



Disclosing Responsible Property Investing Strategies and Performance

Third in a Series of Toolkits on
Responsible Property Investing



UNITED NATIONS ENVIRONMENT PROGRAMME

UNEP FI 免責事項

国連環境計画（UNEP）とパートナー：本報告書は、UNEP およびパートナーによって支援された研究の成果物です。本報告書で表現されている発見事項、解釈、意見および提案は必ずしも、この報告書に関わったあらゆる機関に所属するあらゆるメンバーの見解を表すものではなく、また UNEP の決定事項や方針表明でもありません。この出版物に用いられた名称や提示された資料は、国、領土、都市、地域又はその権力の法的地位に関する、あるいはその国境や境界に関する、UNEP としての意見を表すものでは決してありません。本報告書に提供された情報が、著作者にとって提案時点で最も役に立つものであっても、UNEP とパートナーはその正確性や的確性について法的責任を負うことはありません。本報告書は投資アドバイスを意図したものではありません。商品名や商業プロセスに関する引用があっても、それが UNEP や、本報告書に関わるパートナー機関による支持を表しているものではありません。

著作権表示

本報告書とその内容は UNEP FI の独占的な財産です。本報告書に含まれ、提示されている情報は、スイス・ジュネーブの UNEP FI 事務局または適切な関係者もしくはパートナーの書面による明示的な許可を得ることがない限り、コピーまたは情報蓄積・検索システムの使用等を含め、電子的か機械的かを問わず、いかなる形態もしくは手段でも、その全部または一部を改変、複製、配布、流布、販売、出版、放送または回覧してはなりません。本報告書の内容（本文、写真、図、イラストおよびアートワーク、名称、ロゴ、商標およびサービスマークを含みますが、これらに限定されません）は、UNEP FI またはその関係者もしくは協力者またはパートナーの財産であり、著作権、商標およびその他に関する法律によって保護されています。

目次

p.3.....序文

p.5報告書記載事項を決定する

p.11.....報告書を作成する

p.16.....報告書を広める

謝辞

この手引きは、ハーバード大学責任投資イニシアティブ (IRI) ディレクターの David Wood が、アリゾナ大学教授の Gary Pivo、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) 不動産ワーキング・グループ (PWG) の Synnöve Sandberg、F&C REIT Asset Management の Andy Szyman、IRI の Valerie Berezin の広範な協力を受けて執筆した。また、貴重なアドバイスやコメントをいただいた Keith Bugden (Hermes Real Estate), *Hélène Charrier* (Caisse des Dépôts), Cate Collins (Lend Lease Real Estate Investment Limited), Rowan Griffin (Colonial First State Global Asset Management), Christian Gunter (Kennedy Associates Real Estate Counsel), 伊藤 雅人 (住友信託銀行), Steve Lydenberg (Domini Social Investments), Paul McNamara (PRUPIM,) Jean Rogers (Arup), and Hong Woon Wey (Aviva Investors) の諸氏に深く感謝申し上げます。

序文

透明性は、責任投資の中核となる重要事項である。国連の責任投資原則（UN PRI）はその署名者に、投資決定にあたっての環境・社会・ガバナンス（ESG）要因の使い方を開示するよう求めている。より一般的にいうと、投資家その他ステークホルダーは戦略の決定や日々のパフォーマンスにおいて、彼らが如何に ESG 項目に対処しているかを開示するために、協力を求めてきた。

加えて、開示は企業が以下のことを行う助けとなる：

- ・ 目標を設定すること
- ・ 進捗を評価すること
- ・ ステークホルダーと関わること
- ・ 企業自身の説明責任を果たせるようにすること

報告書の価値はその作成過程（組織が RPI を定義付けて運営するための媒体を形成すると、最終報告書そのもの（関り合いのツールとして機能する）の両方から生じるものである。

この簡潔な手引きの目的は、責任不動産投資家たちが彼らの ESG 戦略とパフォーマンスを開示するためのステップを描くことにある。この後においては特に、不動産投資家が以下の事項を開示する ESG 報告書を、どのようにデザインし実行することができるかに焦点を当てている。

- ・ ESG 関連事項に関する企業統治と戦略
- ・ 前年比のベンチマークに対する ESG パフォーマンス
- ・ 将来のパフォーマンス改善のための目標
- ・ ESG 項目がどのように実施につながっているかを明らかにするケーススタディ

この手引きの目的に沿って、私たちは“ESG”報告書という用語を“持続可能性”、“企業市民”、“企業の社会的責任”やこれに類する用語を含めたものとして用いることとする。

開示のフォームには、ESG 単独の報告書から、アニュアルレポートに統合された ESG 分析や、ESG 開示のためのオンライン・プラットフォームや、特定の ESG トピックスに関する通常の報告書に至るまで、多くの様式がある。この手引きは、企業が採用する ESG

開示の様式に関する規範を定めるものではない：RPI 実行の成否はそれぞれの投資企業の状況にふさわしい原則の導入にかかっているものと信じている。

この手引きは、国連環境計画とその金融イニシアティブによって調整され、不動産ワーキング・グループ（PWG）によって作成されたツールキット・シリーズの第3集となる。第1集は「約束と関わり合い」を、第2集は「パフォーマンス計測のための指標」を取り上げている。この手引き集は世界の不動産業界における RPI の普及を支えるために、責任不動産投資センター（RPIC）と共同で作成されている。

報告書記載事項を決定する

グローバル・レポーティング・イニシアティブ（GRI）は以下の点を主張する：

報告書における情報はその組織の経済面、環境面そして社会面の明らかな影響を反映する、あるいはステークホルダーの評価や決定に実質的に影響する話題や尺度をカバーすべきである。

言い換えれば RPI 開示は組織が主要な環境面、社会面、そしてガバナンス面の事項にどのように対処し、時を経てこれらの事項についてどの程度機能しているかを反映させるべきである。投資家自身が評価する題材に応じて、さまざまな話題が生じてくるであろう。

手引き集 その1：約束と関わり合い

組織における RPI 戦略とガバナンスを明らかにするためのプロセスを描いた。

手引き集 その2：RPI 指標の開発

主要なパフォーマンス尺度を定義し計測するためのプロセスを描いた。

開示については、戦略とパフォーマンスを発表するためのプロセスと捉えられるであろう。

開示は、次に掲げるような RPI の方針やパフォーマンスを全て網羅した、様々な話題をカバーすることになる：

戦略的なコミットメント

ESG 報告書を通じた開示は企業にとって、RPI のフィールドへのコミットメントを明確に描くための、重要な議論の場となる。そのコミットメントは、企業が ESG 項目に対処するにあたっての総合戦略と、企業が最も重要と考える特別な項目の両方を描くものであるべきである。この節にはビジョンとともに（あるいは）綱領を含むことになるであろう。

この節では、投資家が ESG 項目を、彼らの投資プロセスへの材料としてどのように位置付けるかを明らかにしてゆく。企業は、彼らが考える有利な点一名声的なものでも、運営上のパフォーマンスや効率でも、将来リスクへの耐性などでも一を明らかにすることができ、それが RPI を投資戦略として採用することにつながるのである。

最後に、報告書にはその組織の CEO の声明として、マーケット状況における RPI の位置づけが描かれることもよくある。これらの声明は、考慮すべき広範な事項の中でも、緊急かつ優先度の高い事項を際立たせている。

オーストラリアのマネージャーである Colonial First State Global Asset Management は、そのファンドに跨る直接不動産投資についての、簡潔な持続可能施策を公表したところである。ESG 基準の統合、パフォーマンス目標の設定、管理システムの開発、公的な報告結果、絶え間ない改善への努力などといった持続可能性管理の主要領域を、その施策は描いている。

http://www.cfsgam.com.au/uploadedFiles/CPA/About_Us/Policies/PAI%20Sustainability%20policy

米国を拠点とする不動産アドバイザーの Kennedy Associates Real Estate Counsel は、その 2009 年版 RPI 報告書のオープニング・レターにおいて、責任ある契約、持続可能な開発と再開発、運用段階でのエネルギー効率性、そして企業統治の透明性に関する組織としてのコミットメントを、社長と CEO が述べている。そのメッセージは、報告書が ESG 項目とパフォーマンスを分析する際の戦略的枠組を設定している。<http://kennedyusa.com/PDFs/RPI%20Report%202009.pdf>

ヨーロッパの不動産ファンド・マネージャーである Hammerson は、その持続可能性に関する主要なコミットメントを気候変動とエネルギー、資源利用、コミュニティ再生、サプライ・チェーン、顧客という 5 つのカテゴリーにまとめている。

http://media.corporate-ir.net/media_files/irol/13/133289/crreport/Full_report.pdf

企業統治構造

ESG 項目を取締役会レベルと管理職レベルの両方で管理するために機能している企業統治の構造を説明する。この節ではつぎのようなことを述べる：

- 取締役会が RPI に関する業務をどのように監視しているか、そしてこの事項に専念するサブコミッティーがあるかどうかの概略。
- 企業体の中で誰が RPI 項目を管理するか説明。
- RPI を組織の役割にわたって統合するための施策や手順（従業員向け RPI 教育のための機能を果たすシステムを含む）導入に関する論点。

このように特徴のある不動産投資の形態は—それらの項目が統治施策に含まれて、その施策が ESG 管理の実施状況を監督する限り—テナントや契約相手方などのステークホルダーに対して RPI 事項に関する教育を行ったり、ESG 事項を提案依頼書や賃貸借契約書など、外部先と関わり合うための公式文書に含めたりするための努力を開示するのに役立つであろう。

Lend Lease は国際不動産グループであり、プロジェクト・マネジメントや建築、不動産投資マネジメント、さらには不動産・都市基盤開発などに対応することができる。Lend Lease はそのオンライン・サステナビリティレポートの中で、企業の持続可能な統治施策に関する広範な説明を掲載している。

<http://www.lendlease.com/sustainability/index.html#/direction-detail>

英国に拠点を置く Hermes Real Estate は、その 2009 年度 RPI 綱領の施策声明の中で、その戦略上のコミットメントを概説するとともに、取締役会レベルの管理や、企業内の異なる業務部署から集めた RPI 施策委員会のメンバーについても紹介している。

http://www.hermes.co.uk/files/pdfs/HRE_RPI_Policy_July_09.pdf

パフォーマンスの計測

投資家その他のステークホルダーにとって魅力的な報告書とは、明確に定義づけられたパフォーマンス計測が記されたものであり、そこには年次比較可能なデータが示され、投資期間を通じて、関連する動きが明らかになっていることであろう。RPI 報告書は、例えば GRI によって発行されたガイドラインに従って、環境的及び社会的パフォーマンスに関して別々の節に分けられ、定量・定性両面でのデータを記載することであろう。GRI は現在、RPI に直接関連する行動基準の報告に関して、より具体的なガイダンスを提供するために、不動産・建設セクター向けの別冊を作成中である。

RPI の報告においては、パフォーマンス改善の役割を果たす施策を文字によって語ることで、堅苦しい数字の羅列を補ってくれる。そして読者に対しては、その組織の RPI へのコミットメントを長期間にわたって判断する上で、付加的な情報を提供してくれる。

可能であれば、定量的なデータはその報告のための国際的な共通基準に適合すべきである。これによって、建物やポートフォリオのパフォーマンスについて同じ土俵で比較することが促進される。この点に関する重要な展開として、UNEP Sustainable Building and Climate Initiative の共通カーボン指標の発表が挙げられる。これは、エネルギー利用や強度、そして温室効果ガス排出量データを標準化しようとする試みである。

パフォーマンス計測に挙げられる項目は通常、企業が内部的に計測している項目から生じるものであるが、例をあげると以下のようなカテゴリーになる。

環境面：温室効果ガス排出、エネルギー利用、水消費、ゴミ排出、保護された土地の面積、第三者基準によって認証された建物の数や比率

社会面：事故発生率、従業員離職率、低所得者向け・労働者向け住宅の供給、サービスが行き届かない地域での実施割合

コミュニティへの影響：雇用創出、税金・料金の支払い、従業員やテナントのボランティア活動

RPI 報告書に記載するであろう RPI 指標に関する、より充足した項目のリスト（報告に使われるであろう第三者基準の概説を含む）については、手引書その 2：RPI 指標の開発を参照して下さい。

建物の第三者基準には、米国グリーンビルディング協議会の LEED 基準、英国の BREEAM、日本の CASBEE、あるいはオーストラリア・グリーンビルディング協議会の Green Star レーティングシステムなどがあるが、これらをパフォーマンス計測のカテゴリーに含めることも出来るであろう。現在のところ、投資家が RPI 報告書に、その施策と新規開発のパフォーマンス期待値の両方を説明するために、新築向けの基準を使用することが多い。しかし既存ビルの第三者基準は、基準作成当事者にとっても投資家にとっても、関心が高まりつつある。

パフォーマンスの目標

報告書によって ESG 項目の説明責任を示すための方法の一つは、明確な、絶え間ない、前年比較によるパフォーマンス目標を示すことである。企業は次に、彼らのパフォーマンスをその目標に対して計測し、公表することができる。もし業界のベンチマークと比較可能であれば、その開示は、明らかな行動への修辭的なコミットメントを超えたものとして、確かに機能することであろう。

パフォーマンス目標は、定量的に表されることが最も多いであろう。パフォーマンスが定められた目標に向かってどのように測れるかを説明するためには、それなりの文脈というものが必要である。

フランスに拠点を置く年金ファンド Caisse des Dépôts の不動産部門である Groupe SNI は、web ベースのサステナビリティ報告の中で、彼らのパフォーマンス目標を、その実行戦略を含めて明らかにしている。これらの目標は、温室効果ガス排出と水利用の削減という、この企業の二つの優先項目に関連している。

http://www.groupesni.fr/recherche_et_innovations/developpement_durable/les_actions_du_groupe

オーストラリアに拠点を置く Investa Property Group は、その2008年サステナビリティ・レポートにおいて、パフォーマンス目標と、それら目標に対する進捗状況の両方を掲載している。そこではエネルギー、水、健康と安全、コミュニティとの関わり合い、従業員採用や雇用継続といった様々な事項にわたって、ポートフォリオ全般の目標に対する進捗状況も掲載されている。

<http://www.investa.com.au/Reports/2008/sustainability/Highlights/Performance.aspx>

業界での協力、思想的リーダーシップ、表彰

RPI 報告書には、この分野の重要な話題に関して業界と関わり合うために、組織がついやした労力についても記載されるであろう。

これは例えば国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループのような共同組織への参加や、調査結果の発表や、意見記事や、RPI の情勢や実行に関するケーススタディといった形で現れるであろう。

組織は、彼らが報告期間中の活動を通じて、RPI 成果に関して権利擁護団体、公益団体や業界団体から得た表彰も掲載することがよくある。彼らはサステナビリティ・インデックスや、関連機関への加入や、Carbon Disclosure Project といったマルチ・ステークホルダー・イニシアティブへの参加に関しても列挙している。

世界的な不動産サービス・投資マネジメント会社である Jones Lang Lasalle は、その 2009 年度 CSR レポートにおいて、英国グリーンビルディング協議会や Ceres（気候変動に対処する投資家、企業、環境保護団体のネットワーク）といった組織の先駆的メンバーとしての役割を強調している。

http://www.joneslanglasalle.com/csr/SiteCollectionDocuments/CSR_full_report.pdf

米国に拠点を置く投資信託の Prologis は、様々な ESG やサステナビリティ志向のグループを含む 52 の異なる組織への参画を強調するために、その 2009 年度サステナビリティ・レポートを用いている。

http://ir.prologis.com/reports/2008SustainabilityReport/memberships_list.cfm

報告書を作成する

RPI 報告書を作成するプロセスは複雑であり、ここに時間と資源を要するものである。開示は、それ自体が目標なのではなく、むしろ広範な RPI 戦略の一部である。このため、報告書を準備するプロセスは、貴組織にとっての広範な RPI 目標を支えるために、注意深い調整がなされるべきである。

報告プロセスを創り上げる

RPI 戦略とパフォーマンスを有効に開示するためには、情報を収集し、データを管理し、報告書を作成し、報告書のステークホルダーへの普及を確実にすることについて、長期間にわたるコミットメントが必要である。はじめにレポートを準備する段階で、それに関係する主要関係者を明確にしておくことは、価値ある適時・適切な報告書を製作する上で極めて重要なことである。報告プロセスを支えるために、開示について組織横断チームあるいは、少なくともネットワークを組成することは、ほぼ必然的なことである。財務報告と同じ規律が、ESG 報告にも適用される。

報告書作成のためにはどうしても、環境や人事担当の幹部から法務、コンプライアンス及びコミュニケーションのチームに至るまで、広範な社内関係者と機能が加わる必要がある。そのプロセスを管理するのに、組織内の関係者が集約されないことには、成功する見込みは無いであろう。

その機能があれば、サステナビリティあるいは CSR の担当役員やこれに関係する役職のものが、RPI 報告書の作成過程を管理するであろう。この職位は恐らく、RPI をとりまく様々な企業の構想を知っているであろうし、それら構想の普及についての権限を有することにもなるであろう。

もし、RPI 担当の組織が無ければ、その報告書はコミュニケーション担当役員あるいは類例の役職の権限にとどまってしまうかもしれない。この場合、そのチームはプロセスのごく最初の段階では、その従業員に自らコンタクトし、日々の RPI 行動に関する情報を集め、彼らが RPI 行動に活発に従事できるようにすべきである。

ステークホルダーの情報

多くの先導者たちにとって、プロセスの初期におけるステークホルダーからの情報を整然と収集することが、ESG レポートの内容を形作るのに役立っている。この情報には 2 つの形態がある：

内部ステークホルダーの情報：報告のプロセスは必然的に、企業内の多様な組織にまたがることになる。プロセスの当初から情報を集めることによって、そのプロセスにかかわることとなる社内ステークホルダーのグループにとっての、主要な懸念事項を明らかにすることができる。このことは、最終報告書記載事項への重要な情報を形成し、提供することになるであろう。

外部ステークホルダーとの協議：GRI（前掲）によって提起された具体性の定義において、情報の具体性は全てのステークホルダーの判断に影響することが強調されている。プロセスの当初において主要なステークホルダーと公式に関わり合うことで、社会への関心から広範な戦略的問題に至るまで、その報告書の主要項目を明らかにしやすくなる。

外部ステークホルダーには、次のような組織の代表者が挙げられる。

- ・ 商工会議所
- ・ サプライチェーンにある企業
- ・ 環境保護団体、社会擁護団体
- ・ テナント
- ・ 学術団体

英国に拠点を置くファンドマネージャのPRUPIM は、どの項目が企業に必須のものか、それら項目を持続可能戦略にどのように含めていくかを判断するために、ステークホルダーの再調査を実施した。ステークホルダー再調査過程そのものの概要が、同社のRPI報告戦略の重要部分となっている。

http://www.prupim.com/site/media/documents/3410_Our_Stakeholders.pdf

第三者コンサルタント

第三者コンサルタント、特に ESG 報告書作成の経験があるコンサルタントは、データ収集や報告書作成のプロセスを管理するのに役立つことがある。重要な論点は、その企業が内部人材で報告書を書く能力を持っているか、そして報告書を書く立場の従業員が ESG あるいは他の問題に直接取り組むことで、より生産的に機能するか否かである。

RPI 報告書は、コンサルタントを用いることによって生じる価値を評価する必要がある。コンサルタントは外部からの生産的な視点を提供し、RPI 項目や ESG 報告書の作成について習熟しているが、企業の日々の活動を学ぶ必要もあるだろう。報告プロセスから最大限の効用を産み出すためには、丁寧なサポートと、企業内部での関わり合いが必要となる。

情報の収集

パフォーマンス計測のためのカテゴリーを早い時期に定義づけることは、最終報告書のための情報収集を報告するチームの助けとなる。しかし、情報収集の過程は、その有用性と適時性の両面で、難しいものである。様々な内外ステークホルダーからの情報やケーススタディの要求が、関係する部隊にとっても重要な要求事項であることを、報告プロセスの早い段階から示すことによって、企業は最もうまく情報を得ることができるであろう。

責任不動産投資手引集その2「パフォーマンス計測の指標」で議論したように、データ収集には教育、関係者連携、そしてシステム構築を含めた長期間を有する。やがて、情報収集は出来る限り自動化されることもある。オンラインデータ管理システムがあれば、ステークホルダーはデータを報告書データベースに直接入力することができるし、企業の選択あるいはレポート認証のために外部監査が必要な場合には、それを促進する役割も果たすであろう。

様々なプログラムは、定量的データよりもむしろ定性的データを提供するであろう。例えば、関係するコミュニティとの関わり合い、官民パートナーシップ、あるいは資産管理に関するテナント教育といったものがこれにあたる。これらのプログラムに関する情報は特に、報告書を準備するための俄かづくりのチームを超えて、効果的な働きかけや関わり合いを実現できるかどうかにかかっている。

収集された情報の正確性と比較可能性を確かなものにするために、報告チームはシステムを適切に配置すべきである。様々なステークホルダーがそのプロセスに慣れるためには、報告の初期段階で、かなりの時間と労力を要するであろう

パフォーマンス計測説明の背景

定量的な情報は投資家その他ステークホルダーに、関連するパフォーマンスを計測するために特別の機会を提供するが、この情報には、正しく理解されるための背景が必要である。

例えば、温室効果ガス排出量が上昇しているポートフォリオは、エネルギー効率化プログラム実施のために取得方針を変更した戦略によって、性能の悪い建物を取得したのかもしれないし、性能の優れた建物を売却したのかもしれない。読者はポートフォリオの排出量に関する生の数字を解釈するために、その背景を知る必要がある。

Investaは、上述の温室効果ガス計測の中で、ポートフォリオ構成の変化が全体排出量にどのくらい影響したかの詳細説明を含めている。

より一般的に言えば、読者がポートフォリオ全般の特徴だけでなく、地理的位置、テナント数、従業員数、テナント人数等々にもとづく関連パフォーマンスも理解できるように、データは標準的なものにすべきである。丁寧な記述による説明によって、投資家その他のステークホルダーは同種のものとの比較をすることができるし、直ちには役立たないかもしれない数値に意味を持たせることもできる。

証明と監査

開示に関する難問のひとつは、ESG 報告書の証明と監査の必要性である。監査が報告書の正確性に関して、読者にどの程度保証をしてくれるのか、私たちはまだ確たる証拠を持っていない。監査は、報告書予算の中でも相対的に費用のかかる部分になることもある。一方、第三者の証明は重要な信頼性をもたらしてくれるし、内外のステークホルダーに、その企業が真剣に報告書を作成していることを示してくれる。

それぞれの企業は、自分たちにとって第三者機関の証明の価値は何なのかを判断しなければならないだろう。この質問への回答は恐らく、ESG 報告が増加するにつれて、それに伴って ESG 監査機関の供給が増加するにつれて、変わっていくことであろう。制度面での開示要求の変化もまた、ESG 監査マーケットの中で重要な役割を果たすであろう。

ケーススタディ

RPI 報告者には通常、そのポートフォリオのために集められたデータと共に、特定の建物あるいはプログラムのケーススタディも含まれる。ケーススタディはその企業の RPI 戦略の実践段階における特殊性を示すのに役立ち、これがなければ日々の業務からは疎遠なように思われるような戦略やパフォーマンス計測に対しても、そうではないことを理解させる上で重要な支えとなる。

ケーススタディは、それが特定の手順やプログラムに焦点を絞り、具体的な行動にもパフォーマンス改善への挑戦にも結びついているときに、最も有効なものとなる。ケーススタディに伴うリスクは、それがポートフォリオ・パフォーマンスの代用になる一代表的プロジェクトが、ESG パフォーマンスに関する当該企業の弱みを覆い隠してしまう一ことである点である。

対照的に、有効なケーススタディは、企業がその計画をどのようにして行動に移しているか、そしてそれらケースは ESG 管理における一般的傾向をどのように表しているかを描いてくれる。このようにすれば、ケーススタディは投資家その他ステークホルダーの需要が増加しつつある定量的データを補足し、支えてくれるものになるであろう。

ポルトガルの不動産デベロッパーでありファンド・マネージャーであるChamartin Inmobiliariaは、その2008年度サステナビリティ・レポートの中でケーススタディを用いて、二酸化炭素排出量削減や、コミュニティへの働きかけの改善や、顧客満足度向上に向けた取り組みを描いている。

<http://www.chamartininmobiliaria.com/sustentabilidade/cache/1001174.pdf>

英国に拠点のある、Aviva investors のプライベート・エクイティ・ファンドであるThe Igloo Regeneration Fundは、そのサステナビリティ展望の中で、都市再生、環境持続可能性、都市デザインへのアプローチを表す不動産の様々なケーススタディを紹介している。

<http://www2.igloo.uk.net/media/dContent/mediaCentre/footprint-secure-080926.pdf>

報告書を広める

情報を集め、加工することの苦労や、成果物の締め切りを守る責務など色々あるが、報告書の作成そのものが工程の最後ではない。開示とは関わり合いのためのツールであり、報告書を広めることは作成することと同じくらい重要である。ESG 報告の分野において一般に、適切な人たちに適切な情報を伝えることが最も難しく、その多くは、大部分が読まれていないことを残念に思っていると、先導者たちは報告している。

読者を明確にする

報告書を広めるために先ず行うべきことは、誰に読んでもらうのかを明らかにすることであり、それぞれの分野の潜在的読者層が異なる情報を求めていると認識することである。関連するグループには次のようなものがある：

- 投資家** - 報告書は、組織マネージャーが重要な ESG 項目をどのように管理しているか、組織が RPI を業務上の価値にどのように関連付けているか、組織の RPI アプローチにおける際立った特徴は何か、組織は将来的にどの分野の RPI に注力しようとしているのかについて、投資家に示すことができる。
- 従業員** - 報告書は従業員に、管理者層がその話題に関して重視する項目を示し、雇用創出や健康・安全記録といった関連情報を提供することができるし、上級職公募の際に候補者を惹きつけるツールになるかもしれない。
- 業務上のパートナーや契約相手方** - 報告書は行動基準を規定し、それを RPI 項目に関連付け、そしてサプライチェーンを通じたベスト・プラクティスを起こすことができる。
- 社会公共団体** - コミュニティ・グループはその地域における経済的・社会的影響に関する情報を求めるであろう。また環境保護団体は温室効果ガス排出総量や改善施策、そして環境パフォーマンスの長期目標を概観したいであろう。
- 行政** - 規制当事者は雇用創出から環境リスク最小化に向けたコミュニティへの働きかけに至るまでのさまざまな項目について、組織の貢献をよりよく理解するために報告書を調査するであろう。彼らは企業について何らかの判断をする際に、あるいは広く業界に対する規制を検討する際に、報告書を考慮に入れるであろう。

報告書の読者を明らかにすることは、報告プロセスのまさに最初の段階で行われるべきであり、トピックスの特定や、データの収集や、報告書の作成そのものが、利用者から期待されるニーズによって導かれるべきものである。この点は重要事項として指摘しておきたい。

報告書を発行する

報告書をオンライン・フォーマットで発行するケースが増加している。その理由は環境配慮であるとともに、報告書のハードコピー全てを必要とする読者がどんな場合にも、ほとんどいないことでもある。その他の利点として、オンライン出版物は便利な相互参照や、重要な補足情報へのリンク、そして結論を導くために用いられたデータの透明性向上を可能にするといったものがある。

個々の読者にとって RPI のフル・レポートは扱いにくいであろう。多くの人にとって、エグゼクティブ・サマリーと主要項目の目次があれば案内としては十分である。組織はまた、主要なパフォーマンス目標や計測値を取り上げたハイライトや、主要な計測結果とパフォーマンスに関する概要説明を加えた図表を示したいとも思うであろう。

現在、多くの企業は彼らのサステナビリティ報告書から、折に触れて主要なパフォーマンス尺度を取り上げつつ、主な事項の概要を提供している。これらの折り込みセクションは報告肥大化の問題に対処し、目標とパフォーマンス双方の簡潔な要約を提供しようとしている。オンライン出版物は複層的アプローチを可能とし、それを通じて、関心ある読者はより詳細なデータを集めることができるし、急いでいる人は最上位のハイライトだけをさっと読むことができる。それは、必要な場合には主要情報の規則的な更新も可能としている。

読者は広範にわたるであろうから、読者のニーズに合致した 1 ページのハイライト・シート集は、RPI 報告書への関心や注目を高めることができる。これらのページはエグゼクティブ・サマリーとともに、広報活動のために用いられた大部分の印刷物の埋め合わせをしてくれるであろう。

ステークホルダーの議論を組み立てる

企業のパフォーマンスや透明性、そして報告書そのものの有用性を評価するために、また報告書の情報を将来の目標に反映するようを用いるために、報告書を使って主要なステークホルダーとの会議を招集する会社もある。その報告書は、ステークホルダーとの関わり合いのために、価値ある、極めて重要なものとして使われることであろう。

そのようなステークホルダー討論は報告プロセスにおける新たな段階の出発点となり、従来の行為の強みや弱みを浮き彫りにし、これに続く報告書に必要な新しい作業を構成することとなるであろう。構想から出版、そして次の報告書の構想へという、報告書の循環体質が、ステークホルダーの評価や関わり合いのために役に立つのである。

経営による評価

報告書の発行にあたっては、詳細な調査と経営のサインが必要であり、様々な社内他部署（法務・コンプライアンス、人事、不動産管理、不動産開発等）の承認を必要とする場合も多い。これらの承認は、RPIの目標や戦略やパフォーマンスに関する社内での対話拡大の基礎となりうるものである。それは、組織全体にわたる経営層と、主要な項目について関わり合うためには、最も有用な機会であろう。ESG報告書はこのようにして、RPI項目の輪郭を組織内に提起し、これから起こる主要な問題や機会への関心を集めることができる。報告のプロセスは戦略的な議論を引き起こし、報告書そのものが戦略的判断のガイドとして提供しうるものとなるのである。

ESGレポートそのものが組織内や、さらには産業界に体系的な変化をもたらすようには思えないと、先導者たちは主張する。報告書はパフォーマンス管理に結び付けられ、業務ユニットがESG関連事項を日々の業務に持ち込めるよう、彼らを巻き込むためのツールとして作成されなければならない。

ボストン・カレッジの企業市民センターは最近、ESG開示の使われ方を扱った2つの研究に関する報告書を出版した。一つ目は「社会報告書の価値」であり、先導的な報告者が報告書の作成過程と最終出版の両方に、如何にして価値を見出したか、そして、報告プロセスを出来る限り有効にするための改善余地をどこに見出したかに関する研究を行っている。二つ目は「CSRレポートの読み方：ユーザーズガイド」だり、投資家が長期的な企業の潜在可能性を分析するために、ESG報告によってもたらされた情報をどのように用いてきたかに注目している。

<http://www.bcccc.net>

UNEP FI 不動産ワーキング・グループ

UNEP FI はUNEP と金融セクター間のグローバルなパートナーシップである。UNEP FI は、環境、社会と金融パフォーマンスを連結し、発展させるために、UNEP FI ステートメントに署名した180以上の金融機関、そして一定範囲のパートナー機関と緊密に協働している。地域での取り組み、全体のワーク・プログラム、トレーニング活動及び調査を通じて、UNEP FIは金融機関運営の全ての段階について、最良の環境配慮型かつ持続可能性ある実践行動の適用を明確化し、促進し、実現させる使命を持っている。

RPIC（責任不動産投資センター）

責任不動産投資センターは、アリゾナ大学とハーバード大学責任投資イニシアティブのジョイント・プロジェクトである。ここではデベロッパー、レンダーからファンド・マネージャー、資産オーナー、機関投資家に至るまで、先導的な不動産の実践者たちが、彼らのベストプラクティスを調和させ普及させるために、また重要な調査を実施するために、さらには不動産投資の変化する状況下で優位に立てるような投資機会のネットワークを形成するために、共に集い、不動産業界の隙間を埋めている。より詳細な情報は：

<http://www.responsibleproperty.net/>

本日本語版は、原文をもとに、以下の2社が翻訳*・監修をしたものです。



*翻訳にあたっては、万全を期しておりますが、万が一、誤訳等がありましても責任は負いかねますので、必ず原文(英文)も参照してください。

www.unep.org

United Nations Environment Programme
P.O. Box 30552 Nairobi, Kenya
Tel: ++254-(0)20-62 1234
Fax: ++254-(0)20-62 3927
Email: cpinrb@unep.org



United Nations Environment Programme Finance Initiative (UNEP FI)

The United Nations Environment Programme Finance Initiative (UNEP FI) is a global partnership between the United Nations Environment Programme and the private financial sector. UNEP FI works closely with the more than 180 financial institutions that are signatories to the UNEP FI Statements, and a range of partner organizations, to develop and promote links between the environment, sustainability and financial performance. Through regional activities, a comprehensive work programme, training activities and research, UNEP FI carries out its mission to identify, promote, and realize the adoption of best environmental and sustainability practice at all levels of financial institution operations.

RPIC

The Responsible Property Investing Center, a joint project of the University of Arizona and the Initiative for Responsible Investment at Harvard University, fills a void in the real estate landscape by bringing together leading real estate practitioners, from developers and lenders to fund managers, asset owners and institutional investors, in order to coordinate and disseminate their best practices, conduct crucial research, and to create networks of investment opportunities that take advantage of the changing landscape of property investment. For more information see www.responsibleproperty.net.



International Environment House
15 Chemin des Anémones
1219 Châtelaine, Geneva, Switzerland
Tel: (41) 22 917 8178
Fax: (41) 22 796 9240
fi@unep.ch
www.unepfi.org



For more information, contact:
UNEP FI
Property Working Group:
property@unepfi.org

David Wood:
david_wood@hks.harvard.edu

DTI/1284/GE