

令和 4 年度
第 3 回 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 2 回検討会の振り返り

令和5年1月23日

第2回検討会の振り返り

議題	主な意見（詳細は参考資料3を参照）
不動産ESGに係る基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 企業価値と同様に、不動産にも財務的価値と非財務的価値があり、非財務的価値や社会的インパクトが徐々に財務的価値へ反映されることの期待を強調することで、社会的インパクトの不動産価値への反映を説明できるのではないかと。 「不動産ESG」の表現について、社会的課題の解決はEの課題（気候変動だけでなく生物多様性等）も包含すると整理する場合はその旨を明示すると良い。 不動産は、課題解決即ちプラスマイナスゼロをつくる以上のものを提供できると捉えている。そのため、価値創造まで踏み込むと、メッセージとして伝わると考える。 社会的な課題解決に際しては、地域や住民、テナントをまずは見るべきであり、テナント等への意識も持つ必要がある。 行政の駅前開発等の計画や行政計画、施策は大きな影響を与え、また行政施策と地域開発はリンクする側面があるため、こういった観点も強調すべき。
社会的インパクトの設定・評価	<ul style="list-style-type: none"> 社会的インパクトの検討にあたり、最初から複数の社会的課題解決を想定・企図する取組があることも留意すべき。また、インパクトが複数ある場合は、ソーシャルとグリーンが合わさったサステナビリティとして不動産の価値を高めるといった見せ方もある。 S分野もグリーンプレミアムのような価値創造ができれば良いと考える。認証取得物件の方がより賃料が高いという調査を紹介した上で、レジリエンスが価値向上につながるという要素も含められると良い。
ロジックモデル例や活用の留意点	<ul style="list-style-type: none"> 環境面からも定量化が可能な項目もあることを示した方が良い。 不動産は個別性が高いため、ガイダンスを活用してそれぞれの価値創造の考え方を示し、Sを1つの体系と示すのが当ガイダンスであり、その使い方は区々であると考えている。
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> 個別性の高い事例に限らず、自治体の開発指導要綱等に沿った再開発事例があると理解が得られやすくなるかと考える。