

不動産もエコの時代に！



現在、地球温暖化対策、経済活性化等のために家電・住宅エコポイント制度が運用されていますが、実は大規模な不動産取引の場面でもエコが注目される時代が到来しそうです。

ニュース等ではあまり取り上げられていませんが、東京都は2010年1月1日以降に建築物環境計画書を提出した延床面積 10,000 m²越の新築、または増築建築物を対象に「省エネルギー性能評価書」*を取引相手（売買・賃貸等）に交付する制度の運用が既に始まっています。

この制度の目的は、以下の3点です。

- ①ビルを購入、賃貸、または信託受益権の譲渡を受けようという人に情報を提供し、環境・省エネに配慮した建築物を選択しやすいようにする。
- ②環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みを作る。
- ③建築主の自主的な環境配慮の取組を促す。

*「省エネルギー性能評価書」とは、建物の設計段階における環境性能を示す指標であるPAL（パル）**やERR（イーアルール）***が記載された書面です。

**PALは建物の断熱・遮熱性能を単位面積当たりの年間熱負荷で示す指標で、PALが小さいほど「建物の断熱性能が高い」と評価できます。断熱性能を高める手段として、開口部に庇やルーバーを設置したり、遮熱性の高いガラスを採用したりすることなどが知られています。

***ERRは設備の省エネ効率を、基準値からの通減率で示す指標で、空調、換気、照明、給湯、エレベーターの5つの設備分野を対象として、仮想のエネルギー消費量と採用した設備機器のエネルギー消費量を比較し、建物全体の低減率を導き出します。ERRが大きいほど「設備の省エネ性能が高い」と評価できます。

賃料・価格に影響があるの？

環境性能が大きく異なる二つのビルがあった場合に、その他の条件（立地、賃料、利便性、耐震性等）が同じならば、借りる人は間違いなく環境性能が良いビルを選びます（買う人にとってももし価格が同じならば環境性能が良いビルを選ぶはずです。）。まだ「省エネルギー評価書」等の他の物件と比較するための指標等が少ないために比較しにくい部分がありますが、上記制度が広まれば自然と環境性能に関する相場が徐々に形成されてきます。

㈱日本都市鑑定は不動産全般に関するご相談にお答えしています

TEL. 03-5249-3821

希望しない

※このニュースレターのファックス発信を希望されないときはチェックを入れて当社宛に、FAXにてご一報ください。送信を一切中止させていただきます。