

# 企業価値を高める環境認証の重要性



▲いちご丸の内ビル

総合不動産会社「いちご」(東京都千代田区)の子会社であるいちご投資顧問が運用する上場リート「いちごオフィスリート投資法人」(enStar)は今年9月、世界的に知られる環境認証「GRESB(GRESB)」では「CASBE」国内の環境認証制度を取

総合不動産会社「いちご」(東京都千代田区)の子会社であるいちご投資顧問が運用する上場リート「いちごオフィスリート投資法人」(enStar)は今年9月、世界的に知られる環境認証「GRESB(GRESB)」

国内の環境認証制度を取「CASBE」では「CASBE」国内の環境認証制度を取

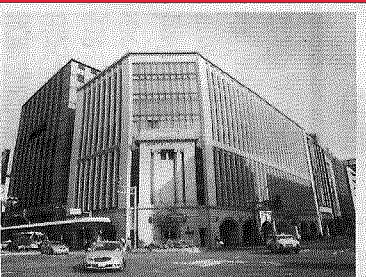
いちごオフィスリート投資法人のポートフォリオは中規模オフィスビルが中心。築年数は平均で20年以上。最新鋭の大規模オフィス



東日本大震災以降、オフィスビルに環境性能を求める動きが加速。「CASBE」等の環境認証制度も整備されるようになってきた。その注目する環境認証制度を取得する動きが日本でも増えつつある。不動産金融業界から火が付いた「GRESBリアルエステイト評価」を取得するメリットはどこにあるだろうか。

フォーモンスを測る年次のベンチマーク評価だ。欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に設立されて以来、投資先の選定基準の1つにGRESBリアルエステイト評価のデータを活用する投資家・銀行メンバーは約60社にのぼり、2017年9月6日時点で運用資産額は17兆米ドルに達する。2017年に実施された同評価には世界850の不動産会社やリート、ファンドが参加しており、日本のオフィス主体リートの参加数は10を数える。不動産金融業界に定着した環境認証制度と言えるだろう。

「京都ダイヤビル」ビルの環境対策は急速に強化されているが、既存の中規模オフィスビルの環境対応はまだまだ改善の余地がある。従来は、省エネ改修等の投資コストが、GRESB



また同社所有のオフィスビルは1フロアを1社で使用することも多いため、オフィスビルは1フロアを1社で使用することもあり、また高い稼働率を好む企業・テナントからの評価は高くなっている。更に入居テナントを安心させるセキュリティ面にも注力した。

## いちご

### 海外投資家が重視する環境認証を取得 長期的な事業継続性に向けた布石

「いちご」(東京都千代田区)の子会社であるいちご投資顧問が運用する上場リート「いちごオフィスリート投資法人」(enStar)は今年9月、世界的に知られる環境認証「GRESB(GRESB)」

# ビル業界の次の動きが見えてくる! 不動産会社賃貸売上ランキング & デベロッパーの新戦略

△13面からつづく▽ いており、地域ならではの「体験」こそ旅行目的になりつつある。そうした中「INTERGATE HOTEL」では宿泊予約を取る際に希望者に対して旅行プランの立案からおススキの観光地情報提供、さらにギャザリングスペースで伝統工芸品の創作体験や郷土の料理教室など、様々な「体験教室」を用意し「地域と宿泊客」を繋げる試みを行うという。すでに自治体と連携しホテルを情報発



▲ギャザリングスペースで「コト体験」

遠藤氏は「当社がミッドサイズオフィスビルを扱う時代が来る。旅館業法の関係からフロントは設置しているが、スタッフはフロントの外で宿泊客に應對しタレット端末で入館手続きができるような対応も既に行っている」と述べており、シェアアクティブ層やインバウンドの宿泊需要が堅調に伸びる中、宿泊特化型ホテルも様々な宿泊形態に対応していかなければ生き残りが難しくなっているのではないだろうか。

## 千歳興産グループ

全規模でビルの賃貸運営を行う千歳興産(東京都千代田区)は、同じ千歳興産グループの千歳ファシリティーズ(東京都千代田区)と連携した運営・管理業務で入居テナントから高い満足度を獲得している。快適なオフィス環境を提供するためのポイントについて聞いた。

千歳興産は、主として東京都中心に稼働率の高いオフィスビルを保有する。それも駅直結の店舗が入居するオフィスビルを中心に、現性、テナントのニーズに合わせたビル経営とビルメンテナン

### テナントの要望に迅速対応

#### グループ一丸で取り組む運営・管理



千歳興産 取締役社長 文夫氏 佐藤 文夫氏 要都市を中心に稼働率の高いオフィスビルを保有する。それも駅直結の店舗が入居するオフィスビルを中心に、現性、テナントのニーズに合わせたビル経営とビルメンテナン

△14面からつづく▽  
得を高く評価する傾向にあり、海外投資家からの問い合わせが目に見えて増えている。認証を取得してすぐに賃料や稼働率に反映されるものではないが、環境を重視する姿勢を続けていくことでより多くの投資家に評価してもらえると指摘する。

いちごでは企業の存在意義は社会貢献であるとし、既存不動産への価値創造を通じてさまざまなサステナブル不動産への取り組みを工事に伴うバリュー

行ってきたが、環境認証や評価の取得はまさにその一環。いちごオフィスリート投資法人では2015年に認証取得に向けて2年計画を打ち出し、環境コンサルタントと二人三脚で最高評価(Green Star)を取得しようとして動き出した。

「保有ビルの環境対策は従来から進めてきたが、最近特に重視している。いちごでは『心築(しんちく)』と呼んでいるが、改修各種改善策への取り組み」、「省エネ性能の高い機器の導入等、各種環境認証がゴールではなく、例

はひとしおだ。オフィスリーシングについては「ほぼ満床でスタート(永井氏)と好調。その中でも同社は真剣に検討した70社を分析したところ、4割以上が外資系企業が占め、さらに業種別ではクリエイティブ企業・産業が極めて多い」という結果となった。永井氏は「リーシングを行ってきた中、重厚長大型企業でもAI部門だけ切り出してオフイスを構えたいという希望もあった」との感想を述べている。一方、不動産協会が外国人ビジネスパートナーに対し調査した「オフィス周辺の環境の重要度と満足度」では交通利便性や飲食施設、緑・オアシス、職住近接、医療施設を重視していることが得られていると、019年に竣工予定の結果を受けて、ハーブ・ソフトラ面での整備が求められるようになった。

新日鉄興和不動産

外資系クリエイティブ産業が注目のビル

「赤坂インターシティAIR」開業で国際都市・東京の「顔」に

「世界から選ばれる国際都市東京の顔へ」をコンセプトに掲げ、開発が進められてきた大規模複合ビル「赤坂インターシティAIR」が今年9月29日に開業を迎えた。リーシングにおいて外資系企業やテクノロジー関連企業からの問い合わせが多く集まったという。成長性の高い彼らのオフィスニーズを満たす要因とは。



永井幹人社長が開業を説明

「顔」にしたいという想いで開発に取り組んできた。開発地は「赤坂大街区」と呼ばれ、区内有数の職住近接エリアだ。大企業や大使館が集積する国際性・多様性に富む独特の空

セプトに、赤坂を国際都市・東京の「顔」にしたいという想いで開発に取り組んできた。永井氏は「リーシングを行ってきた中、重厚長大型企業でもAI部門だけ切り出してオフイスを構えたいという希望もあった」との感想を述べている。一方、不動産協会が外国人ビジネスパートナーに対し調査した「オフィス周辺の環境の重要度と満足度」では交通利便性や飲食施設、緑・オアシス、職住近接、医療施設を重視していることが得られていると、019年に竣工予定の結果を受けて、ハーブ・ソフトラ面での整備が求められるようになった。

今年9月29日、赤坂エリアの新たなランドマークとなるであろう大規模複合ビル「赤坂インターシティAIR」が開業を迎えた。地上38階地下3階塔屋1階、延床面積17万8328.01㎡、敷地面積1万6088.32㎡、高さ205.08m。6階、37階にオフィス、

地下1階、地上5階には店舗、医療施設、コフレアレンス。5階、12階には総戸数52戸の住宅で構成される。

開業に先立ち、9月26日には記者説明会・内覧会が実施された。代表取締役社長の永井幹人が登壇し「誰も

気が持っている。これから近隣エリアで大規模再開発が連続するが「赤坂インターシティAIR」をランドマークにしたい」と抱負を語った。開発地は新日鉄興和不動産のビル事業発祥の地であり、前身の旧興和不動産が本社を構えていた場所でもあり、「思い入れ