

RE-SEED

Vol. 11

November, 2017

Real Estate Sustainability & Energy-Efficiency Diffusion
一般社団法人 環境不動産普及促進機構



Index

| | |
|-------------------------------------|---|
| 環境不動産に投資する意味を考える～経済効果と、投資家の新たな視点から～ | 2 |
| 不動産の再生事業等に対する債務保証制度の概要について | |
| ～地域再生・活性化に寄与する不動産改修・新築事業を支援～ | 6 |

| | |
|---|----|
| 不動産の環境性能評価 連載 ⑩ —CASBEE-不動産の物流施設版— | 10 |
| 地域活性化のグッドパートナー ⑦ DBJ (日本政策投資銀行) の特定投資業務 | 14 |
| 環境不動産ニュース | 16 |

環境不動産に投資する意味を考える

～経済効果と、投資家の新たな視点から～

三井住友信託銀行 不動産コンサルティング部 審議役
伊藤 雅人

1 はじめに

2015年12月、国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）においてパリ協定が採択された。ここでは世界共通の長期目標として、産業革命前からの地球平均気温上昇を2℃より十分下方に保持し、また1.5℃に抑える努力を追求すること等が目的に掲げられ、その目的を達するために、今世紀後半に温室効果ガスの人為的な排出と吸収のバランスを達成するよう、世界の排出ピークをできるだけ早期に迎え、最新の科学に従って急激に削減することが求められている。日本も2016年11月にパリ協定に批准しており、今後の対応が求められることとなる。

このように、持続可能社会の実現に向けて対応が必要なことが共通認識となる中で、不動産に関しても環境配慮の必要性が高まっている。日本において、住宅・建築物に関連する民生部門（業務その他部門及び家庭部門）は全エネルギー消費の3割以上を占め、産業・運輸部門に比べて過去20年の増加が著しい（図表1）。パリ協定等を踏まえ2016年5月に閣議決定された地球温暖化対策計画においては、温室効果ガスを2030年度に2013年度比で26%削減するとの中期目標において、業務その他部門は約40%、家庭部門は約39%削減することが求められている。

このほか不動産の開発は、生物多様性や水、エネルギー、マテリアル、廃棄物等といった様々な観点から配慮が求められている分野である。

さらに東日本大震災以降、不動産市場においては、企業の事業継続の観点から、地震、津波、液状化などの事態への備えや、都市レベ

ルでの防災力の強化に大きな注目が集まると同時に、電力供給制約の長期化やエネルギーコスト上昇等の懸念から、省エネ、エネルギー利用のあり方への関心が高まっている。

以上のように、不動産の環境配慮の必要性が高まる一方、そこには経済性についての課題もあり、国内不動産投資について、必ずしも普及が進んでいるものではないと考えられる。

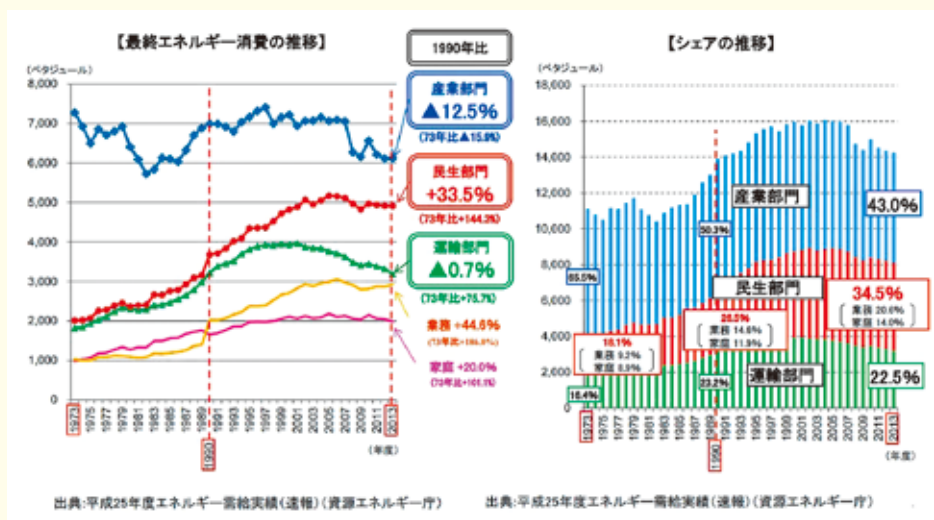
そこで本稿では、環境不動産に投資する意味について、その経済効果と、投資家の新たな視点から考えてみることにしたい。

2 環境不動産とは何か

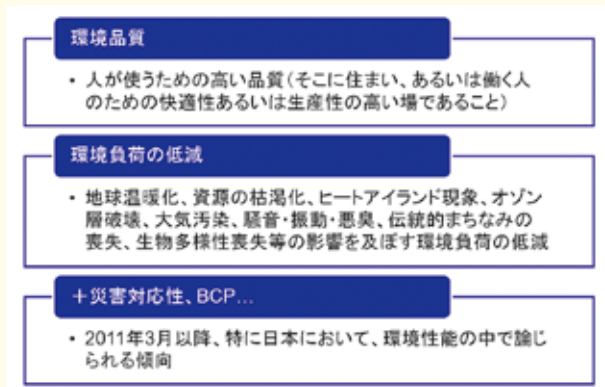
ここで先ず、タイトルにも用いた「環境不動産」の意味について確認しておきたい。

国土交通省が平成24年4月に公表した「環境不動産懇談会提言」によれば、環境不動産とは、「環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産」とされている。海外では従来から、環境に配慮したビルあるいは不動産が「Green Building」あるいは「Green Property」、また持続可能性を有するといった観点から「Sustainable Building」あるいは「Sustainable Property」などと称されているが、

図表1 エネルギー消費の推移とシェア（国土交通省資料）



図表2 環境性能の概念図



環境不動産の意味合いも、これらとほぼ同じものと考えられる。

地球環境問題が深刻化する中で、持続可能社会の実現に適合した環境性能を有し、その性能に適応したマネジメントがなされた不動産の普及が重要であることは言うまでもないが、そのためには、投資に見合った経済価値を把握する必要がある。また、不動産マーケットにおいて環境不動産の経済価値が「見える化」されるためには、環境性能そのものが「見える化」される必要がある。

環境性能に関しては先ず、地球温暖化、資源の枯渇化、ヒートアイランド現象、オゾン層破壊、大気汚染、騒音・振動・悪臭、伝統的まちなみの喪失、造成工事による生物多様性喪失など、不動産がもたらしうる様々な環境負荷を低減することが求められる。また不動産である以上、そこに住まい、あるいは働く人のために、健康性・快適性あるいは生産性の高い場であることが必要となることから、人が使うための高い品質というものも、環境負荷低減とあわせて求められることになる。さらに2011年3月の東日本大震災以降、耐震性、災害対応性、非常時の事業継続可能性といった事項の重要性が、環境性能のなかで論じられる傾向にある。これらの様々な項目に関して、不動産はどのように環境に配慮しているのかを共通の客観的な尺度で捉えることが重要となる(図表2)。

環境性能の示し方に関しては、世界各国で環境性能評価システムが開発され、普及されつつある(図表3)。

個別不動産に向けた総合的環境性能評価システムとしてはLEED(米国)が世界的な展開を見せる一方で、自国の風土や政策に合ったシステムとして、日本ではCASBEE(建築環境総合シス

テム)の開発・普及がなされている。また不動産市場における使い勝手と、海外のシステムとの読み替え可能性を高めたシステムとして、CASBEE-不動産の開発・普及も進められている。総合的な環境性能と合わせて、エネルギーや健康・快適性など、特定分野の環境性能の「見える化」に関する要請も高まり、米国ではEnergy StarやWELLが開発された。日本においても、エネルギーに関しては2014年からBELS(建築物省エネルギー性能表示制度)が制定され、健康・快適性に関する評価システムについても検討が進められている。また、不動産ファンドや不動産会社のサステナビリティに関する対応を評価するGRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)も不動産投資において重要な位置を占めつつある。

3 経済効果の検証

環境性能の「見える化」が進むと、その向上に伴う経済効果の「見える化」も進展することとなる。海外では早い時期から、環境性能評価の認証やそのレベルに応じた経済効果に関する報告が次々となされており、グリーンビルディングの普及に大きく貢献しているものと考えられる(図表4)。

日本でも同様の調査が行われつつあり、その一つとして、2014年度スマートウェルネスオフィス研究委員会エビデンス収集部会経済効果調査ワーキンググループ(主査:筆者)においては、国内に立地するテナントオフィスビルについて、環境性能認証や評価の有無だけではなく、その環境性能のランク、スコアや、環境性能における主要な(大分類)項目のスコアに応じた経済効果に関する分析を試みた。本調査では、賃貸オフィスビルのうちCASBEE認証制度により認証を取得したビル(CASBEE-不動産認証取得ビルを含む)と、地方自治体の届出制度により建築確認申請時にCASBEE評価の届出を行ったビル合わせて196棟(以

図表3 環境性能評価システムの分類

| | 総合的な環境性能 | 特定分野の環境性能 | | |
|-----------------|---|---|--------------------|--|
| | | エネルギー | 生物多様性 | 健康・快適 |
| 個別不動産向け | BREEAM(英) LEED NC(米) CASBEE-建築(日本) CASBEE-不動産(日本) Green Star(豪) | Energy Star(米) BELS(日本) NABERS(豪) | HEP(米) JHEP(日本) | WELL(米) ⇒日本でも作成の方向 (CASBEE健康チェックリスト) |
| 街区・地域向け | LEED ND(米) CASBEE街区(日本) | | | (CASBEEコミュニティの健康チェックリスト) |
| 不動産ファンド・不動産会社向け | GRESB | | | |

図表4 経済効果に関する海外の報告例

- ・ Energy Starの標章を得ている建築物は、標章を得ていない同等の建築物より、市場価値は13.5%高く、水道光熱費は10%低く、ネットインカムは5.9%高く、賃料は4.8%高く、稼働率も1%高い (Pivo, G. A. (2010))。
- ・ LEED認証を受け、Energy Starの格付を受けている建築物は格付等がない建築物に比べて、稼働賃料が8%高く、売却価格も13%のプレミアムとなると結論している (Eichholtz, Kok, & Quigley (2013))
- ・ BREEMの格付のあるオフィスビルに関する研究では、販売価格に8%のプラスのインパクトがあり、賃貸取引の価格においても16~20%の増加がみられている。(Chegut, Eichholtz, Kok, & Quigley (2011))
- ・ オーストラリアにおいてNABERSレベル5と6の売却価格には9%のプレミアムが付き、NABERS2-2.5では、13%のディスカウントが報告されている。(Newell, MacFarlane, & Kok (2011))

(国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループ (2014)「商業用不動産：省エネ改修投資機会の展開 (日本語版)」より引用)

下、CASBEEビルという)を対象とし、CASBEEの認証・届出がなされていないビル(以下、非CASBEEビルという)も含めて平均賃料比較、単回帰分析と重回帰分析を行った。

CASBEEビルの補正成約賃料*と、CASBEEスコアとの関係について単回帰分析を行ったところ、重決定係数(R²)は0.5近くあり、スコアが高いほど賃料水準が高くなるという傾向がみられた(図表5)。

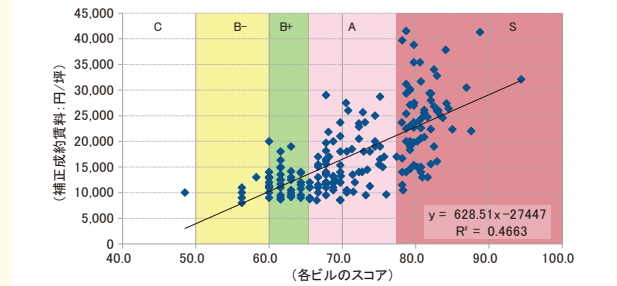
*補正成約賃料:大手賃貸事業者に集積された、調査時点(2014年10月)における都市毎の賃貸成約事例を基に、ビルオーナー等へのヒアリングを通じて、特殊事情や階層別の差異を、大手賃貸事業者の市場精通者が補正した成約賃料。

上記のような傾向分析に加え、本調査においては、オフィス賃料に影響を及ぼす様々な要因の中で、CASBEEのスコア等がどの程度の影響を与えているかについて、前述の196件を対象として重回帰分析を行った。ここでは主要な賃料形成要因として不動産賃貸マーケット当事者にもなじみの深い、建物規模(延床面積)、立地(最寄駅徒歩分数)、築年数、建物グレード(Aクラス該当有無)、エリアマーケット状況(都市空室率、エリア別平均募集賃料)に加え、CASBEE該当有無、スコア等のCASBEE評価値等を説明変数として分析を行った。その結果として、「CASBEEビルは非CASBEEビルに比べて賃料が坪当たり約564円(サンプルの平均賃料比約3.64%)高い」(図表6)。

図表6 CASBEE評価の有無に関する検証

| 目標値 | | 実績 | | 偏差 | | 偏差された分率 | | 偏差率 | |
|------------|--------|----------|----------|---------|------------|------------|--------|----------|--------|
| 項目 | 目標値 | 実績 | 偏差 | 偏差された分率 | 偏差率 | 項目 | 目標値 | 実績 | 偏差率 |
| 延床面積 | 7 | 1,340+10 | 2,408+09 | 279.58 | 1.0708+194 | 延床面積 | 7 | 1,340+10 | 194.29 |
| 最寄駅徒歩 | 509 | 2,856+06 | 7,546+06 | | | 最寄駅徒歩 | 509 | 2,856+06 | 564.16 |
| 築年数 | 31.7 | 2.18+10 | | | | 築年数 | 31.7 | 2.18+10 | 1.38 |
| エリア別平均募集賃料 | 564.16 | 415.44 | 1.38 | 2.46+49 | -252.02 | エリア別平均募集賃料 | 564.16 | 415.44 | 1.38 |

図表5 補正成約賃料と各ビルのCASBEEスコアとの関係性



「CASBEEランク1ランク当たり、賃料が坪当たり約264円(平均賃料比約1.70%)高い」(図表7)、「CASBEE-不動産相当(101点満点)のCASBEEスコア1点当たり、賃料が坪当たり約79円(サンプルの平均賃料比0.46%)高い」(図表8)といった可能性が示唆されている。

(図表9)に示したCASBEEの評価項目(大項目)であるQ-1~3、LR-1~3の各々のCASBEE評価(大項目)毎のスコアを1項目ずつ変数として用い、CASBEE-不動産認証取得ビルも含めて重回帰分析においては、特にQ-2:サービス性能が賃料にプラスの影響を及ぼす可能性が示唆された(図表10)。Q-2:サービス性能には耐震性、天井高、OAフロアの設置、高度情報通信対応等、環境性能の中でもテナントへの訴求性の高い項目が含まれていることが一因と考えられる。

以上から、環境性能評価を得ていること、さらには環境性能のランクやスコアの高いことが、不動産の賃料にプラスの影響をもたらすことが示唆されている一方、その中でもテナント募集広告等を通じて開示性の高い項目を多く含むサービス性能(Q-2)の影響が大きいことも示された。環境性能の中でも、省エネ・省資源や健康・快適性などに関しては、賃料に及ぼす影響がさほど大きくないとも読み取れる結果とはなったが、逆にこれらの項目に関する開示性を高めれば、賃貸ビル選択の尺度として認識される可能性が高まると考えられる。最近の日本におけるBELS(ビルエネルギー性能ラベリング・システム)の開発・普及や、健康・快適性の認証制度化に向けた動きが、これらの開示性向上につながることも期待される。

4 投資家の新たな視点

国連環境計画 金融イニシアティブ(UNEP FI: United Nations Environment Programme Finance Initiative)は、金融機関に環境や持続的発展(サステ

図表7 CASBEEランクの影響度合いに関する検証

| 目標統計 | | | | | | |
|--------------------|------------|----------|----------|----------|------------|------------|
| 重相関 R | 0.91 | | | | | |
| 重決定 R ² | 0.82 | | | | | |
| 補正 R ² | 0.80 | | | | | |
| 標準偏差 | 2743.98 | | | | | |
| 観測数 | 317 | | | | | |
| 分散分析表 | | | | | | |
| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F | |
| 回帰 | 7 | 1.70E+10 | 2.42E+09 | 379.58 | 3.7E-105 | |
| 残差 | 509 | 3.53E+09 | 7.07E+07 | | | |
| 合計 | 516 | 5.13E+09 | | | | |
| 係数 | | | | | | |
| 係数 | 標準偏差 | t | P-値 | 下限 95% | 上限 95% | |
| 切片 | 2778.58 | 1745.70 | 1.56 | 1.13E-01 | -202.11 | 6037.27 |
| 延床面積(対数) | 1826.89 | 1561.13 | 1.17 | 2.42E-01 | -1563.24 | 2152.64 |
| 最寄駅徒歩分数 | -304.41 | 50.83 | -5.99 | 4.00E-09 | -404.74 | -204.04 |
| 都市密度(対数) | -1387.07 | 217.80 | -6.37 | 4.13E-10 | -1814.74 | -959.40 |
| AQI5.0(平均) | 5533.45 | 278.76 | 19.85 | 3.99E-09 | 4799.32 | 6267.57 |
| 都市空室率 | -137182.39 | 8728.36 | -15.71 | 2.57E-07 | -150002.04 | -134362.74 |
| ゾーン平均緑地率(全体) | 0.82 | 0.06 | 14.45 | 3.30E-09 | 0.69 | 1.02 |
| CASBEE ランク別 | 261.57 | 129.60 | 2.02 | 4.75E-02 | 8.91 | 515.14 |

図表8 CASBEEスコアの影響度合いに関する検証

| 目標統計 | | | | | | |
|--------------------|------------|----------|----------|----------|------------|-----------|
| 重相関 R | 0.90 | | | | | |
| 重決定 R ² | 0.81 | | | | | |
| 補正 R ² | 0.80 | | | | | |
| 標準偏差 | 3032.67 | | | | | |
| 観測数 | 183 | | | | | |
| 分散分析表 | | | | | | |
| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F | |
| 回帰 | 7 | 6.83E+09 | 9.75E+08 | 379.58 | 1.06E-09 | |
| 残差 | 175 | 1.81E+09 | 9.20E+06 | | | |
| 合計 | 182 | 8.64E+09 | | | | |
| 係数 | | | | | | |
| 係数 | 標準偏差 | t | P-値 | 下限 95% | 上限 95% | |
| 切片 | -2146.27 | 3596.97 | -0.57 | 5.73E-01 | -5024.29 | 2952.65 |
| 延床面積(対数) | 2040.42 | 296.16 | 6.89 | 9.71E-11 | 1455.91 | 2624.94 |
| 最寄駅徒歩分数 | -204.91 | 119.32 | -1.71 | 0.09E-02 | -521.50 | -48.34 |
| 都市密度(対数) | -1802.15 | 277.28 | -6.50 | 3.20E-08 | -2150.20 | -1454.10 |
| AQI5.0(平均) | 1404.93 | 171.79 | 8.18 | 3.87E-02 | 102.79 | 2797.08 |
| 都市空室率 | -106177.10 | 15833.61 | -6.71 | 2.69E-10 | -137406.51 | -74927.68 |
| ゾーン平均緑地率(全体) | 0.18 | 0.10 | 1.71 | 0.09E-01 | -0.38 | 0.74 |
| 都市空室率 | 18.97 | 41.69 | 0.45 | 6.50E-02 | -3.21 | 161.24 |

ナビリティ)に配慮した行動を促すために設立された、銀行・保険会社・証券会社などで構成される世界的なネットワークである。ここでは「責任投資原則」(Principles for Responsible Investment、略称PRI)という投資行動規範を提唱している。これは投資決定の際に、「環境・社会・企業統治」(Environment、Social、Corporate Governance、略称ESG)へ配慮することを求めているもので、世界各国で多くの年金基金や運用機関が署名している。2015年に世界最大規模の機関投資家であるGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)がPRIに署名したことも大きな動きと言える。

そしてこのPRIの不動産版として、「責任ある不動産投資」(Responsible Property Investment、略称RPI)の原則が発展的に生み出された。これは不動産ポートフォリオの構築にあたり、環境や社会の側面を考慮しながら経済的なリターン獲得の実現も目指す投資手法である。2006年12月にはUNEPFIにおいて不動産ワーキンググループ(Property Working Group、略称PWG)が正式発足しており、ここでRPI普及のための提言や先進事例の紹介、投資家向けのツールキット作成といった活動が展開されている。

2009年には、欧州の主要年金基金のグループを中心に、GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)という、不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークが創設されている。約60社(運用資産額17兆米ドル(約

図表9 CASBEE評価項目(大項目)の概要

| 評価項目(大項目) | 内容 |
|---------------|-------------------------------------|
| Q-1 室内環境 | 音環境、温熱環境、光・視環境、空気質環境 |
| Q-2 サービス性能 | 機能性、耐用性・信頼性、対応性・更新性 |
| Q-3 室外環境(敷地内) | 生物環境、まちなみ景観、地域性・アメニティ |
| LR-1 エネルギー | 建物の熱負荷抑制、自然エネルギー利用、設備システムの効率化、効率的運用 |
| LR-2 資源・マテリアル | 水資源保護、非再生性資源の使用量削減、汚染物質含有材料の使用回避 |
| LR-3 敷地外環境 | 地球温暖化への配慮、地域環境への配慮、周辺環境への配慮 |

図表10 サービス性能(Q-2)スコアの影響度に関する検証

| 目標統計 | | | | | | |
|--------------------|------------|----------|----------|----------|------------|-----------|
| 重相関 R | 0.90 | | | | | |
| 重決定 R ² | 0.81 | | | | | |
| 補正 R ² | 0.80 | | | | | |
| 標準偏差 | 3008.64 | | | | | |
| 観測数 | 183 | | | | | |
| 分散分析表 | | | | | | |
| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F | |
| 回帰 | 7 | 6.85E+09 | 9.79E+08 | 329.58 | 3.72E-09 | |
| 残差 | 175 | 1.58E+09 | 9.05E+06 | | | |
| 合計 | 182 | 8.44E+09 | | | | |
| 係数 | | | | | | |
| 係数 | 標準偏差 | t | P-値 | 下限 95% | 上限 95% | |
| 切片 | -2744.71 | 3230.93 | -0.85 | 3.97E-01 | -9121.32 | 3631.90 |
| 延床面積(対数) | 1919.86 | 299.69 | 6.41 | 1.33E-09 | 1328.39 | 2511.32 |
| 最寄駅徒歩分数 | -273.55 | 118.91 | -2.30 | 2.26E-02 | -508.24 | -38.85 |
| 都市密度(対数) | -1356.97 | 203.30 | -6.67 | 1.38E-06 | -1955.58 | -758.38 |
| AQI5.0(平均) | 1476.03 | 171.80 | 8.58 | 3.96E-02 | 711.22 | 2280.84 |
| 都市空室率 | -116093.50 | 14734.32 | -7.88 | 3.36E-13 | -145173.34 | -87013.66 |
| ゾーン平均緑地率(全体) | 0.81 | 0.10 | 8.42 | 1.29E-14 | 0.62 | 1.00 |
| サービス性能(Q-2) | 1702.67 | 664.45 | 2.56 | 1.12E-02 | 391.30 | 3014.03 |

1,870兆円、1米ドル=110円で換算))に上るGRESBメンバーが、投資先の選定や投資先との対話にGRESBを利用している。なおGRESBの調査項目である「グリーンビル認証」では、CASBEE-建築(新築)、建築(既存)、建築(改修)、CASBEE-不動産等が主要な認証ツールとしてリストアップされ、調査で評価が加点されるようになっている。

海外の投資家が不動産ESGに関する持続可能性に着目するのは、前述のようなポジティブな経済効果の他に、ESGに配慮しない不動産の陳腐化リスクを重視しているからとも言われている。ESGに関する要求事項を満たさない不動産については、「座礁資産(Stranded Asset)」の懸念がある資産として、投融資を引き上げる「ダイベストメント(Divestment)」がなされるリスクがあるとの認識である。

日本においても、2017年度から建築物省エネ法にもとづき、2,000㎡以上の非住宅建築物の新築に際し、省エネ基準への適合義務が生じているが、2020年までには全ての新築建物について適合義務を課すとの計画もある。冒頭に述べたパリ協定にもとづく温室効果ガス削減計画等、持続可能社会の実現に向けた目標を達成するために、日本国内でも今後の規制強化が避けられない中では、環境不動産を選好する傾向は今後ますます強まるものと考えられる。環境不動産のポジティブな経済効果と、対応しないことによる陳腐化リスクを考慮に入れるべき時が、今まさに来ているものと思われる。

不動産の再生事業等に対する債務保証制度の概要について

～地域再生・活性化に寄与する不動産改修・新築事業を支援～

公益財団法人 不動産流通推進センター

I. はじめに

不動産流通推進センターは、不動産業者、特に中小不動産業者の協業化による不動産流通市場の整備等を推進するための一助として、事業者の信用を補完し、必要な資金の調達を円滑にするための金融サポートとして債務保証事業を行っています。

この債務保証事業のための基金は、不動産業者団体等の出せん金及び国庫補助金により造成されています。

当センターが行う主な債務保証は二つあり、一つは、現在、日本社会において重要な課題となっている地域の再生、振興、活性化、既存の住宅ストック等（空き家を含む）の有効活用、高齢者の居住安定等を図る事業（以下、「地域再生事業等」といいます。）の実施における資金調達を容易にするための「地域再生事業等支援制度」です。

もう一つは、不動産の証券化事業の実施にあたり、特別目的会社（SPC）の資金調達を容易にするため、当センターがその信用補完として債務保証を行う「協業化事業円滑化資金（不動産の証券化事業）」です。これは、不動産の証券化事業の活性化の一助となることと、中小不動産業者にとって証券化事業に係る事業ノウハウの取得や新たな事業展開のきっかけになることを目指しています。また、本年度の不動産特定共同事業法の改正による小規模不動産特定共同事業の創設により、中小不動産業者による当センターの「協業化事業円滑化資金（不動産の証券化事業）」の利用が促進されるものと期待しています。

II. 債務保証事業の概要

1. 地域再生事業等支援制度

(1) 保証対象（スキーム図1）

地域再生事業等支援制度の保証対象は、地域再生事業等（*）において、不動産の改修、コンバージョン、新築等の実施あるいは賃貸事業等を行う法人又は団体が金融機関から借り入れる融資債務です。

（*）保証対象となる「地域再生事業等」の地域、事業等の例示

- ・「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく国の認定を受けた基本計画に定められた中心市街地区域内での活性化事業等
- ・「地域再生法」に基づく国の認定を受けた地域再生計画の区域内での再生事業等
- ・「都市再生特別措置法」に基づく都市再生緊急整備地域で地域整備方針等に位置付けられている再生事業等
- ・「景観法」に基づく景観計画が定められた区域等で、計画に位置付けられている事業等
- ・地方公共団体の空き家対策条例等による空き家対策、定住促進、コンパクトシティ、団地再生、高齢者の居住安定、子育て世帯支援等の施策と連携して、不動産業者が空き家の改修等を行う事業等
- ・その他、上記の各地域、区域以外の地域で行われる地域再生事業等で、その事業主体、事業内容等を勘案して、当センターの債務保証にふさわしいと判断される事業等

地域再生事業等支援制度に係る債務保証を受けるためには、当センターへの出せん団体の構成員が二以上

又は事業協同組合等が、地域再生事業等に参加、協働していることが必要です。

複数事業者の参加、協働については、不動産業者と不動産業者であるリフォーム業者、管理業者等との組合せも可能です。その他事業者団体、協議会等により事業者が協働して地域の課題解決に取り組んでいると認められる場合等、センターが特に認めた場合は、単独事業者でも可能です。

また、地域再生事業等支援制度に係る債務保証を受けるためには、債務保証の対象となる地域再生事業等が、国又は地方公共団体等の公的な団体により、補助金の支給あるいはその他の一定の支援措置を受けているものであることが必要となります。地方公共団体の支援措置については、改修費補助、入居者支援等のほか、地方公共団体の計画等に合致する事業である旨の通知書等でも可能です。

(例) 京町屋再生事業の事例では、京都市の「京町屋再生プラン」に合致する事業である旨の通知書

(2) 保証内容

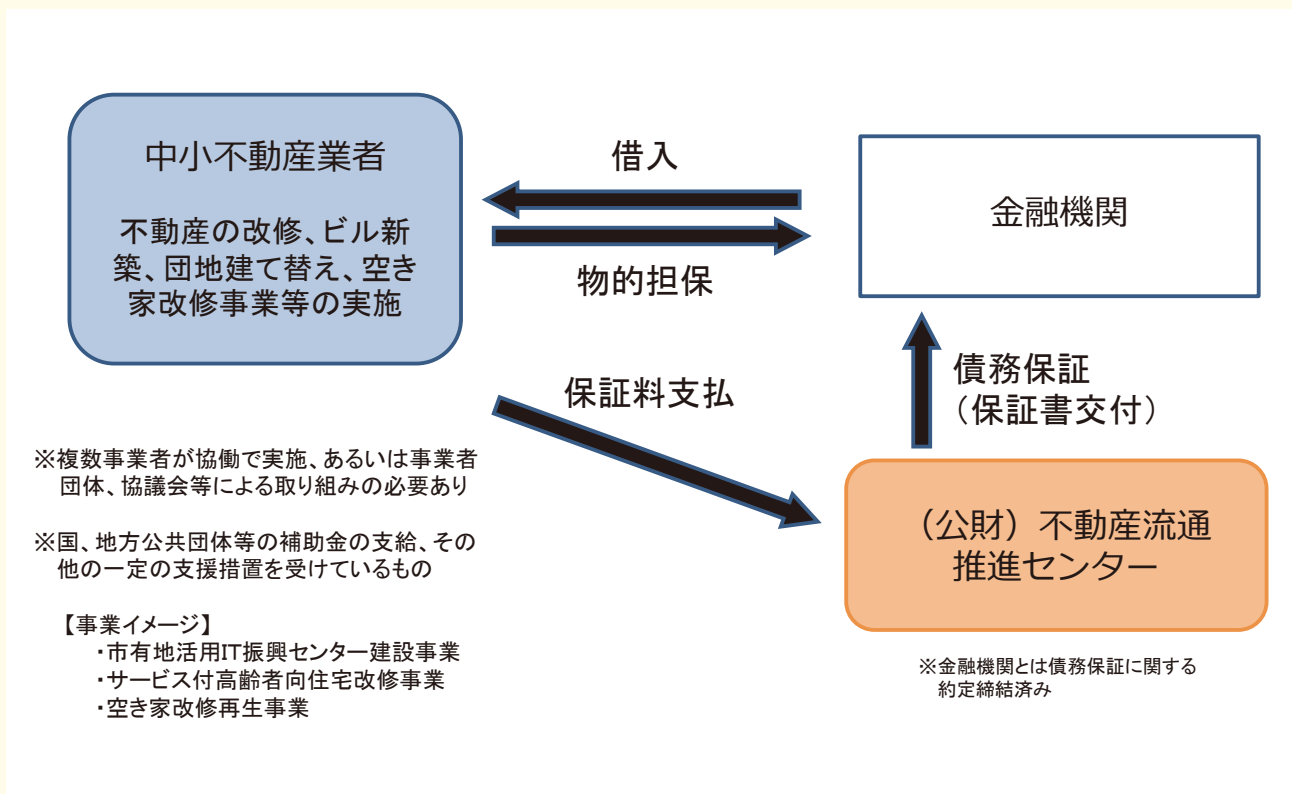
- ① 「保証の範囲・割合」は、借入金の元本（債務の延滞発生時の「元本残高」）及び延滞発生時から最長で120日を限度とする利息・遅延損害金の合計額の90%以内です。
- ② 「保証限度額」は、事業計画及び事業対象不動産の価格評価額の両面から決定し、かつ「保証の範囲・割合」内です。
- ③ 「保証期間」は、原則10年以内です。
- ④ 「保証料率」は、保証残高に対し、年率0.2%です。

2. 協業化事業円滑化資金（不動産の証券化事業）

(1) 保証対象（スキーム図2）

協業化事業円滑化資金の保証対象は、特定の不動産に係る所有権又は信託受益権（以下、「特定資産」という。）を取得・保有し、その特定資産から生ずる収益を裏付けとした証券を発行する等をして資金を集めることを目的として設立された特別目的会社（SPC）が、金融機関から借り入れる優先債務（ノンリコースローン。以下、「NRL」という。）です。

スキーム図1



新規証券化事業に係るNRLだけではなく、既存証券化事業に係るNRLのリファイナンスによる再証券化や、既存コーポレート与信から新規証券化事業に係るNRLへの切替えにも利用できます。

協業化事業円滑化資金に係る債務保証を受けるためには、当センターへの出えん団体の構成員が二以上又は事業協同組合等が、資産の運用・管理等の資産運用業務を受託するなどの形態で事業参画していること（さらに、そのうち最低1社はスポンサー又はオリジネーターであること）を必須要件としています。

(2) 保証内容

- ①「保証の範囲・割合」は、借入金の元本（債務の延滞発生時の「元本残高」）及び延滞発生時から最長で120日を限度とする利息・遅延損害金の合計額の90%以内です。
- ②「保証限度額」は、対象資産の不動産鑑定評価額の70%以内かつ「保証の範囲・割合」内です。
- ③「保証期間」は、原則5年以内です。

④「保証料」は、保証残高に対し、年率0.2%です。

Ⅲ. 債務保証事業の流れ

①事前申請

事業者（あるいは金融機関）からセンターへの債務保証の検討相談から始まり、「債務保証検討申込書」の提出が行われます。

②事前審査

センターの簡易審査により、本申請の可否が判定されます。可となった方に対しては、仮決定の保証限度額及び保証料率を併せて通知いたします。

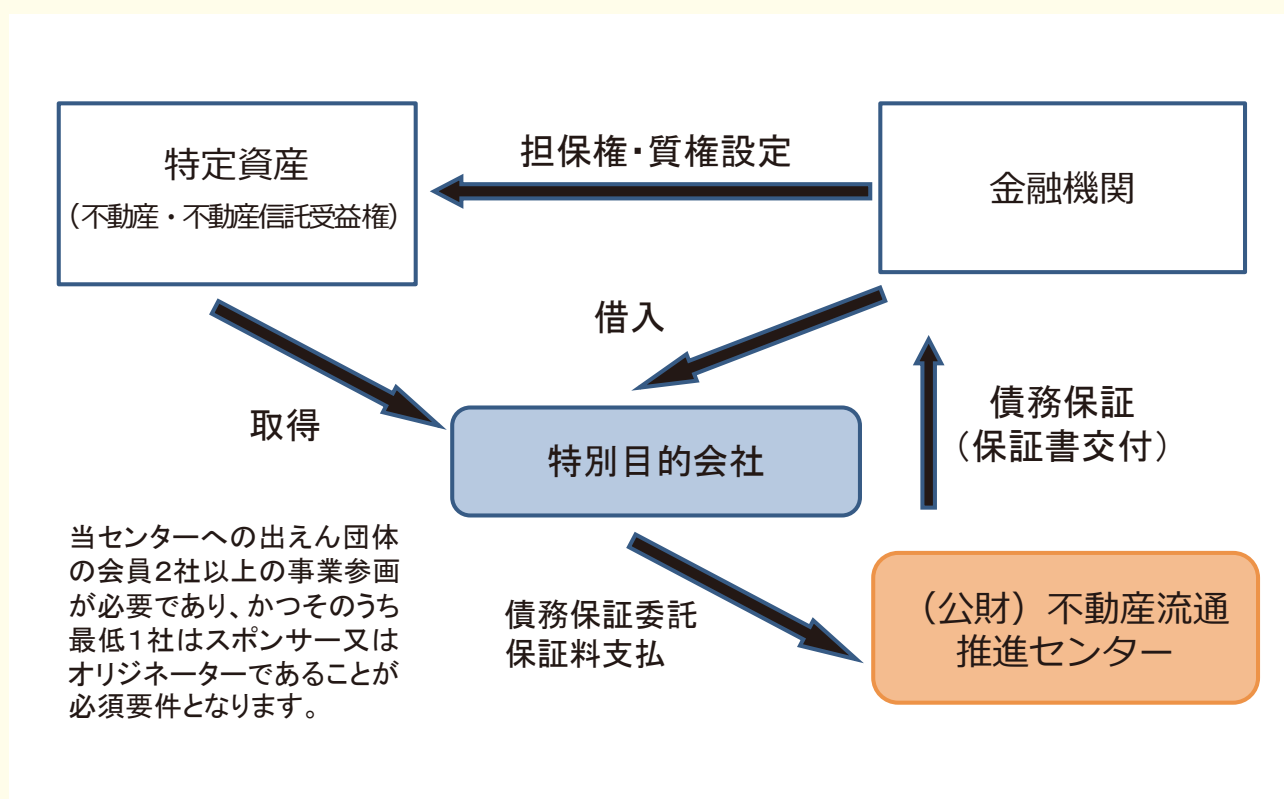
③本申請

金融機関のセンター保証付融資の実行についての内諾が本申請の要件となり、金融機関と事業者とで債務保証の本申請手続きを行っていただきます。

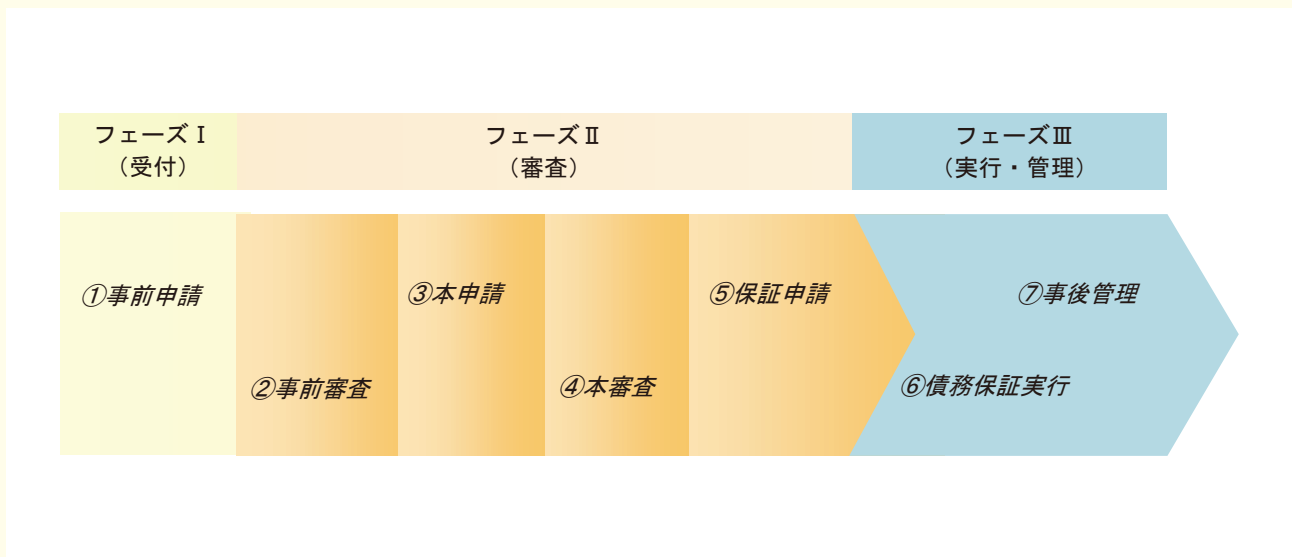
④本審査

センターによる詳細審査により保証の可否が決定され、保証を実行するとされた場合は、保証限度額及び保証料率も決定されます。

スキーム図2



債務保証事業の流れ



⑤保証申請

「債務保証委託書（金融機関）」等を提出することにより正式申請となります。

⑥債務保証実行

金融機関は、センターの債務保証書の発行を受け、センター保証付融資を実行していただきます。

⑦事後管理

金融機関は、センター保証付融資の実行後、事業者から定期的に一定の資料を取得し、事業の状況把握を行うとともに、センターに資料提供を行っていただきます。

保証料は、金融機関が事業者から徴収し、原則として1年毎に分割して前払い方式で納付していただきます。

Ⅳ. 当センターの債務保証の特色

最後に、当センターの債務保証の特色を列記させていただきます。

1. 公益財団法人である当センターの行う債務保証は、国の補助金及び不動産業者団体等の出えんした基金により裏付けられています。
2. 保証料率は、保証残高に対し、年率0.2%と極めて低く設定しており、利用しやすい保証料率となっています。

3. 当センターの制度では、事前審査制度を設けるなどにより、利用者の負担軽減を図っています。

①軽易な資料による事前審査で、本申請の可否、概算の保証限度額が判定されますので、本申請するか否かの判断を効率的に行うことができます。

②金融機関の融資審査資料等を活用した審査を基本とするので、新規作成資料が少なくすみます。

4. 当センターは、大多数の金融機関と既に債務保証に関する約定書を締結しており、円滑な手続きが可能な体制を確保しています。

以上、当センターの債務保証事業を説明しましたが、詳細は当センターのホームページ<http://www.retpc.jp/shien/saimu>をご覧ください。

問合せ先

公益財団法人 不動産流通推進センター

(担当 総務部) (旧 不動産流通近代化センター)

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30

サウスヒル永田町8階

TEL 03-5843-2070

FAX 03-3504-3522

前回（第10号）は、一般社団法人日本ビルディング協会連合会（JBOMA）が作成した「BOMA360パフォーマンスプログラム 日本国内ビルのための申請ガイドライン」をご紹介しました。

今回は、第9号でご紹介した「CASBEE-不動産」のうち、2016年版より評価対象に加わった物流施設版の特徴についてご紹介します。

概要

CASBEE-不動産は、CASBEE評価を既存建築物の不動産評価へ活用・普及させるため、「シンプルで、比較可能で、互換性のあるシステムを作り上げる」「世界共通の指標をカバーする」「不動産評価に連結させる」というイメージを持つツールとして2012年に開発されました。一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）が研究開発を、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が普及促進や制度運営等を行っています。

評価対象は竣工後1年以上経過した既存建築物（オフィスビル、店舗、物流施設）であり、既存建築物の運用中に利用できるという大きな特徴があります。評価には1年以上の運用実績データが必要です。

この制度は、2012年にオフィスビルを評価対象として始まり、2014年版より店舗が、2016年版より物流施設が評価対象に加わりました。

認証件数

IBEC及びIBECで認定を受けた認証機関で取得されたCASBEE-不動産評価認証の全物件は、IBECのウェブサイト「CASBEE不動産評価認証物件一覧」で公表されています。2017年7月28日現在、126件の認証が行われています。

用途別にみると、オフィスビルが96件、店舗が25件、物流施設が5件となっています。ランク別にみると、すべての認証がSランク（★★★★★：素晴らしい）またはAランク（★★★★：大変よい）となっており、

図表1 用途別・ランク別の認証件数

| | S | A | B+ | B | 計 |
|--------|----|----|----|---|-----|
| オフィスビル | 42 | 54 | 0 | 0 | 96 |
| 店舗 | 20 | 5 | 0 | 0 | 25 |
| 物流施設 | 3 | 2 | 0 | 0 | 5 |
| 計 | 65 | 61 | 0 | 0 | 126 |

(IBEC「CASBEE不動産評価認証物件一覧（最終更新日 2017年7月28日）」をもとに作成) http://www.ibec.or.jp/CASBEE/MP_certification/CASBEE_MP_certified_buld_list.htm

B+（★★★★：よい）とB（★★：必須項目を満足）の認証実績はありません（図表1）。

物流施設は、上場リート（2件）と私募リート（3件）に認証され、物件は、千葉県、神奈川県、京都府、大阪府及び兵庫県に1件ずつあります。

評価項目

CASBEE-不動産は、国連環境計画 持続可能建築と気候変動イニシアティブ（UNEP SBCI）等で検討されている世界共通の指標をカバーする形でシステムが作られています。

評価項目は、英国のBREEAMや米国のLEEDをはじめ

図表2 必須項目一覧

| | |
|--------------------|--|
| 1. エネルギー／ 温暖化ガス | ①省エネ基準のクリア ②エネルギー消費量の目標設定 ③モニタリングの実施 ④運用管理体制の構築 |
| 2. 水 | ①水使用量の目標設定 ②モニタリングの実施 |
| 3. 資源利用／ 安全 | 以下のいずれかを満たすこと ①新耐震基準に適合 ②構造耐震指標 Is値≥0.6 ③倒壊危険度指標 If値≤1.0 |
| 4. 生物多様性／ 敷地 | 以下について適切な対策が行われていること ①外来生物法の特定外来生物 ②外来生物法の未判定外来生物 ③生態系被害防止外来種 |
| 5. 屋内環境 | 以下①または②を満たすこと ①建築物環境衛生管理基準の準拠 ②衛生管理に関する質問票による評価 |

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル（2016年版）」13ページ～15ページをもとに作成)

図表3 加点項目一覧

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 1. エネルギー／ 温暖化ガス | 1. エネルギー使用・排出原単位 (計算値) |
| | 2. エネルギー使用・排出原単位 (実績値) |
| | 3. 省エネルギー (仕様評価) ※1 |
| | 4. 自然エネルギー (太陽光発電他) |
| 2. 水 | 1. 水使用量 (計算値) ※2 |
| | 2. 水使用量 (仕様評価) ※1 |
| | 3. 水使用量 (実績値) ※2 |
| 3. 資源利用／ 安全 | 1. 高耐震・免震等 |
| | 2. 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 |
| | 3. 躯体材料の耐用年数 |
| | 4. 主要設備機能の更新必要間隔 設備の自給率向上 維持管理 |
| 4. 生物多様性／ 敷地 | 1. 生物多様性の向上 |
| | 2. 土壌環境品質／ ブラウンフィールド再生 |
| | 3. 公共交通機関の接近性 |
| | 4. 自然災害リスク対策 |
| 5. 屋内環境 | 1. 昼光利用 |
| | 2. 自然換気機能 |
| | 3. 眺望・視環境 |

※1 オフィス・店舗は評価対象外の項目

※2 物流施設は評価対象外の項目
(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル(2016年版)」13ページ～15ページをもとに作成)

めとする世界の環境性能評価の項目を意識して設定されているほか、必須項目と加点項目の2種類(図表2、3)から構成されています。

必須項目のすべてを満たし、加点項目で一定の点数を得た建築物が認証されます。

加点項目は、できる限り項目数を少なくするという基本方針のもとで、約20項目にとどめられています。

物流施設の評価の特徴

物流施設は、特有の技術や仕様が多くあることや、統計情報等がないことから、オフィスビルや店舗に比べるとエネルギー消費量・水使用量の予測や統計情報等を用いた実績値の評価が難しくなります。

また、物流施設は、オフィスビルや店舗に比べると省エネルギーや節水の取組み評価が数値的に反映され

にくい傾向があります。

立地に関しても、物流施設では、鉄道駅やバス停への接近性のほか、高速道路のインターチェンジなどの交通結節点への接近性や、敷地周辺への配慮にも留意する必要があります。

そこで、CASBEE-不動産の物流施設の評価では、以下のように、評価項目・配点の見直しや、仕様評価の導入を行っています。

エネルギー使用量の計算値

「エネルギー使用・排出原単位(計算値)」は、省エネルギー計画書の写し、一次エネルギー消費量計画書の写し、東京都建築物環境計画書、取組・評価書等の写し等を根拠資料として、一次エネルギー消費量の計算値で評価する項目です。

物流施設の倉庫部分の一次エネルギー消費量の計算は、建築物省エネ法の考え方に従って行います。

具体的には、

- ・常温倉庫(空調なし)は、照明のみが計算対象
- ・定温倉庫(空調あり)は、計算対象から除外となります。

冷凍冷蔵倉庫も計算対象から除外されます。これに、計算対象となる事務室や共用室等を合わせて建築物全体の一次エネルギー消費量を計算します。

物流施設は、オフィスビルや店舗に比べると省エネルギーの取組み評価が数値的に反映されにくい傾向があるため、計算値への配点を低くするとともに、仕様評価の項目を設けています。

エネルギー使用量の実績値

「エネルギー使用・排出原単位(実績値)」は、オフィスビルと店舗については「統計値における実績値の位置付けで評価」しますが、物流施設は「統計値における水道光熱費実績値の位置付けで評価」します。

物流施設のエネルギー消費量の実績値については、統計情報やDECC(JSBCが公開している非住宅建築物の環境関連データベース)がないことなどから、オ

フィスビルや店舗とは違い、物流施設の実績値は評価に用いられません。

代わりに、エネルギー消費原単位は水道光熱費と相関があるものと想定して、物流施設を投資対象とする複数のREIT（不動産投資信託）の有価証券報告書から水道光熱費を調査してデータベースを構築し、基準を設定しています。

なお、一般的に冷凍冷蔵庫の割合が大きくなると水道光熱費は高くなります。冷凍冷蔵庫の水道光熱費を区分して計量を行っている場合は、その根拠を示した上で冷凍冷蔵庫の水道光熱費を除外して評価してもよいものとしています。

省エネルギーの仕様評価

オフィスビルと店舗では定量評価が行われている省エネルギーの項目の一部に、物流施設では仕様評価が採用されました（**図表4**）。

物流施設は特有の技術や仕様が多くあり、トータルの省エネルギー率を予測することが難しく、また一般的な消費量に対する実績値の削減を示すことも難しいことから、仕様評価を用いて、設置されている省エネルギー項目の数により評価が行われます。

倉庫部分も対象に、建物の断熱や自然換気の導入、LED照明の設置や照明制御、その他の省エネルギー対

図表4 省エネルギー対策項目

- 1) 屋根断熱が50mm以上
- 2) 外壁断熱が20mm以上
- 3) 倉庫の自然換気を行っている
- 4) 中央車路等の自然換気を行っている
- 5) LED照明を倉庫部に設置
- 6) 過半のエリアに自動点滅、照度減光などの照明制御を導入
- 7) 地中熱利用（地下水熱の利用、クールヒートチューブなどの空気式など）
- 8) 倉庫部分の空調設備の省エネ対策
- 9) 冷凍冷蔵部分の省エネ対策
- 10) マテハン部分の省エネ対策
- 11) その他の省エネルギーの取組みを行っている

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル（2016年版）」43ページをもとに作成)

策項目導入の項目数を評価するものです。

冷凍冷蔵部分やマテハン（マテリアルハンドリング：運搬作業や荷役作業）部分の省エネ対策等も含まれません。

水使用量の計算値

オフィスビルと店舗については、標準的な使用条件における建物全体の年間の上水使用量を、評価ソフト内の算定シートで計算し、DECCの統計データに照らして評価します。

算定シートには、収容人員、延床面積、男女比、衛生器具吐水量に加え、オフィスビルは食堂の食数を、商業施設は飲食店舗の業態と面積などを入力します。なお、雨水や雑排水の再利用による上水の削減効果は値に反映されません。

物流施設は、水使用量の統計データの蓄積がないことから、計算値による評価の対象外となっています。

水使用量の実績値

オフィスビルと店舗については、床面積当たりの年間上水使用量の実績値を、DECCの統計データに照らして評価します。計算値の場合と同様に、雨水や雑排水の再利用による上水の削減効果は値に反映されます。

物流施設は、水使用量の統計データの蓄積がないことから、計算値による評価の対象外となっています。

水使用量の仕様評価

上記のように、物流施設は水使用量の統計データの蓄積がないことから、計算値及び実績値による評価の対象外となっています。

物流施設については、トータルの上水削減率を予測することが難しく、また一般的な水消費量に対する実績値の削減を示すことも難しいことから、仕様評価を用いて、水の有効利用に関する対策項目の数により評価が行われます（**図表5**）。

水栓類の節水には、節水コマ、定流量弁、泡沫水栓等、自動水栓、自閉水栓があります。節水型便器は、

図表5 水の有効利用に関する対策項目

- 1) 水栓類の節水を行っている
- 2) 節水型便器を採用している
- 3) 雨水利用を採用している
- 4) 井水利用を採用している
- 5) その他の節水を行っている

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル(2016年版)」49ページをもとに作成)

大便器は6L/回程度、小便器は4L/回程度です。

公共交通機関の接近性

「4.生物多様性/敷地」の項目の一つに、「公共交通機関の接近性」があります。

オフィスビル、店舗、物流施設ともに、一定水準の鉄道駅、バス停（地域の通勤通学等の通常の交通需要（シャトルバスを含む）に適切に対応するダイヤの交通サービスが提供されているもの）までが徒歩何分になるかによって評価される「4.3.1 公共交通機関の接近性」のほかに、物流施設に限って「4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮」という評価項目があります。

これは、取組み表に示す内容について取り組んでいる項目の数で評価します（図表6）。

物流施設は、交通結節点からの接近性や敷地周辺に対する排ガスや騒音などの配慮が重要となります。

物流拠点交通結節点に近接していることは、物流の運搬に係る温暖化ガス排出量削減につながるため、そのことを評価します。

図表6 交通結節点への接近性等に関する対策項目

- 1) 高速自動車道・国道のインターチェンジ等、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港、流通業務団地、工業団地または卸売団地の周辺5kmの区域内にある
- 2) トラック待機スペースの敷地内確保を行っている
- 3) 上記以外に、周辺への排気ガス、騒音などの低減配慮を行っている（周辺道路でのトラック渋滞の削減、周辺道路での騒音の削減、トラックのEV化など）

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル(2016年版)」73ページをもとに作成)

また、周辺に対する配慮に関しては、トラック待機スペースの敷地内確保が周辺道路でのトラック渋滞や騒音を減らすこと、トラックのEV化などの対策を評価します。

まとめ

CASBEE-不動産は、エネルギーと水に関しては、建物の本来の環境性能を示す「計算値」と、世界共通指標として重視される「実績値」とをあわせて評価項目としています。

「実績値」は、利用主体の属性や使い方により大きく左右されるため、CASBEE-不動産では建物の性能に基づく「計算値」を重視してはいますが、「実績値」は評価に欠かせません。

CASBEE-不動産が竣工後1年以上の建物を評価対象としているのは、竣工後1年までは「実績値」を把握することができないからです。

物流施設は、特有の技術や仕様が多くあることや、統計情報等がないことから、オフィスビルや店舗に比べるとエネルギー消費量・水使用量の予測や統計情報等を用いた実績値の評価が難しく、また、施設の特性上、省エネルギーや節水の取組み評価が数値的に反映されにくい傾向もあります。

しかし、評価項目・配点の見直しや、仕様評価の導入により、物流施設についてもCASBEE-不動産の評価が可能になっています。

DBJ (日本政策投資銀行) の特定投資業務

1. 特定投資業務の概要

特定投資業務とは、民間による成長資金の供給の促進を図るため、国からの一部出資（産投出資）を活用し、企業の競争力強化や地域活性化の観点から、成長資金の供給を時限的・集中的に実施することを企図して設けられたものです。

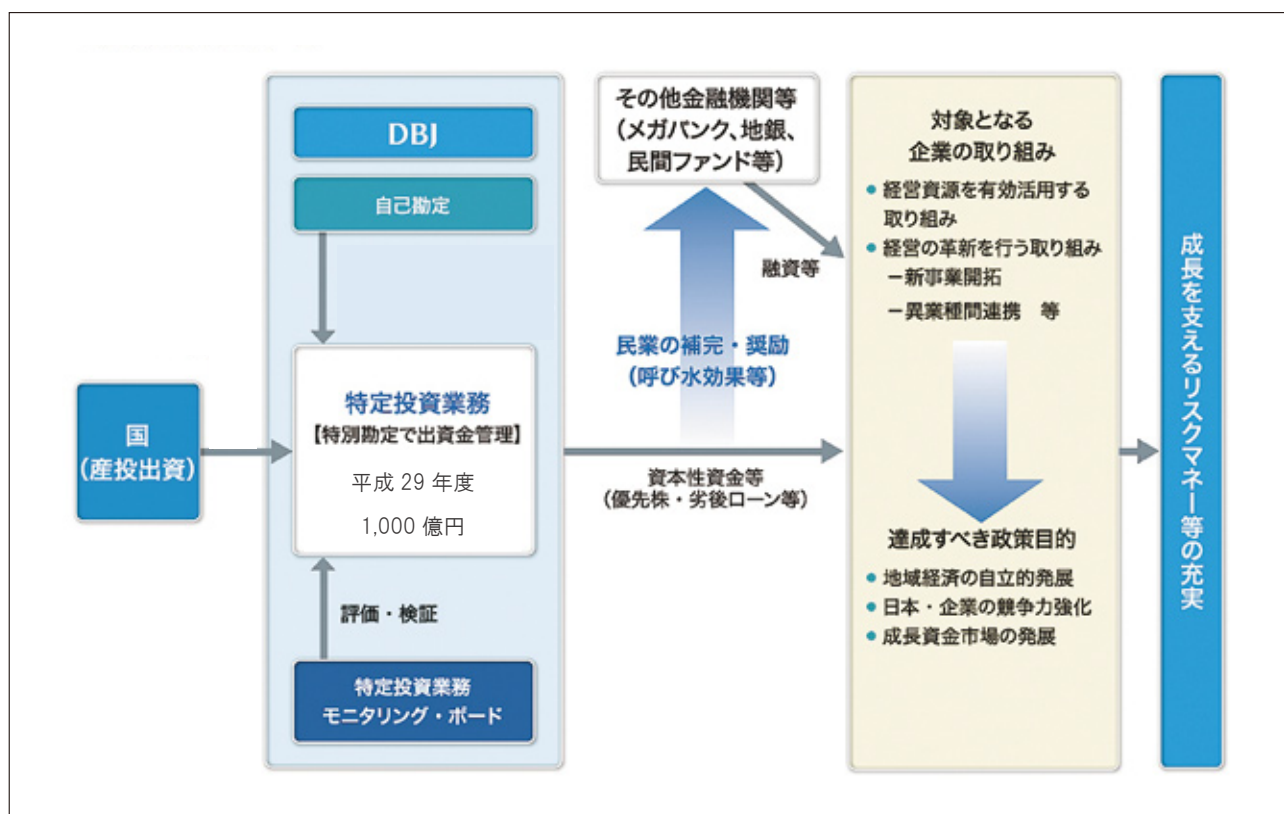
平成27年6月の特定投資業務開始以降、第1号案件である静岡ガス（株）の海外IPP事業に対するリスクマネー供給を皮切りに、平成28年度までに33件の案件に対し、1,667億円の出融資を決定しました。

なお、特定投資業務に関し、法令に基づき、政策的に沿って行われていること、民業の補完・奨励およ

び適正な競争関係が確保されていること等について客観的な評価・監視等を実施するための体制整備として、金融資本市場や産業界などの社外有識者で構成される「特定投資業務モニタリング・ボード」を当行取締役会の諮問機関として設置しています。

民間による成長資金の供給の促進を図るため時限的に講じられているものであることを踏まえ、民業の補完または奨励の徹底、民間を中心とした資本市場の活性化の促進、地域経済の活性化や本邦企業の競争力の強化のために、民間金融機関等との適切な連携・協働に留意した業務運営を行い、投融资決定を行っています。

2. 特定投資業務のスキーム図



3. 平成28年度の特定投資業務の実績

| 出融資先（共同事業者） | 案件概要 |
|---------------------------------|---|
| AeroEdge（株） （菊地歯車（株）） | 菊地歯車がその高い技術力を活用し、新たに海外の大手航空機用エンジンメーカーに部品を供給するため設立した新会社に優先株式を出資。 |
| JFEホールディングス（株） | JFEホールディングスが実行する国内製造基盤投資、および海外成長投資の着実な実行による収益基盤強化への取り組みについて、複数の金融機関と共同で劣後特約付融資を組成。 |
| DMG森精機（株） | 生産効率化や高付加価値製品の開発推進等を目的とした欧州企業の株式取得に対し、劣後債取得で貢献。 |
| マーキュリア日本産業成長 支援投資事業有限責任組合 | 地域中堅企業等の海外展開等を通じた新事業開拓に向けた取り組みを支援するファンドに対し、民間金融機関等と共同投資。 |
| ソフトバンクグループ（株） | 英・ARMホールディングスの買収を通じた通信事業の競争力強化に向けた取り組みに対し、劣後債の取得で貢献。 |
| DSTI HOLDINGS, INC. （大和鋼管工業） | 米・エンジニアリング会社の持分の一部を、SPCを通じて大和鋼管工業と共同取得。 |
| （株）シェルター | 山形市の木構造部材の加工・販売、建築事業者が実施する、木構造技術に係る性能高度化に向けた研究開発投資を優先株出資により貢献。 |
| （株）花火創造企業 | 大仙市花火産業構想の中核企業として設立された花火創造企業に対し、普通株出資を行い、花火玉の製造、花火イベントの企画・運営や海外展開等を通じた地方創生の取り組みに貢献。 |
| （株）第一ホテル | 本件成長資金の供給により、露天風呂を十勝地域の自然を生かした「森の清流・滝壺の湯」として全面的にリニューアルする等、同地域の魅力向上に資する取り組みに貢献。 |
| ヤンマーホールディングス（株） | インドトラクター製造大手の株式を追加取得し、トラクターの世界最大市場である同国での販売拡大を目指す取り組みに対し、共同投資。 |
| 横浜冷凍（株） | 新設予定の物流センター建設、および海外事業拡張に向けた成長投資に対し、メイン・横浜銀行と共にアレンジメントした劣後特約付融資で貢献。 |
| （株）IHI | 民間航空機用エンジンの国際共同開発事業関連投資に対するリスクマネーを供給。 |
| （株）UACJ | 成長戦略に不可欠なタイ、米国における設備資金等の調達をメインバンク等と共同で劣後特約付融資を組成。 |
| 全国民間賃貸サービス合同会社 | 幅広い層が入居可能な、低廉な価格帯の賃貸住宅を大規模かつ広域に提供するにあたり、リスクマネーを供給。 |

地方都市におけるオフィスビルのストック

日本不動産研究所は、このたび公表した「全国オフィスビル調査（2017年1月現在）」において、従来の調査対象都市（12都市）に加え、地方75都市（以下、「地方都市」）に調査範囲を拡大した（図表1）。

図表1 「全国オフィスビル調査」の調査対象都市

| | |
|------|--|
| 三大都市 | 東京区部、大阪、名古屋 |
| 主要都市 | 札幌、仙台、さいたま、千葉、横浜、京都、神戸、広島、福岡 |
| 地方都市 | 旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、山形市、福島市、郡山市、いわき市、水戸市、宇都宮市、前橋市、高崎市、川崎市、川口市、所沢市、越谷市、市川市、船橋市、松戸市、柏市、八王子市、立川市、町田市、川崎市、相模原市、横須賀市、藤沢市、新潟市、富山市、金沢市、福井市、甲府市、長野市、岐阜市、静岡市、浜松市、豊橋市、岡崎市、一宮市、春日井市、豊田市、津市、四日市市、大津市、堺市、豊中市、吹田市、高槻市、枚方市、東大阪市、姫路市、尼崎市、西宮市、奈良市、和歌山市、鳥取市、松江市、岡山市、倉敷市、福山市、下関市、山口市、徳島市、高松市、松山市、高知市、北九州市、久留米市、佐賀市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市、那覇市 |

これによると、地方都市におけるオフィスビルストック量は1,481万㎡（棟数では1,854棟）で、大阪（1,601万㎡、棟数では1,279棟）よりやや少ない程度の規模であることが明らかとなった。

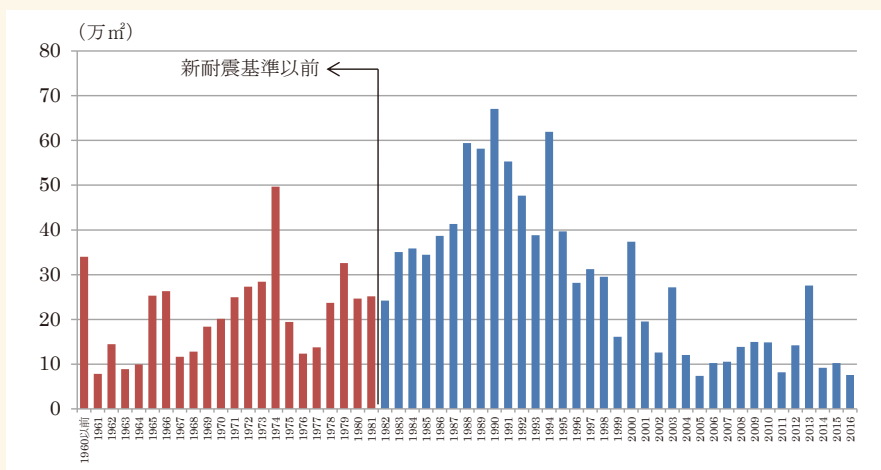
地方都市のうちオフィスビルストック量が多いのは川崎市、次いで新潟市、静岡市、北九州市などとなっている（図表2）。

また、地方都市におけるオフィスビルストック量を竣工年別にみると（図表3）、1987年～1992年頃に竣工したのが多い一方、2004年以降の竣工面積は低位に留まっている。また、新耐震基準が導入された1981年以前に竣工したストックは472万㎡あり、全体の約3分の1を占めることも判明した。

図表2 地方都市オフィスビルストックランキング

| | 都道府県 | 都市名 | 床面積 (万㎡) |
|-----|------|------|----------|
| 1位 | 神奈川県 | 川崎市 | 140 |
| 2位 | 新潟県 | 新潟市 | 70 |
| 3位 | 静岡県 | 静岡市 | 55 |
| 4位 | 福岡県 | 北九州市 | 55 |
| 5位 | 岡山県 | 岡山市 | 52 |
| 6位 | 香川県 | 高松市 | 46 |
| 7位 | 石川県 | 金沢市 | 45 |
| 8位 | 富山県 | 富山市 | 43 |
| 9位 | 大阪府 | 豊中市 | 41 |
| 10位 | 長野県 | 長野市 | 40 |

図表3 地方都市のオフィスビルストックの竣工年次別床面積



【表紙の写真】大阪国際ビルディング

1973年に大阪一の超高層ビルとして誕生して以来、大阪の主要ビジネス街である本町エリアのランドマークとして良質なオフィス空間を提供し続けています。

当ビルは新耐震基準相当の耐震性（旧建築基準法第38条の規定に基づく大臣認定）を備えており、2015年より空調設備更新等の環境改修工事を開始し、CASBEE不動産マーケット普及版Aランク認証以上の取得を目指しております。また、テナント満足度向上を目的とした共用部のリニューアルにも取り組んでおります。

私たちは、大阪において特別なステータスを持つ当ビルの歴史的価値を深化させ、より魅力的なものに変え、次世代のビジネスに寄与する機能性、快適性、安全性そして環境適合性を追求して参ります。

- ・事業主体：合同会社ホワイトライズインベストメント（環境開発再生投資事業有限責任組合（Re-Seed機構・シンプルクス不動産投資顧問）及びMULリアルティインベストメント様より出資を受けたSPC）
- ・所在地：大阪府中央区安土町二丁目3番13号
- ・階数：地下3階、地上32階、塔屋1階
- ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造
- ・主用途：オフィス、店舗
- ・竣工：1973年3月
- ・延床面積：65,029.29㎡
- ・設計施工：㈱竹中工務店



RE-SEED Vol. 11 ● November, 2017

編集発行：一般社団法人 環境不動産普及促進機構

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2階

Tel: 03-6268-8015 (代表・総務部) 03-6268-8016 (企画部・調査研究部) Fax: 03-3504-8826

<http://www.re-seed.or.jp/>

制作：株式会社 たいせい

〒156-0042 東京都世田谷区羽根木 1-7-11 大成出版社ビル4階

Tel: 03-3321-2111 Fax: 03-3321-2100