

国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) ・不動産ワーキンググループ (PWG) による 「責任不動産投資 (RPI)」に関する調査結果について

住友信託銀行、三菱 UFJ 信託銀行ほか世界の主要な機関投資家が参加する国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) ・不動産ワーキンググループ (PWG) は、このほど、責任不動産投資 (RPI; Responsible Property Investing) に関する世界の主要な市場の調査を踏まえ、不動産投資において環境や社会的配慮に積極的に取り組むことで、競争上の優位性を獲得し、より大きな投資収益を実現することが可能であるという分析結果を発表しました。

この点に関して、当グループの共同議長を務めるポール・マクナマラ PRUPIM リサーチ・ヘッドは、以下のようなコメントを発表しております。

「我々は今日世界中の主要なマーケットにおいて実践されている最も斬新で革新的な RPI の事例調査を行った結果、RPI を①低コストあるいはゼロコストで実現する手法と、② (初期投資の対価として) 付加価値を獲得する手法が、経済的に最も健全であることが分かりました。RPI の投資家は、社会的責任と受託者責任を同時に追求することが可能であり、競争力の向上やより高い投資収益の実現に多くの成果を上げています。」

以下、本調査事例の一部をご紹介します。

- ・ 英国の事例では、240 の不動産物件のテナントに対し自然エネルギーを供給する契約により、市場価格より相当程度買電価格を引き下げ、年間 21, 000 トンの CO2 の削減を達成することができた。
- ・ 日本の事例では、太陽光発電システムや他の省エネ機器を搭載した新築の賃貸マンションにおいて、近隣の他物件より顕著に入居率が向上 (各物件とも入居待ちの状態) し、投資効率も向上した。
- ・ 豪州の事例では、築34年の複合ビルにおいて、水道水の流量を調整する蛇口やセンサーの設置や水を使わない小便器を設置した結果、水の使用量が27%減った。英国の事例でも、ロンドンの最高層ビルにおいて水を使わない小便器を設置したところ、水の使用量を69%減少させ、3,510 ポンドの初期投資が年間9,300 ポンドのコスト削減につながった。
- ・ 米国の事例では、80 のテナントがプラスチック、ボトル、紙、アルミニウム、庭ゴミ、段ボールのリサイクルに協力するリサイクル・プログラムにより、廃棄費用を67%削減した。このプログラムはお金を節約し、雇用を創出し、環境を保護したことになる。

今回、各国で調査した斬新で革新的な取り組みは、不動産投資において、投資効率の向上につながっていることが分かりました。本ワーキンググループに参加する弊社並びに三菱 UFJ 信託銀行としても、このような取り組みが不動産業界全般に広がっていくことを期待しています。

一方、定量化が困難な手法においては、その経済的な影響度を把握するため、更なる調査の実施が必要です。このようなギャップを埋める意味でも、今後とも不動産の専門家や調査機関の皆様には、グローバルな系統立てた研究努力に協力をお願いしたいと考えております。

最後に、UNEP FI のポール・クレメント・ハント事務局長のコメントをご紹介します。

「UNEP FI 不動産ワーキンググループは、このレポートにおいて実質的で重要な作業に着手しましたが、不動産において環境、社会の両面において積極的な役割を果たすことが、不動産投資や不動産マネジメントにおいて付加価値をもたらす実例を見ることができ、大変勇気付けられています。しかし、不動産分野が気候変動を食い止めるのに極めて重要な役割を担うならば、世界各国の投資家が不動産ポートフォリオの中でこれらの実例を実践するとともに、これらに関わる更なる研究を継続していく必要があります。」

レポートのサマリー版

http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/ceo_briefing_property_01.pdf

(詳細なレポートは 2008 年 1 月に発表される予定です)

UNEP FI について

国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)は UNEP (国連環境計画) とおよそ 160 の世界各地の銀行・保険・証券会社等と広範で緊密なパートナーシップ。1992 年の設立以来、多数の金融機関と経済的発展と環境保護の両立、あるいは持続的発展について積極的に情報交換を行うとともに協調して活動を行い、さまざまな業務やサービスにおいて環境への配慮を取り入れることを進めている。

http://www.unepfi.org/regional_activities/asia_pacific/japan/about/index.html

UNEP FI 不動産ワーキンググループについて

UNEP FI 不動産ワーキンググループ (UNEP FI・PWG) は、世界の金融機関が協働し持続可能な開発を促進する不動産ファイナンスを推進する取組み。

http://www.unepfi.org/work_streams/property/

不動産ワーキンググループは以下のメンバーで構成されている。

(メンバー)

AXA Real Estate Investment Managers France

CalPERS (オブザバー)

Caisse des Dépôts (共同議長会社)

Cherokee Investment Partners (オブザバー)

Calvert Group

GPT Group (オブザバー)

F&C Property Asset Management plc

Investa Property Group (オブザバー)

Hermes Real Estate Investment Management Limited

Lend Lease (オブザバー)

Infrastructure Leasing & Financial Services

Morley Fund Management

PRUPIM (共同議長会社)

WestLB AG

住友信託銀行

三菱 UFJ 信託銀行

(アドバイザー)

Dr Gary Pivo (Professor of Urban Planning and of Natural Resources, University of Arizona)