

ESG不動産投資に関する基本的な考え方（素案）

不動産投資による都市の生産性向上・地域活性化

- 我が国経済の拡大・地方経済の活性化には、不動産の証券化手法等を通じた国内外の資金の適切な活用により、都市における生産性の向上や地方の創生を図る必要
⇒ そのベースとして、①適切な不動産投資（ESG不動産投資）に対する概念形成、②情報基盤の充実が必要。



都市における生産性向上

**J-REIT市場の拡大など
成長分野における生産力の向上**

- 2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に増加
- 成長分野であるアセットタイプ（ホテル、物流施設、ヘルスケア等）の証券化の促進などリートの多様化の促進
- 国内機関投資家、海外投資家への適切な情報提供
- 2020年以降も含めた不動産市場を支える税制のあり方検討

地方の創生

**地域を活性化する
不動産ストックの再生**



- 地方創生に資する駅前等での遊休地活用（CRE、PRE含む）や不動産再生における不動産特定共同事業等の活用
- 地域の空き家・空き店舗等を再生を目指した「小規模不動産特定共同事業」の普及促進
- 不動産関係税制における地方創生への対応

ESG不動産投資

不動産投資を通じた環境【E】・社会への寄与【S】・ガバナンス【G】の概念形成

情報基盤の充実

官民が有する不動産情報の的確かつ効率的な把握、クラウドファンディングへの対応

- 住宅・商業用不動産価格指数の運用・公表、不動産取引価格情報の提供
- 不動産に対するクラウドファンディングへの対応：クラウドファンディング・ガイドラインの策定（30年度末目途）
- 官民が有する価格・取引量など不動産市場関係情報の把握 等

名目GDP600兆円達成、地方経済の活性化の同時実現

我が国における「ESG不動産投資」のあり方として検討すべき仮説

収益性のみを重視した不動産投資

表面的な利率を重視し、ときに、現在表示されている短期的な収益を確保することを優先

中長期的に踏まえなければならない

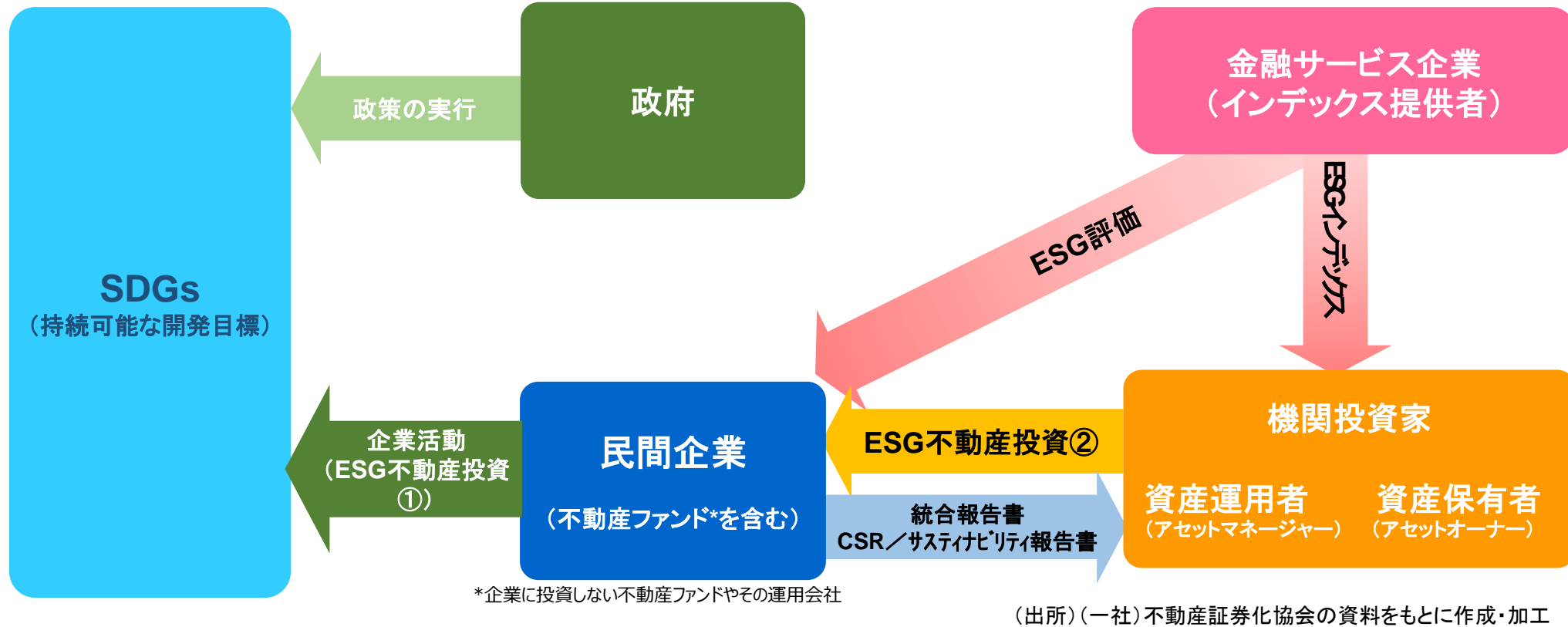
- ✓ 環境の悪化（CO2増大）
 - ✓ 健康性・快適性の不足
 - ✓ 大規模災害への対応
 - ✓ 地域社会の衰退
 - ✓ 少子高齢化の進行
 - ✓ 不動産投資のガバナンスへの疑念拡大
- 等の事態に適応する必要

「ESG不動産投資」における中長期的なリターンの確保

(短期的なリターン・評価などにも反映される可能性)

≠ 「社会的費用」としての社会貢献投資

SDGsとESG投資の関係（概念図）



● ESG不動産投資・・・ESG要因に配慮した不動産に関する投資

- ① 民間企業における投資
- ② 機関投資家が民間企業に行う投資



環境 Environment

省エネ性能の向上



健康性・快適性の向上

災害への対応



地域社会・経済への寄与

超少子高齢化への対応



社会 Society



情報開示
透明性・内部統制の確保



ガバナンス Governance

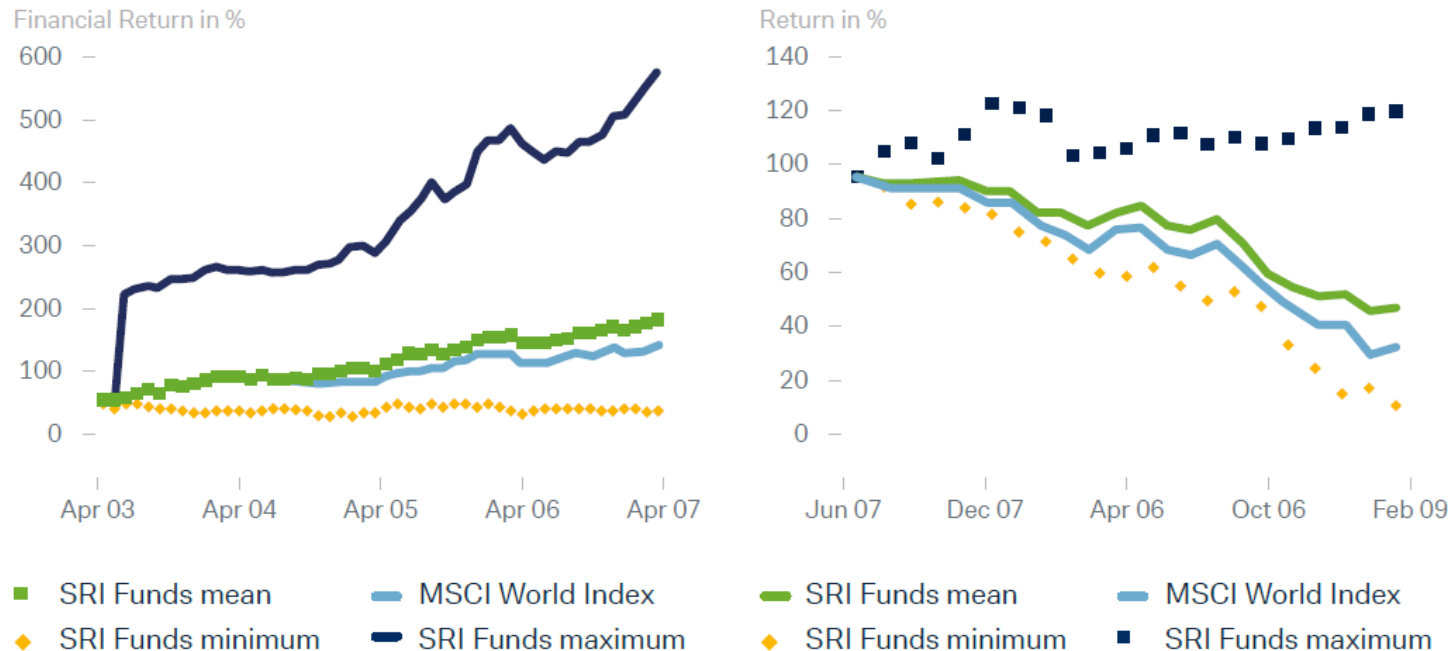


● ESG投資のパフォーマンス

MSCI社会責任投資のパフォーマンスは、2000年代の好況時においても不況時においても、MSCIの全世界インデックスよりも高いパフォーマンスを得ている。

Figure 3:
Monthly Returns of MSCI World and Socially Responsible Investment (SRI) Funds
Analyzed in the Bull Phase (left) and Bear Phase (right)

Source: "Financial performance of SRI funds between 2002 and 2009", Weber, Mansfield & Schirrmann, Working Paper, 2010



● ESG投資の影響 (全般)

1970-2016年の2,250の学術論文と60の分析によるデータを用い、ESGに関するそれぞれのサブ・カテゴリーが、企業の金融パフォーマンス (CFP) に与える影響を分析

⇒10%程度が、ESGがCFPに負の影響を与えているとする一方、メタ分析によると62.6%の分析が正の影響を与えているとしている。

⇒ESG投資は、投資信託やインデックスにおいてはCFPとの相関が弱い、債券や不動産に関しては相関が強い。(ESG投資信託は、それによって高いフィーなどを要求する場合がある。)

⇒ESGに対するアプローチを混合させると効果が小さくなるが、特にG (ガバナンス) が正の効果を得るものが最も多かった。

Figure 7:
Tracking the link between ESG & CFP across major asset classes (vote-count sample)
Source: Friede, Busch, Bassen (December 2015). Past performance is not indicative of future performance

