

RITA (REAL IMPACTs Triadic Approach)

不動産の社会的インパクトを評価する方法論

発行日 2026年8月18日

発行 株式会社GOYOH

著者 伊藤 幸彦／板橋 紀子／立川 理紗／杉村 萌香

© 2026 株式会社GOYOH 本書に記載された方法論および内容の無断転載・改変を禁じます。

第1章 課題提起：不動産における社会的価値評価の課題

不動産は、人々の暮らしや働き方を支える社会基盤であり、環境と社会の双方に大きな影響を与えている。人は一日の多くを建物の中で過ごしており、不動産は脱炭素への対応だけでなく、利用者の Well-being や地域の活力を高めるうえでも重要な役割を担っている。一方で、こうした環境・社会面での価値は見えにくく、投資判断や資金配分に反映されにくい。その結果、不動産が生み出す社会的価値が十分に評価されず、投資資金・企業・人材を呼び込みにくなり、脱炭素や地域課題の解決に必要な投資が進まないという負の循環が生じている。この負の循環を、社会的インパクトを起点とした正の循環へ転換するためには、不動産が生み出すインパクトを評価し、その根拠を投資家や金融機関をはじめとするステークホルダーに説明できる形で示す必要がある。しかし、現状のインパクト評価には、次の4つの構造的な課題がある。

第一の課題は、すでに実施している取組みを起点に評価しやすいことである。施策の成果を説明することが目的となり、本来取り組むべき地域課題から施策を設計する発想になりにくい。その結果、何に取り組むべきかの判断が物件ごとに属人的・恣意的になりやすい。第二に、ネガティブインパクトが十分に考慮されていないことである。現在の評価はポジティブな効果を示すことに重点が置かれ、施策の実施に伴って生じる可能性のある負の影響（工事中的の影響を含む）を整理・開示する仕組みが十分ではない。そのため、投資家や金融機関から見た評価の信頼性が十分に確保されない。第三に、評価が手作業に依存していることである。ロジックモデルによる整理は推奨されているものの、その作成は個別コンサルティングに依存し、客観的なデータとの接続も十分ではない。このため、評価の再現性・継続性・客観性を確保しにくく、多数の物件へ展開することが難しい。第四に、経済性との関係が十分に説明されていないことである。評価されたインパクトやKPIが、賃料、稼働率、テナント維持率などの経済的成果にどのようにつながるのかが明確でないため、社内稟議やファイナンス審査において、社会的・環境的価値が十分に考慮されにくい。

RITA (REAL IMPACTs Triadic Approach) は、これら4つの課題を解決するために設計された、不動産の社会的インパクトを評価し、その根拠を体系的に示すための方法論である。

第2章 RITAとは何か：地域・利用者・建物の重ね合わせ

RITAは、不動産が生み出す社会的インパクトを評価し、その物件が次に取り組むべき課題を導き出すための方法論である。その特徴は、「何に取り組むべきか」を、単一の視点ではなく、地域・利用者・建物という3つの視点を重ね合わせて導き出す点にある。

なお本書では、導かれた課題への対応を「施策」と呼ぶ。施策には、設備・建材の導入といった資本的な投資（ハード）、運営やプログラムの改善（ソフト）、および既にある取り組みの伝え方の見直しが含まれる。

第一の視点は地域である。RISA (REAL IMPACTs Strategic Assessment) では、公的統計や地域データを用いて、物件が立地する地域の社会的・環境的課題を把握する。第二の視点は利用者である。Impact Checkerでは、テナント従業員や来街者へのアンケートを通じて、満足度、ニーズ、行動変化などを把握する。第三の視点は建物である。EaSyGo ValueDriverでは、建物のESG実装状況をハード（設備）とソフト（運営）の両面から評価するとともに、入居企業のESG要件との適合状況を分析する。これら3つの分析結果が、RITAにおける取り組みの方針を導くための根拠となる。

ここで、テナントに関わるデータには2種類あることに注意したい。Impact Checkerが測るのは「そこで働く人・訪れる人が感じていること」であり、EaSyGo ValueDriverが分析するのは「入居企業が組織として求めている要件」である。前者は体感、後者は要求事項であり、いずれもテナントに関わるが、本書では別のものとして扱う。

各視点で扱う代表的なデータは次のとおりである。これらはいずれも、公的統計や公開情報を基本とし、必要に応じてヒアリングなどの一次情報によって補完する。

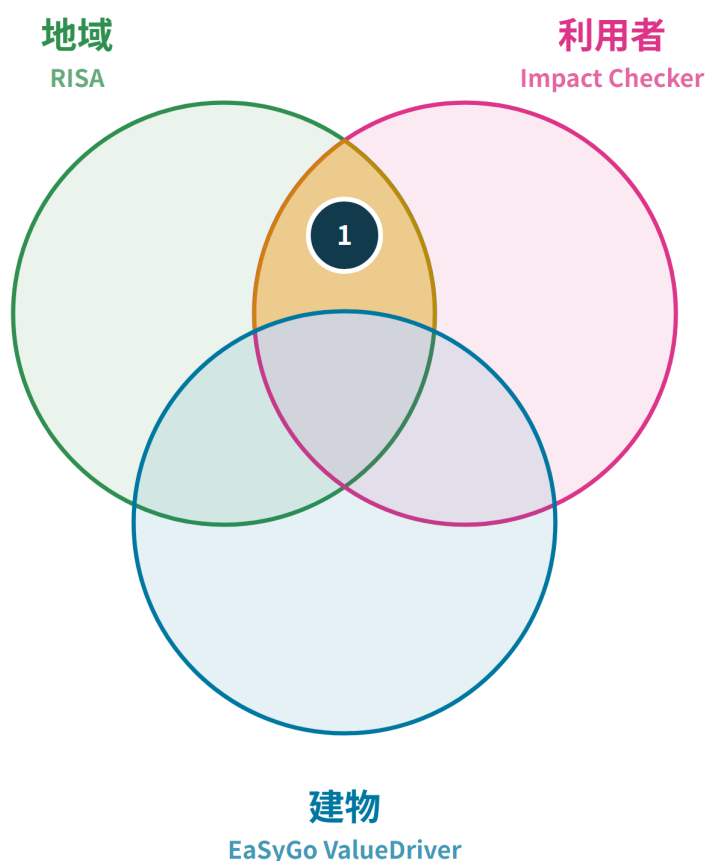
表1 3つの視点と、扱う代表的なデータ

視点	データ元	扱う代表的なデータ
地域	RISA	国勢調査などの公的統計／Well-beingに関する地域指標（移動・交通、医療・生活環境、教育・子育て、安全・防災、コミュニティなど）／賃料・空室率・来街者数などの不動産マーケット指標／地価／ハザード情報／都市計画
利用者	Impact Checker	テナント従業員・来街者を対象としたアンケート（満足度、ニーズ、行動変化）
建物	EaSyGo ValueDriver	16の評価領域ごとの建物のESG実装状況／入居企業のESG要件との適合状況

地域の課題は公的統計から、利用者の声はアンケートから、建物の状況は設備と運営の記録から把握する。調べる相手も方法も別々であるため、ある視点の結果が別の視点の結果を左右することはない。だからこそ、3つが同じ課題を指したとき、その課題は三重の裏付けを持つ。

どのようなアクションが必要かは、3つの視点の重なり方から導き出される。例えば、図1の①で示されている領域は、地域の課題であり、利用者も望んでいるが、建物には実施している施策がない場合は、最も優先度が高く、新たな施策の導入が求められる。建物に施策はあるが、利用者の求める水準に届いていない場合は、施策そのものの改善か、その存在を伝える工夫のいずれかが必要となる。建物に施策があり、利用者からも評価されている場合は、その物件が選ばれている理由にあたり、維持と対外

的な訴求の対象となる。このように、3つの視点の重なり方によって、必要となるアクションの種類が定まる。



© GOYOH Co., Ltd. EaSyGo REAL IMPACTs

図1 3つの視点の重ね合わせと、重なり方から導かれるアクション

RITAでは、3つの視点から得られた分析結果を根拠として、施策、その直接的な成果、利用者・建物・地域に生じる変化、そして最終的な社会的インパクトまでを、一連の因果関係(ロジックモデル)として整理する。例えば、地域にも利用者にも緑が不足しているという課題(根拠)に対して、屋上や共用部の緑化を行う(施策)。その結果、緑地面積が増える(アウトプット)。それによって利用者の満足度や滞在時間が変化する(アウトカム)。こうした変化の積み重ねが、地域の環境と人々の健康への寄与となる(インパクト)。評価指標(KPI)は、このうちアウトプットとアウトカムに置かれる。

※判定の具体的な手順や施策分類の詳細については、当社のノウハウとして本書には含まない。

第3章 理論的背景:国内政策と国際的評価枠組みとの整合

RITAは、独自の評価基準を新たに設けるものではない。国内政策や国際的な評価枠組みを踏まえ、それらを不動産へ適用するための方法論である。

まず、国土交通省が2023年3月に公表した『「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス』に準拠する。同ガイダンスは、不動産に関わる社会課題を4段階(①安全・尊厳、②心身の健康、③豊かな経済、④魅力ある地域)・14課題・52項目に整理するとともに、取り組みの成果が及ぶ相手(アウトカムの受益

者)を、ヒト(利活用者)・地域・整備・調達段階の3類型として示している。RITAは、この枠組みと、同ガイダンスが掲げる「ヒト・地域・地球」の課題解決の考え方に沿って、インパクトを整理する。

次に、UNEP FI(国連環境計画・金融イニシアティブ)が2018年11月に公表した「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」を参照する。同フレームワークは、影響が及ぶ範囲を社会・環境・経済の3側面・22カテゴリに整理した一覧(インパクトレーダー)を示している(脚注1)。RITAはこれを、施策のポジティブ・ネガティブ両面のインパクトを整理するための参照枠として用いる。特に、見落とされやすいネガティブインパクトの抽出とスクリーニングに活用する。

さらに、脱炭素への移行に伴う資産価値への影響については、CRREM(Carbon Risk Real Estate Monitor)の考え方を参照し、将来的な移行リスクを評価する。

評価の理論的基盤としては、国連が2012年に公表した新国富指標(Inclusive Wealth Index: IWI)を参照する。賃料や収益は、毎年入ってくる額(フロー)であり、建物や地域に積み上がった価値そのものを示すものではない。IWIは、社会が保有する富を、人工資本・人的資本・自然資本という3つの積み上がった資産(ストック)として捉える考え方である。従来の不動産評価では、賃料やNOI(純収益)などのフロー指標が重視されてきたが、RITAでは、施策によって建物や地域にどれだけの資本ストックが積み上がったかを評価対象とする。この考え方を基礎として、RITAの評価体系を構築している。

脚注1 本書が用いる3側面・22カテゴリは、同フレームワークが依拠するUNEP FIインパクトレーダー(2019年版)に基づく。同レーダーは2022年に改訂版が公表されている。

RITAでは、3つの視点のうち「建物」を16の評価領域で整理する。各領域について建物のESG実装状況を評価するとともに、第2章で示した地域・利用者の視点と統合して分析する。さらに、それぞれの評価領域をIWIの三資本、UNEP FIのインパクトレーダー、国土交通省のガイダンスの区分と対応づけることで、各施策がどの社会課題に対応し、どの資本ストックの形成に寄与するのかを一貫した枠組みで説明できる。表2は、その対応関係の概要を示したものである。

表2 RITAの16評価領域と各評価枠組みとの対応関係

評価領域	UNEP FI 側面(テーマ)	IWI三資本(対応)	国交省ガイダンスの対応
エネルギー効率	環境(気候・資源効率)	自然／人工	地球
水資源の保全	環境(水)	自然	地球
廃棄物管理	環境(廃棄物・資源効率)	自然	地球・整備・調達段階
空気質	社会(健康)・環境(大気)	人的	ヒト・地球
生物多様性	環境(生物多様性・生態系)	自然	地球・地域
健康とウェルビーイング	社会(健康・衛生)	人的	ヒト
安全対策	社会(安全・安心)	人的	ヒト・地域
災害対策	環境(物理リスク)・社会(安全)	人工／人的	地域・ヒト
コミュニティエンゲージメント	社会(包摂・社会経済)	人的(社会関係)	地域
緑地とオープンスペース	環境(生態系)・社会(健康)	自然／人的	地域・地球
循環型経済	環境(資源効率・廃棄物)	自然	整備・調達段階・地球
グリーンな交通手段	社会(モビリティ)・環境(気候)	自然／人工	地域・地球

評価領域	UNEP FI 側面(テーマ)	IWI三資本(対応)	国交省ガイダンスの対応
ユニバーサルデザイン	社会(包摂・アクセシビリティ)	人的	ヒト・地域
デジタル化	社会(接続性・インフラ)	人工／人的	ヒト(横断)
認証と基準	社会(情報)	—(制度的な位置づけ)	横断
ガバナンス	社会(強固な制度・平和・安定)	—(制度的な位置づけ)	整備・調達段階・横断

この対応づけにより、個々の施策が、どの社会課題に対応し、どの資本ストックの形成に寄与するのかを、一貫した論理で説明することが可能となる。

※1 UNEP FI側面の列は、インパクトレーダー(3側面・22カテゴリ)に対する側面・テーマレベルでの対応を示したものであり、22カテゴリそれぞれとの一対一の対応関係を示すものではない。

※2 IWI列の「制度的な位置づけ」は、IWIが明示的に含む三資本(人工資本・人的資本・自然資本)ではなく、認証・ガバナンスの位置づけを補助的に示したものである。

※3 国交省ガイダンスの列は、同ガイダンスが定義に掲げる課題解決の対象(ヒト・地域・地球)および受益者3類型のうち「整備・調達段階」に対応づけたものである。「横断」は、特定の区分に限定されないことを示す本表の便宜的な表記である。

第4章 評価指標(KPI)の設計と運用

RITAでは、不動産が生み出すインパクトを、ロジックモデルに沿って測定する。施策を実施する前に測った基準値(ベースライン)を起点として、施策を実施した結果として直接生じた変化(アウトプット)と、それによって利用者・建物・地域に生じた変化(アウトカム)を、評価指標(KPI)によって継続的に把握する。

KPIは、「何を目標として設定するか」と「採用後にどのように継続管理するか」という二段階で設計する。第一段階は、アウトカムの達成を目指して設定する提言KPIである。提言KPIは、第2章で示した地域・利用者・建物の3つの視点から導かれるため、それぞれの指標が明確な根拠を持つ。物件オーナーが提言内容を採用した後は、その指標を第二段階である運営KPIへ移行し、継続的な管理・評価の対象とする。運営KPIは、採用された提言KPIを含め、物件運営において継続的に測定する指標群である。これらは、運営、社会的インパクト、環境インパクト、財務パフォーマンスの区分ごとに整理し、現在値、目標値、推移を管理する。評価する指標は、対象となる社会課題に応じて設定する。代表例を表3に示す。なお、表3に示した指標はあくまで代表例であり、実際のKPIおよび目標値は、物件ごとの課題やロジックモデルに応じて設定する。

表3 社会課題ごとの代表的なKPI

評価対象	KPIの例
ヒト(利活用者)	満足度、推奨度(NPS:他人に薦めたいかを測る指標)、Well-being関連指標
地域	地域イベント参加者数、コミュニティ活動、人材育成への寄与
地球(環境)	CO2排出量、エネルギー効率、再生可能エネルギー利用率、廃棄物削減率

評価対象	KPIの例
整備・調達	建設廃棄物量、再資源化率、環境配慮型資材の採用率
財務	稼働率、賃料水準、運営コスト、テナントESG要件適合率

KPIの測定頻度は、データの性質に応じて設定する。建物のESGデータは四半期ごと、利用者アンケートは四半期または半期ごと、地域指標は公的統計の更新周期に合わせて年次で測定する。これらの結果を統合し、インパクトの状況を年次で取りまとめる。また、KPIは事業の各段階で活用する。企画段階では施策実施前のベースラインを測定し、設計段階では施策によるインパクトを事前に見積もる。運用段階では、KPIを継続的に測定し、施策の効果を検証する。

RITAでは、すべてのKPIをロジックモデル上のいずれかのアウトプットまたはアウトカムと対応づける。したがって、「なぜその指標を測定するのか」を、地域課題、利用者の声、建物の現状という根拠から一貫して説明できる。目標値は、施策実施前のベースラインを基準とし、同用途・同規模・同地域の類似物件(対照群)やグローバル平均を参照して設定する。ベースラインと参照値の双方を根拠とすることで、目標値の妥当性を説明可能な状態とする。

※KPIの具体的な算出方法や対照群の設定方法については、当社のノウハウとして本書には含まない。

第5章 社会的インパクトと経済的価値の関係

RITAでは、特定した社会的・環境的インパクトを、物件価値、テナント価値、地域価値という3つの経済的価値との関係から説明する。

第2章で示した地域・利用者・建物の分析を通じて、取り組むべき課題が明らかになると、それに対応する施策を選定する。各施策には、初期投資(CAPEX)、運営費(OPEX)、期待される効果を整理したデータベースであるSolution DBを接続する。これにより、施策ごとの費用と効果を比較し、実施すべき施策やその優先順位を、インパクト評価と経済性の双方から検討できる。Solution DBは、RITAによって施策が導かれた後、その実現可能性や経済性を検討するためのデータである。そのため、地域課題、利用者の声、建物の現状を把握するための3つの情報源とは、役割が異なる。

施策の実施を検討する段階では、各施策がもたらすポジティブインパクトとネガティブインパクトの双方を、UNEP FIのインパクトレーダーを参照して確認する。想定される負の影響については、まず回避または低減する方法を検討し、その内容を施策計画に反映する。さらに、回避または低減した後も残る影響については、継続的なモニタリングの対象とする。この確認は、ポジティブな効果のみを示すのではなく、施策を選定する段階から負の影響を考慮するために行う。なお、地域・利用者・建物の3つの視点を重ね合わせ、取り組むべき課題と施策を導くことがRITAの役割である。一方、導かれた施策の実行やモニタリングは、プラットフォームであるEaSyGo REAL IMPACTs(以下、REAL IMPACTs)上で管理する。

物件価値との関係では、建物がテナント企業のESG要件に適合することで、リーシング上の競争力が高まり、稼働率の維持、空室期間の短縮、賃料水準の維持または向上につながる可能性を評価する。また、エネルギー効率の改善による運営費(OPEX)の削減や、脱炭素への対応による将来的な資産価値の低下リスクの軽減も対象とする。テナント価値との関係では、利用者満足度やWell-beingの向上が、従業員の生産性や定着率にどのように関係するかを評価する。これらの変化は、テナント従業員や利用者を対象としたアンケートなどを通じて、施策の実施前後で継続的に把握する。地域価値との関係

では、にぎわいの創出、防災力の向上、地域のWell-beingへの寄与が、地域の魅力や交流人口にどのように関係するかを捉える。ただし、地域価値は一つの施設だけによって生み出されるものではない。そのため、施設単独の成果として断定するのではなく、地域指標との関係やその経時的な変化として評価する。

一方でこれらの経済的価値との関係は、短期間で完全に立証できるものではない。そこでRITAでは、第一に、施策から経済的価値に至るまでの因果の経路をロジックモデル上で明示する。第二に、施策の実施前後のデータを同一の基盤上で継続的に蓄積し、その変化を比較する。第三に、蓄積されたデータを用いて統計分析を行い、各指標の関連性や因果関係の可能性を段階的に検証する。データの蓄積が進むほど、経済的価値との関係をより高い確度で説明できるようになる。したがって、現段階では経済効果を断定するのではなく、継続的な測定と分析を通じて、その関係を段階的に明らかにするものと位置づける。

※統計分析に用いる変数設計やデータ構造の詳細については、当社のノウハウとして本書には含まない。

第6章 活用場面

RITAは、不動産に関わる多様な主体が、企画から運用までの各段階で活用できる方法論である。

物件オーナーや不動産ファンドは、企画段階において施策の優先順位を検討し、投資意思決定や社内稟議の判断材料として活用する。また、運用段階では、KPIの継続的な測定を通じて、施策の効果やインパクトのモニタリングに活用する。金融機関や投資家は、インパクト・ファイナンスの審査において、ロジックモデル、KPI、モニタリング計画の妥当性を評価するための資料として利用する。建設会社、プロパティマネジメント会社(PM)、コンサルティング会社は、施策提案の根拠を示す資料として活用し、施策立案や提案内容の説明に利用する。テナントや利用者は、アンケートなどを通じて評価プロセスに参加し、施策による変化や効果を確認することができる。また、リーシングやESG開示の場面では、施策がもたらす社会的・環境的価値を示す根拠として活用する。GRESB(不動産分野の代表的なESG評価)をはじめとする外部評価や情報開示においても、評価結果やKPIを説明する資料として利用できる。

RITAは、企画段階から運用段階まで一貫して活用することを想定している。企画段階では、事前評価とベースライン測定を行い、取り組みの方向性を検討する。設計段階では、施策によるインパクトを事前に評価し、施策内容を具体化する。運用段階では、KPIを継続的に測定するとともに、インパクトのモニタリングや对外開示に活用する。適用対象は、オフィス、商業施設、集合住宅、物流施設、ホテル、リゾート施設、データセンター、交通インフラ施設、さらには地域・街区・都市など、不動産分野全般を想定している。今後は、実証を積み重ねながら、他分野への展開についても検討を進める。

第7章 前提と限界

RITAを適用するにあたっては、以下の前提と限界がある。これらを明示することは、本方法論の適用範囲を明確にし、評価の透明性と信頼性を高めることを目的としている。

第一に、KPIの目標値は、ベンチマークや類似事例を参考に設定するが、最終的には物件オーナーとの協議を経て決定する。本方法論は目標値を一律に決定するものではない。第二に、利用者データの取得方法は限定しない。標準的には当社が実施するアンケートを用いるが、物件の状況に応じて外部

調査などを利用することも可能である。その場合も、利用者の視点を示すデータとして同様に扱う。第三に、3つの視点の重なりを判断する際には、共通するテーマへ対応づけるための解釈が必要となる。複数の情報源から独立して得られた結果を照合することで恣意性の低減を図るが、解釈を完全に排除することはできない。第四に、社会的インパクトと経済的価値との関係は、短期間で因果関係を証明できるものではない。RITAでは、継続的なデータの蓄積と統計分析を通じて、その関係を段階的に検証することを前提としている。第五に、取得・公開できるデータは、物件オーナーの同意や利用可能なデータに依存する。公開情報のみを用いた初期評価は低コストで実施できるという利点がある一方、評価の精度を高めるためには、ヒアリング、アンケート、実測などの一次データによる補完が必要である。したがって、初期評価のみで確定的な結論を導くものではない。

※本章で示した前提および限界は、本方法論の適用範囲を明確にするものであり、今後の実証やデータ蓄積に応じて継続的に更新される。

第8章 GOYOHについて

株式会社GOYOHは、不動産のESG・インパクト評価を実務として提供してきた。東京金融賞2025（サステナビリティ部門 本賞）の受賞、代表取締役CEOのCRREM Regional Advisory Committee — APAC（アジア太平洋地域諮問委員会）委員への就任、金融機関との社会的インパクト不動産金融の協働などの実績を有する。本ホワイトペーパーで示した方法論RITA、それを支える3系統の一次データを取得・解析する仕組み（RISA、Impact Checker、EaSyGo ValueDriver）、因果のつながりで導かれた施策に接続する施策のデータベース（Solution DB。設備・建材・サービスを提供する各社から収集して構築）、およびこれらを統合して稼働させるプラットフォームREAL IMPACTsは、いずれも当社が独自に開発・保有する資産である。

株式会社GOYOH 〒160-0005 東京都新宿区愛住町2

参考文献

- 国土交通省(2023)『「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス』2023年(令和5年)3月24日公表
- UNEP FI(2018)Positive Impact Real Estate Investment Framework, November 2018
- UNEP FI(2019、2022改訂)Impact Radar
- CRREM Foundation(2026)CRREM Global Pathways v2.05, Amsterdam
- UNU-IHDP & UNEP(2012)Inclusive Wealth Report 2012, Cambridge University Press