

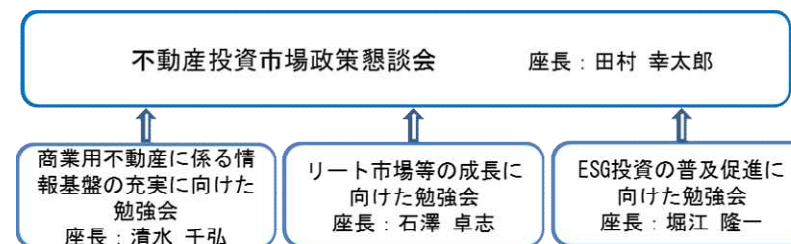
# 不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン(平成29年6月21日策定)

## はじめに

○本アクションプランは、経済の三要素「ヒト・モノ・カネ」のうち、「モノ」の大きな比重を占める土地・不動産分野の市場成長に向けた取組を促進。

○成長戦略における2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増する不動産投資市場の成長目標の実現に寄与。

アクションプランの検討体制



具体的施策として、ESG不動産投資の基盤整備を位置付け。

## 2. リート市場等の改革

### ②ESG不動産投資の基盤整備

投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG投資原則が世界的潮流となりつつある中で、不動産投資の分野においても、これに沿った環境性・健康性・快適性に優れた不動産の供給とこうした不動産への投資環境の整備が課題となっている。現状では、健康性・快適性に優れた不動産に対する評価方法が確立されておらず、働く人の健康性・快適性を考慮した建築物等、品質・性能や運用に優れた不動産の経済的・社会的な付加価値に着目した投資が十分には行われていない。

このため、このような不動産に対する投資を促進する観点から、新たな認証制度や鑑定評価への反映の仕組みを構築する。例えば、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、働く人の健康性・快適性を考慮した空調、採光、運動を促す工夫等を評価することが考えられる。あわせて、これらがキャップレートや賃料等に与える影響を考慮し、鑑定評価に反映する。

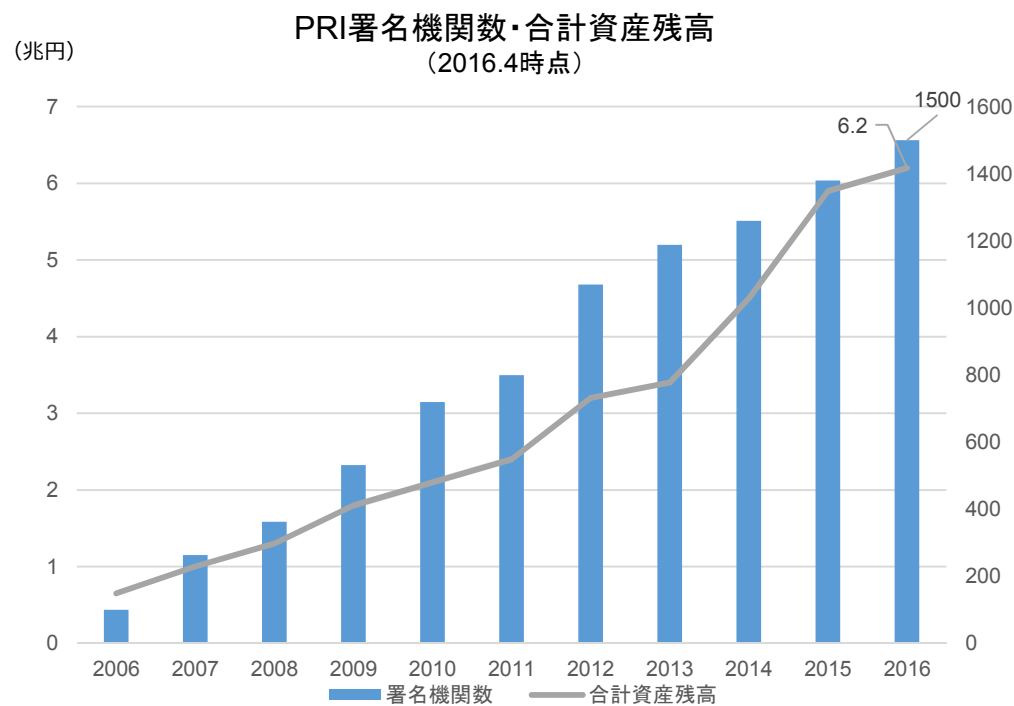
また、認証制度及び鑑定評価の活用・普及を図ることでESG投資を促進し、より質の高い不動産ストックの形成等を推進する。

## ESG投資の世界的潮流

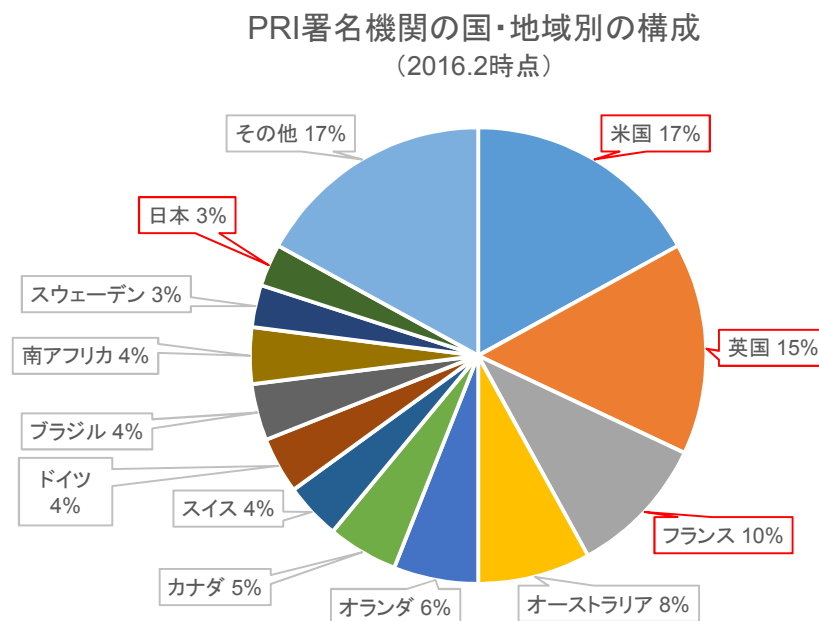
- ESGとは、環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の略称。
- 2006年にESG投資のガイドラインである責任投資原則(PRI)が公表。署名機関数は年々伸びており、1,832機関が署名(2017年10月現在)。
- PRI署名機関数を国・地域別に見ると、米国、英国、フランスの順に多く、日本では58機関が署名(2017年10月現在)。2015年9月に、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が署名。

### ➤ **PRI** (Principle for Responsible Investment、責任投資原則)

2006年、UNEP FI (国連環境計画金融イニシアティブ) と国連グローバル・コンパクトが提唱。また、PRIを受けて、UNEP FI不動産ワーキンググループでは、PRIを不動産投資に適用する考え方として、「責任不動産投資(RPI)」を推進。



※ 1ドル = 100円と換算



(出所) PRI ウェブサイト

## ESG投資の普及促進に向けた勉強会

※ ◎は座長

伊藤 雅人	三井住友信託銀行(株) 不動産コンサルティング部 審議役 環境不動産推進チーム長
内田 輝明	(一財)日本不動産研究所 資産ソリューション部 環境室長
奥 錬太郎	CBRE(株) ワークプレイスストラテジー アソシエイトディレクター
海崎 正人	(株)日本政策投資銀行 アセットファイナンス部 課長
金子 衛	(一社)日本ビルディング協会連合会 参事役
古山 英治	(一財)日本不動産研究所 業務部 参事
須田 拓行	(一社)不動産協会 事務局次長代理
田辺 新一	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
鴫澤 省一	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員長
◎ 堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長
本多 一光	(一社)不動産証券化協会 事務局次長 企画広報部長

## ESG投資の普及促進に向けた勉強会 認証基準ワーキングチーム

板谷 敏正	プロパティデータバンク(株)代表取締役・芝浦工業大学客員教授
岩田 祝子	東急不動産(株)鑑定企画室 参与
久保 隆太郎	(株)日建設計総合研究所
古山 英治	(一財)日本不動産研究所 業務部 参事
◎ 田辺 新一	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
鴫澤 省一	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員長
林 立也	千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻 准教授
<オブザーバー>	
堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

## 事務局

国土交通省 住宅局 住宅生産課  
 国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課  
 国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課