

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

令和4年3月30日

1.はじめに

2.課題認識

3.不動産とESG投資をめぐる背景

- (1) 国内外におけるESG投資促進に向けた動き
- (2) 不動産分野におけるESG投資に係るこれまでの整理
- (3) S（社会課題）分野に対する関心の高まりと不動産のS（社会課題）分野に関する検討調査について

4.社会課題に対応した不動産を評価する項目について

- (1) 整理の進め方について
- (2) 社会課題とそれに対応した評価項目等について

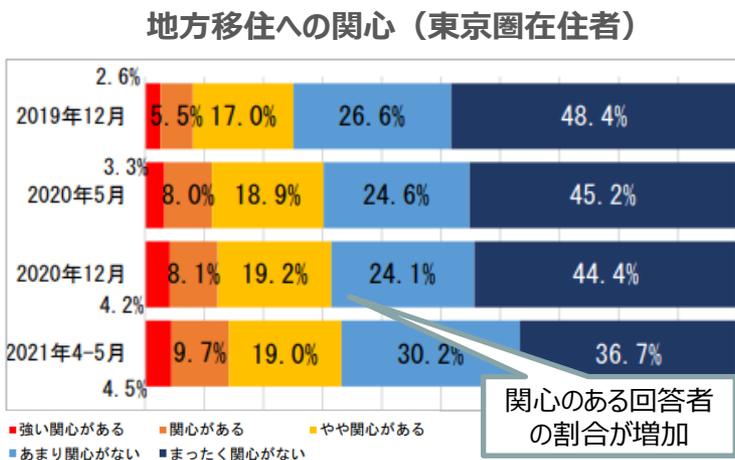
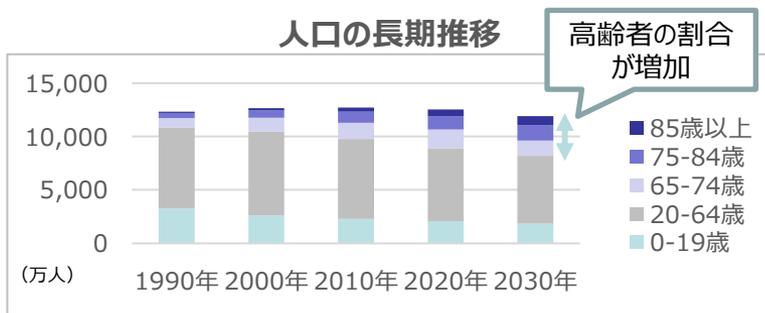
5.今後の検討にむけて

1.はじめに

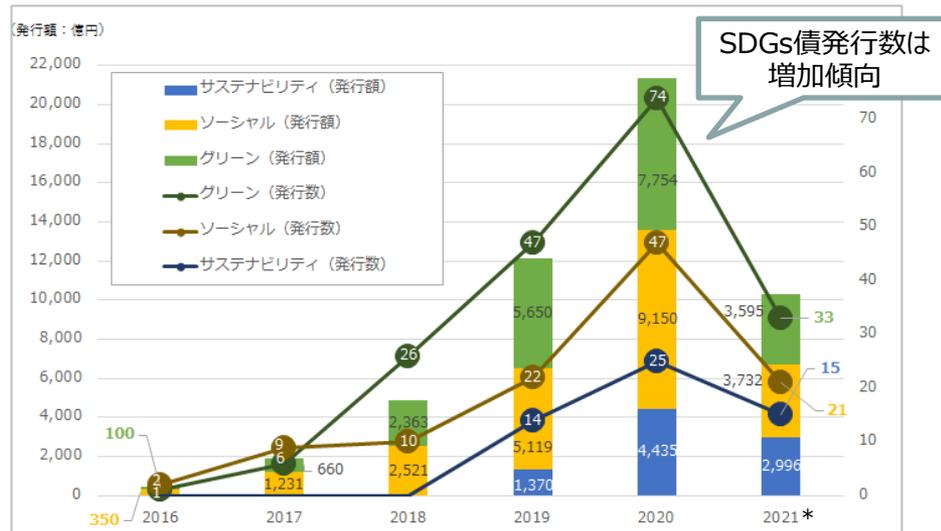
- 環境や社会を巡る様々な課題に向けた取組により成長を実現し、中長期的に安定したリターンを目指すESG（E:環境・S:社会・G:ガバナンス）投資の主流化が進む中、投資家が投資先に対してESG要素への配慮を求める動きが年々強まっています。また、2030年のSDGs（持続可能な開発目標）達成に向け、取組をより効果的に進めるためには、環境や社会にポジティブなインパクトを予め設定し、これを評価して、誘導していく「インパクト投資」を、ESG投資の発展型に位置づけ、取り組みを進めて行くことが重要です。
- 我が国では、E（環境）分野では気候変動対応など、S（社会課題）分野では、少子高齢化への対応や自然災害への備え、地域活性化、多様な働き方・暮らし方の実現等、我が国の実情を映した様々な課題があります。ESG投資が世界的な潮流になる中、我が国においても、ESG投資により課題解決につながる取組が広がることが期待されます。
- 不動産は実物資産という特性上、地域社会や人々の働き方・暮らし方などに強い関わりを持ち、それらに大きな影響を与えることから、不動産分野において社会課題に対応した取組が求められています。しかしながら、ESG投資におけるS（社会課題）分野は、E（環境）分野のようにインパクトの評価対象や評価手法、それらの情報開示の枠組みが十分に整理されていないため、事業者が取組みやすく、投資家や金融機関等にとっても投資判断しやすい環境整備を行うことが必要です。また、評価を明確化することにより、新たな個人・企業等が能動的に投資に参加する機会の創出が期待されます。
- そこで、有識者による検討会を開催し、国際的な枠組みも踏まえつつ、不動産のS（社会課題）分野における評価項目等について検討を行いました。本報告書は、令和3年度の検討の成果として、とりまとめたものです。

2. 課題認識

- 社会課題の解決に資する不動産への投資は、地域（住民・企業等）、地域金融機関、行政として、望ましい投資対象の一つである。少子高齢化や自然災害への備え、地域活性化等従来からの社会課題に加えて、テレワークの進展等による多様な働き方・暮らし方といった新しい課題（展望）にも対応が不可欠。
- 脱炭素を中心に、ESG投資が世界的な潮流となる中、より多くの資金がS（社会課題）分野の解決につながる取組に投資されるよう、環境整備が必要ではないか。



日本国内で公募されたSDGs債の発行額・発行件数の推移



*2021年データは2021年6月起債分までの発行状況

出所：厚生労働省“令和2年版厚生労働白書”、内閣府“第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査”、日本証券業協会“SDGs債の発行状況”

インパクトを追求するESG金融について

- 「インパクトファイナンス」は、明確にインパクトを意図する点とインパクトの測定を行う点が特色であり、ESG金融の発展形といえる。インパクト投融資のうち「財務的なリスクリターンを確保」する、いわゆる投資適格とされるものと考えられる。
- 「社会」へのインパクトの評価の整理により、インパクトファイナンスの普及にもつながり、大規模なESG金融の資金が社会課題へ対応する取組の原資として発展する潜在性があると考えられる。

「社会」へのインパクトは ①評価が明確ではなく、②投資家の立場によっても判断は様々。

インパクトの評価の視点(評価項目、評価手法等)を整理。

①現時点ではESG投融資としては曖昧な部分をESG投資に取り込み、**機関投資家、金融機関等の投融資先の範囲が広がられないか。**

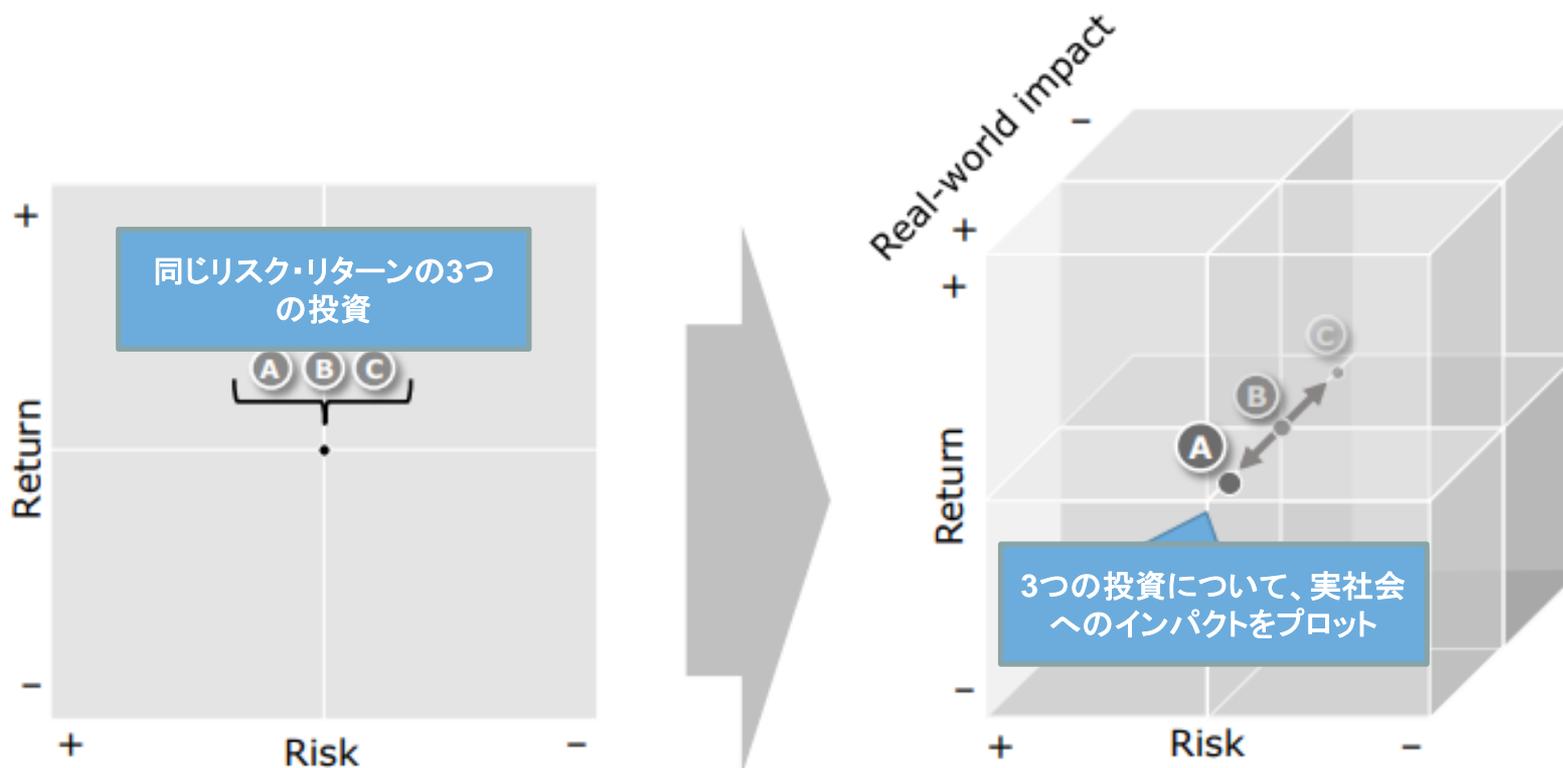
②評価を明確化することで、**新たな個人・企業等が能動的に投資参加する機会を創出できないか。**

(投資適格とされる)
インパクトファイナンス



環境省「インパクトファイナンスの基本的考え方」における「(参考資料)インパクトファイナンスについて」より抜粋、国土交通省が加筆

- インパクト投資とは、経済的リスク・リターンに加えて社会的及び環境的インパクトを同時に生み出すことを意図する投資である。複数存在するESG投資のアプローチのうちの一つである。



- 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資から、社会的インパクトという第三軸目も意識した投資を行う必要がある。

不動産へのESG投資の基本的な考え方

リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資

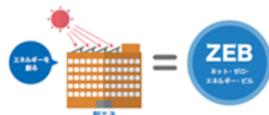


「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まえなければならない

気候変動への対応



省エネルギービルの建築 等

(出典：環境省・経済産業省・国土交通省)

健康性・快適性の向上



健康に配慮した快適なオフィス空間 等

地域社会・経済への寄与



雇用・イノベーションの創出 等

(出典：三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株))

災害への対応



耐震性の確保 等

(出典：野村不動産ホールディングス(株))

超少子高齢化への対応



高齢者施設、保育所の整備 等

(出典：ケネディクス・レジデンス・ネクスト投資法人)

等の実施 + ガバナンスの確保

我が国不動産において期待されるS（社会課題）分野へのインパクト

- 地域社会や人々の働き方・暮らし方との強いかわりをもつ不動産は、レジリエントかつ持続可能な社会づくりや人々のウェルビーイングの実現に向けて貢献することができる。
- しかしながら、我が国の不動産の実情を踏まえた個別不動産に係るS（社会課題）分野の評価項目や評価手法、情報開示のあり方が整理されていないため、個別不動産のS（社会課題）分野の取組が促進されるよう、整理する必要がある。

取り巻く環境の変化

- ✓ 少子高齢化・人口減少の進展
- ✓ 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
- ✓ 新技術の活用・浸透
- ✓ 働き方改革の進展
- ✓ グローバル化の進展
- ✓ インフラ整備の進展による国土構造の変化
- ✓ 地球環境問題の制約
- ✓ 健康志向の高まり
- ✓ 自然災害の脅威



コロナ禍

※コロナ禍以外は国土交通省「不動産ビジョン2030」より抜粋

不動産と社会分野へのインパクトの関係（イメージ）

レジリエントかつ持続可能な社会
人々のウェルビーイングの実現

S（社会課題）分野の主なテーマ

安心・安全な生活環境の整備

人権及び多様性・包摂性の推進

健康で快適な生活・職場環境の整備

産業・経済の成長

地域の魅力や文化を生かしたまちづくりへの貢献

地域社会・コミュニティの活性化

移動手段・交通アクセスの整備

適切な維持管理

テナント・管理者・利用者・地域等との協働

個別不動産

基盤としての持続可能な組織

労働慣行（ダイバーシティ対応等）
人材開発 情報開示 …

企業・ファン

不動産業界に限らない論点、かつ情報開示の枠組みが一定程度整備されている

具体的な評価項目の整理

具体的な項目の例

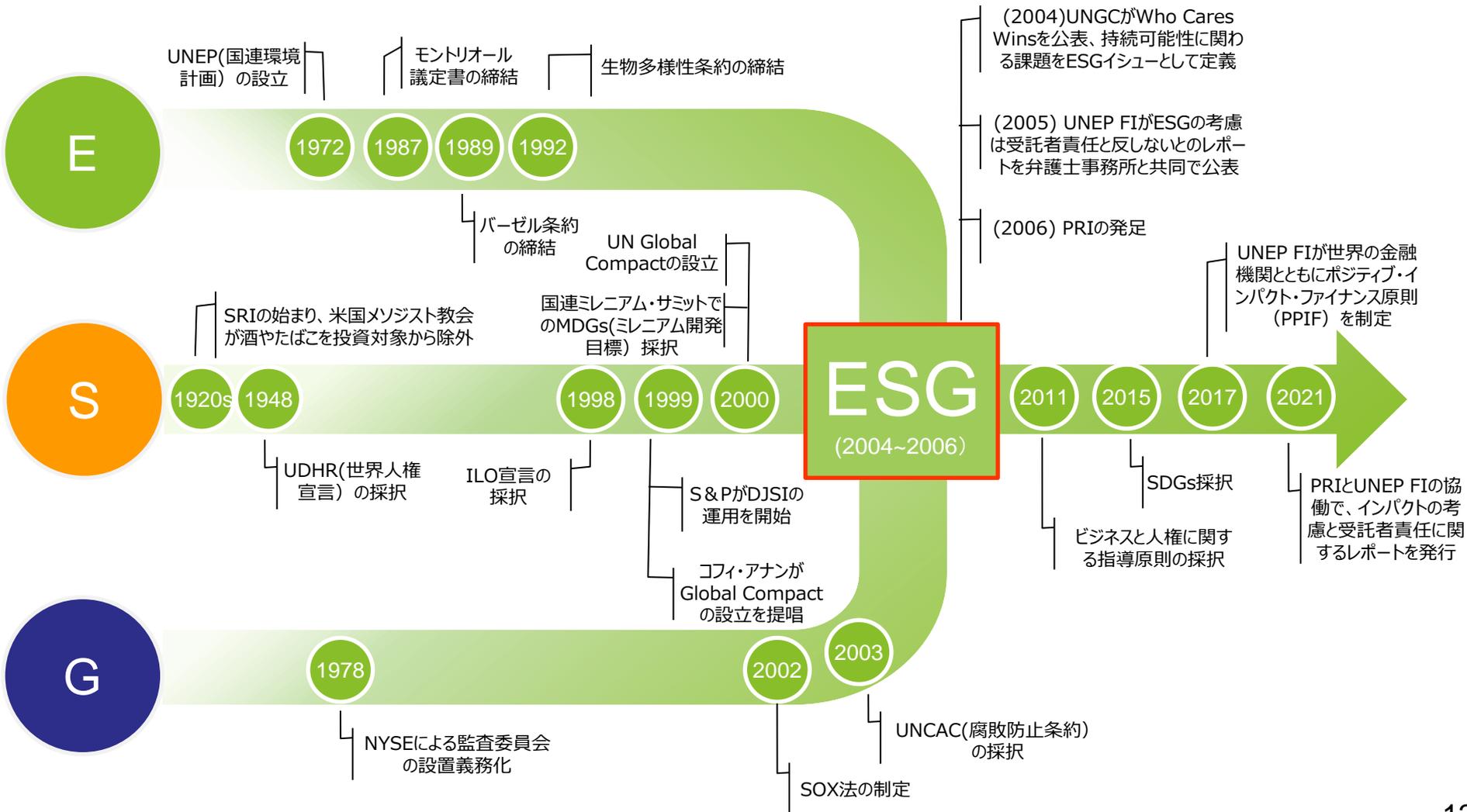
- 【自然災害への備え】
 - ✓ 自家発電機等防災関連設備の設置
 - ✓ デジタルサイネージ等での情報発信
- 【多様性と包摂性の推進】
 - ✓ 外国語案内板等多様な利用者に配慮した設備の設置
- 【子育て支援】
 - ✓ 子ども食堂の設置
- 【高齢者支援】
 - ✓ 多目的トイレ等バリアフリー設備の設置
- 【健康及び安全衛生の維持・増進】
 - ✓ フィットネスエリア等や運動促進設備の整備
- 【感染症対策】
 - ✓ 適正なエアフィルタを備えた空調機の導入
- 【心身ともに良好な状態の実現】
 - ✓ リフレッシュスペースの整備
- 【多様な働き方を実現する職場・住環境の整備】
 - ✓ サテライトオフィス・シェアオフィスの提供
- 【地域のまちづくりへの貢献】
 - ✓ 空き家・空き店舗等の活用
- 【歩行・自転車移動がしやすい環境づくり】
 - ✓ 歩道周辺のアメニティ設備の整備および管理

評価手法・情報開示のあり方の整理

3.不動産とESG投資をめぐる背景

- (1) 国内外におけるESG投資促進に向けた動き
- (2) 不動産分野におけるESG投資に係るこれまでの整理
- (3) S（社会課題）分野に対する関心の高まりと不動産のS（社会課題）分野に関する調査について

- 1900年代まで個別の論点であった E/S/G について、2004 年に UNGC（国連グローバルコンパクト）が持続可能性に関わる課題を ESG イシューとして定義したことや、2006年にPRIが発足したことを契機に“ ESG ”を一つの概念とした発展が始まった。



ESG投資を方向付けるPRIの設立

- 国連責任投資原則(PRI)は、投資の意思決定プロセスや株主行動にESGの視点を反映させるためのイニシアティブとして、2006年に設立。
- 投資活動を通じて環境問題 (Environment) や社会問題 (Social) そして企業統治 (Governance) について責任を全うするための6つの原則を明示。

国連責任投資原則(PRI)の概要



機関投資家が、ESGの問題を投資の意思決定や株主としての行動に組み込み、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をより果たすことが目的

6つの責任投資原則(2006)

- | | |
|---|---|
| 1 | 私たちは投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
例：投資政策方針へのESG課題の折込、ESGに関するツール／分析手法の開発 |
| 2 | 私たちは活動的な株式所有者となり、株式の所有方針と所有習慣にESG問題を組み入れます
例：本原則に一致する積極的な所有方針を策定・公開する |
| 3 | 私たちは、投資対象に対してESG問題について適切な開示を求めます
例：ESG課題に関する報告方法を標準化するように求める |
| 4 | 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います
例：投資サービスプロバイダーにESG課題に関する希望を伝える |
| 5 | 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために協働します
例：ネットワークや情報プラットフォームへの支援・参画を通じた、ツール／リソースの共有 |
| 6 | 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します
例：ESG課題の投資実務への組み込みに係る開示 |

国連責任投資原則(The Principles for Responsible Investment) 要旨

私たち機関投資家には、受益者のために長期的視点に立ち最大限の利益を最大限追求する義務がある。この受託者としての役割を果たす上で、(ある程度の会社間、業種間、地域間、資産クラス間、そして時代毎の違いはあるものの) 環境上の問題、社会の問題および企業統治の問題 ESG が運用ポートフォリオのパフォーマンスに影響を及ぼすことが可能であると考え。さらにこれらの原則を適用することにより、投資家たちが、より広範な社会の目的を達成できるであろうことも認識している。したがって、受託者責任に反しない範囲で、私たちは以下の事項へのコミットメントを宣言する。(PRI日本語訳より)

不動産分野におけるESG投資原則

- 2006年のPRI策定以降、ESG投資は不動産分野においても検討が進められ、UNEP FI不動産ワーキンググループでは、「責任不動産投資（RPI）」を提示している。
- 「10か条の責任不動産投資戦略」（2007年）には、省エネだけでなく、ESG投資のS（社会課題）分野について、「歩行に適した土地整備」「安全衛生」「労働福祉」「地域市民としての活動」等に示されている。

責任不動産投資（2007年）

- ✓ 2006年における国連責任投資原則（PRI）発足を受けて、UNEP FI不動産ワーキンググループが、PRIを不動産投資に適用する考え方を整理したもの。
- ✓ 責任不動産投資戦略として、下記10箇条を提唱。

1. 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など）
2. 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など）
3. 自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
4. 歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など）
5. 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土地の再開発など）
6. 安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）
7. 労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザインなど）
8. 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、国連責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
9. 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
10. 地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、自治体に対する不当な影響の排除など）

持続可能な開発目標 (SDGs)

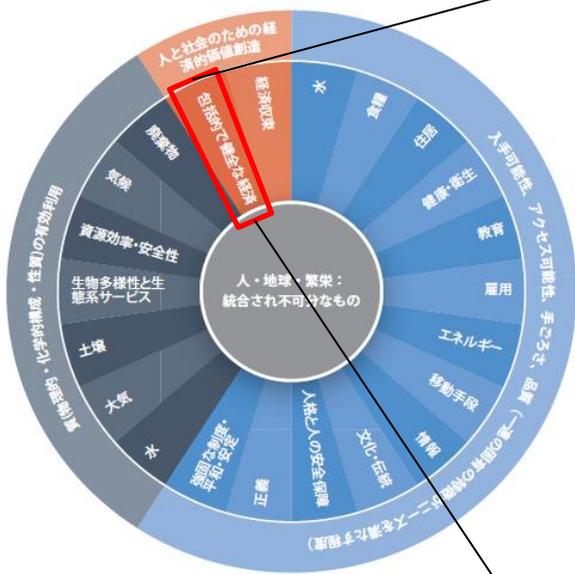
- 「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包括性のある社会の実現のため、2030年を年限とする17の国際目標。2015年9月の国連サミットで全会一致で採択されている。

 <p>1. 貧困をなくそう あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる</p>	 <p>2. 飢餓をゼロに 飢餓を終わらせ、食料安全及び栄養の改善を実現し、持続可能な農業を促進する</p>	 <p>3. すべての人に健康と福祉を あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する</p>
 <p>4. 質の高い教育をみんなに すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する</p>	 <p>5. ジェンダー平等を実現しよう ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワーメントを行う</p>	 <p>6. 安全な水とトイレを世界中に すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する</p>
 <p>7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する</p>	 <p>8. 働きがいも経済成長も 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する</p>	 <p>9. 産業と技術革新の基盤をつくろう 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る</p>
 <p>10. 人や国の不平等をなくそう 国内及び各国家間の不平等を是正する</p>	 <p>11. 住み続けられるまちづくりを 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>	 <p>12. つくる責任つかう責任 持続可能な消費生産形態を確保する</p>
 <p>13. 気候変動に具体的な対策を 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる</p>	 <p>14. 海の豊かさを守ろう 持続可能な開発のために、海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する</p>	 <p>15. 陸の豊かさも守ろう 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する</p>
 <p>16. 平和と公正をすべての人に 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する</p>	 <p>17. パートナーシップで目標を達成しよう 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>	

- 2015年のSDGs採択後、金融機関・機関投資家の大規模な資金をSDGsに貢献する投融資に振り向けることを目的に、ポジティブ・インパクト投融資の枠組みが検討されている。不動産分野では、2018年に、UNEP FIにおいてインパクトレーダーが開発されるとともに、UNEP FI不動産ワーキンググループにおいてインパクトレーダーを内包する「ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク」が開発された。
- インパクトレーダーでは、持続可能な3つの側面にわたる22のインパクト・カテゴリーに整理され、カテゴリーが定義されている。さらにフレームワークにおいては、ネガティブインパクトや各々の計測に活用可能な代表的指標、関連SDGs等が整理されている。

「インパクトの計測（結果）」

インパクトレーダー



インパクトの明確化、市場水準およびサステナブルなリターン（投資命題）

追加的な資金およびインパクトのフロー（成果）

インパクト・カテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト	投資テーマおよびマーケットセグメント	投資前後における代表的指標 追加的ファイナンス・インパクトの例	関連SDGs
包摂的で健全な経済	社会・経済に付加価値をもたらす持続可能な市場の開発・創出。これには、サービスが行き届いていない社会的集団が労働市場、金融および起業に、そしてより一般的には経済的機会に、完全かつ公正にアクセスできることが含まれる。また、個人や零細、中小企業のための手頃な価格で効果的かつ安全な金融サービスへのアクセスも含まれるが、それに限定されない。	開発行為による、既存の住宅、入居者あるいは事業の破壊あるいは立ち退き	<ul style="list-style-type: none"> ■ 小企業やスモールビジネス向けインキュベータとアクセラレータ ■ 持続可能な建設（例：資材・製品におけるイノベーション、敷地外での製造など） ■ 都市再生（プレイスメイキング、コミュニティ開発・活性化） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ コミュニティ・社会サービスを受ける、あるいはそれらのサービスへのアクセスが改善した住民 ■ 保育所・託児所へのアクセス性および利用可能性 ■ コミュニティにアクセスできる新しいパブリック・スペース 他 	<ol style="list-style-type: none"> あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る 国内及び各国間の不平等を是正する

SDGsと結びついたESG投資

- SDGsに賛同する企業が17の項目のうち自社に適した項目を事業に取り込むことで、企業と社会の「共通価値の創造」がもたらされる。取組を通して企業価値が持続的に向上すれば、機関投資家にとっては長期的な投資リターン拡大にもつながる。
- 機関投資家によるESG投資と、投資先企業のSDGsへの取組は、表裏の関係である。
- 日本最大の投資機関のひとつGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）が2015年にPRI原則に署名したことで、ESG投資が加速している。

ESG 投資と SDGs の関係

社会的な課題解決が事業機会と投資機会を生む



投資判断のためのESG評価指数の役割が拡大

- ESG優良企業を見極めるため、評価機関によるESG指数の存在感が高まっている。
- GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）は2017年7月に総合型指数として「FTSE Blossom Japan Index」と「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」を、テーマ型指数として「MSCI 日本株女性活躍指数（WIN）」を採用している。
- また、2018年9月に「S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数」をテーマ型指数として追加採用している。

GPIFによるESG指数選定 ※国内株のみ（2020年6月時点）

選定された指数の分類

総合型指数

FTSE Blossom
Japan Index

MSCIジャパンESG
セレクト・
リーダーズ指数

テーマ指数

E

S

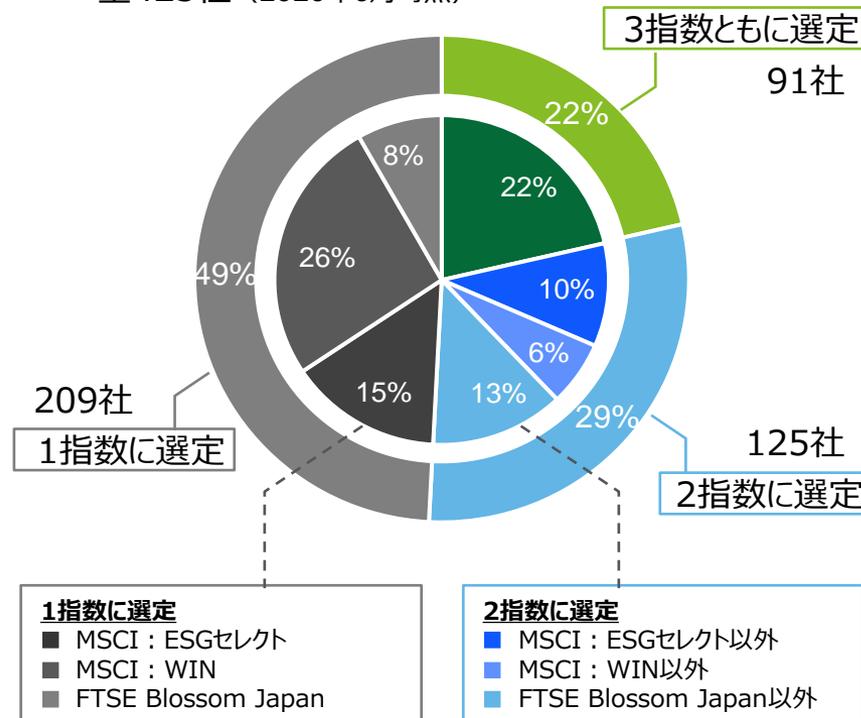
G

S&P/JPX
カーボン・エフィ
シエント指数

MSCI 日本株
女性活躍指数
(WIN)

現在採用なし

FTSE及びMSCIの3指数の対象に選定された企業は
全425社（2020年6月時点）



- 長期志向やESGと企業業績にはプラスの相関関係が見られることから、投資規模も拡大している。

マッキンゼー・グローバル・インスティテュート (MGI) による調査

- 米国上場の615社（大企業 + 中堅企業）を長期志向企業と短期志向企業に分類
- 2001年から2015年までの15年間の財務データを分析



調査結果

短期志向企業に比べ、長期志向企業に次の傾向あり

- ✓ 累積売上が47%高い
- ✓ 売上変動幅が小さい
- ✓ 累積利益が36%高い
- ✓ 経済的付加価値（EVA）が81%高い
- ✓ 時価総額で70億米ドル高く積み上げ
- ✓ 株主総利回り（Total Shareholder Return）で上位25%に入る確率が50%高い
- ✓ リーマンショックからの回復が速い
- ✓ 投資額が50%多い
- ✓ 世界金融危機時にも投資額増加率は8.5%と安定
- ✓ 1社平均で12,000人多くの雇用を創出

出所：FCLT Global "Measuring the Economic Impact of Short-termism"
<http://www.fcltglobal.org/home>

ハンブルク大学とドイチェ・アセット・マネジメントによる調査

- 1970年代以降に公表された2,250以上のESG投資に関する研究結果を総合的に分析



調査結果

研究事例の62.6%において、ESGと企業財務パフォーマンス（CFP：Corporate Financial Performance）との間にポジティブな相関関係あり

アセットクラス別

- ✓ 株式（52.2%）や投資信託（15.5%）よりも債券（63.9%）や不動産（71.4%）の相関度が高い

地域別

- ✓ 北米（42.7%）および新興国（65.4%）において相関度が高い
- ✓ 欧州先進国（26.1%）では相関度が低い

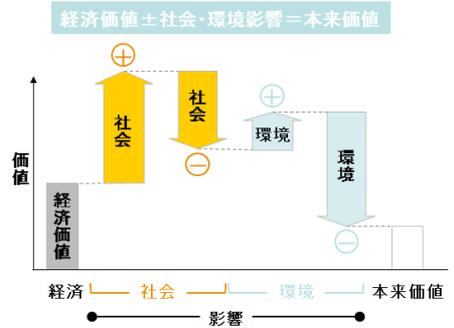
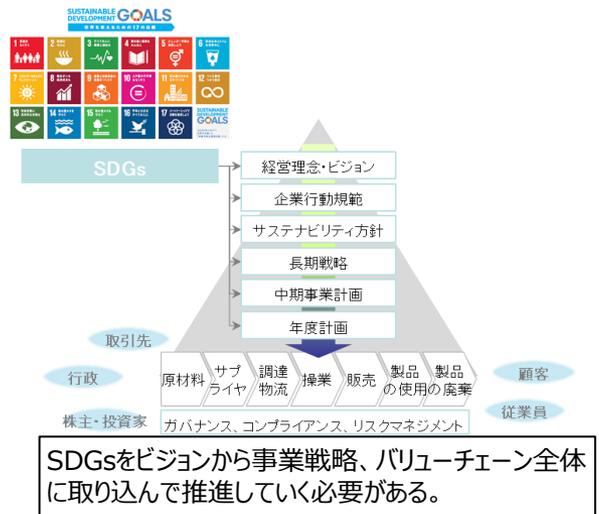
ESG別

- ✓ G（62.3%）⇒E（58.7%）⇒S（55.1%）の順で相関度が高い

出所：Deutsche Asset & Wealth Management
<https://deutscheawm.com/>

- 経済産業省が発表した伊藤レポートの「価値協創ガイダンス」では、経営戦略にサステナビリティを統合することが推奨されている。企業においては、SDGsのビジョンのうち、自社が解決に貢献できる社会課題等を重要課題（マテリアリティ）として位置づけ、経営戦略に落としこみを行っている。

企業における重要課題（マテリアリティ）と経営戦略の関係性



出所：RobecoSAM “The Sustainability Yearbook 2017”
 価値基準は経済的側面だけではなく、社会・環境影響を加味した『本来価値』をどのように測定し、その向上に自社がどれだけ貢献しているかを社内外に示していく必要がある。

三菱地所株式会社の重要課題（マテリアリティ）事例

STEP1 事業部門ごとに“強み・特徴”を整理

STEP2 事業活動に関わる55の事業環境変化を抽出

STEP3 部門業務・中期経営計画・外部評価の3つの観点から重視すべき社会課題・動向を24項目抽出

STEP4 社内外で認識を共有していくためにステークホルダーとの対話を実施

三菱地所グループのマテリアリティ

01 環境	02 グローバリティ	03 コミュニティ	04 ダイバーシティ	05 少子高齢化	06 ストックの有効活用	07 デジタル革新
-------	------------	-----------	------------	----------	--------------	-----------

SDGs等社会課題・動向を洗い出している



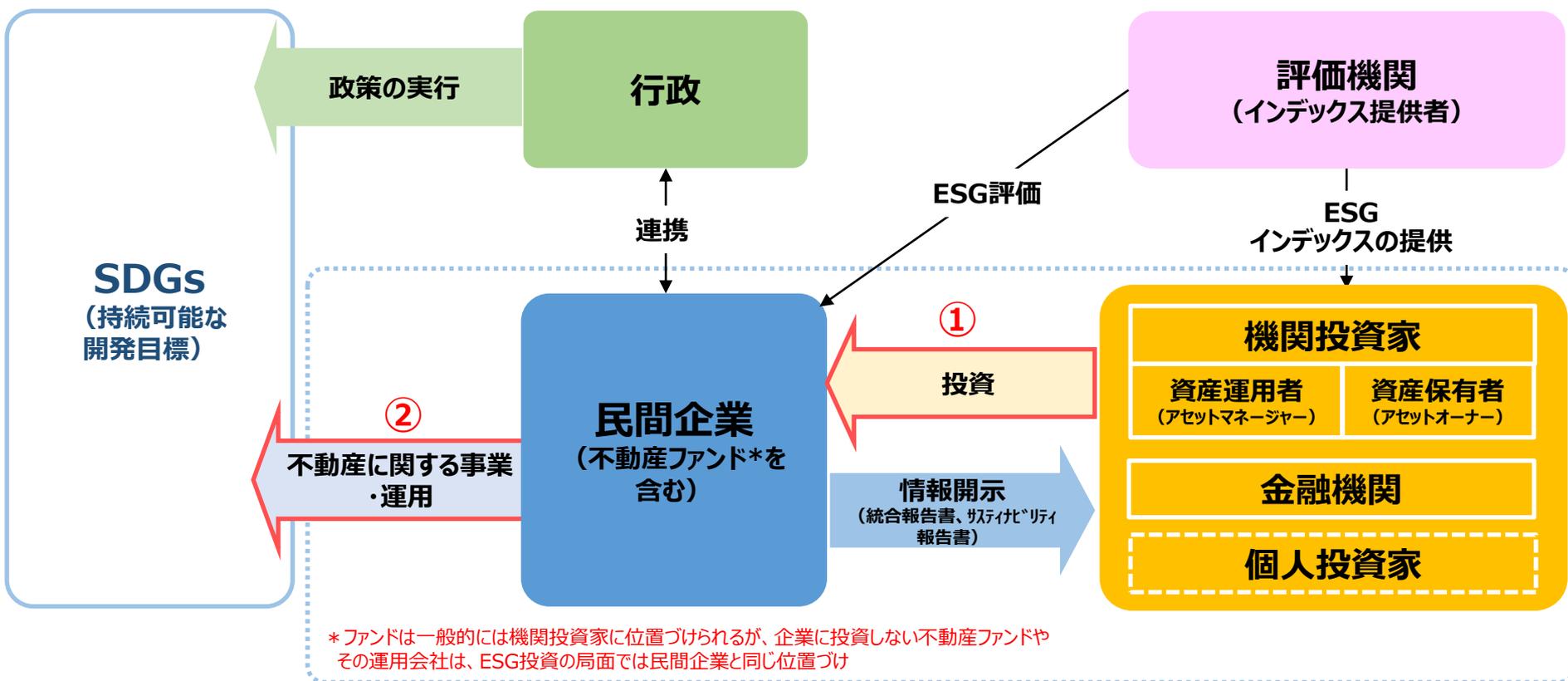
重要課題（マテリアリティ）を踏まえた「Sustainable Development Goals 2030」を策定し、長期経営計画の中で、重要テーマの達成に取り組んでいる。
 出所：三菱地所株式会社HP

3.不動産とESG投資をめぐる背景

- (1) 国内外におけるESG投資促進に向けた動き
- (2) 不動産分野におけるESG投資に係るこれまでの整理**
- (3) S（社会課題）分野に対する関心の高まりと不動産のS（社会課題）分野に関する調査について

- 「不動産へのESG投資」では、ESG要素に配慮し、
 - ① 機関投資家等が行う資産運用における不動産企業・ファンドへの出資、金融機関等の融資
 - ② 不動産ファンドを含む民間企業の事業活動として行う不動産開発・運用があることに留意する必要がある。

事業・運用・投資の関係（概念図）



ESG投資・SDGsの不動産分野に係る関係性

- ESGやSDGsは、不動産の開発・運用・投資のあるべき姿を明確化し、認識の共有化や関係者間の対話を図るためのツール。
- 両者の関係を統一的に表現することは難しいが、SDGsの各ゴールを環境、社会、経済のレイヤーで整理した場合、不動産投資においては、不動産のEに係る取組が主に環境・社会レイヤーに、Sに係る取組が主に経済・社会レイヤーにそれぞれ寄与し、企業やファンドレベルのG（ガバナンス）がこれらEやSの取組のための基盤と位置付けると理解しやすい。

＜不動産分野におけるESG投資の対象となる
開発・運用の取組例＞



出所：国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会中間とりまとめ」（資料編）
SDGs “wedding cake” をもとに作成・加工

3.不動産とESG投資をめぐる背景

- (1) 国内外におけるESG投資促進に向けた動き
- (2) 不動産分野におけるESG投資に係るこれまでの整理
- (3) S（社会課題）分野に対する関心の高まりと不動産のS（社会課題）分野に関する調査について**

- 不動産分野を取り巻く環境の変化として、人口減少、遊休不動産の増加、自然災害の脅威などが挙げられる。
- また、コロナ禍における社会の変化としては、BNPパリバの市場調査によると、社会的配慮（S分野）が重要であると回答したアセットマネージャーの割合がコロナ禍前と比較して、20ポイントも増加した。
- さらに、世界経済フォーラムの記事によると、コロナ禍によるロックダウンの影響でリモートワーク化が進み、暮らしと働く場を兼ねることとなった住宅では、レイアウトが自由に組める空間や、エネルギー効率のいい不動産の需要が増えるだろうとしている。例えば、イタリアでは、安全で効率的、かつ健康的な生活および労働環境を提供する高品質の不動産へのニーズが、すでに高まっているとのことである。

我が国における不動産分野を取り巻く環境変化

少子高齢化・人口減少の進展

自然災害の脅威

空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化

インフラ整備の進展による国土構造の変化

働き方改革の進展

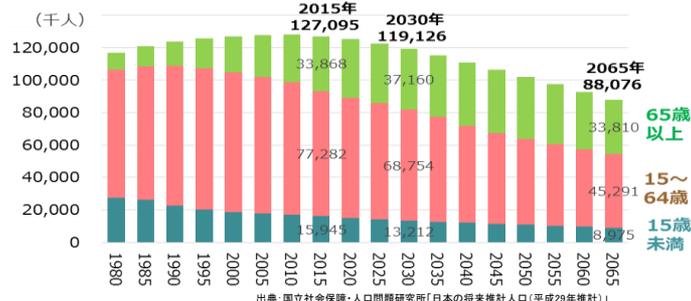
新技術の活用・浸透

地球環境問題の制約

グローバル化の進展

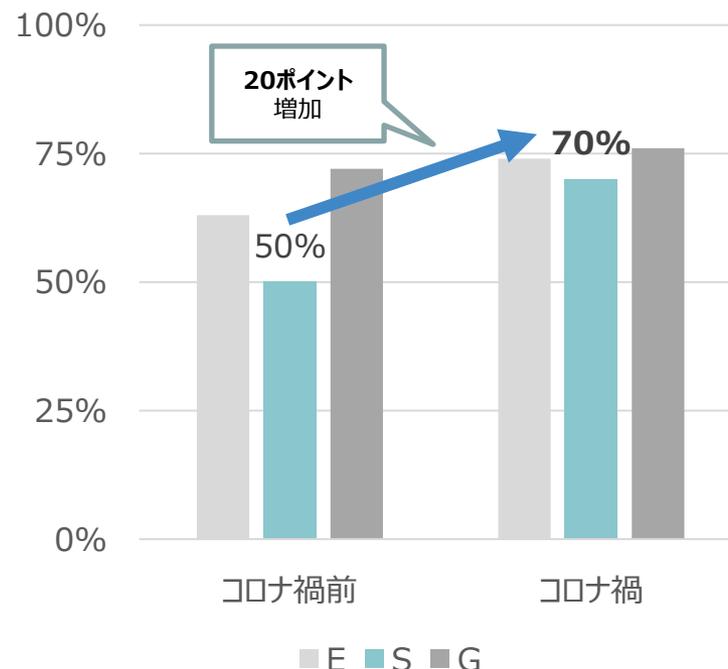
健康志向の高まり

【日本の将来推計人口】



少子高齢化が一層進展し、本格的な人口減少局面に突入。

ESG各項目に対して非常に重要と回答したアセットマネージャーの割合



出所：国土交通省「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～（概要）」

BNP PARIBAS “BNP Paribas Asset Management survey shows Covid-19 prompts rise in social considerations within investment decision-making”、World Economic Forum “How COVID-19 and the climate are transforming the real estate sector”

S (社会課題) 分野の関心の高まり

- 世界経済フォーラムが毎年発表する「グローバルリスク報告書」の2022年版によると、世界のリスクにおいて環境、社会リスクは大きな位置を占めており、これらのリスクへ対応する企業が増えている。

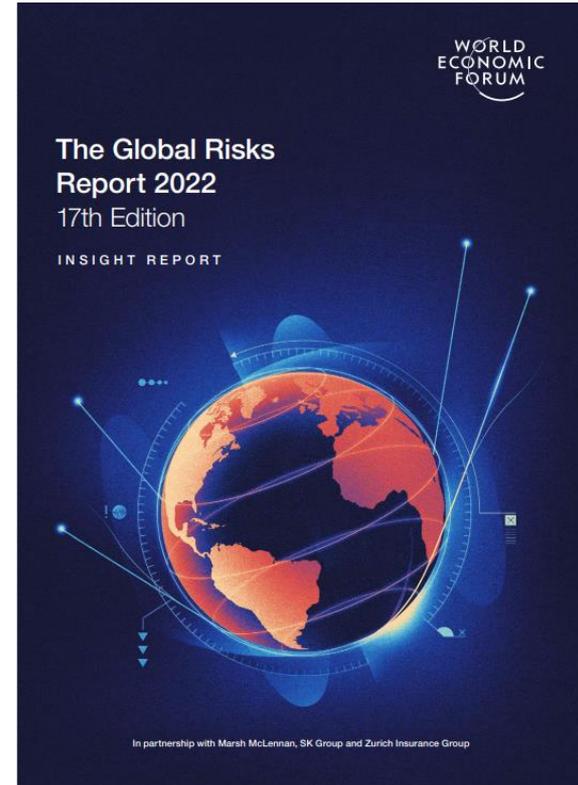
グローバルリスク報告書

- ・ 社会、経済、環境、地政学、テクノロジー分野の今後10年間のグローバルリスク37テーマを発生時期とインパクトの観点から分析した調査報告書
- ・ 専門家、各界の意思決定者やグローバル・リーダー約1,000人からのアンケート結果を収集して分析

「影響の大きさ」トップ10	
1	気候変動の緩和・適応の失敗
2	激甚な気象現象
3	生物多様性の喪失
4	社会的団結力の喪失
5	市民生活の危機
6	伝染病の蔓延
7	人為的な環境破壊
8	天然資源を巡る危機
9	債務危機
10	地経学（ジオエコノミクス）的対立



社会リスク項目



- 令和2年度、国土交通省では、UNEP FIの不動産に係るESG枠組みにおける地域・社会経済への寄与への該当項目、海外企業の開示事例、GRIやSASBの開示基準、GRESBやDJSIの評価機関の指標を基に、不動産分野の地域・社会経済への寄与、すなわちS（社会課題）分野への貢献事項の整理を行った。
- 不動産のS（社会課題）分野への貢献事項として、「経済効果の創出」や「移動環境の整備」など5項目に類型化された。

国際的な枠組み

UNEP FIポジティブインパクト
不動産投資フレームワーク



UNEP FI 責任不動産投資



地域社会・経済への 寄与の類型化（案）

大項目	小項目
経済効果の創出	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 経済効果の創出 ✓ 雇用の創出（不動産開発、建設、運用）
移動環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 主要交通機関へのアクセス性向上 ✓ ウォークアビリティの向上
不動産利用者の健康性・快適性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 健康性・快適性に配慮した不動産設計 ✓ 地域住民への健康性・快適性の向上 ✓ 【商業施設】来訪者への健康性・快適性の向上（例：高齢者・子育て家族が利用しやすい空間設計） ✓ 【オフィス】働く人の健康性・快適性の向上（例：多様な人材や働き方をサポートする環境整備）
防災を含めた安全・安心な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自然災害に強い不動産の提供 ✓ 不動産整備を通じた犯罪率の低減 ✓ 災害時の防災拠点・避難所機能の提供
利用者間の交流活性化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コミュニティスペース設置による交流活性化 ✓ コラボレーション・イノベーション誘発

国際的な方向性に則り、地域・社会経済への寄与に関する項目の整理

国際的なフレームワークに則った、海外企業における地域・社会経済への寄与に関する開示内容の整理

海外企業の開示事例



開示フレームワーク

ESG評価機関



- ## 4. 社会課題に対応した不動産を評価する項目について
- (1) 整理の進め方について
 - (2) 社会課題とそれに対応した評価項目等について

評価項目等の整理方針

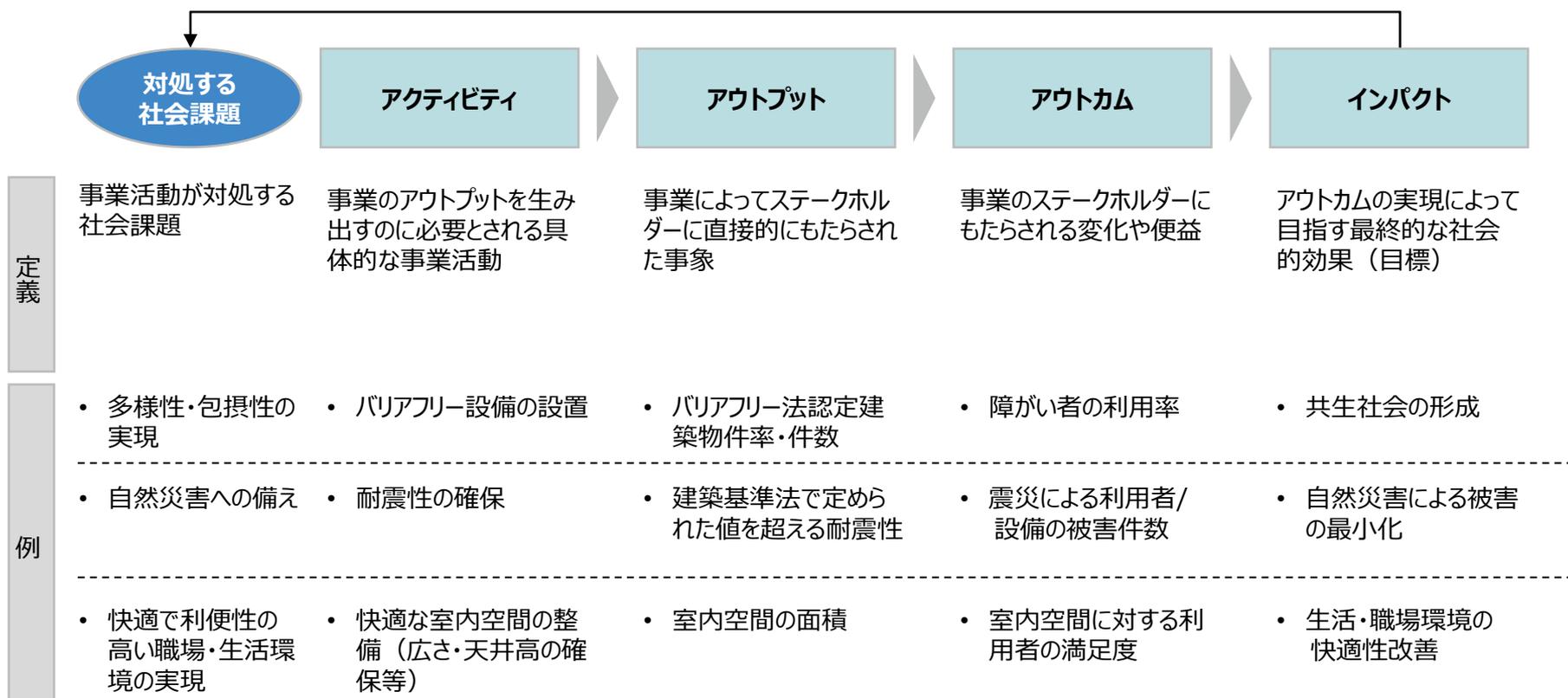
以下の方針に基づき、不動産のS（社会課題）分野に対応した評価項目等の整理を行う。

- 不動産事業を行う**企業、投資家の双方の立場**から検討し、**共通言語となるものを整理**する。
- 評価対象は、個別不動産の整備、運営、利活用に伴う**取組**とし、その取組の評価に際しては、**個別不動産の利用者を軸として、地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮**する。
- 整理する評価項目等は、インパクト投資におけるインパクトの評価に限らず、**社会課題に対応した不動産に関する取組を評価する際にも活用可能**なものとする。
- **定性的な評価指標**となる可能性がある評価項目についても**整理の対象**とする。
- **アウトプット、アウトカムのイメージを念頭**において、評価項目の整理を行う。

評価項目等の整理方針における留意点

- 評価項目等の整理にあたり、**評価項目（アクティビティ）、アウトプット、アウトカム、インパクトの考え方**については、金融庁において公表された「**ソーシャルボンドガイドライン**」※を参考とする。

事業活動とアウトプット・アウトカム・インパクトの関係と定義



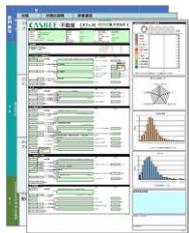
※金融庁において2021年10月に策定

出所：金融庁「ソーシャルボンドガイドライン」を参考に作成

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等の整理の進め方

- 不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容、検討会の発表事例・ご意見、調査・ヒアリング事例をもとに、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、不動産のS(社会課題)分野における**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、評価項目について整理**を行った。
- 評価分野に対し、関連する**SDGsゴール、UNEP FIインパクトレーダー**を紐づけて、記載した。

不動産関連評価制度



検討会の発表事例・ご意見

ESG評価機関の評価内容



社会課題に対応した取組の調査・ヒアリング事例

事例 東急不動産株式会社①

社会課題	取組	評価項目
1. 労働者、パート・アルバイトを含む従業員、学生、高齢者、障害者、外国人労働者、多様な背景を持つ人々に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者
2. 多様な背景を持つ人々に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者
3. 労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者
4. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者
5. 学生に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者
6. 高齢者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者
7. 障害者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者
8. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者に対する差別・偏見の排除 2. パート・アルバイトを含む従業員に対する差別・偏見の排除 3. 学生に対する差別・偏見の排除 4. 高齢者に対する差別・偏見の排除 5. 障害者に対する差別・偏見の排除 6. 外国人労働者に対する差別・偏見の排除	1. 労働者 2. パート・アルバイト 3. 学生 4. 高齢者 5. 障害者 6. 外国人労働者



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



サプライチェーンにおける人権



地域活性化

評価内容の整理

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)	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
持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた取組ステージ	不動産に関わる社会課題	不動産のS分野における評価テーマ	不動産のS分野における評価分野	不動産のS分野における評価項目	評価分野に紐づくSDGsゴール	評価分野に紐づくインパクトレーダーの カテゴリー

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としている。

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マイル内の利便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）

- MSCI・FTSE Russelの評価基準やSASBの開示基準を評価項目等の整理の参考としている。
 - MSCI：機関投資家がESGのリスクと機会を特定するために、業界固有のESGリスクに曝されている金融資産の割合や、同業他社と比較した当該リスクに対する管理能力に応じて評価。10のテーマ、35のキーシューへの取組の評価をもとに7段階で格付。
 - FTSE Russell：機関投資家向けに調査対象企業の事業特性をもとに潜在的なESGリスクに対する取組みを評価。14テーマ、合計300を超える調査項目を設定し、5段階で格付。
 - SASB：財務情報開示のためのサステナビリティに関する会計基準（SASBスタンダード）を業務毎に策定。

	E：環境	S：社会	G：ガバナンス			
MSCI MSCI社 (モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル社)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 二酸化炭素排出 ✓ 製品のカーボンフットプリント ✓ 環境インパクトのファイナンス ✓ 気候変動に対する脆弱性 ✓ 水ストレス ✓ 生物多様性と土地利用 ✓ 責任ある原材料の調達 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 有害物の排出と廃棄 ✓ 包装材廃棄物 ✓ 電子部品の廃棄 ✓ クリーン技術 ✓ グリーンビルディング ✓ 再生可能エネルギー 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 労働マネジメント ✓ 人材開発 ✓ 健康と安全 ✓ サプライチェーン先の労働基準 ✓ 製品の安全性と品質 ✓ 化学的安全性 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 財務的な製品の安全性 ✓ プライバシーとデータセキュリティ ✓ 責任投資 ✓ 健康と人口統計的リスク ✓ 紛争メタルへの関与 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コミュニティリレーション ✓ コミュニケーションへのアクセス ✓ ファイナンスへのアクセス ✓ ヘルスケアへのアクセス ✓ 栄養・健康へのアクセス 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 取締役会 ✓ 役員報酬 ✓ オーナーシップと支配 ✓ 会計リスク ✓ 企業倫理 ✓ 公正な競争
FTSE FTSE Russel (ロンドン証券取引所G)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 気候変動 ✓ 水の安全保障 ✓ 汚染と資源利用 ✓ 生物多様性 ✓ サプライチェーン（環境） 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 顧客に対する責任 ✓ 健康と安全 ✓ 人権と地域社会 ✓ 労働基準 ✓ サプライチェーン（社会） 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 腐敗の防止 ✓ コーポレートガバナンス ✓ リスクマネジメント ✓ 税の透明性 			
SASB SASB (米サステナブル会計基準審査会)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エネルギー管理 ✓ 水管理 ✓ テナントのサステナビリティ影響の管理 ✓ 気候変動適応 	- (Sに係る基準は無し)	- (Gに係る基準は無し)			

※SASBは不動産所有者・デベロッパー・投資機関に対する基準を参照

- 不動産企業を中心とした各社の取組と、それに対応する社会課題を確認し、評価項目等の整理の参考としている。

対象	取組種別	事業者名	主な取組内容（一部）	対応する社会課題
個別不動産	整備・利活用	東急不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者の受け入れ施設の整備 ・オールジェンダーを意識したトイレの設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害への備え ・多様性・包摂性の実現
		阪急阪神不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・震災・水害等の対策、テナント参加型防災訓練の実施 ・スタートアップ向けオフィスの整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害への備え ・地域経済の活性化
		三菱地所株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・障がい者雇用の支援・情報発信施設の運営 ・ワーケーション施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・多様性・包摂性の実現 ・多様な働き方と生産性向上の実現
		野村不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメント組織によるコミュニティ活性化 ・健康増進プログラムを提供するシニア向け賃貸住宅の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化、地域社会・コミュニティの再生 ・少子高齢化への対応、健康な暮らし・働き方の実現
		JR西日本不動産開発株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道や駐輪場を整備し、保育園等を設置した複合商業施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化への対応、健康な暮らし・働き方の実現、移動しやすい環境づくり
		京阪電鉄不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・京町家を再生した宿泊施設の整備 ・住宅と病院の複合施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の魅力向上・地域文化の活性化 ・健康な暮らし・働き方の実現
		東京建物株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・文化イベントの実施や帰宅困難者の受入体制を整備した複合ビルの整備 ・コワーキングスペース等の整備、教育プログラムの提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害への備え、地域の魅力向上・地域文化の活性化、地域社会・コミュニティの再生 ・地域経済の活性化、教育環境の充実
		三井不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・広域停電時にも対応し、周辺建物に電気・熱を供給するエネルギー供給施設の整備 ・ライフサイエンス業界関係者の交流イベントの運営・スペースの提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害への備え ・地域経済の活性化
		近鉄不動産株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・市民団体が活動できるスペースの提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域社会・コミュニティの再生
		独立行政法人都市再生機構	<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路の拡幅や建物の不燃化・耐震化を図る市街地整備 ・医療・介護、子育て支援、コミュニティ拠点等を整備した団地再生 ・防災公園の整備と公共公益施設の機能更新・再編 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害への備え、多様性・包摂性の実現、少子高齢化への対応、健康な暮らし・働き方の実現、快適で利便性の高い生活・職場環境の充実、多様な働き方と生産性向上の実現、地域経済の活性化、地域の魅力向上・地域文化の活性化、地域社会・コミュニティの再生
ヤマガタデザイン株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・全天候型の児童教育施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化、地域の魅力向上・地域文化の活性化 ・少子高齢化への対応、教育環境の充実 		

不動産分野における社会課題に対応した取組事例概要②

対象	取組種別	事業者名	主な取組内容（一部）	対応する社会課題
個別不動産	整備・利活用	第一生命保険株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキングスペースの設置、街なかの再活性化を目的としたコミュニティホテルの誘致 ・グラウンド[®]を活用した地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・多様性・包摂性の実現、健康な暮らし・働き方の実現、快適で利便性の高い生活・職場環境の実現、多様な働き方と生産性向上の実現、地域経済の活性化、地域の魅力向上・地域文化の活性化、教育環境の充実
		株式会社緑葉社	<ul style="list-style-type: none"> ・醤油工場跡を活用したスタジオと飲食店を備えた施設の整備 ・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、広げていくイベントの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化、地域の魅力向上・地域文化の活性化
		カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・書店やシェアラウンジ、クリニック等複数の施設が散歩道でつながるエリアの整備 ・利用者ニーズに応じたイベント実施とスペース提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康な暮らし・働き方の実現、多様な働き方と生産性向上の実現、地域社会・コミュニティの再生
		Hermes社 ※海外事例（ロンドン）	<ul style="list-style-type: none"> ・工場跡地の再開発において、サステナビリティに配慮した複合施設整備や歴史的建物保存を行うとともに、雇用創出やコミュニティ支援等を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化、地域の魅力向上・地域文化の活性化
		Lendlease社 ※海外事例（シドニー）	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模開発において、オフィスビルや運動施設、駐輪場等の整備を行うとともに、健康プログラム等を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・人権への対応、健康な暮らし・働き方の実現、地域経済の活性化、移動しやすい環境づくり
	サプライチェーン	三菱地所株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・型枠コンクリートパネルに使用する木材のトレーサビリティを確保する取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・人権への対応
	投融資	株式会社滋賀銀行	<ul style="list-style-type: none"> ・冬はスキー場、夏はグランピング施設を運営し、通年で利用者確保して、安定した雇用の場を地域につくる企業への融資 ・子ども食堂を開店する企業への融資 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化、地域の魅力向上・地域文化の活性化 ・少子高齢化への対応、教育環境の充実
	ミュージックセキュリティーズ株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・責任ある原材料調達に注力するコーヒー店の開業支援ファンドの組成 	<ul style="list-style-type: none"> ・人権への対応、地域経済の活性化 	
不動産全般	評価制度	株式会社日本政策投資銀行	<ul style="list-style-type: none"> ・優良資産の次世代継承のため、環境・社会的側面から評価する認証を策定し、玩具企業と連携して遊び場を提供する野球場等の取組を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ・社会課題全般
		野村不動産投資顧問株式会社 他	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産のレジリエンス可視化と対策の促進、安全な生活の確保を目的とした評価制度創設の取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害への備え
	投融資	三井住友信託銀行株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・顧客の経営課題解決に向けた資金支援として、ポジティブインパクトファイナンスの提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・社会課題全般

不動産におけるS(社会課題)分野へのインパクトのイメージ

- 地域社会や人々の働き方・暮らし方との強いかわりをもつ不動産は、S（社会課題）分野のインパクトを創出し、持続可能な社会づくりや人々のウェルビーイングへの実現に貢献することが期待される。
- 我が国の社会課題を念頭に、**個別不動産（建物・敷地）の整備・運営・利活用**について、**個別不動産の利用者**を軸として、**地域社会やまちづくりに与える効果**についても考慮して、インパクトを評価する。

地域の魅力向上・地域文化の活性化

地域におけるまちづくりの構想や方針等への適合

快適で利便性の高い生活・職場環境の実現

室温・明るさ・遮音等に配慮した設計

コワーキングスペースの導入

地域経済の活性化

自然災害への備え

避難場所の提供

緑地の整備・景観に配慮したデザイン

地域の魅力向上・地域文化の活性化

地域コミュニティスペースの提供

地域社会・コミュニティの再生

バリアフリー化

多様性・包摂性の実現

医療施設
高齢者施設の整備

少子高齢化への対応

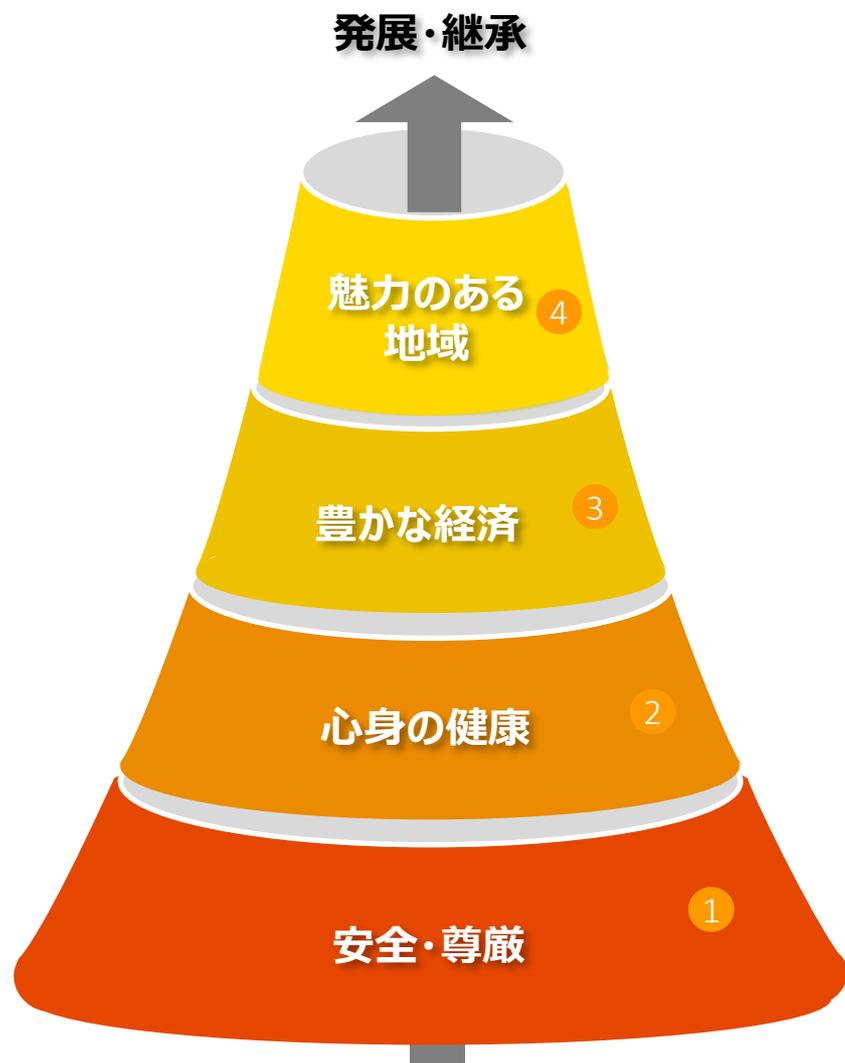
個別不動産（建物・敷地）の整備・運営・利活用について、
個別不動産の利用者を軸として、
地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮して、インパクトを評価

- ## 4. 社会課題に対応した不動産を評価する項目について
- (1) 整理の進め方について
 - (2) 社会課題とそれに対応した評価項目等について

- 不動産に関する便益の受益者と不動産に関連する社会課題を整理すると、以下の通りである。



- 持続可能な社会、人々のウェルビーイングの実現に向け、「安全・尊厳」、「心身の健康」、「豊かな経済」、「魅力のある地域」の順に概ね取組が進められていくという考え方にに基づき、各段階で解決すべき社会課題を整理して、段階順に並べている。



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

① 命や暮らし、尊厳が守られる社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然災害への備え ・ 防犯に配慮したまちづくりの実現 ・ 人権への対応 ・ 多様性・包摂性の実現 ・ 少子高齢化への対応
② 身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康な暮らし・働き方の実現 ・ 快適で利便性の高い生活・職場環境の実現
③ 意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な働き方と生産性向上の実現 ・ 地域経済の活性化
④ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の魅力向上・地域文化の活性化 ・ 地域社会・コミュニティの再生 ・ 教育環境の充実 ・ 移動しやすい環境づくり

- 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。
- 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。
- 評価項目を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。
- 必ずしもすべ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が可能なものとして作成している。
- 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。
- SDGsゴールは、事務局にて、参考として記載している。

- 個別不動産が対応可能な取組について、社会課題を軸に、評価テーマ・評価分野の2段階で分類を行った。
- また、評価分野において期待される効果に対応したSDGsゴールやUNEP FIインパクトレーダーのインパクト・カテゴリーを掲載している。

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	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	
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	安全・安心な生活環境の整備	自然災害への備え（レジリエンスの確保）	耐震性の確保 水害への備え（止水板、電気室の中間階設置等） 災害時エネルギー供給・確保（自家発電設置の設置等） 防災設備の整備（備蓄、非常用ヘリポートの設置等） 災害時の情報発信・共有（デジタルサイネージの活用等） 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） 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	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	9 11 13 17	健康・衛生情報
	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 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	住み続けられるまちづくりを	11	人格と人の安全保障
	人権への対応	人権及び多様性・包摂性の推進	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） 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）	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	6 10 12	人格と人の安全保障
	多様性・包摂性の実現		多様性と包摂性（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【再掲】 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 LGBTに配慮した設備（トイレ等）の設置 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） 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	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	1 5 10 11	住居包摂的で健全な経済
	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 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 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	1 2 3 4 5 10 11	食糧住居教育包摂的で健全な経済

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等 2/4

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	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	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	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
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確保	医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 リフレッシュスペースの整備 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 医療用設備(AED等)の設置 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) 高性能な換気設備の整備(給気の強化等) 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) 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) 高性能な分煙設備の設置等 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)	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
			安全な水の確保	高耐久性給排水設備等の設置	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 健康・衛生
	感染症対策		高性能な換気設備の設置【再掲】 適性なエアフィルタを備えた空調機の設置 非接触、密集を回避する取組の実施(非接触型EVの設置等)	すべての人に健康と福祉を		健康・衛生 大気	
	快適で利便性の高い生活・職場環境の実現		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) 快適な音環境の提供(吸音、遮音、騒音対策等) 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) 快適な室内空間の整備(広さ・天井高の確保等) リフレッシュスペースの整備【再掲】 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 屋外における日よけ(屋根、庇、緑陰)の設置	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
			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 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	住み続けられるまちづくりを		情報 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	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	
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 子育て支援施設(保育所、学童)の整備【再掲】 在宅勤務に適した住環境の整備(共用部におけるワークスペースの整備等)	ジェンダー平等を実現しよう 働きがいも経済成長も	5 8	住居 雇用 情報 包摂的で 健全な経済
			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 打合せ・コミュニケーションスペースの整備 リフレッシュスペースの整備【再掲】 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) 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	8	雇用 情報 包摂的で 健全な経済
	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 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	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	8 9	雇用 包摂的で 健全な経済	
	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 ワークスペース、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	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	8 9	雇用 包摂的で 健全な経済	
	地域資源の活用		地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) 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	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	8 9 12 17	資源効率・ 安全性 包摂的で 健全な経済	
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(ウォーカー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 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)	住み続けられるまちづくりを	11	住居 健康・衛生 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	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	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 緑化や緑地・親水空間の整備・保全	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
			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 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	住み続けられるまちづくりを		文化・伝統
	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	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 多様な属性の人々が活動・交流するミク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	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
			教育環境の充実	高等教育の機会提供(サテライトキャンパス誘致等) 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	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
	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) 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 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	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
			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 駐輪場の整備 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	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
	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

5. 今後の検討にむけて

来年度の検討について

本検討会の中間とりまとめにおける「持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階、不動産の社会課題、評価テーマ、評価分野、評価項目（アクティビティ）」を踏まえ、来年度は以下の検討を進めていく。

- ① 中間とりまとめの評価項目（アクティビティ）を踏まえて、**評価方法（アウトプット・アウトカム・インパクトの例）の検討**を行う※。

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等の整理イメージ

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	アクティビティ（評価項目）	次年度整理			SDGs 目標	UNEP FI インパクト レーター インパクト カテゴリー
					アウトプット	アウトカム	インパクト		
② 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・促進	運動促進設備の整備（フィットネスエリア等）及びテナント等と連携した健康促進プログラムの提供	・運動促進設備の設置数 ・健康促進プログラムの実施/開催数	運動促進設備・健康促進プログラムの利用者数	健康維持・向上者数の増加	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
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

- ② 我が国の社会課題に対する不動産の貢献（ポジティブインパクト）に関する**情報開示にあたり、参考となる事項や留意すべき事項について検討**を行う。



評価手法や情報開示に関する先進事例調査や有識者ヒアリング、国内外の最新動向調査を実施するとともに、検討会を開催し、上記検討を進める。

※ 中間とりまとめを踏まえつつ、評価方法の検討や最新動向調査等により新たに知見が得られ、評価項目等の変更（追加・修正・削除）を行ったほうが良い場合は、柔軟に対応する。