



インパクト加重会計（IWA）に基づいた FM施策の財務評価に向けた考察

FM財務評価手法研究部会
部会長 大山 信一



インパクト加重会計（IWA）とは

インパクト加重会計（Impact-Weighted Accounts）

インパクト加重会計とは、損益計算書や貸借対照表などの財務諸表に記載される項目で、従業員、顧客、環境、より広い社会に対する企業の正と負のインパクトを反映させることにより、財務の健全性と業績を補足するために追加されるもの

企業の様々なインパクトを全て貨幣価値に換算した上で、それを財務諸表に参入する、すなわちインパクトを加重した財務諸表を作成することになる



インパクト評価が求められる背景（1）

課題

企業による財務価値の創出が、地球環境や社会的な犠牲の下に行われている
こうした状況は長期的にみて持続可能でない



人的資本や社会資本、自然資本に関するインパクトが企業の意思決定において考慮される
必要がある



企業のインパクトを損益計算書や貸借対照表といった財務諸表上の数字に反映する
＝インパクトを加重した財務諸表を作成する



経済的利益 + 企業活動に伴って生じる直接的・間接的な効用を測定し、貨幣価値に換算



地球環境や社会的な影響を踏まえた意思決定を促す



地球環境や社会経済の持続可能性に繋がる

インパクト評価が求められる背景（2）

インパクトを加重した財務諸表の普及と定着



「市場の失敗」の原因となる「外部性」を実質的に「内部化」

→ 市場メカニズムの中で環境問題や社会問題の解決を図ろうという試み

伝統的な経済学

企業の目的関数

利潤 $\pi = \text{収入}Y - \text{費用}C$

→ $\max \{ \pi = Y - C \}$



インパクト加重会計が想定する世界

企業の目的関数

利潤 $\pi' = \text{経済的な利潤}\pi$

+ インパクトの加重合計 $\sum w_j I_j$

→ $\max \{ \pi' = Y - C + \sum w_j I_j \}$

インパクトの貨幣価値換算の主なメリット

- ・ 貨幣単位は既存の財務会計システムへの統合が容易
- ・ 貨幣単位に統一することで直接比較可能になり、トレードオフへの理解が進む
- ・ マテリアリティの違いを貨幣価値換算に反映することで、金額の差として表現可能

出典：参考資料1)



インパクト加重会計フレームワークの概要（1）

2019年 ハーバード・ビジネス・スクールのインパクト加重会計プロジェクトが起点
 → インパクト加重会計フレームワーク（Impact-Weighted Accounts Framework: IWAF）
 に引き継がれる

2022年 IWAF公開草案

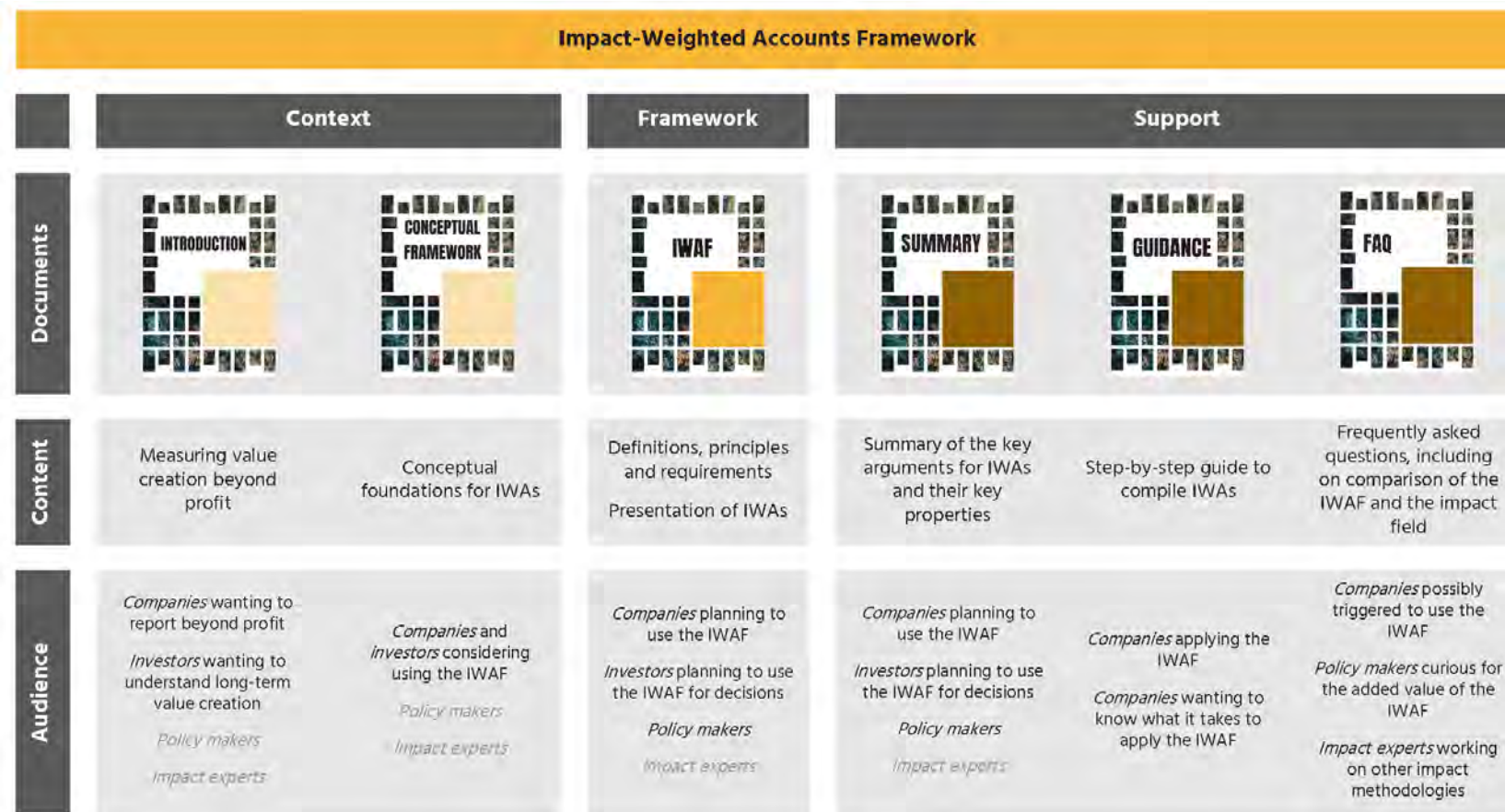
- ・ 6つの資料で構成

インパクト加重会計に関する

- ・ 5つの共通課題
- ・ 10の原則

企業がインパクトを加重した損益計算書を作成するための

- ・ 10の手順



出典：参考資料2)



インパクト加重会計フレームワークの概要（2）

5つの共通課題

出典：参考資料6)

No.	共通課題	関連する課題
1	特定	<ul style="list-style-type: none"> ・インパクトの選定はどのように行えばよいか？ ・どのインパクトが当社の責任を示すインパクトか？
2	測定	<ul style="list-style-type: none"> ・どのようにインパクトを測定するのか？ ・インパクトは「企業が生み出すアウトカムの変化」と定義されるが、何と比べた「変化」なのか？
3	比較可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・インパクトを測る単位は何が適切か？
4	集計	<ul style="list-style-type: none"> ・意思決定を阻害することなく、複数のインパクトをどのように集計するのか？ ・ひとつのインパクトに集約しすぎることによって、インパクトのトレードオフは生じないか？ ・誤った集計やダブルカウントはどう防ぐか？
5	情報開示	<ul style="list-style-type: none"> ・統合的なインパクト評価の結果をどのように情報開示するか？ ・それを企業の「良いパフォーマンス」とどう関連付けるのか？



インパクト加重会計フレームワークの概要（3）

10の原則（1）

No.	原則	概要
1	多次元	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織は、インパクトの多次元性を認識すべき ・ インパクトは、様々な形態の価値、異なるステークホルダーへの価値に影響するインパクトを評価すべき
2	重要性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織は、ダブル・マテリアリティの視点を取り入れるべき
3	ウェルフェア分類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織は、ウェルフェアに関する2つの分類（人々のウェルビーイング、社会・環境に関する基本的な権利の尊重）に関するインパクトを開示すべき
4	バリューチェーンにおける責任	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織は、責任を共有するすべてのインパクトを含めるべき
5	インパクト経路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織は、インパクトへの経路に基づいて、インパクトを測定・評価すべき



インパクト加重会計フレームワークの概要（４）

10の原則（２）

No.	原則	概要
6	基準点との比較	・ 組織は、インパクトの計算に当たっての基準点を明確にすべき
7	同一尺度で評価	・ 組織は、ダブル・マテリアリティの視点を取り入れるべき
8	合算は同じウェルフェア分類内に限る	・ 組織は、異なるウェルフェア分類のインパクトを合算すべきでない (マイナスをプラスのインパクトで相殺すべきでない)
9	帰属	・ 組織は、インパクトのうち組織に帰属する分を集計すべき (ダブルカウントを避ける)
10	ステートメント	・ 組織は、統合損益計算書（IP&L）・統合貸借対照表（IBaS）・補足資料を作成・開示すべき



インパクト加重会計フレームワークの概要（5）

10の手順（1）

No.	ステップ	手順	概要
1	立案	開始	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文脈を理解する
2	範囲	目的の明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目的とする読者を特定する ・ 関係するステークホルダーを特定する ・ 目的を策定する
3	範囲	評価対象の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 範囲を設定する ・ 評価の種類を決める ・ 潜在的なインパクトを特定する ・ インパクトを選択する
4	測定と貨幣価値換算	インパクトの測定	<ul style="list-style-type: none"> ・ インパクト経路を特定する ・ 計算モデルを確立する ・ インプット用のデータを集める ・ インプットを計算する（物量数値として）

出典：参考資料1)



インパクト加重会計フレームワークの概要（6）

10の手順（2）

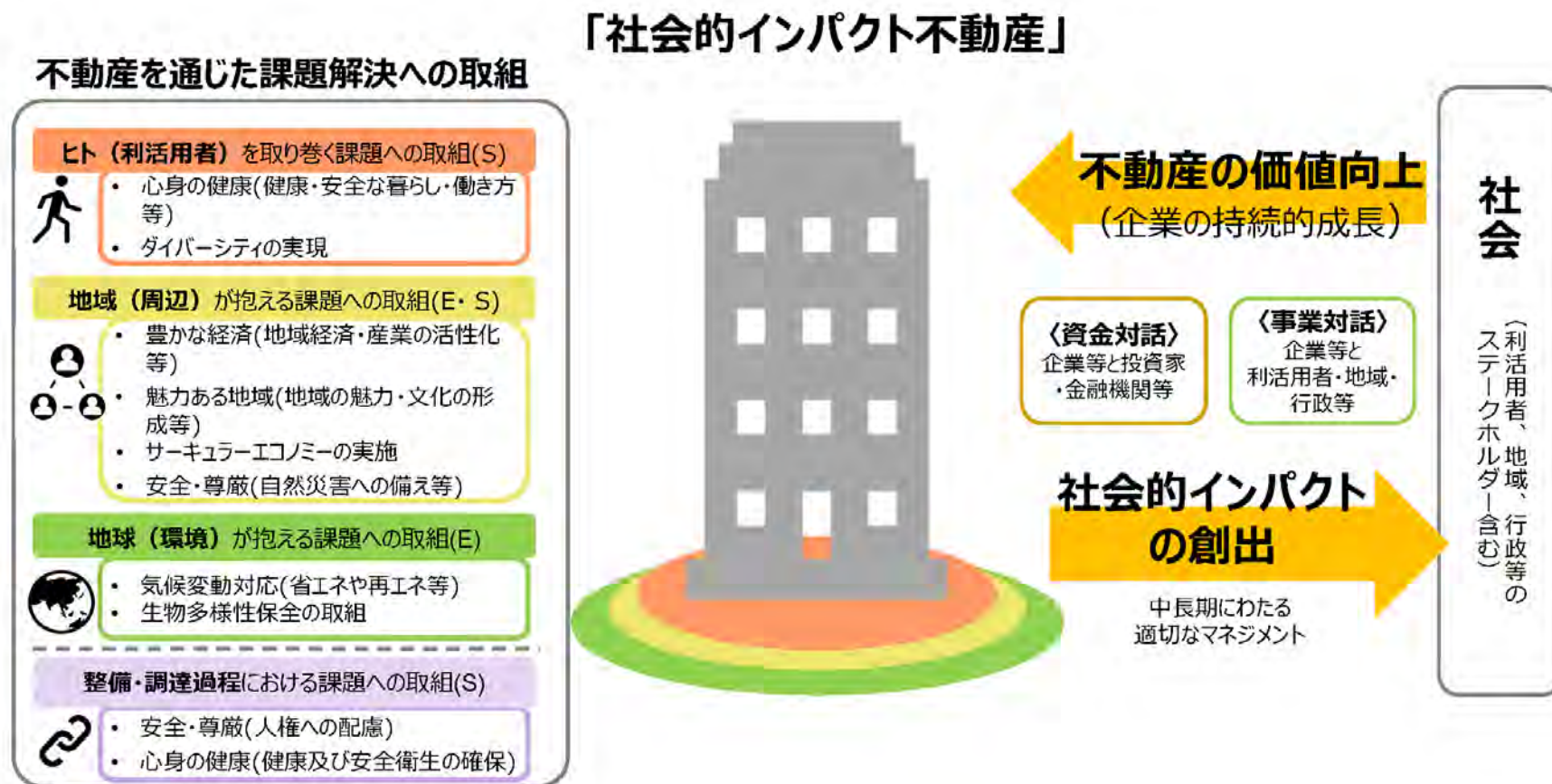
No.	ステップ	原則	概要
5	測定と貨幣価値換算	貨幣価値換算	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金銭価値換算係数を決定する ・ インパクトを金銭価値に換算する
6	測定と貨幣価値換算	帰属と計算	<ul style="list-style-type: none"> ・ インパクトを組織に帰属させる ・ 組織に帰属するインパクトを合算する
7	測定と貨幣価値換算	ステートメントの作成	<ul style="list-style-type: none"> ・ ステートメントを作成する ・ 付属文書を提供する
8	適用	結果の解釈と検証	<ul style="list-style-type: none"> ・ 結果を検証し、妥当性を確認する ・ 結果を解釈する
9	適用	情報開示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 情報開示を行い、コミュニケーションを行う
10	適用	インパクトのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ インパクトをマネジメントする

出典：参考資料1)



国土交通省インパクト不動産検討会（1）

国土交通省 「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス ～評価と対話のツール～を公表
(2023年3月)



出典：参考資料7)



国土交通省インパクト不動産検討会（２）

「社会的インパクト不動産」に係る課題認識

- ・ 不動産が社会価値向上に資するという認識はまだまだ一般的とはいえない
- ・ 省エネ、健康、防災・減災等の分野において、認証・評価制度を関係者間の「対話」のツールとして活用するとともに、これら取組が不動産の価値向上につながる例も出てきているが、広く普及しているとはいえない
- ・ 関係者間で、「社会的インパクト不動産」の意義・取組・効果等を、丁寧に摺り合わせていくことが必要
- ・ 認証・評価制度には、社会課題の解決といった外部性をわかりやすく見える化（シグナリング）し、外部性の内部化への誘導が期待され、より広範な分野での普及が望まれる
- ・ 不動産は個別性が高く、地域性、用途、独自性等の観点から規定化・一般化が難しい
- ・ 関係者間の「対話」を通じて、当該不動産独自のストーリーを練り上げていくことが不可欠
- ・ 関係者の目線を合わせ、対話の「共通言語」となる社会的インパクト評価の枠組みが求められる
- ・ 特に地方においては、地域活性化やまちづくり等の担い手や不動産所有企業、テナント、地域の事業者、行政、金融機関等が課題解決に向けて連携することが重要

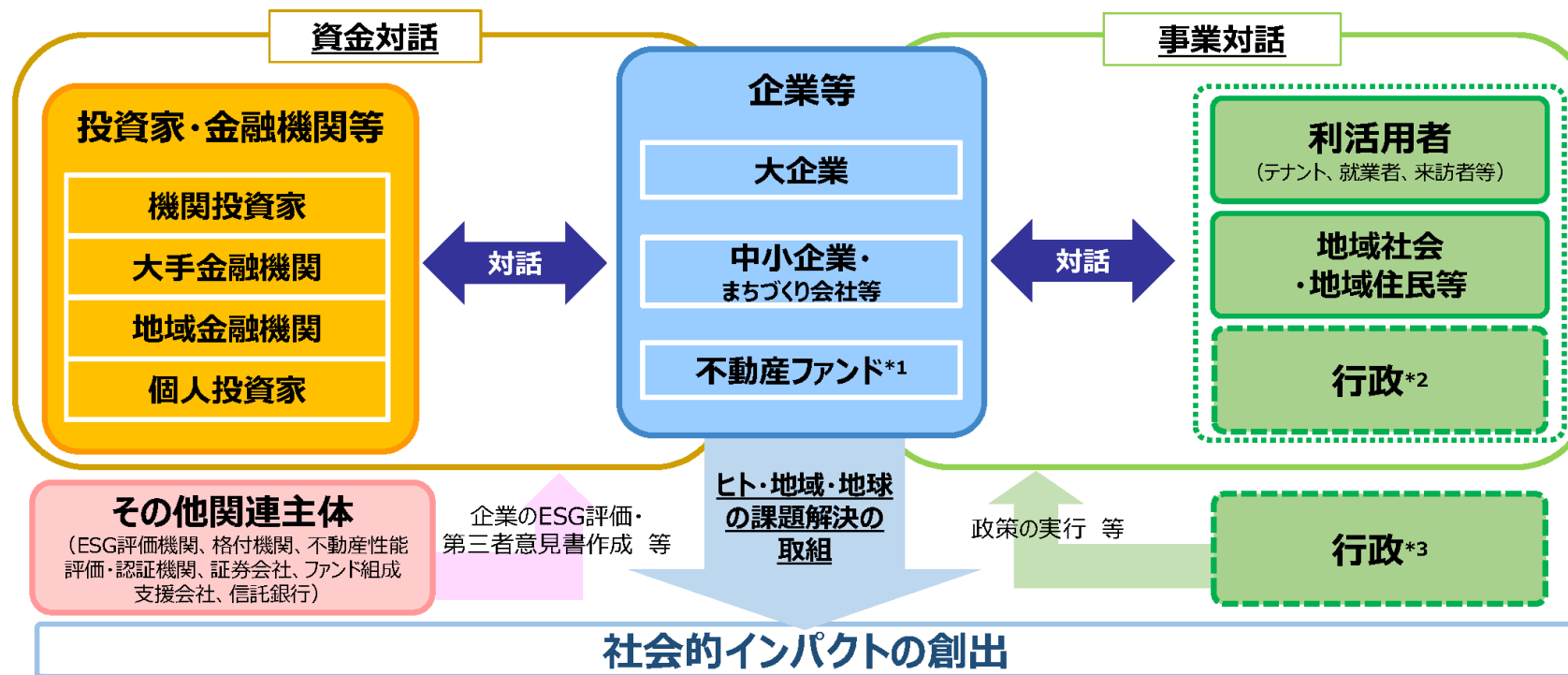
出典：参考資料7)



国土交通省インパクト不動産検討会（3）

「社会的インパクト不動産」に係る「2つの対話」の必要性

「社会的インパクト不動産」に係る2つの対話



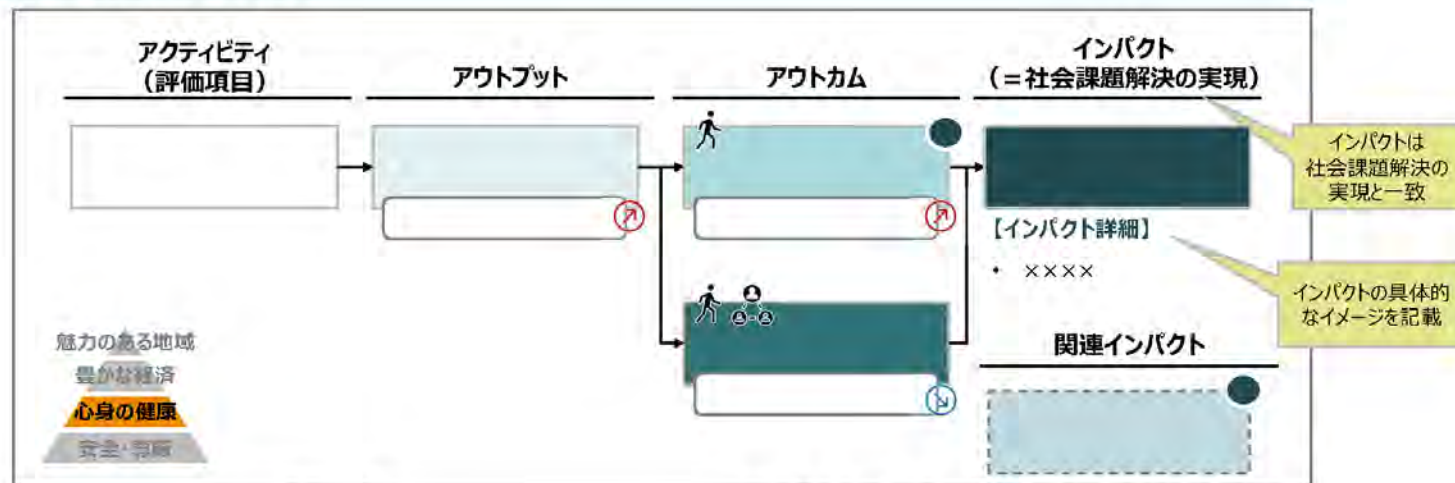
* 1 ファンドは一般的には機関投資家に位置付けられるが、不動産ファンドやその運用会社は、不動産を運用する主体として、ESG投融資の局面では民間企業と同じ位置付けである
 * 2 特に地域において大きな影響を与える企業等の取組では対話を実施することが望ましい * 3 地域のビジョンを検討する場合や補助金・税制等の支援を行う場合

出典：参考資料7)



国土交通省インパクト不動産検討会（４）

ロジックモデル例の凡例



オブジェクト	アウトカムの受益者	指標の目指すべき方向性*
<p>□ : アクティビティ（評価項目）</p> <p>□ : アウトプット</p> <p>□ : アウトカム（アウトプットの直接効果によるもの）</p> <p>□ : アウトカム（アウトプットの間接効果によるもの）</p> <p>■ : インパクト（＝社会課題解決の実現）</p> <p>□ : 関連インパクト</p> <p>□ : 指標</p>	<p>人 : 利活用者</p> <p>人 : 地域社会・地域住民</p> <p>人 : 不動産整備やその資材調達に関わる労働者</p>	<p>↗ : 増加</p> <p>↘ : 減少</p>
<p>アウトカムは内容に応じて、背景色を区別</p> <p>関連するインパクトが複数ある場合に記載</p>	<p>受益者は3つのカテゴリに整理しアイコンで表現</p>	<p>*ロジックモデル上では目指すべき方向性として増加・減少を示すが、実際は状況に応じて維持や減少率/増加率の縮小等を目標とすることも考えられる</p> <p>● : 関連する他インパクト (A~N) との紐づけを示す</p>

出典：参考資料7)



FM施策のインパクト評価が必要となる背景

FMの本質

- ・ 新しい価値を創造する「人と人との共生」をサポートすること
デジタル化によりコミュニケーションの形態やワークスタイルが大きく変化
在宅勤務やシェアオフィスといった新たなワークプレイスを含めたファシリティを提供すること
- ・ 「人とファシリティの共生」をサポートすること
ファシリティが人に与える影響により人の活動が変化する
- ・ 「ファシリティと自然の共生」をサポートすること
ファシリティが自然を棄損せず、自然から得られるエネルギーや恩恵をファシリティに利用する



「人とファシリティと自然」「共生」のマネジメントが重要



人的資本や社会資本、自然資本に関するインパクトを評価するインパクト加重会計
→ 企業の意思決定に有益な情報を提供することが期待される



研究部会におけるインパクト加重会計の適用の可能性（1）

品質評価手法研究部会 FMの品質評価について以下の7つの軸を提案

出典：参考資料8)

No.	軸	ベースとなる評価項目
1	安全性・信頼性	災害（自然災害・火災・犯罪など）への備え 情報セキュリティへの対応
2	快適性・機能性	建築的な環境（音・熱・光・空気環境の設え 居住性・保健性（ウェルネス） * 人間工学や生産性はこの軸に入る
3	耐用性・保全性	変化に対応する柔軟性／行き届いた清掃・保守点検
4	環境保全性	省エネルギー・省資源・廃棄物削減 地球環境の保全／地球温暖化対策（温室効果ガス削減）
5	社会性・品格性	企業イメージ（社内外に対し企業価値の理解・共有を深める） 地域への影響（地域特性への配慮、地域活性化への貢献）
6	多様性	多様な個性への配慮（年齢、性別、LGBT、障がい者の有無、宗教等） バリアフリー→ユニバーサルデザイン
7	心理配慮性	安心できる、大切にされていると感じられるなど利用者心理 への配慮（ホスピタリティ）



研究部会におけるインパクト加重会計の適用の可能性（2）

オフィス・ワークプレイスの知的生産性研究部会

「心理的安全性」を支えるワークプレイスを実現するためのヒント

No.	ヒント	概要
1	心理的に安全な場であること	<ul style="list-style-type: none"> 一人の人間（生活者）としてフラットに発言できる お互いに尊重しあいながら共有できる場
2	訪れるたびに変わる生きた空間	<ul style="list-style-type: none"> 空間自体がダイナミックに変化していく 訪れるたびに空間が変わることによって来訪者に刺激を与える
3	空間を通じてサステナビリティを実現	<ul style="list-style-type: none"> 素材、レイアウト、設備、運用でサステナビリティに配慮している 利用者は肌感覚でサステナビリティを感じ取ることができる
4	ヒエラルキーをつくらない円形、回遊空間	<ul style="list-style-type: none"> 円形の部屋や円形の家具、レイアウトを用いる 空間自体を回遊できるようにする ファシリテーションなどの技術も不可欠
5	未来志向のモードスイッチを入れる	<ul style="list-style-type: none"> ポジティブ・ネガティブ、ペイン&ゲインなど情動に寄り添いながらシナリオを共創できる設え

出典：参考資料8)



研究部会におけるインパクト加重会計の適用の可能性（3）

ユニバーサルデザイン（UD）研究部会

ワークプレイスへのUD導入の価値を明らかにし、UD導入の道具立てをつくる

- ・ UD 「人のウェルビーイングの最大化」に有効な方法
- ・ ウェルビーイング ①不快を普通にする（ネガティブを減らす） ← UDが主に担う
②普通を良好な状態にする（ポジティブを増やす）
①が達成できないと②は達成できない
人のウェルビーイングが高いと生産性は1.3倍、創造性は3倍
- ・ 「選択の自由（自立性）」と「社会的包摂（寛容性）」を重視するUDに大きな役割が期待される



研究部会におけるインパクト加重会計適用の可能性（４）

CREマネジメント 企業不動産について“企業価値向上”の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させる取り組み

CREマネジメント研究部会

CREの戦略的マネジメントを通じて、短期的な財務価値への貢献に留まらず、中長期的な財務価値となり得る社会価値創造につなげる“新しいCREマネジメント”への展開を目指した研究活動

- ・ 投資用不動産 UNEP-FIが2018年11月に「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」を公表し、不動産投資における意思決定を、社会的な要素を含む22のインパクトカテゴリーに対応させ、ポジティブとネガティブ両面のインパクトで評価
- ・ 事業用不動産 環境省が2021年9月に「リーディングテナント行動指針」を策定し、テナント企業の具体的なニーズがまとまって建物オーナーへ発信されることで、脱炭素なビルの供給促進につながることが期待されている



FM施策とインパクト加重会計

FM施策によるインパクトを統合損益計算書に反映するには

- ①ロジックモデル（スライド14参照）を作成
 - ファシリティコストに関するFM施策によるインパクトを整理する
- ②統合損益計算書作成の10の手順に沿ってインパクトを算定（スライド9、10参照）

統合損益計算書のボトムライン

各ステークホルダーに対するインパクトを貨幣価値として表したもの

→ FM施策の実施に要した経費の支出や資本的支出の妥当性を、インパクトとの比較で評価できるようになる

例) 心理的安全性を備えたWiseplaceを実現するために、5つのヒントを具体化した空間創りと運営を行う場合、そのインパクトを算定して評価する



施設投資評価とインパクト加重会計

施設投資評価

投資によるリターンをキャッシュフローで評価

インパクト≠キャッシュフロー

→ 従来の施設投資評価の考え方を拡張する必要がある

例) 資本コスト率 (WACC : Weighted-Average Cost of Capital)

株主資本コスト率 (株主の期待利益率) と負債コスト率 (借入金に対する負債利率) の税引後の値を、株主資本の額と負債の額に照らして加重平均したもの

非財務資本 (製造資本、知的資本、人的資本、社会・関係資本、自然資本) を考慮する場合
資本コスト率の考え方が変わる可能性がある

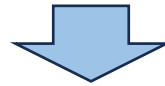
※ 現時点では統合貸借対照表については開発中であるため、今後IWAFから新たな情報が提供された段階を検討を進めたい



ライフサイクルコスト評価とインパクト加重会計

ライフサイクルコスト評価

残存不具合率（FCI）を指標として、修繕（経費の支出）と改修（資本的支出）の妥当性を評価



修繕や改修によるインパクトが算定できれば、修繕方法や改修内容の妥当性を、インパクトとの比較で評価できるようになると考えられる



今後の展開

これまで

FM施策実施に伴う企業財務への影響を評価

→ 財務諸表に反映されない社会的インパクトは評価していない

社会的インパクト：短期、長期の変化を含め、当該事業や活動の結果として生じた社会的、環境的なアウトカム

インパクト加重会計

FM施策による社会的インパクトをFM財務評価に反映させることができる可能性がある

インパクト加重会計は発展途上の段階

引き続き、インパクト加重会計を使ってFM施策による社会的インパクトを評価する方法を検討



参考文献

- 1) 林寿和、松山将之：インパクト加重会計の現状と展望 半世紀にわたる外部性の貨幣価値換算の試行を踏まえた一考察（金融庁金融研究センター、2023年6月）
- 2) Impact Economy Foundation (IEF) (2022a) : Summary – Impact-weighted accounts framework June 2022 (Public consultation version)
- 3) Impact Economy Foundation (IEF) (2022b) : Introduction – Impact-Weighted Accounts June 2022 (Public consultation version)
- 4) Impact Economy Foundation (IEF) (2022c) : Impact-weighted accounts framework June 2022 (Public consultation version)
- 5) Impact Economy Foundation (IEF) (2022d) : Guidance – Impact-weighted accounts framework June 2022 (Public consultation version)
- 6) 磯貝友紀、田原英俊、山崎英幸：インパクトベースのサステナビリティ経営～インパクト加重会計（IWA）フレームワークの理解とインパクト可視化の今後の展望（PwC Japanグループ、2022年8月）
- 7) 不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会、国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課：「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス～評価と対話のツール～（令和5年3月）
- 8) ESG/SDGsとファシリティマネジメント（JFMA JOURNAL-R6別冊調査研究会特集号2023、2023年4月）