

主催者挨拶

企業価値の追求と社会貢献活動の両立を

今年で18回目を迎える「CRE戦略セミナー」は、「サステナブルな社会と共存するCRE戦略」と題して開催しました。

皆様もご認識の通り、新型コロナウイルス感染症対策としての様々な行動制限が緩和される一方、ロシアのウクライナ侵攻に端を発した地政学的リスクの顕在化や数十年ぶりの円安水準など、企業経営を取り巻く環境は大きく変化しています。その中において、サステナブルな社会の実現に向けた取り組みの必要性については、多くの方々が高い関心を持たれているものと考えます。

私どもとしましては、不動産を活用することで、企業価値の追求と社会貢献活動を両立することができるのではないかと考え、このテーマを取り上げました。

今回のセミナーでは、サステナブルな社会を実現するための方策につながるヒントをご提示します。皆様が今後の事業戦略の見直しを行う際の一助になることを願います。



中央日本土地建物グループ 代表取締役社長 三宅 潔

基調講演
サステナブルな社会を実現する
企業不動産戦略

一橋大学ソーシャルデータサイエンス教育推進センター教授 清水 千弘氏

持続可能な社会の実現に向け、企業は不動産との向き合い方を見直す時期にあります。まず、所有する不動産の情報を知ることが重要です。不動産は「価値ある情報の塊」です。収益や費用に関する経済情報や、耐震性や土壌汚染などの性能情報、特にいま資産価値を左右するのがエネルギー効率や従業員やテナントが感じる快適性といった環境情報です。

日本を含め様々な国や地域は環境認証制度や規制を設けることで、企業が所有する不動産に環境配慮し、そこに社会的責任を重視する企業がテナントとして立地し、それが家賃の高収益や社会からの信頼を生み出す結果として企業価値が高まるといえます。その流れに乗るためには不動産情報の整備と開示が必要なのです。

持続可能性を追求するマクロなトレンドの中で、不動産業界のテクノロジーも進化しています。スマートビルディングやあらゆるものがネットにつながるIoTの技術による統計的データ分析で、建物の利用と効率が改善できるようにする必要があります。環境配慮のレベルや建

社会の未来をデザインする時代へ



1967年岐阜県大垣市生まれ。東京工業大学大学院理工学研究科博士後期課程中退、東京大学大学院新領域創成科学研究科博士(環境学)、慶応大学経済学部准教授、教授、ブリック・エコノミクス大学経済学部、シンガポール国立大学不動産研究センター、香港大学建設不動産学部客員教授など、日本大学教授、東京大学空間情報科学研究センター特任教授を経て、現職。

これは不動産やオフィスの機能を活性化させる大きなチャンスです。カメラやセンサーと照明・サウンド・映像などを連動させてオフィスで働く人々の生産効率を高める施策も可能で、それは旧態依然としたオフィスや不動産を時代に沿った機能へと生まれ変わらせることができます。

サステナブルな社会の実現やCRE戦略にとっての最大のリスクは予測やコントロールができない気候変動への対応です。温暖化による海面上昇や記録的大雨、土砂災害、浸水などの大規模災害が頻発すれば日本の可住地は減少し、一方で高齢化が都市部への住宅集積を加速させ都市の余剰地は減少していき、過去20年間の不動産登記のビッグデータを解析すると、流動性を失ってしまったエリアが日本中で広がっていることが明らかになりました。そうした地域にある不動産は今後、無価値化する可能性が高まっています。

企業は未来への理想を明確にデザインし、国土や都市の持続可能性を社会と共に共創することができれば、おのずとサステナブルなCRE戦略の最善策が見いだせるでしょう。

中央日本土地建物グループ
中央日土地ソリューションズ CRE戦略セミナー 2022

サステナブルな社会と共存するCRE戦略

～いまの不動産活用に求められる視点とは～

企業の不動産(CRE)戦略について、専門家の知見を交えて考察する「中央日本土地建物グループ」中央日土地ソリューションズ CRE戦略セミナー 2022。9月に開催したセミナーでは、サステナブルな社会の実現に向けて今後求められるCRE戦略とはどのようなものか、そのヒントを提案した。

プレゼンテーション①
持続可能性への配慮と不動産価値

中央日土地ソリューションズ 鑑定部 担当部長 福井 勝也

不動産に対する持続可能な開発目標(SDGs)への取り組みは、また直接的にその価値を反映できる段階にはありません。それは不動産に対するSDGsへの取り組みに関する情報開示が始まったばかりで、不動産の取引価格や賃料への反映を定量的に把握できないからです。不動産鑑定業界としては、持続可能な社会の実

現に貢献すべく、SDGsへの取り組みを適切に不動産価値に反映するための調査・分析を先行的に進めています。SDGsへの取り組みがどのように不動産価値に反映されるのか、ポイントが2つあります。1つ目は、SDGsへの取り組みに必要なコストに見合ったリターンを獲得できるのかということです。現状

持続可能性への配慮が不動産価値を左右する



1989年電気通信大学卒。同年松下電器産業株式会社(現パナソニック株式会社)入社、コンピュータソフトウェア開発等業務に従事。その後、株式会社谷澤総合鑑定所を経て2003年日本土地建物株式会社に入社。鑑定評価業務などに従事。日本不動産鑑定士協会連合会調査研究委員会委員、不動産鑑定士。

プレゼンテーション②
社会と共創するCRE戦略

不動産を通じてSDGsの取り組み

中央日土地ソリューションズアドバイザー部 エグゼクティブアドバイザー 石川 聡

SDGsへの取り組みとCRE戦略にはいくつかの共通点があります。どちらも経営戦略の重要な構成要素として、多様な経営資源と密接な相互関係にあることや事業の継続性に大きく貢献し、その目標が「中長期的な企業価値向上」にあることなどです。

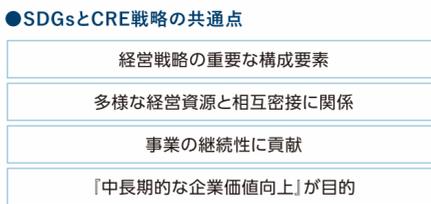
当社が支援した事例を見ると、最善のCRE戦略の排出量の削減や居住者の快適性の向上にもつながり

CREはSDGsと密接な関係にある

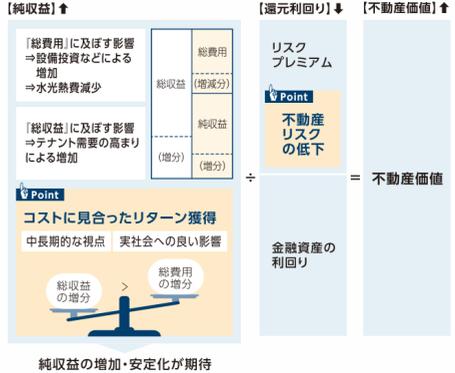


1991年東京都立大学理学部卒業後、日本土地建物入社。鑑定評価業務、CREコンサルティング業務に従事。2021年から現職。鑑定評価業務では工場財団などの施設評価、産業再生機構案件等の企業再生案件を担当。現在は企業再生関連評価の経験を生かし、企業向けCRE戦略構築コンサルティングを担当。CRE戦略関連の講演、執筆多数。グローバル経営大学院修了(MBA)、不動産鑑定士、中小企業診断士。

また、また、住宅地にある老朽化した本社のケースでは、事業規模の縮小に伴う余剰部分を賃貸用の共同住宅へのコンバージョンを提案し、経済的耐用年数の延長や廃棄物の削減(新築時の4分の1)など、少ない環境負荷で収益性を向上させることができました。このほか、女性向け設備の充実、社宅の再整備、コミュニティスペースの拡充など、働きやすい職場環境を整備するCRE戦略も増えてい



SDGsへの取り組みが不動産価値に反映されるしくみ



では特にリターンの把握が課題で、中長期的な社会への好影響も踏まえた具体的な測定方法を探っている状況ですが、SDGsの取り組みを行った不動産に対するテナント需要の高まりにより、純収益は増加・安定化することが期待されます。2つ目は、純収益の増加・安定化は不動産リスクを低くするということです。SDGsへの取り組みは、純収益の増加・安定化と不動産リスク低下を通じて、不動産価値を高めると考えられます。SDGsへの取り組みが不動産価値に反映されるしくみについて、中長期的な視点から、実際の取引価格への影響を客観的に把握できるようにする必要があります。SDGsへの取り組みは世界的な潮流ですから、いざいざ、不動産に対するSDGsへの取り組みを行うことが当たり前になる時が訪れ、不動産価値に反映されると考えられます。