

令和4年度第3回検討会における意見の概要

【ガイダンス（素案）（資料4）について】

＜全体について＞

- アクティビティ、それを説明するためのロジックモデルやインパクトの考え方とパーツは揃っている。1つの体系として、何のためにどのようにするかをガイダンスとして伝えることが重要と考える。
- 内容は非常に良いと考えるが、手段が目的化することを恐れている。チェック項目をチェックして必要最低限の穴埋めをするようになり、ポイント制のようになると問題だと考える。ガイダンスをどのように運用するか、どのように町や地域を本当に豊かにするのかという落とし込みが重要だと考える。
- 大きな不動産では様々な社会課題に対応できるのに対し、小さい不動産では一つの社会課題にしか対応できない場合がある。一方、最近は単体の不動産でまちづくりをするというよりも、小さい不動産をいくつか連鎖的に展開することで、複数の社会課題に対応し町の価値を上げている事例もあり、それらも評価された方がよいと感じた。このようなやり方もあることが分かると良いと考える。
- このガイダンスにどの程度のとってあげれば不動産ESGと言って良いか、また幅広く使ってもらいたいから気にせずどんどん不動産ESGと言って良いかを分かりやすく本文中に記載すると良いと考える。
- 地方の空き家はいわゆる負の遺産のほうの負動産という認識が今は広まっているが、歴史を有する物件は価値がないわけではないので、それらの所有者や投資家に対して、分かりやすく地域のストーリーを説明できると良いと考える。

＜具体的な内容について＞

- 本来はもっと大きな大義で目的を達成するためにツールとして使用するはずが、ツールを一つずつ達成することが目的になってしまうことがありえるため、「はじめに」には、この本来の趣旨を記載したほうが良いと考える。
- 「はじめに」について、「不動産」という言葉が最初の方にあると読みやすい。また、本ガイダンスは共通言語を理解するためのものと考えため、「共通言語」という言葉があると良い。さらに、各社の取組みレベルに応じてこういった活用が期待できる、といったことを記載すると良い。本文は、なるべく文章を少なくして図表を多くし、主旨をシンプルに記述し読み手に配慮するのが良いと考える。
- 不動産開発者や投資家など様々な関係者がESGについて語るようになってきているため、第1章でESG投資の概要説明を長く記載することは疑問に考える。
- 第1章の順序について、RPIまではそのままにして、SDGsとESG投資の関係はRPIの箇所へ掲載する。続いて経済リスクを掲載し、社会課題の重要性を述べ、経済リスクを踏まえた企業の対応としてマテリアリティを掲載する。マテリアリティを通じたSDGsの実現ツールの1つとして、最後にインパクトファイナン

スに触れるのが良い。なお、挙げなかった項目は、別項目又は参考資料にすると望ましい。第2章の順序だが、「不動産の「特徴」と不動産ESGの意義」、「不動産の置かれた「条件」とESGの取組・投融資」、「不動産ESGをめぐる「対話」、「不動産の「時間軸」とESGの取組・投融資」までで民間の話をし、次いで行政の話として「不動産ESGの促進に向け「行政」に期待される役割」とし、「不動産価値と経済的価値等」は参考資料とするのも良いのではないかと考える。

○第4章の不動産ESGの評価項目の事例集について、図4-13の流れで事例を記載していただきたい。現状では各不動産開発時の社会課題認識と評価項目となるアクティビティがなく、アウトプット、アウトカム、インパクトだけが記載されている印象を受ける。

<ガイダンスの概要等について>

- 興味深く読んでいただけるように、ガイダンスの全体概要版が最初にあると良い。
- 行政向けの分かりやすい説明があると良いと考える。

【ガイダンス（素案）概要（参考資料4）について】

<不動産ESGに係る基本的考え方について>

- 6ページの図について、地球、社会、ヒトの3層の下にESGを記載しているが、横に配置して、ESGが3層にそれぞれに対応とするほうが分かりやすいと考える。
- 6ページの図について、「不動産価値の向上」、「企業の持続的成長」が3層の上に逆台形で配置されているが、逆台形の意味が分かりづらいと考える。
- 6ページの図について、○○資本の不動産として、「地域の社会課題解決に資する」の趣旨が記載されていない点が気になる。検討されたほうが良いと考える。
- 6ページの図について、「利活用者が抱える課題」は、ヒトよりも社会に課題があると考え、「取り巻く課題」という言い回しが良いのではないかと考える。
- 6ページの図について、ガバナンス（G）に記載されているダイバーシティの実現は、社会（S）ではないかと考える。
- 7ページについて、不動産に関する経済性に関する資料の前に、ESGの取組と経済性の相関が分かりやすいイメージ図等があると良いと考える。
- 11ページについて、「受託者責任」から「企業の株主等への責任」の順に記載しているが、企業と株主の関係を先に記述するとよりスムーズと考える。
- 12ページの図について、認証制度の整備状況についてふれたいのかと思うが、本当に地域性、用途性、独自性という観点からそれを適切に表現しているかということをも改めて検討した方が良いと考える。
- 14ページの不動産のESGを巡る対話について、行政、地域コミュニティ、テナント等を記載すると良いと考える。

<〇〇資本の名称について>

- 不動産資本という概念をポジティブに受け止めている。リアルアセットを通じて、EからSに投資が発展して、さらなる価値の創造につながると理解している。
- 社会価値創出資本が良いのではないかと考える。
- 社会的共通資本、社会的インパクト資本、ポジティブインパクト資本、ふるさと資本、まち・ひと・しごと資本はどうかと考えている。
- あえて名付けず、「社会に対する価値を創出できる資本」や「資本」とするのも良いのではないかと考える。

<不動産分野の社会課題>

- 17ページについて、昨年度の中間とりまとめにあるピラミッド型の図がある方が良いと考える。
- 17ページの不動産の受益者について、サプライチェーンの上流の労働者は、不動産の受益者ではないため、「受益者を中心とするサプライチェーンの関係者」等、別の言葉とした方が良いと考える。

<社会的インパクトの設定・評価・開示>

- 24ページの「社会的インパクトの検討の進め方の例（素案）」は重要な図と考える。以後の「開示の事例」等において、各事例が例1～3のどれにあたるのか、実際の検討の進め方をイメージしやすいように記載されると良いと考える。

【ロジックモデル例（素案）（参考資料5）について】

- 一覧化されてチェックするところが見やすく、非常に価値があると思う。実務では、借りる人がインパクトがあると言っても、貸す人がインパクトがあると認識しないとお金が融通されないため、本当にインパクトがあるかという視点でチェックが行われると考える。
- 項目に「防火」を追加すると良いと考える。不動産開発による建築物の不燃化、火災警報設備・消火設備の整備等も社会課題の解決に役立っていると思う。
- 35ページの「歴史・文化の保護・継承・発展」のアウトカム指標として、利用者数の増加や満足度を挙げているが、街の交流人口の増加といった経済に関わるものを追加するのも良いのではないかと考える。

【事例について】

- 地方だけではなく、できるだけ数多く、幅広い事例が掲載されると良いと考える。
 - ホワイトナイト的な投資家による行政の公共財産を使った新しい取組事例も掲載すると良いと考える。
- （以上）