

## ESG 不動産投資のあり方に関する論点 (4月 25 日版)

## 1. 基本的な考え方

- (1) 不動産投資市場の健全な持続・発展のためには、対象不動産単体の短期的な収益性を重視するのではなく、地域社会を含めた中長期的な持続可能性の視点が重要ではないか。
- (2) 我が国における人口減少や少子高齢化、地球温暖化対策、防災減災等の喫緊の諸課題に対応した不動産形成を進めるためには、ESG や SDGs の国際的な動きを取り込むことが有効ではないか。
- (3) ESG 不動産投資(民間企業における投資、機関投資家等が民間企業に行う投資)を促進させるためには、中長期的な投資リターンや企業価値の向上につながる形で実現されるよう、各主体の自主的な対応を引き出すことが重要ではないか。

## 2. 取り組みの方向性

- (1) ESG と SDGs は多様な要素が包含されているため両者の関係を確定することは難しいが、不動産投資においては SDGs を実現するための手段を ESG 投資と位置付けると理解しやすいのではないか。
- (2) 我が国の社会的課題解決に寄与する取組は、現在投資リターンにつながる事が明確になっていない場合であっても、中長期的に投資リターンにつながる可能性があるのではないか。
- (3) 機関投資家等が不動産投資判断を的確に行うため情報開示が重要ではないか。

## 3. 分野別の取り組み

ESG 及び SDGs の観点から、以下のような分野別の取組は、我が国の諸課題に対応するとともに、中長期的なリターンを確保できる可能性があるのではないか。

- (1) 不動産投資による環境(E)への寄与:省エネ性能の向上
- 省エネルギー性能の高い建物(断熱性の向上、設備機器の効率化等)は光熱費が削減されることから、長期的に費用削減につながり、中長期的な不動産価値に反映されるのではないか。
  - 建物の断熱化は室内環境の改善にもつながり、利用者の健康性・快適性に寄与することから、中長期的な不動産価値にも反映されるのではないか。
- (2) 不動産投資による社会(S)への寄与①:健康性・快適性の向上
- 働く人の健康性、快適性等に優れたオフィスは、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材等の確保に寄与するため、中長期的な不動産価値に反映されるのではないか。
  - オフィス以外の用途についても、利用者の健康性、快適性等に優れた不動産は、来店者の増

加や住環境の改善等に寄与するため、中長期的な不動産価値に反映されるのではないか。

(3) 不動産投資による社会(S)への寄与②: 災害への対応

- 災害対応(耐震性、非常用発電機設置、BCP等の確保)の投資を行うことにより、従業員の働く環境の改善(安全・安心な職場作り)、発災後の事業継続等による会社の収益の確保、さらには地域の安全性の向上に寄与し中長期的な不動産価値の向上につながるのではないか。

(4) 不動産投資による社会(S)への寄与③: 地域社会・経済への寄与

- 建物単体のみならず、建物の周辺状況(歩きやすさ、アメニティ・サービスへのアクセスの良さ(複合用途)、広場等公共空間とコミュニティとの連関等)などを踏まえた不動産投資が地域社会・経済に寄与し、中長期的な不動産価値に反映されるのではないか。

(5) 不動産投資による社会(S)への寄与④: 超少子高齢化への対応

- 高齢者施設や保育所等に係るニーズは今後増加していくと見込まれており、これらの施設や機能を有する不動産に投資することは、施設の中長期的な不動産価値に反映されるのではないか。

- 超少子高齢化への対応は、日本が世界をリードできる分野であり、不動産そのもののみならず、その他のハードやソフト面を含めてイノベーションを促進できれば、不動産の効率運営や安定的な賃料収入を通じて、中長期的な不動産価値に反映されるのではないか。

(6) 不動産投資におけるガバナンス(G)の確保

- 不動産の所有者、管理者、テナント、投資家等、不動産に関わるすべての者により適切なガバナンスが確保されることにより、各プレイヤーのレピュテーションリスク等を軽減し、不動産に資金が集まり、適切な維持管理やバリューアップが行われることにつながるため、中長期的な不動産価値に反映されるのではないか。