

# SDGs、ESG投資の推進により 不動産業界が求められる対応

---

2019年7月25日

CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長  
堀江 隆一

# 本日の内容

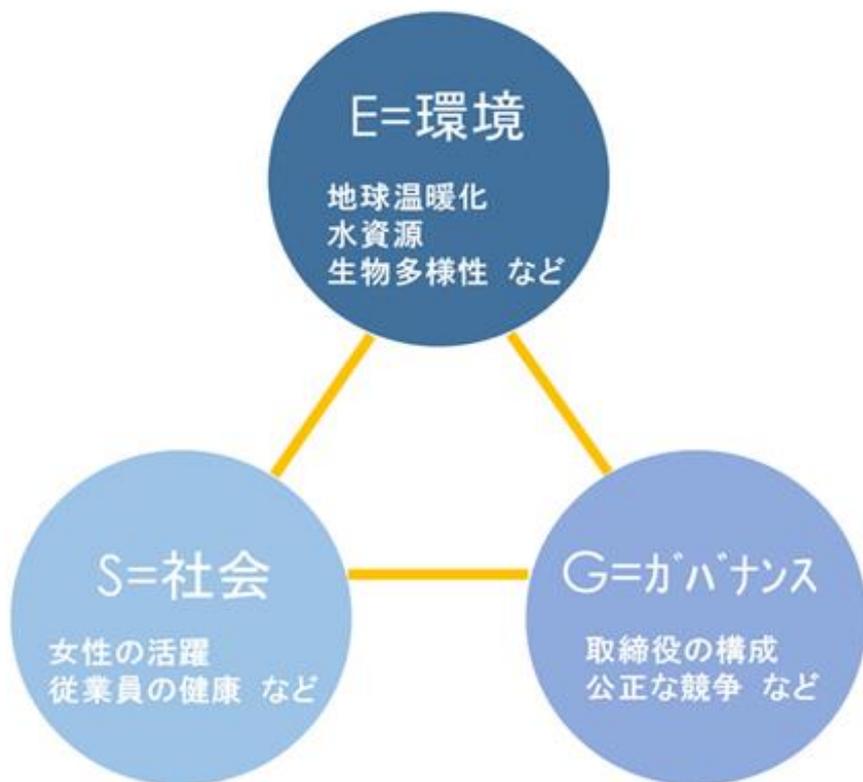
1. ESG投資の潮流
2. パリ協定とSDGsが不動産に与える影響
3. テナント企業にできる取組み

# 1. ESG投資の潮流

---

# ESG: 環境・社会・ガバナンス

ESGに関する要素の例



## ESG投資： なぜ近年話題？

### 日本でのきっかけ



年金積立金管理運用独立行政法人

- 世界最大の年金運用機関
- 運用総額156兆円以上
- 2015年 PRIへ署名
- 2017年～ ESG指数を活用した投資運用を開始

### 責任投資原則 (PRI)



# PRI（責任投資原則）（=ESG投資の推進母体）

---

- 2006年、国連がサポートする投資家イニシアティブとして設立



- **責任投資=ESG投資**

ESGの要素を組み込むことにより、  
リスク管理を向上させ、**持続可能で長期的な収益**  
を上げる投資手法  
(=経済性とESGは両立する)

- 近年は、**パリ協定**や**SDGs**の投資による実現に焦点
- 日本の不動産セクターからの参加も進む

# 不動産のESG投資

---

## 1. 選別（スクリーニング）、テーマ型投資

- 環境不動産を選別する投資：CASBEE, LEEDなど
- 環境性能が低い不動産を除外する投資

## 2. 関与（エンゲージメント）

- 物件への関与：既存ビルの省エネ改修投資
- テナントへの関与：グリーンリース

## 3. 統合（インテグレーション）

- 不動産運用プロセスへのESGの体系的な組み込み：GRESBなど

## 2. パリ協定とSDGsが 不動産に与える影響

---

# パリ協定（2015年）



PARIS2015  
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE  
COP21-CMP11

国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）

- 平均気温の上昇を2℃より十分下方に抑えると共に1.5℃に抑える努力
- 今世紀後半までに、**温室効果ガスの排出と吸収のバランス**の達成を目指す

➡ **「脱炭素」**が目標に

- 2018年12月のCOP24では**1.5℃**を意識した**目標引き上げの必要性**も示唆

# 座礁資産と財務リスク

## “座礁資産”

パリ協定の2℃目標が厳格に実行されると、  
埋蔵されている化石燃料の3分の2は燃やすことができない



潜在的に巨大な損失を、投資家が被る可能性

“時間軸の悲劇”：マーク・カーニー イングランド銀行総裁



気候変動リスク は 財務リスク

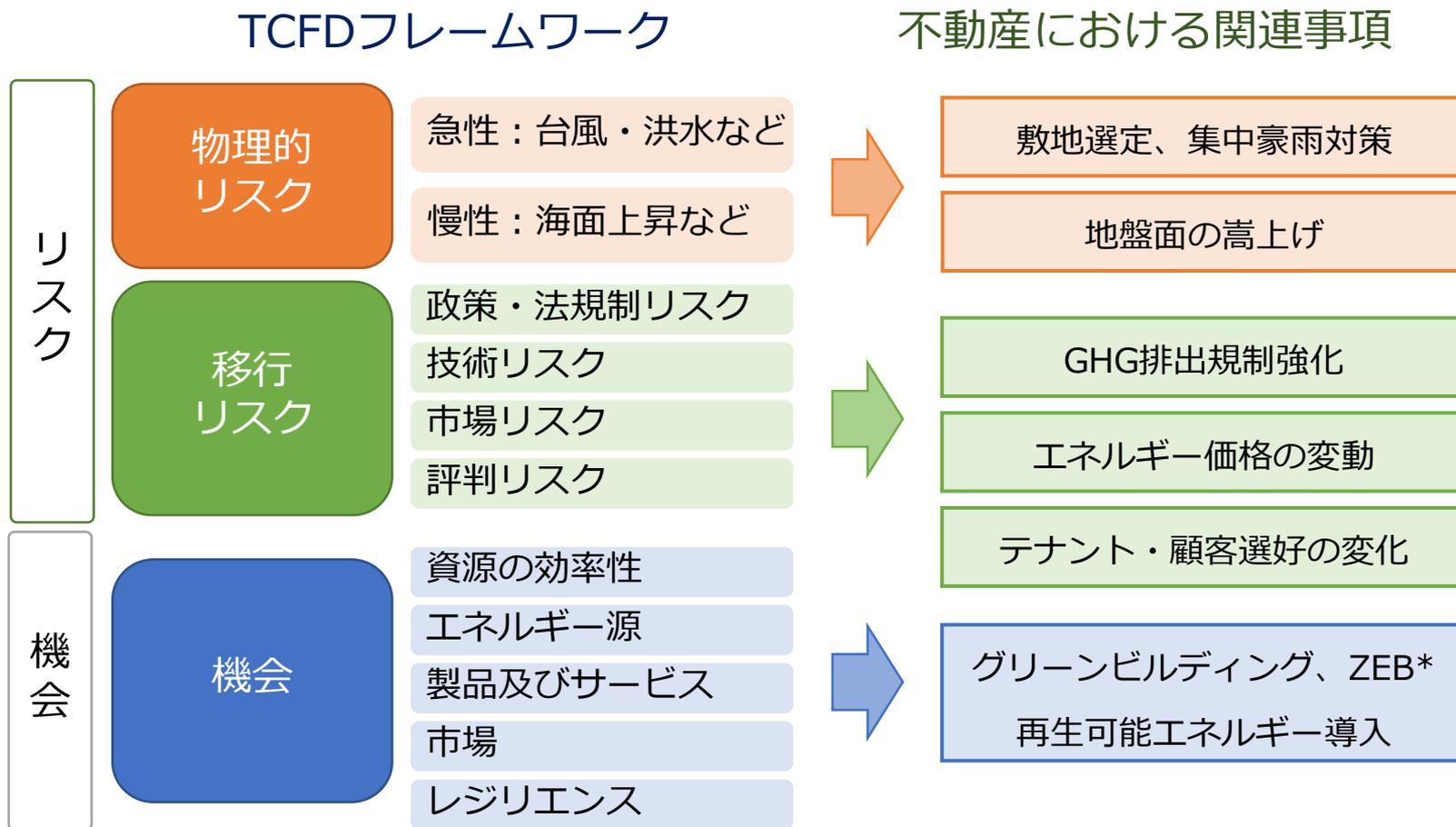
→気候変動のリスクと機会の長期的な影響  
につき金融機関等は説明すべき

# TCFDコンソーシアムの立ち上げ

2019年5月27日

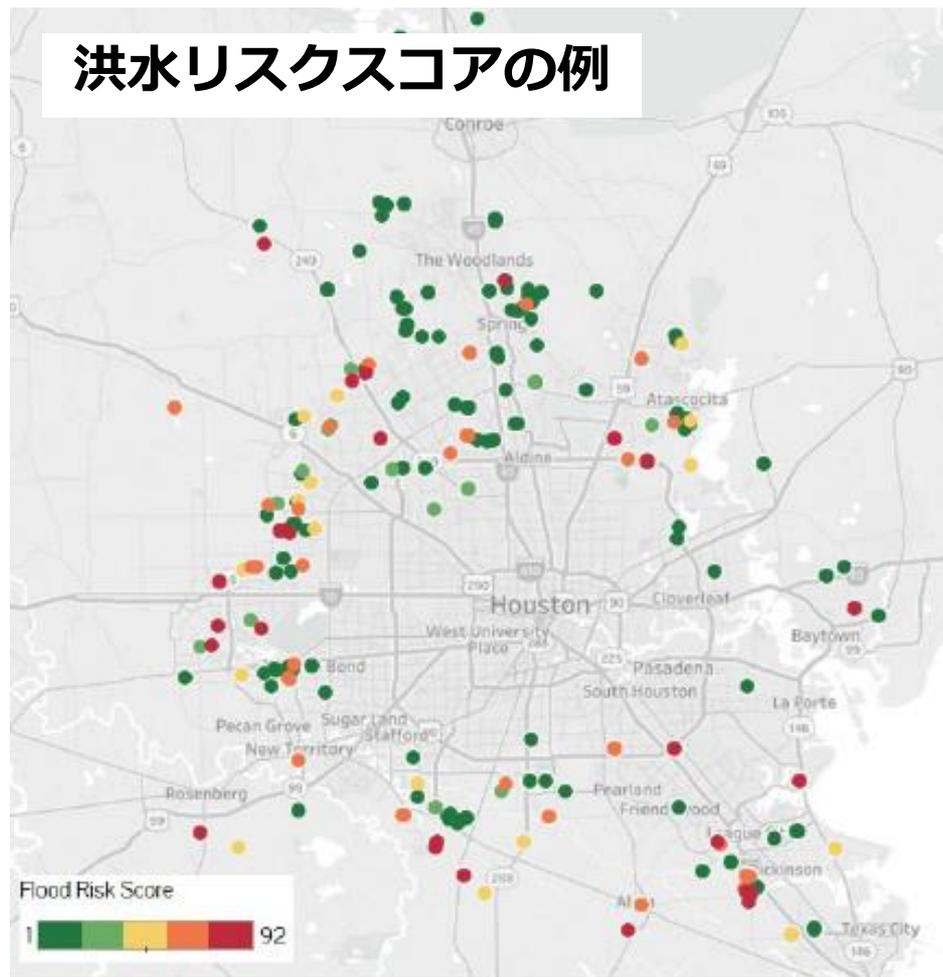


# TCFDにおける「気候変動リスクと機会」



# 物理リスク：立地や構造に基づく

## 洪水リスクスコアの例



- 温度上昇ストレス
- 水供給量の変化
- 洪水
- 台風
- 海面上昇 などのリスクを評価

# 移行リスク①：規制の強化

---

- **EU**

- 2020年12月末までに、**すべての新築ビルをNearly ZEB**とする

- **英国**

- 2018年4月以降、**エネルギー性能が一定以下の物件の賃貸が違法**に

- **米国**

- NY市：2030年に**大規模ビルでCO2排出40%削減を義務化**する法案が可決

- **豪州**

- 政府機関は**省エネ格付が一定以上のビル**にしか入居しない

- **日本**

- 環境省：**カーボンプライシング（炭素税）**のあり方に関する検討会

等々

# 移行リスク② & 機会： 市場・テナントの志向の変化



## 例：再エネ100%にコミットする企業の増加：RE100

### 食品・消費財

- コカ・コーラ
- スターバックス
- ロクシタン
- H&M

### IT

- マイクロソフト
- アップル
- グーグル
- フェイスブック
- ブルームバーグ

### 金融

- ゴールドマン・サックス
- JPモルガン
- バンク・オブ・アメリカ

⇒ **オフィスの脱炭素/ZEBに  
対するニーズの高まり**

2019年7月時点で、**世界で187社、  
日本企業は18組織**が署名

### 日本企業

- リコー
- アスクル
- 積水ハウス
- 大和ハウス
- イオン
- 東急不動産
- 丸井グループ
- 大東建託
- 戸田建設
- ソニー
- フジフィルム
- アセットマネジメントOne 等

# ZEB(ゼブ)とは?

Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称。  
快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する  
年間の一次エネルギーの収支を“0(ゼロ)”にすることを目指した建物のこと。

省エネ: 使用エネルギーの削減

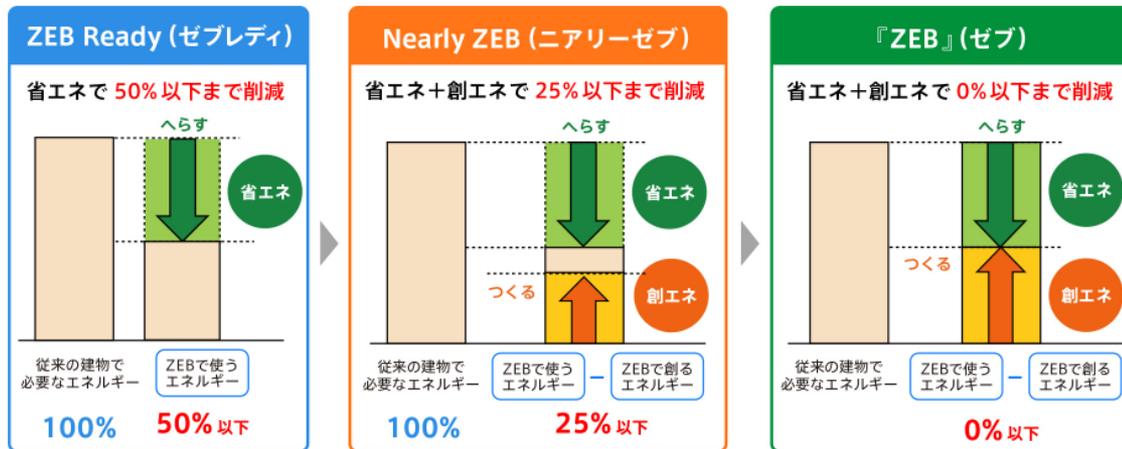
+

創エネ: 使用エネルギーの生成



エネルギー消費量を  
正味(Net)で0(ゼロ)に!!

ZEBの定義



ZEBの細かなカテゴリ

# 持続可能な開発目標 (SDGs)

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

世界を変えるための17の目標

- 2015年9月2日「国連持続可能な開発サミット」において

**2030年**へ向けた  
**17の目標、169のターゲット**を設定

- SDGs の達成には、**毎年500～700兆円の投資が要る**

⇒ **民間投資**が必要

# SDGs ウエディングケーキモデル

環境・社会・経済の  
トリプルボトムライン



	インパクト・カテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト(必要に応じて評価・緩和されること が望ましいものとして表示)	投資テーマおよびマーケット セグメント	投資前後における代表的指標 追加的ファイナンス・インパクトの例(ベースラインとの比較が必須)	関連SDGs
利用可能性、 アクセシビリティ、 価格の手頃さ、 品質	住宅	人々が適切、安全かつ手頃な価格の住宅にアクセスできること	・ジェントリフィケーション(高級化)、高価格市場における手頃な価格の住宅の減少	・社会住宅/手頃な価格の住宅	・低所得の住民用に確保された住宅数 ・社会住宅の開発戸数 ・地域における中間的な価格、および/または中間所得層が求めやすい価格であること ・ポートフォリオ配分の変化(高・中・低所得者それぞれに向けた住宅の投資比率、低・中低所得者層向け住宅投資戦略の長期化)	
	健康と衛生	人々が、単に疾病又は病弱が存在しないことではなく、身体的、精神的及び社会的に満たされた状態で生活を送れること	・保健・社会サービス、オープンスペース・レクリエーションスペースから遠く離れた地域での開発 ・気候変動の影響(暴風雨、洪水、酷暑等)に非常に脆弱な地域での開発、および/または気候変動の影響に対する回復力を欠く、あるいは低下させる開発パターンや設計の選択	・健康で満足な状態(ウェルネスとウェルビーイング) ・気候変動への適応とレジリエンス(回復力) ・健康・保健施設 ・適切な定住	・保健施設及び社会福祉施設(施設数、アクセスしやすさ) ・新設公園・緑地やアクティブなレクリエーション設備(面積、アクセスしやすさ) ・騒音・光害の住民・入居者への影響を最小限に抑える立地と設計 ・安全・安心のバシッパデザイン手法 ・気候変動の影響・ショックからの回復力を向上するためのバシッパ及びアクティブデザイン手法 ・異常気象発生時における地域住民・入居者支援施設の提供 ・衛生サービス(本管または分散ネットワーク)が整備された単位(家庭・企業) ・地域住民・入居者がアクセスしやすいパブリック・スペースの質・量の変化 ・社会サービスが提供される住民の数 ・信頼性、利用可能性、品質の向上や変化 ・衛生状態の悪さに起因する家庭や企業レベルでの疾病発生率の変化	
	雇用	人々が完全かつ生産的な雇用と適切な仕事にアクセスできること	・土地利用の変更、ジェントリフィケーションの増加による、都市外縁部への雇用や住居の追い出し(特に手作業の職業における人々の就業機会の減少)	・労働条件と技能開発	・技能訓練の提供、資格取得につながる研修 ・雇用の創出(開発業および建設業) ・一般的な生活資金の支給(開発業および建設業) ・業務用床面積の変化 ・中小企業向け業務スペースの利用しやすさ、価格の手頃さの変化	
質と有効利用	移動手段	人々が安全で、手頃な価格で、包括的で、効率的で、かつ持続可能な移動手段、交通システムおよびインフラにアクセスできること	・公共交通機関に遠い、あるいはアクセスできない、および/または自動車以外の移動手段に向かない地域での開発	・コンパクトで連続的な成長・「スマートグロース」	・カーシェアリングおよび自転車シェアリングに提供されるスペース ・住民や入居者の駐車場および自転車置き場(提供された数、現地の平均との比較) ・電気自動車充電スタンドの提供数、またはその近接性 ・公共交通サービス・路線からの距離および利用可能な数 ・居住または就業の密度(人数、地域の平均との比較) ・ポートフォリオ配分の変化(密度計測、トランジットコネクションインデックスに基づく)	
	大気	適切に消散されず、人の健康や福祉を妨げたり、その他の有害な環境影響を引き起こす汚染物質にさらされている、周囲(室外)の大気および家庭(室内)の空気品質。	・材料・デザインの選択や劣悪な建物管理による、劣悪な室内空気環境(シックビル症候群) ・都市の空気質に対する、開発の負の貢献(建設段階や運用段階で、移動手段が空気質に及ぼす影響に関連した立地面で)	・健康で満足な状態	・有害物質の低排出な材料・仕上げ材(超低VOC/ゼロVOC)の使用 ・低排出工事・保守設備、空調システム(粒子状物質、大気汚染物質)の採用 ・立地要因、すなわち自動車輸送による排出・大気汚染を削減するためのウォークアビリティ(歩きやすさ)や大量輸送機関へのアクセス ・健康と快適性に関するビル認証・評価取得 ・ビルの換気率、室内空気質、テナント・入居者満足度指数の向上 ・地域の公害・ヒートアイランド対策のための緑化(屋上緑化・壁面緑化を含む)の拡大	
	気候変動	地球大気構成と、地球大気が気候変動の直接的要因となる温室効果ガス(GHG)の排出にさらされていること。	・製造時のエネルギー使用量や二酸化炭素排出量が多い資材の利用 ・都市のスプロール化につながる立地とアクセシビリティ(自動車によるアクセスが圧倒的) ・土地利用の変化(二酸化炭素吸収源の減少)	・エネルギー効率性とクリーンエネルギー	・節約されたエネルギー消費量のワット数(KWh) ・エネルギー消費量とGHG排出量の原単位(絶対値、地域平均との比較) ・地域分散型エネルギーシステムの利用量と、再生可能エネルギーの発電量(kWh) ・回避されたCO2排出量 ・自動車を使用しない大量輸送手段へのアクセスの比率 ・ニアリー・ネット・ゼロまたはネット・ゼロエネルギー・ビルの納入 ・ポートフォリオ配分の変化(ニアリー・ネット・ゼロまたはネット・ゼロエネルギー・ビル向け) ・再生可能エネルギーにおける変化(投資額、直接消費額)	
人々、社会のための経済的価値創出	包括的で健全な経済	社会・経済に付加価値をもたらす持続可能で多様かつ革新的な市場の開発・創出	・開発行為による、既存の住宅、入居者あるいは事業の破壊あるいは立ち退き	・小企業やスモールビジネス向けインキュベータとアクセラレータ ・持続可能な建設(例:資材・製品におけるイノベーション、敷地外での製造など) ・都市再生(プレイスメイキング、コミュニティ開発・活性化)	・コミュニティ・社会サービスを受ける、あるいはそれらのサービスへのアクセスが改善した住民 ・保育所・託児所へのアクセシビリティおよび利用可能性 ・コミュニティにアクセスできる新しいパブリック・スペース ・新たなビジネスの形成、新たな入居者 ・スモールビジネスとコワーキング・スペース、スモールビジネス向けサービスへのアクセス ・敷地外製造や事前に組み立てた資材(数量、生産量の変化) ・都市インフラの改善-水、エネルギー、廃棄物・公衆衛生、輸送、移動手段、データ、ICT ・住民の所得水準のミックスや価格の手頃さの変化 ・資材関連の廃棄物の削減、建設期間の短縮、単位生産コストの削減	

# 機会：ビル認証による差別化

---

- **総合的な環境性能認証**

エネルギー、水、資材・廃棄物、敷地、室内環境などを総合的に評価した認証

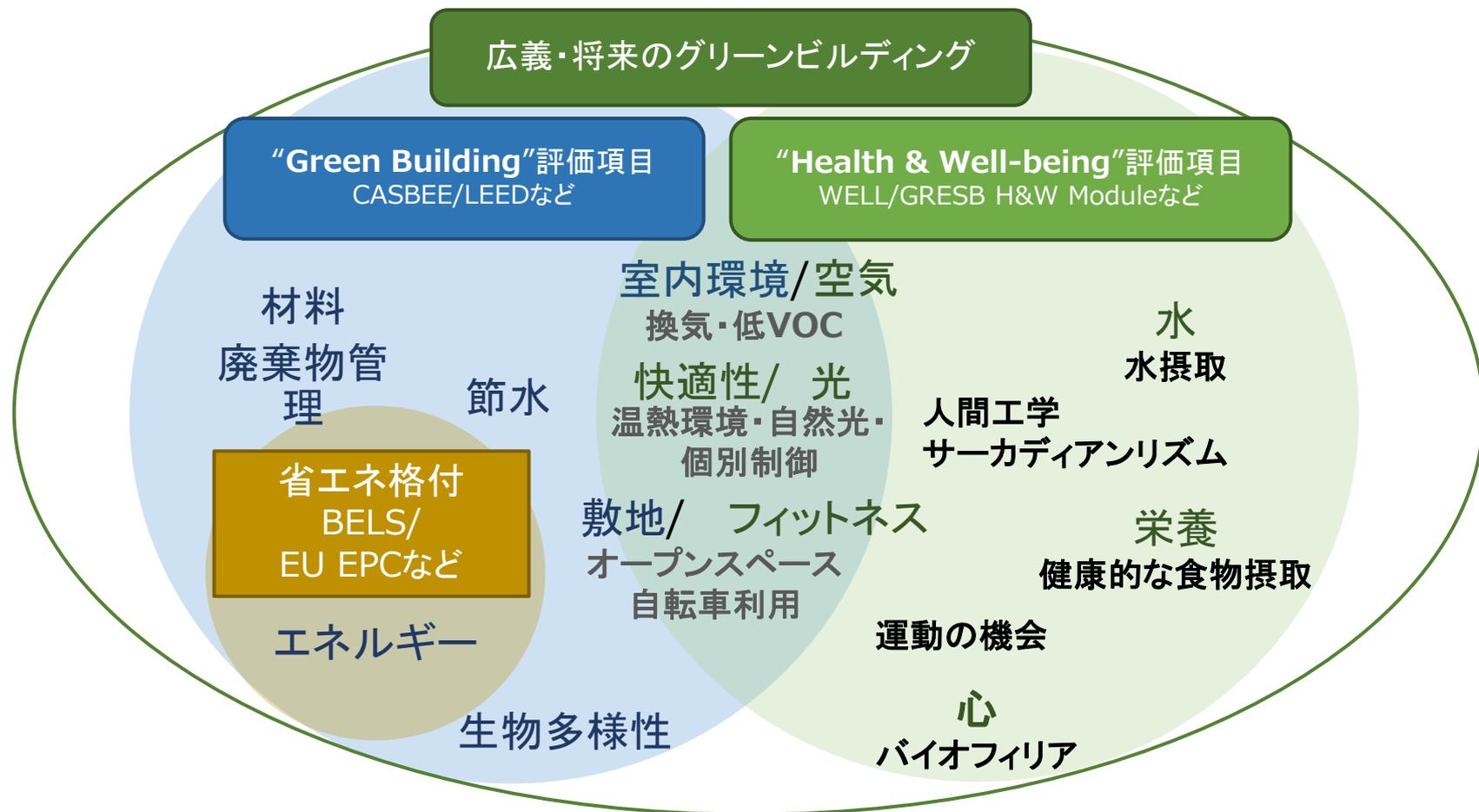
- **省エネルギー/低炭素格付**

エネルギー性能や低CO2に特化した認証・評価

- **「健康と快適性」認証**

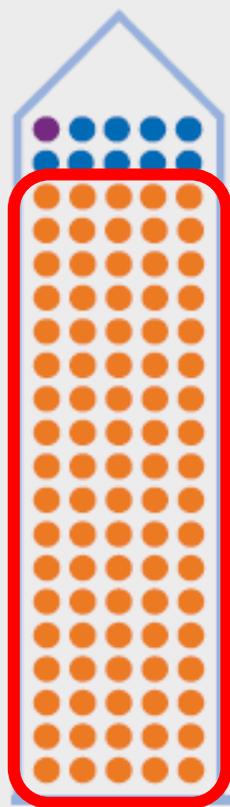
建物利用者の「健康」「快適」「豊かさ」=Health & Well-being  
に特化した認証・評価

# グリーンビルディングと健康・快適性



# 従業員/入居者の健康と快適性

Typical business operating costs<sup>1</sup>  
一般的なビジネス経費の内訳



● 1% 光熱費  
Energy costs

● 9% 賃料  
Rental costs

● 90% 人件費  
Staff costs in salaries and benefits

## 10% Variation

A 10% variation applied equally to each cost has a far from equal impact

+/- 0.1%

+/- 0.9%

+/- 9.0%

Staff costs

ビル内で働く人々の「健康と快適性」が、生産性向上のために最も重要な要素と認識されるように



テナント企業にとって、従業員の採用と確保に直結

# 室内環境と生産性の関係

眺望

OUTSIDE VIEWS

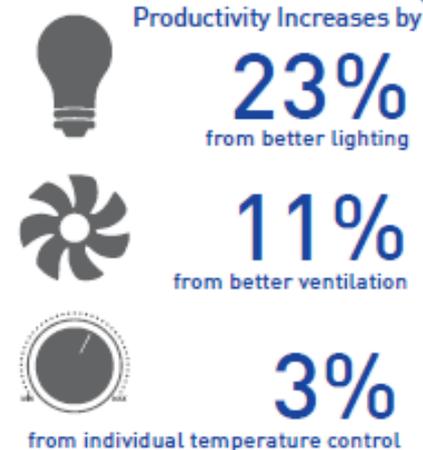


昼光

DAYLIGHT



SYSTEMS



Net present value analysis of the operational cost and productivity and health benefits of LEED certified buildings

# 3. テナント企業にできる取組み

---

# テナント企業ができること

---

- ZEBや再エネの調達が可能ナビルに入居
- グリーンリースを結び環境性能向上でオーナーと協力
- 環境、健康と快適性に関する認証取得ビルへの入居

# 国内企業のZEBへの取り組み

## ・RICOH (リコー)

リコー、オフィスビルの「ZEB」化に着手。今春の岐阜支社に続き、熊本、和歌山でも取り組み。社用車もEVかPHVに切り替え。再エネ100%化の一環（RIEF）

2019-07-01 12:30:02



リコージャパン（東京）は全国のオフィスの「ZEB」化を進めている。国土交通省の認定制度による「ゼロ・エネルギー・ビルディング（ZEB）」の3段階認証のいずれかを取得する。今春、岐阜支社で取得したのに続き、熊本市と和歌山市でも取り組みを始めた。リコーは自社で使用する電力を100%再生可能エネルギーにする「RE100」に署名しており、オフィスのZEB化はその一環。

### リコーの 新しい環境経営目標と RE100参加について

#### ③ RE100への参加表明（日本企業として初）

**RICOH**  
imagine. change.

#### リコーの再エネ活用目標

使用電力を2050年までに100%、2030年までに少なくとも30%、再生可能エネルギーで賄う。

#### RE100参加理由

- 再エネの積極活用の企業姿勢をグローバルに明示し、社内の意識づけを図る。
- 推進中の省エネ、創エネなどエネルギー関連ビジネス展開の後押しを図る。
- ESG投資、各種企業評価制度における評価向上に繋げる。
- 電力需要家の立場から再エネの必要性を意思表示、供給側の変革を促す。

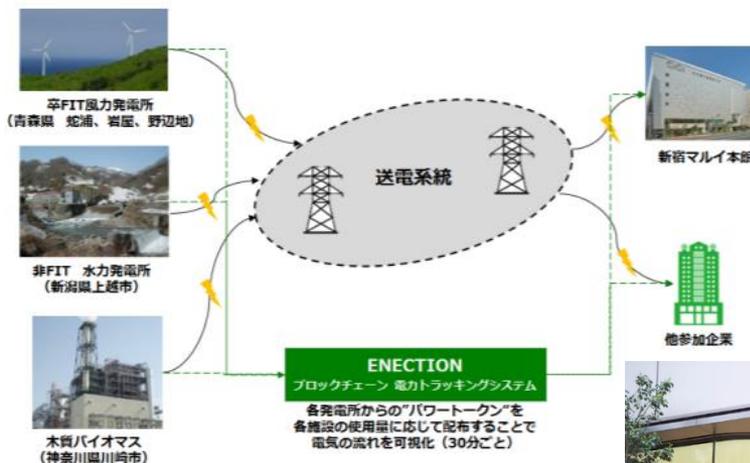
# 再生可能エネルギー導入 (RE100加盟) 企業の拡がり

## ・丸井グループ

### ■ 再生可能エネルギーの導入について

2018年9月より当社グループの小売店舗「新宿マルイ本館」にて、みんな電力の新たなサービス「ENECT RE100プラン※」のトライアルに参加しています。

このサービスは日本で初めて、ブロックチェーン技術により供給元の再エネ発電所の特定（電源のトレーサビリティ）を実現するもので、『RE100』が重視する再エネ電力調達の原則に沿うものと考えております。

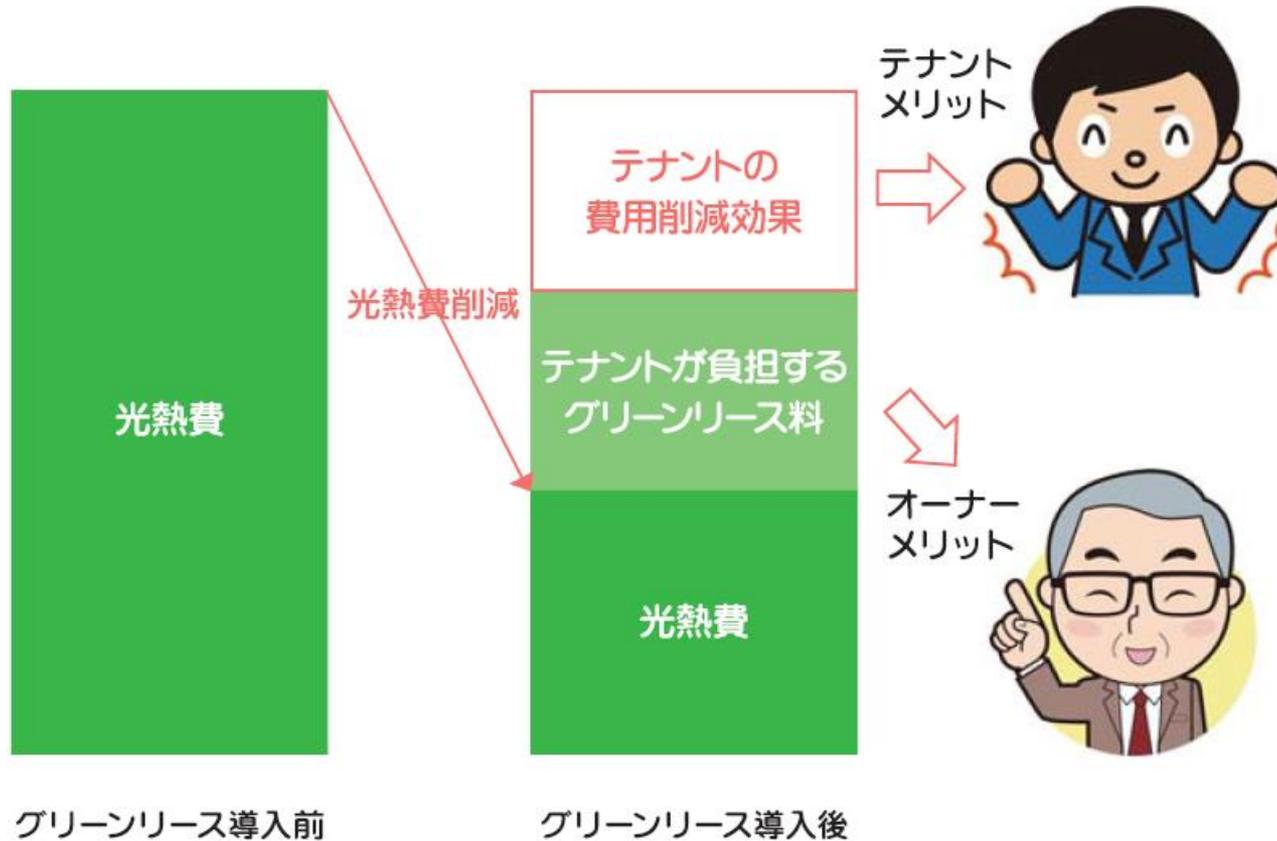


2018年4月オープンのApple 新宿(新宿マルイ本館1F) →  
(米)Appleが、再生可能エネルギーで世界的に自社電力を100%調達を約束していることと関連



# グリーンリース①設備改修

LED照明や空調設備などの省エネ改修の実施により・・・



# グリーンリース②運用改善

## ▼ 運用改善のグリーンリース

オーナー・テナント間の省エネ対策や情報共有などの協力を明文化する取組

### 取組例 1 エネルギーデータの 情報共有

<契約例>

甲（オーナー）及び乙（テナント）は、本物件に関する次のデータを共有する。

- ①電気・ガス・その他燃料の消費量
- ②水の使用量

### 取組例 2 エネルギー 削減目標の設定

<契約例>

甲及び乙は電気・ガス・その他の燃料の消費量の削減について目標を設定し、互いに協力して目標達成に努める。

### 取組例 3 運用対策の 協力

<契約例>

乙は専用部において業務に支障のない範囲に限り、CO<sub>2</sub>削減、省エネルギーに協力する。

- ①未利用区画の空調停止
- ②昼休み中の照明消灯

この他、「空調の設定温度の取決め」など省エネと快適性の両立に関するものもあります！



# テナントが主体となってオーナー・サブテナントと三者での契約を実現した事例



## ▼ 本事例のポイント

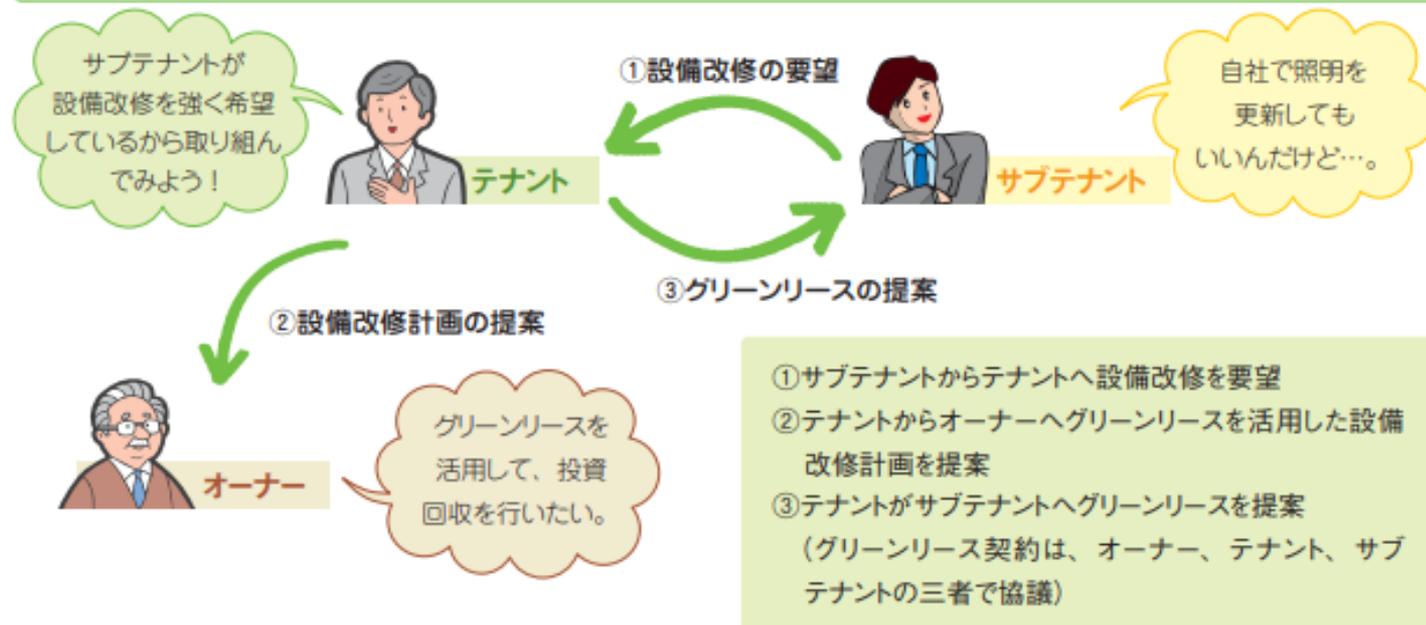
本事例は、サブテナントから支払われたグリーンリース料をテナントがとりまとめ、オーナーに還元する、先進的な取組みをしている事例です。同様の形態（サブリース等）のビルでグリーンリースを実施する際に、参考にしてみましょう。



## ▼ 事業所概要

- 竣工年月 1975年頃
- 延床面積 12,000㎡程度

## ▼ 取組の経緯

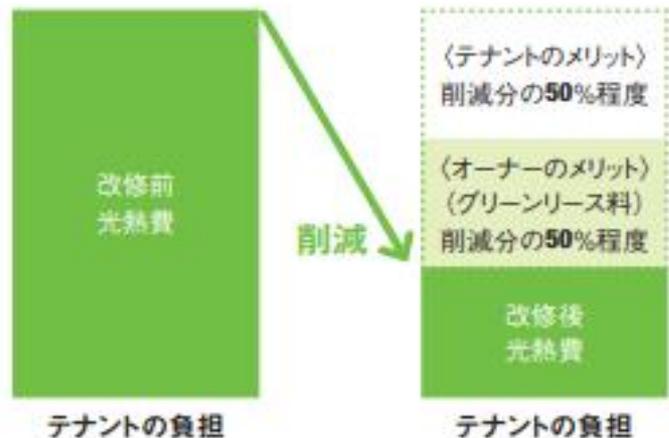


## ▼ グリーンリース契約内容

照明の利用の対価として、テナントからオーナーへ月額サービス料(グリーンリース料)を支払う。【月額サービス料: (削減量×一定割合(50%程度))×単価】

オーナーとテナント、テナントと12のサブテナントで、それぞれ5年間のグリーンリース契約を締結

照明設備の改修は、FLRからLEDに改修する際に、過剰な照度とならないよう照明台数を削減



充当

改修費用	約5,700万円
助成金額*	約2,850万円
差額	約2,850万円

テナントからオーナーに支払うグリーンリース料を差額に充当した場合は、大部分の投資回収ができる見込みです。



\*本事例は、グリーンリース普及促進事業(平成30年度まで)の助成金を活用しています。

## ▼ 成功の秘訣

- 1 1棟借りのテナントが中心となり、初期費用を負担するオーナーと光熱費が削減されるサブテナントのそれぞれに、グリーンリースのメリット等を分かりやすく説明
- 2 サブテナントの理解を得るため、グリーンリース料は実績に伴う変動制に設定

## グリーンリース実施後のテナントの声

- ・本社から光熱費の削減目標が設定されていたので、LED照明などの省エネ設備が導入されたことによって目標が達成できて良かった。
- ・光熱費の着実な削減が見込めることから、自社で所有しているテナントビルでも、同様にグリーンリースを実施したい。

# 省エネ化実現に向けての支援策(東京都)

## 省エネ改修効果診断ツール（見える化プロジェクト）（2017年～）



### ① 建物概要

建物名等の基本情報

### ③ 省エネ性能

空調及び照明の設備改修後の省エネ性能をピクトグラムで表示

### ② ベンチマーク評価

設備改修後に向上する省エネレベルを表示  
 ※A4～C までの7段階15レンジで省エネレベルを表示

### ④ 削減効果

設備改修後に削減される電力量やCO<sub>2</sub>排出量等を表示

# 認証システム各種（海外）

## LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

省エネと環境に配慮した建物と敷地利用についての環境性能評価システム。

建物の用途に応じ、評価対象を5つに分類。

LEED ID+C (Interior Design and Construction)

-建物の内装の設計・施工の工程を評価。

テナント利用事業者が、申請・取得可能なLEED認証。



NTTファシリティーズ本社  
既存ビル改修において日本  
企業初のLEED認証取得

## WELL

人間の健康・快適性を重点に考慮した建築空間の設計、施工、運用に関する認証制度。

評価のタイプは3種類。

1. 新築及び既存の建物
2. 新築及び既存のインテリア
3. コア&シェル（テナントビル）\*

\* LEEDと同様に、テナントのみで申請・取得が可能。



横浜グランゲート  
国内初、コア&シェル部門  
で認証(予備認証)を取得。



# WELL認証取得の経済的メリット分析

## 経済的メリットを分析

(CBRE LAオフィス)

空気	①湿度管理⇒②シックビル症候群発生率が4%減少⇒③体調不良(にもかかわらず出勤)による低生産性状態が1.6時間減少⇒④生産性への寄与1.6%⇒⑤従業員1人当たり\$79のメリット
水	①塩化物とフッ化物の低減⇒②発がんリスクが0.5%減少⇒③医療費が\$37.39減少⇒④健康保険コストの減少⇒⑤従業員1人当たり\$38のメリット
食物	①食物と栄養に関する情報・教育⇒②肥満リスクが0.5%減少⇒③病欠が0.12日減少⇒④生産性が0.05%向上⇒⑤従業員1人当たり\$38のメリット
光	①窓のデザインと性能⇒②健康の実感が40.21%向上⇒③仕事への満足度が22.35%向上⇒④生産性が2.01%向上⇒⑤従業員1人当たり\$1,583のメリット
体を動かすこと	①運動器具の提供⇒②脳卒中の発生率が7%減少⇒③病欠が2.63日減少⇒④生産性が1.05%向上⇒⑤従業員1人当たり\$776のメリット
快適性	①エルゴノミクス⇒②腰痛の発生率が27.5%減少⇒③事故発生率が2.75%減少⇒④医療費の減少⇒⑤従業員1人当たり\$908のメリット



**メリットの合計**  
**\$3,422**

認証取得のための投資  
(従業員1人当り  
\$3,500)  
を1年でほぼ回収

# 認証取得ビルの事例

## ・楽天クリムゾンハウス(本社)



活発なコミュニケーションを促進するための環境づくり

- ・スタンディングデスク
- ・オフィス内の動線 etc.

- ・メニューの充実化
- ・食事の無料化
- ・自然光を取り入れる配光設計

自然光を取り入れた広々としたカフェテリア



従業員が使用できるフィットネスジムとスパ・マッサージ施設

- ・従業員の健康維持
- ・職場における快適性 etc.

# 認証システム各種（日本①）



## CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築物の環境性能を評価・格付けする手法。

省エネルギーや環境負荷の少ない資材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価。評価ツールは新築、既存など。



DBJ Green Building

## DBJ Green Building 認証

日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度で環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）の評価。

建物の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価を通じ、既存ビルのESG取組を支援。

# 認証システム各種（日本②）

## BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

国土交通省制定の「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価・表示を適確に実施することを目的とした建築物省エネルギー性能表示制度。



## カーボンレポート制度（低炭素事業）

中小テナントビルオーナー提出の地球温暖化対策報告書に基づいて、東京都が作成。ビルオーナーは、低炭素ベンチマークや温暖化対策の実施状況をカーボンレポートに示すことで、テナント入居者・入居希望者等に保有ビルの省エネ性能をアピール。



# 認証システム各種（日本③）



## CASBEE-ウェルネスオフィス

2019年5月～

評価項目：

-建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組み。

-建物内で執務するワーカーの知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能。

テナントだけでの申請はできないが、オーナーとテナントが共同での申請が可能

『CASBEE-ウェルネスオフィス 評価マニュアル（2019年版）』

## 空間・内装



自然を取り入れた空間づくり等、コンセプトが明確化された内装

## リフレッシュ



執務者が休息できる家具が備わった休憩スペース

## 情報通信



自席以外でもインターネットを自由に使える充実した通信環境

## 音



集中して作業ができる遮音された空間

## 運動



執務室内に設置されたアクセスしやすい階段

## 維持管理



定期的な室内環境調査

## 光



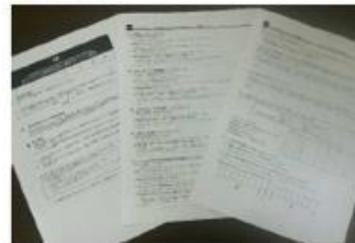
自然光を積極的に取り入れた執務室

## 運動



健康に配慮した様々な姿勢をとることができる家具

## 満足度



執務者に対する定期的な執務環境の満足度調査

## リフレッシュ



執務室内に設けられたカフェテリア

## 移動空間・コミュニケーション



廊下や階段近くで気軽に打合せできる空間

## プログラム



地域イベントを活用した執務者の交流促進

# 認証取得ビルの事例

## ・ 大手町パークビルディング（三菱地所(株)新本社ビル） CASBEE S、DBJ Green Building 認証 5つ星

多様な働き方の サポート機能	大規模最新鋭オフィス	1フロア約1,030坪の整形無柱大空間を確保し、フレキシビリティの高い執務環境を整備。皇居側には約50mに亘るワイドな眺望が広がる。
	オフィスサポートフロア	皇居の緑に面するオフィス就業者専用ラウンジ、店舗、保育所を併設。ラウンジ内には、フィットネス、仮眠室等を設け、多様な働き方を支援する。
	The Premier Floor Otemachi	丸ビル34階「The Premier Floor Marunouchi」に次ぐ第2弾として、サービス機能付小規模オフィスを整備し、企業の成長ステージに合わせたオフィスのバリエーションを用意。
大手町初の住機能	アスコット丸の内東京	シンガポールに本社を置くアスコット社によるサービスアパートメントの最上級ブランド「アスコット」が日本初出店。職住近接のビジネススタイルを実現する。
皇居の自然・生物 との調和	ホトリア広場	来街者や就業者のコミュニティ活動の拠点となる緑豊かな広場。生物多様性に配慮した設えとし、皇居を中心とする生物多様性ネットワークを「見える化」する取り組みも実施。



## 講師の紹介

# 堀江 隆一

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

代表取締役社長

不動産のESG投資や環境不動産に関するコンサルティング・調査業務を行うCSRデザイン環境投資顧問株式会社の代表取締役社長。以前は日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券に合計22年間勤務し、ドイツ証券ではマネージング・ディレクターとして再生可能エネルギーファンド等を含むストラクチャード・ファイナンス業務を統括。

東京大学法学部卒、カリフォルニア大学バークレー校MBA、LEED AP、CASBEE不動産評価員、国土交通省「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」座長、東京都「中小テナントビル低炭素パートナーシップ」座長、国連環境計画金融イニシアティブ不動産WG特別顧問、責任投資原則(PRI)日本ネットワーク不動産WG・インフラストラクチャーWG議長など。

## CSRデザイン環境投資顧問株式会社

当社は、不動産投資・運用のサステナビリティ面に特化したコンサルティング会社です。

社名のCSRは「Corporate Social Responsibility（企業の社会的責任）」の略であると同時に、「Catalyst for Sustainability and Responsibility（サステナビリティと責任（投資）を推進する触媒）」でありたいとの意味が込められています。当社のミッションは、「環境・サステナビリティ」に配慮した「不動産・まちづくり」を「金融・投資」と「政策・制度」の推進力によって実現することです。

当社は、欧州の主要年金基金が中心となって設立されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）の日本市場アドバイザーを務めております。また、国や自治体などの公的セクターから建築・不動産部門の脱炭素・環境配慮政策に係る調査・提言業務を継続的に受託しております。

電話： 03-5213-4830

E-mail: [gja@csr-design.com](mailto:gja@csr-design.com)