

令和 4 年度
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

第 1 回検討会の振り返り

令和 4 年 11 月 1 日

第1回検討会の振り返り

議題

主な意見（詳細は参考資料3を参照）

① 社会課題に対応した不動産へのE S G投資に取り組む際の基本的考え方

- 「社会課題に対応した不動産のE S G投資に取り組む際の基本的考え方」と書かれていると、投資家の視点が強いと考えられるが、事業会社の視点も入れると良いのではないか。
- 実際に取り組む人々がE S G投資を自分ごととして理解し、推進できるような、大きな目的や意義を示したほうが良いのではないか。
- 対話の目的は、一つは地域をサステナブルにすること、もう一つは取引先の企業価値向上であるため、企業価値も入れると良いのではないか。
- 「市場水準の財務リターンを確保」する投資がメインであるが、インパクトやアウトカムをもたらすこと自体が目的であり、財務的リターンも並行して追求する投資も、検討対象に含まれるのではないか。

② ガイダンスに期待される活用方法

- K P I 設定という入口の評価だけではなくて、投資家、金融機関と事業会社の間のエンゲージメントなど、インパクト測定・管理（IMM*）全般において使ってもらうことを意識したほうが良いのではないか。
- テナントへのアンケート等を通じニーズを捉えながら、満足度を上げ協働することも重要なため、テナントとのエンゲージメントツールとしてガイダンスを活用できないか。
- N P O やまちづくり会社、エリアマネジメント組織等が資金調達の面でガイダンスを使えると良い。

③ ロジックモデル
（アウトプット・アウトカム・インパクト）

- ロジックモデルは個別性が高いため、あくまで例示であって、各社の独自性が大事にされる、というまとめ方が良いのではないか。
- 指標の数や使いやすさについては、コストとリターン、メリットの観点から考え、できるだけシンプルで定量的で、日々自らの活動の中で確認可能な指標が良い。
- 評価項目の実施により生じる可能性のあるネガティブインパクトについては、慎重に整理する必要がある。