

第1回検討会における意見の概要

1. 検討事項について

【検討にあたり考慮すべき社会課題、取組等について】

- 例えば高齢化の課題であれば、地域包括ケアシステムや、CCRCといった、点の開発の上にある面の構想を考慮した方がよい。
- 地方のまちづくりの取組も、Sのインパクトの形成の議論につなげるとよい。
- もともと不動産開発は社会課題の解決に取り組むことが目的。不動産の社会課題を考える上で、具体的に分かりやすいのは市街地再開発。例えば土地の高度利用や防災、公共施設の整備など、市街地再開発事業の中身を見ていくと議論が深まる。
- 人権やダイバーシティ&インクルージョンと不動産を結びつけると、アフォーダビリティ（手頃な価格で良質な不動産）がテーマとして入ってくるのでは。普通のアフォーダブルハウジングは既にある程度実施されているが、中小企業、スタートアップ支援、あるいは高齢者住宅といった分野では十分考えられる。
- アフォーダビリティのような話では公的機関との連携が大事で、また個人資金が主なクラウドファンディングもあることから、機関投資家のお金と個人、自治体を結びつけたブレンディッドファイナンスの考え方が重要になってくるのではないか。
- 地方の取組における投資の動機は、その町や社会をよりよくしていきたいというシビックプライドが要素として大きく、これと社会課題解決を応援する企業等をプラスの要素で結びつけられたらと考える。
- 地域にある資源をいかに特定してマネタイズしていくかというのは、地域経済、地方創生で重要な論点であり、地方のまちづくりのような事業こそ、その事業の中でどう価値を見える化するかというのは大きなテーマ。
- 評価の高い不動産でも、単体では効果は限られる。コンパクトシティ構想など、街単位で考えることで、単体では出せないシナジーが生まれるのではないか。
- 地方における人口減少によるコミュニティの衰退・消滅には強い危機感を持っており、「住みたいまち、住みやすいまち」につながるS（社会）の取組は重要。

2. アウトプットイメージと評価分野・項目の整理方針について

【評価分野・項目の整理方針について】

- ESGのS（社会）を議論する場合、不動産のSとして捉えるか、企業・組織として捉えるかによって議論の方向性が異なる。議論が拡散しないためにも、常に不動産が軸であることを念頭に議論する必要がある。
- UNEP-FIのフレームワークを参考に、我が国独自のファクターを落とし込んで整理する必要がある。
- 投資家に向けての指標づくりということであれば、それに向けた作業を行うなど、この検討会のゴールが何かというところを明確にした方がよい。

- 評価分野とアクティビティをつなげるといふところにとどまらず、アウトプットやアウトカム等をイメージしながら、そのアクティビティを考えた方がよいのではないか。
- 次年度以降のアウトプット・アウトカムの整理に関して、この評価軸が妥当かどうかの判断は、必要に応じて外部専門家の意見を取り入れたほうがよいのではないか。

【評価分野・項目の検討にあたり留意すべきことについて】

- 各社の様々な取組について、SDGsの項目をベースとしつつ、既存の認証・評価制度と繋げて整理するにあたり、繋がりが無いものについて全体の方向性とずれのないよう整理する必要がある。
- それぞれの評価項目について、社会課題認識がどこにあって、その解決手段は何があるのかを考慮することが重要と考える。
- E、S、Gに係る効果を単一の要素のみで測るのではなく、複数のESG要素を内在できる不動産の多面的な価値を考慮して、指標化を検討していくのが良いと考える。
- 社会的な取組みは、都心であれば容積インセンティブが動機になることもあるが、それと自発的に行うものとの区別はどうなるのか。容積インセンティブと紐づくところと地方を含めたエリアをどう捉えるかにもつながってくる。
- 適切なリスク、リターンを確保しながら環境、社会、経済へのインパクトを意図して取り組むのがESG投資であり、それぞれの課題に関してリターンをどう確保するのかという観点は非常に重要である。
- 事業者が、社会課題に対応する不動産を増やそうと思うインセンティブは重要。
- 取組が評価されるだけでなく、ESGの項目が鑑定評価の項目等にも織り込まれて、そこが経済価値として反映されることも最終的には必要と考える。
- 金融の面では、不動産融資については、計画段階でおおまかな収支は予想している。ESGだと言って収支が大幅によくなるわけではないので、審査するうえでどう見るか。経済的なリターンを伴う形にすることが普及のカギになると考える。
- 人権やダイバーシティ&インクルージョン、地方創生の論点はしっかり拾うことが必要。
- 個別不動産の利活用も評価項目に入れるということで、少し長い時間軸で考えた時に、エリマネなどの取組をどう評価とリンクさせるのかが気になるところである。

【参照すべき認証・評価制度等について】

- 金融庁のソーシャルボンドガイドライン、EUのソーシャルタクソノミーのドラフトが参考になるのではないか。
- 参考すべき指標としては、ほかにLEED 0+Mやエコディストリクトというポートランド発のまちづくり指標があるのではないか。

【その他】

- Sの項目を具体的に評価に落とし込めば、不動産領域に対してのインパクトファイナンスが進むと考える。
- ESGのS項目について評価するCASBEEのウェルネスオフィスも認証制度として実績を積み上げ始めているところであるが、この活用方法を今後しっかりと議論し、S項目の評価手法として社会に浸透させていく必要があると考える。

以上