

「責任ある不動産投資（RPI）」に関するアンケート

国 土 交 通 省

国際連合環境計画
金融イニシアチブ



本調査について

本調査は、国土交通省と国連環境計画金融イニシアチブ（UNEP FI）が共同で、我が国において責任不動産投資に関するアンケート調査を実施するものです。不動産投資に関係の深い国内の機関投資家（生損保、銀行、運用会社等）、不動産デベロッパー、建設会社等を対象とし、環境に配慮した不動産への投資へのスタンス等について伺い、今後の施策のための基礎資料としたいと考えております。また、今後、UNEP FIにおいて海外で同様の調査を実施し、国際比較を行うことが検討されています。

お忙しいところ大変恐縮でございますが、別添のアンケート調査にご協力賜りますようお願い申し上げます。

調査の実施にあたっては、国土交通省よりCSRデザイン&ランドスケープ設計事務所に委託しており、同社の担当者が各機関へ伺い、聞き取り調査を行うことを予定しております。アンケートの内容に関しては統計的に処理し、社名等につきましては一切開示いたしません。

調査へのご理解ご協力の程、何卒よろしくようお願い申し上げます。

「責任不動産投資（RPI）」とは

2006年、コフィ・アナン国連事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）」は、環境（Environmental）、社会（Social）及び企業統治（Corporate Governance）にわたる諸々の課題（ESG問題）を、資産運用に関する様々な行動の中に組み込む考え方です。（現在、639機関（日本は13機関）が署名、運用資産額18兆ドル（2009年11月現在））

これを受けて、UNEP FI PWG（不動産ワーキンググループ）では、“最小限の遵法性の確保のみならず、環境、社会および企業統治にわたる諸々の課題に対処するための不動産投資・運用戦略”として、RPIを推進しています。

【参考】RPIに関してUNEP FI PWGにより発行されている冊子については、以下のURLからご覧になれます（日本語版）。

・「Building Responsible Property Portfolio」

（先進的な機関が、不動産投資にどのようにESG問題を組み入れているかに関する事例集）

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

・「Responsible Property Investing What the leaders are doing」

（先進的な機関によるRPI取組の事例集。日本の企業も一部紹介されています）

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

・「責任不動産投資手引集1 Committing and Engaging（約束と関わり合い）」

（UNEP FI PWGが今後発行を進める手引集の第1集です）

http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/responsible_property_toolkit1_jp.pdf

ここからがアンケートです。

アンケートご回答にあたっての留意事項

以下のアンケートでは、「社会的問題」と「環境問題」が並列的に記載されている箇所がありますが、実際には各国の社会福祉制度や労働法体系等により、民間の投資機関が「社会的問題」に対処するウェイトの軽重は異なるものと考えられます。そこで、「社会的問題」と「環境問題」が並列的に記載されている箇所に関しては、それぞれ水準が高い方のレベル（例えば、社会的問題がレベル2でも、環境問題がレベル5であれば、レベル5）にて回答下さるようお願いいたします。

I. 基本コンセプト

Basic Concept

以下の記述について、御社のスタンスに該当するレベルを番号で示してください。

6. 非常に該当している	5. 比較的該当している	4. やや該当している
3. あまり該当しない	2. ほとんど該当しない	1. 全く該当しない

I 1. 当社では、社会・環境問題に対して、法律で定められた最低基準を守るだけにとどまらず、より高い基準を満たすことを目標に掲げている。

I 2. 当社では、社会・環境問題は、将来、より一層重要な位置づけを持つてくると考えている。

II. 組織の方針

The Policy of Your Organization

以下の記述について、御社のスタンスに該当するレベルを番号で示してください。

3. 実行している 2. 計画中、または検討中である 1. 該当しない

II 1. バリュー・ステートメント（根本的な考え方の表明）

当社では、会社の信念や価値観、ビジョン、使命などを述べる際に、コミュニティや人材、環境問題などの重要性について言及している。

II 2. 戦略的立案（社会・環境問題）

当社では、企業戦略を立案する際に、社会・環境問題について十分な注意を払っている。

II 3. マネージメントシステム（社会・環境問題）

当社では、戦略的に重要な社会・環境問題への対策として、パフォーマンス計測やチェックシートなどの方法を用いて適切にマネージメントしている。

II 4. 環境保護

当社が所有するアセット（不動産ポートフォリオ）では、省エネルギーや水資源の節約、また、リサイクルを推奨している。

II 5. 不動産開発における外注元や外注先の責任ある企業行動の要請について

当社が開発する不動産プロジェクトでは、外注元や外注先に対しても、法で定められた最低賃金の支払いや福利厚生を提供を確認している。

II 6. 従業員の福利厚生および社会福祉

当社では、ユニバーサルデザイン（バリアフリー化を含む）、障害者雇用、子育て支援、フレックスタイム、ワークシェアリングなどの取組を支援している。

注 - この設問はグローバル調査では複数の記述で「性別、人種、障害者などの差別に対するサポートをおこなっている」となっています（英文参照）。本調査では日本における問題点を想定し質問の内容を若干変更してあります。

II 7. CSR（企業の社会的責任）委員会やサステナビリティ委員会

当社では、CSR（企業の社会的責任）委員会やサステナビリティ委員会を設置し、委員会での活発な活動を奨励している。

II 8. 社会・環境会計

当社では社会・環境指標（安全に関する記録、エネルギー消費量等）を用いて自社資産のパフォーマンスを評価している。

II 9. ターゲティングとベンチマーキング（目標設定と指標活用）

当社では、社会・環境会計指標の達成度合いを、社会一般の標準値や当社が設定した目標値と比較している。

II 10. ディスクロージャー

当社では、自社の社会・環境配慮に関する情報を一般に公開している。

II 11. ステークホルダー（利害関係者）との取り決め

当社では、自社が保有する不動産の影響を受ける関係者（テナント、プロパティーマネージャー、近隣組織、労働組合、環境団体など）と継続的なコミュニケーションを維持する体制をとっている。

III. RPI（責任ある不動産投資）原則の重要性

The Importance of RPI Principles

下記の RPI（責任ある不動産投資）原則の全 10 項目について、御社が不動産投資を検討する上での重要度を番号でお答えください。

6. 非常に重要視する	5. 比較的重要視する	4. やや重要視する
3. ほとんど重要視しない	2. あまり重要視しない	1. 全く重要視しない

RPI 原則の 10 項目

- III - 1. 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など）
- III - 2. 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生物多様性保全など）
- III - 3. 自発的認証制度（環境不動産認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
- III - 4. 歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティー、複合用途開発など）
- III - 5. 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（既存の市街地再開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土地の再開発など）

- III - 6. 安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）
- III - 7. 労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザインなど）
- III - 8. 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、国連責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
- III - 9. 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
- III - 10. 地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、自治体に対する不当な影響の排除など）

IV. 環境不動産に対する投資姿勢

Investment Attitude for Green Property

以下の各設問について、御社の状況をお答えください。

IV - 1. 御社の不動産投資または不動産関連投資商品における投資運用期間はどのくらいですか？（複数回答可）

1. 1年未満
2. 1年から3年
3. 3年から5年
4. 5年から10年
5. 10年から20年
6. 20年以上

IV - 2. 御社では、不動産の環境性能向上のための設備投資が、収益性に与える中長期的な影響について、どのように考えていますか。

1. プラスの影響を与える
2. マイナスの影響を与える
3. わからない

IV - 3. 御社では、今後、環境に配慮した不動産（環境不動産）への投資を行うことに関心がありますか。

1. 関心がある
2. やや関心がある
3. あまり関心がない
4. 関心がない

IV - 4. 御社では、不動産投資に際して、投資対象不動産に対し環境性能に関する情報の開示・提供を求めていますか。

1. 常に求めている
2. 場合によっては求めている
3. 求めていない

IV - 5. 御社では、環境不動産への投資を行う上で、どのような情報が必要と考えますか。それぞれの項目について最も当てはまるレベルの番号をお答えください。

5.非常に重視する	4.やや重視する	3.どちらでもない
2.あまり重視しない	1.全く重視しない	

- A) 個別不動産の環境性能評価に関するラベリングの情報
(CASBEE、LEED、BREEAM等の建築物の環境性能評価制度の格付けなど)
- B) 個別不動産の環境性能の詳細なデータ
(CO2排出量等の実績やエネルギー効率、緑化率など)
- C) 環境不動産を投資対象に組み入れたファンドの情報
- D) 環境不動産投資のパフォーマンス等に関する情報
(インデックス、リサーチレポートなど)
- E) テナントの環境不動産に対するニーズ動向
- F) 環境不動産に関する規制・助成・税制メリット等の情報
- G) その他 ()

IV - 6. 御社では、環境不動産への投資について、中長期的にみてどのような項目が資産ポートフォリオの価値向上に寄与するとお考えですか。各項目について、それぞれ最もあてはまるレベルの番号を記載してください。

5.非常に重要である	4.やや重要である	3.どちらでもない
2.あまり重要でない		1.全く重要でない

- A) 環境意識の高いテナント等へのアピールによる投資対象の入居率向上
- B) 環境に配慮した先進的な取組による投資対象のブランド力の向上
- C) 省エネによるエネルギーコストの削減
- D) 将来の環境規制に対する潜在的なリスク回避
- E) 地域の景観や自然環境との調和
- F) 環境不動産であることによる市場流動性の向上
- G) その他 ()

IV - 7. 御社では、環境不動産への投資について、どのような投資形態が御社のお考えと合致しますか？各形態について、それぞれ最も当てはまる番号を記載してください。

5. 合致している	4. 比較的合致している	3. どちらでもない
2. あまり合致しない	1. 合致しない	

- A) 新築の環境不動産への投資
- B) 既存の環境不動産への投資
- C) 既存の不動産のうち、環境不動産でない不動産を購入し、
環境改善によるバリューアップを狙う投資
- D) その他 ()

V. RPI（責任ある不動産投資）に関する組織の方針 Organization Policy on RPI

V - 1. 御社は、RPI の考え方について、以下のどの段階に位置すると思われますか？

段階

段階 1：否定 - 従業員、地域インフラ、環境などは、経済的な利益を得るためだけにしか利用しない。

段階 2：無関心・無反応 - 従来通りのビジネスにのみ注力し、ビジネス上の意思決定にサステナビリティの要素は取り入れていない。コミュニティの課題等について注意を払わず、活動の結果引き起こされる環境へのインパクトなどは重視しない。

段階 3：最低限の法令遵守 - 雇用者や製造者として、最低限の基準を守らなかった場合に課せられる制裁措置等のリスクを回避することにのみ注力している。訴訟や地域社会からの反発につながるような、従業員の酷使や環境への悪影響を避けることで、適正な企業市民であることを目指す。

段階4：実効性の担保 - サステナビリティや責任原則を率先してビジネスに取り入れることで、真の優位性が獲得できるとの認識が、社内に広まっている。従業員の能力開発や環境ポリシーを積極的に取り入れることにより、コストの削減や効率性の向上を図っている。

段階5：戦略的な率先行動 - 従業員教育、コミュニティーの開発、環境保護に関わる事項は、重要なビジネス戦略の一部である。競争力の強化にもつながると捉え、サステナブルなビジネス規範を率先すべく会社は位置付けられている。しかしながら、このような行動をもたらすモチベーションは依然として自社利益の追求にある。

段階6：サステナブルな（持続可能な）組織 - サステナブルな世界に向けての就業規範やイデオロギーの遵守を、企業のトップが積極的に自社組織に対して根付かせている。卓越した経済的リターンへの追求は、生態系や環境面におけるサステナビリティがもたらす価値や、ビジネスまた社会における行動規範を全員で積極的に推進していくと同時になされている。健全なる生態系や社会的な資産、社会的公正、人間の自己実現などに対する組織としての基本的なコミットメントを保持している。

V - 2. 御社において、以下の項目が RPI のドライバー（推進力）としてどのような位置づけにあるか評価してください。

6. 大きな推進力になっている	5. 比較的推進力となっている
4. やや推進力となっている	3. ほとんど推進力となっていない
2. あまり推進力となっていない	1. 全く推進力となっていない

- A) コストの低減
- B) リスクとリターンに対する関心
- C) 同業他社の行動パターン
- D) 従業員の採用や離職防止
- E) 社内におけるリーダーシップ
- F) ビジネス上の優位性
- G) 他社に先行するための機会
- H) 道徳的な責任
- I) 自発的な行動規律
- J) ステークホルダー（様々な利害関係者）からのプレッシャー
- K) 投資家からの要請
- L) 顧客からの要請

V - 3. 御社において、以下の項目が RPI のバリア（障害）としてどのような位置づけにあるか評価してください。

6. 大きな障害である 5. 比較的障害である 4. やや障害である
3. ほとんど障害ではない 2. あまり障害ではない 1. 全く障害ではない

- A) 情報の欠如
- B) 投資対象となる商品の欠如
- C) 経済的なパフォーマンスが十分でないこと
- D) テナントの需要が十分でないこと
- E) 法的な制約
- F) 組織内部の抵抗
- G) 受託者責任と背反しないかとの懸念

V - 4. 御社では以下の記述に対してはどの程度合意、または反対の位置にあるか
お答えください。

6 . 強 く 合 意 す る	5 . 比 較 的 合 意 す る	4 . や や 合 意 す る
3 . や や 反 対 す る	2 . 比 較 的 反 対 す る	1 . 強 く 反 対 す る

- A) 自社の活動や投資行動がどれだけの社会的メリット、あるいは
環境的メリットを持っているのかの認識を持つことは有用である。
- B) RPI 原則に基づく投資やマネジメントについてのより多くの知識や
情報を持つことは有用である。
- C) UNEP FI の RPI のワーキンググループに参加することに興味がある。
- D) 自社の投資のリスクリターン基準に適合するのであれば、
RPI への資産配分を増やす可能性が高い。

お問い合わせ先：

国内調査企画：国土交通省土地・水資源局土地市場課

課長補佐 小酒井、情報分析係長 鹿渡

調査実施（受託）：CSRデザイン&ランドスケープ設計事務所

担当：平松、小山、堀江、國政、三谷

T E L : 03-3523-7108 e-mail : chousa@csr-design.com