

2020年1月9日 全10頁

持続可能な社会に必要な ESG 不動産投資の拡大

金融調査部 SDGs コンサルティング室
主任研究員 依田宏樹

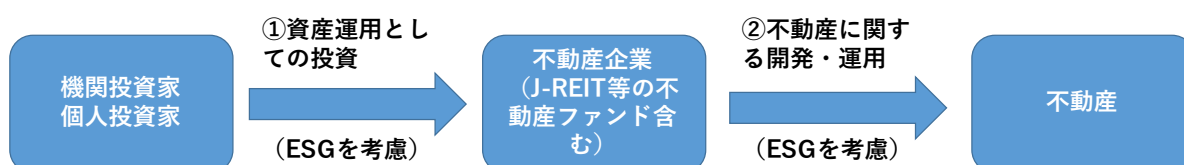
[要約]

- ESG 投資が世界的に拡大する中、対象となるアセットクラスは従来の株式や債券だけでなく、不動産にまで広がり始めている。背景には、不動産投資は省エネや防災、地域活性化など様々な社会課題の解決に貢献し得ること、社会課題の解決を通じた不動産価値の向上により将来的な投資収益性の向上が期待され得ることがある。
- 国連環境計画金融イニシアチブの不動産ワーキンググループは、不動産投資の意思決定の際にインパクト（社会的影響）の分析を行う必要性を提唱しており、今後これに基づく投資事例が増えてくるだろう。また、投資の意思決定の際に、不動産企業の ESG に対する取り組みの国際的な評価基準 GRESB を参考にする投資家が増え始めている。
- 日本では国土交通省が 2019 年 7 月、「ESG 不動産投資のあり方検討会」の中間とりまとめを公表し、ESG 不動産投資を促進する上での方向性を示した。現状、J-REIT などは光熱費削減メリット等から ESG 不動産投資に積極的だが、機関投資家の関心度はまだ低い。しかし、GPIF は ESG 不動産投資を開始しており、運用機関等への広がりが期待される。
- 今後、日本においても ESG 不動産投資が主流化していくものと期待される。そのためには、①認証制度のさらなる普及に加えて、②E（環境）だけでなく地域活性化や高齢化への対応など S（社会）の取り組み強化、③投資の効果を明確にするポジティブ・インパクト投資の普及が課題である。

はじめに

環境・社会・企業統治（ESG）といった非財務情報を投資判断に活用した ESG 投資が世界的に急拡大する中、株式や債券だけではなく不動産においても、ESG を重視する動きが進んでいる。国土交通省は 2019 年 2 月、ESG を考慮した不動産投資（以下、ESG 不動産投資）の環境整備に向け、「ESG 不動産投資のあり方検討会」を設置し、同年 7 月に報告書「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～」を公表した。内容については後述するが、同報告書では ESG 不動産投資には、①機関投資家等が資産運用として不動産企業等に投資する際に ESG を考慮すること、②不動産企業等（J-REIT 等の不動産ファンド含む）が事業として不動産を開発・運用する際に ESG を考慮すること、の両方が含まれるとしている（図表 1）。本稿では、ESG 不動産投資を取り巻く世界と日本の動向を概観し、今後の方向性について検討する。

図表 1 ESG 不動産投資における、①投資と②開発・運用の関係（概念図）



（出所）国土交通省「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～」より大和総研作成

1. 世界における ESG 不動産投資の動向

（1）世界の ESG 不動産投資の現状と注目される背景

国連環境計画・金融イニシアチブ（UNEP FI）の不動産ワーキンググループ（WG）¹らが 2019 年 3 月にアジア大洋州・北米・欧州の不動産投資家（機関投資家や REIT など計 44 機関）に対して行った調査²によると、回答者の 93%が不動産への投資決定の判断に ESG 基準を取り入れており、85%が不動産投資のリスク低減に ESG を積極的に活用すると回答した。また、いずれの調査地域においても、ESG 課題の中では特にエネルギーや温室効果ガス（GHG）排出、水などの環境性能や、居住者やビル内で働く人の健康などを特に重視していることが確認された（図表 2）。このように、世界の不動産投資家はすでに、ESG 不動産投資を行っている様子が窺える。

ESG 不動産投資が世界各地で行われている背景には、①不動産の開発・運用や投資が環境・社会面での様々な課題を解決し得る、また、②社会課題の解決を通じた不動産価値の向上が中長

¹ 不動産ワーキンググループは、不動産資産運用にかかわる UNEP FI のメンバーから成り、欧・米・豪・日・印の不動産投資家や金融機関が参加している。

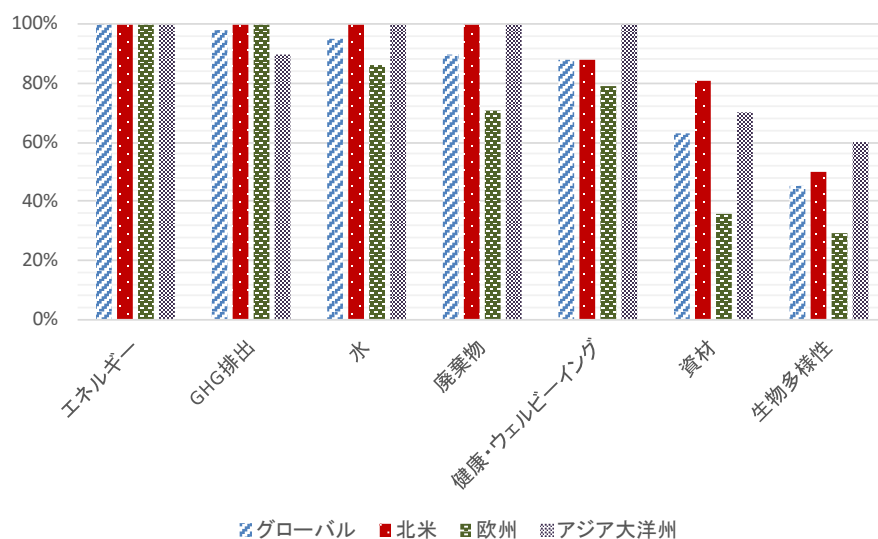
² UNEP FI, Bentall Kennedy, Real Property Association of Canada (REALPAC), “Global ESG Real Estate Investment Survey Results”, March 2019

期的な収益性拡大につながり得る、といった認識により、不動産投資家や不動産企業が関心を持っていることがある。

まず①については、UNEP FI によると不動産セクターは世界においてCO₂排出量の4割弱、エネルギー消費の36%を占めている³。パリ協定の2℃目標達成に向けて不動産セクターの貢献が期待される。加えて、昨今頻発する自然災害への対応、不動産開発等を通じた地域活性化などの課題解決や不動産の快適性や利用者の健康の向上も期待される。また、2015年に国連でSDGs(持続可能な開発目標)が採択され、国際社会全体が2030年までに目指す17の目標が掲げられた。World Benchmarking Allianceが2019年に公表した報告書⁴によると、不動産セクターにおいては、17の目標のうち特に目標7「エネルギーをみんなに そしてクリーンに」、11「住み続けられるまちづくりを」、12「つくる責任 つかう責任」、13「気候変動に具体的な対策を」、17「パートナーシップで目標を達成しよう」の達成への貢献が期待されている。このように、不動産は単に温室効果ガスや省エネなど環境面だけでなく、様々な社会的課題の解決に貢献するポテンシャルを有していると考えられる。

②については、既存調査によると、省エネ化など不動産の環境パフォーマンスの向上は、賃料の向上と正の相関関係があるとの報告もある⁵。ESG不動産投資は、上記のような社会課題の解決を通じて不動産価値を向上させ得ることから、ESGを考慮しない不動産投資に比べて中長期的に収益性が高くなる可能性がある。

図表2 各 ESG 課題を考慮する不動産投資家等の割合



(注) 回答した投資家の数は、44 (北米 18、欧州 14、アジア大洋州 12)。

(出所) UNEP FI, Bentall Kennedy, Real Property Association of Canada (REALPAC), “Global ESG Real Estate Investment Survey Results”, March 2019 より大和総研作成

³ UNEP FI のウェブサイト (<https://www.unepfi.org/investment/property/>) より。

⁴ World Benchmarking Alliance, “Measuring what matters most”, July 2019

⁵ 例えば、ザイマックス不動産総合研究所の報告書「東京オフィス市場における環境不動産の経済性分析～オフィス賃貸市況と環境認証の新規賃料への効果～」(2019年11月)。

(2) ESG 不動産投資を後押しする UNEP FI の責任不動産投資 (RPI)

機関投資家の ESG 不動産投資を後押しする考え方として、責任不動産投資 (Responsible Property Investment: RPI) がある。これは、2006 年にコフィー・アナン国連事務総長 (当時) により提唱された、ESG 投資を促進する責任投資原則 (Principles for Responsible Investment: PRI)⁶ を不動産セクターに適用した考え方である⁷。RPI には省エネや環境保護、自発的認証制度といった E (環境) の要素に加え、労働者福祉、自然災害等の防止策などの安全衛生等といった S (社会) の要素も含まれている (図表 3)。不動産は地球の温暖化から労働者福祉まで、様々な社会課題と密接に関係している。RPI は、不動産セクターの持続可能性を高めるために必要な取り組みを提示したものと言えるだろう。

図表 3 RPI の 10 の要素

項目	概要
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
環境保護	節水、固形廃棄物のリサイクル、(動植物の) 生息環境の保護など
自発的認証制度	グリーンビルディング認証、持続可能性に配慮した仕上げ材 (木材) の認証
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
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、汚染土地の再生など
労働者福祉	構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザインなど
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
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
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
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

(出所) UNEP FI, “Responsible Property Investing What the leaders are doing” (日本語版) より大和総研作成

(3) ESG 不動産投資におけるフレームワーク～インパクト分析の必要性

また、UNEP FI の不動産 WG らは、ESG 不動産投資を後押しするためのフレームワークを提供している。2016 年 2 月に公表した報告書⁸においては、不動産の所有者や投資家などに対し、資産価値を向上させながら CO₂ 削減を実現するステップについて示した。ステップは、①戦略 (ESG に関する戦略の策定)、②実行 (ESG を投資戦略に統合)、③調整 (アドバイザーとコンサルタン

⁶ PRI は、投資の意思決定に ESG 課題を組み込むことや、投資先企業に ESG 課題に関する適切な開示を求めることなど 6 項目から成る。

⁷ UNEP FI, “Responsible Property Investing - What the leaders are doing”, July 2008

⁸ UENP FI, “SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENT IMPLEMENTING THE PARIS CLIMATE AGREEMENT: AN ACTION FRAMEWORK”, 2016

トの選択過程)、④フィードバックループ (モニターと報告)、⑤マーケットでの対話、の5つから成る。不動産の所有者や投資家が ESG 要素を不動産投資や管理に組み入れることを支援するものとなっている。

さらに、UNEP FI の不動産 WG は 2017 年 1 月、SDGs の達成に向けた金融のフレームワークとして、「ポジティブ・インパクト金融原則」⁹を制定した。これに基づき、2018 年 11 月に不動産投資家向けに「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」を公表した。後者のフレームワークにおいては、不動産投資の意思決定の際にインパクト (社会的影響) 分析を行う必要性などを提唱している。提示されたフレームワークは、①インパクトの明確化、②市場水準およびサステナブルなリターン、③インパクトの測定、④追加的なファイナンス/インパクトのフロー、の4つの投資目標から成る。また、インパクトを体系的に特定するため、SDGs の 17 の目標の代わりに、住居、エネルギー、気候変動など 22 のインパクトカテゴリーに組み替えたインパクト・レーダー (図表 4) を提示している。

図表 4 インパクト・レーダー



(出所) UNEP FI 「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」 (2018 年 11 月) より抜粋

(4) 国内外における不動産インパクト投資の事例

海外における不動産セクターでのポジティブ・インパクト投資 (不動産の開発・運用) の事例としては、Hermes Investment Management 等が関与した英国ロンドンのキングス・クロス駅周辺の大規模な再開発例が挙げられる¹⁰。この開発・運用では、手頃な価格の住宅が増加する等のインパクトが得られたとされている。

⁹ ポジティブ・インパクト金融とは、ESG のいずれかの潜在的なマイナスの影響が緩和されるとともに、少なくとも一つの面でプラスの貢献がもたらされる金融。

¹⁰ 国土交通省「ESG 不動産投資のあり方検討会」(令和元年 7 月 3 日) の資料「中間とりまとめ (資料編) 分野別の取組」より。

また、UNEP FI の WG が示したポジティブ・インパクト金融原則に則った我が国の事例¹¹として、産業用不動産特化型の J-REIT である産業ファンド投資法人が 2019 年 2 月に東京都大田区の工場アパート (OTA テクノ CORE) へ投資 (匿名組合出資持分を取得) した案件が挙げられる。本投資は、ものづくりの集積地として知られる大田区において、技術者等の働く場の提供や産業振興、地域経済の発展を不動産面から支えるといったインパクトが期待されるものとなっている。国際社会が SDGs の目標達成を掲げる中、今後は不動産セクターでもこのような社会的影響を考慮したポジティブ・インパクト投資の重要性が一層増してくる可能性がある。

(5) 不動産や不動産企業に対する認証制度とその活用

不動産や不動産企業の ESG 要素への考慮を評価するために有効なのは、評価・認証制度である。従来、主に省エネなど環境性能の観点から建築物に対する認証制度が世界各国で独自に開発されてきた。こうした認証制度は、不動産企業が ESG を考慮して不動産の開発・運用を行う際にも使われるようになってきている。代表的な認証制度として、建築物の省エネルギー性能を対象とする米国発の ENERGY STAR¹²、総合的な環境性能に関する米国発の LEED¹³、日本発の CASBEE¹⁴ や DBJ Green Building 認証¹⁵などが挙げられる。例えば DBJ Green Building 認証においては、エネルギー・資源 (省エネ、省資源、ラベリング)、アメニティ (性能、利便性・快適性)、レジリエンス (環境リスク、防災、防犯、遵法性)、コミュニティ・ダイバーシティ (利用者多様性への配慮、周辺環境への配慮、生物多様性)、パートナーシップ (パートナーシップ、情報開示) といったテーマ・カテゴリーについてスコアがつけられ、総合的に評価される。省エネなど ESG の E (環境) の要素以外に、快適性や防災、利用者多様性 (例えばバリアフリー化) など S (社会) の要素も含まれており、評価の高い建築物は、環境・社会面での課題解決に寄与するものと考えられる。

不動産企業に対する認証制度としては、2009 年、オランダの年金運用機関 APG 等が提唱し、不動産企業やファンド等の ESG に対する取り組みやパフォーマンスを評価する国際的な評価基準 (ベンチマーク) として創設された GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) がある (その運営組織の名称も GRESB)。GRESB の不動産企業を評価するリアルエステイト評価項目は、「マネジメントと方針」「実行と計測」の 2 軸において、「パフォーマンス指標」や「ステークホルダーとのエンゲージメント」など 7 つのサステナビリティ分野のパフォーマンスが

¹¹ UNEP FI のポジティブ・インパクト金融原則に基づくものとして、適合性につき第三者から意見を取得。

¹² 米国環境保護局の認証制度

¹³ 米 Green Building Council が開発した建築物の環境性能を評価する認証制度。Leadership in Energy & Environmental Design の略。プラチナ、ゴールド、シルバー、標準認証の 4 段階で評価される。LEED は世界で広く利用されており、一般社団法人グリーンビルディングジャパンによると、認証件数は 70,891 件に上る (うち、日本は 111 件、2018 年 5 月時点)。

¹⁴ Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency の略。建築環境総合性能評価システム。省エネルギー、環境配慮、室内の快適性などを総合的に評価するシステム。評価結果は、5 段階で示される (S、A、B+、B-、C)。

¹⁵ 日本政策投資銀行が 2011 年に創設した認証制度で、対象となる不動産の環境性能や防災等への配慮など総合的に評価するもの。

問われ（約 50 の設問を含む）、調査結果に基づき 1 から 5 の星で評価される。運営組織である GRESB が 2019 年 9 月に発表したリアルエステイト評価の結果報告書 “2019 Real Estate Results” によると、1,005 社（資産総額 4.1 兆ドル）の不動産企業、REIT 等が申請し、認証を受けた（このうち、日本での認証企業は前年比 15% 増の 70 社¹⁶）。

このような不動産企業に対する認証は、機関投資家が ESG 要素を考慮した不動産企業への投資を行う上で有用だと考えられる。実際、2019 年 10 月末時点で、100 社以上のグローバルな機関投資家（運用資産総額は 22 兆ドル）が、不動産企業への投資をモニターし、経営者とのエンゲージメントや投資の意思決定を行うために、GRESB のデータを利用している。現時点では認証取得企業の数も利用する機関投資家の数も限られているが、認証を取得する企業が増えるにつれ、利用する投資家も今後増加するものと予想される。

2. 日本における ESG 不動産投資の取り組み動向

（1）ESG 不動産投資を促進する政府の提言

2018 年 7 月に環境省が公表した「ESG 金融懇談会提言～ESG 金融大国を目指して～」において、直接金融市場における ESG 投資の加速化などが提言された。ここでは、環境・社会の持続可能性にインパクトを与えるため、「金融機関は、ESG を考慮する動きを、金融商品（株式、債券等）や不動産等のあらゆるアセットクラスに広げていくための取組に努めることが期待される」としており、不動産投資の際にも ESG を考慮する必要性が提言されている。

また、冒頭で述べた、国土交通省が 2019 年 7 月に公表した報告書「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～」において ESG 不動産投資を促進する上での課題や当面支援すべき支援策などが示されている（図表 5）。例えば、後述するが ESG 不動産投資・開発の認知度向上は課題の一つであり、優れた取り組みへの表彰制度等は認知度向上につながるものと期待されよう。

図表 5 主な課題と支援策

課題	①	ESG不動産投資の認知度の向上
	②	企業の情報開示手法やインパクト投資の方法論
	③	ESG不動産投資のインデックスの評価手法
当面検討すべき支援策	①	ESG不動産投資におけるガバナンス確保策やTCFD提言への対応
	②	環境性能の評価制度の普及促進とESGにかかる不動産価値の適切な評価
	③	住宅金融支援機構など政府関係機関等を通じたESG不動産投資の促進
	④	予算・税制・融資を通じたESG不動産投資の促進
	⑤	ESG不動産投資の地域への拡大に向け、優れた取り組みへの表彰制度の創設

（出所）国土交通省「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～」（2019 年 7 月）より大和総研作成

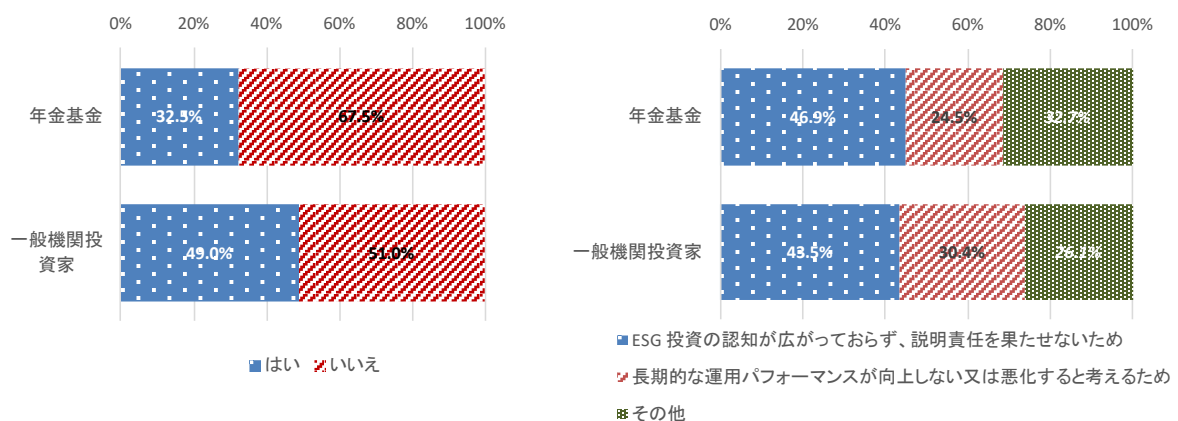
¹⁶ CSR デザイン環境投資顧問株式会社のウェブサイトより。

(2) 浸透が道半ばな日本の機関投資家

日本の機関投資家の ESG 不動産投資の取り組み状況について環境省や国土交通省が提言するのは、そもそも機関投資家の取り組みが不十分との認識によるものである。最初に紹介した UNEP FI のアンケート調査（図表 2）はアジア大洋州を含む調査であったが、日本の機関投資家に的を絞った調査ではなかった。そこで、一般社団法人不動産証券化協会が 2019 年 3 月に公表した第 18 回「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」¹⁷を確認すると、不動産の ESG 投資への興味があると回答した投資家は、年金基金は 32.5%（前年度 16.7%）、一般機関投資家（生保・損保・信託銀行等）は 49.0%（同 32.1%）であった。前年度調査からは増加したものの、依然半数を下回っている（図表 6）。興味がない理由としては、①年金と一般機関投資家の双方において、「ESG 投資の認知が広がっておらず、説明責任を果たせないため」（年金は 46.9%、一般機関投資家は 43.5%）、②「長期的な運用パフォーマンスが向上しない又は悪化すると考えるため」（年金は 24.5%、一般機関投資家は 30.4%）、との回答が上位であった。前述の国交省の中間とりまとめでも指摘されていたように、ESG 不動産投資・開発の認知度向上は課題の一つである。また、運用パフォーマンスについても課題であり、今後、投資家の関心が高まるためには、ESG の考慮が実際にどの程度パフォーマンス向上につながり得るのか、引き続き状況を見定めていく必要があるようだ。

年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が 2019 年 8 月に公表した「ESG 活動報告書」によると、不動産などのオルタナティブ資産についても、環境性能が高い物件などを対象として投資するなど、ESG を考慮した運用を行っている。金融資本市場への影響度の大きい GPIF が ESG 不動産投資に取り組むことで、その他の運用機関の意識が変わり、認知度の向上とともに、ESG を考慮した機関投資家の投資が今後広がっていくものと考えられる。

図表 6 ESG 不動産投資への興味の有無（左）と興味がない理由（右）



（注）調査期間は、2018 年 9 月 19 日～11 月 7 日。回答数は、年金基金 79、一般機関投資家 53 の計 132 件。右図は、複数回答のため合計が 100%を超える場合がある。

（出所）一般社団法人不動産証券化協会「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査結果」より大和総研作成

¹⁷ 調査期間 平成 30 年 9 月 19 日～11 月 7 日、回答数 132 件（年金基金 79 件、一般機関投資家 53 件）。

(3) グリーンビルディングの開発・運用に意欲的な不動産企業（J-REIT 等の不動産ファンド含む）

民間企業の動きも確認しておきたい。大手不動産会社である三菱地所は、20 物件について DBJ Green Building 認証を、9 物件について CASBEE 認証を取得（2018 年 3 月末時点）¹⁸するなど、環境に配慮した不動産（グリーンビルディング）の開発に積極的に取り組んでいる。例えば、同社の保有するオフィスビル「新宿フロントタワー」は、LED 照明の制御システムと再生エネルギーの活用、非常用発電機の設置や水・食料の備蓄等の防災対策の実施、同一階に複数の診療科が入るメディカルモールの設置による地域コミュニティへの貢献などが評価され、2015 年に DBJ Green Building 認証を取得している¹⁹。

大手住宅メーカーである大和ハウスグループは建築物の ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化を進めており、2018 年は 61 棟の着工実績を有する。ZEB とは、省エネルギーの実現や再生エネルギーの活用により年間のエネルギー収支を正味ゼロに均衡させた建築物を指す。政府は建築物の ZEB 化を推進するために補助金制度・支援制度を設けており、ZEB 化の建築物は今後増加することが予想される。

また、J-REIT もグリーンビルディングの運用に積極的である。例えば、東急リアル・エステート投資法人はリフレッシュコーナーを設置するなど労働環境に配慮したビル、節水やヒートアイランド対策を実施したビルなどを運用している。J-REIT は、運用する不動産の環境認証取得に加え、市場の 9 割（時価総額ベース）が GRESB の認証を取得している²⁰。このような背景から、資金調達にグリーンボンド（環境問題の解決に役立つ事業に用途を限定して資金調達する債券）を活用する事例も増えている。

J-REIT 等がグリーンビルディングに取り組む背景としては、①省エネルギー・省資源により光熱費等のコスト面で利点がある他、②物件のブランドイメージが高まること、③そのような物件への入居を希望する企業をテナントとして誘致する上で有利であり、物件の稼働率や賃料の向上などにもつながり得ることなどが挙げられよう。

3. 日本における ESG 不動産投資の今後

これまで見てきたように、世界において ESG 不動産投資の機運は急速に高まってきている。UNEP FI 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投資家に提示し、ESG 不動産投資を後押ししている。また、世界的には以前からある不動産（建築物）の環境認証を ESG 投資に活用する動きが広がってきている他、不動産企業の ESG の取り組みを評価する国際認証の取得の有無を投資の意思決定の際に参考にする機関投資家も増えている。

¹⁸ 三菱地所のウェブサイト (<https://www.mec.co.jp/j/csr/environment/envburden/>) より。

¹⁹ 日本政策投資銀行のウェブサイト

(https://www.dbj.jp/ja/topics/dbj_news/2015/html/0000019545.html) より。

²⁰ CSR デザイン環境投資顧問株式会社のウェブサイトより。

日本においては、国土交通省や環境省などの旗振りの下、ESG 不動産投資の環境整備に向けた動きが今まさに進行中である。現状では、不動産企業（特に J-REIT）がグリーンビルディングの開発・運用に積極的である一方、過半数の機関投資家の関心度は低い。今後、日本において ESG 不動産投資が拡大していくためには、国土交通省の中間報告書で指摘されていた①認証制度のさらなる普及拡大に加えて、②E（環境）だけではなく S（社会）の取り組み強化、③ポジティブ・インパクト投資の普及、が重要な課題として挙げられる。

①については、現時点での建築物の認証数は限定的である（CASBEE は 817 件、DBJ Green Building 認証は 695 件、いずれも 2019 年 3 月末時点）。また、企業やファンドを対象とする GRESB 認証については、日本でも増えているとはいえ、その数は J-REIT を中心に 70 にとどまる。機関投資家の ESG 不動産投資を促進するためには、より多くの建築物、不動産企業が認証の取得に取り組むことが望ましい。

②については、ESG 投資一般に共通することであるが、ESG 不動産投資において省エネや省資源など E（環境）への取り組みが先行する一方、S（社会）への取り組みは、耐震建築など防災対策、防犯、立地などの利便性、オフィスの快適性など一部にとどまっているようである。オフィスの快適性にしても、働き方改革が進められる中、健康に配慮し、快適に過ごせるオフィス空間は今後一層必要性が高まってくると考えられる。また、本格的な高齢化が進む日本において高齢者などが社会生活を送りやすいよう物理的な障害等を取り除いたバリアフリーの不動産や高齢者施設へのニーズも一層高まってきている。地方経済が伸び悩む中、どのような不動産であれば雇用の創出や産業振興を通じた地方活性化につながるのか、検討する余地はあるだろう。

③については、不動産投資は様々な社会的課題を解決するポテンシャルを有している。それを踏まえ、投資家が不動産価値の向上と中長期的な投資リターンの向上を実現させていくには、効果を明確にするためポジティブ・インパクト分析の視点が有用だと思われる。

グローバルな動向を見ると、今後、日本においても不動産投資の際に ESG を考慮する動きが主流化してくるものと考えられる。上記の課題を踏まえ、必要に応じて少子高齢化社会への対応や地域の活性化など日本が抱える社会課題の解決の観点も含めつつ、ポジティブ・インパクトを明確にした ESG 不動産投資を行っていくことで、物件稼働率や賃料の向上などを通じた不動産価値の向上や競争力強化につながることを期待できるだろう。

以上