

令和4年度
第4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

参考資料 4

「不動産ESG」の取組・開示事例

令和5年2月20日

1.不動産ESGに係る取組事例

事例 糀谷駅前地区市街地再開発組合

- 東京都大田区糀谷駅前地区において、防災上の課題や地域のまちづくり拠点づくりに対応して、商業利便施設等からなる建築物と駅前広場等が整備された。エリアの防災性と交通利便性の向上及び交通結節機能強化が図られ、人口増加率も高くなった。

取組事例

| 課題 | 対応 | 効果 | 対応する社会課題 |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 糀谷駅と環状8号線に挟まれた本地区は、道路が狭く、古い建物が密集し、防災上の懸念があった。本地区を含む糀谷駅周辺地区は、再開発前、区都市計画マスタープランで「地域のまちづくり拠点として位置付けられていたが、駅前にはふさわしい土地利用が図られていなかった。 鉄道高架化にあわせて、防災性に配慮した市街地環境の改善、駅前広場などの整備、建物の共同化による土地の高度利用などが求められていた。 | <ul style="list-style-type: none"> 再開発事業によるエリアの防災性向上と土地の高度利用 <ul style="list-style-type: none"> -建築物の耐火・不燃化・高層化により本地区の防災上の課題を解決し、骨格防災軸として延焼遮断帯を形成した。 -駅前広場等の公共施設や公共駐輪場を整備するとともに、賑わいの中心となる商業利便施設、福祉施設、住宅等からなる高層建築物を整備した。 | <ul style="list-style-type: none"> 施設建築物や駅前広場等の公共施設を整備し、狭隘な道路・通路の解消によりエリアの防災性向上が図られた。 駅前広場等の整備により、交通利便性の向上及び交通結節機能の強化が図られた。 本地区を含む糀谷四丁目は、人口増加率が大田区全体と比較して高くなっており、住宅や商業利便施設等の整備効果が発現していると考えられる。 | <ul style="list-style-type: none"> 自然災害への備え（レジリエンス） こども・少子高齢化への対応 快適で利便性の高い環境（ウェルネス） 人材活躍と生産性向上 地域の魅力・文化の形成・活性化 移動しやすい環境（モビリティ） |

取組事例詳細

「糀谷駅前地区」 災害に強く、より安心・快適に暮らせるまち

地区名称：糀谷駅前地区
 竣工：2017年3月
 施行者：糀谷駅前地区市街地再開発組合
 地区面積：約1.3ha



施設の特徴は、震災への備えとして、安心・安全、堅牢第一を旨に実用的な建物を目指した。住宅を核に、商業施設や保育園、高齢者支援施設を併設した複合施設として、地域の利便性向上に寄与している。

地区写真

事例 京橋二丁目西地区市街地再開発組合

- 東京都中央区の有形文化財の歴史的建築物も残る貴重なエリアにおいて、建物の老朽化等の課題に対応して、再開発事業とともに、歴史的建築物のリノベーションが実施された。これにより、地域の魅力を向上させ、賑わいを創出すると共に、防災性の向上にも繋がった。

取組事例

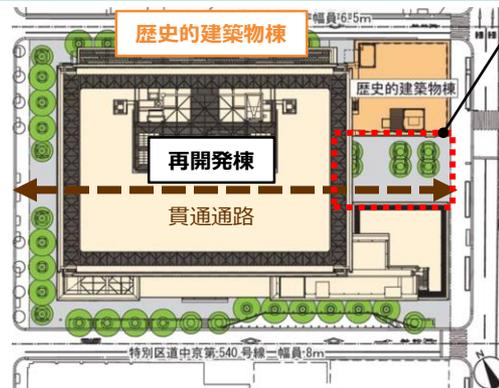
| 課題 | 対応 | 効果 | 対応する社会課題 |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 東京駅至近であり、区指定有形文化財の歴史的建築物も残る貴重なエリアではあるが、区画が細分化されていること等から、建替えが進まず、建物の老朽化が進行。 地域の魅力を向上させ、賑わいを創出するとともに、防災性の向上が求められていた。 | <ul style="list-style-type: none"> ・防災性の高いビルの整備と歴史的建築物のリノベーション等による地域の魅力の向上 -敷地を集約化して超高層免震ビルを整備するとともに、再開発区域内の歴史的建築物は外観を保全しつつ、耐震性能の確保、機能・用途の維持のためのリノベーションを実施。 -くつろぎ空間の整備 24時間通行可能な貫通通路及びオープンスペースを整備。オープンスペースに面した店舗やベンチ等を配し、都心でくつろぎが得られる空間構成とした。 | <ul style="list-style-type: none"> ・魅力的な都市景観形成、歴史的建築物の保全を図ったほか、帰宅困難者一時滞在施設としてエリア防災拠点の一翼を担っている。 ・竣工年と比較し2019年度は来街者が約1割増加、中でも土日は約2割の来街者が増えるなど賑わいを生み出し、約半世紀ぶりに地域の祭（盆踊り）を再開するなど地域社会への貢献も果たしている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・自然災害への備え（レジリエンス） ・地域の魅力・文化の形成・活性化 ・緑・景観の形成（MIDORI） ・コミュニティの再生・形成 |

取組事例詳細

「京橋エドグラン」

文化の継承・賑わいの創出と防災性向上

地区名称：京橋二丁目西地区 竣工：2016年10月
 施行者：京橋二丁目西地区市街地再開発組合 地区面積：約1.0ha



京橋中央ひろば

明治屋京橋ビルが東京大空襲や環境の変化を乗り越えて今日まで保存されてきた意義は大きく、昭和史を語り継ぐ貴重な文化財となっている。



<明治屋京橋ビル（S8年建設）>

事例 独立行政法人都市再生機構①

- 独立行政法人都市再生機構は、「都市再生」、「住環境」、「災害復興」の3つの事業を中心として住まいづくりやまちづくりを展開している。
- 広島県福山市の目指す「リノベーションまちづくり」による再生への支援として、URの土地有効利用事業を活用したまちづくり用地の取得による民間リノベーション支援事業を実施している。

中期計画に対応した取組とアウトプット

青字：次ページに詳細を記載

| 中期計画に基づく政策の実施・貢献 | 取組事例 | アウトプット (KPI・目標) | 優先して対応する社会課題 |
|---|---|---|---|
| ① 安全で魅力ある街づくり ② 多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり | <ul style="list-style-type: none"> ● 密集市街地における防災まちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> －地区全体の防災まちづくりを先導する狭あい道路の拡幅や建物の不燃化・耐震化を促進（「中野区弥生町3丁目周辺地区整備」） ● 地域の防災拠点の整備 <ul style="list-style-type: none"> －防災公園の整備と公共公益施設の機能更新・再編（三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備事業、安満（あま）遺跡公園 防災公園街区整備事業） ● 地方都市再生の取組 <ul style="list-style-type: none"> －リノベーションまちづくりの支援（福山市伏見町地区） ● 信州地域デザインセンターへの参画、まちづくりへの支援（人材育成、情報発信等） ● “多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”「ミストコミュニティ」の実現 <ul style="list-style-type: none"> （「多摩平の森の事業」） －回復期病院の開設、医療連携認知症カフェの開設 －多機能な“たまむすびテラス”、保育所の誘致、住宅建替え等 －集会場を利用した日野筋体操の実施 | <ul style="list-style-type: none"> ● コーディネート及び事業の実施地区数 ● 都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額 ● 地方都市等における支援地方公共団体数 ● 防災性向上まちづくりにおける支援地方公共団体数 ● 地域の医療福祉拠点化団地の形成数 ● UR賃貸住宅ストックのバリアフリー化を図った住宅の割合や耐震化率 等 | <ul style="list-style-type: none"> ● 自然災害への備え(レジリエンス) ● 多様性・包摂性の実現 ● こども・少子高齢化への対応 ● 健康な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ） ● 快適で利便性の高い環境(ウェルネス) ● 人材活躍と生産性向上 ● 地域経済・産業の活性化 ● 地域の魅力・文化の形成・活性化 ● コミュニティの再生・形成 |
| ③ 災害からの復旧・復興支援 | <ul style="list-style-type: none"> ● 女川町中心部地区の復興支援 <ul style="list-style-type: none"> －高台の造成や高上げをした地域に住宅を集約し、安全性を確保 －低地部は、商業・業務、観光及び水産業に活用 －災害公営住宅を6か所、計561戸整備 | <ul style="list-style-type: none"> ● 被災自治体から委託を受けた復興拠点整備事業の状況 等 | |

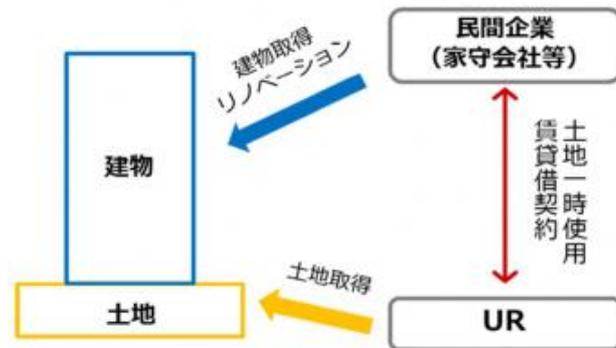
事例 独立行政法人都市再生機構②

取組事例詳細

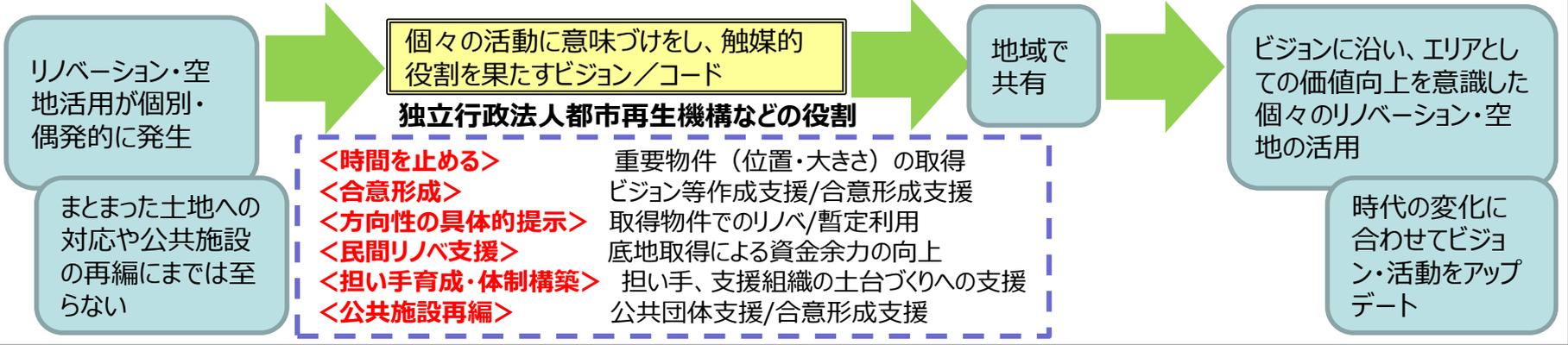
リノベーションまちづくり支援 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を目指すまちづくりを支援



民間リノベーション支援事業



「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を目指す広島県福山市のなかで、複数の空きビル活用が発生した地区内において、将来の大きなまちづくり（魅力的な施設や公共空間誘導）を見据え、合意形成の支援や重要物件の取得などの役割を担っている。



出所：令和3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、中山委員発表資料「UR都市機構事業における社会的課題への対応について」、
「資料3 社会的課題に対応した市街地再開発事業の事例」より事務局作成

2.不動産ESGにおける開示事例

事例 東急不動産ホールディングス株式会社

- 社会的インパクトに紐づけて整理したESGに関する取組や社会的インパクトの活用例は、以下の通り。
- 統合報告書において、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事例がある。

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】

統合報告書において、主な社会課題から重要課題（マテリアリティ）とSDGsを特定するとともに、重要課題に沿って、リスクと機会を整理し、具体的な取組やKPIを開示している。

| マテリアリティ | SDGs目標 |
|---|--------|
| <p>多彩なライフスタイルをつくる</p> <p>住まい方・働き方・過ごし方を融合させた「ライフスタイル創造3.0」を推進し、心身ともに活力ある生活を実現します。</p> | |
| <p>ウェルビーイングな街と暮らしをつくる</p> <p>安心安全で快適な生活インフラの構築、共創コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現します。</p> | |
| <p>サステナブルな環境をつくる</p> <p>環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります。</p> | |

【具体的な取組に向けたKPI設定の開示】

| マテリアリティ | 機会とリスク ■ 機会 ■ リスク | 2030年に めざす姿 | 非財務KPI | | SDGs ターゲット |
|---------|----------------------|-------------------|--|-----------------------|---------------------|
| | | | 2030年度目標 | 2023年度実績 | |
| ライフスタイル | 生活の多様化 | 心身ともに 活力ある生活 | お客さま満足度 ¹⁾ | 90%以上 | 10.3 |
| | 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 | 100件以上 | 5.1 8.8 12.7 |
| 街と暮らし | 心身の健康/防災・減災 | 誰もが幸せを 感じられる社会 | コミュニティ活性化施策 | 100件以上 | 11.3 |
| | 街の劣化・衰退 | | 建築物の安心安全対策強化 ²⁾ | 100% | 3.9 11.3 11.5 |
| 環境 | 脱炭素・資源循環への ニーズ拡大 | 脱炭素社会・ 循環型社会 | RE100 ³⁾ | 2025年達成 ⁴⁾ | 7.2 |
| | 災害激甚化・対応コスト増 | | 再生可能エネルギー電力利用率 | 60%以上 | 7.2 |
| デジタル | toC接点の重要性増大 | 新しい顧客体験 価値創出 | CO ₂ 排出量(2019年度比)(SBT ⁵⁾ 認定) | △46.2% | 13.1 |
| | リアルの地位低下 | | 水使用量 | 前年度比低減 | 6.4 12.2 |
| | | | 廃棄物量(2019年度比) | △11% | 12.5 |
| | | | 環境認証取得 ⁶⁾ (CASBEE, DBIなど) | 100% | 9.4 15.5 |
| | | | サステナブル調達(型枠木材) | 100% | 15.2 |
| | | | 緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積) | 3,000ha | 15.2 |
| | | | 事業を通じた環境への取り組み | 100件以上 | 11.6 11.7 |
| | | | デジタル活用への取り組み件数 | 100件以上 | 8.2 17.16 |
| | | | DX投資額(2021年度比) ⁷⁾ | 2倍 | 9.1 |
| | | | ITパスポート取得 ⁸⁾ | 100% | 4.4 |

事例 株式会社三好不動産、東京建物株式会社

- 統合報告書による開示の他、CSRレポートを活用し、自社のESGに関する取組をSDGsと紐づけて公表している事例がある。
- またサステナビリティファイナンスを活用する際は、その取組効果の開示が求められるが、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、報告書で進捗・実績を開示している事例がある。

開示媒体

開示内容 (キャプチャは一部抜粋)

株式会社
三好不動産

CSRレポート
2022

【取組事例の開示】

CSRレポートにおいて、SDGsと結び付けた取組の1分野として、地域社会への支援に関する具体的な取組事例を開示している。

 **地域の交流スペース(合志市居住支援協議会サテライト拠点)「みんなの居場所」を熊本県合志市に開所(2021年4月)**

合志市居住支援協議会(熊本県)がサテライト拠点として熊本県合志市須恵に「みんなの居場所」をオープンしました。セミナーや交流スペースとして活用するほか、住まいや相続などの相談窓口も設置、地域の子どもたちや高齢者の見守り、そして多くの世代が集える場として地域に根付いていくことを目指してまいります。





「みんなの居場所」外観(2021年4月) 輪子ヨガで地域交流(2021年4月) 室町の様子(2021年4月)

東京建物
株式会社

サステナビリティレポート
2022

【ロジックモデルと進捗・実績の開示】

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、インパクトを設定している。進捗や実績はサステナビリティレポートにて開示している。

| | | |
|-------|-------------------------|---|
| 社会的便益 | アウトプット (2021年12月末時点) | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Brillia ist Tower 勝どき/医療施設の提供/認定こども園(保育施設)の提供/ファミリーハウス(小児難病患者向け滞在施設)の提供 ◆ ののあおやま民活棟/高齢者向け住宅の提供/保育施設の提供 |
| | アウトカム (2021年12月末時点) | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Brillia ist Tower 勝どき/医療施設(歯科、眼科、小児科)/保育施設における最大受入人数(計114名/保育園108名、幼稚園6名)/ファミリーハウスの部屋数、宿泊可能人数(2部屋あり、定員は2名・3名。その他、共用室のソファベッド等により追加3名程度は宿泊可能) ◆ ののあおやま民活棟/高齢者向け住宅戸数(計49戸)/保育施設における最大受入人数(計23名) |

事例 三菱倉庫株式会社、イオンモール株式会社

- 不動産保有・活用している企業においても、不動産に係るESGの取組について公表している。
- 統合報告書において、設定した重要課題に沿って、企業の不動産に関する取組や評価指標を開示している事例がある。
- サステナビリティファイナンスを活用する際に、事業活動で活用する不動産に係るESGに関する取組やインパクト等を設定し、ウェブサイトに進捗・実績を開示している事例がある。

開示媒体

開示内容（キャプチャは一部抜粋）

三菱倉庫株式会社
統合報告書
2022

【重要テーマと評価指標・目標の開示】

統合報告書において、企業理念やビジョン、これまでのCSR活動等を踏まえ、6つの重要テーマを定めて、各テーマにおける施策、評価指標並びに目標値を開示している。

| 評価指標・目標 | |
|---|--|
| ① 施設の耐震基準 2021年4月1日以降稼働・竣工する、当社所有の物流施設および不動産施設を対象 2030年度目標値 耐震基準110%相当を維持 | ② 対象地域における燃料確保態勢の整備率 内閣府が指定する南海トラフ地震防災対策推進地域を対象 当社が所有・運営する物流施設のうち、所管面積5,000坪以上の施設において、備蓄用の軽油インタンクの設置や石油販売会社との災害時の燃料優先供給契約の締結等による、大規模災害発生時の燃料確保態勢の整備率 2030年度目標値 態勢の整備率100% |

【進捗・実績の開示】

| 2021年度の取組み実績 |
|---|
| 大阪・茨木5号配送センター(2022年10月竣工予定)においては免震構造を採用し、耐風圧性能についても建築基準法に規定される115%以上の風圧に対して構造上の耐力を確保するように計画しています。 富士物流(株)の茨城・筑波物流センター(2022年4月竣工)においても、当社の基準と同様に、建築基準法で定められた耐震基準(必要保有水平耐力*)が110%以上、耐風圧性能も115%以上の耐力を確保しています。 ※ 地震時に加わる水平の力に対して、建物に必要とされる耐力のこと |

イオンモール株式会社
ウェブサイト

【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。**

| 環境改善効果 社会的成果 |
|---|
| 【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】 アウトプット：新型コロナウイルス感染症拡大防止備品の導入額(導入店舗数・導入総額) アウトカム：新型コロナウイルスの感染拡大防止 インパクト：テナント企業における事業の継続と雇用の維持 |
| 【イオンモールいわき小名浜の建設】 アウトプット：イオンモールいわき小名浜の竣工 アウトカム：地域活性化・雇用創出・防災モールとしての地域貢献 インパクト：いわき市のみならず、東日本復興のシンボルとなる活気溢れる都市拠点の形成 |

【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) |

- 不動産投資法人（リート）のESG報告書において、社会課題に対応した取組紹介とあわせてステークホルダーとの対話や満足度調査の結果を開示している事例がある。

開示媒体

開示内容（キャプチャは一部抜粋）

オリックス
不動産
投資法人

2022 ESG
Report

【取組事例の開示】

ESG報告書では、社会課題に対応した取組を紹介している。

その1つとして、CASBEEウェルネスオフィス認証を取得した物件について、社会的インパクトの創出に係る取組の詳細を開示している。

社会的インパクトの創出

「ラウンドクロス六本木」のテナントの「クロスオフィス六本木」ではフレキシブルなオフィス空間を提供。24時間365日使用可能、敢えて動線が交錯するコワーキングスペースの提供といった取組によりベンチャー企業やスモールビジネス向けへの機会創出に貢献。知的生産性を高めるアクティビティベース型ワークレイス（ABW）を採用し、多様な設えで業務内容や気分に合わせて最適な場所の選択が可能。リモートワーク導入企業のサテライトオフィスとして利用可能であり、働き方の多様化にも対応。



「ラウンドクロス六本木」外観



「クロスオフィス六本木」のコワーキングスペース

【ステークホルダーとの対話状況の開示】

建物・設備等のハード面と、プロパティマネジメント(PM)、ビルマネジメント会社(BM)の対応等のソフト面について満足度調査を実施し、回答状況、改善対応の流れ、実施した取組を開示している。

| | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 実施時期 | 11～12月 | 12月 | 11～12月 |
| 実施対象 | 全国のオフィス52物件のテナント約600社 | 全国のオフィス53物件のテナント約600社 | 全国のオフィス55物件のテナント約670社 |
| 実施割合 (全テナント対比) | 32% | 23% | 29% |
| 回答率 | 56% | 40% | 45% |
| テナント満足度 | 89% | 87% | 90% |

<改善対応の流れ>



テナントや地域の方々の安心・安全の向上

●エレベーターボタン非接触化改修工事

「東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート」、「フェリチタ三条木屋町」、「ウイアイン心斎橋ビル」、「青山246ビル」では、館内利用者の衛生環境改善を目的にエレベーターボタン非接触化改修工事を施工しています。



- 施設改修を目的としたサステナビリティファイナンスを活用する際に、インパクトを設定し、ウェブサイトで進捗・実績を開示している事例がある。

開示媒体

開示内容（キャプチャは一部抜粋）

ANAホールディングス株式会社
ウェブサイト

【ロジックモデルと進捗・実績の開示】

国内空港・事業所施設及び設備等の改修資金の一部に充当するため、公募形式のソーシャルボンドを発行。

発行時にアウトプット指標、アウトカム指標及び定性目標のインパクトを設定し、施設改修の実績とおからの不自由なお客様の搭乗実績等を開示している。

アウトプット指標

| | |
|-------------------------------|---|
| ユニバーサル対応の改修が完了したウェブサイトの機能（概要） | <p>ANAは、障がい者や高齢者を含めたすべてのお客様により安心・快適にANAウェブサイトをご利用いただけるよう、ウェブアクセシビリティ方針を公開し、W3C勧告「WCAG 2.0」及び日本産業界規格「JIS X 8341-3:2016」適合レベルAA対応を目指すことを宣言しました。</p> <p>ウェブアクセシビリティ認定検査機関より適合証明書を取得した主な機能は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 国内線航空券と国際線航空券の予約プロセス（予約前、空席照会、パスポート情報入力画面など） 国内ツアーと海外ツアーの予約プロセス（お客様情報入力画面、ANAマイレージクラブ会員確認画面など） 運航状況のご案内（検索入力、検索結果など） <p>ウェブアクセシビリティ方針等につきましては、こちらを御確認ください。 https://www.ana.co.jp/ja/jp/siteinfo/share/webaccessibility/ ぞ</p> |
| ユニバーサル対応の施設・設備改修が完了した空港数 | ANA自社運航便が就航する国内全50空港 |
| ユニバーサル対応の施設・設備改修が完了した事業所建物数 | 16棟 |

アウトカム指標

| 航空事業における環境関連指標（ANAブランド） | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| おからの不自由なお客様の搭乗実績（前年比：%）（ANAブランド） | +8 | ▲85 | +67 |
| | 2020年6月1日現在 | 2021年6月1日現在 | 2022年6月1日現在 |
| 障がい者雇用率（%）（ANAおよびグループ適用認定会社の合算値） | 2.68 | 2.80 | 2.75 |

インパクト（定性目標）

お客様および従業員のご多様性を尊重し、「すべての人に優しい」共生社会の実現に貢献すること