

【研究ノート】

オーストラリアにおけるグリーンリースの取組み

昆 信明

1 はじめに

商業ビル部門でサステナブル不動産(持続可能な不動産)を普及させていくためには、2つの鍵となる問題があるといわれている。第1は、新規ビルだけでなく、ストックの大半を占める既存ビルに焦点を置く必要があること、第2は、特にテナントビルでは、ビル本体だけでなく、テナント部分を含めたビル全体の持続可能性に焦点を置く必要があることである。テナントビルでは内装はテナントが行い、また、ビルのパフォーマンスはテナントの行動に左右されるので、ビル全体がサステナブルであるためには、テナント部分も含めてサステナブルでなければならない。

従って、商業ビル部門、特にテナントビルにおけるサステナブル不動産の実現のためには、ビルオーナーとテナントとの協働が不可欠であるが、そのためには伝統的なリースのあり方に文化的な変革が必要であるともいわれており、サステナビリティの概念を組み込んだ新たなリース(グリーンリース)に関する取組みが行われている。

本稿は、このようなグリーンリースの取組みに関して、特にオーストラリアにおける状況を、関係制度の概要や事例も含めて紹介する。

2 グリーンリースとは

グリーンリースとは持続可能性(サステナビリティ)の概念を組み込んだリースであるとされてい

るが、発展途上のコンセプトであり、それだけではかなり抽象的なもので、ここでは、伝統的なリースにおいて具体的にどのようなことが問題となりうるのかをみることで、グリーンリースにおける課題を明らかにする。

(1) インセンティブの分断(split incentives)

インセンティブの分断の問題は、テナントビルに限らず、一般に、投資の実施とそれによる便益の享受が当事者間で適切に割り振られていない場合に発生する。テナントビルについてみると、リース契約の構成にもよるが、ビルオーナーとテナントのいずれもが、省エネ投資等に関するインセンティブを有しないということがありうる[1]。例えば、ビルオーナーが省エネ等のための投資を行っても、それを賃料の値上げで回収できない限り、テナントの管理費負担だけが軽減されるということが起こりうる。

このような問題に対応するため、オーナーとテナントが協働して省エネ投資等に取り組むことができるような動機付けが重要となる。

(2) テナントにとってのメリット

グリーンリースにすることでテナント側に具体的なメリットがなければ、テナントは付いて来ない。サステナブルビルでは光熱費の節約による直接的なメリットが期待できるが、それに留まらず、テナント側においても企業の社会的責任(CSR)への貢献、企業イメージの向上、オフィスの執務環境の改善とそれによる生産性の向上などのメリッ

トがあることが強調されており、また、そのようなメリットを積極的に評価するようにテナントの意識も変化しつつある。

(3) テナントの協力の必要性

上述のようにビル全体がサステナブルであるためには、テナント部分も含めてサステナブルであることが必須である。そのためには、通常のリース契約以上にテナントの協力が不可欠であり、テナントの行為を制約する必要がある場合もある。このことは、特に当該ビルがグリーンビル等に関する格付けの対象となっている場合に、より詳細な内容のものとなりうる。

具体的には、テナントの内装に関して特定の仕様や設備を用いること、エネルギー・水使用の合理化、廃棄物のリサイクル等について日常的なルールを設けること、エネルギー等の使用実態について定期的にオーナーがモニタリングすることなどについて、リース契約によって推奨又は義務付けがなされる可能性がある。

(4) 紛争処理

紛争処理は通常のリース契約でも必要であるが、グリーンリースの場合、例えば、ビルの格付けの維持に関する責任分担、必要な省エネ対策等について技術的、専門的な調整が必要となる可能性があり、紛争処理について特別の規定や仕組みを設けることが必要となりうる。

3 建築物の環境性能認証制度

グリーンリースの背景となる制度として、オーストラリアにおける建築物の環境性能認証制度の概要を記す。オーストラリアにおいて代表的なものは、NABERS(オーストラリア建築環境格付け制度)及びグリーンスター(Green Star)の2つである。前者は、建築物の運用に伴う実際のエネルギー消費、環境への影響等に基づいたアウトカムベースの手法であり、後者は、建築物の設計仕様等に基

づいたデザインベースの手法である[3]。

(1) NABERS (オーストラリア建築環境格付け制度)

NABERS (National Australian Built Environment Rating System) は、オーストラリアの全国的な制度であるが、制度の開発・運営は、シドニーなどの都市があるニューサウスウェールズ州政府(環境・気候変動省)が、連邦政府、他の州政府に代わって行っている[4]。

対象建築物は、現在は、オフィス、住宅、ホテル、小売(ショッピングセンター)であり、学校及び病院が開発中である。オフィスに関する対象分野は次のとおりであり、格付けは、最高が星5で、星2.5が平均水準である。

NABERS Energy エネルギー

*以前の ABGR (Australian Building Greenhouse Rating) を引き継いだもの。

NABERS Water 水

NABERS Waste 廃棄物

NABERS Indoor Environment 室内環境

NABERS Transport 交通(開発中)

また、特にテナントビルとの関係では、次のようにオーナー部分とテナント部分を区分して格付けすることが可能となっている。

NABERS Base Building ベースビル

(オーナーが管理運用している部分)

NABERS Tenancy テナント部分

NABERS Whole Building ビル全体

上述のように、NABERS は建築物の実際の運用パフォーマンスに基づいた格付けであり、過去12箇月の実際の運用実績を踏まえて評価される。従って、本来は既存ビルを対象としたものであるが、新築ビルについても、パフォーマンスの予測に基づいて暫定的に格付けを取得することができるようになっている。また、運用実績は継続的に評価されるので、いったん高い格付けを取得した後でも、運用実績が悪化すれば格下げされる可能性が

ある。

現在、オーストラリア全国のオフィス・スペースのうち40%以上が NABERS Energy による格付けを取得しており、近い将来に、全ての商業ビルの取引時点において、NABERS Energy による格付けの開示が義務付けられる可能性がある[3]。

(2) グリーンスター(Green Star)

グリーンスターは、オーストラリア・グリーンビルディング協議会(GBCA: Green Building Council of Australia)が開発・運営している格付け制度である。対象建築物は、オフィス、集合住宅、リテールセンター、病院、学校等である。格付けは、最高が星6であり、星4から6までの格付けがある(星3以下の評価となる場合は格付けされない)[5]。

グリーンスターはデザインベースの手法であり、オフィスについても基本的に新築ビルを対象とするが、改装の場合も対象となりうる。また、既存ビルについてパイロット版の評価ツールが開発されている。さらに、内装部分のみの評価ツールも開発されている。オフィスに関する現在の評価ツールは、次のとおりである。

Green Star - Office V3 オフィスビル

* 以前は、Design(設計)とAs Built(竣工)に分かれていたものが統合された。

Green Star - Office Existing Building

Extended Pilot 既存オフィスビル パイロット版

Green Star - Office Interiors V1.1 オフィス内装

4 グリーンリース特約(連邦政府)

オーストラリア連邦政府は、『オーナー、マネージャー及びテナントのためのESD(環境的に持続可能な開発)運用ガイド』と題するガイドブックを公表している[3]。そこで紹介されている取組みのうち、以下では、特に連邦政府機関が自ら直接関

与しているものとして、グリーンリース特約について記す。

オーストラリアの連邦政府機関はオフィスを民間ビルで賃借している場合が多く、連邦政府機関が締結するリース契約について、連邦の環境・水・歴史遺産・芸術省(旧環境・水資源省)は、通常のリース契約に追加するグリーンリース特約

(GLS: Green Lease Schedules)のひな形を定めている[6]。賃借するオフィスビルの調達には各機関が行うが、オフィスビルを選定する場合の条件のなかにグリーンリース特約を締結することが含まれている。

ひな形は、連邦政府機関が賃借している部分の面積及びビル全体に占める割合に応じて、A(2,000㎡以上、100%)、B(2,000㎡以上、99~50%)、C(2,000㎡以上、49%以下)、D(2,000㎡未満)の4通りがあり、また、リースの形態によって、1(グロスリース)と2(ネットリース)の2通りがあるので、計8通りのパターンとなっている。なお、ここでグロスリースとは、ビルの管理費等が賃料に含まれている場合(テナントは定額の賃料以外は負担しない)をいい、ネットリースとは、テナントが賃料とは別に管理費等を支払う場合をいう。

以下、グリーンリース特約の主な内容について記す。

(1) NABERS 格付けの取得・維持

ひな形のパターンに応じて、オーナー又はテナント(連邦政府機関)が、NABERS Energy(エネルギー)に関する格付けを取得・維持することが要件となっている。

○GLS ひな形 A1・A2(連邦政府機関の賃借面積が2,000㎡以上で賃借割合が100%の場合)

- ・オーナーは、NABERS Whole Building(ビル全体)について、星4.5の格付けを取得・維持することが必要である。
- ・テナント(連邦政府機関)は自ら格付けを取得しないが、オーナーが上述の格付けを

取得・維持することを支援する義務がある。従って、テナント部分について、実質的に自ら格付けを取得すると同等の管理を行う。

○GLS ひな形 B1・B2 (連邦政府機関の賃借面積が 2,000 m²以上で賃借割合が 99~50%の場合)

- ・ オーナーは、NABERS Base Building (ベースビル) について、星 4.5 の格付けを取得・維持することが必要である。従って、オーナーは、オーナー管理部分についてのみ責任を有する。
- ・ テナント (連邦政府機関) は、NABERS Tenancy (テナント部分) について、星 4.5 の格付けを取得・維持することが必要である。

○GLS ひな形 C1・C2 (連邦政府機関の賃借面積が 2,000 m²以上で賃借割合が 49%以下の場合)

- ・ オーナーには、格付け取得の義務はない。
- ・ テナント (連邦政府機関) は、NABERS Tenancy (テナント部分) について、星 4.5 の格付けを取得・維持することが必要である。

○GLS ひな形 D1・D2 (連邦政府機関の賃借面積が 2,000 m²未満の場合)

- ・ オーナー及びテナント (連邦政府機関) ともに、格付け取得の義務はない。

(2) ビル管理委員会 (Building Management Committee)

GLS ひな形 A1・A2 及び B1・B2 の場合について、契約開始日から 10 営業日以内にビル管理委員会を設置することが必要とされており、以後、原則として四半期ごとに開催する。

同委員会は、オーナー及びテナント (連邦政府機関) のエネルギー部門の代表者から構成され、エネルギー管理計画の実施に関する事項その他のグリーンリースに係る連絡調整、助言、記録の管理

などを行う。なお、同委員会は、意思決定機関ではなく、法的な権限を行使するものでもない。

(3) エネルギー管理計画 (Energy Management Plan)

GLS ひな形 A1・A2、B1・B2 及び C1・C2 の場合について、オーナー及びテナント (連邦政府機関) は、契約開始日から 3 箇月以内にエネルギー管理計画に合意・署名することが必要とされており、原則として 2 年ごとに見直しを行う。

エネルギー管理計画では、少なくとも、ひな形のパターンに応じてオーナー又はテナントが NABERS の格付けを維持するために必要な効率的なエネルギー管理に関する事項などが定められる。

(4) 紛争処理条項

グリーンリース特約に関して当事者の一方が義務を履行していないと認めるときは、他方の当事者は改善通知を行い改善計画について協議する。

当事者間で協議が整わない場合、いずれかの当事者の請求により、オーストラリア仲裁人・調停人協会が専門家を指名する。専門家は、両当事者から主張をきき、解決策を決定する。専門家による決定は最終的なものであり、両当事者を拘束する (グリーンリース特約にその旨の規定がある)。当事者の一方が義務を履行しない場合、他方の当事者が自ら改善措置を講じ、その費用を相手方に請求することもできる。この場合、必要があれば、相手方の管理部分に立ち入ることができる。

5 サステナブル不動産ガイド (ニューサウスウェールズ州)

ニューサウスウェールズ州は、サステナブル不動産の普及を促進するために詳細なガイドブックを公表している [7]。そのなかで、グリーンリースに関する章が設けられており、オフィスの運用ルールの参考例が掲載されている。その概要をまとめると、次のとおりである。

○テナントのコミットメント： テナントは、オーナーのサステナビリティに関するコミットメントを支援するようやり方で専用部分を使用するよう、全ての実用的な手段を講ずる。

- ・ サステナブルな内装： テナントは省エネルギー、節水、室内空気質等に考慮した内装の設計・工事を行う。オーナーはサステナブルな内装に関するガイドを提供できる。テナントは、NABERS Energy 及び Green Starr Office Interiors に従った環境上の格付けを取得する[必要な星の数を記載する]。
- ・ 照明のコントロール： テナントは効率的な照明の管理を行う。オーナーは、省エネルギーを促進するため、可能な場合には、テナント占有部分についてビル運営管理システムを作動させる方法について協議する。
- ・ エネルギー及び温室効果ガスの最小化： テナントは、空調設備や照明についてオーナーが認めていない非効率な操作を行わない。窓やブラインドの不適切な開閉を行わない。補完の空調装置や湯沸器を設ける場合は、省エネ機器を使用する。コンピュータ機器は省エネモデルを使用する。
- ・ 節水： 蛇口、タンク、便器等の水漏れ等は直ちにビル管理者に連絡する。プランター等がある場合は、乾燥に強い植物を用いる。シャワーや食器洗浄機を設ける場合は、節水機器を使用する。
- ・ 廃棄物及びリサイクル： テナントは廃棄物を最小化するようにし、オーナーが提供する収集リサイクルシステムを利用する。
- ・ 室内空気質及び環境品質： テナント又はその請負契約者等は、室内空気質及び環境品質に悪影響（騒音等）を及ぼす可能性がある行為を行わない。
- ・ 交通： テナントの従業員及び定期的訪問者は、公共交通機関を使用するよう奨励する。オーナーは、自転車通勤を促進するため、駐輪場を設ける。

○オーナーのコミットメント

- ・ サステナビリティに関するコミットメント： オーナーは、望ましいアウトカム目標 [例えば、NABERS Energy 星 4.5、Water 星 3.5、Green Star 星 4 などの具体的な目標を記載する] を達成するため、ベースビルを運営及び管理する。
- ・ サステナビリティに関するパフォーマンスのモニター及び報告： オーナーはサステナビリティに関するコミットメントをモニターし、そのパフォーマンスを定期的に報告する。
- ・ エネルギー消費又は温室効果ガス排出の上限設定： オーナーがエネルギー消費又は温室効果ガス排出の上限を設定し、テナントのコストがこれを上回った場合は、オーナーがテナントに超過分を返金する。

○オーナーとテナントの共同委員会

- ・ オーナー及びテナントの代表者によって構成される環境管理委員会を設置する。同委員会は、格付け目標に従ったビルの環境パフォーマンスのモニター及び改善、テナントの運用のモニター及び改善、オーナーとテナントの協力による環境パフォーマンスの最適化、環境改善に関するオーナーへの助言などを行う。

6 グリーンリースガイド

グリーンリースガイドは、オーストラリアの大手不動産事業者であるインベスタ (INVESTA) 社が、ニューサウスウェールズ州環境・気候変動省 (NSW DECC)、シドニー市、メルボルン市及びシドニー工科大学 (UTS) と共同で作成した、オフィスのグリーンリースに関するガイドブックである[8]。これは、UNEP-FI のレポート[2]やオーストラリア連邦政府のガイドブック[3]でも紹介されている。

これは、初めにグリーンリースに関するメリットを説明し、そしてオーナー及びテナントそれぞれの取組みに関するコミットメント及びチェックリストを、エネルギー、水、廃棄物、室内環境等の分野ごとに具体的に記述している。コミットメント及びチェックリストの内容は、上述のニューサウスウェールズ州のガイドブックと重複するものが多いので詳細は省略するが、このグリーンリースガイドの特徴のひとつは、グリーンリースにすることの意義及びメリットに関する説明が随所に付記されていることである。そのいくつかを挙げると、次のとおりである。

- ・ ABGR (NABERS Energy) の星0を星5にした場合、年間のエネルギー料金は、21 豪ドル/m²から8 豪ドル/m²に節約される。
- ・ 典型的な乗用車1台が年間に排出するCO₂の量と、わずか16 m²の典型的なオフィス床が排出するCO₂の量は同じである(オフィス床のCO₂排出量は年間280kg/m²)。
- ・ NABERS Water について、星1のトイレは星4に比べて年間で約10万リットルのより多くの水を使用する。水を使わない小便器は、典型的には年間で15万リットル/台の節水となる。
- ・ オーストラリアでは、毎年60百万m²のカーペットが新たに敷かれ、6万トンの使用済みカーペットが廃棄されている。
- ・ ニューサウスウェールズ州では、約10万人が通勤に自転車を利用している。

7 シティスイッチ・グリーンオフィス (CitySwitch Green Office)

シティスイッチ・グリーンオフィスは、シドニー、ノースシドニー、パラマッタ、ウィロビー、アデレード、ブリズベン、メルボルン及びパースの各都市とニューサウスウェールズ州及びビクトリア州が共同で行っているプログラムであり、オフィステナントの省エネルギーを促進することにより、温室効果ガスの排出を削減し、地球温暖化対策に

資することを目的としている[9]。

同プログラムには、現在、228のテナント(オフィス床面積で1,237千m²)が参加している。今後、2012年までに3,400千m²のテナントの参加を目標としており、これは対象都市の正味貸床面積(NLA)の約20%に相当する。

同プログラムは、基本的にテナントの自主的な取組みを促進するものであり、同プログラムに参加するテナントは、NABERS Energy Tenancy(エネルギー テナント部分)について星4以上の格付けを取得・維持することとしている。星4の水準は、既存のオフィスでも運用の改善などにより達成可能なレベルとされており、既存のオフィスビルの省エネ化の促進に焦点を置いている。同プログラムは、このようなテナントによる格付けの取得・維持の支援を行う。

8 グリーンリースの事例

以下では、UNEP-FI のレポート[2]及びオーストラリア連邦政府のガイドブック[3]で紹介されている事例のうち、グリーンリースに関連するものについて記す。

(1) インベスタ (INVESTA) 社の事例

インベスタ (INVESTA) 社は、オーストラリアの大手不動産事業者であり、シドニー、メルボルン、ブリズベン等で47棟のオフィスビルを所有・運営している。同社は、2007年にMSRE (Morgan Stanley Real Estate) に買収され株式非公開会社となったが、オーストラリア証券取引所に上場していた当時は、社会的責任投資 (SRI) に関する国際的な株式評価指標であるダウ・ジョーンズ・サステナビリティ・ワールド・インデックス (DJSI World) の不動産部門で1位を獲得していた[10]。

上述したグリーンリースガイドも同社の取組みのひとつであるが、特に特徴的なものとしてUNEP-FI のレポート[2]で取り上げられているものが、グリーンハウス保証 (Greenhouse Guarantee)

である[11]。

グリーンハウス保証は、オフィステナントに対して効率的でリスクフリーな省エネ対策を促すための仕組みである。この仕組みは、先ず、これを希望する新規又は既存のテナントに対して、インベスタ社が ECS(Energy Conservation Systems)社と共同で調査を行い内装の設計及び運営に関する提案を行う。テナントがこの提案に基づいて内装(既存テナントの場合は省エネ設備への改装)を行った場合、インベスタ社はテナントに対して NABERS Energy の格付けの取得を保証するとともに、電力料金の上限保証を行う。電力料金が保証上限を超えた場合は、超過分はテナントに返金される。また、超過分についてはグリーン電力(GreenPower)が購入され、温室効果ガスの排出はないものとみなされる。なお、オーストラリアのグリーン電力購入制度は、ニューサウスウェールズ州を中心として各州の共同で運営されており、利用者は再生可能エネルギー証書(REC: Renewable Energy Certificates)の購入を通じてグリーン電力を購入する[12]。また、このプログラムに基づいて省エネ対策を行うテナントについて、ニューサウスウェールズ州の水・エネルギー節約基金による助成が受けられる[13]。

この仕組みは2004年から始められ、現在、オフィス床面積で50,000㎡以上のテナントが利用している。シドニーの Deutsche Bank Place ビルの事例では、あるテナント(法律事務所)は、このプログラムを利用した結果、ABGR(現在の NABERS Energy)の星4を取得し、年間で144,476KWhの電力が節約され、それによる電力料金の節約が年間19,965豪ドル、CO₂の排出量の削減が年間133トンとなった[14]。

(2) スtockランド(Stockland)社の事例

ストックランド(Stockland)社は、オーストラリアの大手不動産事業者である。ダウ・ジョーンズ・サステナビリティ・ワールド・インデックス(DJSI World)では、2008-9年の不動産部門で金(Gold Class)となっている。また、シドニーに

ある同社の本社オフィスは、上述のグリーンスター(Green Star)-オフィス内装(Office Interiors)について、最初に星6を取得したものである[15]。

同社の取組みとしてオーストラリア連邦政府のガイドブック[3]で紹介されているものに、保有する資産全体に関するサステナビリティの目標設定がある。すなわち、新規ビルだけでなく、既存ビルも含めたストック全体の底上げを図るための取組みがなされている。例えば、同社はオーストラリア国内で約40棟のオフィスビルを所有・運営しているが、そのオフィスビル全体の平均で、2005年時点でNABERS Energyが星2.5、Waterが星1.2であったものを、いずれも2008年までに星3.5に、さらに2014年までに星4.0に引き上げることとしている。2008年時点の実績では、Energyが星3.4、Waterが星3.6であり、Energyは目標をやや下回り、Waterは目標を上回る結果となっている。また、個別のオフィスビルごとの格付けの推移も公表されている[16]。

(3) 500 Collins Street ビル

これはオーストラリア連邦政府のガイドブック[3]で紹介されているもので、既存オフィスビルを改装した事例である[17]。

500 Collins Street ビルは、メルボルンにある28階建てのオフィスビルで、1970年代に建てられたものである。2002年に、メルボルンに本社があるオーストラリアの投資会社であるKador Groupが、同ビルを取得した。同ビルは既に市場のニーズに合わなくなっていたことから、同グループは、サステナブルな要素を組み込むことで同ビルの品質を向上させるため、同ビルの改装を行うこととした。

改装は、ビルの入居率を80%に維持したままで行うという方針が立てられ、段階的な工事が実施された。同ビルは、既存ビルの改装に関する事例としては初めてグリーンスター(Green Star)-オフィス設計(Office Design)の星5を取得している。

改装の内容は、まず、エネルギー利用について、

NABERS Energy Base Building について星5に適合する内容を目標とした(格付けは手続中)。具体的には、空調設備についてチルドビーム(chilled beam)の導入、照明設備についてT5型スリム蛍光灯への交換・センサーによる制御、太陽熱温水装置の設置、サブメーター設置によるモニタリングなどが行われた。水利用については、節水型トイレや水を使わない小便器への交換、植栽等への雨水利用などが行われた。

(4) GPT グループの事例

GPT グループは、オーストラリアの大手不動産事業グループである。同グループは、ダウ・ジョーンズ・サステナビリティ・ワールド・インデックス(DJSI World)の2010年不動産部門において、1位(部門リーダー)を獲得している[18]。

同グループによる取組みのうち、特に特徴的なものとしてUNEP-FIのレポート[2]で取り上げられているものが、エコロジカル・フットプリント(EF)の計算手法の開発とリース契約への適用である。なお、エコロジカル・フットプリントとは、例えば、全ての人が平均的米国人と同じ生活水準を享受するためには地球が5個必要だというような、人間の活動が環境に与える負荷を定量化する手法であり、人間の活動を持続的に支えるために必要な土地の面積(グローバルm²)として指標化される。

同グループは、2004年から、ビクトリア州環境保護庁(EPA)及びNPOのグローバル・フットプリント・ネットワークと共同で、小売(リテイル)に関するエコロジカル・フットプリントの計算手法を開発しており、ビクトリア州環境保護庁のサイトで公表されている[19]。これは、ショッピングセンターに関するエコロジカル・フットプリントを計算するもので、ベース部分とテナント部分とで分けて算定できるようになっている。前提となる伝統的なショッピングセンターの開発では、貸床面積1m²について約2,800グローバルm²のフットプリントを要するものとされている[20]。

適用事例としては、同グループがシドニー郊外で

開発したラウズヒル・タウンセンター(Rouse Hill Town Centre)が挙げられている。この開発は、2008年3月に完成したもので、約65,000m²のリテイル床がある。同グループはテナントと“グリーンリース”契約を締結し、これにより各テナントはエコロジカル・フットプリントを計算することとされている。同タウンセンターは、同規模の伝統的なショッピングセンターと比較して、フットプリントが26%少なくなったとしている[21]。

9 おわりに

以上でオーストラリアにおける取組みを概観したが、その特徴をまとめると次のとおりである。

- ・ オーナーとテナントのそれぞれについて、実現可能で分かりやすい目標とそれを表す指標が設定されていること。
- ・ その目標をオーナーやテナントを初め行政を含めた関係者が共有して、協働の取組みが行われていること。
- ・ テナントのインセンティブを高めるために、リース契約上の新たな工夫がみられること(グリーンハウス保証)。
- ・ 民間主導の取組みを行政が積極的にくみ上げ、官民が連携した取組みが行われていること。
- ・ 連邦などの政府機関が、自らテナントの立場としても先導的な取組みを行っていること。
- ・ 取組みの結果が投資者を含めたマーケットに対して分かりやすくアピールされ、企業の社会的評価の向上につながっていること。

[参考文献]

- [1] UNEP FI North American Task Force, Green Buildings and the Finance Sector, An Overview of Financial Institution Involvement in Green Buildings in North America, February 2010.
- [2] UNEP FI Property Working Group, Owner-Tenant Engagement in Responsible Property Investing, November 2009.
- [3] Australian Government, Department of the Environment,

Water, Heritage and the Arts, ESD OPERATIONS GUIDE for owners, managers and tenants, 2009.

- [4] NABERS Home Page
<http://www.nabers.com.au/>
- [5] GBCA Green Star
<http://www.gbca.org.au/green-star/green-star-overview/>
- [6] Australian Government, Department of the Environment and Water Resources, Australian Greenhouse Office, Green Lease Schedules Guidance Notes, July 2007.
- [7] NSW DECC (New South Wales, Department of Environment and Climate Change), Sustainable Property Guide, April 2009.
- [8] Investa Property Group, Green Lease Guide for commercial office tenants
- [9] CitySwitch Green Office <http://www.cityswitch.net.au/>
- [10] INVESTA Company Overview
<http://www.investa.com.au/Corporate/Default.aspx>
- [11] INVESTA, Greenhouse Guarantee, An energy efficiency initiative for tenants
<http://www.investa.com.au/Common/Pdf/Sustainability/GreenhouseGuarantee.pdf>
- [12] GreenPower Home Page
<http://www.greenpower.gov.au/home.aspx>
- [13] NSW DECC Energy efficiency projects
<http://www.environment.nsw.gov.au/grants/energyeffprojects.htm>
- [14] ECS(Energy Conservation Systems) Home Page
<http://www.ecsaustralia.com/company.php>
- [15] Stockland Home Page
<http://www.stockland.com.au/index.htm>
- [16] Stockland, Corporate Responsibility & Sustainability Report 2009
- [17] 500 Collins Street Home Page
<http://500collins.com.au/about/>
- [18] Dow Jones Sustainability Indexes
<http://www.sustainability-indexes.com/default.html>
- [19] EPA Victoria, Ecological Footprint Calculators
<http://www.epa.vic.gov.au/ecologicalfootprint/calculators/default.asp>
- [20] EPA Victoria, Ecological Footprint case study
<http://www.epa.vic.gov.au/ecologicalfootprint/casestudies/gpt.asp>
- [21] GPT Development Update November 2009
http://www.gpt.com.au/content.aspx?urlkey=ob_cb_d

[こ ん の ぶ あ き]

[土地総合研究所 研究部長(兼)主任研究員]