

第1回不動産分野の社会的課題に対応する ESG投資促進検討会

資料1

ESG投資の動向について

令和3年9月15日

国土交通省不動産・建設経済局

不動産市場整備課

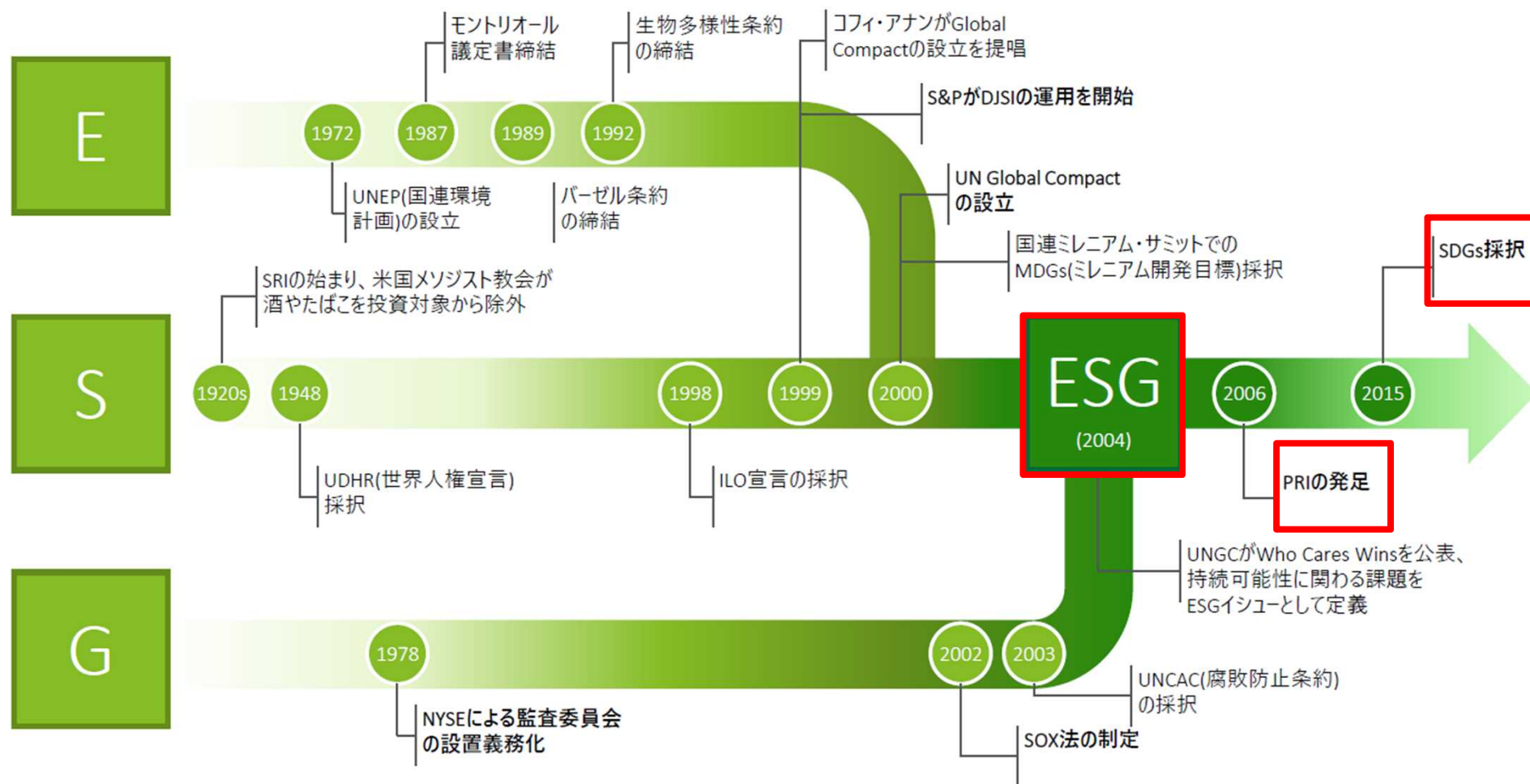
ESG投資の動向について

- (1) 国内外におけるESG投資促進に向けた動き**
- (2) 不動産分野におけるESG投資のこれまでの取組
- (3) S（社会課題）分野に関する国内外の検討状況
について

ESGの成り立ち

● 1900年代まで個別の論点であった E/S/G について、2004 年に UNGC（国連グローバルコンパクト）が持続可能性に関わる課題を ESG イシューとして定義したことを契機に“ ESG ”を一つの概念とした発展が始まった。

ESGの歴史概観



ESG投資を方向付けるPRIの設立

- 国連責任投資原則(PRI)は投資の意思決定プロセスや株主行動にESGの視点を反映させるための考え方を示した原則/イニシアティブとして2006年に設立した。

国連責任投資原則(PRI)の概要



機関投資家が、ESGの問題を投資の意思決定や株主としての行動に組み込み、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をより果たすことが目的

国連責任投資原則(The Principles for Responsible Investment) 要旨

私たち機関投資家には、受益者のために長期的視点に立ち最大限の利益を最大限追求する義務がある。この受託者としての役割を果たす上で、(ある程度の会社間、業種間、地域間、資産クラス間、そして時代毎の違いはあるものの) 環境上の問題、社会の問題および企業統治の問題 ESG が運用ポートフォリオのパフォーマンスに影響を及ぼすことが可能であると考え。さらにこれらの原則を適用することにより、投資家たちが、より広範な社会の目的を達成できるであろうことも認識している。したがって、受託者責任に反しない範囲で、私たちは以下の事項へのコミットメントを宣言する。(PRI 日本語訳より)

6つの責任投資原則(2006)

- | | |
|---|---|
| 1 | 私たちは投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
例：投資政策方針へのESG課題の折込、ESGに関するツール/分析手法の開発 |
| 2 | 私たちは活動的な株式所有者となり、株式の所有方針と所有習慣にESG問題を組み込みます
例：本原則に一致する積極的な所有方針を策定・公開する |
| 3 | 私たちは、投資対象に対してESG問題について適切な開示を求めます
例：ESG課題に関する報告方法を標準化するように求める |
| 4 | 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います
例：投資サービスプロバイダーにESG課題に関する希望を伝える |
| 5 | 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために協働します
例：ネットワークや情報プラットフォームへの支援・参画を通じた、ツール/リソースの共有 |
| 6 | 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します
例：ESG課題の投資実務への組み込みに係る開示 |

- SDGsに賛同する企業が17の項目のうち自社に適した項目を事業に取り込むことで、企業と社会の「共通価値の創造」が生まれる。取り組みを通して企業価値が持続的に向上すれば、機関投資家にとっては長期的な投資リターン拡大にもつながる。
- 機関投資家によるESG投資と、投資先企業のSDGsへの取り組みは、表裏の関係である。
- 日本最大の投資機関のひとつGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）がPRI原則に署名したことで、ESG投資が加速している。

ESG 投資と SDGs の関係

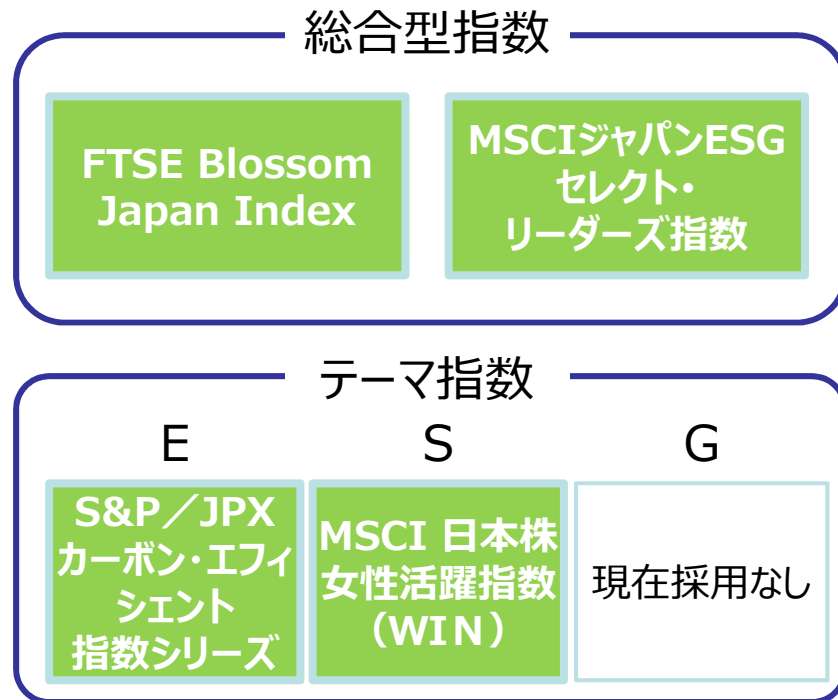
社会的な課題解決が事業機会と投資機会を生む



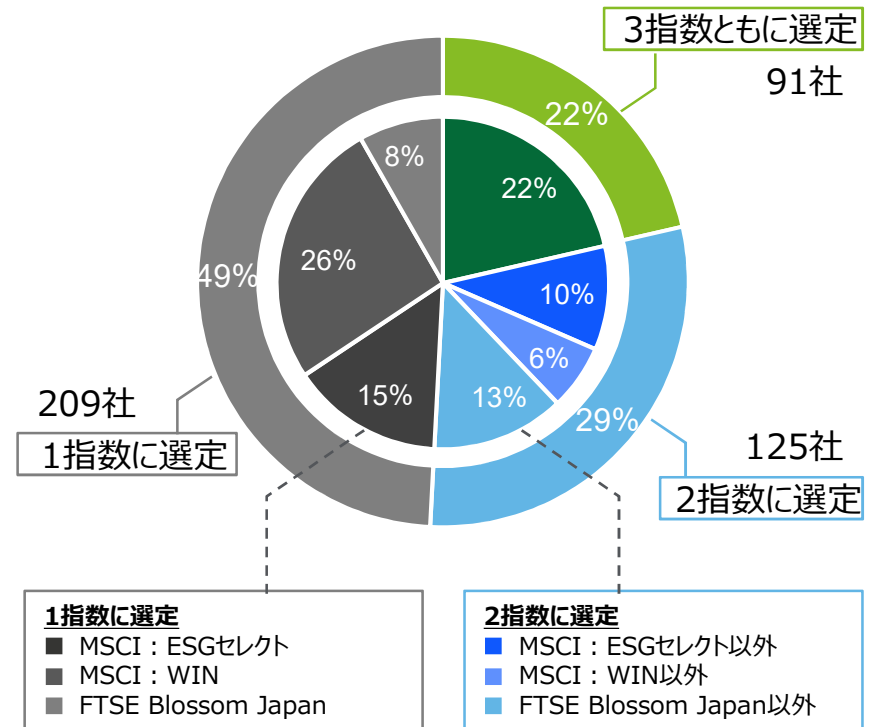
- ESG優良企業を見極めるため、評価機関によるESG指数の存在感が高まる方向に。
- GPIFはFTSEとMSCIのESG評価指数を採用している。

GPIFによるESG指数選定（2020年6月）

選定された指数の分類



いずれかの指数に選定された企業は全425社
(2020年6月更新)



出所：GPIF「ESG指数選定結果について」およびFTSE、MSCIが公表する構成銘柄よりトーマツ作成

代表的なESG評価機関の概要と評価分野 (一部) 国土交通省

● 各ESG評価機関によって環境 (E)、社会 (S)、ガバナンス (G) に含まれるテーマや評価項目は異なる。

	□ 実施母体 ■ 調査機関	対象企業 Universe	開始年/ 公表時期	評価手法	評価分野			
					E: 環境	S: 社会	G: ガバナンス	
FTSE 4 Good Index Series	 □ FTSE Russell (ロンドン証券取引所G) ■ FTSE Russell	・ FTSE Developed Index に構成される大型・中型株の企業約4,000社	・ 2001年 ・ 年2回 (6・12月)	✓ 環境、ステークホルダーとの関係、人権・サプライチェーンと労働基準、贈収賄防止等の基準を満たす企業 ✓ ネガティブスクリーニングを実施 ✓ 企業アンケートやCSR報告書など公開情報より評価	✓ 気候変動 ✓ 水使用 ✓ 大気汚染、資源循環 ✓ 生物多様性 ✓ サプライチェーン (環境)	✓ 顧客への責任 (医薬品、食品、アルコール等) ✓ 労働慣行 ✓ 労働安全衛生 ✓ 人権・コミュニティ ✓ サプライチェーン (社会)	✓ コーポレートガバナンス ✓ リスクマネジメント ✓ 贈収賄	
MSCI Global Sustainability Indexes	 □ MSCI社 (モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル社) ■ MSCI ESG Research Inc.	・ グローバル企業6,000社 (MSCIの各index対象銘柄から)	・ 2010年 ・ 年1回 (5月)	✓ 対象地域の市場全体を表す株価指数の構成銘柄をベンチマーク指数とし、各セクターでESG評価が最も高い企業とそのセクターの50%の構成比率を持つ ✓ アンケート調査、インタビュー等すべて自社で実施	✓ 二酸化炭素排出 ✓ 製品カーボンフットプリント ✓ 環境配慮融資 ✓ 温暖化保険リスク ✓ 水資源枯渇 ✓ 生物多様性と土地利用 ✓ 責任ある原材料調達 ✓ 有害物質と廃棄物管理 ✓ 包装材廃棄物 ✓ 家電廃棄物 ✓ クリーンテクノロジー ✓ グリーンビルディング ✓ 再生可能エネルギー	✓ 労働マネジメント ✓ 労働安全衛生 ✓ 人的資源開発 ✓ サプライチェーンと労働管理 ✓ 製品安全・品質 ✓ 製品化学物質安全 ✓ 安全な金融商品 ✓ プライバシー&データセキュリティ ✓ 責任ある投資	✓ 人口動態保険リスク ✓ 紛争メタル ✓ コミュニケーションへのアクセス ✓ 金融へのアクセス ✓ ヘルスケアへのアクセス ✓ 健康市場機会	✓ 取締役会構成 ✓ 役員報酬 ✓ オーナーシップと支配 ✓ 会計リスク ✓ 企業倫理 ✓ 公正な競争 ✓ 汚職と政治不安 ✓ 財務システムの安定 ✓ 租税回避

出所：各評価機関公開情報よりトーマツ作成

- 長期志向やESGと企業業績にはプラスの相関関係が見られることから、投資規模も拡大。

マッキンゼー・グローバル・インスティテュート (GMI) による調査

- 米国上場の615社（大企業＋中堅企業）を長期志向企業と短期志向企業に分類
- 2001年から2015年までの15年間の財務データを分析



調査結果

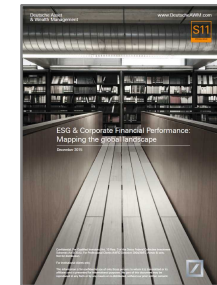
短期志向企業に比べ、長期志向企業に次の傾向あり

- ✓ 累積売上が47%高い
- ✓ 売上変動幅が小さい
- ✓ 累積利益が36%高い
- ✓ 経済的付加価値（EVA）が81%高い
- ✓ 時価総額で70億米ドル高く積み上げ
- ✓ 株主総利回り（Total Shareholder Return）で上位25%に入る確率が50%高い
- ✓ リーマンショックからの回復が速い
- ✓ 投資額が50%多い
- ✓ 世界金融危機時にも投資額増加率は8.5%と安定
- ✓ 1社平均で12,000人多くの雇用を創出

出所：FCLT Global "Measuring the Economic Impact of Short-termism"
<http://www.fcltglobal.org/home>

ハンブルク大学とドイチェ・アセット・マネジメントによる調査

- 1970年代以降に公表された2,250以上のESG投資に関する研究結果を総合的に分析



調査結果

研究事例の62.6%において、ESGと企業財務パフォーマンス（CFP：Corporate Financial Performance）との間にポジティブな相関関係あり

アセットクラス別

- ✓ 株式（52.2%）や投資信託（15.5%）よりも債券（63.9%）や不動産（71.4%）の相関度が高い

地域別

- ✓ 北米（42.7%）および新興国（65.4%）において相関度が高い
- ✓ 欧州先進国（26.1%）では相関度が低い

ESG別

- ✓ G（62.3%）⇒E（58.7%）⇒S（55.1%）の順で相関度が高い

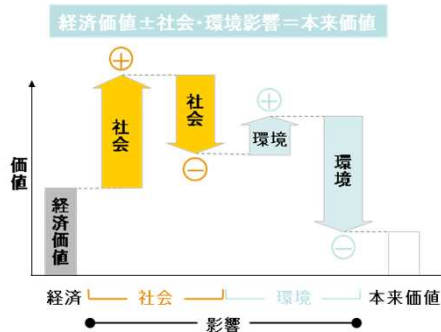
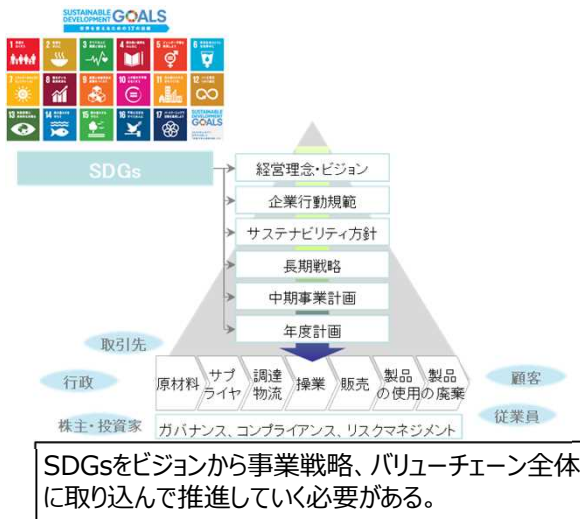
出所：Deutsche Asset & Wealth Management
<https://deutscheawm.com/>

- 経済産業省が発表した伊藤レポートの「価値協創ガイダンス」では、経営戦略にサステナビリティを統合することが推奨されている。企業においては、SDGsのビジョンのうち、自社が解決に貢献できる社会課題等を重要課題（マテリアリティ）として位置づけ、経営戦略に落としこみを行っている。

企業における重要課題（マテリアリティ）と経営戦略の関係性

サステナビリティを組み込んだ企業戦略

経済価値だけではない価値基準の変遷



出所: RobecoSAM "The Sustainability Yearbook 2017"

価値基準は経済的側面だけではなく、社会・環境影響を加味した『本来価値』をどのように測定し、その向上に自社がどれだけ貢献しているかを社内外に示していく必要がある。

三菱地所（株）の重要課題（マテリアリティ）事例

STEP1 事業部門ごとに“強み・特徴”を整理

STEP2 事業活動に関わる55の事業環境変化を抽出

STEP3 部門業務・中期経営計画・外部評価の3つの観点から重視すべき社会課題・動向を24項目抽出

STEP4 社内外で認識を共有していくためにステークホルダーとの対話を実施

三菱地所グループのマテリアリティ



重要課題（マテリアリティ）を踏まえた「Sustainable Development Goals 2030」を策定し、長期経営計画の中で、重要テーマの達成に取り組んでいる。

出所：三菱地所（株）HP

SDGsなど社会課題・動向を洗い出している



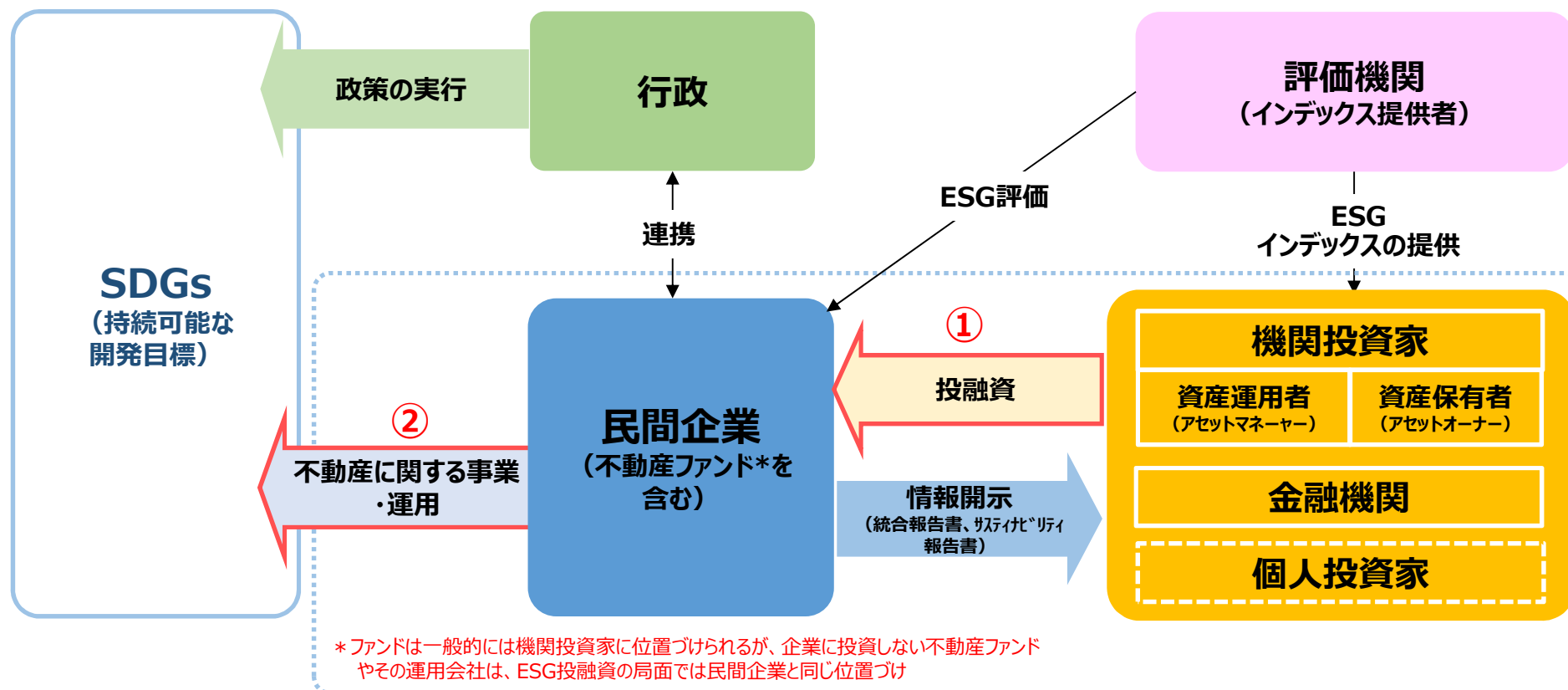
ESG投資の動向について

- (1) 国内外におけるESG投資促進に向けた動き
- (2) 不動産分野におけるESG投資のこれまでの取組**
- (3) S（社会課題）分野に関する国内外の検討状況
について

不動産分野へのESG投融资の関係

- 「不動産へのESG投融资」では、ESG要素に配慮し、
 - ① 機関投資家等が行う資産運用における不動産企業・ファンドへの投資、金融機関等の融資
 - ② 不動産ファンドを含む民間企業の事業活動として行う不動産開発・運用 **があることに留意する必要**

事業・運用・投融资の関係（概念図）



- ESGやSDGsは、不動産の開発・運用・投資のあるべき姿を明確化し、認識の共有化や関係者間の対話を図るためのツール。
- 両者の関係を統一的に表現することは難しいが、SDGsの各ゴールを環境、社会、経済のレイヤーで整理した場合、不動産投資においては、不動産のEに係る取り組みが主に環境・社会レイヤーに、Sに係る取り組みが主に経済・社会レイヤーにそれぞれ寄与し、企業やファンドレベルのG（ガバナンス）がこれらEやSの取り組みのための基盤と位置付けると理解しやすい。

＜不動産分野におけるESG投資の対象となる
開発・運用の取り組み例＞



出所：国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会中間とりまとめ」（資料編）
SDGs “wedding cake” をもとに作成・加工

- GRESB は、不動産のESGファイナンスに関して、PRI を主導した欧州の主要年金基金のグループが中心となって 2009 年に創設した、不動産セクター（不動産会社・ファンド等）のESG配慮を測る年次ベンチマーク評価である。

GRESB認証の概要

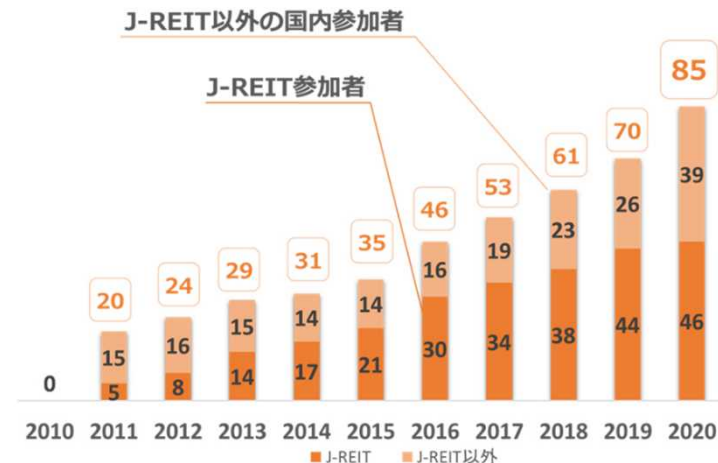


- GRESBには不動産企業と不動産ファンドを対象とした「リアルエステイト」、インフラ会社やファンドを対象とした「インフラストラクチャー」とがある。
- GRESBリアルエステイトの不動産評価は、既存物件の運用が主の「リアルエステイト評価」と、新規開発が主の「ディベロッパー評価」に分かれるが、リアルエステイト評価はマネジメントが30%/パフォーマンスが70%、ディベロッパー評価はマネジメントが30%/ディベロップメントが70%、それぞれ評価の点数を占める。
- グローバルで合わせて 22 兆米ドル（約 2,420 兆円）の運用資産を持つ 100 以上の GRESBメンバーが、投資先の選定や対話に GRESB データを活用している。
- GRESB は、建物の総合環境性能を得ることが加点要因となることから、日本国内でも CASBEE不動産等、環境性能認証の取得が増加している。
- 2020 年 3 月には年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）も GRESB に、リアルエステイト投資家メンバーとして加盟している。

GRESB 評価項目

- ①【マネジメント】
企業の戦略、リーダーシップ、規定、社内手続、リスクマネジメント、ステークホルダーとの関わり等、全社レベルでの取組みに関する項目
- ②【パフォーマンス】
企業の資産ポートフォリオレベルごとのパフォーマンスの情報を測定。不動産会社や不動産ファンドなど運用資産を保有する企業向けの項目
- ③【デベロップメント】
設計、施工、改修中のESG課題への取組を測定。ディベロッパー及び開発中のプロジェクトに投資するファンドマネージャー向けの項目

GRESBリアルエステイト 国内参加者数(2020)



出所：国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会中間とりまとめ」（資料編）、「資料4-1 不動産分野のSを取り巻く状況」「不動産鑑定評価におけるESG配慮に係る評価に関する検討業務報告書」、CSRデザイン環境投資顧問（株）HP

不動産を評価する制度

- 不動産を評価する主な制度としては、CASBEE・DBJ Green Building認証・LEED・WELL認証があるほか、建築物のリバビリティを測るFitwelについても、活用の場が広がっている。また、GRESBにおいても、不動産の環境性能について評価している。
- まちなかの広場等を評価する指標としては、居心地の良さを測る「まちなかの居心地の良さを測る指標（案）」がある。
- そのほか、生物多様性の観点から建築物や土地等を評価・認証する制度として、SITES・ABINCがある。
- 都市のWalkabilityを測るWalk Scoreは、個別不動産そのものは評価していないが、スコア算定にあたり、算定対象とする日常的な必要な施設を定めている。

認証・評価制度	策定者/ 運営者	空間類型
CASBEE ウェルネスオフィス評価認証	一般社団法人日本サステナブル建築協会／ 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構	建築物
CASBEE 不動産評価認証	一般社団法人日本サステナブル建築協会／ 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構	建築物
CASBEE 建築評価認証（新築）	一般社団法人日本サステナブル建築協会／ 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構	建築物
DBJ Green Building認証	日本政策投資銀行	建築物
WELL Building Standard	IWBI／GBCI	建築物（敷地外構含む）
Fitwel	CfAD	建築物
GRESB	APGやPGGMなどの欧州の年金基金 他	建築物
LEED BC+D	USGBC	建築物
LEED ND	USGBC	都市空間
まちなかの居心地の良さを測る指標（案）	国土交通省都市局	広場、公園、ストリート
SITES	USGBC／GBCI	建築物、土地 （街路・公開空地等含む）
ABINC	JBIB（一般社団法人企業と生物多様性イニシアティブ）	建築物、緑地、都市空間等
（参考）Walk Score	Walk Score	ある地点の周辺環境

- 東京建物株式会社では、GRESB最高位を取得するとともに、保有・管理する建築物についてDBJ Green Building認証を取得している。
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証の総合評価、取得割合、外部評価を取得したビル住宅一覧も開示されている。

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

ESGベンチマークGRESBで最高位を獲得

当社は、不動産セクターのE(環境)、S(社会)、G(ガバナンス)の取り組みを評価するベンチマーク「GRESB®リアルエステイト評価」において、不動産の運用ポートフォリオに関する評価である「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」では、最上位評価である「5スター」を国内の不動産デベロッパーとして唯一4年連続で獲得しています。

また、2020年から導入された不動産の新規開発・大規模改修ポートフォリオに関する評価である「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」でも「5スター」を獲得しています。



※ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)、欧州の年金基金等により設立された不動産関連に特化したESGベンチマーク。



「DBJ Green Building認証」の取得

「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産の取り組みを評価する、株式会社日本政策投資銀行が創設した制度です。「建物の環境性能」「テナント利用者の快適性」「リスクマネジメント」「周辺環境・コミュニティへの配慮」「ステークホルダーとの協働」の5つの視点で総合的に評価し、1つ星から5つ星までの5段階のランク®で認証します。



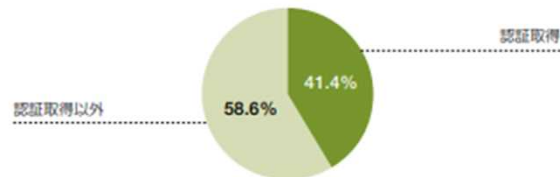
現在、当社が保有・管理するオフィスビル・商業施設等のうち、9物件が「DBJ Green Building認証」を取得しており、いずれも4つ星から5つ星の高い評価を得ています。

ステークホルダーからの要請、テナント様のニーズの多様化等に対応し、今後も環境・社会への影響に配慮した不動産開発を行ってまいります。

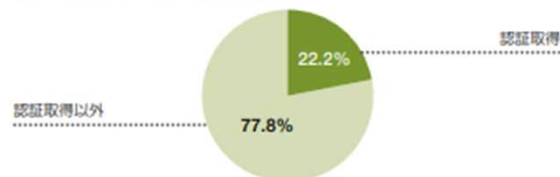
※ 段階評価「5つ星/国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」「4つ星/極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「3つ星/非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「2つ星/優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「1つ星/十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」。

グリーンビルディング認証®の取得割合 (2020年12月末時点)

オフィス賃貸面積に占める認証取得割合



住宅賃貸面積に占める認証取得割合



※ DBJ Green Building認証もしくはCASBEE建築

📄 (データ集)グリーンビルディング認証の取得割合 P.69

外部評価を取得したビル・住宅一覧

DBJ GB認証	BELS®1
★★★★ Hareza Tower 大手町タワー	★★★ Hareza Tower
★★★★ 東京スクエアガーデン	★★
★★★ 中野セントラルパークサウス SMARK 伊勢崎	★★★★ 大手町タワー
★★★ Brillia list Tower勝どき(住宅)	★★ エンバイヤビル
★★★ 東京建物日本橋ビル 東京建物八重洲ビル	ZEB®2
★★★ 大崎センタービル	ZEB Ready Hareza Tower
CASBEE®3 建築	
Sランク:Hareza Tower/名古屋プライムセントラルタワー	
ABINC認証®4(いきもの共生事業所®認証)	
大手町タワー/東京スクエアガーデン	
SEGES認証®5(都会のオアシス)	
大手町タワー/東京スクエアガーデン	

※1 BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)は、国土交通省が制定した非住宅建築物の省エネルギー性能の評価および表示を的確に実施するためのガイドライン。

※2 ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)は、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目標とした建物。

※3 CASBEE (建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法。

※4 ABINC認証は、一般社団法人企業と生物多様性イニシアティブが開発した「いきもの共生事業所®認証ガイドライン」および「土地利用通信簿®」を評価基準として、生物多様性保全の取り組みを第三者評価・認証する制度。

※5 SEGESは、社会・環境貢献度評価システム。

ESG投資の動向について

- (1) 国内外におけるESG投資促進に向けた動き
- (2) 不動産分野におけるESG投資のこれまでの取組
- (3) S（社会課題）分野に関する国内外の検討状況
について**

S（社会課題）分野の関心の高まり（市場環境の変化）

- 不動産分野を取り巻く環境の変化として人口減少、遊休資産の増加、自然災害の脅威などが挙げられる。
- また、コロナ禍における社会の変化としては、BNPパリバの市場調査によると、社会的配慮（S分野）が重要であると回答したアセットマネージャーの割合がコロナ禍前と比較して、20%も増加した。
- さらに、世界経済フォーラムの記事によると、コロナによるロックダウンの影響で、イタリアでは、安全性が高く、健康的な生活環境と労働環境を提供する不動産への需要が高まっており、より効率的な不動産シフトしていくとした。

少子高齢化・人口減少の進展

空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化

新技術の活用・浸透

働き方改革の進展

グローバル化の進展

インフラ整備の進展による国土構造の変化

地球環境問題の制約

健康志向の高まり

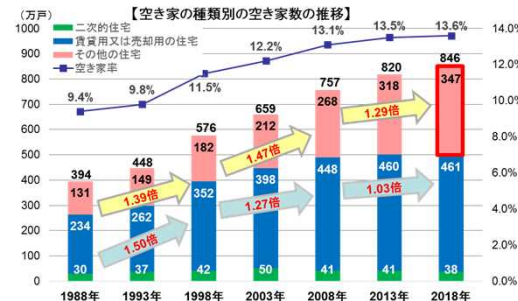
自然災害の脅威

【日本の将来推計人口】



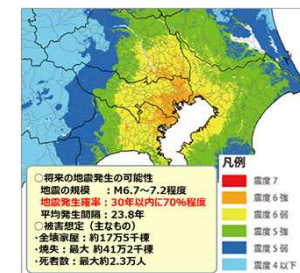
少子高齢化が一層進展し、本格的な人口減少局面に突入。

【種類別空き家の推移】



空き家は増加傾向にあり、今後もその傾向が続く見込み。

【首都直下地震の震度分布と被害想定】



出典：地震調査研究推進本部HP、首都直下地震対策検討WG最終報告

巨大地震への備えが必要。

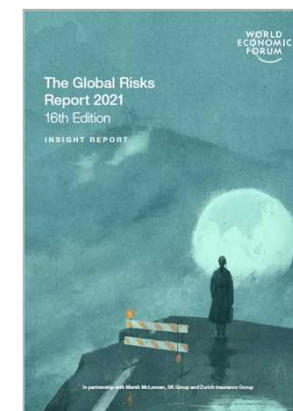
S (社会課題) 分野の関心の高まり

- 世界経済フォーラムが毎年発表する「グローバルリスク報告書」の2021年版によると、世界のリスクにおいて環境、社会リスクは大きな位置を占めており、これらのリスクへ対応する企業が増えている。

グローバルリスク報告書

- 社会、経済、環境、地政学、テクノロジー分野の今後10年間のグローバルリスク35テーマを発生可能性とインパクトの観点から分析した調査報告書
- 専門家、各界の意思決定者やグローバル・リーダー約1,000人からのアンケート結果を収集して分析

	「発生の可能性」トップ10	「影響の大きさ」トップ10
1	激甚な気象現象（洪水、嵐）	伝染病の蔓延
2	気候変動の緩和・適応の失敗	気候変動の緩和・適応の失敗
3	人為的な環境破壊	大量破壊兵器
4	伝染病の蔓延	生物多様性の喪失
5	生物多様性の喪失とエコシステム棄損	天然資源を巡る危機
6	デジタル技術や情報の独占	人為的な環境破壊
7	デジタルへのアクセスの不平等	市民生活の危機
8	国家間関係の分裂	激甚な気象現象（洪水、嵐）
9	サイバーセキュリティの不全	債務危機
10	市民生活の危機	ITインフラの崩壊IT



地域社会・経済への寄与の類型化のアプローチ（令和2年度調査）

- UNEP FIの不動産に関するESG枠組みにおける地域・社会経済への寄与への該当項目、海外企業の開示事例、GRIやSASBの開示基準、GRESBやDJSIの評価機関の指標を基に整理した。

国際的な枠組み UNEP FIポジティブインパクト 不動産投資フレームワーク



UNEP FI 責任不動産投資



国際的な方向性に則り、地域・社会経済への寄与に関する項目の整理

地域社会・経済への寄与の類型化(案)

大項目	小項目
経済効果の創出	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 経済効果の創出 ✓ 雇用の創出(不動産開発、建設、運用)
移動環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 主要交通機関へのアクセシビリティ向上 ✓ ウォークアビリティの向上
不動産利用者の健康性・快適性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 健康性・快適性に配慮した不動産設計 ✓ 地域住民への健康性・快適性の向上 ✓ 【商業施設】来訪者への健康性・快適性の向上(例:高齢者・子育て家族が利用しやすい空間設計) ✓ 【オフィス】働く人の健康性・快適性の向上(例:多様な人材や働き方をサポートする環境整備)
防災を含めた安全・安心な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自然災害に強い不動産の提供 ✓ 不動産整備を通じた犯罪率の低減 ✓ 災害時の防災拠点・避難所機能の提供
利用者間の交流活性化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コミュニティスペース設置による交流活性化 ✓ コラボレーション・イノベーション誘発

国際的なフレームワークに則った、海外企業における地域・社会経済への寄与に関する開示内容の整理

海外企業の開示事例



開示フレームワーク

ESG評価機関



参考資料

SDGs は企業価値創造に影響

- SDGsは、2012年6月にブラジルで開催された国連持続可能な開発会議（リオ+20）において、経済、環境、社会分野の3つの側面に統合的に対応するための目標として、2015年の国連総会で策定することが合意された。
- これまで別々であったMDGs などの開発プロセスと持続可能な開発（主に環境分野）に関するプロセスが統合され、2015年以降の共通目標として2030年を年限とした17の国際目標が掲げられた。

SDGsのポイント



普遍性 先進国を含め、**全ての国が行動**

包摂性 人間の安全保障の理念を反映し「**誰一人取り残さない**」

参画型 **全てのステークホルダーが役割を**

統合性 社会・経済・環境に**統合的に取り組む**

透明性 **定期的にフォローアップ**

17項目の目標の概要

目標 1 あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる

目標 2 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する

目標 3 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する

目標 4 すべての人々への包摂的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する

目標 5 ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワメントを行う

目標 6 すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する

目標 7 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する

目標 8 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する

目標 9 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る

目標 10 各国内及び各国間の不平等を是正する

目標 11 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

目標 12 持続可能な生産消費形態を確保する

目標 13 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる

目標 14 持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する

目標 15 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する

目標 16 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

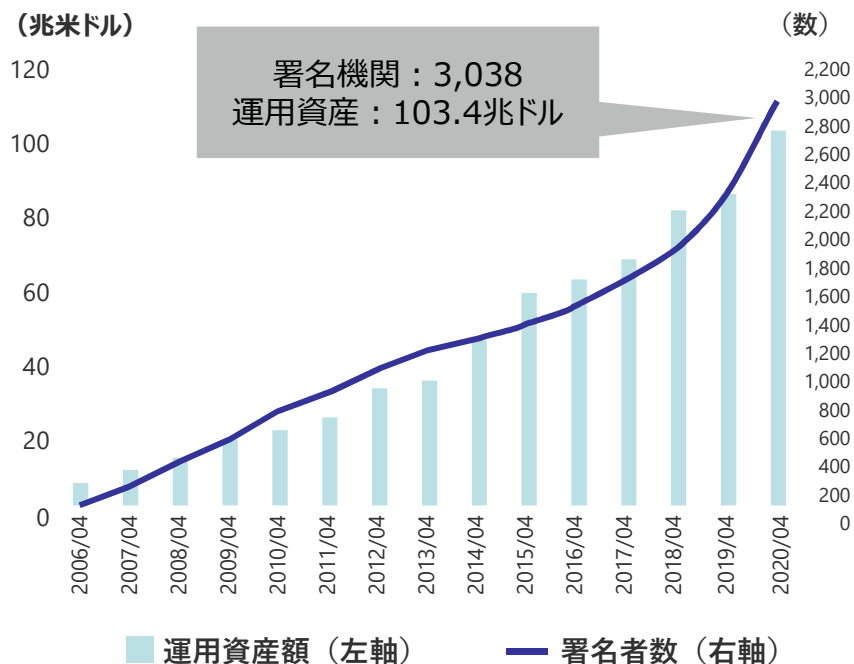
目標 17 持続可能な開発実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

出所：グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンHP https://ungcn.org/sdgs/files/SDG_COMPASS_Jpn.pdf、
外務省HP「持続可能な開発目標（SDGs）達成に向けて日本が果たす役割」

PRI署名機関と投資規模の拡大

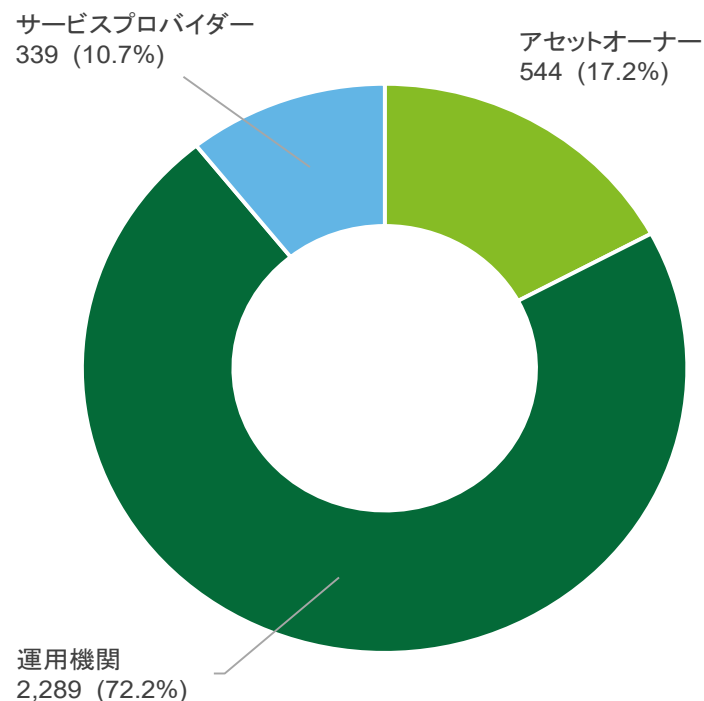
- ESG投資の拡大トレンドが国内外で進んでいる。
- 2006年の公表から20年近く、国連責任投資原則（PRI）の署名機関数は拡大をたどり、2020年4月時点でのPRI署名機関3,038の運用資産合計額は約100兆ドル。
- 約15年間、年率25%で継続的に増加している。

PRI署名機関数と運用資産額の推移



- ✓ 署名機関数・運用資産額ともに14年連続増加
- ✓ 2020年のPRI署名機関は昨年対比128%増

PRI署名機関のタイプ別内訳



- ✓ タイプ別では、アセットオーナーが全体の2割弱

※サービスプロバイダーとは、金融に関連する情報提供などのサービスを提供する企業または組織を指す

UNEP FIが不動産投資に求める要綱

- 2006年のPRI策定以降、ESG投資は不動産分野においても検討が進められ、UNEP FI不動産ワーキンググループでは、「責任不動産投資（PRI）」を提示している。
- 「10か条の責任不動産投資戦略」（2007年）には、省エネだけでなく、ESG投資のS（社会分野の課題）についても、歩行に適した土地整備、安全衛生、労働福祉、地域市民としても活動などに関して示されている。

責任不動産投資（2007年）

- ✓ 2006年における国連責任投資原則（PRI）発足を受けて、UNEP FI不動産ワーキンググループが、PRIを不動産投資に適用する考え方を整理したもの。
- ✓ 責任不動産投資戦略として、下記10箇条を提唱。

1. 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など）
2. 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など）
3. 自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
4. 歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など）
5. 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土壌地の再開発など）
6. 安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）
7. 労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザインなど）
8. 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、国連責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
9. 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
10. 地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、自治体に対する不当な影響の排除など）

- 企業は、GRI (Global Reporting Initiative)、SASB(Sustainability Accounting Standard Board)など複数の開示フレームワークを参照としながら、企業価値創造につながるESG観点の開示を進めている。



【GRI】

概要	<p>環境に責任を持つ経済のための連合(CERES(セリーズ):Coalition for Environmentally Responsible Economies)と国連環境計画の主導により設立された、サステナビリティに関する国際基準の策定を行う非営利団体。</p> <p>サステナビリティ報告書についてのガイドラインであるGRIガイドラインを公表し、国際的な投資を受ける企業等を中心に、世界的に広く普及。「非財務情報・多様性情報の開示に関する指令」に準拠するフレームワークとして参照されている。</p>
特徴	<p>企業が、経済、社会、環境に与えるインパクトを公表する際のベストプラクティスを提示するための規準として策定。</p> <p>企業が、マテリアリティを自ら設定し、マネジメント手法や評価手法とともに開示を行う。</p> <p>マルチステークホルダーによる利用を想定。</p>
最近の動向	<p>2013年：GRIガイドライン第4版発行(G4ガイドライン)</p> <p>2016年：GRIスタンダード2016発行</p> <p>2018年：GRIガイドラインからGRIスタンダードに移行</p>
不動産業界との関係	<p>GRI-G4の建設不動産セクター開示項目(Construction and Real Estate-Sector Disclosures)が参考になる。</p> <p>建設不動産セクターに該当する企業は、一般向けのGRIスタンダードを参考にするとともに、このセクター開示項目なども参照してマテリアリティを特定して開示することが期待されている。</p>

出所：GRIウェブサイト



【SASB】

概要	<p>アメリカのサンフランシスコを拠点として設立された民間団体。</p> <p>米国に上場している企業が、法律に従ってサステナビリティ情報を開示する際に、任意の形で使用される基準として策定。</p>
特徴	<p>業種ごとに一般的なマテリアリティを予め定め、最低限開示すべき情報を絞り込んでいる。</p> <p>直接的には、米国証券取引委員会(SEC)に財務報告書類の提出義務を負う上場企業が想定されており、開示情報の利用者としては投資家が想定されている。</p>
不動産業界との関係	<p>不動産に関しては、「サステナブル会計基準：不動産」が刊行されており、エネルギー効率、水利用効率、テナントとの協働、気候変動への適応といった項目が不動産に関する主要な課題として設定されており、それぞれの項目についてKPIが定められている。</p>

出所：SASBウェブサイト

出所：国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会中間とりまとめ」(資料編)

海外事例における開示動向①

- Dexus社は、自社の価値創造に資する資源として5つの要素を特定。このうち「不動産」と「顧客及びコミュニティ」にもたらす価値として、雇用の創出効果や地域における経済効果を定量的に開示している。

Dexus社における5つの価値創造要因

Key resources	How our key resources are linked to value creation
Financial 	<p>Our financial resources are the pool of funds available to us for deployment, which includes debt and equity capital, as well as profits retained from our property management, development and trading activities. This also includes the financial capital from our third party capital partners which we deploy on their behalf.</p> <p>Our prudent management of financial capital underpins the delivery of superior risk-adjusted returns to Dexus Security holders with a through the cycle target for Adjusted Funds From Operations (AFFO) per security growth of 3-5% and Return on Contributed Equity (ROCE) of 7-10%. Our policy is to pay distributions to Security holders on a regular basis.</p>
Properties 	<p>As a real estate company, our properties are central to how we create value. We actively manage our property portfolio to enhance its potential, while unlocking further value by developing our properties to further enhance quality in their current use, or for higher and better uses.</p> <p>Our portfolio is concentrated in Australia's major cities, which we help shape as leading destinations to live, work and play.</p>
People and capabilities 	<p>We are a passionate and agile team who want to make a difference. We focus on sustaining a high-performing workforce supported by an inclusive and diverse culture.</p> <p>Our intellectual capital enables us to instil strong corporate governance, sound risk management and maintain a focus on safety at all levels of our business.</p>
Customers and communities 	<p>Our capacity to create value depends on strong relationships with our customers, local communities and suppliers.</p> <p>We work in partnership with our customers to provide engaging and productive spaces that anticipate their evolving needs.</p> <p>We support the communities in which we operate in recognition of their contribution to the activity and vibrancy of our spaces.</p> <p>We partner with our suppliers to deliver our development projects and manage our properties more efficiently, while maintaining a proactive focus on safety.</p>
Environment 	<p>The efficient use of land, resources and sound management of environmental risks supports our creation of value through delivering cost efficiencies and operational resilience.</p> <p>We understand, monitor and manage our environmental impact, setting short-term and long-term measurable environmental performance targets.</p> <p>We prepare for the physical impacts of climate change, while harnessing opportunities that support the transition to a low carbon economy.</p>

不動産の もたらす価値

- **建設による雇用の創出効果：10,149人**
- **オーストラリア経済に対する追加的な総付加価値（GVA）：1.6億ドル**
- **グループの不動産ポートフォリオの価値：31.8億ドル**
- **自社が所有するオフィスの占有率：98.0%**
- **グループの開発パイプライン：71億ドル**
- **将来の開発機会：22億ドル**



顧客及び コミュニティの もたらす価値

- **寄付やボランティアを通じた地域経済への貢献：120万ドル**
- **調達業務を通じた地域経済における消費額：5億5千万ドル**
- **顧客満足度：ネットプロモータースコア46点**



自社の価値創造要因として、財務的資源（Financial）、不動産（Properties）、従業員（People and capabilities）、顧客及びコミュニティ（Customers and Communities）

出所：国土交通省 不動産分野におけるESG-TCFD実務者WG 第3回実務者WG「資料4-1 不動産分野のSを取り巻く状況」

海外事例における開示動向②

- Kilroy Realty CorporationとLendlease社は、自社不動産に関するウォーカビリティについて、定量的なスコアまたは事例紹介の形で開示している。

Kilroy Realty Corporationの開示例

- 自社が開発した不動産のウォーカビリティを定量的に開示。指標にはWalk Score社が提供する「Walk Score」を使用。



CROSSING 900

Exceeding 900, our 347,269 square foot office complex fully leased to Box in Redwood City, CA, earned Fitwel certification in 2018. With a Walkscore of 98, the building's location featuring nearby alternative transit and area amenities such as walking trails, retail and restaurants, provides tenants with a good foundation for an active lifestyle. Complementing the building location are its many active design features, including creative gardens throughout the campus, secure bike storage, mothers' rooms, multiple themed multi-purposes spaces for food preparation with healthy ingredients and green architecture, and active work spaces for tenants.

AVERAGE WALKSCORE of our existing portfolio: 70

自社不動産のWalk scoreの平均: 70点

Crossing 900はカリフォルニア州レッドウッド市に位置する347,269平方フィートの複合型オフィスです。(中略) **Walk score 98点**を持ち、近隣に代替交通機関やウォーキングトレイル、小売店、レストランなどの施設を備えた立地は、アクティブなライフスタイルのための優れた基盤をテナントに提供します。

【参考：Walk scoreとは】

- 米国Walk score社が提供するウォーカビリティに関する指標。
- 当該地域について、歩行ルートや、近隣施設までの距離、人口密度、交差点の数等のデータに基づき、ウォーカビリティを0～100点で点数化。

Lendlease社の開示例

- 自社が開発に従事したDarling Harborについて、シドニーで最もウォーカブルと言及するとともに、当該地域で生み出す経済効果を開示。



Connected developments. At scale, they address new city living.

Darling Harbour, A precinct transforms.

Darling Square, A carefully crafted new neighbourhood.

Community services at the heart

我々の事業は、開発利益47億ドル、建設収入30億ドル、14億ドルの運用資産 (funds under management) を生み出しました。NSW州政府とのPPPで建設した国際コンベンションセンターは、今後25年間でNSWに50億ドルの経済的な利益をもたらすと予測されています。

我々の事業は、開発利益47億ドル、建設収入30億ドル、14億ドルの運用資産 (funds under management) を生み出しました。NSW州政府とのPPPで建設した国際コンベンションセンターは、今後25年間でNSWに50億ドルの経済的な利益をもたらすと予測されています。

2019年、当社の事業の最後のピースが完成しました。Darling Squareには、1,500のアパートメントが存在し、3,000人のビジネスパーソンと、1,300人の学生が住むことができます。**ここはシドニーで最も“Walkable”な街としてデザインされています。**