

インパクトコンソーシアム データ・指標分科会

不動産分野におけるインパクト投融資と データ・指標例

CSR DESIGN

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

代表取締役社長 堀江 隆一

目次

1. 弊社紹介

2. 不動産分野におけるインパクトの考え方とデータ・指標例

- UNEP FI「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」
- （環境省「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」）
- 国土交通省「『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス」

弊社について

CSR DESIGN

名 称	CSRデザイン環境投資顧問株式会社
代表者	代表取締役社長 堀江 隆一
資本金	15,000,000円
所在地	〒102-0074 東京都千代田区九段南3丁目8-11 飛栄九段ビル6階
設 立	2010 年 2 月
登 録	金融商品取引業者 投資助言・代理業 関東財務局長（金商）第2393号
所属協会等	不動産証券化協会 (ARES)、日本投資顧問業協会、グリーンビルディングジャパン (GBJ)、 米国グリーンビルディング協会 (USGBC)、環境不動産普及促進機構 (RE-SEED)、東京ビルディング協会
ESGイニシアティブの 事務局/パートナー	Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF)、CDP、GRESB
ESGイニシアティブ への賛同	責任投資原則 (PRI)、気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)、 自然関連財務情報開示タスクフォース (TNFD)、グローバル・レポーティング・イニシアティブ (GRI)、 21世紀金融行動原則、気候変動イニシアティブ (JCI)、日本サステナブル投資フォーラム (JSIF) インパクトコンソーシアム
弊社代表の これまでの役職等	国土交通省「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」座長、 国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI) 不動産WG特別顧問 等



弊社について： 提供する「インパクト不動産投資」関連サービス

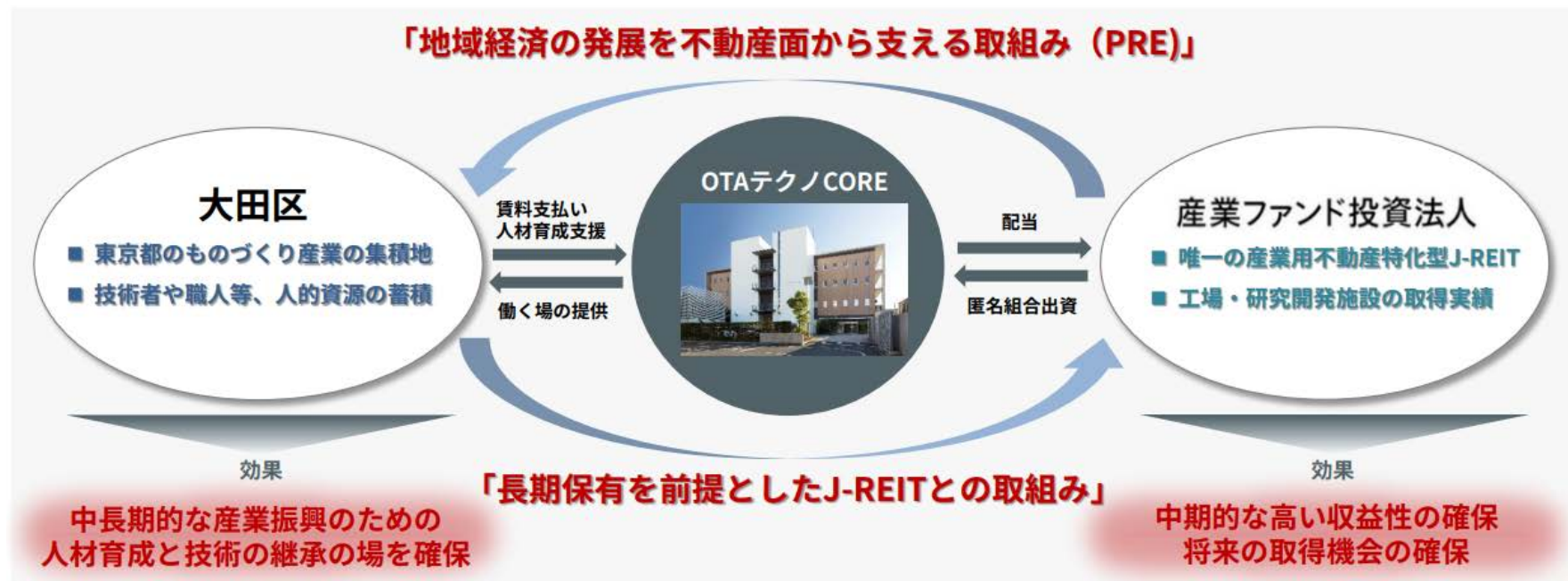
- ① インパクト投資案件に関するコンサルティング
（ロジックモデル・KPI策定など）
- ② 第三者意見書の発行
- ③ インパクト測定・管理（IMM）のサポート
- ④ ESG/インパクトの経済性分析（不動産価値への反映）

事例 1：個別投資案件の事例

産業ファンド投資法人

- UNEP FI「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」に則った世界初案件
- 2019年1月 東京都大田区が運営する工場アパートの匿名組合出資持分を取得
- 「中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場の確保」を意図

持続可能な社会を目指す取組みのイメージ



事例 1 : インパクトの明確化（指標設定）及び計測

正のインパクト：「雇用」及び「包摂的で健全な経済」

KPI：入居する中小企業向けのアフォードブルに（割安に）提供される賃貸面積、入居企業により維持・創出された雇用の数、入居企業により創出されたイノベーションや受賞の件数

対応方針：前 2 指標については、プロパティ・マネジメント会社である野村不動産パートナーズを通じた入居企業へアンケート調査により、3 番目の指標については入居企業や大田区等のホームページの調査によりモニタリングを行うこととしている。

• SDGs

- ターゲット8.3：生産活動や適切な雇用創出、イノベーション・中小零細企業の支援
- ターゲット9.5：イノベーション促進、技術能力向上
- ターゲット11.3：包摂的かつ持続可能な都市化
- ターゲット17.17：官民パートナーシップの奨励



• SDGsに関する日本の実務指針

「成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション」

• 大田区の基本目標：

「工業集積の維持・発展、地域産業の活性化」

事例2：社会的インパクト不動産のKPIリスト設定 三菱UFJ銀行、大和不動産鑑定株式会社の取組支援

【KPIリストのイメージ】



G : Governance (企業統治)については、社会課題・環境課題に対するインパクト創出の基礎となるものである。
企業活動において 最低限遵守すべきものとして、上記には記載していない。

事例 3 : ESG/インパクトの不動産価値への反映 第一生命

2021/6/16プレスリリースより抜粋

今般当社は、環境・社会への配慮を評価する著名な認証制度を取得している物件を主な対象に、一般財団法人日本不動産研究所及び CSR デザイン環境投資顧問株式会社の協力のもと、物件の収益性や賃料上昇効果等を計測評価することで、その相対優位性を明らかにしました。具体的には、**DBJ Green Building 認証**や、**CASBEE**、**LEED**といった、環境・社会への配慮を評価する認証を取得している物件や、これらと同等の性能・効果が見込まれる**木造・木質化建物等の物件**について、**優位な収益性が見込まれることから、ハードル・レートを引き下げることを可能としています。**



UNEP FI「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」

■ 2018年11月、UNEP FIは「インパクト・レーダー」および「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」を発表

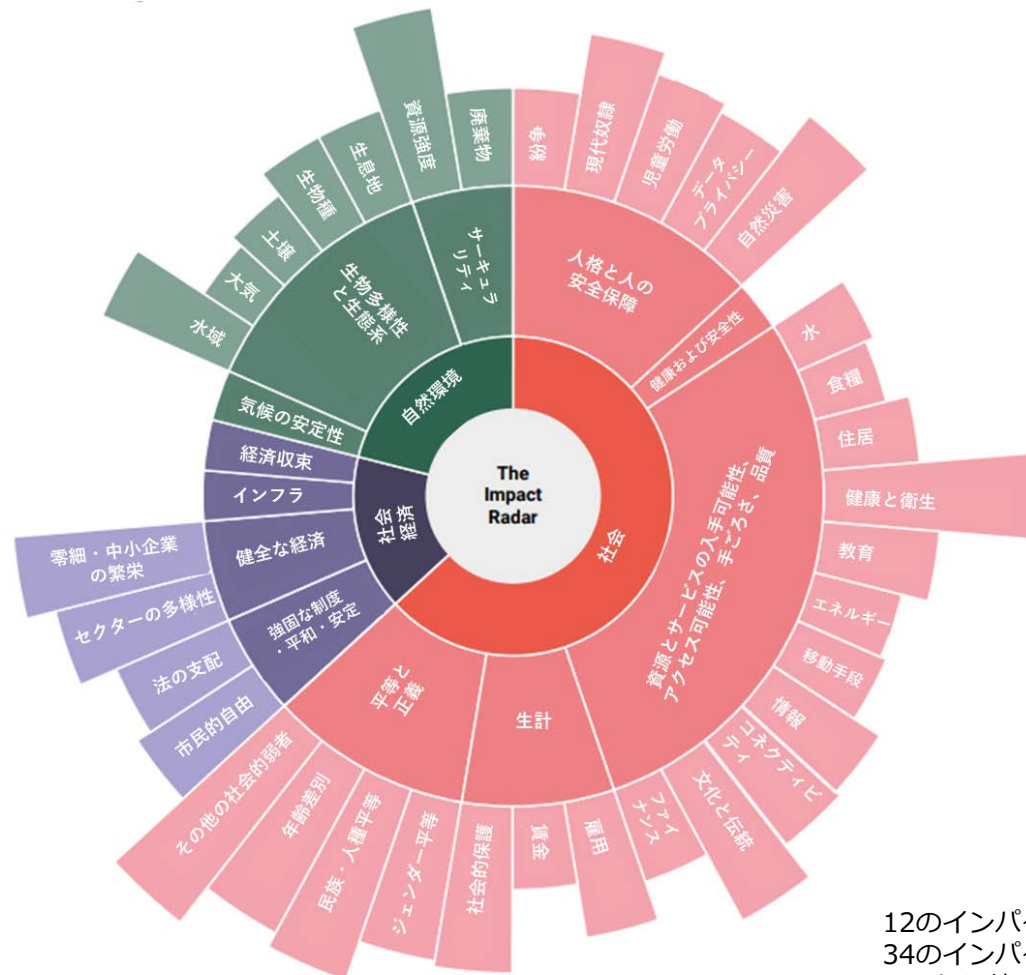
- 弊社代表の堀江はUNEP FI不動産WGのアドバイザーとして後者の策定に関与

図 2.2: インパクト・レーダー



UNEP FI 「インパクトレーダー」 改訂版

- 2022年7月、UNEP FIは「インパクトレーダー」を改訂



12のインパクト・エリア (中間)
34のインパクト・トピック (外周) から成る
※ 幅や棒の長さには特段の意味はない

UNEP FI「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」におけるデータ・指標（例）

インパクトの明確化、市場水準およびサステナブルなリターン（投資命題） インパクトの計測（結果） 追加的な資金およびインパクトのフロー（成果）

インパクト・カテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト(必要に応じて評価・緩和されることが望ましいものとして表示)	投資テーマおよびマーケットセグメント	投資前後における代表的指標 追加的ファイナンス・インパクトの例(ベースラインとの比較が必須)	関連SDGs
環境の制約内で人のニーズを満たす手段としての、人々・社会のための経済的価値創出	包摂的で健全な経済	社会・経済に付加価値をもたらす持続可能で多様かつ革新的な市場の開発・創出。これには、サービスが行き届いていない社会的集団が労働市場、金融および起業に、そしてより一般的には経済的機会に、完全かつ公正にアクセスできることが含まれる。また、個人や零細、中小企業のための手頃な価格で効果的かつ安全な金融サービスへのアクセスも含まれるが、それに限定されない。	- 小企業やスモールビジネス向けインキュベータとアクセラレータ - 持続可能な建設(例: 資材・製品におけるイノベーション、敷地外での製造など) - 都市再生(ブレイスメイキング、コミュニティ開発・活性化)	- コミュニティ・社会サービスを受ける、あるいはそれらのサービスへのアクセスが改善した住民 - 保育所・託児所へのアクセス性および利用可能性 - コミュニティにアクセスできる新しいブリック・スペース - 新たなビジネスの形成、新たな入居者 - スモールビジネスとコワーキング・スペース - スモールビジネス向けサービスへのアクセス - ローカルビジネスの利益に資する調達(例: 建設・改修、管理・運用などへの支出) - 新資材や革新的工法の利用実績 - 敷地外製造や事前に組み立てた資材(数量、生産量の変化) - 都市インフラの改善(質およびアクセス性)ー水、エネルギー、廃棄物・リサイクル、公衆衛生、輸送、交通・移動手段、データおよびICT - 住民の所得水準のミックスや価格の手頃さの変化 - 資材関連の廃棄物の削減 - 建設期間の短縮 - 単位生産コストの削減(例: 高価格市場における中間的価格の住宅建設)	3.あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する 6.全ての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する 7.全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する 8.包摂的かつ持続可能な経済成長及び全ての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する 9.強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る 10.各国内及び各国間の不平等を是正する

	インパクト・カテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト(必要に応じて評価・緩和されること(が望ましいものとして表示))	投資テーマおよびマーケットセグメント	投資前後における代表的指標 追加的ファイナンス・インパクトの例(ベースラインとの比較が必須)	関連SDGs
利用可能性、アクセシビリティ、価格の手頃さ、品質	住宅	人々が適切、安全かつ手頃な価格の住宅にアクセスできること	・ジェントリフィケーション(高級化)、高価格市場における手頃な価格の住宅の減少	・社会住宅/手頃な価格の住宅	・低所得の住民用に確保された住宅数 ・社会住宅の開発戸数 ・地域における中間的な価格、および/または中間所得層が求めやすい価格であること ・ポートフォリオ配分の変化(高・中・低所得者それぞれに向けた住宅の投資比率、低・中低所得者層向け住宅投資戦略の長期化)	1 貧困 10 住み続けられるまちづくり 11 持続可能な都市とコミュニティ
	健康と衛生	人々が、単に疾病又は病弱が存在しないことではなく、身体的、精神的及び社会的に満たされた状態で生活を送れること	・保健・社会サービス、オープンスペース・レクリエーションスペースから遠く離れた地域での開発 ・気候変動の影響(暴風雨、洪水、酷暑等)に非常に脆弱な地域での開発、および/または気候変動の影響に対する回復力を欠く、あるいは低下させる開発パターンや設計の選択	・健康で満足な状態(ウェルネスとウェルビーイング) ・気候変動への適応とレジリエンス(回復力) ・健康・保健施設 ・適切な定住	・保健施設及び社会福祉施設(施設数、アクセスしやすさ) ・新設公園・緑地やアクティブなレクリエーション設備(面積、アクセスしやすさ) ・騒音・光害の住民・入居者への影響を最小限に抑える立地と設計 ・安全・安心のバンプアップデザイン手法 ・気候変動の影響・ショックからの回復力を向上するためのバンプアップ及びアクティブデザイン手法 ・異常気象発生時における地域住民・入居者支援施設の提供 ・衛生サービス(本管または分散ネットワーク)が整備された単位(家庭・企業) ・地域住民・入居者がアクセスしやすいパブリック・スペースの質・量の変化 ・社会サービスが提供される住民の数 ・信頼性、利用可能性、品質の向上や変化 ・衛生状態の悪化に起因する家庭や企業レベルでの疾病発生率の変化	3 健康とウェルビーイング 6 安全な水と衛生 11 持続可能な都市とコミュニティ 13 気候変動への対応
	雇用	人々が完全かつ生産的な雇用と適切な仕事にアクセスできること	・土地利用の変更、ジェントリフィケーションの増加による、都市外縁部への雇用や住居の追い出し(特に手作業の職業における人々の就業機会の減少)	・労働条件と技能開発	・技能訓練の提供、資格取得につながる研修 ・雇用の創出(開発業および建設業) ・一般的な生活資金の支給(開発業および建設業) ・業務用床面積の変化 ・中小企業向け業務スペースの利用しやすさ、価格の手頃さの変化	4 質の高い雇用 8 持続可能な成長 10 公平な社会と繁栄
	移動手段	人々が安全で、手頃な価格で、包括的で、効率的で、かつ持続可能な移動手段、交通システムおよびインフラにアクセスできること	・公共交通機関に遠い、あるいはアクセスできない、および/または自動車以外の移動手段に向かない地域での開発	・コンパクトで連続的な成長・「スマートグロース」	・カーシェアリングおよび自転車シェアリングに提供されるスペース ・住民や入居者用の駐車場および自転車置き場(提供された数、現地の平均との比較) ・電気自動車充電スタンドの提供数、またはその近接性 ・公共交通サービス・路線からの距離および利用可能な数 ・居住または就業の密度(人数、地域の平均との比較) ・ポートフォリオ配分の変化(密度計測、トランジションインデックスに基づく)	5 健全な産業と労働 9 持続可能な産業とインフラ 11 持続可能な都市とコミュニティ 13 気候変動への対応
質と有効利用	大気	適切に消散されず、人の健康や福祉を妨げたり、その他の有害な環境影響を引き起こす汚染物質にさらされている、周囲(室外)の大気および家庭(室内)の空気の品質。	・材料・デザインの選択や劣悪な建物管理による、劣悪な室内空気環境(シックビル症候群) ・都市の空気質に対する、開発の負の貢献(建設段階や運用段階で、移動手段が空気質に及ぼす影響に関連した立地面)	・健康で満足な状態	・有害物質の低排出な材料・仕上げ材(超低VOC/ゼロVOC)の使用 ・低排出工事・保守設備、空調システム(粒子状物質、大気汚染物質)の採用 ・立地要因、すなわち自動車輸送による排出・大気汚染を削減するためのウォークアビリティ(歩きやすさ)や大量輸送機関へのアクセス ・健康と快適性に関するビル認証・評価取得 ・ビルの換気率、室内空気質、テナント・入居者満足度指数の向上 ・地域の公害・ヒートアイランド対策のための緑化(屋上緑化・壁面緑化を含む)の拡大	3 健康とウェルビーイング 11 持続可能な都市とコミュニティ 13 気候変動への対応
	気候変動	地球大気構成と、地球大気が気候変動の直接的要因となる温室効果ガス(GHG)の排出にさらされていること。	・製造時のエネルギー使用量や二酸化炭素排出量が多い資材の利用 ・都市のスプロール化につながる立地とアクセシビリティ(自家用車によるアクセスが圧倒的) ・土地利用の変化(二酸化炭素吸収源の減少)	・エネルギー効率性とクリーンエネルギー	・節約されたエネルギー消費量のワット数(KWh) ・エネルギー消費量とGHG排出量の原単位(絶対値、地域平均との比較) ・地域分散型エネルギーシステムの利用量と、再生可能エネルギーの発電量(kWh) ・回避されたCO2排出量 ・自動車を使用しない大量輸送手段へのアクセスの比率 ・ニアリー・ネット・ゼロまたはネット・ゼロエネルギー・ビルの納入 ・ポートフォリオ配分の変化(ニアリー・ネット・ゼロまたはネット・ゼロエネルギー・ビル向け) ・再生可能エネルギーにおける変化(投資額、直接消費額)	7 持続可能なエネルギー 12 持続可能な消費と生産 13 気候変動への対応
人々、社会のための経済的価値創出	包括的で健全な経済	社会・経済に付加価値をもたらす持続可能な多様な革新的な市場の開発・創出	・開発行為による、既存の住宅、入居者あるいは事業の破壊あるいは立ち退き	・小企業やスモールビジネス向けインキュベータとアクセラレータ ・持続可能な建設(例: 資材・製品におけるイノベーション、敷地外での製造など) ・都市再生(プレイスメイキング、コミュニティ開発・活性化)	・コミュニティ・社会サービスを受ける、あるいはそれらのサービスへのアクセスが改善した住民 ・保育所・託児所へのアクセシビリティおよび利用可能性 ・コミュニティにアクセスできる新しいパブリック・スペース ・新たなビジネスの形成、新たな入居者 ・スモールビジネスとコワーキング・スペース、スモールビジネス向けサービスへのアクセス ・敷地外製造や事前に組み立てた資材(数量、生産量の変化) ・都市インフラの改善(水、エネルギー、廃棄物・公衆衛生、輸送、移動手段、データ、ICT) ・住民の所得水準のミックスや価格の手頃さの変化 ・資材関連の廃棄物の削減、建設期間の短縮、単位生産コストの削減	3 健康とウェルビーイング 7 持続可能なエネルギー 8 持続可能な成長 10 公平な社会と繁栄 11 持続可能な都市とコミュニティ 13 気候変動への対応

ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク(日本語版)をもとに作成

出典: 国土交通省 ESG不動産投資のあり方検討会 中間とりまとめ

環境省によるインパクト投資ガイド

- 環境省「インパクトファイナンスの基本的考え方」（2020）、
「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」（2021）の整備に事務局として関与し、国内外のフレームワークを参照したガイド作成に貢献
- 後者の中で環境省「グリーンボンドガイドライン2020年版」（その後更新）を参照し、建築物・インフラのアウトカム指標も掲載



国土交通省「『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス」

- 2023年3月、国土交通省は「『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス」を公表
 - ・ 弊社代表の堀江は、委員として策定に関与
- 企業等が中長期の適切なマネジメントを通じて、様々な課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、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る



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)

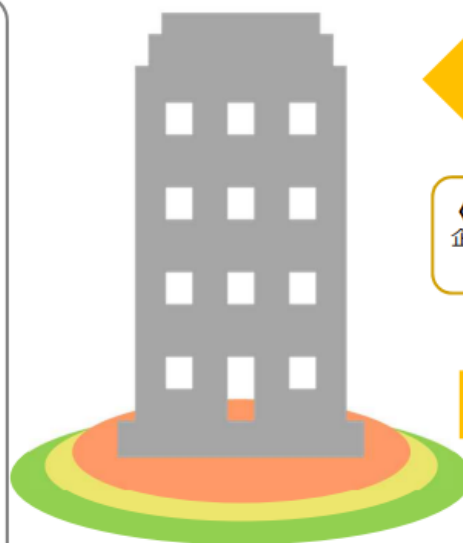
地球（環境）が抱える課題への取組(E)

- ・ 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)

「社会的インパクト不動産」



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

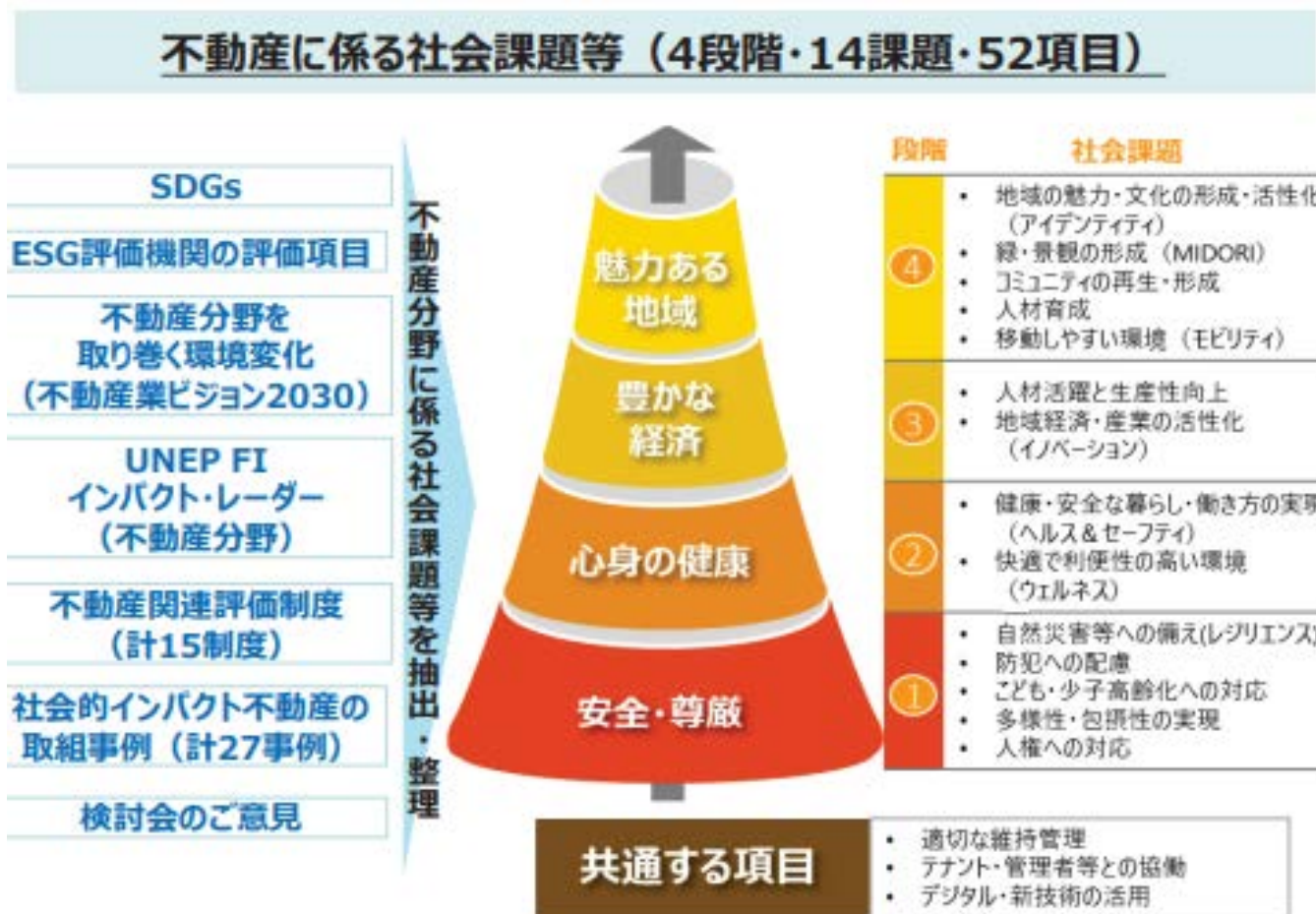
中長期にわたる
適切なマネジメント

社会

(利活用者、地域、行政等の
ステークホルダー含む)

国土交通省「『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス」

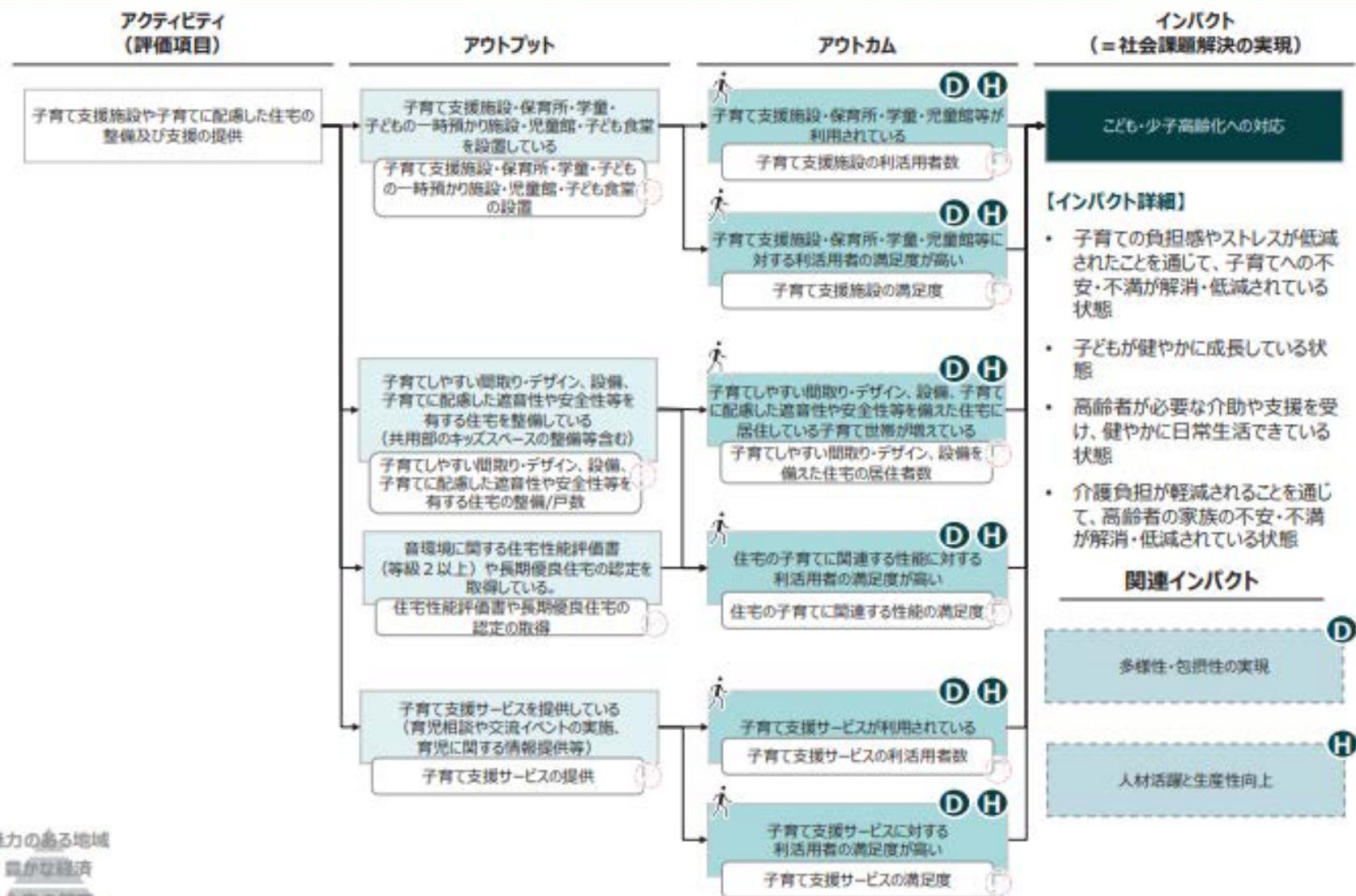
- SDGs、UNEP FIインパクトレーダー等を参考に4段階・14課題・52項目の社会課題を整理し、ロジックモデルを示す



国土交通省「『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス」における評価項目（例）

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価分野	不動産の貢献	アクティビティ（評価項目）	不動産関連評価制度	SDGsゴール	UNEP FI インパクトレーダー
①安全・尊厳 （命や暮らし、尊厳が守られる社会）	自然災害等への備え（レジリエンス）	自然災害への備え（レジリエンスの確保）	地震や水害等に備えた不動産の整備	・耐震性の確保 ・水害への備え（雨水貯留浸透施設、緑地の整備、避難路等の確保、居室の高上げ止水板、電気室の中間階設置等） ・防災設備の設置（自家発電設備の設置、備蓄等） ・電線類地中化 ・災害時対応の準備（テナントや地域事業者等と連携したBCP策定、帰宅困難者・避難者の受入体制、災害時の情報発信・共有）	CASBEE DBJ WELL fitwel	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 情報
		火災への備え	火災に備えた不動産の整備	・耐火建築物・準耐火建築物や避難施設の整備、消防用設備等の設置	CASBEE	住み続けられるまちづくりを	人格と人の 安全保障
	防犯に配慮したまちづくりの実現	防犯性の向上	防犯性の高い不動産の整備	・防犯性向上のための設備の設置（セキュリティ設備の設置等）	CASBEE DBJ fitwel	住み続けられるまちづくりを	人格と人の 安全保障
	子ども・少子高齢化への対応	子育て支援	子どもや子連れ利用者向けの不動産整備と支援の提供	・子育て支援施設や子育てに配慮した住宅の整備及び支援の提供	DBJ fitwel まちなか	貧困をなくそう 飢餓をゼロに すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	食糧 住居 教育 包摂的で 健全な経済
		高齢者支援	高齢者向けの不動産整備と支援の提供	・高齢者向けの住宅や支援施設の整備及び支援の提供 ・バリアフリー設備の設置	CASBEE まちなか	すべての人に健康と福祉を ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを	住居 健康・衛生 包摂的で 健全な経済

子育て支援



(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 物件用途	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	
	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	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスケア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
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

10

- 社会的インパクト不動産を实践する実務者による勉強会を実施し、当該実務者が関わる実不動産の調査等を通して、社会的インパクト不動産の物件価値等の発現に至るプロセス等を明らかにし、社会的インパクト不動産の価値を訴求していく。

■ 勉強会メンバー

(具体の取組例)

株式会社NTTファシリティーズ	(NEBs)
株式会社GOYOH	(EaSyGo)
大和ハウス工業株式会社	(E-NOI)
株式会社地域デザインラボさいたま	(りそなコエドテラス)
株式会社日本政策投資銀行	(ゼノバ)
株式会社プロフィッツ	(QOLファンド)
株式会社三菱UFJ銀行	(KPIリスト)

オブザーバー：金融庁

株式会社玄海キャピタルマネジメント
JLL森井鑑定株式会社
大和不動産鑑定株式会社
デロイト トーマツ コンサルティング合同会社

事務局：国土交通省

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

■ 進め方

第1回：問題意識と想定するアウトプットの共有
(8月) 事例研究①、②

第2回：事例研究③、④、⑤
(10月) 事例集骨子案

※投資家・金融機関に対するヒアリング(事務局)

⇒不動産に対するインパクト投融資に必要な情報等について

※各事例ステークホルダーへのインタビュー(事務局)ゲストスピークでも可

⇒インパクト創出の取組を評価したポイント等について

第3回：ヒアリング結果等のフィードバック
(1月) 事例集とりまとめ案(ヒアリング結果等を踏まえた必要情報の整理を含む)

事例集公表
(3月～)

- ✓ 勉強会メンバーが取り組む実物件を題材に、「社会的インパクト不動産」を企図した課題設定からインパクト創出、物件価値等の向上(賃料上昇や企業価値向上等)に至るプロセスを通して、①～③の事項等について詳細な調査を行い、事例集としてとりまとめる。

- ① 社会的インパクトの評価方法等
- ② インパクト評価を踏まえたリーシングやエンゲージメントの効果
- ③ インパクト創出と物件価値等の向上の関係分析

「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」

第 1 期採択モデルの決定と第 2 期募集の開始！

～社会課題に対応することでバリューアップを図る改修モデルを採択～

改修期を迎える多くの老朽不動産の更新を推進するため、改修時期を迎えた中小ビルをモデルとした、社会課題に対応したバリューアップ改修のあり方や改修による効果の把握・発信を行うモデル調査事業を実施しています。

第 1 期の募集を行った結果、今般、モデルとなる 6 件の取組を採択しました。
また、本日より第 2 期の募集を開始します。

「中小ビルのバリューアップ改修投資の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

安藤 恒次	一般社団法人日本ビルテング協会連合会 常務理事
鎌田 佳子	株式会社ザイマックス総研 特任研究員
神本 豊秋	株式会社再生建築研究所 代表取締役／CEO
辻 早人	株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部長
◎ 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）：デロイトトーマツフィナンシャルアドバイザー合同会社

Appendix

海外事例： Hermes等によるロンドンの大規模再開発①

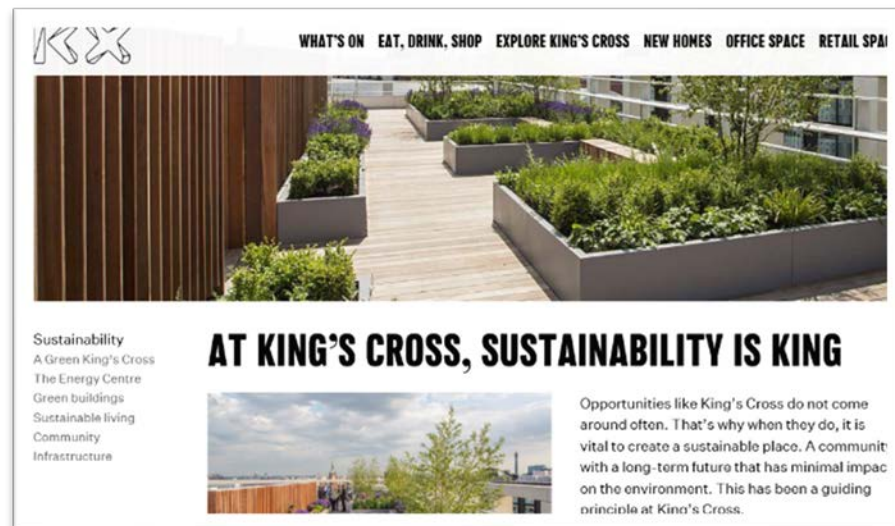
- **Kings Cross** (計270,000m²)
 - かつてはさびれた石炭集積・分配場であったロンドン・キングスクロス駅周辺を、サステナビリティに配慮した複合施設へ再開発
 - 270,000m²超のエリアに50の建物、1,900の住宅系施設、10以上の公園・広場を含む欧州最大規模の開発
 - 歴史的建物の保存と同時に環境配慮も実現



海外事例： Hermes等によるロンドンの大規模再開発②

敷地内の全ての建物が環境配慮

- オフィス棟はすべてBREEAM取得
- 中央エネルギーセンターに機能集約
- 埋立処理する廃棄物の排出ゼロ目標



その他サステナブルな設備

- 太陽光発電：200,000 kWh／年（計画値）
- 9,000m²の屋上緑化
- 900台分の駐輪場

海外事例： Hermes等によるロンドンの大規模再開発③

- **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
・ 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)

