

## 我が国不動産へのESG投資の促進に向けて

## 背景

- 近年、欧米諸国をはじめとして、ESGやSDGsへの配慮を求める動きが拡大している。
- 不動産は、環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、ESG投資の対象として重要であり、そのあり方についての検討が必要。

2019年6月 「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」を閣議決定

ESG金融の拡大に向けた取り組み（第3章第2節2.（3）①）

直接金融については、…（略）…ESG要素を考慮する動きをその他の金融商品、**不動産**等に広げ、我が国の資本市場のグリーン・ブランド化を図っていく。

2019年7月 「ESG不動産投資のあり方検討会 中間とりまとめ  
～我が国不動産へのESG投資の促進に向けて～」を公表

## 基本的な考え方

- 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資から、**社会的なインパクトという第三軸目も意識した投資**を行う必要。
- 提供される情報のあり方の改善等による、**市場メカニズムを通じた課題解決**の実現に向けての官民の取り組みが求められる。（外部性の内部化）
- 国際社会のESG動向に即しつつ、我が国不動産市場の安定的かつ持続的な拡大に向けて、国内外の投資家に受け入れられる不動産投資市場を実現。

## メンバー

## 【委員】

（敬称略／◎：座長）

大久保 敏弘	慶應義塾大学経済学部 教授
北岡 忠輝	MCUBS MidCity株式会社 取締役
田辺 新一	早稲田大学理工学術院創造理工学 学部建築学科 教授
◎ 中川 雅之	日本大学経済学部 教授
◎ 中島 直人	東京大学大学院工学系研究科都 市工学専攻 准教授
野村 香織	国連環境計画・金融イニシアティブ 日本ネットワーク・コーディネーター
堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

## 【オブザーバー】

- 一般社団法人日本ビルディング協会連合会
- 一般社団法人不動産協会
- 一般社団法人不動産証券化協会

## リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資

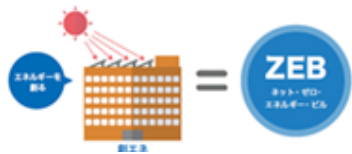


## 「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まえなければならない

気候変動への対応



省エネルギービルの建築 等

(出典) 環境省・経済産業省・国土交通省

健康性・快適性の向上



健康に配慮した快適なオフィス空間 等

(出典) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)

地域社会・経済への寄与



雇用・イノベーションの創出 等

災害への対応



耐震性の確保 等

(出典) 野村不動産ホールディングス(株)

超少子高齢化への対応



高齢者施設、保育所の整備等

(出典) ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

等の実施 + ガバナンスの確保

# 不動産企業等のTCFDへの賛同状況

- TCFD提言に対しては、昨年夏以降建設・不動産の分野からも企業等が賛同が相次ぐ。

## 【Real Estate※】（日本以外）

社名	国	分野
Stockland	豪	不動産エクイティ投資
Mirvac Group	豪	不動産エクイティ投資
Lendlease	豪	不動産管理・開発
Investa	豪	不動産エクイティ投資
Dexus	豪	不動産エクイティ投資
Cromwell Property Group	豪	不動産エクイティ投資
Bentall Kennedy	加	不動産管理・開発
Great Eagle Holdings Limited	香港	不動産管理・開発
LUX Resorts & Hotels	モーリシャス	ホテル
City Developments Limited	シンガポール	不動産管理・開発
CapitaLand	シンガポール	不動産管理・開発
The Crown Estate	英	不動産管理・開発
Landsec	英	不動産管理・開発
Derwent London	英	不動産エクイティ投資
British Land	英	不動産エクイティ投資
Vornado Realty Trust	米	不動産エクイティ投資
Kilroy Realty Corporation	米	不動産エクイティ投資
JLL	米	不動産管理・開発
CBRE	米	不動産管理・開発
Unison Investment Management, LLC	米	不動産エクイティ投資

## 【不動産関連企業等※】（日本）

大和ハウス工業株式会社	2018.9
東急不動産ホールディングス株式会社	2019.3
大東建託株式会社	2019.4
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	2019.6
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	2019.8
環境不動産促進普及促進機構 (Re-SEED機構)	2019.12
三井不動産株式会社	2020.1
三菱地所株式会社	2020.2

※<https://www.fsb-tcf.org/tcf-supporters/>において、Sector ; Real Estate, Financial, Japanで検索した結果から、国土交通省が抽出（2020年2月時点）

## 背景・課題

- 日本の不動産投資市場の成長を促進するためには、ESG投資による持続的な資金を日本の不動産市場に呼び込むことが必要。
- 気候変動による災害も各国で多発する中、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言を踏まえ、気候変動のリスクと機会が与える長期的な財務的影響の開示に向けた動き。

## 事業内容

- **海外不動産ファンドや国内の先進事業者が、ESGの観点でどのような情報開示を行っているかについて調査しつつ、我が国不動産固有の実情も踏まえたTCFDの情報開示に関する参考資料（ガイダンス）を策定。**

### （1）TCFD提言に沿った情報開示のあり方検討

#### 移行リスクと財務への影響例

- 政策・法関連
  - ・温室効果ガス排出価格の上昇、排出量規制
- 技術面
  - ・新技術の開発による既存技術への影響
- 市場
  - ・顧客行動の変化、原材料コストの上昇
- 評判
  - ・消費者、産業における評判（Reputation）変化

#### 物理リスクと財務への影響例

- 風水害や洪水などの極端な気象事象・過酷化
- 降水パターンの変化と気象パターンの極端な変動、海面上昇等
  - ・生産能力の低下による収益の減少（例：輸送の困難、サプライチェーンの中断）
  - ・労働力への悪影響による収益の減少とコストの増加
  - ・「危険性が高い」立地における不動産等への損害
  - ・売上／アウトプットの低下による収益の減少（豪雪／雪不足、高温に伴う営業中止・客減少等）

**不動産においては物理リスクの検討も重要**

### （2）地域社会・経済への寄与（歩きやすさの改善等）に関する情報開示の検討

例) 英国キングスクロス駅周辺再開発工場跡地を複合施設へ再開発



- 【開示事項例】
- 社会経済的便益：職業訓練所の設置
    - 600の職業訓練
    - 周辺地域5年間で50%の雇用増加
  - 社会的便益：900の住宅新設のうち36%がアフォーダブル、全敷地の40%のオープンな公共スペース
  - 環境的便益：中央エネルギーセンターにより熱の99%をオンサイトで供給、電力需要の79%をオフセット