

不動産におけるESG投資の S(地域社会・経済への寄与)への問題意識等について

UNEP FI ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク / 責任不動産投資

- 2006年のPRI策定以降、ESG投資は不動産分野においても検討が進められ、UNEP FI不動産ワーキンググループでは、「責任不動産投資（RPI）」や「ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク」を提示。
- 「10か条の責任不動産投資戦略」（2007年）には、省エネだけでなく、ESG投資のS（社会分野の課題）についても、歩行に適した土地整備、安全衛生、労働福祉、地域市民としても活動等に関して示されている。

責任不動産投資（2007年）

- ✓ 2006年における国連責任投資原則（PRI）発足を受けて、UNEP FI不動産ワーキンググループが、PRIを不動産投資に適用する考え方を整理したもの。
- ✓ 責任不動産投資戦略として、下記10箇条を提唱。

10か条の責任不動産投資戦略

1. 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など）
2. 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など）
3. 自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
4. **歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など）**
5. 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土地の再開発など）
6. **安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）**
7. **労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境のクオリティ、バリアフリーデザインなど）**
8. 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、国連責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
9. 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
10. **地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、不当な影響の排除など）**

※太字の項目が地域社会・経済に該当する項目（EY想定）

（出所）UNEP FI「Responsible Property Investing - What the leaders are doing」、 「ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク」

ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク（2018年）

- ✓ 不動産投資家が、インパクトに基づいた投資手法を開発し、実践するためのフレームワークを提示。
- ✓ フレームワークの中で、不動産が与えるインパクトの категорияと、各々の計測に活用可能な代表的指標を整理。

インパクトの明確化、市場水準およびサステナブルなリターン（投資命題） ← インパクトの計測（結果） → 追加的な資金およびインパクトのフロー（成果） →

インパクトカテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト（必要に応じて評価・緩和されることと表示）	投資テーマおよびマーケットセグメント	投資前後における代表的指標 追加的ファイナンス・インパクトの例（ベースラインとの比較が必須）	関連SDGs
利用可能な、アдекватな、価格の手頃な水	人々が個人用、家庭用、経済活動として十分に、安全で、満足でき、かつ手頃な価格の水にアクセスできること。安全な水とは、人の健康を脅かす微生物、化学物質や放射性の危険源を含まない水である。	<ul style="list-style-type: none"> ・水ストレス地域での不適切な開発（例：水を大量に使用する造園や建物利用） ・水ストレス地域で生産される、製造時の水使用量が多い資材 	適切な定住（インパクトカテゴリー「資源効率・資源安全保障」も参照）	<ul style="list-style-type: none"> ・水道サービス（本管及び分散ネットワーク）が整備された単位（家庭・企業） ・一人当たり水使用量（平均的な消費指標と低い消費指標を参照） ・製造時の水使用量が少ない資材の利用 ・信頼性、利用可能性および品質の改善と変化* ・家庭あるいは企業レベルの水道支出の変化* 	6 全ての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する 9 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る 11 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

不動産が与えるインパクトの категория

分類	インパクトの категория
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水、食料、住宅、 健康と衛生 、教育、 雇用 、エネルギー、 移動手段 、情報、文化・伝統、人格と人の安全保障、司法、強固な制度、平和、安定
質（物理的・化学的性質）の有効利用	大気、水、土壌、生物多様性と生態系サービス、資源効率・資源安全保障、気候変動、廃棄物
人と社会のための経済って気価値創造	包摂的で健全な経済 、経済の収斂

企業・ファンドとして対応が求められるS（社会分野の課題）

◆ 各種ESG情報開示フレームワーク及びESG評価機関において示されている社会分野に関する評価基準及び開示項目により想定される社会分野の課題は、企業としての対応が求められるものが多く、具体的なサプライチェーンの違いなど、細部は業種毎に特性が出るものの、大枠としては他業種においても求められる課題が多い。

企業として対応が求められると想定される社会分野(S)の課題

課題	課題の概要
人権	サプライヤーも含めた労働者の人権尊重、児童労働/強制労働の回避、先住民族への権利尊重の取り組み。
労働慣行	自社従業員におけるダイバーシティへの配慮や結社の自由の確保。
人材開発	自社従業員の定着や能力開発に係る施策や取り組み。
労働安全衛生	サプライヤーも含めた労働者の安全・健康の確保。
ステークホルダーエンゲージメント	エンゲージメントを通じたステークホルダーからの信頼の獲得や、評判リスクの最小化。
CSR・社会貢献活動	各種CSR活動と社会貢献活動。
社会側面に関する情報開示	社会側面に関する情報開示とモニタリング。

不動産企業が企業・ファンドとして求められる対応(例)
<ul style="list-style-type: none"> ✓ サプライチェーンにおける人権問題の管理(コンクリート型枠の違法材や、開発現場での外国人労働者の労働問題の対応等) ✓ 不動産開発における先住民族への権利尊重 ✓ 従業員や関係者に対する人権方針や手続の啓蒙・周知・研修
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 女性活躍推進 ✓ ジェンダー、年齢、国籍、障害者等のマイノリティが働きやすい環境整備 ✓ 働き方改革に対する取り組み
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 従業員のモチベーション維持のための業績評価制度(例:360度評価)や、長期インセンティブ(例:自社株購入制度)の導入 ✓ 従業員の能力開発プログラムの構築及び研修の実施や機会の提供
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 不動産開発現場における労働者の健康リスクの管理、労働災害の回避(サプライヤー含む) ✓ 自社従業員への労働安全衛生に関する研修や監査の実施
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 投資家、従業員、顧客/テナント、サプライヤー、コミュニティ等、重要なステークホルダーに対するエンゲージメントの実施
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 各種CSR活動、社会貢献活動の実施(低所得者に配慮した価格低減施策や低賃料の提案等)
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 社会側面に関する情報開示とモニタリングの実施

※社会分野(S)の課題は、各種ESG評価機関やESG情報開示フレームワークにおける社会分野に関する評価基準及び開示項目に基づき事務局において設定。

企業としての取組に留まらず「不動産」の特性に着目した社会分野の課題解決への貢献のあり方を考えるべきではないか

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

◆ コロナ禍を含め環境が変化し、不動産への社会の期待も変化する中、100年先も続くレジリエントかつ持続可能な社会づくりに貢献する不動産、そしてそれに関連する企業・ファンドの情報開示も含めたあり方を検討すべきではないか。

不動産として特に関わりの深い一方で、情報開示の枠組みが整備されていない課題

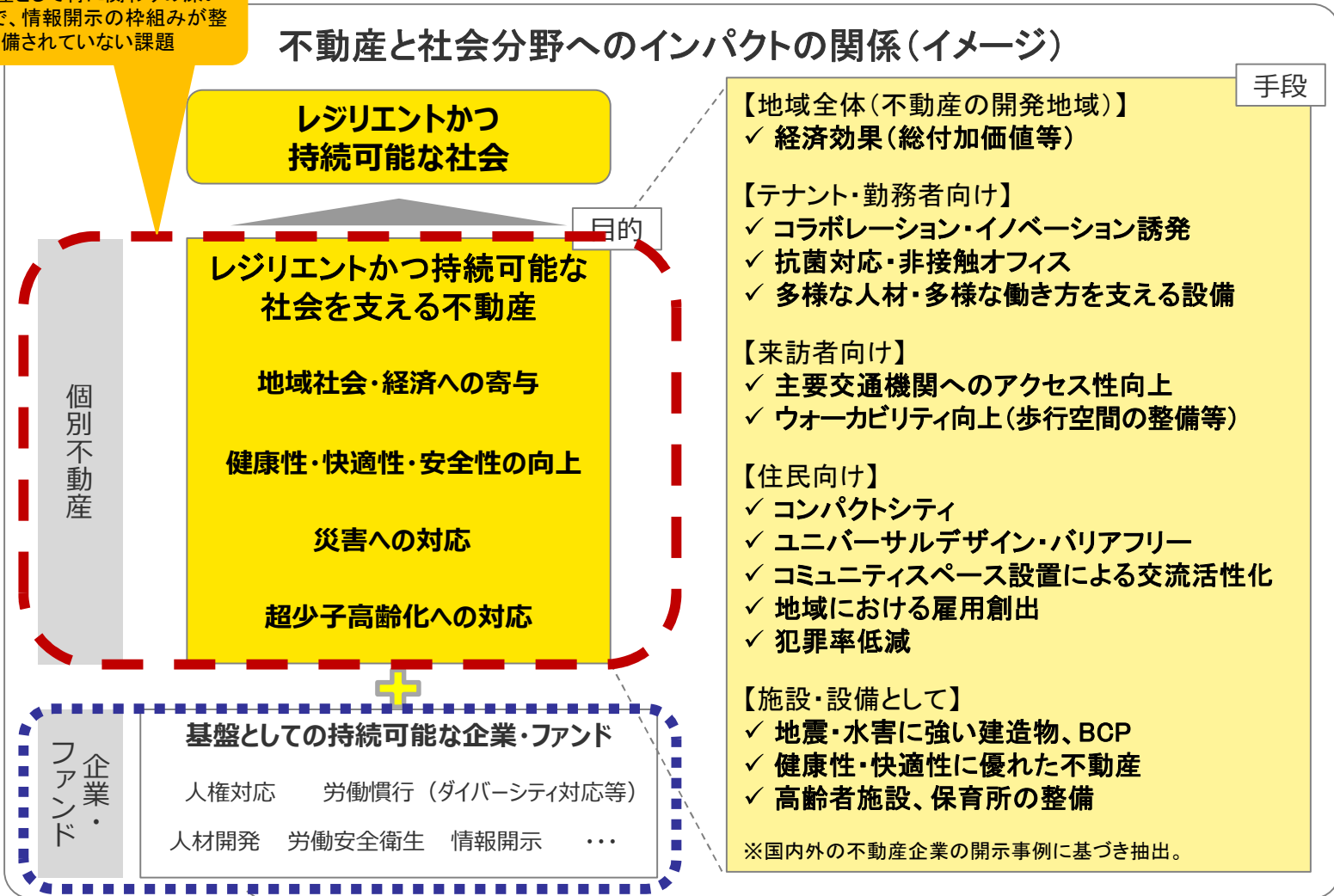
取り巻く環境の変化

- ✓ 少子高齢化・人口減少の進展
- ✓ 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
- ✓ 新技術の活用・浸透
- ✓ 働き方改革の進展
- ✓ グローバル化の進展
- ✓ インフラ整備の進展による国土構造の変化
- ✓ 地球環境問題の制約
- ✓ 健康志向の高まり
- ✓ 自然災害の脅威

+

コロナ禍

※コロナ禍以外は国土交通省「不動産ビジョン2030」より抜粋



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

地域社会・経済への寄与の類型化のアプローチ(現時点案)

- ◆ UNEP FIの不動産に関するESG枠組みにおける地域・社会経済への寄与への該当項目に基づき、類型化の大項目を、類型化の細目は海外企業の開示事例に基づき整理。
- ◆ 今後、日本における地域・社会経済への寄与として開示されているものについても調査、検討することを想定。

国際的な枠組み

UNEP FIポジティブインパクト
不動産投資フレームワーク



UNEP FI 責任不動産投資



地域社会・経済への寄与の類型化(案)

大項目	小項目
経済効果の創出	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 経済効果の創出 ✓ 雇用の創出(不動産開発、建設、運用)
移動環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 主要交通機関へのアクセス性向上 ✓ ウォーカビリティの向上
不動産利用者の健康性・快適性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 健康性・快適性に配慮した不動産設計 ✓ 地域住民への健康性・快適性の向上 ✓ 【商業施設】来訪者への健康性・快適性の向上(例:高齢者・子育て家族が利用しやすい空間設計) ✓ 【オフィス】働く人の健康性・快適性の向上(例:多様な人材や働き方をサポートする環境整備)
防災を含めた安全・安心な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自然災害に強い不動産の提供 ✓ 不動産整備を通じた犯罪率の低減 ✓ 災害時の防災拠点・避難所機能の提供
利用者間の交流活性化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コミュニティスペース設置による交流活性化 ✓ コラボレーション・イノベーション誘発

国際的な方向性に則り、
地域・社会経済への寄与に関する項目の整理

国際的なフレームワークに
則った、海外企業における
地域・社会経済への寄与
に関する開示内容の整理

海外企業の開示事例



国際的な枠組みに整合しつつ、我が国の社会的課題解決に資する情報開示内容の具体化へ

我が国の社会的課題解決に向けた不動産投資の促進

地域社会・経済への寄与の類型化と開示アプローチの現状整理(現時点案)

◆ 経済効果、雇用創出、アクセス性、健康性・快適性に配慮した不動産設計については定量的な開示が見られる。その他の項目は関連する取り組みをケーススタディとして開示されている。

大項目	小項目	海外企業の主な開示アプローチ	開示例【会社名】
経済効果の創出	経済効果	定量 : 自社の不動産開発に伴う総付加価値(GVA)等を算定し、定量的に開示。	✓ 自社不動産事業による追加的な総付加価値(GVA)を開示【Dexus】
	地域における雇用創出	定量 : 自社不動産の開発や運営に伴う雇用の創出人数を開示。	✓ 自社の事業活動による雇用創出効果を算定して開示【Covivo】
	イノベーション創出空間の提供(例: 自社不動産を活用した新技術のトライアル機会の提供)	定性 : 該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	✓ テック系企業と提携して、既存・新規開発物件において新技術のパイロットを実施【Swire Properties】
移動環境の整備	主要交通機関へのアクセス性向上	定量 : 自社不動産のうち、交通機関のアクセス性が高い物件の数や割合を開示。	✓ 自社の開発エリアで交通機関へのアクセスが徒歩500メートル圏内の比率を開示【Swire Properties】
	ウォークアビリティ向上(歩行空間の整備等)	定性(一部定量) : ウォークアビリティに配慮した不動産をケーススタディとして開示。一部はウォークアビリティスコア等の定量値を用いた開示も実施。	✓ Walk Scoreを用いて自社不動産のウォークアビリティを定量的に開示【Kilroy Realty】
不動産利用者の健康性・快適性の向上	健康性・快適性に配慮した不動産設計	定量・定性 : WELL認証を取得した物件数や面積を定量的に開示する例があるほか、健康性・快適性に配慮した不動産開発をケーススタディとして開示する例も存在。	✓ WELL認証取得・申請数の開示【Hines】
	地域住民への健康性・快適性の向上	定性 : 該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	✓ 自社開発エリアにおける、農薬使用やアレルギーを抑制する植物の設置や鳥のさえずりによる癒し効果を狙った生物多様性の取組【Landlease】
	来訪者への健康性・快適性の向上(例: 高齢者・子育て家族が利用しやすい空間設計)		✓ 商業施設に障がい者対応設備や多宗教ルームを設置【Hammerson】
	働きやすい環境づくりを通じた生産性向上(例: 多様な人材や働き方をサポートする環境整備)		✓ 生産性の向上と子供の病気による欠勤率の低下に貢献する取組みとして授乳室の設置を紹介【Kilroy Realty】

地域社会・経済への寄与の類型化と開示アプローチの現状整理(現時点案)

- ◆ 経済効果、雇用創出、アクセス性、健康性・快適性に配慮した不動産設計については定量的な開示が見られる。その他の項目は関連する取り組みをケーススタディとして開示されている。

大項目	小項目	海外企業の主な開示アプローチ	開示例【会社名】
防災を含めた安全・安心な空間の提供	自然災害に強い不動産の提供	定性: 該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	✓ 不動産再開発計画における洪水管理リスク機能の組み込み【Vicinity Centres】
	非常時や災害時の防災拠点・避難所機能の提供		✓ ドイツの物件において戦争難民などに住居を一時的に提供【Covivio】
	不動産整備を通じた犯罪率の低減		✓ 商業施設における地域交通機関や警察との合同でのテロ対策訓練の実施【Hammerson】
利用者間の交流活性化	コミュニティスペース設置やイベント開催による地域住民の交流活性化		✓ 商業施設、オフィス、統合型施設における地域交流活性化を促すアトリウムスペースや子供の遊び場の提供【CapitaLand】
	企業間のコラボレーション誘発		✓ スタートアップや社会的企業のための無料のコワーキングスペースの設置【City Developments Limited】