

第5回検討会における意見の概要

【持続可能な社会の実現段階と社会課題について】

- 評価項目等整理表（案）の最後の2項目「適切な維持管理」や「テナント・管理者・利用者・地域等の協働」は、第2段階や第4段階に内包されるのではないかと考える。
- 「適切な維持管理」や「テナント・管理者・利用者・地域等の協働」は、持続可能な社会の実現段階の図の縦軸を貫く概念ではないかと考える。SDGsのウェディングケーキモデルにおいても、ゴール17のパートナーシップは全体を貫く概念であることから、同様に整理するのが良いのではないかと考える。
- 第3段階と第4段階について、魅力ある地域が活性化することで豊かな経済が実現するとも考えられることから、第3段階と第4段階はシームレスとし、同じカテゴリーとすることも考えられる。
- 第2段階を「ウェルビーイング」から「心身の健康」に変更したことで、資料から「ウェルビーイング」のキーワードが消えているが、このキーワードを外すことはできないと考える。持続可能な社会の段階が達成したところにウェルビーイングがあると整理して、検討の背景や課題認識、不動産におけるS（社会課題）分野へのインパクトのイメージなどに記載すべきではないかと考える。
- 第2段階の「心身の健康」の説明にある「社会的」について、社会的なつながりに関する評価項目は第4段階にあるので、第4段階の説明に「社会的に良好な状態」を追加した方が良いと考える。
- マイケル・サンデルの著書に失業は収入が絶たれることに加え、社会から切り離されることが課題だとあるように、「心身の健康」の精神的な健康とは、社会のつながりと一体化しているのではないかと考える。
- 精神的な安定性について、周囲の関係性、人間関係、職場における環境を社会という言葉で表現するならば、事実上、精神的な部分、あるいは身体的な部分の裏地に社会性はおのずとついてくると考えられるのではないかと考える。一方、第4段階における社会性は、もっと広い、上位概念であると考えられる。
- ウェルネスとウェルビーイングの違いから「心身の健康」をウェルネスととらえると、「心身の健康」は心身に加えて社会も若干入るが、はみ出した部分のより広い社会的なもの、本当に広い社会での居場所や社会に対して貢献できているという思いなどは、分けても良いのではないかと考える。
- 図の色について、必ずしも同系色でなくても良いので、再度考えても良いのではないかと考える。

【評価項目等整理表（案）について】

- 社会課題の左側に「持続可能な社会の実現段階」の項目があるとイメージしやすく

なるため、追加すると良いのではないか。

- 地方では観光で経済を回すという視点が必要なので、評価分野「地域の魅力向上・地域文化の活性化」に観光の要素を追記した方が良いのではないか。
- 観光の追記は必要だが、他方でオーバーツーリズムへの配慮も必要なので、この点も併せて表現できると良い。
- 評価分野「魅力ある景観の形成」と「歴史文化の保護・継承・発展」にいわゆる都市の魅力に関する評価項目が含まれているので、今後検討を進めるアウトカム・インパクトが観光振興になるとも考えられる。
- 人材育成について、地域デベロッパ育成の視点があると良いのではないか。
- 評価分野「多様性・包摂性の推進（ユニバーサルデザインへの対応）」について、当たり前の世界になることがメッセージと考えるので、「ユニバーサル化」と表記した方が良いのではないか。
- SDGsゴールから確認すると、含まれていないものが3つある。そのうちゴール16は評価分野「防犯に配慮したまちづくりの実現」に、ゴール2は評価分野「子育て支援」に該当するのではないか。例えば子ども食堂はゴール2の内容に沿った目的で実施していると考ええる。
- 評価項目に関する留意点について、注1は管理団体や地域団体に加えてテナントや利用者を、注2は不動産プロジェクトにおける全業務工程に「運営」を追記した方が良いのではないか。また、注4は法令を満たすレベルでも良いのではないか。
- CSRが盛んな時代には、ビヨンド・コンプライアンスという地域ごとに要求される法令水準を超えてどこまでコミットするかを評価する考え方もあった。
- ハードも大事だが、その先のアクティビティ、取組もとても大事である。整理表全体にこのようなメッセージが必要と考える。

【中間とりまとめ（案）について】

- 中間とりまとめのメッセージとしては、インパクトを意図して生み出していくという方向性を指すのであれば、例えば投資家にはインパクトを極大化する方向でプロジェクトに関与してほしいということなるのではないか。
- 中間とりまとめのメッセージについて、例えば行政の方は社会課題から政策、不動産企業は評価テーマに対応した再開発、個別企業は評価項目に対応した事業と、様々な視点から最終的に社会課題にどうつながるかが分かる。これらをつなぐのが評価項目等であるという連関性をメッセージとして追加すると良いのではないか。
- 「はじめに」の第1段落について、インパクト投資とESG投資の考え方が少し混ざっているので、記述を整理した方が良いと考える。また、第1段落の最後部分のインパクト投資をもう少し丁寧に記述した方が、ESG投資の発展により今はインパクト投資が求められているという全体の流れと整合がとれると考える。
- 課題認識において、株に対する投資と債券等債務性の資金調達で分けて考えたほう

が良いのではないかと考える。また、金融庁でまとめられたガイドラインにおける問題意識としては、民間企業の社会課題分野の取組をもっと促進したほうが良いとされており民間資金導入の促進を明記してはどうか。

- 10ページ目「我が国不動産において期待されるS（社会課題）分野へのインパクト」に記載されている「この地域社会や人々の働き方・暮らし方との強い関わりを持つ不動産」は、もともとソーシャルという考え方に不動産は非常に親和性があることを示している。後半の評価項目等の整理に関するパートにおいても、同様の趣旨を追記すると良いのではないか。

【中間とりまとめ概要（案）について】

- 中間とりまとめ概要に、中間とりまとめ（案）7ページ「インパクトを追求するESG金融について」の「新たな個人・企業等による能動的に投資参加する機会を創出できないか」追記した方が良いのではないか。
- 1枚目の背景と課題は分けた方が良いと考える。
- ページ構成について、「持続可能な社会の実現段階」を「不動産のS（社会課題）分野における評価項目等」の前に移動した方が良いと考える。

【今後について】

- 今後の評価方法やガイダンスの検討にあたり、EUのソーシャルタクソノミーのドラフトやインパクト評価の観点からImpact-Weighted Accountsを意識すると良いと考える。
- 今後の検討において、現在のウクライナ情勢を踏まえた社会課題を考えると良いのではないか。
- 情報インフラの整備は継続的に重要な課題であることから、今後の検討で取り上げていくと良いのではないか。
- 評価項目を整理するだけでなく、効果的な運用を、実際に経済を回すことを含めて、デザインすることが必要と考える。
- CASBEEやDBJ Green Building 認証等が対象としていない評価項目があるため、例えば認証制度において、これらの項目拡充することで認証制度がより使いやすくなるという活用方法もあると考える。また、投資家（金融機関）サイドから見ても、認証があれば投資判断が容易になるという事情もあり、認証制度のカバー範囲を拡張するという方向性は良いと考える。

以上