

第 17 回国際土地政策フォーラム

(平成 22 年 10 月 28 日 於：泉ガーデンギャラリー)

「環境と不動産投資～サステナブル社会の実現に向けた責任ある不動産投資～」

基調講演 講演録

末吉 竹二郎 氏 「いま、なぜ、『グリーン金融』か」

皆様こんにちは。第 17 回国際土地政策フォーラムにお招きいただき本当にありがとうございます。光栄に思っておりますと同時に大変うれしく思います。それから今日は、イギリスからポール、アメリカからスコット、オーストラリアからジョン、3 人の方と一緒に話し合いができる事を大変楽しみにしてまいりました。

私はもとより不動産についてはほぼ素人であります。ただ長年銀行で働いており、1990 年代に 10 年ほどニューヨークに駐在している時にプロジェクト・ファイナンスの責任者をしておりました。その関係で米国の不動産には相当お金を融資いたしました。

モール・オブ・アメリカをご存知でしょうか。その当時世界最大のショッピング・モールと銘打って作られたのでありますけれども、そのコンストラクション・ローンのエージェントをさせていただき、3 年ほど大変苦勞いたしました。でもお蔭様で非常に立派なローンとして活用していただいた記憶があります。

国連環境計画金融イニシアティブ（※以下、「UNEP FI」）という小さな活動、といいましても国連と世界の 180 ほどのどちらかという大きな金融機関が一緒になって金融をもっと環境に向けさせようと、環境に適した金融ビジネスを推進し、広めるにはどうしたらいいかという運動を続けておりますけれども、私はその運動をこの 10 年ほどいろいろな形でサポートしてきております。

その金融の小さな窓から世界の動きを見ておきますと、21 世紀に入ってこの地球社会は非常に大きな変化をしようとしているように思えてなりません。単に経済のシクリカルな変化という事ではなく、政治や社会や経済或いは市民生活まで含めて、要は社会のすべての分野において非常に革新的なパラダイム・シフトが起き始めているような気がしてなりません。これから暫くの間、私が金融という窓を通じてみた世界の変化について、これはもちろん日本も含まれますけれども、お話をさしあげます。

その事が何故皆様に重要なのか、お話を聞いていただければお解かりいただけると思っておりますけれども、敢えて申し上げますと、社会の変化或いは経済の変化、或いは市民の意識の変化の中で、どういうビジネスであれ、特に不動産の

ビジネスはこのような新しい変化を抜きにしては考えられないという事を強く申し上げたいという事です。

さてその社会の変化ですけれども、どういう変化なのかという事を私なりにお話します。こういう大きな社会の変化を考える時には、まず出発点として、時代認識が非常に重要だと思います。これからの10年20年30年40年、つまりこの21世紀はどのような時代になるのか、例えば20世紀の後半と比べてどのような時代になっていくのか、という事を時々考えます。私自身の答えは、加速する温暖化、地球の過剰酷使、貧困・教育・人権・感染症などの社会問題、爆発する世界人口という4つの大きな問題が動かしていく世紀だと思います。別の言葉で言えば、この4つの極めて深刻な問題の解決無しには21世紀の将来はない、と同時に、地球社会はその解決を目指してあらゆるところで動きをはじめようとするということです。ですから、このような問題が解決するそのプロセスこそが実は21世紀を形創っていくのではないかと考えています。ですから、20世紀とは随分違うと思います。20世紀は基本的にこのような問題があまり顕在化していなかった訳です。ですから、問題の所在すら議論しないままに、言ってみれば自由奔放な経済が行われた、企業経営が行われたと言っても過言ではないのではないのでしょうか。

多少この問題の重要な点を申し上げます。

まず、地球温暖化ですけれども、これは今年の夏、つい先日の奄美大島の集中豪雨を見るまでもなく、明らかに異常気象が発生をしております。異常気象の連続であります。ですから、温暖化は基本的な認識としては既に始まっている、始まってしまったということ、そして、その始まってしまった温暖化が不可避免的にもたらす被害に対して、我々が市民の健康や生命や財産や自然をどう守るのかということ、この2つの点が非常に重要になってきました。もう温暖化は防止どころの話ではないのです。始まってしまった温暖化をどこで抑えるのか、これは緩和策と呼ばれています。それと同時に、始まってしまった温暖化が必然的にもたらす被害から我々をどう守るのか、これは適応策と呼ばれています。この二正面作戦で今世界は温暖化に取り組んでいます。これは非常に重要なポイントだと思います。

それから先般、WWF Japan というところが、非常に大切な情報を発信しました。この会場におられる皆様方を含む日本人の経済生活、つまり消費レベルは地球が2.3個ないとできないレベルだと言ったのです。いいですか、我々日本人は毎日非常に高いレベルの消費生活を楽しんでおります。でもそれは、もし我々と同じようなレベルで世界68億の人口が暮らすとしたら地球が2.3個ないとできない消費生活なのです。つまり我々は多くの人がレベル以下の生活をしている上に乗っかって2.3個分の生活をしているわけです。因みにアメリカと同じレ

ベルの生活の場合は地球が 4 個要ります。このような事が長続きする訳ないですよ。

名古屋で開催されている COP10 に私も昨日出てまいりましたがけれども、エコロジーからのサービスが今どんどん途絶えようとしています。このような中で高いレベルの経済が持続可能なのでしょうか。

このような問題は、既に世界で様々な深刻な問題を惹起しております。例えば貧困問題。国連の定義では、1 日 1.25 ドルですからちょうど 100 円、100 円玉 1 個で生きている方を貧困層と言っておりますが、そのような方が世界になんと 14 億人いるのですよ。世界 68 億のうち 14 億人が貧困層です。ですから私はよくこう言います。道に落ちて汚れた 100 円玉を、汚れているから、何だ 100 円か、とって日本の小学生は拾わない。でも世界では 14 億の人がその 100 円玉があったお陰で今日一日を生きられる。1 日 200 円、100 玉 2 個で生きている方は 26 億人いるそうです。また、飢餓人口が 10 億いる。こんな問題をほったらかしにして先進国や一部の国が 21 世紀をずっと繁栄できるのでしょうか。私はインポシブルだと思います。

ですから、こういった問題の解決を図らなければなりません。それは先進国である日本の義務でもあります。

ところで皆さん不思議に思いませんか。今日という日は人類の歴史の中で最も科学の力を手に入れた時ではないでしょうか。今ほど我々が医療の技術を手に入れた時はないでしょう。今ほど通信手段、交通手段あらゆるものを手に入れた時はないでしょう。それほど人類はものすごいパワーを手に入れました。でもその時に、今申し上げたような深刻な問題が起きているのですよ。しかも解決できない。これを不思議に思いませんか。

僕は非常に皮肉な話になると思います。最も科学が進んだ時に最も深刻な問題を引き起こしている。何故こんな事が起きるのでしょうか。偶然なのでしょうか。私にはそうは思えません。それは後知恵である事は承知の上ですがけれども、やはり経済のあり方が間違っていたのではないかと思います。経済の進め方が間違っていたから、片方では凄いパワーを手に入れたものの、反対側ではとんでもない問題が起きてしまったと私は解釈をせざるをえないのであります。

その事をもっと申し上げれば、20 世紀、特に後半の 50 年の経済のあり方はあまりにも成長主義に偏り過ぎていました。経済は成長する事がベストだ、何故ならば分け前のパイが大きくなるからその方が多くの方がハッピーになる、と。でもその影で何が起きていたかという、短期利益に偏り過ぎた、人よりも自分が中心だ、或いは、環境や生態系を壊しても構わないじゃないか、だって成長の方が大切だろう、といった論理がまかり通っていたのではないのでしょうか。そうだとすれば、私は 21 世紀はこの 20 世紀型の経済成長主義の経済のあり方

はもう成り立たないのではないかと思います。

21世紀の経済は明らかに20世紀と袂を別ち、短期主義にグッバイを言い、排他主義をやめ、環境破壊をやめる、つまり長期の価値を目指し、より多くの人が入ってくる、包摂的であり、環境保全、生態系の保全であるべきだ。経済は今変わろう、変わらなければならないんだ。これが今日の姿だと思います。

でも、口ではそういっても簡単に経済は変わりません。どうやって経済を変えられるのでしょうか。それには簡単に言えば、国が法律を作る、或いは新しい規制を生み出すという方法があります。いろいろな業界のルールが生まれる、或いはもっと言えば、社会の規範が変わる、このような事も非常に重要でしょう。けれども、今日のテーマで申し上げれば、金融が変わるべきではないか、それによって、企業の行動を変えられるのではないかと強く思います。私が手伝っております、UNEP FIのこれまでの約20年の歴史は、金融が自ら変わり、変わる事によって取引先である企業や社会の変化を促していく、いや、もっと申し上げれば、企業や社会の変化を金融が敏感に嗅ぎ取って、それに見合ったような金融に自らを変えていく、そのような事を強く主張してきた歴史であります。

そのような中で今新しく生まれてきているのが、グリーン金融です。では何故金融が大きな役割を果たせるのか。私のこの10年の活動の歴史を振り返りますと、当初は、金融はもっと環境に取り組むべきだという話をしますと、多くの方がきょとんとされていました。どうして銀行が環境に関係があるのか、銀行が街の綺麗なオフィスで仕事しているのだから別に環境に悪い事はしていないじゃないですか、どうして金融が、銀行が関係あるのですかという話でありました。ところが、むしろ皆さんの方がよくご存知だと思いますけれども、金融の基本的な仕事は社会の中における資金、お金の流れを仲介していますよね。もっと申し上げれば銀行や投資家は社会のどこにお金を流すかの最終決定権を持っています。もしその金融が社会のお金をどこに流すかの判断を誤るとしたら、これは社会にとって大変困った事になりませんか。今日のテーマで言えば、環境基準を満たさない、CO2をどんどん出す、環境を壊す、そのようなビジネスや不動産に金融がせっせとお金を流し込んだらどうなるのでしょうか。これは社会が大迷惑を蒙りますよ。こういった事を金融はしてほしくない、という訳であります。金融はもっと社会の為になるような投資や融資をすべきではないのかというのが特にここ数年、社会から金融に対する強い声として出てきている流れであります。

戦後の日本経済の復興を振り返ると、金融が大きな役割を果たしてきました。これは皆さんよくご存知のとおりであります。もちろん産業界の方々の直接的なご努力がなければ高度成長は不可能だったでしょうが、そこに適切な金融が

なかったとすれば、これほどまでの高度成長が可能だったでしょうか。あのスピードであの短期間に日本は戦後の復興から世界第2位のGDP大国になれたでしょうか。私はやはり金融が影で非常に大きな役割を果たしたという風に考えます。そうだとすれば、今こそ金融の出番ではないでしょうか。これから日本や世界が大きく21世紀に向けて変わらなければいけないという時に、金融が何を自分の役割として認識し、何を責任として感じ取りそれを実行していくのか。この事が非常に重要になってまいります。金融は金融の為のものではないのです。金融は社会にとって最も重要な基礎的なインフラではないでしょうか。この流れをご理解いただくために、UNEP FIの歴史をかいつまんで申し上げます。

1972年5月にストックホルムで国際社会が初めて国境をまたぐ環境問題で国際会議が開かれました。その結果がストックホルム宣言として発せられていますけれども、その一部にこのような事が書いてあります。「国境をまたぐ国際的な環境問題に国際社会は早く取り組むべきである」という提言であります。この提言を受けて同じ年に国連に国連環境計画（UNEP）が置かれました。国連を世界の中央政府とみなすならば、その中央政府における環境省の役割を果たす機関であるのご理解いただければいいと思います。

そのUNEPが1992年に皆さんよくご存知のリオ・デ・ジャネイロで開かれた第1回地球サミット、リオ・サミットと呼ばれていますけれども、温暖化に関する世界会議において京都議定書のもとになる気候変動に関する国際連合枠組条約や生物多様性条約を生み出した訳であります。その折に、UNEPの事務局は次の事に気づいたそうです。発足以来20年間UNEPの活動をしてきたけれども、プライベートセクター、民間から顔を出すのは全部産業界の人たちだけで、何だか知らないけれども銀行員は誰一人顔を出さない。こんな事でいいのかという話であります。

そこでUNEPが主としてヨーロッパの金融に声を掛けて生まれたのが、実はUNEP FIであります。ですから、スタートから金融は社会の中において産業界に遅れながら環境問題に取り組みをしてきたと、このような歴史であります。ただ敢えて金融界の名誉のために申し上げれば、これまでの間に様々な活動をしてまいりました。

その中で1つだけ申し上げますと、2006年に責任投資原則をUNEP FIが中心となって世に出しました。これはどういう事かといいますと、年金基金などを中心とするいわゆる機関投資家、大量に資金を投資する投資家が次のような事を世界に約束しました。「もう私達はこれから株式投資の様々な意思決定のプロセスにお金だけで物を考える事をやめる」といった訳です。

いいですか皆さん、株式投資というのは金を儲けるためでしょう。株価が上

がるから投資するのでしょう。でもその中に、お金だけじゃないですよ、お金以外に、環境や社会的責任や、ガバナンス、これは先ほど村松さんが仰っていた ESG のお話であります。

ESG 問題を株式投資の判断のプロセスに反映させていくということを言い始めたのが責任投資原則であります。現在では既に 800 を超える世界の金融機関等がこの原則に署名をして、その原則をできるだけ守った投資をしていこうという流れが生まれている訳であります。責任投資というと、単純に言えば、お金だけではなく、ESG もお金以上に大切な価値としてみなしてそれをバランスよく投資判断に反映させていくという事ですけれども、私自身の責任投資の解釈は次のとおりであります。投資は、現代世代のもの、投資をされる皆さんのものでしょう。でもこの責任投資というのは皆さんだけの投資であってはならないという意味だと僕は解釈しています。どういう意味かということ、皆さんの次に続く将来世代の為になる投資をしていく、未来世代に責任の取れる投資をしようではないかと、これは私は責任投資の最も大切なスピリッツではないかと思えます。ですから投資の世界にもこのような新しい風が今吹き始めているという事は是非是非ご理解いただきたいのであります。

実は COP10 に際して、UNEP FI とそれを生み出した PRI 責任投資原則が一緒になって、大変ユニークなレポートを出しました。10 月の始めに出されたそのレポートの名前は”Universal Ownership” (ユニバーサル・オーナーシップ) であります。英語圏の人は言葉を創るのがうまいですね。私もユニバーサル・オーナーシップというのを数年前に見たときにびっくりしました。とてもいい発想ですよ。特に大きなお金を運用している方々は単に自分の為に自分達がピックアップした株式を投資していると思うなということです。皆さんの投資している金額が大きくなればなるほど、業種が多様化すればするほど、国籍が多様化すればするほど皆さんはその投資を通じて、この地球全体の株主に、オーナーになっているのだという発想で物を考えてほしいという事です。自分が投資したピックアップした企業、或いは投資対象企業の事だけで物を見るのは間違いではないですかと、皆さんのような投資はグローバルなインパクトを持つ、いわばこの地球の株主にになっているのだという発想で物を考えてほしいというのが、このユニバーサル・オーナーシップの意味に隠されているという風に私は理解しております。その名の下に副題を英語で書いてありますけれども、環境の外部性、外部コストがいまやそのような投資家にとって非常に重要なインパクトを与えるものになってきたのではないかと、その事を我々は、投資家はもっと気付くべきである、そのような意味の副題であります。これも非常に大きな意味を投げかけていると思えます。

その中に、このようなくだりがあります。2008 年の環境破壊の大きさは 6.6

兆ドルだと、誰が環境破壊したのかというと、それは人間活動だと。人間活動の基本は経済活動ですから、つづめて申し上げれば、経済活動が環境に与えてきた大きなネガティブ・インパクトをお金で計算するならば 6.6 兆ドルだということです。6.6 兆ドルというのは日本の GDP を上回っていますよ、中国の GDP だって上回っています。さらにこのレポートがユニークなのは、その 6.6 兆ドルのコストのうちの 3 分の 1 に当たる 2.15 兆ドルは、実は世界のトップ 3000 社がそのビジネス活動の結果生み出した環境へのロスであると示していることです。私はこのレポートを見た時は驚きました。投資の世界からみたら世界の時価総額トップ 3000 社といえば最も好ましい投資対象企業ではありませんか。その投資対象企業を通じて投資家は非常にベネフィットを受けている。或いは一般市民、消費者も、3000 社が世に送り出す商品や製品を通じて生活の豊かさを確保しているはずですよ。そのようなトップ 3000 社が実はそのベネフィットを提供する裏側で、環境負荷、環境へのエクスターナル・フィー、外部コストという事で見ると、2.15 兆ドルの損失を環境や生態系に与えているんだという話を聞くとアッと驚くという事になりませんか。

さらに、昨日名古屋の国際会議場で発表会がありまして、私も出ていたのですけれども、UNEP FI から **Demystifying Materiality** という名前でレポートを出しました。**Demystifying Materiality** というのはその重要性、マテリアリティの意味を解明しましょうという題でありますけれども、その副題がここに書いてあるとおりであります。「生態系とエコシステムのサービスが金融にとって非常に重要であるから、金融活動の一番根本的なところに **Biodiversity** (生物多様性) を入れ込んでほしい。しっかりと組み込まなければ金融は困るのではないか」というような話であります。それは何故かと申し上げますと、生物の多様性が失われたり、エコシステムのサービスが低下していくという事によって、金融の投資対象企業であり、融資対象企業であり、取引先であろう企業がいまや様々な被害を受け始めているからです。そうですよね、自然を対象にするビジネスを思い出してください。それは農業であり、水産業であり、鉱物資源であり、いろいろあります。林業もそうだと思います。そのような取引先の損失が生態系の損失から発生するのであれば、それは金融にとっても大切なリスクファクターではないか、そういった事を金融はもっと認識すべきである、自らのリスクマネジメントの為と同時に取引先のリスクを解消していくという形で投資が行われるとしたら金融にとって大きなビジネスチャンスが生まれる、このような事を訴えた訳であります。

実は、私が今申し上げたのはそっくりそのまま気候変動や温暖化の問題で UNEP FI が言ってきた事であります。ですから、生物多様性をお考えになる時には是非考えてみてください。これは私の見方でありましてけれども、気候変動

や温暖化問題と生物多様性の問題は一卵性双生児だと言っております。先ほど申し上げたとおり、同じリオ・サミットで生まれたというだけではありません。その原因が一緒なのですよ、つまり経済活動なのです。

経済活動が2つの問題を引き起こしました。ですから気候変動に世界が適用し始めた様々なアプローチや手段は、そっくりそのまま生態系の生物多様性にこれから適用されると思います。名古屋で議論になっている事はまさにそうだと思います。

そこで、現実にはグリーン金融がどのようなところで起きているかといいますと、例えば、カーボン・ディスクロージャー・プロジェクトがあります。これは、金融サイドが投資対象企業にカーボンに対する質問状を送って、情報を出してもらおうというものです。私もこのプロジェクトの推進者の一人であります。つい先日、今年の調査結果を発表しました。世界の4000社を超える企業に金融機関から質問状が行き、その回答が今オープンになっています。例えばこのような事がどんどん進んできています。

或いは、金融の中では、これは2003年ですから大分昔になりますけれども、赤道原則というものを打ち立てました。途上国におけるプロジェクト・ファイナンスを遂行する際には、そのプロジェクトがその地域や環境に与えるネガティブなインパクトを事前に良く調査し、それが水準に達しなければ改善を求める、それでも駄目なら金融はもうお金を出さない。このような事まで言い始めたのが赤道原則であります。

先ほど申し上げましたとおり、私はプロジェクト・ファイナンスを長年しておりました。こんなにおいしいビジネスは金融にとってありませんし、名誉な事でもあります。エージェントができれば、その事について環境や社会のインパクトを良く調査しないともう金を出さないという事を銀行が言い始めた訳です。このような原則はその後も続々と出ております。このスライドにいくつも書いております。

ご参考までに申し上げます、スライドの一番下にありますけれども、環境省に設置されている中央環境審議会の下に環境と金融に関する専門委員会が去年置かれ、私とその委員長を仰せつかって議論してまいりました。その成果の一つが、日本の金融が環境に取り組む、環境ビジネスに取り組む際の行動原則を日本の金融機関で作って見たらどうだろうかという提案がありまして、その行動原則を作る作業部会が新たに発足したことであります。この作業部会も私がその流れの中で部会長を仰せつかっておりますけれども、いずれかの時期に日本の金融機関がこぞって環境に取り組む際には、金融としてどのような行動原則を持つのか、それがまもなく生まれるだろうと期待をしております。

企業の行動を変える中で、非常に大きなパワーを持つのは投資の力でありま

す。そもそも株式を誰も買ってくれなければ、ビジネスが始まりません。投資家が投資判断する際に、もっと明確にお金以外の事を考えてもらう。そのためには情報が出てこないと駄目です。ですから、非常に驚きを持って迎えられたのでありますけれども、今年の1月にアメリカの証券取引委員会が、上場企業に対して気候変動に関する情報を義務として出させるケースがある、と突然言いました。それまでは上場企業が義務として外に出すべき情報はいわゆる財務情報だけで充分だと言ってきたのに対して、部分的ではありますけれども、環境、特にCO2に関する情報を出せと言いはじめました。これは私は非常に大きな歴史的な転換が始まったと思います。ですから、これからの流れは、日本を含む世界の証券市場で上場企業の情報開示義務として、温暖化等、環境に関する社会的責任についての情報の開示が求められていくという事になってまいります。

さらにもっと具体的なお話をしますと、ブルームバーグをご存知ですよね。今のニューヨーク市長が始めた、特に投資家に対する情報提供を行っている会社です。ファンド・マネージャーは自分のデスクの前にスクリーンを置いて、ブルームバーグから出てくる様々な情報を見ております。その情報の中に、世界3000社の温暖化に関する情報が入りました。ですからファンド・マネージャーは、投資の際に必要なと思えば、その3000社についていつでも瞬時にして温暖化に関する情報を見る事ができます。これは東京のファンド・マネージャーも日本語で見る事ができます。このような事が始まっております。

また、MSCIというのは世界の投資家にとって非常に重要な投資参考情報を出す会社でありますけれども、リスク・メトリックスという会社を買収しました。私の記憶に間違いがなければ、1500億円の投資です。何故これをご紹介するのかと言いますと、リスク・メトリックスはニューヨークにある非財務情報の投資情報を出す事で非常に大きくなってきた企業であります。その企業は、その傘下に、その分野でもっと先駆者的にやってきた企業を数社同時に買収して自分自身が非常に大きくなってきたのであります。その理由は簡単です。非財務情報がこれから投資家にとって必要になってくる、有料で情報提供ができる、ビジネスになるという事であります。そう思っていましたら、今度はそれよりもっと大きい企業がリスク・メトリックス社を買収しました。私は元々サラリーマンでしたから、このような話は非常に気になります。だって儲からないところに投資しますか。1500億も投資したという事は、マーケットを動かしている、マーケットに情報提供している人達が、もう自分達のビジネスとしてこの分野に取り組んでいるという事であります。

この事は非常に大きな変化をもたらすでしょう。年金基金も、今私が申し上げたような事で現実動き始めています。特に海外では公的年金が積極的にこ

の問題に取り組んで動いております。特に北欧の公的年金などは、サステナビリティ、環境や社会的責任を求める事は必ずしもファイナンシャル・リターンと相対立するものではない、両方を同時に追求できる、そのような事を公言して投資対象の選択をしているという事であります。

GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）の運用の見直しが今進んでおりまして、幸いにも私はその委員にお呼びいただいております。実はその議論の中で、日本の公的年金も是非 PRI 的、責任投資的投資をすべきではないか、というような意見を言わせていただいております。

いろいろな事を申し上げましたけれども、冒頭に触れましたとおり、今世界は大きな変革の時になっている。パラダイム・シフトが始まっている。その事を非常に簡単に申し上げますと、新しい価値観が生まれ始めた、ものの考え方の基準が変わり始めた、それはもう簡単な話であります。温暖化でいえば CO2 をがんがん出し続けるのは悪い事だ、CO2 を減らす事はよい事だ、COP10 に掛けて申し上げれば、生態系を破壊する事は悪い事だ、生態系は保全しながらもっと持続的な活用をすべきではないか、このような話であります。

ですから、企業行動は地球社会にとっての問題を作るのではなく、今抱えている問題のソリューションの一部を担うのが企業であり、ビジネスであるという事であります。そうだとすれば、企業経営は変わらざるをえません。これは非常に大きなインパクトで日本や世界の企業経営に圧力をかけていくという事になると思います。もはや CEO、企業の社長が売り上げをいくら伸ばそうか、利益をどうしようか、財務体質をどう改善しようかと、お金だけで物を考える時代は終わったという訳であります。売り上げを伸ばす時に、どのようにして環境や生態系に配慮しつつ、それを保全しつつ、売り上げを伸ばすのか、利益を増やすのか。そのような複眼的な思考が出来る事が、これからの CEO の資格要件になってくると思います。ですから、21 世紀の経営は ESG を反映できる CEO が行う ESG 経営であり、もう財務だけで物を見る時代は終わったという事でもあります。

それでは、そのような文脈の中で皆様方のお仕事である不動産のビジネスを社会的責任という視点から見たら何が考えられるでしょうか。私が申し上げたとおり、今社会が何を大切にしようとしているのか、どのような価値観を捨てて地球社会が抱える問題解決に向かおうとしているのか、これはもう非常にはっきりしていると思います。ですから、不動産もその対象外であるはずがない、不動産もその社会の大きな変化の中に自分自身を適用していかなければいけない、という事でもあります。

不動産は様々な意味で温暖化や生態系にインパクトを与えます。一つだけ申し上げますれば、不動産は一旦できたらその場に数十年居座り続けます。悪い物、

変な物を造れば周りが非常に迷惑を蒙ります。こういった事を英語でロックインと言います。そういうネガティブなロックイン効果を是非とも避けていただきたい。では、どうしたらロックイン効果を避ける事が出来るのか。それは私に言わせれば、未来基準を先取りする事です。今私は、世界そして日本は新しい方向に向かい始めたと申し上げました。その先には今までなかった価値基準が当然あるはずで、その事を是非賢明な皆様方が読み取って、未来に生まれるであろう価値基準に耐えうるような不動産を今から考えて造っていく。そういった事が非常に重要になったのではないかと考えております。非常に大きなインパクトを持つ皆様方の不動産ビジネスがこの日本社会や世界の持続可能性を作っていく、間違っても持続可能性を壊す方向ではない、そのようなビジネスを進めていただきたい。それには何よりも皆さんの中で、不動産における未来価値は何だろうか、社会が要求する未来価値は何だろうかといった事を是非議論していただいて、その方向での不動産のビジネスの更なる発展が実現できればこんなに嬉しい事はないのではないのでしょうか。

最後になりましたけれども、私がすべての講演で紹介している言葉を紹介します。「地球を大切に扱いなさい。地球は親から貰ったものではなく、子供たちから預かったものなのです」と。これはアメリカのネイティブ・アメリカンが昔言っていた言葉だそうです。

今日のこの会場に来ていらっしゃる方で、人から預かった物を壊して返す人は誰一人いらっしゃらない筈です。いや、むしろ預かった物はもっと綺麗にして返す、そういう精神をお持ちだと思います。それならばこの青い地球を、同じ精神で我々の次の世代に渡していこうではないかと思えます。

どうも今日はありがとうございました。