

不動産市場の成長に向けた取組

健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方を中心に

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

不動産市場整備に関する政府の方針について

我が国では、2020年頃に名目GDP 600兆円達成という目標を掲げています。それに向けて、更なる経済成長を目指していますが、人口減少や少子高齢化の進展を踏まえると、目標達成には生産性の向上が鍵となります。そのための施策として、国土交通省が省を挙げて取り組んでいるのが「生産性革命プロジェクト」であり、そのプロジェクトのひとつに「不動産最適活用の促進」があります。不動産は、国民生活や経済活動を支える基盤ですので、本プロジェクトは非常に重要です。我が国が人口減少や少子高齢化という構造的な課題に直面している中で、不動産をいかに効率的に活用していくかということが、一層の経済成長、国民生活の豊かさにつながる重要な課題なのではないかと考えています。

また、昨年閣議決定された日本再興戦略において、不動産の分野に関しては、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円にしていくという方針を打ち出しています。これに向けて具体的にどう進めて行くのかという議論を、生産性革命

プロジェクトと並行しながら、検討を重ね、昨年6月に官民が協働して取り組む目標として「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を取りまとめました(図1)。このアクションプランは、CREの改革(企業・団体不動産の活性化)、リート市場等の改革、不動産投資家の投資環境の改革、人材育成の改革の4つを大きな柱としており、国土交通省では、このアクションプランに沿って、具体的な取組を更に前に進めていくこととしております。

健康性、快適性等に優れた不動産に係る認証制度のあり方について

アクションプランにおいては、リート市場等の改革のための具体的な取組のひとつとして、「ESG(環境・社会・ガバナンス)不動産投資の基盤整備」を掲げています。

ESG投資とは、投資家が投資先の企業に対して、ESGへの配慮を求めるものです。2006年にUNEP FI(国連環境計画金融イニシアティブ)と国連グローバル・コンパクトが提供したESG投資のガイドラインである責任投資原則(PRI)の署名機関数は年々伸びてきており、1,789機関が署名しています(2018年2月時点)。PRIへの署名機関を国・地域別に見ると、米国、英国、フランスの順に多くなっています。日本では、59機関が署名しており(2018年2月時点)、2015年9月には、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が署名しました。

このようにESG投資が欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっています。

このため、国土交通省では、「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」において、健康性、快適性等に優れた不動産に係る認証制度のあり方について、検討を重ねてきました(図2)。

本年3月に公表した勉強会の最終とりまとめ(図3)では、評価の対象はオフィスビルとし、自社ビル・賃貸ビル、新築ビル・既存ビルの両方を幅広く対象としています。申請者については、ビルオーナーによる申請を基本としますが、ビルオーナーとテナントの両者による申請等も可能としています。評価のタイミングは設計段階又は運用段階としています。認証の有効期間は3~5年程度としています。

本認証制度では、オフィスビルの基本性能、運営管理、プログラムの3分類について、働く人の「健康性・快適性」、「利便性」、「安全性」に関する内容を評価することを想定しています。また、オフィスビルの基本性能は、更に「健康性・快適性」、「利便性」、「安全性」に分類しています。

「健康性・快適性」には、執務者の健康性・快適性に関するハードの要素を盛り込んでおり、認証制度の評価要素としては、空間・内装、音、光、空気・空調、リフレッシュ、運動を想定しています。「利便性」の評価要素としては、移動空間・コミュニケーション、情報通信を、「安全性」の評価要素としては、災害対応、有害物質対策、水質確保、セキュリティを想定しています。一方で、「運営管理」、「プログラム」には、執務者の健康性・快適性に関するソフトの要素を盛り込んでいます。「運営管理」の評価要素としては、維持管理計画、満足度を想定しています。「プログラム」の評価項目としては、ビルオーナー等によるメンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム等を想定しています。(図4)

「健康性・快適性」には、執務者の健康性・快適性に関するハードの要素を盛り込んでおり、認証制度の評価要素としては、空間・内装、音、光、空気・空調、リフレッシュ、運動を想定しています。「利便性」の評価要素としては、移動空間・コミュニケーション、情報通信を、「安全性」の評価要素としては、災害対応、有害物質対策、水質確保、セキュリティを想定しています。一方で、「運営管理」、「プログラム」には、執務者の健康性・快適性に関するソフトの要素を盛り込んでいます。「運営管理」の評価要素としては、維持管理計画、満足度を想定しています。「プログラム」の評価項目としては、ビルオーナー等によるメンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム等を想定しています。(図4)

まとめ

アクションプランにおいて記載した他の具体的な取組についても、着実に前に進めています。本年度予算においては、CRE等の改革を目的としたCREフォーラムの設置やPRE(公的不動産)戦略の一層の推進、リート市場の改革を目的としたクラウドファンディング等を活用した地方創生型の不動産証券化の促進、不動産投資家の投資環境の改善を目的とした不動産取引価格情報の提供や不動産価格指数の開発・提供等の具体的な取組を実施することとしております。

このようなさまざまな施策を通じて、不動産市場の更なる成長に向けた課題を解消していけるよう、今後もしっかりと取り組んでいきたいと考えております。

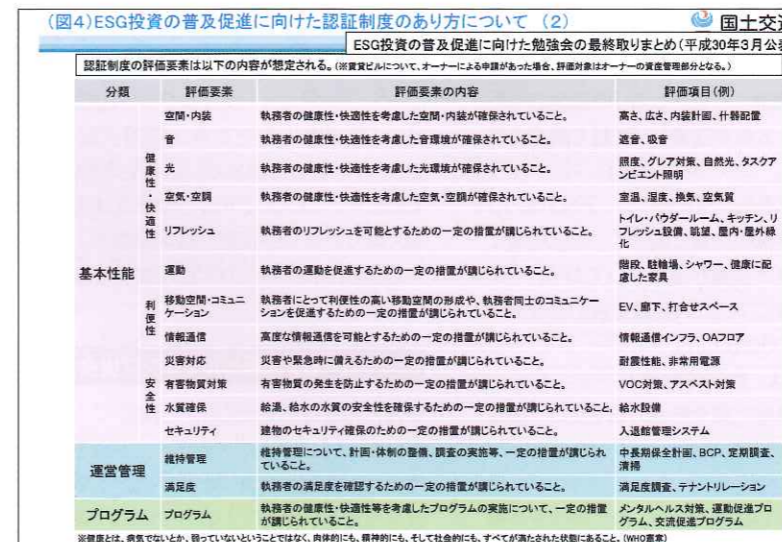
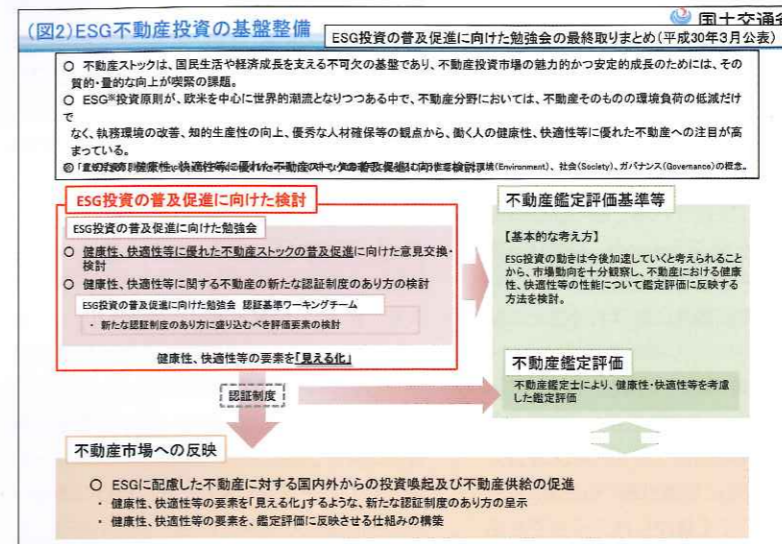


図2~4の詳細は国土交通省HP (<http://www.mlit.go.jp/common/001228138.pdf>) をご参照ください。

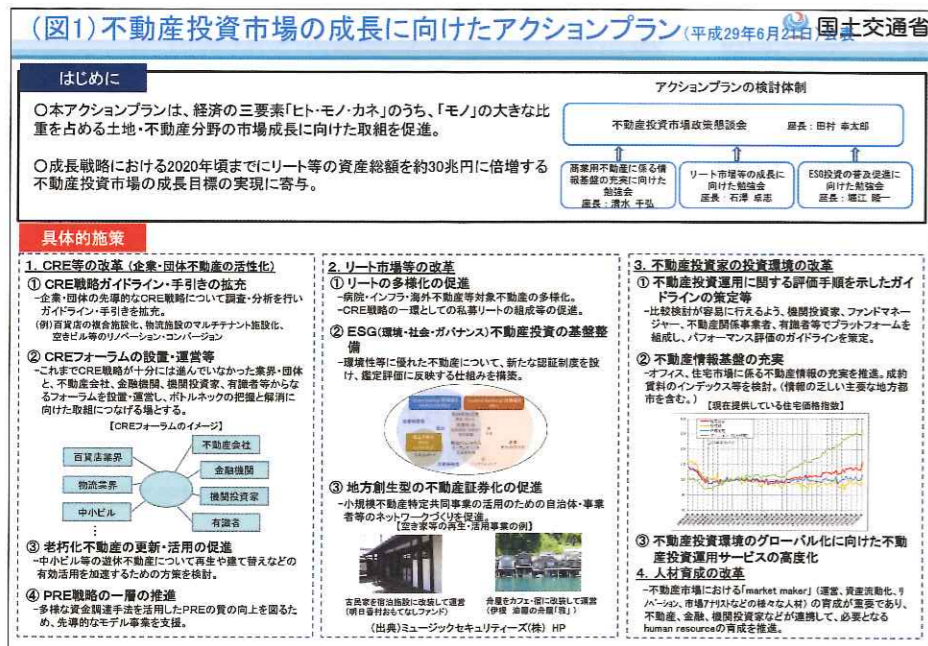


図1の詳細は国土交通省HP (<http://www.mlit.go.jp/common/001189578.pdf>) をご参照ください。