

# ESG不動産投資:日本と海外

## ESG Property Investment: Japan and Overseas

2019年10月17日

October 17, 2019

CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

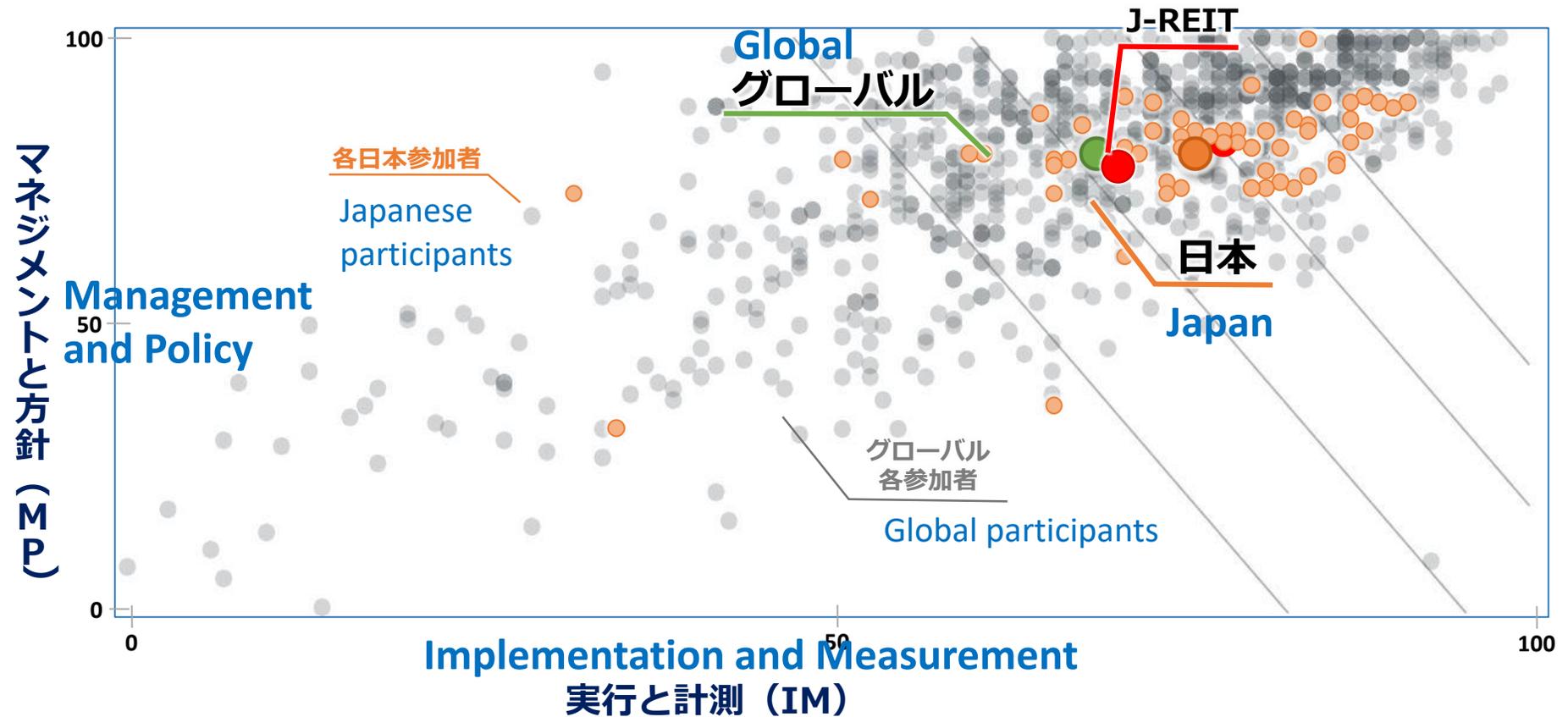
CSR Design Green Investment Advisory

堀江 隆一

Ryuichi Horie

# 2019年GRESB RE結果：総合スコア分布

## 2019 GRESB RE results: Overall score



# 海外年金基金のGRESB活用方法

## How GRESB is used by APG ?

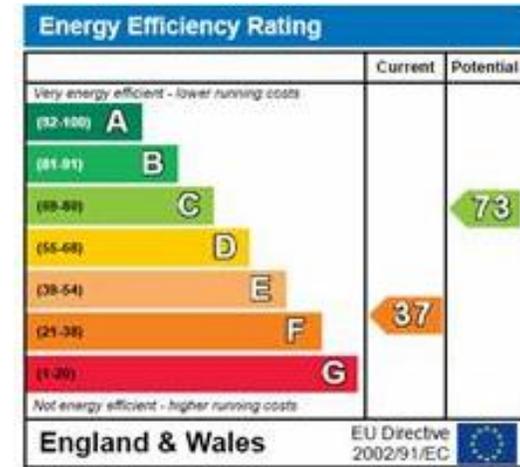


**GRESBをデューデリジェンスにおける基本的項目として活用**  
**GRESB is used as a fundamental part of DD**

# 省エネ格付と各国の政策・市場

## Energy Ratings in Overseas Regulation & Market

- **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
- **UK**：Leasing properties below a certain energy performance level became **illegal** in April 2018.
- **豪州**：
  - NABERS格付**5-6**：売却価格に9%の**グリーンプレミアム**
  - NABERS格付**2-2.5**：同13%の**ブラウンディスカウント**
- **Australia**：
  - NABERS **5-6**：9% **Green Premium** in sales price
  - NABERS **2-2.5**：13% **Brown Discount** in sales price



# ポジティブ・インパクト投資とは What is Positive Impact Investment?

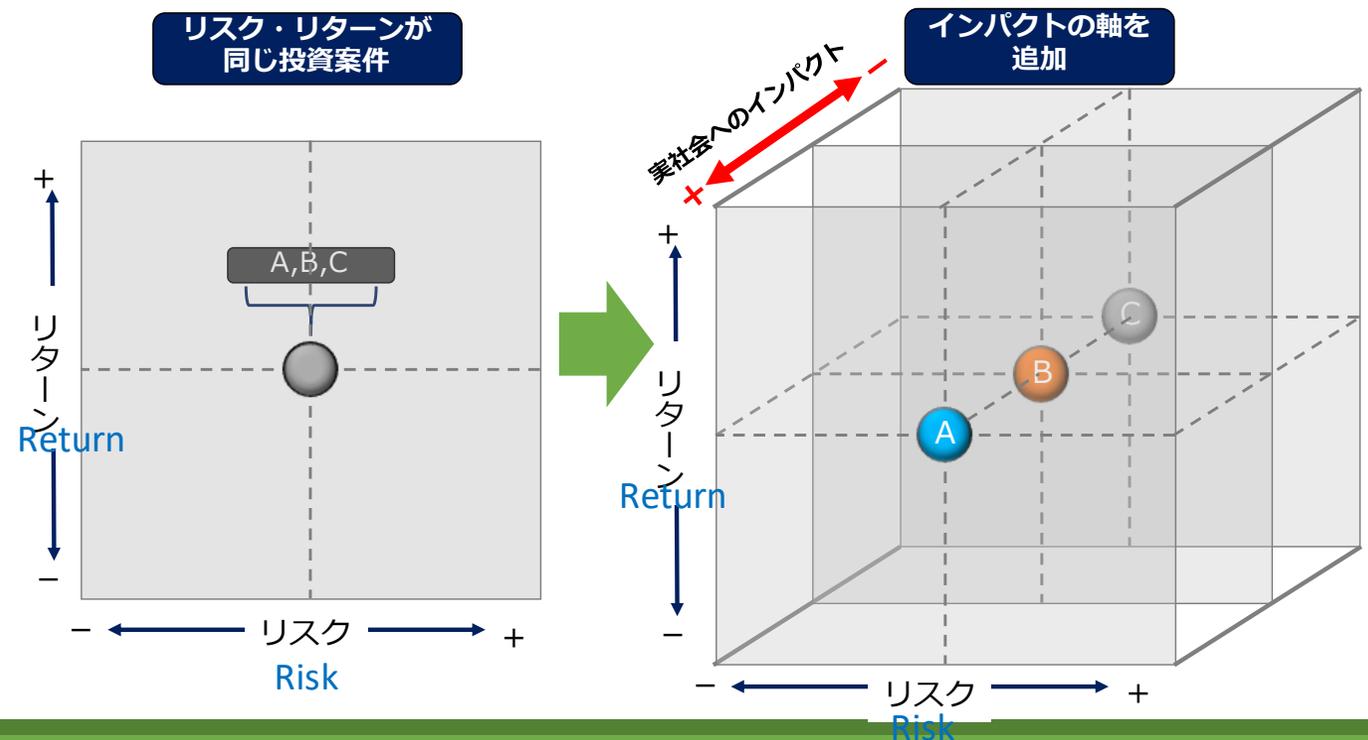


• **SDGs達成**には約**250兆円/年**の民間資金が必要

\$2.5 Trillion private sector funding necessary to achieve SDGs

• **投資リターン**を犠牲にせず、  
**環境・社会・経済にポジティブ**  
**なインパクト**を生む投資

Yielding positive impact to  
Environment, Society, Economy  
w/o sacrificing return



# Hermes等によるロンドンの大規模再開発 Redevelopment in London by Hermes etc.

- **社会経済的便益：** 職業訓練、全国職業資格（NVQ）取得達成  
**Socio-economic:** apprenticeships, NVQ L2 supports  
周辺地域の**雇用増加**は5年間で**50%**（ロンドン平均18%）  
**increase of employment by 50% in 5 years**
- **社会的便益：** **900**の住宅新設のうち**36%**が**アフォーダブル**（ロンドン平均25%）  
**Social:** **36% affordable housing out of 900 new homes**  
**全敷地の40%のオープンな公共スペース**  
**40% public realm among the whole project site**
- **環境的便益：** **中央エネルギーセンター**により**熱の99%**を**オンサイトで供給し**、電力  
需要の**79%**を**オフセット**  
**Environmental:** **99% of heat provided by onsite co-generation center,**  
**offsetting 79% of electricity purchase**