

不動産 ESG と不動産テック

国際学部教授 児島幸治

『オペレーションズ・リサーチ』2021年10月号が「不動産とファイナンス、テック、アナリティクス、ESG」というテーマで不動産ファイナンスおよび関連領域の特集を組んでいる。同号「特集にあたって」で、日本不動産金融工学学会会長の石島博氏が指摘するのは、国富の3/4以上を占める不動産に関する不動産ファイナンス研究の重要性と、不動産に関して大規模なデータやAIを融合させた「不動産アナリティクス」と呼ぶべきフェーズへの進化である。不動産に関する高品質なサービスや商品をICTなどのテクノロジーで提供する不動産テック（Protech）と呼ばれるビジネスが台頭し、不動産開発・運用・投資におけるESG¹（環境・社会・ガバナンス）を重視する新しいアプローチが台頭している。本稿では、主に不動産ESGと不動産テックについての研究動向を紹介する。

まずは、不動産ESGについての論文を紹介する。江夏あかね・加藤貴大「不動産セクターとサステナブルファイナンス—評価・認証制度と共に続く発展—」『野村サステナビリティクォーターリー』2021年2巻3号が指摘するのは、不動産セクターの投資選定にはサステナブルファイナンスのベンチマーク評価であるGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）が用いられる割合や、グリーンボンド、ソーシャルボンド、サステナビリティボンドといった調達資金が持続可能な開発目標（SDGs）に貢献する事業に充当されるSDGs債における不動産セクターの発行残高は急増しており、不動産セクターにおけるESG投資の発展経緯、現状と評価認識制度が概説されている。藤田裕之「都市のレジリエンス構築に向けて」『日本不動産学会誌』2021年2巻3号は、不動産開発における「レジリエンス」概

¹ ESG投資については、岸真清「ESG投資が導く新しい社会」『企業研究』2021年39号に詳しい。

念が近年重視されてきていることを指摘し、京都市におけるレジリエント・シティ計画とSDGsとの融合の取り組みについて紹介している。持続可能性とレジリエンスは表裏一体の関係にあり、その具体例としてSDGsとの融合を大きく打ち出している京都市レジリエンス戦略について概説されている。高木大輔「不動産投資とESG」『オペレーションズ・リサーチ』2021年10月号は、不動産投資とESGに関連する世界的な潮流と事例について紹介している。具体的には、ESG投資の規模の全世界的拡大とESGを考慮した不動産投資のフレームワーク、投資目標について明らかにすると共に、藤田（2021）でも紹介されているESG投資の認証制度について述べている。

次に、不動産テックについての論文を紹介する。不動産テックとは、単にデジタルを活用して業務改革を目指すだけでなく、新しい技術を活用し、不動産関連事業・市場を変革し、不動産に関する意識そのものを変革するデジタル・トランスフォーメーション（DX）を目指す動きである。佐々木陽一「国富創出のための不動産情報の生成・集約・開示」『日本不動産学会誌』2021年2巻3号では、国内不動産業の市場規模がGDPの10%以上を占める46.5兆円にも達するのに対し、不動産市場を形成するための価格・所有・品質情報が十分に供給されていない問題を指摘する。谷山智彦「不動産テックの生態系と展望—不動産ビジネスのイノベーションを目指して—」『オペレーションズ・リサーチ』2021年10月号は、不動産テックを用いた取引・評価・業務の各分野における革新的なサービスを紹介し、これらのサービスにより不動産市場の活性化や不動産の有効活用の促進が図られるとする。特に不動産サービスの発展の基盤となるオープンデータの推進について、「オルタナティブ・データ」の活用による不動産市場の活性化についての言及も非常に興味深い。さらに詳しくは同号の佐久間誠「不動産市場分析におけるオルタナティブ・データの活用可能性と展望」を参照されたい。

最後に、同号の石島博「不動産とファイナンス、テック、アナリティクス、教育をめぐる挑戦」では、総合的に不動産テックや不動産アナリティクスについて具体的な事例が紹介されているのでこちらも参照されたい。