

- 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

ヒト（利活用者）を取り巻く課題への取組(S)



- ・ 心身の健康(健康・安全な暮らし・働き方等)
- ・ ダイバーシティの実現

地域（周辺）が抱える課題への取組(E・S)



- ・ 豊かな経済(地域経済・産業の活性化等)
- ・ 魅力ある地域(地域の魅力・文化の形成等)
- ・ サークュラーエコノミーの実施
- ・ 安全・尊厳(自然災害への備え等)

地球（環境）が抱える課題への取組(E)

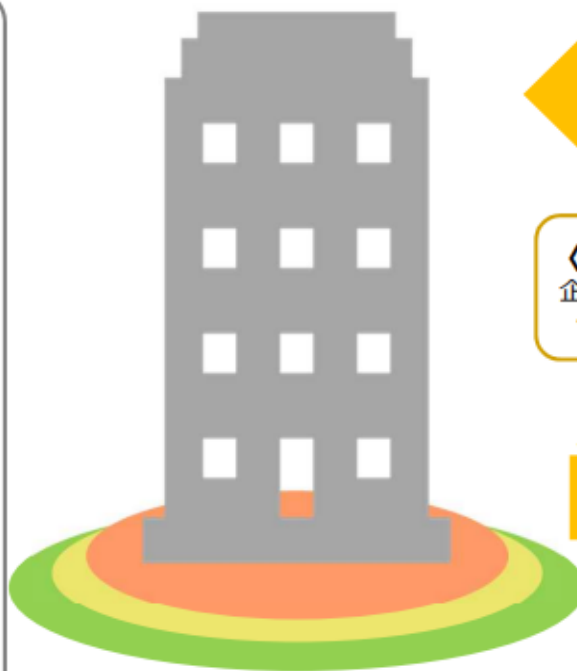


- ・ 気候変動対応(省エネや再エネ等)
- ・ 生物多様性保全の取組

整備・調達過程における課題への取組(S)



- ・ 安全・尊厳(人権への配慮)
- ・ 心身の健康(健康及び安全衛生の確保)



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
ステークホルダーを含む)

- 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	関連データ	認証対象	関連データ	認証対象	関連データ	認証対象	関連データ	認証対象	関連データ
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。関連データの出所は次頁参照

ポジティブインパクト投資の事例： Hermes等によるロンドンの再開発事例①

ロンドンにおける都市の大規模再開発

- **King's Cross** 駅周辺27万㎡超の工業跡地を、サステナビリティに配慮した商業・住居・オフィス・大学・公園などの複合施設へ再開発
- 環境配慮の取り組み
 - ◆ オフィス棟はすべてBREEAM取得
 - ◆ 中央集約による省エネルギー
 - ◆ 埋立処理の廃棄物をゼロとする目標設置
 - ◆ 太陽光発電・屋上緑化・900台分の駐輪場
- 歴史的建物の保存



ポジティブインパクト投資の事例： Hermes等によるロンドンの再開発事例②

- 社会経済的便益：建設トレーニング・センターにより、
600の職業訓練、450の全国職業資格（NVQ）取得達成
周辺地域の**雇用増加**は5年間で**50%**（ロンドン平均18%）
- 社会的便益：
900の住宅新設のうち36%がアフォーダブル（ロンドン平均25%）
600の若年層 + 420の社会人によるボランティアプログラム等により
1250万ポンドの社会福祉的便益を創出
26エーカー（全敷地の40%）のオープンな公共スペース
- 環境的便益：
15のグリーンビル認証（9件でBREEAM “Outstanding”, “Excellent”）
中央エネルギーセンターにより**熱の99%をオンサイトで供給し**、電力
需要の**79%をオフセット**
> 9000m²の屋上緑化, 280本の植樹

プレイスメイキングに関する評価の詳細

- King's Crossのインパクトレポートでは、インパクトの詳細を開示

表4.5：公共空間・文化遺産に関する定量化されたインパクト一覧表

本プロジェクトによる実績	インパクト	創出した価値	テーマ
<ul style="list-style-type: none"> ・ 10.5ヘクタールの公共空間 ・ 7つの文化遺産的建物を修復 ・ 2年間で750万人の来訪者 ・ 2年間で163のイベント開催 	仕事、レジャー、イベントなどにおける来訪者による消費	来訪者による消費は粗付加価値額（Gross Value Added、GVA）で年間4.8億ポンド	経済
	新しい公共空間で消費する意欲	120万ポンドの消費意欲	社会

まだ定量化されていないものの、定性的に把握できたインパクト

- ・ 公共空間でアート関連イベントを開催したことによる、社会面・ウェルビーイング面のインパクト
- ・ 犯罪、反社会的行動、ゴミ投棄やコミュニティへの帰属意識などへの影響は、今後、住民と来訪者への調査などを行うことで、定量把握が可能

不動産価値へのインパクト

- King's Crossのオフィス賃料は、ロンドンのオポチュニティー・エリアの中で金額は1位、上昇率はトップ5

Figure 6.4 Office Rents in Inner London Opportunity Areas (price per sq ft)

