

「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス

～評価と対話のツール～

参考資料

令和5年3月

不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会

国土交通省 不動産・建設経済局不動産市場整備課

(Intentionally blank)

目次

参考資料

- 1 社会的インパクト不動産の取組事例.....p1
- 2 社会的インパクト不動産の評価事例.....p80
- 3 補助金等の制度紹介.....p110
- 4 検討会概要.....p129
- 5 ESG投資に関連する動向・制度の解説.....p133
- 6 用語集.....p147

参考資料

01

参考資料

1 社会的インパクト不動産の取組事例

(1) 掲載事例の一覧

不動産分野における社会課題に対応した不動産の取組事例を示す。重要テーマ（マテリアリティ）と紐づく主な取組概要、取組を計測するための KPI・目標を整理している。また特徴的な取組については取組詳細を掲載した。

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
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"> ・自然災害等への備え（レジリエンス） ・多様性・包摂性の実現
		阪急阪神ホールディングス株式会社	<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"> ・自然災害等への備え（レジリエンス） ・地域経済・産業の活性化（イノベーション）
		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 ・人材活躍と生産性向上
		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・産業の活性化（イノベーション） ・コミュニティの再生・形成 ・子ども・少子高齢化への対応 ・健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
不動産	整備・利活用	JR 西日本 不動産開発 株式会社	・保育園等の設置や歩道や駐輪場を含めた複合商業施設の整備	・子ども・少子高齢化への対応 ・健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) ・移動しやすい環境(モビリティ)
		京阪電鉄 不動産 株式会社	・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	・地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) ・健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)
		東京建物 株式会社	・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	・自然災害等への備え(レジリエンス) ・地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) ・コミュニティの再生・形成 ・地域経済・産業の活性化(イノベーション) ・人材育成
		三井不動産 株式会社	・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	・自然災害等への備え(レジリエンス) ・地域経済・産業の活性化(イノベーション)
		近鉄不動産 株式会社	・市民団体が活動できるスペースの提供	・コミュニティの再生・形成

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
不動産	整備・利活用	独立行政法人 都市再生機構	<ul style="list-style-type: none"> ・地区全体の防災まちづくりを先導する狭あい道路の拡幅や建物の不燃化・耐震化を促進 ・防災公園の整備と公共公益施設の機能更新・再編 ・リノベーションまちづくりの支援 ・多機能な“たまむすびテラス”、保育所の誘致、住宅建替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害等への備え（レジリエンス） ・多様性・包摂性の実現 ・子ども・少子高齢化への対応 ・健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ） ・快適で利便性の高い環境（ウェルネス） ・人材活躍と生産性向上 ・地域経済・産業の活性化（イノベーション） ・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） ・コミュニティの再生・形成
		南海電気鉄道 株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・和歌山を感じる飲食店等が出店する商業、業務、ホテル、市民図書館、駐車場、自転車駐輪場からなる「キーノ和歌山」の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども・少子高齢化への対応 ・地域経済・産業の活性化（イノベーション） ・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） ・人材育成

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
不動産	整備・利活用	糀谷駅前地区市街地再開発組合	・建築物の耐火・不燃化・高層化によるエリアの防災性向上と商業利便施設や福祉施設等の導入による地域のまちづくりの拠点の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害等への備え（レジリエンス） ・子ども・少子高齢化への対応 ・快適で利便性の高い環境（ウェルネス） ・人材活躍と生産性向上 ・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） ・移動しやすい環境（モビリティ）
		京橋二丁目西地区市街地再開発組合	・防災性の高いビルの整備と歴史的建築物のリノベーション等による地域の魅力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害等への備え（レジリエンス） ・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） ・緑・景観の形成（MIDORI） ・コミュニティの再生・形成

01

参考資料

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
不動産	整備・利活用	ふらのまちづくり株式会社	・中心市街地活性化基本計画の基本コンセプト「ルーバン・フラノ構想」に基づく利便性の高い「ネーブルタウン」の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・こども・少子高齢化への対応 ・健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) ・地域経済・産業の活性化(イノベーション) ・地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) ・コミュニティの再生・形成
		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・産業の活性化(イノベーション) ・地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) ・こども・少子高齢化への対応 ・人材育成

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
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・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) ・快適で利便性の高い環境(ウェルネス) ・人材活躍と生産性向上 ・地域経済・産業の活性化(イノベーション) ・地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) ・人材育成
		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・産業の活性化(イノベーション) ・地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)
		カルチャア・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・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) ・人材活躍と生産性向上 ・コミュニティの再生・形成
		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の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済・産業の活性化(イノベーション) ・地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
不動産	整備・利活用	Lendlease 社 ※海外事例 （シドニー）	・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、健康プログラム等の実施	・人権への対応 ・健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ） ・地域経済・産業の活性化（イノベーション） ・移動しやすい環境（モビリティ）
	サプライチェーン	三菱地所株式会社	・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	・人権への対応
	不動産への投融资	株式会社 滋賀銀行	・冬はスキー場、夏はグランピング施設を運営し、通年で利用者を確保して、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	・地域経済・産業の活性化（イノベーション） ・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） ・こども・少子高齢化への対応 ・人材育成
		ミュージックセキュリティーズ株式会社	・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	・人権への対応 ・地域経済・産業の活性化（イノベーション）

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 （「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス）
不動産全般	不動産の評価制度	株式会社 日本政策投資 銀行	・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	・社会課題全般
		野村不動産 投資顧問 株式会社 他	・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	・自然災害等への備え (レジリエンス)
	不動産への投融資	三井住友信託 銀行株式会社	・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	・社会課題全般

(2) 不動産の整備・利活用事例

① 凡例

不動産の整備・利活用事例については、以下の凡例イメージに基づき、重要課題（マテリアリティ）と紐づく主な取組事例、取組を計測するためのアウトプット（KPI・目標）を整理し、まとめている。

ただし、南海電気鉄道株式会社、糀谷駅前地区市街地再開発組合、京橋二丁目西地区市街地再開発組合、ふらのまちづくり会社は、「重要課題（マテリアリティ）」の代わりに「事業実施に至った課題」を、「アウトプット（KPI・目標）」の代わりに「効果」を紹介する。

図 参考資料 1-1 凡例イメージ

重要課題 (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
豊かな暮らしを 実現するまちづくり	・ 個別不動産 A	・ 居住者の通勤時間調査  注目 KPI	<ul style="list-style-type: none"> 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) コミュニティの再生・形成 人材活躍と生産性向上
	・ 個別不動産 B	・ 会員数（オンライン含む） ・ イベント開催数	

- 重要課題・・・調査対象企業が統合報告書等で開示している重要課題（マテリアリティ）を記載。
- 取組事例・・・調査対象企業の取組を調査。
また、主な取組（青字）については、詳細内容を紹介。
- アウトプット・・・a や b に関連する KPI や目標が開示されている場合は、記載。特に参考となる KPI や目標は「注目 KPI」と表示。
- 社会課題・・・b の取組が対応している社会課題を「不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等」（第 2 章 2）より事務局が抜粋。

② 事例

1). 東急不動産株式会社

東急不動産ホールディングス株式会社は、重要テーマ（マテリアリティ）を掲げ、ライフスタイルやコミュニティ、防災・バリアフリーに関する包括的な KPI を定めている。事業会社である東急不動産株式会社では具体的な不動産の取組として、交通結節点整備と連携し、帰宅困難者受け入れ機能を有する施設整備や就業者の多様性やモチベーション・生産性向上につながる働く場の整備等を行っている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-2 重要テーマ（マテリアリティ）に対応した取組とアウトプット

重要テーマ (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 （「社会的インパクト不動産」の 実践ガイダンス）
① 多様な人材が 活きる組織風 土をつくる	<ul style="list-style-type: none"> 人権を尊重し、多様な人材が能力を発揮できる組織風土により、イノベーションを生み出し続ける <ul style="list-style-type: none"> 強制労働や児童労働に対するデューデリジェンスの実施 多様性に配慮したオールジェンダートイレの設置（「LOGI'Q三芳」） 	<ul style="list-style-type: none"> 人権配慮をしているサプライチェーンの割合100% DE&Iの理解深化100% 	<ul style="list-style-type: none"> 人権への対応 多様性・包摂性の実現
② 多彩なライフ スタイルをつくる	<ul style="list-style-type: none"> 住まい方・働き方・過ごし方を融合させた「ライフスタイル創造3.0」を推進し、心身ともに活力ある生活を実現 <ul style="list-style-type: none"> 渋谷駅周辺の交通機能・回遊性の向上、サテライトオフィス・シェアオフィスの整備（「渋谷フクラス」） 働く人のモチベーション・生産性の向上につながる働く場（「LOGI'Q三芳」） 	<ul style="list-style-type: none"> 「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービスの件数（100件以上） 	<ul style="list-style-type: none"> 快適で利便性の高い環境(ウェルネス) 人材活躍と生産性向上 移動しやすい環境(モビリティ)
③ ウェルビーイング な街と暮らしを つくる	<ul style="list-style-type: none"> 安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現 <ul style="list-style-type: none"> 多世代交流拠点「コミュニティプラザ」の設置（世田谷中町プロジェクト） 帰宅困難者の受け入れ施設の整備（「渋谷フクラス」） 消防庁のガイドラインを上回る消防設備の設置（「LOGI'Q三芳」） 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ活性化施策件数（100件以上） 建築物の安心安全対策強化割合100%（災害時滞在スペース確保率、マンション防災備蓄設置率等） 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティの再生・形成 自然災害等への備え(レジリエンス)

出所：東急不動産ホールディングス株式会社「CSRレポート2020」、「統合報告書2021」、ウェブサイトより事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「渋谷フクラス」(帰宅困難者の受け入れ施設の整備、渋谷駅周辺の交通機能・回遊性の向上取組)
重要テーマ (マテリアリティ)	②多彩なライフスタイルをつくる、③ウェルビーイングな街と暮らしをつくる
取組概要	1階部分にバスターミナルを設置し、歩行デッキを整備することで、渋谷駅周辺の交通機能・回遊性の向上に寄与している。また地下2階に地域荷物捌き場「ESSA(エッサ)」を設置し、路上荷捌きを減らすことで歩きやすいまちの実現に寄与している。帰宅困難者対策として受入面積約1,000㎡を確保し、区の認定を受けている。高効率で自立性の高いエネルギーシステムを導入している
アウトプット	「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービスの件数(100件以上)、コミュニティ活性化施策件数(100件以上)、建築物の安心安全対策強化割合100%(災害時滞在スペース確保率、マンション防災備蓄設置率等)
社会課題	快適で利便性の高い環境(ウェルネス)、人材活躍と生産性向上、移動しやすい環境(モビリティ)、コミュニティの再生・形成、自然災害等への備え(レジリエンス)

図 参考資料 1-3 「渋谷フクラス」(外観、バスターミナル・歩行デッキ)



出所：東急不動産ホールディングス株式会社「統合報告書2020」、東急不動産株式会社ニュースリリース

取組名	「LOGI`Q 三芳」 (多様性に配慮した設備の設置、生産性向上につながる働く場の整備)
重要テーマ (マテリアリティ)	①多様な人材が活躍する組織風土をつくる、②多彩なライフスタイルをつくる、 ③ウェルビーイングな街と暮らしをつくる
取組概要	男女問わず使える4つの異なるコンセプトのオールジェンダートイレ(いんどりトイレ)を設置し、多様性に配慮している 見晴らしのいい場所に、木のぬくもりを感じられる家具を配置した働く場を整備している。また、館内に五感に訴える音響空間サービス、ストレスを軽減するオリジナルアロマの導入等を実施することで働く人のモチベーション・生産性の向上を狙う
アウトプット	建築物の安心安全対策強化割合 100% (バリアフリー法認定建築物件率)、「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスの件数(100件以上)、コミュニティ活性化施策件数(100件以上)、建築物の安心安全対策強化割合 100% (災害時滞在スペース確保率、マンション防災備蓄設置率等)
社会課題	多様性・包摂性の実現、快適で利便性の高い環境(ウェルネス)、人材活躍と生産性向上、移動しやすい環境(モビリティ)、コミュニティの再生・形成、自然災害等への備え(レジリエンス)

図 参考資料 1-4 「LOGI`Q 三芳」(オールジェンダートイレ)

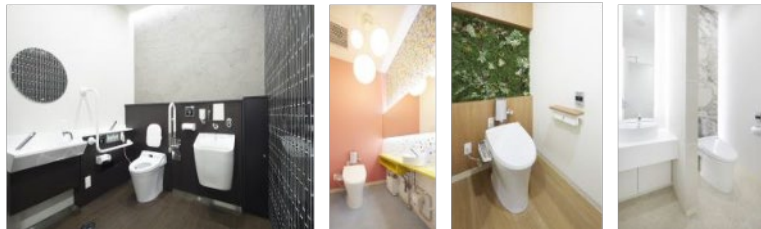
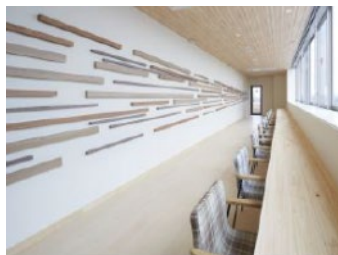


図 参考資料 1-5 「LOGI`Q 三芳」(見晴らしのよい働く場)



出所：東急不動産株式会社 次世代物流センター「LOGI`Q 三芳」竣工プレスリリース

2). 阪急阪神ホールディングス株式会社

阪急阪神ホールディングス株式会社は、不動産事業に関わる重要テーマ（マテリアリティ）を掲げ、防災や豊かなまちづくりに向けた取組に関する目標値と実績を公表している。

具体的な不動産の取組として、起業家支援オフィスの整備及び起業家のマッチング等による支援や、防災機能が高い不動産の整備等を行っている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-6 重要テーマ（マテリアリティ）に対応した取組とアウトプット

重要テーマ (マテリアリティ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
① 安全安心の追求	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害への対策を含めた、お客様が安心して利用できるようなソフト面・ハード面における各種施策の推進 —総合的な防災対策の実施（「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」） 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪梅田エリアにおける大型ビルのBCP対応率 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え（レジリエンス）
② 豊かなまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 多様なお客様が利用しやすく、多様な働き方に対応できる豊かなまちづくりの推進 —駅直結のショッピングセンター「阪急三番街」等の阪急梅田駅周辺に梅田エリアの施設情報を、5言語（日本語・英語・韓国語・中国語（繁体語・簡体語））で案内できるデジタルサイネージ『Umeda i』を設置 —新産業創造や地域活力につながる起業家支援オフィスの開設（「GVH#5」） 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪梅田エリアにおける主要商業施設の多言語案内対応率 多様なライフスタイルに対応した新たな職住遊の形と安心・安全・快適性の向上を実現するサービスの導入に向けたスタートアップ等との協業件数 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性・包摂性の実現 地域経済・産業の活性化（イノベーション）
(参考) 環境保全の推進	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題の解決への貢献と差別化の推進のため、エネルギー効率改善等によるCO2排出量削減や、グリーンビルディング・環境志向住宅の推進（S分野の内容を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> オフィス・商業等用途の大型ビルにおけるグリーンビルディング等の環境認証取得率 	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題全般

出所：阪急阪神ホールディングス株式会社「Hankyu Hanshin Holdings Integrated Report 2021」より事務局

作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「GVH#5」(スタートアップの支援・共創を通じた価値の創造)
重要テーマ (マテリアリティ)	②豊かなまちづくり
取組概要	会員制の企業家支援オフィス「GVH#5」を開設。空間の提供だけでなく、専門家や企業家等によるサポート、イベント・セミナーの開催、企業・団体等のマッチング機会を提供し、新産業創造や地域活力につながる新しいビジネスの立ち上げを支援
アウトプット	多様なライフスタイルに対応した新たな職住遊の形と安心・安全・快適性の向上を実現するサービスの導入に向けたスタートアップ等との協業件数
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)

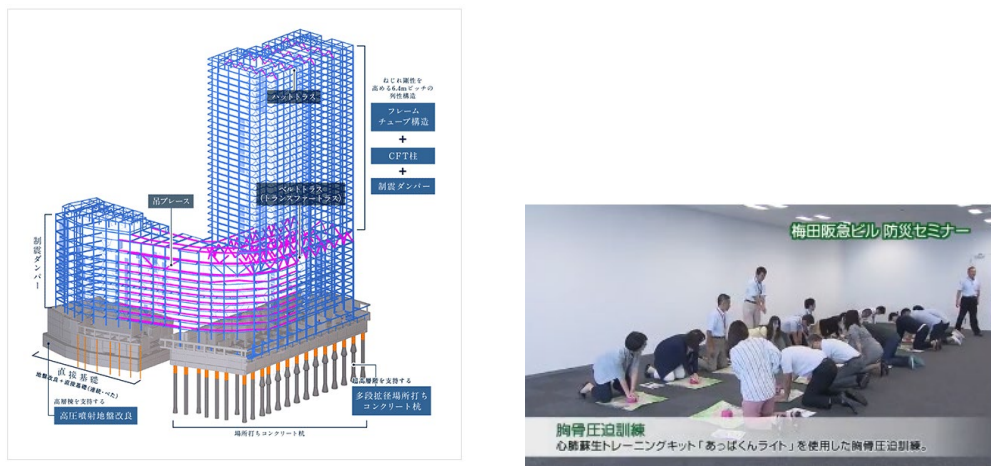
図 参考資料 1-7 会員制の企業家支援オフィス「GVH#5」(起業家支援オフィスの設備)



出所：「GVH#5」ウェブサイト

取組名	「大阪梅田ツインタワーズサウス」(総合的な防災対策の実施)
重要テーマ (マテリアリティ)	①安全安心の追求
取組概要	<p>建物の特徴として耐震性能では揺れの低減を実現する制震構造を採用。地震時にビルの健全性を測定する「構造ヘルスマニタリングシステム」を導入している。水源確保では耐震性高架水槽を採用し、非常時に地下水の利用が可能である(一部)。津波対策として重要基幹設備を9F以上、防災センターを2Fに設置している</p> <p>テナント向け防火・防災サポートとして、実践的な参加型訓練やビル内の防災設備を紹介する防災ツアー等を実施。また、オフィスフロアにテナント向け備蓄倉庫を分散配置している</p>
アウトプット	大阪梅田エリアにおける大型ビルのBCP対応率
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)

図 参考資料 1-8 「大阪梅田ツインタワーズサウス」
(「構造ヘルスマニタリングシステム」、防災セミナーの様子)



出所：大阪梅田ツインタワーズサウス ウェブサイト


3). 三菱地所株式会社

三菱地所株式会社は、「Environment」、「Diversity & Inclusion」、「Innovation」、「Resilience」という4つを重要テーマとして掲げ、人権や防災対応に関する指標とその達成状況、まちづくりの目標等を公表している。

具体的な不動産の取組として、障害者雇用の支援・情報発信施設の運営、ワーケーション施設の整備、イノベーション推進に向けた施設の運営等を行っている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-9 重要テーマに対応した取組とアウトプット

重要テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイダンス)
① Diversity & Inclusion	<ul style="list-style-type: none"> 暮らし方の変化と人材の変化に対応し、あらゆる方々が活躍できるまちづくり 一障がい者雇用支援コンサルティングを行う株式会社との協働による障がい者雇用の支援・情報発信施設の運営（「インクルMARUNOUCHI」） 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性・包摂性の実現
② Innovation	<ul style="list-style-type: none"> 新しい世界を生み出し続ける革新的まちづくり 一起業家やフリーランスの活動拠点を開設・運営し、ベンチャービジネス支援付サービスを提供（ワーキングスペース「SAAI」） ワーケーション施設の整備（「WORK × ation Site 軽井沢」等） 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化（イノベーション） 人材活躍と生産性向上
③ Resilience	<ul style="list-style-type: none"> 安全・安心に配慮し、災害に対応する強靱で、しなやかなまちづくり エリア全体のBCPに貢献する「防災拠点」機能を有するビルの整備 帰宅困難者支援機能の実装、防災訓練の実施等（「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」） 	<ul style="list-style-type: none">  注目KPI 帰宅困難者受入施設割合 防災訓練の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え（レジリエンス）

出所：三菱地所株式会社「統合報告書 2021」、「サステナビリティレポート 2021」、「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」ウェブサイト、ニュースリリースより事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「インクル MARUNOUCHI」(障がい者雇用の支援・情報発信施設)
重要テーマ	①Diversity & Inclusion
取組概要	障がい者雇用支援コンサルティングを行う株式会社スタートラインと協働し、2018年10年より、障がい者雇用の支援・情報発信施設「インクル MARUNOUCHI」を新国際ビル5階で運営している。採用担当者向けの障がい者雇用に関する情報発信・セミナー開催をしているほか、オフィス開設から稼働に関わる業務準備、採用、定着支援及び働き方コンサルティングサービスも提供している 提供しているサテライトオフィスでは専門スキルを持ったサポートスタッフを常駐させることによりマネジメント層にその人の障がい特性や服薬状況、症状等も含めて適切なアドバイスを提供している
アウトプット	N/A
社会課題	多様性・包摂性の実現

図 参考資料 1-10 「インクル MARUNOUCHI」
(障がい者雇用の支援・情報発信施設窓口)



出所：三菱地所株式会社「サステナビリティレポート 2021」

取組名	「WORK × ation Site 軽井沢」(働き方の選択肢を広げるワーキング施設の整備)
重要テーマ	②Innovation
取組概要	可変性の高いレイアウトや、生産性向上に配慮した環境を整備した「WORK×ation Site」。“ワーケーション導入は、社員の働き方の選択肢を広げ、オフィス以外の環境で仕事することによるリフレッシュ効果がある”と、利用企業の声が上がっている
アウトプット	N/A
社会課題	人材活躍と生産性向上

図 参考資料 1-11 「WORK × ation Site 軽井沢」の
可変性の高いレイアウトや生産性向上に配慮したスペース




出所：WORK×ation Site 軽井沢 ウェブサイト

4). 野村不動産株式会社

野村不動産株式会社は、重点テーマを掲げ、防災やコミュニティ、健康に関する目標と実績を公表している。具体的な不動産の取組として、コミュニティの活性化のためのエリアマネジメントや健康増進に資するシニア向け賃貸住宅の整備等を行っている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-12 重要テーマに対応した取組とアウトプット

重点テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドス)
① 安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の安心・安全の確保 - 防災訓練の実施、帰宅困難者等一時対応施設として、新宿区と協定を締結 (「新宿野村ビル」) 	<ul style="list-style-type: none"> 管理物件の防災訓練実施率  帰宅困難者等一時受入施設数等 <small>注目KPI</small> 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え(レジリエンス)
② コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 運営・管理におけるコミュニティ活性化支援 - エリアマネジメントの仕組みの導入、地域貢献施設「まちのリビング」等の設置、工事現場遊休部分を活用した地域交流拠点「吉日楽校」の整備及び地域住民も含めた入居前交流会開催(「プラウドシティ日吉」) - 経営者交流会等、テナント企業交流会の開催(「PMO」シリーズ) 	<ul style="list-style-type: none"> 自主イベント数、社内外コラボ数 分譲住宅における入居前交流会開催件数 中規模オフィスブランド「PMO」におけるテナント企業交流会参加社数 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化(イノベーション) コミュニティの再生・形成
③ 健康・快適	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化・多様性への対応と健康支援 - 健康寿命の延伸を目指す健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」の開発 - 健康増進プログラムをフィットネスクラブ「メガロス」と共同開発し、提供 - CASBEEウェルネスオフィス認証の取得(「H⁺O 日本橋小舟町」) 	<ul style="list-style-type: none"> 健康寿命の延伸を目指す健康増進型・賃貸シニアレジデンスの開発実績  CASBEEウェルネスオフィス評価認証取得数 <small>注目KPI</small> 	<ul style="list-style-type: none"> こども・少子高齢化への対応 健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) 快適で利便性の高い環境(ウェルネス)
④ 人材	<ul style="list-style-type: none"> サプライヤーの安全確保により関係を強化 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 人権への対応

出所：野村不動産ホールディングス サステナビリティウェブサイト、野村不動産ホールディングス「統合レポート2021」より
事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「プライドシティ日吉」(コミュニティ活性化を支援するエリアマネジメントの実施)
重要テーマ	②コミュニティ
取組概要	<p>「プライドシティ日吉」では、以下の5つの取組を実施し、コミュニティの活性化を支援しており、将来的には住民による運営を目指している。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) まちの共有部として運営拠点を開設 (2) まちをつなぐ人「エリアデザイナー」を配置 (3) エリアマネジメント組織を設立 (4) 活動を紹介するサイトを開設し情報発信 (5) 街びらき前から周辺地域との交流ネットワークを形成 <p>例えば、活動拠点として、「プライドシティ日吉」内の広場・緑地空間、さらにコミュニティスペースとして「まちのリビング」「まちのワークスペース」「まちのスタジオ」を有する。連携施設(コアパートナー)としてスポーツジム、コミュニティカフェ、保育園等を誘致し、その賃料をエリアマネジメントの活動費に充てている</p>
アウトプット	自主イベント数、社内外コラボ数、分譲住宅における入居前交流会開催件数、中規模オフィスブランド PMO におけるテナント企業交流会参加社数
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-13 「プラウドシティ日吉」(取組概要、複合商業施設完成予想 CG)

未来を見据えたエリアマネジメント

マンションはオープン＆コネクトの時代へ

建物をお客さまに引き渡すことが、私たちのゴールではない。
その想いを体現したひとつがエリアマネジメントへの取り組みです。
マンション内だけの限られたコミュニティではなく、地域・街ぐるみで愛着を育むことで、
街はずっと愛され、成長し続ける…。未来への財産にもなる、街づくりへの挑戦です。



時を経ても色褪せないこれからの街づくりを目指して

住まいや商業施設、公園などを提供するだけではやがて街の価値が落ちていくこともあります。
住民同士はもちろん、地域の方々とも互いに顔見知り、元気に挨拶が交わされるような
コミュニティが根づいていけば、例えば災害時でも安心できる強い共同体になり、
街も次代へと継承されていくはず。人と人が結びついてコミュニケーションを取ることで
生まれてくる価値こそ、私たちが考える、これからの街の価値であり理想像です。



複合商業施設完成予想CG



出所：プラウドシティ日吉ウェブサイト、野村不動産株式会社プレスリリース

取組名	健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オカウス」（高齢社会への対応と健康増進支援）
重要テーマ	③健康・快適
取組概要	健康寿命の延伸を目指した健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オカウス」を展開。フィットネスクラブ「メガロス」と連携して、運動・医療・コミュニティ形成・食事からなるウェルネスプログラムを提供
アウトプット	健康寿命の延伸を目指す健康増進型・賃貸シニアレジデンスの開発実績
社会課題	こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、快適で利便性の高い環境(ウェルネス)

図 参考資料 1-14 フィットネスクラブ「メガロス」と連携した運動プログラム



出所：野村不動産ホールディングス サステナビリティウェブサイト


5). JR 西日本不動産開発株式会社

西日本旅客鉄道株式会社は、JR 西日本グループとして不動産事業に関わる CSR 重点分野も掲げ、当該年度の実績を公表するとともに、目標として定住人口・交流人口の拡大を定めている。

具体的な不動産の実績として、駅の高架下及び隣接地を利用した回遊性を高める施設の整備や子育て支援等に資する施設の導入を行っている。

以下図表が実績を整理したものである。

図 参考資料 1-15 CSR 重点分野に対応した実績とアウトプット

CSR重点分野	実績事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドライン)
① 地域共生	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性を生み出すまちづくりへの寄与、子育て支援等 一歩道や駐輪場を整備、保育所、クリニック等の導入 (「VIERRA TOWN鳴野」(JR鳴野駅高架下および隣接地にて開発、2021年3月開業)) 	 <p>注目KPI</p> <ul style="list-style-type: none"> 交流人口の拡大 定住人口の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> 子ども・少子高齢化への対応 健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ) 移動しやすい環境 (モビリティ)
	<ul style="list-style-type: none"> 生物多様性に配慮した緑地・植生で景観を形成一周辺の生態系と調和する緑地・植生を整備。また、環境教育プログラムとして、敷地内外での「いきもの観察会」を実施 (「ジェイグランディア府中向洋」) 		

出所：JR 西日本グループ「統合レポート 2021」、プレスリリース「分譲マンション『ジェイグランディア府中向洋』生物多様性への配慮を評価する『第9回 ABINC 認証』を取得」より事務局作成

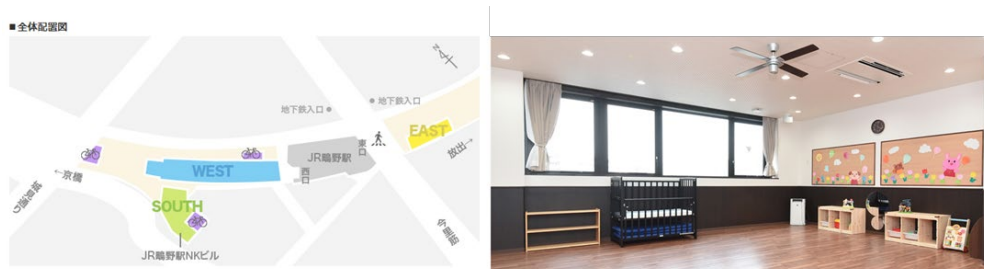
具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	「VIERRA TOWN 鳴野」(回遊性を生み出すまちづくりへの寄与、子育て支援施設の整備)
CSR 重点分野	④地域共生
取組概要	スーパーマーケット・100円ショップ・ドラッグストアをはじめ、クリニック・保育園・フィットネスクラブ等といった「生活利便性向上に資する」店舗が入居し、駅の利用者や周辺住民が気軽に利用できる施設となっている。「回遊性を生み出すまちづくり」の考えの基で歩道や駐輪場を整備。また大阪市認可保育園を設置し、子育てを支援
アウトプット	交流人口の拡大、定住人口の拡大
社会課題	こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、移動しやすい環境(モビリティ)

図 参考資料 1-16 「VIERRA TOWN 鳴野」(回遊性を生み出すまちづくり外観)



図 参考資料 1-17 「VIERRA TOWN 鳴野」(歩道・駐輪場の整備状況、保育園)



出所：JR 西日本不動産開発株式会社ニュースリリース、VIERRA TOWN 鳴野 ウェブサイト

6). 京阪電鉄不動産株式会社

京阪電気鉄道株式会社は、京阪グループの不動産事業に関わるマテリアリティ（CSR 重要テーマ）を掲げ、地域活性化や地域の課題解決、地域とのコミュニケーション強化等に寄与する事業活動・社会貢献活動のさらなる推進を、定性的な目標として定めている。

具体的な不動産の取組として、京町家再生（共同事業）や住宅と病院の複合施設の整備を行っている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-18 マテリアリティ（CSR 重要テーマ）に対応した取組とアウトプット

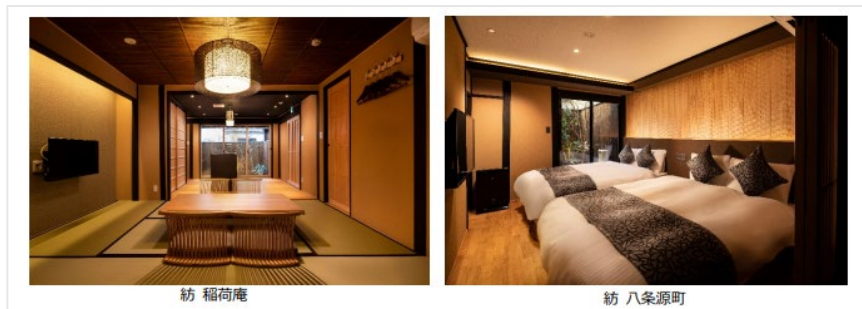
マテリアリティ (CSR重要テーマ)	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
① 地域社会の持続的 発展への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 京町家条例に該当する京町家の保存・再生 <ul style="list-style-type: none"> 一企業と共同事業協定を締結し、一棟貸し宿泊施設をオープン 健康に暮らせる住まいづくり (「ASMACHI アスマチ 神戸新長田」 (2023年1月竣工予定)) <ul style="list-style-type: none"> 一住宅と病院の複合施設を整備 一病院と連携したサービスをマンション住民に提供 一新しい生活様式に対応した暮らしを提供、ラウンジ内に設けた居住者専用のコワーキングスペースでテレワークに対応 	<ul style="list-style-type: none"> 地域活性化や地域の課題解決、地域とのコミュニケーション強化等に寄与する事業活動・社会貢献活動のさらなる推進 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) 自然災害等への備え(レジリエンス) 健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) 地域経済・産業の活性化(イノベーション) コミュニティの再生・形成
② 「安全安心」等お客さまに信頼される価値の提供	<ul style="list-style-type: none"> 一備品の整備から防災訓練、防災組織づくりまでを担う防災対策プログラム「FINEBOX」を提供 一敷地内広場を活用してイベント等を開催し、地域交流や賑わいを創出 		

出所：京阪ホールディングス株式会社「CORPORATE REPORT 2021」、ニュースリリースより事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「京町家」(地域の活性と京町家の保存・再生)
マテリアリティ (CSR 重要テーマ)	①地域社会の持続的発展への貢献
取組概要	企業と業務提携し、京都市の京町家条例に該当する京町家を宿泊施設にリノベーション。築100年以上経つことも多い京町家を、その趣は活かしつつ現代の快適さを取り入れている
アウトプット	地域活性化や地域の課題解決、地域とのコミュニケーション強化等に寄与する事業活動・社会貢献活動のさらなる推進
社会課題	地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)

図 参考資料 1-19 リノベーションした京町家一棟貸し宿泊施設



出所：京阪ホールディングス株式会社ニュースリリース

取組名	「ASMACI アスマチ 神戸新長田」(健康に暮らせる住まいづくり)
マテリアリティ (CSR 重要テーマ)	①地域社会の持続的発展への貢献、②「安全安心」等お客さまに信頼される価値の提供
取組概要	「ASMACI アスマチ 神戸新長田」は 6 階以上が住宅、1 階～5 階が病院で構成される住宅と病院の複合施設である。病院と連携し、医療・健康促進に関するサポートを実施予定 敷地内広場では、健康増進や防災等のイベントを開催予定であり、災害への備えや地域交流を促進する。例えば、ミズノや病院と連携して、コミュニティをサポートするオリジナルイベントを開催している
アウトプット	地域活性化や地域の課題解決、地域とのコミュニケーション強化等に寄与する事業活動・社会貢献活動のさらなる推進
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-20 「ASMACI アスマチ 神戸新長田」
(完成外観予想図、ヘルスケアサポート内容)

かかりつけ医のように健康を見守る
ヘルスケアサポート [萩原記念病院]

医療・健康に関する相談対応

ご入居者様がより安心して生活ができるように、住宅と医療の連携環境を構築。同じ建物内に病院があることで、離れたご家族も安心できる暮らしが実現できます。

インターホンを介して病院から情報がお手元に



- ワクチン・予防接種の案内
- 診療情報の案内
- 各種イベントの案内

※診療時間内の対応となります。

身近だから参加しやすい医療従事者による各種イベント



- 健康セミナーや栄養相談会
- 健康体操教室
- 医療に関するイベントなど



出所：京阪電鉄不動産株式会社ニュースリリース、ASMACI 神戸新長田ウェブサイト

7). 東京建物株式会社

東京建物株式会社は、重要課題（マテリアリティ）を掲げている。

具体的な不動産の取組として、芸術文化や防災拠点整備やスタートアップやまちづくりの拠点を設置している。大規模再開発事業については、様々な施設を整備し、複合的な社会価値を創出することを目的としているため、単一の KPI は設定していない。その他の取組に対しては KPI を定めている。

以下図表が取組を整理したものである¹。

図 参考資料 1-21 重要課題（マテリアリティ）に対応した取組とアウトプット

重要課題 （マテリアリティ）	取組事例	アウトプット （KPI・目標）	対応する社会課題 （「社会的インパクト不動産」の 実践ガイダンス）
① 安全・安心な社会 への貢献	<ul style="list-style-type: none"> まち全体が舞台の誰もが主役になれる劇場都市づくり（「Hareza池袋」） <ul style="list-style-type: none"> 豊島区「国際アート・カルチャー都市づくり構想」に則った複合商業施設の誘致・整備 イベントスペースを運営するほか、文化イベント企画を開催 地域の防災拠点としての整備（帰宅困難者の受け入れ施設における災害対策設備の整備、備蓄、帰宅困難者の受け入れ施設協定締結） 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え（レジリエンス） 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） コミュニティの再生・形成
② 国際都市東京の競争力強化 ③ コミュニティの形成・活性化 ④ 顧客・社会の多様なニーズの実現 ⑤ 価値共創とイノベーション			

出所：東京建物グループ「統合報告書 2021」、「サステナビリティレポート 2021」、サステナビリティウェブサイトより事務局作成

¹ マテリアリティとの紐づき等は東京建物グループではなく事務局にて実施している。

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「Hareza 池袋」(まち全体が舞台、誰もが主役になれる劇場都市づくり)
重要課題 (マテリアリティ)	①安全・安心な社会への貢献、②国際都市東京の競争力強化、③コミュニティの形成・活性化、④顧客・社会の多様なニーズの実現、⑤価値共創とイノベーション
取組概要	協同設立したエリアマネジメント団体が、文化イベントを企画・運営し、エリアの賑わいと魅力の一層の向上のため活動している。過去の実績では、「池袋アニメタウンフェスティバル」、「Hareza の日スペシャルウィーク」等を開催している。また、「Hareza 池袋」内にある「中池袋公園」では、帰宅困難者の受け入れに備え、水・食料、簡易トイレや毛布等の備蓄のほか、災害用かまどベンチやマンホールトイレを整備。災害に備えた安全・安心できるまちづくりの一翼を担っている
アウトプット	N/A
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-22 「Hareza 池袋」での文化イベント案内



出所：Hareza 池袋ウェブサイト

図 参考資料 1-23 一時避難所と位置付けられている中池袋公園



発災時、一時避難場所と位置付けられている中池袋公園(リニューアル後)

出所：東京建物グループ「サステナビリティレポート 2021」

取組名	「シテイラボ東京」(新たな知見やコミュニティの提供とプロジェクト創出の支援)
重要課題 (マテリアリティ)	②国際都市東京の競争力強化、③コミュニティの形成・活性化、④顧客・社会の多様なニーズの実現、⑤価値共創とイノベーション
取組概要	「シテイラボ東京」では、一般社団法人アーバニストに運営を委託し、持続可能な都市・社会の形成に向けて、「東京のワクワクする未来を考える」や「サステナブルまちづくり概論」等の教育プログラムを開催し、サステナブルなまちの実現に向けた動きを創出していくことを目指している またシテイラボ東京を拠点としたサステナベンチャー企業のコミュニティの設立を推進 会員向けにコワーキングスペースやイベントスペースを提供するほか、イベントやマッチングを通して、様々な知見や多くの有識者・実践者との繋がりを活かした共創を生み出すことを狙いとしている
アウトプット	会員数(オンライン含む)、イベント開催数、活動参加人数
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)、人材育成

図 参考資料 1-24 「シテイラボ東京」(コワーキングスペース、教育プログラムの案内)



出所：シテイラボ東京 ウェブサイト

8). 三井不動産株式会社

三井不動産株式会社はグループ長期経営方針「VISION 2025」で6つの重点目標を設定している。

具体的な取組事例として、まちの防災性能を高め、災害時事業継続が可能となるエネルギー供給施設の整備やオープンイノベーションの促進等を実施している。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-25 重点目標に対応した取組

重点目標	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイド)
① 多様な人材が活躍できる社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> 英語対応等国際化に対応した業務拠点形成（「東京ミッドタウングリック」） 再開発事業において中央区立常盤小学校を増築し、体育館・専門教室等を整備（常盤小学校別館「グリーンテラス常盤」） 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性・包摂性の実現 人材育成
② 健やか・安全・安心な暮らしの実現	<ul style="list-style-type: none"> まちの防災性能を高め、災害時事業継続が可能となるエネルギー供給施設の整備（「日本橋室町三井タワー」） バリアフリー設計等の多様性対応 <ul style="list-style-type: none"> 車いす利用者、ベビーカー利用者、視覚障がい者を含む来街者向けのバリアフリーナビゲーション「インクルーシブ・ナビ」のサービス提供（「コレド室町1,2,3」） 安全で快適な歩行者ネットワークの強化 <ul style="list-style-type: none"> 歩道の拡張、地下鉄通路との接続等（「日本橋室町三井タワー」、「コレド室町」） 健康増進・感染症対策の取組（「日本橋室町三井タワー」） <ul style="list-style-type: none"> テナント向け施設サービス「mot.」フィットネスクラブの設置等 テナント向け健康支援アプリ「&well」健康増進イベント・講座の開催 三井不動産グループが開発・運営する全施設に共通した感染症対策「9BOX」を実施し、ハード・ソフト両面から感染防止策を徹底 地域文化のシンボルの再整備 <ul style="list-style-type: none"> 福徳神社の社殿、福徳の森の再生（「コレド室町」） 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え（レジリエンス） 多様性・包摂性の実現 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ） 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） 移動しやすい環境（モビリティ）
③ オープンイノベーションによる新産業の創造	<ul style="list-style-type: none"> 国際化に対応した業務・交流拠点形成（「室町三井ホール&カンファレンス」（会議場）、「東京アメリカンクラブ」（社交クラブ）、「グローバルライフサイエンスハブ」（ベンチャー拠点）） ライフサイエンス業界のオープンイノベーション促進 <ul style="list-style-type: none"> ライフサイエンス業界関係者・組織がつながるためのカンファレンスルームやラウンジ、オフィススペースといった“場”や、交流イベント等を通じた“交流・連携の場と機会”を提供（「日本橋ライフサイエンスビルディング」） 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化（イノベーション）

出所：三井不動産「ESG Report 2021」、ニュースリリース、国土交通省 令和3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7 杉野委員発表資料」より事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「日本橋室町三井タワー」(まちの防災性能を高め、災害時の事業継続が可能となるエネルギー供給施設の整備)
重点目標	②健やか・安全・安心な暮らしの実現
取組概要	地下階に「日本橋エネルギーセンター」を設置。大型コジェネレーションシステム等を備え、電気・熱を周辺建物延べ89万㎡に供給。またエリア全体でCO2を30%削減。広域停電時も供給可能であり、帰宅困難者受入施設(コレド室町)にも供給
アウトプット	N/A
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、多様性・包摂性の実現、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、移動しやすい環境(モビリティ)

図 参考資料 1-26 「日本橋室町三井タワー」での防災関連の取組—電気・熱の供給可能エリア、日本橋エネルギーセンター



出所：国土交通省 令和3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7 杉野委員発表資料」

取組名	「日本橋ライフサイエンスビルディング」(ライフサイエンス業界のオープンイノベーション促進)
重点目標	③オープンイノベーションによる新産業の創造
取組概要	カンファレンスルームやコミュニケーションラウンジ、オフィススペースといった“場”を提供。交流イベント「ネットワーキングナイト」等交流機会としてのイベントの企画・運営を実施。運営元である一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン(LINK-J)は「日本橋ライフサイエンスビルディング」を拠点に活動する団体。江戸時代からの薬の街・日本橋でライフサイエンスに関わる「産」「官」「学」「ベンチャー」「個人」を対象に「オープンイノベーションの促進」と「エコシステムの構築」を目的に活動している
アウトプット	N/A
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)

図 参考資料 1-27 「日本橋ライフサイエンスビルディング」
(コミュニケーションラウンジ、交流イベントの様子)



出所：国土交通省 令和3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7 杉野委員発表資料」、Bridgine ウェブサイト インタビュー「人をつなぎ、組織をつなぐ。ライフサイエンス産業に共創を生み出す LINK-J。」

9). 近鉄不動産株式会社

近鉄グループは、不動産事業に係わるサステナビリティの重要テーマも掲げている。

具体的な不動産の取組として、テレワーク環境の整備や住民の交流・共創の場の提供等を行っている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-28 サステナビリティの重要テーマに対応した取組

サステナビリティの重要テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイダンス)
① 価値観の変化を先取りした、くらしの創造	<ul style="list-style-type: none"> テレワーク環境を整備した住まいの提供 -新築マンションでテレワークラウンジ等を設置 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化(イノベーション)
② ネットワークの充実による、元気なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> “緑活”プロジェクトを展開 -「モノ・ヒト・コトが会う『街のような場』へ」をコンセプトとする「あべのハルカス」内の「近鉄百貨店」にて、市民活動団体が活動できる場「街ステーション」を4か所設置 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティの再生・形成

出所：近鉄グループ「統合報告書 2021」、Studio-L ウェブサイト、あべのハルカスウェブサイトより事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	「あべのハルカス近鉄本店」 (コミュニティ運営支援「縁活」プロジェクト)
サステナビリティの重要テーマ	②ネットワークの充実による、元気なまちづくり
取組概要	あべのハルカス近鉄店内 4 か所に市民活動団体が活動できる「街ステーション」を設置し、さまざまな活動を実施することで、日常的に訪れる場所になることを目指している
アウトプット	N/A
社会課題	コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-29 コミュニティ運営支援「縁活」プロジェクト・街ステーション

近鉄百貨店コミュニティ運営支援「縁活」プロジェクト



訪れる人々の新しい居場所「街ステーション」



出所：Studio-L ウェブサイト、縁活ウェブサイト



10). 独立行政法人都市再生機構

独立行政法人都市再生機構は、「都市再生」、「住環境」、「災害復興」を中心として住まいづくりやまちづくりを展開している。

中期計画に基づく各取組の一部でアウトプット指標を定めている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-30 中期計画に基づく各取組とアウトプット

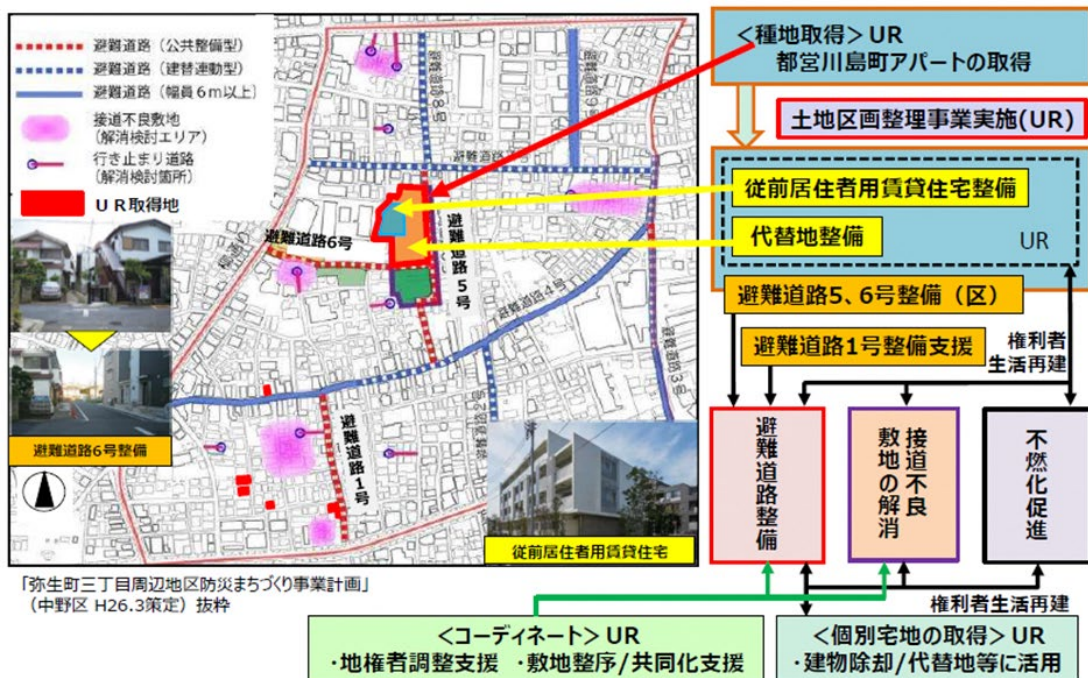
中期計画に基づく政策の実施・貢献	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス)
① 安全で魅力ある街づくり	<ul style="list-style-type: none"> 密集市街地における防災まちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> 地区全体の防災まちづくりを先導する狭あい道路の拡幅や建物の不燃化・耐震化を促進 (「中野区弥生町3丁目周辺地区整備」) 地域の防災拠点の整備 <ul style="list-style-type: none"> 防災公園の整備と公共施設機能更新・再編 (三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業、安満(あま)遺跡公園 防災公園街区整備事業) 地方都市再生の取組 <ul style="list-style-type: none"> リノベーションまちづくりの支援 (福山市伏見町地区) 信州地域デザインセンターへの参画、まちづくりへの支援 (人材育成、情報発信等) 	<ul style="list-style-type: none"> コーディネート及び事業の実施地区数 都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額 地方都市等における支援地方公共団体数 防災性向上まちづくりにおける支援地方公共団体数 等	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害への備え(レジリエンス) 多様性・包摂性の実現 こども・少子高齢化への対応 健康な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) 快適で利便性の高い環境(ウェルネス) 人材活躍と生産性向上 地域経済・産業の活性化 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) コミュニティの再生・形成
② 災害からの復旧・復興支援	<ul style="list-style-type: none"> 女川町中心部地区の復興支援 <ul style="list-style-type: none"> 高台の造成や高上げをした地域に住宅を集約し、安全性を確保 低地部は、商業・業務、観光及び水産業に活用 災害公営住宅を6か所、計561戸整備 	<ul style="list-style-type: none"> 被災自治体から委託を受けた復興拠点整備事業の状況 等	
③ 多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> “多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”「ミクストコミュニティ」の実現 (「多摩平の森の事業」) <ul style="list-style-type: none"> 回復期病院の開設、医療連携認知症カフェの開設 多機能な“たまむすびテラス”、保育所の誘致、住宅建替え等 集会場を利用した日野筋体操の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の医療福祉拠点化団地の形成数 UR賃貸住宅ストックのバリアフリー化を図った住宅の割合や耐震化率 等	

出所：国土交通省 令和3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7 中山委員発表資料」、独立行政法人都市再生機構「Annual Report 2020」、独立行政法人都市再生機構ウェブサイトより事務局作成

具体的な取組として以下の4つの取組が挙げられる。

取組名	中野区弥生町三丁目周辺地区整備事業（密集市街地における防災まちづくりの推進）
中期計画に基づく各取組	①安全で魅力ある街づくり
取組概要	都営川島町アパート跡地において、周辺地域の狭あい道路の拡幅や不燃化や耐震化を推進するために移転先の宅地や賃貸住宅の整備等を実施 本取組により、地区全体の防災まちづくりを先導するものとして周辺への波及効果が期待されるほか、土地利用の増進も見込まれる
アウトプット	コーディネート及び事業の実施地区数、都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額、防災性向上まちづくりにおける支援地方公共団体数等
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、多様性・包摂性の実現、こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、快適で利便性の高い環境(ウェルネス)、人材活躍と生産性向上、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-31 中野区弥生町三丁目周辺地区整備事業（概要）

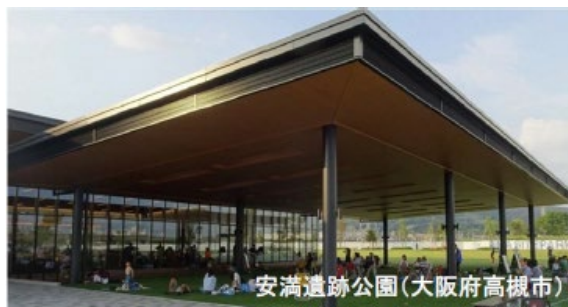


出所：国土交通省 令和3年度 第2回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会

「資料7 中山委員発表資料」、中野区「弥生町三丁目地区の地区計画」より事務局作成

取組名	三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業、安満（あま）遺跡公園 防災公園街区整備事業（地域の防災拠点の整備）
中期計画に基づく各取組	①安全で魅力ある街づくり
取組概要	三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業：老朽化して耐震上の問題を抱えていた複数の公共施設を集約・再編し、市民の健康・福祉・スポーツ等の拠点を創出。災害時には市役所や緊急輸送道路の結節点に隣接した立地を活かし、防災拠点として活用 安満遺跡公園：国の史跡である安満遺跡と大学農場跡地の歴史・環境資産を保存・活用するとともに、中心市街地に近接するオープンスペースとして官民連携による賑わい空間を創出。非常時には広域避難地として機能
アウトプット	コーディネート及び事業の実施地区数、防災性向上まちづくりにおける支援地方公共団体数等
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、多様性・包摂性の実現、こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、快適で利便性の高い環境(ウェルネス)、人材活躍と生産性向上、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-32 三鷹中央防災公園・元気創造プラザ、安満遺跡公園



出所：国土交通省 令和3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7 中山委員発表資料」

取組名	リノベーションまちづくりの支援
中期計画に基づく各取組	①安全で魅力ある街づくり
取組概要	広島県福山市の目指す「リノベーションまちづくり」による再生への支援として、URの土地有効利用事業を活用した民間リノベーション支援事業を実施 複数の空きビル活用が発生した地区内において、将来の大きなまちづくり（魅力的な施設や公共空間誘導）を見据え、合意形成の支援や重要物件の取得等の役割を担っている
アウトプット	コーディネート及び事業の実施地区数、地方都市等における支援地方公共団体数、都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額等
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-33 福山駅前再生ビジョンの対象範囲



図 参考資料 1-34 独立行政法人都市再生機構の土地取得



出所：国土交通省 令和3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7 中山委員発表資料」より事務局作成

図 参考資料 1-35 独立行政法人都市再生機構の民間リノベーション支援事業

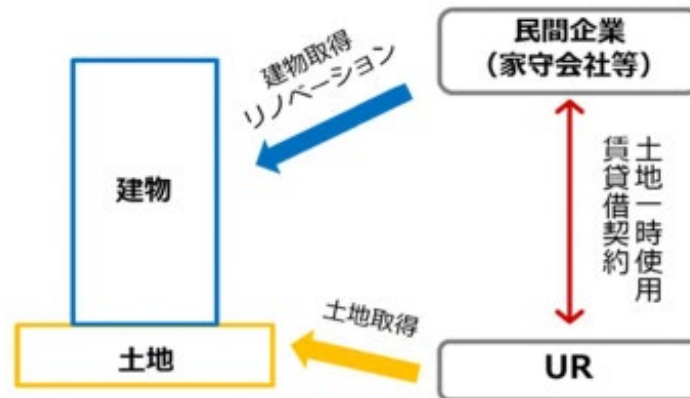
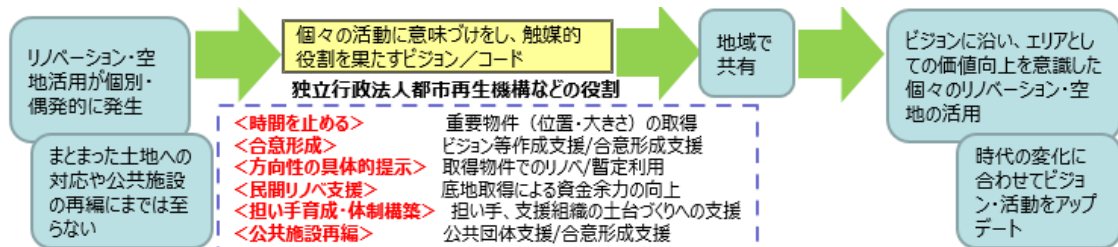


図 参考資料 1-36 独立行政法人都市再生機構等の役割



出所：国土交通省 令和3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7 中山委員発表資料」より事務局作成

取組名	多摩平の森整備事業（団地を含む地域一体で“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”「ミクストコミュニティ」の実現）
中期計画に基づく各取組	②多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり
取組概要	<p>ウェルフェアの充実を図り、多様な世代が生き生き暮らし続けられる住まい・まちの実現の観点から</p> <p>（１）団地を資源に、まちに必要なウェルフェア機能等を充実する地域医療福祉拠点化</p> <p>（２）団地でつながるコミュニティ多世代交流</p> <p>（３）安心して子育てができる居住環境の整備</p> <p>の3つに取り組んでいる</p>
アウトプット	地域の医療福祉拠点化団地の形成数、UR 賃貸住宅ストックのバリアフリー化を図った住宅の割合や耐震化率等
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-37 多摩平の森整備事業（概要）



出所：国土交通省 令和3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7 中山委員発表資料」

11). 南海電気鉄道株式会社

南海電気鉄道株式会社は、中心市街地の衰退等の課題に対応して、商業・業務施設、ホテル、市民図書館、駐車場棟からなる駅ビルを整備した。整備後の来訪者数は目標を上回っている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-38 課題に対応した取組

課題	取組事例	効果	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
<ul style="list-style-type: none"> 人口減少、少子高齢化が進展する中、商業施設の郊外化等により、中心市街地が衰退し、和歌山市駅利用者も減少の一途をたどっていた さらに、公共施設も大規模改修等の時期を迎えていた 	<ul style="list-style-type: none"> 学校跡地等の利用 <ul style="list-style-type: none"> -学校跡地等を活用した5大学誘致や和歌山城ホール等の整備により、まちなかに必要な都市機能を集約 和歌山市駅前の市街地再開発事業(「キーノ和歌山」) <ul style="list-style-type: none"> -上記取組に合わせ、和歌山を感じる飲食店などが出店する商業、業務、ホテル、市民図書館、駐車場、自転車駐輪場からなる「キーノ和歌山」を整備 	<ul style="list-style-type: none"> 開業1年間の駅ビル全体の来訪者は、目標(200万人)を大きく上回る約218万人に達し、特に、市民図書館は駅ビルに移転させることで、年間利用数が17万人から76万人に増加した 周辺地域において、分譲マンション建設や新しい店舗の立地など、経済波及効果が現れてきている 	<ul style="list-style-type: none"> 子ども・少子高齢化への対応 地域経済・産業の活性化(イノベーション) 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) 人材育成

出所：国土交通省 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

「参考資料 6 再開発事例」より事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	「キーノ和歌山」(駅を中心とした市街地再開発)
取組概要	「キーノ和歌山」は、和歌山を感じる飲食店などが出店する商業棟、ホテル棟、公共施設棟、オフィス棟、駐車場棟からなる駅直結の複合施設 公共施設棟にある市民図書館では、図書資料だけでなく知育玩具を常設し、子どもたちが自由に遊び多様な学びを体験できる
社会課題	こども・少子高齢化への対応、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、人材育成

図 参考資料 1-39 南海電鉄和歌山市駅全体



図 参考資料 1-40 商業棟及び駅入口周辺



図 参考資料 1-41 市民図書館 (子どもの成長を育む場)



出所：国土交通省 令和3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3 社会的課題に対応した市街地再開発事業の事例」、キーノ和歌山ウェブサイト

12). 糀谷駅前地区市街地再開発組合

糀谷駅前地区市街地再開発組合は、防災上の課題や地域のまちづくり拠点づくりに対応して、糀谷駅前において商業利便施設等からなる建築物と駅前広場等が整備した。エリアの防災性と交通利便性の向上及び交通結節機能強化が図られ、人口増加率も高くなった。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-42 課題に対応した取組

課題	取組事例	効果	対応する社会課題 （「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス）
<ul style="list-style-type: none"> 糀谷駅と環状8号線に挟まれた本地区は、道路が狭く、古い建物が密集し、防災上の懸念があった。本地区を含む糀谷駅周辺地区は、再開発前、区都市計画マスタープランで「地域のまちづくり拠点」として位置付けられていたが、駅前にふさわしい土地利用が図られていなかった 鉄道高架化にあわせて、防災性に配慮した市街地環境の改善、駅前広場などの整備、建物の共同化による土地の高度利用などが求められていた 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発事業によるエリアの防災性向上と土地の高度利用 <ul style="list-style-type: none"> -建築物の耐火・不燃化・高層化により本地区の防災上の課題を解決し、骨格防災軸として延焼遮断帯を形成した -駅前広場等の公共施設や公共駐輪場を整備するとともに、賑わいの中心となる商業利便施設、福祉施設、住宅等からなる高層建築物を整備した 	<ul style="list-style-type: none"> 施設建築物や駅前広場等の公共施設を整備し、狭い道路・通路の解消によりエリアの防災性向上が図られた 駅前広場等の整備により、交通利便性の向上及び交通結節機能の強化が図られた 本地区を含む糀谷四丁目は、人口増加率が大田区全体と比較して高くなっており、住宅や商業利便施設等の整備効果が発現していると考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害への備え（レジリエンス） こども・少子高齢化への対応 快適で利便性の高い環境（ウェルネス） 人材活躍と生産性向上 地域の魅力・文化の形成・活性化 移動しやすい環境（モビリティ）

出所：国土交通省 令和4年度 第4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

「参考資料 4 不動産 ESG 取組・開示事例」より事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	糀谷駅前地区「ステーションツインタワーズ糀谷」（災害に強く、より安心・快適に暮らせるまち）
取組概要	耐火・不燃化・高層化された建築物と駅前広場等の整備により、エリアの防災性と交通利便性の向上及び交通結節機能強化 施設の特徴は、震災への備えとして、安心・安全、堅牢第一を旨に実用的な建物を目指した。住宅を核に、商業施設や保育園、高齢者支援施設を併設した複合施設として、地域の利便性向上に寄与している
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、こども・少子高齢化への対応、快適で利便性の高い環境（ウェルネス）、人材活躍と生産性向上、地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、移動しやすい環境（モビリティ）

図 参考資料 1-43 糀谷駅前地区再開発前後写真



出所：国土交通省 令和3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3 社会的課題に対応した市街地再開発事業の事例」、糀谷駅前地区市街地再開発組合「糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業 ステーションツインタワーズ糀谷」

13). 京橋二丁目西地区市街地再開発組合

京橋二丁目西地区市街地再開発組合は建物の老朽化等の課題に対応して、再開発事業とともに、歴史的建築物のリノベーションを実施した。これにより、地域の魅力を向上させ、賑わいを創出。さらに防災性の向上にも繋がった。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-44 課題に対応した取組

課題	取組事例	効果	対応する社会課題 〔「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドス〕
<ul style="list-style-type: none"> 東京駅至近であり、区指定有形文化財の歴史的建築物も残る貴重なエリアではあるが、区画が細分化されていること等から、建替えが進まず、建物の老朽化が進行 地域の魅力を向上させ、賑わいを創出するとともに、防災性の向上が求められていた 	<ul style="list-style-type: none"> 防災性の高いビルの整備と歴史的建築物のリノベーション等による地域の魅力の向上 〔「京橋エドグラン」〕 -敷地を集約化して超高層免震ビルを整備するとともに、再開発区域内の歴史的建築物は外観を保全しつつ、耐震性能の確保、機能・用途の維持のためのリノベーションを実施 -くつろぎ空間の整備 24時間通行可能な貴通通路及びオープンスペースを整備。オープンスペースに面した店舗やベンチ等を配し、都心でくつろぎが得られる空間構成とした 	<ul style="list-style-type: none"> 魅力的な都市景観形成、歴史的建築物の保全を図ったほか、帰宅困難者一時滞在施設としてエリア防災拠点の一翼を担っている 竣工年と比較し2019年度は来街者が約1割増加、中でも土日は約2割の来街者が増えるなど賑わいを生み出し、約半世紀ぶりに地域の祭（盆踊り）を再開するなど地域社会への貢献も果たしている 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害への備え（レジリエンス） 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） 緑・景観の形成（MIDORI） コミュニティの再生・形成

出所：国土交通省 令和4年度 第4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

〔参考資料 4 不動産 ESG 取組・開示事例〕より事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	「京橋エドグラン」(文化の継承・賑わいの創出と防災性向上)
取組概要	敷地を集約化して超高層免震ビルを整備するとともに、再開発区域内の歴史的建築物である明治屋京橋ビルは外観を保全しつつ、耐震性能の確保、機能・用途の維持のためのリノベーションを実施した 明治屋京橋ビルが東京大空襲や環境の変化を乗り越えて今日まで保存されてきた意義は大きく、昭和史を語り継ぐ貴重な文化財となっている
社会課題	自然災害等への備え(レジリエンス)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、緑・景観の形成(MIDORI)、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-45 明治屋京橋の従前と従後

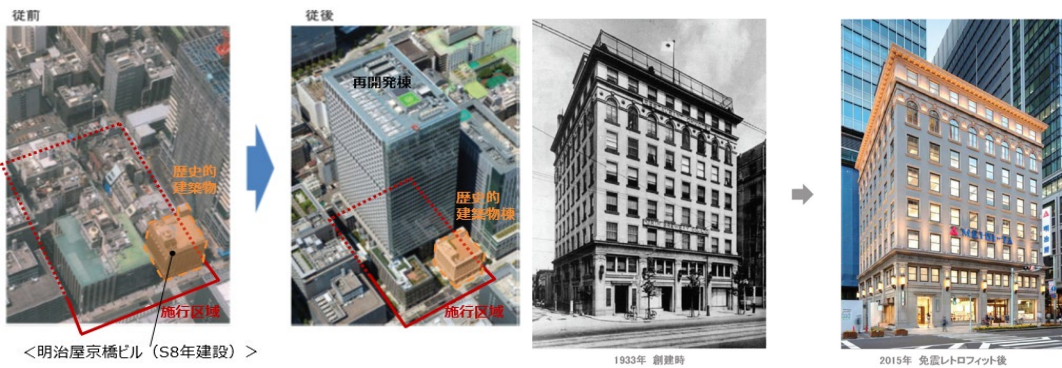
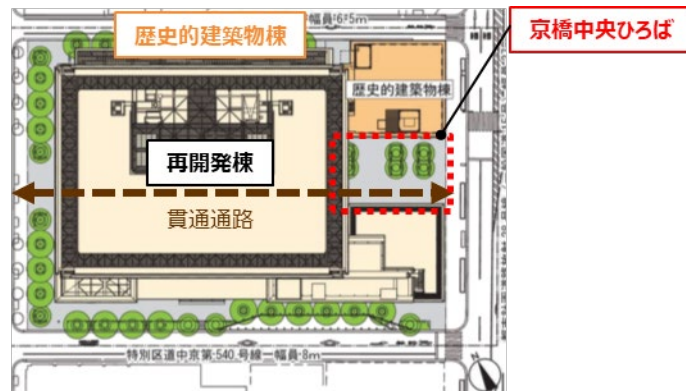


図 参考資料 1-46 明治屋京橋ビル (昭和 8 年建設)



出所：国土交通省 令和3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3 社会的課題に対応した市街地再開発事業の事例」、中央区「中央区指定文化財 1 明治屋京橋ビル(めいじやきょうばしびる)」より事務局作成

14). ふらのまちづくり会社

ふらのまちづくり会社は、富良野市における商店街の衰退、空地・未利用地の増大、まちなか居住人口の減少の課題に対応して、商業、交流空間、住宅、クリニック、保育所等からなる建物を整備した。整備後、周辺地価は上昇した。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-47 課題に対応した取組

課題	取組事例	効果	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
<ul style="list-style-type: none"> • 商店街の衰退、空地・未利用地の増大、まちなか居住人口の減少により、中心市街地の魅力が失われていた • コミュニティを再生するには居住空間の確保だけでなく、日常生活の利便施設及び郊外にあった福祉施設・医療・子育て等の都市機能をまちなかに再集約する必要があった 	<ul style="list-style-type: none"> • 利便性の高い生活街「ネーブルタウン」の整備 <ul style="list-style-type: none"> - 中心市街地活性化基本計画の基本コンセプト「ループン・フラノ構想」に基づき、隣接地の市街地再開発事業を実施 - 複数の建物内には、商業集積空間、アトリウム（全天候型多目的交流空間）介護付き有料老人ホーム、クリニック、薬局、認可保育所、店舗併用住宅、賃貸マンション等を整備 	<ul style="list-style-type: none"> • マルシェや交流空間等への来訪者により、地域が活性化し、地価も上昇した（2014年～2019年路線価上昇） • 地区内の居住人口の増加（70人増加）をもたらし、医療施設や子育て施設整備は、三世代交流によるコミュニティ再生と歩いて暮らせるまちづくりに大きく寄与している 	<ul style="list-style-type: none"> • こども・少子高齢化への対応 • 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ハルス&セーフティ） • 地域経済・産業の活性化(イノベーション) • 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） • コミュニティの再生・形成

出所：国土交通省 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

「参考資料 6 再開発事例」より事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	「ネーブルタウン」(利便性の高い生活街の整備)
取組概要	「ネーブルタウン」は、商店街の衰退、空地・未利用地の増大、まちなか居住人口の減少の課題に対応し、商業、まちなか居住医療福祉等の都市機能を併せ持つ、3世代交流の集積拠点である。複数の建物内には、商業集積空間、アトリウム(全天候型多目的交流空間)、介護付き有料老人ホーム、クリニック、薬局、認可保育所、店舗併用住宅、賃貸マンション等が整備されている
社会課題	こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成

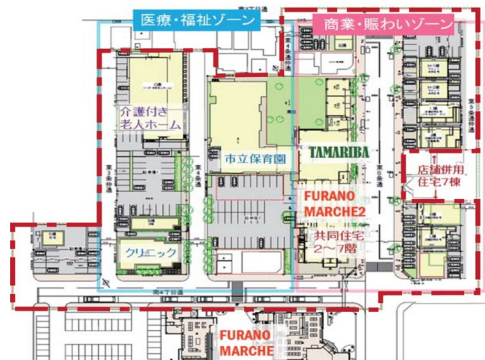
図 参考資料 1-48 「ネーブルタウン」外観(共同住宅・商業集積空間「フラノマルシェ 2」)



図 参考資料 1-49 全天候型多目的交流空間「TAMARIBA」



図 参考資料 1-50 配置図(医療・福祉ゾーンと商業・賑わいゾーンの2つに区分)



出所：国土交通省 令和3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3 社会的課題に対応した市街地再開発事業の事例」、北海道開発局都市住宅課まちづくり相談窓口「まちづくりメールニュース vol.233」

15). ヤマガタデザイン株式会社

ヤマガタデザイン株式会社は、山形庄内を起点としたホテルや施設を介して、包括的にまちづくりに取り組んでいる。「観光」、「教育」、「人材」、「農業」を基軸に、地域課題を解決するためプロジェクトを展開している。

ミッションに対応した各取組でアウトプット指標を定めている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-51 ミッションに対応した各取組とアウトプット

ミッション	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイダンス)
① 地域の魅力をプロデュースし、世界からの目的地となる	<ul style="list-style-type: none"> 地域の自然・食・文化の魅力を活かした新たな事業の取組 一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（「スイデンテラス」） 	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊者数 販売客室数 平均客室単価 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化(イノベーション) 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)
② 有機農業で産地形成し、日本農業を持続可能にする	<ul style="list-style-type: none"> 庄内における有機農業の産地形成 一農業者の所得向上を目指し、地域の有機資源の循環を重視した農業を自社及び地域の生産パートナーと推進（「SHONAI ROOTS（ショウナイルーツ）」） 	<ul style="list-style-type: none"> 売上 取扱品目数 販売先数 	
③ 農業経営者を育成し、日本農業を持続可能にする	<ul style="list-style-type: none"> 農業の将来の担い手を育成 一有機農業を目指し、座学と実習を通じて、農業技術・経営を学ぶ 2年制の就農支援施設を市から委託を受けて運営（「鶴岡市立農業経営者育成学（SEADS）」） 	<ul style="list-style-type: none"> 研修生数 出願者数 	<ul style="list-style-type: none"> こども・少子高齢化への対応 地域経済・産業の活性化(イノベーション) 人材育成
④ 夢中体験を通じて子供の個性を育む	<ul style="list-style-type: none"> 子どもたちに必要なチカラを「遊び」を通して育む 一全天候型の児童教育施設の整（「SORAI」） SORAI放課後児童クラブ、SORAI SCHOOL等 	<ul style="list-style-type: none"> 来館者数 登録児童数 	

出所：国土交通省 令和3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5 山中委員発表資料」より事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「スイデンテラス」(地域の自然・食・文化の魅力を活かした新たな事業の取組)
ミッション	①地域の魅力をプロデュースし、世界からの目的地となる
取組概要	地元の作家やカフェが出展するマルシェ、ワークショップを開催。地域の魅力を活かした空間や料理、プログラムを提供することで、庄内ならではの魅力を十分に体感する機会を提供している。庄内の景観を活かした客室や地元の食材を活かした料理を楽しめるレストラン・バー・ショップ等があり、年間7万人以上が訪れている
アウトプット	宿泊者数、販売客室数、平均客室単価
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)

図 参考資料 1-52 「スイデンテラス」
(地域の自然・食・文化の魅力を活かした新たな事業の取組) (外観)



図 参考資料 1-53 「スイデンテラス」(取組概要)



地域の魅力を活かした空間



Farm to Table



体験型コンテンツ

出所：国土交通省 令和3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5 山中委員発表資料」

取組名	「SORAI」(子どもたちに必要なチカラを「遊び」を通して育む)
ミッション	④ 夢中体験を通じて子どもの個性を育む
取組概要	「SORAI」では、オリジナル遊具が設置された「アソビバ」と約 1,000 種類の素材と 200 種類の道具が揃う「ツクルバ」、約 800 冊の本が楽しめる「ライブラリ」を整備しているほか、海外の子どもたちとの国際交流プログラムを実施している。これらの取組を通じて、子どもたちの個性を育んでいる
アウトプット	来館者数、登録児童数
社会課題	こども・少子高齢化への対応、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、人材育成

図 参考資料 1-54 「SORAI」(子どもたちに必要なチカラを「遊び」を通して育む) (外観)



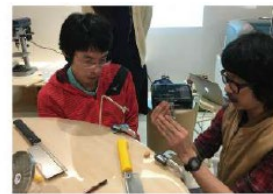
図 参考資料 1-55 「SORAI」(取組概要)



子どもが主体的に考え、選択し、挑戦できる場の創出



子どもたちの世界(関係性)を広げる仕組みづくり



大人も学び合える場の創出

出所：国土交通省 令和3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5 山中委員発表資料」

16). 第一生命保険株式会社

第一生命株式会社は、100年後を見据えた持続的社会的の実現を目指し、「保障」、「資産形成・承継」、「健康・医療」、「つながり・絆」の4つの体験価値に関する重要テーマだけではなく、地域・社会の持続性確保に関する重要テーマの解決を目指している。

重要テーマに対応した各取組の一部でアウトプット指標を定めている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-56 重要テーマに対応した取組とアウトプット

重要課題	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
① 安心・安全で住みやすい地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社ビルを活用した地域活性化への貢献(帯広プロジェクト:「帯広第一生命館」の全館改修) <ul style="list-style-type: none"> →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コワーキングスペース等を設置 →「まちやど」をコンセプトに街なかの再活性化を目的にしたコミュニティ型ホテルを誘致 ※十勝ステイデザイン株式会社に貸し出し ・ 地域住民のwell-beingを高めるまちづくり(第一生命グラウンド有効活用プロジェクト:「SETAGAYA Qs-GARDEN」) <ul style="list-style-type: none"> →未活用敷地の活用(分譲マンションや高齢者住宅等) →健康増進を目的として、健康支援の施設の運営やコミュニティプログラムやイベントを実施(地域総合病院と連携したクリニックモール等) →地域活性化を目的としてフードトラックや子ども食堂、地域イベントの開催(認知症カフェ等)、広場を園庭として提供 	【帯広プロジェクト】 <ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルの年間宿泊者数(人/年) ・ 新たに提供されたワーキングスペース(m) ・ 会議室でのセミナー等の開催数、参加人数 ・ ホテル利用者・関係者のCovid-19感染者数 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様性・包摂性の実現 ・ 健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) ・ 快適で利便性の高い環境(ウェルネス) ・ 人材活躍と生産性向上 ・ 地域経済・産業の活性化(イノベーション) ・ 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) ・ 人材育成
② 働きがいの創出地域振興		【グラウンド有効活用プロジェクト】 <ul style="list-style-type: none"> ・ ファミリー向け分譲マンション、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の戸数、延床面積 	
③ 安心を広げる先端技術の創出			

出所：国土交通省 令和3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4 堀委員発表資料」、ニュースリリース「地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり“SETAGAYA Qs-GARDEN”が本格始動」、「第一生命グラウンドを活用した地域住民のQOLを高めるまちづくりの構想を策定」より事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	帯広プロジェクト（自社ビルを活用した地域活性化への貢献）
重要テーマ	①安心・安全で住みやすい地域づくり、②働きがいの創出地域振興、③安心を広げる先端技術の創出
取組概要	営業拠点の一部をコミュニティ型ホテル、コワーキングスペース等とし、地域活性化や多様な働き方の実現等に寄与している。エントランスでは、地域での滞在や暮らしに関する情報を発信している。壁面にイラストマップやQRコード集を掲示し、インターネット経由で多様な情報（動画、画像、ブログ等）を得られる空間を提供している
アウトプット	ホテルの年間宿泊者数（人/年）、新たに提供されたワーキングスペース(m ²)、会議室でのセミナー等の開催数・参加人数、ホテル利用者・関係者の Covid-19 感染者数
社会課題	健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、快適で利便性の高い環境(ウェルネス)、人材活躍と生産性向上、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、人材育成

図 参考資料 1-57 帯広プロジェクト（自社ビルを活用した地域活性化への貢献）
（取組概要）



出所：国土交通省 令和3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4 堀委員発表資料」

取組名	グラウンド有効活用プロジェクト（地域住民のウェルビーイング高めるまちづくり）
重要テーマ	①安心・安全で住みやすい地域づくり、②働きがいの創出地域振興、③安心を広げる先端技術の創出
取組概要	地域住民のウェルビーイングを高める街づくりを目指し、様々なパートナーと連携して、未活用だった敷地の一部に分譲マンションや高齢者住宅、学生寮クリニックモール、野球場を設置している。地域活性化の一環としてフードトラックや子ども食堂を開催している。また緑地を活用した地域交流イベントを開催。グラウンドを地域の保育園に園庭として提供している
アウトプット	ファミリー向け分譲マンション、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の戸数、延床面積
社会課題	健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、快適で利便性の高い環境(ウェルネス)、人材活躍と生産性向上、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、人材育成

図 参考資料 1-58 グラウンド有効活用プロジェクト（地域住民のウェルビーイング高めるまちづくり）（概要）



出所：国土交通省 令和3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4 堀委員発表資料」

図 参考資料 1-59 グラウンド有効活用プロジェクトの取組



出所：国土交通省 令和3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4 堀委員発表資料」

17). 株式会社緑葉社

株式会社緑葉社は、兵庫県たつの市を中心として古民家の管理や利活用を展開している不動産・まちづくり会社である。「市民による主体的かつ公平なまちづくり」、「空き家の適正管理と活用」、「歴史を尊重し共感する住民を増やす」ことを目指し、イベント運営を行うNPO法人、教育事業を行う一般社団法人と連携して活動している。旧城下町全域での町並み保存・整備を目的に、文化交流の場として「みの劇場」を整備したり、文化の学びを広める活動として「ムカシミライ学校」を実施したりしている。

緑葉社が「目指していること」に沿って各取組を実施している。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-60 目指していることに対応した取組

目指していること	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
① 市民による主体的 かつ公平なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 文化の集積拠点・ハブの整備 －旧かねみ醤油工場跡を「みの劇場」として整備 暮らしや文化を未来に引き継ぐ取組 －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、広げていくムカシミライ学校を開催 	・ N/A	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化(イノベーション) 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)
② 空き家の適正管理 と活用	<ul style="list-style-type: none"> 空き家保全・活用の推進 －空き家相談センター「Good stock」を開設 地域の食の発信拠点の整備 －地域商社の特産品を販売するアンテナショップや地産地消のカフェを有する「クラテラス」の開設し、地場産業の学びを深めるワークショップ等を実施 		
③ 歴史を尊重し共感 する住民を増やす	<ul style="list-style-type: none"> 大正時代から続く地域の診療所であった「旧中川邸」をリノベーション・活用 －一般社団法人「はりまのこ」と共同で、企業主導型保育園運営や各種イベントを開催 		

出所：国土交通省 令和3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

「畑本委員発表資料」、株式会社緑葉社ウェブサイトより事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「ゐの劇場」(文化の集積拠点・ハブの整備)
目指していること	①市民による主体的かつ公平なまちづくり、②空き家の適正管理と活用、③歴史を尊重し共感する住民を増やす
取組概要	文化や城下町の暮らしを体験・学び、感性を磨く“きっかけ”作りの場を目指して、旧かねゐ醤油工場跡の事務所棟にスタジオと飲食店を併設して整備している。アーティストによる小規模なワークショップの実施や、オンライン配信ができる設備やランチやバンケットにも対応できる厨房や客席を整備している アート系のイベントの際にも劇場を開放している
アウトプット	N/A
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)

図 参考資料 1-61 「ゐの劇場」(文化の集積拠点・ハブの整備) (外観)



出所：国土交通省 令和3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
「畑本委員発表資料」

取組名	「ムカシミライ学校」(暮らしや文化を未来に引き継ぐ取組)
目指していること	①市民による主体的かつ公平なまちづくり、②空き家の適正管理と活用、③歴史を尊重し共感する住民を増やす
取組概要	多世代交流の場として、龍野城下町にある大正モダン建築をリノベーションした「旧中川邸」等で、地域に長く暮らす方々の話を聞き残し、町の文化や暮らしを深掘り広げていくイベントを開催
アウトプット	N/A
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)

図 参考資料 1-62 「ムカシミライ学校」(暮らしや文化を未来に引き継ぐ取組) のイベントの様子



出所：株式会社緑葉社ウェブサイト

18). カルチャ・コンビニエンス・クラブ株式会社

カルチャ・コンビニエンス・クラブ株式会社は、企業ミッションに基づき、書籍や映画等の文化事業の活性化の一環として、「代官山 T-SITE」等の施設を整備している。また、当該施設にて、地域に根差したコミュニティ活動等を行っている。ミッションに基づいて各取組を実施している。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-63 ミッションに対応した取組

ミッション	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
① カルチャ・インフラ をつかっていくカンパ ニー。	<ul style="list-style-type: none"> • 「代官山 鳥屋書店」を中核とし、複数の専門店が散歩道でつながるライフスタイル提案型施設「代官山 T-SITE」を運営 <ul style="list-style-type: none"> – 「代官山 鳥屋書店」内に、ワーキングスペースも含めたSHARE LOUNGEの整備 – 多目的スペース DAIKANYAMA T-SITE GARDEN GALLERYの整備 – 多目的トイレ、授乳室の設置 – 小児科クリニックの併設 – 朝市、車趣味のコミュニティ、夏祭り、蚤の市、子供の店舗体験等の利用者のニーズに合わせたイベントの開催 • 「函館 鳥屋書店」において、イベントスペースを整備するとともに、当該スペースを活用して、市民主体のコミュニティイベントや子供への読み聞かせイベント等を実施 	<ul style="list-style-type: none"> • N/A 	<ul style="list-style-type: none"> • 多様性・包摂性の実現 • こども・少子高齢化への対応 • 健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ) • 人材活躍と生産性向上 • コミュニティの再生・形成

出所：CCC 株式会社ウェブサイト 企画、CCC ニュースリリース「代官山 鳥屋書店に SHARE LOUNGE オープン」、代官山 T-SITE ウェブサイト、函館鳥屋書店ウェブサイトより事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	「代官山 T-SITE」(ライフスタイルの提案型施設の整備)
ミッション	①カルチャ・インフラをつかっていくカンパニー
取組概要	「代官山 蔦屋書店」では緑に囲まれた開放的なフロアをドロップイン(会員制ではなく一時利用)形式のシェアラウンジにリニューアルした。広々としてデスク、オンライン・オフライン会議に使用できる個室やカフェ・バーの設置している。参加者のコミュニティが生まれるきっかけづくりとして、イベントスペースでイベントを開催している
アウトプット	N/A
社会課題	多様性・包摂性の実現、こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、人材活躍と生産性向上、コミュニティの再生・形成

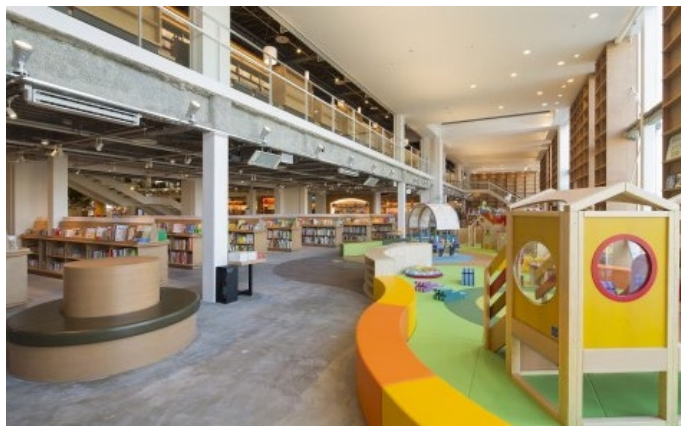
図 参考資料 1-64 「代官山 T-SITE」のシェアラウンジスペース



出所：CCC 株式会社ニュースリリース「代官山 蔦屋書店に SHARE LOUNGE オープン」

取組名	「函館 蔦屋書店」(イベントの企画・運営)
ミッション	①カルチャー・インフラをつくっていくカンパニー
取組概要	店内に趣向の異なるイベントスペースを複数整備している。またキッズスペースでは読み聞かせイベントを主催している
アウトプット	N/A
社会課題	多様性・包摂性の実現、こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、人材活躍と生産性向上、コミュニティの再生・形成

図 参考資料 1-65 「函館 蔦屋書店」のキッズスペース



出所：函館蔦屋書店ウェブサイト

19). 海外事例 ロンドン Hermes 社等

Hermes 社等によるキングスクロス駅周辺工業跡地の大規模な再開発において、住宅や商業施設等を整備している。事業実施にあたり、「全国職業資格（NVQ）の取得数」「新設住宅のうちアフォーダブル住宅の割合」等を KPI として設定し、計測する取組が行われた。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-66 取組とアウトプット

取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 （「社会的インパクト不動産」の 実践ガイド）
<ul style="list-style-type: none"> キングスクロス駅周辺工業跡地の大規模再開発 －サステナビリティに配慮した複合施設を整備 －環境配慮の取組のみならず、歴史的建物の保存も実施 －開発を通して雇用創出や実習生支援、コミュニティ支援等を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 職業訓練実施数 全国職業資格（NVQ）の取得数 新設住宅のうちアフォーダブル住宅の割合 公共スペースの割合 等 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・産業の活性化(イノベーション) 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)

出所：国土交通省 令和 3 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 8 堀江委員発表資料」より事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	キングスクロス駅周辺の大規模再開発（サステナビリティに配慮した複合施設整備等）
取組概要	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。建設、住宅、コミュニティ等それぞれのカテゴリーにおいてアウトプットとアウトカムを計測している（例：現地サプライヤー数、アフォーダブル住宅の数等）
アウトプット	職業訓練実施数、全国職業資格（NVQ）の取得数、新設住宅のうちアフォーダブル住宅の割合、公共スペースの割合 等
社会課題	地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)

図 参考資料 1-67 キングスクロス駅周辺の大規模再開発における社会的インパクトの概要

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

出所：国土交通省 令和 3 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 8 堀江委員発表資料」

20). 海外事例 シドニー Lendlease 社

Lendlease 社による Barangaroo エリアの大規模な開発において、オフィスビルや運動施設等を整備している。事業実施にあたり、「現場労働者数および従事する先住民族数」「敷地面積のうち公共空間の割合」等を社会面におけるインパクトとして設定し、社会価値創出額として算出している。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-68 取組とアウトプット

取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
<ul style="list-style-type: none"> • Barangarooエリアの大規模開発 (現在進行中※一部完成~2024年完了予定) – 建設にあたり職業訓練プログラムを実施 – ヨガスタジオやフィットネスジムの設置や毎週85以上の健康・フィットネスプログラムの実施 – 自転車通勤のための駐輪場、ロッカールームの設置 – サプライヤーエンゲージメントとして、徒歩または自転車による移動、運動できる設計等健康促進できる取組を奨励、地元調達・サステナブル農業による健康的な食材の提供 	<ul style="list-style-type: none"> • 職業訓練プログラムの参加者数 • 現場労働者数および従事する先住民族数 • 健康プログラム数 • 駐輪場数、ロッカールーム数 <ul style="list-style-type: none"> • 社会価値創出額 	<ul style="list-style-type: none"> • 人権への対応 • 健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ) • 地域経済・産業の活性化(イノベーション) • 移動しやすい環境 (モビリティ)

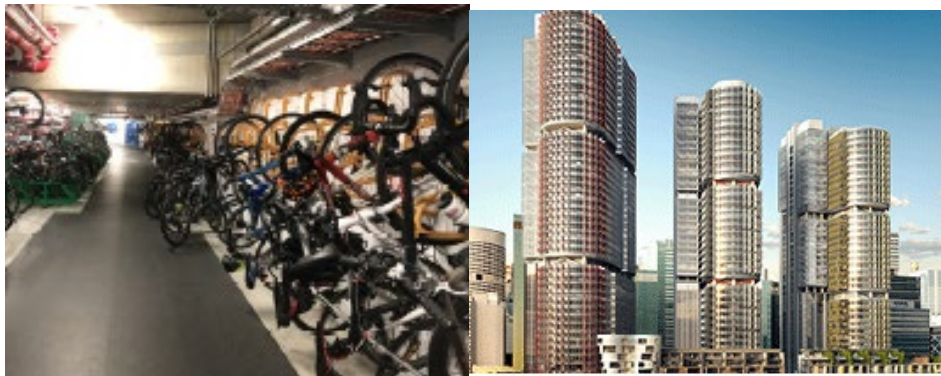
出所：国土交通省 令和3年度 第2回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会

「資料8 堀江委員発表資料」より事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	Barangaroo エリアの大規模開発（健康と快適性の促進、職業訓練プログラムの実施等）
取組概要	健康と快適性の促進のために、大規模な駐輪場とロッカールームを設置しているほか、ヨガスタジオやジムを設置しており、毎週健康・フィットネスプログラムを実施している。建設にあたり延べ 1 万人以上が活用している職業訓練プログラムを実施し、建設時は 500 人以上の先住民族を雇用した
アウトプット	職業訓練プログラムの参加者数、現場労働者数および従事する先住民族数、健康プログラム数、駐輪場数、ロッカールーム数社会価値創出額
社会課題	人権への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、移動しやすい環境(モビリティ)

図 参考資料 1-69 Barangaroo エリアの大規模開発（健康と快適性の促進、職業訓練プログラムの実施等）



出所：国土交通省 令和 3 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 8 堀江委員発表資料」

(3) 不動産事業のサプライチェーンにおける取組

1). 三菱地所株式会社

三菱地所株式会社は、「Environment」、「Diversity & Inclusion」、「Innovation」、「Resilience」という4つを重要テーマとして掲げている。「Diversity & Inclusion」の取組の1つとして調達木材のトレーサビリティの確保に取り組んでいる。

上記取組ではアウトプット指標を定めている。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-70 重要テーマに対応した取組とアウトプット

重要テーマ	取組事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイダンス)
Diversity & Inclusion	<ul style="list-style-type: none"> 暮らし方の変化と人材の変化に対応し、あらゆる方々が活躍できるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> 「型枠コンクリートパネルのトレーサビリティを確保する」取組として、「型枠加工」及び「ゼネコン」向けにトレーサビリティを自主的に証明する仕組みを開発し、第三者認証を取得 認証材利用促進キャンペーンの実施（上部躯体を認証材に変更することや認証材の塗装色を緑にすることを促進） 	<ul style="list-style-type: none"> 2030年までに型枠コンクリートパネルに持続可能性に配慮した調達コードにある木材と同等の木材を100%使用 	<ul style="list-style-type: none"> 人権への対応

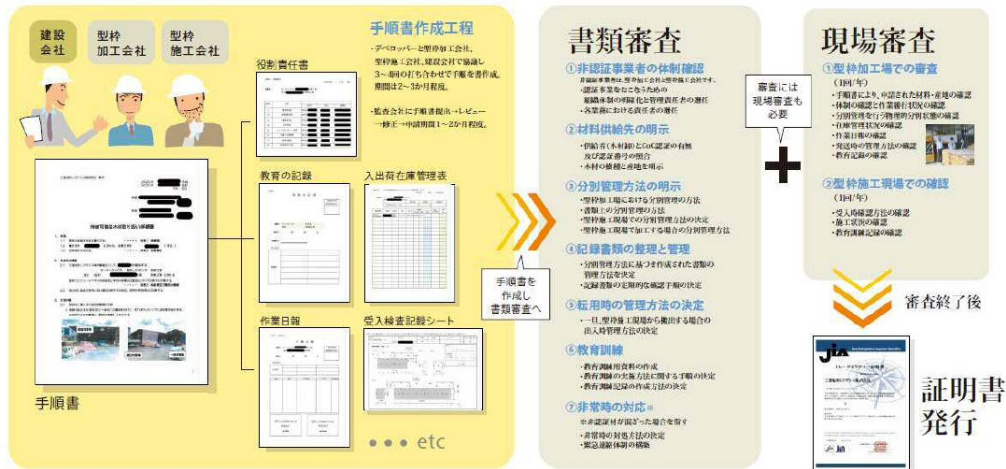
出所：国土交通省 令和3年度 第2回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会

「資料6 吾田委員発表資料」より事務局作成

具体的な取組として以下の取組が挙げられる。

取組名	型枠コンクリートパネルにおける調達木材のトレーサビリティ確保（トレーサビリティを証明する仕組みの開発）
重要テーマ	Diversity & Inclusion
取組概要	建設会社、型枠加工会社、型枠施工会社で連携し、木材の FM・COC 認証、認証材の適正管理、加工指示書の整合や記録化等の情報を整理した上で手順書を作成する。監査会社による書類審査、現場審査を経てトレーサビリティの証明を取得することが可能である。現場審査では、材料・産地、体制や作業状況、分別管理状況、作業日報、発送管理、教育記録等を確認する。この取組により、建設資材である「型枠コンクリートパネル」に使用する木材の生産過程における人権侵害（児童労働や先住民の土地収奪等）の問題に対応
アウトプット	2030 年までに型枠コンクリートパネルに持続可能性に配慮した調達コードにある木材と同等の木材を 100%使用
社会課題	人権への対応

図 参考資料 1-71 型枠コンクリートパネルにおける調達木材のトレーサビリティ確保



出所：国土交通省 令和 3 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 吾田委員発表資料」

(4) 不動産事業の投融資における取組

1). 株式会社滋賀銀行

株式会社滋賀銀行は、「自分らしく未来を描き、誰もが幸せに暮らせる社会」を目指すべき地域社会の姿とし、持続可能な社会の実現に向けて 2030 年までのターゲット（重点項目）として「地域経済の創造」、「地域環境の持続性」、「多様な人材の育成」の 3 つを掲げている。

そのうち不動産に関連するテーマとして「地域経済の創造」があり、そのテーマに寄与する融資事例としてスキー場×グランピング施設や子ども食堂兼交流スペース等が挙げられる。

以下図表が取組を整理したものである。

図 参考資料 1-72 ターゲット 2030 に対応した融資事例

ターゲット2030	融資事例	アウトプット (KPI・目標)	対応する社会課題 (「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス)
地域経済の創造	<ul style="list-style-type: none"> スノーレジャー×グランピング施設（センターハウスの資金対応） <ul style="list-style-type: none"> 冬場はスキー場、夏場はグランピング施設として運営 地域の従業員が通年で働き続けられる仕組みを構築 持続可能な特産品栽培（菌床キクラゲ）に廃校舎を利用 <ul style="list-style-type: none"> 廃校となった小学校と菌床キノコ類の生産技術を持つ企業と連携して地域雇用の創出や地域ブランドの創出を目指す 子どもたちを支援する食堂（おにぎりニコリプロジェクト in おにぎり食堂） <ul style="list-style-type: none"> おにぎり屋の収益を生かして夜間に子供たちの学習塾やおにぎりを提供 住民の交流を生み出す情報発信基地 <ul style="list-style-type: none"> ギャラリーを設置し、芸術家の創作活動や地域コミュニティの場として提供 	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> 子ども・少子高齢化への対応 地域経済・産業の活性化（イノベーション） 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） コミュニティの再生・形成 人材育成

出所：国土交通省 令和3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 山本委員発表資料」より事務局作成

具体的な取組として以下の2つの取組が挙げられる。

取組名	スキー場×グランピング施設
取組概要	冬場はスキー場、夏場はグランピング施設として運営し、通年で利用者数を確保し、安定した雇用の場の維持を目指している
アウトプット	N/A
社会課題	こども・少子高齢化への対応、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成、人材育成

図 参考資料 1-73 スキー場×グランピング施設



国土交通省 令和3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 山本委員発表資料」



取組名	子ども食堂兼交流スペース
取組概要	おにぎり食堂営業時間終了後は、子ども食堂を開店している。また、隣接する建物の2階部分に創作活動を支援するギャラリーや地域コミュニティの場を提供している
アウトプット	N/A
社会課題	こども・少子高齢化への対応、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)、コミュニティの再生・形成、人材育成

図 参考資料 1-74 子ども食堂兼交流スペース

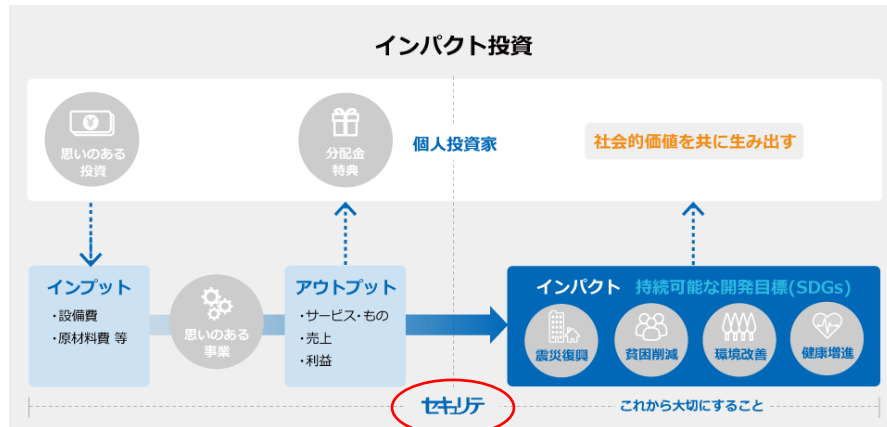


出所：国土交通省 令和3年度 第3回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会
「資料3 山本委員発表資料」

2). ミュージックセキュリティーズ株式会社

ミュージックセキュリティーズ株式会社は、インパクト投資プラットフォーム「セキュリテ」の運營業務や機関投資家向け SDGs ファンドの組成業務等を行っている。投資家は社会的意義のある事業を営む事業者匿名組合出資を行い、対象事業の売上から分配を受けることで、社会的価値と経済的価値の両方を追求できる仕組みになっている。

図 参考資料 1-75 ミュージックセキュリティーズの取組



出所：国土交通省 令和3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5 小松委員発表資料」、ミュージックセキュリティーズウェブサイト

SDGs ファンドの投資先選定にあたり、条件として「社会的リターン」、「経済的リターン」、「両者の関係性」、「事業の魅力、共感性、ガバナンス」等を基準として掲げている。

図 参考資料 1-76 SDGs ファンドの投資先選定条件

SDGsファンドの投資先選定条件	
A：社会的リターン	・SDGs 17ゴールへの該当・中長期的な目標・ミッション・計画・資金使途
B：経済的リターン	・事業計画達成時のIRRは最低2%・将来の事業計画（売上や利益の計画） ・過去実績（あれば）
C：社会的リターンと経済的リターンとの関わり	・社会性と収益性が矛盾せず、相乗効果を生み出す関係性にあること
D：事業の魅力・共感性の高さ・ガバナンス	・事業の先進性・オリジナリティ・事業の共感性・ガバナンス

出所：国土交通省 令和3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5 小松委員発表資料」、ミュージックセキュリティーズウェブサイトより事務局作成

「社会的リターン」とは、「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」を具体的な数値で示したものと定義しており、E/S/Gの観点から独自にスコアリングロジックを策定

の上、対象事業の KPI の設定やモニタリングを実施。ファンドの対象事業の KPI の達成度を 5 段階で評価し、その結果を出資者に発信している。例えば「全仕入量に占める契約農家からの仕入れ量の割合」「適正価格における取組レベル」といった項目をモニタリングしている。

図 参考資料 1-77 社会的リターン指標例

[1]契約農家からの購入：コーヒー豆の全仕入量に占める契約農家からの仕入れ量の割合

0-19%	20-39%	40-59%	60-79%	80-99%	100%
0	1	2	3	4	5

[2]適正価格：農家における生活賃金の確保

何もしていない	0
契約農家の一部において視察・ヒアリングをおこなっている	1
契約農家の2/3以上において視察・ヒアリングをおこなっている	2
上記を満たしたうえで、一部について価格の見直しをおこなっている	3
上記を満たしたうえで、2/3以上について価格の見直しをおこなっている	4
人権デューデリジェンスをおこなっている	5

[3]モニタリング結果の開示（※）

何もしていない	0
モニタリング結果について経営陣が内容を把握している	1
モニタリング結果について投資家が内容を把握している	2
モニタリング結果について正社員が内容を把握している	3
モニタリング結果についてアルバイトが内容を把握している	4
モニタリング結果についてあらゆる場所で発信している	5

（※）1年目はモニタリングのみをおこない、その結果を2年目以降に開示するため、1年目は0点の計画。

出所：国土交通省 令和3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5 小松委員発表資料」、ミュージックセキュリティーズウェブサイト

ミュージックセキュリティーズ株式会社は、社会的リターン指標を設定したファンドにおいてアウトプット指標を定めている。

以下図表がファンド組成事例を整理したものである。

図 参考資料 1-78 社会的リターン指標を設定したファンド組成事例と KPI

ファンド組成事例	社会的リターン指標 Vision	KPI	対応する社会課題 （「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス）
<ul style="list-style-type: none"> THINK COFFEE初出店ファンド ーファンド開設にあたり、ビジョンや想いを確認した上で、社会的リターン指標設定を行い、その指標を明確化するKPIの設定や達成度の測定方法を定義。事業開始後に、モニタリングを実施予定	Social：サプライチェーン全体の人権の保護と尊重に努める	<ul style="list-style-type: none"> 契約農家からの購入 適正価格・生活賃金 モニタリング結果の開示 	<ul style="list-style-type: none"> 人権への対応 地域経済・産業の活性化（イノベーション）
	Social：アルバイトを含む従業員が生き生きと楽しく働きながら成長できているようにする	<ul style="list-style-type: none"> Diversity（多様性） Equity（公平性） Inclusion（包摂性） 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性・包摂性の実現 人材活躍と生産性向上
	Governance：サステナビリティガバナンスを実践する	<ul style="list-style-type: none"> 人権方針、環境方針、調達方針、Code of Conductの策定と開示 サステナビリティ関連認証の取得（えるぼし、くるみん、PRIDE、B-Corp、GPTW等） 	<ul style="list-style-type: none"> 人権への対応

出所：国土交通省 令和3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5 小松委員発表資料」、ミュージックセキュリティーズウェブサイトより事務局作成

具体的な事例として以下の取組が挙げられる。

事例名	不動産を活用した ESG 投資「THINK COFFEE 初出店ファンド」 社会的リターン指標（Vision）：サプライチェーン全体の人権の保護と尊重に努める、アルバイトを含む従業員が生き生きと楽しく働きながら成長できているようにする、サステナビリティガバナンスを実践する
事例概要	日本初出店を予定している THINK COFFEE の開業支援ファンドの組成及び募集を行っている。ファンド募集にあたり、社会的リターン指標を設定している。事業開始後に、モニタリングを実施予定である THINK COFFEE は、環境負荷低減のみならず、責任ある原材料調達にも注力しているアメリカのサステナブルコーヒーショップである。現在、ニューヨークで 11 店舗構えている。豆の取引価格や在庫状況といったサプライチェーンのお金の流れを自社サイトで公開する等、発展途上国の生産者を守るための「責任ある原材料調達」を実践している
KPI	契約農家からの購入、適正価格・生活賃金、モニタリング結果の開示、Diversity（多様性）、Equity（公平性）、Inclusion（包摂性）、人権方針、環境方針、調達方針、Code of Conduct の策定と開示、サステナビリティ関連認証の取得（えるぼし、くるみん、PRIDE、B-Corp、GPTW 等）
社会課題	人権への対応、地域経済・産業の活性化(イノベーション)、多様性・包摂性の実現、人材活躍と生産性向上

図 参考資料 1-79 不動産を活用した ESG 投資 THINK COFFEE の仕組み



出所：国土交通省 令和 3 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 5 小松委員発表資料」

(5) 不動産全般の取組事例

① 不動産全般を対象とした評価制度

1). 株式会社日本政策投資銀行 - DBJ Green Building 認証

株式会社日本政策投資銀行は、優良資産の次世代継承のため、都市インフラとして環境・社会的側面において長期利用可能な不動産を蓄積し、それらの資産を対象とした不動産金融市場の整備・育成へ貢献したいという思いから、DBJ Green Building 認証を策定。オフィス・リテール・レジ・レジの4クラスに分け、環境・社会への配慮を5分野から評価している。また革新的な取組を評価する「イノベーションポイント」を採用している。

以下図表が「イノベーションポイント」の評価事例を整理したものである。

図 参考資料 1-80 「イノベーションポイント」の評価事例

テーマ	評価項目	評価事例	対応する社会課題 （「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス）
Community & Diversity	・ 利用者多様性への配慮 Innovation!	<ul style="list-style-type: none"> 玩具企業との連携による子供の「遊び場」の提供（「FESCON HOKKAIDO」/2021） 子供のラーニングスペースおよび小児科・病後児保育室等の施設を併設、賃料の一部収益を子育て支援施設の運営費に充当（タワーマンション/2016） 	・ こども・少子高齢化への対応
	・ 周辺環境への配慮 Innovation!	<ul style="list-style-type: none"> タウンマネジメント活動の推進を目的に地域文化を継承するイベント等を主催、建築遺産の保存、再生に関する取組みのパネル展示（オフィス/2021） 	・ 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）

出所：国土交通省 令和3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9 株式会社日本政策投資銀行発表資料」、株式会社ポーターランドニュースリリース「北海道ボールパークFビレッジ・エリアビジョンの制定ならびにキッズエリア構築、レジデンス建設に関するお知らせ」より事務局作成

具体的な評価事例として以下が挙げられる。

事例名	「ESCON HOKKAIDO」(玩具企業との連携による子どもの「遊び場」の提供)
テーマ	Community & Diversity
評価項目	利用者多様性への配慮 Innovation
事例概要	全国で数多くの遊具施設を展開する玩具企業とともに、球場内外に子どもたちが安心・安全に楽しめるようゾーン別に区分した「遊び場」エリアを展開している
社会課題	こども・少子高齢化への対応

図 参考資料 1-81 「ESCON HOKKAIDO」の遊び場



出所：国土交通省 令和3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9 株式会社日本政策投資銀行発表資料」

2). 野村不動産投資顧問株式会社 他 - D-ism プロジェクト - (「ResReal (レジリアル) 水害版」)

野村不動産投資顧問株式会社他では、不動産のレジリエンス評価に対する新たな取組として、D-ism プロジェクトを立ち上げている。2023 年 1 月同プロジェクトが不動産レジリエンス認証として、「ResReal (レジリアル) 水害版」を公表した。「ResReal 水害版」では、レジリエンスの可視化と対策の促進、人々の安心安全な生活の確保を目指し、不動産（建物・立地）の災害に対するレジリエンスを頑強性・冗長性・即応性・代替性・先進性の要素で数値化する。なお、同プロジェクトの資産運用会社は、認証業務には関与しない。

「ResReal (レジリアル) 水害版」の概要は以下の通りである。

目的	不動産のレジリエンスの可視化と対策の促進、人々の安心安全な生活の確保
認証機関	一般財団法人 日本不動産研究所
評価機関	株式会社イー・アール・エス、株式会社建設技術研究所
評価対象	日本国内の不動産の土地、建物及びその運営
評価内容	不動産のレジリエンスは「頑強性（立地・建物）」「冗長性」「即応性」「代替性」の4要素とともに、雨水貯留槽の設置や地域との連携といった取組みの「先進性」を考慮して評価 各自然災害に対する不動産のレジリエンスは、立地や建物の性能等のハード面だけでなく、災害時用の備蓄や防災訓練等のソフト面も考慮し、総合的・定量的にその内容を評価
評価の構成	公共データに基づく「立地評価」と、物件毎の特性に基づく「建物評価」を組み合わせ、数値化（スコア）する 災害対策によるレジリエンスの向上を評価することで、対策を促している。透明性の高い認証体制を継続し、不動産所有者や J-リート業界への普及を目指している

図 参考資料 1-82 レジリエンス評価の概要

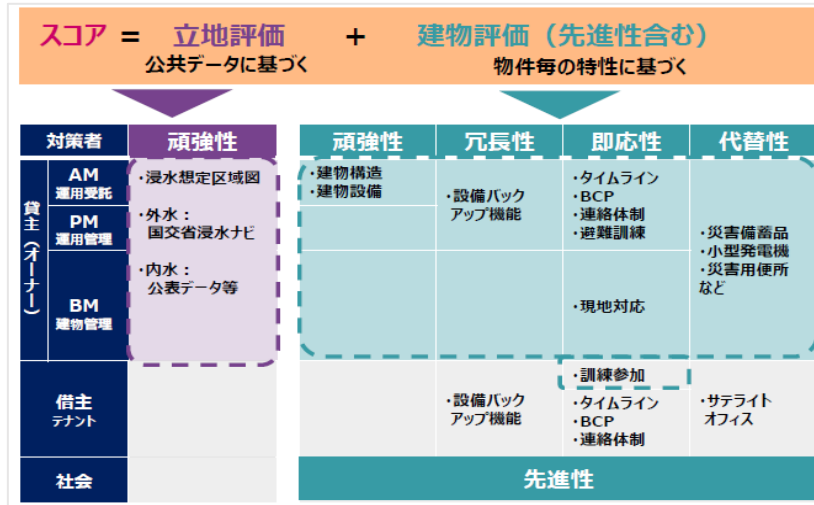
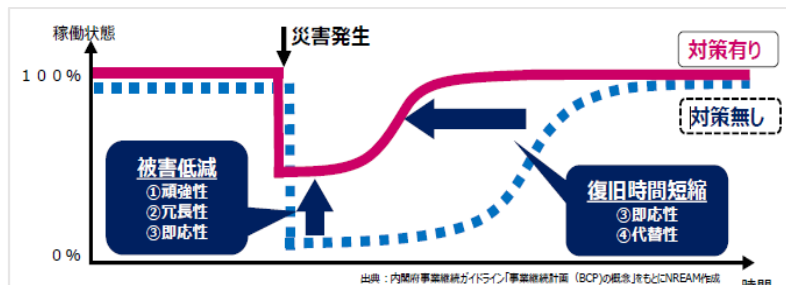


図 参考資料 1-83 災害対策によるレジリエンス向上を評価することで対策を促す仕組み

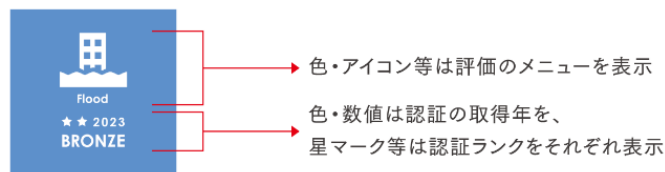


出所：国土交通省 令和3年度 第3回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会
「資料8 下道委員発表資料」

図 参考資料 1-84 評価結果の認証・表示

グレード	スコア	評価	
Platinum	★★★★★	90点以上	レジリエンスが極めて高い
Gold	★★★★	80点以上、90点未満	レジリエンスが大変高い
Silver	★★★	65点以上、80点未満	レジリエンスが高い
Bronze	★★	45点以上、65点未満	レジリエンスがやや高い
Standard	★	15点以上、45点未満	レジリエンスが一般的

< 認証ラベルの表示内容 >



出所：ResReal ウェブサイト

② 不動産を対象とした投融資制度

1). 三井住友信託銀行株式会社 - ポジティブ・インパクト・ファイナンス

三井住友信託銀行株式会社は、社会課題とお客様の経営課題の解決手法の1つとして、融資先のサステナビリティ活動を「インパクト評価」を活用して分析・評価を行った上で、資金支援を実施している。

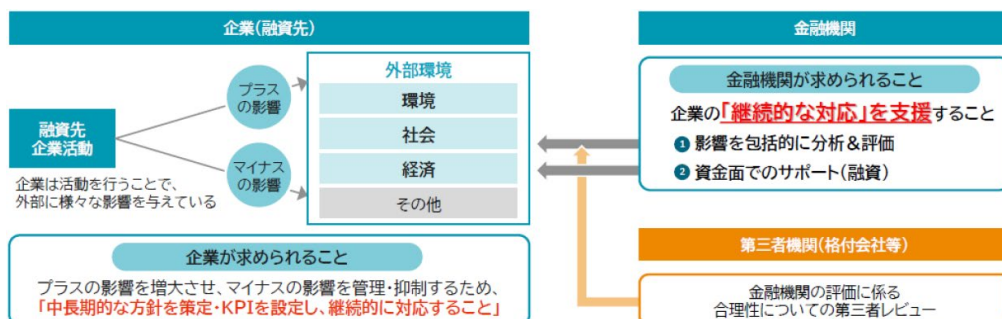
ポジティブ・インパクト・ファイナンスの考え方のもと、インパクトを特定し、現状把握・目標設定ののち、モニタリングし、ソリューション提案まで行っている。

取組企業 20 社（2021 年 11 月末時点）のうち、不動産セクター（住友林業株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、三菱地所株式会社）3 社すべてにおいて、「地域社会の活性化」「安全な社会の実現」等の社会的インパクトに関連する取組を評価している。

フレームワークの特徴は以下の通りである。

1. 資金用途を限定しない事業会社向け融資
資金用途は限定せず、企業活動全体を包括的に分析・評価して貸付を行う
国際基準の評価を適用
2. 国際基準に則した評価手法を適用し、融資先の SDGs への貢献度を評価
影響を包括的に分析・評価する
3. 透明性の確保
第三者レビューにより透明性や合理性を担保

図 参考資料 1-85 ポジティブ・インパクト・ファイナンスのフレームワーク

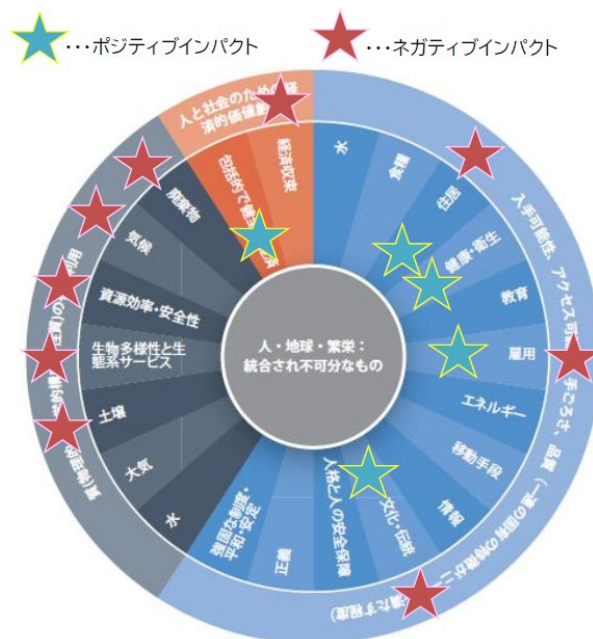


出所：国土交通省 令和3年度 第3回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会

「資料6 高岡委員発表資料」

また、事業特性を考慮し、UNEP FI インパクト・リーダーも参考に、ポジティブインパクトとネガティブインパクトを定義。ポジティブインパクトは増大させ、ネガティブインパクトは管理・抑制することを融資先に求めている。

図 参考資料 1-86 UNEP FI インパクト・リーダーを参考としたインパクトの定義
(不動産事業の場合)



出所：国土交通省 令和3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6 高岡委員発表資料」

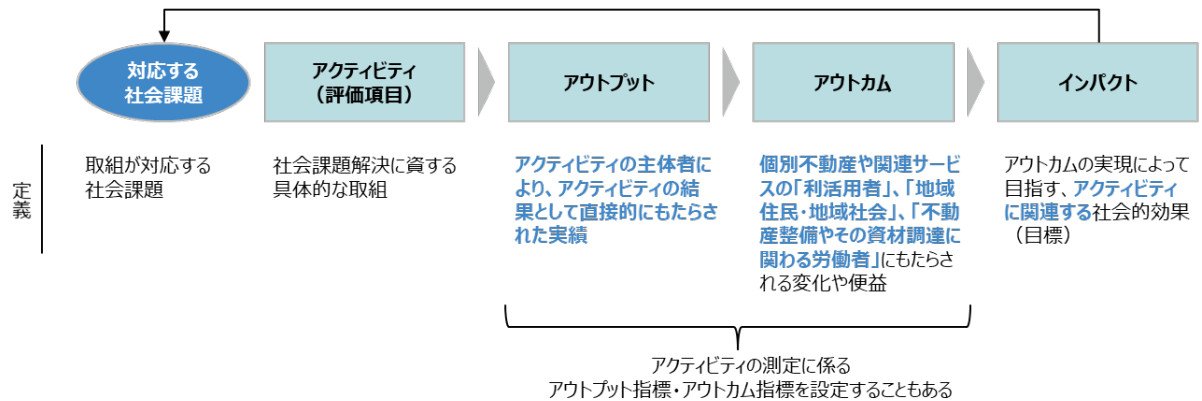
2 社会的インパクト不動産の評価事例

(1) 評価事例の一覧

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評価事例を示す。第3章第1部2

(2) で提示した社会的インパクトの設定・事前評価に関する4パターンの項目（①アクティビティ・インパクト、②アクティビティ・アウトプット・インパクト、③アウトプット・アウトカム・インパクト、④ロジックモデル）も整理しているため、併せて参考とされるとよい。

図 参考資料 2-1 アクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトとその関係



下記は本章にて示す評価事例の一覧である。事例におけるアウトプット・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、図 参考資料 2-1 の定義とずれが生じている場合がある。

図 参考資料 2-2 評価事例一覧

No	設定・事前評価項目 ¹	企業名	事業概要	ポイント
1	①②③	東京建物株式会社	ビル事業、住宅事業、商業施設事業 等	<ul style="list-style-type: none"> 策定したファイナンス・フレームワーク²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
2	①②③	東急不動産ホールディングス株式会社	グループ経営管理事業 ※グループ会社の東急不動産株式会社の事業内容は都市開発事業、管理運営事業 等	<ul style="list-style-type: none"> 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
3	①②③	株式会社横浜国際平和会議場(パシフィコ横浜)	国際・国内会議及び文化・学術等各種催物等の企画、誘致及び開催、会議施設等の賃貸及び運営管理 等	<ul style="list-style-type: none"> 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
4	①②③④	Renovater株式会社	住宅確保困難者への住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> 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
5	①②③④	株式会社アドレス	多拠点居住サービスの運営	<ul style="list-style-type: none"> 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
6	①②	東京都住宅供給公社	賃貸住宅事業、建設事業、公営住宅等管理受託事業	<ul style="list-style-type: none"> 数多くの評価指標が設定されている

¹ 社会的インパクトの設定・事前評価の項目を指す。詳細は第3章第1部2(2)を参照。

² 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。

No	設定・事前 評価項目 ¹	企業名	事業概要	ポイント
7	①②③④	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)	インパクト投資プラット フォームの運営業務、ファ ンド組成業務、ファンド 販売業務 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
8	①②	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)	金融事業（資産運用 業務） ※米国教職員退職年 金/保険組合 (TIAA)の完全子会 社	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、受益者や評価指標 を示唆している
9	①②	日本都市ファンド投 資法人 (Karuzawa Commonground s)	商業施設不動産の運 用	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● コアインパクトに関連する KPI (評 価指標)を設定している
10	①②	第一生命保険 株式会社	生命保険業、不動産 等による資産運用事業 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 各インパクトに関連する KPI (評 価指標)を設定している
11	①②③	King's Cross Central Limited Partnership (ロンドンの 再開発)	再開発事業、不動産 の管理・所有事業 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

(2) 事例

① 東京建物株式会社

1). アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容

東京建物株式会社はサステナビリティボンドの発行に当たり、策定したファイナンス・フレームワークにて、アウトプットはプロジェクトにおける取組（不動産の提供）、アウトカムは個別プロジェクトの整備状況を設定し、インパクトはプロジェクトすべてに係る内容を定性的に定義している。

図 参考資料 2-3 東京建物株式会社 アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容

(◎ : 事例紹介)

対象プロジェクト	「顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり」に係る4プロジェクト (Brillia ist Tower 勝どき、ののあおやま民活棟含む)
アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> ● Brillia ist Tower 勝どき <ul style="list-style-type: none"> ➢ 医療施設の提供 ➢ 認定こども園（保育施設）の提供 ➢ ファミリーハウス（小児難病患者向け滞在施設）の提供 ● ののあおやま民活棟 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 高齢者向け住宅の提供 ➢ 保育施設の提供
アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> ● Brillia ist Tower 勝どき◎ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 医療施設（歯科、眼科、小児科） ➢ 保育施設における最大受入人数 ➢ ファミリーハウスの部屋数、宿泊可能人数 ● ののあおやま民活棟◎ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 高齢者向け住宅戸数 ➢ 保育施設における最大受入人数
インパクト	顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり

出所：東京建物グループ「サステナビリティレポート2022」、東京建物株式会社ニュースリリースより事務局作成

2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	あり
開示媒体	サステナビリティレポート
開示頻度	年次

3). 取組

具体的な取組としては、不動産セクターの一般事業者として国内初の個人投資家向けサステナビリティボンドを発行した。対象となるプロジェクトとして、優れた環境改善効果を有する大規模オフィスビルに加えて、子育て支援や高齢者向け住宅プロジェクトを選定している。

対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

<p>Brillia ist Tower 勝どき (ファミリーハウス)</p>	<p>国立がん研究センター中央病院と聖路加国際病院に近い Brillia ist Tower 勝どきにて、和洋室 2 部屋と共用室を備えた 130 m²のファミリーハウス³を設けている。</p> <p>図 参考資料 2-4 Brillia ist Tower 勝どき (ファミリーハウス)</p>  <p>出所：東京建物グループ「サステナビリティレポート 2020」</p>
<p>ののあおやま民活棟</p>	<p>ののあおやま民活棟は、北青山三丁目地区まちづくりプロジェクトにおいて民間活用事業として位置付けられた事業である。都用地を定期借地によって借り受け、賃貸マンション、サービス付き高齢者向け住宅、商業施設、保育所、地域交流施設等で構成した 25 階建ての複合施設である。</p> <p>図 参考資料 2-5 ののあおやま民活棟</p>  <p>出所：東京建物株式会社等 ニュースリリース</p>

³ ファミリーハウスとは、認定 NPO 法人ファミリーハウスが運営する小児がん等の難病治療のために、遠方から大都市の病院に来ている子どもと介護する家族が滞在施設として使う、「もうひとつの我が家」を指す。

② 東急不動産ホールディングス株式会社

1). アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容

東急不動産ホールディングス株式会社はサステナビリティボンドの発行に当たり、策定したファイナンス・フレームワークに基づき、アウトプットは「取組概要」、アウトカムはプロジェクトの「整備状況や利用状況」と設定し、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開示している。

図 参考資料 2-6 東急不動産ホールディングス株式会社
アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容

(下線：第2章2の不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等には記載のない特有の指標)

(○：事例紹介)

対象プロジェクト	会員制シェアオフィス事業 Business-Airport○	スタートアップ支援・ 共創事業○	シニア住宅事業
アウトプット	<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"> ● 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"> ● 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
アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>東京都インキュベーション施設認定取得数</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 開催されたイベント回数の推移 	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供された居室数の推移
	● 提供された物件数の推移(3プロジェクトの総和)		
インパクト	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、スマートオフィス等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) 		

出所：株式会社日本格付研究所 ニュースリリースより事務局作成

2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	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

3). 取組

「会員制シェアオフィス事業 Business-Airport」、「スタートアップ支援・共創事業」、「シニア住宅事業」の3プロジェクトに「東京ポートシティ竹芝」及び「九段会館テラス」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（一部）の概要は以下の通りである。

<p>会員制シェアオフィス事業 Business-Airport</p>	<p>Business-Airport は東急不動産株式会社が提供するシェアオフィス事業である。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」を含め、渋谷、恵比寿、丸の内等20店舗に展開されている。</p> <p>図 参考資料 2-7 「ビジネスエアポート竹芝」の内装</p>  <p>出所：Business-Airport ウェブサイト 拠点一覧</p>
<p>スタートアップ支援・共創事業</p>	<p>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」等のブランドで、現在広域渋谷圏に展開している。</p> <p>図 参考資料 2-8 スタートアップ共創施設「GUILD」</p>  <p>出所：東急不動産株式会社ウェブサイト The New Work Style 東急不動産が提案する新しい働き方</p>

③ 株式会社横浜国際平和会議場

1). アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容

株式会社横浜国際平和会議場はSDGs ソーシャルローンの発行に当たり、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等も設定し、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。

図 参考資料 2-9 株式会社横浜国際平和会議場 アウトプット・アウトカム・インパクトの設定内容

(下線：第2章2の不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等には記載のない特有の指標)

アウトプット	● 改修工事の内容
アウトカム	● 国際会議等の開催結果（開催回数、来場者数等） ● <u>地域（神奈川県、横浜市）への経済波及効果</u> ● <u>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）</u>
インパクト	● <u>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</u> ● <u>来場者におけるダイバーシティの広がり</u> ● <u>横浜市民の横浜市への愛着心の向上</u>

出所：株式会社横浜国際平和会議場ニュースリリースより事務局作成

2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	一部あり
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 ⁴

「経済波及効果」の調査は、近年では2018年度に発表している（2017年度分、図 参考資料 2-10 参照）⁵。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、誘発税収額等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している。「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。

⁴ 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。

⁵ 「経済波及効果」の調査はこれまで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。

図 参考資料 2-10 経済波及効果の調査結果

	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

出所：株式会社横浜国際平和会議場「2017年度パシフィコ横浜経済波及効果測定詳細説明資料」より事務局作成

3). 取組

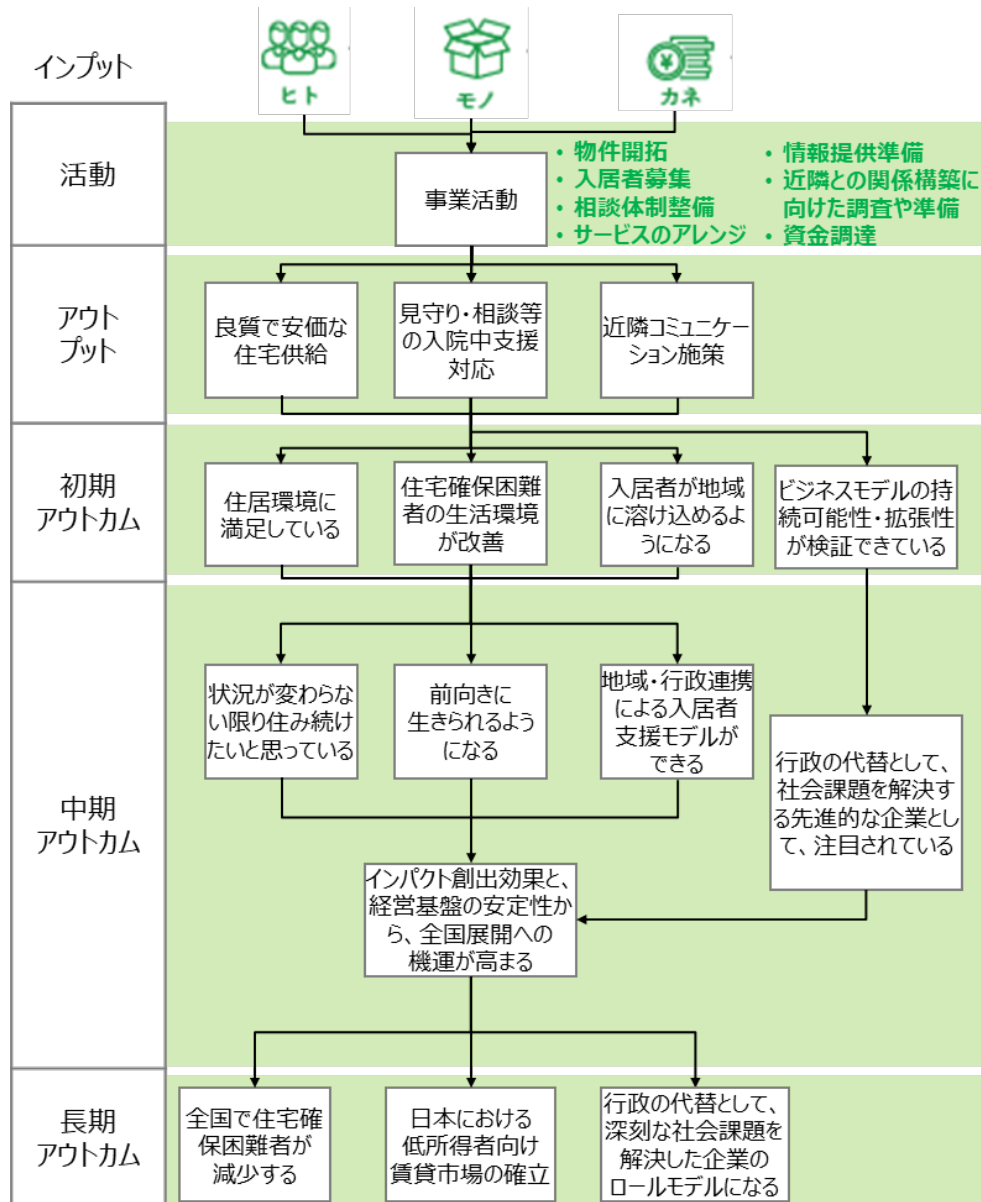
具体的な取組としては、2013年度から段階的に実施している施設の老朽化対策、競争力強化を目的とした中長期的な大規模改修に係る資金をSDGsソーシャルローンにて調達している。

④ Rennovater 株式会社

1). ロジックモデル

Rennovater 株式会社はインパクト投資による資金調達において、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。

図 参考資料 2-11 ロジックモデル (アウトプット・アウトカム)



出所：一般財団法人 社会変革推進財団 Japan Social Innovation and Investment Foundation (SIIF) 「休眠預金事業 インパクトレポート」より事務局作成

2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	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（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）

3). 取組

本取組は、休眠預金活用制度に基づき、資金分配団体の SIIF として実施する助成事業の事例の 1 つである。Renovater 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。

対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

<p>住宅確保困難者への良質な住居の提供</p>	<p>高齢者や障がい者、母子家庭世帯、生活困窮者、外国人等の住宅確保が困難という課題に対し、空き家をリフォームした良質な住居を低い賃料で提供している。</p> <p>また住宅の提供のみならず、入居後も NPO 法人等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。</p> <p>これらにより、住宅確保困難者と空き家問題の解決を図るとともに、住宅と生活支援等を組み合わせて提供することで、入居者の生活の質向上も図り、企業としての「空き家」リスクを低減し、中長期的に活動する基盤をつくっている。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">図 参考資料 2-12 提供する住居のイメージ</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>出所：一般財団法人 社会変革推進財団 Japan Social Innovation and Investment Foundation (SIIF) 「休眠預金事業 インパクトレポート」</p>
---------------------------------	--

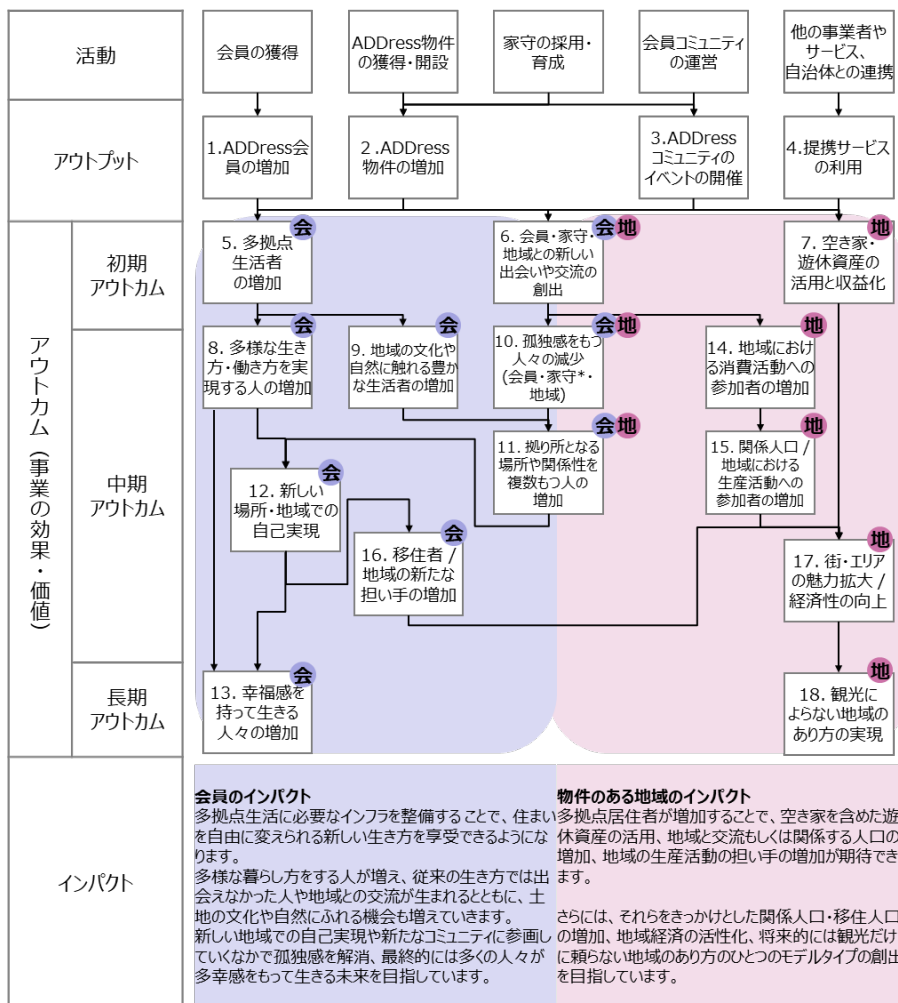
⑤ 株式会社アドレス

1). ロジックモデルと指標

株式会社アドレスは、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⁶・物件オーナー・自治体）」としている。

図 参考資料 2-13 ロジックモデル

会：会員 地：地域



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

前述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。数値で示すことができ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、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。（※ロジックモデル中 17 と 18 は、2020-21 年度は初年度につき計測不能として除外）

⁶ 株式会社アドレスの定義で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。

図 参考資料 2-14 重要業績評価指標

(下線：第2章2の不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等には記載のない特有の指標
二重下線：第2章2の不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等には記載のない特有の指標
かつアンケートの回答分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 ^o	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
	6. 会員・家守・地域との新しい出会いや交流の創出	ADDRESS 会員の平均累計利用物件数
		<u>会員・家守・地域の人たちの平均交流人数</u>
		<u>交流から生まれた変化の数</u>
		<u>交流から生まれた変化の質</u>
	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
		<u>利活用が進んでいる空き家・空き部屋の数</u>
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	
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	<u>生活の仕方や働き方が変容した人の数</u>
		<u>生活の仕方や働き方が変容した人の変容の質</u>
	9. 地域の文化や自然にふれる豊かな生活者の増加	<u>自然・文化資本の価値を体感した人の数</u>
		<u>自然・文化資本の価値を体感した人の体験の質</u>
	10. 孤独感を持つ人々の減少(会員・家守・地域)	<u>孤独感の解消 / 減少を感じた人の数</u>
		<u>孤独感の解消 / 減少を感じた人の経験内容</u>
	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
		<u>コミュニティへの参加・獲得ができた人の経験内容</u>
	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
		<u>新しいプロジェクトやビジネスを始めた人の経験内容</u>

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
	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
中期・長期 アウトカム (地域)	14. 消費活動への参加者の増加	地域での消費活動の1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1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)		

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

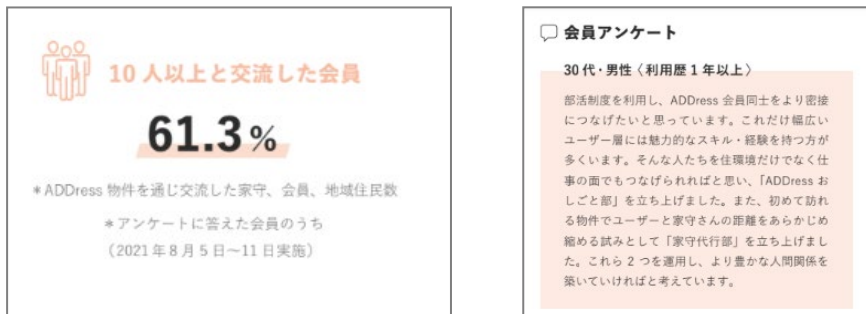
2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	あり
開示媒体	インパクトレポート
開示頻度	年次

図 参考資料 2-15 進捗及び実績の開示状況

(初期アウトカム 図 参考資料 2-14 での 6.新しい出会い・交流の創出)




出所：株式会社アドレス「2020-21 インパクトレポート」

3). 取組

本取組は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つである。

ADDRESS 事業は、株式会社アドレス、投資家の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。対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

ADDRESS (定額制の 多拠点生活 サービス)	ADDRESS は全国各地の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。	図 参考資料 2-16 交流の様子 
------------------------------------	---	--

出所：株式会社アドレス「2020-21 インパクトレポート」

⑥ 東京都住宅供給公社

1). 社会的課題と指標の設定内容

東京都住宅供給公社はアウトプット・アウトカム・インパクトで分けず、各社会的課題に対応した指標を設定し、IR 資料やウェブサイトにてすべての指標の実績を開示している。

図 参考資料 2-17 東京都住宅供給公社 社会的課題と指標の設定内容

(下線：第 2 章 2 の不動産の社会課題 (S) におけるアクティビティ等には記載のない特有の指標)

(◎：事例紹介)

社会的課題	指標	対象プロジェクト
住まいにおける子育て環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯向け住宅供給戸数 ● 子育て支援施設整備件数 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅等管理 ● 一般賃貸住宅の再編整備 ● 少子高齢対策事業
高齢者の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ● ケア付き高齢者住宅供給戸数 ● サービス付き高齢者向け住宅供給戸数 ● 高齢者支援施設整備件数 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅等管理 ● 一般賃貸住宅の再編整備 ● ケア付き高齢者住宅管理 ● サービス付き高齢者向け住宅管理◎ ● 少子高齢対策事業
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画修繕等実施件数 ● 高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善件数 ● <u>入居支援制度⁷成約件数</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅等管理 ● 一般賃貸住宅の再編整備 ● 少子高齢対策事業
都市づくりと一体になった団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> ● 再編整備による建設戸数 ● 地域コミュニティ活動等登録団体数 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅等管理 ● 賃貸施設等管理 ● 一般賃貸住宅の再編整備 ● 少子高齢対策事業
災害時における安全な居住の持続	<ul style="list-style-type: none"> ● 公社住宅耐震化率 ● 建替により防災設備を整備した団地数 ● 大規模水害時の緊急避難についての覚書締結自治体数 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅等管理 ● 一般賃貸住宅の再編整備
活力ある持続可能な住宅市街地の実現	<ul style="list-style-type: none"> ● 電気自動車充電設備設置数 ● 太陽光発電設備設置数 ● 共用部照明 LED 化率 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅等管理 ● 一般賃貸住宅の再編整備 ● 少子高齢対策事業

出所：東京都住宅供給公社「ソーシャル・ファイナンス・フレームワークの概要」、2021 年度業務報告書、2022

年 4 月 IR 資料より事務局作成

⁷ 入居支援に向けた支援制度として、子育て世帯・高齢者・近居希望者へは倍率優遇、優先申込、ひとり親世帯へは収入審査の緩和、家賃割引、新婚世帯・若年世帯へは家賃割引等を行っている。

2). 開示方法


開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	あり
開示媒体	ウェブサイト・業務報告書
開示頻度	年次

3). 取組

具体的な取組としては、賃貸住宅管理や一般賃貸住宅の再編整備等を使用としてソーシャルボンドを発行している。

対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

サービス付き高齢者向け住宅	<p>公社住宅の建替えにより創出される用地を活用し、区市町村と連携して子育て支援施設や高齢者支援施設等の整備・誘致を推進している。</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅では、高齢者が適切な負担で入居でき、サービススタッフによる生活相談や緊急時対応・安否確認等の生活支援サービスが提供され、必要な場合に併設施設の介護サービスや在宅医療等を利用できる。</p> <p style="text-align: center;">図 参考資料 2-18 サービス付き高齢者向け住宅</p> <div style="text-align: center;">  <p>コーシャハイム向原7号棟 (サービス付き高齢者向け住宅)</p> <p>出所：東京都住宅供給公社ウェブサイト</p> </div>
----------------------	--

⑦ ミュージックセキュリティーズ株式会社

1). ロジックモデルと指標

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っている。ミュージックセキュリティーズ株式会社は社会的リターンを「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」と定義している。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。

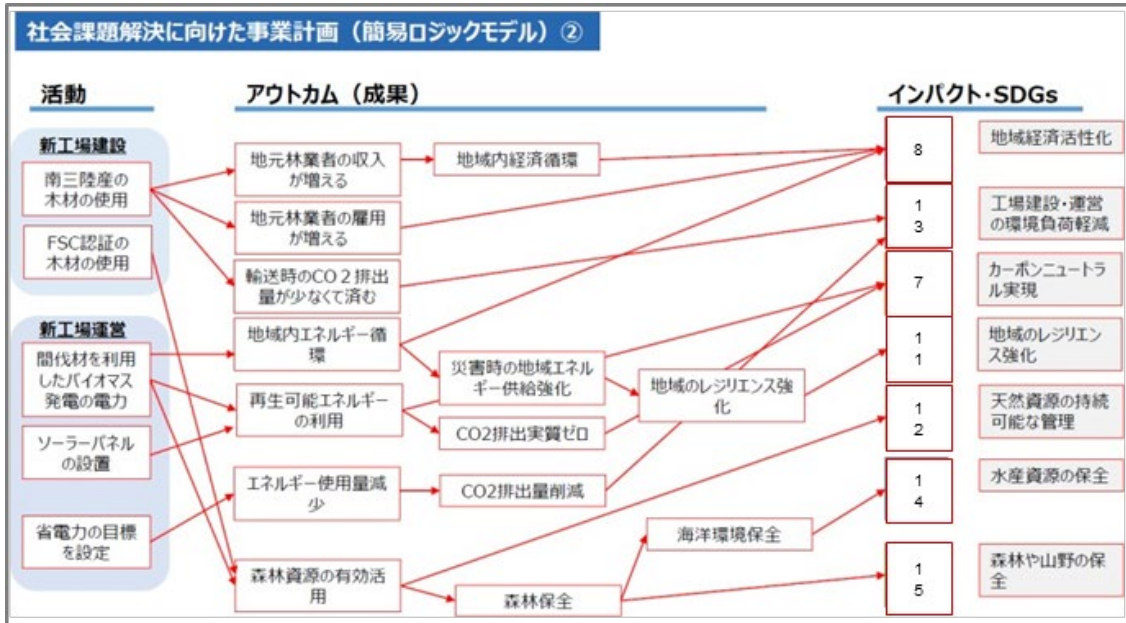
社会的リターン指標は、ミュージックセキュリティーズ株式会社において事業者と議論しながら下記のステップで検討している。

図 参考資料 2-19 社会的リターン指標の検討の流れ

(a)事業者ヒアリング	(b)事業分析とロジックモデル作成	(c)社会的リターン指標の設定
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？	(a)のヒアリング等をもとに、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 (図 参考資料 2-20 参照)	(b)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 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 (図 参考資料 2-21 参照)

出所：小松真実委員提供資料より事務局作成

図 参考資料 2-20 (b)ロジックモデル例



出所：小松真実委員提供資料より事務局作成

図 参考資料 2-21 (c)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

出所：小松真実委員提供資料より事務局作成

2). 事業者から出資者や一般の方々への情報発信

「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。情報発信は、出資者向けの速報 IR と一般及び出資者向けの年次 IR と 2 種類が想定されている。

図 参考資料 2-22 情報発信（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

出所：小松真実委員提供資料より事務局作成

速報 IR と年次 IR の概要は以下の通りである。

速報 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
年次 IR	<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

3). 取組

本取組の具体的な事例として、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。

本事例における開示は以下のような状況である。

開示有無	未開示（募集期間が 2023 年 3 月までのため、今後開示予定）
開示媒体	出資者専用のウェブサイト
開示頻度	年次

対象プロジェクトの概要は以下の通りである。


サメを余すことなく使うペットフード事業	<p>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。</p> <p>（本ファンドにおける社会的リターン指標は図 参考資料 2-24 参照）</p> <p style="text-align: center;">図 参考資料 2-23 フカヒレ加工の様子</p> <div style="text-align: center;">  <p>▲フカヒレの加工の様子</p> </div> <p style="text-align: center;">出所：セキュリテウェブサイト「石渡商店 持続可能な工場建設ファンド」</p>
----------------------------	--

図 参考資料 2-24 本ファンドにおける社会的リターン指標

#	社会課題 ⁸	事業が目指す成果	指標	速報値の報告	年次報告 ⁹
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	新工場の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

出所：セキュリテウェブサイト「石渡商店 持続可能な工場建設ファンド」より事務局作成

⁸ 記載の数字は SDGs の 17 目標を指す。各目標の内容は参考資料 6 参照。

⁹ 本ファンドの募集期間が 2023 年 3 月までのため今後開示予定である。指標 1、指標 2 はいずれも新工場建設が完了した年のみにおいて、新工場建設の総括として公表することを予定している。

⑧ Nuveen

1). インパクトの分析

Nuveen は IMP の 5 dimensions(インパクトの 5 側面)¹⁰に沿って、WHAT・WHO・HOW MUCH の 3 側面からそれぞれインパクトの分析を行い、受益者や評価指標を示唆している。また IMPACT OUTCOMES として実績を開示している。WHAT・WHO・HOW MUCH の定義は以下の通りである。

WHAT	WHO	HOW MUCH
戦略的な整合性として何を達成するための投資なのかを定義している (=インパクトを示唆)	これまで十分なサービスを受けていないグループを定義している (=受益者を示唆)	深さ、規模、期間を組み合わせ、目標とする量と質、どの程度の変化をもたらすかを定義している (=評価指標を示唆)

図 参考資料 2-25 インパクトの分析結果

(下線：第 2 章 2 の不動産の社会課題 (S) におけるアクティビティ等には記載のない特有の指標
二重下線：第 2 章 2 の不動産の社会課題 (S) におけるアクティビティ等には記載のない特有の指標
かつ定性的な評価項目)

OUTPUT : Affordable living (手頃な価格の住宅)

WHAT	WHO	HOW MUCH	IMPACT OUTCOMES
手頃な価格の新築住宅または社会的/手頃な価格の住宅の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>十分なサービスを受けていない人々</u> (女性比率) ● <u>高齢者</u> ● <u>移民/片親/障害者</u> 	Quality (質) <ul style="list-style-type: none"> ● <u>地域の所得中央値¹¹以下の人々のなかで手頃な価格で住宅を取得できる割合</u> ● <u>市場家賃との差額</u> ● <u>通勤時間の短縮</u> Reach (規模) <ul style="list-style-type: none"> ● <u>手頃な価格の住宅</u> ● <u>「グリーン」な改善を施した住宅</u> ● <u>ソーシャルまたはコミュニティサービスを備えた住宅</u> Rate (期間、割合) <ul style="list-style-type: none"> ● <u>アフォーダビリティが確保¹²された年数</u> 	手頃な住宅数、市場家賃との差額、高齢者の入居者数の実績の開示あり

¹⁰ 参考資料 5 (5) 参照

¹¹ The Area Median Income (AMI)は、ある地域の所得の分布の中間点を示す。

¹² Nuveen の低所得者向け住宅投資の保有期間は平均 5~7 年だが、設定されたアフォーダブル住宅の価格制限は 20~40 年継続される。米国では物件の価格制限を延長して別の低所得者向け住宅税額控除投資家に引き渡し、そ

OUTPUT : Community living (共同生活)

WHAT	WHO	HOW MUCH	IMPACT OUTCOMES
市民サービスの取り込み形態	<ul style="list-style-type: none"> ●所得が低い人(女性比率) ●その他の障害を持つ人 ●地元企業 ●社会的影響力のある組織 	Quality (質) <ul style="list-style-type: none"> ● <u>生活の質</u> ● <u>コミュニティの質</u> Reach (規模) <ul style="list-style-type: none"> ● 商品・サービスの量 ● 対象者数 Rate (期間、割合) <ul style="list-style-type: none"> ● 入居・退去率 ● 公共エリアの利用 ● <u>コミュニティ意識・安全性の向上</u> 	手頃な住宅数、市場家賃との差額、高齢者の入居者数の実績の開示あり

出所 : Nuveen Real Estate “Think real estate | October 2020 Successful impact investing in real estate”、GSG 国内諮問委員会 IMM ワーキンググループ「インパクト投資におけるインパクト測定・マネジメント実践ガイドブック」より事務局作成

2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	あり
開示媒体	レポート
開示頻度	情報なし

3). 取組

Nuveen は 30 年以上インパクト投資に取り組んでいる。その 1 つが高齢者住宅コミュニティへの投資である。対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

手頃な価格の高齢者住宅コミュニティ	Nuveen は、ニューヨーク州ブルックリンの Bay Ridge 地区に位置する手頃な価格の高齢者住宅コミュニティである Shore Hill Senior Community に投資している。 図 参考資料 2-26 Shore Hill Senior Community  出所 : Nuveen Real Estate “Think real estate October 2020 Successful impact investing in real estate”
-------------------	---

の投資家が関連税制優遇措置を利用できる制度がある。

⑨ 日本都市ファンド投資法人

1). インパクトと指標の設定内容

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¹³に当たり、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当たっては 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。

図 参考資料 2-27 日本都市ファンド投資法人 (Karuizawa Commongrounds)
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	UNEP FI インパクトリーダーインパクトのカテゴリー	内容
ポジティブな (正の) コアインパクト	健康と衛生	● 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
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	● 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
	教育 食料	● 食に関する教育の提供
	食料	● 食料の地産地消 ● 健康的な食料の提供
	雇用	● 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	● 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

出所：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

ポジティブな (正の) コアインパクトについては、以下の関連する KPI と対応方針が示されている。

関連する KPI	対応方針
● 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

出所：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」

¹³ 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。

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




2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

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

3). 取組

具体的な取組としては、ポジティブインパクト不動産投資¹⁴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。対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

<p>Karuizawa Commongrounds</p>	<p>日本都市ファンド投資法人は、カルチュア・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り、住居も隣接する。</p> <p>図 参考資料 2-28 「Karuizawa Commongrounds」の施設</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>① 地域コミュニティハブ</p> <p>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</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>② ワークプレイス</p> <p>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</p>  </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%; margin-top: 10px;"> <p>③ 学びの場</p> <p>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</p>  </div> <p style="text-align: center;">出所：日本都市ファンド投資法人「プレスリリースの補足資料」</p>
---	---

¹⁴ 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、及びそれに基づく「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」に基づく取組を指す。

⑩ 第一生命保険株式会社

1). 想定インパクトと指標

第一生命保険株式会社はポジティブインパクト不動産投資に当たり、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・分析に当たっては 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。

図 参考資料 2-29 第一生命保険株式会社 想定インパクトと評価指標（KPI）の設定内容
ポジティブなコアインパクト

UNEP FI インパクトリ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
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する

ネガティブなコアインパクト

UNEP FI インパクトリ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
健康と衛生	ホテルの新規開業及び交流人口・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いうリスク	<ul style="list-style-type: none"> ● ビルにおける感染対策施策の実施状況 ● ホテル利用客・関係者における Covid-19 感染者数の動向 	ホテル事業者との連携のもと、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の情報共有を定期的に行うことでモニタリングする ¹⁵

出所：CSR デザイン環境投資顧問株式会社「第一生命保険株式会社による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に対する第三者意見」より事務局作成

¹⁵ 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する。

2). 開示方法

開示に関しては以下のような状況である。

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行っていない）
開示媒体	未開示
開示頻度	未開示

3). 取組

具体的な取組としては、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。

対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

<p>帯広プロジェクト 「帯広第一生命館」の全館改修</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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コワーキングスペース等を設置。 ● 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等を開催する。 <p style="text-align: center;">図 参考資料 2-30 帯広第一生命館の改修後イメージ</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">HOTELNUPKA</p> <p>帯広市中心市街地活性化協議会の認定事業として、「まちやど」^(※)をコンセプトに街なかの再活性化を目的にしたコミュニティ型ホテル。当該ホテルの別館を誘致。</p> <p>^(※) まち全体を一つの宿と見立て街ぐるみでもてなし、地域価値向上を目指す取組。</p> <p style="text-align: center;">1階エントランス（イメージ）</p> <p>オープンなコワーキングスペースに加え、オンライン会議等に使用できる個室ブースを設置。</p> <p style="text-align: center;">(リニューアル後)</p> </div> <p>出所：第一生命保険株式会社ニュースリリース、国土交通省 令和 3 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 4 堀委員発表資料」より</p> <p style="text-align: right;">事務局作成</p>
--	---

⑪ King's Cross Central Limited Partnership（ロンドンの再開発）

1). 開示方法と開示内容

King's Cross Central Limited Partnership は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（社会的・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。

開示に関しては以下のような状況である。

開示有無	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）

図 参考資料 2-31 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）¹⁶

カテゴリー	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 3,300 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 1,680 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 1,700 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	8,500 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 2,070 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	1,000 人超のボランティア、2,700 人参加のイベント 等	1,250 万ポンドの健康・福祉の向上 等

出所：国土交通省 令和 3 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 8 堀江委員発表資料」より事務局作成

¹⁶ 2017 年レポート発行時点。

図 参考資料 2-32 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)¹⁷

分類	指標	社会経済的な変化の概要 ¹⁸
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、飲食店やホテル等、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 9,340 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 ¹⁹ の商業価値は 2011 年の 1 平方フィート当たり約 26 ポンドから 2016 年には 1 平方フィート当たり約 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

¹⁷ 2017 年レポート発行時点。

¹⁸ 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、通勤の利便性等

・Place : 住宅や商業施設の多様性と質、来訪者の満足度、空室率等

・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、貧困のレベル等

¹⁹ 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。


分類	指標	社会経済的な変化の概要
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 ²⁰ の平均得点は、2005 年以降、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)

出所：国土交通省 令和 3 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 8 堀江委員発表資料」、Regeneris Consulting “The Economic and Social Story of King’s Cross”、King’s Cross Central Limited Partnership ウェブサイトより事務局作成

2). 取組

具体的な取組としては、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。

対象プロジェクトの概要は以下の通りである。

キングスクロス駅 周辺工業跡地の 大規模再開発	<p>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。環境配慮の取組のみならず、歴史的建物の保存や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。</p> <p style="text-align: center;">図 参考資料 2-33 キングスクロス駅周辺工業跡地の大規模再開発</p>  <p>出所：国土交通省 令和 3 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 8 堀江委員発表資料」</p>
--	---

²⁰ 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。

3 補助金等の制度紹介

アクティビティ（評価項目）に関連する補助金、税制、政策（ガイドライン等）は、下記の制度がある。なお、掲載している情報は、2023年3月現在のものである。

図 参考資料 3-1 補助金、税制、政策等

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
不動産 全般	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：不動産特定共同事業において取得される不動産に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減特例措置 ● 概要：不動産特定共同事業（小規模不動産特定共同事業、特例事業及び適格特例投資家限定事業に限る）において取得される不動産について、一定の要件を満たした場合、登録免許税及び不動産取得税の軽減特例措置を受けることができる。(リンク) <p>※「不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック」：不動産特定共同事業（FTK）は、PPPのうち、官民連携開発事業における資金調達手法の一手法を指す。現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得る上、地元投資家を含む多様な投資家からの資金を活用することが可能であり、地域のための不動産再生・活用を実現する上で有用な仕組みである。(リンク)</p>	国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課
不動産 全般	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：Jリート及び特定目的会社が不動産を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置 ● 概要：Jリート・私募リート、特定目的会社において取得される現物不動産について、一定の要件を満たした場合、登録免許税及び不動産取得税の軽減特例措置を受けることができる。(リンク) 	国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え（レジリエンス）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：住宅・建築物安全ストック形成事業 ● 概要： <ul style="list-style-type: none"> ①直通階段が一つである又は直通階段等の堅穴部分が防火・防煙区画化されていない既存建築物の防火上・避難上の安全性の確保を図るため、建築物の火災安全改修を支援する。 ②住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、住宅・建築物の耐震性等の向上に資する取組みに対して支援する。（リンク（①P19 ②P23）） 	国土交通省 住宅局建築指導課・市街地住宅整備室
自然災害等への備え（レジリエンス）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：建築物耐震対策緊急促進事業 ● 概要：多数の者が利用する大規模建築物、災害時に機能確保が必要な建築物、緊急輸送道路沿道の建築物等の耐震診断や耐震改修、建替え等に対して支援する。（リンク） 	国土交通省 住宅局市街地住宅整備室・建築指導課
自然災害等への備え（レジリエンス）	出資	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：耐震・環境不動産形成促進事業 ● 概要：老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。（リンク） 	国土交通省 不動産・建設経済局不動産市場整備課
自然災害等への備え（レジリエンス）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置（固定資産税） ● 概要：建築物耐震対策緊急促進事業の補助を受けて耐震改修を行った耐震診断義務付け対象建築物については、固定資産税額の減額措置を受けることができる。（リンク） 	国土交通省 住宅局建築指導課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え（レジリエンス）	政策（ガイドライン）	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン ● 概要：防災拠点等となる建築物が大地震に見舞われた場合（これに付随する津波を含む）に、倒壊・崩壊を防止するだけでなく、機能継続を図るにあたり参考となる事項をとりまとめている。 (リンク) 	国土交通省 住宅局参事官（建築企画担当）
自然災害等への備え（レジリエンス）/こども・少子高齢化への対応/多様性と包摂性の実現/人材活躍と生産性向上/地域経済・産業の活性化（イノベーション）/緑・景観の形成（MIDORI）/適切な維持管理の推進	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：防災・省エネまちづくり緊急促進事業 ● 概要：防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業等の施行者等に対して、事業の緊急的な促進を図るため、国が支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局市街地整備課・ 住宅局市街地建築課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え（レジリエンス）/こども・少子高齢化への対応/地域の魅力・地域の形成・活性化（アイデンティティ）/コミュニティの再生・形成	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：住宅市街地総合整備事業（①拠点開発型・街なか居住型、②住宅団地ストック活用型、③密集住宅市街地整備型） ● 概要：①既成市街地や中心市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等について総合的に支援する ● ②良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世代の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住み替えを促進するリフォーム等について総合的に支援する ● ③密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替え・除却・共同化や公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅等の共同建替え、老朽建築物の除却、公共施設の整備等について総合的に支援する。 (①リンク、②リンク、③リンク) 	国土交通省 住宅局市街地建築課
自然災害等への備え（レジリエンス）/こども・少子高齢化への対応/地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：密集市街地総合防災事業 ● 概要：高齢化の著しい密集市街地において、地方公共団体や民間事業者等が連携して地域ごとに協議会（密集市街地総合防災協議会）をつくり、関係者の連携のもと、防災街区の整備に関する事業等防災対策の推進とあわせ、多様な世帯の居住促進を図るため、子育て支援施設やサービス付き高齢者向け住宅、福祉施設等の生活支援機能等の整備等密集市街地の総合的な環境整備に対して支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局市街地建築課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え（レジリエンス）/子ども・少子高齢化への対応	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：長期優良住宅化リフォーム推進事業 ● 概要：良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う事業である。(リンク) 	国土交通省 住宅局住宅生産課
自然災害等への備え（レジリエンス）/地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：防災街区整備事業 ● 概要：密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき、密集市街地における共同建替えとあわせて、道路や公園等の地区施設の整備を行う事業である。(リンク) 	国土交通省 都市局市街地整備課・住宅局市街地建築課
自然災害等への備え（レジリエンス）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：一時避難場所整備緊急促進事業 ● 概要：水害時に発生する避難者を一時的に受け入れる施設の整備を図るため、オフィスビルや商業施設等の建築物において、避難者を受け入れるスペース、防災備蓄倉庫及び設備等の整備に対して支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局市街地建築課
自然災害等への備え（レジリエンス）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：特定都市河川浸水被害対策推進事業 ● 概要：地方公共団体や認定[※]を受けた民間事業者等は、流域水害対策計画に基づく雨水貯留浸透施設を整備する場合、国の支援（最大で補助率 1/2）を受けられることができる。(リンク) ※民間事業者等が行う一定規模以上の容量や適切な管理方法等の条件を満たした雨水貯留浸透施設の整備に係わる計画認定制度。 	国土交通省 水管理・国土保全局 治水課
自然災害等への備え（レジリエンス）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：流域貯留浸透事業 ● 概要：一級、二級河川の流域内において、地方公共団体及び地方公共団体の助成を受けて民間企業等が一定規模以上の雨水貯留浸透施設を整備する場合は、国の支援を受けられることができる。（最大で補助率 1/3）(リンク) 	国土交通省 水管理・国土保全局 治水課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え(レジリエンス)/快適で利便性の高い環境(ウェルネス)/緑・景観の形成(MIDORI)/コミュニティの再生・形成	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：グリーンインフラ活用型都市構築支援事業 ● 概要：官民連携・分野横断により、積極的・戦略的に緑や水を活かした都市空間の形成を図るグリーンインフラの整備を支援することにより、都市型水害対策や都市の生産性・快適性向上等を推進する。(リンク) 	国土交通省 都市局公園 緑地・景観 課
自然災害等への備え(レジリエンス)	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：浸水被害対策のための雨水貯留浸透施設の整備に係る特例措置 ● 概要：流域内の浸水被害を防止・軽減させるため、新たな制度に基づき民間事業者等が整備する雨水貯留浸透施設について、固定資産税を減額している。(リンク) 	国土交通省 水管理・国 土保全局治 水課
自然災害等への備え(レジリエンス)	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置 ● 概要：洪水浸水想定区域内で、浸水の拡大を防止または抑制する効用があると認められる輪中堤や自然堤防等の盛土構造物の保全是、浸水被害軽減に有効な浸水被害軽減地区の指定を促進するため、浸水被害軽減地区の指定を受けた土地の所有者に対し、当該土地にかかる固定資産税及び都市計画税を減額している。(リンク) 	国土交通省 水管理・国 土保全局河 川環境課水 防企画室

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え（レジリエンス）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：貯留機能保全区域の指定に係る特例措置 ● 概要：都市浸水の拡大を抑制する観点から、河川に隣接する低地その他の河川の氾濫に伴い浸入した水又は雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域の保全（貯留機能保全区域）は、流域内の治水安全度の向上に対して有効。貯留機能保全区域に指定された土地に係る固定資産税及び都市計画税を減額している。（リンク） 	国土交通省 水管理・国土保全局 治水課
自然災害等への備え（レジリエンス）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：浸水防止用設備に係る課税標準の特例措置 ● 概要：地下街等は、浸水スピードが速く閉鎖的であることから、人命に対するリスクが大きく、また、浸水が発生した場合には、都市・経済活動が機能不全に陥る。これらをふまえて、地下街等における浸水防止設備を設置した場合、固定資産税を減額している。（リンク） 	国土交通省 水管理・国土保全局 河川環境課 水防企画室
自然災害等への備え（レジリエンス）	政策 （ガイドライン）	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン ● 概要：洪水等の発生時に機能継続が必要と考えられる建築物における電気設備の浸水対策や具体的事例等についてとりまとめている。（リンク） 	国土交通省 住宅局参事官（建築企画担当）

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え（レジリエンス）/健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：新築建築物の ZEB 化支援事業(レジリエンス強化型 ZEB 実証事業) ● 概要：災害発生時に活動拠点となる、公共性の高い業務用施設（庁舎、公民館等の集会所、学校等）及び自然公園内の業務用施設（宿舍等）において、再生可能エネルギー設備や蓄電池等を導入し、停電時にもエネルギー供給が可能であって、換気機能等の感染症対策も備えたレジリエンス強化型の ZEB に対して支援する。（R4 補正予算：リンク）（R5 当初予算：リンク） 	環境省地球環境局地球温暖化対策事業室
自然災害等への備え（レジリエンス）/健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：既存建築物の ZEB 化支援事業(レジリエンス強化型 ZEB 実証事業) ● 概要：上記新築建築物の ZEB 化支援事業について、既存建築物も支援する。（R4 補正予算：リンク）（R5 当初予算：リンク） 	環境省地球環境局地球温暖化対策事業室
自然災害等への備え（レジリエンス）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：災害時拠点強靱化緊急促進事業（地域防災拠点建築物整備緊急促進事業） ● 概要：南海トラフ地震、首都直下地震等の大規模災害時に大量に発生する帰宅困難者や負傷者等への対応能力を都市機能として事前に確保するため、災害時に帰宅困難者等の受入拠点となる施設の整備を促進する。（リンク） 	国土交通省住宅局市街地建築課
自然災害等への備え（レジリエンス）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：地震防災対策用資産の取得促進税制 ● 概要：大規模地震対策が必要とされる一定の地域内で、不特定多数の者が出入りする施設、危険物を取り扱う施設、一般旅客運送事業、その他地震防災上の措置が必要な施設・事業を管理・運営する個人又は法人が、地震防災対策のため一定の資産を取得した場合について、税制上の優遇措置が受けられる。（リンク） 	内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（調査・企画担当）付 税制担当

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
自然災害等への備え（レジリエンス）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：無電柱化まちづくり促進事業 ● 概要：市街地開発事業等における新設電柱の抑制を図るため、電線共同溝方式によらずに実施される無電柱化に対する支援を行い、地方公共団体と連携を図りつつ、小規模事業も含めた無電柱化の取組を支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局市街地整備課
自然災害等への備え（レジリエンス）	政策（ガイドライン）	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン ● 概要：直通階段が一つの建築物等の火災安全性向上に向け、直通階段の増設等の火災安全改修の内容とその仕様についてまとめている。(リンク) 	国土交通省 住宅局参事官（建築企画担当）
自然災害等への備え（レジリエンス）/地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：市街地再開発事業 ● 概要：都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局市街地整備課・ 住宅局市街地建築課
自然災害等への備え（レジリエンス）/地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：市街地再開発事業の税制優遇措置 ● 概要：市街地再開発事業（地区外転出者向け、権利床取得者向け、保留床取得者向け）の税制優遇措置を整備している。(リンク) 	国土交通省 都市局市街地整備課
こども・少子高齢化への対応	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 ● 概要：住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする工事費に対し支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局安心居住推進課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
こども・少子高齢化への対応	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：子育て支援型共同住宅推進事業 ● 概要：子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備に対し支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付
こども・少子高齢化への対応	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：地域子育て支援拠点事業 ● 概要：公共施設、空き店舗、保育所等に常設の地域の子育て拠点を設け、地域の子育て支援機能の充実を図る取組を支援する（一般型）。また児童館等の児童福祉施設等多様な子育て支援に関する施設に親子が集う場を設け、子育て支援のための取組を支援する（連携型）。(リンク) 	厚生労働省 雇用均等・児童家庭局 総務課少子化対策企画室
こども・少子高齢化対応/人材活躍と生産性向上	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：保育所等整備交付金 ● 概要：保育サービス等の基盤整備を推進するため、市町村が策定する整備計画に基づいて実施される保育所等に関する施設整備事業に対して、国が支援する。(リンク) 	厚生労働省 子ども家庭局 保育課
こども・少子高齢化への対応/コミュニティの再生・形成	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：住まい環境整備モデル事業 ● 概要：高齢者、障害者、子育て世帯等誰もが安心して暮らせる住環境の整備に資する先導的な事業に対し支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局安心 居住推進課
こども・少子高齢化への対応	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：サービス付き高齢者向け住宅整備事業 ● 概要：サービス付き高齢者向け住宅の建設・改修費に対して支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局安心 居住推進課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
こども・少子高齢化への対応	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（固定資産税・不動産取得税） ● 概要：サービス付き高齢者向け住宅の整備については、固定資産税・不動産取得税の軽減特例措置を受けることができる。(リンク) 	国土交通省 住宅局安心 居住推進課
こども・少子高齢化への対応/ 多様性・包摂性の実現	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：バリアフリー環境整備促進事業 ● 概要：移動システム（スロープ・エレベーター等）の整備、小規模店舗をはじめとした既存建築ストックのバリアフリー改修工事等の一定の要件を満たす整備について支援を行う。(リンク) 	国土交通省 住宅局市街地建築課
多様性・包摂性の実現	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：人材開発支援助成金（障害者職業能力開発コース） ● 概要：障害者の雇用促進や雇用の継続を図ることを目的に障害者の職業に必要な能力を開発、向上させるため、一定の教育訓練を継続的に実施する施設の設置・運営を行う事業主又は事業主団体を対象に、その費用を支援する。(リンク) 	厚生労働省 労働局・職業安定局雇用開発部障害者雇用対策課
多様性・包摂性の実現	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：障害者作業施設設置等助成金 ● 概要：障害者を常用労働者として雇い入れるか継続して雇用する事業主を対象に、その障害者が障害を克服し、作業を容易に行えるよう配慮された施設または改造等がなされた設備の設置、または整備（賃借による設置を含む）を支援する。(リンク) 	独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構 都道府県支部の高齢・障害者業務課（東京支部及び大阪支部は高齢・障害者窓口サービス課）

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
多様性・包摂性の実現	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：障害者福祉施設設置等助成金 ● 概要：障害者を現在に雇用する事業主または当該事業主の加入している事業主団体を対象に、障害者である労働者の福祉の増進を図るため、保健施設や給食施設等の福祉施設の設置または整備を支援する。(リンク) 	独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構 都道府県支部の高齢・障害者業務課（東京支部及び大阪支部は高齢・障害者窓口サービス課）
健康・安全な暮らし・働き方の実現 （ヘルス&セーフティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：医療提供体制施設整備交付金 ● 概要：良質かつ適切な医療を効率的に提供する体制の確保を図るとともに、医療施設における患者の療養環境及び医療従事者の職場環境の改善並びに医療従事者の養成力の充実等を図ることを目的として、医療計画等の推進に関する事業や施設環境等の関する事業、医療従事者の養成力の充実等に関する事業について、病院等の建物整備に要する経費を支援する。(リンク) 	厚生労働省 医政局医療経理室
健康・安全な暮らし・働き方の実現 （ヘルス&セーフティ）	政策 （ガイドライン）	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：光害対策ガイドライン ● 概要：屋外照明に関わる大気生活環境保全上の問題に対して、 ①良好な「照明環境」実現のための取組み ②地球温暖化対策の推進 ③上記①に関する啓発 の観点から、行政、照明設計者、照明設置者、照明管理者並びに地域の自治会等が取り組むべき課題を抽出するとともに、技術的・制度的対策のあり方を提案するものである。(リンク) 	環境省大気環境局大気生活環境室

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ)	政策 (ガイドライン)	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（建設業界での社会保険加入確認） ● 概要：建設業法に照らし、受発注者はどのような対応をとるべきか、また、どのような行為が不適切であるかを明示しており、社会保険等については発注者及び受注者は見積時から法定福利費を必要経費として適正に考慮すべきとしている。 (発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン) (社会保険加入推進に関する概要) 	国土交通省 不動産・建設経済局建設市場整備課
快適で利便性の高い環境(ウェルネス)/ 人材活躍と生産性向上/ 地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：建築用木材供給・利用強化対策 ● 概要：森林・林業基本計画で実現を目指すグリーン成長に向け、建築用木材の供給・利用の強化等のため、建築物への利用実証・普及等の都市の木造化等促進への支援を森林経営の持続性を担保しつつ行うとともに、製材や CLT・LVL の技術開発・普及等を通じた建築物への利用環境整備への支援を実施する。(リンク P50) 	林野庁木材産業課
快適で利便性の高い環境(ウェルネス)/ 人材活躍と生産性向上/ 地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：非住宅建築物等木材利用促進事業 ● 概要：非住宅建築物等における木材利用の促進に向けて、生産性向上等木の効果の見える化を支援するとともに、地域協議会等に対する専門家派遣等の技術的サポート、工務店等の支援体制の構築に関するモデル的取組等を支援する。(リンク P52) 	林野庁木材利用課
地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：事業再構築補助金 ● 概要：新分野展開、業態転換、事業・業種転換、事業再編又はこれらの取組を通じた規模の拡大等、事業再構築に意欲を有する中小企業等を支援する。(リンク) 	経済産業省 中小企業庁 経営支援部 技術・経営革新課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：地域商業機能複合化推進事業（地域の持続的発展のための中小事業者等の機能活性化事業） ● 概要：地域のニーズや新たな需要に対応しようとする取組等を後押しし、商店街等の多様な機能の活性化と地域の持続的発展を促進することを目的に、商店街等組織又は民間事業者による、商店街等における来街者の消費動向等の調査分析や新たな需要の創出につながる魅力的な機能の導入等を行い、最適なテナントミックスの実現に向けた仕組みづくり等に取り組む事業を支援する。(リンク) 	経済産業省 中小企業庁 経営支援部 商業課・経済産業政策局 地域経済産業グループ 中心市街地活性化室
地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：サステナブル建築物等先導事業（木造先導型） ● 概要：先導的な設計・施工技術が導入される実用的で多様な用途の木造建築物等の整備に対し、国が費用の一部を支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局住宅生産課 木造住宅振興室
地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：優良木造建築物等整備推進事業 ● 概要：炭素貯蔵効果が期待できる木造の中高層住宅・非住宅建築物の普及に資する優良なプロジェクトに対して支援を行う。(リンク) 	国土交通省 住宅局住宅生産課 木造住宅振興室
地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：木材製品の消費拡大対策 ● 概要：輸入木材製品の優位性が高まる中、新たな需要分野として期待される非住宅分野等における消費拡大を推進し、木材製品の国際競争力を高めるため、CLT を活用した建築物の実証、木質建築部材の技術開発、JAS 構造材の利用実証や外構部等の木質化の実証等を支援する。(リンク P51) 	林野庁木材産業課・木材利用課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	政策 (法律)	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律 ● 概要：我が国又は原産国の法令に適合して伐採された樹木を材料とする木材・その製品の流通及び利用を促進することを目的として、対象となる木材等や木材関連事業者の範囲、登録制度等を定めるとともに、木材関連事業者や国が取り組むべき措置について定めている法律である。 (リンク) 	林野庁木材利用課
地域経済・産業の活性化(イノベーション)/地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)/コミュニティの再生・形成	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：暮らし・にぎわい再生事業 ● 概要：暮らし・にぎわい再生事業は、中心市街地への公共公益施設等の都市機能の導入を図ることを目的として、都市機能のまちなか立地（新築対応）、空きビル再生（既存建築物対応）、多目的広場等の整備等を支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局 市街地整備課・住宅局 市街地建築課
地域経済・産業の活性化 (イノベーション) /地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：デジタル田園都市国家構想交付金(地方創生拠点整備タイプ) ● 概要：デジタルの活用等による観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組や拠点施設の整備等を支援する。具体的には、目指す将来像及び課題の設定等、KPI 設定の適切性に加え、自立性、官民協働、地域間連携、政策間連携、デジタル社会の形成への寄与等の要素を有する事業を対象としており、民間事業者等の場合は一定の要件を満たす公共性・公益性を有する拠点施設等を整備する取組を対象としている。(リンク) 	内閣府地方創生推進室

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
地域経済・産業の活性化 (イノベーション) / 地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業 ● 概要：本事業では、観光地経営のマスタープランとなる地域計画の構築・磨き上げ、および宿泊施設・観光施設の改修、廃屋の撤去、面的 DX 等、地域・産業の「稼ぐ力」を回復・強化するための取組を支援する。(リンク) 	観光庁 観光産業課
地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：都市構造再編集中支援事業 ● 概要：「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の促進の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業である。(リンク) 	国土交通省 都市局市街地整備課
地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：優良建築物等整備事業 ● 概要：市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等一定の要件を満たす整備を国が支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局市街地整備課
地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)	貸付	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：共同型都市再構築事業（民都機構による支援） ● 概要：地域の生活に必要な都市機能の増進や都市の環境・防災性能の向上に資する民間事業等に対し、民間都市開発推進機構が長期で安定的な資金を供給する制度である。(リンク) 	国土交通省 都市局まちづくり推進課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	出資	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：まち再生出資業務（民都機構による支援） ● 概要：市町村が定める都市再生整備計画等の区域内において、国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対し、民間都市開発推進機構が出資等を通じて、立ち上げ支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局まちづくり推進課
地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：都市再生促進税制（民間都市再生事業に係る支援措置） ● 概要：都市再生緊急整備地域等における国土交通大臣の認定を受けた優良な民間都市開発プロジェクト（認定民間都市再生事業）について、税制上の特例を適用できる。(リンク) 	国土交通省 都市局まちづくり推進課
地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：空き家対策総合支援事業 ● 概要：空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却や、NPO や民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(リンク) 	国土交通省 住宅局住宅総合整備課 住環境整備室
地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税の特例措置 ● 概要：買取再販で扱われる住宅の取得等については、不動産取得税の軽減特例措置を受けることができる。(リンク) 	国土交通省 住宅局住宅経済・法制課 企画官付
地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：歴史的観光資源高質化支援事業 ● 概要：観光の核となる歴史的建造物を含めた歴史的まちなみ全体の質を向上させるため、歴史的なまちなみを阻害する建築物・空地等の美装化・緑化、除却及び伝統的な意匠形態を有する新築建築物の外観修景を支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局公園緑地・景観課 景観・歴史文化環境整備室

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
地域の魅力・文化の形成・活性化/緑・景観の形成 (MIDORI)/コミュニティの再生・形成	メザニン支援	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：メザニン支援事業 ● 概要：優良な民間都市開発プロジェクトについて、特に調達が困難なミドルリスク資金等の供給の円滑化を図るため、安定的な金利で長資金調達ができる仕組みを機に平成 23 年度に創設。民都機構が政府保証で資金を調達し、民間事業者に対して貸付又は社債取得により支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局まちづくり推進課
地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ) /緑・景観の形成 (MIDORI)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：街なみ環境整備事業 ● 概要：住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりとるおいのある住宅地区の形成のため、地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行う地方公共団体や土地所有者等に対して助成を行う。(リンク) 	国土交通省 住宅局市街地建築課
地域の魅力・文化の形成・活性化/移動しやすい環境 (モビリティ)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：まちなかウォークアブル推進事業 ● 概要：車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを支援する。(リンク) 	国土交通省 都市局街路交通施設課
移動しやすい環境 (モビリティ)	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：新モビリティサービス推進事業(シェアサイクル、マイクロモビリティ等) ● 概要：混雑を回避した移動や、パーソナルな移動等、ポストコロナにおける変容したニーズへの対応、デジタル化を通じた移動サービスの効率化について支援しており、シェアサイクル、マイクロモビリティ等を運用するために必要な機器やシステムの導入も対象となる。(リンク) 	国土交通省 総合政策局 モビリティサービス推進課

対象分野	種別	制度概要	担当省庁
移動しやすい環境（モビリティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：新モビリティサービス推進事業(AI オンデマンド交通、グリーンスローモビリティ) ● 概要：混雑を回避した移動や、パーソナルな移動等、ポストコロナにおける変容したニーズへの対応、デジタル化を通じた移動サービスの効率化について支援しており、AI オンデマンド交通等の導入に必要なシステム整備費や旅客乗降位置の標示又は標識の設置費等も対象となる。(リンク) 	国土交通省 総合政策局 モビリティサービス推進課
移動しやすい環境（モビリティ）	補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：インバウンド受入環境整備高度化事業（多様な移動手段の整備） ● 概要：訪日外国人旅行者の周遊の促進及び消費の拡大を図るため、市区町村又は都道府県により策定された、もしくは市区町村の同意を得た「受入環境整備高度化計画」に基づき、点在する観光スポットへの周遊を促す電動キックボードや電動アシスト自転車の設置等を支援する。 ※本事業の対象地域は、訪日外国人旅行者の来訪が特に多い又はその見込みがあるものとして観光庁が指定する市区町村に限る。(リンク) 	観光庁外客 受入参事官付
移動しやすい環境（モビリティ）	税制	<ul style="list-style-type: none"> ● 名称：シェアサイクルの導入促進に係る固定資産税の特例措置 ● 概要：自転車活用推進法に基づく市町村自転車活用推進計画に記載されたシェアサイクル事業で、立地適正化計画の都市機能誘導区域内に存在し、一定の規模等の要件を満たすシェアサイクルポートの整備に係る固定資産税の特例措置を受けることができる。(リンク) 	国土交通省 道路局 参事官付

4 検討会概要

検討会の実施概要

不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資に関する現状や課題等を踏まえながら、不動産分野の社会課題に対応する評価項目等の検討やガイダンス作成について検討するため、専門家を交えた検討会を令和3年度に5回、令和4年度に4回、合計9回開催した。

令和3年度検討会

第1回検討会

日時	令和3年9月15日（水） 14:00~16:00
場所	国土交通省・オンライン（Zoom）形式併用
意見交換テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ○ESG投資の動向のご紹介 <ul style="list-style-type: none"> ● 国内外における ESG 投資促進に向けた動き ● 不動産分野における ESG 投資のこれまでの取組 ● S（社会課題）分野に関する国内外の検討状況について ○インパクト不動産投資について ○検討事項と検討の進め方（整理方針案）を提示、意見交換 <ul style="list-style-type: none"> ● 検討事項について <ul style="list-style-type: none"> ➢ 課題認識 ➢ 検討事項 ● 検討の進め方について <ul style="list-style-type: none"> ➢ 検討会のスケジュール評価分野・項目の検討の進め方

第2回検討会

日時	令和3年11月5日（金） 9:00~11:00
場所	シティラボ東京・オンライン（Zoom）形式併用
意見交換テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ○検討事項と進め方についてご意見 ○不動産関連評価制度等についてご意見 ○社会課題に対応した市街地再開発事例のご紹介 ○委員による事例発表① ○不動産のS分野における評価分類（たたき案）に関するご意見 <ul style="list-style-type: none"> ● 各カテゴリーの分類方法や過不足について ● 社会課題、評価テーマ、評価分野の名称について

第3回検討会

日時	令和3年12月16日(木) 9:30~12:00
場所	シティラボ東京・オンライン (Zoom) 形式併用
意見交換テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ○国内における社会課題に対応した取組事例のご紹介 ○委員による事例発表② ○社会課題に対応した評価項目等についてご意見 ○中間とりまとめ骨子案について意見交換

第4回検討会

日時	令和4年1月28日(金) 14:00~16:00
場所	シティラボ東京・オンライン (Zoom) 形式併用
意見交換テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ○社会課題に対応した評価項目等についてご意見 ○中間とりまとめ素案について意見交換

第5回検討会

日時	令和4年3月16日(水) 10:00~11:30
場所	シティラボ東京・オンライン (Zoom) 形式併用
意見交換テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ○社会課題に対応した評価項目等についてご意見 ○中間とりまとめ案について意見交換 ○来年度の検討の進め方についてご意見

令和4年度検討会

第1回検討会

日時	令和4年9月26日(月) 13:00~15:00
場所	シティラボ東京・オンライン (Zoom) 形式併用
意見交換テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ○基本的考え方 <ul style="list-style-type: none"> ● 社会課題に対応した不動産への ESG 投資に取り組む際の基本的考え方について ○ガイダンスの活用方法 <ul style="list-style-type: none"> ● ガイダンスに期待される活用方法について ○アウトプット・アウトカム・インパクト <ul style="list-style-type: none"> ● アウトプット・アウトカム・インパクトの考え方について ● ロジックモデルのイメージについて ○参考事例 <ul style="list-style-type: none"> ● 調査対象事例や調査観点について

第2回検討会

日時	令和4年11月1日(火) 13:00~15:00
場所	シティラボ東京・オンライン (Zoom) 形式併用
意見交換テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ○ガイダンス目次(素案) <ul style="list-style-type: none"> ● ガイダンスの構成について ○不動産 ESG に係る基本的考え方(素案) <ul style="list-style-type: none"> ● 不動産の「特徴」と不動産 ESG の意義について ● 不動産 ESG に係る基本的な考え方(素案)の全体について ○不動産による(社会的)インパクトに関する設定・評価について <ul style="list-style-type: none"> ● 社会的インパクトの設定・評価について ● ロジックモデル例や活用の留意点について ○参考事例 <ul style="list-style-type: none"> ● 事例概要について

第3回検討会

日時	令和5年1月23日(月) 14:00~16:00
場所	シティラボ東京・オンライン (Zoom) 形式併用
意見交換テーマ	○ガイドス (素案) <ul style="list-style-type: none"> ● 構成について ● これまでの検討事項の反映について ● 不動産 ESG の留意すべき事項について ● 読み手にとっての分かりやすさについて

第4回検討会

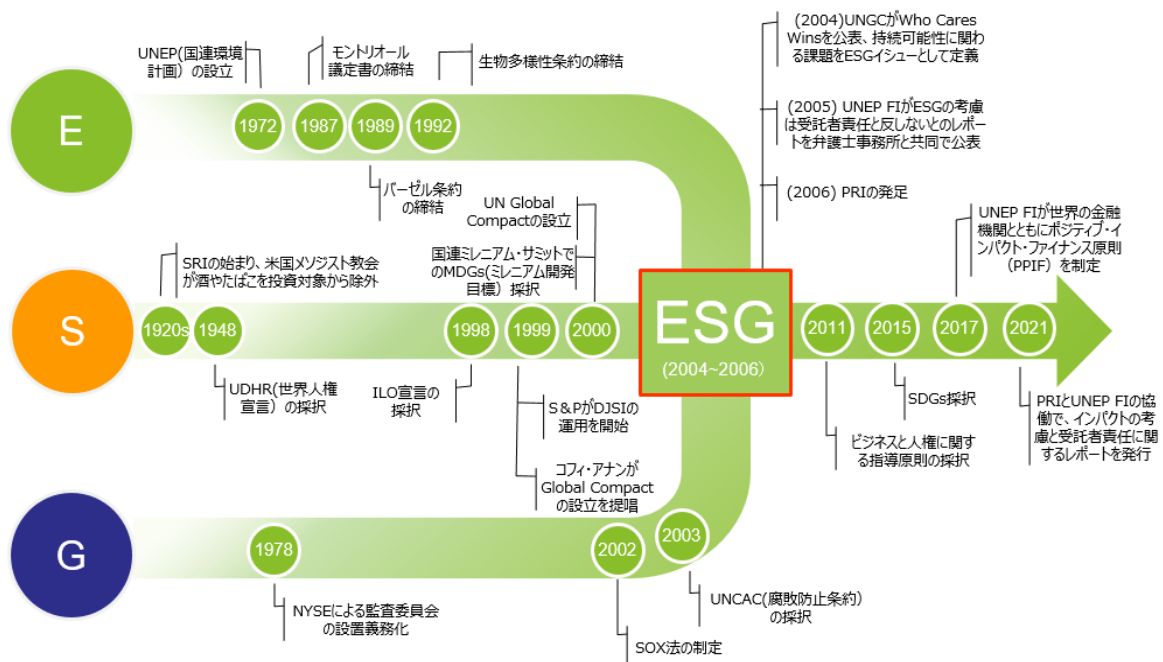
日時	令和5年2月20日(月) 14:00~16:00
場所	シティラボ東京・オンライン (Zoom) 形式併用
意見交換テーマ	○ガイドス (案) <ul style="list-style-type: none"> ● これまでの検討事項の反映について ● 構成の修正案について ● 不動産 ESG の基本的考え方の修正案について ● 読み手にとっての分かりやすさについて

5 ESG投資に関連する動向・制度の解説

(1) ESG投資の成り立ち

1900年代まで個別の論点であったE/S/G（環境 Environment、社会 Social、ガバナンス Governanceの頭文字を示す）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ひとつのまとまったイシューとして定義したことや、2006年に責任投資原則（PRI）が発足したことを契機に、“ESG”が一つの概念として立ち上がったといえる。以下の図表はその流れをまとめたものである。

図 参考資料 5-1 ESGの成り立ち



出所：国土交通省 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」

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年に設立された。長期的な目標を犠牲にして短期的リターンを求めてきた金融市場への反省から、機関投資家に対して、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るための責任を果たすことを求めている。

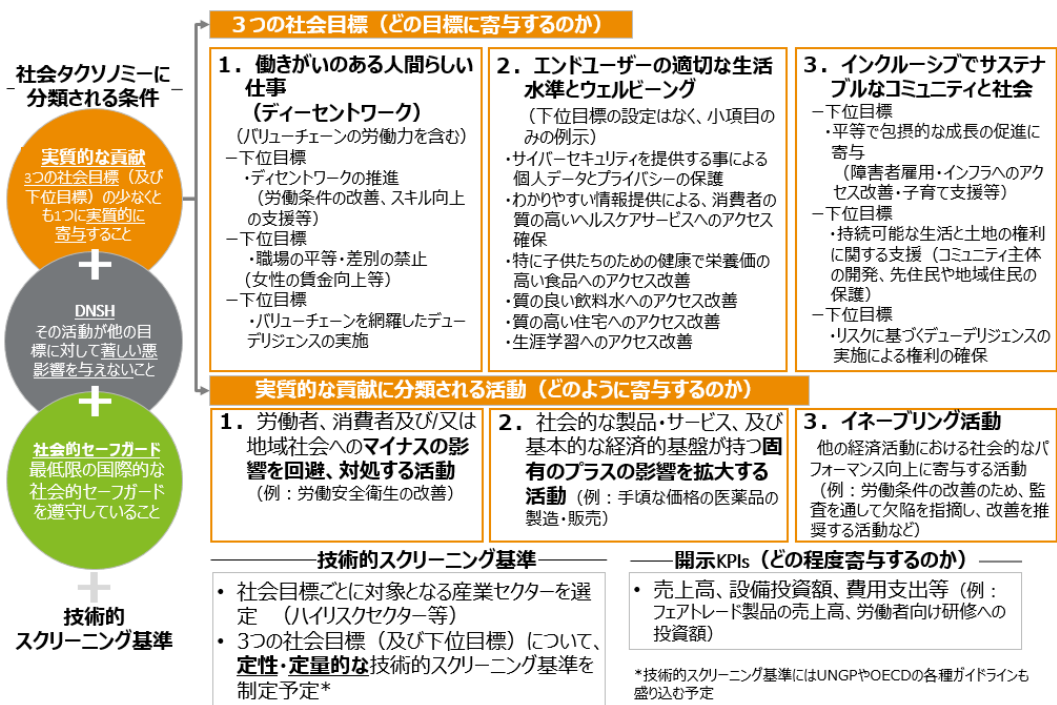
2015年にSDGs(Sustainable Development Goals)が採択された後は、持続可能な社会実現のため企業活動にもゴール達成のための貢献が求められる動きが強まった。

column

【EU 社会タクソミー】

タクソミーとは、もともと生物学の用語で「分類学」を意味し、EU が 2019 年 6 月に公表したレポート“Taxonomy Technical Report”は気候変動と緩和を対象に、企業活動のうち何がサステナブルで何がサステナブルでないかを分類している。環境タクソミーに続き、Sustainable Finance Platform (SFP : EU タクソミーを含む、欧州委員会のサステナブルファイナンスに関する政策策定を支援する専門家グループ) は 2022 年 2 月に、人の基本的な生活水準を高めるための財・サービスや経済活動を盛り込んだ社会タクソミーに関する最終報告書を発表、3 つの社会目標と 3 つの寄与方法が示された。

図 参考資料 5-2 EU 社会タクソミー



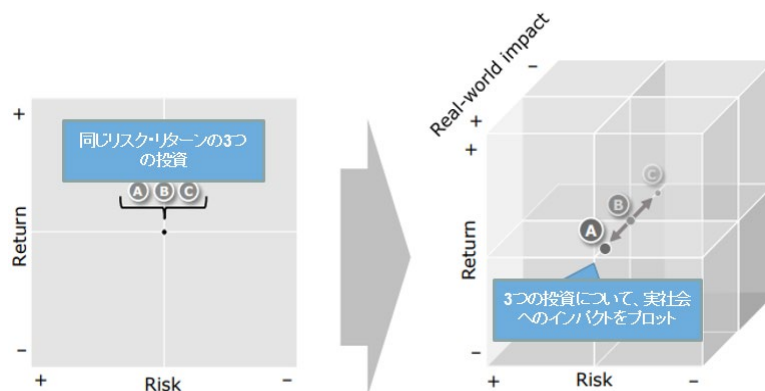
出所：SFP “Final Report on Social Taxonomy”より事務局作成、事務局仮訳

(2) インパクトファイナンス

ESG 投融資が広まるなかで、明確にインパクトを意図する「インパクトファイナンス」も広がりを見せている。「インパクトファイナンス」は、①投融資の判断においてリスク・リターンに加え、投融資を通じて目指すインパクトが明確である点と②金融機関・投資家は、投融資の事前、期中、事後にわたってインパクトの評価・報告を行う点が特色である。こうした観点から見ると、インパクトファイナンスは ESG インテグレーションやサステナビリティ・テーマ型投資といった ESG 投融資に比べ、個別の投融資を通じて実現する具体的なインパクトを特定する手法として考えることができる。

日本においても、金融庁と GSG 日本国内諮問委員会が共催で「インパクト投資に関する勉強会」を立ち上げ議論が続けられているほか、2020年に環境省より「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示されている。さらに、2022年には金融庁にて「インパクト投資等に関する検討会¹」を設置している。

図 参考資料 5-3 社会的インパクトの考え方



出所：PRI

¹ 本章（9）各省庁における ESG 投資に関する取組において、概要を掲載している。

column

【インパクト加重会計】

インパクト加重会計(Impact-weighted accounts²)は、企業の財務・社会・環境パフォーマンスを反映した財務会計である。インパクト加重会計イニシアチブ (IWAI³) が開発している。

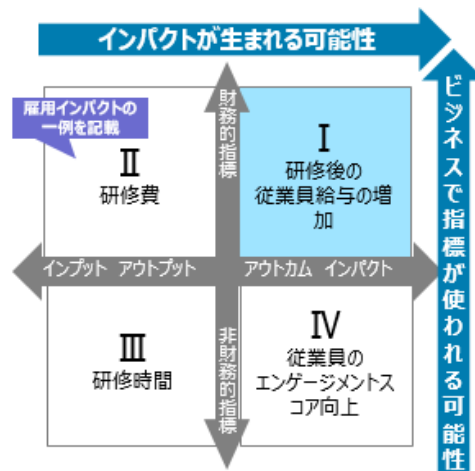
インパクト加重会計とは、損益計算書や貸借対照表等の財務諸表上の項目であり、これらの項目は、従業員・顧客・環境・より広い社会に対する企業の正と負のインパクトの反映によって、財務の健全性と業績を補足するため、追加されるものである。

将来的に、投資家や経営者が自社の利益や損失だけでなく、企業が社会や環境に与える広範なインパクトに基づいて、十分な情報を得たうえで意思決定ができるような統合的な業績を示すことを目標としている。

インパクト加重会計が設定する目標の具体的イメージとして、雇用インパクトを一例とした下図の4象限図がある。図の第一象限(I)が、セオリーオブチェンジ⁴に基づいてアウトプットとアウトカムをインパクトに結び付け、そのインパクトを貨幣換算する項目であり、インパクト加重会計の目標である。

インパクト加重会計イニシアチブは製品インパクト、雇用インパクト、環境インパクトを測定の対象としているが、製品インパクトの対象セクターに不動産は含まれていない。

図 参考資料 5-4 インパクト加重会計が設定する目標の具体的イメージ



出所：SIMI 「Impact Weighted Financial Accounts: The Missing Piece for an Impact Economy (日本語版、五十嵐 剛志 抄訳・まとめ)」より事務局作成

² Impact-weighted accounts はインパクト加重勘定と訳すべきとも考えられるが、インパクト加重会計という用語が一般に用いられている。

³ インパクト加重会計イニシアチブ (IWAI) : The Global Steering Group for Impact Investment (GSG) と Impact Management Project (IMP) による研究主導の共同作業であり、ジョージ・セラフェイム教授の指揮の下、ハーバード・ビジネス・スクールの Impact-Weighted Accounts Project で開発されている。

⁴ セオリーオブチェンジ (変化の理論) とは、特定の文脈において望ましい変化がどうやって・なぜ起こるかについて包括的に描写する方法論である。事業を通じて解決すべき課題や、課題が引き起こされている構造、解決するための変化の法則を図で示したものである。

インパクトを貨幣換算する理由としては、まず事業におけるインパクトを財務会計にシームレスに組み入れることができるからである。また、今後インパクトから貨幣への換算率が世界共通のインパクト会計基準で規定されることで、異なる種類のインパクト間のトレードオフや、インパクト目標と財務目標との間のトレードオフに関する高度な意思決定が可能になる。

一方で、貨幣換算するリスクは2つある。これまでは「プライスレス」であった社会的・環境的成果に金銭的な価値を与えることで、その認識された価値に上限を与えてしまうリスクがある。また社会経済的包摂性や生物多様性といった、物事の本質的な価値に対する理解が難しくなるリスクがある。

まだ開発段階であることから、今後の開発経過や、導入事例等の動向に注視していく必要がある。

(3) 責任不動産投資 (RPI)

2006 年責任投資原則 (PRI) 発足を受け、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)の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として整理したのが、「責任不動産投資 (RPI) 」である。

「10 か条の責任不動産投資戦略」(2007 年)には、省エネ等の環境分野だけでなく、ESG の S (社会分野の課題) についても取り上げており、歩行に適した都市整備、安全衛生、労働者福祉、地域市民としての活動等についても対象範囲として示されている。

「10 か条の責任不動産投資戦略」

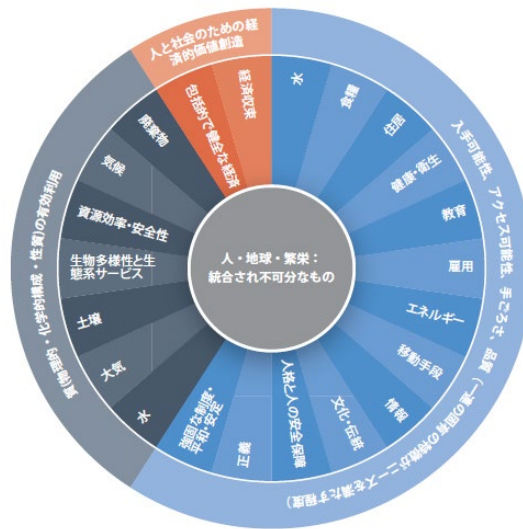
1. 省エネルギー (省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物等)
2. 環境保護 (節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護等)
3. 自発的認証制度 (グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げ等)
4. 歩行に適した都市整備 (公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発等)
5. 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性 (未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土地の再開発等)
6. 安全衛生 (敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備え等)
7. 労働者福祉 (構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザイン等)
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等)
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、公正な労働慣行等)
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等)

(4) UNEP FI ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク

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分けることを目的に、ポジティブインパクト投融資の枠組みが検討されてきた。2018年にUNEP FIがインパクトレーダーを発表するとともに、不動産分野では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つの側面と関連する22のインパクト・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、各々の計測に活用可能な代表的指標、関連SDGs、さらにはネガティブインパクト等も整理されている。

図 参考資料 5-5 円：インパクトレーダー、表：ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク



インパクトカテゴリー	定義	ネガティブインパクト	インパクトの計測 (結果)		関連SDGs
			投資テーマおよびマーケットセグメント	追加的な資金およびインパクトのフロー (成果)	
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"> ■ 小企業やスタートアップ向けインキュベーターとアクセラレータ ■ 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、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デジタルスペース 他 	<ul style="list-style-type: none"> 3. 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 6. 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 7. 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 8. 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 9. 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 10. 国内及び各国間の不平等を是正する

出所：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「インパクトレーダー 包括的なインパクト分析のためのツール ポジティブ・インパクト金融実施ガイド」より事務局作成






(5) インパクトの5側面 (Five Dimensions of Impact)

インパクトファイナンスにおけるインパクトをどのような側面から把握・評価するべきか、という観点に対して、Impact Management Project (IMP : インパクト・マネジメント・プロジェクト)のインパクトの5側面が参考となる。

IMP は、2016年に設立された ESG やインパクトの測定・管理・報告に係る重要事項を議論し、世界的な統一基準の形成を目指すイニシアチブであり、Global Impact Investing Network (GIIN : グローバル・インパクト投資ネットワーク)、UNEP FI 等も参加している⁵。

インパクトの5側面では、インパクトを測定するうえで企業や投資家等のステークホルダーが収集すべき情報を規定しており、インパクト指標カタログの「IRIS」等の個別手法のプラットフォーム設計にも影響を与えている。

図 参考資料 5-6 インパクトの5側面 (Five Dimensions of Impact)

インパクト側面		それぞれの側面において問われる事柄
	何を (WHAT)	<ul style="list-style-type: none"> どのようなアウトカムが生じるか そのアウトカムはポジティブかネガティブか そのアウトカムは人あるいは地球環境にとって重要か
	誰が (WHO)	<ul style="list-style-type: none"> 誰がそのアウトカムを享受するか その人たちは恩恵を受けてこなかったか
	どの程度 (HOW MUCH)	<ul style="list-style-type: none"> そのアウトカムはどのくらい生じるか 規模：アウトカムを享受する人数 深さ：変化の度合い 期間：アウトカムの持続時間等
	企業の貢献度合い (Contribution)	<ul style="list-style-type: none"> そのアウトカムに対する企業の貢献は何か。どんな変化が生じるか (事業による介入がなかったとしても変化が生じうるか)
	リスク (Risk)	<ul style="list-style-type: none"> インパクトが予想通りに生じなかった場合、どのようなリスクが人や地球環境にあるか

出所：IMP ホームページ、IMP “A Guide to Classifying the Impact of an Investment”、環境省「(参考資料) インパクトファイナンスについて」、CSR デザイン環境投資顧問株式会社「国際的なインパクト評価手法の解説と日本・ローカルにおける適用可能性」、独立行政法人国際協力機構、基軸コンサルティング株式会社「SDG ビジネスのインパクト評価手法に関する現状調査報告書」より事務局作成

⁵ IMP は 5 年の活動期間を経て、2021 年に計画通りに活動が閉じられた。プロジェクトの活動は 2021 年 11 月に設立された Impact Management Platform へと発展的に引き継がれている。

(6) インパクト指標カタログ「IRIS+」

GIIN が開発したマネジメント・ツール「IRIS」は、アウトカムを測定するための主要なインパクト指標カタログと呼ばれ、2008 年から開発・運用されている。2019 年からは、これを応用して「IRIS+」としてインパクトテーマや SDGs ごとのコア指標セットの提供を開始した。

投資家や事業者がインパクト戦略を立てるにあたり、「IRIS+」は特定のインパクトテーマに関連するインパクト指標の一覧が利用可能となっており、インパクト測定・マネジメントのスタンダードとして捉えられている。「IRIS+」の指標提示例を以下に示す。当該ウェブサイトからセクター「Real Estate」、テーマ「Affordable Quality Housing」、戦略「Improving Housing Quality」を選択し、WHAT, WHO, HOW MUCH と HOW（“どのように”実現するかのプロセスを測定する管理指標）、追加的評価指標を抜粋した。

図 参考資料 5-7 「IRIS+」の指標提示例

WHAT is the goal?

- Objective of intervention: 介入の目的
- Outcome indicator: Client Satisfaction Ratio: アウトカム指標：顧客満足度
- Importance of outcome to stakeholder: ステークホルダーにとっての成果の重要性

WHO is affected?

STAKEHOLDER DESCRIPTION: ステークホルダーの説明

KEY INDICATORS: 主な指標

- Stakeholder type: ステークホルダーの種類
- Stakeholder characteristics: ステークホルダーの特徴

WHOで受益者が、HOW MUCHでアウトカムに関連する指標例が示される

HOW MUCH change is happening?

規模: 対象となるステークホルダーのうち、どれほどの人が効果を体験しているか?

KEY INDICATORS: 主な指標

- Number and percent of residents satisfied with housing: 住宅に満足している居住者の数および割合

深さ: 対象となるステークホルダーは、どの程度の変化を体験しているか?

KEY INDICATORS: 主な指標

- Percent change in Client Satisfaction Ratio: 顧客満足度の変化率

HOW is change happening?

インパクトを「どのように」実現するかのプロセスを測定する管理指標に加えて、追加的評価指標も同時に示される

HOUSING UNIT DETAILS: 住宅の詳細

KEY INDICATORS: 主な指標

- Housing type: 住宅タイプ
- Percent of housing units improved: 改良された住宅の割合
- Percent of housing units constructed: 建設された住宅の割合
- Housing quality certifications obtained: 住宅品質認証の取得
- Percent affordable housing: 手頃な価格の住宅の割合

RESIDENT FEEDBACK AND PROTECTION: 住民の声と保護活動

KEY INDICATORS: 主な指標

- Resident feedback system: 住民のフィードバックシステム
- Resident engagement with and delivery of supportive services: 支援サービスの開発と実施への居住者の参画
- Social responsibility resident: 社会的責任に関する住民方針

Additional Metrics

HIGH-LEVEL UNDERSTANDING OF OTHER EFFECTS: その他の効果に関する高度な評価 (他のステークホルダーグループを含む)

KEY INDICATORS: 主な指標

- Resident personal information: 住民の個人情報
- Number of new housing units provided to residents: 住宅への新たなアクセスを提供した居住者の数と割合
- Number of new housing units accessible to residents: 新たに住宅にアクセスできるようになった居住者の世帯数および世帯率
- Savings compared to similar housing units: 類似の住宅ユニットと比較した住宅ユニットの削減額
- Non-financial support provided: 提供された非金銭的支援
- Community facilities: コミュニティ施設
- Resident occupancy rate: 住民の定着率
- Eviction rate: 立ち退き率

出所：GIIN 「IRIS+」より事務局作成

(7) サステナビリティ・インパクトをもたらす投資 (IFSI : investing for sustainable impact)

サステナビリティ・インパクトをもたらす投資 (IFSI) とは、投資先の企業及び関連する第三者によるサステナビリティへの取組に対し、意図的に影響を及ぼし、評価可能な成果を目指す投資のアプローチを指す。

「インパクトをもたらす投資に関する法的枠組み」のレポートが、PRI、UNEP FI、the Generation Foundation⁶の委託を受け、法律事務所 Freshfields Bruckhaus Deringer により 2021 年 7 月に発行され、当該レポートにおいて、サステナビリティ・インパクトをもたらす投資 (IFSI) の定義・特徴・パターン分け等についても触れられている。

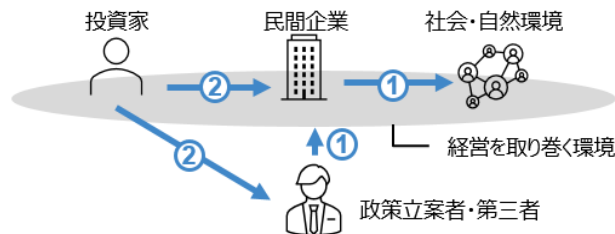
まず投資の主体として定義されているのは、サステナビリティ・アウトカムの実現と整合する評価可能な行動変容を、民間企業や政策立案者においてもたらすことを目的に、自らの機能を意図的に行使している投資家である。

重要視すべきインパクトのレベルは二つある。

- ① 民間企業が事業を通じて社会及び自然環境に与えるサステナビリティ・インパクト、並びに企業及び投資家が置かれる経営環境に政策立案者やその他の第三者が与えるインパクト
(サステナブル投資、責任投資、ESG 投資に準ずる投資の対象)
- ② 企業、政策立案者及びその他の第三者のサステナビリティ・インパクトに対して投資家が与えることができる影響やインパクト

①と②の関係性は以下のように整理する。

図 参考資料 5-8 重要視すべきインパクトのレベル



そのうえで、財務的なリターン目標の実現において、関連するサステナビリティ・インパクトを実現することが重要だとする「手段的 IFSI」と、サステナビリティ・インパクト目標の実現自体を目的とする「目的 IFSI」の 2 種があると定義づけられている。

サステナビリティ・インパクトをもたらしたいという投資家の意図は、「手段的 IFSI」と「目的 IFSI」の 2 種類に分けられる。前者は関連するサステナビリティ・インパクトを実現することが、財務的なリターン目標の実現において重要な「手段」を示す投資アプローチであり、後者は関連するサステナビリティ・インパクト目標を通じて、特定のサステナビリティ・アウトカムをもたらすこと自体が「目的」である投資アプローチ（投

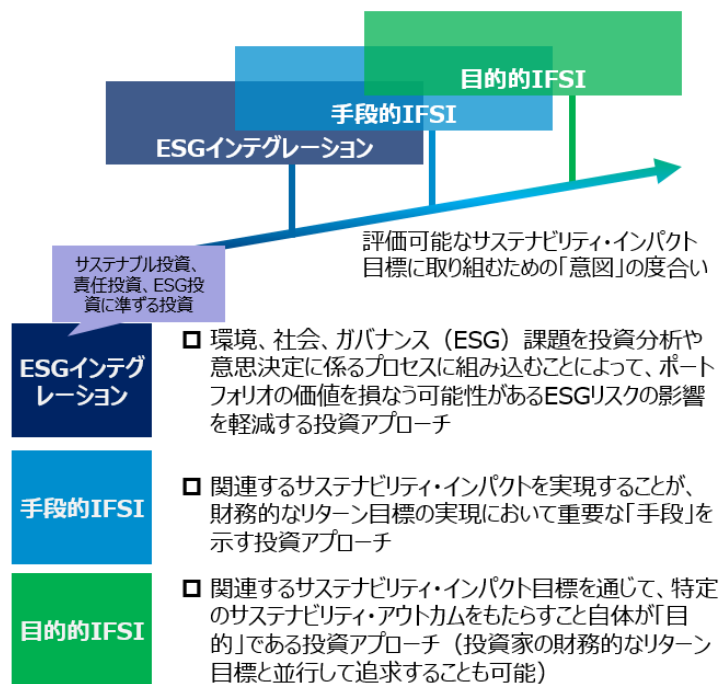
⁶ The Generation Foundation : イギリスのサステナブル投資ファーム (非営利団体) 。調査、パートナーシップ締結、助成金提供、プログラム提供等を実施。

資家の財務的なリターン目標と並行して追求することも可能) である。

また ESG インテグレーションのアプローチである ESG 投資と IFSI との関係性は、評価可能なサステナビリティ・インパクト目標に取り組むための「意図」の度合いによって異なると考えられ、図 参考資料 5-9 でまとめた。

投資家が財務的なリターンを犠牲にしてインパクトを追求することは、受託者責任と矛盾をしないのかといった議論もあるため、本ガイダンスでは「手段的 IFSI」・「目的 IFSI」の双方を見据えつつ、「手段的 IFSI」を視野に取りまとめを行っている。

図 参考資料 5-9 従来型 ESG 投資と IFSI の範囲



(8) 新しい資本主義

「新しい資本主義」は、「成長と分配の好循環」と「コロナ後の新しい社会の開拓」をコンセプトとし、このコンセプトに基づいて「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」が策定された。この計画において、「官も民も」主体的に課題解決に取り組める社会を目指すとともに、そのための取組として、「インパクト」の測定により、「社会課題」を評価尺度に取り込んでいくことが必要とされている。

以下に上記に関連する部分の概要をまとめているが、不動産は人々の暮らし・生業や地域社会、地球環境と密接な関わりを持つことから、社会課題解決に資する不動産に資金を呼び込むことで、社会的インパクトの創出につなげ、社会の価値創造を図ることが期待される。

令和4年6月7日閣議決定「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」

新しい資本主義を貫く思想は、①「市場も国家も」、「官も民も」によって課題を解決すること、②課題解決を通じて新たな市場を創る、すなわち社会課題解決と経済成長の二兎を実現すること、③国民の暮らしを改善し、課題解決を通じて一人ひとりの国民の持続的な幸福を実現することである。

多くの社会課題を国だけが主体となって解決していくことは、困難である。社会全体で課題解決を進めるためには、課題解決への貢献が報われるよう、市場のルールや法制度を見直すことにより、貢献の大きな企業に資金や人が集まる流れを誘因とし、民間が主体的に課題解決に取り組める社会を目指す必要がある。

～（中略）～

こうした観点から、従来の「リスク」、「リターン」に加えて「インパクト」を測定し、「課題解決」を資本主義におけるもう一つの評価尺度としていく必要がある

令和4年6月7日閣議決定「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 フォローアップ」

優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、2022年度中にヘルスケアリートの実用に係るガイドラインを見直すとともに、2023年度中に不動産分野 TCFD 対応ガイダンスの改訂等により、リート等のアセットタイプの多様化や不動産投資市場における ESG 投資の促進を図る

令和4年6月7日閣議決定「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 フォローアップ」

優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、2022年度中にヘルスケアリートの実用に係るガイドラインを見直すとともに、2023年度中に不動産分野 TCFD 対応ガイダンスの改訂等により、リート等のアセットタイプの多様化や不動産投資市場における ESG 投資の促進を図る

(9) 各省庁における ESG 投資に関する取組

本章(8)の流れを踏まえつつ、各省庁において、積極的に ESG 投資に関する検討会が行われている。図 参考資料 5-10 において各省庁の検討会の実施状況をまとめた。

図 参考資料 5-10 各省庁の ESG 投資に関する検討会の概要

	E分野	S分野
全産業	サステナブルファイナンス有識者会議 (金融庁)	
	インパクト投資等に関する検討会 (金融庁)	
	インパクト投資に関する勉強会 (金融庁・GSG国内諮問委員会)	
	非財務情報可視化研究会 (経済産業省)	
	グリーンファイナンスに関する検討会 (環境省)	
	トランジション・ファイナンス環境整備検討会 (経済産業省、金融庁、環境省)	ソーシャルボンド検討会 (金融庁)
	ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース (環境省)	ソーシャルプロジェクトのインパクト指標等の検討に関する 関係府省庁会議 (内閣官房・金融庁)
	GXファイナンス研究会 (金融庁・経済産業省・環境省)	インパクト投資とグローバルヘルスに係る研究会 (内閣官房健康・医療戦略推進本部)
不動産	ESG不動産投資のあり方検討会 (国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課)	
	不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会 (国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課)	
	不動産分野におけるESG-TCFD実務者WG (国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課)	
農林水産業	フードサプライチェーンにおける脱炭素化の実践と その可視化の在り方検討会 (農林水産省)	
分野別	気候変動リスク・機会の評価等に向けたシナリオ・データ関係機関懇談会 (金融庁・文部科学省・環境省・国土交通省)	
	気候関連情報開示における物理的リスク評価に関する懇談会 (国土交通省水管理・国土保全局河川計画課)	
	民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会 (国土交通省都市局都市計画課)	
	グリーンインフラ官民連携プラットフォーム (国土交通省総合政策局環境政策課)	

サステナブルファイナンス有識者会議	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月設置(金融庁) サステナブルファイナンスの推進のため、企業開示の充実、市場機能の発揮、金融機関の機能発揮等の施策を横断的・総合的に議論
インパクト投資等に関する検討会	<ul style="list-style-type: none"> 2022年10月設置(金融庁) 国内外のインパクト投資等の動向・事例を参照しつつ、金融機関や投資家がインパクト投資等の取り組みを行う際に有用な実務的な留意点等も含め、社会・環境課題の解決やスタートアップを含む新たな事業の創出に資するインパクト投資等の拡大に向けた方策について議論
インパクト投資に関する勉強会	<ul style="list-style-type: none"> 2020年6月設置(金融庁) インパクト投資に関する金融市場関係者と行政の理解を深め、社会課題解決に向けたインパクト投資の取り組みの意義と課題を明らかにし、日本における金融業界の持続的な発展に資する推進の在り方について議論することを目的として、GSG国内諮問委員会と共催 2021年9月、「第一フェーズの到達点と今後の課題」を公表
非財務情報可視化研究会	<ul style="list-style-type: none"> 2021年6月設置(経済産業省) 非財務情報の開示指針の方向性について認識の共有を行いながら、非財務情報の利用者との質の高い対話に繋がる開示、及び開示媒体の在り方について検討
グリーンファイナンスに関する検討会	<ul style="list-style-type: none"> 2021年12月設置(環境省) サステナブルファイナンス市場をさらに健全かつ適切に拡大していく観点から国内外の政策・市場動向等を踏まえたグリーンボンドガイドライン等の改定等を議論(サステナビリティボンド等も対象でS分野を含む)
トランジション・ファイナンス環境整備検討会	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月設置(金融庁・経済産業省・環境省) 2021年5月、「クライメイト・トランジション・ファイナンスに関する基本指針」を策定。多排出産業における企業と金融機関のエンゲージメントの充実に資するガイダンス等を議論
ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース	<ul style="list-style-type: none"> 2020年3月設置(環境省) ポジティブなインパクトを生む金融の確立に向け、ESG金融ハイレベルパネルの下に設置 2020年7月、「インパクトファイナンスの基本的考え方」、2021年3月、「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」を公表
GXファイナンス研究会 (産業のGXに向けた資金供給の在り方に関する研究会)	<ul style="list-style-type: none"> 2022年8月設置(金融庁・経済産業省・環境省) 2022年12月、企業の気候変動投資への資金供給策、GX実践企業の新たな評価軸、マクロでの気候変動分野への民間資金誘導策等について政策パッケージを公表
ソーシャルボンド検討会	<ul style="list-style-type: none"> 2021年3月設置(金融庁) 2021年10月、企業等がソーシャルボンドの発行に当たって参照できる実務的な指針として「ソーシャルボンドガイドライン」を策定
ソーシャルプロジェクトのインパクト指標等の検討に関する関係府省庁会議	<ul style="list-style-type: none"> 2021年12月設置(内閣官房・金融庁) 2022年7月、発行体がソーシャルボンドの資金使途となるソーシャルプロジェクトがもたらす社会的な効果を開示する際に参照できる「ソーシャルプロジェクトの社会的な効果に係る指標等の例」を公表
インパクト投資とグローバルヘルスに係る研究会	<ul style="list-style-type: none"> 2022年9月設置(内閣官房健康・医療戦略推進本部) 日本開催の2023年G7に向け、民間のグローバルヘルス分野への投資拡大を促す取組として、紹介できるような成果を出すことを目標に設置 グローバルヘルス分野におけるインパクト投資の拡大やインパクトの測定・可視化の方策や支援策導出に向けて議論
非財務情報可視化研究会	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月設置(内閣官房) 株主との意思疎通の手段の強化を図るべく、人的資本など非財務情報について、企業開示の枠組みの中で可視化し、価値を評価する方法について検討を行い、企業経営の参考となる指針をまとめる
フードサプライチェーンにおける脱炭素化の実践とその可視化の在り方検討会	<ul style="list-style-type: none"> 2022年4月設置(農林水産省) サプライチェーンの各段階における重要な課題、事業インパクトを例示した「食料・農林水産業の気候関連リスク・機会に関する情報開示入門(TCFD手引書)」を公表
気候変動リスク・機会の評価等に向けたシナリオ・データ関係機関懇談会	<ul style="list-style-type: none"> 2022年12月設置(金融庁・文部科学省・環境省・国土交通省) 気候変動関連データの提供側と利活用側が、互いのニーズや課題、今後の対応の方向性等について、双方向で情報・意見交換等を実施
気候関連情報開示における物理的リスク評価に関する懇談会	<ul style="list-style-type: none"> 2022年4月設置(国土交通省水管理・国土保全局河川計画課) 民間企業の気候関連情報開示における物理的リスクのうち、特に洪水に関するリスク評価のあり方について検討
民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会	<ul style="list-style-type: none"> 2023年2月設置(国土交通省都市局都市計画課) 気候変動への対応や新たな生物多様性枠組の達成、ウェルビーイング向上に向けて、多様な機能を有する都市緑地の量・質の確保を官民で連携して推進する必要があり、都市緑地の確保に繋がる取組の評価のあり方について議論・検討
グリーンインフラ官民連携プラットフォーム	<ul style="list-style-type: none"> 2020年3月設置(国土交通省総合政策局環境政策課) グリーンインフラを推進する上でネックとなる課題(テーマ)に光を当て、その解決への道筋をつけていくために、知見を集める場や機会を提供 技術部会で、グリーンインフラの効果・評価手法の検討

6 用語集

「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスに係る専門用語を中心に整理した。

あ行

■ IRIS+¹

GIIN(Global Impact Investing Network, グローバル・インパクト投資ネットワーク)が開発したIRIS(アイリス)を応用したマネジメント・ツール。IRISは、アウトカムを測定するための主要なインパクト指標カタログと呼ばれ、2008年から開発・運用されている。2019年からIRIS+としてインパクトテーマやSDGsごとのコア指標セットの提供を開始。投資家や事業者がインパクト戦略を立てるに当たり、特定のインパクトテーマに関連するインパクト指標の一覧が利用可能となっており、IRIS+はインパクト測定・マネジメントのスタンダードとして捉えられている。指標例はガイダンス参考資料5を参照。

■ アウトカム

日本財団のロジックモデル作成ガイド²では「事業や組織が生み出すことを目的としている変化・効果」と定義されている。本ガイダンスでは、個別不動産や関連サービスの「利活用者」、「地域住民・地域社会」、「不動産整備やその資材調達に関わる労働者」にもたらされる変化や便益を指す。ロジックモデルについてはガイダンス第3章を参照。

■ アウトプット

日本財団のロジックモデル作成ガイドでは「変化・効果を生み出すために提供するモノ・サービス」と定義されている。本ガイダンスでは、アクティビティの主体者により、アクティビティの結果として直接的にもたらされた実績を指す。ロジックモデルについてはガイダンス第3章を参照。

■ アクティビティ

日本財団のロジックモデル作成ガイドの「活動」にあたり、「モノ・サービスを提供するために行う諸活動」と定義されている。本ガイダンスでは、事業のアウトプットを生み出すのに必要とされる具体的な事業活動を指す。ロジックモデルについてはガイダンス第3章を参照。

■ ESG インテグレーション

財務情報だけでなく、非財務情報も含めて投資判断を行う投資手法。

■ ESG 指数

企業が公開する非財務情報等をもとに、指数会社が企業のESGへの取組みを評価して組み入れ銘柄を決める指数³。

¹ GIIN ウェブサイト「IRIS+」

² 日本財団「ロジックモデル作成ガイド」

³ GPIF ウェブサイト「ESG 投資」

■ ESG 投融資

従来の財務情報だけでなく、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）要素も考慮した投融資。投資手法は7つに類型化される。ガイダンス参考資料5を参照。

■ EU 社会タクソミー

欧州連合（EU：European Union）の欧州委員会傘下の協議体「サステナブルファイナンス・プラットフォーム」が発表した、社会に配慮した経済活動であるかを判断する基準。タクソミーは英語、直訳では「分類体系」。ガイダンス参考資料5を参照。

■ インパクト

広義では、取組の結果として生じた最終的な変化・効果のこと。本ガイダンスのロジックモデルにおいては、アウトカムの実現によって目指す、アクティビティに関連する社会的効果（目標）を指す。ロジックモデルについてはガイダンス第3章を参照。

■ インパクト加重会計⁴

損益計算書や貸借対照表等の財務諸表上の項目であり、これらの項目は、従業員・顧客・環境・より広い社会に対する企業の正と負のインパクトの反映によって、財務の健全性と業績を補足するため、追加されるものである。インパクト加重会計イニシアティブ（IWAI）が開発。ガイダンス参考資料5を参照。

■ インパクト投融資/インパクトファイナンス

財務的リターンと並行して、ポジティブで測定可能な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行動⁵や融資。

■ インパクトの5側面（Five Dimensions of Impact）⁶

2016年に設立されたESGやインパクトの測定・管理・報告に係る重要事項を議論し、世界的な統一基準の形成を目指すイニシアティブであり、GIIN(Global Impact Investing Network, グローバル・インパクト投資ネットワーク)、UNEP FI等も参加。ガイダンス参考資料5を参照。

■ インパクトレーダー(Impact Rader)⁷

持続可能な開発へのインパクトを総合的に把握する上で金融機関がインパクトを特定できるようにするためのツールとして2018年にUNEP FIにおいて開発された。持続可能な3つの側面と関連する22のインパクト・カテゴリーが定義されている。ガイダンス参考資料5を参照。

⁴ George Serafeim, T. Robert Zochowski and Jennifer Downing “Impact Weighted Financial Accounts: The Missing Piece for an Impact Economy”

⁵ 一般財団法人社会変革推進財団内（2020）「インパクト投資拡大に向けた提言書」

⁶ IMP “A Guide to Classifying the Impact of an Investment”

⁷ UNEP FI「インパクトレーダー 包括的なインパクト分析のためのツール ポジティブ・インパクト金融実施ガイド」

■ ウェルビーイング (Well-being)

肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあること⁸。

■ SDGs

持続可能な開発目標を参照。

■ エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。例えば、住民が建築協定等を活用して、良好な街並み景観を形成・維持したり、広場や集会所等を共有する方々が管理組合を組織し、管理行為を手がかりとして良好なコミュニティづくりをしたりするような取組や、市街地開発と連動して街並みを目指すべき方向に誘導したり、地域美化やイベントの開催、広報等の地域プロモーションを展開したり、といった取組等、その活動は幅広い⁹。

か行

■ 国連環境計画 (UNEP : United Nations Environment Programme)

1972年ストックホルム国連人間環境会議で採択された「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として、同年の国連総会決議に基づき設立された国連の補助機関。

■ 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI : United Nations Environment Programme Finance Initiative)

UNEPと、およそ200以上の世界各地の銀行・保険・証券会社等による、広範で緊密なパートナーシップ。1992年の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的發展とESG(環境・社会・ガバナンス)への配慮を統合した金融システムへの転換を進めている。

さ行

■ サステナビリティ・インパクトをもたらす投資 (IFSI : Investing for sustainable impact)¹⁰

投資先の企業及び関連する第三者によるサステナビリティへの取組に対し、意図的に影響を及ぼし、評価可能な成果を目指す投資のアプローチ。財務的なリターン目標の実現において、関連するサステナビリティ・インパクトを実現することが重要だとする「手段的」IFSIと、サステナビリティ・インパクト目標の実現自体を目的とする「目的的」IFSIの2種があると定義づけられている。ガイダンス参考資料5を参照。

⁸ 日本 WHO 協会ウェブサイト「世界保健機関 (WHO) 憲章とは」

⁹ 国土交通省ウェブサイト「エリアマネジメントについて」

¹⁰ PRI, UNEP FI, Generation Foundation, and Freshfields Bruckhaus Deringer “A Legal Framework for Impact”

■ サステナビリティボンド

調達資金すべてがグリーンプロジェクトやソーシャルプロジェクトの初期投資又はリファイナンスのみに充当され、かつ、「グリーンボンド原則」（又は環境省策定のグリーンボンドガイドライン）と「ソーシャルボンド原則」（又は金融庁策定のソーシャルボンドガイドライン）いずれか一方又は両方の4つの核となる要素に適合する債券¹¹。

■ サステナビリティ・リンク・ボンド（SLB : Sustainability-linked Bond）

発行体が事前に定義したサステナビリティ／ESG 目標を達成しているか否かに応じて、債券の財務的及び／または構造的特性が変化し得るあらゆるタイプの債券商品¹²。

■ サステナビリティ・リンク・ローン（SLL : Sustainability-linked Loan）

借り手が野心的なサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）を達成することを奨励するローン。具体的には、①借り手の包括的な社会的責任に係る戦略で掲げられたサステナビリティ目標とSPTsとの関係が整理され、②事前に定められた、重要業績評価指標（KPI）で測定される適切なSPTsによってサステナビリティの改善度合を評価・測定し、③それらに関する融資後のレポートイングを通じ透明性が確保されたローン¹³。

■ サステナブルファイナンス

新たな産業・社会構造への転換を促し、持続可能な社会を実現するための金融¹⁴。主な手法としてはESG投融資、サステナビリティ・リンク・ローン等が挙げられる。

■ CSR（Corporate Social Responsibility）

企業の社会的責任。企業と社会の持続的な成長を目指し、ステークホルダーと相互に交流しながら、社会的な責任に積極的に貢献する自主的な取組。

■ CSV（Creating Shared Value）

共通価値の創造。「社会価値」と「企業価値」を両立させようとする経営フレームワーク。ハーバード大学マイケル・ポーター教授は、共通価値の概念について「企業が事業を営む地域社会や経済環境を改善しながら、自らの競争力を高める方針とその実行¹⁵」と定義している。

¹¹ 環境省「グリーンファイナンスポータル サステナビリティボンドとは」

¹² ICMA「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」

¹³ 環境省「グリーンファイナンスポータル サステナビリティ・リンク・ローンとは」

¹⁴ 金融庁「金融庁におけるサステナブルファイナンス推進に係る取組みの全体像」

¹⁵ Michael E. Porter and Mark R. Kramer “Creating Shared Value”

■ 持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）

2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs : Millennium Development Goals）の後継として、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された。地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ための17のゴール・169のターゲットから構成されている。

図 参考資料 6-1 「持続可能な開発目標 17のゴール」

	貧困をなくそう		人や国の不平等をなくそう
	飢餓をゼロに		住み続けられるまちづくりを
	すべての人に健康と福祉を		つくる責任、つかう責任
	質の高い教育をみんなに		気候変動に具体的な対策を
	ジェンダー平等を実現しよう		海の豊かさを守ろう
	安全な水とトイレを世界中に		陸の豊かさも守ろう
	エネルギーをみんなに、そしてクリーンに		平和と公正をすべての人に
	働きがいも経済成長も		パートナーシップで目標を達成しよう
	産業と技術革新の基盤をつくろう	—	—

■ 社会的インパクト

インパクトのうち、社会的効果を有するもの。

■ 社会的インパクト不動産

社会とともにある不動産には、企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト・地域・地球の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待されており、このような不動産を「社会的インパクト不動産」と定義する。

- **受益者**
アウトカムを直接もしくは間接的に受ける対象者。
- **ステークホルダー**
企業の経営行動等に対して利害が生じる関係者(利害関係者)。株主、消費者、従業員、サプライヤー、地域社会等が挙げられる。
- **責任投資原則 (PRI : Principles for Responsible Investment)**
環境、社会及び企業統治にわたる諸々の課題を、資産運用に組み込む考え方。2006年、アナン国連事務総長の呼びかけにより発足し、現在までに 5,000 社を超える団体が署名をしている。ガイダンス参考資料 5 参照。
- **責任不動産投資 (RPI : Responsible Property Investing)**
UNEP FI 不動産ワーキンググループ (PWG) が推進している、責任投資原則を不動産投資に適用する考え方。不動産のライフサイクル全般においてサステナビリティを追求しようとするもので、「通常の金融上の目標に加えて、環境・社会・企業統治へ配慮するアプローチであり、最低限の法律上の要請を超えて、不動産環境的・社会的なパフォーマンスを改善するもの」と説明されている。「10 か条の責任不動産投資戦略」(2007 年)には、省エネ等の環境分野だけでなく、ESG 投資の S (社会分野の課題) についても取り上げており、歩行に適した都市整備、安全衛生、労働者福祉、地域市民としての活動等についても対象範囲として示されている。10 か条の詳細についてはガイダンス参考資料 5 参照。
- **ソーシャルボンド**
発行体 (民間事業法人、金融機関、独立行政法人等) が、国内外のソーシャルプロジェクトに要する資金を調達するために発行する債券であり、具体的には、①調達資金の用途が発行体により適切に評価・選定されたソーシャルプロジェクトに限定され、②調達資金が確実に追跡管理され、かつ、③それらについて発行後のレポートングを通じ透明性が確保された債券¹⁶。

た行

- **第三者意見書**
サステナビリティ報告書等、企業の環境情報や社会情報の信頼性を高めることを目的に、第三者機関が網羅性や正確性等を検証した結果をまとめた意見書。
- **対話 (エンゲージメント)**
一般的には企業等の持続的な成長・価値向上を目的として、企業等が投資家・金融機関等、利活用者、地域社会、行政、NGO 等との間で実施する、双方の利害や企業に対する役割等に係る建設的な話し合い。本ガイダンスにおいては、企業等が投資家・金融機関等と行う対話を「資金対話」、利活用者・地域社会・地域住民・行政等と行う対話を「事業対話」と整理している。

¹⁶ 金融庁「ソーシャルボンドガイドライン」

■ 追加性

インパクト投融資が行われなかった場合に比べて、追加的な効果を評価できること¹⁷。UNEP FI のポジティブ・インパクト金融原則の原則 4 において、「意図するインパクトの実現度合いによって評価されなければならない」としつつ、そのポジティブインパクトが「多様」である、または「追加性の度合い」があるかが評価の対象として示されている。

■ 投資信託（ファンド）

投資家から集めた資金を、投資信託運用会社が株式や債券等に投資・運用する金融商品。運用成果は投資家の投資額に応じて分配される。

は行

■ ファイナンス・フレームワーク

資金調達に先立ち、調達資金の用途、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。

■ フィランソロフィー/フィランソピー

慈善、博愛主義、あるいは個人や組織（財団、企業等）による社会貢献。民間企業による社会貢献活動を指すこともある。

■ 不動産投資信託（REIT : Real Estate Investment Trust）

信託又は法人の形態を用いて、不動産を主たる対象資産として運用する不動産証券化の仕組み。日本においては、通常、投信法第 2 条第 12 項に規定する投資法人を REIT（リート）と呼んでおり、諸外国の REIT と区別するために日本の投資法人を J-REIT と呼ぶこともある¹⁸。

■ ポジティブ・インパクト金融原則¹⁹

2015 年 10 月、UNEP FI の銀行及び投資メンバーは、新たな資金調達パラダイムを呼びかけて、ポジティブ・インパクト宣言を行った。ポジティブ・インパクト金融原則は、同宣言において銀行及び投資家が、経済、社会、環境面でのプラスの影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、そのロードマップの中心的要素に据えられている。具体的には、「銀行はポートフォリオ全体にわたって、ポジティブ・インパクト投融資を、特定、推進し、伝達する。」「投資家及び寄付者は、自らの投資（寄付）が及ぼす影響を総合的に検討して、投資（寄付）先を適切に選択する。」等を主旨としている。

¹⁷ 安間匡明「インパクトの評価」

¹⁸ 国土交通省「不動産の証券化に関する基礎知識」

¹⁹ UNEP FI「ポジティブ・インパクト金融原則」

■ ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク

不動産投資家が、インパクトに基づいた投資手法を開発し、実践するのを支援するため、不動産投資サイクルのあらゆる段階における意思決定の指針となるよう開発された、行動指針の投資家フレームワーク。国連環境計画・金融イニシアティブが開発したインパクトレーダーを内包している。国連環境計画・金融イニシアティブ不動産ワーキンググループが作成・発行。ガイダンス参考資料5を参照。

ま行

■ マテリアリティ（重要課題）

自社に関連する様々な社会・環境課題のなかで、企業が優先的に取り組むべき「重要課題」を指す。経済産業省による「価値創造ガイダンス」では「自社のビジネスの持続可能性にとっての重要性」、非財務情報開示のフレームワークであるGRI（Global Reporting Initiative, グローバル・レポーティング・イニシアティブ）では、「経済、環境、社会に与える著しいインパクトを反映する項目、または、ステークホルダーの評価や決定に対して実質的な影響を及ぼす項目」とされている。

ら行

■ ロジックモデル

事業や組織が最終的に目指す変化・効果の実現に向けた道筋をアウトプット、アウトカム、インパクトで整理し、これらの因果関係を体系的に図示化したもの。ガイダンス第3章を参照。