

- 不動産には、企業等が投資家・金融機関等との「資金対話」、利活用者・地域・行政等との「事業対話」をしながら、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、中長期にわたり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（＝「社会的インパクト不動産」）が期待される。

「社会的インパクト不動産」

不動産を通じた課題解決への取組



不動産の価値向上
(企業の持続的成長)

〈資金対話〉
企業等と投資家
・金融機関等

〈事業対話〉
企業等と
利活用者・地域・
行政等

社会的インパクト
の創出

中長期にわたる
適切なマネジメント

社会

(利活用者、地域、行政等の
ステークホルダー含む)

環境・ウェルネス等の経済的価値

(参考) 不動産認証制度と賃料等①

- 環境や社会に配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能に関する認証制度により把握されつつある。
- 環境性能やウェルネス性能等を有する不動産と賃料等には、ポジティブな相関関係があるとのデータがまとめられている。
- 社会課題に関する評価は一部の視点にとどまっており、今後、評価項目等の整理・拡充が期待される。

■ 不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査データの一覧表

認証制度	E				E + S		S			
	建物の環境性能		建物の環境性能		建物の環境・社会への配慮		建物のウェルネス性能		建物のレジリエンス性能	
物件用途	CASBEE建築評価認証(新築)		CASBEE不動産評価認証		DBJ Green Building認証		CASBEEウェルネスオフィス評価認証		ResReal	
	667件*		1,154件		1,359件		81件		0件	
	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ
オフィス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
住宅	○	-	○	-	○	○	-	-	○	-
商業施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
物流施設	○	-	○	-	○	-	-	-	○	-
ホテル	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスクエア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
その他	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
備考	延床面積が300㎡以上の建築物が対象。戸建住宅のみを除く。		既存(竣工後1年以上)のオフィス、商業施設、物流施設、集合住宅が対象。		オフィスビル、共同住宅、商業施設、物流施設が対象。		オフィス・オフィス用途のスペースが対象(ワークスペースのみではなく、共用部も含めたビル全体)。		2023年1月27日より認証受付開始。	

グリーンプレミアム

ウェルネスプレミアム

.....

*CASBEE建築評価認証(新築)・(既存)・(改修)の合計数。認証件数は、CASBEEは2023年3月3日、DBJ Green Building認証は2022年3月末現在。

出所：IBECsウェブサイト、DBJ Green Buildingウェブサイト、ResRealウェブサイトより事務局作成。相関データの出所は次頁参照

緑地の経済的価値（敷地外緑地）

【ニューヨーク】

街路の緑化度が非常に低いビル取引と比較し、街路の緑化度が低い～高いオフィス取引では取引プレミアムが8.9%～10.5%、賃料プレミアムが5.6～7.8%であることが判明した。(Juncheng Yang et al.,2020)

【ニューヨーク】

コミュニティガーデンが300m以内の不動産物件の販売価格上昇に有意に影響。特に、貧しい地域で最も効果が大きい(不動産価値9.4%上昇)。(Voicu,I.,&Been,V.,2008)

【東京都世田谷区・杉並区】

分譲マンションでは、100m圏内の散在緑地の量が10%増加すると、平均住宅価格が2～2.5%(74万円～93万円)上昇する。(黒田ら,2023)

【東京都江戸川区】

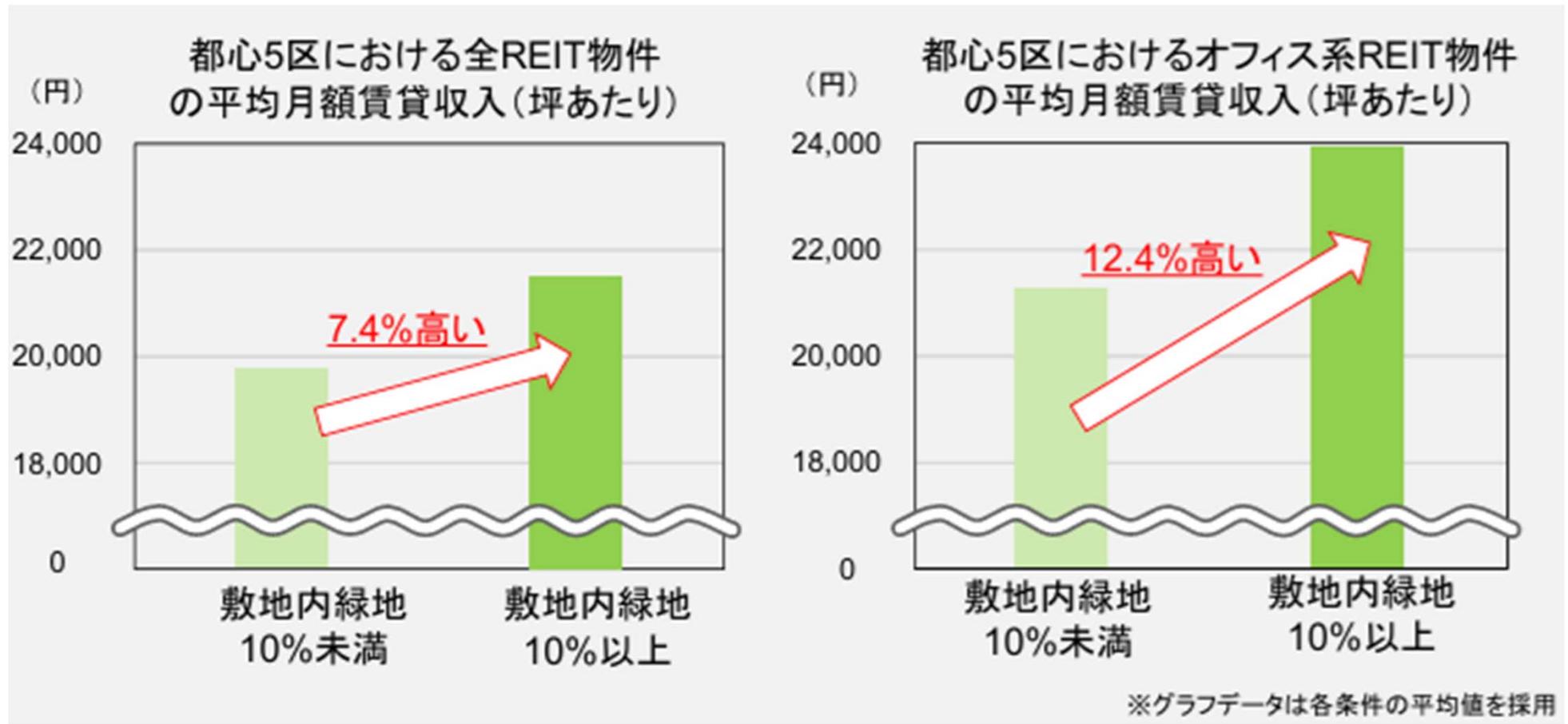
線形緑地は緑地の1m²あたり最低価格0.07円/m²の地価の上昇、公園緑地は緑地1m²あたり最低価格0.01円/m²の地価の上昇をもたらすことが分かった。(渡部ら、2012)

【北海道札幌市】

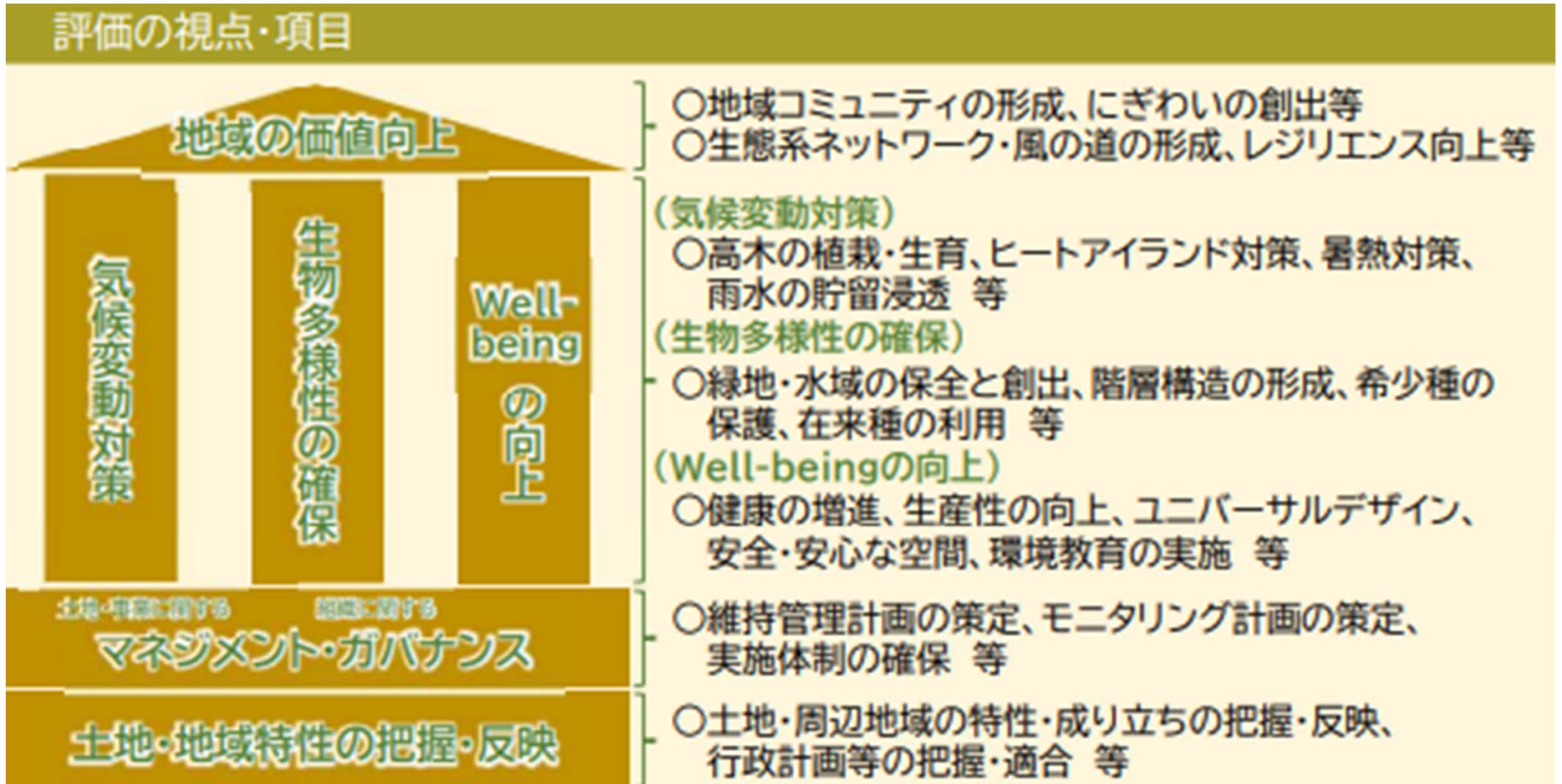
最寄り公園の面積10m²の拡張は地価を約0.18円/m²上昇させ、半径500mの範囲の緑地面積10%の増加は地価を約0.55%上昇させることが明らかになった。(愛甲ら、2008)

緑地の経済的価値（敷地内緑地）

- 都心5区のREIT物件では緑地が多い方が賃料が高いとの結果



国交省による都市緑地の新しい認証制度



緑地のインパクト評価

■ ポジティブインパクト

- ◆CO2吸収による排出削減
- ◆ヒートアイランド現象の緩和
- ◆雨水の貯留・浸透による水害レジリエンスの向上
- ◆生物多様性と生態系サービスの提供
- ◆利用者の健康・ウェルビーイングの向上
- ◆ウォーカビリティの向上・プレイスメイキング

■ ネガティブインパクト

- ◆落葉処理や虫・小動物による危害の問題
- ◆繁茂による防犯上の問題

これらの正・負のインパクトを**包括的に評価・開示**