

「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス

～評価と対話のツール～



令和5年3月

不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会

国土交通省 不動産・建設経済局不動産市場整備課

(Intentionally blank)

目次

目次

概要.....	p1
はじめに.....	p2
不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会 委員名簿.....	p5
本ガイドンスの活用方法.....	p7
第1章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方.....	p10
1 不動産の特徴と「社会的インパクト不動産」.....	p10
2 「社会的インパクト不動産」に係る課題認識.....	p13
3 「社会的インパクト不動産」に係る「2つの対話」.....	p19
4 「社会的インパクト不動産」と「行政」.....	p25
5 「社会的インパクト不動産」と「時間軸」.....	p30
第2章 不動産分野の社会課題.....	p32
1 社会課題と社会的インパクトのアクティビティについて.....	p32
2 不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等.....	p36
第3章 不動産による社会的インパクトの設定・評価等.....	p39
第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示.....	p39
1 社会的インパクトとは.....	p39
2 社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な進め方.....	p41
3 モニタリング・事後評価.....	p48
4 社会的インパクトの開示.....	p49
5 留意事項.....	p61
第2部 ロジックモデル例.....	p65
1 ロジックモデル例の活用.....	p65
2 ロジックモデル例事例集.....	p71
3 ロジックモデル例活用に関するQ&A.....	p94
まとめ.....	p95

「社会的インパクト不動産」の実践ガイドス 概要

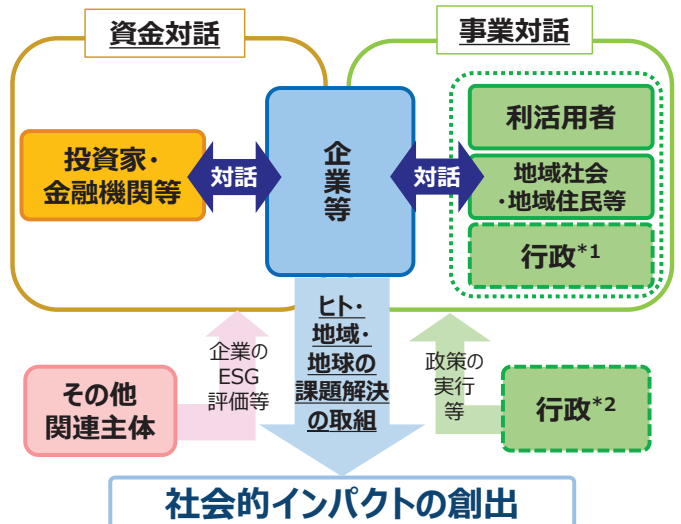
- 社会とともにある「不動産」には、企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト、地域、地球の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待されている。（このような不動産を「社会的インパクト不動産」と定義する。）
- しかしながら、不動産が社会的価値向上に資するとの認識はまだまだ一般的とはいえず、**企業等と投資家・金融機関との対話（資金対話）**と、**企業等と利活用者・地域社会等との対話（事業対話）**の2つの対話が不可欠。

「社会的インパクト不動産」のイメージ図



「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」の醸成が必要
- 関係者の目線を合わせる共通言語が必要

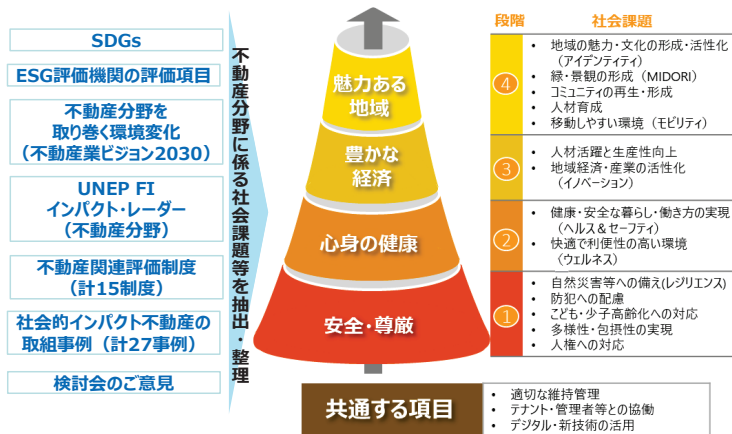


- *1 特に地域において大きな影響を与える企業等の取組では対話を実施することが望ましい
- *2 地域のビジョンを検討する場合や補助金・税制等の支援を行う場合

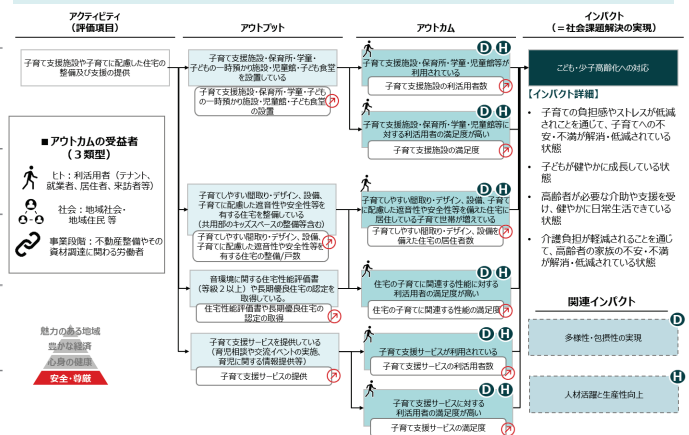
社会的インパクトの創出

- 「社会的インパクト不動産」に係る対話の「共通言語」として、本ガイドスでは、**不動産に係る社会課題・取組を整理・類型化し、「社会的インパクト」の設定・評価・開示の進め方**や「社会的インパクト」に至る因果関係を体系化した**ロジックモデル例**を提供している。

不動産に係る社会課題等（4段階・14課題・52項目）



ロジックモデル例



野村不動産株式会社の取組事例

健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オカス」

【対応する社会課題】

- ②健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）
- ②快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
- ①子ども・少子高齢化への対応

フィットネスクラブと連携して、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している。

ヤマガタデザイン株式会社の取組事例

「スイデンテラス」

【対応する社会課題】

- ④地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）
- ③地域経済・産業の活性化(イノベーション)

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・ショップ等があるホテルを整備・運営している。

株式会社アドレスの評価事例

ロジックモデル及び評価指標の設定

ロジックモデルを作成した上で、アウトプット、アウトカムと連携した評価指標を設定している。

はじめに

○ 不動産は、場所が固定的で事業期間が中長期にわたる等の特徴を有し、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もつ。我が国の非金融法人の資産約 2,523 兆円のうち、不動産は約 624 兆円と約 1/4 を占めており、これらの不動産を通じて、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（利活用者）、地域（周辺の土地や地域社会）、地球（地球環境）を巡る様々な課題解決に貢献することで、「社会的インパクト¹」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、オフィスや住宅から、物流・商業・ホテルその他のアセットに至るまで、広範な分野で様々な取組が行われてきたが、それら取組に係る考え方や姿勢、方法論は様々である。環境性能や社会課題の解決に資する不動産について、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事例も出てきているが、不動産に係る課題の幅広さに比べれば、こうした動きも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、企業等と投資家・金融機関等による「資金対話」、企業等と利活用者・地域社会・地域住民等、行政による「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注意しつつ、「資金対話」や「事業対話」等、「社会的インパクト不動産」を巡る様々な場面において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。

また、多岐にわたる不動産の社会的インパクト（取組の結果として生じた社会的効果・変化）を分かりやすく示すとともに、関係者の経験・データが一定の整理の下で蓄積されて

¹ 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。

いくこと、また、データ蓄積が企業等による「社会的インパクト不動産」に係る取組の後押し、投資家・金融機関等による不動産分野の ESG 投融資の促進につながることも期待される
ところである。

○ 本ガイダンスは企業等や投資家・金融機関等をはじめ、ESG 評価機関や格付機関等、行政等の「社会的インパクト不動産」に関わる様々な関係者により、各々の取組や不動産の置かれている状況に応じて活用されることを念頭に作成されている。ESG のうち特に社会課題(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」の設定・事前評価の進め方等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。

第 1 章では、「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方として、まず不動産の特徴と「社会的インパクト不動産」の定義を整理し、課題認識を提示、その課題への対応として先述の「資金対話」と「事業対話」の 2 つの対話の重要性や「社会的インパクト不動産」の促進に向けた「行政」への期待、役割等について整理する。

第 2 章では、国内外の動向や不動産関連評価制度、ESG 評価機関の評価内容、取組事例等を踏まえ、不動産分野に係る社会課題や社会課題解決に資するアクティビティ（評価項目）等を整理する。

第 3 章は、第 1 部で社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な進め方や設定・事前評価の手順、留意事項等を整理する。また、第 2 部においては、社会的インパクトを創出するまでのアクティビティ・アウトプット・アウトカムからなるロジックモデル例を提示し、その活用方法や留意事項、ロジックモデル例活用時に想定される疑問点を Q&A 形式で整理して掲載する。

参考資料では、1.「社会的インパクト不動産」の取組事例、2.「社会的インパクト不動産」の評価事例、3.補助金等の制度紹介、4.本ガイダンス検討を行った「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会」の概要、5.ESG 投融資に関連する動向・制度の解説、6.用語集を掲載している。実際の ESG やサステナビリティに係る取組事例や評価事例を参照したい、社会課題と不動産分野の貢献・アクティビティのつながりを整理したい等、それぞれの活用場面に応じて参照いただきたい。

○ 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

考え方が古くより各企業、各地域に浸透している。また、持続可能な成長を重視し、中長期的に安定したリターンを目指す ESG 投融資が世界的に拡大し、その資産残高は世界全体では約 35 兆ドル（2020 年）、国内では約 510 兆円（2021 年）に及び、我が国においても、ESG 投融資を通じて、課題解決につながる取組の広がりが期待されている。さらに、令和 4 年 6 月に閣議決定された「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」においては、「官も民も主体的に課題解決に取り組める社会を目指すとともに、そのための取組として、「インパクト」の測定により、社会課題を評価尺度に取り込んでいくことが必要」とされたところであり、「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。

○ 国土交通省においては、「我が国不動産への ESG 投融資の促進に向けて」（令和元年 7 月 ESG 不動産投資のあり方研究会）をとりまとめ、分野別には、E 分野の中核たる TCFD 対応について「不動産分野 TCFD 対応ガイダンス」（令和 3 年 3 月 不動産分野における ESG-TCFD 実務者 WG）を、関係者とともに策定してきた。本ガイダンスは、「社会的インパクト不動産」を後押しするこれらに続き、主に社会課題(S)に焦点を当てて策定されるものである。

不動産分野の社会的課題に対応する ESG投資促進検討会 委員名簿

本ガイダンスは、以下の委員・オブザーバー等の意見を基に策定されたものである。

1. 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 | 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 |

2. 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

3. 事務局

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

本ガイドンスの活用方法

本ガイドンスは我が国における不動産を対象としたサステナビリティ¹に関する取組や ESG 投融資について検討・実施、またこれらの取組を認証、投融資を評価する際に参考となるように作成している。以下に、活用者と活用場面に応じた参照箇所を示した。なお、投融資開始時のみならず、運用中においても活用可能である。

活用者ごとの想定される活用場面と参照箇所（下線：特に中心となる参照箇所）

投資家・金融機関等		
活用者	活用場面	参照箇所
<ul style="list-style-type: none"> ・ 機関投資家 ・ 大手金融機関 ・ 地域金融機関 ・ 個人投資家 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投融資の対象企業・対象事業を選定する ・ 投融資の対象企業・対象事業に関連する社会課題、取組や効果、評価指標を検討する ・ 投融資の対象企業へ評価指標の設定において参考となる情報を提供する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 1,3,5 ・ 第 2 章 1,2 ・ 第 3 章第 1 部 1-5、第 2 部 1-3 ・ 参考資料 1,2,3
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既に投融資を行っている企業や、これから ESG に取り組もうとしている企業と、ESG に配慮した取組推進に向け対話をする 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 1,2,3,5 ・ 第 2 章 1,2

¹ SDGs に資する取組も含む。

企業等		
活用者	活用場面	参照箇所
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大企業 ・ 中小企業 ・ まちづくり会社 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サステナビリティや SDGs に関する事業や取組の内容を検討する (賃貸や販売を目的とした不動産のみならず、自社が活用・保有する不動産も対象である) ・ 上記事業や取組に関連する社会課題、取組や効果、評価指標を検討する ・ 上記事業や取組の実績や情報開示の方法や内容を検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 1,3,5 ・ 第 2 章 1,2 ・ <u>第 3 章第 1 部 1-5、第 2 部 1-3</u> ・ <u>参考資料 1,2,3</u>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域社会や地域住民、利活用者（テナント、来訪者、就業者等）、行政との対話・協働する際の内容や方針を検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 2,3,4,5 ・ 第 2 章 1,2
<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産ファンド（リート・私募ファンド）² 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サステナビリティや SDGs に関する取組内容を検討する ・ 上記取組や効果の評価指標を設定する ・ 上記取組のモニタリング・情報開示の方法や内容を検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 2 章 1,2 ・ <u>第 3 章第 1 部 1-5、第 2 部 1-3</u> ・ <u>参考資料 1,2,3</u>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域社会や地域住民、利活用者（テナント、来訪者、就業者等）、行政との対話・協働する際の内容や方針を検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 2,3,4,5 ・ 第 2 章 1,2

² ファンドは一般的には機関投資家に位置付けられるが、本ガイドランスでは不動産ファンドやその運用会社を、不動産を運用する主体として、ESG 投資の局面では民間企業と同じ位置付けとしている。

その他関連主体		
活用者	活用場面	参照箇所
・ ESG 評価機関	・ ESG 指数を作成する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 1,2,3,5 ・ 第 2 章 1,2 ・ 第 3 章第 1 部 1-5、第 2 部 1-3 ・ 参考資料 1,2
・ 格付機関	・ ソーシャルボンド、インパクト投資、サステナビリティ・リンク・ローン等の第三者意見書を作成する	
・ 証券会社・ファンド組成支援会社	・ 運用・ファンドの評価指標設定時に参考となる情報を提供する	
・ 不動産性能評価・認証機関	・ 不動産の性能評価・認証制度の評価項目を検討する	
・ 不動産鑑定業者	・ 不動産鑑定評価を実施する	

行政		
活用者	活用場面	参照箇所
・ 行政	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間が行う事業や取組に関連する社会課題を提示する ・ 事例、補助金制度、計測可能な指標データを提供する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 4 ・ 第 2 章 1,2 ・ 第 3 章第 1 部 1-5、第 2 部 1-3 ・ 参考資料 1,2
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業等との対話に対応する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 章 2,3,4 ・ 第 2 章 1,2 ・ 参考資料 1

01 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

01

「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

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経過とともに価値が逡減する資源や課題を抱える「負資産」としてではなく、企業等が中長期にわたる適正なマネジメント（利活用や改修を含む）を通じて、①ヒト：利活用者、②地域：周辺・地域社会、③地球：地球環境における様々な課題の解決に取り組むことで、「社会的インパクト¹」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、すなわち「社会的インパクト不動産」であることが期待される。

(1) 不動産の特徴

不動産は以下のような特徴を有している。

- 企業が抱える経営資源（ヒト・モノ・カネ等）のうち、モノの大宗を占める
- 土地に固着し、人々の暮らし・生業を支える不動産に係る活動は利活用者（テナント、就業者、居住者、来訪者等）や周辺・地域、地球環境と密接な関係にある
- 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
- 事業サイクルが長期間に及び、その間、事業態様も変化する（企画・開発から管理・運営まで）（本章5において詳述）
- 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

このように、不動産は企業の経営資源であり、また人々の暮らしや生業を支える場であり、さらに金融商品としての側面も有しているという、様々な目的で活用される実物資産である。それゆえ、不動産分野の ESG に係る取組・投資が与える影響範囲は広く、以下のような効果や企業・投資家等の取組が期待される。

(2) 「社会的インパクト不動産」の意義

不動産に係る活動（管理・運営・利活用のみならず開発・整備も含まれる）は、おのずとその利活用者や周辺・地域社会、周辺の自然環境、地球環境に密接な関係を持つものである。

企業等が不動産を適切にマネジメントし、利活用者や周辺・地域社会、周辺の自然環境、地球環境の抱える様々な社会課題や環境課題の解決への積極的な貢献を図ることにより、以下のように、周辺・地域社会や地球環境、社会に対する価値創造、不動産の価値向上、企業の持続的成長が図られ、好循環が確立することが期待される。

➢ 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。

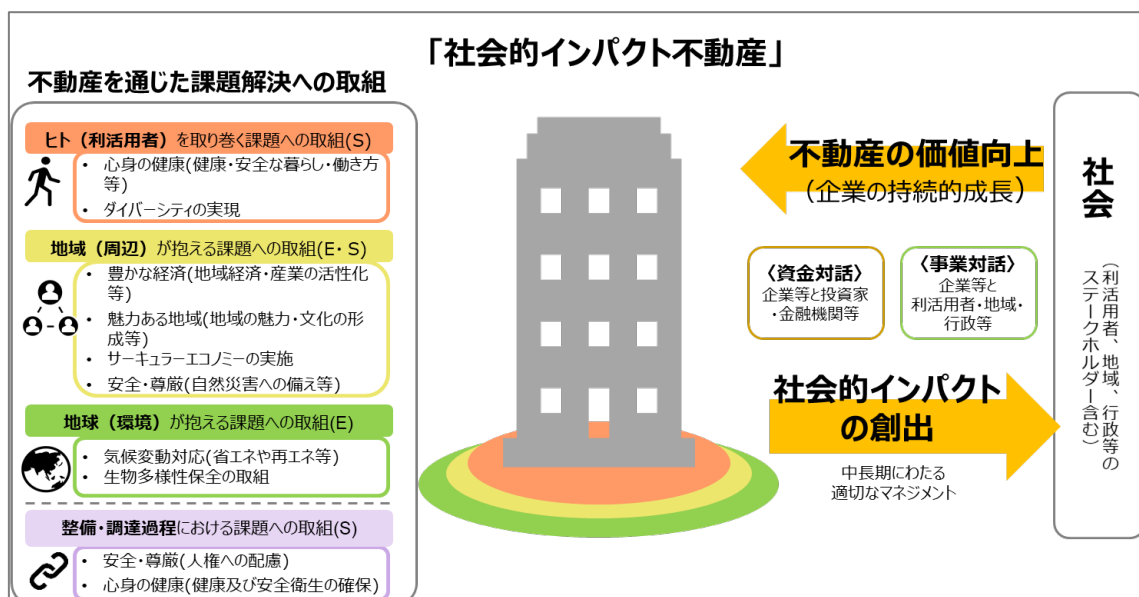
¹ 事業や活動の結果として生じた最終的な変化・効果のことをインパクトという。そのうち社会的効果を有するものを「社会的インパクト」という。

- ▶ **不動産の価値向上と企業成長の「両立」:**
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、現在及び将来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造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）」を明確にし、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。

このような不動産を「社会的インパクト不動産」と定義し、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が期待される。

また、これらの不動産を通じた課題解決への貢献は、大都市・地方、新築・既存、企業等の規模を問わずに、参考資料 1 に掲載している事例の通り、取組が行われている。これら取組は社会の価値創造を目指すものであり、大小問わず、「社会的インパクト不動産」の推進に資するものである。

図 1-1 「社会的インパクト不動産」のイメージ図



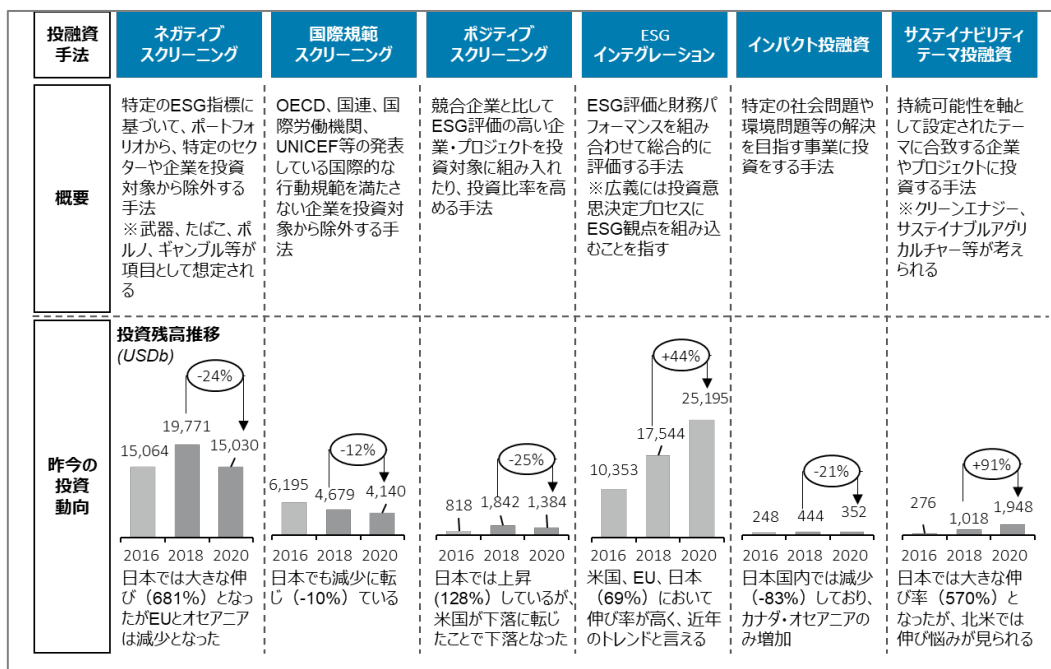
column

【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」に対応する投融資手法には、インパクト投融資のみならず、下図の ESG インテグレーションといった、より広範な手法が含まれる。この際、これらの投融資に寄付（フィランソपीによるもの含む）を組み合わせることもある。また、サステナビリティに関する積極的な取組に関する情報発信や総合的なインパクト評価を行う不動産への投資も「社会的インパクト不動産」に対応する手法の 1 つといえる。

このような投資手法を通じて、事業開始後・投融資実行後も含め、ヒト、地域、地球の課題解決に取り組むことで、社会的インパクトの創出を図る。

図 1-2 「社会的インパクト不動産」に対応した投融資手法²



出所：2018,2020 Global Sustainable Investment Review³より事務局作成

² 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。

³ 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。

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（企業等、投資家・金融機関等、利活用者・地域・行政等）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）、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。

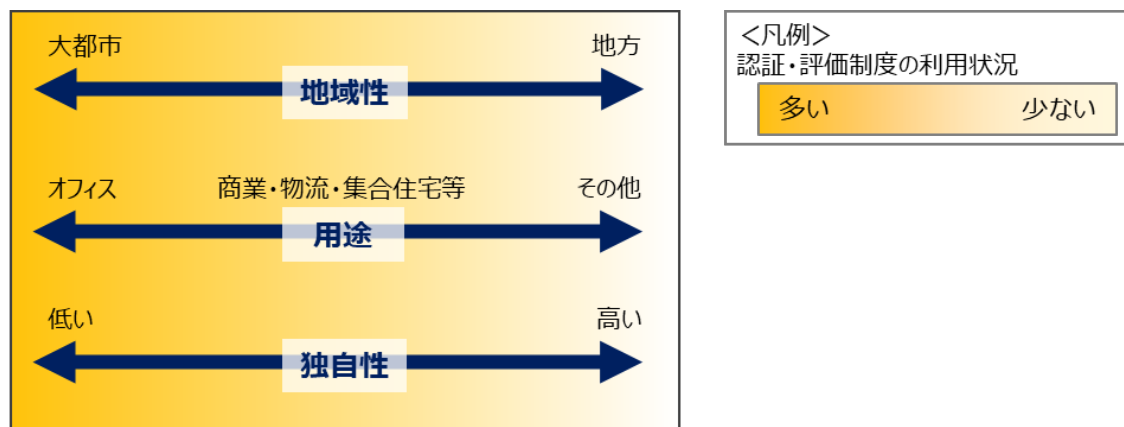
（1） 不動産に係る価値

① 認証・評価制度と不動産の価値

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おり、また、対話のツールとして活用（第3章第1部4（3）に事例掲載）するとともに、これらの取組が不動産の価値向上につながる事例も出てきている（本項（2）に詳述）。

しかしながら、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。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。

図 1-3 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）



ただし、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る等、建物や土地の認証・評価制度だけでその価値を語るのが難しいことも少なくない。

② 不動産の価値を共有する関係者間の対話の必要性

個別の不動産の価値を分かりやすく伝えるには、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ず、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ている。

このため、本ガイドスは不動産分野におけるサステナビリティに係る取組や投融資に関わる関係者間において、「共通言語」として活用できるように作成している。本ガイドスの活用により、例えば、投資家・金融機関等は、不動産が貢献できる社会課題や具体的な取組例がイメージしやすく、また企業と地域社会・地域住民、利活用者等との対話においては社会課題やこれに寄与する取組を明確化しやすくなる。さらに、評価機関等のその他関連主体が第三者意見書の発行、評価・鑑定等を行う際も、活用が可能である。

③ 地方における連携の必要性

地方においては、人口減少と高齢化が進む中、空き家、所有者不明土地への対応、地域交通の確保、地域活性化や中心市街地活性化等、様々な喫緊の課題がある。空き家や所有者不明土地の数はさらに増加が見込まれる。地域交通は長期的な利用者数の落ち込みに加え、コロナ禍が直撃している。地域活性化や中心市街地活性化についても、人口減少・流出と地域の利便性低下の悪循環が生じており、分野別の取組や自治体だけの取組では限界があること等、これらの課題は人口減少をベースに様々な要因が関係している。

このため、対話のみならず、地域活性化やまちづくり等の担い手（まちづくり会社等）、不動産保有企業、テナント、地域の事業者、行政、金融機関等といった地域の関係者が課題解決に貢献する取組実施に向けて、連携し、統合的に取組を進めていくことが極めて重要である。

実際、将来のまちの姿をまとめたビジョンを策定し、地域の幅広い関係者（地域活性化やまちづくり等の担い手（まちづくり会社等）、事業者、住民、行政、金融機関等）がビジョンに沿って取組を連鎖的に展開することで、ビジョン実現やまち・エリアの価値向上に取り組んでいる地域もある。

(2) 不動産認証制度と賃料等との相関関係

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ことを示すデータがまとめられている。現状「グリーンプレミアム」として不動産の経済的価値が評価されているが、今後は「ウェルネスプレミアム」、やがて「ソーシャルプレミアム」や「サステナビリティプレミアム」といった分野へ拡大していくことが期待される。

また、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・拡充も期待される。各認証制度と相関データは以下の通りである。

図 1-4 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⁴

物件用途	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	
	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	
物件用途	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	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスクア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
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

ウェルネスプレミアム

.....

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)

⁴ 図中 CASBEE 建築評価認証（新築）の認証件数は CASBEE 建築評価認証（新築）・（既存）・（改修）の合計数。CASBEE は 2023 年 3 月 3 日、DBJ Green Building 認証は 2022 年 3 月末現在。

図 1-5 不動産認証制度と賃料等との相関関係⁵

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)
相関について	1. 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坪当たり約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 2. 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ランクあたり、共益費込賃料が坪当たり約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】	1. 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を確認された 2. 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%）のプラスの効果を確認された 【以上 ザイマックス不動産総合研究所】	1. 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 2. 同調査において、同一ビルで認証取得前後を比較するケースでは+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】	1. 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 2. 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】	1. 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点あたり234.2円/坪の賃料上昇に相当する 【久保、林、樋山】 2. 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1262サンプルが対象。	2は出所による相関分析を実施。

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～オフィス賃貸市場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

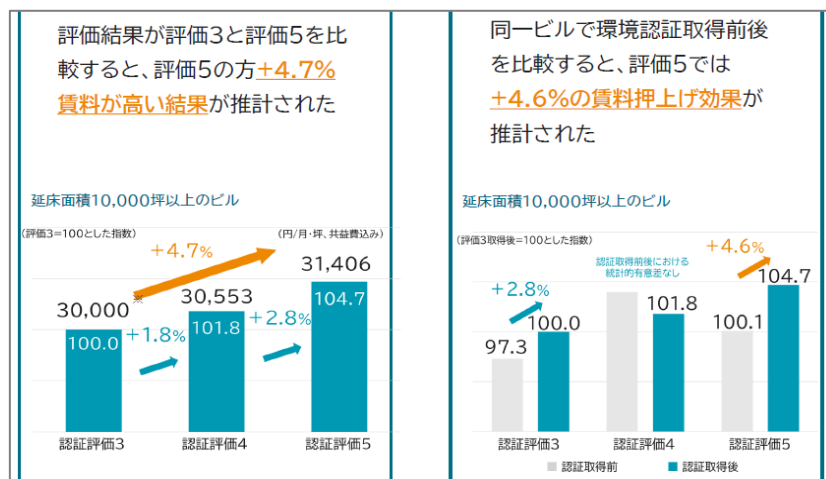
⁵ BELSは一般社団法人住宅性能評価・表示協会が創設した日本における建築物省エネルギー性能表示制度である。既存・新規不動産を対象に、一次エネルギー消費量を用いて算定されるBEI値（省エネルギー性能指標）によって5段階の星数で、建築物の省エネルギー消費性能を評価し、BELS評価書を交付する。

三井住友信託銀行株式会社と株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査⁶では、東京都心5区の賃貸オフィスビルにおいて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すると、評価結果が高いケースの方が+4.7%賃料が高い結果が推計されている。

また同一ビルにおける認証取得前後を比較すると、評価結果が高い場合 +4.6%賃料が高いことから、認証取得結果が「ラベル効果」を持ち、テナントから一定の評価を得ている可能性があると述べている。補足として、延床面積 10,000 坪未満のビルを対象にした分析では統計的な有意差は認められなかったと開示している。調査概要と調査結果は以下の通りである。

図 1-6 認証取得に係る経済的インセンティブの有無に関する調査概要・結果⁷

調査期間 (データ時点・期間)	2019年～2021年
調査対象	東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）に所在する賃貸オフィスビル 抽出条件：延床面積 10,000 坪以上、竣工時期：1981 年以降
物件数	1,876 棟
利用データ	SMTRI オフィスビルデータ
調査内容	環境認証取得に係る経済的インセンティブに関する調査 対象認証：CASBEE（建築、不動産、ウェルネスオフィス）、DBJ Green Building 認証、BELS



出所：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」

⁶ 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」

⁷ 図中の評価については、各環境認証制度をもとに三井住友トラスト基礎研究所株式会社が分類したものである。低評価の場合は「評価1」、高評価の場合は「評価5」としている。複数の認証を取得している場合は、より高い評価結果を取得した結果をもとに分類している。

一般財団法人日本不動産研究所の調査では、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%高く、4つ星～5つ星群については推定 10.1%高い、という結果となった。

また 2021 年度の共同住宅を対象にした同調査によると、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%高く、4つ星～5つ星群については推定 12.5%高い、という結果となった。

久保隆太郎、林立也、樋山恭助の調査⁸では、想定成約賃料と CASBEE-ウェルネスオフィス点数には相関関係があり、統計的にスコア 1 点当たり 234 円/坪の賃料上昇が優位との分析結果が出ている。また株式会社ザイマックス不動産研究所の調査⁹では、周辺の同規模、同築年数、同立地等のテナントビルに対して 6%以上の賃料上昇効果があるとの分析結果もある。調査概要と調査結果は以下の通りである。

図 1-7 CASBEE-ウェルネスオフィス認証あり物件と認証なし物件の調査概要・スペックの比較

調査期間	2010年～2021年
調査対象	東京 23 区に所在する賃貸オフィスビル 抽出条件：延床面積 300 坪以上
サンプル数	36,402 事例
推定方法	ヘドニック・アプローチ
調査内容	坪当たり新規成約賃料（共益費込み）

	CASBEE-WO認証あり		CASBEE-WO認証なし	
	平均	標準偏差	平均	標準偏差
新規賃料（円/坪）	24,710	9,372	18,518	6,897
CASBEE-WO有無	1.000	0.000	0.000	0.000
築年数（年）	9.692	9.952	23.842	11.598
リニューアルダミー	0.317	0.467	0.223	0.416
延床面積（坪）	9,238	15,583	6,081	12,167
基準階面積（坪）	306	207	232	242
最寄駅徒歩分数	2.742	1.722	3.291	2.228
OAフロアダミー	1.000	0.000	0.826	0.379
個別空調ダミー	0.992	0.091	0.819	0.385
機械警備ダミー	1.000	0.000	0.955	0.207
物件数	11		4705	
事例数	120		36282	

注) スペースの関係上、行政区ダミーと成約四半期ダミーの表示は省略

出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 ウェブサイト「ウェルネスオフィスの経済的価値の分析」

⁸ 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 28 巻 68 号,326-331.）

⁹ 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 ウェブサイト「ウェルネスオフィスの経済的価値の分析」

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。

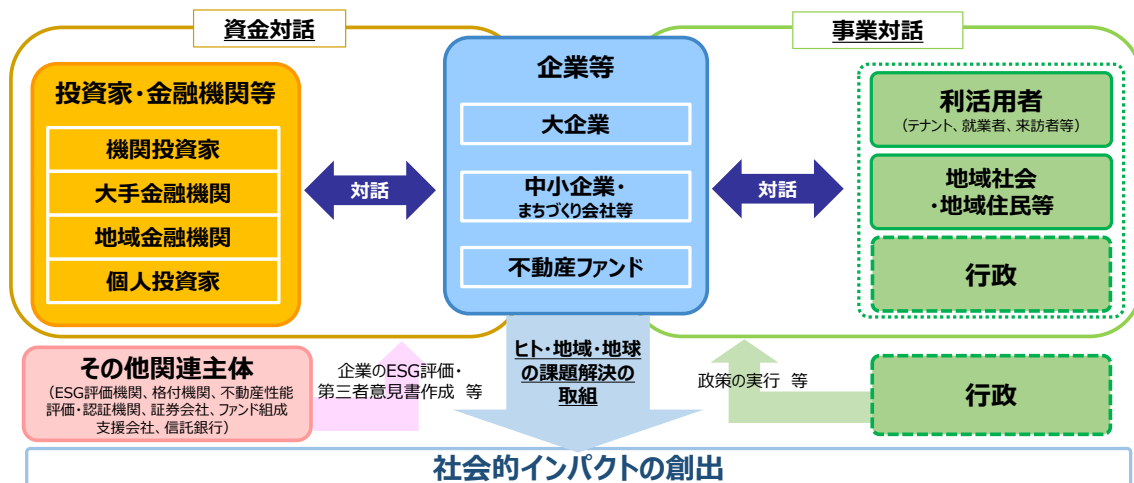
(1) 「社会的インパクト不動産」の主な関係者間における対話の重要性

「社会的インパクト不動産」の主な関係者として、以下が挙げられる。

- 資金の出し手である「投資家・金融機関等」
- 不動産を整備・活用する「企業等」
- 「社会的インパクト不動産」に係る取組や機能面に関連する活動（ソフト面）の実施において協働する「地域社会・地域住民等」や「利活用者（テナント、就業者、来訪者等）」
- 「社会的インパクト不動産」に関わるサービスを提供する「その他関連主体」
- 「社会的インパクト不動産」の促進に向けて企業等と連携する「行政」

「社会的インパクト不動産」を進めるためには投融資に係る企業等と投資家・金融機関等との対話（＝「資金対話」）と、事業に係る企業等と利活用者・地域社会等との対話（＝「事業対話」）の2つの対話による双方向のコミュニケーションが不可欠である。なお、この2つの対話においては、取組と資金の検討のタイミングは取組によって異なるものの、連動して検討していることもあり、優先度の違いは無い。また、社会的インパクトの創出に向けて、「事業対話」と「資金対話」はいずれも不可欠であり、重要度に優劣は無い。

図 1-8 「社会的インパクト不動産」に係る2つの対話¹⁰



① 投融資に係る企業等と投資家・金融機関等との対話（＝「資金対話」）

企業等が投資家・金融機関等からの投融資を活用する際に、一方的な投資家・金融機関等からの質問、または企業からの説明や資料の開示のみでの判断では、取組に新たな価値は生まれず、ESG 投融資の市場は活性化しない。「資金対話」によって、お互いの行動の意図や背景を知ることができ、共通理解が図られ、信頼感や相互理解が深まる。

② 事業に係る企業等と利活用者・地域社会・行政等との対話（＝「事業対話」）

解決に向けて取り組もうとする社会課題や具体的な取組の選定・検討に当たっては、「事業対話」も重要である。利活用者・地域社会等の方々には日々の暮らしや生業、事業のなかで不動産に関わっていることから、企業等是对話を通じて、課題の把握のみならず、今後の不動産の運営・管理、活用について、具体的に検討することができる。さらに、利活用者・地域社会等の方々の意見をふまえて、実際に取組を実施する時は、利活用者や地域社会等と協働することも考えられる。

行政は、企業等との対話においては、まずは地域における課題等を提示し、課題に対応した取組状

¹⁰ 不動産ファンドに関して、ファンドは一般的には機関投資家に位置付けられるが、本ガイドンスでは不動産ファンドやその運用会社を、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としている。また、行政については、特に地域において大きな影響を与える取組では対話を実施することが望ましいが、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もあることから、「事業対話」の枠外にも記載している。

況を共有する。企業等の検討が具体化するにつれ、行政側も支援制度等の情報提供や意見交換等を行うことになる。また、行政は「事業対話」の相手側のみならず、地域の様々な課題や総合的なまちづくりに関するビジョンを検討する際に、企業等が検討に参加する形で、行政と関わりをもつこともある。この場合は、ビジョン策定後はそのビジョン実現に向けて、行政を含めた関係者一同で、議論し、連携して、課題解決に向けた取組を行うことになる。そのほか、企業等が補助金等の支援制度を活用する際に行政と関わることになる。（本章4において詳述）

③ 対話の重要性

対話によって、「社会的インパクト不動産」の関係者間で「社会的インパクト不動産」の共通理解が図られ、信頼感や相互理解が深まることで、真に社会課題解決を促進するためにはどうしたらよいか、またそれぞれが持つ資源（例えば、不動産・企業等の事業ノウハウ・資金・運営管理への参画）をどのように上手に活かせるかについて考えることができる。この検討のなかで、企業等にとっては新たな事業機会や事業内容の質向上の機会を、また投資家・金融機関等にとっては社会課題解決に資する事業への投資機会を得ることが考えられる。

対話により関係者間で合意形成され、各々が持つ資源を活用して協働することが実現すると、各々が独自に行動する場合よりも、不動産の価値向上・企業の持続的成長が図られ、投資のリターンを増幅させること、さらに社会課題解決の実現と社会の価値創造につながることを期待される。このような好循環を生み出すためには、「資金対話」と「事業対話」が不可欠である。

④ 評価機関等のその他関連主体の役割

評価機関等は第三者から意見書の発行、評価、鑑定等を通じて対話を促す役割を果たすことで、企業と投資家・金融機関等の仲立ちとしての間接的な貢献ができると考えられる。

(2) 対話を通じた社会価値と経済的価値の向上

(1) ③において、対話を通じた社会の価値創造の期待を述べたが、事業機会と投資機会の観点からは、以下の通りである。

事業機会については、企業等が社会課題解決を事業機会として捉え、不動産を通じて社会課題解決に貢献できる事業を検討・実施することにより、不動産の価値向上と企業の持続的な成長につながる。企業等と利活用者や地域住民等との「事業対話」により、事業機会の増加、また事業内容の質の向上等が期待される。

投資機会については、ESGの観点を投資の意思決定に反映する必要がある投資家・金融機関等が不動産を通じて社会課題解決に貢献する企業や不動産にESG投融資を行うことで、社会課題解決に資する取組を促し、その結果もたらされる不動産の価値向上や企業の持続的な成長が、中長期的なリターンの拡大にもつながる。企業等と投資家・金融機関等との「資金対話」により、企業等の事業内容の明確化や事業内容が深化され、投資機会の増加、またより社会課題解決に資する取組の促進が期待される。

このように、対話を通じた投資機会と事業機会の増加により、不動産の価値向上・企業の持続的な成長が図られ、リターンを増幅させるとともに、社会課題解決の実現と社会の価値創造につながる、即ち社会価値と経済的価値の向上が期待される。

図 1-9 投資機会と事業価値の増加を通じた社会価値と経済的価値の向上（イメージ）



出所：年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)ウェブサイトより事務局作成・加工

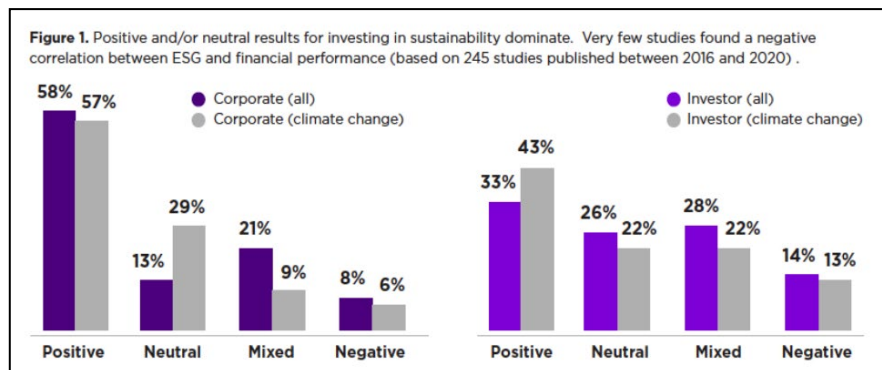
column

【ESG の取組と企業収益との関係性】

ESG の取組と企業収益にはポジティブな相関関係にあり、ESG やサステナビリティに着目した投融資が通常と同等以上の利益を上げているという研究・分析結果を参考資料として以下4つ挙げる。

- ① ハンブルク大学とドイチェ・アセット・マネジメンが、1970 年代以降に公表された 2,250 以上の ESG 投融資に関する研究結果を総合的に分析した¹¹。その結果として、研究事例の 62.6%において、ESG と企業財務パフォーマンス（CFP：Corporate Financial Performance）との間にポジティブな相関関係があることを示している、とまとめた。
- ② ニューヨーク大学スターン・センター・フォー・サステナブル・ビジネスとロックフェラー・アセット・マネジメンは、2015 年から 2020 年に発表された ESG と財務パフォーマンスの関係に関する 1,000 以上の研究論文を総合的に調査した¹²。その結果においても大半の研究論文で ESG 経営と財務・投資パフォーマンスとの間にポジティブな相関関係があるとしている、と分析した。

図 1-10 ESG と財務パフォーマンスの相関に関する各研究論文の調査結果



出所：NYU Stern Center for Sustainable Business, Rockefeller Asset Management, Casey Clark, CFA “ESG AND FINANCIAL PERFORMANCE: Uncovering the Relationship by Aggregating Evidence from 1,000 Plus Studies Published between 2015 – 2020”

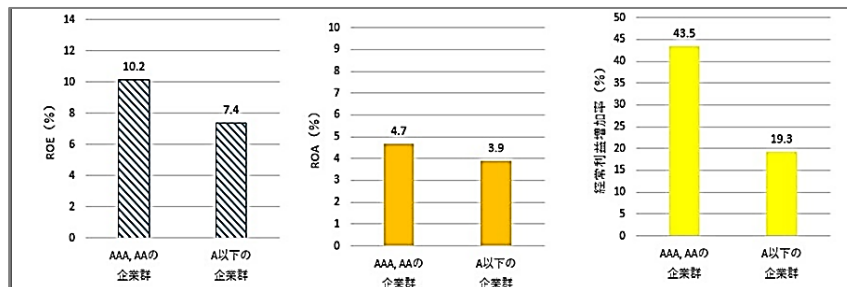
¹¹ Deutsche Asset & Wealth Management “ESG & Corporate Financial Performance : Mapping the global landscape”

¹² NYU Stern Center for Sustainable Business, Rockefeller Asset Management, Casey Clark, CFA “ESG AND FINANCIAL PERFORMANCE: Uncovering the Relationship by Aggregating Evidence from 1,000 Plus Studies Published between 2015–2020”

- ③ 日本における研究結果としては、株式会社日本総合研究所創発戦略センターマネジャー長谷直子氏の「ESG スコアと信用リスク・財務パフォーマンスとの相関分析」¹³と題する分析文書において、「ESG/SDGs 評価融資/私募債」の評価スコアと信用リスク・財務パフォーマンス指標との相関分析結果が示されている。そのなかで、「環境配慮評価融資/私募債」及び「ESG/SDGs 評価融資/私募債」において、環境や ESG 側面の取組格付結果で高格付（「AAA」「AA」）¹⁴の企業群の ROE、ROA、経常利益増加率等の財務指標の平均値は、「A」以下の企業群の平均値をいずれも上回るという関係が確認できたとしている。特に、経常利益増加率については、高スコア企業群は平均以下の企業群と比べて 2 倍以上高いという結果が得られているとのことである。

図 1-11 「環境配慮評価融資/私募債」・

「ESG/SDGs 評価融資/私募債」の格付けと財務パフォーマンス

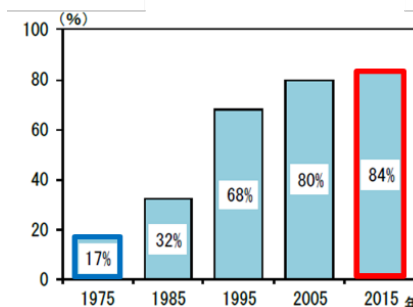


出所：株式会社日本総合研究所 長谷直子

「ESG スコアと信用リスク・財務パフォーマンスとの相関分析」

- ④ 日本銀行は調査論文「ESG 投資を巡るわが国の機関投資家の動向について」で、米国 S&P500 企業の時価総額に対する無形資産の与える影響を調べた先行研究を引用し、「実務家の間でも ESG 要素等の非財務情報の重要性は広く認識されている」と述べている¹⁵。

図 1-12 「米国企業の時価総額に対する無形資産の説明力」



出所：日本銀行「ESG 投資を巡るわが国の機関投資家の動向について」より事務局作成

¹³ 株式会社日本総合研究所 長谷直子「ESG スコアと信用リスク・財務パフォーマンスとの相関分析」

¹⁴ 「環境配慮評価融資/私募債」及び「ESG/SDGs 評価融資/私募債」では、環境や ESG 側面の取組の評価結果に応じて、株式会社日本総合研究所が「AAA」「AA」「A」「B」「C」「D」「E」の 7 段階で格付を付与している。

¹⁵ 日本銀行「ESG 投資を巡るわが国の機関投資家の動向について」

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。

(1) 行政に期待される役割

令和4年6月に閣議決定された「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」においても、社会課題に対して、「官も民も」取り組むことが重要であることが示されている（詳細は参考資料5を参照）。「社会的インパクト不動産」はこの「新しい資本主義」の方針に合致する取組である。

また、SDGsの観点からみると、SDGsの達成に向けた取組を積極的に進める自治体を認証する「SDGs未来都市」制度¹⁶等、各自治体においてSDGsが推進されている。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。さらに、これら方針や計画等は地域固有のものも含まれている。これらから、社会課題等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ている。「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、地方公共団体が地域固有の課題や地域独自の取組も含めて幅広く情報提供を行うことにより、地域の実情に即した課題解決につながり、より高い波及的効果をもたらすことが期待される。

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ふまえて、デザインしていくことが重要である。また、取組の初期段階や事業として成立する前段階を支援する等、継続的な社会的インパクトの創出を目指して、取組が自走できるように支援することも重要である。他にも、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、補助金のほかに、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。これらの支援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」に係る取組や評価の進め方について、取組の実施事例や中間支援組織等による支援の取組を周知することや、民間のニーズをふまえて計測可能なインパクト指標のデータ

¹⁶ 「SDGs未来都市」制度とは、我が国の「SDGsモデル」の構築に向け、内閣府による地方創生SDGsの推進事業の1つ。SDGsの理念に沿った基本的・総合的取組を推進しようとする都市・地域のなかから、特に経済・社会・環境の三側面の統合的取組による相乗効果、新しい価値の創出を通して、持続可能な開発を実現するポテンシャルが高い都市・地域を「SDGs未来都市」として選定する制度である。

を提供することも考えられる。

また、公的不動産を活用した「社会的インパクト不動産」を進めることも、期待される。

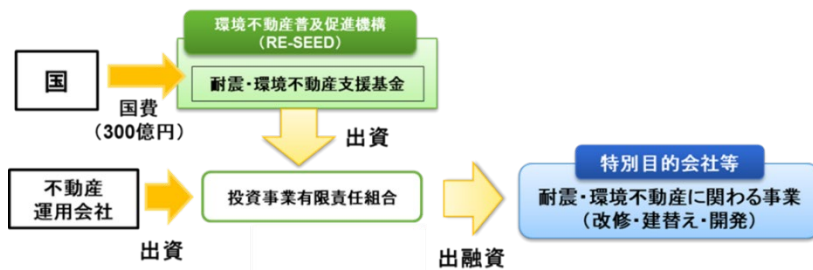
column

【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。事業の対象、スキーム図、具体事例は下記の通りである。

図 1-13 事業の対象、スキーム図、事例

事業	次に掲げるいずれの事業 ※原則として事業後延床面積が 2,000 m ² 以上 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、建て替え又は開発事業 ・ 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
事業者	特定目的会社、合同会社等であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの 等

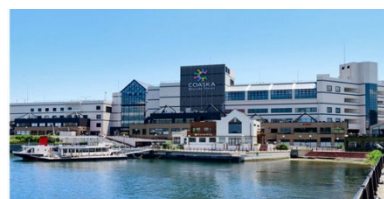


- 築 40 年超の大型オフィスビルの大規模リノベーション案件（大阪府）



- 行政が民間投資家と共同で投資することで、築古オフィスビルの再生・大型環境改修が可能となった。
- 空調や配水管等の設備更新の実施に加え 1・2 階のリニューアル等によって、建築環境総合評価システム CASBEE の最高ランク「S」を取得。

- 地域活性化及び環境負荷低減に資する大型商業施設の改修案件（神奈川県）



- 空調設備更新等の省エネ改修により一次エネルギー消費を約 15%削減。CO2 の他水光熱費も大幅低減、物件価値も向上。
- ウィズコロナを見据え、地元消費需要や観光ニーズを取り込むための施設改修を行うことで、地域活性化に貢献。
- 地元関連企業等からの民間投資も誘発。

出所：国土交通省資料より事務局作成

(2) 民間の取組への支援例

具体的な行政による民間の取組への支援例として、ここでは2事例紹介する。

福岡県福岡市天神地区では、更新期を迎えたビルについて、容積率の考え方が適用される前に建てられたものも多く、建替えると現状よりも床面積が小さくなってしまいう課題があり、容積率緩和のインセンティブを準備しても、空港が近いことによる航空法の高さ制限があるため、高層ビルが建てられないことから、建替えがなかなか進まず、建物の耐震化が進まないことが大きな課題であった。これらの課題が露呈したのが、2005年の福岡県西方沖地震である。これを契機として、警固断層がある都心部での耐震化が急務となり、福岡市では、国家戦略特区により航空法高さ制限の緩和を獲得した機を逃すことなく、市独自の容積率の緩和などを組み合わせる民間投資を喚起することで、耐震性にも優れた先進的なビルへの建て替えを誘導し、新たな空間や雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」を始動した。また、建替えにあわせ、みどりや文化、歴史などが持つ魅力にさらに磨きをかけ、多様な個性や豊かさを感じられる、多くの市民や企業から選ばれるまちづくりに取り組んでいる。

一方、複数の地元有力企業等の有志により設立された「天神明治通り街づくり協議会」において、地区が抱えている課題を具体的に検証しながら、この地区における実現可能な将来像を描き、個々の建物の更新の累積が地区全体の飛躍的な発展に結びつき、それが都心全体の活性化を牽引することを目的に、2009年に「ランドデザイン（まちの将来像）」が策定された。ランドデザインは、概ね20年後の目指すべき街の「将来像」、個々の開発において配慮すべき原則である「指針」、「実現方策」から構成されている。指針では、歩きたくなる歩道空間の整備、連続感ある街並みの創造、安全・安心の向上等の9つの指針とその具体的な配慮内容やイメージ図が示されており、天神明治通り地区における一貫したビジョンやデザインの方針となっている。この内容を踏まえ、2013年には天神明治通り地区地区計画（方針）の都市計画決定を行い、段階的にまちづくりが進められている。また、ランドデザインのエッセンスを抜粋した「天神明治通り地区地域まちづくり計画」が2014年に福岡市に登録され、これにより計画対象区域内の個別の新築事業計画等は開発着手前に天神明治通り街づくり協議会と協議することが求められることとなった。

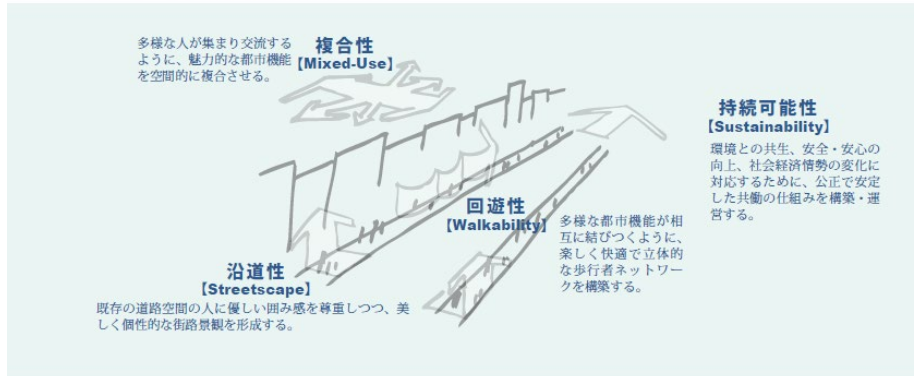
これらの総合的な取組もあって、2021年9月に、「天神ビッグバン」の規制緩和第1号のビルとして、「天神ビジネスセンター」が竣工した。同ビルは、地下鉄天神駅に直結し、地上と地下を円滑につなぐバリアフリー動線の整備や、明治通りと因幡町通りに面したゆとりある空間の整備を行うことで、立体的な歩行者ネットワークの拡充や快適で質の高い歩行者空間の創出に取り組んでおり、ランドデザインを踏まえた地区計画に適合したビルとなっている。現在、同ビルに続き、様々なプロジェクトが目に見える形で進んでいる。

図 1-14 グランドデザイン（まちの将来像）のイメージ

つながる。生まれる。あふれ出す。

People Place Project.

複合性、回遊性、沿道性、持続可能性



出所：天神明治通り街づくり協議会 天神明治通りグランドデザイン 2009

図 1-15 「天神ビッグバン」エリア内の主なプロジェクト



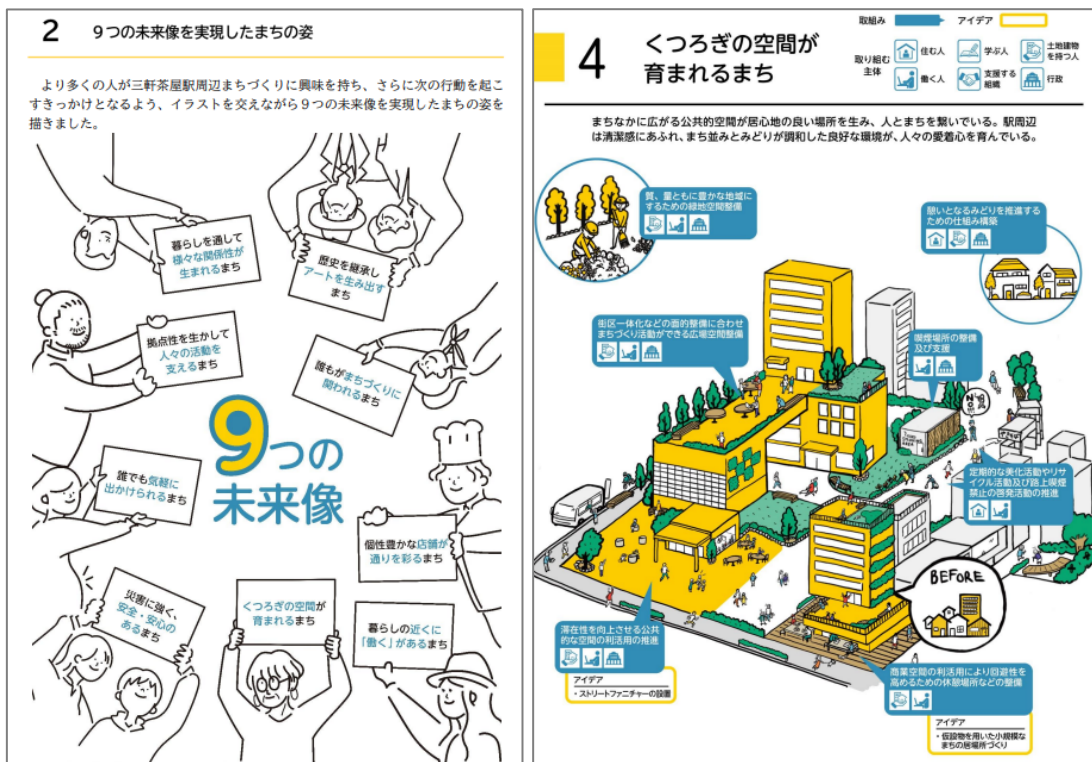
出所：福岡市ウェブサイト 天神ビッグバン

東京都世田谷区では、まちづくりの担い手である区民・事業者・町会・商店街・大学・世田谷区等の多様な主体がビジョンを共有し、連携してまちづくりを進めるために、2022年3月に「三茶のミライ（三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画）」¹⁷が策定されている。まちの未来像をビジュアルで示し、実現するためのまちづくりの推進プロセスやまちづくりを推進する体制をまとめている。

まちの未来像を描くに当たって、まちづくり会議とまちづくりシンポジウムの参加者からの意見をまちづくりのテーマとして集約・整理している。さらにテーマごとにまちの特色や課題を整理し、9つの未来像として提示している。9つの未来像としては、「暮らしの近くに『働く』があるまち」、「くつろぎの空間が育まれるまち」や「災害に強く、安全・安心のあるまち」等が掲げられている。こうした未来像の実現のための具体的な取組も提示されており、未来像の実現はまちの環境問題等の社会課題の解決につながる「社会的インパクト不動産」に関わる取組であるといえる。

世田谷区は、まちづくりの担い手の一員として、担い手が育ち、つながる仕組みに参加している。それと同時に公共施設や公的施設の利活用に向けた調整等、行政的支援といった役割を担い、間接的に「社会的インパクト不動産」の取組をサポートしている。

図 1-16 9つの未来像【抜粋】



出所：世田谷区「三茶のミライ（三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画）」

¹⁷ 世田谷区「三茶のミライ（三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画）」

5 「社会的インパクト不動産」と「時間軸」

- スtock型社会¹⁸においては、不動産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、中長期的な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となる。

（1） 中長期的な事業期間における環境変化

企業における不動産の事業期間は 20 年以上に及ぶものが少なくない。このため、期間中に社会情勢の変容や技術革新、利活用者の属性の変化が起こり、社会課題も変化する。これまでも、時代の変遷とともに、核家族化、団塊の世代の高齢化、さらには非婚者の増加と単身世帯の割合の拡大といった変化が、結果的に地域コミュニティの崩壊や人々のつながりの希薄化を招き、社会課題となっている。

このため、定期的に事業や取組内容を点検し、用途が可変的であるという不動産の特徴もふまえて、必要に応じて事業や取組の追加や変更等を行う必要がある。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。

¹⁸ 不動産ストックの質を高め、それらをできる限り有効に活用する社会。

(2) 業務工程別の実施内容の検討

不動産は業務工程（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。このため、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。

図 1-17 業務工程別の実施内容例と課題に対応した具体例

課題	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
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
生物多様性	<ul style="list-style-type: none"> 里山等の活用、地域に根差した植生の創出 生物多様性に貢献する質の高い屋上・壁面緑化や緑地の創出 		<ul style="list-style-type: none"> 植生の管理（数値目標の設定、外来生物の対策等）
サーキュラーエコノミー	<ul style="list-style-type: none"> 木材や余剰建築資材の使用・活用 転用・解体しやすい工法での設計 	<ul style="list-style-type: none"> 既存不動産の転用・リノベーション 耐震工事といった適切な修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕周期の延長 ゴミゼロステーションの設置

02 不動産分野の社会課題

1 社会課題と社会的インパクトのアクティビティについて（アクティビティ等の整理方法）

不動産は個別性が高く、その取組内容や価値を明確に把握しにくいことが少なくないため、分かりやすい「説明」や「対話」を促進するために、まず我が国の実情を踏まえ、不動産分野が貢献できる社会課題と社会課題解決に資する取組等を「共通言語」として整理する。

社会課題については、図 2-1 で示した国土交通省「不動産分野を取り巻く環境変化（不動産ビジョン 2030）」や SDGs、UNEP FI インパクトレーダー等の資料や理念と、図 2-2 で示した不動産関連評価制度や ESG 評価機関の評価内容等をもとに、図 2-3 のとおり整理した。併せて、社会課題解決に資する取組の実施により便益を受ける対象者（本ガイダンスでは「アウトカム¹の受益者」と称する）を、図 2-4 のとおり整理した。

また、これらの社会課題や受益者に対して、不動産が貢献できる社会課題解決に資する取組等は、不動産関連評価制度（各評価制度の概要は図 2-5 参照）、ESG 評価機関の評価内容のほか、社会課題に対応した取組に関する企業等の発表事例や調査・ヒアリングにより把握した事例、本検討会の委員のご意見をもとに、アクティビティ（評価項目）として図 2-6 に整理した。

なお、社会課題に対応した取組事例については、参考資料 1 において紹介している。

図 2-1 「不動産分野を取り巻く環境変化（不動産ビジョン 2030）」や SDGs 等の資料

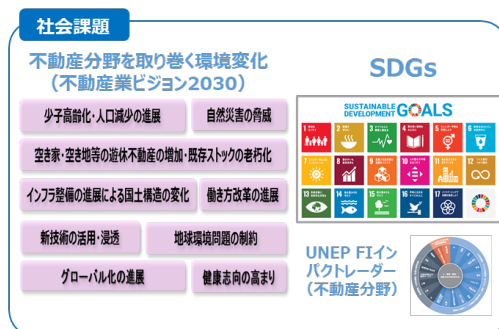


図 2-2 不動産関連評価制度や ESG 評価機関の評価内容等



¹ 日本財団のロジックモデル作成ガイドでは「事業や組織が生み出すことを目的としている変化・効果」と定義されている。本ガイダンスでは、個別不動産や関連サービスの「利活用者」、「地域住民・地域社会」、「不動産整備やその資材調達に関わる労働者」にもたらされる変化や便益を指す。（参考資料 6 を参照）

図 2-3 不動産を通じた社会課題解決（4段階）



図 2-4 アウトカムの受益者（3 類型）



図 2-5 不動産関連評価制度

認証・評価制度	策定者/運営者	空間類型
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）	一般社団法人日本サステナブル建築協会／一般財団法人建築環境・省エネルギー機構	建築物
DBJ Green Building 認証	株式会社日本政策投資銀行	建築物
WELL Building Standard	IWBI/GBCI	建築物 (敷地外構含む)
fitwel	CfAD	建築物
LEED BD+C	USGBC/GBCI	建築物
LEED O+M	USGBC/GBCI	建築物
LEED ND	USGBC/GBCI	都市空間
まちなかの居心地の良さを測る指標（案）	国土交通省都市局	広場、公園、ストリート
エコディストリクト認証	PoSI 他	都市空間、街区
SITES	USGBC/GBCI	建築物、土地 (街路・公開空地等含む)
ABINC 認証	一般社団法人企業と生物多様性イニシアティブ／一般社団法人いきもの共生事業推進協議会	建築物、緑地、都市空間等
建物の感染対策チェックリスト (オフィスビル版)	一般社団法人日本サステナブル建築協会	建築物
Walk Score	Walk Score	ある地点の周辺環境

アクティビティ（評価項目）等に係る用語の定義は、図 2-6 のとおりである。各評価分野に対しては関連するSDGsゴール、UNEP FI インパクトレーダーのインパクトカテゴリーを紐づけている。また具体的な検討例は、図 2-7 を参照されたい。

図 2-6 不動産分野の社会課題（S）におけるアクティビティ等の定義

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 ²	UNEP FI インパクトレーダー
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 ³	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ーダーのカテゴリー

図 2-7 社会課題・評価項目（アクティビティ）の検討例

国内外の社会課題				社会課題
【我が国における不動産分野を取り巻く環境変化】働き方改革の進展、健康志向の高まり 【SDGs】3.すべての人に健康と福祉を 【ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク】水、健康・衛生、大気				健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）
【我が国における不動産分野を取り巻く環境変化】インフラ整備の進展による国土構造の変化、グローバル化の進展 【SDGs】8.働きがいも経済成長も、9.産業と技術革新の基盤をつくろう、12.つくる責任つかう責任 【ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク】雇用、資源効率・安全性、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）
社会課題	不動産関連評価制度における評価項目	ESG評価機関の評価項目	取組事例	アクティビティ（評価項目）
健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）	【CASBEE】運動促進・支援機能、健康増進プログラム 【fitwel】屋外フィットネスエリア、屋外運動場の提供、エクササイズルーム、フィットネス施設の提供、健康増進プログラムの策定と実施 【WELL】アクティブ通勤のためのオフィス、運動スペースと器具、運動の促進、運動の機会 【SITES】身体活動の支援	【GRESB】テナントの健康・ウェルビーイング 【MSCI】社会-人的資本-健康と安全 社会-社会の機会-ヘルスケアへのアクセス、影響・健康へのアクセス 【FTSE Russel】社会-健康と安全	Mot. Fitness: 日本橋室町三井タワー	健康維持・増進のための施設設備の設置やスペース・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）
地域経済・産業の活性化（イノベーション）	【エコディストリクト】地区内のインキュベーター、アクセラレーター、メイカースペース、コワーキングスペースの数	【GRESB】地元の雇用創出 【MSCI】社会-人的資本-人材開発	シティラボ東京	地域産業の育成・創出のための施設整備及びプログラムの実施

² 各目標の内容は参考資料6参照。

³ 詳細は図 2-5 参照。

2 不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等

アクティビティ（評価項目）の整理方針や社会的インパクト設定・事前評価において活用する際の留意事項は、第3章第2部1（1）・（3）を参考にされたい。

【不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等の整理における前提】

- アクティビティとして類似した取組は、1項目としてまとめている。
- SDGsゴールは、事務局にて参考として記載している。
- 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。
- 不動産関連評価制度の凡例は、下記のとおりである。

正式名称	不動産の社会課題（S）における アクティビティ等上の表記
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）	CASBEE
DBJ Green Building 認証	DBJ
WELL Building Standard	WELL
fitwel	fitwel
LEED BD+C LEED O+M LEED ND	LEED
まちなかの居心地の良さを測る指標（案）	まちなか
エコディストリクト認証	エコディストリクト
SITES	SITES
ABINC 認証	ABINC
建物の感染対策チェックリスト（オフィスビル版）	感染症 CL

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	・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る 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	・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	
	子ども・少子高齢化への対応	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	・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	・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	
	高齢者支援	高齢者向けの不動産整備と支援の提供	・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。
- ・ 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。

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	・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	・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	・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 ・分理の取組 ・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	・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
	快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)	感染症対策	不動産における感染症対策設備の設置	・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
		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	・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	・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	

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 インパクトリーダー
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	・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	・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、バイオアフレックデザイン等)	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	・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	・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	・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
		地域の魅力・文化の形成・活性化	地域の魅力・文化の形成・活性化への貢献	・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

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)	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 陸の豊かさも守ろう	健康・衛生 生物多様性 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。 そしてグリーンに 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	健康・衛生 移動手段 気候
適切な維持管理	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車場の整備 ・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	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ろう	情報	

03 不動産による社会的インパクトの設定・評価等

03

「社会的インパクト不動産」の説明と対話に向けて、本章第 1 部では社会的インパクトの設定・評価・開示を整理し、第 2 部では社会的インパクトの設定・事前評価の参考となるよう、ロジックモデル例を提供している。

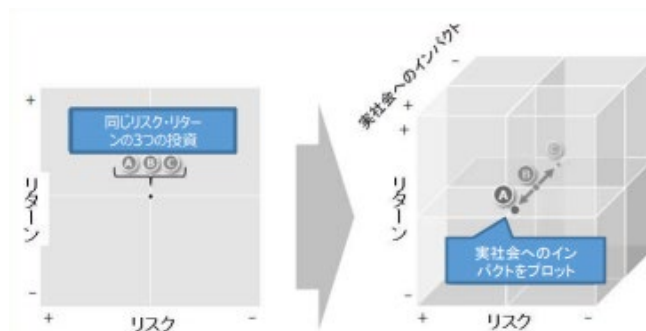
第 1 部 社会的インパクトの設定・評価・開示

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い、そのうち社会的効果を有するものが社会的インパクトと定義されている。

企業等が社会的インパクトの創出を目指す際は、経済的なリスクとリターンと並んで実社会へのインパクトという視点を取り入れ、市場水準と同程度の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・効果をもたらす取組であることが重要である。

図 3-1 社会的インパクトの考え方



出所：PRI

社会課題解決に資する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、社会への周知等のメリットが期待される。

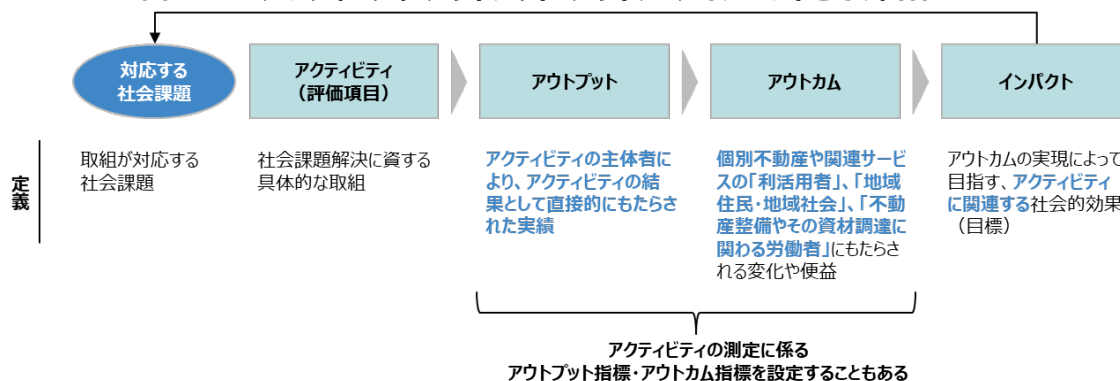
図 3-2 取組をインパクトに紐づけて整理・公表するメリット

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・金融機関等間の対話の促進 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

取組をインパクトと紐づけて整理する際は、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」、受益者にもたらされる便益や変化である「アウトカム」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。

本ガイダンスでは、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。

図 3-3 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



2 社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な進め方

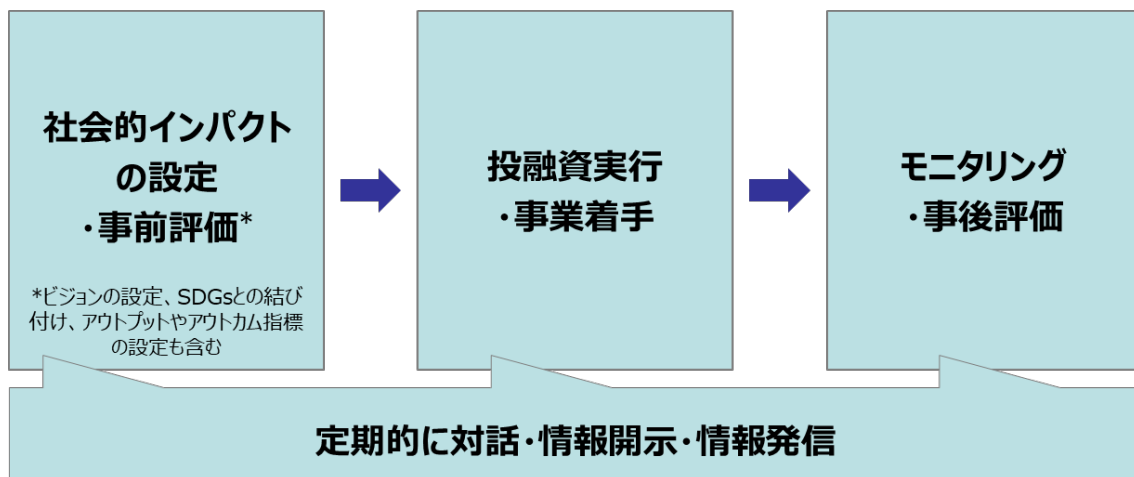
(1) 社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な流れ

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。各ステップのなかで、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、及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期間中も設定可能である。

実際に社会的インパクトを設定する際の参考例は、本章第2部2に掲載している。

図 3-4 社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な流れ¹



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」を参考に事務局作成

¹ 図中「社会的インパクトの設定・事前評価*」は、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。

(2) 社会的インパクトの設定・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、主に下記のような4パターンが考えられる。各々取組状況や目的に応じて、何をどのように整理し、開示するかを検討する必要がある。

具体的には、主に誰（投資家・金融機関等、利活用者、地域等）に対するものなのか、どのような内容の情報を提供したいのか、また求められているのか、社会的インパクトに関する情報開示の取組は初めて行うのか、既に開示は行っておりステップアップしたいのかなど、各々状況や目的を総合的に考え、項目を決定することが重要である。

図 3-5 社会的インパクトの設定・事前評価項目と内容・メリット

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 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
実施企業例 ²	<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

² 詳細は本章第1部4(3)、参考資料2参照。

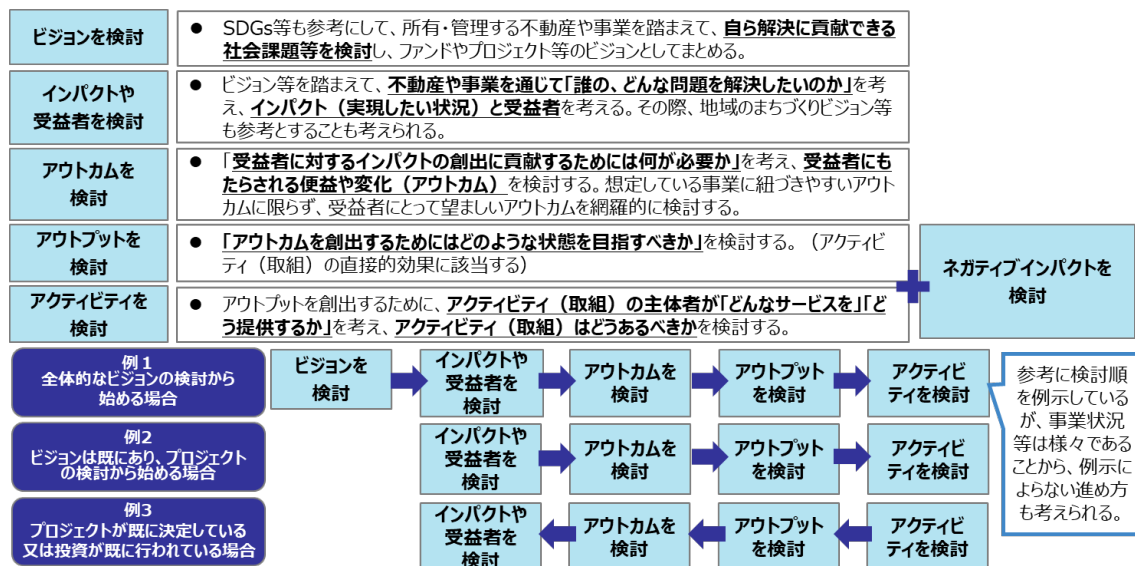
(3) 社会的インパクトの設定・事前評価の手順

社会的インパクトの設定・事前評価においては、バックキャストिंगの考え方をを用いて、インパクト、アウトカム、アウトプット、アクティビティを整理することで、体系的に検討することができる。併せて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、発生しうる環境・社会に対して与える悪影響であるネガティブインパクト³についても考慮する。

企業によっては、既にビジョンや対象とする不動産が決定している場合もあれば、立地条件によりアクティビティが制限されている場合等、事業状況によっては必ずしもビジョンやインパクトの検討から開始できるとは限らないため、検討順序については柔軟に対応して進める必要がある。

また、社会的インパクトの設定において、SDGs や社会課題、企業・組織の理念や事業と検討項目を整合させる必要があるため、企業がマテリアリティ（重点課題）を設定している場合、マテリアリティとの整合性も考慮するのが望ましい。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。

図 3-6 社会的インパクトの設定・事前評価の手順例



³ ネガティブインパクトについては、本章第1部5(5)に記載。

手順例 1 ビジョンの検討から始める場合：まちづくり会社を設立、事業を開始

- ① ビジョンを考える
歴史的建造物を中心に栄えた地域であることから、「歴史を語り継ぐ」をまちづくりのビジョンとして設定。
- ② インパクトや受益者を考える
ビジョンと、地域の抱える課題（人口流出や来街者の減少）を踏まえ、「歴史・文化の保護・継承・発展」や「地域経済活性化」、「コミュニティの再生・形成」等を事業インパクトとして設定。
- ③ アウトカムを考える
インパクトの1つである「歴史・文化の保護・継承・発展」を実現するため、アウトカムとして「地域の文化的価値に人々が魅力を感じる」状態等を設定。
- ④ アウトプットとアクティビティを考える
「地域の文化的価値に人々が魅力を感じる」状態を実現するため、取組として「歴史的建造物の保全」や「地域文化紹介施設の整備」を行う。
- ⑤ ネガティブインパクトを考える
「歴史的建造物の保全」や「地域文化紹介施設の整備」によるネガティブインパクトとして、来訪者が増加し、交通渋滞の発生、施設運用時の環境負荷等を特定。対応策として、十分な駐輪場の整備やシャトルバスの運行の検討や、環境方針の見直し等を実施する。

手順例2 ビジョンが既に決定している場合：不動産事業者が再開発プロジェクトを開始

- ① （既にビジョンが決定している）
不動産事業者のビジョンとして、「子育て世帯が暮らしやすい環境づくりへの貢献」を掲げている。
- ② インパクトや受益者を検討
鉄道新駅の設置による都心部へのアクセス改善も要因となり、子育て世帯による移住が増えつつあるが、子育て支援に関する施設の整備が追いついていない状況。
そのため「子育て支援」をプロジェクトのインパクトに設定。
- ③ アウトカムを検討
「子育て支援」を実現するため、アウトカムとして「子育て世帯の定着」や「地域での子育てに対する満足度」等を設定。
- ④ アウトプットとアクティビティを検討
「子育て世帯の定着」や「地域での子育てに対する満足度」を実現するため、取組として「子育て支援施設・保育所・学童等の設置」や「子育て支援サービスの提供」を行う。
- ⑤ ネガティブインパクトを検討
「子育て支援施設・保育所・学童等の設置」や「子育て支援サービスの提供」によるネガティブインパクトとして、来訪者が増加し、交通渋滞の発生、施設運用時の環境負荷等を特定。対応策として、十分な駐輪場の整備やシャトルバスの運行の検討や、環境方針の見直し等を実施する。

手順例3 プロジェクトが既に決定している場合：不動産事業者がオフィスを建設

- ① （既にプロジェクトが決定している）
オフィスの建設が決定している。
- ② アウトプットとアクティビティを考える
UNEP FI インパクトリーダー等を活用してアクティビティを総合的に検討し、「バイオフィリックデザインの導入」を決める。
- ③ アウトカムを考える
「バイオフィリックデザインの導入」により、「自然環境に調和した空間や緑化に触れた利活用者の満足度が高まる」と考えられる。さらには、「利活用者の幸福度向上やストレスの軽減」がアウトカムとして見込める。
- ④ インパクト、受益者・影響を被る者を考える
「バイオフィリックデザインの導入」によるポジティブインパクトとネガティブインパクトを検討する。ポジティブインパクトは、アウトカムである「利活用者の幸福度向上やストレスの軽減」を通じ、人々が精神的に満たされた「快適で利便性の高い環境」をインパクトとして実現できると整理する。ネガティブインパクトとしては、植栽の整備に伴う水の過度な消費を特定。対応策として、節水機能付きの散水システムの整備等を実施する。

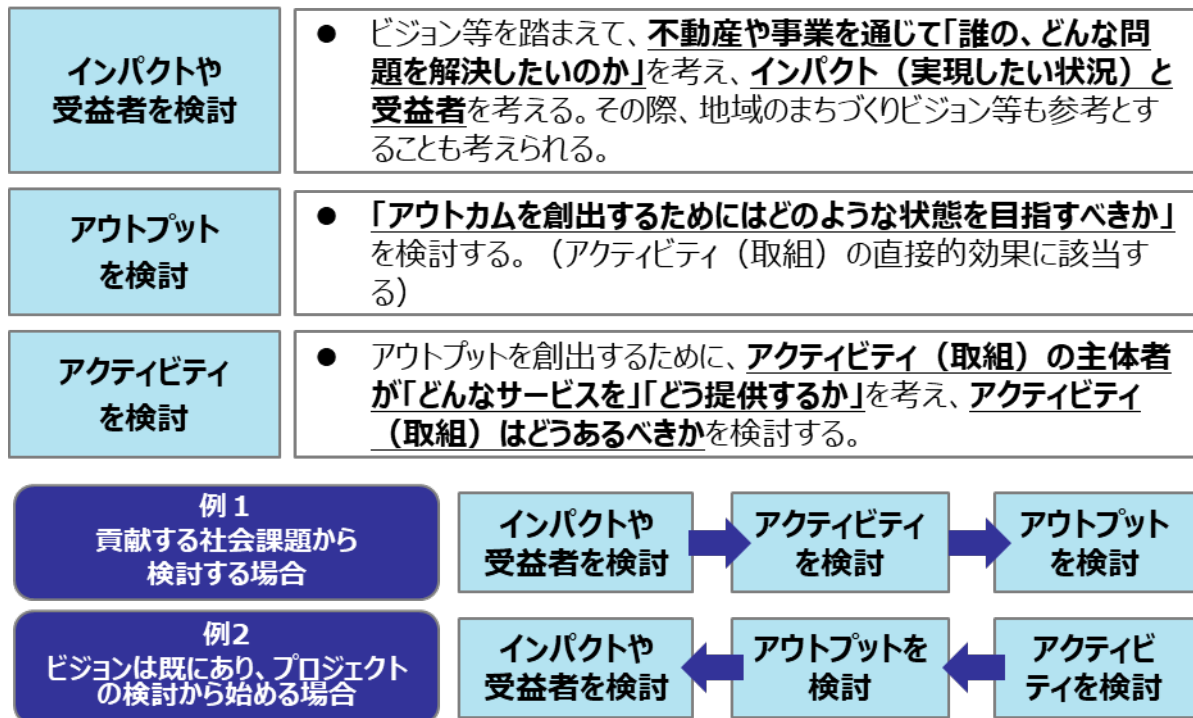
社会的インパクトの設定・事前評価において、アクティビティ・アウトプット・インパクトのみを設定する際や、アクティビティとインパクトのみを設定する際の進め方については、以下を参照されたい。

① アクティビティ・アウトプット・インパクトの設定の手順

アクティビティの概要とそのアウトプットの検討の進め方を以下に示す。なお、ここでは、アクティビティとアウトプット、インパクト、受益者のみ検討することとしているが、アウトプットや社会課題を検討する際に、公表はしないもののアウトカムも検討すると、アウトプットと社会課題の因果関係が整理しやすい。また、併せてネガティブインパクトについても検討することが望ましい。

アウトプットとしてアクティビティ（取組）の実績を開示するが、その際、実績を指標で表示したり、その目標値をあらかじめ設定したりすることもある。

図 3-7 アウトプットの設定の手順例

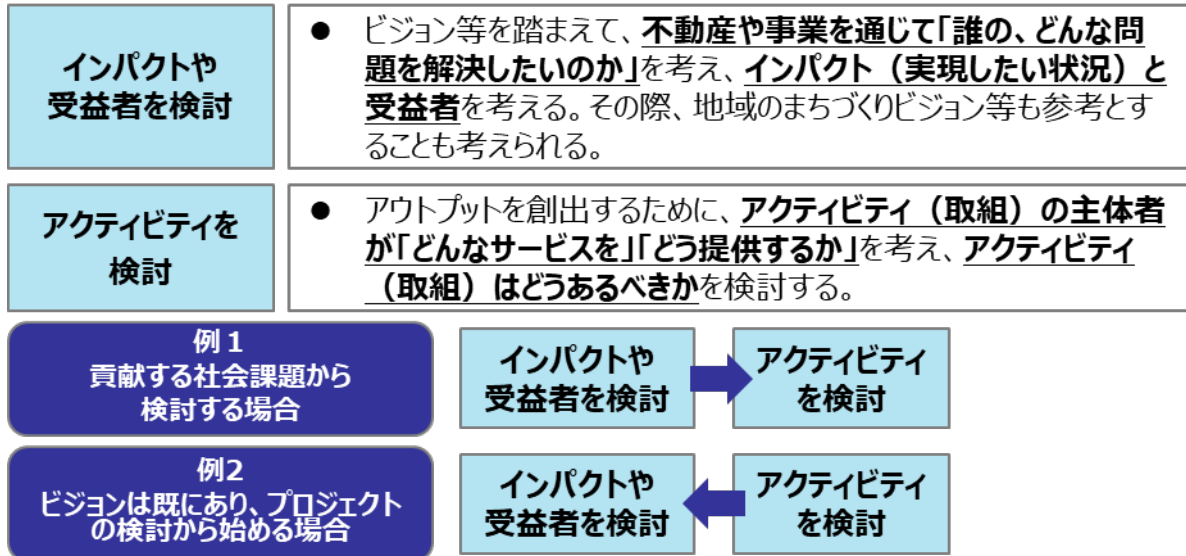


② アクティビティとインパクトの設定の手順

アクティビティの検討の進め方例を以下に示す。

SDGsに紐づけ、企業のマテリアリティ（重要課題）との関連性を強調するケースもある。アクティビティを検討するタイミングで、ネガティブインパクトについても検討することが望ましい。

図 3-8 アクティビティの設定の手順例



3 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・金融機関において対話を行い、発現するインパクトをよりよ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。

4 社会的インパクトの開示

(1) 社会的インパクトの開示媒体と例

事前評価や事後評価の結果は、企業等の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、プレスリリース等で公表されている。また、ソーシャルボンド等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。

図 3-9 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⁴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等で公表する。 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。

⁴ GRI（Global Reporting Initiative）によって公表されている、報告主体が経済、環境、社会に与えるインパクト（プラスとマイナスのインパクト、外部に与えるインパクトと外部から受けるインパクトを含む）を報告し、持続可能な発展への貢献を説明するためのフレームワーク。

(2) 不動産分野の社会的インパクトの開示

不動産分野においては、企業単位でのサステナビリティの取組に係る開示資料や、企業・事業単位で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のなかで、社会的インパクトが開示されており、いくつかの事例をもとに実施主体別に整理すると以下の通りである。

図 3-10 不動産分野における社会的インパクトの開示方法とその例

実施主体	コーポレート			プロジェクト
	不動産業	不動産保有・活用企業	不動産ファンド(リート・私募ファンド)	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(d))等 			<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティに寄与する事業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(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(詳細は次項を参照)	<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(ESG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))

(3) 不動産分野に関する開示例

不動産分野における社会的インパクトを開示している事例を紹介する。

① 東急不動産ホールディングス株式会社

目的	企業のサステナビリティに関する情報開示
開示主体	コーポレート：不動産業
開示媒体	統合報告書(a)

統合報告書において、主な社会課題から、SDGsと紐づけて重要課題（マテリアリティ）（図 3-12）とSDGsを特定するとともに、重要課題に沿って不動産業等に関するリスクと機会を整理し、具体的な取り組みや KPI を開示している。重要課題には生活の多様化/グローバル化、地域社会/都市の安心・安全等の S（社会課題）分野に関するものが含まれる。KPI はお客様満足度やコミュニティ活性化施策件数、建築物の安心安全対策強化の割合といった実績を開示している（図 3-13）。

図 3-11 2022 統合報告書表紙



図 3-12 マテリアリティ設定の開示【抜粋】



出所：東急不動産ホールディングス株式会社「2022 統合報告書」

図 3-13 マテリアリティ設定・具体的な取組に向けた KPI 設定の開示【抜粋】

マテリアリティ	機会とリスク ■ 機会 ■ リスク	2030年に めざす姿	非財務KPI		SDGs ターゲット
			2030年度目標	2023年度目標	
ライフスタイル	生活の多様化	心身ともに 活力ある生活	・お客様満足度 ^①	90%以上	10.3
	消費者とのミスマッチ		・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	100件以上	5.1 8.8 12.7
住と暮らし	心身の健康/防災・減災	誰もが幸せを 感じられる社会	・コミュニティ活性化施策	100件以上	11.3
	街の劣化・衰退		・建築物の安心安全対策強化 ^②	100%	3.9 11.3 11.5
環境	脱炭素・資源循環への 二一ス拡大 災害激甚化・対応コスト増	脱炭素社会・ 循環型社会	・RE100 ^③	2025年達成 ^④	7.2
			・再生可能エネルギー電力利用率	60%以上	7.2
			・CO ₂ 排出量(2019年度比)(SBT ^⑤ 認定)	△46.2%	13.1
			・水使用量	前年度比低減	6.4 12.2
			・廃棄物量(2019年度比)	△11%	12.5
			・環境認証取得 ^⑥ (CASBEE、DBJなど)	100%	9.4 15.5
デジタル	toC接点の重要性増大 リアルの地位低下	新しい顧客体験 価値創出	・サステナブル調達(型枠木材)	100%	15.2
			・緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積)	3,000ha	15.2
			・事業を通じた環境への取り組み	100件以上	11.6 11.7
			・デジタル活用の取り組み件数	100件以上	8.2 17.16
			・DX投資額(2021年度比) ^⑦	2倍	9.1
			・ITパスポート取得 ^⑧	100%	4.4

出所：東急不動産ホールディングス株式会社「2022 統合報告書」

② 株式会社三好不動産

目的	企業のサステナビリティの取組に関する情報開示
開示主体	コーポレート：不動産業
開示媒体	CSRレポート(b)

CSR レポートにて、SDGs と結び付けた取組の 1 分野として、地域社会への支援に関する具体的な取組事例を開示している。2020 年 10 月に合志市居住支援協議会が発足され、グループ会社の株式会社サンコーライフサポートが構成団体として「住まい」や「住まい方」の課題に対し、関係機関や企業と連携して解決に取り組んでいる。(図 3-15)。

図 3-14 CSRレポート 2022 表紙



出所：株式会社三好不動産「CSRレポート2022」

図 3-15 具体的な取組の開示【抜粋】

地域の交流スペース(合志市居住支援協議会サテライト拠点)「みんなの居場所」を熊本県合志市に開所(2021年4月)

合志市居住支援協議会(熊本県)がサテライト拠点として熊本県合志市須恵に「みんなの居場所」をオープンしました。セミナーや交流スペースとして活用するほか、住まいや相続などの相談窓口も設置、地域の子どもたちや高齢者の見守り、そして多くの世代が集える場として地域に根付いていくことを目指してまいります。



「みんなの居場所」外観(2021年4月)



椅子ヨガで地域交流(2021年4月)



室内の様子(2021年4月)

出所：株式会社三好不動産「CSRレポート2022」

③ 東京建物株式会社

目的	サステナビリティに寄与する事業への資金の調達
開示主体	コーポレート：不動産業
開示媒体	サステナビリティレポート 2022(d)

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・フレームワークにて、アウトプット、インパクトを設定している。サステナビリティレポートにて事業による社会的便益（アウトプット・アウトカム）を開示している（図 3-17）。

図 3-16 サステナビリティレポート 2022 表紙



出所：東京建物株式会社「サステナビリティレポート 2022」

図 3-17 アウトプット・アウトカムの開示【抜粋】

社会的便益	アウトプット (2021年12月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Brillia ist Tower 勝どき / 医療施設の提供 / 認定こども園(保育施設)の提供 / ファミリーハウス(小児難病患者向け滞在施設)の提供 ◆ ののあやま民活棟 / 高齢者向け住宅の提供 / 保育施設の提供
	アウトカム (2021年12月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Brillia ist Tower 勝どき / 医療施設(歯科、眼科、小児科) / 保育施設における最大受入人数(計114名 / 保育園108名、幼稚園6名) / ファミリーハウスの部屋数、宿泊可能人数(2部屋あり、定員は2名・3名。その他、共用室のソファベッド等により追加3名程度は宿泊可能) ◆ ののあやま民活棟 / 高齢者向け住宅戸数(計49戸) / 保育施設における最大受入人数(計23名)

出所：東京建物株式会社「サステナビリティレポート 2022」

④ 三菱倉庫株式会社

目的	企業のサステナビリティに関する情報開示
開示主体	コーポレート：不動産保有・活用企業
開示媒体	統合報告書 2022(a)

統合報告書において、企業理念やビジョン、これまでの CSR 活動等を踏まえ、6つの重要テーマを定めている。また各テーマにおける施策、評価指標並びに目標値を開示している（図 3-19、図 3-20）。そのなかで、自社が所有する物流・不動産施設に関して、安全・安心、災害対応の観点から耐震性等の評価指標を設定している。

図 3-18 統合報告書 2022 表紙



図 3-19 評価指標・目標の設定【抜粋】

評価指標・目標	
① 施設の耐震基準	2021年4月1日以降稼働・竣工する、当社所有の物流施設および不動産施設を対象
2030年度目標値	耐震基準110%相当を維持
② 対象地域における燃料確保態勢の整備率	内閣府が指定する南海トラフ地震防災対策推進地域を対象 当社が所有・運営する物流施設のうち、所管面積5,000坪以上の施設において、備蓄用の軽油インタンクの設置や石油販売会社との災害時の燃料優先供給契約の締結等による、大規模災害発生時の燃料確保態勢の整備率
2030年度目標値	態勢の整備率100%

出所：三菱倉庫株式会社「統合報告書 2022」

図 3-20 重要テーマ・優先課題・評価指標の設定【抜粋】

6つの重要テーマ	優先課題と事業活動を通じた施策	評価指標
安全・安心、 災害対応	災害時においても持続可能なインフラサービスの提供 ●各種法令・規制を上回る耐震性や耐風圧性を持つ施設の展開 ●大規模災害発生時における配送センター及び輸送の業務継続のための燃料確保	① 施設*の耐震基準
	温度管理・セキュリティ対応力を活かした高品質な物流サービスを国内外に展開 ●医薬品保冷輸送におけるDP-Cool車両の更なる活用	② 対象地域* ¹ における燃料確保態勢* ² の整備率
		③ 医薬品保冷輸送におけるDP-Cool車両*の利用率

出所：三菱倉庫株式会社「統合報告書 2022」

⑤ イオンモール株式会社

目的	サステナビリティに寄与する事業への資金の調達
開示主体	コーポレート：不動産保有・活用企業
開示媒体	自社ウェブサイト(d)

サステナビリティファイナンスの開示事項として「環境改善効果・社会的成果」を定め、社会的成果ではロジックモデル（アウトプット・アウトカム・インパクト）を設定の上、対象事業の社会的便益として、進捗や実績をウェブサイトで開示している（図 3-21）。そのなかで、対象となるモールに関して、社会的便益に関する評価指標を設定している。

図 3-21 進捗・実績の開示

対象事業社会的便益	
モールの検温機器導入費用(新規・リファイナンス)	【新型コロナウイルス感染症の拡大防止への取り組み】 検温機器・感染防止備品の導入 全国の147モール(2021年8月末時点)
出店テナント企業に対する事業継続支援(リファイナンス)	【テナント企業の事業継続・雇用の維持】
マスク・消毒液・パーティション等の感染防止のための備品の取得費用(リファイナンス)	専門店の営業再開率(2020年5月13日から順次営業再開時) 90.5%(専門店区画数に占める営業区画数の加重平均値)
イオンモールいわき小名浜の建設(リファイナンス)	津波等の災害に備えたピロティ構造施設の竣工 約1,600名の雇用の創出 全店による防災訓練の実施(2回/年)

出所：イオンモール株式会社ウェブサイト サステナビリティ-サステナビリティファイナンス

⑥ 株式会社アドレス

目的	サステナビリティに寄与する事業への資金の調達
開示主体	コーポレート：不動産保有・活用企業
開示媒体	2020-2021 インパクトレポート(d)

株式会社アドレスは、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つとして、投資家の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 ADDRESS 事業を実施している。当該事業に関するインパクトレポートを発行し、ロジックモデル、KPI、アンケート結果等を開示している。(詳細は参考資料2を参照)

図 3-22 インパクトレポート



出所：株式会社アドレス「2020-2021 インパクトレポート」

⑦ オリックス不動産投資法人

目的	サステナビリティに寄与する事業への資金の調達
開示主体	コーポレート：不動産保有・活用企業
開示媒体	2022 ESG Report(a)

オリックス不動産投資法人(リート)のESG報告書において、社会課題に対応した取組紹介と併せてステークホルダーとの対話や満足度調査の結果を開示している。社会課題に対応した取組紹介の1つとして、CASBEE ウェルネスオフィス認証を取得した物件について、社会的インパクトの創出に係る取組の詳細を説明している(図3-24)。また、ステークホルダーとの対話に関して、建物・設備等のハード面と、プロパティマネジメント(PM)、ビルマネジメント会社(BM)の対応等のソフト面について満足度調査を実施し、回答状況、改善対応の流れ、実施した取組を開示している(図3-25)。


図 3-23
2022 ESG Report 表紙



図 3-24 社会的インパクト創出に関する取組紹介
【抜粋】

社会的インパクトの創出

「ラウンドクロス六本木」のテナントの「クロスオフィス六本木」ではフレキシブルなオフィス空間を提供。24時間365日使用可能、取って代われないコワーキングスペースの提供といった取組によりベンチャー企業やスタートアップ企業への機会創出に貢献。知的生産性を高めるアクティビティベース型ワークプレイス(ABW)を採用し、多様な設営で業務内容や気分に合わせて最適な場所の選択が可能。リモートワーク導入企業のサテライトオフィスとして利用可能であり、働き方の多様化にも対応。




「ラウンドクロス六本木」外観 「クロスオフィス六本木」の coworking スペース

出所：オリックス投資法人「2022 ESG Report」

図 3-25 ステークホルダーとの対話状況の開示
(お客様満足度調査の結果・改善対応の流れ) 【抜粋】

お客様満足度調査実施

お客様の満足度向上を目指した運営管理を行うべく、本投資法人は毎年1回満足度調査を実施しています。調査については、公平を期すため、第三者機関に依頼しました。調査内容としては、建物・設備等のハード面と清掃・プロパティマネジメント会社(PM)やビルマネジメント会社(BM)の対応状況等のソフト面に区分し、2021年度はネットプロモータースコアの設問を加え、全50問、重要度・満足度を4段階に分けてアンケート形式で調査しました。

	2019年度	2020年度	2021年度
実施時期	11~12月	12月	11~12月
実施対象	全国のオフィス52物件のテナント約600社	全国のオフィス53物件のテナント約600社	全国のオフィス55物件のテナント約670社
実施割合(全テナント対比)	32%	23%	29%
回答率	56%	40%	45%
テナント満足度	89%	87%	90%

調査結果について分析を行い、満足度が低い項目についてPMやBM等に共有し、問題点を洗い出して対策を検討しています。かかる対策をPM、BM等と協議して実行することで、日々の運営における細やかなサービスの向上や、環境の改善等につなげています。

<改善対応の流れ>

満足度の低い項目の改善を実施

PM 担当会社と協議の上 サービス向上策を策定(満足度の高い物件での取組を他物件に導入等)

満足度調査の実施

サービス向上策の実施

出所：オリックス投資法人「2022 ESG Report」

⑧ ANA ホールディングス株式会社

目的	サステナビリティに寄与する事業への資金の調達
開示主体	プロジェクト：プロジェクト主体
開示媒体	第三者意見書(c)、自社ウェブサイト(d)

国内空港・事業所施設及び設備等の改修資金の一部に充当するため、公募形式のソーシャルボンドを発行している。ソーシャルボンドの発行に当たり、株式会社日本格付研究所からの評価結果を開示している（図 3-26）。アウトプット指標、アウトカム指標及び定性目標のインパクトを設定し、進捗として、施設改修の実績と身体の不自由なお客様の搭乗実績等を開示している（図 3-27）。

図 3-26 第三者意見書での評価【抜粋】

<p>b. 社会改善効果に係るレポーティング</p> <p>ANA ホールディングスは、本ソーシャルボンドが償還されるまでの期間、守秘義務の範囲内かつ合理的に実行可能な限りにおいて、以下の情報を、同社ウェブサイトにて毎年公表し、また毎年発行の統合報告書に記載する。</p> <p><アウトプット指標⁵></p> <ul style="list-style-type: none"> ① ユニバーサル対応の改修が完了したウェブサイトの機能（概要） ② ユニバーサル対応の施設・設備改修が完了した空港数 ③ ユニバーサル対応の施設・設備改修が完了した事業所建物数 <p><アウトカム指標⁶></p> <ul style="list-style-type: none"> ① おからだの不自由なお客様の搭乗実績（ANA ブランド、前年比） ② 障がい者雇用率（全日本空輸及びグループ適用認定会社の合算値） <p><インパクト⁷></p> <p>「お客様および従業員の多様性を尊重し、「すべてのひとに優しい」共生社会の実現に貢献すること」</p> <p>当社の設定したアウトプット指標は、本社債による資金充当により提供される公共交通へのアクセシビリティを高める設備の増加を表すものであり、適切である。また、アウトカム指標は、提供された設備・施設による受益者数を表す指標であり、成果指標として適切に設定されている。期待されるインパクトは、社会プロジェクトの場合、効果が発現するまでに長期間を必要とする場合が多く、単一プロジェクトの完了時点或いは償還期間までに完全な実現を期待するものではないが、共生社会の実現に寄与するという観点から、当社の経営理念そのものとの整合性が高く、設定したインパクトに貢献する蓋然性の高いプロジェクトであると言える。</p> <p>以上から、JCR では、当社の設定した資金充当状況および社会改善効果に係るレポーティングは、開示期間・頻度も適切であると評価している。</p>
--

出所：株式会社日本格付研究所 ANA ホールディングス第 37 回無担保普通社債 評価結果

図 3-27 アウトプット指標の設定と実績の開示【抜粋】

アウトプット指標				
ユニバーサル対応の改修が完了したウェブサイトの機能（概要）	<p>ANAは、障がい者や高齢者を含めたすべてのお客様により安心・快適にANAウェブサイトをご利用いただけるよう、ウェブアクセシビリティ方針を公開し、W3C勧告「WCAG 2.0」及び日本産業規格「JIS X 8341-3:2016」適合レベルAA対応を目指すことを宣言しました。</p> <p>ウェブアクセシビリティ認定検査機関より適合証明書を取得した主な機能は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 国内線航空券と国際線航空券の予約プロセス（予約約、空席照会、パスポート情報入力画面など） 国内ツアーと海外ツアーの予約プロセス（お客様情報入力画面、ANAマイレージクラブ会員確認画面など） 運航状況のご案内（検索入力、検索結果など） <p>ウェブアクセシビリティ方針等につきましては、こちらを御確認ください。 https://www.ana.co.jp/ja/jp/siteinfo/share/webaccessibility/</p>			
ユニバーサル対応の施設・設備改修が完了した空港数	ANA自社運航便が就航する国内全50空港			
ユニバーサル対応の施設・設備改修が完了した事業所建物数	16棟			
アウトカム指標				
航空事業における環境関連指標（ANAブランド）	2019年度	2020年度	2021年度	
おからだの不自由なおお客様の搭乗実績（前年比：%）（ANAブランド）	+8	▲85	+67	
	2020年6月1日現在	2021年6月1日現在	2022年6月1日現在	
障がい者雇用率（%）（ANAおよびグループ適用認定会社の合算値）	2.68	2.80	2.75	
インパクト（定性目標）				
お客様および従業員の多様性を尊重し、「すべての人に優しい」共生社会の実現に貢献すること				

出所：ANA ホールディングス株式会社ウェブサイト 社債情報 ソーシャルボンド

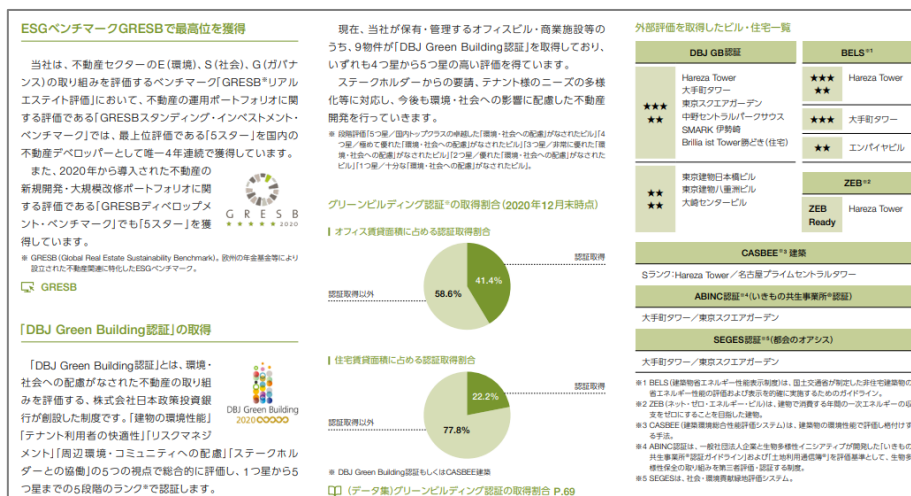
column

【不動産認証の取得と開示】

企業では、自社の持続可能な活動を示す手段として、ESG 評価や環境や社会に適した不動産であることを示す不動産に関する認証を取得する傾向にある。

例えば、東京建物株式会社では GRESB 最高位を取得するとともに、保有・管理する建築物について DBJ Green Building 認証を取得している。グリーンビルディングに関する外部評価・認証の総合評価、取得割合、外部評価を取得したビル住宅一覧も開示している。

図 3-28 東京建物株式会社 グリーンビルディングに関する外部評価・認証の開示



出所：東京建物株式会社「東京建物グループサステナビリティレポート2021」

また、三井不動産株式会社では DBJ Green Building 認証、CASBEE、LEED 等の外部認証の取得件数と取得済み施設の事例を開示している。

図 3-29 三井不動産株式会社 外部認証取得状況の開示



出所：三井不動産株式会社「ESG Report2022」

5 留意事項

アクティビティ、アウトプット、アウトカム、インパクト等の設定に当たっては、以下の事項に留意する。

(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、よりよいものにしていくことが重要である。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（継続することを前提）においてもインパクトの創出が想定される場合、対象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。

また、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）

【第三者機関等の支援例】

例① ミュージックセキュリティーズ株式会社

「社会的リターン指標設定ファンド」を組成している同社は、企業等との議論を通じて「社会的リターン指標」の設定を支援。「社会的リターン指標」は、「当該事業活動の結果、SDGs達成や地域課題解決のために、どのように貢献できるのか、具体的に数値で示したものである」と定義されている。

例② 一般財団法人 社会変革推進財団（SIIF）

企業全体や特定事業、投資先のロジックモデル作成や、成果指標候補の選定等、インパクト測定・マネジメントの実践等の支援を実施。

例③ 公益財団法人東近江三方よし基金

地域の資源を最大限活用し、まちづくりに取り組むことを目指し、地域の課題に気づき、行動する活動団体が実効性を伴う事業推進ができるよう、助成支援を行う。申請団体に対し、事業内容に沿った成果指標や目標の設定に対する助言、成果目標の達成度について審査を実施。

(2) 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。検討においては、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する（保育園整備は「子育て支援」に加えて、「多様な働き方を実現する職場・住環境の整備」にも貢献する等）。さらにインパクトは、本ガイダ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。

また、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、利活用者や地域における課題やニーズに沿ったものであるかを確認する。

(3) アウトカム、インパクトの指標の設定

社会課題との整合性や不動産の性質に留意して、検討を行う。

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や、定量的な指標のみでは十分にアウトプット・アウトカムの状態を示すことが難しい場合には、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。

また、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よい。

(4) アクティビティの検討

社会的インパクトを創出することを意図して、アクティビティを検討する。その際、当該不動産の置かれた条件（地域性・用途・独自性）や第1章5で述べた中長期に渡る不動産の事業期間を踏まえる。

不動産の置かれた条件としては、図3-30のとおりであるが、地域性等の複数の不動産が共通する課題については連携すること、また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。共通する課題への連携としては、地域のまちづくりビジョン等を踏まえ、改修された小さな不動産が連鎖的に展開されている事例がある。

これらの検討に当たっては、第1章3で述べたとおり、管理団体・地域団体・テナント・利活用者等の多様な関係者との対話を通じて、よりよいものにしていくことが重要である。

図 3-30 不動産の置かれた条件

地域性	用途	独自性
<ul style="list-style-type: none"> 都市・農村条件（大都市、大都市郊外、地方都市、農漁村等） 歴史的・文化的条件 気候や地形等地理的条件 利用者・住民の特性や人口動態 等 	<ul style="list-style-type: none"> 当該不動産が置かれた地域（住宅地、商業地、工業地、農漁村、林地等） 建物の用途（住宅、オフィス、商業施設、ホテル・旅館、物流・倉庫、工場、ヘルスケア施設、文教施設等） 等 	<ul style="list-style-type: none"> 当該不動産の規模、経年数、性能 地域における地位（地域を先導／補完／依存する不動産等） 等

(5) ネガティブインパクトの考慮

ネガティブインパクトの考慮については、UNEP FI の定めるポジティブインパクト金融原則においても言及されているとおり、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。

例① 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。

例② 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。

例③ 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。

例④ 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）

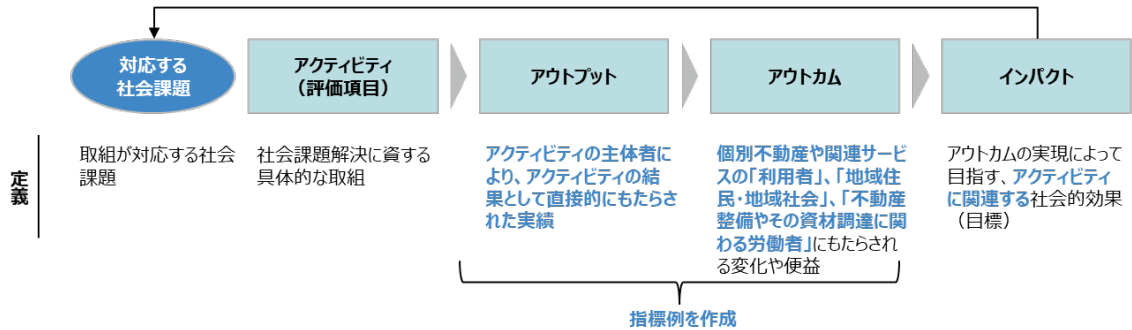
第2部 ロジックモデル例

1 ロジックモデル例の活用

(1) ロジックモデル例の整理方針

本ガイドンスでは、「不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会」の議論を踏まえ、本章第1部2(2)図3-5で示した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ロジックモデルの4パターンの社会的インパクトの設定やその評価・開示において参考となるよう、ロジックモデル例をまとめた。併せて、アクティビティの測定に関わる指標例（アウトプット・アウトカム）も整理している。

図 3-31 ロジックモデル（概要）



ロジックモデル例の整理方針は以下のとおりである。

① 評価対象

主として ESG 投融資時に、不動産を対象として行う評価であることから、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（用地等取得・企画・開発・整備・販売・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、関係者（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に含める。

② 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）

③ アウトカム

アウトカムは、アウトカムの開示を始める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。

④ 受益者

アウトカムを直接・もしくは間接的に受ける対象者。地域住民、利活用者、テナント、就業者・居住者・来訪者・不動産整備に関わる労働者等が想定される。（本ガイダンスのロジックモデル例は、地域住民・利活用者・不動産整備やその資材調達に関わる労働者を受益者として想定している。テナント、就業者・居住者・来訪者は利活用者として整理した。）

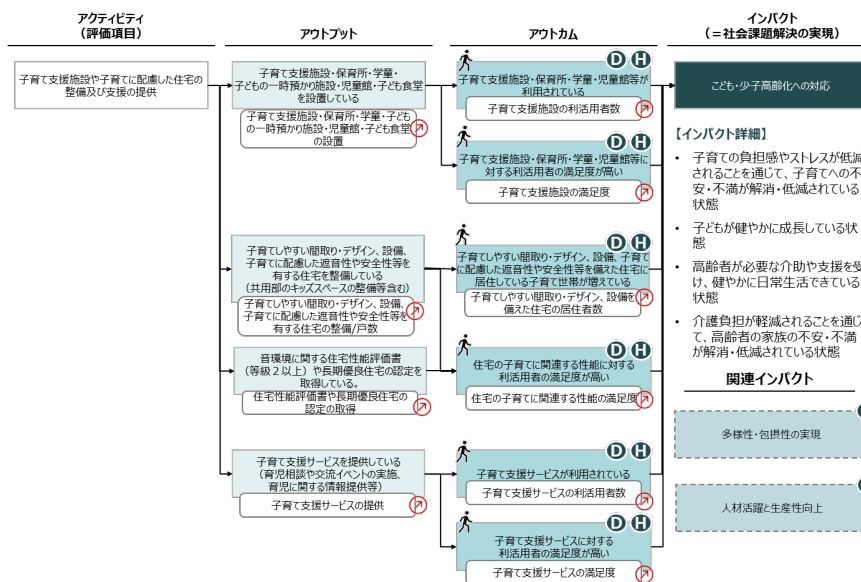
⑤ インパクト

アウトカムの実現によって目指す、アクティビティに関連する社会的効果（目標）とする。1つのアクティビティ（評価項目）が必ずしも1つのインパクトをもたらすとは限らず、複数のインパクトをもたらす可能性がある。

⑥ アウトプット・アウトカムの指標

アクティビティ（評価項目）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⁵）を測る指標例を作成する。アクティビティ（評価項目）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。

図 3-32 ロジックモデル例（一部抜粋）



⁵ 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可能である。

column

【インパクトの追加性】

インパクト投資の考え方をまとめた UNEP FI のポジティブインパクト金融原則において、ポジティブインパクトが定義されている。原則 1 においては、ポジティブインパクトとは持続可能な開発の 3 つの側面(経済、環境、社会)のいずれかにおいて、潜在的なマイナスの影響が適切に特定され、緩和され、なおかつ少なくともそれらの 1 つの面でプラスの貢献をもたらすことを意味すると定義されている。また原則 4 においては、「意図するインパクトの実現度合いによって評価されなければならない」とし、加えてそのポジティブインパクトが「多様」である、または「追加性の度合い」があるかも、評価の対象として示している。

本ガイダンスにおいては、これを参考に、社会的インパクトは通常の一般的な取組より追加的な社会への効果を発現するものと考え、各社が法令の規定を遵守するのみならず、上回る取組を行うことで、追加的効果の発現することを期待している。

(2) ロジックモデル例等の活用方法

ロジックモデル例等の活用にあたっては、以下を参考されたい。

【全体】

- ① 社会的インパクト不動産に関する取り組みを行う場面で、アクティビティ、アウトプット、アウトカム、インパクトを設定する際に活用する。
- ② ロジックモデル例のほかに、第 2 章 2 に掲載している「不動産の社会課題 (S) におけるアクティビティ等」において社会課題とアクティビティ (評価項目) 等を一覧表でまとめているので、着目点に応じてそれぞれ活用するとよい。
 - 取り組みたい社会課題や実現したいビジョンを起点として検討する場合は、社会課題やインパクトに着目して、参考となるアクティビティ (評価項目) やアウトプット、アウトカムを調べる。
 - 実施予定の取組が決まっている、もしくは既に実施中の取組を起点として検討する場合は、アクティビティ (評価項目) に着目して、参考となる社会課題やアウトプット、アウトカム、インパクトを調べる。
- ③ ロジックモデル例や「不動産の社会課題 (S) におけるアクティビティ等」はあくまで例であることから、参考となりそうなものは幅広く確認して、必要に応じてカスタマイズ (変更・追加・一部削除) して活用する。

【項目別】

① アクティビティの検討

取り組みたい社会課題に着目して、それらに対応したアクティビティ（評価項目）を参考に具体的内容を検討する。

② インパクトや社会課題の整理

実施予定（中）のアクティビティに対応した社会課題やインパクトの詳細を参考に、アクティビティが貢献できる社会課題や創出するインパクトを整理する。

③ アウトプットの評価指標の作成

実施予定（中）のアクティビティに着目して、掲載されているアウトプット指標を参考に、指標を作成する。

④ アウトプット・アウトカム・インパクトの作成

取り組みたい社会課題や実施予定（中）のアクティビティに着目して、アウトプット・アウトカム・インパクトを参考に、これらを作成する。

⑤ ロジックモデルの作成

④のアクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトの案を作成した後、前後関係に違和感がないか、論理の飛躍がないか等の観点で全体を見直し、必要に応じてロジックモデル例を参考にアクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトの再検討を行い、ロジックモデルを最終化する。

(3) ロジックモデル例等の活用時の留意事項

ロジックモデル例や「不動産の社会課題（S）アクティビティ等」は、社会的インパクトの設定・事前評価において具体的な参考となるよう、提供するものである。大都市・地方、新築・既存、企業等の規模に問わず参考にさせていただくこと、また我が国の幅広い社会課題に対応して、数多くの例を掲載している。

不動産は個別性が非常に高いことから、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や「不動産の社会課題（S）アクティビティ等」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。

- ① ロジックモデル例や「不動産の社会課題（S）アクティビティ等」は、リストとして例示するものであり、対象となる不動産が同一であっても、またアクティビティ（評価項目）が同一であっても、目指す目的や実施体制等によって、アウトプットやアウトカム、インパクトは異なることから、社会的インパクト設定においては、参考として活用されたい。なお、各々のアクティビティの取組内容は様々で社会課題への貢献内容は異なるものであり、アクティビティ（評価項目）の重み

づけは行っていない。

- ② ロジックモデル例におけるインパクトは社会課題解決の実現としているが、これは便宜的な設定である。本章第1部2で記載したとおり、地域における課題やニーズと合致していることを確認し、各取組の目的に沿って、各々適切なインパクトを設定することが必要である。

アウトプットやアウトカムも、まずは個々のビジョンや不動産、アクティビティに即してアウトプットやアウトカムを検討し、検討後に、参考として活用することが望ましい。その際、各設定を行う者の判断により、必要に応じて独自のアクティビティやアウトプットやアウトカムを設定することも可能である。

- ③ 我が国の社会課題に対応して、幅広い社会課題に対応したインパクトとアクティビティ（評価項目）、複数のアウトプット等を提示しているが、必ずしもすべてのインパクトやアクティビティ（評価項目）を満たす必要があるという趣旨ではない。企業や地域のビジョンや不動産の地域性・用途等を踏まえ、アクティビティの実施者のレベルに応じて、まずは取り組む/取り組めそうなインパクトやアクティビティ（評価項目）を選択したり、さらにロジックモデル例や「不動産の社会課題（S）アクティビティ等」にないアクティビティを追加したりする等、カスタマイズして活用することが可能なものとして整理している。

図 3-33 インパクトのピックアップ例

例①：

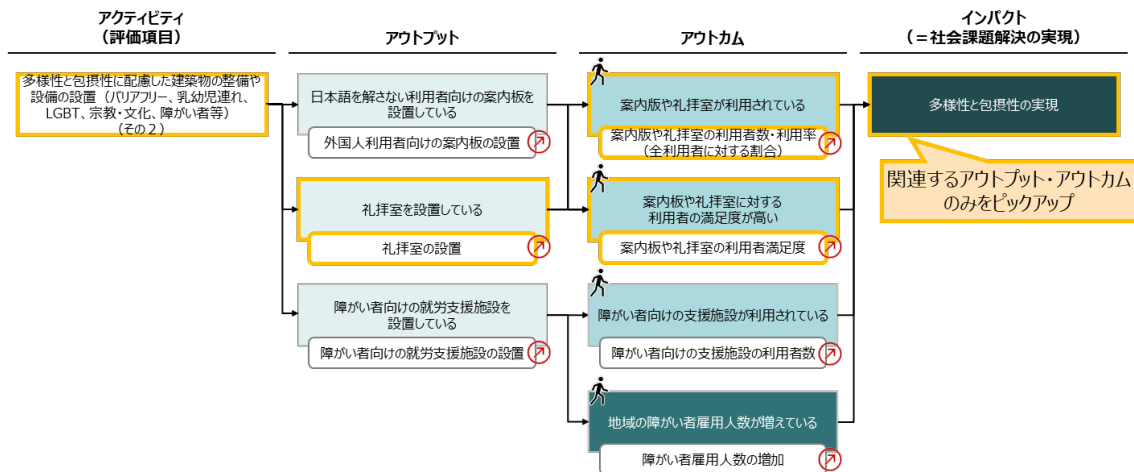
事業	・ 住宅事業が中心	
ビジョン・テーマ等	・ 子育て世帯が暮らしやすい街づくり	
インパクト (実現を目指す社会課題)の選定	自然災害への備え	地域経済の活性化
	防犯に配慮したまちづくりの実現	地域の魅力向上・地域文化の活性化
	人権への対応	地域社会・コミュニティの再生
	多様性・包摂性の実現	教育環境の充実
	少子高齢化への対応	移動しやすい環境づくり
	健康な暮らし・働き方の実現	適切な維持管理
	快適で利便性の高い生活・職場環境の実現	テナント・管理者・利用者・地域等との協働
	多様な働き方と生産性向上の実現	

例②：

事業	・ オフィス事業が中心	
ビジョン・テーマ等	・ 快適で生産性の高いオフィス街	
インパクト (実現を目指す社会課題)の選定	自然災害への備え	地域経済の活性化
	防犯に配慮したまちづくりの実現	地域の魅力向上・地域文化の活性化
	人権への対応	地域社会・コミュニティの再生
	多様性・包摂性の実現	教育環境の充実
	少子高齢化への対応	移動しやすい環境づくり
	健康な暮らし・働き方の実現	適切な維持管理
	快適で利便性の高い生活・職場環境の実現	テナント・管理者・利用者・地域等との協働
	多様な働き方と生産性向上の実現	

- ④ 1つのアクティビティ（評価項目）に対して複数のアウトプット・アウトカムを提示している。しかしながら、あるアクティビティ（評価項目）において、複数のアウトプットやアウトカムが掲載されていても、それに対応したすべてのアウトプットやアウトカムを設定する必要はなく、目的やこれまでの取組状況に応じて、インパクトの測定に当たって参考となるものをピックアップして活用する。

図 3-34 ロジックモデル例からのアウトプットとアウトカムのピックアップ例



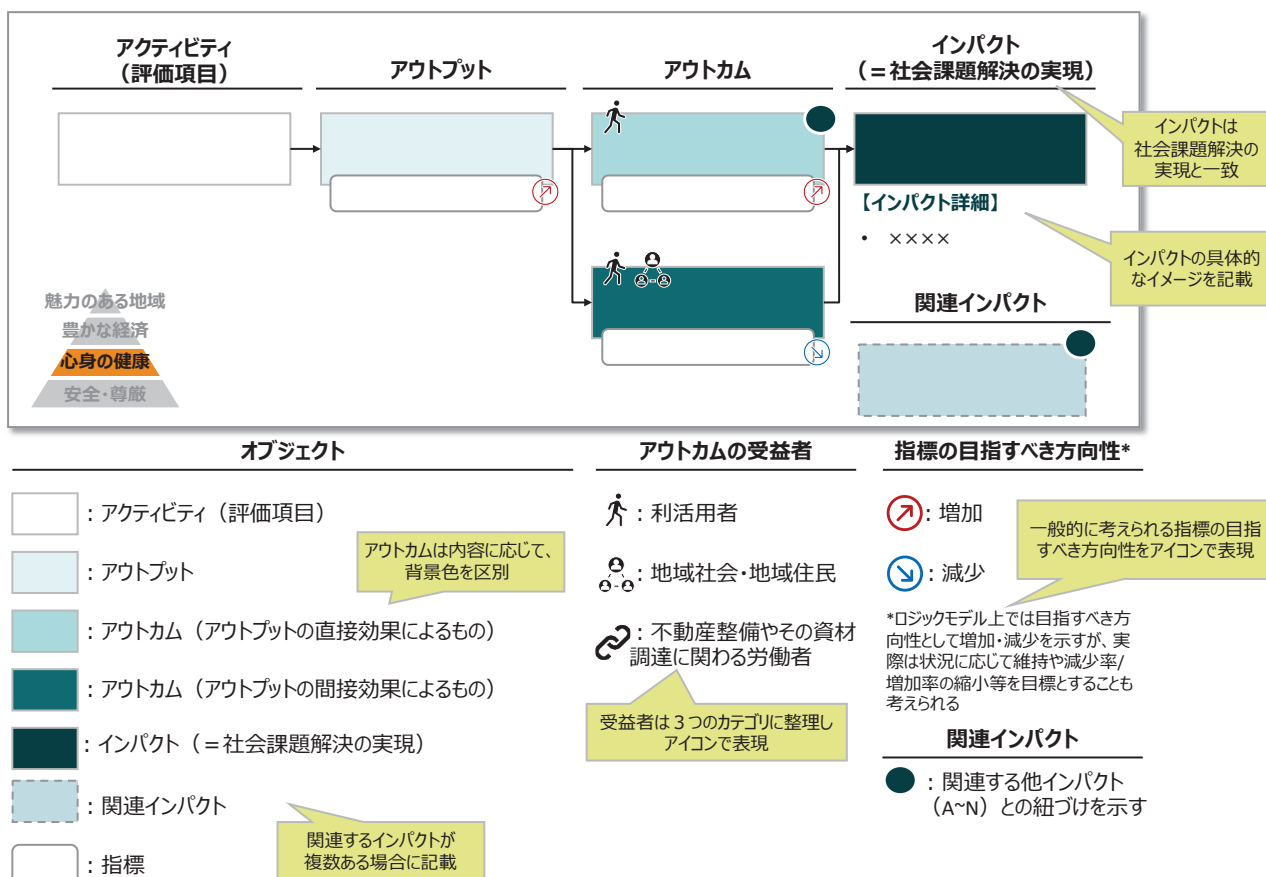
- ⑤ アウトカムについては、比較的把握しやすい直接的なアウトカムとその評価指標、インパクトの発現状況を把握する間接的なアウトカムとその望ましい評価指標の2段階で掲載している。これは、（i）アウトカムの設定を始める者の取組状況に応じて取り組みやすい評価指標をピックアップして活用すること、（ii）既にアウトカムの設定・開示をした者向け、より望ましい評価指標の設定の参考とすることを目的としている。

図 3-35 取り組みやすい指標・既に設定・開示をした者向け、より望ましい指標イメージ

パターン	指標イメージ
（i）取り組みやすい評価指標	<ul style="list-style-type: none"> ● 利活用者数、参加者数、来街者数 ● 売上額
（ii）既に設定・開示をした者向け、より望ましい評価指標	<ul style="list-style-type: none"> ● 利活用者の満足度、認知度、理解度 ● 滞在時間 ● 利活用者の行動変容調査 （例：生活の仕方や働き方が変容した人数）

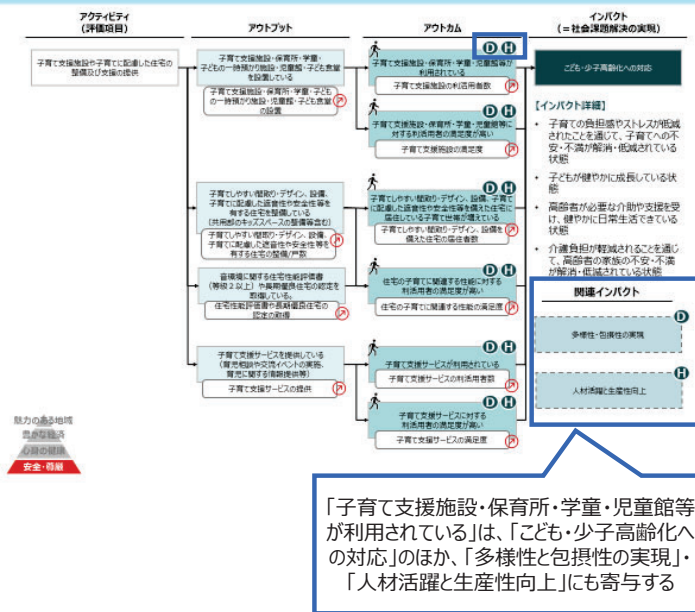
2 ロジックモデル例事例集

ロジックモデル例の凡例



記載例

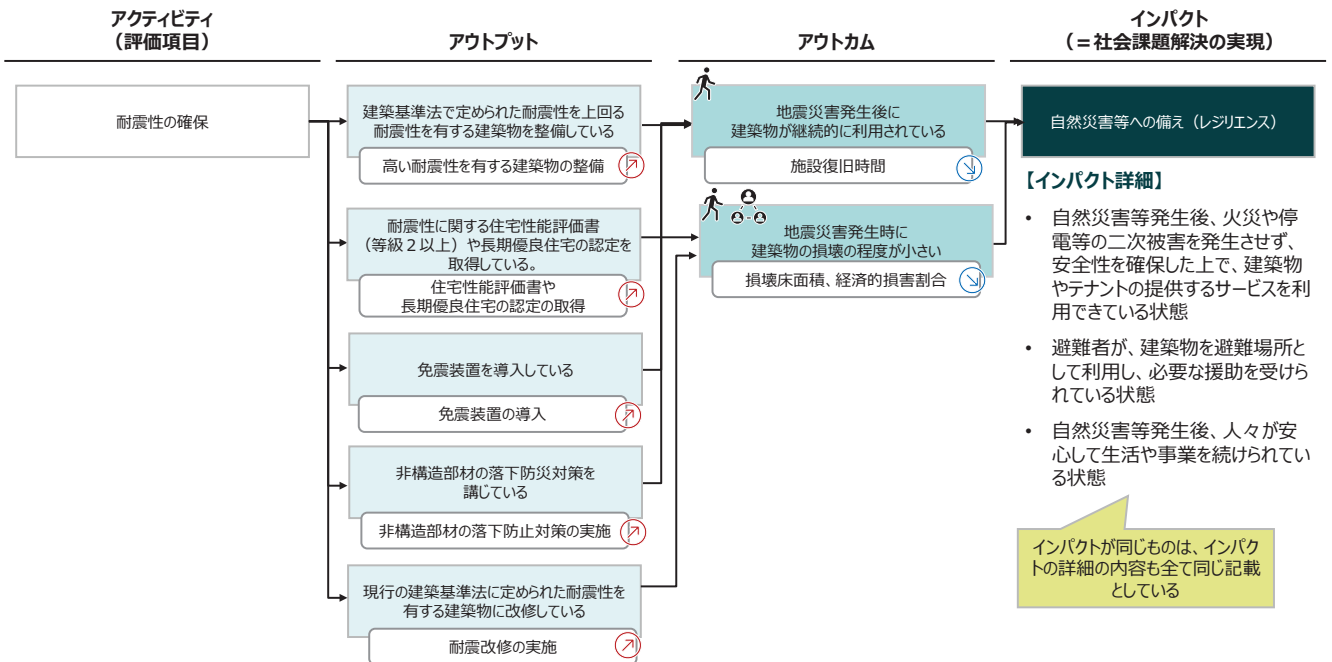
子育て支援



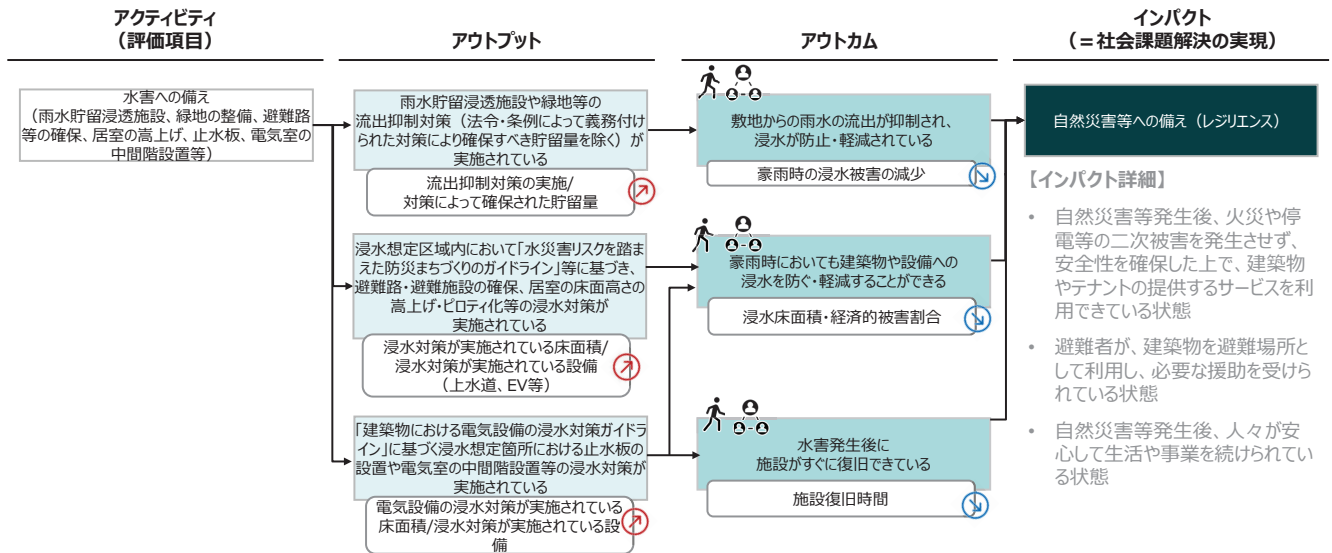
関連インパクト項番

#	関連インパクト
A	自然災害等への備え（レジリエンス）
B	防犯に配慮したまちづくりの実現
C	子ども・少子高齢化への対応
D	多様性・包摂性の実現
E	人権への対応
F	健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）
G	快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
H	人材活躍と生産性向上
I	地域経済・産業の活性化（イノベーション）
J	地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）
K	緑・景観の形成（MIDORI）
L	コミュニティの再生・形成
M	人材育成
N	移動しやすい環境（モビリティ）

自然災害への備え（1/4）

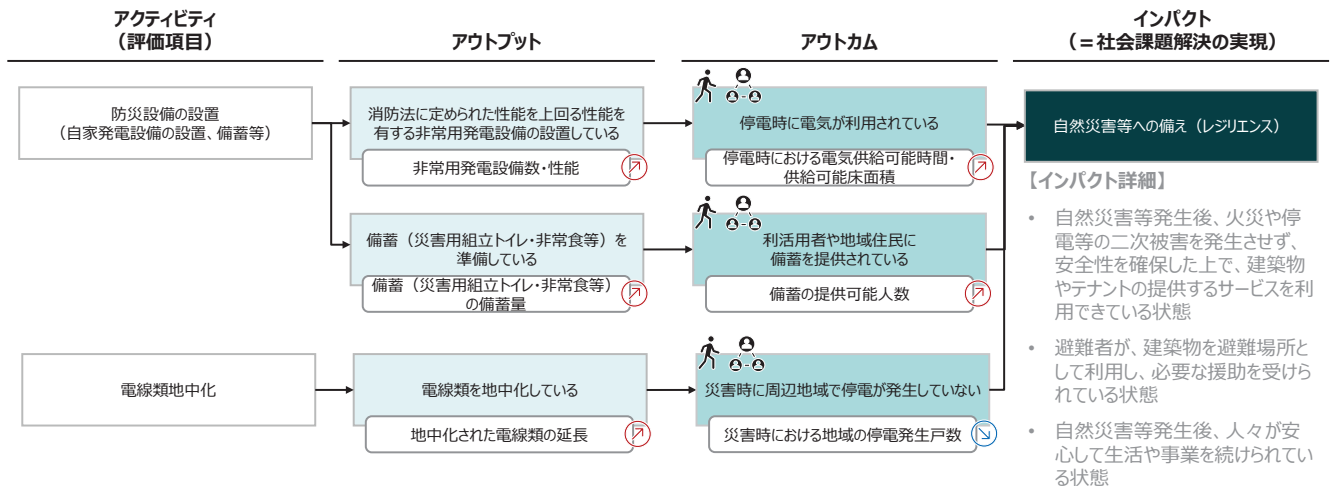


自然災害への備え (2/4)



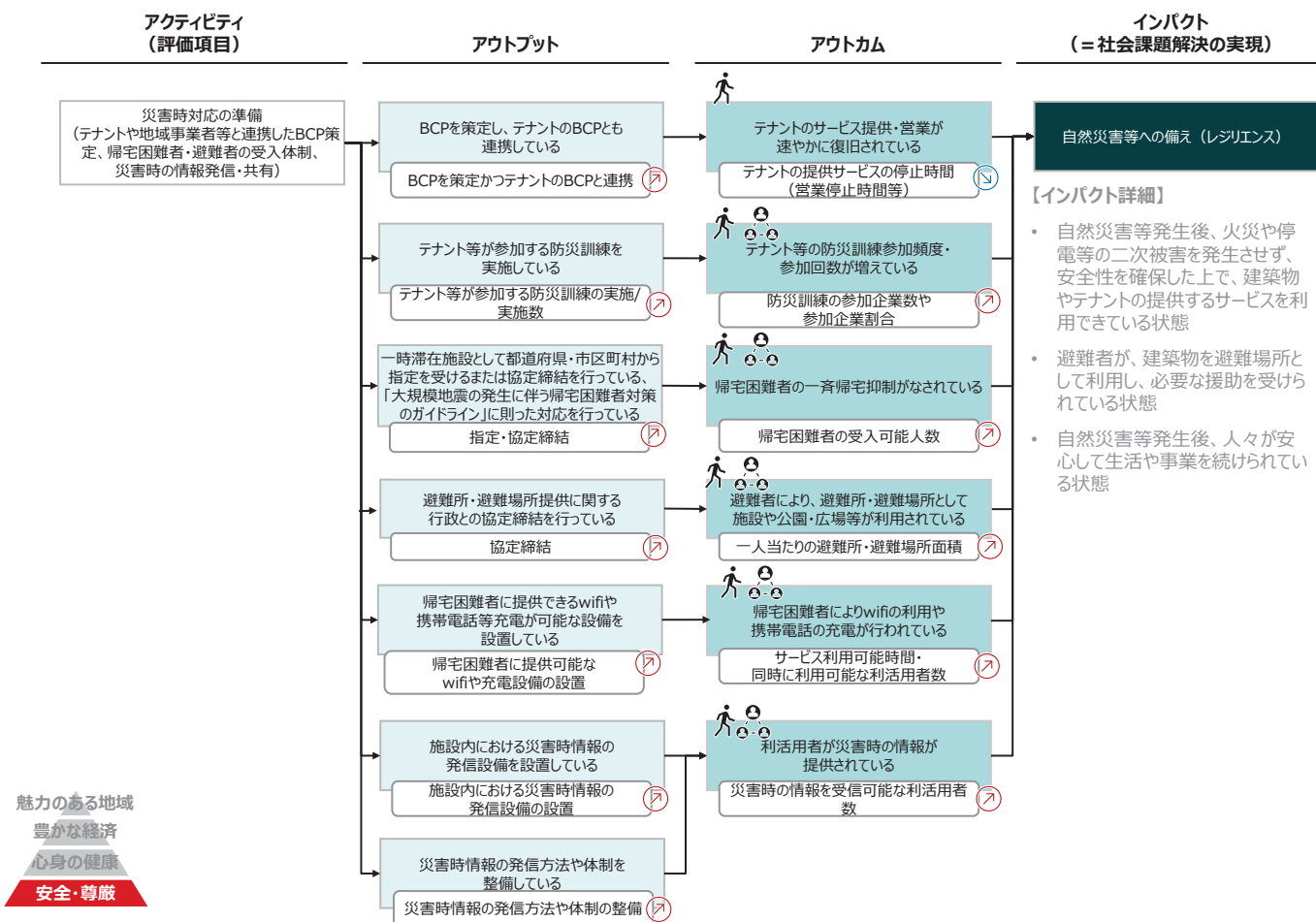
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

自然災害への備え (3/4)



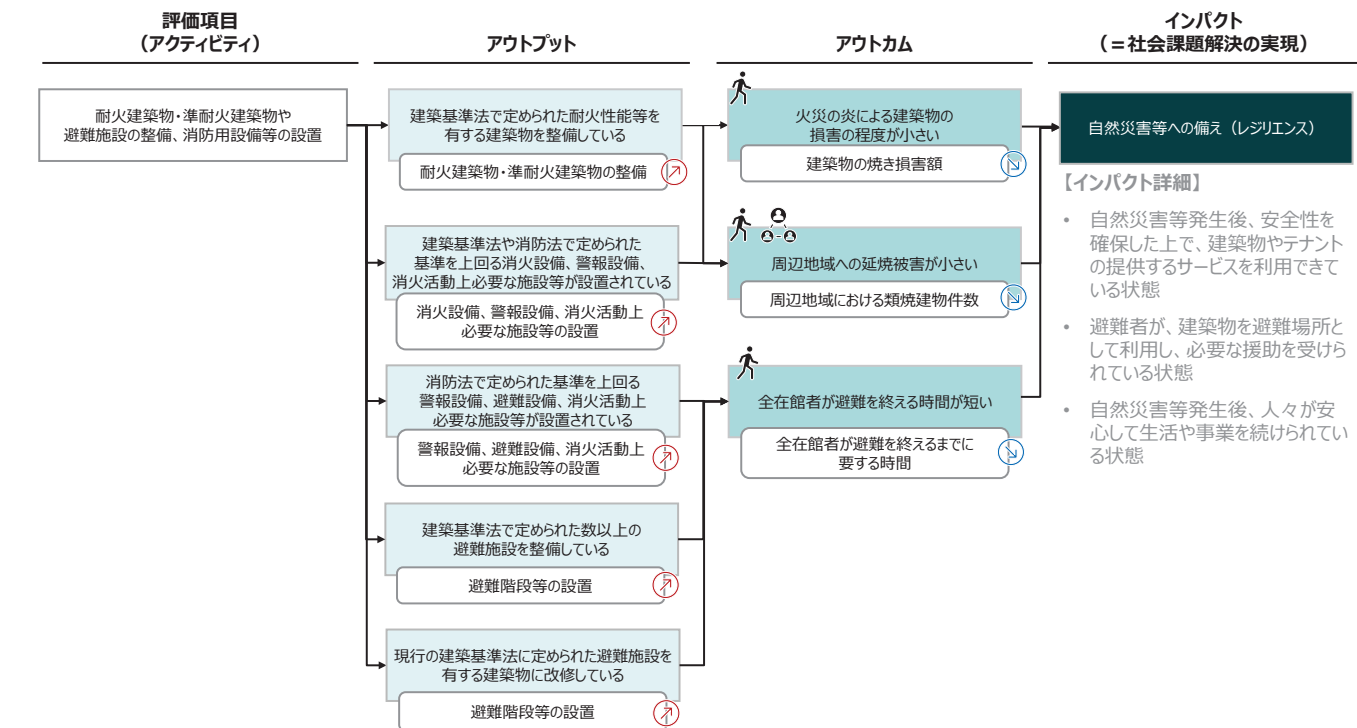
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

自然災害への備え (4/4)



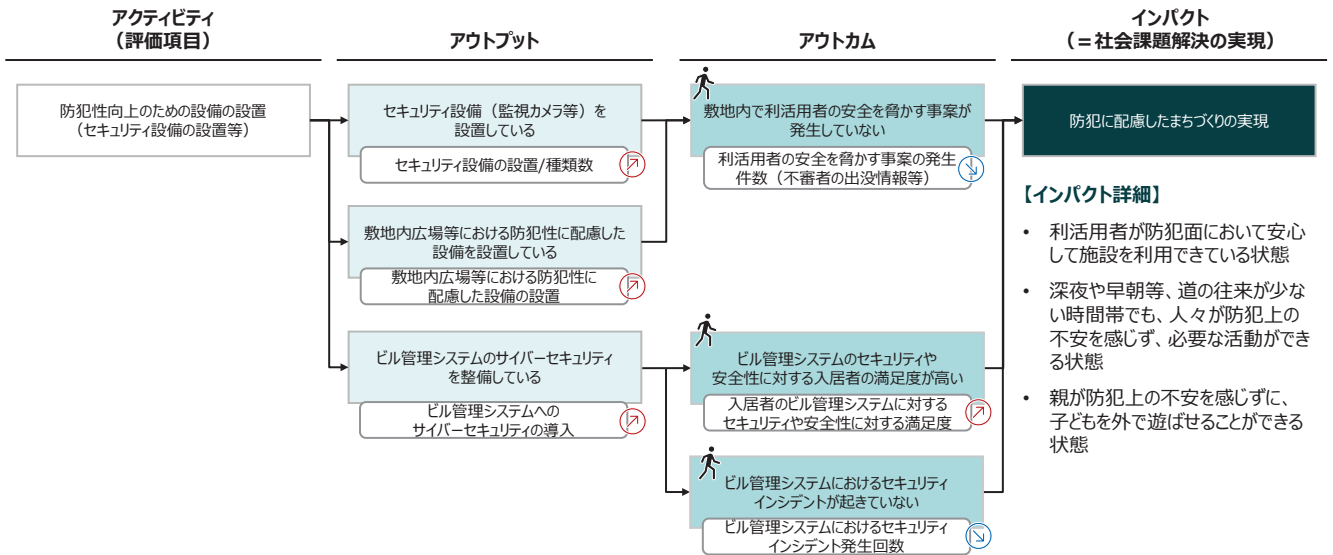
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

火災への備え



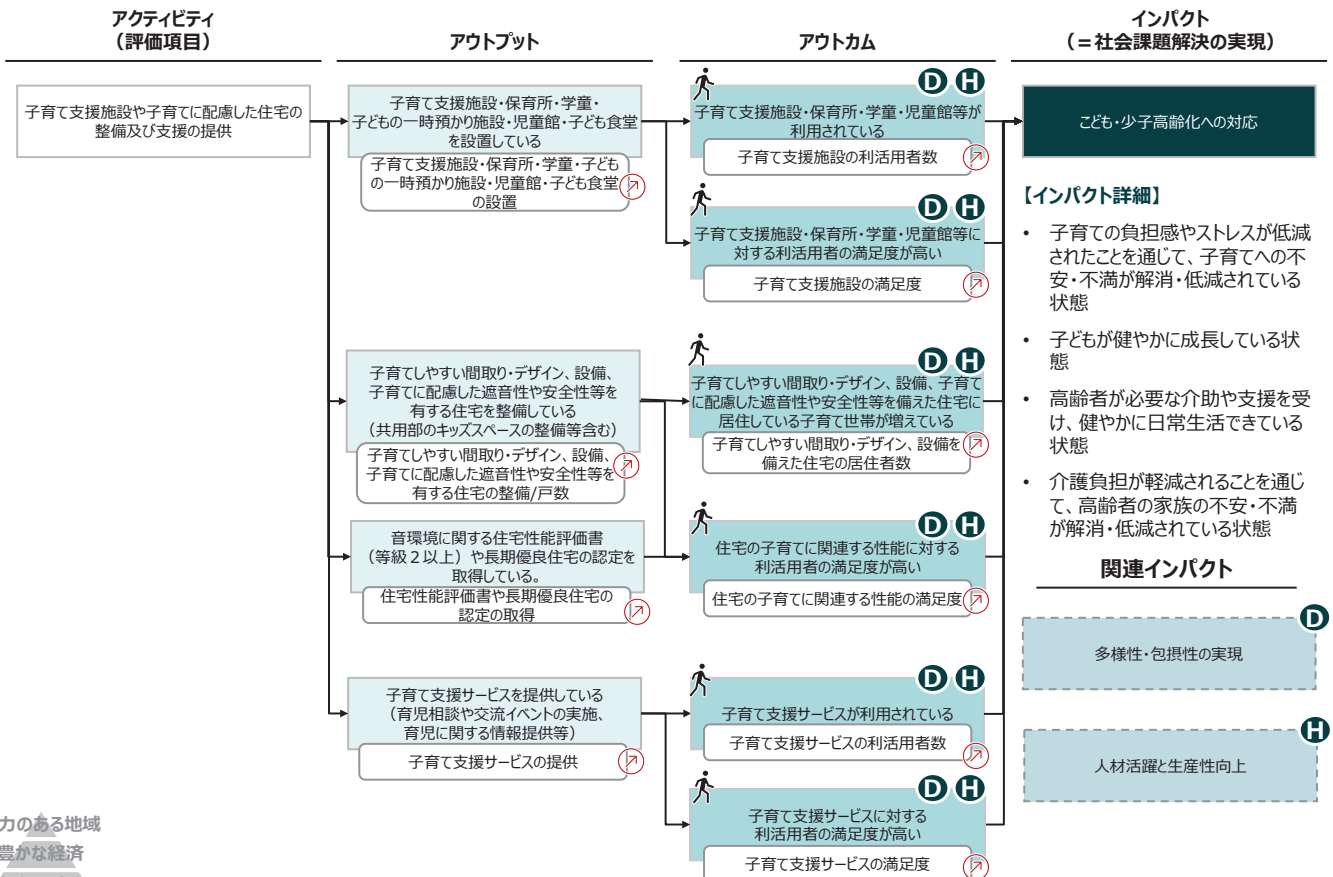
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

防犯性の向上



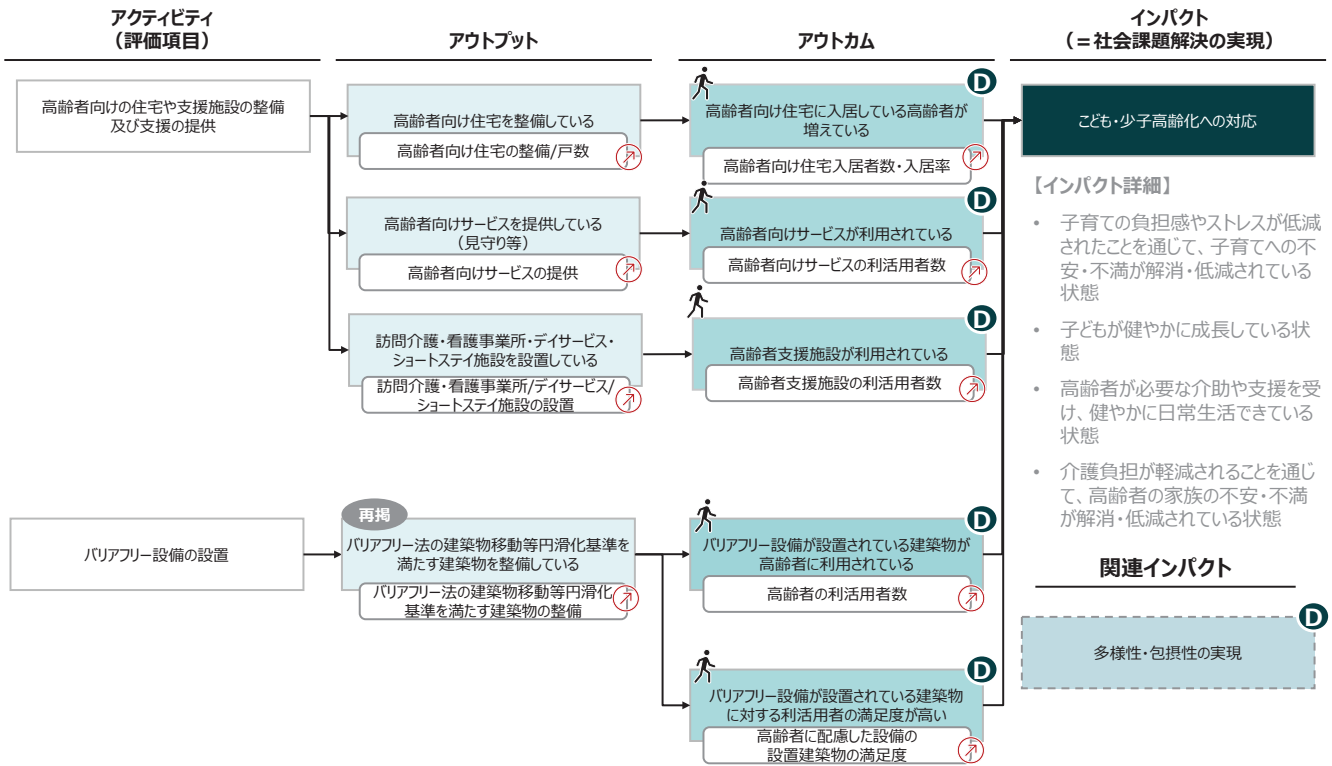
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

子育て支援



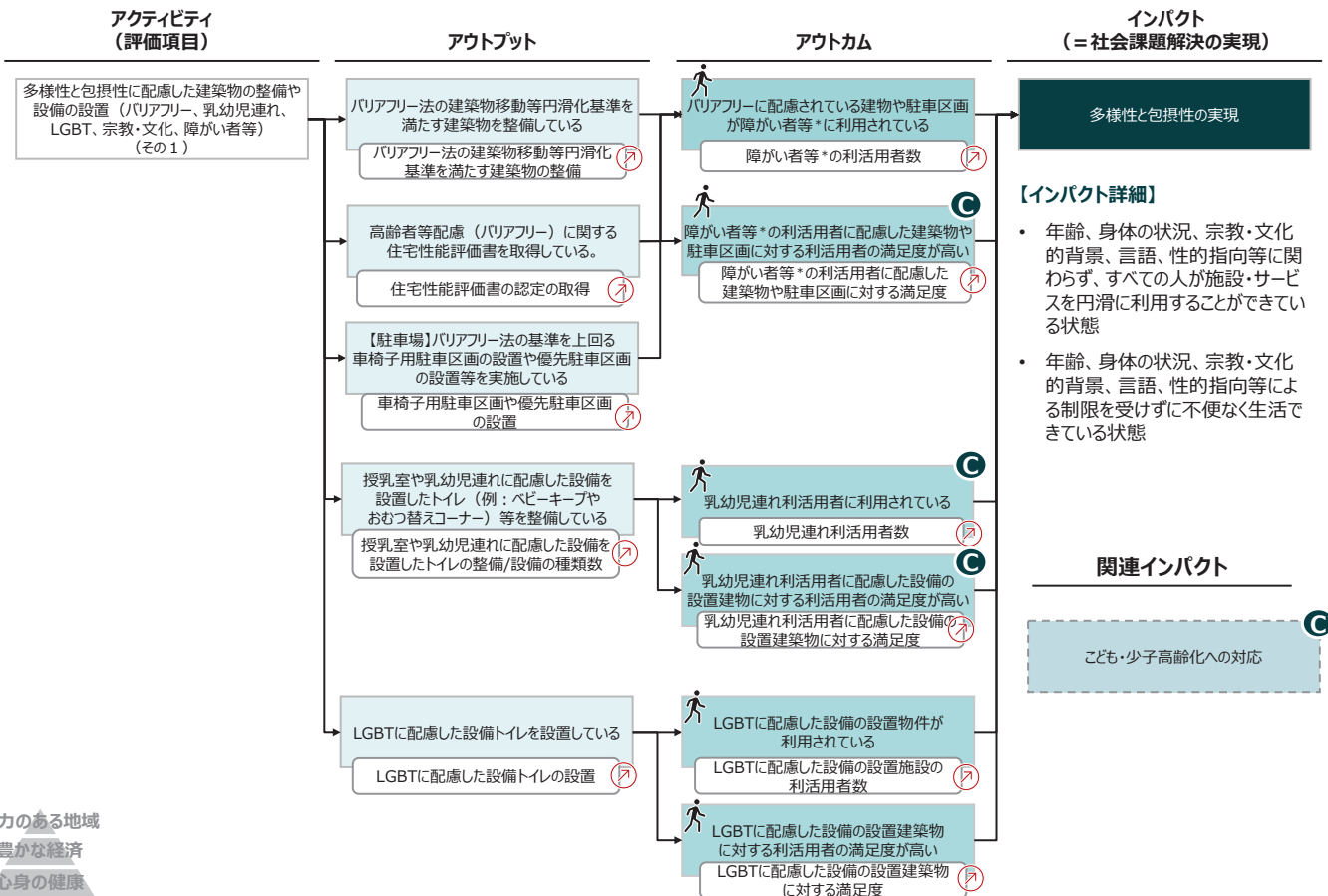
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

高齢者支援



魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

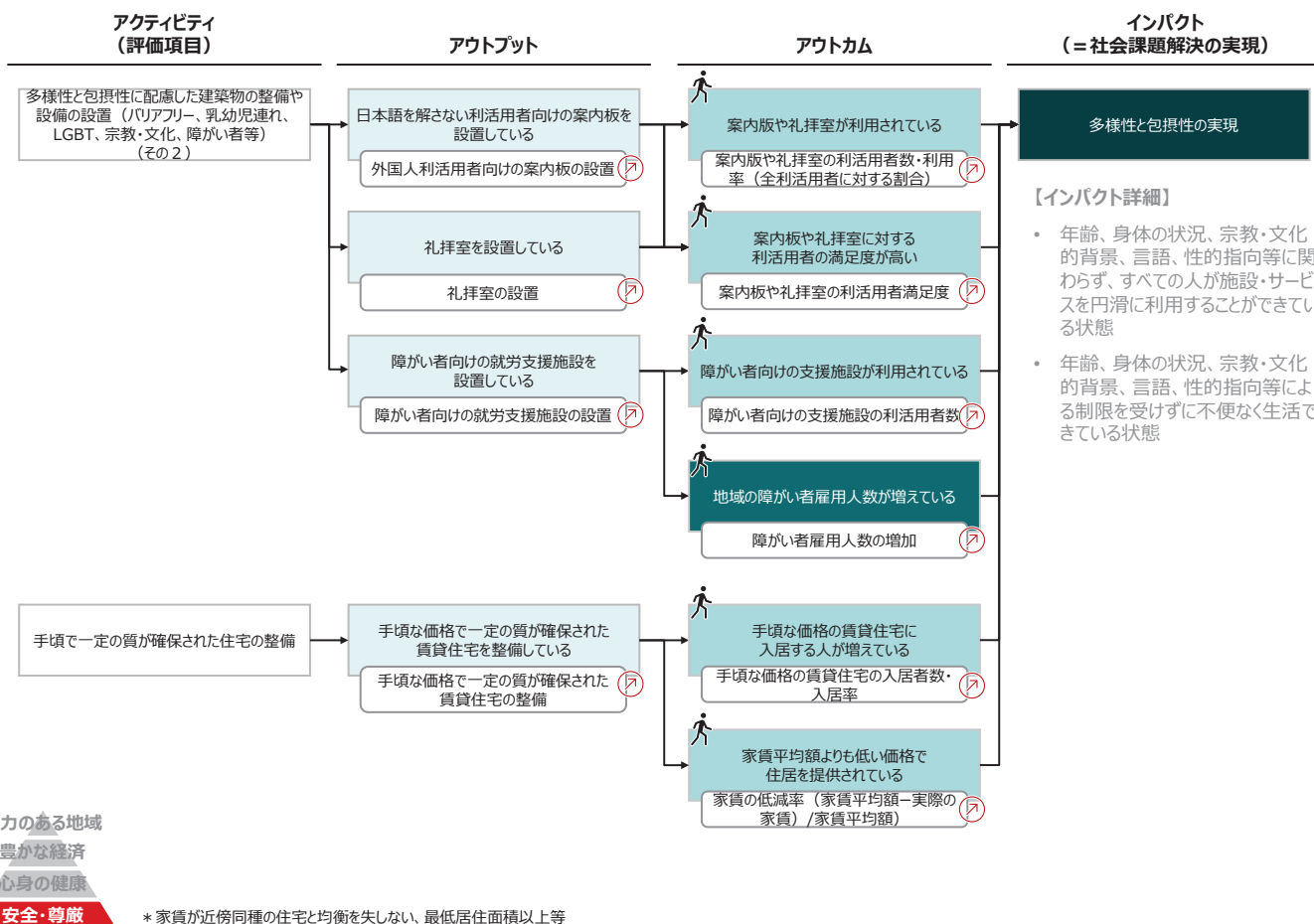
多様性と包摂性 (1/2)



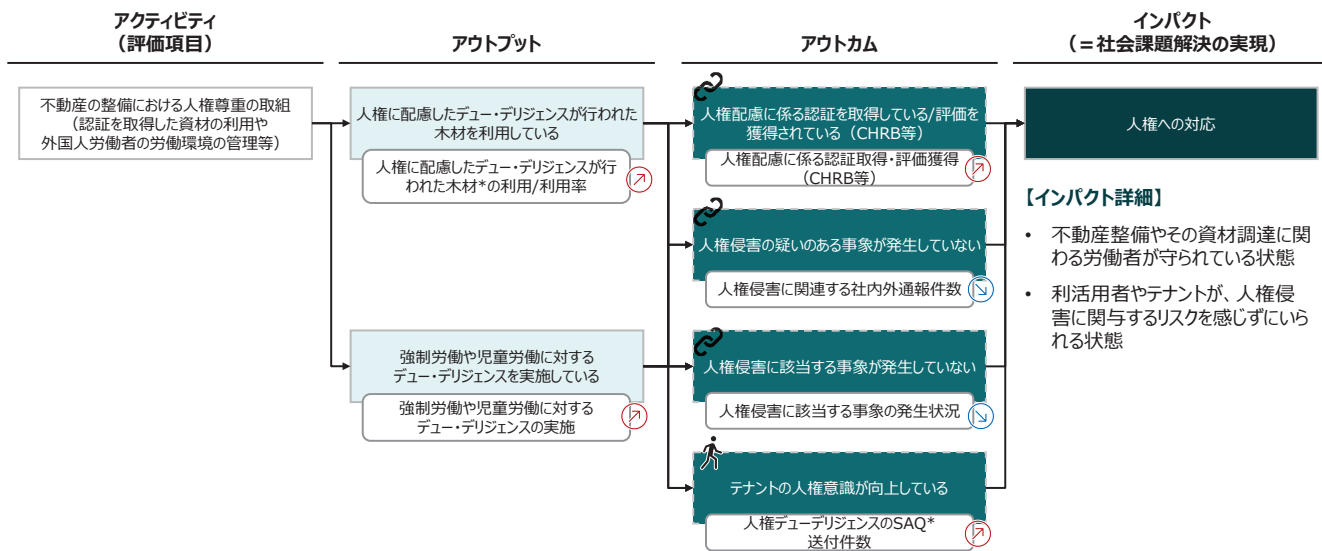
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

* 障がい者・高齢者・乳幼児利活用者・妊婦等

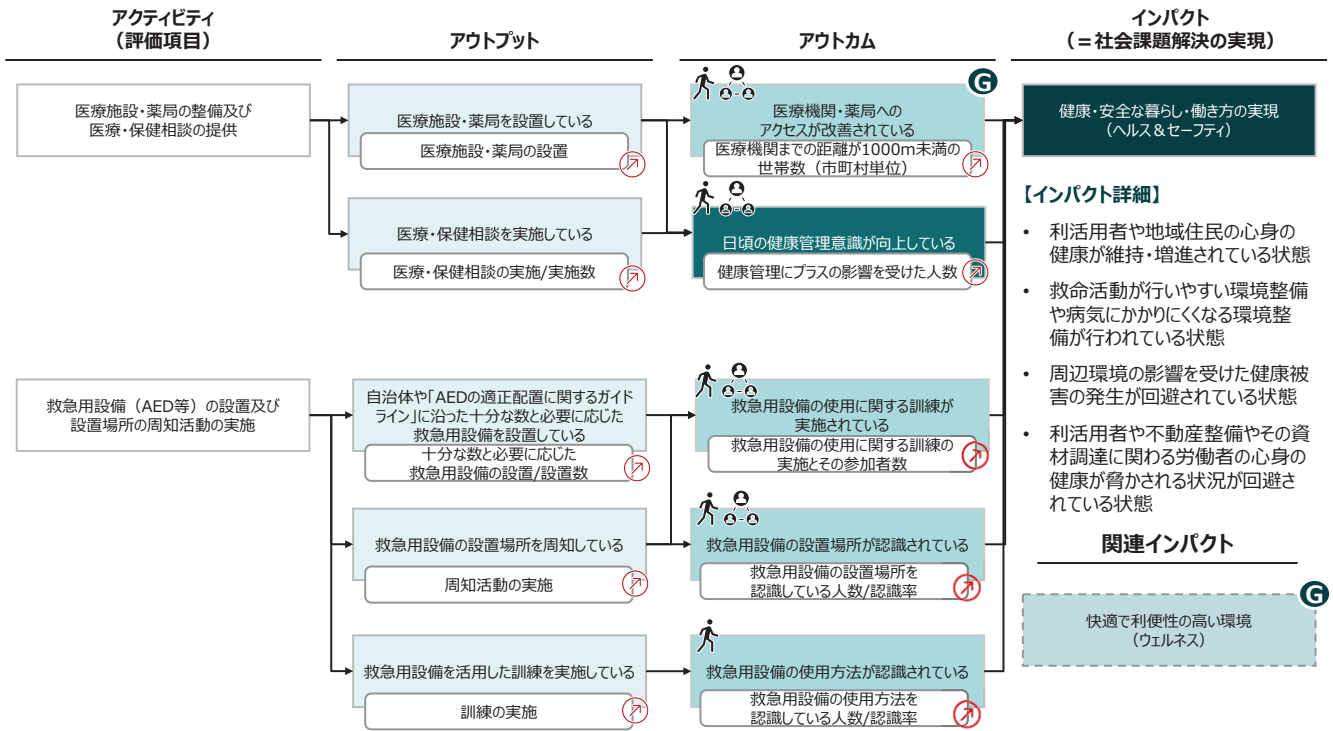
多様性と包摂性 (2/2)



人権への配慮

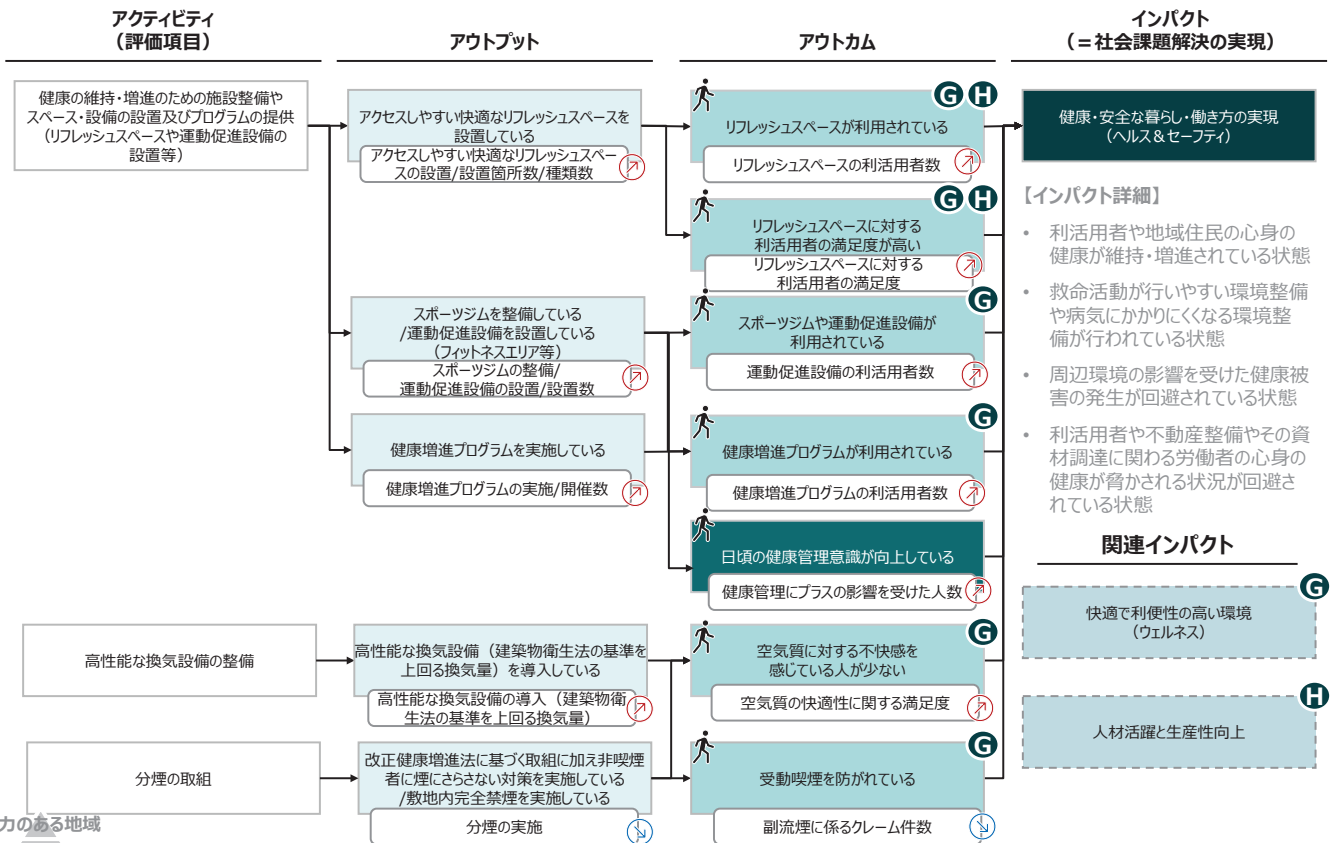


健康及び安全衛生の確保 (1/4)



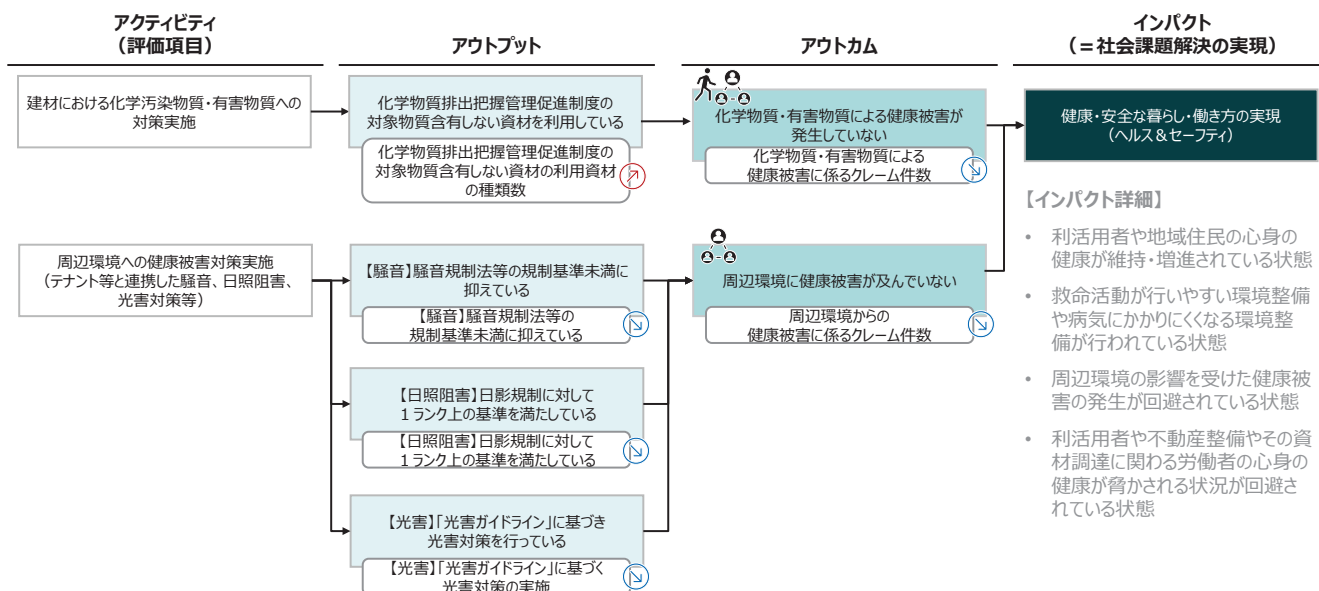
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

健康及び安全衛生の確保 (2/4)



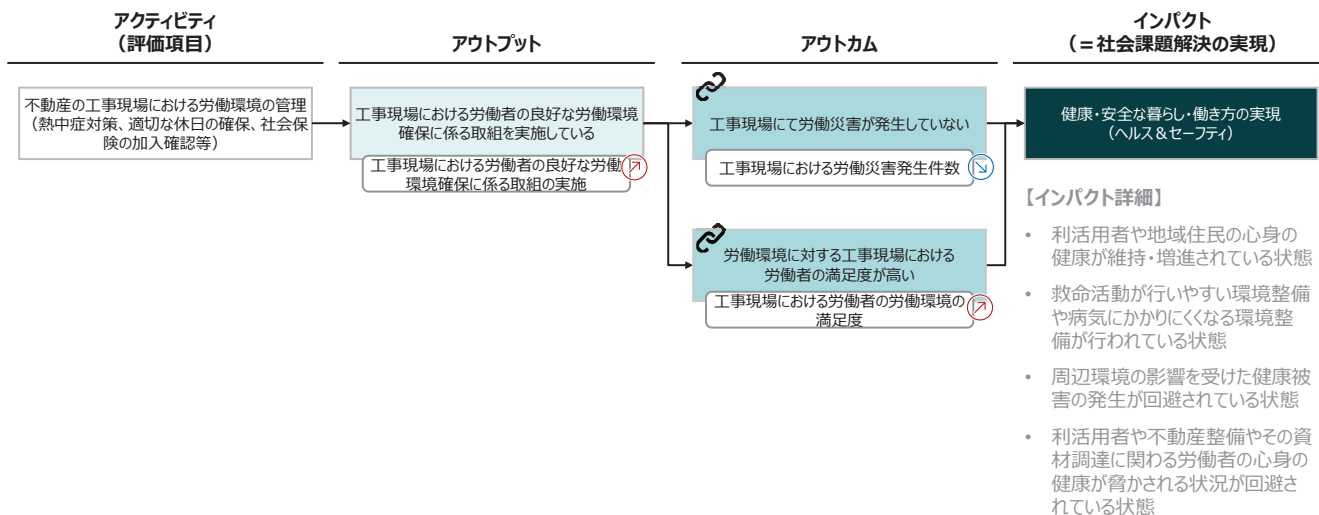
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

健康及び安全衛生の確保 (3/4)



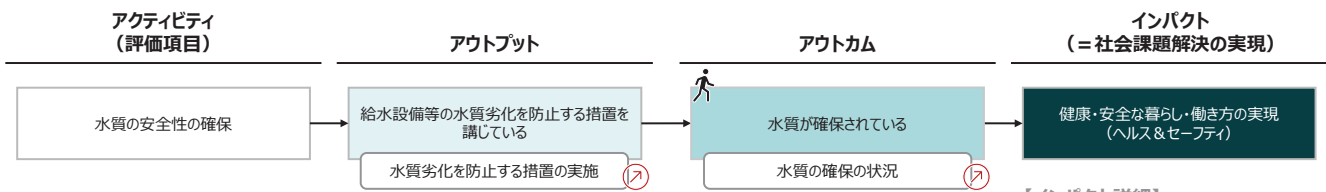
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

健康及び安全衛生の確保 (4/4)



魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

安全な水の確保

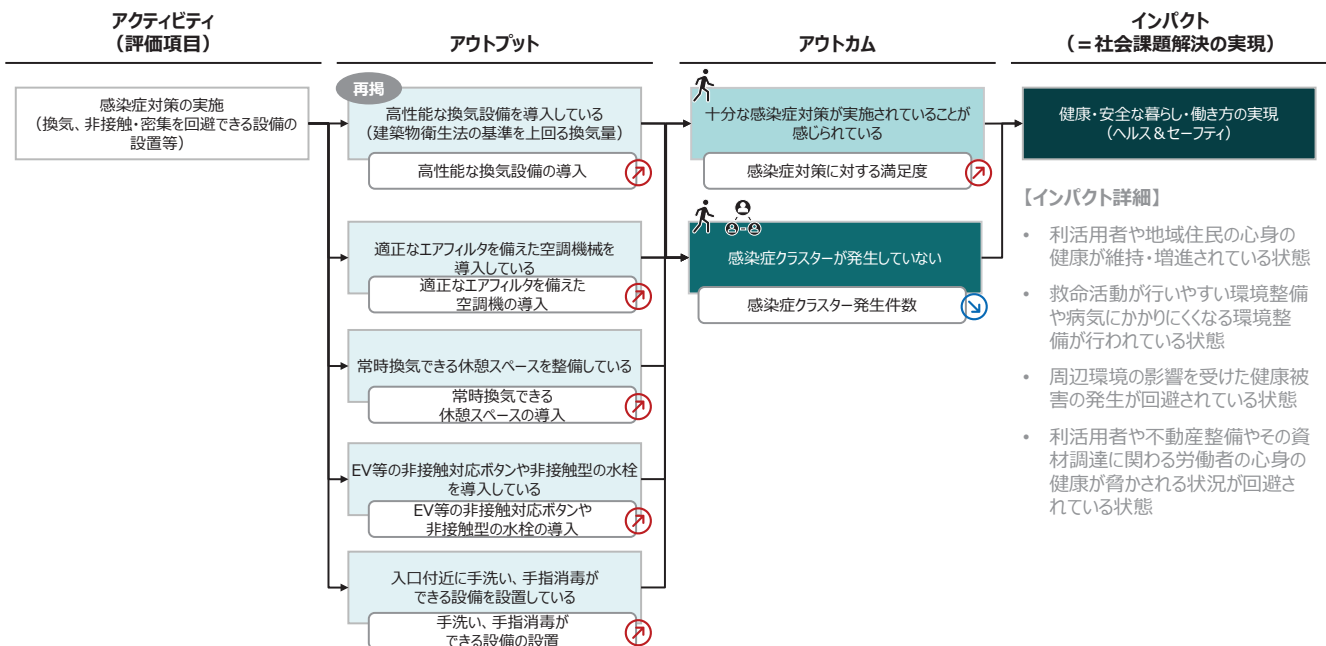


【インパクト詳細】

- ・ 利活用者や地域住民の心身の健康が維持・増進されている状態
- ・ 救命活動が行いやすい環境整備や病気にかかりにくくなる環境整備が行われている状態
- ・ 周辺環境の影響を受けた健康被害の発生が回避されている状態
- ・ 利活用者や不動産整備やその資材調達に関わる労働者の心身の健康が脅かされる状況が回避されている状態

魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

感染症対策

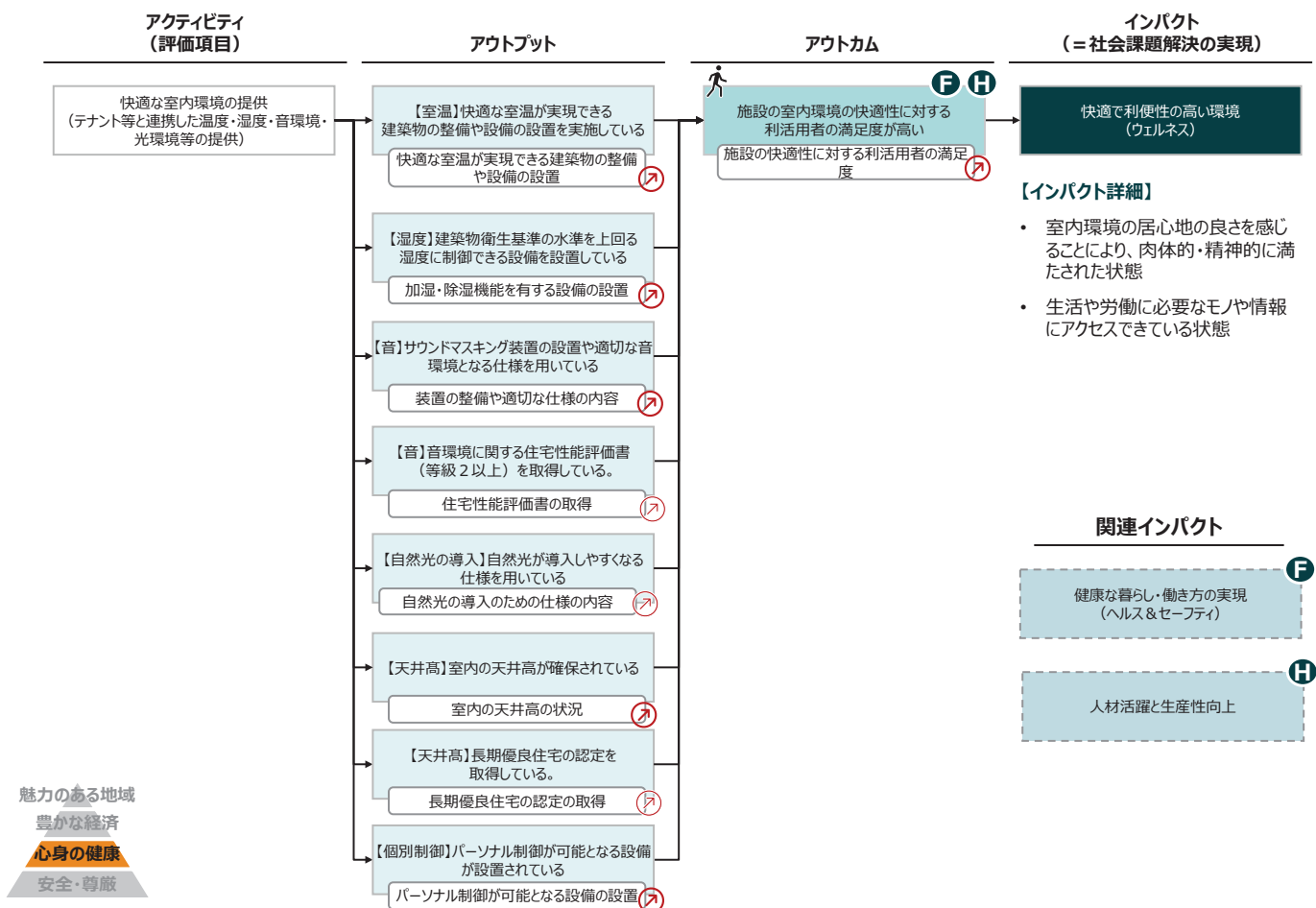


【インパクト詳細】

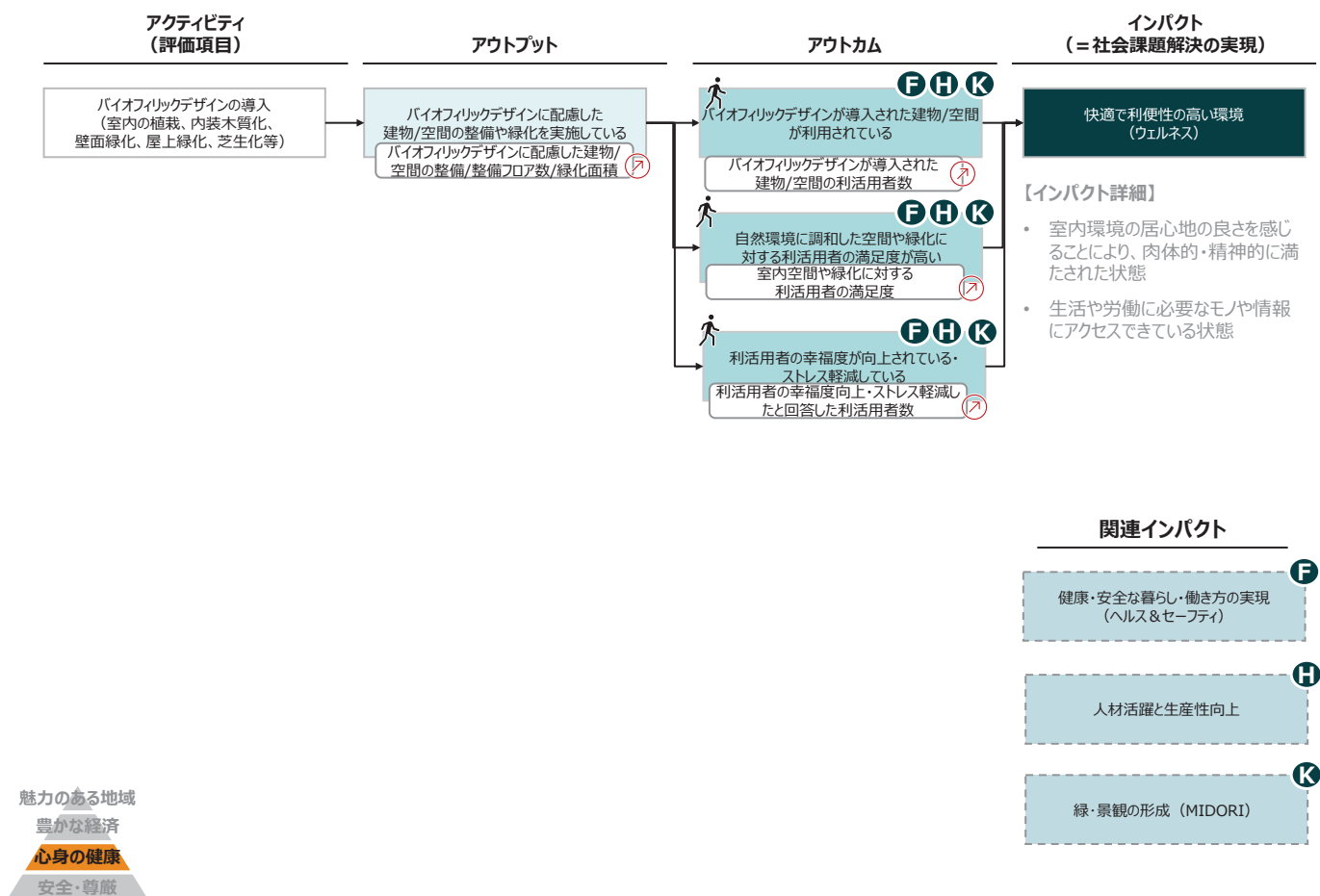
- ・ 利活用者や地域住民の心身の健康が維持・増進されている状態
- ・ 救命活動が行いやすい環境整備や病気にかかりにくくなる環境整備が行われている状態
- ・ 周辺環境の影響を受けた健康被害の発生が回避されている状態
- ・ 利活用者や不動産整備やその資材調達に関わる労働者の心身の健康が脅かされる状況が回避されている状態

魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

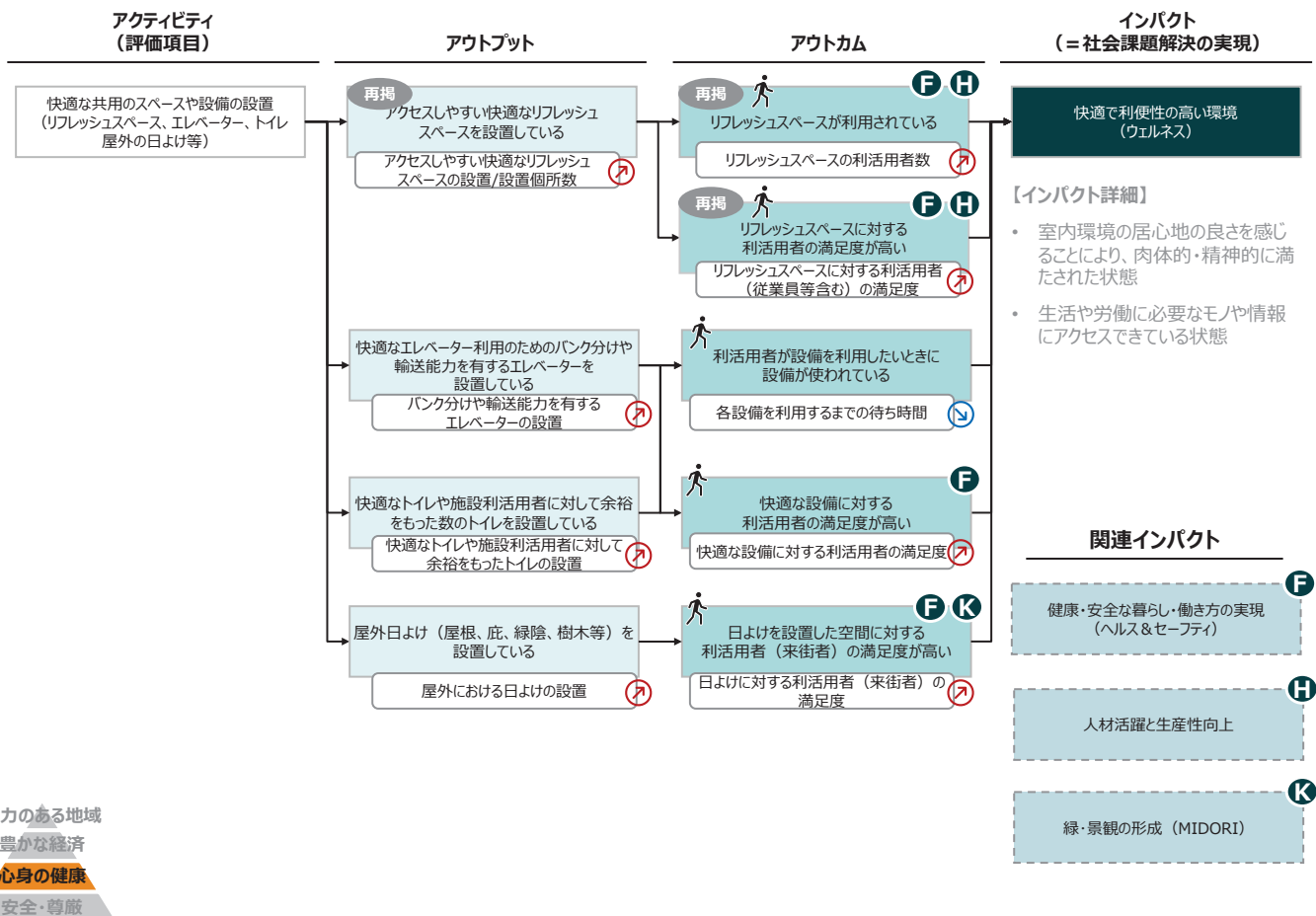
心身ともに良好な状態の実現 (1/3)



心身ともに良好な状態の実現 (2/3)

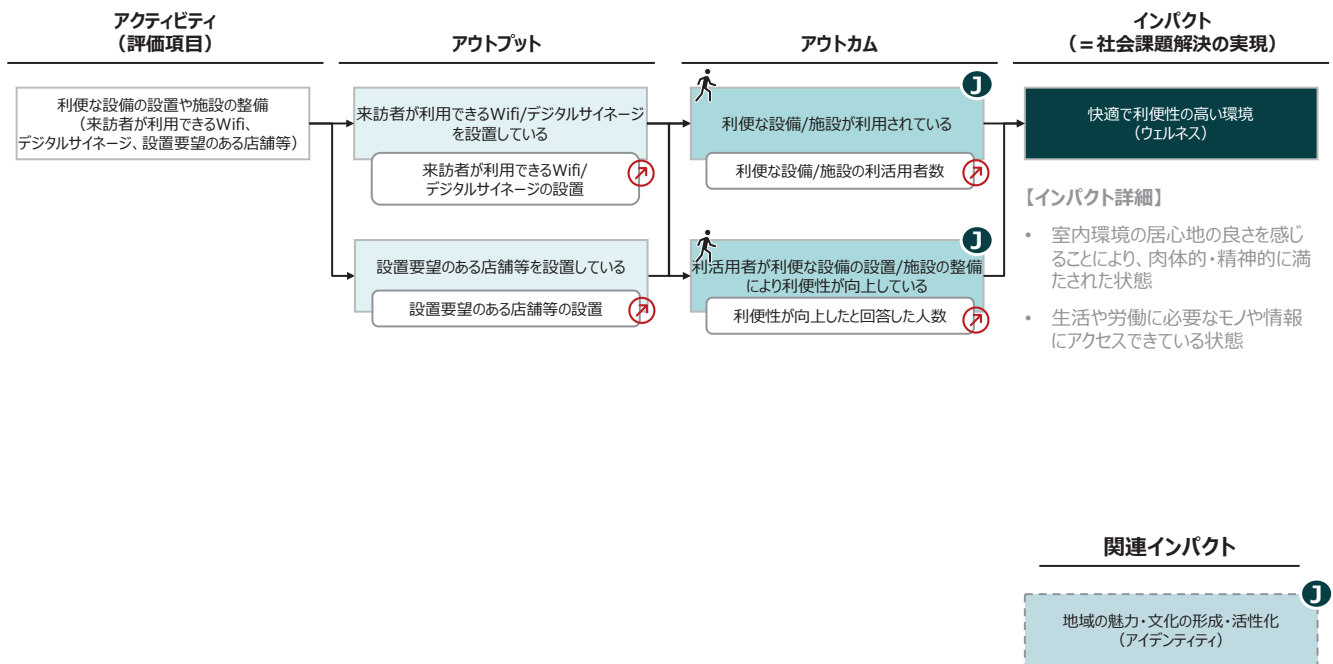


心身ともに良好な状態の実現 (3/3)



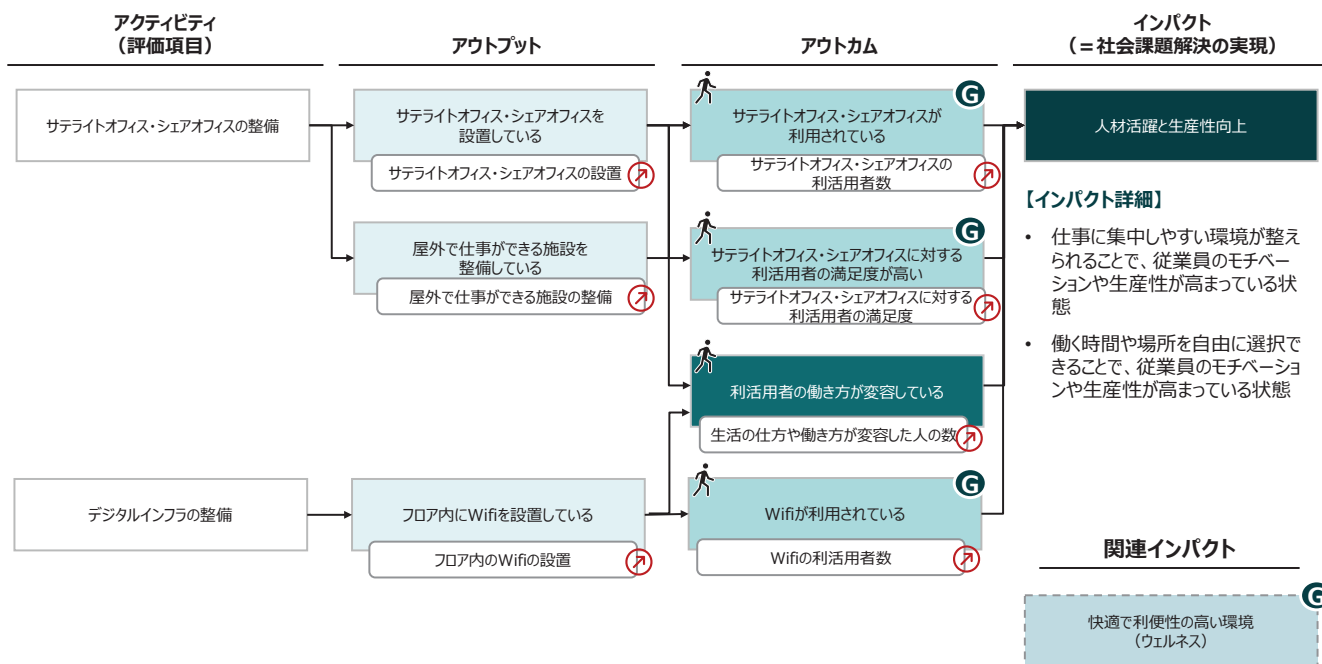
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

利便性の向上



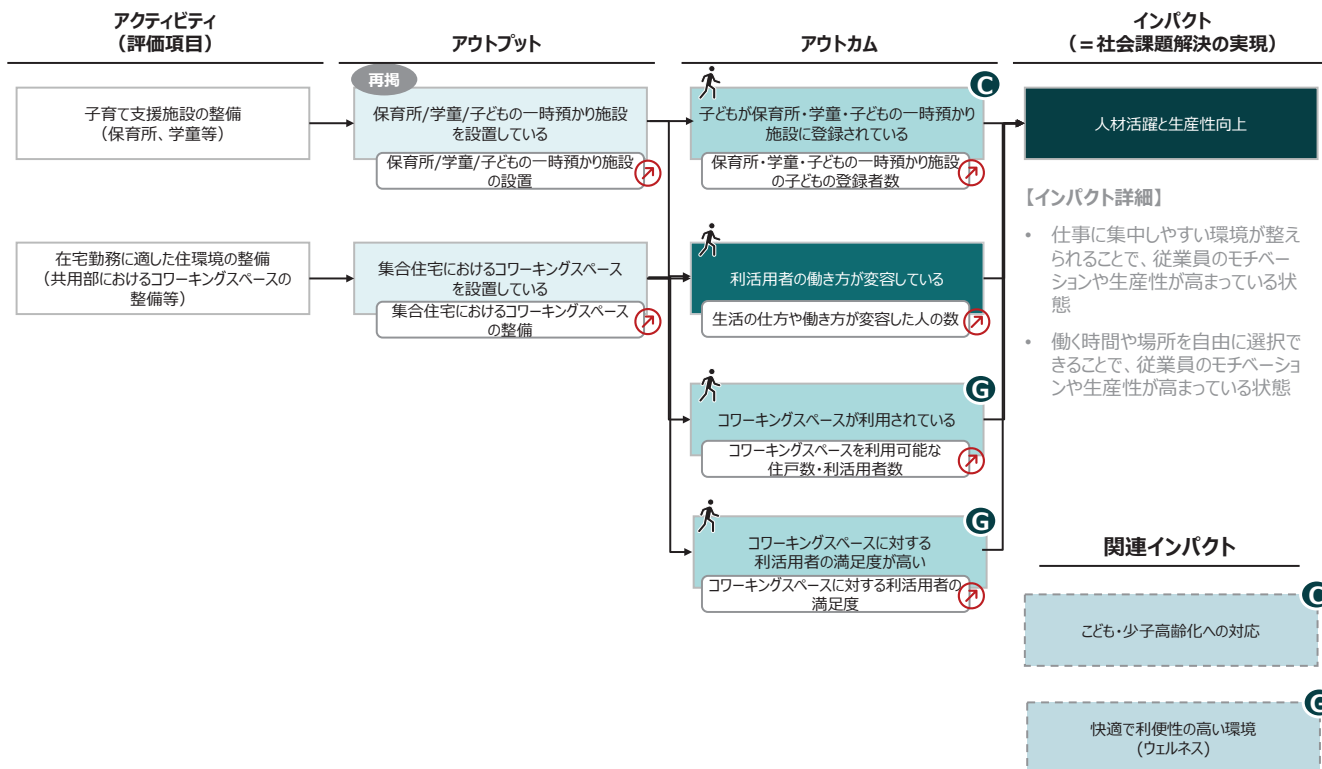
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

多様な働き方を実現する職場・住環境の整備 (1/2)



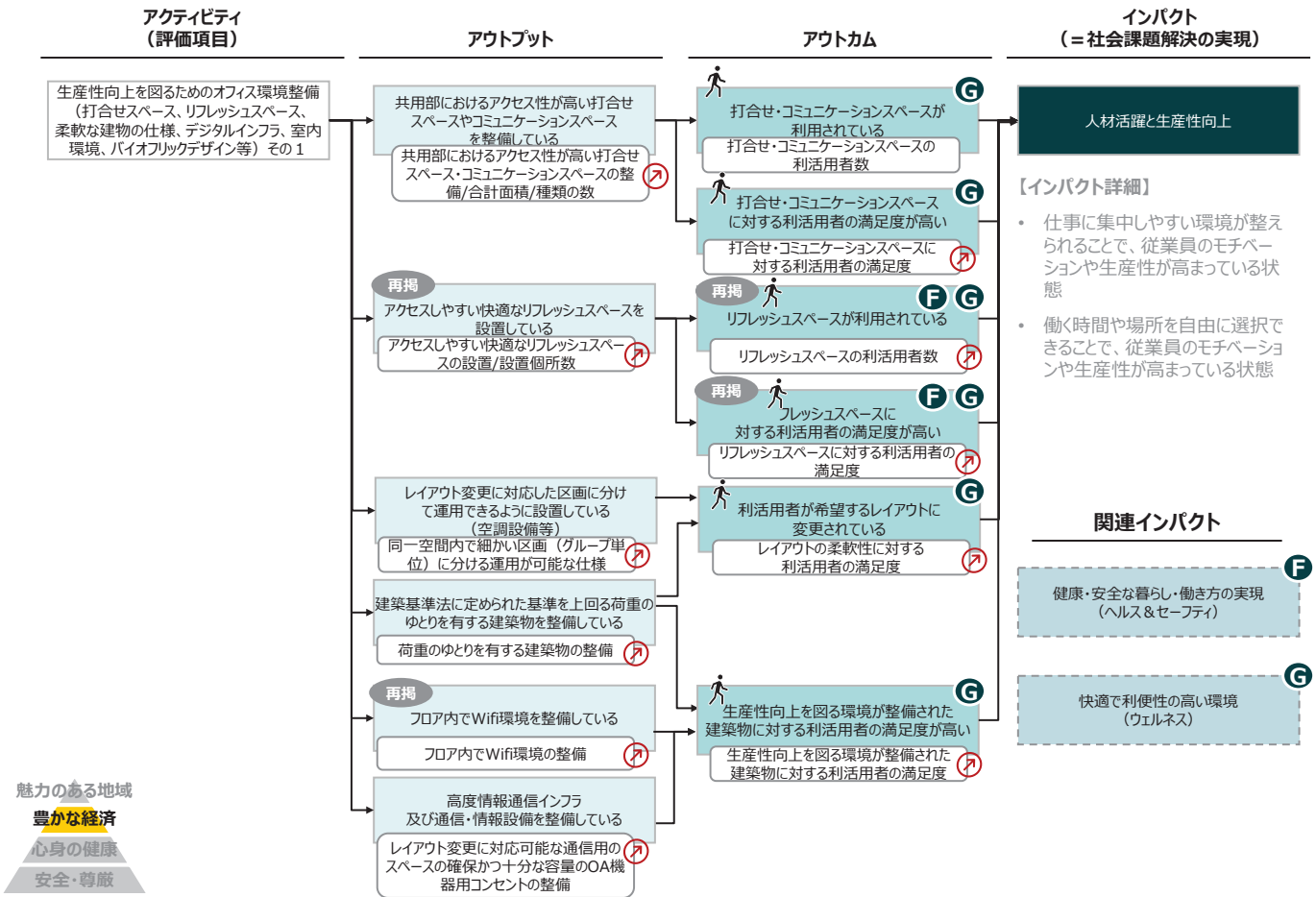
魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

多様な働き方を実現する職場・住環境の整備 (2/2)

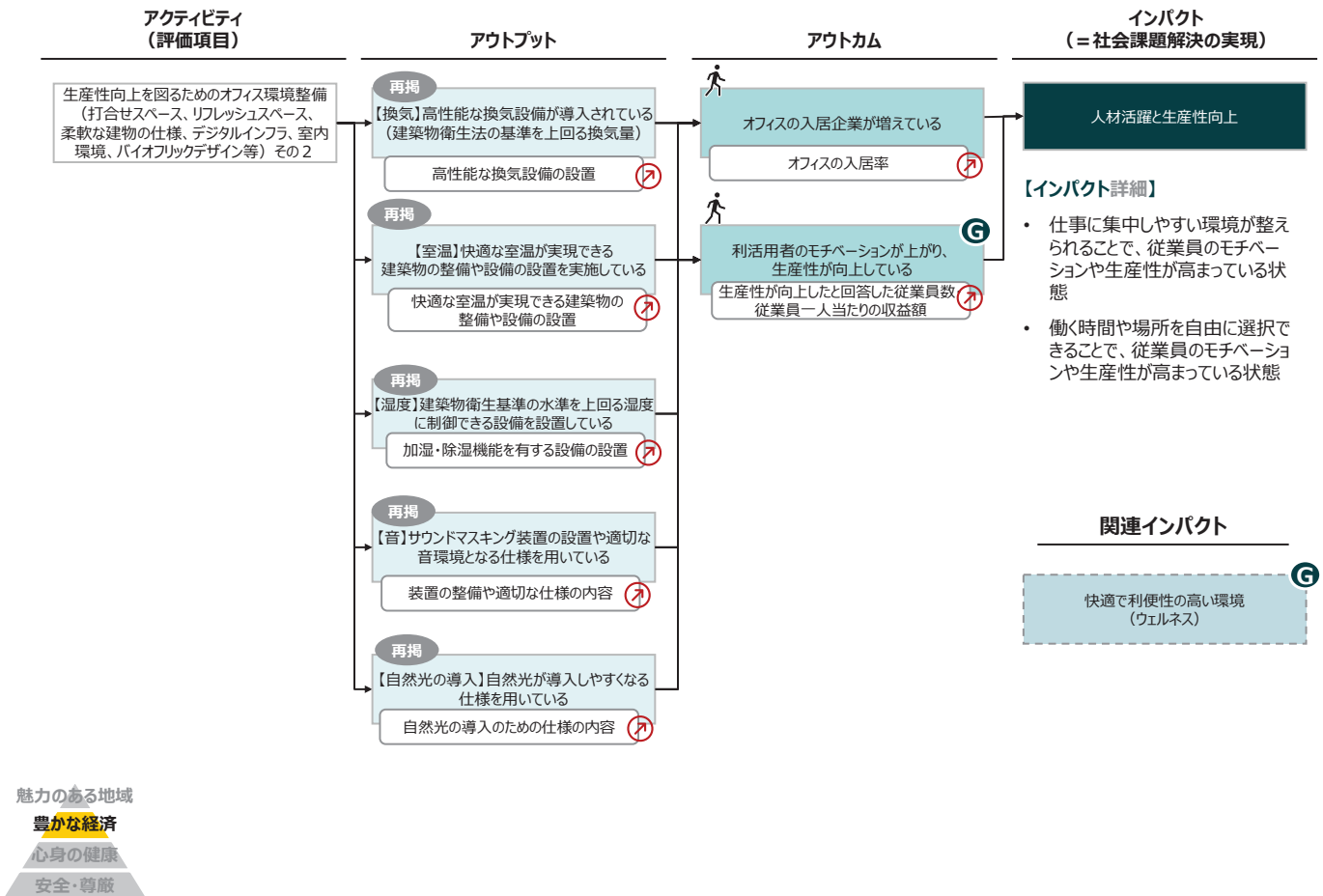


魅力のある地域
豊かな経済
心身の健康
安全・尊厳

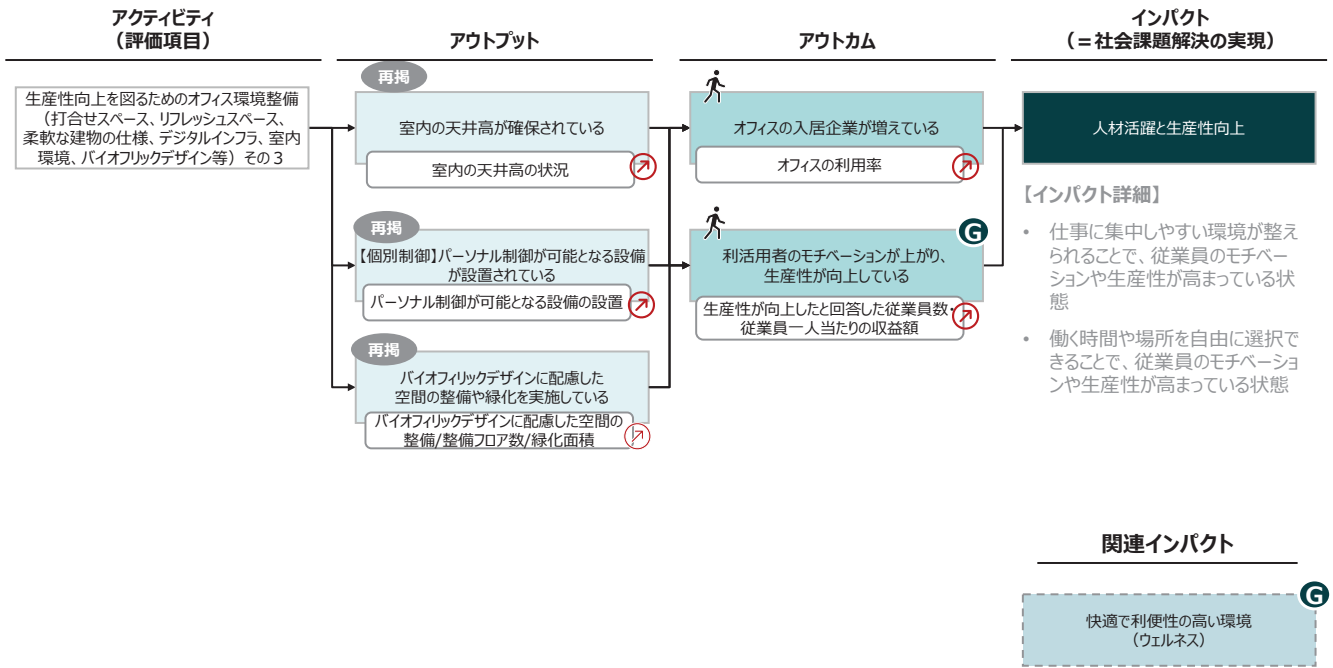
生産性向上を図るための職場環境の整備 (1/3)



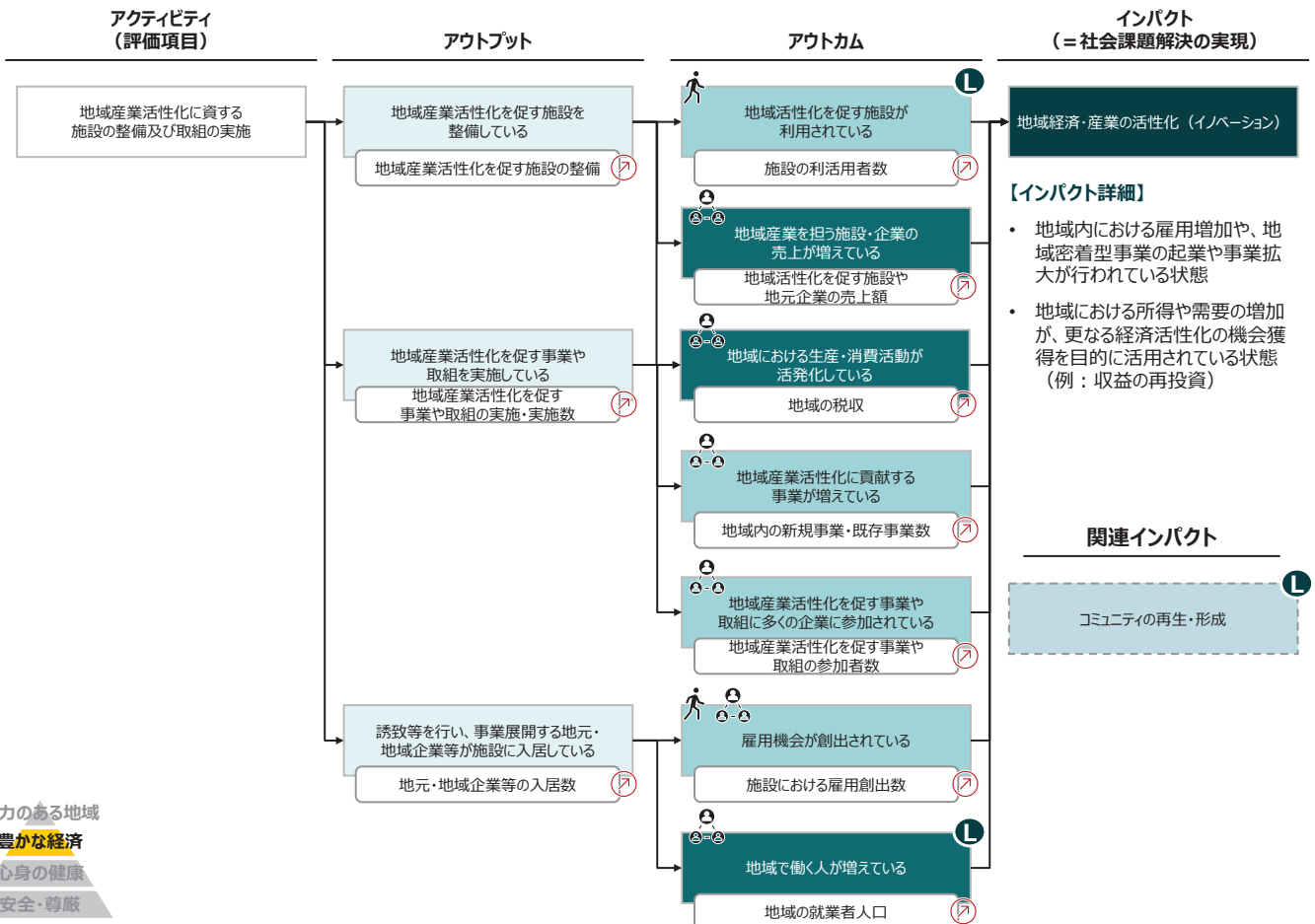
生産性向上を図るための職場環境の整備 (2/3)



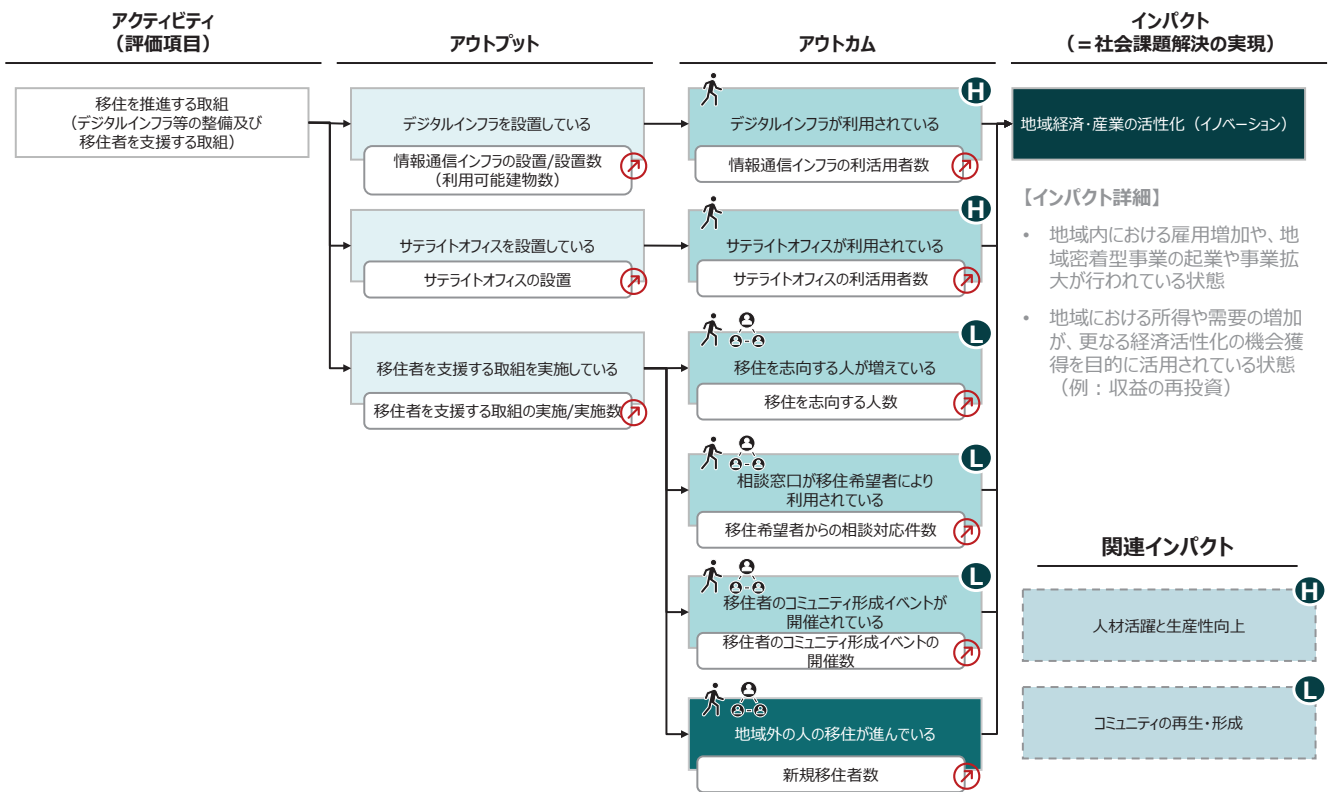
生産性向上を図るための職場環境の整備 (3/3)



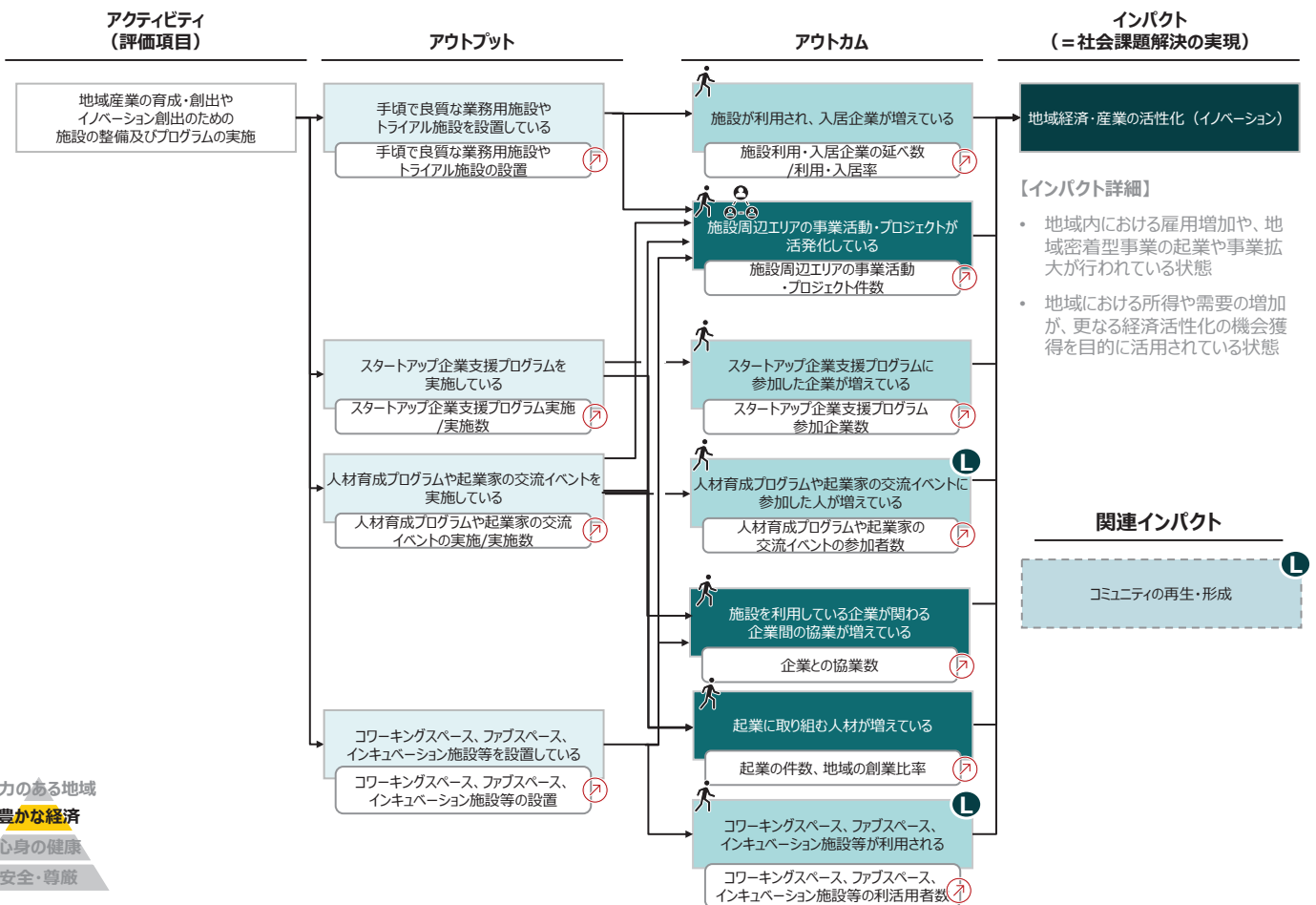
雇用機会の創出と地域産業の活性化 (1/2)



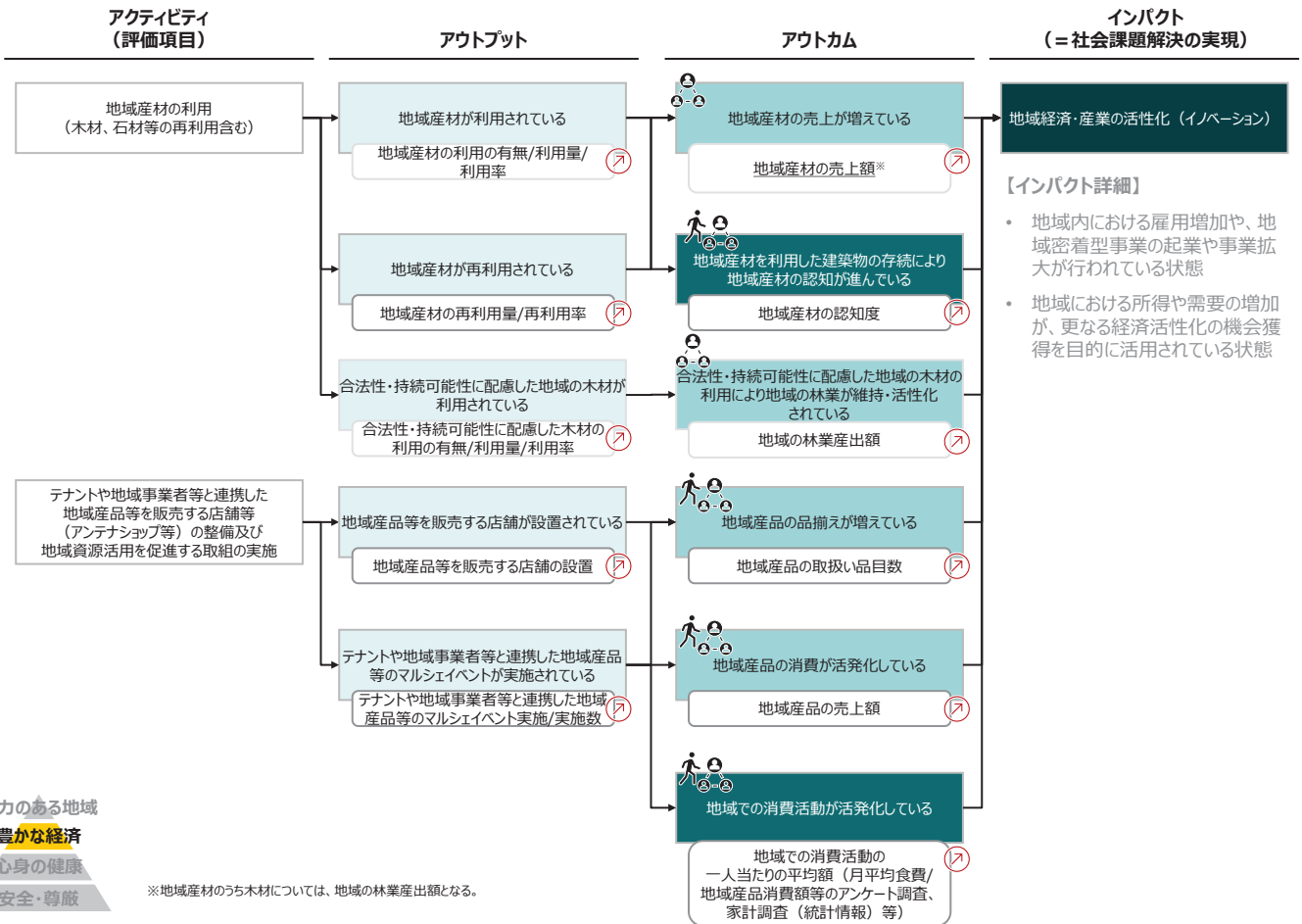
雇用機会の創出と地域産業の活性化 (2/2)



イノベーションや地域産業の創出

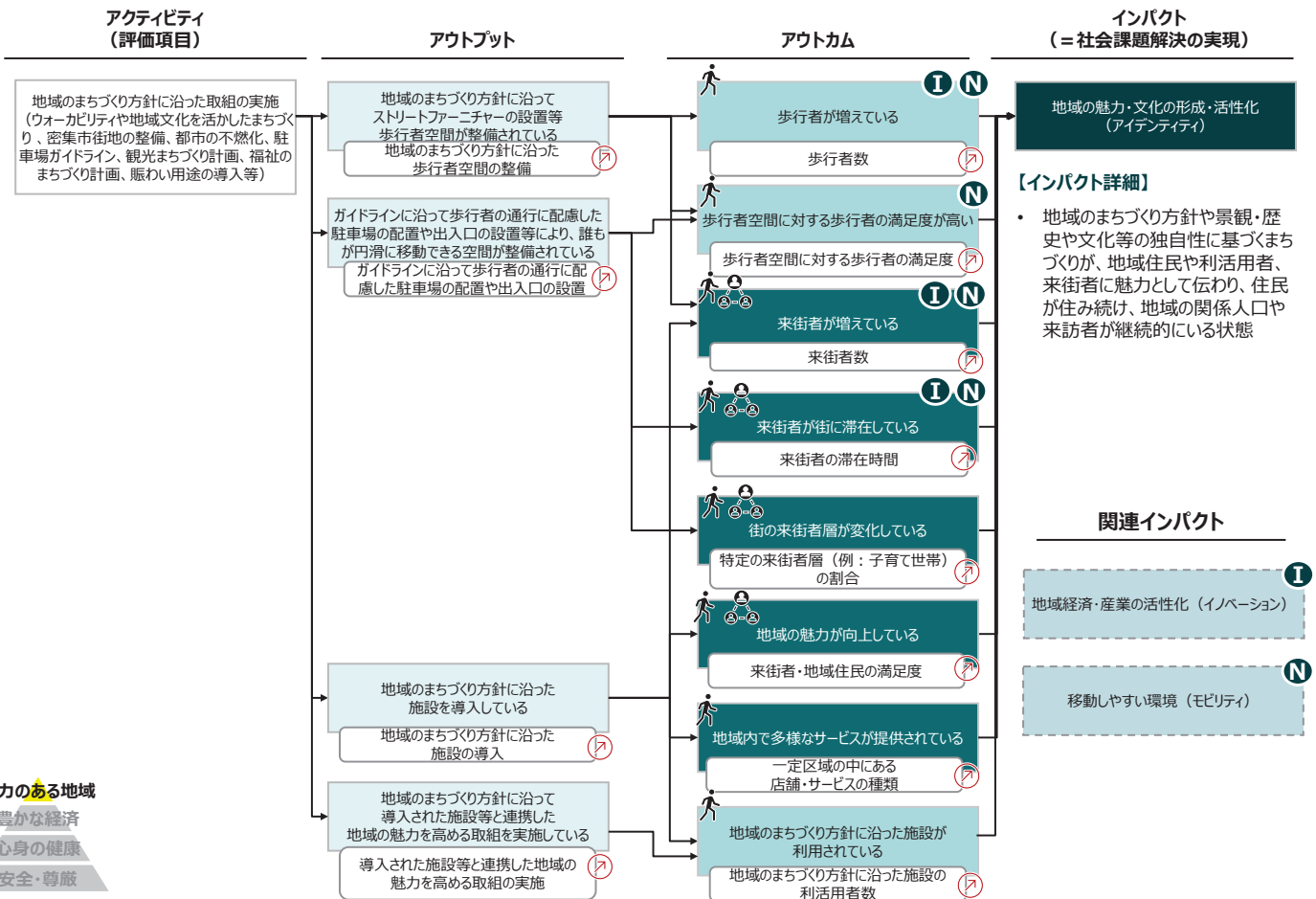


地域資源の活用

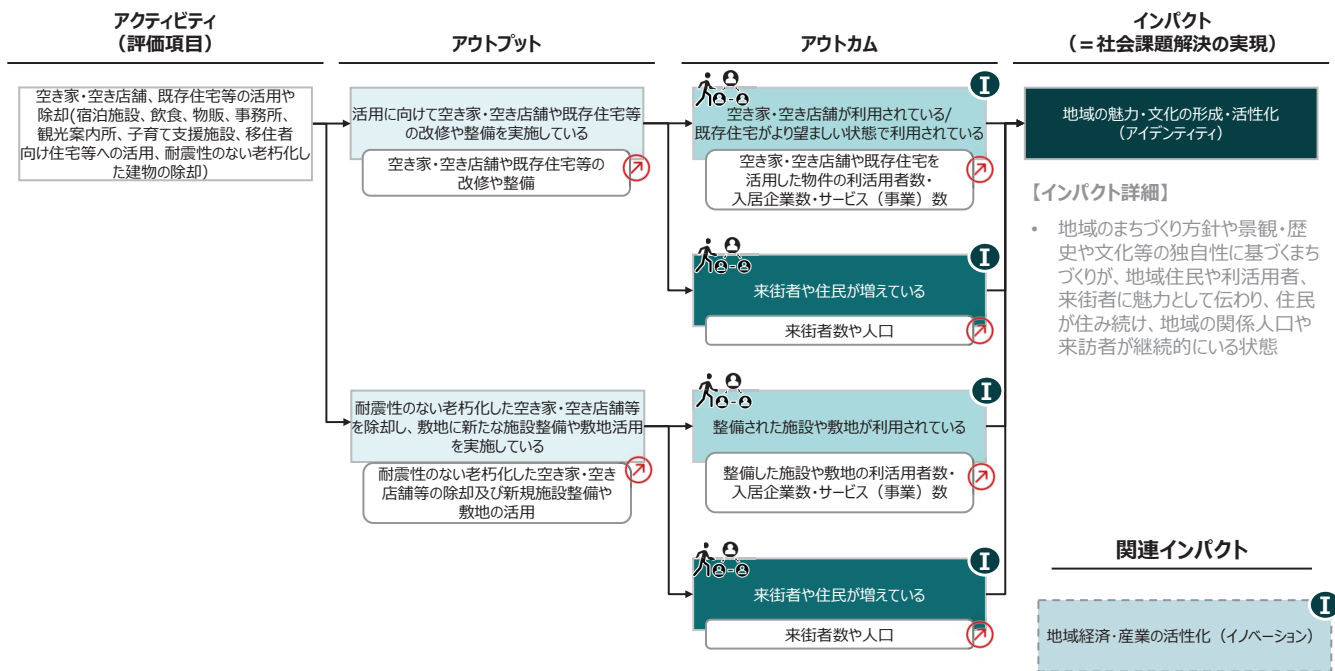


*地域産材のうち木材については、地域の林業産出額となる。

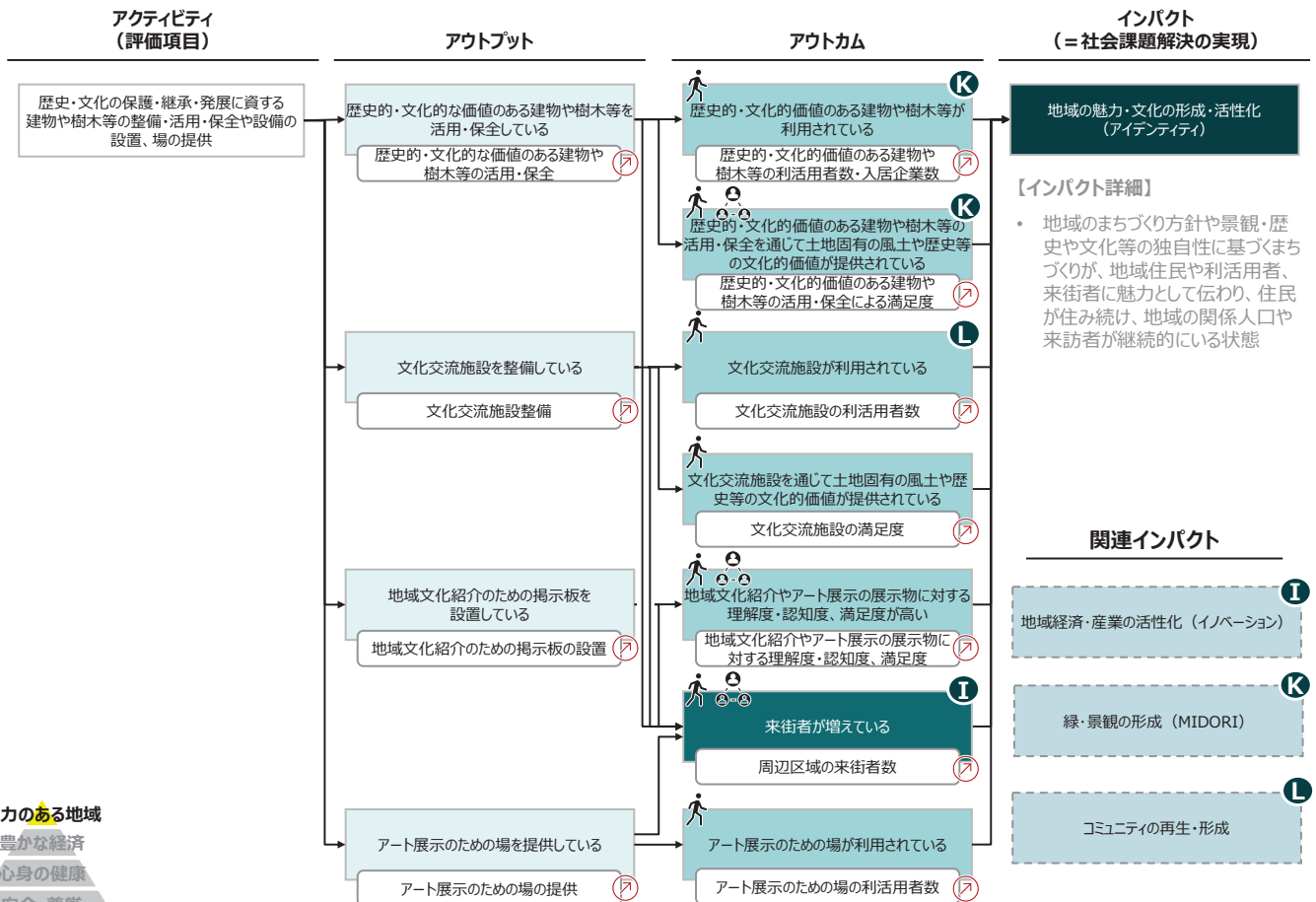
地域のまちづくりへの貢献(1/2)



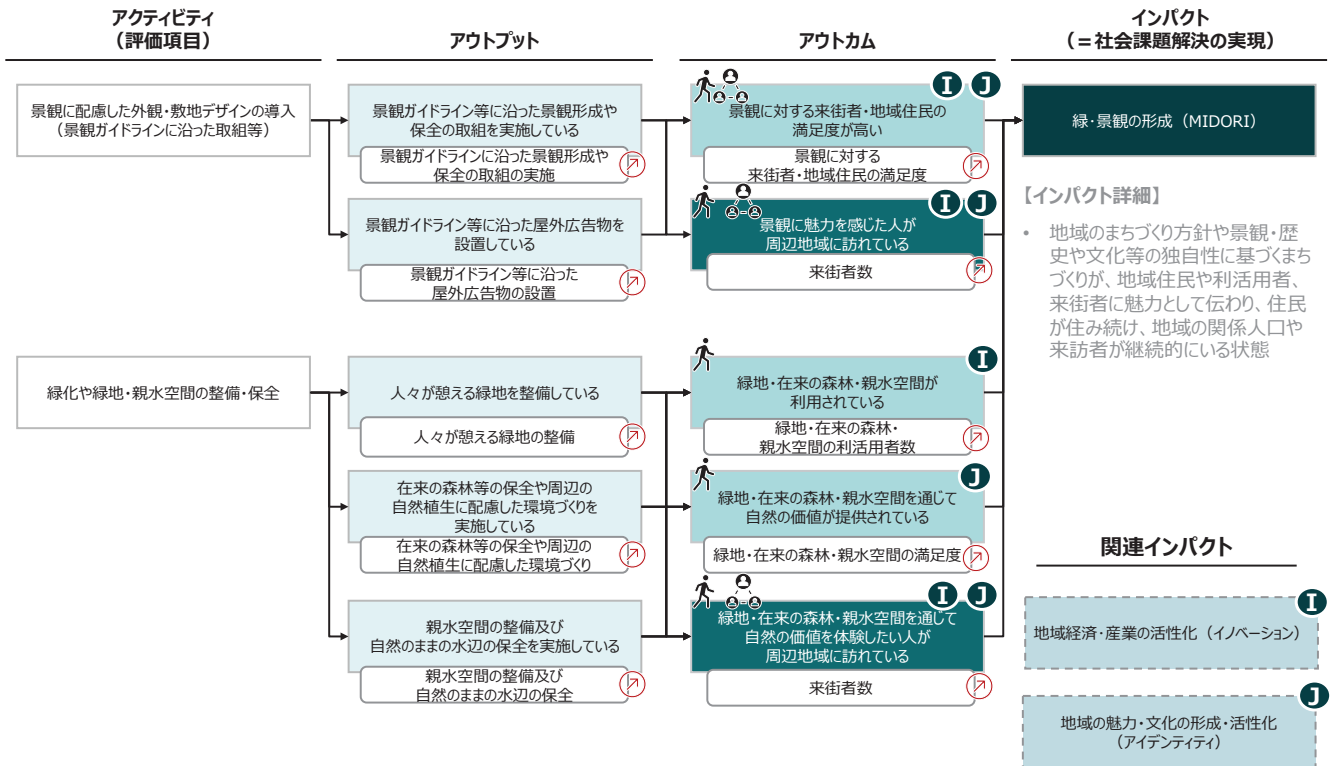
地域のまちづくりへの貢献(2/2)



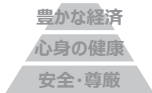
歴史・文化の保護・継承・発展



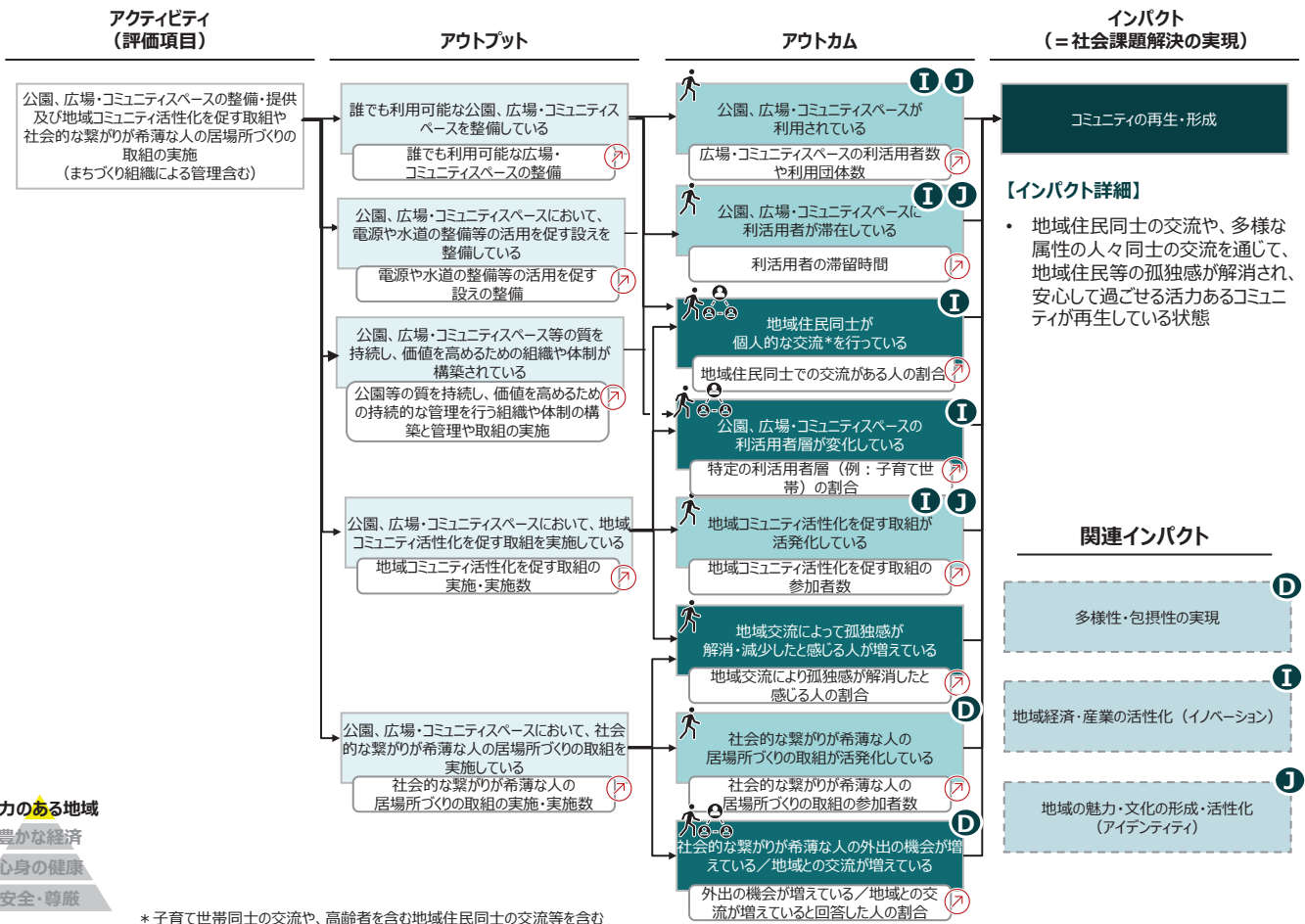
魅力ある景観の形成



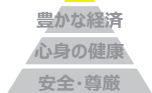
魅力ある地域



地域交流の形成・促進(1/2)

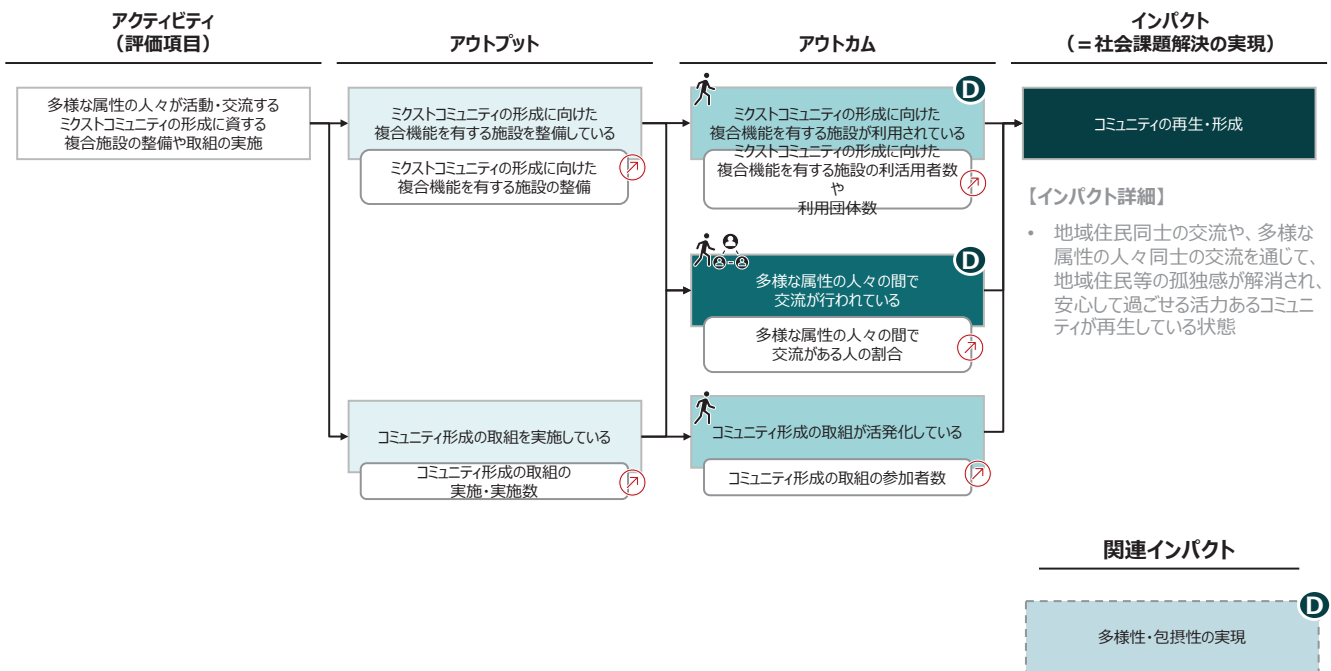


魅力ある地域



* 子育て世帯同士の交流や、高齢者を含む地域住民同士の交流等を含む

地域交流の形成・促進(2/2)



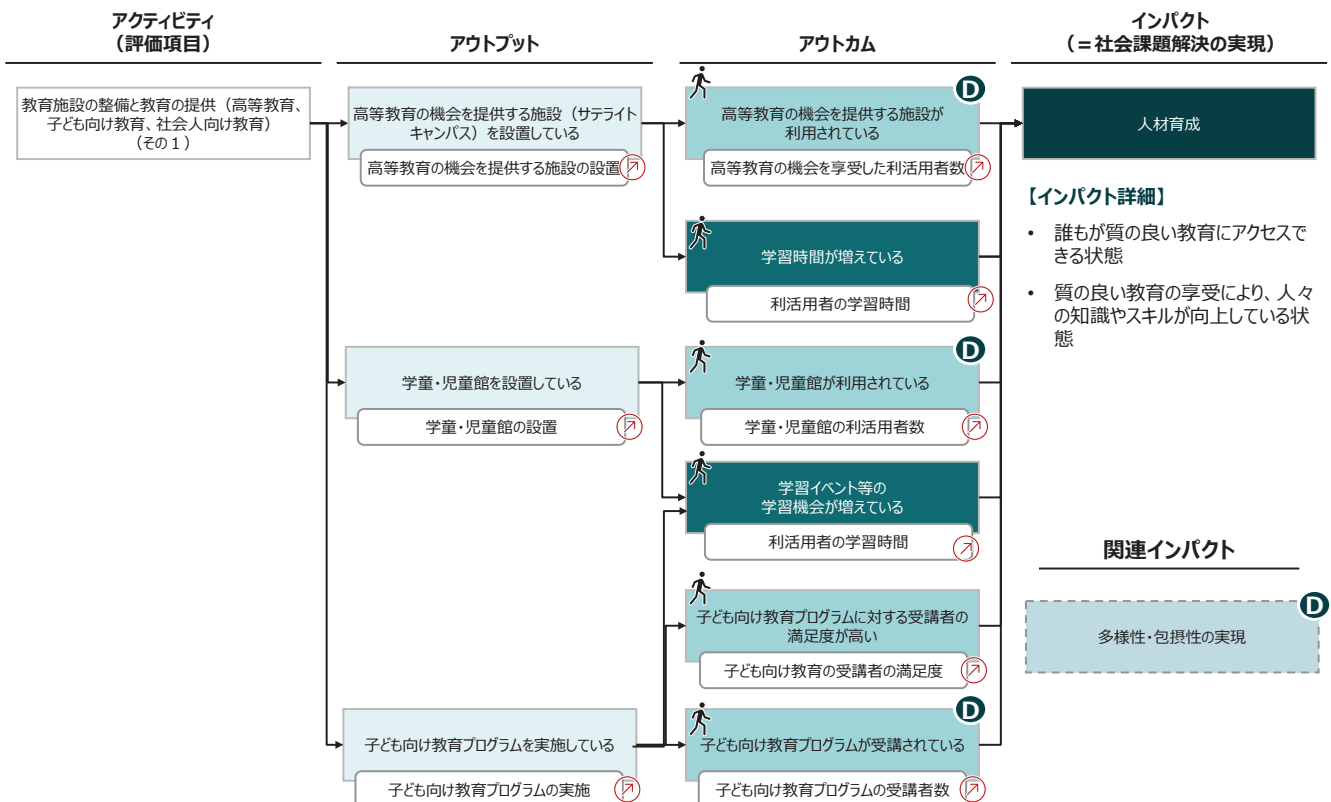
魅力のある地域

豊かな経済

心身の健康

安全・尊厳

質の高い教育の提供 (1/2)



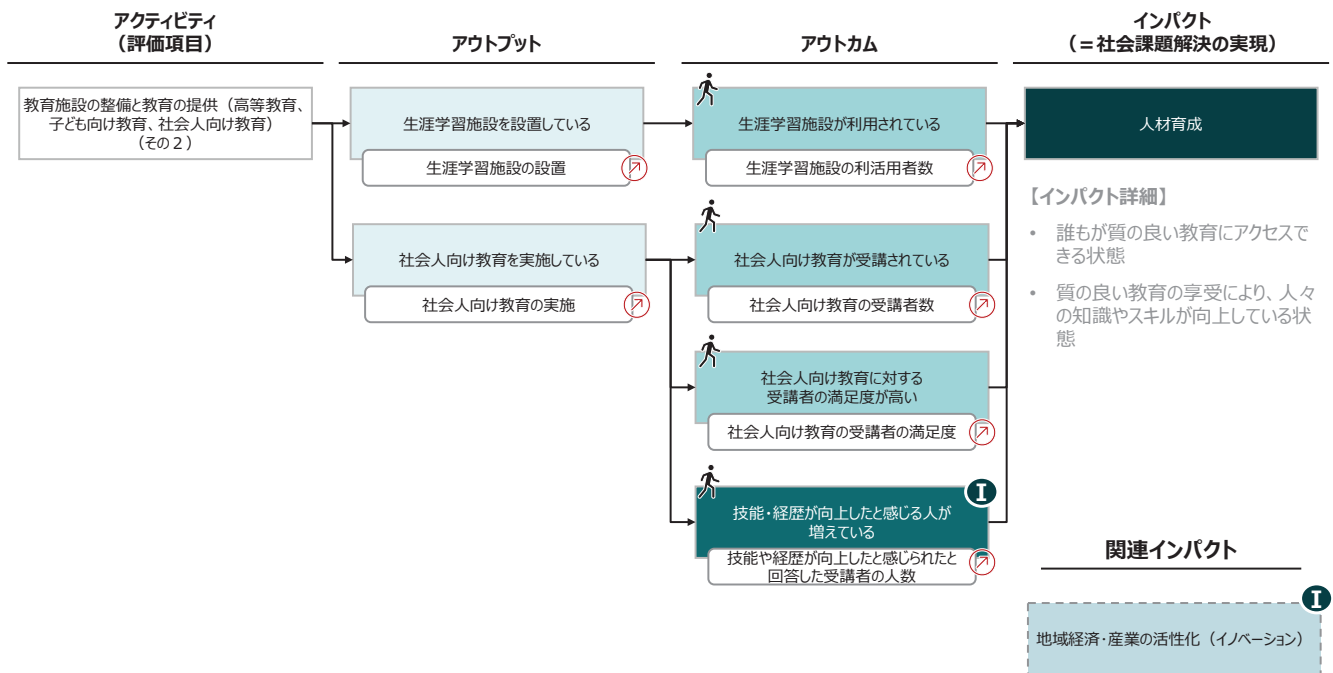
魅力のある地域

豊かな経済

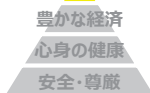
心身の健康

安全・尊厳

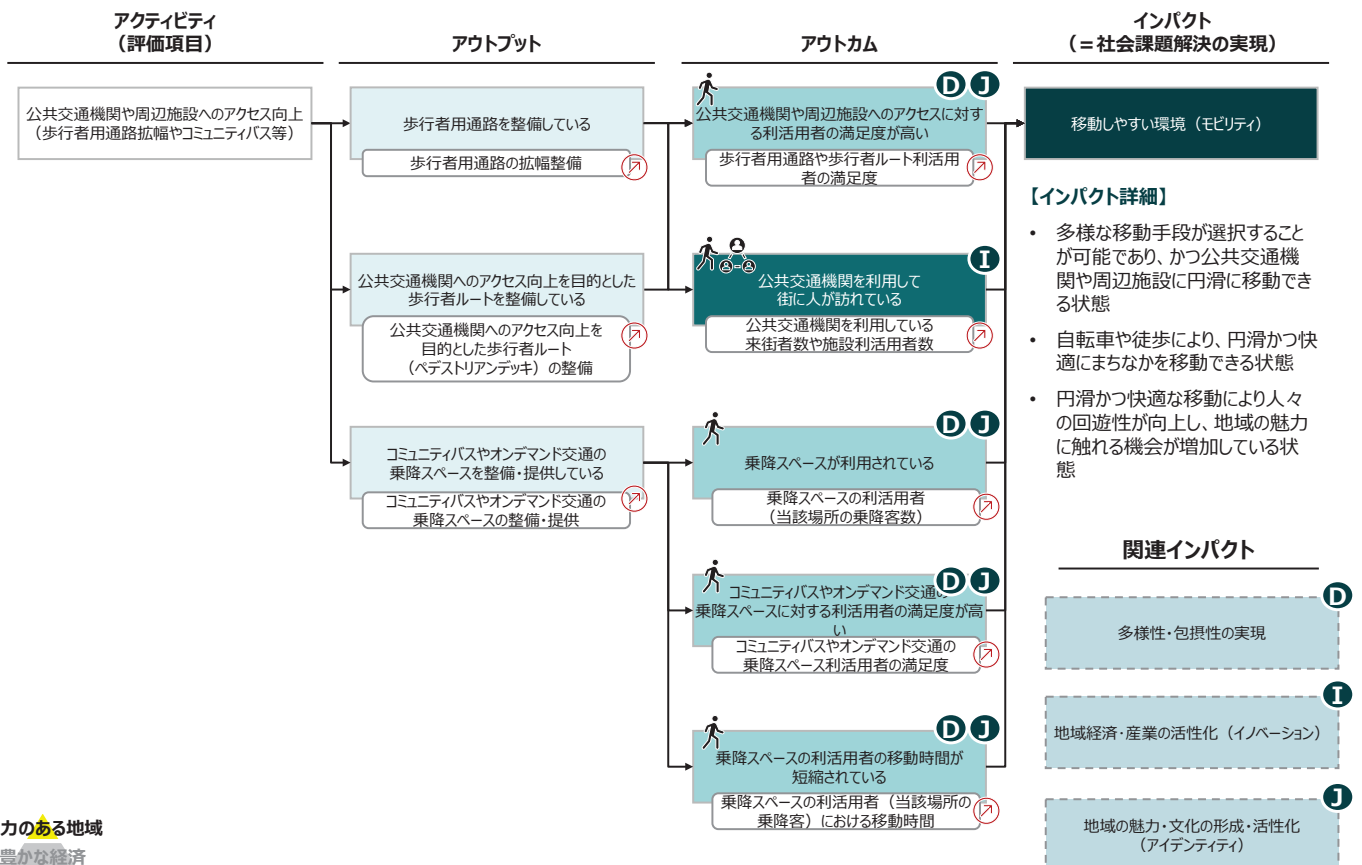
質の高い教育の提供 (2/2)



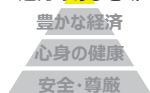
魅力のある地域



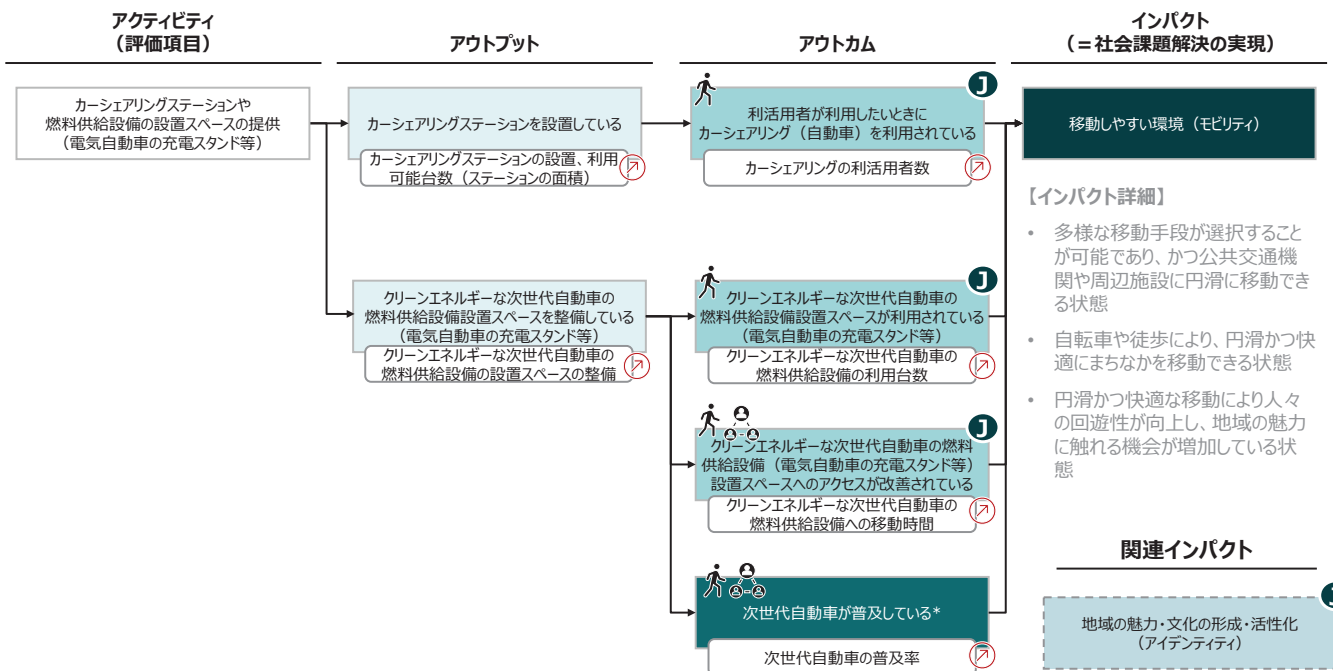
交通利便性の向上 (1/3)



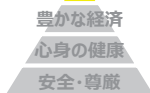
魅力のある地域



交通利便性の向上 (2/3)

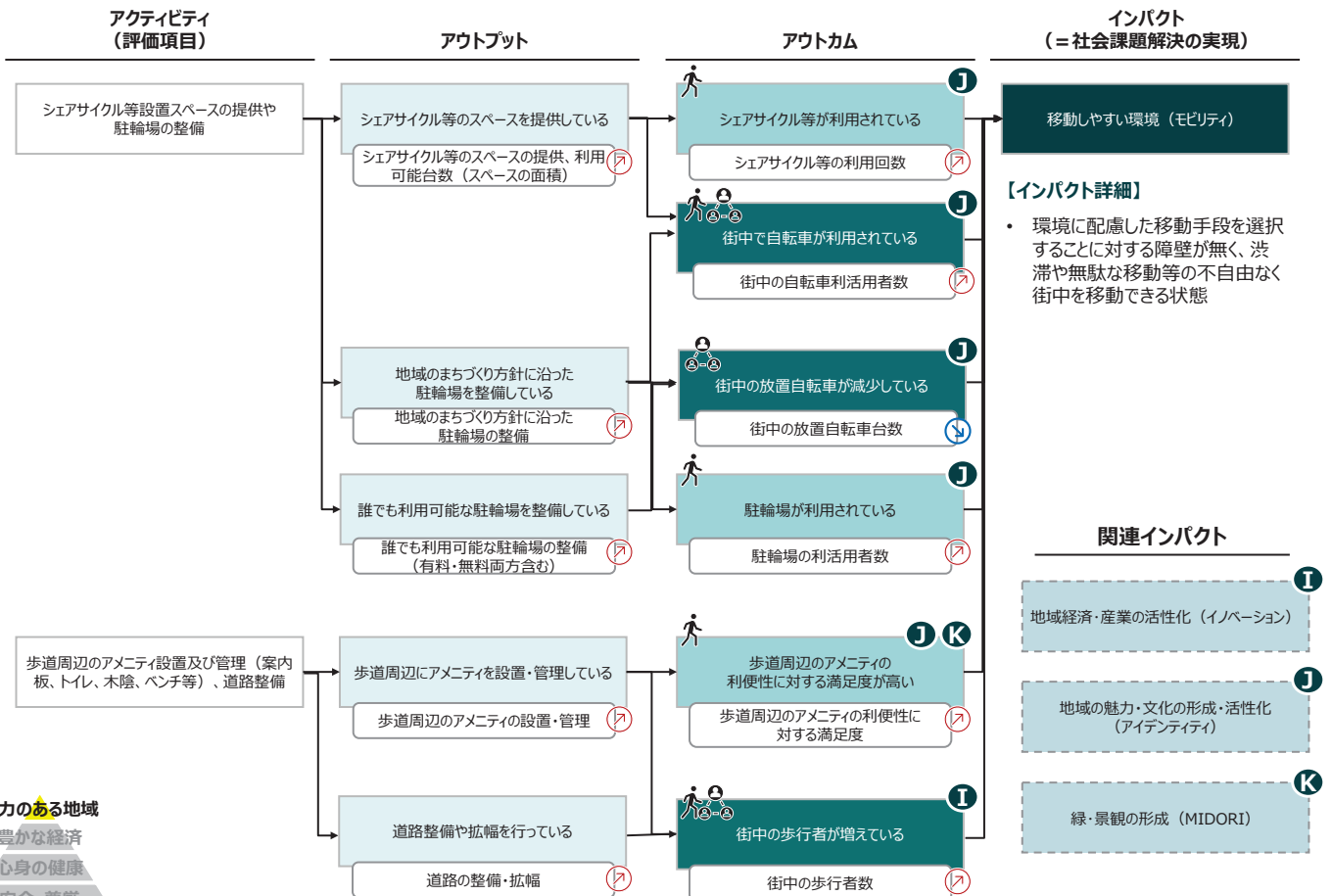


魅力のある地域

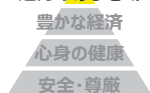


*次世代自動車の燃料供給設備へのアクセスが向上すると、燃料供給設備までの移動時間を要さないため、次世代自動車が増えること自体が移動時間の短縮 (交通利便性の向上) に繋がる

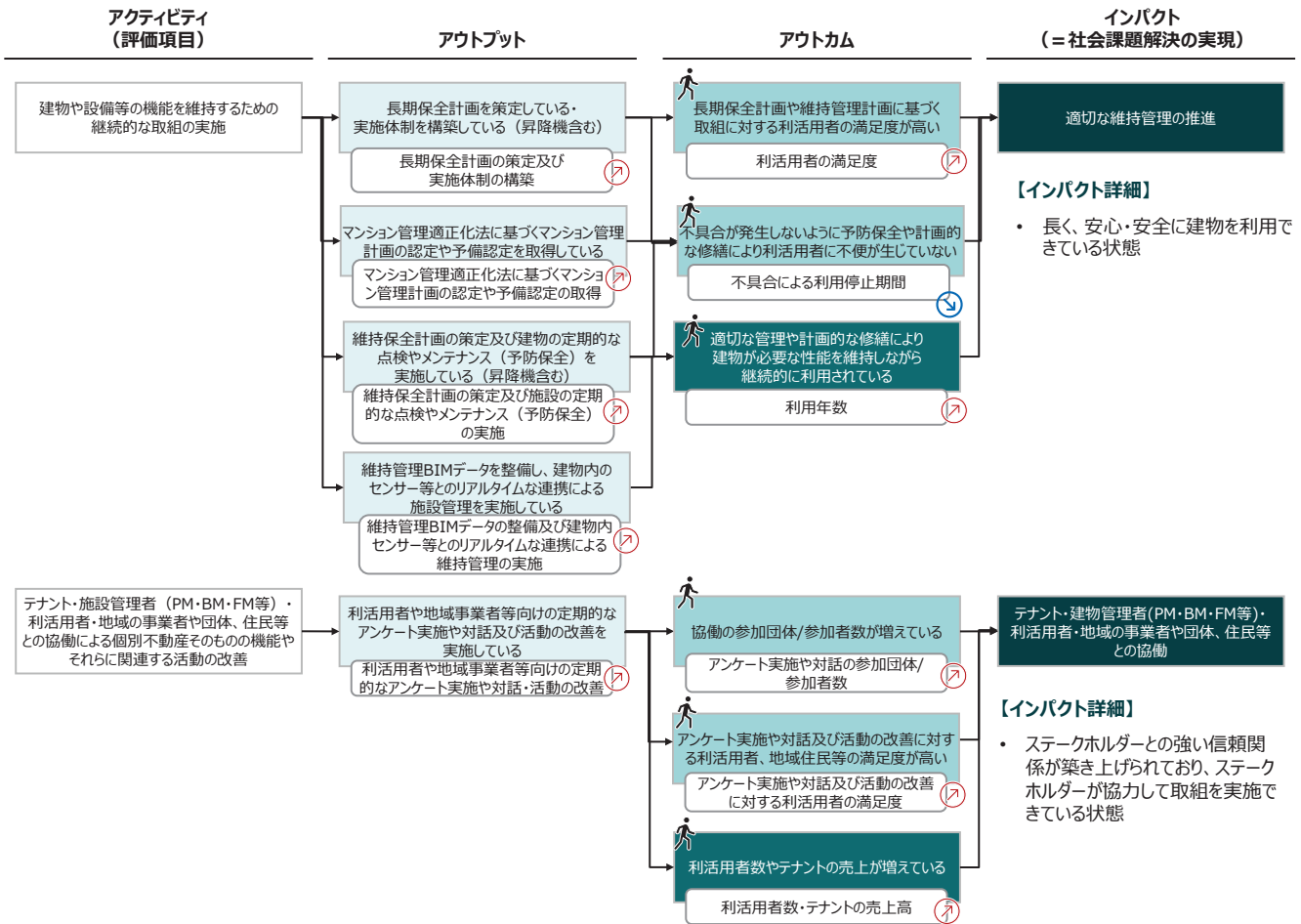
交通利便性の向上 (3/3)



魅力のある地域



適切な維持管理、テナント・施設管理者・利活用者・地域等との協働



3 ロジックモデル例活用に関する Q&A

ロジックモデル例を活用される際に想定される疑問点を以下 QA 方式で整理し、回答の参照箇所も記載したため、参考とされたい。

図 3-36 ロジックモデル例の活用に係る QA

項番	質問	回答	参考箇所
1	自社の事業による社会的インパクトのロジックモデルを開示する際には、ロジックモデル例に記載されている内容をすべて検討する必要があるのでしょうか。	ロジックモデル例には、オフィスビルや住宅・商業施設等、幅広いアクティビティを掲載していますが、自社の事業に関連しないアクティビティやアウトプット、アウトカムを検討する必要はありません。	第3章第2部 1 ロジックモデル例の活用
2	ロジックモデルに記載されていないアクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトの追加や、ロジックモデル例の文言の一部修正を行ったうえで開示しても問題ないでしょうか。	取組の性質や取組を行う地域性、不動産の用途、取組の目指す目的（インパクト）や実施体制等を踏まえて、独自のアクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトを設定することも可能です。ロジックモデル例を参考に、修正や追加を実施しても問題ありません。	第3章第2部 1 ロジックモデル例の活用
3	1つのアクティビティが複数の社会課題の解決に貢献する場合がありますか。	1つのアクティビティが貢献する社会課題は必ずしも1つではなく、複数の社会課題に貢献する場合があります。ロジックモデル例には、関連インパクト例を記載していますので、ご参考ください。	第3章第2部 1 ロジックモデル例の活用
4	アウトプットやアウトカムの指標はどのように設定すればよいでしょうか。	ロジックモデル例で示されている指標を参考に設定してください。定量的な指標を用いて、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ですが、定量化が難しい場合や、定量的な指標のみでは十分にアウトプット・アウトカムの状態を示すことが難しい場合には、定性的な表現を用いて説明しても構いません。	第3章第1部 2 社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な流れ
5	アウトプットやアウトカムの指標を設定したいのですが、該当する指標の管理を実施していない場合、どうしたらよいでしょうか。	自社で指標を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することも可能です。	第3章第1部 2 社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な流れ

まとめ

ここまで企業等、投資家・金融機関等が、不動産分野における ESG の取組・投融資における様々な対話・意思決定・検討をする場面で活用すること、ESG 評価機関や格付機関等が不動産分野における ESG 評価等を行う場面で活用すること、さらに行政による ESG の促進を目的に、「社会的インパクト不動産」の基本的考え方を示した上で、ターゲットとする社会課題やアクティビティ（評価項目）、ロジックモデル例、社会的インパクト不動産の取組事例・評価事例を紹介してきた。

不動産は企業等の活動の基盤であり、また人々の暮らし・生業を支え、利活用者や周辺・地域社会、地球環境との密接な関係があることを踏まえると、社会とともにある「不動産」として、中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ESG、特に社会課題（S）に関する取組促進が欠かせず、またそれらによって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ることはこれまで述べたとおりである。

本ガイダンスを活用し社会課題（S）に関する ESG 投融資を推進していく段階では、企業等側が取組と情報開示を進めるだけでなく、企業等と投資家・金融機関等間の積極的な対話を通じて、投資家や金融機関等の投融資が進むこと、また利活用者や地域社会・地域住民等、行政と積極的な対話を通じて、課題解決に向けた協働が進むことが不可欠である。また、これらの取組の実施においては、行政からの後押しも重要であり、官民が連携して取り組みを進めることも今後「社会的インパクト不動産」を推進する上での大きなポイントである。これらが進むことにより、社会価値の創造、そして不動産の価値向上、企業の持続的成長が実現され、サステナビリティに関して積極的に取り組む好循環の確立が期待される。

本ガイダンスで分類・整理した社会課題やアクティビティ（評価項目）、ロジックモデル例は、2年にわたる検討会の議論の成果としてとりまとめたものである。しかしながら、国内外では次々と新たな ESG に関する検討や取組が行われており、年々新たな知見や考え方が整理されている。今後はこれらの動向を踏まえつつ、ガイダンスで紹介したアクティビティ（評価項目）は社会に実際にどのようなインパクトをもたらしているのか、また不動産や企業への価値への影響はどのようなものなのか等、新たな知見が蓄積され、ガイダンスが更新されることが期待される。また、不動産市場において ESG の取組と投融資の好循環がより促進されるよう、社会課題に対応した不動産に関するファンドの組成・拡大、不動産に関する評価・認証制度の充実や普及も期待される。

本ガイダンスが「社会的インパクト不動産」に関わる方々の「共通言語」として、不動産分野の ESG、とりわけ社会課題について、企業等側の取組の推進、また企業等と投資家・金融機関等や利活用者、地域社会、地域住民、行政等との対話の活性化、さらに ESG 評価機関や格付機関等の ESG に関する評価等に役立てば幸いである。

(Intentionally blank)