



企業不祥事・コンプライアンスニュースレター 2022年2月 No.61

金融かわら版 2022年2月 No.80

不動産事業における ESG と人権デュー・ディリジェンス

弁護士 福原 あゆみ

弁護士 糸川 貴視

はじめに

昨今、欧州を中心として人権デュー・ディリジェンス義務の法制化が進む¹とともに、機関投資家による ESG 投資の流れも強まっているところです。弊事務所のウェブサイト上においても ESG/SDGs に関する特集を組ませていただいておりますが²、不動産事業においては、中長期的な持続可能性が課題となっているところです。本ニュースレターでは、不動産事業（不動産の開発・運用、不動産投資）における ESG のうち、特に S（社会）を中心とした取組や人権リスクが問題となる場面にフォーカスしてご紹介いたします。

弊事務所ウェブサイトでは、本テーマに関し筆者 2 名による対談も掲載しておりますので、ご関心を持ってくださった方は併せてご覧いただけますと幸いです³。なお、本ニュースレターは、わかりやすさの観点から誤解をおそれずにあえて簡潔に記載していますのでご留意ください。

1. 不動産事業における ESG の関連当事者及び取組状況

不動産事業における ESG 投資については、国土交通省が 2019 年 7 月に「ESG 不動産投資のあり方検討会中間とりまとめ」を公表しています⁴。

不動産分野への ESG 投資においては、①不動産事業者・不動産ファンドが行う不動産開発・運用につき SDGs（持続可能な開発目標）に適合しているかという不動産に関する事業・運用の場面に加え、②機関投資家や金融機関が行う不動産企業・ファンドへの投資及び融資の場面が存在します。とりわけ①のうち、不動産ファンドの事業活動に関しては、ARES（不動産証券化協会）が、会員企業向けに ESG フレームワーク・ハンドブックを作成するなど積極的に ESG への取組・情報開示指針を示しているところです。

①の不動産事業者・不動産ファンドに対しては、外部評価機関が ESG 評価を行う形となっており、かかる評価を元に、機関投資家や金融機関が ESG 投融資を実行することとなります。これに加え、外部評価機関によっては ESG インデックスを提供することで、機関投資家等の ESG 投資を促進させることも担っています。

¹ 法制化の動向については、「EU における人権デュー・ディリジェンス義務化の動向について」 [NO&T Compliance Legal Update ～ 企業不祥事・コンプライアンスニュースレター～ 第 47 号（2021 年 1 月）](#) も併せてご参照ください。

² https://www.noandt.com/features/esg_sdgs/

³ https://www.noandt.com/features/esg_04/

⁴ https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000198.html

2. 不動産事業者・不動産ファンドにおける ESG の現状

上記①の不動産事業者・不動産ファンドは、ESG 投資の対象となる開発・運用を行うところ、個別不動産レベルの課題設定としては、G（ガバナンス）はあまりなじまないため、主に E（環境）及び S（社会）に注目して取組がなされてきました。

E（環境）については、省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギーの活用などが主な取組例となっています。かかる取組では、国土交通省において設置された研究会が 2010 年に「環境価値を重視した不動産市場形成のあり方について」のとりまとめを公表しており⁵、また、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言を踏まえ、気候変動のリスクと機会が与える財務的影響の開示に向けた要請が高まりを受けて、2021 年 3 月には「不動産分野 TCFD 対応ガイダンス」を公表しています⁶。

また、不動産はエネルギー政策にも密接に関連するため、経済産業省資源エネルギー庁において 2009 年に「ZEB の実現と展開に関する研究会」が立ち上げられて以降 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の普及施策を進めているほか⁷、環境省が業務用ビル等における省 CO2 促進事業における ZEB の導入事例を公表するなど ZEB PORTAL が立ち上げられているところ⁸です。

一方で、S（社会）にも近時多くの不動産事業者・不動産ファンドが着目しています。ここでは、健康性・快適性の向上、災害への対応、地域社会・経済への寄与、少子高齢化への対応などが現在フォーカスされているところです。かかる取組については、現在、国土交通省が、2017 年 6 月にとりまとめた「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を踏まえ、「ESG 投資の普及促進に向けた勉強会」において、健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方について検討を重ね、とりまとめを 2018 年 3 月に公表しているほか⁹、2019 年 7 月には、上記「ESG 不動産投資のあり方検討会中間とりまとめ」を公表し、さらに、2021 年 3 月には、上記「不動産分野 TCFD 対応ガイダンス」において S（社会）への取組についても議論されているところです。これらに加え、少子高齢化の進展や自然災害の脅威への対応などの従来からの社会的課題に加え、テレワークの進展等による多様な働き方・暮らし方などの新たな課題への対応が求められている中、ESG への配慮を求める動きが拡大していることを受け、2021 年 9 月には、「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会」が設置されています¹⁰。

3. 不動産事業における人権デュー・ディリジェンス

上記 2. のとおり、不動産運用の段階における S（社会）の課題については、テナントとなる企業の従業員の働き方をサポートすることや、不動産の管理運営を行う現場従業員の働き方をサポートする等労働者の権利等に配慮される形で人権が意識されています。

一方で、人権リスクとの関係でより問題になりうるのは不動産開発場面におけるものと考えられます。不動産開発の場面での人権リスクとしては、建設業者その他業務委託先との間で請負契約・業務委託契約を締結されるなど複数の契約が介在することによりサプライチェーンが複雑になりやすいこと、労働集約的産業であり、かつサプライチェーンにおいて短期労働者や派遣労働者、外国人技能実習生を含む外国人労働者等人権リスクの観点から脆弱な立場に置かれやすい労働者が介在することが多いことから、開発の過程における労働者のリスク（過剰・不当な

⁵ <https://www.mlit.go.jp/common/001207342.pdf>

⁶ https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000215.html

⁷ https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/support/index02.html

⁸ <https://www.env.go.jp/earth/zeb/index.html>

⁹ https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000195.html

¹⁰ https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_000005.html

労働時間となっていないか、技能実習生への適切な取扱いを行っているか、労働者による転落事故防止や工事材料の落下事故防止等適切な労働環境を提供しているかという労働安全衛生が確保されているか)が問題となりうるどころです。また、開発プロジェクトが海外であるなどの場合、現地における強制労働や児童労働等のリスクも存在します。

これらのリスクについては、建設業者が直接的責任を負うこともあり、従来は建設業者における義務として取組や開示がなされてきたように思われます。もっとも、不動産事業者においても、現実には現場事故などが生じていることや、技能実習生についての適切な扱いが問題になっていることからして、これらの人権デュー・ディリジェンスにも今後フレームワークを作成する等取り組んでいく必要があると考えられます。

また、これらの視点に加え、不動産開発の場面では、先住民・地域住民との関係でも人権・環境リスクが問題となることがあります。例えば、2021年3月、国連の人権高等弁務官事務所（OHCHR）は、インドネシア政府と観光開発企業が共同で行う大規模な観光プロジェクトにつき地域住民の強制的な立ち退き等の人権侵害がなされているとの警告を公表しています¹¹。土地の取得・開発にあたっては、先住民・地域住民の権利侵害や情報提供の不足等が問題となりやすいほか、地域住民にとっては、当該土地が文化的・宗教的な意義を持つ場合もあり、単純な金銭補償で解決されないこともありうるため、ステークホルダーとのエンゲージメント（対話）が重要になってくると考えられます。

4. 終わりに

不動産事業におけるE（環境）の要素とS（社会）の要素は重なり合っ問題になる場合も多いと考えられます。不動産事業のより具体的なESGリスクは、事業を行う地域、各事業の規模、関係するステークホルダー、プロジェクトの内容等の各事情に照らして検討することが必要となると思われませんが、本ニュースレターの視点が少しでも参考になれば幸いです。

以上
2022年2月10日

¹¹ <https://www.ohchr.org/EN/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=26962>

[執筆者]

**福原 あゆみ** (弁護士・パートナー)

ayumi_fukuhara@noandt.com

法務省・検察庁での経験をバックグラウンドとして、企業の危機管理・争訟を主たる業務分野としており、海外当局が関係したクロスボーダー危機管理案件の経験も豊富に有している。これまで、検察庁等、証券取引等監視委員会の取締当局への対応のほか、米国司法省をはじめとする海外の取締当局の対応に関わっている。また、企業の役職員による品質不正や会計不祥事をはじめとする幅広い危機管理案件に従事してきた。そのほか、ビジネスと人権に関するアドバイス、個人情報・営業秘密の取扱い、贈賄防止等、コンプライアンス体制構築に関するアドバイスも行っている。

**糸川 貴視** (弁護士・パートナー)

takashi_itokawa@noandt.com

J-REIT を含む様々な発行体による有価証券の発行案件、買収ファイナンス、証券化、ストラクチャードファイナンス等のファイナンス取引及びこれらに関連するファイナンス規制を中心に取り扱う。また、不動産取引、M&A を含む企業法務全般にわたり幅広く助言を行っている。2006年京都大学法学部卒業。2008年京都大学法科大学院修了、京都大学大学院医学研究科「医学領域」産学連携推進機構勤務。2009年弁護士登録（第一東京弁護士会）、長島・大野・常松法律事務所入所。2015年 Duke University School of Law 卒業（LL.M.）。2015年～2017年三井不動産株式会社勤務。

本ニュースレターは、各位のご参考のために一般的な情報を簡潔に提供することを目的としたものであり、当事務所の法的アドバイスを構成するものではありません。また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当事務所の見解ではありません。一般的な情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず弁護士にご相談ください。

コンプライアンス・アセスメントのご案内

当事務所の危機管理・コンプライアンスチームでは、事業環境を踏まえ企業のコンプライアンスリスクを分析した上、社内規程その他のコンプライアンス体制の改善に向けたアドバイスを提供するコンプライアンス・アセスメントをご提供しています。対象とする分野を限定した初期的なアセスメントを実施することも可能です。

役員研修、コンプライアンス研修等のご案内

当事務所の豊富な実務経験を活かした実践的な研修プログラムを各種実施しています。最近の不祥事事件からの教訓や、コーポレートガバナンスコード対応を含む最新の法令動向を踏まえ、各社のニーズに沿った内容とさせて頂いています。

ご興味をお持ちの場合や、さらに詳しい情報を知りたい場合は、遠慮なく下記執筆者メールアドレスまでお問い合わせください。

福原 あゆみ パートナー
ayumi_fukuhara@noandt.com

糸川 貴視 パートナー
takashi_itokawa@noandt.com

長島・大野・常松 法律事務所

www.noandt.com

〒100-7036 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー
Tel: 03-6889-7000 (代表) Fax: 03-6889-8000 (代表) Email: info@noandt.com



長島・大野・常松法律事務所は、500名を超える弁護士が所属する日本有数の総合法律事務所であり、東京、ニューヨーク、シンガポール、バンコク、ホーチミン、ハノイ及び上海にオフィスを構えています。企業法務におけるあらゆる分野のリーガルサービスをワンストップで提供し、国内案件及び国際案件の双方に豊富な経験と実績を有しています。

NO&T Compliance Legal Update ~企業不祥事・コンプライアンスニュースレター~及びNO&T Finance Law Update ~金融かわら版~の配信登録を希望される場合には、<<https://www.noandt.com/newsletters/>>よりお申込みください。NO&T Compliance Legal Update ~企業不祥事・コンプライアンスニュースレター~に関するお問い合わせ等につきましては<newsletter-compliance@noandt.com>まで、NO&T Finance Law Update ~金融かわら版~に関するお問い合わせ等につきましては<newsletter-finance@noandt.com>までご連絡ください。なお、配信先としてご登録いただきましたメールアドレスには、長島・大野・常松法律事務所からその他のご案内もお送りする場合がございますので予めご了承いただけますようお願いいたします。