

WELL、LEEDの存在感高まる

背景にESG投資の拡大

SDGs（持続可能な開発目標）の実現に向けたESG（環境・社会・企業統治）投資が広がりをみせる中、建築物の環境性能評価制度「LEED」や健康建築性能評価制度「WELL」の存在感が増している。グリーンビルディングジャパン（GBJ）が13日に開いた「GBJシンポジウム2019」のパネルディスカッション「ESG金融で加速する都市・建築のパラダイムシフト」では、グリーンビルディング実現に対する企業姿勢が、企業の資金調達・投資の判断と密接に関連していることが浮き彫りとなった。

GBJシンポジウム2019

パネルディスカッションでは、GBJの平松宏城共同代表理事がファシリテーターとなり、日本GLPの高見行洋投資開発部プロジェクトマネジメントグループマネージャー、MSCI社の鷹羽美奈子ESGリサーチ・エグゼクティブディレクター、格付投資情報センター（R&I）の森丘敬ストラクチャードファイナンス本部金融商品2部長が登場した。

世界で物流施設を展開する日本GLPは、「最高級の物流施設開発を持続可能な形で実現する」（高見氏）というESGポリシーを設けており、国内の物流施設でLEEDの認証を取得している。初取得物件となった「GLP三郷Ⅲ」では、「入居者の外資系企業がLEEDの認証取得を入居物件の条件にしていた」（同）と、環境性能の高さがテナント獲得に直

結したことを紹介。今後の開発については「『GLP相模原』の敷地面積が14万平方メートルに及ぶなど、点から地域の開発に乗りだしている。その責任としてサステナビリティに取り組んでいる。人材マッチングやライフスタイルにあったウェルネス施設を提供したい」（同）とし、環境だけでなく「生活の質や幸福度など、サステナビリティの重要な要素として俯瞰的に捉えて開発を進めたい」（同）という姿勢を示す。



建築のネクスト・フェーズ

健康



パネルディスカッションに参加した（左から）平松氏、高見氏、鷹羽氏、森丘氏

結したことを紹介。今後の開発については「『GLP相模原』の敷地面積が14万平方メートルに及ぶなど、点から地域の開発に乗りだしている。その責任としてサステナビリティに取り組んでいる。人材マッチングやライフスタイルにあったウェルネス施設を提供したい」（同）とし、環境だけでなく「生活の質や幸福度など、サステナビリティの重要な要素として俯瞰的に捉えて開発を進めたい」（同）という姿勢を示す。

機関投資家向けの株式指数を提



シンポジウムのクロージングであいさつする大村共同代表

供するMSCI社では、「ESG指数」の環境を評価する項目の一つとして、「グリーンビルディング」を盛り込んでおり、「項目に取り組んでいなければ、ESG投資をしたいと思います。実現しない、ビジネスが成り立たない、といった評価になる」（鷹羽氏）とする。評価方法は、グリーンビルディングの機会に直面する度合いと、取り組み度合いの2点で、「機会への直面とは、カーボンに関連する規制が掛かる地域に資産を持っているかどうかということだ。例えば日本はエネルギー消費への規制が厳しいので、エネルギー使用量が多い福祉施設の所有者は、テナントがエネルギーコストの低下を求めて入居してくるの、機会の評価が高くなる」（同）という。取り組みは、「第三者の認証取得」が評価対象となる。LEEDなどの認証取得有無が、機関投資家による投資の判断材料に

資金調達・投資判断にも密接な関わり

なる仕組みだ。債券の信用力を評価するR&Iの森丘氏は、グリーンボンドの広がりについて紹介した。「国内でグリーンボンドが拡大したのは、2017年秋に東京都が初めて発行し、同年冬に戸田建設が発行したことをきっかけに関心が高まり、爆発的に市場が大きくなっていく」。調達した資金の用途が限定されるグリーンボンドでは、「使途を証明する手段として、LEEDやASBEなどの認証が重要な役割を担っている」と説明する。日本GLPの高見氏も「（グリーンボンドの発行によって）投資家のすそ野が広がる。開発者としては、ボンドの投資家がいかに評価され、投資対象になるかを頑張らなければならない」とボンド発行の意義を解説する。加えて近年、注目を浴びているのがサステナビリティ・ボンドで、「環境に良い物件と社会に良い資産に対するボンドで、国内では大林組が第2号案件であり、資金の使途の一つがWELL・LEED認証取得ビルへの投資となっている」（森丘氏）と、資金調達の際にもWELL・LEEDといった第三者認証の取得が力を握り始めている。自治体がまちを持続可能に生まれ変わらせるための資金調達手法としてのグリーンボンドの発行にも言及し、「民間も含め、環境に良い取り組みのための資金調達ができる」（同）とした。

シンポジウムのクロージングで登壇した大村紋子共同代表は「SDGsを企業に促す金融の仕組みがものすごいスピードで広がっている。LEEDやWELLはすでにデファクト（事実上の標準）であり、その先を見て取り組まなければならない。取り残された建物ガリスクになっている。マーケットの変革を社会の変革につなげなければならない」と締めくくった。

