

環境未来都市・環境不動産とFM戦略

—環境不動産の普及推進に向けた提言—

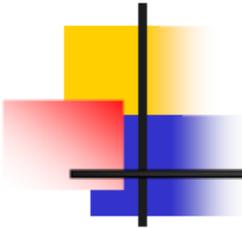
JFMA FORUM 2013

2013. 03. 13 — FM戦略企画研究部会

高藤 眞澄 ((株)NTTファシリティーズFMアシスト)

氏家 徳治 (東電不動産(株))

塚田 敏彦 ((株)NTTファシリティーズ総合研究所)



提言-1：環境不動産の定義と価値

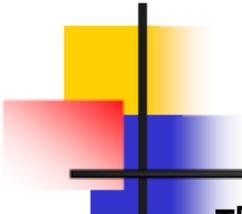
環境不動産の定義と価値について、次のように捉えたい。

環境不動産とは、

- ①環境性能が高く、
- ②良好なマネジメントがなされている、

③総合的価値の高い、不動産であり、

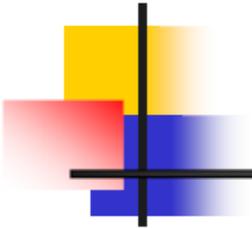
総合的価値とは、環境価値、経済価値、社会価値を包含する。



提言-2: 環境不動産の評価指標

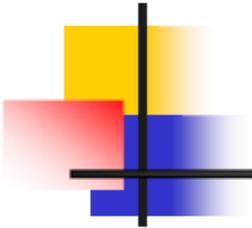
環境不動産に関わるステークホルダー(オーナー・テナント・投資家)にとって、**環境性能に留まらず**必要な情報・価値の可視化と共通の評価指標が必要であり、次の2点を提案したい。

- ①テナントニーズに対応した情報の可視化と評価指標が重要である。
- ②環境不動産の評価指標としては、環境性能を含めた総合評価指標および目的別評価指標の2種類を整備すべき。



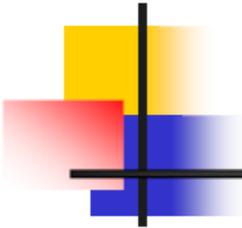
提言-3: 既存ストックの環境改修促進条件

既存ストックの環境改修の促進に向けては、特に中小ビルへの環境金融の拡大と環境改修事例・促進条件の情報提供が必要である。



提言-4：良好なマネジメントとテナント還元

環境不動産価値の一環として、良好なマネジメントの推進が不可欠であるが、特に、オーナー・テナント間の信頼関係、Win-Win関係構築へのマネジメント施策とテナント協調に対する還元策の実施を提案したい。

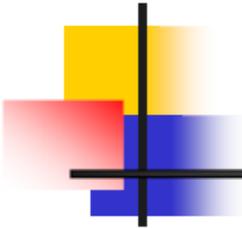


提言-5:

環境未来都市構想に対応した環境不動産

環境未来都市構想は、都市生活基盤の向上とともに、その一部としての環境不動産の在り方を示唆する。環境不動産は、省エネルギー技術を含め総合的価値を実現しなければならない。

さらに、環境未来都市へのミニモデルとしての環境不動産の面開発(面的アプローチ)の推進が重要であり、インセンティブを検討すべき。



提言-6:

環境不動産から環境未来都市への展開

環境不動産と環境未来都市は、同一の価値を共有する。単体としての環境不動産から面的展開を超えて、生活基盤としての環境未来都市基盤構築への展開を見据えることが必要である。

早急に環境未来都市のインフラシステムの青写真整備と運営管理・生活基盤サービス実現への取組みを強化する必要がある。