

オフィスビル等の取引で活用されている  
建築物の技術的情報の整理業務  
報告書【概要版】

平成 31 年 3 月

公益社団法人ロングライフビル推進協会

## 目 次

1. 背景と目的	1
2. 調査内容	1
3. 調査の実施方法	1
4. 国内の不動産売買等で活用されている技術的情報	2
5. 国外の不動産売買等で活用されている技術的情報	6
6. 国内調査結果と国外調査結果の比較	10

## 1. 背景と目的

技術の進歩に伴って建築物がロングライフ化し、ストックとして有効利用されていくためには、建物所有、不動産証券化、不動産流通、金融等の不動産取引に係る関係者においては、建築技術者のみならず、建物が備える物理的性状や性能等について理解されていることが望ましい。

より質の高い建築ストックの形成に向けて不動産取引関係者の技術的情報の活用促進が望まれるが、さらにエンジニアリング・レポート（以下、ER という。）等で不動産取引関係者が把握した建築物の技術的情報の活用状況については、現時点では十分に明らかになっていないのが実情である。また、国外の不動産取引において技術的情報がどのように活用されているかについてはさらに明らかになっていない。

このような状況に鑑み、本業務は、国内外の不動産の取引で活用されている建築物の性能等に係る技術情報を整理し、それらの情報の活用状況を調査することにより、その実態を把握することを目的とする。

## 2. 調査内容

### （1）国内のオフィスビル等の取引で活用されている技術的情報の整理

不動産取引において重視されている建築物の基本性能（外部空間、内部空間の使いやすさ等）、安全性（構造安全性、災害対応等）、環境性（省エネルギー性、自然エネルギーの活用等）、利便性・快適性（空気環境、バリアフリー性等）、維持保全（維持保全の状況等）、遵法性（建築基準法への適合等）等の技術情報について、収集・整理する。

### （2）欧米諸国のオフィスビル等の取引で活用されている技術情報の整理

欧米諸国の不動産取引で重視されている技術的情報の活用状況について、基礎的な情報の収集・整理を行う。

## 3. 調査の実施方法

### （1）不動産売買等で活用されている技術的情報の整理

既往文献・調査を基に、不動産取引の通常売買、REIT の投資法人による物件取得、その他の証券化スキームによる物件取得、ER 等の不動産取引に用いられる既往調査手法における技術的情報の基本的な状況について整理する。

### （2）プレヒアリング調査の実施

不動産取引の各段階の判断には、技術的情報に基づく部分と、経済的な側面に基づく部分等、いくつかの段階があると想定される。また、事業内容により、必要とする技術的な情報は異なるものと思われる。このため本調査の前に有識者等へのヒアリングを行うことにより、事業で用いられている技術的情報等の概要を把握する。

### （3）仮説の立案

（1）、（2）より、活用が予測される技術的情報の仮説を組み立てる。

### （4）不動産取引における技術的情報の活用状況把握等に向けたヒアリング調査

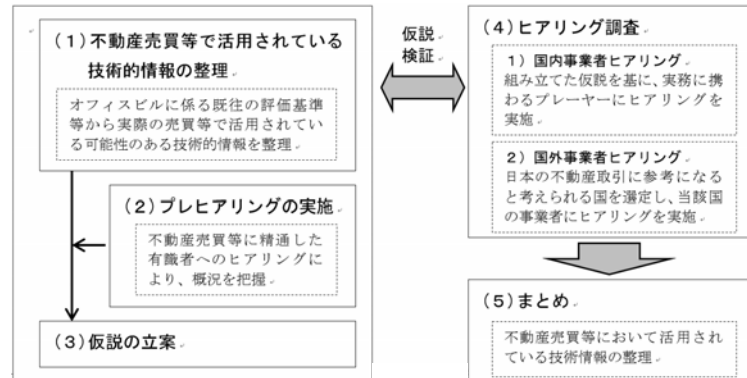
#### 1) 国内事業者ヒアリング

組み立てた仮説を基に、実務に携わるプレーヤーにヒアリングを行い、技術的情報がどのように評価され、扱われているか、明らかにする。

## 2) 国外事業者ヒアリング

法制度等の違いがあり、前提が異なる中での調査となるため、既往文献調査や有識者等の国内ヒアリングを通じて、日本の不動産取引に参考になると考えられる国を選定し、当該国の事業者ヒアリングを実施する。

### <調査フレーム>



## (5) 成果のとりまとめ

以上の調査結果について、とりまとめを行う。

## 4. 国内の不動産売買等で活用されている技術的情報

### (1) 取得時の技術的情報の設定

- 不動産証券化や資産査定及びJ-REIT又はプライベートファンド組成等においては、不動産を適正に評価する手続きとしてデュー・デリジェンス（以下、DDという。）が実施される。ERは、法的調査や経済的調査とともに、物理的調査として重要な役割を担う。
- 1990年代以降、不動産の流動化にかかる法制度が整備され、REIT市場の開設以降、急速に不動産の証券化が普及していったが、公益社団法人ロングライフビル推進協会（以下「BELCA」という。）ではJ-REIT市場誕生と同じ2001年にERのガイドラインを刊行し、2007年の改定を経て、2011年版の刊行に至っている（現在、2019年改訂版を発刊準備中）。
- 2007年には「不動産鑑定評価基準」にERが位置づけられ、不動産取引におけるデファクトスタンダードとして定着し、広く認知されるようになった。
- 国内ヒアリング調査は22の事業者に対して行ったが、不動産取引における技術情報の入手は基本的にはERであった。J-REIT投資法人・運営事業者以外の不動産取引においてもERは活用されており、具体的には取得プロセスの中で、購入の確度が高くなった段階でERを取得するのが一般的なようである。
- また、BELCAでは2017年3月に「オフィスビル性能等評価・表示マニュアル」を策定している。これは、既存建物のバリューアップのための改修を想定し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会とも連携して、オフィスビルが具備する性能等の客観的な評価手法等をマニュアルとして取りまとめたものである。
- 国内調査の調査票においては、ERの調査項目に加え、この「オフィスビル性能等評価・表示マニュアル」における性能等評価項目・評価指標をベースに技術的情報項目の設定を行った。

## (2) ヒアリング調査対象の選定

ヒアリング調査対象については、次のような視点に基づき、表1のとおり22事業者を選定し、ヒアリング対象とした。

### <ヒアリング事業者選定の視点>

- ①取引件数が多いと想定される事業者を中心に多様な取組形態での確認が行えるよう関連事業者を幅広く選定  
⇒ (不動産事業者/リート等運営事業者/ゼネコン/保険事業者等)
- ②地方取引の実態の確認  
⇒ (地方都市の事業者)
- ③取引に関連する事業者の視点  
⇒ (金融機関、格付機関等)

表1 国内ヒアリング調査対象事業者

事業者	事業者の事業概要
A社	不動産事業者
B社	不動産事業者
C社	不動産事業者
D社	不動産事業者
E社	不動産事業者
F社	不動産事業者
G社	不動産事業者
H社	不動産事業者系リート投資法人の資産運用事業者
I社	不動産事業者系リート投資法人の資産運用事業者
J社	不動産事業者系リート投資法人の資産運用事業者
K社	ゼネコン系リート投資法人の資産運用事業者
L社	不動産事業者系リート投資法人の資産運用事業者
M社	独立系リート投資法人の資産運用事業者
N社	地方都市のリート投資法人の資産運用事業者
O社	地方都市のプロパティマネジメント事業者
P社	ゼネコン
Q社	ゼネコン
R社	ゼネコン
S社	政府系金融機関
T社	保険事業者
U社	保険事業者
V社	格付機関

## (3) 調査対象事業者における技術的情報の重視する度合い

- ・調査表において、技術的情報毎に「確認の程度」を次表の4段階で回答を得ており、この結果を利用して定量的な分析を試みた。図1はその結果をグラフ化したものである。
- ・なお、分析については、調査対象22社の内、分析可能な調査票を受領した20社の回答をもとに行った。

### 1) 事業の目的別傾向

- ・ヒアリング対象は、不動産事業者、J-REIT等を含む投資法人・運営事業者(以下、J-REIT投資法人等という。)、ゼネコン、保険事業者等に加え、金融機関や格付け機関など、幅広く対象を選定して取得時の技術情報の活用について確認した。
- ・当然のことながら事業主体毎の差異は見られたが、共通するところも多い。事業者別というよりは、“長期的に運用”する

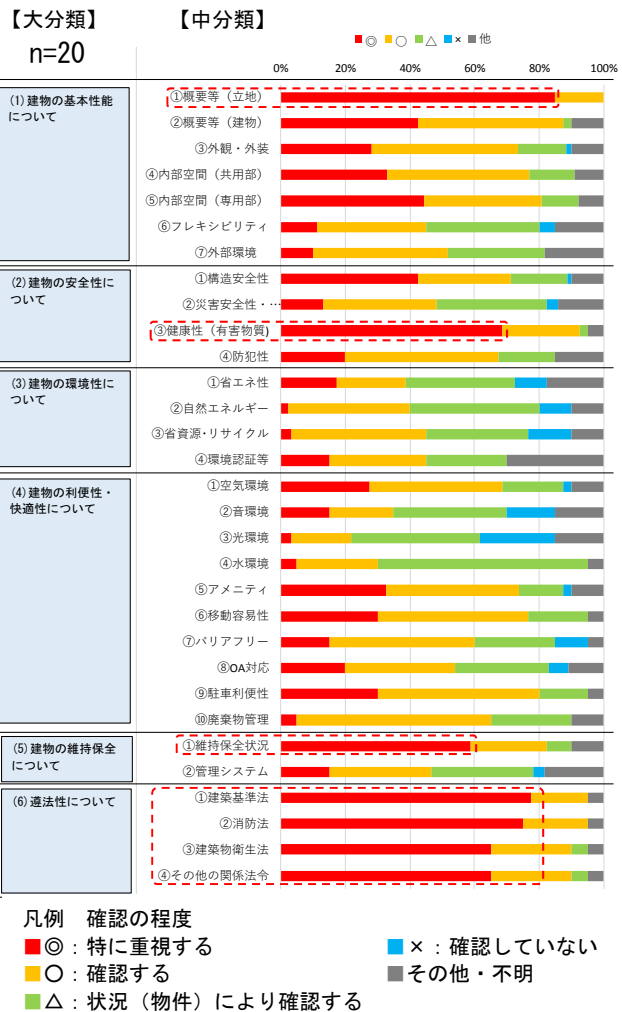


図1 「確認の程度」の集計グラフ(中分類)

ことを前提に取得するのか、取得後の“開発を目的”として建物付きの土地を取得し、一時的に建物を運用するのか、事業の目的により確認すべき項目や重視する度合いが異なることが分かった。

## 2) 全体的な傾向

- ・中分類における項目について、特に重視する項目としてあげられていたものは、「立地等の概要」「健康性（有害物質）」「維持保全状況」「遵法性」についてである。ちなみに、これら4つの項目は、ERの調査項目ともなっている。
- ・オフィス需要として最も重要視されるのは、賃料や利回りなど事業性に直接的に影響する項目である「立地等」にかかる情報である。
- ・また、事業性に関連するものとして「維持保全状況」があげられる。この「維持保全状況」については、長期に運営する場合はもちろん、短期運用を想定している場合でも重視される。例えば、購入後にすぐに設備のリプレースが必要だということであればその分費用計上をする必要があり、場合によっては事業性に大きく影響することになる。具体的には、過去の維持保全計画の実施状況やトラックレコードを確認する。
- ・「健康性」については、法適合にかかわる部分とコストにかかわる部分とがあり、重視する項目として挙げられている。法適合の側面については、「アスベスト」を含む有害物質や「土壌汚染」の対策については、法的に様々の規制がある。当然のことながら、法律への適合性については重視することになるが、取得物件にアスベスト等が含まれている場合で、一定期間運用後に売却を想定している場合はその対策関係にかかる費用を見込んでおく必要があり、費用を多く要する場合は事業性にも影響する項目となる。
- ・「遵法性」については、建築基準法、消防法、建築物衛生法など、それぞれ重視する項目として多く挙げられている。特に、J-REIT投資法人等では開示情報等の関係等から遵法性は必須事項として捉えている。ただし、必ずしも現状で法適合性が確保されていなくても、軽微で改修等により遵法性がすぐに確保できるものであれば、取得（投資）対象として検討に含めているようである。
- ・技術的情報をみるポイントは、①テナントリーシングのしやすさ（機会創出）、②運営コストや売却時への影響（事業性・リスク評価）の2点である。例えば、大空間のエントランスロビーのあるオフィスビルを想定した場合、“魅力的でテナントが付きやすい”という評価（前者の観点）もあり得るし、“大空間で空調効率が悪く維持管理コストの負担にならないか”という評価（後者の観点）もあり得る。このあたりは事業主体の物件選択の考え方や個別物件の状況によるところが大きいと思われる。

## 3) 基本性能・安全性について

- ・立地概要や外観、内外の空間に関する項目であるが、立地関係の概要等に加え、面積・形状・天井高などの空間構成など、取得後には改変しにくいものが重視する項目として挙げられている。
- ・「耐震基準」と「健康性」は重視する項目として挙げられているが、その他の防災・避難や無停電装置などの防災対策、セキュリティ等の防犯性についてはそれほど多くはない。

- ・地震リスク分析（PML等）は、J-REIT投資法人等では実施しているが、そのほかの事業者ではそれほど実施していない。特に開発を目的とした短期運用の場合は、PMLを評価してもあまり意味がなく、仮に評価したとしても投資判断に影響するほどのものとはなっていない。
- ・「アスベスト」や「土壌汚染」に関しては前述したとおりである。

#### 4) 環境性について

- ・「環境性」については、重視する割合は低い。「環境性」に対する意識の高まりはみられるものの、環境性能の評価が高い物件だからといって賃料を上げられるわけではなく、現時点では市場で評価されるまでは至っていないという認識がある。
- ・また、省エネルギー対策については、建物取得時ではなく取得後の建物運用時の問題であるとする意見も多く聞かれた。取得後にバリューアップ改修を行う場合もあるが、バリューアップを前提として建物取得時に何かを確認しているかという点、そこまでは行っていない。
- ・「環境認証等」については、取得の有無について確認するとしても参考資料程度で、既存オフィスで取得を前提とされている物件はなく、また環境認証の有無が賃料等へ直接的に影響したりすることもないため、投資判断において重視する項目とまではなっていない。

#### 5) 利便性・快適性について

- ・利便性・快適性は、主にリーシングに関連する事項である。テナントへの訴求力に影響するとともに、運用時のクレームへとつながる部分でもある。
- ・主に挙げられていた項目は昇降機等の「移動容易性」とトイレなどの「アメニティ」に関することである。オフィス利用であるため、「OA対応」や立地等により「駐車場」なども重視する項目として比較的多く挙げられている。
- ・一方、「音環境」や「光環境」など事務環境にかかわることについてはそれほど重視されていない。これらは内装・設備の改修等により改善できるような内容でもあり、取得時にはそれほど重視されていないものと見ることができる。
- ・「空調方式」や「機械式駐車場」については、テナントへのサービスに係る項目であるとともに、維持管理や更新に費用のかかる設備でもある。ハードの技術的な内容の確認というよりは、ヒアリング等により使い勝手やクレーム等の状況について確認するのが一般的である。
- ・駐車場や駐輪場については地域性が見られるところであり、地方都市ではニーズが高い。都心では、附置義務駐車場について適法な状態にあるか確認する事業者がみられた。

### (4) 技術的情報の取得プロセス

#### 1) 物件購入時

- ・不動産の所得プロセスの中で技術的情報の取得の時期は、物件情報を入手したあと現地に出向いて行う「現地調査／簡易査定」と、物件購入を前提としてDDの一環として行う「詳細調査」（ERの取得）とに分けられる。
- ・「現地調査／簡易査定」については、開示される図面や維持管理の記録等の書類での確認や立ち入れる範囲での目視確認となる。目視確認については必ずしもチェックリストのようなものがあるわけではなく、担当の経験によるところが大きい。

- ・「詳細調査」については、ERの作成を第三者へ依頼する場合と内製化して自社で行う場合とがある。外部に委託する場合でもER作成者の現地調査に社員が同行する対応をとっている事業者もみられる。
- ・ERのガイドラインでは一定のスコープのもと、基本的な調査項目が示されているが、今回ヒアリングの中では、特別な調査項目を追加してERを依頼している事例はみられなかった。

## 2) 物件売却時

- ・物件を取得したあとは基本的に売却せず運用し続ける場合と、取得後一定期間運用したあと売却を見込む場合とがある。J-REIT投資法人等は、取得した物件を基本的に運用し続けるが、ポートフォリオ全体の中で収益が落ち込み回復する見込みのない物件については売却が検討される。
- ・売却時は、購入予定者からの求めに応じて技術的情報を開示する立場となる。物件取得時にERを作成したあと定期的にERを再取得している事業者もあり、そのような場合は購入予定者に直近のERを開示することとなる。

## (5) 技術的情報に関するガイドライン等の有用性について

- ・ヒアリング対象の数社に対し、「調査票で示したような技術的情報に関する評価や表示の方法についてのガイドライン等があったら、オフィスの取得の時に活用するか？」という問いかけを行った。そこで得た回答から、本調査で設定した技術的情報について、これらの情報を評価する判断指標などの有用性については、売買取引時の目安となり、また第三者的な基準は取引の透明性が高まるものとして、総じて受け入れられるものではないかと思料する。
- ・ただし、定量評価されるとそれが基準になってしまうため、あくまで参考程度の位置づけとすべしという認識もあり、その示し方や制度設計などについては実務者の使い勝手を損なわないような配慮が必要であろう。

## 5. 国外の不動産売買等で活用されている技術的情報

### (1) 調査対象・内容

- ・国外ヒアリングについては、環境・社会面での配慮を先進的に行い、技術的情報の積極的活用が見込まれる6社を対象に実施した。限られたサンプルではあるが、英国、豪州、香港・中国、シンガポール、米国、カナダにおける不動産取引の状況をうかがい知ることができた。調査先の事業内容は、不動産デベロッパーやファンドを運用する資産運用会社が主であるが、基本的には長期保有（ファンドの方針にもよるが5年以上程度）の戦略をとっている事業者が多い。

### (2) 調査対象における技術的情報の重視する度合い (物件取得時)

表2 国外ヒアリング調査対象事業者

本ヒアリングで対象とした主な投資先	事業概要	担当者 オフィス所在地
英国	・資産運用会社 ・長期保有	英国
豪州	・不動産デベロッパーおよび ファンド運用 ・長期保有	豪州
アジア、豪州、 北米	・資産運用会社 ・長期保有	香港 米国
シンガポール、 英国	・不動産デベロッパー ・長期保有	シンガポール
香港、中国	・投資法人の資産運用会社 ・長期保有	香港
米国、カナダ、 アジア	・保険会社グループの不動産 部門（開発・保有を含む） ・長期保有	カナダ



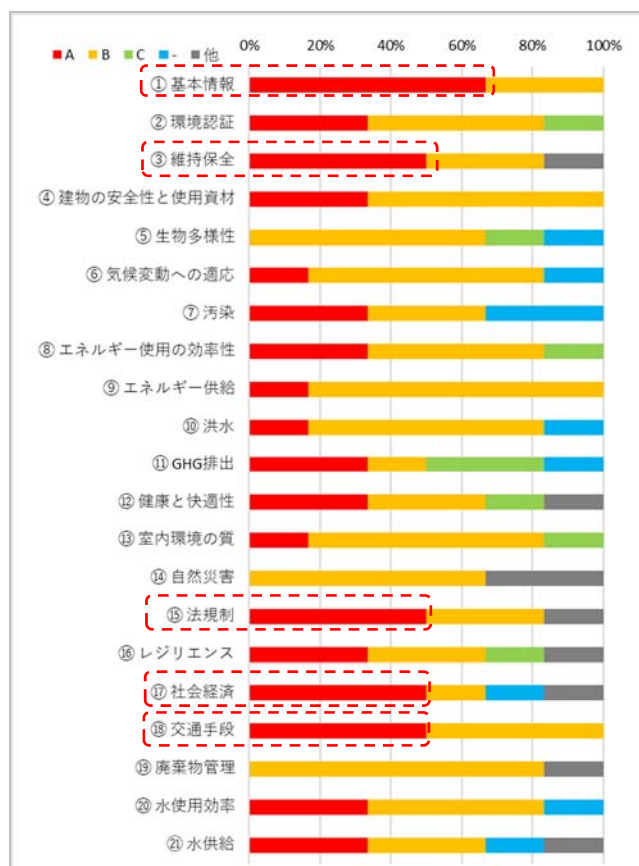
- ・ヒアリングに際して配布した調査表では、以下 21 項目を大項目として仕分けし、売買および賃貸時の重要度に基づいて回答を得ている。
- ・ヒアリング調査票における技術的情報の項目については、調査先において馴染みのある「GRESB リアルエステイト評価」における項目をベースに作成し、さらに環境・健康性に関するマーケットの変化やリーシングでテナントから要求される技術的情報についても可能な範囲で調査した。

### 1) 全体的な傾向

- ・重視する項目として多く挙げられているのは、「基本情報」「維持保全」「法規制」「社会経済」「交通手段」となっている。
- ・立地や面積等の基本情報や維持管理（CAPEX 費用等）など運用時の収益に影響する項目や法規制（遵法性）にかかる項目については重視されている。

### 2) 安全性について

- ・「構造安全性」については、地震があまり発生しない地域もあり、顕著に重視する項目として挙げられてはいない。
- ・台風などの「自然災害」は重要視される内容が地域によって異なるが、取得時ではなく、オペレーション時に発災後のマネジメントやリスク軽減の観点から改善を図るものとして扱う事業者もあった。特に「洪水」については、一般的に DD で調査する項目となっており、ハザードマップが主な確認手段となっている。気候変動への適応と関連して意識されている項目でもある。



凡例 確認の程度  
 ■ A : 特に関心する  
 ■ B : 確認する  
 ■ C : 状況(物件)により確認する  
 ■ - : 確認していない  
 ■ 記載なし: その他・不明

図2「確認の程度」の集計グラフ(中分類)

- ・「アスベスト」等については、物件のある国や地域により対応が異なる。基本的には DD で確認する。「土壌汚染」については、“確認する”ところと、特に既存物件については“わざわざ土壌調査しない”とするところと意見が分かれたところである。
- ・「テロ対策」については、近年のテロ発生状況を踏まえても、取得時に重視している事業者はみられず、オペレーション時の対策として扱われている可能性がある。

### 3) 地球環境・エネルギー等について

- ・既存ビルの売買では「生物多様性」については、重視している事業者はおらず、新規開発時にはより深く考慮するとの意見が見られた。
- ・「気候変動への適応」については、現状ではあまり確認されていないが、今後 TCFD<sup>1)</sup> のガイド

<sup>1)</sup> 2015年のパリ協定の採択に伴い気候変動を取り巻く情勢は大きく変化するなか、投資・金融分野ではG20指示により設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」により、気候変動に関する企業の取組の情報開示などについての提言が2017年6月に公表された。

ンスが一般化されると重要度が増してくるのではないかという意見があった。

- ・ここ数年で「レジリエンス」という言葉が気候変動と関連付けていわれるようになってきている。現状ではより広く自然災害への対処を指す場合など各社それぞれ定義が異なるようだが、注視されている項目である。
- ・既存建物の「エネルギー効率」については、(効率性が悪ければ改善すればよいと考えるため) それ自体は投資判断には影響していなかった。また、「再生可能エネルギー」についても、現時点ではテナントからの要求もまだ高いことやオフセット・クレジットによる導入が可能であるため、物件取得時に特に重視すると回答した事業者はいなかった。

#### 4) 室内環境、健康と快適性について

- ・地域性が見られる項目で、アジアなどの常暑地域においては設備性能の面で重視される。また中国では過去に公害があった地域等では空気質の項目が重視されている。音環境については、どの地域でも積極的な対応はなかった。
- ・「健康と快適性」については、社会面に配慮した「多様性と包摂」(ユニバーサルデザイン等) に対して設定している事業者が多く見られた。

#### 5) 環境認証について

- ・物件が所在する国での主要な認証を使用している。
- ・総合的なグリーンビル認証については、北米のみでなく、香港・中国でも独自の認証制度がターゲットとなるテナント層への訴求力に欠けるために「LEED」を用いていた。他地域では、英国ではBREEAM、豪州ではGreen Star、シンガポールはGreen Markが使われている。どの地域でも、一定レベル以上(認証の色、星の数等)の認証取得を求める社内基準のある事業者はいなかった。ただし、リーシングの観点から、物件取得後には認証を取るのが一般的なようである。
- ・省エネ格付については、北米はENERGY STAR、英国ではEPC、豪州はNABERSであった。他地域でも開発の兆しはあるものの、既に普及している格付は無いようであった。
- ・省エネ格付を含めた環境認証の取得状況やレベルについては、物件取得後にバリューアップする余地があるため、建物を取得する時点においてはそれほど重視していない(投資可否へ影響する要因ではない)。

#### 6) 法規制

- ・各事業者とも、法令遵守は非常に重視しており、建築基準やエネルギー基準、健康・安全性に関する基準等が挙げられている。
- ・しかしながら、改修などで改善できるのであれば大きな問題ではないとする意見もある。

#### (3) 調査対象における技術的情報の重視する度合い(リーシング時)

- ・リーシング時にテナントから要求される事項としては、大型テナントについては環境認証や健康・快適性などの環境面に関する事項が、中小テナントにおいては非常用電源や空気質、廃棄物のマネジメント方法などが挙げられた。

#### (4) 物件取得後のモニタリング

- ・建物取得後も、各社何かしらの手段により、技術的情報を定期的にモニタリングしている。

具体的には各種の環境認証の更新時や、政府や ESG 評価などへの年次報告時、ER 等の外部評価時、DD チェックリストなどによる社内評価時などの機会を捉えて行う場合が多く、環境パフォーマンスの維持・向上に活かしていると思われる。

#### (5) 技術的情報の情報源

- ・北米では ASHRAE や BEPA、英国では RICS のスタンダードを用いて外部事業者によるレポートが作られていることが一般的と思われるが、ヒアリング対象全体としては自社の DD 基準や DD チェックリスト等により確認項目を定めている例が多かった。

#### (6) マーケットの変化について

- ・「省エネルギー」「再生可能エネルギー」「レジリエンス」「健康と快適性」の各項目について、マーケットの変化を聞いた。

##### 1) 「省エネルギー」

- ・格付け表示が義務付けられている国では、当該事項に係る技術的情報が重視される傾向がある。
- ・北米ではエネルギー使用量自体ではなくカーボン（炭素・CO<sub>2</sub>）を重視する動きがあり、カーボンが発生するエネルギーを使用していないビルに対して発行されるビル認証もある。

##### 2) 「再生可能エネルギー」

- ・現状ではテナントから求められる例は少ないが、気候変動対策の観点から今後重要度が増すのではないかという声が多く聞かれた。

##### 3) 「レジリエンス」

- ・既述のように、TCFD の普及が進むとの認識があり、気候変動への対応の中で重視される可能性がある。

##### 4) 「健康と快適性」

- ・ここ数年重視されてきていると認識されているが、内容については空気質、光環境、温熱環境から土壌汚染や防火など多岐にわたり、調査先毎に注視している内容も異なるようだ。
- ・一方で、ヒアリングにおいては、「想定していたほど“健康と快適性”のコンセプトが浸透していない」という意見も聞かれた。健康・快適性の施策は、省エネ施策に比べ、効果が数字で表しにくいことが要因として指摘されている。

#### (7) 環境配慮等によるプレミアムについて

- ・環境面、社会面を含めたサステナビリティ要素については市場での注目は上がっているという感触がある一方で、サステナビリティに配慮された物件について、価格面で評価されている（「グリーンプレミアム」がある）かということ、大企業など一部の優良テナントを除き、より高い賃料を支払ってでも入居したいとの流れには至っていない。
- ・ただし、豪州などサステナビリティ要素に敏感な地域では、テナントからの要請も増加しており、環境等性能の向上に向けた改修等にもポジティブな反応がみられた。
- ・ヒアリングにおいては、「グリーンプレミアム」よりも、環境面での配慮がなされていない場合に経済的価値が下がる「ブラウンディスカウント」がより起こりやすいという意見が多数を占めた。中国や香港では、「グリーンプレミアム」も「ブラウンディスカウント」も見られないという意見もあり、その評価は現時点では分かれるところである。

## 6. 国内調査結果と国外調査結果の比較

- ・国内調査と国外調査とではヒアリング対象者の数や項目、対象者の意識等が異なるため、単純な比較を行うことはできないが、限られたヒアリング対象であることを前提に技術的情報の活用状況や今後の見通し等について示す。
- ・基本的に「立地・面積等の基本情報」、「維持管理」など、事業性（収支）に影響する項目については、国内・国外問わず重視する項目となっている。
- ・「遵法性/法規制」についても、国内・国外ともに重視する項目となっている。必ずしも取得時点で法適合を満たしていなくても、改修等により適合状況を満たせるようであれば取得（投資）対象として含めている。このあたりも国内・国外同じよう考え方である。
- ・「自然災害への対応」等は、国・地域により考え方が異なる。大規模地震の起こる可能性があり耐震基準が順次基準強化されてきた我が国（国内調査）においては重視する項目として挙げられているが、国外調査においてはそれほど重視されない場合が多く、むしろ気候変動への適応などの観点から洪水等に関することが確認の対象となっている地域が多かった。台風等、常習的に特定の自然災害が起こる国・地域では、物件取得時の状態を評価するのではなく、取得後のオペレーション時のマネジメント対策について評価するという地域も見られた。
- ・「健康性」についても地域差があるところである。このあたりは各国・地域の法制度等の整備状況などにもよると推察されるが、国内調査については、アスベストや土壤汚染等については遵法性という観点で確認し、禁止されているものがあつた場合はその処分等費用が発生するものとして意識される。国外においても、アスベストやVOCなど過去に問題があつた地域などでは重視されているようである。土壤汚染調査の必要性等については事業主体により意見が分かれることとなった。中国では室内空気質については重視する傾向にあるなど、対応の考え方はさまざまであることが分かった。
- ・環境面に関する技術情報の取得や「環境認証」「健康性」などの格付け、レーティング等の状況については、各事業者において意識はしているものの、既存ビルの取引市場においてはまだ一般的なものになっていない。多くの事業主体は、環境性能等について気にはするが、投資判断に影響するものではなく、むしろ運用面での対応を図るべきものという意識がある。このあたりは国内調査・国外調査同じような意見が聞かれたところである。
- ・環境に関する評価・表示の制度（グリーンビル認証等）等については、国内外でさまざまなものがあり、国や地域により認知の状況もさまざまである。どの評価・表示ツールを使用するのが一般的かは国・地域によるところが大きい。国内調査においては、BELSやCASBEE等、様々ある評価・表示方法を統一して欲しいといった意見も見られた。