

令和4年度

第1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

# 参考事例の調査について

---

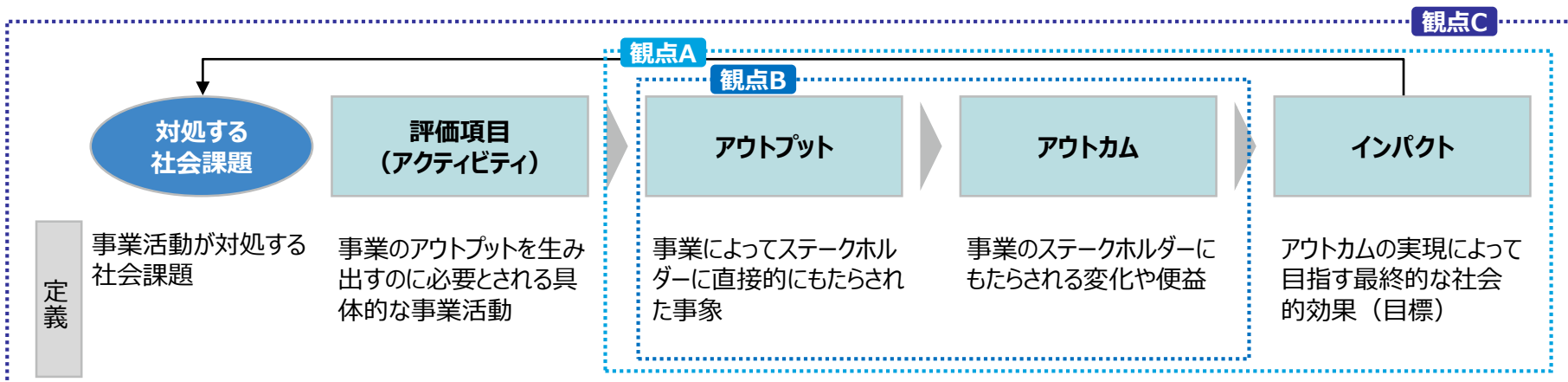
令和4年9月26日

# 参考事例 調査概要

- サステナビリティボンド、ソーシャルボンド、インパクト投資などの事例を、下記の3つの観点から収集・調査を行った。
- 各参考事例から得られたロジックモデルの設定方法や、評価指標の参考事例は、今後検討事項やガイダンスに反映していくことを想定している。

	観点A	観点B	観点C
調査の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アウトプット・アウトカム・インパクトの設定方法の参考となる事例の収集・調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 評価指標が充実している事例の収集・調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 評価指標の検討プロセスや設定方法が参考となる事例の収集・調査</li> </ul>
検討事項やガイダンスへの反映方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 設定方法における特徴や論点を、ロジックモデルの作成時の検討事項として反映</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 特徴的な評価指標は評価表のアウトプット・アウトカムの参考例として反映</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 評価指標の検討プロセス事例としてガイダンスで紹介</li> </ul>

## 評価項目（アクティビティ）とアウトプット・アウトカム・インパクトの関係と定義



# 参考事例(案)一覧

- アウトプット・アウトカム・インパクトの検討の参考となる事例を収集した。
- 今回は、以下の一覧のうち3つの観点それぞれについて1事例ずつ調査概要を作成した。

観点A：アウトプット・アウトカム・インパクトの設定方法が参考となる事例

観点B：評価指標が充実している事例

観点C：評価指標の検討プロセスや設定方法が参考となる事例

#	観点	企業名	概要
1	A	東京建物	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
2	A	東急不動産	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・アウトカムを定義している
3	A	Rennovater	一覧化したロジックモデルを作成している アウトカムを時系列で整理している
4	A+B	アドレス	受益者を「会員」と「物件のある地域（家守、物件オーナー、自治体）」として、一覧化したロジックモデルを作成している アウトカムを時系列で整理している
5	A	横浜国際 平和会議場 (パンフィコ横浜)	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

#	観点	企業名	概要
6	B	東京都住宅供給 公社	数多くの評価指標が設定されている
7	C	ミュージック セキュリティーズ (評価指標設定手順・ IR・石渡商店)	自社で定めた進め方に沿ってステークホルダーから共感される社会的リターン指標を設定している
8	C	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)	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ている
9	C	日本都市ファンド 投資法人 (Karuzawa Commongrounds)	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 コアインパクトのみKPIを設定している
10	C	ロンドンの再開発 (King's Cross Central Limited Partnership)	アウトプットを開示、Social Valueを金銭化して表現することを目指している

※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、事務局の定義とずれが生じている場合が含まれる

※ロジックモデルの整理結果に応じて、観点や事例を見直す可能性がある

\*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

# アウトプット・アウトカムの設定方法の参考事例

-東京建物株式会社-

- サステナビリティボンドの発行にあたり、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。

対象プロジェクト (抜粋)	アウトプット	アウトカム	インパクト
個人投資家向け サステナビリティボンド -「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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Brillia ist Tower 勝どき               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 医療施設の提供</li> <li>・ 認定こども園（保育施設）の提供</li> <li>・ ファミリーハウス（小児難病患者向け滞在施設）の提供</li> </ul> </li> <li>■ ののあおやま民活棟               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者向け住宅の提供</li> <li>・ 保育施設の提供</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Brillia ist Tower 勝どき               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 医療施設（歯科、眼科、小児科）</li> <li>・ 保育施設における最大受入人数</li> <li>・ ファミリーハウスの部屋数、宿泊可能人数</li> </ul> </li> <li>■ ののあおやま民活棟               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者向け住宅戸数</li> <li>・ 保育施設における最大受入人数</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>

観  
点  
A

観  
点  
B

観  
点  
C

**開示** 開示有無：開示あり 開示媒体：サステナビリティレポート 開示頻度：年次

**取組概要** 東京建物株式会社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。

## Brillia ist Tower 勝どき（ファミリーハウス）

- 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㎡のファミリーハウスを設けている。



## ののあおやま民活棟

- 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。
- 所有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。



出所：東京建物グループ「サステナビリティレポート2020,2021,2022」、東京建物株式会社ニュースリリース（2020/5/28）、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価（東京建物株式会社）（2021/7/1）より事務局作成

# 評価指標設定の参考事例

## —東京都住宅供給公社—

- 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。

**ハイライト**：特徴的な指標

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

### 開示

**開示有無**：開示あり  
**開示媒体**：ウェブサイト、業務報告書  
**開示頻度**：年次

### 取組概要

東京都住宅供給公社では、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。

### サービス付き高齢者向け住宅

- 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。
- 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などを利用できる。



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)

- \*入居支援制度：入居支援に向けて下記のような制度を整備している。
- ・子育て世帯、高齢者、近居希望者：倍率優遇、優先申込
  - ・ひとり親世帯：収入審査の緩和、家賃割引
  - ・新婚世帯、若年世帯：家賃割引

観  
点  
A  
整理  
方法

観  
点  
B  
評価  
指標

観  
点  
C  
検討  
プロセス

# IMPの5 dimensionsに沿った評価の参考事例

## -Nuveen : ブルックリンのアフォーダブル住宅-

- IMPの5 dimensions(インパクトの5 側面)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。

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られ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  
(=アウトプットやアウトカムなどの評価指標を示唆)

ハイライト：特徴的な指標  
ハイライト：特徴的な指標  
かつ定性的な評価項目

OUTPUTS	WHAT	WHO	HOW MUCH	IMPACT OUTCOMES
Affordable living (手頃な価格の住宅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>十分なサービスを受けていない人々 (女性比率)</li> <li>高齢者</li> <li>移民/片親/障害者</li> </ul>	<p>Quality (質)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の所得中央値*以下の人々の中で手頃な価格で住宅を取得できる割合</li> <li>市場家賃との差額</li> <li>通勤時間の短縮</li> </ul> <p>Reach (規模)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>手頃な価格の住宅</li> <li>“グリーン”な改善を施した住宅</li> <li>ソーシャルまたはコミュニティサービスを備えた住宅</li> </ul> <p>Rate (期間、割合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アフォーダビリティが確保**された年数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
Community living (共同生活)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービスの取り込み形態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得が低い人 (女性比率)</li> <li>その他の障害を持つ人</li> <li>地元企業</li> <li>社会的影響力のある組織</li> </ul>	<p>Quality (質)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活の質</li> <li>コミュニティの質</li> </ul> <p>Reach (規模)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商品・サービスの量</li> <li>対象者数</li> </ul> <p>Rate (期間、割合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居・退去率</li> <li>公共エリアの利用</li> <li>コミュニティ意識・安全性の向上</li> </ul>	

### 開示

開示有無：開示あり  
開示媒体：レポート  
開示頻度：情報なし

### 取組概要

全米大学教職員保険年金基金の資産運用部門 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。

### 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。



\*地域の所得中央値：The Area Median Income (AMI)は、ある地域の所得の分布の中間点を示す。

\*\*アフォーダビリティの確保：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、その投資家が関連税制優遇措置を利用できる制度がある。

観点A  
整理方法

観点B  
評価指標

観点C  
検討プロセス