

# 第 5 回不動産分野の社会的課題に対応する ESG投資促進検討会

## 社会課題に対応した評価項目等 について

---

令和 4 年 3 月 16 日

# 評価項目等の整理方針

以下の方針に基づき、不動産のS（社会課題）分野に対応した評価項目等の整理を行う。

- 不動産事業を行う**企業、投資家の双方の立場**から検討し、**共通言語となるものを整理**する。
- 評価対象は、個別不動産の整備、運営、利活用に伴う**取組**とし、その取組の評価に際しては、**個別不動産の利用者を軸として、地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮**する。
- 整理する評価項目等は、インパクト投資におけるインパクトの評価に限らず、**社会課題に対応した不動産に関する取組を評価する際にも活用可能なものとする**。
- **定性的な評価指標**となる可能性がある評価項目についても**整理の対象**とする。
- **アウトプット、アウトカムのイメージを念頭**において、評価項目の整理を行う。

# 不動産におけるS(社会課題)分野へのインパクトのイメージ

- 不動産によりS(社会課題)分野へのインパクトが創出される。
- 我が国の社会課題を念頭に、個別不動産(建物・敷地)の整備・運営・利活用について、個別不動産の利用者を軸として、地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮して、インパクトを評価する。

## 地域の魅力向上・地域文化の活性化

地域におけるまちづくりの構想や方針等への適合

快適で利便性の高い生活・職場環境の実現

室温・明るさ・遮音等に配慮した設計

コワーキングスペースの導入

地域経済の活性化

自然災害への備え

避難場所の提供

緑地の整備・景観に配慮したデザイン

地域の魅力向上・地域文化の活性化

地域コミュニティスペースの提供

地域社会・コミュニティの再生

バリアフリー化

多様性・包摂性の実現

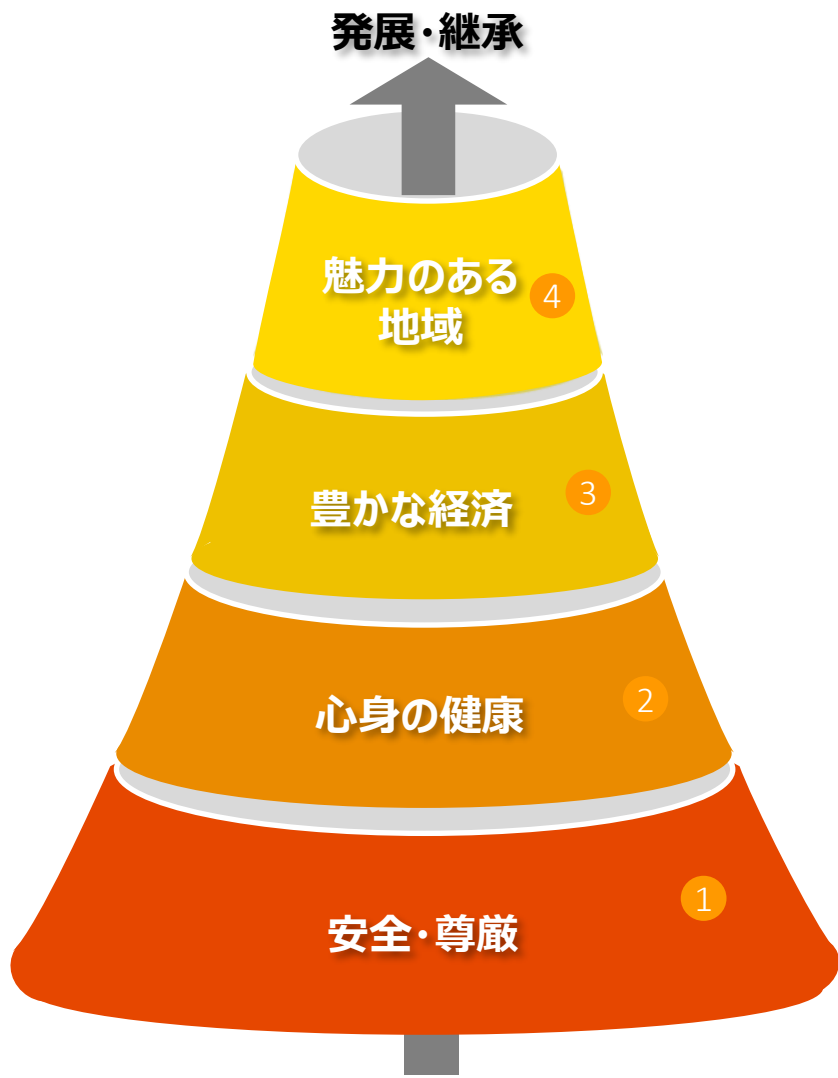
医療施設  
高齢者施設の整備

少子高齢化への対応

個別不動産(建物・敷地)の整備・運営・利活用について、  
個別不動産の利用者を軸として、  
地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮して、インパクトを評価

# 持続可能な社会の実現段階と社会課題

- 持続可能な社会の実現に向け、「安全・尊厳」、「心身の健康」、「豊かな経済」、「魅力のある地域」の順に概ね取組が進められていくという考え方にに基づき、各段階で解決すべき社会課題を整理して、持続可能な社会の実現に向けた段階順に並べている。



## 持続可能な社会の実現に向けた段階

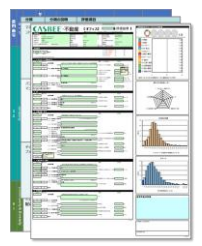
## 社会課題

|   |                              |  |
|---|------------------------------|--|
| 1 | 命や暮らし、尊厳が守られる社会              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然災害への備え</li> <li>・ 防犯に配慮したまちづくりの実現</li> <li>・ 人権への対応</li> <li>・ 多様性・包摂性の実現</li> <li>・ 少子高齢化への対応</li> </ul> |
| 2 | 身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>・ 快適で利便性の高い生活・職場環境の実現</li> </ul>   |
| 3 | 意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な働き方と生産性向上の実現</li> <li>・ 地域経済の活性化</li> </ul>  |
| 4 | 地域の魅力や特色が活かされた、将来にわたって活力ある社会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>・ 地域社会・コミュニティの再生</li> <li>・ 教育環境の充実</li> <li>・ 移動しやすい環境づくり</li> </ul>             |

# 不動産のS（社会課題）分野における評価項目等の整理の進め方

- 不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容、検討会の発表事例・ご意見、調査・ヒアリング事例をもとに、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、不動産のS(社会課題)分野における**社会課題・評価テーマ・評価分野・評価項目について整理**を行った。
- 評価分野に対し、関連する**SDGsゴール・UNEP FIインパクトレーダー**を紐づけて、**記載**した。

## 不動産関連評価制度



検討会の発表事例・ご意見

## ESG評価機関の評価内容



## 社会課題に対応した取組の調査・ヒアリング事例

事例 東急不動産株式会社①

| 社会課題      | 取組内容   | 評価分野      |
|-----------|--|-----------|
| 労働者に対する人権 | 労働者に対する人権侵害の防止、労働者の権利の保護、労働者の健康と安全の確保、労働者の福利厚生、労働者の教育と訓練、労働者の多様性と包摂性の推進、労働者の意見の聴取と対話の推進、労働者の権利の保護と救済、労働者の健康と安全の確保、労働者の福利厚生、労働者の教育と訓練、労働者の多様性と包摂性の推進、労働者の意見の聴取と対話の推進、労働者の権利の保護と救済 | 労働者に対する人権 |
| 労働者に対する人権 | 労働者に対する人権侵害の防止、労働者の権利の保護、労働者の健康と安全の確保、労働者の福利厚生、労働者の教育と訓練、労働者の多様性と包摂性の推進、労働者の意見の聴取と対話の推進、労働者の権利の保護と救済、労働者の健康と安全の確保、労働者の福利厚生、労働者の教育と訓練、労働者の多様性と包摂性の推進、労働者の意見の聴取と対話の推進、労働者の権利の保護と救済 | 労働者に対する人権 |
| 労働者に対する人権 | 労働者に対する人権侵害の防止、労働者の権利の保護、労働者の健康と安全の確保、労働者の福利厚生、労働者の教育と訓練、労働者の多様性と包摂性の推進、労働者の意見の聴取と対話の推進、労働者の権利の保護と救済、労働者の健康と安全の確保、労働者の福利厚生、労働者の教育と訓練、労働者の多様性と包摂性の推進、労働者の意見の聴取と対話の推進、労働者の権利の保護と救済 | 労働者に対する人権 |



## SDGsゴール



## UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー



サプライチェーンにおける人権

地域活性化

## 評価内容の整理

| 社会課題        | 評価テーマ            | 評価分野            | 評価項目<br>(アクティビティ) | SDGsゴール         | UNEP FIインパクト<br>レーダー<br>インパクト・カテゴリー |
|-------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 不動産に関わる社会課題 | 不動産のS分野における評価テーマ | 不動産のS分野における評価分野 | 不動産のS分野における評価項目   | 評価分野に紐づくSDGsゴール | 評価分野に紐づくインパクトレーダーのカテゴリー             |

# 不動産のS（社会課題）分野における評価分野等の整理（案）1/2

【凡例】青字：第4回からの変更点

| 社会課題                    | 評価テーマ                            | 評価分野                              | SDGsゴール   | UNEP FIインパクトリーダー<br>インパクト・カテゴリー                       |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| 自然災害への備え                | 安全・安心な生活環境の整備                    | 自然災害への備え<br>(レジリエンスの確保)           | 産業と技術革新の基盤をつくろう<br>住み続けられるまちづくりを<br>気候変動に具体的な対策を<br><b>パートナーシップで目標を達成しよう</b><br>             | 健康・衛生<br>情報   |
| 防犯に配慮したまちづくりの実現         |                                  | 防犯性の向上                            | 住み続けられるまちづくりを<br>  | 人格と人の安全保障   |
| 人権への対応                  | 人権および多様性・包摂性の推進                  | 人権への配慮                            | 働きがいも経済成長も<br>人や国の不平等をなくそう<br>つくる責任・つかう責任<br>  | 人格と人の安全保障   |
| 多様性・包摂性の実現              |                                  | 多様性と包摂性の推進<br>(ユニバーサルデザインへの対応を含む) | 貧困をなくそう<br>ジェンダー平等を実現しよう<br>人や国の不平等をなくそう<br>住み続けられるまちづくりを<br>                                | 住居<br>包摂的で健全な経済                                       |
| 少子高齢化への対応               | 人権および多様性・包摂性の推進<br>安全・安心な生活環境の整備 | 子育て支援                             | 貧困をなくそう<br>すべての人に健康と福祉を<br>質の高い教育をみんなに<br>ジェンダー平等を実現しよう<br>人や国の不平等をなくそう<br>住み続けられるまちづくりを<br> | 住居<br>教育<br>包摂的で健全な経済                                 |
|                         |                                  | 高齢者支援                             | すべての人に健康と福祉を<br>ジェンダー平等を実現しよう<br>人や国の不平等をなくそう<br>住み続けられるまちづくりを<br>                           | 住居<br>健康・衛生<br>包摂的で健全な経済                              |
| 健康な暮らし・働き方の実現           | 健康で快適な生活・<br>職場環境の整備             | 健康及び安全衛生の<br>維持・増進                | すべての人に健康と福祉を<br>住み続けられるまちづくりを<br><b>パートナーシップで目標を達成しよう</b><br>                               | 健康・衛生<br>大気   |
|                         |                                  | 安全な水の確保                           | すべての人に健康と福祉を<br>安全な水とトイレを世界中に<br>  | 水（入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質（一連の固有の特徴がニーズを満たす程度））<br>健康・衛生 |
|                         |                                  | 感染症対策                             | すべての人に健康と福祉を<br>   | 健康・衛生<br>大気   |
| 快適で利便性の高い生活・<br>職場環境の実現 |                                  | 心身ともに良好な状態の実現                     | すべての人に健康と福祉を<br>住み続けられるまちづくりを<br><b>パートナーシップで目標を達成しよう</b><br>                              | 健康・衛生<br>包摂的で健全な経済                                    |
|                         |                                  | 利便性の向上                            | 住み続けられるまちづくりを<br>  | 情報<br>包摂的で健全な経済                                       |

## 不動産のS（社会課題）分野における評価分野等の整理（案）

| 社会課題                 | 評価テーマ                      | 評価分野  | SDGsゴール   | UNEP FIインパクトリーダー<br>インパクト・カテゴリー   |                                     |
|----------------------|----------------------------|---|---|---|-------------------------------------|
| 多様な働き方と生産性向上の実現      | 産業・経済の成長                   | 多様な働き方を実現する<br>職場・住環境の整備  | ジェンダー平等を実現しよう<br>働きがいも経済成長も   |     | 住居、雇用、情報<br>包摂的で健全な経済               |
|                      |                            | 生産性向上を図るための<br>職場環境の整備  | 働きがいも経済成長も  |    | 雇用、情報<br>包摂的で健全な経済                  |
| 雇用機会の創出と地域産業<br>の活性化 |                            | 働きがいも経済成長も<br>産業と技術革新の基盤をつくろう                                     |     | 雇用<br>包摂的で健全な経済   |                                     |
| イノベーションや地域産業の<br>創出  |                            | 働きがいも経済成長も<br>産業と技術革新の基盤をつくろう                                     |     | 雇用<br>包摂的で健全な経済   |                                     |
| 地域資源の活用              |                            | 働きがいも経済成長も<br>産業と技術革新の基盤をつくろう<br>つくる責任、つかう責任<br>パートナーシップで目標を達成しよう |     | 資源効率・安全性<br>包摂的で健全な経済   |                                     |
| 地域の魅力向上・<br>地域文化の活性化 | 地域の魅力や文化を生かした<br>まちづくりへの貢献 | 地域のまちづくりへの貢献  | 住み続けられるまちづくりを   |    | 住居<br>健康・衛生<br>包摂的で健全な経済            |
|                      |                            | 魅力ある景観の形成   | すべての人に健康と福祉を<br>住み続けられるまちづくりを<br>気候変動に具体的な対策を<br>陸の豊かさを守ろう  |       | 健康・衛生<br>生物多様性と生態系サービス<br>包摂的で健全な経済 |
|                      |                            | 歴史・文化の保護・継承・発展  | 住み続けられるまちづくりを   |    | 文化・伝統                               |
| 地域社会・コミュニティの<br>再生   | 地域社会・コミュニティの<br>活性化        | 地域交流の形成・促進  | 住み続けられるまちづくりを<br>パートナーシップで目標を達成しよう  |     | 包摂的で健全な経済                           |
| 教育環境の充実              |                            | 教育環境の整備   | 質の高い教育をみんなに<br>人や国の不平等をなくそう   |     | 教育                                  |
| 移動しやすい環境づくり          | 移動手段・交通アクセスの<br>整備         | 交通利便性の向上  | すべての人に健康と福祉を<br>エネルギーをみんなに。そしてクリーンに<br>産業と技術革新の基盤をつくろう<br>住み続けられるまちづくりを<br>気候変動に具体的な対策を   |      | 移動手段<br>健康・衛生<br>気候                 |
|                      |                            | 歩行・自転車移動がしやすい<br>環境づくり  | 産業と技術革新の基盤をつくろう<br>住み続けられるまちづくりを<br>気候変動に具体的な対策を  |      | 移動手段<br>健康・衛生<br>気候                 |
| 適切な維持管理              |                            | 住み続けられるまちづくりを<br>つくる責任、つかう責任                                      |     | 資源効率・安全性  |                                     |
| テナント・管理者・利用者等との協働    |                            | パートナーシップで目標を達成しよう   |    | 包摂的で健全な経済   |                                     |