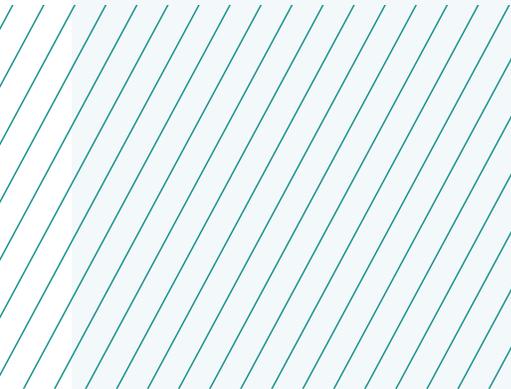




ULI Global Sustainability Outlook

2023



アーバンランド・インスティテュートについて

アーバンランド・インスティテュート (ULI) は会員によって支えられている世界的な組織で、45,000 名を超える不動産及び都市開発の専門家で構成されています。これらの会員は、世界中のコミュニティに変革をもたらす構築環境の未来を形成するという ULI の使命の推進に取り組んでいます。ULI の会員はさまざまな専門分野にまたがり、デベロッパーや不動産所有者、投資家、建築家、都市計画担当者、公務員、不動産仲介業者、不動産鑑定士、弁護士、技術者、金融業者、学者など、不動産業界のあらゆる側面を代表しています。ULI の設立は 1936 年に遡り、現在は 80 か国からの会員により米州、欧州、アジア太平洋地域にわたってプレゼンスを発揮しています。[詳細はウェブサイトを \(uli.org\) をご覧ください。](http://uli.org)また、[ツイッター](#)、[フェイスブック](#)、[リンクトイン](#)、[インスタグラム](#)などの SNS で ULI のフォローをお勧めいたします。

ULI ランドール・ルイス・センター・フォー・サステナビリティ・イン・リアルエステートについて

ULI ランドール・ルイス・センター・フォー・サステナビリティ・イン・リアルエステートは、全世界において、健康的で、災害に強く、高いパフォーマンスを発揮するコミュニティを構築すべく取り組んでいます。[「グリーンプリント」](#)、[「ビルディング・ヘルシー・プロセス」](#)、[「アーバン・レジリエンス」](#)の各プログラムの取り組みを通じて、不動産や土地利用の専門家の皆様に、エネルギー効率が高く、健康的で、災害に強く、持続可能 (サステナブル) な建物やコミュニティに投資していただくために、リーダーシップを発揮し、サポートを行なっています。

本報告書はファーガソン・パートナーズの協賛により作成されています。

推薦図書：

アーバンランド・インスティテュート ULI サステナビリティ・アウトLOOK 2023、ワシントンD.C. アーバンランド・インスティテュート、2023年

©2023 Urban Land Institute. All Rights Reserved.本書の内容の全部または一部を、著作権者の書面による許可を得ることなく、複製または使用することを禁じます。

アーバンランド・インスティテュート
2001 L Street, NW, Suite 200
Washington, DC 20036-4948

ULI 米州サステナブル・デベロップメント・カウンシルについて

ULI 米州サステナブル・デベロップメント・カウンシル (SDC) では、不動産業界を通じてサステナビリティ、レジリエンス、健康の採用と実施の促進を目指しています。SDC は、よりサステナブルなビルト・エンバイロメントを促進するとともに、トリプルボトムラインのメリットを推進する立案、資金調達、権利付与、設計、建設、運用面といったプロジェクトの側面に関する新しいベストプラクティスを共有する場を提供しています。

ULI アジア太平洋レジリエント・シティズ・カウンシルについて

ULI アジア太平洋レジリエント・シティズ・カウンシルは、ビルト・エンバイロメントを脱炭素化し、気候変動との戦いに勝利するためのベストプラクティスを共有し、共通の理解を醸成することを使命としています。

ULI 欧州サステナビリティ・カウンシルについて

ULI 欧州サステナビリティ・カウンシルは、ヨーロッパ全域から投資家、テナント、デベロッパー、政府関係者、そして学術研究者を結集し、サステナブルな開発のベストプラクティスを探求し、議論を深めています。同カウンシルはまた、環境パフォーマンスや個々の建物による社会貢献を評価する新しい方法から、繁栄とサステナビリティを両立させる長期的なヨーロッパの都市計画の検討事項に至るまで、幅広い問題に取り組んでいます。

ファーガソン・パートナーズについて

ファーガソン・パートナーズは、世界の実物資産業界に人材管理および戦略的コンサルティングのサービスを提供するリーディング・カンパニーです。組織、財務、戦略に関するコンサルティングをはじめ、幹部・取締役の採用および経営助言のサービスを専門に取り扱っています。実物資産、インフラ、ホスピタリティ、ヘルスケア・サービスのセクターに向けて最上級のソリューションを提供しており、世界各地に 11 の事業所を展開し、パーソナライズされたクライアント・サービスと統合型の人材管理ソリューションの提供に力を注いでいます。ファーガソン・パートナーズは、30 年以上にわたり、さまざまな業界の大小あらゆる規模の企業の上級職の皆様から、信頼できるアドバイザーとして評価されています。

レポートチーム

執筆者

ルーシー・A・スコット

PEI リアルエステート・キャピタル
副編集長

プロジェクトスタッフ

マルタ・シャンツ

ULI ランドール・ルイス・センター・フォー・サ
ステナビリティ・イン・リアルエステート
共同エグゼクティブ・ディレクター

エミリー・チャン

ULI ビルディング・ヘルシー・プレイシズ
シニア・アソシエイト

リンゼイ・ブラッガー

ULI アーバン・レジリエンス
バイスプレジデント

ソフィー・チック

ULI ヨーロッパ・リサーチ・アンド・
アドバイザリー・サービス
バイスプレジデント

リゼット・ヴァン・ドーン

ULI 欧州
CEO

ジョーイ・ウドレア

ULI ヨーロッパ・リサーチ・アンド・
アドバイザリー・サービス
マネージャー

ジェームズ・A・マリガン

シニアエディター

サラ・プロール

パブリケーションズ・プロフェッショナルズ LLC
マニユスクリプトエディター

ブランドン・ウェイル

アートディレクター

ヘイリー・マクミロン

グラフィックデザイナー



会員寄稿者

ULI 米州サステナブル・ デベロップメント・カウンシル

マーク・バシーン — ニューヨーク大学
スターン・スクール・オブ・ビジネス

ケイティー・ブルム
— イースト・ウェスト・パートナーズ

デービッド・クロパー
— サンフランシスコ・ベイ・エリア・デベロッパ
ー・アンド・インベスター

カルロス・ド・イカザ — クリール

ジョン・エディー — アラップ

デビッド・フォード — ウォルター・P・
ムーア・アンド・アソシエーツ・インク

アンディー・ゴウダー
— オースティン & ゴウダー LLC

ジュリー・ヒロモト — HKS

ソニア・カンナ — フォーブライト・バンク

バーン・コーリ
— バッテリー・パーク市当局

メリッサ・クロスキー
— ウッドワークス

ジョン・モラー — ブロックパワー

ブランドン・モーガン — バルカン LLC

ベン・マイヤーズ
— ボストン・プロパティーズ

スコット・パーカー
— デザインワークス L.C.

ジュリアンヌ・ポランコ
— クライメート・ヘリテージ・ネットワーク

バイロン・レンフロ
— オーチャード・コマーシャル・インク

ロブ・ライデル — OZ アーキテクチャー

ジュディ・シュワイツァー
— シュワイツァー+アソシエイツ・インク

ジョン・シャルドロ
— スタンテック

ジャック・スミス
— ネルソン・マリンズ・ライリー & スカボロー LLP

リヴ・テイラー — ゲンスラー

ピーター・トマイ
— スペシフィック・パフォーマンス・インク
(米国の建築事務所) 最高投資責任者

ULI アジア太平洋レジリエント・ シティズ・カウンシル

クリス・ブルック
— リンク・アセット・マネージメント

マギー・ブルック — プロフェッショナル・
プロパティ・サービス・グループ

ニコラス・ブルック — プロフェッショナル
・プロパティ・サービス・グループ

チョンハ・チャ — リイメーキング・
シティーズ・ファウンデーション

バーニー・ディバイン — ヤーディ

スコット・ダン — AECOM

エリ・コンビッツ — アトキンス

メイビス・マー
— グリーン・ジェネレーション

バズ・ウェンセラオ
— D.M. ウェンセラオ・グループ

ULI 欧州サステナビリティ・ カウンシル

クラリッサ・アルフリンク
— UN ステューディオ

スタン・バートラム — PGGM

エリック・ブロイアート — ATENORSA

ダニエル・チャン — ハイNZ

ジュリアン・ダクリン
— アリアンツ・リアルエステート

ベン・ダルトン
— オリオン・キャピタル・マネージャーズ

ジ・ウォン・ドニス
— アリアンツ・リアルエステート

スティーブン・ドロー
— ECO オフィス GmbH & Co. KG

シャーロット・ジャック
— シュローダー

インゲル・カマーラート — MVRDV

スティーブン・ローラー — バリュウ・
リテール・マネージメント・リミテッド

マリー・マッジョルドモ
— グッドマン・マネージメント・サービス

エルサ・モンテイロ — ソネイ・シエラ

モニカ・オニール
— イモベル・キャピタル・パートナーズ

アヨーシャ・オース
— ビルディングマインズ

ラース・オステンフェルド・リーマン
— ランボル

**ホルヘ・ベレス・デ・レサ・
エギグレン** — メトロバセーサ S.A.

マヌエラ・レイニ
— アリアンツ・リアルエステート

ロジャー・トゥーシャント
— ロンゲヴィティ・パートナーズ

シーズ・ヴァン・ダル・スペック
— EDGE

パブロ・ビラレゴ — マドリード工科大学

マックス・ウォルムズレー
— ラサール・インベストメント・マネージメント

その他の寄稿者

クリスティーナ・チウ
— エンパイア・ステート・リアルティ・トラスト

ピーター・コスメタトス
— 不動産ファイナンス協議会

ジョナサン・ハナム
— タロンガ・ベンチャーズ

デビッド・アイアンサイド
— ラサール・インベストメント・マネージメント

パメラ・トーマス — CPP インベストメンツ

目次

2

ご挨拶

3

はじめに

4

マクロ経済の複雑性に対応
するためのESG戦略の調整

7

取引と評価への移行リスク
の織り込み

10

コラボレーションの力の
活用

14

世界的な洪水問題への
対応

17

政府の影響力への対処

20

まとめ

ご挨拶

皆様におかれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。ここに謹んで「ULI サステナビリティ・アウトLOOK 2023」をお届けいたします。2023年の見通し、各市場で確実に進行しているイノベーションの促進要素について、専門家の意見に耳を傾けていただくまたとない機会です。

本報告書は、ULI 米州サステナブル・デベロップメント・カウンシル、ULI アジア太平洋レジリエンス・シティズ・カウンシル、ULI 欧州サステナビリティ・カウンシルのULI 会員リーダーによるラウンドテーブルディスカッションで得られた洞察を反映しており、よりサステナブルなビルト・エンパイロメントに向けて前進するにあたり、2023年に重点的に取り組むべき主要テーマを明らかにしています。

本報告書で取り上げた5つの重大課題に共通するメッセージは、喫緊の対応が必要であるということです。たとえば、ロシアのウクライナ侵攻によるエネルギー・コストの急速な上昇を受けて、省エネの必要性が一層高まっています。これを受けて、本報告書の作成に携わるソートリーダー（思想的リーダー）は、エネルギーの自立にさらに重点を置くよう呼びかけています。

その一方で、環境・社会・ガバナンス（ESG）戦略について、より広範で踏み込んだ情報開示を求める規制が実施されつつあります。たとえば、本報告書の執筆時点において、欧州連合（EU）の「サステナブルな財務情報開示規則」の遵守が義務付けられています。その結果、企業はサステナビリティリスクや環境・社会面での悪影響について、より高いレベルの透明性を提供するよう求められています。少なくとも、最悪の気候変動に歯止めをかけるには、業界が今後数年の間に大きな炭素削減目標を達成することが極めて重要です。

本報告書の寄稿者は、特にエネルギー安全保障と社会的サステナビリティに関する戦略と解決策を策定するには、コラボレーションが不可欠と考えています。サステナビリティに健康、福利、コミュニティ・レジリエンスといったトピックが包含されるなか、このような考え方は確実に地歩を築きつつあるようです。

本報告書はまた、米国の寄稿者が認めているように、サステナビリティとは環境正義の意識を伴うものでなければならないと強く求めています。特に、オーナーが開発する建物の近隣で暮らすコミュニティに向けて、そのような意識を持つことが重要となっています。このような総合的なアプローチでは、食料安全保障、豊富な資源、洪水の軽減といったさまざまな課題に向けた長期的な戦略と都市全体をカバーする解決策が必要になります。

ファーガソン・パートナーズでは、今日のグローバル市場における基本的な倫理責任と受託者責任を認識し、ESGをめぐる企業戦略およびリーダーシップの策定・開発に向けて明確な目標と慎重なアプローチが必要だと考えています。このような目標を達成するため、主要なリーダーシップ要件を特定し、優先順位をつけ、適切な人材を確保すべく、複数の組織と連携しています。同時に、1つの組織のESGに関連するすべての機会を総合的に評価し、報酬から組織構造に至るまで幅広い分野でアドバイスをを行なっています。我々が目指すのは、組織がESG戦略とサステナビリティ戦略を策定し、発展させ、管理し、測定可能な成果をあげ、ESG目標を達成できるよう支援することです。

世界中が深刻化する気候変動の危機に直面するなか、このULI Global Sustainability Outlookのような報告書や、専門家を結集して意識を高めベストプラクティスを共有するULIの卓越した試みが、これらすべてのテーマについて真に必要なとされる進展をもたらすものと信じています。

マシュー・ハーディ

ファーガソン・パートナーズ
グローバル ESG リード
オーストラリア・ニュージーランド担当ヘッド

ジェマ・バージェス

ファーガソン・パートナーズ
グローバル CEO

はじめに

アーバンランド・インスティテュート (ULI) では、会員の皆様がサステナブル不動産について増え続けるトピックや課題に遅れを取ることがないように取り組んでいます。2022 年後半、ULI のランドール・ルイス・センター・フォー・サステナビリティ・イン・リアルエステートは、ULI 米州サステナブル・デベロップメント・カウンシル、ULI アジア太平洋レジリエント・シティズ・カウンシル、ULI 欧州サステナビリティ・カウンシルのメンバーとラウンドテーブルディスカッションを行い、2023 年の見通しを報告しました。ディスカッションの中でメンバーは、「サステナビリティについて注目が高まっているテーマや課題は何か、なぜそれらが重要なのか、不動産業界が今後進めるべき取り組みとは何か」を検討しました。このディスカッションを通じて得られた専門家の知見を基に、ULI では今後数か月およびそれ以降において不動産事業者の意思決定に影響を与える可能性が高い 5 の課題を抽出しました。

- 複雑なマクロ経済に対応するための ESG 戦略の調整
- 取引と評価への移行リスクの織り込み
- コラボレーションの力の活用
- 世界的な洪水問題への対応
- 政府の影響力への対処

2022 年に開催された国連気候サミット (COP27) でアントニオ・グテーレス事務総長が述べたように、世界は「気候カオス」のただなかにあります。つまり、サステナブルなビルト・エンバイロメントの整備が不可欠となっています。しかし、それだけでなく、気候災害や異常気象が不動産資産におよぼす物理的リスクや、すでに発生している損害をいかに軽減していくか、建物所有者は深く考える必要があります。

現在、異常気象が頻発し、人や不動産に目に見える物理的被害が生じる結果となっています。エネルギー価格が急騰し、移行リスクによって、気候変動対策への圧力が強まっています。その一方で、ULI の報告書「[Emerging Trends in Real Estate® 欧州版 2023](#)」にあるように、責任ある資本主義こそが不動産会社の進むべき道だと考えられます。これは、単に投資家や入居者のためだけでなく、広く社会のために必要なことです。

気候危機は今や人道的危機であり、不動産業界はこれに対処する役割を担っています。このように、低所得層をエネルギー価格の高騰による負担から守ったり、低価値資産が非炭素化経済に取り残されないようにするため、クリーン・エネルギーへ移行するなど、ESG の社会的ダイナミクスは不動産オーナーに複数の課題を突き付けています。

2022 年 10 月に国連が今世紀中の地球温暖化を 1.5°C に抑える「[確実な方法はない](#)」と述べたことから、気候災害を回避するにはシステム全体の変革を大至急進める以外にないことがわかります。アクセントの調査により、2030 年までに排出量削減のペースを 2 倍にしないかぎり、ネット・ゼロの公約を掲げる企業のほぼすべて ([93%](#)) が目標を達成することはできないことがわかっています。

こうしたなか、グローバル・サステナビリティ・アウトLOOKのラウンドテーブルの出席者は、不動産会社に対し、景気後退と市場の下降サイクルの短期的な圧力によって、これらの幅広い実現が損なわれることがないように呼びかけました。ラウンドテーブルディスカッションでは、景気後退によって環境・社会・ガバナンス(ESG) の取り組みへの関心が薄れ、建物の脱炭素化やネット・ゼロに向けた取り組みに必要な資本的支出に遅れが生じる可能性があるとの懸念が示されました。

不動産業界については、金利の上昇によって、資本価値の大幅な下落や、借入が困難な状況が生じており、多くの企業において、この先 1 年は ESG への対応が難しくなると予想されます。しかし、カナダの著名な気候科学者であるキャサリン・ヘイホー氏が最近言及したように、[気候変動は「脅威の乗数](#)」であり、必ずしも新たな問題を生み出すわけではない一方、我々が抱えている問題を著しく悪化させます。

不動産に関しては、債務危機による資本価値の低下は、気候危機によって悪化の一途をたどることになります。たとえば、マクロ経済の不確実性によって、貸し手はただでさえ資金の提供に神経をとがらせており、脱炭素化への明確な道筋が示されなければ、現在のレバレッジを維持するために、さらに慎重な姿勢を取ることになるでしょう。

そのため、経済情勢にかかわらず、2023 年も移行リスクが重要な課題となることには変わりはありません。資産の価値を脅かすこれらのリスクは、低炭素経済への移行と、新たな非化石エネルギー源の使用に起因するものです。これらのリスクは、規制の変更、経済シフト、資源の供給状況と価格の変化などによって生じるものです。貸し手、保険会社、買い手、入居者のすべてが、資産とこれらのリスクの関係について詳細な情報を求めるようになっています。とりわけ、透明性を提供する優れたツール、より明確な業界基準、ベンチマークが存在することから、この勢いは加速する一方です。

1

マクロ経済の複雑性に対応するための ESG戦略の調整

「大きな課題は、短期的リターンに対して現在感じているプレッシャーとサステナビリティ目標の達成に必要な投資のバランスをどうとるかだ」

— エルサ・モンテイロ
ソナエ・シエラ
サステナビリティ担当ヘッド
ポルトガル・リスボン

1

マクロ経済の複雑性に対応するための ESG戦略の調整



経済的困難のなかでも利益を上げ続けなければならないというプレッシャーと、長期的な環境利益のために資金投入する必要性とのバランスをとることが、2023年の不動産業界にとって最大の課題のひとつとなりそうです。世界的な景気後退が予想されるのに加え、高インフレ、建設コスト、エネルギー価格の上昇が続いていることで、不動産会社の焦点が失われ、サステナビリティの向上に向けた事業計画が頓挫し、来年のサステナビリティをめぐる状況の進展が危ぶまれています。

本報告書の寄稿者は、2023年に金融コストの上昇が市場全体に広がり、基本的な改修計画やアップグレードに資本が投下されなくなる恐れがあると懸念を示しています。しかし、だからといって不履行の言い訳にはなりません。

その結果、これらの寄稿者は市場参加者に対し、環境対策を前進させるため資本を囲い込み、費用を節約するため手抜きを迫る圧力に屈することがないよう呼びかけています。これは、すでに効果を実証済みだとされる対処メカニズムです。サステナビリティ対応を制限したいという誘惑は、解決策を求める切迫感の高まりとは相容れず、平行線をたどっています。

ロシアのウクライナ侵攻もまた、サステナビリティ課題が生み出される原因となっています。エネルギー市場の混乱により、入居者はコスト削減に過度に重点を置くようになると見込まれます。企業はコスト削減を追求し、その過程で、エネルギー・コストを最適化する方法を積極的に探っている不動産オーナーとの連携に目を向けています。そのため、ガス価格の上昇に伴い、省エネ対応の不動産資産をめぐる競争が激化すると見られています。

今後数か月間にわたって、投資家が検討すべき重要な課題は、ESGのアップグレードとイノベーションに向けた資本供給をいかに維持するかということです。ラウンドテーブルディスカッションの出席者は、業界に対し、エネルギー価格の上昇に伴い、エネルギー・アップグレードを計画していない不動産オーナーは、賃貸契約の更新時に顧客がエネルギー効率の高いほかの物件を求める可能性を検討するよう呼びかけています。価格の上昇に歩調を合わせて収入を確保する方法として、不動産オーナーはインフレに連動して賃料を引き上げることが少なくありません。しかし、エネルギー価格がここまで高騰していると、このような賃料の改定は現実的とはいえません。

そのため、景気後退によって、世界規模で炭素排出量の39%を占める不動産資産の脱炭素化の緊急性が変わることはありません。パリ協定は、地球温暖化のペースを2%を大きく下回る水準に抑えることを目指す、国際的に拘束力のある条約です。将来の資産価値を維持し、各国がパリ協定の目標を達成できるようネット・ゼロ・カーボンを推進するために、建物の省エネ基準を引き上げるというコミットメントを確実に果たすには、より一層の努力が必要です。

ただでさえ、不動産業界は迅速に動いているとはいえません。たとえば、欧州の不動産コンサルティング会社のサヴィルズによれば、**合計ストックの約85%**（2億2,000万棟以上の建物に相当）が2001年以前に建設され、現在の省エネ基準と比べて非効率であるとされています。



気候の「カオス」がより顕在化するにつれ、投資運用会社では ESG を受託者義務のかつてないほど重要な原則として無視するわけにはいなくなってきています。

ESG を求める投資家の圧力も、促進要因のひとつとなっています。ラサール・インベストメント・マネージメントの Encore+ 担当ファンド・マネージャーであるデビッド・アイアンサイド氏は、経済状況にかかわらず、行動指針を強化しています。アイアンサイド氏は次のように述べています。「たしかに、特に熱心で情報に通じた投資家は、投資の必要性を認識しています。さもなければ、不動産は陳腐化のリスクを負うことになるからです。基本的に、長期にわたる深刻な衰退を避けるには、短期的な衰退を選ぶしかありません。」

ラウンドテーブルディスカッションの出席者は、頻発する極端な気象現象を検討しました。たとえば、2022 年夏には欧州の一部地域で熱波による被害が拡大しました。香港では記録的な降水量が観測され、米国では少なくとも過去 1,200 年間で最悪の大干ばつが 20 年にわたり続きました。不動産レベルでは、これらの気象現象によってさまざまなリスクにさらされています。物的損害だけでなく、資金調達、買い手、テナントといった資本を惹きつけることができず、保険の値ごろ感や利用可能性が脅かされています。

ビルト・エンパイロメントの技術革新に投資しているオーストラリアを拠点とするタロンガ・ベンチャーズの共同設立者兼経営パートナー、ジョナサン・ハナム氏は次のように述べています。「出口戦略においてサステナビリティの重要性はますます明白になっており、不動産価値、資金調達および潜在的な買い手を惹きつけられるかどうかに影響を与えます。現在、世界の機関投資家はグリーン・ビルディング、クリーン・ビルディング、コネクテッド・ビルディングにプレミアムを支払う用意があります。それと同時に、多くのテナントもやはりこれらのアセットに高い賃料を支払う意思があります。」

その一方で、エネルギー・コストの上昇が、鉄鋼、コンクリート、ガラス、アルミニウムなどの建築資材のコストのさらなる高騰を招いています。ラウンドテーブルディスカッションの出席者も認めているように、エネルギー危機は、資材生産におけるエネルギー消費といった、標準的な建物のライフサイクルにおける総エネルギー消費量に関わる問題に対し注意喚起を促しています。これを機に、業界全体がよりサステナブルな資材に向けた解決策を「深く掘り下げる」ことが期待されます。

ラサール・インベストメント・マネージメントのアシスタント・ポートフォリオ・マネージャーであるマックス・ウォルムズレー氏は次のように述べています。「モラル・ハザードが存在します。投資家に対する受託者責任と、地球を守りたいという熱い思いとのバランスを注意深くとらなければなりません。脱炭素化と価値創造を共存させるスイート・スポットが存在するはずです。」

さらに詳しく：

[Emerging Trends in Real Estate® アメリカ・カナダ版](#)

[Emerging Trends in Real Estate® 欧州版](#)

欧州の 2030 年気候目標を達成するには、今後 10 年間で 3 兆 5,000 億ユーロ (3 兆 7,000 億米ドル) を投じ、改修による建物の脱炭素化を進める必要があります。しかし、グリーンファイナンス研究所の報告によると、現在、省エネに向けた改修が行なわれている建物は毎年わずか 1% にすぎません。ニューヨークの「エンパイア・ビルディング・チャレンジ」などの官民パートナーシップを見ると、認識された障壁を克服しているプラスの事例があるものの、低所得で資金力が充分でないオーナーは目標をなかなか達成できずにいます。

マクロ経済の停滞にもかかわらず、世界の政策立案者は、家主やオーナーに対して、ネット・ゼロカーボン目標を達成するよう圧力をかけ続けると見込まれます。同じく重要な課題として、

2

取引と評価への移行リスクの 織り込み



「リスクに値を付けてリスクを軽減する必要があるという
考え方が、鑑定士や資金提供者の間で広がっている」

—スコット・ダン
AECOMアジア
最高戦略責任者
シンガポール

2

取引と評価への移行リスクの織り込み



移行リスクとは、低炭素で気候に優しい未来に向けた社会経済変化に伴って発生するビジネス関連リスクのことです。これらのリスクには、政策・規制関連リスク、技術・資源関連リスク、市場リスク、評判リスク、法的リスクが含まれます。今後数か月の間に、不動産会社は、これらのリスクにより細心の注意を払い、すでにリスクの優先順位付けを行なっている他社に続いて行動を起こす必要があります。

ラウンドテーブルディスカッションの出席者からは、移行リスクをめぐる軽減策や出口戦略の策定に向けた取り組みが多数進められていることが示されました。アジアでのディスカッションでは、香港の公共セクターが政府施設の入札時に脱炭素化戦略を示すよう求めていることが引き合いに出されました。

規制によって業界は移行リスクに対応し、その透明性を取引や評価に反映させるよう迫られると考えられます。気候関連の財務情報開示に関するタスクフォース (TCFD) は、気候関連の財務リスクの開示のための自主的な枠組みを提供しています。英国をはじめ各国は、自国経済の特定のセクターに対しリスクの報告を義務づけるようになっていきます。2022 年後半に欧州連合 (EU) は、企業に対し ESG に関する幅広い事項を報告するよう求める企業持続可能性報告指令 (CSRD) を採択しました。同指令は 2024 年から段階的に施行されます。米国では、2023 年初頭に証券取引委員会が米国上場企業に対し TCFD に準じた報告を要求する提案が最終決定されると見られ、段階的に発効することになります。

銀行への規制圧力も高まっています。欧州中央銀行は 2022 年 11 月、銀行に対し気候関連リスクの評価方法を改善し、2024 年の新たな遵守目標を設定するよう求めると発表しました。その一方で、保険会社は物理リスクについてより詳細な評価を求めるようになっています。

考慮すべきその他の移行リスクとしては、規制要件に合わせてアセットをうまく調整できているかということがあります。また、報告企業のサプライチェーンで発生する間接排出量である「スコープ 3」は、移行リスクの重要な側面として認識が高まりつつあります。たとえば、国際持続可能性基準委員会は 2022 年 11 月、[スコープ 1](#)、[スコープ 2](#)、[スコープ 3 の温室効果ガス排出量](#)の開示を企業に要求することを、全会一致で決定しました。

建物の移行リスクを評価し、それに応じてリターン予測を調整する方法を確立することは、2023 年の重要なテーマになると考えられます。これまでのところ、決まったやり方も共通の基準もなく、このリスクを受け入れること自体が論点となっています。また、開示がないことも進展を阻害する要因となっています。現在、2 つの立場があります。1 つは情報に通じており自社で入念な下調べを行っているもの。もう 1 つは、リスクの重大性に気付いておらず、あるいはまだ重大でないと考えているもの。これまで不動産業界で脱炭素化コストを考慮しているケースはほとんどなく、対策を始めているケースはさらに少ないのが現状です。しかし、脱炭素化は高づくにつれ、リスクを資産価格に反映させる必要があるとの認識が高まりつつあります。



また一方で、「C チェンジ」は不動産業界の企業が脱炭素に関する実践的な解決策や教育にアクセスできるように、ULI 欧州が立ち上げた重要なイニシアチブです。ULI 欧州は 2022 年 10 月、移行リスク・コストの評価の透明性と一貫性を向上させるため、この標準評価法の運用を開始しました。ULI 欧州では、最高責任者リゼット・ヴァン・ドーンが「カーボン・バブル」と呼ぶ事態を回避するため、不動産の価格決定においてこの方法を広く採用するよう呼びかけています。ヴァン・ドーンは、現在の建物価値は「高すぎる」と主張します。というのも、ほとんどの場合、脱炭素化の状態と関連付けて評価されていないからです。

ラサール・インベストメント・マネージメントのマックス・ウォルムズレー氏も同意見であり、次のように述べています。「これからは、炭素調整後のリターンが重要になると考えています。各自、引き受けモデルに取り入れていただければと思います。」

ラウンドテーブル会議の出席者の 1 人は、売却可能性の観点からだけでなく、移行リスクは次の買い手に回されるというシンプルな観点から出口戦略の問題を提起しました。これは、資産の長期的な見直しに対し、気候危機をめぐる道徳的要請が確立されるということを反映しています。

ラウンドテーブルディスカッションの出席者は、比較的長期にわたり不動産を所有している人が、2050 年前後に売却を考えている可能性もあり、2050 年はそう遠くない未来だと強調しました。しかし、グリーン・ジェネレーションのアジア担当プログラム・マネージャーであるメイビス・マー氏は、たとえ短期的なオーナーであっても、事前に計画を立てておく必要があると指摘します。「オーナーが潜在的な買い手に向けて長期的なネット・ゼロの事業計画を用意していなければ、すぐに困難に直面することになります。なぜなら、その買い手が不動産を購入しようと決めたときには、より広範なネット・ゼロ目標を達成しなければならないかもしれないからです」とマー氏は述べています。

取得側では、見込み資産の ESG 情報を求める際、移行リスクを巡る買い手のデュー・デリジェンスのプロセスはより高度なものへと進化しつつあります。ボストン・プロパティーズのサステナビリティ担当バイスプレジデントであるベン・マイヤーズ氏は、自社のプロセスの深度について次のように説明します。「取得時のデュー・デリジェンスにおいては、エネルギースターの「ポートフォリオ・マネージャー」のアカウントと LEED 認証レベルをチェックしています。現在、ESG 準拠状況はきわめて広範囲にわたり、アセットが現地の建築性能基準を満たしているかどうか見極めるのに 2 週間かかります。そのほか、シナリオ分析とツールを用いて、気候変動の物理的リスクについて調査しています。」

本報告書のために行なわれたインタビューでは、アセットレベルでのリスクを理解し、リスクに適応しながら軽減するために、重要な措置を講じる必要があるとの回答が得られました。CPP インベストメントの米国不動産投資担当マネージング・ディレクター、パメラ・トーマス氏は次のように述べています。「当社のサステナビリティ目標と関連した運営・評価・出口リスクが存在すると考えています。当社は分析機能の開発を続け、物理的リスクと移行リスクを一貫性をもって評価しています。アセットへの直接的な影響と、アセットと相互作用する市場、システム、社会への間接的な影響の双方が評価対象となっています。座礁リスクを含むアセットの気候リスクの理解は、不動産チームにとってきわめて重要なツールです。」

出席者は、これらの評価を支援するテクノロジーの開発に熱心に取り組んでいます。テクノロジーが確立されれば、評価プロセスにおいて信頼できるデータと分析ツールにアクセスしやすくなるためです。たとえば、気候モデリング・ツールでは現在、特定の気象パターンを予測する精度が急速に高まりつつあります。その一方で、ビル運用システムは勢いを増しており、建物およびポートフォリオのレベルで脱炭素化の道筋をつけています。また複数の寄稿者が、不動産業界におけるネット・ゼロ目標の早期達成を支援すべく、人工知能モデリングの可能性を熱心に探っています。

しかし、市況の悪化によって、業界が移行リスクの評価・対処の必要性を受け入れられない事態が生じないことを願うばかりです。資金調達コストの上昇により資本価値が低下するなか、出席者は、移行リスクの評価を実施できるかどうかは不透明であると警鐘を鳴らしています。

エンパイア・ステート・リアルティ・トラストのエグゼクティブバイスプレジデント兼最高執行責任者兼最高財務責任者であるクリスティーナ・チウ氏は、自社の戦略について次のように述べています。「投資リターンを得ることを目的とした短期と長期の気候関連投資があります。当社は長年にわたるリーダーシップとコミットメントを積み上げて、建物のエネルギー使用量と温室効果ガス排出量を削減しています。」

さらに詳しく：

[チェンジ：コンサルティング用の移行リスク評価ガイドライン](#)

[不動産取引へのサステナビリティの組み込み](#)

3

コラボレーションの力の活用



「地球を救うことを競争の対象とすべきではない」

—インゲル・カマーラート
マネージング・ディレクター
エムプイアールディーブイ (MVRDV)
オランダ・ロッテルダム

3

コラボレーションの力の活用

不動産セクター単独では、気候変動問題に十分に対処することはできません。個々のアセットは、属するコミュニティと同じだけの回復力しか持ち合わせていません。本報告書の寄稿者は、海面上昇、暴風雨、猛暑、洪水のリスクの増大にさらされている都市を保護するためにやるべきことは多くあり、2023年には気候変動の緩和と適応に向けた取り組みを軌道に乗せなければならないと指摘しています。その一方で、ラウンドテーブルディスカッションでは、低炭素経済への移行が正しく行なわれ、貧しいコミュニティが取り残されることがないように、不動産実務者が支援する必要があるとの指摘がなされました。

世界レベルでサステナビリティ目標を達成するには、不動産バリューチェーン全体でのコラボレーションが欠かせないことがわかっています。このようなコラボレーションには、不動産の取り組みにおける、政府、コミュニティ・メンバー、テナント、サプライチェーンとの連携が含まれます。これは、コミュニティを気候危機から守るためのESGの「S(社会)」の要素に本当に取り組んでいることを示しています。

変化の重要な原動力として、市場参加者はますます総合的アプローチを採用しており、特にESGの「S」に関してそのような傾向が顕著となっています。このアプローチは、アセット管理をさらに高度化するものです。

投資家は現在さまざまな課題に直面するなか、ストックの大部分が脱炭素化に向けて大規模な投資を必要とする都市の真ん中でネット・ゼロの建物を建てることは、あまりに近視眼的であることを認識しています。インタビューでは、不動産バリューチェーン全体における官民パートナーシップを通じて、都市レベルでネット・ゼロの義務を果たすために支援することが必要であるとの声が多く聞かれました。

たとえばミネソタ州では、このようなパートナーシップによって、115 エーカー (47 ヘクタール) の敷地の開発が行われており、地区のエネルギー計画を含む、公共交通志向のネット・ゼロ地区へと生まれ変わろうとしています。同プロジェクトはULIが立ち上げた「ネットゼロ・インペレイティブ」コホートの7つプロジェクトのうちの一つです。脱炭素化をめぐる地域の課題に官民が一体となって取り組むプログラムで、炭素排出量の削減を加速させるアイデアや戦略を不動産オーナーやその他の関係者に提供しています。

ニューヨークのバッテリー・パーク市当局などの地方自治体では、地区エネルギーシステムやエネルギーの共同購入などを通じて、個々の不動産に複合的な利益をもたらす方法を模索しています。

ラウンドテーブルディスカッションでは、業界はこのような連携を通じてコロナ禍で実施されたのと同等の大規模な行動変容を行ない、近隣地域や都市全体で有意義な形でカーボンフットプリントの軽減に取り組む必要性を無視してはならないとの見解が示されました。



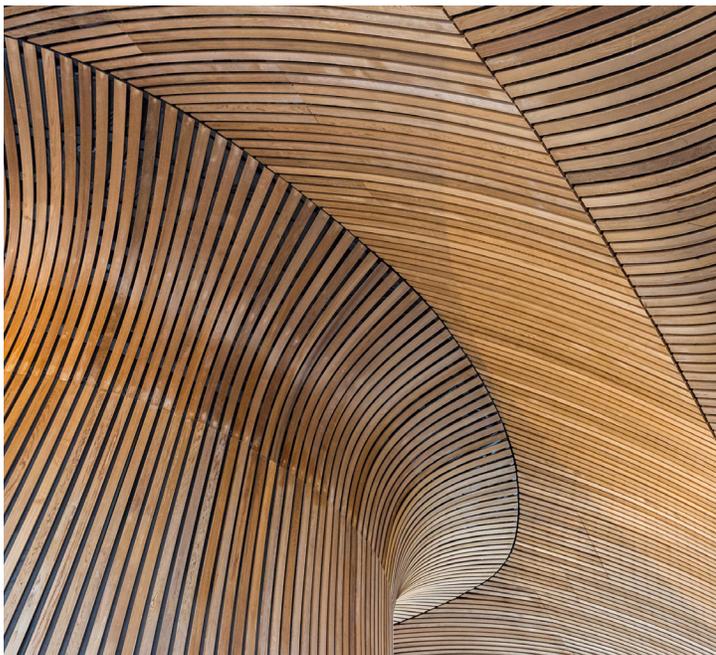
欧州では、ロンドンやブリュッセルなど多くの市政府が、再利用、改修、転用のすべての選択肢がなくなるまで、新築許可を与えないとしています。米国のラウンドテーブルディスカッションでは、出席者は社会的・経済的なサステナビリティを新たな課題として挙げ、業界に対して、新築するのではなく、建物（特に、空きビル）を転用して周辺コミュニティに貢献するにはどうすればよいか検討するよう呼びかけました。サンフランシスコ・ベイエリアの開発者兼投資家で、ULIのサステナブル・開発・カウンスルを議長を務めるデビッド・クロッパーは「空

きビルや陳腐化した建物をいかに管理・使用すべきかしっかりと再考する必要があります。」と呼びかけたほか、これは2023年以降のテーマになるとコメントしました。

寄稿者からは、ビルト・エンバロメントにおけるサステナビリティを確保するための解決策のひとつとして建物の利用を捉えることが、新しいテーマの1つになっているとの報告がなされています。このビジョンには、地域にすでに存在する公共施設を新たに作るのではなく、最適化してより活気に満ちた場所を作るなど、周辺コミュニティによる空間の活用方法を探ることが含まれます。開発者は、変わりゆくニーズにスペースを適応させる選択肢を残しつつ、特定地域における提供物件と公共施設の多様化を進めています。

また不動産関係者は、自分が所有する建物という枠を越えて、食とエネルギーの安全保障を支える上でコミュニティとどのように連携できるかを調べて、サステナビリティの向上を後押ししています。一例として、ミュンヘンのネウペラッヒ地区にある[ハインズの複合オフィスビル「aer」](#)が挙げられます。ここでは、用途区分変更により空いていたビルを臨時コミュニティセンターとして使用し、1日最大1万食（賞味期限が近い食品を使用）を提供できるコミュニティ・キッチンが置かれています。

テナントのウェルビーイングに焦点を当てた健康的な建物は、サステナブルな建物に向けた総合的なアプローチに欠かせないものとなっています。[健康的な建物の認証](#)の使用について、バリュー・リテール・マネージメントの商業開発ディレクターであるスティーブン・ローラー氏は次のように述べています。「この作業には、全員を関与させます。テナントも巻き込むわけです。最終的に最適な結果が得られ、プロセスに関わる全員が広く理解するようになります。」



気候遺産ネットワークの共同議長で運営委員会のメンバーでもあるジュリアヌ・ポランコ氏は、次のような疑問を投げかけました。「コミュニティとつながり、団結を生み出したようなめの場所を生み出すにはどうすればよいでしょうか？」ポランコ氏はさらに、不動産分野以外のパートナーとの連携は、デベロッパーのコンセプトや戦略をさまざまなコミュニティグループに説明するのに役立ち、この種の解決策を見つける上で重要なステップであると述べています。

HKS インクのプリンシパル兼インテグレーション担当全社ディレクターであるジュリー・ヒロモト氏もこれに賛同するとともに、さらに発展させた見解を示しています。ヒロモト氏は、不動産会社が環境的・社会的正義の責任を負うという観点から総合的なアプローチを示しており、気候変動が社会の最貧困層に及ぼす影響を緩和するには、より多くの対策を講じる必要があると唱えます。ヒロモト氏はこう述べています。「イノベーターや最先端に立つ人々だけでなく、私達全員が、集約的かつ共通の目標に到達することが必要です。十分なサービスを受けられず、社会の主流から取り残された人々は、家族に対する[気

候危機の]リスクについて、また適応とレジリエンスの戦略を身近なものにする上で利用できるインセンティブについて、十分な情報を得られていません。その結果、不信感が募るといった構造的な問題が生じています。」

入居者と共に行動変容に取り組むことは、オーナーが移行リスクを軽減するためだけでなく、自身の ESG 目標の達成を促すのに役立ちます。出席者は、不動産オーナーは事業活動におけるカーボン・フットプリントの削減方法についてテナントを教育する必要があることを認めています。その一方で、アセットのイノベーションについて説明するための支援が必要な場合が多いとも述べています。たとえば一部の出席者から住宅アセットの買い手がオール電化ビル環境価値を(いまだ)理解していないケースが多いとの報告がありました。エネルギー・コストの急騰をきっかけに、建物のより効率的な運用とエネルギー消費量の削減について入居者とオーナーが協力するようになったことは、プラスの結果のひとつと言えるかもしれません。

もう1つの重要なテーマとして、脱炭素化の幅広い推進を後押しするために、一部の不動産関係者によってサプライチェーンのサステナビリティに向けた取り組みが進められていることが挙げられます。寄稿者はマスティンバーなどの低炭素建材の調達に意欲を示しており、企業に対しエンボディド・カーボンに関する情報の提供を求めています。たとえば、複数の大手メーカーが、環境製品宣言を通じて、製品に炭素排出量を表示するようになっています。

エンボディド・カーボンに関心が寄せられるようになったのはつい最近のことです。よって、投資家は計測方法について考え始めているものの、どのように行えばよいのか、計測値を適切に評価するために必要な製品データやツールについてまだ十分に理解していません。

さらに詳しく：

[社会空間、災害に強いコミュニティ：不動産の気候戦略としての社会インフラ](#)

[社会的影響：リターンの保護・拡大を目的とした投資](#)

[ULI ネットゼロ・インペラティブ](#)

[不動産の建築資材のエンボディド・カーボン](#)

[テナント・エネルギー最適化プログラム](#)

An aerial photograph showing several houses and trees surrounded by deep floodwater. The water is a dark blue-green color, and the trees are mostly green, though some appear to be dead or partially submerged. The houses are white and grey, with some having balconies. The overall scene depicts a significant flooding event.

4

世界的な洪水問題への対応

「香港のような都市が浸水してしまうことがないように、多くの取り組みが必要だということを人々に知ってもらいたい」

—マーガレット・ブルック

プロフェッショナル・プロパティ・サービス・グループ
CEO中国・香港特別行政区

4 世界的な洪水問題への対応



物理的な気候リスク要因を軽減する取り組みの本質は、洪水リスクを理解することであり、資産をいかに洪水から保護するかが2023年の重要なテーマとなります。

海面上昇や高潮が沿岸地域の脅威となる一方で、地球温暖化もまた多くの地域で豪雨の可能性を高めています。内陸のコミュニティも例外ではありません。人と不動産に被害を及ぼした最近の大洪水には、パキスタン、米国のダラス、テキサス、ニューヨーク市、西ヨーロッパの一部で発生した壊滅的な洪水などがあります。このような事象は日常化・常態化の一途をたどっており、その結果、市場参加者は、洪水被害を受けた建物の修復や洪水リスクの軽減のためのコストが現実の問題となっていることを認識しつつあります。

そのようなリスクの分析と定量化を支援するため、業界内でスキルとデータを増やす必要があるとの報告が出席者からなされています。不動産セクターの当面の重要な課題として、地方および国の当局に対し、詳細で先見的な洪水リスクの情報を確立・提供し、既存の洪水マップを更新するよう促す必要があります。これらの情報は、アセットおよび市場レベルのリスクを理解する上で、きわめて重要なものです。これらのデータを利用して、投資家は洪水リスク評価を毎年見直し、必要に応じて、不動産ポートフォリオの洪水耐性を高めるための計画を立てることができます。資産オーナーが、洪水の危険にさらされている新規投資に対して、入念な洪水デュー・デリジェンス評価を実施することも可能です。

多くの投資家がすでにこのような措置を講じています。ソネイ・シエラのエルサ・モンテイロ氏によると、同社では各アセットの再調査を行ない、(他の物理的リスクとあわせて)洪水リスクに対する脆弱性を評価し、軽減策を実施できるようにしているとのこと。

PGGMのESGアソシエイト・ディレクターであるスタン・パートラム氏は、今や企業はアセットの物理的な気候リスクのみを評価しているわけではないと指摘しています。アセットレベルでのこれらの危険を減らす取り組みを、「グロス・リスクからネット・リスクにいたるまで」評価しているのです。これには、こうしたリスクを軽減するための自治体の政策や政府の措置を検討することも含まれます。

洪水リスクの軽減に向けた政府措置の有無は、投資の決定要因となります。その結果、世界各地の地方自治体は、洪水の影響を緩和し、都市住民に各種の重要な共同便益を提供するために、グリーンインフラをはじめとする自然に根ざした解決策に投資しています。たとえば、ニューヨーク市、ダカール、コペンハーゲン、シンガポール、中国全土で実施されている都市洪水を想定した公園プロジェクトは、洪水との戦いにおける解決策の1つとして試行錯誤が繰り返されています。しかし、出席者はさらに多くの取り組みが必要であると指摘します。

ソネイ・シエラのエルサ・モンテイロ氏は、ギャップを埋めるには、大量の水を処理する下水道システムの整備など、インフラ企業や自治体とのさらなる連携が必要であると強調します。



沿岸都市である香港では、現地の気候グループが政府に対し洪水防御プログラムへの投資を求めており、ラウンドテーブルディスカッションに香港から参加した出席者は海面上昇を強く意識しています。プロフェッショナル・プロパティ・サービス・グループのCEO、マーガレット・ブルック氏は次のように述べています。「香港は海拔があまり高くないため、このような都市が浸水してしまうことがないように、多くの取り組みが必要だということを人々に知ってもらいたいと思っています。」

さらに詳しく：

[水の価値の把握：暴風雨水、グリーン・インフラ、不動産](#)

[ネイチャーポジティブとネット・ゼロ](#)

[クラウドバーストインフラのカタログ](#)

[気候リスク分析を選択・利用し、理解を深めるには](#)

[気候リスクと不動産投資](#)

[ウォーターワイズ：干ばつに強い開発戦略](#)

[気候リスクがグレーター・ベイ・エリア（大湾区）の不動産価格に及ぼす影響を緩和](#)



5

政府の影響力への対処



「今こそ目標を定め、それに向けて行動を起こすべき時だ。
大切なのは正しい指標を選び、それをしっかりと守ることである。」

ージ・ウォン・ドニス
アリアンツ・リアル・エステート
南西欧ポートフォリオ担当シニア・マネージャー
フランス・パリ

5

政府の影響力への対処



不動産業界はいまなおさまざまな規制や政策に対処しており、発展の遅れにつながるものが危惧されます。しかし、統一されるのを待つという選択肢はありません。

市場の内外のさまざまなレベルの規制当局がサステナビリティ重視の姿勢を強化していることで、問題はさらに複雑化しています。不動産金融事業者団体の CREFC ヨーロッパの CEO であるピーター・コスメタス氏は次のように述べています。「ESG 戦略の経済的根拠が必要です。…規制と将来の道筋がなければ、[このような根拠を] 構築することは難しく、建物の評価額を見積もる際の基準となる明確なコンプライアンス要件の設定が求められます。」

アリアンツ・リアルエステートの南西欧ポートフォリオ担当シニアマネージャーであるジ・ウォン・ドニス氏は次のように述べています。「サステナビリティのテーマを取り上げた説明が多数見られ、市場の参加者は混乱に陥っています。当社の場合、カーボン・フットプリントの削減を取り上げています。2025 年までにカーボン・フットプリントを 25% 削減するという短期目標を設定し、2050 年までに排出量実質ゼロを達成することを目指しています。たとえば、1.5°C というカーボン・リスク不動産モニター温室効果ガス (CRREM GHG) 基準に対する炭素排出量を評価しています。今こそポートフォリオを評価・改善するため

に、インパクトを与えるターゲットを選定し、パフォーマンスを測定するしっかりと構築された枠組みを作り、パートナーとテナントを関与させ、変化をもたらすべき時です。」

しかし、あらゆる点において懸念されるのは、このような混乱にもかかわらず、グリーンクレーム（環境配慮の主張）に対する規制当局の取り締まりが厳しくなっているように見えることです。英国金融行動監視機構から米国証券取引委員会に至るまで、各国の規制当局は企業のグリーンウォッシング（環境に配慮していると見せかけること）を取り締まっています。しかし、欧州の不動産業界では、EU タクソノミーといった枠組みの現在の要件は、大半の不動産会社にとって必ずしも適切なものになっていないと懸念を示しています。

たとえば、既存の建物の改善が急務であるにもかかわらず、このような政策によって意図せぬ結果を招くことになっています。最高レベルのグリーン基準を満たした不動産アセット（ネットゼロの新築物件）に資本が投入される結果となっているのです。加えて、気候関連の金融リスクから政府のサプライチェーンを保護するために、サプライヤーに対し気候リスクとレジリエンスのデータの開示を求める新たな要件が出されたことにより、米国連邦政府からの市場圧力が高まっています。



企業レベルでの報告要件だけでなく、運用可能な建物レベルでのパフォーマンス要件も制定されつつあります。EU の EPC 規制では、国ごとに異なるものの、建物の賃貸には一定のエネルギー等級の取得が義務付けられています。米国では、各地の建物性能基準において、エネルギー性能や炭素性能の一定の基準値を満たしていない建物に対し、罰金などの罰則が定められています。

当然のことながら、出席者からは、多数の政策がとられていることを考えると、サステナビリティをめぐる規制の追跡を続けるには、多くの人的資源が必要になるとの報告がなされています。また出席者は、さまざまな国の手続きに従うための人材の採用をはじめ、この課題にのみ焦点をしばって人材を採用していると述べています。

米国のラウンドテーブルディスカッションの出席者は、新築や改修の魅力を向上させるためのインセンティブなど、地方レベルでサステナビリティを後押しする動きが盛んであると認識しています。アジアの寄稿者は、主要な政府用地の入札を成功裏に進めるにはサステナビリティ対応が不可欠であり、公共セクターにおいてサステナビリティに対する意識が高まっていると述べています。

同じくアジアにおいて、香港政府は、市民に好評を得ているグリーンボンド（環境債）の発行体として自らを位置づけようとしています。香港政府によるグリーンボンド・プログラムはグリーンファイナンスの発展を促進するイニシアチブであり、調達資金は環境便益を伴う政府プロジェクトに充てられます。香港では低炭素経済に軸足を置いていることから、資金の一部はグリーンビルや省エネプロジェクトに提供されています。

米国のラウンドテーブルディスカッションでは、サステナビリティの本質的な特徴である環境正義が論点となり、（史上初となる）バイデン政権の[ホワイトハウス環境正義諮問委員会](#)の設立について言及されました。同委員会の目的は、米国のいくつかのコミュニティが気候変動の危機にさらされていることを広く認知させることにあり、ビルト・エンパイロメントにおけるサステナブルなインフラが委員会の主要な重点分野のひとつとなっています。同分野は引き続きサステナビリティとビルト・エンパイロメントの重要な課題として取り上げられ、解決策の一部に不動産が含まれることになると見られます。

さらに詳しく：

[ビルト・エンパイロメントの脱炭素化：気候緩和政策の 10 原則](#)

[環境正義と不動産](#)

まとめ

ヨーロッパのラウンドテーブルディスカッションの中で、シュローダーズの不動産サステナビリティとインパクト投資の責任者であるシャーロット・ジャック氏は、次のように述べています。「やるべきことはあまりにも多く、非常に多くの人が行動を起こさなければなりません。どうすれば、これを大規模に達成することができるでしょうか？ どうやって人材を動員すればよいのでしょうか？ 多くのスキルを構築し、行動変容を図る必要があります。これらすべてをどうやって伝えれば、人々に自分の役割と責任を理解してもらえるでしょうか？ 1つの建物にすべての適切な人材を関与させ、すべての建物で再現するにはどうすればよいでしょうか？」

現場のリーダーは実行可能な解決策には早急な対応が不可欠である一方で、連携が欠かせないことを理解しています。この分野では、競争して得をする人は誰もいません。建物に環境証明書を掲示するだけで済まされていたのは、はるか昔のことです。ブラウンアセットだらけの都市の真ん中にネットゼロビルを1つ建てたところで、都市繁栄の基盤が築かれることもなく、脱炭素化に向けた変化がもたらされることもありません。

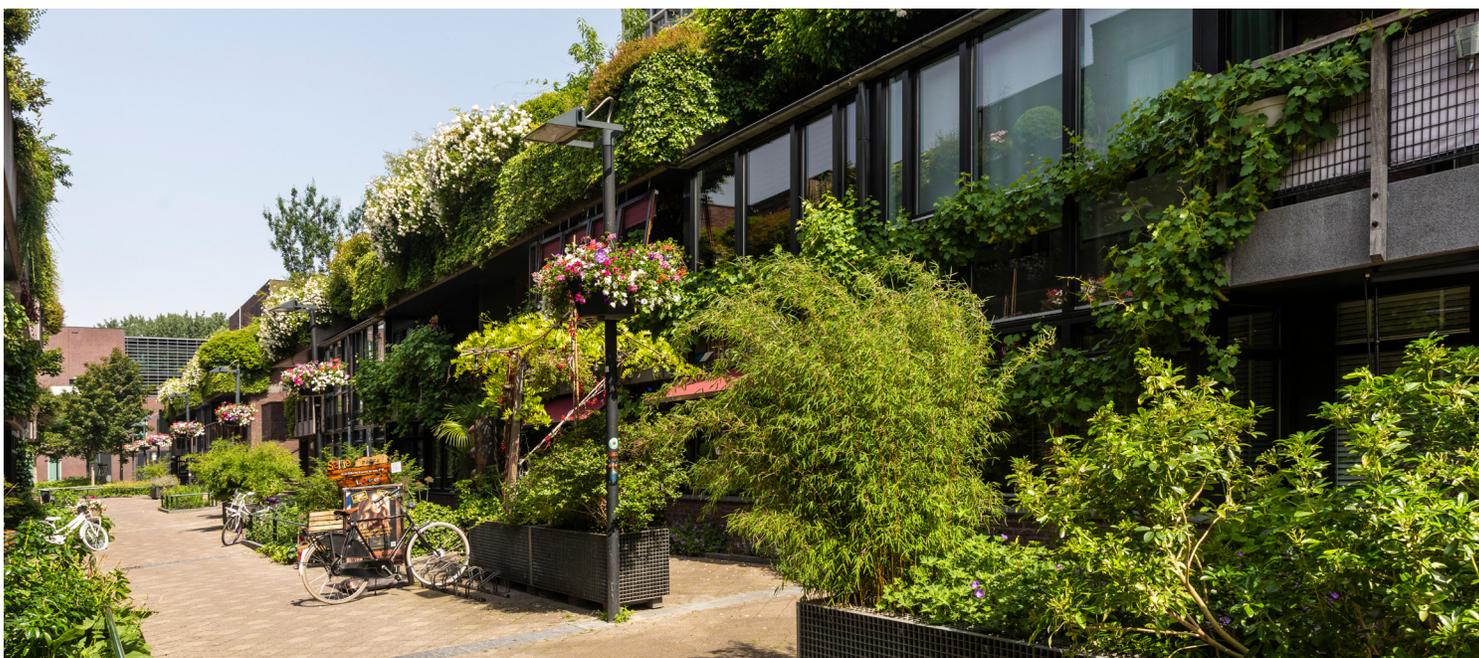
2023年を目前に控え、ジャック氏が言及するとおり、サステナビリティはテナント/オーナー、サプライチェーン、コミュニティ、都市レベルで共有すべき課題となっています。このアプローチは成熟度の高い革新的な不動産会社がサステナビリティの課題にいかに向き合うかを示しているといえます。不動産市場では、ESGの「E」と「S」の要素の収束が進んでいます。原因の1つに、

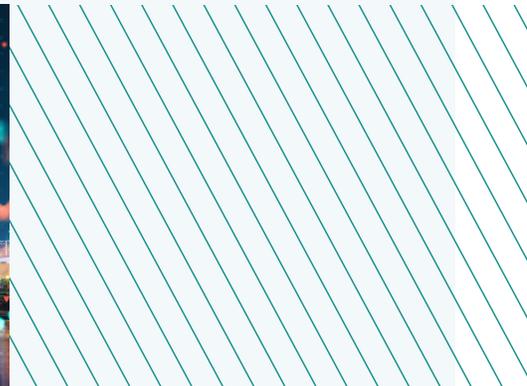
エネルギー価格の上昇が低所得者層に偏った影響を与えていることによるストレスと、価格に関係なく、すべての不動産資産を脱炭素化する必要があることがあります。

資金面での逆風によって、企業が他の選択肢を除外することが難しくなっており、今後数か月はコラボレーションを通じて行動へのコミットメントの高まりを維持していくことが重要になります。特に、環境投資の利益を得るには時間がかかる可能性があり、長期的な展望が必要になることは間違いありません。

同時に2023年には、不動産会社は自社のアセットに含まれるリスクについてより細かい洞察を得ることを求められると考えられます。現在、脱炭素化のコストについて検討を始めた市場プレイヤーはほんの一握りにすぎません。問題は、脱炭素化の取り組みが、資金が潤沢な企業が所有する高価値アセットに重点を置いたものであるということです。これらのプライムオフィスや高級住宅は地価の高い場所に集中しており、改修のコスト対価値が低くなっています。それ以外の資産はどうなるのでしょうか？

市場の競争優位性という観点から移行リスクを取り除くには、基準の引き上げにかかるコストをいかに算出するか、知識と情報を共有することが必要です。これにより、オーナー、貸し手、価格査定人のすべてが二酸化炭素削減という視点から建物の価値を理解する枠組みを構築しやすくなるのです。





Urban Land
Institute



Ferguson Partners

アーバンランド・インスティテュート

2001 L Street, NW

Suite 200

Washington, DC 20036-4948

uli.org