

効果測定・分析の強化で ESG の取組を中身あるものに

2024 年 7 月 19 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 上席主任研究員 菊地 暁

テナント等との対話を行いつつ、最適な取組の実施が求められる

国内不動産業界では、すでに多くの不動産運用会社(以下、「運用会社」)が ESG の取組を意識し、具体的に対応している。ただし、その後の効果検証までは十分ではない場合がみられる。

個別にみると、環境(E)の場合は、効果検証が比較的容易である。多くの運用会社が、GHG 排出量の削減率の進捗を確認し、省エネルギーの効果測定を実施しており、環境パフォーマンスを時系列で開示出来ている。

一方、社会(S)の場合は難解である。運用資産の付加価値向上を目指して、設備の導入、設置、サービスの提供が行われても、その後の効果検証に課題がある。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かが分からないためだ。定期的に効果を測定し、検証する必要がある。

ここで効果的なのは、「対話」と「取組の見直し」を PDCA サイクルとして組み入れ、検証・再構築することである。対話には、建物利活用者、地域住民等(以下、「テナント等」)との「事業対話」と、金融機関との「資金対話」があり、テナント等との「事業対話」がより重要となる。テナント等は日々の暮らしや生業、事業のなかで不動産を利用していることから、対話を通じて課題の把握のみならず、実施した取組の検証と見直し、今後の不動産の運営・管理、活用について有効な指摘をしてくれる可能性がある。

加えて、「対話」や「取組の見直し」には、その上流となるマテリアリティ(重要課題)を時勢に合わせて定期的に見直し、特定するプロセスが必要だと考える。その上で、費用対効果を勘案して優先順位をつけながら取組を実施し、内容をステークホルダーと共有することが肝要である。「対話」と「取組の見直し」に関するプロセスを(図表 1)に示した。ESG 取組内容の検討とテナントとの協働(オーナー/テナント双方の目線からの ESG 課題の確認、情報共有)はほぼ同時進行といえるだろう。そのうえでテナント満足度調査を実施し、結果をもとに費用対効果を考えながら、再び具体的な施策を実施していくという流れになる。

図表 1 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

社会(S)の測定は途上、まずはトライアンドエラーを

具体的な効果測定のプロセスを考えていこう。

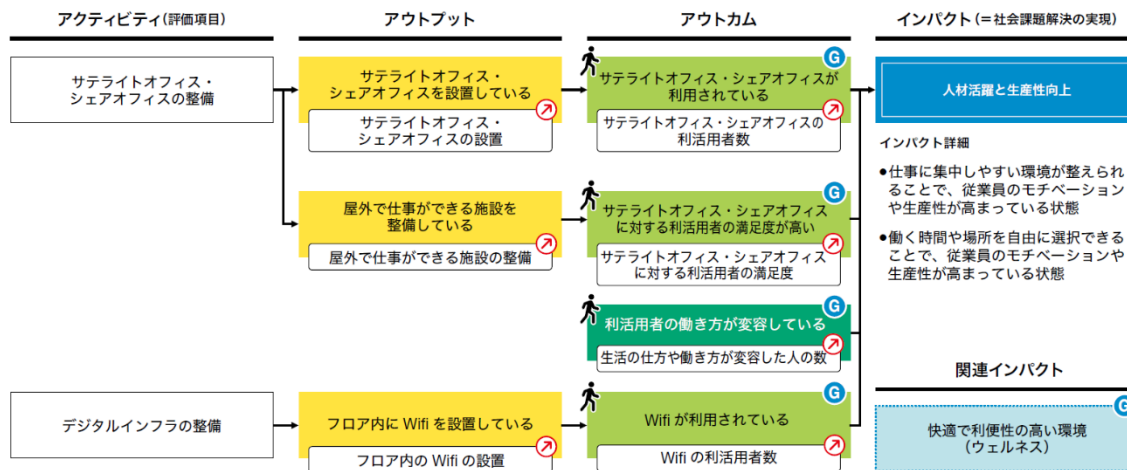
前述のとおり、環境(E)はGHG排出量の削減量等、定量的な数値が把握可能であることから、測定・分析がしやすい。例えば、欧州の機関投資家を中心につくられた Carbon Real state Monitor(CRREM)は、パリ協定の2℃・1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのPathway(炭素削減経路)を算出し、公表している。これをベースにした自社での取組に対する進捗率の計測は効果的であろう。一方で、社会(S)の効果測定は未だ途上であり課題が多い。効果測定には、アンケートを中心とした時系列による絶対評価は可能である一方、不動産には個別性があることから、相対評価がなじまない場面がみられる。

また、計測の中心となるアンケートの実施率は決して高くはない。当研究所とARESが共同で運用会社向けに行った「不動産私募ファンドに関する実態調査」では、回答企業77社のうち「テナント満足度調査を実施している」と答えたのは、45%(2024年1月調査)に留まった。おそらく、「実施している」との回答企業の中には、アンケート調査頻度が2~3年に一度という企業も含まれているだろう。テナント満足度を高めるためのデータを得るためには、調査頻度は少なくとも年1回の実施を基本に考えたい。さらには不動産管理会社(PM会社)の協力を得て、テナントとの会合を定期的で開催するなど、直接的なヒアリングの機会を設けることが有効だろう。オーナーが定期的にテナントの声を拾い、費用対効果を考えながら次の満足度向上につなげていくことは、結果的にテナントとの信頼関係構築にもつながる取組となる。

効果測定や分析の考え方は、国土交通省の「社会的インパクト不動産の実践ガイダンス」のなかで公表されている。(図表2)にその一部をあげたのでぜひ参考にしてほしい。社会(S)の取組事例は徐々に増えているが、その測定・分析手法は途上である。同ガイダンスでも、事後評価の手法については十分な言及がされていない。しかし、ルールや評価項目、手法の確定を待つのでは、いつまでも進展しない。大切なことは、まず社会に与えるインパクトの大小にかかわらず、取組を実施し、成果を積むことである。トライアンドエラーののちに、トラックレコードが積み上がり、ベンチマークが定まるとみている。そのため、測定・分析手法が途上である状況を他社との「差別化」の機会と考え、率先して取組む姿勢が重要である。最初は自社データによる時系列での比較、進捗確認で構わない。

加えて、社会(S)にフォーカスしたESGの取組を実践するうえでは、PM会社の役割が重要となる。これまでの選定基準は、コスト面やリーシングスキルなどに目が行きがちだったが、ESGへの取組が重要視されるいま、テナントリレーションやアンケート実施を含めた、関連業務への対応能力により注目すべきだろう。

図表2 ロジックモデル例 (生産性向上を図るための職場環境の整備)



出所)国土交通省「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【本件のお問い合わせ先】

私募投資顧問部

TEL : 080-7207-5130

<https://fofa.jp/smtri/a.p/116/>

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。