

CSR DESIGN

三菱 UFJ 銀行による
社会的インパクト不動産投融資のためのインパクト KPI リスト
に対する第三者意見

2024年2月22日

CSR デザイン環境投資顧問株式会社

本意見書の主旨

本意見書は、CSR デザイン環境投資顧問株式会社（以下、「当社」）が、株式会社三菱 UFJ 銀行（以下、「三菱 UFJ 銀行」）が検討をしている「社会的インパクト不動産」への投融資（以下、「本投融資」）¹をする際に、インパクトの特定に活用するために策定されたインパクト KPI リスト（以下、「本 KPI リスト」）に対し、国土交通省が策定した『『社会的インパクト不動産』の実践ガイドランス』（以下、「国交省ガイドランス」）、国連環境計画 金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」）が策定した「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」（以下、「PI RE フレームワーク」）、および「インパクト・レーダー」に則して評価を行い、第三者の立場から意見を表明するために作成された。
当社は、三菱 UFJ 銀行との間で、本意見を表明することについての委託契約を締結している。

本投融資実施主体および本投融資・本 KPI リストの概要

三菱 UFJ 銀行の概要・ESG に関する実績

三菱 UFJ 銀行は、日本を代表する大手都市銀行であり、総資産額 293 兆円、貸出金 97 兆円を保有（2023 年 3 月末時点）。親会社の株式会社三菱 UFJ フィナンシャル・グループのもと、環境・社会課題解決と経営戦略を一体と捉えて価値創造に取り組むサステナビリティ経営を実践しており、2030 年度までの中長期目標の一つにサステナブルファイナンスの累計実行額 35 兆円を掲げており、2022 年度末時点では 24.5 兆円まで実績を積み上げている。
三菱 UFJ 銀行ではソリューションプロダクツ部不動産ファイナンスグループの所轄にて、国内外の不動産事業会社や不動産ファンドに対して投融資を行っており、グリーンローンやサステナビリティリンクローン等のサステナブルファイナンスも各社に供与している。

本投融資の概要

今般、三菱 UFJ 銀行は、主に「社会」の領域におけるインパクトの創出を意図して、「社会的インパクト不動産」への投融資を検討している。具体的には、「レジリエンス」や「ウェルネス」の領域におけるインパクトを意図して、環境にも配慮したインパクト不動産投融資を志向している。個別不動産への投融資に際して、インパクト領域を特定し、KPI を設定するために、本 KPI リストを活用する。

本 KPI リストの概要

本 KPI リストは、個別の不動産投融資の際に、ポジティブ・インパクトの特定およびネガティブ・インパクトの緩和のために活用されることを目的に、大和不動産鑑定株式会社と共に策定され、以下の内容で構成されている。

¹ 実際の投融資の際には、不動産証券化スキームを活用した SPC 等への投融資を予定

- ポジティブ・インパクト項目および KPI のリスト (以下「本 PI リスト」)
- ネガティブ・インパクト項目のリスト (以下「本 NI リスト」)

本 KPI リストの活用方法として、個別不動産への投融資に際して、1) 本 PI リストをもとに、ポジティブ・インパクトの特定と、インパクトのモニタリングのための KPI の設定を検討し、2) 本 NI リストをもとに、ネガティブ・インパクトのスクリーニングを行い、該当するネガティブ・インパクトに対する緩和策を検討する。

なお、本投融資が国交省ガイダンスや PI RE フレームワークに整合したインパクト不動産投融資であるか否かは、包括的な検討が別途必要となる。

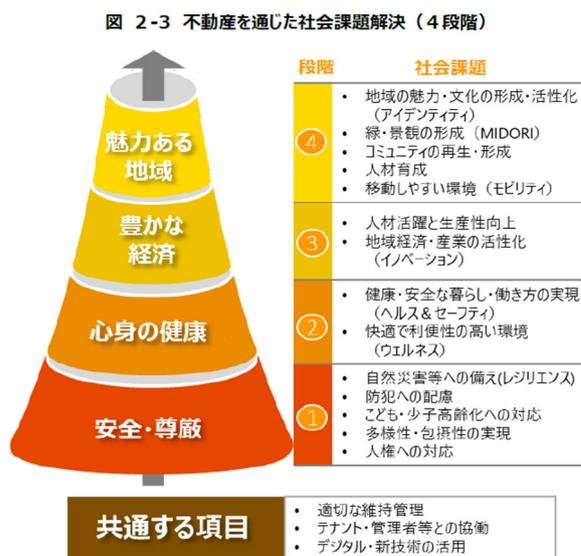
本 KPI リストの評価

当社は、本 KPI リストに対し、国交省ガイダンス、PI RE フレームワークおよびインパクト・リーダーに則して評価を実施した。具体的には、1) 本 PI リストの社会的インパクト項目、2) 本 PI リストの環境インパクト項目、3) 本 NI リストについて、以下の通り評価を行った。

本 PI リストの社会的インパクト項目

当社は、本 PI リストの社会的インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI の内容について以下の通り確認した。

- 社会的インパクトに関するポジティブ・インパクト項目は、国交省ガイダンスにおいて整理された「不動産に係る社会課題」(下図ご参照)をもとに設定されている。



(出典：国交省ガイダンス)

- 社会的インパクトに関するポジティブ・インパクト項目の KPI（アクティビティ、アウトプット、アウトカム）は、国交省ガイダンスにおいて示されている「インパクト設定・事前評価に活用可能なツール（※）」の内容を参考に設定されている。

（※）「不動産の社会課題（s）におけるアクティビティ等」（P.37～）、「ロジックモデル例」（P.72～）

- 以上から、本 PI リストの社会的インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI の内容は、国交省ガイダンスにおいて整理された「不動産分野の社会課題」および「インパクト設定・事前評価に活用可能なツール」と概ね整合したものとなっている。

本 PI リストの環境インパクト項目

当社は、本 PI リストの環境インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI の内容について以下の通り確認した。

- 環境インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI（アクティビティ、アウトカム）は、主にインパクト・レーダーの自然環境（Natural environment）に関する項目（下図ご参照）を参考に設定されている。また、KPI（アウトプット）は、GRESB（※）の評価内容なども参考に各アクティビティに関するアウトプットについて検討・設定されている。

（※）GRESB とは、実物資産を対象とした環境・社会・ガバナンス（ESG）の取組み状況を測るベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、そのリアルエステイト評価は、不動産に直接投資する上場不動産会社、上場・私募の不動産ファンドのベンチマークおよび報告のグローバルスタンダードとなっている。



（出典：インパクト・レーダー(2022年)）

- ▶ 国交省ガイダンス上、「社会的インパクト不動産」とは、「企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト（利活用者）、地域（周辺の土地や地域社会）、地球（地球環境）を巡る様々な課題解決に貢献することで、社会的インパクトを創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ること」が期待されている不動産と定義されている。国交省ガイダンスにおいて、インパクト設定・事前評価に活用可能なツールは「ヒト（利活用者）」および「地域（周辺の土地や地域社会）」に関するインパクト項目および KPI についてのみ記載がされているが、「社会的インパクト不動産」には「地球（地域環境）」に関する課題解決も含めたインパクト創出が意図されている。以上から、環境インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI を本 KPI リストに含めることは、国交省ガイダンスの主旨に合致している。

本 NI リスト

当社は、本 NI リストのネガティブ・インパクト項目の内容について以下の通り確認した。

- ▶ ネガティブ・インパクト項目は、主に PI RE フレームワークおよびインパクト・レーダーを参考に、本投融资で予定されている日本国内での不動産投融资において想定されるネガティブ・インパクト項目を設定している。
- ▶ 国交省ガイダンス上、ネガティブ・インパクトも考慮し、ネガティブ・インパクトが特定された場合は回避・低減のための検討が必要とされている。以上から、ネガティブ・インパクト項目および緩和策等を本 KPI リストに含めることは、国交省ガイダンスの主旨に合致している。

結論

当社は、本 KPI リストに対し、以下の通り意見を表明する。

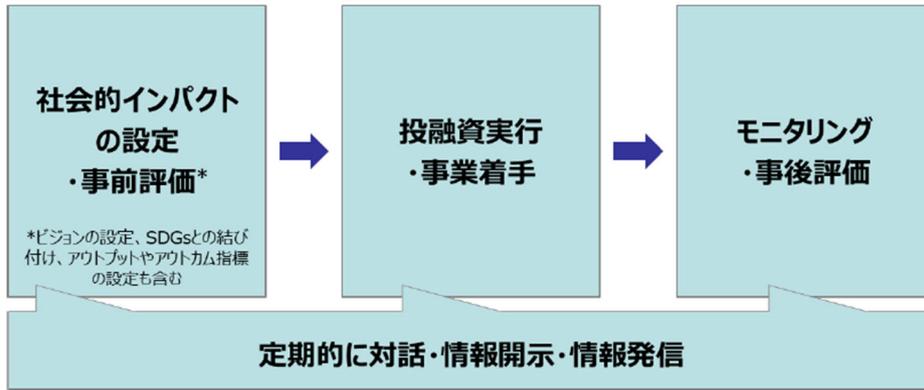
- ▶ 本 PI リストの社会的インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI の内容は、国交省ガイダンスにおいて整理された「不動産分野の社会課題」および「インパクト設定・事前評価に活用可能なツール」と概ね整合している。
- ▶ 本 PI リストの環境インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI の内容は、主にインパクト・レーダーの自然環境（Natural environment）に関する項目を参考に設定されている。また、環境インパクトに関するポジティブ・インパクト項目および KPI を本 KPI リストに含めることは、国交省ガイダンスの主旨に合致している。
- ▶ 本 NI リストのネガティブ・インパクト項目は、主に PI RE フレームワークおよびインパクト・レーダーを参考に設定されている。また、ネガティブ・インパクト項目および緩和策等を本 KPI リストに含めることは、国交省ガイダンスの主旨に合致している。

なお、今後の本投融资の実施および本 KPI リストの活用においては、以下について留意されたい。

- ▶ 国交省ガイダンスにおいては、インパクトのモニタリング・事後評価、定期的な対話・情報開示を行うことが望ましいとされており、PI RE フレームワークにおいてもインパクトの計測が「4つの目的」の1つとして示されている

(下図ご参照)。これら基準に則したインパクト不動産投融資の取組みには、インパクトの計測・管理 (IMM) の体制・方法の整備や、利活用者・地域社会等のステークホルダーとの対話・エンゲージメントへの取組みなどが望まれる。

図 3-4 社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な流れ¹

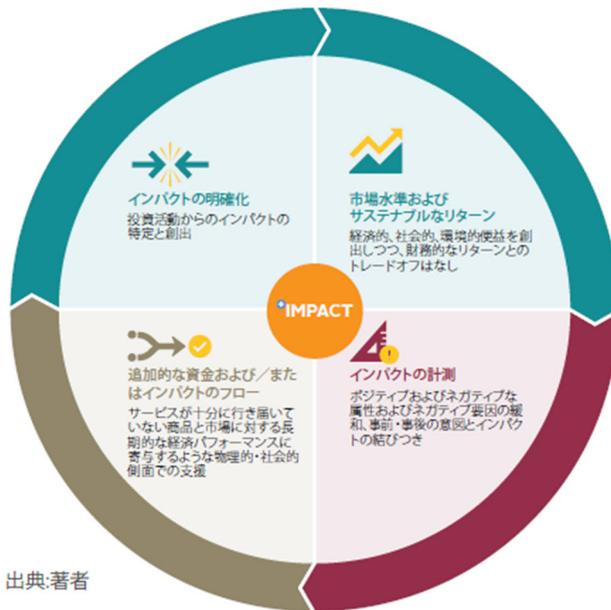


出所：ESG 金融ハイレベル・パネル ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」を参考に事務局作成

(出典：国交省ガイダンス)

図1: ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークの投資目標



(出典：PI RE フレームワーク)

- 本 KPI リストは、個別不動産への投融資の際に、ポジティブ・インパクトの特定およびネガティブ・インパクトの緩和のために活用されることを想定し、本意見書は本 KPI リストに対する意見を述べるものである。本投融資が国交省ガイダンスや PI RE フレームワークに整合したインパクト不動産投融資であるか否かは、包括的な検討が別途必要となる。

免責事項

本意見書の全ての部分について、当社の許可を得ない複写、転載、公開を禁じる。

本意見書は、情報提供のみを目的としたものであり、本意見書に記載される情報および意見は、証券その他の金融商品の売買その他の取引の推奨あるいは勧誘を目的としたものではない。

当社は、本意見書の内容を利用して第三者により為された決断や行為に起因する如何なる結果、損害についても一切責務を負わない。

本意見書は、株式会社三菱 UFJ 銀行により本意見書の発行日までに提供された情報に基づき作成されており、当社はこれらの情報の正確性、完全性、信頼性について保証するものではない。

CSR デザイン環境投資顧問の概要

CSR デザイン環境投資顧問株式会社は、不動産投資・運用における ESG に関する助言業務や、環境不動産・サステナブル金融に係る国内外の政策・投資家動向についての調査研究業務を行う、独立系コンサルティング会社/シンクタンク。不動産の ESG 指標としてグローバルに普及する GRESB の日本市場における推奨アドバイザーを務めるなど、国内外の不動産業界における ESG 動向に精通している。代表取締役社長の堀江隆一は UNEP FI 不動産ワーキンググループ顧問として、「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」の開発にも貢献した（現在は同グループの活動を引き継ぐ PRI 不動産アドバイザーコミッティのメンバー）。

- WEB サイト：<http://www.csr-design-gia.com/>

- 本件に関するお問い合わせ先：gia@csr-design.com