

## 1-1. 自主調査研究

### ②みどりの環境不動産に関する研究調査

#### 1. 研究の目的

民間開発により創出された緑について、継続的な管理に再投資する意欲を促すシステム、誘導策の構築を目指すとともに、民間の緑が、公園や街路樹など公共の緑との一体化によりもたらす地域価値を評価する方法の検討を行うと共に、更にREIT等、金融商品による不動産評価に緑がもたらす地域価値の評価が反映できるような仕組みの検討を目的とした。

#### 2. 研究の内容

緑がもたらす地域価値に視点を置いた環境不動産価値の調査のあり方について、以下の項目により研究を実施した。

- ・緑がもたらす地域価値と不動産価格の関連性に関する調査方法の検討
- ・公園緑地の存在と周辺不動産価値の関係性の検証
- ・モデル評価する公園緑地の選定
- ・不動産実態価格のデータ入手と提示
- ・公的な土地評価に関するデータ収集と入力
- ・公園緑地と不動産価値の相関性の検証の研究会報告書の作成
- ・みどりの環境不動産研究会の設立と運営

上記研究成果を元に、下記の項目についての検討を行った。

- ・環境不動産の経済価値を高める緑のシステムの検討  
CASBEE、LEEDのような設備の評価やSEGESのような事業/事業者の評価とは違う、永続的な価値を担保する仕組みづくりを検討し、提案を行った。
- ・民間NPOによる評価、認定、格付け制度の運用の検討
- ・事業のインフラという発想への転換の検討  
開発時の差別化を目的とした緑化から、デベロッパーにとって当然の義務、社会的共通資本財・公共財としての位置づけへのパラダイムシフトの実現に向けての検討を行った。