

令和4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

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

令和4年11月1日

- (1) 社会的インパクトの設定・評価・開示**
- (2) ロジックモデル例

- ESG投資の一助となる開示の実施や開示内容の充実、将来的な社会的インパクトの価値化に向けて、①開示の参考となる不動産の社会課題に対応した取組（昨年度）、②社会的インパクトについて評価する際の参考となる評価方法等（今年度）を整理する。
- 社会的インパクトを分かりやすく評価・見える化する手法の一つとして、指標を設定し、その実績の開示を行うことである。指標設定にあたっては、アウトプット・アウトカム・インパクトを整理しながら検討すると、体系的に検討することができる。

社会的インパクトの検討の進め方の例（素案）

参考に検討順を例示しているが、事業状況などは様々であることから、例示によらない進め方も考えられる。

		例1 ビジョンの検討から始める場合	例2 ビジョンが既に決定している場合	例3 取組が既に決定している場合
ビジョンを考える	<ul style="list-style-type: none"> ● SDGs等も参考にして、企業・組織の理念や事業を踏まえて、自ら解決に貢献できる社会課題等を検討し、経営戦略に落とし込んだり、中長期のビジョンとしてまとめる。 	A	A	アウトプット、アウトカム、インパクトの順に検討
インパクトや受益者を考える	<ul style="list-style-type: none"> ● 経営戦略やビジョンを踏まえて、事業を通じて「誰の、どんな問題を解決したいのか」を考え、実現したい状況（インパクト）と受益者を検討する。 (例：自然災害の備えや地域のまちづくりへの貢献) 	B	B	
アウトカムを考える	<ul style="list-style-type: none"> ● 「受益者に対するインパクトの創出に貢献するためには何が必要か」を考え、達成したいこと（アウトカム）を検討する。 ● 想定している事業に限らず、網羅的に検討する。 	C	C	
アウトプットとアクティビティを考える	<ul style="list-style-type: none"> ● アウトカムを創出するために、「誰に」「どんなサービスを」「どう提供するか」を考え、事業内容（アクティビティ）はどうあるべきか、事業内容の直接的効果は何か（アウトプット）を検討する。 	D	D	

社会的インパクトの検討における留意点

【全体】

- アウトカムやインパクトに対する評価だけに捕らわれず、社会課題に対応した不動産に関する取組からアウトカム・インパクトへの繋がり等も念頭において検討する。
- 1つのアクティビティから発現するインパクトについて、当初想定していなかった社会課題の解決にも貢献する可能性があるため、アクティビティからインパクトを検討すると良い。（例：保育園は子育て支援に加えて、多様な働き方を実現する職場・住環境の整備にも貢献）

【アウトプットやアウトカムの指標設定】

- 社会課題との整合性や、不動産の性質に留意して設定する。
- 可能な場合には定量的な指標が用いられ、その算定方法や前提条件とともに示されることが望ましい。定量化が難しい場合や、定量的な指標のみでは十分にアウトプット・アウトカムの状態を示すことが難しい場合には、定性的な表現も用いて説明することが望ましい。
- 継続的に効果をモニタリングできる指標であることが望ましい。自社で管理することが難しい場合、統計データ等を用いて推計した値を指標として活用しても良い。

第3章-1-2 ネガティブインパクト

- 不動産の取組に伴って発生するネガティブインパクトの考慮については、UNEP FIの定めるポジティブインパクト原則においても言及されている。

社会課題に対応した不動産の取組に伴うネガティブインパクトが、**取組が寄与する社会的インパクトを低減・相殺する可能性もあるため、ネガティブインパクトを特定し、回避・軽減するための対応の検討が必要な場合もある。**

【想定するネガティブインパクト（例）】

● オーバーツーリズム

観光活動に関連する不動産の整備により過度に観光が促進され、観光地やその観光地に暮らす住民の生活の質、訪れる旅行者の体験の質に対して、ネガティブな影響が及ぶ可能性もある。

● 環境破壊

建物の建設時の影響調査や、利用者（居住者・テナント等を含む）への環境配慮意識の浸透等が不十分である場合、土壌汚染や水質汚濁、生態系へのダメージ等が引き起こされる可能性もある。

● 地域経済や地域住民への悪影響

建造物の建て替えや地域の再整備により、エリアが高級化・上位化することで、地元の中小企業や店舗の売上の減少や、事業以前からの住民の退去等、また地方都市における大型利便施設の整備により地元の中小企業や店舗等の利用者数や売上等、地域経済や地域住民に対して悪影響が及ぶ可能性もある。

- 投資家や金融機関等のESG投資の判断にあたっては、評価機関によるESG評価のほか、各事業会社の開示資料も参考としている。開示内容としては、ESGに配慮した取組に関する開示の他に、より社会的インパクトの創出を意図するため、投資時に評価指標を設定した上で、各事業会社で実績を開示、投資家がモニタリングする取組も行われている。

開示方法の一例

サステナビリティ報告書・統合報告書

- 企業において自社のESGに関する取組についてサステナビリティ報告書や統合報告書にまとめ、HP等で一般に公開。具体的な取組事例を紹介のほか、自社のESGに関する取組目標をKPIとして設定し、その進捗を掲載しているところもある。

ソーシャルボンド等のファイナンスの第三者意見書

- ボンド募集時、格付機関がソーシャルボンドガイドライン等に沿ったボンドであることを確認した旨、第三者意見書を添付。具体的な確認内容は資金用途がソーシャル性のある事業であること、プロジェクトの評価の基準及び選定、資金管理、事業による社会的成果の情報開示方法等。
- 社会的成果は、IR資料等において、事業の取組状況、募集時に設定した評価手法（KPIやアウトプット・アウトカム・インパクト）の達成状況等を開示。

インパクトファイナンスやサステナビリティ・リンク・ローン等の第三者意見書

- 融資時、企業の活動や事業を対象に格付機関がガイドライン等に沿っていることを確認した旨、第三者意見書を添付。
- インパクトファイナンスでは、融資先の企業のサステナビリティ活動を「UNEP FIインパクトレーダー」を参考にインパクトを特定したうえで、目標を設定し、モニタリングを実施。
- サステナビリティ・リンク・ローンでは、貸出条件（金利）が融資時に設定した指標の達成状況に連携。

インパクト投資の報告書

- インパクト創出を目的とする投資であるインパクト投資時、企業が投資家と対話を行い、ロジックモデル（アウトプット・アウトカム・インパクト）や評価指標を設定。資金調達開始後、定期的に評価指標の達成状況や事業状況等について報告書で公表。

第3章-1-3 社会的インパクトの開示について② (開示事例)

- ESGに関する取組の開示事例では、以下の通り。(資料6「参考事例の調査について」にも事例掲載あり)
- 統合報告書では、企業が重要課題(マテリアリティ)を設定し、重要課題に沿って取組や評価指標を開示している。
- サステナビリティファイナンスでは、予めフレームワークでアウトプット・アウトカム・インパクトを設定し、HPや報告書等で進捗・実績を開示している。

開示媒体

開示内容 (キャプチャは一部抜粋)

東急不動産
ホールディングス
株式会社
統合報告書
2022

【重要課題の開示】
 主な社会課題から、SDGsと紐づけて重要課題(マテリアリティ)を設定しており、**生活の多様化/グローバル化、地域社会/都市の安心・安全**などのS(社会)分野に関するものがある。

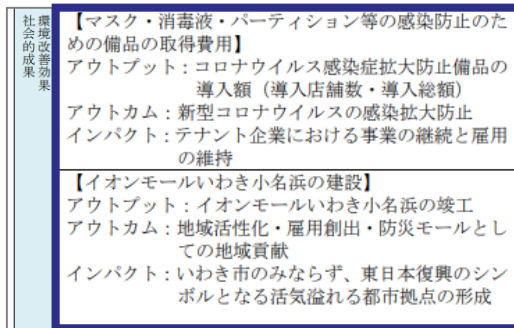


【具体的な取組やKPI設定の開示】

マテリアリティ	機会とリスク	2030年にめざす姿	非財務KPI	SDGs
生活の多様化	生活の多様化	心身ともに活力ある生活	・お客さま満足度**	2030年度目標
	消費者とのミスマッチ		・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	ターゲット
心身の健康/防災・減災	心身の健康/防災・減災	誰もが幸せを感じられる社会	・RE100**	90%以上
	偏りの高化・貧困		・再生可能エネルギー利用率	100%以上
持続可能な環境をつくる	環境の安心・安全対策強化*		・CO ₂ 排出量(2019年度比)(S&P**認定)	△46.2%
	環境の安心・安全対策強化*		・水使用量	前年度比低減
脱炭素・資源循環へのニーズ拡大	脱炭素・資源循環へのニーズ拡大		・廃棄物(2019年度比)	△11%
	災害復旧・対応コスト増		・環境取組** (CASEL, DBなど)	100%
toC重点の重要性増大	toC重点の重要性増大		・サステナブル調達(国産木材)	100%
	リアルへの地位低下		・緑をつなぐプロジェクト(森林保全活動)	3,000ha

イオンモール
株式会社HP
サステナビリティ
ファイナンス

【ロジックモデルの開示】
 サステナビリティファイナンスのレポート開示事項である**“環境改善効果・社会的成果”**として、**社会的成果**では**アウトプット・アウトカム・インパクト**を設定している。



【進捗・実績の開示】

モールの検温機器導入費用(新規/リファイナンス)	【新型コロナウイルス感染症の拡大防止への取り組み】
出店テナント企業に対する事業継続支援(リファイナンス)	検温機器・感染防止備品の導入 全国の147モール(2021年8月末時点)
マスク・消毒液・パーティション等の感染防止のための備品の取得費用(リファイナンス)	【テナント企業の事業継続・雇用の維持】
	専門店の営業再開率(2020年5月13日から順次営業再開時) 90.5%(専門店区画数に占める営業区画数の加重平均値)
イオンモールいわき小名浜の建設(リファイナンス)	津波等の災害に備えたビロティ構造施設の竣工 約1,600名の雇用の創出 全店による防災訓練の実施(2回/年)

第3章-1-3 社会的インパクトの開示について③（不動産に関する社会的インパクト）

- 社会課題に対応した不動産の形成に向け、不動産のESGに配慮した事業・取組や情報開示等を促進するため、評価項目（アクティビティ）やそれらの評価方法（ロジックモデル例）を整理して、ガイダンスにまとめる。
- ガイダンス作成にあたって、活用を想定している開示媒体や投資対象等は、下表のとおり。

目的	株主・投資家等に対する企業のサステナビリティに関する情報開示		サステナビリティに寄与する資金の調達		
	コーポレート		コーポレート		プロジェクト
	不動産事業会社等	不動産保有・活用企業	不動産事業会社等	不動産保有・活用企業	不動産プロジェクト
開示媒体	サステナビリティの取組に関する開示資料（サステナビリティ報告書や統合報告書等）		投融資の募集時の資料や年次報告書（ソーシャルボンド、インパクトファイナンスやサステナビリティ・リンク・ローン等の第三者意見書、インパクトレポート等）		
投資対象	・不動産企業 ・リート ・私募ファンド	・不動産保有・活用企業	・不動産企業 ・リート ・私募ファンド	・不動産保有・活用企業	・不動産事業 ・不動産活用事業 ・不動産プロジェクト
不動産に関する社会的インパクトの評価対象*	・不動産事業の不動産	・保有・活用不動産	・不動産事業の不動産	・保有・活用不動産	・不動産事業の不動産 ・不動産活用事業の不動産 ・不動産プロジェクトの不動産
上記の具体例	・開発・整備や改修、運営管理しているオフィスビル 等	・物販・サービス事業で活用している商業施設 等	・開発・整備や改修、運営管理しているオフィスビル 等	・物販・サービス事業で活用している商業施設 等	・自社が活用している商業施設や業務施設 ・改修が計画されている空き家 等

* 本検討会において評価項目やロジックモデル例を作成する対象を記載している

第3章-1-3 社会的インパクトの開示について④ (評価項目等の整理方法)

- 不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容、検討会の発表事例・ご意見、調査・ヒアリング事例をもとに、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、不動産のS（社会課題）分野における**持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階、社会課題、評価分野、評価分野に関する不動産の貢献、評価項目等について整理**を行った。
- 評価分野に対し、関連する**SDGsゴール、UNEP FIインパクトレーダー**を紐づけて、記載した。

不動産関連評価制度

- CASBEE ウェルネスオフィス評価認証
- CASBEE 不動産評価認証
- CASBEE 建築評価認証（新築）
- DBJ Green Building認証
- WELL Building Standard
- Fitwel
- GRESB
- LEED BD+C
- LEED O+M
- LEED ND
- まちなかの居心地の良さを測る指（案）
- Walk Score
- エコディストリクト
- SITES
- ABINC

計15制度

ESG評価機関の評価内容



検討会の発表事例・ご意見



社会課題に対応した取組の調査・ヒアリング事例



SDGsゴール



UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー



評価内容の整理

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	評価項目	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダーインパクト・カテゴリー
持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた取組ステージ	不動産に関わる社会課題	不動産のS分野における評価分野	評価分野を実現するために不動産が貢献すること	不動産のS分野における評価項目	参考にした不動産関連評価制度	評価分野に紐づくSDGsゴール	評価分野に紐づくインパクトレーダーのカテゴリー

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等1/4

* ロジックモデル検討を踏まえて、中間とりまとめ版から修正

・ 評価項目は、網羅的に整理した中間とりまとめを踏まえつつ類似した取組は1項目としてまとめている。そのほかの留意点は、下記に記載。

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	評価項目	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクトレーダーインパクト・カテゴリー	
①安全・尊厳 (命や暮らし、尊厳が守られる社会)	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)	地震や水害等に備えた不動産の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の確保 ・水害への備え(雨水貯留浸透施設、緑地の整備、止水板、電気室の中間階設置等) ・防災設備の設置(自家発電設置の設置、備蓄等) ・電線類地中化 ・災害時対応の準備(テナントや地域事業者等と連携したBCP策定、避難者・帰宅困難者の受入体制、災害時の情報発信・共有) 	CASBEE DBJ GRESB WELL FitWEL	産業と技術革新の基盤をつくる 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 パートナースhipで目標を達成しよう		健康・衛生情報
	防犯に配慮したまちづくりの実現	防犯性の向上	防犯性の高い不動産の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性向上のための設備の設置(セキュリティ設備の設置等) 	DBJ FitWEL CASBEE	住み続けられるまちづくりを		人格と人の安全保障
	人権への対応	人権への配慮	不動産整備における人権に配慮した調達や労働環境の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の整備における人権尊重の取組(認証等を取得した資材の利用、外国人労働者の労働環境の管理等) 	CASBEE GRESB SITES	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任		人格と人の安全保障
	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化を含む)	多様な利用者(障害者やLGBT等)に配慮した不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> ・多様性と包摂性に配慮した建築物の整備や設備の設置(バリアフリー、乳幼児連れLGBT、宗教・文化、障がい者等) ・手頃で一定の質が確保された住宅の整備 	WELL DBJ LEED エコディストリクト CASBEE まちなか GRESB	貧困をなくそう 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 住み続けられるまちづくりを		住居包摂的で健全な経済
	少子高齢化への対応	子育て支援	子どもや子連れ利用者向けの不動産整備と支援の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設や子育てに配慮した住宅の整備及び支援の提供 	FitWEL DBJ まちなか	貧困をなくそう 飢餓をゼロに すべての人に健康と福祉 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 住み続けられるまちづくりを		食糧住居教育包摂的で健全な経済

【評価項目に関する留意点】・ 主としてESG投資時に個別不動産に対して行う評価であることから、個別不動産（ハード）と、個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）を評価対象とする。

- ・ 個別不動産（ハード）は、不動産プロジェクトにおける全業務工程（用地等取得・企画・開発・整備・販売・管理）を評価対象とする。
- ・ 個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）は、個別不動産の所有者だけでなく、関連者（管理団体・地域団体等）による活動も評価対象とする。
- ・ 建物性能等、法令に規定がある項目については、原則として法令の基準を上回るものを対象とする。
- ・ 必ずしも全ての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また評価対象となる取組の性質や取組を行う地域の実情を踏まえて適切な項目の選択や整理表にない。評価項目を追加するなど、カスタマイズして活用することが可能なものとして作成している。
- ・ 評価項目の個々の取組内容は様々で、社会課題解決への貢献の程度は異なるものであることから、例えば1項目ごとに同一ポイントが加算されるといった趣旨ではない。
- ・ SDGsゴールは、事務局にて参考として記載している。

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等2/4

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	評価項目	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FIインパクト・インパクト・カテゴリー
①安全・尊厳（命や暮らし、尊厳が守られる社会）	少子高齢化への対応	高齢者支援	高齢者向けの不動産整備と支援の提供	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向けの住宅や支援施設の整備及び支援の提供 バリアフリー設備の設置 	CASBEE まちなか	3 30%削減 5 50%削減 10 100%削減 11 100%削減	住居 健康・衛生 包摂的で健全な経済
②心身の健康（身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会）	健康な暮らし・働き方の実現	健康及び安全衛生の確保	医療施設・薬局の整備、健康維持・促進に貢献する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 救急用設備(AED等)の設置及び設置場所の周知活動の実施 健康の維持・増進のための施設整備やスペース・設備の設置及びプログラムの提供(リフレッシュスペースの整備、運動促進設備の設置等) 高性能な換気設備の整備 分煙の取組 建材における化学汚染物質・有害物質への対策実施 周辺環境への健康被害対策実施(テナント等と連携した騒音、日照障害、光害対策等) 不動産の工事現場における労働環境の管理(熱中症対策、適切な休日の確保、社会保険の加入確認等) 	DBJ エコディストリクト FitWEL CASBEE WELL SITES GRESB LEED 感染症CL まちなか	3 30%削減 11 100%削減 17 100%削減	健康・衛生 大気
		安全な水の確保	不動産への安全な給排水設備の設置	<ul style="list-style-type: none"> 水質の安全性の確保 	エコディストリクト FitWEL CASBEE WELL	3 30%削減 6 60%削減	水 健康・衛生
		感染症対策	不動産における感染症対策設備の設置	<ul style="list-style-type: none"> 感染症対策の実施（換気、非接触・密集を回避できる設備の設置等） 	CASBEE WELL 感染症CL FitWEL	3 30%削減	健康・衛生 大気
		快適で利便性の高い生活・職場環境の実現	心身ともに良好な状態の実現	快適性の高い不動産の整備	<ul style="list-style-type: none"> 快適な室内環境の提供(テナント等と連携した快適な温度・湿度、音環境、光環境等の提供) バイオフィリックデザインの導入(室内の植栽、内装木質化、壁面緑化、屋上緑化、芝生化等) 快適な共用のスペースや設備の設置(リフレッシュスペース、エレベーター、トイレ、屋外の日よけ等) 	FitWEL WELL LEED DBJ CASBEE エコディストリクト まちなか	3 30%削減 11 100%削減 17 100%削減
	利便性の向上	利便な施設整備・設備設置	<ul style="list-style-type: none"> 利便な設備の設置や施設の整備(来訪者が利用できるwifi、デジタルサイネージ、地域において設置要望がある店舗等) 	DBJ エコディストリクト まちなか FitWEL	11 100%削減	情報 包摂的で健全な経済	

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等3/4

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	評価項目	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクト レーダー インパクト・カテゴリー	
③豊かな経済 (意欲や能力を發揮できる、経済的に豊かな社会)	多様な働き方と生産性向上の実現	多様な働き方を実現する職場・住環境の整備	多様な働き方の実現に資する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> ・サテライトオフィス・シェアオフィスの整備 ・デジタルインフラの整備 ・子育て支援施設の整備(保育所、学童等) ・在宅勤務に適した住環境の整備(共用部におけるコワーキングスペースの整備等) 	まちなかCASBEE エコディストリクトDBJ	ジェンダー平等を実現しよう 働きがいも経済成長も	 	住居 雇用 情報 包摂的で 健全な経済
		生産性向上を図るための職場環境の整備	生産性向上を図るための職場環境提供に資する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> ・生産性向上に配慮したオフィス環境整備(打合せスペース、リフレッシュスペース、柔軟な建物仕様、デジタルインフラ、室内環境、バイオフィリックデザイン等) 	CASBEE DBJ WELL FitWEL LEED エコディストリクト	働きがいも経済成長も		雇用 情報 包摂的で 健全な経済
	地域経済の活性化	雇用機会の創出と地域産業の活性化	雇用機会の創出と地域産業の活性化に資する場の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・地域産業活性化に資する施設の整備及び取組の実施 ・移住を推進する取組の実施(デジタルインフラ、サテライトオフィス、移住者を支援する取組) 	—	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	 	雇用 包摂的で 健全な経済
		イノベーションや地域産業の創出	イノベーションや地域産業の創出に必要な場の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・地域産業の育成・創出やイノベーション創出のための施設整備及びプログラムの実施 	エコディストリクト	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	 	雇用 包摂的で 健全な経済
		地域資源の活用	地域資源を活用した不動産整備と地域資源活用場の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物や塀等への地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) ・地域産品等を普及のための店舗等の整備及び取組の実施(テナントや地域事業者等と連携したアンテナショップ等) 	DBJ SITES CASBEE エコディストリクト LEED	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 パートナーシップで目標を達成しよう	   	資源効率・安全性 包摂的で 健全な経済
	④魅力のある地域 (地域の魅力や特色が活かされた将来にわたって活力ある社会)	地域の魅力向上・地域文化の活性化	地域のまちづくりへの貢献	地域のまちづくりに資する不動産整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくり方針に沿った取組の実施(ウォークアビリティや地域文化を活かしたまちづくり、駐車場ガイドライン、の導入、観光まちづくり計画、福祉のまちづくり計画、賑わい用途等) ・空き家・空き店舗、既存住宅等の活用(宿泊施設、飲食、物販、事務所、観光案内所、子育て支援施設、移住者向け住宅等) 	LEED GRESB SITES	住み続けられるまちづくりを	

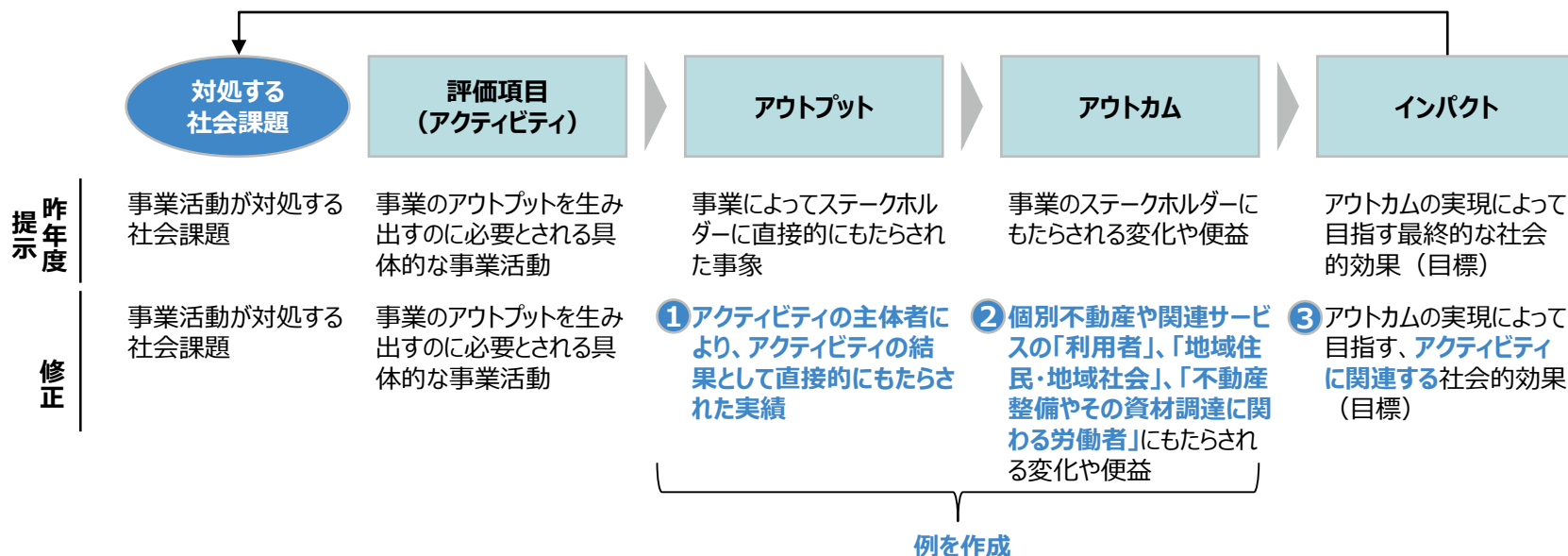
不動産のS（社会課題）分野における評価項目等4/4

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	評価項目	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクト レーダー インパクト・カテゴリー	
④魅力のある地域（地域の魅力や特色が活かされた、将来にわたって活力ある社会）	地域の魅力向上・地域文化の活性化	魅力ある景観の形成	景観に配慮した不動産整備や緑地等の整備	・景観に配慮した外観・敷地デザインの導入（景観ガイドラインに沿った取組等） ・緑化や緑地・親水空間の整備・保全	CASBEE DBJ まちなか ABINC エコディストリクト	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 気候変動に具体的な対策を 陸の豊かさを守ろう	3 気候変動に具体的な対策を 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を 15 陸の豊かさを守ろう	健康・衛生 生物多様性と生態系サービス 包摂的で健全な経済
		歴史・文化の保護・継承・発展	歴史・文化の保護等に資する施設の整備	・歴史・文化の保護・継承・発展に資する建物の整備・活用・保全や設備の設置、場の提供	CASBEE LEED SITES DBJ	住み続けられるまちづくりを	11 住み続けられるまちづくりを	文化・伝統
	地域社会・コミュニティの再生	地域交流の形成・促進	地域交流の場づくり	・公園、広場・コミュニティスペースの整備・提供及び地域コミュニティ活性化を促す取組や社会的な繋がりが希薄な人の居場所づくりの取組の実施(まちづくり組織による管理含む) ・多様な属性の人々が活動・交流するミクストコミュニティの形成に向けた複合施設の整備や取組の実施	まちなか LEED CASBEE FitWEL	住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナーシップで目標を達成しよう	包摂的で健全な経済
	教育環境の充実	質の高い教育の提供	教育施設の整備と教育の提供	・教育施設と教育の提供（高等教育、子ども向け教育、社会人向け教育）	—	質の高い教育をみんなに 人や国の不平等をなくそう	4 質の高い教育をみんなに 10 人や国の不平等をなくそう	教育
	移動しやすい環境づくり	交通利便性の向上	交通関連の施設整備	・公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上（歩行者用通路拡幅やコミュニティバス等） ・カーシェアリングステーションや燃料供給設備のスペースの提供（電気自動車の充電スタンド等）	DBJ FitWEL LEED まちなか SITES	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 気候変動に具体的な対策を	3 気候変動に具体的な対策を 7 クリーンなエネルギー 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	健康・衛生 移動手段 気候
		歩行・自転車移動等がしやすい環境づくり	自転車や歩行者等関連施設の整備	・シェアサイクル等設置スペースの提供や駐輪場の整備 ・歩道周辺のアメニティ設置及び管理(案内板、トイレ、木陰、ベンチ等)	FitWEL DBJ エコディストリクト LEED まちなか	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	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	健康・衛生 移動手段 気候
適切な維持管理			建物の適切な維持管理の実施	・建物や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施	—	住み続けられるまちづくりを つくる責任、つかう責任	11 住み続けられるまちづくりを 12 責任ある消費と生産	資源効率・安全性
テナント・管理者・利用者等との協働			建物の運営管理における関係者との協働	・テナント・建物管理者(PM・BM・FM等)・利用者・地域の事業者や団体、住民等との協働による個別不動産そのものの機能やそれらに関連する活動の改善	—	パートナーシップで目標を達成しよう	17 パートナーシップで目標を達成しよう	包摂的で健全な経済

- (1) 社会的インパクトの設定・評価・開示
- (2) ロジックモデル例**

第3章-2-1 ロジックモデル例の活用①（ロジックモデルの考え方）

- インパクトから評価項目（アクティビティ）の影響、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体系的に図示化したものがロジックモデルである。
- 社会的インパクトの評価の参考となるよう、アクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトの体系でロジックモデル例を作成し、評価項目の指標（アウトプット・アウトカム）を整理する。整理にあたり、「アウトプット・アウトカム・インパクト」の定義の表現ぶり等を以下のとおり、まとめた。



ポイント

- ① アウトプットとアウトカムの違いを明確にするため、アウトプットの説明文の主語である「アクティビティの主体者」を明示する
- ② 本検討会におけるステークホルダー（受益者）は、「利用者」・「地域住民及び地域社会」・「不動産整備やその資材調達に関わる労働者」である旨を具体的に示す（ただし、語句や対象者については、引き続き要検討）
- ③ インパクトは、アウトカムの実現によってもたらされる「アクティビティに関連する」社会的効果のみに着眼する（インパクトは、「より良い社会の実現」のような高次のものに集約されることもあるため、対象範囲を明確にする）
- ④ 評価項目（アクティビティ）の実施により生じる可能性のあるネガティブインパクト（例：オーバーツーリズム等）も整理する

第3章-2-1 ロジックモデル例の活用②

- ロジックモデル例は、社会的インパクトの開示において、評価指標等を設定する場合の具体的な参考となるように作成するものである。
- 不動産の社会課題に対応した事業や取組、それらへのESG投資においては基本的考え方にて整理したとおり、個別性が非常に高い。そのためロジックモデル例はあくまで参考であり、実際のロジックモデル作成にあたっては以下の事項に留意することが必要である。

ロジックモデル例の活用の留意事項

- 取組対象となる不動産が同一であっても、また評価項目（アクティビティ）が同一であっても、取組の目指す目的（インパクト）や実施体制等によって、アウトプットやアウトカムは異なることから、**評価項目やロジックモデル例はあくまで例であり、参考とするものである。**各事業の取組を行う者の判断によって、**独自のアウトプットやアウトカムを設定することも可能**である。
- 我が国の社会課題に対応して、幅広い評価分野の評価項目（アクティビティ）を提示しているが、必ずしもすべての項目を満たす必要があるという趣旨ではない。取組の性質や取組を行う地域性、不動産の用途等を踏まえて適切な項目の選択や整理表にない評価項目（アクティビティ）を追加するなど、**カスタマイズして活用することが可能なもの**として整理している。
- 様々な取組の目指す目的（インパクト）等に応じて、一つの評価項目において複数のアウトプット・アウトカムの例をリストとして提示している。しかしながら、ある評価項目において、複数のアウトプットやアウトカムが掲載されていても、それに対応したアウトプットやアウトカムを全て設定する必要はなく、**取組や目的に応じて、インパクトの測定にあたって参考となるものをピックアップして活用**する。
- **アウトカム**の例示が可能である評価項目については、**取組初期の作成者が比較的把握しやすい評価指標、インパクトの発現状況が把握できる望ましい評価指標を掲載**している。①開示する者の取組状況に応じて取り組みやすい評価指標ピックアップして活用すること、②既に開示を行ったことがある者がより望ましい評価指標の設定の参考とすることを目的としている。
- 評価項目やロジックモデル例は、**リストとして例示する**するものである。個々の内容は様々で、社会課題解決への貢献が異なるものであり、評価項目の重みづけは行わない。

第3章-2-1 ロジックモデル例の活用③

- アウトプットやアウトカム、それらの指標例を作成するにあたっては、以下の方針に基づき検討する。

アウトプット・アウトカム例の作成方針

- 主としてESG投融资時に不動産に対して行う評価であることから、**不動産（ハード）と、個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）を評価対象とする。**
 - 不動産（ハード）は、不動産プロジェクトにおける全業務工程（用地等取得・企画・開発・整備・販売・改修・管理・運営）を評価対象とする。
 - 不動産の機能に関連する活動（ソフト）は、不動産の所有者だけでなく、関連者（管理団体・地域団体・テナント・利用者等）による活動も評価対象とする。
- 評価項目（アクティビティ）の実施により**社会的なインパクト（ポジティブインパクトの増大、ネガティブインパクトの減少※）を測る指標例を作成する。**
 - ※状況に応じて維持や減少率/増加率の縮小等を目標とすることも可能である。
- 評価項目（アクティビティ）の内容に鑑みて定量的な指標ではなく**定性的な指標が望ましい場合、定性的な指標の例を作成する。**
- アウトカムについて、例示可能である評価項目は、**取組初期の作成者にとっても比較的把握しやすい評価指標やインパクトの発現状況が把握しやすい評価指標の2段階で作成する。**
- 建物性能等、法令に規定がある評価項目に関するアウトプットの内容は、原則として法令の規定を上回る取組とする。（原則外の一例：既存建物の耐震改修は現行法令を満たす取組とする）