

第3回検討会における意見の概要

不動産のS分野における評価分野等の整理（素案）について

【全般的な整理の方法や視点について】

＜地方・エリアについて＞

- 容積率割増や特区の協議に関わる内容、都心をイメージした評価項目が多いので、もう少し地方での取り組みに沿った視点があると良い。
- 当該不動産があるエリアだけではなく、日本全国とリンク可能であることも評価できると、都心でのプロジェクトが原動力になり、その効果が全国に広がっていくのではないかと。
- 評価項目について施設の設置が多いと、古民家が主な対象となる田舎の取組は、インパクト評価上、数値が上がらないので、運用レベルの取組の検討が必要と考える。
- 兵庫県佐用町の限界集落において整備されたホテルが人気となり、地域が大きく変わった。このような田舎のミニマムな投資も評価され、大きい企業が参画するような指標になれば良いと思う。
- 「地域経済の活性化」の観点で、住民、産業や経済を担う小規模事業者・外部業者の共感・賛同をどう得られるかが重要。
- 個別不動産の評価を面のエリア開発やエリアマネジメントの観点に結びつけることが必要。例えば、高齢者住宅は地域包括ケアシステムに沿って、介護ケア事業所やエンターテインメントを楽しめるところなどがまとまっているエリアに整備されることが重要。このような全体に対する接続は重要なので、個々評価において考慮すべき。

＜パートナーシップについて＞

- SDGs 目標の17「パートナーシップで目標を達成しよう」について、ステークホルダーの多い評価分野では、パートナーシップは必ずある。評価項目が「設置」「導入」「提供」などワンウェイなので、例えば子ども食堂で、単に支援を行うのみでなく、そのフィードバックとして感謝のお手紙をもらったり、あるいはその便益への寄附によりさらに運営に繋がったりと、レスポンスが感じられる内容を入れることにより、パートナーシップが出ると良い。
- 例えばBCPの策定や防災訓練の実施にあたってはテナント、PM、BMとの共働が必ず関係するので、この視点も入れた方が良い。

＜整理表の表示順について＞

- マズローの欲求5段階説も参考にして、社会課題を並び替えるべき。一番ベースはやはり命なので、レジリエンス、即ち自然災害の備えと防犯が最初になる。2番目

は健康。3番目は快適・利便性。快適性の本来の趣旨は Well-being なので、身体的健康があって初めて精神的や社会的つながりという意味での幸せが実現するという順番である。そして4番目に生産性向上になる。

- 「移動しやすい環境づくり」は地域につながる内容なので、地域関係の社会課題とつなげた方が良い。
- 評価項目は同種・類似をまとめるとともに、重要度順に並び替えると良い。レジリエンスは、命に関わる項目で一番重要である。

<その他の視点>

- 評価対象について、投資する際が基本だが、「ESG投融資を行う際」に限定せず、責任銀行原則（PRB）にあるように、既存のポートフォリオの評価にもほぼ準用可能と考えるので、その観点は入れたほうが良い。
- 評価対象を「個別不動産のプロジェクト」と定義すると、建築、運営、地域の関わりの一連の流れが整理できるのではないか。
- 例えばシェアオフィスの提供先であれば、テナント、周辺住民、使いたくてもなかなか使えない人向けの枠の設定と、その取組範囲（受益者）により社会的な価値が変わるのではないか。そう考えると、取り組みの種類といった横方向の広がりのみならず、その取り組みの対象といった縦方向の広がりもでて立体的な評価軸となるのではないか。
- SDGsゴールの後にUNEP FIのインパクトレーダーのカテゴリーは入れた方が、国際的な基準との整合性の観点から良いのではないか。
- 評価項目をレーダーチャート等にする場合、評価テーマに過不足・ウエイトの偏重がないかの検討・確認すべき。例えば、ケーススタディにより、評価項目のバランス等の確認が考えられる。
- 現在はブレストレベルのため全不動産が対象だが、今後オフィス・住宅・商業等に細分化する場合には、評価項目に漏れがないか、再検討する必要がある。

【社会課題や評価テーマについて】

- 「歴史・文化の保護・継承・発展」は、UNEP FIのインパクトレーダーにおいても文化、伝統は個別にあるので、1つ社会課題として独立しても良いのではないか。
- 社会課題の分類については、人（人権、多様性・包摂性、少子高齢化）、暮らしと働き方（健康、教育、水、防犯、環境、快適性、利便性）、災害（自然災害、他）、街・地域（まちづくり、コミュニティ）ぐらいの大きな項目でも良いのではないか。
- 「自然災害への備え」と「防犯に配慮したまちづくりの実現」は少し内容が異なるが、どちらも安全、安心に関わるという意味で一括りにしても良いのではないか。
- 「教育環境の充実」の評価テーマは1つ独立した重要な評価テーマではないか。

【評価項目について】

＜考慮すべき視点について＞

- 引きこもり支援や母子家庭支援等のNPOが実施しているような施設の整備がない。まさに社会課題解決に対応する施設であるので、それらを包含できる形にできれば良い。
- 障害者用の設備・仕様に係る評価項目の追加が必要ではないか。
- 帰宅困難者の受入体制の整備は、都市圏だけの話であり、避難所や福祉避難所の整備も必要。
- 頑強性、冗長性、即応性、代替性に先進性を加味して整理すると、レジリエンスが分かりやすくなる。
- 利便設備や利便施設の定義を明確化した方が良い。また、「多様な働き方と生産性向上の実現」の情報通信インフラの整備は、既に行われている来訪者に建物情報を流すなどの取組も考慮すべきではないか。
- 「雇用機会の創出」について、まちの活性化の意味で考えると、雇用だけではなく、人を集める視点にして、雇用と居住と来街者と全てに関係する取組を入れた方が良いのではないか。
- 「地域外からの企業誘致等による雇用創出」について、地方では人口減少の中、工業団地の造成は人口の奪い合いなり意味がないのではという話がある。企業誘致による増加よりも、むしろ働き続けられる場があることが地域コミュニティの維持では必要であるため、地域において働き続けられる機会創出という観点も入れるべきではないか。
- 例えば、空き家リノベーションのファンド等で、歴史的な建物や使われずに埋もれている建物の活用も1つの観点なのではないか。
- リユース、リサイクル等の視点をうまく盛り込めればと考える。取組例として、切らざるを得なかった木をチップにして、周辺の公園にまく、コンクリートで固めて歩道にする、子供たちにサステナブル教育として取組紹介を行うものがある。更に、地元自治体の縁組協定の市町村においてチップ再生・加工を行うことにより、まちづくりを通して地域とのつながりを作ることを目指している。また、ステーションに集めたごみをサーキュラーエコノミー的な再生や、分別減量の取組も行っている。これらはソフトに近いが、ハードを整備する観点からは、盛り込めるのではないかと考える。
- 緑化や景観に配慮した環境デザインは、保全的観点もあると考える。
- 「住宅の整備」について、ストックの魅力化も重要なので、考慮すべきと考える。
- 教育に関して、ステークホルダーから考えると、相互理解がポイントである。これを不動産に織り込むことは難しいが、例えばビル内の環境設備の紹介パネル等は教育に入るのではと考える。教育には、街や建物一体となって取り組むものもあると考える。
- 様々な人の出会いがある場所を総称して私は教育と考えており、そういった面を何

とか拾い上げられたらと考える。

- 本来は自治体が行うことだが、可能であれば自転車道の整備（拡幅）も入れてもいいのではないか。
- 不動産収益の一部を道路や公共空間の整備等に使う取組を含めると、不動産収益の向上により街がよくなるという仕組みを具体化できるのではないか。

<表現・定義について>

- 「健康な暮らしの実現」はオフィスを意識した内容も多いので、「働き方」を入れても良いのではないか。
- 「個別不動産の資材調達における人権尊重」の例示は、石材、住宅設備など多数あるので、網羅的な記載が良いのではないか。
- 「移動しやすい環境づくり」は、カーシェアリング等環境負荷の低減につながる取組が多いので、「サステナブルで移動しやすい環境づくり」にしても良いのではないか。
- 「歴史的建造物」は狭義に捉えられるので、例えば「文化的な価値がある」を加えるなど幅広い表現が良いのではないか。
- 地域文化紹介のための掲示板の設置は、もう少し幅広に表現が良いのではないか。
- 「地域活性化を促す取組の実施（エリアマネジメント団体設立等を含む）」は、都度団体設立は切りがないこと、田舎では多くは要らないので、もう少し幅広の表現が良いのではないか。

<評価項目と SDGs 等の紐付きについて>

- 「多様性・包摂性の実現」には、5「ジェンダー平等を実現しよう」も該当するのではないか。
- 「バリアフリー設備の設置」は「高齢者支援」と紐づくのではないか。
- 「交通利便性の向上」、「歩行・自転車移動がしやすい環境づくり」は、「魅力あるまちづくりへの貢献」に紐づくのではないか。例えばカーシェアリングやEV車の充電スペース設置等はまちづくりの方針に沿って、設置されるべき。

<その他>

- 評価項目はどこまで細かく表現するかは課題だが、網羅できるような記載が望ましい。

【その他】

- 今後公共事業やPFIにおいて、この評価項目の活用が検討されると良い。

以上