

<中間とりまとめ>

ESG不動産投資の基盤整備

- 不動産ストックは、国民生活や経済成長を支える不可欠の基盤であり、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のためには、その質的・量的な向上が喫緊の課題。
- ESG※投資原則が、欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっている。
- このため、健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けて検討。

※ 「責任投資原則(PRI: Principles for Responsible Investment)」の中で、資産運用に組み込むよう推奨された環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の概念。

ESG投資の普及促進に向けた検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会

- 健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けた意見交換・検討
- 健康性、快適性等に関する不動産の新たな認証制度のあり方の検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会 認証基準ワーキングチーム

- ・ 新たな認証制度のあり方に盛り込むべき評価要素の検討

健康性、快適性等の要素を「見える化」

認証制度

不動産鑑定評価基準等

【基本的な考え方】

ESG投資の動きは今後加速していくと考えられることから、市場動向を十分観察し、不動産における健康性、快適性等の性能について鑑定評価に反映する方法を検討。

不動産鑑定評価

不動産鑑定士により、健康性・快適性等を考慮した鑑定評価

不動産市場への反映

- ESGに配慮した不動産に対する国内外からの投資喚起及び不動産供給の促進
 - ・ 健康性、快適性等の要素を「見える化」するような、新たな認証制度のあり方の呈示
 - ・ 健康性、快適性等の要素を、鑑定評価に反映させる仕組みの構築

ESG投資の普及促進に向けた認証制度のあり方について (1)

概要

働く人の健康性・快適性等に関するオフィスビルの認証制度

- 評価の対象: オフィスビル(自社ビル・賃貸ビル)(新築・既存)
- 申請者: ビルオーナーによる申請を基本とする(ただし、ビルオーナーとテナントの両者による申請等も可能。)
- 評価のタイミング: 設計段階(※設計段階で評価する場合、運用計画を含め評価)又は運用段階
- 認証の有効期間: 3~5年程度
- 本認証制度では、基本性能、運営管理、プログラムの3分類により、「健康性・快適性」「利便性」「安全性」に関する内容を評価することを想定。

分類・評価要素の体系

評価方法

	健康性・快適性	利便性	安全性	
基本性能	執務者の健康性・快適性に関するハードの要素 (空間・内装、音、光、空気・空調、リフレッシュ、運動)	執務者の健康性・快適性に関連する業務の効率性・コミュニケーションに関する要素 (移動空間・コミュニケーション、情報通信)	執務者の健康性・快適性の基礎となるオフィスビルの安全性に関する要素 (災害対応、有害物質対策、水質確保、セキュリティ)	【仕様について】 設計図書等の確認 【運用について】 測定、アンケート結果等による状況の確認 ※設計段階での申請の場合は、運用計画の確認
	インテリア : 健康・快適な業務遂行に関連するインテリアに関する要素(内装・レイアウト、家具)			
	+ ※賃貸ビルについてオーナーによる申請があった場合、評価対象はオーナーの資産管理部分となる。			
運営管理	健康性・快適性、利便性、安全性に優れたオフィスビルの維持管理に関する要素 (維持管理計画、満足度)			設計段階: 運用計画の確認
	+			
プログラム	執務者の健康性・快適性、利便性、安全性に関するソフトの要素(プログラム)			運用段階: 実施状況の確認

ESG投資の普及促進に向けた認証制度のあり方について (2)

認証制度の評価要素は以下の内容が想定される。(※賃貸ビルについて、オーナーによる申請があった場合、評価対象はオーナーの資産管理部分となる。)

分類	評価要素	評価要素の内容	評価項目(例)	
基本性能	健康性・快適性	空間・内装	執務者の健康性・快適性を考慮した空間・内装が確保されていること。	高さ、広さ、内装計画、什器配置
		音	執務者の健康性・快適性を考慮した音環境が確保されていること。	遮音、吸音
		光	執務者の健康性・快適性を考慮した光環境が確保されていること。	照度、グレア対策、自然光、タスクアンビエント照明
		空気・空調	執務者の健康性・快適性を考慮した空気・空調が確保されていること。	室温、湿度、換気、空気質
		リフレッシュ	執務者のリフレッシュを可能とするための一定の措置が講じられていること。	トイレ・パウダールーム、キッチン、リフレッシュ設備、眺望、屋内・屋外緑化
	運動	執務者の運動を促進するための一定の措置が講じられていること。	シャワー、駐輪場、階段、健康に配慮した家具	
	利便性	移動空間・コミュニケーション	執務者にとって利便性の高い移動空間の形成や、執務者同士のコミュニケーションを促進するための一定の措置が講じられていること。	EV、廊下、打合せスペース
		情報通信	高度な情報通信を可能とするための一定の措置が講じられていること。	情報通信インフラ、OAフロア
	安全性	災害対応	災害や緊急時に備えるための一定の措置が講じられていること。	耐震性能、非常用電源
		有害物質対策	有害物質の発生を防止するための一定の措置が講じられていること。	VOC対策、アスベスト対策
水質確保		給湯、給水の水質の安全性を確保するための一定の措置が講じられていること。	給水設備	
セキュリティ		建物のセキュリティ確保のための一定の措置が講じられていること。	入退館管理システム	
運営管理	維持管理計画	維持管理計画・体制の整備について、一定の措置が講じられていること。	中長期保全計画、BCP、定期調査	
	満足度	執務者の満足度を確保するための一定の措置が講じられていること。	満足度調査、テナントリレーション	
プログラム	プログラム	執務者の健康性・快適性等を考慮したプログラムの整備に向け、一定の措置が講じられていること。	メンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム	

※健康とは、病気でないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあること。(WHO憲章)