

不動産部門のサステナビリティ戦略

2024年12月

DBJグループの成長戦略・マテリアリティにおける不動産部門の位置づけ

創立以来、DBJが果たしてきた役割や機能、歴史的背景を踏まえた3つの重点領域の1つ

- 直面する社会課題、そして将来の課題を掛け合わせ設定したマテリアリティにおいて、脱炭素や次世代につながるサステナブルな不動産市場の形成が掲げられている

Mission

「金融力で未来をデザインします」

金融フロンティアの弛まぬ開拓を通じて、お客様及び社会の課題を解決し、日本と世界の持続的発展を実現します。

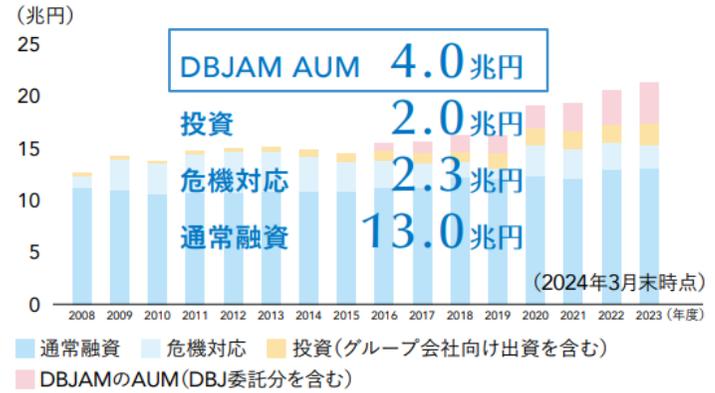
マテリアリティ(経営上の重要課題)



注力する3つの重点領域



投融資等残高



不動産ESGに関する潮流とDBJグループの歩み



PRI

UNEP FI
責任不動産投資戦略

パリ協定

EUタクソミー

TCFD提言

カーボンニュートラル
宣言

価値の測定

GB認証創設

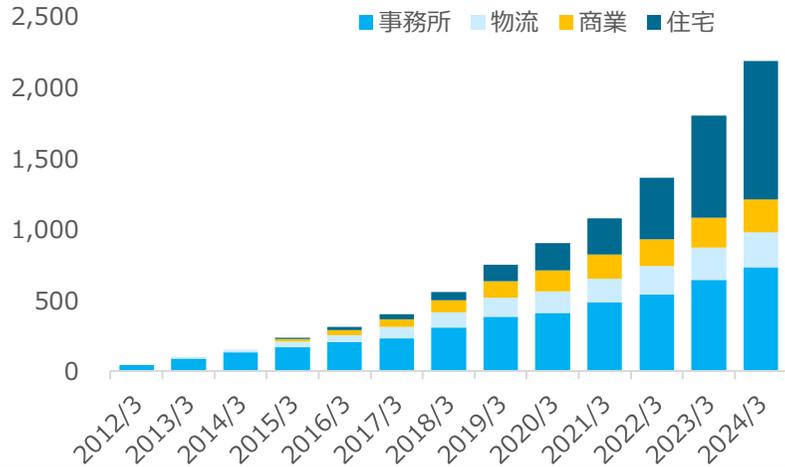
GRESB参画



責任投資／不動産ESGの普及期

価値の可視化

DBJ Green Building認証 推移



価値の実装

ESGセミナー開催

GRESBボードメンバー参画

CRREM分析開始



GB認証の経済性分析
開始

Arc Japan設立



Prop Tech活用



タクソミー／不動産ESGの拡大期

グリーンボンド発行

バリューアップ・ESG改修



[ICP試行導入]

インパクト不動産／不動産価値の実装期

建築物のライフサイクルカーボンに関する定義とネットゼロ達成への道筋

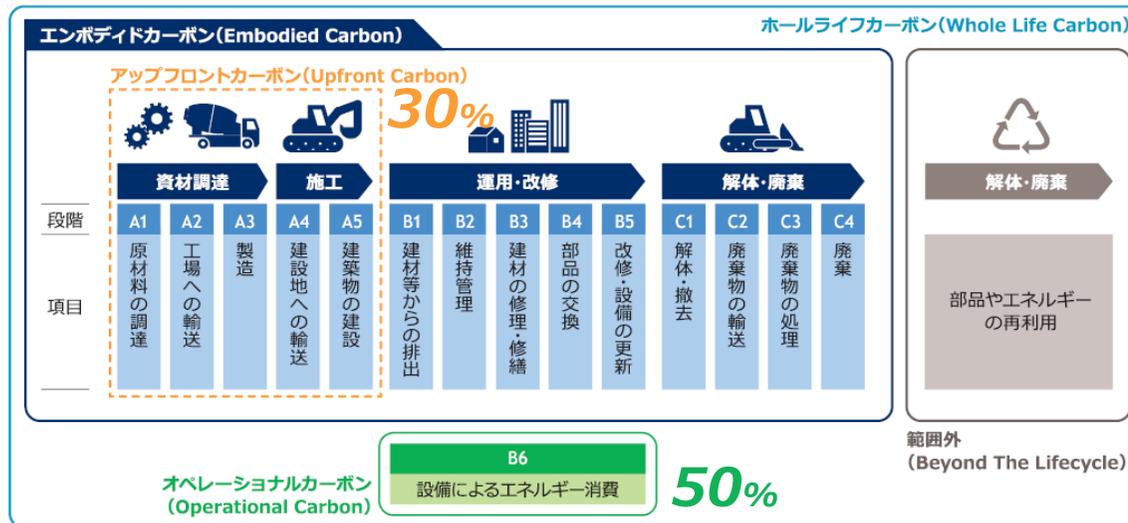
現在

ZEB適合物件への対応 = 設計仕様に基づく運用時のエネルギー効率の理論値

- **まずは、環境不動産のストックそのものを増やす**ため、ZEB基準に相当した不動産の開発・改修を支援
- ZEB算定に用いられるBEI（Building Energy Index）は、設計値であり、運用時の実績値の測定と削減が重要

2030

建築物のライフサイクルにおけるCO2排出量の範囲



将来

資材調達～解体・廃棄までのエンボディッドカーボンの測定と削減が求められる

個別物件レベルでの取り組み インターナルカーボンプライシング（ICP）の試行導入

- 2030年新築ZEB、2050年ストック平均でZEB対応が業界目標として掲げられる中、斯かる取り組みを後押しすべく、今年度から試行的に不動産投資案件へのICP導入検討を開始
- 投資対象物件における基準BEI（Building Energy Index）との差分を金額換算し、環境価値を算定。割引率や残存年数を加味したグリーンIRRを試算

ICPを加味したIRR＝グリーンIRRの試算結果

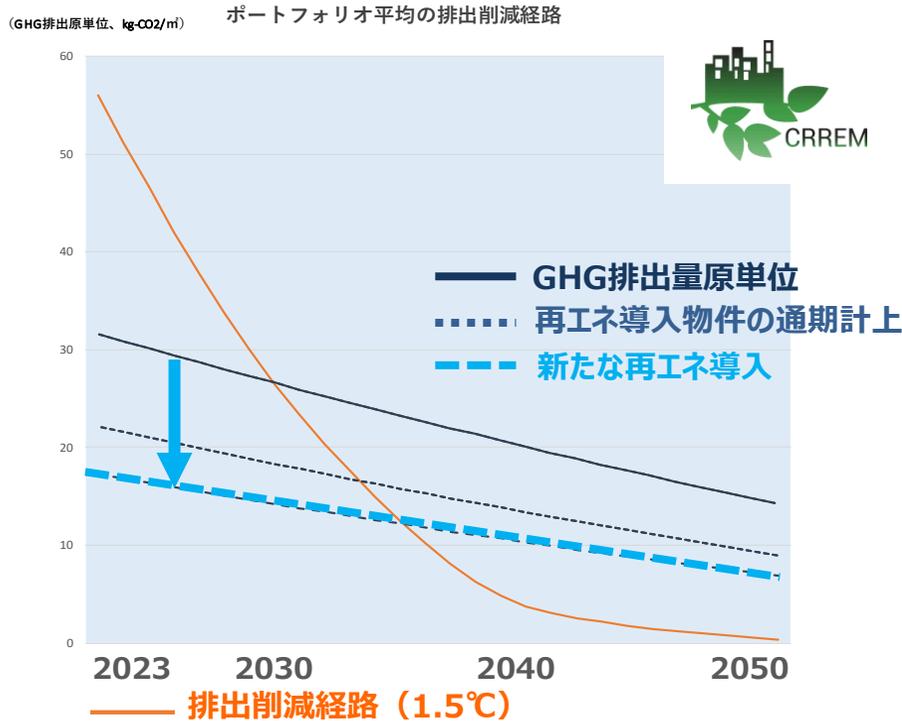
	改修×ZEB Ready	新築×ZEB
アセットタイプ	オフィスビル	オフィス/商業 複合ビル
概要特徴	築古オフィスビルの環境改修	再開発
竣工	1968年	2026年予定
延床面積	約1,200坪	約22,000坪
プロジェクトIRRの増加幅	+0.45%	+2.79%
環境性能	ZEB Ready相当	ZEB相当

➡ 建築物のZEB化による経済的価値を定量的に把握することで、投資判断材料の1つとすることが考えられる

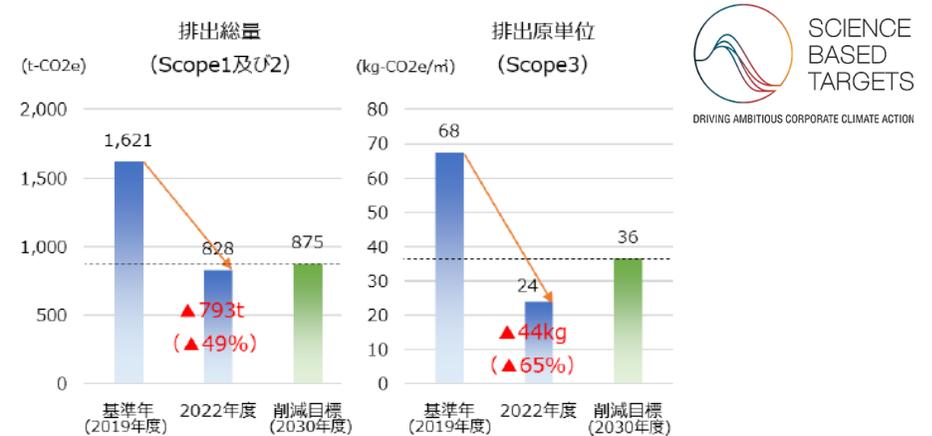
ポートフォリオレベルでの取り組み CRREM分析の活用（DBJアセットマネジメント（株））

- CRREM（Carbon Risk Real Estate Monitor）は、パリ協定で合意された目標（1.5℃シナリオ）に整合するための不動産におけるGHG排出削減経路を可視化し、分析するためのツール
- DBJAMでは、2020年度よりCRREM分析を開始し、ポートフォリオレベルでの座礁資産化リスクを確認、削減目標の設定や、具体的な移行リスク低減策として省エネや再エネ導入などの戦略検討に活用

移行リスクに関するシナリオ分析の実施



SBTの設定 DBJプライベートリート投資法人



目標年度	2030年	2050年
基準年度	2019年	
Scope 1,2に関する目標	総量ベースで46%削減	ネットゼロ
Scope3に関する目標	原単位ベースで46%削減	ネットゼロ

環境価値の可視化に係る課題認識

- BEI値は、あくまでも**設計値**であり、ネットゼロ実現には運用段階における**オペレーショナルカーボンの実測と削減**が不可欠
- ZEB化推進による**実経済へのインパクト**について、**リーシングや賃料への波及効果**に関するトラックレコードを蓄積していくことで、更なる環境投資を後押しすることが望ましい
- 今後は、投資促進のための**ICP**、ポートフォリオ全体のリスク把握の**CRREM**、削減に向けた**移行計画**と、これらの分析を融合させた**ロードマップ**の策定も重要である

金銭的価値への反映に向けた取り組み

- 国内の政策や評価基準との整合を図りながら、需要（投資市場）と供給（不動産業界）の双方からネットゼロへの移行を支援
- 不動産市場関係者を「つなぐ」役割を果たし、未来の不動産価値の反映を目指していく

