

不動産 ESG:社会(S)を評価するガイダンス作成に向け、国土交通省が「中間とりまとめ」を公表

2022年4月5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

有識者による5回の議論を経て、中間とりまとめを公表

国土交通省が設置した「[不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会](#)」では、有識者による計5回の議論を行い、我が国における社会的課題として挙げられる少子高齢化への対応や自然災害への備え、地域活性化、多様な働き方・暮らし方の実現等に関する ESG 取組の評価項目を整理し、「[不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会 中間とりまとめ](#)」(以下「中間とりまとめ」という)を3月30日に発表した。この中間とりまとめでは、「持続可能な社会・ウェルビーイングの実現」のために解決すべき社会的課題を示し、これに対応する具体的な評価項目と、達成すべき SDGs ゴール、UNEP FI インパクトリーダーおよびインパクト・カテゴリーとの関連性を整理している(図表1)。今後、中間とりまとめを踏まえて次の評価方法の検討へつなげていく予定である。社会(S)の評価は取組内容が多岐にわたるため、その優劣の判断を付けづらいが、この中間とりまとめでは社会(S)の評価項目を体系的に整理し、どのような取組をすればどの SDGs ゴールを達成することになるか、などが一覧で理解できるように工夫されており、今後の ESG の取組、また評価のポイントを把握する上で大いに参考となると考えている。

図表1 不動産の社会(S)分野における評価項目等(図表2の「安全・尊厳」を抜粋)

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトリーダーインパクト・カテゴリー
①安全・尊厳(命や暮らし、尊厳が守られる社会)	自然災害への備え	安全・安心な生活環境の整備	自然災害への備え(レジリエンスの確保)	耐震性の確保 水害への備え(止水板、電気室の中間階設置等) 災害時エネルギー供給・確保(自家発電設置の設置等) 防災設備の整備(備蓄、非常用ヘリポートの設置等) 災害時の情報発信・共有(デジタルサイネージの活用等) 建物周辺の電柱地中化やプロパンガスの集中供給施設の整備 避難者・帰宅困難者の受入体制の整備(行政と協定締結等) テナントや地域事業者等と連携したBCP(事業継続計画)の策定や防災訓練等の実施	産業と技術革新の基盤をつくる 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生情報
	防犯に配慮したまちづくりの実現		防犯性の向上	セキュリティ設備(監視カメラ等)の設置 ビル管理システムへのサイバーセキュリティ監視システムの導入	住み続けられるまちづくりを	人格と人の安全保障
	人権への対応	人権及び多様性・包摂性の推進	人権への配慮	個別不動産の資材調達における人権尊重(認証等を取得した資材の使用等) 国際的な人権規範に則った不動産の工事現場における労働環境の管理(外国人労働者等)	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任	人格と人の安全保障
	多様性・包摂性の実現		多様性と包摂性(ユニバーサルデザインを含む)	バリアフリー設備(手すり、スロープ、多目的トイレ等)の設置【再掲】 乳幼児連れ利用者に配慮した設備(おむつ替えコーナー等)の設置 LGBTに配慮した設備(トイレ等)の設置 多様な利用者に配慮した設備の設置(外国語案内板の設置、礼拝室設置など宗教や文化への配慮等) 障害者向けの支援施設の整備 手頃で一定の質が確保された住居の整備	貧困をなくそう ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居包摂的で健全な経済
少子高齢化への対応	人権及び多様性・包摂性の推進 安全・安心な生活環境の整備	子育て支援	子育て支援施設(授乳室、保育所、学童、児童館、子ども食堂等)の整備 子育てに配慮した性能・設備等を備えた住居の整備(防音性や安全性に優れた住居、共用部におけるキッズスペースの整備等)及び子育て世帯向け支援(育児相談や交流イベントの実施等)の提供	貧困をなくそう 飢餓をゼロに すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	食糧住居教育包摂的で健全な経済	

出所)国土交通省「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会」第5回委員会資料

社会的課題を階層として整理しつつ、持続可能な社会の実現を欲する高次の社会的課題を捉える

社会的課題の関係性をどのように整理するかは評価体系を構築する上で重要となる。「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会」では、社会的課題を議論する過程において、その重要性・優先順位は「マズローの欲求 5 段階説」の階層のように整理が出来ることに気が付いた。「マズローの欲求 5 段階説」とは、人間の欲求を「生理的欲求」、「安全の欲求」、「社会的欲求」、「承認欲求」、「自己実現欲求」の 5 段階に分け、これらを積み重なるピラミッド階層として表現したものである。

これを不動産分野に置き換えると、図表 2 のように考えられる。最も基礎的な階層(生理的欲求・安全欲求)には「命や暮らし、尊厳が守られる社会」が当てはまると考えられる。すなわち、自然災害への備え(レジリエンス)や、日々の生活における安全・安心の確保などが社会的課題となる。

安全・安心が満たされた次の階層として、人々は生活に豊かさを求めるだろう。すなわち「身体的・精神的に良好な状態を維持できる社会」、端的に言えば「心身の健康」の実現がキーワードとなる。この階層では、健康な暮らし・働き方の実現、快適で利便性の高い生活・職場環境の実現などが取り組むべき社会的課題となる。

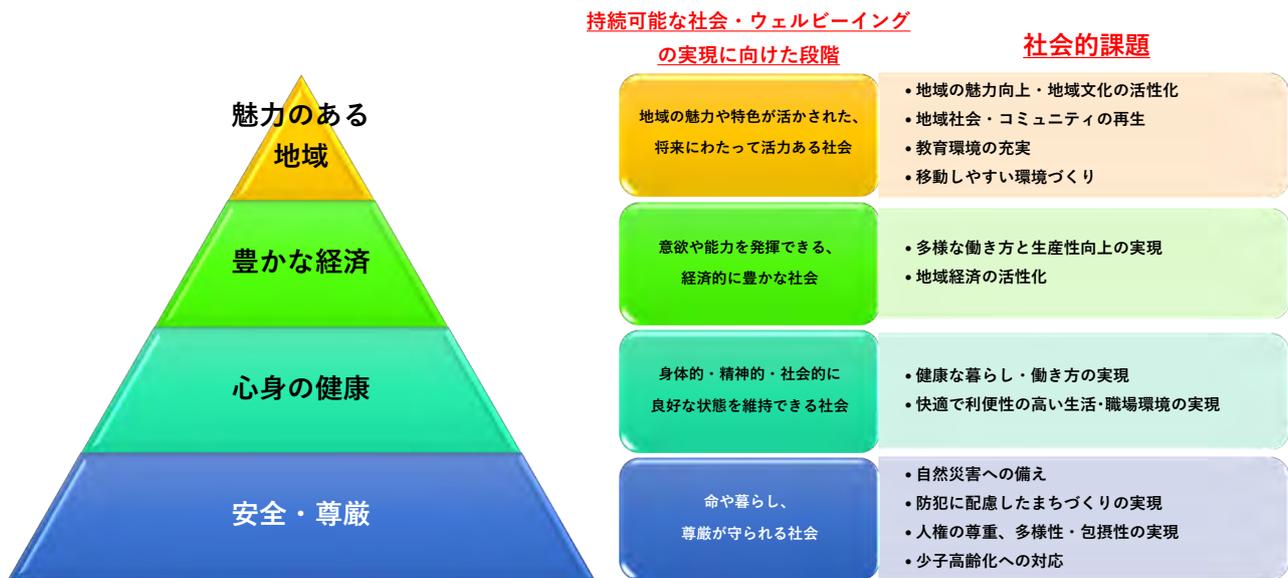
心身が良好に満たされることにより、人々は「意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会」を求めるようになる。この階層では、「多様な働き方と生産性向上の実現」が追求される。コロナ禍でリモートワークが急速に普及し、不動産のあり方を再考させた。これまでの職住近接から、ワークプレイスを複数持つ、郊外に構える等、既成概念に囚われない個々のライフスタイルに合わせた不動産の活用方法が次々と提案されている。立地ブランド(社会的欲求・承認欲求)から、不動産を通じた自分らしい生き方(自己実現欲求)への変化を感じる。このようなライフスタイルの変化を捉えた環境整備が必要だ。さらには、外に向けた貢献として周辺地域のコミュニティの活性化等を検討する段階となろう。自らが関係する地域・コミュニティをより良いものにする、すなわち、地域経済の活性化の一環として地域資源の活用や地域産業の雇用創出等、取り組むべき社会的課題は多い。なお、社会的課題の関係性を分かりやすく示すためこのような整理としており、実際は、魅力ある地域づくりによる地域活性化を通じて、豊かな経済の実現に貢献する場合も十分にあると考える。

マズローは、晩年に六段階目となる「自己超越欲求」(利他欲求)の存在に気づいたと言われている。今を生きる我々のみならず、将来を担う人々への責務として、様々な社会的課題を解決し、より輝きある、豊かな未来を創造していかなければならない。すなわち「次世代に継承され、発展する社会」(自己超越欲求)の実現だ。地域の魅力向上・地域文化の活性化、教育環境の充実など、未来を見据えた時間軸で取り組んでいく課題への対応が求められる。

では、社会的課題のひとつである「人権の尊重」はどの階層に含まれるのだろうか。人権を尊重する、他を慮り行動する。このような精神的余裕は、自らが満ち足りている状態となってから生まれることが多い。これは、マズローのいう「自己超越欲求」の段階であり、社会の成熟に伴って形成される高次の概念である、これまで私はそう考えていた。しかしながら、日本国憲法は「基本的人権の尊重」を三大原則に掲げている。また、万人がウェルビーイングを実現する、精神的に良好な状態を維持するためには、その土台としてまず個々の尊厳が守られるべきであろう。マズローの欲求 5 段階説に照らし合わせれば高次の概念かもしれない。しかし、社会的課題として捉えるのであれば、精神的な高まりとは別に、根本的な社会的課題として位置づけられる。従って、図表 2 では「人権の尊重」を安全・安心と並ぶ最も基礎的な階層として位置づけた。

このように、解決すべき社会的課題は常に変化し様々な価値観を認め合う時代となりつつあるが、これまでの既成概念に囚われず、持続可能な社会の実現を欲する高次の社会的課題を捉えて、不動産の役割期待を考えることが重要だろう。

図表 2 不動産分野における持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階と社会的課題

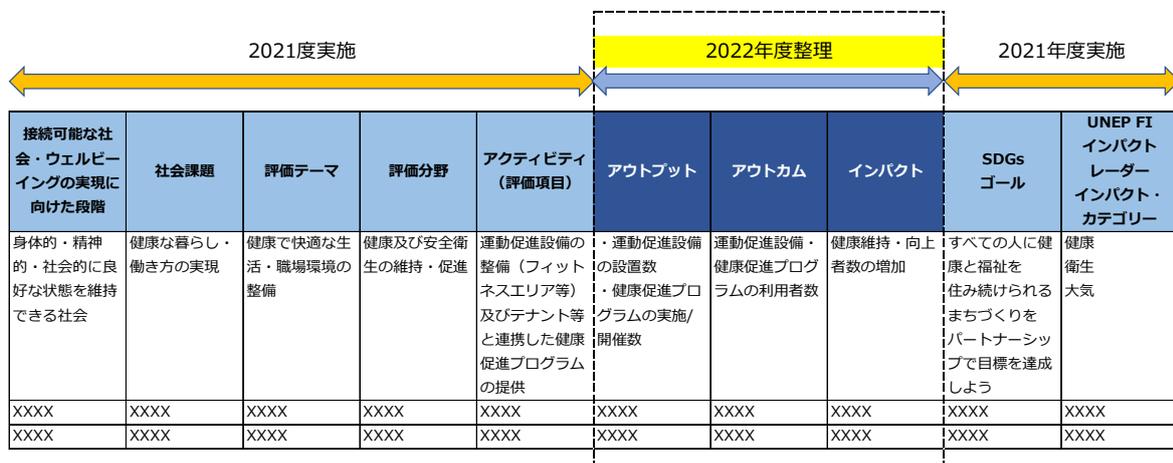


出所)国土交通省「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会」第 5 回委員会資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

ガイダンスは不動産業界全体の ESG 意識の底上げと具体的な取組の推進に役立つ

2022 年度は、2021 年度にとりまとめた「持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階、不動産の社会課題、評価テーマ、評価分野、評価項目 (アクティビティ)」を踏まえ、その評価方法 (アウトプット・アウトカム・インパクト) を検討し、不動産事業者や金融機関、機関投資家等を対象とした資料 (ガイダンス) の作成を予定している。具体的には、評価項目に掲げられた具体的な事業活動 (設置、導入、実施等) が、利用者の満足度や実際の利用率に反映されているか (アウトカム) を測り、具体的なゴールである持続可能な社会の形成やウェルビーイングが実現されているか (インパクト) までの一連の整理が検討事項となる (図表 3)。これら評価項目とその評価方法を含む評価体系を整理したガイダンスの作成・公表が実現すれば、これまで整理が難しいと言われてきた不動産 ESG における社会 (S) 分野での大きな前進となり、不動産業界全体の ESG 意識の底上げと具体的な取組の推進に役立つと考える。今回の検討を通じて ESG における社会 (S) の重要性を再認識するとともに、不動産業界全体の ESG 取組意識が環境 (E) のみならず、社会課題への対応に拡張していくよう願っている。

図表 3 不動産の社会 (S) 分野における評価項目等の整理イメージ



出所)国土交通省「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会」第 5 回委員会資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【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

<https://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。