

不動産分野における  
地域社会・経済への貢献に関する  
情報開示の事例集

令和 3 年 3 月

国土交通省

不動産・建設経済局不動産市場整備課

## 目次

はじめに .....	1
第1章 不動産分野における ESG 投資の高まり .....	2
第2章 不動産分野における地域社会・経済への貢献の重要性 .....	3
2.1 不動産分野における社会（S）への対応の重要性 .....	3
2.2 不動産分野特有の提供価値としての地域社会・経済への貢献 .....	4
第3章 本事例集の位置づけ .....	6
第4章 地域社会・経済への貢献に関する開示事例 .....	10
4.1 地域社会・経済への貢献に係る開示事例の検討概要 .....	10
4.1.1 開示事例の調査と分類 .....	10
4.2 地域社会・経済への貢献に関する開示事例の解説 .....	14
第5章 コロナ禍における対応に関する開示事例 .....	37
第6章 地域社会・経済への貢献に関する情報開示のポイント .....	41



## はじめに

我が国の不動産分野における ESG 投資や SDGs に対する理解・認識は、現段階で一様ではない。先進的な企業においては、気候変動への対応を含む ESG 投資に係る情報開示等が進められつつあるものの、業界全体では途上の段階であり、さらなる対応が求められる。

特に、TCFD への対応の進展に見られるように、環境（E）は世界全体の重要課題として認識されており、環境課題への影響の評価手法等について概ね整理され、広く理念の共有、実践が既に進められている。

一方で、社会（S）は、国や地域ごとの課題の隔たりもあり、課題としての理解・認識に差が生じており、社会的課題への影響の評価手法等についても十分に整理がされていない。しかしながら、不動産は地域の特性とは不可分のものであり、不動産の特性を生かした当該地域の社会的課題解決への貢献が期待されている。

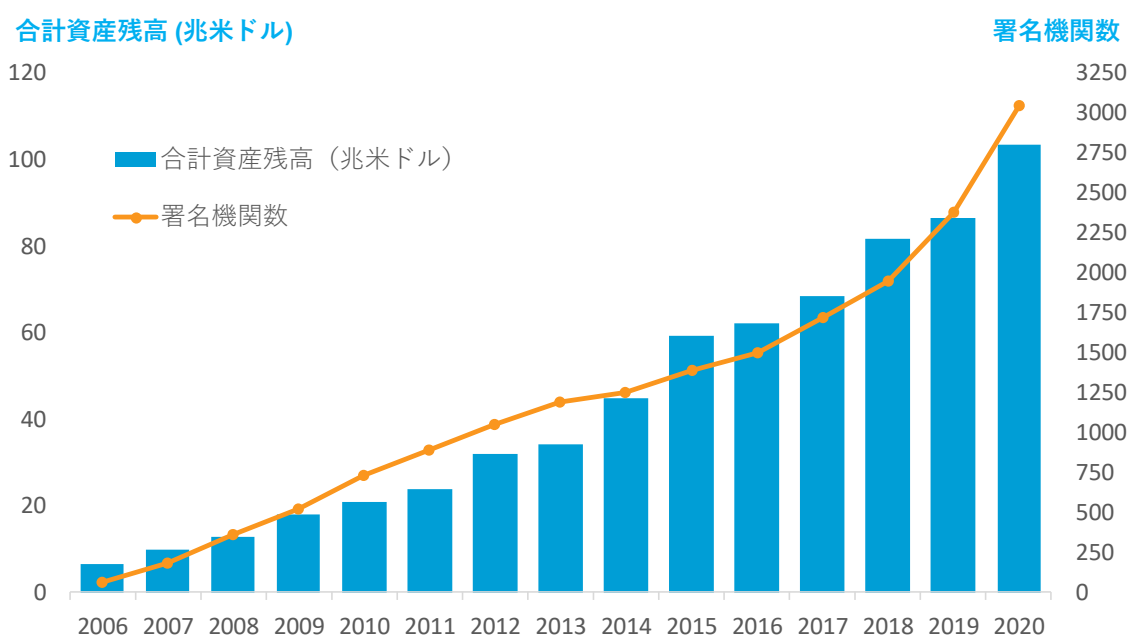
今後、我が国の不動産市場をさらに活性化させていくとともに、それを我が国経済および各地域の持続可能性に繋げていくためには、ESG 投資の概念、特に社会的課題の解決において、不動産投資・開発・運用がどのように関連し、どのように貢献しうるのかの整理が必要である。これにより国内外の ESG 志向が高い不動産投資家による ESG 投資を呼び込み、さらにこの投資が社会的に有意義なインパクトを与え、中長期的に安定したリターンを得ることに繋がるとともに、持続可能な社会の実現に貢献するものとする。

本報告書は、不動産分野が地域社会・経済へいかに貢献しうるかについて整理を試みたものであるが、この課題はかなり広範な分野に関わることから、まずは海外における先進的な社会的課題に応じた不動産の情報開示事例を整理し、今後、我が国の実情や地域固有の課題に応じた、いわゆる社会的課題の解決に貢献しうる不動産への ESG 投資を促進する上での検討の参考となるようとりまとめたものである。

本報告書を端緒としつつ、今後、さらに活発な議論が行われることが期待される。

## 第1章 不動産分野における ESG 投資の高まり

近年、投資の意思決定に環境 (Environment)、社会 (Social)、ガバナンス (Governance) の観点を組み込む ESG 投資が活発化している。ESG 投資は、2006 年に策定された責任投資原則 (PRI : Principles for Responsible Investment) の提唱を機に普及した概念である。PRI は国連環境計画金融イニシアティブ (UNEPFI : the United Nations Environment Programme Finance Initiative) と国連グローバル・コンパクト (UNGC : The United Nations Global Compact) により提唱され、機関投資家に対し、投資分析と意思決定プロセスに ESG を可能な限り組み込むことを求めたが、公表当初の署名数は 63 機関にとどまり、その影響力は限定的であった。しかしその後、2008 年のリーマンショックを契機として、資本市場での短期的な利益追求に対する批判が高まり、不動産投資市場においても利益追求のあり方が見直された。PRI の署名数は 2021 年 3 月時点で 3,821 の投資家と<sup>1</sup>、急速な拡大を見せている



図表 1 PRI 署名機関数・合計資産残高の推移

(出所) PRI ホームページより作成

さらに 2015 年には、ESG が急速に普及する契機となる複数の大きな動きが見られた。世界では、9 月に国連が SDGs を提唱、12 月にはパリで第 21 回気候変動枠組条約締約国会議 (COP21・いわゆる「パリ協定」) が採択された。国内に目を向けると、3 月に金融庁・東京証券取引所が「コーポレートガバナンス・コード」を策定、さらには、9 月の年金積立

<sup>1</sup> PRI ホームページ (<https://www.unpri.org/signatories/signatory-resources/signatory-directory>)

金管理運用独立行政法人（GPIF）による PRI 署名は、その投資額の大きさが強い影響力となり、その後運用会社が次々と PRI に署名し、ESG の取組意識を高めるのに貢献した。

不動産業界における ESG 投資の広がり背景には、PRI を不動産投資に適用する考え方として国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）不動産ワーキンググループが 2007 年に公表した「責任不動産投資（RPI：Responsible Property Investment）」がひとつの契機となったと考えられる。不動産ビジネスにおいて気候変動、資源枯渇、都市化の進行等は、不動産の長期的な投資パフォーマンスを左右しかねない重大なリスクファクターとなる。RPI では、「不動産投資家は不動産の取得、管理、売却の意思決定に際してサステナビリティを考慮に入れることにより、将来収益に関するリスクを最小化すべきである」と説いており、ESG への積極的な取組を促している。具体的に RPI が掲げた責任不動産投資戦略 10 カ条をみると、省エネルギーや環境保護などの ESG の環境（E）に関するテーマをはじめ、労働者福祉や地域市民としての活動などの社会（S）に関するテーマも取りいれていることが確認できる。

我が国において 2,600 兆円を超えるとされる不動産は<sup>2</sup>、国民生活や経済成長の重要な基盤であり、環境（E）や社会（S）に関する課題解決への貢献可能性が大きい。そのため、ESG 投資や SDGs の考え方を踏まえた不動産の開発・運用・投資は重要であり、我が国の社会・経済への影響は極めて大きいと考えられる。

## 第2章 不動産分野における地域社会・経済への貢献の重要性

### 2.1 不動産分野における社会（S）への対応の重要性

ESG 投資を行う上で、社会（S）への対応は、環境（E）と同様に重要な要素である。例えば、ビジネスと人権に関する指導原則の決議（国際連合・2011年）や、現代奴隷法（英国・2015年）を受け、サプライチェーンにおける人権問題への対応は社会の関心事となった。持続可能な地域社会の形成など、これまで議論されてきた要素に加え、2020年に発生した新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、従業員の安全や健康にも関心が高まった<sup>3</sup>。

UNEP FI の不動産ワーキンググループが策定した RPI では、責任ある不動産投資戦略の 10 箇条の重要要素として、5 つの社会（S）（「歩行に適した都市整備（ウォークアビリティ等）」、「都市再生と不動産の利用変化への柔軟性」、「労働者福祉」、「社会的公正性とコミュニティ開発」、「地域市民としての活動」）を取り上げている。同ワーキンググループが SDGs

2 2018 年度国民経済計算（2011 年基準・2008SNA）ストック編 III.付表 1.国民資産・負債残高

[https://www.esri.cao.go.jp/sna/data/data\\_list/kakuhou/files/h30/tables/30ss1\\_jp.xlsx](https://www.esri.cao.go.jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/h30/tables/30ss1_jp.xlsx)[https://www.esri.cao.go.jp/sna/data/data\\_list/kakuhou/files/h30/tables/30ss1\\_jp.xlsx](https://www.esri.cao.go.jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/h30/tables/30ss1_jp.xlsx) より作成

3 例えば、世界経済フォーラムの 2020 年 10 月 16 日の記事（<https://www.weforum.org/agenda/2020/10/covid-19-litmus-test-sustainability/>）<https://www.weforum.org/agenda/2020/10/covid-19-litmus-test-sustainability/>）では、BNP Paribas Asset Management の調査結果（BNP Paribas Asset Management survey shows Covid-19 prompts rise in social considerations within investment decision-making）等を参照しつつ、新型コロナウイルス感染症の拡大後、投資家は直近の課題としての社会（S）の重要性を認識する傾向が拡大している、と指摘している。

達成への寄与を意図して発表したポジティブインパクト不動産投資フレームワーク<sup>4</sup>においても、不動産がインパクトを与えるカテゴリーとして、「健康と衛生」、「雇用」、「包摂的で健全な経済」等の社会（S）に関する要素を取り上げている。

また、国土交通省が2019年に開催した「ESG不動産投資のあり方検討会」では、不動産投資におけるESGやSDGsのあり方及び取り組み推進のための検討が実施された。同年7月に公表された当該検討会の中間とりまとめでは、不動産業界に求められる社会（S）への対応として、「地域社会・経済への寄与」、「健康性・快適性の向上」、「災害への対応」、「超少子高齢化への対応」の4つが挙げられ、社会（S）への取り組みの重要性が提起された<sup>5</sup>。

## 2.2 不動産分野特有の提供価値としての地域社会・経済への貢献

不動産分野における社会的課題には「企業等、組織としての社会的課題」と「不動産そのものの特性としての社会的課題」があると考えられる。前者の「企業等、組織としての社会的課題」は、組織が経済活動を進める上での対応が求められる課題である。これは不動産業に限らず、全業種共通の課題といえることから、すでに主要な課題は整理され、かつ、情報開示の枠組みが整備されつつある（図表2参照）。一方で、後者の「不動産そのものの特性としての社会的課題」は、十分に整理されておらず、さらに情報開示の枠組みについても手つかずの領域が広く残されている。

不動産に関する領域については、地域社会との強い関わり合いを持ち、地域社会のあり方等に大きな影響を与えるという不動産固有の特徴を踏まえ、レジリエンス（環境の変化や突如の危機に対する強靱性や回復力）の向上、持続可能で、衡平な社会の構築観点からの社会的課題の整理が求められている。

図3は、新型コロナウイルス感染拡大をはじめ、めまぐるしく変化する社会環境において、我が国がレジリエントかつ持続可能な社会の構築のために、企業・ファンド等の活動や個別不動産を通じて達成すべき目的について整理し、さらに達成すべき目的の実現のために、講じるべき手段を整理したものである。

---

4 UNEP FI「Positive Impact Real Estate Investment Framework」

5 国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会 中間とりまとめ ～我が国不動産へのESG投資の促進に向けて～」

図表 2 不動産業界における社会 (S) の課題<sup>6</sup>

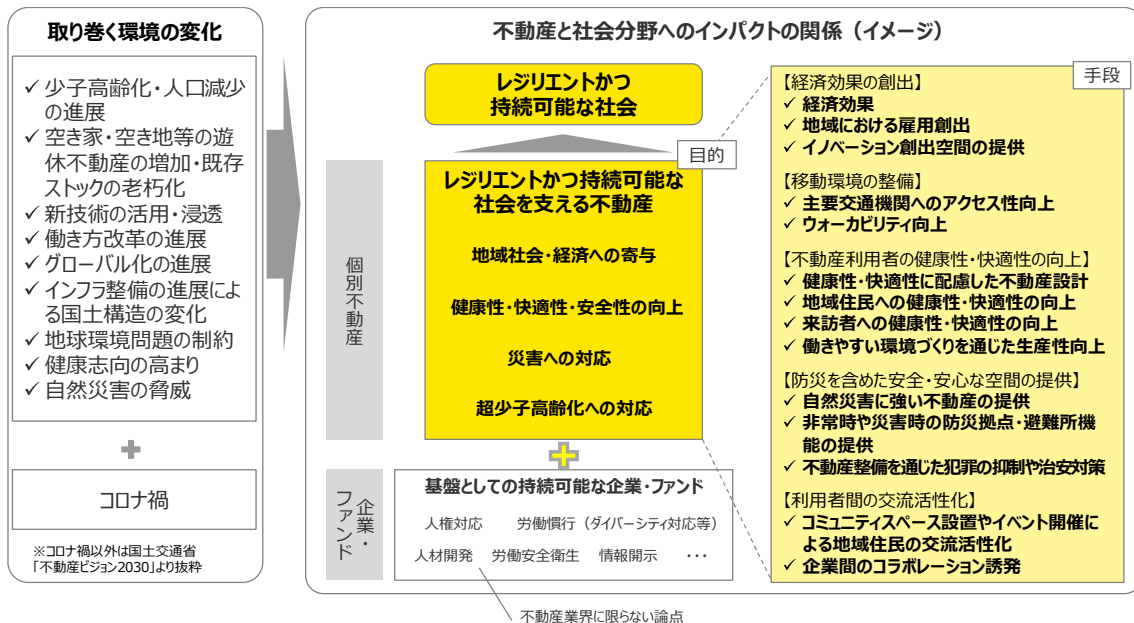
分類	課題	課題の概要	不動産業界で求められる対応 (例)	情報開示/KPI の内容 (例)
個別不動産としての対応	レジリエントかつ持続可能な社会づくりへの貢献	不動産を通じて、レジリエントで持続可能な地域社会づくりへ貢献する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不動産を通じた地域社会への貢献 (地域社会・経済への寄与、健康性・快適性・安全性の向上、災害対応、少子高齢化対応)</li> </ul>	(情報開示や KPI に関する枠組みが未整備)
企業・ファンドとしての対応	人権	サプライヤーも含めた労働者の人権尊重、児童労働/強制労働の回避、先住民族への権利尊重の取り組み。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ サプライチェーンにおける人権問題の管理 (コンクリート型枠の違法材や、開発現場での外国人労働者の労働問題の対応等)</li> <li>✓ 不動産開発における先住民族への権利尊重</li> <li>✓ 従業員や関係者に対する人権方針や手続の啓蒙・周知・研修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 人権に関するコミットメント方針</li> <li>✓ バリューチェーンにおける人権デューデリジェンス・プロセスに基づく評価結果や取組状況</li> </ul>
	労働慣行	自社従業員におけるダイバーシティへの配慮や結社の自由の確保。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 女性活躍推進</li> <li>✓ ジェンダー、年齢、国籍、障害者等のマイノリティが働きやすい環境整備</li> <li>✓ 働き方改革に対する取組み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 従業員、役員、管理職のダイバーシティ比率</li> <li>✓ フレキシブルな働き方導入比率</li> <li>✓ 育児休暇取得状況</li> </ul>
	人材開発	自社従業員の定着や能力開発に係る施策や取り組み。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 従業員のモチベーション維持のための業績評価制度 (例: 360 度評価) や、長期インセンティブ (例: 自社株購入制度) の導入</li> <li>✓ 従業員の能力開発プログラムの構築及び研修の実施や機会の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 従業員の離職率</li> <li>✓ 従業員満足度調査の結果</li> <li>✓ 従業員一人あたりの年間平均研修時間</li> <li>✓ 能力開発プログラムの内容</li> </ul>
	労働安全衛生	サプライヤーも含めた労働者の安全・健康の確保。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不動産開発現場における労働者の健康リスクの管理、労働災害の回避 (サプライヤー含む)</li> <li>✓ 自社従業員への労働安全衛生に関する研修や監査の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 従業員の健康リスクの管理・監督方法</li> <li>✓ 従業員の欠勤率</li> <li>✓ 労働災害の件数</li> </ul>
	ステークホルダーエンゲージメント	エンゲージメントを通じたステークホルダーからの信頼の獲得や、評判リスクの最小化。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 投資家、従業員、顧客/テナント、サプライヤー、コミュニティ等、重要なステークホルダーに対するエンゲージメントの実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ステークホルダー・エンゲージメントの方針/手順/結果 (従業員は (「人材開発」、サプライヤーは「人権」、「労働安全衛生」も対象)</li> </ul>
	CSR・社会貢献活動	各種 CSR 活動と社会貢献活動。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 各種 CSR 活動、社会貢献活動の実施 (低所得者に配慮した価格低減施策や低賃料の提案等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CSR 活動/社会貢献活動の戦略と KPI</li> <li>✓ 従業員ボランティア従事時間数</li> <li>✓ 慈善団体等への寄付金額</li> </ul>
	社会側面に関する情報開示	社会側面に関する情報開示とモニタリング。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 社会側面に関する情報開示とモニタリングの実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 社会側面に関する各種 KPI</li> <li>✓ 社会側面の法令順守の状況</li> </ul>

※人権デューデリジェンス：企業が人権侵害に関するリスクを事前に特定し、その防止・対処に向けた取り組みを行うこと。

※ステークホルダー・エンゲージメント：事業者がステークホルダーのことを理解し、ステークホルダーとその関心事を、事業活動と意思決定プロセスに組み込むこと。

<sup>6</sup> 課題分類は、各種 ESG 評価機関や ESG 情報開示フレームワークにおける社会分野に関する評価基準及び開示項目に基づき整理。





図表 3 我が国において期待される、不動産による社会（S）へのインパクト

### 第3章 本事例集の位置づけ

本事例集では、不動産そのものの特性と特に深い関係にあると考えられる「地域社会・経済への寄与」、「健康性・快適性」、「安全性の向上」、「災害への対応」、「超少子高齢化への対応」の観点から整理している<sup>7</sup>。特に、地域に根ざし、「不動」である不動産の特性と深い関わりのある「地域社会・経済への寄与」の観点を基盤とした上で「健康性・快適性」、「安全性の向上」、「災害への対応」、「超少子高齢化への対応」の具体例を抽出しており、以下、「不動産を通じた地域社会・経済への貢献」を指すとの考えのもと、地域社会・経済への寄与とも合わせて、総称して「地域社会・経済への貢献」と述べる。

本事例集は、我が国の不動産業界が、地域社会・経済に貢献し、レジリエントかつ持続可能な社会づくりに資する取り組み内容の検討・開示に活用可能な参考情報を整理するために、海外の不動産企業における「地域社会・経済の貢献」に関する開示事例と、それらを踏まえた開示のポイントを解説するものである。なお、不動産を通じた「地域社会・経済の貢献」の具体的な内容については、海外不動産企業が開示する取り組みをもとに、次章で整理・説明する。

7 これらの4つの社会的課題は、前述の通り、2019年に開催した「ESG不動産投資のあり方検討会」において、不動産業界に求められる社会（S）の課題として示されている。

## 【コラム】不動産業界における人権問題について

ビジネスと人権に関する指導原則の決議（国際連合・2011年）や現代奴隷法の制定（英国・2015年）を受け、社会（S）の課題の中でも、サプライチェーンにおける企業内の人権問題への対応に関心が高まっている。我が国では、経済協力開発機構（OECD: Organisation for Economic Co-operation and Development）が作成した人権デューデリジェンスのガイダンス日本語版が作成されるとともに<sup>8</sup>、2020年に「ビジネスと人権」に関する行動計画が策定されるなどの動きがあり<sup>9</sup>、国内における人権問題への関心は高い。

不動産業界においても、業界特有の人権問題が指摘されている。例えば、東京オリンピックの競技場建設工事で、コンクリート型枠に違法伐採・人権問題の疑いのある熱帯材の使用を環境NGOが問題視したことを皮切りに<sup>10</sup>、コンクリート型枠における違法材への対応に注目が集まっている。また、東日本大震災の復興事業や東京オリンピック・パラリンピックによる建設事業の増大に伴い、建設業での外国人材活用が進む中、一部で人権侵害を伴う違法な労働管理が指摘されている<sup>11</sup>。このような人権問題を受け、2018年には、建設・不動産の国内大手企業8社による「人権デューデリジェンス勉強会」が発足するなど、対応が進められている。

人権問題への社会の関心の高まりを受け、企業は、人権方針を策定及び開示し、各種国際原則に基づく人権対応を進めるとともに、サプライチェーンを含めた人権に関するデューデリジェンスを行い、評価結果と対応方針の開示が求められている。既に、海外の不動産企業では、具体的な対応の開示が始まっている。

### <（参考）Landsec 社の人権に関する情報開示>

Landsec 社は、人権方針を策定および開示し、各種国際原則に基づき人権問題への対応を宣言するとともに、現代奴隷法に関する声明の中で、人権デューデリジェンスに関する評価

8 OECD「責任ある企業行動のための OECD デュー・ディリジェンス・ガイダンス」

(<https://mneguidelines.oecd.org/OECD-Due-Diligence-Guidance-for-RBC-Japanese.pdf>)


9 ビジネスと人権に関する行動計画に係る関係府省庁連絡会議「「ビジネスと人権」に関する行動計画（2020—2025）」

(<https://www.mofa.go.jp/mofaj/files/100104121.pdf>)

10 2017年9月11日、47の環境NGOが、IOCと2020年東京大会当局に対して公開書簡を送付し、東京の国立競技場の建設に熱帯林破壊、人権侵害につながる疑いのある合板の使用があると問題提起した。（出所：FoE Japan プレスリリース「47のNGO、オリンピック2020年東京大会のための熱帯雨林破壊と人権侵害をやめるよう要請」（2017年9月11日）

11 厚生労働省の資料によれば、2019年の全国の労働基準監督機関における技能実習実施者に対する監督指導について、建設業では、1,317件の監督指導のうち79.6%にあたる1,048件で違反が確認された。主な違反事項は「賃金台帳」、「割増賃金」、「賃金の支払い」であった。（出所：厚生労働省 報道発表資料「外国人技能実習生の実習実施者に対する平成31年・令和元年の監督指導、送検等の状況を公表します」（2020年10月9日）

結果と今後の取り組み方針を記載している。



### Human Rights Policy

**1. Defining Human Rights**

*"All human beings are born free and equal in dignity and rights"*  
(UN Declaration of Human Rights)

Human rights refer to the basic rights and freedoms to which all people are entitled, as expressed in the United Nations Universal Declaration of Human Rights. The concept is broad ranging and encompasses civil, political, economic, social and cultural elements. The issue of human rights, particularly the impact of business activities, has become progressively more significant on the global policy agenda since the 1990s. In 2011 The UN Human Rights Council endorsed the UN Guiding Principles on Business and Human Rights, which set out the responsibility of business to respect human rights.

**2. Statement of commitment**


The purpose of this policy is to formally document and outline Landsec's commitments to respect human rights. As a responsible business we are committed to generating mutual stakeholder benefits and ensuring that we do not infringe on the human rights of others. We recognise that our employees are crucial to the on-going success of the business and to how the Group is regarded by the wider market. Furthermore we believe that all employees should be treated fairly and with respect.

Whilst we recognise that the Government has the primary responsibility to protect and support human rights, we also embrace the important role we play as a business. Within all of our business activities and partnerships, we are dedicated to considering our social and environmental impacts and addressing any human rights issues.

**3. External principles**

We embrace our responsibility to respect human rights. We recognise that this includes respecting human rights expressed in the UN Declaration of Human Rights (UDHR) and the International Labour Organisation's Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work.

Landsec operates exclusively within the UK and we comply with all applicable laws. Our suppliers and contractors however, may operate outside of the UK and consequently work outside the bounds of this legislation. Accordingly, we have drawn from the ILO and UN human rights principles and have identified a set of seven core principles aiming to address not only our own employee activities within the UK but the potential activity of our direct suppliers and contractors in relation to the products and services we procure from them.



**4. Landsec's Core Principles**


- All employees are entitled to equal treatment without distinction of any kind, such as: race, nationality, colour, age, sex, religion or disability
- All employees have the right to favourable conditions of work such as: equal pay for equal work, safe working conditions, reasonable limitation of working hours, maternity protection and periodic holidays with pay
- All employees have the right to join a union, bargain collectively and take action
- No employee should be exposed to harsh/degrading treatment or harassment
- The elimination of any instances of forced labour or child labour
- The elimination of corruption in all its forms, including bribery and extortion
- The responsible consideration of the environments and communities in which we operate.

**5. Scope**

Our commitment to respecting human rights applies to all employees and those who work on behalf of Landsec. We seek to establish relationships with individuals and companies who share similar principles and values as ourselves. Our goal is to promote human rights awareness not only within the company but across our supply chain and, accordingly, we expect all of our direct, tier one suppliers to adhere to the policy. We will work towards ensuring that organisations sourcing materials for our significant construction projects (for example timber, stone, steel) from outside the EU also adhere to our seven core principles.

**6. Ownership**

The Board of Directors is responsible for the operation of this policy.

  
 Robert Noel  
 Chief Executive

17<sup>th</sup> July 2017  
 Date

✓ 人権は、国連の「世界人権宣言」で基本的権利が示されている。ビジネスにおける人権の責任は、同「ビジネスと人権に関する指導原則」で提示されている。

✓ Landsec は、自身のあらゆるビジネス活動及びパートナーシップにおいて、社会・環境への影響と人権問題への対応を進める。

✓ 我々は、「世界人権宣言」及び「労働における基本的原則および権利に関するILO宣言」の内容を含め、人権の尊重の責任を認識している。

✓ 上記宣言に基づき、人権に関する8つのコア原則を規定する。これは自社の従業員の活動のみならず、サプライヤーや請負業者における活動も含む。

✓ 8つのコア原則の内容（差別の禁止、賃金・労働条件の平等、強制労働や児童労働の禁止等）

✓ 我々のコミットメントは自社従業員及び Landsec の名の下で働く従業員全てに適用される。

✓ 我々の目標は、自社のみならず、サプライチェーン全て人権への認識を高めることである。このため、我々の直接のサプライヤーもこの方針を遵守することを期待する。

図表 4 人権方針

(出所) Landsec 社「Human Rights Policy」(日本語部分は国土交通省加筆)

## Our risk assessment

In 2017, we carried out a modern slavery and trafficking risk assessment across all our activities.

Although the assessment showed the risk of modern slavery or human trafficking in the recruitment and engagement of our employees to be low, it identified two areas of concern in our supply chain:

- Labour exploitation in cleaning, security and construction services. This is due to the inherent nature of the work and the diversity of the labour force employed to carry out these activities.
- Labour exploitation during extraction and manufacturing of materials abroad that are then used in the manufacturing of construction products.

## リスク評価

- ✓ 2017年にビジネス活動上の人権リスクを評価。
- ✓ 自社従業員に関する人権リスクは低いと評価したものの、下記2点の重要リスクを特定。
  - 清掃・安全・建設サービスにおける労働による債務返済や労働搾取
  - 海外における建築資材の採取や製造時の労働搾取

**89%**

of supply chain workers interviewed being paid at least the Real Living Wage

**0**

cases of discrimination found

## デューデリジェンス

- ✓ 2020年、UK内のサプライチェーン（建設労働者含む）のデューデリジェンスを実施。合計3か所、計91名について調査。
- ✓ 今回の調査では顕著な問題は確認されなかったが、調査は継続。今後はスコープを拡大し、海外のサプライヤーも対象とする想定。
- ✓ 2020年の調査結果の概要は下記の通り。
  - 61%がUK内で勤務する権利証明を提出するよう依頼されたと回答。
  - 89%が生活賃金（Real Living Wage）以上の給与支払いを受けていると回答。
  - 差別に苦しんでいるとの回答者はゼロ。ただし、1名が言葉の暴力の被害を受けたと回答。
  - 97%が厚生施設に、98%が安全措置に満足していると回答。

## Our due diligence

During 2020, we again carried out due diligence to monitor and learn more about the risks described above and to provide data on our supply chain. This due diligence targeted high-risk areas of our supply chain including construction labour in the UK. An experienced and accredited third party organisation held anonymised interviews with people working at three of our construction sites.

This year due to disruptions relating to the Covid-19 pandemic several of our planned engagement surveys on our construction sites were postponed. In August 2020 we resumed our due diligence activities and will disclose the data from any further site visits carried out in this financial year in our 2021 statement.

In total, 91 individuals were interviewed across the three sites. The surveys covered a range of issues including debt bondage, labour exploitation, fair payment, health, safety and discrimination. Each survey also requested specific information about hourly wage rates.

No cases of modern slavery were found in this survey process, but this work is ongoing. In the year ahead, our goal is to extend our due diligence activities to increase our focus on the modern slavery risk at construction delivery partners outside of the UK.

The findings from the surveys and our responses are as follows:

### Right to work

In total, 61% of people surveyed confirmed that they had been asked to provide original documents to prove their right to work in the UK. However, the remainder stated that they had not

been required by their direct employer to provide any documentation to demonstrate their right to work, or that although they had been asked to provide evidence of their identity, other less reliable documents had been accepted, including photocopies of original documents.

We acknowledge this is an industry wide issue which needs increased focus and procedure from employers to rectify. In response we are engaging our supply partners where concerns have been raised, requiring all files to be reviewed and rectified in accordance with the Home Office's 'acceptable documents' guidelines. We have also published our Right to Work Policy this year to further set out our expectations and best practice guidance.

### Real Living Wage

89% of people surveyed confirmed they are being paid at least the Real Living Wage. No-one stated they were being paid under the National Minimum Wage for their age group.

We are having ongoing discussions with our key partners to drive further performance improvements and resolve any discrepancies in worker pay rates.

### Conflict at work

This year no-one stated they have suffered from discrimination, however one worker stated that they felt that they had been the victim of verbal abuse.

### Health and safety

97% of those surveyed stated that they were happy with the welfare facilities provided on site and 98% said they are happy with the safety precautions in place on site. We continue to work closely with our supply partners to protect and support the health and safety of all those working on our sites.

4

図表 5 人権デューデリジェンスの結果

(出所) Landsec 社「Modern Slavery Statement 2020」（日本語部分は国土交通省加筆）

## 第4章 地域社会・経済への貢献に関する開示事例

### 4.1 地域社会・経済への貢献に係る開示事例の検討概要

#### 4.1.1 開示事例の調査と分類

個別不動産に関連する開示について海外事例<sup>12</sup>を調査したところ、図表 6 の具体的内容の列に記載する事項が確認された。これら事項を UNEP FI の不動産に関する枠組み<sup>13</sup>における「地域・社会経済への貢献」の該当項目を参考に、図表 6 の貢献分野に記載した 5 つに分類した。

図表 6 個別不動産による地域社会・経済へ貢献<sup>14</sup>

貢献分野	具体的内容
経済効果の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 経済効果</li> <li>✓ 地域における雇用創出</li> <li>✓ イノベーション創出空間の提供（例：不動産を活用した新技術のトライアル機会の提供）</li> </ul>
移動環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 主要交通機関へのアクセス性向上</li> <li>✓ ウォークアビリティ向上（例：歩行空間の整備）</li> </ul>
不動産利用者の健康性・快適性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 健康性・快適性に配慮した不動産設計</li> <li>✓ 地域住民への健康性・快適性の向上</li> <li>✓ 来訪者への健康性・快適性の向上（例：高齢者・子育て家族が利用しやすい空間設計）</li> <li>✓ 働きやすい環境づくりを通じた生産性向上（例：多様な人材や働き方をサポートする環境整備）</li> </ul>
防災を含めた安全・安心な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 自然災害に強い不動産の提供</li> <li>✓ 非常時や災害時の防災拠点・避難所機能の提供</li> <li>✓ 不動産整備を通じた犯罪の抑制や治安対策</li> </ul>
利用者間の交流活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ コミュニティスペース設置やイベント開催による地域住民の交流活性化</li> <li>✓ 企業間のコラボレーション誘発</li> </ul>

上記の地域社会・経済へ貢献の具体的内容について、海外不動産企業の情報開示では、「経済効果」、「地域における雇用創出」、「主要交通機関へのアクセス性向上」、「健康性・快適性に配慮した不動産設計」において総付加価値や雇用の創出者数等を用いて定量的に開示する事例が見られるが、その他の内容については、関連する取り組みをケーススタディとする定性的な開示が中心となっている。

12 S&P Global ESG 評価の上位かつGRESB参加の企業をESG評価における優良企業と推定し、26社を抽出した上で当該企業のうち、不動産による地域社会・経済への貢献（雇用創出、経済付加価値額の増加、ウォークアビリティ向上等）について定量的に開示している例や、コロナ禍を踏まえた具体的な取り組みを開示している20社を選定して調査した。

13 具体的には、UNEP FIのポジティブインパクト不動産投資フレームワーク、責任不動産投資において、不動産特有の地域社会・経済への貢献に該当する項目を参照した。

14 貢献分野及び各分野の具体的内容は、UNEP FIの不動産に関する枠組み（ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク、責任不動産投資）における地域・社会経済への貢献に該当する項目や、海外不動産企業の開示事例に基づき整理。



図表 7 地域社会・経済へ貢献に関する海外不動産企業の開示アプローチ

大項目	小項目	海外企業の主な開示アプローチ	開示例
経済効果の創出	経済効果	<b>定量</b> ：不動産開発に伴う総付加価値（GVA）等を算定し、定量的に開示。	・不動産事業による追加的な総付加価値（GVA）を開示【Dexus】
	地域における雇用創出	<b>定量</b> ：不動産開発や運営に伴う雇用の創出人数を開示。	・自社事業の雇用創出効果を算定して開示【Covivo】
	イノベーション創出空間の提供	<b>定性</b> ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	・テック系企業と提携して、既存・新規開発物件において新技術のパイロットを実施【Swire Properties】
移動環境の整備	主要交通機関へのアクセス性向上	<b>定量</b> ：交通機関のアクセス性が高い物件の数や割合を開示。	・自社の開発エリアで交通機関へのアクセスが徒歩 500メートル圏内の比率を開示【Swire Properties】 ・2025年までに自社運営物件の95%以上を主要公共交通機関から徒歩10分圏内にする目標を設定【Covivo】
	ウォーカビリティ向上（歩行空間の整備等）	<b>定量・定性</b> ：ウォーカビリティに配慮した不動産をケーススタディとして開示。一部はウォーカビリティスコア等の定量値を用いた開示も実施。	・Walk Score を用いて不動産のウォーカビリティを定量的に開示【Kilroy Realty】 ・自社の複合開発プロジェクトをウォークアブルな都市空間の創出として紹介【Lendlease】
不動産利用者の健康性・快適性の向上	健康性・快適性に配慮した不動産設計	<b>定量・定性</b> ：WELL 認証を取得した物件数や面積を定量的に開示する例があるほか、健康性・快適性に配慮した不動産開発をケーススタディとして開示する例も存在。	・WELL 認証取得・申請数の開示【Hines】 ・不動産の健康及びサステナビリティに配慮した不動産設計の紹介【Kilroy Realty Corporation】
	地域住民への健康性・快適性の向上	<b>定性</b> ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	・自社開発エリアにおける、農薬使用やアレルゲンを抑制する植物の設置や鳥のさえずりによる癒し効果を狙った生物多様性の取り組み【Lendlease】 ・バリアフリー・ユニバーサルデザインの取組状況について開示【City Developments Limited】
	来訪者への健康性・快適性の向上		・商業施設に障がい者対応設備、多宗教ルーム、キッズスペースを設置【Hammerson】
	働きやすい環境づくりを通じた生産性向上		・自社が開発したオフィスにおける保育所の設置や屋上テラス及び庭園の設置の取り組み【Dexus】
防災を含めた安全・安心な空間の提供	自然災害に強い不動産の提供	<b>定性</b> ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	・自然災害を想定した自社開発物件の補強【Boston Properties, Inc.】 ・気候変動により影響を受ける物件に対する適応と予防策の開示【Covivio】
	非常時や災害時の防災拠点・避難所機能の提供		・ドメスティックバイオレンスから逃れた女性向けの宿泊施設提供【Mirvac Group】 ・自治体と連携した避難訓練の実施【CapitaLand】

大項目	小項目	海外企業の主な開示アプローチ	開示例
	不動産整備を通じた犯罪の抑制や治安対策	<b>定性</b> ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設における地域交通機関や警察との合同でのテロ対策訓練の実施【<b>Hammerson</b>】</li> <li>・不動産開発を通じた犯罪抑制【<b>Mirvac Group</b>】</li> </ul>
利用者間の交流活性化	コミュニティスペース設置やイベント開催による地域住民の交流活性化	<b>定性</b> ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設、オフィス、統合型施設における地域交流活性化を促すアトリウムスペースや子供の遊び場の提供【<b>CapitaLand</b>】</li> <li>・地域住民の憩いの場やイベントの開催を想定したスペースの創造【<b>Kimco Realty Corp</b>】</li> </ul>
	企業間のコラボレーション誘発		<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント企業従業員を対象としたネットワークイベントの開催【<b>Swire Properties</b>】</li> <li>・スタートアップや社会的企業のための無料のコワーキングスペースの設置【<b>City Developments Limited</b>】</li> </ul>

(出所) 海外不動産企業の年次報告書、サステナビリティレポート等における地域社会・経済へ貢献に関する開示内容より作成



## 4.2 地域社会・経済への貢献に関する開示事例の解説

以下は、図表 6 で示した個別不動産による「地域社会・経済へ貢献」に基づく海外不動産企業の情報開示の参考事例である。

### 4.2.1 経済効果の創出

#### 経済効果

<Dexus>

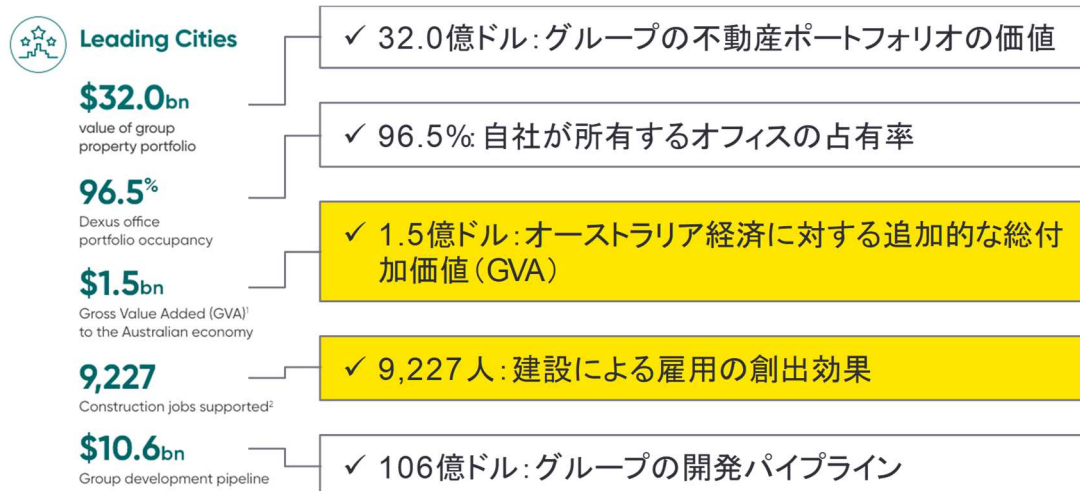
Dexus 社は、自社の価値創造に資する資源として 5 つの要素を特定。このうち「不動産」がもたらす価値として、地域における経済効果や雇用の創出効果を定量的に開示。

Key resources	How our key resources are linked to value creation
 <b>財務</b> <b>Financial</b>	<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 invest on their behalf.</p> <p>Our prudent management of financial capital underpins the delivery of superior risk adjusted returns to Dexus investors 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 in line with free cash flow for which AFFO is a proxy.</p>
 <b>不動産</b> <b>Properties</b>	<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 through development to further enhance quality, or for higher and better uses.</p> <p>Our portfolio is concentrated in Australia's major cities, which we contribute to shaping as leading destinations to live, work and play.</p> <p><b>不動産企業のため、自社資産は価値創造の中心。このため、所有物件の潜在性の強化のための積極的な管理、更なる質の向上と活用性の向上のための物件開発にとりくむ。</b></p>
 <b>人的資源</b> <b>People and capabilities</b>	<p>Our people's knowledge and expertise are key inputs to how we create value.</p> <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 instil strong corporate governance, sound risk management and maintain a focus on health and safety at all levels of our business.</p>
 <b>顧客・コミュニティ</b> <b>Customers and communities</b>	<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 in our buildings that satisfy 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 health and safety.</p>
 <b>環境</b> <b>Environment</b>	<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>

図表 8 5 つの価値創造要因

(出所) Dexus 社「2020 Annual Report」<sup>15</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>15</sup> <https://www.dexus.com/investor-centre/results-and-reporting/financial-results/2020/august/2020-annual->



図表 9 経済効果や雇用の創出効果の開示

(出所) Dexus 社「2020 Annual Report」<sup>16</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

[report](https://www.dexus.com/investor-centre/results-and-reporting/financial-results/2020/august/2020-annual-report)<https://www.dexus.com/investor-centre/results-and-reporting/financial-results/2020/august/2020-annual-report>

<sup>16</sup> <https://www.dexus.com/investor-centre/results-and-reporting/financial-results/2020/august/2020-annual-report>

<https://www.dexus.com/investor-centre/results-and-reporting/financial-results/2020/august/2020-annual-report>

## 地域における雇用創出

### <Covivo>

Covivo 社は、Utopies 社が提供する Local Footprint メソッドをもとに、自社の事業活動により支えられている雇用を算定し、直接インパクト（自社の雇用）、間接インパクト（サプライチェーンによる雇用）、誘発インパクト（自社事業により喚起される消費や税収により支えられる雇用）の三段階で開示。

▶ ACCELERATING REGIONAL TRANSFORMATION

直接インパクト：  
フランス、ドイツ、イタリアにおいて 922 人の従業員の雇用

間接インパクト：  
サプライヤー等への支払総額 5 億 2,000 万ユーロ、これにより間接的に計 7,100 人の雇用を支援

誘発インパクト：  
自社及びサプライヤー等の従業員へ支払っている給料によって生活必需品を消費することで間接的に該当産業の計 3,200 人の雇用を支援

**Quantifying the regional socio-economic contribution**

**MEASURING THE SOCIO-ECONOMIC IMPACT OF THE ACTIVITIES ON A EUROPEAN LEVEL**

Aware of its economic weight and its presence in several major European cities, Covivio wanted to measure its contribution to local economic development. Covivio has been committed to characterising and quantifying the socio-economic consequences of its France Offices and Italy Offices activities since 2014 and 2016 respectively. In 2018, Covivio extended the scope of its study to all of the Group's activities in Europe by measuring the impacts of its Residential business in Germany and its Covivio Hotels subsidiary. These studies are performed with the company Utopies and use the LOCAL FOOTPRINT® methodology.

The analysis conducted in 2019 and presented below covers all of the sites under development, undergoing renovation and in operation. It is based on the data collected for the period from 1 January 2018 to 31 December 2018 for Offices (France and Italy) and German Residential activities. Covivio also wished to conduct an exploratory study into the socio-economic impacts of the hotels it owns and operates. To do so, the cash injected by these economic players was modelled using national statistics such as those published by INSEE, the French national office of economic statistics.

**MAIN FINDINGS ON THE SOCIO-ECONOMIC IMPACTS OF THE OFFICES, RESIDENTIAL & HOTELS ACTIVITIES**

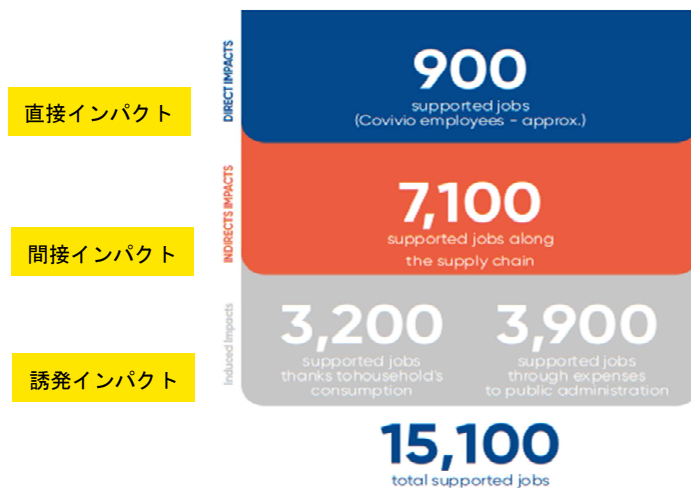
**Direct impacts:** these are related to Covivio's presence in France, Germany and Italy through its **922 employees** (full time equivalent at the end of 2018).

**Indirect impacts:** these translate the economic benefits generated by purchases or investments. Covivio spent €520 million on purchasing goods and service and this generated economic activity for its service providers and suppliers. This activity has repercussions for the full supply chain. As a result, Covivio helps to support **7,100 jobs** in France, Germany and Italy, which break down as follows: 4,000 (56%) for direct (tier 1) suppliers and 3,100 (44%) for tier 2 suppliers and below. In France, this means 3,100 indirectly supported jobs, 3,000 jobs in Germany and 1,000 in Italy.

**Induced impacts:** these correspond to the capacity to encourage other economic players to spend money on consumables. Household consumption, supported by the salaries paid to Covivio employees, as well as those paid by other players in its supply chain, contribute towards maintaining or creating **3,200 jobs** in France, Italy and Germany. Furthermore, payments made to public administrations (generated by the taxes paid by Covivio and those of its supply chain) help to support **3,900 jobs** in the 3 countries. A total of 7,100 induced jobs are thus supported: 3,400 in France, 2,500 in Germany and 1,200 in Italy.

**Total impacts:** these correspond to the sum of direct, indirect and induced impacts. Through its Offices and Residential businesses, Covivio thus supports **15,100 jobs** in the three countries where it operates (6,800 in France (45%), 6,000 in Germany (39%) and 2,300 in Italy (16%)), generating **€900 million of GDP**. Therefore, for **one job** at Covivio, **15 additional jobs** are supported.

■ Details of the 15,100 jobs supported by type of impact and main business segments supported



Source : Utopies.

COVIVIO ANNUAL REPORT ON SUSTAINABLE PERFORMANCE 2019

図表 8 地域における雇用創出の開示

(出所) Covivio 社「2019 Annual Report on Sustainable Performance」17 (日本語部分は国土交通省加筆)

17 <https://www.covivio.eu/en/wp-content/uploads/sites/3/2020/06/2019-annual-report-on-sustainable-performance.pdf>

## イノベーション創出空間の提供

### <Swire Properties>

Swire Properties 社は、自社の既存・新規開発物件において、テック系企業と提携してアクセラレータプログラムを設立し、センサーや AR 等の新技術の実証実験をパイロットで実施し、その取組を定性的に紹介している。本プログラムにより自社のみならず不動産業界全体にとって有望な新技術を発見・開発し、将来的な経済効果への波及を期待していると言及。

**Innovation and Experimentation**

A creative mindset of innovation and experimentation is crucial to the successful execution of our SD 2030 Strategy. This year, we demonstrated our commitment to innovation and experimentation in several ways.

**UrbanLab** 不動産新技術のアクセラレータプログラムについて紹介

We formed a partnership with Jones Lang LaSalle and Ping An Urban Tech to launch UrbanLab, the first property technology ("PropTech") corporate accelerator programme in Mainland China.

The programme received applications from over 300 Chinese PropTech start-up companies and selected 12 finalists. Four of these 12 finalists were given the opportunity to conduct their product trials at our developments, HKRI Taikoo Hui and Taikoo Li Qiantan in Shanghai, to work on solutions including air quality sensors, patrol robots and augmented reality sales and exhibition tools.

The UrbanLab accelerator programme gave us the chance to test potentially promising PropTech solutions, reflecting our continuous desire to experiment and evolve and our commitment to create innovative PropTech solutions for the real estate industry.

中国の 300 を超えるスタートアップから 12 社の最終候補者を選定。同 12 社は空調センサー、警備ロボット、AR による不動産販売等の提案につき、実証実験の機会が与えられる。

図表 9 不動産新技術のアクセラレータプログラムに関する開示

(出所) Swire Properties 社「2019 Sustainable Development Report」<sup>18</sup>

(日本語部分は国土交通省加筆)

report-on-sustainable-performance.pdf

18

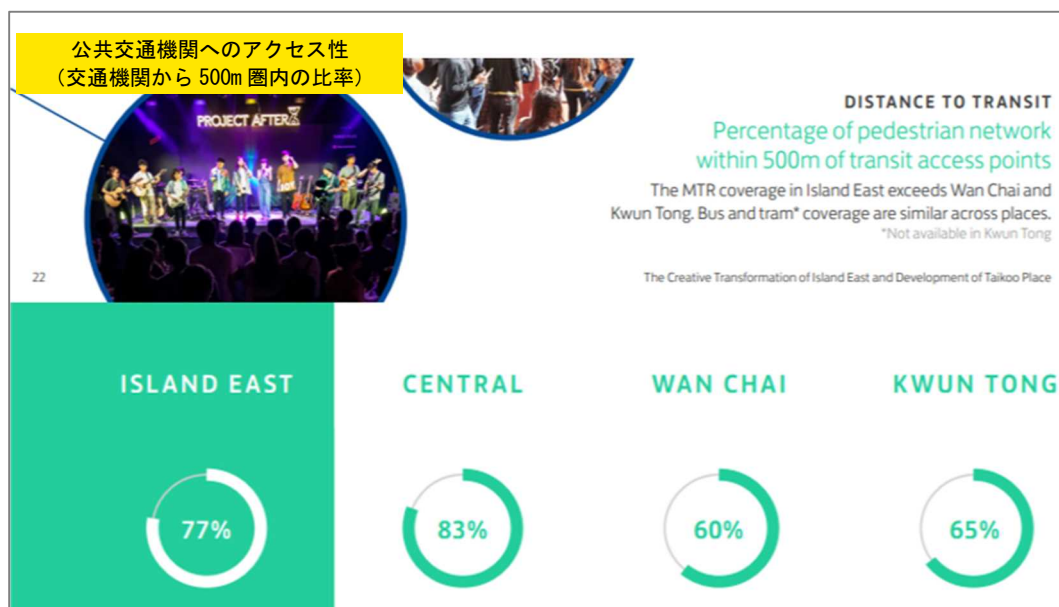
[https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019\\_EN.pdf](https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019_EN.pdf)  
[https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019\\_EN.pdf](https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019_EN.pdf)

## 4.2.2 移動環境の整備

### 主要交通機関へのアクセス性向上

<Swire Properties>

Swire Properties 社は、自社の主要な開発 4 エリアにおける公共交通機関へのアクセス性について、交通機関から徒歩 500 メートル圏内の比率を用いて定量的に開示。



図表 10 交通機関へのアクセス性の開示

(出所) Swire Properties 社「2020 Places Impact Report」<sup>19</sup>

(日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>19</sup> <https://www.swireproperties.com/-/media/files/swireproperties/publications/2020-places-impact-report.ashx>  
<https://www.swireproperties.com/-/media/files/swireproperties/publications/2020-places-impact-report.ashx>

< Covivo >

Covivo 社は、2025 年までに自社運営物件の 95%以上を主要公共交通機関から徒歩 10 分圏内にする目標を設定するとともに、不動産の公共交通機関へのアクセス性を定量的に開示。

2025 年までに自社運営物件の 95%以上を主要公共交通機関から徒歩 10 分圏内にする目標を設定

**Accessibility of the buildings as a driver of inclusion**

**AN ASSET WITH GOOD CONNECTIONS TO PUBLIC TRANSPORT**

Reducing carbon footprints involves choosing sites that encourage the use of public and environmentally-friendly modes of transport (such as walking and cycling) by employees and tenants.

Covivo has set itself the objective of having at least 90% of the buildings it owns at the end of 2020 no more than 10 minutes away on foot (1 km) from public transport (trains, suburban trains, underground systems, buses and trams). This objective – which has been part of Covivo's CSR action plan for several years – is now reasserted as part of the Group's Purpose manifesto: in 2025, at least 95% of Covivo's buildings will be less than 10 minutes on foot from public transport (98.7% at end-2019).

A growing number of large cities in which Covivo operates are focusing on the issue of atmospheric pollution, which has major impacts on health and well-being. They have developed their public transport services accordingly. In Milan, for example,

the municipality decided to put in place a congestion charge for entering the city in order to reduce pollution from cars. Electric vehicles are exempt from it. As of 2013, Covivo's teams in Italy have benefited from free recharging stations and four electric vehicles are available to employees in Milan and Rome. Also in Milan, Project Symbiosis (p. 70) has been designed from the outset to include a sustainable and innovative transport programme. The programme includes the creation of a cycle track, free public bicycle stations and a fleet of autonomous minibuses linking the various buildings to the Milanese public transport system (underground and tram system). In Germany, Covivo has made bicycles available to its employees and has provided electric vehicles to the building painters based in Oberhausen.

To ensure that its portfolio has good access in terms of public transport, every year Covivo conducts a mobility study for all its European assets (including a representative sample for residential assets in Germany). The study shows that the objective of having more than 90% of assets accessible at less than 10 minutes on foot has once again been achieved in 2018. The following graphs show the results for the different portfolios at 31 December 2019.

不動産の公共交通機関へのアクセス性



図表 11 主要交通機関へのアクセス性向上の開示

(出所) Covivo 社「2019 Annual Report on Sustainable Performance」<sup>20</sup>

(日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>20</sup> <https://www.covivio.eu/en/wp-content/uploads/sites/3/2020/06/2019-annual-report-on-sustainable-performance.pdf>

## ウォーカビリティ向上(歩行空間の整備等)

### < Kilroy Realty >

Kilroy Realty 社は、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 WalkScore 社が提供する「Walk Score」を使用<sup>21</sup>。



図表 12 ウォーカビリティに関する開示

(出所) Kilroy Realty 社「2019 Sustainability Report」<sup>22</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>21</sup> Walk score 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 点で点数化するもの。

<sup>22</sup> <https://kilroyrealty.com/sites/default/files/kilroy-realty-corporation-sustainability-report-2019.pdf>  
<https://kilroyrealty.com/sites/default/files/kilroy-realty-corporation-sustainability-report-2019.pdf>



<Lendlease>

Lendlease 社は、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。

<p><b>Darling Harbour.</b> <b>A precinct transforms.</b></p> <p>The New South Wales Government has rejuvenated the western edge of Sydney's CBD, from Barangaroo to Central Station.</p> <p>At the heart of this is Darling Harbour – Sydney's second harbour and a recreational focal point since 1988 when it was first transformed from a disused port to a place for people.</p> <p>Lendlease's association spans more than a decade with significant contributions across three sites – <b>Darling Quarter</b> (completed in 2011), the <b>International Convention Centre Sydney</b> (opened in 2016) and surrounding boulevard amenities, and <b>Darling Square</b>.</p> <p>Our work had an end development value of \$4.7 billion, generated approximately \$3 billion in construction revenue, and created \$1.4 billion of funds under management. The new International Convention Centre Sydney, delivered in a Public Private Partnership with the NSW Government, is estimated to generate \$5 billion in economic benefits for New South Wales over 25 years.</p>	<p><b>Darling Square. A carefully crafted new neighbourhood.</b></p> <p>The City of Sydney's local area is diverse with more than 50 per cent of residents born overseas. Its rich history reaches way before European settlement.</p> <p>In 2019, the final piece of Lendlease's involvement came to fruition: the Darling Square neighbourhood featuring approximately 1,500 apartments, 3,000 workers, and beds for 1,300 students. It's been designed to be one of Sydney's most 'walkable' places.</p> <p>Our vision was to create an enriched urban experience that stitches together the eclectic character of surrounding communities, celebrating their unique culture and past. In essence, to create a new place that felt already engrained within an older one.</p> <p>自社の複合開発プロジェクトを、多数の住民、ビジネスパーソン、学生の拠点となるウォーカブルな都市開発として紹介</p>
--	--

図表 13 ウォーカビリティに関する開示

(出所) Lendlease 社「Lendlease Group 2019 Annual Report」<sup>23</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

23 <https://www.lendlease.com/-/media/llcom/investor-relations/asx-announcements/2019/lendlease-group-2019-annual-report.pdf>  
<https://www.lendlease.com/-/media/llcom/investor-relations/asx-announcements/2019/lendlease-group-2019-annual-report.pdf>

### 4.2.3 不動産利用者の健康性・快適性の向上

#### 健康性・快適性に配慮した不動産設計

<Hines>

Hines 社は、各種環境認証の取得状況と併せて、建物内で過ごす人々の心身の健康や快適性を保証する建築物に与えられる WELL 認証について、取得済み及び申請中の不動産物件数を開示。



図表 14 WELL 認証取得状況の開示

(出所) Hines 社「2019 Sustainability Report」<sup>24</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>24</sup> <http://hinessustainability.com/pdfs/Hines-2019-Sustainability-Report.pdf>

< Kilroy Realty Corporation >

Kilroy Realty Corporation 社は、健康及びサステナビリティに配慮した不動産設計を開示。大気環境の改善や庭園設置、採光による精神的な健康増進等、使用者の健康性・快適性に配慮した設計について紹介。



図表 14 不動産の健康及びサステナビリティに配慮した不動産設計の紹介

(出所) Kilroy Realty Corporation 社「Sustainability Report 2019」<sup>25</sup>


(日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>25</sup> <https://kilroyrealty.com/sites/default/files/kilroy-realty-corporation-sustainability-report-2019.pdf>

## 地域住民への健康性・快適性の向上

<Lendlease>

Lendlease 社は、自社開発エリアにおける、農薬使用やアレルギーを抑制する植物の設置、鳥のさえずりによる癒し効果を狙った生物多様性の取組について定性的に開示。



**The Wellbeing Capital – International Quarter London**

Adjacent to the 2012 London Olympic site, International Quarter London (IQL) anchors the transformation of the district into London's newest cultural quarter and a desirable place to live and work.

Inspired by Stratford's rich cultural heritage and nurtured by its Olympic legacy, IQL has been designed to encourage movement, interaction, engagement and creativity. It features state of the art workspaces that promote wellbeing and encourage interaction.

農業使用を必要としない植物の使用や、アレルギー物質抑制のための受粉の促進、鳥のさえずりによる癒し効果を狙った取組の紹介

In the public realm, plant life and foliage are being chosen to eliminate the need for chemical pesticides, and pollination by insects is being encouraged to reduce airborne allergens. A variety of bird species are being targeted for inclusion in a biodiversity strategy that recognises the psychological benefits of birdsong.

IQL's lasting contribution will be the richness of the social, economic and individual wellbeing it helps create amongst all who visit.

London: International Quarter London



図表 15 地域住民への健康性・快適性の向上に関する開示

(出所) Lendlease 社「Annual Report 2020」<sup>26</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>26</sup> <https://www.lendlease.com/-/media/lcom/investor-relations/presentations/2020/118166-cam-lendlease-annual-report-2020-final.pdf><https://www.lendlease.com/-/media/lcom/investor-relations/presentations/2020/118166-cam-lendlease-annual-report-2020-final.pdf>

< City Developments Limited >

City Developments Limited 社は、不動産におけるバリアフリー・ユニバーサルデザインの取組状況について定性的に開示。



バリアフリー・ユニバーサルデザインの取組状況の開示（高齢化を意識したデザイン、地上から地下駐車場への歩行者用／自転車用のスロープ設置等）

City Square Mall was the first and only mall in 2018 to be conferred the BCA-MSF Universal Design Mark for Family-Friendly Business. In 2019, Piermont Grand clinched the highest-tier BCA Green Mark Platinum, and the BCA Universal Design Mark Gold<sup>PLUS</sup>. Key Universal Design features include quality living spaces created through optimised block and unit design to maximise and facilitate flexibility with evolving needs of homeowners. In addition, innovative design and technology has been incorporated to support ageing-in-place, overcome undulating site conditions and/or mitigate space constraints. For example, the level difference between the development and the existing park connector has been mitigated through the provision of pedestrian and bicycle ramps. This allows residents to access the park connector easily, where both the young and old can take part in fitness activities.

To continue to raise standards, CDL aims to achieve at least BCA Green Mark Gold<sup>PLUS</sup> for the Universal Design certification of all its new developments to integrate user-centric philosophy into our design, operations and maintenance and contribute largely to an inclusive and barrier-free built environment.

**Social Inclusion through Universal Design**

In line with our commitment to put users' needs as a priority in the spaces we build, CDL instituted a company-wide Universal Design Policy since 2011. Endorsed by CDL's top management, the policy exceeds the mandatory requirements specified in the Code of Barrier-Free Accessibility by BCA to create an inclusive built environment in Singapore that caters to the varied needs of the public. The policy also contributes to SDG 11 (Sustainable Cities and Communities), which sets out to provide safe, accessible and green public spaces to every member of society.

**Achieving High Customer Satisfaction**

To better understand customers' expectations, identify areas for improvement, and enhance service quality, CDL frequently reviews customer satisfaction measurements through formal surveys. Our target is to achieve at least 70% satisfaction rate from homebuyers and at least 80% from office, industrial and retail tenants.

For homebuyers, an online customer satisfaction survey is sent at least nine months after handover to measure their experience across various touch points. Feedback

図表 15 バリアフリー・ユニバーサルデザインの取組状況の開示

(出所) City Developments Limited 社「INTEGRATED SUSTAINABILITY REPORT 2020」<sup>27</sup>

(日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>27</sup> <https://ir.cdl.com.sg/static-files/1666d9cc-5d77-422f-8f6c-50d6e3674d90><https://ir.cdl.com.sg/static-files/1666d9cc-5d77-422f-8f6c-50d6e3674d90>

## 来訪者への健康性・快適性の向上

### < Hammerson >

Hammerson 社は、商業施設に障がい者対応設備、多宗教ルーム、キッズスペース設置などの取組について開示。

**Positive place makers  
Delivering positive impacts  
economically, socially and  
environmentally**

Alongside our commitment to become Net Positive by 2030, we deliver positive experiences for our customers to ensure our destinations are as accessible and inclusive as possible.

During 2019, we signed up to the Disability Confident scheme and rolled out accessible Changing Places facilities to nine of our destinations, providing best-in-class facilities for severely disabled customers and their carers. The success of our dedicated family and multi-faith rooms has continued, providing safe and welcoming spaces that support the needs of our customers and that celebrate the diversity of the cities in which we operate.

ショッピングモールに障がい者対応設備や多信仰礼拝室を設置するなどの取組を紹介

図表 16 来訪者への健康性・快適性の向上の開示

(出所) Hammerson 社「Annual Report 2019」<sup>28</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

28 <https://s3-hammerson.s3.eu-west-2.amazonaws.com/wp-content/uploads/2020/03/0857BU-2019-annual-report---final-original.pdf>



図表 16 来訪者への健康性・快適性の向上の開示  
 (出所) Hammerson 社「Annual Report 2019」<sup>28</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

## 働きやすい環境づくりを通じた生産性向上

<Dexus>

Dexus 社は、自社が開発したオフィスについて、保育所の設置や屋上テラス及び庭園の設置を通じて、子供がいる人材へのサポートや不動産使用者の快適性の向上に貢献していることを開示。

### Positioning for the recovery

Office development projects completed during the year in Perth, Melbourne and Sydney have enhanced our portfolio quality and future returns.

In Perth, our Premium office redevelopment at **240 St Georges Terrace** was completed. Located in the heart of the Perth CBD, the redevelopment included a new end-of-trip amenity, refurbished office floors, the introduction of a Dexus Place offering, along with a renewed street entry, improved retail amenities and a new childcare centre.

In Brisbane, we completed construction of **The Annex at 12 Creek Street**.

Located in Brisbane's 'Golden Triangle', The Annex is a vertical village offering boutique office space and featuring a rooftop terrace and cascading gardens designed to support customer wellbeing.

図表 17 働きやすい環境づくりを通じた生産性向上の開示

(出所) Dexus 社「2020 Annual Report」<sup>29</sup>

<sup>29</sup> <https://www.dexus.com/investor-centre/results-and-reporting/financial-results/2020/august/2020-annual-report>  
<https://www.dexus.com/investor-centre/results-and-reporting/financial-results/2020/august/2020-annual-report>

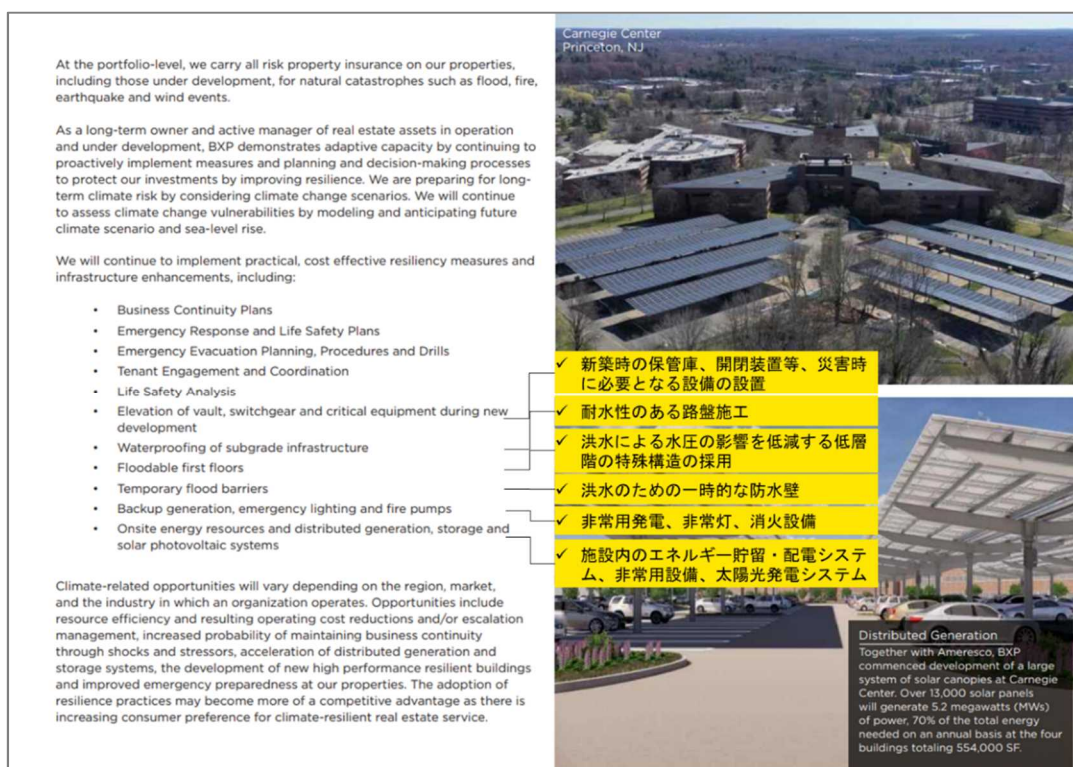


## 4.2.4 防災を含めた安全・安心な空間の提供

### 自然災害に強い不動産の提供

< Boston Properties, Inc. >

Boston Properties, Inc.社では、洪水等の災害を想定し、耐水性の路盤施工や防水壁の設置等、自社開発物件の補強の実施による自然災害へのレジリエンスの向上を開示。



図表 10 自然災害へのレジリエンス向上の取り組み

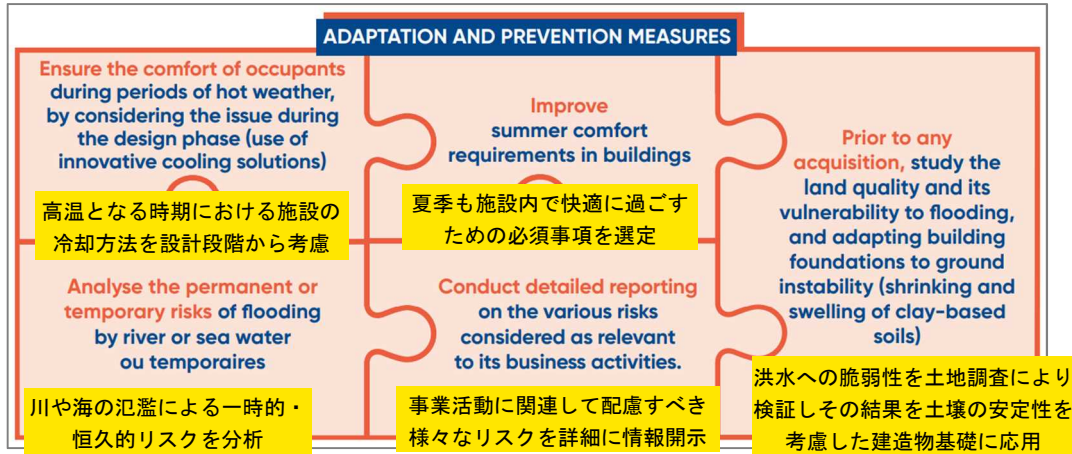
(出所) Boston Properties, Inc.社「2019 Environmental, Social & Governance Report」<sup>30</sup>

(日本語部分は国土交通省加筆)

<sup>30</sup> [https://storage.googleapis.com/bp-www/pdf/BXP\\_ESG\\_Report\\_2019.pdf](https://storage.googleapis.com/bp-www/pdf/BXP_ESG_Report_2019.pdf)

< Covivio >

Covivio 社では、気候変動への適応及び予防策として、夏季における施設内の温度管理や、川や海の氾濫による一時的・恒久的リスクを分析し、これらを設計時から考慮することで自然災害に強い物件の建築に活用していることを開示。



図表 11 気候変動への適応及び予防策

(出所) Covivio 社「2019 ANNUAL REPORT ON SUSTAINABLE PERFORMANCE」<sup>31</sup>

(日本語部分は国土交通省加筆)

31 <https://www.covivio.eu/en/wp-content/uploads/sites/3/2020/06/2019-annual-report-on-sustainable-performance.pdf>  
<https://www.covivio.eu/en/wp-content/uploads/sites/3/2020/06/2019-annual-report-on-sustainable-performance.pdf>

## 非常時や災害時の防災拠点・避難所機能の提供

### <CapitaLand>

CapitaLand 社では、地元の自治体等と連携し、42 のショッピングモールでの避難訓練の実施を開示。訓練は火災を想定し、テナント企業の従業員等 35,000 人以上が参加、現地の消防局の協力も得て実施され、関係者の防災意識向上に寄与。

#### Tenants and Community

As part of CapitaLand's OHS Management System, emergency response procedures are in place to address potential OHS risks. Periodic briefings and annual evacuation drills are conducted to ensure that tenants are familiar with the response plan.

In China, CapitaLand collaborated with more than 130 local fire departments, government agencies and associations to organise fire drills at 42 malls to raise safety awareness among more than 35,600 participants including tenants and shoppers. The fire drills included simulation of fire and evacuation, and involvement of local fire departments. They were well-received by the local authorities.

中国では、CapitaLand は 130 以上の消防局、自治体及び関係機関と連携し、テナント従業員や買物客 35,600 人以上を対象として火災を想定した避難訓練を実施。自治体からも高い評価を得た。

On average, 92% of the respondents in China were satisfied with the services rendered. The overall participation and satisfaction rate have also increased compared to 2018.

CapitaLand Commercial Trust (CCT) launched a signature tenant programme in Singapore aimed at promoting a holistic approach to health, well-being and environmental conscientiousness to the office community. The programme featured over 50 wellness and environmental sustainability activities in three weeks culminating in a CCT Live It Up! Race. The race garnered 60 registered teams, with about 240 participants. The three-week programme attracted over 700 participants.

図表 12 自治体と連携した避難訓練による防災機能向上

(出所) CapitaLand 社「Global Sustainability Report 2019」<sup>32</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

### <Mirvac Group>

Mirvac Group 社では NPO 等と協働し、ドメスティックバイオレンス (DV) から逃れてきた人々のための宿泊施設を提供。避難所として機能させ、安全な環境において今後の生活を検討する機会を提供していると紹介。

Mirvac and property developers, Halcyon, along with not-for-profit organisation, DV Connect, have collaborated on building the facility, which, once complete, will comprise a mix of one-, two-, and three-bedroom units each with their own kitchenette, living area and courtyard. It's intended to provide those leaving violent domestic situations with a safe place, giving them the opportunity to plan for the future, and, where relevant, re-enter the workplace with confidence.

図表 13 DV 被害を受けた人々への避難機能の提供

(出所) Mirvac Group 社「Sustainability Report 2019」<sup>33</sup>

<sup>32</sup> [https://www.capitaland.com/content/dam/capitaland-sites/international/about-capitaland/sustainability/sustainability-reports/Capitaland\\_Integrated\\_Global\\_Sustainability\\_Report\\_2019.pdf](https://www.capitaland.com/content/dam/capitaland-sites/international/about-capitaland/sustainability/sustainability-reports/Capitaland_Integrated_Global_Sustainability_Report_2019.pdf)

[https://www.capitaland.com/content/dam/capitaland-sites/international/about-capitaland/sustainability/sustainability-reports/Capitaland\\_Integrated\\_Global\\_Sustainability\\_Report\\_2019.pdf](https://www.capitaland.com/content/dam/capitaland-sites/international/about-capitaland/sustainability/sustainability-reports/Capitaland_Integrated_Global_Sustainability_Report_2019.pdf)

<sup>33</sup> <https://mirvacustainability.azurewebsites.net/wp-content/uploads/2019/09/190902-FY18-Sustainability->

## 不動産整備を通じた犯罪の抑制や治安対策

### < Hammerson >

Hammerson 社では、Brent Cross ショッピングセンターと地域交通機関や警察との合同でのテロ対策訓練の実施を開示。訓練により、不測の事態に対する準備の重要性を規定した対応措置の妥当性を評価するとともに、犯罪率の低減に寄与した旨を記載。



図表 14 テロ対策訓練による犯罪抑制  
(出所) Hammerson 社「Annual Report 2019」<sup>34</sup>

### < Mirvac Group >

Mirvac Group 社では、安全の観点からオープンスペースの確保、利用者同士の接点および交流機会を増加させる施策を講じることにより、犯罪率を低下させ、犯罪に関連して生じる社会的コストの削減につなげたことを紹介。

> by improving the sense of safety through the creation of open spaces, enhanced connectivity and engagement activities, it was estimated that Mirvac created \$10 million in social value through a reduction in costs related to crime, such as loss of property, medical expenses, prevention and law enforcement costs;

図表 15 Mirvac Group 社による不動産整備を通じた犯罪抑制  
(出所) Mirvac Group 社「Sustainability Report 2019」<sup>35</sup>

[Report.pdf](https://mirvacustainability.azurewebsites.net/wp-content/uploads/2019/09/190902-FY18-Sustainability-Report.pdf)<https://mirvacustainability.azurewebsites.net/wp-content/uploads/2019/09/190902-FY18-Sustainability-Report.pdf>

<sup>34</sup> <https://s3-hammerson.s3.eu-west-2.amazonaws.com/wp-content/uploads/2020/03/0857BU-2019-annual-report---final-original.pdf>

<https://s3-hammerson.s3.eu-west-2.amazonaws.com/wp-content/uploads/2020/03/0857BU-2019-annual-report---final-original.pdf>

<sup>35</sup> <https://mirvacustainability.azurewebsites.net/wp-content/uploads/2019/09/190902-FY18-Sustainability-Report.pdf>



## 4.2.5 利用者間の交流活性化

### コミュニティスペース設置やイベント開催による地域住民の交流活性化

#### <CapitaLand>

CapitaLand 社では、90%のショッピングモール、オフィスビル、統合型開発において地域交流活性化を促すアトリウムスペースや子供の遊び場を提供し、地域住民の交流活性化に寄与していることを開示。

**SOCIAL AND RELATIONSHIP CAPITAL**

CapitaLand champions the UD concept in Singapore.

The Group's overseas developments are to comply with local UD/barrier-free codes and guidelines, and are encouraged to adopt BCA's UD Guide in the absence of local codes and guidelines.

The following key figures represent CapitaLand's overall alignment to the social integration criteria and are based on the floor area of its owned and managed properties<sup>5</sup>.

- ▶ Almost 95% of CapitaLand's properties worldwide have at least one access-enabled facility for the disabled. These facilities include accessible alighting and boarding bays, lifts, parking lots and public toilets. Its office buildings in Singapore and shopping malls in Singapore and Japan are also guide-dog friendly.
- ▶ Over 90% of CapitaLand's properties worldwide are conveniently located in close proximity to transport hubs such as bus stops and train/subway stations. This allows easy access to the nearby communities and facilities. Free shuttle bus services are also available at some of its shopping malls. Bicycle parking facilities are also provided at many of its properties. CapitaLand's integrated developments are well-connected with public transport facilities.
- ▶ Over 90% of CapitaLand's shopping malls, office buildings and integrated developments have atrium event spaces and/or children play areas. These provide communal spaces to promote community engagement. Family or nursing rooms are also common features at CapitaLand's shopping malls.

コミュニティエンゲージメントの促進を目的として、ショッピングモール、オフィスビル、複合施設の90%以上にアトリウムイベントスペースや子供たちが遊べる場所を設置。

図表 16 地域住民の交流活性化事例

(出所) CapitaLand 社「Global Sustainability Report 2019」<sup>36</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

#### <Kimco Realty Corp>

Kimco Realty Corp 社では、地域住民の憩いの場やイベントの開催を想定したスペースの創造「Placemaking」により、人々の交流活性化に寄与していることを開示。

**Creating Welcoming Spaces Through Placemaking**

Placemaking is the thoughtful creation of community gathering spaces where people will want to visit and spend time, where they can do business, and where apartments and condos create a thriving community where people live. Placemaking is landscaping, lighting initiatives and other amenities. It's an exciting tenant mix, with vibrant, traffic-generating retailers, such as grocers, entertainment, restaurants, fitness and off-price "treasure hunt" retailers.

図表 17 地域住民交流スペース (Placemaking) の取り組み

36 [https://www.capitaland.com/content/dam/capitaland-sites/international/about-capitaland/sustainability/sustainability-reports/Capitaland\\_Integrated\\_Global\\_Sustainability\\_Report\\_2019.pdf](https://www.capitaland.com/content/dam/capitaland-sites/international/about-capitaland/sustainability/sustainability-reports/Capitaland_Integrated_Global_Sustainability_Report_2019.pdf)

## 企業間のコラボレーション誘発

### < Swire Properties >


Swire Properties 社では、自社の不動産において、企業間ネットワークを求めて移転してきた企業の従業員を対象としたインフォーマルなイベントや会合を開催し、企業間のコラボレーション誘発機会の創出に寄与していると紹介。

**Taikoo Place Business Network**

This location-centric network is driven by a critical mass of companies that have moved their offices out of Central to the Taikoo Place area and are seeking networking opportunities in this new location.

Highlights included:

- Targeting middle-management employees, around 100 people attending each quarterly event and meeting in an informal social setting.
- In 2019, a speaker talked about mental wellbeing at one gathering and a live rugby match was broadcasted at another.



図表 18 テナント企業間のコラボレーション誘発事例  
(出所) Swire Properties 社「Sustainable Development Report 2019」<sup>38</sup>

### < City Developments Limited >

City Developments Limited 社では、Republic Plaza において、社会的事業に取り組む企業に 1 年間無料でスペースを貸し出す「Incubator For SDGs」を実施し、企業間の連携を誘発。これらの企業が、規模の拡大や潜在的な投資家や市場を検討する場合の経営の専門家とのネットワークづくりも支援していることを紹介。

<sup>37</sup> <https://p.widenedn.net/dt2xtc/Kimco-2019-CR-Report-FINAL><https://p.widenedn.net/dt2xtc/Kimco-2019-CR-Report-FINAL>

<sup>38</sup>

[https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019\\_EN.pdf](https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019_EN.pdf)[https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019\\_EN.pdf](https://sd.swireproperties.com/2019/pdf/en/SwirePropertiesSustainableDevelopmentReport2019_EN.pdf)

### Supporting Start-ups at Incubator For SDGs

In support of social enterprises with purpose that are aligned with one or more SDGs, the Incubator For SDGs was another initiative by CDL in 2019, in partnership with UNDP, raiSE, and Social Collider. Located at the basement of Republic Plaza, Incubator For SDGs provides rent-free workspaces for selected social enterprises and start-ups for a year. Currently occupied by eight social enterprises and start-ups, these companies will also be able to tap into an extensive network of management experts to help them scale up and reach out to potential investors and markets. To align with CDL's low-carbon vision, 70% of the fitting out materials were made from sustainable sources or recycled materials.

図表 19 City Developments Limited 社のスタートアップ支援の取り組み  
(出所) City Developments Limited 社 「INTEGRATED SUSTAINABILITY REPORT 2020」<sup>39</sup>

## 第5章 コロナ禍における対応に関する開示事例

### 5.1 コロナ禍における対応に関する開示事例の解説

2020年においては、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、不動産の利用者の安全確保に向けた計画の発表、顧客や地域社会等のステークホルダーに対する支援策に関する開示事例が見られた。ここでは海外企業におけるコロナ禍における対応事例を紹介する。

<sup>39</sup> <https://ir.cdl.com.sg/static-files/1666d9cc-5d77-422f-8f6c-50d6e3674d90><https://ir.cdl.com.sg/static-files/1666d9cc-5d77-422f-8f6c-50d6e3674d90>



<Hines>

Hines 社は、自社ウェブサイト上で「A Clean and Conscious Journey」と題して、不動産におけるテナント企業の従業員や訪問者に向けた感染防止対策を作成し、公開。

場面	感染防止対策
在宅勤務期間中のHines 実施済事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 物件全体の洗浄・消毒</li> <li>✓ 物件内部の通気状況確認・調整</li> <li>✓ 水質の点検と水道管のメンテナンス</li> <li>✓ 消毒液の共用エリアへの設置</li> <li>✓ ソーシャルディスタンスを保つための標識の設置</li> <li>✓ 火災時の避難手順を密にならないよう見直し</li> </ul>
建物到着時のテナント従業員への注意喚起	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建物に入る前の手を洗浄・消毒</li> <li>✓ 非接触型の入口の利用</li> <li>✓ 建物に入る前のマスク着用</li> <li>✓ 施設管理者による健康状態や体温のチェックへの対応</li> <li>✓ 共有エリア、エレベーター等での他人との間隔の確保</li> <li>✓ なるべくドアに手を触れない</li> <li>✓ 施設管理者がより高い感染防止対策を行っている点の確認</li> <li>✓ ロビーエリアの什器配置の変更</li> <li>✓ 重要な共有事項は掲示板にて確認</li> </ul>
執務フロア到着時のテナント従業員への注意喚起	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 各フロア共用スペースの消毒液にて手を消毒</li> <li>✓ エレベーターのボタン等が消毒されている確認</li> <li>✓ 列を作らない、混雑したエレベーターに乗らない</li> <li>✓ コロナ前より出勤に時間を要することを心得る</li> <li>✓ なるべくドアに手を触れない</li> </ul>
オフィス内の執務時のテナント従業員への注意喚起	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 執務フロア全体が感染防止環境にあるか確認</li> <li>✓ マスクの着用</li> <li>✓ 自分の執務スペースに同僚を招く際の間隔の確保</li> <li>✓ 対面の会議は避けテレビ会議を活用</li> <li>✓ 会議室に集まる人数の制限と会議前後の消毒</li> <li>✓ 執務スペース内での一方通行ルールへの遵守</li> <li>✓ 自社への訪問者や来客を可能な限り制限</li> <li>✓ 定期的な自分の執務環境の消毒</li> </ul>
Hines の継続的な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 感染防止対策の励行</li> <li>✓ 共用スペースの接触箇所への消毒液の配置</li> <li>✓ 定期的な空気の入替え</li> <li>✓ 共用スペースの一方通行</li> <li>✓ 全社感染防止対策に則った厳格な物件管理</li> <li>✓ 共用スペースの利用可能人数の制限</li> <li>✓ テナント、顧客、ベンダーとのより綿密なコミュニケーション</li> </ul>
テナント企業への全般的なお願い	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 自分と周りの人の健康・安全への意識</li> <li>✓ 感染が疑われる場合の自宅待機</li> <li>✓ 定期的な手洗い</li> <li>✓ 執務エリアの定期的な消毒</li> <li>✓ 人との間隔の確保</li> <li>✓ 共用スペースの一方通行等、物件毎のルールへの遵守</li> <li>✓ 新しい生活様式のための協調性を持った行動</li> <li>✓ 握手をしない、手を振ることで代用</li> <li>✓ 咳や鼻水はティッシュで拭く、手を使わない</li> <li>✓ 洗っていない手で目や鼻や口を触らない</li> </ul>

図表 20 Hines 社の不動産における感染防止対策

(出所) Hines 社 「A Clean and Conscious Journey」<sup>40</sup>より作成

40 <https://www.hines.com/ready>

## <Prologis>

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開示。

Employees 従業員	Communities 地域社会	Customers 顧客	Investors 投資家
<p><b>Support benefits</b> to ensure employees have ample access to IT support and other benefits such as TeleDoc, digital fitness classes and mental health resources.</p> <p><b>Weekly video messages</b> 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.</p> <p><b>COVID-19 task force</b> meets regularly to oversee the risk management business continuity plan.</p> <p><b>0% interest loans</b> for non-management employees whose household incomes were impacted by the pandemic.</p> <p><b>Care packages</b> that included non-medical masks, hand sanitizer and other home necessities.</p>	<p><b>\$5 million</b> global relief fund launched by the Prologis Foundation, providing financial support to nonprofits and community-based organizations on the frontlines of the response.</p> <p><b>~1.2 million sq. ft.</b> <b>\$4.9 million in 13 markets</b> of in-kind rent donated to municipal governments, hospitals and relief organizations through our Space for Good program.</p> <p><b>8.5 million meals</b> funded by Prologis' donations to Feeding America and the European Food Bank Federation for people in need across the U.S. and Europe.</p> <p><b>50,000 medical masks + 5,000 sets</b> of protective clothing donated to Chinese hospitals during early stages of the response.</p>	<p><b>24/7 support</b> provided by Prologis maintenance technicians, supporting business continuity for our customers throughout the pandemic.</p> <p><b>PPP Toolkit</b> made available within days of legislation to help customers understand the resources available to them by the Paycheck Protection Program (PPP).</p> <p><b>Rent deferral</b> offered to customers who demonstrated legitimate need and showed they were significantly impacted by the pandemic.</p> <p><b>Pandemic necessities</b> and services available to customers through the online Essentials Marketplace.</p>	<p><b>Frequent outreach with public/private investors</b> to share information on our financial resilience, as well as near- and long-term plans for responding to the pandemic.</p> <p><b>6 reports</b> 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.</p> <p><b>Business update call</b> 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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓IT/デジタルを活用した福利厚生コンテンツの提供</li> <li>✓経営陣による週次メッセージの配信</li> <li>✓COVID-19 タスクフォースの設置</li> <li>✓収入減の非管理職従業員への無利子貸付</li> <li>✓マスクや消毒液の配布</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓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</li> <li>✓行政・医療機関等へスペースの無償提供：4.9百万米ドル相当</li> <li>✓フードバンク等を通じた食料の無償配布：850万食</li> <li>✓中国の病院へマスク・防護服の寄贈：各5万枚・5,000着</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓24時間対応管理サービスの提供</li> <li>✓政府コロナ支援給付金の情報提供</li> <li>✓賃借料の延滞猶予</li> <li>✓その他支援物資の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓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</li> <li>✓業界のコロナ影響に関するレポートの発行（計6回）</li> <li>✓ビジネステレカンファレンスの開催</li> </ul>

図表 21 ステークホルダー支援の詳細

(出所) Prologis社「2019 ESG Impact Report」<sup>41</sup>（日本語部分は国土交通省加筆）

41 [https://s22.q4cdn.com/908661330/files/doc\\_financials/2019/ar/2019-prologis-esg-impact-report.pdf](https://s22.q4cdn.com/908661330/files/doc_financials/2019/ar/2019-prologis-esg-impact-report.pdf)  
[https://s22.q4cdn.com/908661330/files/doc\\_financials/2019/ar/2019-prologis-esg-impact-report.pdf](https://s22.q4cdn.com/908661330/files/doc_financials/2019/ar/2019-prologis-esg-impact-report.pdf)

## <Healthpeak Properties Inc>






Healthpeak Properties Inc 社は、コロナ禍における対応として、従業員の健康と安全、リスクマネジメント、ステークホルダーへの情報開示、事業者及びテナント支援、慈善事業への寄付の 5 点に関する実施内容を開示。

### COVID-19 Update

During this unprecedented time, we have focused on:

- Protecting our employees, tenants and operators with safety protocols
- Identifying, assessing and mitigating risks impacting our business and operations
- Communicating with transparency to our investors, employees and other key stakeholders
- Providing support to research, testing, treatment and relief efforts

The following table summarizes a few of our initiatives to date. Additional information can be found in the Investor Relations section on our website.

KEY CONSIDERATION	ACTIONS TAKEN
 <b>Employee Health and Safety</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Shifted to a remote work environment for the entire company ahead of shelter-in-place orders on March 17</li> <li>• Provided employees with resources, including virtual tools and ergonomic equipment, to maximize work-from-home efficiency</li> <li>• Developing protocols to return to office, with keen focus on employee health and safety</li> </ul>
 <b>Risk Management</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conducted comprehensive enterprise risk assessment in light of pandemic and took steps to mitigate risks</li> </ul>
 <b>Stakeholder Engagement and Disclosure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Issued numerous press releases and business updates to provide transparent, current disclosure to investors</li> <li>• Ongoing engagement with investors</li> </ul>
 <b>Operator and Tenant Support</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reviewed and implemented tenant safety protocols</li> <li>• Approved numerous emergency space requests for triage, COVID-19 research trailers, testing and blood drives, making space and parking lots available to tenants at no cost</li> <li>• Worked with tenants on a rent deferral program</li> <li>• Provided guidance to tenants and operators on Federal loan and financial relief programs</li> <li>• Enhanced communication and information sharing protocols for operators and property managers</li> </ul>
 <b>Philanthropic and Charitable Support</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supported several organizations involved in humanitarian relief efforts relating to COVID-19, including donations to:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanderbilt Health Fund, providing child care, housing and personal protective equipment to Vanderbilt healthcare workers fighting COVID-19</li> <li>• The Fred Hutchinson Society COVID-19 Virus Tracking Study, which aims to gain intelligence on avoiding and combatting COVID-19</li> <li>• Frontline Foods, the Orange County Chapter of World Central Kitchen, providing meals to police, firefighters, and healthcare workers</li> <li>• The Second Harvest Food Banks of Nashville and Orange County (with employee donations matched dollar-for-dollar by us) equating to almost 162,650 meals for families in need</li> <li>• Feeding America, equating to almost 2,000 meals for families in need</li> </ul> </li> </ul>

#### 従業員の健康と安全

全社員のリモートワーク、在宅勤務環境の整備、出社体制への復帰方針の策定

#### リスクマネジメント

パンデミックにおける全社的リスク評価及びリスク低減措置の検討

#### 情報開示

投資家への事業状況に関する適時のプレスリリース発出、投資家とのエンゲージメント

#### オペレーターやテナント支援

テナント安全基準の見直し、敷地の一部を感染検査に貸し出し、賃料の支払猶予、テナントやオペレーター向けの公的ローンの紹介、その他密なコミュニケーション

#### 慈善事業への寄付

COVID-19 関連人道支援への寄付：子供への支援、住宅支援、感染防止用品の支援、研究機関への支援、エッセンシャルワーカーへの食糧支援、フードバンク等

図表 22 新型コロナウイルス感染症への対応

(出所) Healthpeak Properties Inc 社「2019 ESG Report」<sup>42</sup> (日本語部分は国土交通省加筆)

42 [https://www.healthpeak.com/app/uploads/Sustainability\\_Reports/2019/2019-ESG-Report.pdf](https://www.healthpeak.com/app/uploads/Sustainability_Reports/2019/2019-ESG-Report.pdf)  
[https://www.healthpeak.com/app/uploads/Sustainability\\_Reports/2019/2019-ESG-Report.pdf](https://www.healthpeak.com/app/uploads/Sustainability_Reports/2019/2019-ESG-Report.pdf)

## 第6章 地域社会・経済への貢献に関する情報開示のポイント

不動産による地域社会・経済への貢献を通じたレジリエントかつ持続可能な社会づくりの実現は、不動産業界だからこそできる社会分野での貢献である。このため、我が国の不動産企業においても、不動産を活用した地域社会・経済に資する取り組みの開示を通じて、投資家を含むステークホルダーにその価値を訴求し、不動産価値並びに企業価値向上につなげていくことが望ましいと考えられる。

なお、海外企業の地域社会・経済への貢献に関する開示事例を見ると、経済効果や雇用創出といった項目で定量的な開示が見られるものの、そのほかの分野については、不動産を通じたケーススタディとしての定性的な紹介が中心である。我が国の不動産企業においても、定量データが取得可能な内容については定量的な開示を目指しつつも、まずは自社が実施している地域社会・経済への貢献の取り組みを整理したうえで、それらの定性的な開示から開始することが重要だと考えられる。

また、上記のような取り組みを開示するうえでは、自社の取り組み内容のみならず、それが地域社会・経済への発展につながれば、自社の不動産の価値向上につながり、最終的には自社利益に帰結するような、価値創造のストーリーと合わせた開示が有効だと考えられる。