

## ■ 海外の環境不動産投資の事例

海外では環境不動産への投資を含む RPI(責任不動産投資)の実現に向けて、不動産投資のためのガイドライン等を作成している機関投資家もみられます。

CalPERS は RPI の実現に向けて以下の 4 つのプログラムを実施している。

### ■ Green Wave

- エネルギー消費の 20%削減(「Green Wave」を承認した 2004 年比)を目標
- Green Wave の策定により不動産投資マネージャー等が環境プログラムに対するコストベネフィット上の価値を認識し始め、より積極的に「環境」に取り組むようになった。

### ■ Hines CalPERS Green Fund

- 2006 年に設立。CalPERS が 2.5 億ドルを出資
- 投資対象は LEED の認証を受けたビルに限定

### ■ Responsible Contractor Program Policy

- 投資パートナーに対して、彼らが人を雇うときには公平な賃金で公平な福利厚生を提供しなければならない

### ■ California Urban Real Estate Program

- 仕事、職、住宅が集積している都市圏に対する投資を促進し、自動車利用の低減を図っている。「California Urban Real Estate Program」による ROI は 32%以上となっており、投資戦略としても非常に成功を収めている。



図 CalPERS本部ビル(LEED Gold)

出典: CalPERSウェブサイト

英国で様々な環境ファンドを運営している Climate Change Capital は環境不動産を投資対象とした「Climate Change Property Fund」を設立した。概要は以下の通りである。

- 「環境不動産(新築・改築・既存の全てを含む)」への投資により、年間 15%のトータルリターンを獲得が目標

### ■ 「環境不動産」とは以下の定義を満たすもの

- 新築または既存の不動産については BREEAM の「Excellent」または「Outstanding」、改築不動産については「Very Good」の認証
  - Building Regulations Part L(2006)+20%の達成
  - EPC もしくは DEC で最高ランク
  - 再生可能エネルギーの利用
  - 洪水リスクへの対応
  - 建設資材調達の際の持続性への配慮
  - 持続可能な交通へのアクセス
- 5,000 万ポンド程度の資本を収集済