

■不動産のS（社会課題）分野における評価項目等整理表（案）

資料4

【評価項目に関する留意点】

注1）主としてESG投資時に個別不動産に対して行う評価であることから、個別不動産（ハード）と、個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）を評価対象とする。

個別不動産（ハード）は、不動産プロジェクトにおける全業務工程（用地等取得・企画・開発・整備・販売・管理）を評価対象とする。

個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）は、個別不動産の所有者だけでなく、関連者（管理団体・地域団体等）による活動も評価対象とする。

注2）建物性能等、法令に規定がある項目については、法令の基準を上回るものを対象とする。

注3）本整理表は、評価項目を可能な限り網羅的に記載することが目的であり、類似した取組を1項目としてまとめている。

必ずしも全ての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また評価対象となる取組の性質や取組を行う地域の実情を踏まえて適切な項目の選択や本整理表にない評価項目を追加するなど、カスタマイズして活用することも可能なものとして作成している。

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

【その他の項目に関する補足】

・社会課題の掲載順は、持続可能な社会の実現段階と社会課題（資料3 P4）の考え方に基づいている。

・不動産関連評価制度は、事務局にて、各種資料をもとに関連する制度を記載している。

【凡例】まちなか：まちなかの居心地の良さを測る指標（案） 感染症CL：建物の感染対策チェックリスト（オフィスビル版）

社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目（アクティビティ）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクトレーダー インパクト・カテゴリー			
自然災害への備え	安心・安全な生活環境の整備	自然災害への備え (レジリエンスの確保)	耐震性の確保	CASBEE DBJ GRESB	産業と技術革新の基盤をつくらう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 情報			
			水害への備え（止水板、電気室の中間階設置等）	DBJ					
			災害時エネルギー供給・確保（自家発電設置の設置等）	CASBEE DBJ WELL					
			防災設備の整備（備蓄、非常用ヘリポートの設置等）	CASBEE DBJ					
			災害時の情報発信・共有（デジタルサイネージの活用等）	CASBEE					
			建物周辺の電柱地中化やプロパンガスの集中供給施設の整備	—					
			避難者・帰宅困難者の受入体制の整備（行政と協定締結等）	FitWEL CASBEE DBJ GRESB					
テナントや地域事業者等と連携したBCP（事業継続計画）の策定や防災訓練等の実施	DBJ GRESB								
防犯に配慮したまちづくりの実現		防犯性の向上	セキュリティ設備（監視カメラ等）の設置	FitWEL CASBEE	住み続けられるまちづくりを	人格と人の安全保障			
			ビル管理システムへのサイバーセキュリティ監視システムの導入	—					
人権への対応		人権への配慮	個別不動産の資材調達における人権尊重（認証等を取得した資材の使用等）	CASBEE GRESB SITES	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任	人格と人の安全保障			
			国際的な人権規範に則った不動産の工事現場における労働環境の管理（外国人労働者等）	—					
多様性・包摂性の実現	人権及び多様性・包摂性の推進	多様性と包摂性の推進 (ユニバーサルデザインへの 対応を含む)	バリアフリー設備（手すり、スロープ、多目的トイレ等）の設置	CASBEE まちなか WELL DBJ LEED エコディストリクト ※ユニバーサルデザイン を評価項目としている	貧困をなくそう ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 包摂的で健全な経済			
			乳幼児連れ利用者に配慮した設備（おむつ替えコーナー等）の設置	DBJ GRESB					
			LGBTに配慮した設備（トイレ等）の設置	CASBEE					
			多様な利用者に配慮した設備の設置（外国語案内板の設置、礼拝室設置など宗教や文化への配慮等）	DBJ まちなか					
			障害者向けの支援施設の整備	—					
			手頃で一定の質が確保された住居の整備	WELL GRESB エコディストリクト					
			子育て支援施設（授乳室、保育所、学童、児童館、子ども食堂等）の整備	FitWEL DBJ まちなか					
少子高齢化への対応	人権及び多様性・包摂性の推進 安全・安心な生活環境の整備	子育て支援	子育てに配慮した性能・設備等を備えた住居の整備（防音性や安全性に優れた住居、共用部におけるキッズスペースの整備等）及び子育て世帯向け支援（育児相談や交流イベントの実施等）の提供	—	貧困をなくそう すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 教育 包摂的で健全な経済			
			高齢者向け住宅の整備及び高齢者向け支援（見守り等）の提供	—					
		高齢者支援	高齢者向けの支援施設（訪問介護事業所、ショートステイ等）の整備	—	すべての人に健康と福祉を ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 健康・衛生 包摂的で健全な経済			
			バリアフリー設備（手すり、スロープ、多目的トイレ等）の設置【再掲】	CASBEE まちなか DBJ エコディストリクト					
健康な暮らし・働き方の実現	健康で快適な生活・職場環境の整備	健康及び安全衛生の維持・ 増進	医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供	DBJ エコディストリクト	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 大気			
			リフレッシュスペースの整備	CASBEE LEED FitWEL					
			運動促進設備の設置（フィットネスエリア等）及びテナント等と連携した健康増進プログラムの提供	CASBEE WELL SITES GRESB FitWEL					
			医療用設備（AED等）の設置	CASBEE LEED CASBEE					
			バイオフィリックデザインの導入（壁面緑化、植栽等）	WELL LEED					
			高性能な換気設備の整備（給気の強化等）	FitWEL WELL LEED エコディストリクト					
			化学汚染物質・有害物質への対策実施（透明性と安全性の高い化学物質を用いた建材の使用等）	CASBEE DBJ SITES LEED エコディストリクト					
			テナント等と連携した周辺環境への健康被害対策実施（騒音、日照被害、光害等）	DBJ CASBEE LEED SITES					
			高性能な分煙設備の設置等	FitWEL CASBEE DBJ WELL LEED まちなか SITES 感染症CL					
			不動産の工事現場における労働環境の管理（熱中症対策、適切な休日の確保、社会保険の加入確認等）	—					
			安全な水の確保	高耐久性給排水設備等の設置			エコディストリクト FitWEL CASBEE WELL	すべての人に健康と福祉を 安全な水とトイレを世界中に	水（入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質（一連の固有の特徴が二一を満たす程度）） 健康・衛生
				高性能な換気設備の設置【再掲】			CASBEE WELL 感染症CL		
			感染症対策	適正なエアフィルタを備えた空調機の設置			感染症CL	すべての人に健康と福祉を	健康・衛生 大気
				非接触、密集を回避する取組の実施（非接触型EVの設置等）			FitWEL 感染症CL		

社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目 (アクティビティ)	不動産関連 評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクト・カテゴリー
快適で利便性の高い生活・職場環境の実現	健康で快適な生活・職場環境の整備	心身ともに良好な状態の実現	テナント等と連携した快適な温度・湿度環境の提供 (均質な室内温度・湿度環境を実現する空調設備や個別制御可能な設備の設置・運用等)	WELL CASBEE LEED	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 包摂的で健全な経済
			快適な音環境の提供 (吸音、遮音、騒音対策等)	FitWEL WELL LEED DBJ CASBEE FitWEL		
			テナント等と連携した快適な光環境の提供 (適切な窓設置による自然光の取入れ、個別制御できる照明設備の設置、グレア対策等)	WELL LEED CASBEE		
			快適な室内空間の整備 (広さ・天井高の確保等)	DBJ CASBEE FitWEL WELL LEED CASBEE		
			リフレッシュスペースの整備【再掲】	エコディストリクト CASBEE DBJ FitWEL WELL		
			快適な設備 (快適なエレベーター利用のためのバンク分け、余裕をもったトイレ設置数等) の設置	FitWEL DBJ まちなか		
		利便性の向上	屋外における日よけ (屋根、庇、緑陰) の設置	DBJ エコディストリクト まちなか FitWEL		
			利便設備 (来訪者が利用できるwifi、デジタルサイネージ等) の設置	DBJ エコディストリクト		
多様な働き方と生産性向上の実現	産業・経済の成長	多様な働き方を実現する職場・住環境の整備	サテライトオフィス・シェアオフィスの整備	まちなか	ジェンダー平等を実現しよう 働きがいも経済成長も	住居 雇用 情報 包摂的で健全な経済
			情報通信インフラ (ICT環境等) の整備	CASBEE エコディストリクト		
			子育て支援施設 (保育所、学童) の整備【再掲】	DBJ		
		生産性向上を図るための職場環境の整備	在宅勤務に適した住環境の整備 (共用部におけるコワーキングスペースの整備等)	—		
			生産性向上に配慮したオフィス環境 (広さ・天井高、光環境、内装デザイン等) の整備	CASBEE DBJ WELL FitWEL CASBEE		
			打合せ・コミュニケーションスペースの整備	DBJ CASBEE DBJ		
			リフレッシュスペースの整備【再掲】	CASBEE DBJ		
			レイアウトの柔軟性確保 (間仕切りの可変性を高める空調設備の配置等)	CASBEE LEED CASBEE エコディストリクト		
地域経済の活性化	地域社会・コミュニティの活性化	雇用機会の創出と地域産業の活性化	情報通信インフラ (ICT環境等) の整備【再掲】	—	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう	雇用 包摂的で健全な経済
			地元企業の事業展開や地域企業等の誘致による雇用創出に資する施設の導入	—		
			地域産業活性化に資する施設の整備及び地域産業活性化を促す事業や取組の実施	—		
		イノベーションや地域産業の創出	情報通信インフラやサテライトオフィスの整備及び移住者を支援する取組 (相談対応、コミュニティ形成のイベント開催等) の実施	—		
			小規模事業者・スタートアップ向けの手頃で良質な業務用施設、出店希望者向けトライアル施設の整備	—		
		地域資源の活用	コワーキングスペース、ファブスペース、インキュベーション施設等の整備及びイノベーションの創出や創業の促進、人材育成に関するプログラムの実施	エコディストリクト		
			地域産材の利用 (木材、石材等の再利用含む)	DBJ SITES CASBEE		
			テナントや地域事業者等と連携した地域産品等を販売する店舗等 (アンテナショップ等) の整備及び地域資源活用を促進する取組の実施	SITES エコディストリクト LEED		
地域の魅力向上・地域文化の活性化	地域の魅力や文化を生かしたまちづくりへの貢献	地域のまちづくりへの貢献	地域のまちづくり方針 (ウォークabilityや地域文化を活かしたまちづくり、駐車場ガイドライン、賑わい用途の導入、福祉のまちづくり計画等) に沿った取組の実施	LEED GRESB SITES	住み続けられるまちづくりを	住居 健康・衛生 包摂的で健全な経済
			空き家・空き店舗等の活用(宿泊施設、飲食、物販、事務所、子育て支援施設、移住者向け住宅等)	—		
		魅力ある景観の形成	景観に配慮した外観・敷地デザイン (景観ガイドラインに沿った取組等) の導入	CASBEE まちなか CASBEE DBJ まちなか ABINC エコディストリクト		
			緑化や緑地・親水空間の整備・保全	—		
		歴史・文化の保護・継承・発展	歴史的・文化的な価値のある建物の活用・保全	CASBEE LEED SITES		
			文化交流施設の整備	—		
			地域文化の紹介やアート展示等のための場の提供	DBJ		
		地域社会・コミュニティの再生	地域社会・コミュニティの活性化	地域交流の形成・促進		
多様な属性の人々が活動・交流するミストコミュニティの形成に向けた複合機能を有する施設の整備やコミュニティ形成の取組の実施	—					
教育環境の充実	教育環境の整備	教育環境の整備	高等教育の機会提供 (サテライトキャンパス誘致等)	—	質の高い教育をみんなに 人や国の不平等をなくそう	教育
			学童・児童館等の整備及び子ども向け教育の提供	—		
			生涯学習施設の整備及び社会人向け教育の提供	—		
移動しやすい環境づくり	移動手段・交通アクセスの整備	交通利便性の向上	公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上 (歩行者用通路拡幅等)	DBJ エコディストリクト	すべての人に健康と福祉を エネルギーをみんなに。そしてクリーンに 産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を	健康・衛生 移動手段 気候
			コミュニティバスやオンデマンド交通等の乗降スペースの整備・提供	—		
			カーシェア設置スペースの提供	DBJ		
			グリーンエネルギーな次世代自動車の燃料供給設備 (EV車の充電スタンド等) 設置スペースの整備	FitWEL LEED まちなか SITES		
		歩行・自転車移動がしやすい環境づくり	シェアサイクル設置スペースの提供	FitWEL DBJ エコディストリクト		
			駐輪場の整備	FitWEL DBJ LEED まちなか まちなか FitWEL LEED		
			歩道周辺のアメニティ (案内板、トイレ、木陰、ベンチ等) 設置及び管理	—		
			施設や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施	—		
テナント・管理者・利用者・地域等との協働	テナント・施設管理者 (PM・BM・FM等) ・利用者・地域の事業者や団体、住民等との協働による個別不動産そのものの機能やそれらに関連する活動の改善	—	住み続けられるまちづくりを つくる責任、つかう責任	パートナーシップで目標を達成しよう	包摂的で健全な経済	