

社会に対して影響力の大きい 不動産鑑定評価

その重要な責務を担う不動産鑑定士が、 昨今、注目されるESG不動産を語る。



(公社)日本不動産鑑定士協会連合会副会長・調査研究委員長
杉浦 綾子氏 (不動産鑑定士)

「2017年、脱炭素という環境配慮への関心が世界的に高まる中で、不動産業界においても、ESG、SDGsは非常に高い関心を集めています。ESG関連の投資額についても近年急速に伸びてきており、重要なキーワードになりつつあります。

ESG認証を取得することは、国際的な不動産投資市場へのエントリー要件の一つとしてその重要性を増しており、評価対象セクションとしての差別化、区別化は確実に進んでいるところです。特に今は不動産投資市場が先行してESG不動産関連の価格形成要因を重視しているため、国際的な不動産投資市場を中心に、今後、ますます価格へのプレッシャーを高めていく可能性がります。

また、数値として具体的に不動産鑑定評価に反映させるには、まだまだマーケットエビデンスが足りず、まっやへグリーンプレミアムとしてESG認証

最近のESG不動産の市場動向

ESGに関連する主な出来事
2006年 責任投資原則 (PRI) 公表
2009年 GRESB創設
2015年 日本版コーポレートガバナンス・コード公表
国連サミットにおけるSDGs採択
2020年 TCFD サミット開催(カーボンニュートラル宣言)
2021年 COP26(第26回国連気候変動枠組条約締結国会議)

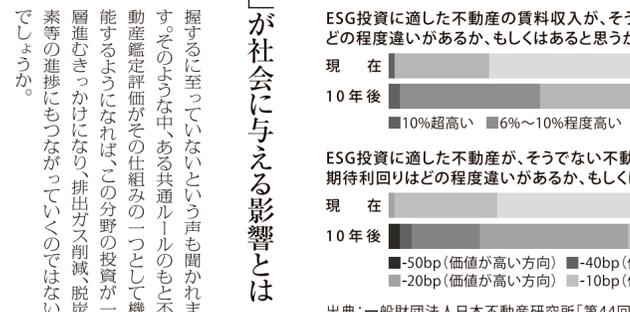
を取得することの優位性や、ブランド・インスカウト、より認証を取得しないリスクに関して、共通の認識が形成されはじめていくという段階です。

「ESG不動産の鑑定評価」に対する取り組み

不動産鑑定士の役割は、市場を反映し、取引事例等のエビデンスに基づいて評価を行うことにある。根拠もなく、不動産市場をリードすることは許されません。評価の前提としてエビデンスをきちんと把握することが重要であるため、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会でも十数年ほど前より環境不動産という観点から、ESG不動産とそれ以外の不動産について、定量的・定性的な調査を積み重ねていくとしています。

CASBEEやDBJ認証等によるESG不動産の取引実績を分析・調査した結果、各認証の有無が買料の上昇期待、キャップレートの低下期待(いずれも価格を上昇させる方向)に作用する端緒はつかんていますが、ESG不動産であればただけプラスになるのか、その数値を個別不動産の評価において具体的に判断するまでには至っておりません。しかし投資家に対するアンケート調査結果では「今はまだESG不動産の経済的優位性は観察されないが、10年後には優位になっていると予想する」という声が多く、将来に対する期待が高まっていることも事実です。

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会では、今後も、事例を積み重ねつつ、対象不動産の種類、立地等の条件に加え、設備の入れ替え等を含む維持管理コスト等、中長期にわたる観点からも調査を続けていく予定です。世界各国の評価機関でも、日本とほぼ同様の状況にあり、それぞれの対応等にも注



視しています。最近では、ウェルネスに関する国内基準も整備されてきており、こちらにも注目しています。

また、ESGに関する世の中の規制や認証の種類、投資家や金融機関の考え方、ESGを巡る国際情勢、不動産価格に影響を与えるメガトレンド等、ESGに関するリテラシーを高めることも不動産鑑定士にとって重要であるとの認識の下、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会でも、積極的に調査やトレーニングによる研修等をおこなっているところです。

会計において近年その重要性に注目が集まっている非財務情報のように、ESG関連事項を鑑定評価書内にわかりやすく明示すること、その対象不動産は、年金ファンドや大手投資機関等が参加する国際的な投資不動産市場の舞台にエントリーできる可能性があるのかどうかという鑑定評価書の読み手の価値判断に寄与することも可能なのではないかと考えています。

私たち不動産鑑定士が、不動産鑑定評価やそれを受ける調査分析にESG関連事項を反映するためにも、関係機関の皆さまへ、ESG関連事項の一元的なデータプラットフォームやデータウェアハウス構築等の市場環境整備を進めていただきたいと思います。

いまを観察し、評価に反映する。 社会の意識を変えていく。

世界的に関心の高まるESG不動産について、私たち不動産鑑定士は専門家として、定量的・定性的な分析を行いながら、不動産を取り巻くマーケット動向を常に観察しています。ESGという概念がより重要視される近い将来に向けて、そのESGに関するリテラシーをさらに高めていくことも同時に必要であると考えています。

不動産鑑定士は、
ESG不動産の鑑定評価にも
取り組んでいます。

Walkability, Shareholder Treatment, Materials, Water, Resource Utilization, Building Design and Construction, Nourishment, Facility management ISO41000, Thermal Comfort, Fair Labor Practices, MOVEMENT MIND, Interior Design and Construction, WELLNESS OFFICE, Community, Social, COMFORTABLE, BCP, Business Continuity Plan, SDGs, Building Operations and Maintenance, LEED Leadership in Energy and Environmental Design, Accounting Controls, Clean Technology, Carbon Emissions, Wellness, Board Independence, Balance, Work Life Balance, COMMUNITY energy saving Security, Energy & Resources, DBJ Green Building Livability, LEED for Cities and Communities, Environment, Diversity, Transparency, Sustainability, Human Rights, WELL Building Standard, Equipment, Activity Based Working, SDGs, Governance, Security, Livability, Board Independence, REFRESH, CASBEE, CO2 emissions, Social, WELLNESS OFFICE, Refresh, ISO14000, BCP, Community & Diversity Homes, Property management, CO2 emissions, Governance, Work Life Balance, COMMUNITY energy saving Security, Energy & Resources, DBJ Green Building Livability, LEED for Cities and Communities, Environment, Diversity, Transparency, Sustainability, Human Rights, WELL Building Standard, Equipment, Activity Based Working, SDGs, Governance, Security, Livability, Board Independence, REFRESH, CASBEE, CO2 emissions, Social, WELLNESS OFFICE