

# 鑑定協会 レタ—

住宅部門も約37%上昇している。  
地球全体のCO<sub>2</sub>排出量が、森林や海洋による吸収量の2倍に達し、約50年後には50%以上の排出量削減が必須といわれている中で、不動産に関しては、そのあるべき姿と現実とのギャップがかなり大きくなっているも

きを見てみると、大都市圏を中心に地価が上昇しており、そのきっかけの一つに不動産証券化市場の活性化が挙げられている。  
不動産証券化市場において、投資用不動産の価格はその収益性に着目した価格、すなわち収益価格を中心に形成されている。

が3・5%（中央値）と集計されている。10年もの長期国債の利回りが1・5%程度であることと比べ、その差約2%が、不動産のリスクプレミアムといつことになる。  
環境リスクと環境付加価値  
不動産のリスクプレミアム

制や課税の強化、あるいは資産イメージの低下といった大きなリスクとして、ここに含まれるものと考えられる。  
省エネルギーや自然エネルギー導入、長寿命化、質の高い緑化といった不動産への環境配慮対応は、この「環境リスク」ともいってべき大きなリスク

環境配慮を経済価値に反映させるマーケットが形成されれば、不動産への環境配慮投資普及につながる。地球環境問題解決の一助になるのではないか。  
このような思いから、（社）日本不動産鑑定協会は調査研究委員会（収益還元法関連小委員会）に環

の不動産マーケットにおいても重要な概念になるものと思われる。  
07年7月の都道府県地価調査において、北海道俱知安町、沖縄県石垣市、沖縄県恩納村で観光需要の増大などを背景に、地価の上昇が見られたとされている。この上昇の背景にあるのは、バブル時代のように海外都市を模したテーマパークの出現などではなく、美しい日本の原風景という貴重な資源の保全が国内外の注目を浴びた結果といえる。

近年、地球温暖化をはじめとする地球環境問題の深刻化が叫ばれている中で、不動産への環境配慮に関しては必ずしも十分な対応がなされていない。

また、生物多様性危機、エネルギー資源枯渇、水不足、廃棄物問題など、地球温暖化以外の環境問題についても同様のギャップが生じているものと考えられる。

環境価値と不動産評価  
環境価値と不動産評価の純収益と利回りが価格の決め手となる。

アムは言うまでもなく、その毀損（きそん）や機能低下、市場性減退などに伴うリスクを含むものであるが、冒頭に述べた地球環境問題に関する「あるべき姿」と「現実」とのギャップもまた、将来に向けた規

くを軽減するものであり、環境性能向上や水道光熱費削減などに伴う純収益上昇効果と相まって、その追加コスト（収益機会の減少を含む）を補って余りあるものになるのではないかと、このように理論によつて

環境付加価値ワーキンググループを設置し、不動産への環境配慮が生み出す付加価値、すなわち環境付加価値の研究をスタートしている。  
環境付加価値は大都市圏の投資用不動産マーケットのみならず、地方圏

不動産への環境配慮とその適正な評価は、地球環境問題への対応のみならず、均衡ある経済発展と地価の形成にも大きく貢献する可能性を有しているものといえる。  
（日本不動産鑑定協会 調査研究委員会副委員長 伊藤 雅人）

## 環境価値と不動産評価 急がれる市場の対応

### 地球環境、均衡ある経済発展にも寄与

例えば地球温暖化問題に関して、京都議定書において、日本は08～12年の第1の約束期間内に、90年比6%の温暖化ガス削減を義務付けられているのに対し、オフィスビルを含む業務その他部門のCO<sub>2</sub>排出量は90年から05年の間に約45%上昇

また、生物多様性危機、エネルギー資源枯渇、水不足、廃棄物問題など、地球温暖化以外の環境問題についても同様のギャップが生じているものと考えられる。

また、生物多様性危機、エネルギー資源枯渇、水不足、廃棄物問題など、地球温暖化以外の環境問題についても同様のギャップが生じているものと考えられる。

また、生物多様性危機、エネルギー資源枯渇、水不足、廃棄物問題など、地球温暖化以外の環境問題についても同様のギャップが生じているものと考えられる。

また、生物多様性危機、エネルギー資源枯渇、水不足、廃棄物問題など、地球温暖化以外の環境問題についても同様のギャップが生じているものと考えられる。

また、生物多様性危機、エネルギー資源枯渇、水不足、廃棄物問題など、地球温暖化以外の環境問題についても同様のギャップが生じているものと考えられる。

また、生物多様性危機、エネルギー資源枯渇、水不足、廃棄物問題など、地球温暖化以外の環境問題についても同様のギャップが生じているものと考えられる。

#### 地価上昇と

#### リスクプレミアム

一方、最近の地価の動

一方、最近の地価の動

一方、最近の地価の動

一方、最近の地価の動

一方、最近の地価の動

一方、最近の地価の動

### マンション・開発・企業経営