

不動産開発

サンフロンティア不動産

中小ビルに再エネ電力導入 入居者から大きな好感

証書活用で環境配慮の手間軽減

サンフロンティア不動産は、東京都心部にある中小規模ビルの再生事業（リブランニング事業）を展開、2020年12月時点で419棟の再生実績をもつ。大規模ビルを中心に電力の脱炭素化を推進する流れが強まるなか、同社は中小規模ビルでの脱炭素化に取り組んでいる。

その一環として2020年1月、電力調達に特化したコンサルティング会社の日本省電（JEE）と組み、再生可能エネルギー電力サービスを開始した。同サービスは、JEEが電力と合わせJ-クレジットとよばれる環境価値（再エネによるCO₂削減量や森林によるCO₂吸収量など）の証書を調達し、それらをサンフロンティア不動産が買い取るもの。証書を購入した分だけ、電力を脱炭素化してい

るとみなされる仕組みだ。現在は自社保有・PM受託ビル11棟で導入済み。

同年12月には、「Biz SQUARE築地」と「REGARD NINGYOCHO」（いずれも中央区）の2棟で100%カーボンニュートラルを実現した。こちらはJEEが調達した電力と「神奈川県三保山林の森のでんき」というJ-クレジットをサンフロンティア不動産が買い取るもの。発電で生じるCO₂を森林が吸収するCO₂で相殺することにより、実質カーボンニュートラルとなる仕組みだ〔図表〕。「当社はこれまで、ビルの照明や空調、水回りを環境性能が高い仕様に更新するなど省エネ・節水に力を入れてきたが、電力調達の面では取り組みの方向性が定まらずにいた。そうしたなかJ-クレジットを活用すれば、特別な手間をかけずに環境対応を実現でき、ビルとして



本田賢二氏（左）
取締役 執行役員 アセットマネジメント本部長

猪俣俊輔氏（右）
リブランニング事業部 企画開発グループ 係長

の差別化につながる。通常、再エネ電力サービスではコストが1割程度上がるが、自社のコスト削減などの経営努力で、テナント負担を増やさないよう工夫する」（取締役 執行役員 アセットマネジメント本部長の本田賢二氏）。

テナントにとってはビルに入居することがそのまま環境貢献に直結する。中小企業においても環境対応を重視する流れが広まっており、上記2つの取り組みではビルへの入居検討企業からポジティブな声が見受けられたという。

環境対応を重視する傾向は、出口の投資家層についても同様だ。「AM会社もさることながら、資産家や事業法人が社会貢献意識の強さから前向きな反応を示すのではないか」（本田氏）。

サンフロンティア不動産は将来、リブランニング事業の再生ビルをすべてカーボンニュートラルとする方針だ。

〔図表〕「神奈川県三保山林の森のでんき」のスキーム図

