

ESG不動産投資のあり方検討会（第2回）用発表資料

2019年4月25日

一般社団法人 不動産証券化協会

「SDGs推進方針」

不動産証券化協会は、国連が「2030アジェンダ」として採択し日本政府も推進するSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けて、不動産投資・証券化市場での事業活動（注1）において、経団連の企業行動憲章（注2）ならびに当協会自主行動基準にしたがって積極的に取り組んでいく。そのために当面下記の活動を行う。

記

1. 会員社に対してSDGsの認知を広め理解を深めるための活動を行う。
2. 不動産投資・証券化市場におけるSDGsおよびESGに関する会員社の情報発信活動を支援するとともに、会員社によるSDGsおよびESG関連活動を集約し、その取り組みを当協会として発信する。
3. 不動産投資・証券化市場におけるESGのあり方に関して投資家との相互理解を深める。
4. 上記の活動に取り組むために、社会広報委員会（広報推進委員会の改組）やSDGs・ESG小委員会の設置等、専門委員会等を改組する。

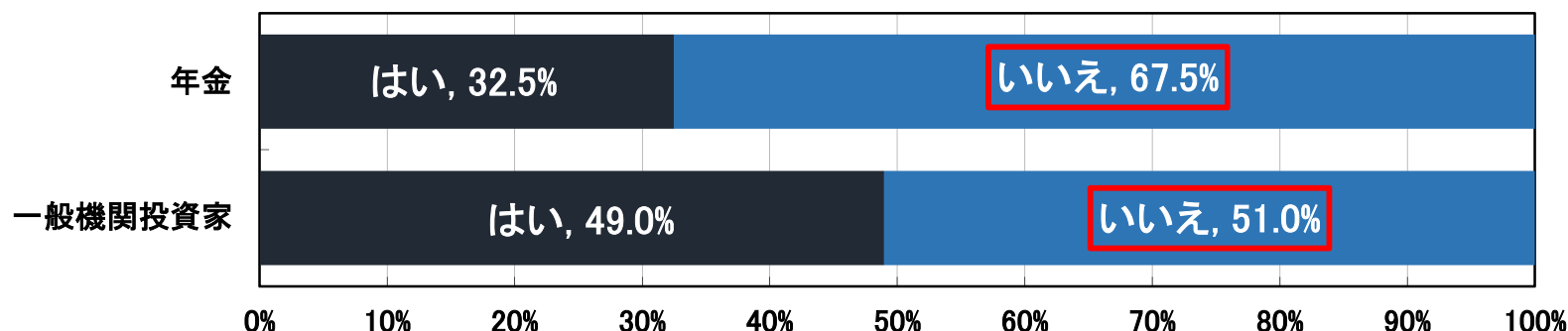
以上

注1 不動産と金融の融合分野での事業活動に限り、不動産業、銀行業、証券業、信託業等各業種固有の事業活動は含まない。

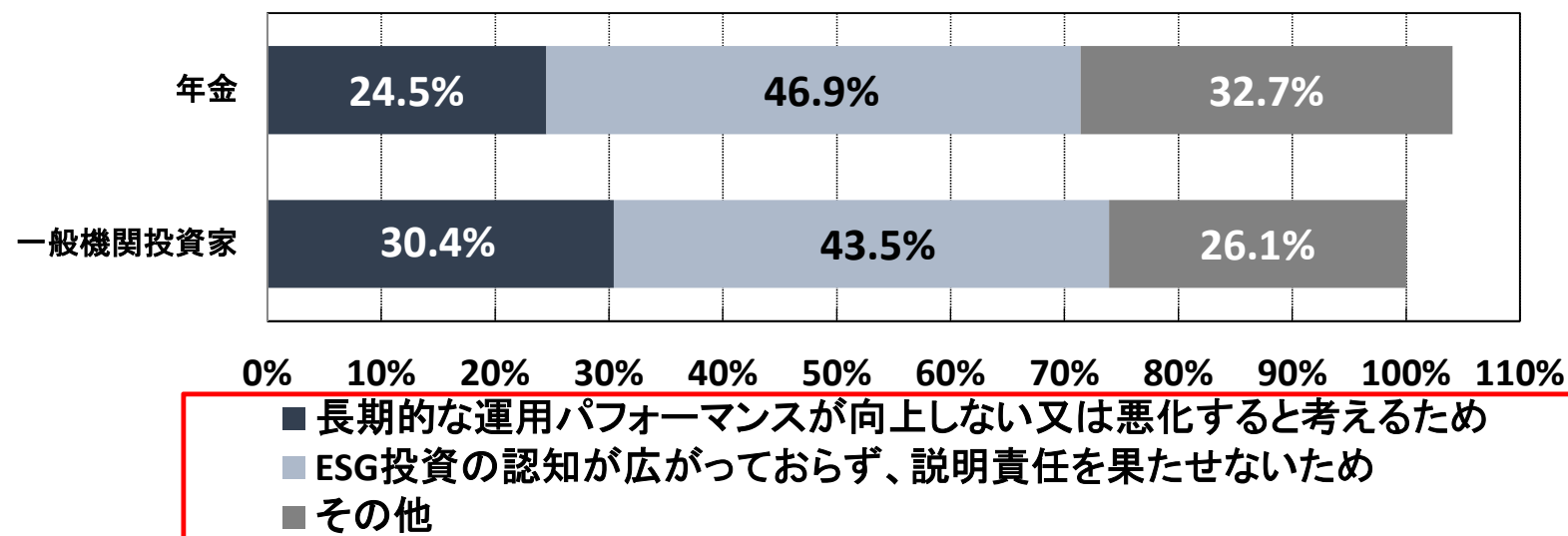
注2 経団連は、Society5.0の実現を通じたSDGsの達成を柱として2017年11月8日に企業行動憲章を改定した。

第18回 ARES機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査 集計結果 (抜粋)

設問: ESG投資への興味があるか

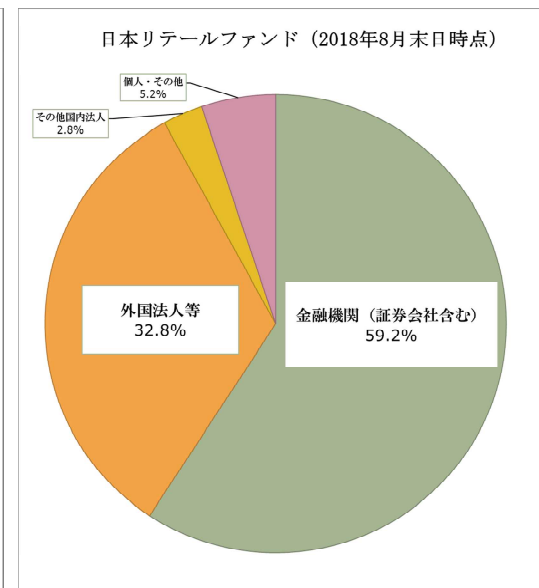
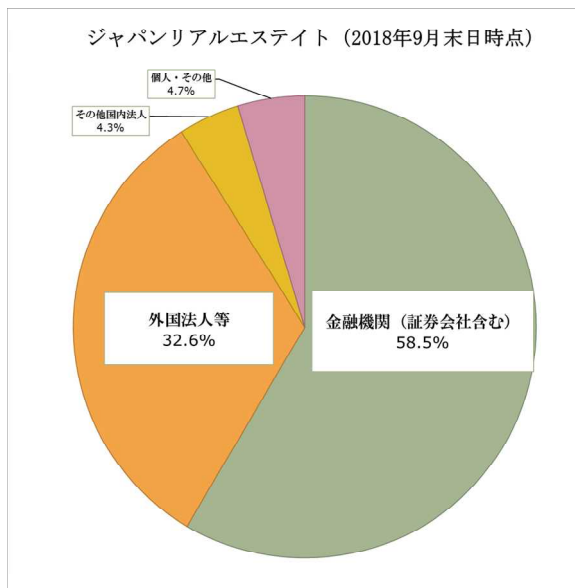
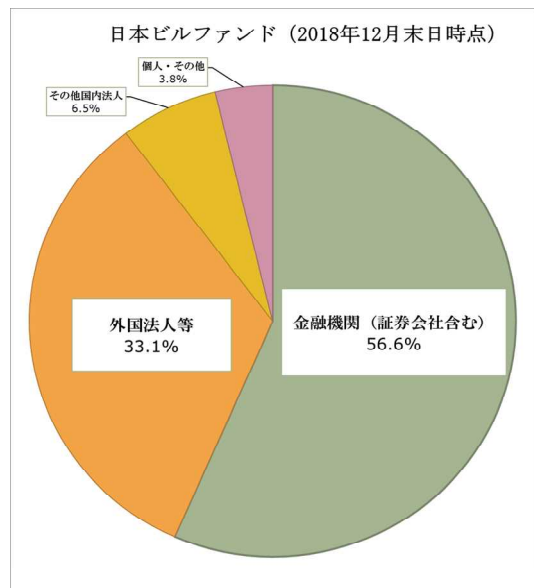


設問: 不動産のESG投資に興味がない理由 (複数回答)

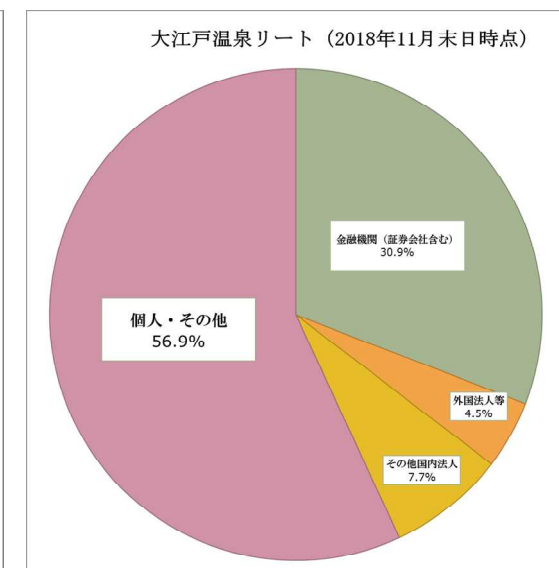
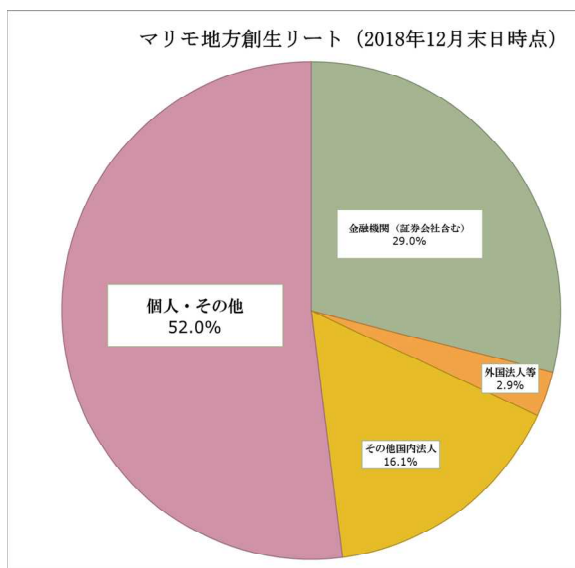
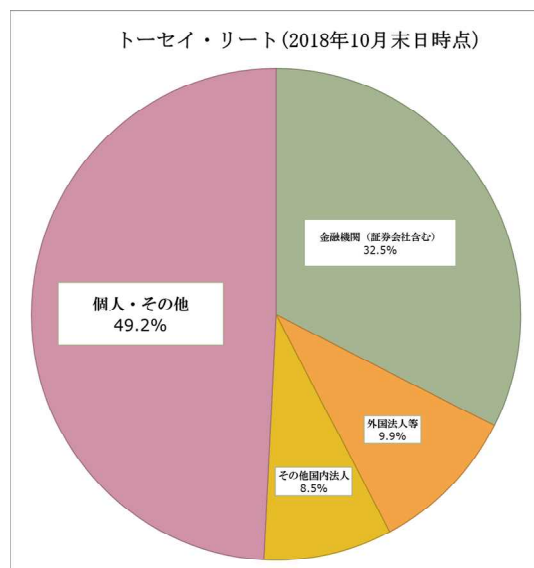


本アンケート調査は、年金基金（原則、総資産額140億円以上）および生保・損保・信託銀行・銀行等の機関投資家（以下それぞれ「年金」、「一般機関投資家」と表記）を対象に、資産運用における不動産（不動産証券化商品を含む。以下同じ）への投資の実態と課題を把握することを目的として2001年度より毎年度実施しているものである。2018年度は、年金79、一般機関投資家53の計132件の回答を得た（調査期間 2018年9月19日～11月7日）。

大型Jリート: 金融機関(証券会社含む)と外国法人等が大半を占める



小規模Jリート: 個人・その他が半数以上を占める



年金や機関投資家にとって、不動産投資の位置付けは今のところ「オルタナティブ投資」

- 政策アセットミックス（※1）のアセットクラスに含まれない資産（※2）への投資がオルタナティブ投資。
- アセットクラスへの投資が中・長期的リターンでの視点に基づく投資であるのに対して、オルタナティブ投資は一般的に短期的リターンでの視点に基づいて投資を行う。

（※1）年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）の政策アセットミックス

= 国内債券35%、国内株式25%、外国債券15%、外国株式25%

（なお、オルタナティブ資産は、リスク・リターン特性に応じて国内債券、国内株式、外国債券及び外国株式に区分し、資産全体の5%を上限としている。）

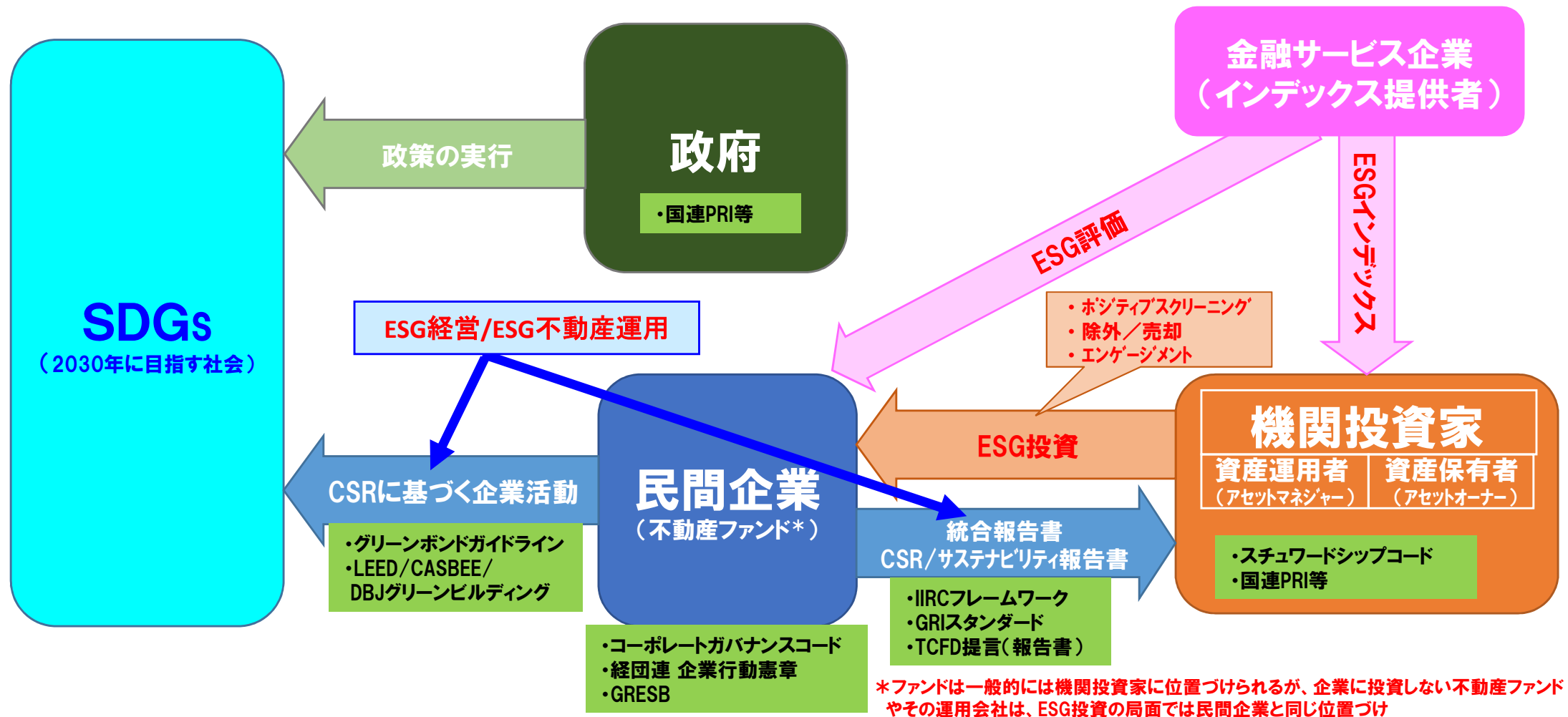
【参考】2018年12月末時点の構成割合

国内債券28.20%、国内株式23.72%、外国債券17.41%、外国株式24.29%、短期資産6.38%

（全体の内、オルタナティブ資産は0.21%）

（※2）オルタナティブ資産。不動産の他、代表的なものにデリバティブ、ベンチャー・キャピタル、ヘッジファンド、商品ファンド等がある。

SDGsとESG投資の関係(概念図)



TCFD報告書のポイント

- 「TCFD」＝金融安定理事会（FSB）によって設立された「気候変動関連財務情報開示タスクフォース（The FSB Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」
- TCFDは、全ての企業に対し、①2°C目標等の気候シナリオを用いて、②自社の気候関連リスク・機会を評価し、③経営戦略・リスク管理へ反映、④その財務上の影響を把握、開示することを求めている。

【TCFDの要求項目】

TCFDの要素は4つ存在し、ガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標である

要求項目	ガバナンス	戦略	リスク管理	指標と目標
項目の詳細	気候関連のリスク及び機会に係る組織のガバナンスを開示する	気候関連のリスク及び機会が組織のビジネス・戦略・財務計画への実際の及び潜在的な影響を、重要な場合は開示する	気候関連のリスクについて組織がどのように選別・管理・評価しているかについて開示する	気候関連のリスク及び機会を評価・管理する際に使用する指標と目標を、重要な場合は開示する
推奨される開示内容	a)気候関連のリスク及び機会についての取締役会による監視体制の説明をする	a)組織が選別した、短期・中期・長期の気候変動のリスク及び機会を説明する	a)組織が気候関連のリスクを選別・評価するプロセスを説明する	a)組織が、自らの戦略とリスク管理プロセスに即し、気候関連のリスク及び機会を評価する際に用いる指標を開示する
	b)気候関連のリスク及び機会を評価・管理する上での経営者の役割を説明する	b)気候関連のリスク及び機会が組織のビジネス・戦略・財務計画に及ぼす影響を説明する	b)組織が気候関連のリスクを管理するプロセスを説明する	b)Scope1,Scope2及び該当するScope3のGHGIについて開示する
		c)2度以下シナリオを含む様々な気候関連シナリオに基づく検討を踏まえ、組織の戦略のレジリエンスについて説明する	c)組織が気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスが組織の総合的リスク管理においてどのように統合されるかについて説明する	c)組織が気候関連リスク及び機会を管理するために用いる目標、及び目標に対する実績について説明する

出所：気候関連財務情報開示タスクフォース，気候関連財務情報開示タスクフォースによる提言（最終版），2017，14ページ