

「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」 のスケジュール

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17日

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3回研究会(R6.5.7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は、維持管理コストの増加等の負の影響が生まれる場合もある。負の影響をロジックモデルの外で扱うか中で扱うかの整理が必要になる。
- ロジックモデルの最終アウトカムに、財務的インパクトと外部経済価値・経済的波及効果が混在しており、整理が必要。
- 中間アウトカムについて、サステナビリティのインパクト分析時には「環境・社会・ガバナンス」ではなく、「環境・社会・経済」という分類の方が適切。
- 受益者によって便益への感度が全く異なるため、インセンティブに対する感度により、アウトプットやアウトカムへの貢献度も異なると思われる。
- 事業取組をインプットと捉えることが適当かは検討が必要。さらに、数字として測定できるものと測定できないものを分け、測定できるものについてどのようなKPIで分析するのか、という整理ができるとロジックモデルが作りやすい。
- 経済価値は幅広い概念であり、不動産価値はそのうちの一つである。数ある経済価値の中で不動産価値を分析対象とするというプロセスを丁寧に説明することが必要である。
- 環境認証を利用した不動産価値の分析対象については、既往研究との違いが出るかどうか。CASBEEやDBJ認証では、グリーンインフラは多くの評価項目の一つであり、その一部をどう抜き出すかが課題である。
- あるがままの価値しか付けられないというのが現在の正常価格の概念である。そうすると、環境認証を取得していても高価値にならないという考え方になる。一方、ヘドニック法であれば、グリーンの価値が顕在化されていることがわかる。

【グリーンインフラの促進に向けた環境整備について】

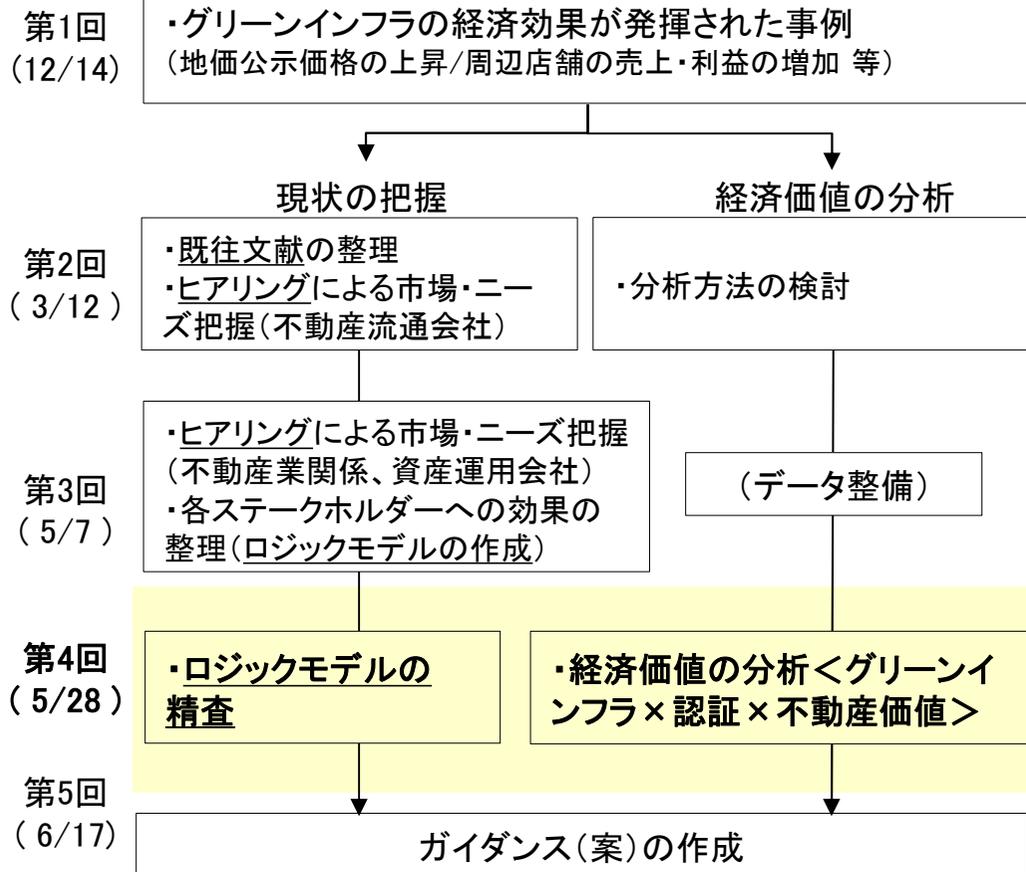
- TNFDとの整合性を図るためには英語による発信が必須であり、この投資促進ガイドラインも英訳されることが望ましい。
- 民間投資により防災や予防措置的な取組が実施され、結果的に公的支出が減るのが費用効率の良いモデルであるが、実際にはまだ十分に機能していない。日本のネイチャーファイナンスでは、気候変動影響に関するファイナンスが武器になるという理解促進が重要になってくると感じる。
- カーボンクレジットの理論では、削減系と吸収系のクレジットは明確に分けて考えるべきであり、削減系のクレジットは優先順位が低い。SBTi等においても吸収系のクレジットであればサプライチェーン上のGHG削減として認めるという方向性になりつつある点を意識した方がよい。
- 物流系J-REITの環境認証の比率が高い理由の一つとして、物流施設はBELSの省エネ性能の項目において高評価となりやすいことが考えられる。物流施設だけを強調せずに、商業施設、オフィスなどもバランスよく分析した方がよい。
- 読み手が知りたいのはグリーンインフラ関連の取組を実施する際の動機だと思われるので、そうした視点で事例紹介をするとよい。
- 資金調達手法に関し、民間と政府系という分類よりは、直接金融と間接金融という分類の方が適している。不動産に紐づいた緑の経済価値分析を行う場合、エビデンス力を求めるステークホルダーには馴染みやすい分析となる可能性が高いが、異なる観点で評価するステークホルダーもいる。
- 近年はブロックチェーン技術のように小口化に資する技術が発展しており、機関化された投資の促進を目指すのか、あるいは従前は投資家とはみなされなかったような個人投資の促進を目指すのかといった点を整理する必要がある。

本研究会での検討内容

- 本研究会では、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。

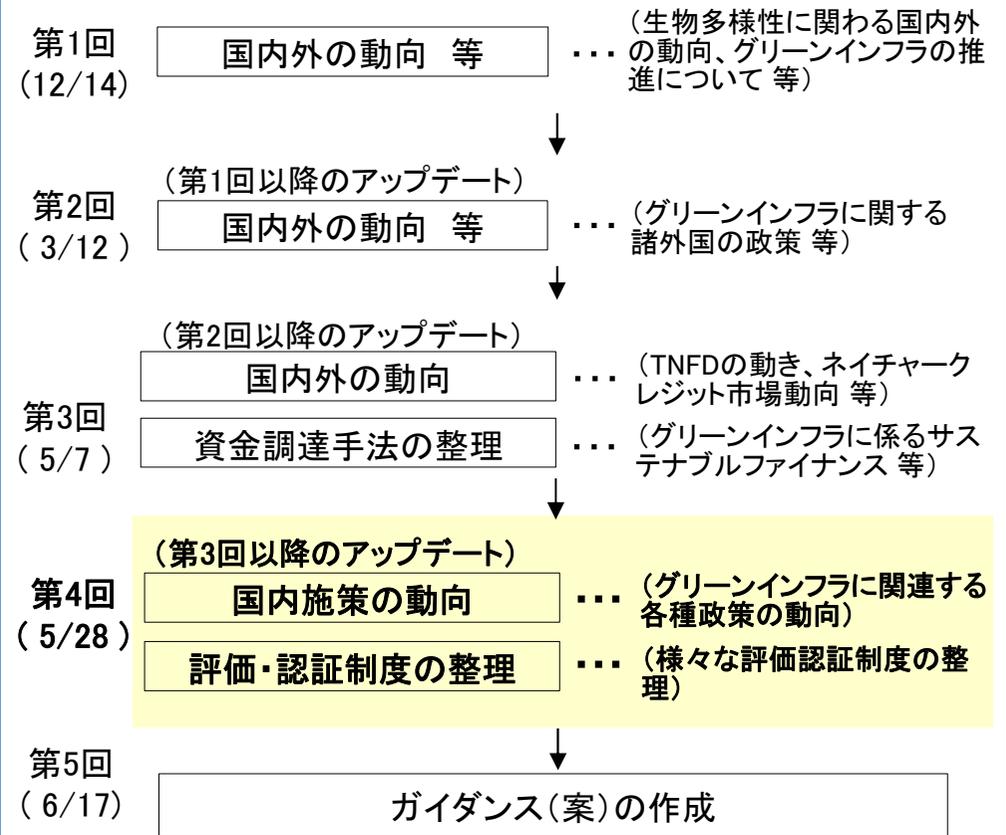
【論点1】グリーンインフラの市場における経済価値の可視化 (不動産分野を対象)

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



「グリーンインフラの市場における投資促進ガイダンス(仮称)」の策定・提言