

# 社会的課題に対応した評価分野・ 評価項目等について

---

令和3年12月16日

## 評価分野・項目整理の方針 ver.3

- CASBEE、DBJGreen Building認証等の**不動産認証**や不動産企業等を対象とした**ESG評価**、**ESG評価指数等における評価項目**、我が国における社会的課題に対応した個別不動産における**国内の実際**の取組事例をもとに、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、**整理**を行う。
- 不動産事業を行う**企業**、不動産の**投資家の双方の立場**から検討し、**共通言語となるものを整理**する。
- 評価対象は、個別不動産の整備、運営、利活用に伴う取組で、その取組の評価に際しては、**地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮**する。
- 整理する評価分野・項目は、インパクト投融資におけるインパクトの評価に限らず、**社会的課題に対応した不動産に関する取組を評価する際にも活用可能なものとする**。
- **定性的な評価指標**となる可能性がある評価項目についても**整理の対象**とする。
- **アウトプット、アウトカムのイメージを念頭**において、評価項目の整理を行う。
- **環境分野においても評価可能なものは、その旨分かるように整理**する。

# 不動産分野におけるS(社会課題) 分野へのインパクトのイメージ

- 不動産の整備によりS(社会課題) 分野へのインパクトが創出される。
- 我が国の社会的課題を念頭に、**個別不動産(建物・敷地)の整備・運営・利活用**について、**個別不動産の利用者**を軸として、**地域社会やまちづくりに与える効果**についても考慮して、インパクトを評価する。

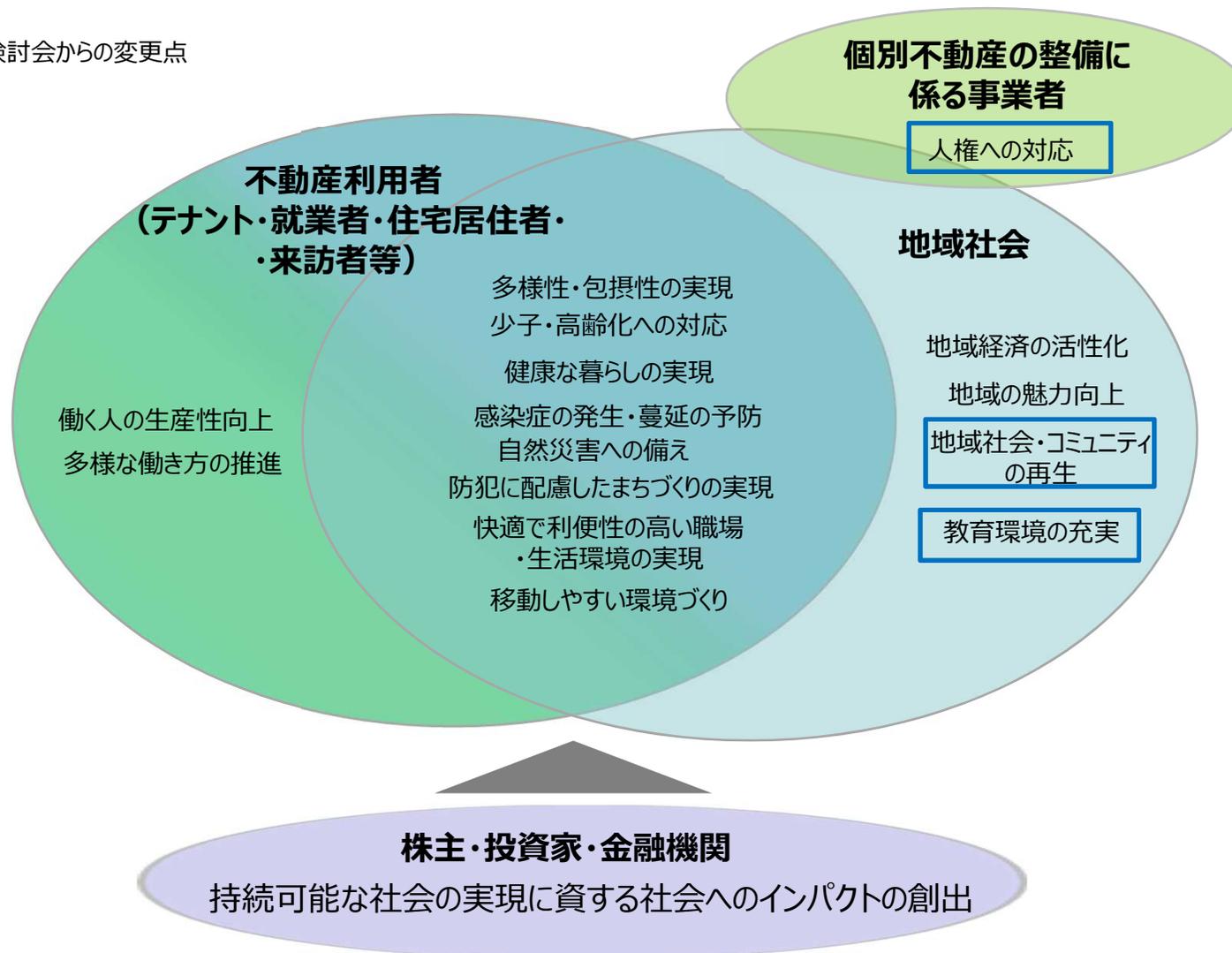


個別不動産に伴う活動(整備・運営・利活用)による  
 個別不動産の利用者を軸として、  
 地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮して、インパクトを評価

# 社会課題の整理：ステークホルダーと社会課題

- 不動産に係わるステークホルダー及びステークホルダーが影響を受ける社会課題を整理すると、以下の通り。
- 個別不動産の整備に係る事業者に関連する社会課題として、「人権への対応」がある。

: 第2回検討会からの変更点



# 社会課題：ESG評価機関等の評価観点

- ESG評価機関FTSE Russell、MSCIとESG開示フレームワークSASBにおける個別不動産に係る社会分野における評価内容を一覧にまとめ、整理表の社会課題と関係性を整理した。（SASBは該当なし）
- 整理した結果、第2回検討会においてご意見をいただいていた「人権への対応」を追加している。
- なお、ESG評価機関や開示フレームワークの評価対象は企業(事業活動全体)であり、個別不動産の評価とは異なる点を考慮し、個別不動産に当てはまらない評価内容は整理対象外とした。

評価機関等	評価テーマ	評価内容	社会課題
MSCI	人的資本	サプライチェーン先の労働基準	人権への対応
	製造責任	化学的安全性	健康な暮らしの実現
		健康と人口統計的リスク	感染症の発生・蔓延の予防
		製品の安全性と品質（耐震性等）	自然災害への備え（レジリエンスの確保）
	ステークホルダーへの対応	紛争メタルへの関与	人権への対応
社会の機会	医療へのアクセス 栄養・健康アクセス	健康な暮らしの実現	
FTSE	健康と安全	健康問題のためのプログラム	健康な暮らしの実現
		グローバルヘルスへの対応	感染症の発生・蔓延の予防
	人権と地域社会	国際基準の遵守 等	人権への対応
		地域雇用の取組 等	地域経済の活性化
	顧客に対する責任	社会的弱者を保護するためのイニシアチブ 社会的弱者に係る問題の認識（アフォーダブルな住居の提供等）	地域社会・コミュニティの再生
サプライチェーン	労働時間管理 等	人権への対応	

青字：第2回検討会からの変更点

● MSCIは、10のテーマ、35のキーイシューへの取組をもとに、客観的に7段階で格付を付与している。

《 基礎情報 》



機関名称	MSCI (モルガンスタンレーキャピタルインターナショナル)
組織	1998年に設立されたグローバルな金融サービス企業。株式指数やリスク管理モデルを提供するインデックス・プロバイダー。MSCI ESG Research は、MSCIが独立系評価機関であったKLD Research& Analytics、Innovest、IRRC、GMIを買収して2010年に設置された。MSCI が提供する指数に含まれる上場企業などを調査対象としている

《 評価項目構成 》

ピラー	テーマ	キーイシュー		
環境 (E)	気候変動	・炭素排出	・製品のカーボンフットプリント ・気候変動に対する脆弱性	・エネルギー効率 ・環境インパクトのファイナンス
	自然資源	・水ストレス	・原材料の調達	・生物多様性と土地利用
	汚染・廃棄	・有害物の排出と廃棄	・包装材廃棄物	・電子部品の廃棄
	環境の機会	・クリーン技術の機会	・再生エネルギーの機会	・グリーン・ビルディングの機会
社会 (S)	人的資本	・労働マネジメント ・サプライチェーン先の労働基準	・人材開発 ・健康と安全	
	製造責任	・製品の安全性と品質 ・化学的安全性	・財務的な製品の安全性 責任投資	・プライバシーとデータ・セキュリティ ・健康と人口統計的リスク
	ステークホルダーへの対応	・紛争メタルへの関与		
	社会の機会	・コミュニケーションへのアクセス ・ファイナンスへのアクセス	・ヘルスケアへのアクセス ・栄養・健康アクセス	
ガバナンス (G)	コーポレート・ガバナンス	・取締役会 ・報酬	・所有権 ・会計	
	企業の行動	・ビジネス倫理 ・金融システムの安定性	・汚職と安定性 ・反競争的行為	

- FTSE Russellは、14テーマ、合計300を超える調査項目を設定し、事業特性をもとに潜在的ESGリスクへの取組を客観的に5段階で格付している。

### 《基礎情報》

機関名称	FTSE Russell	<b>FTSE Russell</b>
組織	ロンドン証券取引所（LSE）の子会社。1995年に設立され多くのグローバルインデックスの他、さまざまなスタイル、ストラテジーのインデックス、ESGや気候変動データを用いた各種ESGインデックスを算出するとともに、ESGレーティングなどのデータ、業種分類（ICB）、銘柄コード（SEDOL）、分析ツールなど、機関投資家向けにさまざまな情報、分析サービスを提供	

### 《評価項目構成》

		指標		
社会	健康と安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全衛生に関する方針と請負業者</li> <li>継続的改善への取り組み</li> <li>事故削減目標</li> <li>取締役会の監督とH&amp;S委員会の存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グローバル・ヘルスへの対応</li> <li>目標に対する実績と進捗</li> <li>リスク評価とデューデリジエンス</li> <li>従業員の改善への参画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>パフォーマンスの監視と管理</li> <li>調査・報告されたインシデントと取られた措置</li> <li>独立検証</li> <li>世界的な健康問題のプログラム</li> </ul>
	労働基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要なILO*条約に対応する方針</li> <li>差別を行わないポリシー</li> <li>労働時間と生活賃金に関するポリシー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポリシーの翻訳と伝達</li> <li>労働基準の枠組みに対するコミットメント</li> <li>貧困層・若年層の失業対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスク評価とデューデリジエンス</li> <li>労働問題への取り組みと多様性の向上</li> <li>コンプライアンス違反事例と対応</li> </ul>
	人権と地域社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際標準のサポート</li> <li>国連ビジネスと人権に関する指導原則</li> <li>子どもの権利と企業理念</li> <li>地域雇用への取り組み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規および既存業務への影響評価</li> <li>適切な苦情処理メカニズム</li> <li>ステークホルダー・エンゲージメント・コンサルテーションと報告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権に関する事件や行動の開示</li> <li>外部スキームへの参加</li> <li>地域投資額の定量化</li> </ul>
	顧客に対する責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>責任ある広告とマーケティング</li> <li>顧客への悪影響に関する方針</li> <li>業界イニシアチブメンバー/コードの使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインとトレーニング</li> <li>社会的弱者に係る問題の認識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会的弱者を保護するためのイニシアティブ</li> <li>研究開発</li> </ul>
	サプライチェーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要なILO条約に対応する方針</li> <li>労働時間と生活賃金に関する政策</li> <li>安全衛生に関する方針</li> <li>ポリシーの翻訳と伝達</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規および既存のサプライヤーに対するリスク評価</li> <li>サプライヤーのモニタリング・監査</li> <li>購買担当のトレーニングと購買に統合されたポリシー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サプライヤーの能力開発</li> <li>認知されたサプライチェーンイニシアティブのメンバー</li> </ul>

出典：公開情報を基にDeloitte作成

- SASBは、財務情報開示のためのサステナビリティ会計基準を業種毎に策定し公表している。

## 《基礎情報》



機関名称	SASB(Sustainability Accounting Standard Board)
組織	SASB（米サステナブル会計基準審査会）はカリフォルニアに拠点を置くNPO団体で、企業と投資家の間においてサステナビリティに関し適切なコミュニケーションを構築していくことを目的に設立された。2018年11月、Materiality Mapとして77業種についてESGの観点から開示すべき基準を公表しており、様々なESGインデックスの基準とされている

## 《不動産所有者・デベロッパー・投資機関に対する基準》

トピック	指標
エネルギー管理	エネルギー消費量データの総床面積に占める割合 (1) ポートフォリオエリアの総エネルギー消費量、(2) グリッド電力の割合、(3) 自然エネルギーの割合
	ポートフォリオ地域のエネルギー消費量の変化率
	適格ポートフォリオのうち、(1) エネルギー格付を有し、(2) ENERGY STAR認証を受けている割合
	建物エネルギー管理の考慮事項の不動産投資分析と運用戦略への統合に係る説明
水管理	(1) 総床面積および(2) 水ストレスが高い地域の床面積に対する、取水データのカバー率
	(1) ポートフォリオ地域別の総取水量、および(2) 水ストレスが高い地域の割合
	ポートフォリオ地域の取水量の変化率
	水管理リスクの説明、リスク緩和の戦略と実践の議論
テナントのサステナビリティ影響の管理	(1) 資源効率に関連する資本改善のためのコスト回収条項を含む新規リースの割合、および(2) 関連するリース床面積
	(1) 系統電力消費量と(2) 取水量を個別に計測しているテナントの割合
	テナントの持続可能性への影響を測定し、インセンティブを与え、改善するためのアプローチに関する議論（テナントのGHG排出量をモニタリングし、軽減した場合のインセンティブを付与する取組等）
気候変動適応	洪水ゾーンに位置する不動産の面積
	気候変動リスクのエクスポージャー分析の記述、システムティック・ポートフォリオ・エクスポージャーの程度、リスク緩和戦略

出典：公開情報を基にDeloitte作成

# 不動産のS（社会課題）分野における評価分野・項目の整理概要

- 第2回検討会の発表事例・ご意見、調査・ヒアリング事例、認証制度、ESG評価機関の評価内容をもとに、不動産のS(社会課題)分野における**社会課題・評価テーマ・評価分野、SDGs目標の再整理、評価項目の具体化**を実施。

## 第2回検討会 提示版 SDGs・社会課題・評価テーマ・評価分野・評価項目例

SDGs目標	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目例	補足
10 人や国の不平等をなくそう	多様性・包摂性の実現	多様性・包摂性の推進	多様性と包摂性	・バリアフリー対策（CASBEE） ・ユニバーサルデザイン（DBJ Green Building認証、WELL Building Standard等）	
10 人や国の不平等をなくそう	少子高齢化への対応	多様性・包摂性の推進	子育て支援	・託児施設（DBJ Green Building認証） ・授乳室の提供（FitWEL）	
3 健康と福祉	健康で安全・安心な生活環境の整備	健康で安全・安心な生活環境の整備	高齢者支援	・高齢者向け住宅 ・高齢者支援施設（ショートステイ等）	既存評価制度では項目なし
3 健康と福祉	健康な暮らしの実現	健康で安全・安心な生活環境の整備	健康づくり	・法令の基準を上回る分煙対応・喫煙対応（CASBEE ウェルネスオフィス） ・医療施設の設置（DBJ Green Building） ・運動スペースと器具の設置（WELL Building Standard）	
3 健康と福祉	感染症の発生・蔓延の予防	健康で安全・安心な生活環境の整備	感染症対策	・換気対策（CASBEE ウェルネスオフィス、WELL Building Standard等） ・建物の入口から執務室まで非接触で移動できる仕組み（感染症チェックリスト）	
6 安全な水とトイレを世界中に	水質安全性・安定給水の確保	健康で安全・安心な生活環境の整備	安全な水の確保	・水質検査・管理（CASBEE ウェルネスオフィス、WELL Building Standard等）	

## 検討会の発表事例・ご意見

サプライチェーンにおける人権



女性活躍推進



## 不動産認証制度の指標



## 調査・ヒアリング事例



## ESG評価機関の評価内容



## 評価内容の再整理

社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGs目標
不動産に関わる社会課題	不動産のS分野における評価テーマ	不動産のS分野における評価分野	不動産のS分野における評価項目	評価分野に紐づくSDGs目標

# 不動産のS（社会課題）分野における評価分野の整理（素案） 1/2

凡例 青字：第2回からの変更点

社会課題	評価テーマ	評価分野	SDGsゴール
人権への対応	人権および多様性・包摂性の推進	人権への配慮	働かがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任 
多様性・包摂性の実現		多様性と包摂性 (ユニバーサルデザインへの対応を含む)	人や国の不平等をなくそう 
少子高齢化への対応	人権および多様性・包摂性の推進 健康で安全・安心な生活環境の整備	子育て支援	貧困をなくそう すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 
		高齢者支援	すべての人に健康と福祉を ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 
健康な暮らしの実現	健康で安全・安心な生活環境の整備	健康	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを 
		安全な水の確保	すべての人に健康と福祉を 安全な水とトイレを世界中に 
		感染症対策	すべての人に健康と福祉を 
自然災害への備え		自然災害への備え (レジリエンスの確保)	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 
防犯に配慮したまちづくりの実現		防犯性の向上	住み続けられるまちづくりを 
快適で利便性の高い職場・生活環境の実現	職場・生活環境の快適性の向上	快適性の向上	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを 
		利便性の向上	住み続けられるまちづくりを 
移動しやすい環境づくり	職場・生活環境の快適性の向上	交通利便性の向上	すべての人に健康と福祉を エネルギーをみんなに。そしてクリーンに 産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 
		歩行・自転車移動がしやすい環境づくり	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 

# 不動産のS（社会課題）分野における評価分野の整理（素案） 2 / 2

凡例 青字：第2回からの変更点

社会課題	評価テーマ	評価分野	SDGsゴール
多様な働き方と生産性向上の実現	産業・経済の成長	多様な働き方を実現する 職場環境の整備	働きがいも経済成長も 
		生産性向上を図るための 職場環境の整備	働きがいも経済成長も 
雇用機会の創出		働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう  	
イノベーションの創出		働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう  	
地域資源の活用		働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう つくる責任、つかう責任   	
地域の魅力向上	魅力あるまちづくりへの貢献	地域のまちづくりへの貢献	住み続けられるまちづくりを 
		魅力ある景観の形成	住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 陸の豊かさを守ろう   
		歴史・文化の保護・継承・発展	住み続けられるまちづくりを 
地域社会・コミュニティの再生	地域社会・コミュニティの活性化	地域交流の形成・促進	住み続けられるまちづくりを 
		住宅の整備	貧困をなくそう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを   
教育環境の充実		教育環境の整備	質の高い教育をみんなに 人や国の不平等をなくそう  