



Daiwa House®
大和ハウスグループ

ホワイトペーパー

社会的インパクト不動産評価の取り組み

2026年04月10日
大和ハウス工業株式会社

1. 社会的インパクト不動産の評価
2. 具体事例



エコ・ファースト企業
環境大臣認定

 We Build ECO

Daiwa House Group®

Daiwa House

- 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
- 世界、日本国内ともにインパクト投資が急拡大、金融機関も新たなインパクト投資先を模索中

1

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）

経団連より「“インパクト指標”を活用し、バーバス起点の対話を促進する～企業と投資家による持続可能な資本主義の実践～」(2022年6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305団体が参加（2024年6月現在）
「インパクト投資に関する基本指針」公開（2024年3月）

国交省は「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）

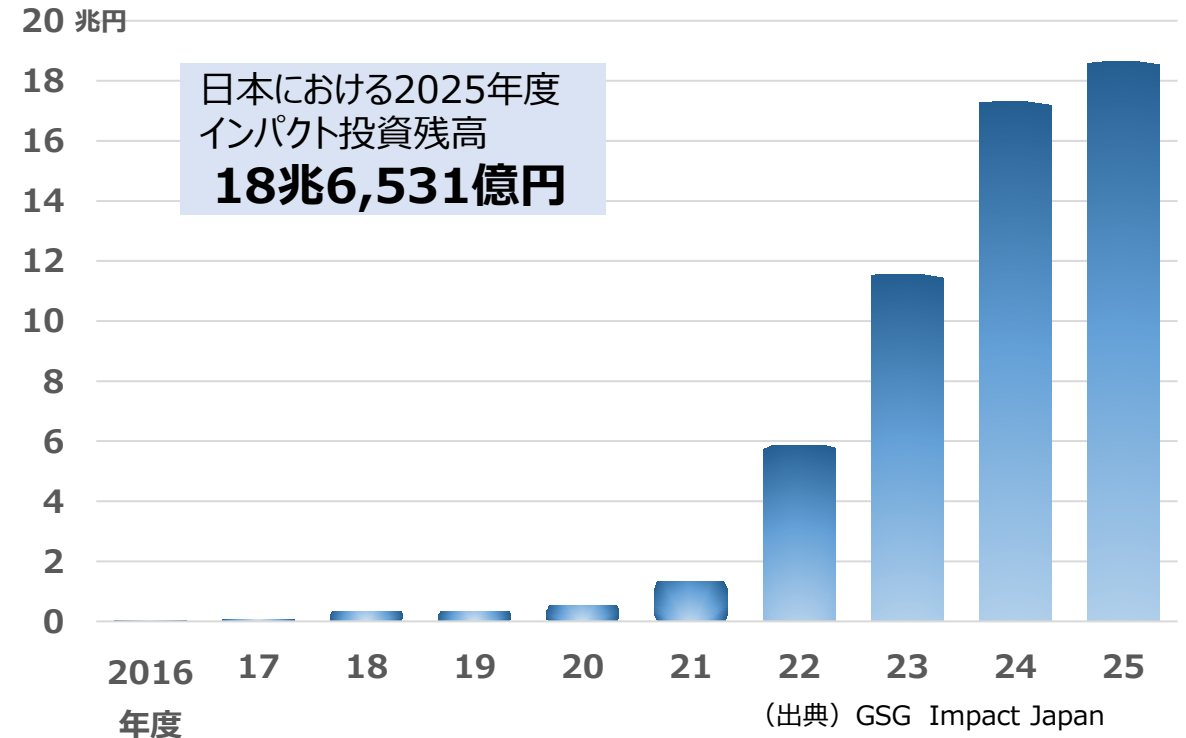
内閣・内閣官房の経済財政諮問会議が発表した「経済財政運営と改革の基本指針2023」の公開（2023年6月）

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）

2

市場規模の急拡大

日本のインパクト投資の市場規模（投資残高）



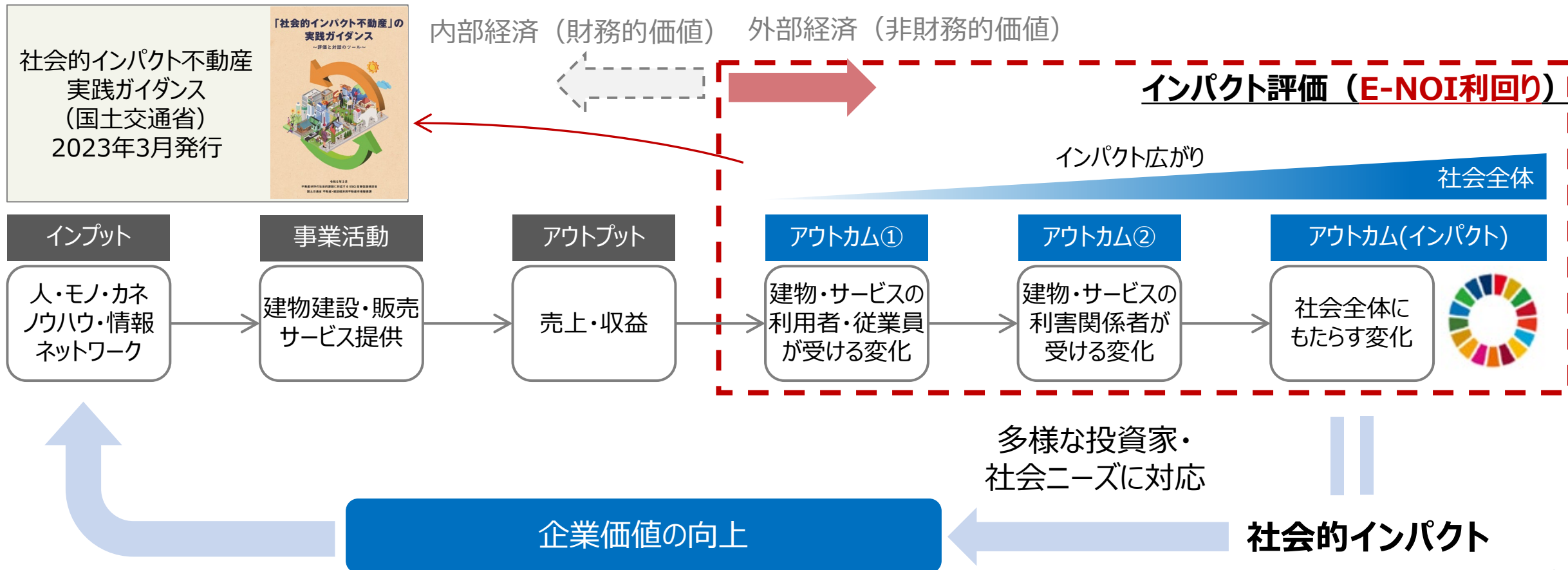
1.

社会的インパクト 不動産の評価

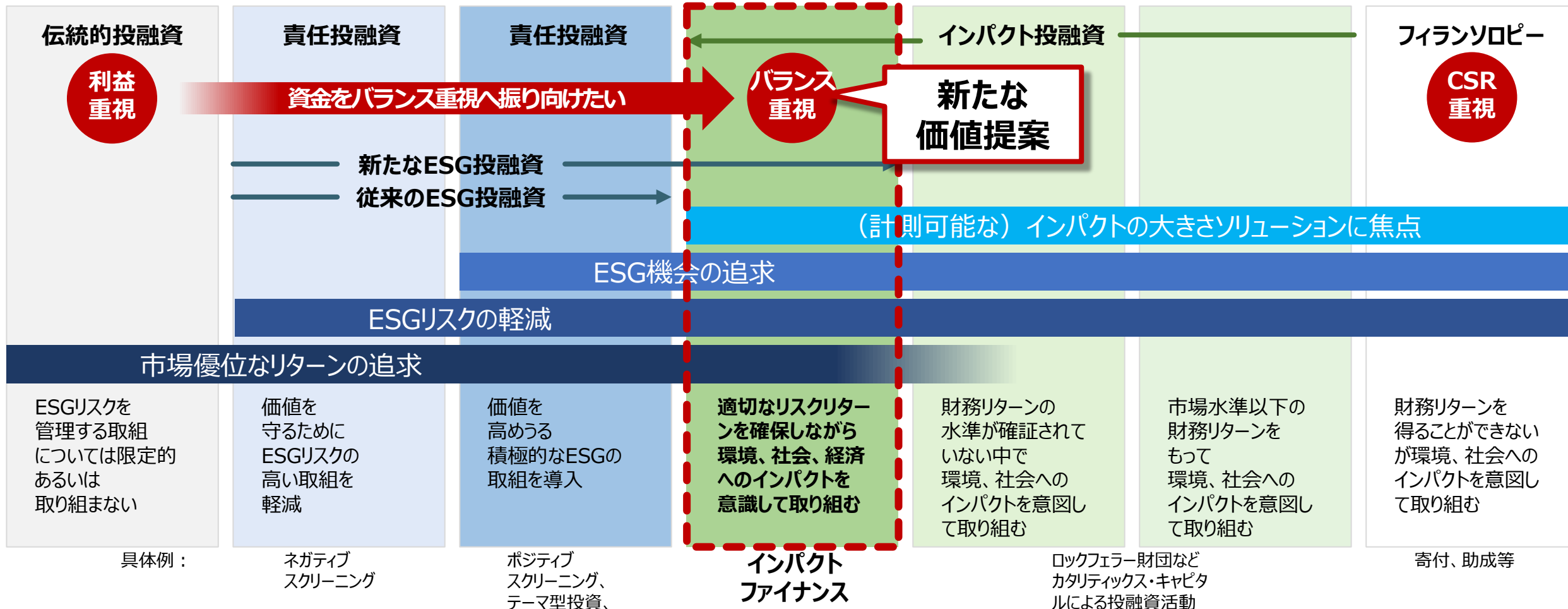


- インパクト評価は、建物が出来上がったあとのインパクトの広がりを定量的に評価している
- 運営段階の評価を対象としており、建設／廃棄段階の評価は行っていない（今後、要望あれば実施）

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



NOI利回り



便益



建物オーナー

E-NOI利回り



便益



建物の利害関係者

間接的
な便益



建物オーナー

地域に貢献



人が集まる建物



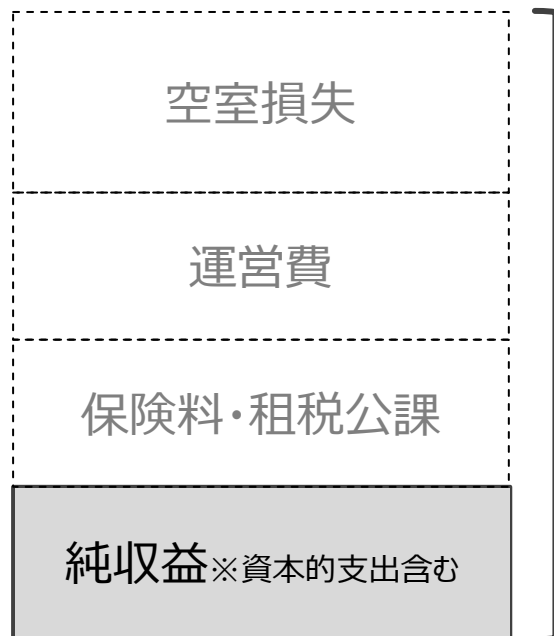
将来にわたり、

NOIの蓋然性UP

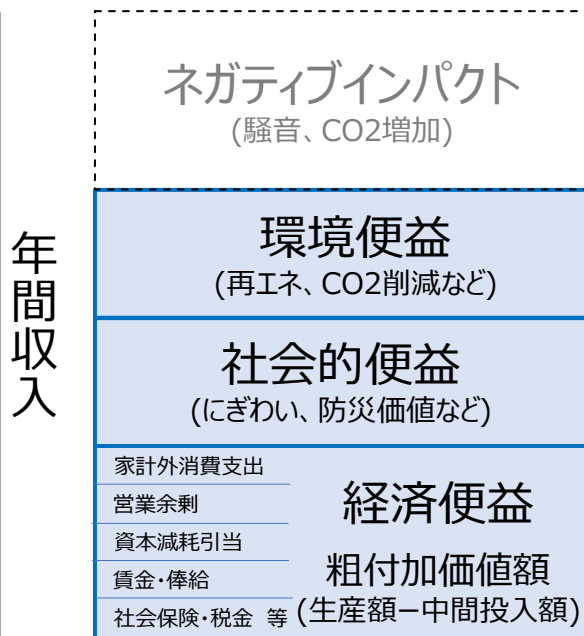
	現在	これから
財務 価値	NOI 利回り	NOI 利回り
非財務 価値	—	E-NOI 利回り

4%以上なら
公共事業同等

NOI利回り

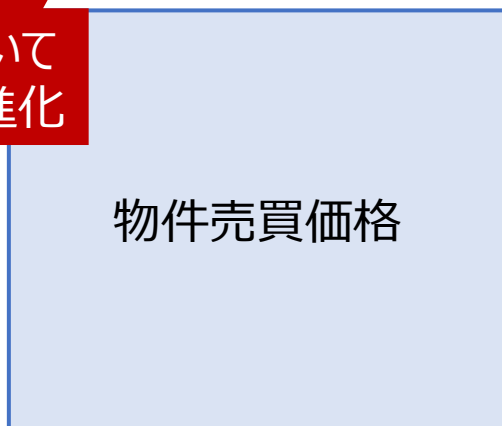


E-NOI利回り

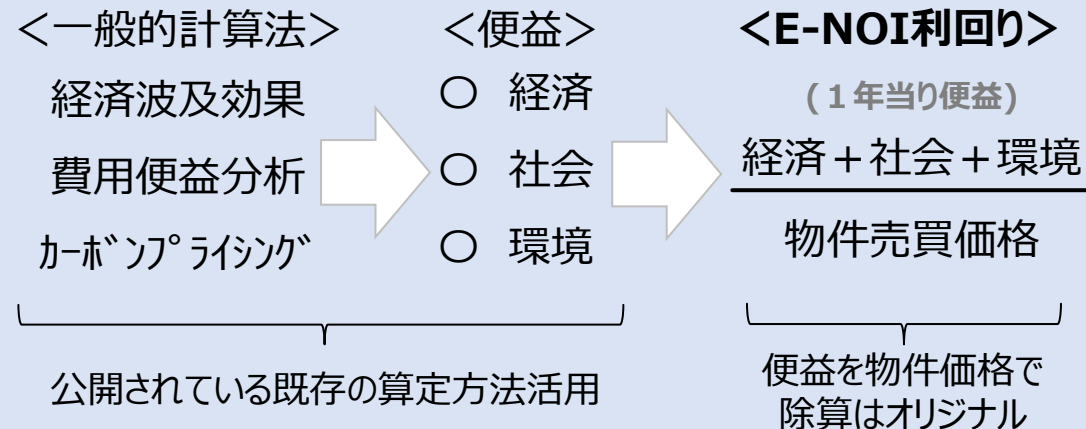


年間収入

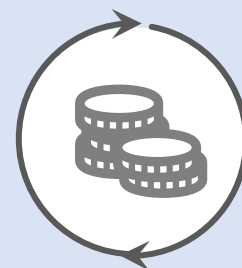
AIを用いて
評価を進化



◆ 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



E-NOI利回り
(経済)



E-NOI利回り
(社会)

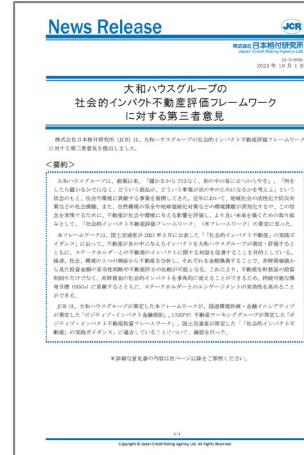


E-NOI利回り
(環境)

当社フレームワーク



第三者意見書 (JCR)



日本初
24.10.1

手法の確からしさ担保

個別不動産PJ評価結果



第三者意見書 (JCR)



日本初
24.12.24

結果の確からしさ担保

評価フレームワーク

<3標準への適合>

- 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」の実践ガイダンス」

評価方法

実物件の評価

<フレームワークに沿った評価>

- ① 国土交通省が策定した「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス」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

評価実施

【ホワイトペーパー】



CREコラムトレンド

注目される「社会的インパクト不動産」とは？

<https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/souken/business/column/clm152.html>

関連資料がダウンロードできます



ホワイトペーパー：社会的インパクト不動産の非財務価値可視化
(2.58MB)



大和ハウスグループによる「社会的インパクト不動産評価フレームワーク」
(742KB)

<ホワイトペーパー>

https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/souken/business/pdf/pdf_socialimpact_wp.pdf

<フレームワーク>

https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/souken/business/pdf/pdf_socialimpact.pdf

【統合報告書 2025 P55-56】

社会的インパクト不動産の取り組み

— 世の中の役に立つ事業で社会的インパクトと企業収益の両立 —

https://www.daiwahouse.co.jp/ir/ar/pdf/daiwahouse_IR2025J_all.pdf



- 現状、非財務価値は時代の趨勢により、財務価値（不動産価格）に反映されたり反映されなかったりバラバラ
- 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

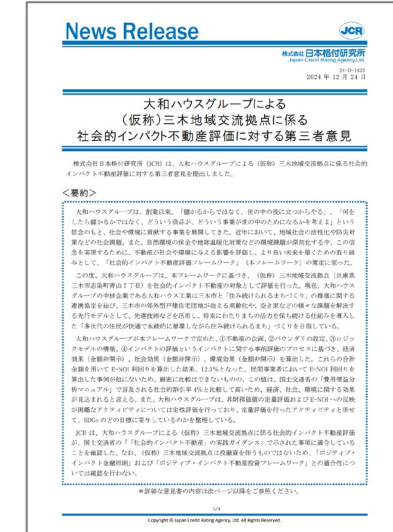


仮称_三木地域交流拠点 評価

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） ※算定当時の予定
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㎡

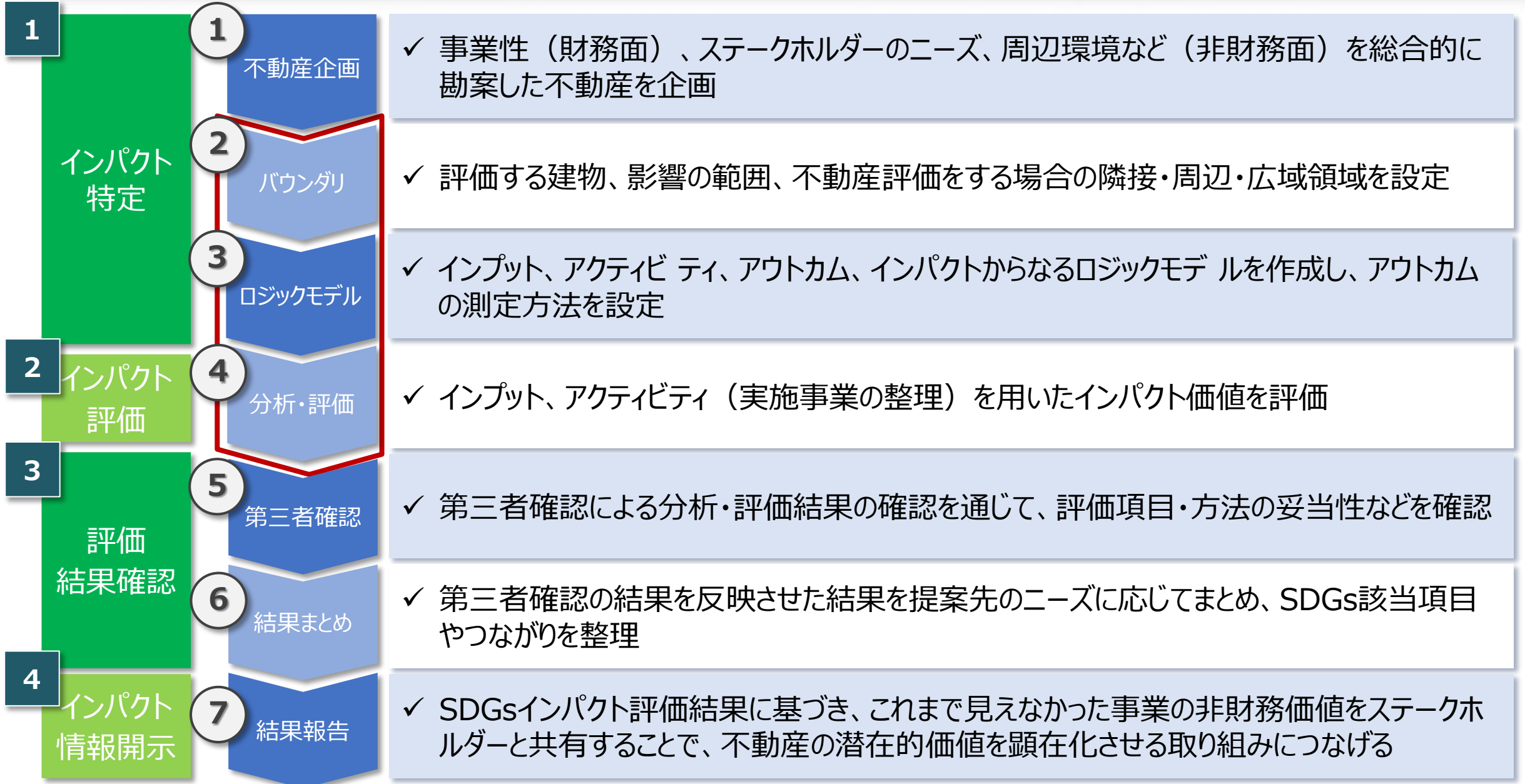


プロジェクト評価の第三者意見書



<ポイント>

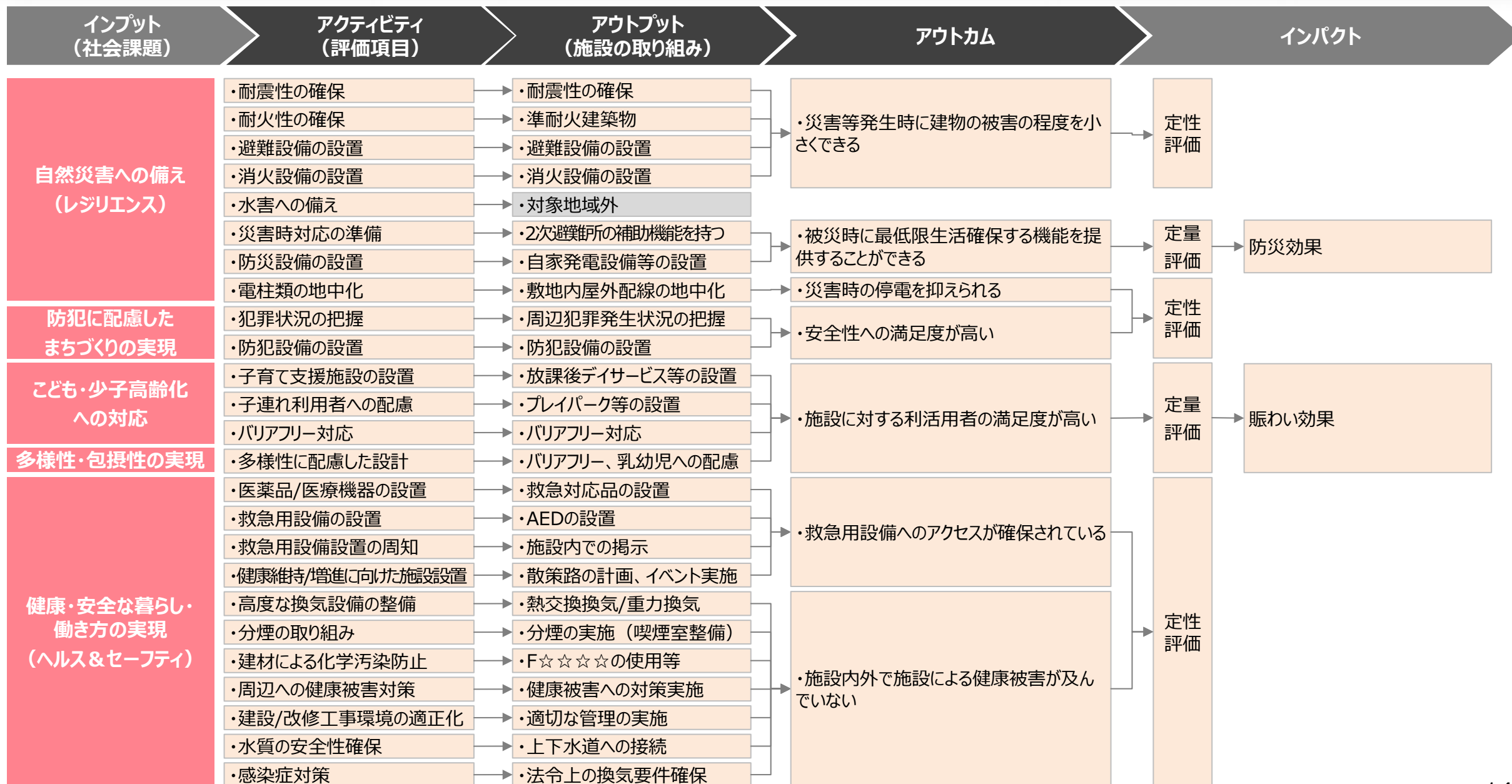
1. フレームワークに基づいて評価を行っていることについての意見書
2. 特に、「社会的インパクト不動産」の実践ガイドス(国土交通省)に沿って評価されていることを確認



②インパクト評価のバウンダリ

	分類基準	事業エリア周辺	兵庫県	全国/地球
 <p>経済波及</p>	<p>＜経済＞ With/ Without基準</p>	<p>不動産評価対象</p>	<p>影響範囲</p>	
 <p>雇用</p>	<p>＜社会＞ With/ Without基準</p>	<p>不動産評価対象</p>	<p>影響範囲</p>	
 <p>賑わい</p>		<p>不動産評価対象</p>	<p>影響範囲</p>	
 <p>防災</p>		<p>不動産評価対象</p>	<p>影響範囲</p>	
 <p>環境保全 CO2削減</p>	<p>＜環境＞ 一般的な建物 基準</p>	<p>不動産評価対象</p>	<p>影響範囲</p>	

③ロジックモデル (詳細版) <社会>



③ロジックモデル (詳細版) <社会>



③ロジックモデル (詳細版) <社会・経済・環境>

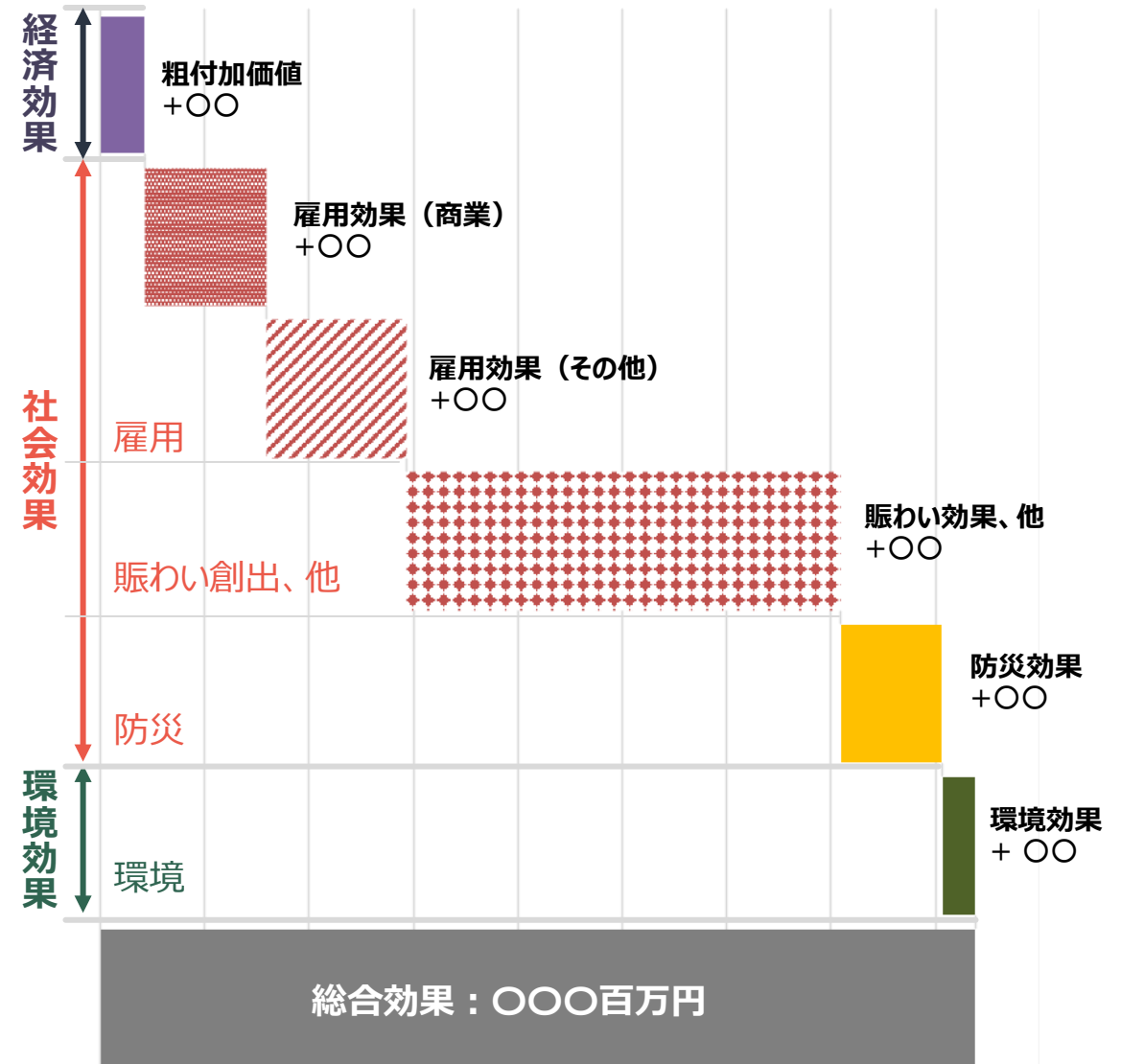


③ロジックモデル (詳細版) <社会・経済・環境>

総事業費	1000百万円
------	---------

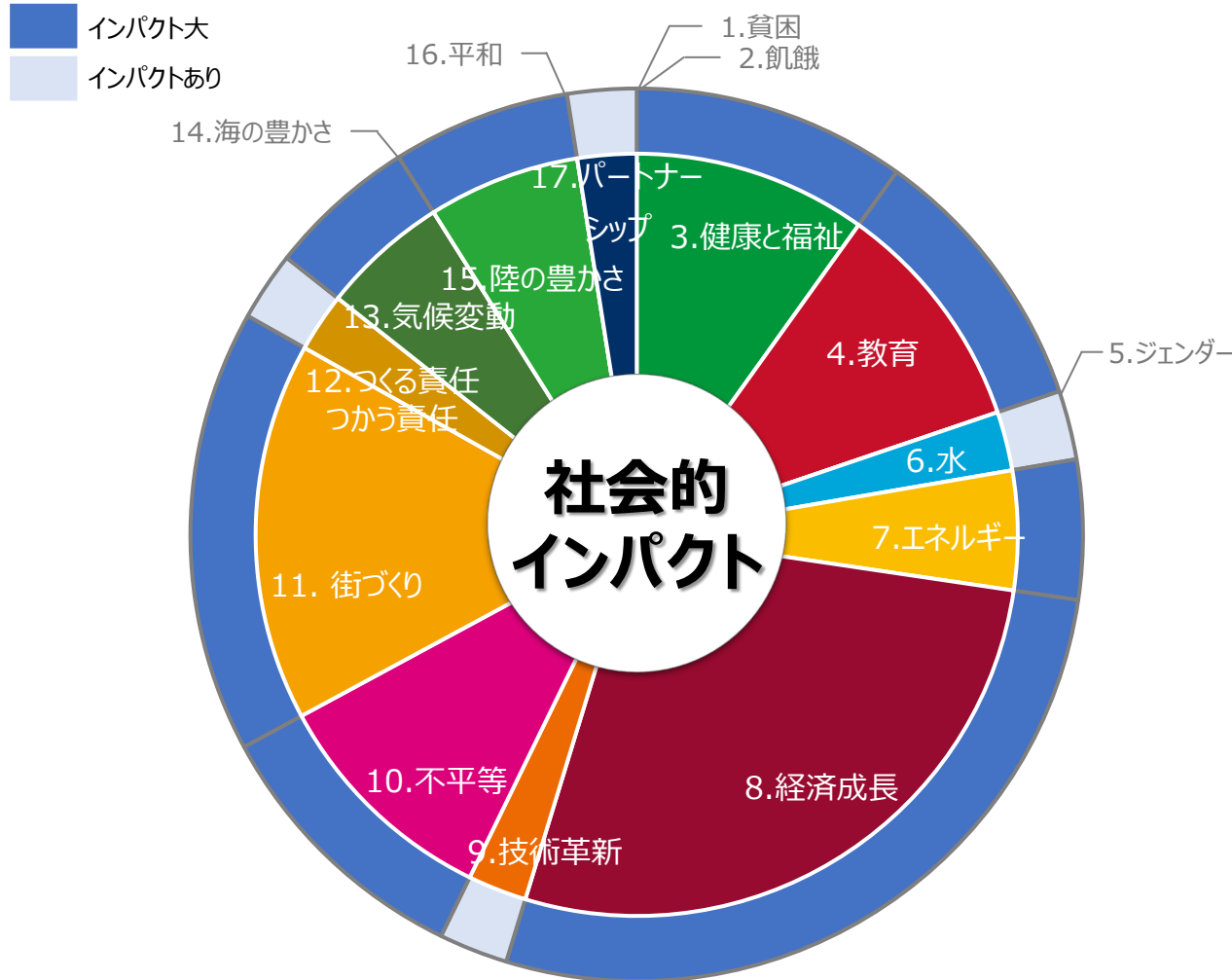
経済	粗付加価値(雇用除く)	〇〇百万円
社会	雇用効果(商業)	〇〇百万円
	雇用効果(その他)	〇〇百万円
	賑わい効果、他	〇〇百万円
	防災効果	〇〇百万円
環境	環境効果	〇〇百万円
総合効果		〇〇百万円

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



日本／地球全体
1年当り投資貢献
0.5%

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) 0.51%
(主要施策) 木造建物、ZEB



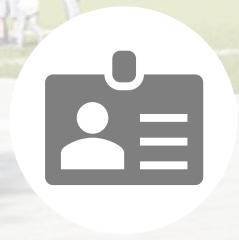
<経済>

(インパクト) 粗付加価値(雇用除く)
(投資貢献) 0.63%
(主要施策) 店舗併設



<社会>

(インパクト) 雇用
(投資貢献) 3.69%
(主要施策) 店舗併設



<社会>

(インパクト) にぎわい
(投資貢献) 6.10%
(主要施策) イベント開催



<社会>

(インパクト) 防災
(投資貢献) 1.43%
(主要施策) 避難所機能

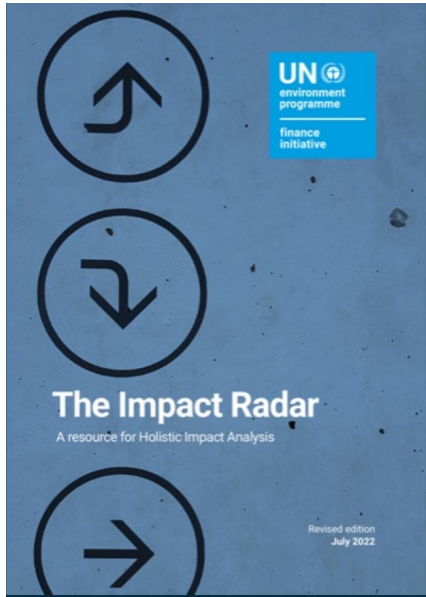


事業エリア周辺
1年当り投資貢献
11.8%





＜インパクト評価＞
 12のインパクトエリア
 34のインパクトトピック
 +
 ＜SDGs＞
 (17の開発目標)
 169ターゲット

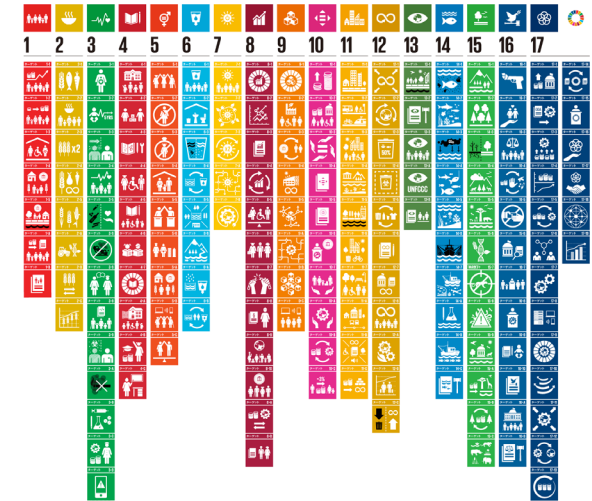


インパクトレーダー (2022)
 (国連環境計画 UNEP_FI)



**グリーンから始まる
 インパクト評価ガイド**
 (環境省)

社会的インパクト不動産の評価



SDGs
 (2030年に達成する目標)