

テナントが求めるのは『環境に優しい』ビル！ ～省エネ性能で選ばれる時代～



近年、オフィスの省エネや再生可能エネルギーの利用に対する意識が、企業の中で急速に高まっています。中小ビルオーナーの皆様にとっても、テナントの省エネ意識に応えることにより、テナントの企業価値を高め、さらにビルの資産価値を向上させる重要なポイントとなっています。本号では、「省エネビルに入ってよかった」という声など、テナントの省エネ意識と行動の変化をご紹介します。

中小ビルを取り巻く最近の社会情勢

■「省エネビルに入ってよかった」という声

多くのテナントが、省エネビルに入居することで得られるメリットを実感しています。例えば、再生可能エネルギー(再エネ)由来の電力を利用することで、テナントの環境負荷を削減しつつ、一般的な電気料金のまま再エネ電力を利用できる仕組みを導入しているビルもあります。これにより、テナント企業はコストを抑えながら脱炭素化の取り組みを進めることができ、従業員の環境意識や企業イメージの向上にもつながっているといった声が上がっています。

■SBT 認定を目指す中小企業の動き

SBT(Science Based Targets)認定を取得する中小企業が増加しています(*)。SBT 認定は、企業が設定した温室効果ガス排出削減目標が、科学的に見て地球温暖化対策に適していると認められるものです。これにより、テナントは顧客や取引先に対して環境対策を強化していることをアピールできるほか、取引先のCO₂削減にも貢献できるため、ビジネスチャンスの拡大や企業価値の向上につながっています。特に、中小企業にとっては、環境に配慮した企業としての評価を得ることで競争優位性を高めることが可能です。

(*)日本におけるSBT 認定取得済企業・904社。うち、中小企業が704社。(2024年3月1日現在)

環境省 HP: https://www.env.go.jp/earth/ondanka/supply_chain/gvc/files/SBT_syousai_all_20240301.pdf

■再エネ電気を欲しがるテナントの増加

テナント企業の中には、オフィスで使用する電力を再生可能エネルギーに切り替えたいというニーズが高まっています。一例として、テナント単位での再エネ100%を実現するために、トラッキング付非化石証書を活用するスキームが提供されています。これにより、テナントは自社の脱炭素化目標に沿った電力供給を受けることが可能となり、RE100(事業活動で使用する電力を100%再エネでまかなうことを目指す国際イニシアチブ)基準をクリアすることもできています。このような取り組みがテナントの環境意識の高まりを受けて拡大しており、オフィス選びの重要な指標となっています。

テナントに選ばれるオフィスビルへ：省エネと環境配慮が求められる時代

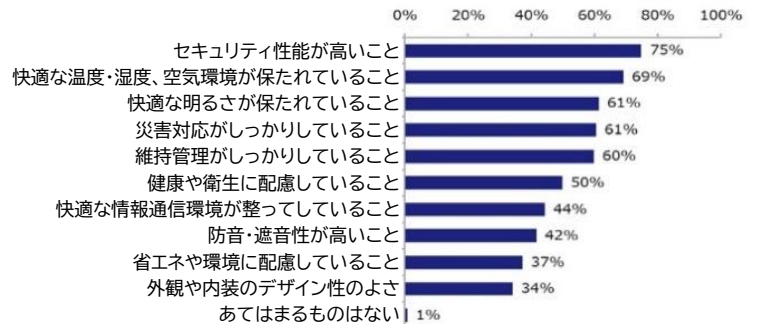
近年、テナントがオフィスビルを選ぶ基準は大きく変化しています。単に立地や賃料だけでなく、ビルの設備がいかにエネルギー効率に優れ、環境に配慮しているかが重要な決め手となってきています。環境意識が高まる中、企業が持続可能なビジネスを行うために、オフィス環境そのものにも高い基準を求めるようになっています。

どのような設備がビル利用者にとって重要なのかをアンケート調査した事例を紹介します。

オフィス選びにおいて重視される項目について

入居する際に重要と思う項目についてたずねたところ、「セキュリティ性能が高いこと」(75%)、「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」(69%)、「快適な明るさが保たれていること」(61%)の順で回答が多く、「省エネや環境に配慮していること」は 37%でした。現状は、安全・快適性が重視されています。

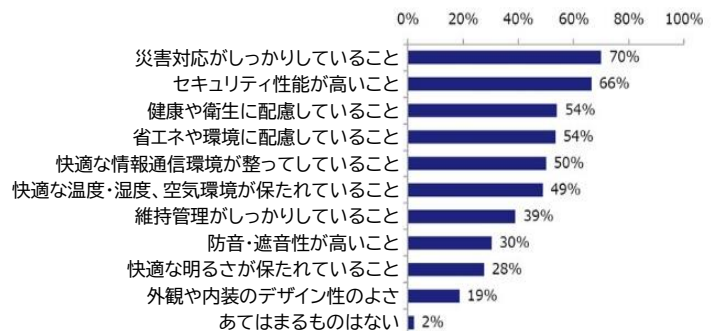
<その他共用部・ビル全体で入居する際
重要と思う項目 (複数回答、n=555)>



今後、オフィス選びにおいて重視される項目について

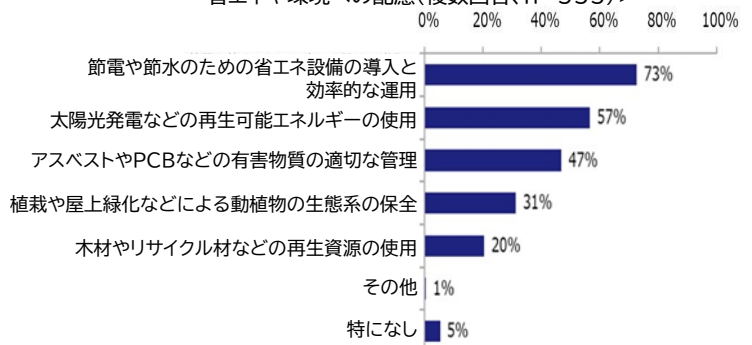
一方、今後重要度が高まる項目についてたずねたところ、「災害対応がしっかりしていること」(70%)、「セキュリティ性能が高いこと」(66%)に次いで、「省エネや環境に配慮していること」(54%)となっており、省エネ・環境配慮の重要度が高い伸びを示しています。

<オフィスビルにおいて今後重要度が
高まると思う項目 (複数回答、n=555)>



また、ビル全体において、省エネや環境に配慮するために特に推進されることが望ましいことについてたずねたところ、「節電や節水のための省エネ設備の導入と効率的な運用」(73%)と、「太陽光発電などの再生可能エネルギーの使用」が上位になっています。

<その他共用部・ビル全体で推進が望ましい
省エネや環境への配慮 (複数回答、n=555)>



*グラフ出典:ESG からみるオフィスビル設備①(ザイマックス不動産総合研究所)【図表 10・13・17】
https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2022/10/2210-ESG_friendly_office_buildings_1.pdf

ビルオーナーがテナントとの長期的な信頼関係を築くためには、省エネや環境配慮が今後、重要な要素となっていくでしょう。持続可能な設備や運営方針を導入することで、エネルギーコストの削減やテナントの満足度向上を実現し、テナントに選ばれるオフィスビルを目指すために、環境への投資を積極的に行っていくことが求められる時代です。

次に、テナントの行動変化を示すものとして、テナントによる省エネへの取り組み事例を紹介します。

テナントによる省エネへの取り組み事例

※グリーンビルナビ(環境省)の省エネ改修実践事例(テナントによる取り組み事例)より抜粋、編集
<https://www.env.go.jp/earth/info/greenbuilding/index.html>

①シティバンク

■シティグループにおけるオフィスの省エネ・省 CO2 に関する取り組み

シティグループは、自社が入居するテナントエリアの省エネ化を推進しています。例えば、入居する候補となるビルを選定する際に CASBEE の取得の有無などを調べ、省エネ性能の高いビルを選んで入居するとともに、ビルオーナーやデザイナーとの協議を通じてテナント空間の省エネ改修を実施する等の取り組みを行っています。

また、どれだけ環境対応ができているかを自ら把握することを目的として、米国発のビル環境性能認証である LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) による評価・認証を推進しています。LEED の認証は、ビルの環境性能の高さに応じて「標準、シルバー、ゴールド、プラチナ」の4段階から構成されており、シティバンク銀行の日本国内のオフィスで多くのゴールド認証を取得しています。

■シティグループが省エネ・省 CO2 を推進する背景

シティグループは、このように環境対応を強化させている理由として以下を挙げています。

・事業上のメリット:

エネルギーや水の消費量、廃棄物量の削減は、単純に経費削減につながります。また、シティグループの顧客は環境問題に取り組んでおり、シティグループのように環境への取り組みを支援する企業と取り引きすることを望んでいるため、優良顧客の維持・拡大にもつながります。

・企業としての名声・評価の向上:

単純に正しいことであり、シティグループの4つの基本原則(普遍的な目標、責任ある金融、独創性、リーダーシップ)につながります。企業が果たすべき役割を果たし、環境への影響軽減に対する責任に真剣に取り組むことへの期待が社会的に高まっており、これに明確に応えるために必要な取り組みと捉えています。

また、従業員の獲得や業界のリーダーとしての地位の維持という狙いもあります。



シティグループ(出所:シティグループ アニュアルレポート(2015年)より)

②スターバックス コーヒー ジャパン株式会社

■スターバックスにおける店舗の省エネ・省 CO2 に関する取り組み

スターバックスでは、豆や食材をグローバルに調達していることから、企業の社会的責任を果たすための取り組みとして、環境対応がなされた物品を調達する等の経営方針が取られてきました。このような環境配慮の方針はテナントとして入る店舗にも適用されており、店舗における環境負荷を削減する対策が積極的に進められています。一部店舗においては、高い省エネ・省 CO2 効果を得るために設備等に対して積極的な投資を行っているだけでなく、その結果どれだけ店舗として高い環境性能を得ることができたかを客観的に評価するため、LEED による認証を取得しています。



省電力照明の導入 スターバックス
コーヒー 京都市サードパーク店
(出所:スターバックスコーヒーHPより)

銀座・ビルエネルギー研究会事務局
〒104-0061 東京都新宿区新宿2丁目14番2号
東京電力エナジーパートナー株式会社
東京本部 営業総括グループ内
編集発行人 清水隆雄 TEL:050-3090-4261
<http://www.ginza-birueneken.com>