

KAWASAKI NATURE LOOP グローバルプラットフォーム

# 地球環境の取組が世界から評価されるために -不動産ESG投資の観点から

2026年7月8日

CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

堀江 隆一

CSR DESIGN

# 自己紹介

## 堀江 隆一

日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券を経て、不動産・金融セクターを中心とするサステナビリティ・コンサルティングを業とする**CSRデザイン環境投資顧問(株)**を2010年に創業、代表に就任し現在に至る



**委員等**（過去、現在のものを含む）

### ■ 国土交通省（系）

- ◆ 「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」座長
- ◆ 「ゼロカーボンビル推進会議・海外情報ワーキンググループ」主査
- ◆ 「**グリーンインフラの市場における経済価値に関する研究会**」委員
- ◆ 「**民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議**」委員

### ■ 環境省（系）

- ◆ 「グリーン投資促進のための市場創出・活性化検討会」委員
- ◆ 「21世紀金融行動原則・不動産ワーキンググループ」共同座長

### ■ 国際イニシアティブ

- ◆ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）「不動産ワーキンググループ」特別顧問
- ◆ GRESB「基準設定コミティ」委員

## 執筆

- 「ビジネスと金融に役立つサステナビリティの教科書」（編著）等

# みどりと生物多様性の取組を国内外の投資家・企業に評価してもらうには

---

## TNFD・サステナビリティ情報開示を通じた「見える化」

### ■ 生物多様性に関する取組みの説明

- ◆ ネイチャーポジティブ≡**ネットゲイン**の算定
- ◆ **環境認証**の取得

### ■ 自然資本に関する取組みの説明

- ◆ **水**への依存とインパクト

### ■ 気候変動や**ウェルビーイング**を含めた**統合的**な説明と**経済性**への接続

- ◆ **社会的インパクト不動産**
- ◆ **インパクト評価**

# 生物多様性ネットゲインの算定

## 英国の事例

- **生物多様性ネットゲイン（BNG）**：住宅地や商業地の新規開発または土地管理の変更において、野生生物の生息地を開発前より良い状態にすること。その改善度合いは以下の方法で定量的に把握する

1. 開発前の現地調査
2. 開発後の生息地データは景観・生息地管理計画によって定義付け
3. 開発前、開発後のデータは**生物多様性指標**を用いて  
**生物多様性ユニット**に単位変換（別の場所でのオフセットも考慮）
4. 開発前、開発後の生物多様性ユニットの変化率でBNGを算定  
（通常％表示）

- **英国（イングランド）内で10%のBNG達成が義務化**

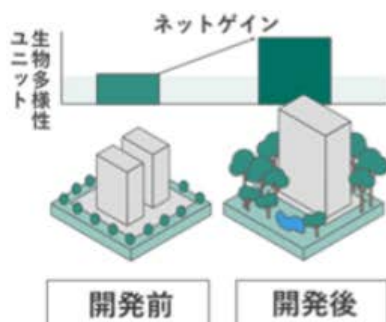
# 生物多様性ネットゲインの算定

## 日本の事例（大成建設：Japan Biodiversity Metric）

### ネットゲイン判定

事業の前後で比較。建設事業のネットゲイン／ネットロスを定量的に判定

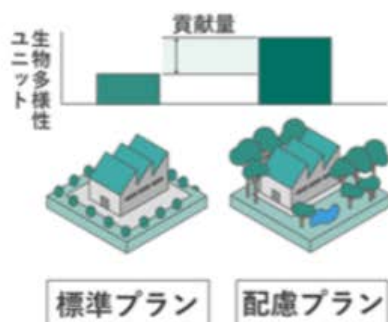
⇒情報開示で活用



### 設計プラン選定

複数の設計プランを比較。配慮による生物多様性への貢献量を把握。生物多様性回復に優位な設計プランの選定

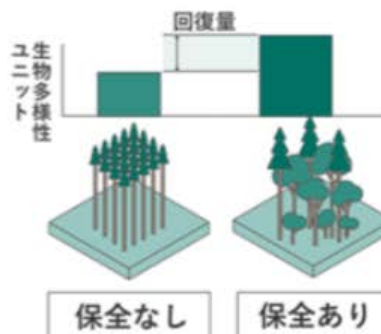
⇒意思決定に活用



### 保全活動の効果把握

保全活動を実施した場合としない場合を比較。保全活動の実施による貢献量を把握。

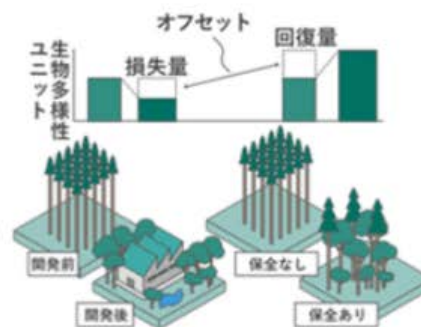
⇒情報開示で活用



### オフセットの検討

ネットロスだった場合、ネットゲイン達成に必要な回復量を算定。

⇒オフセットの検討に活用



「自然と共生する世界」の実現にビジネスから貢献  
「生物多様性ネットゲイン認証 β 版」のリリースと  
トライアルサイトの募集



一般社団法人いきもの共生事業推進協議会（以下、ABINC）が運営する「いきもの共生事業所<sup>®※1</sup>認証（通称：ABINC：エイピンク）認証制度」では、2024年12月にプレスリリースした「生物多様性ネットゲイン認証」について、3回の有識者会議を経てβ版を完成させました。「生物多様性ネットゲイン認証」の概要とトライアルサイトの募集の開始をお知らせします。

【生物多様性ネットゲイン認証について】

本認証は、ミティゲーションヒエラルキー<sup>※2</sup>の考え方に則り、従来の生物多様性保全に配慮する緑地や取り組みの評価（ABINC既存版認証等の取得）に加え、開発により失われる自然について、代償できる土地（「自然再興実施地」と呼ぶ）を利用し、開発前よりも生物多様性が高い状態（＝ネットゲイン）を評価するものです。本認証は以下の6つの認証要件を満たす開発地と自然再興実施地について認証を行い、更新は5年ごととします。

6つの認証要件

- ①ミティゲーションヒエラルキーに則った開発であること。
- ②自然再興実施地の緑地面積に規定の面積係数を乗じても、開発地で消失する緑地面積より大きいこと。
- ③開発地と自然再興実施地の類似性（生態系地域区分や近傍性等）について考慮されていること。
- ④地域課題の解決に資するランドスケープ的アプローチが考えられていること。
- ⑤ステークホルダーとの関係について考慮されていること。
- ⑥上記を含む、生物多様性ネットゲインのストーリーに妥当性があること。

本認証は、国内初の「開発による生態系の損失や増加」を評価するメソッドであり、企業におけるネイチャーポジティブな取り組みを促進し、地域の生物多様性保全に貢献していくものです。また、事業者にとってネットゲイン認証を取得することは、評価が難しい生物多様性への取り組みの成果が客観的に評価され、統合報告書やTNFD等の開示に活用できるメリットがあります。

# 生物多様性に関する環境認証の取得

| 認証            | 主な評価対象            | 特徴                    |
|---------------|-------------------|-----------------------|
| <b>JHEP</b>   | 生物多様性そのもの         | 生態学的価値を定量評価           |
| <b>ABINC</b>  | 生物多様性に配慮した土地利用・管理 | 取組プロセス・管理も評価          |
| <b>SEGES</b>  | 緑地の社会・環境価値        | 人と緑の関係も評価             |
| <b>SITES</b>  | ランドスケープの持続可能性     | LEEDと連携、健康なども評価       |
| <b>TSUNAG</b> | 良質な都市緑地           | 国の認定制度、気候・ウェルビーイングも評価 |

# 建築物・不動産の環境等認証・評価制度

|          |    | 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 |   | <br> ー不動産<br> | <br> | <br><br><br>(東京都) |  <br> |  ーwo |
| ポートフォリオ  |    |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |
| 会社・ファンド  |    |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |
| まちづくり・都市 |    |  - ND<br>- for Cities                                                            |  ー街区<br>ー都市                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |

# 生物多様性は自然資本の一部

## 自然資本

- 地球上の再生可能／非再生可能な**天然資源のストック**（植物、動物、大気、土壌、河川、地下水、海洋、鉱物など）

## 生態系サービス

- **人々が生態系から得る便益**（木材、繊維、昆虫による花粉媒介、湿地帯による水のろ過、気候変動の緩和、レクリエーション、メンタルヘルスなど）

## 生物多様性

- **陸上、海洋、その他の水界生態系**、これらが**複合した生態系**における**生物種や生態系の多様性**。**生態系サービスを下支え**するとともに、**自然資本の一部**

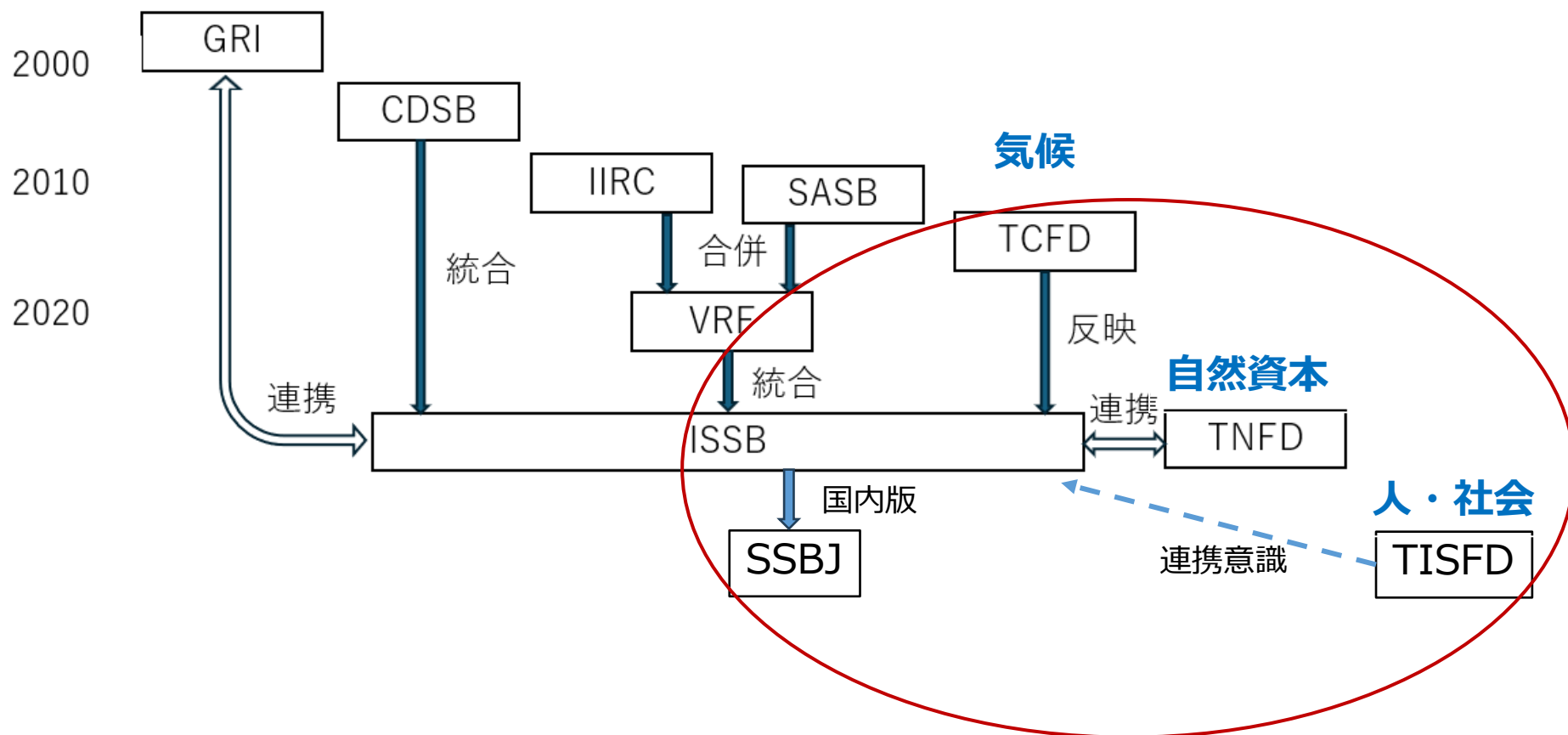


# 自然資本（水関連）と生態系サービスの関係

---

| 自然資本 | 生態系サービス   |
|------|-----------|
| 地下水  | 生活用水の供給   |
| 湿地   | 洪水緩和、水のろ過 |
| 河川   | 水資源供給     |
| 森林   | 水源涵養      |
| 都市緑地 | 雨水浸透・流出抑制 |

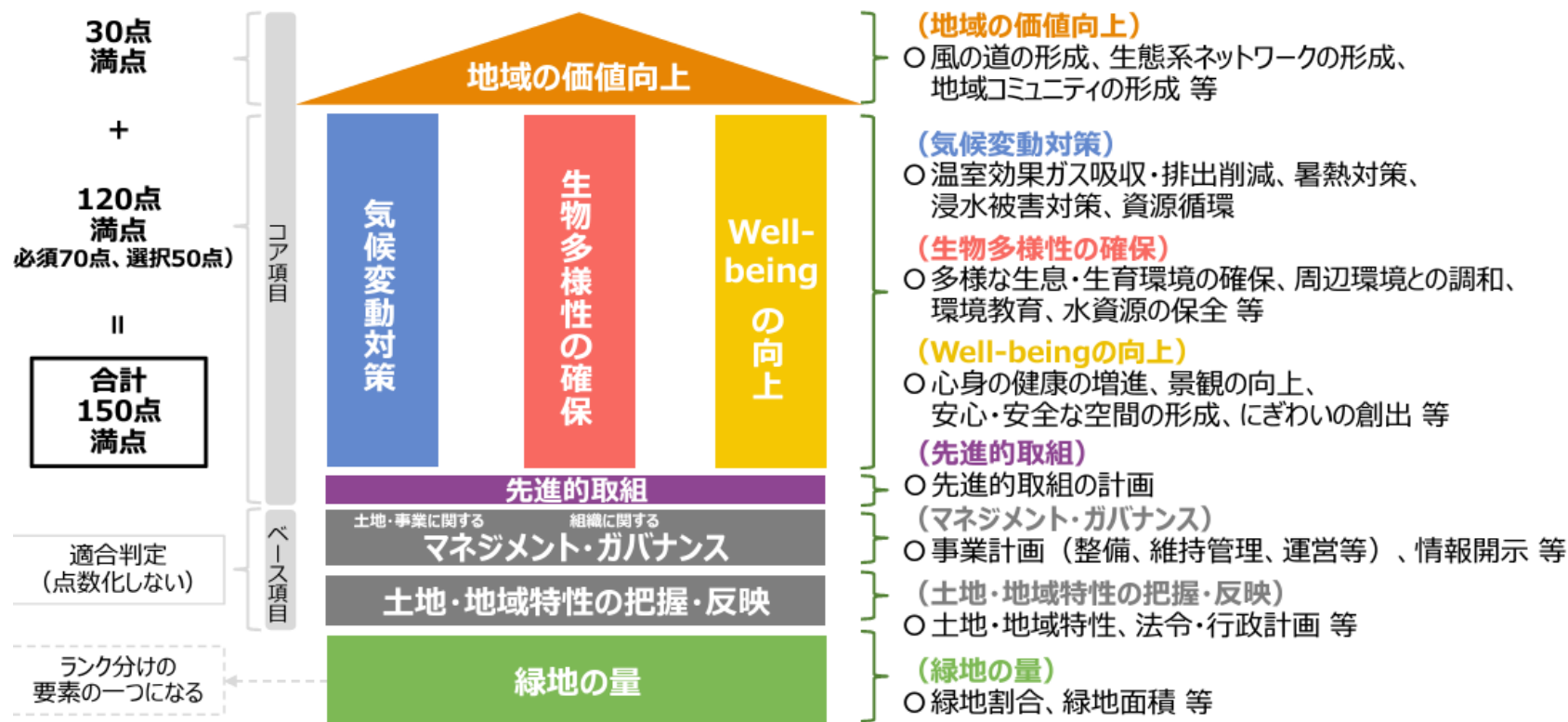
# サステナビリティ情報開示フレームワークの発展動向



# 国交省による都市緑地の認定制度



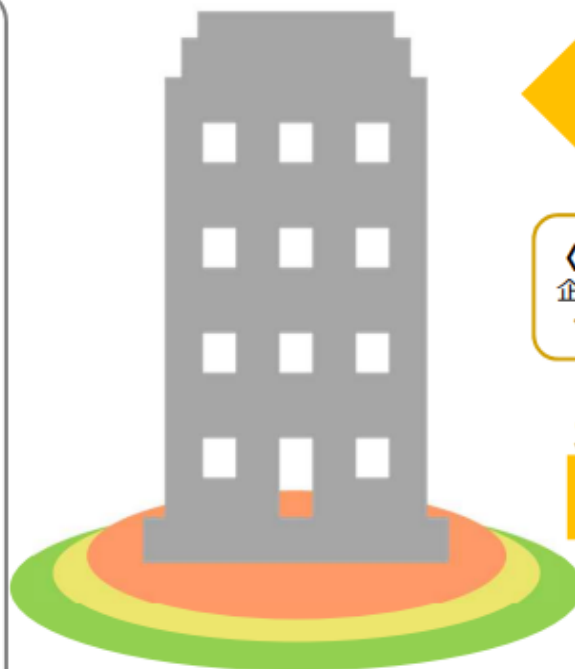
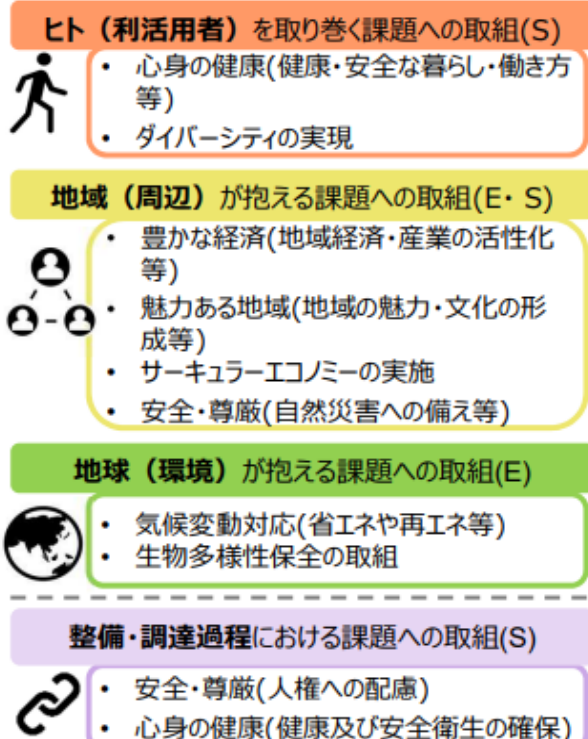
- 2024年11月より優良緑地を認定する制度「TSUNAG」を開始
- 「気候変動対策」「生物多様性の確保」「Well-beingの向上」及びこれらを通じた「地域の価値向上」の観点から評価



- 不動産には、企業等が投資家・金融機関等との「資金対話」、利活用者・地域・行政等との「事業対話」をしながら、中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト・地域・地球の課題解決に取り組むことで、社会的インパクトを創出し、中長期にわたり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、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ること（＝「社会的インパクト不動産」）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)

# ロンドン・キングスクロスの再開発事例

## ロンドンにおける都市の大規模再開発

- キングスクロス駅周辺27万m<sup>2</sup>超の工業跡地を、サステナビリティに配慮した商業・住居・オフィス・大学・公園などの複合施設へ再開発
- 環境配慮の取り組み
  - ◆ オフィス棟はすべてBREEAM取得
  - ◆ 中央集約による省エネルギー
  - ◆ 埋立処理の廃棄物をゼロとする目標設置
  - ◆ 太陽光発電・**9000m<sup>2</sup>の屋上緑化**・900台分の駐輪場
  - ◆ 歴史的建物の保存



# プレイスメイキングに関する評価の詳細

- King's Crossのインパクトレポートでは、インパクトの詳細を開示

表4.5：公共空間・文化遺産に関する定量化されたインパクト一覧表

| 本プロジェクトによる実績                                                                                                                                            | インパクト                      | 創出した価値                                                                 | テーマ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ <b>10.5ヘクタールの公共空間</b></li><li>・ 7つの文化遺産的建物を修復</li><li>・ <b>2年間で750万人の来訪者</b></li><li>・ 2年間で163のイベント開催</li></ul> | 仕事、レジャー、イベントなどにおける来訪者による消費 | <b>来訪者による消費は</b><br>粗付加価値額（Gross Value Added、GVA）で<br><b>年間4.8億ポンド</b> | 経済  |
|                                                                                                                                                         | 新しい公共空間で消費する意欲             | 120万ポンドの消費意欲                                                           | 社会  |

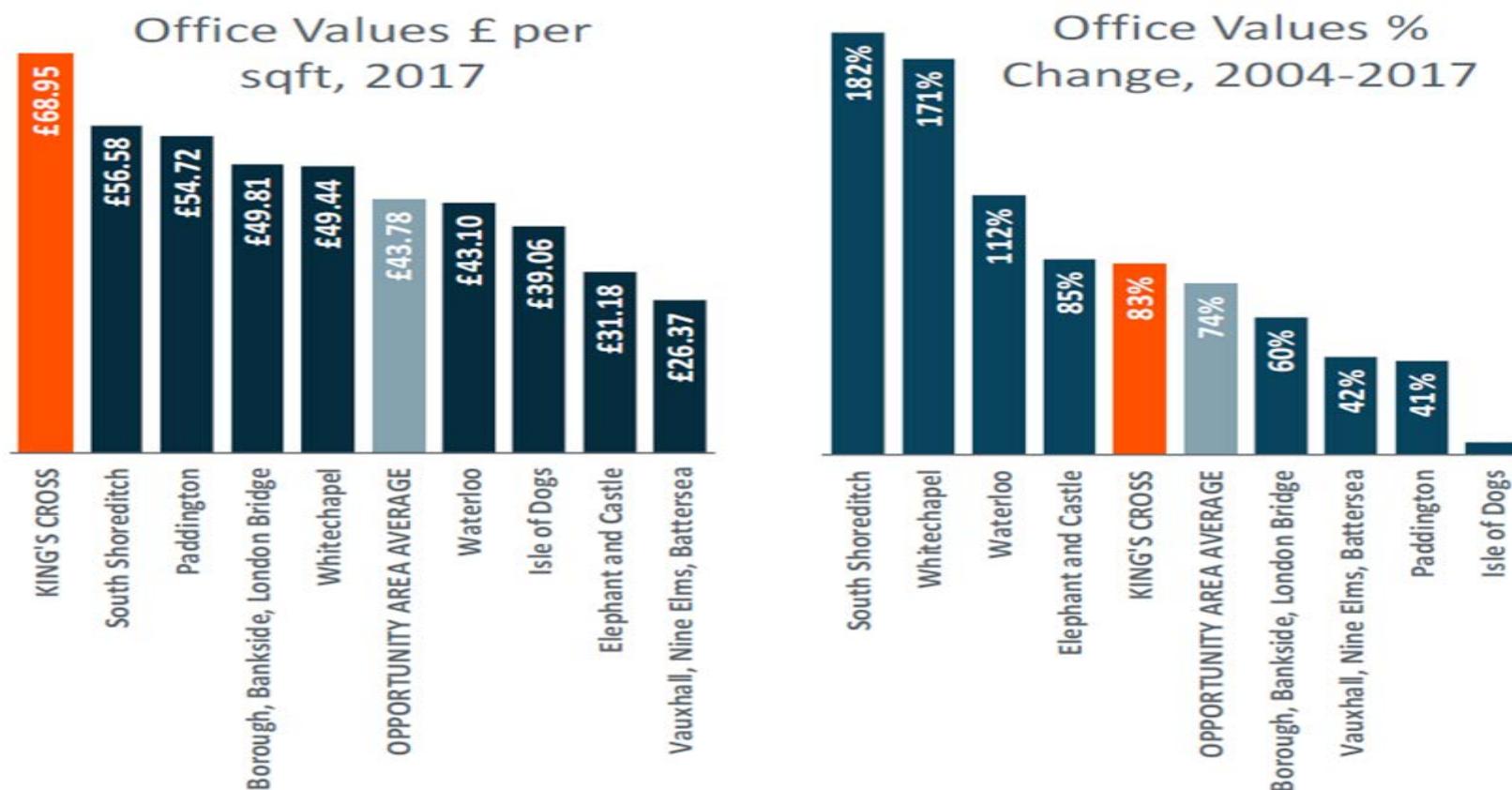
## まだ定量化されていないものの、定性的に把握できたインパクト

- ・ 公共空間でアート関連イベントを開催したことによる、社会面・ウェルビーイング面のインパクト
- ・ 犯罪、反社会的行動、ゴミ投棄やコミュニティへの帰属意識などへの影響は、今後、住民と来訪者への調査などを行うことで、定量把握が可能

# 不動産価値へのインパクト

- King's Crossの**オフィス賃料**は、ロンドンのオポチュニティー・エリアの中で金額は1位、上昇率はトップ5

Figure 6.4 Office Rents in Inner London Opportunity Areas (price per sq ft)



# 緑地のインパクト評価

---

## ■ ポジティブインパクト

- ◆ 生物多様性と生態系サービスの提供
- ◆ CO2吸収による排出削減
- ◆ 水害レジリエンスの向上
- ◆ ヒートアイランド現象の緩和
- ◆ 利用者の健康・ウェルビーイングの向上
- ◆ ウォーカビリティの向上・プレイスメイキング

## ■ ネガティブインパクト

- ◆ 落葉処理や虫・小動物による危害の問題
- ◆ 繁茂による防犯上の問題

## ■ これらの正・負のインパクトを包括的に評価・開示

## ■ さらに**不動産価値・経済的価値への接続**も説明

# 緑地の経済的価値（敷地外緑地）

## 【ニューヨーク】

街路の緑化度が非常に低いビル取引と比較し、街路の緑化度が低い～高いオフィス取引では取引プレミアムが8.9%～10.5%、賃料プレミアムが5.6～7.8%であることが判明した。（Juncheng Yang et al.,2020）

## 【ニューヨーク】

コミュニティガーデンが300m以内の不動産物件の販売価格上昇に有意に影響。特に、貧しい地域で最も効果が大きい（不動産価値9.4%上昇）。（Voicu,I.,&Been,V.,2008）

## 【東京都世田谷区・杉並区】

分譲マンションでは、100m圏内の散在緑地の量が10%増加すると、平均住宅価格が2～2.5%(74万円～93万円)上昇する。（黒田ら,2023）

## 【東京都江戸川区】

線形緑地は緑地の1m2あたり最低価格0.07円/m2の地価の上昇、公園緑地は緑地1m2あたり最低価格0.01円/m2の地価の上昇をもたらすことが分かった。（渡部ら、2012）

## 【北海道札幌市】

最寄り公園の面積10m2の拡張は地価を約0.18円/m2上昇させ、半径500mの範囲の緑地面積10%の増加は地価を約0.55%上昇させることが明らかになった。（愛甲ら、2008）

## (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

| <div> <div>認証制度</div> <div>物件用途</div> </div> | 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         |       |
|                                              | 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                                          | ○                             | -     | -                                   | -     | -                         | -     | -                                               | -     | ○                   | -     |
| ヘルスケア施設                                      | ○                             | -     | -                                   | -     | -                         | -     | -                                               | -     | ○                   | -     |
| 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



ウェルネスクレミアム



....

\*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

# 不動産価値へのインパクトの反映

## 現在と将来

