



2016 **GRESB Real Estate Health & Well-being Module**

April 1, 2016

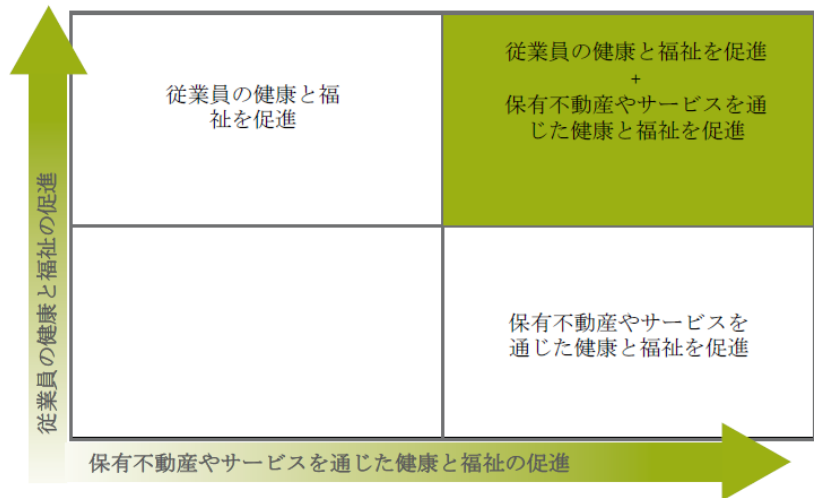
2016 年 GRESB リアルエステイト評価
健康と福祉モジュール

© 2016 GRESB BV

訳責: CSR デザイン環境投資顧問(株)
(一般公開版)

イントロダクション

健康と福祉は、不動産業界にとっての重要な機会として急速に浮上してきています。不動産会社やファンドは、内部運用を改善するために新しい戦略を試み、お客様に対してより高い競争力や価値の提供に努めています。また、注目の高まりと共に投資家・不動産会社・ファンドマネージャーは系統的な評価・客観的な採点・ベンチマークのできる具体的なツールを必要としてい



ます。GRESBはこのギャップを認識し、多様な専門家やステークホルダーと協働して、2016年のGRESBリアルエステイト評価を補足するモジュールを作成しました。

その結果がGRESB健康と福祉モジュールであり、投資家、参加企業やファンドに対し、10個の新しい評価指標（リーダーシップ・ニーズ評価・実施・パフォーマンスモニタリングの分野）を提供するものです。このモジュールは、各分野を統合させる調整プロセスにより、健康と福祉に関する価値を創造し関連するリスク管理について、より意図的かつ効果的なアプローチが可能であるという信念を反映しています。

モジュールには2つの焦点があります。1つめは不動産会社やファンドの従業員の健康と福祉を推進すること、2つめは保有不動産やサービスの提供を通してテナントの健康と福祉を推進することです。

従業員の健康と福祉

第一の焦点としては、参加企業/ファンドが従業員の健康と福祉を推進する努力に言及しています。全体的には、組織内での運用コストとパフォーマンスを強調しています。目的は各種の取り組みとアカウントビリティが従業員の定着率や生産性のような健康と福祉の推進をもたらす特定の利益にどのようにつながり、欠勤率やヘルスケアコストといったリスクやコストをどのように避けられるのかを理解することにあります。

保有する不動産や提供するサービスを通じた健康と福祉

第二の焦点としては、ポートフォリオやサービスの提供を通じたテナントや顧客の健康と福祉を推進することを挙げています。代表的なものには、健康推進に関する特徴やサポートによってリース部分の価値強化や差別化を図る取り組みがあります。具体的にはエコ清掃用品（有害物質への接触を低減）、職場環境（昼光・眺望・より良い室内空気質）、コミュニティ開発（医療や健康的な食べ物へのアクセスの改善）等です。全体的には組織の外へ向けた価値の創造や差別化した競争力強化を強調しています。目的は健康と福祉の推進及

び競争と規則強化に対応する各種の取り組みとアカウントビリティに対して、ビジネスがどのように新しい価値を創造し、予測し、リスク回避ができるかというビジネスの潮流を理解することにあります。

健康と福祉モジュールへの参加

GRESB 参加者は GRESB リアルエステイト評価又はディベロッパー評価の開始後、任意参加である健康と福祉モジュールへ参加することとなります。このモジュールは GRESB リアルエステイト評価のポータルサイトの「ナビゲーションバー」内に別のセクションとして表示されています。

リアルエステイト評価全体と同様に、提出前には各設問で必要とされる回答が用意されていることが必要です。部分的または未完成の回答は受領されません。

- ・GRESB 健康と福祉モジュールの提出期限は GRESB 評価の提出期限（2016 年 7 月 1 日）と同じです。
- ・健康と福祉モジュールへの参加は、2016 年のリアルエステイト評価スコアに影響しません。回答は GRESB リアルエステイト評価の全体の評価プロセスの一部として検証されます。

健康と福祉に関する情報

健康と福祉モジュールは不動産会社やファンドの管理や実績を評価します。このモジュールの目的は、参加企業やファンドが対象とする全人口（従業員・テナント・地域コミュニティ等）の健康と福祉をどのように推進しているかを把握することです。モジュール中の指標は個人に対するものではなく、個人を特定できる情報は健康と福祉モジュール指標では要求していません。参加企業やファンドが、個人の健康と福祉に関する情報を含む一切の個人の秘密情報を提出することはありません。

データアクセス

健康と福祉モジュールの結果は、2016 年 GRESB リアルエステイトのスコアカードとベンチマークレポート中の新しいセクションに含まれます。モジュールの結果は、参加企業/ファンドの GRESB リアルエステイト評価の全体結果の一部としてアクセスできるようになっています。上場の参加者の情報は上場不動産の株式・投資口に投資している全ての GRESB 投資家メンバーに公開され、非上場参加者の情報は GRESB 投資家メンバーからの個別のリクエストにより公開されます。

健康と福祉モジュールの参加者はモジュール結果へのアクセスを、GRESB ポータルサイト上で投資家へ公開するか非公開にするかを選択することにより制限することができます。公開を選択した場合には、モジュール結果は、参加者のリアルエステイトのスコアカードとベンチマークレポート中の新しいセクションに表示されます。非公開を選択した場合、モジュール結果は、スコアカードやベンチマークレポートには表示されません。この選択を変更する場合は info@gresb.com へリクエストを送ります。

健康と福祉モジュールに関して全参加者の情報は統計化され、マーケットレポートや関係するリサーチへ利用されます。

免責条項：2016年GRESB健康と福祉モジュール参加者ガイド

2016年GRESBリアルエステイト健康と福祉モジュールリファレンスガイド（“リファレンスガイド”）は2016年GRESBリアルエステイト健康と福祉モジュールに付随した独立したドキュメントとして発行されるとともに、GRESBポータル上でモジュールの各設問から参照できる形となっています。リファレンスガイドはGRESBの見解を反映するものであり、GRESBメンバーの見解ではありません。リファレンスガイドの情報は誠意を持ち、現状に基づいて提供されています。GRESBはリファレンスガイドの発行前に相応の注意をもって正確性や完全性の確認をしています。GRESBは主要な変更は想定していないものの、リファレンスガイドを変更する権限はGRESBにあります。何らかの変更が発生した場合は公式に発表します。

リファレンスガイドは専門的アドバイスや取引での使用を目的として作成されていません。GRESBとそのアドバイザー、コンサルタント、下請業者は、第三者に対して行われたいかなるアドバイスや、またこのリファレンスガイドに含まれる全ての情報によるご自身又は第三者のすべての投資判断、取引、行動について一切の法的責任を負いません。

別途明記がない限り、GRESBはリファレンスガイドに含まれる全ての情報の知的財産権を保有します。

Q1 貴社グループは健康と福祉に関するポリシーを設定していますか。

【はい】

目標は以下のどれに関するものですか。(複数回答可)

- 貴社/ファンドを担当する従業員への健康と福祉の促進
- 貴社/ファンドの保有する不動産と提供するサービスを通じた健康と福祉の促進
- その他(具体的に) _____

オフライン：裏付け資料を添付してください。(資料名・該当箇所 _____)

オンライン：リンク先 _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。(英語 250 ワード、日本語 500 字以内)

Q2 貴社グループには、貴社/ファンドの健康と福祉について担当するシニアな役職者がいますか。

【はい】

健康と福祉の担当者で最も役職が高い方は、

- 社内でサステナビリティの担当者とは異なる担当者
この方の所属を選択してください。(複数回答可)
 - 取締役会(最高意思決定機関)メンバー
 - シニアマネジメント
 - サステナビリティ/ESG マネジメントチーム
 - 人事
 - その他のチームや部門(具体的に) _____

該当者の中で最も役職が高い方についてご記入ください。

名前 _____

役職 _____

Eメールアドレス _____

LinkedInプロフィール（任意） _____

- 社内のサステナビリティ担当者で最も役職が高い担当者と同一人物

この方の所属を選択してください。（複数回答可）

- 取締役会（最高意思決定機関）メンバー
- シニアマネジメント
- サステナビリティ/ESG マネジメントチーム
- 人事
- その他のチームや部門（具体的に） _____

該当者の中で最も役職が高い方についてご記入ください。

名前 _____

役職 _____

Eメールアドレス _____

LinkedInプロフィール（任意） _____

各担当者の健康に関する資格を具体的にお書き下さい。（英語250ワード、日本語500字以内）

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。（英語 250 ワード、日本語 500 字以内）

Q3 貴社グループは、貴社/ファンドを担当する従業員の健康と福祉に関する要望を把握していますか。

【はい】

貴社/ファンドの健康と福祉に関する要望を把握するための方法はすべて選択して下さい。（複数回答可）

- 貴社/ファンドは従業員の要望をを把握するプロセスを確立している
- 貴社/ファンドは従業員の要望を把握するため1次データを用いている
- 貴社/ファンドは従業員の要望を把握するため2次データを用いている
- 貴社/ファンドは聞き取りや観察により従業員の要望を把握している
- その他（具体的に） _____

オフライン：裏付け資料を添付してください。（資料名・該当箇所 _____）

オンライン：リンク先 _____

Q4 貴社/ファンドは、従業員の健康と福祉を促進するための具体的な戦略を用いていますか。

【はい】

Q3 で回答のあった機会等に、従業員の要望を把握するための戦略をすべて選択して下さい。また、選択項目について実施の段階や従業員カバー率も選択して下さい。

デザイン戦略

- 音環境の快適性（例：防音床材） 段階を選択して下さい ▼
- 室内空気質（例：エコ清掃用品、有害物質排出の少ない資材） 段階を選択して下さい ▼
- 室外空気質（例：建設時の汚染予防策） 段階を選択して下さい ▼
- 温熱環境の快適性（例：個別調整が可能） 段階を選択して下さい ▼
- 有害物質（例：資材、塗料、封水剤、仕上剤） 段階を選択して下さい ▼
- 社会的つながり（例：カフェ、休憩スペース） 段階を選択して下さい ▼
- 人間工学的なデザイン（例：ワークスペース評価） 段階を選択して下さい ▼
- 自然共生デザイン（例：景観へのアクセス、自然との交わり） 段階を選択して下さい ▼
- 非排他的なデザイン（例：授乳室、ユニバーサルデザイン） 段階を選択して下さい ▼
- その他（具体的に） _____

アクセスと機会に関する戦略

- 医療へのアクセス（予防手段へのアクセスを含む） 従業員カバー率 ▼
- メンタルヘルスケアへのアクセス 従業員カバー率 ▼
- レクリエーションの機会（例：ジム、自然遊歩道） 従業員カバー率 ▼
- 運動の機会（例：アクティブデザイン） 従業員カバー率 ▼
- 健康的な食物へのアクセス（例：健康的な食物の選択肢） 従業員カバー率 ▼
- その他（具体的に） _____

プログラム戦略

- 禁煙（例：禁煙ポリシー）
- その他（具体的に） _____

従業員カバー率 ▼

これらの戦略と関連する活動がどのくらい優先されるか選択して下さい。

- 必要に応じて
- 従業員が要望する健康と福祉についての情報（例：インディケーター3）
- ガイドライン又はスタンダード
- その他（具体的に） _____

オフライン：裏付け資料を添付してください。（資料名・該当箇所 _____ ）

オンライン：リンク先 _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。（英語 250 ワード、日本語 500 字以内）

戦略の実施段階（複数回答可）

- ▼ 新規開発時と大規模改修時
- ▼ 改装時
- ▼ 既存ビルの運用時

戦略の対象となった従業員のカバー率

- ▼ 0%超 25%未満
- ▼ 25%以上 50%未満
- ▼ 50%以上 75%未満
- ▼ 75%以上 100%以下
- ▼ 不明

Q5 貴社グループは、貴社/ファンドを担当する従業員の運用実績についてモニターしていますか。例えば、健康の要因となる健康に関する行動や環境の状態、健康状態やその他の評価指数等です。

【はい】

モニターしている運用実績を選択して下さい。(複数回答可)

室内環境評価指数 (例: CO2 濃度、昼光)

従業員カバー率 ▼

通常のモニターの頻度 ▼

健康と福祉に関する経験と意見 (例: 満足度調査)

従業員カバー率 ▼

通常のモニターの頻度 ▼

行動に関するデータ (例: 階段の使用頻度、食物の選択、徒歩・自転車等による人力での移動、ジムの活用、予防ケア)

従業員カバー率 ▼

通常のモニターの頻度 ▼

業務上の成果に関するデータ (例: 生産性、欠勤率)

従業員カバー率 ▼

通常のモニターの頻度 ▼

健康状態に関するデータ (例: ぜんそくの発生率)

従業員カバー率 ▼

通常のモニターの頻度 ▼

その他の健康の要因に関するデータ (具体的に) _____

従業員カバー率 ▼

通常のモニターの頻度 ▼

オフライン: 裏付け資料を添付してください。 (資料名・該当箇所 _____)

オンライン: リンク先 _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。(英語 250 ワード、日本語 500 字以内)

対象となった従業員の割合

▼ 0%超 25%未満

- ▼ 25%以上 50%未満
- ▼ 50%以上 75%未満
- ▼ 75%以上 100%以下
- ▼ 不明

通常のモニターの頻度

- | | |
|----------|------------|
| ▼ 毎日より頻繁 | ▼ 毎年 |
| ▼ 毎日 | ▼ イベントに応じて |
| ▼ 毎週 | ▼ 不定期 |
| ▼ 毎月 | ▼ 不明 |

Q6 貴社グループは、保有する不動産のテナントや提供するサービスの顧客の健康と福祉に関する要望を把握していますか。

【はい】

テナントや顧客の健康と福祉に関する要望を把握するための方法はすべて選択して下さい。(複数回答可)

- 貴社/ファンドはテナントや顧客の要望を把握するプロセスを確立している
- 貴社/ファンドはテナントや顧客の要望を把握するため1次データを用いている
- 貴社/ファンドはテナントや顧客の要望を把握するため2次データを用いている
- 貴社/ファンドは聞き取りや観察によりテナントや顧客の要望を把握している
- その他(具体的に) _____

オフライン：裏付け資料を添付してください。(資料名・該当箇所 _____)

オンライン：リンク先 _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。(英語 250 ワード、日本語 500 字以内)

Q7 貴社/ファンドは、保有する不動産や提供するサービスにおいて健康と福祉を促進する戦略を用いていますか。

【はい】

Q6 で回答のあった機会等に、貴社/ファンドがテナントや顧客の要望を把握するための戦略をすべて選択して下さい。また、選択した項目について期間やアセットカバー率も選択して下さい。

デザイン戦略

- | | |
|---|--------------|
| <input type="checkbox"/> 音環境の快適性（例：防音床材） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 室内空気質（例：エコ清掃用品、有害物質排出の少ない資材） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 室外空気質（例：建設時の汚染予防策） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 温熱環境の快適性（例：個別調整が可能） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 有害物質（例：資材、塗料、封水剤、仕上剤） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 社会的なつながり（例：カフェ、休憩スペース） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 人間工学的なデザイン（例：ワークスペース評価） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 自然共生デザイン（例：景観へのアクセス、自然との交わり） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> 非排他的なデザイン（例：授乳室、ユニバーサルデザイン） | 段階を選択して下さい ▼ |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に） _____ | |

アクセスと機会に関する戦略

- | | |
|---|----------|
| <input type="checkbox"/> 医療へのアクセス（予防手段へのアクセスを含む） | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> メンタルヘルスケアへのアクセス | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> レクリエーションの機会（例：ジム、自然遊歩道） | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> 運動の機会（例：アクティブデザイン） | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> 健康的な食物へのアクセス（例：健康的な食物の選択肢） | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に） _____ | |

プログラム戦略

- | | |
|--|----------|
| <input type="checkbox"/> 禁煙（例：禁煙ポリシー） | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に） _____ | |

近隣のコミュニティでの取組み

- | | |
|--|----------|
| <input type="checkbox"/> 保有不動産の周辺での取組み（例：植林） | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> 地域コミュニティでの取組み（例：献血） | 物件カバー率 ▼ |
| <input type="checkbox"/> 都市再生・再開発 | 物件カバー率 ▼ |

- 地域活性化
- その他（具体的に） _____

物件カバー率 ▼

これらの戦略と関連する活動がどのくらい優先されるか選択して下さい。

- 必要に応じて
- テナントや顧客が要望する健康と福祉についての情報（例：Q6）
- ガイドライン又はスタンダード
- その他（具体的に） _____

オフライン：裏付け資料を添付してください。（資料名・該当箇所 _____）

オンライン：リンク先 _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。（英語 250 ワード、日本語 500 字以内）

戦略の実施段階（複数回答可）

- ▼ 新規開発時と大規模改修時
- ▼ 改装時
- ▼ 既存ビルの運用時

戦略の対象となった物件のカバー率

- ▼ 0%超 25%未満
- ▼ 25%以上 50%未満
- ▼ 50%以上 75%未満
- ▼ 75%以上 100%以下
- ▼ 不明

Q8 貴社グループは、保有する不動産や提供するサービスにおいて、運用実績についてモニターしていますか。例えば、健康の要因となる健康に関する行動や環境の状態、健康状態やその他の評価指数等です。

【はい】

テナントや顧客の健康と福祉を促進する上で、保有不動産や提供するサービスの実績を把握するためにモニターしている運用実績のタイプを以下より、選択してください。

(複数回答可)

室内環境評価指数 (例：CO2 濃度、昼光)

ポートフォリオカバー率 ▼

通常モニターの頻度 ▼

行動に関するデータ (例：階段の使用頻度、食物の選択、徒歩・自転車等による人力での移動、ジムの活用、予防ケア)

ポートフォリオカバー率 ▼

通常モニターの頻度 ▼

業務上の成果に関するデータ (例：生産性、欠勤率)

ポートフォリオカバー率 ▼

通常モニターの頻度 ▼

健康と福祉に影響する社会的・経済的要因 (例：教育、医療へのアクセス)

ポートフォリオカバー率 ▼

通常モニターの頻度 ▼

健康状態に関するデータ (例：ぜんそくの発生率)

ポートフォリオカバー率 ▼

通常モニターの頻度 ▼

その他の健康の要因に関するデータ (具体的に) _____

ポートフォリオカバー率 ▼

通常モニターの頻度 ▼

オフライン：裏付け資料を添付してください。(資料名・該当箇所 _____)

オンライン：リンク先 _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。(英語 250 ワード、日本語 500 字以内)

ポートフォリオカバー率

- ▼ 0%超 25%未満
- ▼ 25%以上 50%未満
- ▼ 50%以上 75%未満
- ▼ 75%以上 100%以下
- ▼ 不明

通常のモニターの頻度

- ▼ 毎日より頻繁
- ▼ 毎日
- ▼ 毎週
- ▼ 毎月
- ▼ 毎年
- ▼ イベントに応じて
- ▼ 不定期
- ▼ 不明

Q9 貴社/ファンドは外部による表彰を受けたことがありますか、または、健康と福祉に関する取組み・パフォーマンス・実績についてケーススタディとして取り上げられたことがありますか？

【はい】

該当する項目を全て選択してください。(複数回答可)

注、健康と福祉に関する建物の認証については本編のGRESBリアルエステイト評価でご回答ください。

- 表彰 (内容について選択して下さい。)
 - 貴社/ファンドの従業員に対する健康と福祉の促進
 - 保有不動産や提供するサービスを通じた健康と福祉の促進
 - その他 (具体的に) _____

- ケーススタディ (内容について選択して下さい。)
 - 貴社/ファンドの従業員に対する健康と福祉の促進
 - 保有不動産や提供するサービスを通じた健康と福祉の促進
 - その他 (具体的に) _____

- その他 (内容について選択して下さい。)

- 貴社/ファンドの従業員に対する健康と福祉の促進
- 保有不動産や提供するサービスを通じた健康と福祉の促進
- その他（具体的に） _____

オフライン：裏付け資料を添付してください。（資料名・該当箇所 _____）

オンライン：リンク先 _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。（英語 250 ワード、日本語 500 字以内）

Q10 貴社/ファンドは、健康と福祉に係る財務上のリスクや費用やがありますか。

【はい】

貴社/ファンドの健康と福祉に係る財務上のリスクや費用について、以下より選択してください。

- 貴社/ファンドは従業員の医療費または健康と福祉に係る費用のリスクに直面している
 - 従業員の医療費を負担する直接の義務がある
 - 従業員の医療費（医療保険料等）を負担する間接の義務がある。（社会保険への補助を含む）
 - その他（具体的に） _____

- 貴社/ファンドはテナントや顧客の医療費または健康と福祉に係る費用のリスクに直面している
 - テナントや顧客の医療関連費用や財務上の直接のリスクにさらされている
 - テナントや顧客の保険料等の医療関連費用や財務上の間接のリスクにさらされている
 - その他（具体的に） _____

【いいえ】

補足情報があれば、ご記入ください。（英語 250 ワード、日本語 500 字以内）