

不動産 ESG: 気候変動問題の議論を経て、次は社会 (S) の検討・整理へ

2021 年 8 月 2 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

私募投資顧問部 主任研究員 菊地 暁

不動産の ESG (環境・社会・ガバナンス) を検討する上で、気候変動問題は喫緊の課題であるとの認識から、昨年度は国土交通省「不動産分野における ESG - TCFD 実務者 WG」において活発な議論が行われた。その成果として、今年 3 月に不動産業界に向けた「不動産分野における『気候関連財務情報開示タスクフォースの提言』対応のためのガイダンス (不動産分野 TCFD 対応ガイダンス)」がリリースされている。今後、TCFD ガイダンスの普及や気候変動をテーマとした各種セミナーの開催など、不動産業界に向けた一連の啓発活動は引き続き必要であるが、これと並行して ESG における社会 (S) の役割についても議論を進めていかなければいけない。

不動産分野の ESG における社会 (S) とは何か。もし「社会の課題解決に貢献する不動産を挙げよ」と尋ねられたら、例えば高齢化社会問題を思い浮かべ、ヘルスケア施設や病院などを挙げるかもしれない。高齢化社会の観点から答えれば、まさにその通りである。しかし、当然ではあるが社会 (S) に貢献している用途 (プロパティタイプ) は、その社会 (S) の課題の捉え方によって異なる。オフィスビルは、執務環境を提供し、事業活動の基盤となる。住宅は家族と家族生活を包む器であり、家庭生活の場 (育児、食事、団らん、もてなしなど) としての役割がある。商業施設は街に賑わいと買い物の楽しさを人々に与えるし、ネット注文で手元に商品が届くのは物流施設を軸とした流通網のおかげである。このように、不動産はそれぞれに存在意義があり、何らかの形で社会 (S) の役に立っている。

では、改めて社会 (S) の課題解決に資する不動産とは何か。それは、上記に掲げた一般的な不動産の役割期待を越えて、社会に貢献する目的を明確に持った不動産であると考えられる。その前提に立つと、その不動産が社会にどのようなポジティブなインパクトを与えるのか、その客観的な指標は何か。例えば、オフィスビルであればベンチャー企業のスタートアップの手助けをする、ワーカーの健康と快適性に資する空間を与える、パブリックスペースやパブリック・アートの設置など文化・交流に資する、街並みに調和するなど様々なインパクトが考えられる。これらのような具体例を調査・整理した上でポジティブなインパクトを特定し、不動産の開発・取得検討において考慮することが社会 (S) の課題解決の第一歩となる。幸いにして、2018 年に UNEP-FI が「ポジティブ・インパクト投資フレームワーク」をリリースし、ポジティブ・インパクト投資の方向性を示している。また、2021 年には第一生命株式会社がインパクト不動産投資を実施¹しており、これまでのポジティブ・インパクト不動産投資事例に加え、大いに参考となるだろう。

今回、国土交通省が行う検討では、我が国の地域社会・経済の課題解決のために、不動産 (オフィス、住宅、商業施設、宿泊施設、医療・福祉施設、物流施設等) がどのように寄与するかについて情報開示事

¹ 第一生命株式会社「国内機関投資家初となるポジティブ・インパクト不動産投資の実施について(2021 年 3 月 30 日)」
https://www.dai-ichi-life.co.jp/company/news/pdf/2020_109.pdf

例等の比較検討を通して、特にウォークアビリティ等の地域社会・経済に与えるインパクトの分野で不動産が大きく寄与する項目を調査・整理することを予定している。さらに「不動産分野における地域社会・経済への寄与に関する情報開示のあり方」の議論も予定されている。具体的には、地域社会との強い関わり合いを持ち、地域社会のあり方等に大きな影響を与えるという不動産固有の特徴を踏まえた、レジリエンス（環境の変化や突然の危機に対する強靱性や回復力）の向上や持続可能で衡平な社会構築の観点からの社会的課題の整理などである。社会（S）はその対象範囲が広範な故に、どのテーマにアプローチし、検討・整理するかによってアウトプットは千差万別となるが、今回は、このような地方社会の持続可能性を主題とした議論が展開されることにより、各地域の特性や資源を活かした不動産活用策の情報共有が期待される。

今回の検討では不動産各用途に対して期待される解決課題や、ステークホルダーが理解しやすい客観的な項目の整理、達成すべきSDGsの特定など様々な議論が行われることになるだろう。また、地方創生の議論では、個々の不動産にとどまらず、街づくりや都市の魅力などに話題が広がるかもしれない。国土交通省都市局まちづくり推進課において今年度実施予定の「まちづくりの評価指標のあり方に関する調査検討業務」など、都市局内で別途検討している取組との連携が予定されており、それぞれの管轄を越えた有意義な議論が期待される。この検討を通じてESGにおける社会（S）の重要性に注目が集まり、不動産業界全体のESG取組意識が環境のみならず、社会課題への対応に拡張していくことを願ってやまない。

【本件のお問い合わせ先】

私募投資顧問部

TEL : 080-7207-5130

<https://www.smtri.jp/contact/form-private/index.php>

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝 3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル 11F

<http://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。