

2024年2月28日

株式会社三菱UFJ銀行

「社会的インパクト不動産」に係る KPI リストの策定について

株式会社三菱UFJ銀行（取締役頭取執行役員 ^{はんざわ じゅんいち} 半沢 淳一、以下 当行）は、今般、社会的価値を創出する不動産（以下「社会的インパクト不動産」）への投融資に係る枠組みを構築するため、不動産投融資における社会的インパクトの特定および測定を目的とした KPI^[1]リスト（以下 本リスト）を策定しました。

不動産には、企業などが中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト（利活ユーザー）、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ます。一方、不動産が社会価値向上に資するとの認識はまだまだ一般的とはいえ、また、社会的インパクトが不動産価値に十分に反映されているとは言えない状況にあります。

当行は、斯かる状況を踏まえ、社会的価値の創出に資する不動産投融資の枠組み^[2]を構築することを目指しています。今般、枠組みの構築に向けた第一歩として、「社会的インパクト不動産」への投融資を促進するために、不動産投融資における社会的インパクトの特定および測定を目的とする KPI リストを、本邦で初めて策定しました。本リストでは、ポジティブ・インパクトの特定およびネガティブ・インパクトの緩和を実現する 100 以上の具体的な KPI を示しており、投資家が投融資を行う対象物件のポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトを特定することや、投資後のインパクトをモニタリングすることを可能にしています。今後、本リストを用いて構築する不動産投融資の枠組みが、「社会的インパクト不動産」への投融資のスタンダードになることを目指します。

なお、本リストは、当行が大和不動産鑑定株式会社の協力のもと、独自に策定しています。また、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下 UNEPFI）^[3]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」^[4]および「インパクト・レーダー」^[5]を参考に、国土交通省が策定した『『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス』^[6]に則して策定されていることについて、CSR デザイン環境投資顧問株式会社^[7]より第三者意見書^[8]を取得しています。

株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グループは、「世界が進むチカラになる。」をパーパス（存在意義）と定め、持続可能な環境・社会の実現を目指し、お客さまをはじめとする全てのステークホルダーの課題解決のための取り組みを進めています。本リストを活用した「社会的インパクト不動産」への資金供給を通じ、本邦の不動産領域における様々な課題解決を推進することで、不動産の価値向上と企業の持続的成長に、より一層貢献してまいります。

【本リストの概要】

策定者	当行
協力企業	大和不動産鑑定株式会社
第三者評価機関	CSR デザイン環境投資顧問株式会社
目的	「社会的インパクト不動産」への投融資判断 社会的インパクトの特定および測定
構成	ポジティブ・インパクト項目および KPI のリスト ネガティブ・インパクト項目のリスト
活用方法	ポジティブ・インパクトの特定およびモニタリングのための KPI 設定 ネガティブ・インパクトのスクリーニングおよび該当するネガティブ・インパクトに対する緩和策の検討

- [1] Key Performance Indicator（重要評価指標）の略。
- [2] 不動産を証券化し、SPC などへ投融資を行うことを想定しています。
- [3] UNEP FI は、1992 年の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的発展と ESG(環境・社会・ガバナンス) への配慮を統合した金融システムへの転換を進めている、UNEP とおよそ 200 以上の世界各地の金融機関との広範で緊密なパートナーシップです。
- [4] 「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」の詳細については、以下のリンクをご参照ください。
https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2019/06/PI-Real-Estate-Investment-Framework_Japanese.pdf
- [5] 「インパクト・レーダー」の詳細については、以下のリンクをご参照ください。
https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2023/01/Impact-Radar-2022_update-Feb23.pdf
- [6] 『『社会的インパクト不動産』の実践ガイド』の詳細については、以下のリンクをご参照ください。
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00005.html
- [7] 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のコンサルティング会社。国内外の不動産業界における ESG 動向に精通している。
- [8] 第三者意見書の詳細については、以下のリンクをご参照ください。
<https://www.csr-design-gia.com/>

以上