

Topic 95 カーボンフットプリント制度と不動産

こんにちは、村上です。

一昨日(2009年3月3日)、日本におけるカーボンフットプリント(注:二酸化炭素の排出量の大小を示す指標のこと。消費者が商品選択時の参考とするのでその活用が期待されている)制度の基本ルールが決定しました⁽¹⁾。カーボンフットプリント制度先進国である英国は、PAS2050(PAS: Publicly Available Specification: 英国規格協会が制定した規格で、これを基に国際標準化が進むと噂される。国際規格は **2011年11月頃**に発行予定)を導入し、様々な取り組みを行っています。それは、不動産業界も例外ではありません。

そこで今号では、カーボンフットプリント低減に寄与するグリーンリースやグリーンビル投資について紹介します。日本企業も、多少関係しています。

前号で予告したシンガポールの取り組み(続き)は、次回行います。

1. グリーンリース (出典(2)より)

2008年4月、英国最大の年金基金運用会社である Hermes Pensions Management Limited(以下“HPM”)は、英国初となる商業不動産の“グリーンリース(環境に優しい賃貸契約)”を開始した。エネルギー効率、所有者の環境方針への協力といった7つの環境条項が、HPMの基本賃貸契約事項に追加された。グリーンリースを最初に結んだのは、Philips Research というメーカーの関連会社で、ケンブリッジサイエンスパークの約1,500m²を契約。Marks & Spencer(英国の有名スーパーマーケット)や日立も、既にグリーンリースに同意している。

グリーンリースは、テナントに目標値は強要しないが、次のことを要求している。

- ・所有者の省エネ戦略への協力
- ・所有者からの要請に応じて、エネルギーと水の消費量及び廃棄物管理に関する情報を提供すること
- ・建物のエネルギー性能や、持続可能性への取り組みに悪影響を与えるような行動を慎む
- ・修理などを実施する際は、持続可能な機材/材料を使用する

テナントが重荷やリスクを感じるがないように、グリーンリースは法律事務所と相談のうえ言葉を選んで作成されている。そうであっても、グリーンリース契約を結ぶことを躊躇するテナントはあり、そのようなテナントに対して HPM は、「建物からの二酸化炭素排出を抑えることは重要な課題であるので考え直して下さい」と説得しているとのこと。グリーンリースは、既存建物の省エネや炭素排出量削減を**物件所有者とテナントがともに取り組む**ことが基本である。HPM はそれを始めた初めての所有者である。

2007年12月にロンドン市長によって立ち上げられた、建物からの**カーボンフットプリント**を削減

する戦略である“The Better Buildings Partnership”において、グリーンリースの原則などが議論された。HPMはこのメンバーであり、2010年末までにHPMが直接管理する物件からの炭素排出量を20%削減するという環境指針を定めている。

(感想)BREEAMもCASBEEも、所有者やテナントの“環境への取り組み”を評価する項目が多くあります。現在ERSグリーンビルチームで既存建物評価を「試行」する際も、この“取り組み”で点が取れずのため息が漏れることも。所有者とテナント双方が取り組むことは必須であり、HPMのように、グリーンリースを作成し、契約/更新時にそれに同意してもらうということが望ましいなあと、つくづく感じました。日立のような日本企業が、英国ではグリーンリースに賛同したということは、日本でもグリーンリースが広まる素地は既にあるということではないでしょうか。

2. グリーンビルへの投資 (出典(3)、(4)より)

英国の気候変動・環境関連ファンド運用会社であるClimate Change Capital Group Ltd. (以下“CCC”)は、グリーンビルへ投資するためのプライベート・イクイティに5,000万ポンドの資金を調達した(2008年10月に公表)。これは、英国における唯一のグリーンビル投資ビークルである。ディベロッパーやオランダの銀行、オーストラリアの保険会社などが出資者に名を連ねている。

グリーンビルは普通のビルに比べ高い賃料を要求できることよりも、これから増大する環境税や規制への対策効果の方が大きいと、CCCは考えている。また、これらの資産は気候変動リスクを検討しそれらに先んじたポートフォリオを組みたいと考えるアセットマネージャーにとって魅力的である。現在の金融不安のさなかに、エネルギー効率などは優先順位が低くなるという研究(Knight Frank)もあるが、CCCはこの研究を否定し5年10年と入居するテナントにとってエネルギー効率は益々重要になってくると考えている。

(感想)記事には、「ある不動産投資会社は、グリーンビル投資ビークルを2008年の早い時期から探していたが、当時彼らの要求に合致するものはなかった」、とあります。“グリーンビルファンド”を市場は待ち望んでいたのでしょうか。

CCCの物件購入の基準はBREEAMの格付けであり、既存のBREEAM “excellent”認証の物件を購入するか、“very good”認証の建物を改修してより高い格付けに改修する予定(BREEAMでは、very goodよりexcellentの方が上)だそうです。建物環境性能評価システムが、投資の基準として活用されています。

ちなみに、CCCには三井物産(株)が出資しています⁽⁵⁾。三井物産(株)のニューズリリースによると⁽⁵⁾、同社は「今後環境事業の拡大並びに地球の温暖化防止及び地域の持続可能な発展への寄与を目指し」、「投資家の環境関連投資への感心が高まる中、総合商社らし

い金融商品の供給、アセットマネジメント事業の拡大を図る、とあります。“投資家の環境関連投資への感心”と、“環境税や規制及び気候変動リスクへの備え”がグリーンビルの普及をどんどん後押しすることを期待します。

出典

- (1) <http://www.meti.go.jp/press/20090303004/20090303004.html> (2009/03/04)
- (2) <http://www.propertyweek.com/story.asp?storycode=3110161> (2009/03/03)
- (3) <http://www.propertyweek.com/story.asp?sectioncode=274&storycode=3126346&c=1>
(2009/03/03)
- (4) <http://jp.reuters.com/article/businessNews/idJPJAPAN-31669420080507> (2009/03/03)
- (5) http://www.mitsui.co.jp/release/2008/1188334_2817.html (2009/03/03)

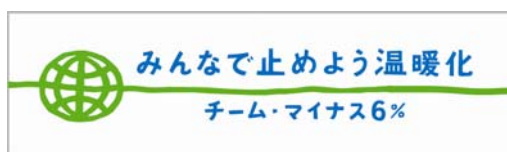
(村上の独り言)

先日、アレックス・カー(Alex Kerr)の話を聞く機会がありました。彼は、徳島県の祖谷に建つ古い(1720年頃！に建てられた)茅葺の農家を改修・維持・活用したり、京都の町家を改修して宿泊施設として活用したりして、日本の伝統的な建物の保全に貢献しています。と同時に、祖谷における古き良き日本の田舎の生活体験(萱の刈入れや茅葺作業、棚田での農作業など)や、京都で茶道や書道、能や狂言などを体験する機会を、観光客(特に外国人。ローラ・ブッシュも訪れたことがあるそうです)に提供しています。

町家の改修前後の写真をたくさん見ましたが、古い日本家屋の持つ独特の雰囲気やうまく残しつつ、モダンに使い勝手よく生まれ変わった姿には、感心しました。安全でかつ環境性能も有する(この点については言及されませんでした)のであれば、できるだけ古い建物は残して欲しいなあと、個人的には思います。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERSのグリーンビルサイト」:<http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス6%に参加し

ています。