

第 2 回検討会における意見の概要

不動産の S 分野における評価分野等の整理（たたき案）について

【整理の方法や視点について】

- SDGs から考えるのではなく、企業のマテリアリティと同様、社会課題から考え、最終的に SDGs に紐付けるというアプローチをとるべき。
- S 分野といっても非常に範囲が広いため、S 分野の社会を支える「人」に的を合わせるべきでは。不動産に関わる人は所有者、運用者、PM、BM、投資家、サプライヤー・・・と幅広く存在しているので、今回はどこに照準を合わせるのか検討する必要がある。照準が定めれば、その不動産の S 分野におけるそれぞれの不動産に関わる「人」からみた具体的な課題を抽出し、具体的な施策を講じればよいと考える。さらに、その施策が定量的に見える化でき、モニタリングすることができれば、ベストと考える。
- 社会課題は多くが「ひと」にまつわる課題なので、貧困、孤独、健康、などの「ひと」にまつわる課題で検討すれば、ある程度網羅することもできるのではないか。
- 対象を都市、街、不動産（設備を含む）を意識して、整理するとよい。
- 個別不動産、まちづくり/エリア、都市のレイヤーについては、都市（特に大都市）は本検討会で議論する対象としては大きすぎるため、個別不動産+まちづくりをスコープにすべきと考える。その際、まちづくり/エリアは人によってイメージする規模感が違うので、LEED-NDなどを参考に、エリアの規模感を大まかに設定すると議論のレベル感が揃うと考える（地方都市の場合、エリア=都市になる場合もあると思われる）。
- 吾田委員の発表にあったサプライチェーンについては、国を越えた調達元という観点から考えると、多様性に含まれる。また、雇用機会の創出はサプライチェーンの後ろのほうに位置しており、不動産が及ぼす下流でのメリットといえる。このサプライチェーンの視点からも検討すべき。
- グローバルな基準から単に KPI を抜いて接続するだけでいいのか、重みづけをどうするのか、あるいは日本固有の事情として自然災害へのレジリエンスをどう反映させるか等は今後議論していくべき。
- SDGs の 169 のターゲットを全部チェックして、その結果、評価項目として参照すべきところは参照し、そうでなければつくり、社会課題を評価することができない評価項目は落としていく検討方法も考えられる。
- 退職金の運用を行う個人投資家など地方で一定程度の資産を保有している人や市民ファンド等に訴求できる指標や、評価についてわかりやすく示す仕組みが必要ではないか。
- 日本の不動産における社会課題解決に関する独自の評価軸があっても良いと考え

る事業者や投資家が多数いる中で、グローバルな ESG 評価軸とどこが一緒でどこが違うのか、違う理由は何かが整理されているとよい。

- 評価項目により、インパクトが実現するタイムスケールが異なる。不動産に備えればすぐ出るベネフィットと、じっくり時間をかけて実現するインパクトがあるので、そういった観点も整理できるとよい。
- 今後インパクトを考えるうえで、インパクトが及ぶ範囲というのも非常に個別性があることから、地域なのか、建物の中なのか、この範囲も何らか表現できるとよい。

【評価分野等の項目について】

- 人権の課題は投資家からの関心が高く、また、個別不動産の調達にも関わる課題のため、盛り込むべき。
- 教育の観点は重要であり、取り上げるべき。また、そこに「子ども食堂」の取組を含めるべきと考える。
- SDGs ゴール5番の「ジェンダー平等を実現しよう」に関連して、女性の活躍推進の取組として保育所誘致を実施している事例がある。子育て支援は既に「人や国の不平等をなくそう」「すべての人に健康と福祉を」に記載されているが、ジェンダー平等の観点も織り込むべき。
- 一言でいうとユニバーサルデザインであるが、例えば体の不自由な方やシニアの方、乳幼児など多様な属性の人々を考慮することは重要なポイントであるので、深掘りすべき。
- 評価項目例として CASBEE 等の既存の評価制度の項目が入っているが、これらは社会というよりも環境にアプローチをかけたものが多いことから、本来であれば「既存評価制度では項目なし」というものがどんどん増えていくべき。
- 個別の評価項目について、以下の内容を含めるかどうか検討すべき。

<健康と福祉>

- ・生物多様性を S の観点からカバーするという意味で、WELL 認証の概念にもあり、精神的な健康に効果がある「バイオフィリア」を入れた方がよい。

<地域社会・コミュニティの活性化>

- ・「地域社会・コミュニティの活性化」にある「公共スペースの提供」において、例えば「緑地など公共スペースの提供」と、「緑」の要素を明記した方がよい。

<多様性・包摂性>

- ・バリアフリーやユニバーサルデザインに含まれるかもしれないが、今注目の課題は障害者対策だけでなく、イスラム教信者に対する礼拝スペースの提供や、LGBT を意識した個室トイレの設置などを含むため（これらは WELL 認証においても評価のポイントとなる）、身体的特徴だけでなく宗教・性別・文化などの多様性・包摂性が含まれることを明記したい。

<自然災害への備え>

- ・TCFD 提言などを考慮すると「レジリエンス」という言葉を入れたい。今後を考え

ると海面上昇、熱波対策など、既存の認証ではカバーされていない課題も出てくると思われる。

<住宅の整備>

- ・国内の状況を考えると「アフォーダブルオフィス」にも言及したい。なお、海外でも例えばロンドン市では The London Plan 2021 で開発におけるアフォーダブルオフィスの設置に関する規定があり、詳細は各行政区が決めるが、区が設定する最低基準を超えてアフォーダブルオフィスを設置するような場合にポジティブインパクトがあると評価される。

<現状では全く言及がない分野について>

「サステナブル調達」

- ・SDGs のゴール 12「つくる責任つかう責任」に関連し、開発時には建築材料など、運用時には食材などの「地産地消」を入れるとよい。

「教育・文化」

- ・SDGs のゴール 4「質の高い教育をみんなに」に関連し、テナント入居者・来訪者・地域コミュニティなどに対する社会人教育、地元の文化を紹介するイベント実施などが含まれるとよい。

【活用方法について】

- 地方においては短期間の運用では採算が難しい中、短期的な経済合理性ではなく、中長期的な経済持続性で支援する制度設計など、整理した社会課題分野に対して具体的な国の支援策やあるいは民間に対する意識改革ができるかを考える必要がある。
- 地域の金融機関がメインバンクとしての機能を果たすべく、担保に依存せず事業性を評価して融資しようという動きがある。これは地域単位で見れば ESG と捉えることができると考えられることから、ESG の基軸をしっかりとつくと金融機関からの融資も引き出しやすくなるというロジックも考えられる。
- 整理した評価項目には不動産単体を評価するものと街全体を評価するものが混在している印象。よって不動産単体の評価に際し、すべての項目を網羅的に適用することは難しいので、環境の認証制度のようにスコアを定めることは、難しいという印象を受けた。また、定量的に評価することが難しい項目も多く含まれているので、この点については今後、極力定量評価すべく議論していく必要がある。

以上