

国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会」

# 不動産投資市場におけるESG、SDGsの動向 －TCFDとポジティブ・インパクト投資－

---

2019年2月14日

CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長  
国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) 不動産WG顧問  
堀江 隆一

# パリ協定（2015年）



国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）

PARIS2015  
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE  
COP21-CMP11

- **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
- 今世紀後半までに、**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」**が目標に

- 2018年12月のCOP24では**1.5℃**を意識した**目標引き上げの必要性**も示唆

# 座礁資産とTCFD

## “座礁資産”

パリ協定の2℃目標

→ 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



潜在的に巨大な損失を、投資家が被る可能性

“時間軸の悲劇”：マーク・カーニー イングランド銀行総裁



気候変動リスク は 財務リスク

→気候変動のリスクと機会が与える長期的な財務的影響につき金融機関等は説明すべき

# GRESB におけるレジリエンスとTCFD

## Resilience

Resilience is the ability to survive and thrive when subjected to social and environmental shocks and stressors.

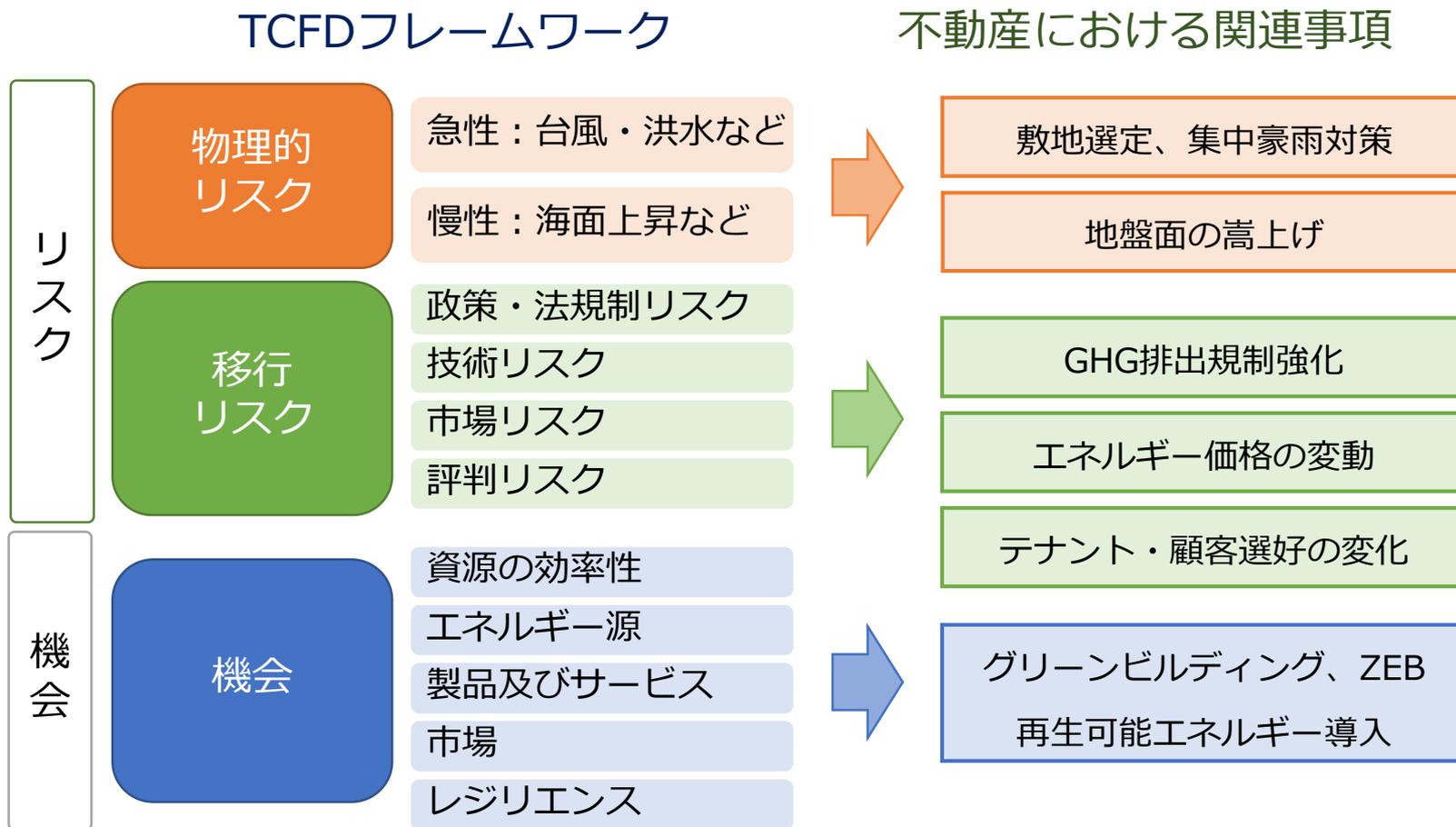
Core assessments and the Resilience Module provide >150 discrete data elements addressing Task Force for Climate-related Financial Disclosure recommendations for:

## TCFD

Governance  
Risk Management

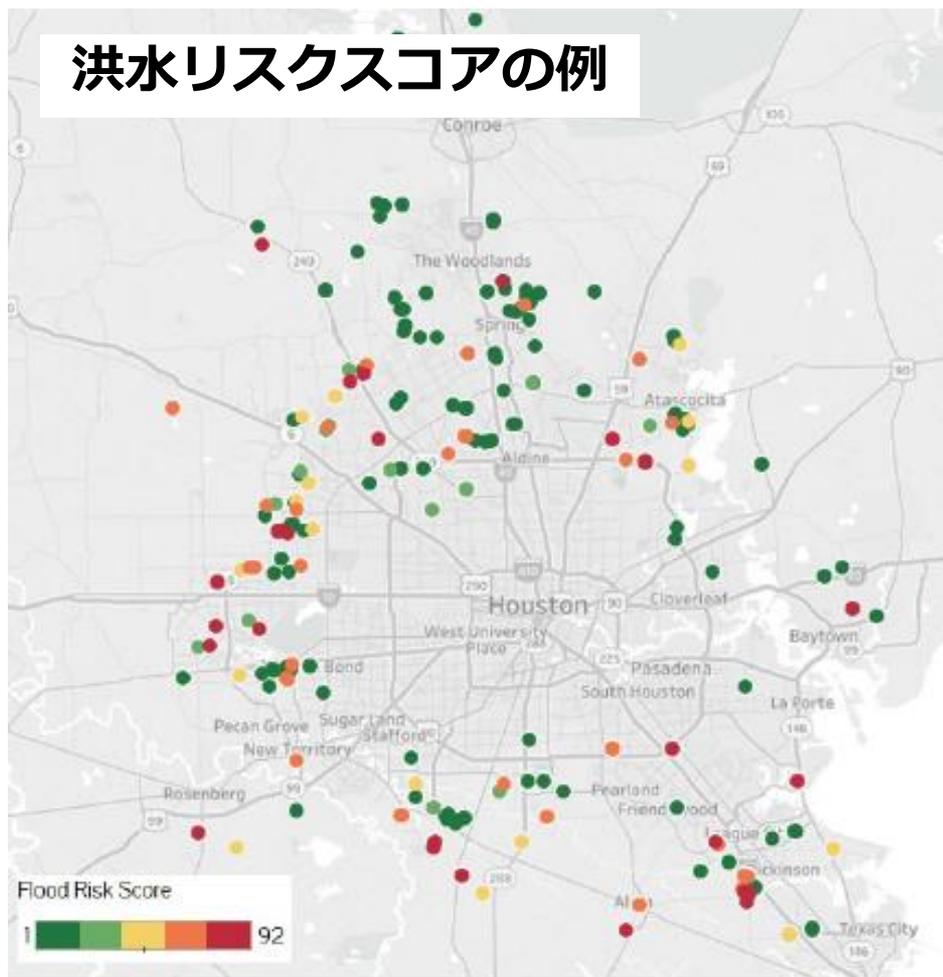
Business Strategy  
Performance Metrics

# TCFDによる開示フレームワーク



# 気候変動による物理リスク

## 洪水リスクスコアの例



保有物件や自社オフィスの  
リスクを算定するように

- 温度上昇ストレス
- 水供給量の変化
- 洪水
- 台風
- 海面上昇 など

# 広がる国内外でのTCFD支持

---

- TCFDの提言について支持を表明する投資家・企業・組織は全世界で500機関以上
  - うち日本からは43社
    - 金融：3メガバンク、大手生保/損保、DBJ、JPX など
    - 商社：三菱商事、三井物産、双日 など
    - メーカー：日立、リコー、NECなど
    - 建築・不動産：大和ハウス工業、積水ハウス、住友林業
    - 政府系機関：金融庁、環境省、経産省
    - 年金：GPIF
- 海外ではTCFD開示義務化の動きも：フランスなど
- 日本では経産省が「TCFDガイダンス」を公表

# TCFDパイロットに参加する投資家

**ADDENDA**  
CAPITAL



**AVIVA**



**Bentall  
Kennedy**



**CDPQ**

**citibanamex**



**CITY  
DEVELOPMENTS  
LIMITED**



**Desjardins**



ASSET MANAGEMENT



**investa**

**KLP**



**LA FRANÇAISE**  
investing together



**LaSalle**  
INVESTMENT MANAGEMENT

領展  
**LINK**



**Manulife Asset Management.**

**M&G**  
REAL ESTATE

**Nordea**



**NORGES BANK**

**ROCKEFELLER**  
ASSET MANAGEMENT

**storebrand**



**TD Asset  
Management**

# 持続可能な開発目標 (SDGs)

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

世界を変えるための17の目標

- 2015年9月2日「国連持続可能な開発サミット」において  
**2030年**へ向けた  
**17の目標、169のターゲット**を設定

- SDGs の達成には、**毎年500～700兆円の投資が要る**

⇒ **民間投資**が必要



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

2030年に向けて  
世界が合意した  
「持続可能な開発目標」です

# SDGs ウエディングケーキモデル

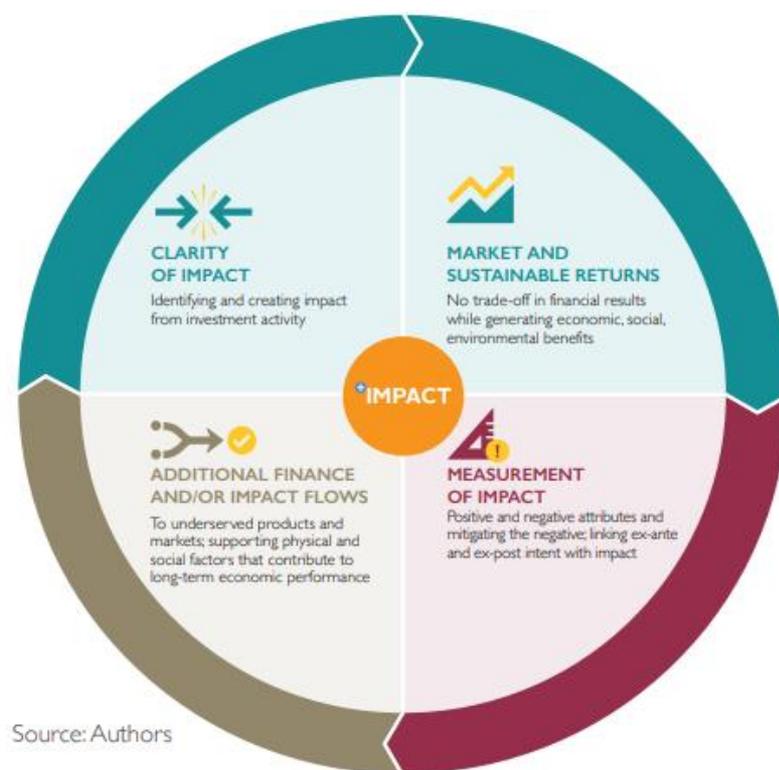
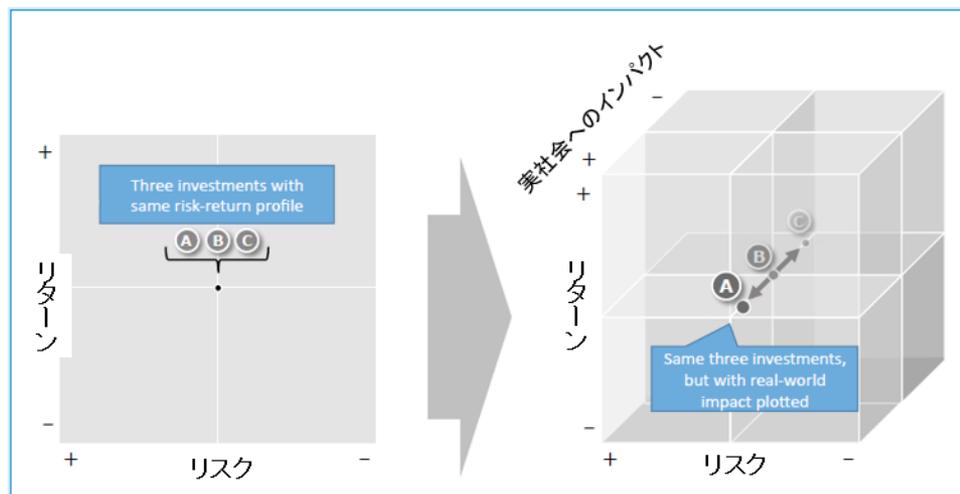
環境・社会・経済の  
トリプルボトムライン



# ポジティブ・インパクト不動産投資

## 「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」

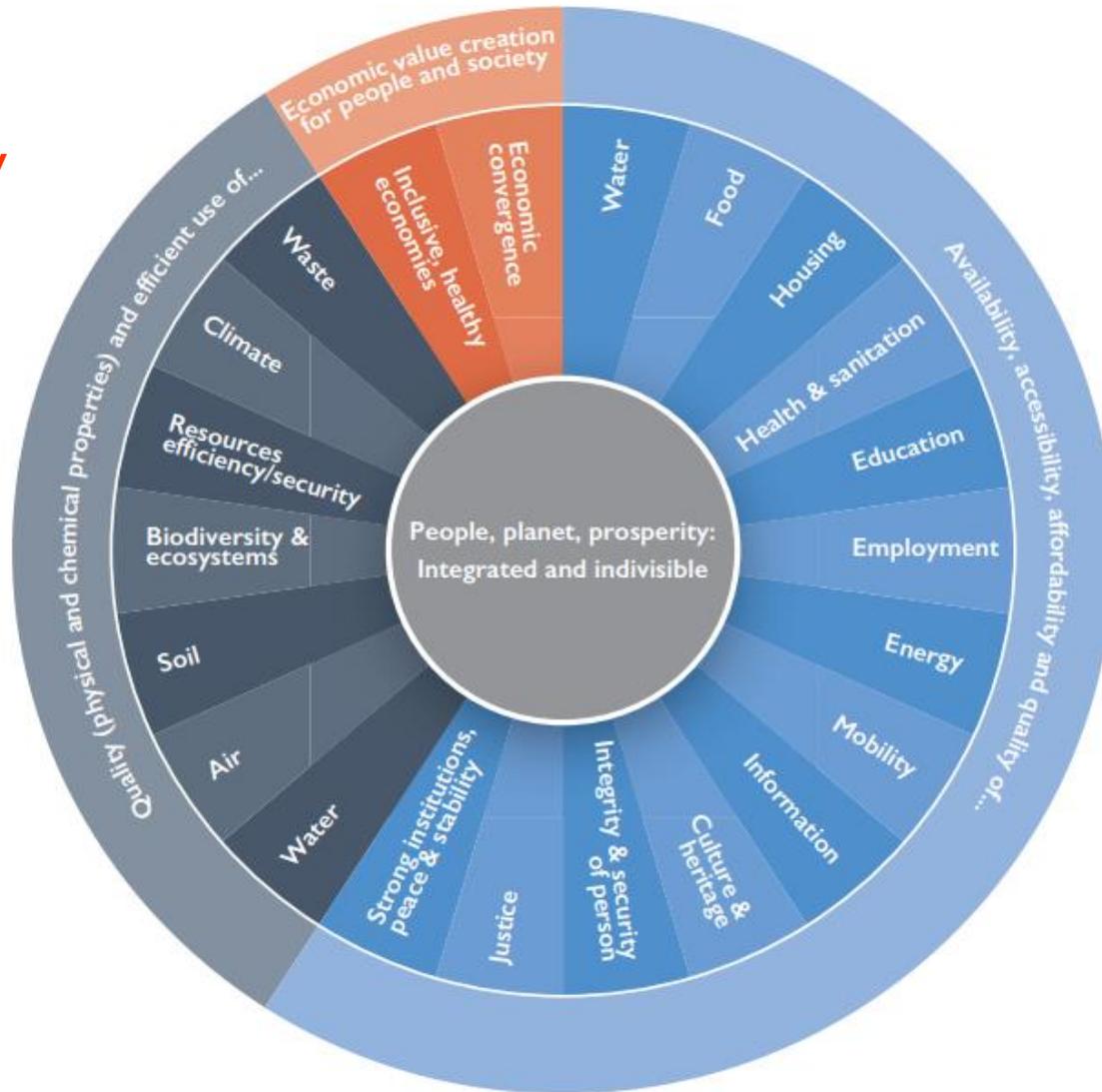
- ・インパクトの明確化
- ・市場水準かつ  
サステナブルなリターン
- ・インパクトの測定
- ・追加的金融とインパクトの流れ



# PIインパクト・リーダー

経済：  
Prosperity

環境：  
Planet



社会：  
People

# ポジティブ・インパクト投資の具体例

## Hermesによる都市の大規模再開発①

- かつてはさびれた工業跡地であったロンドン・キングスクロス駅周辺を、サステナビリティに配慮した複合施設へ再開発
- 270,000m<sup>2</sup>超のエリアに50の建物、1,900の住宅系施設、10以上の公園・広場を含む欧州最大規模の開発
- 歴史的建物の保存と同時に環境配慮も実現

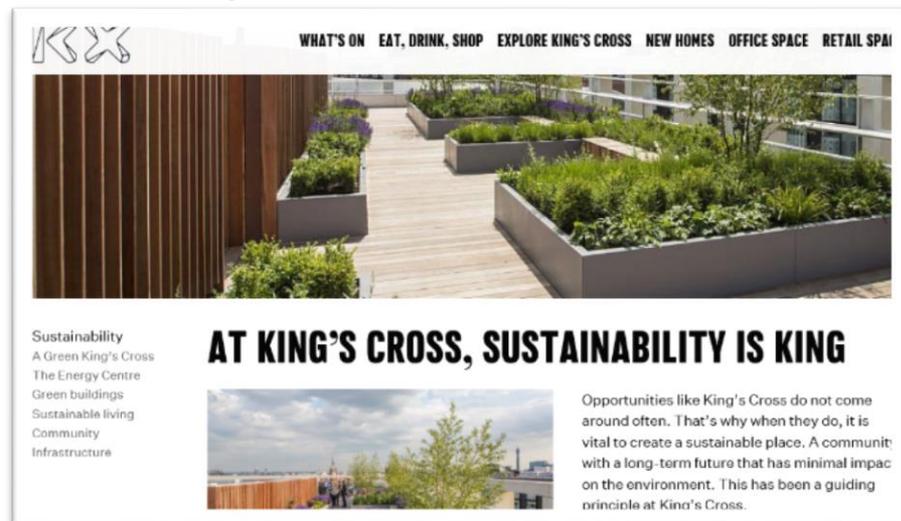


# ポジティブ・インパクト投資の具体例

## Hermesによる都市の大規模再開発②

敷地内の全ての建物が環境配慮

- オフィス棟はすべてBREEAM取得
- 中央エネルギーセンターに機能集約
- 埋立処理する廃棄物の排出ゼロ目標



### その他サステナブルな設備

- 太陽光発電：200,000 kWh/年
- 9,000m<sup>2</sup>の屋上緑化
- 900台分の駐輪場

# ポジティブ・インパクト投資の具体例

## Hermesによる都市の大規模再開発③ 具体的インパクト

- 社会経済的便益：建設トレーニング・センターにより、  
**600の職業訓練、450の全国職業資格（NVQ）取得達成**  
周辺地域の**雇用増加**は5年間で**50%**（ロンドン平均18%）
- 社会的便益：  
**900の住宅新設のうち36%がアフォーダブル**（ロンドン平均25%）  
**600の若年層+420の社会人によるボランティアプログラム**等により  
**1250万ポンド**の社会福祉的便益を創出  
**26エーカー（全敷地の40%）のオープンな公共スペース**
- 環境的便益：  
**15のグリーンビル認証**（9件でBREEAM “Outstanding”, “Excellent”）  
**中央エネルギーセンター**により**熱の99%をオンサイトで供給し**、電力  
需要の**79%をオフセット**  
**> 9000m<sup>2</sup>の屋上緑化, 280本の植樹**

# 不動産に係る環境認証・ESG評価制度

		総合環境性能認証・評価		省エネルギー/低炭素格付・指標		「健康と快適性」認証	
		海外/グローバル	日本	海外/グローバル	日本	海外/グローバル	日本
個別不動産	新築						
	既存		 	 	  	 	
ポートフォリオ							
会社・ファンド							
まちづくり・都市							

# 環境・社会・経済のトリプルボトムラインと投資リターン

