

令和4年度

第3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3

# ガイダンス（素案） 目次 概要

---

令和5年1月23日

# 不動産ESG促進のガイダンス（素案） 目次 1/2

章	項目	概要	第2回検討会を踏まえた対応
はじめに	はじめに	本ガイダンスの位置づけや各章の概要等を掲載。	—
第1章 本ガイダンス作成の背景	1 ESGやサステナビリティ投融資の成り立ちと発展	ESGやサステナビリティ投融資の成り立ちと発展について掲載。	—（項目追加）
	2 不動産分野におけるESGの取組・投融資の経緯	不動産分野におけるESGの取組・投融資の経緯について掲載。	—
	3 ESGの取組・投資に係る最近の動向	ESGの取組・投資に係る最近の動向を掲載。	—
	4 不動産ESGに係る最近の動向	不動産分野におけるESGに係る最近の取組動向を掲載。	—
	5 「新しい資本主義」と不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会の開催	「新しい資本主義」の概要と不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会の開催等について掲載。	—
第2章 不動産ESGに係る基本的考え方	1 不動産の「特徴」と不動産ESGの意義	不動産の特徴、不動産ESGの意義について掲載。	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産を社会に対する価値を創出する「資本」として再整理</li> <li>課題を社会だけでなく環境を含めたものに、不動産の関係性を示す図や文章に修正。</li> </ul>
	2 不動産ESGと経済的価値等	不動産ESGと経済的価値の関係や企業の責任、受託者責任等について掲載。	<ul style="list-style-type: none"> <li>認証取得物件と賃料との関係のデータを追加。</li> <li>課題に環境を追加。</li> </ul>
	3 不動産の置かれた「条件」とESGの取組・投融資	不動産が置かれた条件として地域性、用途、独自性の例を掲載。	<ul style="list-style-type: none"> <li>課題に環境を追加。</li> </ul>
	4 不動産ESGの促進に向け「行政」に期待される役割	「民」側の取組に対して影響が大きい行政が担う役割を掲載。	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政の取組として都市計画や規制誘導等を追加。</li> <li>行政の取組は民間へ影響を有することを追記。</li> <li>課題に環境を追加。</li> </ul>
	5 不動産ESGを巡る「対話」	不動産ESGの主な関係者と本ガイダンスの想定される活用場面について掲載。	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人投資家を関係主体に追加するとともに、全体を再整理。</li> <li>活用場面に地域・住民・テナント等の対話を追加。</li> </ul>
	6 不動産の「時間軸」とESGの取組・投融資	不動産の中長期にわたる事業期間に起因する環境変化や各業務工程における取組例を掲載。	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会情勢と利用者の属性が変化することを追記。</li> <li>課題に環境を追加。</li> </ul>

章	項目	概要	第2回検討会を踏まえた対応	
第3章 不動産分野の社会課題	1 社会的インパクトの評価項目について（評価項目等の整理方法）	社会課題や評価項目（アクティビティ）策定の考えたかや参考とした認証制度や評価制度を掲載。	－（項目追加）	
	2 不動産のS（社会課題）分野における評価項目等の整理表	社会課題とそれらに対応した評価項目等をまとめた整理表を掲載。	－（項目追加）	
第4章 不動産による社会的インパクトの設定・評価等	第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示	1 社会的インパクトの設定・評価等	社会的インパクトの設定・評価の検討方法、開示方法、検討時の留意事項を掲載。	・ 社会的インパクトの設定・評価の検討ステップの場合分けを修正。
		2 ネガティブインパクト	ネガティブインパクトの特定、対応策の検討の必要性、ネガティブインパクト例を掲載。	・ 一定以上のネガティブインパクトの発生を防ぐことの必要性を記載。
		3 社会的インパクトの開示	社会的インパクトの開示方法、開示事例を掲載。	・ 中小企業を想定した開示例の追加。
		4 不動産ESGの評価項目の事例集	サステナビリティボンド、ソーシャルボンド、インパクト投資等の事例を掲載。	－
	第2部 ロジックモデル例	1 ロジックモデル例の活用	掲載しているロジックモデル例の活用方法や、ロジックモデル例活用時の留意事項を掲載。	・ 地域における課題やニーズと整合した取組の重要性を記載。 ・ 開示内容に応じた具体的な活用方法を追加。
		2 ロジックモデル例事例集	昨年度検討した評価項目・社会課題をもとに作成したロジックモデル例を掲載。	・ インパクトを社会課題に修正するとともに、詳細説明、関連するインパクトの追記。
3 ロジックモデル例活用に関するQ&A		ロジックモデル例を活用して自社のロジックモデルを作成する際に参照できるQ&Aリストを掲載。	－（項目追加）	
まとめ	まとめ	今後の展望を掲載。	－	
参考資料	1 不動産分野におけるESG投資に関する取組事例	国内の不動産分野における社会課題に対応した取組事例を掲載。	・ 地方都市の再開発事業の事例の追加。	
	2 補助金等の制度紹介	政策（ガイドライン作成や制度周知等）、補助金、税制を掲載。	－	
	3 検討会概要	検討会（全9回）の概要を掲載。	－	
	4 ESG投資に関連する動向・制度の解説	国内外のESGに関わる取組概要を掲載	－（項目追加）	
	5 用語集	ESGやインパクト投資、不動産に関する用語の解説を掲載。	・ ロジックモデル作成やESGの初心者にも分かりやすい表現を用いて記載する用語集を追加。	