

経済再生のキーワードとしての
環境不動産(グリーンビルディング)

CSR DESIGN

CSRデザイン&ランドスケープ(株) 代表取締役社長 平松宏城
USGBC Faculty, LEED AP BD+C

1

目次

- 環境不動産(グリーンビルディング)に関する世界の動向
- 投資家/金融との接点生まれつつある理由
- 環境不動産(グリーンビルディング)に関する日本の動向
- 変化しつつあるテナントの意識
- 今後予想される展開

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

2

環境不動産(グリーンビルディング) ≡ サステナブルビル

● Definition of Green Building (US EPA 米国環境保護局)

- Green building is the practice of creating structures and using processes that are environmentally responsible and resource-efficient throughout a building's life-cycle from siting to design, construction, operation, maintenance, renovation and deconstruction.

● ライフサイクル全体にわたる環境配慮、資源効率を考慮したビル、またはそれに関わる行為

- Green buildings are designed to reduce the overall impact of the built environment on human health and the natural environment by:

- Efficiently using energy, water, and other resources
- Protecting occupant health and improving employee productivity
- Reducing waste, pollution and environmental degradation

● 人々の健康と環境へのインパクトを低減できるよう設計されたビル

- > エネルギー、水、その他資源の効率的利用を促す
- > 廃棄物、汚染物質、環境への悪影響を減らす
- > 入居者の健康を守り、従業員の生産性を高める

- Green building is also known as a sustainable or high performance building.

● サステナブルビルディング、ハイパフォーマンスビルディングとも呼ぶ

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

3

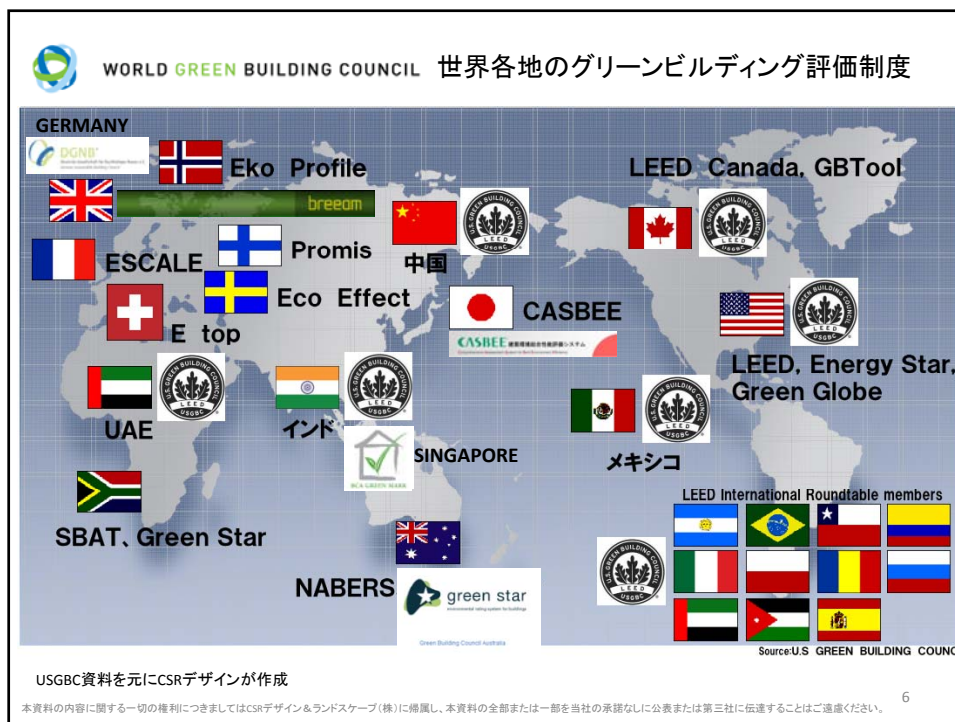
● 環境不動産(グリーンビルディング)に関する世界の動向

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

4

これまで	いま	これから
これまでの普及状況	最近の目立った傾向	今後予想される展開
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 大都市中心 大規模新築ビル </div>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">行政</div> 環境規制導入		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">民間</div> グローバル企業等 トップランナーによる 先駆的な取り組み		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">金融</div>		

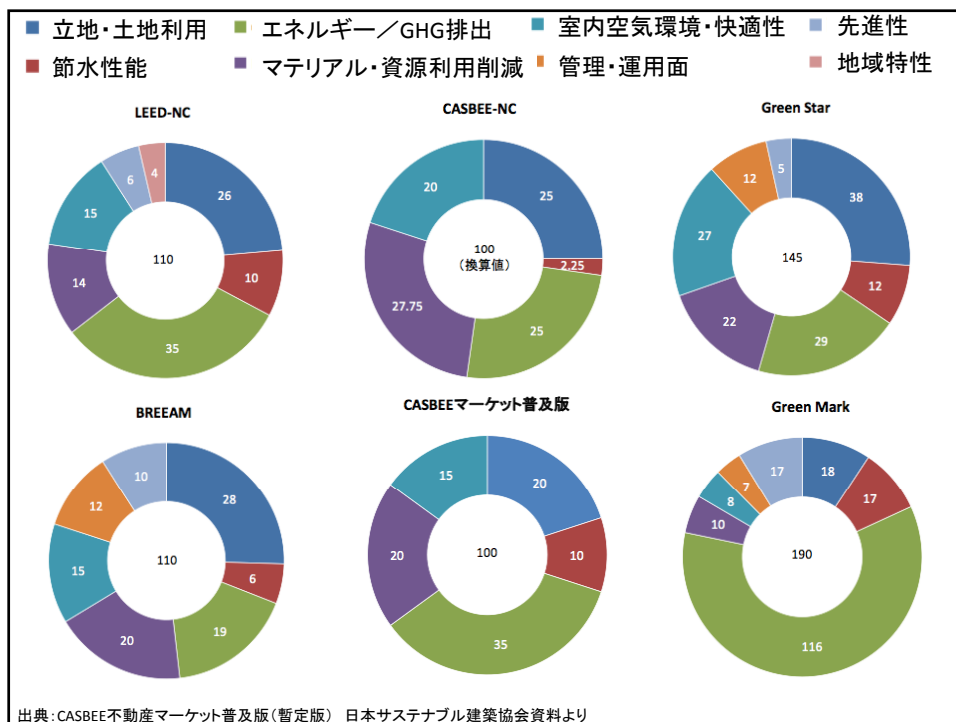
本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することをご遠慮ください。 5




LEED評価カテゴリー LEED: Leadership in Energy and Environmental Design


	<p>(1) サステイナブル・サイト (SS) ヒートアイランド抑制、雨水流出抑制、生物多様性 脱自動車依存、オープンスペース</p>	
	<p>(2) 水の効率的利用 (WE) 水道使用削減(節水機器、中水・雨水利用、効率灌水) 敷地内処理(地下浸透、浄化)</p>	
	<p>(3) エネルギーと大気 (EA) 省エネ機器、再生可能エネルギー、計測/診断 コミッショニング(空調・照明・換気など)、フロン不使用</p>	
	<p>(4) マテリアルと資源 (MR) ゴミの分別回収、リサイクル材・地場産材優先利用 FSC認証木材、廃棄物管理削減計画</p>	
	<p>(5) 室内環境 (IEQ) 快適な室内環境(光、温熱、眺望)、外気量確保 タバコ排煙管理、低VOC材料</p>	
	<p>(6) 革新的なデザイン (ID / IO)</p>	
	<p>(7) 地域特性 (RP)</p>	

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。






CASBEE 建築環境総合性能評価システム
Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency



ランク	評価	BEE 値ほか	ランク表示
S	Excellent 素晴らしい	BEE=3.0 以上, Q=50 以上	赤★★★★★
A	Very Good 大変良い	BEE=1.5 以上 3.0 未満	赤★★★★
B+	Good 良い	BEE=1.0 以上 1.5 未満	赤★★★
B	Fairly Poor やや劣る	BEE=0.5 以上 1.0 未満	赤★★
C	Poor 劣る	BEE=0.5 未満	赤★

BEE = Q: 建築物の環境品質
L: 建築物の環境負荷

LEED認証 米国グリーンビルディング協会による環境性能評価

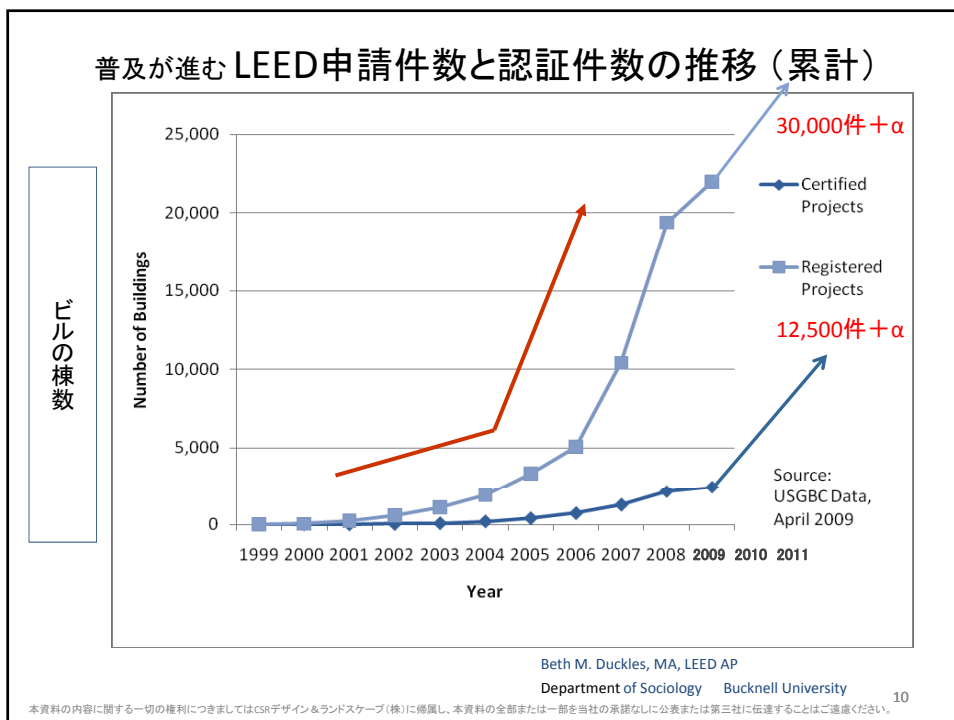


プラチナ: 80ポイント
 ゴールド: 60ポイント
 シルバー: 50ポイント
 標準認証: 40ポイント

LEED、BREEAMなど海外の主要システムは、まず必須要件を充足しなければならない。
 その上で、選択加点点目(全評価点数110点)での獲得点数に応じて左記のランクで認証

<LEED> 上位25%に対して認証付与
 プラチナ・ゴールド・シルバー・標準認証 ≠ <CASBEE> 全てのビルを評価
 S, A, B+, B-, C

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することをご遠慮ください。 9



最近の目立った動き: グリーンビルディング市場レポートから(1/2)



2010年の調整から、2011年は大きく反発

- 海外の伸びが貢献(118ヶ国→131ヶ国)
- 2011単年度のLEED登録の44%は海外(延べ床面積ベース)
- LEED2009の米国内/海外の登録比率は、59%:41%(延べ床ベース)

米国 vs 海外比率

認証済みプロジェクト(延床累計)
 申請登録プロジェクト(延床累計)2010
 申請登録プロジェクト(延床累計)2011
 認証済みプロジェクト(2010単年)
 申請登録プロジェクト(2010単年)

	米国内	海外
Overall LEED System Share to date	Domestic	International
Cumulative Certified Projects	84%	16%
Cumulative Registered Projects 2010	72%	28%
Cumulative Registered Projects 2011	68%	32%
2011 Certified	81%	19%
2011 Registered	56%	44%

出典: GREEN BUILDING MARKET AND IMPACT REPORT (Rob Watson 著)

11
本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

■世界におけるLEED申請登録・認証件数(上位10カ国+日本)2010/2011年

国名	件数 (2010)	床面積(sq ft)	件数 (2011)	床面積(sq ft)
インド (LEED-Indiaを含む)	866	482,000,000	1,554	964,673,465
カナダ	2,797	131,900,000	3,768	766,416,439
中国(香港、台湾、マカオを含む)	442	293,000,000	690	593,888,157
UAE	708	475,500,000	748	483,227,607
韓国	106	131,000,000	139	249,356,337
サウジアラビア	101	123,600,000	119	108,233,338
ブラジル	169	57,400,000	327	105,651,273
メキシコ	139	51,600,000	214	61,021,544
ドイツ	116	23,900,000	195	45,792,706
カタール	68	24,500,000	92	31,299,005
日本	29		61	(内22件コンフィデンシャル)

米国内プロジェクトの平均サイズ

164,707 Sq ft (15,307m2)

海外(米国外)プロジェクトの平均サイズ

578,835 Sq ft (53,795m2)

12

自主的にLEEDを取得するグローバル企業

事業所建設、入居先選定にグリーンビルディング基準を(採用事例)

ハーマンミラー: 米国ではLEED認証、英国ではBREEAM認証取得
 スターバックス: 全店舗(主要店舗での認証取得)での同等のクオリティ
 パタゴニア: 配送センター
 インテル: 米国+マレーシア、イスラエル、コスタリカ等の生産拠点/事務所にて認証取得

サムスン: LEED AP 100人+, サムスン物産 韓国初のLEEDプラチナ認証を取得
 ユニリーバ: トルコ初のLEED認証プロジェクトUmraniye Office、他ブラジルサンパウロ等
 ノキア: 米国、中国、ルーマニア
 タタ・グループ: タタ・インターナショナルがインド初のLEED認証小売店舗

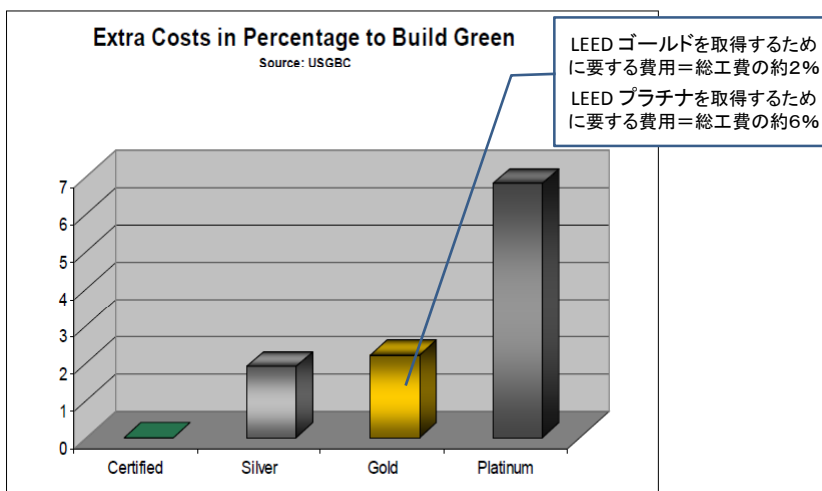
ゴールドマンサックス米国新本社LEED 2009GOLDを取得、世界中の各事業所でもLEED相当
 バンクオブアメリカ: バンカメタワー LEED CS 2.0 プラチナ取得ビルに入居、LEED CIも取得
 シティバンク: 世界中の主要オフィス・店舗でLEED認証取得、フランクフルトのデータセンター
 ではLEEDプラチナ認証取得
 HSBC: ラテンアメリカ発のLEEDゴールド
 ドイツ銀行: フランクフルト本社ビルの大規模改修に合わせてLEEDプラチナ取得



本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 13

グリーンビルディングにするための追加コスト分析

Exhibit 8: Extra Costs to Become LEED Certified as of 2007 Excluding Certification Fees



レポート: Does Green Pay Off? Final versionより 14
 本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

LEED取得のメリットと最近の動向

企業価値向上へのメリット

- 環境ブランディング／CSR →建築物と土地利用の環境性能評価として、LEEDが世界に発信できる唯一の認証システムであり、国際的認知度が高いため、アジアをはじめ海外へのアピールが大きい。
- 世界各国での認証取得は、グローバル企業における標準的な行動→日本のグローバル企業においても同様の動き
- DJSI、FTSE for GOOD採用企業など、世界を代表的するESG(環境、社会、企業統治)配慮企業において特に顕著である
- 顧客(一般消費者)へのアピール、優良テナント誘致に貢献(外資系テナント、海外出店において)
- 投資家向けIR上のアピールポイントになっている

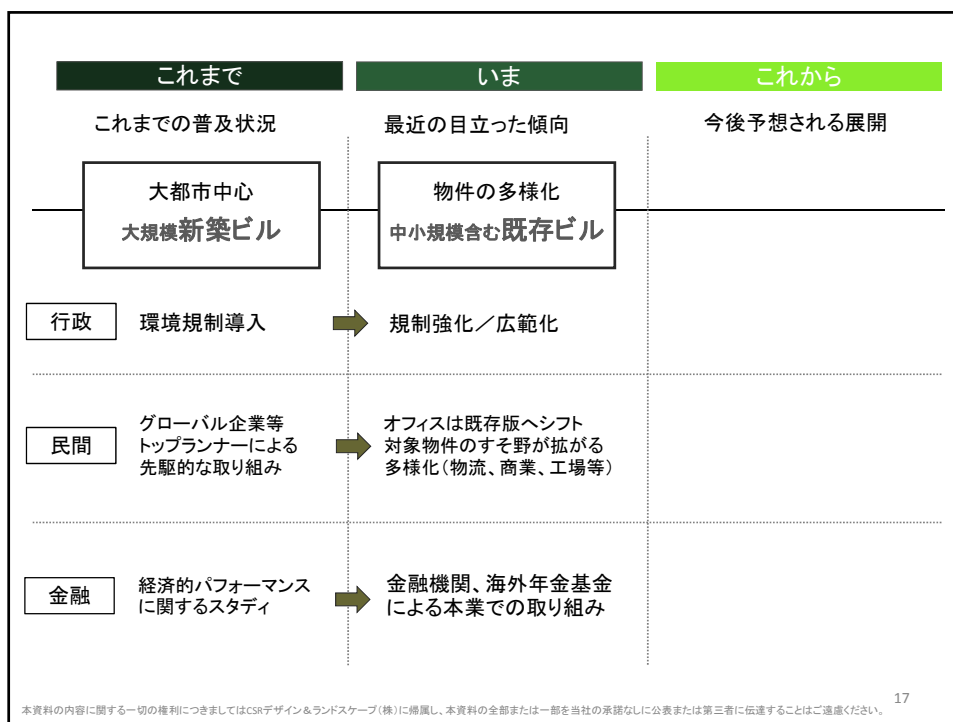
物件価値向上へのメリット

- 消費エネルギーの見える化／削減可能箇所の特定→継続的な省エネ推進策
- 施設の品質向上に効果がある
 - LEEDの必須条件であるコミッションングによる性能検証、品質向上対策が海外では特に重要
 - 規制以上の高い環境性能→将来予想される厳しい基準をクリアすることによる陳腐化リスクの予防的回避
- 最先端を走る企業にとって、今後さらなる施設の環境配慮を実現していくための基盤となり得る。
- LEEDが適用される物件用途も、事務所／工場／物流施設／店舗と多様になってきている

財務・人事面へのメリット


- 経営方針の共有／理念浸透
- 従業員の採用のしやすさ、生産性向上(人材採用、病欠減)に貢献
- 将来的な店舗売却時に、より高く、より早く売却できる可能性が高い
- 資金調達がしやすく、資金調達コストが有利になる可能性がある
- 環境性能の高さが長期的な経済的(投資)パフォーマンスの高さにつながることから、保有するポートフォリオにおける(LEED等)認証取得物件の割合を投資判断の一項目にする海外の大手機関投資家が増えてきている

- 投資家/金融との接点が増えてきた理由



最近の目立った動き: グリーンビルディング市場レポートから(2/2)

- 米国は既存(EBOM)、海外は新築(NC/CS) 既存ともに増加



2011 LEED System Share

	Certified Floor Area		
	Domestic	International	All Projects
EBOM	44%	22%	39%
NC (incl. Retail)	32%	28%	31%
CS	7%	27%	11%
CI	6%	5%	6%
Schools	2%	0%	2%
ND	9%	18%	10%

- 全体では既存ビル版(EBOM)が最大項目に

Cumulative Certifications & Share 2000-2011⁴ (sq. ft.) 認証済みプロジェクトのシェア(延床累計)

EBOM	NC	CS	CI	Schools & Retail	ND
675,000,000	649,000,000	235,000,000	108,000,000	28,400,000	245,000,000
⇒ 35%	33%	12%	6%	1%	13%

- エリア開発版(ND)が躍進

出典: GREEN BUILDING MARKET AND IMPACT REPORT (Rob Watson著)

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することをご遠慮ください。 18

既存ビルのグリーンディング化



エンパイアーステイトビル LEED EBOM ゴールド認証取得(2011年)
80年ぶりの大改修。陳腐化リスクの回避、既存ビルの再ブランディング

- 大規模改修工事の内、エネルギー改修費は\$13-20mm
 - 投資回収期間:3-4年
- エネルギーコストを38%(年\$4.4mm)削減を想定
- エネルギーシミュレーションにより60→8プロジェクトに
- 冷却装置更新、屋光利用、窓ガラス3重化、人感センサー制御

出典: Jones Lang LaSalle資料



オフィスビルとして人気が高いとはいえなかったが、快適かつ経済的になった改修後のビルには入居者が殺到
 06年に26.5ドル/sfだった賃料は、ほぼ倍の50ドルに跳ね上がった。(2012年8月22日日経新聞より) →



台北101 LEED EBOM プラチナ認証取得(2011)

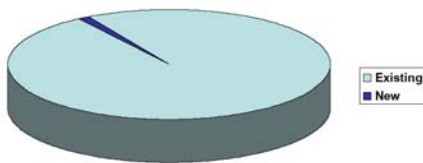
- 水光熱費各々10%削減(70万ドル/年)
- エネルギー使用量30%削減
- 廃棄物削減
- 高さ101階建て508mの話題性、海外EBOM増加のきっかけ
- 中央監視システム顧問 ドイツ SIEMENS BUILDING TECHNOLOGIES

19

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

環境性能評価は新築ビルから既存ビルへ(第2ステージに)

既存ストックの低炭素化政策
 各国政府の大きなテーマ
政策との合致→官民ファンド



BRE資料から引用

- 建築ストックのほとんどは、既存建築物
- ビルのライフサイクル中、CO2排出量の80-90%はオペレーション期間中

➢ 投資対象は、トラックレコードのある**既存ビル**中心

➢ 初めて、不動産投資家とサステナブルビルの間にリンクが生まれた

➢ 既存ビルの環境性能評価は、運用方針(省エネ診断、改修計画、廃棄・清掃・購買などのポリシー)策定が重要なチェック項目

➢ Bentall KennedyはRPIプログラムの一環として、その管理下にあるポートフォリオ内にある総額5百万SF以上のオフィス資産の全体に対して、USGBCとの連携により、LEED EBOM(既存版)のボリューム認証の取得を目指している。(UNEP FI RPIの4th edition手引きより)

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

- グリーンビルの中心が既存ビル中心となったことで、投資家/金融との接点が生まれた
- パフォーマンスに関する検証の累積が進んできた

21

金融セクターによるフォーカスが本格的に始った2010年(環境規制導入に符合)

Current Issues

Deutsche Bank Research 

ドイツ銀行調査レポート
ニッチからメインストリームへ
(2010年4月)

Green buildings
April 12, 2010 A niche becomes mainstream

THE WALL STREET JOURNAL. Investing In Green-Building Real-Estate Companies
Becoming More Viable

- 米135REITの内、52のREIT(全体の38%)が、所有物件の一部のスペースにLEED認証物件を保有していると回答。公募REITによって保有されている不動産の延べ床面積の9%を占める(Uniplan Investment Counsel Inc. 調べ)2010年8月

European Real Estate Quarterly 2010年11月(秋号Vol. 20)

- 世界的な環境規制導入がドライバーになるであろうこと
- グリーンビルの定義づけが明確になることで投資が活性化する
- Tipping Point は、10年以内にくるであろう

22

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

経済的パフォーマンスについてのスタディー覧(2012年5月)

賃料、入居率、転売価格への優位性ととの相関確率の高さを裏付けるスタディが揃って来た

Summary of US Green Office Value Studies¹

Study	Rental Premium	Sales Price Premium	Vacancy Rate Premium
Fuerst & McAllister (2011) ¹²	Energy Star 4 %	Energy Star 26 %	Energy Star 1-3 %
	LEED 5 % ¹³	LEED 25 %	LEED: No Premium
Eichholtz et al (AER) ¹⁴	Energy Star 3.3 %	Energy Star 19 %	Bundled as "effective rent": 7 % premium overall
	LEED: 5.2 % ¹⁵	LEED: 11 % ¹⁵	15%
Eichholtz et al (RICS) ¹⁶	Energy Star: 2.1 %	Energy Star 13 %	Bundled as "effective rent": 6-7 % premium overall
	LEED 5.8 %	LEED 11 %	
Pivo & Fisher ¹⁷	2.70%	8.50%	Not Addressed
Wiley et al (2010) ¹⁸	Energy Star 7-9 %	Not Addressed	Energy Star: 10-11 %
	LEED 15-17 %	LEED: 16-18 %	
Miller et. al. (2008) ¹⁹	9%	None	2-4 %

Norm Miller, Jay Spivey and Andy Florance [2007, 2008] "Does Green Pay off?"

Journal of Real Estate Portfolio Management, Vol.14, No.4, 米国不動産データ調査会社CoStar社によるスタディ

Gary Pivo アリゾナ大教授、UNEP FI PWG(国連環境計画金融イニシアティブ)不動産部会メンバー

Piet Eichholtz, Nils Kok and John M. Quigley [2008, 2009] Doing Well by Doing Good (マーストリヒト大学とUCバークレイの共同研究)

Green Building Market and Impact Report 2010, 2011 (Rob Watson著*)より引用

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 23

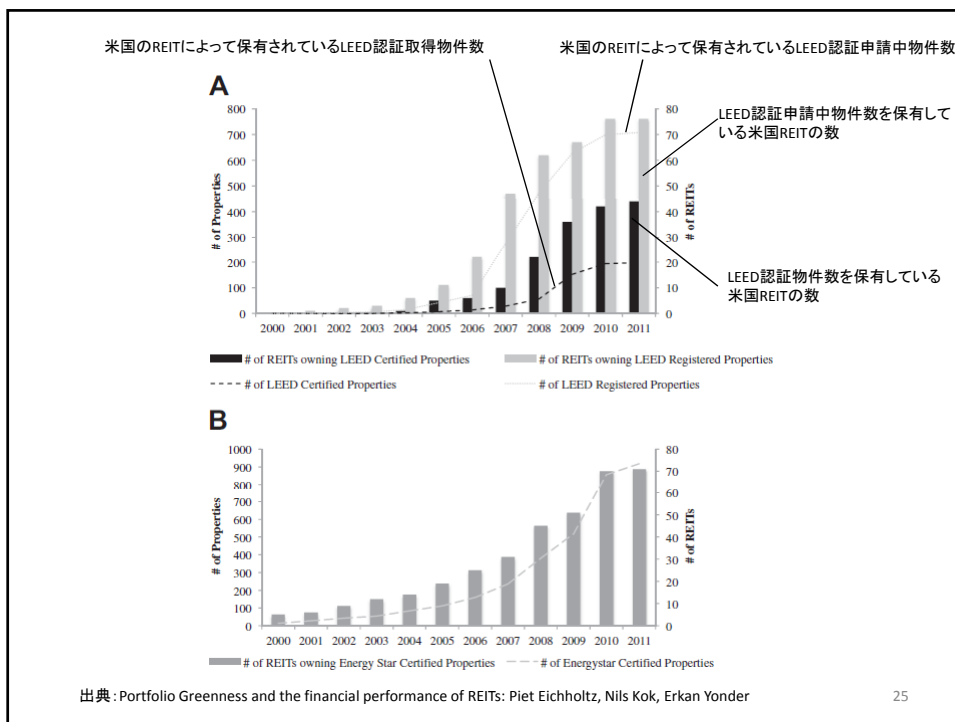
経済的パフォーマンスに関するスタディ(2012年5月)

LEEDやEnergy Star取得物件の多いポートフォリオは
価格変動(ボラティリティ)リスク低下に寄与

REIT(不動産投資信託)におけるポートフォリオのグリーン度と財務パフォーマンスとの関係
(著者Piet Eichholtz, Nils Kok, Erkan Yonder: オランダ マーストリヒト大学2012年5月14日)

Portfolio Greenness and the financial performance of REITs: Piet Eichholtz, Nils Kok, Erkan Yonder
Importantly, we document that the predicted measures of portfolio greenness negatively affect market betas. A one percent increase in the weight of green properties within the overall REIT portfolio decreases market beta by 0.14 for LEED-certified properties and by 0.01-0.03 for Energy Star-certified properties.

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 24



欧州の年金基金による新しい取り組み

グローバル・リアルエステート・サステナビリティ・ベンチマーク

Investors and Managers

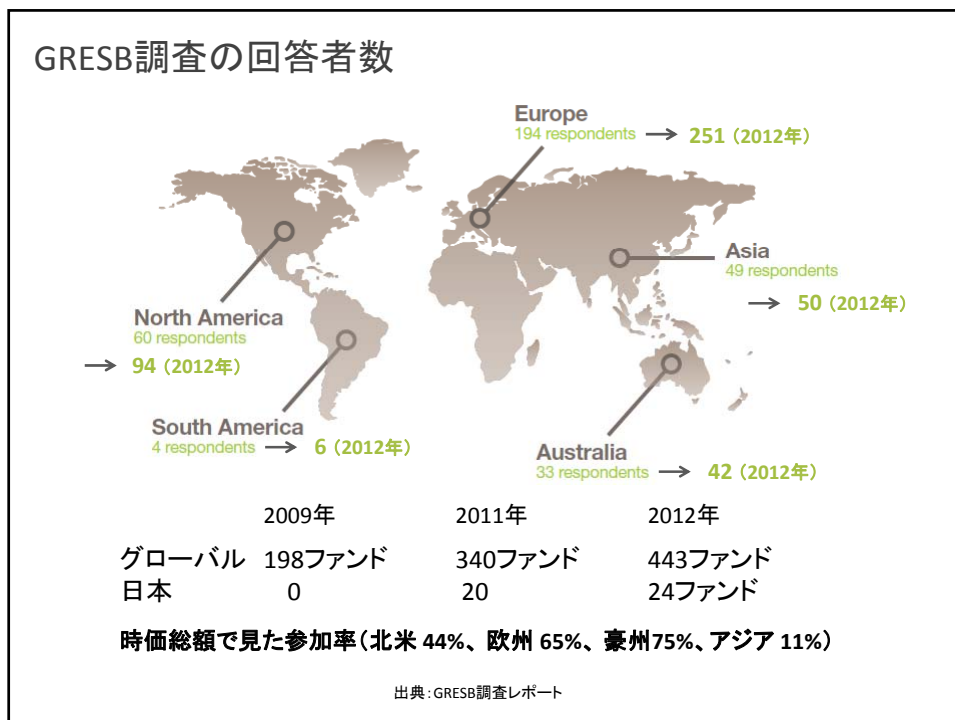
Partners

Associate Members

Support Provided By

- 欧州の主要年金AMのグループが、投資における環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を不動産にも適用するため、不動産会社・運用機関のサステナビリティを測るベンチマークを創設
- 環境規制リスクの強化とテナントの意識変化による不動産市場の二極化を見据えリスク調整後のリターン向上を企図

CSR DESIGN

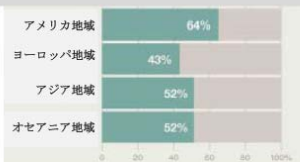


○グリーンビル認証

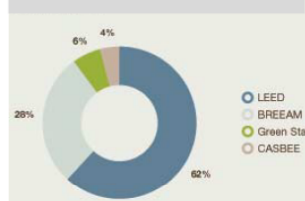
多くのポートフォリオに広がる認証制度

不動産物件のエネルギー効率を把握することは容易ではありませんが、グリーンビル認証は、テナントや投資家に不動産のエネルギー効率やサステナビリティに関する情報を提供することができます。グリーンビル認証は市場の透明性を促進するだけでなく、収支にも直接的な影響を及ぼします。アメリカ地域では、64%の参加者が保有不動産の環境配慮を証明するために認証制度を活用しています。GRESB 調査では、LEED 認証が最も多く採用され、次いで BREEAM（主に英国で採用）、GREEN STAR（主にオーストラリアで採用）の順で採用されている結果となりました。市場浸透度における大きな差異は、LEED 認証は既存ビルが取得することができること、また、LEED 認証を受けているビルの棟数はアメリカ国内より国外の方が多く、グローバル市場で大きく浸透していることにより、説明することが可能です。

ポートフォリオにおけるグリーンビル認証取得の割合



採用されているグリーンビル認証



2012年 GRESBレポート和訳から

29

グリーンビルの経済性

最近発表された「グリーンビルの経済性」(The Economics of Green Building - Eichholtz, Kok, Quigley 共著)と題した論文では、エネルギーの効率性やサステナビリティ・パフォーマンスに対する認証が、米国の商業不動産の賃料や資産価値に経済的な影響を及ぼしていることが証明されたと結論づけられています。

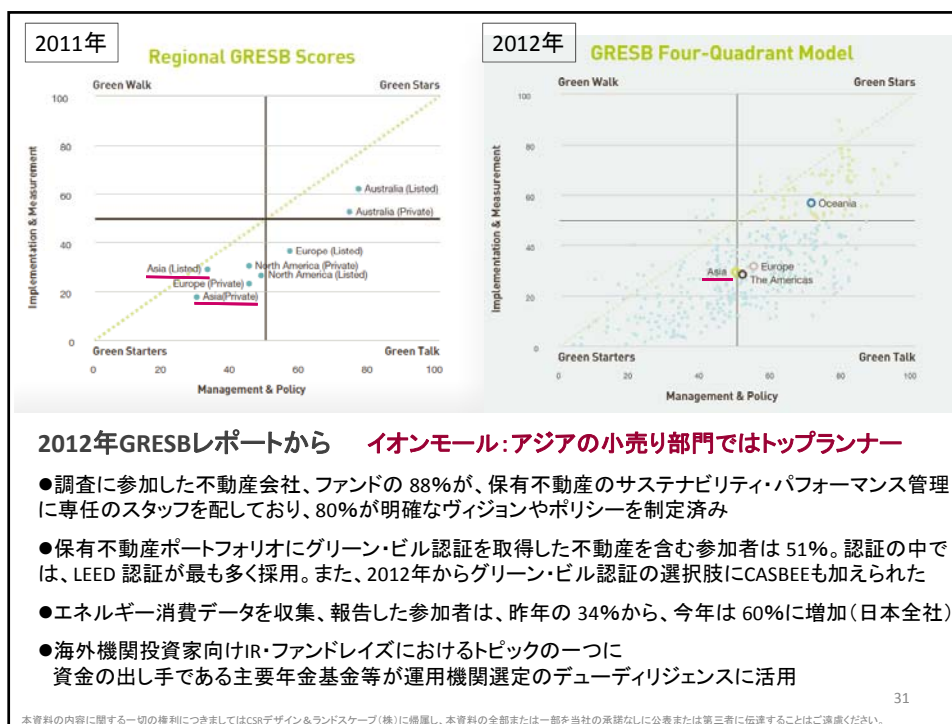
不動産賃貸借契約や売買金額に関する幅広いデータの取得が可能であり、エナジースター認証や USGBC の LEED 認証がすでに市場で広く活用されていることから、米国の商業不動産市場で検証を試みました。グリーンビルと比較対象の一般ビルとの比較可能性を担保する統計的な整合手法を活用し、グリーンビル認証や省エネルギー性能評価書を取得しているビルは、高い賃料と入居率を享受し、また空室率の変動が少なく、売却価格が高いという結果になりました。認証制度それ自体が不動産の価値を上昇させるわけではなく、不動産の持つ効率性や環境配慮によって賃料や価格の評価は決定されます。また、グリーン（環境配慮）の価値は、運営費用の削減だけでなく、市場における評価の影響、屋内環境の質の高さ、その他「グリーン」に関連する様々な要因により決定されます。

LEED やエナジースターが付与されているビルと一般ビルのパフォーマンスの差異



2012年 GRESBレポート和訳から

30



- 環境不動産(グリーンビルディング)に関する日本の動向

LEED格付けファミリー

LEED address the complete lifecycle of buildings:

HOMES	住宅版	LEEDにあってCASBEEにないもの *実質的にないものも含む LEED EBOM: 既存ビル版 LEED CI: テナントスペース版 LEED ND: エリア開発版
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT	エリア開発版	
COMMERCIAL INTERIORS	商業施設の内装版	EXISTING BUILDINGS OPERATIONS & MAINTENANCE 既存ビルの改修・増築・運営・管理版
CORE & SHELL	新築テナントビル版	
NEW CONSTRUCTION	新築および大規模改修版	
SCHOOLS, HEALTHCARE, RETAIL	既存ビルの改修・増築・運営・管理版	既存建物の運営・管理 を評価の対象とする格 付け(実績値で評価)
学校 病院 小売店舗 DESIGN CONSTRUCTION	OPERATIONS	
BUILDING LIFECYCLE © U.S. Green Building Council, 2008		
設計・施工を評価の対象とする格付け 建物の用途別に複数用意されている (設計値で評価)		

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮願います。

■ 日本国内のLEED認証取得済プロジェクト(2012年11月19日現在)

	プロジェクト主体	用途	地域	LEED Rating System	ランク
1	アクセンチュア・ジャパンみなとみらい	事務所	横浜	LEED CI 2.0(テナントスペース版)	標準認証(Certified)
2	麻布ガーデンズ	集合住宅	東京	LEED NC 2.2(新築ビル版)	標準認証(Certified)
3	パークレイズ・サービシーズ・ジャパン	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
4	ブラックロックMTM	事務所	東京	LEED CI 2.0(テナントスペース版)	ゴールド
5	ブルームバーグ東京	事務所	東京	LEED CI 2.0(テナントスペース版)	ゴールド
6	レンドリース・ジャパン	事務所	東京	LEED CI 2.0(テナントスペース版)	標準認証(Certified)
7	物産不動産 本社スペース(CI project)	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
8	物産不動産 本社	事務所	東京	LEED EB-OM 2009(既存ビル版)	プラチナ
9	シティバンク青山支店	事務所	東京	LEED CI 2.0(テナントスペース版)	ゴールド
10	シティバンク名古屋支店	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
11	シティバンク日本橋支店	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
12	シティバンク新宿東口支店	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
13	シティバンク新宿西支店	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
14	シティバンク東京駅前支店	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
15	シティバンク池袋支店	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
16	シティバンク神戸支店	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	ゴールド
17	シティグループ天王洲アイル コールセンター	事務所	東京	LEED CI 2.0(テナントスペース版)	シルバー
18	NTTファシリティーズ 本社スペース	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	シルバー
19	箕野海運 本社スペース	事務所	東京	LEED CI 2009(テナントスペース版)	プラチナ
20	マツジモーターズ 長崎本店ショールーム	ショールーム	長崎	LEED NC Retail 2009(小売店舗版)	シルバー

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮願います。

■ 日本国内のLEED認証取得済プロジェクト (2012年11月19日現在)

	プロジェクト主体	用途	地域	LEED Rating System	ランク
21	清水建設 本社	事務所	東京	LEED NC 2.2 (新築ビル版)	ゴールド
22	日建設計	事務所	東京	LEED EB-OM 2009 (既存ビル版)	ゴールド
23	スターバックスコーヒー京都リサーチパーク店	小売店舗	京都	LEED Retail CI (テナント) 1.0 パイロット	シルバー
24	スターバックスコーヒー表参道 神宮前4丁目店	小売店舗	東京	LEED Retail CI (テナント) 1.0 パイロット	標準認証 (Certified)
25	スターバックスコーヒー福岡大濠公園店	小売店舗	福岡	LEED Retail (新築) 1.0 パイロット	標準認証 (Certified)
26	スターバックス北谷 園道58号店	小売店舗	沖縄	LEED Retail (CI) 1.0 (小売店舗・テナントスペース版) パイロット	標準認証 (Certified)
27	スターバックス 元八王子店	小売店舗	東京	LEED Retail (CI) 1.0 (小売店舗・テナントスペース版) パイロット	標準認証 (Certified)

※その他に非公開プロジェクトが2件 (CI 2009 ゴールド1件、CS 2009 プラチナ1件)

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

■ 日本国内のLEED登録申請済プロジェクト (2012年11月19日現在)

	プロジェクト名	用途	地域	LEED Rating System
1	アディダスジャパン	-	東京	LEED CI 2009 (テナントスペース版)
2	アメリカンスクール	学校	東京	LEED EB-OM 2009 (既存ビル版)
3	チャイルド・ディベロップメント・センター	-	沖縄	LEED NC 2009 (新築ビル版)
4	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ 三郷Ⅲ	物流倉庫	埼玉	LEED CS 2009 (テナントビル版)
5	ヒルトンニセコビレッジ	ホテル	北海道	LEED EB-OM 2009 (既存ビル版)
6	ジョンソン ディバーシー	事務所	大阪	LEED EB-OM 2009 (既存ビル版)
7	マークジェイコブス 表参道	-	東京	LEED CI 2009 (テナントスペース版)
8	日本土地建物 虎1プロジェクト	事務所	東京	LEED CS 2009 (テナントビル版)
9	沖縄科学技術大学院大学 (第2研究棟)	学校	沖縄	LEED NC 2009 (新築ビル版)
10	T・ロウ・プライス 東京リロケーション	事務所	東京	LEED CI 2009 (テナントスペース版)
11	ウェリントン・マネジメント・カンパニー東京	事務所	東京	LEED CI 2009 (テナントスペース版)
12	アップルジャパン東京オフィス移転プロジェクト	事務所	東京	LEED CI 2009 (テナントスペース版)
13	Nissai Toubu Project		埼玉	LEED NC 2009 (新築ビル版)
14	パタゴニア京都ストア	小売店舗	京都	LEED CI 2009 (テナントスペース版)
15	スターバックス東急プラザ 表参道原宿店	小売店舗	東京	LEED Retail (CI) 1.0 (小売店舗・テナントスペース版) パイロット
16	スターバックス横浜鶴見店	小売店舗	横浜	LEED Retail (CI) 1.0 (小売店舗・テナントスペース版) パイロット

※ その他に非公開プロジェクト、米軍関係プロジェクトが27件登録申請済み

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

36

GLプロパティーズ株式会社

「GLP三郷Ⅲ」の開発を2012年4月に着工
約93,831 m²のマルチテナント型物流施設



「GLP三郷Ⅲ」完成イメージ

災害時におけるカスタマーの事業継続性確保を目的としたパイルキャップ免震工法(特許取得済)の採用やバックアップ電源の導入、また環境に配慮した施設計画の一環として、全館LED照明の採用や国内の物流施設では初となるLEED GOLDの取得をはじめ、従来の物流施設の機能を進化させた次世代型の物流施設を計画しています。

(出典: GLPプレスリリースより)

「GLP三郷Ⅲ」は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドとカナダ公的年金運用機関であるCanadian Pension Plan Investment Boardが先進的な物流施設の開発・運用を目的として、2011年9月に設立を発表した合弁事業ジャパン・ディベロップメント・ファンド。

GLプロパティーズ株式会社は、アジア最大級の物流施設プロバイダーであるグローバル・ロジスティック・プロパティーズの日本法人。

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 37

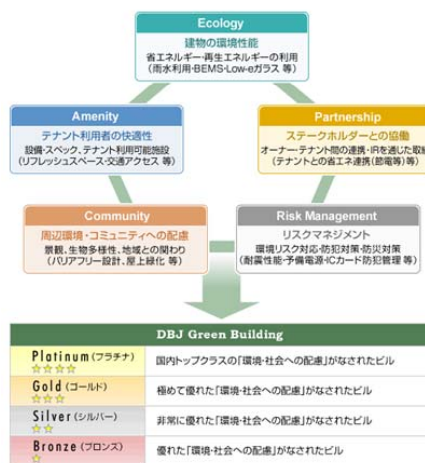
本業での取り組み(金融機関)

三井住友銀行
SMBCサステナブルビルディング評価融資



評価結果	プラチナ+	極めて優れた環境等のサステナビリティへの配慮がなされたビルディング
	プラチナ	大変優れた環境等のサステナビリティへの配慮がなされたビルディング
	ゴールド	優れた環境等のサステナビリティへの配慮がなされたビルディング
	シルバー	良好な環境等のサステナビリティへの配慮がなされたビルディング
	ブロンズ	環境等のサステナビリティへの配慮がなされたビルディング
	サーティファイド	一定の環境等のサステナビリティへの配慮がなされたビルディング
	コンベンショナル	更なる環境等のサステナビリティへの配慮が求められるビルディング
	評価なし	上記以外のビルディング

日本政策投資銀行
DBJグリーンビル認証



左: 三井住友銀行HPからの抜粋、右: 日本政策投資銀行HPからの抜粋引用

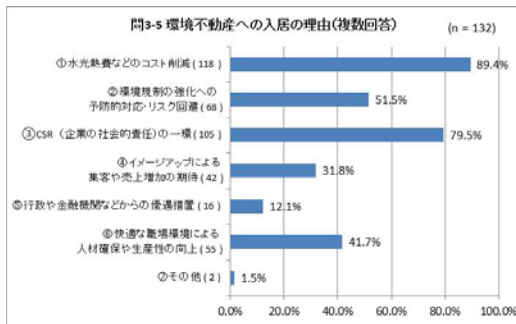
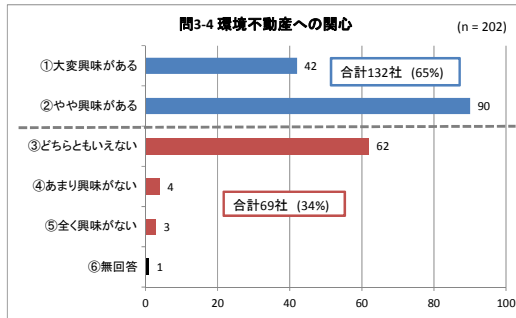
本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 38

• 変化しつつあるテナントの意識

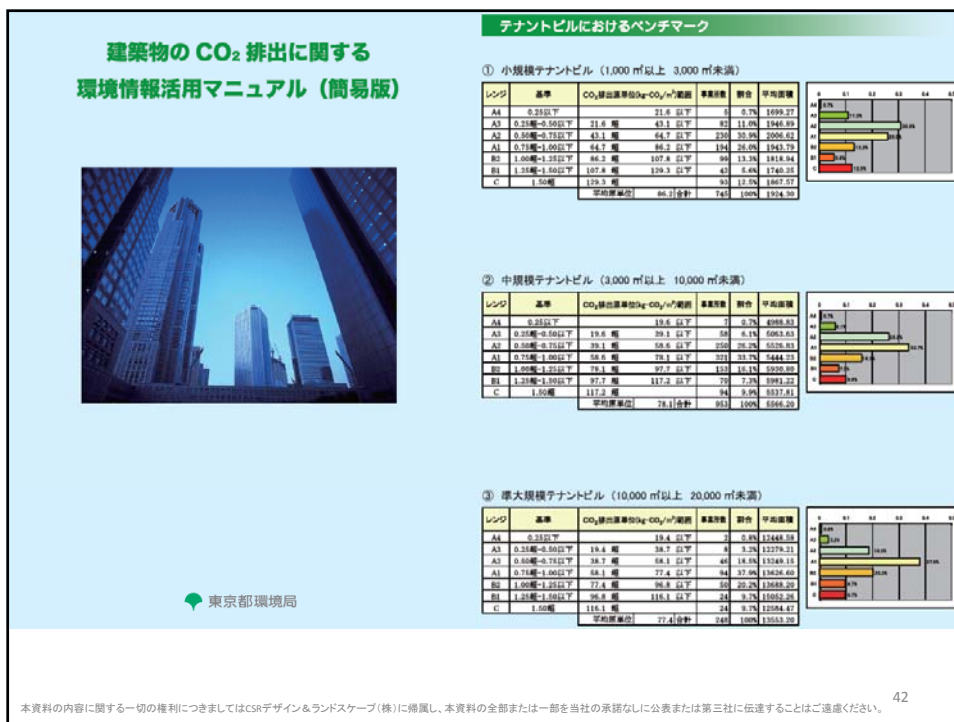
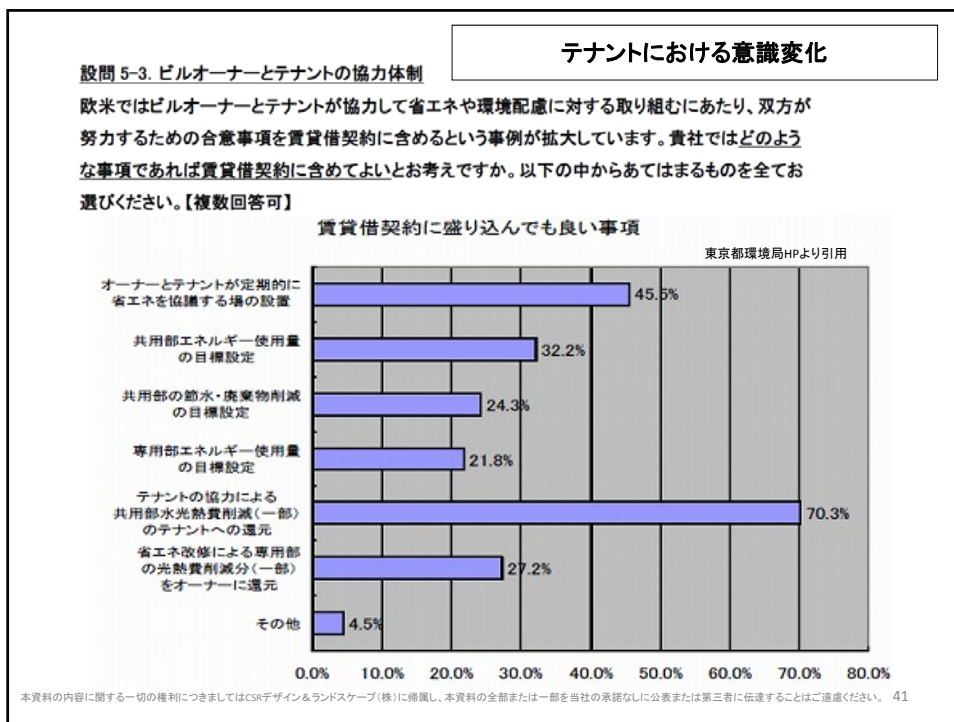
本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 39

変化する
テナント意識

東京都環境局
調査受託
CSRデザイン&ランドスケープ

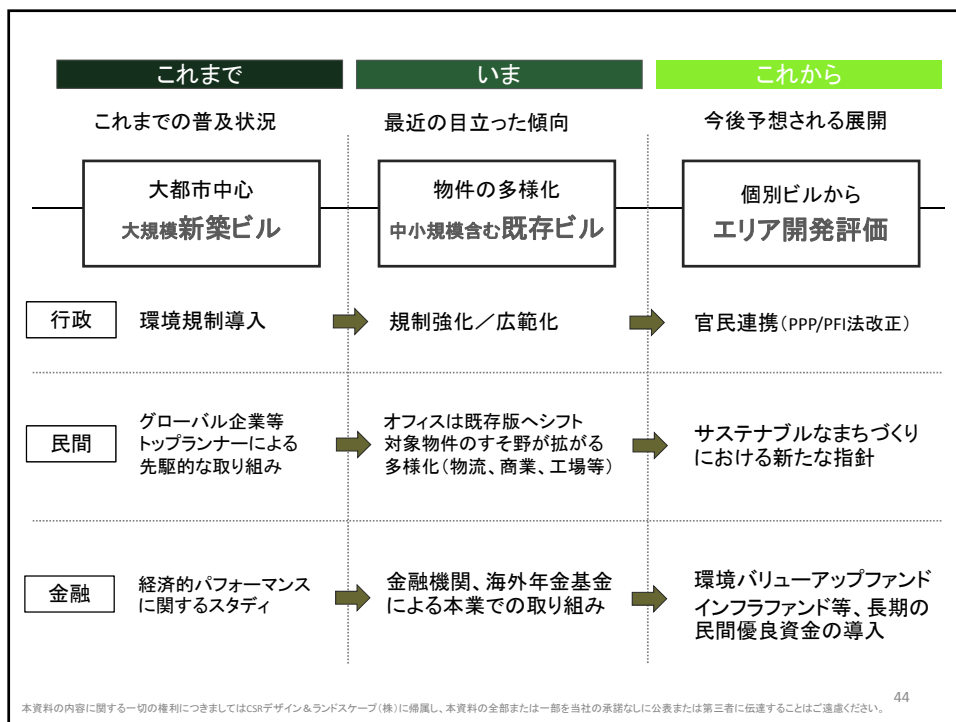


本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 40



• 今後予想される展開

本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。 43



国際的な普及が進む
米国 LEED 環境性能評価エリア開発版



LEED FOR
NEIGHBORHOOD
DEVELOPMENT

都市の在り方を基礎づける サステナビリティ指針

脱車社会、ヒートアイランド、都市型水害対策、生物多様性など

RPI(責任ある不動産投資)10原則

- 省エネルギー
- 環境保護(節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など)
- 自発的認証制度(グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど)
- 歩行に適した都市整備(公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など)
- 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性(未利用地開発、柔軟なに変更可能なインテリア、汚染土地の再開発)
-

Public transport oriented developments
(transit-oriented development,
walkable communities, mixed-use development)

単一ビルからコンパクトでサステナブルな街づくりに

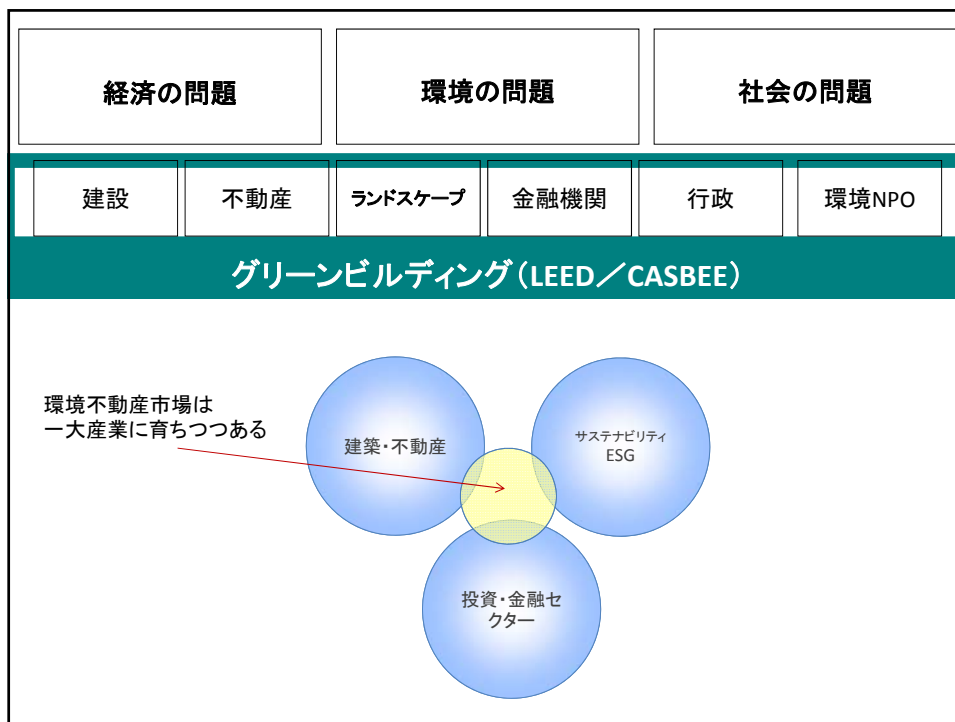
本資料の内容に関する一切の権利につきましてはCSRデザイン&ランドスケープ(株)に帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮願います。

教育の視点



グリーンスクール：
K-12(幼稚園から高校生)の子どもたちを、
実社会につなげる貴重な場所
全ての公立学校をCCI(クリントン気候イニシアティブ)の
資金支援の下にグリーンスクールに転換(2007)
LEED Certified: 68, Registered: 506 "as of November 2007"

- ✓教職員が一体となってアイデア出し
- ✓環境ビジネスの将来性に向けた子どもたちの創造力触発、経験値向上
- ✓予算の緊縮化に伴い、新築・大規模改修プロジェクト中心から、既存建物の運用改善中心に
- ✓健康で快適な学校を、教職員、生徒、地域社会に示す
- ✓大学/大学院での取り組み
(米国)就職機会の獲得
2020年までに90万人の雇用創出が可能



CSRデザインのご紹介

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> ランドスケープ 都市緑化デザイン </div> <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上・壁面緑化 公開空地のランドスケープデザイン ■ REITポートフォリオ 植栽管理・デザイン提案 <small>造園施工管理技士 ピオトップ管理士</small> 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> グリーンビルディング関連 調査・コンサルティング </div> <ul style="list-style-type: none"> ■ LEED グリーンビルディング 認証取得コンサルティング <small>LEED AP 5名、CASBEE評価員1名</small> ■ 三井住友銀行 サステイナブルビルディング 評価融資制度の構築と評価 ■ 東京都環境局 中小ビルにおける エネルギーベンチマーク 作成支援業務受託 <p style="text-align: center; font-size: small;">CSRデザイン&ランドスケープ</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> CSRデザイン 環境投資顧問 </div> <ul style="list-style-type: none"> ■ 環境省21世紀金融行動原則 環境不動産WG座長 ■ GRESB 欧州年金基金 不動産投資サステナビリティ調査 ■ 環境不動産 投資家調査 (国交省、UNEP FI、東京都)
---	--	---