

サステナブル不動産の実現に向けて

不動産業としてどのように CSR に取り組み得るかという問いに対してであるが、不動産業の多様な業務、企業規模等を勘案すれば、業全体の汎用的、統一的な CSR 活動項目を導出することは容易ではない。基本的には、自らの置かれたポジショニングの状況を踏まえて自社に最適な CSR の取り組みを構築していくことである。

プラハラード&ハメルは産業の未来を展望する必要性を強調している¹が、ここでは昨今の世界的な共通テーマとなっている地球温暖化問題に焦点を当て、不動産業の未来を展望する上で最も有望な市場がサステナブル不動産であり、これからの不動産業に於ける共通価値と位置づけることで、CSR の意義を導出し、斯業に従事する全ての人々の意識を感化してゆきたい。

世界規模で地球温暖化への取組みが本格化しているなか、日本全体の CO₂ 排出量の 4 割を占めるとされる建築関連分野、即ち、オフィス、店舗、学校、住宅等を供給、運用、管理している不動産業界にも積極的な取組みが求められている²。不動産業が取り扱う商品である住宅やビルは、地球温暖化の原因とされる二酸化炭素の主要な排出源の一つであり、現在、温暖化対策強化の最重点領域となっている。地球温暖化問題は中長期的視野での対応が求められる問題であり、当面、温暖化問題に関わる政策、社会からの政策は強まっていくことは避けがたい状況である。

我が国の現状として、国内では業務部門や住宅部門に於いて、温室効果ガス排出量が増加基調にあり、これらの部門で主要な位置を占める不動産関連分野に関する対応の遅れが指摘されている。また、生物多様性資源の損失やエネルギー問題、廃棄物問題等、地球環境問題全般に関して、今後の持続可能社会実現に向けた不動産関連分野の役割は大きい。

現世代が化石燃料を始めとする非再生資源を使い尽くし、食料生産や環境維持に不可欠な生態系の基盤を破壊尽くしてしまったら、次世代の未来は無いことから、サステナブル・ディベロップメントには環境面での世代を超えた持続可能性を確保するという意味合いが含まれる。サステナブル・ディベロップメントには環境面、経済面、社会面での持続性を確保するという考え方が含まれており、その一つの範疇としてのサステナブル不動産は、環境面、経済面、社会面での持続可能性を確保した不動産を意味している³。

地球環境問題に対応するためにサステナブル不動産による低炭素社会実現を目指していくに当たり、経済合理性のあるビジネスとして普及させることが不可欠となってくる。

開発、分譲、流通、賃貸、管理といった様々な事業の中で、企業規模は大きくなくとも、CSR への前向きな対応として、環境配慮型の商品の企画・開発、環境に配慮した物件の優先的な取扱い、環境配慮型管理等による差別化を図り、成長機会を開拓、獲得することで、

¹ ゲイリー・ハメル&C・K・プラハラード [2011] pp. 115-171を参照

² 不動産研究所 [2009] p. 8を参照

³ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 2-3を参照

企業価値を向上させ、持続的な成長の機会を得ることが期待できる⁴。

1 サステナブル不動産への市場ニーズ

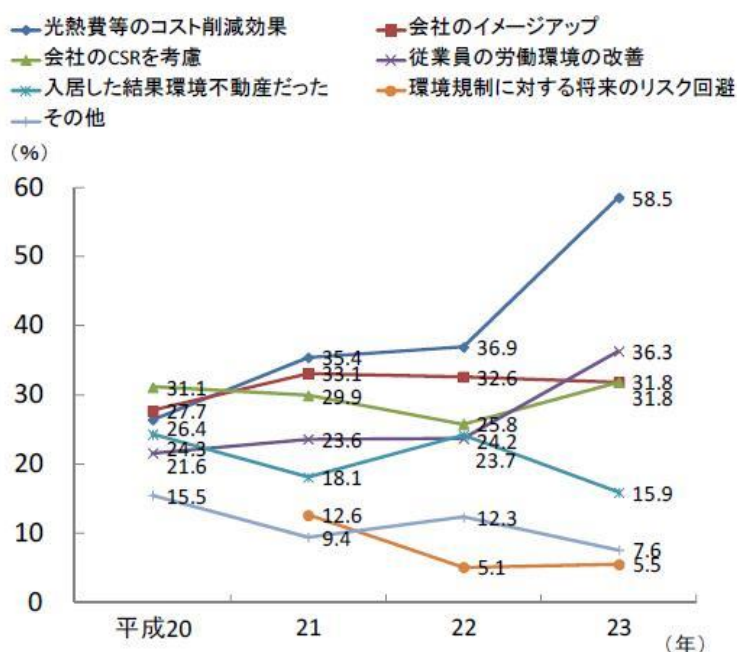
近年のCO₂排出量削減に向けた世界的な潮流に加え、昨今の原油価格の高騰、昨年の東日本大震災以降の省エネルギーへの関心の高まりなどを背景として、不動産分野に於いても建築物のエネルギー性能を高めることは喫緊の課題となっており、コスト削減やCSRの観点から、環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高いサステナブル不動産の形成に向けた取り組みが求められている。企業がサステナブル不動産に入居している理由を見ると、経済的な利点に着目する「光熱費等のコスト削減効果」を答えた企業の割合が58.5%と最も高く、企業の社会的責任に着目した「会社のCSRを考慮」や「会社のイメージアップ」を答えた企業の割合は何れも31.8%となっている。

国内投資家に対して、不動産の投資判断に於ける環境・持続性に関する諸要素の重視度については、全体的に「これまで」より「今後」の方がこれらの要素を重視する傾向が強まっている。

また、「これまで」は「建築物のサービス性能（機能更新性、バリアフリー等）」が「建築物の省エネルギー性能」を上回っていたが、「今後」では逆転しており、省エネルギー性能に対する関心の高まりが見てとれる⁵。

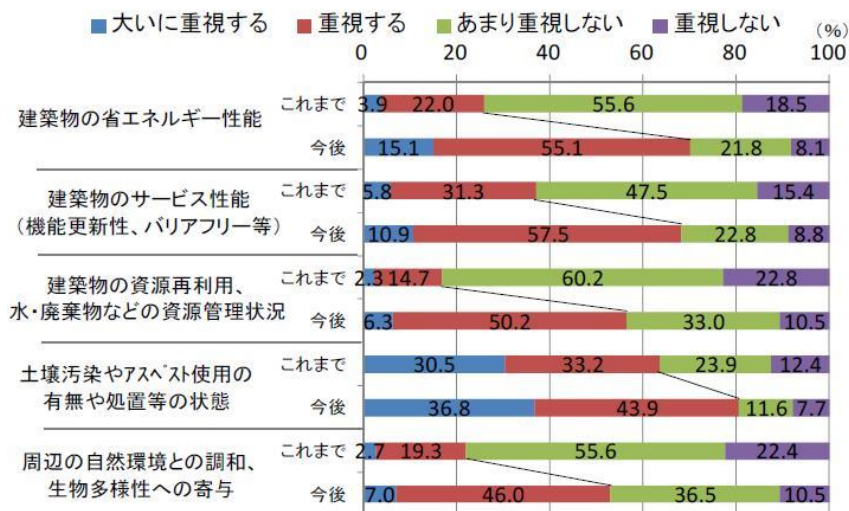
2 サステナブル不動産への取

図表 環境不動産に入居している理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表 不動産の投融资判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度



資料：国土交通省「国内不動産投資家アンケート調査」（平成23年度）

⁴ 吉田直樹 [2008] p. 19を参照

⁵ 国土交通省 [2012] p. 8を参照

組み状況

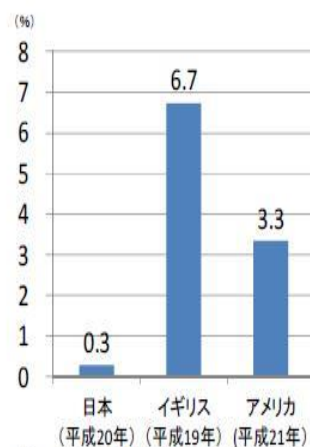
(1) 国の取組み

国の施策として、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定(2009年6月4日施行)、住宅の長寿命化(200年住宅)促進税制の創設、超長期住宅先導的モデル事業への助成、住宅履歴書の作成・普及の推進などがある。このようにサステナブル不動産に関する特徴的な政策として長期優良住宅普及のための200年住宅ビジョンがある。日本に於いては一世代一住宅が一般的であり、住宅所有者は住宅を売却することに慎重である。何故なら住宅の買換えに際して資産価値が大幅に目減りしてしまう懸念があり、そのため社会的流動性は低いからである。それに比して英国では人々は勤務先やライフステージに合わせて住宅を買い替えていく多世代多住宅が一般的である。人口が日本の半分の英国では、住宅新築が年間20万戸前後でありながら、住宅に関わる不動産取引は年間150万件にのぼる。

英国では一つの住宅に多世代居住が実現しており、社会的流動性が高い。住宅の資産価値の向上や、街並みの豊かさと社会的流動性を同時に確保するという豊かさの実現を図っている。一世代一住宅から多世代多住宅へのパラダイムの実現は新たな豊かさの実現にとって不可欠の課題である。200年住宅とは「超長期に亘って循環利用できる質の高い住宅」であると定義され、世代を超えて循環利用される社会的資産としての住宅である。200年住宅ビジョンは超長期に亘る安全な暮らしの実現し、また住宅の資産価値を超長期に亘り維持・評価することによる、ゆとりのある国民生活を実現し、環境負荷の軽減を図ることに資するものである。作っては壊すフロー消費型社会から長く大切に使うストック型社会への転換を図る観点から、良質な住宅ストックを形成し、何世代にも亘って社会全体の資産として利用していくことは環境負荷の低減に大きく貢献する重要課題である⁶。

政府は2010年6月の「新成長戦略～『元気な日本』復活のシナリオ～」でストック重視の住宅政策を掲げ、中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増、耐震性が不十分な住宅割合を5%にすることを謳っている。つまりは、スクラップ&ビルドを繰り返すことで市場を活性化させ、消費者ニーズを刺激しながら市場を拡大するといった手法ではなく、数世代に亘り使い続けることのできるような良質な住宅を建設し、消費者が安心してリフォームを行えるような環境の整備も行うことで、2020年までには、中古

図表 中古住宅流通戸数の住宅ストック数に対する割合の国際比較

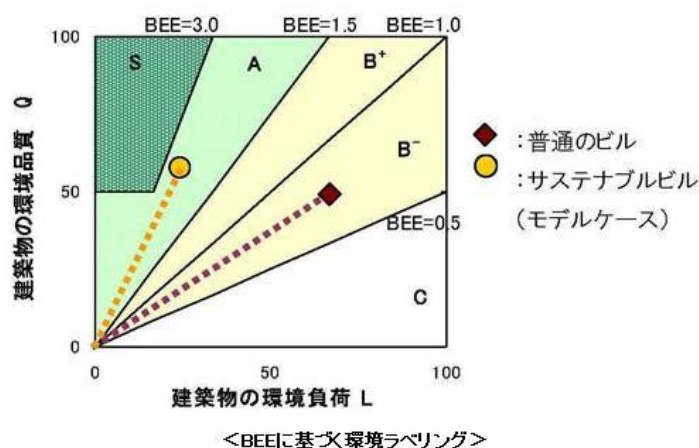


資料：日本…総務省「住宅・土地統計調査」
イギリス…The Department for Communities and Local Government
米国…U.S. Department of Housing and Urban Development
NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS

⁶ サステナブル不動産研究会 [2009] p p. 6-10を参照

住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させると共に、耐震性が不十分な住宅の割合を5%に下げ、良質な住宅ストックの形成を図るものである⁷。

建築業界で昨今よく耳にする CASBEE とは、国土交通省の主導の下に、官・民・学によって開発された建築物の総合環境性能評価手法のことで、Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency の略である。CASBEE に於いては、建物の内部の環境品質とその外部の環境負荷を分けて評価し、建物の環境に関する評価項目を、「ポジティブな環境品質を向上させる項目」と「ネガティブな環境負荷を削減する項目」の2つに分け、それら2つを体系的に分類した評価項目によって「S ランク」から「C ランク」までの5段階に格付けする手法であり、今日、多くの自治体で活用されている⁸。



また、平成 19 年に制定された環境配慮契約法は国や地方公共団体等の公共機関が契約を結ぶ際に、価格に加えて環境性能を含めて総合的に評価し、最も優れた製品やサービスを提供する者と契約する仕組みを作り、環境保全の技術や知恵が経済的にも報われるという新しい経済社会を構築することを目指すものである。

我が国の経済に於ける不動産の位置づけを見ると、2007（平成 19）年度に於いて、ストックベースでは、我が国総資産約 8,428 兆円のうち不動産は約 2,267 兆円を形成するとともに、フローベースでは GDP が約 516 兆円の中で、建築投資が約 28 兆円（住宅約 18 兆円、非住宅約 10 兆円）となっているなど、「不動産資源大国」とも言える大きな存在となっており、如何に質の高い、優良なストックとしてこれらを形成していくかが極めて重要な課題となっている。このような中で不動産を巡っては、経済のグローバル化、金融と不動産の融合等が急速に進展する一方、地球温暖化等の環境問題への対応が非常に重要なテーマとなっており、優良な不動産ストックの形成に向けて、環境をテーマとした不動産の価値の向上を図る取組みに大きな関心が向けられるようになってきている。省エネルギー、新エネルギー、緑化等、世界的に高い環境配慮技術を有する我が国では、これらの技術を取り入れた、省エネ効果の高い建築物の事例、屋上緑化や緑地の配置による緑の効果で地球環境の向上をもたらした事例などが増えてきており、これらの不動産の環境性能を評価するための CASBEE の普及の動きもある。また、諸外国においては、グリーンビル、サステナブル不動産と呼ばれる環境に配慮した不動産への関心が高まる中、環境に配慮した不動産の経済的なメリットに関する調査研究も進められてきている。環境に配慮した質の高い

⁷ 本島有良 [2012] p. 10を参照

⁸ サステナブル不動産研究会 [2009] p p. 11-16を参照

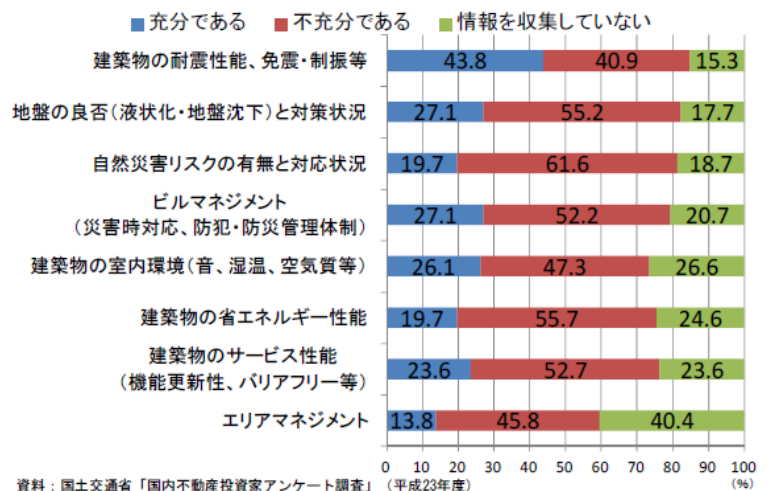
不動産ストックを創出・蓄積していくには、それら不動産の有する環境面の価値が市場に於いて明確に評価されるよう、オーナーやディベロッパー、ユーザー、投資家等、不動産に関係する多様な人々が、共通の認識や価値を因る尺度を持てるような、情報の整備等の条件整備を行っていく必要がある。

欧米で不動産の「環境価値」として関心が持たれているのは「CO₂削減」、「省エネ」であり、地球温暖化対策について、京都議定書では2008年から2012年まで先進国全体で1990年比5%の温室効果ガス排出量削減を達成させなければならず、不動産関係者に於いても

「CO₂削減」、「省エネ」を重点的に考慮するようになってきている。欧米に於ける政府等のスタンスとしては、不動産の環境性能に関する規制や税控除などのインセンティブにより、環境不動産の普及や市場の形成を助長している状況にある。EUに於いては、EUの決定が指令という形で各国に示され、これに基づいてEU各国が規制の法律を策定している。EUは域内に世界的に見ても厳しい規制を率先して

設けていくことで、世界の地球温暖化対策をリードしていこうという姿勢が窺える。英国では2008年に制定した気候変動法で温室効果ガスの排出量削減の明確な数値目標を設定し、その目標達成に向けた具体的な対応策を定めているほか、殆ど全ての建築物の売買、建築、賃貸の際にはEPC（エネルギー性能証明書）の取得を義務化している。欧米での環境性能評価基準については、米国ではLEED、英国ではBREEAM、仏国ではHQEが活用され普及してきており、環境不動産の将来価値・優位性を明確に意識はしているものの、経済的メリットを含む環境不動産の価値を定量的に評価するデータの蓄積や分析については非常に限定的で不十分であるとの見方もある。不動産に於ける環境の価値の評価軸としては喫緊の課題となっている温暖化対策としての「CO₂削減」、地球規模での対応が必要とされる「生物多様性」や米国での関心が高い「生産性向上」「緑地の存在価値」なども環境の価値として評価すべきものである。日本に於ける不動産の環境性能評価基準としてのCASBEEの活用を進めるべきとの意見も多い。多様な主体間で環境価値を共有するため、環境不動産に於ける「環境の価値」を明確化した上で、環境不動産の管理・運営に関する主体間のルールを構築していく必要がある。また環境不動産の普及のためには、その価値を評価・分析するための情報収集・提供体制の構築と環境不動産の定量的な経済効果を表すデータを蓄積していくこと、そして環境不動産普及のための政策的支援措置として、税制優遇や補助金

図表 不動産のサステナビリティに関する情報の充実度



制度、低金利融資、容積率緩和等の支援措置が必要である。⁹

(2) 建設業界の取組み

70年代のオイルショックを契機に、省エネルギーは資源に乏しい日本の国是となって、主に大規模な建築物を対象として一定の成果を上げてきたが、その後、地球環境問題が意識され始めた80年代後半からは地域の環境も含めたより総合的な環境への配慮が建築の世界でも主要課題となり、持続可能な社会の構築に資するサステナブル建築が語られ始め、地球環境及び周辺環境、更に居住環境の質の向上と付加の低減を目標とした環境共生住宅の研究・開発が産官学共同で行われている¹⁰。

企業が環境大臣に対し、環境保全活動を約束する制度として「エコ・ファースト制度」があるが、これを具体的に実践しているハウスメーカーは、主力戸建商品に次世代省エネルギー仕様を標準化し、地域の気候風土に適した在来植樹の庭作りを進め、同社の全工場での排出物の再資源化率を100%にするという取組みを実現している。あるマンションディベロッパーの取組みの中では、保水性を持たせたブロックを歩道の舗装に採用し、気温が上がると水分が蒸発して路面の温度上昇を抑え、ヒートアイランド現象の緩和に役立ったり、ペアガラスの室外側に特殊金属膜をコーティングし、遮熱性を高めて、夏場の防暑効果を図ったり、また、ガスとお湯の消費状況、料金の目安、CO₂排出を画面表示し、「見える化」することで、5~15%の省エネ効果があると言われている¹¹。また、大成建設による建築廃木材からバイオエタノールを産出する開発活動は、CO₂排出量の削減及び未利用資源の有効利用の二つの点でメリットをもたらすなど、いわば環境負荷やエネルギーの問題に対して社会貢献するイノベーティブな開発活動と言える。プロセス・イノベーションとして、例えば住宅の建て替えに際し、再利用率の低い住宅部材に対して、工場での劣化状態などを点検し、必要な箇所を補修して再び新たな住宅として販売する、まさに建物部分の約8割を有効に再利用することのできる積水化学工業のセキスイハイムによるユニット工法も、建て替えに伴う建設廃棄物を大幅に抑えるなど社会貢献できるイノベーティブな工法の開発と言える¹²。

地球環境問題で建築に於いて配慮すべき領域は、地球温暖化防止、循環型社会構築、有害化学物質削減、生物多様性保全の4つであり、CASBEEの現在の取り扱い範囲に包含されている。我が国では「京都議定書目標達成計画」を策定し、CO₂の排出削減に向けた取組みを推進しているが、建築分野に於いて地球温暖化を防止するためには、CO₂などの温室効果ガスのライフサイクルに亘る排出量を削減する必要があり、そのためには建物運用に伴うエネルギー使用量の削減、建設工事段階のエネルギー使用量の削減などが有効となる。日本に於けるCO₂排出量は、凡そ43%が建設（建築+土木）活動に関連する部分であるが、

⁹ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 21-27を参照

¹⁰ 岩村和夫 [2009] pp. 8-9を参照

¹¹ 不動産研究所 [2009] pp. 8-9を参照

¹² 経済同友会 [2007] pp. 36-38を参照

施工時は1%程度であるのに対し、運用時では24%排出し、その増加は止まっていない。建物のライフサイクルで排出されるCO₂の総量を削減するには、運用時のCO₂削減を設計段階で配慮し、運用段階で適切に管理する必要がある。建築分野に於いて循環型社会構築に寄与するためには、リデュース（建設資材の使用量の抑制、廃棄物の発生抑制）、リユース（再利用）、リサイクル（再資源化）の3R（Reduce, Reuse, Recycle）を推進する必要がある。一般に、資源使用量を削減する方策としては、リユース・リサイクル資材を優先的に使用すること、建設資材や材料の徹底した循環利用を図るなどの方法、そしてまた、再生可能な資源である木材などのより一層の活用などが求められる。一方、資源の節約という観点から建物の長寿命化、延命化も大きな課題と言える。法的寿命が60年と定義されている建築物も、その多くが30年程度で機能的に古くなり、資産運用上の理由で取り壊されている。建築ストックを一種の資源として捉えた場合、その寿命延長、再利用、再資源化をより以上に検討していかなくてはならない。そして、有害性が指摘されているものの代替材が無いことでの理由で仕様が規制されていない物質である有害化学物質の使用をできるだけ抑制していかなくてはならない。また、生物多様性保全がCO₂削減と並ぶ環境経営の新たな指標となりつつあり、建築や都市に於ける生態系への配慮がサステナブル建築の重要な要素となっている。建築・不動産分野では、敷地の立地特性に基づいて生物環境の保全・創出や緑地の量と質の確保がその対策となる¹³。

日本では、1970年代の石油ショックにより省エネ建築の必要性が広く認識され、1979年には省エネ制定法により取組みが義務化された。省エネ技術には、高断熱日射遮蔽ガラス、ファンやポンプのインバータ化、高効率照明器具、トップランナーエアコンなど、要素技術としての製品面での進歩が著しく、また、設計面での地域の気候風土に見合った建物形状や自然エネルギー利用、快適性と省エネを両立させる窓廻り、地域特性や建物用途に見合った熱源システムなどの技術も進歩しつつある。その一方で、パソコンなどのOA機器の普及や、オフィス勤務の長時間化などによって、建物の内部発熱は大きくなり、また、オフィスのグレードアップに伴って、エネルギー消費量が増える傾向もある。最新の省エネ建築に見られる特徴としては、エアコンなどでの高効率機器の採用、自然の風や光を建物内に採り入れる自然エネルギーの利用、建物の高断熱化・日射遮蔽の強化、BEMS（ビル・エネルギー・マネジメント・システム）を用いたマネジメント技術などが挙げられる。

環境に配慮した建物や敷地利用方法の中で、持続可能社会のインフラの1つとしての都市緑化の重要性が注目されている。グリーンビルディングなどの環境インパクト軽減によるヒートアイランド対策、都市型の集中降水による水害への予防策（ストームウォーターマネジメント）、生物多様性の保全、水資源の有効利用という観点からのランドスケープ・デザインに期待が寄せられている。現代の都市空間は、コンクリートやアスファルトで塗り固められており、都市のヒートアイランド現象を悪化させている。米国の諸都市ではヒートアイランド問題に対処するため、LEED環境性能格付けで建築物についてのヒートアイ

¹³ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 55-62を参照

ランド対策を規定している。具体的には敷地内の舗装面や建築物表面の一定面積以上を覆う緑陰を提供できる植栽計画をすること、屋上や壁面などの人工地盤上に緑地帯を設けること、舗装素材にも緑化ブロックなどの透水性舗装材や高反射素材を用いることなどに対して、格付け取得のための必要ポイントが付与される。これらは、建築物への蓄熱を抑え、植物や保水性路面からの蒸発散による冷却作用がヒートアイランド現象の軽減に効果をもたらすものである。都市では雨水を地下浸透させることなく、下水道への集中排水としているため、豪雨による家屋の浸水や道路の冠水などの水害が引き起こされる。気候変動と地球温暖化との間に一定の相関関係があり、雨の降り方はスコール的になり、水害と渇水のリスクが同時に高まると言われている。都市の緑地は、雨水の流量と流速をコントロールし、集中豪雨が一斉に下水管に流れ込むまでの時間を稼ぐ。集中豪雨時の緩衝機能としての役割と、雨水貯留による水資源の二次的有効利用という2つの役割に於いて、ストームウォーターマネジメントの重要性は益々高くなっている。生態系ピラミッドの維持、遺伝子資源の保全などの観点から、外来生物の持ち込み制限、絶滅危惧種の保護、生物多様性の保全への関心が高まっている。都市に於いては、建築構造物、舗装路面などのハードスケープによって、生物の生息域が分断されがちであるが、建物の屋上や壁面、公開空地などを在来種の緑地帯とし、それらを街路樹、公園、河川敷、山林で繋ぐことで生息域の分断に対して一定の効果が期待できるとしている¹⁴。

(3) 金融機関の取組み

経済同友会は、企業はCSRに取り組むことで、サステナブルな社会の構築に貢献しながら企業価値の向上も図るべきであると提言し、「価値創造型CSR」を提唱している。これは日本企業が環境問題に取り組むスタンスの変遷を反映したものであり、環境はかつて企業にとってコストと考えられていたが、最近、環境はビジネス機会を提供し、新たなチャンスを生み出すものという認識が広がり、企業価値を向上させる手段として位置づけられている。

昨今では環境ビジネスの裾野が拡大してきたことで金融面でのニーズが高まってきている。2006年に国連環境計画・金融イニシャティブ（UNEP FI）と国連グローバルコンパクトの共同プロジェクトによる「責任投資原則」（The Principles for Responsible Investment）が発表された。PRIは受益者のために長期的視点に立ち最大限の利益を追求する義務を持つ全ての投資家が遂行すべき行動を記した投資原則であり、環境（Environmental）・社会（Social）・企業統治（Corporate Governance）問題のESGを受託者責任に反しない範囲で、資産運用に関する様々な行動の中に組み入れていこうとするもので、SRI（社会的責任投資）よりも広い概念である。PRIには世界中の機関投資家、資産運用会社が署名し、世界的な規模で連携してきていることは、PRIがサステナブル社会の

¹⁴ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 72-76を参照

形成に潜在的な影響力を持っていることの証左である¹⁵。

UNEP FI 不動産ワーキンググループ (UNEP FI Property Working Group) PWG は、不動産ファイナンスの分野に於いて ESG に配慮し、サステナビリティを追求しようとしており、RPI (Responsible Property Investment: 責任不動産投資) の重要性を市場に認知させていくことを目指している。RPI は投資家の不動産投資に於ける ESG 配慮であるが、サステナブル不動産の促進に資する金融機能は投資だけではなく、融資商品や省エネ機器の販売金融商品、CO₂ オフセットの排出権などが挙げられる。太陽光発電搭載住宅に対して金利優遇する環境配慮型住宅ローンや汚染土地の流動化を促進するスキームとしてのエコランド・ファンド、テナントビルの省エネを促進する金融スキームの開発などがある¹⁶。

(4) ディベロッパーの取組み

日本全体の CO₂ 排出量の約 4% が事務所・ビルのシェアであり、1990 年比で排出量が 32.9% 増加している。床面積当たりのエネルギー消費原単位は減少傾向にあるが、それにも関わらず、エネルギー消費量、CO₂ 排出量が増加しているのは、業務床面積が大幅に増加していることに加え、経済活動の高度化、多様化、グローバル化に伴う OA 化、IT 化の進展、事業活動時間の延長、複合用途化に伴う飲食、物販店舗の増加等によるものとされる。

オフィスビルの CO₂ 排出量の削減を実施するためには、ビルオーナーが省エネルギー対策に対する理解・意識を持つことはもとより、ビルの企画・設計、建設、運用・管理、改修といった一連の建設流通プロセスの中での関係業界、テナント、エネルギー供給事業者等のステークホルダーが省エネルギー対策に向けた共通の理解と方向性を持って取り組む体制を構築する必要がある¹⁷。

(社) 不動産協会では「不動産業における環境自主行動計画」の中で、新築オフィスビルの設計・企画段階での省エネ性能についての数値目標を打ち出し、また新築時に限らず、稼働後のビルについても自社使用部分のエネルギー消費原単位について 2008 年度から 2012 年度の平均値が 1990 年度水準より 5% 下回ることを目指すといった目標数値が示された。

また、(社) 日本ビルディング協会連合会は「ビルエネルギー運用管理ガイドライン」の中で、省エネ推進の意義やエネルギー消費の特徴、既存・新規ビルに於ける削減対策の進め方、CO₂ 削減・省エネ効果が見込まれる個別対策メニュー、テナントとの協働による CO₂ 削減・省エネ対策、エネルギー使用量等の見える化を含むビル全体の効率的なエネルギー管理システムの構築等を提案している。

テナントビルに於いては、ビルオーナーの主体的な取り組みに加え、オフィスビル全体のエネルギー使用量の 70% 程度を消費するテナントの協力が不可欠となる。テナントの省

¹⁵ サステナブル不動産研究会 [2009] p. 87 を参照

¹⁶ サステナブル不動産研究会 [2009] p. 90 & pp. 108-110 を参照

¹⁷ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 112-113 & p. 121 を参照

エネや省資源に対する意識は年々上昇し、クールビズの実施やブラインドの活用、昼休み時間帯の消灯、OA 機器の不要時の電源停止、空調設定温度の緩和などの取り組みが行われている¹⁸。

オフィスビルの省エネ推進は建設行政の面から見ると既存ビルよりもビル新築時の指導が先行しているが、面積ベースで過半を占める既存ビル、特にビルのエネルギー消費の的確な計測が難しい中小の老朽ビルを如何に省エネに向かわせるかが今後の課題と言える。

構造的に両立が難しい地球温暖化防止と都市活動の活性化をどう整合させていくのかが現在の多くの都市に突きつけられている命題である。ビル単位の省エネ、CO₂削減対策だけでは、増加を続ける業務・オフィス部門のCO₂抑制の解決策として十分でないとする、ビル単位を超えて地球温暖化対策を考えていかざるを得ない。ビルごとに設置されるボイラー、冷凍機等の熱源機器を一箇所に集約し、冷暖房や給湯用の蒸気、温水又は冷水を配管により複数棟に供給する地域冷暖房システムは、個別熱源方式に比べて10~15%程度の省エネが達成可能であると言われる。ただ、初期投資が大きいことや維持管理コスト・熱媒の搬送コストの上昇、老朽化に伴うプラントの大規模修繕などの難点もある。地域冷暖房システムとは違った面的なエネルギー対応として、大規模なインフラ投資を発生させずに既存建物間の設備を繋ぐ建物間熱融通方式が注目されている。エネルギー消費のピークとなる夏や冬以外の中間期には設備の稼働率が非常に低いことから、地区内、街区内で最も効率のよい設備を稼働させ、複数建物間でエネルギーを融通しあうことで街区単位、地区単位での省エネ化が推進されることになる。連携する建物の中で設備更新が実施される場合は、その地区で最も高効率な設備が活用されることになり、経済的メリットの運用方法が構築されれば、先端設備への更新が比較的容易に進む方式である。また、ビル単位で独立する方法に比べ、連携による熱源選択肢を複数持つことが、防災の観点からも信頼性を得やすいことから、大規模な地域冷暖房システムの導入が難しい場合の面的な省エネシステムとして検討が進むことが期待されている¹⁹。

ヒートアイランド現象の緩和の視点から面的な取り組みとして実行可能なのが緑化推進である。また、ビルの付加価値として、省エネ関連の取り組みや、水・緑といった自然環境への関心が高まりつつあるが、それが具体的に賃料にどの程度寄与するかは定量的な分析は今後の課題である。ビルの大口使用者がエネルギーやCO₂排出に関し報告義務が課されれば、テナントにとって定量的な効果が明らかな省エネビルへの入居が益々重視される可能性がある。エリア単位で環境に取り組むメリットは、省エネビルが当たり前になる時代の中で、環境共生を推進するプラスαメニューや効果が創出可能な点にある。また、他のメリットとしてエリアに関わるステークホルダーが連携、協力する機会が増えることである。効果の定量化や「見える化」を図りながら、地域のステークホルダーが協働して実践を積み重ねていくことが地域のポテンシャルを増加させ、結果的に資産の価値を高めるこ

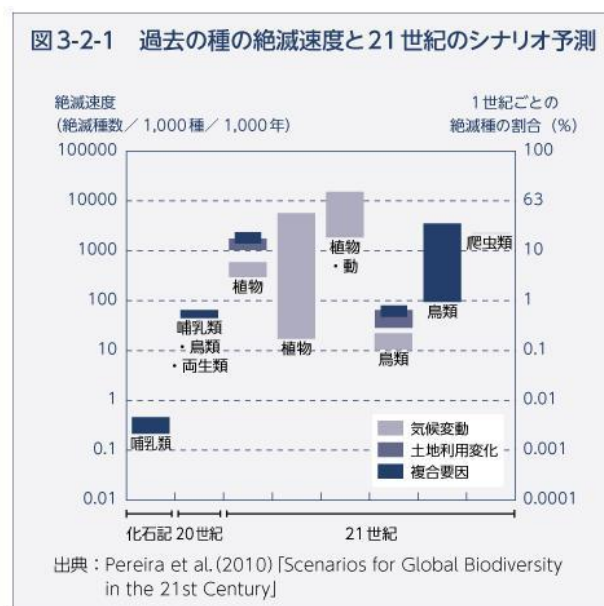
¹⁸ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 124-126を参照

¹⁹ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 129-132を参照

とになる。今後益々環境共生のための地域単位の取組みが注目される²⁰。

(5) NGO の取組み

21世紀は環境の世紀と言われる。地球温暖化の危機、資源の浪費による危機、生態系の危機に対応し、低炭素社会、循環型社会、自然共生型社会の追求が、持続可能な社会に向けた取組みとして指摘されている。低炭素社会や循環型社会形成に貢献する不動産と共に、自然共生社会の形成に貢献する不動産の事例としては、自然環境や公園の存在により、周辺の不動産価格が上昇する「近隣効果の法則」が挙げられる。公園の存在がその周辺の不動産価値を上昇させるプロセスであり、公園から得られるプレミアムの目安としては、静かな公園に面している不動産は約20%とされている。地球上には3000万種とも推定される多様な生物が生息生育し、太陽光や大気、水、土等の非生物的要素とも有機的な繋がりを持ち、物質やエネルギーを動かす担い手となり、生態系を構成している。生物多様性は、全ての野生の生き物の間の変異性を指しており、40億年とも言われる長い進化の過程を経て形成されている。生物多様性が重要なのは、人類は生物多様性が保全されていることで得られる恵みから始めて暮らしていくことができるからである。環境省のレッドリスト（日本の絶滅のおそれのある野生生物の種のリスト）によると、現在、植物では約4種に1種、爬虫類、両生類、汽水・淡水魚類では約2種に1種、鳥類では約5種に1種が、絶滅が懸念される状態にある。生物多様性の保全は、北海道や南西諸島のみ取り組む課題ではなく、都市部にも多くのレッドリスト掲載種が生息・生育しており、都市計画で行われる開発に当たっても、生物多様性は重要なテーマとされている。野生生物を保護する上で重要なことは、それらの生息・生育地を守ることである。個体群として種が安定的に維持されるためには、他の個体群との交流も保障されなければならない。他の個体群が生息・生育する場所が移動可能な距離内に複数存在しているといったエコロジカル・ネットワーク（エコ・ネット）の考え方が都市計画、国土計画に導入されることが求められている。エコ・ネット形成に当たってはサステナブル不動産に期待される役割がある。生物多様性保全に貢献するサステナブル不動産としては自然の立地条件に合った土地利用である。日本は国・地方共に膨大な借金を抱え、少子高齢化社会が本格化し、税収の伸び悩みで、公共事業は減少し続け、公共事業によって十分な安全を確保することを目指すことは



²⁰ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 132-138を参照

できなくなりつつある中で、自然の立地条件を重視した不動産投資が、今後益々重要なものとならざるを得ず、それは地域の生態系・生物多様性の保全・再生にも資することになる。生物多様性保全に貢献するサステナブル不動産投資を促進する上で期待されるエコ・ネット関連の法令には、都市緑地法に基づく「緑の基本計画」、生物多様性基本法に基づく「生物多様性地域戦略」がある。自然共生社会の形成に貢献するサステナブル不動産市場の成熟に向け、街づくりの全体を設計する自治体が重要な役割を果たすことが期待される。生物多様性保全に向けた企業の取組みへの期待も高まっている。環境省では、企業の生物多様性に関する活動への参画を促すため、生物多様性企業ガイドラインづくりが進められている。企業はこれまで、自然資源の消費、土地開発等を通じて、将来世代の財産まで消費してきた部分があり、生物多様性保全に貢献する不動産投資など、ビジネスの基本理念として、生物多様性保全を位置づけることが強く求められる。専門的知識と経験を持つ NGO は、市民（企業・団体を含む）、議会、行政の間に立ち、持続可能な社会の実現に向け、中心的な役割を果たすことが期待されており、持続可能な社会の実現の観点から生物多様性保全に貢献する不動産が高く評価される市場の形成に向けて、企業と NGO が今後連携していくことが強く求められている²¹。

（6）コンサルタントの取組み

建物の LCC（ライフサイクルコスト）は建設費 26%、運用費 13%、修繕費・改善費 26%、保全費 22%、一般管理費その他 13%の割合が示すように、建設費以外の費用が圧倒的に多い。また、同様に環境評価の観点から LCC02（ライフサイクル CO₂）についても、運用段階での環境負荷が圧倒的な量を占めている。サステナブル不動産ビジネスに於いて、建物の運用段階に於けるソリューション提供は大きな意味を持つてくる。建物の運用管理に於いては古くは BAS（ビルディング・オートメーション・システム）があり、更に BMS（ビルディング・オートメーション・システム）に発展し、近年では BEMS（ビルディング・エネルギー・マネジメント・システム）に至っている。これらのシステムが提供する情報により建物で発生している事象を定量的に把握可能となることから、建物設備全体の効率的な運用が可能になり省エネ対策に大きく寄与している。

省エネ事業者側の積極的な事業展開に伴い、不動産所有者側の課題が顕在化している。例えばテナントビルでは、オーナーによる省エネ設備投資の受益を賃貸借契約上テナントが全て享受してしまいオーナーに還元されないケースが多い。そのために、一般のテナントビルではオーナーの動機づけを阻害してしまい、省エネ対策を遅滞させる要因となっている。

2008年のサブプライムローンを発端とする金融危機とそれに伴う経済の急速な失速の中、政府としては地球環境問題については、不況であっても将来的な日本技術の強みである環境・省エネ事業に対しては産業力育成のための投資などが行なわれている。しかし、一般

²¹ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 139—148を参照

の業務用ビルでは急激に空室率が大きくなっており、省エネ補助金制度が拡張されたとしても、投資年数が6年を超えるような省エネ投資を中々決断しにくい状況にある。オーナーとテナントの省エネや環境改善に向けた努力が、経済的あるいは目に見える成果となり、その結果が適切に配分されるような仕組みづくりが重要となる。より進んだ地球温暖化対策の試みは、その建物を利用するテナントやビルを利用する市民の評価を高め、テナントビルとしての差別化の手段ともなる。

テナントビルに於ける省エネ対策や投資に於けるオーナー事業者とテナント事業者の二律背反の解決と省エネ事業協力により光熱費の削減の分配を適正化する仕組みとして LIP 事業（有限責任事業組合）を活用した省エネ連携体の仕組みが検討されている²²。

（7）不動産鑑定評価機関の取組み

サステナブル不動産の鑑定評価に関しては、不動産の環境配慮によって生じる付加価値として「環境付加価値」の研究が進められている。

不動産の価値には「費用性」「市場性」「収益性」の3面あるが、昨今の「不動産の証券化」が不動産取引市場をリードしている状況に於いては、不動産の「収益性」を反映した「収益価格」が重視される傾向にある。不動産の収益価格を試算する場合、不動産が生み出す純収益と不動産の利回りがその価値を決める2大要素となる。そこで不動産に関する環境配慮の対応項目を収益用不動産の2大要素である純収益と利回りの算定に結びつけ、その環境配慮に応じた不動産の価値である環境付加価値を導出する手だてが求められる²³。

（8）海外の建築物環境性能評価システムに見られる動き

地球温暖化対策を中心とする環境問題への関心の高まりを背景に、サステナブル建築・開発、グリーンビルディング化に向けての取り組みが世界的な潮流となりつつある。その具体的方法論として、前述したように英国の BREEAM, 日本の CASBEE, 米国の LEED などの環境性能評価システムがある。

そのうちの LEED は Leadership in Energy and Environment の略であり米国のグリーンビルディング協会が開発、運用している環境性能格付けシステムで、エネルギーの無駄遣いを止めて、できるだけ効率のよい利用方法を実践し、更にエネルギーの使い方に限らず、包括的に環境面に配慮しながら建物を設計、施工、運営、管理していく仕組みを牽引していかうとする試みである。不動産市場の価値基準を変容させることが、グリーンビルディングが目指す目的の一つで、これまでの一般的な不動産が生み出す収益に加えて、グリーンビルディング性能を持つ不動産は新たな価値を付け加え、その新たな価値を積極的に認め、不動産評価のメカニズムの中にも、その価値を定着させようとする試みである。グリーンビルディング性能を高めることによって新たに生み出される価値には、エネルギー性

²² サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 150—164を参照

²³ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 165—175を参照

能の向上という効果 (E)、生産性の向上を中心とするその他の効果 (P)、更に行政が定めるタックスベネフィットなどの各種インセンティブに基づく効果 (Ic) などがあり、それらの和 (E) + (P) + (Ic) をグリーンビルディング化の初期投資 (Iv) と比較し、その効果が大きければグリーンビル化を進める経済合理性が成り立つことになる。生産性の向上を中心とするその他の効果 (P) は基本的には快適性や安全性に基づくものであり、そこには優秀な人材の確保や離職率の低下などの人事的效果、病欠減と保険料負担の軽減などの健康増進効果、VOC やアスベストなどに起因する健康被害に対するリスクの低減効果、安全性向上効果などの個別のファクターが含まれ、実際には「環境ブランディング」としての価値が認められている。

個別ケーススタディが徐々に蓄積されてきており、統計上の信憑性が高まるのと歩を一つにして、新しい価値判断基準が不動産市場に於いて機能し始めてきたと考えられる。データの裏付けを背景に、不動産ディベロッパーや REIT のマネージャー、金融機関などが、積極的に LEED 認証取得物件の価値を認め、不動産のマーケティングや自社の環境企業としてのブラウンディングに役立てようという動きが広まってきている。統計に裏打ちされた一定の経済合理性が、LEED 普及を促進するという好循環が生まれたことになる。不動産自体は、ファンドや REIT などの証券化を通じて、不動産の金融商品化が進んできているため、現在では金融市場との関連性がとても強くなっている²⁴。

3 環境配慮ビジネス普及促進に向けて

(1) 低炭素社会実現のための社会変革を目指して

これまで依存してきた経済基盤は大きく歪み、環境の世紀への転換、行き過ぎた金融資本主義の是正、サプライチェーンの再構築など産業市場の構造転換を図らなければならなくなった今日、日本が世界に先駆けて低炭素社会への移行を実現するビジョンの共有が求められている。サステナブル不動産市場は、定炭素社会への移行を前提とした不動産市場全体の構造改革であり、これを推し進めていかなければならないという使命をそれぞれが共有しなければならない。サステナブル不動産の流通サービスや新技術の普及などをビジネスフラッグとした社会の変革をいち早く察知し、高感度マーケティングの下で事業を新展開する次代のビジネスリーダーたちが、サステナブル不動産ビジネスの普及促進メカニズムにとっての重要なエンジンとなる。社会変革にはまず、社会変革のビジネスムーブメントを起こす担い手があって、彼らの事象をベストプラクティスとして「見える化」することが重要である。見える化の目的は、社会変革のビジネスムーブメントに対する把握・理解・共感者を増やすことである。同時多発的に動き出すことで変革自体の価値を産業界が再確認することに結びつく。そして一般生活者にとっては、生活用品である不動産市場で何が起きているのかを察知し、多様な選択肢の中で自分が評価する商品眼力を養う力

²⁴ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 176—188を参照

を高めるきっかけを得ることができる。

大企業が経営指針としてサステナブル不動産分野に果敢に挑むことを打ち出し、確かな市場づくりに乗り出してもらうことが急務である。数多くの協力企業とサプライチェーン全体で取り組んでいかなければならないがために、協力関係企業との合意形成を行っていく重要な立場に大企業はある。この改革を推し進める次代のビジネスリーダーには、社会に貢献するだけでなく、現業の持続的発展と成長を目指すソーシャルビジネス感覚がなくてはならない。同じ志をもつ先進知見者との異業種ネットワークの場が必要となる。

国・大企業・中小企業・ソーシャルベンチャー、生活者が連携できる市場創造には戦略性が求められる。革新的事業や、サプライチェーンの構造的変革などを支援する政策が必要不可欠である。助成制度や、技術と投資のマッチング事業、評価・表彰制度など、導入施策のコンセプトや実施予測効果などを明確にし、「政策の見える化」としてのソーシャルコミュニケーションを展開すべきと考える。

「グリーン」という言葉には「環境配慮」という意味が込められる。環境に優しい行動の基本には、自分たちの世代で豊かな自然、地球の恵みを使い尽くすのではなく未来の子供たちに永遠に残し、守り続けなくてはならないという使命感が根底にある。消費者選択行動の変化が、持続性を持って定着し、消費者と直接向き合っている流通販売関係者は、新たな市場の動きをリアルにキャッチし、グリーン・コンシューマーの欲求に向き合っていくビジネス感が重要とされる。人間としての成熟目線とサステナブル・ビジネス商品・サービスへの共感・選択が一致する状況を増やしていくことが、低炭素社会への移行を支える。サステナブル不動産の普及には「サステナブル建築」、「生物多様性ランドスケープ」、「家計にやさしい建築」、「サステナブルだから値崩れしない不動産価値」などの切り口で自分にとっても、社会にとっても、未来の子供たちのためにも、役立つ消費対象となることを感じてもらうことが近道である。

2050年に世界人口が93億人に達するとされる中で、持続可能な都市づくりは、グリーンエコノミーを実現するうえでも欠かせない要素である。日本は持続可能な都市づくりという点では長い歴史を有しており、先にも触れたように、江戸時代の日本の中心都市の江戸は、18世紀には人口が100万人を超える大都市であったが、循環型社会を構築し、清潔な街並みを実現していた。この思想が、高度経済成長時代に公害問題を経験した後の日本でも活かされ、1990年代から日本各地で始まった環境都市づくりの中で、リサイクル、低炭素社会、スマートシティ、環境+高齢化社会への対応と視点を変えながら進化している²⁵。

今、社会は地球環境問題に直面し、低炭素社会への移行をビジョンに大量生産・大量消費の弊害是正と向き合いながら、新たな産業モデルのメカニズム構築に動き出している。生活者が低炭素社会の移行に伴うライフスタイルの転換を受け入れていける状況かどうかを見定めながら、大企業中心経済のサプライチェーンモデルは、「サステナブル不動産ビジ

²⁵ 日経BP [2012] p. 71を参照

ネス」を目指して根幹から見直し、独自のメカニズムを探る段階に来ている。²⁶

21世紀は環境の世紀と言われ、日本は江戸時代の循環型社会構築や高度経済成長期の公害問題対応の経験を活かして、あらゆる知識、技術、ノウハウを結集して、地球環境問題への対応としての持続可能な社会構築に向けて、日本は欧州の後塵を拝することなく、世界をリードする役割を担うべきであり、不動産業はその核となって牽引すべきであると考えられる。

(2) 市場価格への反映に向けて

国内外に於いてサステナブル不動産の環境性能評価制度を確立する動きがあるが、これを更に経済価値への反映を「見える化」していくための仕組みが必要である。CASBEEはあくまで建築物の環境性能を評価することがベースであるが、その評価結果を不動産評価に、より活用していくことが今後益々求められていく状況にある。

現在のCASBEE主要ユーザーである建物設計者、所有者、施工者、メーカー、自治体関係者は、CASBEE評価の

$$\text{建築物の環境効率(BEE)} = \frac{\text{Q(建築物の環境品質)}}{\text{L(建築物の環境負荷)}}$$

ソフトやマニュアルを使用して、対象となる具体的建物の環境性能評価を行っているが、その評価が不動産評価にどのように関連しているのか知ることができない。一方、不動産マーケットの当事者である投資家やディベロッパーは、不動産のデューデリジェンス（詳細調査）を行い、不動産鑑定士はこれら資料を活用しつつ鑑定評価を行うが、投資の視点から建物の評価については詳しいが、その評価が環境性能にどのように関連しているのか知ることができない。そのためCASBEEの評価項目と不動産評価の関連性を分かり易く、目に見える形で説明するものが必要となる。広く不動産評価に関係するステークホルダーの意見を聞き、海外に於ける不動産評価とアセスメントの動向などをウォッチしながら、環境関連の不動産評価への連動を積極的に図る必要がある。CASBEEに関しては、分母となる環境負荷を低減させつつ、分子となる環境品質・性能を高めることによって、高い環境性能効率（BEE）が得られることとなる。それは貨幣価値そのものではないが、リスクプレミアムを縮小しつつ、高いキャッシュ・フローを得られる不動産に高い価値が生じるといった収益価格の算式に共通するものがある。それぞれのCASBEE項目が不動産の価格形成に与える影響の度合いを検討することにより、環境配慮による付加価値を導き出すことが考えられる。また不動産鑑定評価のみならず、不動産取引市場の当事者がCASBEE項目と価格形成の関連性に着目するようになれば、不動産取引市場に於けるCASBEE利用、更にはサステナブル・ビルディングの普及に繋がることが期待される。

生物多様性の保全は持続可能な社会の構築に向けた最も重要な課題として認識され、今後、益々高まりを見せていくことが予想される。日本でのサステナブル不動産に取り組む際にも、生物多様性の保全という観点から、地球温暖化対策と並ぶ重要な柱となる。

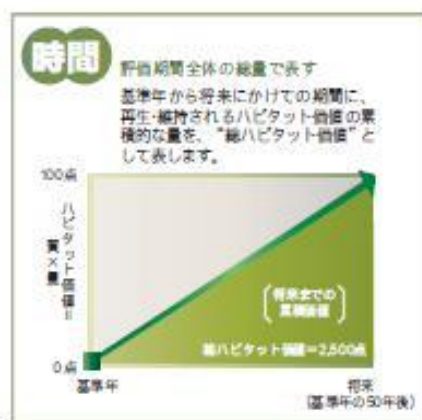
²⁶ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 190-199を参照

どのような不動産が生物多様性の保全に貢献するか、単なる貢献や影響の有無という定性的なものだけでなく、定量的な評価が得られないかが、具体的に生物多様性に貢献するサステナブル不動産を実現させると共に、生物多様性への貢献について判断可能な情報を市場で流通させることができる。定量的な評価としては「ハビタット評価手続」と呼ばれる環境評価手法により生物多様性の価値を高める各種取り組みを定量評価し、必要な要件を満たしたものに認証を与える「ハビタット評価認証制度」がある。

生物多様性の保全に貢献するサステナブル不動産は、総収益の増加やイメージ向上のみならず、生物多様性への貢献度をマイナスとしないノーネットロスという環境配慮への対応リスクを低減する効果を生じる。都市、地域それぞれのレベルにおいて、環境性能の一項目として生物多様性を評価し、その向上に結び付けていくことは不動産単体レベルでの価値以上に大きく寄与するものであり、



総ハビタット価値 = ハビタットの **質** × **量** × **時間**



このような視点に立って地域開発や都市政策が推進されることが望まれる²⁷。

²⁷ サステナブル不動産研究会 [2009] pp. 201-216を参照

今日の企業は不動産に限らず、多様なステークホルダーとの関わりを持つ存在である。ステークホルダーの範囲は、企業の成長と共に拡大し、次第に多様化するようになってきている。企業から見れば、企業を取り巻くステークホルダーは、企業の維持・発展にとって重要な位置にあり、ある種の経営環境と言える。したがって、経営環境であるステークホルダーの存在を無視して企業を経営することはできない。環境問題をも含め、企業が社会に与える影響が大きく、他方でステークホルダーの企業に対する多様な要求が高まり、企業経営に影響を及ぼすようになってきているからである。

多様なステークホルダーの要請を満たさなければならないという点で、企業は社会的制度つまり企業市民としての性格を持つものであるため、その社会性が問われることになる。

企業は社会的存在として、経済的制度としての収益性の確保と企業市民としての役割を果たすという社会性の実現とをどのように両立させるかという課題に直面している。

社会的な課題やニーズに配慮して新たな価値を創造していくイノベティブな企業の事業活動は、持続可能な社会の発展を図ると同時に、社会から見た企業の存在価値を高め、信頼性の向上など企業競争力を持続的に強化することにも繋がる。

1992年の「地球環境サミット」では「持続可能な発展」の概念が打ち出され、経済と環境の両立が21世紀の新たなパラダイムとなり、気候変動枠組条約や京都議定書といった国際的取組みが進められて来た。

人類が地球上に出現してから400万年になるが、イギリスの産業革命以降の顕著な科学技術の発展により、人類はその恩恵で豊かさと繁栄を極めてきたが、人類はその繁栄と共に地球の資源を消費しつくし、地球環境を悪化させ、このまま行けば、人類存亡の危機が訪れることが危惧されることになる。後戻りができない今こそ、人類が英知を結集し、この問題に対処し、後世に負荷を残さない循環型の持続可能な社会を築き上げ、定着させなければならない時に来ていることを人類誰もが認識する必要がある。

今般の3.11東日本大震災は原発事故をも招来し、折しも我々にエネルギーへの関心に向けさせる誘因となったが、地球資源は有限であり、如何にそれを効率よく使いながら、地球環境への負荷を抑制しつつ、成長を持続させ、持続可能な社会を形成することができるかが、現代人に問われている大きな命題である。

この論文で私は不動産の歴史的変遷を辿りながら、現代の不動産に於けるCSRがどのようなものかを問い、そしてポーターのCSVという共通価値を地球環境問題に対処するサステナブル不動産に求めることで、環境・社会・経済のトリプル・ボトムラインを達成し、持続可能な社会形成に貢献できるのではないかという論旨を展開してきた。

中小零細性を有する不動産は日々の収益性に追われるのが実態であるが、不動産が及ぼす地球環境への負荷を減らすことに向き合うことが、ひいてはその企業の中長期的な戦略と成り得ることが示されればと願うところである。

21世紀に入った今日、ステークホルダーとして大きな位置を占めつつある地球環境問題に於いても、社会に対する情報開示の重要性や、他社に一步先んじる環境対応が今後の環

境経営並びに環境経営戦略の実行に際しても重要になる。環境配慮型製品を含む新たな製品や新たなサービスを提供できなければ、顧客から評価を得ることはできなくなりつつある。企業は短期志向の経営ではなく、長期的な視点で環境問題に取り組むことで競争優位を構築していく必要がある。単に顕在化した社会的課題やニーズへ受動的に 대응するだけでなく、未だ顕在化していない潜在的な社会的課題やニーズを先取りして新しい価値を社会に提供していくイノベーションを実現していくことが、CSRの役割を果たすと共に、独自の競争優位を確立していくこととなる。CSRは、単に法令遵守や余分なコスト負担の行動を意味するものではなく、自らの存立基盤となる社会の中で競争力を高め、自らの成長、発展に、ひいては社会との同時発展にとっても必要不可欠な活動であることを意味する。

市場環境の低迷やステークホルダーの意識の変化、経済のグローバル化が進展する中で、地球環境など社会問題への対応により経済社会で果たすべきCSRへの期待が高まり、且つその分野での事業戦略としての意義も大きなものになってきている。そうしたことから、社会的課題やニーズへ戦略的に対応し、新しい価値を創出して企業と社会の同時且つ持続可能な発展を目的とするCSRへの関心が高まっている。

環境省が毎年実施している調査によれば、9割以上の企業がCSRを意識した経営を検討している状況にある。CSRの取り組みは企業にとって追加的なコスト、負担といった観点もあるが、CSRの要請が社会の全体的な流れにある中、企業価値の向上、成長の機会として捉え得る戦略遂行の好機と位置づけるように軸足がシフトしつつある。不動産業に於いても、企業の規模、業態を問わずして、CSRへの前向きな対応は今後の社会に於ける企業存続のキーであり、持続的な成長の機会を提供してくれるものと言える。