

ESG不動産投資のあり方検討会 (第4回)用発表資料

令和元年6月25日

一般社団法人 不動産協会

基本認識

- 経済社会は未経験の速さで劇的に変化、不動産を取り巻く環境や都市のあり方も大きく変化
- 「新たな価値の創造」、「持続可能な社会の実現」がますます重要
- SDGsに掲げられた諸課題解決に向け、まちづくりを通じた貢献ポイントを的確に捉えて活動

都市再生の今後の展望

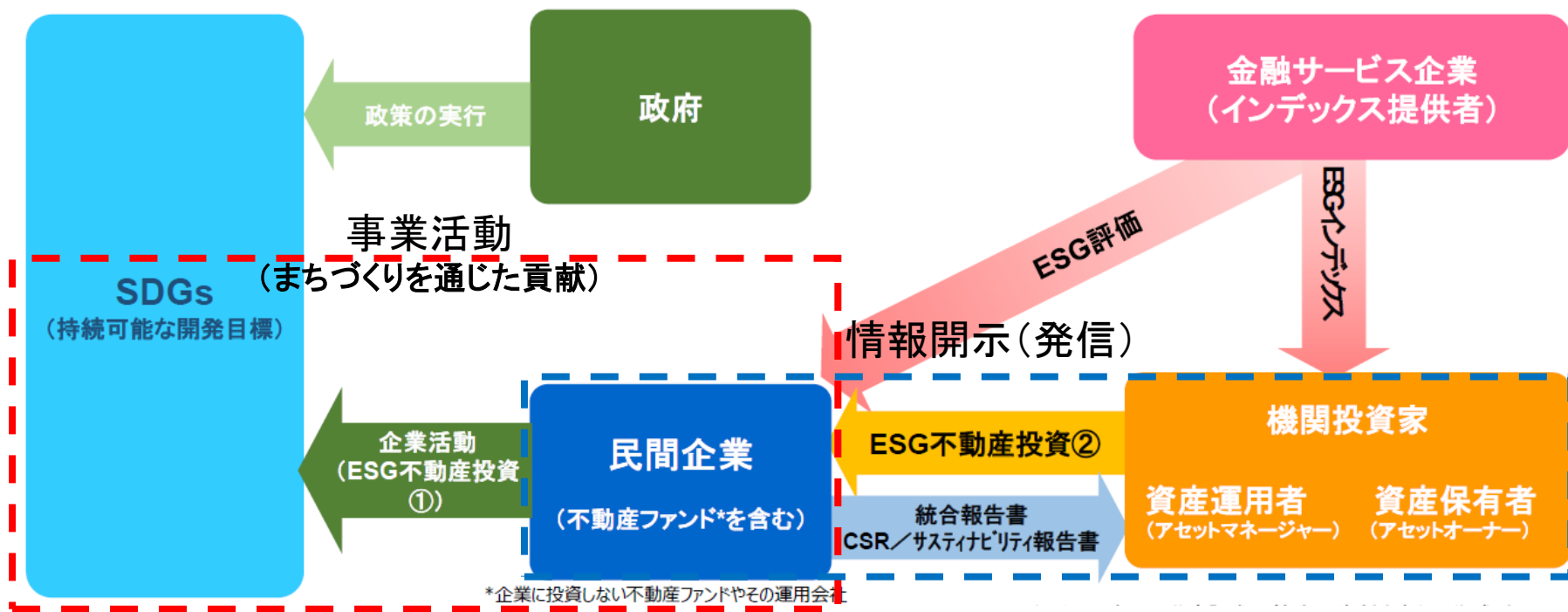


(出典)国際競争力強化にむけた都市再生の取り組みと今後の展望(2018.4)

会員の企業活動とSDGs・ESG不動産投資との関係

- 会員企業は事業活動全般において幅広くSDGsのゴールと関わる
- このため、まちづくりを通じた社会課題の解決について、海外投資家や評価機関に幅広く情報を開示（発信）し、**財務・非財務双方の企業価値を高める適切な評価を安定的に獲得**していくことが重要

SDGsとESG投資の関係（概念図）



(出典) 国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会」(第1回)資料を基に不動産協会事務局が加工

3 すべての人に健康と福祉を
あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する

- ・ バリアフリーや地域コミュニティの構築による社会的弱者に優しい街づくり
- ・ ライフサイエンス分野における新たな産業の創造を支援
- ・ 健康的な住居（スマートウェルネス住宅）の普及を推進
- ・ 街づくりにおける、安全なインフラ（道路など）の整備

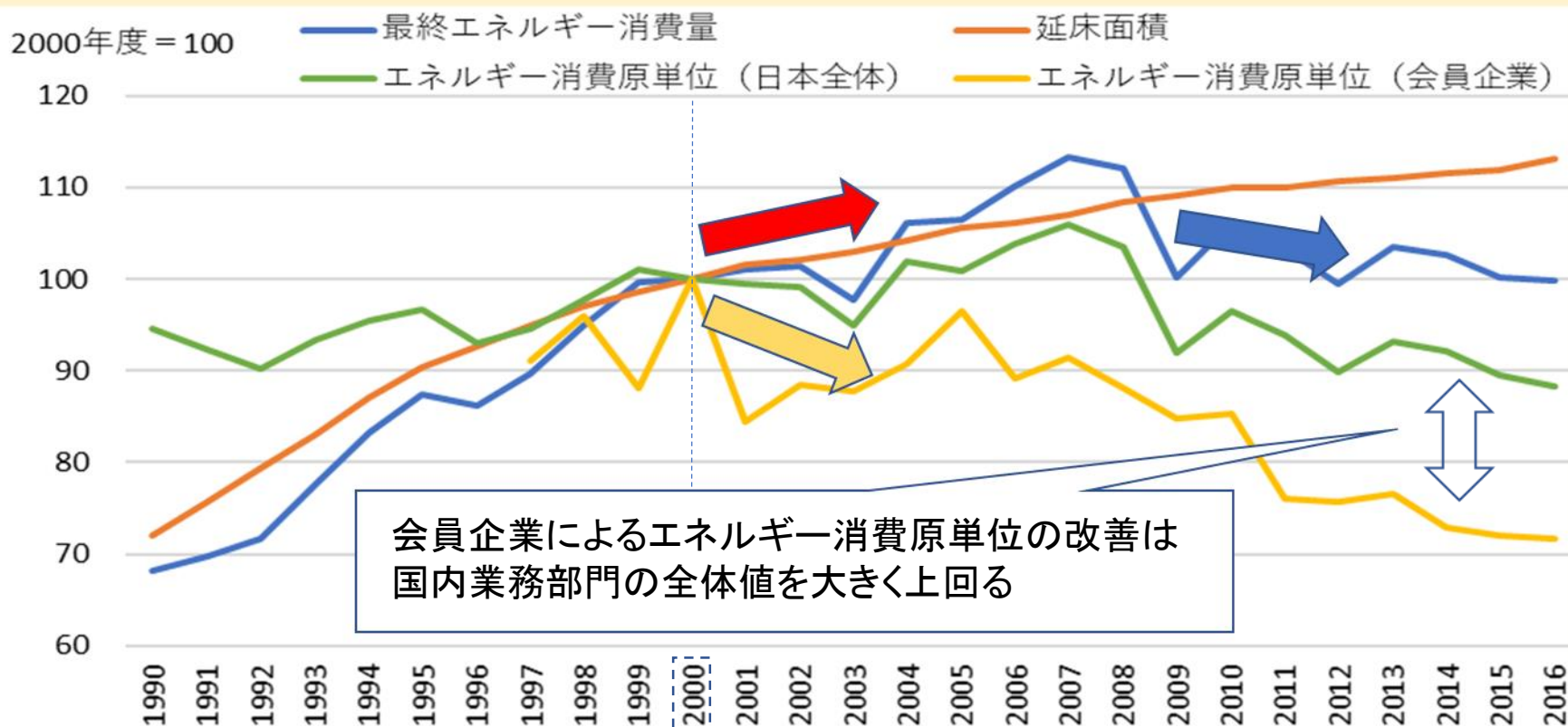
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する

- ・ 電気自動車やプラグインハイブリッド自動車充電器の設置を推進
- ・ メガソーラー事業等によるエネルギーの供給の推進
- ・ 風力発電・バイオマス発電の導入

都市の成長とエネルギー消費

- 不動産は、内需の柱として日本経済の牽引役を担う一方、業務・家庭部門のCO2排出に大きく関わるため、**経済成長と環境負荷抑制の両立**を目指す必要がある

《国内業務部門の最終エネルギー消費量・延床面積・エネルギー消費原単位の推移》



出典) 面積: 日本エネルギー経済研究所「エネルギー・経済統計要覧」

エネルギー消費量: 資源エネルギー庁「総合エネルギー統計」を基に不動産協会事務局が作成

⇒ 会員企業は、床面積の拡大に伴うエネルギー需要の増加を上回る原単位の改善を実現
都市の成長と最終エネルギー消費量削減の同時達成に貢献







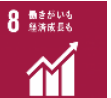











会員企業の事業活動

～ポジティブ・インパクト不動産投資との関連～

会員企業の取組み例 《ポジティブ・インパクト不動産投資のテーマとなる事業活動》

- 企業の持続可能性高めるためには、**環境分野に限らず広範な社会課題を解決していく取組みが重要**
- 会員企業は、これらの課題を新たな機会と捉え、先進的かつ多様な取組みを推進

《ポジティブ・インパクト不動産投資のテーマと関連するSDGsのゴール及び会員企業の取組み》

インパクトのテーマ	投資のテーマ (投資家の狙い)	関連するSDGsのゴール	会員企業の取組み例
気候変動	エネルギー効率化と クリーンエネルギー	   	ZEB・ZEHの供給 (S.7) TCFDへの賛同・『RE100』加盟 等
生計と賃金	労働条件と能力開発	   	ウェルネス・オフィスの供給 (S.8) 女性チームの組成 等
シェルター	社会的/取得可能な住宅	  	社会貢献スペースの創出 (S.9) バリアフリーのまちづくり 等
建築及び 自然環境	資源の効率的利用	    	都心部における緑地の確保 (S.10) CLTの活用 等
健康	健康と福祉	 	高齢者・健康施設との複合開発 (S.11) 高断熱住宅の供給 等

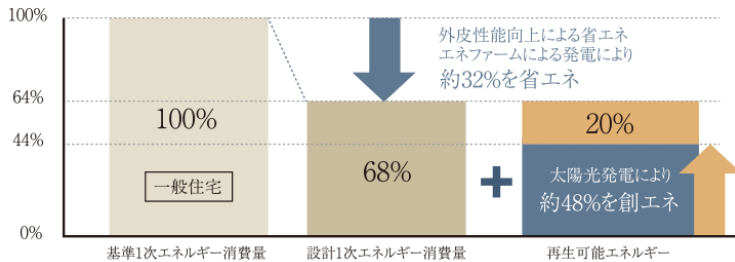
(出典) UNEP FI Property Working Group 資料を基に不動産協会事務局が作成

会員企業の取組み①: 気候変動への対応

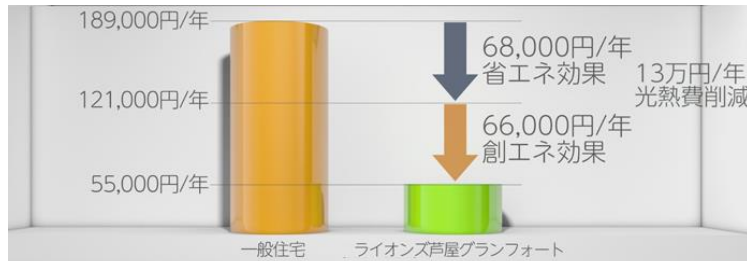
- 環境性能の高い建物は、省エネ・省CO2のほかレジリエンス性能の向上等を同時に実現
- 他方、普及には光熱費削減と追加コストが見合う必要があり、新技術導入コストの抑制が課題

事例: 大京「ライオンズ芦屋グランフォート」

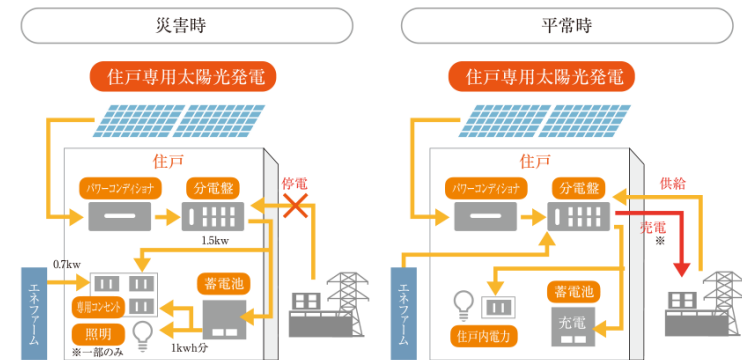
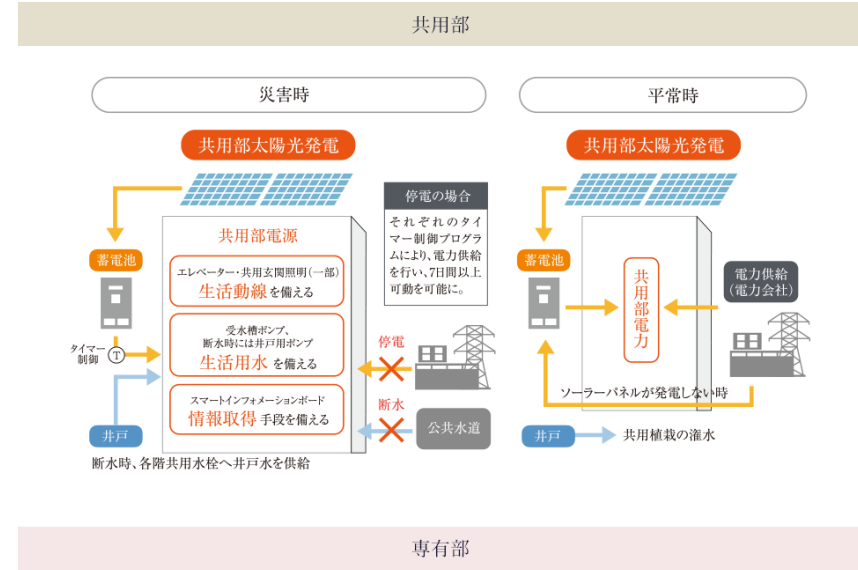
- 創エネ(48%) + 省エネ(32%)で計80%の一次エネルギーを削減 ※nearly ZEH-MIに相当
- BELSは★★★★★を取得



100% - 32% - 48% = 20% ⇒ 約80%の削減



189,000円/年 - 68,000円/年 - 66,000円/年 = 55,000円/年
→ 約134,000円/年の光熱費削減



(出典) 大京HP

- ✓ 平常時には、太陽光発電により電力を共用部に供給し、維持管理費を削減
- ✓ 停電時は、太陽光発電と蓄電池を組み合わせ、エレベーター・給水ポンプ等に電力を送ることでライフラインを確保
- ✓ ZEH-Mの実現には、発/蓄電設備の追加のほか、断熱性能強化等の追加コストが必要

会員企業の取組み②: ウェルネス・オフィスの供給

事例: 三菱地所「新本社」

- 働き方の改善につながるワークプレイス改革を推進
- ESG関連情報として各種媒体で開示

《成果①: 効率的な働き方の実現》

- ・ 会議室稼働時間: 約15%減
- ・ ペーパーレス化に伴う複合機出力数: 45%削減
- ・ 同・文具購入量: 46%削減 等

《成果②: 新たな価値創造》

- ・ 部署横断型プロジェクトチームの発足
- ・ 新規事業提案件数: 24件(過去3年平均15件)
- ・ 見学ツアー来訪: 約1万人
- ・ ナレッジシェアにつながるイベント開催数: 50件/年 等



《認証取得と情報開示》

- ・ 株主・投資家とのコミュニケーション専門部署を設置
- ・ ホームページでの「IR情報」提供、機関投資家向けスモールミーティング、物件見学会などを開催
※国内外機関投資家とのミーティング開催: 約420件(2016年度実績)
- ・ 各種IR関連ツールを用意

- 統合報告書(和文・英文・中文)
- 決算短信、ファクトブック、決算ハイライト(四半期ごと)
- 有価証券報告書・四半期報告書、内部統制報告書
- CSR報告書
- 株主の皆様へ(年2回)
- コーポレートガバナンスに関する報告書
- そのほか
 - ・ 四半期情報を三菱地所ホームページ上ファクトブック内で開示
 - ・ 投資家の声をフィードバックする社内向け「IR室レポート」を発行

■ 2018年度において下記のIndex等に選定

- ・ 「FTSE4Good Global Index」17年連続
- ・ 「FTSE Blossom Japan Index」2年連続
- ・ 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」2年連続
- ・ 「SNAM Sustainability Index」
- ・ 「GRESB Public Disclosure」2年連続

会員企業の取組み③: 社会貢献スペースの創出

- 平成14年の都市再生特別措置法施行以来、東京をはじめ全国各地で様々な都市再生が実現
- 会員企業の事業活動により、**100万㎡近い社会貢献スペースを創出**

《会員企業による社会貢献スペースの創出実績(2018.9)》

貢献用途	面積 (㎡)
①子育て支援施設 ※1	18,000
②防災施設	134,000
③緑地・広場・道路等	233,000
④イノベーション関連施設 ※2	213,000
⑤インバウンド関連施設 ※3	368,000
合計	966,000

※1 **帰宅困難者受入スペース、防災備蓄倉庫等**

※2 会議場、シェアオフィス等

※3 ホテル、SA等

会員企業が手掛けた46プロジェクト(都市再生特区・国家戦略特区・認定民間都市再生事業等)の集計 (一社)不動産協会事務局調べ

■歩行者中心の基盤整備



■ビジネス連携拠点



(資料提供) 三井不動産

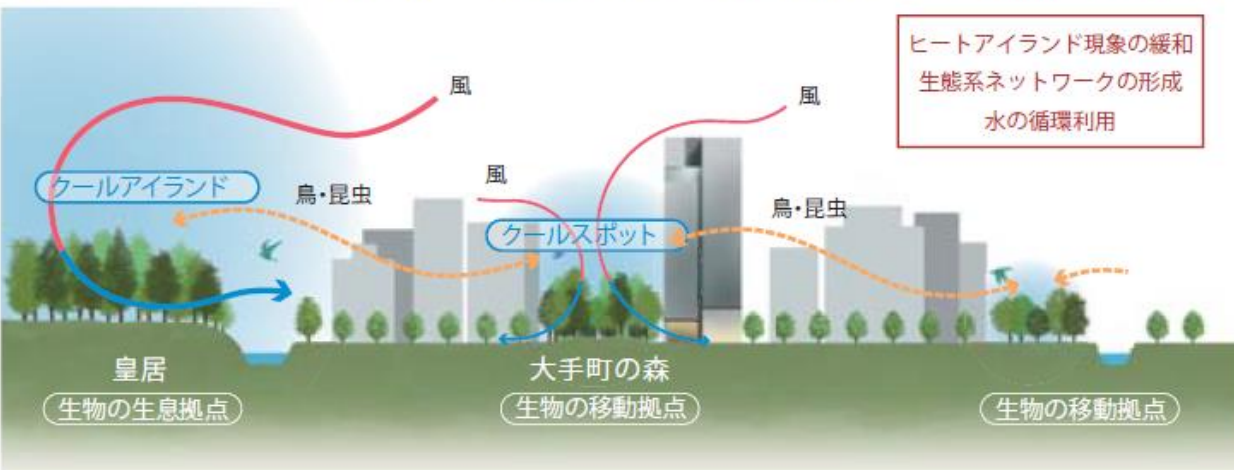
⇒ まちづくりを通じ、都市の国際競争力強化や**シェルター機能の整備**に貢献

会員企業の取組み④: 都心部における緑地の確保

■ 会員企業は、都市再生事業において**建築と自然環境との調和**に向けた先進的な技法を導入

事例: 東京建物・大成建設「大手町の森」
 ※プレフォレスト技術による“自然の森”の創出

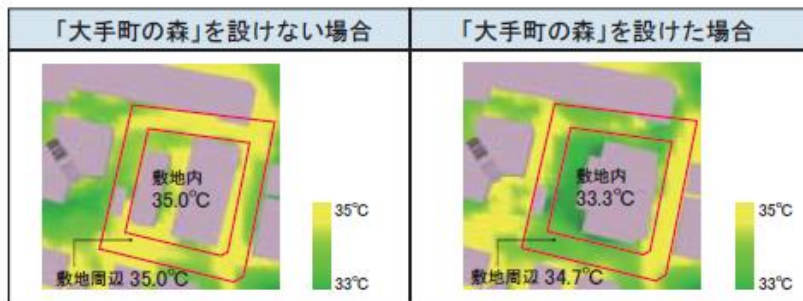
約 3,600m² のまとまった緑地の整備により、地域の環境負荷を低減し、都市生態系を充実



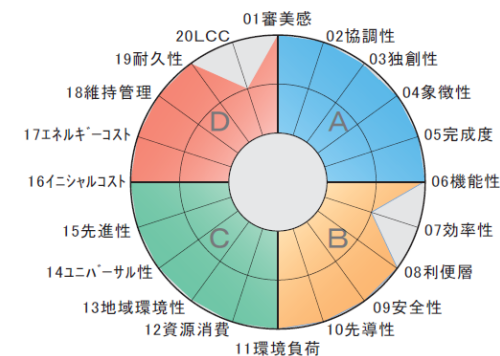
環境・設備デザイン評価表

ヒートアイランド現象の緩和

木々の葉の蒸散作用や土壌の保水作用により都心のヒートアイランド現象を緩和するクールスポットを創出した。シミュレーションでは、大手町の森の効果で平均気温が敷地内で1.7℃、敷地周辺で0.3℃低下した。



平均気温シミュレーション



凡例
 A. 感性軸(造形) Form
 B. 機能軸(技術) Technology
 C. 社会軸(環境) Environment
 D. 経済軸(LCC) Life Cycle Cost

(出典) 東京建物・大成建設

⇒ まちづくりを通じた**環境負荷の低減と都市生態系の充実**を実践

会員企業の取組み⑤: 高齢者・健康施設との複合開発

■ 総合デベロッパーの強みである複合開発を通じ、多様な主体との連携を実践

事例: 野村不動産・野村不動産ウェルネス「オウカス船橋」

特徴① 健康増進とコミュニティ醸成をコンセプトとするサービス付き高齢者向け住宅を街の機能に組み込み、誰もが健康増進・予防・介護・医療サービスを利用できる一体的な地域包括ケアシステムを構築

特徴② 街の住民全体の健康意識を高める取り組みにより、社会保障費抑制に貢献

「オウカス船橋」により、街に追加される付加価値

		凡例:						
		オウカス船橋建物内で実現		街の既存要素				
	具体機能	自立	要支援	要介護				
			1・2	1	2	3	4	5
住宅	ファミリー・子育て向け住宅	ブラウド船橋・ブラウドシーズン船橋						
	高齢者向け住宅	オウカス船橋（サービス付き高齢者向け住宅） （提携）有料老人ホーム等						
生活支援	見守り・相談	ICT活用見守りサービス・コンシェルジュ						
	街の相談窓口	近居・リフォーム・資産管理などの相談窓口						
	親族の短期滞在	ブラウド船橋のゲストルーム ゲストルーム						
予防	運動指導	フィットネススタジオ（一部外部開放）						
	コミュニティ活動	森のシティ自治会 コミュニティカフェ（一部外部開放）						
介護	在宅生活支援（通所）	デイサービス（ツクイ）						
	在宅生活支援（訪問）	宅配サービス等	訪問介護（ツクイ）					
医療	医療機関	オウカス船橋で連携強化（船橋総合病院・ドクターランド船橋・ほそかわクリニック）						
	街のかかりつけ薬局	森のシティ薬局						

誰もが歩いて活動できるまちづくり

- 住宅・商業・公園・病院との一体開発
- 健康増進・予防医療・医療・介護サービスの提供体制を構築

健康増進プログラムの開発・提供



- 独自の運動プログラムを開発
- 仲間と一緒に楽しみながら運動をつづけることで健康の維持・増進をめざす

（出典）野村不動産HPを基に
不動産協会事務局が作成

⇒ 健康・福祉の増進のほか、地域活性化によるエリア価値向上を推進

ESG投資家との対話

ESG投資家との対話 《マテリアリティの設定》

■ ESG投資家からの評価獲得には、分かりやすいビジョンや取組みスタンス示す必要

事例① 三菱地所グループ

Step.1: 評価対象テーマの決定(33の取組課題)

GRIガイドラインの特定標準開示項目における46の側面(項目)に、三菱地所グループとしてCSR上重要と想定される項目を加え、それらの中から、今後取り組むべき重要課題として33項目を選定

Step.2: 社会の声の反映と初期評価

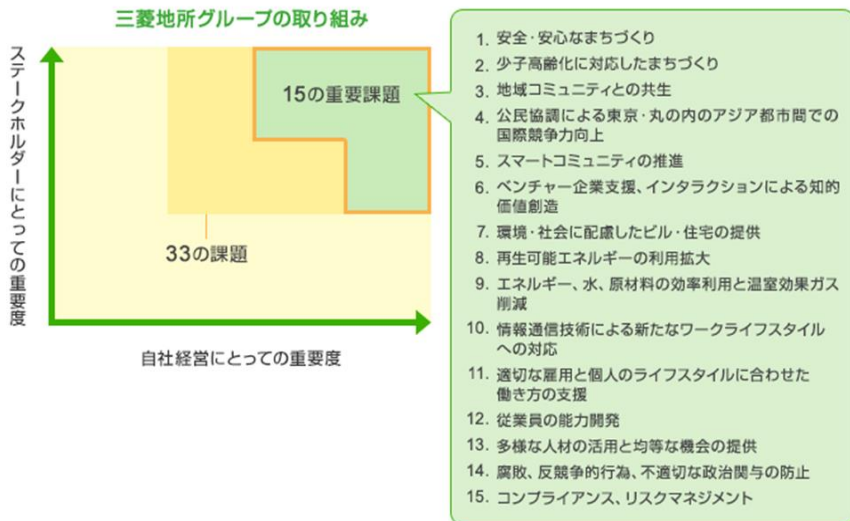
Step1で選定された33項目について顧客や取引先、株主等ステークホルダー宛へのアンケートおよび有識者へのヒアリング、経営層と社外有識者との意見交換等を実施。

Step.3: 最終評価(15の重要課題の設定)

Step2の結果に基づき「当社経営にとっての重要度」と「ステークホルダーにとっての重要度」の双方の重要度が高い15項目を特定

Step.4: CSR重要テーマとKPIの決定

STEP3で特定した15項目をさらに集約、統合し、三菱地所グループのCSR重要テーマの5項目を決定。KPIを決定し、マネジメントをおこなう



(出典) 三菱地所「CSRマネジメント」2018年を基に不動産協会事務局が作成

事例② 東急不動産ホールディングス

Step 1 社会課題の把握と整理

当社グループの経営計画、GRIガイドライン、ISO26000、SDGs、日本政府や経済団体で認識される課題などを参考に社会課題を洗い出し、470項目のロングリストを作成

Step 2 課題の統合と集約

類似項目の整理や当社グループへの関連性を加味し、統合・集約。その結果をもとに、自社の価値創造プロセスとの関連性、ステークホルダーの期待や要請から重要性を仮評価し、31項目のマテリアリティを抽出

Step 3 経営陣・有識者へのヒアリング

Step 4 マテリアリティの特定

ヒアリング結果をもとに、当社グループが優先して取り組むべき課題の重要度について妥当性を検証。評価結果をマテリアリティマップにプロットして整理し、7つを特定

マテリアリティ	機会	リスク	関連するSDGs
経済/政治/規制の変動	● 新たな事業機会の獲得	● 長期的金利上昇リスク	8 持続可能な消費と生産
生活の多様化/グローバル化	● インバウンド需要 ● 海外事業機会の拡大	● 国内総需要の減少(需要の多様化)	5 持続可能な成長 10 公平な社会
地域社会/都市の安心・安全	● 既存ストック関連市場の拡大 ● 公共資産処理・運営民営化の加速	● 空き家問題 ● 既存ストック劣化	11 持続可能な都市とコミュニティ 17 パートナーシップ
少子高齢社会の進行	● シニア関連の需要拡大	● 生産年齢人口減少による需要減退	3 持続可能なエネルギー 4 質の高い雇用
IoT/インベーション	● 事業革新	● 既存事業の参入障壁低下と乗り遅れ、情報セキュリティ管理の厳格化	9 持続可能な産業とイノベーション
社会的要請の厳格化	● 非財務価値の高まり	● 各種リスク対応の厳格化	12 持続可能な消費と生産 16 平和と公正
自然環境の変化	● 環境市場の拡大	● 気候変動リスクの拡大	7 持続可能なエネルギー 13 気候変動 15 陸の豊かさ

(資料提供) 東急不動産ホールディングス

⇒ 絞り込み過程の開示により、**社会課題への向き合い方を明確化**

ESG投資家との対話 《KPIの設定》

事例：三菱地所グループ「CSRマネジメント」

- 「まちづくり」をテーマにCSR重要テーマを設定
- 目標・KPI・実績値を併せて表示することで、取組状況を具体的に発信

《三菱地所グループのCSR重要テーマおよび目標・指標(KPI)》

2018年度 CSR重要テーマ	目標 (例)	2018年度重要指標 (KPI・例)	2017年度実績 (例)
① 社会と共生したまちづくり 地域社会と共生するハード・ソフト両面による安全・安心なまちづくり	防災やバリアフリーに配慮し、人々が安全・安心に住み・働き・憩うまちづくりに取り組みます。	■ 行政との帰宅困難者受入協定締結施設、津波避難ビル協定締結施設数	20ヶ所
② 先進的なまちづくり グローバル時代の時代に対応したイノベティブなまちづくり	情報通信技術を活用した新しい働き方に適したオフィス、住宅、商業施設などを提供します。	■ 大丸有地区における外国金融機関事業所数	71ヶ所
③ 環境 事業を通じて持続可能な社会を実現するための環境への先進的な取り組みの推進	事業活動において、エネルギー、水、原材料を効率利用するとともに、温室効果ガスの排出を削減します。	■ (気候変動への取り組み) エネルギー使用量、CO2排出量	272千kl/529千t/年 (CO2排出量 2030年度2017年度比35%削減目標 CO2排出量 2050年度2017年度比87%削減目標)
④ ひとづくり 未来のまちづくりのための人財育成・活躍の支援と個人のライフスタイルに合わせた働き方の支援	性別、年齢、障がいの有無等にかかわらず、多様な人財が活躍できるよう、均等な機会を提供します。	■ 障がい者雇用率	2.20% (2020年度継続目標 2.2%)
⑤ コンプライアンス 顧客や社会の期待に応えるコンプライアンスの推進	法令順守はもとより、顧客や社会の期待に応えるよう努めるとともに、事業上のさまざまなリスクを理解し適切に対応します。	■ コンプライアンス eラーニング受講率	99% (2030年度継続目標 100%)

ESG投資家との対話 《KPIの設定・その他取組みの発信》

事例: 東急不動産ホールディングス

- ESG投資家向けサイトにKPIを一覧掲示
- TCFD提言への賛同やRE100への参加を積極的に発信



プレスリリース(2019.3)



プレスリリース(2019.4)

		項目	2017年度実績	2020年度目標
E 環境 Environment	環境	CO2排出量	2005年度比-24%	2005年度比25%削減
		水使用量	2005年度比+1.8%	2005年度比25%削減
		廃棄物排出量	2005年度比+1.7%	2005年度比25%削減
		CASBEE、DBJなどの環境認証取得※1	100%	100%
		建物緑化(屋上・壁面など)※1	100%	100%
		緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積)	1,303ha	2,000ha
S 社会 Social	働き方改革	労働時間(平均残業時間・法定外)	14.9時間	(社内目標)
		ストレスチェック受診率	90%	100%
		健康診断受診率	97.90%	100%
		女性採用比率	40%	30%以上
		女性管理職比率	8.60%	(社内目標)
		障がい者雇用率	2.14%	2.20%
	ソーシャルニーズ	災害時滞在スペース確保※1	100%	100%
		バリアフリー法認定建築物件※1	100%	100%
		マンション防災備蓄品設置※2	100%	100%
		介護士等専門資格保有者※3	75%	80%
G ガバナンス Governance	コーポレート ・ガバナンス	独立社外取締役人数(比率)	3/13(約23%)	1/3(約33%)以上
		取締役会への出席率	98%	100%
		女性取締役	0名	1名以上
		コンプライアンス行動基準遵守	98%	100%
		コンプライアンス・ヘルプライン窓口認知率	81%	100%

※1 東急不動産(株)のオフィスビル・商業施設の新築大型物件 ※2 東急不動産(株)の新築マンション ※3 介護職従事者

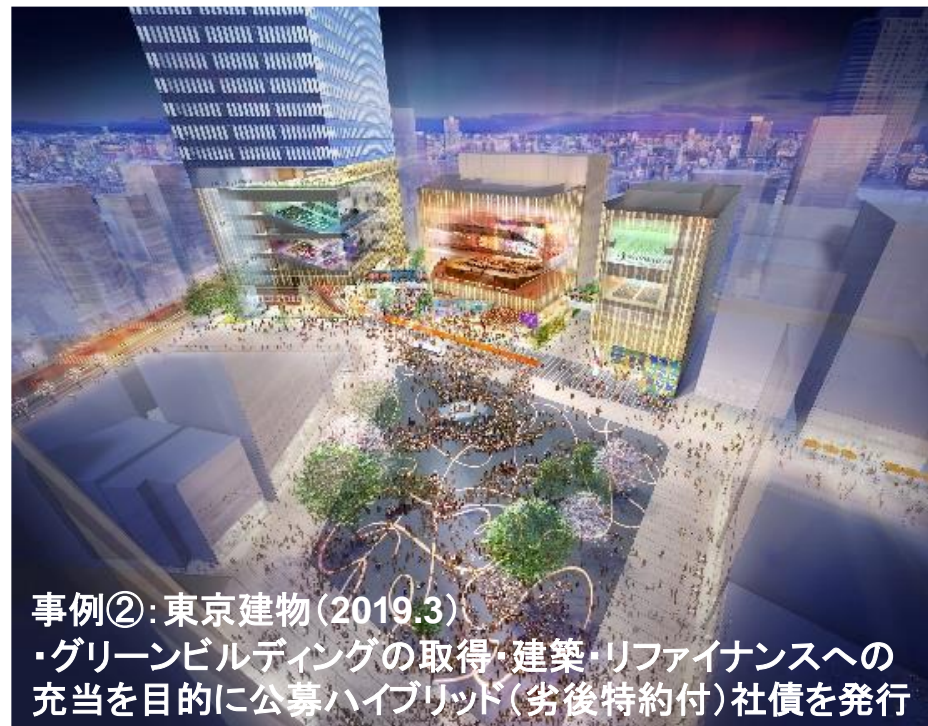
(出典) 東急不動産ホールディングスHPを基に不動産協会事務局が作成

ESG投資家との対話 《グリーンボンドの発行》

■ 地球環境に配慮したまちづくりに向け、グリーンボンドを活用

事例①: 三菱地所(2018.6)



- ・全額を「東京駅前常盤橋プロジェクト」A棟建設に関連する支出に充当予定



(グリーンビルディング)
下記①～③の第三者認証機関の上位2つの認証/再認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件
① DBJ Green Building 認証における5つ星または4つ星 ② CASBEE 建築(新築)におけるSランクまたはAランク
③ BELS 認証における5つ星または4つ星

普及・啓発

- 当協会は、SDGs・ESG投資等、新しい概念に対応していくため、(一財)日本建築センターに設置された「建築関連産業とSDGs委員会」に委員を派遣
- 不動産業とSDGsの関係性や各ゴールに対応する取組みを例示

SDGsのゴール	ターゲット	対応する取組み例
ゴール3 すべての人に健康と福祉を 	3.6 道路交通事故による死傷者を半減	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画による歩車道の上下分離促進 • 住宅密集地等における市街地再開発の促進による歩車道分離の促進
	3.8 保健サービスへのアクセス、安価な必須医薬品とワクチンへのアクセス、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ(UHC)を達成	<ul style="list-style-type: none"> • 複合再開発等における医療施設、福祉施設の充実化 • サービス付き高齢者向け住宅・セーフティネット住宅を組み込んだ複合再開発や居住者に対する職及び送迎等の随時支援サービスの提供
	3.9 有害物質、大気、水質、土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を減少	<ul style="list-style-type: none"> • 物流施設の拡充による渋滞解消
ゴール13 気候変動に具体的な対策を 	13.1 気候関連災害や自然災害に対する強靱性及び適応の能力を高める	<ul style="list-style-type: none"> • ZEB・ZEH、スマートシティ・コンパクトシティの推進 • 津波避難建物やスーパー堤防事業を取り込んだ開発事業の推進 • 狭隘道路や谷戸地区、木造建物密集地等、災害時避難困難街区の再開発推進 • 地域防災訓練の実施、非常用品の備蓄、避難困難者受け入れ、地域連携スタッフの育成・配置 • 市街地再開発等、建物の集約化による歩道・自転車通路用空地の創出

(出典) (一財)日本建築センター「建築産業にとってのSDGs(持続可能な開発目標)一導入のためのガイドライン」を基に不動産協会事務局が作成

⇒ 会員企業の社会課題解決に資する取組みを支援