

# 【参考資料】不動産のS（社会課題）分野における評価項目等整理表

## 【評価項目に関する留意点】

注1）主としてESG投融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・運営）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・テナント・利用者等）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算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】

・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。

・SDGsゴールは、事務局にて、参考として記載している。

【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）

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	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 インパクトリーダーインパクト・カテゴリー	
①安全・尊厳 (命や暮らし、尊厳が守られる社会)	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 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			
				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	DBJ 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化を含む)	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	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	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		
					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			

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	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 インパクトリーダーインパクト・カテゴリー			
①安全・尊厳 (命や暮らし、尊厳が守られる社会)	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	貧困をなくそう 飢餓をゼロに 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	食糧 住居 教育 包摂的で健全な経済			
				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	—					
			高齢者支援	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	—					
				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					
			②心身の健康 (身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会)	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
リフレッシュスペースの整備	CASBEE LEED									
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	FitWEL CASBEE WELL SITES GRESB									
医療用設備（AED等）の設置	FitWEL CASBEE LEED									
バイオフィリックデザインの導入（壁面緑化、屋上緑化、植栽等）	CASBEE 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ニーズを満たす程度）） 健康・衛生			
	感染症対策	高性能な換気設備の設置【再掲】				CASBEE WELL 感染症CL	すべての人に健康と福祉を		健康・衛生 大気	
適正なエアフィルタを備えた空調機の設置		感染症CL								
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								

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	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 インパクトリーダーインパクト・カテゴリー		
②心身の健康 (身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会)	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				
				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				
				リフレッシュスペースの整備【再掲】	FitWEL WELL LEED CASBEE				
				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	エコディストリクト CASBEE DBJ FitWEL WELL				
				屋外における日よけ（屋根、庇、緑陰）の設置	FitWEL DBJ まちなか				
			利便性の向上	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 まちなか FitWEL			住み続けられるまちづくりを	情報 包摂的で健全な経済
				利便施設（飲食店、地域において設置要望がある店舗等）の整備	DBJ エコディストリクト				
			③豊かな経済 (意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会)	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
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								
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）	—								
生産性向上を図るための職場環境の整備	生産性向上に配慮したオフィス環境（換気、温度・湿度環境、音環境、光環境、広さ・天井高、内装デザイン等）の整備	CASBEE DBJ WELL FitWEL				働きがいも経済成長も	雇用 情報 包摂的で健全な経済		
	打合せ・コミュニケーションスペースの整備	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							
	情報通信インフラ（ICT環境等）の整備【再掲】	CASBEE エコディストリクト							
地域経済の活性化	雇用機会の創出と地域産業の活性化	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		—		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		—					
		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		—					
	イノベーションや地域産業の創出	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		—		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		
		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						
地域資源の活用	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	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 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	資源効率・安全性 包摂的で健全な経済					

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	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 インパクトリーダーインパクト・カテゴリー
④魅力のある地域 (地域の魅力や特色が活かされた、将来にわたって活力ある社会)	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（ウォークアビリティ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、観光まちづくり計画、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、観光案内所、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	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 気候変動に具体的な対策を 陸の豊かさを守ろう	健康・衛生 生物多様性と生態系サービス 包摂的で健全な経済
				緑化や緑地・親水空間の整備・保全	CASBEE DBJ まちなか ABINC エコディストリクト		
				歴史・文化的価値のある建物の活用・保全	CASBEE LEED SITES		
			歴史・文化の保護・継承・発展	文化交流施設の整備	-	住み続けられるまちづくりを	文化・伝統
	地域文化の紹介やアート展示等のための場の提供	DBJ					
	広場・コミュニティスペースの整備・提供及び地域コミュニティ活性化を促す取組（まちづくり組織による管理含む）や社会的な繋がりが希薄な人の居場所づくりの取組の実施	まちなか LEED CASBEE FitWEL		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	包摂的で健全な経済		
	多様な属性の人々が活動・交流するミクスド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	-					
	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	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
	教育環境の充実			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		
歩行・自転車移動がしやすい環境づくり			ク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	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	
			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			
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	まちなか FitWEL LEED						
適切な維持管理				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	-	住み続けられるまちづくりを つくる責任、つかう責任	資源効率・安全性
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	-	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