

## 「分野別の取り組み」に関する本日の論点 (5月28日版)

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と。

## (1) 社会(S)への寄与: 不動産開発・運用・投資による地域社会・経済への寄与

- 不動産投資が地域経済・社会に寄与し、それがまちや地域の価値を高めることがひいては中長期的な投資リターンを拡大させることに鑑みれば、雇用の増大・イノベーションなど地域経済へのインパクトについても、把握していくことが重要。
- 建物単体の短期的な床賃料のみならず、建物の新築・改修がもたらす周辺への影響(歩きやすさ、アメニティ・サービスへのアクセスの良さ(用途の複合)、広場等公共空間との連関等)が地域社会・経済に寄与し、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。
- 空き家・空き店舗等の改修に投資することで、新規出店や転入による人口増加等、地域社会・経済に寄与し、中長期的に不動産価値にも反映される可能性。

## (2) 社会(S)への寄与: 超少子高齢化への対応

- 日本が世界に先駆けて少子高齢化、生産年齢人口の減少などの人口構造を巡る課題に直面する中、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いる。これらの施設や機能を有する不動産に投資し、その運営手法などにイノベーションをもたらすことは、安定的かつ成長し得る賃料収入を通じて施設の中長期的に不動産価値にも反映される可能性。

以上