

令和4年度第2回検討会における意見の概要

【不動産 ESG に係る基本的な考え方（素案）について（資料4）】

＜不動産の「特徴」と不動産 ESG の意義について＞

- 不動産を「不動産資本」として捉える提案について、人的資本の議論からヒントを得て、不動産も減価償却されるだけのものではないことを示したいと理解した。
- 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考える。
- 「社会課題への積極的な貢献により、中長期で個別不動産の価値の持続的な向上や、成長につながられることが期待できる」との記載は、社会の要請に応え持続させることで市場から収益を得ると理解しているが、この記載はサステナビリティの本質ではないかと考える。
- 「不動産資本」という新しい概念は、本検討会をこの姿勢で臨むといったチャレンジングな勢いを感じるので、議論を通じて整理したいと考える。
- 不動産は、経済価値・体験価値・社会価値を創造できると位置づけており、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。
- 「価値向上の資本としての不動産」は、「価値創造の資本としての不動産」と捉え、最終的には価値創造ストーリーを不動産が作っていくイメージになると考える。
- 不動産の特徴として、人が生きてゆく上で大切な「衣食住」の「住」に関して大きく貢献できることを記載した方が良いと考える。
- 「不動産 ESG」と表現があるが、不動産の E と S と G を分けて考えて、その上で S の話をしているのか、もしくは、社会的課題の解決は当然 E の課題もあるため、そこも含めて考えているのか、整理すべきであると考え。
- 「不動産による社会課題への貢献」において、「地球が抱える課題への貢献」として少し E が触れているが、不動産が与える E の影響は気候変動だけでなく生物多様性等様々なので、もう少し対象を膨らませて検討しても良いと考える。
- ESG 全般を含むならば、「不動産による社会課題への貢献」にそのことが分かるようにすべきと考える。その際は、以前の国交省の検討会のとりまとめ資料にあったウェディングケーキモデルを活用した不動産 ESG と SDGs の関係を整理した図を参考する等して、生物多様性等も含んだ幅広い課題に触れられると良いと考える。

＜不動産 ESG の促進に向け「行政」に期待される役割＞

- 自治体の計画にヒントが描かれていることが多いので、行政計画や都市計画等の上位計画との関係と社会的課題との向き合い方についても記載した方が誰でも理解しやすくなると考える。
- 行政の駅前開発等の計画や施策は大きな影響を与え、また行政施策と地域開発はり

- ンクする側面があるので、こうした観点の行政の役割も強調した方が良いと考える。
- 規制による誘導も行政の役割として大切であると考え。
 - OS分野においても呼び水になるような官の投資を考えることも含められればと考える。
 - 行政においてもソーシャルボンド発行事例があり、行政が民間投資を募ることも行われている。

＜その他＞

- 不動産のEとSとGの定義はあった方が良いと考える。その際、EとSが相対性として分かるようになれば意義深いと考える。
- 投資と寄付の中間の市場をつくる観点では、投資家側の定義に善意の投資家ともいえる今まで投資家と言えなかった方々を含めると良いのではないか。
- 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べきと考える。
- 活用場面について、地方銀行の役割を明確にした方が良いと考える。
- 中堅・中小の不動産会社等にも分かりやすいものにする必要があると考える。(

【社会的インパクトの設定・評価について（資料5）】

- 社会的インパクトの検討における留意点について、最初から複数の社会的課題解決を想定・企図する取組もあるので、それを読める書き方が良いと考える。
- インパクトが複数ある場合は、ソーシャルとグリーンが混ざり合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インパクトの見せ方もあると考える。
- ネガティブインパクトがある程度大きくてもトータルである程度ポジティブインパクトが大きければ良いとも読めるので、環境面も含めて、一定以上のネガティブインパクトは良くないことが分かるようにすべきと考える。
- インパクト評価は、ポジティブ、ネガティブの全ての項目に対し包括的にやるべきということ、例えばUNEP FIの考え方を示したうえで、ロジックモデル例を整理すると、全体観が分かりやすくなると考える。
- 地域の方が共感して協働することで事業価値が高まることもあるので、KPIの設定も大事であるが、いかにストーリーで伝えるかも重要である。
- インパクトの開示について、統合報告書等は会社によっては作成できないケースがあるため、強調したいものだけを開示する例も示すと良いと考える。
- 事業者によっては評価を行うことが難しい場合もあるので、NPO等中間支援者による支援が必要になるかもしれないと考える。
- OS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。健康・ウェルビーイングの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、例えばレジリエンスが価値創造、価値向上につながるということが広まるといった要素も含められれば良いと考える。

- ESG 投資は事業の継続性や収益の安定性といった永続性を観点とする投資であり、そうした観点でプレミアムが生まれるという思考も必要と考える。
- 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、投資家や受益者が是とするならば、Win・Winで良いと考える。これらの促進に向け、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える。

【ロジックモデル例や活用の留意点について（資料5）】

- アウトプットに対するアウトカムは多義的なものであるため、様々な視点で考えると、アウトプットに対するアウトカムに広がりが出ると考える。
- 1項目で環境とソーシャルの両面から定量化が可能な項目もあることを示した方が良いと考える。
- 最終的なインパクトを評価分野と整理すると、インパクトが循環した内容になるため、便益やゴールがどのようなものか丁寧に検討すべきと考える。
- インパクトの検討では、SDGsを軸にブレイクダウンする方法もあると考える。
- ロジックモデル例の使い方として、全指標への対応を求めているのが分かるようにすべきと考える。
- アウトカムを初期段階に発現しやすいものと、時間を掛けて発現するがインパクトが測りやすいもの、の2つに分けていることは非常に良いと考える。
- アクティビティ、アウトプット、アウトカムが、類型化されているので、使いやすい。アウトカムのKPIは、個別性が高く一概に設定できないが、目安等があると良いと考える。
- 地域課題等々のニーズにマッチしないアウトカムはポジティブに受け止められないことから、単にアウトカムを増やすことは正しい姿ではないと考える。
- 地震のように発生する状況に幅があるものはアウトカムの測定する状況が不明確なため、整理が必要と考える。
- 社会課題への対応により不動産価値が創造される仮説の下でロジックモデル例を整理するが、これは、ソーシャルプレミアムの発現を検証するための道具でもあると理解している。

【参考事例について（資料6）】

- 自治体の開発指導要綱に従い開発したようなシンプルな事例があっても良いと考える。
- 日本の再開発の状況に合った分かりやすい事例があると行政側も共感しやすいと考える。

（以上）