

社会的インパクト不動産の評価フレームワーク開発について ～環境配慮型オフィスビルのインパクト評価を実施～

株式会社みずほフィナンシャルグループ（執行役社長：木原 正裕）の子会社であるみずほ信託銀行株式会社（取締役社長：笹田 賢一、以下「みずほ信託銀行」）とみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（代表取締役社長：吉原 昌利、以下「みずほリサーチ&テクノロジーズ」）は、インパクトビジネスの取り組みの一環として、社会的インパクト不動産の評価フレームワークを開発し、みずほ不動産投資顧問株式会社（代表取締役社長：今西 敏、以下「みずほ不動産投資顧問」）が組成する私募ファンドにて開発した「ウッドライズ仙台」（仙台市青葉区国分町）のインパクト評価を実施しました。

1. 背景

不動産は、人々の暮らし・生業や地域社会、地球環境と密接な関りを持ち、我が国の非金融法人の総資産の約1/4（約624兆円）を占め、様々な社会課題解決への貢献が可能であることから、2023年3月に国土交通省より『「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス』が公表されました。企業等が不動産に対する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、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図る社会的インパクト不動産の普及、推進が期待されています。※（出典）国土交通省

〈みずほ〉では社会的インパクト不動産に関する取り組みの第一弾として、みずほリサーチ&テクノロジーズにおいてUNEP-FI※、国土交通省双方のガイドンスを参照した、新たな社会的インパクト不動産の評価枠組みを開発しました。そして、みずほ信託銀行グループのみずほ不動産投資顧問が組成する私募ファンドが開発した、木造ハイブリッド構造の環境配慮型オフィスビル「ウッドライズ仙台」のインパクト評価を、新たに開発したフレームワークのもとで実施しました。グローバル・日本の考え方をハイブリッドした形でのインパクト不動産の評価に関するフレームワークの開発と特定物件のインパクト評価実施は、本邦金融グループで初の取り組みとなります。

※国連環境計画・金融イニシアティブ「ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク」

なお、本物件のインパクト評価に関しては、一般財団法人日本不動産研究所より、第三者意見書を取得することで、一定の客観性を担保しています。

〈みずほ〉は今回の取組を契機に、社会的インパクト不動産の普及、推進を通じた日本の社会課題解決に貢献していきます。

2. インパクト評価概要



今回、新たに開発したフレームワークのもと、左記①～⑤のステップで、「ウッドライズ仙台」のインパクト評価を実施しました。

①では本不動産における社会的インパクト創出の意図を確認し、②と③ではポジティブインパクトの特定とネガティブインパクトの精査を実施しました。④にて管理運営会社であるみずほ不動産投資顧問株式会社のサステナビリティ体制を確認し、⑤にて①～④を踏まえた本不動産のインパクト評価を実施しました。

以下、〈②ポジティブインパクトの特定〉と〈③ネガティブインパクトの精査〉の内容を抜粋します。

〈②ポジティブインパクトの特定〉

主体	取り組み	インパクト	社会的インパクト不動産カテゴリ	UNEP FI インパクトカテゴリ	SDGs
対象不動産	内装に東北の意匠・工芸の採用	<ul style="list-style-type: none"> 地域の文化・伝統産業を守り育てることに貢献 周囲の環境に配慮した外観による景観の保全 	魅力ある地域	文化・伝統 (ポジティブ)	
対象不動産	ウェルネスに配慮したオフィスの提供 (CASBEEウェルネスオフィス認証最高評価Sランク取得)	<ul style="list-style-type: none"> オフィスで働く人への健康や快適性への配慮 契約オフィスによる雇用の創出 	心身の健康	健康・衛生、雇用 (ポジティブ)	
対象不動産	防災・減災対策 コミュニティ活性化策	<ul style="list-style-type: none"> BCP対策と防災訓練の実施によるレジリエンス向上 テナント/地域との交流によるコミュニティ形成 	安全・尊厳 魅力ある地域	経済収束 (ポジティブ)	
対象不動産	省エネ設備の設置 (ZEB Ready、CASBEE 建築評価認証で最高評価Sランク取得)	<ul style="list-style-type: none"> CO2排出量削減、エネルギー消費量削減による脱炭素社会への貢献 	地球	気候、資源効率・安全性 (ネガティブ・ポジティブ)	
サプライチェーン	東北産木材の使用	<ul style="list-style-type: none"> 木材の炭素貯蔵効果 (約200㎡の木材利用量から、炭素貯蔵量は約190t-CO2と試算)による環境保全 東北圏の森林サプライチェーンを新たに構築したことによる環境・地域経済への貢献 	豊かな経済 地球	生物多様性と生態系サービス、包括的で健全な経済 (ポジティブ)	

ともに挑む。ともに実る。

MIZUHO

<③ネガティブインパクトの精査>

- ・ UNEP-FI 不動産インパクト分析ツール※に基づき、適切に抑制状況を確認しました。
【水（質）、大気、土壌のネガティブインパクトの確認事例】
 - 有害物質含有調査では、アスベスト、PCB、フロンガス、浮遊粉塵量等につき問題ないと報告されている
 - 内装材は、建築基準法による規制を遵守し、ホルムアルデヒド発散建築材料の規制、及びビル管理法に準拠して建材の採用と利用を行っている
サンプリング調査を実施し、汚染物質が含有されていないことを確認している

※ “Real Estate Impact Analysis Tool”

【ご参考】

2022年1月24日付 みずほ不動産投資顧問による「ウッドライズ仙台」開発計画のリリース
「仙台市における木造ハイブリッドオフィスビルの開発計画について
ー建築物の脱炭素化・森林資源の有効活用を支援ー」

<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/wp-content/uploads/2022/01/1a959d3ee4c3bf53568cb7a404e9ce5a-1.pdf>

〈みずほ〉はサステナブルな社会の実現を目指し、金融の枠組みを超えてお客さまの事業活動に貢献しながら、お客さまとともにインパクトの創出と収益の創出の好循環を実現することで、社会・環境課題の解決と企業価値の向上の実現を目指します。

（インパクトビジネスの羅針盤）

<https://www.mizuho-fg.co.jp/csr/mizuhocsr/report/pdf/compass.pdf>

以 上