

CRREMによる移行リスク分析

分析概要

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) は、欧州、北米、日本を含むアジア太平洋地域の不動産の用途ごとに、パリ協定の2℃、1.5℃目標に整合する2050年までの温室効果ガス (GHG) 排出パスウェイ (脱炭素経路) を算出・公表しており、また、分析対象建物のGHG排出経路とCRREMのパスウェイを比較することで、移行リスクの一部を可視化するツールを公表しています。当該ツールを用いたCRREM分析は、分析対象建物のGHG排出経路がCRREMのパスウェイを超過 (座礁資産化) する時期や将来の炭素コストを算定し、これらに対処するために必要な改修規模を把握する等、運用改善への活用が期待できるものです。

当社では、パリ協定の1.5℃目標に整合する脱炭素社会への移行におけるリスクを分析するため、当社が長期保有する建物 (2022年12月末時点、以下「当社のポートフォリオ」) を対象として、CRREM分析^{*}を行いました。

CRREMの分析手法に従い、以下の2つのシナリオについて、当社のポートフォリオのGHG排出経路とCRREMの1.5℃目標に整合する2050年までのパスウェイとを比較しています。

シナリオ①は、当社のポートフォリオにおける省エネルギーの推進に向けた運用や高効率設備への更新、自家発電自家消費および自己託送やコーポレートPPA等のいわゆる生グリーン電力の導入を考慮したケースです。

シナリオ②は、シナリオ①の取り組みに加え、「トラッキング付非化石証書」を活用した電力への切り替えおよび非化石証書の購入等による再生可能エネルギーの導入を考慮したケースです。

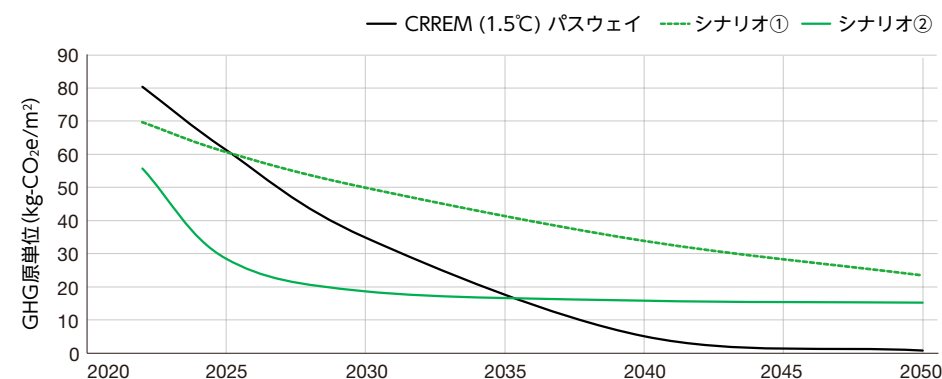
なお、当社グループでは、GHG排出削減の中長期目標を掲げるとともに、目標達成に向けてZEB・ZEHの開発推進、再生可能エネルギーの導入およびグリーンビルディング認証の取得を掲げ、脱炭素に向けて様々な取り組みをしています。従って上記シナリオのうち、当社の取り組みに近いシナリオ②の分析結果について以下の通り考察しました。

^{*} 本分析ではCRREM v2.03を使用しています。なお、アジア太平洋版を基本とし、日本の実態にあわせて一部のパラメータ (系統電力の排出係数等) を調整しています。

分析結果

再生可能エネルギーの導入により電力由来のGHG排出は削減され、省エネルギーの推進に向けた運用や高効率設備への更新等により各種エネルギー由来のGHG排出は削減されますが、ガス等の燃料や地域冷暖房等の熱由来のGHG排出が一部残ることで、2040年になる前に当社のポートフォリオのGHG排出経路がCRREMのパスウェイを超過する見込みとなります。

但し本分析では、2022年度末時点の当社のポートフォリオを対象とし、将来にわたって資産の入れ替え等がない想定となっていますが、実際には省エネルギー性能に優れた建物への建て替えや保有資産の入れ替え等により、当社が長期保有する建物のGHG排出はさらに低減することが見込まれます。



分析結果を踏まえた戦略

当社グループでは、現在保有している建物について、省エネルギー推進に向けた運用や高効率設備への更新および再生可能エネルギーの導入を継続して実施していくとともに、省エネルギー性能に優れた建物への建て替えや保有資産の入れ替え等を行っていきます。また、今後新規に開発する建物については、ZEB・ZEHやグリーンビルディングを開発するとともに、再生可能エネルギーの導入に取り組むことで、今後当社が長期保有する建物においてGHG排出の少ない建物の比率を向上させ、GHGの排出削減に取り組んでいきます。