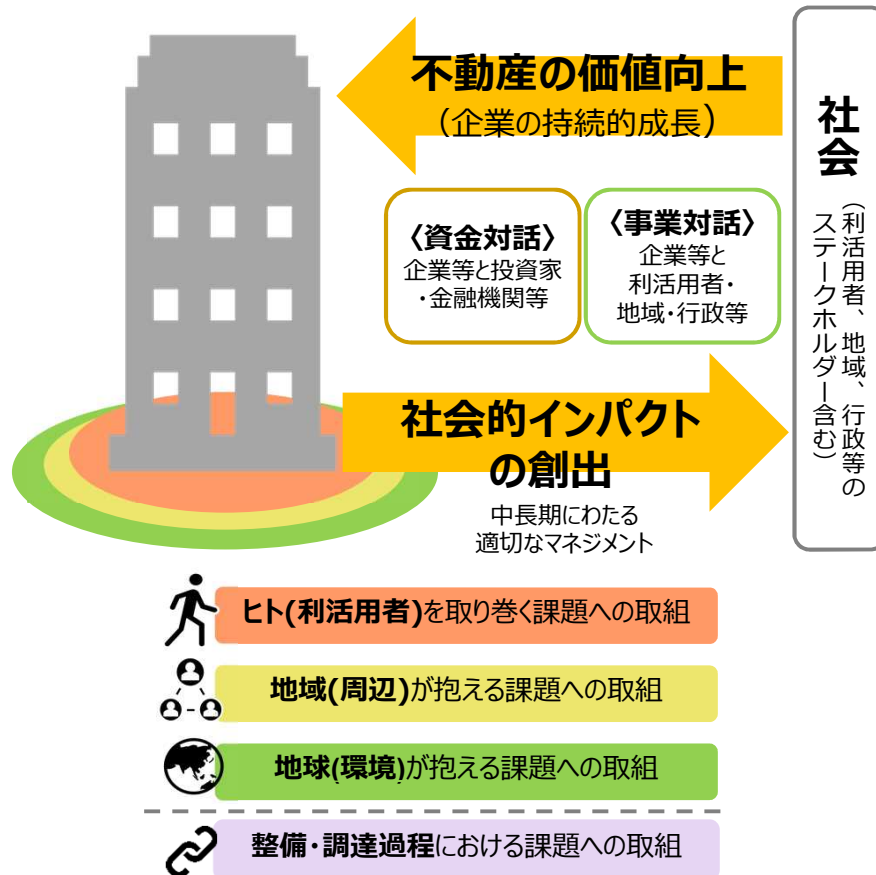


# 「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス 概要

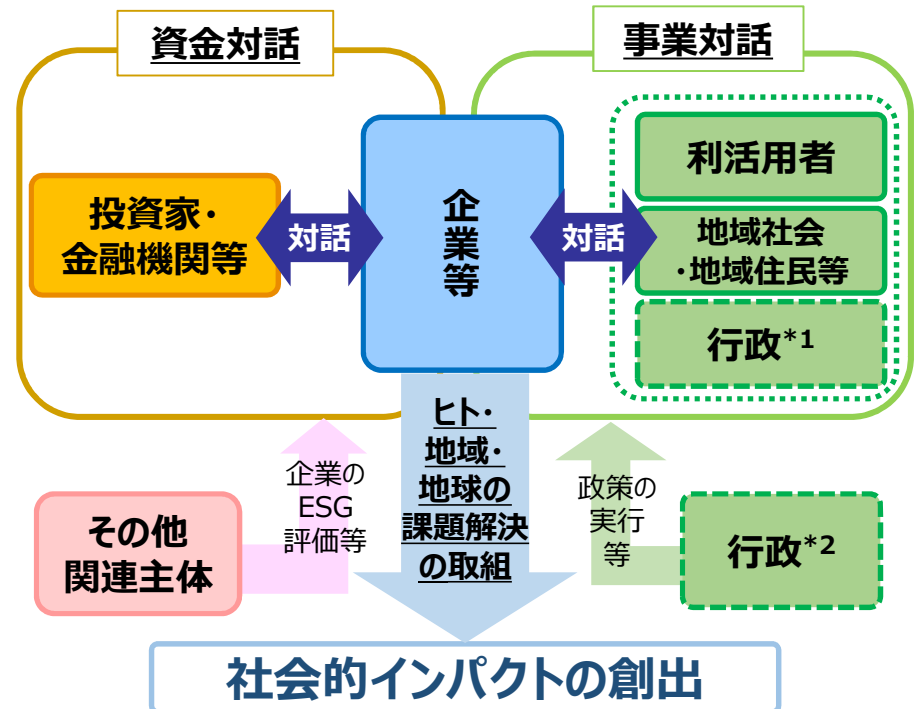
- 社会とともにある「不動産」には、企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト、地域、地球の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待されている。（このような不動産を「社会的インパクト不動産」と定義する。）
- しかしながら、不動産が社会的価値向上に資するとの認識はまだまだ一般的とはいえず、**企業等と投資家・金融機関との対話（資金対話）**と、**企業等と利活用者・地域社会等との対話（事業対話）**の2つの対話が不可欠。

## 「社会的インパクト不動産」のイメージ図



## 「社会的インパクト不動産」に係る2つの対話

- 「社会的インパクト不動産」の意義や効果に関する「共通理解」の醸成が必要
- 関係者の目線を合わせる共通言語が必要



\*1特に地域において大きな影響を与える企業等の取組では対話を実施することが望ましい  
\*2 地域のビジョンを検討する場合や補助金・税制等の支援を行う場合

- 「社会的インパクト不動産」に係る対話の「共通言語」として、本ガイドスでは、**不動産に係る社会課題・取組を整理・類型化し、「社会的インパクト」の設定・評価・開示の進め方**や「社会的インパクト」に至る因果関係を体系化した**ロジックモデル例**を提供している。

### 不動産に係る社会課題等（4段階・14課題・52項目）

- SDGs
- ESG評価機関の評価項目
- 不動産分野を取り巻く環境変化（不動産ビジョン2030）
- UNEP FI インパクト・リーダー（不動産分野）
- 不動産関連評価制度（計15制度）
- 社会的インパクト不動産の取組事例（計27事例）
- 検討会のご意見

不動産分野に係る社会課題等を抽出・整理

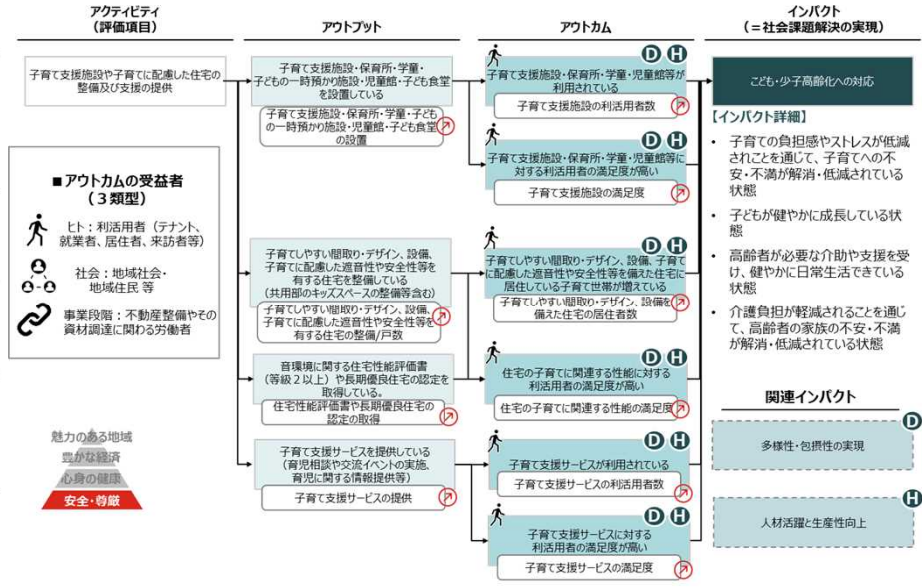


- 段階 社会課題**
- ④**
    - 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）
    - 緑・景観の形成（MIDORI）
    - コミュニティの再生・形成
    - 人材育成
    - 移動しやすい環境（モビリティ）
  - ③**
    - 人材活躍と生産性向上
    - 地域経済・産業の活性化（イノベーション）
  - ②**
    - 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）
    - 快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
  - ①**
    - 自然災害等への備え（レジリエンス）
    - 防犯への配慮
    - 子ども・少子高齢化への対応
    - 多様性・包摂性の実現
    - 人権への対応

#### 共通する項目

- 適切な維持管理
- テナント・管理者等との協働
- デジタル・新技術の活用

### ロジックモデル例



#### 野村不動産株式会社の取組事例 健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」



- 【対応する社会課題】**
- ②健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）
  - ②快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
  - ①子ども・少子高齢化への対応

フィットネスクラブと連携して、運動・医療・コミュニティ形成・食事からなるウェルネスプログラムを提供している。

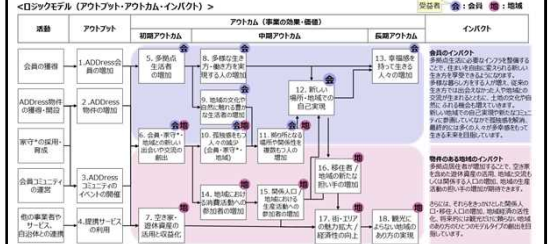
#### ヤマガタデザイン株式会社の取組事例 「スイデンテラス」



- 【対応する社会課題】**
- ④地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）
  - ③地域経済・産業の活性化（イノベーション）

庄内の景観を活かした客室や地元の食材を活かした料理を楽しめるレストラン・バー・ショップ等があるホテルを整備・運営している。

#### 株式会社アドレスの評価事例 ロジックモデル及び評価指標の設定



ロジックモデルを作成した上で、アウトプット、アウトカムと連携した評価指標を設定している。