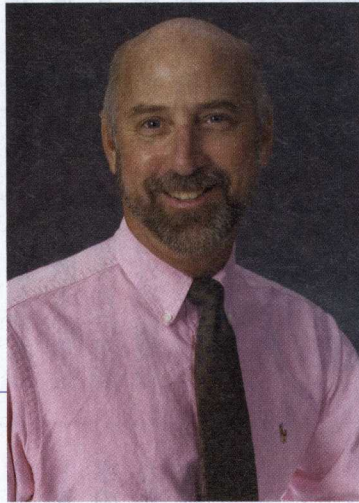


Gary Pivo ●アリゾナ大学都市計画／自然資源学部教授。カリフォルニア大学パークレー校で都市・地方計画の博士号を取得後、ワシントン大学での教授職を経て現職。RPIの名づけ親であり、第一人者として知られ、UNEPのRPI作業部会発足に尽力した。現在は同作業部会のアドバイザーを務めるほか、ワシントン州の都市計画を検討する「成長戦略委員会」など、政府主導のプロジェクトにも参加している。彼の取り組みは、「ウォールストリート・ジャーナル」紙で「不動産業界最新のムーブメント」と紹介された。



ゲイリー・ピヴォ
アリゾナ大学教授

国連作業部会も発足 資産価値を左右する 不動産版SRI革命

欧米発・不動産投資の新評価軸

二〇〇五年に国連環境計画（UNEP）は、責任不動産投資（RPI）を検討する不動産作業部会を発足させた。RPIは、近年注目を集めている社会的責任投資（SRI）の一分野であり、その考え自体は目新しいものではない。具体的には、歴史的建造物の保護、環境型建造物や低所得者用住宅の建設、汚染地域の浄化、都市の再活性化などを指す。

しかしその中身に関する包括的な研究はじつはこれまで皆無だった。そこで部会には、

- ①各国の関連データ（財務情報など）を収集のうえ比較研究すること、②政府の規制や情報開示、投資家に対する報告義務

ことなどが主なミッションとして課された。

世界のSRIの規模はすでに二兆ドルを超えといわれるが、一般的に不動産投資がそのポートフォリオの平均一〇〜二〇%を占める

事実を考慮すると、RPIもそうした規模に達すると考えるのが自然だ。

米国では近年、デイベロップやファンドマネジャーたちの緩い連合によって、より多くのRPIの機会が創出されている。経営者や投資家たちを対象にした調査でも、社会性・環境性の高い事業には、資金が集まりやすく、企業イメージの上昇にもつながるといって、考え方が、広く理解されるようになってきたことがわかっていく。

また、これまでのデータによって、エネルギー保存型の建築物は、環境問題に絡むリスクを軽減させるだけでなく、運営コストをも減らすことが証明されている。要するに、通常の建築物に比べ、高い資産価値を実現する可能性が高いのだ。

RPIには、社会問題を緩和、解決する力もある。たとえば、教育水準の低下が懸念されるカリフォルニアの貧困地域で、デイベロップが低所得者用住宅を買い取り、時間外の個人授業を買って出る教師に対し、家賃の割引をオフ

アしたところ、児童の学力に改善が見られたばかりか、周辺地域の治安も改善し、空き室率が低下、さらには地価が上昇したという成功例がある。また、シヨッピングセンターの管理会社が、万引きで補導された子どもたちのための課外プログラムを始めたところ、シヨッピングセンターの環境が改善し、保険の掛け金が減少したという事例もある。

国際的には、オーストラリアのインベスタ・プロパティ・グループと、英国のプリティッシュ・ランドなどが早い段階からRPIのリーダーとして、持続可能な開発にコミットしてきた。

より多くの企業がRPIに注目するようになった今、課題の一つに各国政府の対応がある。規制とインセンティブを組み合わせることで、RPIの拡大を推進する役割を果たすことが求められる。具体的には、企業に対してRPIへの取り組みについて情報開示を義務づけるのも一計。低所得者用住宅を開発したり、環境保護に参加する企業の税額を控除することも真剣に議論すべきだ。

聞き手／ジャーナリスト
佐久間裕美子

（談）