



リサーチ・クリップ

2010/9/3 No.26

リサーチ・クリップでは、最近関心の高まっている環境問題や、企業の従業員・地域社会といった様々な社会との関わりなどに関する記事や情報を紹介します。

ESG 国土交通省 責任ある不動産投資に関するアンケート調査結果をまとめたレポートを公表(6月18日)

国土交通省は、責任ある不動産投資¹に関するアンケート調査結果をまとめたレポート「責任ある不動産投資(RPI)に関する投資家調査」を公表した。

同調査は、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、我が国における不動産投資に関係の深い機関投資家(生損保、銀行、運用会社等)不動産デベロッパー、建設会社等、63社を対象に、環境に配慮した不動産投資へのスタンス等について対面聞き取り調査を行った。同レポートでは、調査結果について「I. 基本コンセプト」「II. 組織の方針」「III. RPI原則の重要性」「IV. 環境不動産に対する投資姿勢」「V. RPIに関する組織の方針」の各項目について解説している。以下では「V. RPIに関する組織の方針」のうち、「V-2. RPIのドライバー(推進力)」と「V-3. RPIのバリア(障害)」に関する設問について内容を紹介する。

「V-2. RPIのドライバー(推進力)」に関する設問では、RPIを進めるうえで「コストの低減」と「リスクとリターンに対する関心」が、「大きな推進力になっている」または「比較的推進力になっている」という回答が75%以上を占めていることが注目される(図表1)。RPIを実践することにより、コストの低減が実現できる、あるいはリスクに対するリターンが向上するという相関性を実証するデータが出てくれば、投資家の関心はより一層高まると考えられる。

その他には、「現状では環境不動産に関する投資家の関心は一部に限られている」こと、一方で「顧客(テナント)の(環境不動産への)関心は国際優良企業を中心に近年高まっている」等のコメントが回答者より寄せられたとのことである。

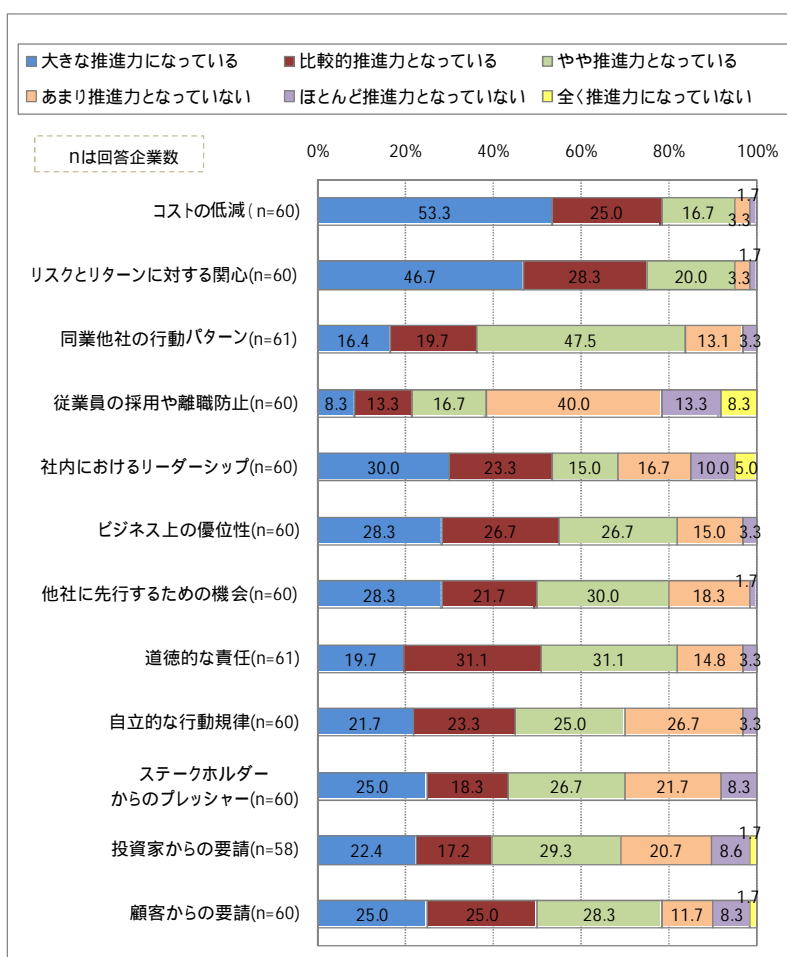
¹ 「責任ある不動産投資」(RPI: Responsible Property Investment)は、「国連の責任投資原則(UN-PRI)」の不動産版である。RPIは、不動産投資において、従来の経済的なパフォーマンスに加えて、環境・社会・企業統治へ配慮を行うアプローチであり、最低限の法律上の要請を満たした上で、都市再生や自然資源の保護等を通じて不動産の環境的・社会的なパフォーマンスを改善するものである。環境に配慮した不動産(環境不動産)への投資などもこれに含まれる。

次に「 - 3. RPIのバリア（障害）」に関する設問において、「大きな障害である」「比較的障害である」「やや障害である」と答えた回答者が多い項目について見てみる。「経済的なパフォーマンスが十分でないこと」（100%）、「情報の欠如」（93%）、「テナントの需要が十分でないこと」（86%）、「投資対象となる商品の欠如」（84%）の4項目が特に障害となっているという結果が得られた。この結果から、RPIの経済的なパフォーマンスと、それを裏付ける情報の整備が最重要課題であることが推測される。また、「受託者責任と背反しないかとの懸念」（26%）の結果は、前4項目と比較して障害としての度合いが低く、受託者責任とRPIは両立するとの認識が広まっていることが推察される（図表2）。

なお、同レポートの他の内容については下記URLにて参照できる。

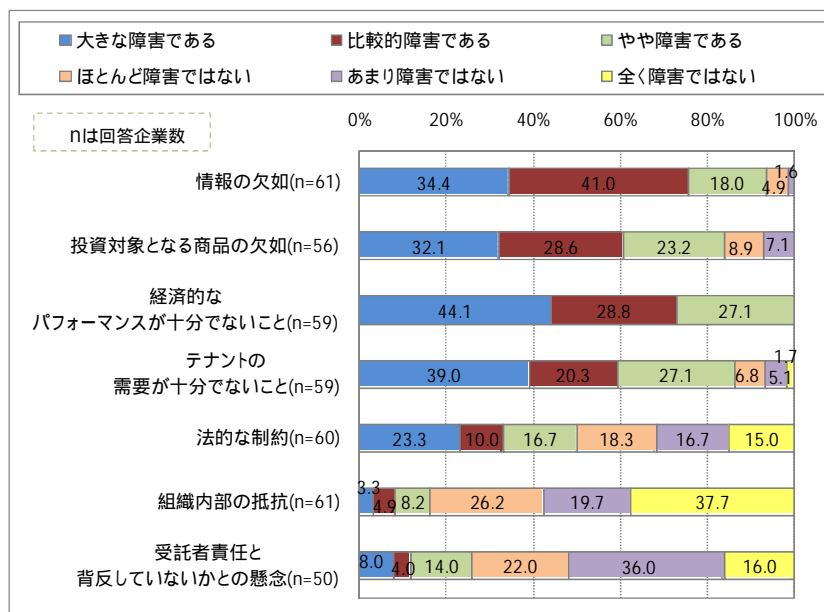
<http://www.mlit.go.jp/common/000116638.pdf>

図表1 RPIのドライバー（推進力）



出所：国土交通省「責任ある不動産投資（RPI）に関する投資家調査」

図表2 RPIのバリア（障害）



出所：国土交通省「責任ある不動産投資（RPI）に関する投資家調査」

（社会システム研究所 CSR 調査室 曾我 昂平）