

# 不動産分野の社会的課題に対応 するESG投資促進検討会 中間とりまとめ 参考資料

---

令和4年3月30日

## 1. 検討会概要

## 2. ESGに関連するフレームワーク

## 3. 評価制度

- (1) ESGに関する評価制度
- (2) 不動産関連評価制度

## 4. 不動産分野における社会課題に対応した取組

- (1) 個別不動産の取組事例
  - a. 凡例
  - b. 不動産の整備・利活用における取組
  - c. 不動産事業のサプライチェーンにおける取組
  - d. 不動産事業への投融資における取組
- (2) 不動産全般を対象とした取組事例
  - a. 不動産を対象とした評価制度
  - b. 不動産を対象とした投融資制度

# 1. 検討会概要

# 検討会の実施概要

## ■ 開催日程

9月15日（水） 第1回

- ESG投資の動向のご紹介
- 検討事項と検討の進め方（整理方針）を提示、意見交換

11月5日（金） 第2回

- 検討事項と検討の進め方（整理方針）のブラッシュアップ提示
- 不動産分野における社会課題への対応事項（分野レベル）提示
- 委員の取組事例紹介①、意見交換

12月16日（木） 第3回

- 不動産分野における社会課題への対応事項のブラッシュアップ（項目レベル）提示
- 委員の取組事例紹介②、意見交換
- 中間とりまとめ骨子案について意見交換

1月28日（金） 第4回

- 中間とりまとめ素案について意見交換

3月16日（水） 第5回

- 中間とりまとめ案について意見交換

## ■ 検討作業内容

- これまでのESGに関する取組の整理

- 国内外における認証制度等の整理

- 専門家や企業へのヒアリング等により、不動産分野において社会課題への対応した事例や今後の可能性のある取組について把握
- 不動産分野における社会課題への対応事例の収集

- 検討会議論を踏まえ、不動産分野の社会課題対応の評価項目を整理し、中間とりまとめ案を作成



令和3年3月 中間とりまとめ公表

<委員>

委員<敬称略/◎：座長>	所属
吾田 鉄司	三菱地所株式会社 サステナビリティ推進部 サステナビリティ推進部専任部長
榎本 和弘	和歌山市 市長公室企画政策部移住定住戦略課 移住定住推進専門員
梶原 敦子	株式会社日本格付研究所 執行役員サステナブル・ファイナンス評価本部長
菊地 暁	株式会社三井住友トラスト基礎研究所 私募投資顧問部主任研究員
小松 真実	ミュージックセキュリティーズ株式会社 CEO
下道 衛	野村不動産投資顧問株式会社 運用企画部長 執行役員
杉野 茂樹	三井不動産株式会社 サステナビリティ推進部 企画グループ グループ長
高岡 良典	三井住友信託銀行株式会社 不動産企画部 ESG 企画推進担当部長
◎竹ヶ原 啓介	株式会社日本政策投資銀行 設備投資研究所エグゼクティブフェロー兼副所長
中山 靖史	独立行政法人都市再生機構 都市再生部事業企画室長
畑本 康介	株式会社緑葉社 代表取締役
堀 雅木	第一生命保険株式会社 不動産部ラインマネジャーファシリティマネジメント課長 シニア不動産スペシャリスト
堀江 隆一	CSR デザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長
山中 大介	ヤマガタデザイン株式会社 代表
山本 卓也	株式会社滋賀銀行 総合企画部 サステナブル戦略室 広報グループ長

## <オブザーバー>

- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産証券化協会
- 一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会
- 一般社団法人 日本投資顧問業協会
- 一般社団法人 日本ビルヂング協会連合会
- 一般財団法人 日本不動産研究所
- 株式会社日本政策投資銀行
- 株式会社日本取引所グループ
- 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）
- PRI 事務局ジャパン
- 環境省 大臣官房環境経済課 環境金融推進室
- 金融庁 企画市場局市場課
- 国土交通省 総合政策局環境政策課
- 国土交通省 都市局まちづくり推進課
- 国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

## <事務局>

- 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

## 2.ESGに関連するフレームワーク

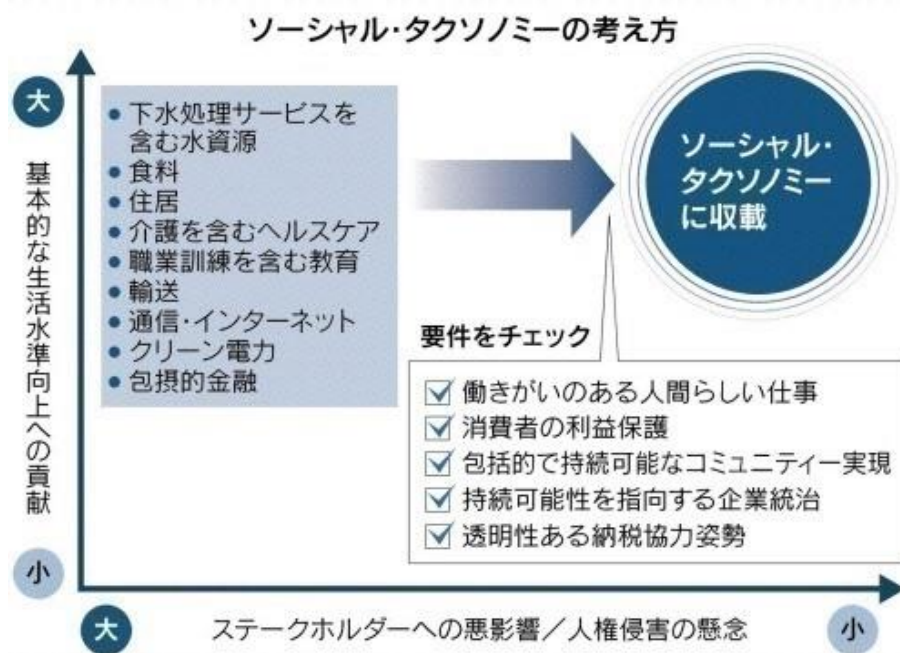
# EU ソーシャル・タクソミー

- EU ソーシャル・タクソミーは社会的に持続可能な事業活動または企業とは何かを定義するための共通の包括的手法を構築することが目的である。
- EU ソーシャル・タクソミーは、「持続可能性に貢献する」事業の分類を掲げながら、気候変動の視点だけでは不十分だという意見に応えるため、人の基本的な生活水準を高めるための財・サービスや経済活動を盛り込んだ。

## EU ソーシャル・タクソミーの概要

- 2021年7月12日、欧州委傘下の協議体サステナブルファイナンス・プラットフォームは、社会的事業を分類する「ソーシャル・タクソミー案」を公表した。
- EU ソーシャル・タクソミーでは、パンデミック、持続可能な移行をめぐる未解決の社会問題、人権侵害、住宅コストの継続的な上昇等に直面している中、社会目標の推進に貢献する経済活動を特定することが重要であると主張している。
- EU ソーシャル・タクソミーは、持続可能な開発目標（SDGs）や国連のビジネスと人権に関する指導原則等の国際的な規範や原則を基礎とし、社会的分類法によって、投資家がディーセント・ワークの確保、包括的で持続可能なコミュニティの実現、手頃な価格の医療や住宅等の解決策に資金を提供する機会を見出すことができると主張している。

## EU ソーシャル・タクソミーの考え方





### 3. 評価制度

(1) ESGに関する評価制度

(2) 不動産関連評価制度

- MSCIは、10のテーマ、35のキーイシューへの取組をもとに、客観的に7段階で格付を付与している。

## 《基礎情報》



機関名称	MSCI (モルガンスタンレーキャピタルインターナショナル)
組織	1998年に設立されたグローバルな金融サービス企業。株式指数やリスク管理モデルを提供するインデックス・プロバイダー。MSCI ESG Research は、MSCIが独立系評価機関であったKLD Research& Analytics、Innovest、IRRC、GMIを買収して2010年に設置された。MSCI が提供する指数に含まれる上場企業等を調査対象としている

## 《評価項目構成》

ピラー	テーマ	キーイシュー		
環境 (E)	気候変動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 二酸化炭素排出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 製品のカーボンフットプリント</li> <li>・ 気候変動に対する脆弱性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境インパクトのファイナンス</li> </ul>
	自然資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水ストレス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 責任ある原材料の調達</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生物多様性と土地利用</li> </ul>
	汚染・廃棄	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有害物の排出と廃棄</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 包装材廃棄物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電子部品の廃棄</li> </ul>
	環境の機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ クリーン技術</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再生可能エネルギー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グリーンビルディング</li> </ul>
社会 (S)	人的資本	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 労働マネジメント</li> <li>・ サプライチェーン先の労働基準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人材開発</li> <li>・ 健康と安全</li> </ul>	
	製造責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 製品の安全性と品質</li> <li>・ 化学的安全性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財務的な製品の安全性</li> <li>・ 責任投資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プライバシーとデータセキュリティ</li> <li>・ 健康と人口統計的リスク</li> </ul>
	ステークホルダーへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 紛争メタルへの関与</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティリレーション</li> </ul>	
	社会の機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニケーションへのアクセス</li> <li>・ ファイナンスへのアクセス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ヘルスケアへのアクセス</li> <li>・ 栄養・健康へのアクセス</li> </ul>	
ガバナンス (G)	コーポレート・ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取締役会</li> <li>・ 役員報酬</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オーナーシップと支配</li> <li>・ 会計リスク</li> </ul>	
	企業の行動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 企業倫理</li> <li>・ 公正な競争</li> </ul>		

- FTSE Russellは、14テーマ、合計300を超える調査項目を設定し、事業特性をもとに潜在的ESGRリスクへの取組を客観的に5段階で格付している。

## 《基礎情報》

機関名称	FTSE Russell	<b>FTSE Russell</b>
組織	ロンドン証券取引所（LSE）の子会社。1995年に設立され多くのグローバルインデックスの他、さまざまなスタイル、ストラテジーのインデックス、ESGや気候変動データを用いた各種ESGインデックスを算出するとともに、ESGレーティング等のデータ、業種分類（ICB）、銘柄コード（SEDOL）、分析ツール等、機関投資家向けにさまざまな情報、分析サービスを提供	

## 《評価項目構成》

		指標		
社会	健康と安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全衛生に関する方針と請負業者</li> <li>継続的改善への取組</li> <li>事故削減目標</li> <li>取締役会の監督とH&amp;S委員会の存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グローバル・ヘルスへの対応</li> <li>目標に対する実績と進捗</li> <li>リスク評価とデューデリジエンス</li> <li>従業員の改善への参画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>パフォーマンスの監視と管理</li> <li>調査・報告されたインシデントと取られた措置</li> <li>独立検証</li> <li>世界的な健康問題のプログラム</li> </ul>
	労働基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要なILO*条約に対応する方針</li> <li>差別を行わないポリシー</li> <li>労働時間と生活賃金に関するポリシー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポリシーの翻訳と伝達</li> <li>労働基準の枠組みに対するコミットメント</li> <li>貧困層・若年層の失業対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスク評価とデューデリジエンス</li> <li>労働問題への取組と多様性の向上</li> <li>コンプライアンス違反事例と対応</li> </ul>
	人権と地域社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際標準のサポート</li> <li>国連ビジネスと人権に関する指導原則</li> <li>子どもの権利と企業理念</li> <li>地域雇用への取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規および既存業務への影響評価</li> <li>適切な苦情処理メカニズム</li> <li>ステークホルダー・エンゲージメント・コンサルテーションと報告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権に関する事件や行動の開示</li> <li>外部スキームへの参加</li> <li>地域投資額の定量化</li> </ul>
	顧客に対する責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>責任ある広告とマーケティング</li> <li>顧客への悪影響に関する方針</li> <li>業界イニシアチブメンバー/コードの使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインとトレーニング</li> <li>社会的弱者に係る問題の認識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会的弱者を保護するためのイニシアティブ</li> <li>研究開発</li> </ul>
	サプライチェーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要なILO条約に対応する方針</li> <li>労働時間と生活賃金に関する政策</li> <li>安全衛生に関する方針</li> <li>ポリシーの翻訳と伝達</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規および既存のサプライヤーに対するリスク評価</li> <li>サプライヤーのモニタリング・監査</li> <li>購買担当のトレーニングと購買に統合されたポリシー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サプライヤーの能力開発</li> <li>認知されたサプライチェーンイニシアティブのメンバー</li> </ul>

- SASBは、財務情報開示のためのサステナビリティ会計基準を業種毎に策定し公表している。

《 基礎情報 》



機関名称	SASB(Sustainability Accounting Standard Board)
組織	SASB（米サステナブル会計基準審査会）はカリフォルニアに拠点を置くNPO団体で、企業と投資家の間においてサステナビリティに関し適切なコミュニケーションを構築していくことを目的に設立された。2018年11月、Materiality Mapとして77業種についてESGの観点から開示すべき基準を公表しており、様々なESGインデックスの基準とされている

《不動産所有者・デベロッパー・投資機関に対する基準》

トピック	指標
エネルギー管理	エネルギー消費量データの総床面積に占める割合
	(1) ポートフォリオエリアの総エネルギー消費量、(2) グリッド電力の割合、(3) 自然エネルギーの割合
	ポートフォリオ地域のエネルギー消費量の変化率
	適格ポートフォリオのうち、(1) エネルギー格付を有し、(2) ENERGY STAR認証を受けている割合
	建物エネルギー管理の考慮事項の不動産投資分析と運用戦略への統合に係る説明
水管理	(1) 総床面積および(2) 水ストレスが高い地域の床面積に対する、取水データのカバー率
	(1) ポートフォリオ地域別の総取水量、および(2) 水ストレスが高い地域の割合
	ポートフォリオ地域の取水量の変化率
	水管理リスクの説明、リスク緩和の戦略と実践の議論
テナントのサステナビリティ影響の管理	(1) 資源効率に関連する資本改善のためのコスト回収条項を含む新規リースの割合、および(2) 関連するリース床面積
	(1) 系統電力消費量と(2) 取水量を個別に計測しているテナントの割合
	テナントの持続可能性への影響を測定し、インセンティブを与え、改善するためのアプローチに関する議論（テナントのGHG排出量をモニタリングし、軽減した場合のインセンティブを付与する取組等）
気候変動適応	洪水ゾーンに位置する不動産の面積
	気候変動リスクのエクスポージャー分析の記述、システムティック・ポートフォリオ・エクスポージャーの程度、リスク緩和戦略

### **3. 評価制度**

- (1) ESGに関する評価制度
- (2) 不動産関連評価制度

# 不動産関連評価制度概要

- 建築物を評価する認証制度や都市空間を評価する指標など、以下の不動産関連評価制度を調査し、評価項目等の整理の参考にしている。

認証・評価制度	評価対象（空間類型等）	策定者/ 運営者	主な評価内容
CASBEE ウェルネスオフィス評価認証	建築物	一般社団法人日本サステナブル建築協会／ 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構	・建物利用者の健康性、快適性の維持・増進に関する建物の性能や取組
CASBEE 不動産評価認証	建築物		・建物の環境性能のうち、不動産評価に関連が強い建物の性能や取組（例：耐震性能、屋内環境、災害対策）
CASBEE 建築評価認証（新築）	建築物		・建物の環境性能に関わる性能や取組（例：室内環境、建物の機能性、耐用性、まちなみや景観への配慮）
DBJ Green Building認証	建築物	株式会社日本政策投資銀行	・環境や社会への配慮がされた不動産（例：快適性、防犯・防災、周辺環境・コミュニティの配慮、関係者との協業）
WELL Building Standard	建築物 （敷地外構含む）	IWBI/GBCI	・人々の健康とウェルネスに係わる建築の性能（例：空気、水、コミュニティ）
Fitwel	建築物	CfAD	・建物を利用する人の健康性に係わる建物性能や立地（例：ロケーション、建物へのアクセス）
GRESB	建築物、 不動産会社・ファンド	APGやPGGM等の欧州の年金基金 他	・不動産会社やファンド・建築物のESG全般の配慮や活動に関するベンチマーク評価（例：従業員、サプライヤー、テナント、地域社会へのエンゲージメント）
LEED BD+C	建築物	USGBC/GBCI	・建築や都市の環境性能
LEED O+M	建築物		・BD+C、O+Mは、それぞれ新築と既存ビルの運用等に係わる建物性能（例：交通機関へのアクセス）
LEED ND	都市空間		・NDは近隣開発に係わる立地や建物性能（例：立地、歴史的資産の保全と活用、街路環境）
まちなかの居心地の良さを測る指標（案）	広場、公園、ストリート	国土交通省都市局	・居心地の良いまちなかの形成に必要な要素（例：歩きやすい歩道や滞在しやすい屋外環境）
Walk Score	ある地点の周辺環境	Walk Score	・1マイル内の便利施設等の施設数や距離
エコディストリクト	都市空間、街区	PoSI 他	・持続可能な都市とコミュニティ開発に係る指標や取組（例：徒歩圏内にある緑地の量）
SITES	建築物、土地 （街路・公開空地等含む）	USGBC/GBCI	・生物多様性や健康促進に資するプロジェクト全体の施工、運用、管理における取組（例：受動喫煙対策）
ABINC	建築物、緑地、都市空間等	一般社団法人企業と生物多様性イニシアティブ／ 一般社団法人いきもの共生事業推進協議会	・生物多様性に配慮した緑地等の環境づくりや整備・管理・利用等の取組（例：緑地の整備）

# 不動産関連評価制度 (CASBEE)

- CASBEE (建築環境総合性能評価システム) は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、**室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステム**である。
- 認証のほか、**SDGsに対応したチェックリストや感染対策チェックリスト**を公表している。

## CASBEEの概要

- CASBEE (建築環境総合性能評価システム) は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムである。
- 評価結果が「Sランク (素晴らしい) 」から、「Aランク (大変良い) 」 「B+ランク (良い) 」 「B-ランク (やや劣る) 」 「Cランク (劣る) 」という5段階のランキングが与えられる。
- 2021年には、CASBEE-建築 (新築)、CASBEE-戸建 (新築)、CASBEE-不動産にて、SDGsに対応したチェックリストが追加された。
- また、感染症対策が計画段階・運用段階で導入されているかを確認できる「建物の感染対策チェックリスト (オフィス版) 」を2021年6月発表。

## CASBEEの認証制度



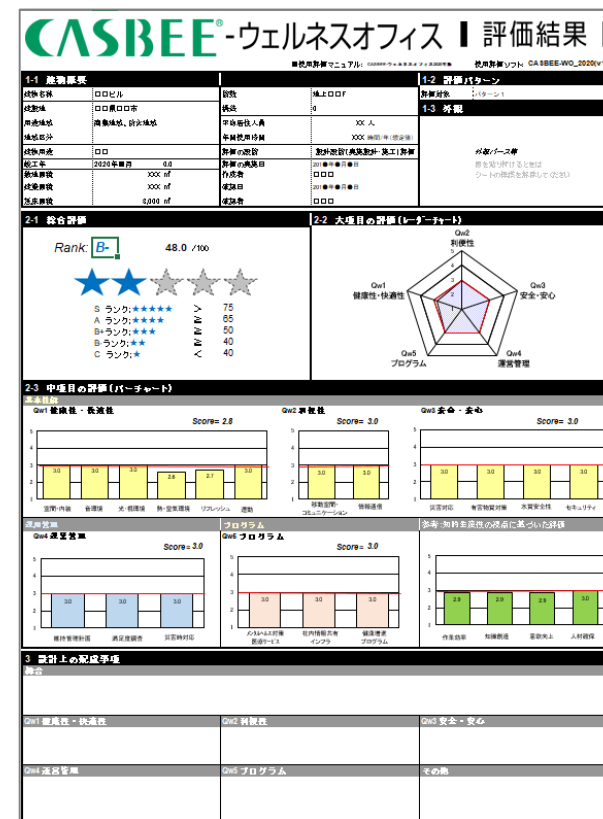
今回の調査対象

- CASBEE-ウェルネスオフィスは、**建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価する**ツールである。
- 建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、**知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能**についても評価する。

## CASBEE-ウェルネスオフィスの概要

- CASBEE-ウェルネスオフィスは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールである。
- 建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価する。
- 従来のCASBEE-建築における環境負荷低減（L）については評価対象とせず、環境品質（Q）の評価範囲についてより詳細に評価したものである。
- 評価対象建物は、オフィスビル・オフィス用途のスペース。ワークプレイスのみではなく、共用部も含めたビル全体としている。

## 評価結果イメージ





- CASBEE－ウェルネスオフィスは、建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価する。

大分類	中分類	小分類	評価項目	大分類	中分類	小分類	評価項目	大分類	中分類	小分類	評価項目
基本性能	健康性・快適性	空間・内装	レイアウトの柔軟性	基本性能	利便性	運動	運動促進・支援機能	運営管理等	運営管理	維持管理計画	維持管理に配慮した設計
			知的生産性を高めるワークプレイス				階段の位置・アクセス表示				維持管理機能の確保
			内装計画			移動空間・コミュニケーション	導線における出会いの場の創出				維持保全計画
			自席周辺の作業環境				EV利用の快適性				維持管理の状況
			広さ				バリアフリー法への対応			中長期保全計画の有無	
			外観デザイン				打合せスペース			満足度調査の定期的実施等	
		音環境	情報通信		高度情報通信インフラ	災害時対応	BCP（事業継続計画）の有無				
					室内騒音レベル		耐震性		消防訓練の実施		
		光・視環境	災害対応		災害時エネルギー供給	有害物質対応	AEDの設置				
					吸音		化学汚染物質		プログラム	メンタルヘルス対策、医療サービス	
		熱・空気環境	有害物質対応		有害物質を含まない材料の使用		水質安全性			社内情報共有インフラ	
					空調方式及び個別制御性				有害物質の既存不適格対応	健康増進プログラム	
					室温制御	水質安全性	水質安全性				
		湿度制御	セキュリティ		セキュリティ設備						
喚起性能	セキュリティ										
リフレッシュ	オフィスからの眺望	安全・安心	プログラム								
	室内の植栽・自然とのつながり										
	室外（敷地内）の植栽・自然とのつながり										
	トイレの充足性・機能性										
	給排水設備の設置自由度										
	リフレッシュスペース										
	食事のための空間										
分煙対応、禁煙対応											

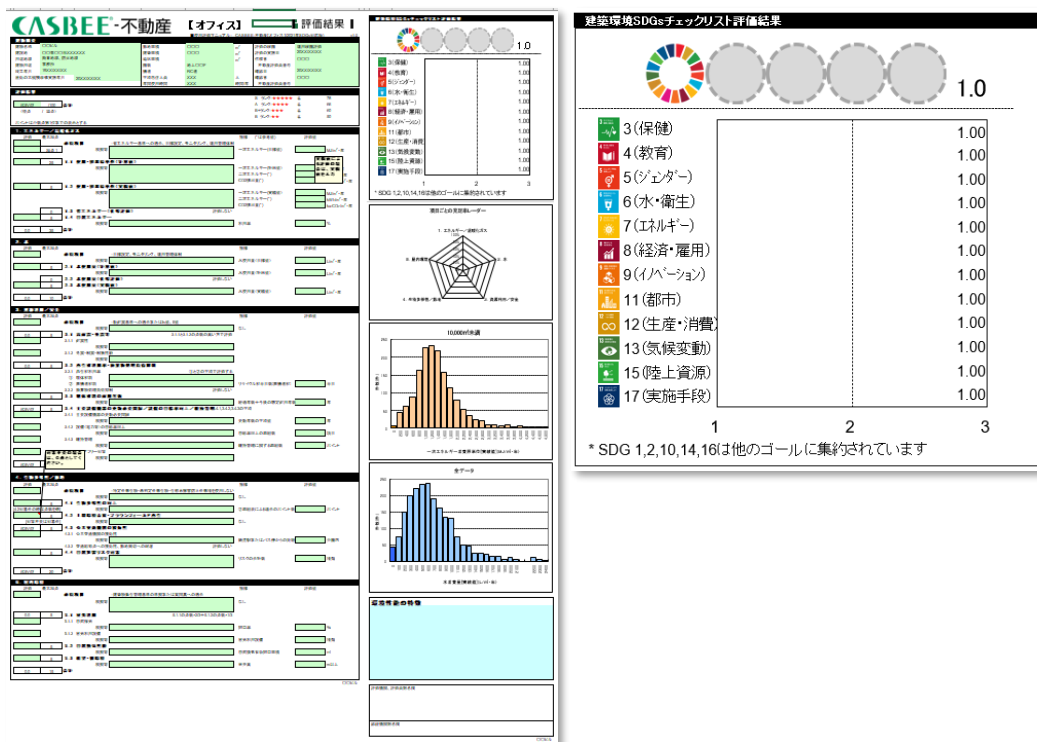
# 不動産関連評価制度 (CASBEE-不動産)

- CASBEE-不動産は、CASBEEにおける**建物の環境評価**の結果を、不動産評価の際に活用することを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。
- 2021年には**SDGsに対応したチェックリスト**が追加された。

## CASBEE-不動産の概要

- CASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用することを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。
- 既存（竣工後1年以上）のオフィス、店舗、物流施設が対象。

## 評価結果イメージ



# 不動産関連評価制度 (CASBEE-建築)

- CASBEE-建築（新築）は、建築物の新築時における設計内容に基づいて**建物の環境性能を評価するツール**である。戸建住宅を除く建築物一般に適用することが可能。
- 2021年には、CASBEE-不動産と同様に**SDGsに対応したチェックリスト**が追加された。

## CASBEE-建築の概要

- CASBEE-建築（新築）は、建築物の新築時における設計内容に基づいて評価するツールである。戸建住宅を除く建築物一般に適用することが可能。
- 竣工前の評価及び竣工後の評価（竣工時の設計図面に基づく。竣工後3年まで適用することが可能）に使用可能。

## 評価結果イメージ



- CASBEE-不動産、CASBEE-建築のSDGsに紐づくチェックリストでは、各評価項目がどのような社会課題に寄与するかが明確に表現されている。

## 評価項目 (例)

<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 快適な室温を確保する</li> <li>・ 適切な換気対策をする</li> <li>・ 適切な温度管理をする</li> <li>・ 室内の空気質について対策する</li> </ul>	<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギー使用量を削減する</li> <li>・ 省エネ性能の高い設備機器・システムを採用する</li> <li>・ 創エネに取り組む</li> </ul>	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域資源の活用に取り組む</li> <li>・ 建築躯体等を継続して利用する</li> </ul>
<p>4 質の高い教育をみんなに</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家庭の学習スペースを整える</li> <li>・ すべての人が学習を受けられる環境を整える</li> </ul>	<p>8 働きがいも経済成長も</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 知的生産性を高める場を創る</li> <li>・ 快適な室温を確保する</li> <li>・ リフレッシュスペースを確保する</li> </ul>	<p>13 気候変動に具体的な対策を</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ カーボンニュートラルに向けて取り組む</li> <li>・ 周辺の熱的影響を低減する</li> </ul>
<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家事負担を軽減する、子育て・介護等の負担を軽減する</li> <li>・ バリアフリー対策を施す</li> <li>・ LGBTに配慮する</li> </ul>	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニケーションスペースを確保する</li> <li>・ レジリエントデザインの導入</li> </ul>	<p>15 陸の豊かさも守ろう</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内を積極的に緑化する</li> <li>・ 持続可能な森林から木材を調達する</li> </ul>
<p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水回りの衛生を維持する</li> <li>・ 給排水設置を維持管理する</li> </ul>	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通負荷を抑える</li> <li>・ 敷地のハザードを確認する</li> <li>・ 防犯対策を施す</li> </ul>	<p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 持続可能な生産体制の整った建材等の調達に取り組む</li> <li>・ 良好なパートナーシップ</li> </ul>

- 環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度である。
- ①対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業等を含めた総合的な評価に基づく認証であること、②不動産事業者に加えて、投資家も含めた多様なステークホルダー間での実務的なコミュニケーションに利用できるツールであることが大きな特徴である。

## DBJ Green Building認証の概要

- 対象はオフィスビル、物流センター、商業施設、共同住宅。
- Green Buildingの性能・特徴を整理したうえで環境性能に加えて様々なステークホルダーからの要請に応じた取組も踏まえ、総合的に評価を行う。
  - ✓ テナントが魅力的に感じる利便性や快適性という利用者の視点
  - ✓ 防災、防犯、省エネ等についてのテナント連携、地域とのかかわり等オペレーション面も評価
- 具体的なスコアリングの際には、環境・社会への配慮がなされた不動産が有する特徴を①建物の環境性能、②利用者の快適性、③危機に対する対応力、④多様性・周辺環境への配慮、⑤ステークホルダーとの協働の5つの分野で評価。その中でも特に優れた取組に対してはイノベーションポイントが付与される。
- 評価の結果、「環境・社会への配慮」がなされたと認められたビルに対しては、5段階の認証を付与する。
- 竣工以前の物件についても開発計画を基にスコアリングを行い、「プラン認証」としての認証が取得可能。年1回のモニタリングに際して、設備の改修やオペレーションの改善等による積極的な取組を通じて認証の格上げも可能。

## DBJ Green Building認証の流れ



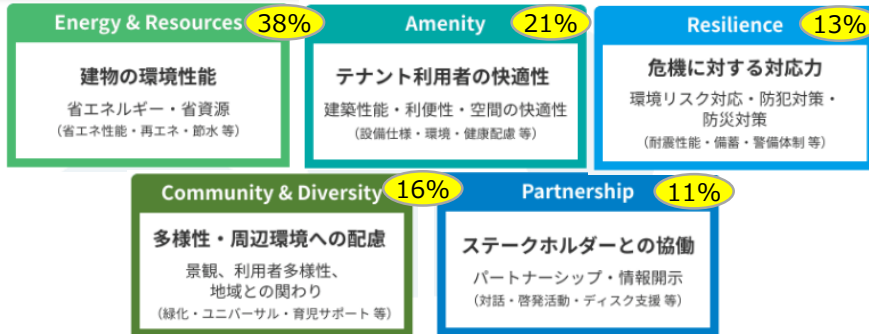
## DBJ Green Building認証評点ランクと基準（改定版）

評価	基準	認証水準*を超える集合体
★★★★	国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 10 %
★★★	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 30 %
★★	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 60 %
★	優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 85 %
○	十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 100 %

\*本制度の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%を評価対象と想定。

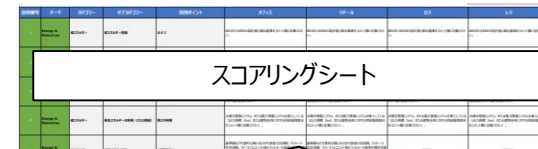
- 5つのカテゴリの中でS分野に関係する項目としてテナント利用者の快適性、危機に対する対応力、多様性・周辺環境への配慮等がある。

## DBJ Green Buildingスコアリングモデル



※黄色楕円の%：配点割合

- 通常設問73問とイノベーション設問12問の合計85問（合計300点満点）で構成。内容の特性上、個別の建物クラスに具体的な設問を設定していない場合もあり。
- 記入上のポイントを示したマニュアルもHPで開示されている。



## 2019年スコアリングシートv1.5 (拡大・抜粋)

設問番号	テーマ	カテゴリ	サブカテゴリ	設問ポイント	オフィス	リテール(商業)	ロジ(物流)	レジ(住宅)
30	Amenity	利便性・快適性	環境	近隣環境の充実	以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする ・徒歩10分圏内に複合商業施設、もしくは商店街が1つ以上 ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設が1つ以上 ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上(児童遊園は除く)	対象物件の半径1km圏内のエリアにおける夜間人口が、① 20,000人以上、もしくは②30,000人以上である	以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする ・徒歩10分圏内に複合商業施設、もしくは商店街が1つ以上 ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設が1つ以上 ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上(児童遊園は除く)	以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする ・徒歩10分圏内に複合商業施設、もしくは商店街が1つ以上 ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設が1つ以上 ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上(児童遊園は除く) ・徒歩5分圏内にコンビニエンスストアまたはATMまたは郵便局が1つ以上。
51	Community & Diversity	利用者多様性への配慮	ハード対応	子ども関連設備の整備	建物所有者・運営者としてテナント従業員の子育てを支援する取組を行っている(ex.保育園の誘致、近隣保育園の紹介等)	おもむ交換台、ベビーチェア、授乳室の全てが整備されており、かつ子どもトイレ、キッズルーム、ベビー休憩室のうち1つ以上設置されている。	建物所有者・運営者としてテナント従業員の子育てを支援する取組を行っている(ex.保育園の誘致、近隣保育園の紹介等)	建物所有者・運営者として入居者の子育てを支援する取組を行っている(ex.保育園の紹介等)、または、子ども関連設備を整備している(ex.キッズルーム等)

- WELL (WELL Building Standard) は、**人々の健康や快適性に着目した建築物の評価システム**であり、公益法人IWBI\*が開発・管理しGBCI\*\*が認証業務を担っている。
- ウェルビーイングに影響を与える機能について、10のコンセプトに基づき書類審査と現地審査を行い、獲得スコアにより4段階で認証する。

\*International WELL Building Institute \*\* Green Business Certification Inc.

## WELL Building Standardの概要

- 人々の健康とウェルネスに焦点を当て建築の環境性能を評価するシステム。ウェルビーイング（身体的、精神的、社会的に良好であること）に関連するさまざまな機能をパフォーマンスベースで測定・評価・認証する。
- 2014年10月発表のv1、2018年5月発表のv2pilotを経て、2020年9月15日に最新版であるWELL v2が発表された。
- 評価項目として、空気、水、食物等の10のコンセプトをベースに合計117の必須・加点項目が設置され、その下にパートと呼ばれる具体的要件が示されている。
- 審査は書類審査に加えて空気質・水質・光・音・温熱感指標の環境測定等の現地審査も行われる。
- 必須項目 (Precondition) を満たし、必要数の加点項目 (Optimization) を取得することで認証が付与される。
- 得点に応じてブロンズ・シルバー・ゴールド・プラチナの4段階で認証される。有効期限は3年間で、継続には再認証が必要である。
- テナントビルの共用部分を主対象とする場合「WELL Core」と呼ばれテナントビルの特性を考慮した項目が付加される。

## WELL Building Standardの10のコンセプト



## WELL Building Standard の得点別認証レベル

### WELL プロジェクト

WELL Platinum	80-110 points
WELL Gold	60-79 points
WELL Silver	50-59 points
WELL Bronze	40-49 points

### WELL Core プロジェクト

WELL Core Platinum	80-110 points
WELL Core Gold	60-79 points
WELL Core Silver	50-59 points
WELL Core Bronze	40-49 points

- 評価項目として、空気、水、食物等の10のコンセプトをベースに合計117の必須・加点項目が設けられている。
- 具体的な加点項目としては、多様性と包摂、アクセシビリティとユニバーサルデザイン、ストレス管理等がある。

## WELL Building Standard 評価項目

評価コンセプト	必須項目	加点項目
<b>AIR</b> 空気	1. 空気質 2. 禁煙環境 3. 換気的设计 4. 建設段階の汚染管理	5. 空気質の向上 6. 換気的设计の強化 7. 開閉可能な窓 8. 空気質のモニタリングと密着 9. 汚染侵入管理 10. 燃焼の最小化 11. 発生源分離 12. 空気ろ過 13. 給気の強化 14. 微生物やカビの抑制
<b>Water</b> 水	1. 水質 2. 飲料水の水質 3. 基本的な水質管理	4. 水質の向上 5. 飲料水の水質管理 6. 飲料水採取の促進 7. 湿気の管理 8. 衛生に対するサポート 9β. 敷地内の非飲用水再利用
<b>Nourishment</b> 食物	1. 果物と野菜 2. 栄養の透明性	3. 精製成分 4. 食品広告 5. 人工的な原材料 6. 一人前の分量 7. 栄養教育 8. 心豊かな食卓 9. 特別食 10. 食品の準備 11. 責任ある食品調達 12. 食品生産 13. 地元の食品環境 14β. レッドミートと加工肉
<b>Light</b> 光	1. 光暴露 2. ビジュアル照明デザイン	3. サーカディアン照明デザイン 4. 人工照明のグレア制御 5. 屋光的设计戦略 6. 屋光のシミュレーション 7. 視覚的バランス 8. 人工照明の質 9β. 入居者による照明制御
<b>Movement</b> 運動	1. アクティブな建物とコミュニティ 2. 人間工学に配慮したワークステーションのデザイン	3. 移動空間のネットワーク 4. アクティブ運動のための施設 5. 敷地の計画と選択 6. 運動の機会 7. アクティブな家具 8. 運動スペースと器具 9. 運動の促進 10. 自己モニタリング 11β. 人間工学のプログラム
<b>Thermal Comfort</b> 温熱快適性	1. 温熱性能	2. 温熱快適性の検証 3. 温度ゾーニング 4. 個別の温度制御 5. 輻射による温熱快適性 6. 温熱快適性モニタリング 7. 湿度制御 8β. さらなる開閉可能な窓 9. 屋外の温熱快適性

評価コンセプト	必須項目	加点項目
<b>Sound</b> 音	1. 音響マッピング	2. 最大騒音レベル 3. 遮音壁 4. 残響時間 5. 吸音性能のある仕上げ 6. 最低限の暗騒音 7β. 衝撃音の管理 8β. 音響機器の強化
<b>Materials</b> 材料	1. 材料の制限 2. 室内の有害材料の管理 3. クロム銅ヒ素系木材防腐剤と鉛の管理	4. 敷地の浄化 5. さらなる材料の制限 6. 揮発性化合物の制限 7. 材料の透明性 8. 材料の最適化 9. 廃棄物の管理 10. 有害生物管理と殺虫剤使用 11. 清掃用品と清掃手順 12β. 接触の削減
<b>Mind</b> こころ	1. メンタルヘルスの促進 2. 自然と場	3. メンタルヘルスサービス 4. メンタルヘルスに関する教育 5. ストレス管理 6. 回復の機会 7. 回復のためのスペース 8. 回復プログラム 9. さらなる自然へのアクセス 10. 喫煙の中止 11. 薬物使用に関するサービス
<b>Community</b> コミュニティ	1. 健康とウェルネスの促進 2. 統合的なデザイン 3. 緊急時のための準備 4. 入居者調査	5. さらなる入居者調査 6. 保健サービスと給付 7. 健康とウェルネスのさらなる促進 8. 新生児の両親に対する支援 9. 新生児の母親に対する支援 10. 家族支援 11. 市民参加 12. 多様性と包摂 13. アクセシビリティとユニバーサルデザイン 14. 緊急時の対応機器 15β. 緊急時のレジリエンス 16β. アフォーダブルな住居 17β. 責任ある労働力の実践
<b>Innovation</b> イノベーション		1. WELL のイノベーション 2. WELL AP の参加 3. WELL 教育 4. ウェルネスへの入口 5. グリーンビルディング評価システム



# 不動産関連評価制度 (Fitwel)

- Fitwel は、建物について利用者の健康性の観点から評価認証するシステム。米国連邦政府調達局 (GSA) と疾病管理予防センター (CDC) が主導して 2017 年に開発し、The Center for Active Design (CfAD、アメリカ) が運営している。
- 認証結果は 3 段階の星マークでランキングされ、評価項目としてロケーションや建物へのアクセス、屋内外の環境、緊急時の準備等が設けられている。

## Fitwel 評価項目 (抜粋・仮訳)

- セクターに応じて配点や加対象が設定されており、評価項目は 12 の大項目により構成されている。(①ロケーション、②建物へのアクセス、③屋外スペース、④エントランスや1階、⑤階段、⑥屋内環境、⑦ワークスペース、⑧共有スペース、⑨給水、⑩フードサービス、⑪自販機、⑫緊急時の準備)

SECTION 2 - BUILDING ACCESS			
2.1 1.12	2.1 1.09	Pedestrian Route to Transit	Provide a universally accessible pedestrian route between the main building entrance and a transit stop
スコアリングシート (原文英語)			
2.3 1.12	2.4 1.09	2.2 1.23	Bicycle Parking Provide regular occupants access to bicycle parking

<b>①ロケーション</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Walkability</li> <li>停留所までの距離</li> </ul>	<b>②建物へのアクセス</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>交通機関への歩行者ルート</li> <li>アメニティへの歩行者ルート</li> <li>通勤調査</li> <li>駐輪場 等</li> </ul>	<b>③屋外スペース</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>オープンスペースへの近接性</li> <li>屋外スペースアメニティ</li> <li>ウォーキング・トレイル</li> <li>屋外フィットネスエリア 等</li> </ul>	<b>④エントランス</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>主要歩行者用入り口</li> <li>玄関アメニティ</li> <li>安全な入退出照明</li> <li>エントランス設備等</li> </ul>	<b>⑤階段</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>階段へのアクセス</li> <li>階段の位置</li> <li>階段設計</li> <li>階段の案内 等</li> </ul>	<b>⑥屋内環境</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>たばこや煙が無い環境</li> <li>アスベスト対策</li> <li>屋内空気品質ポリシー</li> <li>室内空気品質試験 等</li> </ul>
<b>⑦ワークスペース</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然光利用</li> <li>自然へのアクセス</li> <li>ワークステーション</li> <li>日陰</li> <li>窓</li> <li>防カビ材</li> <li>熱制御 等</li> </ul>	<b>⑧共有スペース</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>窓</li> <li>手洗いサイン</li> <li>定期的な清掃手順の確立</li> <li>静かな部屋</li> <li>授乳室</li> <li>多目的ルーム 等</li> </ul>	<b>⑨給水</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>給水へのアクセス</li> <li>給水ボトル補充場所</li> <li>水質</li> </ul>	<b>⑩フードサービス</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>健康食品店</li> <li>健康食品・飲料に係る施策</li> <li>無料給水へのアクセス 等</li> </ul>	<b>⑪自販機</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>自動販売機・スナックバー</li> <li>水道 等</li> </ul>	<b>⑫緊急時の準備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>防災計画</li> <li>AED 等</li> </ul>

(Intentionally blank)

# 不動産関連評価制度 (GRESB①)

- GRESBは、不動産のESG投資に関して、PRI を主導した欧州の主要年金基金のグループが中心となって 2009 年に創設した、不動産セクター（不動産会社・ファンド等）のESG配慮を測る年次ベンチマーク評価である。

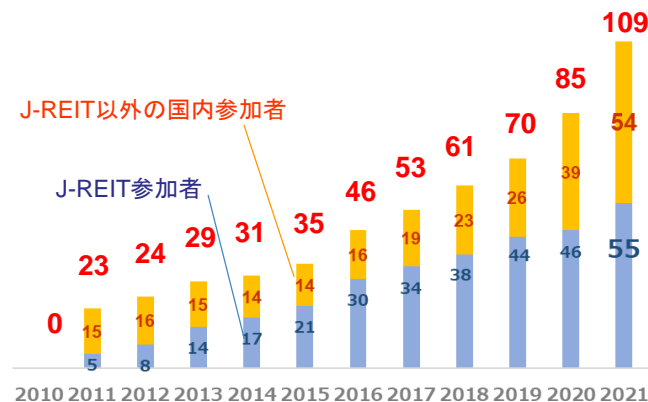
## GRESB評価の概要

- GRESBには不動産会社と不動産ファンドを対象とした「リアルエステイト」、インフラ会社やファンドを対象とした「インフラストラクチャー」とがある。
- GRESBリアルエステイト評価は、既存物件の運用に関する「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」と、新規開発に関する「ディベロップメント・ベンチマーク」に分かれる。既存物件運用ではマネジメントが30%/パフォーマンスが70%、新規開発ではマネジメントが30%/ディベロップメントが70%、それぞれ評価の配点を占める。
- グローバルで合わせて 47 兆米ドル（約 5,392 兆円）の運用資産を持つ 140 以上の GRESBメンバーが、投資先の選定や対話に GRESB データを活用している。
- GRESB は、建物の総合環境性能を得ることが加点要因となることから、日本国内でも CASBEE不動産等、環境性能認証の取得が増加している。
- 2020 年 3 月には年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）も GRESB に、リアルエステイト投資家メンバーとして加盟している。

## GRESB 評価項目

- ①【マネジメント】  
企業の戦略、リーダーシップ、規定、社内手続、リスクマネジメント、ステークホルダーとの関わり等、全社レベルでの取組みに関する項目
- ②【パフォーマンス】  
企業の資産ポートフォリオレベルごとのパフォーマンスの情報を測定。不動産会社や不動産ファンド等運用資産を保有する企業向けの項目
- ③【ディベロップメント】  
設計、施工、改修中のESG課題への取組を測定。ディベロッパー及び開発中のプロジェクトに投資するファンドマネージャー向けの項目

## GRESBリアルエステイト 国内参加者数(2021)



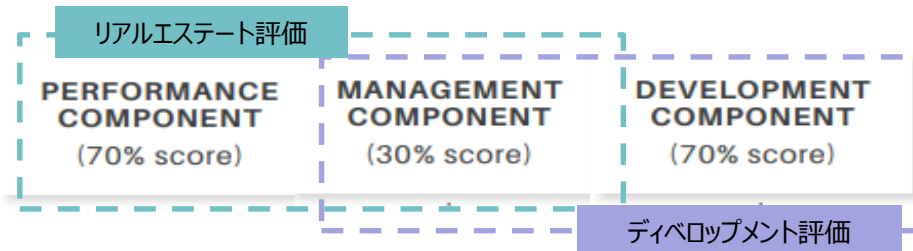
# 不動産関連評価制度 (GRESB②)

- S分野に係る項目として従業員、サプライヤー、テナント、地域社会へのエンゲージメントが設けられている。

## GRESB評価項目

分類	分類の説明	評価項目
マネジメント	企業の戦略、リーダーシップ、規定、社内手続、リスクマネジメント、ステークホルダーとの関わり等、全社レベルでの取組みに関する項目	ESG課題に対する経営者のコミットメント
		ESG課題の意思決定プロセス
		ESG関連の社内規定
		ESGLポーティング・開示
		ESG関連リスクマネジメント
		ステークホルダーエンゲージメント/従業員
		ステークホルダーエンゲージメント/サプライヤー
パフォーマンス	企業の資産ポートフォリオレベルごとのパフォーマンスの情報を測定、不動産会社や不動産ファンド等運用資産を保有する企業向けの項目	リスク評価
		効率性の測定
		(環境) ターゲット指標
		テナント及び地域社会/テナント
		テナント及び地域社会/地域社会
		エネルギー
		温室効果ガス
		水使用量
		廃棄物
		データモニタリングとレビュー
		ビル等施設の第三者機関からの認証
ディベロップメント	設計、施工、改修中のESG課題への取組を測定、ディベロップメント及び開発中のプロジェクトに投資するファンドマネージャー向けの項目	ESG要件
		建築資材
		ビル等施設の第三者機関からの認証
		エネルギー
		水使用量
		廃棄物
		ステークホルダーエンゲージメント/保健衛生、安全、福利厚生
		ステークホルダーエンゲージメント/サプライチェーン
		ステークホルダーエンゲージメント/地域社会へのインパクト

- GRESBの不動産評価は、既存物件の運用が主のリアルエステート評価と、新規開発が主のディベロップメント評価に分かれる。採点基準は下記参照。



※ 黄色はGRESBが社会 (S) の分野とみなしている評価項目。

分類	評価項目	評価項目 (詳細)
マネジメント	ステークホルダーエンゲージメント/従業員	従業員トレーニング、従業員満足度調査、従業員の健康・ウェルビーイング、従業員安全指標、インクルージョン&ダイバーシティ 等
	ステークホルダーエンゲージメント/サプライヤー	サプライチェーンエンゲージメント、プロパティ/アセットマネージャーのモニタリング、外部サプライヤー/サービスプロバイダーのモニタリング、ステークホルダーの苦情処理 等
パフォーマンス	テナント及び地域社会/テナント	テナントエンゲージメント、テナント満足度調査、テナント向けの設備・改修プログラム、リース契約におけるESG固有の要件 (グリーンリース)、テナントの健康・ウェルビーイング
	テナント及び地域社会/地域社会	地域社会エンゲージメント、地域社会への影響のモニタリング (住宅価格、犯罪レベル、地元の収入、地元の雇用創出 等)
ディベロップメント	ステークホルダーエンゲージメント/保健衛生、安全、福利厚生	健康に関する措置 (健康影響評価等)、オンサイト (現地) の安全性、安全に関する指標 (個人用保護/救命設備、トレーニングカリキュラム等) 等
	ステークホルダーエンゲージメント/サプライチェーン	請負業者のESG要件 (コミュニティ・エンゲージメント、人権、労働安全、労働基準と労働条件等)、請負業者のモニタリング
	ステークホルダーエンゲージメント/地域社会へのインパクト	地域社会エンゲージメント、地域社会への影響評価 (住宅価格、犯罪レベル、地元の収入、地元の雇用創出等)、事前の潜在的かつ社会経済的な影響評価 (リスク軽減計画の策定と実施、迷惑/混乱のリスクの特定、利害関係者と影響を受けるグループの特定 等)

# 不動産関連評価制度 (LEED認証)

- LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) は、米国の非営利団体USGBC\*が開発・運用し、GBCI\*\*が認証の審査を行っているビルト・エンバイロメント(建築や都市の環境)の環境性能評価システムである。コストや資源の削減を進めながら、人々の健康に良い影響を与え、再生可能なクリーンエネルギーを促進する建築物を認証するシステムである。

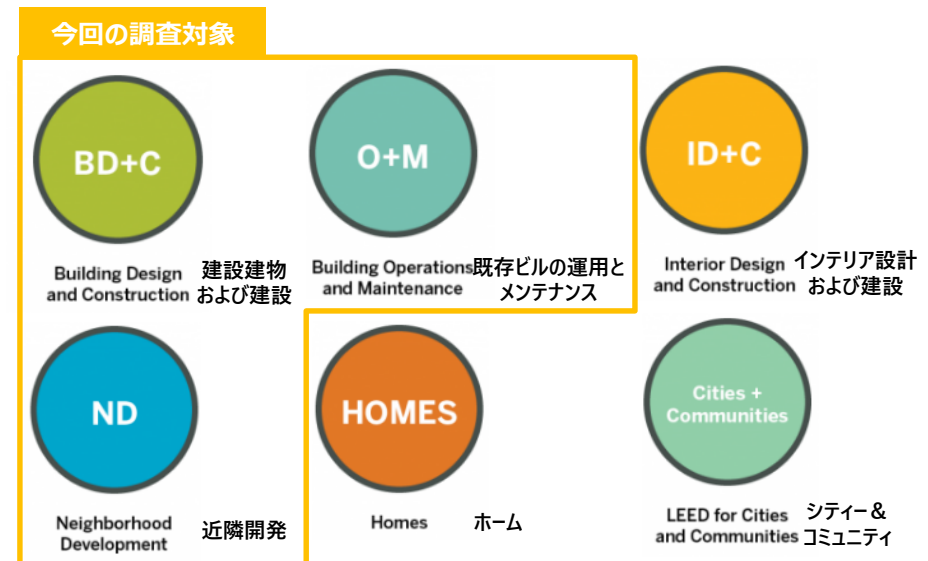
\*U.S. Green Building Council

\*\* Green Business Certification Inc.

## LEEDの概要

- LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) は省エネや水等の省資源を含む環境に配慮した建物・敷地利用を評価する総合的な環境性能評価システムである。
- LEEDにおいて、対象別に5つの認証システムが整備されている。運営組織が同一のWELL Building Standardは人の健康・ウェルネスとの関係に焦点を当てているという違いがある。
- LEEDの取得には、必須条件 (Prerequisite) を満たし、選択項目のポイント (Credit Points) を選んで取得することが必要である。
- 得点に応じて標準認証・シルバー・ゴールド・プラチナの認証レベルが付与される。

## LEED認証の6つの種類



## LEED 得点別の認証レベル



- 9つのテーマに分かれており、住民の健康に影響のある事象や交通アクセスに係る評価項目も含まれている。

## LEED BD+C 評価項目

クレジット：選択項目

### 統合プロセス

- 必須条件 統合的なプロジェクトの計画と設計
- クレジット 統合プロセス

### 立地と交通

- クレジット LEED-ND 内の立地
- クレジット センシティブな土地の保護
- クレジット 優先度の高い敷地
- クレジット 周辺密度と利用の多様性
- クレジット 十分な交通機関へのアクセス
- クレジット 自転車用施設
- クレジット 駐車場面積の削減
- クレジット 環境配慮型自動車

### 持続可能な敷地

- 必須条件 建設活動での汚染防止
- 必須条件 環境面の敷地評価
- クレジット 敷地評価
- クレジット 敷地開発 - 生息地の保護や復元
- クレジット オープンスペース
- クレジット 雨水管理
- クレジット ヒートアイランド現象の低減
- クレジット 光害の低減
- クレジット 敷地マスタープラン
- クレジット テナント部分の設計と施工のガイドライン
- クレジット レスパイトプレイス
- クレジット 外部への直接アクセス
- クレジット 施設の連携使用

### 水の効率的利用

- 必須条件 屋外の水使用量削減
- 必須条件 屋内の水使用量削減
- 必須条件 建物レベルの水量測定
- クレジット 屋外の水使用量削減
- クレジット 屋内の水使用量削減
- クレジット クーリングタワーの水使用
- クレジット 水量測定

### エネルギーと大気

- 必須条件 基本コミッションングと検証
- 必須条件 最低限求められるエネルギー性能
- 必須条件 建物レベルのエネルギー計測
- 必須条件 基本的な冷媒管理
- クレジット 拡張コミッションング
- クレジット エネルギー性能の最適化
- クレジット 高度なエネルギー計測
- クレジット デマンドレスポンス
- クレジット 再生可能エネルギーの創出
- クレジット 冷媒管理の強化
- クレジット グリーン電力とカーボンオフセット

### 革新性

- クレジット 革新性
- クレジット LEED 認定プロフェッショナル

### 地域での重要項目

- クレジット 地域での重要項目

### 材料と資源

- 必須条件 リサイクル可能資源の収集と保管
- 必須条件 建設および解体廃棄物の管理計画
- 必須条件 PBT 原料削減 - 水銀
- クレジット 建物のライフサイクル環境負荷低減
- クレジット 建材の情報開示と最適化 - 製品の環境情報の明示
- クレジット 建材の情報開示と最適化 - 原料の採取
- クレジット 建材の情報開示と最適化 - 材料の成分
- クレジット PBT 原料削減 - 水銀
- クレジット PBT 原料削減 - 鉛、カドミウム、銅
- クレジット 家具と医療用備品
- クレジット 可変性のための設計
- クレジット 建設および解体廃棄物の管理

### 室内環境品質

- 必須条件 最低限求められる室内空気質性能
- 必須条件 環境中のタバコ煙の管理
- 必須条件 最低限求められる音響性能
- クレジット 室内空気質計画の強化
- クレジット 低放散材料
- クレジット 建設時の室内空気質管理計画
- クレジット 室内空気質アセスメント
- クレジット 温熱快適性
- クレジット 室内照明
- クレジット 昼光利用
- クレジット 質の高い眺望
- クレジット 音響性能

- 2016年に適用されたv4\*では、8つのテーマに分かれており、人間の体験等、S分野に係る評価項目も含まれている。

## LEED O+M評価項目 (v4)

クレジット：選択項目

### 立地と交通

クレジット 代替交通手段

### 持続可能な敷地

- 必須条件 敷地管理ポリシー
- クレジット 敷地開発 - 生息地の保護や復元
- クレジット 雨水管理
- クレジット ヒートアイランド現象の低減
- クレジット 光害の低減
- クレジット 敷地管理
- クレジット 敷地改善計画
- クレジット 施設の連携使用

### 水の効率的利用

- 必須条件 屋内の水使用量削減
- 必須条件 建物レベルの水量測定
- 必須条件 屋外の水使用量削減
- クレジット 屋内の水使用量削減
- クレジット クーリングタワーの水使用
- クレジット 水量測定

### 材料と資源

- 必須条件 日常の調達および廃棄ポリシー
- 必須条件 施設維持管理および改修ポリシー
- クレジット 調達—日用
- クレジット 調達—電球
- クレジット 調達—施設維持管理と改修
- クレジット 固形廃棄物管理—運用中
- クレジット 固形廃棄物管理—施設維持管理と改修

### 室内環境品質

- 必須条件 最低限求められる室内空気質性能
- 必須条件 環境中のタバコ煙の管理
- 必須条件 低環境負荷の清掃ポリシー
- クレジット 室内空気質管理プログラム
- クレジット 室内空気質計画の強化
- クレジット 温熱快適性
- クレジット 室内照明
- クレジット 屋光利用と質の高い眺望
- クレジット 低環境負荷の清掃—効果的清掃管理のアセスメント
- クレジット 低環境負荷の清掃—製品と材料
- クレジット 低環境負荷の清掃—用具
- クレジット 総合的有害生物管理
- クレジット 使用者快適性調査

### エネルギーと大気

- 必須条件 エネルギー効率管理のベストプラクティス
- 必須条件 最低限求められるエネルギー性能
- 必須条件 建物レベルのエネルギー計測
- 必須条件 基本的な冷媒管理
- クレジット 既存建物のコミッションング—分析
- クレジット 既存建物のコミッションング—実践
- クレジット 運用中のコミッションング
- クレジット エネルギー性能の最適化
- クレジット 高度なエネルギー計測
- クレジット デマンドレスポンス
- クレジット 再生可能エネルギーとカーボンオフセット
- クレジット 冷媒管理の強化

### 革新性

- クレジット 革新性
- クレジット LEED 認定プロフェッショナル

### 地域での重要項目

- クレジット 地域での重要項目

出所：LEED v4 既存建物の運用-保守  
2014年10月1日更新

- 5つのテーマに分かれており、参加型コミュニティの促進や地産食品等、S分野に係る評価項目も含まれている。

## LEED ND評価項目

クレジット：選択項目

### スマートな立地選択と連携

- 必須条件 スマートな立地選択
- 必須条件 絶滅危惧種と生態系の保全
- 必須条件 湿地と水域の保全
- 必須条件 農地の保全
- 必須条件 氾濫原回避
- クレジット 好ましい立地選択
- クレジット ブラウンフィールドの浄化
- クレジット 十分な交通機関へのアクセス
- クレジット 自転車用施設
- クレジット 職住近接
- クレジット 急傾斜地の保護
- クレジット 生物生息地、湿地、水域を保護する敷地計画
- クレジット 生物生息地、湿地、水域の復元
- クレジット 生物生息地、湿地、水域の長期保護管理計画

### グリーンなインフラと建物

- 必須条件 グリーンビルディング認証建物
- 必須条件 最低限求められる建物エネルギー性能
- 必須条件 屋内の水使用量削減
- 必須条件 建設活動での汚染防止
- クレジット 複数のグリーンビルディング認証建物
- クレジット 建物エネルギー性能の最適化
- クレジット 屋内の水使用量削減
- クレジット 屋外の水使用量削減
- クレジット 建物のリユース
- クレジット 歴史的資産の保全と適切な再利用
- クレジット 最小限の敷地改変
- クレジット 雨水管理
- クレジット ヒートアイランド現象の低減
- クレジット 太陽方位
- クレジット 再生可能エネルギーの創出
- クレジット 地域冷暖房
- クレジット インフラのエネルギー効率性
- クレジット 排水管理
- クレジット インフラ敷設におけるリサイクル・リユース材料活用
- クレジット 固形廃棄物管理
- クレジット 光害の低減

### 革新性と設計プロセス

- クレジット 革新性
- クレジット LEED® 認定プロフェッショナル

### 近隣街区のパターンとデザイン

- 必須条件 ウォークアブル・ストリート
- 必須条件 コンパクトな開発
- 必須条件 地域に連係し開かれたコミュニティ
- クレジット ウォークアブル・ストリート
- クレジット コンパクトな開発
- クレジット 多様性のある近隣街区
- クレジット 住宅のタイプとアフォーダビリティ
- クレジット 駐車場面積の削減
- クレジット 地域に連係し開かれたコミュニティ
- クレジット 交通機関付帯施設
- クレジット 交通需要マネジメント
- クレジット 公共施設へのアクセス性
- クレジット リクリエーション施設へのアクセス性
- クレジット ビジタビリティとユニバーサルデザイン
- クレジット 参加型コミュニティの促進
- クレジット 地産食品
- クレジット 並木と日陰のある街路
- クレジット 近隣街区の学校

### 地域での重要項目クレジット

- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義
- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義
- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義
- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義

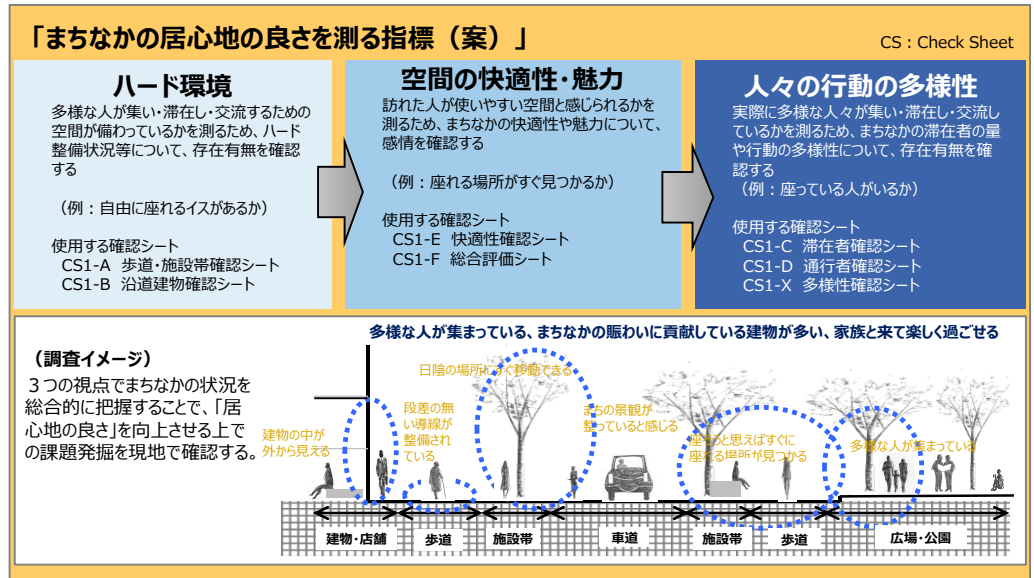


- まちなかの居心地の良さを測る指標 (案) は、国土交通省都市局により作成された、歩きながらまちなかの状況を簡易に現状把握し、居心地の良いまちなかの形成には何が必要なのかといった改善点を発掘することを目的に作成されたツールである。

## まちなかの居心地の良さを測る指標 (案) 概要

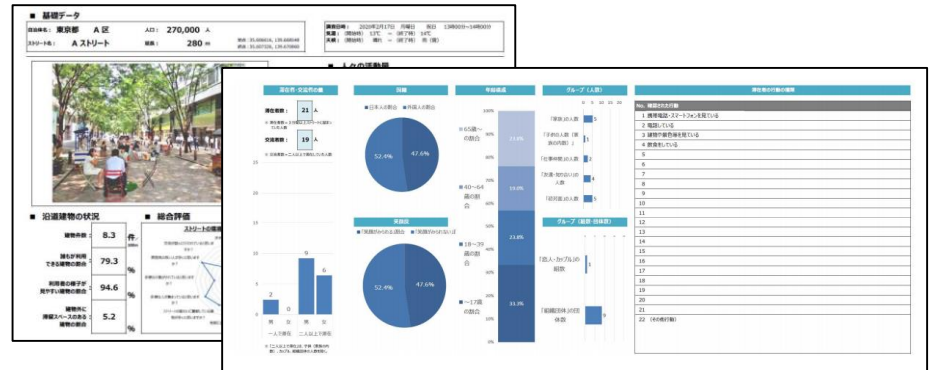
- 主に地方公共団体が「私たちのまちは、どれぐらい居心地が良く歩きたくなるまちなかなのか」を測るために利用する想定で作成されている。
- 具体的には、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかにおいては、多様な人材が集い、滞在し、交流することを目的としている。そのため、まちなかの「居心地の良さ」を測るため、本指標は滞在者をはじめとする人々の行動の多様性を把握することに重きを置いた構成としている。
- 本指標では、調査内容は「ハード環境 (歩道・施設帯や沿道建物・広場・公園)」、「空間の快適性・魅力」、「人々の行動の多様性※」となっている。

指標の構成要素



※本指標で最も重要視する項目

分析イメージ



出所：国土交通省都市局HP

- 調査票は「広場・公園」、「ストリート」に分かれており、それぞれ7テーマ (A~F,X) に分かれて構成されている。

CS1-A 歩道・施設帯確認シート

No.	大項目	小項目
1	歩きやすさ	通行の妨げになるような植物の枝葉がない
2		自転車レーンと歩道が分かれている
3		車道と歩道が分かれている (例: 自動車、バイク等が通れない場合も含む)
4		車両進入防止設備が整備されている (例: 縁石等により、自転車を通れない場合も含む)
5		道路の表面にアスファルト以外の化粧材が整備されている (例: ブロック、樹脂系混合物、木材、芝生等も含む)
6		段差の無い導線が整備されている (例: 車椅子でもスムーズに移動できる等)
7		夜間照明設備が整備されている
8		歩行空間に建物等への車両出入口が設けられていない
9		歩行中に足を止められる交差通路がない
10		建物外設置物 (椅子・販売物等) の設置可能範囲が明確にされている
11	アクセスのしやすさ	エリアの情報案内板が整備されている
12		外国語の案内板が整備されている
13		近くに誰でも使える駐輪場がある (例: 無料・有料含む、月極は対象外。)
14		近くに誰でも使える駐車場がある (例: 無料・有料含む、月極は対象外。)
15		近くに公共交通 (駅、バス停) がある
16	滞在のしやすさ	気軽に座れる段差がある (例: イス以外で腰かけられる段差・階段等)
17		自由に座れるイスがある
18		自由に使える机がある
19		湿度調節機が設けられている (例: ミスト、送風機等)
20		水の流れが設けられている (例: 噴水、カスケード、せせらぎ等)
21		音楽が流れている (例: 建物からの音楽、設置スピーカーからの放送等も含む)
22		迷惑行為に対し注意する人がいる (例: 道路管理者、警備員、警察官等)
23		時間を知らずに帰る場所がある (例: サービス施設、コインロッカー等)
24		日陰となる場所が設けられている (例: 屋根や庇、緑陰がある)
25		日陰の移動がある (例: 屋根や庇、緑陰が連続し、日にあたらず涼やかに移動できる)
26	公衆トイレが設けられている (トイレの位置に関する標識の確認)	
27	自動販売機が設けられている	
28	ゴミ箱が設けられている	
29	地面にゴミがない	
30	喫煙場所が設け (分け) られている	
31	景観・雰囲気	空中に電線がない
32		錆び・破れ・落書き等がある広告物や看板がない
33		植物が設けられている
34		街灯 / 街路樹に装飾が設けられている (例: イルミネーション、デコレーション等)

CS1-E 快適性確認シート

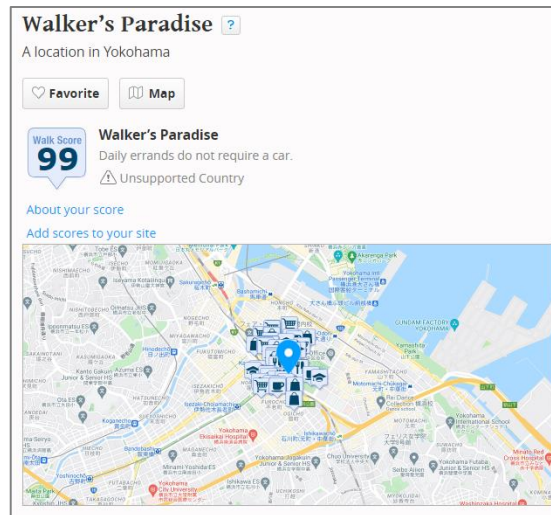
No.	大項目	小項目	
1	歩きやすさ	人や物などを横に避けながら歩く必要がない (例: 自転車を含む)	
2		自動車、バイクを気にかけて歩かなくてよい	
3		つまづくことがない	
4		スーツケースを転がしていても不快に感じない	
5		自分のペースで立ち止まらずにずっと歩ける	
6		夜一人で歩いても不安にならない	
7		アクセスのしやすさ	携帯電話・スマートフォンを使わなくても目的地まで迷わずに行ける
8			自転車を気軽にとめられる場所が近くに見つかる
9			自動車、バイクを気軽にとめられる場所が近くに見つかる
10		滞在のしやすさ	公共交通機関 (駅、バス停) が近くに見つかる
11	座ろうと思えばすぐに座れる場所が見つかる		
12	パソコン作業ができる場所がすぐに見つかる		
13	他人に気にせず、会話できる場所がすぐに見つかる		
14	体感温度による不快感がない (例: 暑さ・寒さ、日差し、風等)		
15	空気環境による不快感がない (例: 悪臭、排気ガス、花粉、ほこり等)		
16	音による不快感がない (例: 騒音、車の通行音、建物からの音楽等)		
17	他者の行動により不快に感じない (例: 営業活動、勧誘、車の通行等も含む)		
18	動物や虫の行動により不快に感じない (例: 鳩、犬、猫、アリ、蚊等)		
19	荷物を気にせず滞在できる (例: 預けられる、自分の近くに気軽に置いておける等)		
20	日陰の場所にすぐに移動できる		
21	トイレにいくと思えばすぐに行ける		
22	飲み物を買おうと思えばすぐに買える		
23	ゴミを捨てる場所がすぐ見つかる		
24	たばこを吸える場所がすぐ見つかる		
25	景観・雰囲気	不快に感じる広告物や看板がない	
26		まちの景観が整っていると感じる	
27		自然景観が良いと感じる	
28		まちの雰囲気を良くする工夫を感じる (例: イルミネーション、デコレーション等)	
29		良い香りがする (例: 食べ物、アロマ、花の香り等)	
30		心地よい音が聞こえてくる (例: 音楽、自然音を含む)	
31		建物の多様性・雰囲気	不快に感じる建物がない (駐車場等も含む)
32			歴史・伝統を感じる建物がある
33			デザインに工夫を感じる建物がある (色・形・素材)
34			賑わっているお店がある (例: 屋台、キッチンカーを含む)
35	オシャレだと感じるお店がある (例: 高級感のあるお店等)		
36	こだわりのあるお店がある (例: 個性的なお店等)		
37	伝統的なお店がある (例: 老舗等)		
38	子供連れでも入りやすいお店がある		
39	人の交流・雰囲気	注文・会計以外でお店の人と喋っている人がいるようにみえる	
40		滞在者同士の距離が近いと感じる	
41		話しかけやすそうな人がいる	
42		面白いと感じる人がいる	
43		オシャレだと感じる人がいる	
44		楽しそうにしている人が多いと感じる	

- Walk Scoreは、1マイル(1.6km) 内に存在する施設を「歩いてアクセスできる」と定義し、その施設数を点数化 (Walk Score) するサービスである。

## Walk Scoreの概要

- Walk Scoreは、2007年に開発された各施設との距離を定量的に評価するシステムである。
- Walk ScoreのHPにおいて、街の名前を検索するとその地域周辺のウォークアブルスコアが評価される。
- 日本で開発された類似指標にWalkability Indexがある。

## Walk Score イメージ



## Walk Scoreの対象施設 (例)

### エンターテインメント施設



映画館

### レクリエーション施設



公園 図書館 フィットネスジム

### 教育施設



学校

### 飲食店



バー レストラン コーヒーショップ

### 商店



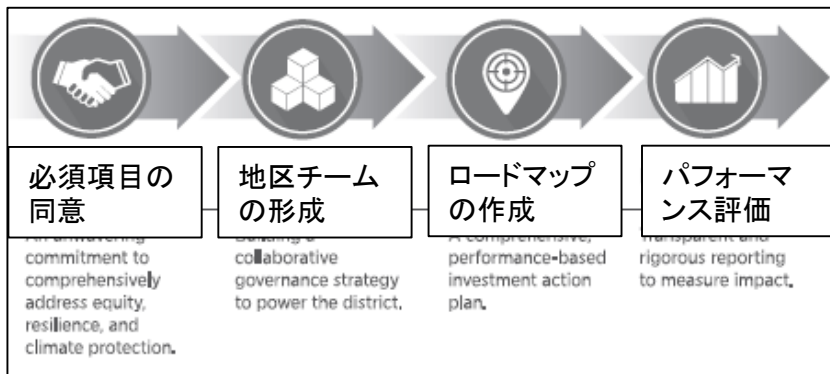
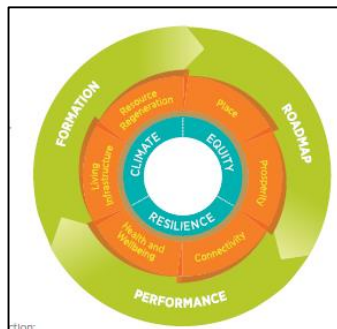
ハードウェア関連ショップ 食料品店 本屋 音楽関連ショップ 薬局

# 不動産関連評価制度（エコディストリクト認証）

- エコディストリクト認証は、住民、地権者、就業者、企業、NPO、行政を含む多様な主体の共同作業によって共有される持続性ビジョンと行動計画の策定に貢献するツールとして開発された。
- エコディストリクトの概念の定義は、「建物やインフラプロジェクトを地域社会や個人の行動と統合することによって、地区スケールで持続可能な開発を加速するための包括的な戦略」とされている。

## エコディストリクトの概要

- 2016年非営利組織EcoDistrictsからEcoDistricts Protocolが開発・公開された。その後も更新されている。また認証制度EcoDistricts Certifiedとして運用が開始。
- 3つの必須項目「公正」「レジリエンス」「気候」、6つの優先項目「場所」「繁栄」「接続性」「健康+福祉」「生活インフラ」「資源保全」、3つの実装段階「組織化」「ロードマップ」「パフォーマンス評価」で構成される。



## エコディストリクトの評価指標（必須項目のみ抜粋）

黄色枠内は社会(S)関連の評価項目

必須項目	例示指標
公正	市民参加 最新の地方選挙で投票する有権者の割合 失業率
	経済的機会 貧困レベル以下で生活している人口の割合 社会的支援を受けている人口の割合
	健康と福祉 早期死亡（75歳未満の死亡） メンタルヘルスが良好または優れていると報告している人口の割合 人口100人あたりの糖尿病患者
レジリエンス	物理的環境 歩きやすさスコア 徒歩圏内の市民集会スペースの数 徒歩圏内にある健康食品店の数 徒歩圏内の緑地の量
	社会 学歴の平均年数 言語能力（第二言語として英語を話す人口の割合） 最新の選挙への投票者の参加の割合
気候保護	経済 100人以上の従業員を抱える企業の割合 貧困世帯の割合 セクターの多様性—第一次、第二次、第三次産業の労働力の割合
	環境 100年氾濫原の土地面積の割合 海面上昇の影響を受ける土地面積の割合 含水土のある土地面積の割合（液状化） 住宅の平均電力と天然ガスの使用量（百万Btu/年） 家庭用車両の平均化石燃料使用量（ガロン/年） 一人当たりの総エネルギー使用量（百万Btu/年） オンサイトでのエネルギー生産 地区内で生成される無炭素熱エネルギー（百万Btu/年） メガワット時間/年で生成された再生可能エネルギー CO2排出量 一人当たりの正味トンCO2排出量/年

# 不動産関連評価制度 (SITES<sup>①</sup>)

- SITES (Sustainable SITES Initiative) は、米国の非営利団体USGBC \* が開発し、GBCI \*\* が審査・認証を行う施工、運用、管理段階までのプロジェクト全体を評価対象とする認証制度である。
- 評価の視点も、生物多様性保全、水資源保全、省エネルギー、資源循環、ヒートアイランド現象緩和、健康増進、教育等極めて多面的である。

\*U.S. Green Building Council

\*\* Green Business Certification Inc.

## SITESの概要

- ランドスケープに特化した、Sustainable SITES Initiative (略称：SITES) は、USGBCが制度設計をし、GBCIが審査をする評価認証プログラムである。v2からは米国外での適用も可能である。
- 特に建物が無いプロジェクトでも評価対象になるため、公共公園、公開空地、商業地や住宅地等にデザインされる都市のオープンスペース、民有地緑化、屋上庭園、ストリート・スケープ (街路のデザイン)、大学キャンパス、美術館や病院に併設された緑化空間等も認証の対象となる。
- SITES v2は10のセクションから構成される。各セクションの中に必須項目と加点項目があり (一部セクションは必須項目なし)、必須項目18項目をすべて満たした上で、加点項目48項目の合計得点により認証ランクが決定される。
- 認証ランクは、認証 (Certified)、シルバー (Silver)、ゴールド (Gold)、プラチナ (Platinum) の4段階があり、それぞれ、70、85、100、135点以上の得点が必要。
- SITES v2は計画の初期段階から設計、施工、運用、管理段階まで、プロジェクト全体が評価対象。評価の視点も、生物多様性保全、水資源保全、省エネルギー、資源循環、ヒートアイランド現象緩和、健康増進、教育等極めて多面的であることから、認証取得あるいは高ランクの認証のためには、ある一点への配慮ではなく、多面的な配慮が必要。

## SITESの認証制度の概要

- 評価内容は10のセクションから成る。

1	敷地のコンテキスト
2	設計前のアセスメントと計画
3	デザイナー-水
4	デザイナー-土壌と植生
5	デザイナー-材料選定
6	デザイナー-人の健康とウェルビーイング
7	建設
8	運用と維持管理
9	教育と運用実績のモニタリング
10	革新的取組みと模範的パフォーマンス

# 不動産関連評価制度 (SITES②)

- 主に「デザイナー人の健康とウェルビーイング」にてS分野に関係する評価項目が含まれている。

## 敷地のコンテキスト

農地での開発の制限  
 氾濫原の機能の保護  
 水生生態系の保全  
 絶滅危惧種の生息地の保護

劣化した敷地の再開発  
 既存の開発地域内にプロジェクトを配置  
 マルチモーダル・トランジットネットワークへの接続

## 設計前のアセスメントと計画

統合的な設計プロセスの使用  
 設計前の敷地評価  
 VSPZの指定と伝達  
 ユーザーとステークホルダーの参加

## デザイナー水

敷地内の降水量の管理  
 景観のための灌漑用水使用量の削減  
 ベースラインを超える降水量の管理  
 屋外での水使用量の削減

## デザイナー土壌と植生

農地での開発の制限  
 氾濫原の機能の保護  
 水生生態系の保全

絶滅危惧種の生息地の保護  
 劣化した敷地の再開発  
 既存の開発地域内にプロジェクトを配置  
 マルチモーダル・トランジットネットワークへの接続

## デザイナー材料選定

絶滅危惧種の木材を使用しない  
 敷地内の構造物や舗装の維持  
 適応性と分解性を考慮した設計  
 塩分を含んだ材料や植物の使用

リサイクル可能な素材の使用  
 地域性のある素材の使用  
 責任ある原材料の採取の支援  
 透明性と安全性の高い化学物質の使用

素材製造における持続可能性の支援  
 植物生産における持続可能性の支援

## デザイナー人の健康とウェルビーイング

文化的、歴史的な場所の保護と維持  
 サイトへのアクセス性、安全性、案内表示の最適化  
 公平な土地利用の促進

精神的回復の支援  
 身体活動の支援  
 社会とのつながりの促進  
 現地での食料生産  
 光害の軽減  
 燃費の良いマルチモーダルな交通手段の推奨  
 タバコの煙への暴露を最小限にする  
 地域経済の支援

## 建設

持続可能な建設手法の伝達と検証  
 建設時の汚染物質の管理と保持  
 建設中に汚染された土壌の修復  
 以前の開発で破壊された土壌の回復  
 建設資材や解体資材の廃棄を回避する  
 再利用可能な植生、岩石、土壌を廃棄処分しない

建設期間中の大気環境の保護

## 運用と維持管理

持続可能なサイトメンテナンスの計画  
 リサイクル品の保管と回収を行う  
 有機物のリサイクル

殺虫剤や肥料の使用を最小限に抑える  
 屋外でのエネルギー消費の削減  
 景観に必要な電力を再生可能エネルギーで賄う

景観維持のための大気汚染防止

## 運用と維持管理

サステナビリティに関する意識向上と教育の推進  
 ケーススタディの作成と伝達  
 サイトのパフォーマンスを監視・報告する計画

## 革新的取組みと模範的パフォーマンス

革新的または模範的なパフォーマンス

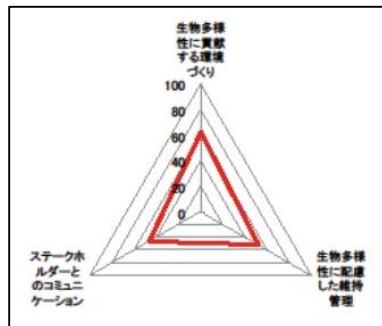
# 不動産関連評価制度 (ABINC認証)

- ABINC認証は、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会 (ABINC) が企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用等の取組を、第三者評価・認証するものである。
- S分野に關係する項目として地域及び専門家との連携や、事業所における人材の育成と配慮等がある。

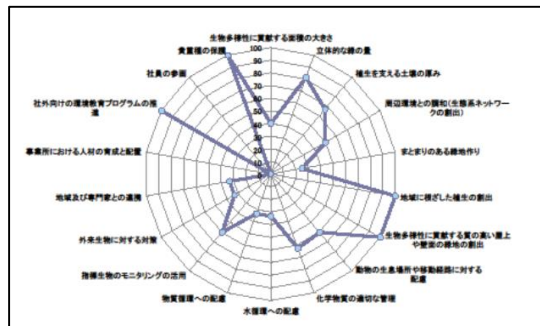
## ABINC認証 概要・評価項目

- 企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用等の取組を、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会 (ABINC) が、第三者評価・認証する。
- 評価対象は、都市域のオフィスビルや商業施設だけでなく、緑地や公園、まちづくりプロジェクト等が含まれる。
- 認証基準は、一般社団法人 企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB) が作成した「いきもの共生事業所®推進ガイドライン」及び「土地利用通信簿®」である。
- 申請者は「申請案件に関する事前チェック」として、当該敷地の自然環境のポテンシャル、主に自然環境に関する事由での地域住民やNPO等との係争の有無、関連行政機関の規制や指導の遵守状況等、いきもの共生事業所認証の評価項目以外の、環境全般、社会性等について事前にチェックを行う必要がある。

評価イメージ (概要)



評価イメージ (詳細)



I	生物多様性に貢献する環境づくり
1	生物多様性に貢献する面積の大きさ
2	立体的な緑の量
3	まとまりある緑地づくり
4	植生を支える土地の厚み
5	周辺環境との調和(生態系ネットワークの創出)
6	地域に根差した植生の創出
7	生物多様性に貢献する質の高い屋上や壁面の緑地の創出
8	動物の生息場所や移動経路に対する配慮
II	生物多様性に配慮した維持管理
9	化学物質の適切な管理
10	水循環への配慮
11	物質循環への配慮
12	指標生物のモニタリングの活用
13	外来生物に対する対策
III	ステークホルダーとのコミュニケーション
14	地域及び専門家との連携
15	事業所における人材の育成と配慮
16	社員の参画
17	社外向けの環境教育プログラムの推進
18	貴重種の保護
IV	その他の取組(ボーナスポイント)
19	上記項目では評価されていない、地域の希少種の保全活動や地域の生態系保全に資する整備活動、保全活動について評価する。

I - IIIの各項目に関するスコアリングシートで弱み・強みを認識し改善に向けたアクションへ繋げることが可能

## 4.不動産分野における社会課題に対応した取組

### (1) 個別不動産の取組事例

#### a.凡例

b.不動産の整備・利活用における取組

c.不動産事業のサプライチェーンにおける取組

d.不動産事業への投融資における取組

### (2) 不動産全般を対象とした取組事例

a.不動産を対象とした評価制度

b.不動産を対象とした投融資制度



# 凡例 個別不動産の取組事例

- 国内において不動産分野における社会課題に対応した取組のうち個別不動産の取組事例については、以下の凡例に基づき、重要課題（マテリアリティ）と紐づく主な取組事例、重要課題（マテリアリティ）や取組を計測するためのアウトプット（KPI・目標）を整理している。
- KPI・目標のうち、アウトプット・アウトカム・インパクトの検討にあたって特に参考となるものについては、「注目KPI」を付している。

## 凡例

### 重要課題に対応した取組とアウトプット

重要課題 (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
豊かな暮らしを実現する まちづくり	・ 個別不動産 A	・ 居住者の通勤時間調査  注目KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>・ 地域社会・コミュニティの再生</li> <li>・ 多様な働き方と生産性向上の実現</li> </ul>
	・ 個別不動産 B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会員数（オンライン含む）</li> <li>・ イベント開催数</li> </ul>	

#### ①重要課題

調査対象企業が統合報告書等で開示している重要課題（マテリアリティ）を記載。

#### ②取組事例

調査対象企業の取組（個別不動産事例）を調査。  
また、主な取組については、詳細内容を紹介。

#### ③アウトプット

①や②に関連するKPIや目標が開示されている場合は、記載。  
参考となるKPIや目標は「注目KPI」と表示。

#### ④社会課題

②の取組が対応している社会課題を「不動産のS（社会課題）分野の評価項目等の全体像」より抜粋。

## 4.不動産分野における社会課題に対応した取組

### (1) 個別不動産の取組事例

a.凡例

**b.不動産の整備・利活用における取組**

c.不動産事業のサプライチェーンにおける取組

d.不動産事業への投融資における取組

### (2) 不動産全般を対象とした取組事例

a.不動産を対象とした評価制度

b.不動産を対象とした投融資制度

# 事例 東急不動産株式会社①

- 東急不動産ホールディングス株式会社は、マテリアリティを掲げ、ライフスタイルやコミュニティ、防災・バリアフリーに関する包括的なKPIを定めている。
- 具体的な個別不動産の取組として、交通結節点整備と連携し、帰宅困難者受け入れ機能を有する施設整備や就業者の多様性やモチベーション・生産性向上につなげる働く場の整備等を行っている。

## 重要テーマ（マテリアリティ）に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重要テーマ (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 多様な人財が活躍する組織風土をつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権を尊重し、多様な人財が能力を発揮できる組織風土により、イノベーションを生み出し続ける。 ー強制労働や児童労働に対するデューデリジェンスの実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権配慮をしているサプライチェーンの割合100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権への対応</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現 ー多様性に配慮したオールジェンダートイレの設置 (「LOGI'Q三芳」)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の安心安全対策強化割合100% (バリアフリー法認定建築物件率)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様性・包摂性の実現</li> </ul>
② 多彩なライフスタイルをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まい方・働き方・過ごし方を融合させた「ライフスタイル創造3.0」を推進し、心身ともに活力ある生活を実現 ー渋谷駅周辺の交通機能・回遊性の向上、サテライトオフィス・シェアオフィスの整備 (「渋谷クラス」) ー働く人のモチベーション・生産性の向上につなげる働く場 (「LOGI'Q三芳」)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービスの件数 (100件以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適で利便性の高い生活・職場環境の実現</li> <li>多様な働き方と生産性向上の実現</li> <li>移動しやすい環境づくり</li> </ul>
③ ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現 ー多世代交流拠点「コミュニティプラザ」の設置 (世田谷中町プロジェクト) ー帰宅困難者の受け入れ施設の整備 (「渋谷クラス」) ー消防庁のガイドラインを上回る消防設備の設置 (「LOGI'Q三芳」)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ活性化施策件数 (100件以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の安心安全対策強化割合100% (災害時滞在スペース確保率、マンション防災備蓄設置率等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害への備え</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「渋谷フクラス」

帰宅困難者の受け入れ施設の整備  
渋谷駅周辺の交通機能・回遊性の向上取組



- 帰宅困難者対策として受入面積約 1,000㎡を確保し、区の認定を受けている。
- 高効率で自立性の高いエネルギーシステムを導入している。



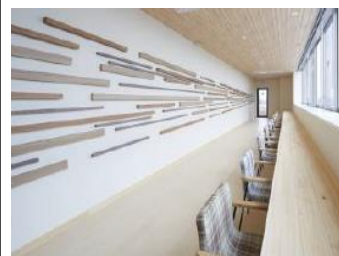
- 1階部分にバスターミナルを設置し、歩行デッキを整備することで、渋谷駅周辺の交通機能・回遊性の向上に寄与。
- 地下2階に地域荷物捌き場「ESSA（エッサ）」を設置し、路上荷捌きを減らすことで歩きやすいまちの実現に寄与。

### 「LOGI`Q三芳」

多様性に配慮した設備の設置  
生産性向上につながる働く場の整備



- 男女問わず使える4つの異なるコンセプトのオールジェンダートイレ（いんどりトイレ）を設置し、多様性に配慮。



- 見晴らしのいい場所に、木のぬくもりを感じられる家具を配置した働く場を整備。
- また、館内に五感に訴える音響空間サービス、ストレスを軽減するオリジナルアロマの導入等を実施することで働く人のモチベーション・生産性を向上。

- **音響空間サービス「KooNe」:**五感に訴える音響環境を物流業界で初導入  
ビクターエンタテインメントが提供する音響空間サービス「KooNe [クーネ]」を物流業界で初めて導入。ハイレゾ音源を用いたバイオフィリックデザインで、聴覚を中心とした居心地のよい空間を創造します。仕事のストレスを軽減し、コミュニケーションや創造性を向上させる場を提供します。
- **オリジナルアロマ:**ストレスを軽減するアロマスペースデザイン  
樹をメインとしたブレンドを調香し、LOGI`Qらしさを表現したオリジナルのアロマを開発しました。呼吸を整え、ニュートラルな状態にリセットすることを意識した香りです。エントランスなどに取り入れ、気持ちよく一日を始められるアロマスペースデザインを実現しています。

# 事例 阪急阪神不動産株式会社①

- 阪急阪神ホールディングス株式会社は、不動産事業に関わる重要テーマ（マテリアリティ）を掲げ、防災や豊かなまちづくりに向けた取組に関する目標値と実績を公表している。
- 具体的な個別不動産の取組として、起業家支援オフィスの整備及び起業家のマッチング等による支援や、防災機能が高い不動産の整備等を行っている。

## 重要テーマ（マテリアリティ）に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重要テーマ (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 安全安心の追求	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然災害への対策を含めた、お客様が安心して利用できるようなソフト面・ハード面における各種施策の推進                ー総合的な防災対策の実施（「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大阪梅田エリアにおける大型ビルのBCP対応率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然災害への備え</li> </ul>
② 豊かなまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多様なお客様が利用しやすく、多様な働き方に対応できる豊かなまちづくりの推進                ー駅直結のショッピングセンター「阪急三番街」等の阪急梅田駅周辺に梅田エリアの施設情報を、5言語（日本語・英語・韓国語・中国語（繁体語・簡体語））で案内できるデジタルサイネージ『Umeda i』を設置                ー新産業創造や地域活力につながる起業家支援オフィスの開設（「GVH#5」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大阪梅田エリアにおける主要商業施設の多言語案内対応率</li> <li>● 多様なライフスタイルに対応した新たな職住遊の形と安心・安全・快適性の向上を実現するサービスの導入に向けたスタートアップ等との協業件数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多様性・包摂性の実現</li> <li>● 地域経済の活性化</li> </ul>
（参考） 環境保全の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会課題の解決への貢献と差別化の推進のため、エネルギー効率改善等によるCO2排出量削減や、グリーンビルディング・環境志向住宅の推進（S分野の内容を含む）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● オフィス・商業等用途の大型ビルにおけるグリーンビルディング等の環境認証取得率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会課題全般</li> </ul>

# 事例 阪急阪神不動産株式会社②

## 取組事例詳細

### 「GVH#5」 スタートアップの支援・共創を通じた価値の創造

事例 スタートアップの支援・共創を通じて新たな価値の創造へ

不動産事業

大阪梅田エリアでは、既存ビル等の計画的なバリューアップに取り組むとともに、スタートアップの支援や協業・共創を積極的に行っています。こうした施策を通じ、新産業創出につながるビジネスの拠点として、国際競争力の向上を図っています。



「GVH#5」の coworking スペース

#### 起業家支援オフィス「GVH#5」の開設

阪急阪神不動産は、2014年11月に、会員制の起業家支援オフィス「GVH#5」(ジーブイエチファイブ)を開設し、「大阪・梅田」の競争力・地域力のさらなる伸長に向けて、新産業創造や地域活力につながる新しいビジネスの立ち上げを目指すスタートアップの支援に取り組んでいます。

GVH#5では coworking スペースやプライベートオフィスといった「空間」だけでなく、専門家や起業家等によるサポート体制、またイベント・セミナーの開催等を通じて、スタートアップが必要とするリソースや、企業・団体等とマッチングできる機会も提供しています。



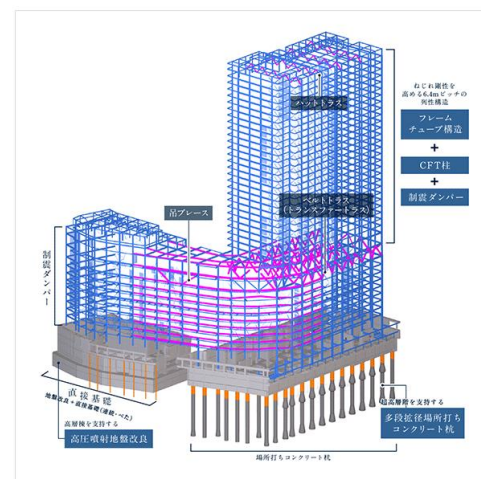
エントランス

coworking スペース

フォンブース

- **会員制の起業家支援オフィス「GVH#5」を開設。**空間の提供だけでなく、**専門家や企業家等によるサポート、イベント・セミナーの開催、企業・団体等のマッチング機会を提供し、新産業創造や地域活力につながる新しいビジネスの立ち上げを支援。**

### 「大阪梅田ツインタウズサウス」 総合的な防災対策の実施



- **耐震性能**  
揺れの低減を実現する制震構造を採用。地震時にビルの健全性を測定する「構造ヘルスマニタリングシステム」を導入。
- **水源確保**  
耐震性高架水槽を採用し、非常時に地下水の利用が可能（一部）。
- **津波対策**  
重要基幹設備を9F以上、防災センターを2Fに設置。

- テナント向け防火・防災サポートとして、**実践的な参加型訓練**やビル内の防災設備を紹介する防災ツアー等を実施。
- また、オフィスフロアにテナント向け備蓄倉庫を分散配置。




# 事例 三菱地所株式会社①

- 三菱地所株式会社は、「Environment」、「Diversity&Inclusion」、「Innovation」、「Resilience」という4つを重要テーマとして掲げ、人権や防災対応に関する指標とその達成状況、まちづくりの目標等を公表している。
- 具体的な個別不動産の取組として、障害者雇用の支援・情報発信施設の運営、ワーケーション施設の整備、イノベーション推進に向けた施設の運営等を行っている。

## 重要テーマに対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重要テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① Diversity & Inclusion	<ul style="list-style-type: none"> <li>暮らし方の変化と人材の変化に対応し、あらゆる方々が活躍できるまちづくり</li> <li>ー障がい者雇用支援コンサルティングを行う株式会社との協働による障がい者雇用の支援・情報発信施設の運営（「インクル MARUNOUCHI」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多様性・包摂性の実現</li> </ul>
② Innovation	<ul style="list-style-type: none"> <li>新しい世界を生み出し続ける革新的まちづくり</li> <li>ー起業家やフリーランスの活動拠点を開設・運営し、ベンチャービジネス支援付サービスを提供（ワーキングスペース「SAAI」）</li> <li>ーワーケーション施設の整備（「WORK × ation Site 軽井沢」等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 多様な働き方と生産性向上の実現</li> </ul>
③ Resilience	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全・安心に配慮し、災害に対応する強靱で、しなやかなまちづくり</li> <li>ーエリア全体のBCPに貢献する「防災拠点」機能を有するビルの整備</li> <li>ー帰宅困難者支援機能の実装、防災訓練の実施等（「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 帰宅困難者受入施設割合 </li> <li>● 防災訓練の実施</li> </ul> <p><b>注目KPI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然災害への備え</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「インクル MARUNOUCHI」 障がい者雇用の支援・情報発信施設



- 障がい者雇用支援コンサルティングを行う株式会社スタートラインと協働し、障がい者雇用の支援・情報発信施設「インクル MARUNOUCHI」を新国際ビル5階で運営している。
- 採用担当者向けの障がい者雇用に関する情報発信・セミナー開催をしている。
- オフィス開設から稼働に関わる業務準備、採用、定着支援および働き方コンサルティングサービスも提供している。
- 提供しているサテライトオフィスでは専門スキルを持ったサポートスタッフを常駐させることによりマネジメント層にその人の障がい特性や服薬状況、症状なども含めて適切なアドバイスを提供している。

### 「WORK × ation Site 軽井沢」 働き方の選択肢を広げるワーキング施設の整備



SITE 1 大きな軒下に連続する窓が落ち着いた雰囲気をつくり出す、細長比が小さな長方形の執務室。デスクや椅子のレイアウトパターンが豊富であり、グループの大小や講義形式など様々な利用形態に対応可能。



- 可変性の高いレイアウトや、生産性向上に配慮した環境を整備した「WORK×ation Site」。
- “ワーケーション導入は、社員の働き方の選択肢を広げ、オフィス以外の環境で仕事することによるリフレッシュ効果がある”と、利用企業の声が上がっている。





# 事例 野村不動産株式会社①

- 野村不動産株式会社は、重点テーマを掲げ、防災やコミュニティ、健康に関する目標と実績を公表している。
- 具体的な個別不動産の取組として、コミュニティの活性化のためのエリアマネジメントや健康増進に資するシニア向け賃貸住宅の整備等を行っている。

## 重点テーマに対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重点テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の安心・安全の確保                      - 防災訓練の実施、帰宅困難者等一時対応施設として、新宿区と協定を締結                      (「新宿野村ビル」)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理物件の防災訓練実施率</li> <li>帰宅困難者等一時受入施設数等  注目KPI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害への備え</li> </ul>
② コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営・管理におけるコミュニティ活性化支援                      - エリアマネジメントの仕組みの導入、地域貢献施設「まちのリビング」等の設置、工事現場遊休部分を活用した地域交流拠点「吉日楽校」の整備及び地域住民も含めた入居前交流会開催(「プラウドシティ日吉」)                      - 経営者交流会等、テナント企業交流会の開催(「PMO」シリーズ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自主イベント数、社内外コラボ数</li> <li>分譲住宅における入居前交流会開催件数</li> <li>中規模オフィスブランド「PMO」におけるテナント企業交流会参加社数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済の活性化</li> <li>地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>
③ 健康・快適	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化・多様性への対応と健康支援                      - 健康寿命の延伸を目指す健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」の開発                      - 健康増進プログラムをフィットネスクラブ「メガロス」と共同開発し、提供                      - CASBEEウェルネスオフィス認証の取得 (「H10日本橋小舟町」)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康寿命の延伸を目指す健康増進型・賃貸シニアレジデンスの開発実績  注目KPI</li> <li>CASBEEウェルネスオフィス評価認証取得数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化への対応</li> <li>健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>快適で利便性の高い生活・職場環境の実現</li> </ul>
④ 人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>サプライヤーの安全確保により関係を強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権への対応</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「プラウドシティ日吉」 コミュニティ活性化を支援するエリアマネジメントの実施

未来を見据えたエリアマネジメント  
マンションはオープン&コネクトの時代へ

建物も設備もまだ目覚めずとも、居住者のニーズは、  
その思いを体現したひとつのエリアマネジメントへの集約のみで、  
マンション内だけの暮らしコミュニティではなく、隣街・街くみまで運営を伴うことで、  
届はもっと拡大され、成長し続ける...未来への財産にもなる、街づくりへの挑戦です。



時を経て色褪せないこれからの街づくりを目指して  
住まいの環境は、自然とを囲むことで毎日が癒やされる場所を目指しています。  
自然の中を歩くと、自然の恵みを感じ、心も体も元気になる。そんな暮らしを実現するために、  
自然の中を歩くと、自然の恵みを感じ、心も体も元気になる。そんな暮らしを実現するために、  
自然の中を歩くと、自然の恵みを感じ、心も体も元気になる。そんな暮らしを実現するために、

- 「プラウドシティ日吉」では、以下の5つの取組を実施し、コミュニティの活性化を支援している。

- ① まちの共有部として運営拠点を開設
- ② まちをつなぐ人「エリアデザイナー」を配置
- ③ エリアマネジメント組織を設立
- ④ 活動を紹介するサイトを開設し情報発信
- ⑤ 街びらき前から周辺地域との交流ネットワークを形成

- 将来的には住民による運営を目指している。



複合商業施設完成予想CG

- 活動拠点として、「プラウドシティ日吉」内の広場・緑地空間、さらにコミュニティスペースとして「まちのリビング」「まちのワークスペース」「まちのスタジオ」を有する。

- 連携施設（コアパトナー）としてスポーツジム、コミュニティカフェ、保育園等を誘致し、その賃料をエリアマネジメントの活動費に充てている。

### 健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」 高齢社会への対応と健康増進支援



- 健康寿命の延伸を目指した健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」を展開。

- フィットネスクラブ「メガロス」と連携して、運動・医療・コミュニティ形成・食事からなるウェルネスプログラムを提供。



運動プログラムを共同開発

**MEGALOS**

フィットネスクラブ「メガロス」を展開する野村不動産ライフ&スポーツと共同開発した運動プログラムを提供。メガロスの運動指導員が常駐し、カウンセリングしながら運動を継続できるようにご入居者の方々のフォローをしています。




# 事例 JR西日本不動産開発株式会社①

- 西日本旅客鉄道株式会社は、JR西日本グループとして不動産事業に関わるCSR重点分野も掲げ、当該年度の取組を公表するとともに、目標として定住人口・交流人口の拡大を定めている。
- 具体的な個別不動産の取組として、駅の高架下および隣接地を利用した回遊性を高める施設の整備や子育て支援等に資する施設の導入を行っている。

## CSR重点分野に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

CSR重点分野	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 地域共生	<ul style="list-style-type: none"> <li>回遊性を生み出すまちづくりへの寄与、子育て支援等            一歩道や駐輪場を整備、保育所、クリニック等の導入            (「VIERRA TOWN鳴野」(JR鳴野駅高架下および隣接地にて開発、2021年3月開業))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交流人口の拡大</li> <li>定住人口の拡大</li> </ul> <div style="text-align: center;">   <b>注目KPI</b> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化への対応</li> <li>健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>移動しやすい環境づくり</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>生物多様性に配慮した緑地・植生で景観を形成            一周辺の生態系と調和する緑地・植生を整備。また、            環境教育プログラムとして、敷地内外での「いきもの            観察会」を実施 (「ジェイグランディア府中向洋」)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「VIERRA TOWN鳴野」

回遊性を生み出すまちづくりへの寄与  
子育て支援施設の整備

プレスリリース 2021年3月22日

『VIERRA TOWN鳴野』全面開業のお知らせ

～新たな回遊性を生み出す複合商業施設の開発～



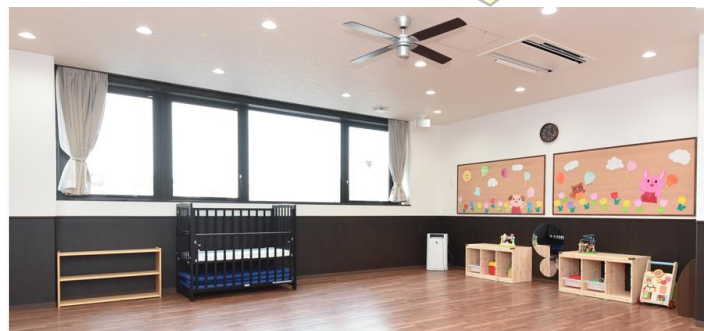
■全体配置図



・「回遊性を生み出すまちづくり」の考えの基で**歩道**や**駐輪場**を整備。

・ スーパーマーケット・100円ショップ・ドラッグストアをはじめ、クリニック・保育園・フィットネスクラブなどといった「生活利便性向上に資する」店舗が入居し、駅の利用者や周辺住民が気軽に利用できる施設となっている。

・ 大阪市認可**保育園**を設置し、**子育て**を支援。



# 事例 京阪電鉄不動産株式会社①

- 京阪電気鉄道株式会社は、京阪グループの不動産事業に関わるマテリアリティ（CSR重要テーマ）を掲げ、地域活性化や地域の課題、地域とのコミュニケーション強化等に寄与する事業活動・社会貢献活動のさらなる推進を、定性的な目標として定めている。
- 具体的な個別不動産の取組として、京町家再生（共同事業）や住宅と病院の複合施設の整備を行っている。

## マテリアリティ（CSR重要テーマ）に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

マテリアリティ (CSR重要テーマ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
<p>① 地域社会の持続的発展への貢献</p> <hr/> <p>② 「安全安心」等お客さまに信頼される価値の提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 京町家条例に該当する京町家の保存・再生                ー企業と共同事業協定を締結し、一棟貸し宿泊施設をオープン</li> <li>● 健康に暮らせる住まいづくり                (「ASMACHI アスマチ 神戸新長田」(2023年1月竣工予定))                ー住宅と病院の複合施設を整備                ー病院と連携したサービスをマンション住民に提供                ー新しい生活様式に対応した暮らしを提供、ラウンジ内に設けた居住者専用のコワーキングスペースでテレワークに対応                ー備品の整備から防災訓練、防災組織づくりまでを担う防災対策プログラム「FINEBOX」を提供                ー敷地内広場を活用してイベント等を開催し、地域交流や賑わいを創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域活性化や地域の課題解決、地域とのコミュニケーション強化等に寄与する事業活動・社会貢献活動のさらなる推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>● 自然災害への備え</li> <li>● 健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 京町家 地域の活性と京町家の保存・再生

地域の活性と京町家の保存・再生に邁進

京町家再生共同事業 2棟同時オープン

つむぎ いなりあん つむぎ はちじょうみなもとちょう  
「紡 稲荷庵」「紡 八条源町」



京都市内で不動産売買や宿泊施設の管理運営を行う株式会社レ・コネクション（京都市下京区、代表取締役 奥田久雄）と京阪電鉄不動産株式会社（大阪市中央区、代表取締役社長 道本能久、以下「京阪電鉄不動産」）は、両社の業務提携により共同で再生した2棟の京町家一棟貸し宿泊施設を2月15日オープンしました。



紡 稲荷庵



紡 八条源町

- 企業と業務提携し、京都市の京町家条例に該当する京町家を宿泊施設にリノベーション。築100年以上経つことも多い京町家を、その趣は活かしつつ現代の快適さを取り入れている。

### 「ASMACI アスマチ 神戸新長田」 健康に暮らせる住まいづくり



かかりつけ医のように健康を見守る  
ヘルスケアサポート

〔荻原記念病院〕

#### 医療・健康に関する相談対応

ご入居様がより安心して生活ができるように、住宅と医療の連携環境を構築。同じ建物内に病院があることで、離れたご家族も安心できる暮らしが実現できます。

インターホンを介して病院から情報がお手元に



- ワクチン・予防接種の案内
  - 診療情報の案内
  - 各種イベントの案内
- ※診療時間内の対応となります。

身近だから参加しやすい医療従事者による各種イベント



- 健康セミナーや栄養相談会
- 健康体操教室
- 医療に関するイベントなど

- 6階以上が住宅、1階～5階が病院で構成される住宅と病院の複合施設。
- 病院と連携し、医療・健康促進に関するサポートを実施予定。
- 敷地内広場では、健康増進や防災等のイベントを開催予定であり、災害への備えや地域交流を促進する。

ミズノや病院と連携して、コミュニティをサポートするオリジナルイベントの開催

ミズノが持つスポーツ・健康プログラムコンテンツや荻原記念病院のノウハウにより、日々の健康づくりのきっかけになるようなイベントを開催予定。

# 事例 東京建物株式会社①

- 東京建物株式会社は、重要課題（マテリアリティ）を掲げている。
- 具体的な個別不動産の取組として、芸術文化や防災拠点整備やスタートアップやまちづくりの拠点を設置している。大規模再開発事業については、さまざまな施設を整備し、複合的な社会価値を創出することを目的としているため、単一のKPIは設定していない。その他の取組に対してはKPIを定めている。

## 重要課題（マテリアリティ）に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重要課題 (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 安全・安心な社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まち全体が舞台の誰もが主役になれる劇場都市づくり（「Hareza池袋」）               <ul style="list-style-type: none"> <li>－豊島区「国際アート・カルチャー都市づくり構想」に則った複合商業施設の誘致・整備</li> <li>－イベントスペースを運営するほか、文化イベント企画を開催</li> <li>－地域の防災拠点としての整備（帰宅困難者の受け入れ施設における災害対策設備の整備、備蓄、帰宅困難者の受け入れ施設協定締結）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然災害への備え</li> <li>・ 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>・ 地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>
② 国際都市東京の競争力強化 ③ コミュニティの形成・活性化 ④ 顧客・社会の多様なニーズの実現 ⑤ 価値共創とイノベーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たな知見やコミュニティの提供とプロジェクト創出の支援（「シティラボ東京」）               <ul style="list-style-type: none"> <li>－施設の整備及び運営支援により、企業やスタートアップによるソリューションビジネスの支援、金融機関やアクセラレーターによるサポート、教育プログラム開催を実現（City Lab Program等）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会員数（オンライン含む）</li> <li>・ イベント開催数</li> <li>・ 活動参加人数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域経済の活性化</li> <li>・ 教育環境の充実</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「Hareza池袋」

まち全体が舞台、誰もが主役になれる劇場都市づくり

過去の開催イベント

名称	内容	開催年月
池袋アニメタウンフェスティバル @Hareza	アニメ・マンガを通して多様な楽しみ方・文化をそれぞれの感性で自由に楽しむフェスティバル	2019年11月
Harezaの日スペシャルウィーク	Hareza池袋のグランドオープンイベントとして劇場運営者、店舗、豊島区、周辺施設と連携	2020年8月

- 協同設立したエリアマネジメント団体が、文化イベントを企画・運営し、エリアの賑わいと魅力の一層の向上のため活動している。



Hareza池袋×木梨憲武「ハレ（晴）いっぱい」アート「木梨憲武 フェアリーズ展」



- 「Hareza池袋」内にある「中池袋公園」では、帰宅困難者の受け入れに備え、水・食料、簡易トイレや毛布等の備蓄のほか、災害用かまどベンチやマンホールトイレを整備。
- 災害に備えた安全・安心できるまちづくりの一翼を担っている。



発災時、一時避難場所と位置付けられている中池袋公園（リニューアル後）

### 「シティラボ東京」

新たな知見やコミュニティの提供とプロジェクト創出の支援



- 会員向けにコワーキングスペースやイベントスペースを提供するほか、イベントやマッチングを通して、様々な知見や多くの有識者・実践者との繋がりを活かした共創を生み出すことを狙いとしている。



- 「シティラボ東京」では、一般社団法人アーバニストに運営を委託し、持続可能な都市・社会の形成に向けて、「東京のワクワクする未来を考える」や「サステナブルまちづくり概論」等の教育プログラムを開催し、サステナブルなまちの実現に向けた動きを創出していくことを目指している。
- また「シティラボ東京」を拠点としたサステナベンチャー企業のコミュニティの設立を推進。



# 事例 三井不動産株式会社①

- 三井不動産株式会社はグループ長期経営方針「VISION 2025」で6つの重点目標を設定している。
- 具体的な取組事例として、まちの防災性能を高め、災害時事業継続が可能となるエネルギー供給施設の整備やオープンイノベーションの促進等を実施している。

## 重点目標に対応した取組

青字：次ページに詳細を記載

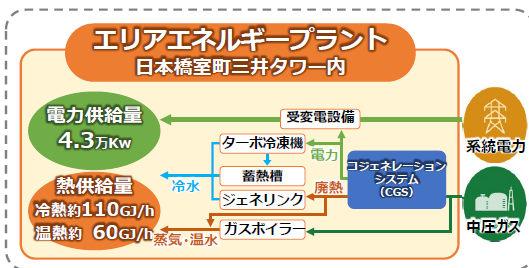
重点目標	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 多様な人材が活躍できる社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>英語対応等国際化に対応した業務拠点形成（「東京ミッドタウンクリニック」）</li> <li>再開発事業において中央区立常盤小学校を増築し、体育館・専門教室等を整備（常盤小学校別館「グリーンテラス常盤」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様性・包摂性の実現</li> <li>教育環境の充実</li> </ul>
② 健やか・安全・安心な暮らしの実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの防災性能を高め、災害時事業継続が可能となるエネルギー供給施設の整備（「日本橋室町三井タワー」）</li> <li>バリアフリー設計等の多様性対応               <ul style="list-style-type: none"> <li>車いす利用者、ベビーカー利用者、視覚障がい者を含む来街者向けのバリアフリーナビゲーション「インクルーシブ・ナビ」のサービス提供（「コレド室町1,2,3」）</li> </ul> </li> <li>安全で快適な歩行者ネットワークの強化               <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道の拡張、地下鉄通路との接続等（「日本橋室町三井タワー」、「コレド室町」）</li> </ul> </li> <li>健康増進・感染症対策の取組（「日本橋室町三井タワー」）               <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント向け施設サービス「mot.」フィットネスクラブの設置等</li> <li>テナント向け健康支援アプリ「&amp;well」健康増進イベント・講座の開催</li> <li>三井不動産グループが開発・運営する全施設に共通した感染症対策「9BOX」を実施し、ハード・ソフト両面から感染防止策を徹底</li> </ul> </li> <li>地域文化のシンボルの再整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>福德神社の社殿、福德の森の再生（「コレド室町」）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害への備え</li> <li>多様性・包摂性の実現</li> <li>健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>移動しやすい環境づくり</li> </ul>
③ オープンイノベーションによる新産業の創造	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際化に対応した業務・交流拠点形成（「室町三井ホール&amp;カンファレンス」（会議場）、「東京アメリカンクラブ」（社交クラブ）、「グローバルライフサイエンスハブ」（ベンチャー拠点））</li> <li>ライフサイエンス業界のオープンイノベーション促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>ライフサイエンス業界関係者・組織がつながるためのカンファレンスルームやラウンジ、オフィススペースといった“場”や、交流イベント等を通じた“交流・連携の場と機会”を提供（「日本橋ライフサイエンスビルディング」）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済の活性化</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「日本橋室町三井タワー」

まちの防災性能を高め、災害時の事業継続が可能となるエネルギー供給施設の整備

日本橋エネルギーセンター



- 地下階に「日本橋エネルギーセンター」を設置。大型コジェネレーションシステム等を備え、**電気・熱を周辺建物延べ89万㎡に供給。**
- **広域停電時も供給可能であり、帰宅困難者受入施設（「コレド室町」）にも供給。**
- エリア全体でCO2を30%削減。

### 「日本橋ライフサイエンスビルディング」

ライフサイエンス業界のオープンイノベーション促進



- 一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン（LINK-J）は「日本橋ライフサイエンスビルディング」を拠点に活動する団体。
- 江戸時代からの薬の街・日本橋でライフサイエンスに関わる「産」「官」「学」「ベンチャー」「個人」を対象に「**オープンイノベーションの促進**」と「**エコシステムの構築**」を目的に活動。



- **カンファレンスルームやコミュニケーションラウンジ、オフィススペースといった“場”を提供。**



- 交流イベント「**ネットワーキングナイト**」等交流機会としての**イベントの企画・運営を実施。**

# 事例 近鉄不動産株式会社

- 近鉄グループは、不動産事業に係わるサステナビリティの重要テーマも掲げている。
- 具体的な個別不動産の取組として、テレワーク環境の整備や住民の交流・共創の場の提供等を行っている。

## サステナビリティの重要テーマに対応した取組とアウトプット

青字：下記に詳細を記載

サステナビリティの重要テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 価値観の変化を先取りした、くらしの創造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テレワーク環境を整備した住まいの提供 - 新築マンションでテレワークラウンジ等を設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域経済の活性化</li> </ul>
② ネットワークの充実による、元気なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ “縁活”プロジェクトを展開 - 「モノ・ヒト・コトが会う『街のような場』へ」をコンセプトとする「あべのハルカス」内の「近鉄百貨店」にて、市民活動団体が活動できる場「街ステーション」を4か所設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「あべのハルカス近鉄本店」コミュニティ運営支援「縁活」プロジェクト

#### 近鉄百貨店コミュニティ運営支援「縁活」プロジェクト



地上60階、高さ300mの超高層複合ビル「あべのハルカス」の核施設として「あべのハルカス近鉄本店」が2013年春にオープンしました。営業面積約10万㎡、日本一の規模の百貨店となり、「モノ・ヒト・コトが会う『街のような場』へ」をストアコンセプトとし、買い物だけでなく、「新しい出来事との出会いや思いがけない発見がある店づくり」を目標としています。その想いを実現するために、店内5ヶ所に市民活動団体のみなさんが活動できる場所「街ステーション」が設置されています。市民活動団体の活動発表や作品展示・情報発信など団体による様々なプログラムが展開され、百貨店に来店した人々との交流の場として日々賑わっています。

#### 訪れる人々の新しい居場所「街ステーション」

「あべのハルカス近鉄本店」での街ステーションは、人々がもっと日常的に訪れる場所になりたいと思っています。「街ステーション」という、訪れたい「スポット」を目指し続けています。



- 「あべのハルカス近鉄店」内4か所に市民活動団体が活動できる「街ステーション」を設置し、さまざまな活動を実施することで、日常的に訪れる場所になることを目指している。

# 事例 独立行政法人都市再生機構①

- 独立行政法人都市再生機構は、「都市再生」、「住環境」、「災害復興」の3つの事業を中心として住まいづくりやまちづくりを展開している。
- 中期計画に基づく各取組みの一部でアウトプット指標を定めている。

## 中期計画に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

中期計画に基づく政策の実施・貢献	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 安全で魅力ある街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 密集市街地における防災まちづくりの推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>－地区全体の防災まちづくりを先導する狭あい道路の拡幅や建物の不燃化・耐震化を促進（「中野区弥生町3丁目周辺地区整備」）</li> </ul> </li> <li>● 地域の防災拠点の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>－防災公園の整備と公共公益施設の機能更新・再編（三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業、安満（あま）遺跡公園 防災公園街区整備事業）</li> </ul> </li> <li>● 信州地域デザインセンターへの参画、まちづくりへの支援（人材育成、情報発信等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コーディネート及び事業の実施地区数</li> <li>● 都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額</li> <li>● 地方都市等における支援地方公共団体数</li> <li>● 防災性向上まちづくりにおける支援地方公共団体数</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然災害への備え</li> <li>● 多様性・包摂性の実現</li> <li>● 少子高齢化への対応</li> <li>● 健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>● 快適で利便性の高い生活・職場環境の充実</li> <li>● 多様な働き方と生産性向上の実現</li> </ul>
② 多様な世代が安心して暮らされ続けられる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● “多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”「ミクストコミュニティ」の実現</li> <li>● （「多摩平の森の事業」）               <ul style="list-style-type: none"> <li>－回復期病院の開設、医療連携認知症カフェの開設</li> <li>－多機能な“たまむすびテラス”、保育所の誘致、住宅建て替え等</li> <li>－集会場を利用した日野筋トレの実施</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の医療福祉拠点化団地の形成数</li> <li>● UR賃貸住宅ストックのバリアフリー化を図った住宅の割合や耐震化率</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>● 地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>
③ 災害からの復旧・復興支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 女川町中心部地区の復興支援               <ul style="list-style-type: none"> <li>－高台の造成や高上げをした地域に住宅を集約し、安全性を確保</li> <li>－低地部は、商業・業務、観光及び水産業に活用</li> <li>－災害公営住宅を6か所、計561戸整備</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 被災自治体から委託を受けた復興拠点整備事業の状況</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然災害への備え</li> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>● 地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>

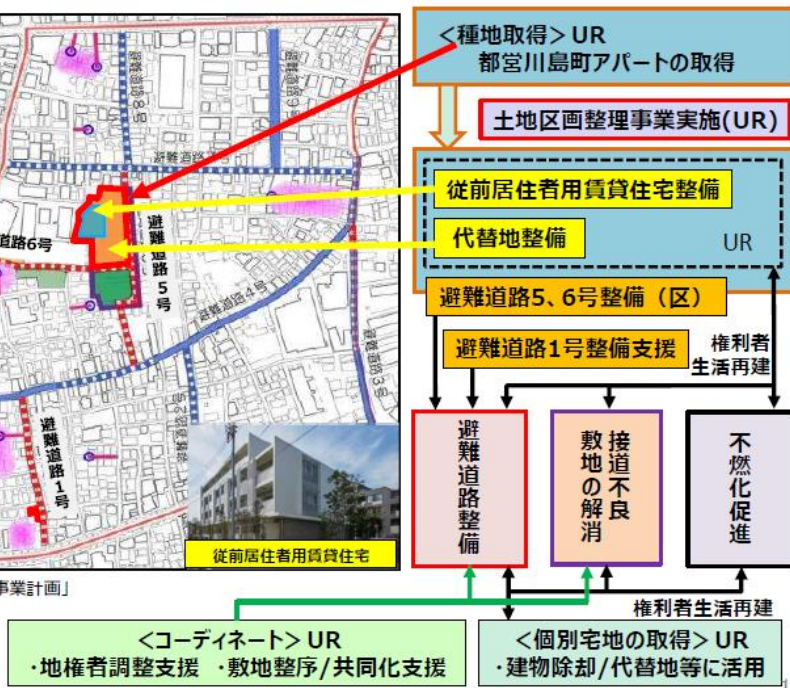
# 事例 独立行政法人都市再生機構②

## 取組事例詳細

### 中野区弥生町三丁目周辺地区整備事業 密集市街地における防災まちづくりの推進



「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」  
(中野区 H26.3策定) 抜粋



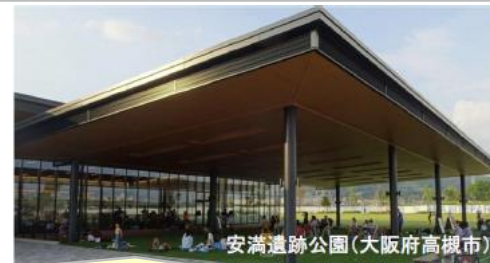
- 都営川島町アパート跡地において、周辺地域の狭あい道路の拡幅や不燃化や耐震化を推進するための移転先の宅地や賃貸住宅の整備等を実施。
- 本取組により、地区全体の防災まちづくりを先導するものとして周辺への波及効果が期待されるほか、土地利用の増進も見込まれる。

### 三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業 安満（あま）遺跡公園 防災公園街区整備事業 地域の防災拠点の整備



三鷹中央防災公園・元気創造プラザ（東京都三鷹市）

- 災害用仮設トイレやかまどベンチなどの防災関連設備を備えた三鷹中央防災公園や防災センター機能も有する「元気創造プラザ」を整備し、立地特性(市役所や緊急輸送道路の結節点に隣接)を活かした防災拠点を形成。



安満遺跡公園（大阪府高槻市）

- 防災対策として耐震性貯水槽やソーラー照明を設置するとともに、遺跡の保存・活用を行う安満遺跡公園を整備。

# 事例 独立行政法人都市再生機構③

## 取組事例詳細

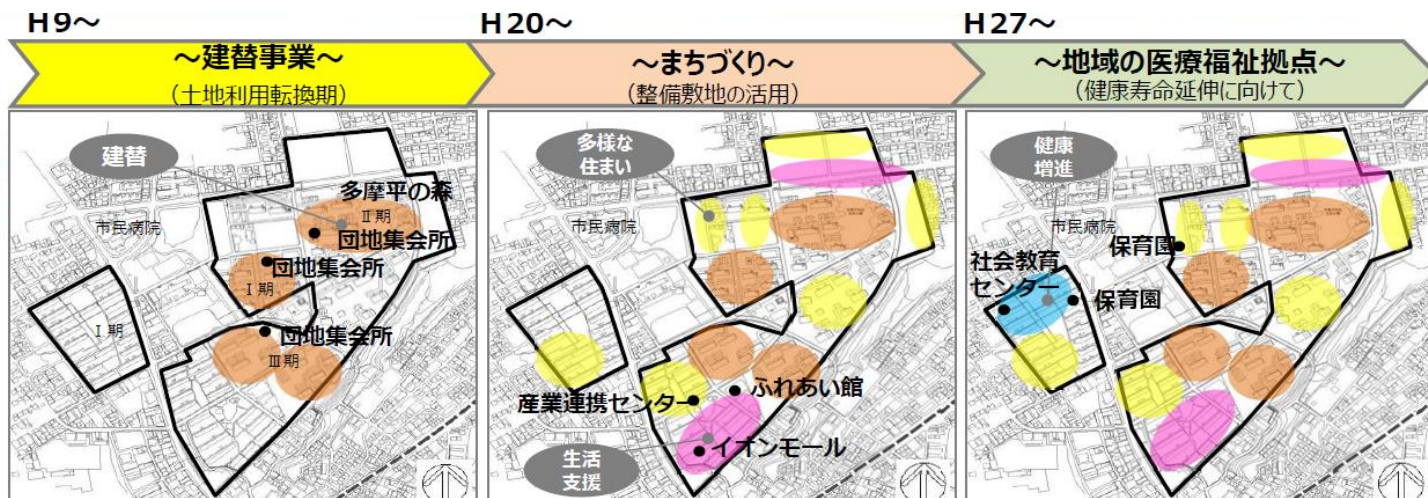
### 多摩平の森整備事業（東京都日野市）

団地を含む地域一帯で“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”「ミストコミュニティ」の実現

【土地利用】

【主な内容】

【連携体制等】



● 建替え住宅  
● コミュニティ醸成  
● 屋外環境整備

多摩平の森  
建替後

● コミュニティ拠点  
・ ふれあい館（図書館、児童館、子ども家庭支援センター他）  
・ 産業連携センター  
・ 障害者生活、就労支援センター

● 生活支援サービス  
・ イオンモール、スーパー、コンビニ

● 多様な住まい  
・ 民間事業者による戸建、集合住宅  
・ 既存住棟活用（シェアハウス、菜園付住宅、サ高住）

ふれあい館  
イオン

● 医療、介護施設  
・ 日野市医師会館  
・ 回復期病院  
・ 認知症疾患医療センター  
・ 特養 など

● 健康増進施設  
・ スポーツジム

● 社会教育センター  
・ 生涯学習施設

スポーツジム

まちづくり協議会（日野市・自治会・UR・商工会・商店会・他民間事業者）

建替え三者勉強会（日野市・自治会・UR）

- ウェルフェアの充実を図り、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現の観点から、次の3つの取組に取り組んでいる。
- ① 団地を資源に、まちに必要なウェルフェアを団地の地域医療福祉拠点化
- ② 団地でつながるコミュニティ多世代交流
- ③ 安心して子育てができる居住環境の整備

# 事例 ヤマガタデザイン株式会社①

- ヤマガタデザイン株式会社は、山形庄内を起点としたホテルや施設を介して、包括的にまちづくりに取り組んでいる。
- 「観光」、「教育」、「人材」、「農業」を基軸に、地域課題を解決するためプロジェクトを展開している。

## ミッションに対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

ミッション	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 地域の魅力をプロデュースし、世界からの目的地となる	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の自然・食・文化の魅力を活かした新たな事業の取組 ー庄内の景観を活かし、地域食材を利用した料理、体験型コンテンツを提供しているホテルの整備・運営（「スイデンテラス」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊者数</li> <li>販売客室数</li> <li>平均客室単価</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済の活性化</li> <li>地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> </ul>
② 有機農業で産地形成し、日本農業を持続可能にする	<ul style="list-style-type: none"> <li>庄内における有機農業の産地形成 ー農業者の所得向上を目指し、地域の有機資源の循環を重視した農業を自社及び地域の生産パートナーと推進（「SHONAI ROOTS（ショウナイルーツ）」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>売上</li> <li>取扱品目数</li> <li>販売先数</li> </ul>	
③ 農業経営者を育成し、日本農業を持続可能にする	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業の将来の担い手を育成 ー有機農業を目指し、座学と実習を通じて、農業技術・経営を学ぶ 2年制の就農支援施設を市から委託を受けて運営（「鶴岡市立農業経営者育成学校（SEADS）」）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>研修生数</li> <li>出願者数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化への対応</li> <li>地域経済の活性化</li> <li>教育環境の充実</li> </ul>
④ 夢中体験を通じて子どもの個性を育む	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもたちに必要なチカラを「遊び」を通して育む ー全天候型の児童教育施設の整備（「SORAI」）</li> <li>SORAI放課後児童クラブ、SORAI SCHOOL等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>来館者数</li> <li>登録児童数</li> </ul>	

## 取組事例詳細

### 「スイデンテラス」

地域の自然・食・文化の魅力を活かした新たな事業の取組



- ・ 庄内の景観を活かした客室や地元の食材を活かした料理を楽しめるレストラン・バー・ショップ等がある。



地域の魅力を活かした空間



Farm to Table



体験型コンテンツ

- ・ 地元の作家やカフェが出展するマルシェ、ワークショップを開催。地域の魅力を活かした空間や料理、プログラムを提供することで、庄内ならではの魅力を十分に体感する機会を提供。
- ・ 年間7万人以上が訪れている。

### 「SORAI」

子どもたちに必要なチカラを「遊び」を通して育む



子どもが主体的に考え、選択し、挑戦できる場の創出



子どもたちの世界（関係性）を広げる仕組みづくり



大人も学び合える場の創出

- ・ 「SORAI」では、オリジナル遊具が設置された「アソビバ」と約1000種類の素材と200種類の道具が揃う「ツクルバ」、約800冊の本が楽しめる「ライブ러리」を整備。
- ・ 海外の子どもたちとの国際交流プログラムを実施。
- ・ これらの取組を通じて、子どもたちの個性を育てている。



# 事例 第一生命保険株式会社①

- 第一生命株式会社は、100年後を見据えた持続的社会的実現を目指し、「保障」、「資産形成・承継」、「健康・医療」、「つながり・絆」の4つの体験価値に関する重要課題だけではなく、地域・社会の持続性確保に関する重要課題の解決を目指している。

## 重要課題に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

重要課題	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 安心・安全で住みやすい地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自社ビルを活用した地域活性化への貢献 (帯広プロジェクト:「帯広第一生命館」の全館改修)               <ul style="list-style-type: none"> <li>ー1階のエントランスを地域に開放し、ワーケーション滞在者や地域住民向けのコワーキングスペース等を設置</li> <li>ー「まちやど」をコンセプトに街なかの再活性化を目的としたコミュニティ型ホテルを誘致 ※十勝シティデザイン株式会社に貸し出し</li> </ul> </li> </ul>	<p>【帯広プロジェクト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ホテルの年間宿泊者数 (人/年)</li> <li>● 新たに提供されたワーキングスペース(m<sup>2</sup>)</li> <li>● 会議室でのセミナー等の開催数、参加人数</li> <li>● ホテル利用者・関係者のCovid-19感染者数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多様性・包摂性の実現</li> <li>● 健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>● 快適で利便性の高い生活・職場環境の実現</li> <li>● 多様な働き方と生産性向上の実現</li> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>● 教育環境の充実</li> </ul>
② 働きがいの創出地域振興	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域住民のwell-beingを高めるまちづくり (第一生命グラウンド有効活用プロジェクト:「SETAGAYA Qs-GARDEN」)               <ul style="list-style-type: none"> <li>ー未活用敷地の活用 (分譲マンションや高齢者住宅等)</li> <li>ー健康増進を目的として、健康支援の施設の運営やコミュニティプログラムやイベントを実施 (地域総合病院と連携したクリニックモール等)</li> <li>ー地域活性化を目的としてフードトラックや子ども食堂、地域イベントの開催 (認知症カフェ等)、広場を園庭として提供</li> </ul> </li> </ul>	<p>【グラウンド有効活用プロジェクト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ファミリー向け分譲マンション、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の戸数、延床面積</li> </ul>	
③ 安心を広げる先端技術の創出			

## 取組事例詳細

### 帯広プロジェクト 自社ビルを活用した地域活性化への貢献



(リニューアル後)

#### HOTELNUPKA



帯広市中心市街地活性化協議会の認定事業として、「まちやど」(\*)をコンセプトに街なかの再活性化を目的としたコミュニティ型ホテル。当該ホテルの別館を誘致。

(\*) まち全体を一つの宿と見立て街ぐるみでもてなし、地域価値向上を目指す取組。

#### 1階エントランス (イメージ)



オープンなワークスペースに加え、オンライン会議等に使用できる個室ブースを設置。

- 営業拠点の一部をコミュニティ型ホテル、ワークスペース等とし、地域活性化や多様な働き方の実現等に寄与。



- エントランスでは、地域での滞在や暮らしに関する情報を発信。
- 壁面にイラストマップやQRコード集を掲示し、インターネット経由で多様な情報(動画、画像、ブログ等)を得られる空間を提供。

### グラウンド有効活用プロジェクト 地域住民のwell-beingを高めるまちづくり



- 地域住民のwell-beingを高めるまちづくりを目指し、様々なパートナーと連携して、未活用だった敷地の一部に分譲マンションや高齢者住宅、学生寮クリニックモール、野球場を設置。

#### 健康増進



- 地域医療連携: 総合メディカル株式会社, 聖隷会第二病院
- 野球場地域開放: JWCPE, せながた
- テニスコート地域開放 (レッドクレー化): 公益財団法人日本テニス協会
- スポーツイベント開催: エコイナポートスポーツ・フロンティア

#### 地域活性化



- フードトラック活用 買物利便性向上 子ども食堂開催: Mellow
- 障がい者雇用促進 街区内清掃、管理支援: 第一生命チャリティ
- 地域コミュニティ形成 歴史的建物活用 シェア農園、地域イベント: ForC Company
- 保育サービス向上 シェア型園庭: せながた

- 地域活性化の一環としてフードトラックや子ども食堂を開催。また緑地を活用した地域交流イベントを開催。
- グラウンドを地域の保育園に園庭として提供。

# 事例 株式会社緑葉社①

- 株式会社緑葉社は、兵庫県たつの市を中心として古民家の管理や利活用を展開している不動産・まちづくり会社である。
- 「市民による主体的かつ公平なまちづくり」、「空き家の適正管理と活用」、「歴史を尊重し共感する住民を増やす」ことを目指し、イベント運営をおこなうNPO法人、教育事業を行う一般社団法人と連携して活動している。
- 旧城下町全域での町並み保存・整備を目的に、文化交流の場として「みの劇場」を整備したり、文化の学びを広める活動として「ムカシミライ学校」を実施している。

## 目指していることに対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

目指していること	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① 市民による主体的かつ公平なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化の集積拠点・ハブの整備 －旧かねみ醤油工場跡を「みの劇場」として整備</li> <li>● 暮らしや文化を未来に引き継ぐ取組 －町に暮らす先人の話を聞き残したり、町の文化や暮らしを深掘り、広げていくムカシミライ学校を開催</li> </ul>		
② 空き家の適正管理と活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家保全・活用の推進 －空き家相談センター「Good stock」を開設</li> <li>● 地域の食の発信拠点の整備 －地域商社の特産品を販売するアンテナショップや地産地消のカフェを有する「クラテラス」の開設し、地場産業の学びを深めるワークショップ等を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> </ul>
③ 歴史を尊重し共感する住民を増やす	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大正時代から続く地域の診療所であった「旧中川邸」をリノベーション・活用 －一般社団法人「はりまのこ」と共同で、企業主導型保育園運営や各種イベントを開催</li> </ul>		

# 事例 株式会社緑葉社②

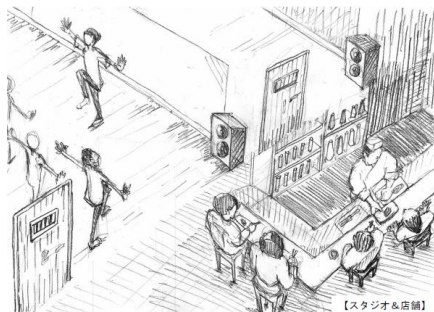
## 取組事例詳細

### 「ゐの劇場」 文化の集積拠点・ハブの整備

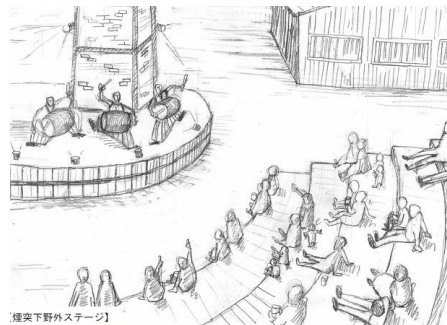


み  
の  
劇  
場  
MI NO GEKIJOU

- 文化や城下町の暮らしを体験・学び、感性を磨く“きっかけ”作りの場を目指して、旧かねみ醤油工場跡の事務所棟に**スタジオと飲食店を併設して整備**。
- アーティストによる小規模なワークショップの実施や、**オンライン配信ができる設備やランチやパンケットにも対応できる厨房や客席を整備**。
- **アート系のイベントの際にも劇場を開放**。



【スタジオ&店舗】



【庭先下野外ステージ】

### 「ムカシミライ学校」 暮らしや文化を未来に引き継ぐ取組



- 多世代交流の場として、龍野城下町にある大正モダン建築をリノベーションした「旧中川邸」等で、地域に長く暮らす方々の話を聞き残し、**町の文化や暮らしを深掘り広げていくイベントを開催**。



# 事例 カルチャ・コンビニエンス・クラブ株式会社

- カルチャ・コンビニエンス・クラブ株式会社は、企業ミッションに基づき、書籍や映画等の文化事業の活性化の一環として、「代官山T-SITE」等の施設を整備している。また、当該施設にて、地域に根差したコミュニティ活動等を行っている。

## 取組事例

青字：下記に詳細を記載

ミッション	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
① カルチャ・インフラをつかっていくカンパニー。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「代官山 蔦屋書店」を中核とし、複数の専門店が散歩道でつながるライフスタイル提案型施設「代官山T-SITE」を運営               <ul style="list-style-type: none"> <li>－「代官山 蔦屋書店」内に、ワーキングスペースも含めたSHARE LOUNGEの整備</li> <li>－多目的スペース DAIKANYAMA T-SITE GARDEN GALLERYの整備</li> <li>－多目的トイレ、授乳室の設置</li> <li>－小児科クリニックの併設</li> <li>－朝市、車趣味のコミュニティ、夏祭り、蚤の市、子どもの店舗体験等の利用者のニーズに合わせたイベントの開催</li> </ul> </li> <li>・ 「函館 蔦屋書店」において、イベントスペースを整備するとともに、当該スペースを活用して、市民主体のコミュニティイベントや子どもへの読み聞かせイベント等を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様性・包摂性の実現</li> <li>・ 少子高齢化への対応</li> <li>・ 健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>・ 多様な働き方と生産性向上の実現</li> <li>・ 地域社会・コミュニティの再生</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 「代官山T-SITE」ライフスタイルの提案型施設の整備



- ・ 「代官山 蔦屋書店」では緑に囲まれた開放的なフロアを**ドロップイン(会員制ではなく一時利用)形式のシェアラウンジ**にリニューアル。
- ・ 広々としてデスク、オンライン・オフライン会議に使用できる個室やカフェ・バーの設置。
- ・ 参加者のコミュニティが生まれるきっかけづくりとして、イベントスペースでイベントを開催。

### 「函館 蔦屋書店」イベントの企画・運営



- ・ 店内に趣向の異なるイベントスペースを複数整備。キッズスペースでは**読み聞かせイベント**を主催。

# 海外事例 (1) ロンドン Hermes社等

- Hermes社等によるキングスクロス駅周辺工業跡地の大規模な再開発において、住宅や商業施設等を整備。事業実施にあたり、「全国職業資格（NVQ）の取得数」「新設住宅のうちアフォーダブル住宅の割合」等をKPIとして設定し、計測する取組が行われた。

## 取組とアウトプット

青字：下記詳細を記載

取組事例	アウトプット（KPI・目標）	対応する社会課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>キングスクロス駅周辺工業跡地の大規模再開発</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ーサステナビリティに配慮した複合施設を整備</li> <li>ー環境配慮の取組のみならず、歴史的建物の保存も実施</li> <li>ー開発を通して雇用創出や実習生支援、コミュニティ支援等を実施</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 職業訓練実施数</li> <li>● 全国職業資格（NVQ）の取得数</li> <li>● 新設住宅のうちアフォーダブル住宅の割合</li> <li>● 公共スペースの割合 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> </ul>

## 取組事例詳細

### キングスクロス駅周辺の大規模再開発 サステナビリティに配慮した複合施設整備等



- 工業跡地を、サステナビリティに配慮した**商業・住居・オフィス・大学・公園等の複合施設**へ再開発している。



- 建設、住宅、コミュニティ等それぞれのカテゴリにおいてアウトプットとアウトカムを計測している。  
（例：**現地サプライヤー数、アフォーダブル住宅の数等**）

#### 社会的インパクトの概要

カテゴリ	アウトプット	アウトカム
建設	30億ポンドの投資、600人の実習生 等	年間3300万ポンドの粗付加価値創出と500人の雇用、実習生支援による1680万ポンドの生涯便益向上 等
住宅	900戸の新築住宅、325戸の手ごろな価格の住宅 等	年間1700万ポンドの居住者による支出、160人の地元雇用支援 等
非住宅	300万sqfの商業施設、600人の就職、39のビジネス 等	8500人の雇用と5億ポンドの粗付加価値創出、就職支援による2070万ポンドの生涯収入の向上 等
プレイスメイキング	750万人の来場者 等	120万ポンドのパブリックスペースの価値の向上（スペースへの支払い意欲）等
コミュニティ	1000人超のボランティア、2700人参加のイベント 等	1250万ポンドの健康・福祉の向上 等

# 海外事例 (2) シドニー Lendlease社

- Lendlease社によるBarangarooエリアの大規模な開発において、オフィスビルや運動施設等を整備。事業実施にあたり、「現場労働者数および従事する先住民族数」「健康プログラム数」等を社会面におけるインパクトとして設定し、社会価値創出額として算出している。

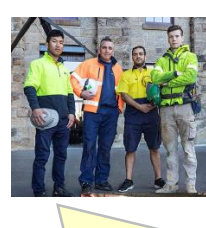
## 取組とアウトプット

青字：下記詳細を記載

取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Barangarooエリアの大規模開発</b> (現在進行中※一部完成~2024年完了予定) <ul style="list-style-type: none"> <li>-建設にあたり職業訓練プログラムを実施</li> <li>-ヨガスタジオやフィットネスジムの設置や毎週85以上の健康・フィットネスプログラムの実施</li> <li>-自転車通勤のための駐輪場、ロッカールームの設置</li> <li>-サプライヤーエンゲージメントとして、徒歩または自転車による移動、運動できる設計等健康促進できる取組を奨励、地元調達・サステナブル農業による健康的な食材の提供</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 職業訓練プログラムの参加者数</li> <li>● 現場労働者数および従事する先住民族数</li> <li>● 健康プログラム数</li> <li>● 駐輪場数、ロッカールーム数</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会価値創出額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人権への対応</li> <li>● 健康な暮らし・働き方の実現</li> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 移動しやすい環境づくり</li> </ul>

## 取組事例詳細

### Barangarooエリアの大規模開発 健康と快適性の促進、職業訓練プログラムの実施等



- 健康と快適性の促進のために、**大規模な駐輪場とロッカールームを設置**。また、**ヨガスタジオやジムを設置**しており、**毎週健康・フィットネスプログラムを実施**。

- 建設にあたり、延べ1万人以上が活用している**職業訓練プログラムを実施**。
- 建設時は、500人以上の**先住民族を雇用**。

- 15億ドル分の社会価値創出に寄与9.27億ドル：新規雇用とトレーニングの機会
- 1.25億ドル：世界トップクラスのサステナビリティ特区を形成
- 3.27億ドル：公共と民間の連携
- 0.73億ドル：コミュニティ活性化
- 投資額1ドルにつき11.76ドルの費用対効果

# (参考) 主な不動産企業の不動産関連認証取得状況

## 凡例

- ：認証を取得している旨の開示あり（自己評価含む）
- △：現状認証を取得していないが目標の開示あり
- \*：CASBEEやLEEDの表記のみ、種類の区別なし

#	分類	企業名	CASBEE			DBJ Green Building 認証	WELL Building Standard	Fitwel	GRESB	LEED			エコディストリクト	SITES	ABINC
			ウェルネスオフィス	不動産	建築(新築)					BD+C	O+M	ND			
1.	不動産・不動産開発	東急不動産株式会社	○	△*	○	○	○	-	○	-	-	○	-	○	○
2.		阪急阪神不動産株式会社	△*	△*	△*	○	-	-	-	△*	△*	△*	-	-	○
3.		三菱地所株式会社	○*	○*	○	○	-	-	○	○*	○*	○*	-	○	○
4.		野村不動産株式会社	○	△*	△*	○	-	-	-	△*	△*	○	-	○	○
5.		JR西日本不動産開発株式会社	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○
6.		京阪電鉄不動産株式会社	-	-	-	○	△	-	-	△	△	△	-	-	○
7.		東京建物株式会社	○	-	○	○	-	-	○	-	-	○	-	○	○
8.		三井不動産株式会社	○	-	○	○	-	-	○	-	-	○	-	○	○
9.		近鉄不動産株式会社	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○



## 4.不動産分野における社会課題に対応した取組

### (1) 個別不動産の取組事例

a.凡例

b.不動産の整備・利活用における取組

**c.不動産事業のサプライチェーンにおける取組**

d.不動産事業への投融資における取組

### (2) 不動産全般を対象とした取組事例

a.不動産を対象とした評価制度

b.不動産を対象とした投融資制度

# 事例 三菱地所株式会社

- 三菱地所株式会社は、「Environment」、「Diversity&Inclusion」、「Innovation」、「Resilience」という4つを重要テーマとして掲げている。
- 「Diversity & Inclusion」の取組のひとつとして調達木材のトレーサビリティの確保に取り組んでいる。

## 重要テーマに対応した取組とアウトプット

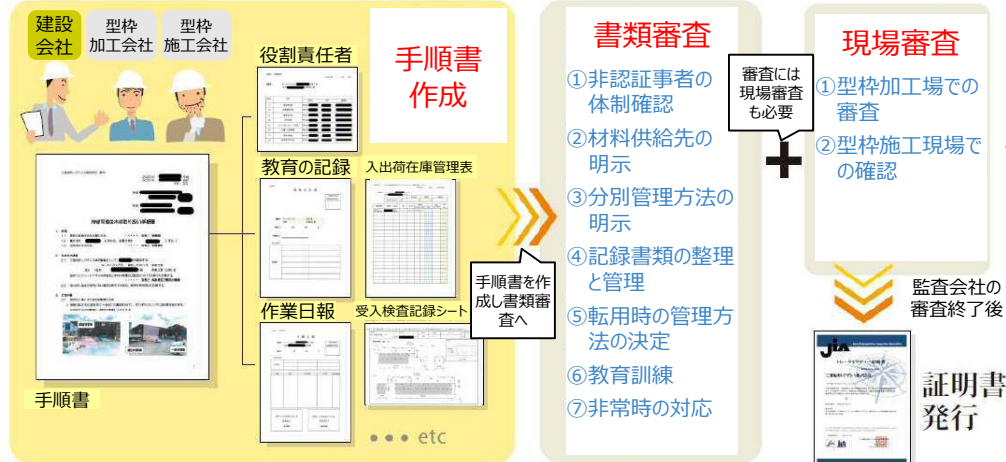
青字：下記詳細を記載

重要テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
Diversity & Inclusion	<ul style="list-style-type: none"> <li>暮らし方の変化と人材の変化に対応し、あらゆる方々が活躍できるまちづくり</li> <li>「型枠コンクリートパネルのトレーサビリティを確保する」取組として、「型枠加工」及び「ゼネコン」向けにトレーサビリティを自主的に証明する仕組みを開発し、第三者認証を取得</li> <li>認証材利用促進キャンペーンの実施 (上部躯体を認証材に変更することや認証材の塗装色を緑にすることを促進)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030年までに型枠コンクリートパネルに持続可能性に配慮した調達コードにある木材と同等の木材を100%使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権への対応</li> </ul>

## 取組事例詳細

### 型枠コンクリートパネルにおける調達木材のトレーサビリティ確保 トレーサビリティを証明する仕組みの開発

- 建設会社始め複数の企業で連携し、木材のFM・COC認証、認証材の適正管理、加工指示書の整合や記録化等の情報を整理した上で手順書を作成する。



- この取組により、建設資材である「型枠コンクリートパネル」に使用する木材の生産過程における人権侵害（児童労働や先住民の土地収奪等）の問題に対応。

## 4.不動産分野における社会課題に対応した取組

### (1) 個別不動産の取組事例

a.凡例

b.不動産の整備・利活用における取組

c.不動産事業のサプライチェーンにおける取組

**d.不動産事業への投融資における取組**

### (2) 不動産全般を対象とした取組事例

a.不動産を対象とした評価制度

b.不動産を対象とした投融資制度

# 事例 株式会社滋賀銀行

- 株式会社滋賀銀行は、「自分らしく未来を描き、誰もが幸せに暮らせる社会」を目指すべき地域社会の姿とし、持続可能な社会の実現に向けて2030年までのターゲット（重点項目）として「地域経済の創造」、「地域環境の持続性」、「多様な人材の育成」の3つを掲げている。
- そのうち不動産に関連するテーマとして「地域経済の創造」があり、そのテーマに寄与する融資事例としてスキー場兼グランピング施設や子ども食堂兼交流スペース等が挙げられる。

## ターゲット2030に対応した融資事例とアウトプット

青字：下記詳細を記載

ターゲット2030	融資事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題
地域経済の創造	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>スノーレジャー×グランピング施設（センターハウスの資金対応）</b>                      ー冬場はスキー場、夏場はグランピング施設として運営                      ー地域の従業員が通年で働き続けられる仕組みを構築</li> <li>● <b>持続可能な特産品栽培（菌床キクラゲ、シイタケ）に廃校舎を利用</b>                      ー廃校となった小学校と菌床キノコ類の生産技術を持つ企業と連携して地域雇用の創出や地域ブランドの創出を目指す</li> <li>● <b>子どもたちを支援する食堂（おにぎりニコリプロジェクト in おにぎり食堂）</b>                      ーおにぎり屋の収益を生かして夜間に子どもたちの学習塾やおにぎりを提供</li> <li>● <b>住民の交流を生み出す情報発信基地</b>                      ーギャラリーを設置し、芸術家の創作活動や地域コミュニティの場として提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 少子高齢化への対応</li> <li>● 地域経済の活性化</li> <li>● 地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> <li>● 地域社会・コミュニティの再生</li> <li>● 教育環境の充実</li> </ul>

## 融資事例詳細

### スキー場兼グランピング施設



- 冬場はスキー場、夏場はグランピング施設と運営し、通年で利用者数を確保し、**安定した雇用の場の維持**を目指している。

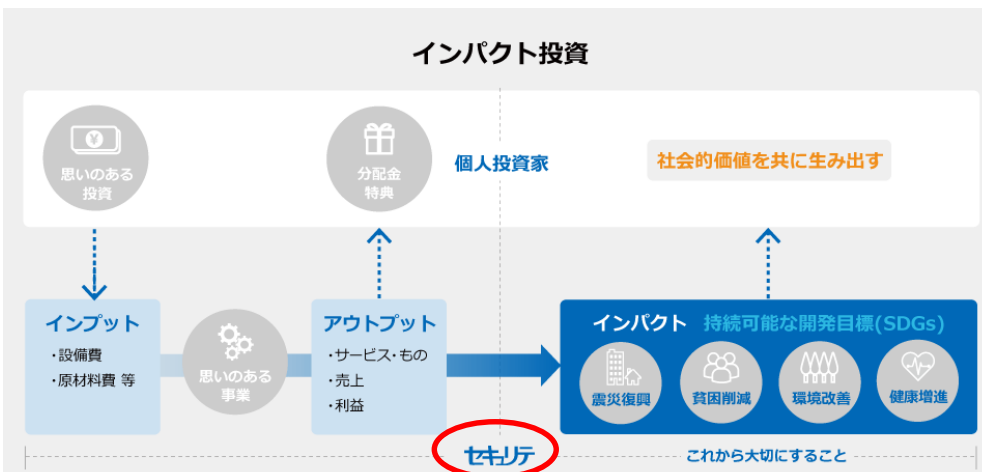
### 子ども食堂兼交流スペース



- おにぎり食堂営業時間終了後は、**子ども食堂を開店**している。
- また、隣接する建物の2階部分に**創作活動を支援するギャラリー**や**地域コミュニティの場**を提供している。

# 事例 ミュージックセキリティーズ株式会社①

- ミュージックセキリティーズ株式会社は、インパクト投資プラットフォーム「セキリテ」の運營業務や機関投資家向けSDGsファンドの組成業務等を行っている。
- SDGsファンドの投資先選定にあたり、条件として「社会的リターン」、「経済的リターン」、「両者の関係性」、「事業の魅力、共感性、ガバナンス」等を基準として掲げている。
- 「社会的リターン」とは、「当該事業活動の結果、SDGs達成までのギャップをどれだけ埋めることができたか」を具体的な数値で示したものと定義しており、「E」「S」「G」の観点から独自にスコアリングロジックを策定の上、対象事業のKPIの設定やモニタリングを実施し、出資者に情報を提供している。



- 投資プラットフォーム「セキリテ」を運営し、個人や法人投資家からの資金調達支援を行っている。
- 投資家は社会的意義のある事業を営む事業者者に匿名組合出資を行い、対象事業の売上から分配を受けることで、**社会的価値と経済的価値の両方を追求できる仕組み**になっている。

## 社会的リターン指標例

【1】契約農家からの購入：コーヒー豆の全仕入量に占める契約農家からの仕入量の割合

0-19%	20-39%	40-59%	60-79%	80-99%	100%
0	1	2	3	4	5

【2】適正価格：農家における生活賃金の確保

何もしていない	0
契約農家の一部において視察・ヒアリングをおこなっている	1
契約農家の2/3以上において視察・ヒアリングをおこなっている	2
上記を満たしたうえで、一部について価格の見直しをおこなっている	3
上記を満たしたうえで、2/3以上について価格の見直しをおこなっている	4
人権デューデリジェンスをおこなっている	5

【3】モニタリング結果の開示（※）

何もしていない	0
モニタリング結果について経営陣が内容を把握している	1
モニタリング結果について投資家が内容を把握している	2
モニタリング結果について正社員が内容を把握している	3
モニタリング結果についてアルバイトが内容を把握している	4
モニタリング結果についてあらゆる場所で発信している	5

- ファンドの対象事業のKPIの達成度を5段階で評価し、その結果を出資者に発信している。
- 例えば「全仕入量に占める契約農家からの仕入れ量の割合」「適正価格における取組レベル」といった項目をモニタリングしている。

## SDGsファンドの投資先選定条件

### A：社会的リターン

・SDGs 17ゴールへの該当・中長期的な目標・ミッション・計画・資金使途

### B：経済的リターン

・事業計画達成時のIRRは最低2%・将来の事業計画（売上や利益の計画）  
・過去実績（あれば）

### C：社会的リターンと経済的リターンとの関わり

・社会性と収益性が矛盾せず、相乗効果を生み出す関係性にあること

### D：事業の魅力・共感性の高さ・ガバナンス

・事業の先進性・オリジナリティ・事業の共感性・ガバナンス

（※）1年目はモニタリングのみをおこない、その結果を2年目以降に開示するため、1年目は0点の計画。

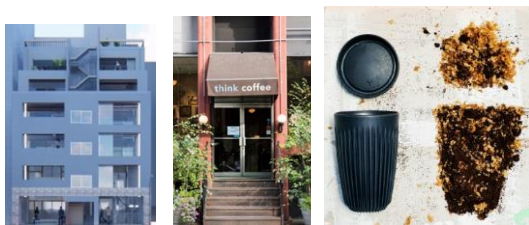
# 事例 ミュージックセキユリティーズ株式会社②

- ミュージックセキユリティーズ株式会社は、日本初出店を予定しているTHINK COFFEEの開業支援ファンドの組成及び募集を行っている。ファンド募集にあたり、社会的リターン指標を設定している。
- THINK COFFEEは、環境負荷低減のみならず、責任ある原材料調達にも注力しているアメリカのサステナブルコーヒーショップである。現在、ニューヨークで11店舗構えている。

## 社会的リターン指標を設定したファンド組成事例

### THINK COFFEE初出店ファンド 不動産を活用したESG投資

ファンド組成事例	社会的リターン指標 Vision	KPI	対応する社会課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>● THINK COFFEE初出店ファンド</li> </ul> ーファンド開設にあたり、ビジョンや想いを確認した上で、社会的リターン指標設定を行い、その指標を明確化するKPIの設定や達成度の測定方法を定義。事業開始後に、モニタリングを実施予定	Social：サプライチェーン全体の人権の保護と尊重に努める	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約農家からの購入</li> <li>● 適正価格・生活賃金</li> <li>● モニタリング結果の開示</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人権への対応</li> <li>● 地域経済の活性化</li> </ul>
	Social：アルバイトを含む従業員が生き生きと楽しく働きながら成長できているようにする	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Diversity（多様性）</li> <li>● Equity（公平性）</li> <li>● Inclusion（包摂性）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多様性・包摂性の実現</li> <li>● 多様な働き方と生産性向上の実現</li> </ul>
	Governance：サステナビリティガバナンスを実践する	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人権方針、環境方針、調達方針、Code of Conductの策定と開示</li> <li>● サステナビリティ関連認証の取得（えるぼし、くるみん、PRIDE、B-Corp、GPTW等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人権への対応</li> </ul>



● THINK COFFEEでは、豆の取引価格や在庫状況といったサプライチェーンのお金の流れを自社サイトで公開する等、発展途上国の生産者を守るための「責任ある原材料調達」を実践している。

## 4.不動産分野における社会課題に対応した取組

### (1) 個別不動産の取組事例

a.凡例

b.不動産の整備・利活用における取組

c.不動産事業のサプライチェーンにおける取組

d.不動産事業への投融資における取組

### (2) 不動産全般を対象とした取組事例

a.不動産を対象とした評価制度

b.不動産を対象とした投融資制度

- 株式会社日本政策投資銀行は、優良資産の次世代継承のため、都市インフラとして環境・社会的側面において長期利用可能な不動産を蓄積し、それらの資産を対象とした不動産金融市場の整備・育成へ貢献したいという思いから、DBJ Green Building認証を策定。
- オフィス・リテール・ロジ・レジの4クラスに分け、環境・社会への配慮を5分野から評価している。また革新的な取組を評価する「イノベーションポイント」を採用。（※認証制度の概要についてはP21・22を参照）

## 「イノベーションポイント」の評価事例

青字：下記詳細を記載

テーマ	評価項目	評価事例	対応する社会課題
Community & Diversity	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者多様性への配慮 Innovation!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>玩具企業との連携による子どもの「遊び場」の提供 (「ESCON HOKKAIDO」/2021)</li> <li>子どものラーニングスペースおよび小児科・病後児保育室等の施設を併設、賃料の一部収益を子育て支援施設の運営費に充当 (タワーマンション/2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化への対応</li> <li>地域の魅力向上・地域文化の活性化</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺環境への配慮 Innovation!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>タウンマネジメント活動の推進を目的に地域文化を継承するイベント等を主催、建築遺産の保存、再生に関する取組みのパネル展示 (オフィス/2021)</li> </ul>	

## 評価事例詳細

### 「ESCON HOKKAIDO」玩具企業との連携による子どもの「遊び場」の提供



- 全国で数多くの遊具施設を展開する玩具企業とともに、球場内外に子どもたちが安心・安全に楽しめるようゾーン別に区分した「遊び場」エリアを展開。



- 野村不動産投資顧問 他では、不動産のレジリエンス評価に対する新たな取組として、D-ismプロジェクトを立ち上げている。D-ismプロジェクトでは、レジリエンスの可視化と対策の促進、人々の安心安全な生活の確保を目指し、不動産（建物・立地）の災害に対するレジリエンスを頑強性・冗長性・即応性・代替性・先進性の要素で数値化する。
- 現在想定認証スキームを検討中である。今後は透明性の高い認証体制を構築し、J-リート業界への普及を目指している。

### レジリエンス評価の概要

**目的：** 不動産のレジリエンスの可視化と対策の促進、人々の安心安全な生活の確保

**評価対象：** 不動産（建物・立地）

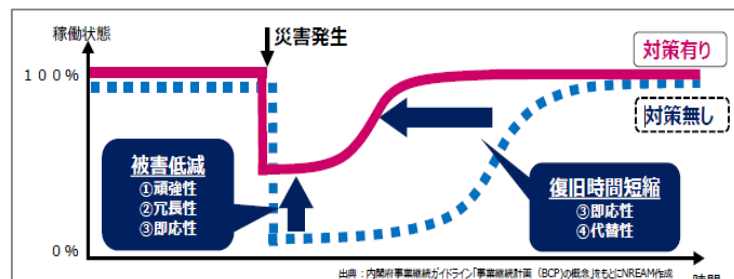
**評価内容：** 災害に対するレジリエンス（外水氾濫、内水氾濫、地震・津波、高潮、土砂災害、噴火等）

**評価の構成：** 公共データに基づく「立地評価」と、物件毎の特性に基づく「建物評価」を組み合わせ、数値化（スコア）する

**スコア = 立地評価 + 建物評価（先進性含む）**  
 公共データに基づく                      物件毎の特性に基づく

対策者	頑強性	頑強性	冗長性	即応性	代替性	
貸主 (オーナー)	AM 運用受託	・浸水想定区域図  ・外水： 国交省浸水ナビ  ・内水： 公表データ等	・建物構造 ・建物設備	・設備バックアップ機能	・タイムライン ・BCP ・連絡体制 ・避難訓練	
	PM 運用管理					・災害備蓄品 ・小型発電機 ・災害用便所など
	BM 建物管理					
借主 テナント			・設備バックアップ機能	・訓練参加 ・タイムライン ・BCP ・連絡体制	・サテライトオフィス	
社会			<b>先進性</b>			

- レジリエンスにおける大切な4要素を定義し、評価。
  - ①**頑強性** 立地（浸水想定区域図）、建物構造 設備
  - ②**冗長性** 設備のバックアップ機能
  - ③**即応性** タイムライン、災害対応、BCP
  - ④**代替性** 災害対応の手段（災害備蓄品、小型発電機、災害用トイレ等）
- ★**先進性** 上記の4要素に含む



- 災害対策によるレジリエンスの向上を評価することで、対策を促す。

## 4.不動産分野における社会課題に対応した取組

### (1) 個別不動産の取組事例

a.凡例

b.不動産の整備・利活用における取組

c.不動産事業のサプライチェーンにおける取組

d.不動産事業への投融資における取組

### (2) 不動産全般を対象とした取組事例

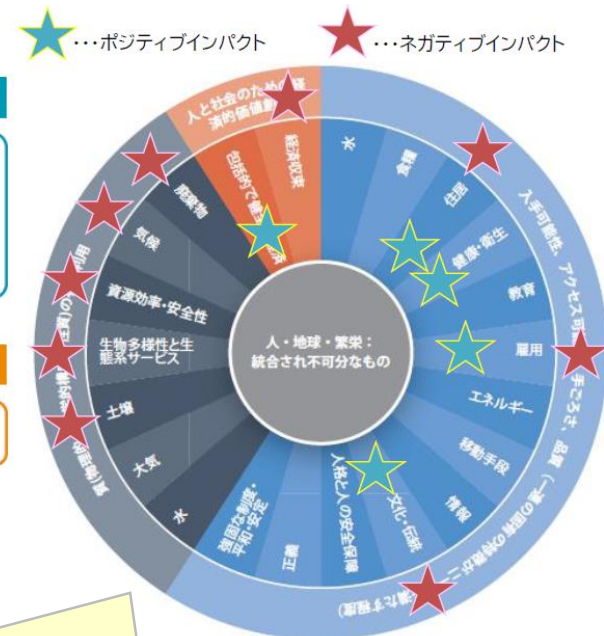
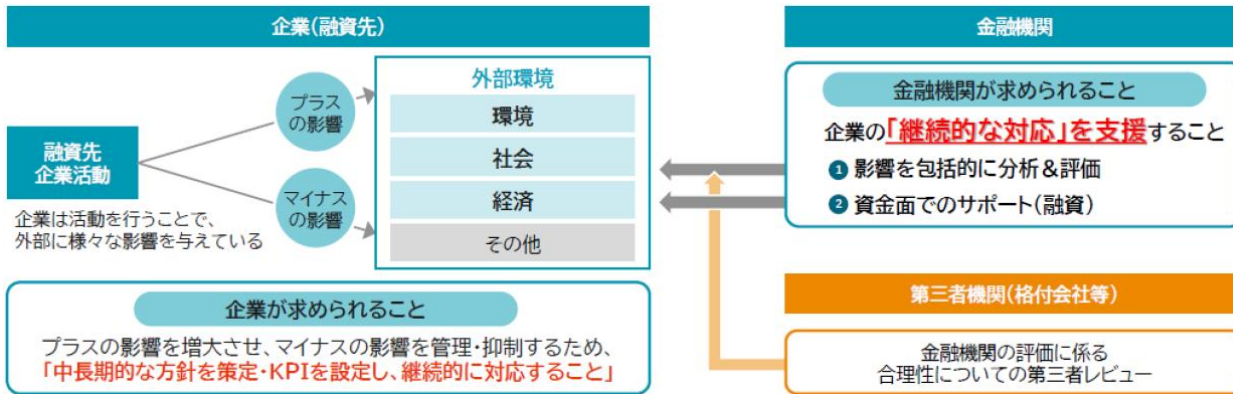
a.不動産を対象とした評価制度

b.不動産を対象とした投融資制度

# 事例 三井住友信託銀行株式会社 -ポジティブ・インパクト・ファイナンス-

- 三井住友信託銀行は、社会課題とお客様の経営課題の解決手法の一つとして、融資先のサステナビリティ活動を「インパクト評価」を活用して分析・評価を行った上で、資金支援を実施している。
- ポジティブ・インパクト・ファイナンスの考え方のもと、インパクトを特定し、現状把握・目標設定ののち、モニタリングし、ソリューション提案まで行っている。
- 取組企業20社（2021年11月末時点）のうち、不動産セクター（住友林業株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、三菱地所株式会社）3社すべてにおいて、「地域社会の活性化」「安全な社会の実現」等の社会的インパクトに関連する取組を評価している。

## フレームワーク



- **フレームワークの特徴**は以下のとおり。
  - ① **資金用途を限定しない事業会社向け融資**
    - 資金用途は限定せず、企業活動全体を包括的に分析・評価して貸付を行う
  - ② **国際基準の評価を適用**
    - 国際基準に即した評価手法の適用し、融資先のSDGsへの貢献度を評価
    - 影響を包括的に分析・評価する
  - ③ **透明性の確保**
    - 第三者レビューにより透明性や合理性を担保

- 事業特性を考慮し、UNEP FIインパクトレーダーも参考に、ポジティブインパクトとネガティブインパクトを定義。
- ポジティブインパクトは増大させ、ネガティブインパクトは管理・抑制することを融資先に求めている。  
※図は不動産事業のもの