

ESGを取り巻く動きと不動産投資に関する国連等の取り組み

ESG投資やSDGsの観点から見た不動産投資などのあり方

- 国連の責任投資原則（PRI）を受け、投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大。
- 近年、SDGs（持続可能な開発目標）が国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組むことが重要とされている。
- 我が国における人口減少や少子高齢化、地球温暖化対策、防災減災等の喫緊の諸課題に対応した不動産形成を進めるため、不動産投資市場への魅力を高め、SDGsやESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込む環境整備が必要。



ESG投資やSDGsの観点から見た不動産投資などのあり方について検討

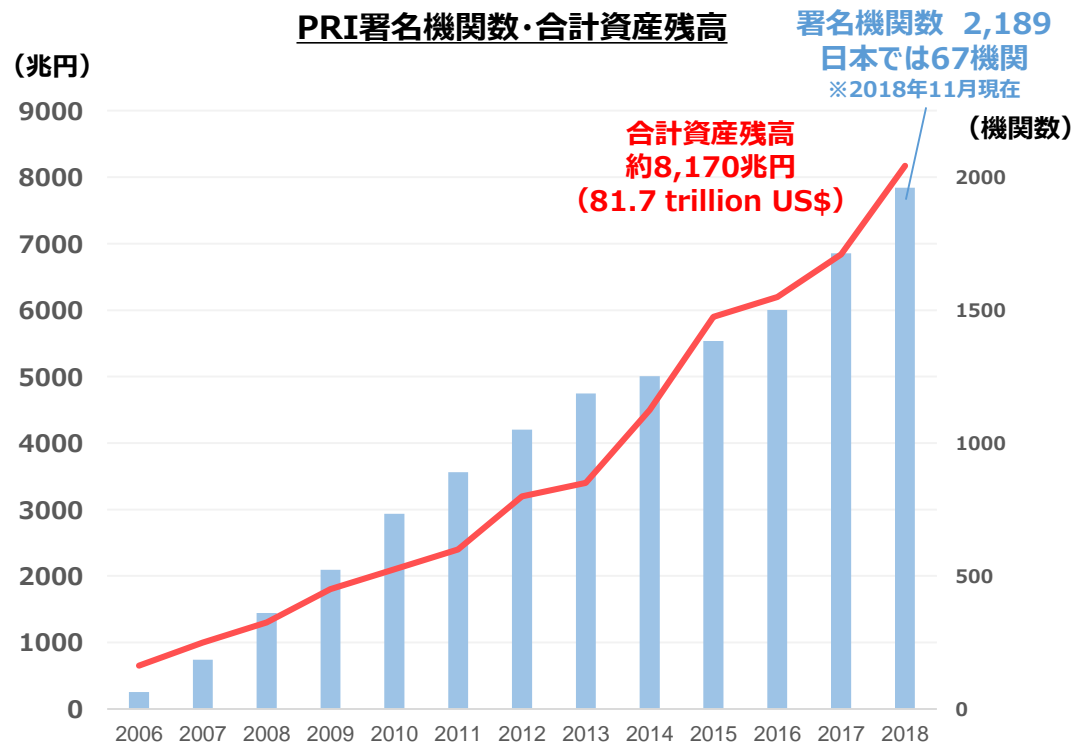
2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則（PRI）公表 <UNEP FI・UNGC >

2015年 ESGを考慮しないことは受託者責任の違反（21世紀の受託者責任レポート公表 <UNGC・UNEP FI・PRI・UNEP Inquiry>）

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

2015年 国連でSDGs（持続可能な開発目標）採択

日本 2016年 SDGs実施指針策定
2017年 SDGsアクションプラン公表



※ 1ドル = 100円と換算
※ グラフは4月時点

(出典) PRI ウェブサイトより作成

責任投資原則(PRI)と責任不動産投資(RPI)

PRI (Principle for Responsible Investment、責任投資原則)

2006年、UNEP FI (国連環境計画金融イニシアティブ) と国連グローバル・コンパクトが提唱。

6つの原則

- 1 私たちは投資分析と意思決定のプロセスにESG課題を組み込みます。
- 2 私たちは活動的な所有者となり、所有方針と所有習慣にESG問題を組入れます。
- 3 私たちは、投資対象の企業に対してESG課題についての適切な開示を求めます。
- 4 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかけを行います。
- 5 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します。
- 6 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します。

PRIを受けて、UNEP FI不動産ワーキンググループでは、PRIを不動産投資に適用する考え方として、「責任不動産投資 (RPI) 」を推進。
2007年、10か条の責任不動産投資戦略を公表。

10か条の責任不動産投資戦略

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)
2. 環境保護(節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など)
3. 自発的認証制度(グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど)
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、複合用途開発など)
5. 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性(未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土地の再開発など)
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)
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)
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)
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)
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、不当な影響の排除など)

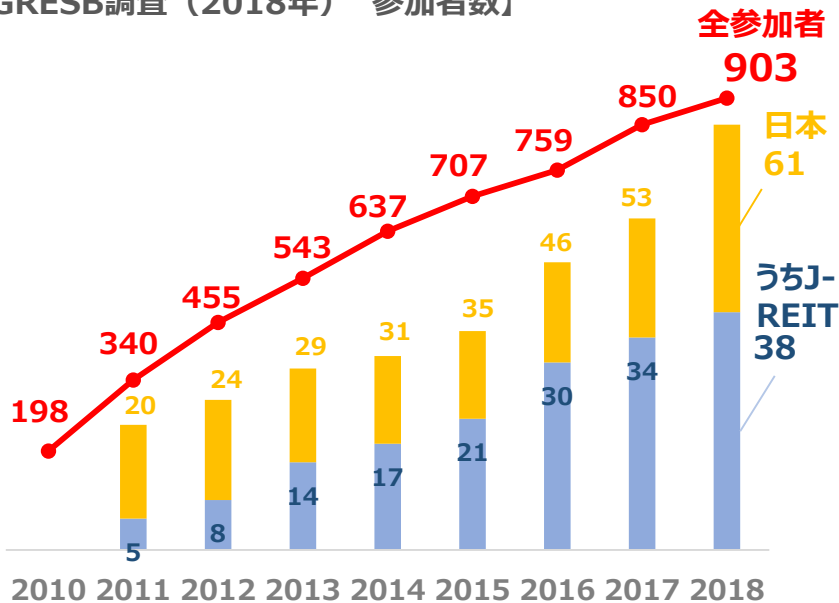
ESGに関する運用機関の取組への投資家の期待

- GRESBの調査参加者数は年々増加。このうち、J-REITでは38社となり、参加率は J-REIT市場の約9割（時価総額ベース）。
- 評価データを活用する者としてGRESB加盟している投資家は75社以上、その総運用資産額は1,980兆円（2018年11月時点）。この数は、欧州の公的年金を中心に、他地域、他業態にも拡大してきている。
※ 1ドル=110円と換算
- 投資家はESG 投資に対する期待として「不動産価値への影響」とする回答が最も多く、将来的な収益性の向上が期待されている。



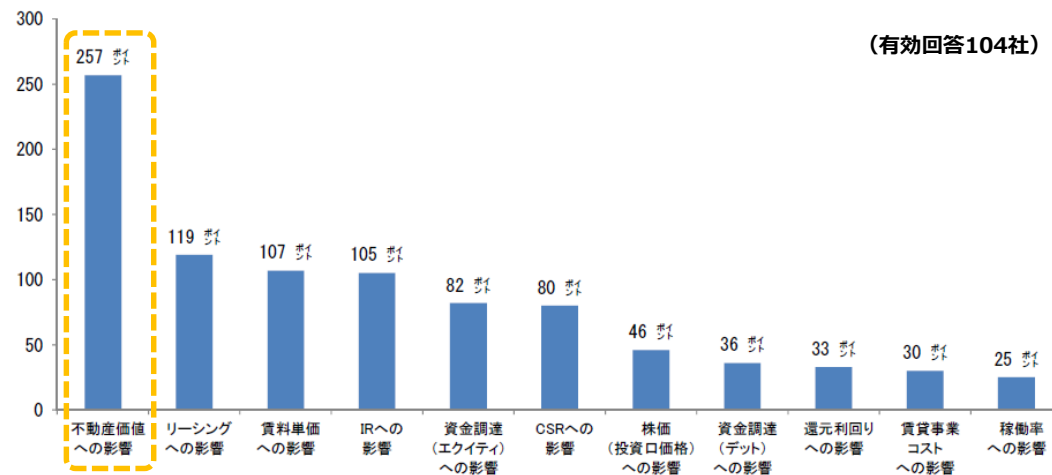
- 欧州の年金基金グループがESG要素を不動産投資判断に活用することを目的として創設した、不動産会社・運用機関のベンチマーク
- 不動産会社・ファンド単位のESG評価

【GRESB調査（2018年）参加者数】

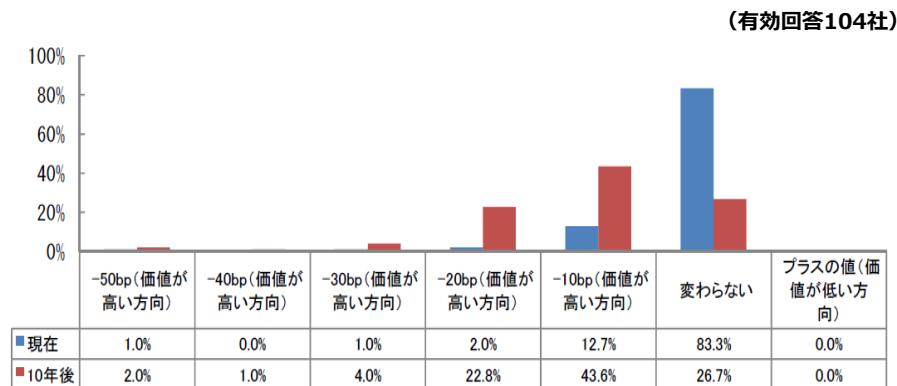


(出典) CSRデザイン環境投資顧問 (株) HP

□ ESG投資に適した不動産に投融資をする場合、そうでない不動産への投融資に比べてどんなことを期待するか。



□ ESG投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて、期待利回りはどの程度違うか



(出典) 第38回「不動産投資家調査」(2018年4月現在) (一財) 日本不動産研究所

(1) 除外によるアプローチ

初期段階のもの：ESGの観点からそぐわないものを投資対象から除外

(2) 規範への適合

企業のポートフォリオをSRIガイドラインや国連の方針に適合させる

(3) ベスト・イン・クラス（ポジティブなスクリーニング）

特定のESG指標においてよいパフォーマンスを収める（市場のベンチマークと同等か、よりよい成績を収める）企業を探す。

(4) テーマ的投資

より特定され、ターゲットが絞られたテーマ（教育、医療・健康など）に対して、適切な投資を実施する。

(5) インパクト投資

社会や環境に与える影響に対し、さらに特定され、測定可能かつ焦点の当てられた投資

「ポジティブ・インパクト投資フレームワーク」(2018年11月)

国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP-FI) 不動産投資WGが、2018年11月に、不動産投資に当たってのSDGsへの貢献を行うべく、「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」を刊行

⇒ 不動産に投資する者が、インパクト・ベースの検討を行うに際して、質問など規定するに当たって援用すべき4つのポイントを提示

(1) インパクトの明確化

本インパクト投資の手法は達成を目指すインパクト及びその結果を明確に決定し、説明しているか

(2) 市場水準かつサステナブルなリターン

自らの投資が持続可能な開発に十分に貢献する一方で、市場における基準と忠実標準 (fiduciary standards) に適合しているか

(3) インパクトの測定

投資主体は、投資の事前事後で想定する結果及び成果を測定するための明確で透明性の高い手法を持っているか

(4) 追加的ファイナンス/インパクトの影響

このアプローチが、自らの機関が「通常のビジネス」又は「通常のベスト・プラクティス」を越えることを可能にしているか。つまり、
- その他の方法では困難なインパクトや金融を導いているか
- サービスの行き届いていない (underservedな) 市場をカバーしているか



(出典) UNEP-FIウェブサイト
http://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2018/11/Positive-Impact-Initiative_Real-Estate-Investment-Framework_Nov-2018.pdf

産業ファンド投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が、ポジティブ・インパクト金融原則に基づくとして第三者意見を取得した案件としてはJ-REIT初取得（匿名組合出資持分の取得）を決定

■ 取得物件（信託の対象不動産）の概要

「東糀谷六丁目工場アパート」

大田区を賃借人とする工場アパート（シェア・ファクトリー）

- ・大田区地域の製造業を中心とする中小企業を支援（中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場とする）
することを目的として建設された施設
- ・ESG(Environment Social Government)における
“Social”（社会的）な取組みとして、地域社会の継続的な
発展へ貢献

■ 出資金額

100百万円（匿名組合出資等総額の6.06%）

■ 匿名組合出資に対する想定配当利回り

7.6%を予定しており、中期的に高い収益性を確保できる見込み。

<備考>

本出資に伴い、SPCによる取得価格（47.7億円）を下回る価格で信託受益権を将来に取得可能な優先交渉権を確保



CSRデザイン環境投資顧問株式会社は、本件インパクト投資プロジェクトについて、

・国連環境計画金融イニシアティブが提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」（以下、「PI原則」）の概念

・それに基づく「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」

に整合しているとの第三者意見を表明

■ MUFGグリーンボンド

2016年9月よりグリーンボンドを発行
(第1回、第2回)



2018年10月

第3回グリーンボンド:
→資金使途として、J-REITが保有するグリーン適格
不動産に対する融資を加える

■ MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR (三菱UFJリサーチ&コンサルティング取り扱い)

顧客からの

- ・具体的なESGの取り組みを、ステークホルダーに周知することに苦慮している
- ・E (環境) を評価する制度は多くあるものの、J-REITの特性 (運営組織体制の明確化) を考慮した上で、S (社会)、G (ガバナンス) の面からも評価を行う制度が欲しい
といった声に対応し、2018年10月にESG評価を取り扱い開始 (日本格付研究所 (JCR) の第三者による評価の確認等を実施)

<評価スキーム (Sを最高ランクとする5段階評価) >

- ・ESG全体への関わり
ESG全体のマネジメント、ESGのビジョンと方針、ESGに関わるリスクと機会の管理 等
- ・環境 (Environment)
環境ビジョン、環境活動の方針・目標・計画策定と管理、
ステークホルダーへの環境面での配慮・取り組み 等
- ・社会 (Social) について
テナントへの社会的側面からの配慮と取り組み、地域社会との関係性構築
投資法人及び資産運用会社の従業員への取り組み 等
- ・ガバナンス (Governance) について
ガバナンスの構造と実効性、腐敗の防止・コンプライアンス、報酬体系・インセンティブ 等



2018年10月
三菱UFJ銀行におい
て、「J-REIT向けESG
評価ローン」のサービス
取り扱いを開始

