

資料4-1 不動産分野のSを取り巻く状況

我が国不動産において期待される社会分野(S)へのインパクト

- コロナ禍を含め環境が変化し、不動産への社会の期待も変化中、100年先も続くレジリエントかつ持続可能な社会づくりに貢献する不動産、基盤としてそれを支える企業・ファンドの在り方の実践と開示が求められている

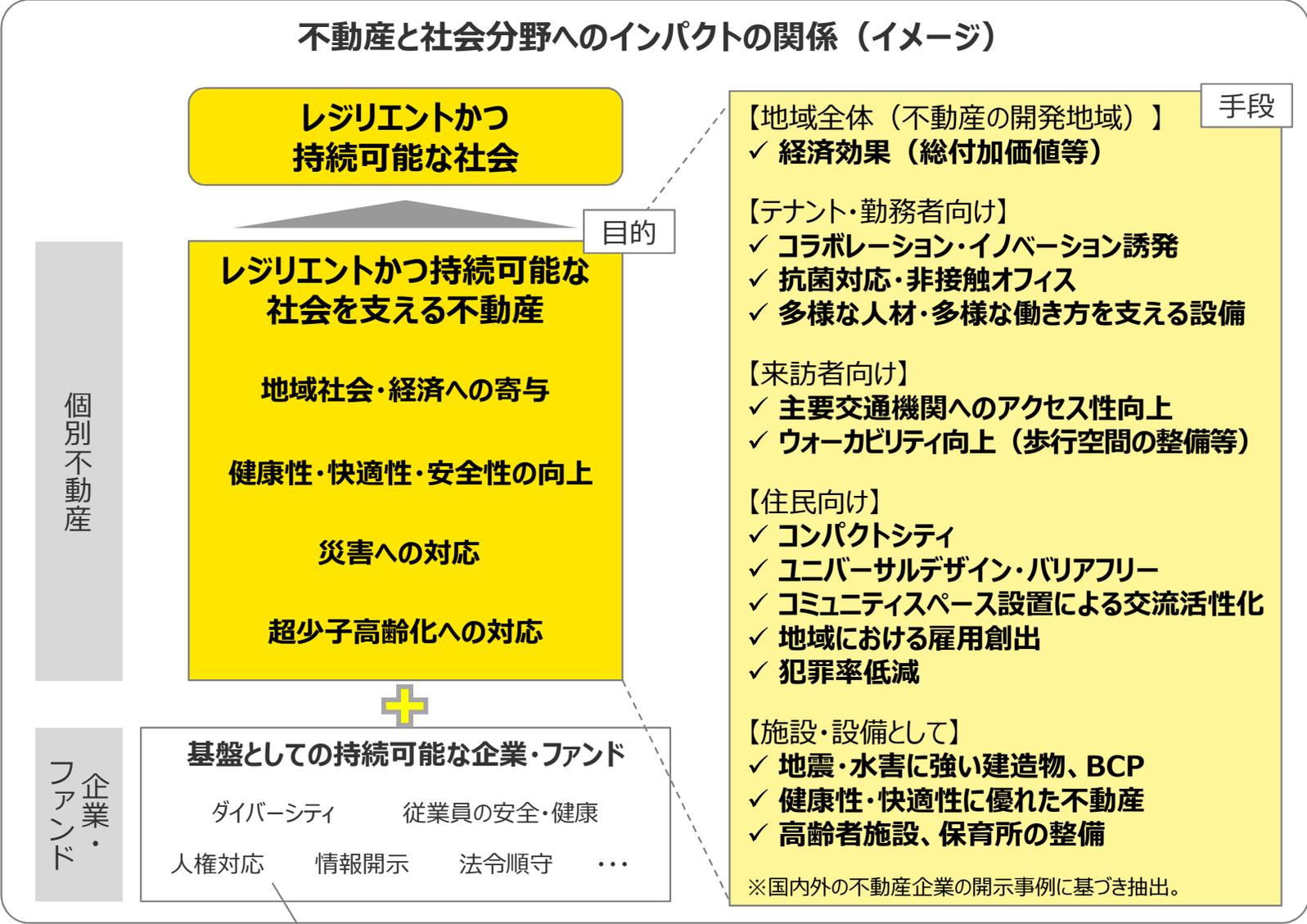
取り巻く環境の変化

- ✓ 少子高齢化・人口減少の進展
- ✓ 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
- ✓ 新技術の活用・浸透
- ✓ 働き方改革の進展
- ✓ グローバル化の進展
- ✓ インフラ整備の進展による国土構造の変化
- ✓ 地球環境問題の制約
- ✓ 健康志向の高まり
- ✓ 自然災害の脅威

+

コロナ禍

※コロナ禍以外は国土交通省「不動産ビジョン2030」より抜粋



我が国不動産へのESG投資の促進に向けて

ESG不動産投資のあり方検討会
中間とりまとめ(ポイント)
令和元年7月3日

背景

- 近年、欧米諸国をはじめとして、ESGやSDGsへの配慮を求める動きが拡大している。
- 不動産は、環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、ESG投資の対象として重要であり、そのあり方についての検討が必要。

＜我が国の実情や社会的課題に応じた不動産へのESG投資を促進する上での留意点や方向性＞

基本的な考え方

- 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターン^①の二軸のみを踏まえた投資から、**社会的なインパクト**という**第三軸目**も意識した投資を行う必要。
- 提供される情報のあり方の改善等による、**市場メカニズム**を通じた課題解決の実現に向けての官民の取り組みが求められる。(外部性の内部化)
- 国際社会のESG動向に即しつつ、我が国不動産市場の安定的かつ持続的な拡大に向けて、国内外の投資家に受け入れられる不動産投資市場を実現。

具体的な取組の方向性

- ESGを軸とした枠組みは、不動産開発・運用のあるべき姿を明確化し、関係者間の**認識の共有化や対話**を図るためのツール。
- 環境・社会にもたらす様々なポジティブ・ネガティブな影響を踏まえ、各企業・ファンドにおける**マテリアリティを特定**し、それを踏まえた情報開示に努めることが必要。
- ESG投資に関する情報を十分に活用するためには、開示される情報の量や比較容易性が求められる。客観評価できるよう**数値で示されることが望ましいが**、数値化が難しい分野は**定性的な情報開示も有用**。
- **ガバナンスの確保**は、中長期な**パフォーマンスを確保する上での極めて重要な要素**。

国と関係機関の役割

＜政策的支援の考え方・方向性＞

- 政府及び関係機関は、**中長期的な収益を確保することにも資する不動産へのESG投資を促進すべき**という市場への明確なメッセージを発信。
- 市場の外部性を内部化するための情報開示の標準化などの必要な手立てや、必要に応じて**税・補助スキーム**や**公的融資**などによる支援を検討。

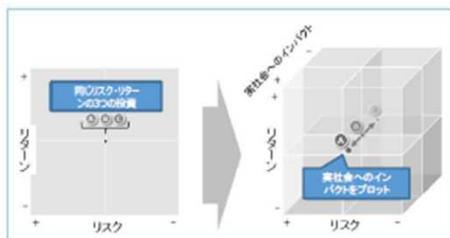
＜具体的な取組＞

- ガバナンスの観点から、不動産特定共同事業(FTK)における特例事業者(SPC)の一層の活用、組合内において無限責任を負う者と有限責任を負う者が併存するスキームの確立等について検討。
- 不動産投資分野におけるTCFDの取組推進に向けた課題の整理、ESG要素に係る不動産の評価のあり方等を検討。
- Re-Seed機構の一層の活用促進、空き家・空き店舗の再生に係る資金調達支援、公的不動産活用等におけるFTKに係る税制支援等。

等

社会的インパクトを意識した投資の考え方

- 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**三軸目**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アウトカムをもたらす。



出典: PRI, THE SDG INVESTMENT CASE

不動産へのESG投資の基本的な考え方

リスク・リターン^①の二軸のみを踏まえた投資

「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まえないといけない



等の実施+ **ガバナンスの確保**

メンバー

【委員】

- (敬称略/◎: 座長)
- 大久保 敏弘 慶應義塾大学経済学部 教授
 - 北岡 忠輝 MCUBS MidCity株式会社 取締役
 - 田辺 新一 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
 - ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
 - 中島 直人 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
 - 野村 香織 国連環境計画・金融イニシアティブ 日本ネットワーク・コーディネーター
 - 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

【オブザーバー】

- 一般社団法人日本ビルディング協会連合会
- 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

● UNEP FI不動産WGが開催したコロナ禍での不動産業界におけるESG動向に関する議論では、業界のESG対応の重要性が高まると述べられるとともに、不動産の社会的インパクトの可視化の必要性が指摘された。

コロナ禍での不動産業界におけるESG動向に関する議論 (UNEP FI不動産WGが2020年4月に開催)

議論のトピック	議論の内容
危機管理から戦略的な計画策定への移行	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 一部の不動産企業は経営層がESGに関する開示より財務報告を重要視していると述べたものの、他の事業者は、自社の長期目線での事業計画やESG課題への積極的な対応が、今回のコロナ禍における準備や事業運営に役立ち、自らの財務パフォーマンスにも貢献したと述べた。 ✓ 今後、コロナ禍に伴う人々の行動や嗜好の変化に対して、不動産企業がどう対応していくかは、投資家やステークホルダーから重要視されると考えられる。 ✓ ESG課題やサステナビリティへの対応は、環境問題といった個別課題への対応から、より広範なものとなり、不動産企業の全社的なリスク管理戦略に統合されていくと考えられる。
社会的価値	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍により、不動産所有者・管理者による不動産使用者・訪問者の保護に関する社会的な期待が変化し（例：失業者や隔離された人々への住宅の提供等）、不動産の持つ社会的な価値やインパクトにより焦点が当たるようになる。 ✓ 多くの不動産企業が地域雇用の創出やチャリティー活動といった狭義の社会貢献にのみ着目していた中で、不動産が提供できる社会的なインパクトとしてどのような項目を測定できるかについて、より包括的な議論が必要である。
人々の健康、安全、幸福	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 人々の幸福や健康は元よりESG領域の重要課題であったが、コロナ禍でその傾向は加速する見通し。不動産業界でも、不動産購入者の意思決定において幸福・健康に関する重要性が増加し、これらの指標で高い評価を受けた不動産は市場プレミアムを獲得できる可能性がある。
事業データとESGに関する報告	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍におけるテナント減少等の影響で、不動産企業にとって事業に関するデータの収集・分析が困難になっており、また時系列での比較の意味が失われている状況。GRESBの報告も、回答者の負担を考慮して回答期間が1か月延長された。 ✓ 外部機関へのESGデータの報告の重要性は変わらないものの、報告する指標については今年度は再考が必要かもしれない。
エネルギー効率の改善と排出削減	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 不動産の使用・所有の減少は二酸化炭素の排出に貢献したが、これは気候変動の緩和に向けた構造的な変化でないことは認識する必要がある。コロナ禍による短期的な変化よりも、エネルギー効率に関する規制や財政的支援の方が、排出削減に向けた強い推進力となるだろう。
在宅勤務	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍により在宅勤務への永久的または大胆なシフトが起こるとの指摘があるが、それは誇張である。在宅勤務を続ける企業も多いが、既存の（スペースの限られた）オフィスに不安を感じる従業員も多いことから、コロナ禍によるオフィススペースの需要は最終的には限定的になると考えられる。在宅勤務を続けることにより不便さや従業員の健康への悪影響を認識する企業も多い。
テナントの支援の重要性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 不動産の主要テナントである小売業は、コロナ禍で最も深刻な影響を受けた業種であり、地域によっては40～80%の小売りのテナントが賃料の支払いができない状況である。 ✓ 不動産の所有者は、テナント企業が政府支援にアクセスすることを手助けし、テナント企業の支払い安定化や、政府支援の効果向上に貢献すべきである。

(出所) UNEP FI 不動産WG “Perspectives on ESG, COVID-19, and managing crises”

- Dexus社は、自社の価値創造に資する資源として5つの要素を特定。このうち「不動産」と「顧客及びコミュニティ」にもたらす価値として、雇用の創出効果や地域における経済効果を定量的に開示。

Dexus社における 5つの価値創造要因

Key resources	How our key resources are linked to value creation
Financial 	<p>Our financial resources are the pool of funds available to us for deployment, which includes debt and equity capital, as well as profits retained from our property management, development and trading activities. This also includes the financial capital from our third party capital partners which we deploy on their behalf.</p> <p>Our prudent management of financial capital underpins the delivery of superior risk-adjusted returns to Dexus Security holders with a through the cycle target for Adjusted Funds From Operations (AFFO) per security growth of 3-5% and Return on Contributed Equity (ROCE) of 7-10%. Our policy is to pay distributions to Security holders for the foreseeable future from this AFFO.</p>
Properties 	<p>As a real estate company, our properties are central to how we create value. We actively manage our property portfolio to enhance its potential, while unlocking further value by developing our properties to further enhance quality in their current use, or for higher and better uses.</p> <p>Our portfolio is concentrated in Australia's major cities, which we help shape as leading destinations to live, work and play.</p>
People and capabilities 	<p>We are a passionate and agile team who want to make a difference. We focus on sustaining a high-performing workforce supported by an inclusive and diverse culture.</p> <p>Our intellectual capital enables us to instill strong corporate governance, sound risk management and maintain a focus on safety at all levels of our business.</p>
Customers and communities 	<p>Our capacity to create value depends on strong relationships with our customers, local communities and suppliers.</p> <p>We work in partnership with our customers to provide engaging and productive spaces that anticipate their evolving needs.</p> <p>We support the communities in which we operate in recognition of their contribution to the activity and vibrancy of our spaces.</p> <p>We partner with our suppliers to deliver our development projects and manage our properties more efficiently, while maintaining a proactive focus on safety.</p>
Environment 	<p>The efficient use of natural resources and sound management of environmental risks supports our creation of value through delivering cost efficiencies and operational resilience.</p> <p>We understand, monitor and manage our environmental impact, setting short-term and long-term measurable environmental performance targets.</p> <p>We prepare for the physical impacts of climate change, while harnessing opportunities that support the transition to a low carbon economy.</p>

不動産の もたらす価値

- **建設による雇用の創出効果：10,149人**
- **オーストラリア経済に対する追加的な総付加価値（GVA）：1.6億ドル**
- **グループの不動産ポートフォリオの価値：31.8億ドル**
- **自社が所有するオフィスの占有率：98.0%**
- **グループの開発パイプライン：71億ドル**
- **将来の開発機会：22億ドル**



顧客及び コミュニティの もたらす価値

- **寄付やボランティアを通じた地域経済への貢献：120万ドル**
- **調達業務を通じた地域経済における消費額：5億5千万ドル**
- **顧客満足度：ネットプロモータースコア46点**



自社の価値創造要因として、財務的資源（Financial）、不動産（Properties）、従業員（People and capabilities）、顧客及びコミュニティ（Customers and Communities）

（出所）Dexus社「Annual Report 2019」

社会分野(S)の開示事例: Kilroy Realty CorporationとLendlease社の開示例

- Kilroy Realty CorporationとLendlease社は、自社不動産に関するウォーカビリティについて、定量的なスコアまたは事例紹介の形で開示している。

Kilroy Realty Corporationの開示例

- 自社が開発した不動産のウォーカビリティを定量的に開示。指標にはWalk Score社が提供する「Walk Score」を使用。

FITWEL SPOTLIGHT
CROSSING 900

Crossing 900, our 347,269 square foot office complex fully leased to Box in Redwood City, CA, earned Fitwel certification in 2019. With a Walkscore of 98, the building's location featuring nearby alternative transit and area amenities such as walking trails, retail and restaurants, provides tenants with a good foundation for an active lifestyle. Complementing the building's location are its many active design features, including: innovative gardens throughout the campus, secure bike storage, "mothers' rooms, multiple themed multi-purpose rooms, food preparation with healthy food options, and modern architecture, and active work spaces at every desk.

AVERAGE WALKSCORE of our existing portfolio: 70

自社不動産のWalk scoreの平均: 70点

Crossing 900はカリフォルニア州レッドウッド市に位置する347,269平方フィートの複合型オフィスです。(中略) **Walk score 98点**を持ち、近隣に代替交通機関やウォーキングトレイル、小売店、レストランなどの施設を備えた立地は、アクティブなライフスタイルのための優れた基盤をテナントに提供します。

【参考: Walk scoreとは】

- 米国Walk score社が提供するウォーカビリティに関する指標。
- 当該地域について、歩行ルートや、近隣施設までの距離、人口密度、交差点の数等のデータに基づき、ウォーカビリティを0~100点で点数化。

Lendlease社の開示例

- 自社が開発に従事したDarling Harborについて、シドニーで最もウォーカブルと言及するとともに、当該地域で生み出す経済効果を開示。

Connected developments. At scale, they address new city living.

As the world reinvents itself

Governments are challenged with managing growth in a sustainable way. In our world, they already face the pressure of dense cities, all issues that require a new approach to urban development. Lendlease's built, owned and managed properties are designed to be resilient, sustainable and future-proof. They are also designed to be a "connected" and "walkable" environment.

Darling Harbour. A precinct transforms.

Darling Harbour is a precinct that is transforming. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future.

Darling Square. A carefully crafted new neighbourhood.

The City of Sydney's first new office precinct in over 20 years is now a reality. Darling Square is a new neighbourhood that is carefully crafted to be a "walkable" and "connected" environment. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future.

Community services at the heart.

At the heart of Darling Square is a new community services centre. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future.

Five details connect history and diverse people.

Five details connect history and diverse people. They are a place where the old meets the new, where the past meets the future. It is a place where the old meets the new, where the past meets the future.

我々の事業は、開発利益47億ドル、建設収入30億ドル、14億ドルの運用資産 (funds under management) を生み出しました。NSW州政府とのPPPで建設した国際コンベンションセンターは、今後25年間でNSWに50億ドルの経済的な利益をもたらすと予測されています。

2019年、当社の事業の最後のピースが完成しました。Darling Squareには、1,500のアパートメントが存在し、3,000人のビジネスパーソンと、1,300人の学生が住むことができます。**ここはシドニーで最も"Walkable"な街としてデザインされています。**

社会分野(S)の開示事例: Prologis社のESG報告書(2019年)の開示例

- Prologis社は、4つのステークホルダー（顧客、地域社会、投資家、従業員）に対するコロナ対応支援策を下記の通り開示。

Supporting our stakeholders during the pandemic

Prologis has closely monitored COVID-19 since late 2019*, making being of our employees and their families our top priority. We have been in a position to provide resources and support to our community while also being transparent and available to our investors.



Food bank operating in Space for Good program warehouse in Texas



Warehouse space donated for pandemic response in Texas

1

Employees

Support benefits

to ensure employees have ample access to IT support and other benefits such as TeleDoc, digital fitness classes and mental health resources.

Weekly video messages

from executive committee leaders to individual departments and the company-wide audience, as well as the establishment of a portal on the intranet with resources for employees around the world regarding the pandemic.

COVID-19 task force

meets regularly to oversee the risk management business continuity plan.

0% interest loans

for non-management employees whose household incomes were impacted by the pandemic.

Care packages

that included non-medical masks, hand sanitizer and other home necessities.

3

Customers

24/7 support

provided by Prologis maintenance technicians, supporting business continuity for our customers throughout the pandemic.

PPP Toolkit

made available within days of legislation to help customers understand the resources available to them by the Paycheck Protection Program (PPP).

Rent deferral

offered to customers who demonstrated legitimate need and showed they were significantly impacted by the pandemic.

Pandemic necessities

and services available to customers through the online Essentials Marketplace.

2

Communities

\$5 million

global relief fund launched by the Prologis Foundation, providing financial support to nonprofits and community-based organizations on the frontlines of the response.

~1.2 million sq. ft.

\$4.9 million in 13 markets

of in-kind rent donated to municipal governments, hospitals and relief organizations through our Space for Good program.

8.5 million meals

funded by Prologis' donations to Feeding America and the European Food Bank Federation for people in need across the U.S. and Europe.

50,000 medical masks +

5,000 sets

of protective clothing donated to Chinese hospitals during early stages of the response.

4

Investors

Frequent outreach with public/private investors

to share information on our financial resilience, as well as near- and long-term plans for responding to the pandemic.

6 reports

published by the Prologis Research team to provide insights on the pandemic's impact on the logistics real estate industry for investors, customers and public.

Business update call

hosted for public investors on April 6, 2020, as well as interim updates to private investors to demonstrate our commitment to transparency and upfront communication.

Prologis社の対コロナステークホルダー支援の詳細

1 従業員

- IT/デジタルを活用した福利厚生コンテンツの提供
- 経営陣による週次メッセージの配信
- COVID-19タスクフォースの設置
- 収入減となった非管理職従業員への無利子貸付
- マスクや消毒液の配布

2 地域社会

- 自社設立の基金を通じた慈善団体への寄付：**5百万米ドル**
- 行政・医療機関等へ不動産スペースの無償提供：**4.9百万米ドル相当**
- フードバンク等を通じた食料の無償配布：**850万食**
- 中国の病院へマスク・防護服の寄贈：**各5万枚・5,000着**

3 顧客

- 24時間対応管理サービスの提供
- 政府コロナ支援給付金の情報提供
- 賃借料の延滞猶予
- その他支援物資の提供

4 投資家

- 財務状況、コロナ対応策、短期・長期計画等に関する情報交換
- 業界のコロナ影響に関するレポートの発行（計6回）
- ビジネステレカンファレンスの開催

GRESBにおける評価項目

- GRESB不動産評価では、ESGのうち社会分野（S）については、従業員、サプライヤー、テナント、地域社会へのエンゲージメントに基づき評価している。

GRESB不動産評価における評価項目

分類	分類の説明	評価項目
マネジメント	企業の戦略、リーダーシップ、規定、社内手続、リスクマネジメント、ステークホルダーとの関わり等、全社レベルでの取組みに関する項目	ESG課題に対する経営者のコミットメント
		ESG課題の意思決定プロセス
		ESG関連の社内規定
		ESGレポート・開示
		ESG関連リスクマネジメント
		ステークホルダーエンゲージメント/従業員
		ステークホルダーエンゲージメント/サプライヤー
パフォーマンス	企業の資産ポートフォリオレベルごとのパフォーマンスの情報を測定。不動産会社や不動産ファンドなど運用資産を保有する企業向けの項目。	リスク評価
		効率性の測定 (環境) ターゲット指標
		テナント及び地域社会/テナント
		テナント及び地域社会/地域社会
		エネルギー
		温室効果ガス
		水使用量
		廃棄物
		データモニタリングとレビュー
		ビル等施設の第三者機関からの認証

分類	分類の説明	評価項目
ディベロップメント	設計、施工、改修中のESG課題への取組を測定。ディベロッパー及び開発中のプロジェクトに投資するファンドマネージャー向けの項目。	ESG要件
		建築資材
		ビル等施設の第三者機関からの認証
		エネルギー
		水使用量
		廃棄物
		ステークホルダーエンゲージメント/保健衛生、安全、福利厚生
		ステークホルダーエンゲージメント/サプライチェーン
		ステークホルダーエンゲージメント/地域社会へのインパクト

※ 黄色はGRESBが社会（S）の分野とみなしている評価項目。
 ※ GRESBの不動産評価は、既存物件の運用が主のリアルエステート評価と、新規開発が主のディベロッパー評価に分かれるが、リアルエステート評価はマネジメントが30%/パフォーマンスが70%、ディベロッパー評価はマネジメントが30%/ディベロップメントが70%、それぞれ評価の点数を占める。

GRESBにおける評価項目

- GRESB不動産評価では、ESGのうち社会分野（S）については、従業員、サプライヤー、テナント、地域社会へのエンゲージメントに基づき評価されている。

GRESB不動産評価における社会分野（S）の評価内容概要

分類	評価項目	評価項目の位置づけ
マネジメント	ステークホルダーエンゲージメント/従業員	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 不動産ポートフォリオのサステナビリティパフォーマンスの向上は、資源、経営陣のコミットメント、資源消費の測定・管理ツールなどを要する。さらに、従業員、調達先といったステークホルダーからの協力も欠かせない。この評価項目は、こうしたステークホルダーを取り込むためのアクションやそうした取組の内容について特定する。
	ステークホルダーエンゲージメント/調達先	
パフォーマンス	テナント及び地域社会/テナント	<ul style="list-style-type: none"> ✓ この評価項目は、テナントや地域社会を巻き込むための活動を特定し、そのような活動の内容を検討する。 ■ テナント・占有者：テナントへのアプローチは、テナントの満足度の向上と繋ぎ止めに供する。テナントとオーナーの関係性は賃貸料の安定的な支払及びテナント・占有者由来のリスク管理の観点から重要である。 ■ 地域社会：地域社会は、不動産企業にとって重要なステークホルダーの一角である。地域社会のエンゲージメント指標により、企業の地域社会の取り込みに関する戦略を検証できる。
	テナント及び地域社会/地域社会	
ディベロップメント	ステークホルダーエンゲージメント/保健衛生、安全、福利厚生	<ul style="list-style-type: none"> ✓ この評価項目は、プロジェクト実施中に請負業者や地域社会を巻き込むための活動を特定し、そのような活動の内容を検討する。 ■ 請負業者：請負業者にまつわるプロジェクト実施中のESG課題は風評リスクをもたらす可能性がある。施工作业は危険を伴い、有害な事故につながる恐れもある。不動産企業やファンドマネージャーは外部業者のESG課題に対する行動に影響を与える立場にあり、施工現場の職業安全衛生を担保しなければならない。 ■ 地域社会：地域社会は、不動産企業にとって重要なステークホルダーの一角である。地域社会のエンゲージメント指標により、企業の地域社会の取り込みに関する戦略や企業がそのプロジェクトものたらずインパクトを測定している範囲について検証できる
	ステークホルダーエンゲージメント/サプライチェーン	
	ステークホルダーエンゲージメント/地域社会へのインパクト	

GRESBにおける評価項目

- テナントに関する評価項目は健康福祉対策、地域社会に関する評価項目はエンゲージメントプログラムや社会インパクトのモニタリングの有無に基づき評価される。

GRESB不動産評価におけるテナント・地域社会に関する質問項目

コンポーネント	評価項目	評価指標	評価指標の意図	質問	質問への回答欄
パフォーマンス	テナント及び地域社会/テナント	テナントの健康福祉プログラム	この指標は、企業がその不動産資産やサービスを通じた健康福祉の促進を図るプログラムの有無や程度を検証する。ニーズの評価、目標設定、実行、モニタリングといった各プロセスを経ることにより、体系的に価値を創造し、リスクに対処することができる。	企業は、テナント、顧客、地域社会住民の健康福祉促進プログラムを実施しているか？	実施している場合のプログラムの内容を下記から選択： <ul style="list-style-type: none"> - ニーズ評価 - 目標設定 - 実行 - モニタリング
		テナントの健康福祉対策	この指標は、企業がその不動産資産やサービスを通じた健康福祉の促進を図るプログラムのスコープや質を測定する。	企業は、上記のテナントおよび地域社会の健康と福祉プログラムを組み込むための措置を講じているか？	テナントおよび地域コミュニティの健康と福祉プログラムを組み込むために実施している措置を選択： <ul style="list-style-type: none"> - ニーズ評価（健康福祉のニーズをテナント調査、二次データの利用、地域社会エンゲージメントプログラム） - 目標設定（メンタルヘルス、フィジカルヘルス、社会ヘルス） - 実施内容（音響快適性、バイオフィリックデザイン、地域社会デベロップメント、運動、健康な食事、地域社会向け健康関連イベントの主催、インフラの改善、インクルーシブデザイン、屋内空気清浄、照明コントロール・日光、フィジカル・メンタルヘルスケアへのアクセス、社会的交流、熱快適性、都市再生、水質、その他の地域社会向けアクティビティ、建築デザインと戦略、施設運営と戦略／等） - モニタリング指標（環境の質、プログラムパフォーマンス、住民の意見／等）

(出所) GRESB “2020 Real Estate Reference Guide”

GRESBにおける評価項目

- テナントに関する評価項目は健康福祉対策、地域社会に関する評価項目はエンゲージメントプログラムや社会インパクトのモニタリングの有無に基づき評価される。

GRESB不動産評価におけるテナント・地域社会に関する質問項目

コンポーネント	評価項目	評価指標	評価指標の意図	質問	質問への回答欄
パフォーマンス	テナント及び地域社会/ 地域社会	地域社会のエンゲージメントプログラム	この指標は、地域社会の支援に関する企業の戦略を検証する。地域社会に対する構造化された包括的なアプローチは、企業の全社的な戦略に地域社会の問題がどの程度考慮されているかを示す。	企業は、ESG課題を含むコミュニティエンゲージメントプログラムを実施しているか？	主なコミュニティエンゲージメントプログラムを下記から選択： <ul style="list-style-type: none"> - 地域社会の健康福祉 - 地域社会との対話 - パブリックスペースの拡充 - 雇用創出 - リサーチやネットワーク活動 - 災害時の支援 - 慈善活動や地域団体への支援 - ESG啓蒙プログラム／等
		地域社会へのインパクトのモニタリング	この指標は、地域社会への環境的・社会的インパクトを理解するために企業が検討したトピックを検証する。不動産資産事業は、地域社会にプラスまたはマイナスのインパクトを与える可能性があり、これらのインパクトは、不動産の種別ごとに異なる場合がある。モニタリングにより、企業はこれらのインパクトに適切に対処することができる。	企業は、地域社会へのインパクトをモニタリングしているか？	モニタリング対象としている指標を下記から選択： <ul style="list-style-type: none"> - 住宅取得能力 - 犯罪発生状況へのインパクト - リバリティ・住みやすさスコア - 地域社会の所得向上 - 地域住民の福祉・幸福度 - ウォーカビリティスコア／等

(出所) GRESB “2020 Real Estate Reference Guide”

GRESBにおける評価項目

- テナントに関する評価項目は健康福祉対策、地域社会に関する評価項目はエンゲージメントプログラムや社会インパクトのモニタリングの有無に基づき評価される。

GRESB不動産評価におけるテナント・地域社会に関する質問項目

コンポーネント	評価項目	評価指標	評価指標の意図	質問	質問への回答欄
ディベロップメント	ステークホルダーエンゲージメント/地域社会へのインパクト地域社会へのインパクト	地域社会のエンゲージメントプログラム	この指標は、地域社会の支援に関する企業の戦略を検証する。地域社会に対する構造化された包括的なアプローチは、企業の全社的な戦略に地域社会の問題がどの程度考慮されているかを示す。	企業は、ESG課題を含むコミュニティエンゲージメントプログラムを実施しているか？	主なコミュニティエンゲージメントプログラムを下記から選択： <ul style="list-style-type: none"> - 地域社会の健康福祉 - 地域社会との対話 - パブリックスペースの拡充 - 雇用創出 - リサーチやネットワーク活動 - 災害時の支援 - 慈善活動や地域団体への支援 - ESG啓蒙プログラム／等
		地域社会へのインパクトの評価	開発プロジェクトは直接的および間接的な社会経済的インパクト（例：地域社会や個人の社会的幸福、生活の質、繁栄など）をもたらす。社会経済的インパクトの評価により、開発プロジェクトの潜在的な悪影響を最小限に抑え、より住みやすく、繁栄し、持続可能なコミュニティの構築に寄与する。	企業は計画及び建設前の段階で、地域社会に対する開発プロジェクトの潜在的な社会経済的インパクトを評価しているか？	モニタリング対象としているを下記から選択： <ul style="list-style-type: none"> - 住宅取得能力 - 犯罪発生状況へのインパクト - リバビリティ・住みやすさスコア - 地域社会の所得向上 - 地域住民の福祉・幸福度 - ウォーカビリティスコア／等
		地域社会へのインパクトのモニタリング	開発プロジェクトは、地域社会に影響を与える/混乱させる可能性があり、これらの混乱は、プロジェクトごと、および開発プロセスのフェーズごとに異なる。モニタリングにより、企業は、開発中にプロジェクトが地域社会に及ぼす影響に対処・軽減することができる。	企業は、プロジェクトのさまざまな段階で開発プロジェクトが地域社会に及ぼす影響をモニタリングする体系的なプロセスを有するか？	企業のモニタリング方法を下記から選択： <ul style="list-style-type: none"> - モニタリングデータの解析 - 対話プランの策定と実施 - 地域社会モニタリングプランの策定と実施 - リスク緩和プランの策定と実施 - 混乱リスクや被害の特定 - ステークホルダー・インパクトを被る人々の特定 - モニタリング実施中に特定された課題と目標に対する説明責任を担保する経営者のプラクティス／等