

鑑定セミナー

ESG・SDGsの配慮が 不動産の価値に及ぼす影響



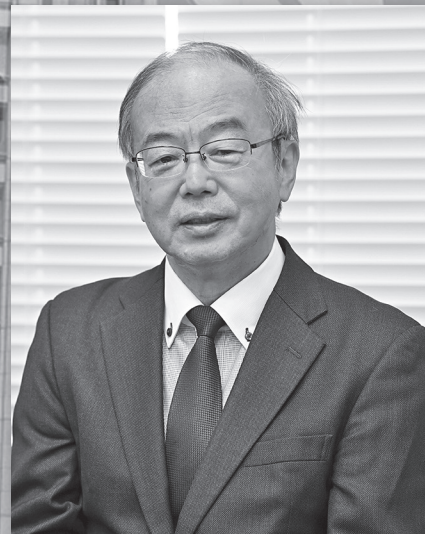
伊藤 雅人 氏
三井住友信託銀行



堀江 隆一 氏
CSRデザイン環境投資顧問



牧野 弥生 氏
国土交通省



司会
村木 信爾 氏
大和不動産鑑定

はじめに

○村木 (司会) 本日、司会を務めさせていただきます、大和不動産鑑定村木でございます。どうぞよろしくお願いたします。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会では、令和2年度国土交通省からの委託調査として、不動産鑑定評価においてESGの配慮が不動産の価値にどう影響するか、というテーマで調査研究を行いました。私は、そのワーキンググループの座長をさせていただきました。

本日は、その報告書の中で議論した内容を踏まえながら、ESGの配慮が、現在そして近い将来、どのように不動産鑑定評価に反映されるかということにつきまして、本報告書で書き尽くせなかったこと、その背景および今後の見通しなどについて、自由にお話しただけならと思います。

私がこのテーマに最初に触れましたのは、賃貸用不動産において「環境に優しい不動産」にはテナントが増え、賃料が上がり空室率が下がる、あるいは、そういう物件を投資対象として選ぶ投資家が多ければ、キャップレートが下がり、価値が上がるという基本的な考え方を、今から15年くらい前に、今回ご参加いただいている伊藤さんに教えていただいたときです。その後、私はビジネススクールで不動産の価値評価について教えることになり、CSR(企業の社会的責任)や環境不動産のことを取り上げてきました。

今から2年前、今回の調査と同じように、「健康、快適性、安全性に関する配慮が不動産価値にどう影響するか」というテーマで、国土交通省の委託調査研究のメンバーとして参加させていただきましたが、

そのとき改めてESG・SDGsの最近の

動きを勉強しました。

1年間のワーキングチームの議論、そして2回の有識者会議を経て、報告書が今般公表されましたが、その際、本日ご出席の堀江さんには有識者会議の委員として、ESGをめぐる世界的な動きについてわかりやすく解説いただきました。伊藤さんにはワーキングチームの委員として、鑑定評価にどう反映するかについて、主にファイナンスや事業会社の取り組みについてお話をいただきました。牧野さんには、国土交通省のこの調査の発注者ということでもあり、さまざまな課題について共に考えていただき、ご指導いただきました。

令和2年度国土交通省の委託調査の報告書「不動産鑑定評価におけるESG配慮に係る評価に関する検討業務(令和3年3月)」については、5月10日に国土交通省ホームページに掲載されました。



※国土交通省ホーム→政策・仕事→土地・不動産・建設業→不動産鑑定評価基準等(中段の「その他」)

◀こちらのQRコードからもアクセスできます

ESG・SDGsに関する問題意識

○村木 それでは、伊藤さんから、自己紹介を兼ねまして、ESG、SDGsへの取り組みのきっかけ、この問題についてどういった問題意識をお持ちかをお話しいただけますでしょうか。

○伊藤 わかりました。三井住友信託銀行の伊藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

私自身が環境不動産に取り組むきっかけになったのは、先ほど村木さんからもご紹介いただきましたが、遡って2005年当時、私は信託銀行でノンリコースローンという、証券化不動産の急拡大に伴って取



PROFILE

村木 信爾(むらき しんじ)

大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー

明治大学ビジネススクール兼任講師、不動産鑑定士、不動産カウンセラー

京都大学法学部卒、ワシントン大学ビジネススクールMBA。国土審議会土地政策分科会不動産鑑定部会専門委員、元不動産鑑定士試験論文式試験委員、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事、研修委員会委員長、NPO法人日本不動産カウンセラー協会常務理事ほか

主要著作:『ホテル・商業施設・物流施設の鑑定評価』(編著、住宅新報社)、『ヘルスケア施設の事業・財務・不動産評価』(編著、同文館出版)、『ファミリービジネスMBA講座』(共著、同文館出版)ほか多数