

令和4年度第1回検討会における意見の概要

【社会課題に対応した不動産へのESG投資に取り組む際の基本的考え方について】

- 地方銀行でも、目標設定をして取り組んでいくサステナブルファイナンスが大きな流れになっているが、各銀行でその基準は曖昧で比較・検証がしづらい中で、統一的なガイダンスができるのには意味がある。また社会的なインパクトをもつ不動産に対するサステナブルファイナンスの割合を増やすにあたり、今回のガイダンスは非常に活用しやすいものになるだろうと考える。
- 基本的考え方について、「社会課題に対応した不動産のESG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、事業会社の視点もあるため、そのような視点も入れると良いのではないかと考える。
- 実際に取り組む人々がESG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と考える。
- 金融機関においても、ロジックモデルによる検討が進んでいる中、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。このため、企業価値も入れていただくと良いのではないかと考える。
- 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と考える。つまり「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、そこからしみ出す部分も対象になると考える。
- 不動産は立地や個別性によって大きく変わる。コミュニティスペースの役割でいうと、例えば、スタートアップを志している方々向け、住宅地向け、繁華街向けと性格が異なるので、このような考え方を丁寧に落とし込むと良いと考える。
- テナントのニーズと不動産を提供する事業会社との価値を合致させて、大きな目標に向くことができると考える。
- 行政の施策について、まちづくりの分野だけではなく、健康、医療、福祉、教育、産業と取組に幅が広いことから、これらの施策や上位計画との関わり方や課題解決に向けた打ち出し方について整理が必要ではないかと考える。
- ESG投資では、普通に行う取組を後付けでこの項目に当てはまるだろうという、手段が目的化することになりがちであると考え。このため、不動産をつくることに対して、評価だけでなく、税制面や補助面の優遇をどうデザインするかが重要と考える。
- ただ単に補助金を出すのではあまり意味がないので、税制の優遇が重要と考える。地方の行政機関ではESG投資を意図せずに政策を行っている面があると考え、できるだけ誰が見ても分かるガイダンスになると良い。
- 例えば、住宅専用地域でESGのSに資する生活利便性やにぎわい創出を目的に店舗等があるほうが良い場合でも、現状の用途規制上、設置がかなわない場合が多い。

(補助金に加え) 規制の緩和も積極的に考えると良いのではないかと考える。

- S (社会課題) を不動産価値に反映できると意義深いと考える。逆に言うと、Sが認証に尺度として入り、認証を取ると経済価値が上がる、という流れができると良いと考える。
- 常に新しい取組がでてくるので、新しい取組に関する考え方を追記したほうが良いのではないかと考える。
- 不動産は立地やグレードといった個別性が高く、ガイダンスで一律的に設定することは非常に難しいと考える。不動産開発する上でのチェックリスト的な活用ができれば良いのではないかと考える。

【ガイダンスに期待される活用方法について】

- KPI 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と考える。
- テナントとのエンゲージメントツールとしても、ガイダンスを活用できないか。ガイダンスは事業会社や投資家が読み、理解して行動するものであるが、テナントにアンケート調査等により声を聞くことは常に大事だと考える。Sを考えるときに一番大事なものは協同、つまり、相手方 (テナント) のニーズを捉えながら、次年度の予算等に合わせて対応し、満足度を上げ、ウィン・ウィンになることと考える。
- NPOやまちづくり会社等がまちづくりにチャレンジしており、それらの方々が資金調達の面でガイダンスを使えると良いと考える。中小企業で読み取れなくもないが、まちづくり会社、エリアマネジメント組織等と表現を工夫していただければと考える。
- ESG が不動産価値に反映されることも考えられるので、ガイダンスの活用シーンにおいて、鑑定評価機関を入れると良いと考える。
- 行政の調達における活用という取り組み方もあると考える。
- 事業会社等の区分を先進企業と取組途上の企業に分けて作成する方法もある。
- 格付機関は第三者性が非常に問われており、助言やアドバイザーが禁止されているため、資料中の「KPI 検討時の助言」は「意見書作成時あるいは評価時の参照」に変更をお願いする。

【ロジックモデル (アウトプット・アウトカム・インパクト) について】

- 事業会社と金融機関が、ガイダンスを使ってアラカルトに、アウトプット、アウトカム、インパクトというロジックモデルを構築することができるようになることに意義があると考えます。
- ESGの評価を行うことによって、資金調達がスムーズに進む、金額が増えるので

あれば、事業会社が進んでESGの評価を行うようになると思う。

- ロジックモデルについては、一つの事象、一つのアセットであっても、取り組む事業会社によって異なるアウトカムやインパクトを目指すことが考えられるため、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ると良いのではないか。また指標は、できるだけシンプルで定量的で、事業会社やテナント等が、日々に自らの活動の中で数字を追っていけることが重要な視点と考える。
- 開発段階の資金調達においてインパクトの指標を設定する場合、統計データを使って推察する方法もあることを入れると良いのではないか。実際、TCFD提言の財務影響を計算する際、統計データを活用し情報開示を行っていた。
- 古民家等の活用事例においては耐震補強のコストが合わない場合もあることから、各々の状況を考慮してしっかり組み上げてほしいと考える。
- 例えば、医療施設・薬局の整備のアウトカムは、医療機関・薬局へのアクセスの改善やアンケート調査の結果であるが、事業会社がそれらを把握している例はかなり少ないように考える。事業会社が独自に開示できるアウトカムとしては、薬局の来客数や病床数の増加といったものになると考える。
- 数字や言葉ではなかなかイメージがわからないが、インパクトの報告書に事例を紹介しているケースがあり、これも立派なアウトカムと考えている。このような事業者ができることについて幅をもってガイダンスの中で提示すると面白いと考える。
- 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。

【参考事例について】

- テナントとの協同の事例や参考として満足度調査のひな形があっても良いのではないかと考える。

以上