

我が国不動産へのESG投資の促進に向けて

背景

- 近年、欧米諸国をはじめとして、ESGやSDGsへの配慮を求める動きが拡大している。
- 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、ESG投資の対象として重要であり、そのあり方についての検討が必要。

＜ 我が国の実情や社会的課題に応じた不動産へのESG投資を促進する上での留意点や方向性 ＞

基本的な考え方

- 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターン^①の二軸のみを踏まえた投資から、**社会的なインパクト**^②という第三軸目も意識した投資^③を行う必要。
- 提供される情報のあり方の改善等による、**市場メカニズム**を通じた課題解決の実現に向けての官民の取り組みが求められる。（外部性の内部化）
- 国際社会のESG動向に即しつつ、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。

具体的な取組の方向性

- ESGを軸とした枠組みは、不動産開発・運用のあるべき姿を明確化し、関係者間の**認識の共有化や対話**を図るためのツール。
- 環境・社会にもたらす様々な**ポジティブ・ネガティブ**な影響を踏まえ、各企業・ファンドにおける**マテリアリティ**を特定し、それを踏まえた情報開示に努めることが必要。
- ESG投資に関する情報を十分に活用するためには、開示される情報の量や比較容易性が求められる。客観評価できるよう**数値で示されること**が望ましいが、数値化が難しい分野は**定性的な情報開示も有用**。
- **ガバナンスの確保**は、中長期な**パフォーマンスを確保する上での極めて重要な要素**。

国と関係機関の役割

＜政策的支援の考え方・方向性＞

- 政府及び関係機関は、**中長期的な収益を確保することにも資する不動産へのESG投資を促進すべき**という市場への明確なメッセージを発信。
- 市場の外部性を内部化するための情報開示の標準化などの必要な手立てや、必要に応じて**税・補助スキーム**や**公的融資**などによる支援を検討。

＜具体的な取組＞

- ガバナンスの観点から、不動産特定共同事業（FTK）における特例事業者（SPC）の一層の活用、組合内において無限責任を負う者と有限責任を負う者が併存するスキームの確立等について検討。
- 不動産投資分野におけるTCFDの取組推進に向けた課題の整理、ESG要素に係る不動産の評価のあり方等を検討。
- Re-Seed機構の一層の活用促進、空き家・空き店舗の再生に係る資金調達支援、公的不動産活用等におけるFTKに係る税制支援等。

等

社会的インパクトを意識した投資の考え方

- 経済的なリスクとリターンと並んで**実社会へのインパクト**という**三軸目**を取り入れ、市場水準と同程度の経済的リターンを生み出しつつ、同時に、社会に**ポジティブなアウトカム**をもたらす。

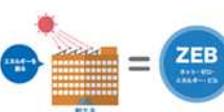
不動産へのESG投資の基本的な考え方

リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資

「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まなければならない

気候変動への対応  省エネルギービルの建築 等 <small>（出典：環境省・経済産業省・国土交通省）</small>	健康性・快適性の向上  健康に配慮した快適なオフィス空間 等 <small>（出典：三菱商事・ユービーエス・リアルティ（株））</small>	地域社会・経済への寄与  雇用・イノベーションの創出 等 <small>（出典：野村不動産ホールディングス（株））</small>	災害への対応  耐震性の確保 等 <small>（出典：野村不動産ホールディングス（株））</small>	超少子高齢化への対応  高齢者施設、保育所の整備 等 <small>（出典：ケネディクス・レジデンシャル・ネクス投資法人）</small>
--	--	---	--	--

等の実施+ **ガバナンスの確保**

メンバー

【委員】

（敬称略／◎：座長）

- ◎ 大久保 敏弘 慶應義塾大学経済学部 教授
- ◎ 北岡 忠輝 MCUBS MidCity株式会社 取締役
- ◎ 田辺 新一 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
- ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- ◎ 中島 直人 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
- ◎ 野村 香織 国連環境計画・金融イニシアティブ 日本ネットワーク・コーディネーター
- ◎ 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問（株） 代表取締役社長

【オブザーバー】

- 一般社団法人日本ビルディング協会連合会
- 一般社団法人不動産協会
- 一般社団法人不動産証券化協会