

平成30年度トップレベル事業所フォーラム

パリ協定とSDGsを推進する不動産ESG投資

～トップレベル事業所の今とこれから～

2018年7月20日
CSRデザイン環境投資顧問(株)
代表取締役社長 堀江隆一

CSR DESIGN

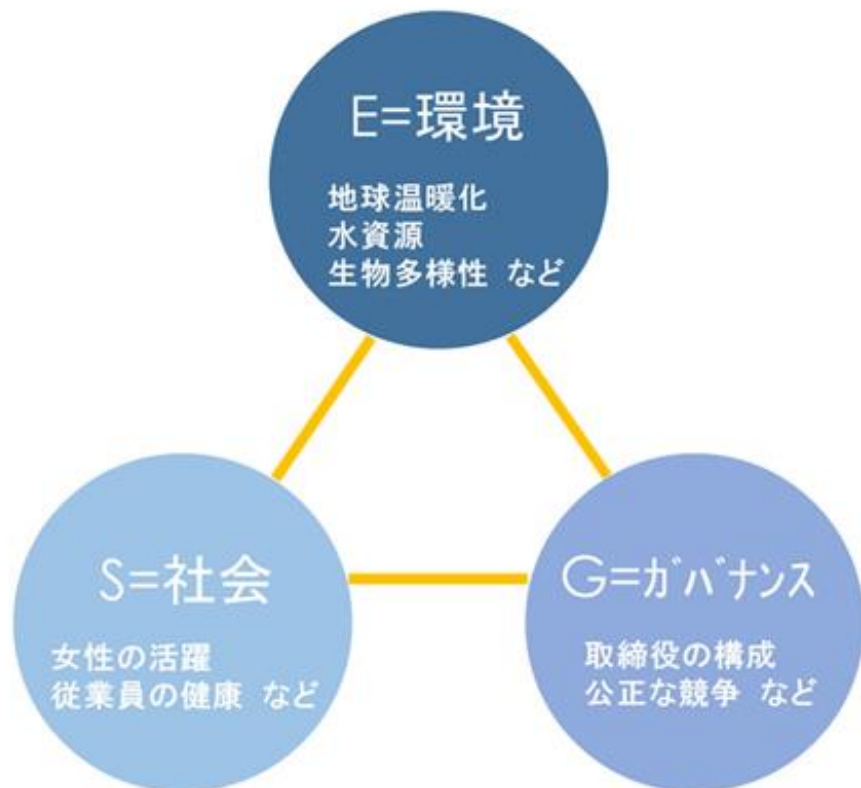
本日の講演内容

- パリ協定, SDGsとESG投資
- 環境不動産 と 不動産のESG投資
- 健康と快適性: これから求められる不動産

パリ協定, SDGsとESG投資

ESG投資とは？

ESG に関する要素の例



なぜ近年ESGが話題？

ESG投資を取り入れる投資家が主流に



年金積立金管理運用独立行政法人

- ・ 世界最大の年金運用機関
- ・ 運用総額156兆円以上
- ・ 2015年にPRIへ署名
- ・ 2017年よりESG指数を活用した投資運用を開始（1兆円）
- ・ 今後もESG投資を拡大していく姿勢

責任投資原則



PRI（責任投資原則）とは

- **Principles for Responsible Investment（責任投資原則）**
2006年、国連がサポートする投資家イニシアティブとして設立
- **責任投資=ESG投資**：ESGの要素を組み込むことにより、リスク管理を向上させ、持続可能で**長期的な収益を上げる**投資手法
- 最近では**パリ協定**や**SDGs**を投資により実現するためのイニシアティブ



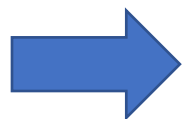
パリ協定



PARIS2015
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE
COP21-CMP11

国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）

- 世界共通の長期目標として、**平均気温の上昇を2℃より十分下方に抑える**と共に1.5℃に抑える努力
- 今世紀後半に人為的な**温室効果ガスの排出と吸収のバランス**の達成を目指す

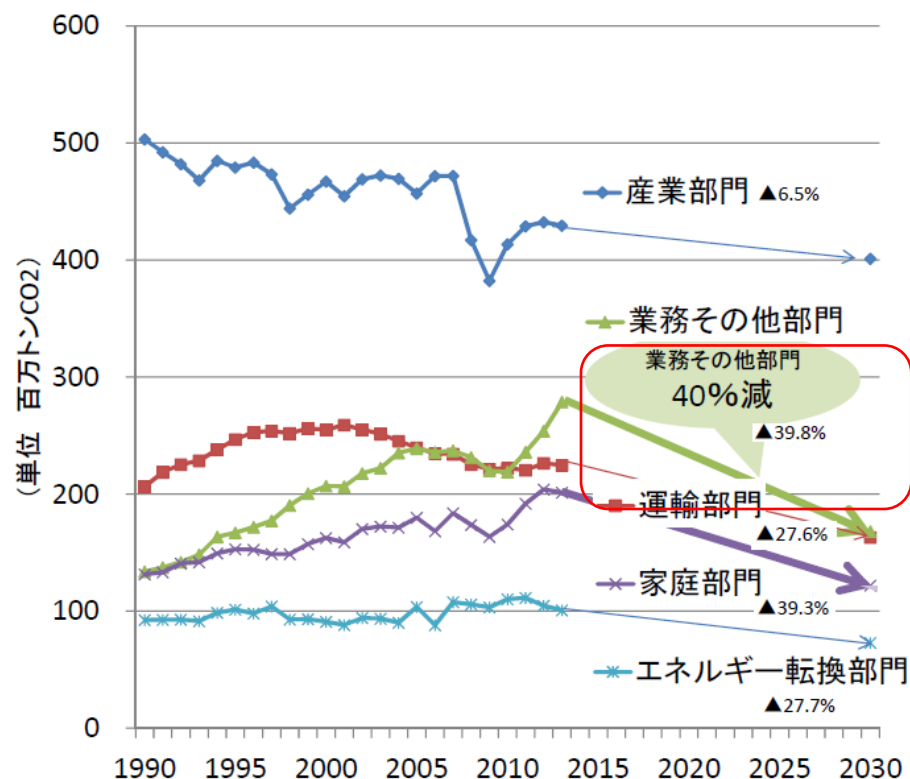


脱炭素社会の構築は人類共通の目標に

日本の建築・不動産部門のCO₂削減目標

国名	削減目標
 中国	2030年までに GDP当たりのCO ₂ 排出を 60-65% 削減 2005年比
 EU	2030年までに 40% 削減 1990年比
 インド	2030年までに GDP当たりのCO ₂ 排出を 33-35% 削減 2005年比
 日本	2030年までに 26% 削減 ※2005年比では25.4%削減 2013年比
 ロシア	2030年までに 70-75% に抑制 1990年比
 アメリカ	2025年までに 26-28% 削減 2005年比

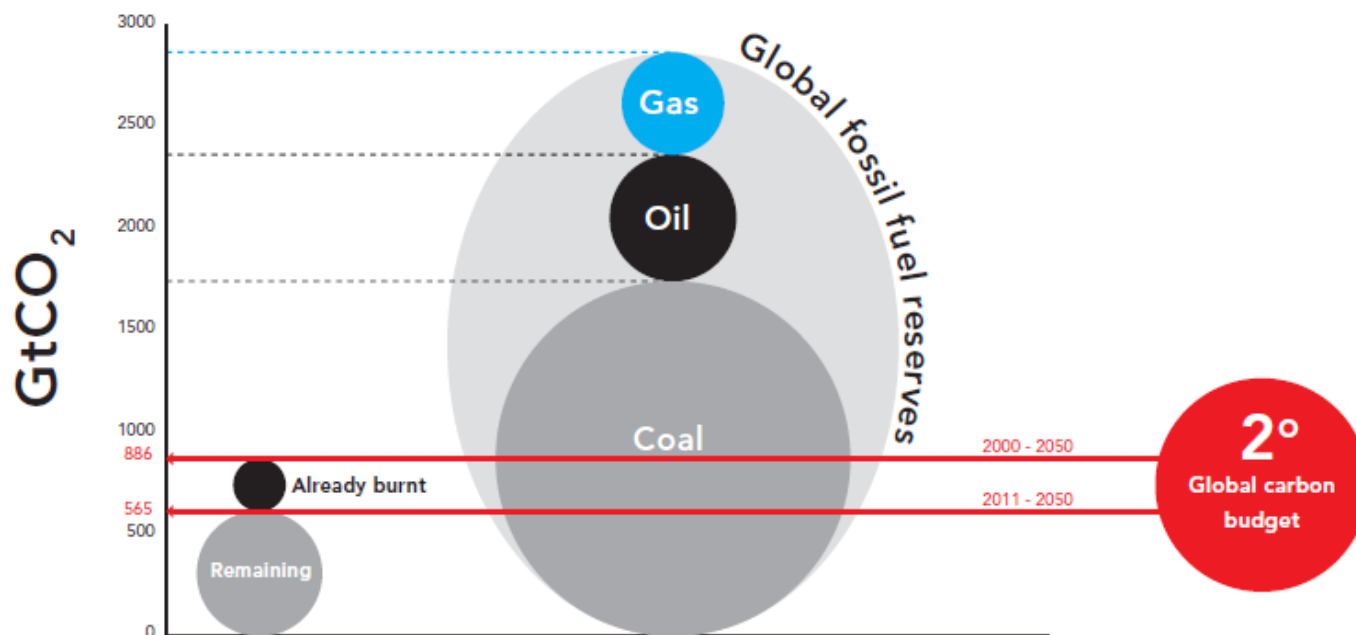
平成27年10月1日現在



- 各国の削減目標を足しても2℃目標には届かない
- 日本全体の削減目標26%に対し、**「業務その他部門」の削減目標は40%**

「座礁資産」とは

2℃目標を考慮すると、埋蔵されている化石燃料の3分の2は燃やすことができない



「座礁資産」からの「投資引き揚げ (divestment)」の動き

「座礁資産」

「**原油、石炭、ガスを「事実上燃やすことができなくなる**」という気候変動に対するアクションから生じる**潜在的に巨大な損失を、投資家が被る可能性**がある」



「投資引き揚げ」 (divestment)

- **ノルウェー政府年金基金、CalPERS**など、800以上の投資家が、石炭を中心とする**化石燃料関連企業**から投資を引き揚げ
- **世界銀行**は**石油・ガスの開発**に関する新規融資を停止
- **日本のメガバンク、生保**も石炭火力発電からの融資撤退を宣言

再エネ100%にコミットする企業が増加

食品・消費財

- コカ・コーラ
- スターバックス
- イケア
- H&M

IT

- マイクロソフト
- アップル
- グーグル
- フェイスブック
- ブルームバーグ

金融

- ゴールドマン・サックス
- JPモルガン
- バンク・オブ・アメリカ

⇒ **ZEB**に対するニーズ

RE 100

日本企業

- リコー
- アスクル
- 積水ハウス
- 大和ハウス
- イオン

2018年7月現在

137社が加盟

安倍首相も脱炭素・環境投資を重視 未来投資会議（2018/6/4）

「もはや温暖化対策は、企業にとってコストではない。競争力の源泉であります。環境問題への対応に積極的な企業に、世界中から資金が集まり、次なる成長と更なる対策が可能となる。正に環境と成長の好循環とも呼ぶべき変化が、この5年余りの間に、世界規模で、ものすごいスピードで進んでいます。

これまで温暖化対策と言えば、国が主導して義務的な対応を求めるものでした。しかし、2050年を視野に脱炭素化を牽引(けんいん)していくためには、こうしたやり方では対応できない。環境と成長の好循環をどんどん回転させ、ビジネス主導の技術革新を促す形へと、パラダイム転換が求められています。」



東京グリーンボンドの発行



項目	内容	
名称	東京グリーンボンド	
条件決定日	10月20日（金）	
年限（回数）	5年（第1回）	30年（第1回）
利率	0.02%	0.982%
発行額	50億円	50億円
代表的な 充当事業 又は施設（※）	□ 上下水道施設の省エネ化 □ 環境にやさしい都営バスの導入 □ 公園の整備	□ 競技施設の環境対策 □ 都有施設のゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）化推進

※「東京グリーンボンド」で調達する資金の充当予定事業は、財務局 HP で公表しています

アフラック

学校法人工学院大学

株式会社イオン銀行

株式会社東京TYフィナンシャルグループ

株式会社みずほ銀行

株式会社三井住友銀行

株式会社三菱東京UFJ銀行

城南信用金庫

信金中央金庫

住友生命保険相互会社

第一生命保険株式会社

大同生命保険株式会社

東京南農業協同組合

独立行政法人環境再生保全機構

日本コープ共済生活協同組合連合会

日本生命保険相互会社

ヒロセ電機株式会社

富国生命保険相互会社

三井住友信託銀行株式会社

三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

明治安田アセットマネジメント株式会社

21機関が投資を表明

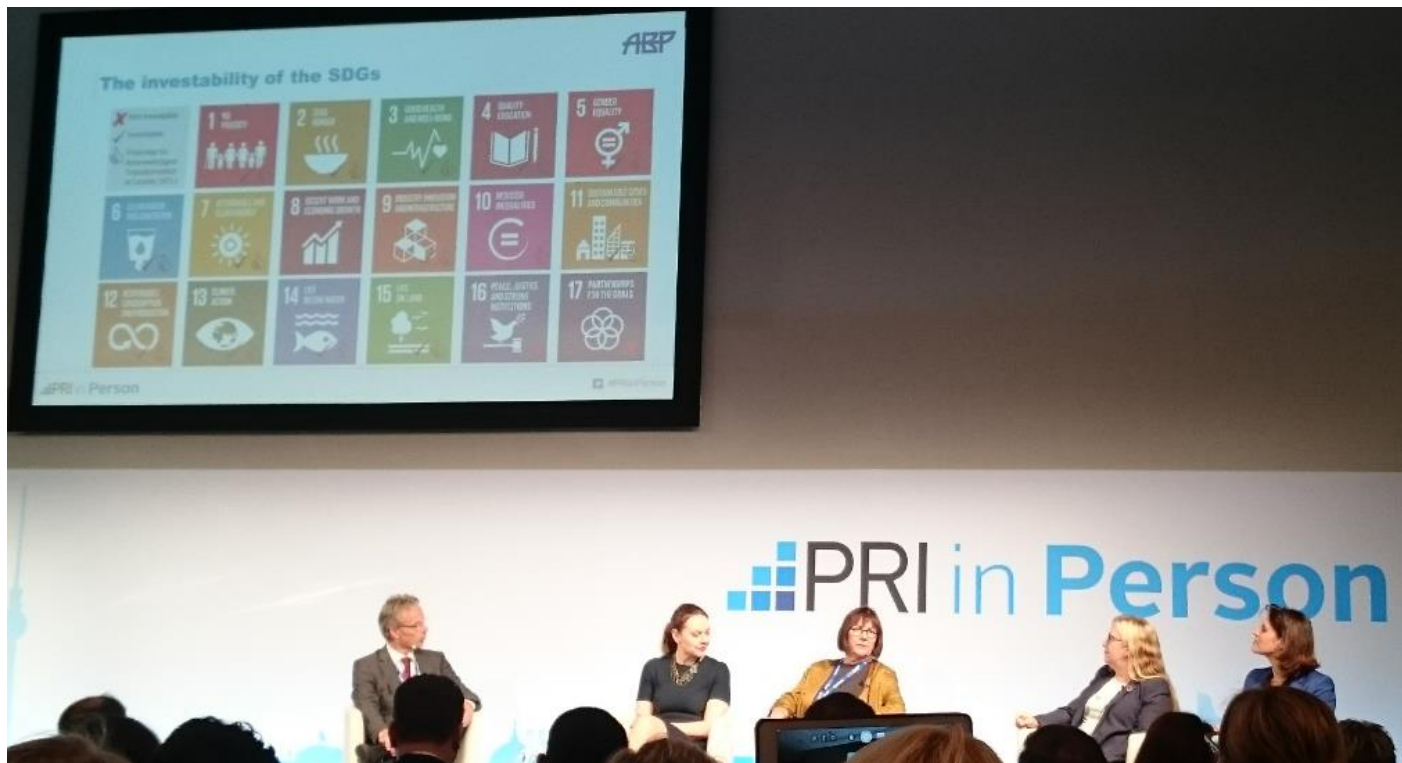
持続可能な開発目標（SDGs）

- 2015年9月：「国連持続可能な開発サミット」において持続可能な開発目標（SDGs）として17の目標を設定



SDGsとESG投資

- 企業・投資家がSDGsを自身の目標設定に活用
- SDGsに向けた投資をSDIs(持続可能な開発投資)として推進する動きも



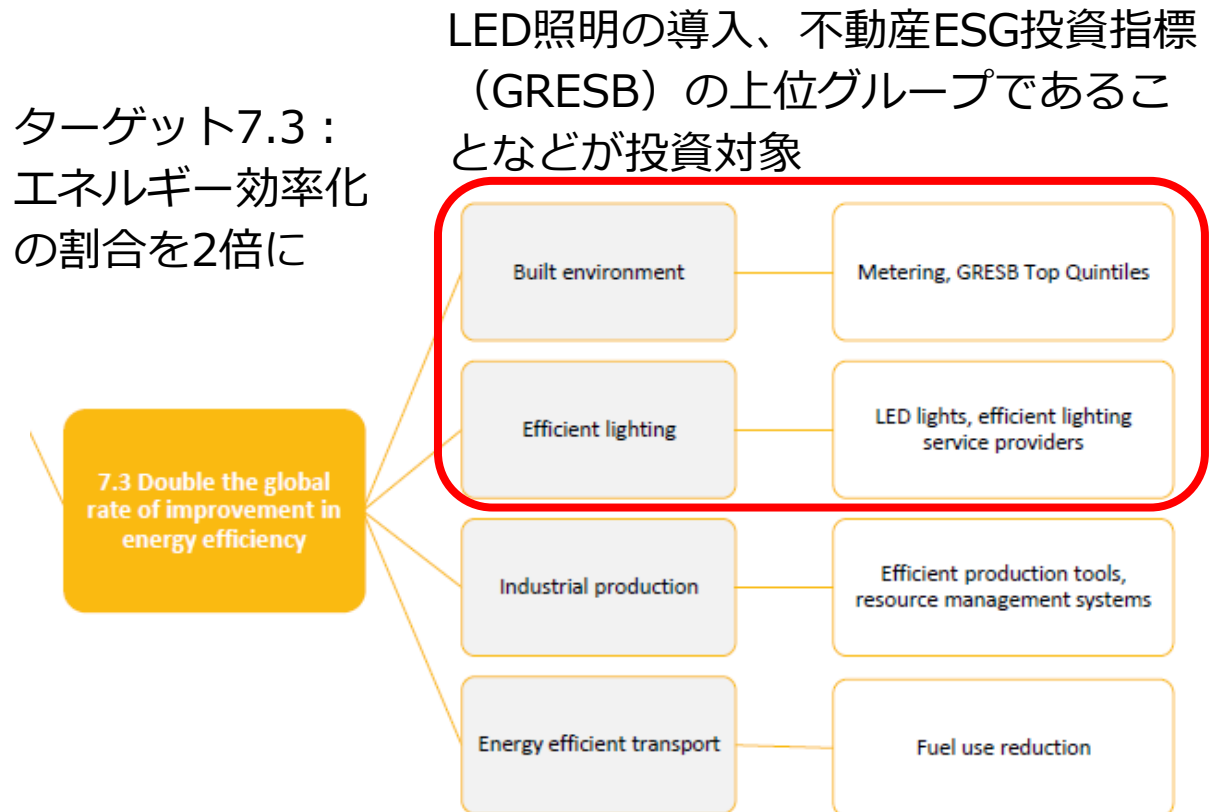
SDIs

#7 : エネルギーに関する目標

目標7 :
エネルギーをみんなに
そしてクリーンに



ターゲット7.3 :
エネルギー効率化
の割合を2倍に



SDIs

#11：都市開発に関する目標

目標11：
住み続けられるま
ちづくりを

ターゲット11.1：
安全で「手頃な価格
の住宅」

ソーシャルハウス、学生寮の建設



* 日本流に解釈すれば、手頃な価格の高齢者住宅、インキュベーション・オフィス、託児所等が該当か

SDIs

#3 : 健康と福祉に関する目標

目標3 :
すべての人に
健康と福祉を

ターゲット3.4 :
メンタルヘルスと
ウェルビーイング

メンタルヘルスの治療
や生活の質の向上



3.4: Non-Communicable diseases: reduce by one third premature mortality from non-communicable diseases and promote mental health and well-being

Mental health and well-being

Diagnostics, treatment of mental disorders, substance abuse and improving quality of life (incl. non-invasive diagnostics and treatment, prostheses, hearing devices)

SDGsを自社の目標に統合する動き： シンガポール大手ディベロッパーの例



**SDG 7: Affordable
and Clean Energy**

・エネルギー消費原単位：2030年
に2007年比25%削減の目標に
対し、2017年実績は27.3%削減



**SDG 11:
Sustainable Cities
and Communities**

・グリーンビル認証取得：2030年に
80%の目標に対し2017年実績75%



**SDG 12:
Responsible
Consumption and
production**

・CDLグリーンリース・
パートナーシップ・プログラム：
テナント参加率の目標達成



**SDG 15:
Biodiversity and
Resource
Conservation**



**SDG 8: Decent
Work and
Economic Growth**



**SDG 16: Peace,
Justice and Strong
Institutions**



**SDG 9: Resilient
and Innovative
Infrastructure**



**SDG 13: Urgent
Action for Climate
Change**

・CO2排出原単位：2030年に2007年比
38%削減の目標（国の目標は36%）
に対し、2017年実績は32.8%削減



**SDG 17:
Partnership for
Sustainable
Development**

日本のSDGs実施指針

【8つの優先課題と具体的施策】

 ①あらゆる人々の活躍の推進 

■一億総活躍社会の実現 ■女性活躍の推進 ■子供の貧困対策
■障害者の自立と社会参加支援 ■教育の充実

 ③成長市場の創出, 地域活性化, 科学技術イノベーション 

■有望市場の創出 ■農山漁村の振興 ■生産性向上
■科学技術イノベーション ■持続可能な都市

 ⑤省・再生可能エネルギー, 気候変動対策, 循環型社会 

■省・再生可能エネルギーの導入・国際展開の推進
■気候変動対策 ■循環型社会の構築

⑦平和と安全・安心社会の実現 

■組織犯罪・人身取引・児童虐待等の対策推進
■平和構築・復興支援 ■法の支配の促進

- ・モニタリング
(国連におけるSDG指標の測定協力, 統計に関する二国間交流・技術支援等)
- ・広報・啓発の推進
(「ジャパンSDGsアワード」の実施等)
- ・2025年万博誘致を通じたSDGsの推進

- ・地方自治体や地方の企業の強みを活かした国際協力の推進
- ・市民社会等との連携
(ジャパンプラットフォーム, 民間活動支援等)
- ・国内でSDGs関連の課題解決に取り組む企業の支援

②健康・長寿の達成 

■薬剤耐性対策 ■途上国の感染症対策や保健システム強化, 公衆衛生危機への対応 ■アジアの高齢化への対応

 ④持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備 

■国土強靱化の推進・防災 ■水資源開発・水循環の取組
■質の高いインフラ投資の推進

 ⑥生物多様性, 森林, 海洋等の環境の保全 

■環境汚染への対応 ■生物多様性の保全 ■持続可能な森林・海洋・陸上資源

⑧SDGs実施推進の体制と手段 

■マルチステークホルダーパートナーシップ ■国際協力におけるSDGsの主流化 ■途上国のSDGs実施体制支援

- ・環境・社会・ガバナンス(ESG)投資の推進
- ・国内資金動員のための途上国における税制・
- ・途上国のSDGs達成に貢献する企業の支援
- ・フューチャー・アース構想の下での研究開発

GPIF : SDGsとPRIへのコミットメント

ESG投資とSDGsの関係

社会的な課題解決が事業機会と投資機会を生む



(出所) 国連等よりGPIF作成

環境不動産と不動産のESG投資

不動産のESG投資

1. 選別（スクリーニング）

- 環境不動産を選別する投資
- 環境性能が低い不動産を除外する投資

2. 関与（エンゲージメント）

- 物件への関与：既存ビルの省エネ改修投資
- テナントへの関与：グリーンリース

3. 統合（インテグレーション）

- 不動産運用プロセスへのESGの体系的な組み込み

環境不動産とは

- 総合的な環境性能認証

エネルギー、水、資材・廃棄物、敷地、室内環境などを総合的に評価した認証

- 省エネルギー格付

エネルギー性能に特化した認証・評価

	米国	英国	オーストラリア	日本
総合的環境 性能認証				
省エネルギー 格付				

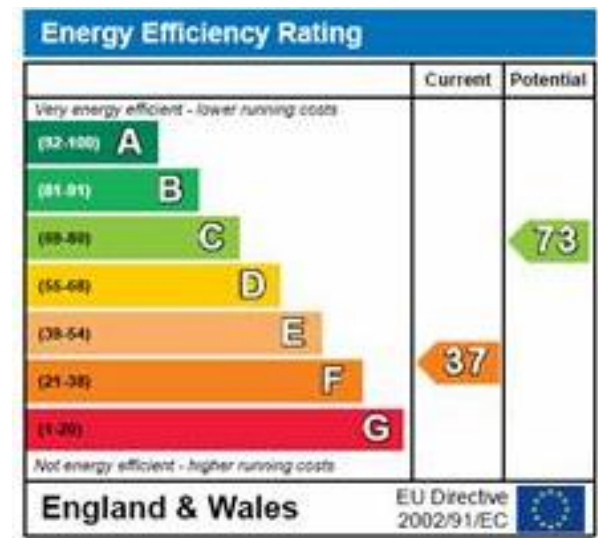
トップレベル事業所の特徴

- 省エネ・低炭素の面に特化した認定だが、管理体制や設備・運用に係る取組みを総合的に評価
- なかでも、CO2排出削減に向けたテナントとの協力体制を積極的に評価
- エネルギー消費量/原単位、CO2排出量/原単位の報告は伴うものの、原単位の水準は評価項目の対象外



1. 選別（スクリーニング）

- ポジティブ・スクリーニング
（環境不動産を選別）
 - 米国REITの例：新規開発は原則LEEDシルバー認証以上を取得
- ネガティブ・スクリーニング
（環境性能が低い不動産を除外）
 - 英国では、2018年4月以降、
エネルギー性能が一定以下の物件
の賃貸が違法に



グリーンプレミアムと ブラウンディスカウント

豪州の研究事例

- NABERS格付**5-6**のビル：売却価格に9%の**グリーンプレミアム**
- NABERS格付**2-2.5**のビル：売却価格に13%の**ブラウンディスカウント**



日本におけるグリーンプレミアム

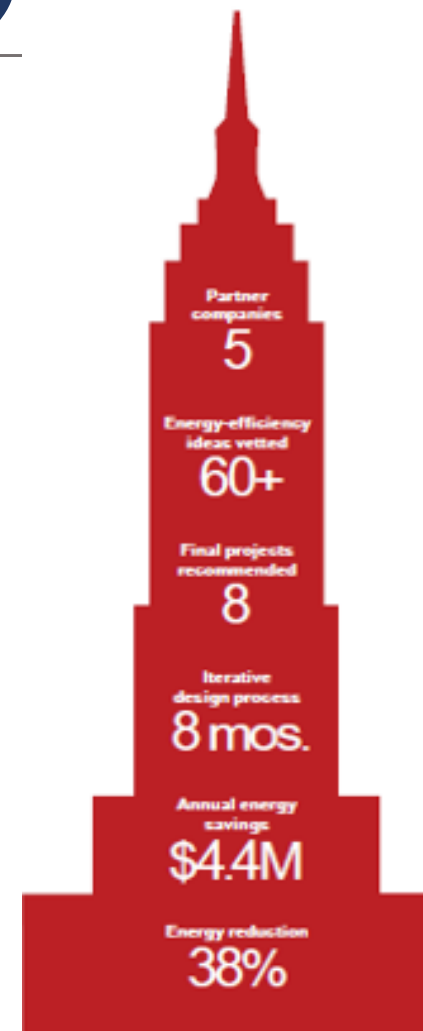
日本の分析結果

立地・規模・築年などの影響を取り除いた平均賃料

- CASBEEビルの方が**3.6%**高い
(スマートウェルネスオフィス研究委員会)
- 認証ビル (CASBEE, CASBEE-不動産, DBJ, SMBC) の方が**4.4%**高い
(ザイマックス不動産総合研究所)
- 中小規模のビルでは、DBJ 認証があると賃料が**10.8%**高い
(日本不動産研究所)

2. 関与（エンゲージメント）

- 既存ビルの省エネ改修投資
NYのエンパイア・ステート・ビル
- 省エネ改修投資: \$13-20M
シミュレーションにより、費用対効果の
高い施策のみ実施
- エネルギー費用削減: ▲38%（年\$4.4M）
- LEEDゴールド認証、ENERGY STAR取得
- 入居希望が殺到、賃料が改修前の2倍に



既存ビルの省エネ改修投資

英国の「サステナブル不動産ファンド」

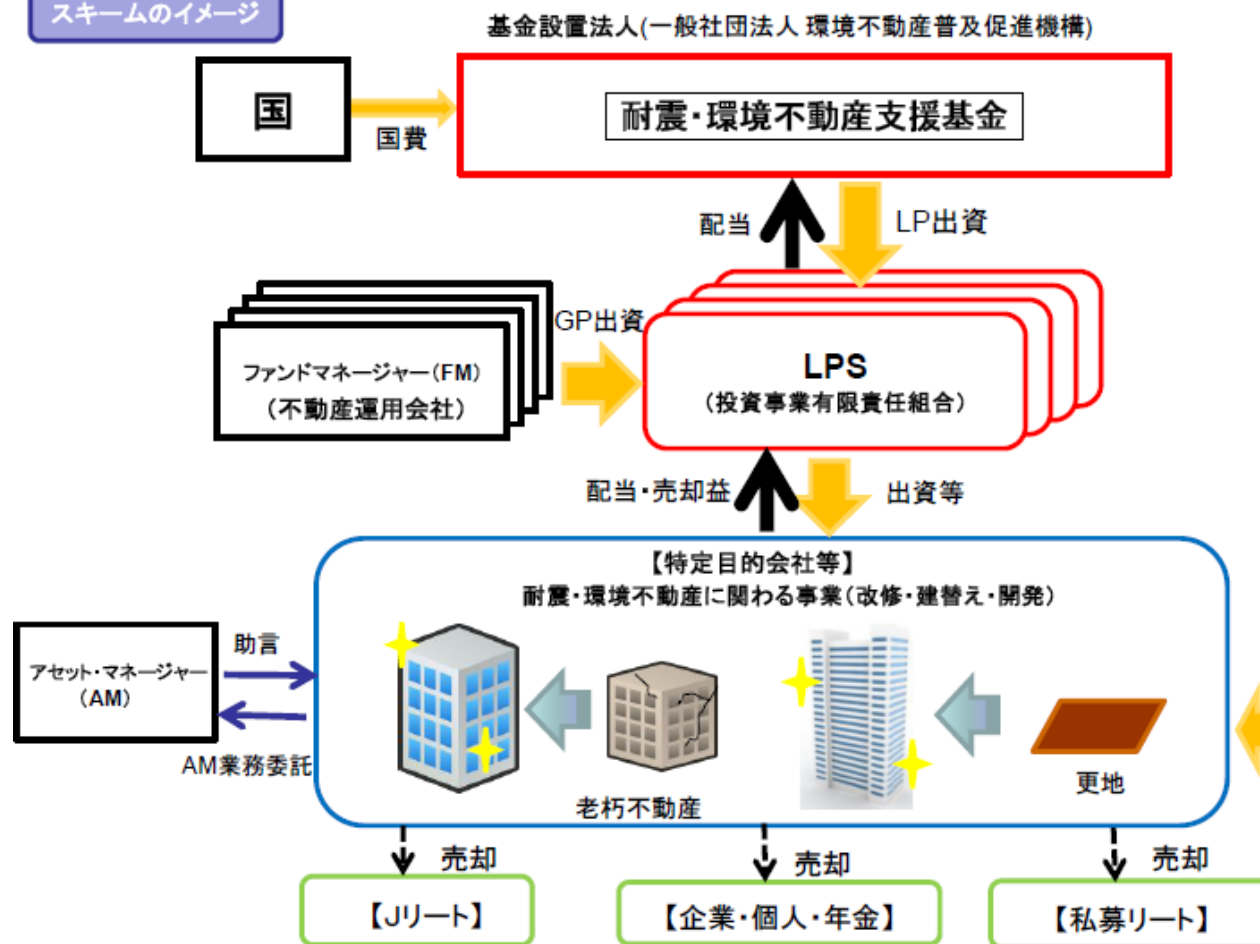
- 既存ビルの省エネ改修・バリューアップに特化
- 改修で省エネルギー格付を向上・物件の価値を上昇させた後に売却

	City: Birmingham Asset Class: Office and retail Energy Efficiency: DEC C (G on purchase)
	City: Edinburgh Asset Class: Office, retail and leisure Energy Efficiency: EPC D (F on purchase) [Scottish rating system]
	City: Manchester Asset Class: Office and retail Energy Efficiency: EPC C

省エネルギー格付がGからCへ

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

スキームのイメージ



事業要件

〈対象地域〉

国勢調査の結果に基づく人口集中地区(DID地区)

〈対象事業〉

次に掲げるいずれかの事業

①耐震改修事業

②次のいずれかの環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業

イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね15%以上削減
ロ CASBEE Aランク以上であること 等

※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上

〈対象事業者〉

特定目的会社(TMK)、株式会社又は合同会社であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの 等

2. 関与（エンゲージメント）

グリーンリース

ビルオーナーとテナントが、省エネ・環境配慮を推進する**Win-Win**の取組

ビルオーナー

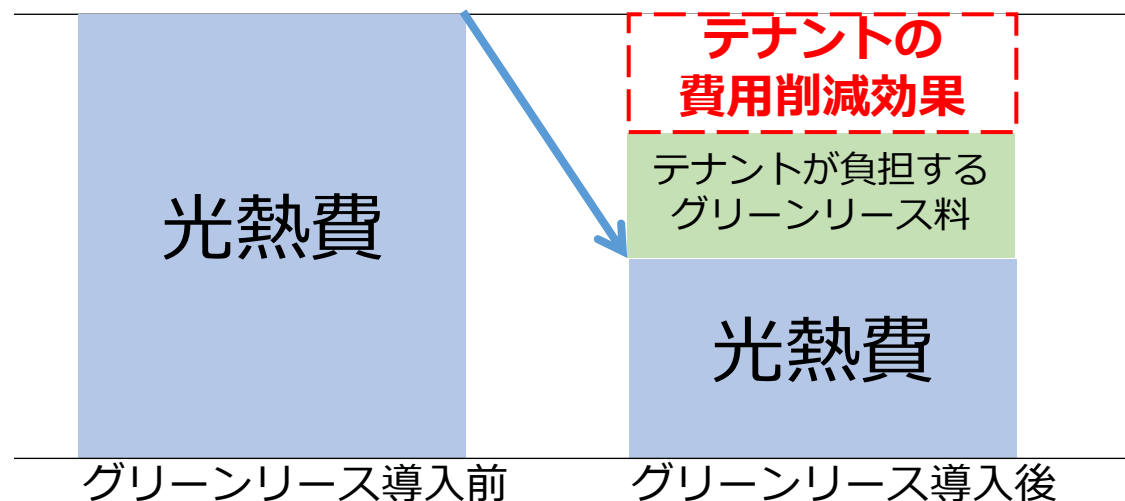


テナント

改修を伴うグリーンリース

- 省エネ効果の一定額をテナントがグリーンリース料としてオーナーに還元することで、オーナーは投資が可能に

改修を伴うグリーンリースにおける
テナントの費用削減効果（イメージ）



運用改善のグリーンリース

- 改修を伴わずとも、テナントによる建物使用における環境配慮に関して賃貸契約書を通じて取り決め
 - 全般的な環境配慮の推進に関する協力
 - エネルギー消費量等の情報・データの共有
 - サステナビリティに関する協議会の設置
 - 認証取得や削減目標達成への協力 etc.

国・都によるガイドや手引き

東京都

グリーンリース・ガイド

ビルオーナーとテナントの省エネ・環境配慮



国土交通省

土地・建設産業局
不動産市場整備課



環境省

総合環境政策局 環境経済課
地球環境局 地球温暖化対策課



経済産業省

資源エネルギー庁
省エネルギー・新エネルギー部
省エネルギー対策課



事例から見た ビルの価値を高める オーナー・テナントの 新たな取組

Win-Winの関係を構築するグリーンリース



～グリーンリース実践の手引～

東京都環境局 2017年度版

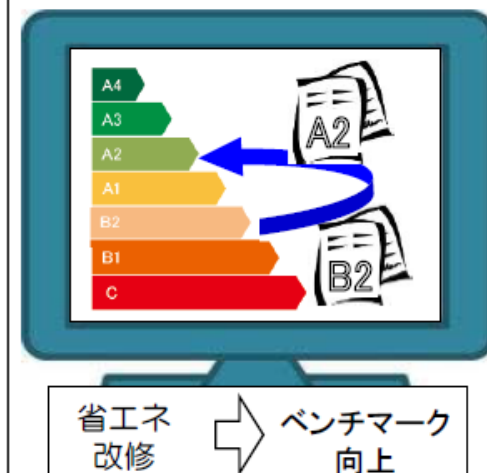
都のグリーンリース普及策

グリーンリース普及促進事業

項目	内 容
事業期間	平成 28 年度から平成 30 年度まで
事業規模	約 21 億
対象者	・ 都内中小テナントビルを所有する中小企業者等 ・ 当該テナントビルに係る地球温暖化対策報告書を提出する事業者
対象条件	・ ビルオーナーとテナントで設備改修のグリーンリース契約を締結すること ・ 設備改修後のベンチマーク評価が A2 以上となることが見込めること
対象経費	・ 調査費用（助成率 1/2、上限 100 万円） ・ 設備改修費用（助成率 1/2、上限 4,250 万円（調査費用含む））

※申請方法等の情報は、下記ホームページをご覧ください。

<https://www.tokyo-co2down.jp/company/subsidy/gl/index.html>

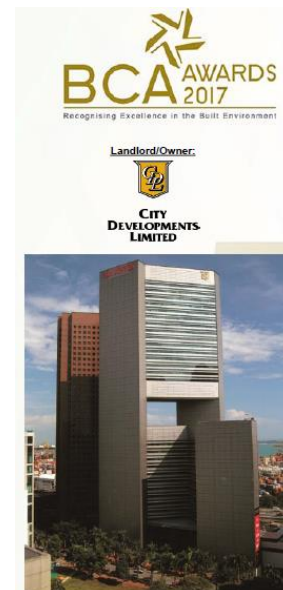


テナントに対する表彰制度

シンガポール（建築・建設庁）：

Green Mark パール賞

- Green Mark認証の一環としてオーナー・テナントの協力を推進し、環境パフォーマンスの優れたビルを特別表彰



米国（エネルギー省等）：

グリーンリース・リーダーズ表彰

- 模範的なグリーンリースを推進するオーナーやテナントを表彰



3. 統合（インテグレーション）

GRESB

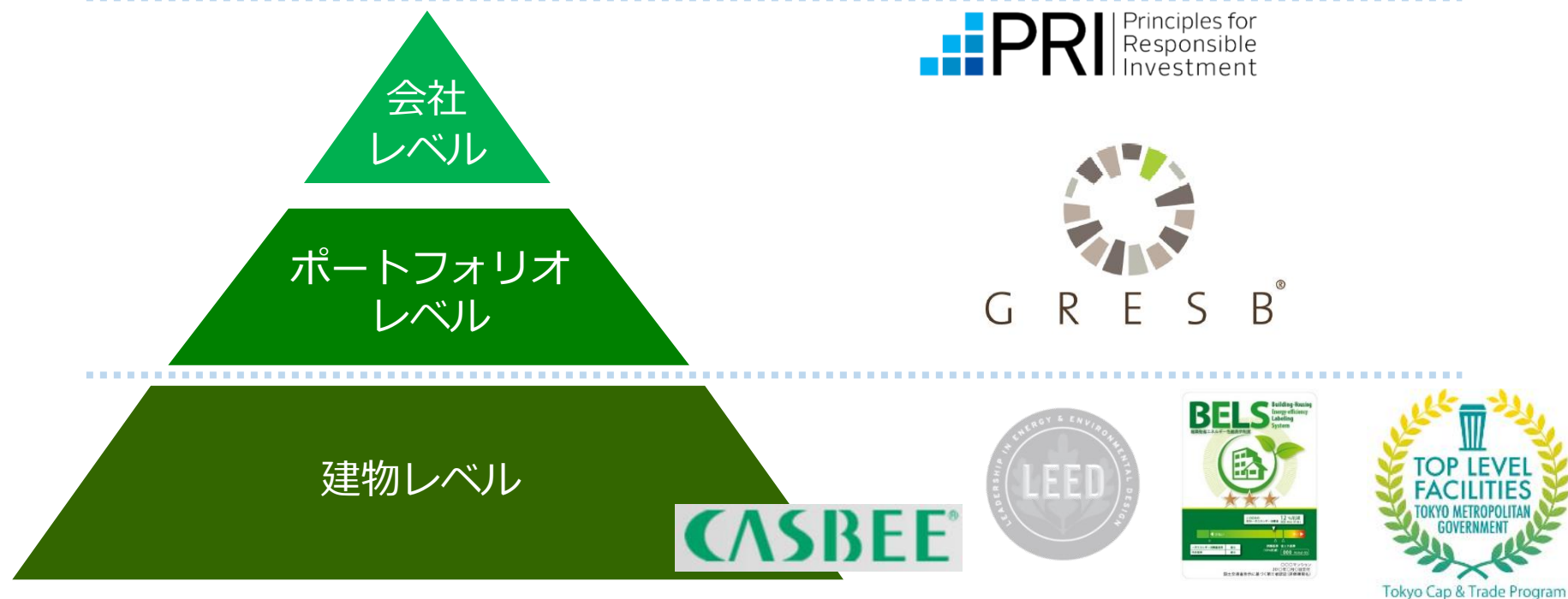
グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク



- PRIの中心メンバーである欧州の公的年金が創設し、投資判断や投資先との対話に活用
- 環境規制強化とテナントの選好による不動産市場の二極化を想定、ESG配慮が長期的な株主価値の向上に寄与するとの考え方

様々な環境認証・評価の位置づけ

- **GRESB**は会社・ポートフォリオレベルのESG評価指標
- **CASBEE**, **LEED**, **トップレベル事業所**などは**建物レベル**の環境性能認証



GRESBリアルエステイトの2軸と分野

- 会社の「**マネジメントと方針**」とポートフォリオにおける「**実行と計測**」の2軸
- **ESG**全般にまたがる7分野、約60の設問（＝"indicator"）

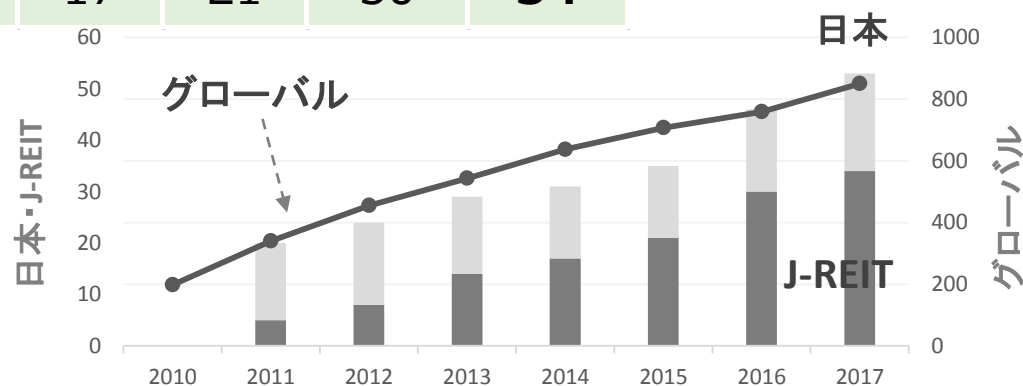
スコア配分

GRESBの 2軸	マネジメントと方針（MP）	28%
	実行と計測（IM）	72%
サステナ ビリティ 分野	1. マネジメント	9%
	2. ポリシーと開示	9%
	3. リスクと機会	12%
	4. モニタリングと環境管理システム	9%
	5. パフォーマンス指標	25%
	6. グリーンビル認証	11%
	7. ステークホルダー（従業員・テナント・サプライヤー・コミュニティ）	25%
	8. 新規開発と大規模改修（任意参加）	

2017年GRESB結果 – 参加者数

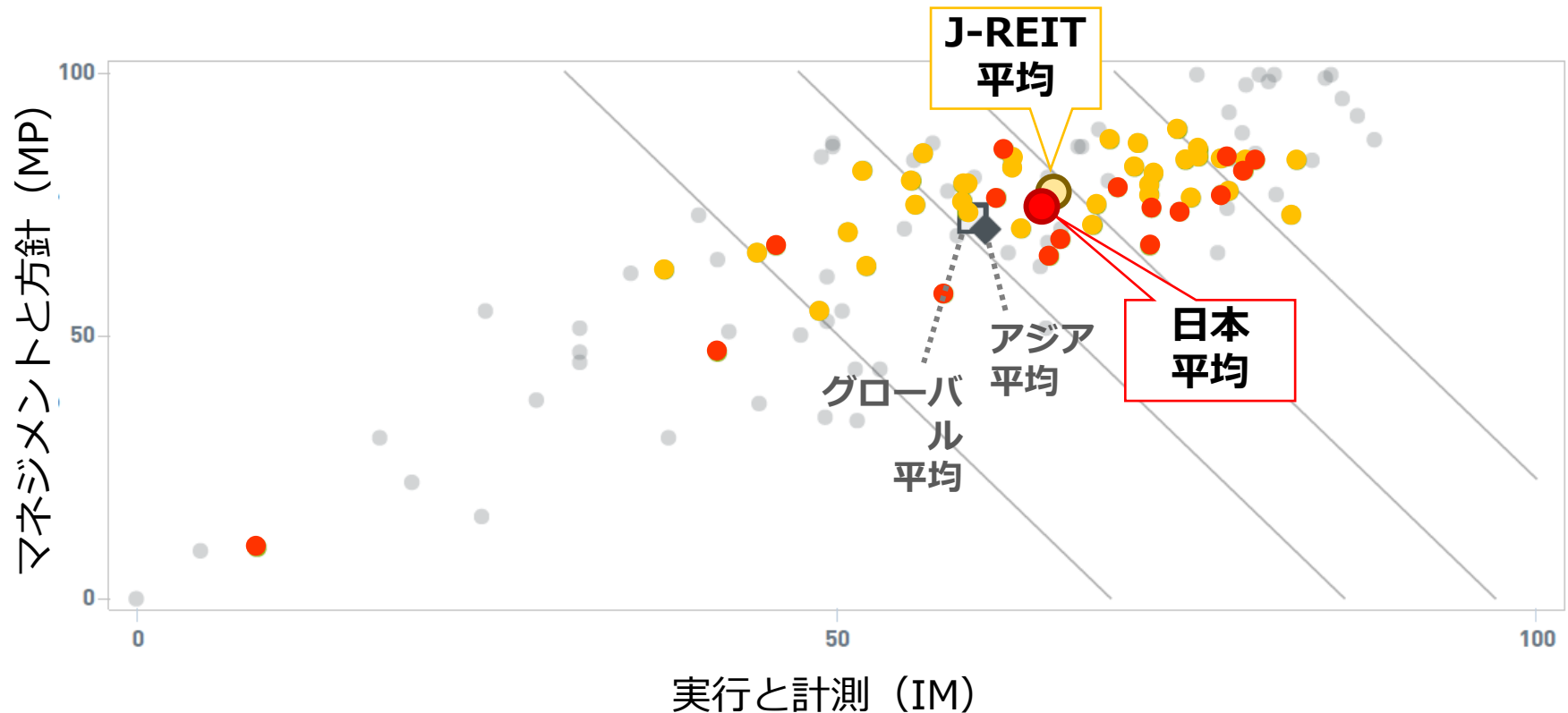
- グローバル：850に増加、日本：53
- J-REIT：34 J-REIT全体の時価総額に占める割合は85%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
グローバル	198	340	455	543	637	707	759	850
日本	0	20	24	29	31	35	46	53
J-REIT	0	5	8	14	17	21	30	34



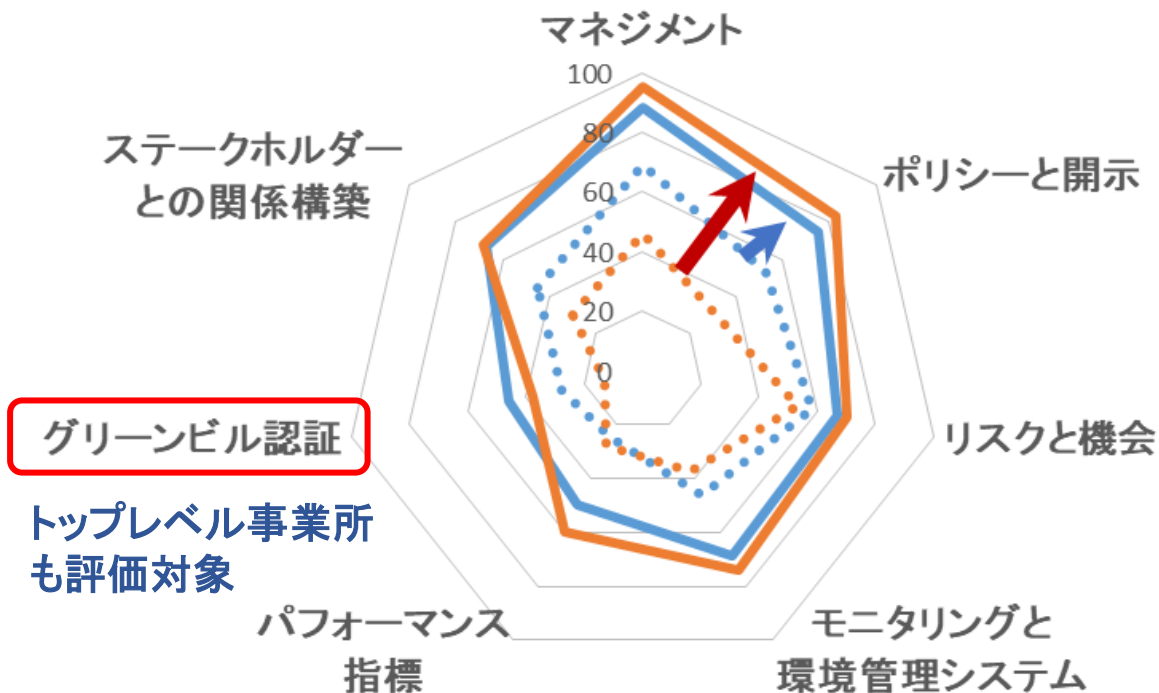
2017年 GRESB日本参加者のスコア分布

日本参加者の評価は、グローバル平均・アジア平均を上回る



出典：GRESB日本市場データ(非公開)

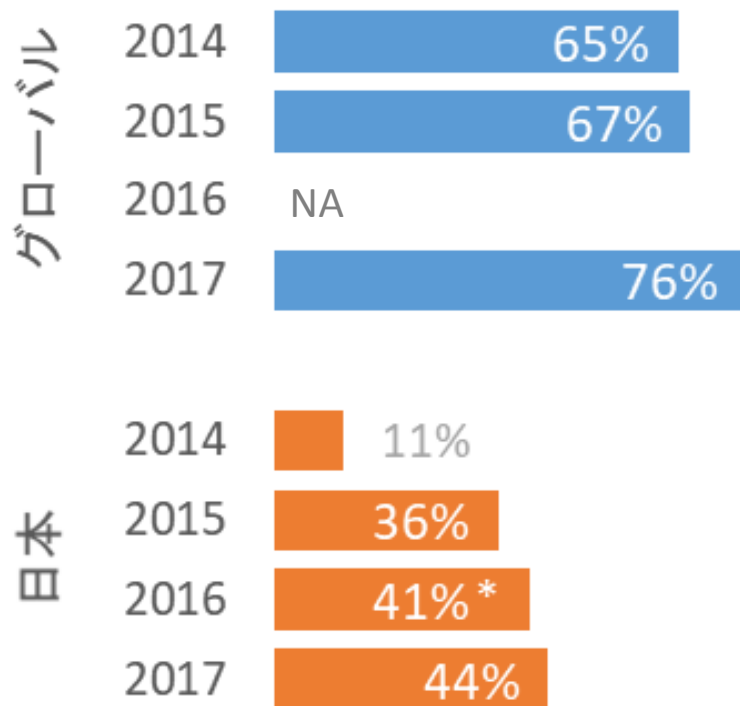
2017年GRESB結果 分野別比較



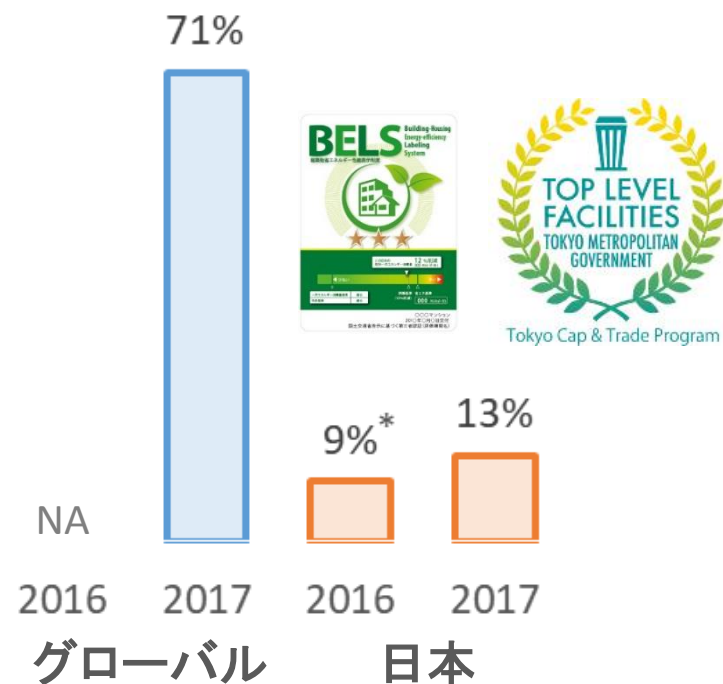
..... グローバル(2013) 日本(2013) — グローバル(2017) — 日本(2017)

省エネルギー格付

回答率
(省エネルギー格付)



床面積カバー率
(省エネルギー格付)



海外年金基金のGRESB活用方法

上場不動産コア

デューデリジェンス

ESGデューデリジェンス

- ・「E」「S」「G」それぞれに関する企業文化
- ・ESGに関する経営陣のトピックコメント
- ・ESGに関する取締役会のパフォーマンス
- ・法律問題・レピュテーション・争議事項
- ・サステナブル投資に対する有形・無形のリスク
- ・ESGがバリュ
- ・GRESB情報を活用

投資委員会

ESGに関する審議

- ・投資提案時に合わせ、ESG評価レポートを投資委員会に提出
- ・投資委員会審議の為に正式なESGに関する提案の提出
- ・投資委員会の前に社内運用担当者とESGに関して討議
- ・GRESBパフォーマンスデータのレポートへの添付

エンゲージメント (対話)

ESGエンゲージメント

- ・投資先企業との対話を通じ、ESG評価で指摘された懸案について、投資後対応が行われていることを確認
- ・GRESBへの参加を推奨、パフォーマンスデータのモニタリング

モニタリング

ESGモニタリング

- ・定期的にESGへの取り組みの質と進展状況についてモニタリング
- ・GRESB情報を活用

GRESBとREITのリターンの相関

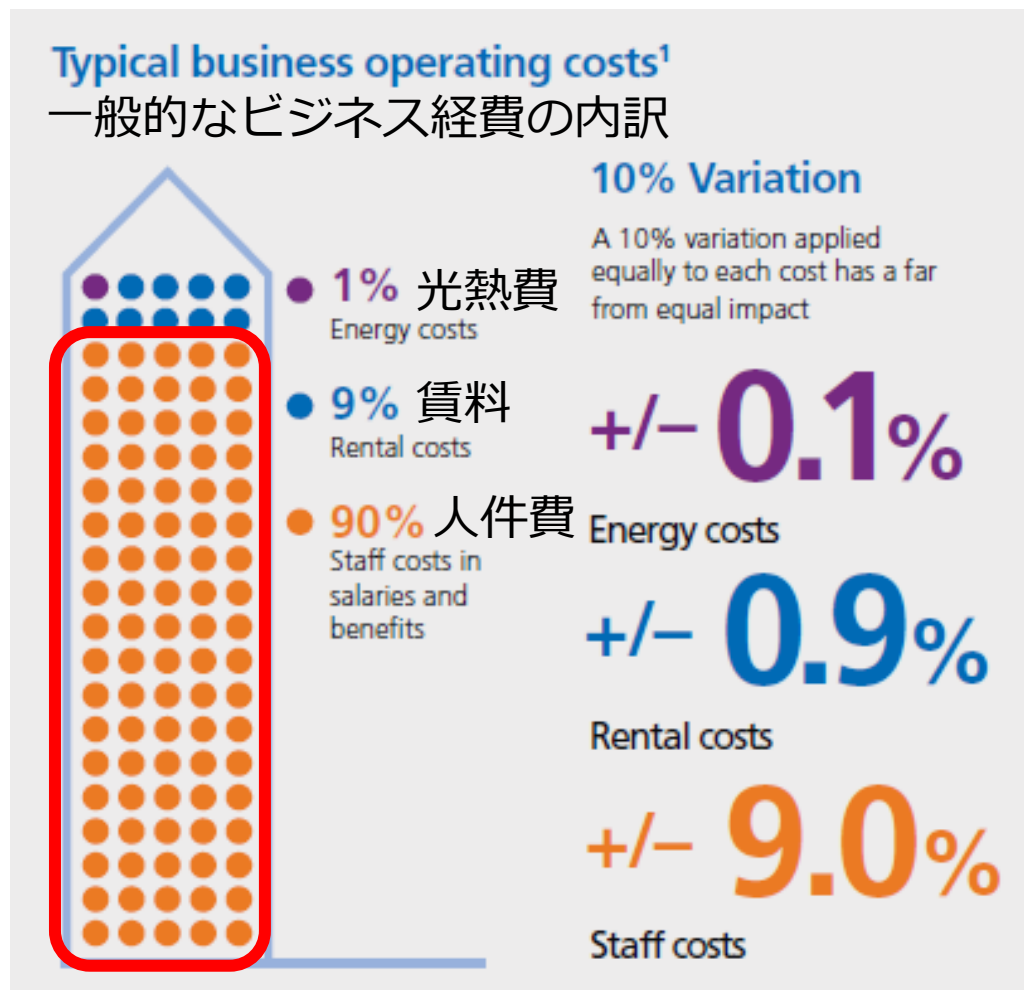
ケンブリッジ大学の研究により、**GRESB**のスコアと**REITのリターン**に**正の相関**があるとの分析結果

- 2011年～2014年にGRESB調査に参加した延べ442社のデータを分析
- GRESBスコアはREITのROA・ROEやリスク調整後株式リターンと正の相関
- 特にパフォーマンス指標など「実行と計測」の軸との相関が高い



健康と快適性： これから求められる不動産

従業員/入居者の健康と快適性

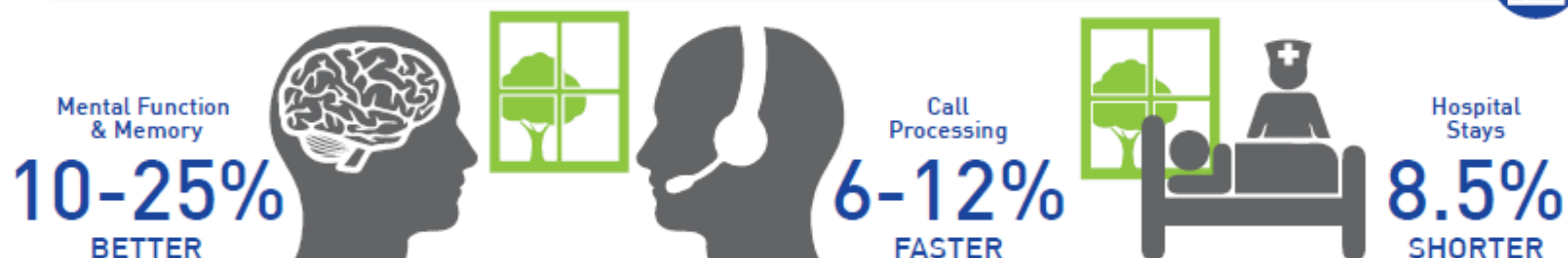


ビル内で働く人々の
「健康と快適性」が、
生産性向上のために最も
重要な要素と認識される
ように

室内環境と生産性の関係

眺望

OUTSIDE VIEWS

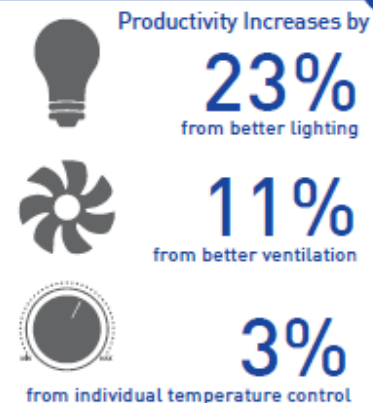


昼光

DAYLIGHT



SYSTEMS



Net present value analysis of the operational cost and productivity and health benefits of LEED certified buildings

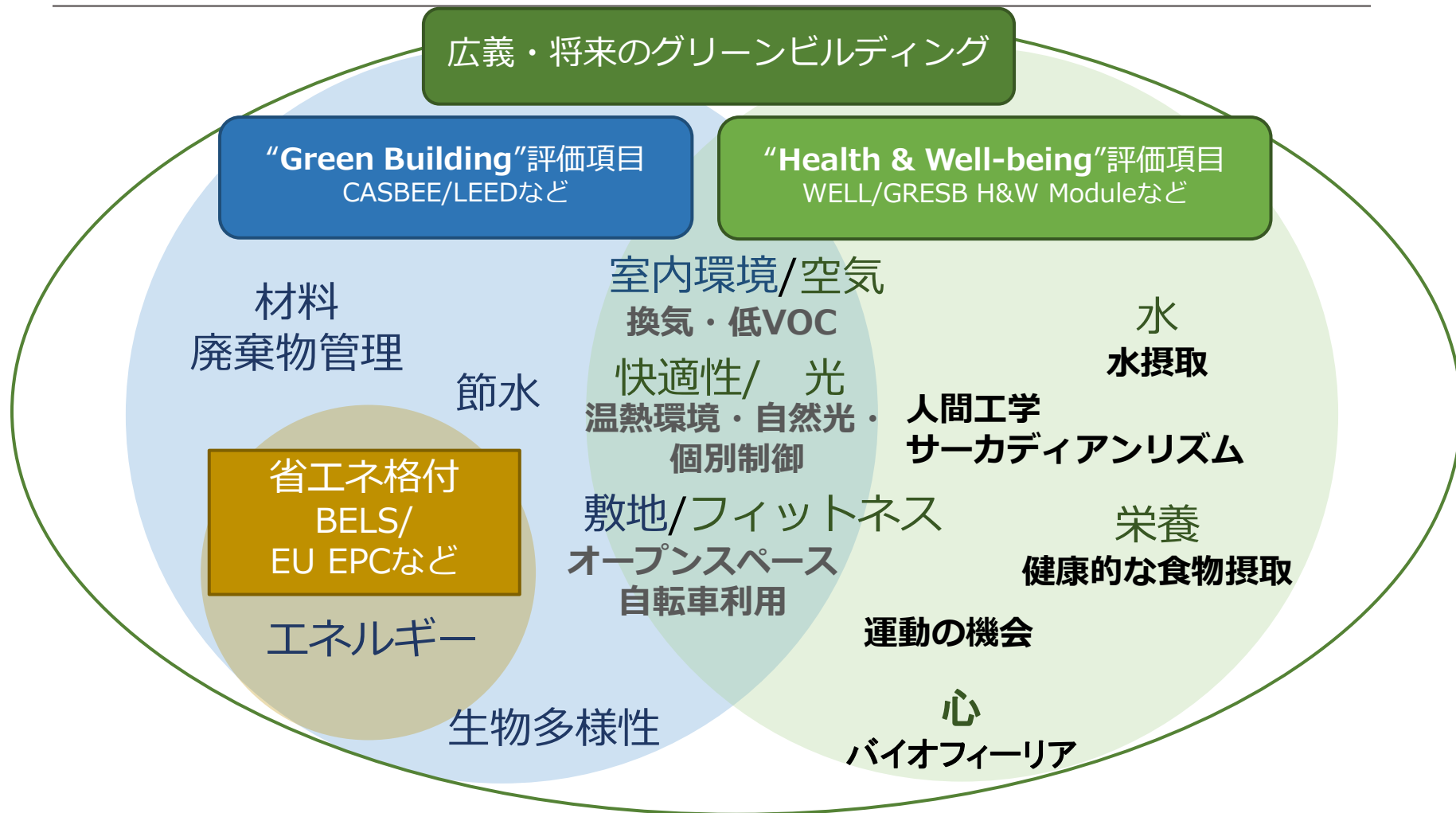
WHOによる「健康」の定義

Health is a state of complete physical, mental and social well-being and not merely the absence of disease or infirmity.

健康とは、病気ではないとか、弱っていないということではなく、**肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが 満たされた状態**にあることをいいます。

世界保健機関憲章前文 (日本WHO協会仮訳)より

グリーンビルディングと健康・快適性



外部認証：WELL Building Standard



- 米国DELOS社創設、健康と快適性に特化した認証制度、LEEDやGRESBと同じGBCIのグループ
- 空気、水、栄養、光、フィットネス、快適性、心、革新性の8分野・105の評価項目

健康と快適性に配慮する先進例



豪不動産大手レンドリース (Lendlease)のオフィス棟 (シドニー、バランガルー)

- カフェでは栄養価の優れた食品の提供
- 駐輪場1,000台分
- デスクの4割がスタンディング
- 5,000以上の植物による壁面緑化
- グラウンドレベルを嵩上げ

WELL認証取得メリットを数値化

CBREのLAオフィスはWELL認証を取得の 経済的メリットを分析

空気	①湿度管理⇒②シックビル症候群発生率が4%減少⇒③体調不良(にもかかわらず出勤)による低生産性状態が1.6時間減少⇒④生産性への寄与1.6%⇒⑤従業員1人当たり\$79のメリット
水	①塩化物とフッ化物の低減⇒②発がんリスクが0.5%減少⇒③医療費が\$37.39減少⇒④健康保険コストの減少⇒⑤従業員1人当たり\$38のメリット
食物	①食物と栄養に関する情報・教育⇒②肥満リスクが0.5%減少⇒③病欠が0.12日減少⇒④生産性が0.05%向上⇒⑤従業員1人当たり\$38のメリット
光	①窓のデザインと性能⇒②健康の実感が40.21%向上⇒③仕事への満足度が22.35%向上⇒④生産性が2.01%向上⇒⑤従業員1人当たり\$1,583のメリット
体を動かすこと	①運動器具の提供⇒②脳卒中の発生率が7%減少⇒③病欠が2.63日減少⇒④生産性が1.05%向上⇒⑤従業員1人当たり\$776のメリット
快適性	①エルゴノミクス⇒②腰痛の発生率が27.5%減少⇒③事故発生率が2.75%減少⇒④医療費の減少⇒⑤従業員1人当たり\$908のメリット



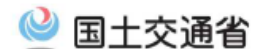
メリットの合計
\$3,422

認証取得のための投資
(従業員1人当たり\$3,500
を1年でほぼ回収)

日本でも「健康と快適性 認証」 制定の動き

<最終とりまとめ>

ESG不動産投資の基盤整備



- 不動産ストックは、国民生活や経済成長を支える不可欠の基盤であり、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のためには、その質的・量的な向上が喫緊の課題。
- ESG※投資原則が、欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっている。
- このため、健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けて検討。

※「責任投資原則(PRI: Principles for Responsible Investment)」の中で、資産運用に組み込むよう推奨された環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の概念。

ESG投資の普及促進に向けた検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会

- 健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けた意見交換・検討
- 健康性、快適性等に関する不動産の新たな認証制度のあり方の検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会 認証基準ワーキングチーム

- ・ 新たな認証制度のあり方に盛り込むべき評価要素の検討

健康性、快適性等の要素を「見える化」

不動産鑑定評価基準等

【基本的な考え方】

ESG投資の動きは今後加速していくと考えられることから、市場動向を十分観察し、不動産における健康性、快適性等の性能について鑑定評価に反映する方法を検討。

不動産鑑定評価

不動産鑑定士により、健康性・快適性等を考慮した鑑定評価

認証制度

不動産市場への反映

- ESGに配慮した不動産に対する国内外からの投資喚起及び不動産供給の促進
 - ・ 健康性、快適性等の要素を「見える化」するような、新たな認証制度のあり方の提示
 - ・ 健康性、快適性等の要素を、鑑定評価に反映させる仕組みの構築

1

ESG投資の普及促進に向けた認証制度のあり方について（2）

認証制度の評価要素は以下の内容が想定される。（※賃貸ビルについて、オーナーによる申請があった場合、評価対象はオーナーの資産管理部分となる。）

分類	評価要素	評価要素の内容	評価項目(例)	
基本性能	健康性・快適性	空間・内装	執務者の健康性・快適性を考慮した空間・内装が確保されていること。	高さ、広さ、内装計画、什器配置
		音	執務者の健康性・快適性を考慮した音環境が確保されていること。	遮音、吸音
		光	執務者の健康性・快適性を考慮した光環境が確保されていること。	照度、グレア対策、自然光、タスクアンビエント照明
		空気・空調	執務者の健康性・快適性を考慮した空気・空調が確保されていること。	室温、湿度、換気、空気質
		リフレッシュ	執務者のリフレッシュを可能とするための一定の措置が講じられていること。	トイレ・パウダールーム、キッチン、リフレッシュ設備、眺望、屋内・屋外緑化
		運動	執務者の運動を促進するための一定の措置が講じられていること。	階段、駐輪場、シャワー、健康に配慮した家具
	利便性	移動空間・コミュニケーション	執務者にとって利便性の高い移動空間の形成や、執務者同士のコミュニケーションを促進するための一定の措置が講じられていること。	EV、廊下、打合せスペース
		情報通信	高度な情報通信を可能とするための一定の措置が講じられていること。	情報通信インフラ、OAフロア
	安全性	災害対応	災害や緊急時に備えるための一定の措置が講じられていること。	耐震性能、非常用電源
		有害物質対策	有害物質の発生を防止するための一定の措置が講じられていること。	VOC対策、アスベスト対策
水質確保		給湯、給水の水質の安全性を確保するための一定の措置が講じられていること。	給水設備	
	セキュリティ	建物のセキュリティ確保のための一定の措置が講じられていること。	入退館管理システム	
運営管理	維持管理	維持管理について、計画・体制の整備、調査の実施等、一定の措置が講じられていること。	中長期保全計画、BCP、定期調査、清掃	
	満足度	執務者の満足度を確保するための一定の措置が講じられていること。	満足度調査、テナントリレーション	
プログラム	プログラム	執務者の健康性・快適性等を考慮したプログラムの実施について、一定の措置が講じられていること。	メンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム	

※健康とは、病気でないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあること。（WHO憲章）

3

空間・内装



自然を取り入れた空間づくり等、コンセプトが明確化された内装

リフレッシュ



執務者が休息できる家具が備わった休憩スペース

情報通信



自席以外でもインターネットを自由に使える充実した通信環境

音



集中して作業ができる遮音された空間

運動



執務室内に設置されたアクセスしやすい階段

光



自然光を積極的に取り入れた執務室

運動



健康に配慮した様々な姿勢をとることができる家具

リフレッシュ



執務室内に設けられたカフェテリア

移動空間・コミュニケーション



廊下や階段近くで気軽に打合せできる空間

維持管理



定期的な室内環境調査

満足度



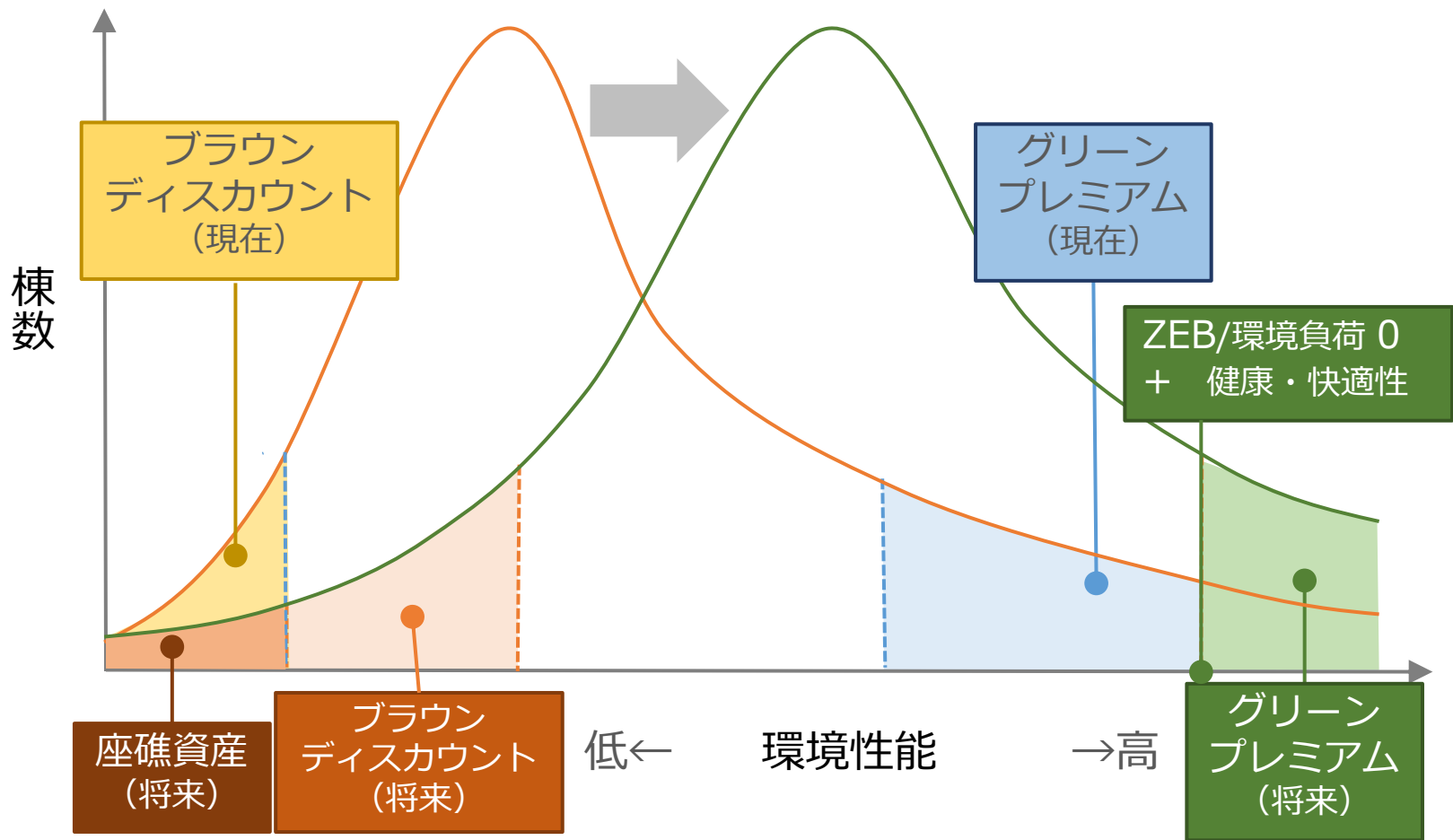
執務者に対する定期的な執務環境の満足度調査

プログラム



地域イベントを活用した執務者の交流促進

不動産価値への環境性能等の反映 ： 現在と将来



講師の紹介

堀江 隆一

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

代表取締役社長

不動産のESG投資や環境不動産に関するコンサルティング・調査業務を行うCSRデザイン環境投資顧問株式会社の代表取締役社長。以前は日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券に合計22年間勤務し、ドイツ証券ではマネージング・ディレクターとして再生可能エネルギーファンド等を含むストラクチャード・ファイナンス業務を統括。

東京大学法学部卒、カリフォルニア大学バークレー校MBA、LEED AP、CASBEE不動産評価員、桜美林大学大学院非常勤講師、国土交通省「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」座長、東京都「中小テナントビル低炭素パートナーシップ」座長、国連環境計画金融イニシアティブ不動産WG特別顧問、責任投資原則(PRI)日本ネットワーク不動産WG・インフラストラクチャーWG議長など。

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

当社は、不動産投資・運用のサステナビリティ面に特化したコンサルティング会社です。

社名のCSRは「Corporate Social Responsibility（企業の社会的責任）」の略であると同時に、「Catalyst for Sustainability and Responsibility（サステナビリティと責任（投資）を推進する触媒）」でありたいとの意味が込められています。当社のミッションは、「環境・サステナビリティ」に配慮した「不動産・まちづくり」を「金融・投資」と「政策・制度」の推進力によって実現することです。

当社は、欧州の主要年金基金が中心となって設立されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）の日本市場アドバイザーを務めております。また、国や自治体などの公的セクターから建築・不動産部門の脱炭素・環境配慮政策に係る調査・提言業務を継続的に受託しております。

電話： 03-5213-4830

E-mail: gja@csr-design.com