

「グリーンインフラの市場における経済価値に関する研究会」 今後の進め方

国土交通省 総合政策局 環境政策課
令和6年3月

- 新たな「グリーンインフラ推進戦略2023」(R5.9)やTNFD等の世界的潮流を踏まえ、グリーンインフラの効果や関連する評価の仕組み等について体系的に整理・市場分析を行い、市場における民間投資の促進に向けて幅広く議論、検討を行う。

<趣旨>

- 「**グリーンインフラ推進戦略2023**」(R5.9公表) (抄)
 - ・ グリーンインフラを広く推進するためには、・・・グリーンインフラの効果の把握・見える化やその評価が重要
 - ・ グリーンインフラはESG投資の対象として有望な分野であるが、そうした投資を呼び込むうえでは、グリーンインフラがいかに意義のある投資の対象であるかをしっかりと評価できることが重要
 - ・ グリーンインフラが社会で普及していくためには、不動産におけるグリーンの価値が市場で正確に評価され、入居者、デベロッパー、投資家など多様な市場参加者に分かりやすく伝わる必要がある
- 加えて、TNFD提言 (R5.9) やESG投資の進展等の世界的潮流を踏まえ、グリーンインフラの効果や関連する評価の仕組みについて、体系的に整理・市場分析を行い、市場における民間投資の促進に向けて幅広く議論、検討を行う。
 - ※ TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosure) : 自然関連財務情報開示タスクフォース



二子玉川ライズ
(不動産価値：約1.33倍 (R元/H24))



大手町の森
(タカヤハヤブサの飛来も確認)



各種評価の仕組み



TNFD提言
(R5.9)

<委員>

- 朝日 ちさと 東京都立大学 都市環境学部 教授
- 加藤 翔 日本政策投資銀行 地域調査部 課長
- 古山 英治 (一財)日本不動産研究所 業務部 次長
- 清水 千弘 一橋大学大学院 ソーシャル・データサイエンス研究科 教授
- 原口 真 MS&ADインシュアランスグループホールディングス サステナビリティ推進部 TNFD専任SVP
- 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

<スケジュール>

- 第1回 : 令和5年12月14日
- 第2回 : 令和6年3月12日
- 第3回 : 令和6年4月頃
- 第4回 : 令和6年5月頃
- 第5回 : 令和6年6月頃

グリーンインフラとは



自然環境が有する多様な機能を活用し、社会資本整備やまちづくり等を進める取組



南町田グランベリーパーク
(神奈川県横浜市)



麒麟ビール横浜工場
(神奈川県横浜市)

本研究会全体の論点

1. グリーンインフラの市場における経済メリット(経済価値)について、どのように現状を分析・評価できるか。
今後、どのような切り口での市場分析が効果的と考えられるか。
※例えば・・
 - ◆ 認証取得によって得られるグリーンプレミアムは、整備・管理コストを上回るか。
 - ◆ グリーンプレミアムに対する自然関連指標の寄与度はどの程度か。⇒ **資料3: グリーンインフラの市場における経済価値の分析**
2. グリーンインフラに関わる様々な認証制度(DBJ Green Building、CASBEE、SEGES、SITES等)の特徴や活用状況等を踏まえ、グリーンインフラに取り組む経済メリットを可視化し、市場に内部化していくために、国はどのような環境整備に取り組む必要があるか。
3. 企業がグリーンインフラの取組を進めていくにあたっては、グリーンボンド等を活用した資金調達のしやすさが重要と考えられる。
そのために、国はどのような環境整備に取り組む必要があるか。
⇒ **資料2: グリーンインフラに関する国内外の動向**

第1回研究会(R5.12.14開催)の主なご意見

【グリーンインフラの市場における経済メリット分析・評価について】

- グリーンビルディング認証の評価項目の中で、生物多様性関連の取組は生物多様性関連認証の取得の有無で評価されており、グリーンインフラの取組による効果として捉えてよいのかは議論が必要ではないか。
- グリーンインフラの取組による直接的な経済効果を分析する場合には、SITESやSEGESといった緑地認証制度を対象とした方が適当ではないか。
- グリーンビルディング認証と賃料の相関分析結果に対して、「市場の実感と異なる」との指摘が多い。グリーンインフラの取組意義について説得力をもたせるには、相関分析ではなく、因果関係の分析結果があるとよい。
- 政策評価の観点では、グリーンインフラの取組による不動産価格への影響有無に加え、仮に取組が不動産価格に影響を与えているとした際、不動産価格の変動による人々の行動変容の有無についても分析の余地がある。

【グリーンインフラの経済メリットを市場に内部化する上での視点について】

- これまで環境施策が法規制・経済的手法、業界自主規制の3軸で成り立ってきた中、経済メリットを動機とした環境施策の実施には大きなマインドセットの変化が必要と考えられる。
- 経済価値向上に対するグリーンの寄与を明確にした上で、事例集やガイドラインのような形で「この認証の一定ランク以上を取得する」といった基準を民間事業者に分かりやすく提示できると、一層取組が促進されるのではないか。
- TNFDの動向を踏まえると、グリーンインフラの取組が企業価値に貢献しているかという視点が必要になってくるのではないか。
- レジリエンスや健康、地域活性化などグリーンインフラの取組による総合的なインパクトを評価し、インパクト投資の対象としてグリーンインフラが位置付けられることを明確化することで、様々な支援事業の対象にしていくことが有効ではないか。
- TNFDにおいては、今後は銀行が融資する不動産事業が自然に与える影響についても開示が求められるようになると想定され、このような情報開示が進むと、保有する不動産の地域におけるグリーンビルディング認証取得率などが指標として用いられるようになっていくと考えられる。
- 誰もが分かるようなストーリーの構築と、サイエンスのデータを用いた検証を適切に組み合わせることが重要であるが、市場に広く波及させる上では、ガイドラインを策定し、共通の手法について合意を得、各主体にその通りに実施していただくことが重要ではないか。

【グリーンインフラの市場における経済メリットの現状について】

- 実際のマンション販売の広告においても、緑や景観に関するキーワードが使われている事例は多く、マンション購入者は、景観なども含めて購入の意思決定をしているのではないか。

【議論の進め方について】

- 不動産の環境的インパクトを捉える上では、時間軸の視点が重要となる。任意で設定した時間軸に惑わされず、環境負荷を実質的に低減できるような取組が評価されるように議論を進めていく必要がある。

本研究会での検討内容

- 本研究会では、不動産におけるグリーンインフラの促進に向けて、「グリーンインフラの市場における経済価値分析」と「グリーンインフラの促進に向けた環境整備」の両面からの検討を行う。

グリーンインフラの市場における経済価値の可視化

第1回
研究会

- ・グリーンインフラの経済効果が発揮された事例
(地価公示価格の上昇/周辺店舗の売上・利益の増加 等)

【話題提供】

株式会社ザイマックス不動産総合研究所 大西氏
(グリーンインフラとグリーンビルディングについて)

第2回
研究会

【研究会論点1】グリーンインフラの市場における経済メリットをどのように分析・評価できるか

不動産の経済価値に関する
既往文献の整理

グリーンインフラの市場に
おける経済価値の分析方
法の検討

関連会社へのヒアリング
による市場・ニーズ把握

第3回
研究会
以降

ステークホルダーや投資家目線に対応した整理・分析による
グリーンインフラの市場における経済価値の可視化

グリーンインフラの促進に向けた環境整備

第1回
研究会

- ・生物多様性に関わる国内外の動向
- ・グリーンインフラの推進について
- ・グリーンインフラに関連する認証の仕組み等
- ・資金調達手法

【話題提供】

MS&ADインシュアランスグループホールディングス 原口氏

第2回
研究会

【研究会論点2・3】グリーンインフラの経済メリットを市場に内部化し、資金調達につなげるために、国はどのような環境整備に取り組む必要があるか

グリーンインフラに関する国内外の動向
(グリーンインフラ・NbSに関する国内外の政策/公的資金・民間資金の投入状況 等)

【話題提供】株式会社日本政策投資銀行 北栄氏
東急不動産株式会社 松本氏

第3回
研究会
以降

グリーンインフラの促進に向けた施策等の検討

グリーンインフラへの投資を促すガイドライン(仮)の策定・提言