

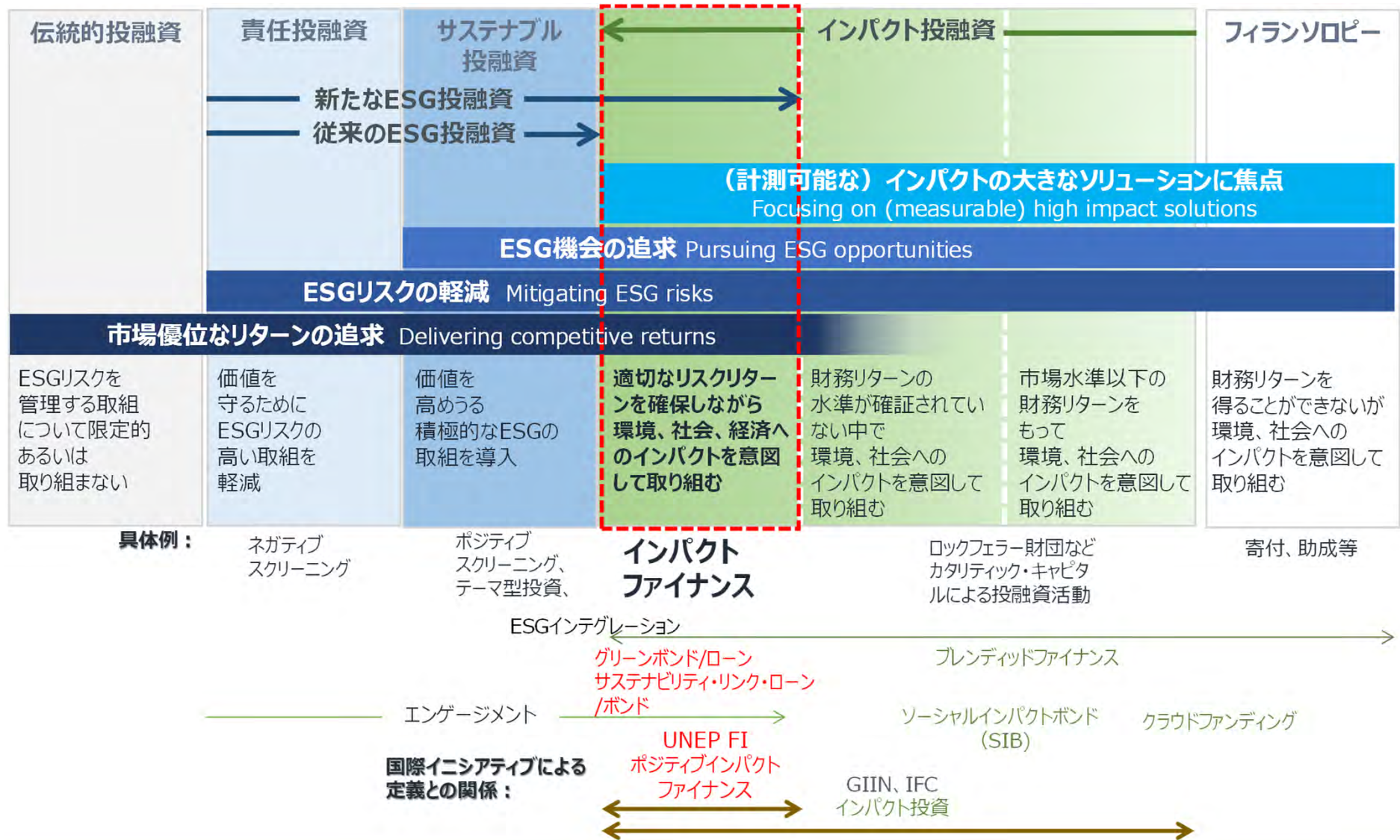
地域における金融機関とまちづくりの接点 － ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて

2020年8月26日

CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長
堀江 隆一

CSR DESIGN

投資のスペクトラム（ESG投資とインパクト投資）



国交省「我が国不動産へのESG投資の促進に向けて」

不動産へのESG投資の基本的な考え方

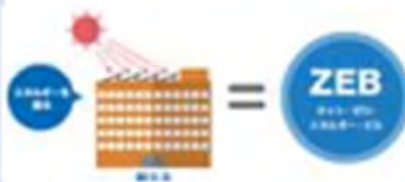
リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資

「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まえなければならない

気候変動への
対応



省エネルギービル建築等

(出典：環境省・経済産業省・国土交通省)

健康性・快適性の
向上



健康に配慮した快適なオフィス空間等

(出典：三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株))

地域社会・経済
への寄与



雇用・イノベーションの創出等

災害への対応



耐震性の確保等

(出典：野村不動産ホールディングス(株))

超少子高齢化
への対応



高齢者施設、保育所の整備等

(出典：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人)

等の実施+ ガバナンスの確保

ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事例 (海外)

ロンドンにおける都市の大規模再開発

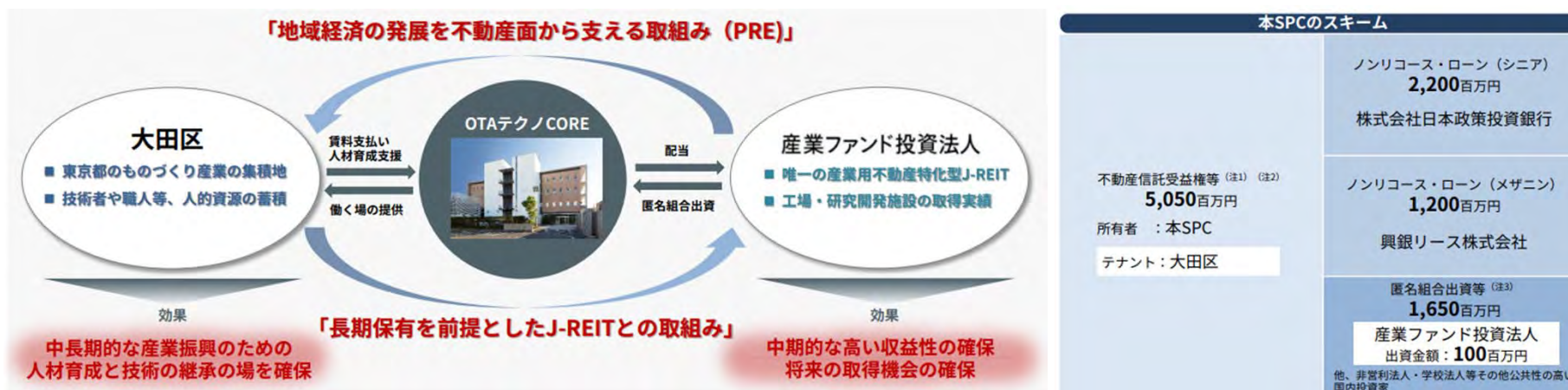
- キングスクロス駅周辺27万㎡超の工業跡地を、サステナビリティに配慮した商業・住居・オフィス・大学・公園などの複合施設へ再開発
- 環境配慮の取り組み
 - オフィス棟はすべてBREEAM取得
 - 中央集約による省エネルギー
 - 埋立処理の廃棄物をゼロとする目標設置
 - 太陽光発電・屋上緑化・900台分の駐輪場
- 歴史的建物の保存



ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事例 (海外)

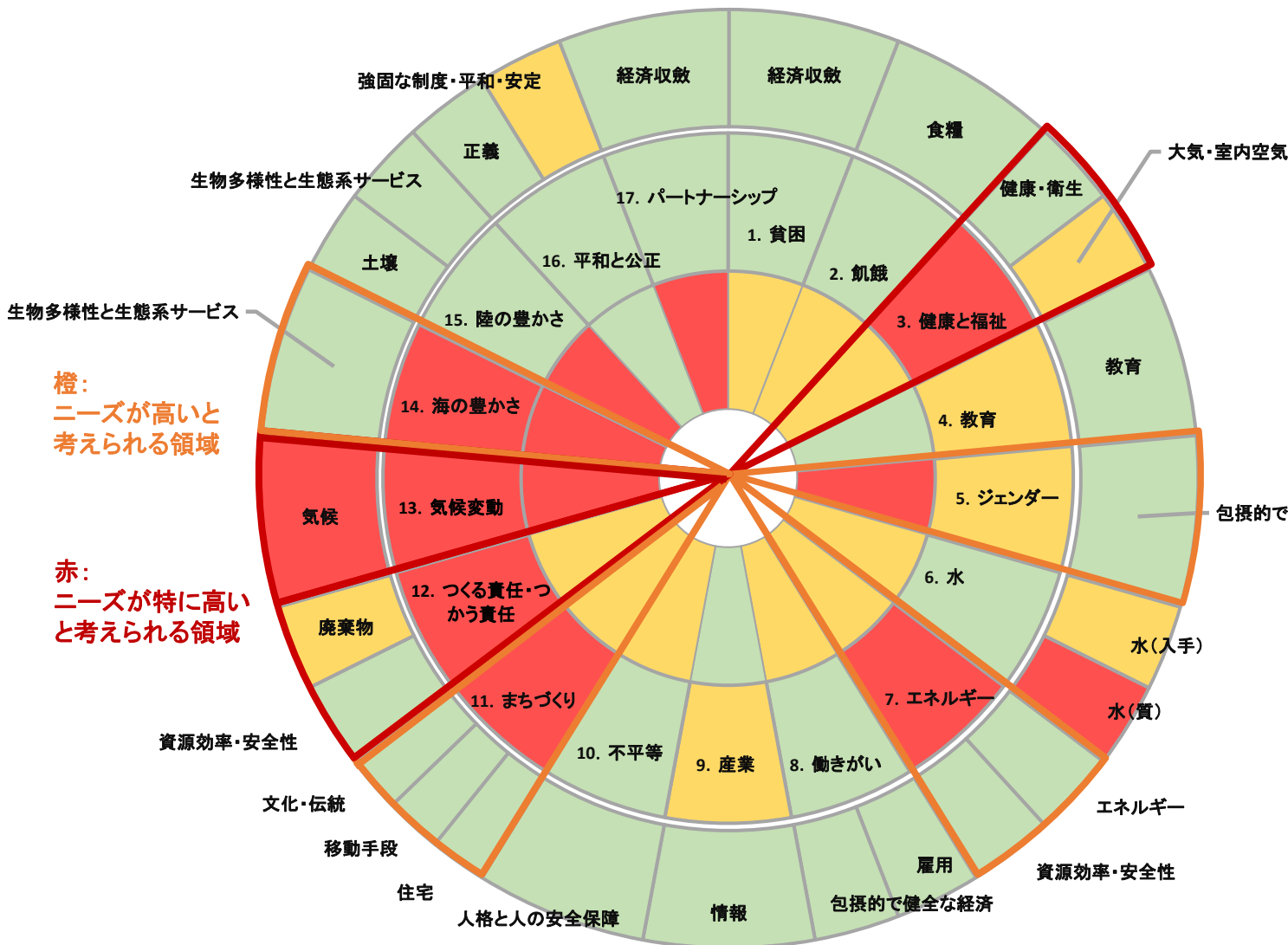
- 社会経済的便益：建設トレーニング・センターにより、
600の職業訓練、450の全国職業資格 (NVQ)取得達成
周辺地域の**雇用増加**は5年間で**50%**（ロンドン平均18%）
- 社会的便益：
900の住宅新設のうち36%がアフーダブル（ロンドン平均25%）
600の若年層 + 420の社会人によるボランティアプログラム等により
1250万ポンドの社会福祉的便益を創出
26エーカー（全敷地の40%）のオープンな公共スペース等により
プレイスメイキング、2年間で**750万人**の来場者
- 環境的便益：
15のグリーンビル認証（9件でBREEAM “Outstanding”, “Excellent”）
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
> 9000m²の屋上緑化, 280本の植樹

ポジティブ・インパクト・ファイナンス かつ ブレンディッドファイナンスの事例（国内）



- 公（大田区）の役割：
 - 中小企業（まち工場）に対して**賃料補助**を提供することで、手頃な価格で入居可能に
 - 投資家に対しては、区が直接の借主になることによる**信用補完**を提供
- 金融機関・投資家の役割
 - **リスク・リターンの選考の異なる参加者**により、シニア、メザニン、エクイティを提供

環境省 日本国内の事業におけるインパクトニーズの特定について（例）



橙:
ニーズが高いと
考えられる領域

赤:
ニーズが特に高い
と考えられる領域