



Daiwa House®
大和ハウスグループ

ホワイトペーパー 2024

社会的インパクト不動産の非財務価値可視化

-外部経済を定量評価するE-NOI利回り-



エコ・ファースト企業
環境大臣認定

 We Build ECO
Daiwa House Group®

2024年12月24日
大和ハウス工業株式会社

Daiwa House



何をしたら儲かるかではなく、
どういう商品が、どういう事業が
世の中のためになるかを考えろ。

すべてはここから始まった

原点回帰

事業拡大・利益重視
(世の中のためになっているのか?)

お客さま(建築オーナー)に喜んでほしい
(早く・安く・高品質 + 環境配慮)



建物オーナー便益 & 社会便益

社会的インパクト不動産
(地域経済活性化 + 社会貢献 + 環境配慮)

1.

社会的インパクト 不動産の評価



- インパクト投資については、日本政府・省庁・経団連などが**社会実装に向けて動きを加速**している
- インパクト投資急拡大。日本市場でも投資残高が急増しており、金融機関も新たなインパクト投資先を模索中

インパクト投資・評価の動き

内閣・内閣官房は、「新しい資本主義グランドデザイン」及び「骨太方針2022」でインパクト投資推進を明記（2022年6月）

内閣官房により「インパクト投資とグローバルヘルス」に係る研究会が発足（2022年9月）

金融庁は「インパクト投資等に関する検討会」設置（2022年10月）
 「インパクトコンソーシアム」設立（2023年11月）
 ※自治体含め318団体が参加（2024年9月末現在）
 「インパクト投資に関する基本指針」公開（2024年3月）

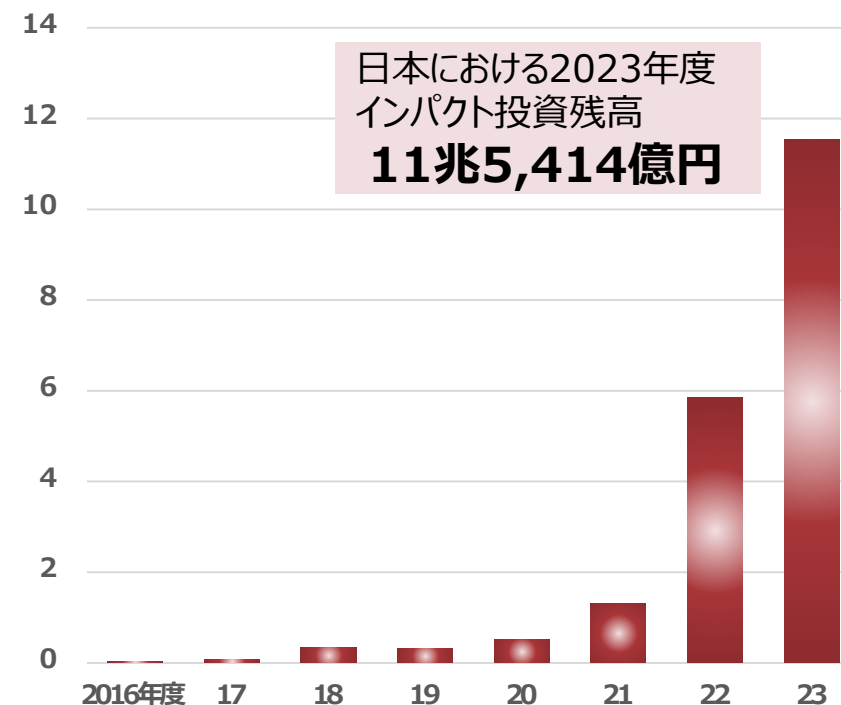
国土交通省は「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスを公開（2023年3月）

内閣・内閣官房の経済財政諮問会議が発表した「経済財政運営と改革の基本指針2023」の公開（2023年6月）

東京都が「ソーシャルインパクト投資ファンド(100億規模)（2023年3月）

市場規模の急拡大

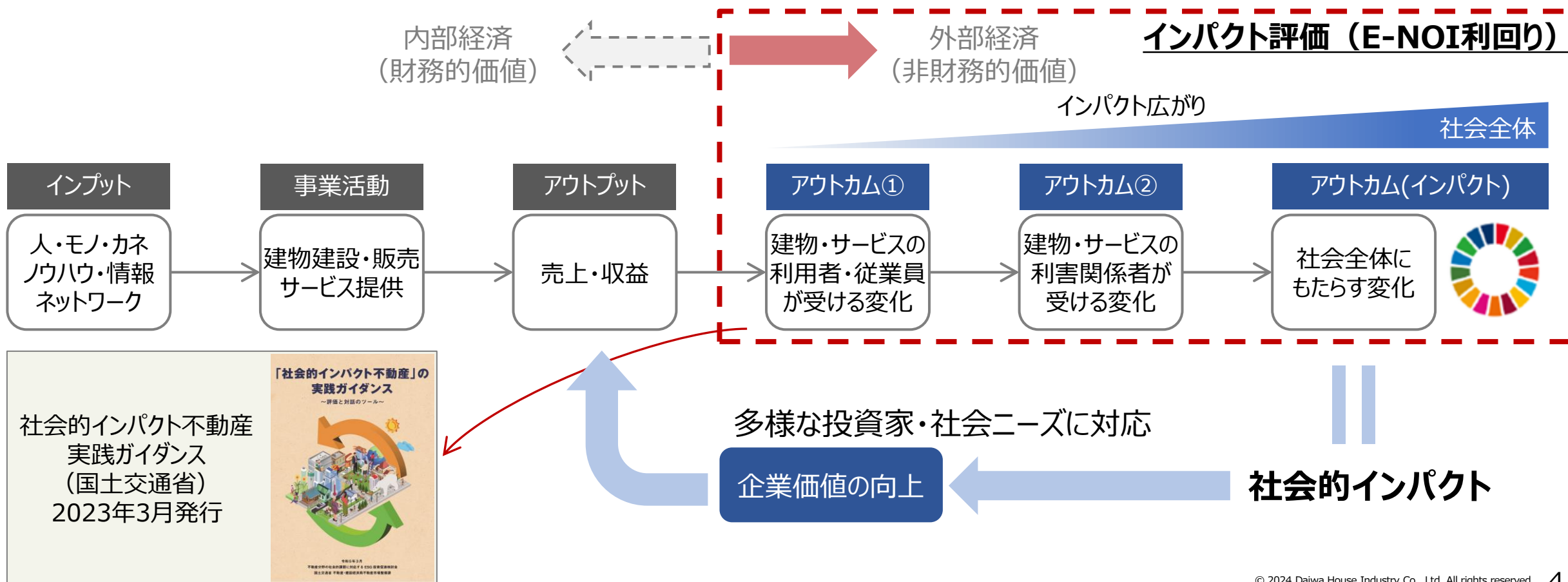
日本のインパクト投資の投資残高



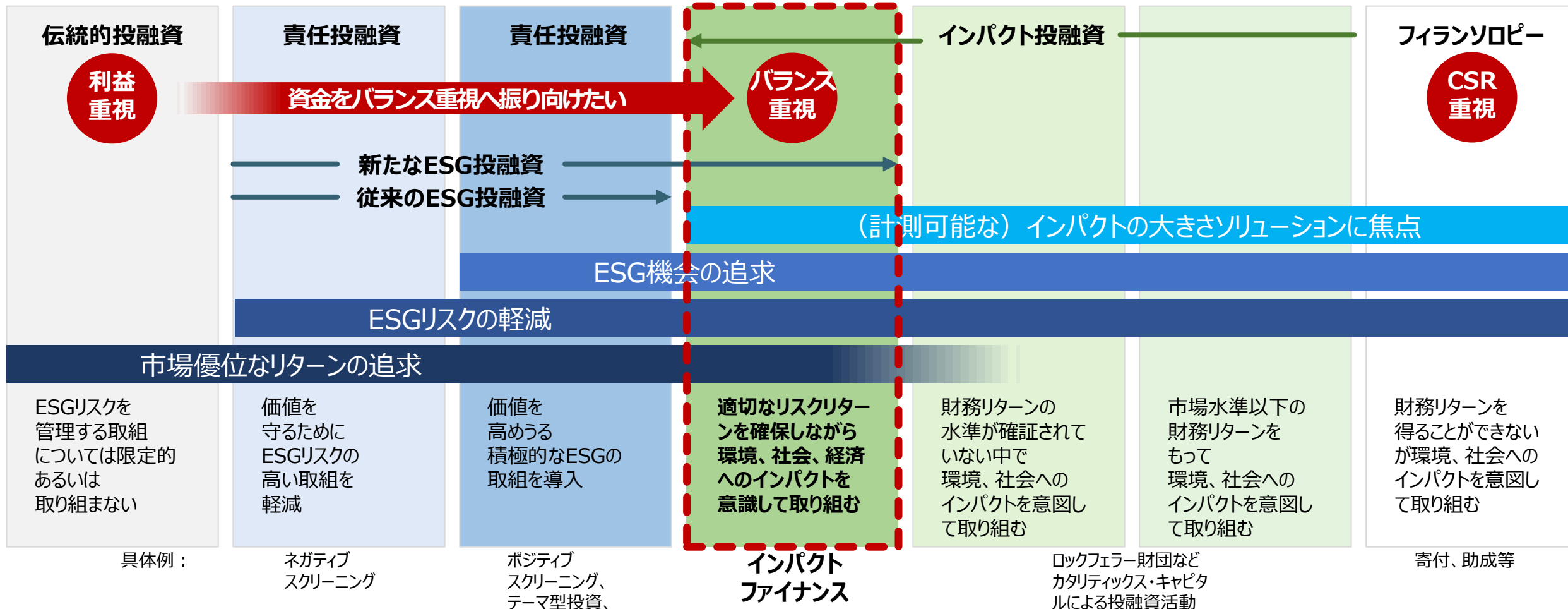
(出典) GSG Impact Japan

- インパクトとは、事業活動の結果が**社会全体にもたらす変化（アウトカム）**を指す（経済・社会・環境）
- 社会的インパクトを明らかにし、**多様な投資家・社会ニーズに対応**することで、**企業価値向上**につなげる

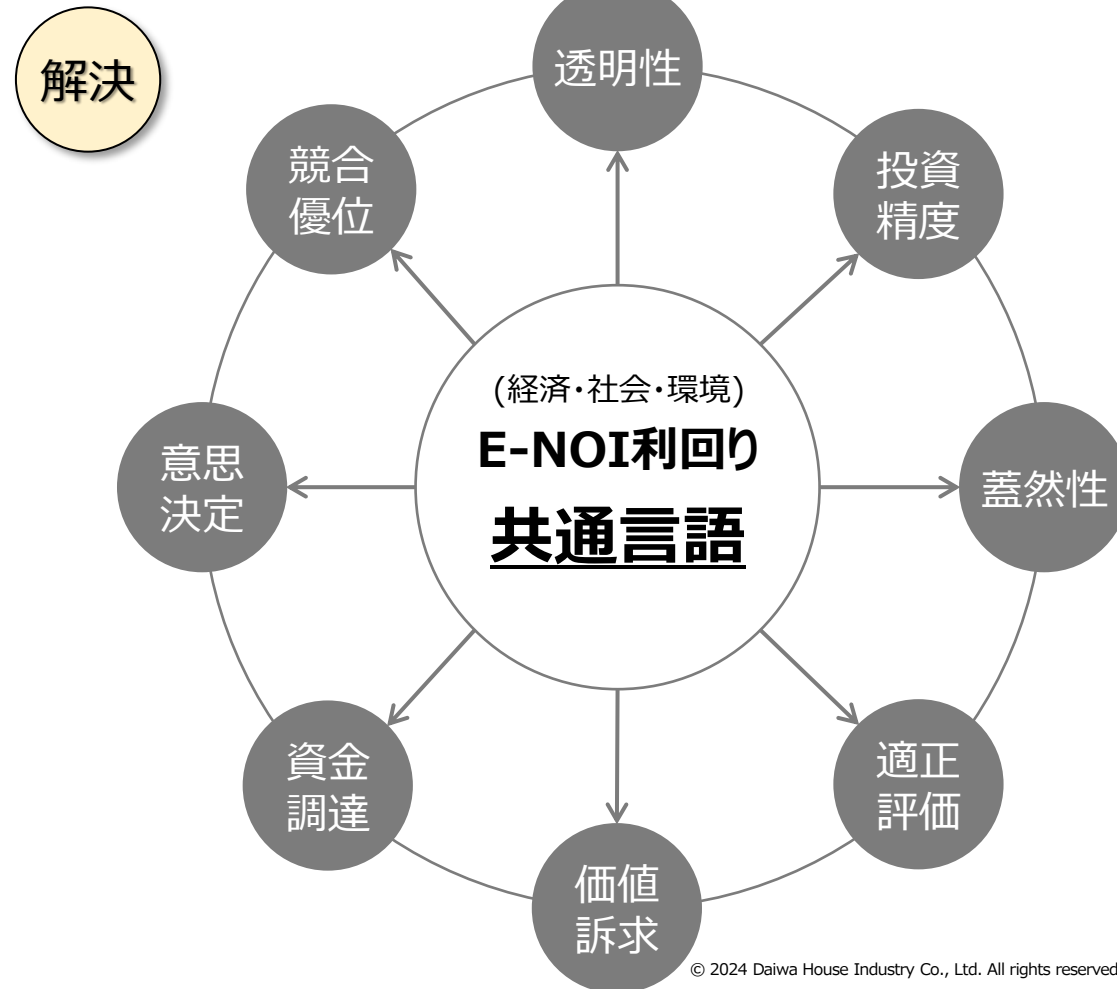
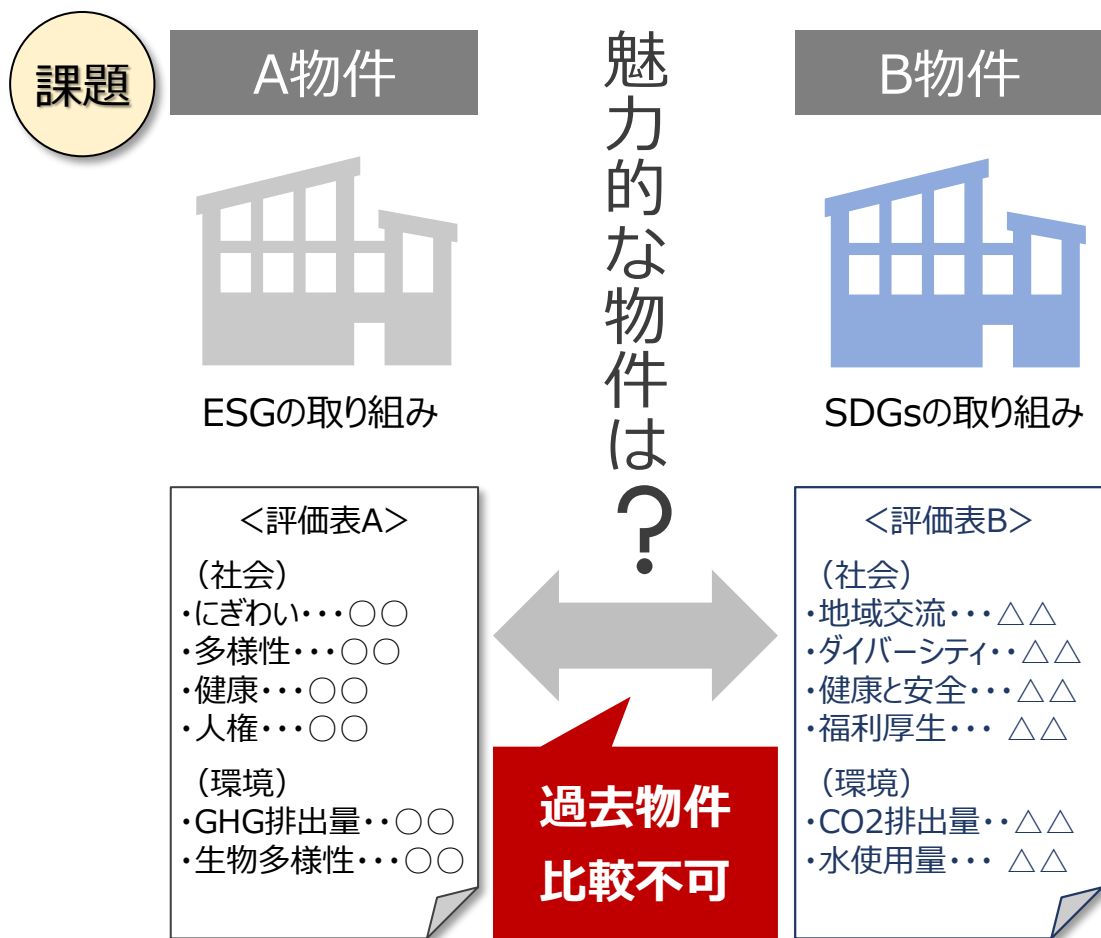
事業がインパクトを生み出すまでの経路



- 資金投下には、利益重視のものから、CSR重視まで幅広くあるが、既存の活動の多くが利益重視
- インパクト投資は利益も社会貢献もあきらめない、バランス重視の投資である
- 利益重視の資金をバランス重視の投資型に振り向けることが、今後の課題である



- 従来の評価は、様々な評価軸で評価していたため、物件ごとに比較をすることができない点に課題を抱える
- E-NOI利回りは、不動産の真の価値を数値化でき、利害関係者が対話する**共通言語**になる



- 非財務価値とは、**社会が受け取る財務価値ポテンシャル金額**で、その財務受益者は評価対象不動産のステークホルダーである

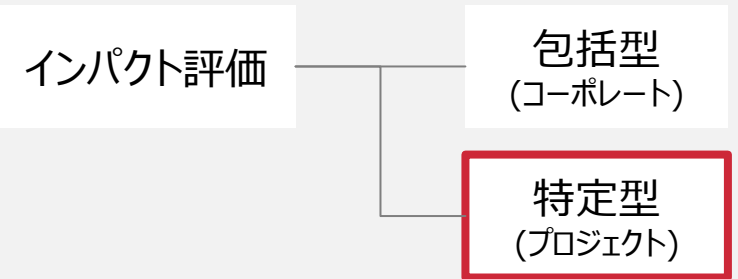
非財務価値 = 利害関係者の財務価値ポテンシャル

NOI利回り 建物オーナー が受け取る財務価値ポテンシャル

E-NOI利回り 建物オーナー**以外**が //

※E-NOI利回りは、国が公共事業で定める社会的割引率 **4%以上が目安**

(参考) インパクト評価の分類



※ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース(2021年3月)より

非財務価値評価は、「事前」と「事後」



<事前評価>

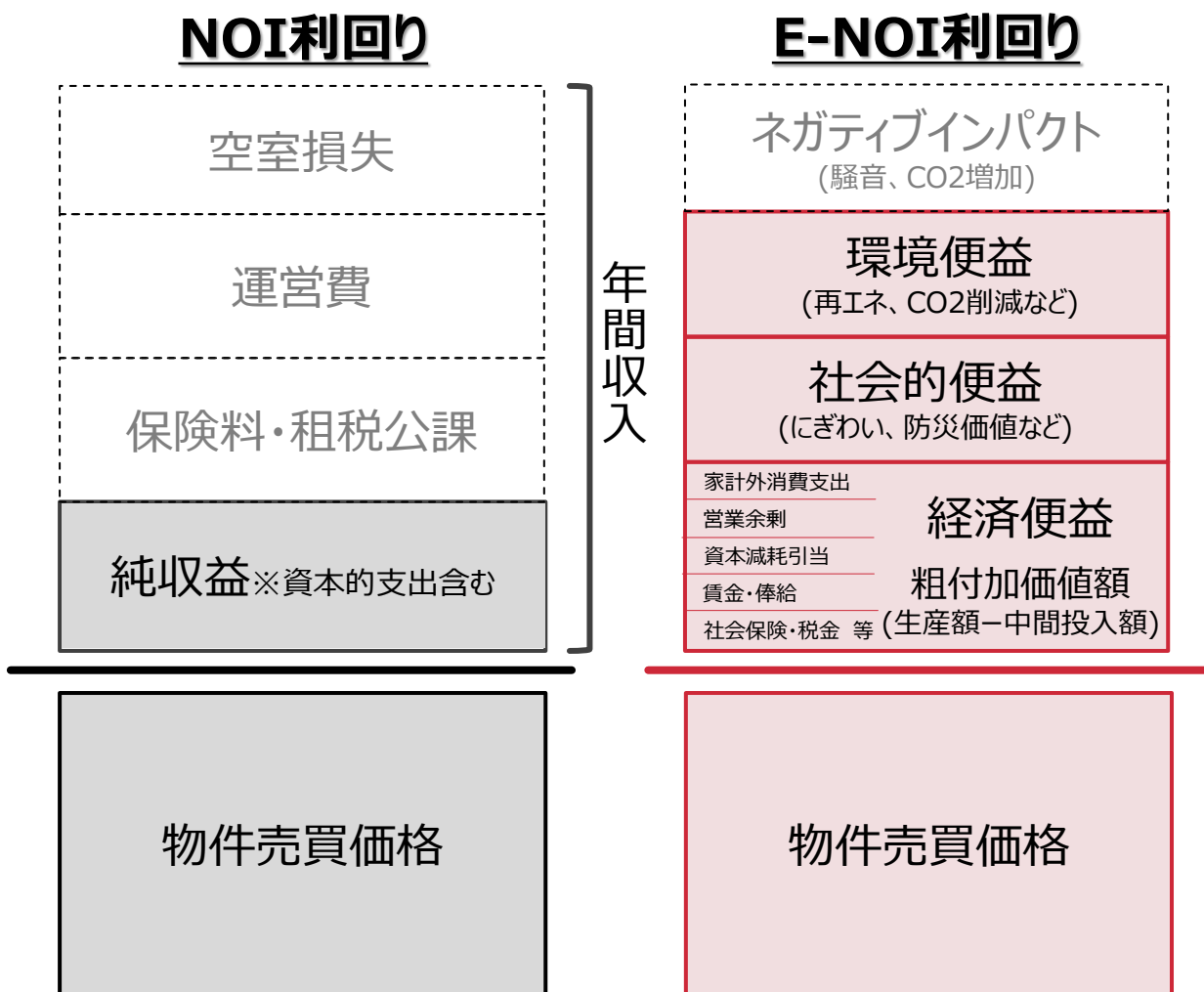
- 不動産の**計画段階**で行うインパクト評価

<事後評価>

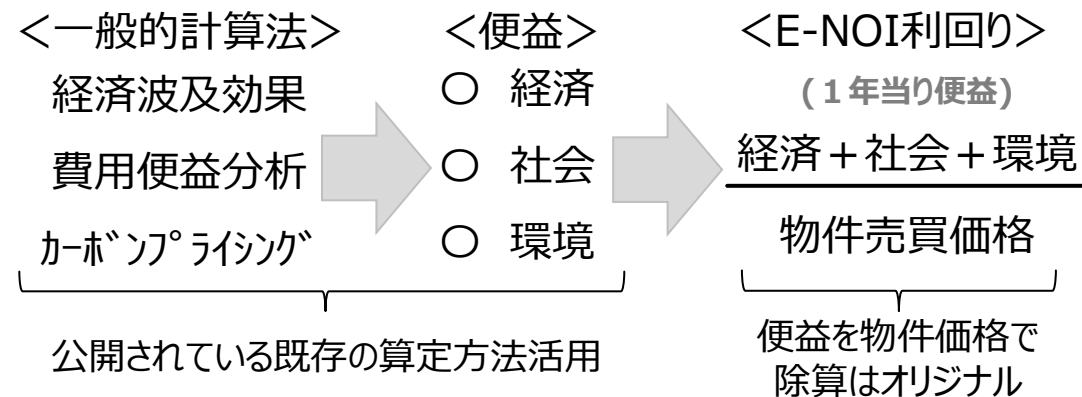
- 不動産の**運用段階**で行うインパクト評価

- 国交省が推進する「社会的インパクト不動産」は、**特定型**
- 金融庁が推進する「インパクトコンソーシアム」では、**包括型と特定型**の両方がターゲット
- 当社の評価フレームワークは、**特定型**

- E-NOI利回りは収益性を評価するNOI利回りに対し、経済・社会・環境のポジティブ/ネガティブインパクトを評価している



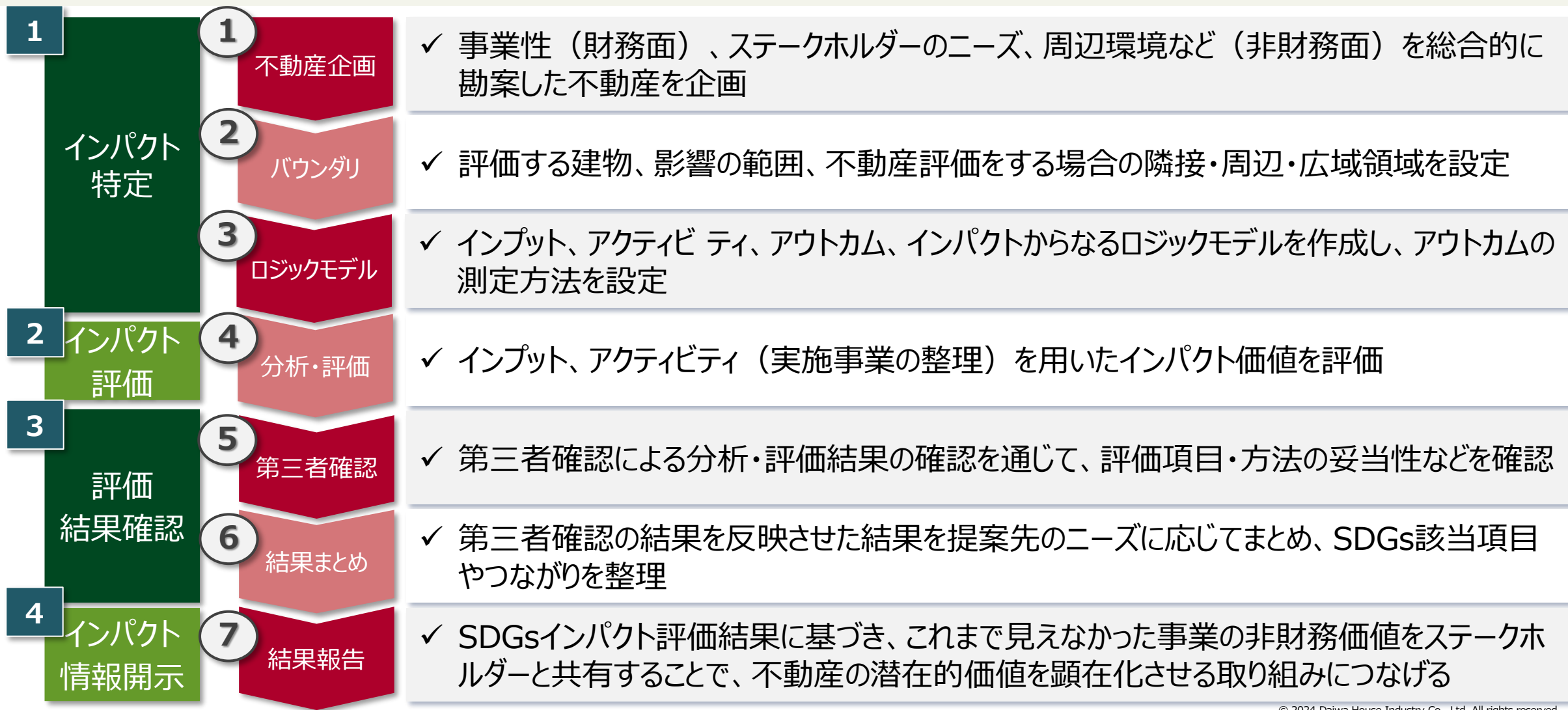
◆ 便益は一般的計算法、E-NOI利回りは当社独自



◆ E-NOI利回りは、経済・社会・環境に因数分解できる



- 評価のプロセスは「インパクト特定」「インパクト評価」に加え、第三者による「評価結果確認」を経て「インパクト情報開示」が行われる



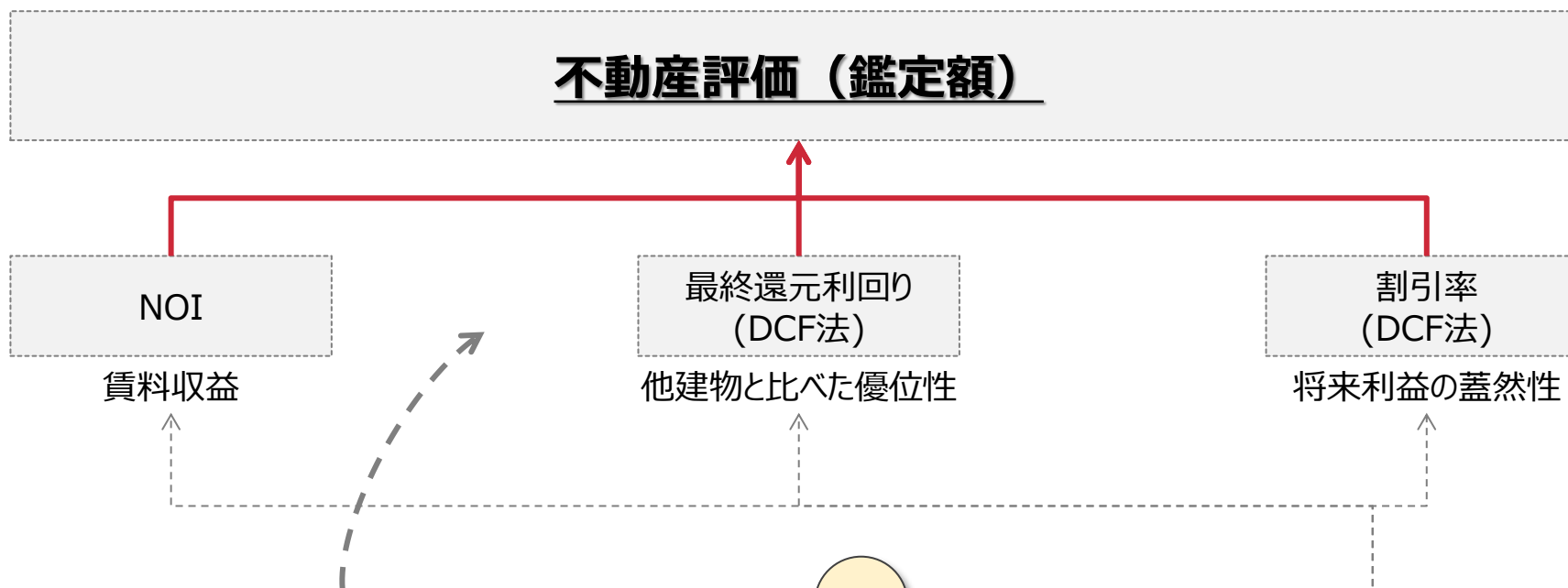
- 当社作成の評価フレームワークは3つの基準と適合しており、手法の確からしさについて第三者意見書を取得
- 個別プロジェクトの評価結果についても第三者意見書を取得することで結果の確からしさを担保



評価フレームワーク	
評価方法	<p>< 3 標準への適合 ></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI) 策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」 ② UNEP FI 不動産ワーキンググループが策定した「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」 ③ 国土交通省が策定した「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」

実物件の評価	
評価実施	<p>< フレームワークに沿った評価 ></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 国土交通省が策定した「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」で定めた手順で評価が行われている ② ポジティブインパクト／ネガティブインパクト双方の評価検討が行われている ③ SDGs取り組み目標への寄与

- 現状、非財務価値は財務価値（不動産価格）に反映されないことが多く、反映事例は少ない
- 非財務価値を定量化するE-NOI利回りは、不動産価格（鑑定評価）の判断材料となることを期待



AsIs

非財務価値

現状は、「事業関係者による収益の安定性に対する評価」や「過去、周辺の事例有無」次第

⇒鑑定に際して非財務価値に特化した材料なし

ToBe

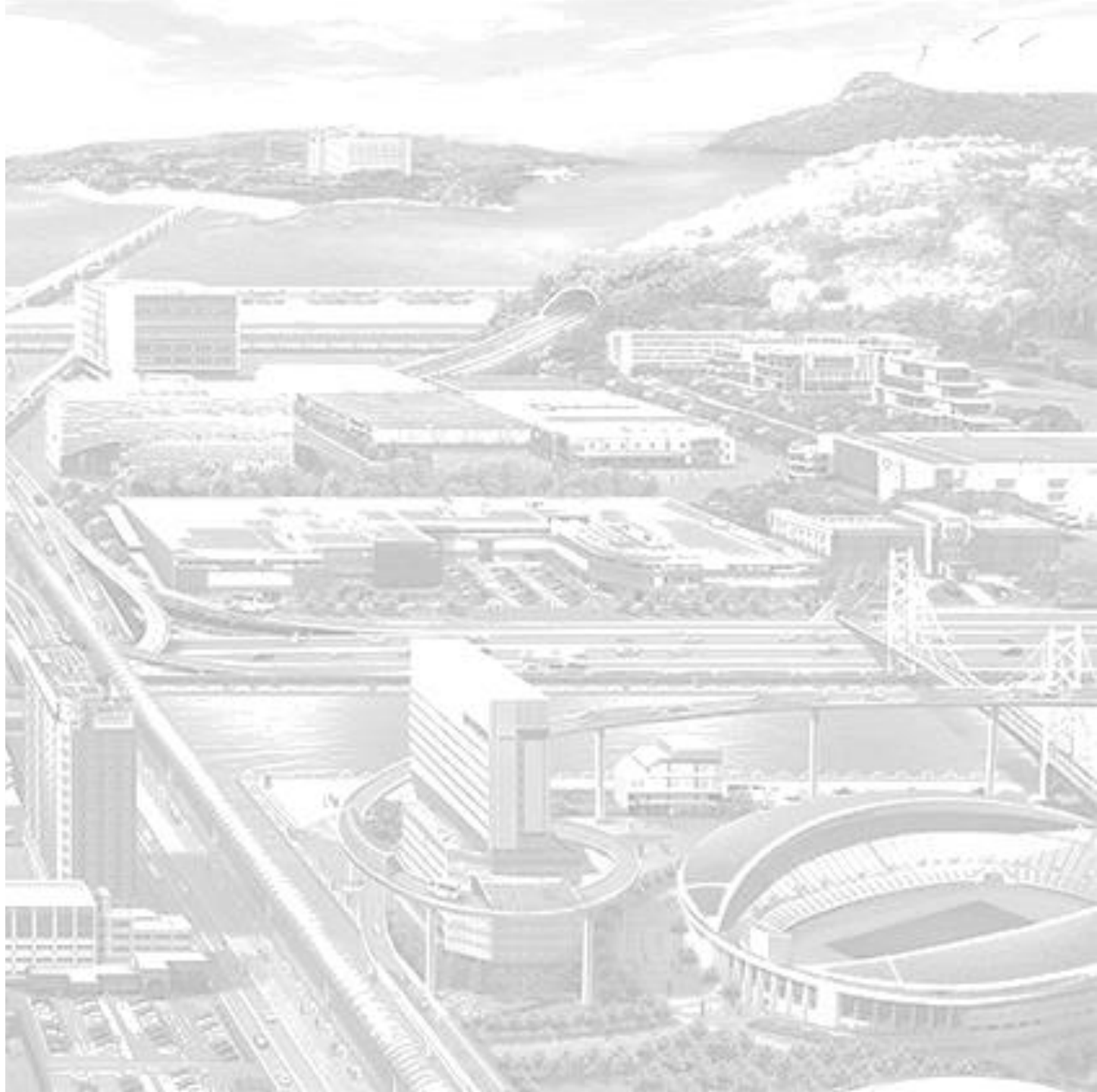
非財務価値 ⇒ E-NOI利回り(共通言語)

金額換算して定量化することにより、非財務価値を数値評価が可能

⇒**鑑定に際して判断材料になることを期待**

2.

具体事例

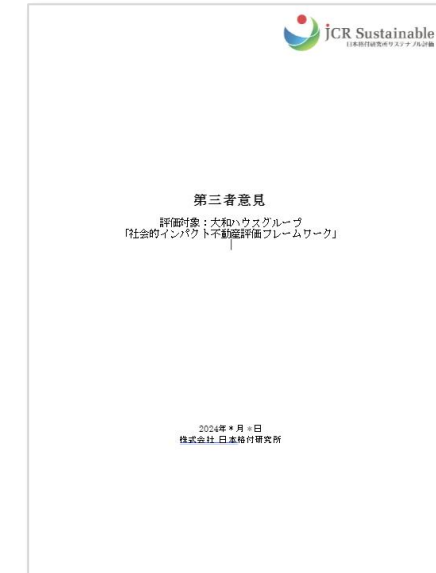


(仮称) 三木地域交流拠点 評価

用途	複合施設（事務所・物販店舗・飲食店・児童福祉施設等）
竣工	2026年1月（予定）
建物	木造1階建て / 準耐火建築物
所在地	兵庫県三木市志染町青山7丁目 地内
敷地	10,834.86㎡
延床面積	1,938.63㎡

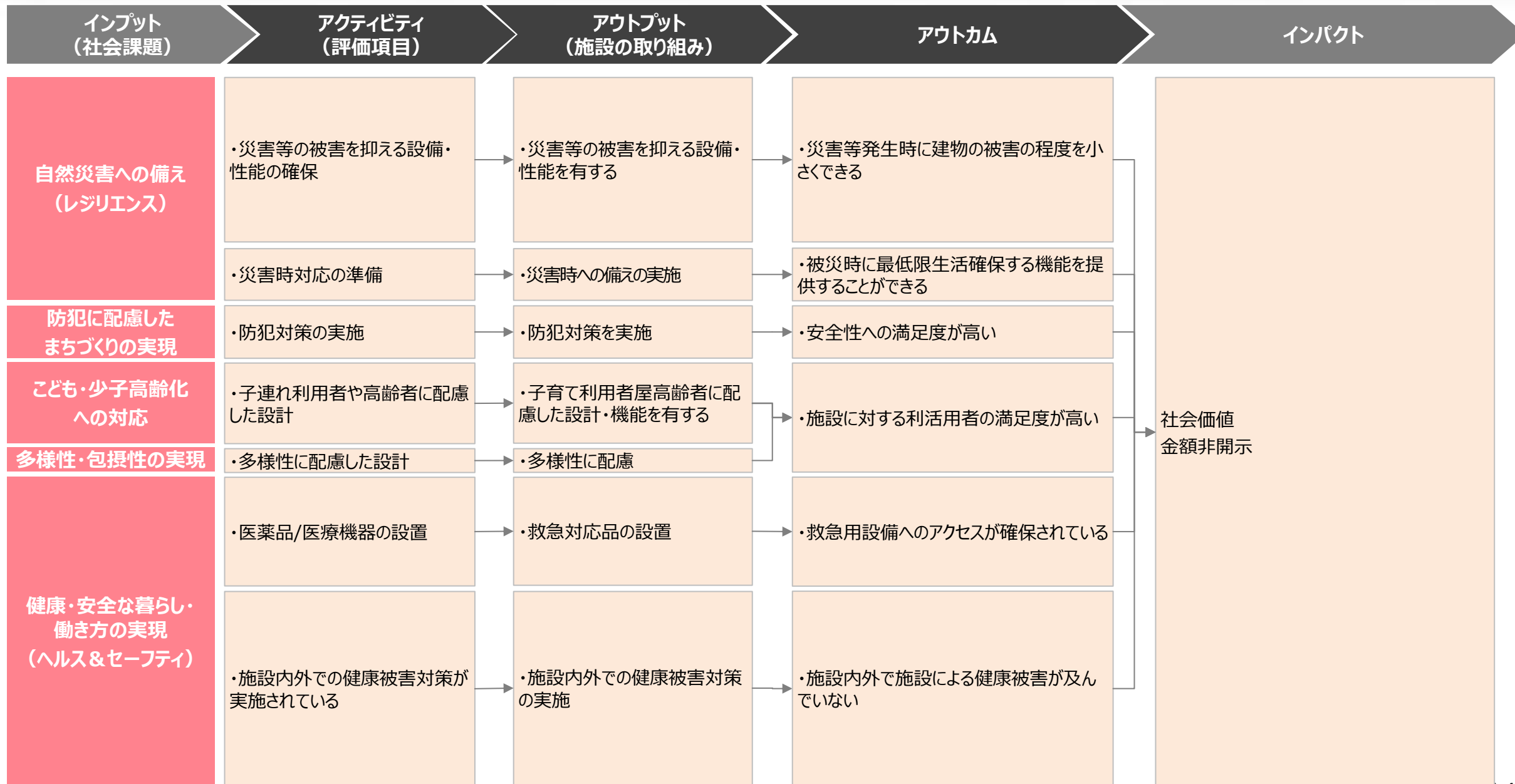


プロジェクト評価の第三者意見書



<ポイント>

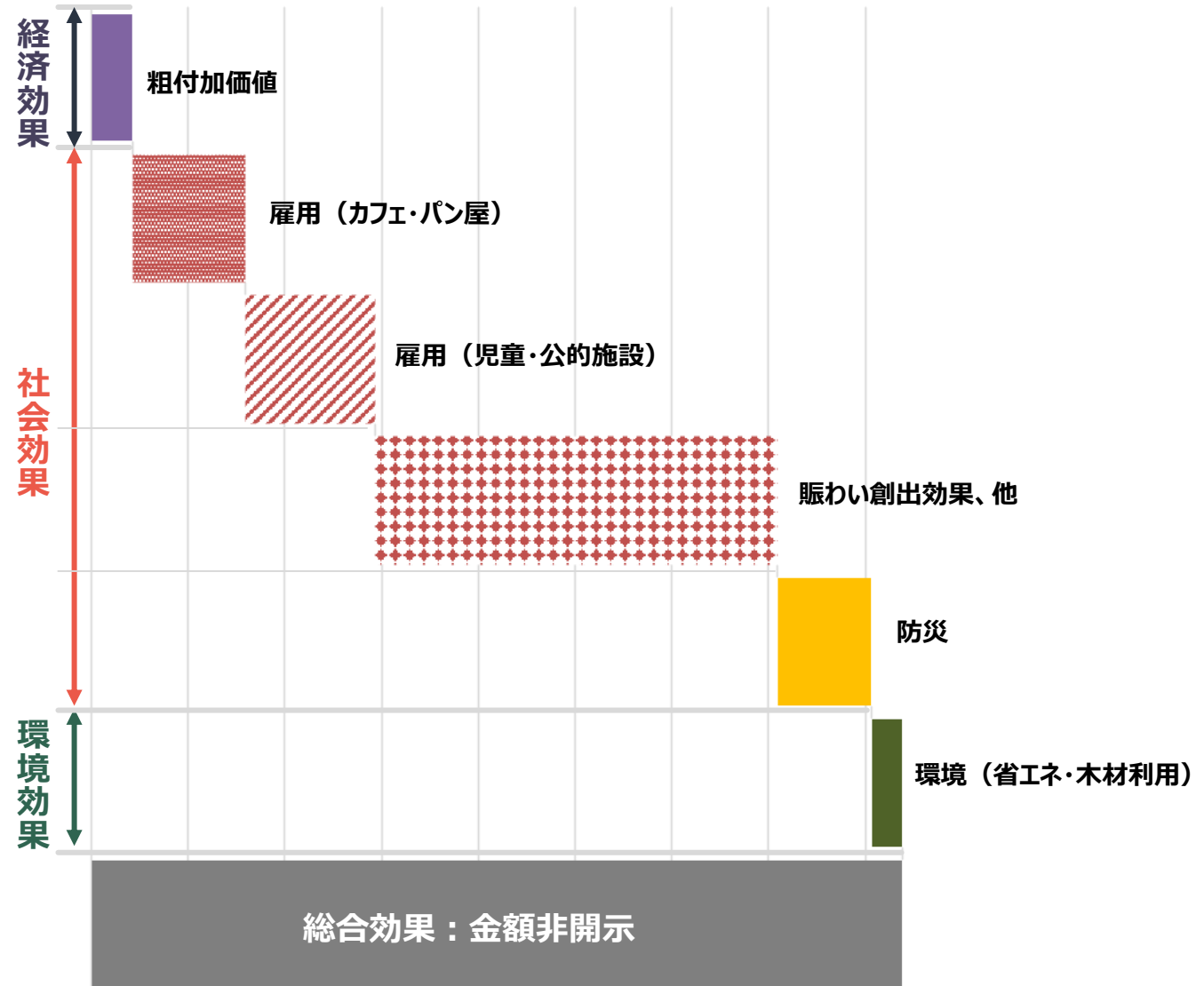
1. **フレームワークに基づいて評価を行っていること**についての意見書
2. 特に、「社会的インパクト不動産」の**実践ガイドス(国土交通省)**に沿って**評価されていることを確認**



総事業費	金額非開示
------	-------

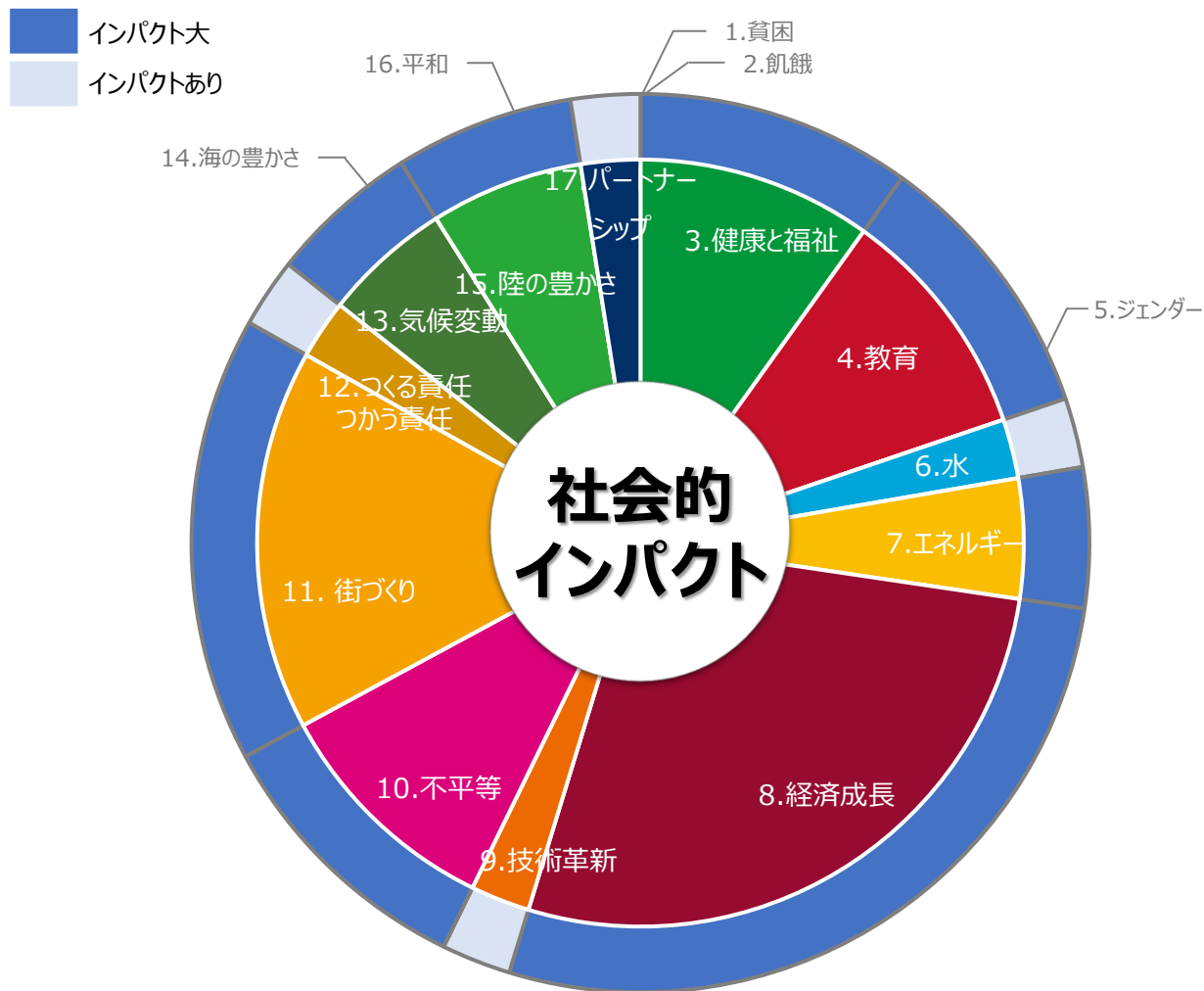
経済	粗付加価値 (雇用除く)	金額非開示
社会	雇用 (商業)	金額非開示
	雇用 (その他)	金額非開示
	賑わい創出効果、他	金額非開示
	防災	金額非開示
環境		金額非開示
総合効果		金額非開示

外部経済 (External economies) E-NOI 利回り	12.3%
--	--------------



(社会的インパクト)

- ▶ 本事業とSDGs取り組みとの関係は以下のとおりである。
- ▶ 社会的インパクトの大きなものほど大きく表れ、インパクトの小さいものや定性評価のみを行っている対象は小さく表れている



社会的インパクト不動産（経済・社会・環境）
外部経済 (External Economy) 1年当りの投資貢献度
E-NOI利回り 12.3%

<環境>

- (インパクト) 地球温暖化防止 / 資源の有効活用
- (投資貢献) 割合非開示
- (主要施策) 木造建物、ZEB



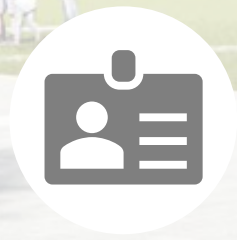
<経済>

- (インパクト) 粗付加価値(雇用除く)
- (投資貢献) 割合非開示
- (主要施策) 店舗併設



<社会>

- (インパクト) 雇用
- (投資貢献) 割合非開示
- (主要施策) 店舗併設



<社会>

- (インパクト) にぎわい
- (投資貢献) 割合非開示
- (主要施策) イベント開催



<社会>

- (インパクト) 防災
- (投資貢献) 割合非開示
- (主要施策) 避難所機能

