

第1章-1 不動産の特徴と「社会的インパクト不動産」

- 社会とともにある「不動産」には、減価償却により時間とともに価値が逡減する資源や「負動産」としてではなく、企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、**①ヒト・②地域・③地球における様々な課題解決に取り組むことで、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（＝「社会的インパクト不動産」）が期待される。**

不動産の特徴

- 企業等が抱える経営資源（ヒト・モノ・カネ等）のうち、モノの大宗を占めること。（非金融資産の約 1/4）
- **土地に固着し、人々の暮らし・生業を支え、利活用者（テナント、就業者、居住者、来訪者等）や周辺・地域社会、地球環境と密接な関係にあること。**
- 地理的**位置は固定的であるが、諸活動に即応して用途を変化**させることができること。
- 事業サイクルが**中長期に及ぶ**こと（開発・整備から、改修、管理・運営まで）。
- 実物資産（リアルアセット）であるが、金融商品としての側面も有していること。

「社会的インパクト不動産」の意義

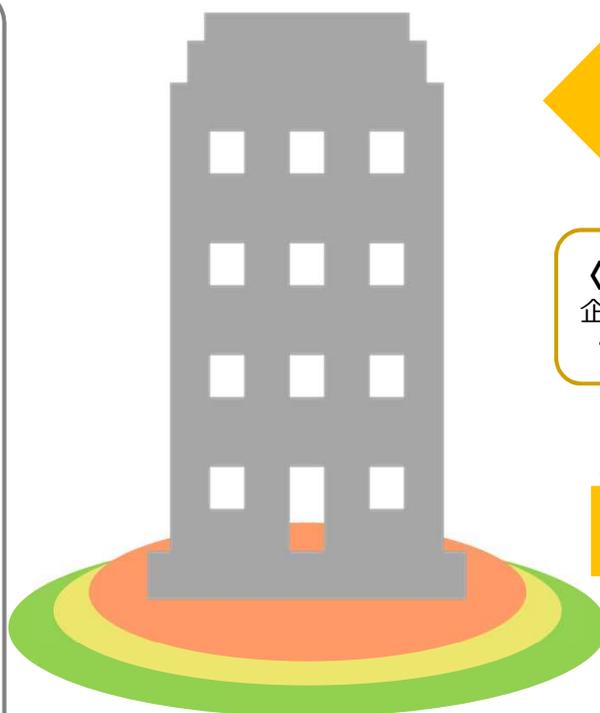
- **不動産とヒト・地域・地球の「好循環」：**
 - ①ヒト：利活用者、②地域：周辺・地域社会、③地球：地球環境の課題解決に貢献することが、当該**不動産そのものの価値向上と、周辺・地域社会の価値創造及び地球環境の保全の好循環を確立**すること。
- **不動産の価値向上と企業成長：**
 - 社会課題や環境課題の解決への貢献を通じて、**当該不動産の価値を持続的に高め、同時に、企業の持続的成長を図**ること。
- **社会への価値を創出する資産としての不動産：**
 - 不動産が、人口減少下の我が国における持続的な諸活動の基盤となり、ヒト・地域・地球に対する最適活用を通じて、中長期にわたり不動産としての価値が高められ、そして社会に対する価値を創出する資産として捉えられること。**
- **社会的インパクトの明確化：**
 - 企業等や投資家・金融機関等には、ヒト・地域・地球が抱える課題に対する「社会的インパクト」と、それに対する「不動産の貢献（コントリビューション）」を明確化し、その測定・評価等を通じて、**ポジティブな貢献を増幅させ、ネガティブな影響を低減**させることが期待される。

「社会的インパクト不動産」のイメージ図

- 不動産には、企業等が投資家・金融機関等との「資金対話」、利活用者・地域・行政等との「事業対話」をしながら、中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト・地域・地球の課題解決に取り組むことで、社会的インパクトを創出し、中長期にわたり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（＝「社会的インパクト不動産」）が期待される。

「社会的インパクト不動産」

不動産を通じた課題解決への取組



不動産の価値向上
(企業の持続的成長)

〈資金対話〉
企業等と投資家
・金融機関等

〈事業対話〉
企業等と
利活用者・地域・
行政等

社会的インパクト
の創出

中長期にわたる
適切なマネジメント

社会

(利活用者、地域、行政等の
ステークホルダー含む)