

不動産経済分析研究会セミナー ESG/TCFDに関する最新の議論

気候関連財務情報開示タスクフォース
(TCFD : Task Force on Climate-related Financial Disclosures)

2023年3月2日

三井住友トラスト基礎研究所

1.ESGファクターの整理

2.ESG取組状況（J-REIT・私募ファンド等）

3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

2) 社会的課題評価と検討状況

1.ESGファクターの整理

2.ESG取組状況（J-REIT・私募ファンド等）

3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

2) 社会的課題評価と検討状況



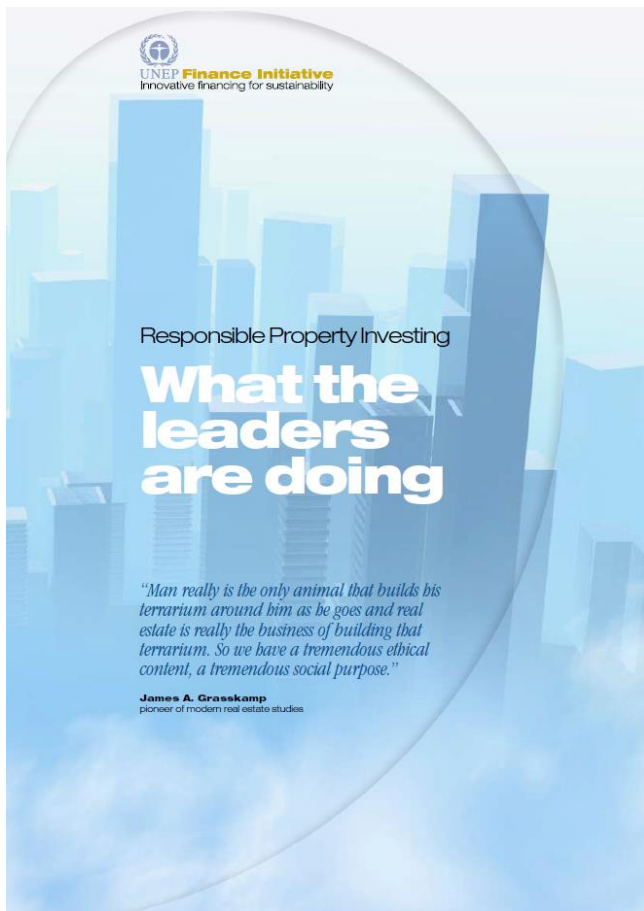
<責任不動産投資（RPI）>

- ✓ 責任投資原則（PRI）の署名数は年々増加し、投資先の選定においてESGの観点には欠かせないものとなっている。署名数は2023年2月6日現在、世界で5,369機関にまで増えている。
- ✓ PRIを不動産投資に適用する考え方として、国連環境計画・金融イニシアチブ（UNEP FI）不動産ワーキンググループは2007年に責任不動産投資（RPI）を策定し、ESGに配慮した不動産投資を推進。

責任不動産投資戦略

1. Energy conservation（省エネルギー）
2. Environmental protection（環境保護）
3. Voluntary certifications（自発的認証制度）
4. Public transport oriented developments（歩行に適した都市整備）
5. Urban revitalization and adaptability（都市再生と不動産の利用変化への柔軟性）
6. Health and safety（安全衛生）
7. Worker well-being（労働者福祉）
8. Corporate citizenship（企業市民）
9. Social equity and community development（社会的公正性とコミュニティ開発）
10. Local citizenship（地域市民としての活動）

出所）UNEP-FI「What the leaders are doing」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



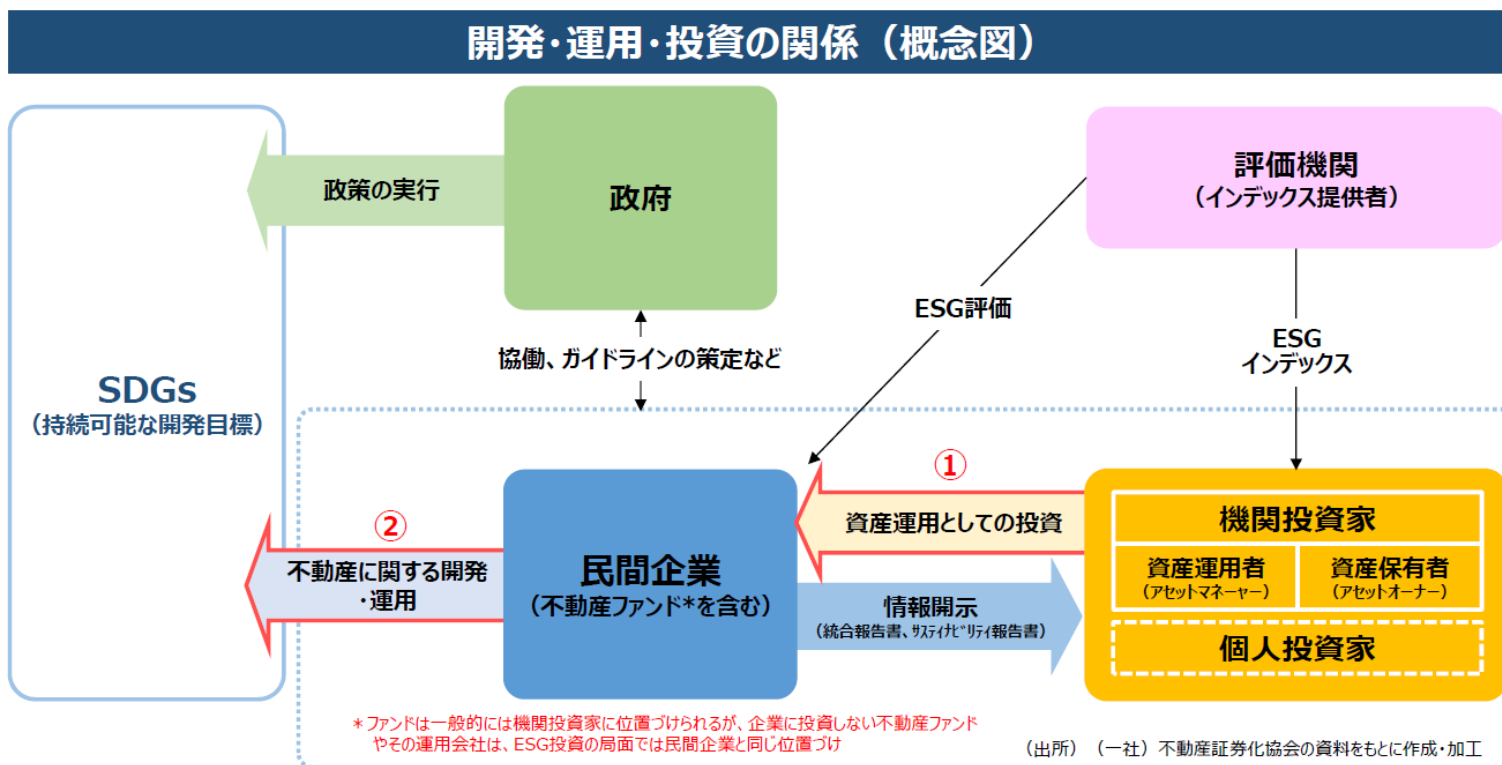


1. ESGファクターの整理

不動産へのESG投資

Q:「不動産ESG投資」とはどの投資を指すのか。

A:①機関投資家等が行う資産運用における不動産企業・ファンドへの投資
②不動産ファンドを含む民間企業が事業活動として行う不動産開発・運用の2つの投資を指す。



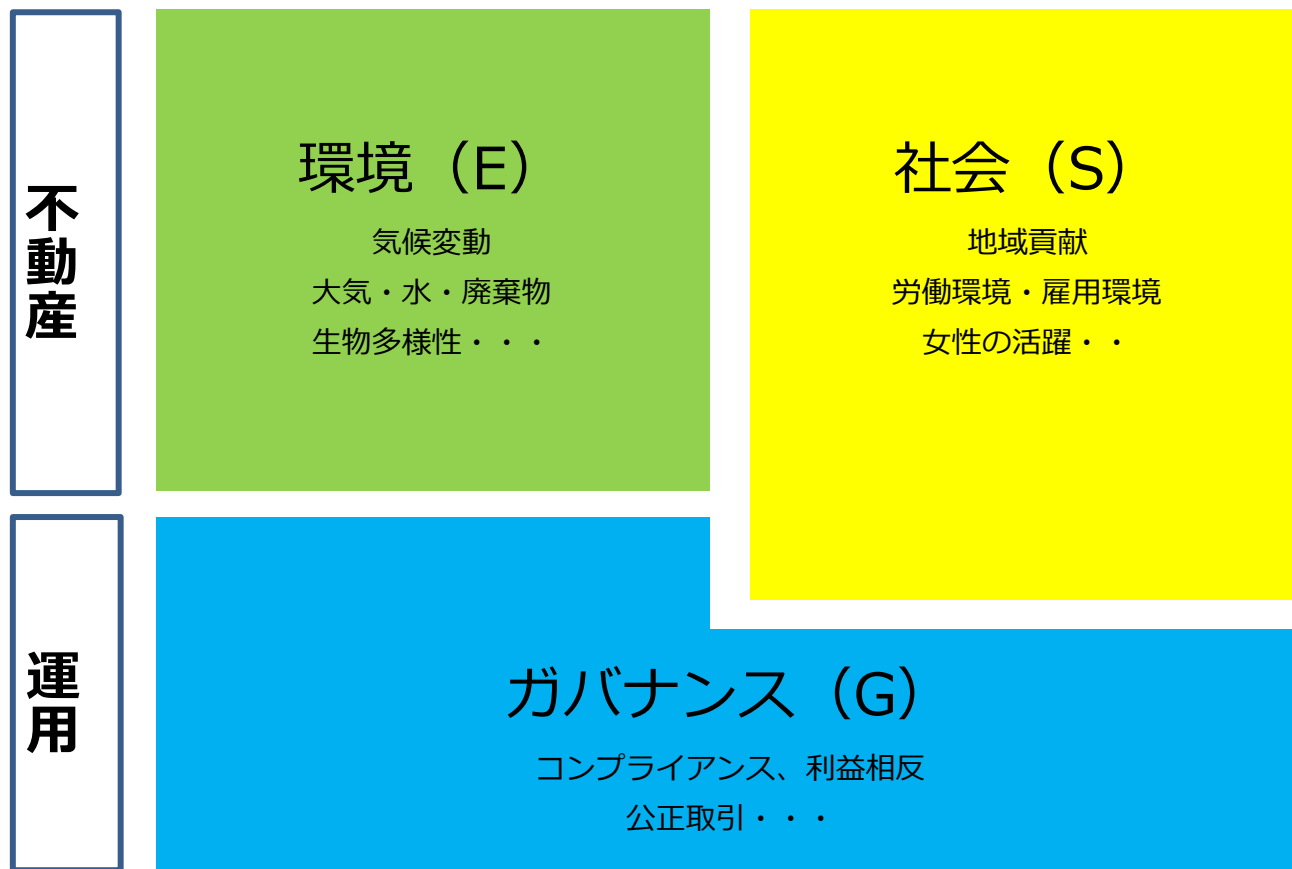
出所) 国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会 中間取りまとめ」



1. ESGファクターの整理

運用会社におけるESGフレーム

- ✓ ESGそれぞれの関係性は諸説ある。ESGを並列とする考えもあるが、例えば不動産運用会社のESGの取組を考えた場合、Gが組織体としてESを下支えするとの考えも可能である。



出所) 三井住友トラスト基礎研究所



1.ESGファクターの整理

ESGファクター

ESGファクター

環境 (E)

社会 (S)

企業統治 (G)

環境不動産ファクター

投資判断時の環境リスク把握

環境認証の取得

グリーンリースの導入

省エネルギー

CO2排出削減

再生可能エネルギーの導入

資源の循環的利用

生物多様性

施設の緑化/屋上緑化

ヒートアイランド対策

安全衛生や快適性の配慮

有害物質削減と安全衛生

廃棄物削減

水のリユース・リサイクル

グリーン調達ポリシー

都市再開発への貢献

地域の街づくりへの貢献

安全と安心の向上 (BCP対応)

テナント満足度の向上 (CS調査の実施)

快適性の向上

健康と快適性の増進

コンプライアンスの徹底

利益相反回避

反社会的勢力排除に向けた体制整備

情報セキュリティ

役員の報酬体系

公正取引

贈賄・汚職防止

投資主との対話

リスク管理

環境目標の設定

環境マネジメントシステム/PDCAサイクル

テナント向けサステナビリティイベントの実施

従業員へのESG教育・啓発活動

役職員のワークライフバランスを尊重した働きやすい環境の実現

適正な評価、フィードバック

福利厚生

従業員満足度調査の実施

ダイバーシティ (女性活躍の推進、シニア層の活躍)

災害支援活動

投資家等への情報開示

社外のステークホルダーとの協働

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

1.ESGファクターの整理

2.ESG取組状況（J-REIT・私募ファンド等）

3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

2) 社会的課題評価と検討状況

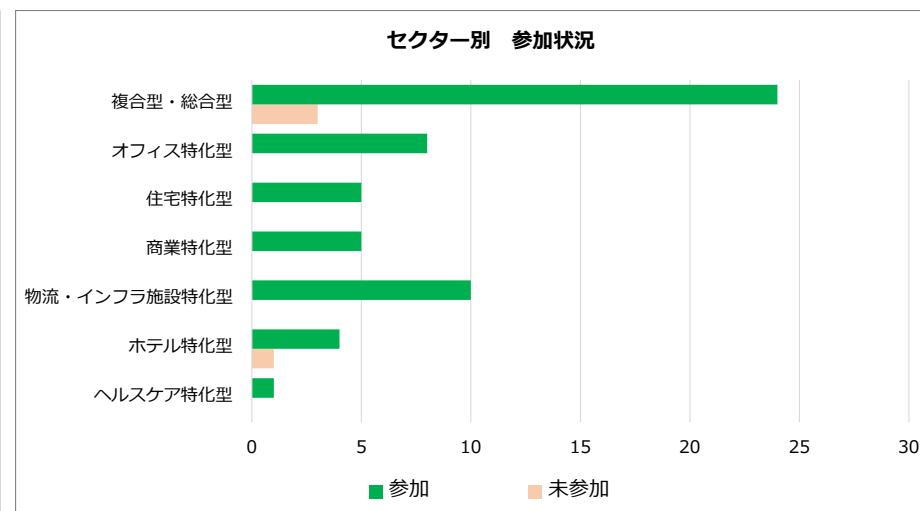
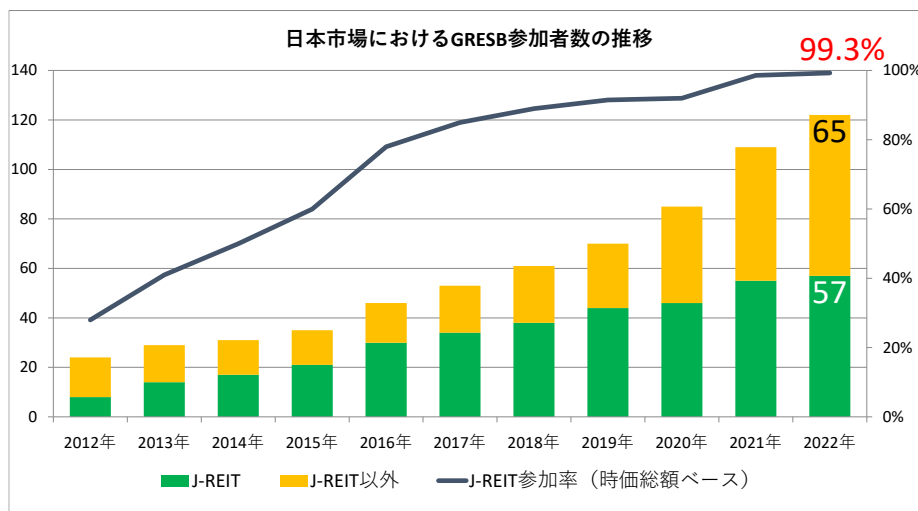


2.ESG取組状況

GRESB

①J-REITの取組状況

- ✓ 2022年のGRESB参加者122、J-REITからは61銘柄中57銘柄が参加し、参加率は時価総額ベースで99.3%となった。
- ✓ セクター別でみれば、オフィス特化型、住宅特化型、商業特化型、物流・インフラ施設特化型、ヘルスケア特化型の参加率は100%。



注) 参加率はJ-REIT・時価総額ベース(2022年10月4日時点)、各年の参加者数は発表当時のもの。セクター区分は、当社定義に基づく。
各年ともに評価結果非公表を除いて算出
出所) CSRデザイン環境投資顧問(株)公表資料、J-REIT各社公表資料等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

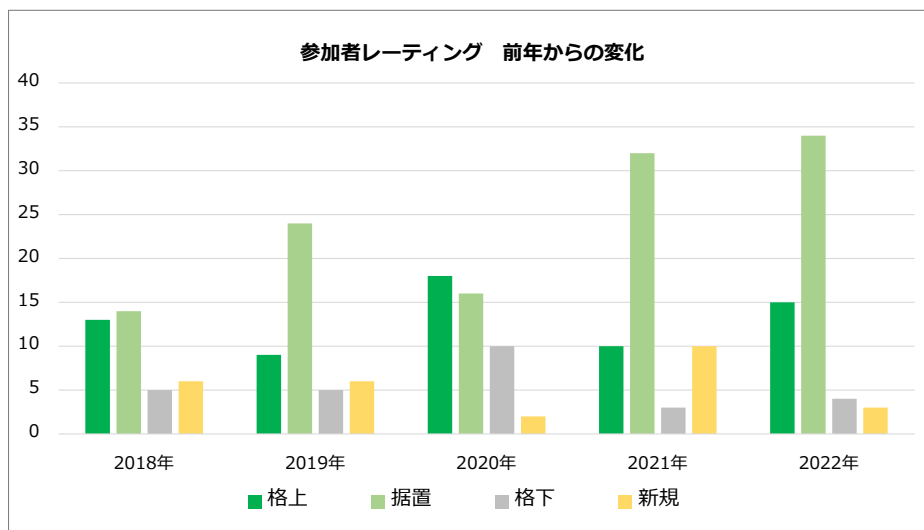


2.ESG取組状況

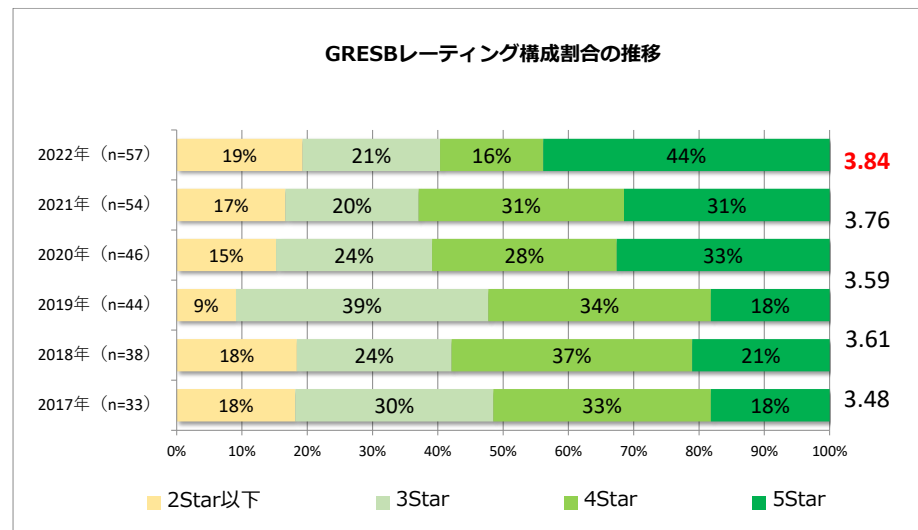
GRESB

①J-REITの取組状況

- ✓ 総合スコアの相対順位で決められるレーティングの獲得状況をみると、ここ数年は格上げが格下げを上回る状況が続いており、2022年は格上げが15銘柄に増加。
- ✓ レーティングの平均値は3.84（2021年：3.76）に上昇し、2017年以降では最も高いスコアとなった。



注) 各年の参加者数は発表当時のもの。各年ともに評価結果非公表を除いて算出
出所) J-REIT各社公表資料等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成





- ✓ 2022年調査結果では、アジア地域の各セクターにおいて総合スコアが最高得点を取得した参加者、および得点差1点以内の参加者に認定される「アジアセクターリーダー」にJ-REITから9銘柄が選出された。
- ✓ グローバルセクターリーダーには4銘柄が選出されるなど、J-REITにおけるESGの取組状況は世界トップクラスであることがわかる。

＜アジアセクターリーダー選出銘柄（J-REIT投資法人のみ掲載）＞

投資法人	セクター	GRESB2022 レーティング	グローバルセクターリーダー
アドバンス・レジデンス投資法人	住居	4Star	
アドバンス・ロジスティクス投資法人	物流	5 Star	○
大和ハウスリート投資法人	複合型	5 Star	
GLP 投資法人	物流	5 Star	○
ヒューリックリート投資法人	複合型：オフィス/商業	5 Star	○
ジャパン・ホテル・リート投資法人	ホテル	4Star	
野村不動産マスターファンド投資法人	上場-複合型	5 Star	
NTT 都市開発リート投資法人	複合型：オフィス/住居	5 Star	○
オリックス不動産投資法人	複合型	5 Star	

注) 各地域の当該セクターにおいて総合スコアが最高得点を取得した参加者、および得点差1点以内の参加者を「セクターリーダー」として認定。

出所) CSRデザイン環境投資顧問(株)公表資料、J-REIT各社公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

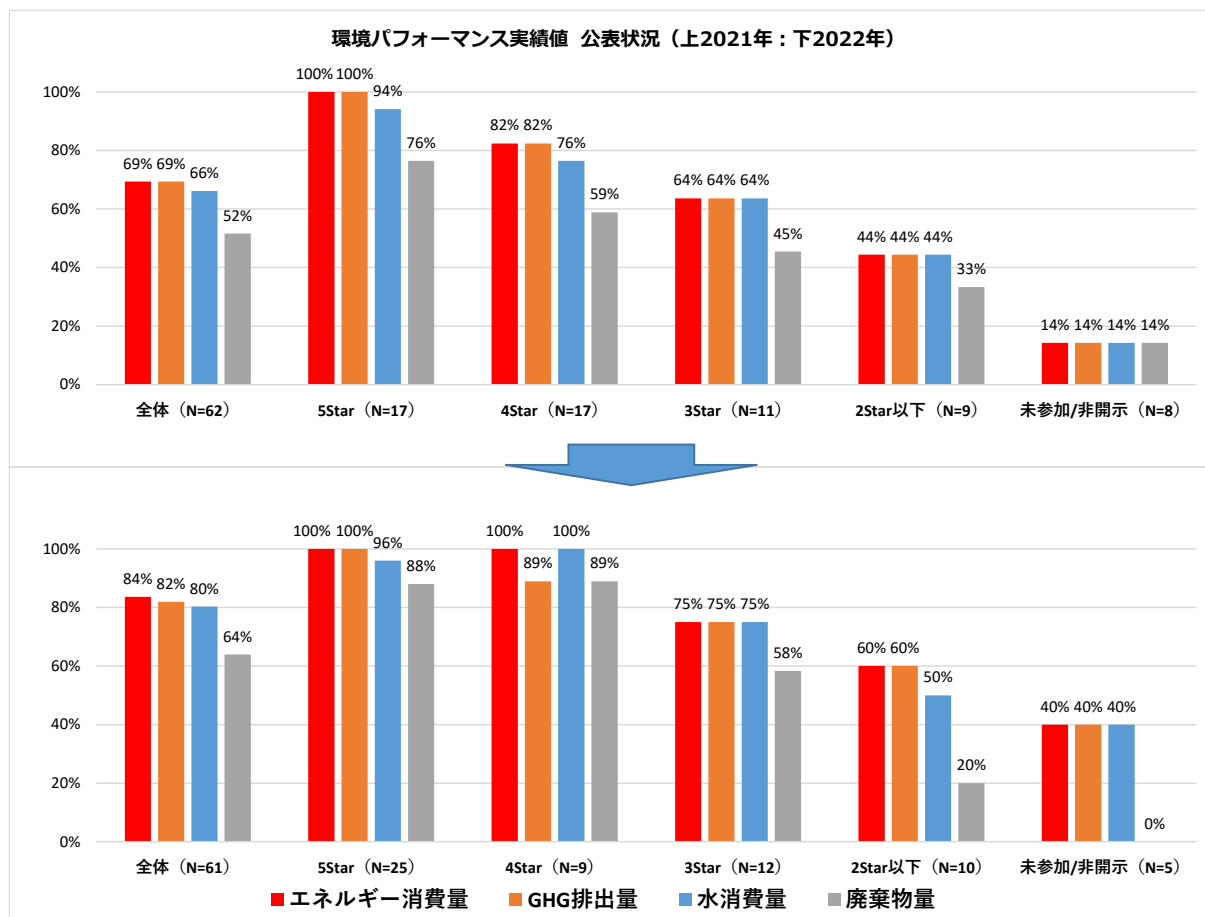


2.ESG取組状況

GRESB

①J-REITの取組状況

- ✓ 5Star・4Starでは、ほぼ全銘柄が環境パフォーマンス実績値を公表している。以下、レーティング順に公表率は低下するものの、3Star以下も公表状況に進展がみられた。



出所) J-REIT各社公表資料等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

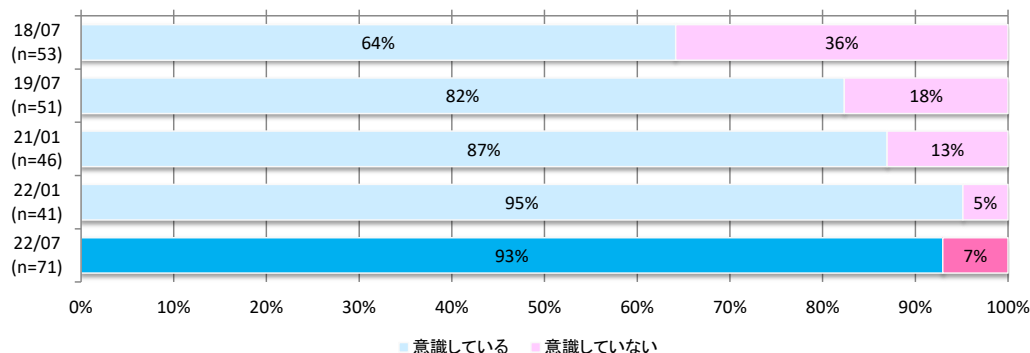


2.ESG取組状況

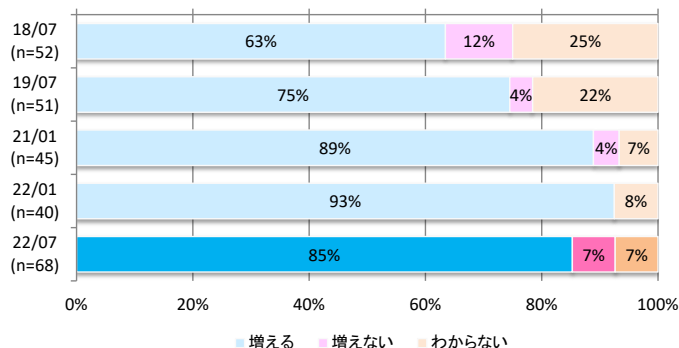
不動産私募ファンドに関する実態調査 ②私募ファンド・私募REITの取組状況

- ✓ ESGを志向する投資家動向を「意識している」との回答は9割を超える水準となった。
- ✓ ESGを志向する投資家は国内外ともに「増える」との回答が微減となったものの、依然として8割を超えており、「投資先の選定にESG取組状況は考慮される」が回答者の共通認識である傾向に変わりはない。

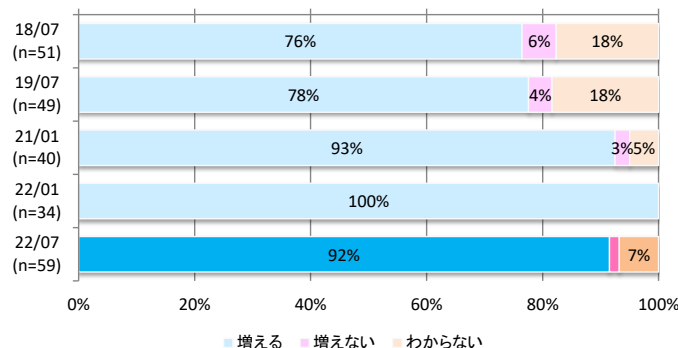
＜ESGを志向する投資家動向への意識＞



＜ESGを志向する国内投資家増減の見通し＞



＜ESGを志向する海外投資家増減の見通し＞



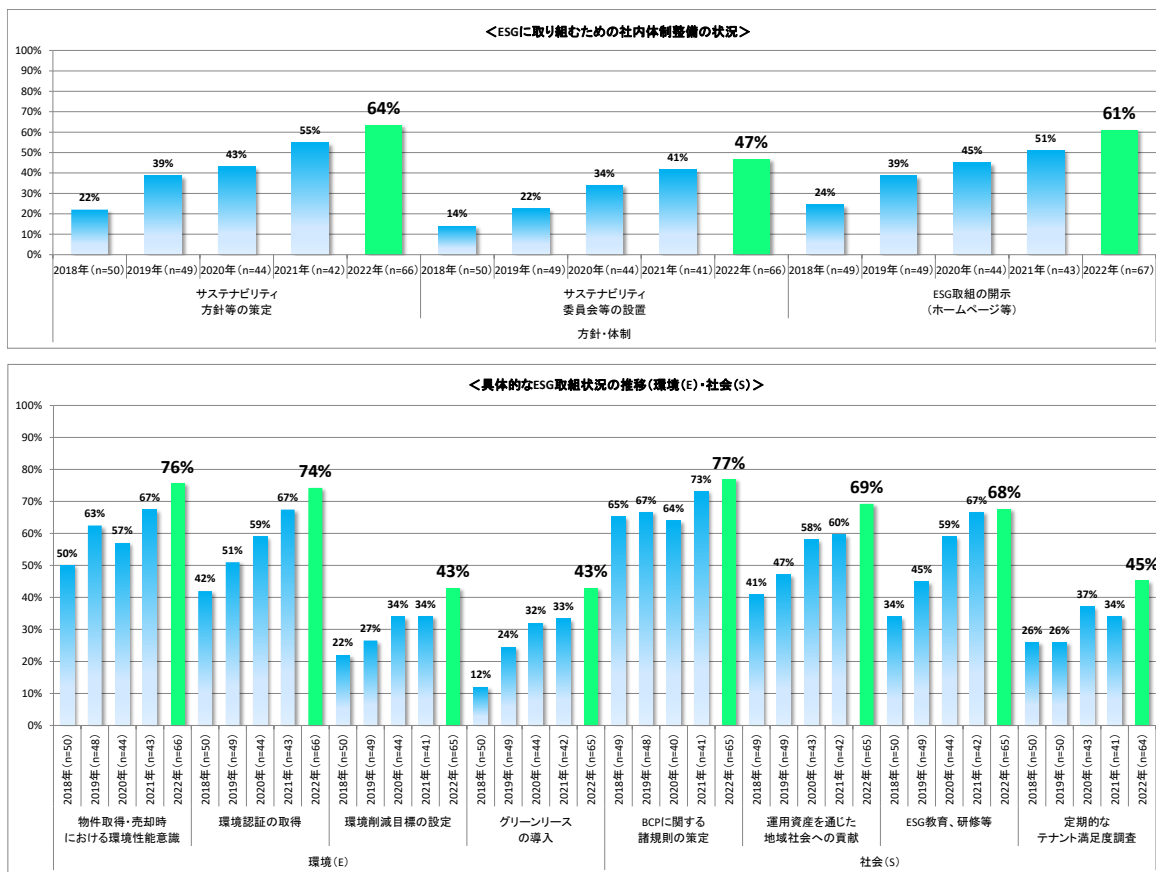
出所) 2022年1月までは三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」
2022年7月からは不動産証券化協会・三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」



2.ESG取組状況

不動産私募ファンドに関する実態調査 ②私募ファンド・私募REITの取組状況

- ✓ ESGの具体的な取組状況を確認すると、全項目において取組率の向上が見られた。
- ✓ 環境（E）では「**環境削減目標の設定**」「**グリーンリースの導入**」が、社会（S）では「**定期的なテナント満足度調査**」が取組途上にあることがわかる。

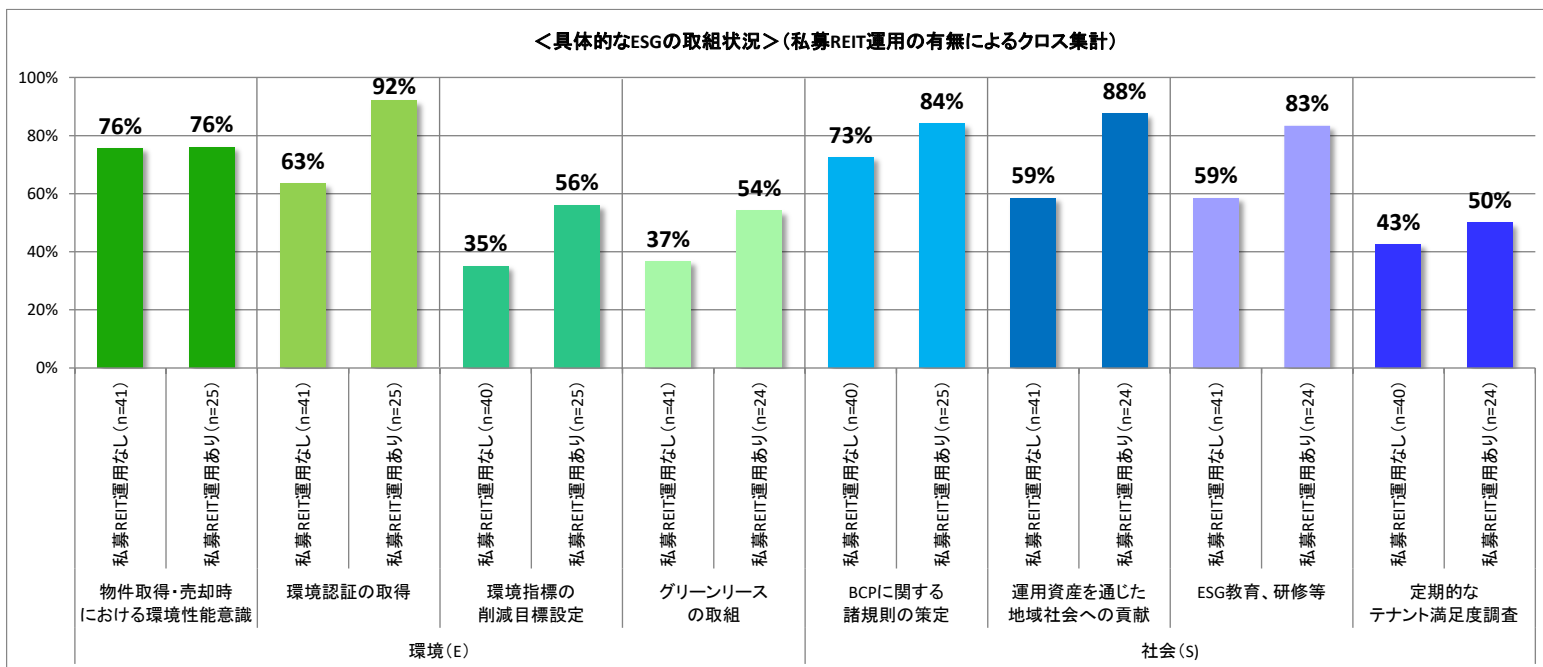


出所) 2022年1月までは三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」
2022年7月からは不動産証券化協会・三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」



②私募ファンド・私募REITの取組状況

- ✓ 全体的に私募REIT運用会社のほうが取組率は高く、特に「環境認証の取得」「地域社会への貢献」「ESG教育」において差異が目立つ。
- ✓ このような差が生じた理由としては、中長期安定運用が求められる私募REITにはESGリスクを回避する投資ニーズがあるため、ESGに取り組むインセンティブが高いことが背景にあると考えられる。



出所) 不動産証券化協会・三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」(2022年7月調査)

1.ESGファクターの整理

2.ESG取組状況（J-REIT・私募ファンド等）

3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

2) 社会的課題評価と検討状況



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

<現在の不動産ESGにおけるポイント>

- ✓ 環境（E）は気候変動、水、再資源、生物多様性等多岐にわたる。この中で**最重要課題が気候変動への対応**。機関投資家から、気候変動に関する財務インパクト開示の要請が高まっていることから、
 - 気候変動への取組意識を高め、TCFD提言に基づく「リスクと機会の整理」「シナリオ分析」「対応策の検討と開示」が重要となる。
- ✓ 社会（S）については、世の中の関心が高まっているが、環境（E）のような明確な数値基準に乏しく、かつ取組内容が多岐に亘ることから**評価指標の整理は途上段階**にある。社会（S）の取組に対する判断基準のコンセンサスが求められていることから、
 - 検討会（※）での議論を踏まえ、一般的な評価項目をベースに取組事項を検討する。
- ✓ さらに、地域性・個別性を捉えた物件の特長を活かした評価項目を加えると、社会的課題解決に資する魅力的な取組となる。

（※）国土交通省「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」

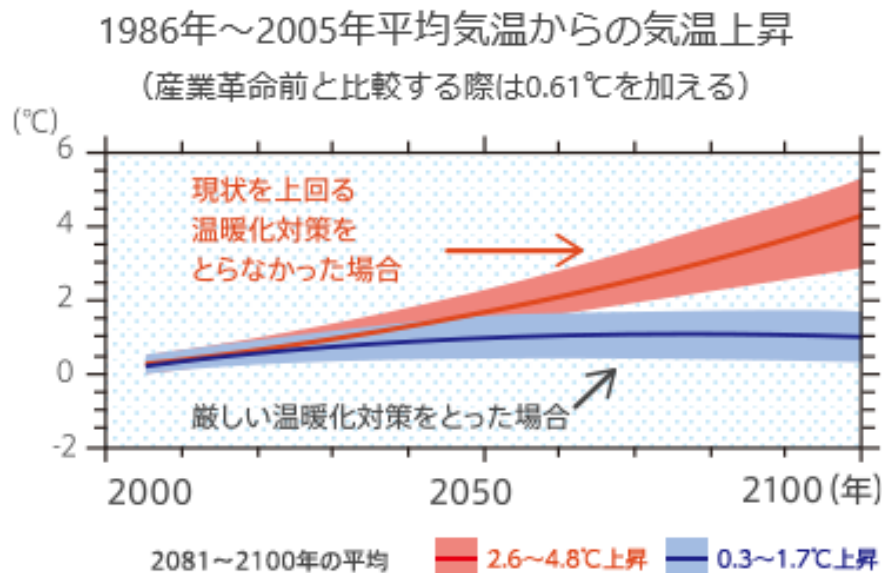


3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

① 地球温暖化の現状

- ✓ 20世紀末頃（1986年～2005年）と比べて、有効な温暖化対策をとらなかった場合、21世紀末（2081年～2100年）の世界の平均気温は、2.6～4.8℃上昇（赤色の帯）、厳しい温暖化対策をとった場合でも0.3～1.7℃上昇（青色の帯）する可能性が高いと指摘される。



出典：IPCC第5次評価報告書 統合報告書
政策決定者向け要約 図SPM.1(a)より環境省作成

出所) 環境省 HP

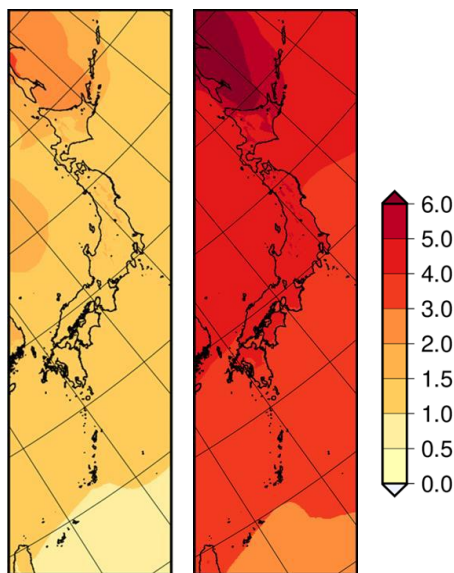


3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

① 地球温暖化の現状

- ✓ 2℃シナリオ（厳しい温暖化対策をとった場合）・4℃シナリオ（現状を上回る温暖化対策を取らなかった場合）ともに21世紀末の日本の平均気温は上昇。
- ✓ 多くの地域で猛暑日や熱帯夜の日数が増加、冬日の日数が減少すると予測。



21世紀末の日本の年平均気温
21世紀末（2076～2095年平均）における年平均気温の20世紀末（1980～1999年平均）からの偏差

	2℃上昇シナリオによる予測 パリ協定の2℃目標が 達成された世界	4℃上昇シナリオによる予測 現時点を超える追加的な 温暖化対策を取らなかった世界
年平均気温	約1.4℃上昇	約4.5℃上昇
猛暑日の年間日数	約2.8日増加	約19.1日増加
熱帯夜の年間日数	約9.0日増加	約40.6日増加
冬日の年間日数	約16.7日減少	約46.8日減少
日降水量200 mm以上の年間日数	約1.5倍に増加	約2.3倍に増加
1時間降水量50 mm以上の頻度	約1.6倍に増加	約2.3倍に増加
積雪深の年最大値及び降雪量	約30%減少 (北海道ほか一部地域を除く)	約70%減少 (北海道の一部地域を除く)
日本近海の平均海面水温	約1.14℃上昇	約3.58℃上昇
日本沿岸の平均海面水位	約0.39 m上昇	約0.71 m上昇
オホーツク海の家氷面積（3月）	約28%減少	約70%減少

出所）文部科学省 気象庁「日本の気候変動2020」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD ② TCFD設置の経緯

- ✓ 足元ではCOVID-19対策が喫緊の課題となるが、長期的な視点からは「気候変動」が大きなリスク。
- ✓ 世界経済フォーラムのサーベイでは、今後10年間で最も可能性の高い経済リスクとして「異常気象」が2017年から2021年まで連続で1位に。
- ✓ 「気候変動対策の失敗」は2023年から「気候変動緩和策の失敗」「気候変動への適応の失敗」に分けられたが、これらが1・2位となる結果に。
- ✓ 2023年は上位3位全てが気候関連リスクであった。

2019	2020	2021	2022	2023
異常気象	異常気象	異常気象	気候変動対策の失敗	気候変動緩和策の失敗
気候変動対策の失敗	気候変動対策の失敗	気候変動対策の失敗	異常気象	気候変動への適応の失敗
自然災害	自然災害	人為的な環境被害	生物多様性の喪失	異常気象

出所）The World Economic Forum 「Environmental dangers dominate the WEF's survey for 2023」ほかをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD ② TCFD設置の経緯

＜気候変動に関連する主な国際動向＞

- ✓ 1992 国連地球サミットにて国連気候変動枠組条約（UNFCCC）を採択
- ✓ 1997 気候変動枠組条約第3回締結国会議（COP3）にて京都議定書を採択
- ✓ 2008-2012 京都議定書第一約束期間
- ✓ 2013-2020 京都議定書第二約束期間
- ✓ 2015 気候変動枠組条約第21回締結国会議（COP21）にてパリ協定を採択
- ✓ 2018 パリ協定実施指針（Paris Agreement Work Programme）採択

金融安定理事会は2015年12月に**気候関連財務情報開示タスクフォース**
（**TCFD**: Task Force on Climate-related Financial Disclosures）を設置。



2017年6月に**TCFD提言**を公表した。ここで、提言に賛同する金融セクター及び非金融セクターが行う気候関連のリスク・機会に関する情報開示のフレームワークが示された。

- ①2℃目標（※）等の**気候シナリオ**を用いて、
- ②自社の気候関連**リスク・機会**を評価し、
- ③経営戦略・リスク管理などへの反映、
- ④その財務上の**影響の把握、開示**を求めている。

（※）産業革命後の気温上昇を2℃以内に抑える





3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD ③ 気候変動リスクと機会

TCFD提言の中では、気候関連リスクを**移行リスク**と**物理リスク**に区別し、それぞれの影響を評価し、経営戦略・リスク管理に反映、その財務上の影響を把握・開示することを要請した。

移行リスク：低炭素社会への移行に伴い、温室効果ガス排出量の大きい金融資産の再評価によりもたらされるリスク

- ✓ パリ協定（2015年）において「産業革命前からの気温上昇を2℃以内に抑える」という公約が掲げられ、この国際公約を達成するには、石炭・石油・天然ガスなどの化石燃料は、**埋蔵量の1/3程度しか利用することができない**。
- ✓ 残りは実際に使えない資産として**「座礁資産」**と呼ばれている。座礁資産とは、法規制、市場環境、産業構造の変化により、価値が大きく毀損する資産を指す。
- ✓ **下記のような環境関連法令厳格化により、不動産等も「座礁資産」となりうる**。

	適用時期	法規制内容
EU	-	全ての新築ビルをNearly ZEBとする
米	2030年まで	大規模ビルでCO2排出量40%削減を義務化（NY市）
英	2018年4月以降	不動産省エネ評価EPCでF以下となる物件の賃貸は違法
	2030年まで	商業不動産に対し、EUの不動産省エネ評価EPCでB以上を取得することを義務化
豪	-	政府機関はNABERSの一定レベルのビルにしか入居しない
オランダ	2023年1月以降	エネルギー性能が一定以下となるオフィスの使用禁止

出所）記事資料等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

③ 気候変動リスクと機会

- ✓ Carbon Risk Real Estate Monitor(CRREM) は、EUの支援を受け、EU地域内の商業用不動産についてパリ協定の2℃・1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのPathway（炭素削減経路）を算出し、公表。
- ✓ 2020年4月、欧州の機関投資家やGPIF等の支援を受け、研究対象をEU地域外に拡大させるプロジェクト（フェーズⅡ）を実施。日本を含む欧州、北米、アジア・太平洋地域の28ヶ国における不動産を対象に、用途毎の移行経路を公開。



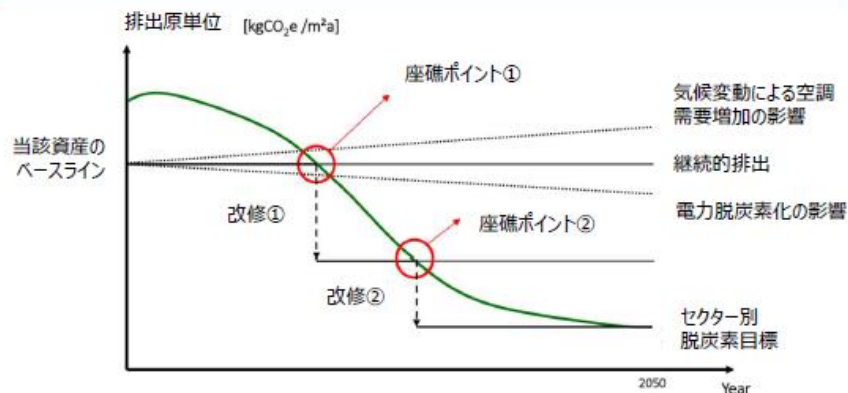
Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

TIAS

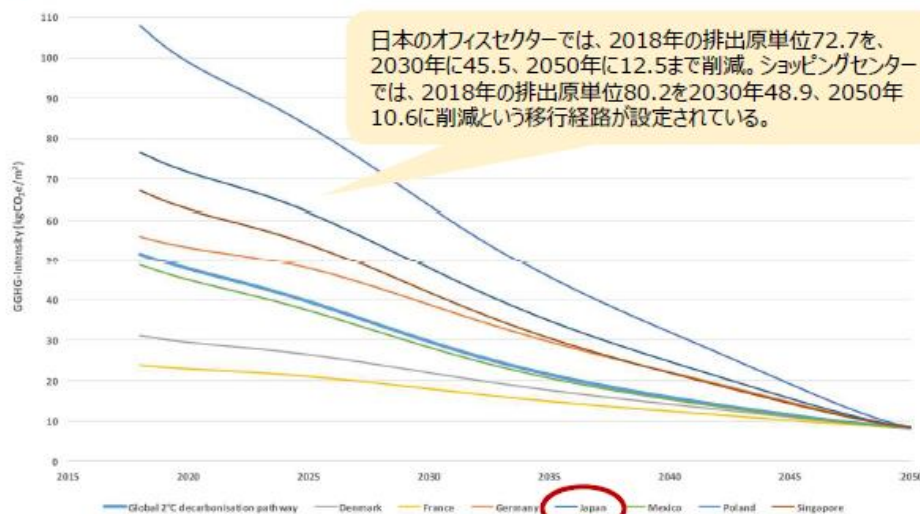
60 mins. 1988
 Suburban, 4000, 2000000000

- CRREMは、移行リスクの財務的影響を定量化することにより、炭素効率と今後必要な改修内容を投資決定に統合することを目指す。

座礁リスク分析の考え方



CRREMのグローバル脱炭素経路



出所) 国土交通省 不動産分野におけるESG-TCFD実務者WG 第1回委員会 (2020年6月4日) 資料5-2



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD ③ 気候変動リスクと機会

物理リスク：洪水、暴風雨等の気象現象によってもたらされる財物損壊等の直接リスク
グローバルサプライチェーンの分断や資源枯渇等の間接リスク

SUMITOMO MITSUI TRUST RESEARCH INSTITUTE

Report

TCFD: 浸水予想区域図を活用した被害想定額推計の可能性を探る

2020年8月3日

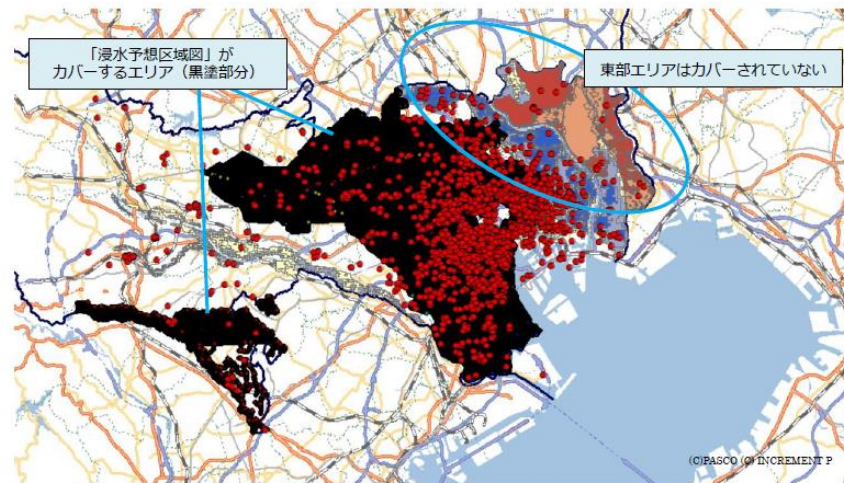
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

私募投資顧問部 主任研究員 菊地 暁

近年日本では、気候変動の影響と考えられる大型台風やゲリラ豪雨などによる浸水被害が相次いでいる。浸水リスクがより重視され、不動産価格にもこれまで以上に影響を与えることになるだろう。

機関投資家は、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の要請もあって、投資先企業に対し、気候変動が企業財務に与える影響の開示を強く求めるようになっており、不動産投資においても、投資先の運用会社の気候変動リスク、中でも浸水リスクを看過出来なくなっている。運用会社が浸水リスクを対象とした TCFD 開示をするためには、運用資産の浸水リスクを的確に把握・認識したうえで、個々の物件の被害想定額を推計することになると考えられる。これに関して本稿では、東京都建設局「浸水予想区域図」を活用し「浸水リスクの把握」を試みた。その結果、J-REIT 保有物件を対象に投資物件の浸水リスクを概観してみると、分析対象とした 1,589 物件の約 2 割が浸水深 50cm 以上の床上浸水リスクが高いエリアに立地し、うち 14 物件は浸水深 300cm 以上の危険なエリアに立地していた。

こうした実態を鑑みれば、近い将来、運用会社は保有物件の浸水リスクを被害想定額として推計し、それが企業財務に与える影響を定量的に把握する必要に迫られるのではないだろうか。本稿では国土交通省 水管理・国土保全局「治水経済調査マニュアル（案）」を用いた「建物被害想定額推計」と、その応用可能性についても考察した。ただし、浸水被害の影響は建物毀損のみならず、テナントの事業停止や退去に伴う減収や保険料増加などに及び、さらに浸水リスクは中長期的なエリア競争力にも影響を与えるかもしれない。このような要因を考慮した被害想定額の推計が本来的には求められている。今後、専門家を交えた検討が必要であろう。



【対象河川流域】	R EIT保有物件（都内） 掲載上のプロットは物件数	データカバー件数 左記のうち、■浸水想定にプロットされた物件数	カバー率
神田川流域、城南地区河川流域	23	23	100.0%
石神井川及び白子川流域	34	34	100.0%
野川、仙川、入間川、谷沢川及び丸子川流域	26	26	100.0%
境川流域	202	201	99.5%
鶴見川流域	132	131	99.2%
黒目川、落合川、柳瀬川、空堀川及び奈良橋川流域	72	70	97.2%
残堀川流域	159	153	96.2%
浅川流域	78	75	96.2%
大田川流域	76	73	96.1%
大井川流域	61	58	95.1%
大井川流域	218	196	89.9%
大井川流域	85	74	87.1%
大井川流域	81	63	77.8%
大井川流域	156	119	76.3%
大井川流域	301	224	74.4%
大井川流域	45	21	46.7%
大井川流域	25	10	40.0%
大井川流域	117	38	32.5%
大井川流域	55	0	0.0%
大井川流域	102	0	0.0%
大井川流域	10	0	0.0%
大井川流域	10	0	0.0%
大井川流域	7	0	0.0%
大井川流域	23	0	0.0%
計	2,098	1,589	75.7%

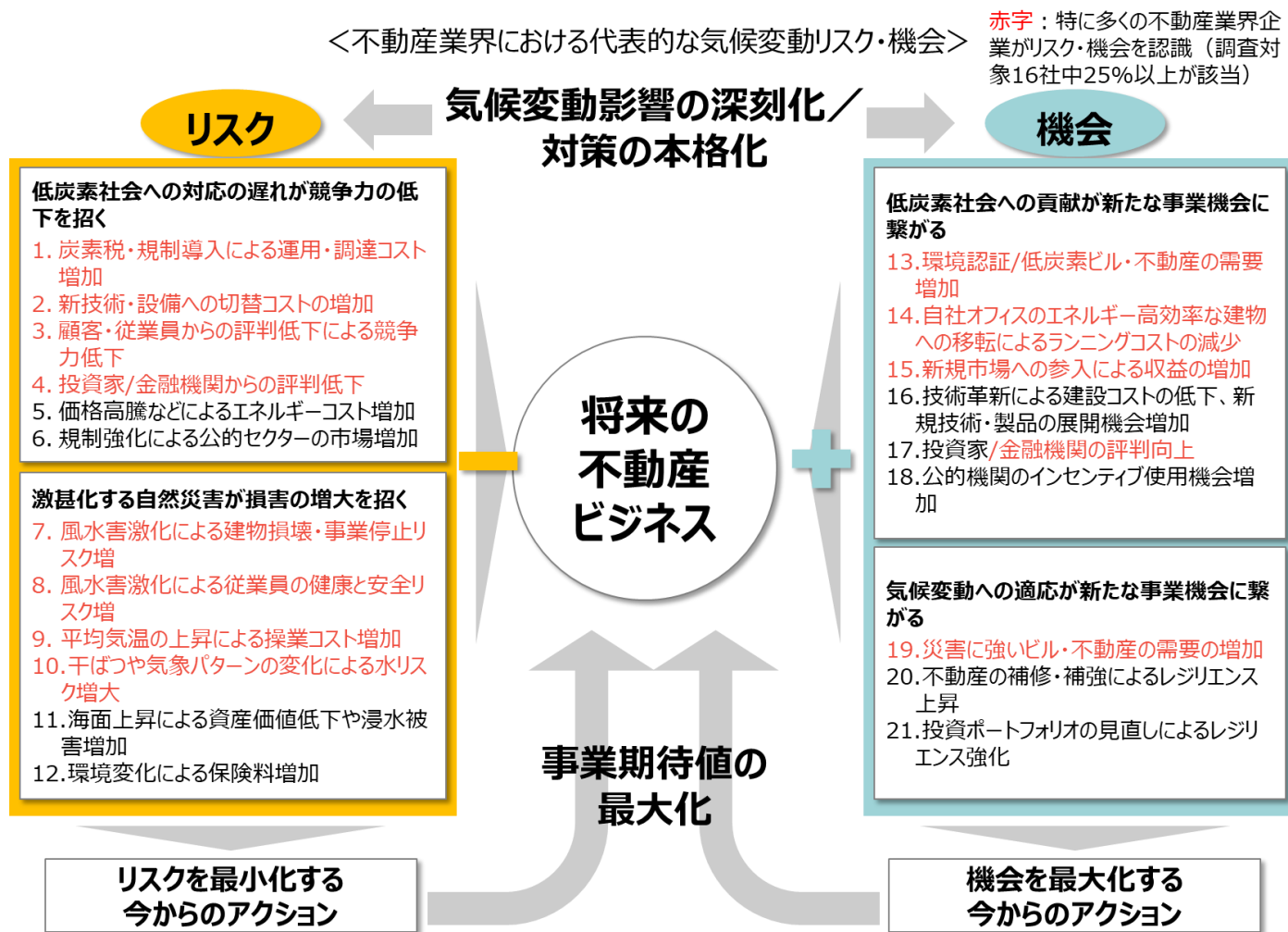
出所）三井住友トラスト基礎研究所

https://www.smtri.jp/report_column/report/2020_08_03_4875.html



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD ③ 気候変動リスクと機会



出所）国土交通省「不動産分野TCFD対応ガイダンス」



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD ④ シナリオ群の定義

- ✓ 例えば、2℃・4℃シナリオ/移行・物理リスクのマトリクスにより、どのようなストーリーを想定するか、これを書き出すことで対応策が明確になる。
- ✓ 不動産業界における気候変動インパクトは概ね類似するので、先行開示企業等を参考にするイメージが付きやすい。

項目		2℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	排出権取引価格	取引価格上昇・取引市場の活発化	取引価格横ばい・取引市場は低調 (気候変動の影響が顕在化後、規制強化に伴う急騰の可能性あり)
	炭素税	炭素税が導入され、企業の排出状況により影響の差が出る	当初、炭素税は導入されない (気候変動の影響が顕在化後に急遽導入の可能性あり)
	GHG排出量原単位	CRREMの炭素削減経路に基づき、削減が進む	エネルギー原単位の改善はあまり期待できない
	ZEB/ZEH市場	ZEB/ZEHの普及により関連市場が活性化	規制強化が進まず、普及は限定的
	環境性能によるテナント需要 (賃料・稼働率)	環境意識の高まりから、環境性能が高い建築物が志向される	環境性能を意識するテナントは限定的
物理リスク	洪水被害額	程度の差はあるが、都市部の洪水被害額は両シナリオで増加	
	降雨量・流量、洪水発生頻度	国内降雨量・流量、洪水発生頻度は両シナリオで増加	
	極端な寒暖	程度の差はあるが、猛暑日の増加が予想される	
	干ばつ・水ストレス	地域により影響が出る可能性あり	
	世界の平均海面水位上昇幅	平均海面水位上昇による洪水被害の可能性	

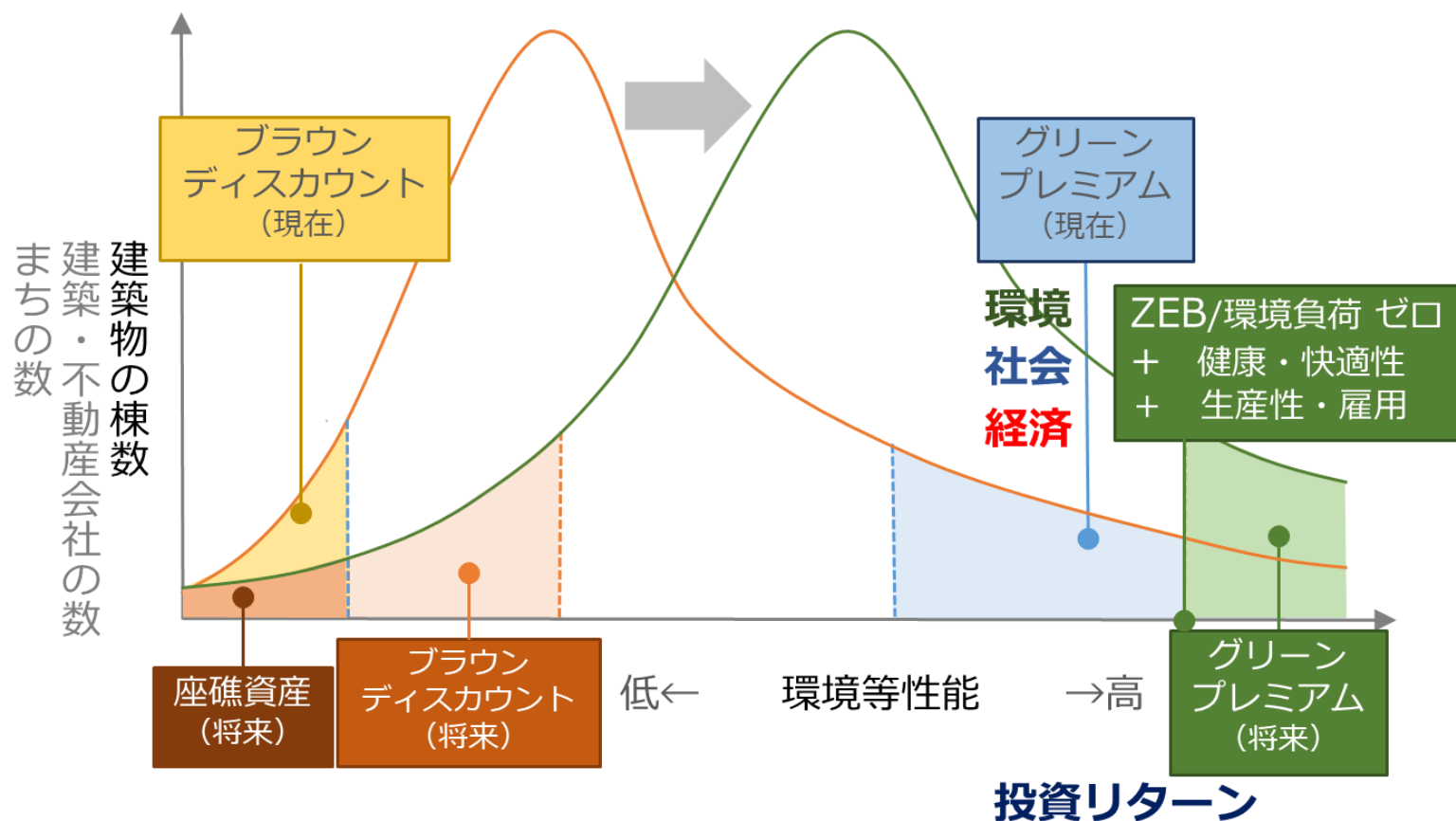
出所) 三井住友トラスト基礎研究所



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD ⑤ ストーリーの構築

- ✓ グリーンプレミアムを追求するよりも、**ブラウン・ディスカウントのリスクを排除する投資方針が生き残りのカギとなる可能性。**



出所) CSRデザイン環境投資顧問(株)



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

⑤ ストーリーの構築

<ストーリーの構築>

- ✓ 気候変動対策は、リスクの回避のみならず、自社のレピュテーション向上やビジネス機会の創出など、企業側のミクロな視点でプロフィットをもたらす可能性を十分に秘めているが、**マクロな視点では、SDGsの達成を通じて、地球・社会レベルでのベネフィットにも貢献できる。**



出所) 菊地 暁「SDGsの観点から企業がTCFDに対応すべき理由」

https://www.smtri.jp/report_column/report/2021_03_19_5142.html

1.ESGファクターの整理

2.ESG取組状況（J-REIT・私募ファンド等）

3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

1) 気候変動問題とTCFD

2) 社会的課題評価と検討状況

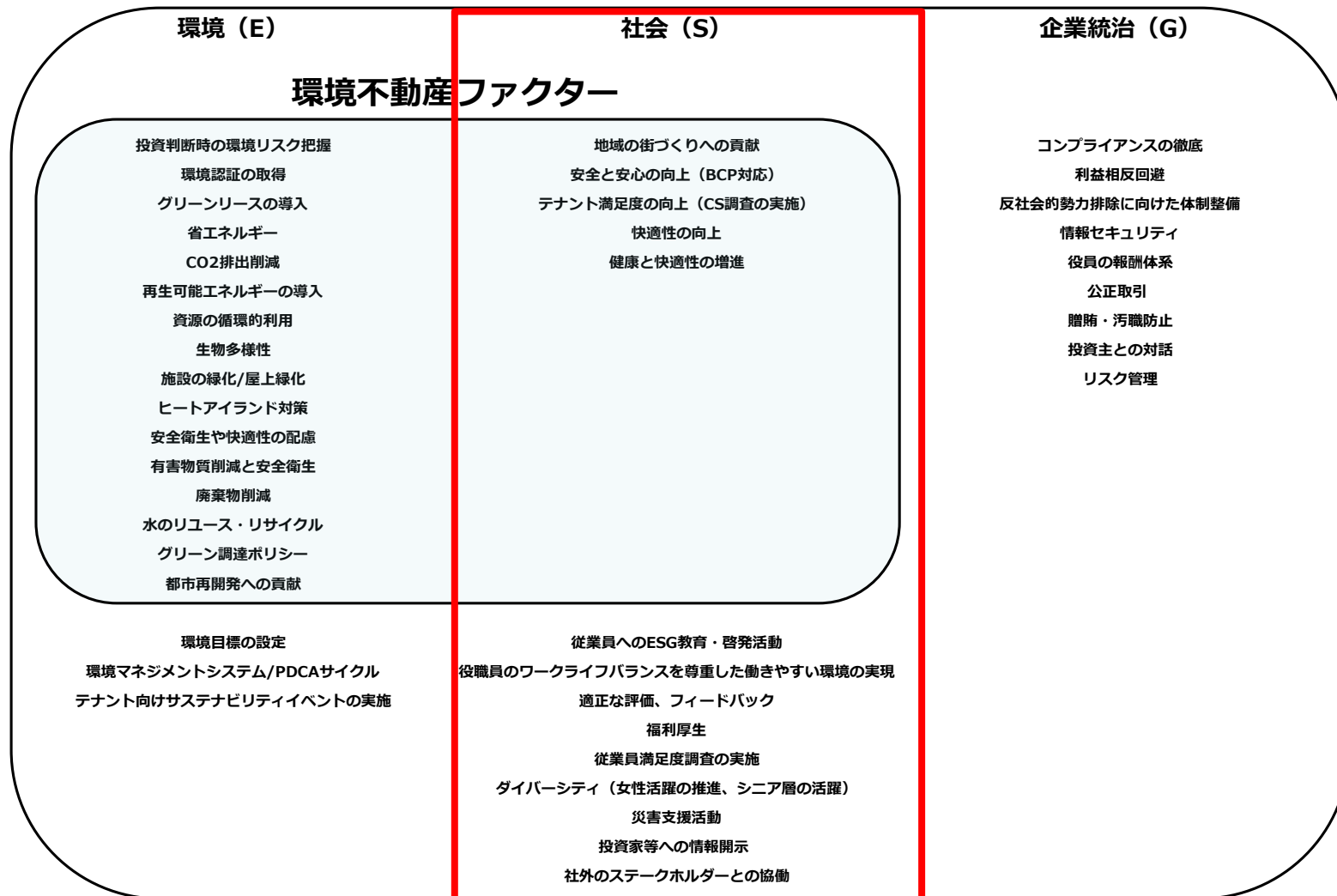


3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

2)社会的課題評価と検討状況

① ESGファクター（再掲）

ESGファクター



出所）三井住友トラスト基礎研究所



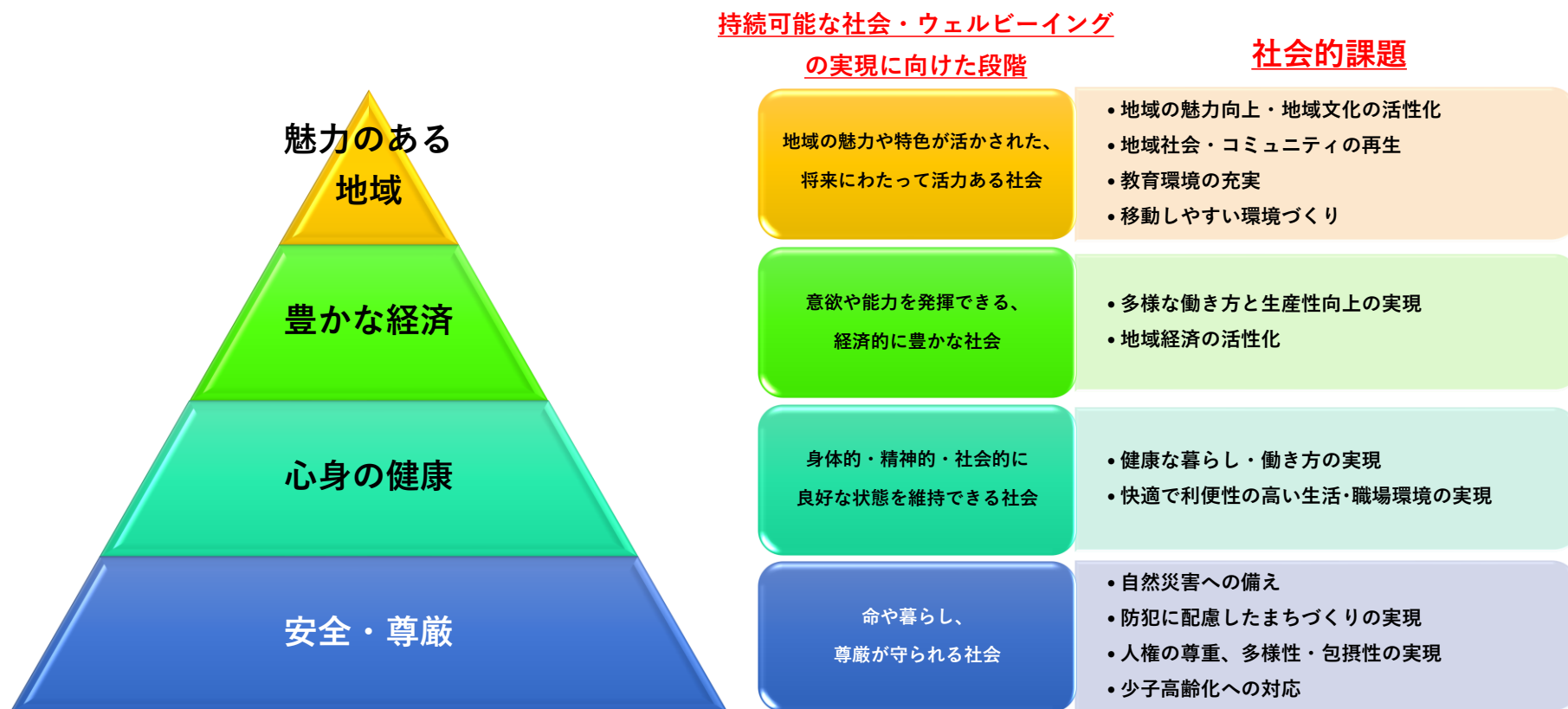
3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

2)社会的課題評価と検討状況

② 社会的課題の整理

- ✓ 社会的課題の重要性・優先順位は「マズローの欲求5段階説」の階層に準じて整理が出来る。この段階整理により、社会的課題の整理は大きく前進。

＜不動産分野における持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階と社会的課題＞



出所）国土交通省「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会中間とりまとめ」（2022.3.30）をもとに
三井住友トラスト基礎研究所作成



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

2)社会的課題評価と検討状況

② 社会的課題の整理

- ✓ 個別不動産の取組については、社会課題を軸に、評価テーマ・評価分野の2段階で分類を行い、これにSDGsゴールやUNEP FIインパクトレーダーのインパクト・カテゴリーを関連付けることで社会的課題の解決が明確になる。

<不動産の社会（S）分野における評価項目等（抜粋）>

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	評価項目（アクティビティ）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダーインパクトカテゴリー
①安全・尊厳 (命や暮らし、尊厳が守られる社会)	自然災害への備え(レジリエンス)	自然災害への備え(レジリエンスの確保)	地震や水害等に備えた不動産の整備	・耐震性の確保 ・水害への備え(雨水貯留浸透施設、緑地の整備、止水板、電気室の中間階設置等) ・防災設備の設置(自家発電設備の設置、備蓄等) ・電線類地中化 ・災害時対応の準備(テナントや地域事業者等と連携したBCP策定、避難者・帰宅困難者の受入体制、災害時の情報発信・共有)	CASBEE DBJ WELL fitwel	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 情報
	防犯に配慮したまちづくりの実現	防犯性の向上	防犯性の高い不動産の整備	・防犯性向上のための設備の設置(セキュリティ設備の設置等)	CASBEE DBJ fitwel	住み続けられるまちづくりを	人格と人の 安全保障
	こども・少子高齢化への対応	子育て支援	子どもや子連れ利用者向けの不動産整備と支援の提供	・子育て支援施設や子育てに配慮した住宅の整備及び支援の提供	DBJ fitwel まちなか	貧困をなくそう 飢餓をゼロに すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	食糧 住居 教育 包摂的で 健全な経済
		高齢者支援	高齢者向けの不動産整備と支援の提供	・高齢者向けの住宅や支援施設の整備及び支援の提供 ・バリアフリー設備の設置	CASBEE まちなか	すべての人に健康と福祉を ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 健康・衛生 包摂的で 健全な経済
	多様性・包摂性の実現	多様性と包摂性(ユニバーサルデザイン化を含む)	多様な利用者(障害者やLGBT等)に配慮した不動産整備	・多様性と包摂性に配慮した建築物の整備や設備の設置(バリアフリー、乳幼児連れLGBT、宗教・文化、障がい者等) ・手頃で一定の質が確保された住宅の整備	CASBEE DBJ WELL LEED まちなか エコディストリクト	貧困をなくそう ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 包摂的で 健全な経済

出所) 国土交通省「第3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(参考資料4)」(2023.1.23)から「安全・尊厳」を抜粋

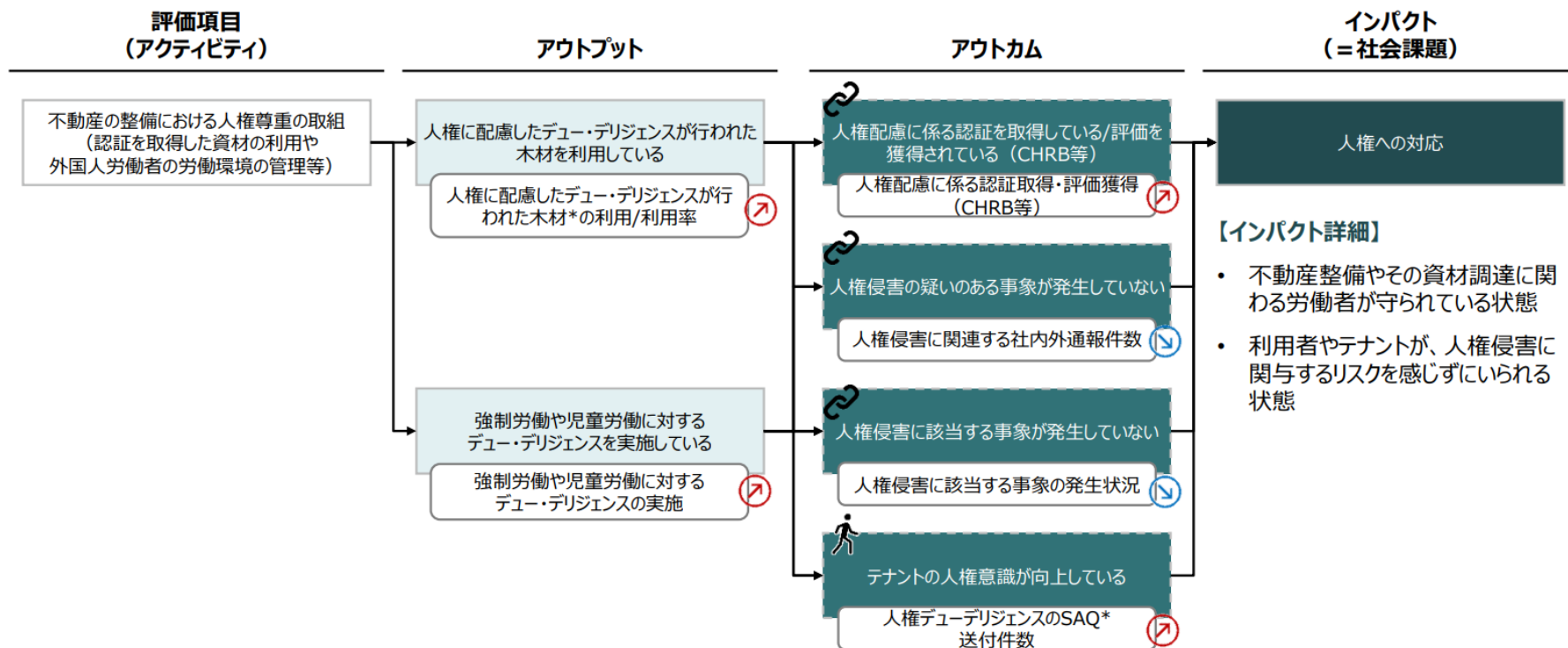


3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

2)社会的課題評価と検討状況 ② 社会的課題の整理

- ✓ 国土交通省では有識者による検討会を開催し、不動産の社会（S）における評価項目等について検討を行い、検討成果を「中間とりまとめ」として2022年3月に公表した。
- ✓ 2023年3月末をめどに不動産ESG促進のガイダンス（仮称）をとりまとめて公表する予定。

<ロジックモデル例：人権への配慮>



出所) 国土交通省「第3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（参考資料5）」（2023.1.23）から「人権への配慮」を抜粋



3. TCFDと社会（S）に関する最新の議論

2)社会的課題評価と検討状況 ③ 社会的課題解決のキーワード

<社会的課題解決のキーワードは協働>

- ✓ 社会的課題を解決する不動産の形成過程では、その価値向上を目指して、何かを「導入」「設置」「提供」しがちである。
- ✓ 一方的な取組ではなく、定期的に建物利用者の声を拾い、費用対効果を考えながら、次の満足度向上に繋げていくことが重要。



ESG取組内容の検討

マテリアリティのひとつとしてテナント満足度の向上を目指し、ESGの取組を検討。

テナントとの協働

オーナー・テナント双方のSDGsの達成（気候変動・省エネ・生きがい・健康・福祉・安全等）を意識した協働を実施。実施状況はサステナビリティレポートの配布等で情報共有を行う。

テナント満足度調査

定期的なテナント満足度調査を実施。この調査は質問項目だけではなく、これまでの取組実施状況（環境改修・認証取得等）や今後の重点取組事項について改めてテナントと情報共有することで連帯感が醸成される。

満足度向上策実施

費用対効果を勘案し、ビル施設・設備の使いやすさ、安全性・快適性向上等につながる策を検討・実施。リーシングの改善・安定稼働を目指す。

出所）三井住友トラスト基礎研究所



1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売 その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料のご提供方法は、当社からの直接提供のみです。提供されましたお客さま限りでご利用ください。この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料および録音物の全部または一部を複製・転載・改変等して貴社外にてご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1三井住友信託銀行芝ビル11階

TEL: 080-7207-5130(菊地:直通)

<http://www.smtri.jp>