

令和4年度

第2回不動産分野の社会的課題に対応する
ESG投資促進検討会

資料6

参考事例の調査について

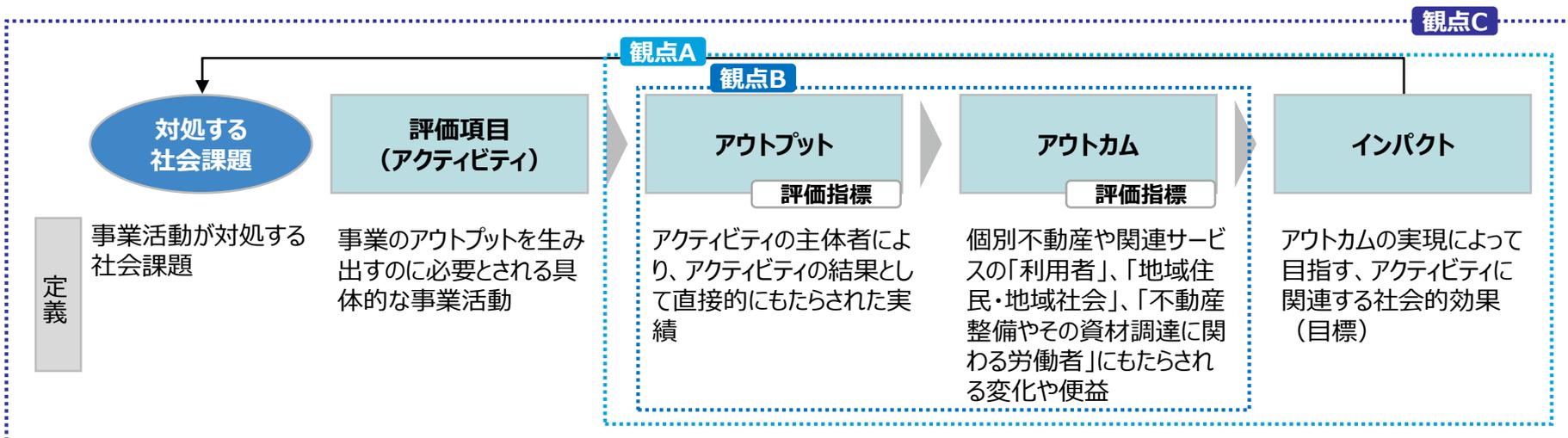
令和4年11月1日

参考事例 調査概要

- サステナビリティボンド、ソーシャルボンド、インパクト投資などの事例を、下記の3つの観点から収集・調査を行った。
- 各参考事例から得られたロジックモデルの設定方法や、評価指標の参考事例は、今後検討事項やガイダンスに反映していくことを想定している。

	観点A	観点B	観点C
調査の観点	<ul style="list-style-type: none"> ■ アウトプット・アウトカム・インパクトの設定方法が参考となる事例の収集・調査 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 評価指標が充実している事例の収集・調査 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 評価指標の検討プロセスや設定方法が参考となる事例の収集・調査
検討事項やガイダンスへの反映方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設定方法における特徴や論点を、ロジックモデルの作成時の検討事項として反映 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 特徴的な評価指標は評価表のアウトプット・アウトカムの参考例として反映 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 評価指標の検討プロセス事例としてガイダンスで紹介

評価項目（アクティビティ）とアウトプット・アウトカム・インパクトの関係と定義



参考事例一覧

- アウトプット・アウトカム・インパクトの検討の参考となる事例を収集した。
- 今回は、No.2-5,7,8-11の事例の調査概要を作成した。

観点A：アウトプット・アウトカム・インパクトの設定方法が参考となる事例

観点B：評価指標が充実している事例

観点C：評価指標の検討プロセスや設定方法が参考となる事例

No	観点	企業名	概要	#	観点	企業名	概要
1	A	東京建物株式会社	策定したファイナンス・フレームワークにおいて、アウトプット・アウトカム・インパクトを定義している	6	B	東京都住宅供給公社	数多くの評価指標が設定されている
2	A	東急不動産ホールディングス株式会社	策定したファイナンス・フレームワークにおいて、アウトプット・アウトカム・インパクトを定義している	7	C	ミュージックセキュリティーズ株式会社 (評価指標の検討手順・石渡商店・IR)	自社で定めた進め方に沿って、ファンドを組成する事業者の社会的リターン指標の設定を支援している 事業者から出資者や一般の方々への情報発信方法を提示している
3	A	株式会社横浜国際平和会議場 (パシフィコ横浜)	策定したファイナンス・フレームワークにおいて、アウトプット・アウトカム・インパクトを定義している	8	C	Nuveen (ブルックリンの アフォーダブル住宅 へのインパクト投資)	IMPの5 dimensions(インパクトの5側面)に沿ったインパクト評価を実施している
4	A	Rennovater株式会社	一覧化したロジックモデル(アウトプット・アウトカム)を作成している アウトカムを時系列で整理している	9	C	日本都市ファンド投資法人 (Karuzawa Commongrounds)	UNEP FIを参考にインパクトをポジティブ/ネガティブ、コア/副次的に分けて特定している コアインパクトのKPIを設定している
5	A+B	株式会社アドレス	受益者を“会員”と“物件のある地域”として、一覧化したロジックモデル(アウトプット・アウトカム・インパクト)を作成している アウトカムを時系列で整理している	10	C	第一生命株式会社	UNEP FIを参考に想定インパクトをポジティブ/ネガティブに分けて特定し、それぞれ評価指標を設定している
*アウトプット・アウトカム・インパクトは個社の記載をそのまま使用しているため、事務局の定義とずれが生じている場合が含まれる *ロジックモデルの整理結果に応じて、観点や事例を見直す可能性がある *フレームワークとは資金調達に先立ち、調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポート等について、調達主体が定める方針を指す				11	C	King's Cross Central Limited Partnership (ロンドンの再開発)	再開発がもたらしたアウトプット、アウトカムといった実績をカテゴリー別に整理している 再開発区域周辺を含めたより広範囲の主要なインパクト(社会経済的な変化)を、それぞれEconomy, Place, Peopleに分類して評価している

アウトプット・アウトカムの設定内容の参考事例

-東急不動産ホールディングス株式会社-

- サステナビリティボンドの発行にあたり策定したファイナンス・フレームワークにおいて、アウトプットは取組概要、アウトカムは3プロジェクトの整備状況や利用状況を設定し、インパクトは対象プロジェクトすべてに係る内容を定性的に記載している。

＜アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容＞

ハイライト：特徴的な指標

対象プロジェクト（抜粋）	アウトプット	アウトカム	インパクト
会員制シェアオフィス事業 “Business-Airport”	<ul style="list-style-type: none"> 施設の概要 付帯サービス(福利厚生サービス、健康プログラム、創業助成サービス等)の概要 入居者間の交流イベントの開催概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都インキュベーション施設認定取得数 	社会課題解決を通じた新しいライフスタイルの創造 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産の価値向上、安定した社会インフラの構築を通じた活気あふれる街づくりへの貢献 ・住まいを起点としたライフスタイル提案型街づくりやエリアマネジメント、コミュニティ形成の推進 ・地域雇用や観光需要の創出を通じた地域経済への貢献 ・木密地域の解消、災害に強い都市機能の拡充 ・健康経営の推進、健康社会の実現 ・IoTを活用したスマートシティ、スマートオフィスなどによるデジタル社会の実現 ・自然環境の保全、環境負荷の低減 ・ユニバーサルデザインによるすべての人に優しい街づくりの推進（ソーシャルインクルージョン）
スタートアップ支援・共創事業	<ul style="list-style-type: none"> 施設の概要 入居者間の交流イベントの開催概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・開催されたイベント回数の推移 	
シニア住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> 建物、施設の概要 入居者の状況概要 オペレーションの概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・提供された居室数の推移 	

開示 開示有無：開示あり 開示媒体：ウェブサイト・サステナビリティボンドレポート資料 開示頻度：年次

取組概要 東急不動産ホールディングス株式会社は上記3プロジェクトに“東京ポートシティ竹芝”及び“（仮称）九段南一丁目プロジェクト”を加えた5プロジェクトを対象にサステナビリティボンドを発行している。

対象プロジェクト概要①：会員制シェアオフィス事業“Business-Airport”

- “Business-Airport”は東急不動産が提供するシェアオフィス事業。
- 2020年9月に開業した東京ポートシティ竹芝内のビジネスエアポート竹芝（右記画像）を含め、渋谷、恵比寿、丸の内など20店舗に展開されている。



対象プロジェクト概要②：スタートアップ支援・共創事業

- スタートアップ向け共創施設は、“Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産”や“GUILD”（右記画像）などのブランドで、現在広域渋谷圏に展開している。



アウトカムの設定内容の参考事例

-株式会社横浜国際平和会議場-

- SDGsソーシャルローンの発行にあたり、策定したファイナンス・フレームワークにおいてアウトプット、アウトカム、インパクトを設定している。
- アウトカムは国際会議の開催結果だけでなく、経済波及効果や人の流入なども設定し、インパクトは定性的に記載している。アウトカムの一部に関しては市の調査と連携し、情報提供・情報開示を行っている。

<アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容>

ハイライト：特徴的な指標

アウトプット	アウトカム	インパクト
<ul style="list-style-type: none"> 改修工事の内容 	<ul style="list-style-type: none"> 国際会議等の開催結果（開催回数、来場者数等） 地域（神奈川県、横浜市）への経済波及効果 みなとみらいエリア全体への人の流入（来街者数、就業者数等） 	<ul style="list-style-type: none"> 将来的に歴史的会合が開催されることによるプレゼンスの向上 来場者におけるダイバーシティの広がり 横浜市民の横浜市への愛着心の向上

開示 開示有無：一部開示あり 開示媒体：ウェブサイト・アニュアルレポート等 開示頻度：開示すべき情報が発生した際に都度開示

取組概要 パシフィック横浜は、2013年度から段階的に実施している施設の老朽化対策、競争力強化を目的とした中長期大規模改修に係る資金をSDGsソーシャルローンにて調達している。

<進捗及び実績の開示状況>

- 大規模改修は毎年実施するものではないこともあり、開示すべき情報が発生した場合に情報の開示を実施する旨、金融機関と合意している。開示する場合、社内の各種広報ツールの活用を予定している。
- “経済波及効果”の調査は、近年では2018年度に発表（2017年度分、右図参照）。なお、これまで5年毎程度にて実施しているが、今後の実施は、コロナ禍であることもあり、未定である。
- “みなとみらいエリア全体への人の流入”については、横浜市の来街者数調査（毎年実施）に準じている。

SDGsソーシャルローン発行前の開示だが、SDGsソーシャルローンでもアウトカムとして設定されている“地域（神奈川県、横浜市）への経済波及効果”として、催事主催・出展・参加による消費額や雇用者所得誘発額、誘発税収額などの内訳と産業連関分析による経済波及効果の推計結果を開示

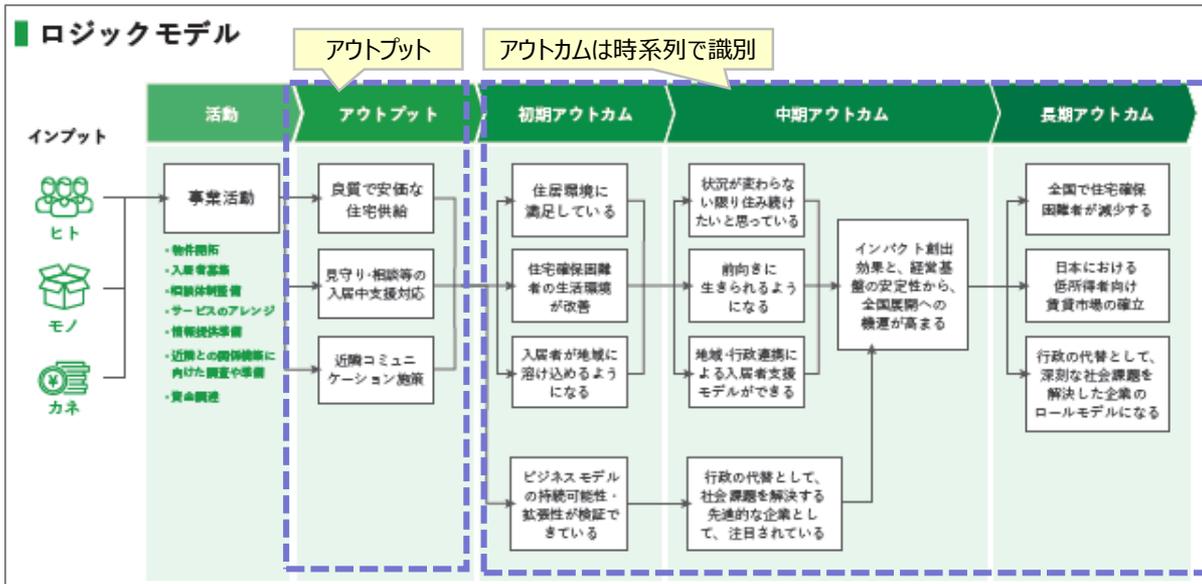
	全国	神奈川県	横浜市
1.直接効果 ()内は、2012年度調査	約1,060億円 (約940億円)	約650億円 (約610億円)	約600億円 (約580億円)
2.経済波及効果 ()内は、2012年度調査	約2,310億円 (約2,070億円)	約950億円 (約920億円)	約860億円 (約870億円)
3.雇用効果 雇用者所得誘発額	約20,000人分 約610億円	約9,300人分 約270億円	約7,300人分 約240億円
4.誘発税収額	約270億円 国税・地方税合計	約22億円 県民税・事業税・その他間接税	約13億円 主に市民税

ロジックモデルの整理の参考事例

-Rennovater株式会社-

- インパクト投資において、アウトプットとアウトカムからなるロジックモデルを作成している。アウトカムは初期、中期、長期の3つの時系列で識別している。

<ロジックモデル (アウトプット・アウトカム)>



<進捗及び実績の開示状況>

緑枠：特徴的な指標かつアンケート回答結果を開示している定性的な評価項目



開示 開示有無：開示あり

開示媒体：

SIIF休眠預金事業インパクトレポート

開示頻度：中間評価、事後評価の計2回
(本レポートは中間評価と位置づけられ、期間終了後に事後評価を実施予定)

取組概要

一般財団法人社会変革推進財団(SIIF)によるインパクト投資事例の1つである。Rennovater株式会社が実施する住宅確保困難者への住宅の提供に関する事業を対象としている。

対象プロジェクト概要：住宅確保困難者への良質な住居の提供

- 高齢者や障がい者、母子家庭世帯、生活困窮者、外国人など住宅確保困難者に対し、空き家をリフォームした良質な住居を低賃料で提供する。
- また入居後もNPO法人など他の団体と連携して入居者の生活支援や就労支援、近隣との良好なコミュニケーションの形成までサポートすることで入居者が安定して長く居住できる環境を整備している。
- この取組を、住宅確保困難者を対象とした賃貸住宅のロールモデルとして確立し、全国でセーフティネットとして機能、将来的には住宅確保困難者が減少していくことを中長期的な目標としている。



観
点
A
整
理
方
法

観
点
B
評
価
指
標

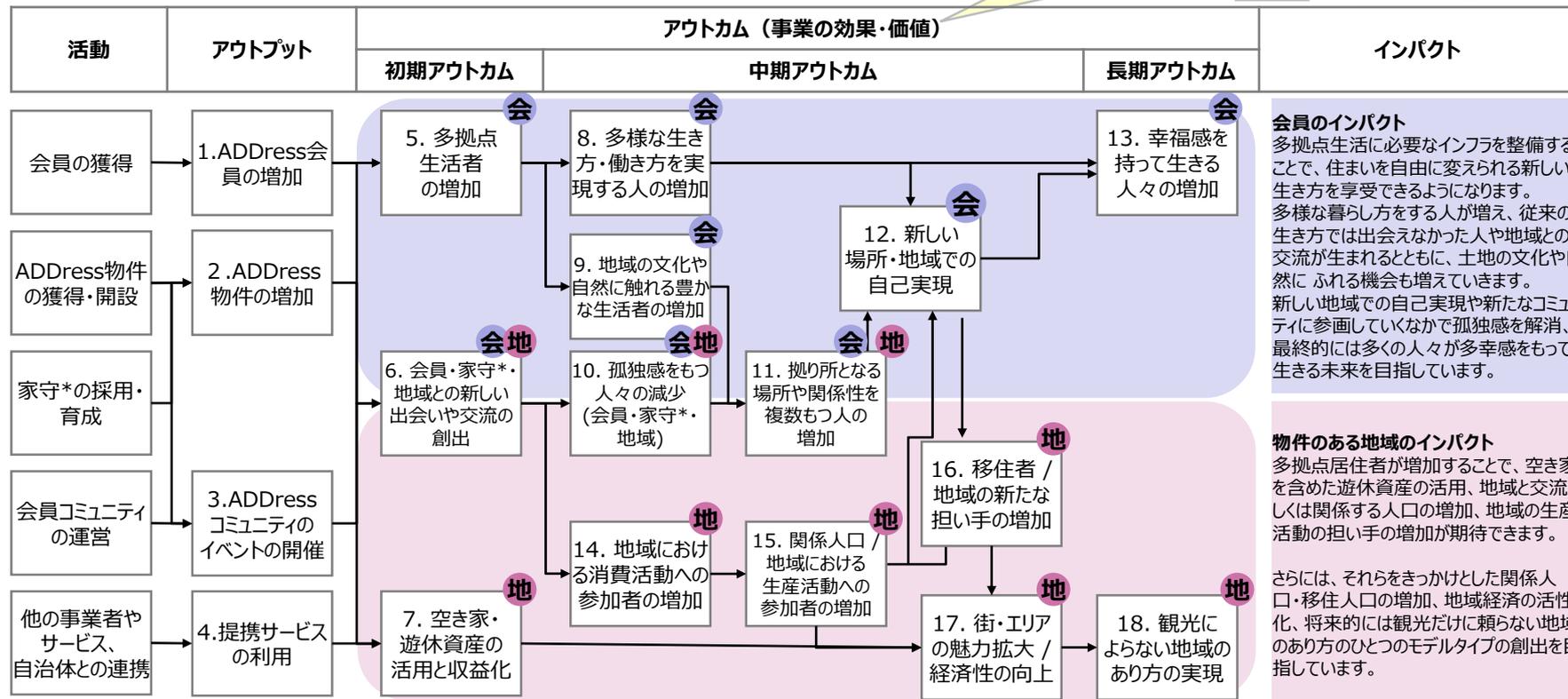
観
点
C
検
討
プ
ロ
セ
ス

- インパクト投資において、アウトプット・アウトカム・インパクトからなるロジックモデルを作成した上で、アウトプット、アウトカムと連携した評価指標（次ページ及び次々ページ）を設定している。
- アウトカムは時系列で識別し、受益者は対象プロジェクトであるADDRESS（日本全国に展開する定額制の多拠点生活サービス）の“会員”と“物件のある地域（家守*・物件オーナー・自治体）”としている。

<ロジックモデル（アウトプット・アウトカム・インパクト）>

アウトカムは時系列で識別

受益者 **会** : 会員 **地** : 地域



開示 開示有無：開示あり 開示媒体：インパクトレポート 開示頻度：年次

取組概要 一般財団法人社会変革推進財団(SIIF)のインパクト投資事例の1つ。株式会社アドレスの事業であるADDRESS（日本全国に展開する住居のシェアを含めた定額制の多拠点生活サービス）は、株式会社アドレス、投資家であるSIIF、立命館ソーシャルインパクトファンド(RSIF)の三者協同で実施している。

* 家守とは各物件での生活をサポートする地域のコミュニティ・マネージャーを指す

出所：株式会社アドレス「2020-21インパクトレポート」より事務局作成

観
点
A
整理方法

観
点
B
評価指標

観
点
C
検討プロセス

- 前ページのロジックモデルに沿って重要業績評価指標 (KPI) を設定している。数値で表せられる業務データだけでなく、会員や家守に調査アンケートを実施し、さらに内容によって追加のヒアリングを行って、数値で表すことの難しい定性的な価値の可視化も試みている。インパクトレポートにて各データの実績を開示している。

<重要業績評価指標① (アウトプット及び初期アウトカム)>

ハイライト・黄枠：特徴的な指標

ハイライト・緑枠：特徴的な指標、かつアンケートの回答文を開示している定性的な評価項目

カテゴリー	ロジックモデル内のステップ	評価するため収集するデータ
アウトプット	1.ADDress 会員の増加	ADDress 会員の数
	2.ADDress 物件の増加	ADDress 物件の数
	3. ADDressコミュニティのイベントの開催	交流イベントの実施数 部活動の実施数
	4. 提携サービスの利用	各提携サービスの利用者数 各提携サービスの平均効果の数値
初期アウトカム	5. 多拠点生活者の増加	ADDress 会員の平均利用物件数 ADDress 会員の平均累計利用物件数
	6. 会員・家守・地域との新しい出会いや交流の創出	会員・家守・地域の人たちの平均交流人数
		交流から生まれた変化の数
		交流から生まれた変化の質
	7. 空き家・遊休資産の活用と収益化	ADDress 物件へのエントリー総数
		利活用が進んでいる空き家・空き部屋の数
		物件オーナーの平均月次収益
物件オーナーの平均初期投資額		

対象プロジェクト概要：定額制の多拠点生活サービス

- ADDressは、全国各地で運営する198 の住居 (2021/9/30時点)を会員同士でシェアする多拠点生活サービスを展開している。空き家を含む遊休不動産をシェアハウスとして改修、会員は月会費を払うことでそれらの物件に自由に移り住むことができる。
- 都市-地方間の人流が活発化し、地方経済の一助となるとともに、人口減少が著しい地域の関係人口を増やすことで地域おこしにもつながり、新たなコミュニティの創出を促すライフプラットフォームとして機能している。



<進捗及び実績の開示状況①>

初期アウトカム6 新しい出会い・交流の創出

🗨️ 会員アンケート(交流から生まれた変化の質)

10人以上と交流した会員

61.3%

*ADDress 物件を通じ交流した家守、会員、地域住民数
*アンケートに答えた会員のうち
(2021年8月5日~11日実施)

30代・男性 (利用歴1年以上)

部活制度を利用し、ADDress 会員同士をより密接につなげたいと思っています。これだけ幅広いユーザー層には魅力的なスキル・経験を持つ方が多くいます。そんな人たちを住環境だけでなく仕事の面でもつなげられればと思い、「ADDress おしごと部」を立ち上げました。また、初めて訪れる物件でユーザーと家守さんの距離をあらかじめ縮める試みとして「家守代行部」を立ち上げました。これら2つを運用し、より豊かな人間関係を築いていければと考えています。

<重要業績評価指標② (中期・長期アウトカム)>

ハイライト・黄枠：特徴的な指標

ハイライト・緑枠：特徴的な指標、かつアンケートの回答文を開示している定性的な評価項目

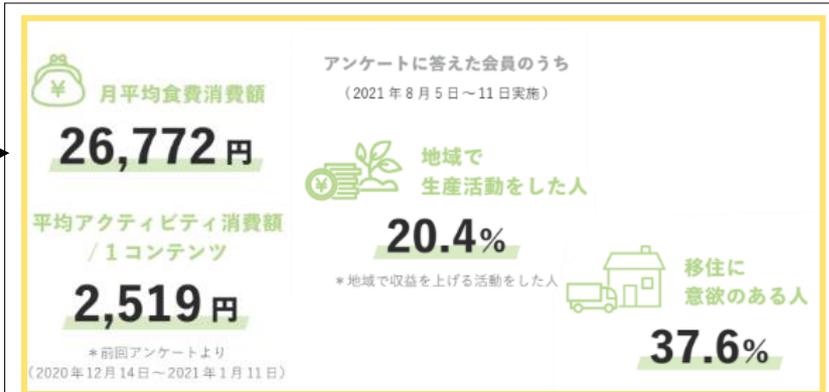
カテゴリー	ロジックモデル内のステップ	評価するため収集するデータ
中期・長期アウトカム (会員)	8. 多様な生き方・働き方を実現する人の増加	生活の仕方や働き方が変容した人の数 生活の仕方や働き方が変容した人の変容の質
	9. 地域の文化や自然にふれる豊かな生活者の増加	自然・文化資本の価値を体感した人の数 自然・文化資本の価値を体感した人の体験の質
	10. 孤独感を持つ人々の減少(会員・家守・地域)	孤独感の解消 / 減少を感じた人の数 孤独感の解消 / 減少を感じた人の経験内容
	11. 拠り所となる場所や関係性を複数もつ人の増加	コミュニティへの参加・獲得ができた人の数 コミュニティへの参加・獲得ができた人の経験内容
	12. 新しい場所・地域での自己実現	新しいプロジェクトやビジネスを始めた人の数 新しいプロジェクトやビジネスを始めた人の経験内容
中期・長期アウトカム (地域)	13. 幸福感を持って生きる人々の増加	幸福感が高まったと感じる人の数 幸福感が高まったと感じる人の経験内容
	14. 消費活動への参加者の増加	地域での消費活動の一人当たりの平均額
	15. 関係人口 / 生産活動への参加者の増加	地域で生産活動に関わった人の数 地域での生産活動の一人当たりの平均額
	16. 移住者 / 地域の新たな担い手の増加	移住を志向する人の数 移住を志向する人の場所と目的 会員から移住に至った人の数(家守向け)

<進捗及び実績の開示状況②>

長期アウトカム13 幸福感をもち生きる人の増加



中期アウトカム14・15・16 交流・関係人口の増加



□ 会員アンケート

30代・男性 (利用歴半年～1年)

長野県や佐賀県などはいつか定住したいと思いました。多拠点生活を通じ街の雰囲気など常に比較するようになり、そのなかでも「なんだか活気がある」、「なんだかご飯が美味しい気がする」、「なんだか町並みが好き」、など非常に感覚的ですが、「肌に合う」街が見つかりました。

※ロジックモデル中“17. 街・エリアの魅力拡大/経済性の向上”と“18. 観光によらない地域のあり方の実現”は、2020-21年度は初年度につき計測不能として除外とのこと

整理方法
観点A

評価指標
観点B

検討プロセス
観点C

評価指標の検討方法の参考事例

-ミュージックセキュリティーズ株式会社 (1/3) -

- ミュージックセキュリティーズ株式会社が組成を支援している“社会的リターン指標設定ファンド”において、ファンドの対象プロジェクトの社会的インパクト*を可視化する“社会的リターン”の指標を設定し、達成状況の報告を行う。
- 社会的リターンを“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に数値で示したものである”と定義。社会的インパクトを巻き起こすためのステップとして、対象プロジェクトを行う事業者の具体的な貢献を示す。
- 社会的リターン指標は、ミュージックセキュリティーズ株式会社において事業者と議論しながら下記のステップで検討している。

整理方法
観点A

評価指標
観点B

検討プロセス
観点C

<社会的リターン指標の検討の流れ>

①事業者ヒアリング

- 社会的リターン指標設定に向けて、本ファンド・事業を通じて実現したい「社会的リターン」のあり方についてファンド組成を検討している事業者とディスカッションする

<討議テーマ例>

本ファンドを通じてどんな未来を目指す？
その実現のために必要な成果とは？
どうやってその成果を達成するのか？

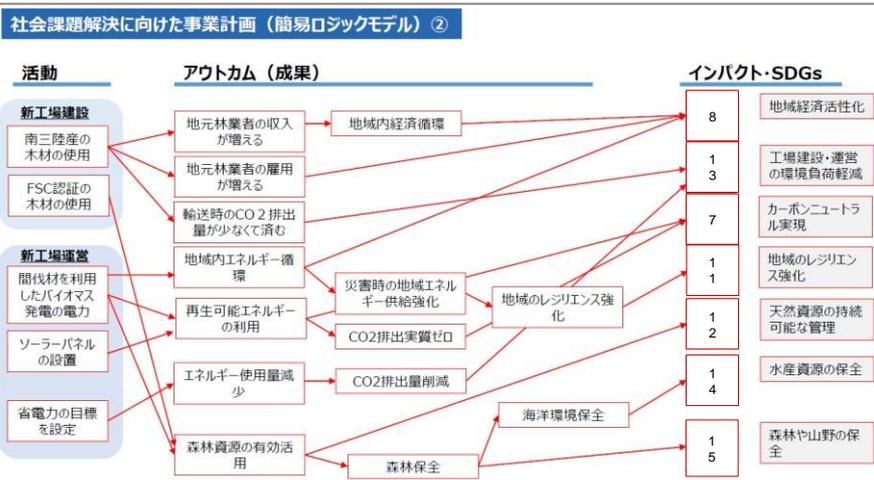
②事業分析とロジックモデル作成

- ①のヒアリングなどをもとに、事業の前提となる問題意識、事業者の目指す姿、解決したい社会課題を整理する
- その後社会課題解決のため事業者がどのようなロジックで事業計画を策定したか整理する（左下図参照）

③社会的リターン指標の設定

- ②のロジックモデルで挙げた“アウトカム(成果)”に基づき、指標の候補を検討する（右下図参照）
- その後、具体的な計測方法、計測対象、具体的な数値目標を設定する

②ロジックモデル例



③のアウトカム（成果）に基づく指標の検討例

	SDGs	事業が目指す成果	指標	速報値の報告	年次報告
1	8	【新工場建設による地域貢献】 地元林業者の収入増加	新工場建設時における南三陸の木材購入金額	無	有※
2	8, 11, 13, 15	【新工場建設の環境負荷軽減】 ・森林資源の有効活用 ・森林保全への貢献	新工場建設時に使用した木材のうちFSC認証木材の量	無	有※
3	7, 8, 11, 13	・地域内でのエネルギー循環 ・再生可能エネルギー利用による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場で使用する電力に占める、「地域の間伐材を利用したバイオマス発電」「自社工場のソーラーパネルによる太陽光発電」の割合90%以上	有（半期）	有
4	13	省電力化による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場の省電力化	有（半期）	有
5	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメの100%が国際自然保護連合の「保全状況の評価リスト」上、低リスクの種であること	無	有
6	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメのうち気仙沼産が占める割合90%以上	無	有
7	8	サメの高付加価値化による地域産業への貢献	フカヒレ以外の部位の加工量	有（半期）	有

* 社会的インパクトは、“短期・長期の変化を含め当該事業や活動の結果として生じた社会的・環境的なアウトカム”と定義

評価指標の検討方法の参考事例

-ミュージックセキュリティーズ株式会社 (2/3) -

- “社会的リターン指標設定ファンド”の組成事例として、株式会社石渡商店における地域資源を活用する新事業（新工場建設含む）に関する取組があげられる。

開示 開示有無：未開示（未発行のため） 開示媒体：出資者専用のウェブページ 開示頻度：年次

取組概要 宮城県気仙沼市でフカヒレ加工商品の製造販売を行う株式会社石渡商店では新事業の実施に向けて“社会的リターン指標設定ファンド”を組成することとしており、ミュージックセキュリティーズ株式会社がこれを支援している。

対象プロジェクト概要：サメを余すことなく使うペットフード事業

- 株式会社石渡商店は、“サメの全体利用”及び“地域の資源を活用して経済の循環をつくる”という2つの軸でペットフード事業に挑戦する。
- 株式会社石渡商店が本事業で建設する予定のペットフード生産工場は木造で、気仙沼市の隣の南三陸町産のFSC認証木材を使用する。
- 本ファンドにおける社会的リターン指標は右図を参照。



▲フカヒレの加工の様子

SDGs

	社会課題	事業が目指す成果	指標	速報値の報告	年次報告
1	8	【新工場建設による地域貢献】 地元林業者の収入増加	新工場建設時における南三陸の木材購入金額	無	有※
2	8, 11, 13, 15	【新工場建設の環境負荷軽減】 ・森林資源の有効活用 ・森林保全への貢献	新工場建設時に使用した木材のうちFSC認証木材の量	無	有※
3	7, 8, 11, 13	・地域内でのエネルギー循環 ・再生可能エネルギー利用による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場で使用する電力に占める、「地域の間伐材を利用したバイオマス発電」「自社工場のソーラーパネルによる太陽光発電」の割合90%以上	有 (半期)	有
4	13	省電力化による温室効果ガス排出削減への貢献	新工場の省電力化	有 (半期)	有
5	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメの100%が国際自然保護連合の「保全状況の評価リスト」上、低リスクの種であること	無	有
6	12, 14	水産資源保全との両立	仕入れたサメのうち気仙沼産が占める割合90%以上	無	有
7	8	サメの高付加価値化による地域産業への貢献	フカヒレ以外の部分の加工量	有 (半期)	有

観
点
A

観
点
B

観
点
C

検
討
プ
ロ
セ
ス

- “社会的リターン指標設定ファンド”は、運用段階において、社会的リターン達成状況をモニタリングし、出資者への情報発信をすることとしており、ミュージックセキュリティーズ株式会社がこれをサポートしている。
- 情報発信（社会的リターンIR）は、速報（出資者向け）と年次（一般及び出資者向け）の2つが想定されている。

<社会的リターンのIRの流れ>

	内容
	1 社会的リターンに関する事業者のビジョン、KPIの設定
	2 社会的リターンIRについて覚書締結（ミュージックセキュリティーズ社にてドラフト作成）
速報IR	3 1～6か月に一度程度の進捗報告（出資者限定ブログを活用した速報値のご報告）
年次IR	4 一般向け年次レポートの作成：事業者の一年間の取組を一般向けにPRする内容
	5 出資者向け年次レポートの作成：事業者の一年間の取組を次年度への計画等、より詳細な内容

<IRの具体的な方法>

速報IR	年次IR		
<p>速報値の報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 頻度：原則1～6か月に1回 ※事業内容により報告頻度は変更可能 ■ 公開範囲：出資者に限定 ■ 報告内容：予め定めた社会的リターン指標の毎月の進捗 ※できる限り具体的な数値の報告を想定 	<table border="0"> <tr> <td> <p>①一般向けレポート</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 頻度：毎年1回ファンド会計年度終了後を想定 ■ 公開範囲：一般 ■ 報告内容：社会的リターン指標の総括と次年度計画、ミュージックセキュリティーズ社からの評価コメント </td> <td> <p>②出資者限定レポート</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 頻度：毎年1回ファンド会計年度終了後を想定 ■ 公開範囲：出資者に限定 ■ 報告内容：社会的リターン指標の総括と次年度計画、ミュージックセキュリティーズ社からの評価コメント ※一般向けレポートよりも詳細な内容を想定 </td> </tr> </table>	<p>①一般向けレポート</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 頻度：毎年1回ファンド会計年度終了後を想定 ■ 公開範囲：一般 ■ 報告内容：社会的リターン指標の総括と次年度計画、ミュージックセキュリティーズ社からの評価コメント 	<p>②出資者限定レポート</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 頻度：毎年1回ファンド会計年度終了後を想定 ■ 公開範囲：出資者に限定 ■ 報告内容：社会的リターン指標の総括と次年度計画、ミュージックセキュリティーズ社からの評価コメント ※一般向けレポートよりも詳細な内容を想定
<p>①一般向けレポート</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 頻度：毎年1回ファンド会計年度終了後を想定 ■ 公開範囲：一般 ■ 報告内容：社会的リターン指標の総括と次年度計画、ミュージックセキュリティーズ社からの評価コメント 	<p>②出資者限定レポート</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 頻度：毎年1回ファンド会計年度終了後を想定 ■ 公開範囲：出資者に限定 ■ 報告内容：社会的リターン指標の総括と次年度計画、ミュージックセキュリティーズ社からの評価コメント ※一般向けレポートよりも詳細な内容を想定 		

- ポジティブ・インパクト不動産投資*にあたり、社会的インパクトの分析を行い、インパクトをポジティブ/ネガティブ、コア/副次的に分けて特定している。また、コアインパクトについては“関連するKPI”として評価指標を設定している。
- インパクトの特定にあたってはUNEP FIの“不動産インパクト分析ツール”を補助的に活用している。

<インパクトと評価指標 (KPI)の設定内容等>

※環境についても、“開発・運用における炭素排出低減”の観点からKPIを設定している

インパクトの位置づけ(抜粋)	UNEP FIインパクトリーダーインパクトのカテゴリ	内容	関連するKPI	対応方針
ポジティブな(正の)コアインパクト	健康と衛生	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティの「ハブ」となる施設の運営を通じた利用者のウェルビーイングへの貢献 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設全体の来場者概算把握 ・ シェアオフィス登録者数・属性・満足度の把握 ・ イベント数や内容の把握 	各種数値の把握を通じ、更なる地域の賑わい創出に生かすとともにコミュニティハブとしての機能活性化を図り、施設利用者のウェルビーイング向上に寄与する
ポジティブな(正の)副次的インパクト	教育 包括的な健全な経済	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国際的な教育の提供 ・ 多様な社会経済的立場の人々の利用促進 	- (設定なし)	- (設定なし)
	教育 食料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 食に関する教育の提供 		
	食料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 食料の地産地消 ・ 健康的な食料の提供 		
	雇用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地域における雇用の創出 		
ネガティブな(負の)副次的インパクト	健康と衛生 大気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 感染症対策の観点から室内空気環境の管理として時間別運営チェックリストを策定 		

対象プロジェクト概要 : Karuizawa Commongrounds

- 日本都市ファンド投資法人は、カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社 (CCC) と協業し、軽井沢における地域コミュニティの創造に底地事業者として参画する。
- 底地の借地人である CCC及びCCCからの建物賃借先である各テナントにより、書店や教育施設、シェアオフィス、飲食店等が開業される予定である(住居も隣接)。

1 地域コミュニティハブ

書店やカフェ等にて、地域の賑わい、文化醸成に寄与し、コミュニティのハブとなる機能を提供



2 ワークプレイス

企業のオフィスや個人のワークスペースとして、シェアオフィスやコワーキングスペースを設置



3 学びの場

国際水準のアフタースクールやインターナショナルこども図書館により、国際的な学びを提供



開示

開示有無：未開示 (プロジェクトは今後開始予定のため)

開示媒体：未定

開示頻度：未定

取組概要

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (現株式会社 K J R マネジメント) が資産運用を受託する日本都市ファンド投資法人は、“ポジティブ・インパクト不動産投資”として軽井沢で開発・運営する複合施設の底地を取得する。

* ポジティブ・インパクト不動産投資とは、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱する“ポジティブ・インパクト金融原則”の概念、およびそれに基づく“ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク”に基づく取組のことである。

出所：日本都市ファンド投資法人プレスリリース・プレスリリースの補足資料(2022/3/30)、CSRデザイン環境投資顧問株式会社「日本都市ファンド投資法人による「Karuizawa Commongrounds」に関するインパクト投資に対する第三者意見」より事務局作成

整理方法
観点 A

評価指標
観点 B

検討プロセス
観点 C

インパクト測定のための評価指標設定の参考事例

-第一生命保険株式会社-

- ポジティブ・インパクト不動産投資にあたり、想定インパクトをポジティブ/ネガティブに分けて特定している。また想定インパクトに沿って、“インパクト測定のためのKPI”として評価指標を設定している。
- インパクトの特定・分析にあたってはUNEP FIの“ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク”を活用している。

<想定インパクトと評価指標 (KPI)の設定内容等>

インパクトの位置づけ(抜粋)	UNEP FIインパクトレーダー インパクトのカテゴリ	想定インパクト	関連するKPI	管理・モニタリング方針
ポジティブなコアインパクト	包括的で健全な経済	交流人口（観光客等）及び関係人口（ワーケーション・スタディケーション利用者等）の増加による帯広中心市街地及び十勝広域エリアの経済活性化	<ul style="list-style-type: none"> ホテルでの年間宿泊者数（人/年） 新たに提供されたワーキングスペース 会議室での新たに開催されたワーケーション・スタディケーション・地域移住等推進のセミナー等の年間開催数・参加人数 	ホテル事業者（十勝シティデザイン）との連携のもと、運営状況の情報共有を定期的に行うことでモニタリングを行う
ネガティブなコアインパクト	健康と衛生	ホテルの新規開業および交流人口・関係人口の増加により、Covid-19をはじめとする感染症蔓延が拡大してしまうリスク	<ul style="list-style-type: none"> ビルにおける感染対策施策の実施状況 ホテル利用者・関係者におけるCovid-19感染者数の動向 	ホテル事業者（十勝シティデザイン）との連携のもと、当該ビルにおける感染対策の実施基準等を明確化し、その実施状況や、周辺の感染者数動向等について情報共有を定期的に行うことでモニタリングを行う この過程においては、連携協定によるパートナーシップを通じた、帯広市関連当局との連携・情報共有も随時実施していく

開示

開示有無：未開示（KPI集計開始後、年次で集計しているが自主的な外部開示はなし）

開示媒体：未開示

開示頻度：未開示

取組概要

第一生命保険株式会社の資産運用の一環として不動産部が中心となり、帯広市保有物件の改修に係るインパクト投資プロジェクトを実施している。

対象プロジェクト概要：帯広プロジェクト「帯広第一生命館」の全館改修

- 帯広支社が入居する帯広第一生命館を全館改修し、営業拠点の機能向上と地域活性化を目指している。建物2・3階を十勝シティデザインに賃貸し、「HOTELNUPKA」の別館を誘致している。また十勝シティデザイン・帯広市と「関係人口創出・拡大に向けた連携協定」の締結している。
- 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 coworkingスペース等を設置。
- 1階会議室の未利用時間帯を活用し、ワーケーションや移住促進に向けたセミナーなどを開催する。



観点A
整理方法

観点B
評価指標

観点C
検討プロセス

社会的インパクトの評価方法の参考事例

-King's Cross Central Limited Partnership (ロンドンの再開発) (1/2) -

- 再開発がもたらしたアウトプット、アウトカムといった実績をカテゴリ別に整理している。
- 再開発区域周辺を含めたより広範囲の主要なインパクト（社会経済的な変化）を、それぞれEconomy, Place, Peopleに分類して評価している（次ページ）。

開示 **開示有無**：開示あり
開示媒体：レポート
開示頻度：未定（実績としては2017年、2021年）

取組概要 King's Crossは、Australian Super、Federated Hermes、ArgentからなるThe King's Cross Central Limited Partnership(KCCLP)によって、その大規模な再開発がもたらした環境・社会・経済へのインパクトが評価されている。
 (KCCLPがKing's Cross を再開発し、不動産を所有。実際の管理・保守は専門チームであるKing's Cross Estate Services が実施している)

対象プロジェクト概要：キングスクロス駅周辺工業跡地の大規模再開発

- キングスクロス駅周辺27万㎡超の工業跡地を、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。
- また環境配慮の取組のみならず、歴史的建物の保存も実施している。
- 開発を通して雇用創出や実習生支援、コミュニティとの協働等を実施している。



整理方法
観点A

評価指標
観点B

検討プロセス
観点C

<進捗及び実績の開示状況①（プロジェクトがもたらす影響）*>

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

*2017年レポート発行時点

社会的インパクトの評価方法の参考事例

-King's Cross Central Limited Partnership (ロンドンの再開発) (2/2) -

<進捗及び実績の開示状況② (再開発区域周辺を含めたより広範囲のインパクト) *>

分類	指標	社会経済的な変化の概要**
Economy	指標1：雇用	施設周辺エリアの雇用数は28,000で、2009年から約50% (11,000)増加した。
	指標2：ビジネス	施設周辺エリアでの事業活動は3,400件ほどで、2010年から46% (1,100件) 増加した。
	指標3：職種変更	施設周辺エリアでの知的生産に関わる仕事の数が、2009年比+11,000人、約65% (ロンドン他地域の3倍) 増加した。これは同地域の全就業数の44%にあたる。 さらに同地域が訪問や居住に適した地域へと変革を遂げたことを示す証拠として、飲食店やホテルなど、その地域にサービスを提供するような仕事が増加した。
Place	指標1：乗降客数	2015年、地下鉄King's Cross St Pancras駅の乗降客数は9340万人で、2007年から40%以上増加した。 (ロンドンの主要ターミナル駅の利用客数増加率ではユーストンに次ぐ2位)
	指標2：商業価値と住宅価値	CIZ***の商業価値は2011年の1平方フィートあたり約26ポンドから2016年には1平方フィートあたり約40ポンドとなっている。 CIZの平均住宅価格は現在約61万ポンドで、2004年以来163%上昇している。
	指標3：犯罪	過去10年間でCIZの犯罪件数は22%減少した。また、ソマーズ・タウン区では、犯罪件数は40%減少した。 ※これらの統計は、地域レベルでの安全性の大幅な向上を示しているが、自治区レベルでの犯罪件数の全体的な減少には至っていない。
People and Social Inclusion	指標1：失業率	CIZの最新の求職者給付金請求率は1.7%で、ロンドン平均の1.2%を上回っている。 2004年以降、求職者請求者数はロンドン全体の減少率は51%に対し、60% (760人) まで減少している。
	指標2：収入	CIZの住民の平均年間世帯収入は33,100ポンドで、ロンドン平均の51,000ポンドを大きく下回っている。 2001/2年以降、収入は約42%増加しているが、ロンドンの平均 (47%) よりも低い。
	指標3：教育・スキル	GCSE****の平均得点は、2005年以来、CIZでは22%増加しており、ロンドン全体の増加率よりも高い。 また、2007年以降、生徒の欠席率は7.6%から5.4%に減少している (比較対象地域と比較して改善または同程度の改善)。

*2017年レポート発行時点

**その他の指標として、下記が挙げられている。

・Economy：ハイストリート (繁華街) の空室状況、商業や娯楽施設の多様性と質の向上、企業業績、通勤の利便性など

・Place：住宅や商業施設の多様性と質、来訪者の満足度、空室率など

・People and Social Inclusion：人口の年齢や多様性、技能レベル、就労への障壁、健康に関連する指標、貧困のレベルなど

*** CIZはThe Central Impact Zoneの略称。キングスクロスの周辺の地域をカバーし、開発の地域的な影響を追跡するためにArgent (KCCLPの一員である不動産開発会社) が定義している。

**** GCSEはGeneral Certificate of Secondary Educationの略称。イングランド、ウェールズ、北アイルランドで義務教育 (5歳-16歳) 修了時の学位認定制度として受験されている。