

2023.11.16 GBJシンポジウム パネルディスカッション

# 多様なステークホルダーと考えるグリーンビルディング加速の処方箋

木下 泰 (Eminence Partners合同会社 代表社員、元GBJ共同代表理事)

池田 龍 (レンドリース株式会社 不動産投資・開発部 プロジェクト・マネジャー)

柳瀬 真紀 (合同会社ウイリディスMEPエンジニアリング 代表社員、GBJ共同代表理事)

高橋 奈穂実 (南山大学 国際教養学部、GBJユース)

モデレーター 似内 志朗 (ファシリティデザインラボ代表、GBJ運営委員)



# 趣旨説明

モデレーター

似内 志朗（ファシリティデザインラボ代表、GBJ運営委員）



近年、ESGという言葉も定着し、**環境課題（E課題）、社会課題（S課題）**についての認識も高まり、また建築・住宅分野の役割、グリーンビルディングの重要性も理解されてきたように見えます。

しかし我が国の社会全般を見回せば、**未だにESGという言葉が理解されていない、「経済活動は地球や社会の存在あってのこと」という自明なことが「自分ごと」として咀嚼されていない**と感じられることが多い。つまり、**温暖化への危機感のなさ**と同時に、**長期的利得と短期的利得、ESGと経済の関係性が十分に腹落ちしていない**のではないかと、私達はそうした問題意識を共有しています。

また一方、GXと言われるように**ESGは大きな社会変革**を起こしつつあります。こうした「**変化**」は**大きな事業機会（ビジネスチャンス）**でもあります。「変化に対応できたものだけが生き残る」という進化論の言葉通り、**サバイバルリスクがある一方、大きな事業機会がある**ことは明らかです。この点でも我が国は、そうした議論にも本気度が足りないようにも感じます。

本日のシンポジウムでは、こうしたトピックを中心に、**ファンド、開発投資、LEEDなど評価の分野から木下さん、池田さん、柳瀬さん**のお三方をお招きしご意見を賜りたいと思います。またこうした議論を、次世代を生きる若い世代から客観的な意見・感想をいただくために**GBJユースから高橋さん**をお招きしています。時間も短いので、回り道をしないで**核心の問いからはじめたい**と思います。

# 問1 「グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？」 20分

木下 泰 (ファンド実務者の立場)  
池田 龍 (開発投資実務者の立場)  
柳瀬 真紀 (グリーン認証専門家の立場)

高橋 奈穂実の意見・感想

ディスカッション (「総論賛成、各論躊躇」をどう乗り越えるか)

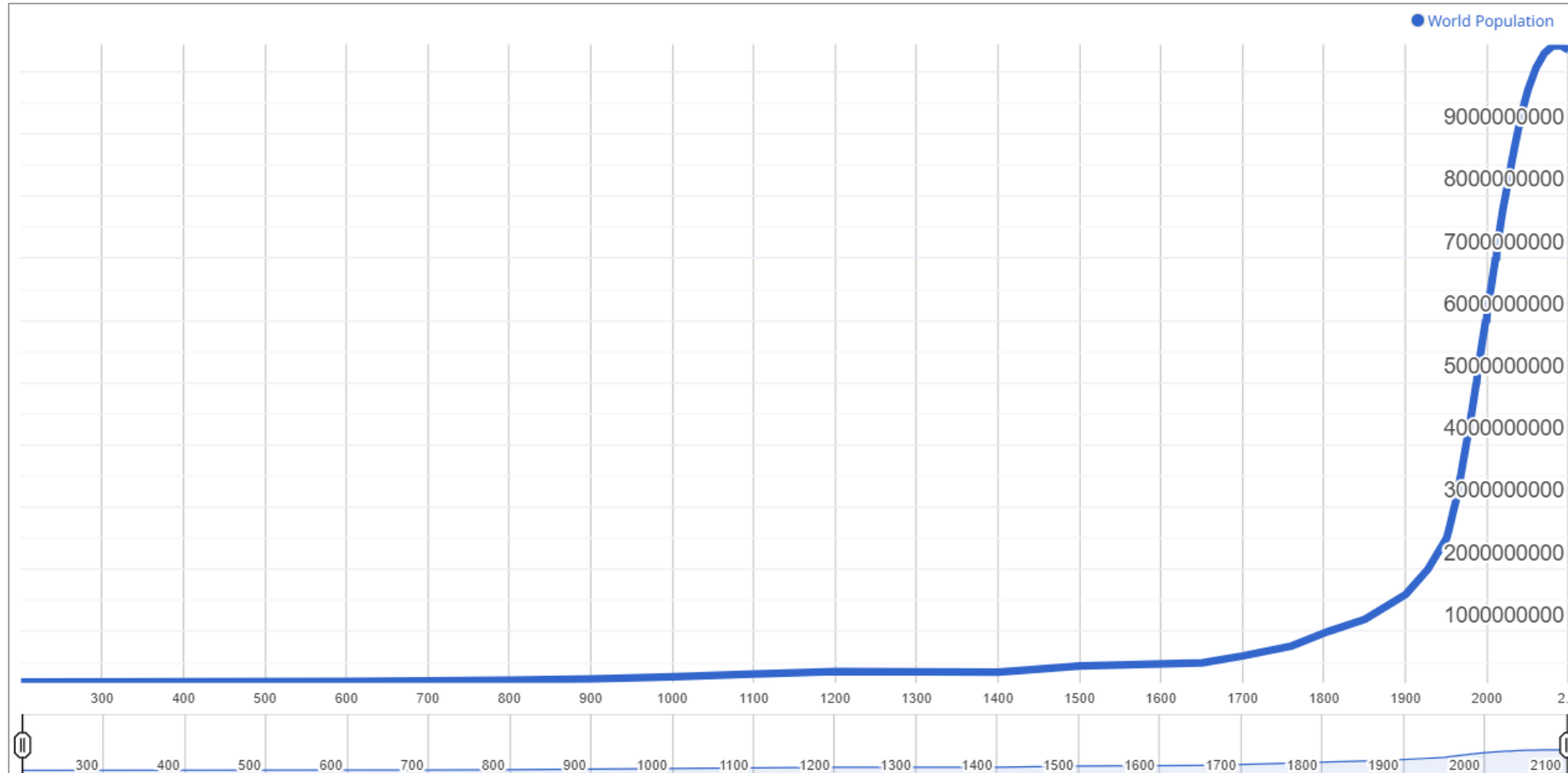
# グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？

パネラー

木下 泰 (Eminence Partners合同会社 代表社員、元GBJ共同代表理事)



# 世界人口の増加曲線



Source: [www.worldometers.info/world-population/](http://www.worldometers.info/world-population/)

一般社団法人グリーンビルディングジャパン

# 世界の人口爆発



18世紀の産業革命以降、世界の人口は幾何級数的に増えて2023年現在では80.5億人に達したと推計されます



国連は、世界人口は2050年には97億人に達し、2080年には109億人になると予想しています (The 2023 Revision of World Population Prospects, Department of Economics and Social Affairs, United Nations)



世界の人口が20億人に達するのに1927年もかかったが、直近わずか30年で人口は20億人増加しています

# 人類の苦境 Predicament of Mankind





# 人口問題から持続可能性（Sustainability）へ



地球は100億人を養って  
いけるのだろうか？

**種の存続への恐怖感**



将来世代に豊かな地球  
を残すために私たちの  
生き方を変革する必要



Sustainable  
Development Goals  
持続可能開発目標

# グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？

パネラー

池田 龍 (レンドリース株式会社 不動産投資・開発部 プロジェクト・マネジャー)

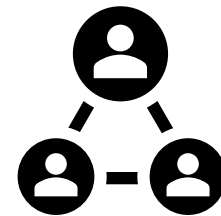


# グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？

1. 経済性とのバランス



2. 関係者との合意形成



# グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？

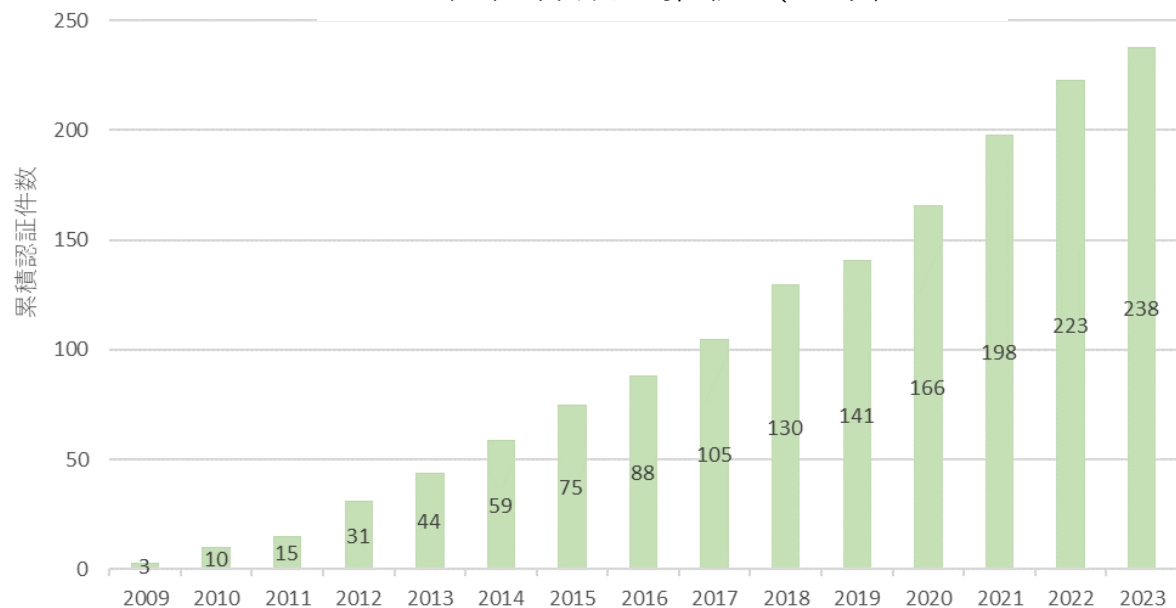
パネラー

柳瀬 真紀（合同会社ウィリディスMEPエンジニアリング代表社員、GBJ共同代表理事）

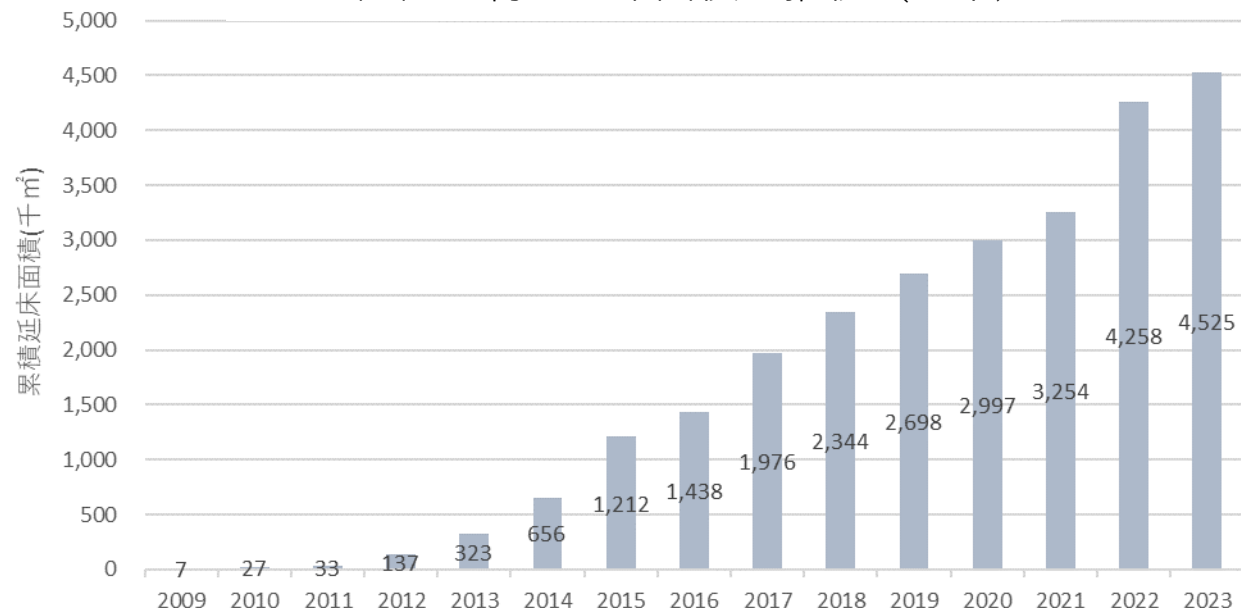


# 日本のLEED認証の現状

LEED認証件数の推移（日本）



LEED認証建物の延床面積の推移（日本）



非住宅の着工棟数（2022年 約6.3万件）に対して

LEED認証

新築 18件(0.03%)

998千m2 (2.3%)

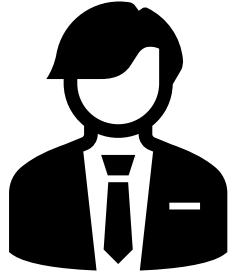
CASBEE建築(新築)認証

新築 95件(0.15%)

3,291千m2 (7.5%)

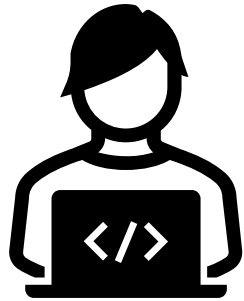
（ともに集合住宅を除く）

## グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？



建築主

- ・認証の効果？
- ・コスト？（登録・審査料、建設コスト、コンサルコスト）
- ・喫煙への考え方の違い？



設計者

- ・手間の増大？（英語、スタンダード、必要期間）
- ・「自称グリーンビルディング」でよいのではないか？



施工者

- ・建設コストの増大？
- ・施工中の不安？（設計変更、手間の増大）

## グリーンビルディング認証の良さ

- 目標を定め、できるだけ多種多様な関係者で取り組む
- どうすれば「グリーンビルディング」になるか  
設計の初期段階から取り組む方が圧倒的に有利
- 「グリーンビルディング」の見える化  
自称「グリーンビルディング」は排除



# グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？

次世代からの意見・感想

高橋 奈穂実（南山大学 国際教養学部、GBJユース）





# グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？

ディスカッション

「総論賛成、各論躊躇」をどう乗り越えるか？

木下 泰 池田 龍 柳瀬 真紀 高橋 奈穂実 / 似内 志朗



# 問2「GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？」

20分

木下 泰 (ファンド実務者の立場)  
池田 龍 (開発投資実務者の立場)  
柳瀬 真紀 (グリーン認証専門家の立場)

高橋 奈穂実の意見・感想

ディスカッション (リスク回避とビジネス機会の2つのエンジン)

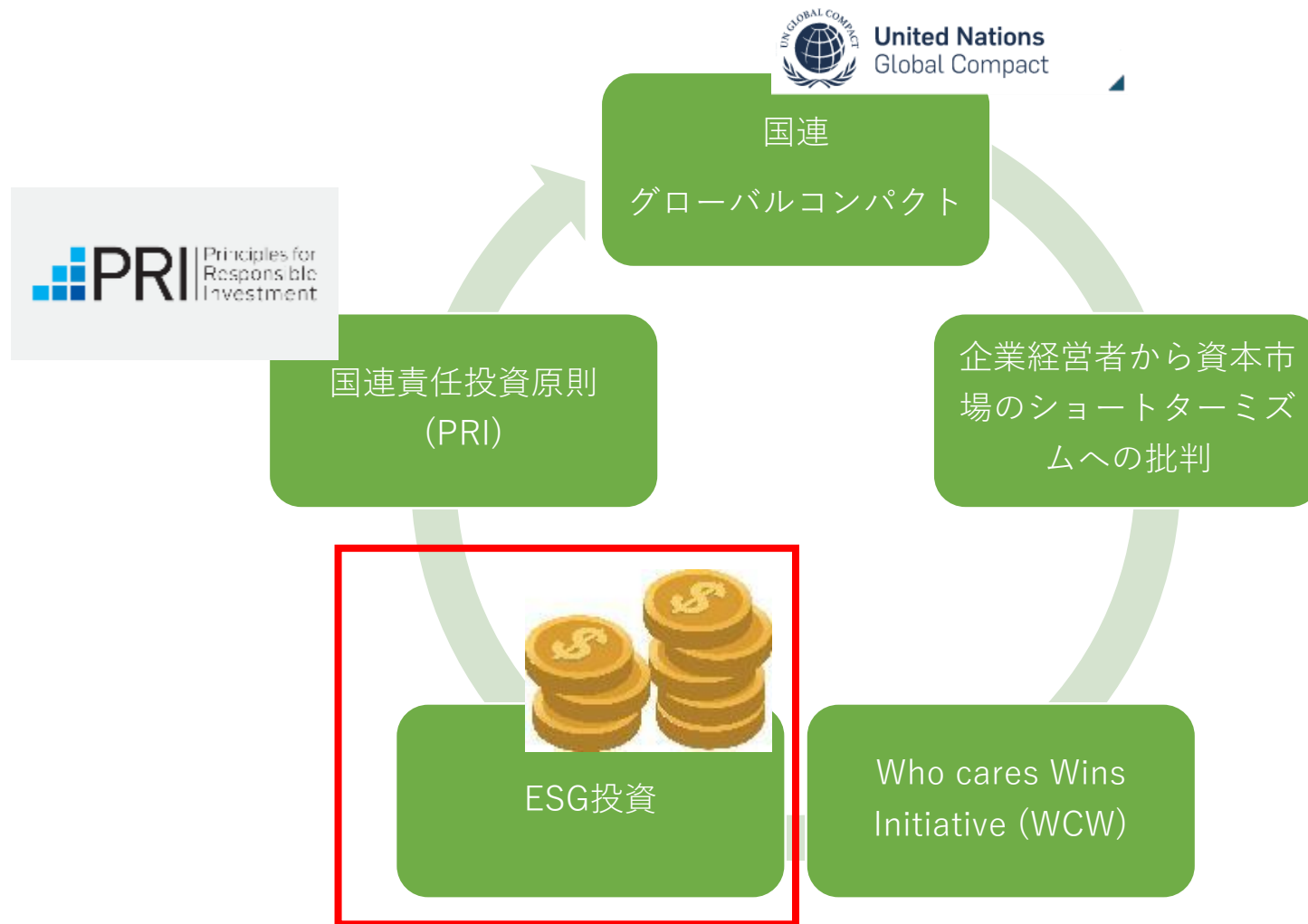
# GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？

パネラー

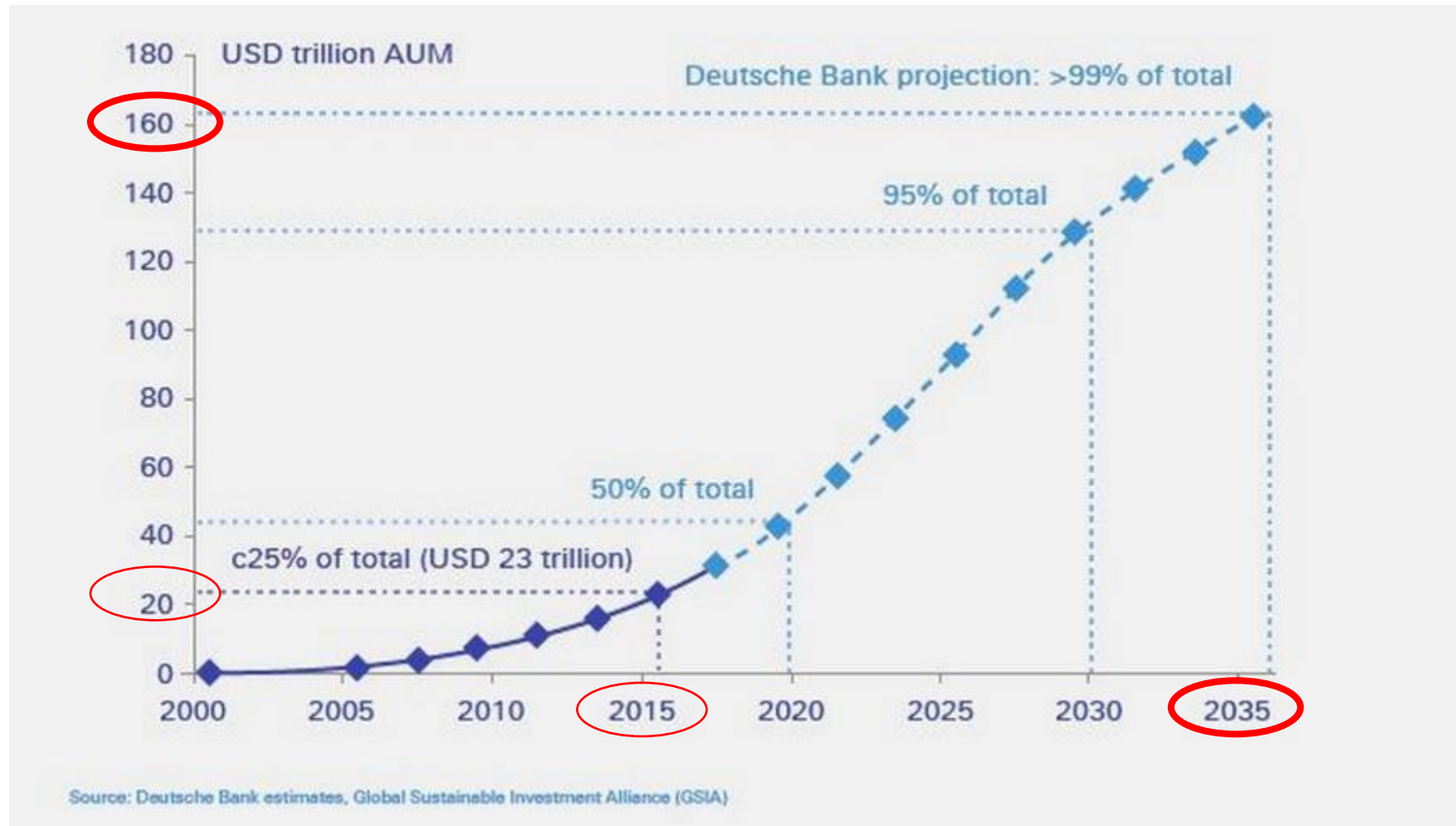
木下 泰（Eminence Partners合同会社 代表社員、元GBJ共同代表理事）



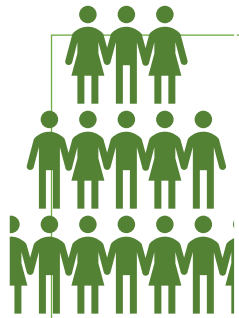
# ESG投資への潮流



# ESG投資はユビキタスになる

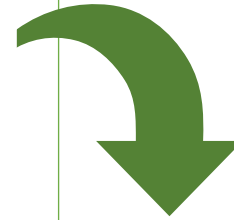


# ESG投資の合理性



## 人類の持続可能性への懸念

- 最終的に、投資の成功は活力ある経済に依存し、それは健全な市民社会に依存し、それは最終的に持続可能な地球に依存します。



## 将来の経営リスクの低減

- 長期的な信用リスクの低減により、資本コストを低減することができます。



## 無形物の重要性

- ビジネスの原動力は、タンジブルから無形へと変化する



## 消費者意識の変化

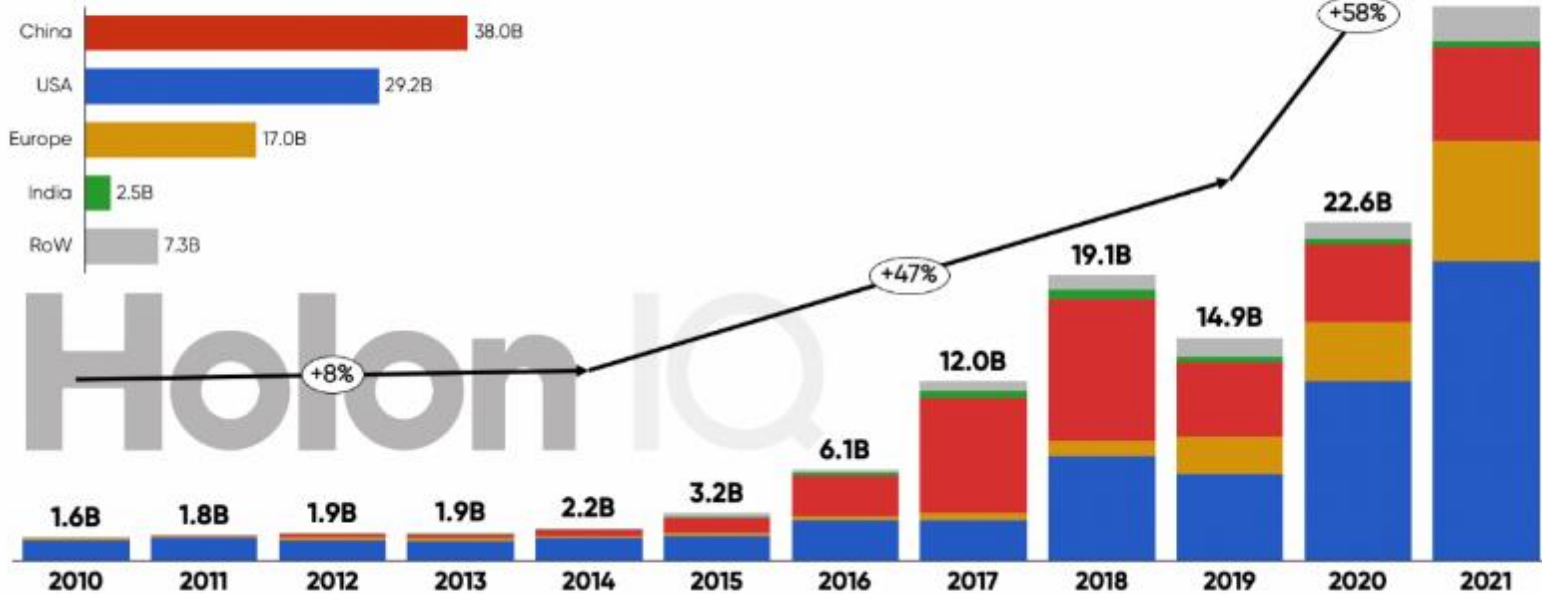
- ミレニアル世代の83%が、購入する企業が自分の信念や価値観に合致していることが重要だと回答しています。
- ミレニアル世代の65%が、ある問題に対する企業の姿勢を理由に、以前購入した企業をボイコットしている

# 気候技術系スタートアップへの投資が活発化

HOLONIQ. GLOBAL IMPACT INTELLIGENCE

**\$37B of Climate Tech Venture Funding for 2021. Global funding now 2.5x pre-pandemic levels, US more than 3x, EU 2x. China re-emerging.**

Global Climate Tech Venture Capital Funding, 2010-2021 in USD Billions



Source: HolonIQ, 3 January 2022. All numbers rounded and may not sum exactly due to rounding. Excludes PE transactions. All years calculated at historic FX.

www.holoniq.com

# トランジションビジネス/ファイナンス



変革は一日にして成らず

白か黒かという二項分類は**厳しすぎる**

EUのタクソミーを**Green、Amber、Red、Other**に拡大する予定です。

移行に必要な資金は誰かが用意する必要がある

・**移行期間**が必要で、移行は信用できる野心的なものでなければならぬ



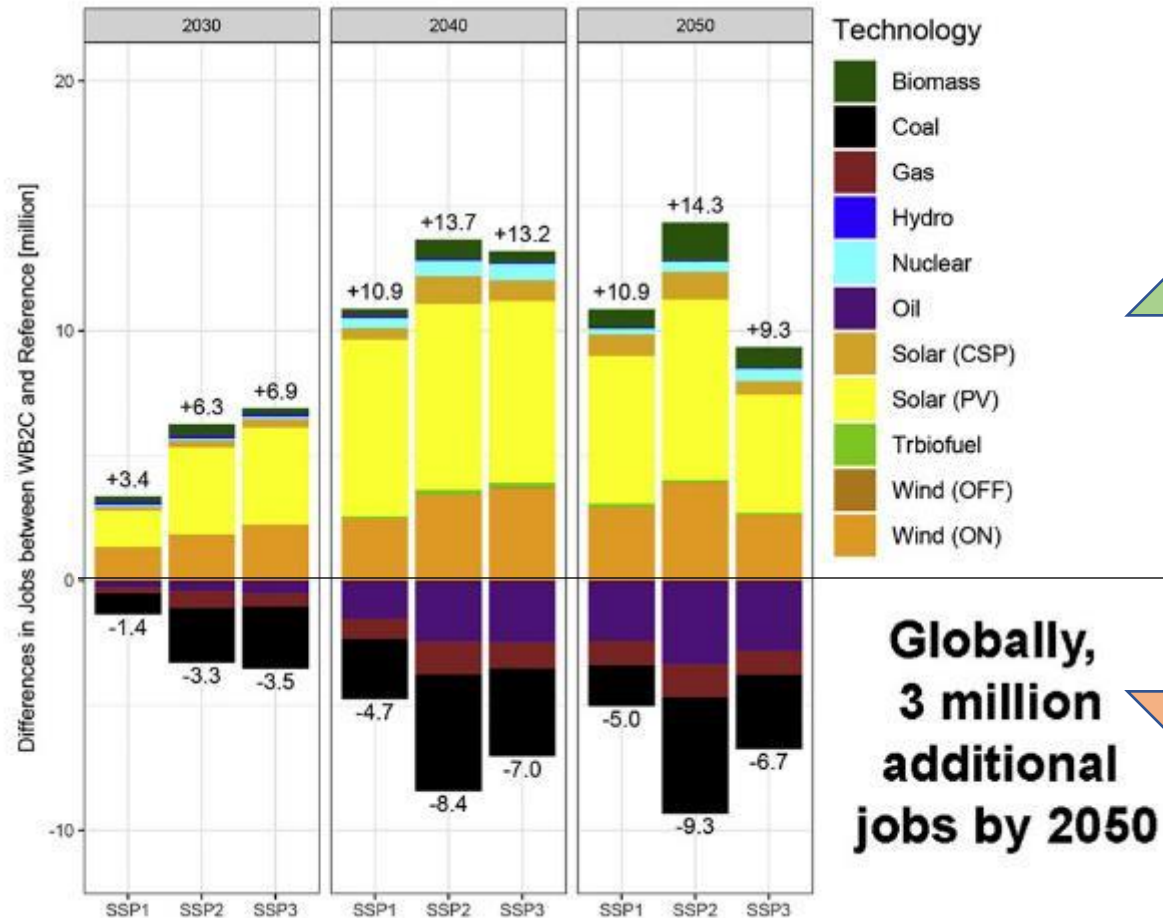
・原子力と天然ガスを経過措置の対象に含めることをめぐり、議論が白熱した

・トランジショナル・ファイナンスの登場



# 地球温暖化を2度以下に抑えるには、エネルギーシステムのジョブ・トランジションが必要です。

出典2°Cを大きく下回る目標を達成すれば、エネルギー部門の雇用は世界的に増加する、Sandeep Pai et al, 『ワン・アース』第4巻第7号、2021年7月23日、1026-1036ページ



SSP1：グリーン成長シナリオ、  
SSP2：中庸のシナリオ、  
SSP3：化石燃料が豊富なシナリオ

より高いプラス効果

**Globally,  
3 million  
additional  
jobs by 2050**

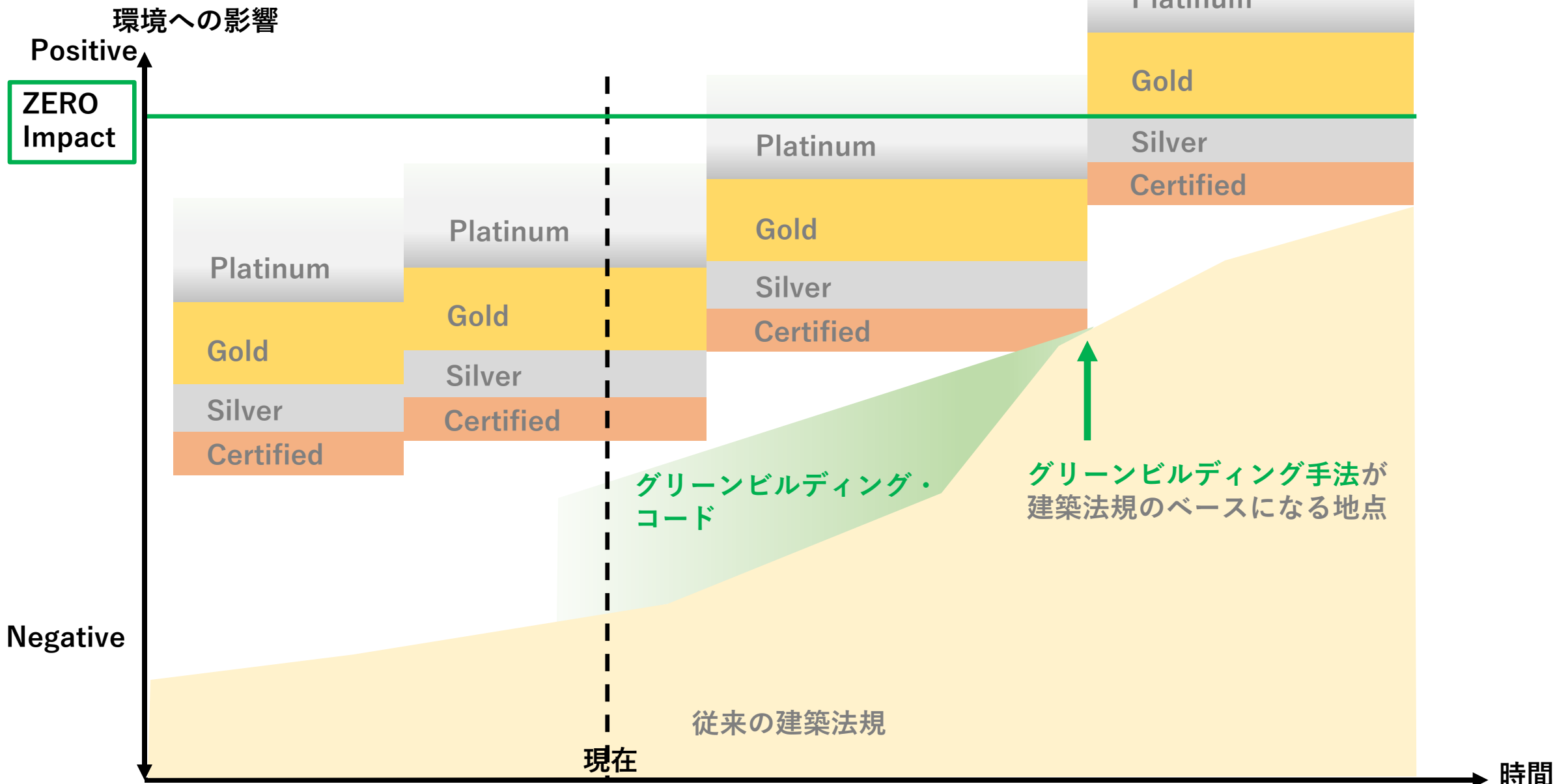
# GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？

パネラー

柳瀬 真紀（合同会社ウィリディスMEPエンジニアリング 代表社員、GBJ共同代表理事）



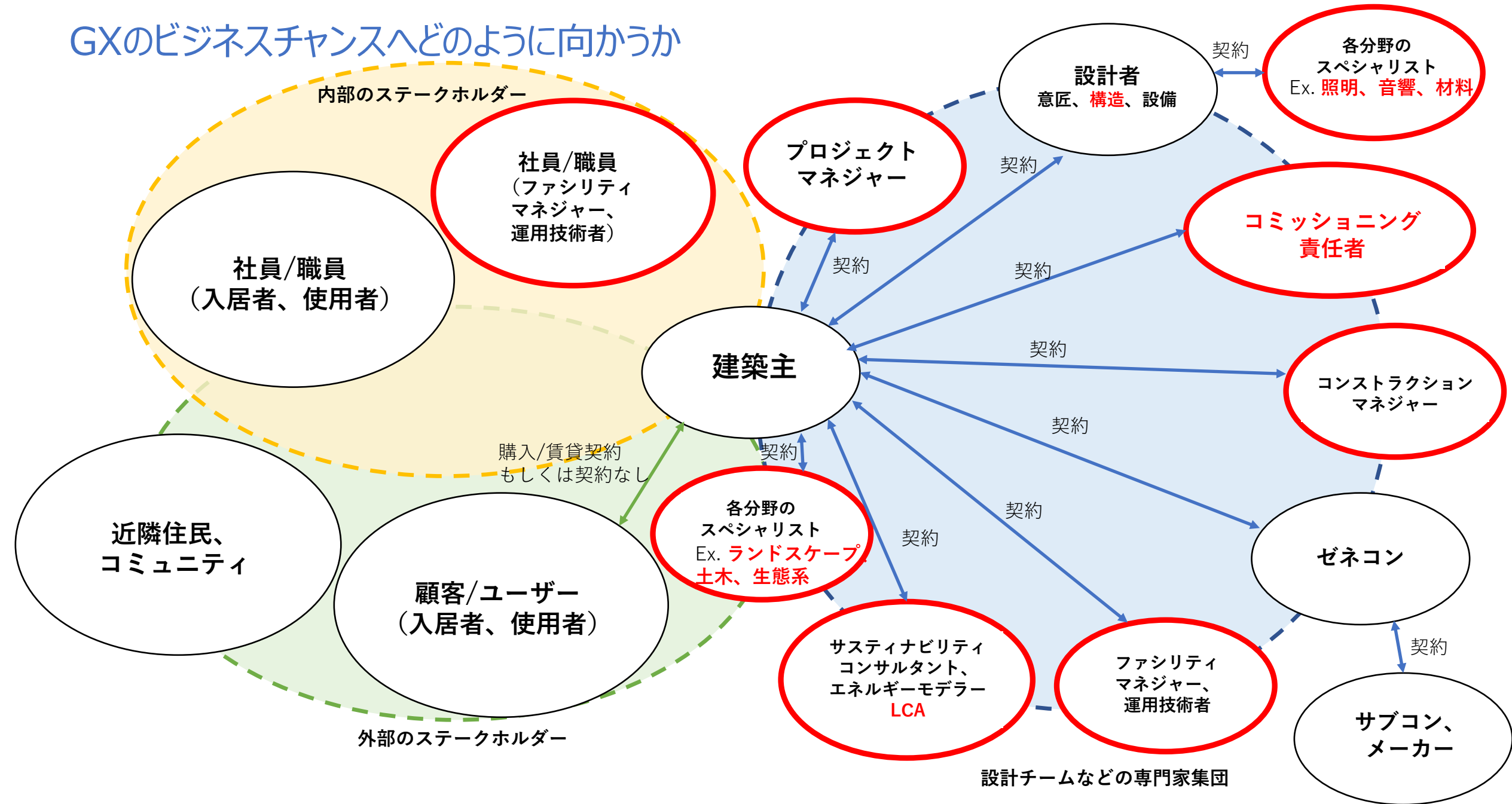
# LEEDと市場変革





- 気候変動の緊急性を反映した建築産業における迅速な脱炭素
- レジリエントで適応性のある建築やコミュニティ
- 健康とウェルビーイングへの投資
- 多様性、公正性、包摂性に富む環境の創造
- 開発における再生手法を通して生態系が繁栄するように支援

# GXのビジネスチャンスへどのように向かうか



## GXのビジネスチャンスへどのように向かうか

• 見える化 → アクション



• 断熱 高効率化 電化 リノベーション



• オンサイト、オフサイト再エネ



• あらゆるコミュニティ、世代への啓蒙活動



# GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？

パネラー

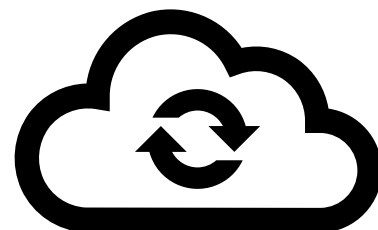
池田 龍（レンドリース株式会社 不動産投資・開発部 プロジェクト・マネジャー）



GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？

ピンチにこそチャンスあり

- データセンター開発を事例に -





# GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？

次世代からの意見・感想

高橋 奈穂実（南山大学 国際教養学部、GBJユース）



# GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？

ディスカッション  
リスク回避とビジネス機会の2つのエンジン  
トランジション

木下 泰 池田 龍 柳瀬 真紀 高橋 奈穂実 / 似内 志朗



# ラップアップ

モデレーター

似内 志朗（ファシリティデザインラボ代表、GBJ運営委員）



多様なステークホルダーと考えるグリーンビルディング加速の処方箋

問1「グリーンビルディング加速のボトルネックは何か？」

問2「GXのビジネスチャンスへどのように向かうか？」



ご清聴ありがとうございました

木下 泰 池田 龍 柳瀬 真紀 高橋 奈穂実 / 似内 志朗