

「不動産のインパクト改修投資促進に向けたモデル調査事業」 採択提案の概要

1	提案者名 株式会社NTTファシリティーズ
	<提案スキームの概要> 建築物の新築・改修による効果を総合的に定量評価する独自指標「NEBs」を基盤として、地域社会への効果を含めて改良・高度化し、企画・計画段階から改修後の効果検証までの一連のプロセスにおいて活用可能な評価スキームを提案。また、各評価項目の経済的な効果の算定手法を提案。
	<外部委員会の講評> 提案スキームの背景・課題や目的、活用シーン、KPI設計まで、明確かつ一貫性があり、説得力が高いことに加え、経済性との接続に関して算定方法が具体的かつ多角的に明記され、改修による価値創造を多面的に評価できるスキームとなっていることを高く評価した。
2	提案者名 株式会社GOYOH
	<提案スキームの概要> 地域・利用者・建物の3系統のデータと改修施策データを統合解析し、インパクトの特定から改修施策の選定、経済性の検討までを同一基盤上で客観的に一貫して行うスキームを提案。
	<外部委員会の講評> 地域・利用者・建物の視点を合わせてインパクトを統合的に解析しようという考え方は、独自性があるとともに、横展開の可能性が高いことに加え、KPIについて測定方法、頻度等が具体的に示され、また、モニタリングにおいても一定の継続性及び客観性が担保されていることを高く評価した。
3	提案者名 株式会社See Visions ・ 株式会社価値総合研究所
	<提案スキームの概要> 地方都市の中心市街地等において、地域が抱える課題を起点に創出すべきインパクトを抽出し、用途・運営内容、アウトカムの測定可能性を検証のうえ、ロジックモデル及びKPIを体系的に整理し、インパクトを評価するスキームを提案。また、地域経済波及効果等の地域経済価値の測定方法を提案。
	<外部委員会の講評> ロジックモデルが体系的に整理され、KPIの定義、測定方法、測定時期、頻度が具体的に記載されていることに加え、経済性への接続について、インパクト・KPIと物件価値、テナント価値、地域価値、地域経済価値との接続の考え方を明確に示し、新しいファイナンス手法の検討まで行う点を高く評価した。

4	提案者名 国立大学法人千葉大学大学院工学研究院・株式会社ザイマックス総研
	<提案スキームの概要> 既存の評価システムであるCASBEE-ウェルネス不動産をベースに、地域の観点等の必要な評価項目を補った上で、インパクトを評価する「インパクト改修チェックリスト（仮称）」を構築し、改修前後のインパクトの差分を定量的に評価するスキームを提案。
	<外部委員会の講評> 提案のスキームはインパクト評価手法の独自性・合理性・汎用性が高いことに加え、インパクトと経済性との接続にあたり具体的な定量化手法が示されていることを高く評価した。
5	提案者名 みずほ不動産投資顧問株式会社
	<提案スキームの概要> 不動産アセットマネージャーの実務に即し、物件のESGポジショニング、地域課題、テナントアンケートによる利用者の声を統合的に整理のうえ、改修により創出すべき価値を特定し、改修計画の立案等に繋げるスキームを提案。
	<外部委員会の講評> 改修により「創出すべき価値」を特定するプロセスや、創出された社会的インパクトを物件価値等に繋げるプロセスが明確であり、また、スキームの活用者や活用場面等が具体的に記述されるなど、実務上の利用可能性や横展開可能性が高いことを高く評価した。

「不動産のインパクト改修投資促進に向けたモデル調査事業」 外部委員名簿

敬称略/五十音順/◎:座長

上野 利樹 株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部 部長

鎌田 佳子 株式会社ザイマックス総研 特任研究員

玉川 冬紀 株式会社日本格付研究所 サステナブル・ファイナンス評価本部 サステナビリティ検証室長

出口 和也 大和不動産鑑定株式会社 業務推進部 副部長／ESG不動産チームリーダー

◎堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長

宮崎 裕和 株式会社三菱UFJ銀行 ソリューションプロダクツ部 部長（不動産ファイナンス担当）

※事務局（事業委託先） CSRデザイン環境投資顧問株式会社