

背景

- ESG投資が世界的な潮流となり、投資家が投資先にESGへの配慮を求める動きが年々拡大。また、SDGs達成等に向け、ポジティブなインパクトを生み出すことを意図するインパクト投資の取組が重要。

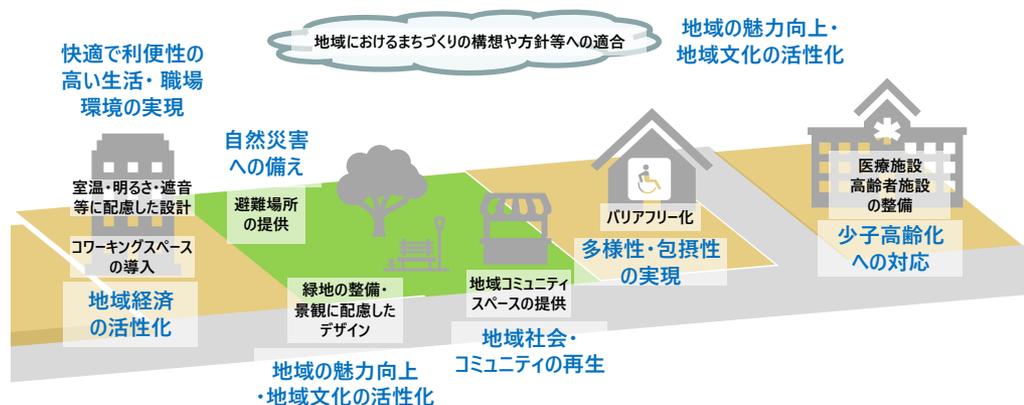
課題

- 不動産は、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つことから、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への貢献が可能。このような取組を促進するためには、事業者が取り組みやすく、投資家や金融機関等にとっても投資判断がしやすい環境整備が必要。また、環境整備により、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も期待される。
- 具体的には、ESG投資におけるS（社会課題）分野においては、不動産による社会全体へのインパクトの評価項目や評価手法、それらの情報開示の枠組みが十分に整理されていないことから、これらを整理することが必要。

検討事項

- 不動産のS（社会課題）分野の評価対象は、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に、地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮。
- 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、下表をとりまとめ。（3ページ以降に内容掲載）
- 来年度は、評価項目等を踏まえて、評価方法や情報開示における参考事項や留意事項について検討。

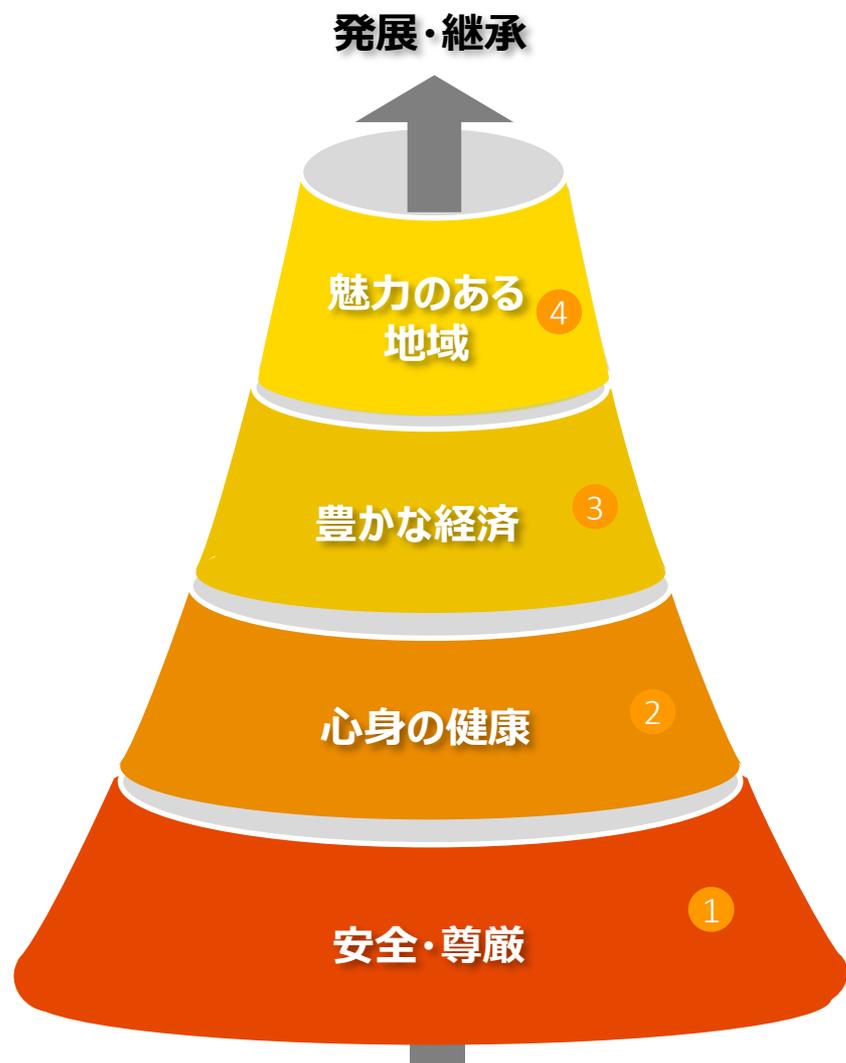
不動産のS(社会課題) 分野へのインパクトのイメージ



不動産のS（社会課題）分野における評価項目等

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

- 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

・ 評価項目等は、網羅的に記載することを目的として作成しており、類似した取組は1項目としてまとめている。そのほかの留意点は、下記に記載。

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)	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
	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		人格と人の安全保障
	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) 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		人格と人の安全保障
	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(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		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		食糧住居教育包摂的で健全な経済

【評価項目に関する留意点】

- ・ 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。
- ・ 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。

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
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】 適度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
			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
快適で利便性の高い生活・職場環境の実現	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		

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等 3/4

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
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 	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 	雇用 情報 包摂的で健全な経済
	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 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 	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 	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 	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 	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		教育環境の整備	高等教育の機会提供(サテライトキャンパス誘致等) 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

委員

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	ラインマネージャー	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

<敬称略/◎:座長>

オブザーバー

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

スケジュール

第1回	令和3年 9月15日 (水)	検討事項と進め方について	第4回	令和4年 1月28日 (金)	中間とりまとめ素案について
第2回	令和3年11月 5日 (金)	事例発表①と評価分野について	第5回	令和4年 3月16日 (水)	中間とりまとめ案について
第3回	令和3年12月16日 (木)	事例発表②と評価項目について		令和4年 3月30日 (水)	中間とりまとめ公表