

CRREM

Carbon Risk Real Estate Monitor



話し手

スヴェン ビーナート氏 (MRICS REV)

CRREM創始者(発起人)および責任者(ヘッド)

2010年、レーゲンスブルク大学IRE | BS研究所で不動産セクターの持続可能性のためのコンピテンスセンターを統括。2011年にウィーンのプロバスリアルエステート(運用資産高約21億ユーロ)報道官。2013年からIRE | BS不動産管理研究所を運営、現在は同大学教授ならび研究所のマネージングディレクター。不動産経済学における多数の専門書の編集者および著者として、数多くの研究賞を受賞。



トップリーグ企業を支える

不動産 ESG ツール

聞き手：伊藤幸彦 [EaSyGo]

CRREMとは何ですか

ESGの「E」(環境)に特化したソフトウェアです。投資家やファンドAM会社に向けて、運用する建物の脱炭素化に必要な業務プロセスを支援する目的で開発されました。支援するのはパリ協定「1.5度目標」に準拠した不動産運用目標の設定と行程の管理です。活用により稼働中建物が排出する温室効果ガス(運用排出量)の不動産業界としての重い負担コストを「公平な分担」へ縮小し運営維持を達成することができます。

このツールを開発した目的は

不動産業に携わる方々に、気候変動関連リスクをより具体的に把握してもらい、ネットゼロ目標に向けた行程をより明確に定めてもらう必要があったためです。理由は、それだけ不動産から排出される温室効果ガスの量が多いからです。世界の温室効果ガス排出量のうち36%は不動産由来が占めるとされるのは、ひとえに既存建物のエネルギー効率の低さと、エネルギー効率を改善する建物改修率が全世界的に低すぎるためです。建物ネットゼロ目標の到達予定である2050年に向け、この2つを解決することが温室効果ガス排出量削減において最大の課題であり、課題解決のポイントは、既存建物の最適化にほかなりません。なぜならば、2050年に存在する建物の80%は現時点で建築済みであるからです。

機関投資家やファンド運用会社に、どう役立つのですか

「CRREM decarbonization pathways」(以下、“Pathways”)は、既存建物の温室効果ガス排出量と電力消費が、パリ協定の1.5度目標に向けた適切な運営がなされているかをベンチマークで示し、運営プロセス管理の一助とするものです。不動産セクターは意欲的なネットゼロ目標を自ら設定し協定への支持を表明する必要があります。目標設定と支持表明をより効果的に行うには、透明性が高い

データの作成と、パリ協定の目標と整合性のある適切な指標に基づいた管理が実行できることにかかっています。そのうえで移行リスクを軽減しながら推進することが重要です。CRREMはそこにソリューションを提供しています。

機能を具体的に教えて下さい

Pathwaysの機能を簡単に説明すると、物件用途と各国固有の脱炭素経路に設定すれば、自社の脱炭素低減目標クリアに向けた運用の道筋をスケジュール単位で提示することができます。

たとえば、物件の運用で排出された温室効果ガスの量が、CRREMが示した目標値を下回る(クリア)状態が継続すると「このポートフォリオは将来的な移行リスクに対応できる」と証明できます。その反対に示す値のラインを超えた排出量となっている場合は、移行リスクを減らすための対策を検討する必要があります。

なお、このシステムは世界主要国の全不動産市場と用途で利用可能です。地域と用途に合わせた科学的な運営目標を定義、個別不動産ごと適切な運用(エネルギー削減)軌道を示すことができます。

そのほか、物件とポートフォリオを分析できる機関投資家、レンダー、その他の利害関係者向けソフト「CRREM Tool」では、パリ協定目標との連携、経路逸脱による座礁リスクの高い資産の特定、改修効果を分析できます。

多くのESGリーダーと提携・協力していますが、例を挙げてください。MSCI、ムーディーズ、GRESB、NZAOA、GREEN、IIGCCなどの多数のイニシアチブと提携しています。最近では国際的なイニシアチブ「Science Based Targetsイニシアチブ」(SBTi)が不動産業界の1.5度経路の世界標準ツールとしてCRREMを採択し、今後企業がSBTiに提出する全ての目標値についてはCRREMと適合する必要があります。

1,000を超える世界中の機関投資家もCRREMのリソースを活用しています。具体名を挙げると、GPIFをはじめDBJアセットマネジメント、リンクREIT、オリックス不動産投資法人、UBS、ナショナルオーストラリア銀行、CBREなど多岐にわたります。13億ユーロの運用プログラムを開始した独・アリアンツでは「運用資産をCRREMの持続可能性基準に適合させることにより、2025年までにグローバルポートフォリオ全体の炭素排出量を25%削減し、2050年までにカーボンネットゼロ達成を掲げたアリアンツ・リアル・エステートの取り組みの支えとなる」と表明しています。多くの国(米国、日本、香港、シンガポール、韓国など)で機関投資家以外にも提携が拡大しています。UNEP-FI(国連環境計画・金融イニシアチブ)、ANREV/Asiaと協力関係を結び、アジア太平洋と米国での連携を深めており、学術機関(北京大学、サンディエゴ大学、シンガポール国立大学)にも支援・賛同をいただいています。

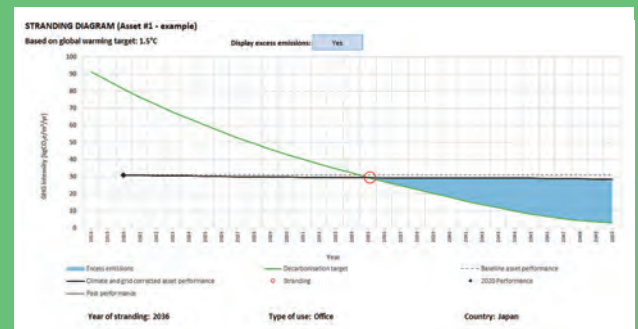
機関投資家、投資運用者の気候変動リスク対応で、課題は何ですか？移行リスクです。エネルギー効率と温室効果ガス排出に関する規制の枠組み強化、不動産の経済的陳腐化のリスクの増大、炭素コストとエネルギー価格の上昇、報告義務の増大です。

対処するためには、透明性とデータ品質を改善する必要性、データカバレッジのさらなる改善とテナントエリア内のエネルギー消費の追跡の必要性、冷媒損失(Fガス)に関するさらなるデータ収集の必要性が出てきます。

移行リスクを制限し、場合によっては競争上の優位性を構築するために、改修計画やその他の戦略的考慮事項を迅速に作成する必要があることは明白です。例えば熱改修(完全な断熱材の適用)だけでは不十分であり、カーボンオフセットも最終的には長期的な解決策ではないことは確かです。それどころか、組織自身の排出量を回避することは、地球規模の気候目標を達成するための優先事項でなければなりません。

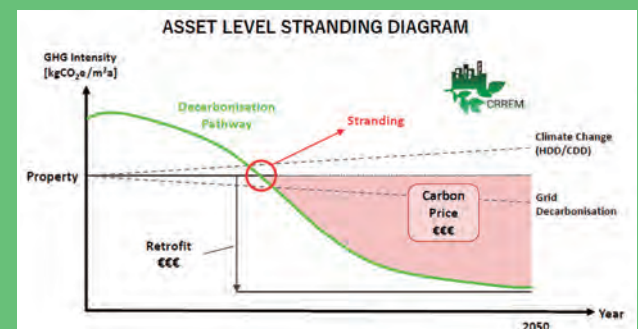
直接的および間接的な対策を含め、将来的にパリ協定に沿った目標を達成するための適切な対策についても議論されています。例えば直接的な対策として、より多くの再生可能エネルギーの使用やエネルギー施設改修、間接的な対策としては市場へより環境に優しいポートフォリオを推進するインセンティブです。

日本のオフィス物件でのシミュレーション例



この物件は現状のままでは2036年には「座礁物件」となる事が示唆されている

座礁リスク(炭素コスト) と、対応する設備投資コスト



CRREMに馴染みのない日本の読者に、GRESBとの違いを教えてください。

とても簡単にいえば、CRREMは物件単位で運用データを管理するESGの「E」(環境)に特化したツールです。

物件の種類や国ごとに違う脱炭素化に向けた経路を示し、取組みの結果や効果をベンチマーク評価しています。日本で知られているGRESBは、より広い領域でデータを収集して検証、ESGベンチマークデータの提供や、ビジネスインテリジェンス、エンゲージメントツール、規制対応報告など、色々なソリューションサービスを提供しています。

初期連携として、GRESBアセットポータルにアップロードされた物件毎のパフォーマンスデータをCRREMツールに入力する一連の作業を自動化しています。

CRREMの賛同者の声



年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)

山田秀人 氏

オルタナティブ投資室次長兼副室長
不動産統括

CRREMは、グローバルな投資家にとってポートフォリオがパリ協定に沿った脱炭素への経路においてどの地点に位置するかを、世界的に共通の方式で理解するために有効なツールです。そのため、GPIFはCRREMがEU圏外の主要な不動産市場をカバーするための拡大に協力しています。より多くのファンド/運用会社がCRREMを活用して自身のポートフォリオを評価し、その結果を投資家に開示することが奨励され、市場全体が長期的に炭素リスクに関してより透明性を確保されることを期待しています。

インタビューを終えて

自身もCRREMのグローバル科学&投資家委員会のメンバーとして、このツールがグローバル市場に広く浸透し各プレーヤーに不可欠なツールとなると確信しています。