

2024年度 不動産ESGセミナー

不動産サステナビリティの最新動向

CSR DESIGN

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

代表取締役社長 堀江隆一

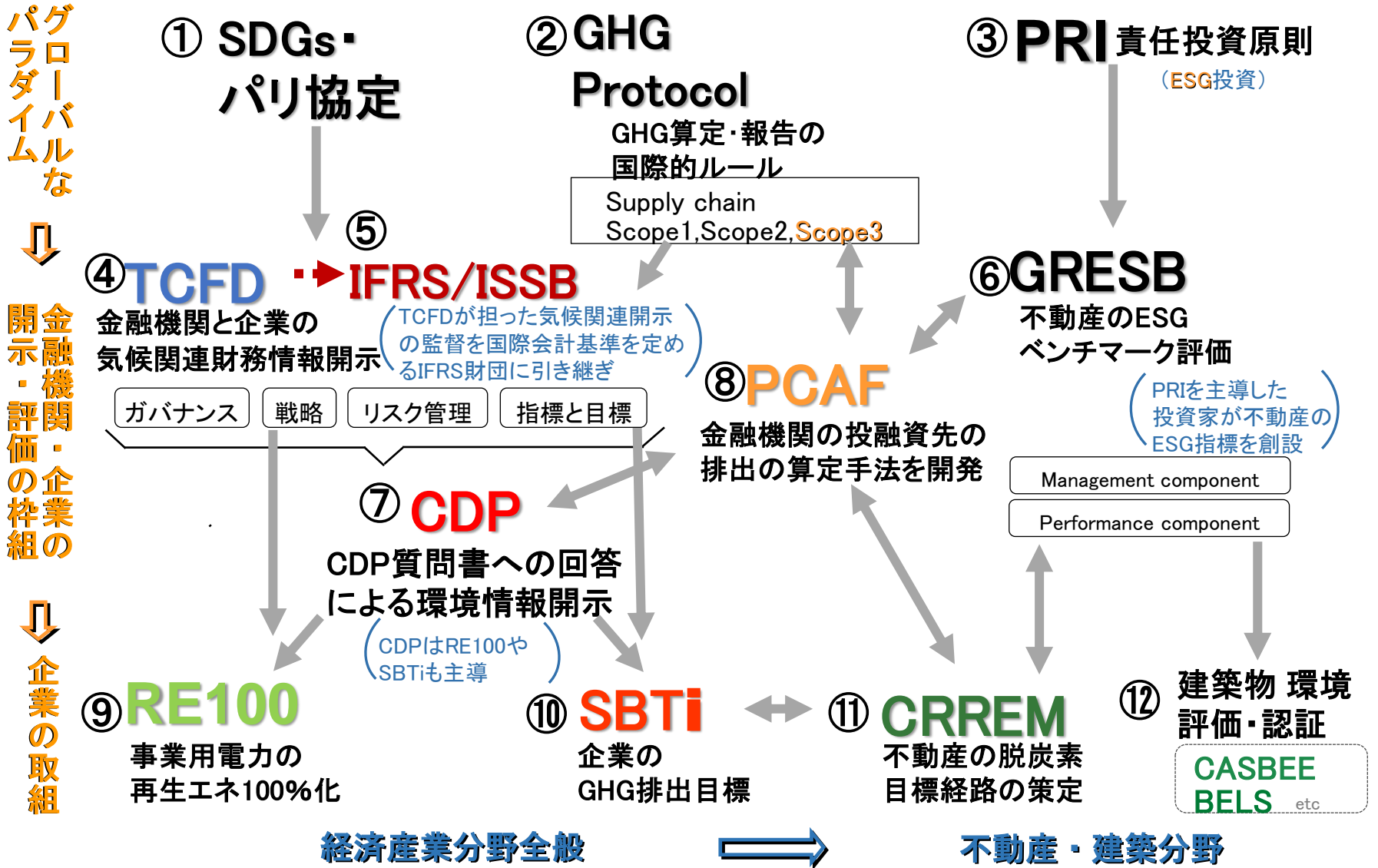
2024年12月3日

不動産におけるESG重要課題

【GRESBが重要としたESG課題 8項目】

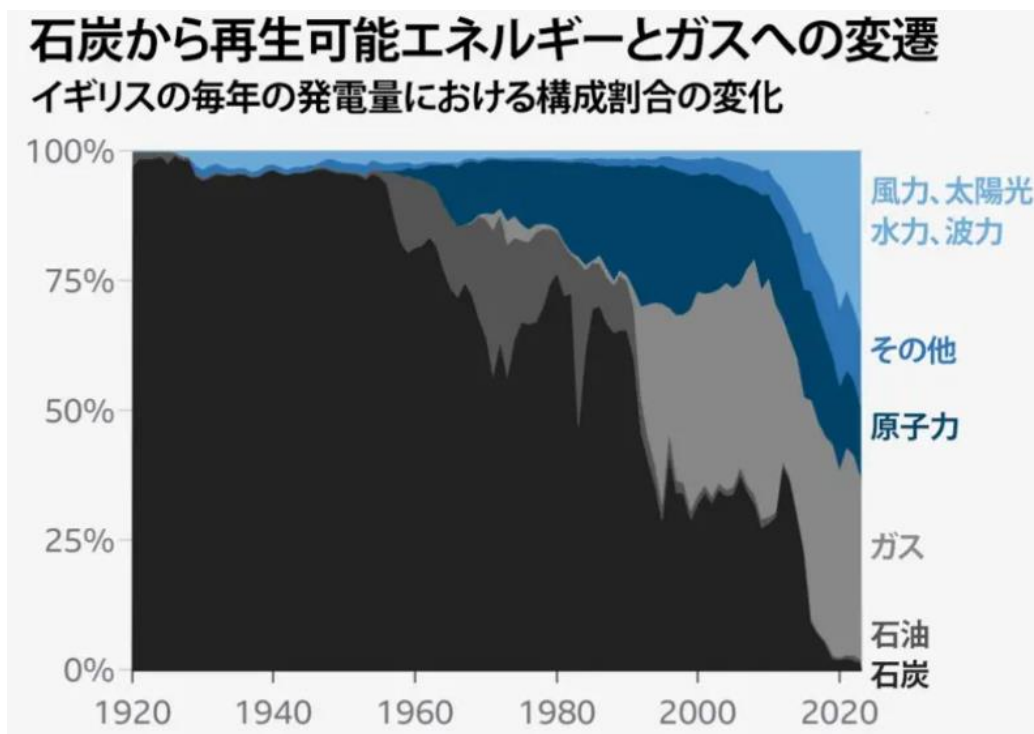
E	• 脱炭素(ネットゼロ)への進捗	<i>Progress against net zero targets</i>
	• 気候変動レジリエンス	<i>Resilience to climate & physical risk</i>
	• 建設時等におけるGHG排出	<i>Embodied carbon</i>
	• 生物多様性	<i>Biodiversity</i>
S	• 多様性、公平性、包摂性	<i>Diversity, Equity & Inclusion</i>
	• 健康とウェルビーイング	<i>Health & well-being</i>
	• 人権	<i>Human Rights (including Modern Slavery)</i>
G	• サイバーセキュリティ	<i>Cybersecurity</i>

脱炭素に向けた国際的枠組み



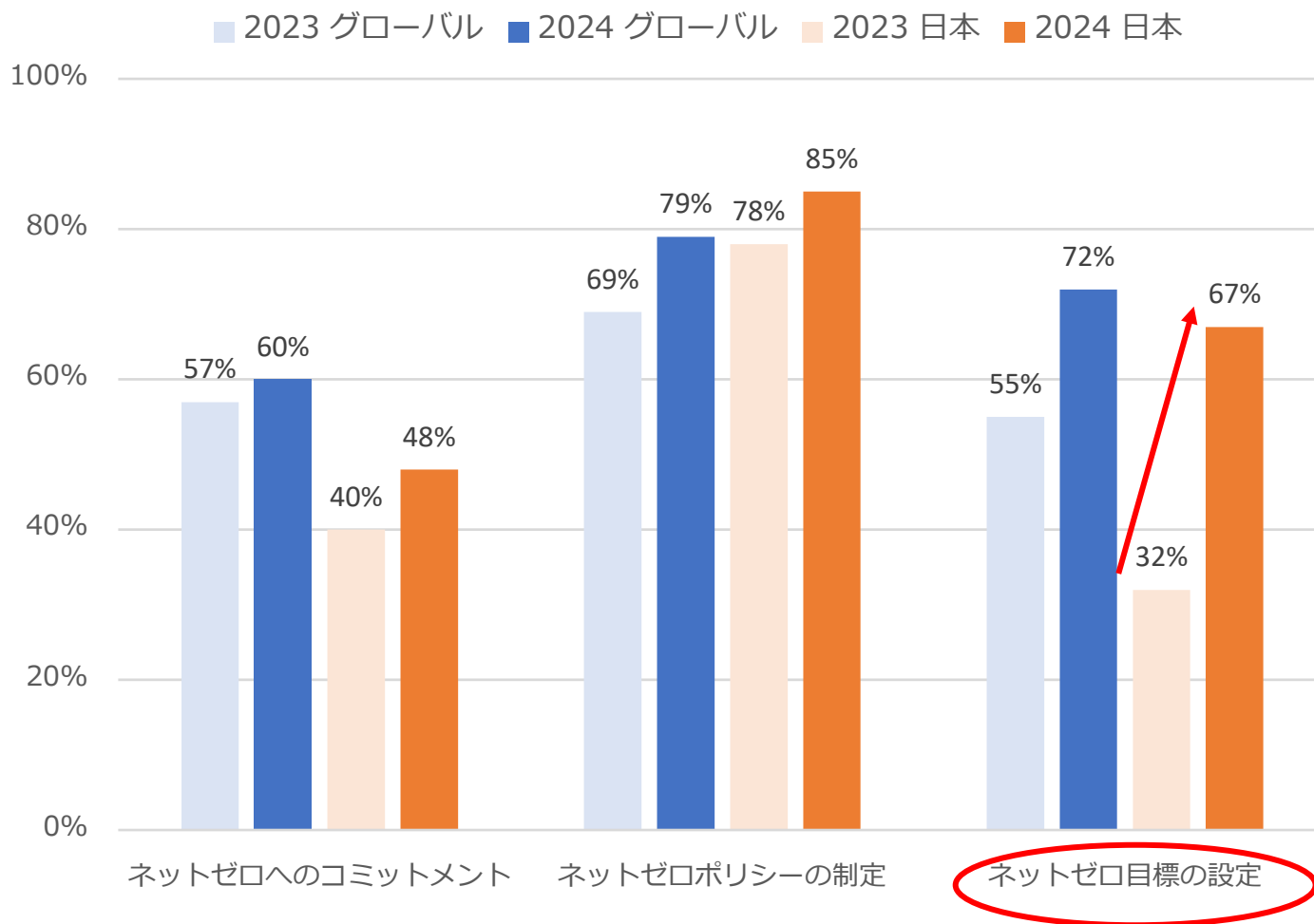
COP29 : 2035年に向けた削減目標

- 2024年11月のCOP29では、**2035年に向けた削減目標**を議論
- **英国は、2035年に81%排出削減**の目標を公表
- その前提として、英国は2024年9月30日に**最後の石炭火力発電所を廃止**し、産業革命以来142年にわたる石炭への依存を終了



GRESB2024 : ネットゼロへの取組み進捗

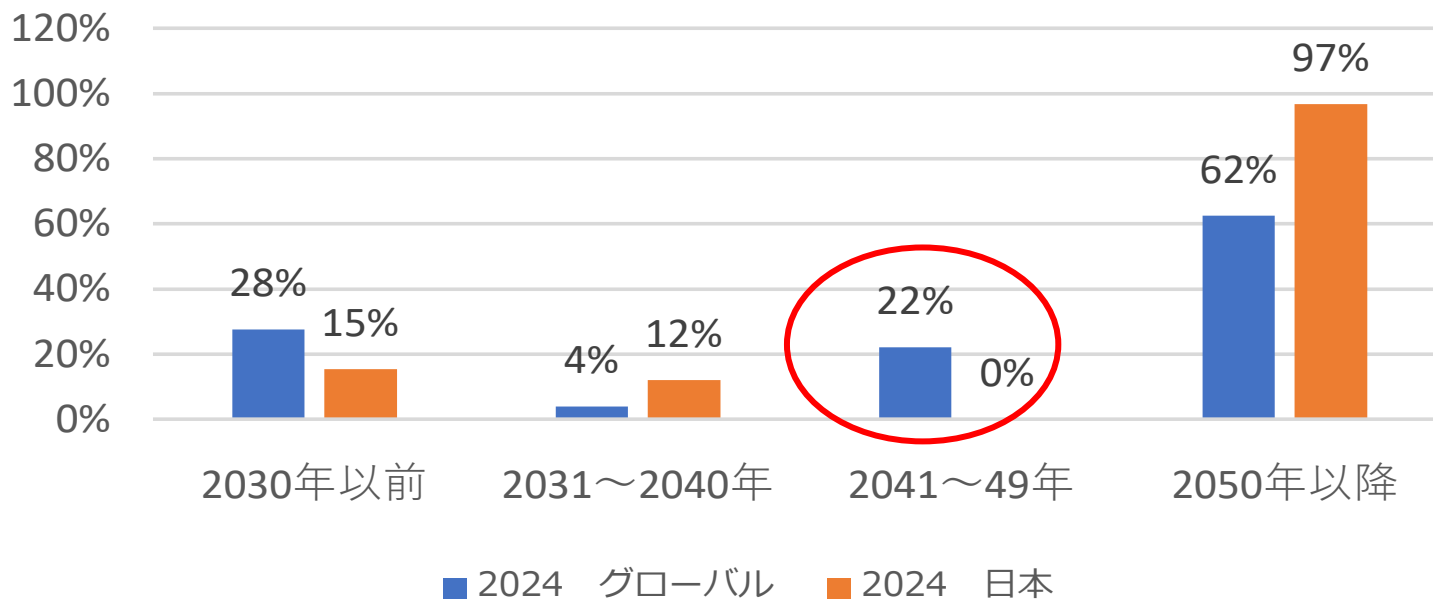
- 日本の参加者ではネットゼロ目標を設定する割合がこの1年で倍増



GRESB2024：ネットゼロ目標の年

- グローバルでは、ネットゼロの最終目標年は2050年より前が一定数あるのに対し、日本ではほぼ全社が2050年に設定

ネットゼロの目標年
(中間目標を含む複数回答)



SBTiにおける排出削減目標の認定状況

認定済 国内不動産セクター (2024年7月5日時点)		
	不動産会社など (REIT以外)	REIT
ニアターム 目標 (2030年目標)	野村不動産HD株式会社 (2020/12) 三井不動産株式会社 (2021/3) 東京建物株式会社 (2021/9) 平和不動産株式会社 (2022/5) ヒューリック株式会社 (2022/5) 森ビル株式会社 (2023/1) 京阪神ビルディング株式会社 (2023/1) NTTアーバンソリューションズ株式会社 (2023/1) イオンモール株式会社 (2024/3)	日本ロジスティクスファンド投資法人 (2023/1) アドバンス・レジデンス投資法人 (2023/1) 産業ファンド投資法人 (2023/3) 積水ハウス・リート投資法人 (2023/4) ユナイテッド・アーバン投資法人 (2023/7) 中央日土地プライベートリート投資法人 (2024/1)
ニアターム + ネットゼロ 目標 (2050年目標)	東急不動産HD株式会社 (2021/6) 三菱地所株式会社 (2022/7) 大和ハウス工業株式会社 (2023/7)	大和ハウスリート投資法人 (2022/8) 野村不動産プライベート投資法人 (2023/3) 日本プライムリアルティ投資法人 (2023/4) DBJプライベートリート投資法人 (2023/6) 日本都市ファンド投資法人 (2023/6) オリックス不動産投資法人 (2023/12) ジャパンリアルエステイト投資法人 (2024/1) グローバル・ワン不動産投資法人 (2024/2) KDX不動産投資法人 (2024/2) 日本ビルファンド投資法人 (2024/2) 三菱地所物流リート投資法人 (2024/6)

※括弧内は認定を受けた年、月

気候関連情報開示：TCFDからIFRS/ISSBへ

- 2023年6月、**IFRSの国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）**が2つのサステナビリティ開示基準を公表

- ◆ **サステナビリティ関連財務情報開示の全般的な要求事項（S1）**
- ◆ **気候関連開示（S2）**



- ISSB基準の特徴

- ◆ TCFDの枠組み「ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標」に基づく開示
→金融安定理事会(FSB)は**S1・S2は「TCFDによる作業の成就」とし、来年以降、IFRS財団が企業の気候関連開示の進捗に関する監督をTCFDから引き継ぐ。**

- ◆ 気候変動開示では**Scope3まで開示要請**

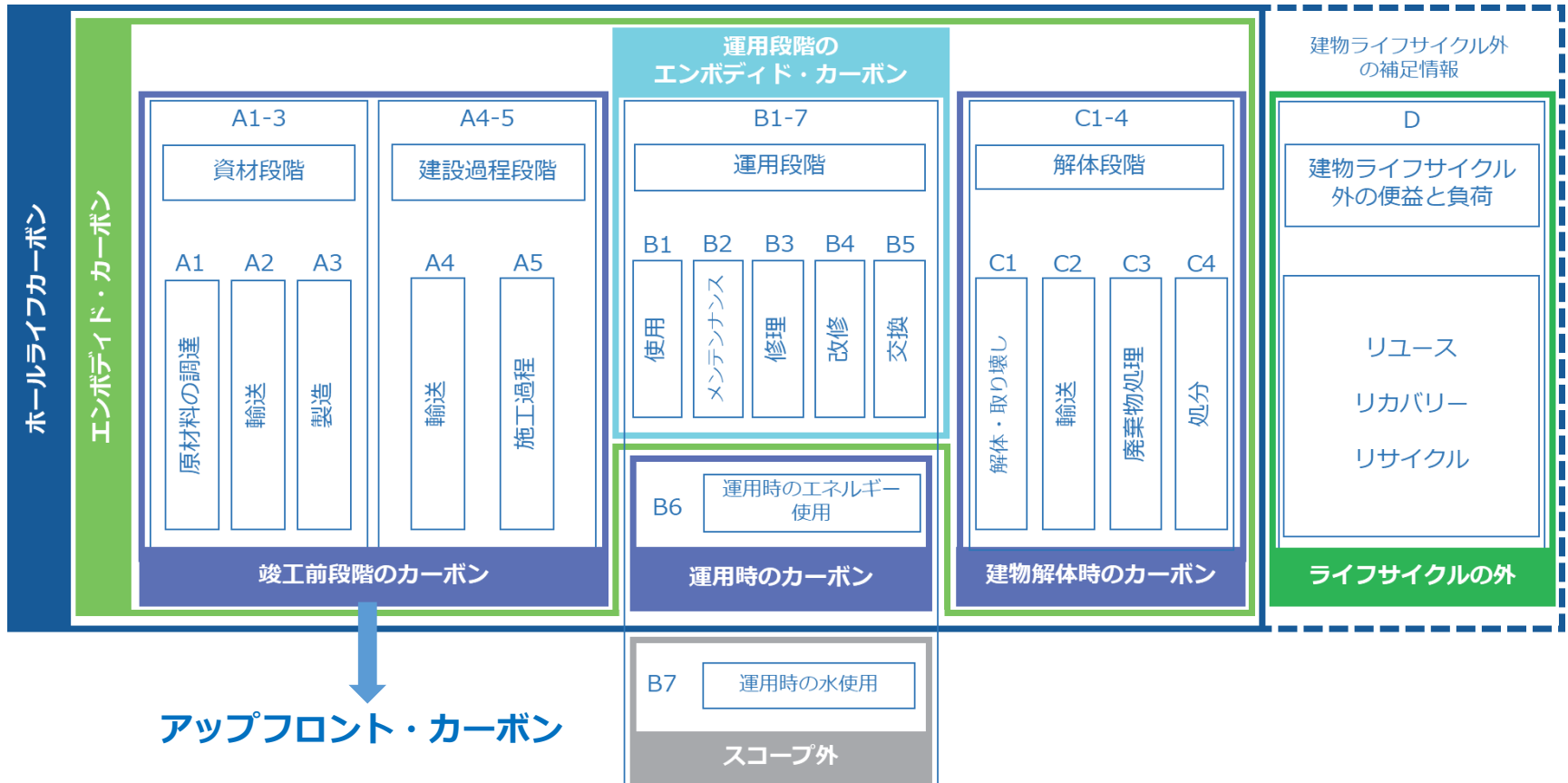
- 建築・不動産関連企業の場合、**テナントの排出量**に加え、**エンボディドカーボンの算定・報告の準備が必要**になると考えられる。

- IFRS財団の**ISSB**設立を受け、国内では**サステナビリティ基準委員会（SSBJ）**が**2025年3月までに国内基準を開発**

エンボディド・カーボンとは

- 運用時のカーボン（B6）とエンボディド・カーボン（A1-5, B1-5, C1-4）を合わせたのがホールライフカーボンで、エンボディド・カーボンの中でも、特に資材の製造など施工前段階のアップフロント・カーボン（A1-A5）の削減に注目が集まる

World Green Building Councilの定義するエンボディド・カーボン（EU規格EN15978に準拠）



エンボディド・カーボンの測定ツール

3-1-1. 既往の各種ツール/制度の比較

国際的な LCA 算定ツールは、積上型データベース利用、EPD や BIM との連携、グリーンビルディング認証への活用が進んでいる。

名称	種別	管轄	ISOへの準拠	データベース形式
One Click LCA※	算定ツール	民間企業	○ ISO 14040/44, ISO 21930	積上型
EC3※	算定ツール	民間企業	○ ISO 21930 (一部説明に解釈を使用)	積上型
Tally	算定ツール	民間企業	○ ISO 14040/44, ISO 21930	積上型
eTool LCD	算定ツール	民間企業	○ ISO 14040/44, ISO 21930	積上型

資料作成協

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和 6 年 5 月 16 日
住宅局参事官(建築企画担当)付

建築物のライフサイクルカーボン算定ツール試行版を公開しました！

産官学の連携により設置したゼロカーボンビル（LCCO₂ ネットゼロ）推進会議における検討を踏まえ、建築物のライフサイクルカーボン算定ツールである J-CAT の試行版が、本日公開されました。

住宅・建築SDGs フォーラム 第25回シンポジウム
ジェイキャット
J-CAT 2024.10 正式版の全貌
～ 試行版からの改訂内容 と ゼロカーボンビル評価のこれから ～

日時 2024年11月1日(金) 13:30-15:30

開催方法 Zoom によるウェビナー方式

主催 住宅・建築SDGs フォーラム
一般財団法人 住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)

共催 一般社団法人 日本サステナブル建築協会(JSBC)

参加費 無料

定員 1000名

J-CAT 2024.10 正式版
10月31日 リリース！

ホールライフカーボン 日本における今後の可能性

4. これまでの取組みと今後の方向(案)

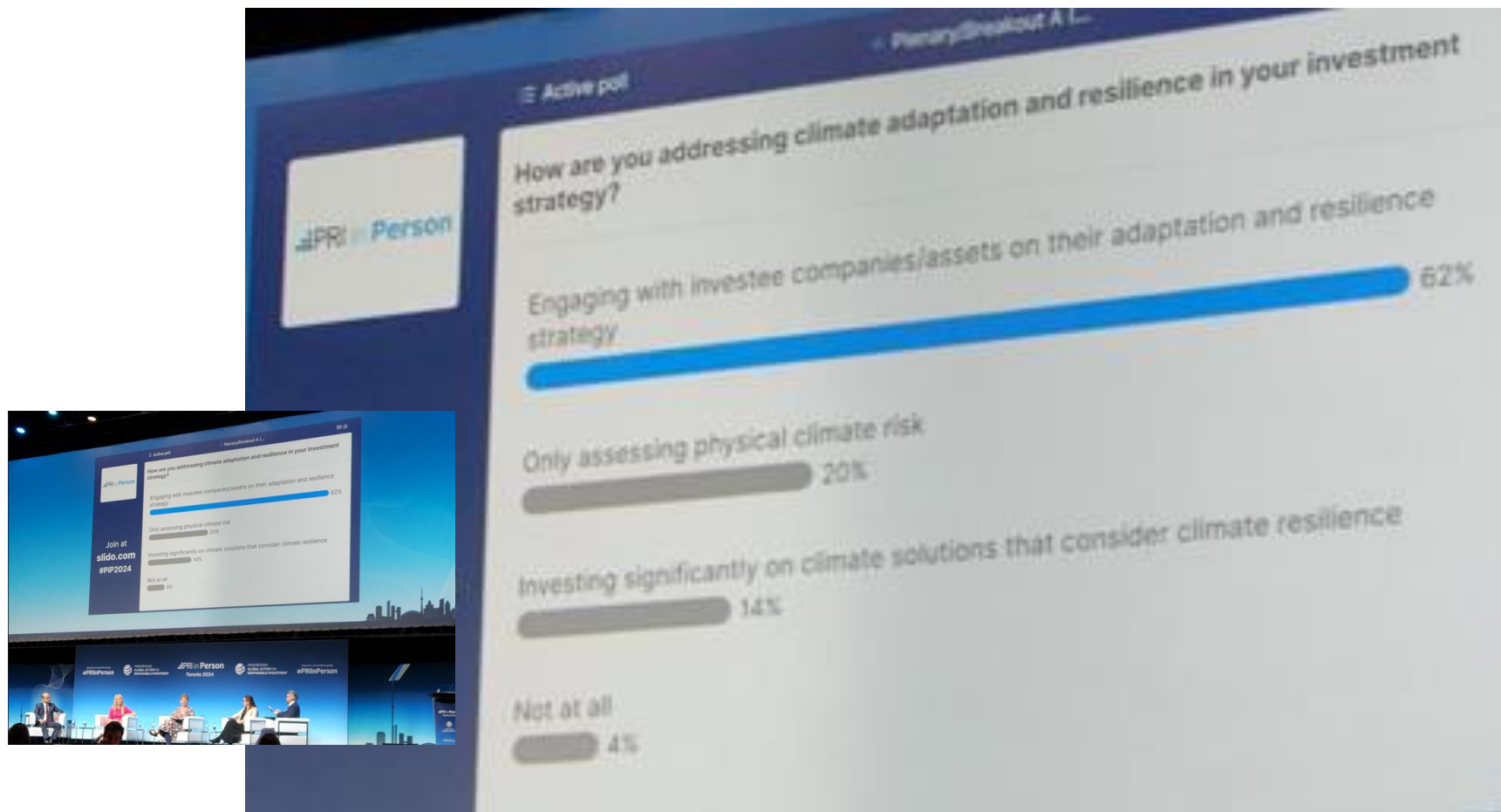
		ホールライフカーボンの削減			
		2010	2020	2025	2030
1					
2					
3	ホールライフ カーボン	LCCM住宅	LCCM住宅 認定制度	LCCM低層 集合住宅 への拡大	LCCM 非住宅 への拡大
4					
5	エンボディド カーボン			ゼロカーボン 推進会議 の発足	[今後の方向(案)] アップフロント カーボンの 算定公表制度化(大規模)
6				アップフロント カーボンの 算定ツール	[今後の方向(案)] エンボディド カーボン全体 の算定促進(大規模)
7					
8					
9	オペレーショナル カーボン	省エネ法の 改正・強化	建築物 省エネ法 ZEB・ ZEH	省エネ基準適合義務化	
10					
11	関連技術の整備			J-CAT 公開	[今後の方向(案)] ツール改良 データ拡充
12	BIM			実用化 の推進	BIMを用いた 確認申請の 試行開始
13					
14	データ (EPD 等)			[今後の方向(案)] PCR/EPDデータの 枠組み整備	
15					

凡例：黒文字＝決定・公表済の事項、赤文字＝今後の方向(案)

出典：第21回シンポジウム「ゼロカーボンビル評価法の開発と建材・設備カーボン表示の促進に向けて」村上周三(2023/5/15) 一部修正 12

気候変動適応の重要性の高まり

- 本年10月のPRI in Person @トロントでも、気候変動の緩和だけでなく適応、レジリエンスの重要性が強調される



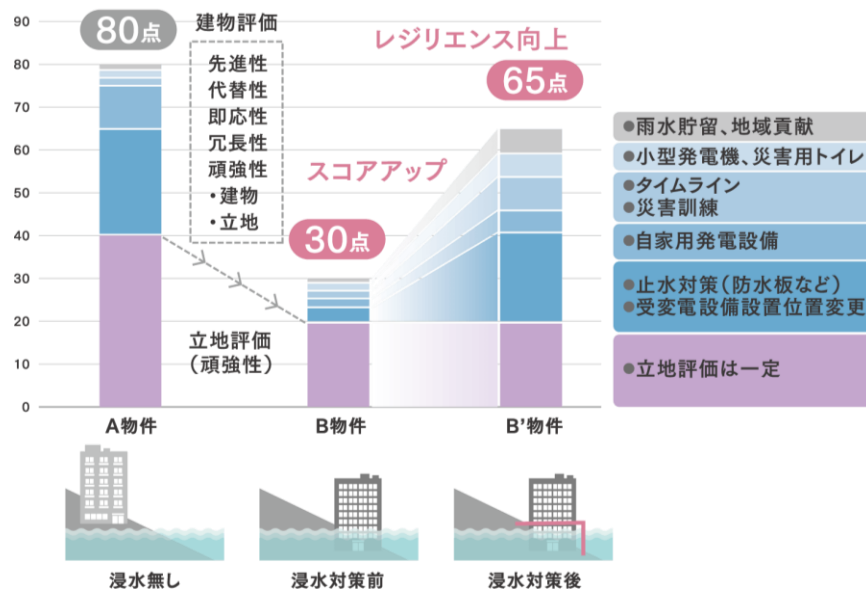
物理的リスクとレジリエンスの定量化

ResReal (レジリアル)

- 自然災害に対する不動産のレジリエンスの認証制度
- 立地に加え**建物のハード、ソフトの情報も加え**
物理的リスクとレジリエンスを可視化
- 2023年1月末より、**水害**への運用段階における認証を開始
2024年3月現在、申請物件数28件、認証取得件数25件
- 2024年1月より設計、開発段階における計画認証の運用を開始



ResiReal



建物のハード、ソフトの評価
対策を実施することで建物の
レジリエンスが向上

生物多様性に関する情報開示の動き

- グローバル経済の**自然資本への依存**
- 生物多様性の喪失や**生態系サービスの低下**が深刻化
- 企業や組織が自然環境への依存や影響を評価・開示するための枠組みが必要



Taskforce on Nature-related
Financial Disclosures

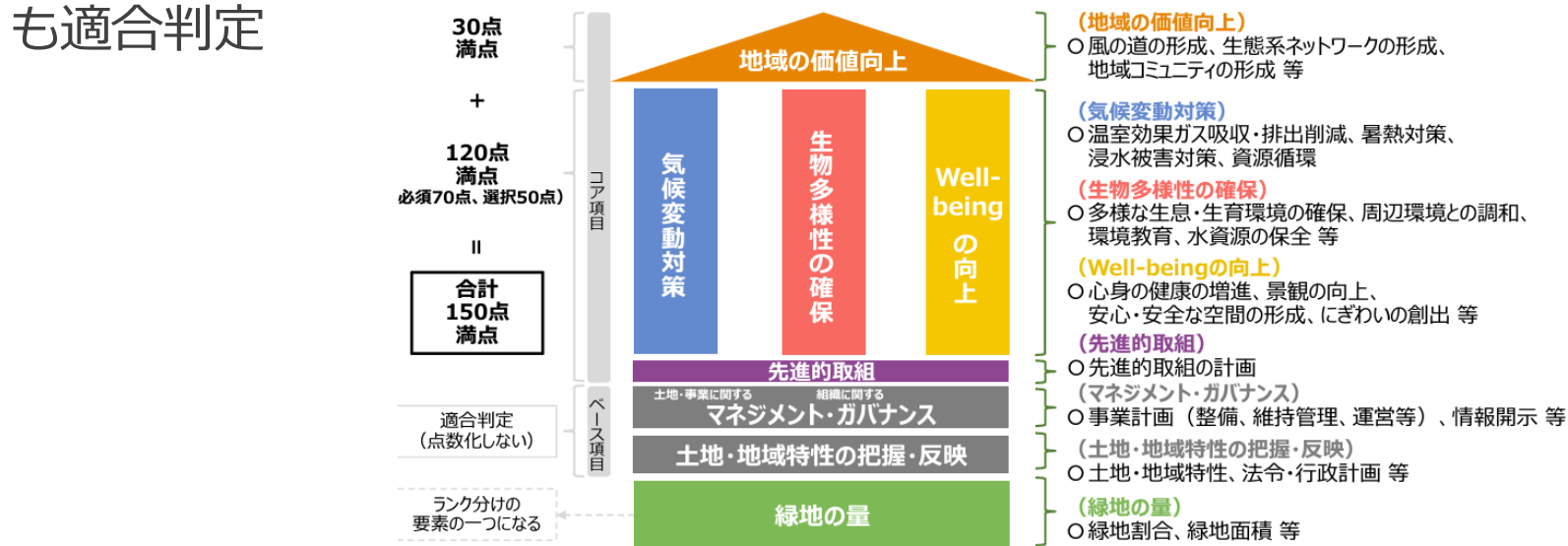
- 2021年6月、市場主導のイニシアチブとして**自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）**が発足
 - ◆ 世界の資金の流れを、自然環境にポジティブな影響をもたらす**ネイチャーポジティブ**へ移行させることを目指す
- 2023年9月、TNFD開示枠組が公表
 - ◆ 日本からのTNFDアダプター数は世界最大の130社超

生物多様性をめぐる新しい認証制度



国土交通省による都市緑地認定制度

- 2024年11月より優良緑地を認定する制度「TSUNAG」を開始
- 「気候変動対策」「生物多様性の確保」「Well-beingの向上」及びこれらを通じて期待される「地域の価値向上」の観点から「質」を点数化し、「緑地の量」を加味して評価
- 「マネジメント・ガバナンス」「土地・地域特性の把握・反映」も適合判定



健康・ウェルビーイングなどSにも注目

- 本年5月のGRESB等によるラウンドテーブルではSに着目し、ウェルネス認証取得により賃料の増額や賃貸期間が長くなることなどの報告

Property type	Asset characteristic	Performance indicator	
Office	Healthy building certification	Rent	4.4% to 7.7% increase ¹
Office	Healthy building certification	Longer lease terms	88.3 months compared to 75.3 months ¹
Office	Street level greenness	Rent	5.6% to 7.8% rent premium ²
Office	Daylight	Rent	5% to 6% rent premium ³
Office, retail, industrial	Walkability	Property value	Improves property values by up to 9% ⁴
Office	Ventilation rates	Employee productivity	\$6,500 to \$7,500 per person per year ⁵



(参考) 不動産認証制度と賃料等①

- 環境や社会に配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能に関する認証制度により把握されつつある。
- 環境性能やウェルネス性能等を有する不動産と賃料等には、ポジティブな相関関係があるとのデータがまとめられている。
- 社会課題に関する評価は一部の視点にとどまっており、今後、評価項目等の整理・拡充が期待される。

■ 不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査データの一覧表

認証制度	E				E + S		S			
	建物の環境性能		建物の環境性能		建物の環境・社会への配慮		建物のウェルネス性能		建物のレジリエンス性能	
物件用途	CASBEE建築評価認証(新築)		CASBEE不動産評価認証		DBJ Green Building認証		CASBEEウェルネスオフィス評価認証		ResReal	
	667件*		1,154件		1,359件		81件		0件	
	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ
オフィス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
住宅	○	-	○	-	○	○	-	-	○	-
商業施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
物流施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
ホテル	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスクエア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
その他	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
備考	延床面積が300㎡以上の建築物が対象。戸建住宅のみを除く。		既存(竣工後1年以上)のオフィス、商業施設、物流施設、集合住宅が対象。		オフィスビル、共同住宅、商業施設、物流施設が対象。		オフィス・オフィス用途のスペースが対象(ワークスペースのみではなく、共用部も含めたビル全体)。		2023年1月27日より認証受付開始。	

グリーンプレミアム



ウェルネスプレミアム



.....

*CASBEE建築評価認証(新築)・(既存)・(改修)の合計数。認証件数は、CASBEEは2023年3月3日、DBJ Green Building認証は2022年3月末現在。
 出所：IBECsウェブサイト、DBJ Green Buildingウェブサイト、ResRealウェブサイトより事務局作成。相関データの出所は次頁参照

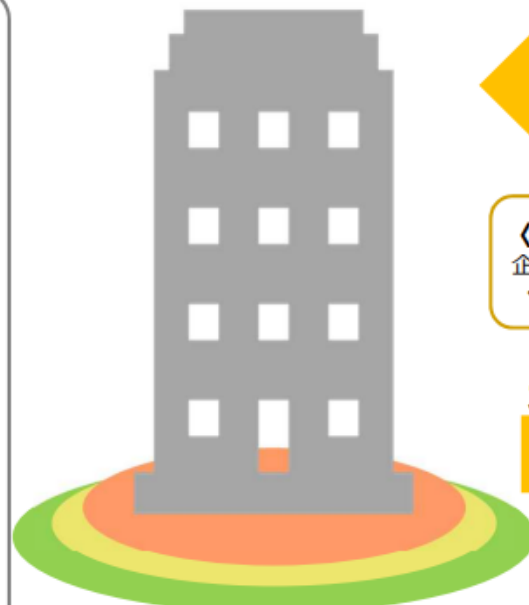
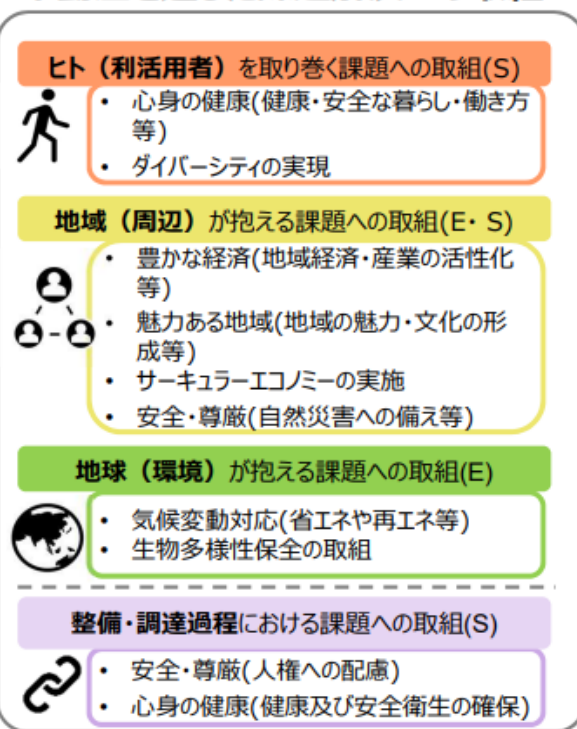
10

社会的インパクト不動産

- 不動産には、課題解決に取り組むことで社会的インパクトを創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待される

「社会的インパクト不動産」

不動産を通じた課題解決への取組



不動産の価値向上
(企業の持続的成長)

〈資金対話〉
企業等と投資家
・金融機関等

〈事業対話〉
企業等と
利活用者・地域・
行政等

社会的インパクト
の創出
中長期にわたる
適切なマネジメント

社会
(利活用者、地域、行政等の
ステークホルダー含む)