

令和 4 年度
第3回 不動産分野の社会的課題に対応する
ESG投資促進検討会

ガイドンス（素案）概要

令和5年1月23日

- (1) ガイダンス策定の目的**
- (2) 不動産ESGに係る基本的考え方
- (3) 不動産分野の社会課題
- (4) 社会的インパクトの設定・評価・開示
- (5) ロジックモデル例

「不動産ESGガイドンス」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もち、事業期間が中長期にわたる等の特徴を有する。持続可能な社会や人々のウェルビーイングの実現が求められる我が国において、様々な課題解決への貢献が可能である。
- 不動産分野においては、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・減災等の分野で認証制度が整備されてきているほか、これら取組が不動産の経済価値向上に資する例も出てきているところであるが、不動産に係る社会課題の幅広さに比べれば、こうした動きはまだまだ限定的である。
- 今後、不動産分野において、企業及び投資家・金融機関等によるESGの取組・投融資（不動産ESG）のすそ野を拡大していくためには、これまでの知見をもとに、その考え方を整理するとともに、幅広い分野にわたる社会課題について、それぞれの課題や不動産の独自性・個別性に留意しつつも、不動産分野における社会課題について、一定の整理・類型化を行うことが有用である。
- このため、本ガイドンスにおいては、「不動産ESG」について、特にS（社会課題）分野に焦点をあて、ESG投資を巡る国内外の動向のほか、我が国不動産の地域性・社会性も考慮したうえで、その「基本的考え方」を示したうえで、多岐にわたる不動産分野の社会課題を分類し、「社会的インパクト」を生み出す評価項目やそのロジックモデル例を整理している。
- 本ガイドンスが、不動産ESGに関わる幅広い関係者の参照文書となることで、企業と投資家・金融機関等間の対話にあたっての共通の土壌が形成されること、また、多岐にわたる不動産分野の社会的インパクトについて、関係者の経験・データが蓄積されていくことが、企業による不動産ESGの取組の後押し、投資家・金融機関等による不動産ESG投融資の促進につながることを期待する。

- (1) ガイダンス策定の目的
- (2) 不動産ESGに係る基本的考え方**
- (3) 不動産分野の社会課題
- (4) 社会的インパクトの設定・評価・開示
- (5) ロジックモデル例

第2章-1 不動産の「特徴」と不動産ESGの意義

企業等が抱える「不動産」について、減価償却により時間経過とともに価値が減少する資源としてでなく、適切なマネジメント（管理、改修、利活用等）を通じて、中長期に渡り、社会に対する価値を創出できる資本（〇〇資本）と捉え、①ヒト：利活用者、②社会：周辺・地域社会、③地球：環境等が抱える様々な課題の解決への貢献を通じて、当該不動産価値の向上、企業の持続的成長、社会・地球の価値創造（社会的インパクト）が図られることを期待。

不動産 の 特徴

- 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こと。
- 土地に固着し、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可変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（企画・開発から管理・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拡大してきていること。

不動産 ESG の意義

➤ 不動産と社会・地球の「好循環」：

①ヒト：利活用者、②社会：周辺・地域社会、③地球：地球環境の課題解決に貢献し、当該不動産そのものの価値向上と、周辺・地域社会や地球環境の価値向上の好循環を確立すること。

➤ 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。

➤ 「〇〇資本」としての不動産：

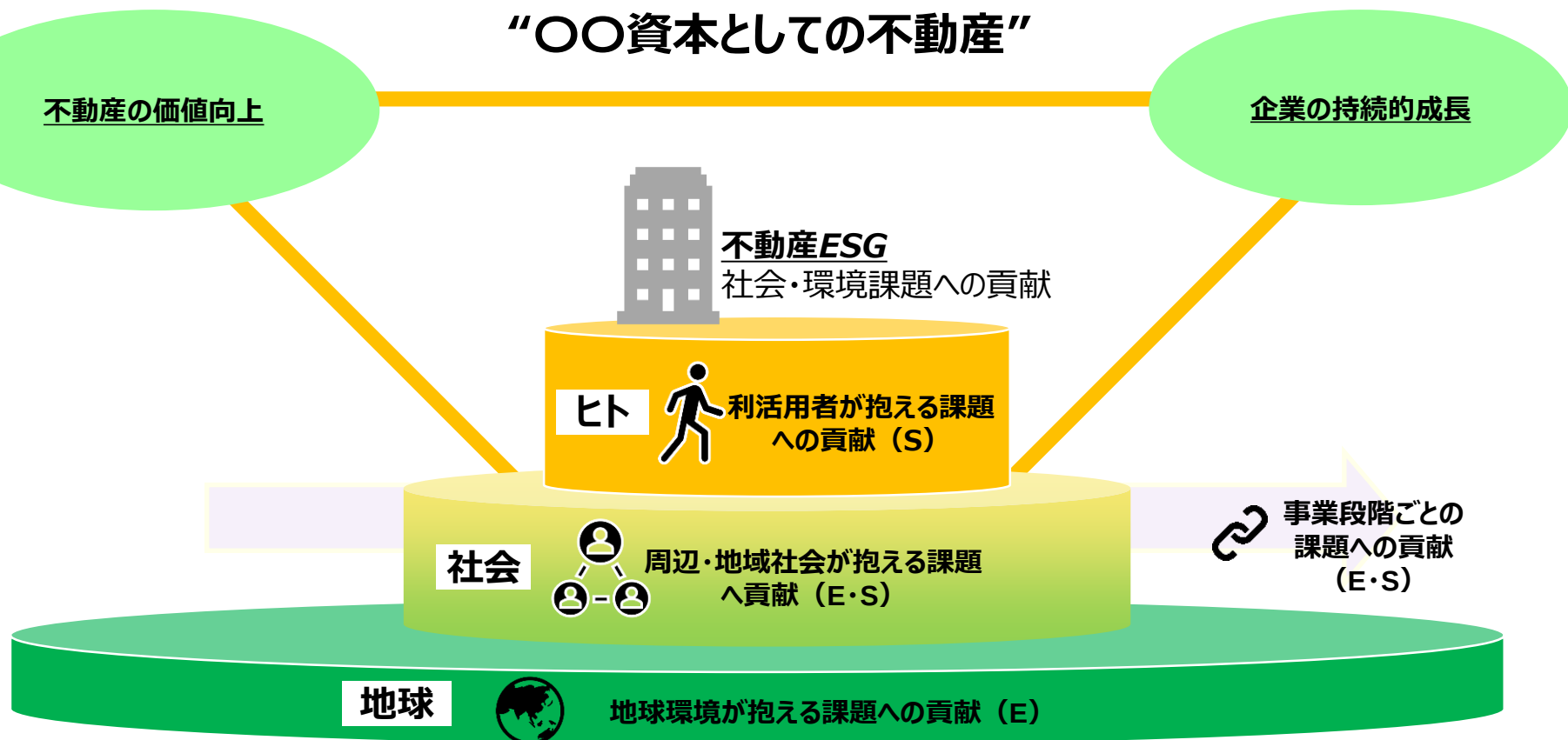
不動産が、人口減少下の我が国における、現在及び将来における持続的な諸活動の基盤となり、「ヒト・社会・地球」に対する“最適活用”を通じて、新たな価値を創造できる資本（〇〇資本）として捉えられること。

➤ 「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・社会・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加し、ネガティブな影響を低減させることが期待される。

不動産ESGを通じた社会課題・環境課題への貢献（イメージ）

“〇〇資本としての不動産”



環境 (E)

- ・気候変動対応
(省エネの取組や再エネ導入等)
- ・生物多様性保全の取組
- ・サーキュラーエコノミーの実施 等

社会 (S)

- ・安全・尊厳 (自然災害への備え 等)
- ・心身の健康 (健康・安全な暮らし・働き方 等)
- ・豊かな経済 (地域経済・産業の活性化 等)
- ・魅力ある地域 (地域の魅力・文化の形成 等)

ガバナンス (G)

- ・情報開示
- ・透明性・内部統制の確保
- ・ダイバーシティの実現 等

第2章-2 不動産ESGと「経済的価値」等①（不動産ESGと賃料等）

- ESGに配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能の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いることから、まずは評価項目等を整理して、評価の取組を促進することが必要。

■ 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 物件用途	E		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	
	628件※		982件		1037件		76件		0件（制度開始前）	
	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月下旬に制度開始予定	

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

出所：相関データの出所は次頁参照。IBECs HP、DBJ Green Building HP、ResReal HPより事務局作成 認証数はCASBEEは2023年1月4日現在、DBJGBは2021年3月末現在

(参考)不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査結果の概要

認証制度	E		E + S		S
	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
	CASBEE	CASBEE + DBJ Green Building認証	DBJ Green Building認証	CASBEE (ウェルネスオフィス)	
相関について	- CASBEE ビル（備考参照）は、非CASBEEビルに比べて推定成約賃料が坪当たり約564 円（賃料比3.64%）高い（CASBEE-不動産を除く） - CASBEE ランク1 ランクあたり、推定成約賃料が坪当たり約264 円（賃料比1.7%）高い（CASBEE-不動産を除く） - CASBEE スコア1 点あたり、推定成約賃料が坪当たり約79 円（賃料比約0.46%）高い（CASBEE-不動産を含む） （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）	2017年1月～2018年12月の、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）	J-REITの2021年決算データにおいて、認証取得オフィス賃料は取得していないオフィスに対し5.7%高い。共同住宅は5.6%高い （以上 日本不動産研究所）	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） 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対象		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	空間ヘッドリックモデル適用	2出所による相関分析

出所：伊藤「不動産のサステナビリティ向上とその付加価値について」（ARES不動産証券化ジャーナル Vol.26 2015年7月-8月）、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～」(2019年11月20日)、古山「ESGと不動産鑑定」(2021/11/30)、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」(2022年3月)、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」(2021年11月1日) より事務局作成

(参考) ESG投資とグリーンプレミアム

- 一般財団法人日本不動産研究所の分析では、DBJグリーンビルディング認証取得物件は、そうでない物件のオフィス賃料と比較して2016年以降、一定のサンプル（2018、2019、2021年は全サンプル）において優位水準以上高い結果となった。

□ オフィス



2015：相関がない

2016：賃貸可能面積7,500㎡以下のグループについて、GB認証あり物件はそうでない物件に比べて11.4%高い（10%優位水準）

2017：賃貸可能面積7,500㎡以下のグループについて、GB認証あり物件はそうでない物件に比べて11.9%高い（5%優位水準）

2018：全サンプルについて、GB認証あり物件はそうでない物件に比べて12.2%高い（1%優位水準）

2019：全サンプルについて、GB認証あり物件はそうでない物件に比べて6.9%高い（1%優位水準）

2020：4つ星～5つ星群について、GB認証あり物件はそうでない物件に比べて5.9%高い（5%優位水準）

2021：全サンプルについて、GB認証あり物件はそうでない物件に比べて5.7%高い（1%優位水準）

□ レジデンス



出所：古山「ESGと不動産鑑定」(2021/11/30)

(参考)ウェルネスオフィスと賃料プレミアム

- SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会・ウェルネスオフィスの便益検討部会の調査では、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点あたり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総合研究所の調査では、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

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
調査地域	東京23区
推定方法	ヘドニック・アプローチ
調査内容	坪あたり新規成約賃料 (共益費込み)

CASBEE-ウェルネスオフィス認証 あり物件と認証なし物件のスペックの比較

	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

第2章-2 不動産ESGと「経済的価値」等②（受託者・企業等の責任）

- 受託者責任、企業の株主等への責任に関する一般的な見解から、昨今のマルチステークホルダーへの考え方の変化について紹介する。

①受託者責任の知見

- ・ 金融機関は金融商品の購入者（委託者・受益者）の利益のために行動し、購入者の利益に相反する行為を禁止されている（信託法の忠実義務）が、**近年でESG投資が受託者責任と両立すると考えられるようになってきている。**
- ・ 一つ目の根拠は**ESG投資が金融的な利益追求のための手段の一つとして見られるようになってきていることである。**例えば、GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）は**ESG投資は個々の企業価値が持続的に高まることから、資本市場全体が持続的・安定的に成長する事が長期的な投資収益の確保に繋がる**としており、その考え方が浸透しつつある。
- ・ 二つ目の根拠は**ESG投資を受託者責任の一環として位置付ける**という考え方である。UNEP FIのレポート“Fiduciary Duty in the 21st Century”（2015, 2019）は、投資実務において**ESGを「長期的に企業価値向上をけん引する要素」と位置づけ、これを考慮しない事は受託者責任に反する**としている。

②企業の株主等への責任

- ・ 元来、株式会社は会社法の株主利益最大化の原則に則り企業活動を行い、株主利益最大化基準に合致している範囲において取締役には経営判断の裁量が認められていた。
- ・ 一方「企業の社会的責任」として行うCSR活動は社会貢献活動の意味合いが強く、**株主に対する責任としては企業姿勢とコストに見合ったレピュテーションの向上も示す事に重点が置かれてきた。**
- ・ しかし社会課題の解決により、経済価値と社会価値を同時に創造しようとする**CSV(Creating Shared Value)**が提唱され、またサステナビリティが重視される中で、企業は**事業そのものを社会に貢献するものにする**こと、**より長期的視点で企業の価値向上や成長の可能性を示すことが株主への責任のひとつとして求められている。**
- ・ さらに、株主第一主義から**マルチステークホルダー主義へのシフト**が提唱されていることにも留意が必要である。

第2章-3 不動産の置かれた「条件」（地域性、用途・規模、独自性）とESGの取組・投融资

- 不動産ESGに取り組むにあたっては、当該不動産が置かれた**条件（地域性、用途等）を踏まえた取組が求められる。**
- 類似の条件に置かれる不動産が少ない場合や認証制度が未整備の場合には、地域性等共通する課題への貢献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。
- **多様なステークホルダーとの対話や協働**によって、取り組む課題を洗練させることも必要。

地域性

- 大都市、大都市郊外、地方都市、農漁村等の都市・農村条件に起因する地域性
- 歴史的・文化的条件に起因する地域性
- 気候や地形等地理的条件に起因する地域性
- 利用者・住民の特性や人口動態に起因する地域性等

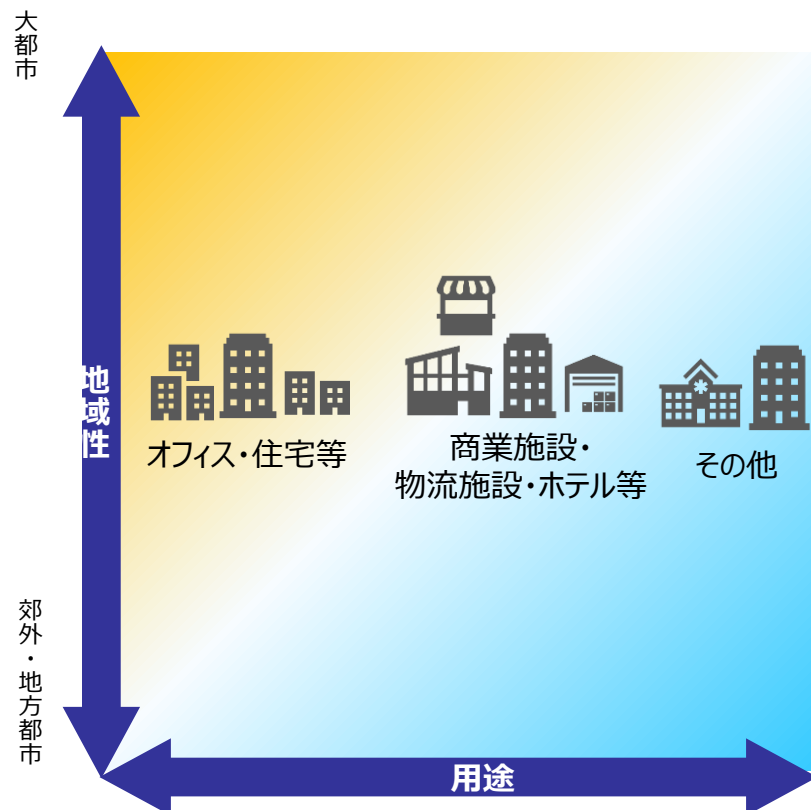
用途

- 住宅地、商業地、工業地、農漁村、林地等の当該不動産が置かれた地域
- 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 建物の用途 等

独自性

不動産である土地（一つとして同じものはない）及び建物（施主依頼に基づく現地施工が多い）は独自性が高い。独自性を活かして、社会課題の解決寄与ができるよう柔軟に事業や取組を計画する。

- 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

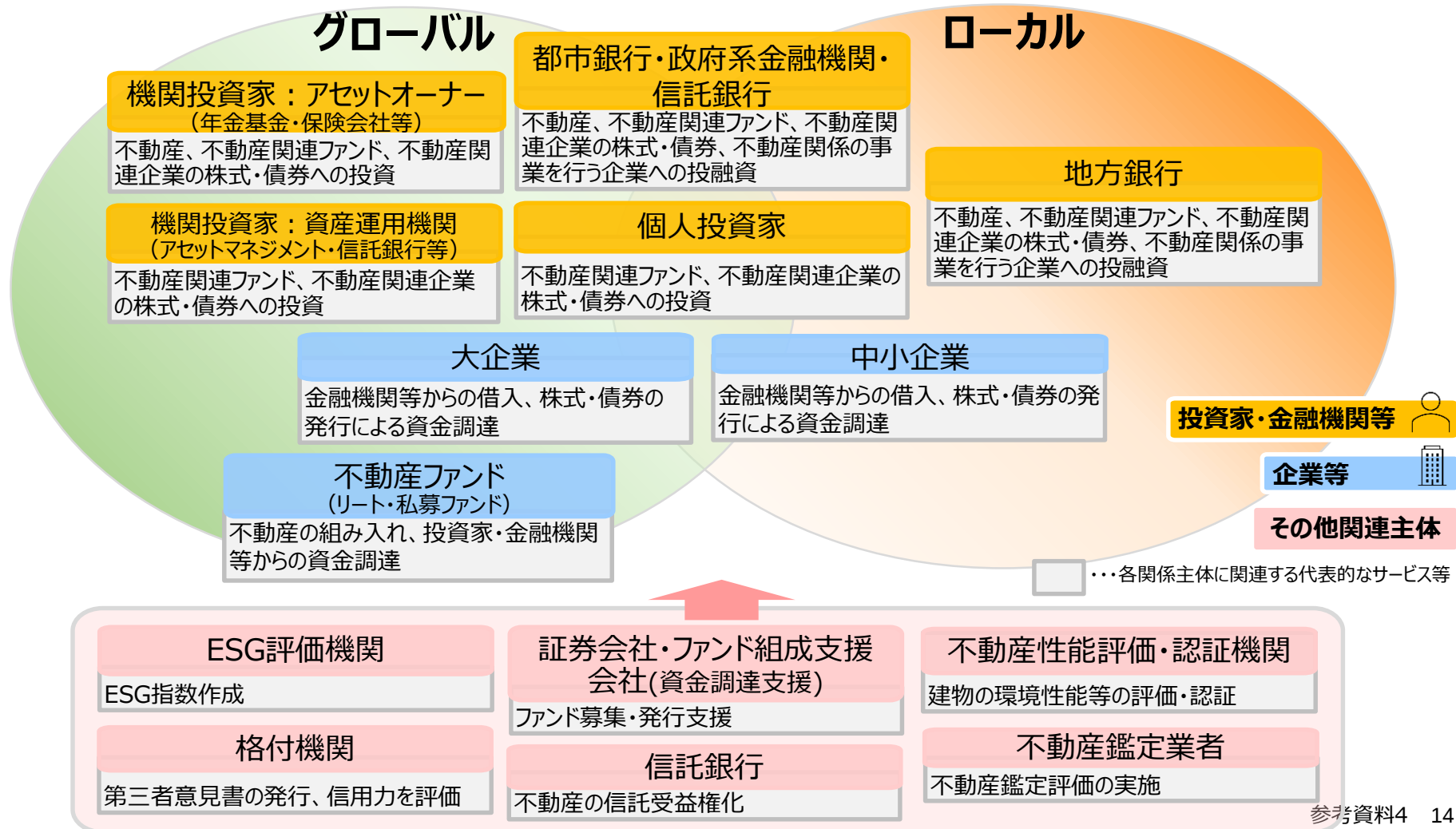
■ 地域性と建物用途の関係性（イメージ）

第2章-4 不動産ESGの促進に向け「行政」に期待される役割

- **不動産ESGの取り組み**にあたっては、「新しい資本主義」において示されるように、「**官も民も**」**取り組むことが重要**である。行政においては、**行政の計画等は民間投資や事業等に大きな影響を与えるもの**であることから、社会課題等をできるだけ明確に提示することや様々な社会課題や環境課題に取り組む企業を後押しする**支援制度（補助金や税制等）を適切にデザイン**することが重要。
- 「**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。ESGはこれらの方針に合致する取組である。
- 不動産を通じた社会課題や環境課題への貢献にあたっては、ESGに係る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**。
- 具体的には、**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もの**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、不動産ESG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。
- その際、「**官も民も**」の方針に従って、**補助金や税制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、補助金の他、官民ファンド等がある。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、規制による誘導のほか、不動産ESG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を周知することも考えられる。
- 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。

第2章-5 不動産のESGを巡る「対話」

- 不動産ESGの取り組みにあたっては、取り組む企業と投融資を行う投資家・金融機関等との間で、**対話（双方向のコミュニケーション）**が不可欠。一方的な質問／説明でなく、お互いの立場や意図を深く理解しながら、両者の協働により、社会課題解決と企業価値の向上の両立につなげていくことが必要。
- 評価機関等は、企業と投資家・金融機関の仲立ちとして、不動産ESGの円滑化や支援に取り組むことが期待される。



第2章-6 不動産の「時間軸」（中長期の事業期間、事業段階等）とESGの取組・投融资

- 不動産ESGに取り組むにあたっては、事業期間が長期間に及ぶこと、同期間における各不動産の**業務工程（企画・開発から管理・運営まで）**を踏まえて、**中長期の目線**で取り組むことが必要。
- 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も視野**に入れた強靱性・冗長性等を確保し、用途が可変的であるという不動産の特徴も踏まえて、社会の変化に敏感かつ柔軟に対応していくことが必要。

・運用期間

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。例は下記の通り。

	開発・整備	改修	管理・運営
実施内容 (例)	- 敷地の取得・賃借 - 建物及び敷地の整備	- 既存建物の改修 - 敷地内のオープンスペース等の改修	- 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	- 耐震性が高い不動産の整備 - 水害対策の実施	- 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	- 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	広場・コミュニティスペースの整備	- 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	- 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	- ZEB等省エネルギーな建物の整備 - BEMS/HEMSの導入	- 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	- 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

- (1) ガイダンス策定の目的
- (2) 不動産ESGに係る基本的考え方
- (3) 不動産分野の社会課題**
- (4) 社会的インパクトの設定・評価・開示
- (5) ロジックモデル例

不動産分野の社会課題

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
インパクト・
カテゴリー



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

検討会のご意見

ESG評価機関の評価内容

MSCI

FTSE
Russell



社会課題に対応した取組の 開示等事例（計22事例）



■不動産に係る社会課題等（4分野）

分野	社会課題
1 安全・尊厳	- 自然災害への備え(レジリエンス) - 防犯への配慮 - こども・少子高齢化への対応 - 多様性・包摂性の実現 - 人権への対応
2 心身の健康	- 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ウェルネス） - 快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
3 豊かな経済	- 人材活躍と生産性向上 - 地域経済・産業の活性化（イノベーション）
4 魅力ある地域	- 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） - 緑・景観の形成（MIDORI） - コミュニティの再生・形成 - 人材育成 - 移動しやすい環境（モビリティ）
共通する項目	- 適切な維持管理 - テナント・管理者等との協働 - デジタル・新技術の活用

■不動産の受益者（3類型）



ヒト：利用者



社会：地域社会・
地域住民 等



事業段階：不動産整備やその
資材調達に関わる労働者

不動産分野の社会課題（S）評価項目等と整理例

- 社会課題（S）評価項目等は、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）における評価項目等

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	評価項目（アクティビティ）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダーインパクトカテゴリー
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S分野における評価分野	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S分野における評価項目	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ーダーのカテゴリー

整理例

国内外の社会課題
【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
【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

社会課題
健康な暮らし・働き方の実現（ウェルネス）
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
健康な暮らし・働き方の実現（ウェルネス）	【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 Russell】社会-健康と安全	Mot.Fitness : 日本橋室町三井タワー
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

評価項目（アクティビティ）
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

不動産分野の社会課題（S）評価項目等1/4

* ロジックモデル検討を踏まえて、中間とりまとめ版から修正v2

- 評価項目は、網羅的に整理した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	評価項目 (アクティビティ)	不動産関連 評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクト インパクト カテゴリー
①安全・ 尊厳 (命や暮らし、 尊厳が守られる 社会)	自然災害 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、止水板、電気室の中間階設置等) ・防災設備の設置(自家発電設置の設置、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、避難者・帰宅困難者の受入体制、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
	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
	こども・ 少子高 齢化への 対応	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
	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	・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

【評価項目に関する留意点】・ 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（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、関連者（管理団体・地域団体等）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。

・ 必ずしも全ての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また評価対象となる取組の性質や取組を行う地域の実情を踏まえて適切な項目の選択や整理表にない。

評価項目を追加する等、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。

・ 評価項目の個々の取組内容は様々で、社会課題解決への貢献の程度は異なるものであることから、例えば1項目ごとに同一ポイントが加点されるといった趣旨ではない。参考資料4 19

・ 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。

不動産分野の社会課題（S）評価項目等 2 / 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	評価項目 (アクティビティ)	不動産関連 評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクト リーダー インパクト カテゴリー
①安全・尊厳 (命や暮らし、 尊厳が守られる 社会)	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 (ウェルネ ス)	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、日照阻害、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
		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
	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	・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

不動産分野の社会課題 (S) 評価項目等 3 / 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	評価項目 (アクティビティ)	不動産関連 評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクト データ インパクト カテゴリー
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	・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
		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 用の場の提 供	・建築物や塀等への地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) ・地域産品等を普及のための店舗等の整備及び取組の実施(テナントや地域事業者等と連携したアンテナショップ等)	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 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	・地域のまちづくり方針に沿った取組の実施 (スマートシティやウォーカビリティ、地域文化を活かしたまちづくり、駐車場ガイドライン、の導入、観光まちづくり計画、福祉のまちづくり計画、賑わい用途等) ・空き家・空き店舗、既存住宅等の活用(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)	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

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	評価項目 (アクティビティ)	不動産関連 評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクト インパクト カテゴリー
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
		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)	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 	—

22

- (1) ガイダンス策定の目的
- (2) 不動産ESGに係る基本的考え方
- (3) 不動産分野の社会課題
- (4) 社会的インパクトの設定・評価・開示**
- (5) ロジックモデル例

- ESG投資の一助となる開示の実施や開示内容の充実、将来的な社会的インパクトの価値化に向けて、①開示の参考となる不動産の社会課題に対応した取組（昨年度）、②社会的インパクトについて評価する際の参考となる評価方法等（今年度）を整理する。
- 社会的インパクトを分かりやすく評価・見える化する手法の一つとして、指標を設定し、その実績の開示を行うことである。指標設定にあたっては、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。

社会的インパクトの検討の進め方の例（素案）

参考を検討順を例示しているが、事業状況等は様々であることから、例示によらない進め方も考えられる。		例1 ビジョンの検討から始める場合	例2 ビジョンが既に決定している場合	例3 取組が既に決定している場合
ビジョンを考える	● SDGs等も参考にして、企業・組織の理念や事業を踏まえて、<u>自ら解決に貢献できる社会課題等を検討し、経営戦略に落とし込んだり、中長期のビジョンとしてまとめる。</u>	A	A	A
インパクトや受益者 を考える	● 経営戦略やビジョンを踏まえて、<u>事業を通じて「誰の、どんな問題を解決したいのか」を考え、実現したい状況（インパクト）と受益者</u>を検討する。 （例：自然災害の備えや地域のまちづくりへの貢献）	B	B	B
アウトカムを考える	● 「<u>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</u>」を考え、<u>達成したいこと（アウトカム）</u>を検討する。 ● 想定している事業に限らず、網羅的に検討する。	C	C	C
アウトプットとアクティビティを考える	● アウトカムを創出するために、「<u>誰に」「どんなサービスを」「どう提供するか</u>」を考え、<u>事業内容（アクティビティ）はどうあるべきか、事業内容の直接的効果は何か（アウトプット）</u>を検討する。	D	D	D

社会的インパクトの検討における留意点

【全体】

- アウトカムやインパクトに対する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取組からアウトカム・インパクトへの繋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て、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、利用者や地域における課題やニーズと沿ったものであるかを確認する。
- これら社会的インパクトに関する取組や指標、実績、モニタリング状況等の設定・開示にあたっては、独立した取組としてではなく、一連のストーリーとして示すことが重要である。
- 社会的インパクトの評価は、基本的に企業自身で実施するが、必要に応じて第三者機関等の支援を得て評価を行う場合もある。

【アウトプットやアウトカムの指標設定】

- 社会課題との整合性や不動産の性質に留意して設定する。
- 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、環境面の指標についても設定が可能である。
- 継続的に効果をモニタリングできる指標であることが望ましい。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4章-1-2 ネガティブインパクト

- 不動産の取組に伴って発生する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原則においても言及されている。

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対して、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**

建造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売上の減少や、事業以前からの住民の退去等、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用者数や売上等、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。

- 投資家や金融機関等のESG投資の判断にあたっては、評価機関によるESG評価のほか、各企業の開示資料も参考としている。開示内容としては、ESGに配慮した取組に関する開示の他に、より社会的インパクトの創出を意図するため、投資時に評価指標を設定した上で、各企業で実績を開示、投資家がモニタリングする取組も行われている。

開示方法の一例

サステナビリティ報告書・ 統合報告書	● 企業において自社のESG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、HP等で一般に公開する。具体的な取組事例を紹介のほか、自社のESG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もある。
SDGsブック等 サステナビリティに係る 取組開示資料	● 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場合等、SDGsブック、CSR報告書、パンフレット、会社案内等の開示物にて自社のESGに関する取組や目標を公表しているケースもある。
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	● 各種ボンド募集時・融資時、企業の活動や事業を対象に格付機関が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、第三者意見書を添付する。 ● ソーシャルボンドでは、社会的成果として、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。 ● インパクト投資では、融資先の企業のサステナビリティ活動を「UNEP FIインパクトレーダー」を参考にインパクトを特定したうえで、目標を設定し、モニタリングを実施する。 ● サステナビリティ・リンク・ローンでは、貸出条件（金利）が融資時に設定した指標の達成状況に連携する。
インパクト投資 の報告書	● 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報告書で公表する。 ● インパクト創出を目的とする投資であるインパクト投資時、企業が投資家と対話を行い、ロジックモデル（アウトプット・アウトカム・インパクト）や評価指標を設定する。

第4章-1-3 社会的インパクトの開示について②（開示のメリット）

- 社会的インパクトに関する情報開示によるメリットとしては、以下のとおりである。

開示のメリット

顧客との関係向上	● 開示している企業に対する顧客からの理解の促進、認知度の向上 ● 新規顧客の獲得、差別化の促進 等
金融機関・投資家との関係向上	● 開示している企業と金融機関・投資家間の対話の促進 ● 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
社内の理解・認知向上	● 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4章-1-3 社会的インパクトの開示について③（不動産に関する社会的インパクト）

- 社会課題に対応した不動産の形成に向け、不動産のESGに配慮した事業・取組や情報開示等を促進するため、評価項目（アクティビティ）やそれらの評価方法（ロジックモデル例）を整理して、ガイダンスにまとめる。
- ガイダンス活用を想定している開示の開示媒体や開示主体等は、下表のとおり。

開示主体	コーポレート			プロジェクト
	・不動産企業	・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）	・不動産事業 ・不動産活用事業 ・不動産プロジェクト
開示媒体	・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や統合報告書等） ・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、インパクトファイナンスやサステナビリティ・リンク・ローン等の第三者意見書、インパクトレポート等）			・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、インパクトファイナンスやサステナビリティ・リンク・ローン等の第三者意見書、インパクトレポート等）
社会的インパクトの評価対象*	・不動産事業の不動産（収益不動産）	・自社事業用の保有・活用不動産	・ファンドに組み入れた不動産（収益不動産）	・不動産事業の不動産 ・不動産活用事業の不動産 ・不動産プロジェクトの不動産
上記の具体例	・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等	・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等	・運営管理（改修含む）している賃貸オフィスビル等	・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等

第4章-1-3 社会的インパクトの開示について④（不動産に関する開示例1/2）

- ESGに関する取組の開示事例では、以下の通り。
- 統合報告書では、企業が重要課題（マテリアリティ）を設定し、重要課題に沿って取組や評価指標を開示している。

開示媒体

開示内容（キャプチャは一部抜粋）

東急不動産
ホールディングス
株式会社
統合報告書
2022

【重要課題の開示】

統合報告書において、主な社会課題から重要課題（マテリアリティ）とSDGsを特定するとともに、重要課題に沿って、リスクと機会を整理し、具体的な取組やKPIを開示している。

マテリアリティ	SDGs目標
 多様なライフスタイルをつくる 住まい方・働き方・過ごし方を融合させた「ライフスタイル創造3.0」を推進し、心身ともに活力ある生活を実現します。	
 ウェルビーイングな街と暮らしをつくる 安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現します。	
 サステナブルな環境をつくる 環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります。	

【具体的な取組に向けたKPI設定の開示】

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		
 ライフスタイル	生活の多様化	心身ともに 活力ある生活	・お客さま満足度 ¹¹⁾	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 ¹²⁾	100%	3.9 11.3 11.5
 環境	脱炭素・資源循環への ニーズ拡大 災害激甚化・対応コスト増	脱炭素社会・ 循環型社会	・RE100 ¹³⁾	2025年達成 ¹⁴⁾	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 ¹⁵⁾ 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 ¹⁶⁾ (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) ¹⁷⁾	2倍	9.1
			・IT/バスポート取得 ¹⁸⁾	100%	4.4

第4章-1-3 社会的インパクトの開示について④（不動産に関する開示例2/2）

- サステナビリティファイナンスでは、予めフレームワークでアウトプット・アウトカム・インパクトを設定し、ウェブサイトや報告書等で進捗・実績を開示している。

開示媒体

開示内容（キャプチャは一部抜粋）

東京建物
株式会社

サステナビリティ
レポート2022

【ロジックモデルと進捗・実績の開示】
サステナビリティボンドの発行にあたり、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。進捗や実績はサステナビリティレポートにて開示している。

社会的便益	アウトプット (2021年12月末時点)	◆ Brilia 1st 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 ◆ ののおやま民活様／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)	◆ Brilia 1st 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） ◆ ののおやま民活様／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）

ANAホールディングス
株式会社

ウェブサイト

【ロジックモデルと進捗・実績の開示】

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**。発行時にアウトプット指標、アウトカム指標及び定性目標のインパクトを設定し、施設改修の実績とおからだの不自由なお客様の搭乗実績等を開示している。

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）	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、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。 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。 ・国内線航空券と国際線航空券の予約プロセス（予約前、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） 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/ ぎ
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

第4章-1-3 社会的インパクトの開示について⑤（社会的インパクトの開示内容）

- 社会的インパクトに関して、その取組効果の開示内容等の主なものは、下表のとおり。

負担なく取り組める

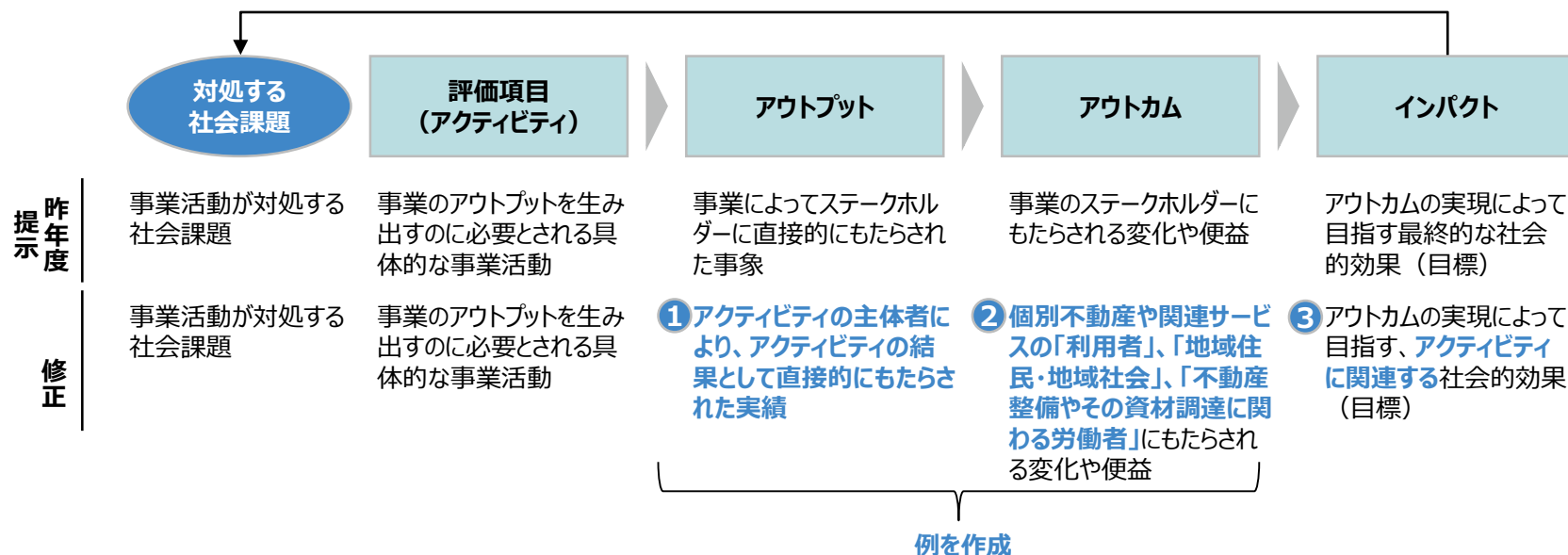
創出されるインパクトが理解しやすくなる

開示レベル	取組概要の紹介	アウトプット	アウトプット・アウトカム・インパクト	ロジックモデル
開示内容	- 取組概要を紹介 - 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	- 取組概要とそのアウトプットを紹介 - 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	- 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	- 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	- 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	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	- 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	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	株式会社三好不動産	東京都住宅供給公社	- 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	株式会社アドレス

- (1) ガイダンス策定の目的
- (2) 不動産ESGに係る基本的考え方
- (3) 不動産分野の社会課題
- (4) 社会的インパクトの設定・評価・開示
- (5) ロジックモデル例**

第4章-2-1 ロジックモデル例の活用①（ロジックモデルの考え方）

- インパクトから評価項目（アクティビティ）の影響、事業や組織が最終的に目指す変化・効果の実現に向けた道筋を体系的に図示化したものがロジックモデルである。
- 社会的インパクトの評価の参考となるよう、アクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトの体系でロジックモデル例を作成し、評価項目の指標（アウトプット・アウトカム）を整理する。整理にあたり、「アウトプット・アウトカム・インパクト」の定義の表現ぶり等を以下のとおり、まとめた。



ポイント

- ① アウトプットとアウトカムの違いを明確にするため、**アウトプットの説明文の主語である「アクティビティの主体者」**を明示する
- ② 本検討会におけるステークホルダー（受益者）は、「利用者」・「地域住民及び地域社会」・「不動産整備やその資材調達に関わる労働者」である旨を具体的に示す
- ③ インパクトは、アウトカムの実現によってもたらされる「**アクティビティに関連する社会的効果**」のみに着眼する（インパクトは、「より良い社会の実現」のような高次のものに集約されることもあるため、対象範囲を明確にする）
- ④ 評価項目（アクティビティ）の実施により生じる可能性のある**ネガティブインパクト**（例：オーバーツーリズム等）も整理する

第4章-2-1 ロジックモデル例の活用②

- アウトプットやアウトカム、それらの指標例を作成するにあたっては、以下の方針に基づき検討する。

アウトプット・アウトカム・インパクト例の作成方針

評価対象

- 主としてESG投融资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。
 - 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。

アウトプット

- 建物性能等、法令に規定がある評価項目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、取組初期の作成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。

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、テナント・就業者・居住者・来訪者・不動産整備に係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おり、テナント、就業者・居住者・来訪者は利用者として整理した。）

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つの評価項目（アクティビティ）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。

アウトプット・アウトカムの指標

- 評価項目（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標とすることも可能である。
- 評価項目（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

- 開示内容の違いも踏まえ、ロジックモデル例の活用方法を示す。

ロジックモデル例の活用方法その1

【全体】

- ロジックモデル例のほかに、「不動産分野の社会課題（S）評価項目等」において社会課題と評価項目等が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。
- ロジックモデル例や「不動産分野の社会課題（S）評価項目等」はあくまで例であるから、参考となりそうなものは幅広く確認して、取組の目的や実施予定の取組内容をベースに、必要に応じてカスタマイズする。
- 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、評価項目（アクティビティ）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。
- 不動産分野におけるESGの取組・投融資・情報開示・支援の取り組みや様々な意思決定・検討をする場面で活用する。

- 開示内容の違いも踏まえ、ロジックモデル例の活用方法を示す。

ロジックモデル例の活用方法その2

【開示内容別】

① 取組の検討

取り組みたい社会課題に着目して、その社会課題に対応した評価項目を参考に取り組内容を検討する。

② 社会課題の整理

実施予定（中）取組に対応した社会課題やインパクトの詳細を参考に貢献可能な社会課題を整理する。

③ アウトプットの評価指標の作成

取り組みたい社会課題に対応したインパクトや実施予定（中）の評価項目に着目して、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に対応したインパクトや実施予定（中）の評価項目に着目して、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

取組・アウトプット・アウトカム・インパクトの案を作成した段階で、前後関係に違和感が無いか、論理の飛躍が無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取り組・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。

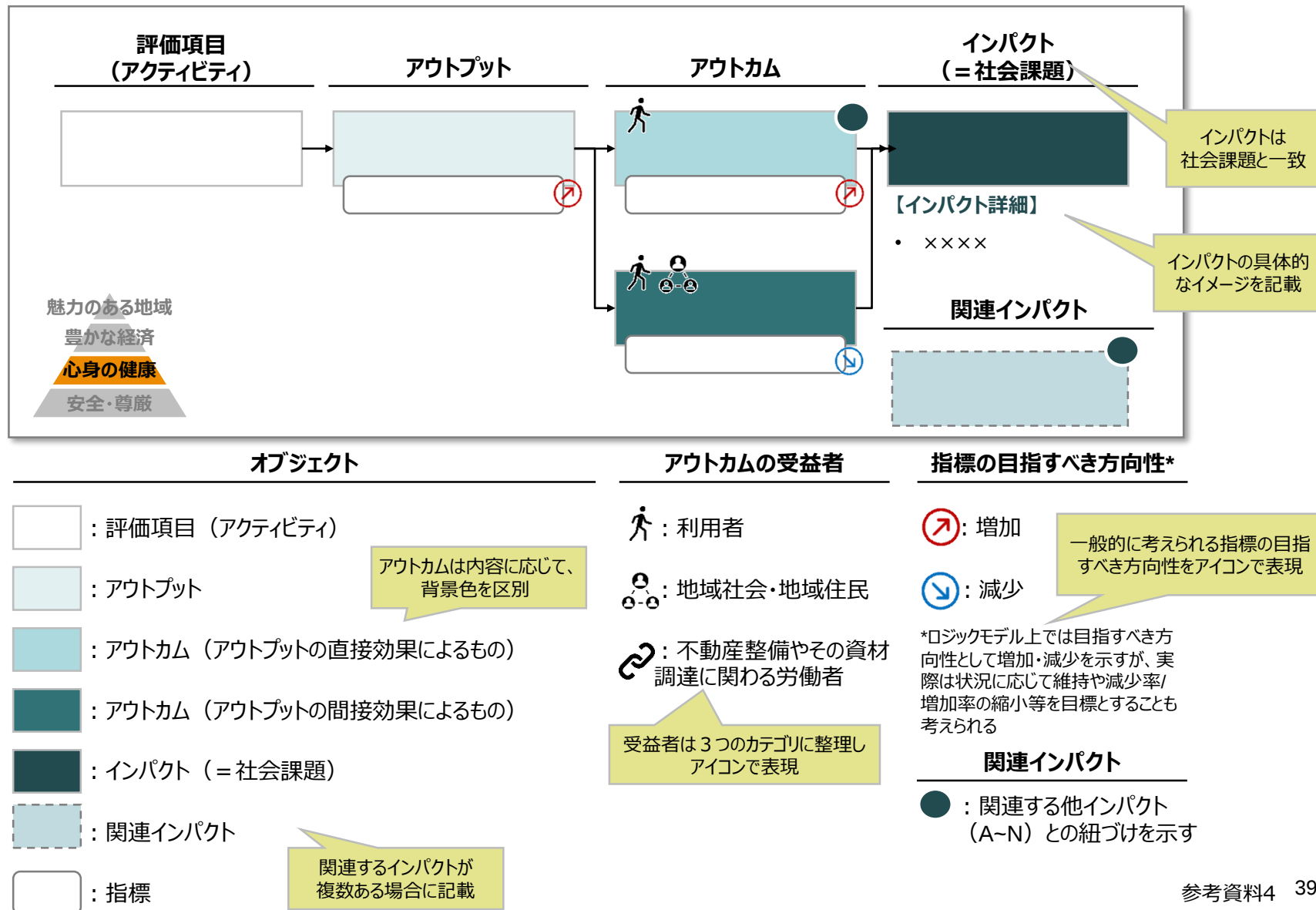
- ロジックモデル例は、社会的インパクトの開示において、評価指標等を設定する場合の具体的な参考となるように作成するものである。
- 不動産の社会課題に対応した事業や取組、それらへのESG投資においては基本的考え方にて整理したとおり、個別性が非常に高い。そのためロジックモデル例はあくまで参考であり、実際のロジックモデル作成にあたっては以下の事項に留意することが必要である。

ロジックモデル例の活用の留意事項

- 取組対象となる不動産が同一であっても、また評価項目（アクティビティ）が同一であっても、取組の目指す目的（インパクト）や実施体制等によって、アウトプットやアウトカムは異なることから、**評価項目やロジックモデル例はあくまで例であり、参考とするものである。**各事業の取組を行う者の判断によって、**独自の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。
- 我が国の社会課題に対応して、幅広い評価分野の評価項目（アクティビティ）を提示しているが、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い。取組の性質や取組を行う地域性、不動産の用途等を踏まえて適切な項目の選択や整理表にない評価項目（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**として整理している。
- 様々な取組の目指す目的（インパクト）等に応じて、一つの評価項目において複数のアウトプット・アウトカムの例をリストとして提示している。しかしながら、ある評価項目において、複数のアウトプットやアウトカムが掲載されていても、それに対応したアウトプットやアウトカムを全て設定する必要はなく、**取組や目的に応じて、インパクトの測定にあたって参考となるものをピックアップして活用**する。
- **アウトカムの例示が可能である評価項目については、取組初期の作成者が比較的把握しやすい評価指標、インパクトの発現状況が把握できる望ましい評価指標を掲載している。**①開示する者の取組状況に応じて取り組みやすい評価指標ピックアップして活用すること、②既に開示を行ったことがある者が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。
- 評価項目やロジックモデル例は、**リストとして例示する**するものである。個々の内容は様々で、社会課題解決への貢献が異なるものであり、評価項目の重みづけは行わない。

第4章-2-1 ロジックモデル例の活用⑤

ロジックモデル例の整理イメージ 凡例

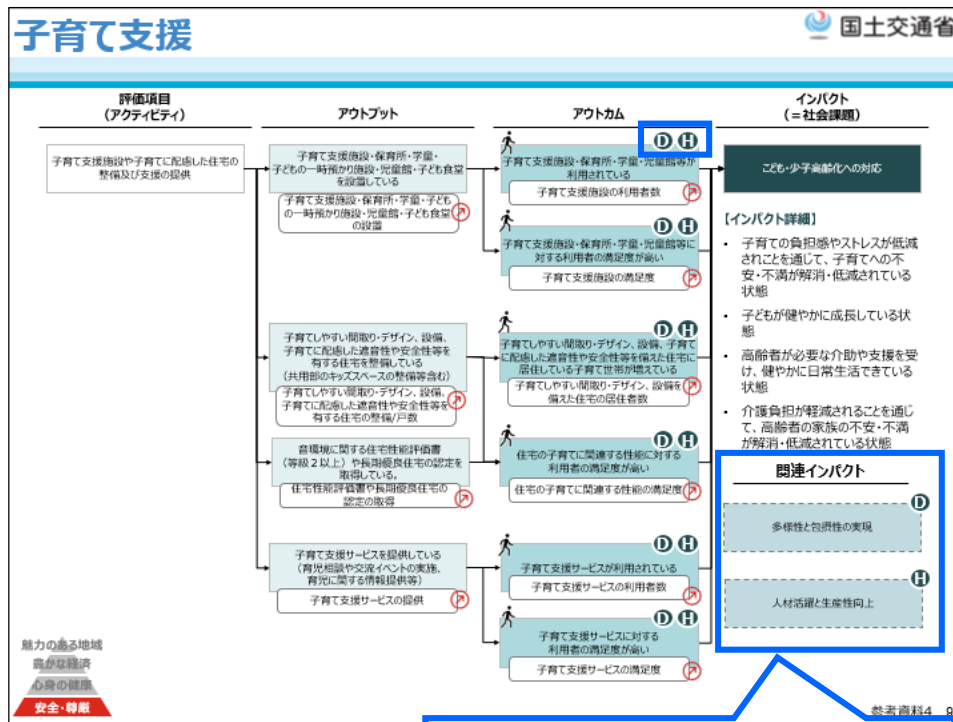


第4章-2-1 ロジックモデル例の活用⑤（関連インパクト）

ロジックモデル例は、評価項目（アクティビティ）を起点に、1つの主なインパクト（社会課題）に至るまでのロジックとして作成しているが、アウトカムが複数のインパクトに寄与するケースにおいては右下に「関連インパクト」を記載。

記載例

関連インパクト項番



「子育て支援施設・保育所・学童・児童館等が利用されている」は、「子ども・少子高齢化への対応」のほか、「多様性と包摂性の実現」・「人材活躍と生産性向上」にも寄与する

#	関連インパクト
A	自然災害への備え（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（ウェルネス）
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）

#	質問	回答	参考
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をする際には、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-2-1 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・社会課題の追加や、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・社会課題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-2-1 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-1-1 社会的インパクトの設定・評価等
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良いでしょうか。	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-1-1 社会的インパクトの設定・評価等
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、どうしたら良いでしょうか。	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-1-1 社会的インパクトの設定・評価等