

2011年12月号 No.382

不動産調査

環境不動産の現状と展望

一般財団法人日本不動産研究所
特定事業部環境評価室 主任研究員
内田 輝明

環境性能に配慮した建物の開発事例

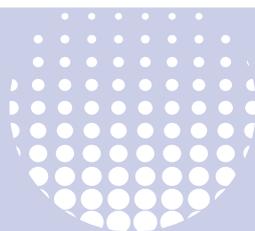
株式会社朝日新聞社
大阪中之島新ビル建設室 企画担当部長
下島 紀雄氏
株式会社日建設計 設備PM部 主管
牛尾 智秋氏

大阪のオフィスマーケットの動向

一般財団法人日本不動産研究所
近畿支社 主任鑑定役
大塚 太郎



一般財団法人
日本不動産研究所



一般財団法人日本不動産研究所
特定事業部環境評価室 主任研究員

内田 輝明
(うちだ てるあき)

【プロフィール】

早稲田大学法学部卒業、早稲田大学大学院
社会科学研究科修士課程修了。1995年当研
究所入所、研究部等を経て2010年より現職。
小平市土地利用審議会委員、日本サステナ
ブル建築協会（JSBC）CASBEE と不動産評
価検討小委員会委員。



Contents

環境不動産の現状と展望

- 1. 環境への取り組みと金融機関の役割 1
- 2. 環境不動産と環境性能評価 2
- 3. 不動産価値への影響 4
- 4. CASBEE と性能表示制度 5
- 5. DBJ Green Building 認証 6
- 6. CASBEE 不動産マーケット普及版 7
- 7. 環境不動産の評価 8

不動産セミナー 2011 これからの環境と不動産価値を考える ～大阪のオフィスマーケットの動向を踏まえて～

第1部

環境不動産の現状と展望

一般財団法人日本不動産研究所
特定事業部環境評価室 主任研究員

内田 輝明

本日は、後半に具体的な事例紹介がありますので、私からは「環境不動産の現状と展望」と題しまして、国内の取り組みを交えながら、環境不動産について総論的にご説明します。

3.11 東日本大震災の後、電力の危機と叫ばれ、省エネルギーが非常に注目されています。東京ではピーク時の電力量を15%減らすことを目標に節電に努めました。東京の大規模なビルで今夏は23%から25%くらいの削減ができたと聞いています。

地震直後の短期間で建物改修ができるわけではなく、今夏は「我慢」と「運用改善」とで何とかしのいできました。来年度以降も、また我慢と運用改善だけでやるのかという課題もあり、より快適に過ごせる省エネの方法が求められています。自然の光、熱、風を使う、建物を長く使う、耐震や省エネルギー等も含めて、環境に配慮した不動産をどう推進していくかが課題になっています。

当研究所では、先週（9月29日）発表しましたとおり、日本政策投資銀行の自主的な格付けに業務提携によりご協力をさせていただいております。また、当研究所の不動産投資家調査で、環境配慮についての考えを具体的に調べていますが、まだ明示的に環境が不動産価値に影響を与えるという状況にはありません。今後も引き続き注意深く市場を観察していきます。

1. 環境への取り組みと金融機関の役割

地球温暖化対策は最近になって急に言われた話ではなく、1992年の国連地球サミットで地球温暖化や生物多様性について議論されています。京都議定書の目標達成に向けて、いろいろな取り組みが行われていることはご

承知のところかと思えます。

環境省の「環境にやさしい企業行動調査」で、環境への取り組みについて、「今後の業績を左右する重要な戦略の一つである」、「ビジネスチャンスである」、「法規制等をクリアするレベルでよい」、「企業の社会的責任の一つ」などから選ばせています。

特徴的な回答を業種別にみてみます。建設業は、環境に配慮した建物を当然建てていくということで、今後の業績を左右する重要な戦略の一つやビジネスチャンスだという回答が多い。不動産賃貸業などでも、業績を左右するもの、ビジネスチャンスという捉え方をしている企業が4分の1程度あります。電気・ガス供給業についても2割程度の企業が業績を左右するというような捉え方をしています。

一方、宿泊・飲食サービス業は、基本的に24時間稼働するホテルを中心にエネルギーの問題は非常に大きな課題にはなっており、まずは法規制をクリアする段階からといったところです。金融保険業は、「責任」として捉えられているのが9割近くです。このように、業種によって考え方に違いはありますが、環境に配慮した建物については非常に高い関心を持ちつつあります。

日本の分野別・部門別のCO₂排出量を1990年（京都議定書の基準年）と直近の統計の2009年と比較してみます。オフィスなどの「業務その他部門」と「家庭部門」を「不動産分野」としてまとめて、「産業部門」「運輸部門」「その他」と大きく四つに分けると、不動産分野の伸びが非常に目立っています。

1990年から2009年までの間に「不動産分野」のCO₂排出量は約3割増加していますが、産業部門は約

2割削減されるなど、排出総量をみると不動産分野が伸びており、不動産分野を何とかしないとCO₂削減ができないという話になっています。ただ、オフィスビルの床面積当たりのCO₂の排出量は、OA化やIT化の進展にもかかわらず、約15%減っており、排出量の増加はオフィスビルの床面積が約1.5倍になったことが原因です。このように、不動産分野には非常に厳しいとも言われる規制が、かけられ始めているのが現状です。

不動産に対する規制の強化について、自治体ごとの「建築物環境計画書制度」をみますと、一定面積を超える建物の新築・増改築の際にCASBEE評価等が義務づけられています。現在、全国24の自治体で採用されており、今年3月までの届出件数が全国で6654件あります。また、改正省エネルギー法や温対法などにより事業者単位のエネルギー管理など、排出量の算定・報告義務が課せられています。

東京都と埼玉県ではCO₂排出量の取引、キャップ&トレード制度が、東京都では2010年度から始まっています。具体的には年間平均8%の排出量削減が一定規模以上のビルには義務付けられており、仮に5%しかできなかったとすると、残り3%分の削減義務を、他のたくさん削減できたところから排出量を購入しなければならない。そうするとビル経営にも金銭的な負荷がかかります。

国の動きとしても「排出量取引制度」「省エネ基準の適合義務化」といった排出量が多いと言われている不動産分野にも規制をかけていこうという動きが具体的に始まってきています。

金融機関の役割の変化もあり、2006年に「責任投資原則」が国連事務総長から金融業界に提唱されています。機関投資家の意思決定のプロセスの中で、環境・社会・企業統治(ESG)を反映した投資をしなければならないという原則です。

責任投資原則を不動産分野に適用したのが、「責任不動産投資」です。これは、不動産のライフサイクル全般について、サステナビリティ(持続可能性)を追求することが提唱されています。具体的には最低限の法律上の要請を超えて、不動産の環境的あるいは社会的なパフォーマンスを改善していくということで、省エネルギー、環境保護、自発的認証制度などで10項目挙げられています。そのなかの一つの自発的認証制度とは、金融機関が独自で認証をして責任不動産投資を進めていく制度です。

ほかには、都市整備、都市再生、利用変化への柔軟性、安全衛生や労働者福祉といった働く人への配慮、それから企業市民、社会的公正性とコミュニティ開発、地域市民としての活動があり、かなり広い概念ですが、責任不動産投資を進めていくことがうたわれています。

こういう国際的な動きを受けて日本国内でも動きがあります。国連の責任投資原則を受けて、昨年民間金融機関の有志で「日本版環境金融行動原則起草委員会」が作られ、「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則」が本日採択される予定になっています(講演者注:この原則は予定どおり採択されました)。

その中でも「サステナブル金融」は、環境だけではなく社会、あるいは企業統治(Governance)全体にも目配りをする方法を示すことで、こういったものへの投資が促進されていくものと思われます。

2. 環境不動産と環境性能評価

「環境不動産」とは、具体的にどのようなものをイメージするか。国の庁舎の基準(グリーン庁舎基準)をご紹介します(図1)。

太陽光発電や屋上緑化、雨水の散水など、自然の光や水、緑などを使って電気を起こしたり、断熱効果を上げたり、あるいは庇を付けて直射日光をカットすることで熱を中に入れないようにする。あるいは自然換気で、自然の風を利用して換気をする、照明の制御を細かくするなどがあります。

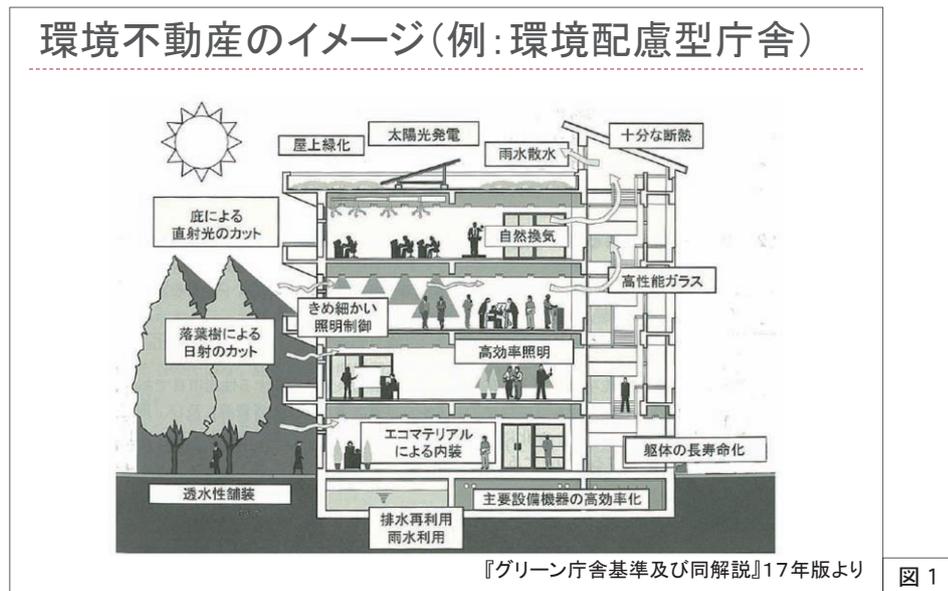
それから、透水性舗装、排水の再利用や雨水の利用、地中熱を使った空調とか、川の水を取り込んでその熱を利用するといったことも行われています。

さらに耐震性や、建物を長期的に使うことなども入れて環境不動産といわれています。

性能に関する指標もいろいろと出てきており、設計段階では断熱性能、省エネルギー性能などです。例えば設備のエネルギー消費係数とは、仮想のエネルギー消費量を置いて、それに対しどのくらい削減ができるかを設計段階で見ていく。あるいは運用段階で、電力やガスなどのエネルギーをCO₂に置き換えて、エネルギー消費量の実測をするといったことを具体的に行っているところがあります。

現時点では、省エネを意識しているテナントは、エネルギーをたくさん使うところが多いようです。たくさん

環境不動産のイメージ(例:環境配慮型庁舎)



使うテナントの方が、性能のいいところに入ったときの削減効果も大きいからです。そうすると、設計値と実際の使用量の関係が必ずしもリンクしてこないことがあります。消費量は非常に多いけれども実は効率がいい建物だとか、その逆もあり得ます。これが、床面積当たりとか一人当たりという原単位を決めることの難しさを表しています。

日本では「CASBEE」という環境性能評価基準が作られています。これは、一言でいうと、快適に過ごせて、かつ外部への負荷が小さい建物を高く評価する仕組みです。

海外の環境性能評価基準には、アメリカの「LEED」、イギリスの「BREEAM」などがあります。不動産投資のグローバル化の動きがあり、例えば外資系の企業が日本国内でビルを探す際に、LEEDの認証はどのくらいだという情報を本国から求められることが最近では増えているようです。

注目すべき最近の独自の環境性能基準の制定の動きとして、今日は日本政策投資銀行の例を一つ紹介します。物件の選定基準や投融資の基準にする、あるいは企業ブランド確立のツールとして使うといった、実質的な環境性能基準を決めていこうという事例です。

国連環境計画では、世界共通のエネルギー指標を検討しています。CASBEEでは、世界の共通指標やLEEDなどとの比較もでき、かつ、簡易な評価ツールの開発が行われ今年の夏に「CASBEE不動産マーケット普及版

(暫定版)」が出ています。

東日本大震災を契機に、「事業継続計画(BCP)」への対応も求められています。例えば設備の系統が複数あって、片方がダウンしても大丈夫だとか、電気が止まっても自家発電ができるといったものです。

国土交通省の調査によると、オフィスビルの環境性能の価値については「市場は織り込む途上にある」というコメントをしています。モデルを組んで環境プレミアムのケースを見ると統計的にはまだ有意だとは言えないけれども、プラスで出ているということを見ると織り込む途上にあるのではないかと考察しているのです。

ではCASBEEの仕組みを説明します。CASBEEでは仮想境界の内と外で評価します。仮想境界とは建物とその敷地の中の周辺も含めた概念です。境界内部については建築物の品質あるいは性能をみて、いいスペックで過ごしやすいものについては高く評価していきます。外への影響については、例えば資源の消費やCO₂の排出など廃棄、騒音、廃熱、排水などの影響を見ます。内部的には過ごしやすいほうがいいし、外部への負荷は小さいほうがいいということになります。

エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境をQ(Quality)とL(Load)に再構成して分子と分母で表します(図2)。室内の環境や、建物が供給するサービスの性能、仮想境界の中での建物の外への環境を分子にする。分母はエネルギー消費や資源の使用、敷地外、外側への環境負荷とし、評価します。

分母にとった環境負荷を横軸にとり、縦軸に環境品質・性能をとります（図3）。一般的なビルがその赤い四角の点のレベルだとすると、それよりも環境品質も高くても環境負荷も低いものについては、環境に配慮したビルということになります。具体的には、S、A、B+、B-、Cの5段階のランク付けがされ、いずれかの評点が付くシステムになっています。

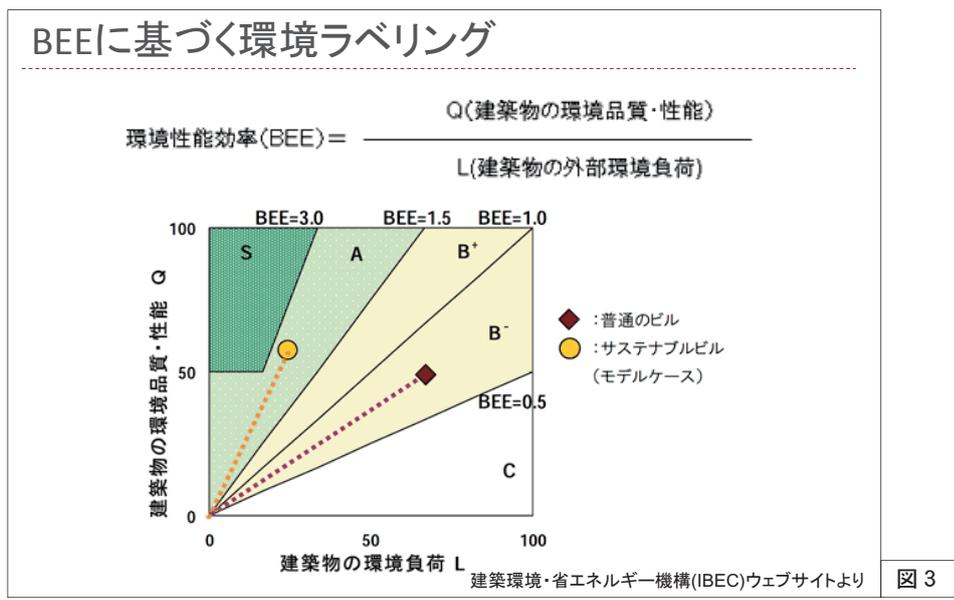
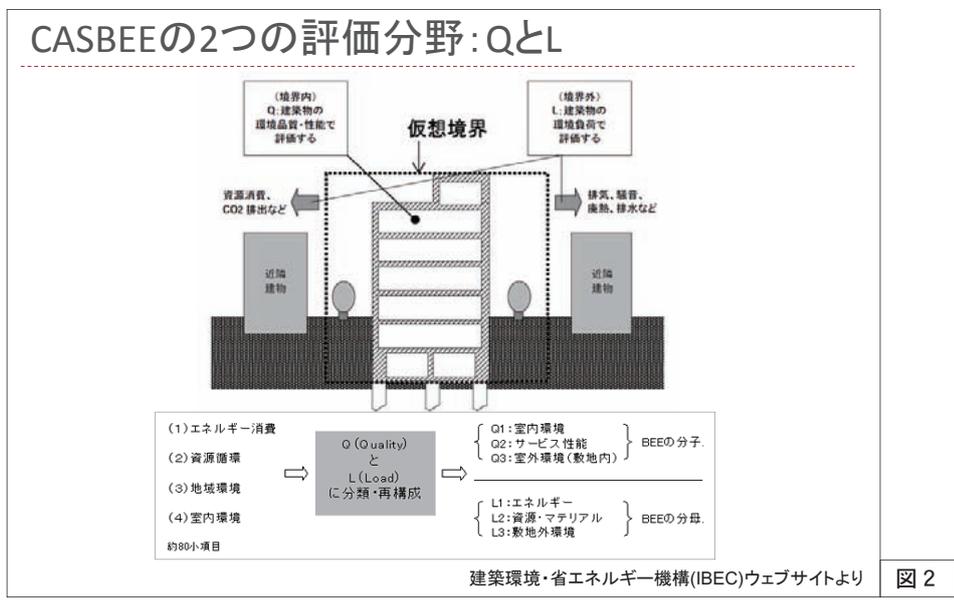
CASBEEの評価がある建物については、このCASBEEのスコアシートから鑑定評価に必要な事項を抜き出して、評価に反映させるという動きがあります。し

かし、このスコアシートは100項目近い項目があり、時間と費用がかかることから、既存の建物を全部やるのはなかなか難しい。そこで簡易版という動きもあります。

3. 不動産価値への影響

不動産価値への主な影響について、分子にある室内環境とサービス性能、敷地外の室外環境をみると、室内環境は、音の環境、熱の環境、光、空気の質のことで、主に空調や照明が関係するものになっています。

具体的には、特に空調についてはビルを借りる際の選



択の要件にすでに入っているのです。家賃水準や入居率には表れやすい項目です。

サービス性能は、使いやすさや、地震に強いなど、長い年月耐えられるといった耐用性。それから、信頼性は、災害や事故のときの機能の維持などです。対応性は、空間的にゆとりがあること。例えば、階高にゆとりがあって、天井裏やOA床対応など床下に新たな設備を入れやすい、荷重のゆとりや設備の更新のしやすさも高く評価されます。

以上の点をサービス性能として見ているので、賃貸ビルでの物件情報でいえば、OA対応や電気容量など、天井高、床荷重、それから耐震基準などがあてはまります。こういうものは、具体的に家賃とか入居率に表れてきていると思います。

なお、生物環境の保全やまちなみ・景観への配慮なども、今後どう見ていくかが課題になると思います。

分母の環境負荷については、当研究所で2年前にアンケート調査を行いました。「エネルギーや資源の保護などはビルを借りるときに考えたこともない」という回答がほとんどでした。例えば、自然エネルギーや効率の高い設備を使えば水道光熱費や規制に対応するための費用を抑えることができますが、ビルを借りたり、不動産取引をする際にそこまでは重視していないという回答が多かったです。

また、水は日本では豊富なこともあり、水資源に対してもなかなか配慮はしていない。地球温暖化への配慮、周辺環境への配慮はある程度はしているけれども、ビルを借りたりする際にそこを見るかということ、実際、賃貸ビルの物件情報にも出ていないので意識していない。ただ、水道光熱費が減るなど、より具体的になってくれば、価格への影響は出てくると考えます。

更に、将来的にこういうものに対して規制がかかるとき、その規制に既に対応できているのか、追加コストで措置をしなければならないのかによって、利回りにも何らかの影響があると思われそうですが、これも具体的にはまだ出てきていないのが現実です。

アメリカのLEEDは、グリーンビルディング協会が1996年に開発したものです。CASBEEが必ずSからCまでランクが付くのに対し、LEEDは上位25%ぐらいの建物にランクが付けられ、基準に満たない建物にはランクが付きません。

LEED for New Construction (新築)は、敷地の持続可能性、水効率やエネルギー、資材・資源、屋内環境などに評価項目が分かれています。

既存建物での申請も、日本国内で出てきています。例えば、外資系の店舗などで内装の環境配慮でLEEDを取っている例があります。それから、国内の不動産で、外資系のテナントが入るとか、外資系の会社が投資対象にするという場合は、CASBEEだけではなくてLEEDでも認証をとることがあります。

イギリスのBREEAMの評価項目には、エネルギーや水、汚染、ごみの問題、資材などがあります。日本のCASBEEにはないTransportという項目があり、交通への負荷が低いものは高く評価されます。

具体的に言うと、公共交通機関の駅に近いところは高い配点になります。すなわち車で通勤するよりも公共交通機関で通勤するほうが環境に優しいということです。

このように各評価によって重点項目が違いますので、評価基準間の互換性が課題になってきます。

4. CASBEE と性能表示制度

全国24の自治体で一定規模以上の建築物を建てる際に、CASBEE評価と環境計画書の提出を義務付けています。導入時期の古い順に、名古屋市、大阪市、横浜市、京都市、京都府、大阪府、神戸市、兵庫県、と続き、一番新しい堺市で今年8月から始まっています。わりと関西は早くから取り入れられています。名古屋市は、対象床面積が2000m²と小さく、届出件数も累計で1246件。大阪市も今年の3月までで499件届出があって、ホームページなどで公開されています。床面積2000m²以上または5000m²以上の建物建てる際に自己評価で提出することになるのですが、最近では、基準面積以下の建物でも任意で出せる自治体もあります。

この制度では、計画書を「出しなさい」とは言っているのですが、「こういうレベルにしなさい」とは言っていない。ただ、出した計画書は役所の窓口なりホームページなどで公開されますから、公開されるなら少しでもいいものになりたいという施主の心理を狙っているのです。

自治体版CASBEEは地域特性に応じて、重み係数や評価基準を設定できます。例えば神戸市は、耐震性の評

点が高いとか、札幌市では雪の処理を重みに入れているということもあります。

高い環境性能を有しているものについては容積率を少し緩和するとか、民間金融機関から融資を受ける際に金利優遇が受けられるとか、公共施設の設計条件としてCASBEEのA以上やS以上が条件とする場合とかといった活用もされています。

CASBEEを取り入れている自治体のなかには、建築物環境性能表示制度を設けているところがあります。「大阪府建築物環境性能表示」(図4)の重点項目は「CO₂削減」「省エネルギー対策」「みどり・ヒートアイランド対策」で、この3項目についての評価は、5段階のピンク色の星で表し、総合的な評価は黄色い星で表しています。この表示は、売却広告などに表示することが想定されています。神奈川県には建物に表示するラベルもあります。こういった表示が、すでに皆さんの周りでは行われています。

優良建築物の顕彰制度を設けている自治体もあります。これは、大阪市の「CASBEE大阪OF THE YEAR(大阪市建築物総合環境評価制度顕彰)」で表彰を受けた建物です。(図5)ショッピングセンター、学校、工場、オフィスビル、マンションと、いろいろな用途の建物があり、ランクもSランクがあったりAランクがあったりといろいろです。

これまでに顕彰を受けた建築物は、ダイヤモンドシティ・リーファ、プール学院、パナソニックエナジー、大阪弁護士会館、梅新第一生命ビル、ブリーゼタワー、ろうきん肥後橋ビル、中之島ダイビル、マスタワー安堂寺、大阪富国生命ビルです。

5. DBJ Green Building 認証

先週私どもが協定を結びました日本政策投資銀行のGreen Building認証について紹介します。Green Buildingを供給する事業者の先駆的な取り組みが進んでいるのですが、十分に評価されていないということから価値への反映を図ること、それからGreen Buildingが評価される不動産金融市場の整備・育成を目指すことを目的としています。

不動産市場の中でニーズの多様化とか、社会的要請、技術発展を受けて先駆的な取り組みをしたところを評価していくことで、社会経済に求められる不動産ストックの蓄積を図っていく。それに金融が上手くリンクしていくということを狙って作られたものです。今年の春から行われています。

日本政策投資銀行のお客様が所有しているビルを対象に評価をしています。五つの視点があり、環境性能、テナント利用者の快適性、リスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、最後にこれが特徴的なところですが、オーナー・テナント間の連携、この五つの視点を通じて総合評価をし、これ以外にも優れた取り組みをしているところについてイノベーションポイントも用意されています。

テナントが魅力に感じる利便性や快適性といった利用者の視点など、防災・防犯・省エネについてのテナント連携や、地域との関わりなどのオペレーション面も評価する。テナント、それからオーナー、さまざまなステークホルダーの方との連携を図っていくというような仕組みで行っています。



図 4



図 5

評価は4段階の認証をしていて、ただし認証対象外となる場合もある点は、LEEDに近いやり方です。上位のもののみ認証しますので、4番目のBronzeが悪いわけではありません(図6)。

定期的に評価を行い、設備改修やオペレーションの改善などでランクアップも可能になっています。それから、基本的にはオーナーの方にシートを配ってオーナーの方が記載していったものを見ていくということで、必ずしも専門家の方ではなくても評価できるようなものになっています。

春から始まって(講演日現在で)15の建物が認証されています。関東エリア、中部エリア、それから近畿エリアももちろんありますし、九州エリアにも認証事例があります。15物件のうち、最上位のPlatinumが五つ、Goldが四つ、Silverが五つ、Bronzeが一つで、大手不動産会社をはじめとして、最近ではケネディクス、福岡リート、日本プライムリアリティと、REIT(不動産投資信託)でもこの認証を取られているところが出てきています。

関西エリアの認証事例を三つご紹介しますが、ケネディクスのKDX小林道修町ビルは2009年の竣工で、Bronzeです。ブリーゼタワーは、2008年の竣工で最上位のPlatinum認証です。この二つはすでに竣工したビルです。あべのハルカスは2014年に竣工するビルで、プラン認証で最上位のPlatinum認証を取っています。

3物件とも大阪市にありますので、CASBEE大阪の届け出もされていますが、いずれもSまたはAランクで、非常にスペックの高いものになっています。

DBJは今後いろいろな物件を認証することで環境不動産の普及促進を支援することになります。協定により当研究所は、個別のビルのデータなどの検証やあるいは情報交換という立場で協力をしていきます。

6. CASBEE 不動産マーケット普及版

「CASBEE 不動産マーケット普及版(暫定版)」がこの7月に出ています。私も検討小委員会に参加していますが、シンプルなもの、他との比較ができるもの、それから互換性があるものを作り上げるという目標で、世界共通の指標作りが進んでいます。エネルギー、水、資源、室内環境、生物多様性、経済性などをカバーしつつ、世界の環境性能評価システムや日本のCASBEEと重なっている部分を取り出して、投資家に使っていただける評価の仕組みを作っていくという取り組みです。

CASBEEは約100項目あるのですが暫定版は20項目です。建築環境・省エネルギー機構(IBE)のホームページに出ていますので、ご覧いただければ幸いです。

世界的な建物の環境性能評価システムの方向性は、世界の共通指標をまず共有するものの、自然環境も違うので各国固有の項目も足していく。あるいは不動産の評価に連結する、環境配慮設計(DfE)向けと投資家向けの



図6

システムを共存させていくというようなことが考えられています。例えば、設計向けでは、どのようなスペックのものを建てるかという話になりますが、投資家向けでは、どう運用されているかという視点が入ってきます。

それとLEEDやCASBEEを重ねることで、互換性のあるものを目指しています。

世界共通指標というのは、具体的にはエネルギー排出や、水の使用、資源の利用、室内環境、生物多様性や経済性ですが、CASBEEのマーケット普及版も、同等のものを拾ってかつウェイトも同じにして、簡易にできるものを目指しています(図7)。

特徴的なのは、国際基準に相当するもの(◎印)を入れると同時に、必須項目(●印)が入っています。これから環境配慮が進んでいく中では、最低限ここまではやりましょうというもの、例えばエネルギー、温室効果ガス、水は削減目標を設定して継続的にそれをモニタリングする、屋内環境は既存の法的規制のクリアを必須条件として、さらに昼光利用や自然換気などをする。そんな20項目を選んで暫定版を作りました。

7. 環境不動産の評価

不動産市場で環境への配慮が価値の評価にどのくらい反映されているかという点、いまのところはまだ定量的に明らかになっておらず、検討の途上にあります。

ただ、環境配慮についてこれだけいろいろな動きがありますから、やはり、何もしていないと近い将来、急に規制がかかってきたときとか、急に皆さんの視点が変わって「環境に配慮していないビルには入居しない」などということになったときに対応できないこととなります。では、どう対応していったらいいのでしょうか。別の言い方をすると、今は不動産市場ではそれほど高い評価でないのに、他人より先に良いものを見極めて積極的に投資をするチャンスかもしれません。

不動産評価について、2年前に当研究所で試算したものがありますので、最後に紹介します。

試算の前提があります。不動産鑑定評価によって求める価格は市場価値を表示するもので、不動産市場を誘導するために価格を付けるものではありません。当研究所は、鑑定評価機関として環境に配慮した不動産に注目していて、以前からいろいろ研究していますが、「環境に配慮したものだからこれだけ高い」と市場を誘導する立場は鑑定評価ではとれません。現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるものを「正常価格」と言うのであって、現実の社会経済情勢について、捨象したり理想的な条件に置き換えるということとはできないのです。

賃料とか価格への影響というところは有意なものは見られていないので、価格や賃料が上がるという想定はし

CASBEE不動産マーケット普及版 評価項目

<ul style="list-style-type: none"> ▶ エネルギー/温室効果ガス <ul style="list-style-type: none"> ▶ ●目標設定とモニタリング/省エネ基準 ▶ 使用・排出原単位(計算値) ▶ ◎使用・排出原単位(実績値) ▶ 再生可能エネルギー ▶ 水 <ul style="list-style-type: none"> ▶ ●目標設定とモニタリング ▶ 水使用原単位(計算値) ▶ ◎水使用原単位(実績値) ▶ 資源利用/安全 <ul style="list-style-type: none"> ▶ ●防災・安全 ▶ 高耐震・免震等 ▶ ◎再生材利用 ▶ 躯体材料の耐用年数 ▶ 主要設備機能の更新必要間隔/設備(電力等)の自給率向上 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 生物多様性/敷地 <ul style="list-style-type: none"> ▶ ●特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない ▶ ◎生物多様性の向上 ▶ 土壌環境品質/ブラウンフィールド再生 ▶ 公共交通機関の接近性 ▶ 自然災害リスク対策 ▶ 屋内環境 <ul style="list-style-type: none"> ▶ ●◎建築物衛生管理基準、事務所衛生基準、分煙効果判定基準クリア ▶ 昼光利用 ▶ 自然換気機能 ▶ 眺望 <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">●:必須項目 ◎: UNEP-SBCIのSustainable Building Indexの項目(ドラフト段階) CASBEE不動産マーケット普及版(暫定版)より</p>
--	--

図7

ないでおきます。かつ、設備機器を変えたらこれだけエネルギー効率が変わるというのも、個別性が高くて規範性のあるデータがとれなかったのが、今ある設備をそのまま使う、つまり、設備投資はしないという想定です。

価格、賃料、設備、エネルギー消費量のいずれも一定にして、一つ確実にあると言えることは、費用が増えることです。具体的には光熱費の消費量が変わらなくても排出量取引や自然エネルギーの買取により光熱費の単価が上がることを想定します。

標準的なビルの収入・支出を指数で表したのですが、潜在総収益の8%くらい。運営費用の中では2割くらいが光熱費だとします(図8)。

光熱費:潜在総収益の約8%			
収支項目		運営費用の内訳	
▶ 潜在総収益	100.0	▶ 維持管理費	22.3
▶ 満室稼働を想定		▶ 水道代	4.5
▶ 運営収益	93.0	▶ 光熱費	19.9
▶ 運営費用	40.0	▶ 修繕費	17.1
▶ 運営純収益	53.0	▶ 運営管理(PM)	4.9
▶ 運営収益－運営費用		▶ 募集費用等(LM)	1.1
▶ 純収益	38.1	▶ 公租公課	27.1
▶ 運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出		▶ 損害保険料	0.8
		▶ その他	2.4

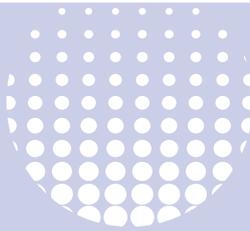
図8

光熱費単価が10%高くなって、排出削減義務、東京都の例を用いましたが、東京都の排出削減義務を全く自分の努力では達成できなくて、全部お金で解決したとすると、一般のオフィスビルだと純収益が3%くらい減ります。これを利回りに織りこむと、例えば6%のビルが6.2%くらいに上がってしまう。支出の影響だけでも、0.2%くらい影響があるという結果が出ています。

この試算では多くの要因を固定にしましたので、賃料や価格の上昇を想定すれば、利回りは動く可能性があります。費用が増えるだけでもこれだけ利回りがアップするので、いかにエネルギー消費を抑えて、あるいは環境性能を高めていくということは、非常に重要なことだと考えています。

もともと、不動産の環境というと土壌汚染やアスベストなどマイナスのイメージが強かったのですが、最近は環境不動産のようにプラスとなるものにも取り組んでいるところですので、これからも色々な情報を皆様にお届けする機会があろうかと思います。この講演をきっかけに、不動産の環境分野に少しでもご関心を持っていただけると幸いです。

ご清聴ありがとうございました。(拍手)



株式会社朝日新聞社
大阪中之島新ビル建設室 企画担当部長

下島 紀雄氏
(しもじま のりお)

【プロフィール】

朝日新聞社入社後、東京・科学部記者、つくば支局長、大阪・科学部デスク、福井総局長、経営戦略室主査、神戸総局長を経て、2008年から現職。主に中之島フェスティバルタワーの広報・宣伝を担当。



株式会社日建設計
設備PM部 主管

牛尾 智秋氏
(うしお ともあき)

【プロフィール】

兵庫県生まれ。神戸大学工学部卒業、神戸大学大学院環境計画学修了。1993年（平成5年）、株式会社日建設計入社。入社以来、機械設備設計、環境設計に従事。設備設計一級建築士、技術士（衛生工学部門）、LEED AP



Contents

環境性能に配慮した建物の開発事例

1. はじめに	11
2. CO ₂ 推進モデル事業	11
3. 空調対策	12
4. 環境に配慮した点	16

不動産セミナー 2011 これからの環境と不動産価値を考える ～大阪のオフィスマーケットの動向を踏まえて～

第2部

環境性能に配慮した建物の開発事例

株式会社朝日新聞社

株式会社日建設計

大阪中之島新ビル建設室 企画担当部長

設備PM部 主管

下島 紀雄 氏 **牛尾 智秋 氏**

1. はじめに

【下島】 本日は「環境性能に配慮した建物の開発事例」と題し、弊社が中之島で建設中の「中之島フェスティバルタワー」を紹介いたします。

皆様の中にも「フェスティバルホール」に行かれた方が数多くおられると思います。フェスティバルホールは1958年にオープンして、半世紀にわたって日本の音楽シーンを引っ張ってきました。今回、中之島の再開発を行うにあたって2008年末にいったん閉館しました。「中之島フェスティバルタワー」は、その名前の通り、低層部に新しいフェスティバルホール、その上に、朝日新聞の大阪本社が入り、高層部がテナントオフィスになります。

ホールの上部に、免震ゴムとダンパーによる免震層を備えた、高さ200メートルの超高層ビルでは珍しい中間免震構造を採用しており、この結果、阪神大震災の1.5倍の揺れにも耐えられるという、国内トップクラスの耐震性を備えたビルになりました。特に、東日本大震災後は免震ビルが地震に対して非常に強かったということもあって、耐震性があらためて注目されており、問い合わせも多くなっています。

中之島フェスティバルタワーは、耐震性と環境が売り物で、環境については国土交通省の住宅・建築物省CO₂モデル事業に採択されています。ただ、その環境ですが、ビル事業者にとってはなかなか厳しい、難しいものがあり、今日はそのあたりも含めて、お話ししたいと思います。まず、新ビルの環境性能について、ビルを設計した、日建設計の牛尾さんに説明していただきます。

2. CO₂ 推進モデル事業

【牛尾】 日建設計の牛尾です。今回は表題にあります省CO₂推進モデル事業について説明します。このプロジェクトを採択されたときに評価された点が三つあります。

1点目は、この中之島の立地を生かした河川水を利用したヒートアイランド抑制、2点目は、既存省エネ設備の改良です。主要用途であるホールとオフィスを中心に、既存省エネルギーを発展させています。それから3点目は、これら得られた技術を公表するという点が評価されたと思っております（図1）。

まず、1点目の河川水利用のヒートアイランドの抑制です（図2）。この大阪中之島は日本の中でも最も夏が暑いと言われている、ヒートアイランドのメッカです。この中之島においてヒートアイランドを抑制するために、通常、夏は大気中に冷房した排熱を捨てるのですが、その排熱を河川に放熱しています。このことによって都心の大気中に熱を溜めない。こういった仕組みを採用いたしました。

中之島による河川水の利用は、こちらの朝日新聞社の建物が初めてではありません。関電ビルディングでも採用されています。北側を流れる堂島川から水をくみ上げて熱利用後、南側の土佐堀川に水を流すというシステムを採用しており、同様のシステムを中之島フェスティバルタワーでも採用しました。

国土交通省平成21年度第2回
住宅・建築物省CO₂推進モデル事業採択プロジェクト

1.河川水利用による
ヒートアイランド抑制

2.既存省エネの改良

ホール:

変風量床吹出空調

オフィス:

アクティブスキン

エコポイドによる外気冷房

タスク・アンビエント空調

3.省エネの公表

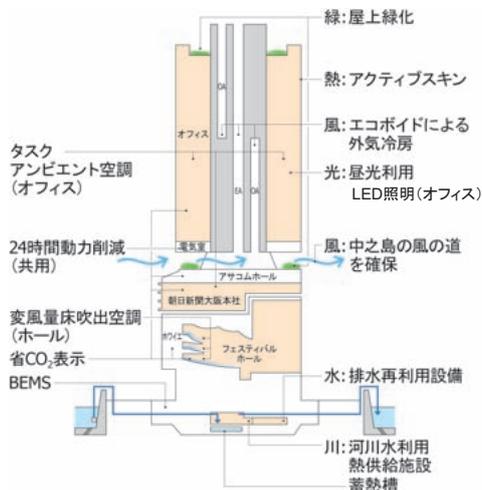


図 1

1.河川水利用によるヒートアイランド抑制

河川水を使った冷暖房システムの概要

空気熱源方式/冷房時
冷却塔を通じて大気へ排熱

河川水利用方式/冷房時
ヒートポンプを通じて河川へ排熱

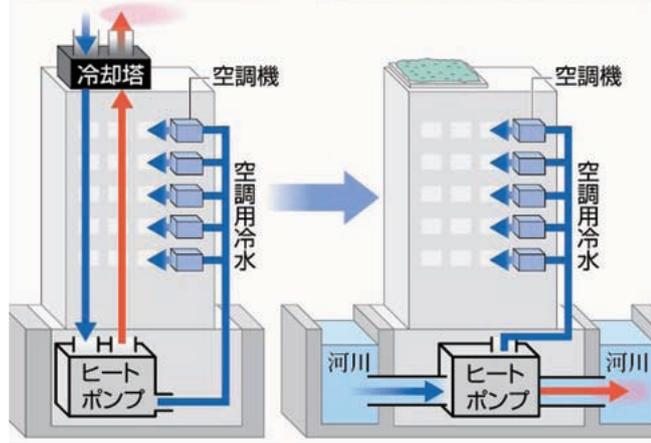


図 2

3. 空調対策

中之島全体で、河川水をどれだけ使えるかを試算しました。具体的には中之島全体で河川水を使った場合に、河川水の温度が上がりすぎないかをシミュレーションしました。結果は、河川水の温度上昇が3度以内となっています。一般的に何も行わない場合でも河川の温度は1日の間で3～5度くらい変わりますので、その範囲であれば、河川内の生態系が壊れない。逆に言えば中之

島において全ての熱源に河川を利用しても放熱する上では大丈夫であるということが分かっています。このことも評価され、中之島全体が地球温暖化対策、ヒートアイランド対策モデル地区として認められています。

一般的に水の温度は温まりにくいので、夏の昼間は河川の温度が外気温より低く、逆に冬の夜中は河川の温度が高くなっています。こういった外気温との温度差を上手く熱源に使うことによって、熱源効率を高めることが期待できます。



それからもう一つ、一般的な冷却設備の場合は、建物の屋上からよく白煙が出ていますが、あれは水分が蒸発しているためです。その分、水が必要になりますが、河川を使った場合は、水を補給する必要がないので、水道代も安くなるというメリットもあります。

続いてフェルティバルのホールですが、ホールでは、一般的には天井から吹いて床から吸い込むという方式を従前は採用していました。ただ、その場合は、どうしても大きな空間を空調しなければならない、あるいは暖房のときには温風が席まで届かないという問題がありました。

それに対して、今回のホールは床から空調を吹き、これに加えて風量自体も変えてファン動力を減らすという試みを行いました。

さらに、空調の吹き方を、客席を吹いている系統と客席以外を吹いている系統に分けました。客席を吹いている系統は一定の風量だけれども、それ以外の風量は減らすという試みを行っています。

それからもう一つ、外気ですが、建物にとって、外気を取り入れれば入れるほど空調負荷は上がります。その外気負荷についてはCO₂センサで各系統ごとに外気量を絞り、常に最少の外気量により最少の外気処理ですむ仕組みを組み込んでいます。

壁際に吹出口を設けていて、壁際の吹出口の風量を積極的に絞ることを考えています。大まかには客席で吹い

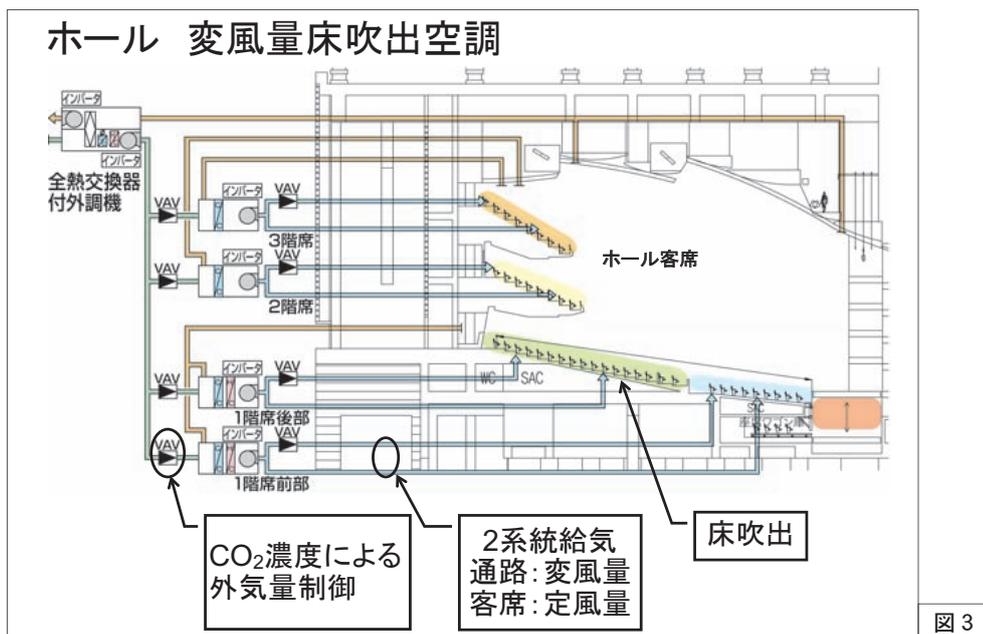
ている部分と、通路で吹いている部分の風量は半分半分です。究極的には半分の風量で空調負荷を賄えないかと思っています（図3）。

また、ホールは夏、除湿が必要になります。大阪中之島は特に夏が蒸し暑く、人が集まりますのでどうしてもじめっとします。その場合に除湿が必要になりますが、一般的には車の中の窓ガラスが曇った時と同じように、除湿をするために冷房をして必要な水を取りますが、それでは冷えすぎるのでヒーターを付けて暖めます。冷やして温めている分、完全なエネルギーロスになります。

それに対して、今回の場合は外気を処理している系統と室内を処理している系統と別にして、外気のほうで十分に湿気を取ってやり、その上で室内の空気を混ぜることによって、昇温させヒーター的なものをなくすことを行っています。

先ほど言った除湿再熱をなくすことと廃熱回収により、外気処理において、52%削減できるのではないかと思います。暖房については、同じく熱回収しており、その熱回収効率が冷房時よりも効率がよく、71%削減できるとしています。

次にオフィスです。いまオフィスの中ではOA機器や照明が多く、ガラスの断熱性能は高くなっていることから年間冷房が必要となる建物が多くなっています。ガラスの断熱性能を上げると冷房ピーク負荷と暖房ピーク負荷は必ず下がります。ただし、年間冷房負荷は逆に上



がる場合があります。中の発熱が夜間に外部に逃げにくくなり、普通のガラスに比べて断熱性能の良いガラスを入れると、かえって放熱しない分、年間の冷房負荷が増えることがあります。

そこで住宅のように窓の開閉で断熱性能を制御するようにオフィスでももう少しフレキシブルにできないかと考えたのが、アクティブスキンという方式です。夏は二重ガラス内の空気を排気するファンを動かして、エアフロー効果によって断熱性能を上げてやる。冬場の場合も同じくファンを設けることで断熱性能を上げてやる。もし排気温度が低く室内側で冷房が必要な場合は、この排気を冷房の一部として使ってあげます。

最大の特徴は、春と秋で外が涼しく内が暑い時は建物の外皮の断熱性能を下げてやって外部に放熱してやる。ファンを停めて冷房負荷を減らすことを考えています(図4)。

オフィスプランですが、フロアを自由に間仕れるようにセンターコアとしています。センターコアで設計して一番困るのは、外部に開口が設けにくく、外気を多く取り入れて冷房されると言われる外気冷房の実現が難しいことです。今回はこれを改善するため、建物内にエコボイドという外部につながる空間を設けました(図5)。

また、エレベーターシャフトが8基、バンク構成が2セットあり、高層と低層に分かれます。エレベーターホー

ルの半分は使っていないので、同空間を外部につなげています。使っていないエレベーターホールの方から外気を入れ、エコボイドから排気することで、外壁には外部開口を各階で設けずに外気冷房をできるようにしています。

続いてタスク・アンビエント空調です。人感センサは自動車や便器の感知として従来から使われています。我々はこれを10年以上前から照明、空調への展開を図ってきました。オフィス照明制御に利用した関電ビルの場合、こちらは建物の中に入るとモジュールごとに人感センサが付いていて、それが点滅しており、周囲については起動を減らすために減灯していくというようなかたちがあり、これは非常に上手くいきました。

それに対してこれを発展させたかたちの神戸学院大学がごぞいます。こちらのほうは空調換気扇、いわゆる換気に同じような人感センサを付けて発停をしています。これを発展させて今回は、人感センサを空調と換気に利用しています。室内の温度をキープするものと外気処理を別々に吹出口まで供給することを考えています(図6)。

要は、エネルギーを削減するために、室内空調機の方と、外気の方を人感センサによってそれぞれを止めるかどうかを判断するという方式をとっています。

やはり、省エネを進めるにあたって、テナントに対して経済的なメリットがなければなかなかやっていただけないのが現状です。一般的には時間的な課金方法、例え

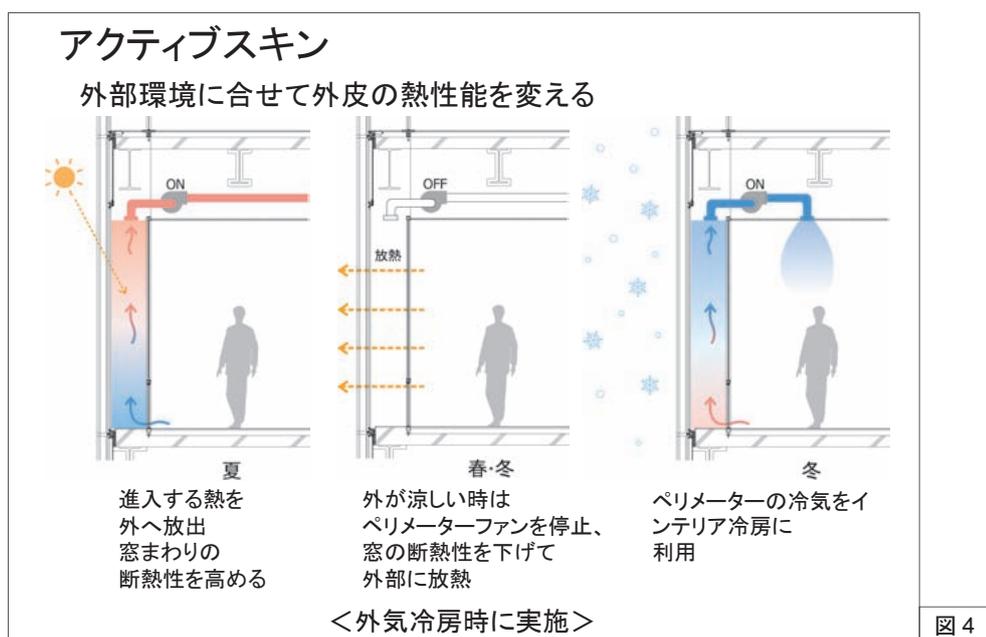


図4

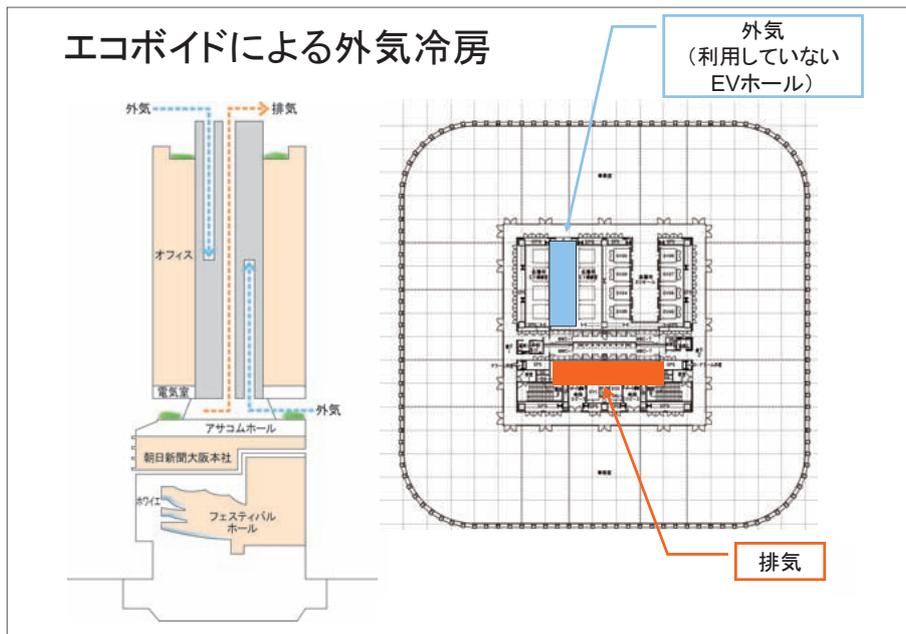


図 5

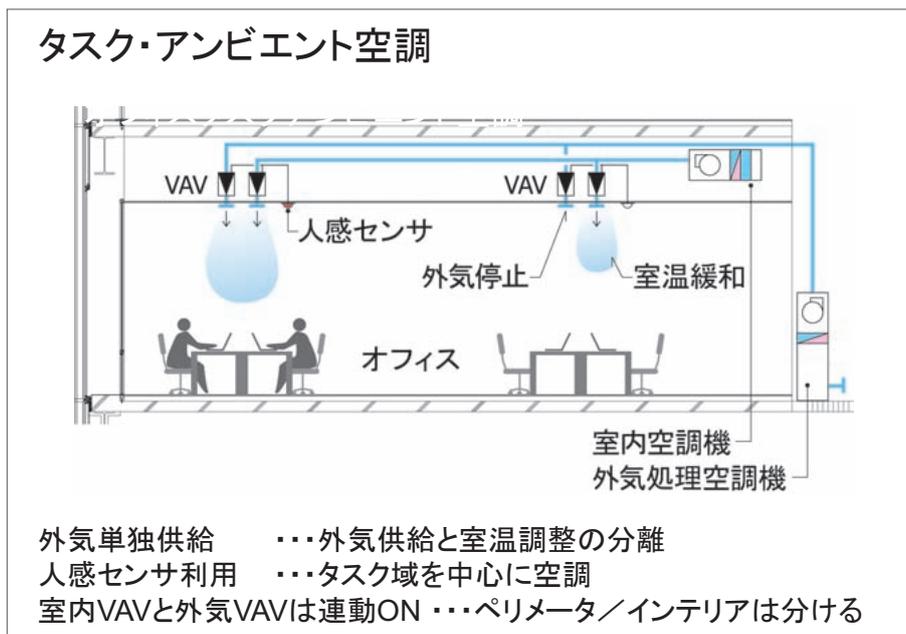


図 6

ば 9 時から 19 時まででは一定料金で、それより外れたところは時間外空調というのが多いと思います。

この場合は、空調料金は全く変わりませんので、定時の間に空調を止めようとは思われません。今回はそうではなくて、従量制とし、例えばテナントに 9 時間分はどこの時間で使っていただいても結構ですという仕組みにしました。

従量制にすると、昼休み休んで、余った分を夜間に使えるということが出来ますので、結果的に空調時間が減

らないかと思っております。もう一つは、LED 照明をオフィスに全面的に入れました。耐用年数等が長いだけではなく非常に注目しているのは調光率です。一般的な蛍光灯の調光率は 25% までしか制御できません。それに対して LED というのは外部が明るければ極限まで、極端な言い方をすれば消すことまで制御が可能になっているのです。

今、省エネルギーが非常に叫ばれていて、事業者ごとに省エネ法に基づく対策が求められており、そのテナン

とも、なんとか省エネに協力したいけれども、その結果を得ることができないことがあります。今回、このオフィスビルでは、外気冷房とか外気停止とか空調停止などで得られた省CO₂効果をテナントに提示する仕組みを取り入れたいと思っています。

また、CASBEEについてはCASBEE大阪がSランクです。CASBEE HI ヒートアイランドという課題があります。これは都市部の高層建物は非常に不利で、郊外の低い建物は有利になります。ただし、この建物は河川水を利用することで、Sランクは満たしていませんがAランクの評価をしていただいています。それから、CO₂の削減目標としましては、一般建物に比べて40%減を目標にしています(図7)。

こういう評価は、この建物には多くの方が来られますので、そのディスプレイ、あるいは人による案内を通じて、省エネルギー普及に一步でも貢献できればと思っています。以上です。

4. 環境に配慮した点

【下島】 事業者側から見た環境に優しいビルについてお話しします。中之島フェスティバルタワーは2012年の秋に完成、ホールについては、半年くらい試運転という練習期間をとって、正式なこけら落としは2013年の春になります(図8)。

中之島フェスティバルタワーの環境に配慮した点とし

てLED照明の全面採用があります。これはホールを除いた、朝日新聞大阪本社を含むオフィス部分の照明を全部LEDにするもので、対象フロア7万m²に、2万600台設置します。これだけの大規模オフィスでの照明のLED化は関西初になると思います(図9)。

このとこを昨年の11月に発表し、専門紙にも大きく取り上げられました。着工が2010年の1月でしたが、LED化は当初の計画にはなかったものです。計画段階から環境に優しいビルということでもいろいろなことを検討している中でLED化も考えたのですが、その段階では使えるレベルではなかったわけです。最近になって可能性が出てきたということで、もう一度真剣に再検討した結果、LEDの導入に踏み切りました。

このLED照明ですが、やはりコストの問題があり、LED化で3億円コストアップしています。

ユーザー側には電気料は普通の蛍光灯に比べて減するというメリットがありますが、LEDは普通、10年くらい持ちますので、寿命が長いということが事業者側には逆にデメリットになります。

例えば、現在のLEDは「球替え」という概念はないので、器具ごと取り替えることとなり、その場合、費用は基本的に事業者が負担することになるでしょう。原状回復でも、今の原状回復では、全て新しい蛍光灯に変えて出ていってくれますが、LEDの場合、まだ寿命が残っていた場合は、そのまま出ていくでしょう。例えば、そ

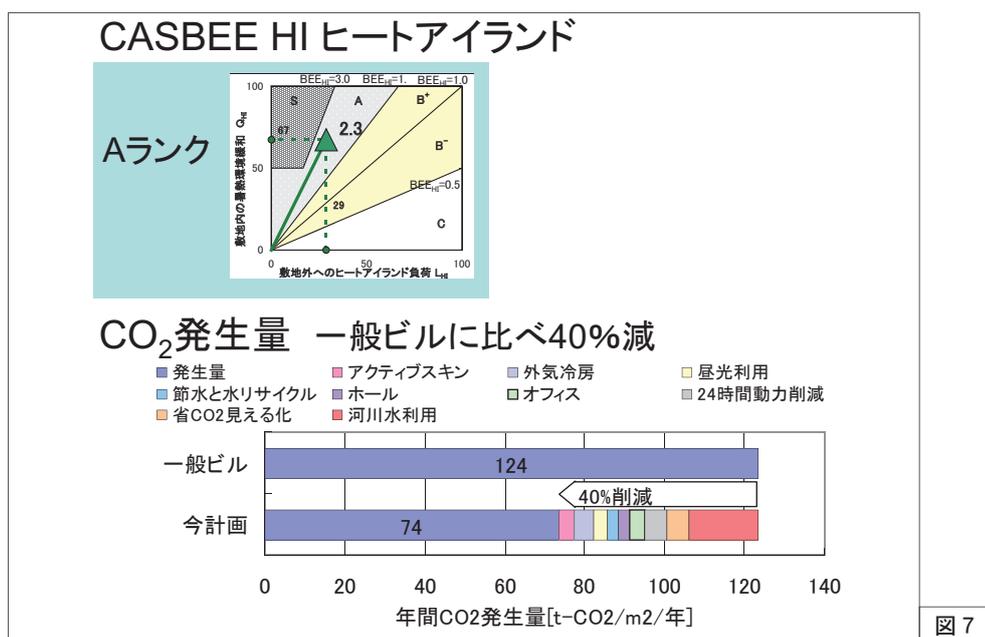


図7



不動産セミナー 2011

- 環境性能に配慮した建物の開発事例
- 中之島フェスティバルタワーに見る



図 8

LED照明の全面採用

- 対象フロア約7万㎡ 新開発器具2万600台を設置
- 従来型器具に比べ消費電力を約37%削減
- 大規模オフィスビルでの照明のLED化は関西初



図 9

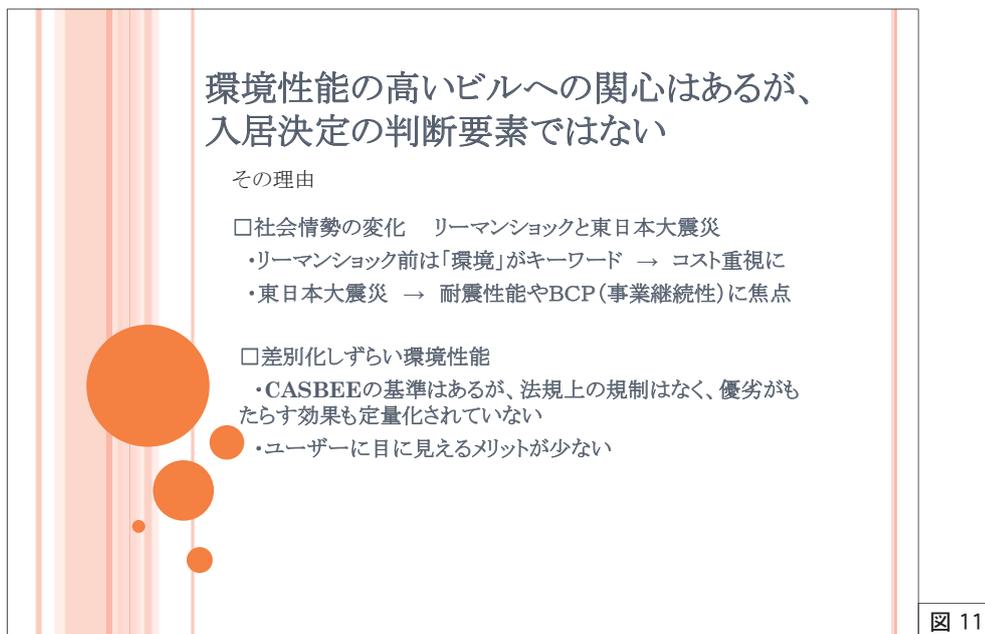
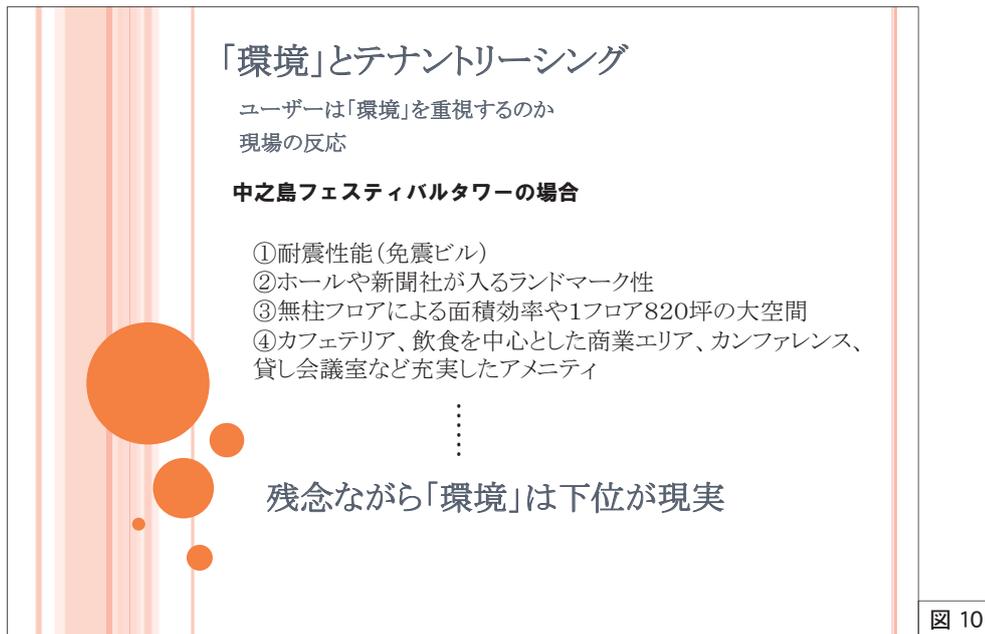
れが7年目だったとすると、3年使って寿命が来たら、新しい器具は全部事業者側が負担するということになるということです。

今、自社ビルとか官公庁ではLED化が非常に進んでいます。テナントオフィスビルではまだそんなに進んでいません。この辺が、なかなか進まない理由かと思えます。

中之島フェスティバルタワーは、様々な形で環境性能を高めています。これが実際にテナントリーシングの

面でどういう影響を与えるか、どういうふう to 効果を発揮するかといいますと、今の時点で一番関心を持たれるのはやはり耐震性能です。特に免震ビルという耐震性能に対する関心が一番高い(図10)。

2番目に、ホールや新聞社が入るランドマーク性です。中之島という立地をすごく好きな方がいっぱいいらっしゃる。梅田のような繁華街も便利だが、中之島の落ち着いたところ、歴史のあるところがいいという評価も高く、そういうランドマーク性についての評価が高い。



あとは1フロア820坪とか、カフェテリアなどのアメニティ施設が整っていることなど、いろいろ評価はされますが、環境というのは、それほど評価されていないというのが実態です。

環境というものをテナントはどう考えているかというと、結論から言いますと、環境にはやはり関心はあります。これだけ世の中「環境」と騒がれているのですから、関心はあるけれども、それをもって入居を決定するわけでもない。これももちろん当たり前のことだと思います

(図 11)。

これまでの流れを見ますと、やはりリーマンショックと東日本大震災で、その辺の考え方が大きく変わったと思います。リーマンショックの前は、多くの企業は環境というものを重視して、対外的にそれをPRするのが一つの、社会的使命ということもあった。リーマンショックの後には、やはりコスト重視の面に傾きました。東日本大震災の後には、どちらかということ、耐震性能とか、BCP(事業継続性) とかに非常に反応が出ています。



この理由としては、環境に優しいといっても、具体的な数値としてCASBEEもありますし、さっきの政策投資銀行の評価基準とかのいろいろな基準が出ていますが、素人目には環境性能がいいということがなかなか伝わらない。

もう一つ、経済的に環境がどういふふうテナントさんにメリットがあるかが伝わりづらい。LEDについては電気料低減というメリットは分かりやすく、先ほどの課金制度というものもありますし、いろいろなメリットがあるのですが、それが伝わりづらいということがあると思います。

換言すると、環境性能のいいビルに入ると、逆に環境性能の悪いビルに入って何かデメリットがあるのだろうか、ないのだろうか。この辺のところ環境ビルが現実に置かれている立場だと思います。

私どもの河川水利用の冷暖房システムは、実は、地域冷暖房の範ちゅうになるわけで、ヒートアイランドを抑制する、それから省CO₂にもつながるというメリットがあるのですが、逆にテナント側からすると、一般的に地冷の空調費は高いのではないかと、そんな反応があるのも事実です。熱単価は確かに高いのですが、その分、事業者側からすると設備投資はいりませんし、トータルで考えると、従来のシステムとそれほど変わりませんので、共益費も周辺ビル並みです。

このあたりをきちんと説明して、もう一步進めて「あなたがこの環境性能のいいビルに入居することは即、社会の省CO₂に貢献しているのですよ」というメッセージをもっとストレートに打ち出せないかを今、大きな課題と考えています。

このような状況で、なぜ、中之島フェスティバルタワーが環境を重視したかということ、私どもの朝日新聞社は環境というものを大事にしているからです。紙面でも大きなテーマとして、「地球異変」という大型連載を2006年から続けています。それから、「地球環境フォーラム」というシンポジウムを毎年やっています(図12)。

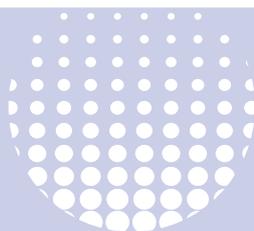
今後も、企業の環境への取り組みに対する社会的注目度が高まり続けることは確実だと思います。テナントオフィスについてはテナント側のメリットと、ビルの環境性能レベルの優劣というものを明確に示して、ビルの環境スペックが企業の環境への取り組みにどのように貢献できるかを示すことがテナントリーシングの推進と付加価値につながると考えます。

これは私どもの会社案内を兼ねたCSR報告書の中之島フェスティバルタワーの部分です。「環境に優しい」ということを堂々と書けるということは非常にうれしいし、誇らしいことだと思います。これが今、現時点で環境ビルを建てる事業者側の最大のメリットかなとも思います。ありがとうございました。(拍手)



図 12

※本稿は、平成 23 年 10 月 4 日に開催された近畿支社主催の不動産セミナー 2011 の内容をもとにとりまとめたものです。



一般財団法人日本不動産研究所
近畿支社 主任鑑定役

大塚 太郎
(おおつか たろう)

【プロフィール】

平成12年11月～：入所広島支所

平成16年4月～：業務部証券化室

平成17年4月～：東東京支所

平成19年8月～：大阪支所

(H20.8 から近畿支社)

不動産鑑定士、一般社団法人不動産証券化
協会認定マスター

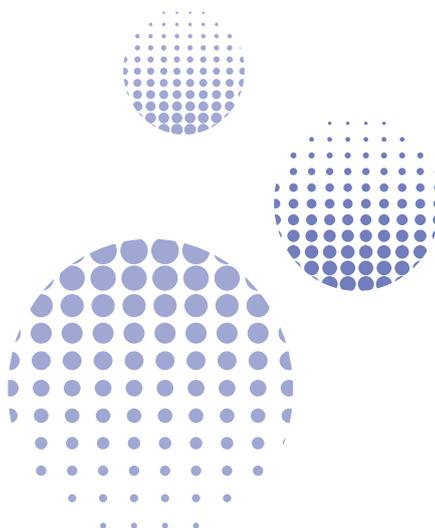


Contents

大阪のオフィスマーケットの動向

1. 大阪市における CASBEE の運用状況 ● 21

2. 大阪市のオフィス市況（概況） ● 21



不動産セミナー 2011 これからの環境と不動産価値を考える ～大阪のオフィスマーケットの動向を踏まえて～

第3部

大阪のオフィスマーケットの動向

一般財団法人日本不動産研究所

近畿支社 主任鑑定役

大塚 太郎

日本不動産研究所近畿支社の大塚と申します。予想を上回る皆様のご来場をいただきましてあらためて御礼申し上げます。

1. 大阪市における CASBEE の運用状況

大阪市における CASBEE の運用状況につきまして大阪市計画調整局のほうにヒアリングをいたしました。

平成 23 年 4 月から実施されている「CASBEE 大阪みらい」では、5,000m² を超える新築建築物に対して届出が義務化されており、ラベリングにつきましても 5,000m² を超える新築建築物について販売または賃貸を目的とした広告を行う場合に義務化されております。

CASBEE の現在の認定状況は、年間約 80 件程度、任意で届出をされている方が平成 23 年 9 月末現在 4 件あったと聞いています。アセットタイプ別ではマンションが 60% 弱、オフィスが 20% 弱、その他のアセットが 20% 強とのことでした。

また、容積率の割増しを行う総合設計制度等を適用する建築物については、CASBEE の格付けで B⁺ 以上とすることを許可の要件としています。

CASBEE の経済的メリットとしては、「CASBEE 大阪 OF THE YEAR」に選出された場合には、市長のほうから表彰と展示用の盾が贈られるということでしたが、経済的メリットはまだまだ小さいのかなと感じた次第です。できれば建物の固定資産税の軽減とかできないものかな等々、意見交換をさせていただきましたが、まだまだ時間がかかるのかなという印象を持った次第です。

2. 大阪市のオフィス市況（概況）

当研究所近畿支社にご依頼・ご相談いただいた件数を、各期アセットタイプごとに積み上げたものです（図 1）。

これをみますと、リーマンショック以後の平成 21 年上半期（H21・Q 1、H21・Q 2）はご相談件数が激減しましたが、平成 22 年第 4 四半期（10～12 月）に入ってレジデンス（賃貸用共同住宅）を中心にご相談の件数が増えているのが読み取れると思います。

我々も査定上使うキャップレートを下方見直ししているという状況です。

オフィスにつきましては、平成 23 年竣工のビルというのは、一部を除いてリーシングも順調でして、平成 24 年竣工のビルについても徐々にテナントが決まってくる状況です。

大阪のオフィスの供給量のグラフ（図 2）をみますと、平成 20 年オフィスビル供給量は平年並み、平成 21 年は平年の 2 倍の量とされています。平成 23 年、平成 24 年というのはオフィスビルの供給量が比較的落ち着いている時期ですが、平成 25 年に「グランフロント大阪（梅田北ヤード先行開発区域）」が供給される予定で、平成 21 年並みの実質の貸室床面積になると見られています。テナントリーシングがどのように進められていくのかを注目しています。

現在の梅田を代表する「ノースゲートビルディング」、「梅田阪急ビルオフィスタワー」、「大阪富国生命ビル」のリーシングの状況は、ノースゲートビルディングが、本町から伊藤忠商事が移転して満室、梅田阪急ビルオフィスタワーと大阪富国生命ビルについても、7 割強の成約

市況概観（近畿支社ご相談件数）

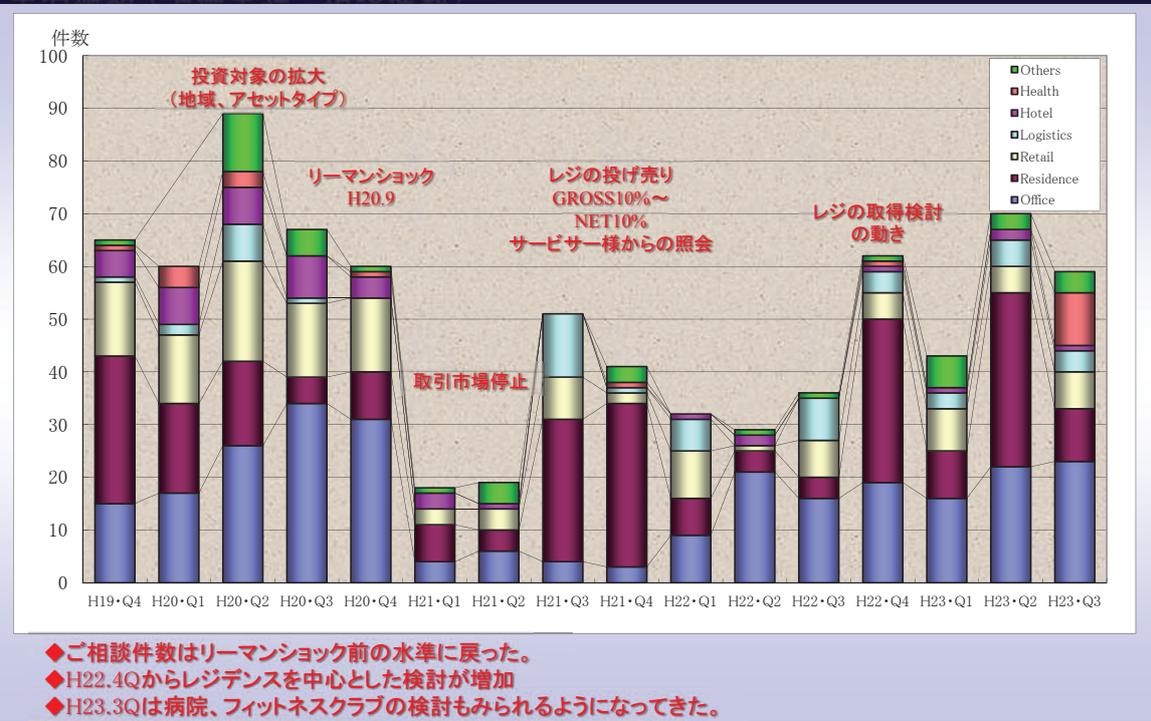
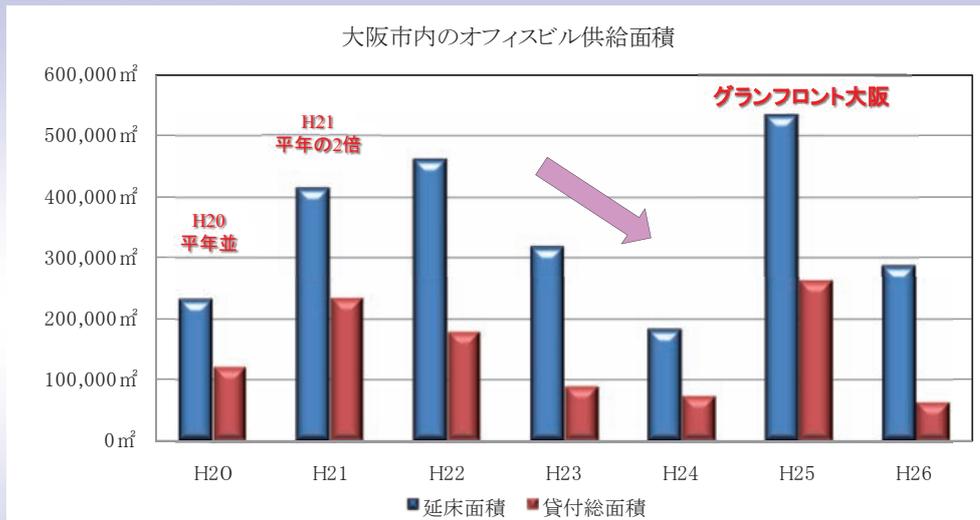


図 1

オフィス市況概要（年別床供給）

竣工（予定）物件



資料：三幸エステート株式会社ほか

- ◆うめきた先行開発区域（グランフロント大阪）がH22.3着工、竣工はH25.3に延期（当初はH24の供給予定）
- ◆H24竣工予定だった梅田3丁目計画（中央郵便局建替PJ）の無期限延期と併せてH24の山がH25にスライド

図 2

状況になっていまして、年内には目途がたつのではないかとみられています。

「梅田」という立地を生かして、市内に点在していた事業所を集約移転するテナントのニーズをとらえて、空室率が改善してきているという状況です。

我々も定期的に賃料についてヒアリング等の調査を行っていますが、昨今の状態としては、大阪のオフィスビルの賃料は総じて横ばいであり、キャンペーンが終了し、募集賃料を上げたというビルもあるようです。

当研究所の賃料予測もかれこれ3年くらいやっていますが、2009年に予測していた賃料の変動に対して、2010年予測、2011年予測と時を経ていくにつれて、より谷が手前に来ている、そしてちょっと深くなっていることが読み取れます(図3)。また直近の2011年予測では、2年前に我々が予測していたよりも大阪のマーケットは非常に賃料の調整が早く進んでおり、2012年から緩やかに反転していくと予測しています。

平成22年12月に「ケネディクス道修町ビル」の取引からしばらくREITによるオフィスの取引はなかったのですが、平成23年9月にジャパンエクセレント投資法

人がOBP(大阪ビジネスパーク)の北側の寝屋川沿いに立地する「MID京橋ビル」を取得しました。

オフィスマーケットのエリアというのは徐々に梅田や御堂筋を中心に小さくなっていくのかなと思っていたのですが、大阪中心部のオフィスビルの大量供給の影響をほとんど受けないサテライト立地のお問い合わせ件数は増加傾向にあります。例えば「千里中央」駅や「西宮北口」駅周辺ビル等のオフィスビルに対しても底堅い需要があると認識を新たにしています。

逆に大阪の中心部の物件については、物件取得に向けた検討の動きは多いのですが、売主の簿価との乖離など、売買当事者双方の希望価格の差がなかなか埋められず、成約まで至らないケースが多いようです。

大阪市の小学校跡地の売払い(入札)の情報はホームページに出っていますが、特に大阪市中心部の小学校跡地の入札がどのようになるかというのは今後のマーケットを探るうえで注視しています。

時間が参りましたのでこれにて終わります。ご静聴ありがとうございました。(拍手)

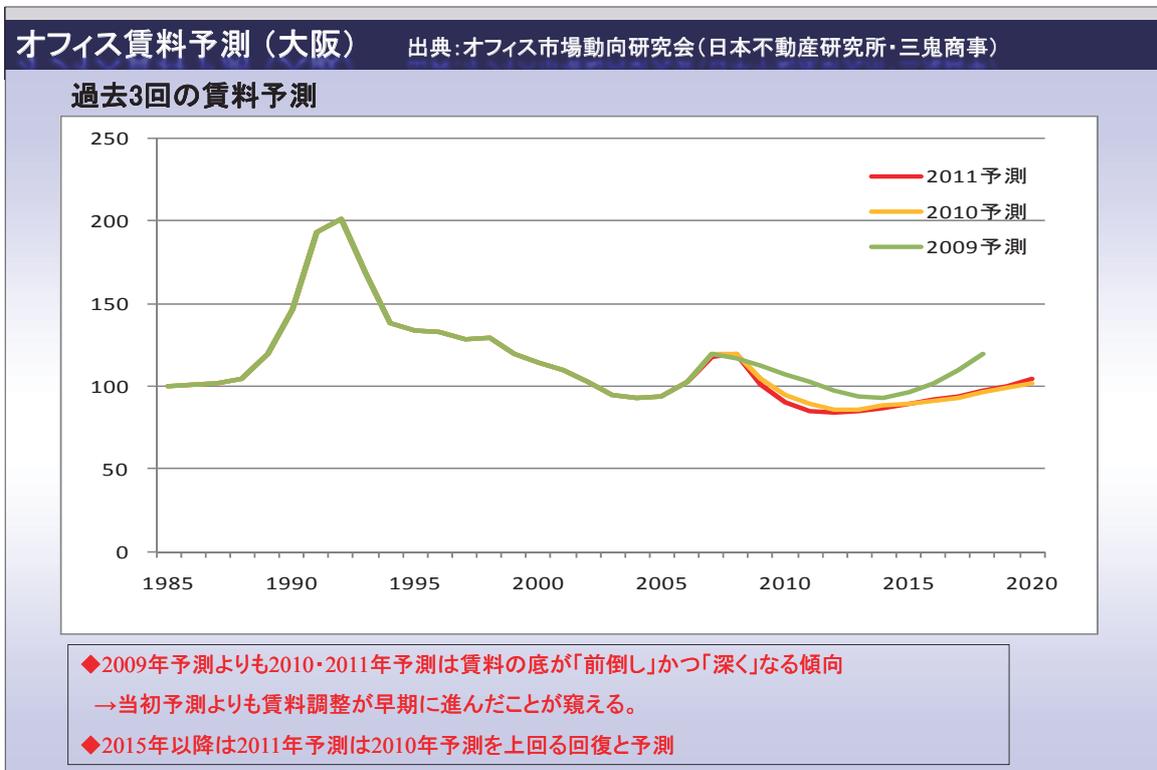
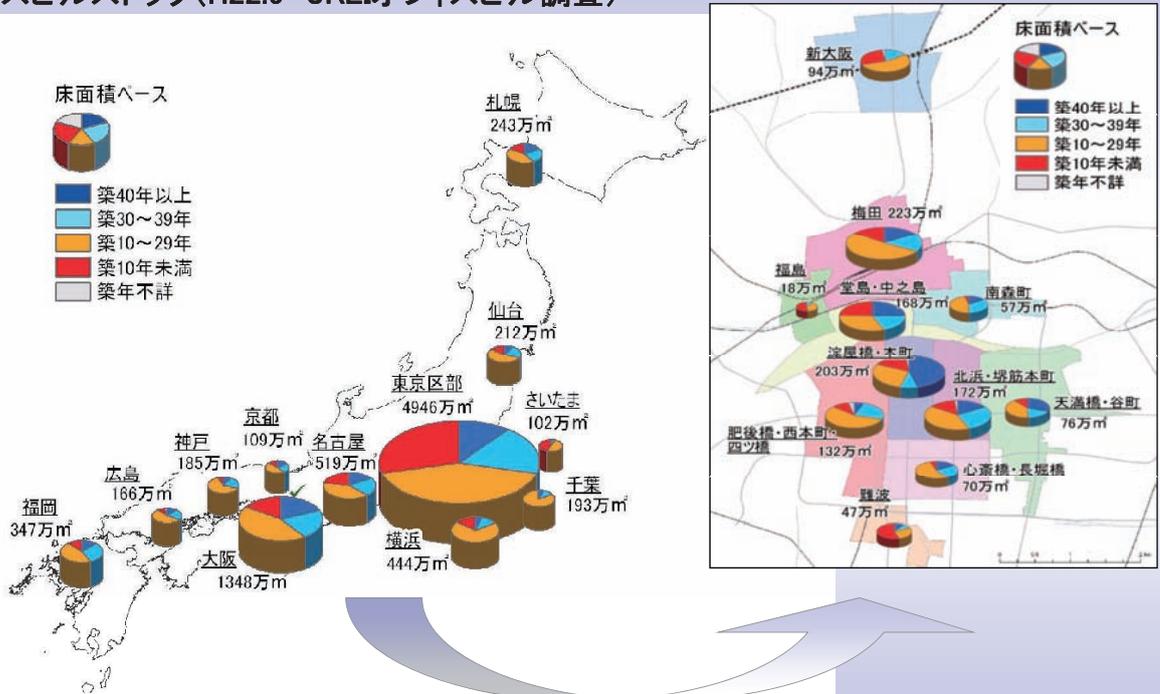


図3

オフィス市況概要（築年別ストック）

オフィスビルストック(H22.9 JREIオフィスビル調査)



※本稿は、平成23年10月4日に開催された近畿支社主催の不動産セミナー2011の内容をもとにとりまとめたものです。

一般財団法人日本不動産研究所ホームページは
不動産情報サイトとして

様々な情報を提供しております

<http://www.reinet.or.jp/>

各都道府県に所在する支社支所が毎月地価の動向を「全国地価動向マップ」で更新していますので、是非、ご覧下さい。



また、公表資料、記者発表資料等の更新を、メールでお知らせする「無料メルマガ」会員も募集中です。ご登録をお待ちしています。



調査研究



鑑定評価



コンサルティング

当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立され、平成23年5月に一般財団法人に移行しました。

【不動産に関する理論的・実証的研究】【不動産の鑑定評価】および【不動産に関するコンサルティング】の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本社のほか全国8支社42支所が一体となって活動しております。

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所
企画部長 岡 淳二 ©2011
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2011年（平成23年）12月1日発行 不動産調査NO.382 ISSN 1882-6431