

手法提案6

CREのサステナビリティマネジメント

CRE Sustainability Management

吉田 淳, Atsushi Yoshida

(株)ザイマックス不動産総合研究所

不動産には様々な側面があるが、低炭素社会の実現に向けて果たすべき役割は大きく、環境不動産（環境配慮不動産・グリーンビルディング）に対する注目が高まっている。持続可能な企業不動産価値を目指すマネジメントは、中長期的に見て、企業のステークホルダーに対しより高い利益をもたらす、「企業価値」とその「持続可能性」を高めていく。／ The role of real estate is significant to achieve the low-carbon society and attention towards green buildings is arising accordingly. The management in which a company seeks sustainable corporate real estate value brings its stakeholders higher return and enhances its corporate value and sustainability.

1. はじめに 不動産と環境

1994年に発効した国連気候変動枠組条約では、地球温暖化によってもたらされる悪影響が人類共通の課題であることが確認され、2015年に開催されるCOP21（気候変動枠組条約 第21回締結国会議）では、温暖化ガスの排出削減に向けて、すべての国が参加する実効性のある新たな枠組みが採択されようとしている。

EUでは2019年までに全ての新築建築物についてゼロカーボンとする方針をとり、日本においても省エネ法などによる規制が順次強化されている。

2006年には「責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment）」が提唱され、これが転換点となって不動産の環境に対する国際的な動きが始まり、日本を含めた世界各国で1,325の機関投資家等が署名している（2014年11月末時点）。

また、UNEP FI不動産ワーキンググループが「責任不動産投資（RPI: Responsible Property Investing）」を推進しているが、これは不動産ポー

トフォリオの構築において、ESG（環境、社会及びガバナンス）に配慮することで持続可能性（サステナビリティ）を確保しようとする概念である。

2. 環境不動産がもたらす便益について

企業において不動産は生産要素の一つであり、欠くことのできない重要な資源である。CRE戦略とは「企業不動産を、企業価値向上の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産がもたらすパフォーマンスを最大限向上させていこうとの考え方」をいう。また固定資産のオフバランスを目的とするものや単なる個別不動産の有効活用とは異なり、経営資源の配分といった全体最適の発想で方針を決定していく戦略とも言える。

UNEP FIが2008年に「Building responsible property portfolios」の中で示した“Good” buildings（“よい”建物）は、利用者に対しては「生産性の向上」「CSRのイメージ」「運営コストの削減」など、所有者に対しては「家主として選ばれる」「CSRのイメージ」「資産価値への影響の軽

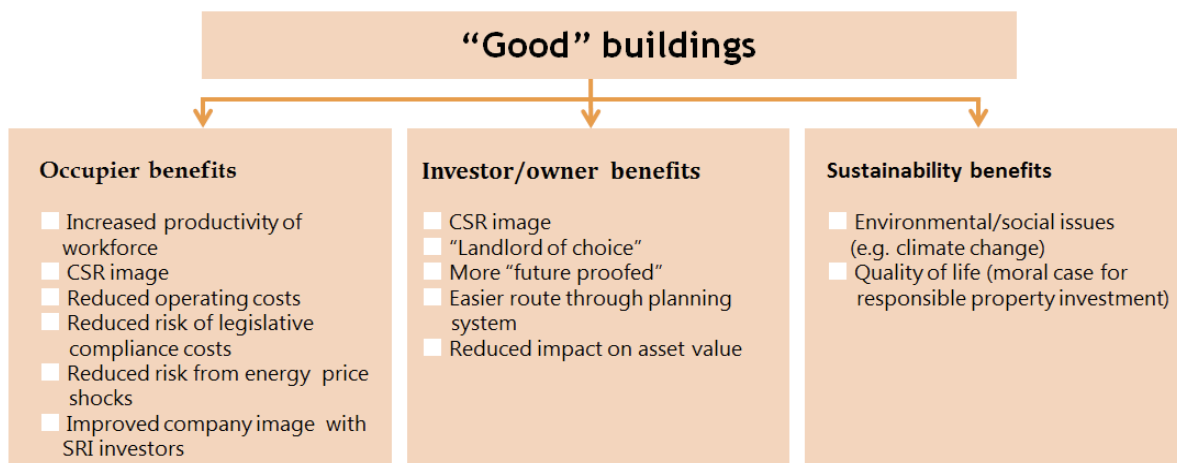


図1 “Good” buildings

(出所) UNEP FI Building responsible property portfolios

減」などをもたらすとしている。

不動産を環境不動産化させることによって生じる利益は、高い賃料を取れるかどうかの収益上昇効果と支出削減効果ばかりではない。環境性能の高い高品質なワークスペースは、社員の意欲を高め、作業効率や知識創造にプラスの影響を及ぼし、能力の高い人材の確保にも結び付く。これらのノンエナジーベネフィットを定量的に示そうとの研究は海外で先行しているが、我が国においてもスマートウェルネスオフィス研究委員会などを中心に産官学で進められており、ツールとしてのSAP（知的生産性測定）システム^{注1}も開発されている。

環境不動産が自社のワーカーの知的生産性の向上によい影響をもたらすことが周知されると、企業不動産に対する行動が変化する。企業にとって水光熱費の大幅な節減も重要であるが、上記のノンエナジーベネフィットが実現できれば、総合的に見て大きな経済的利益が得られるだろう。

セキュリティレベルが高く、免震装置や無停電システムを備えた建物、適切な温熱環境や光環境が整い、リフレッシュスペースなども備わった建物など、「安心・安全・快適」な執務環境を提供することへの投資は、十分に経済的合理性を有する判断となる。また、社員に対する企業経営者の責務であるとの考えも定着してくるのではなかろうか。

ワークスペースの重要性への認識が深まり、自社ビルや賃借ビルの選択にあたり、環境性能をチェックするような行動が、今後は広がるであろう。

3. 不動産における環境リスクについて

環境不動産がもたらす便益の一方で、CRE戦略においては、リスクについても確認しておく必要がある。不動産を取り巻くリスクには、事業リスク、法的リスク、管理運営リスク、そして土壌汚染・アスベスト・エネルギーCO₂削減義務化といった環境リスクがある。不動産の環境リスクに大きな影響を与えるのは、省エネ法などの規制の強化である。

政府が示す省エネ対策のロードマップでは、新築建築物には「省エネ基準の段階的引き上げ」「ラベリングの義務」、既存建築物には「賃貸売買時のラベリング取得の原則義務化」「性能の低いビルへの賃貸制限」などが掲げられ、エネルギー基本計画では2030年までの「ネットゼロ・エネルギービル」の目標や2020年までの「省エネ基準適合義務化」が閣議決定されている（2014年4月）。

環境規制が進むと、建築基準法の改正で旧耐震ビルが排除されていったように、環境基準対応かどうか市場の中で認識され、そのような見方の転換により、マーケットにおいての流動性は低下するのではなく、失われてしまうおそれがある。環境対応によって、このリスクを回避しなければならない。

現時点のオフィスストックの、環境基準への適合状況を見てみよう。省エネ措置の届出が義務付けられた2003年以降は、非適合率は減少しているものの、最近でも1割強が満たしていない。図の「東京23区オフィスピラミッド2014」は、オフィスストックの高齢化（築古化）が今後、深刻な問題となっていくことを示しているが、旧耐震問題ばかりではなく、環境の面でも、非適合となるビル数はおそらく6割にも及ぶと推測される。良好で安全なインフラとして不動産を活用するにあたって、築古ビルの適切な機能更新・改修が、大きな課題となっていこう。

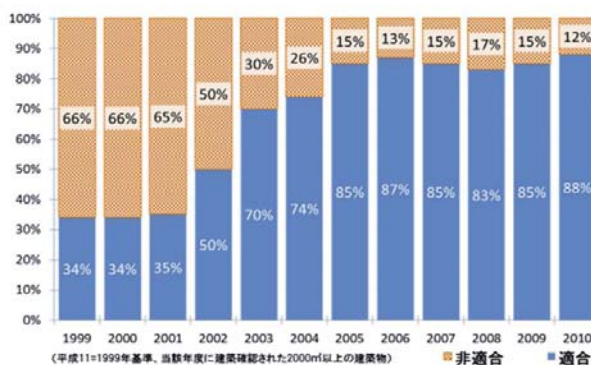


図2 省エネ判断基準の適合率の推移
(出所) 総合資源エネルギー調査会基本問題委員会資料をもとにザイマックス不動産総合研究所作成

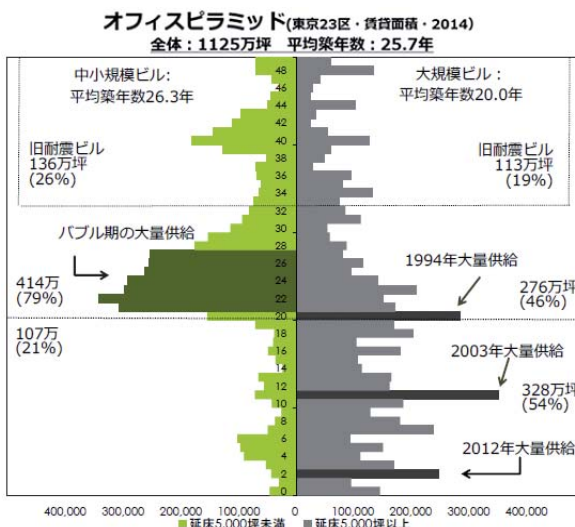


図3 オフィスピラミッド
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

4. 環境ラベリング制度

不動産の環境配慮を促す仕掛けとして、政策に基づく規制や支援制度の他に、一定の環境性能を有する不動産を評価するラベリング制度が挙げられる。環境性能に応じた建物数の分布は、標準的な性能の建物群を中央に、それよりも性能の高い建物が右側に位置付けられる。標準より環境性能の低い建物には、法による規制が必要であり、ガイドラインは法規制のレベルよりもさらに高いレ

ベルへと誘導するものである。一方、標準よりも環境性能の高いグリーンビルディングに対して格付けを行うものが、環境性能評価であり、不動産のブランディングツールとして位置付けられるものといえる。なお、環境性能という言葉からは地球環境への配慮や省エネ性などの要素がイメージされやすいが、建物利用者に配慮した幅広い意味の性能が評価対象になっていることに留意されたい。

建築物の環境性能の評価システムは、欧米が先行しているが、最近では国内でも、民間主導を含む様々なラベリング制度が普及してきており、これらは大きく分けると3つのタイプに類型化される。

まず、建物の総合的な環境性能を評価するもので、日本ではCASBEE、海外では英国のBREEAMや米国のLEEDなどがある。次は、建物の省エネルギー性能に特化した評価で、国土交通省が主導する形で2014年4月に運用が開始された建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）がこれにあたる。さらに、個別の建築物ではなく、所有・運用する企業等を評価するもので、欧州の年金基金グループが中心となって創設されたGRESBがあげられる。これは世界の不動産ポートフォリオにおけるサステナビリティパフォーマンスを測定するベンチマークで、2014年9月現在では8兆9,000億米ドルの資金をもつ130以上の機関投資家などが運用機関のメンバーとして名を連ねており、投資先の選定や投資先との対話にGRESBを活用することで、株主価値の向上を図ることを目的としている。評価結果は「マネジメントと方針」と「実行と計測」の2軸により4象限（グリーンスター、グリーントーク、グリーンウォーク、グリーンスタター）に分類さ

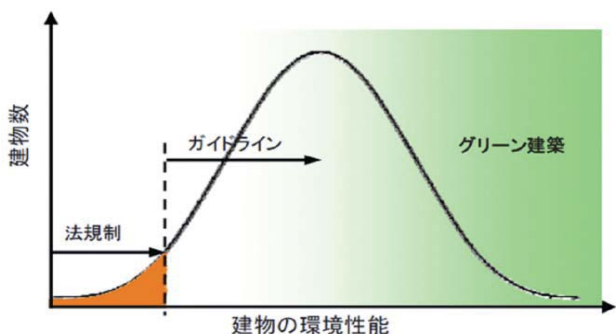


図4 法規制とガイドライン

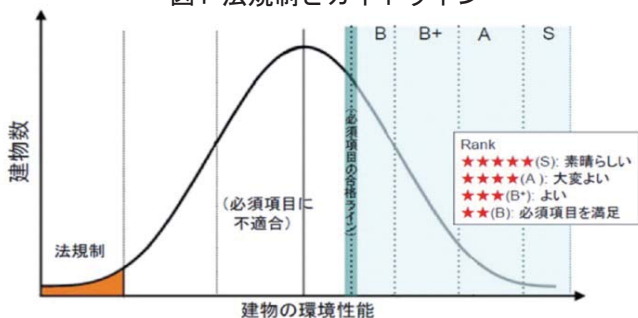


図5 環境性能評価の位置づけ

(出所) CASBEE不動産評価マニュアル(図4・5)

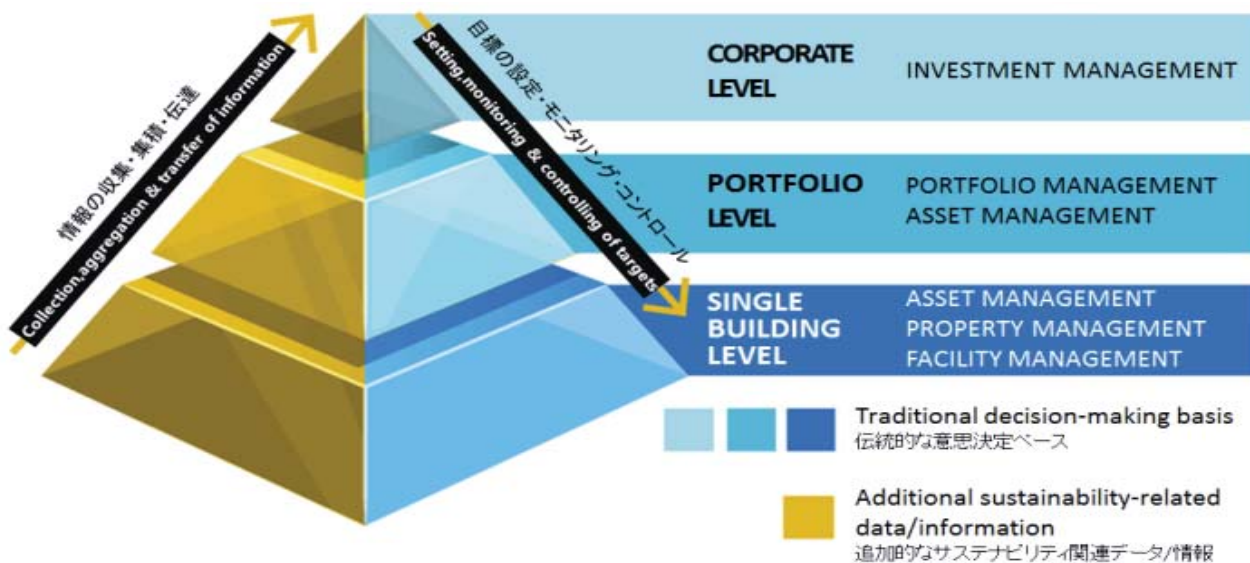


図6 CRESMの意思決定基盤
(出所) UNEP FI Sustainability Metrics

れる。

5. CRESMとトップのコミットメント

環境意識の高まりとともに、個別の不動産に対するサステナビリティの取り組みは少しずつ浸透し始めているが、さらに上位の概念として、組織の不動産関連活動とそれに伴う判断について、事業・都市・社会などに対する外部性を吸収しながら、事業活動についての最適な資源配分を行い、時間の変化に応じた企業のライフサイクルと不動産のライフサイクルの不整合を解消していく、企業不動産サステナビリティマネジメント（CRESM）が求められる。

UNEP FIが2014年に発表したSustainability Metricsでは、CRESMのフレームワークが提案され、サステナビリティ評価指標を、個別ビルの特性（ボイラー room）から企業レベルの意思決定（ボード room）までのすべての階層において、企業のミッションと評価システムに取り込み、伝統的な意思決定要因と一体化したビジネスプロセスとする推奨事項が示されている。

推奨事項は、パフォーマンス目標を設定し、エネルギー消費量、CO₂排出量、水使用量、廃棄物排出量などのデータを、経営がモニタリングするなど階層毎に設けられ、24項目に及ぶ。個々の取り組みを部分的に実践している企業は多いのではないと思われるが、ここで重要なことは「統合的に」そして「意識された」形で企業不動産価値の向上に資するマネジメントが行われることだ。それによって、企業統治という観点からも「責任ある企業不動産マネジメント」となる。環境不動産の実現には、トップのコミットメントが欠かせないといえるだろう。

CRESMの実践には、共通のものさしや目標があると進めやすい。個別不動産の把握にはCASBEEやBELSが共通の「ものさし」として利用できる。企業としてのサステナビリティの達成状況は、GRESB調査^{注2)}を活用するといいたいだろう。

6. ザイマックスの取り組み

環境不動産への取り組みとしてザイマックスの事例を紹介する。ザイマックスはリクルートのCRE部門であったが、2000年に独立し現在に至っている。

保有するザイマックス赤坂111ビル及びザイマックス溜池山王ビルで、SMBCサステイナブルビルディング評価、DBGグリーンビルディング認証を獲得し、さらに溜池山王ビルでは、CASBEE不動産及び建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の第1号評価も取得した。当ビルは延床面積が約1,000

坪、築40年を超えた築古の中小規模オフィスビルだが、改修によって再生し、第三者認証（ラベリング）によって、築浅の大規模ビルと比べても遜色のない評価を獲得することができたことは、今後増加する築古の中小規模ビルの再生の先駆けであり、ヒントとなる。

また、ザイマックス不動産投資顧問が運用する「有限会社ザイマックスセンパル」は、2013年にGRESB調査に初めて参加し、調査結果をもとに改善を重ねた2014年の調査では、「リスクと機会」「モニタリングと環境管理システム」「パフォーマンス指標」及び「ステークホルダーとの関係構築」の各分野においての取り組みが高く評価され、「グリーンスター」の評価を取得している。

このように、環境ラベリングの取得やGRESB調査に参加するなど、自らがサステナビリティに関する研究と実践を積極的に推進することで、不動産を取り巻く多種多様なステークホルダーとともに持続可能な成長の実現を目指し、自らの環境、安心・安全、社会、ガバナンスへの配慮に取り組むと同時に、サステナビリティに配慮した総合不動産サービスを提供している。



図7 Green Star 2014

7. まとめ

持続可能な企業不動産価値を目指すマネジメントは、短期的な利益とは相反する可能性はあるものの、中長期的には、従業員、株主、取引先、地域社会、行政機関、そして顧客など企業のステークホルダーに対し、より高い利益をもたらしていくと考えられる。

地球環境世紀といわれる21世紀にふさわしい視点での経営が求められる中、企業不動産（CRE）は、企業不動産サステナビリティマネジメント（CRESM）を通じて、「企業価値」の持続可能性を高めていくであろう。

注記

注1) 一般社団法人日本サステナブル建築協会

注2) 参加できるのはファンド及び上場企業