クローズアップ

# グリーンビルは根付くか
## ―ビルの省エネルギー格付けが普及のカギ

CSRデザイン環境投資顧問社長　堀江隆一氏

わが国が取り組むエネルギー消費量の削減において、不動産業の果たす役割は大きい。不動産業は、省エネ性能を高めるなど環境配慮に力を入れたグリーンビルを普及させることで、事務所などビルのエネルギー消費の削減に貢献できるからだ。普及にあたっては、投資家やテナントがグリーンビルを選好するための評価指標、格付けが不可欠だ。グリーンビル普及の動向について、不動産会社・運用機関の環境配慮の取り組みに関するコンサルティング・調査などを行うCSRデザイン環境投資顧問株式会社の堀江隆一社長に話を聞いた。

### 欧米で先行したESG投資とグリーンビル

わが国のエネルギー消費は、大別して4部門―産業部門（42・6％）、運輸部門（23・1％）、業務部門（20・0％）、家庭部門（14・3％）から構成される。不動産業が提供するビル（事務所・商業施設・集合住宅など）のエネルギー消費量は、業務部門と家庭部門において大きな割合を占め、しかも1990年比で30％も増加している。これを削減するためには、省エネ性能の強化や再生可能エネルギーの利用など、新築のグリーンビルの普及と、既存ストックのグリーン化（省エネ化）を推進していく必要がある。

そこで注目されるのが、世界の機関投資家が採用するESG投資の考え方だ。ESG投資とは、主に機関投資家の投資プロセスにおいて、環境：Environmental、社会：Social、統治：Governanceの観点を反映し、投資先にもESGについて取り組むように求める投資姿勢を指す。ESG投資の考え方を大きく推進させたのが、2006年に国連のアナン事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI：Principle for Responsible Investment）」だ。PRIは、投資家の投資プロセスにESGの観点を組み込むだけでなく、投資先となる企業や不動産に対しても$CO_2$削減などESGに関する課題について取り組むよう求める、という踏み込んだ原則となっている。

このPRIが不動産に適用されたものが責任不動産投資（RPI：Responsible Property Investing）の考え方で、その中でもグリーンビル投資の重要性が明示されている。なお、PRIには、欧米の公的年金基金など世界の主要な機関投資家・運用機関等が署名しており（2015年3月現在で1364機関）、海外では、機関投資家は不動産会社などに対して、$CO_2$削減などESGに関する課題に対する取り組み内容の開示を求めることが一般化している。

### わが国でも注目されるESG投資

わが国でも昨年からESG投資が脚光を浴びている。2014年2月に、金融庁がESG投資の考え方を一部取り入れた日本版スチュワードシップコード「『責任ある機関投資家』の諸原則」を策定したためだ。この諸原則には、機関投資家は投資先企業のガバナンス、企業戦略、業績、資本構造、リスク（社会・環境問題に関連するリスクを含む）への対応について把握すべきだ、と明記されており、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）など184もの機関投資家・運用機関が受け入れを表明している。

これを受けて、GPIFは、2014年10月に、「年金積立金管理運用独立行政法人におけるスチュワードシップ責任及びESG投資のあり方についての調査研究業務」を外部機関に委託し、海外の運用機関や年金基金においてESG投資がどう実践、評価されているか、などの仕組みについての調査を開始した。3月末に調査が終了した後に、GPIFはESG投資の運用を検討するとみられ、他の年金基金もGPIFに追従してESG投資を意識することになるだろう。

さらに本年3月には、投資先の企業側の姿勢を示す「コーポレートガバナンス・コード原案」が策定された。同原案の中では、上場会社は社会・環境問題をはじめとするサステナビリティを巡る課題について適切な対応を行うべきである旨が明記されており、今後、企業側のESG対応も加速するものと予想される。

そもそも、欧米の機関投資家がESG投資を行ってきた背景には、ESGの要素を満たした運用対象は、中長期的にはリターンや資産価値が高まる、との考えがある。例えばグリーンビルは、エネルギー消費量が抑えられることから、中長期ではランニングコストを削減でき、将来的に強まる環境規制にもあらかじめ対応しているため、規制変更リスクも抑えられる。また、テナントがグリーンビルを選好することで、稼働率や賃料の上昇も見込める。実際に、リターンや資産価値の

優位性を実証するデータが、欧米だけでなく日本でも出始めている。

こうした認識のもとに、世界の主要な機関投資家のグループは、不動産会社やファンドといったアセットマネジャーのESGへの取り組みを評価し、その評価を指標化、格付けするグローバル調査「Global Real Estate Sustainability Benchmark（以下、GRESB）」を2009年から行っている。わが国でも、昨年から日本政策投資銀行が投資家メンバーとして加入するなど、不動産投融資に対してESGを組み込む意識が高まっている。海外からの投資を誘致する国内不動産会社にとっても、GRESBで評価されるグリーンビルの重要性は増している。

## 既存ビルのグリーン化には公的機関の先導が重要

GRESBは、不動産会社にとってはグリーンビルを供給するインセンティブだ。一方で、わが国の事務所などビルの98%を占める既存ストックのグリーン化や、都市再生を推進するためには、他のインセンティブが必要だろう。

今後、ESG投資の考え方が国内でもさらに広まれば、耐震性能と同様に環境性能も投融資の判断基準となる可能性がある。ただし、環境性能が判断基準となるためには、環境性能を示す認証（指標）の普及が不可欠だ。

不動産の総合的な環境性能認証として、わが国ではCASBEEが整備されている。欧米諸国においてもLEED（米）、BREEAM（英）、Green Star（豪）といった認証が整備されており（図上段）、これらの認証に基づいて投資を行う機関投資家も登場している。ただし、総合的環境性能認証は、新築や大型ビルなど環境性能に優れたビルが利用しやすい傾向があるため、中小ビルを含む既存ストック全体をグリーン化するツールとしては利用しにくい。

そのため、諸外国では、簡便に評価・利用できる、エネルギーに特化した省エネルギー格付けを整備している（図下段）。例えば、米国では、州や市によって省エネ格付けのENERGY STARによる省エネ性能評価をビルに義務づけている。英国では、省エネ格付けのEPCにおいて、格付け評価が下位（8段階中、下から2段階）となったビルは、法律により2018年以降は賃貸が不可能になる。また、豪州では、公的機関が入居するビルについて省エネ格付けのNABERSで星6つのうち4.5個以上とするといったように、公的機関が省エネ格付けの利用を率先しているため、既存ビルのグリーン化が進んでいる。NABERSはテナント募集広告にも眺望と並ぶセールスポイントとして記載されるほどだ（写真）。

図表1　各国の環境性能指標　CSRデザイン環境投資顧問作成

| | 米国 | 英国 | オーストラリア | 日本 |
|---|---|---|---|---|
| 総合的環境性能認証 | LEED USGBC | BREEAM | greenstar | CASBEE |
| 省エネルギー（低炭素）格付 | energy ENERGY STAR | EPC (Energy Performance Certificates) | NABERS | BELS |

豪州のテナント募集広告には、眺望（HARVOUR VIEW）と同様に環境指標「NABERS」が表示されている。

わが国でも2014年に、国土交通省が省エネ格付けとしてBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）を策定し、東京都も中小ビルの省エネ性能の指標として利用できる「カーボンレポート制度」を整備している。これにより、中小ビルのオーナーも容易にビルの省エネ性能を評価し、格付けを利用して差別化を図れるようになるため、グリーンビル普及の弾みがついたと言えるだろう。

今後は、わが国でも公的機関が省エネ格付けで一定以上のビルのみに入居することや、省エネ格付け・環境性能の高いビルに入居するテナントに対する減税など、グリーンビルに対するさらなるインセンティブが検討されることを期待したい。（談）

1987年東京大学法学部卒業、カリフォルニア大学バークレー校経営大学院修士（MBA）。日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券に合計22年間勤務。2010年、不動産運用の環境面での助言や環境不動産に関する調査業務を行うCSRデザイン環境投資顧問㈱を共同設立、現在に至る。米国グリーンビルディング協会のLEED AP O+M（LEED既存版公認プロフェッショナル）。国土交通省「環境不動産普及促進検討委員会」ワーキンググループ長、桜美林大学大学院非常勤講師。