

November 2009

2009年CoreNet Globalとジョーンズ ラング ラサールによるCREとサステナビリティ調査結果

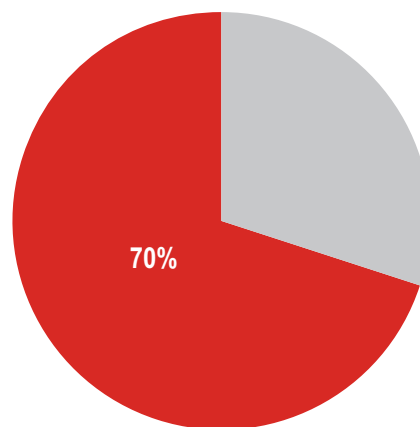
企業のCRE担当幹部は厳しい経済環境にありながらも、自社使用資産のサステナビリティ向上のための出資にはより積極的

2009年に実施した調査では企業のコーポレートリアルエステート (CRE) 担当幹部の70%が、サステナビリティが引き続き重要課題であると答え、74%が所有不動産の改修へは追加の支出を厭わないとしている。しかし、依然関心はコスト削減にあり、「グリーン」なビルに対するプレミアム賃料を支払うことには抵抗を示している。

2009年の主な調査結果

- 今日、サステナビリティはビジネスの優先事項であるとの回答は**70%**、オフィス選定においてサステナビリティを考慮するとの回答は**89%**
- ポートフォリオの運営上、グリーンビルの認定を必ず考慮するとの回答は**41%**、エネルギー認証については**46%**
- 自社ビルであれば、サステナビリティ向上のための改修工事を、プレミアムを支払ってでも行うとの回答は**74%**
- 運営コストの削減が見込まれるのであれば、サステナブルなオフィスに対しプレミアム賃料を支払ってもかまわないとの回答は21%、より低い賃料を希望するとの回答が**8%**、同水準の賃料を支払うとの回答は**34%**
- ワークプレイス戦略を取り入れ、サステナビリティの目標達成と同時に占有コスト全般の削減を行っているとの回答は**60%**

サステナビリティは重要なビジネス課題である

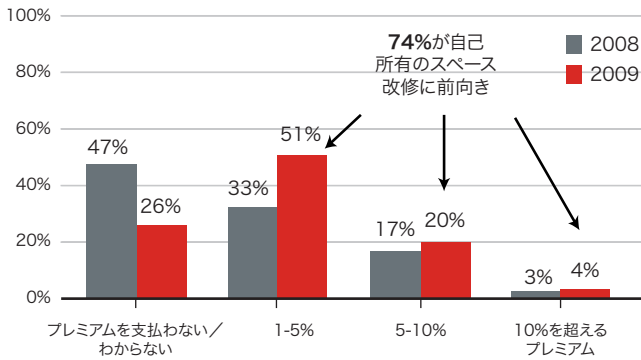


CoreNet Globalとジョーンズ ラング ラサールによる第3回サステナビリティ調査は2009年の9月と10月に行われた。その結果、サステナビリティは引き続きCREの主要課題であることが判明した。

全世界の不動産ポートフォリオの責任者であるCRE担当役員に対する本調査では、前回の調査時点から世界的に景気が後退した現在においても、回答者の70%がサステナビリティがビジネスの優先事項であると考えてとしている。

また、回答者の74%が自社所有の不動産の改修工事に対しプレミアムを支払うと答えており、2008年の53%から増加している。1-5%のプレミアムを支払うと回答したのは昨年の33%から増加し約半数(51%)で、5%以上のプレミアムとの回答は2008年の20%から24%に増加している。

自己所有のスペースであればプレミアムを支払うが、賃借ではプレミアム賃料の負担に消極的

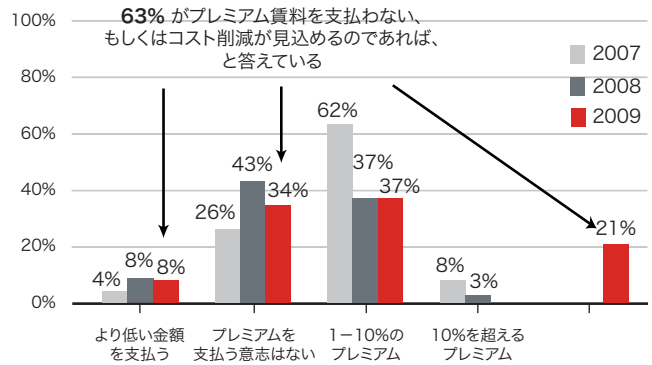


プレミアムを支払うと答えた回答者は増えたが、1-5%の負担額にとどまっており、サステイナブルなスペースへの追加負担に消極的なことがわかる。

しかしながら、回答者は依然「グリーン」オフィスに対し、プレミアム賃料の支払いには何らかの見返りが無い限り消極的である。2008年同様、「サステイナブルな執務スペースに1-10%のプレミアムの支払いを検討してもよい」と答えたのはわずか37%の回答者で、「現行賃料を支払う」との回答は34%、回答者の8%にいたっては、「現行以下の賃料を支払う」としている。さらに今年は21%が「運営コストの削減によって相殺できるのであれば、プレミアムを支払っても良い」と答えている。

エネルギーコストが「最も重要なポートフォリオの測定基準」としたのは回答者の37%、そして29%が「従業員の保健衛生と生産性が最も重要である」と答えた。また、前年同期比ではサステナビリティ目標達成のためだけでなく、占有コスト全体の削減を目指しワークプレイス戦略を導入している企業数が飛躍的に増えている。今年は回答者の60%がワークプレイス戦略を導入しており、「エネルギー関連コスト削減のために占有スペースを縮小した」とし(昨年の54%から増加)、49%が「従業員の通勤や所用での外出を減らした」としている(昨年は47%)。

ほとんどの回答者が「立地条件の選定にサステナビリティを考慮する」とし、昨年の76%から今年は89%にも上っている。「グリーンビル認定を考慮する」と答えたのは89%でほぼ昨年と横ばいであるが、「常に考慮する」とした回答者は26%から41%と増加した。また、2009年に追加した新たな質問では回答者の90%がエネルギースコアや認証を「重要」とし、46%が「ポートフォリオ運営の際には常に考慮する」と答えている。



CRE担当役員はサステイナブルなスペース確保より、今年は予算に神経を尖らせている。

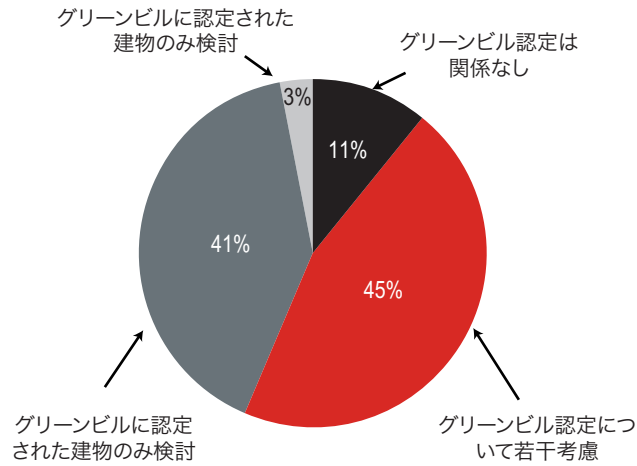
建物のデザインと機能を重視するという点に関しては、新規開発や改修における格付け(シンガポールのGreenMarkや米国のENERGY STARなど)取得の強制、若しくは建物のエネルギー消費量開示義務付け(英国、日本、豪州ではすでに実施)、などの導入については多くの都市のテナントが前向きに検討する可能性がある。

と同時に、回答者の40%がポートフォリオのサステナビリティ評価基準として「認定済み建物の数」を重要性が最も低い項目とした。これはCRE担当役員が認定済みグリーンビルを占有スペース選定の際の評価や比較の基準としてのみ利用することを示唆しており、「グリーン認定済みのビル」を占有すること自体は目的でないことがわかる。

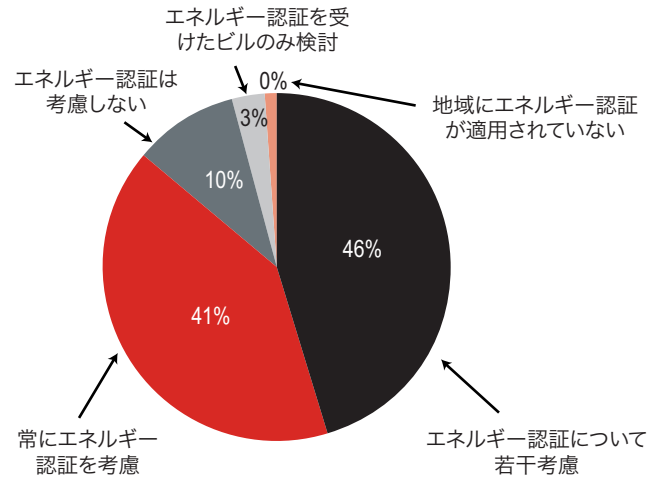
不動産業界におけるサステナビリティの重要性は企業レベルに止まらず、CRE担当幹部自身の業務と私生活における課題にもなっている。回答者は様々な分野でサステナビリティ関連の活動に積極的に参加しているとしている。サステナビリティ実績データ報告が「積極的に参加」45%で最上位にあり、次にサステナビリティ関連投資(35%)、従業員コミュニケーションとフィードバック(30%)と続いている。

また、今回の調査ではCRE担当幹部に対し、自身のサステナビリティ関与(?)度につき、5つの側面から採点をお願いした。上級管理職との交流強化からキャリア開発の機会におよび、回答者の3分の1がいずれの項目をも「極めて重要」とした。しかし、最も重要とされたのは、自らの価値観を表現する手段としてのサステナビリティ推進であった。回答者の半数以上がこれを「極めて重要」とし、38%が「重要」としている。

グリーンビルの認定やエネルギー認証が建物選択を左右し始めている



「常に考慮」とした回答者が増加—CRE担当役員が建物のサステナビリティを比較検討することに価値を見出していることがわかる。



エネルギー認証の重要性を認識していることから、CRE担当役員が建物のエネルギー効率を評価することにも価値を見出していることがわかる。

しかし、サステナビリティ戦略の導入に前向きであり、推進にあたり重要な役割を担うCRE担当役員にとって、まだ幾つかの大きな課題が残っている。現時点において最も大きなものとして、サステナビリティ戦略導入のための資金獲得が困難であることが挙げられる。回答者の67%が「困難、若しくは極めて困難」と答えている。次いで同じく「困難、若しくは極めて困難」な課題として挙げられたのは、業界共通の評価基準の不足(63%)、データ収集に必要なツールの欠如(59%)、そして建物の認定プロセス(56%)とサステナビリティ導入によるROI(投資収益率)換算の難しさ(54%)であった。

今回の調査結果から今後もサステナビリティが重要な課題となることは明白に読み取れるが、同時に企業としてはその金銭的価値について疑問が高まっている。すでに「グリーン」であるだけでは組織としては不十分とし、収益性を求めている。CRE担当幹部は企業において重要な役割を担っており、この分野で影響力を持つようになってきており、今後の変化の鍵を握っている。今後彼らがどのようにこれらの課題に取り組むかが注目される。

For more information on Jones Lang LaSalle's Energy and Sustainability Services, please contact:

Jones Lang LaSalle Asia Pacific
Chris Wallbank
+61 8 9483 8442
chris.wallbank@ap.jll.com

Jones Lang LaSalle Americas
Dan Probst
+1 312 228 2859
dan.probst@am.jll.com

Jones Lang LaSalle EMEA
Julie Hirigoyen
+44 20 7399 5330
julie.hirigoyen@eu.jll.com

CoreNet Global
Michael Anderson
+1 404 513-3417
manderson@corenetglobal.org
www.CoreNetglobal.org
www.joneslanglasalle.com