

## ESG不動産投資の基盤整備

- 不動産ストックは、国民生活や経済成長を支える不可欠の基盤であり、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のためには、その質的・量的な向上が喫緊の課題。
- ESG\*投資原則が、欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっている。
- このため、健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けて検討。

\* 「責任投資原則(PRI: Principles for Responsible Investment)」の中で、資産運用に組み込むよう推奨された環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の概念。

### ESG投資の普及促進に向けた検討

#### ESG投資の普及促進に向けた勉強会

- 健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けた意見交換・検討
- 健康性、快適性等に関する不動産の新たな認証制度のあり方の検討

#### ESG投資の普及促進に向けた勉強会 認証基準ワーキングチーム

- ・ 新たな認証制度のあり方に盛り込むべき評価要素の検討

健康性、快適性等の要素を「見える化」

認証制度

### 不動産市場への反映

- ESGに配慮した不動産に対する国内外からの投資喚起及び不動産供給の促進
  - ・ 健康性、快適性等の要素を「見える化」するような、新たな認証制度のあり方の呈示
  - ・ 健康性、快適性等の要素を、鑑定評価に反映させる仕組みの構築

### 不動産鑑定評価基準等

#### 【基本的な考え方】

ESG投資の動きは今後加速していくと考えられることから、市場動向を十分観察し、不動産における健康性、快適性等の性能について鑑定評価に反映する方法を検討。

### 不動産鑑定評価

不動産鑑定士により、健康性・快適性等を考慮した鑑定評価

# ESG投資の普及促進に向けた認証制度のあり方について（1）

## 概要

### 働く人の健康性・快適性等に関するオフィスビルの認証制度

- 評価の対象: オフィスビル(自社ビル・賃貸ビル)(新築・既存)
- 申請者: ビルオーナーによる申請を基本とする(区分所有者等又はビルオーナーとテナントの両者等による申請も可能。)
- 評価のタイミング: 設計段階(※設計段階で評価する場合、運用計画を含め評価)又は運用段階
- 認証の有効期間: 3~5年程度
- 本認証制度では、基本性能、運営管理、プログラムの3分類により、「健康性・快適性」「利便性」「安全性」に関する内容を評価することを想定。

### 分類・評価要素の体系

### 評価方法

	健康性・快適性	利便性	安全性	
基本性能	執務者の健康性・快適性に関するハードの要素 (空間・内装、音、光、空気・空調、リフレッシュ、運動)	執務者の健康性・快適性に関連する業務の効率性・コミュニケーションに関する要素 (移動空間・コミュニケーション、情報通信)	執務者の健康性・快適性の基礎となるオフィスビルの安全性に関する要素 (災害対応、有害物質対策、水質確保、セキュリティ)	【仕様について】 基本性能について、設計図書等により確認  【運用について】 運営管理・プログラムについて、実施状況の確認  ※設計段階での申請の場合は、運用計画の確認
	インテリア：健康・快適な業務遂行に関連するインテリアに関する要素(内装・レイアウト、家具)			
運営管理	健康性・快適性、利便性、安全性に優れたオフィスビルの維持管理に関する要素 (維持管理、満足度)			
プログラム	執務者の健康性・快適性、利便性、安全性に関するソフトの要素(プログラム)			



※賃貸ビルについてオーナーによる申請があった場合、評価対象はオーナーの資産管理部分となる。



認証制度の評価要素は以下の内容が想定される。（※賃貸ビルについて、オーナーによる申請があった場合、評価対象はオーナーの資産管理部分となる。）

分類	評価要素	評価要素の内容	評価項目(例)
基本性能	健康性・快適性		
	空間・内装	執務者の健康性・快適性を考慮した空間・内装が確保されていること。	高さ、広さ、内装計画、什器配置
	音	執務者の健康性・快適性を考慮した音環境が確保されていること。	遮音、吸音
	光	執務者の健康性・快適性を考慮した光環境が確保されていること。	照度、グレア対策、自然光、タスクアンビエント照明
	空気・空調	執務者の健康性・快適性を考慮した空気・空調が確保されていること。	室温、湿度、換気、空気質
	リフレッシュ	執務者のリフレッシュを可能とするための一定の措置が講じられていること。	トイレ・パウダールーム、キッチン、リフレッシュ設備、眺望、屋内・屋外緑化
	運動	執務者の運動を促進するための一定の措置が講じられていること。	階段、駐輪場、シャワー、健康に配慮した家具
	利便性		
	移動空間・コミュニケーション	執務者にとって利便性の高い移動空間の形成や、執務者同士のコミュニケーションを促進するための一定の措置が講じられていること。	EV、廊下、打合せスペース
	情報通信	高度な情報通信を可能とするための一定の措置が講じられていること。	情報通信インフラ、OAフロア
安全性	災害対応	災害や緊急時に備えるための一定の措置が講じられていること。	耐震性能、非常用電源
	有害物質対策	有害物質の発生を防止するための一定の措置が講じられていること。	VOC対策、アスベスト対策
	水質確保	給湯、給水の水質の安全性を確保するための一定の措置が講じられていること。	給水設備
	セキュリティ	建物のセキュリティ確保のための一定の措置が講じられていること。	入退館管理システム
運営管理	維持管理	維持管理について、計画・体制の整備、調査の実施等、一定の措置が講じられていること。	中長期保全計画、BCP、定期調査、清掃
	満足度	執務者の満足度を確保するための一定の措置が講じられていること。	満足度調査、テナントリレーション
プログラム	プログラム	執務者の健康性・快適性等を考慮したプログラムの実施について、一定の措置が講じられていること。	メンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム

※健康とは、病気でないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあること。（WHO憲章）

# 評価要素のイメージ(1)

## 基本性能

### 健康性・快適性

#### 空間・内装



天井高さを確保した開放的な執務空間

#### 空間・内装



自然を取り入れた空間づくり等、コンセプトが明確化された内装

#### 音



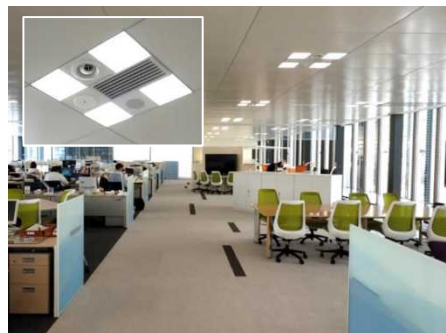
集中して作業ができる遮音された空間

#### 光



自然光を積極的に取り入れた執務室

#### 空気・空調



放射パネルと気流型パーソナル空調を併用した快適な空間

#### リフレッシュ



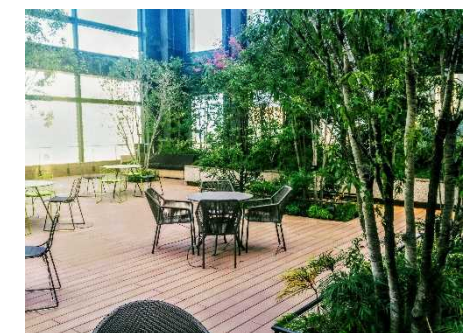
自然光を取り込み清潔感のあるトイレ・パウダールーム

#### リフレッシュ



執務室内に設けられたカフェテリア

#### リフレッシュ



屋外でくつろぐことができる緑化された空間

## リフレッシュ



執務者が休息できる家具が備わった休憩スペース

## 運動



執務室内に設置されたアクセスしやすい階段

## 運動



執務者の運動を促進する看板

## 運動



健康に配慮した様々な姿勢をとることができる家具

## 利便性

### 移動空間・コミュニケーション



廊下や階段近くで気軽に打合せできる空間

### 情報通信



自席以外でもインターネットを自由に使える充実した通信環境

## 安全性

### 災害対応



躯体による地震対策

### セキュリティ



入退館管理システムによるセキュリティの確保

## 運営管理

### 維持管理



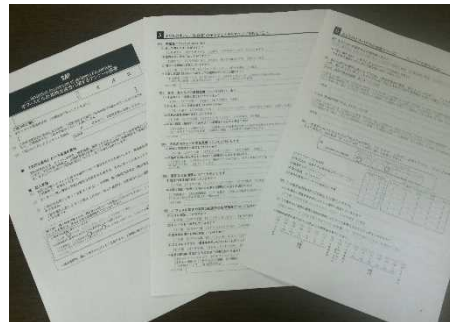
災害時に備えたBCPの策定と訓練

### 維持管理



定期的な室内環境調査

### 満足度



執務者に対する定期的な執務環境の満足度調査

### 満足度



電子掲示板を用いた執務者への情報提供

## プログラム

### プログラム



地域イベントを活用した執務者の交流促進

### プログラム



建物内のテナントを対象としたイベントによる執務者の交流促進

### プログラム



運動促進に関するプログラムの提供

### その他プログラムの具体例

- メンタルヘルスセミナーの実施
- スポーツジムの利用支援
- ウェアラブル端末による健康管理

## 認証制度について

- 新たな認証制度により、健康性、快適性等に優れた不動産が見える化され、我が国の不動産の国際競争力が強化されるとともに、大規模な新築ビルだけでなく既存や中小ビルも含め認証制度が活用され、不動産ストックの質が向上されることが重要。
- 働く人の健康性や快適性等に資するレベルをわかりやすく見える化する観点からは、認証制度の格付けに段階を設ける等の工夫も考えられる。
- 自社ビルと賃貸ビルで、評価の範囲や取り組み内容等が異なることが想定されるが、両者の違いを踏まえた制度となるよう配慮するとともに、市場において適切に認識されることが重要。
- 認証制度のあり方の検討は申請者がオーナーであることを想定しているが、オーナーとテナントの共同申請やテナントのみによる申請も可能性がある。また、テナントが申請する際に、オーナーが認証を取得済みの場合、テナントが認証を取得しやすくする等の工夫が考えられる。
- 評価対象にはプログラムや家具等の変更が容易なものも含まれることから、有効期間内は基本的な取組内容を変更しないことを原則としつつ、取組内容を変更した場合に届出を求めることや、有効期間内に評価を受けた内容の継続状況について確認等を受けた場合にその旨を表示する等、認証結果の信頼性を確保するための工夫も考えられる。
- 設計段階で評価を受けた場合には、有効期間中に運用計画の実施状況について確認するような工夫も考えられる。
- 執務者の健康性・快適性等に係る先進的な取組を評価に反映させるような工夫も重要。
- 認証制度の普及や信頼性の確保のためには、評価の透明性や申請者の負担等を考慮し制度を構築することが重要。また、国内外のESGに係る不動産投資の動向も踏まえた評価制度となることも重要。

## 不動産鑑定評価への反映について

- 市場動向を踏まえつつ、不動産における健康性、快適性等の性能を的確に不動産鑑定評価に反映させるため、不動産鑑定士向けの留意点等を整備することが必要。
- 不動産鑑定士協会連合会における取り組みとしては、「オフィスビルの性能等評価・表示マニュアル」等を踏まえつつ、調査・研究を行い、「研究報告」としてとりまとめることが考えられる。
- 不動産鑑定評価に的確に反映させるためには、市場関係者への調査等、環境負荷の低減に加え健康性、快適性等に関する市場動向を把握することが重要。