

11/11(水)

13:30~17:00

【会場】都市センターホテル
(東京・永田町)

【講師】堀江隆一氏
CSRデザイン環境投資顧問
代表取締役社長



拡大するESG投資の中で注目を集める「社会的インパクト不動産」。
投資・開発のポイントを国内外の事例を交えて解説!!

「不動産ESG投資」と「社会的インパクト不動産」の実践

「社会的インパクト不動産」の投資・開発の実践手法

- ESG投資の概要と不動産ESG投資の手法
- 気候変動(脱炭素とレジリエンス)への対応
- 生物多様性・循環型社会・健康・ウェルビーイングへの対応
- 少子高齢化・地域活性化・自然災害への対応

社会的な課題を解決しながら、
市場リターン以上の利益を狙う、
不動産ESG投資・開発のポイントを
業界の第一人者が網羅的に解説

ご案内

不動産へのESG投資の規模が年々拡大するなか、社会的価値(ソーシャルプレミアム)を反映させた「社会的インパクト不動産」への投資・開発が注目を集めています。

社会的インパクト不動産とは、「ヒト(利用者)・社会(地域社会)・地球(地球環境)」の課題解決に貢献することで社会的な価値を創造し、不動産の価値向上と企業の持続的成長を目指す取り組みです。

現在、国土交通省の『「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス』を基に、可視化されにくい社会的価値を定量化し、評価するフレームワークづくりが急ピッチで進められており、すでに「社会的課題に対応した不動産ファンドの組成」や「バリューアップ改修投資」などの成功事例もでてきています。

本セミナーは、不動産ESG投資に係る各種認証取得支援や投資家向け情報開示支援、ESGリスクの評価・デューデリジェンスの第一人者として活躍する堀江隆一氏(CSRデザイン環境投資顧問株)をお招きして、急成長するESG投資の最新動向や概要を解説。次に、不動産ESG投資の重要テーマ「①気候変動への対応」「②生物多様性・循環型社会・健康・ネクサス」「③社会的インパクト不動産」について、国内外の先行事例を通して事業化のポイントを解説することで、「社会価値創造」と「不動産価値向上」を両立させる「社会的インパクト不動産」の投資・開発のポイントを詳細に解説いたします。

開催概要

- 開催日時 **2026年11月11日(水) 13:30~17:00**
- 会場 **都市センターホテル**
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。
- 参加費 **57,200円** (1名様/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
49,500円 (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む。
- 主催 **総合ユニコム株式会社**
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6F
TEL 03-3563-0025(代)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎ **0120-05-2560** (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】 弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】 開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスがFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払について
 - ・【インターネットでのお申込み】 弊社HP経由でのお申込みに限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - ・【FAXでのお申込み】
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲への配慮をお願いします。
 - ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止に伴う交通費・宿泊費等の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

参加申込書

「不動産ESG投資」と「社会的インパクト不動産」の実践

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日) ●当日現金支払い希望... ☐ ●ご担当者名()
TEL. () FAX. ()	
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

「不動産ESG投資」と「社会的インパクト不動産」の実践

セミナープログラム 13:30~17:00

※途中休憩を挟みながら進行いたします。

I. ESG投資の概要と
不動産ESG投資の手法

- ESG(環境・社会・ガバナンス)投資が、なぜ近年注目されるのか?
- PRI(責任投資原則)の普及
- ESG投資とSDGsの関係
- ESG投資が進む要因とサステナビリティ情報開示
- 米国におけるアンチESGの動向と日本への影響
- 建築物・不動産の環境等認証・評価制度
CASBEE/DBJグリーンビルディング認証/LEED/BELS/ WELL
- グリーンビルディングの代表的な事例
- 不動産ESG投資の手法
 - ①選別(スクリーニング)
ポジティブ・スクリーニングとネガティブ・スクリーニング/
グリーンビル開発ファンド/環境性能の賃料への反映/
グリーンプレミアムとブラウンディスカウント/座礁資産
 - ②関与(エンゲージメント)
＜省エネ改修投資＞
省エネ改修投資ファンド/
改修による環境パフォーマンス向上/
既存ビルの改修によるZEB化
＜グリーンリース＞
テナントビルにおける「動機の不一致」問題/設備改修/
運用改善
 - ③統合(インテグレーション)
GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)/
GRESBとグリーンビル認証/
GRESBの機関投資家や金融機関による活用例

II. 不動産ESG投資の重要テーマ(1)
——気候変動(脱炭素とレジリエンス)

- 気候変動がESGの最重要課題
激甚化する自然災害/建築物起源のCO₂排出は全体の約40%/
座礁資産と財務リスク/適応・レジリエンスの重要性の高まり
- 気候変動への対応①: 脱炭素(ネットゼロ)
TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)とは/
国交省「不動産分野のTCFD対応ガイダンス」/
TCFDからIFRS、ISSBへ/「気候変動リスクと機会」/
海外におけるZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)、
脱炭素に向けた政策・取組み/
国内企業のZEB、再エネへの取組み/CRREM/移行計画
- エンボディド・カーボン
ホールライフ・カーボン、オペレーショナル・カーボンと
エンボディド・カーボン(EC)/ECの測定・削減の取組み/
EC削減に関する政策動向
- 気候変動への対応②: 適応とレジリエンス
(防災・減災)
物理リスクを定量化する取組み(海外、日本)/水害への対策事例/
レジリエンス強化による保険料の削減/レジリエンスボンド

III. 不動産ESG投資の重要テーマ(2)
——生物多様性、サーキュラーエコノミー、
健康・ウェルビーイング

- 生物多様性
生物多様性は気候変動と一体の問題/TNFD/
生物多様性・TNFD開示の事例/
国交省による都市緑地の新しい認定制度「TSUNAG」/
ランドスケープアプローチ
- サーキュラーエコノミー
廃棄物を出さない循環型社会(サーキュラーエコノミー)/
サーキュラーエコノミーの基準・認証/解体を考慮した開発/
リユース建材の活用/解体しないリノベーション
- 健康とウェルビーイング
室内環境と生産性の関係/健康的な建物への需要の高まり/
健康・ウェルビーイング認証(WELL、CASBEE-WO)と認証取得
事例/ウェルネスオフィスのプレミアム・経済性分析
- ネクサス(つながり)
環境課題のトレードオン・トレードオフ、環境課題と社会課題の
ネクサス

IV. 「社会的インパクト不動産」の実践手法
——少子高齢化、地域活性化、自然災害への対応等

- 不動産ESG投資の基本的な考え方
リスク・リターンとの2軸から「社会的インパクト」という第3軸を
意識した投資へ
- 社会的インパクト不動産とは
- 「UNEP FI(国連環境計画・金融イニシアティブ)」の
ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク
- 不動産分野の社会的課題
- 社会的インパクト、KPIの設定・計測・開示(IMM)
- ステークホルダー・エンゲージメント
(金融機関・投資家・行政など)
- ロジックモデル例
- 社会的インパクト不動産の実践事例
中小ビルのバリューアップ改修投資/ゼノベ/
社会的インパクト不動産ファンド/モク価値ナビなど
- 社会的インパクトと経済性・不動産価値の関係

講師プロフィール



堀江 隆一 (ほりえ りゅういち)

CSRデザイン環境投資顧問株式会社
代表取締役社長

1964年東京都生まれ。87年東京大学法学部卒業、カリフォルニア大学バークレー校経営大学院修士(MBA)。日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券に合計22年間勤務。ドイツ証券ではマネージング・ディレクターとして排出権取引、再生可能エネルギーファンド等を含むストラクチャード・ファイナンス業務を統括。2010年に環境不動産(グリーンビルディング)に関する投資助言を主業とするCSRデザイン環境投資顧問(株)を共同で設立。不動産投資・運用におけるESG組込みに関する助言業務や、サステナビリティに係る国内外の制度・投資家動向についての調査研究業務を行なう。国土交通省や国連環境計画・金融イニシアティブなど国内外の不動産ESGに係る委員会の座長、委員等を歴任。国土交通省が公表した『「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス』を検討する「不動産分野の社会的課題」に対応するESG投資促進検討会」委員も務めるなど、業界第一人者として活躍中。