

# ～我が国不動産へのESG投資の促進に向けて～

## □ 本中間とりまとめの位置づけ

国内外のESG（環境・社会・ガバナンス）投資やSDGsの動きを踏まえつつ、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を示すもの

不動産へのESG投資を検討するに当たっては、ESG要素に配慮し、①機関投資家等が行う資産運用における不動産企業・ファンドへの投資と、②不動産ファンドを含む民間企業の事業活動として行う不動産開発・運用とがあることに留意する必要がある。

## I. 総論

### 1. ESG投資・SDGsの国際的な動きと我が国不動産における意義と課題

- 近年、欧米諸国をはじめとして、投資家が投資先に対してESGやSDGsへの配慮を求める動きが拡大している。その中で不動産は、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、重要な対象。このことから、不動産に対する投資においては、環境や社会に係る視点が重要。
- ESG投資・SDGsとともに幅の広い分野を対象とした動きであるため、不動産市場・不動産投資市場における理解・認識は現段階で一様ではない。
- クロスボーダー化する不動産投資の現状において、気候変動等に対する海外投資家、評価機関などの目線を意識する必要。一方で、人口・地域社会や自然災害の種類、企業経営の慣行など、我が国固有の実情についても、可能な限り踏まえつつ、ESGの視点を組み込むことを検討する必要。

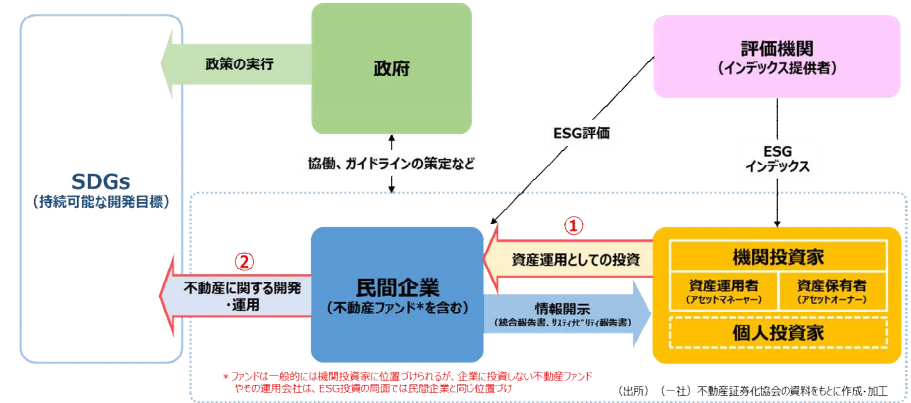
### 2. 我が国不動産へのESG投資の促進に向けて

- ESG投資・SDGsにおいて捉えられる社会課題の解決に当たっては、公的な投資だけでは実現できず、相当額の民間投資が求められている。
- 不動産の価値は市場が決めるものであるが、外部性が発生している場合、外部性を見える化（シグナリング）することにより内部化され、経済全体としての適切なあり方の実現に向かうことが重要。
- このため、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。

#### (1) 「不動産へのESG投資」における基本的な考え方

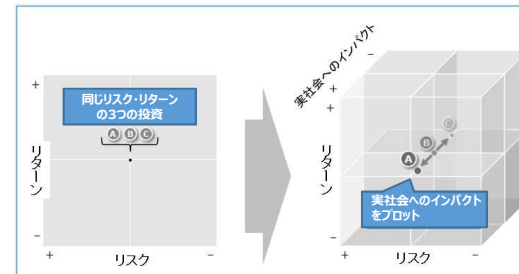
- 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターンを二軸のみを踏まえた投資から、社会的なインパクトという第三軸目も意識した投資を行う必要。
- 国連における議論等においては、環境・社会への配慮と中長期的な経済リターンとの両立も意識した投資に向け、各主体の自主的な対応を引き出すことが重要であるとされている。
- 不動産の取引に当たっては、短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、資産が生み出す中長期的な価値を基本として行われるようになることが望ましい。
- 不動産は、周辺地域等との関係性を有し、不動産に期待される役割は、不動産の規模・用途等によって異なるほか、地域の実情によっても異なり得る。
- 国際社会のESG投資の動向に即しつつ、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。

## ■ 不動産へのESG投資の関係図



「不動産へのESG投資」を検討するに当たっては、ESG要素に配慮し、  
 ① 機関投資家等が行う資産運用における不動産企業・ファンドへの投資  
 ② 不動産ファンドを含む民間企業の事業活動として行う不動産開発・運用  
 があることに留意する必要がある

## ■ 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

#### 中長期的に踏まなければならない

気候変動への対応 省エネルギービル等の建築等 <small>(出典：環境省・経済産業省・国土交通省)</small>	健康性・快適性の向上 健康に配慮した快適なオフィス空間等 <small>(出典：三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株))</small>	地域社会・経済への寄与 雇用・イノベーションの創出等 <small>(出典：野村不動産ホールディングス(株))</small>	災害への対応 耐震性の確保等 <small>(出典：野村不動産ホールディングス(株))</small>	超少子高齢化への対応 高齢者施設、保育所の整備等 <small>(出典：ケネディス・レジデンシャル・ネクス ト投資法人)</small>
--	---	---	---	--

等の実施+ ガバナンスの確保

(2) 具体的な取組の方向性

①各企業等における取組

＜対話ツールとしてのESG投資・SDGsの考え方と関係性＞

- 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、関係者間等との認識の共有化や対話を図るためのツールといえる。また、そこからSDGsの達成を目指すという理解を行うことも有用。
- SDGsの各ゴールを経済、社会、環境のレイヤーで整理した場合、不動産においては、不動産のE（環境）に係る取組が主に環境・社会に寄与し、S（社会）に係る取組が主に経済・社会に寄与し、企業や組織のG（ガバナンス）がEやSの取組の基盤と位置付けられる。

＜マテリアリティの特定と企業の意思決定＞

- 不動産開発・運用が環境・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・ファンドの取組課題のうち、「何が重要か（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。
- リスクに関する不確実性が高くなっている可能性があるが、ESG要素を含む非財務情報には、財務情報だけでは得られない有効な視点につながる内容が含まれ得る。この際、時間軸が長いほど財務情報だけではなく、非財務情報が重要になることを認識すべき。

＜情報開示のあり方＞

- 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。それら情報は、客観評価できるような数値で示されることが望ましいが、地域社会や災害対応など現時点で数値化が難しい分野は定性的な情報開示も有用。
- ただし、情報開示のあり方については、データ入手等の課題もあることから、企業・ファンドが置かれた状況を踏まえ、機関投資家とも対話しつつ、TCFD\*の提言対応の推進等、多角的な視点から真摯に検討すべき。 \*TCFD:2015年に金融安定理事会が設置した「気候関連財務情報開示タスクフォース」

＜ガバナンスの確保＞

- ガバナンスの確保は、個別不動産の取り組みを支える基盤として、不動産の開発・運用・投資における中長期的なパフォーマンスを確保する上での極めて重要な要素。

②調査研究・実例の蓄積及び企業等による情報発信

- 諸外国で調査研究が進んでいるESG投資の効果について、我が国においても調査研究・実例の蓄積、企業による情報発信の展開が期待される。

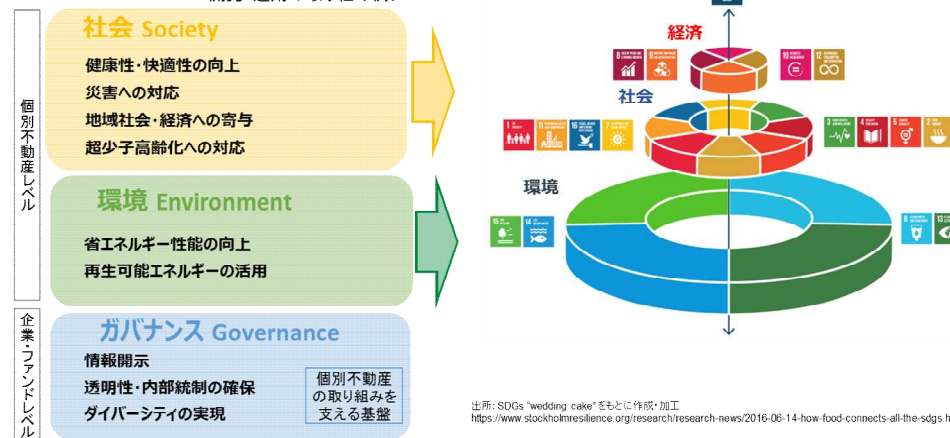
(3) 国と関係機関の役割

＜政策的支援の考え方・方向性＞

- 我が国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伝えるとともに、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をとり、この分野において我が国不動産市場・不動産投資市場を先導すべき。
- その上で、必要に応じて税・補助スキームや公的融資などにおいて、部分的でありつつもメッセージ性のある支援策を講ずることが効果的。

■不動産へのESG投資の枠組み（ESG投資とSDGsの関係の例）

＜不動産分野におけるESG投資の対象となる開発・運用の取り組み例＞



■「何が重要か（マテリアリティ）」の特定（イメージ）

STEP 1 課題の抽出

各種ガイドラインや同業他社の状況などを参考に、課題を洗い出し。

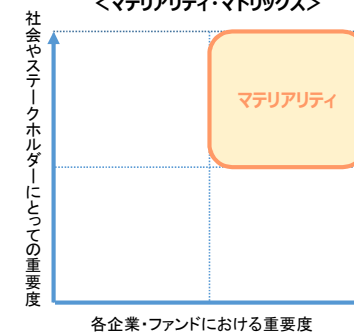
STEP 2 優先順位付け

外部有識者等へのヒアリングを行い、各企業・ファンドにおけるインパクトと社会やステークホルダーにとっての重要度の高いものを優先順位付け（マトリックスの作成）。

STEP 3 マテリアリティの特定

各企業・ファンドの意思決定機関において、マテリアリティを特定。

＜マテリアリティ・マトリックス＞



＜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。
- （一社）環境不動産普及促進機構の一層の活用促進、住宅金融支援機構による省エネルギー性に優れた新築住宅を対象としたグリーンボンドの発行、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。
- 不動産へのESG投資の認知度の向上、取組の普及のため表彰等を実施



## II. 分野別の取組

不動産は環境・社会の観点から社会課題の解決に貢献できるポテンシャルが大きく、我が国の諸課題に対応するとともに、中長期的なリターンを確保できる可能性がある。今後、特に以下のような分野でこうした中長期的環境・社会への影響に関し、投資家の認知を高めていく必要がある。

なお、これら取り組みには、開発・運用・投資の主体のほか、オフィス等の入居テナントやヘルスケア施設のオペレーター等の関係主体との協働が重要。

### (1) 環境 (E) へのインパクト：省エネ性能等の向上

- 省エネルギー性能等の高い建物への新築や改修は、光熱費の削減につながり、中長期的に不動産価値にも反映される可能性がある。
- 具体的取組として、ZEBやZEHの建築、省エネ改修等があり、BELS等の建物の性能の見える化も進められている。
- 建物単体で対応するだけでなく、面的なエネルギー利用による効率化やオフサイトの再生エネルギーからの供給等による省エネルギーの取組がある。
- すでに一部企業では、省エネ性能等の向上について、CO2排出量、電力使用量等の環境負荷低減効果のほか、気候変動等のシナリオに対するリスク管理について開示している事例があり、今後、TCFDの提言を参考にしつつ、情報開示が進むことが期待される。

#### ●エネルギー消費性能の優れた不動産の普及・促進

・ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) ・ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の推進



年間で消費する建築物のエネルギー量を大幅に削減するとともに、創エネでエネルギー収支「ゼロ」を目指した建築物

(出典)「ビルは「ゼロ・エネルギー」の時代へ。建築物のZEB化推進に向けた取組」(環境省、経済産業省、国土交通省)

### (2) 社会 (S) へのインパクト①：健康性・快適性の向上

- 働く人の健康性、快適性等に優れたオフィスは、執務環境の改善、知的生産性の向上のほか、優秀な人材等の確保に寄与するため、テナントにとっての魅力向上につながることを通じ、中長期的に不動産価値にも反映される可能性がある。
- 2019年5月から、我が国においてもオフィスの健康性・快適性に関する認証制度として「CASBEEウェルネスオフィス」が開始され、今後、健康性・快適性を備えたオフィスの普及とその認証の拡がり期待される。
- オフィス以外の用途についても、利用者の健康性、快適性等に優れた不動産は、来店者の快適性の向上や住環境の改善等に寄与し得る。今後、そうした建物の評価ツールの開発、効果把握等の調査研究が進んでいくことが期待される。

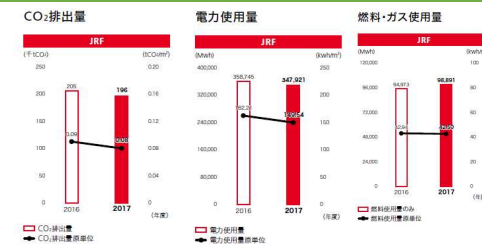
#### ■ ZEBの建築

店舗  
 61% 省エネ  
 +  
 22kW 太陽光発電  
 ZEB  
 (正味で100%以上省エネ)



出典：田辺委員第2回検討会発表資料をもとに作成

#### ■ CO2排出量等の開示



出典：「ESG Report 2019.02」(三菱商事・ユービー・エス・リアルティ(株)) をもとに作成

#### ■ 気候変動に関するインパクトやリスク管理等の情報開示

##### 気候変動に関するリスクと機会のインパクト

- 再生可能エネルギーやエネルギー・マネジメントシステムなどの新技術開発が進むなか、これらの最新動向に関する情報を収集し、気候変動を機会ととらえて事業への導入
- 規制への対応を、気候変動に対するリスクマネジメントととらえて設備改修や日常のエネルギー・マネジメント・省エネ活動などで対応

##### 気候変動シナリオ計画と気候変動に関するリスク管理

- 4℃シナリオ (気候変動大) 低炭素化が進まず、自然災害が激甚
- 2℃シナリオ (規制影響大) 気候変動低減のために法規制や再生エネ導入が厳格化

##### ■ 4℃シナリオ (気候変動大)

環境変化	事業リスク	財務影響	事業機会	財務影響
自然災害激甚化	〈都市部〉 風水害による建物被害 (リゾート地) 土砂災害等発生による損失	↓	〈都市部・リゾート地〉 BCP対応による差別化	↑
平均気温上昇	〈都市部〉 海面上昇・高潮による建設立地および建物設計の制約 (リゾート地) 降雪減少によるスキー場の営業時間短縮	↓	〈都市部〉 建物強靱化。リモートワーク・サテライトオフィス対応 (リゾート地) 高性能・先進的な降雪機導入。全天候型屋内リゾート	↑

##### ■ 2℃シナリオ (規制影響大)

環境変化	事業リスク	財務影響	事業機会	財務影響
炭素税導入	〈都市部・リゾート地〉 炭素税支払いコスト発生	↓	〈都市部・リゾート地〉 高環境性能建物の優位性、再生可能エネルギー活用	↑

出典：HP「サステナビリティ」(東急不動産ホールディングス(株)) をもとに作成

#### ■ オフィス：環境と快適性と目指した取組



調光可能な照明を設置したコミュニティエリア



集中して作業ができる遮音された空間



執務室内に設けられたカフェテリア

出典：「ESG Report 2019.02」(三菱商事・ユービー・エス・リアルティ(株)) をもとに作成

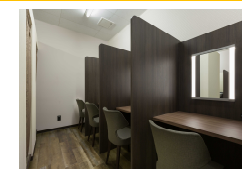
#### ■ 商業施設：ここで働きたいという気持ちにさせる職場環境づくり



従業員のための休憩室



従業員のためのパウダールーム



従業員のためのパウダールーム

出典：「ESG Report 2018」(三井不動産(株)) 資料をもとに作成

(3) 社会 (S) へのインパクト② : 地域社会・経済への寄与

<雇用・イノベーションへのインパクト>

- 不動産開発・運用・投資が地域経済・社会に寄与し、まちや地域の価値を高め、それが個々の不動産に関する中長期的な投資リターンを拡大させることに鑑みれば、不動産の開発・運用・投資における雇用の増大・イノベーションなど地域経済へのインパクトについても、把握することが重要。
- 例えば、英国のキングスクロス駅周辺の再開発においては、雇用増加、アフォーダブルな住宅の増加等が投資におけるインパクトとして公表されている。また、「東糀谷六丁目工場アパート」については、大田区地域の製造業を中心とする中小企業を技術革新の場の提供により支援し、地域社会の継続的な発展へ貢献することを評価。

<建物周辺環境へのインパクト>

- 建物の新築・改修やマネジメントのあり方がもたらす建物周辺への影響（ウォークビリティ（歩きやすさ、アメニティ・サービスへのアクセスの良さ（用途の複合）、広場等公共空間との連関等））が地域社会・経済に寄与し、中長期的に不動産価値にも反映される可能性がある。その際には地域住民等への説明等のプロセスも重要。
- 例えば、街路空間の再整備・マネジメントを行ったニューヨーク市のタイムズ・スクエア周辺では、1992年から2012年にかけて、犯罪数が激減したほか、テナント賃料（最高交渉価格）が10倍になり、不動産価格が2.8倍になったとされ、一定の街区では、周辺商店の売上高が比較箇所と比して上昇したとしている。
- オーストラリアの大手不動産企業であるストックランド（Stockland）社が、50億豪ドル規模の開発であるAura事業の実施に当たり、オープンスペース、コミュニティ施設の提供のほか、マネジメント関係のプログラムを提供。住民の満足度を把握し、公表（高い住民の生活満足度（リハビリティ指標）、ウェルビーイング指標等を達成）。
- さらに、空き家・空き店舗等の改修に投資することで、新規出店や転入による人口増加等、地域社会・経済に寄与できれば、中長期的に不動産価値にも反映される可能性がある。
- 緑地の確保や景観条例等による取組が、まちや地域の価値を高め、それが不動産価値につながる可能性がある。このため、不動産単体の取組だけでなく、まちや地域の特性を十分理解することが重要。

<効果把握と情報開示>

- 建物周辺への面的なインパクトは、単体としての不動産価値を近傍類地の単純な適用で把握することは困難。海外事例や国内先行事例などを参考に情報開示が進むとともに、今後、地方公共団体とも連携し、面的な効果や影響を定量的に分析する枠組みの検討や普及が期待される。

■ オープンスペースやコミュニティ施設の提供等の効果の把握（ Aura事業）



住民満足度		FY18
コミュニティ全体のリハビリティ指標※の平均値		78%
コミュニティ全体の住民の満足度の平均値		93%
ディーキン大学の方法論を用いて測定された居住者個人のウェルビーイングスコアの平均値		77%

※リハビリティ指標とは、さまざまな属性の住民の満足度を回帰分析により測定した値  
 出典：STOCKLAND SUSTAINABILITY DEEP DIVE SERIES (2018)

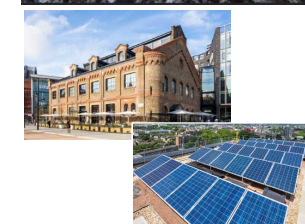
■ 都市の大規模再開発（キングスクロス駅周辺）

- かつてはさびれた工業跡地であったロンドン・キングスクロス駅周辺を、サステナビリティに配慮した複合施設へ再開発
- 270,000㎡超のエリアに50の建物、1,900の住宅系施設、10以上の公園・広場を含む欧州最大規模の開発
- 歴史的建物の保存と同時に環境配慮も実現



<インパクト> (抜粋)

- 社会経済的便益**：建設トレーニング・センターにより、**600の職業訓練、450の全国職業資格 (NVQ)取得達成**  
 周辺地域の**雇用増加**は5年間で**50%**（ロンドン平均18%）
- 社会的便益**：  
**900の住宅新設のうち36%がアフォーダブル**（ロンドン平均25%）  
**600の若年層+420の社会人によるボランティアプログラム等**により  
**1250万ポンドの社会福祉的便益を創出**  
**26エーカー（全敷地の40%）のオープンな公共スペース**
- 環境的便益**：  
**中央エネルギーセンターにより熱の99%をオンサイトで供給し、**  
**電力需要の79%をオフセット**



出典：堀江委員第1回検討会発表資料をもとに作成

■ 東糀谷六丁目工場アパート

(ポジティブ・インパクト金融原則に基づく第三者意見を取得したJ-REIT初取得案件)

- 大田区地域の製造業を中心とする中小企業を支援（中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場とする）することを目的として建設された施設
- ESGにおける“Social”（社会的）な取組みとして、地域社会の継続的な発展へ貢献



<インパクト>

- 正**：「雇用」及び「包摂的で健全な経済」
- 負**：「気候」（CO2排出量が増大するリスク）  
 「土壌」（工場から排出される有害廃棄物による周辺地域の汚染のリスク）

出典：「ESG Report 2019.02」（三菱商事・ユービー・エス・リアルティ(株)）をもとに作成

■ 街路空間の再整備とマネジメントによるアクティビティの活発化（プレイスメイキング）



ウィロビー広場の歩行者・滞在者環境の改善事例

出典：NYC DoT, “The Economic Benefits of Sustainable Streets”

- 道路の広場化等により歩行者・滞在者環境の改善を行ったエリアの小売売上は、比較箇所と比べて高くなっていることを定量的に把握。

(例)売上：改良箇所(ウィロビー広場)vs比較箇所

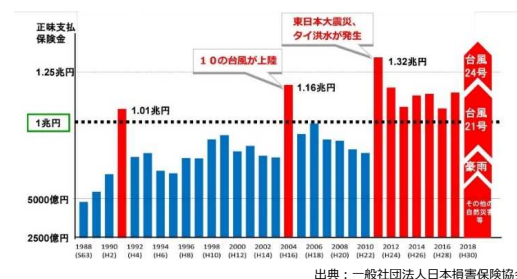




(4) 社会 (S) へのインパクト③ : 災害への対応

- 今後、大規模地震の発生や気候変動による水害などの頻発化、激甚化が指摘されており、損害保険協会の調べによると、東日本大震災が発生した2011年以降、毎年1兆円を超える火災保険等の支払がなされている。
- また、阪神・淡路大震災による建物被害と企業の生産性への影響の分析では、建物被害の大きい地域では企業の撤退が続き、新たな参入が進まず生産性は伸び悩んでいるとしている。また、東日本大震災における分析では、BCPの策定により操業停止日数を短縮できるとしたほか、耐震性の向上などの事前対策、同業者や地域金融による災害後の支援が有効であるとした。
- このため、事前の災害対応（耐震性の確保、BCPの策定等）を行うことにより、発災後の事業継続等による会社の収益の確保等に寄与するため、入居する不動産の中長期的な不動産価値にも反映される可能性がある。
- また、建物の被害軽減や帰宅困難者に対する一時滞留施設の提供等は、地域の安全性や企業の操業環境を確保することにもつながる。
- 既に耐震性の確保を含めた災害対応は、不動産の開発・運用・投資において認識されると言えるが、不確実性を解消し、投資環境の安定化に向けて、今後、これら情報開示の標準化のあり方などの検討が進むことが期待される。

■ 自然災害の増加



■ 中規模ビルの耐震性等の向上



出典：「統合レポート2018」（野村不動産ホールディングス(株)）

■ 自然災害の経済分析 建物被害を中心に（抜粋）

阪神・淡路大震災における建物被害と企業の生産性、企業の退出

- 震災後、神戸市全体で製造業の生産性は長期低迷
  - ・ 建物の被害の小さい地域で参入が進み、生産性が上昇
  - ・ 建物被害の多い地域では撤退が続き、参入進まず、生産性伸び悩み
- 個々の建物被害と企業撤退の関係
  - ・ 建物被害が撤退確率を高める。建物被害による負の効果は2002年くらいまで残る。
  - ・ 被災して操業を続けても6~7年ほどの間で被災による撤退がある

東日本大震災における防災と援助の効果

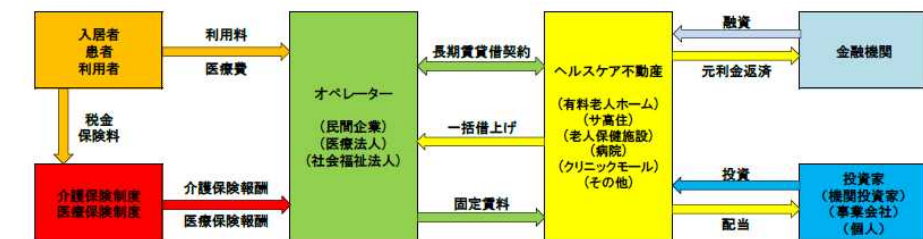
- ・ BCPの作成が有効。操業停止日数を短縮できる
  - ・ 平均操業停止16日、売上30-40%平均減を、10%~30%ほど緩和できる
  - ・ 銀行の援助、同業者援助が売り上げの回復に有効(とくに津波被害地域)
  - ・ 20%~30%ダメージを緩和できる。
- ⇒地域金融のあり方、同業者の互助、BCPの作成などの防災対策が重要
- （出典：大久保委員第2回検討会発表資料抜粋）

(5) 社会 (S) へのインパクト④ : 超少子高齢化への対応

- 日本が世界に先駆けて少子高齢化、生産年齢人口の減少などの人口構造を巡る課題に直面する中、高齢者施設や保育所等に係るニーズは今後増加していくと見込まれている。安定的かつ成長し得る賃料収入を通じて施設の中長期的な不動産価値にも反映される可能性がある。
- 特に、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、病院などの医療施設を含む「ヘルスケア不動産」は、超高齢化社会の課題解決のための不動産という性格を有する。また、固定賃料の長期賃貸借契約を実現することもでき、不動産の価格変動リスク等を運営能力の高いオペレーターとの協働等によって補完できる可能性がある。
- 現時点では、ヘルスケア不動産については、投資対象として広く認知されておらず、一部流動性に劣る部分もある。今後、ESG投資としての必要性を認識して、その不動産資産の種類や質が多様化していけば、投資家の投資姿勢にも変化が起こると期待される。
- また、不動産特定共同事業法によるクラウドファンディングを活用して、個人投資家から集めた資金を保育所に投資する事例が見られるなど、社会課題を解決する資金として、今後さらなる活用が期待される。
- 今後、アジア諸国においても高齢化が進むと考えられる中で、我が国のESG投資の対象としてのヘルスケア不動産の位置づけを明確にすることが、クロスボーダー投資の観点からも期待される。

■ ヘルスケア不動産への投資

- 不動産リスク+オペレーションリスク=ハイブリッド型の投資
- リスクが相互に補完される：不動産価値（立地、建物スペック）⇔オペレーターの事業価値



出典：藤村氏第3回検討会発表資料



地方都市の市街地再開発で有料老人ホーム、保育所等の複合施設を整備し、リートへ売却  
 (出典：クネデックス・レジデンシャル・ネクス投資法人)



不動産特定共同事業(FTK)の活用によりヘルスケア施設(職員向け保育所あり)を整備  
 (出典：フィンテックアセットマネジメント(株))



不動産クラウドファンディングにより集めた資金を保育所に投資  
 (出典：株式会社シー・キャピタル)

	インパクト・カテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト(必要に応じて評価・緩和されることが望ましいものとして表示)	投資テーマおよびマーケットセグメント	投資前後における代表的指標 追加的ファイナンス・インパクトの例(ベースラインとの比較が必須)	関連SDGs
利用可能性、アクセシビリティ、価格の手頃さ、品質	住宅	人々が適切、安全かつ手頃な価格の住宅にアクセスできること	・ジェントリフィケーション(高級化)、高価格市場における手頃な価格の住宅の減少	・社会住宅/手頃な価格の住宅	・低所得の住民用に確保された住宅数 ・社会住宅の開発戸数 ・地域における中間的な価格、および/または中間所得層が求めやすい価格であること ・ポートフォリオ配分の変化(高・中・低所得者それぞれに向けた住宅の投資比率、低・中低所得者層向け住宅投資戦略の長期化)	
	健康と衛生	人々が、単に疾病又は病弱が存在しないことではなく、身体的、精神的及び社会的に満たされた状態で生活を送れること	・保健・社会サービス、オープンスペース・レクリエーションスペースから遠く離れた地域での開発 ・気候変動の影響(暴風雨、洪水、酷暑等)に非常に脆弱な地域での開発、および/または気候変動の影響に対する回復力を欠く、あるいは低下させる開発パターンや設計の選択	・健康で満たされた状態(ウェルネスとウェルビーイング) ・気候変動への適応とレジリエンス(回復力) ・健康・保健施設 ・適切な定住	・保健施設及び社会福祉施設(施設数、アクセスしやすさ) ・新設公園・緑地やアクティブなレクリエーション設備(面積、アクセスしやすさ) ・騒音・光害の住民・入居者への影響を最小限に抑える立地と設計 ・安全・安心のバンプデザイン手法 ・気候変動の影響・ショックからの回復力を向上するためのバンプ及びアクティブデザイン手法 ・異常気象発生時における地域住民・入居者支援施設の提供 ・衛生サービス(本管または分散ネットワーク)が整備された単位(家庭・企業) ・地域住民・入居者がアクセスしやすいパブリック・スペースの質・量の変化 ・社会サービスが提供される住民の数 ・信頼性、利用可能性、品質の向上や変化 ・衛生状態の悪さに起因する家庭や企業レベルでの疾病発生率の変化	
	雇用	人々が完全かつ生産的な雇用と適切な仕事にアクセスできること	・土地利用の変更、ジェントリフィケーションの増加による、都市外縁部への雇用や住居の追い出し(特に手作業の職業における人々の就業機会の減少)	・労働条件と技能開発	・技能訓練の提供、資格取得につながる研修 ・雇用の創出(開発業および建設業) ・一般的な生活賃金の支給(開発業および建設業) ・業務用床面積の変化 ・中小企業向け業務スペースの利用しやすさ、価格の手頃さの変化	
	移動手段	人々が安全で、手頃な価格で、包摂的で、効率的で、かつ持続可能な移動手段、交通システムおよびインフラにアクセスできること	・公共交通機関に遠い、あるいはアクセスできない、および/または自動車以外の移動手段に向かない地域での開発	・コンパクトで連続的な成長・「スマートグロース」	・カーシェアリングおよび自転車シェアリングに提供されるスペース ・住民や入居者用の駐車場および自転車置き場(提供された数、現地の平均との比較) ・電気自動車充電スタンドの提供数、またはその近接性 ・公共交通サービス・路線からの距離および利用可能な数 ・居住または就業の密度(人数、地域の平均との比較) ・ポートフォリオ配分の変化(密度計測、トランジットコネクションインデックスに基づく)	
質と有効利用	大気	適切に消散されず、人の健康や福祉を妨げたり、その他の有害な環境影響を引き起こす汚染物質にさらされている、周囲(室外)の大気および家庭(室内)の空気の品質。	・材料・デザインの選択や劣悪な建物管理による、劣悪な室内空気環境(シックビル症候群) ・都市の空気質に対する、開発の負の貢献(建設段階や運用段階で、移動手段が空気質に及ぼす影響に関連した立地面で)	・健康で満たされた状態	・有害物質の低排出な材料・仕上げ材(超低VOC/ゼロVOC)の使用 ・低排出工事・保守設備、空調システム(粒子状物質、大気汚染物質)の採用 ・立地要因、すなわち自動車輸送による排出・大気汚染を削減するためのウォークアビリティ(歩きやすさ)や大量輸送機関へのアクセス ・健康と快適性に関するビル認証・評価取得 ・ビルの換気率、室内空気質、テナント・入居者満足度指数の向上 ・地域の公害・ヒートアイランド対策のための緑化(屋上緑化・壁面緑化を含む)の拡大	
	気候変動	地球大気の構成と、地球大気が気候変動の直接的要因となる温室効果ガス(GHG)の排出にさらされていること。	・製造時のエネルギー使用量や二酸化炭素排出量が多い資材の利用 ・都市のスプロール化につながる立地とアクセシビリティ(自家用車によるアクセスが圧倒的) ・土地利用の変化(二酸化炭素吸収源の減少)	・エネルギー効率性とクリーンエネルギー	・節約されたエネルギー消費量のワット数(KWh) ・エネルギー消費量とGHG排出量の原単位(絶対値、地域平均との比較) ・地域分散型エネルギーシステムの利用量と、再生可能エネルギーの発電量(kWh) ・回避されたCO2排出量 ・自動車を使用しない大量輸送手段へのアクセスの比率 ・ニアリー・ネット・ゼロまたはネット・ゼロエネルギー・ビルの納入 ・ポートフォリオ配分の変化(ニアリー・ネット・ゼロまたはネット・ゼロエネルギー・ビル向け) ・再生可能エネルギーにおける変化(投資額、直接消費額)	
人々の社会的価値創出のための経済	包摂的で健全な経済	社会・経済に付加価値をもたらす持続可能で多様かつ革新的な市場の開発・創出	・開発行為による、既存の住宅、入居者あるいは事業の破壊あるいは立ち退き	・小企業やスモールビジネス向けインキュベータとアクセラレータ ・持続可能な建設(例: 資材・製品におけるイノベーション、敷地外での製造など) ・都市再生(プレイングメイキング、コミュニティ開発・活性化)	・コミュニティ・社会サービスを受ける、あるいはそれらのサービスへのアクセスが改善した住民 ・保育所・託児所へのアクセシビリティおよび利用可能性 ・コミュニティにアクセスできる新しいパブリック・スペース ・新たなビジネスの形成、新たな入居者 ・スモールビジネスとワーキング・スペース、スモールビジネス向けサービスへのアクセス ・敷地外製造や事前に組み立てた資材(数量、生産量の変化) ・都市インフラの改善(水、エネルギー、廃棄物・公衆衛生、輸送、移動手段、データ、ICT) ・住民の所得水準のミックスや価格の手頃さの変化 ・資材関連の廃棄物の削減、建設期間の短縮、単位生産コストの削減	