

CO₂排出量の削減 PR段階から一歩前進へ

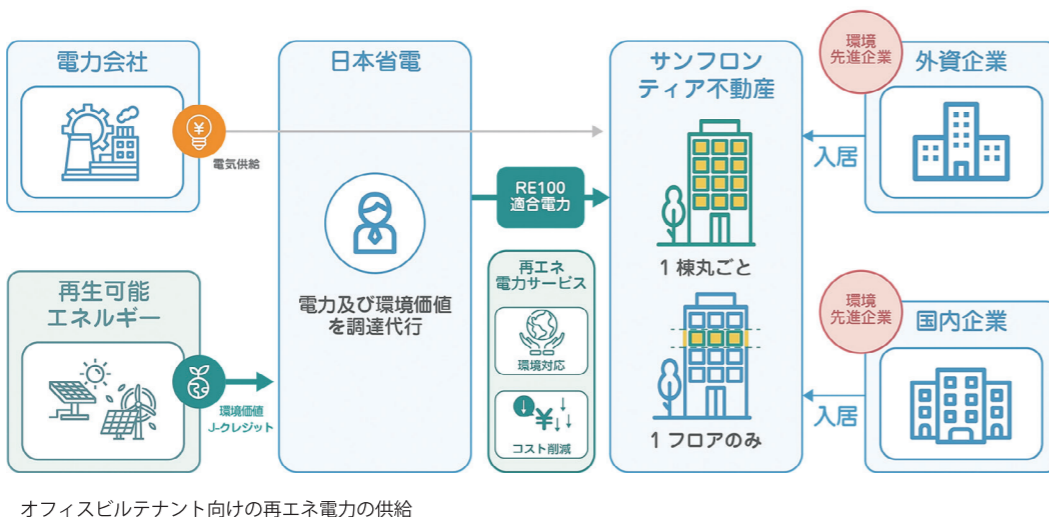
「大手企業では、CO₂排出量を実質ゼロにするカーボンニュートラル(脱炭素)に取り組む企業が増えつつある。政府が掲げる2030年に向けたCO₂排出量の大幅削減計画や『2050年CO₂排出量実質ゼロ』の目標に向けて、大手企業は21年度、22年度のCO₂排出量の



不動産のカーボンニュートラルで ESG 投資、バリューアップに先手

削減計画のロードマップ作成を始めている。CO₂排出量の削減を目指すため使用電力に再生可能エネルギーを利用する取り組みは、これまでのフラッグシップ的な一部の施設におけるPR観点での実施から、今後は一定の予算内でCO₂をより多く削減できるよう量の観点で工夫する段階に進む企業が増えるだろう」と、企業の使用電力の再エネ化、調達コスト削減など電力調達の最適化を支援する新電力である(株)日本省電の代表取締役社長・久保欣也氏は話す。

経済産業省で議論されている第6次エネルギー基本計画により、企業の再エネ利用の方針が決まるといっても過言ではなく、世の中で推奨される方針は、企業コンプライアンスとして積極的に進めざるを得ないという事情もあるようだ。



大規模ビルでは RE100の動きが加速

不動産ファンドやJ-REITに海外の機関投資家からの投資を呼び込むため、多くの大規模ビルでは、グローバル・ルールや国際基準を基に資産運用されている。不動産市場に多くの投資が流れ込み、日経平均株価も高い状況では、とくに工夫しなくてもJ-REITの相場は高く、買いが入る。しかし、投資の流れがいったん引き締まると、海外からの投資をいかに呼び込めるかが課題と

なるため、ESG投資に対応できるようにESG銘柄として不動産の環境価値を高めておきたいとする、使用電力の再エネ100%化へのニーズもある。

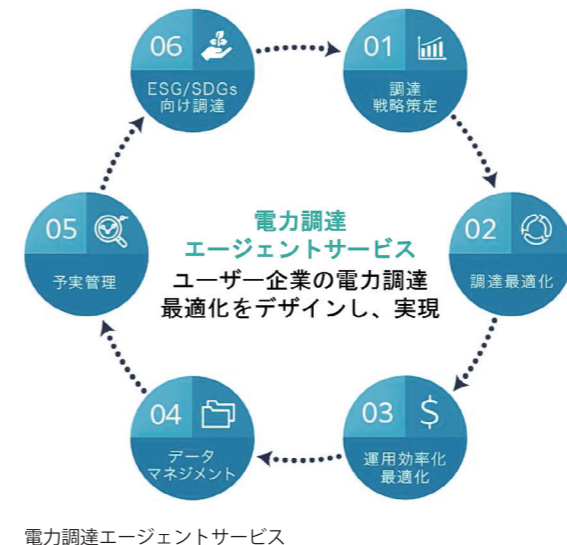
日本省電では、サンフロンティア不動産(株)と協業して、オフィスビルのテナント向けにRE100などに適合する再エネで発電された電力を提供している。通常の電力に、再エネ発電の環境価値を証明する「J-クレジット」を付けることで、1テナントからの要望にも対応している。

「ビル全体で使用電力を100%再エネ化するケースもあるが、そうするとオーナーと全テナントの負担するコストが増加する。そのため、テナントから再エネ由来電力の供給の要望がある場合は、不動産の流動性を損なわずにテナントニーズにも対応する

の必要があり、CO₂を排出しない再エネであることを証明するJ-クレジット(電力証書)を1テナント、1フロア単位で購入する方法が望ましい」と久保氏は話す。

RE100に適合する電力を調達するには、自社で再エネ発電所を設置する方法もあるが、設備が増えてビルとして売りにいくことも懸念されるため、不動産業では電力小売業から供給を受けるほうが、再エネ由来の電力を導入しやすいという。

国内外の大手企業、リーディングカンパニーを中心に、再エネ由来の電力が利用できるビルを選んで入居したり、使用電力の再エネ化に取り組む企業は少しずつ



神奈川県三保山林の森のでんき



森林由来のJ-クレジットを利用して、CO₂ゼロ電力を供給

増え始めている。「ヒューリック(株)が昨年12月、2050年に保有物件を100%再エネ化すると発表したことは反響が大きかったようだ。今まで環境対応をしなければと感じながらも様子見していた企業も、電力の再エネ化に取り組まなければという意識が生まれている」(久保氏)という。

中小規模ビルならではのCO₂削減の取り組みも

一方、久保氏は「個人の資産家や中小企業経営者ら中小規模ビルのオーナーは、電力コストが上がっても、物件のバリューアップや流動性向上を見込んで脱炭素化に取り組むケースが多い。この

場合には、大規模ビルのような基準に準拠する必要はないため、J-クレジットも再エネのものに限定せず、省エネや森林によるCO₂吸収によるものも活用でき、コスト効率を最大化できる」という。

また、日本省電は、サンフロンティア不動産と提携し、同社

の不動産再生物件で、森林由来の環境価値を証明するJ-クレジット(三保山林の森のでんき[神奈川県山北町])を利用して、CO₂ゼロの電力を供給。オフィスビル電力のカーボンニュートラルを実現している。コスト削減の意識が強い製造業などとは違って、不動産業界はまだコスト削減余地が大きい。物件の運用に悪影響がおよばないように慎重になりがちで、電力会社の標準料金からまったく切り替えていない物件もある。電力会社を切り替えても、再エネに切り替えても、制度上、平常時に電力供給が途絶えるなどのリスクはなく、電力の品質に影響を与えずに再エネ由来電力に変えることができる。

久保氏は、「電力会社から購入する電気料金は、再エネ賦課金や託送料金などの上昇により、今後も上がる傾向にある。そのため、そもそも電気コスト削減も必要となり、さらにCO₂排出量も気にしないとイケない。ビル経営にとって、これまで以上に電力調達は重要になってくるはずだ」と語る。

(石井 ゆかり)