

[ニューノーマル時代に向けたESG不動産運用支援]

エネルギー・環境マネジメント 分析・レポート支援

マネジメントレベルでのデータ分析により、環境パフォーマンス向上を実現

これまでの国内法などの法令順守の対応にとどまらず、ESG投資の動きによりGRESB*をはじめとするグローバルスタンダードへの対応も求められ、商業用不動産分野におけるESGの重要性とニーズが高まっています。

ESG/サステナビリティの取り組みを効果的に推進するためには、サステナビリティ方針策定や推進体制の構築の後に、プロセスを継続的に改善しながら、運用し続けることがポイントです。

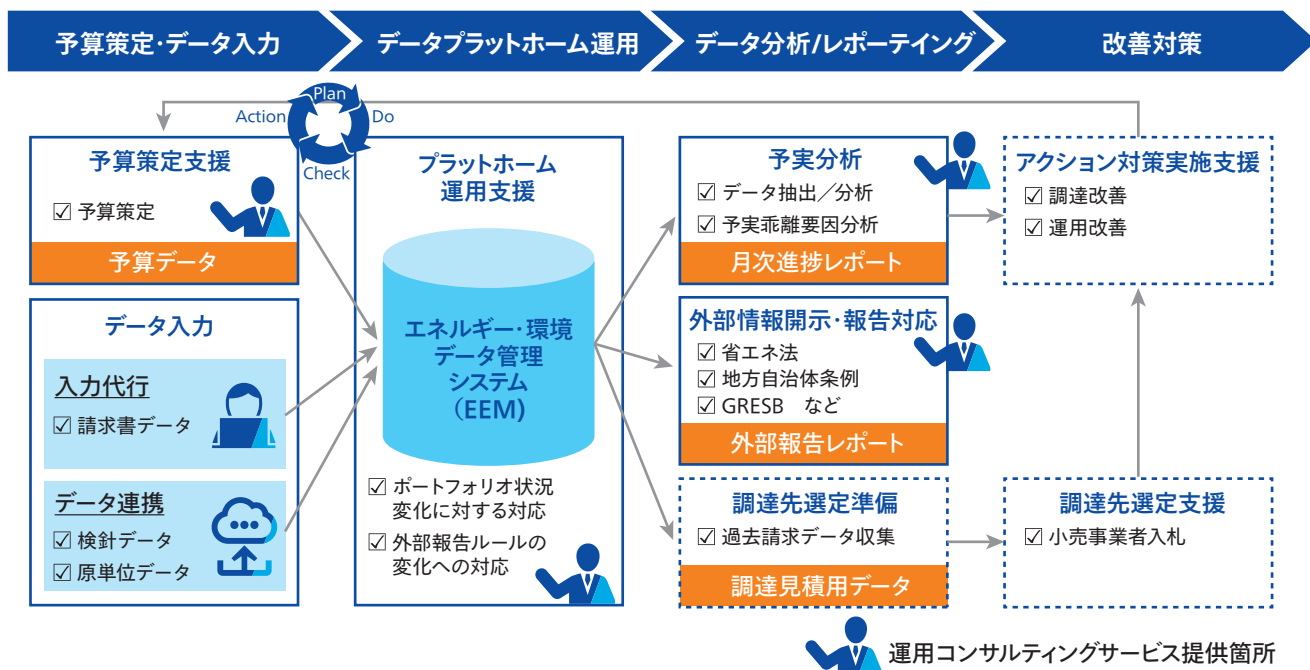
*GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) : 不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価。責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。


課題へのアプローチ

ESGの取り組みの中でも、特に情報管理が煩雑になるエネルギー・環境マネジメント領域においては、タイムリーな現状把握を実現するために、一元的に管理できるデータプラットフォームを構築することが重要です。また、国内法などの法令順守、さらにはGRESBをはじめとするグローバルスタンダードへのレポート対応は年々変化しています。専門的な知識を持った人材を配置し、これらの最新状況を常に把握しながら、定期的な分析を通して運用を改善しつづける体制を構築することが求められています。

サービス概要

本サービスでは、データプラットフォームの提供だけでなく、日々変化していくポートフォリオ状況や、市場環境情報を常に把握し、プラットフォームを更新しながら、運用を改善し続けるために、システム・業務の両面から、専門的な運用コンサルティングサービスを提供します。これにより、管理作業を効率化するとともに、データ品質の向上や環境パフォーマンスの向上を通じて、ポートフォリオ全体の価値向上に貢献します。



 運用コンサルティングサービス提供箇所

運用コンサルティングの内容

1. プラットフォーム運用支援

- 物件の取得や譲渡、テナントの入替、エネルギー契約の変更などに応じたシステム設定の変更
- 法・条例や外部報告への対応に必要なデータ収集方法やパラメーター等の継続的なメンテナンス

2. 外部情報開示・報告対応 (省エネ法・地方自治体条例・GRESB等)

- 最新の法改正・自治体条例改正や、GRESB等の報告ルールの変更内容の把握・解説
- 共有・区分所有などの所有形態に基づいた算定方法の整理
- 毎年変化するルール・フォーマット等に対応した報告作成の支援
- 最新のポートフォリオ状況に基づいた報告対象自治体の確認

3. エネルギー予算管理支援 (予算策定支援・予実分析)

- 最新の市場動向を踏まえたエネルギー価格の予測や、各物件での設備更新・テナントの入退去予定を加味した、精緻な予算策定の支援
- 月次収集される実績データに基づいた、予実分析レポートの作成
- レポートに基づき、コンサルタントによる進捗報告会の開催

(例) 月次進捗レポート

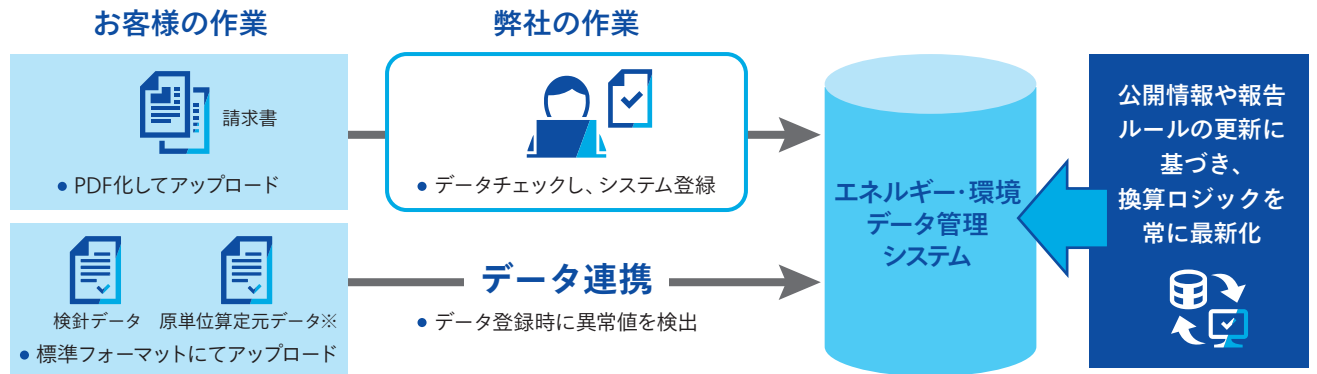


データプラットフォームの特徴

エネルギー・環境データ管理に特化した独自のプラットフォームの活用により、煩雑な集計作業を最小化するとともに、データ品質の向上・データ管理の高度化を実現します。

最新かつ正確なデータ管理の担保

- 請求書データについては、入力代行センター（2名の担当者によるダブルインプット）により、正確性を担保したうえで、データを登録
- 検針データ、原単位算定元データは、標準フォーマットにて登録（既存システムとのインタフェース構築可能）
- クラウド管理された最新の換算ロジック（毎年の会社別メニュー別CO₂排出係数の反映など）が利用可能



※原単位算定元データ：原単位の算定に利用するデータ。
例：稼働率、稼働床面積、営業時間、売上高等。

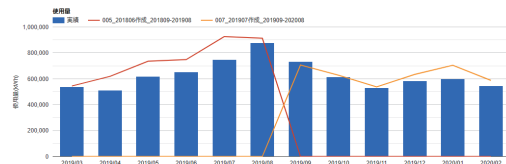
多面的なデータ分析

- 財務的な水光熱費の収支分析だけでなく、エネルギー使用量やCO₂排出量の予実分析まで、ESG経営に必要な財務非財務双方のデータ分析・検証が可能
- インターネット経由でどこからでもレポート参照可能

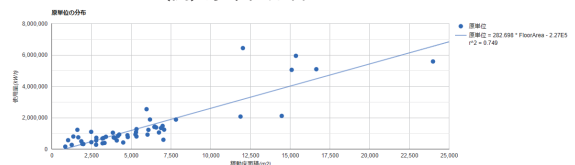
<レポート例>

- ✓ 請求データ集計/照会（コスト/明細/使用量/単価）
- ✓ 請求データ異常値管理
- ✓ 予実分析（コスト/使用量/CO₂排出量）
- ✓ 傾向分析（コスト/使用量/CO₂排出量）
- ✓ 原単位分析
- ✓ インターバルデータ分析 など

(例) 予実分析レポート



(例) 原単位分析レポート



実現できること

弊社独自のデータプラットフォームをベースとした、専門コンサルタントによる運用コンサルティングサービスを通して、ポートフォリオ全体のESGパフォーマンスの向上を実現します。

データ品質の向上

- ☑ データの一元管理
- ☑ 正確性の高いデータ収集
- ☑ システムでの自動計算（各種換算、集計）

管理作業負荷の軽減

- ☑ プラットフォーム運用支援（システムメンテナンス）
- ☑ 請求データの入力代行
- ☑ 各種レポートの集計作業の負荷軽減

管理レベル高度化によるパフォーマンス向上

- ☑ 精緻な予算策定の支援
- ☑ 月次予実分析レポートの提供とコンサルタントによる進捗会議