



サステナビリティと体験価値を
社会・経済価値へ転換する
都市・建物のインパクト運用プラットフォーム



GOYOH

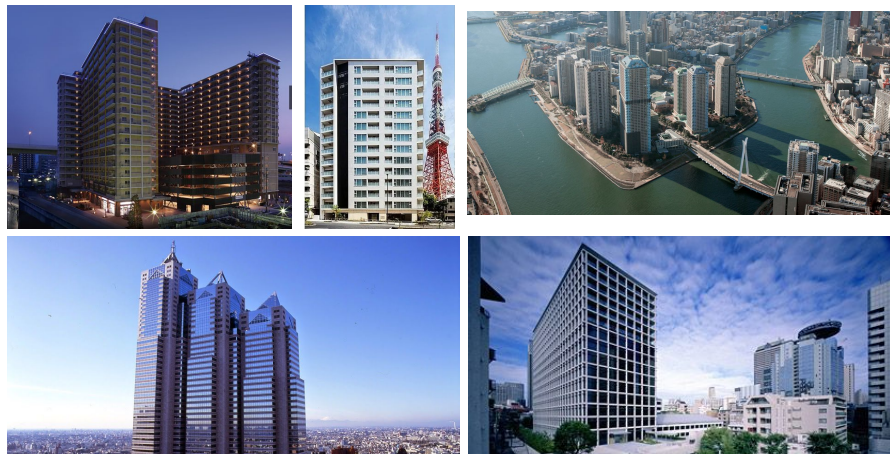
Sustainable Real Estate Technologies

建物と利用者から、サステナビリティを価値へ



Yukihiro Ito
Founder / CEO

CRREM アジア太平洋地域諮問委員



EaSyGo
Sustainability in Real Estate

EaSyGo
Tenant Engagement for Office

RetailGo
Tenant Engagement for Retail

Value Driver
Collect and Analyze Tenant ESG Requirements

ResiGo
Tenant Engagement for Residential

EnerSyGo
Energy Measurement for Residential

REAL IMPACTs
Social Impact Measurement & Management

Environment
環境

世界の温室効果ガスの

約**50**%は

不動産と移動・交通から排出

Social
社会

人は1日の時間の

約**90**%を

屋内で過ごす

東京都のオフィスビル

35.2年

平均築年数

約70%

築年数20年以上

求められる環境的・社会的な機能が不足している

社会的価値が可視化されていない

不動産 × 社会 × 金融が分断され、相互に作用していない

建物の ESG要素の魅力低下

投資家のお金が集まらない

企業の ESG目標が達成できない

高度人材が流出、集まらない



東京都の社会課題が解決できない

脱炭素・省エネのための設備投資

先端テクノロジーの導入

都民のQOL

東京都の魅力の低下

資本、企業、ヒトが集まらない

不動産のサステナビリティと社会インパクトが

“体験価値 × 経済性 × 金融”として循環する不動産データプラットフォームを展開

REAL IMPACTs

社会インパクトの収集・解析ツール



- 建物利用者の活動データを収集
- 社会・経済インパクトへ変換
- “人と地域の変化”をKPI設定



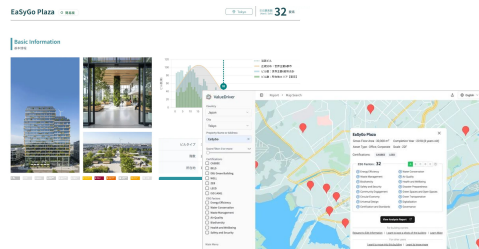
社会インパクトと経済性を接続

新たな金融ソリューション



Value Driver

ビルとテナントのESG解析・改善



- 設備性能、運営効果、ESG要素を解析
- SWOT分析、改善案を提案
- テナント提供価値と投資効果を最大化

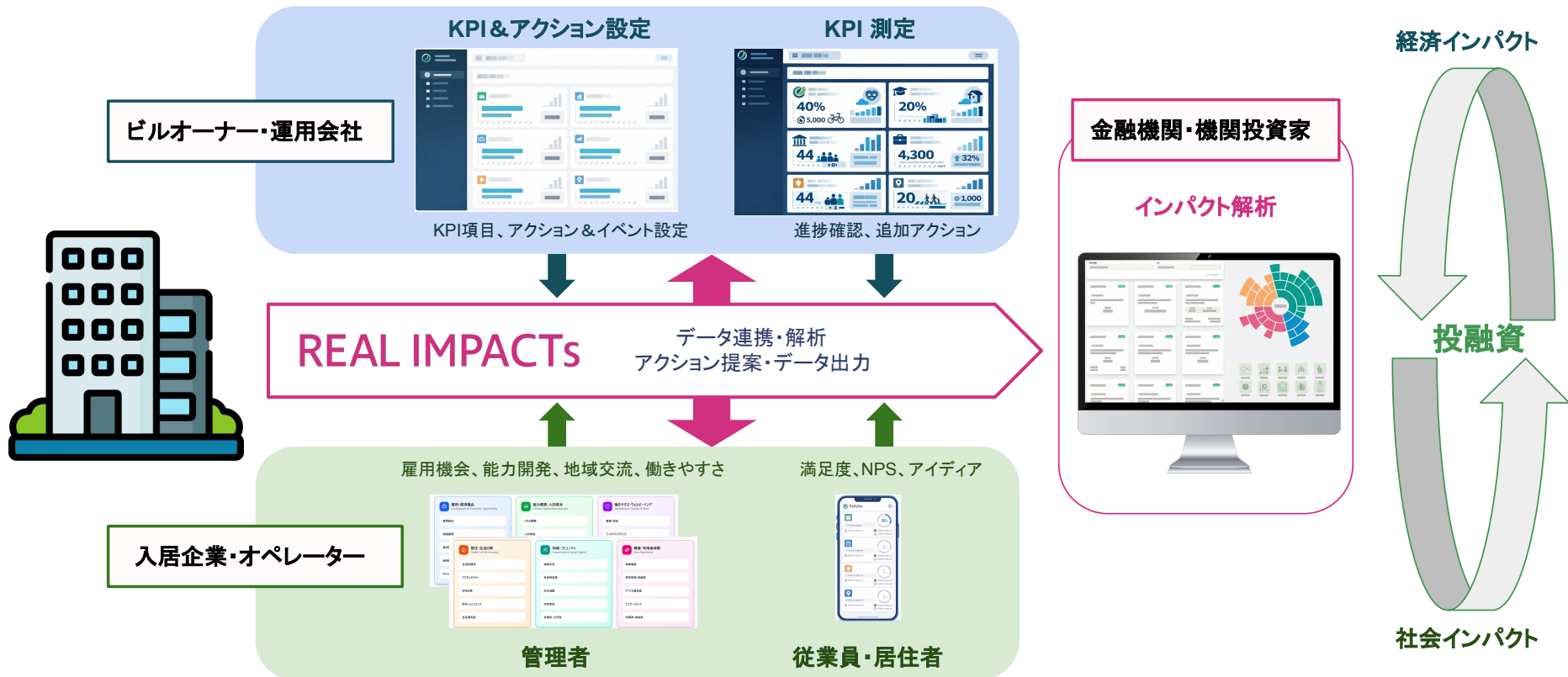


サステナビリティ価値を投資価値へ変換

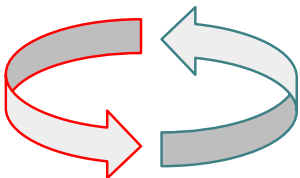
REAL IMPACTs

社会インパクトの収集・解析ツール

建物と利用者の社会インパクトデータを取得、定量化し経済性と接続



【国内初】三菱UFJ銀行と連携、社会インパクト不動産金融



GOYOH

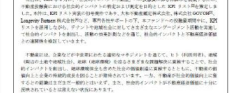
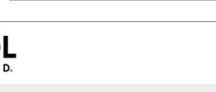
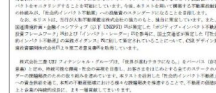
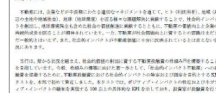
Sustainable Real Estate Technologies

社会的インパクト不動産市場創出に向けた取り組み経緯

■ 弊行は2022年4月より新市場創出を目指して施策推進を開始、2025年6月にはKPIリストを実装した初号案件として投資融資を実行しました

弊行の社会的インパクト不動産への取り組み経緯

- 2022年4月 ● **不動産ソーシャルインパクト施策の検討開始**
 - 市場創出、ファンド組成を目指し、大手デベロッパーAM会社と協議開始
- 2024年2月 ● **「社会的インパクト不動産KPIリスト」作成**
 - 不動産関連のインパクト定量化を目的としたKPIリストを大和不動産鑑定㈱と弊行協働で作成
- 2024年3月 ● **国土交通省主催「社会的インパクト不動産実践ガイド」登壇**
 - インパクト不動産の市場創出に向け、先駆的取り組みを進める金融機関として登壇
- 2024年4月 ● **社会的インパクト不動産PT発足**
 - 2024年2月に作成したKPIリストの実用化のためマーケティング、営業活動を開始
- 2024年7月 ● **GOYOHとの協働開始**
 - 不動産のソフト面定量化を進める㈱GOYOHと協働開始
- 2025年6月 ● **QOLファンドへの投資融資実行**
 - インパクト不動産の普及に向け、(株)プロフフィッツが組成するQOLファンドに投資融資(KPIリスト実装の初号案件)



2024年より三菱UFJ銀行と社会インパクト不動産をテーマにした金融ソリューションへの取り組みを開始。2025年7月 国内初の事例をローンチ。不動産の社会インパクトを測定し、経済性との最適化を図る取組みを展開。



不動産投融资、地域開発、エリアマネジメントへの展開

不動産のサステナビリティ価値を構造的に可視化し、投資価値へ転換

Value Driver



AIを活用し、建物と入居企業のサステナビリティ要素のギャップを定性・定量解析



設備・運営の改善

賃料・稼働率・定着率の向上

ESG競争力の訴求

賃料・稼働率・定着率の向上

CAPEX/OPEX最適化

投資効率(ROI)の向上

座礁資産リスクの削減

サステナビリティファイナンス

資産価値の向上

エクイティ調達

入居企業・オペレーター

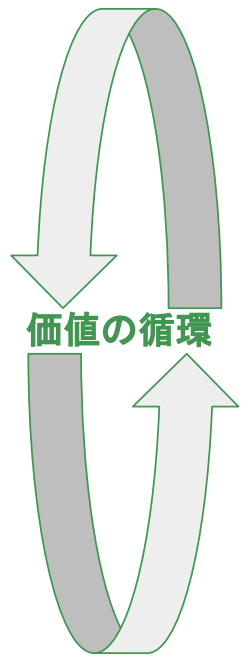
グローバル企業

ESGソリューション

金融機関

機関投資家

サステナビリティ価値



資産価値

サステナビリティ価値を投資価値へ変換

Value Driver

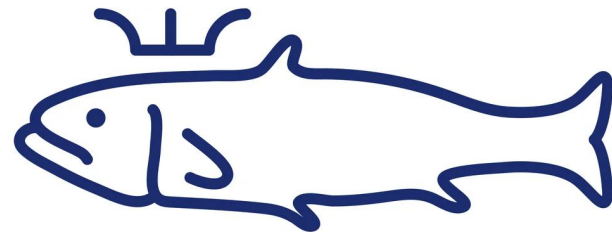
ビルとテナントのESG解析・改善

【グローバル】建物と地域のサステナビリティ価値の可視化

 HANEDA INNOVATION CITY



TOKYO
METROPOLITAN
GOVERNMENT



KING SALMON PROJECT

2025年10月 羽田イノベーションシティにて、Value Driverを活用し建物とテナント企業のサステナビリティ要件を可視化、改善、価値向上によりグローバル企業を誘致する取組みを開始。東京都のKing Salmon Projectに採択。



東京都内および国内・海外都市への展開

サステナビリティと社会インパクトを起点としたポジティブな循環を実現

東京都を資本、企業、ヒトが集まり続ける国際都市へ

建物と街の社会的インパクト

投資家のお金が集まる

企業のESG目標が達成できる

高度人材が集まる



ポジティブな循環



社会課題が解決される

脱炭素・省エネのための設備投資

先端テクノロジーの導入

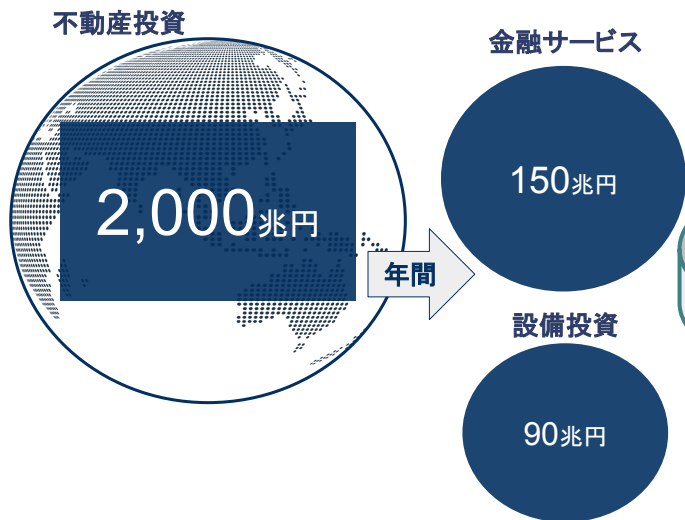
都民のQOL

東京都の魅力の向上

資本、企業、ヒトが集まる

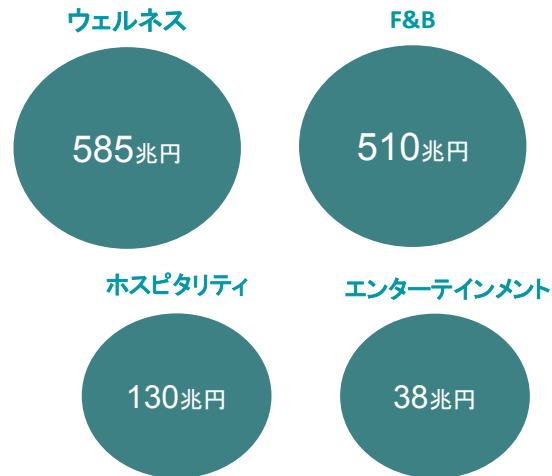
取組の社会的インパクトと影響範囲

機関投資家向け不動産市場



REAL IMPACTs
Value Driver

個人向けライフスタイル市場



サステナビリティ x 投資価値

脱炭素	気候変動対策	ファイナンス
投資	企業価値	社会貢献

サステナビリティ x 体験価値

住みやすさ	安全	ウェルビーイング
都市の競争力	文化的価値	個人消費



**Building Global Value
Through Urban Sustainability and Experience**