

「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5月

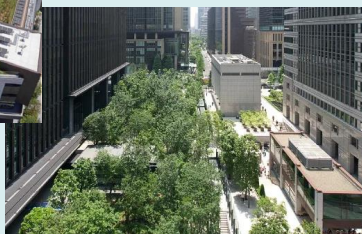
- 新たな「グリーンインフラ推進戦略2023」(R5.9)やTNFD等の世界的潮流を踏まえ、グリーンインフラの効果や関連する評価の仕組み等について体系的に整理・市場分析を行い、市場における民間投資の促進に向けて幅広く議論、検討を行う。

<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、ディベロッパー、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



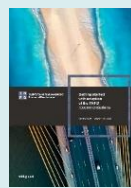
二子玉川ライズ
(不動産価値：約1.33倍
(R元/H24))



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> (五十音順、◎座長)

- 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5月7日
- 第4回 : 令和6年5月28日
- 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(再掲)

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2回研究会(R6.3.12開催)の主なご意見

【グリーンインフラ市場における経済価値の可視化について】

(グリーンインフラによる不動産価値の評価について)

- ポジティブインパクトの整理にあたり、定量化・金銭換算できる項目を広げ、経済的・社会的価値として評価できる項目を増やすことが重要である。
- 多元的な価値を取り込む際、経済価値のベースとするアプローチならびにCBA(費用便益分析)と経済価値と多基準を組み合わせて論拠とするアプローチの両方が重要である。多基準を評価する場合、その他の基準との関係性や各項目の重みづけを検討することが重要である。
- ロジックモデルにおいて、洪水等の自然災害やレジリエンス等の都市の課題に対し、緑地が共生基盤としての効果を有するという整理ができるのではないか。
- 生物多様性や生態系サービスは支払意思額で評価するしかなく、バイアスを排除できないのが課題である。
- 経済価値以外に、例えば雨水流出抑制効果等による公共事業コストへの貢献についても価値換算することが可能ではないか。

(経済価値の分析について)

- グリーンインフラと不動産価値の相関分析だけでなく、不動産価値以外の価値(例:生物多様性への貢献、水害レジリエンスに対する貢献)も含めた他の分析も同時に進めたほうが良いのではないか。
- 確定変数として用いることができるものは何か整理する必要がある。ヘドニックアプローチやCVMの国際的なガイドラインに従うことで誤差を許容範囲に抑えることができる。
- J-REITのデータは都市部に限定されるため、データソースや分析手法等のルールを決めたうえでガイドライン化することで全国の地方公共団体等が分析できるようになるのではないか。

【グリーンインフラの促進に向けた環境整備について】

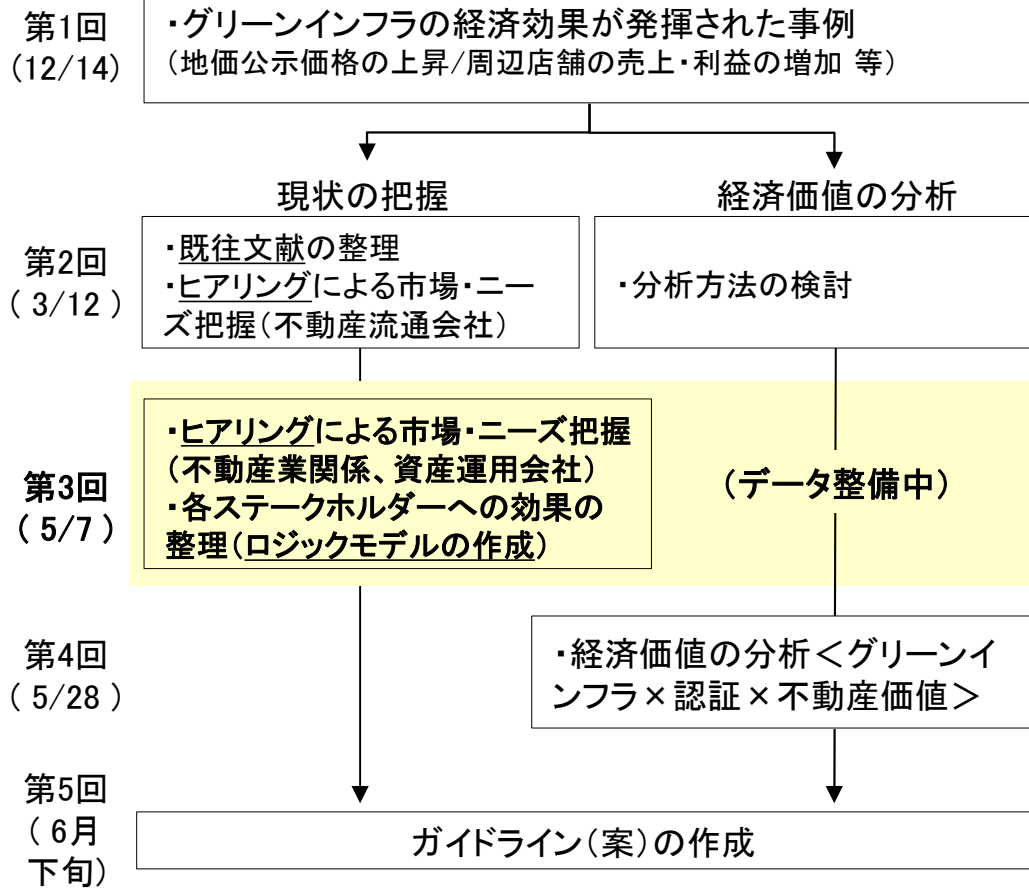
- 環境インパクトボンド(EIB)とサステナビリティ・リンク・ボンド(SLB)はインセンティブの方向が逆である。グリーンインフラ促進にあたり、どちらの仕組みが投資家/事業者/自治体にとってうまくいくのか検討する必要がある。
- 株式会社であれば「企業価値を最大化し株主に還元する」、J-REITであれば「投資価値を最大化し投資家に還元する」ということが求められる。そのため、どのような経路で情報を生産し、認知させ、企業価値や投資価値につなげるのか、政府としてデザインを描くことが重要であり、どこに注力するか決めて取り組むとよいのではないか。
- TNFDに基づく情報開示について、企業がガバナンスレベルにおいて、分析や開示をもとに投資の方向性を意思決定できるような情報とする必要がある。
- TNFDにおける「リスクと機会」に関して、実際の投資家やTNFDに参画している金融セクターは、金銭換算価値だけでなく、企業が中長期的なナラティブとして環境課題の解決をビジネスチャンスにしようとしているのかを把握したいと考えている。
- TNFDやTCFDの対象ではない非上場の企業や、不動産分野以外の企業をいかに巻き込むのかも重要であり、参考資料として他分野との関係性について示すことも検討いただきたい。

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。

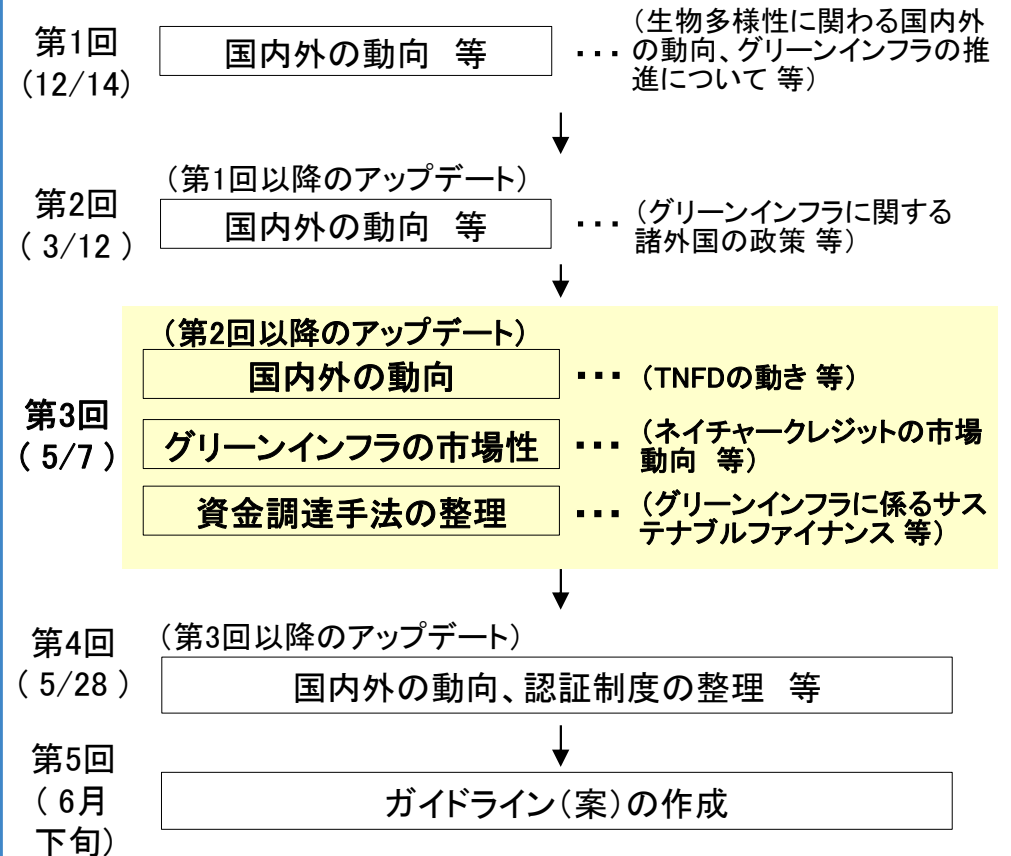
【論点1】グリーンインフラの市場における経済価値の可視化

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



【論点2】グリーンインフラの促進に向けた環境整備

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



グリーンインフラへの投資を促すガイドライン(仮)の策定・提言