



UNEP **Finance Initiative**
Innovative financing for sustainability

将来の環境のために
不動産投資を通じてできること

ゲーリー・パイボ
アリゾナ大学教授
UNEP FI PWGアドバイザー

UNEP FI PWG

使命:

受託者責任に従い実現しうる最高の環境目標、社会目標および財務目標を達成するための不動産の投資とマネジメント・プラクティスを奨励する。



UNEP SBCI

Sustainable Buildings &
Construction Initiative



UNEP **Finance Initiative**
Innovative financing for sustainability

UNEP FI PWG

Aviva Investors

AXA Real Estate Investment Managers France

BC Investment Management Corporation

Caisse des dépôts et consignations

F&C Property Asset Management

Hermes Real Estate

Infrastructure Leasing & Financial Services

Innovest Strategic Value Advisors Inc.

Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation

Mn Services

PRUPIM

The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd.

WestLB AG

UBS

アドバイザー&プリンシパルオーサー : ゲーリー・パイボ (アリゾナ大学)



CEOブリーフィングと詳細レポートを発表

UNEP Finance Initiative
Innovative financing for sustainability

CEO briefing

A document of the UNEP FI Property Working Group (PWS) | October 2007

During 2006-2007, UNEP Finance Initiative's Property Working Group undertook a key markets survey to identify and highlight emerging opportunities in responsible property investment. This CEO Briefing crystallises the findings of that survey and presents a series of mind maps studies for investors focused on property as an asset class. The full report will be published on the UNEP FI website (www.unepfi.org) by January 2008.

Key Findings

- Property investors can realise greater returns on their investments through considering and acting on a range of social and environmental issues. We call this Responsible Property Investing (RPI).
- Landlords, owners, fund managers, asset and property managers, and developers can all incorporate RPI strategies into their own activities.
- RPI strategies can be categorised into ten elements covering environmental, social and community issues.
- There are two types of financially sound RPI strategies: no cost and value added approaches.
- More research needs to be carried out to understand the economic impacts of some unquantifiable strategies.

Responsible Property Investing

What the leaders are doing

Man really is the only animal that builds his terrarium around him as he goes and real estate is really the business of building that terrarium. So we have a tremendous ethical content, a tremendous social purpose.

James A. Craschamp
partner of modern real estate studies

UNEP Finance Initiative
Innovative financing for sustainability

日本語版

Responsible Property Investing

What the leaders are doing

"Man really is the only animal that builds his terrarium around him as he goes and real estate is really the business of building that terrarium. So we have a tremendous ethical content, a tremendous social purpose."

James A. Craschamp
partner of modern real estate studies



UNEP金融イニシアティブ グリーン電力

- 15%割高
- 積極的なコスト負担意欲
- 環境保護または一括購入でコストが相殺される可能性



PRUPIMは、240の不動産について一括購入を行ない、年間15,000ポンド(7%)、税、CO₂を削減。



UNEP金融イニシアティブ 公共交通機関を志向した開発

公共交通機関
に近接した不動
産では車の利
用が減り、価格
上昇も速い。



ダラスのモッキンバード駅は“大成功”をおさめ、賃貸料
には市場価格プラス40%というプレミアが付いている。



UNEP金融イニシアティブ

節 水

資本回収率にもよるが、20～30%
節水できれば費用効果がある

英ハーミーズは3,510ポンドの資金
を投じてロンドン最高層のオフィス
ビルに無水小便器を導入し年間
9,300ポンドのコストを削減。



UNEP金融イニシアティブ

植 栽

樹木があると、不動産価値が14%向上し、光熱費は減少する。また、同じ商品やサービスを9~12%増しの価格で提供しても多くの客が集まる。



イオンでは“ふるさとの森づくり”運動を通じて、2005年には59ヶ所で50万本をこえる木々を植えた。



UNEP金融イニシアティブ

認定グリーンビルディング

わずかな付加コストまたは付加コストなしで低維持費、高生産性、低リスクを保証。賃貸料は高レベル。高価値。

ICADE/EMPG のパリのグリーンビルディングの維持費は平均を20%下回っているが、建築コストは通常レベルであった。



UNEP金融イニシアティブ

グリーンビルディング・ファンド

世界全体で30件を下らない
買収、改修、新築戦略

REITファンド: Nissay Green Global REIT Fund

エクイティ・ファンド: Hines CalPERS Green
Development

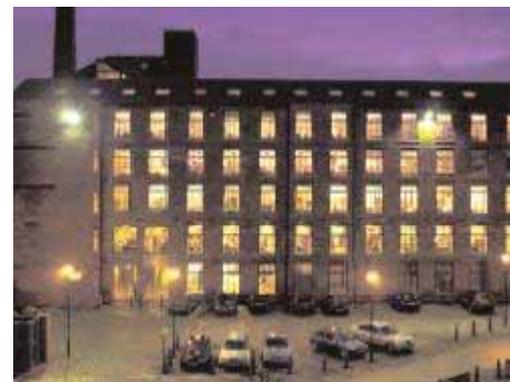
グリーンローン・ファンド:



UNEP金融イニシアティブ アーバン・リジェネレーション

英国再生エリア内の不動産の場合、単位収益当たりのリスクは低く、不動産ポートフォリオの多様化が進んでおり、全国水準と同じ、またはこれを上回っている。

英国初のアーバン・リジェネレーション・ファンドであるMorley Igloo Fundの成績は、そのベンチマークを上回るものと見られている。



Marshalls Mill, Holbeck, Leeds



UNEP金融イニシアティブ

他の事例

安全 & 危機管理

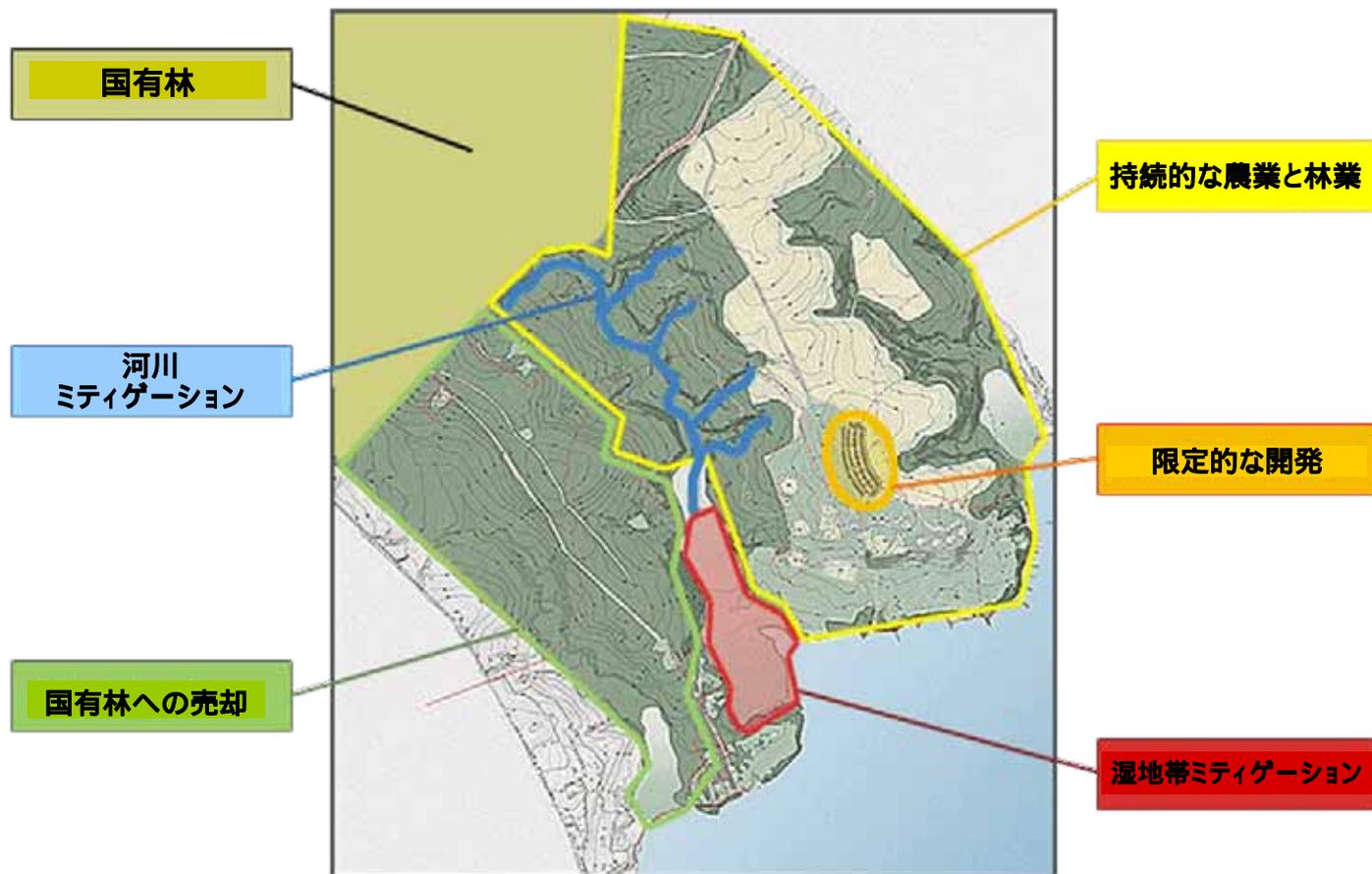
公園、広場、アトリウム

歴史的景観の保存

リサイクル



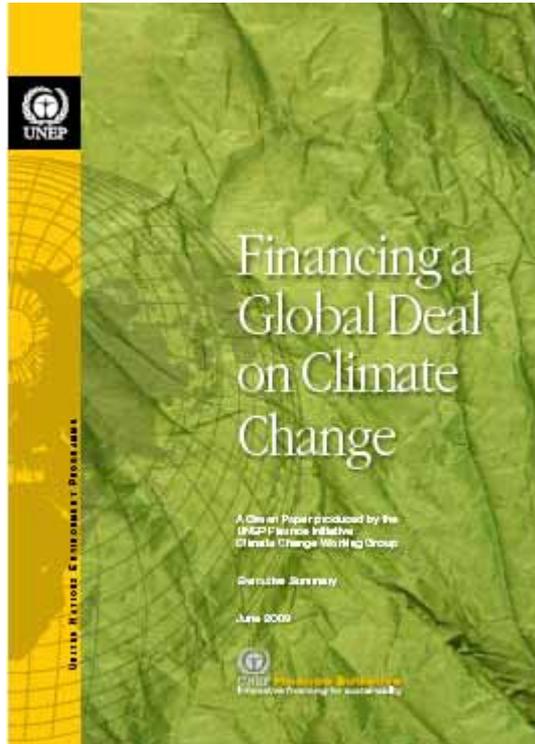
MuniMae 持続可能な土地ファンド

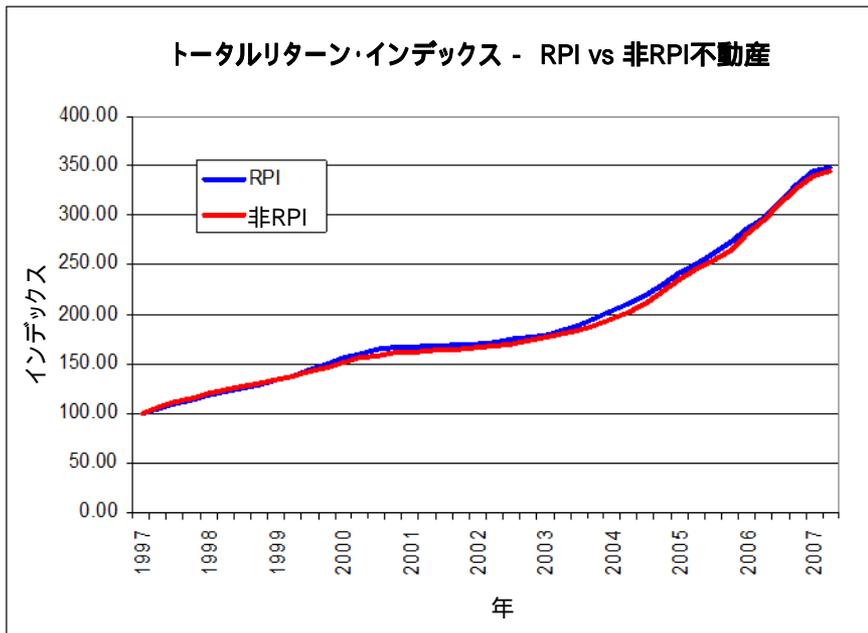


学習リンク・センター

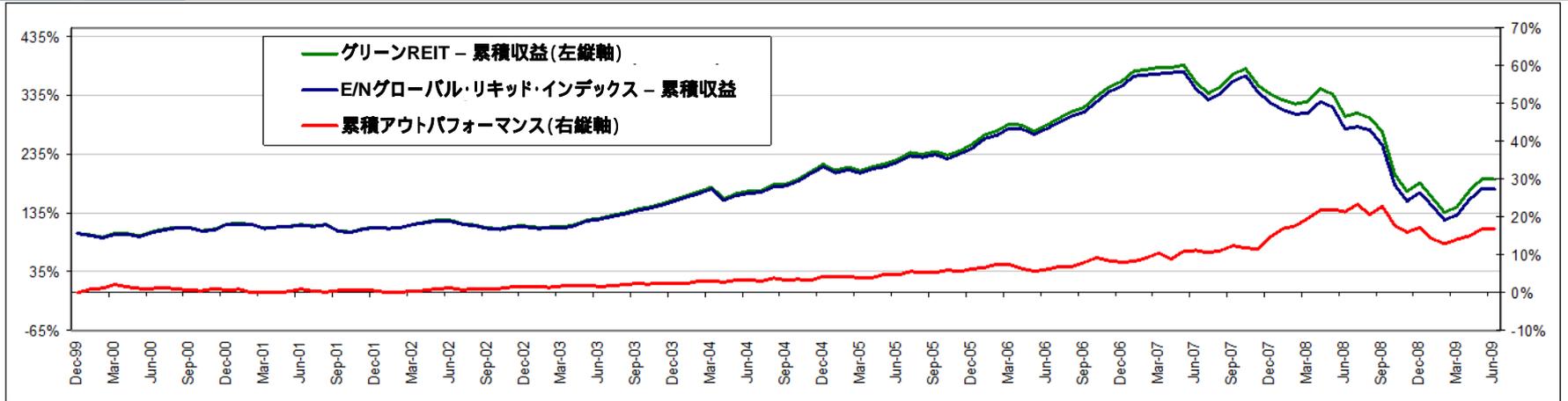


国連気候変動枠組条約





収益はどうか？



UNEPの他のレポート



不動産における社会的責任の死は誇張である



不動産における 社会的責任の死は 誇張である

UNEP FI
Property Working Group

May 2009

UNEP Finance Initiative
Innovative financing for sustainability



約束と関わり合い

責任不動産投資の手引き集 その1

RESPONSIBLE
PROPERTY
INVESTING CENTER

UNEP Finance Initiative
Innovative financing for sustainability



UNEP **Finance Initiative**
Innovative financing for sustainability

UNEP金融イニシアティブ

ご静聴ありがとうございました!

詳細は下記までお問い合わせ下さい:

www.unepfi.org

property@unepfi.org

gpivo@u.arizona.edu

