

【 寄 稿 】

米国不動産市場の最近の動向（6）

イシイリサーチカンパニー（シアトル）
代表 石井 隆弘

■はじめに

今回の内容は、グリーン開発、グリーンビルディング、グリーンインフラストラクチャー等といわれている「グリーン」をテーマにしました。出典は、Urban Land Instituteから今年発行された「Developing Sustainable Planned Communities」、NAREITの隔月広報誌の「Real Estate Portfolio」、WSJ誌等です。

1. 持続可能な開発

（1）概要

コミュニティ全体が自然と調和して計画され、その計画に沿って建設されるのを想像してみたい。ここでは品質の劣る資源は使用されず、無駄なエネルギーは消費されることがなく、有毒物質は一切使用されず、広範に緑地が確保されている。このようなコミュニティは、美しいし、ウォーキングできるスペースが広く確保されており、健全であり、そして持続可能なものとして設計されている。

そしてこのようなコミュニティ開発は、現在着実に増加している。最近20年でこの新しい種類の開発が出現し、その市場性も着実に向上している。「グリーン」とか「環境にやさしい」とかよく言われる持続可能なコミュニティこそが、住民、ディベロッパーそして地球の三者にとってのギリギリの調和を提供することが可能である。即ちそのような開発とは、環境にやさしく、経済的には利益をあげ、そして社会的には持続可能な開発を意味する。

ほとんどこのような利益については、議論の余地はな

いであろう。問題はそれをいかに実現するかである。あるコミュニティに持続可能であるというレッテルを貼ることは簡単である。しかし持続可能なコミュニティを開発するということは、開発が何を意味するかについて従来とは異なった考え方をすることの約束を必要とする。持続可能なコミュニティとは全体論的な概念である。それは、生態系という概念と同様に、相互関係の体系を意味している。持続可能なコミュニティは、開発行為から維持管理行為までの全過程にわたって、環境的、社会的及び経済的な不可避の要求の均衡を保つ必要がある。それは単にエネルギー効率が良い建物という以上の意味を持っている。それは、自然環境に対する開発の影響を減らしたり、土地利用や住宅タイプの混合を作ったり、地域間を緊密に結ぶ公共輸送機関、緑地及び治水システムを整備したり、また住民と自然の間の健全な関係を促進したりしなければならない。

よりグリーンが多い未来

心がこもらないサブディビジョンと小規模商業モールから成る20世紀型の大規模計画開発が隆盛を極めた。いい例がテキサス州ヒューストン市のWoodlands開発とカリフォルニア州オレンジ郡のIrvine Ranch開発である。1970年代に完成したこれらの大規模開発は、いずれも、住みやすさの向上、社会行動の利便性の向上、オープンスペースの強調及び土地利用と住宅タイプの調和を目指すものであった。

持続可能なコミュニティ開発は、従来の大規模開発と多くの点で類似の性格を有しているが、環境にやさしいという点にはより大きい重点を置いている。即ち土地利用に配慮し、環境にやさしい製品を利用し、環境に配慮した戦術を取っている。グリーンビルディングの建設

は、エネルギー効率、節水及び自然景観を重視するとともに、有害物質を含まないペンキ、カーペットその他の資材を使用して室内の空気を清浄に保つことに配慮されなければならない。

さらに持続可能なコミュニティ開発は、環境にやさしい建設技術や建設資材のみを意味するわけではない。それは、コミュニティの計画、設計、建設及び維持管理の全ての局面にグリーン概念を導入することを意味する。開発用地の選択も重要であることはいうまでもない。優良な農用地、歴史的遺産、絶滅種の生息地などは開発用地として真にグリーンということは出来ない。理想的なものとしては、ブラウンフィールド、軍の基地跡地、空地、既成市街地における低未利用地などが上げられる。開発用地としてグリーンフィールドを避けることが不可能な場合には、インフラを含む施設用地を最小限にし、廃棄物処理規制を最大限にし、景観規制を強化し、公共交通機関へのアクセスを容易にするべきである。

開発業界もこのような動きに対しては真剣に取り組んでいる。全国住宅建設業協会（National Association of Home Builders (NAHB)）とMcGrow-Hill Construction社とが2003年の共同調査の結果をまとめた報告書によると、2010年までの住宅のグリーンビルディング市場は、2002年の新築住宅着工ベースで74億ドル（市場シェア2%）が、190億ドルから380億ドル（市場シェア5~10%）に急上昇すると予測している。連邦エネルギー省の調査によると、住宅が全国の消費エネルギーの37%を占め、また消費電力の68%を占めている。さらに全国の温室効果ガスの排出量の約30%を占めている。地球温暖化その他の環境への悪影響が増加する一方、住宅を購入する一般消費者の健康でエネルギー節約型の住宅に対する需要が高まり、コミュニティ開発の将来は、グリーン一色に染まる可能性がある。

グリーン影

いろいろな「グリーン影」が見られる。従来型の開発に「グリーン洗浄」して、今はやりのグリーン開発だと称して売り込もうとするディベロッパーや住宅建設業者が横行している。

これよりは純粋なグリーン影といえるかもしれないが、「保全型開発」又は「低影響型開発」というものもある。このような開発では、広範な未開発の土地を残し、隣近所には歩いていける範囲に住宅をまとめる。地表は出来るだけ舗装をせず、水はけは良好にしておき、野生動物を保護する。このようなコミュニティの開発者は、自

然の中での生活は人間にとっても野生動物にとっても好ましいのだという確信を持っている。即ち自然を保全し、水質を改善することにプライドを持っている。保全型開発は自然のオープンスペース、野生植物、野生動物、美しい環境を好む住宅購入者には人気が高い。

他方、住宅、オフィス、施設の設計、建設資材、建設手法を重視する住宅建設業者や不動産開発業者もいる。そのような業者は住宅その他の建造物の建設に関する、環境原理に基づいた建設規準を確立した。例えば、1993年に設立された非営利団体のU. S. Green Building Councilは、Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Green Building Rating Systemを創設した。これは、高度な機能を発揮するビルディングの建設規準であり、全国的に認知されている。この規準は、室内の大気の質からエネルギー効率や建設廃材の管理に至るあらゆる事柄を定めている。

NAHBは住宅建設についてのグリーンビルディングガイドラインを開発している。また連邦環境保護庁（U. S. Environment Protection Agency (EPA)）は、企業や個人がエネルギー効率を向上させることを通じて環境を保護することを支援するEnergy Starプログラムを創設している。EPAは既に30万戸の住宅に対して、そのエネルギー効率が2006年International Energy Conservation Codeによって定められた規準を少なくとも15%上回ることを認める認定書を発行している。

持続可能性とは、効率的な断熱、高度な遮音窓、効率的な冷暖房システム、さらには、若干の湿地帯の保全、数エーカーのオープンスペースの確保、最善の管理のみを意味するものではない。究極的には、それは、全開発過程において生態系との境界及び環境への影響に配慮することである。ビルディングのエネルギー効率から地域交通システムへの接近に及ぶ広範なものである。換言すれば、真に持続可能なコミュニティとは、住民、ディベロッパー及び自然環境にとって益をもたらす全体論的なアプローチをしなければならない。

持続可能なコミュニティは、従来型のコミュニティと比較して、より健康的で、より安全でなければならない。コミュニティ開発は人間が行うが、そのコミュニティの物理的な条件は、住民自身、住民相互、住民と環境との関係に大きく依存する。

開発形態と資源消費との関係は明らかが多い。近隣のグリーンスペースが開発のために失われれば、子供は遊ぶ場を失い、親は社交の場を失う。スプロールのため通勤時間が長くなれば、住民は自由時間が短縮され、大気汚染も増す。電気の消費量が増加すれば、光熱費負

担が増し温室効果ガスをより多く排出することになる。

しかし、開発形態と住民の肉体的、精神的健康との関係は、多くの場合自明なものとはいえない。例えば、ある調査によると、子供の健康と歩くこととはなんらかの関係があるので、1969年の頃は、約半分の児童は徒歩又は自転車で通学していたが、現在では、15%にも及ばないという事実は、子供の健康に対してかなり深刻な影響を及ぼしているのではないかといわれる。また別な調査によると、子供の成長は自然に親しむ機会が多いほど健全に行われるといわれる。

概念の収斂

最近数十年の間に、土地利用とコミュニティ開発についての以前とはかなり異なった計画概念と戦略が出現した。伝統的な近隣開発、通勤輸送手段を中心にした開発、自然環境保全を中心にしたサブディビジョン開発、スマートグロース開発、そしてグリーン開発の考え方である。これらの開発概念は、全て類似の目標を持っており、アプローチ方法が若干異なっているだけであるといえよう。

伝統的な近隣開発とは、従来からの近隣地域と新たな開発技術特に徒歩で移動できることに重点を置いた考え方を結びつけたものである。道路が本来持っている歩行者と車の共存といった考え方を復活させようとするものである。またその時代の生活スタイルにマッチした地域的な建築技術の活用に重点を置いている。

通勤輸送手段を中心にした開発とは、交通混雑の解消と環境保護のために、地下鉄駅近辺やトロリーバス沿線、ライトレール沿線に高密度で土地利用混在型のコミュニティを開発しようとするものである。

自然環境保全を中心にしたサブディビジョン開発とは、典型的には、地方又は大都市郊外のさらに周辺地域において実施されており、その地域の文化と自然の資源を保全し復興することに重点をおくものである。この開発の基本計画では、グリーンスペースの大ブロックを保護するために、住宅は一団地毎にまとめる。そうすることによって人と自然の調和を図ろうとしている。

スマートグロース開発とは、他の開発タイプによって推奨されているアイデアを多く取り入れ、既存のコミュニティの中又は近辺において新規建設又はリノベーションを実施する。

グリーンビルディングデザインとは、ビルディングの設計、建設資材及び建設において、資源効率を強調する考え方である。技術上のチェックリストというよりは全

体論的アプローチであることが強調されている。また建設資材と健康との密接な関係についても強く認識されている。

持続可能な開発とは、これまでの開発概念を一つに収斂させたものである。開発戦略がいずれのものであるかにかかわらず、この開発計画が成功するか否かは、計画、設計、建設、マーケティング及び維持管理の全過程の中に、統一的なグリーンの原則と実施が完全に組み込まれているかにかかっている。

持続可能な開発への障害

持続可能な開発は、確かにエネルギー消費を削減するものである。土地のより有効な活用、交通輸送手段の選択肢の一層の拡大、インフラコストの削減、そしてコミュニティの自然景観、歴史、エコシステムの尊重を実現しようとしている。しかしこのように多くの利益があるにもかかわらず、米国内の最近の開発の中でもそのシェアはごくわずかであるといわざるを得ない。その原因は、持続可能な開発の原則を適用しようとする、従来型の開発と比較して、困難な問題がしばしば多発するからである。

しばしば発生する障害を例示すると、硬直的な地方公共団体の土地利用規制、時代遅れの市場評価、高い開発及び権利移転コスト、決まりきった融資基準、アメニティーのない高密度開発などである。

ほとんどの地方公共団体のゾーニング、サブディビジョン及び土地利用規制は、住宅なら住宅のみの単一の土地利用を目的とした開発には容易かつ迅速に適用される。例えば、土地利用規制は、住宅、商業施設、オフィスの分離を義務付けているのが一般的であり、また、一区画の面積や道路の幅員などについては柔軟性を欠いた適用がなされる。地方公共団体の開発の担当者は、自然保全の開発、グリーンビルディング、土地利用の混合、歩行者に優しい街路その他持続可能な開発のコンセプトを奨励するために、ゾーニングやサブディビジョン規制をより柔軟的に適用するべきであるとする意見が多い。

しかしこのような公共団体側の改革は、問題の一部にすぎない。持続可能な開発という考え方は、一部のディベロッパーや建築業者にとっては、まったく未知の分野でありまたリスクであると認識されている。一部の消費者の新しい考え方に対する時代遅れの認識が、現在の市場や人口動態分析に影響して、ディベロッパーがこのような変化を正しく察知することを妨げているといえよう。2003年の「Professional Builder」誌の記事による

と、住宅購入者の90%はグリーンビルディング工事にかかった費用は負担してもいいと回答し、20%は1万ドルの価格増も受け入れるとのことである。しかし同じ質問を建築業者にすると、この数字は50%以下となるとのことである。このような住宅購入者の態度と建築業者の認識の乖離が、ディベロッパーを持続可能な開発からしり込みさせているといえる。

開発の環境影響評価のための経費や用地取得費が高くなり、そのため建築物の用地費及び建築費の増加は避けられない。これも障害の一つである。例えば、既成市街地の低未利用地の不足は、スマートグロースの開発費用を増加させ、開発過程を複雑にする可能性が高い。このような土地を利用して実施される開発プロジェクトを、融資を受けて実行可能なものにするためには、州及び地方公共団体による、例えば、歴史的建造物の再利用、ブラウンフィールドの再開発、中心市街地の再活性化事業の実施、大量輸送機関を重視した開発事業の実施などに対する誘導方策が必要となる。

この開発に類似したものはこれまでなかったもので、第二次金融市場及び銀行融資においてファンドの形成が非常に困難である。通常銀行融資は一定のフォーミュラに従って実行されるので、標準的な型にはまった開発行為のみが円滑に融資が受けられる。

既成市街地の低未利用地開発及びグリーンフィールド開発などの多くの価値ある開発が、地域住民の反対にあり可能性がある。地域住民は、コンパクト開発をすると、望ましくない隣近所が追加されるようなものだと考えることがある。しかし、これは高密度のプロジェクトは、多くの場合、既存の公的施設を利用するだけで、これに対するなんらの追加的な改善措置をとらないからということもある。グリーンスペースと地域住民が集まるような施設をうまく取り込んだ高密度プロジェクトであれば、既存住民も快く受け入れるのではないか。それは、多くの人々は、近隣地域の性格が敷地の規模よりは重要なものであると考えているからである。

持続可能な開発の利益

グリーンビルディングや持続可能な開発というコンセプトは、知られるようになってからかなりの年月が経つ。しかし市場で牽引力を持つようになったのはごく最近のことである。環境保護省、エネルギー省、U. S. Green Building Council及びNAHBから公表されているガイドラインは、持続可能な開発についての基本的な原理や持続可能性に関する規準を明らかにしている。さらに、

連邦、州及び地方公共団体は、持続可能な開発を奨励するために補助金の交付や税額控除の措置をとっている。さらにエネルギー効率やグリーンビルディングの技術を義務付ける法律を提案している。またマスコミもグリーンビルディングや持続可能なライフスタイルに関心を持ち始め、これについての報道も多く見られるようになった。

他方ディベロッパーや建築業者は、なぜこのような開発を手がけるようになったかであるが、一つの理由は、ある開発会社の社長の話によると、評判が良くなるからということである。同社長によると、グリーンビルディングを手がけることによって会社の評判は良くなるので、持続可能なコミュニティの開発はビジネスの拡大に有利である、言い換えれば、これは新たな開発事業の機会を作ることが出来るとのことである。具体的には、この会社は持続可能なコミュニティを開発する業者であるという、土地、資本そしてトップクラスの人材にアクセスすることが出来るとのことである。特に若い優秀な人材は、その分野で評判が高く、その業界の先頭に立つような会社に惹かれるとのことである。同様に、持続可能性にコミットすると、利益や権利を受ける資格取得の過程が容易になるようである。この会社は、本社のあるユタ州から「Clean Utah Certificate」を授与されているが、これによって、規制上の許認可を受けるのが簡便になり、融資条件も有利となって、その結果として投資のリターンも良くなるとのことである。

市場での優位性

持続可能な開発は最近大きく変化している。カリスマ的な環境保護運動として始まったものが、現在では米国不動産において急速に成長している一つのセクターとなっている。ディベロッパーや建築業者は、利益をもたらす専門分野として、高質で高性能の建築物とコミュニティを開発することが出来ることを証明している。グリーンビルディングは従来型のものと比較して高く売れるし、また、リースも速く借り手がつく。つまりそれは他の不動産における販売努力よりも市場での優位性が高いということである。今後地球温暖化、ガソリンへのエネルギー依存とその価格上昇及び住宅の冷暖房に対する懸念が増大する中で、グリーンビルディングと持続可能なコミュニティの開発の市場での優位性は益々増加することは間違いなからう。

グリーンビルディングはディベロッパーの評判を良くすることは前述したが、それ以外に具体的に有利な点を

上げると次のようなことがある。屋内の大気質の改善、外国原油への依存の減少、建設廃材の減少、エネルギー効率の向上と運営コストの低減、建設資材の節減、税額控除や補助金による開発コストの低減、インフラコストの低減、許認可の円滑化、そして市場での優位性の向上である。

持続可能なコミュニティーの開発の実施は、全国的に信頼を獲得しつつある。今日、州や地方公共団体の開発担当者や建築部局は、社会全体に裨益するという考えの下に、グリーンビルディングを施工できるディベロッパーとは積極的に協力して仕事を進めることがしばしばあるといわれている。

（“Introduction”, Developing Sustainable Planned Communities p. 2-13, By Edward T. McMahon, Urban Land Institute, 2007）

（2）LEED:全国グリーンビルディング規準

全国規模の非営利団体であるUnited States Green Building Councilは、新築又は既存のビルディングを、その環境上の特質及び持続可能な特徴によって格付けをするLEEDシステムを開発した。現行のLEED認定プログラムは、住宅、学校及び近隣開発のパイロットプログラムのみならず新築、既存のビルディング、商業インテリアなどを対象にしている。このうち新築ビルディングLEED（LEED-NC）が最も広く活用されている。それは六つのカテゴリー別に、定められた評価方法によって評点される。六つのカテゴリーとは、持続可能な立地、水効率、エネルギーと大気、資材と資源、室内環境の質及びイノベーションとデザイン過程である。LEEDは、所与の立地及びプロジェクトにとって最も効率的で適切な持続可能な建築方式を選択することを許容する。得点の多少によって、LEED認定のレベルが決定され、保証レベル、銀、金及びプラチナレベルの四つに分かれる。

近年、このLEEDがグリーンビルディングについての最も広く知られた全国的な規準となり、その認定数も急増している。2000年のLEED認定の全建設着工額は、7億9200万ドルと推計されている。2000年から2003年にかけて全建設着工額は、約50%減少したが、グリーンビルディングに認定された建築物の建設着工額は、上昇を続けた。2006年におけるグリーンビルディング建設着工額は、72億ドルを超えた。現在、全国で、LEED登録中の建築物が4600件、LEED認定済みが600件ある。

州や地方公共団体は、LEEDを実施するための法的措置をとるところが徐々に増え、当初は公共建築物が対象であったが、ごく最近では大規模な私有の建築物にも対象を拡大しているのが全般的な傾向である。

LEED認定証を得るためのコスト

グリーンビルディングの建設は高くつくという一般的な認識がある。しかし最近の調査によれば、LEED認定証を得るための経費は必要最小限のものであると言われるようになった。LEED認定証を得るための経費は、プロジェクトタイプ、立地、チームの経験など多くの要素によって異なる。認定証のレベルが上であれば、コストも高くつく。一般的に、設計の段階から、持続可能なビルディングの建設戦略とLEED認定取得とが一体的に実施されれば、グリーンビルディングの建設は、低コストで済む。またこの分野の経験を積み重ねていけば、コストは徐々に低減していく。

調査会社、設計事務所、ディベロッパーは、グリーンビルディングの建設、LEED認定の取得のコストがどのくらい掛かるかを調べているが、なかなか苦労が多いようである。つい最近までは、従来型のビルディングとグリーンビルディングのコストの違いを明らかにするデータもほとんどなかった。

2004年のDavis Langdon調査によると、63件の従来型のビルディングとグリーンビルディング建設コストの比較を実施した結果、1平方フィートあたりのコストに統計的に有意な差はなかったようである（「Costing Green: A Comprehensive Cost Database and Budgeting Methodology」）。このような結果は、設計上持続可能なビルディングのコストが、学校、図書館、試験所のように同じカテゴリーの中で比較検討されているので、当然なことであるといえるかもしれない。

また、異なった立地、異なった時期、異なった目的に建設された同じようなグリーンビルディングの建設コストを比較してみても、一件のプロジェクトのグリーンのコストはどのくらいであるかを厳密な意味で計算することは出来ない。

現実の建設コストと特定のプロジェクトのモデルの建設コストの双方を利用しながら、グリーンのコストの算出に挑戦した2件の調査によると、「グリーンプレミアム」（“Green Premiums”）、即ち、従来型のビルディングのコストと比較して上乗せとなったコストは、0%から6%であったとのことである。またグリーンプレミアムの平均は、約2%であったとのことである。

グリーンビルディングの利益

グリーンビルディングは、プロジェクトの生涯にわたって財政上の利益をもたらす。グリーンビルディングへの投資は、初期のコストの20倍もの「グリーンプレミアム」(“Green Premium”)、即ち、財政上の利益をもたらす。2006年に刊行された「Greening America’s Schools: Costs and Benefits」によると、グリーン校舎を建設すると平均的に年間10万ドルの節約が可能となり、これは二人の教師を雇用するコストに匹敵する。校舎のグリーン化のための初期投資に1平方フィート当たり3ドル(1平方メートルあたり32ドル)を支出した場合に、20年の間には、エネルギー節約分だけで1平方フィート当たり9ドル(1平方メートルあたり97ドル)の利益が生じるとのことである。グリーン化設計は、健康的で快適な空間の創出を強調しており、これは、労働者の生産性を向上させたり、学生の試験の評点をあげたり、長期的には個人及び企業の収入を増加させることによって財政上の利益をもたらすといわれる。

州や企業の競争力強化やリサイクル、排気ガスなどの分野で、グリーンビルディングのもたらす利益を量的に把握することは困難であるが、それでもその所有者や利用者、周辺コミュニティに利益がもたらされることも事実である。このようにして今では、ビルディングのグリーン化は、環境にとって好ましいだけでなく、財政上も思慮に富む選択であることが明らかになってきたといえる。

(“LEED: A National Green Building Standard”, By Richard Franko, Developing Sustainable Planned Communities, p. 98, 99, Urban Land Institute, 2007)

(3) グリーンインフラストラクチャー

持続可能なコミュニティの主要な特質の一つは、合理的かつ健全なグリーンインフラストラクチャー、即ち、自然の土地と人工の公共施設の双方から構成されるオープンスペースである。このネットワークは、大河川から住宅の裏庭の小さい水溜りまで、また、市の管理するスポーツパークから市街地の空地までの自然又は人工の営造物を包含するものである。またこれは、利用されずに残った土地を寄せ集めたものではなく、環境と人間に利益をもたらす相互に関連性を持ったオープンスペースのグリーンインフラストラクチャー体系というべきものである。

健全なグリーンインフラストラクチャーは、「ハブ」と「リンク」から構成される。ハブはグリーンインフラストラクチャーネットワークの拠点となり、野生生物と生態系の過程の発生地と目的地となる。またリンクはシステムを一体として結びつける。新設又は再開発されるコミュニティは、立地の性格、その自然のシステム、結び付けられる周辺のオープンスペースなどによって左右されるが、ハブとリンクの双方を持たなければならない。グリーンインフラストラクチャーは、例えば、従来の市の管理する公園やレクリエーション施設とは主として次の三つの点で異なる。それは単にレクリエーションではなく生態系を重視する。それは地域全体のより広いシステムの一部となる。それはコミュニティと近隣レベルにおける成長と都市化の枠組みを提供する。

グリーンの点の連結

グリーンインフラストラクチャーは結び付けられてこそインフラストラクチャーといえるのであって、結び付けられていなければ生態系上ほとんど価値はないといえる。連結されてはじめて、部分の合計ではなく、全体としての価値が生じるものである。それは公共の分野の役割を確立し、自然界の生態系を支えるものとなる。

ほとんどのコミュニティにおいては、開発されずに残されている自然の土地があるものである。それは公式には保全地域とでもいわれているが、実際は、地形上、経費上、開発許可を取得する上からも、開発に魅力がない場合が多い。このような現存の生態系の宝庫こそがグリーンインフラストラクチャーの主要なアンカーと見るべきである。このような自然の残された土地は、従来からも、しばしば、地方公共団体によって人間活動と生態系が共存しうる大規模な地域公園として活用されてきたところである。例えば、Stapleton (コロラド州) は、かつてデンバー空港が所有していた土地に新規開発されたコミュニティであるが、その公園システムは隣接する自然の残された土地と連結して一連のオープンスペースを形成している。

十分な検討をへて連結され保全されたオープンスペースは、たとえ売却用の土地がそのために減ったとしても、結局はその開発プロジェクトにかなりの利益をもたらす。不動産の購入者に対する意向調査によっても、最近では常に、アメニティーのうち最も重視するものとして自然の残された土地とウォーキングトレイルが一位と二位にあげられる。実際のところ、かなりの広さの自然の土地を保全した開発は、15%から35%のプレミアム付きで売

却できたケースもしばしばみられる。

（“Green Infrastructure”By Steven Kellenberg, Developing Sustainable Planned Communities, p. 45-47, Urban Land Institute, 2007）

2. 責任ある不動産投資戦略

米国の不動産業経営者に対する最近の意向調査によると、不動産投資や開発事業において経済的、社会的、そして環境的な価値に関してその成功の程度を測る「トリプルの最終損益」というビジネスアプローチの採用に注目が集まり始め、不動産業経営者は、責任ある不動産投資に対してのかなりの関心を示すようになった。

この意向調査は、Urban Land Instituteの共同スポンサーで、アリゾナ大学のGary Pivo教授によって2006年11月から2007年1月にかけて行なわれたものである。それは、約1,500の不動産株を保有するペンションファンド、不動産投資信託（REIT）、不動産経営会社（REOC）、ファンド・マネジメント会社とディベロッパーの最高経営責任者あるいは不動産投資担当者に調査票が送られて実施された。

回答者の80パーセント以上が、その組織が、社会的、環境的な問題に対しては法的な必要最小限の要求を越えて対応していることを示した。そして回答者の90パーセントが、ビジネス戦略として、社会的、環境的なゴールを追い求めることは将来いっそう重要になるであろうということに同意した。ULIのSenior Resident FellowであるStephen Blank氏によれば、この調査結果は、不動産業経営者が不動産投資の選択にあたって、「そもそも仕事は、正しいことをやることによって、順調にやることができるのだ。」ということにますます確信を強めていることを示しているとのことである。「我々はこのような態度への確かな移行を見ている。」と彼が言った。

RPIと呼ばれる責任ある不動産投資（Responsible Property Investing）は、数年前に企業社会の中で始まった社会的に責任がある投資の派生物である。それは、エネルギー効率向上の規準を満たす建築物の資金調達や開発よりはるかに多くをカバーする広範な動きであると説明して、Blank氏は次のように語った。「これは、「グリーン」を買うということ以上のことを意味する。RPI

は、長期にわたって健全なコミュニティと環境に寄与するすべてのビジネス活動を行なうことを意識的に決断することに関わりがある。」

例えば、RPIをその業務の実施に適用している会社は、既存の建築物に投資して、エネルギーの使用を節減し、そしてその環境に及ぼす影響を減らすために修復することをいとわないであろうし、また、このような会社は、同時に、従業員やテナントによる環境上責任があるコミュニティ志向の行動を、奨励する傾向があるであろうとBlank氏は語る。

報告書で、Pivo教授は、「RPIは、不動産投資で利益を上げる中で、生態系の健全性、コミュニティ開発、あるいは人の満足感に寄与するいろいろな努力を包含する。持続可能な、責任ある投資家が、良き雇用者であろうと努め、近隣地域の改善に熱心になり、天然資源を節約する努力をし、あるいはいっそう公正な社会の実現に努めることになる。」と書いている。

環境保全が当面、実行されているRPI経営戦略のうち最も広く行き渡ったものである。回答者の57パーセントが、その所有するか、あるいは管理する不動産でエネルギー節約、水質保全、リサイクルを促進していると回答した。回答者の47パーセントが、その所有又は管理する不動産になんらかの利害関係を持つ、近隣地域の組織、労働組合あるいは環境保護団体などの組織と交流があると回答した。回答者の44パーセントが、その会社の経営方針の中でコミュニティ、人材、あるいは環境保全について触れられており、また43パーセントが、その戦略的計画において社会的、環境的な問題に注意を払っている。

調査対象者は、不動産開発投資において、修復や再活性化、土地やエネルギーの保全にどの程度の重点を置いているかについて質問された。回答者の63パーセントが、既成市街地の低未利用地の利用又は不動産の修復に投資したことがあると回答し、また16パーセントが、このような投資を考慮中であると回答した。また回答者の53パーセントが、公共輸送機関の利用に指向した開発に投資したことがあると回答し、また15パーセントが、そのような開発を計画中であると回答している。回答者の36パーセントが、グリーンビルディング建設に投資していると回答し、31パーセントが、そのような計画を持っていると回答した。33パーセントが、ブラウンフィールドの

開発に投資したことがあると回答し、16パーセントが、このような投資を考慮していると回答した。

回答者の35パーセント以上が、RPI戦略が、事業運営全般にとって効率化と低コスト化に関して有益であることを認識していると回答している。また30パーセント以上が、RPI戦略が、潜在的な競争力を提供していると見て、賢明なビジネス戦略として活用しようとしている。

RPI活動に拍車をかけている主なきっかけは、社会的、環境的な健全性を高めるとする不動産投資が、利益を上げると考える一部の人によるリスクとリターンへの関心、競争相手を凌いでビジネス利点を増す機会であるとの認識、そして道義的責任の達成感が生じるとの認識を生むことである。逆に、このようなビジネス上の事柄が、RPI活動の障害となっている面もあると考えられている。新たな不動産投資のタイプとみなされて融資が十分に受けられなかったり、テナント側からの要請が不十分であったり、RPI活動にうまく適合する用地が全般的に不足がちであることなどが、具体的な障害と見られている。

このように認識されるRPI障害にもかかわらず、ULIのBlank氏は、調査が、持続可能な開発への投資に対して参加を始めるか、あるいは拡張しようとする不動産業経営者が増大していることを示していると指摘した。同氏は、「潮は方向を変えている。この運動は我々の業界の未来の発展と成長パターンに対する面白い帰結的意味を持っている。」と語った。

（“Survey Shows Interest by Real Estate Executives in Responsible Investment Strategies” News, Urban Land Institute, May 2, 2007）

3. グリーンREIT

（1）成長するグリーン：環境に優しいビルディングの建設が維持管理費を大幅に節減し、投下資本利益率を増加させ、そして資本価値を増加させている

リサイクルカーペット、蛍光灯、モニターされた照明などの省エネルギーの装置が周辺に多くなってきており、REIT業界もグリーンを重視してきている。

REIT経営者にとっての最大の課題の多くは、経費を節減し、テナントの要求に答え、株主を満足させること

であるが、これは持続可能性というソリューションを採用することによって解決される可能性がある。例えば、エネルギー効率のいい暖房、換気、空調システムの採用一つをとっても、REIT経営者にとっては維持管理経費を節約し、純営業利益を上昇させることになる。

Liberty Property Trust社、ProLogis社及びSimon Property Group社は、REIT業界をこの持続可能な資産の世界へと先導している。Simon Property社は、優れた持続可能なエネルギー節約対策を取り入れたことにより、2006年NAREIT金賞（照明部門）を受賞し、ProLogis社はブロンズ賞を受賞した。Simon Property社は、2003年以來のエネルギー節約によって2007年において1500万ドルのエネルギー節約が可能となった。2008年には、同社は、保有する300のショッピングモール全てに対策を実施する計画である。

ProLogis社は、エネルギー効率の高い照明設備によって、テナントの光熱費を25%から35%節減している。同社のグローバル開発担当の常務取締役のJack Rizzo氏は、「テナントの光熱費を節減することによって、わが社の競争力を向上させることが出来る。」と語る。

Liberty Property社は、保有しているビルディングのグリーンリノベーションを施すことによって、水消費量を30%、暖房、換気、空調費を30%から40%節減することが出来たとのことである。

投資家もグリーンに関心を示す

REITは、エネルギー効率の向上などの環境保全策の実施によって投資家の関心をひきつけている。ProLogis社によれば、最近の投資家は、持続可能性イニシアティブを採用する会社を好むとのことである。また同社の投資家関係担当副社長のMelissa Marsden氏は、「機関投資家から社会的責任を担う投資ファンドに関心が集まっている。」と語る。

投資調査アドバイザー会社のInnovest Strategic Value Advisors社の調査部長のMarc Brammer氏は、不動産会社は近年ますます環境問題を避けることは出来なくなってきている。「何故ならばエネルギーコストが今後ますます増加して採算性を悪化させているからである。」と語る。換言すれば、エネルギーコストの上昇がこれからはテナントに転嫁することが困難になってくるという見通しがあるということである。その時点でエネルギーコストは純営業利益に切り込んでくる。唯一つの解決策がエネルギー効率化システムを取り入れる修復工事の実施である。これはまさにテナントも投資家も望むこ

とである。

Citigroup Smith Barney社のフィナンシャルアドバイザーのBruce M. Kahn氏は、今日では、投資額12ドルにつき1ドルは、何らかの形で社会的責任を果たしていると認められた会社に投資されているとのことである。同氏は、「REITに関しては、どの程度その社会的貢献及び環境保全上の貢献を果たしているかを評価している。この分野は年間約18%成長している。」と語る。

グリーンビルディングがグリーンを救う

連邦政府環境保護庁の調べによれば、典型的なオフィスビルディングの管理経費の三分の一はエネルギーコストである。同庁の商業用不動産部門全国プログラムマネージャーであるStuart Brodsky氏は、「このようなコストはそれほど管理が難しいものではない。」と語る。Simon Property社は、このような環境保護庁の考え方に沿って、エネルギーコストの節減を図り、テナントである商店の買物客の安全と快適性を確保している。

テナントもグリーン志向

ProLogis社によれば、テナントもリースしているビルディングに対して持続可能性とエネルギーコスト低減を望んでいる。Rizzo氏は、「わが社の大半のテナントは、持続可能性イニシアティブに協力的であり、わが社もテナントがそのグリーン目標を達成することに協力したい。」と語る。

オフィスや商業施設のテナント側から持続可能性問題を持ち出すことも多く見られ、ビルディング管理会社のJohnson Controls Inc. 社の商業用不動産部長であるJohn Fleming氏は、「しばしばREITから50万平方フィート以上のスペースをリースしているようなテナントは、そのテナント会社の持続可能性イニシアティブの一環として、家主に対して20%のエネルギー消費節減を要求していく場合もある。」と語る。

家主にグリーンビルディング建設を推奨するため、環境保護庁は「Portfolio Manager」というソフトを無料で提供している。同庁のBrodsky氏は、Portfolio Managerは、家主に対して、エネルギーコストを削減すると維持管理経費をどの程度を節約できるかを理解するのを助けるものである。家主は将来のテナントと、エネルギー効率向上システムを持つビルディングは在来型の冷暖房換気システムを持つものよりもレントコストが少なく済むという事実を共有することが出来る。」と語る。

同氏はさらに、「環境保護庁の調査によると、エネルギー効率向上のために投資された1平方フィート当たり1ドルは、そのビルディングの市場価値を1平方フィート当たり2ドルから3ドル増加させる可能性がある。」と語る。

エネルギー価格の上昇が追い討ち

エネルギー価格の上昇が、持続可能なビルディング建設への傾向を助長している。

Rizzo氏は、1970年代と1980年代のオイル不足の時には、エネルギー効率向上ビルディングの動きは、エネルギー価格が低下するに従って下火になったが、今回の持続可能性イニシアティブは、オイル価格が1バレル当たり75ドルの水準にあるということが重要である。「当時、人々はエネルギーの保全について真剣であったが、オイル需給が緩和して、再び大型車に逆戻りした。今回こそはいよいよ環境保全を最優先させるときが来たと感じている。」と同氏は語る。

全国的な非営利団体であるU. S. Green Building CouncilのLEEDシステム担当副会長のTom Hicks氏は、持続可能性についての活動は、長期間にわたって効果を発揮するものであり、「テナントにとっての経費節約、ビルディング所有者にとっての純営業利益の上昇に加えて、そのような活動は、多くの調査によると、優秀な人材をひきつけることによって労働生産性を向上させることが出来ることが明らかにされている。」と語る。

理由はともあれ、エネルギーの保全は、テナントのみならず不動産所有者にとっても一つの抜かりのないビジネスとなってきている。REIT業界では、向こう2年くらいは、利益を上げながらグリーンが流行し、今その出発点に立ったばかりであるといわれている。

州又は地方公共団体におけるLEED規準の採用例

多くの州や地方公共団体が、LEED規準を規定に取り入れたビルディングコードを採用するようになってきた。LEEDとは、簡単に言うと、五つの健康と健全な自然環境に関する分野における持続可能性促進のガイダンスを定めたものである。五つの分野とは、持続可能な宅地開発、節水、エネルギー効率、資材選定及び室内環境の質である。

環境保護庁の全国プログラム部長のStuart Brodsky氏は、「全国的に不動産市場で現在起こっていることは、地方公共団体が自然環境の保全にいかに関与するかということの評価するのにLEEDという計測できる規準を使用

州又は地方公共団体名	LEED標準の採用など
ボストン (マサチューセッツ州)	5万平方フィート以上の新築又は修復プロジェクト
コネチカット州	LEEDの定めるシルバービルディング以上の規模の商業用施設の新築又は修復プロジェクト
Suffolk郡 (ニューヨーク州)	LEED採用を立法化
メリーランド州	州の施工する建築プロジェクト
ワシントンDC	5万平方フィート以上の商業用施設の新築又は修復プロジェクト(2012年1月施行)
Chatham郡 (ジョージア州)	LEED認定書があれば課税優遇
Sarasota郡 (フロリダ州)	請負業者に対して建設認可手数料の50%を免除
Cook郡(イリノイ州)	LEED採用を立法化
アーカンソー州	州の施工する建築プロジェクト
ルイジアナ州	提案中
ワシントン州	5000平方フィート以上の州の施工する建築プロジェクト
ネバダ州	州の施工する建築プロジェクトにはLEED認定証を要する
San Mateo, Alameda, Pasadena郡 (カリフォルニア州)	LEED採用の立法化を完了

することが出来ることに気がつきつつあることだ。」と語る。

“Growing Green, Environmentally friendly building practices slash operating costs, increase ROI and boost asset values”, By Michael Fickes, Real Estate Portfolio, March/April 2007)

(2) グリーン投資：持続可能な開発が世界中で投資家をひきつけている

持続可能な開発は急速に勢いを得ている世界的なイニシアティブである。投資家と顧客が収益性を越えて企業を見、より大きい企業の環境的、社会的な責任を要求するにつれて、もう単に「グリーンになる」というもったいぶった専門用語ではなく、ビジネスの必要条件になってきている。

「2. 3兆ドルの資産が、現在、社会的に責任があるファンドのマネージメントの下にあり、投資家がこのようにことに関する情報を求めている。」とCitigroup Smith Barney社の富裕層マネージメント担当の副社長であるBruce Kahn氏が言う。「REITのなかには、この増大する資本源をうまく活用しないものも見受けるが、早晩その重要性に気がつくはずである。」

またLiberty Property Trust社の投資家対策及び広報担当の副社長であるJeannie Leonard氏は、同社の持続可能な開発プロジェクトに対しての投資家の関心の急上昇が見られると語る。「我々は我が社のグリーン活動に関して、頻繁に報道機関や株主から問い合わせを受ける。人々は、期待するリターンをもたらすと同時に、気分良く感じることができる会社に投資することに関心を持つようになった。」と同氏は語る。

持続可能性投資

今年が、Dow Jones Global Sustainability Indexesの8回目の記念の年である。作成された最初の持続可能性インデックスであるDow Jones Sustainability World Index (DJSI World) は、持続可能性に関して世界中で最も大きい2,500の会社のトップ10パーセントの会社を含む。それは、1995年から持続可能性投資を専門に扱っているチューリッヒに本店のある独立の資産管理会社であるSustainable Asset Man-

agement (SAM) 社の独創的な考えの所産である。

「持続可能性が引き合うから、我々は持続可能性投資に熱心である。」とSAMのIndexes担当常務取締役のAlexander Barkawi氏が言う。「数年の営業行為の後に、我々は持続可能性をメインストリームの投資の中に持ち込むために専門的なベンチマークを持っていなければならないということを知った。」

SAM社は、Dow Jones社に接近し、そして2つの会社は、SAM社が必要な調査研究サポートを提供するという条件で、Sustainability World Indexを作成するために協力した。会社は、58の産業グループから、それぞれの持続可能性のリーダーとして適正であるか否かの適合性査定に基づいて選別され、インデックスに組み込まれた。この査定において、会社は、気候変化に対する戦略、エネルギー消費、人材開発、ナレッジ・マネジメント、株主関係及びコーポレートガバナンスのような分野での活動についての質問を受け、回答した。

SAM社は、投資家需要に応じて、現在、持続可能性ベースの投資プロダクトを組成し、直接インデックスにリンクされたポートフォリオを運営するためにこのインデックスを使用する世界中の資産マネージャーに対して、インデックス使用を認めている。「金融界では非常に肯定的な反応があり、需要が増大している。」とBarkawi氏が言う。「企業の側では、ますます多くの会社が持続可能性インデックスを企業の目標に掲げるようになった。」と同氏が語る。

世界的に、SAM社によってライセンスを与えられたファンドマネージャーが、持続可能性ファンドで現在55億ドル以上の資金を運営している。機関投資家が主な推進役を果たしているとBarkawi氏が言い、さらに機関投資家は、「次の四半期報告でどうなるかというよりも、むしろ、会社あるいはビジネスの長期のインパクトがどうなるかということに考慮することによって、投資家としてのいっそうの責任がある見方をとっている。」とのことである。

投資家の関心

California Public Employees' Retirement System (CalPERS) の広報担当者のClark McKinley氏によれば、未公開株式投資家も、持続可能性投資を最

前線にもたらすことにおいて、同じく重要な力となっているとのことである。

同氏は、「未公開株式投資家が持続可能性を実証する小さい会社を探し求めている。」また、「それは一時的な流行ではない。会社はその投資収益を上げていくうえでも、天然資源を衰退させるようなことがあってはならないという重大な認識がある。」と語る。さらに同氏は、不動産投資にとっても、エネルギーの節減など保全対策には利益があるし、同年金基金のポートフォリオマネージャーは投資のために代替エネルギーに対する関心を持っている会社を常に探しているし、「それが未来の波であるから、我々はこれへの大きい約束を持っているのである。」と言う。

General Motors Asset Management (GMAM) 社のような多くの機関投資家は、まだ持続可能性投資の生存能力を評価している段階である。同社のポートフォリオには多くのREITが含まれている。GMAMの不動産と代替投資担当の常務取締役であるJamie Behar氏は、会社が収益を最大にすることを最終目標におきつつ持続可能性投資プログラムを評価しているところであると言う。REITについては、GMAM社の不動産部門があるグリーンウェーブコンサルタントに委託して、REITの選別の予選段階にあるとのことである。

持続可能性投資に対する関心が高まっているにもかかわらず、Sustainability Investments, LLC社の社長兼CEOのJerome de Bontin氏によれば、それはまだ「本流から遠い。」とのことである。同社は、多くの欧州をベースにした大きいグリーンファンドを運営している。De Bontin氏は、現在の投資額の10ドルのうち1ドルが社会的に責任があるファンドに与えられると推定するが、会社がいっそう環境上責任があるという認識を強めれば、この数字は変化するであろうと信じる。「会社がもっとグリーンになろうとしている。」「重要な傾向が、株主の利益のために、会社の環境に対するイメージを改善するはずである。」と同氏が言う。

Citigroup Smith Barney社のKahn氏は、持続可能性についての報告が、グリーンな会社はより良い企業価値を持っていると見る個人投資家や機関投資家に対して、その企業価値を金銭に翻訳する役割を持っていると言う。「投資選択において、彼らは、ビジネスリスクと自分自身の価値観との比較考量をする。」と同氏は語る。さらに

同氏の経験と研究で、エネルギー効率がREITの環境上の責任のレベルを評価するうえで投資家が最重要視する傾向がある。また投資家は同じくLEEDの認証に関心を持っている。その理由は、持続可能な都市開発やコミュニティ開発のようなより広範囲の持続可能性を認証の対象にしているからである。

グリーンゴールを達成する

Global Reporting Initiative (GRI) は、国際連合のUnited Nations Environmental Programmeによって後援されており、企業に対して社会的に意義のある投資をしようと考えている投資家の期待を満たすのを手伝えることを専門に行っている非営利団体である。GRIは、2000年から持続可能な開発報告書を作成するための国際ガイドラインを公表してきている。

同団体によれば、ガイドラインは企業の活動、製品及びサービスの経済的、環境的、及び社会的な影響に関する自発的な報告書を作成するためのものである。このガイドラインは、環境への影響、労働慣行、人権と製造責任のような分野における企業のパフォーマンスを80項目に分類してその規準を設定したものである。このガイドラインに沿ってそのパフォーマンスの持続可能性に関する報告書を作成しようとする企業は、A、B、C（Aが最も厳正である。）の三段階に分けて報告書作成の申請を同団体に対して行う。ガイドラインは、業界の特殊性も考慮して作成されており、不動産業向けのもは現在のところ作成の作業中であるとのことである。

GRIとしては、この持続可能性に関する報告書は、会社の年次財務報告書に企業カルチャーの一部として掲載されることを期待している。現在までのところ世界で約2200の企業がGRI報告を採用している。

米国でのGRI報告はまだ始まったばかりであるとKahn氏が言う。ファンド・マネジャーが、GRIガイドラインよりむしろ、種々のDow Jones Sustainability Indexesを使っているのが現状であるとのことである。Kahn氏は、会社の環境政策についての公表に対する投資家（特に機関投資家）からの要請が、企業の持続可能性報告作成のモチベーションであろうと信じる。

動き始めたREIT

2006年4月に、世界最大の流通施設を所有、運営、開発しているProLogis社が、GRI規準に従って持続可能性報告を公表した米国で最初の不動産会社になった。

去年、同社は、22億ドルをかけて新しい流通センターをアジア、欧州、北米市場において建設したが、これは、GRI報告ガイドラインに沿ったものであるとのことである。ProLogis社が現在正式のGRI報告システムに参加する唯一のREITであるが、ある投資家ニューズレターによれば、もっと多くの会社がそう遠くない将来にこのGRI報告システムに参加するとの見通しである。また、調査した200以上のREITの40パーセント以上が、すでに、エネルギー効率とグリーンビルディングへのアップグレードを実施中であり、そしてさらに27パーセントがそうすることを計画しているとのことである。

Liberty Property Trust社が、まだGRI報告ガイドラインを採用してはいないが、その代わりに、LEED規準を満たす建物を作ることにその勢力を集中しているとのことである。

国際的なイニシアティブ

2, 200以上の会社からGRI報告が出されている中で、そのうちわずか233社が米国の会社である。一般的に北米は明らかに持続可能な開発報告で遅れをとっている。遅れの理由の1つが、米国ビジネスがその必要性を確信していないということが上げられている。そもそも米国ベースのビジネスは、土地取得あるいは開発許可を得るためにGRIスタンダードを採用する必要がないというのが現状であるといわれている。

米国企業の世界中の顧客が、GRI報告に関する関心を強めており、このようなグローバルな顧客が、米国企業を変えていくためのもう1つの刺激であろうとみられている。「顧客が、我々が他の国々における持続可能な開発で何をしているか知って、我々が米国内で同じことをすることを望む。」とProLogis社の投資家対策担当副社長のMelissa Marsden氏が言う。「顧客要望を踏まえて米国内でも徐々に、持続可能な開発と責任体制の確立が進んでいくであろう。」と同氏は語る。

European Public Real Estate Association (EPR A) の研究部長であるFraser Hughes氏は、欧州での持続可能性に対するの拡大しつつある関心を報告しており、

「もし我々が直ちに環境問題について何かをしなければ、我々は将来それに対してツケを支払うことになるであろう。」と同氏が言う。欧州諸国の間の最も顕著な持続可能な投資への約束で知られている企業は英国に多く、Land Securities Group PLC社、The British Land Company PLC社とWorkspace Group PLC社が代表格であると同氏が言う。「加えるに、多くの機関投資家がこの分野で積極的である。」

アジアでは、Asian Public Real Estate Association (APREA) のCEOであるPeter Mitchell氏によれば、GRI報告の認識が増加しているとのことである。「今までに実施された開発においては、その認識は、政府によってではなく、むしろ民間部門のレベルにおいて加速されている。」と同氏が言う。アジアでのGRI報告に対する認識の高まりは、環境への認識の高まりに平行している。これは米国で起きていることに類似している、とMitchell氏が言う。「これは香港で出現し始めている生活の質の向上と対比される中国本土の深刻な環境問題の結果であるかもしれない。」と同氏が言う。GRI報告ガイドラインは、APREAの行動委員会の現在の一つの検討項目である。「持続可能な開発と投資が近い将来アジアでいっそう主要な問題になるであろう。」とMitchell氏が言う。「グリーンビルディングと持続可能な投資が、豪州ではかなり盛んになってきているので、我々は最も良い手本としてそれをフルに利用していくことができるであろう。」と同氏が語る。

Property Council of Australia (PCA) は、同じく、GRI報告ガイドラインに基づいて不動産と建設業の持続可能性報告スタンダードを作成する過程の途上にある。PCAの資本市場担当専務理事であるTrevor Cooke氏は、2008年には、作業部会での検討を経た上で、最終の内容が認められるであろうと予想している。報告のガイドラインの最終内容の決定は、5年間にわたる検討の結果である。内容的には、これまでの豪州における経験が参考にされた。

世界的に、持続可能性投資と報告システムは、まだその幼少期にある。これから投資家が個人的、道徳的、倫理上の価値と調和する企業を探す一方で、ディベロッパが持続可能な開発の最終損益を発見するにつれて、急進的な変化が、生じるであろうとKahn氏が言う。このようにして、「環境に対する責任のレベルによって、REITを評価することが、新しい標準になるであろう。」と同氏は語る。

（“Green Investing, Sustainable development is luring investors across the globe” By Lynn Novelli, Real Estate Portfolio, September/October 2007, NAREIT）

4. グリーンモーゲッジ

環境志向がある持家所有者がカーペット、窓一犬ベッドさえを含めて、一連の「グリーン」プロダクトと一緒に、その住宅を飾り立てることができる。また今や、彼らは、グリーンモーゲッジでその住宅ローンを支払うことも出来る。

もし持家所有者が、エネルギー効率の良い住宅改良をすれば、貸し手は、貸付枠のより大きいローンあるいは割引を提供するモーゲッジプロダクトを実行することによって、環境保護のマーケティングの時流に乗る最近のグループに入ることになる。あるいは新築住宅が一定のエネルギー効率の規準を満たす場合も同様である。

先月、Citigroup Inc. 銀行のモーゲッジ部門は、期末を通してそのエネルギー効率が良いモーゲッジの場合、クロージングコストから1,000ドルを差し引くというプログラムを開始した。同じく先月、Bank of America Corp. 銀行は、連邦環境保護庁のEnergy Starプログラムによって設定されたエネルギー効率向上の必要条件を満たす新築住宅のクロージングコストに対して、1,000ドルのクレジットを提供するEnergy Credit Mortgageの実行に着手した。J. P. Morgan Chase & Co. 銀行のモーゲッジ部門は、特定のタイプのスプレー泡断熱材を使用する新築住宅の場合には、ローン枠の拡大とクロージングコストからの500ドルの差し引きを提供するというExpanded Energy Conservation Mortgagesを申し出始めた。

同じく規模のより小さい貸し手も、エネルギー効率が良い住宅に対するモーゲッジの販売を促進している。Lansing (ミシガン州)に本拠地を置くIndigo Financial Group銀行が2005年にミシガン州、インディアナ州、イリノイ州とフロリダ州でこのようなモーゲッジを実行し始めて、そしてケンタッキー州とミズーリ州で今年そのサービスを拡張した。

貸し手が、エネルギー効率の向上によって生じた電気・ガス・水道料金の節約分を借り手の収入に加えられるのを認めれば、借り手はより大きいローンを得る資格

を持つことになる。例えば、エネルギー効率が良い住宅改良が、持家所有者にとって1カ月に50ドルを節約することができたとすると、1年に600ドルの節約額は、利率にもよるが、30年のモーゲッジであればおよそ10,000ドルを追加して借りることが可能となるという試算もある。

このような新しいモーゲッジプロダクトとインセンティブは、ますます上昇するエネルギー価格のことが心配な市場に歓迎される。そしてサブプライムローン問題で混乱している中で、エネルギー効率が良い住宅に対するモーゲッジは、これらの持家所有者が電気・ガス・水道料金を節約することを可能にするので、それがプライムローンとサブプライムローンのボーダーラインの借り手であれば、彼に資格を与えるいっそう安全な方法であり得る。

グリーンモーゲッジプロダクトは、従来からある金利変動型モーゲッジあるいは固定金利型モーゲッジのいずれのモーゲッジとしても構成されることが可能であり、それには、借り手のローンの残余の上に断熱材、窓、冷房装置のような、エネルギー効率を向上させるコストが取り込まれるので、借り手は、これらのコストをローンの返済の中で支払うことができるようになる。住宅を新たに購入するときも同様であり、その場合には、借り手は、第三者機関による、住宅それ自体の検査証とともに、エネルギー効率が向上する工事又は資材であることの認定証を貸し手に提出しなければならない。借り手は、認定されたエネルギー効率の向上策によって、エネルギーコストを節約することが出来る。貸し手は、認定されたエネルギー効率の向上策に要する費用を、エスクロー勘定に入れることが出来、工事等は住宅が売買された後に実施される。

グリーンモーゲッジプロダクトは、同じく、新築住宅のためにも利用可能である。すでにエネルギー効率が良い住宅として検査が済んでおり、そして電気、ガス、水道料金の節約分として予測される金額は、住宅購入者のために追加所得として勘定に入れられる。

このモーゲッジプロダクトにも問題がある。確かに住宅所有者にとってはわずかにばかりのエネルギー費用の節約になるが、いくつかの理由で住宅所有者はあまり魅力を感じていない。最近の住宅市場の狂乱で、このプロダクトはあまり市場に出されなかったし、多くの消費者はそれが利用可能であったことを知らなかった。一方、こ

のようなモーゲッジプロダクトを知っていたとしても、これには通常の住宅検査に加えて数日の余分の時間がかかり、またペーパーワークの量もさらに多くなるので、借り手もわずかにばかりのエネルギー費用の節約になったとしても、関心を払わない者が多い。そこでいくつかの銀行が、上述のクロージング勘定での1,000ドルの差し引きのような誘因を加えていたわけである。

環境保護主義者は、住宅におけるエネルギー消費の削減は重要であると主張している。政府の数字によれば、住宅の部門は国全体の温室効果ガスの排出のおよそ20%を占める。

州によっては、エネルギー効率が良い住宅改良のために補助的なローンを提供している。ペンシルバニア州では、去年、ある特定の基準を満たす窓、ドア、断熱材及び空調装置のようなエネルギー関連の住宅改善のために低金利の、無担保の融資プログラムを始動させた。カンザス州では、去年、類似のプログラムを始動させた。ニューヨーク州は、数年前に、最高20,000ドルまでの低利融資のプログラムを始めた。ニューヨーク州Energy Research and Development Authorityによると、利用者は今年およそ20%増加したとのことである。

住宅建設業者にも、このようなモーゲッジプロダクトが出回ってくれば、「グリーン」住宅を建設する大きな誘因となるであろう。さらに住宅建設業者に対して類似のローンを提供する銀行が現れてきている。

（“Going Green to Save Some Green, Lenders Push Mortgages with Discounts and Credits For Energy-Efficient Upgrades” By Sara Schaffer Munoz, WSJ, September 12, 2007）

5. グリーン銀行

Citigroup Inc. 銀行の筆頭副社長、Stephen Lane氏は、商業用不動産で最もホットなトレンドの1つの最前線にいる。同氏は、同巨大銀行が世界中に保有する9千2百万平方フィートにも及ぶその膨大な不動産ポートフォリオを、グリーンにするという意欲的なプログラムを監督している。それを達成するために、（同僚が時々「Citigroupのアル・ゴア」と呼ぶ）59歳の同氏は、同銀行の全てのビルディングにおいて、ロビーのエスカレ

ーターを停止させてエネルギー節約をしたり、自然な照明方法に転換したり、リサイクル資材を使用したりするためにその銀行支店のデザインを変更したりしている。

「私はこのような仕事をするためにこの銀行にAl Goreがいればよかった、そうしたら私にこの仕事が押し付けられずにすんだのと思う。」とLane氏が、6月にAlbuquerque (ニューメキシコ州) の郊外で開催された持続可能な行動サミット (Sustainable Operations Summit) で冗談を言った。この大会は、不動産会社の経営者が集まり、グリーンビルディングをテーマにしたものであった。

Lane氏のプログラムは、オフィスビルで今起こっている多くのグリーンビルディングイニシアティブの一つである。この他、この大会では次のような例が紹介された。Google社は、そのMountain View (カリフォルニア州) の本社において太陽熱利用の屋根を設置した。1.6メガワットの電力を発電して、1,000以上の住宅に送電することができる能力を持ち、それは、一企業のキャンパスで発電されたものでは今までで最大のものの一つである。HSBC Holdings PLC社のHSBC Bank USA Inc. 銀行は、Wilmington (デラウェア州) にある400の他の銀行支店のためにひな型の役をするであろうグリーン支店をGreece (ニューヨーク州) に建設している。

このようなイニシアティブは広範囲の反響を与えている。多くの科学者の見積もりによれば、全世界のすべてのビルからの温室効果ガスの排出は、全体のほとんど5分の1を占め、それは地球温暖化現象の最も大きい原因の一つである。単に、会社が、排気ガスを削減することによって、環境を助けるだけではなく、会社の維持管理経費を下げることによって、節約することにもなる。

Lane氏は、Citigroup銀行が、そのオフィスのエネルギー効率を向上させることによって、1年1平方フィートについておよそ1ドルを節約することができるという。それは毎年合計してほとんど1億ドルの預金となるであろう。同銀行は、2006年には、その全施設から炭素排出量を、2011年までに2005年のレベルから10%削減する、100億ドルの計画を始動した。

会社によっては、グリーンビルディングがより安全なものであることに気付いている。27の新築又は既存の病院でグリーンビルディングの建物計画に乗り出したカリフォルニア州の巨大医療組織のKaiser Permanente社は、その病院ロビーの大理石の床をリサイクルされたゴ

ムで置き換えることによって患者やスタッフのスリップや転倒の発生率を減らしたと言っている。

少なくとも一つのケースで、グリーン施設の建設が従業員に一つの魅力であることが分かった。Toyota Motor Corp社が、2003年に、Torrance (カリフォルニア州) のグリーンビルディングに引っ越して、窓から一層の日光が入ることとなって職場環境も良好となりその結果、顧客サービス部門の職員の無断欠勤が14%下落したことを報告した。

全体的に、U. S. Green Building CouncilのLEED規準によって認定された全国のグリーンビルディング数は、現在6,000に及び、そして次の4年にわたって100,000になると予測される。LEED規準は、優れたグリーンビルディングのスタンダードとして広く、コントラクターのみならず、州と連邦の政府機関によっても採用されている。

地球温暖化現象についての一般の心配が高まって来たこともあって、Citigroup銀行が、グリーンを努力を始めたのは2002年のことである。2003年に、Lane氏は、同銀行が銀行支店からATMマシンまで、所有するか、あるいはリースしたすべての不動産のエネルギー使用量を調査することから始めた。「使用量を測ることができないものを管理できるはずがない。」と同氏が言う。調査の結果、同銀行の全オフィスのエネルギー消費量の80%が、全オフィスのわずか10%のオフィスで消費されていることが明らかになった。最も多くのエネルギーを消費した場所は、一般に同銀行の巨大施設であり、それはデータセンター、オフィスビルと超高層ビルであった。2006年に同社がその10%の縮小計画を発表した後、Lane氏と彼のチームは、サーモスタットの設定を変えるようなことから始めた。また、世界中でそのオフィススペースのおよそ4分の3をリースしているので、家主との共同作業もする必要があった。

(“Citigroup Tries Banking on the Natural Kind of Green”, By Jim Carlton, Real Estate Journal, September 10, 2007)