

トップレベル事業所セミナー

不動産ESG投資の最新動向と トップレベル事業所認定制度

2026年2月10日

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

CSR DESIGN

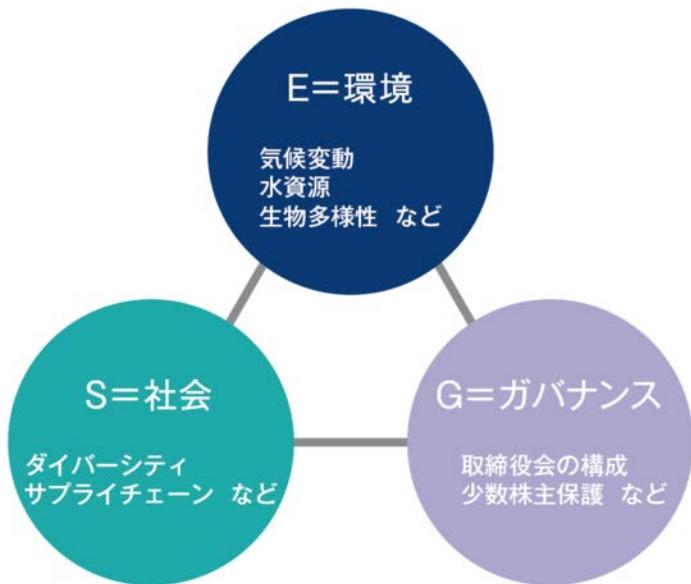
本日の内容

- ESG投資の最新動向
- 不動産ESG投資とトップレベル事業所
- サステナビリティ課題における脱炭素の重要性
- 脱炭素以外の視点：適応/レジリエンス、健康とウェルビーイングなど

ESG投資の普及

ESG: 環境・社会・ガバナンス

ESGに関する要素の例



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 **責任投資原則 (PRI)**へ署名
- 2017年～ ESG指数を活用した投資運用を開始
- 2018年～ オルタナティブ資産運用においてESG要素を考慮
- 2025年 **サステナビリティ投資方針**策定

株式、債券、**不動産**など全ての資産でESGの要素を考慮した投資を進める意向表明

ESG投資の推進母体：責任投資原則（PRI）

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
アナン元国連事務総長が提唱

「責任投資」 = 「ESG投資」

ESGの要素を組込むことにより、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の追求

経済性とESGはトレードオフではない！

PRIの6原則

- 1.私たちは、投資分析と意思決定のプロセスにESG課題を組み込みます
- 2.私たちは、活動的な所有者となり所有方針と所有習慣にESG問題を組入れます
- 3.私たちは、投資対象の企業に対してESG課題についての適切な開示を求めます
- 4.私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかを行います
- 5.私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
- 6.私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します



PRI署名機関が増加



- グローバル、国内ともに署名機関数は増加
- 国内の不動産関連の運用機関数も20を超える



※脱退した署名機関を除いた機関を対象とした集計

出典：PRIウェブサイトより弊社作成（2024年10月7日時点）

責任銀行原則（PRB）



- 2019年に国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）の下に設立
- SDGsやパリ協定達成のため、銀行業務を通じたポジティブ/ネガティブなインパクトを評価・管理・開示していくことを求める
- 2026年1月現在、国内外で363超の銀行等が署名



銀行名（略称）	署名年月
MUFG	Sep-19
SMFG	Sep-19
みずほFG	Sep-19
三井住友トラストホールディングス	Sep-19
滋賀銀行	Feb-20
野村ホールディングス	May-20
九州フィナンシャルグループ	Sep-20
新生銀行	Apr-20
農林中央金庫	Mar-22
琉球銀行	Mar-24

米国のアンチESGの状況

- トランプ氏が大統領に復活したことから、第1期政権と同様にパリ協定からの離脱などの施策が実行されているが、**民主党が支配する州・自治体や企業の動きは連邦政府の動きとは別**

パリ協定からの脱退について「離脱すべきでない」と態度を表明した石油大手エクソンモービルCEO：ダレン・ウッズ氏



- 多くの金融機関ではアンチESGの政治的な動きを考慮して、**ESGの名称をサステナビリティなどに変更して活動は概ね継続**

米国気候同盟の取組み

米国気候同盟 (United States Climate Alliance) は、州政府レベルで国連気候変動枠組み条約 (UNFCCC) を支持する書簡を送付
同書簡では米国経済の約60%、米国人口の約55%を代表する24人の知事が超党派連合を組み気候変動対策を推進



日本政府は引き続きESG・インパクト投資を後押し

- 2023年、東京で開かれた**責任投資原則（PRI）**の年次総会にて、岸田首相（当時）が日本の公的年金基金7機関がPRIに署名する予定と発表
- 2024年7月30日、7機関※の署名が完了
運用資産総額は90兆円
※国家公務員共済組合連合会、地方公務員共済組合連合会、国民年金基金連合会、警察共済組合、全国市町村職員共済組合連合会、公立学校共済組合、私立学校教職員共済
- 2024年8月に内閣官房が**アセットオーナープリンシップ**を公表。
それを受け、**GPIF**は2025年3月に**サステナビリティ投資方針**を公表し、ESG投資だけでなく**インパクト投資**も今後は推進する方向性を示す



不動産のESG投資とは

1. 選別（スクリーニング）

- ◆環境性能が高い不動産を選別する投資
- ◆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の体系的な組込み

建築物・不動産の環境等認証・評価制度の一覧

		総合環境性能認証・評価		省エネルギー/低炭素格付・指標		「健康とウェルビーイング」認証	
		海外/グローバル	日本	海外/グローバル	日本	海外/グローバル	日本
個別不動産	新築	 					
	既存			 ENERGY STAR		 fitwel	
ポートフォリオ							
会社・ファンド							
まちづくり・都市							

この他、[生物多様性](#)、[レジリエンス](#)に関する認証もあり

トップレベル事業所の特徴

- 元々は省エネに特化した認定で、主に「推進体制の整備」、「高効率設備の導入」、「運用の改善」を評価
- 今後は省エネに加えて再エネ利用についても評価
- 気候変動への適応/レジリエンス、エンボディドカーボン、ウェルネスについても評価



1. 選別（スクリーニング）

■ポジティブ・スクリーニング

（環境不動産を選別）

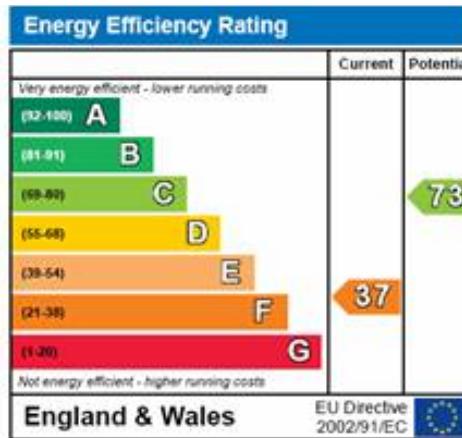
- ◆米国REITの例：新規開発は原則LEEDシルバー認証以上を取得



■ネガティブ・スクリーニング

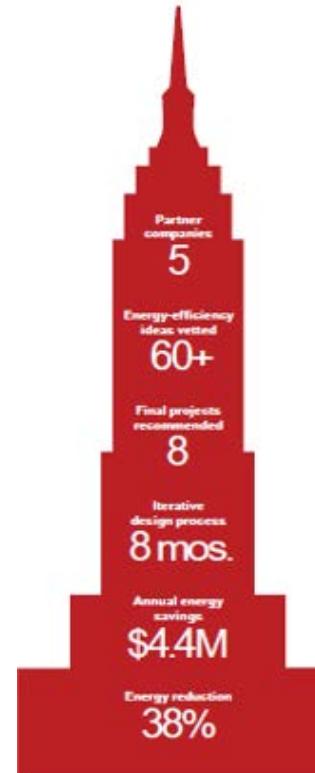
（環境性能が低い不動産を除外）

- ◆英国では、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**



2. 関与（エンゲージメント）

- 既存ビルの省エネ改修投資
NYのエンパイア・ステート・ビル
- 省エネ改修投資: \$13-20M
シミュレーションにより、費用対効果の高い
施策のみ実施
- エネルギー費用削減: ▲38% (年\$4.4M)
- LEEDゴールド認証、ENERGY STAR取得
- 入居希望が殺到、賃料が改修前の2倍に



3. 統合（インテグレーション）：GRESB

		スコア配分
GRESB 2軸	マネジメント・コンポーネント（MC）	30%
	パフォーマンス・コンポーネント（PC）	70%
各分野 の内訳	マネジメント・コンポーネント（MC）	
	1. リーダーシップ	7.00%
	2. ポリシー	4.50%
	3. レポートинг	3.75%
	4. リスク管理	4.75%
	5. ステークホルダー・エンゲージメント	10.00%
各分野 の内訳	パフォーマンス・コンポーネント（PC）	
	1. リスク評価	9.00%
	2. 目標	2.00%
	3. テナントとコミュニティ	11.00%
	4. データのパフォーマンス（エネルギー、GHG、水、廃棄物）	32.00%
	5. データに対する第三者レビュー	5.50%
	6. グリーンビル認証	10.50%

※2024年評価の項目

世界の専門家が認識するリスク

今後10年で重大な脅威になると予想されたリスク上位5項目 (2013-2026)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1位	極端な所得格差	所得格差	地域に影響をもたらす国家間紛争	非自発的移民	異常気象	異常気象	異常気象	異常気象	異常気象	気候変動緩和・適応への失敗	気候変動緩和の失敗	異常気象	異常気象	異常気象
2位	長期間にわたる財政不均衡	異常気象	異常気象	異常気象	大規模な非自発的移民	自然災害	気候変動緩和・適応への失敗	気候変動緩和・適応への失敗	気候変動緩和・適応への失敗	異常気象	気候変動適応の失敗	地球システムの危機的变化	生物多様性の喪失と生態系の崩壊	生物多様性の喪失と生態系の崩壊
3位	GHG排出量の増大	失業、不完全雇用	国家統治の失敗	気候変動緩和・適応への失敗	大規模な自然災害	サイバー攻撃	自然災害	自然災害	人為的な環境災害	生物多様性の喪失	自然災害と異常気象	生物多様性の喪失と生態系の崩壊	地球システムの危機的变化	地球システムの危機的变化
4位	水供給危機	気候変動	国家崩壊または国家危機	国家間紛争	大規模なテロ攻撃	データ不正利用、窃盗	データ不正利用、窃盗	生物多様性の喪失	感染症	社会的一体性の崩壊	生物多様性の喪失と生態系の崩壊	天然資源不足	天然資源不足	誤報と偽情報
5位	高齢化への対応の失敗	サイバー攻撃	高度な構造的失業または過小労働	大規模な自然災害	データ不正利用、窃盗	気候変動緩和・適応への失敗	サイバー攻撃	人為的な環境災害	生物多様性の喪失	生計の危機	大規模な非自発的移民	誤報と偽情報	誤報と偽情報	AI技術がもたらす悪影響

■ 経済リスク 環境リスク 地政学リスク 社会リスク テクノロジーリスク

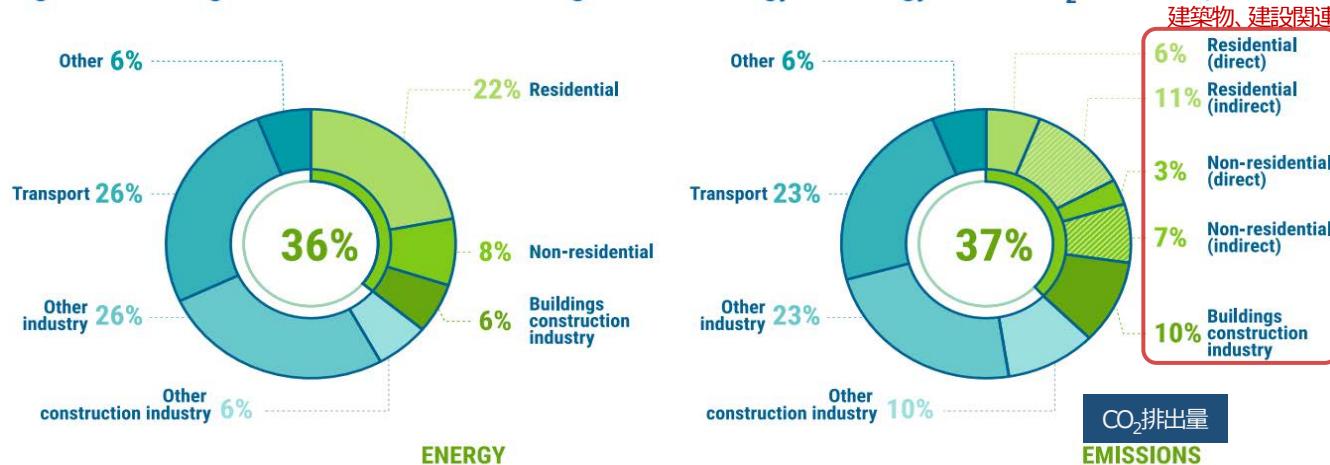
■ 環境関連のリスク（気候変動、生物多様性、地球システム全体）が引き続き重大との認識

脱炭素における建築・不動産セクターの重要性

- 建築物・建設関連のCO₂排出量は**全世界の40%弱程度**を占め、気候変動への影響が大きい（2019：38%、2020：37%）
- 脱炭素のためには、不動産セクターでの取組が重要である

世界の最終エネルギー消費とエネルギー関連CO₂排出量に占める建築物、建設関連の割合（2020）

Figure 2. Buildings and construction's share of global final energy and energy-related CO₂ emissions, 2020



座礁資産と財務リスク

“座礁資産”

パリ協定の2℃目標

→ 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



“時間軸の悲劇” (マーク・カーニー イングランド銀行前総裁)

→ 潜在的に巨大な損失を、投資家が被る可能性



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とは

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

■2015年 G20 金融安定理事会 (FSB) により設立

「気候変動のリスクと機会の長期的な財務的影響につき金融機関等は説明すべき」

■2017年6月最終報告書で、開示の推奨枠組を公表

ガバナンス

- 取締役の関与
- 管理職の関与

戦略

- 短中長期のリスクと機会の説明
- ビジネス戦略への影響 (事業、戦略、財務面)
- シナリオ下でのレジリエンス評価

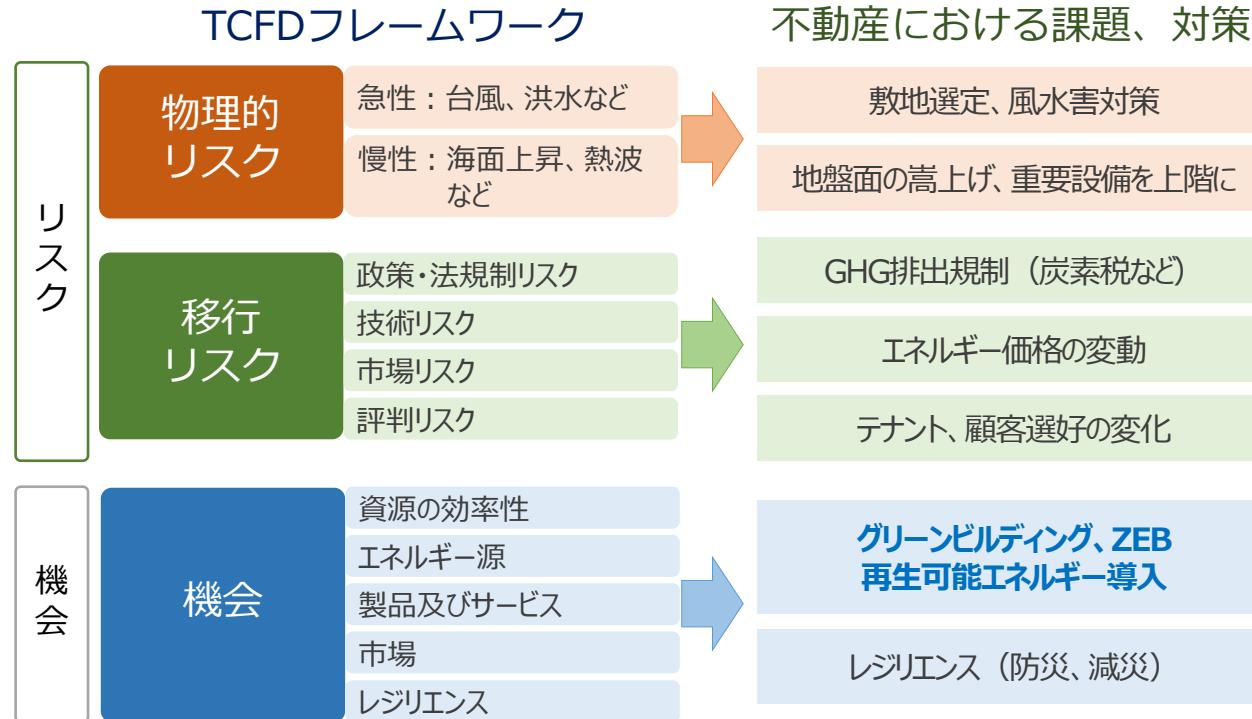
リスク管理

- リスク評価方法
- リスク管理方法
- 全社的なリスク評価プロセスとの関係

指標と目標

- リスクと機会を評価するための指標
- リスクと機会に関する目標と達成度
- Scope1,2,3GHG排出量を開示

気候変動によるリスクと機会



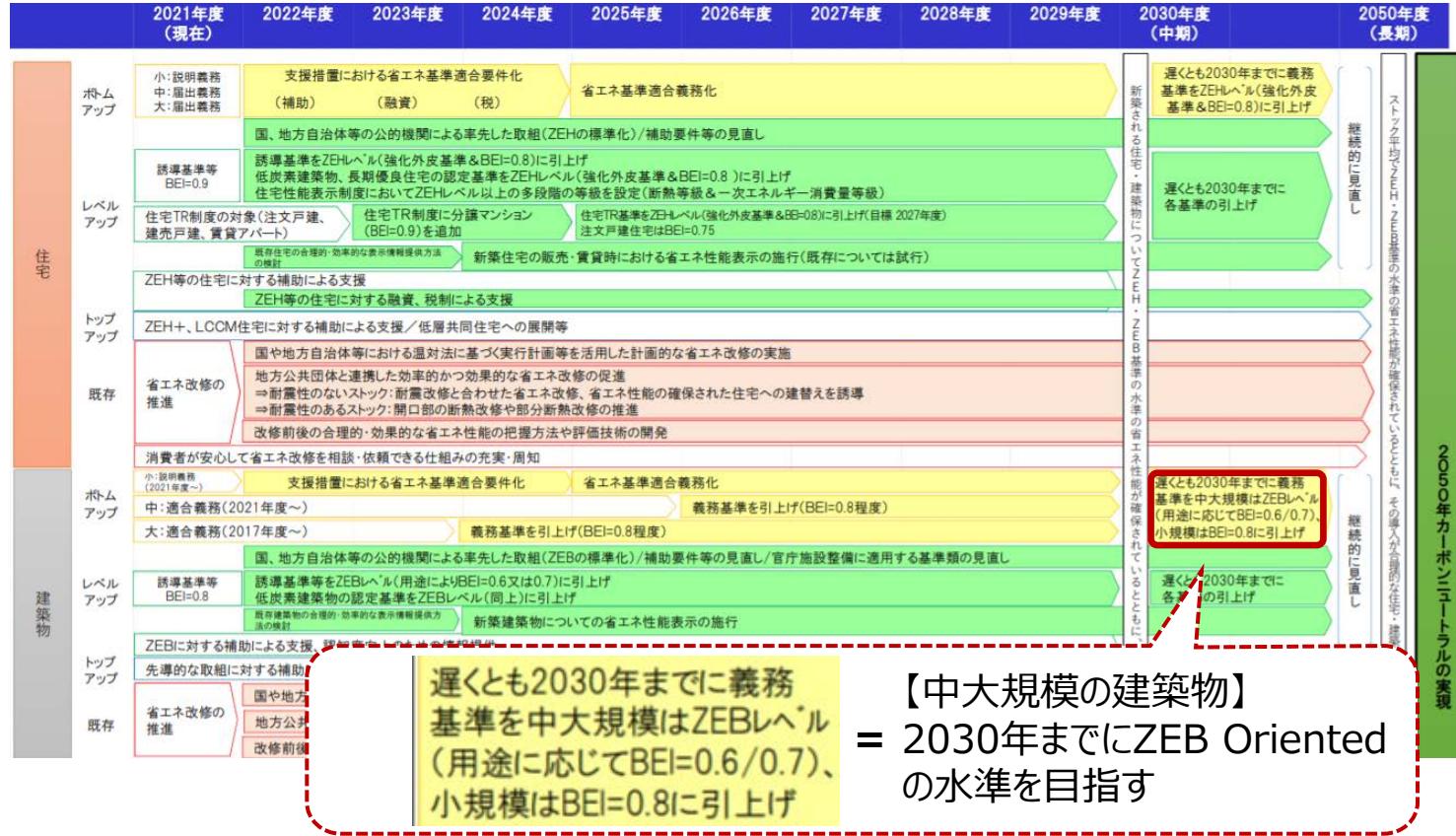
脱炭素へ向けた規制： EUでは新築はゼロエミッションへ

- 2020年12月末までに、**全ての新築建築物をNearly Zero-Energy Buildings (NZEB) とすることが義務化**



- 2024年4月、建築物エネルギー性能指令（EPBD）を改正・強化
 - ◆ 2030年までに**全ての新築建築物をZero Emission Buildings**とすることを規定
 - ◆ 2050年までに**既存建築物をZero Emission Buildings**とすべきと明記
 - ◆ 新築建築物の**ホールライフカーボンを算定**すべきとの方向性を明示
 - ◆ **化石燃料を使用するボイラーを完全に廃止**（2040年までを推奨）
加盟国に**冷暖房における化石燃料の段階的廃止**のための措置を求める
 - ◆ 各国の**住宅ストックの一次エネルギー消費量平均**を2020年比で、
2030年までに最低16%、2035年までに20~22%削減することを規定

国交省・経産省・環境省による「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関する ロードマップ」（2021年8月）



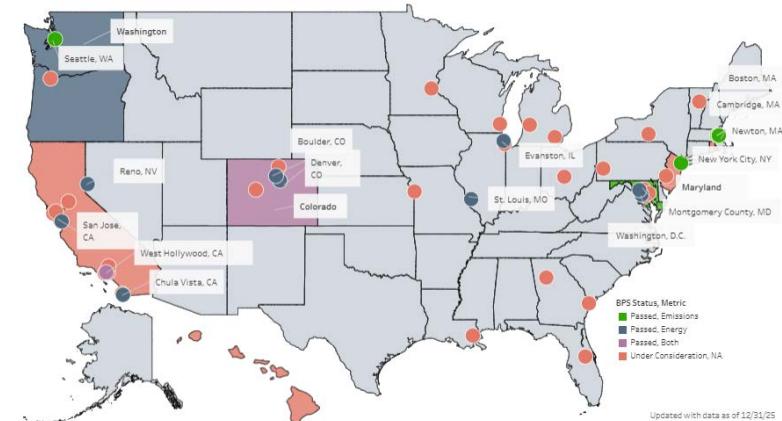
【中大規模の建築物】
= 2030年までにZEB Oriented
の水準を目指す

海外における既存建物への法規制

欧州と米国

欧州と、米国の一部の州・都市では、エネルギー性能が基準値未満だと罰金・取引制限が課される諸制度が導入済み

- 欧州：Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) が進行中
既存物件には**EPC (Energy Performance Certificate)** が義務化
 - ◆ 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
 - ◆ オランダ：2023年1月以降、エネルギー性能が一定以下のオフィスは使用不可
- 米国（都市・州）：既存建物への**Building Performance Standards (BPS)** の導入状況（NY市など、マークのあるところは検討中～導入済み、2025/12/31時点）



実績値表示制度 (2026年度以降制度化予定)

- 設計上の省エネ性能を評価する「省エネ性能ラベル」（BELSなど）に対し、設計仕様の把握が困難な既存物件も利用できるエネルギー消費量実績値の表示制度を国において検討中
- 当面は、建築物の販売・賃貸を行う事業者が、販売・賃貸時に表示することで、物件選定の判断要素となることを目指す。将来的には所有者が省エネ取組効果を示す目的での表示の拡大も検討



省エネと再エネ： 不動産でネットゼロを実現する優先順位

1. 省エネ

- パッシブデザイン、躯体の断熱性能、設備の省エネ性能
- 運用改善

2. オンサイトの再エネ導入

- 屋上への太陽光パネルの設置など（自家消費）

3. 追加性*のあるオフサイトの再エネ導入

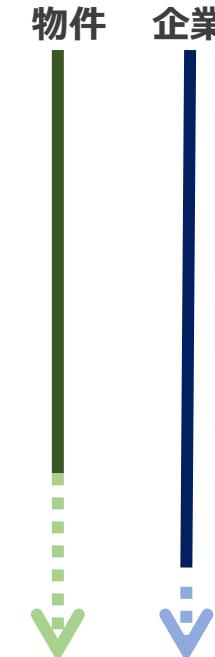
- 自己託送
- PPA（フィジカルPPA、バーチャルPPA）

4. 追加性のないオフサイトの再エネ導入

- 電力会社の再エネメニュー
- 非化石証書、グリーン電力証書の購入

5. 残余排出の中和

- 炭素除去・炭素吸収系のクレジット（植林やCCSなど）
- 排出削減系のクレジット（再エネ・省エネ設備の導入など）



*追加性については定義は一様ではなく、一定の再エネメニューや非化石証書などを認める考え方もある

既存ビルの改修によるZEB化 ジャパンリアルエステイト投資法人

- 既存ビルの改修により2021年3月にZEB Ready（設計段階）を取得
- 2025年3月に5棟目の改修によるZEBを取得（ZEB Ready）
- KPIとするZEB保有棟数の目標（2030年度：5-10棟）を達成



J R E 東五反田一丁目ビル
(東京都品川区)



この建物のエネルギー消費量 53%削減
2021年3月5日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



大同生命新潟ビル



この建物のエネルギー消費量 51%削減
2021年1月21日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



J R E 代々木一丁目ビル
再エネ賃貸化



この建物のエネルギー消費量 46%削減
2021年3月10日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



J R E 茅場町二丁目ビル



この建物のエネルギー消費量 53%削減
2021年3月11日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



J R E 尼崎フロントビル



第三者評価 BELS J R E 尼崎フロントビル
評価日 2021年3月14日

再生可能エネルギーの活用

再エネ100%にコミットする企業が増加

グローバル**446**組織、日本**94**組織が参加（2025年11月時点）

RE 100

グローバル
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 など

日本
リコー、積水ハウス、アスクル、大和ハウス工業、ワタミ、イオン、城南信用金庫、丸井グループ、富士通、エンビプロHD、ソニー、戸田建設、コニカミノルタ、大東建託、野村総合研究所、東急不動産、フジフィルムHD、アセットマネジメントOne、第一生命、パナソニック、旭化成ホームズ、ヒューリック、LIXILグループ、楽天、安藤・間、三菱地所、三井不動産、住友林業、味の素、いちご、熊谷組、東急建設、第一三共、セコム、東京建物、エーザイ、明治HD、西松建設、野村不動産HD、資生堂、ジャパンリアルエステイト投資法人、森ビル など

※企業名は略記

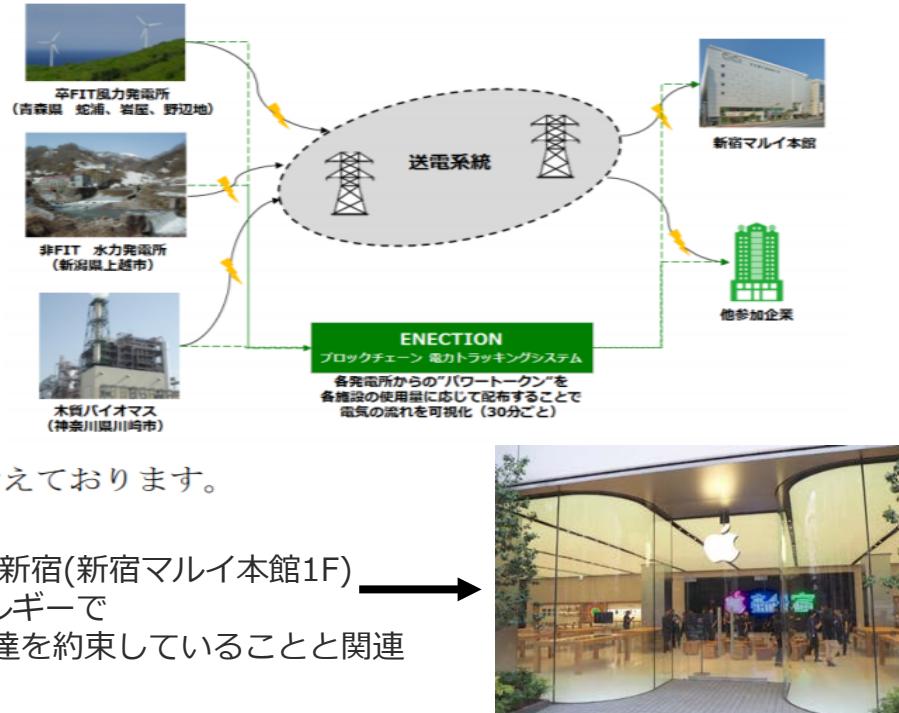
⇒ZEBや再生可能エネルギー調達に対するニーズが高まる

再生可能エネルギーの活用 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ー）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。

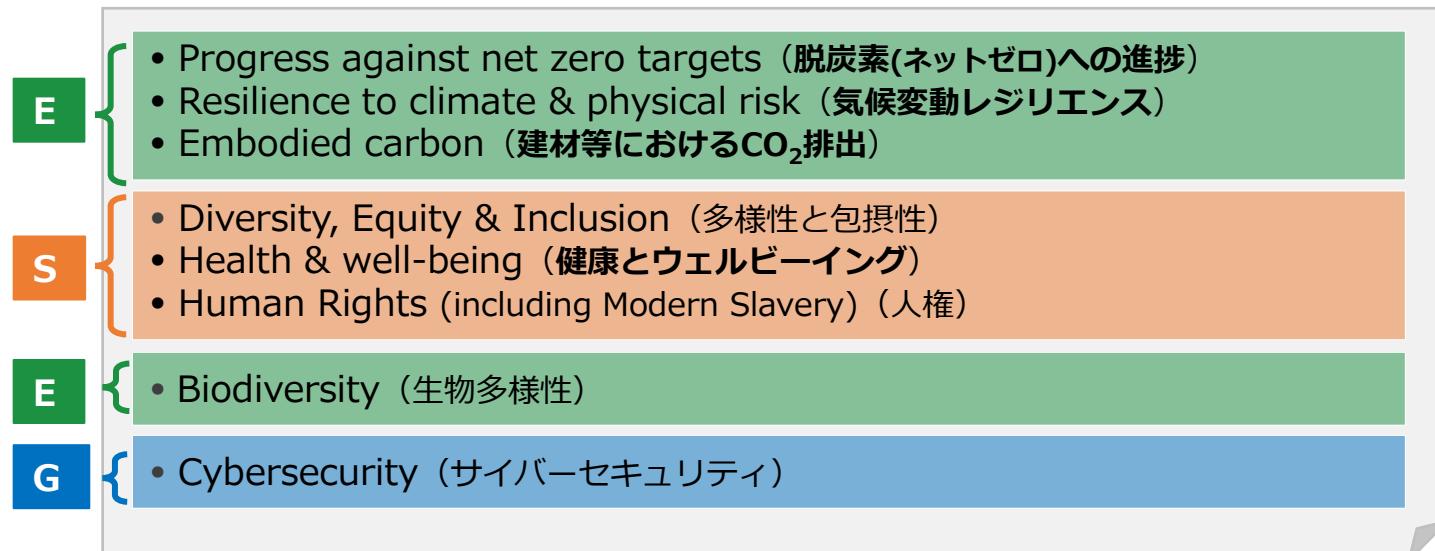


2018年4月オープンのApple 新宿(新宿マルイ本館1F)
(米)Appleが、再生可能エネルギーで
世界的に自社電力を100%調達を約束していることと関連

不動産ESGの重要課題

■GRESBは不動産における**ESG課題(ESG Issues)**を公表

【重要としたESG課題(8項目)】



トップレベル事業所の特徴（再掲）

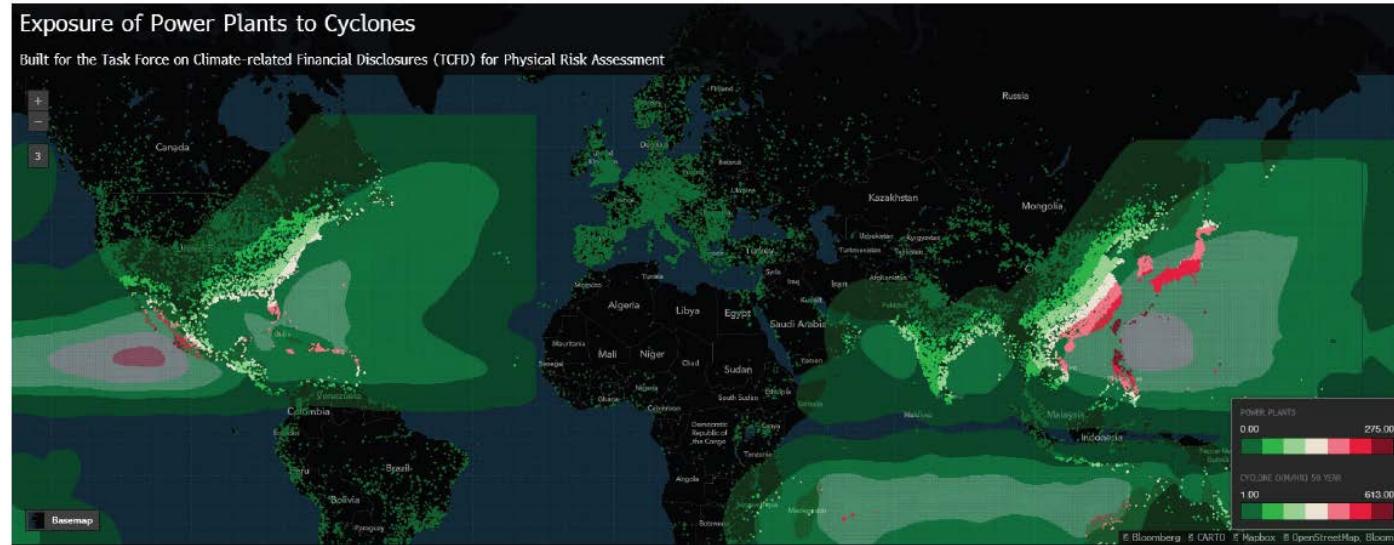
- 元々は省エネに特化した認定で、主に「推進体制の整備」、「高効率設備の導入」、「運用の改善」を評価
- 今後は省エネに加えて再エネ利用についても評価
- 気候変動への適応/レジリエンス、エンボディドカーボン、ウェルネスについても評価



気候変動の物理的リスク 海外から見た日本

物件の位置情報のみから物理的リスク（台風リスクなど）を算定すると、
日本は非常に高リスクとの結果に

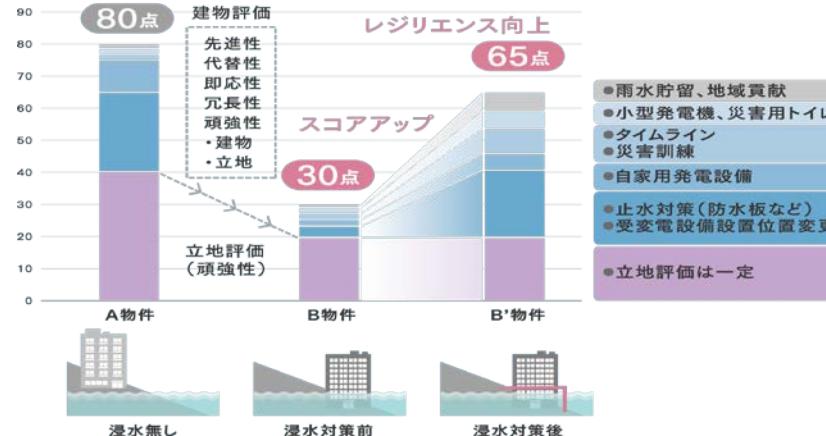
Extreme Weather Risks for Global Power Plants in Bloomberg MAPS



※出典資料では“cyclone”のみの表記だが、熱帯低気圧に対するエクスポートが示された図であると考えられる

物理的リスクとレジリエンスの定量化 ResReal（レジリアル）

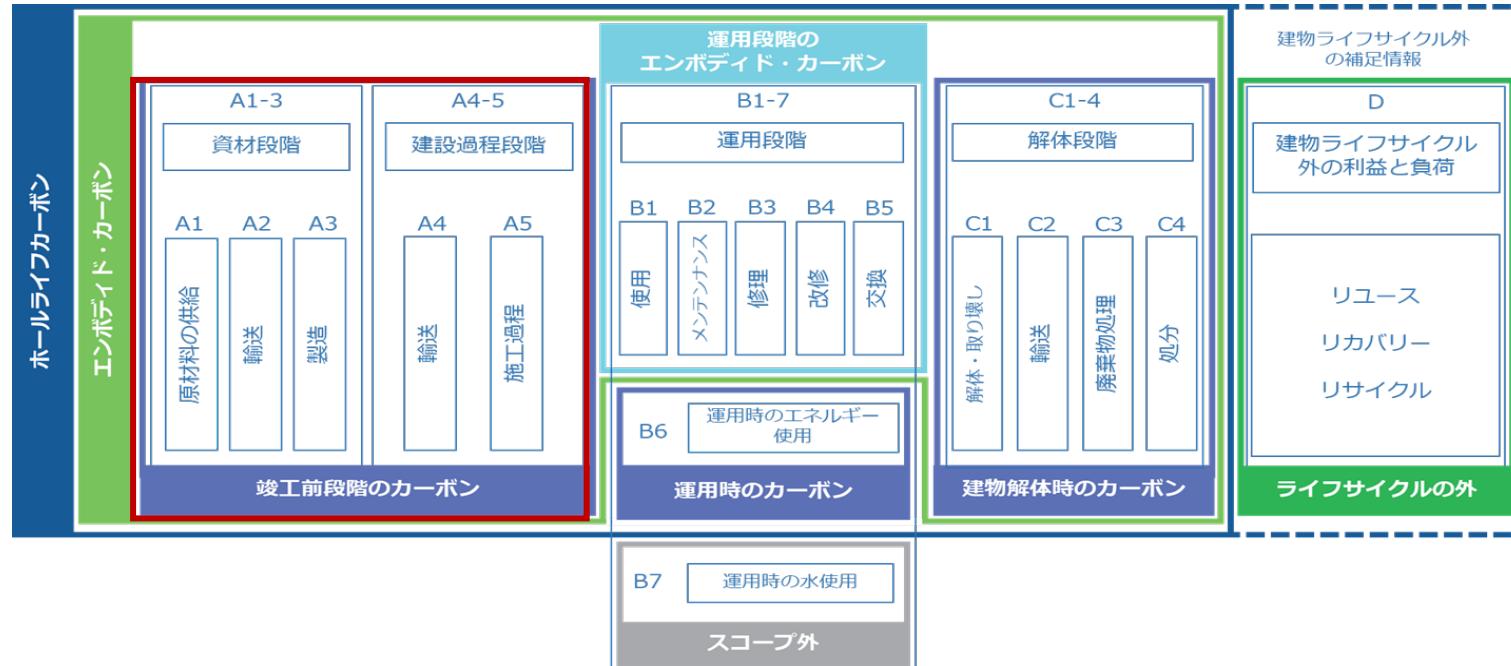
- 自然災害に対する不動産のレジリエンスの認証制度
- 立地に加え**建物のハード、ソフトの情報も加え**
物理的リスクとレジリエンスを可視化
- 2023年1月末より、**水害**への運用段階における認証を開始
2026年1月現在、認証取得件数36件



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

運用時のみからホールライフでの脱炭素化へ エンボディド・カーボンへの注目の高まり

- ホールライフカーボンから運用時のカーボンを除いたものがエンボディド・カーボン
- 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



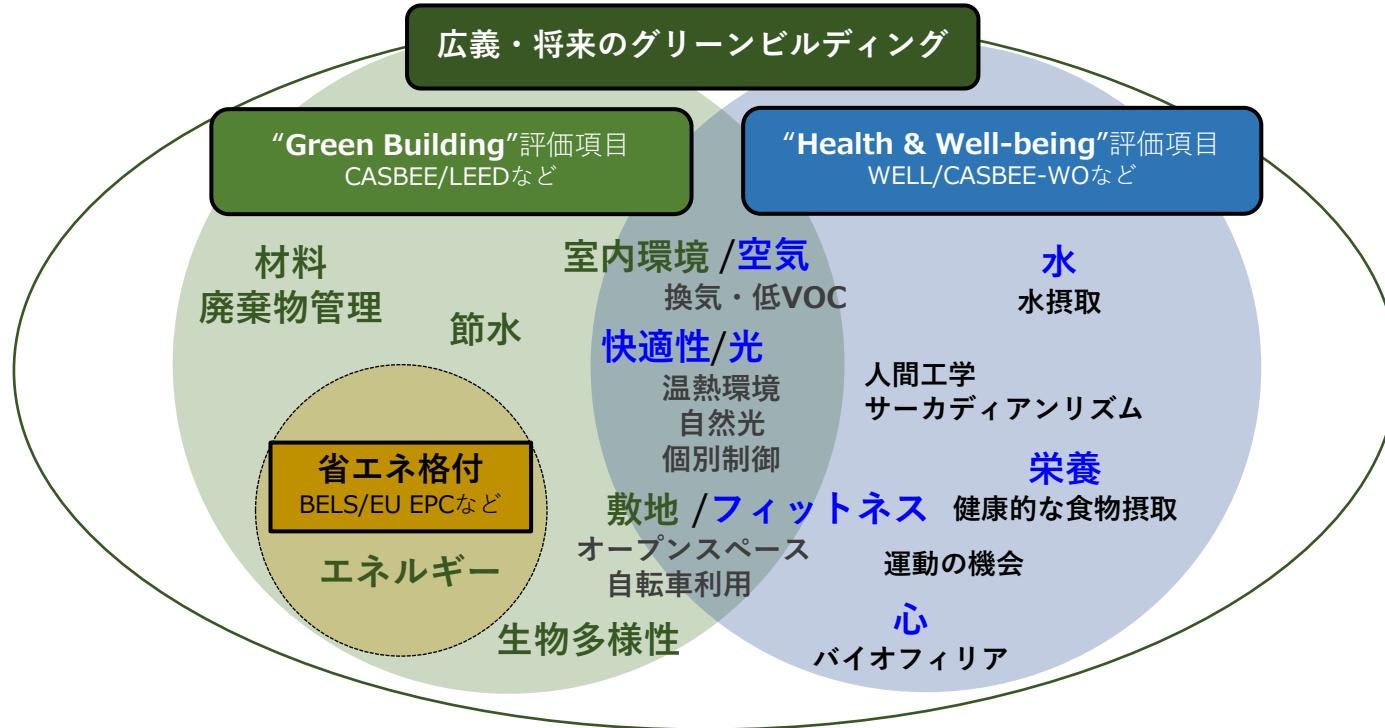
出典：Bringing embodied carbon upfront(WORLD GREEN BUILDING COUNCIL)を弊社和訳

日本における今後の方向性

建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想
(建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議) 図3 今後の検討/施策のロードマップ

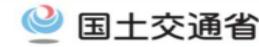


環境+「健康とウェルビーイング」



環境・社会配慮の経済的価値

(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	ResReal	81件	0件
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				
	667件*	1,154件	1,359件	81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
オフィス	○	○	○	○	○	○	○	-
住宅	○	-	○	-	○	○	-	○
商業施設	○	-	○	-	○	-	-	○
物流施設	○	-	○	-	○	-	-	○
ホテル	○	-	-	-	-	-	-	○
ヘルスケア施設	○	-	-	-	-	-	-	○
その他	○	-	-	-	-	-	-	○
備考	延床面積が300m ² 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(ワークプレイスのみではなく、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

グリーンプレミアムは募集賃料で7.2%、リーシング期間で25.4%短縮化

- 推定の結果、環境不動産認証を取得している場合、東京23区全体では募集賃料が**約7.2%高くなる**傾向が示唆された。
- 一方、リーシング期間は**約25.4%短期化**する傾向が示唆された。

«賃料に関するグリーンプレミアム推定結果»
(全体・規模別の係数と95%信頼区間)



«リーシング期間の短期化に関する推定結果»
(全体・規模別の係数と95%信頼区間)



注1: 凡例が●は1%水準で有意な結果、▲は有意ではない結果を表す。

なお、有意水準の判定には頑健標準誤差を用いた。

注2: ■が示す幅は推定値の95%信頼区間(その区間の中に95%の確率で含まれる)を示す。

注3: 「主要5区(n=23,441)」「23区(n= 26,325)」

注1: 凡例が●は1%水準で有意な結果、▲は有意ではない結果を表す。

なお、有意水準の判定には頑健標準誤差を用いた。

注2: ■が示す幅は推定値の95%信頼区間(その区間の中に95%の確率で含まれる)を示す。

注3: 「主要5区(n=12,590)」「23区(n= 14,095)」

グリーンプレミアムとブラウンディスカウント

豪州の研究事例

- NABERS格付**5-6**のビル：売却価格に9%の**グリーンプレミアム**
- NABERS格付**2-2.5**のビル：売却価格に13%の**ブラウンディスカウント**



オフィスビル ウエルネス性能の経済価値

■ ウエルネス性能の経済性

- ◆ 建物全般のウェルネス性能を表すCASBEE-WRのスコアが1点上昇すると賃料が約84円/坪上がる効果が推計され、オフィスのウェルネス性能が経済的なプレミアムを生み出し得ることが確認された

■ 個別のウェルネス要素の経済分析

- ◆ 賃料に対して特に寄与する可能性が高いウェルネス要素は、「防災対策」、「デザイン性」、「空間・内装」

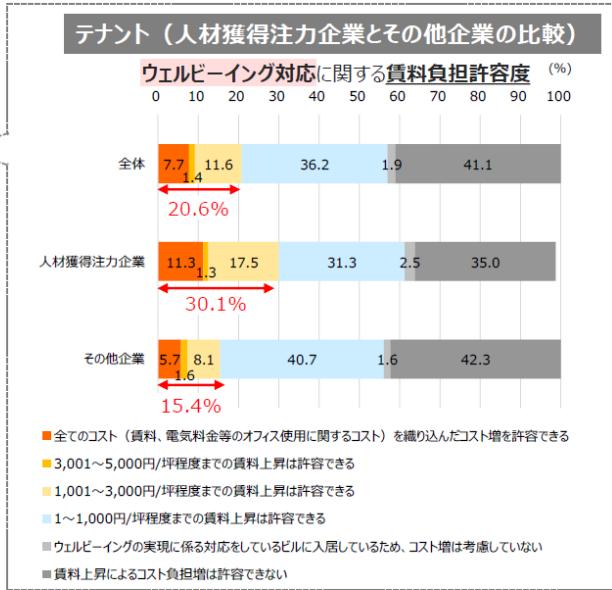
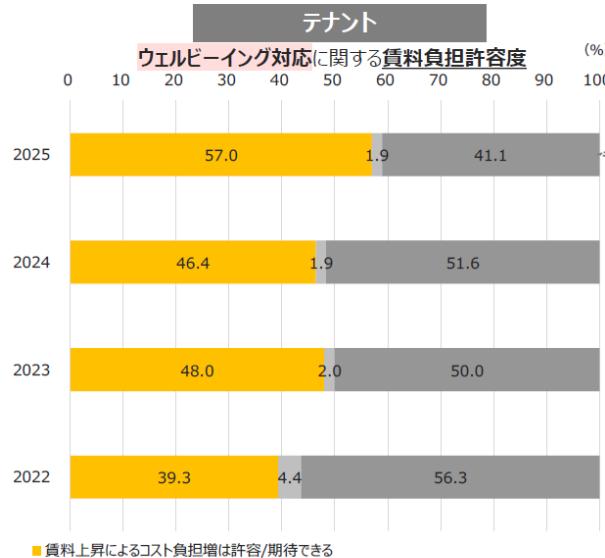
※CASBEE-WR…CASBEE ウェルネス不動産の略。調査では試行版

※調査はザイマックス総合研究所と千葉大学 林教授の共同研究

ザイマックスグループが管理する既存オフィスビル134物件を対象としている

ウェルビーイング対応の賃料負担許容度

- オフィスビルのウェルビーイング対応に対して、テナントの賃料許容度は年々上昇傾向にある



不動産価値への環境・社会的インパクトの反映

