

不動産分野におけるESG投資の促進について（「社会的インパクト不動産」実践ガイドンス～評価と対話のツール～の概要）

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

．背景

不動産分野におけるESG投資の高まり
ESG（E：環境、S：社会、G：ガバナンス）投資が世界的な潮流になる中、我が国においても、ESG投資により課題解決につながる取組が広がることが期待されます。我が国では、E分野では気候変動対応等、S分野では、少子高齢化への対応や自然災害への備え、地域活性化、多様な働き方・暮らし方の実現等、我が国の実情を映した様々な課題があります。

そうした中、不動産は実物資産という特性上、地域社会や人々の働き方・暮らし方等に強い関わりを持ち、それらに大きな影響を与えることから、不動産分野においても社会課題に対応した取組が求められています。企業等が、不動産に関し中長期にわたる適切なマネジメントを行うことで、ヒト（利活用者）、地域（周辺・地域社会）、地球（地球環境）を巡る様々な課題解決に貢献することができ、ひいては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も期待されます。

ESG投資におけるE分野については、気候変動問題への対応のスタンダードになりつつあるTCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures：気候関連財務情報開

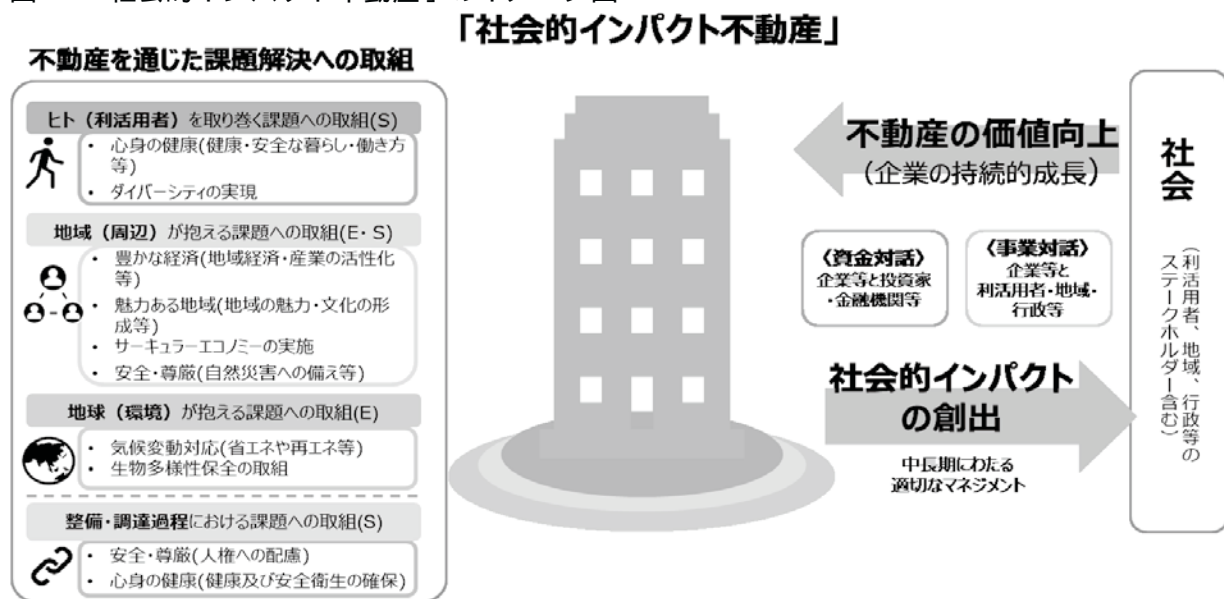
示タスクフォース）提言への対応をはじめとして、インパクトの評価対象や評価手法、情報開示の枠組みが整理されてきているものの、S分野については、共通認識として判断しやすい枠組みが整備されていないことから、事業者が取り組みやすく、投資家や金融機関等にとっても投資判断しやすい環境整備を進めることが求められています。

国土交通省におけるESG投資促進の検討過程

こうした中、国土交通省では特に不動産分野におけるESG投資の促進に向けて、次のような検討を重ねてきました。

平成29年度に行ったESG投資の普及促進に向けた勉強会での議論を受けて、令和元年度にはESG不動産投資のあり方検討会において、不動産へのESG投資における基本的な考え方や分野別の取組の方向性についての中間とりまとめを行いました。この中間とりまとめを受け、令和2年度には、不動産分野におけるESG-TCFD実務者WGにおいて、主に環境課題に関する取組を促進するため、「不動産分野における「気候関連財務情報開示タスクフォースの提言」対応のためのガイドンス（不動産分野TCFD対応ガイドンス）」をとりまとめ、令和3年度から令和4年度にかけて不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会において、主に社会課題に関する取組を促進するために「社会的インパクト

図1 「社会的インパクト不動産」のイメージ図



不動産」の実践ガイドンス」(以下「ガイドンス」という。)をとりまとめました。

本稿では、主に社会課題をターゲットとした「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」について詳細をご紹介します。

「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」の概要

「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

不動産は、企業の経営資源であるとともに、人々の暮らしや生業を支える場であり、さらには金融商品としての側面も有しているという、様々な目的で活用される実物資産です。それゆえ、不動産分野のESGに係る取組・投資が与える影響範囲は広く、次のような効果や企業・投資家等の取組が期待されています。

「社会的インパクト」とは、取組の結果として生じた最終的な変化・効果のうち、社会的効果を有するものを示します。社会とともにある不動産には、企業等が中長期にわたる

適正なマネジメント(利活用や改修を含む。)を通じて、ヒト:利活用者、地域:周辺・地域社会、地球:地球環境における様々な課題の解決に取り組むことでこの「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、このような不動産を「社会的インパクト不動産」と定義しています。(図1)

一方で、不動産が社会価値向上に資するという認識はまだ一般的とは言えず、また、不動産は個別性が高いことから、関係者(企業、投資家・金融機関等、利活用者・地域・行政等)間で、当該不動産が対象とする「社会的インパクト」の意義・取組・効果等を丁寧にすりあわせていくことが必要です。

「社会的インパクト不動産」は、大都市・地方、新築・既存、企業等の規模を問わず、不動産を通じた様々な課題解決へ貢献することができますが、「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を醸成した上で「社会的インパクト」を実現するためには、2つの対話 「資金対話」と「事業対話」を

図2 「社会的インパクト不動産」に係る2つの対話

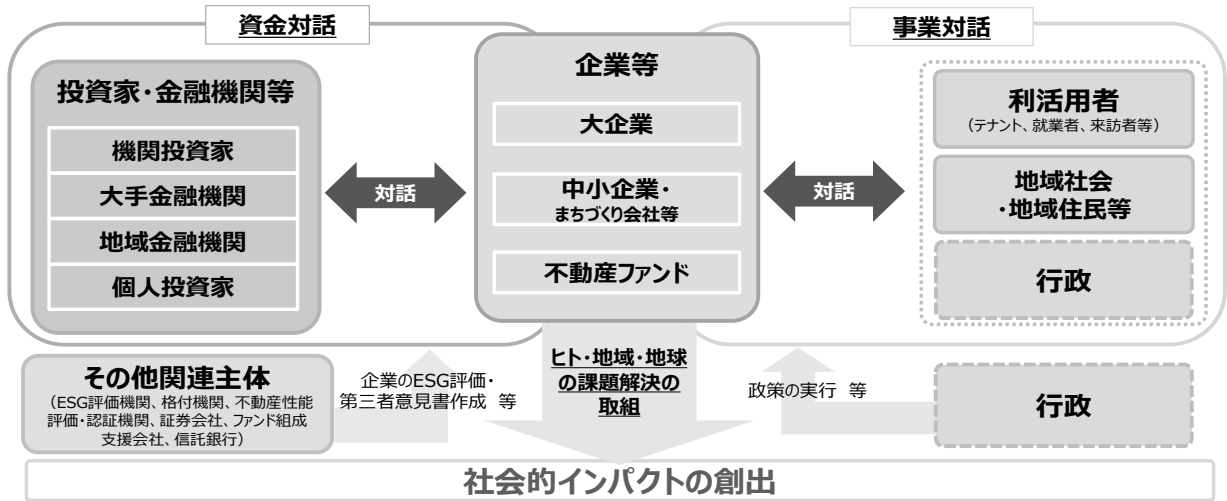


図3 「不動産分野を取り巻く環境変化（不動産ビジョン2030）」やSDGs等の資料（右）不動産関連評価制度やESG評価機関の評価内容等（左）



丁寧に重ねることが不可欠です。資金対話では、投資機会の増加と社会価値の創造の好循環について、事業対話では、事業機会の増加と社会価値の創造の好循環について、一方的な求めや開示のみではなく、対話の両者が対等な立場で合意形成していく必要があります。(図2)

不動産分野の社会課題

では、不動産分野で解決に貢献できる社会課題とはどのようなものがあるでしょうか。ガイダンスでは、国土交通省「不動産分野を

取り巻く環境変化（不動産ビジョン2030）」やSDGs、UNEP FIインパクトリーダー等の資料や理念と、不動産関連の評価制度やESG評価機関の評価内容等をもとに整理しています。(図3)

ガイダンスで整理した4段階14課題52項目の社会課題におけるアクティビティ（評価項目）は次の表に示すとおりですが、ご参照いただくに当たっては、次に示す事項にご留意ください。(表4)

<「不動産の社会課題（S）におけるアクティビティ等」に関する留意点>

表4 不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等
 不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等①

● アクティビティは、網羅的に整理した「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会中間とりまとめ」を踏まえつつ、類似した取組は1項目としてまとめている。そのほかの留意点は、下記に記載。

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(命や暮らし、尊厳が守られる社会)	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
	子ども・高齢者への対応	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

- 【不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等に関する留意点】
- ・主としてESG投資時個別不動産に対して行う評価であることから、個別不動産(ハード)と、個別不動産の機能に関連する活動(ソフト)を評価対象とする。
- ・不動産(ハード)は、不動産プロジェクトにおける全業務工程(開発・整備、改修、管理・運営)を評価対象とする。
- ・不動産の機能に関連する活動(ソフト)は、不動産の所有者だけでなく、関連者(管理団体・地域団体、テナント、利活用者等)による活動も評価対象とする。
- ・建物性能等、法令に規定がある項目については、原則として法令の基準を上回るものを対象とする。一方、原則外もあることも留意されたい。
- ・必ずしもすべての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また個々の不動産の特性や地域の実情等を踏まえて適切なアクティビティ(評価項目)の選択や本表にないアクティビティを追加する等、カスタマイズして活用することが可能なものとして作成している。
- ・アクティビティをリストとして網羅的に掲載しているものである。また、アクティビティの個々の取組内容は様々で、社会課題解決への貢献内容は異なるものである。
- ・不動産関連評価制度は、事務局にて各種資料をもとに関連する制度を記載している。
- ・SDGsゴールは、事務局にて参考として記載している。

不動産の社会課題(S)におけるアクティビティ等②

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)	多様性・包摂性の実現	多様性と包摂性(ユニバーサルデザインを含む)	多様な利用者(障害者やLGBT等)に配慮した不動産整備	・多様性と包摂性に配慮した建築物の整備や設備の設置(バリアフリー、乳幼児連れ、LGBT、宗教・文化、障がい者等) ・手頃で一定の質が確保された住宅の整備	CASBEE DBJ WELL LEED まちなか エコイストリクト	貧困をなくそう 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 包摂的で健全な経済
	人権への対応	人権への配慮	不動産整備における人権に配慮した調達や労働環境の管理	・不動産の整備における人権尊重の取組(認証等取得した資材の利用、外国人労働者の労働環境の管理等)	CASBEE SITES	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任	人格と人の安全保障
②心身の健康 (身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会)	健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)	健康及び安全衛生の確保	医療施設・薬局の整備、健康維持・促進に貢献する不動産整備	・医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 ・救急用設備(AED等)の設置及び設置場所の周知活動の実施 ・健康の維持・増進のための施設整備やスペース・設備の設置及びプログラムの提供(リフレッシュスペースの整備、運動促進設備の設置等) ・高性能な換気設備の整備 ・分煙の取組 ・建材における化学汚染物質・有害物質への対策実施 ・周辺環境への健康被害対策実施(テナント等と連携した騒音、日照障害、光害対策等) ・不動産の工事現場における労働環境の管理(熱中症対策、適切な休日の確保、社会保険の加入確認等)	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED まちなか エコイストリクト SITES 感染症CL	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 大気
		安全な水の確保	不動産への安全な給排水設備の設置	・水質の安全性の確保	CASBEE WELL fitwel エコイストリクト	すべての人に健康と福祉を 安全な水とトイレを世界中に	水 健康・衛生
	快適で利便性の高い環境(ウェルネス)	感染症対策	不動産における感染症対策設備の設置	・感染症対策の実施(換気、非接触・密集を回避できる設備の設置等)	CASBEE WELL fitwel 感染症CL	すべての人に健康と福祉を	健康・衛生 大気
		心身ともに良好な状態の実現	快適性の高い不動産の整備	・快適な室内環境の提供(テナント等と連携した快適な温度・湿度、音環境、光環境等の提供) ・バイオフィリックデザインの導入(室内の植栽、内装木質化、壁面緑化、屋上緑化、芝生化等) ・快適な共用のスペースや設備の設置(リフレッシュスペース、エレベーター、トイレ、屋外の日よけ等)	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED まちなか エコイストリクト	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康・衛生 包摂的で健全な経済
利便性の向上	利便な施設整備・設備設置	・利便な設備の設置や施設の整備(来訪者が利用できるwifi、デジタルサイネージ、地域において設置要望がある店舗等)	DBJ fitwel まちなか エコイストリクト	住み続けられるまちづくりを	情報 包摂的で健全な経済		

不動産の社会課題 (S) におけるアクティビティ等③

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
③豊かな経済 (意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会)	人材活躍と生産性向上	多様な働き方を 実現する職場・住環境 の整備	多様な働き方を 実現に資する 不動産整備	・サテライトオフィス・シェアオフィスの整備 ・デジタルインフラの整備 ・子育て支援施設の整備(保育所、学童等) ・在宅勤務に適した住環境の整備(共用部におけるコワーキングスペースの整備等)	CASBEE DBJ まちなか エコディストリクト	ジェンダー平等を実現しよう 働きがいも経済成長も	住居 雇用 情報 包摂的で 健全な経済
		生産性向上を 図るための職場環境 の整備	生産性向上を 図るための 職場環境 提供に 資する 不動産整備	・生産性向上に配慮したオフィス環境整備(打合せスペース、リフレッシュスペース、柔軟な建物仕様、デジタルインフラ、室内環境、バイオックデザイン等)	CASBEE DBJ WELL fitwel LEED エコディストリクト	働きがいも経済成長も	雇用 情報 包摂的で 健全な経済
	地域経済・ 産業の 活性化 (イノベーション)	雇用機会の 創出と 地域産業の 活性化 の提供	雇用機会の 創出と 地域産業の 活性化に 資する 場の提供	・地域産業活性化に資する施設の整備及び取組の実施 ・移住を推進する取組の実施(デジタルインフラ、サテライトオフィス、移住者を支援する取組)	—	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤 をつくろう	雇用 包摂的で 健全な経済
		イノベーションや 地域産業の 創出	イノベーション や地域産業 の創出 に必要な場 の提供	・地域産業の育成・創出やイノベーション創出のための施設整備及びプログラムの実施	エコディストリクト	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤 をつくろう	雇用 包摂的で 健全な経済
④魅力 ある地域 (地域の 魅力や 特色が 活かされた 将来に わたって 活力ある 社会)	地域の 魅力・ 文化の 形成・ 活性化	地域資源 の活用	地域資源 を活用した不 動産整備と 地域資源活 用の場の提 供	・地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) ・テナントや地域事業者等と連携した地域産品等を販売する店舗等(アンテナショップ等)の整備及び地域資源活用を促進する取組の実施	CASBEE DBJ LEED エコディストリクト SITES	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤 をつくろう つくる責任、つかう責任 パートナーシップで目標を 達成しよう	資源効率・ 安全性 包摂的で 健全な経済
		地域の まちづく への貢献	地域の まちづく りに 貢献する 不動産整備	・地域のまちづくり方針に沿った取組の実施(ウォークアビリティや地域文化を活かしたまちづくり、密集市街地の整備、都市の不燃化、駐車場ガイドライン、観光まちづくり計画、福祉のまちづくり計画、賑わい用途の導入等) ・空き家・空き店舗、既存住宅等の活用や除却(宿泊施設、飲食、物販、事務所、観光案内所、子育て支援施設、移住者向け住宅等への活用、耐震性の低い老朽化した建物の除却)	LEED SITES	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

不動産の社会課題 (S) におけるアクティビティ等④

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	
④魅力ある地域 (地域の魅力や特色を活かされた、将来にわたって活力ある社会)	地域の魅力・文化の形成・活性化	歴史・文化の保護・継承・発展	歴史・文化の保護・継承等に資する施設の整備	・歴史・文化の保護・継承・発展に資する建物の整備・活用・保全や設備の設置、場の提供	CASBEE DBJ LEED SITES	住み続けられるまちづくりを	文化・伝統	
		緑・景観の形成 (MIDORI)	魅力ある景観の形成	・景観に配慮した外観・敷地デザインの導入(景観ガイドラインに沿った取組等) ・緑化や緑地・親水空間の整備・保全	CASBEE DBJ まちなか エコディストリクト ABINC	すべての人に健康と福祉を 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 陸の豊かさも守ろう	健康・衛生 生物多様性 と生態系 サーブ 包摂的で 健全な経済	
	コミュニティの再生・形成	地域交流の形成・促進	地域交流の場づくり	・公園、広場・コミュニティスペースの整備・提供及び地域コミュニティ活性化を促す取組や社会的な繋がり希薄な人の居場所づくりの取組の実施(まちづくり組織による管理含む) ・多様な属性の人々が活動・交流するミックスコミュニティの形成に向けた複合施設の整備や取組の実施	CASBEE fitwel LEED まちなか	住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を 達成しよう	包摂的で 健全な経済	
	移動しやすい環境(モビリティ)	人材育成	質の高い教育の提供	教育施設の整備と教育の提供	・教育施設と教育の提供(高等教育、子ども向け教育、社会人向け教育)	—	質の高い教育をみんなに 人や国の不平等をなくそう	教育
		交通利便性の向上	交通関連の施設整備	交通関連の施設整備	・公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上(歩行者用通路拡幅やコミュニティバス等) ・カーシェアリングステーションや燃料供給設備のスペースの提供(電気自動車の充電スタンド等)	DBJ fitwel LEED まちなか SITES	すべての人に健康と福祉を エネルギーをみんなに。 そしてグリーンに 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	健康・衛生 移動手段 気候
適切な維持管理	建物の適切な維持管理の実施	建物の適切な維持管理の実施	・建物や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施	—	住み続けられるまちづくりを つくる責任、つかう責任	資源効率・ 安全性		
テナント・管理者・利用者等との協働	建物の運営管理における関係者との協働	建物の運営管理における関係者との協働	・テナント、建物管理者(PM・BM・FM等)、利用者・地域の事業者や団体、住民等との協働による個別不動産そのものの機能やそれらに関連する活動の改善	—	パートナーシップで目標を 達成しよう	包摂的で 健全な経済		
デジタル・新技術の活用	建物の整備・運営等における新技術の活用	建物の整備・運営等における新技術の活用	・建物や設備等の整備・改修・運営・管理における新技術の活用	—	産業と技術革新の基盤 をつくろう	情報		

- * 主としてESG投融資時に個別不動産に対して行う評価であることから、個別不動産（ハード）と、個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）を評価対象とする。
- * 不動産（ハード）は、不動産プロジェクトにおける全業務工程（開発・整備、改修、管理・運営）を評価対象とする。
- * 不動産の機能に関連する活動（ソフト）は、不動産の所有者だけでなく、関連者（管理団体・地域団体、テナント、利活用者等）による活動も評価対象とする。
- * 建物性能等、法令に規定がある項目については、原則として法令の基準を上回るものを対象とする。一方、原則外があることも留意されたい。
- * 必ずしもすべての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また個々の不動産の特性や地域の実情等を踏まえて適切なアクティビティ（評価項目）の選択や本表にないアクティビティを追加するなど、カスタマイズして活用することが可能なものとして作成している。
- * アクティビティをリストとして網羅的に掲載しているものである。また、アクティビティの個々の取組内容は様々で、社会課題解決への貢献内容は異なるものである。
- * 不動産関連評価制度は、国土交通省にて各種資料をもとに関連する制度を記載している。
- * SDGsゴールは、国土交通省にて参考として記載している。

社会的インパクトの設定・評価等

不動産において解決しようとする社会課題が、このように多様であることを理解した上で、不動産による「社会的インパクト」の創

出に向けた説明と対話を行う環境整備が重要となります。ガイダンスでは、まず社会的インパクトの設定・評価・開示を行う手法を示した上で、社会的インパクトの設定・事前評価の参考となるロジックモデル例を提示しています。

社会的インパクトの設定・評価・開示

社会的インパクト不動産の実践に当たっては、まずどのような社会課題の解決に向けてポジティブなインパクトを創出したいのかを検討し、意図をもってインパクトを設定することが重要です。社会的インパクトの設定・事前評価の段階において、評価項目や指標を設定し、事業や投融資の実施中はモニタリングや事後評価を行う中で、資金対話と事業対話を重ね、定期的に情報開示を行うことが望ましいです。

社会的インパクトの設定・事前評価の実施に当たっては、取り組みやすさや開示情報のわかりやすさの観点から、次の4パターンの評価項目の設定の仕方が考えられます。（表5）

ガイダンスには、具体的な設定方法のメリットや実施事例を詳細に記載していますので、設定に際してご参照いただければと思います。

ロジックモデル例

社会的インパクトの設定に際しては、変化・効果を生み出すためにアクティビティの主体者により直接もたらされた実績である「アウトプット」、受益者にもたらされる便益や変化である「アウトカム」も併せて検討することにより、アクティビティ（評価項目：社会課題解決に資する具体的な取組）とインパクト（取組の結果として生じた最終的な変化・効

表5 社会的インパクトの設定・事前評価項目と内容・メリット

		負担なく取り組める 創出されるインパクトが理解しやすくなる		
項目	①アクティビティ インパクト	②アクティビティ・ アウトプット・ インパクト	③アクティビティ・ アウトプット・ アウトカム・ インパクト	④ロジックモデル (③に加えて 各項目の 因果関係を矢印等で整 理したもの)
内容	<ul style="list-style-type: none"> 取組と、取組が貢献するインパクト（社会課題）を整理 SDGs に紐づけ、企業のマテリアリティとの関連性を強調するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> 取組とそのアウトプット、取組が貢献するインパクト（社会課題）を整理 アウトプットとして取組が把握できる指標を設定するケースもある 目標値を事前に設定するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> アウトプット、アウトカム、インパクトをそれぞれ設定 アウトプットやアウトカムの内容を把握できる指標や開示内容（取組概要）を設定 目標値を事前に設定するケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> アウトプット、アウトカム、インパクト及びこれらの因果関係を体系的に整理 アウトプット及びアウトカムの内容が把握できる指標や開示内容（取組概要）を設定 目標値を事前に設定するケースもある
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題解決に資する取組を実施していることを PR できる 負担なく取り組める 	<ul style="list-style-type: none"> 評価指標を設定することで、取組の実績が客観的に把握しやすくなる 	<ul style="list-style-type: none"> アウトカムを設定することで、受益者への効果が客観的に把握しやすい インパクトを設定することで、社会全体への効果が理解しやすくなる 	<ul style="list-style-type: none"> 体系的に整理することで、受益者及び社会全体への効果発現の道筋や実現可能性について理解しやすくなる
実施企業例 ¹	<ul style="list-style-type: none"> 株式会社三好不動産 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都住宅供給公社 	<ul style="list-style-type: none"> 東京建物株式会社 東急不動産ホールディングス株式会社 株式会社横浜国際平和会議場 King's Cross Central Limited Partnership 	<ul style="list-style-type: none"> Rennovater 株式会社 株式会社アドレス ミュージックセキュリティーズ株式会社

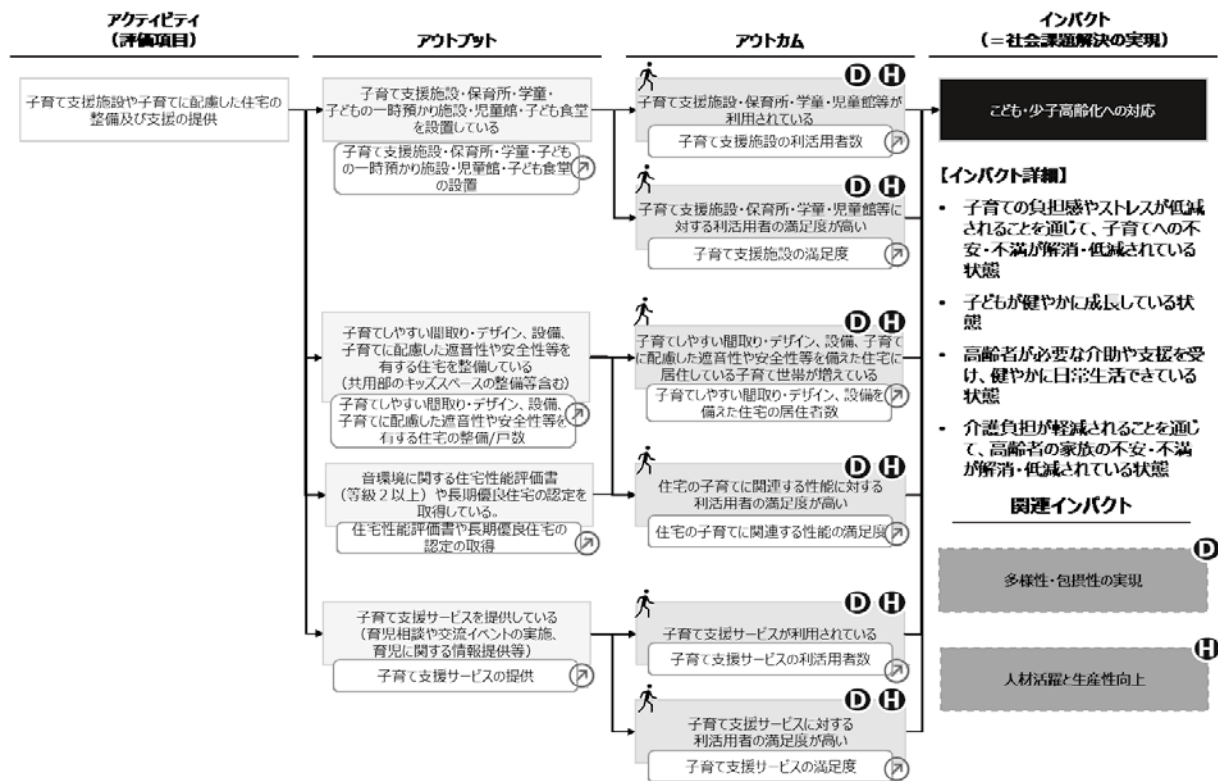
1 詳細はガイダンス本編第3章第1部4(3)、ガイダンス参考資料2参照。

果)の因果関係が整理しやすくなります。ガイダンスでは、アクティビティ・アウトプット・アウトカム・インパクトとその因果関係等を矢印で整理したロジックモデルの例を提供しています。(例: 図6)

不動産が貢献できる社会的インパクト

は様々な分野にわたる上に、不動産そのものの個別性の高さから、同じインパクトを設定しても、想定されるアウトプットやアウトカムは一樣ではないため、ガイダンスに示すロジックモデルはあくまで一例ですが、当該不動産に関わる関係者間での対話の参考となれば幸いです。

図6 ロジックモデル例（一部抜粋）



・ 結びに

ここまで、「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」の本編について、簡潔にご紹介しました。

なお、ガイドンスの参考資料編では、「社会的インパクト不動産」の取組事例や「社会的インパクト不動産」の評価事例、ESG投資に関連する動向・制度の解説等を掲載しています。「社会的インパクト不動産」の実践に際して、実際のESGやサステナビリティに係る取組事例や評価事例を参照したい、社会課題と不動産分野の貢献・アクティビティのつながりを整理したいなど、それぞれの活用場面に応じてご参照いただければ幸いです。

ガイドンスが、「社会的インパクト不動産」に取り組む方々の対話の一助となり、様々な地域において様々な社会的インパクトが発生

し、地域における社会課題の解決につながりましたら幸いです。