

ESG: コロナ禍を契機に、社会(S)の取組深化を期待

2020年5月15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

鮮明になった社会(S)への取組姿勢

不動産運用会社（以下「運用会社」という。）が手掛ける ESG のうち、社会（S）への取組の有効性は、環境（E）と比較して、その優劣の判断を付けづらい。なぜなら、温室効果ガス（GHG）排出量削減目標やエネルギー効率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からである。そのため、取組の多寡が評価の良否を分けることもある。しかし、コロナ禍以降の運用会社からの情報発信は、事業継続計画（BCP）体制や社会貢献などの社会（S）に対する取組意識の高さを鮮明に表している。コロナ禍を契機として、投資家は運用会社が発信する社会（S）の取組の重要性に気づき始めたのかもしれない。

非常時の勤務体制整備に関する情報発信は、従業員の健康管理と統制のとれたガバナンスのメッセージ

ESG のトップランナーである J-REIT を例に、ホームページのニュースリリース等をもとに新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大による勤務体制への影響について確認した。63 投資法人のうち、運用会社の在宅勤務もしくは営業時間短縮のアナウンスを行ったのは 12 投資法人（2020 年 5 月 11 日現在）、早いところでは 3 月初旬から一部従業員の在宅勤務をアナウンスしていた。

運用会社は、投資主の利益最大化が使命であることに異論はない。しかし、これを支える従業員の非常時の勤務体制に関する情報は、サステナビリティ方針に掲げる「従業員の健康・快適性」の具体化に繋がる。今回、全ての運用会社において在宅勤務の準備が整わなかったまでも、時差出勤、時短勤務、交代出勤等、様々な取組が多く会社で行われたと推察する。しかし、実際に発信されたのは、12 投資法人のみであり、そのほかの運用会社では、そうした取組を外から窺い知ることができない。非常時の勤務体制を発信した運用会社は、従業員の健康を重視し、かつ、統制の取れたガバナンスが敷かれているとの強いメッセージを送ったことになる。つまり、今後の勤務態勢整備への取組は、社会（S）のみならず、統治（G）にも繋がる重要なファクターであり、これを目に見える形でステークホルダーにメッセージを発信する意義は大きい。

相互扶助の「地域社会への貢献」を期待

多くの運用会社がサステナビリティ方針に「地域社会への貢献」を掲げており、すでに様々な取組が行われているのは周知のとおりである。その点、今回のコロナ禍を経て、社会生活の基盤である「不動産」を運用する運用会社の役割期待は大きい。休業要請を余儀なくされた商業テナント、慣れないリモートワークと家事との兼ね合いに苦心する居住者、物流量の急増から過重な負担がかかる物流業者、観光客激減の煽りを受けるホテル等、様々なテナント・関係者に対してどのような Win-Win の取組可能性があるか、検討状況を含めて積極的に発信すれば、投資家の理解が深まると考える。

これには 4 月 30 日に大和証券オフィス投資法人・大和証券リビング投資法人等¹の運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社がリリース²した「新型コロナウイルス感染症に関する

¹ その他、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人、大和証券ホテル・プライベート投資法人、大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人の運用を受託

² 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社リリース「資産運用会社及びスポンサーにおける新型コロナウイルス感染症に関する医療従事者等への支援について」(2020 年 4 月 30 日)

医療従事者等への支援」が好例となろう。大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社及び資産運用会社のスポンサーである株式会社大和証券グループ本社が「新型コロナウイルス感染症の治療・対策等にあたる 医療従事者及びエッセンシャル・ワーカーの活動支援として、株式会社 JHAT³が運営するホテルで実施している『医療関係従事者等への客室支援プラン』の宿泊費に充当するために 500 万円を寄付」とのリリースがあった。このリリースから、運用会社・スポンサーとオペレーター双方で社会課題を解決するための課題認識が共有されていると推察する。このように、的確なタイミングでの具体的な支援策の発信は、ステークホルダーの目に留まりやすく、運用会社の強いメッセージとして響く。

無論、運用会社は慈善団体ではないし、様々なテナント・関係者に対してどのような Win-Win の取組可能性があるかを検討する手間や取組に対してコストがかかり、投資家の利益最大化に反するとの意見もあるだろう。しかし、この窮地においてテナント・関係者と共に構築した信頼関係は、テナント満足度を向上させ、稼働率の安定やコミュニケーションの改善に寄与すると期待される。さらには、投資家の投資理念の変化がこれら取組を後押しすることになろう。コロナ禍を受けて、多くの投資家は「配当よりも雇用維持⁴」を要望していると聞く。投資家の思想も、短期的な利益追求より、社会課題に向き合う方が長期的な成長につながるとの考えに変わりつつあるようだ。

多様性・包摂性を実現する人材採用の見直し

コロナ禍により急変した生活様式は、場所を選ばない働き方の提案に繋がった。また、人材採用の在り方にも一石を投じるかもしれない。

在宅勤務の活用により、例えば育児や介護などが必要な方や、通勤に支障がある障がい者などの働きやすさが向上すると考えられる。また、雇用条件を整えば、国や地域を超えた採用を視野に入れることができ、有能な人材獲得への期待も高まる。これらは、サステナビリティ方針に掲げる多様性（ダイバーシティ）や包摂性（インクルーシヴ）に繋がる取組となるだろう。

複合的な危機に備える(BCP)

平時を取り戻した段階においては、BCP の再検討が必要になるだろう。これまで主な BCP ターゲットとなっていた天災（地震、台風、浸水等）では、東日本大震災時以降に見直されたマニュアルが有効であったが、もし複合的な危機が起こったら、対策は十分だろうか。先日、真夜中に千葉中央部を震源とした緊急地震速報が流れ、不安な夜を過ごした方も多と思う。コロナ禍に加え、大震災が発生したらどうするか、インターネットがコンピューターウイルスに侵されてシャットダウンしたらどうするか、生活インフラ（電気・水道等）がストップしたら……。コロナ禍を契機にさらなる非常事態を想定し、対応策を準備することは、企業の BCP リスクマネジメントとして重要である。これまでも人類は様々な困難に立ち向かい、強靭さを培ってきた。これから起こりうる複合的な危機に機敏に対応するために、より高度な危機管理が必要となろう。

情報発信を通じた対話が価値の創造に繋がる

これまで環境（E）の議論が多かった中で、コロナ禍は社会（S）の重要性を再認識させ、我々は新たな課題を発見した。今後も環境（E）と並行して、社会（S）の取組についての継続的な情報発信が望まれる。これら情報発信・情報共有は、運用会社とステークホルダーとのコミュニケーションを円滑にし、課題解決に向けた新たな価値の創造に繋がると期待される。

³ 株式会社 JHAT は大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社が運用を受託している大和証券ホテル・プライベート投資法人の保有物件のオペレーター

⁴ 日本経済新聞「配当より雇用維持を コロナ対応で機関投資家が転換」(2020年4月27日)

【本件のお問い合わせ先】

私募投資顧問部

TEL : 080-7207-5130

<https://www.smtri.jp/contact/form-private/index.php>

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 11F

<http://www.smtri.jp/>

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。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料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、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等し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。