

# 第2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

## 第1回検討会の振り返りと 検討事項及び進め方について

---

令和3年11月5日

# 1.第1回検討会の振り返り

## 2.検討事項及び進め方について

# 課題認識(前回検討会資料のまとめ)

|              |   |
|--------------|---|
| <p>社会課題</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 少子高齢化など従来からの社会課題に加えて、テレワークの進展等による多様な働き方・暮らし方などの<b>新しい課題（展望）</b>にも対応が不可欠。</li> </ul>  |
| <p>ESG投資</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会的課題の解決に資する不動産への投資は、地域（住民・企業等）、地域金融機関、行政として、望ましい投資対象の一つである。</li> <li>● 脱炭素を中心に、ESG投資が世界的な潮流となる中、より多くの投資（機関投資家、地域金融機関、事業者、個人等）が<b>S（社会課題）分野の解決にも振り向けられる環境整備が必要</b>ではないか。</li> <li>● 「社会」へのインパクトは評価が明確ではなく、投資家の立場によっても判断は様々であるため、<b>インパクトの評価の視点（項目、内容、開示評価手法等）を整理および評価を明確化することで①機関投資家、金融機関等の投融資先の範囲を広げ、②新たな個人・企業等による能動的に投資に参加する機会を創出できないか。</b></li> </ul> |
| <p>情報開示</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 情報開示の枠組みが一定程度整備されている社会的課題はある。</li> <li>● しかし、S分野の中でも<b>不動産として特に関わりの深い情報開示の枠組みにおいては明確化されていない社会的課題や取組が存在する。</b></li> <li>● 先進企業では、ESGに関する取組の開示事例において重要課題（マテリアリティ）の中でS（社会課題）分野のテーマを設定し、それに紐づく定量目標の設定をしている。ただ<b>目標設定に関しては、重要課題（マテリアリティ）の一部にとどまっている場合もある。</b></li> </ul>  |

不動産分野におけるS（社会課題）に対応した評価分野・項目や評価方法、情報開示の枠組みを整理することが必要

# 前回の討議事項について

## ① 検討事項

- 不動産分野における社会的課題に対応した評価分野・項目を検討するにあたり、注目・考慮すべき社会課題や社会動向やESGの取組等があるか。

## ② 評価分野・項目の整理イメージと整理方針（案）

- 不動産分野におけるS（社会課題）分野の評価事項の整理イメージ（SDGsの目標を念頭に評価分野を整理・インパクト評価の枠組みをもとに評価指標を設定）に記載した項目について、追加や変更すべきものはあるか。
- 課題意識を踏まえ、評価分野・項目の整理方針（案）は、適切であるか。追加すべき事項等はあるか。
- 評価分野や項目の検討にあたって、その他留意すべきことはあるか。

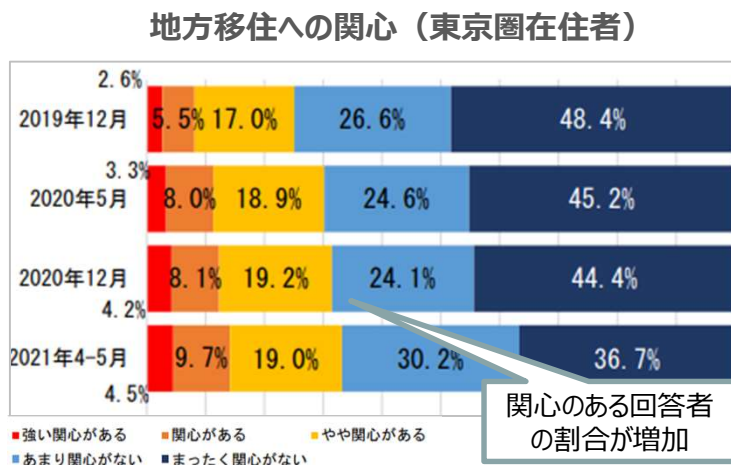
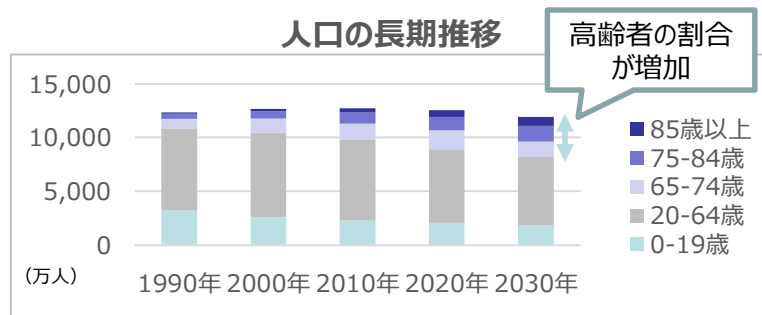
## ③ 参照評価指標（案）、参考事例

- 参考とする評価指標（案）の他に、参照すべき認証・評価制度等があるか。
  - ・ESG評価
  - ・不動産認証
  - ・評価指標 等
- 提示した国内企業・団体の取組事例の他に、注目すべき事例はあるか。

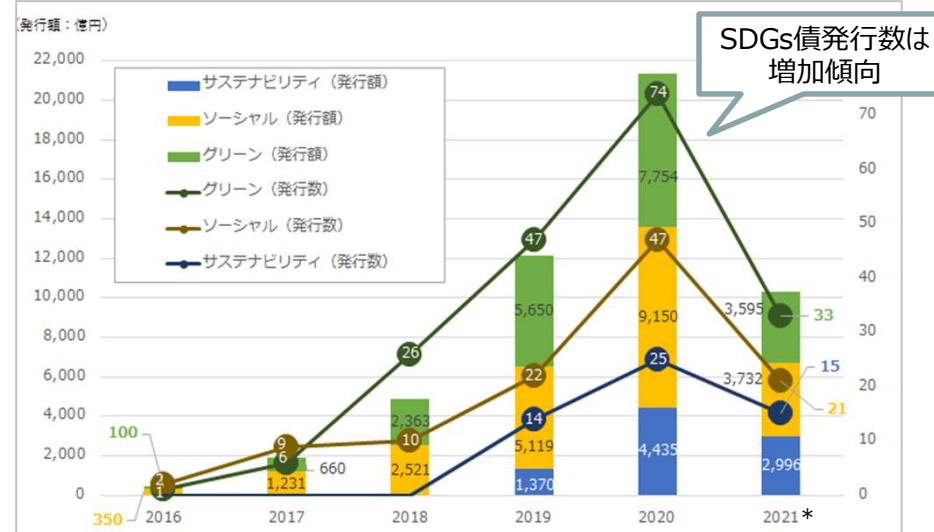
1. 第1回検討会の振り返り

**2. 検討事項及び進め方について**

- 社会的課題の解決に資する不動産への投資は、地域（住民・企業等）、地域金融機関、行政として、望ましい投資対象の一つである。少子高齢化や自然災害への脅威、地域活性化など従来からの社会的課題に加えて、テレワークの進展等による多様な働き方・暮らし方などの新しい課題（展望）にも対応が不可欠。
- 脱炭素を中心に、ESG投資が世界的な潮流となる中、より多くの投資（機関投資家、地域金融機関、事業者、個人等）がS（社会課題）分野の解決にも振り向けられる環境整備が必要ではないか。



### 日本国内で公募されたSDGs債の発行額・発行件数の推移



\*2021年データは2021年6月起債分までの発行状況

出所：厚生労働省“令和2年版厚生労働白書”、内閣府“第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査”、日本証券業協会“SDGs債の発行状況”

# インパクトを追求するESG金融について

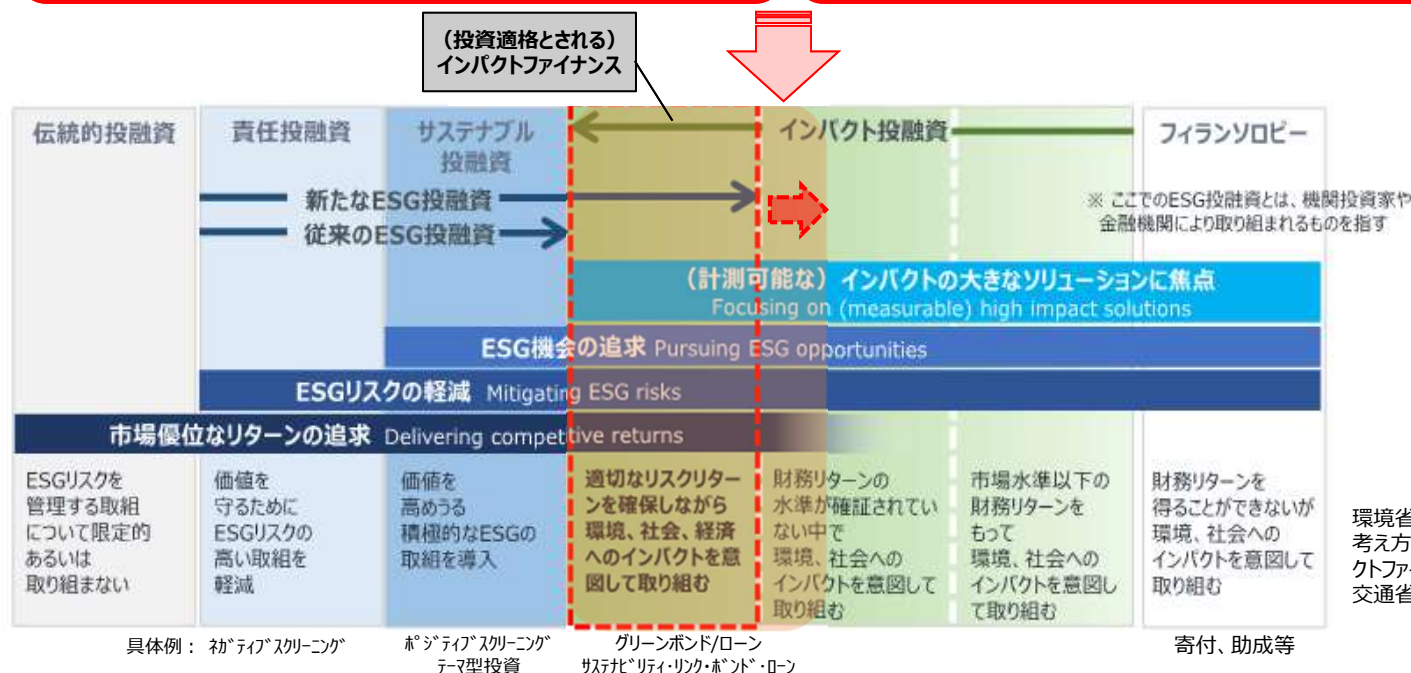
- 「インパクトファイナンス」は、明確にインパクトを意図する点、インパクトの測定を行う点が特色であり、ESG金融の発展形といえる。インパクト投融資のうち、「財務的なリスクリターンを確保」するいわゆる投資適格とされるものと考えられる。
- 「社会」へのインパクトの評価の整理により、インパクトファイナンスの普及にもつながり、大規模なESG金融の資金が社会課題への対応する取組の原資として発展する潜在性があると考えられる。

「社会」へのインパクトは ①評価が明確ではなく、②投資家の立場によっても判断は様々。

インパクトの評価の視点(項目、内容、開示評価手法等)を整理。

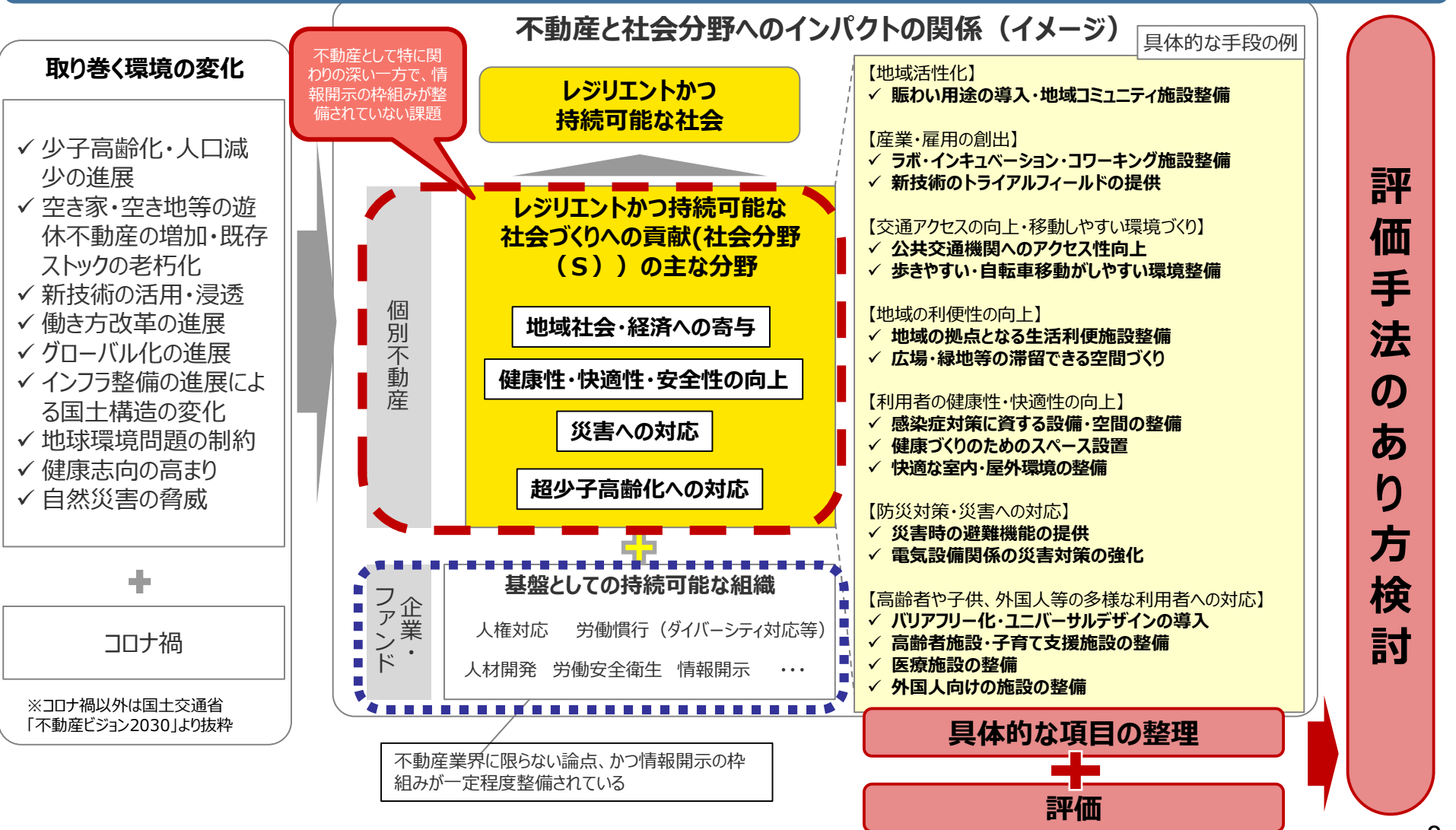
①現時点ではESG投融資としては曖昧な部分をESG投資に取り込み、機関投資家、金融機関等の投融資先の範囲が広がられないか。

②評価を明確化することで、新たな個人・企業等による能動的に投資に参加する機会を創出できないか。



# 我が国不動産において期待される社会分野（S）へのインパクト 国土交通省

- 地域社会との強いかわりをもつ不動産は、SDG s の目標のひとつであるレジリエントかつ持続可能な社会づくりに向けて貢献することができる。昨年度調査においては、主な分野は「地域社会・経済への寄与」、「健康性・快適性・安全性の向上」「災害への対応」「超少子高齢化への対応」と整理を行った。



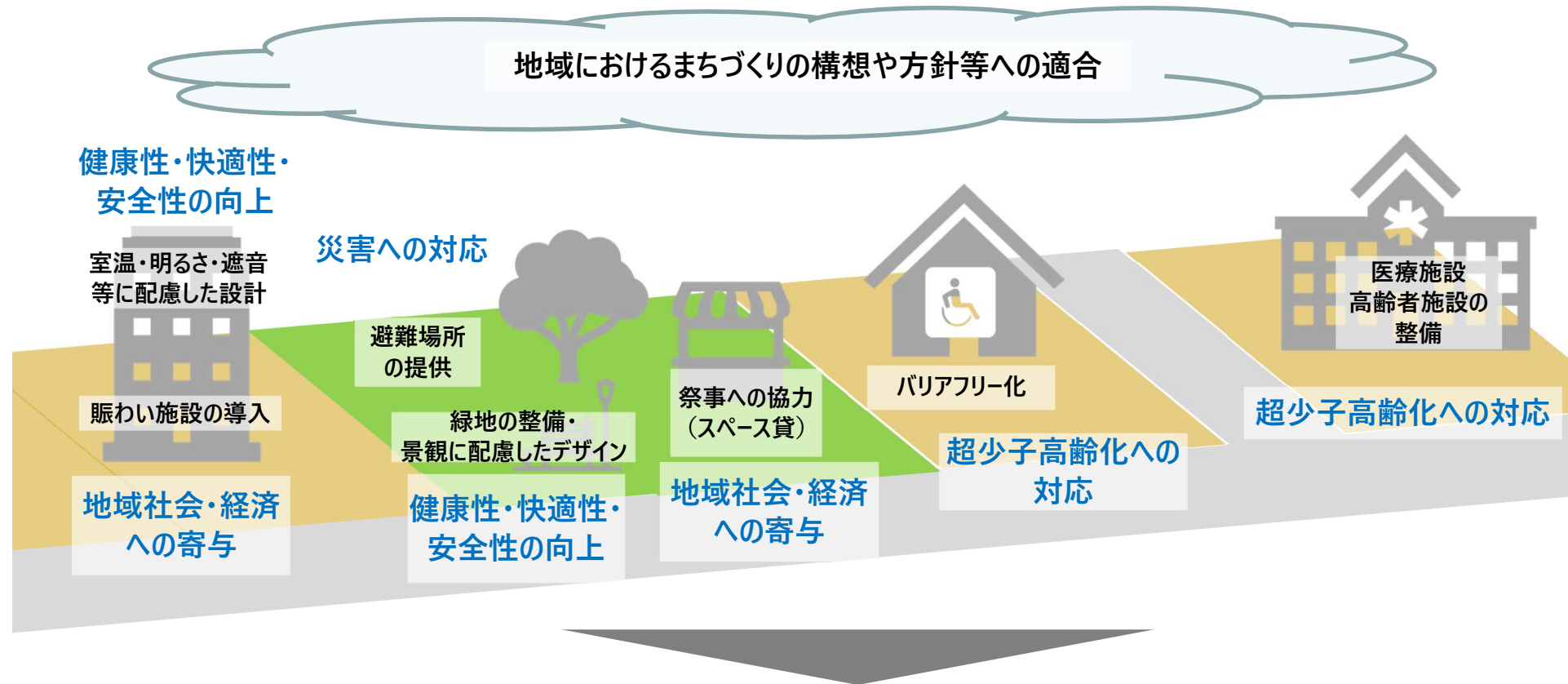
不動産業界に限らない論点、かつ情報開示の枠組みが一定程度整備されている



# 不動産分野におけるS（社会課題）分野へのインパクトのイメージ

- 不動産の整備により、地域社会・経済への寄与や災害への対応、超少子高齢化社会などへの対応、利用者の健康性・快適性の向上等、S（社会課題）分野へのインパクトが創出される。
- 我が国の社会的課題を念頭に、個別不動産（建物・敷地）が社会に対して創出するインパクトについて評価を行う。

## 地域社会・経済への寄与



個別不動産（建物・敷地）が社会に対して創出するインパクトを評価する

- 我が国における社会課題に対応した事業への投資機会の創出や、S（社会課題）に対応した事業の実施・情報開示を促進するため、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、**不動産分野におけるS（社会課題）に対応した評価分野・項目を整理。**  
（なお、次年度に、評価項目の評価方法の例を検討予定。）

## 不動産分野における社会課題分野の評価事項の整理イメージ

| SDGs 目標                 | 社会課題          | 評価テーマ                    | 評価分野  | アクティビティ<br>(評価項目) | アウトプット                | アウトカム                       | インパクト            | 環境分野への<br>インパクト |
|-------------------------|---------------|--------------------------|-------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
| # 3<br>すべての人に<br>健康と福祉を | 健康な暮らし<br>の実現 | 健康で安全・<br>安心な生活<br>環境の整備 | 健康づくり | 運動スペースや器具の<br>設置  | 運動スペース<br>や器具の設<br>置数 | 運動施設の利<br>用者数の増加<br>(1日当たり) | 健康維持・向<br>上者数の増加 | -               |
| XXX                     | xxx           | XXX                      | XXX   | XXX               | XXX                   | XXX                         | XXX              | XXX             |
| XXX                     | xxx           | XXX                      | XXX   | XXX               | XXX                   | XXX                         | XXX              | XXX             |

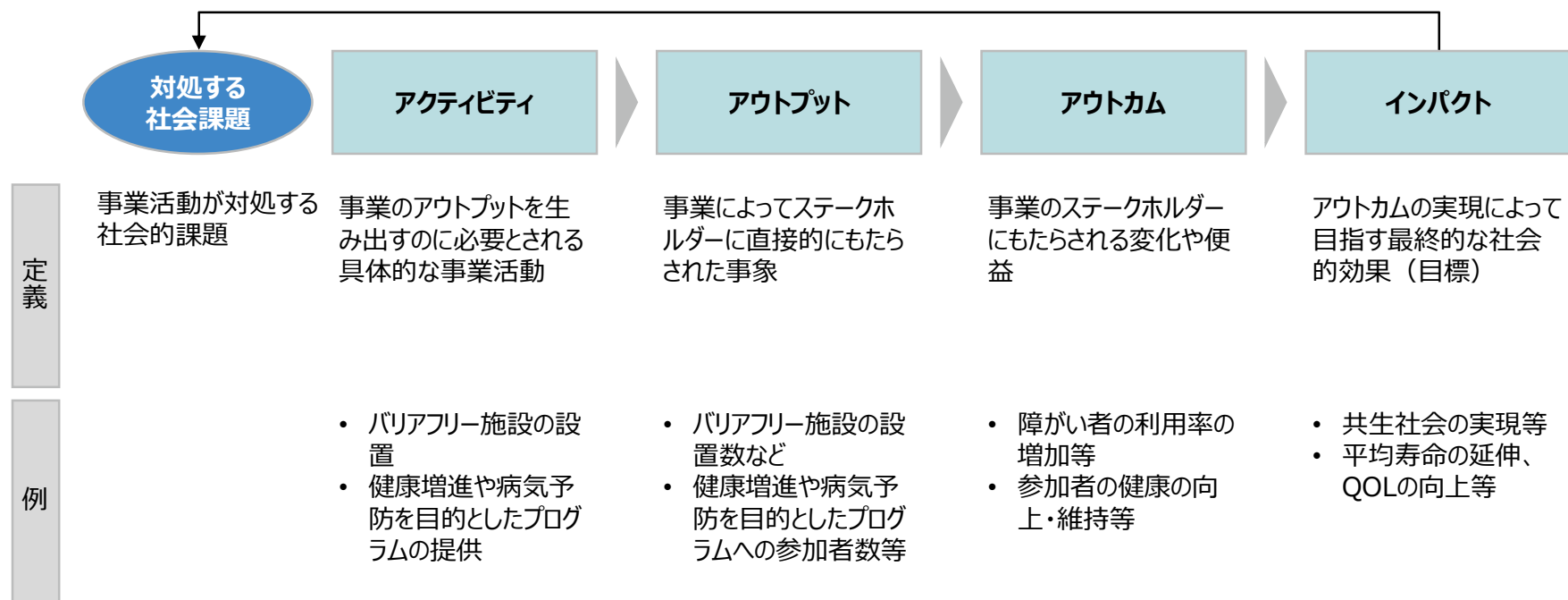
SDGsの目標や不動産のS(社会課題)分野において社会課題を念頭に整理

アウトプット・アウトカムを意識して、整理

# 評価分野・項目の整理における留意点

- 評価分野・項目の整理にあたり、**評価項目（アクティビティ）、アウトプット、アウトカム、インパクトの考え方**については、金融庁において公表された「**ソーシャルボンドガイドライン（案）**」※を参考とする。

## 事業活動とアウトプット・アウトカム・インパクトの関係と定義



※金融庁において今年7月に公表。今後、パブリックコメントを参考に、最終的な決定がされる予定。

出典：ソーシャルボンドガイドライン（案）を参考に作成

# 評価分野・項目整理の方針

- CASBEE、DBJGreen Building認証等の**不動産認証**や不動産企業等を対象とした**ESG評価**、**ESG評価指数等における評価項目**、我が国における社会的課題に対応した個別不動産における**国内の実際**の取組事例をもとに、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、**整理**を行う。
- 不動産事業を行う**企業**、不動産の**投資家の双方の立場**から検討し、**共通言語となるものを整理**する。
- **評価の対象は、個別不動産の整備、運営、利活用に関連する取組**とする。
- 整理する評価分野・項目は、インパクト投融資におけるインパクトの評価に限らず、**社会的課題に対応した不動産に関する取組を評価する際にも活用可能なもの**とする。
- **定性的な評価指標**となる可能性がある評価項目についても**整理の対象**とする。
- **アウトプット、アウトカムのイメージを念頭**において、評価項目の整理を行う。
- **環境分野においても評価可能なものは、その旨分かるように整理**する。

## 第1回～第2回 検討会

### 昨年度調査

| 項目 | 内容      | 評価方法     | 評価結果 |
|----|---------|----------|------|
| 環境 | CO2削減率  | 目標値との乖離率 | 達成率  |
| 社会 | 労働災害発生率 | 前年比      | 改善率  |
| 経済 | 売上高増進率  | 目標値との乖離率 | 達成率  |

- GRESB不動産評価
- 開示フレーム（GRI、SASB）
- UNEPFI責任不動産投資戦略
- 調査対象の海外企業の開示情報等



### 不動産関連評価指標等 (CASBEE、WELLなど)

| 指標名    | 評価項目      | 評価方法     | 評価結果 |
|--------|-----------|----------|------|
| CASBEE | エネルギー消費効率 | 目標値との乖離率 | 達成率  |
| WELL   | 健康・快適性    | 目標値との乖離率 | 達成率  |

### ESG認証（FTSE、Msci） EU ソーシャルタクソノミー

## 第1回～第5回検討会



意見交換  
事例発表・紹介

来年度整理

| SDGs 目標 | 社会課題         | 評価テーマ          | 評価分野 | アクティビティ（評価項目）                   | アウトプット   | アウトカム               | インパクト        |
|---------|--------------|----------------|------|---------------------------------|----------|---------------------|--------------|
| 目標3     | すべての人に健康と福祉を | 健康性・快適性・安全性の向上 | 健康   | 運動スペースや器具の設置、通勤時に気軽に運動が出来る施設の設置 | 運動施設の設置数 | 運動施設の利用者数の増加（1日当たり） | 健康維持・向上者数の増加 |

ソーシャルボンドガイドライン（案）を参考とした整理表

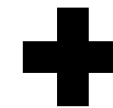
※アウトカムやインパクトに関しては先進企業のKPI事例や評価指標を一部参考にしていく

反映

## 中間とりまとめ

## 第3回検討会

### 資料調査



### ヒアリング調査



等

# 国内事例の対象企業一覧

- 首都圏以外も含む不動産企業をメインとしつつ、まちづくりに携わる企業も加えて調査を行う。
- 様々な事業分野からヒアリングできるよう、対象を設定した。

| #  |            | 認証・評価指標                        | 検討会での事例紹介 | ヒアリング調査 | 資料調査 |
|----|------------|--------------------------------|-----------|---------|------|
| 1  | 不動産        | 三井不動産 株式会社                     | ●         |         |      |
| 2  |            | 三菱地所 株式会社                      | ●         |         |      |
| 3  |            | 東急不動産 株式会社                     |           | ●       |      |
| 4  |            | 東京建物 株式会社                      |           | ●       |      |
| 5  |            | 野村不動産 株式会社                     |           | ●       |      |
| 6  |            | 近鉄不動産 株式会社                     |           |         | ●    |
| 7  |            | 京阪電鉄不動産 株式会社                   |           |         | ●    |
| 8  |            | JR西日本不動産開発 株式会社                |           |         | ●    |
| 9  |            | 阪急阪神不動産 株式会社                   |           |         | ●    |
| 10 | まちづくり      | 独立行政法人 都市再生機構                  | ●         |         |      |
| 11 |            | ヤマガタデザイン 株式会社                  | ●         |         |      |
| 12 |            | 株式会社 緑葉社<br>/特定非営利活動法人 ひとまちあーと | ●         |         |      |
| 13 |            | 株式会社 Studio-L                  |           | ●       |      |
| 14 | 商業施設開発     | NTTアーバンソリューションズ株式会社            |           | ●       |      |
| 15 | 小売り施設の商業施設 | カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社          |           | ●       |      |

- 関西4社（近鉄不動産（株）、京阪電鉄不動産（株）、JR西日本不動産開発（株）、阪急阪神不動産（株））を対象に資料調査を実施中。
- 4社とも、HDの報告書やレポート内での、社会課題に対応した取組や指標の管理は進んでいるが、不動産事業者単体での内容の開示は少ない。
- 不動産事業者の報告書やHP内では、社会課題に対応した取組は、事業紹介の「まちづくり」のパートで記載されているケースが多い。

|   | 調査内容   | 調査方法  |
|---|--|---|
| ① | 認証制度の評価指標にはないが、事業者が実施している社会課題に対応した取組と評価指標                            | ヒアリング、資料にて調査<br>(調査参考例)<br>・東急不動産HD：「コミュニティ活性化施策数」や「建築物の安心安全対策強化割合」などのKPIを設定<br>・野村不動産HD：目標値は未設定だが、マテリアリティ関連の実績値として「管理物件の防災訓練実施率」「地域交流イベントの開催件数」を開示 |
| ② | 社会課題への対応の文脈では紹介されていないが、「まちづくり」や消費者ニーズに対応した事業の事例紹介として開示されている取組や取組状況指標 | ヒアリングと資料にて調査<br>(調査参考事例)<br>・阪急電鉄、阪神電気鉄道、JR西日本らが参加する、梅田地区エリアマネジメント実践委員会：活動指標案として「魅力PRの官民連携策数」「多連携による獲得財源額」を挙げている。                                   |
| ③ | 不動産のSに関連する認証や評価基準の取得状況や今後の対応方針                                       | ヒアリングにて調査<br>(調査参考例)<br>・関西4社はCASBEE、DBJ Green Building認証、ABINCなどを取得。<br>阪急阪神HDは環境認証取得率100%を目標として掲げている。<br>・認知しているが取得していない場合、その理由は何か                |
| ④ | 不動産の社会的課題への対応に関する投資評価  | ヒアリングにて調査<br>・評価対象と認識しているか<br>・評価対象と認識していない場合、その理由は何か   |