

「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6月

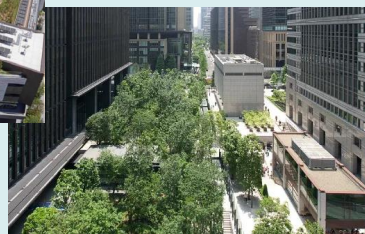
- 新たな「グリーンインフラ推進戦略2023」(R5.9)やTNFD等の世界的潮流を踏まえ、グリーンインフラの効果や関連する評価の仕組み等について体系的に整理・市場分析を行い、市場における民間投資の促進に向けて幅広く議論、検討を行う。

<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



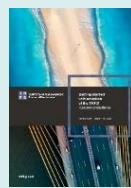
二子玉川ライズ
(不動産価値：約1.33倍
(R元/H24))



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)

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】

- ロジックモデルについては、具体的な評価手法についてアカデミアが色々な方法で構築している。一見同じロジックモデルに見えても評価手法、評価内容が異なることもあるので、第三者機関や学識者に見てもらうことも重要。
- インパクト評価における経済面とは、来街者増加、雇用創出等の社会的経済を指し、事業者の財務的な意味での経済ではない。行政、市民のロジックモデルに賑わいの創出を追加してはどうか。
- 事業者、投資家には内部経済はあるが、市民、テナント、行政は外部経済となり、内部経済価値は無いという方向で整理してはどうか。
- ロジックモデルの意義は、社会的に国民的に合意が得られるであろうストーリー、確率が高いストーリーを作成するということ。費用等のインプットに対して、アウトプットとして生産物が作られ、その効果が波及していく経路を示すものである。
- 経済効果分析のアプローチでは、最終目的がネイチャーポジティブのみとなっているが、緑地の効果としては、気候変動やwell-beingについても考慮する必要がある。
- グリーンインフラの定義は非常に幅広いので、今回の分析では「グリーン」の部分、つまり不動産の敷地内緑地と不動産価値の評価に絞った分析を行った背景を丁寧に説明したほうがよい。
- 敷地内緑地と不動産価値との相関がこの分析の肝だと思うが、不動産の敷地内緑地は事業者が人工的に整備した緑であるため、自然発生的な緑である里山とは明確に分けて、創り出した緑と不動産価値向上の相関関係を分析していることを明確に示すべきである。
- CASBEEの取得有無を説明変数としているが、CASBEEにはグリーンインフラを評価する項目以外も含まれており、グリーンインフラと不動産価値との相関関係を分析するのに適しているか疑問である。したがって、CASBEEの取得を説明変数にするには相応の理由が必要となる。
- NOI(Net Operating Income: 不動産賃貸の純収益)は期首と期末のデータが混ざるため、丁寧に処理したほうがよい。
- サンプル数が少ないとの言及があったが、何をベンチマークとして設定してグリーンの効果と比較するかによってサンプル数を増やせると思う。例えば、緑地の有無や比率として分析することもでき、計量経済学的な接近法として工夫の余地はある。

【グリーンインフラに関連する評価・認証制度について】

- 評価・認証は、情報の正確性についてお墨付けを行い、単純化した一つのベンチマークとして市場に認知させるものといえる。
- グリーンインフラの推進は、民間に放っておいてもできないことがあるので、政府が積極的に取り組む領域といえるが、認証制度やクレジットの制度設計に当たっては、民業圧迫に留意する必要がある。
- 欧州のネイチャーに関するメトリックは、手つかずの自然が高評価となるので、日本の里山的な自然価値(二次的自然である都市の緑も)を必ずしも反映していない。日本特有の課題解決のために必要なデータや評価方法にフォーカスし、その上でAPI連携等のグローバルなデータの標準化の議論をした方がいい。
- 国際標準化については、日本特有の問題も結構あり、日本に都合の悪いルールが設定されることもあるので、国際的な議論に専門家がしっかり入って、政府がサポートする必要がある。
- グリーンインフラに関しては、統合したワンユニットのデータではなく、多面的な価値の生データを見せた方がいい。

第3回研究会(R6.5.7開催)の主なご意見

【グリーンインフラに関する資金調達制度について】

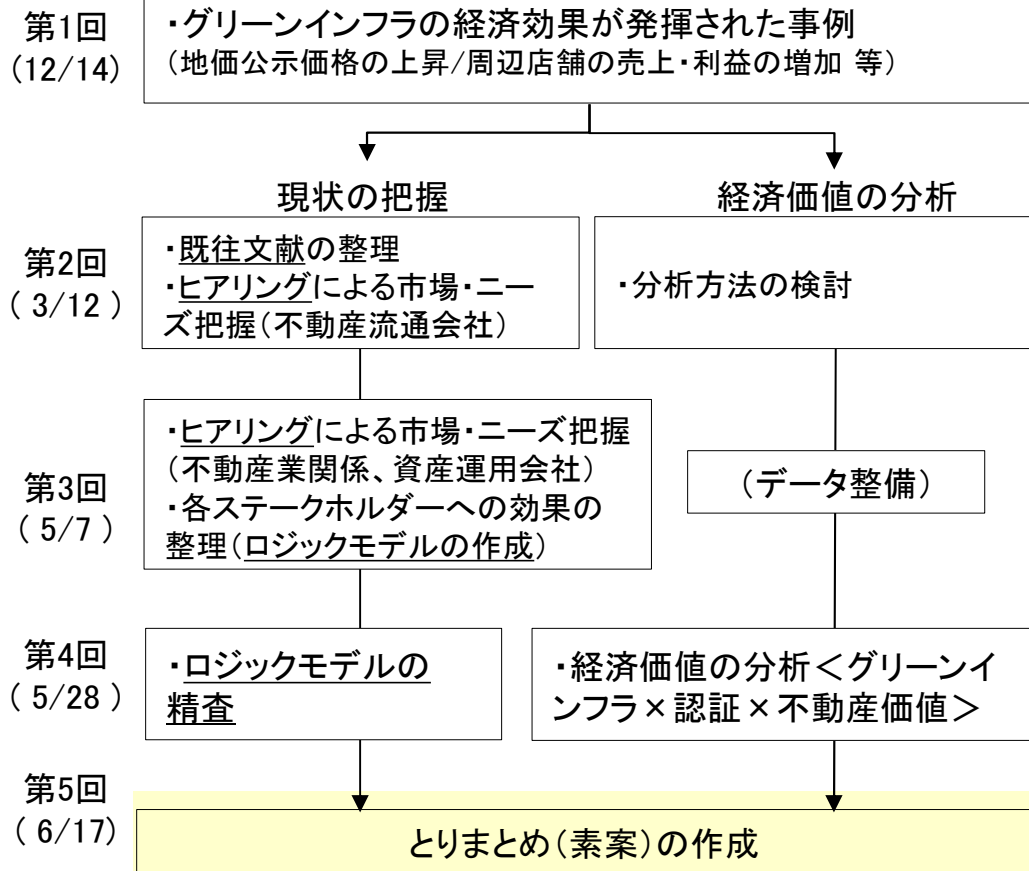
- ブロックチェーンの技術を使った小口化された資金が入ってくることによって、今まで入ってこなかったお金を入れるような世界ができるのではないか。アジアでは、セキュリティトークンなどの小口化の関心が高まっている。
- 特に地方においてはクレジットの活用方法が課題となっているケースがあるため、その取組によってどのようなクレジットが発生するのか、クレジットを活用する場合の座組やビジネス面でのメリット、認証機関の概要等をガイダンス内で書くと、活用が促進されると思う。
- 税制の影響は大きい。資金調達の多様な仕組みの中に、税制上の優遇を追加したほうが良い。

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。

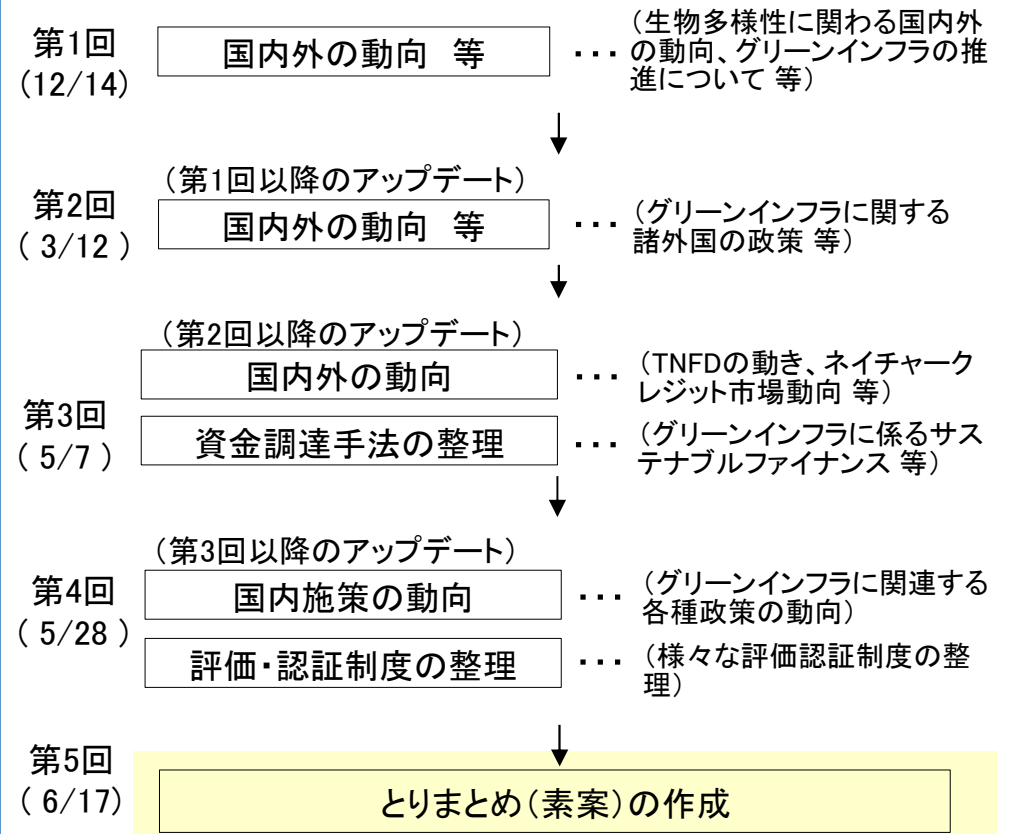
【論点1】グリーンインフラの市場における経済価値の可視化 (不動産分野を対象)

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レコメンデーション(仮称)」の策定・提言