

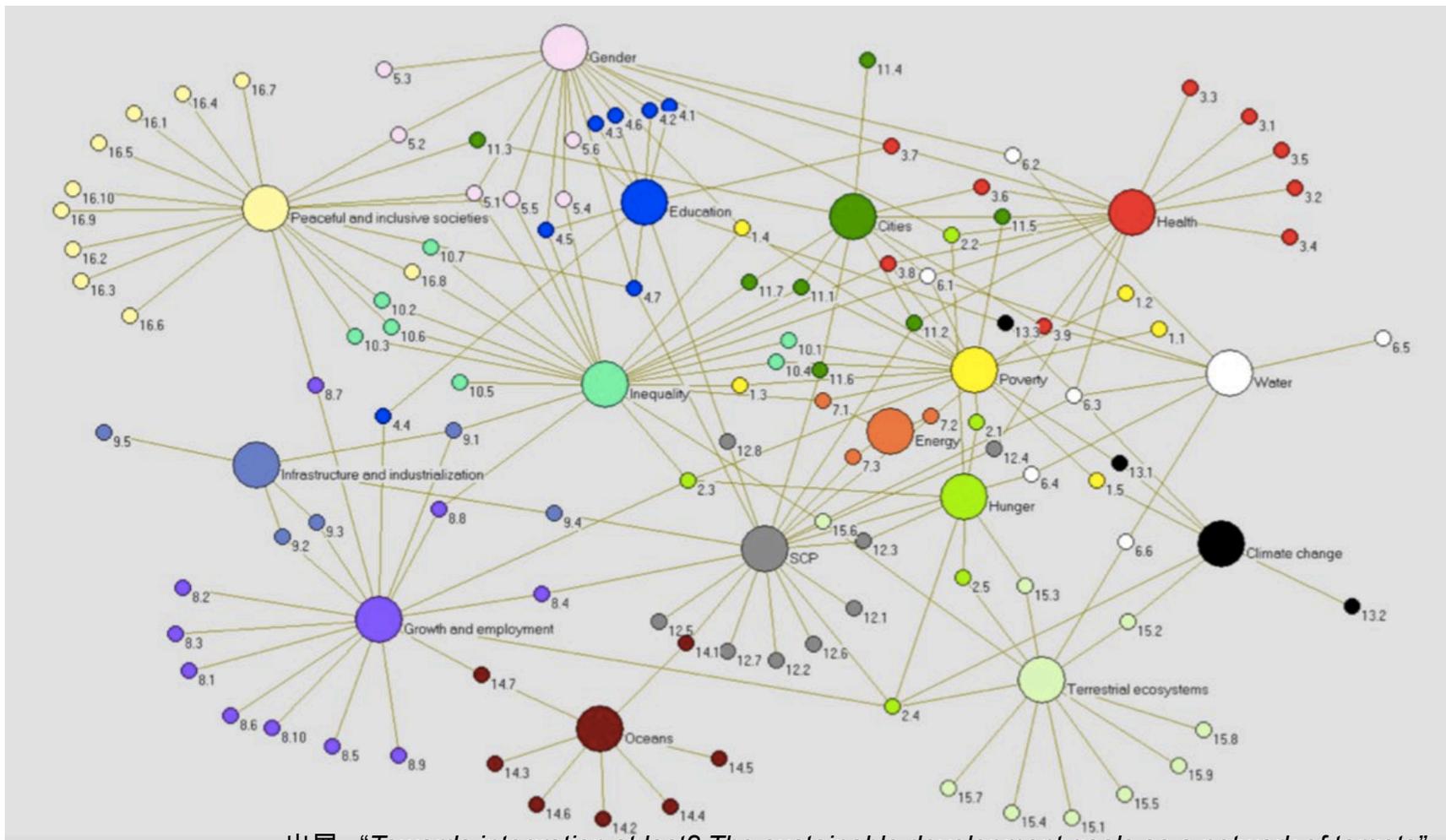


UNEP FI ポジティブインパクトイニシアティブ と不動産投資への適用

2019年4月25日
UNEP FI 日本事務局

ターゲットのネットワークとしてのSDGs

SDGターゲット間の複雑な相互連関



出展: “Towards integration at last? The sustainable development goals as a network of targets”, DESA Working Paper No. 141 ST/ESA/2015/DWP/141, 2015

ポジティブインパクトイニシアティブの問題意識

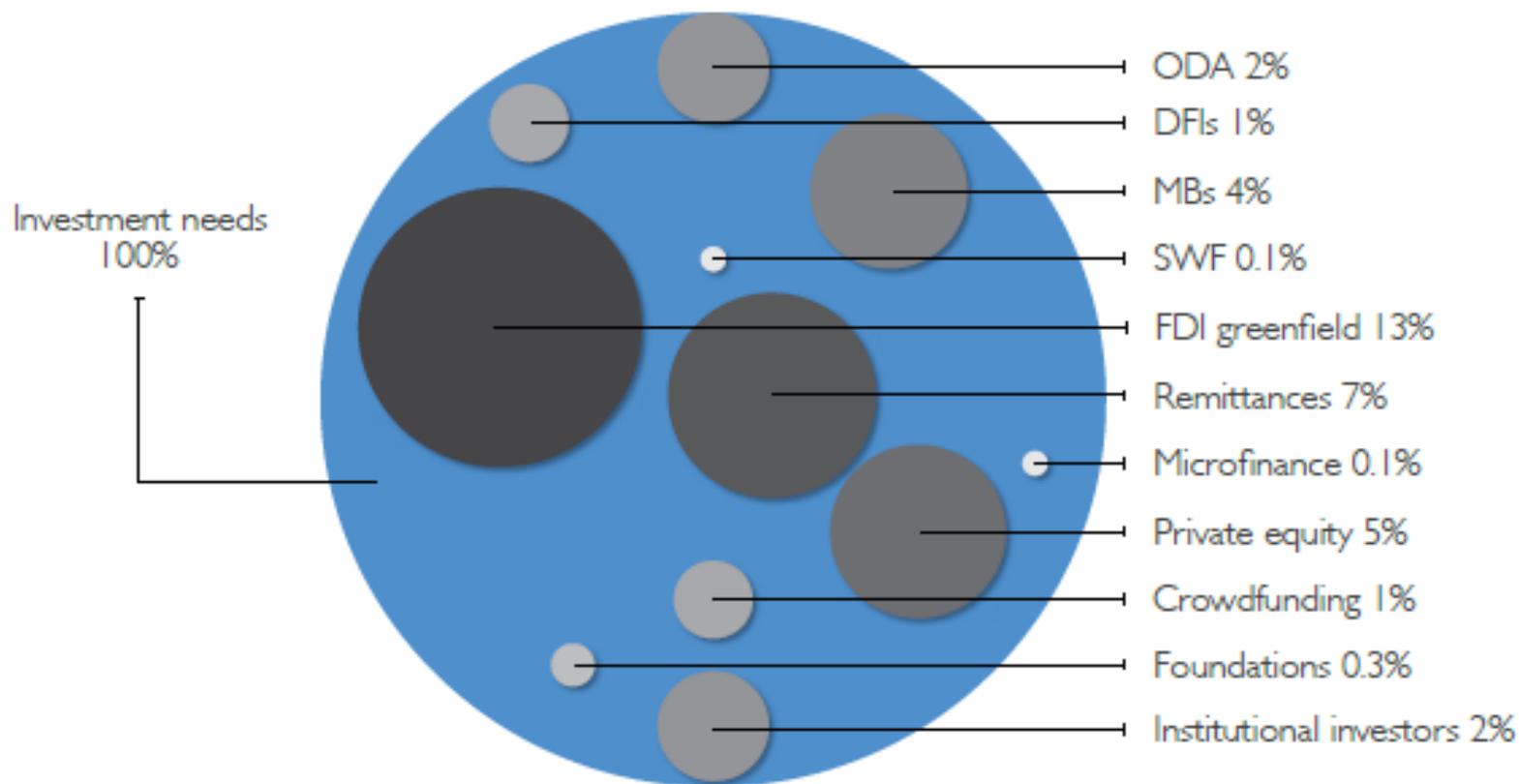
1. SDGsへの貢献を考える際に、SDGsの目標やターゲットを個別に参照するだけで十分か？

⇒ 持続可能な開発に必要な普遍的な要素としてのインパクトのレベルで、それぞれポジティブとネガティブの両方の側面を分析、それらのインパクトを総体的に捉えて、SDGsへの貢献を評価する方法論を提案。

グローバルに見るSDG資金不足

SDG実現に向けた資金調達状況

SDG 投資ニーズ対 SDG 資金フロー



出展: *Rethinking Impact to Finance the SDGs*, UNEP FI, 2018

ポジティブインパクトイニシアティブの現状認識

2. SDG資金不足は埋まるのか、埋めるためには何を変える必要があるのか？

⇒ 資金ギャップ以前にビジネスギャップの問題。
インパクトに焦点を当てた、SDGソリューションを、
金融がビジネスパートナーや政府と一緒に作っていく。

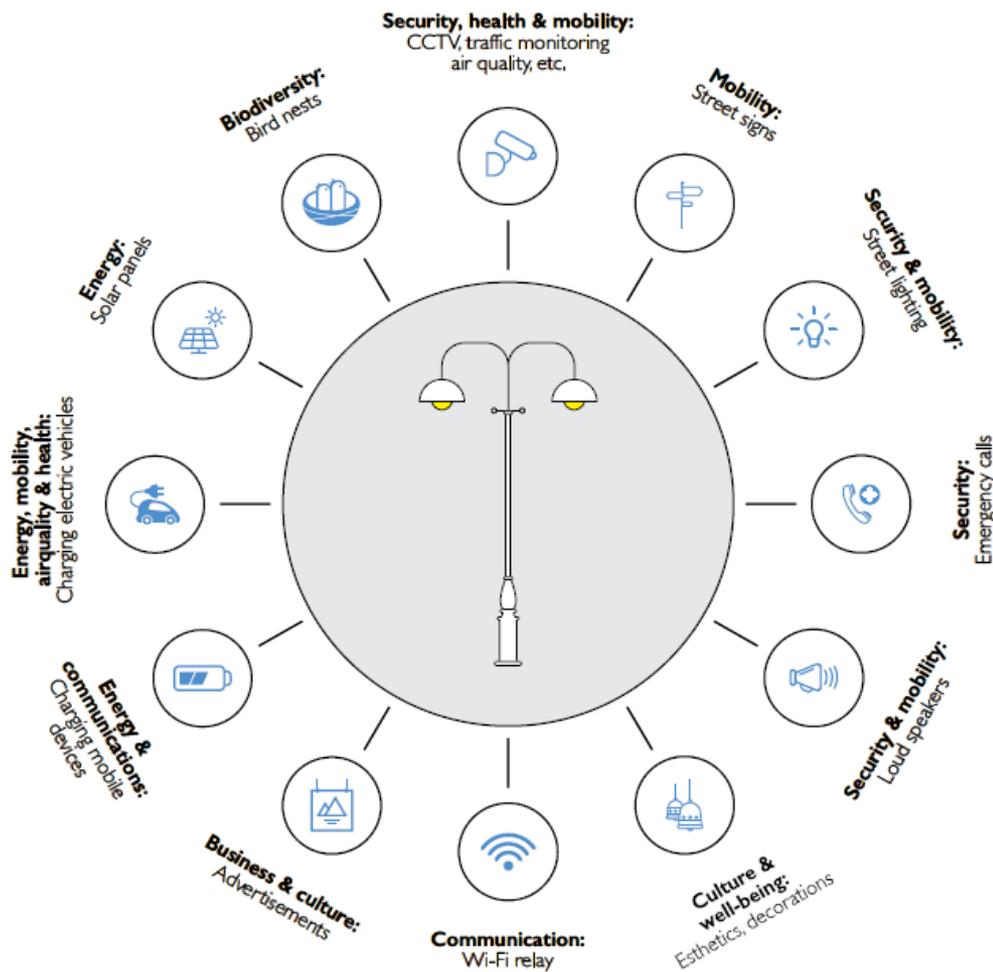
ポジティブインパクトイニシアティブ 「インパクト再考」で提案していること

- 特定の《インパクト》に対してポジティブとネガティブの両方の側面を検討する
- それらのインパクトを総体的に捉える
- 《マルチ・インパクト・ソリューション》や、《インパクト・バリューチェーン》の特定と統合などを通じて、《コスト・インパクト比》を減少させるようなソリューションを見出す
- 事業性、採算性のあるSDGソリューションを見出す
金融への期待、そのための方法論・ツールを提案



マルチ・インパクト・ソリューション

多機能街灯の事例



- さまざまな利用者向けのサービスの組み合わせ
- コスト・インパクト比の減少
- 複数のサービス契約を通じて投資資金回収が可能
- リスク強化：取引相手リスクのシフト
- 公共部門の歳入増

Source: Authors

出展：Rethinking Impact to Finance the SDGs, UNEP FI, 2018

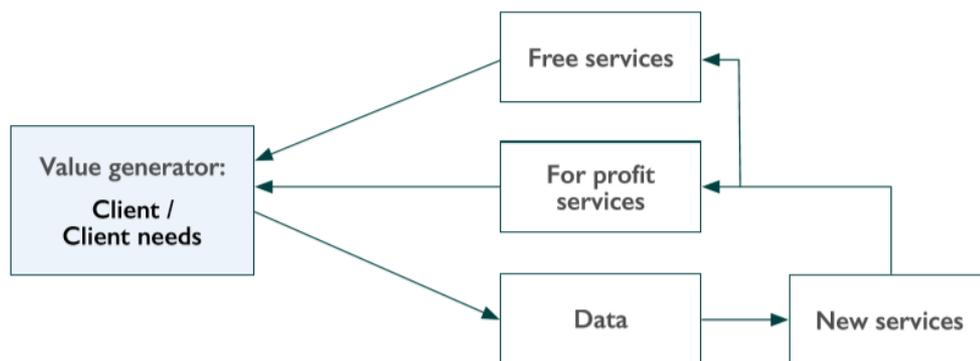
インパクト・バリューチェーン

仮想グローバルサービス企業の事例

従来のビジネスモデル:
商品・サービス中心



新しいビジネスモデル:
エンドユーザー中心

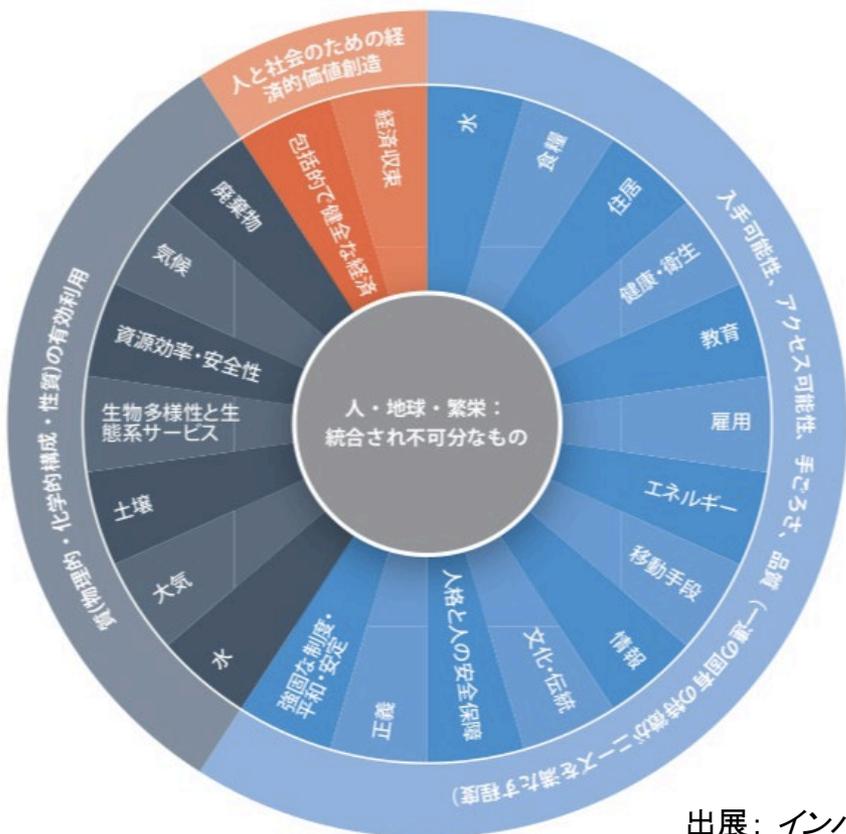


6	5	4	3	2	1
Passive Energy Efficiency Company	Active Energy Efficiency Company	Public Utility	Telecom Company	Internet Business	Global Service Company
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manufacture ■ Distribution ■ Installation ■ ESCO Services 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Artificial Intelligence ■ Connected Objects ■ Big Data ■ Crunching ■ ESCO Services 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Energy Supply ■ Client Databases 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Telephone Services ■ Client Databases ■ Billing 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Internet Services ■ Client Databases ■ Billing 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Global Integration of Services: 2, 3, 4, 5 & 6

インパクト・レーダー

SDGs全般にわたり総合的なインパクト分析をするためのインパクト特定ツール

インパクト・カテゴリーごとに**ポジティブ**および**ネガティブ**両方からインパクトを検討する。



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
世界を変えるための17の目標



インパクトを**総合的に捉え、評価**し、SDGsの目標やターゲットに**いかに貢献するか**を検討。

出展：インパクトレーダー(和訳) UNEP FI, 2019

インパクト・レーダーを活用する 投資・融資のフレームワーク群



インパクト・レーダー

不動産投資
フレームワーク

資金用途を限定しない
フレームワーク
(事業融資など)

資金用途を限定するフレームワーク
(プロジェクトファイナンスなど)

ポジティブインパクト
金融原則

ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク

UNEP FI不動産ワーキング・グループ日本メンバーの和訳プロジェクト



インパクトを
明確にする

意図するインパクトとその結果を明確に規定し説明する

収益とインパクトを
両立する

市場水準およびサステナブルなリターンが確保されることを確認する

インパクト
を測定する

意図する効果と期待する結果を、事前・事後に測定する、明確で透明性の高い方法論を確立する

追加的な資金やイ
ンパクトがある

この戦略により、「従来どおり」の資金調達またはベストプラクティスを超えて追加的なインパクトや資金のフローを生み出す

著者およびレビュー:

Tatiana Bosteels, Hermes Investment Management

Esther An, City Developments Limited

Maria Atkinson, Maria Atkinson Consultancy

Archie Beeching, PRI

Jake Goodman, PRI

Felipe Gordillo, BNP Paribas

Rowan Griffin, Lendlease

Ursula Hartenberger, RICS

Ryuichi Horie, CSR Design Green Investment Advisory, Co., Ltd.

Masato Ito, Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited

Zsolt Toth, RICS

Rachel Ward, IIGCC

和訳プロジェクト 有志メンバー

監修:

CSR デザイン環境投資顧問 株式会社 代表取締役社長 堀江 隆一

翻訳:

三井住友信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部

環境不動産担当部長 伊藤 雅人

MCUBS MidCity株式会社 取締役 北岡 忠輝

野村不動産投資顧問株式会社

ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社

ESG推進室長 小林 英樹

(敬称略)

インパクトを明確にする

機関投資家、アセットオーナー、インベストメントマネジャー、REITが自らに問うべきまたは問うとよい質問事項

インパクトの明確化：インパクトに基づいたアプローチは、意図するインパクトと結果を明確に規定し、説明しているかどうか？

投資家に求められること:

5. 現行の投資活動を通じて対処する、またはサービスが十分に行き届いていない市場における潜在的な投資案件を特定するために、関連するインパクトカテゴリーを、重要性評価に基づき、UNEP FIのPIインパクトリーダー活用してマッピングする。このプロセスにより、投資家は、持続可能な開発の3つの柱にわたって、ネガティブおよびポジティブなインパクトを体系的に特定することができる。
6. 自身の不動産投資セクターに特有の活動に焦点を当てるか、サービスが十分に行き届いていない市場向けの新商品を開発することによって、関連のあるインパクトカテゴリー(ネガティブの場合には、緩和措置を含む)に対処するための投資テーマを定義する。例えば、以下のようなものが含まれる。
 - エネルギー効率性とクリーンエネルギー
 - 労働条件と技能開発
 - 社会住宅/手頃な価格の住宅
 - 都市再生(プレイスメイキング、コミュニティ開発、安全・公平)
 - 適切な定住
 - 資源効率
 - 健康で満足な状態(ウェルネスとウェルビーイング)投資テーマにおいては、結果は誰に影響するのか、また、効果という点からは十分な恩恵が及んでいるのかを理解する必要がある。
7. 明確に定められた期間内に、投資テーマ/インパクトカテゴリーごとに関連する測定基準と指標を特定し、期待される結果を規定するために適切な目標を設定する(下記の測定セクションを参照)。
8. 優れた伝わりやすいコミュニケーションのために、特定されたインパクトと効果を、持続可能な開発目標(SDGs)やニューアーバン・アジェンダなど、マクロ目標のフレームワークにおいて位置づける。理想的には、インパクトカテゴリーと特に整合性のとれた関連SDGs目標を特定すべきである。

収益とインパクトを両立する

インベストメントマネージャー、REITが自らに問うべき質問事項

機関投資家がインベストメントマネージャー、REITに問うべき質問事項

市場水準およびサステナブルなリターン:投資アプローチが、持続可能な開発に確実に貢献する一方で、市場の規範と受託者責任の基準を満たしているかどうか？

投資家に求められること:

1. 定量的、定性的にかかわらず、インパクトに基づいたアプローチが、サステナブルであると共にリスク調整後に十分な財務的リターンをもたらすことを分析し、事例を収集する。
2. インパクトに基づいたアプローチが、市場の需要や評判などに関して、投資戦略にどのように価値を付加するかを説明する。
3. インパクトに基づいたアプローチの実現性に関するリスクと、財務面およびサステナビリティに関する期待(結果と効果)の実現に影響を与えうるリスクを分析し、説明する。

投資家に奨励されること:

4. サービスが十分に行き届いていない市場を対象とする場合には、リスクとファースト・ロスをカバーするための官民パートナーシップのように、より広いカバレッジや、地理的に新しい潜在的な市場および/またはそれらへの供給経路を可能にするために、投資リターンの一定のディスカウントについて検討する。
5. 実現されたインパクトに関わる報酬基準の決定、インパクトの実績に結びついた不動産管理契約などを含む、インパクトに基づいた内部管理プロトコルを開発する。

インパクトを測定する

インベストメントマネージャー、REITが自らに問うべき質問事項

機関投資家がインベストメントマネージャー、REITに問うべき質問事項

インパクトの測定:期待する結果と意図する効果を、事前および事後に測定するための明確で透明性のある方法論を持っているかどうか？

投資家に求められること:

1. ポジティブとネガティブの両面に関して経済的、社会的、環境的便益の測定を支援する既存の方法論とツールをレビューし、選択した投資テーマに最も関連性のあるものを特定する(特定された方法論やツールに関する情報は、付録Aを参照)。
2. 該当するインパクトカテゴリーに関連する、適切で利用可能な測定基準と指標を特定する。測定基準と指標は、定量的、定性的、あるいは説明的であり、データの利用可能性、網羅性、品質に応じて、また測定値の比較が可能となるように策定されるべきである。
3. 意図された明確な目標を事前に設定し、持続可能な開発の3つの分野のいずれかで達成および緩和された実際の結果(および効果)を事後的に測定する。また、科学的根拠に基づく目標の設定を検討する。

投資家に奨励されること:

4. 管理権限に基づいてサプライチェーンのカバレッジ範囲を定義し、レバレッジと影響力の行使を追求する。例えば、データ収集と報告頻度向上のために、オーナーとテナントのためのプロトコルを採用するなど。
5. 全てのポジティブとネガティブなインパクトについて、運用上および定量的な測定指標について第三者検証を導入する。
6. さらに注意を払うべき方法論上の課題を特定し、適切なリソースを割り当てて、それらに間に合うように対処する。

追加的な資金やインパクトがあることを確認する

機関投資家、アセットオーナー、インベストメントマネージャー、REITが自らに問うことができる質問事項

追加的な資金および/またはインパクトのフロー:このアプローチによって、「従来通りのビジネス」や「従来通りのベストプラクティス」の範囲を超えて、それがなければ提供されなかったであろうインパクトと資金の流れを生み出したかどうか。サービスが十分に行き届いていない市場をカバーしているかどうか。

投資家に求められること:

1. インパクトに基づいたアプローチが、その組織において、あるいはそのセクターにおいて、資金(マーケット)面およびインパクト(テーマ別)面において「追加的」で、それをステークホルダーが客観的に測定できるかどうかを評価する。

例えば

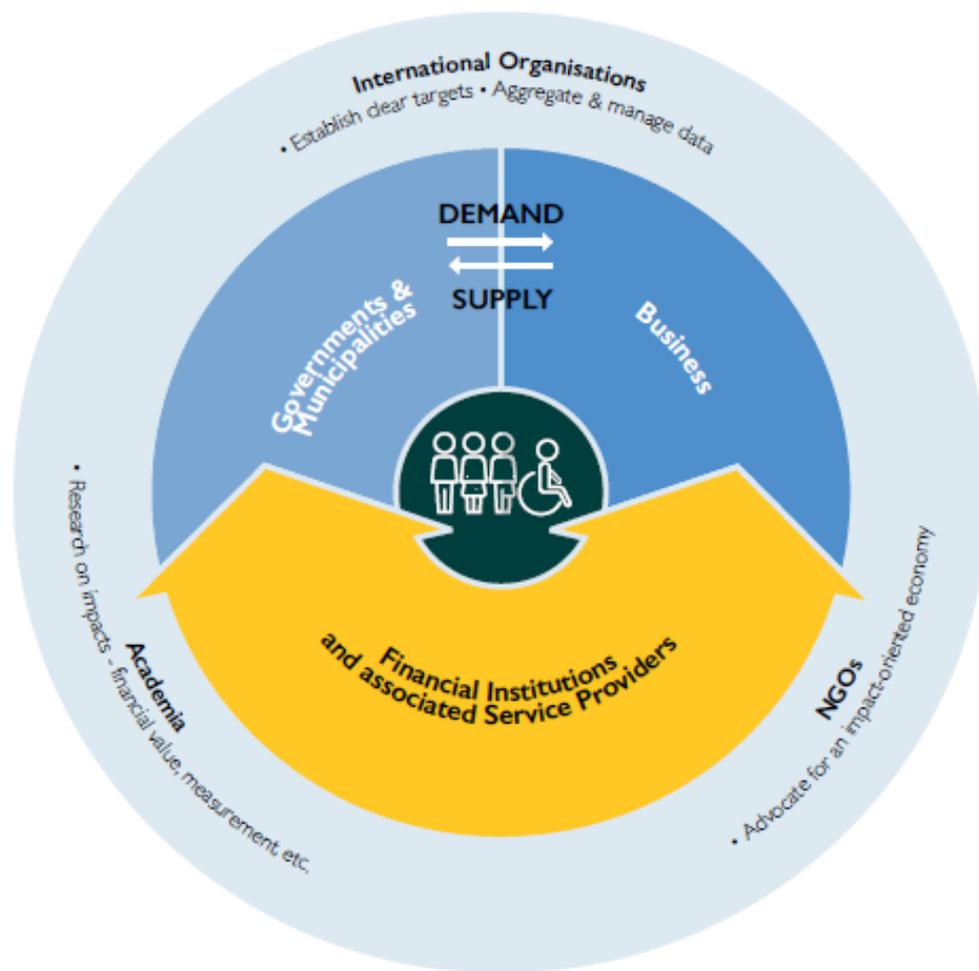
- 規模 (現在の市場で提供されているよりも多くの量)
- 新しい市場 (資本が不足しているセクター/サブセクターにサービスを提供する)
- タイミング (インパクトおよび資金フローを加速させる)
- 質 (資本コストまたはインパクトの多様性の差異)
- 継続性 (追加的な資金またはインパクトがどれだけ持続するか)

2. インパクトに基づいたアプローチが、サービスが十分に行き届いていない/資本が不足しているインパクトのテーマ、地理的市場、および/または不動産の種類/サブセクターに具体的に対処しているかどうかを評価する。

不動産投資におけるインパクト分析のためのマッピング例

	インパクト・カテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト(必要に応じて評価・緩和されることが望ましいものとして表示)	投資テーマおよびマーケットセグメント	投資前後における代表的指標 追加的ファイナンス・インパクトの例(ベースラインとの比較が必須)	関連 SDGs
利用可能性、アクセス性、価格の手頃さ、品質(一連の固有の特性がニーズを満たす程度)	水	人々が個人用、家庭用、経済活動用として十分で、安全で、満足でき、かつ手頃な価格の水にアクセスできること。安全な水とは、人の健康を脅かす微生物、化学物質や放射線の危険源を含まない水である。	<ul style="list-style-type: none"> ・水ストレス地域での不適切な開発(例:水を大量に使用する造園や建物利用) ・水ストレス地域で生産される、製造時の水使用量が多い資材 	適切な定住(インパクト・カテゴリー「資源効率・資源安全保障」も参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・水道サービス(本管及び分散ネットワーク)が整備された単位(家庭・企業) ・一人当たり水使用量(平均的な消費指標と低い消費指標を参照) ・製造時の水使用量が少ない資材の利用 ・信頼性、利用可能性および品質の改善と変化* ・家庭あるいは企業レベルの水道支出の変化 	6. 全ての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する 9. 強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る 11. 包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する
	食料	人々が十分で安全かつ栄養のある食料に、物理的、社会的、経済的にアクセス可能であり、なおかつ、これらの食料が、活動的で健康な生活のために必要な食事のニーズや食料嗜好を満たしていること。	不動産開発のために生じる、都市内および都市近郊の生産的農業の他業種への転換	都市農業(例:垂直農法、コミュニティ支援農業)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域内で消費するために生産された農業生産額 ・穀物・事業から出る栄養素の再資源化 ・食料生育・生産用に保持または創出された土地面積* 	11. 包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する 12. 持続可能な生産消費形態を確保する 15. 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、並びに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止す
	住宅	人々が適切、安全かつ手頃な価格の住宅にアクセスできること、その住宅が安全で、平和で、尊厳のある生活を送ることのできる場所であること。	ジェントリフィケーション(高級化)、高価格市場における手頃な価格の住宅の減少	社会住宅/手頃な価格の住宅(インパクト・カテゴリー「包摂的で健全な経済」も参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・低所得の住民用に確保された住宅数 ・社会住宅の開発戸数 ・地域における中間的な価格、および/または中間所得層が求めやすい価格であること ・ポートフォリオ配分の変化(高・中・低所得者それぞれに向けた住宅の投資比率、低・中低所得者層向け住宅投資戦略の長期化) 	1. あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる 10. 各国内及び各国間の不平等を是正する 11. 包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する
	健康と衛生	人々が、単に疾病又は弱病が存在しないことではなく、身体的	<ul style="list-style-type: none"> ・保健・社会サービス ・オープンスペース 	健康で満足な状態(ウェルネスとウェルビー)	<ul style="list-style-type: none"> ・保健施設及び社会福祉施設(施設数、アクセスしやすさ) 	3. あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する

SDGの資金調達のための インパクトエコシステムに向けて



Governments & municipalities

- Collect impact data and set local targets
- Issue impact-based requests for proposals

Business

- Develop impactful and impact-based business models
- Issue impact bids

Financial Institutions and associated Service Providers

- Build capacity for impact analysis and measurement
- Develop PI products & advisory services

ポジティブインパクト・グローバルコミュニティ





FINANCE
UNEP INITIATIVE

More Information:
caren.abb@un.org

[#positiveimpactnews](https://twitter.com/positiveimpactnews)
www.unepfi.org/positive-impact
positiveimpact@unepfi.org
