

ESG 不動産投資のあり方検討会 中間とりまとめ(骨子・概要)(たたき台)
 ～我が国不動産への ESG 投資の促進に向けたガイダンス～

国内外の ESG 投資や SDGs の動きを踏まえつつ、我が国の実情や社会的課題に応じた不動産への ESG 投資を推進するための方向性・情報開示のあり方を示すことが必要。このため、「我が国不動産への ESG 投資の促進に向けたガイダンス」をとりまとめ。

不動産への ESG 投資には、ESG 要因に配慮し、①機関投資家等が行う資産運用における不動産企業・ファンドへの投資と、②不動産ファンドを含む民間企業の事業活動として行う不動産開発・運用とがあり、本検討会では①の動向、あり方を主としつつ、②のあり方についても検討する。

1. ESG 投資／SDGs の国際的な動きと我が国不動産における意義と課題

- ・近年、欧米諸国をはじめとして、投資家が投資先に対して ESG や SDGs への配慮を求める動きが拡大している。その中で不動産は、環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、重要な対象。
- ・ESG、SDGs とともに幅の広い分野を対象とした動きであるため、不動産市場・不動産投資市場における理解・認識は現段階で一様ではない。また、既に我が国の不動産のあり方を評価し始めている ESG に関するインデックスは、必ずしも我が国特有の少子高齢化や自然災害等の社会課題に即した不動産の効用を十分に評価できていないとの指摘もある。
- ・クロスボーダー化する不動産投資の現状において、海外投資家、格付機関などの目線を意識する必要。一方で、人口・地域社会や災害発生の状況、企業経営の慣行など、我が国固有の実情についても、可能な限り踏まえつつ、ESG の視点を組み込むことを検討する必要。

2. 我が国不動産への ESG 投資の推進に向けて

- ・不動産の価値は市場が決めるものであるが、外部性が発生している場合には、外部効果(外部経済および外部不経済)を見える化する(シグナリングを行う)ことにより内部化され、経済全体としての適切な均衡の実現に向かうことが重要。

(1)「ESG 不動産投資」における基本的な考え方

- ・不動産への ESG 投資を促進する観点とは、短期的なリスク・リターンを最優先する投資から、中長期的な投資リターンや不動産価値の向上をも意識した投資に向け、各主体の自主的な対応を引き出すことが重要。
- ・「不動産」が不動産取引の際の短期的な価格上昇期待に基づくものではなく、資産が生み出す価値を基本として行われるようになることが望ましい。
- ・「不動産」は、周辺地域等との関係性を有し、不動産に期待される役割は、不動産の規模・用途等によって異なるほか、地域の実情によっても異なり得る。
- ・このため、国際社会の動向に適合しつつ、我が国不動産市場の安定的かつ持続的な拡大に向けて、国内外の投資家に受け入れられる不動産投資市場を実現することが重要。

(2)取り組みの方向性

①各企業等における取り組み

<対話ツールとしての ESG／SDGs の考え方>

<マテリアリティの特定と企業の意思決定>

<情報開示のあり方>

<ガバナンスのあり方>

②調査研究・実例の蓄積及び企業等による情報発信

(3)国と関係機関の役割

<政策的支援の考え方・方向性>

<具体的な取り組み>

(別紙) 分野別の取り組み

不動産は、ESG の中で特に環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、我が国の諸課題に対応するとともに、中長期的な投資リターンにも貢献できる可能性がある。今後、特に以下の分野でこうした中長期の環境・経済・社会への影響に関し、情報開示を進め、効果を明らかにしていく必要がある。

(1) 環境(E)への寄与: 省エネ性能等の向上

- 気候変動対策の中で重要な省エネルギー性能等の高い建物(断熱性の向上、設備機器の効率化等)の新築や改修は、その光熱費が削減されることから、長期的な費用削減につながり、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。
- 建物の断熱化等は室内環境の改善にもつながり、利用者の健康性・快適性に寄与することから、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。
- 建物単体で対応するだけでなく、面的なエネルギー利用など地域レベルでの対応やオフサイトの再生エネルギーから供給受給により省エネルギーを実現し、さらには災害時の地域のエネルギーの安定供給に有効となる可能性。
- 気候変動は物理リスク、政策・法規制リスクなどがある一方で、省エネルギーや再生エネルギー導入の対策が中長期的に不動産価値にも反映される可能性。

(2) 社会(S)への寄与①: 健康性・快適性の向上

- 生産年齢人口の減少や健康志向の高まり等を踏まえ、働く人の健康性、快適性等に優れたオフィスは、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材等の確保に寄与するため、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。
- オフィス以外の用途についても、利用者の健康性、快適性等に優れた不動産は、来店者の増加や住環境の改善等に寄与するため、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。

(3) 社会(S)への寄与②: 災害への対応

- 今後、大規模地震の発生や水害など自然災害の頻発化、激甚化が懸念される中、災害に対する社会の脆弱性が増大している。
- このため、災害対応(耐震性、非常用発電機設置、BCP等の確保)を行うことにより、従業員の働く環境の改善(安全・安心な職場作り)、発災後の事業継続等による会社の収益の確保等に寄与するため、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。
- 耐震性の向上や一時滞留施設の提供等により、道路ネットワークの確保や混乱防止等につながり、地域の被害軽減にも寄与し、中長期的な不動産価値の向上につながる可能性。

(4) 社会(S)への寄与③: 不動産開発・運用・投資による地域社会・経済への寄与

- 不動産投資が地域経済・社会に寄与し、それがまちや地域の価値を高めることがひいては中長期的な投資リターンを拡大させることに鑑みれば、雇用の増大・イノベーションなど地域経済へのインパクトについても、把握していくことが重要。
- 建物単体の短期的な床賃料のみならず、建物の新築・改修がもたらす周辺への影響(歩きやすさ、アメニティ・サービスへのアクセスの良さ(用途の複合)、広場等公共空間との連関等)が地域社会・経済に寄与し、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。
- 空き家・空き店舗等の改修に投資することで、新規出店や転入による人口増加等、地域社会・経済に寄与し、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。

(5) 社会(S)への寄与④: 超少子高齢化への対応

- 日本が世界に先駆けて少子高齢化、生産年齢人口の減少などの人口構造を巡る課題に直面する中、高齢者施設や保育所等に係るニーズは今後増加していくと見込まれている。これらの施設や機能を有する不動産に投資し、その運営手法などにイノベーションをもたらすことは、安定的かつ成長し得る賃料収入を通じて施設の中長期的に不動産価値にも反映される可能性。