

「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス

(ダイジェスト版)

令和5年3月24日

少子高齢化や自然災害等の社会課題への対応が求められているなか、**これらに対応した良質な不動産ストックの形成とそれに関わる関係者の取組を促す**ためには、不動産分野におけるESG投融資を呼び込むための環境整備を進めることが必要である。そのため、本検討会を開催し、**企業等の社会課題への取組を後押しするとともに、投資家や金融機関等の投資につながるよう**、国内外の動向を踏まえつつ、我が国不動産の特性を考慮したうえで、不動産に関する社会課題に貢献・対応する取組に当たっての**基本的考え方や不動産分野の社会課題・取組・「社会的インパクト」の評価方法等を整理し、ガイダンスとしてとりまとめる**。

日程

■ 令和3年度

- 第1回 9月15日 検討事項と進め方について
- 第2回 11月 5日 事例発表①と評価分野について
- 第3回 12月16日 事例発表②と評価項目について
- 第4回 1月28日 中間とりまとめ素案について
- 第5回 3月16日 中間とりまとめ案について
3月30日 中間とりまとめ公表

■ 令和4年度

- 第1回 9月26日 基本的考え方と進め方について
- 第2回 11月 1日 ガイダンス目次素案について
- 第3回 1月23日 ガイダンス素案について
- 第4回 2月20日 ガイダンス案について
3月24日 ガイダンス公表

委員

<敬称略／◎:座長>

吾田 鉄司	三菱地所株式会社 サステナビリティ推進部 サステナビリティ推進部担当部長
榎本 和弘	和歌山市 市長公室企画政策部 移住定住戦略課 移住定住推進専門員
梶原 敦子	株式会社日本格付研究所 常務執行役員サステナブル・ファイナンス評価本部長
菊地 暁	株式会社三井住友トラスト基礎研究所 私募投資顧問部主任研究員
小松 真実	ミュージックセキュリティーズ株式会社 代表取締役
下道 衛	野村不動産投資顧問株式会社 執行役員 運用企画部長
杉野 茂樹	三井不動産株式会社 サステナビリティ推進部 企画グループ グループ長
高岡 良典	三井住友信託銀行株式会社 理事 不動産投資事業部長
◎竹ヶ原 啓介	株式会社日本政策投資銀行 設備投資研究所エグゼクティブフェロー兼副所長 兼 金融経済研究センター長
畑本 康介	株式会社緑葉社 代表取締役
堀 雅木	第一生命保険株式会社 不動産部ラインマネージャー ファシリティマネジメント課長 エグゼクティブ不動産スペシャリスト
堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長
中山 靖史	独立行政法人都市再生機構 都市再生部 事業企画室長 (令和3年度のみ)
松村 秀弦	独立行政法人都市再生機構 都市再生部 事業企画室長 (令和4年度のみ)
山中 大介	ヤマガタデザイン株式会社 代表
山本 卓也	株式会社滋賀銀行 総合企画部サステナブル戦略室 サステナブル推進グループ長

オブザーバー

- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産証券化協会
- 一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会
- 一般社団法人 日本投資顧問業協会
- 一般社団法人 日本ビルディング協会連合会

- 一般財団法人 日本不動産研究所
- 株式会社日本政策投資銀行
- 株式会社日本取引所グループ
- 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター (CREI)
- PRI事務局ジャパン
- 環境省 大臣官房環境経済課 環境金融推進室
- 金融庁 企画市場局 市場課

- 林野庁 林政部 木材産業課 木材製品技術室
- 国土交通省 総合政策局 環境政策課
- 国土交通省 都市局 まちづくり推進課
- 国土交通省 水管理・国土保全局 河川計画課
- 国土交通省 住宅局 住宅企画官付
- 国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

はじめに ガイダンス策定の目的

第1章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

第2章 不動産分野の社会課題

第3章第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示

第3章第2部 ロジックモデル例

はじめに ガイダンス策定の目的

- 不動産は、人々の暮らし・生業や地域社会、地球環境と密接な関わりを持つ。我が国の非金融法人の総資産の約 1 / 4（約624兆円）を占める不動産を通じて、様々な課題解決への貢献が可能である。
- 社会とともにある「不動産」には、企業等が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、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る。（このような不動産を「**社会的インパクト不動産**」と定義する。）
- 一方、不動産を通じた社会価値向上については、これまでも大都市から地方まで、様々な取組が行われてきたが、取組に係る考え方や姿勢、方法論は様々である。また、省エネ等の環境、健康、防災・減災等の分野で評価・認証制度が整備され、これら取組が不動産の価値向上につながる例も出てきているが、広く普及しているとはいえない。**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ず、また、それらの価値が不動産価値に十分に反映されているとはいえない状況にある。**
- 今後、「社会的インパクト不動産」のすそ野を拡大していくためには、**企業と投資家・金融機関等による「資金対話」、企業と利活用者・地域社会等による「事業対話」**において、「社会的インパクト不動産」の意義や効果を丁寧に説いていく必要がある。その際、定型化や形式主義の罠に陥ることに十分に注意しつつ、**様々な関係者の目線を合わせ、各対話の「共通言語」となる社会的インパクト評価の枠組みが求められる。**また、併せて、不動産の社会的インパクトをわかりやすく示すとともに、関係するデータが一定の整理の下で蓄積されていくことも期待される。
- 本ガイダンスは、特に社会課題(S) に焦点を当て、社会的インパクト不動産に関する「基本的考え方」について一定の整理を行っている。そのうえで、**不動産に係る社会課題・取組を 4 段階・14 課題・52 項目に整理・類型化を行い、社会的インパクト創出の実践に向けたポイント**や参考となる事項をまとめている。
- 我が国では、近江商人による「三方良し」をはじめ、企業成長と地域社会を両立させる考え方が古くより浸透している。「**新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画**」（令和 4 年 6 月閣議決定）においては、官も民も主体的に課題解決に取り組み、経済成長や国民の持続的な幸福を実現することとされているが、「**社会的インパクト不動産**」はこれらの動きにも合致する**ものであり、さらなる推進が期待される。**

* 取組の結果として生じた最終的な変化・効果のことをインパクトという。そのうち社会的効果を有するものを「社会的インパクト」という。

はじめに ガイダンス策定の目的

第1章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

第2章 不動産分野の社会課題

第3章第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示

第3章第2部 ロジックモデル例

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

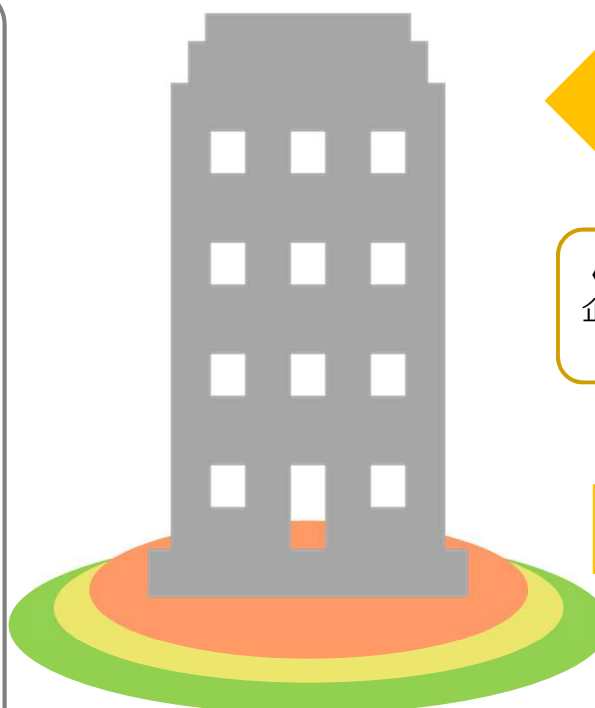
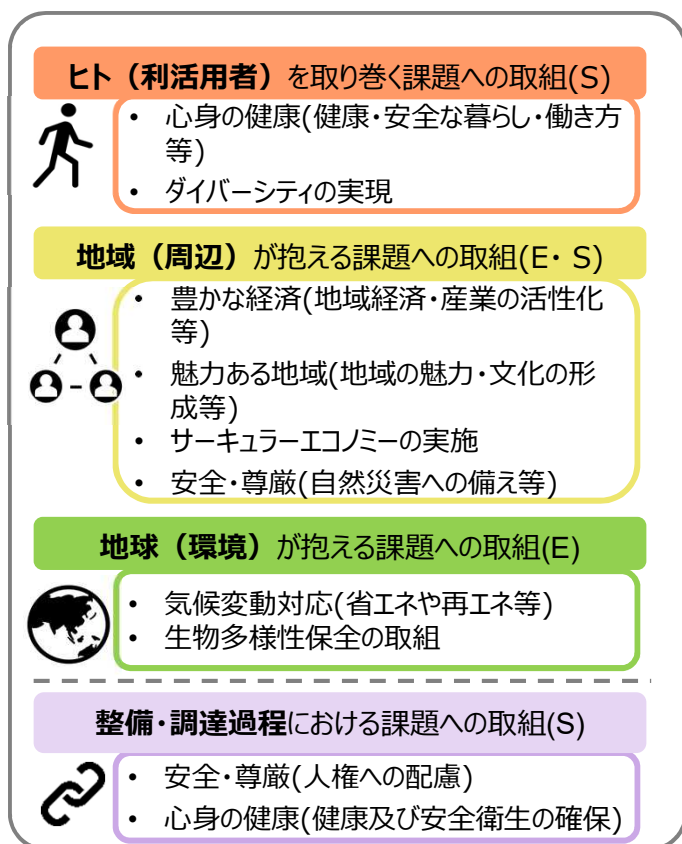
- **不動産とヒト・地域・地球の「好循環」：**
 - ①ヒト：利活用者、②地域：周辺・地域社会、③地球：地球環境の課題解決に貢献することが、当該**不動産そのものの価値向上と、周辺・地域社会の価値創造及び地球環境の保全の好循環を確立すること。**
- **不動産の価値向上と企業成長：**
 - 社会課題や環境課題の解決への貢献を通じて、**当該不動産の価値を持続的に高め、同時に、企業の持続的成長を図ること。**
- **社会への価値を創出する資産としての不動産：**
 - 不動産が、人口減少下の我が国における持続的な諸活動の基盤となり、ヒト・地域・地球に対する最適活用を通じて、中長期にわた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)

(参考) 社会的インパクト不動産に対応した投融資手法

- 「社会的インパクト不動産」は、インパクト投融資のみならずより広範な投融資手法を通じて、ヒト、地域、地球の課題解決に事業開始・投融資実行後も含めて取り組むことで、社会的インパクトの創出を図る。この際、これらの投融資に寄付を組み合わせることもある。

投融資手法	ネガティブスクリーニング	国際規範スクリーニング	ポジティブスクリーニング	ESGインテグレーション	インパクト投融資	サステナビリティテーマ投融資
概要	特定のESG指標に基づいて、ポートフォリオから、特定のセクターや企業を投資対象から除外する手法 ※武器、たばこ、ポルノ、ギャンブル等が項目として想定される	OECD、国連、国際労働機関、UNICEF等の発表している国際的な行動規範を満たさない企業を投資対象から除外する手法	競合企業と比してESG評価の高い企業・プロジェクトを投資対象に組み入れたり、投資比率を高める手法	ESG評価と財務パフォーマンスを組み合わせる総合的に評価する手法 ※広義には投資意思決定プロセスにESG観点を組み込むことを指す	特定の社会問題や環境問題等の解決を目指す事業に投資をする手法	持続可能性を軸として設定されたテーマに合致する企業やプロジェクトに投資する手法 ※クリーンエネルギー、サステナブルアグリカルチャー等が考えられる
昨今の投資動向*1	<p>投資残高推移 (USDb)</p> <p>2016 2018 2020 日本では大きな伸び(681%)となったがEUとオセアニアは減少となった</p>	<p>2016 2018 2020 日本でも減少に転じ(-10%)している</p>	<p>2016 2018 2020 日本では上昇(128%)しているが、米国が下落に転じたことで下落となった</p>	<p>2016 2018 2020 米国、EU、日本(69%)において伸び率が高く、近年のトレンドと言える</p>	<p>2016 2018 2020 日本国内では減少(-83%)しており、カナダ・オセアニアのみ増加</p>	<p>2016 2018 2020 日本では大きな伸び率(570%)となったが、北米では伸び悩みが見られる</p>

*1 2020年のレポートにおいてEU圏とオセアニアは分類の変更が行われており、EU圏全て・オセアニアの一部の増減はレポートされていない
 *2 GSIR：世界サステナブル投資フォーラム(SIF)の代表組織である世界持続可能投資連合(GSIA)が隔年で発行しているレビューレポート
 出所：2018,2020 Global Sustainable Investment Review*2より事務局作成

第1章-2 「社会的インパクト不動産」に係る課題認識

- 不動産が社会価値向上に資するという認識はまだまだ一般的とはいえない。また、省エネ、健康、防災・減災等の分野において、認証・評価制度を関係者間の「対話」のツールとして活用するとともに、これら取組が不動産の価値向上につながる例も出てきているが、広く普及しているとはいえず、関係者（企業等、投資家・金融機関等、利活用者・地域・行政等）間で、「社会的インパクト不動産」の意義・取組・効果等を、丁寧に摺り合わせていくことが必要である。
- また、**認証・評価制度には**、社会課題の解決といった外部性をわかりやすく見える化（シグナリング）し、外部性の内部化への誘導が期待され、**より広範な分野での普及が望まれる。**
- **ただし、不動産は個別性が高く、地域性、用途、独自性等の観点から規定化・一般化が難しいものも少なくないことから、関係者間の「対話」を通じて、当該不動産独自のストーリーを練り上げていくことが欠かせない。そのためには関係者の目線を合わせ、対話の「共通言語」となる社会的インパクト評価の枠組みが求められる。**
- この際、特に地方においては、地域活性化やまちづくり等の担い手（まちづくり会社等）や不動産所有企業、テナント、地域の事業者、行政、金融機関等が課題解決に向けて連携することが重要である。

不動産の置かれた条件と認証・評価制度の利用状況（イメージ）



<凡例>

認証・評価制度の利用状況

多い

少ない

例)

- オフィスは、大都市を中心に認証・評価制度が多数利用されている（※次ページ参照）が、その他用途や地方部の不動産は、それらに比べれば利用は限定的である。
- 例えば、地方部の歴史的な地区に立地する古民家旅館のような不動産は、当該旅館が長年にわたり育んできた歴史やエリアとしての魅力等の比較困難な固有の価値もあり、建物や土地の認証・評価制度だけでその価値を説明することが難しい。

- 環境や社会に配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能に関する認証制度により把握されつつある。
- 環境性能やウェルネス性能等を有する不動産と賃料等には、ポジティブな相関関係があるとのデータがまとめられている。
- 社会課題に関する評価は一部の視点にとどまっており、今後、評価項目等の整理・拡充が期待される。

■ 不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査データの一覧表

認証制度	E				E + S		S			
	建物の環境性能		建物の環境性能		建物の環境・社会への配慮		建物のウェルネス性能		建物のレジリエンス性能	
物件用途	CASBEE建築評価認証(新築)		CASBEE不動産評価認証		DBJ Green Building認証		CASBEEウェルネスオフィス評価認証		ResReal	
	667件*		1,154件		1,359件		81件		0件	
	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ
オフィス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
住宅	○	-	○	-	○	○	-	-	○	-
商業施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
物流施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
ホテル	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスケア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
その他	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
備考	延床面積が300㎡以上の建築物が対象。戸建住宅のみを除く。		既存(竣工後1年以上)のオフィス、商業施設、物流施設、集合住宅が対象。		オフィスビル、共同住宅、商業施設、物流施設が対象。		オフィス・オフィス用途のスペースが対象(ワークスペースのみではなく、共用部も含めたビル全体)。		2023年1月27日より認証受付開始。	

グリーンプレミアム



ウェルネस्पレミアム



...

*CASBEE建築評価認証(新築)・(既存)・(改修)の合計数。認証件数は、CASBEEは2023年3月3日、DBJ Green Building認証は2022年3月末現在。

出所：IBECsウェブサイト、DBJ Green Buildingウェブサイト、ResRealウェブサイトより事務局作成。相関データの出所は次頁参照

(参考) 不動産認証制度と賃料等②

認証制度	CASBEE	CASBEE + DBJ Green Building認証	CASBEE + DBJ Green Building認証 + BELS*	DBJ Green Building認証	CASBEE (ウェルネスオフィスのみ)
関連について	<ol style="list-style-type: none"> 2015年に公表した調査によると、CASBEEビル（CASBEE不動産認証取得ビルを除く）は非CASBEEビルに比べて共益費込賃料が平均あたり約564円（サンプルの平均推定成約賃料比3.64%）に相当する可能性を示している 同調査において、CASBEEビル（CASBEE不動産認証取得ビルを除く）は、CASBEEランク1 ランク当たり、共益費込賃料が平均あたり約264円（サンプルの平均推定成約賃料比1.7%）に相当する可能性を示している 【以上 平成26年度スマートウェルネスオフィス研究委員会】 	<ol style="list-style-type: none"> 2017年1月～2018年12月のデータを用いて分析したところ、東京オフィス市場における環境認証の新規賃料への効果は+2.0%（95%信頼区間0.5～3.5%）と、市況が借り手優位から貸し手優位に変化する中でもプラスの効果が確認された 同調査において、環境認証を取得しやすい大規模・築浅物件に限ると、+2.3%（95%信頼区間1.0～3.7%）のプラスの効果が確認された 【以上 ザイマックス不動産総合研究所】 	<ol style="list-style-type: none"> 2019年～2021年のSMTRIオフィスビルデータを活用した、東京都心5区の賃貸オフィスビルを対象とした調査によると、各認証制度の評価結果が中程度のケースと評価結果が高いケースを比較した際には、評価結果が高いケースが+4.7%賃料が高い結果が推計された 同調査において、同一ビルで認証取得前後を比較すると、最高位の評価を取得したケースでは+4.6%の賃料押し上げ効果が推計されている 【以上 三井住友信託銀行・三井住友トラスト基礎研究所】 	<ol style="list-style-type: none"> 2021年度のオフィスを対象にした調査によると、DBJ Green Building認証を取得したオフィスの賃料は、非取得オフィスに比べて、推定4.6%高い。4つ星～5つ星群については推定10.1%高い 2021年度の共同住宅を対象にした調査によると、DBJ Green Building認証を取得した共同住宅の賃料は、非取得共同住宅に比べて、推定7.4%高い。4つ星～5つ星群については推定12.5%高い 【以上 日本不動産研究所】 	<ol style="list-style-type: none"> 2020年11月時点でCASBEE（建築、不動産）の認証を受けた東京・横浜・大阪・名古屋に立地する253件のオフィスビルについて、ウェルネスオフィスに基づく評価結果と賃料の相関を分析すると、スコア1点当たり234.2円/坪の賃料上昇に相当する 【久保、林、樋山】 2010年～2021年の東京23区賃貸オフィスビルの新規成約事例データ（4,716棟36,402件）によると、認証取得物件は非取得物件に対し6.4%賃料が高い 【ザイマックス不動産総合研究所】
備考	CASBEE認証取得物件75棟（うちCASBEE新築認証取得物件38棟、不動産認証取得物件37棟）と地方自治体への届出を行った物件121棟の賃貸用オフィスビル。	なお、中規模・築古物件では統計的に有意な効果がみられなかった。	東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の延床面積10,000坪以上・竣工時期1981年以降の賃貸オフィスビルが対象。 なお、延床面積10,000坪未満のビルを対象とした分析では統計的な有意差は認められなかった。	首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）のオフィス731サンプル、共同住宅1,262サンプルが対象。	2は出所による関連分析を実施。

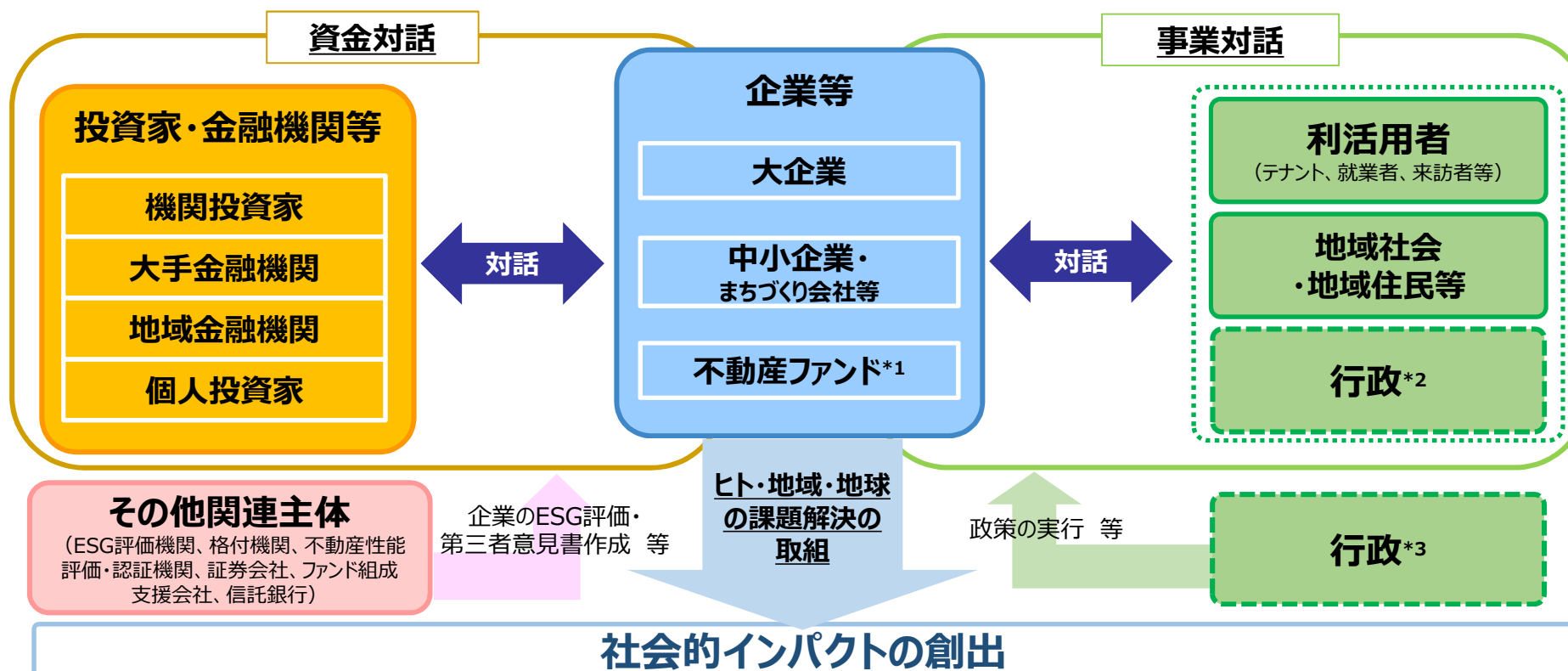
* 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が創設した日本における建築物省エネルギー性能表示制度。既存・新規不動産を対象に、一次エネルギー消費量を用いて算定されるBEI値（省エネルギー性能指標）によって5段階の星数で、建築物の省エネルギー消費性能を評価し、BELS評価書を交付。

出所：一般社団法人日本サステナブル建築協会「スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書（平成26年度）」、株式会社ザイマックス不動産総合研究所「東京オフィス市場における環境不動産の経済性分析～オフィス賃貸市況と環境認証の新規賃料への効果～」、三井住友信託銀行株式会社・株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産の環境認証の取得状況および経済価値の調査」、一般財団法人日本不動産研究所「環境不動産認証の経済性分析」（2022年度不動産ESGセミナー）、久保、林、樋山「建物のウェルネス性が不動産賃料に与える影響に関する研究」（日本建築学会技術報告集第28巻第68号326-321）、株式会社ザイマックス不動産総合研究所「ウェルネスオフィスの経済的価値の分析」より事務局作成

第1章-3 「社会的インパクト不動産」に係る「2つの対話」

- 「社会的インパクト不動産」の意義や効果に関する共通理解を醸成するには、企業等と投資家・金融機関等との対話（資金対話）と、企業等と利活用者・地域社会等との対話（事業対話）の2つの対話が不可欠である。
- 資金対話では、投資機会の増加と社会価値の創造の好循環について、事業対話では、事業機会の増加と社会価値の創造の好循環について、対話の両者が対等な立場で合意形成していく必要がある。
- また、評価機関等は、特に投融資の場面において、企業等と投資家・金融機関等の仲立ちとして取り組むことが期待される。

「社会的インパクト不動産」に係る2つの対話



* 1 ファンドは一般的には機関投資家に位置付けられるが、不動産ファンドやその運用会社は、不動産を運用する主体として、ESG投融資の局面では民間企業と同じ位置付けである
 * 2 特に地域において大きな影響を与える企業等の取組では対話を実施することが望ましい * 3 地域のビジョンを検討する場合や補助金・税制等の支援を行う場合

- 社会課題解決に資する取組は、企業にとっては事業機会の拡大、投資家・金融機関等にとっては投資機会の創出につながるとされている。**対話を通じて共通理解を図ることで、投資機会と事業機会が増加し、社会価値と経済的価値の向上が期待**される。

投資機会と事業機会の増加を通じた社会価値と経済的価値の向上 (イメージ)



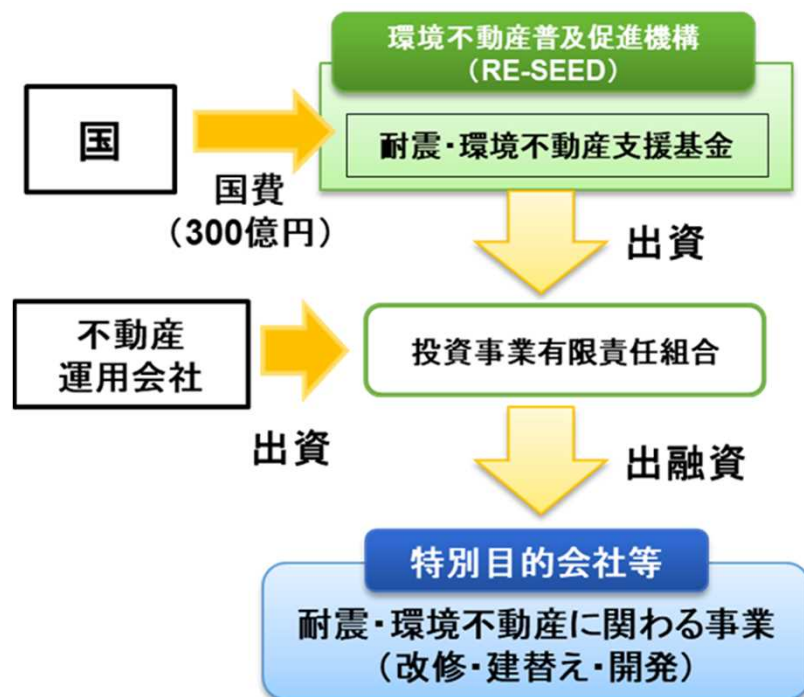
第1章-4 「社会的インパクト不動産」と「行政」

- 「社会的インパクト不動産」の促進は、「新しい資本主義」に示されるように、「官も民も」主体的に取り組むことが重要である。
 - **行政の総合計画等は民間投資や事業等に大きな影響を与える**ため、地域が抱える社会課題等をできるだけ明確に提示し、幅広く情報提供する必要がある。
 - 補助金・税制やブレンデッドファイナンス、規制誘導等、**企業に対する支援制度の適切なデザイン**が重要である。
-
- 「**新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画**」において、①**官も民も主体的に課題解決に取り組むこと**、②課題解決を通じて経済成長も実現すること、③課題解決を通じて国民の持続的な幸福を実現することを目指して、**貢献の大きな企業に資金や人が集まる流れを誘因し、民間が主体的に課題解決に取り組める社会を目指す必要がある**としている。「社会的インパクト不動産」はこれらの方針に合致する取組である。
 - また、「SDGs未来都市」の募集等各地でSDGsが推進されているところであるが、そもそもESG投融資はSDGsの取組の手段として位置づけられており、非常に親和性が高い。**ESG投融資について官民が連携を図ることで、SDGs、地域の社会・環境課題への取組が促進されることが期待**されている。
 - 不動産を通じた社会課題や環境課題への貢献に当たっては、企業の取組や投資家・金融機関等による投融資等の「民」側の動きに加え、**行政が担う役割が重要である**。
 - これは、**行政の総合計画や都市計画、事業・取組の計画、課題への取組方針、目標設定は、民間投資や事業等において大きな影響を与える**ためである。これら方針や計画等は地域固有のものも含まれていることから、その課題をできるだけ明確に提示するとともに、「社会的インパクト不動産」の取組・投融資を行う主体に対しても幅広く情報提供を行うことが求められる。
 - その際、「**官も民も**」の方針に従って、**補助金や税制、規制誘導等の支援制度については、民側の取り組みやすさも踏まえてデザイン**していくことが重要である。また、**官民で協調して資金提供すること(ブレンデッドファイナンス)**も考えられ、補助金のほか、官民ファンド（一般社団法人 環境不動産普及促進機構による耐震・環境不動産形成促進事業等）等の手法がある。これらの取組は民間投資の**呼び水効果も期待される**。さらに、「社会的インパクト不動産」に係る取組の実施の事例や中間支援組織等による支援の取組の周知や、民間のニーズを踏まえた**インパクト指標の計測可能なデータを提供**することも考えられる。
 - 公的不動産を活用した「社会的インパクト不動産」の取組も期待される。

(参考) 耐震・環境不動産形成促進事業 (Re-Seed事業)

- 老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建て替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

スキームのイメージ



事業要件

〈対象事業〉

次に掲げるいずれの事業

- ①耐震改修事業
- ②一定の環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業
 - ・建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね15%以上削減（改修事業のみ）
 - ・CASBEE Aランク以上
 - ・BELS 星表示3つ以上 等

※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上

〈対象事業者〉

特定目的会社(TMK)、合同会社(GK)等であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの 等

第1章-5 「社会的インパクト不動産」と「時間軸」

- **ストック型社会においては、不動産の価値を経年で高めていくことを念頭に、各不動産に関わる工程（開発・整備から、改修、管理・運営まで）を踏まえた中長期の目線で取り組むことが必要である。**
- また、事業期間中に社会情勢（法規制や技術革新等）と社会課題が変化すること、事業者が変わることも視野に、その継続性・柔軟性等を確保しつつ、社会の変化に敏感かつ柔軟に対応していくことが必要である。

● **事業期間**

- 企業における不動産の事業期間は20年以上のものも少なくない。期間中に法規制や技術革新、社会情勢の変容や利活用者の属性の変化が起こり、社会課題も変化するため、事業や取組の追加や変更等を行う。
- また、事業者（オーナー等）が変わっても、社会課題への良質な取組が継続する仕掛けが行われることが望ましい。

● **業務工程**

- 業務工程（開発・整備、改修、管理・運営）によって実施内容や実施期間が異なる。
- それぞれの工程において考えられる社会課題や環境課題に対応した取組を検討する必要がある。
例は下記のとおり。

	開発・整備	改修	管理・運営
実施内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地の取得・賃借 ● 建物及び敷地の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存建物の改修 ● 敷地内のオープンスペース等の改修 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物及び敷地の管理 ● テナントや利活用者等との協働 ● 不動産を活用したイベント開催
自然災害 への備え	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震性が高い不動産の整備 ● 水害対策の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存建物の耐震改修の実施 ● 技術革新による新たな機器設置 	<ul style="list-style-type: none"> ● テナントと連携したBCP作成と定期的な見直しや災害備品の更新 ● 建物の定期的な点検 ● 防災訓練の実施
地域交流 の形成・ 促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 広場・コミュニティスペースの整備 	<ul style="list-style-type: none"> ● コミュニティスペースのレイアウト変更・増築等 ● 広場における電気・水道設備の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 広場・コミュニティスペースでのイベント開催 ● 広場・コミュニティスペースの維持管理の体制構築（まちづくり組織等の組成）
CO2排出 量の削減	<ul style="list-style-type: none"> ● ZEB等省エネルギーな建物の整備 ● BEMS/HEMSの導入 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物の省エネルギー改修（LEDや省エネ設備の導入） ● グリーンリース等を活用したテナントとの協働による建物省エネ化 	<ul style="list-style-type: none"> ● エネルギー効率基準や再生可能エネルギー導入目標の設定 ● 再生エネルギーによる電力調達

はじめに ガイダンス策定の目的

第1章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

第2章 不動産分野の社会課題

第3章第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示

第3章第2部 ロジックモデル例

第2章-1 不動産に係る社会課題

社会課題

不動産分野を取り巻く環境変化 (不動産業ビジョン2030)

- 少子高齢化・人口減少の進展
- 自然災害の脅威
- 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
- インフラ整備の進展による国土構造の変化
- 働き方改革の進展
- 新技術の活用・浸透
- 地球環境問題の制約
- グローバル化の進展
- 健康志向の高まり

SDGs



UNEP FIイン パクトリーダー (不動産分野)



評価制度等

不動産関連評価制度 (計15制度)

- CASBEE ウェルネスオフィス評価認証
- CASBEE 不動産評価認証
- CASBEE 建築評価認証 (新築)
- 建物の感染症チェックリスト (オフィス版)
- DBJ Green Building認証
- WELL Building Standard
- fitwel
- LEED BD+C /O+M /ND
- まちなかの居心地の良さを測る指標 (案)
- Walk Score ・エコディストリクト
- SITES ・ABINC

ESG評価機関の評価内容



社会課題に対応した取組事例 (計27事例)



検討会のご意見



■ 不動産を通じた社会課題解決 (4段階)



不動産分野に係る社会課題等を抽出・整理

■ アウトカムの受益者 (3類型)



ヒト：利活用者 (テナント、就業者、居住者、来訪者等)



地域：地域社会・地域住民等



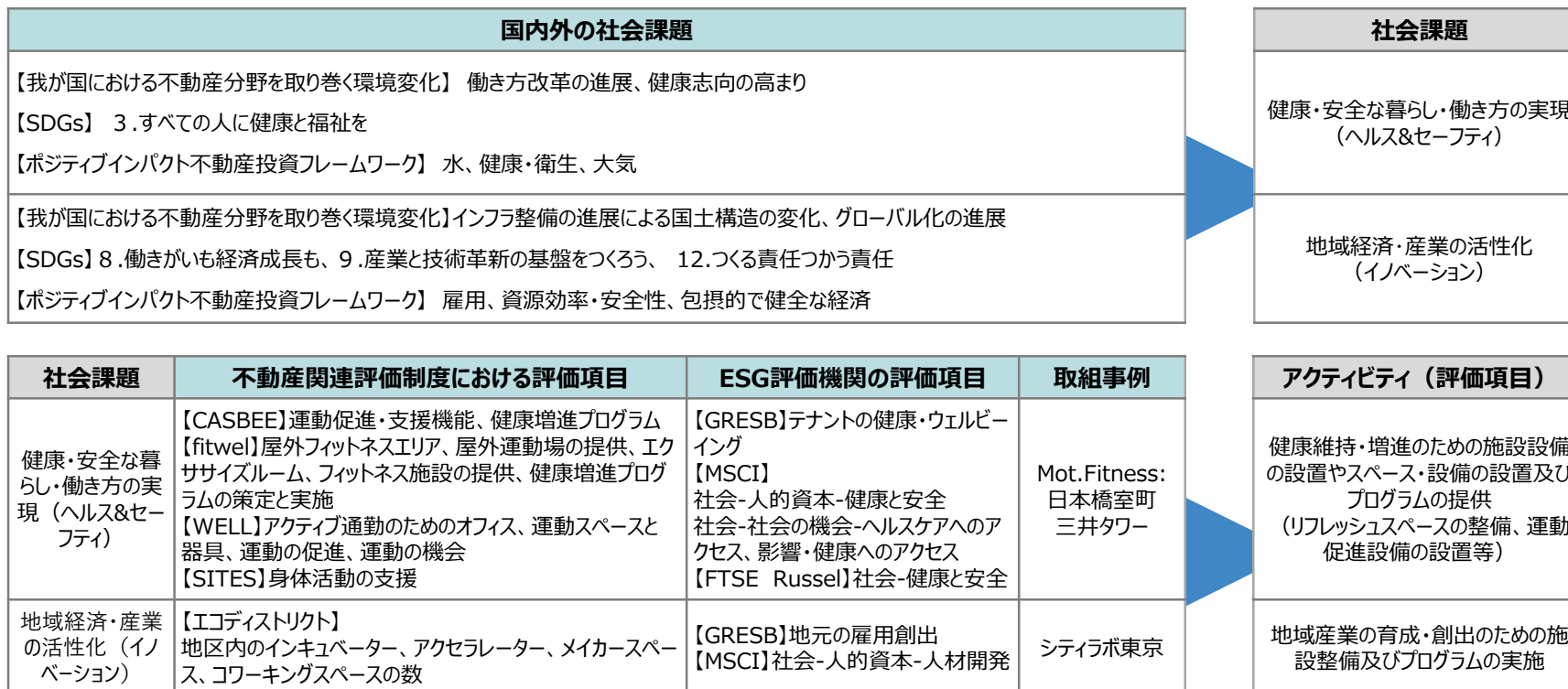
整備・調達段階：不動産整備やその資材調達に関わる労働者

- 社会課題（S）におけるアクティビティ等は、以下のとおり、不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価項目、発表事例、調査・ヒアリング事例、検討会のご意見をもとに、整理した。

■不動産分野の社会課題（S）におけるアクティビティ等


持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	アクティビティ（評価項目）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクトレダー
持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた取組ステージ	不動産に関わる社会課題	不動産の社会課題（S）における評価分野	評価分野を実現するために不動産が貢献すること	不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ	参考にした不動産関連評価制度	評価分野に紐づくSDGsの17目標	評価分野に紐づくインパクトレダーの Kategorie

整理例



第2章-2 不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等①

- アクティビティは、網羅的に整理した「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会中間とりまとめ」を踏まえつつ、類似した取組は1項目としてまとめている。そのほかの留意点は、下記に記載。

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	アクティビティ（評価項目）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクトレーダー	
①安全・尊厳（命や暮らし、尊厳が守られる社会）	自然災害等への備え（レジリエンス）	自然災害への備え（レジリエンスの確保）	地震や水害等に備えた不動産の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の確保 ・水害への備え（雨水貯留浸透施設、緑地の整備、避難路等の確保、居室の高上げ止水板、電気室の中間階設置等） ・防災設備の設置（自家発電設備の設置、備蓄等） ・電線類地中化 ・災害時対応の準備（テナントや地域事業者等と連携したBCP策定、帰宅困難者・避難者の受入体制、災害時の情報発信・共有） 	CASBEE DBJ WELL fitwel	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を パートナーシップで目標を達成しよう		健康・衛生情報
		火災への備え	火災に備えた不動産の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物・準耐火建築物や避難施設の整備、消防用設備等の設置 	CASBEE	住み続けられるまちづくりを		人格と人の安全保障
	防犯に配慮したまちづくりの実現	防犯性の向上	防犯性の高い不動産の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性向上のための設備の設置（セキュリティ設備の設置等） 	CASBEE DBJ fitwel	住み続けられるまちづくりを		人格と人の安全保障
		子育て支援	子どもや子連れ利用者向けの不動産整備と支援の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設や子育てに配慮した住宅の整備及び支援の提供 	DBJ fitwel まちなか	貧困をなくそう 飢餓をゼロに すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを		食糧 住居 教育 包摂的で健全な経済
	子ども・少子高齢化への対応	高齢者支援	高齢者向けの不動産整備と支援の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向けの住宅や支援施設の整備及び支援の提供 ・バリアフリー設備の設置 	CASBEE まちなか	すべての人に健康と福祉を ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを		住居 健康・衛生 包摂的で健全な経済

【「不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等」に関する留意点】

- ・ 主としてESG投融資時に個別不動産に対して行う評価であることから、個別不動産（ハード）と、個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）を評価対象とする。
- ・ 不動産（ハード）は、不動産プロジェクトにおける全業務工程（開発・整備、改修、管理・運営）を評価対象とする。
- ・ 不動産の機能に関連する活動（ソフト）は、不動産の所有者だけでなく、関連者（管理団体・地域団体、テナント、利活用者等）による活動も評価対象とする。
- ・ 建物性能等、法令に規定がある項目については、原則として法令の基準を上回るものを対象とする。一方、原則外もあることも留意されたい。
- ・ 必ずしもすべての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また個々の不動産の特性や地域の実情等を踏まえて適切なアクティビティ（評価項目）の選択や本表にないアクティビティを追加する等、カスタマイズして活用することが可能なものとして作成している。
- ・ アクティビティをリストとして網羅的に掲載しているものである。また、アクティビティの個々の取組内容は様々で、社会課題解決への貢献内容は異なるものである。
- ・ 不動産関連評価制度は、事務局にて各種資料をもとに関連する制度を記載している。
- ・ SDGsゴールは、事務局にて参考として記載している。

第2章-2 不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等②

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	アクティビティ（評価項目）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクトレーダー	
①安全・尊厳（命や暮らし、尊厳が守られる社会）	多様性・包摂性の実現	多様性と包摂性（ユニバーサルデザイン化を含む）	多様な利用者（障害者やLGBT等）に配慮した不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> 多様性と包摂性に配慮した建築物の整備や設備の設置（バリアフリー、乳幼児連れ、LGBT、宗教・文化、障がい者等） 手頃で一定の質が確保された住宅の整備 	CASBEE DBJ WELL LEED まちなか エコディストリクト	貧困をなくそう ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを		住居包摂的で健全な経済
	人権への対応	人権への配慮	不動産整備における人権に配慮した調達や労働環境の管理	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の整備における人権尊重の取組（認証等を取得した資材の利用、外国人労働者の労働環境の管理等） 	CASBEE SITES	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任		人格と人の安全保障
②心身の健康（身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会）	健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）	健康及び安全衛生の確保	医療施設・薬局の整備、健康維持・促進に貢献する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 救急用設備（AED等）の設置及び設置場所の周知活動の実施 健康の維持・増進のための施設整備やスペース・設備の設置及びプログラムの提供（リフレッシュスペースの整備、運動促進設備の設置等） 高性能な換気設備の整備 分煙の取組 建材における化学汚染物質・有害物質への対策実施 周辺環境への健康被害対策実施（テナント等と連携した騒音、日照障害、光害対策等） 不動産の工事現場における労働環境の管理（熱中症対策、適切な休日の確保、社会保険の加入確認等） 	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED まちなか エコディストリクト SITES 感染症CL	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう		健康・衛生 大気
		安全な水の確保	不動産への安全な給排水設備の設置	<ul style="list-style-type: none"> 水質の安全性の確保 	CASBEE WELL fitwel エコディストリクト	すべての人に健康と福祉を 安全な水とトイレを世界中に		水 健康・衛生
	感染症対策	不動産における感染症対策設備の設置	<ul style="list-style-type: none"> 感染症対策の実施（換気、非接触・密集を回避できる設備の設置等） 	CASBEE WELL fitwel 感染症CL	すべての人に健康と福祉を		健康・衛生 大気	
	快適で利便性の高い環境（ウェルネス）	心身ともに良好な状態の実現	快適性の高い不動産の整備	<ul style="list-style-type: none"> 快適な室内環境の提供（テナント等と連携した快適な温度・湿度、音環境、光環境等の提供） バイオフィリックデザインの導入（室内の植栽、内装木質化、壁面緑化、屋上緑化、芝生化等） 快適な共用のスペースや設備の設置（リフレッシュスペース、エレベーター、トイレ、屋外の日よけ等） 	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED まちなか エコディストリクト	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう		健康・衛生 包摂的で健全な経済
利便性の向上		利便な施設整備・設備設置	<ul style="list-style-type: none"> 利便な設備の設置や施設の整備（来訪者が利用できるwifi、デジタルサイネージ、地域において設置要望がある店舗等） 	DBJ fitwel まちなか エコディストリクト	住み続けられるまちづくりを		情報 包摂的で健全な経済	

第2章-2 不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等③

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	アクティビティ（評価項目）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダー	
③豊かな経済（意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会）	人材活躍と生産性向上	多様な働き方を実現する職場・住環境の整備	多様な働き方の実現に資する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> ・サテライトオフィス・シェアオフィスの整備 ・デジタルインフラの整備 ・子育て支援施設の整備(保育所、学童等) ・在宅勤務に適した住環境の整備(共用部におけるコワーキングスペースの整備等) 	CASBEE DBJ まちなかエコディストリクト	ジェンダー平等を実現しよう 働きがいも経済成長も	 	住居雇用情報包摂的で健全な経済
		生産性向上を図るための職場環境の整備	生産性向上を図るための職場環境提供に資する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> ・生産性向上に配慮したオフィス環境整備(打合せスペース、リフレッシュスペース、柔軟な建物仕様、デジタルインフラ、室内環境、バイオフィリックデザイン等) 	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED エコディストリクト	働きがいも経済成長も		雇用情報包摂的で健全な経済
	地域経済・産業の活性化（イノベーション）	雇用機会の創出と地域産業の活性化	雇用機会の創出と地域産業の活性化に資する場の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・地域産業活性化に資する施設の整備及び取組の実施 ・移住を推進する取組の実施(デジタルインフラ、サテライトオフィス、移住者を支援する取組) 	—	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう	 	雇用包摂的で健全な経済
		イノベーションや地域産業の創出	イノベーションや地域産業の創出に必要な場の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・地域産業の育成・創出やイノベーション創出のための施設整備及びプログラムの実施 	エコディストリクト	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう	 	雇用包摂的で健全な経済
④魅力ある地域（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）	地域の魅力・文化の形成・活性化	地域資源の活用	地域資源を活用した不動産整備と地域資源活用場の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) ・テナントや地域事業者等と連携した地域産品等を販売する店舗等（アンテナショップ等）の整備及び地域資源活用を促進する取組の実施 	CASBEE DBJ LEED エコディストリクト SITES	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう つくる責任、つかう責任 パートナーシップで目標を達成しよう	   	資源効率・安全性包摂的で健全な経済
		地域のまちづくりへの貢献	地域のまちづくりに貢献する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくり方針に沿った取組の実施（ウォークアビリティや地域文化を活かしたまちづくり、密集市街地の整備、都市の不燃化、駐車場ガイドライン、観光まちづくり計画、福祉のまちづくり計画、賑わい用途の導入等） ・空き家・空き店舗、既存住宅等の活用や除却(宿泊施設、飲食、物販、事務所、観光案内所、子育て支援施設、移住者向け住宅等への活用、耐震性のない老朽化した建物の除却) 	LEED SITES	住み続けられるまちづくりを		住居健康・衛生包摂的で健全な経済

第2章-2 不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等④

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	アクティビティ（評価項目）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクトリーダー
④魅力ある地域（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）	地域の魅力・文化の形成・活性化	歴史・文化の保護・継承・発展	歴史・文化の保護等に資する施設の整備	・歴史・文化の保護・継承・発展に資する建物の整備・活用・保全や設備の設置、場の提供	CASBEE DBJ LEED SITES	住み続けられるまちづくりを 	文化・伝統
	緑・景観の形成 (MIDORI I)	魅力ある景観の形成	景観に配慮した不動産整備や緑地等の整備	・景観に配慮した外観・敷地デザインの導入(景観ガイドラインに沿った取組等) ・緑化や緑地・親水空間の整備・保全	CASBEE DBJ まちなか エコディストリクト ABINC	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 陸の豊かさを守ろう 	健康・衛生 生物多様性と生態系 サービス 包摂的で 健全な経済
	コミュニティの再生・形成	地域交流の形成・促進	地域交流の場づくり	・公園、広場・コミュニティスペースの整備・提供及び地域コミュニティ活性化を促す取組や社会的な繋がりが希薄な人の居場所づくりの取組の実施(まちづくり組織による管理含む) ・多様な属性の人々が活動・交流するミストコミュニティの形成に向けた複合施設の整備や取組の実施	CASBEE fitwel LEED まちなか	住み続けられるまちづくりを 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
	人材育成	質の高い教育の提供	教育施設の整備と教育の提供	・教育施設と教育の提供（高等教育、子ども向け教育、社会人向け教育）	—	質の高い教育をみんなに 人や国の不平等をなくそう 	教育
	移動しやすい環境(モビリティ)	交通利便性の向上	交通関連の施設整備	・公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上(歩行者用通路拡幅やコミュニティバス等) ・カーシェアリングステーションや燃料供給設備のスペースの提供（電気自動車の充電スタンド等）	DBJ fitwel LEED まちなか SITES	すべての人に健康と福祉を エネルギーをみんなに。 そしてクリーンに 産業と技術革新の基盤 をつくらう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 	健康・衛生 移動手段 気候
歩行・自転車移動等がしやすい環境づくり			自転車や歩行者等関連施設の整備	・シェアサイクル等設置スペースの提供や駐輪場の整備 ・歩道周辺のアメニティ設置及び管理(案内板、トイレ、木陰、ベンチ等)、道路整備	DBJ fitwel LEED まちなか エコディストリクト	産業と技術革新の基盤 をつくらう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 	健康・衛生 移動手段 気候
適切な維持管理		建物の適切な維持管理の実施	・建物や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施	—	住み続けられるまちづくりを つくる責任、つかう責任 	資源効率・ 安全性	
テナント・管理者・利活用者等との協働		建物の運営管理における関係者との協働	・テナント・建物管理者(PM・BM・FM等)・利活用者・地域の事業者や団体、住民等との協働による個別不動産そのものの機能やそれらに関連する活動の改善	—	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	
デジタル・新技術の活用		建物の整備・運営等における新技術の活用	・建物や設備等の整備・改修・運営・管理における新技術の活用	—	産業と技術革新の基盤 をつくらう 	情報	

(参考) 取組事例①ー阪急阪神ホールディングス株式会社

- 阪急阪神ホールディングス株式会社は、不動産事業に関わる重要テーマ（マテリアリティ）を掲げ、防災や豊かなまちづくりに向けた取組に関する目標値と実績を公表している。
- 具体的な個別不動産の取組として、起業家支援オフィスの整備及び起業家のマッチング等による支援や、防災機能が高い不動産の整備等を行っている。

重要テーマ（マテリアリティ）に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重要テーマ (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイダンス)
① 安全安心の追求	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害への対策を含めた、お客様が安心して利用できるようなソフト面・ハード面における各種施策の推進 ー総合的な防災対策の実施（「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」） 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪梅田エリアにおける大型ビルのBCP対応率 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え（レジリエンス）
② 豊かなまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 多様なお客様が利用しやすく、多様な働き方に対応できる豊かなまちづくりの推進 ー駅直結のショッピングセンター「阪急三番街」等の阪急梅田駅周辺に梅田エリアの施設情報を、5言語（日本語・英語・韓国語・中国語（繁体語・簡体語））で案内できるデジタルサイネージ「Umeda i」を設置 ー新産業創造や地域活力につながる起業家支援オフィスの開設（「GVH#5」） 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪梅田エリアにおける主要商業施設の多言語案内対応率 多様なライフスタイルに対応した新たな職住遊の形と安心・安全・快適性の向上を実現するサービスの導入に向けたスタートアップ等との協業件数 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性・包摂性の実現 地域経済・産業の活性化（イノベーション）
(参考) 環境保全の推進	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題の解決への貢献と差別化の推進のため、エネルギー効率改善等によるCO2排出量削減や、グリーンビルディング・環境志向住宅の推進（S分野の内容を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> オフィス・商業等用途の大型ビルにおけるグリーンビルディング等の環境認証取得率 	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題全般

取組事例詳細

「GVH#5」 スタートアップの支援・共創を通じた価値の創造

事例 スタートアップの支援・共創を通じて新たな価値の創造へ 不動産事業

大阪梅田エリアでは、既存ビル等の計画的なバリューアップに取り組むとともに、スタートアップの支援や協業・共創を積極的に行っています。こうした施策を通じ、新産業創出につながるビジネスの拠点として、国際競争力の向上を図っています。



「GVH#5」の coworkingスペース

起業家支援オフィス「GVH#5」の開設

阪急阪神不動産は、2014年11月に、会員制の起業家支援オフィス「GVH#5」(ジーブイエイチファイブ)を開設し、「大阪・梅田」の競争力・地域力のさらなる伸長に向けて、新産業創造や地域活力につながる新しいビジネスの立ち上げを目指すスタートアップの支援に取り組んでいます。

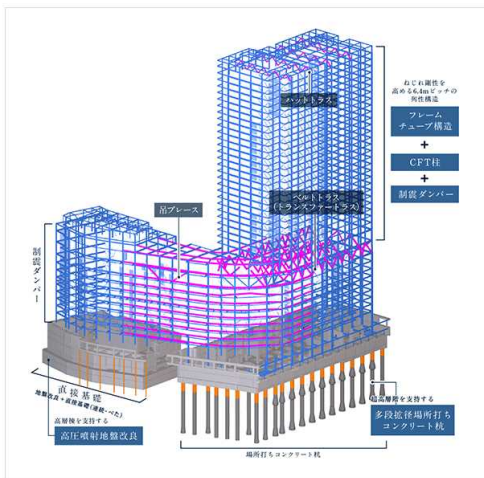
GVH#5では coworkingスペースやプライベートオフィスといった「空間」だけでなく、専門家や起業家等によるサポート体制、またイベント・セミナーの開催等を通じて、スタートアップが必要とするリソースや、企業・団体等とマッチングできる機会も提供しています。



エントランス coworkingスペース フォンブース

- 会員制の企業家支援オフィス「GVH#5」を開設。空間の提供だけでなく、専門家や企業家等によるサポート、イベント・セミナーの開催、企業・団体等のマッチング機会を提供し、新産業創造や地域活力につながる新しいビジネスの立ち上げを支援。

「大阪梅田ツインタワーズサウス」 総合的な防災対策の実施



- **耐震性能**
揺れの低減を実現する制震構造を採用。地震時にビルの健全性を測定する「構造ヘルスマニタリングシステム」を導入。
- **水源確保**
耐震性高架水槽を採用し、非常時に地下水の利用が可能（一部）。
- **津波対策**
重要基幹設備を9F以上、防災センターを2Fに設置。

- テナント向け防火・防災サポートとして、実践的な参加型訓練やビル内の防災設備を紹介する防災ツアー等を実施。
- また、オフィスフロアにテナント向け備蓄倉庫を分散配置。





(参考) 取組事例②—野村不動産株式会社

- 野村不動産株式会社は、重点テーマを掲げ、防災やコミュニティ、健康に関する目標と実績を公表している。
- 具体的な個別不動産の取組として、コミュニティの活性化のためのエリアマネジメントや健康増進に資するシニア向け賃貸住宅の整備等を行っている。

重点テーマに対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重点テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
① 安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の安心・安全の確保 －防災訓練の実施、帰宅困難者等一時対応施設として、新宿区と協定を締結 (「新宿野村ビル」) 	<ul style="list-style-type: none"> 管理物件の防災訓練実施率 帰宅困難者等一時受入施設数等  <p>注目KPI</p>	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え (レジリエンス)
② コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 運営・管理におけるコミュニティ活性化支援 －エリアマネジメントの仕組みの導入、地域貢献施設「まちのリビング」等の設置、工事現場遊休部分を活用した地域交流拠点「吉日楽校」の整備及び地域住民も含めた入居前交流会開催(「プラウドシティ日吉」) －経営者交流会等、テナント企業交流会の開催(「PMO」シリーズ) 	<ul style="list-style-type: none"> 自主イベント数、社内外コラボ数 分譲住宅における入居前交流会開催件数 中規模オフィスブランド「PMO」におけるテナント企業交流会参加社数 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化 (イノベーション) コミュニティの再生・形成
③ 健康・快適	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化・多様性への対応と健康支援 －健康寿命の延伸を目指す健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」の開発 －健康増進プログラムをフィットネスクラブ「メガロス」と共同開発し、提供 －CASBEEウェルネスオフィス認証の取得(「H10 日本橋小舟町」) 	<ul style="list-style-type: none"> 健康寿命の延伸を目指す健康増進型・賃貸シニアレジデンスの開発実績  CASBEEウェルネスオフィス評価認証取得数 <p>注目KPI</p>	<ul style="list-style-type: none"> こども・少子高齢化への対応 健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) 快適で利便性の高い環境(ウェルネス)
④ 人材	<ul style="list-style-type: none"> サプライヤーの安全確保により関係を強化 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 人権への対応

取組事例詳細

「プラウドシティ日吉」 コミュニティ活性化を支援するエリアマネジメントの実施

未来を見据えたエリアマネジメント
マンションはオープン＆コネクットの時代へ

建物をお客さまに引き出すことが、私たちのゴールではない。
その思いを体現したひととがエリアマネジメントへの取り組みです。
マンション内だけの限られたコミュニティではなく、地域・街を巻き込み、開きをつくることで、
街はもっと愛され、暮らし続ける。未来への財産にもなる、街づくりへの挑戦です。



時を経ても色褪せないこれからの街づくりを目指して
住まいや商業施設、公園などを提供するだけでは中々の価値が得られていくことはありません。
住居だけではなく、地域のありとも互いに連携し、元気に街がかわるような
コミュニティの創出が、我々の使命であり、取り組むべき課題です。
街も人も、ともに成長していきたくします。みんなとつながり、街を元気にしていくことが
私たちの使命であり、取り組むべき課題です。

- 「プラウドシティ日吉」では、以下の5つの取組を実施し、コミュニティの活性化を支援している。
 - ① まちの共有部として運営拠点を開設
 - ② まちをつなぐ人「エリアデザイナー」を配置
 - ③ エリアマネジメント組織を設立
 - ④ 活動を紹介するサイトを開設し情報発信
 - ⑤ 街びらき前から周辺地域との交流ネットワークを形成
- 将来的には住民による運営を目指している。



複合商業施設完成予想CG

- 活動拠点として、「プラウドシティ日吉」内の広場・緑地空間、さらにコミュニティスペースとして「まちのリビング」「まちのワークスペース」「まちのスタジオ」を有する。
- 連携施設（コパートナー）としてスポーツジム、コミュニティカフェ、保育園等を誘致し、その賃料をエリアマネジメントの活動費に充てている。

健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」 高齢社会への対応と健康増進支援



- 健康寿命の延伸を目指した健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」を展開。
- フィットネスクラブ「メガロス」と連携して、運動・医療・コミュニティ形成・食事からなるウェルネスプログラムを提供。



運動プログラムを共同開発

MEGALOS

フィットネスクラブ「メガロス」を展開する野村不動産ライフ&スポーツと共同開発した運動プログラムを提供。メガロスの運動指導員が常駐し、カウンセリングしながら運動を継続できるようにご入居者の方々をフォローしています。

体力測定

カラダチェック

運動プログラム作成

運動による機能改善

カウンセリング

(参考) 取組事例③ーヤマガタデザイン株式会社

- ヤマガタデザイン株式会社は、山形庄内を起点としたホテルや施設を介して、包括的にまちづくりに取り組んでいる。
- 「観光」、「教育」、「人材」、「農業」を基軸に、地域課題を解決するためプロジェクトを展開している。

ミッションに対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

ミッション	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 〔「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドス〕
① 地域の魅力をプロデュースし、世界からの目的地となる	<ul style="list-style-type: none"> 地域の自然・食・文化の魅力を活かした新たな事業の取組 ー庄内の景観を活かし、地域食材を利用した料理、体験型コンテンツを提供しているホテルの整備・運営（「スイデンテラス」） 	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊者数 販売客室数 平均客室単価 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化（イノベーション） 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） 子ども・少子高齢化への対応 地域経済・産業の活性化（イノベーション） 人材育成
② 有機農業で産地形成し、日本農業を持続可能にする	<ul style="list-style-type: none"> 庄内における有機農業の産地形成 ー農業者の所得向上を目指し、地域の有機資源の循環を重視した農業を自社及び地域の生産パートナーと推進（「SHONAI ROOTS（ショウナイルーツ）」） 	<ul style="list-style-type: none"> 売上 取扱品目数 販売先数 	
③ 農業経営者を育成し、日本農業を持続可能にする	<ul style="list-style-type: none"> 農業の将来の担い手を育成 ー有機農業を目指し、座学と実習を通じて、農業技術・経営を学ぶ 2年制の就農支援施設を市から委託を受けて運営（「鶴岡市立農業経営者育成学校（SEADS）」） 	<ul style="list-style-type: none"> 研修生数 出願者数 	
④ 夢中体験を通じて子どもの個性を育む	<ul style="list-style-type: none"> 子どもたちに必要なチカラを「遊び」を通して育む ー全天候型の児童教育施設の整備（「SORAI」） SORAI放課後児童クラブ、SORAI SCHOOL等 	<ul style="list-style-type: none"> 来館者数 登録児童数 	

取組事例詳細

「スイデンテラス」

地域の自然・食・文化の魅力を活かした新たな事業の取組



- ・ 庄内の景観を活かした客室や地元の食材を活かした料理を楽しめるレストラン・バー・ショップ等がある。



地域の魅力を活かした空間



Farm to Table



体験型コンテンツ

- ・ 地元の作家やカフェが出展するマルシェ、ワークショップを開催。地域の魅力を活かした空間や料理、プログラムを提供することで、庄内ならではの魅力を十分に体感する機会を提供。
- ・ 年間7万人以上が訪れている。

「SORAI」

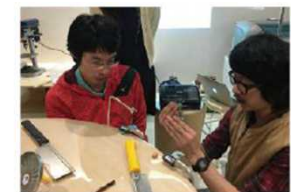
子どもたちに必要なチカラを「遊び」を通して育む



子どもが主体的に考え、選択し、挑戦できる場の創出



子どもたちの世界（関係性）を広げる仕組みづくり



大人も学び合える場の創出

- ・ 「SORAI」では、オリジナル遊具が設置された「アソビバ」と約1,000種類の素材と200種類の道具が揃う「ツクルバ」、約800冊の本が楽しめる「ライブラリ」を整備。
- ・ 海外の子どもたちとの国際交流プログラムを実施。
- ・ これらの取組を通じて、子どもたちの個性を育てている。

(参考) 取組事例④－株式会社滋賀銀行

- 株式会社滋賀銀行は、「自分らしく未来を描き、誰もが幸せに暮らせる社会」を目指すべき地域社会の姿とし、持続可能な社会の実現に向けて2030年までのターゲット（重点項目）として「地域経済の創造」、「地域環境の持続性」、「多様な人材の育成」の3つを掲げている。
- そのうち不動産に関連するテーマとして「地域経済の創造」があり、そのテーマに寄与する融資事例としてスキー場×グランピング施設や子ども食堂兼交流スペース等が挙げられる。

ターゲット2030に対応した融資事例とアウトプット

青字：下記詳細を記載

ターゲット2030	融資事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 （「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドス）
地域経済の創造	<ul style="list-style-type: none"> ● スノーレジャー×グランピング施設（センターハウスの資金対応） ー冬場はスキー場、夏場はグランピング施設として運営 ー地域の従業員が通年で働き続けられる仕組みを構築 ● 持続可能な特産品栽培（菌床キクラゲ）に廃校舎を利用 ー廃校となった小学校と菌床キノコ類の生産技術を持つ企業と連携して地域雇用の創出や地域ブランドの創出を目指す ● 子どもたちを支援する食堂（おにぎりニコリプロジェクト in おにぎり食堂） ーおにぎり屋の収益を生かして夜間に子どもたちの学習塾やおにぎりを提供 ● 住民の交流を生み出す情報発信基地 ーギャラリーを設置し、芸術家の創作活動や地域コミュニティの場として提供 	● N/A	<ul style="list-style-type: none"> ● こども・少子高齢化への対応 ● 地域経済・産業の活性化（イノベーション） ● 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） ● コミュニティの再生・形成 ● 人材育成

融資事例詳細

スキー場×グランピング施設



- 冬場はスキー場、夏場はグランピング施設とし、通年で利用者数を確保し、**安定した雇用の場の維持**を目指している。

子ども食堂兼交流スペース



- おにぎり食堂営業時間終了後は、**子ども食堂を開店**している。
- また、隣接する建物の2階部分に**創作活動を支援するギャラリー**や**地域コミュニティの場**を提供している。

はじめに ガイダンス策定の目的

第1章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

第2章 不動産分野の社会課題

第3章第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示

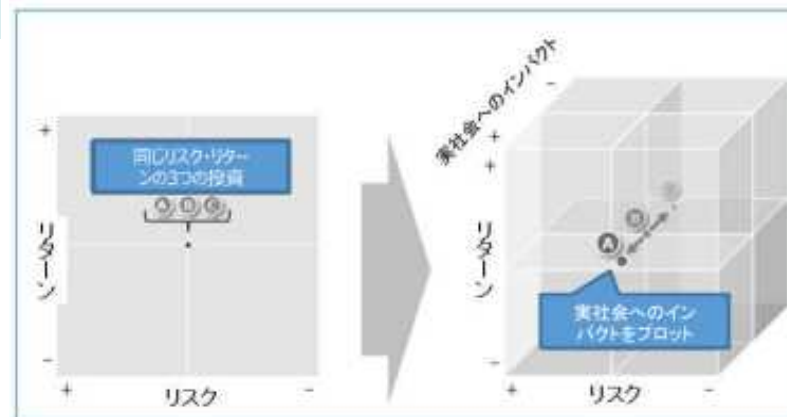
第3章第2部 ロジックモデル例

第3章-1-1 社会的インパクトとは①

社会的インパクトとは

- 取組の結果として生じた最終的な変化・効果のことをインパクトという。そのうち社会的効果を有するものを「**社会的インパクト**」という。
- 経済的なリターンと並んで実社会への**インパクト創出を明確に目指す**ことで、経済的リターンを生み出しつつ、同時に、社会にポジティブな変化・効果をもたらす意義がある。

社会的インパクトの考え方



出所：PRI

取組をインパクトに紐づけて整理・公表するメリット

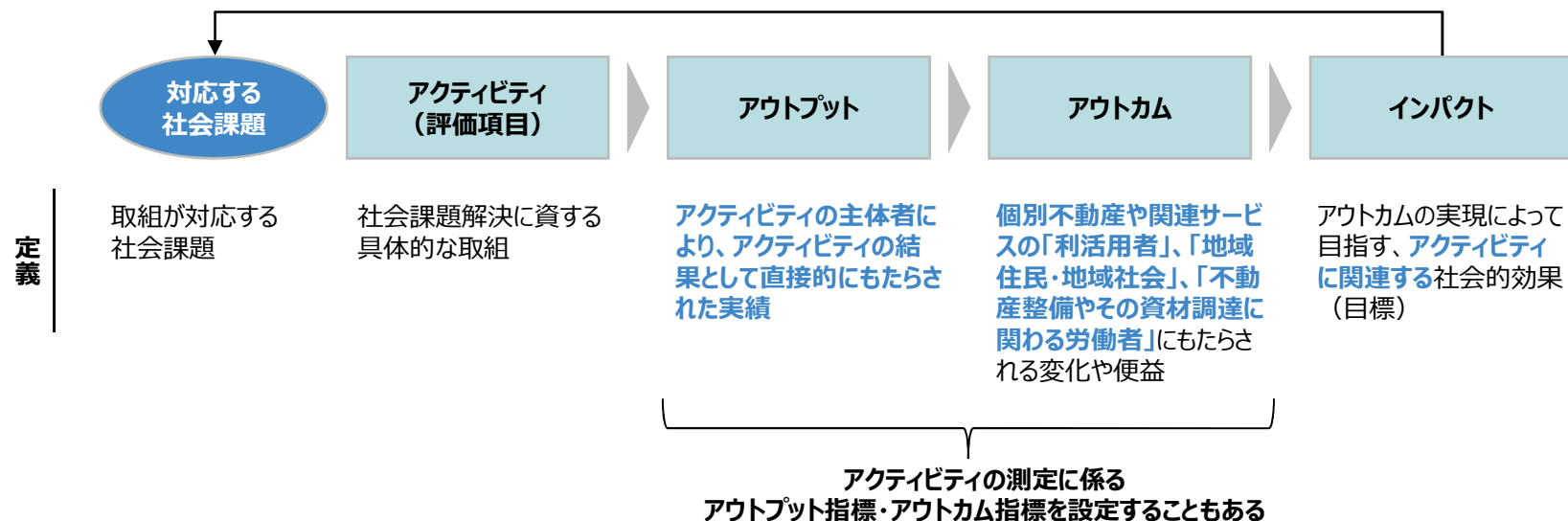
- 社会課題解決に資するアクティビティ（取組）をインパクトと紐づけて整理・公表することにより、ESG投融資において各企業の開示資料を参考としている投資家・金融機関との関係や利活用者との関係向上等のメリットが期待される。

投資家・金融機関等との関係向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 開示している企業と投資家・金融機関等の対話の促進 ● 取組に関する成果の説明責任の履行 ● 開示している企業に対する理解の促進、評価の向上、優位な資金調達 等
利活用者等との関係向上	<ul style="list-style-type: none"> ● テナントや就業者等の利活用者からの理解の促進、認知度の向上 ● 新規テナント等の顧客の獲得、差別化の促進 等
地域全体への周知	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域社会や地域住民、来訪者を含む広く地域全体の理解の促進、認知度向上
社内の理解・認知向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 経営層を含む社内の理解・コミュニケーションの促進 ● 他社と比較した際の自社の取組レベルやもたらしたインパクトに関する理解の促進 ● 各部門の連携強化 等

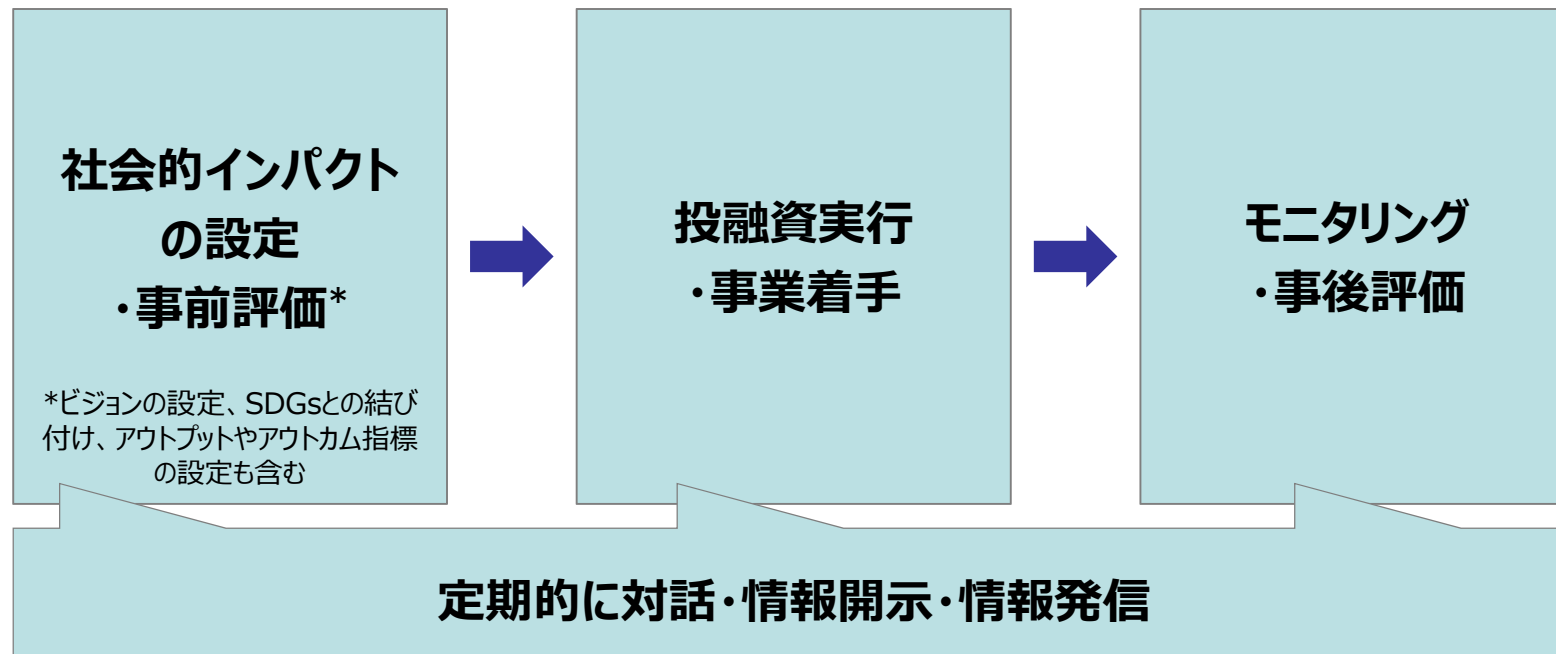
第3章-1-1 社会的インパクトとは②

- 取組をインパクトと紐づけて整理する際は、
 - ・ 受益者にもたらされる便益や変化である「アウトカム」
 - ・ 変化・効果を生み出すためにアクティビティの主体者により直接もたらされた実績である「アウトプット」
 も併せて検討すると、アクティビティ（取組）とインパクト（取組の結果として生じた最終的な変化・効果）の因果関係が整理しやすくなる。
- 本ガイドスでは、アクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトとその因果関係等を矢印で整理したロジックモデルの例を提供する。併せて、アクティビティの測定に係る指標例（アウトプット・アウトカム）を整理する。

アクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトとその関係



- 社会的インパクト不動産の実践に当たっては、まずはどのような社会課題の解決に向けてポジティブなインパクトを創出したいのかの意図をもってインパクトを設定することが重要である。
- 社会的インパクトの設定と事前評価時において、項目や指標を設定し、事業や投融資の実施中はモニタリング・事後評価を行う。
- 各ステップの中で、企業等は、資金対話と事業対話、及び情報開示を定期的に行う。投資家・金融機関等は、資金対話、および企業等から提供された情報に基づいた情報開示を行う。
- 取組と、取組が貢献するインパクトのみを整理し、アクティビティとインパクトのみを開示する場合は、状況把握や情報発信を行う。
- なお、社会的インパクトは事業やアクティビティの開始時のみならず、リファイナンス時や投融資中も設定可能である。
- 本ガイダンスでは、社会的インパクトの設定の参考となるようロジックモデル例を提供している。



* 投融資・事業の開始前又は当該項目に関する開示開始前、アクティビティ開始前等に行う。

出所：ESG金融ハイレベル・パネル ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース「インパクトファイナンスの基本的考え方」を参考に事務局にて作成

第3章-1-2 社会的インパクトの設定①（設定・事前評価項目）

- 社会的インパクトの設定・事前評価に当たっては、取組状況や目的に応じて、各々項目や内容を選択する。

負担なく取り組める

創出されるインパクトが理解しやすくなる

項目	①アクティビティ・インパクト	②アクティビティ・アウトプット・インパクト	③アクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクト	④ロジックモデル (③に加えて、各項目の因果関係を矢印等で整理したもの)
内容	<ul style="list-style-type: none"> 取組と取組が貢献するインパクト（社会課題）を整理 SDGsに紐づけ、企業のマテリアリティとの関連性を強調するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> 取組とそのアウトプット、取組が貢献するインパクト（社会課題）を整理 アウトプットとして取組が把握できる指標を設定するケースもある 目標値を事前に設定するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> アウトプット、アウトカム、インパクトをそれぞれ設定 アウトプットやアウトカムの内容を把握できる指標や開示内容（取組概要）を設定 目標値を事前に設定するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> アウトプット、アウトカム、インパクト及びこれらの因果関係を体系的に整理して示す アウトプット及びアウトカムの内容が把握できる指標や開示内容（取組概要）を設定 目標値を事前に設定するケースもある
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題解決に資する取組を実施していることをPRできる 負担なく取り組める 	<ul style="list-style-type: none"> 評価指標を設定することで、取組の実績が客観的に把握しやすくなる 	<ul style="list-style-type: none"> アウトカムを設定することで、受益者への効果が客観的に把握しやすい インパクトを設定することで、社会全体への効果が理解しやすくなる 	<ul style="list-style-type: none"> 体系的に整理することで、受益者及び社会全体への効果発現の道筋や実現可能性について理解しやすくなる
事例	<ul style="list-style-type: none"> 株式会社三好不動産 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都住宅供給公社 	<ul style="list-style-type: none"> 東京建物株式会社 東急不動産ホールディングス株式会社 株式会社横浜国際平和会議場 King's Cross Central Limited Partnership 	<ul style="list-style-type: none"> Rennovater株式会社 株式会社アドレス ミュージックセキュリティーズ株式会社

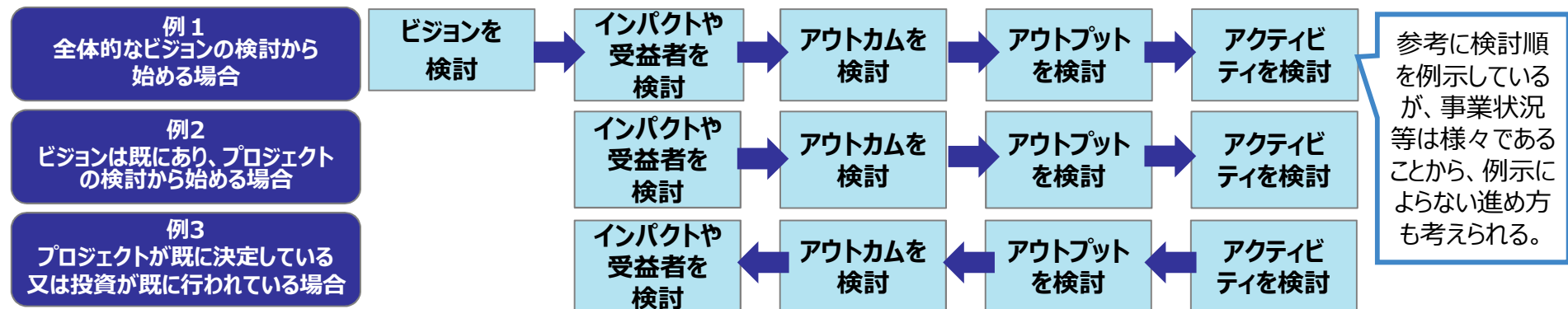
※事例は本ガイダンス第3章第1部4(3),参考資料2にて掲載

- 社会的インパクトの設定・事前評価の手順例は以下のとおりである。バックカスティングの考え方をを用いて、ビジョンを踏まえたうえで、アウトプット・アウトカム・インパクトを整理しながら検討すると、体系的に検討することができる。
- アウトプット・アウトカムについては、内容を把握できる指標や開示内容（取組概要）を設定する。その際、目標値を事前に設定するケースもある。

社会的インパクトの設定・事前評価の手順例

ビジョンを検討	● SDGs等も参考にして、所有・管理する不動産や事業を踏まえて、 自ら解決に貢献できる社会課題等 を検討し、ファンドやプロジェクト等のビジョンとしてまとめる。
インパクトや受益者を検討	● ビジョン等を踏まえて、 不動産や事業を通じて「誰の、どんな問題を解決したいのか」 を考え、 インパクト（実現したい状況）と受益者 を考える。その際、地域のまちづくりビジョン等も参考とすることも考えられる。
アウトカムを検討	● 「 受益者に対するインパクトの創出に貢献するためには何が必要か 」を考え、 受益者にもたらされる便益や変化（アウトカム） を検討する。想定している事業に紐づきやすいアウトカムに限らず、受益者にとって望ましいアウトカムを網羅的に検討する。
アウトプットを検討	● 「 アウトカムを創出するためにはどのような状態を目指すべきか 」を検討する。（アクティビティ（取組）の直接的効果に該当する）
アクティビティを検討	● アウトプットを創出するために、 アクティビティ（取組）の主体者が「どんなサービスを」「どう提供するか」 を考え、 アクティビティ（取組）はどうあるべきか を検討する。

ネガティブインパクトを検討



※ネガティブインパクトの説明はP 41に掲載。 ※設定項目①②の進め方は、ガイドンス第3章第1部2（3）にて掲載。

第3章-1-3 モニタリング・事後評価


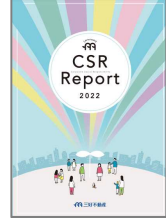
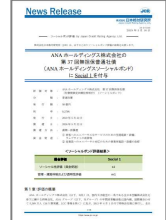

モニタリング・事後評価

- アクティビティやアウトカム、インパクト（ネガティブインパクト含む）に関するモニタリングや事後評価を行うことが望ましい。モニタリングにより把握した内容も踏まえ、企業等と投資家・金融機関等において対話を行い、発現するインパクトをより良いものにしていくことが重要である。
- モニタリングにおいては、設定した指標に対して目標を設定し、目標に対する達成度を測ることで、インパクトの実現確度を高めることも可能である。

第3章-1-4 社会的インパクトの開示①

- 事前評価や事後評価の結果は、サステナビリティ報告書や統合報告書のほか、SDGsブックやウェブサイト等に掲載し、公表されている。また、ソーシャルボンド等の投融資に関する取組に対応して作成される資料（第三者意見書や報告書）においても開示されている。

社会的インパクトの主な開示媒体とその内容の例

<p>(a)サステナビリティ報告書・統合報告書</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 企業が自社のサステナビリティに関する取組についてサステナビリティ報告書や統合報告書にまとめ、ウェブサイト等で一般に公開する。 ● サステナビリティ報告書は、多様なステークホルダーへ向けて企業の社会的な取組をまとめたものである。統合報告書は、主に株主や投資家へ向けて企業の財務情報に加え、非財務情報をまとめて経営戦略等を提示するものである。 ● これらの報告書作成においては、GRIスタンダード等のESG情報開示の枠組みが広く活用されている。 ● また、具体的な取組事例を紹介のほか、自社のサステナビリティに関する取組目標をKPIとして設定し、その進捗を掲載しているケースがある。 	
<p>(b)SDGsブック等・ウェブサイト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● サステナビリティ報告書や統合報告書を発行していない等の場合においても、SDGsブック、CSR報告書、パンフレット、会社案内、プレスリリース等の開示物やウェブサイトにて、企業が自社のサステナビリティに関する取組や目標を公表しているケースがある。 ● 例えば、CSR報告書はCSR（社会的責任）の考えに基づいた企業の環境課題や社会課題への対応方針や取組をまとめている。 	
<p>(c)ソーシャルボンド等の第三者意見書</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 各種ボンド募集時・融資時に、格付機関が企業の活動や事業を対象にガイドライン等に沿ったボンドであることを確認した旨の第三者意見書を作成し、企業がウェブサイト等で開示する。 	
<p>(d)ソーシャルボンド等の報告書・ウェブサイト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 資金調達開始後、定期的に評価指標の達成状況や事業状況等について、企業が自社の報告書やウェブサイトで公表する。 ● 例えば、ソーシャルボンドでは、社会的成果として、企業がIR資料等において事業の取組状況、募集時に設定した評価手法（KPIやアウトプット・アウトカム・インパクト）の達成状況等を開示する。 	

第3章-1-4 社会的インパクトの開示②（不動産分野）

- 不動産分野における社会的インパクトの開示は、下表の通り整理することができる。

実施主体	コーポレート			プロジェクト
	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産保有・活用企業 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産ファンド (リート・ 私募ファンド) 	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクト主体
開示媒体	<ul style="list-style-type: none"> 企業のサステナビリティの取組に関する開示資料 (サステナビリティ報告書・統合報告書(a)、SDGsブック等・ウェブサイト(b)) サステナビリティに寄与する事業への資金調達用の開示資料 (ソーシャルボンド等の第三者意見書(c)、ソーシャルボンド等の報告書・ウェブサイト等(d)) 等 			<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティに寄与する事業への資金調達時の資料 (ソーシャルボンド等の第三者意見書(c)、ソーシャルボンド等の報告書・ウェブサイト等(d)) 等
対象の不動産	<ul style="list-style-type: none"> 不動産事業の不動産 (収益不動産) 	<ul style="list-style-type: none"> 自社事業用の保有・活用不動産 	<ul style="list-style-type: none"> ファンドに組み入れた不動産 (収益不動産) 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産プロジェクトの不動産
上記の具体例	<ul style="list-style-type: none"> 開発・整備や運営管理(改修含む)している賃貸オフィスビル 	<ul style="list-style-type: none"> 自社の物販・サービス事業で活用している商業施設 自社活用しているビル 	<ul style="list-style-type: none"> 運営管理(改修含む)している賃貸オフィスビル 	<ul style="list-style-type: none"> 自社が活用している商業施設や業務施設 改修が計画されている空き家
開示例	<ul style="list-style-type: none"> 東急不動産ホールディングス株式会社 (統合報告書(a)) 株式会社三好不動産 (CSRレポート(b)) 東京建物株式会社 (サステナビリティレポート(d)) 	<ul style="list-style-type: none"> 三菱倉庫株式会社 (統合報告書(a)) イオンモール株式会社 (ウェブサイト(d)) 株式会社アドレス(インパクトレポート(d)) 	<ul style="list-style-type: none"> オリックス不動産投資法人 (ESGLレポート(a)) 	<ul style="list-style-type: none"> ANAホールディングス株式会社 (第三者意見書(c)、ウェブサイト(d))

※事例は本ガイダンス第3章第1部4(3)にて掲載

第3章-1-5 留意事項①

全体

- 第1章3で述べたとおり、**資金対話や事業対話を含め、多様な関係者との対話を通じて、より良いものにすることが重要**である。また、社会的インパクトの設定時のみならず、資金対話や事業対話において取組状況や実績等について情報提供し、今後の取組や進め方等について深めることが重要である。
- 社会的インパクトや指標の設定、取組状況や実績等の開示に当たっては、設定経緯や目的等を含む **一連のストーリーとして示すことが重要**である。
- 新たなアクティビティのみならず、**既に取り組んでいるものも対象**（継続することを前提）とすることができる。また新築の不動産のみならず、既存の不動産も対象となる。
- 事前評価と事後評価は、一義的には企業等自身が実施するものであるが、さらに第三者機関等の支援や評価を受けることにより、その客観性が高まる。（例：客観性を担保する目的で、目標設定や達成度の測定において第三者機関等の支援を受ける）

アウトカム、インパクトの設定

- アウトカムやインパクトそのものの評価だけに捕らわれず、**社会課題に対応した不動産に関するアクティビティからアウトカム・インパクトへのつながり等も念頭において検討する**。
- 1つのアクティビティが**複数のインパクトに貢献することも考慮して、検討する**。さらにインパクトが本ガイドンスで示している社会的インパクトのみならず、**環境に関するインパクトに貢献する場合もある**。（例：保育園整備は「子育て支援」に加え、「多様な働き方を実現する職場・住環境の整備」にも貢献）
- アクティビティにより創出される**アウトカムやインパクトが、利活用者や地域の課題・ニーズと沿ったものであるかを確認する**。

アウトカム、インパクトの指標の設定

- **可能な場合には、定量的な指標**が用いられ、その算定方法や前提条件とともに示されることが望ましい。定量化が難しい場合等には、**定性的な表現も用いて説明**することが望ましい。
- **1つのアクティビティが社会・環境の両方にインパクトを有する場合もある**ことから、その場合は社会的インパクトに関する指標のみならず、**環境へのインパクトに関する指標についても設定することが可能**である。
- **継続的に効果をモニタリングできる指標**であると望ましい。自社で管理することが難しい場合、**統計データ等を用いて推計した値**を指標として活用しても良い。

第3章-1-5 留意事項②

アクティビティの検討

- 社会的インパクト創出の意図をもって、アクティビティの検討を行う。
- 不動産の置かれた条件（地域性・用途・独自性）や事業期間が長期にわたることを踏まえて、検討を行う。複数の不動産が共通する課題については連携すること、独自性も踏まえて当該不動産独自のユニークな貢献を行うこと等も推奨される。

ネガティブインパクトの配慮

- 社会的インパクト創出を目的とした不動産の取組において、環境・社会への悪影響（ネガティブインパクト）をもたらす可能性があるかを判断し、ネガティブインパクトが特定された場合は回避・低減のための検討が必要である。

【想定するネガティブインパクト（例）】

- **オーバーツーリズム**
観光活動に関連する不動産の整備により過度に観光が促進され、観光地やその観光地に暮らす住民の生活の質、訪れる旅行者の体験の質に、ネガティブな影響が及ぶ可能性もある。
- **環境破壊**
建物の建設時の影響調査や、利活用者（居住者・テナント等を含む）への環境配慮意識の浸透等が不十分である場合、土壌汚染や水質汚濁、生態系へのダメージ等が引き起こされる可能性もある。
- **地域経済や地域住民への悪影響**
建物の建て替えや地域の再整備により、エリアが高級化・上位化することで、地元の中小企業や店舗の利活用者数や売上の減少や事業以前からの住民の退去等が発生する、また地方都市における大型利便施設の整備により地元の中小企業や店舗等の利活用者数や売上が減少する等、地域経済や地域住民に対して悪影響が及ぶ可能性もある。
- **労働者への悪影響***
建物の整備や資材の製造等に関わる労働者の労働環境を整備する方針や管理体制、事故発生時の是正措置等が不十分である場合、労働者の心身の健康が脅かされる可能性もある。

* 個別不動産そのものではなく、事業会社のコーポレート機能全体の管理体制によってネガティブインパクトが発現するケースもある。

はじめに ガイダンス策定の目的

第1章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

第2章 不動産分野の社会課題

第3章第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示

第3章第2部 ロジックモデル例

第3章-2-1 ロジックモデル例の活用①（整理方針と活用上の留意事項）

- 本ガイドスでは社会的インパクトの設定・評価・開示の参考となるよう、ロジックモデル例(次ページ参照)を提供する。併せて、アクティビティの測定に係る指標例（アウトプット・アウトカム）を整理している。
- 不動産は個別性が高いことから、企業や投資家・金融機関等が社会的インパクトの設定・事前評価に当たり、ロジックモデル例を活用する際は、以下の事項に留意することが必要である。

ロジックモデル例の整理方針（概要）

評価対象

主としてESG投融資時に不動産に対して行う評価であることから、**不動産（ハード）と不動産の機能に関連する活動（ソフト）**を評価対象とする。

アウトプット

建物性能等、**法令に規定があるアクティビティ**に関するアウトプットの内容は、**原則として法令の規定を上回る取組**とする。一方**原則外もあることを留意**されたい。
 （原則外の一例：既存建物の耐震改修は現行法令を満たす取組とする）

アウトカム

アウトカムは、アウトカムの開示を始めたばかり者にとっても比較的把握しやすい**直接的なアウトカムと、インパクトの発現を示す間接的なアウトカムの2段階**で作成する。

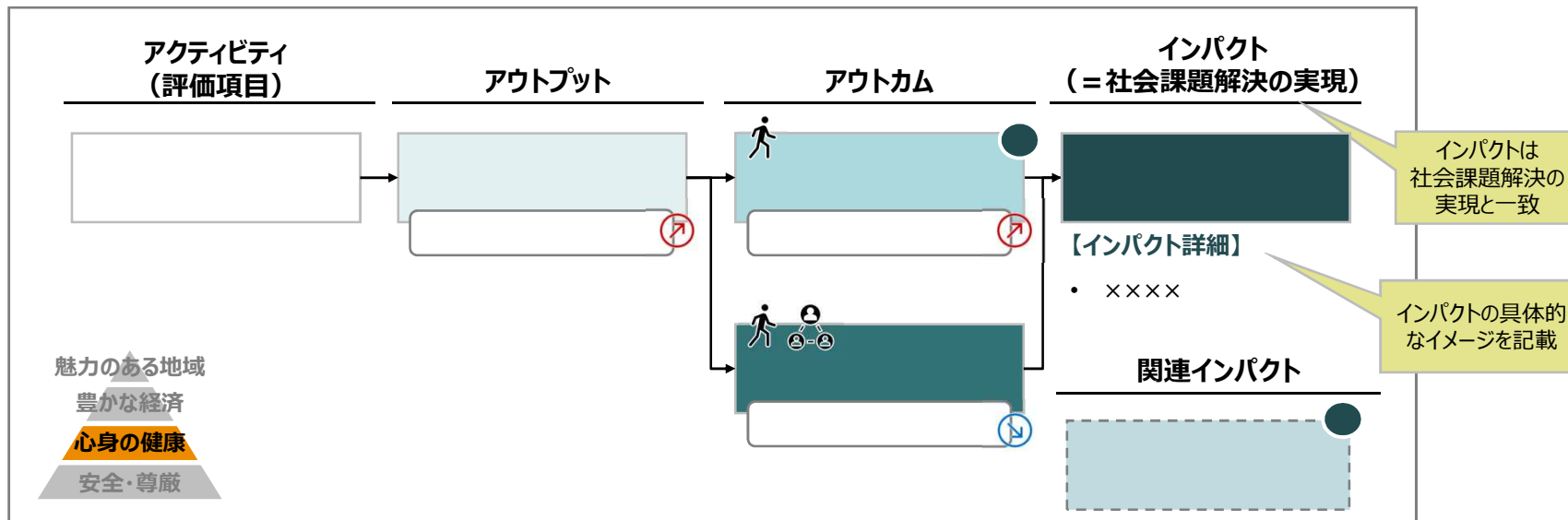
アウトプット・アウトカムの指標

- ・アクティビティの実施により**社会的なインパクト（ポジティブインパクトの増大、ネガティブインパクトの減少*）**を測る**指標例**を作成する。
 *状況に応じて維持や減少率/増加率の縮小等を目指すことも可能である。
- ・アクティビティの内容に鑑みて定量的な指標ではなく、**定性的な指標が望ましい場合、定性的な指標の例**を作成する。

ロジックモデル例の活用時の留意事項

- **ロジックモデル例は、リストとして例示**したものであり、評価指標設定等において参考として活用されたい。なお、項目に関しての重み付けは行っていない。
- ロジックモデル例では、幅広い分野を対象としたインパクトやアクティビティ、複数のアウトプット等を記載しているが、**すべてに対応すべきであるという趣旨ではない。**
- 不動産は個別性があるため、不動産の特性等に応じて適切なアクティビティの選択や独自のアクティビティの追加等**取組主体によってカスタマイズが可能**である。
- アウトカムは、アウトカムの設定を始める者の取組状況に応じて、①取り組みやすい評価指標をピックアップして活用すること、②アウトカムの設定・開示をした者向けのより望ましい評価指標設定の参考とすることが可能である。

ロジックモデル例の凡例



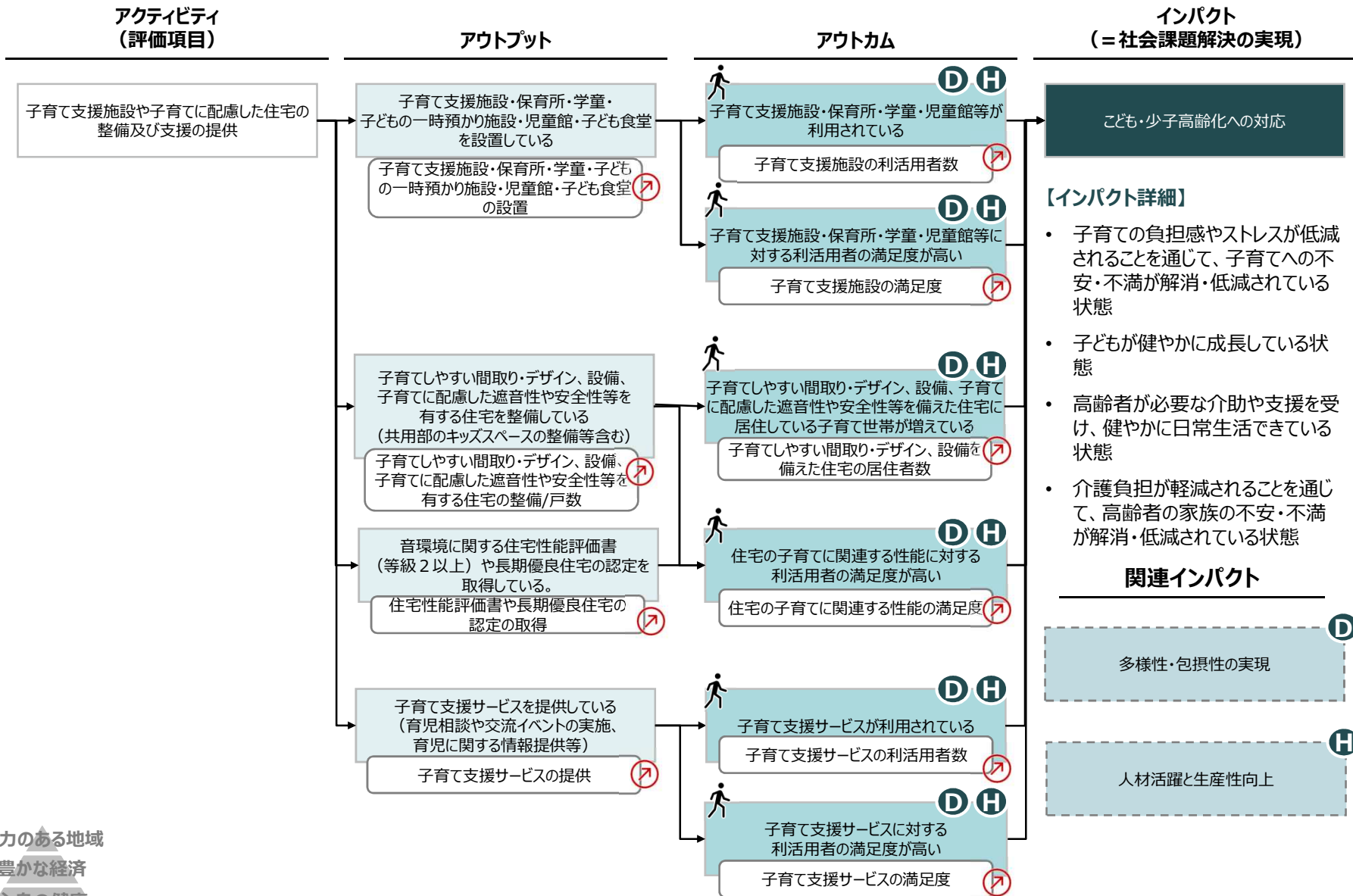
オブジェクト	アウトカムの受益者	指標の目指すべき方向性*
: アクティビティ (評価項目)	: 利活用者	: 増加
: アウトプット	: 地域社会・地域住民	: 減少
: アウトカム (アウトプットの直接効果によるもの)	: 不動産整備やその資材調達に関わる労働者	*ロジックモデル上では目指すべき方向性として増加・減少を示すが、実際は状況に応じて維持や減少率/増加率の縮小等を目標とすることも考えられる
: アウトカム (アウトプットの間接効果によるもの)	受益者は3つのカテゴリに整理しアイコンで表現	
: インパクト (= 社会課題解決の実現)		関連インパクト
: 関連インパクト		: 関連する他インパクト (A~N) との紐づけを示す
: 指標		

アウトカムは内容に応じて、背景色を区別

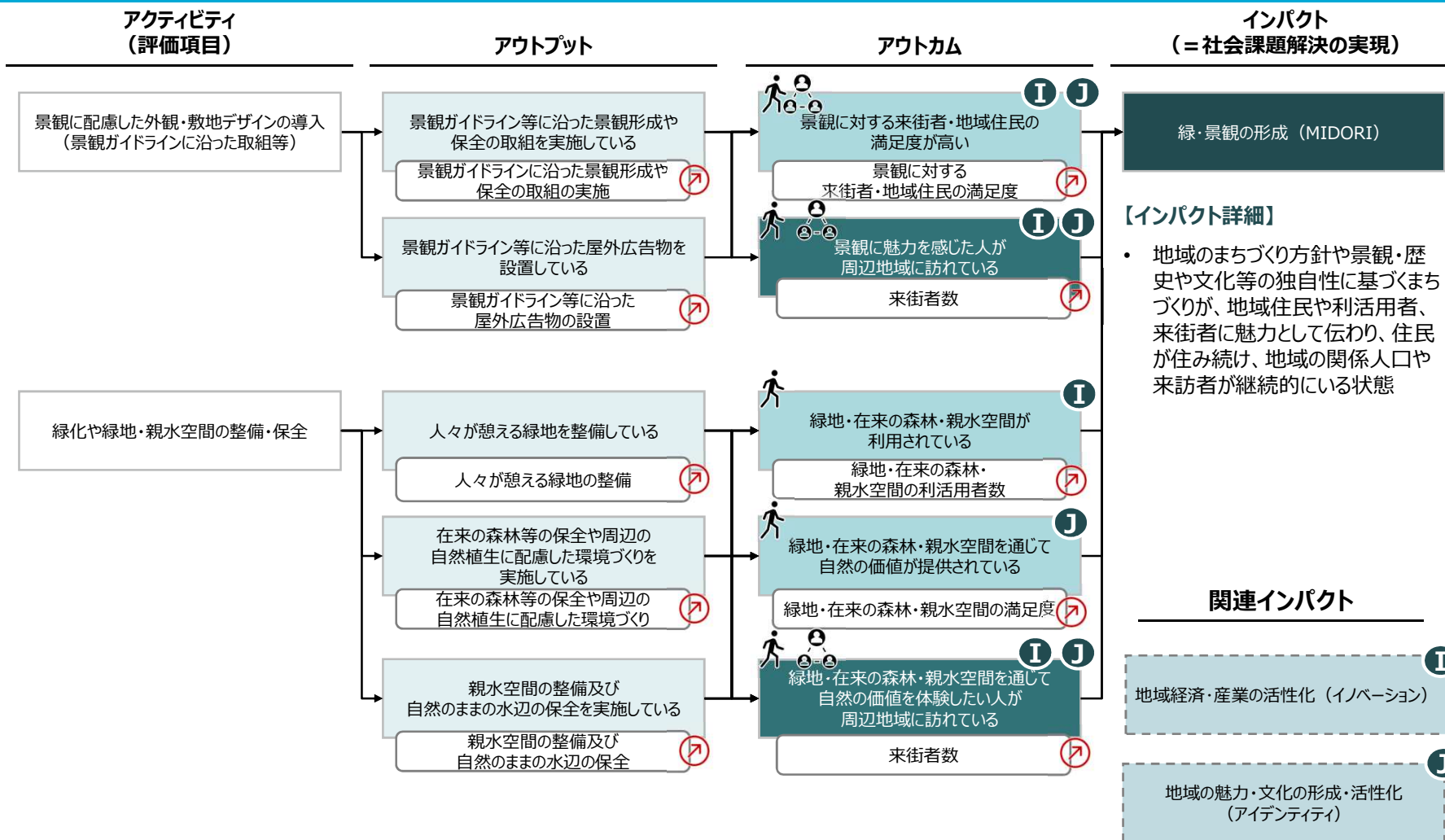
一般的に考えられる指標の目指すべき方向性をアイコンで表現

関連するインパクトが複数ある場合に記載

第3章-2-2 ロジックモデル例①（子育て支援）



第3章-2-2 ロジックモデル例②（魅力ある景観の形成）



魅力のある地域

豊かな経済

心身の健康

安全・尊厳

(参考) 評価事例①ーアウトプット・アウトカムの設定内容

ー東急不動産ホールディングス株式会社ー

● サステナビリティボンドの発行に当たり策定したファイナンス・フレームワークにおいて、アウトプットは取組概要、アウトカムは3プロジェクトの整備状況や利用状況を設定し、インパクトは対象プロジェクトすべてに係る内容を定性的に記載している。

<アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容>

ハイライト：特徴的な指標

対象プロジェクト(抜粋)	アウトプット	アウトカム	インパクト
会員制シェアオフィス事業 「Business-Airport」	<ul style="list-style-type: none"> 施設の概要 付帯サービス(福利厚生サービス、健康プログラム、創業助成サービス等)の概要 入居者間の交流イベントの開催概要 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都インキュベーション施設認定取得数 	社会課題解決を通じた新しいライフスタイルの創造 <ul style="list-style-type: none"> 不動産の価値向上、安定した社会インフラの構築を通じた活気あふれる街づくりへの貢献 住まいを起点としたライフスタイル提案型街づくりやエリアマネジメント、コミュニティ形成の推進 地域雇用や観光需要の創出を通じた地域経済への貢献 木密地域の解消、災害に強い都市機能の拡充 健康経営の推進、健康社会の実現 IoTを活用したスマートシティ、スマートオフィスなどによるデジタル社会の実現 自然環境の保全、環境負荷の低減 ユニバーサルデザインによるすべての人に優しい街づくりの推進 (ソーシャルインクルージョン)
スタートアップ支援・共創事業	<ul style="list-style-type: none"> 施設の概要 入居者間の交流イベントの開催概要 	<ul style="list-style-type: none"> 開催されたイベント回数の推移 	
シニア住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> 建物、施設の概要 入居者の状況概要 オペレーションの概要 	<ul style="list-style-type: none"> 提供された居室数の推移 	

開示 開示有無：開示あり 開示媒体：ウェブサイト・サステナビリティボンドレポート資料 開示頻度：年次

取組概要 東急不動産ホールディングス株式会社は上記3プロジェクトに「東京ポートシティ竹芝」及び「九段会館テラス」を加えた5プロジェクトを対象にサステナビリティボンドを発行している。

対象プロジェクト概要①：会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」

- 「Business-Airport」は東急不動産が提供するシェアオフィス事業。
- 2020年9月に開業した東京ポートシティ竹芝内の「ビジネスエアポート竹芝」(右記画像)を含め、渋谷、恵比寿、丸の内等20店舗に展開されている。



浜松町駅 徒歩4分 / 竹芝駅 直結

対象プロジェクト概要②：スタートアップ支援・共創事業

- スタートアップ向け共創施設は、「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」や「GUILD」(右記画像)等のブランドで、現在広域渋谷圏に展開している。



ベンチャーキャピタルや起業家と協業する。

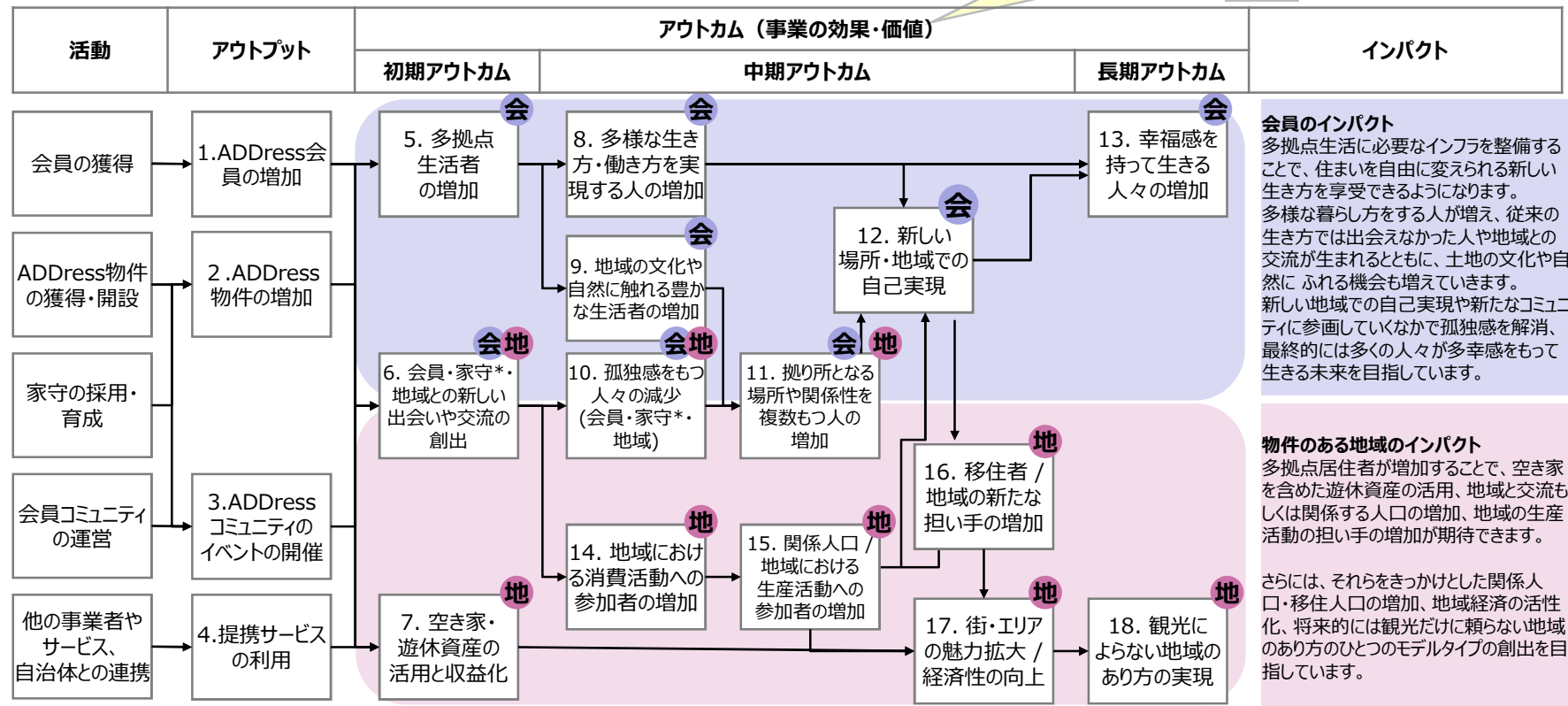
出所：東急不動産ホールディングス株式会社「東急不動産 HD 第2回利払繰延条項社債・期限前償還条項付 無担保社債(劣後特約付) (サステナビリティボンド) 2020年度レポート結果」、Business-Airport HP-拠点一覧、東急不動産HP-The New Work Style 東急不動産が提案する新しい働き方、JCR サステナビリティボンド評価 (東急不動産ホールディングス株式会社) より事務局作成

－株式会社アドレス－

- インパクト投資において、アウトプット・アウトカム・インパクトからなるロジックモデルを作成したうえで、アウトプット、アウトカムと連携した評価指標（次ページ及び次々ページ）を設定している。
- アウトカムは時系列で識別し、受益者は対象プロジェクトであるADDRESS（日本全国に展開する定額制の多拠点生活サービス）の「会員」と「物件のある地域（家守*・物件オーナー・自治体）」としている。

<ロジックモデル（アウトプット・アウトカム・インパクト）>

アウトカムは時系列で識別 受益者 会：会員 地：地域



開示 開示有無：開示あり 開示媒体：インパクトレポート 開示頻度：年次

取組概要 一般財団法人社会変革推進財団(SIIF)のインパクト投資事例の1つ。株式会社アドレスの事業であるADDRESS（日本全国に展開する住居のシェアを含めた定額制の多拠点生活サービス）は、株式会社アドレス、投資家であるSIIF、立命館ソーシャルインパクトファンド(RSIF)の三者協同で実施している。

* 家守とは各物件での生活をサポートする地域のコミュニティ・マネジャーを指す 出所：株式会社アドレス「2020-21インパクトレポート」より事務局作成

(参考) 評価事例③ー評価指標の検討方法と設定内容

ーミュージックセキュリティーズ株式会社 (1/2) ー

- ミュージックセキュリティーズ株式会社が組成を支援している「社会的リターン指標設定ファンド」において、ファンドの対象プロジェクトの社会的インパクト*を可視化する「社会的リターン」の指標を設定し、達成状況の報告を行う。
- 社会的リターンを「当該事業活動の結果、SDGs達成までのギャップをどれだけ埋めることができたかを具体的に数値で示したものである」と定義。社会的インパクトを巻き起こすためのステップとして、対象プロジェクトを行う事業者の具体的な貢献を示す。
- 社会的リターン指標は、ミュージックセキュリティーズ株式会社において事業者と議論しながら下記のステップで検討している。

<社会的リターン指標の検討の流れ>

①事業者ヒアリング

- 社会的リターン指標設定に向けて、本ファンド・事業を通じて実現したい「社会的リターン」のあり方についてファンド組成を検討している事業者とディスカッションする

<討議テーマ例>

本ファンドを通じてどんな未来を目指す？
その実現のために必要な成果とは？
どうやってその成果を達成するのか？

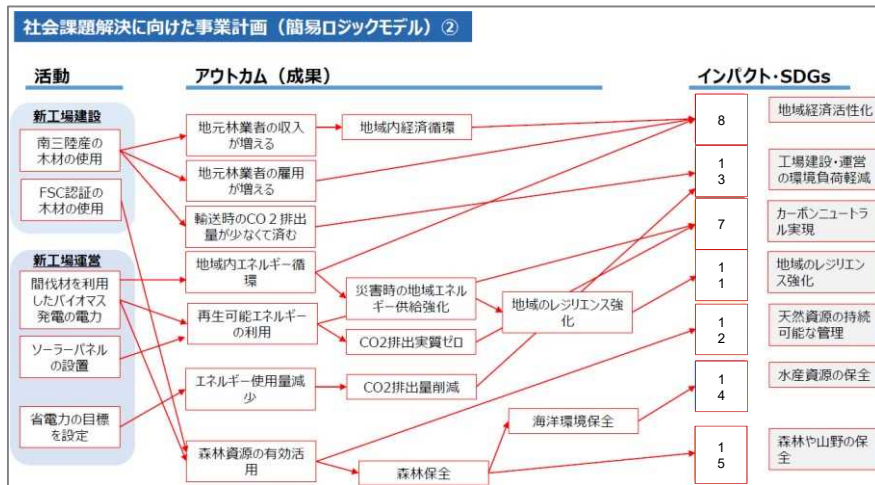
②事業分析とロジックモデル作成

- ①のヒアリング等をもとに、事業の前提となる問題意識、事業者の目指す姿、解決したい社会課題を整理する
- その後、社会課題解決のため事業者がどのようなロジックで事業計画を策定したか整理する (左下図参照)

③社会的リターン指標の設定

- ②のロジックモデルで挙げた「アウトカム(成果)」に基づき、指標の候補を検討する (右下図参照)
- その後、具体的な計測方法、計測対象、具体的な数値目標を設定する

②ロジックモデル例



③のアウトカム (成果) に基づく指標の検討例

	SDGs	事業が目指す成果	指標	速報値の報告	年次報告
1	8	【新工場建設による地域貢献】 地元林業者の収入増加	新工場建設時における南三陸の木材購入金額	無	有※
2	8, 11, 13, 15	【新工場建設の環境負荷軽減】 ・森林資源の有効活用 ・森林保全への貢献	新工場建設時に使用した木材のうちFSC認証木材の量	無	有※
3	7, 8, 11, 13	・地域内でのエネルギー循環 ・再生可能エネルギー利用による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場で使用する電力に占める、「地域の間伐材を利用したバイオマス発電」「自社工場のソーラーパネルによる太陽光発電」の割合90%以上	有 (半期)	有
4	13	省電力化による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場の省電力化	有 (半期)	有
5	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメの100%が国際自然保護連合の「保全状況の評価リスト」上、低リスクの種であること	無	有
6	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメのうち気仙沼産が占める割合90%以上	無	有
7	8	サメの富付価値化による地域産業への貢献	フビレ以外の部位の加工量	有 (半期)	有

*ミュージックセキュリティーズ株式会社は、社会的インパクトを「短期・長期の変化を含め当該事業や活動の結果として生じた社会的・環境的なアウトカム」と定義

出所：小松真実委員提供資料より事務局作成

(参考) 評価事例③-評価指標の検討方法と設定内容

-ミュージックセキュリティーズ株式会社 (2/2) -

- 「社会的リターン指標設定ファンド」の組成事例として、株式会社石渡商店における地域資源を活用する新事業（新工場建設含む）に関する取組が挙げられる。

開示 開示有無：未開示（未発行のため） 開示媒体：出資者専用のウェブサイト 開示頻度：年次

取組概要 宮城県気仙沼市でフカヒレ加工商品の製造販売を行う株式会社石渡商店では新事業の実施に向けて「社会的リターン指標設定ファンド」を組成することとしており、ミュージックセキュリティーズ株式会社がこれを支援している。

対象プロジェクト概要：サメを余すことなく使うペットフード事業

- 株式会社石渡商店は、「サメの全体利用」及び「地域の資源を活用して経済の循環をつくる」という2つの軸でペットフード事業に挑戦する。
- 株式会社石渡商店が本事業で建設する予定のペットフード生産工場は木造で、気仙沼市の隣の南三陸町産のFSC認証木材を使用する。
- 本ファンドにおける社会的リターン指標は右図を参照。



▲フカヒレの加工の様子

SDGs

	社会課題	事業が目指す成果	指標	速報値の報告	年次報告
1	8	【新工場建設による地域貢献】 地元林業者の収入増加	新工場建設時における南三陸の木材購入金額	無	有※
2	8, 11, 13, 15	【新工場建設の環境負荷軽減】 ・森林資源の有効活用 ・森林保全への貢献	新工場建設時に使用した木材のうちFSC認証木材の量	無	有※
3	7, 8, 11, 13	・地域内でのエネルギー循環 ・再生可能エネルギー利用による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場で使用する電力に占める、「地域の間伐材を利用したバイオマス発電」「自社工場のソーラーパネルによる太陽光発電」の割合90%以上	有 (半期)	有
4	13	省電力化による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場の省電力化	有 (半期)	有
5	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメの100%が国際自然保護連合の「保全状況の評価リスト」上、低リスクの種であること	無	有
6	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメのうち気仙沼産が占める割合90%以上	無	有
7	8	サメの高付加価値化による地域産業への貢献	フカヒレ以外の部分の加工量	有 (半期)	有