

RE-SEED

Vol. 27

March, 2023

Real Estate Sustainability & Energy-Efficiency Diffusion

一般社団法人 環境不動産普及促進機構

Index

ESG・SDGsと環境不動産	2
不動産分野におけるESG投資等への先進的取り組み事例インタビュー 第9回	10
Re-Seed投資事業の活用戦略と「(仮称)仙台国分町プロジェクト」のご紹介②	16
環境不動産ニュース	20



ESG・SDGsと環境不動産

三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部 環境不動産担当部長
伊藤 雅人

1. ESG・SDGsと不動産の関わり

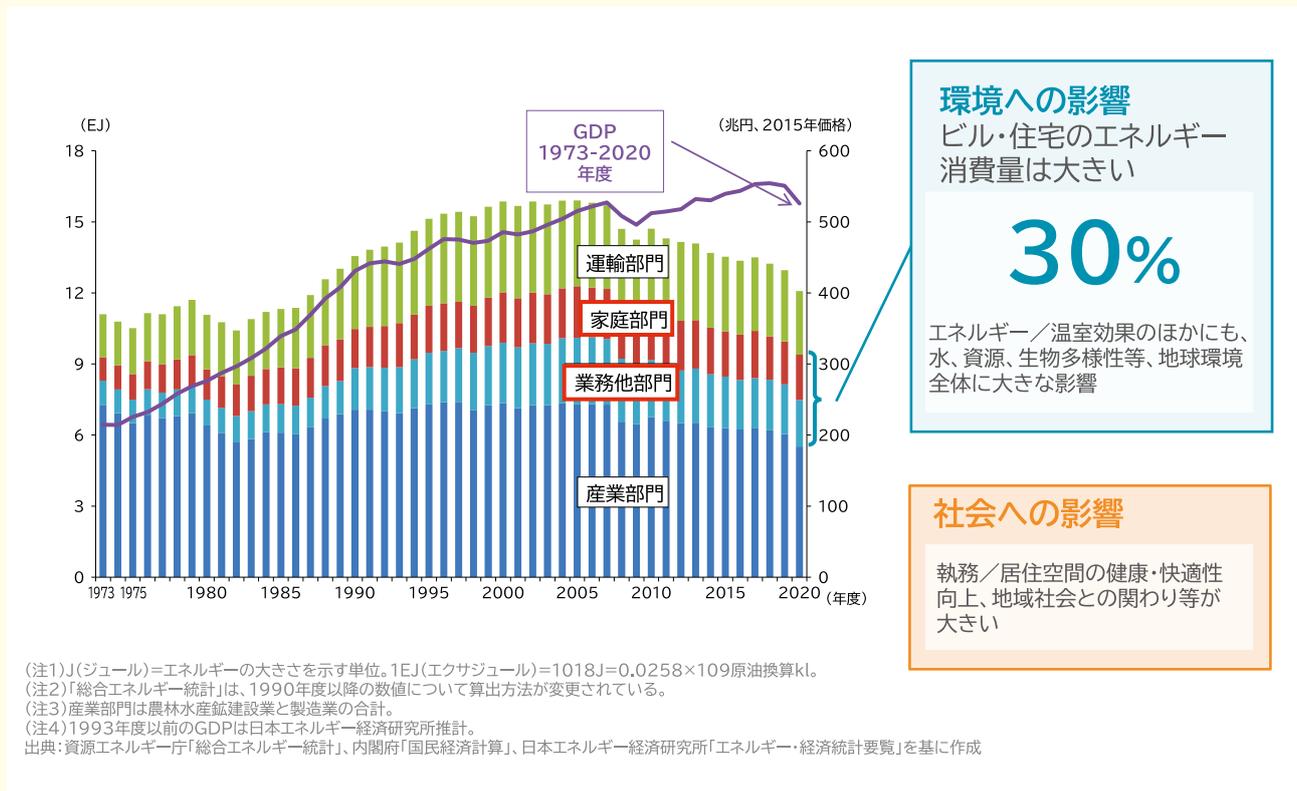
持続可能社会の実現に向けて、個々の企業における「持続可能な開発目標 (SDGs)」への取り組みや、これを投資・金融面から支援するESG投資は、今後ますます重要なものになると考えられるが、その中でも不動産の果たすべき役割は大きいとされている。例えば日本国内において、ビルや住宅との関わりが大きい「業務他部門・家庭部門」のエネルギー消費量は、「産業部門」、「運輸部門」を含めた全消費量の約30%を占めている (図表1)。エネルギーや温室効果ガスのほ

かにも、水、資源、生物多様性など、不動産は地球環境全体に大きな影響を与える分野と考えられる。さらに不動産は、執務空間や居住空間の健康・快適性向上や地域社会への関わり等、社会面での課題も多い分野といえる。

2. ESG投資とSDGsの関わり

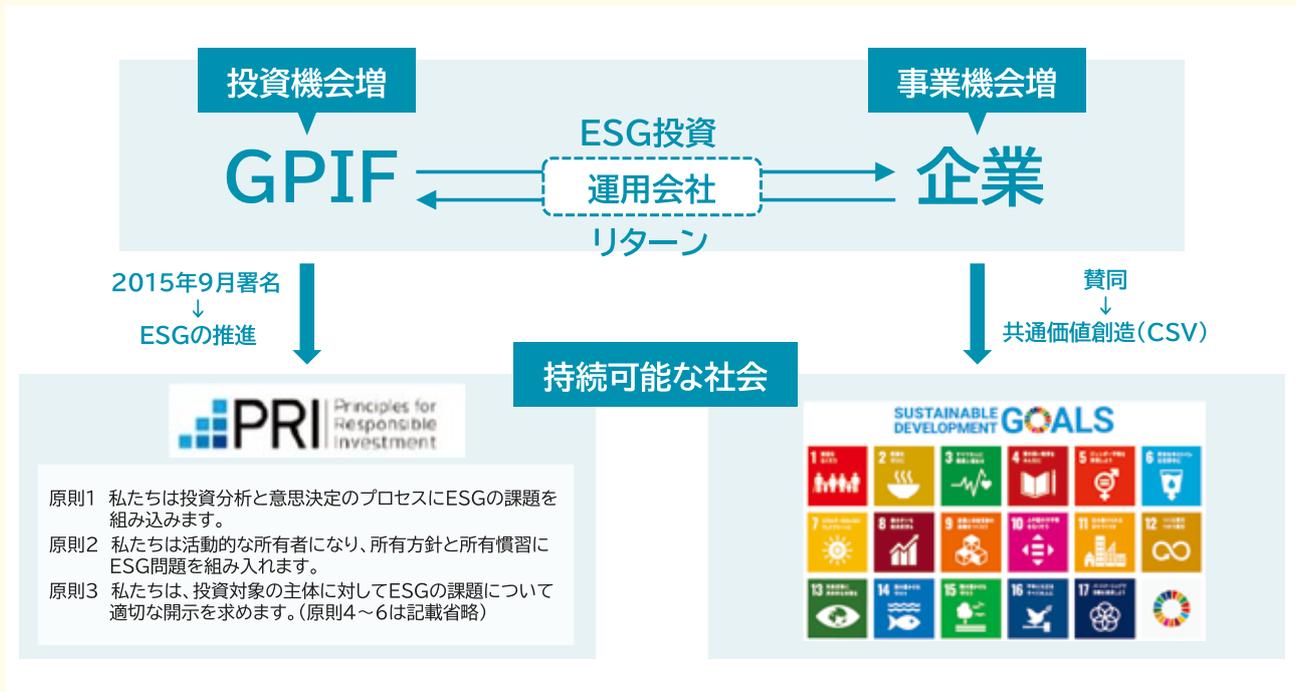
SDGsにおいてはグローバルパートナーシップが強調されており、その目標達成のために、政府だけでなく市民や企業の参加も求められている。そこで日本企業の間でも、SDGsが設定する目標を経営戦略に取り

図表1 最終エネルギー消費の推移



出所:最終エネルギー消費と実質GDPの推移(経済産業省 資源エネルギー庁)

図表2 ESG投資とSDGsの関係



出所：GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）ホームページ

込み事業機会として活かすことが、企業価値の持続的な向上につながるものとみて、これに取り組む動きが広がつつある。

一方、投資家・金融機関にとっては、SDGsに取り組む企業を積極的に支援することが長期的な投資リターンの拡大につながるという考え方のもとに、ESG投資に積極的に取り組む動きが始まっている。

このように、投資家・金融機関によるESG投資と、投資先企業のSDGsの取り組みは、表裏の関係にあるものといえる（図表2）。

3. 国内外の動向と今後の見通し

2006年、投資の分析や意思決定のプロセスにESG（環境・社会・ガバナンス）の課題を組み込むべきとする「責任投資原則（PRI）」が国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）等により提唱され、現在では約4,900の機関がこの原則に署名している。また2015年には、「国連持続可能な開発サミット」にお

いてSDGsが採択され、官民間問わず多くの主体がSDGsの達成に向けた取り組みを開始している。PRIに関しては、2015年9月に年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）による署名が、日本国内におけるESG投資の高まりに大きく影響していると考えられる。

不動産のESG投資に関する近年の大きな動きとして、GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）が挙げられる。これはPRIを主導した欧州の主要年金基金のグループが中心となって2009年に創設した、不動産セクター（不動産会社・ファンド等）のESG配慮を測る年次ベンチマーク評価である。グローバルで合わせて22兆米ドル（約2,860兆円：1ドル＝130円（2023年1月時点））の運用資産を持つ100以上の投資家メンバーが、投資先の選定や対話にGRESBデータを活用しており、不動産市場にも大きな影響を与えている。2022年のGRESBリアルエステイト評価（不動産会社、ファンドを評価対象とするベンチマーク）では、グローバルで1,820の参加者数の

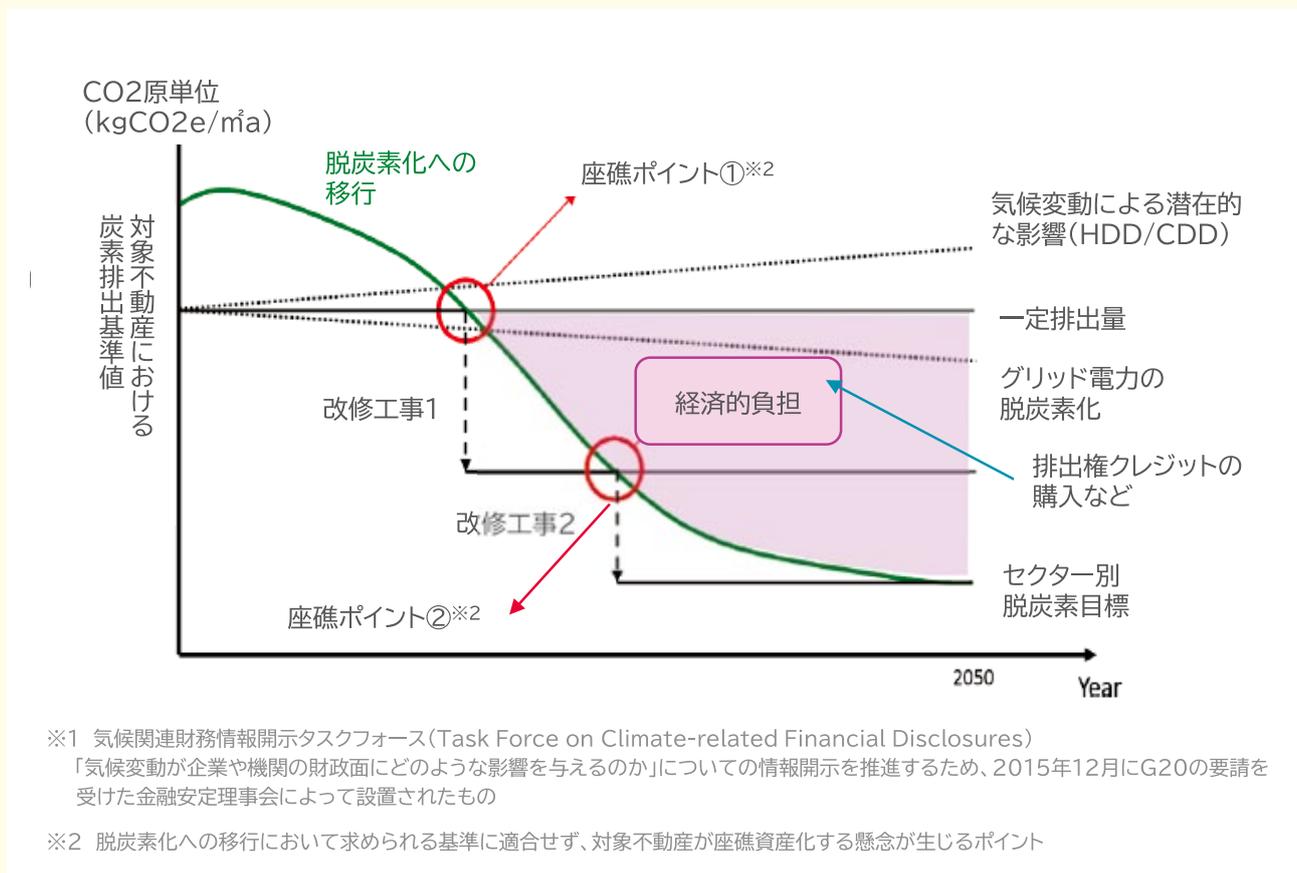
うち、日本市場からの参加者数は122、そのうちJ-REIT（日本の不動産投資法人）からの参加は57社で、J-REIT時価総額の99.3%に及んでいる（以上の数値は「GRESB 2022年評価結果－日本市場からの参加状況－（CSRデザイン環境投資顧問（株）」からの引用）。GRESBについては、建物の総合環境性能を得ることが加点要因となることから、日本国内でもCASBEE-不動産（後述）等、環境性能認証の取得が増加している。なお2020年3月には年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）も、投資家メンバーとしてGRESBに加盟している。

脱炭素化に関しては、2015年12月にG20の要請を受け、金融安定理事会（主要国の金融当局で構成される国際的な組織）がTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）を設置しており、日本でもプライム

市場においては、TCFDによるサステナビリティ情報開示が求められている。

図表3は、Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM、不動産の脱炭素化への移行リスク分析ツール)が欧州連合の支援を受け、パリ協定の目標に整合する温室効果ガス排出量のパスウェイ（脱炭素化への移行経路）を算出した際に示した概念図である。ここでは、脱炭素化へ向けた移行経路において、対象不動産について将来の市場期待やエネルギー消費、CO₂排出量に関する法規制に適合しない等の“移行リスク”が存在し、これらの不動産が投資対象から外れ、座礁資産化する可能性のあることが示されている。座礁資産化を回避するためには、移行経路の中で改修工事等の実施が求められるが、これを実施しない場合には排出権クレジットの購入等の経済的負担が求められるこ

図表3 アセットレベルでの座礁ポイント



出所：CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) Websiteより

とから、このような将来的損失をPML（予想最大損失率）で把握するような動きもある。

また日本国内では2019年2月、建築産業（一般建築産業、住宅産業、不動産業）がSDGsの達成に向けた取り組みを開始するためのガイドラインとして「建築産業にとってのSDGs（持続可能な開発目標）－導入に向けたガイドライン－」（一般財団法人日本建築センター）が発行された（図表4）。これは住宅・建築分野のSDGsへの取り組みを推進するため、一般財団法人日本建築センターに設置された「建築関連産業とSDGs 委員会」の活動成果として発行されたもので、ガイドラインとともに参考資料として、同委員会メンバー各社におけるSDGsのゴールやターゲットに関する取り組み事例も豊富に紹介されている。さらに2020年2月には同委員会より、工務店向けにSDGsへの取り組み方等を分かりやすく解説した「これからの工務店経営とSDGs（持続可能な開発目標）」も発行されている。「建築産業にとってのSDGs（持続可能な開発目標）－導入に向けたガイドライン－」の概要は、一般財団法人日本建築センターのホームページからダウンロード可能である。

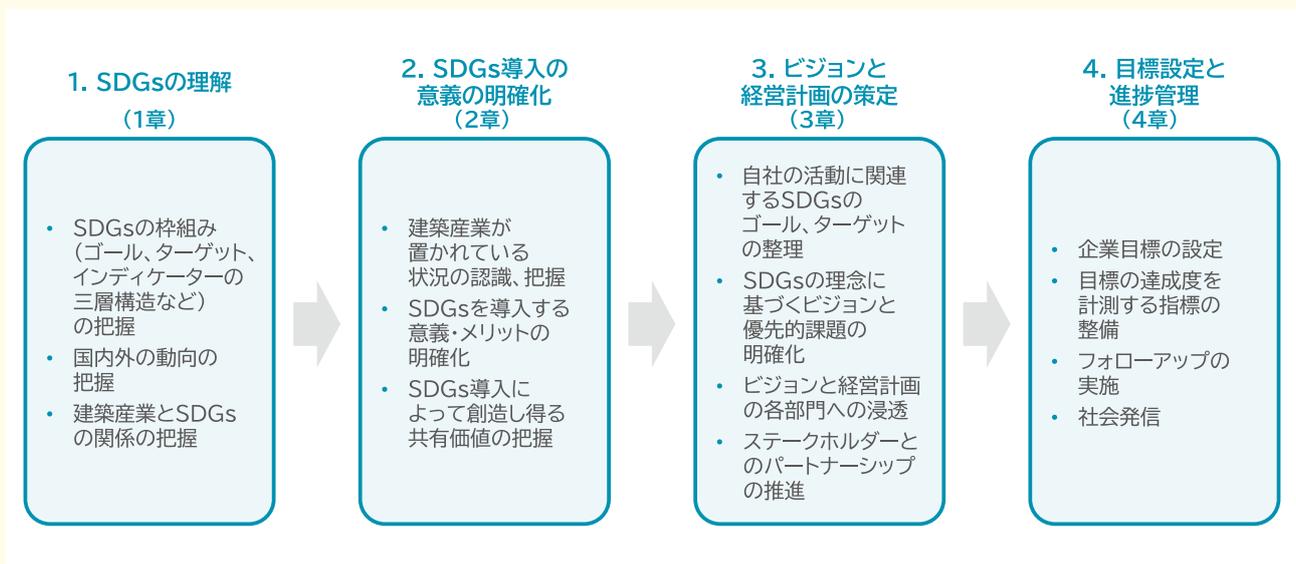
不動産業界におけるESG投資やSDGsを意識した動きは現状、海外投資家やGPIFの影響を強く受ける不動産投資法人、ファンドが中心となっている感はあるものの、これらの当事者が取引の対象としている不動産は用途、規模の大小や築年数等が広範にわたっていることから、今後は事業法人等が保有する投資対象以外の不動産への波及も考えられる。

4. 環境不動産と環境性能

環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産は、「環境不動産」と言われている（2012年4月、環境不動産懇談会（国土交通省主催の専門家会合）提言より）。不動産がESG投資やSDGsに果たすべき役割が大きい中で、環境不動産の普及は不可欠となる。

環境不動産には、持続可能社会に適した高い環境性能が求められる一方、その投資に見合った経済価値が認められなければ普及にはつながらない。そこで、価値判断のための客観的なデータとして環境性能を分かりやすく示すこと（環境性能の見える化）と、その付加価値の創出を明らかにすること（付加価値の見え

図表4 「建築産業にとってのSDGs（持続可能な開発目標）－導入に向けたガイドライン－」の構成



出所：一般財団法人日本建築センター 2018年12月25日ニュースリリース

る化) が重要となってくる。

環境性能の見える化に関しては、個別不動産を対象とした総合的な環境性能評価 (CASBEE (日本)、BREEAM (英)、LEED (米) など) がある。また最近では個別不動産のうちエネルギーや健康・快適性といった特定分野に特化した環境性能評価もある。総合的な環境性能評価 (CASBEEなど) やエネルギーに特化した環境性能評価 (BELS (日本)、Energy Star (米) など) は、前述の不動産を保有あるいは運用するファンドや不動産会社を対象とした評価であるGRESBにおいてもその両方が採点の対象になるなど、従来から注目されていたが、ここ1-2年では健康・快適性に特化した環境性能評価 (WELL (米) など) も注目されており、日本においてはCASBEE-ウェルネスオフィス (CASBEE-WO、2019年度に認証開始) の普及が期待されている (図表5)。

付加価値の見える化に関しては、ESGやSDGsの取り組みが、投資対象不動産の増価要因となる「純収益増加」と「利回り低下」をもたらす可能性が着目されている。不動産の投資価値は、単純に言えば純収益を

利回りで割ることによって求められるが、省エネルギー効果や維持管理費の低減、さらには健康・快適性向上等による賃料収入等=総収入の増加が純収益の増加要因となるほか、不動産投資に伴うリスク (減収リスクや規制対応リスク) の低減もまた付加価値をもたらす可能性があると言える (図表6)。

環境性能スコアの向上と賃料上昇との相関については、海外において多くの研究成果が見られたが、日本においても相次いで研究成果が発表されている。

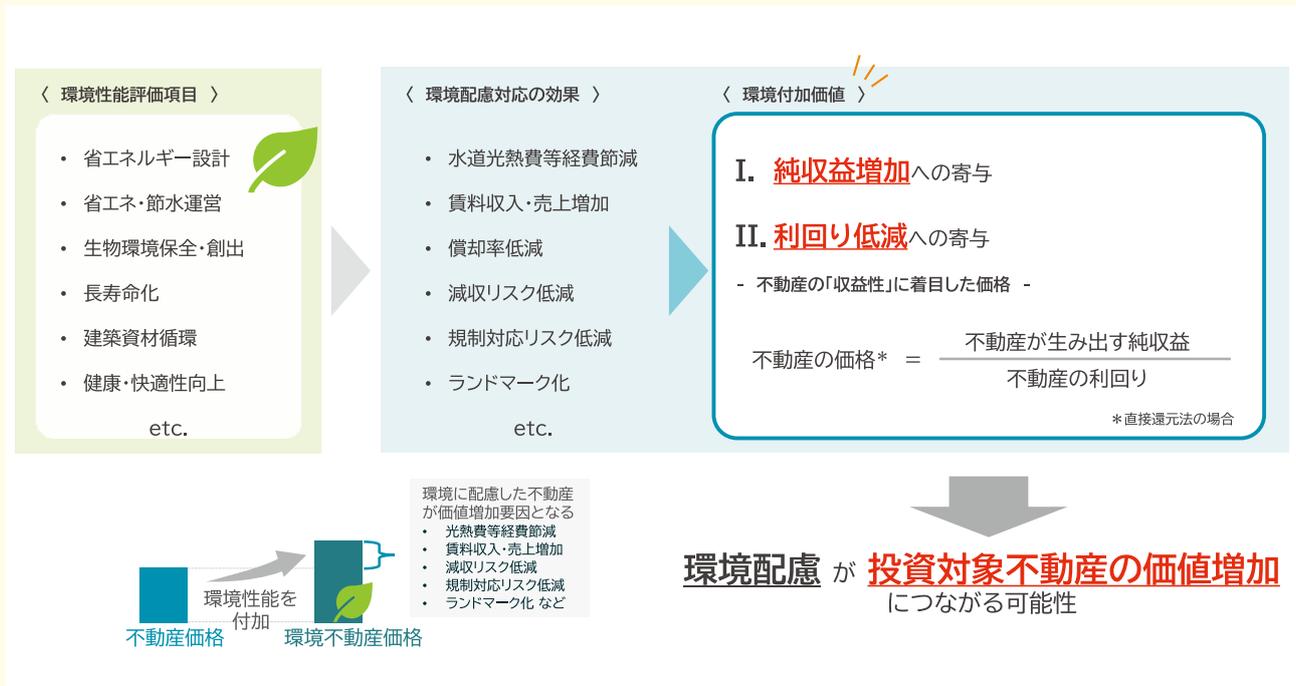
2020年度 SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会の調査では、CASBEE-不動産を認証したオフィスビル90件を対象とし、CASBEE-不動産の点数、延床面積、最寄り駅までの時間、築年数等を説明変数とし、賃料を目的変数とした重回帰分析を実施したところ、CASBEE-不動産のスコア (100点満点) が1点上昇すると、賃料が342円/月坪高くなるとの観察がなされた。またCASBEE-ウェルネスオフィスを認証したオフィスビル253件を対象とし、CASBEE-ウェルネスオフィスの点数、延床面積、最寄り駅までの時間等を説明変数とし、賃料を目的変数とした重回帰分析

図表5 環境性能評価・認証の体系

評価対象	総合的な環境性能		エネルギー性能		健康と快適性	
	グローバル	日本	グローバル	日本	グローバル	日本
物件等 個別不動産	BREEAM (英)	CASBEE-建築 (新築・既存・改修)	ENERGY STAR (米)	BELS		
	LEED (米)	CASBEE-不動産 (既存)	NABERS (豪)	東京都中小低炭素モデルビル	WELL (米)	CASBEE ウェルネスオフィス
	NABERS (豪)	DBJ Green Building認証*		ZEB		
地域・街区	LEED ND (米)	CASBEE街区				
取組主体 (不動産会社・ファンド向け)	不動産ファンド・不動産会社等のサステナビリティを測る指標					
	GRESB (グローバル)					

※ DBJ Green Building認証は第三者認証ではないが、国内では総合的な環境性能の認証制度として普及していることから、全体感把握のために本表に記載

図表6 環境配慮の付加価値



を実施した場合にも、CASBEE-ウェルネスオフィス
のスコア（100点満点）が1点上昇すると賃料が234
円/月坪高くなるとの観察がなされた。

さらに、昨年弊社と株式会社三井住友トラスト基礎
研究所にて実施した「環境認証取得に係る経済的イン
センティブの調査」においても、環境認証評価ランク
が賃料に一定の影響を与えていることが認められてい
る。

また国土交通省が公益社団法人日本不動産鑑定士協
会連合会に委託して行われた「不動産鑑定評価におけ
るESG配慮に係る評価に関する検討業務」の2021年
3月報告書においてはJ-REITオフィス（2001年～
2020年の都心5区物件）のパネルデータを用いて、
ビルグレード・認証有無・築年数・実質GDP・稼働率・
企業物価指数を説明変数とした重回帰分析を行った結
果、CASBEE不動産認証取得によるキャップレートへ
の影響効果はその数値の2.4%程度低下する（キャッ
プレート5%の場合、12bps低下し4.88%になる）と
の観察がなされた。

不動産市場においても、不動産投資でCASBEE等の
環境認証を取得した物件は有意な収益性が見込まれる
ことから、ハードルレートを引き下げることが可能と
する（第一生命株式会社News Releaseより）など、
環境配慮の付加価値を積極的に評価する動きが始まっ
ている。

5. 環境性能評価ツールの活用

前述のような、環境不動産の付加価値の「見える化」
を行うにあたっては、環境性能評価ツールを活用した
環境性能の「見える化」が重要となる。環境性能評価
ツールに関し、日本では2001年からCASBEE（建築
環境総合性能評価システム）の開発・普及が進められ
ているが、従来からの「CASBEE-建築」に関しては
建築専門家向けの環境配慮設計支援ツールとして位置
付けられており、不動産市場関係者にとっての使い勝
手に課題があった。

そこで、日本ではCASBEE-不動産（当初名称：
CASBEE不動産マーケット普及版）が開発され、

2012年にオフィスビル向けのマニュアルを公開し、2013年から認証制度がスタートしている。

CASBEE-不動産（オフィスビル）の評価項目を**図表7**に示す。

CASBEE-不動産はオフィスビルの場合、必須項目（クリアしなければ評価対象にならない項目）5、加点項目16の計21項目で構成されている。LEED、BREEAMといった海外の主要な建物環境性能評価システムとの相互比較の容易性を高めるため、必須項目・加点項目による構成とし、評価項目ごとのウェイトもこれら海外の主要な建物環境性能評価システムとのバランスを考慮している。また必須項目については省エネ法、建築基準法、外来生物法、建築物衛生法等、既存の法律や枠組みを有効に活用した項目となっている。環境性能に関する共通指標の確立という国際的な動向を踏まえ、UNEP SBCI（国連環境計画 持続可能建築と気候変動イニシアティブ）等が検討する国際共通指標と同様の項目をカバーする一方で、近年特に日本において重要な環境性能として意識されている耐震性、

設備自給率、自然災害リスク対策についての評価項目も含まれている。現在、オフィスビル・商業施設・物流施設・集合住宅に加え、オフィスビル・商業施設の改修向けのツールがリリースされており、今後は宿泊施設向けのツールについての検討が開始されている。

また特定分野の環境性能評価ツールとして、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価するツール「CASBEE-ウェルネスオフィス」が開発され、2019年度から認証制度が開始されている。CASBEE-ウェルネスオフィスは、CASBEE-建築・不動産における「健康・快適」（安全・安心を含む）の評価要素を、知的生産性に貢献する創造的環境まで拡張したものである（**図表8**）。

2019年11月には、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが10物件について、CASBEE-ウェルネスオフィスの評価認証結果を公表した。今後はCASBEE-ウェルネスオフィス評価員制度等の構築を通じて、普及の拡大がなされる予定である。

図表7 CASBEE不動産 評価項目一覧（オフィスの場合）

分類	評価ポイント	必須項目	その他評価項目
1.エネルギー/温暖化ガス	エネルギーの使用量を、計算値(標準的な使い方の場合)と実績値の両面で評価し、設備面・運用面いずれの対策が有効かを明らかにします。	<ul style="list-style-type: none"> 目標設定とモニタリング実施 省エネ基準クリア 運用管理体制構築 	<ul style="list-style-type: none"> 使用・排出原単位(計算値) 使用・排出原単位(実績値) 自然エネルギー
2.水	水の使用量を、エネルギーと同様、計算値と実績値の両面で評価します。	<ul style="list-style-type: none"> 目標設定とモニタリング実施 運用管理体制構築 	<ul style="list-style-type: none"> 水使用量(計算値) 水使用量(実績値)
3.資源利用/安全	新耐震対応や耐震改修を必須とした上で、躯体・設備ともに、資源を長持ちさせる取り組みを評価します。	<ul style="list-style-type: none"> 新耐震基準に適合(または同等の耐震性を有する) 	<ul style="list-style-type: none"> 高耐震・免震 再生材利用 躯体材料の耐用年数 主要設備機器の更新必要間隔/設備(電力等)の自給率向上/維持管理
4.生物多様/敷地	生物多様性保全のほか、土壌汚染地再生や自然災害リスク対策に関する取り組みを評価します。	<ul style="list-style-type: none"> 特定外来生物等に指定されている植物を導入しない 	<ul style="list-style-type: none"> 生物多様性の向上 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 公共交通機関の接近性 自然災害リスク対策
5.屋内環境	環境負荷の低減に加えて、オフィスの快適性や生産性の向上に寄与する屋内環境の取り組みを評価します。	<ul style="list-style-type: none"> 建築物環境衛生管理基準等クリア 	<ul style="list-style-type: none"> 昼光利用 自然換気性能 眺望

赤字はUNEP SBCIが検討する国際共通指標に関連する項目

図表8 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価範囲



出所：一般社団法人日本サステナブル建築協会「スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書（平成26年度）」を基に弊社作成

6. 環境不動産の付加価値の「見える化」と企業価値向上

環境不動産への取り組みについては、以下のような観点から企業価値向上にもつながるものと考えられる。

①ステークホルダーからの支持

環境不動産への取り組みについて、ESG（環境・社会・ガバナンス）を重視する投資家等のステークホルダーからの支持を得ることができる。GRESBやコーポレートガバナンス・コードへの対応のほか、SDGsに沿って環境不動産の取り組みを示していくことも、グローバルなメッセージとして極めて有効になるものと考えられる。環境不動産への取り組みが有利な資金調達にもつながるようなグリーン・ファイナンス等の商品化も進めており、その適格資産等の基準として、CASBEE-不動産の認証等が活用されている。

②社員からの支持

環境に配慮したビルは、その断熱性の高さ、豊かな自然光・自然換気の導入、きめ細かい空調・照明の制御、緑豊かな外構などにより、そこで働く人の健康性や知的生産性を高める可能性があり、社員のモチベーション向上や採用の優位性につながる。

③コミュニティからの支持

ヒートアイランド抑制、景観向上等、環境不動産の取り組みには地域環境向上につながる要素が数多くあり、企業市民としてコミュニティからの支持を得られやすくなる。

以上の通り、企業にとってESG・SDGsは、もはや持続可能社会の実現に向けた役割を果たすためだけでなく、自らの価値向上のために必須となる取り組みということができる。

不動産分野におけるESG投資等への先進的取り組み事例インタビュー

第9回 スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社

スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社：店舗開発本部 店舗設計部
コンセプトデザイングループ サステイナブルデザインチーム チームマネージャー 柳 和宏 様
聞き手：一般財団法人日本不動産研究所（研究部 西岡）

1 スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社（以下、SBC）におけるサステナブルな店舗開発について

■日本不動産研究所（以下、JREI）：SBCにおけるサステナブルな店舗開発は、日本においてどのように進めてこられたのでしょうか？

□柳：最初はLEED認証の取得から始めました。第一号は、福岡県福岡市の福岡大濠公園店で、2010年4月に開業しました。その後認証取得自体は数店舗ですが、認証の基準であるLED照明や節水器具など、一部の施策はその後の出店や改装の仕様にも反映されています。同店は、当社が提唱している「スターバックスシェアードプラネット」の取り組みのひとつとして環境に配慮した設計を数多く取り入れた最初の店舗です。

■JREI：福岡大濠公園店以降、他の店舗にどのように展開されたのでしょうか？

うか？

□柳：LEEDの取得自体は優れた仕組みですが、各店に展開していくには申請手続きなど社内的に課題があったこともあり、より店舗の規模で参照しやすい基準を独自に開発しました。それが2018年に発表した「Starbucks Greener Stores (SGS)」で、スターバックスと世界自然保護基金（WWF）が共同で開発し

福岡大濠公園店内部



福岡大濠公園店外観



出所）スターバックス社HP：福岡大濠公園店：<https://store.starbucks.co.jp/detail-962/>

ました。スターバックス独自のサステナブルなコーヒー調達ガイドライン「C.A.F.E.プラクティス」の第三者認証機関でもあるSCS Global Services (SCS) がSGSの認証機関になっており、2025年までに世界で10,000店舗に展開することを目標にしています。いま日本における本認証店舗は2店舗ですが、今後拡大をしていく準備をしています。

■JREI：いま貴社の国内店舗数は、いくつくらいでしょうか？

□柳：2022年12月末時点で1,792店舗です。最近の出店割合としては、テナントとして入居する場合とドライブスルーのような独立型のものがほぼ半々になっています。

■JREI：テナントとして既存の建物に入っている割合は、どれくらいでしょうか？ また、これからどちらのタイプを増やしていきたいといった方針/計画はありますか？

□柳：現時点の合計ではビルイン型のほうが多いですが（注：ドライブスルー店舗は425店舗）、今後のことでいえば、特にドライブスルー型に力を入れています。地方都市などでも、ドライブスルー型が求められているということがあります。大都市圏には、ビルイン型の出店が既にかなり進んでいますが、お客様からはまだ足りていないというご要望もいただいております。

■JREI：もうひとつ不動産全般に関わる点として、サステナブルな店舗づくりは、全国1,800近くの店舗に対して順番に進めていくというお考えでしょうか？

□柳：まずは、新店舗において実行しつつ、既存店については改装や改築のタイミングで、例えば空調の入れ替えなどの際に、新しい時代に合ったGreener Stores基準のものにしていくことなどを検討しております。

2 SGSを日本で適用する場合の課題

■JREI：SGSを日本に導入するにあたり、新たに検討された点、ご苦労された点はいかがでしょうか？

□柳：もともとSGSは米国の基準をベースに創られたものですので、それぞれの国にある基準に応じたかたちに「翻訳」して対応しています。日本でいえば、

「トップランナー基準」*に準拠しようとか、省エネ法に対応するといった具合で、SGS基準と同等の基準を適用していきます。まさにこうした現地基準とどう整合させるかが、最も難しい点です。

■JREI：SGSの基準に合っているかどうかは、どのようにチェックされるのでしょうか？

□柳：SGSの認証は、認証団体であるSCSが行います。四半期ごと申請対象店舗の情報を米国に送り、査定の上、認証がおります。

■JREI：四半期ごとのチェックはかなり大変ですね？

□柳：そうですね。資料の取り揃えなどは業務としてありますが、今までも店舗の図面や資料は保管しておりますし、今までのデータ整理のプロセスの仕組みを整えながらもその延長で進められる方法を検討しています。SGSの場合はグローバルなデータベースにより店舗ごとに管理ができ、いつ認証を取得し、次の更新はいつで、そのときにはどういうこと（改修・改装）をしなければならないかを把握しながら進めます。認証は取得して終わりではなく、機器のライフサイクルなどに紐づき、次の機器更新のタイミングにおける基準に合わせていくことが必要で、そういうルーティンになっていることが特徴的です。

■JREI：基準はかなり頻繁に更新されるのでしょうか？

□柳：日本ではまだ導入されたばかりで基準更新のサイクルは決まっていますが、日本の状況に応じて、自分たちが提案することができます。つまり日本のある環境基準が改定されたので、それに合わせてSGSの基準も変える必要があるといったことを提案していくことができます。

3 店舗のデザイン/意匠とサステナビリティについて

■JREI：省エネ対応などの基準と、店舗のデザインや意匠、どういう材料を使うかといった点でのサステナビリティ実現の基準はいろいろと異なる面があると思います。それが設計において制約になったりす

* トップランナー基準：エネルギー消費機器等のうち、省エネ法で指定するものについて、省エネルギー基準設定時点に商品化されている、最も省エネ性能が優れている製品の性能等を勘案して設定する基準。

ることはあるのでしょうか？

□柳：店舗設計において大きな制約になることはありません。デザインするとき、基本的には環境負荷や特性の確認された標準のマテリアルが設定されており、スターバックスのライブラリを参照しながら設計を進めていきます。またリサイクル性の悪い素材は標準を見直しており、代替が難しいものはそういった特性があることを理解して使用しています。例えば人造大理石の天板は、木の下地に樹脂接着されており、リサイクル性に課題があります。そういう素材は極力長く使える場所に使い、改装などによる廃棄のリスクを抑えています。このようなことは実務のなか、設計においても行われていることです。

4 スターバックスが考え実行する「インパクト」とは

■JREI：数年前に浜松市の天竜山林を視察した際、貴社から参加されていた方に、貴社はESGへの取り組みにおいて「インパクト」を重視しているとおっしゃったことを記憶しています。当時は、「インパクト」という意味がよく理解できませんでした。

□柳：当社のホームページにも書かれているとおり、「ソーシャル インパクト」という言い方でサステナビリティを伝えているところがあります。スターバックスが実行することによる社会的な影響を意識しており、店舗づくり、資材、商品など全ての面で考えています。例えば、使い捨てのカップからマグカップやグラスに変えていくリユースにも力を入れています。出店する店舗だけでは影響は限定されていますが、利用される方がお店で経験したことを自らの生活のなかに取り入れていただくことで、お客様と一緒にその取り組みの輪を広げていきたいと思っています。

■JREI：そういうインパクトは、リテールならではのものかもしれませんね。

□柳：はい。一方でSGS基準はそういったわかりやすい内容でなく、目に見えない部分をきちんとやっていくといった意味合いが強く、例えば再生可能エネルギーを使う、健康に害がない素材を使う、廃棄物を減らすといった店づくりのベースのところの基準となっています。

5 「Greener Stores」日本第1号店：皇居外苑 和田倉噴水公園店と店舗展開

■JREI：次に、GSの第1号店である皇居外苑 和田倉噴水公園店がオープン1周年を迎えました。コロナ流行の影響もあったと思いますが、同店舗の展開をどのように見ておられますか？

□柳：和田倉噴水公園店はこれからの店づくりのベースとなるGreener Storesの基準を満たした日本で最初の店舗であり、これからの環境施策を試すサステナビリティ ハブ（拠点）という位置づけでもあります。期待どおりだった点もあれば、そうでなかった点もありますが、そこから学びがあったということが重要な点と考えています。廃棄物の削減については、リユースできる容器を使うことでかなり実現できましたし、店舗の廃棄物で多くを占めるコーヒー豆の豆かすもリサイクルループに乗せることができました。期待していた数値に近いものが得られています。他方で、オペレーションにおける煩雑さやグラスの回収、洗浄の課題も見えてきました。それらを改善して修正してから他店舗に展開していくという流れになっています。

■JREI：そうしたオペレーションをどこまで実行できるかは、店員の方々の意識によるところが大きく、研修やトレーニングも重要になりますね？

□柳：はい、トレーニングのプログラムもありますが、事前に開発側から従業員（以下、店舗パートナー）に対して開発の背景やコンセプトを伝え、店舗営業側からは店舗のビジョンを共有します。その会を通じて、店舗パートナーが共通の意識を持ち、気がついたことがあれば共有していきます。開発側も、開発すれば終わりではなく、店舗パートナーから意見や感想のフィードバックを受けていきます。店舗オープン前のこの会は、開発側から運営側に店舗を引き継ぐという意味で「GIFT」と呼んでいます。

■JREI：先ほどのビジョンは、個々の店舗ごとにあるのですか？

□柳：個々の店舗でビジョンを立てています。ビジョンは店長など店舗営業が主体で設定するもので、地域とのつながりを育む、未来を考える、コーヒーネスを高める、など様々なビジョンを掲げて、地域のマネージャーと周囲の店舗との役割のバランスをみながら決

めていきます。今年（2022年）6月にオープンした千葉の「道の駅みのりの郷東金店」でもGIFTを行いました。担当者が出店までの背景やビジョン、コンセプトの説明をしました。店舗パートナー（従業員）全員が集まり内容が共有されています。こうした場で、例えば内装や建築で使っている地元の木材のことや地域との取り組みのことも説明して、お客様にもお伝えしていけるようにしています。

■JREI：開発時点でこういう店舗設計にしたい、材料を使いたい、こういうコンセプトを実現してみたいという「理想」があっても、コストの問題や地域事情等で実現できないケースもあると思いますが、いかがでしょうか？

□柳：様々な階層で地域に沿ったデザインが考えられています。その地域、お客様にあわせたレイアウトや客席、雰囲気であるかなどは全ての店舗で検討されています。そういったベースの上でその店舗の位置づけを踏まえ、特別な表現をするかといった協議がされ、実行する内容や予算が確認されます。サステナビリティの意味合いには店舗が地域の一員となり健全に営業できる継続性も含まれていると考えています。

■JREI：店舗が続いてこそ、人の雇用ができ、地域への貢献が可能ということですし、スタバさんが出店されるとなると、地域の方々の期待もいろいろな面で大きく、それに応えなければならないという面もありますね。

収益性が高い店舗では、コストをかけて投資していけるということはありますか？ あるいはかけられるけれども、あえてかけないといったこともありますか？

□柳：店舗の状況によっても異なってきます。地域とのつながり形成にコミットすることが重要で時間をか

皇居外苑和田倉噴水公園店



出所) スターバックス社HP：皇居外苑 和田倉噴水公園店：https://stories.starbucks.co.jp/ja/press/2021/pr2022-4504/

けていくべき店なのか、高売上げで業務が忙しくてオペレーション寄りの課題設定をしたほうが良いお店なのか、そういうところで店舗の位置づけも変わってきます。クイックな利用を求められているのか、家族でゆっくり時間を過ごしていただきたいのかによってレイアウトやデザインも変わってきます。

■JREI：地域とのつながりに関して、ある場所で店舗設計をする際に、建物の仕様、地域材の活用、環境配慮等について、地元のお客様からの要望があって取り入れていくことはありますか？ あるいは基本的には、御社においてそうした要素を考慮しつつ決められますか？

□柳：例えば、（既存店舗における）課題解決は、お客様からの声を聞いて改善していくということが多い

ですが、私たちがこういう位置づけの店舗であるべきということについては、私たちが考え表現していくことが多いです。その地域の営業メンバーと開発メンバーの意見や地域情報のインプットを反映させることも重要です。

■JREI：確か、聴覚障害のある方がパートナー（従業員）として中心になって働いているお店がありましたね？

□柳：はい、「nonowa国立店」ですね。聴者と聴覚障がいのあるパートナーがともに働く国内初のサイニングストアです。スターバックスはグローバルな会社ですが、地域の一員となるには地域の方に愛される店にならなければいけないですし、地域にあった店舗とは？ということも常に考えています。

■JREI：店舗運営において、御社のようなアプローチをされている会社は、業界内外に他にありませんか？

□柳：他業種のプロセスの理解が十分では無いですが、スターバックスのような地域やサステナビリティへのアプローチを行っているところは少ないのではないのでしょうか。SGSのように、店舗仕様のベーシックなところに基準を設定し、認証していく取り組みは前例がないと思います。目に見えるところーインテリアや内装にこういうものを使っていますーを提示されているところは多いと思いますが。手が出しにくいハイスペックなものではなく、日本で実現できて業界スタンダード以上のものにまずきちんと整備していき、技術進歩や法令等の改正に迅速に対応していくという基準ですね。

6 サステナビリティへの取り組みに対する評価（フィードバック）

■JREI：環境への取り組みがどのようなインパクトを

nonowa国立店



出所）スターバックス社HP：nonowa国立店： https://www.starbucks.co.jp/press_release/pr2020-3511.php

与えているのかを把握すること自体が簡単ではないですね。何かを実施したことでお客様のリピート率が高くなったとか、売上げが増えたとか数字に表れているかどうか見えにくいのではないのでしょうか？

□柳：今年（2022年）の日経BP社「第3回ESGブランド調査」でも総合2位（前年は3位）の評価をいただいたことから、まずは「なんとなくスタバは環境にいいね」、というかたちで見ていただけて、それが選んでいただけるきっかけになり、さらには知っていただくことにつながればいいですね。

■JREI：近年、大手不動産デベロッパー各社が、木造（ハイブリッド）建物の建築を推進しており、マスコミでも取り上げられることが多くなりました。また、建物自体は外観上も目に見える、目立つということ

があります。内装に木材を利用することも増えてきましたが、目立ちやすさ、視認性という点で、木材を利用していることが外からでは伝わりにくいという面はありますね。

□柳：スターバックスでは、ESG等が取り上げられる前から、建物の内装（お客様が触れる部分は特に）天然木を利用してきました。天然木を使った温かみのある居心地の良い店舗はスターバックスが本質的に大切にしてきたものです。それゆえ調達にも気を配っております。

居心地の良さを提供していくという基本は変わらず、環境への取り組みの進捗に沿って取り入れ方を深めてきています。

また、より積極的にCO₂の固定ができる木造建築の店舗の検討も行っており、昨年6月にオープンした道の駅みのりの郷東金店は国産材を使用した木造店舗となっています。

■JREI：グローバル企業として、他国の事例や情報を共有する仕組みはいかがでしょうか？ 組織的には、サステナビリティを統括する組織/チームというのがあるのでしょうか？

□柳：各国の状況は適宜、情報を共有しています。例えば、韓国では使い捨てのカップを禁止する法律が施行され、店舗での取り組みも先行しています。また、日本の情報を提供することもあります。組織としては、クロスファンクショナルにサステナビリティを統括するチームがあり、店舗開発、資材調達、商品開発といった事業・部署に担当者があるかたちです。それぞれの組織に応じたサステナビリティの取り組みがあります。

■JREI：最後に、今後のESGへの取り組みについて、ひとことお願いできますでしょうか？

□柳：環境への取り組みの理想の一つに、店舗にすんなりと馴染んでいることが挙げられます。スターバッ

道の駅みのりの郷東金店



出所) スターバックス社HP：道の駅みのりの郷東金店：<https://stories.starbucks.co.jp/ja/stories/2022/toganel/>

クスのお店で1杯のコーヒーを楽しんでいただき、その中で自然と環境に貢献ができることがあるべき姿だと考えています。そして、スターバックスの強みは全国に広がる店舗と、それぞれの地域で育まれるつながりだと感じています。店舗づくりの基準の整備も進めていきますが、すでに進めているリユースアクション、コーヒー豆かすやミルクパックのリサイクル、環境負荷の低い素材の選定一などを全国のお店から日々発信し、日本全体にその取り組みの輪を広げていきたいと思っております。

2022年9月6日（火）インタビューに基づきJREIが構成

Re-Seed投資事業の活用戦略と 「(仮称) 仙台国分町プロジェクト」のご紹介②

みずほ不動産投資顧問株式会社

アセットマネジメント部 部長 中里 望

【はじめに】

みずほ不動産投資顧問は、みずほリアルティOne、みずほリートマネジメントの2社と共にMONEグループを構成しており、みずほフィナンシャルグループ傘下における唯一の不動産ファンド運用会社として、アセットマネジメント事業を営んでいます。本稿では、当社の推進する「(仮称) 仙台国分町プロジェクト」の取組についてご紹介します。なお、下記の記載は本稿の記載時点での計画に基づくものであり、仕様やデザインなどについて変更が生じる可能性があります。

【物件紹介】

〈コンセプト〉

本プロジェクトは、木造木質を採り入れた環境配慮型オフィスビルの再開発を通じて、持続的な社会の実

現に寄与することを目指しています。また、ファンド形式による資金調達をおこなうことで、環境に対する取組に参画したい投資家や事業者に広く門戸を開き、このような取組の裾野を広げていきたいという思いがあります。

当社はこれまでも環境やウェルネスに着目した様々な改修工事を手掛けていますが (RE-SEED Vol.22 及びVol.23「大阪国際ビル環境改修事業におけるRe-Seed投資事業の活用戦略」参照)、今回のようなコンセプトでオフィスビルの再開発をおこなうのは初の取組となります。

〈建物デザイン〉

建物の外観は木調を前面にアピールすることで、他物件との視覚的な差別化とランドマーク性を意識するとともに、広瀬通りの美しい銀杏並木との調和を図っています。また、外観等の意匠面のみならず構造材の一部としても木材を採用することで、素材として活用の幅を広げ、一体的で自由度の高い造形の創出を試みています。設計上の大きな特徴としては、開放的なバルコニーを各階に持つポストコロナ型のオフィス計画であることが挙げられます。これは環境面と衛生面に配慮した新しい賃貸オフィスのあり方を提案するという設計思想に基づいています。





く暖かな素材感を身近に感じることができ空間を演出しています。

〈燃エンウッド®と森林グランドサイクル®〉

本プロジェクトにおいて最も重要なコンセプトである「木造・木質」については、「燃エンウッド®」により実現

〈内装〉

賃貸運営に際してテナントのニーズに応じた可変的な区画形成を可能とし、テナントビルとしての機能を最大限に高めるために、必ずしも「木造・木質」だけにこだわらず、部位や用途に応じて最適な素材・工法を選択したハイブリッドな仕様としています。

しています。また、「森林グランドサイクル®」の枠組により、木材の利用というひとつの側面に留まらず、森林再生、林業の活性化といった地方創生に資する取組とすることを意識しています。

〈エントランス〉

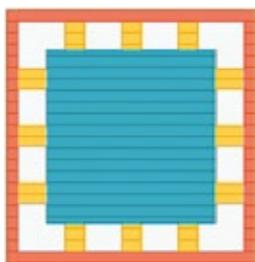
エントランスは外観の木調イメージをそのまま内部にも展開することで、ビルの利用者が木の持つ柔らか

「燃エンウッド®」は、本物件の設計施工者である株式会社竹中工務店様の開発した耐火集成材であり、国土交通大臣より耐火構造の認定を受けた技術が用いられています。独自の燃え止まり機構によって、スギ・ヒノキ・カラマツなどの代表的な国産材を「現し(あらわし)」(注1)で用いることが可能であり、本プロジェクトでは、構造材や内装材等で採用しています。

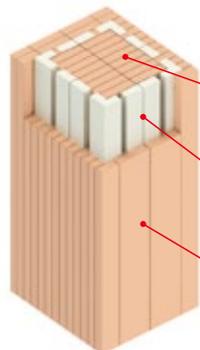


「森林グランドサイクル®」とは、株式会社竹中工務店様による「森林資源と地域経済の持続可能な好循環」を目指す活動であり、木のイノベーション・木のまちづくり・森の産業創出・持続可能な森づくりの4つの領域で構成されています。本プロジェクトでは、「燃エンウッド®」の材料となる木材の調達

〈図〉 燃エンウッド®の断面図とその産地



部位・樹種	主な産地	調達
燃え代層 スギ	福島県 宮城県	地産地消の観点から、原則として東北地方産の木材を調達 流通業者からの購入の他、山元と適正価格での直接取引を実施
燃え止まり層 カラマツ	岩手県 福島県	
荷重支持部 カラマツ	岩手県 福島県	



- 荷重支持部 (集成材)
建物の荷重を支える構造体
- 燃え止まり層 (モルタル・石こう)
表面炭化の停止層となり
モルタル・石こうが火災の熱を吸収
- 燃え代層
火災時に炭化し、遮熱層を形成





について、東北圏において山元を含めた地産地消型のサプライチェーンを構築することで、「森林ブランドサイクル®」の活動を共同推進しています。

【オフィスビルの新しいスタンダードを追求】

本プロジェクトでは、「木造・木質」による環境配慮の他に、いくつかの新しい要素を取り入れるべく、

- ・ポストコロナを踏まえたオフィス環境衛生に対するアプローチ
- ・スマートビルシステムの導入

これらの導入検討を進めています。

数年来の新型コロナウイルスの影響により、リモートワークの推進など社会全体で働き方に大きな変化が生じましたが、当社としては、これを新しいオフィス環境についてマーケットに提案するひとつの機会であると捉えています。

新型コロナウイルスの感染初期においては、テナントに感染者が確認される都度、消毒作業を実施するなどの対応が図られました。これは社会的に混乱が生じている状況の中での措置でしたが、ある程度の落ち着きを取り戻した後も、オフィスにおける環境衛生に対

する意識は明らかに変化を感じる状況となりました。ビル設備においては、これまでもトイレや給湯室の設備など、身体が直接触れるような個所に、抗菌効果等を謳った様々な製品が採用されてきていますが、本プロジェクトにおいては、これを一歩押し進め、タッチレスシステムの採用を進めています。これはエントランスをくぐってから事務室の自席まで、どこにも触ることなくたどり着けるという仕組みです。物理的な接触を避けることで衛生面を意識しながら、非接触型のボタンによりエレベーターの呼び出しや扉の開閉をおこなうことで、高いセキュリティを維持しつつ利便性の高い入退館を実現しています。また、空調システムにおいては高性能フィルターと貸室のCO₂濃度を可視化するシステムの採用により空気質の改善を図るなど、見えないところにも注力しています。

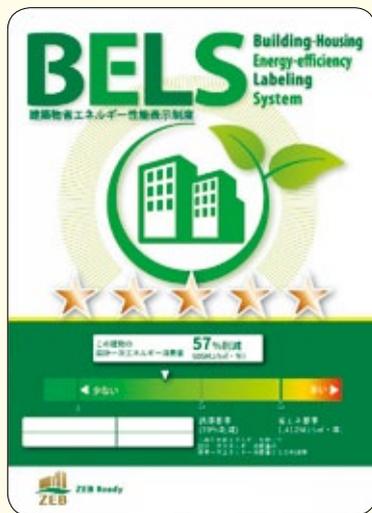
スマートビルシステムについては、ソフトバンク株式会社様とのコラボレーションにより、「WorkOffice+」の導入を検討しています。これは本物件で備える貸会議室やフロンティアの予約など、各種のテナント向けサービスを統合的に使用するためのアプリケーションであり、ビルオーナーからの連絡確認や共用スペースの混雑状況の可視化といった機能も備えています。本物件で提案する新しい働き方を支援するためのツール



として活用を図るものです。

【環境認証の取組】

本プロジェクトの省エネルギー性能評価については2022年11月にZEB Readyの認証を取得しています。また、これ以外にもCASBEE建築、CASBEEウェルネスオフィス、DBJ Green Building認証といった複数の環境認証について建築中または竣工後の取得を検討しています。



【メディア等での紹介事例】

本物件の建築計画は、総合設計制度により、仙台市の定める「高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和」の適用を受けています。これにより、同市の推進する「せんだい都心再構築プロジェクト」において、都心部の持続的な経済成長に資する高機能オフィスビル3棟のひとつとして仙台市のホームページで紹介されました。他にも、経済紙をはじめとする新聞各種で掲載を頂いています。

本プロジェクトではパブリシティ活動にも力を入れていますが、メディアへの露出が本物件の認知度を高め、賃貸マーケットにおける競争力につながることを期待するという物件運営的な側面もさることながら、何よりもこのような取組をアピールすることが、より多

くの人の目に触れる機会となり、環境に対する取組に参画する裾野を広げることに寄与するものと考えています。

【最後に】

本プロジェクトにおける木材（国産材）の利用量は約200m³、炭素貯蔵量にして約190t-CO₂と試算されています。林野庁のホームページによれば一般的な木造住宅では約6tの炭素量を蓄えていると推定されていますので^(注2)、本プロジェクトを住戸に換算すると、約31戸分の木造住宅に相当する炭素貯蔵量となります。この数値が一物件あたりの炭素貯蔵量として多いか少ないかは大きな論点ではなく、重要なのは、社会全体としてみれば本物件による環境負荷の低減効果は極めて軽微なレベルに留まるということです。

この効果を大きく上げていくためには、社会全体が環境に対する小さな取組を積み上げていくことが必要です。前号でも述べました通り、日本の不動産マーケットにおいては「ESG」や「サステナビリティ」といったキーワードが台頭していますが、当社は環境への配慮だけでなく市場のニーズを汲んだ付加価値性の高い取組とすることで、社会経済の健全な成長に資することを希求しています。本プロジェクトはその先駆けとして産声を上げましたが、Re-Seed投資事業を活用しながら、続く第二、第三のプロジェクトを推し進めていきたいと考えています。

(注1) 木の柱や梁の表面を耐火被覆などで覆わずにそのまま用いること

(注2) 「林業・木材産業分野における「見える化」について」平成20年7月林野庁作成資料

日本銀行の政策調整がもたらす不動産市況への影響

2022年12月20日に開催された金融政策決定会合において、日本銀行は金融政策の運用を一部変更することを決めました。長期金利（10年国債金利）の変動許容幅をそれまでの±0.25%程度から±0.5%程度に拡大することにしたのです。

従来日銀は「変動許容幅の拡大は事実上の利上げである」との立場から、その実施の可能性を明確に否定していました。それだけに今回の変更は市場関係者にとって寝耳に水のサプライズとなり、個人投資家からも「日銀からの逆クリスマスプレゼント」だとの恨み節が聞かれました。

しかし不動産市場に対する悪影響という面では、今回の政策変更を過度に悲観する必要はありません。長期金利の上昇は即座に不動産価格に影響を与える訳ではありませんし、かつ長期金利の上昇幅と同じだけ不動産市場で形成される利回りが上昇する訳でもないからです。

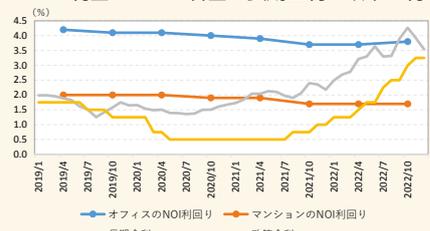
長期金利の上昇が不動産市場に影響を与える経路は大きく分けて二つあります。一つは個人が借りる固定金利型住宅ローン金利やJ-REIT等が借りる固定金利型のタームローンの金利が上昇することによる金利負担の増大です。このうち個人の場合、住宅ローンを借りて住宅を購入することを検討する人は、現在および将来の所得から月々の返済可能額を決め、その範囲で借りられるお金を元に住宅取得予算を決め、その上で物件を購入する判断に至ります。ただしそのような住宅取得予算の算定は厳密なルールに則ったものではなく、金利上昇分がすべて住宅取得予算の削減につながる訳ではありません。住宅価格はマンションデベロッパーやハウスメーカーの商品設計などによっても左右されます。またJ-REITが固定金利で借り入れているローンのコスト上昇は借り換え時に顕在化するのであり、長期金利の上昇がすぐにJ-REITのキャッシュフローを悪化させる訳でもありません。

もう一つの経路としては、長期金利の上昇は投資対象としての国債に対する投資妙味を高めるため、相対的に不動産に対する投融資が手控えられる、という経路です。日銀の政策変更後にJ-REIT投資口価格が軟調に推移している背景にはそのような経路を通じた悪影響もあったことでしょう。

もとより日本の長期金利は2019年秋頃を底としてじわじわと上昇し始めていました。その間、金利上昇が不動産市場に悪影響を及ぼしたという様子は観察されませんでしたので今回の日銀の政策変更を原因として不動産市況が悪化する、などと短絡的に決めつける必要はありません。

とはいえ金融政策の先行きに対する不透明性が強まった現在、金利が本格的に上昇した場合に備えて十分な心の準備をしておくことは有益です。その点において、日本に先立って金融引き締めへ転じている諸外国の事例が大いに参考になることでしょう。図表にはその一例として、日本不動産研究所が公表する「国際不動産価格賃料指数」から、ソウルにおける不動産の利回りと韓国における長期金利および政策金利の推移を示しました。韓国は2021年8月から金融引き締めに着手しており、それまでの不動産市場の活況に冷や水を浴びせる格好となりました。それでも政策金利や長期金利の変動に平行して即座に不動産の利回りが上昇した訳ではないことを確認することができます。

図表 ソウルにおけるオフィスとマンションの利回りおよび韓国の長期金利・政策金利



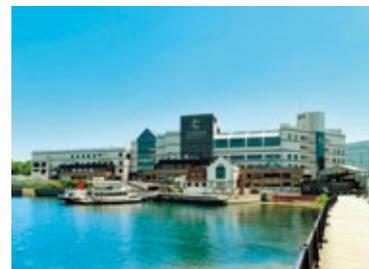
注：NOI利回りは各年4月1日および10月1日時点。長期金利は月中平均、政策金利は月末値。
(出所) 日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」、Bloomberg

【表紙の写真】 コースカベイサイドストアーズ

コースカベイサイドストアーズは1991年竣工、2019年一時閉店、2020年6月にアジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド主導の約1年間のフルリノベーションによる全館リニューアルを経て、商圏拡大、地域住民のライフライン拡充と観光連携により地域経済圏の中心的役割を担っています。

2021年よりRe-Seed投資事業を活用、省エネ・CO2削減を企図した熱源改修工事等を行い、環境への配慮と地域の発展を中長期的・安定的に支えるハード運営を可能とするに至りました。

施設名称：コースカベイサイドストアーズ
所在地：横須賀市本町2-1-12
敷地面積：40,550 m²
延床面積：120,624 m²
施設規模：地上6階建て
駐車場：約1,400台
施設URL：<https://coaska.jp/>



RE-SEED Vol. 27 ● March, 2023

編集発行：一般社団法人 環境不動産普及促進機構

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2階

Tel: 03-6268-8015 (代表・総務部) 03-6268-8016 (企画部・環境不動産部) Fax: 03-3504-8826

<http://www.re-seed.or.jp/>

制作：株式会社 たいせい

〒156-0042 東京都世田谷区羽根木 1-7-11 大成出版社ビル4階

Tel: 03-3321-2111 Fax: 03-3321-2100