

OPINION | ESG資産の投・融資評価

不動産投資におけるESG 対応は必要不可欠な時代へ

JLL森井鑑定

JLLグループでは不動産ESGに関しても、グローバルでの先進的な対応を踏まえたサービスを提供しています。アドバイザリーサービスはJLLのエナジー&サステナビリティ・サービス事業部（ESS）が担い、われわれJLL森井鑑定は、ESG対応がもたらす不動産価値の考察・対応や海外事例の紹介などを行っています。

不動産ファンドやREITなどからの多くの相談を通じて言えることは、商業用不動産はこの先、ESGに対応していなければグローバルな投資家から資金を集めることがむずかしい局面に直面するだろうということです。かつて新耐震基準に合致することが証券化不動産の必要条件となったことと同様、ESG対応も取引される商業用不動産として必須の事項となるのではないのでしょうか。

グローバルな不動産鑑定ではその潮流が既に起こりつつあります。RICS（英国鑑定士協会）は、より高まるESGへの評価報告ニーズに具体的に対応する為、1月31日付で「Global Guidance Notes」（世界で取引される商業用不動産のESGと持続可能性に関する市場評価アプローチ）を更新します。特にこのトレンドは欧州で広まりつつありますが、日本での不動産取得の際もそう遠くない将来、従来のエンジニアリングレポート（ER）、不動産鑑定書に加え、当該不動産のサステナビリティの取り組みを確認出来る「サステナビリティ・レポート」（SR）が必要になるでしょう。

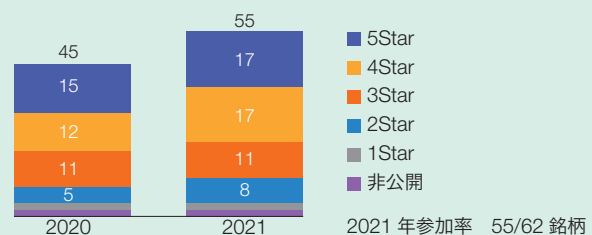


永野 誠氏（中）
代表取締役社長

高橋洋介氏（右）
東京鑑定第2部・マネージャー

三川裕司氏（左）
東京鑑定第3部・マネージャー

【図表】国内上場REIT、GRESB参加者数



こういったレポートにより、不動産のESGに関する現状の評価と将来的に必要な対応が示されれば、鑑定評価書へ普通に反映される時代が到来し、当然ながらファンド戦略の有効な差別化策となってきます。

すでにJ-REITでは、全61銘柄中55銘柄（2021年11月現在）がGRESBに参加し、よりサステナブルな不動産を目指して努力を重ねており、前年と比べそのスコアを上昇させています【図表】。これは、既にグローバルなESGのフレームワークに適応した事例と言っておく、グローバルな投資資産として「ESG対応は当然」というコンセンサスが出来つつあることの証左の一つといえるでしょう。日本ではまだグリーンビル認証取得などのESG対応がメリットを生んでいる状況ですが、今後は欧米の様に、「ESG対応を怠った場合はデメリットを被る」という時代になって来ると考えます。

的課題全般を軸としたものではない。よって「国内外の評価・認証制度を参考に、日本が抱える社会的課題に即したオリジナルの評価方法を取りまとめる必要があった」と塚田氏。

最新トピック網羅のたたき台公表

第一回検討会の時点で、個別不動産を通じて貢献可能な分野（地域社会・経済への寄与、健康性・快適性・安全性の向上、

災害への対応、超少子高齢化への対応）のイメージ【図表1】が示されたが、評価項目の具体的な内容は整理されていなかった。

その後、第二回検討会までに集められた、国内外の評価・認証制度、事例、金融庁の「ソーシャルボンドガイドライン」（社会課題の解決に貢献する債券の発行や市場の整備・強化を目的に2021年10月に公表）の考え方を参考に、第三回検討会で、評価分野・項目の素案が公表された【図表2】。

内容は24項目の「評価分野」と「社会課題」「SDGsゴール」