不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第33回

環境に適合した不動産でなければ生き残れない

太陽光や風力といった再生可能エネルギーは、温暖化対策への危機意識の高まりに伴って一般にも広く知られる存在となった。太陽光発電の固定価格買取制度のスタート時には、多くの企業が新規参入したことも記憶に新しい。

そして現在、再生可能エネルギーの活用しているかどうかによって、企業価値そのものの評価にも影響が出るようになりつつある。

「パリ協定」

すでにご存じの方も多いかと思いますが、2015年に「パリ協定」と呼ばれる国際ルールが合意されました。「パリ協定」とは、産業革命前からの気温上昇を2度未満に抑えるため、今世紀後半に世界全体でCO2排出を実質ゼロにすることを目標とする国際的な枠組みです。

もちろん日本もこのルールに参加していまして、日本は2030年度に26%削減、2050年度には80%削減（いずれも2013年度比）が求められています。この協定は先進国のみならず後進国も含めた全世界的なルールであり、昨今は再生可能エネルギーへの投資が急速に拡大しています。トランプ大統領が2017年に離脱を宣言しましたが、政権が変わればいずれ米国も再び参加するものと思われます。

「RE100」「SBT」のインパクト

「パリ協定」自体は国家レベルでの枠組みですが、この動きは電気を使う側（いわゆる「需要家」）にも大きな変化を起こしています。それは、世界の名だたる企業が自主的に「RE100」や「SBT（Science Based Targets）」なるイニシアティブに加盟する動きです。「RE100」とは企業活動で使用する電力をすべて再生可能エネルギーで賄おうとする動きであり、「SBT」とは世界の平均気温の上昇を「2度未満」に抑えるために、企業が気候科学（IPCC）に基づく削減目標を設定するよう求めるイニシアティブのことで、「パリ協定」の企業版のようなものです。日本の企業では2018年12月末現在、RE100に13社加盟、SBTに68社加盟しています。

実はこの動きに対応できない企業は世界のサプライチェーンから外される可能性すらあるといわれています。事実、RE100に加盟するアップルは昨年、iPhoneの部品を製造する日本企業にその部品だけ再生可能エネルギー100%で製造するように求め、イビデンと太陽インキ製造が対応することを発表しました。このように、ある企業がRE100を宣言し、その関連会社（子会社等）や取引先企業にも求められるとしたら、再生可能エネルギー100%での事業運営という流れは加速していくと考えます。まだ公表していませんが、日本の大手自動車会社もいつ加盟するか、すでに検討に入っていると密かに思っています。

ちなみに、不動産業界では積水ハウスが早々とRE100、SBTの両方に加盟していますが、その理由を「環境に適合しない企業は生き残れないと考えているから」と、積水ハウスの担当者の方があるシンポジウムで言っていました。

不動産に今後求められるもの

そうなると今後求められるのは、再生可能エネルギー100%で事業運営できるビルや工場、または再エネ電気の契約ができるビルなどではないでしょうか。

この点、小職の取引先が入居する都心のビルなのですが、再エネ100%の電気を使いたいと思ってビルのオーナーに問い合わせたところ、他のビルと合わせて一括して電力供給契約を小売電気事業者と締結しており、一部のビルだけそのような契約に切り替えることはできないと言われたそうです。このような不動産では、企業がRE100やSBTの要請に対応したいと考えてもできません。その会社はすぐにはオフィスの移転は考えていないようですが、もしオフィスを移転させることになれば、次は電気の契約を自由に選べるビルを探すでしょう。

このようなニーズはまだまだ少数派かもしれません。しかしながら、時代に敏感な企業は生き残りのために遅かれ早かれ対応をするでしょう。そして、遠くない将来に当然の流れとなっていると思われます。

結果として不動産自体が「環境適合性」という観点で選別される時代になっていく。

不動産業界に限らないことですが、長期的なニーズを先取りして次の手を打つ、という意識が生き残るためには不可欠ではないでしょうか。

今月の筆者

●プロフィール
2011年弁護士登録
日本証券アナリスト
協会検定会員
一般社団法人不動産
ビジネス専門家協会
創立メンバー
再生可能エネルギー
事業に関わるファン
ド業務、その他コン
サルタント業務を取
り扱う

㈱ローカルプラス
代表取締役
吉田　幸司

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03−3527−1876）
http://www.fudosan-pro.biz/