

不動産運用実務における社会（S）対応

～評価項目等の整理が社会的課題解決に資する不動産普及の決め手に～

2022年2月1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

多岐にわたる社会的課題の評価項目を整理し、道筋を示す

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。具体的に不動産単体に係る社会的課題を挙げると、自然災害への対応、健康志向の高まり、多様な働き方と生産性向上の実現、well-beingの追求、地域活性化、人権尊重、包摂的な社会の実現等、じつに様々である。加えて、取組評価も定性的になりがちであり、いまだ評価手法が十分には確立されていない。

周知の通り、現在、機関投資家等による投資先へのESG配慮を求める動きが拡大している。そのため、環境（E）にとどまらず、社会的課題を解決するための不動産とは何かを明示し、より多くの投資が社会的課題の解決にも振り向けられる環境整備を推し進める必要がある。

このような課題認識から、国土交通省では「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会¹」を発足させ、社会的課題に関する評価の視点（項目、内容、評価手法等）の整理・検討を開始した。社会（S）はその対象範囲が広範な故に、どのテーマにアプローチし、検討・整理するのかによってアウトプットは異なってくる。そのため、社会的課題に対応した評価分野・評価項目等を整理し、その達成すべき目標までの道筋を示すことが重要となる。この道筋に沿った形で、ビルオーナーはマテリアリティ（重要課題）の特定を踏まえた目標（ターゲット）を設定し、PM・BMはその具体的な取組の担い手となってテナントニーズを捉えつつ対応する。このような一連の流れの積み重ねが、社会的課題の解決に資する不動産を形成する決め手となる。

なお、社会（S）の評価項目（アクティビティ）は、建物規模、用途、立地によって異なり、また、その地域の慣習・文化や歴史的背景等にも影響される。個々の特長を活かしたアウトプット・アウトカムを意識しながら、その評価項目はどのSDGsゴールを達成するのか、どのくらいポジティブなインパクトを与えたかを評価する仕組みが望ましいだろう。

社会的課題を階層として整理しつつ、変化を捉える

先に述べた社会的課題を列挙すると、それらの関係が「マズローの欲求5段階説」の階層のように整理できることに気づく。最も重要な土台は命に係わる事項（安全・安心、レジリエンス）であり、これが満たされた次のステージとして健康・快適性や生産性向上が求められるだろう。建物内部に係る課題が解決されれば、次は外部に向けた貢献として周辺地域のコミュニティの活性化等を検討す

¹ 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」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00005.html

る段階となろう。また、人権を尊重し、多様性を認め合う包摂的な社会の実現には、人権や多様性等を考慮したきめ細やかな設備の設置・導入や、ビル運営に対するオーナーの理解も必要だ。相互に慮り、行動する。これは、社会の成熟に伴って形成される高次のものであろう。様々な価値観を認め合う時代となりつつあるが、これまでの既成概念に囚われず、常に変化し、高次を欲する社会的課題を捉えて、不動産の役割期待を考えることが重要だろう。

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。しかし、一方通行で何かを「導入」するだけでは、本当に有効活用されたのか、本当に建物利用者（テナント、来場者、ゲスト等）は満足したのか、well-beingに資する不動産となったのかがわからない。加えて、求められる建物スペックや運営・管理は建物規模や地域によって異なる。地域性を無視した過剰な高性能ビルを追求すれば、結果的にオーナー負担、もしくはテナントの賃料負担が嵩んでしまい、オーナー、テナント双方のwin-winの関係にはならない。そのため、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だ（図表）。さらに言えば、不動産におけるオーナーとテナントとの関係、あるいはPM・BMとの関係は、得てして主従関係、あるいは「お客様は神様」となりがちであるが、それぞれが対等であり、社会的課題を解決するパートナーであるとの認識も必要だろう。

それぞれの役割の中でより良い不動産の在り方を模索する、検討過程を共有する、取組で協働する、これら繋がりそのものが社会（S）の課題解決に求められているのではないだろうか。

図表 テナント満足度向上への取組



出所) 三井住友トラスト基礎研究所

テナント要望への対応履歴は不動産の付加価値となる

費用対効果を勘案しつつ、テナントの要望に対応して安全性や快適性・利便性等の向上に資する策を実施することでリーシングの改善や安定稼働が期待できる。また、投融資の面でも、大手機関投資家や金融機関ほど、環境・社会貢献への取り組みを重視する傾向が強く、条件面の優遇が期待できる。

この担い手として、例えば、ステークホルダーや地域コミュニティと直接接するPMの活躍が期待される。これまで「手間」や「作業」とみられていたクレーム処理やテナント対応が収益増強の原動力となるからだ。また、テナント等の要望とその対応履歴は、賃貸借のレントロールと同様、汎用性のあるシステムの上で管理され、継承されることが望ましい。この対応履歴自体が、その建物の付加価値になると考えられる。オーナーやPM会社が変わっても、これら履歴が継承される仕組みが早期に求められるだろう。

【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

<https://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。