

今日は、国連の国際環境計画が6月に公表した
不動産影響分析ツールの話ね



ウェブでエクセルソフトをダウンロードできるよ

USER GUIDE REAL ESTATE IMPACT ANALYSIS TOOL

United Nations Environment Programme,
finance initiative

2021

[Real-Estate-Impact-Analysis-Tool-User-Guide.pdf \(unepfi.org\)](https://unepfi.org/Real-Estate-Impact-Analysis-Tool-User-Guide.pdf)

[Positive-Impact-Initiative_Real-Estate-Investment-Framework_Nov-2018.pdf \(unepfi.org\)](https://unepfi.org/Positive-Impact-Initiative_Real-Estate-Investment-Framework_Nov-2018.pdf)



6月に国連環境計画がUNEP-FI不動産影響分析ツールとユーザーガイドを公表したよ

どんなツールなの？



2018年に他の投資家ネットワーク組織と協力してUNEP FIの不動産ワーキンググループによって公開されたポジティブインパクト不動産投資フレームワークの続編として開発されたんだ

ポジティブインパクトって何？



ポジティブインパクトビジネスの資金調達に役立つもので、ESGいずれかの潜在的な悪影響が適切に特定され、軽減された後、持続可能な開発の3つの項目（経済、環境、社会）の1つ以上にプラスの貢献をもたらすのに役立つものだよ。

UNEP-FI不動産影響分析の方法を教えてよ。





2段階ステップで、①影響の特定 ②影響の評価だよ。
この方法論の目的は具体的な行動に繋がるんだよ。

影響の特定？



特定は、分析対象に関連付けられた影響領域の特定、
および分析対象がそれ自体を見つけた、あるいは、
相互作用した場所での影響のニーズ

じゃあ影響の評価は？



評価は、実際の影響の決定と、最も重要な影響領域に
対する影響パフォーマンスの評価

具体的な行動って？



戦略の定義、行動計画の確立、目標設定
(財務および追加財務)を行うことだね。



方法論には、5つの原則があるんだ

5つ？



I 全体 II 目的 III 繋ぐ IV 実用化 V 反復

1つずつ教えて



I の全体的な影響分析は、環境、社会、経済の問題の範囲全体で、ビジネス、資産、プロジェクト、またはポートフォリオに関連する実際および潜在的なプラスとマイナスの影響を理解することで構成される。

これにより、持続可能性トピック間の相互接続を管理および活用できるようになる。

22の影響領域は、UNEP FI インパクト レーダー（2019）から抽出される。これらは、持続可能な開発の3つの柱である経済、環境、社会をカバーしている。



UNEP FI インパクト レーダーって？



2018年にUNEP FIのポジティブインパクトイニシアチブを通じて開発されたレーダーは、持続可能な開発の3つの柱に跨る22のインパクトエリアを示した図だよ。
影響範囲は、SDGsを含む国際的に認められた基準と定義に基づいているんだ



3つの柱？



- (1)有効性、アクセス可能性、手頃な価格、および品質（一連の固有の特性がニーズを満たす程度）…
- (2)品質（物理的および化学的組成と特性）および/または効率的な使用…
- (3)私たちの環境の範囲内で人間のニーズを満たすための手段としての人々と社会のための経済的価値の創造



22のインパクトエリア？





- (1) ①水 ②食品 ③住宅 ④健康と衛生 ⑤教育 ⑥雇用 ⑦エネルギー
⑧モビリティ ⑨情報 ⑩文化と遺産 ⑪人の誠実さと安全性
⑫正義 ⑬強力な制度・平和と安定
- (2) ①水 ⑭空気 ⑮土壌 ⑯生物多様性と生態系 ⑰資源効率・安全性
⑱気候 ⑲廃棄物
- (3) ⑳包括的で健全な経済 ㉑経済収斂

IIの目的は？



目的の方法論は、分析対象に関連するインパクトドライバーの客観的な考察に基づいていて、様々なツールによって対処される分析の単位について考慮されたインパクトドライバーは以下のとおり

- 銀行ポートフォリオ：顧客の種類・部門・地理
- 投資ポートフォリオ：資産の種別・資産の種類・投資先・地理
- 企業：会社の規模/種類・部門・地理
- 不動産：資産の種類・資産状況・用途地域・立地

IIIの影響を繋ぐは？



影響分析のポイントは、影響を管理できるようにすることなんだ。つまり、プラスの影響を提供し、マイナスの影響に対処して、地球の境界内で経済的に実行可能な方法で人々のニーズに対応できるようにすることだよ。だから、影響を繋ぐために必要な評価と検討は、方法論の核心になるんだ。



IVの実用化って？



すべての機関と使用事例には固有性がある。この方法論は、複数レベルの分析と使用事例を可能にするように構築されている

- ポートフォリオレベル：銀行(ユニバーサル/コンシューマー/ビジネス/CIB/投資)
- 法人：大企業・中小企業（保留中）
- 資産：不動産
- プロジェクト（保留中）



さらに、ツールは様々な方法で使用できるよ

また、相互運用も可能なんだ

影響管理は多くの行動で構成されていて、そのうちのいくつかには豊富な仕様がある。ツールのワークフローと仕様は、これらとの相互運用性を最大化するように構築されている



- 測定方法：方法論のパフォーマンス評価セグメントに必要なデータを取得するために使用する必要がある
- 開示：主な持続可能性開示フレームワーク（自主的および規制的）の基準と指標は、ツールの「指標ライブラリ」に取り込まれている
- 評価方法論：ツールの出力を開始点として使用できる。
ツールの結論図への入力として使用できる

最後のV反復は？





最後に、反復の方法論は、影響分析の反復プロセスをサポートするように構築されている。これにより、ユーザーは、時間の経過とともに分析の範囲と粒度を開発する。
ツールは、社内機能の開発を可能にするように構築されているよ

この分析ツールはどんなソフトを使っているの？



UNEPFIのWebサイトから無料でダウンロードできるよ。
ツールのワークフローとリソース（マッピング）は両方ともExcelソフトで、すべての技術仕様は完全な透明性のために文書化されているんだ

この全体的な影響分析の利点は何？



ビジネス戦略を強化するためのツールだね

ようやく本題！不動産の全体的な影響分析を教えてください



UNEP FIの不動産ワーキンググループが、2018年後半に不動産投資家が制度的慣行とプロセスを設定するのを支援するために開発したフレームワークがある。

これは4つの投資目標を中心に構成されていて、全体的にポジティブインパクトの影響に基づくアプローチから導出される



4つの投資目標？



1. **影響の明確さ：**
影響ベースのアプローチは、意図した影響と結果を明確に決定して説明しているか？
2. **市場と持続可能な収益：**
投資アプローチは、持続可能な開発に明確に貢献しながら、市場の規範と受託者基準を満たしているか？
3. **影響の測定：**
期待される成果と意図された結果を事前および事後的に測定するための明確で透明な方法論があるか？
4. **追加の財務および/または影響フロー：**
このアプローチにより、自分の機関は「通常のビジネス」または「通常のベストプラクティス」の軌道を超えることができたか？それがなければ提供されなかった影響および財務フローをもたらしたか？十分なサービスを受けていない市場をカバーしているか？



この全体的な影響分析はESG統合の実践にどう結びついているの？



- 内部または外部からの持続可能性を測定するためのプロセスとリソースは、多くの場合、プラスの利益に制限される。投資活動の悪影響を特定および測定するための方法とツールを提供することは、この全体的なアプローチの一部である
- 負の影響評価への関心の低さは、成熟市場における既存の法定プロセス、すなわち、開発承認の条件としてのプロジェクト計画中の環境または社会影響評価の要件に部分的に起因している可能性がある。したがって、コンプライアンスは悪影響の緩和策と見なされるが、全体的な影響の分析と管理は、「通常のビジネス/通常のベストプラクティス」の法定手段を超えて慣行を動かそうとする
- 多くの機関で、SDGsは投資の意図を組み立て、影響を測定するために使用されている。ただし、ほとんどのSDG関連のフレームワークは、部門別の投資目的から始まる。例えば、資源効率の高い建物、手頃な価格の低コスト住宅、医療施設等。または、現在の投資活動からどのSDGsを指定するかまで遡る。これらの投資は、影響分析ではなく、貢献である。これは、影響のニーズを最初に評価するという影響ベースのアプローチの最終的な目的とは異なる。したがって、投資家がどのタイプの製品や活動を通じて影響を与えることができるかを定義する



じゃあ、エクセルでいろいろ入力してみればいいのかね



そうだね。
あとは、元となった2018年のフレームワークも少し覗いておこうか



そのサイト？



同じく、国連環境計画のサイトだよ

Positive-Impact-Initiative_Real-Estate-Investment-Framework_Nov-2018.pdf (unepfi.org)



表題は？



前向きな影響不動産投資フレームワーク・・・かな？



概要は？





基本的には今回のベースとなったものだからあまり変わらないよ

教えて



ポジティブインパクトイニシアチブは、SDGsを満たすために、新しいビジネスラインとインパクトビジネスモデルを開発し、資金を調達する必要があるという考えを推進している



イニシアチブは、意思決定における影響分析のより徹底的かつより深い統合に向けて金融部門を動かすことを目指している



ポジティブインパクトは、ESG統合の実践を深めることを目指しており、特に、測定可能な環境、経済、社会への影響（プラスとマイナスの両方）が、財務上の重要性とは無関係に事前および事後的に識別および測定されるようにする（ただし、2つは重複する可能性がある）

3年前から方向性は決まっていたのね



そうだね



不動産投資家の4つの投資目標も
変わってないのかしら？



変わってないね～再掲しておこうかな～

1.影響の明確さ：

影響ベースのアプローチは、意図した影響と結果を明確に決定して説明しているか？

2.市場と持続可能な収益：

投資アプローチは、持続可能な開発に明確に貢献しながら、市場の規範と受託者基準を満たしているか？

3.影響の測定：

期待される成果と意図された結果を事前および事後的に測定するための明確で透明な方法論があるか？

4.追加の財務および/または影響フロー：

このアプローチにより、自分の機関は「通常のビジネス」または「通常のベストプラクティス」の軌道を超えることができたか？それがなければ提供されなかった影響および財務フローをもたらしたか？十分なサービスを受けていない市場をカバーしているか？



最後にインパクトレーダーについて質問があるの



なんだい？

温暖化ガス削減は、3本柱22カテゴリーの
どことマッチングするのかしら？



(2)品質（物理的および化学的組成と特性）および/または効率的な使用…



- ⑱気候：気候変動に寄与する直接的な要因として大気の組成と温室効果ガス（GHG）排出の公開
- 国際的な情報源：気候変動に関する政府間パネル(IPCC)

次回は、自然関連リスクについて教えてね



了解