2013年PRI報告フレームワーク
直接 – 不動産

2013年10月

reporting@unpri.org

+44 (0) 20 3714 3187

目次

序文 3

概要 4

不動産ファンドの資金調達 10

投資前（投資対象の選択） 14

第三者のプロパティマネジメント会社の選択、指名、モニタリング 20

投資後（モニタリングおよび積極的な保有） 22

- 概要 22
- 不動産のモニタリングおよび管理 24
- 不動産の開発および改修 28
- 入居者とのエンゲージメント 30
- コミュニティとのエンゲージメント 33

成果および結果 35

コミュニケーション 38

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

序文

本モジュールでは、独立して、または他の投資家と共同で、非上場株式または債券を通じて、直接不動産に投資する投資家からの情報を求めています。投資には、組織が物理的な不動産資産に直接投資する場合と、対象となる不動産資産に対して非上場のプロパティマネジメント会社が行う投資の意思決定やモニタリングに組織が深く関与している場合のどちらも含まれます。本モジュールでは、組織が保有する不動産資産の種類や価格、これらの運用方法に関する情報が求められています。それにより、直接不動産に投資する投資家は、不動産の責任投資（RPI）ポリシー、戦略、プロセスを投資の選択、モニタリング、運用にどのように適用しているかを報告できます。プロパティマネジメントとは、不動産資産の運営や日常的な管理を指します。

外部の運用会社を通して非上場の不動産ファンドやファンド・オブ・ファンズに投資している場合は、本モジュールではなく、*間接 - 運用会社の選択、指名、モニタリング*モジュールで報告してください。プロパティマネジメント会社の上場株式に投資している場合は、*直接 - 上場株式の組み入れ*および*直接- 上場株式の積極的な保有*モジュールで他の上場株式の投資と同じように報告してください。

本モジュールで言及される不動産投資の選択およびモニタリングのプロセスや活動におけるESG問題は、PRI全般で使用される用語と一致しています。「サステナビリティ」と言う用語が不動産関連のイニシアティブ、調査、規範で頻繁に使用されています。不動産投資におけるサステナビリティは、背景や重点分野にもよりますが、一部または全部がESG問題と重複します。

また、本モジュールの指標には、一部または全部がGRESB（グローバル不動産サステナビリティベンチマーク）と重複しているものがあります。GRESB調査についてはリンクを参照してください。本モジュールでは、ファンドレベルではなく、組織レベルおよび不動産投資全体に関する情報を要求しています。

本モジュールは主に以下の2つのセクションから構成されています。

- 投資前のプロセス。新規の不動産投資に対し、組織が設定している初期スクリーニング、デューデリジェンス、投資決定プロセス。
- 投資後のプロセス。不動産投資のモニタリングおよび実施プロセスにおけるESG問題の考慮。不動産資産に関連して組織が行う可能性がある活動を以下の4つの分野に分けています:
  プロパティマネジメント、開発および改修、入居者とのエンゲージメント、コミュニティとのエンゲージメント。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

セクション

概要

PR 01	指標のステータス 報告義務 自主開示	目的 グループ分け	原則 一般

PR 01	指標	
PR 01.1	組織内で運用される不動産投資の内訳を、エクイティおよびデット別に説明してください。	
	不動産投資の手段	組織内で運用される不動産投資がAUMに対して占める比率
	❑ エクイティ投資	❍ 50%以上 ❍ 10～50% ❍ 10%未満
	❑ デット投資	❍ 50%以上 ❍ 10～50% ❍ 10%未満
	合計	**100%**
	❑ 該当なし。顧客のために不動産、新築および/または改修物件を運用しているが、顧客のためにエクイティまたはデットを保有しない	
PR 01.2	不動産投資において組織が通常保有する所有権の割合を記載してください。	
	❍ 過半数（50%以上） ❍ 50%の持分 ❍ 重要な少数持分（10～50%） ❍ 限定的な少数持分（10%未満） ❍ 様々な所有持分	
PR 01.3	補足情報。 [任意]	

PR 01	説明
PR 01.1	組織概要モジュールの指標OO 05で報告した組織内で運用する不動産資産を基にしたカテゴリの内訳を報告してください。 *該当なし　任意* プロパティマネジメント会社が不動産の日常的な管理、不動産の運用データの提供、顧客の投資決定に関する助言などに関与していても、実際に顧客のために投資決定をしない場合に適用されます。

概要

PR 01.2	不動産に対する通常の所有持分を示す区分を選択してください（「通常」とはいずれかのカテゴリで50%以上を構成するあらゆる数の資産とみなします）。これにより、同様のアプローチを持つ他の組織と同じピアグループが割り当てられます。ポートフォリオが多様で、所有持分が一定でない場合は、「様々な所有持分」を選択してください。 この指標は、組織が不動産資産にエクイティの持分を所有している場合にのみ、適用されます。
PR 01.3	この指標に含まれる事項の例 • 不動産投資に対する組織のアプローチや取引における役割（例 投資案件の特定および分析、投資後の投資のモニタリング） • 組織の所有持分が過半数であるか少数であるかによる不動産投資に対するアプローチの違い • 不動産の通常の保有期間
ロジック	
PR 01	[01.1]で組織の不動産投資のいずれかの部分がエクイティ投資であると報告すると、[01.2]および[02]が適用されます。

概要

PR 02	指標のステータス 報告義務 自主開示	目的 ゲートウェイ/グループ分け	原則 一般

PR 02	指標	
PR 02.1	組織の不動産資産の内訳を資産の運用者別に記載してください。	
	不動産資産の運用者	不動産資産の内訳（物件数）
	組織が直接運用	❍ 50%以上 ❍ 10～50% ❍ 10%未満 ❍ 0%
	組織が指名した第三者のプロパティマネジメント会社が運用	❍ 50%以上 ❍ 10～50% ❍ 10%未満 ❍ 0%
	他の投資家またはそのプロパティマネジメント会社が運用	❍ 50%以上 ❍ 10～50% ❍ 10%未満 ❍ 0%
	合計	**100%**
PR 02.2	補足情報。 [任意]	

PR 02	説明
PR 02.1	ここで言うプロパティマネジメントとは、不動産資産の日常的な運営や不動産資産に対する意思決定の執行者を指します。投資の意思決定（例：買収決定など）は含みません。この指標は、組織が不動産資産にエクイティの持分を所有している場合にのみ、適用されます。
PR 02.2	これには、組織の不動産の管理に関与している人の詳細も含まれます。
ロジック	
PR 02	[01.1]で組織の不動産投資のいずれかの部分がエクイティ投資であると報告すると、この指標が適用されます。 組織の不動産資産の一部が第三者のプロパティマネジメント会社によって管理されている場合、指標13]が適用されます。

PR 02	定義
第三者のプロパティマネジメント会社	他の組織のためにあらゆる種類の不動産（例：小売店舗、商業、住居）を管理する組織。これらの組織は様々な分野（例：設備管理、会計、コンプライアンス、維持、活用）において助言や支援を提供します。

PRI Principles for Responsible Investment

概要

PR 03	指標のステータス 自主開示	目的 説明	原則 一般

PR 03	指標	
PR 03.1	運用資産（AUM）が最大の不動産の種類を3つまで挙げてください。	
	種類	主要な不動産の種類（AUM）
	❑ 最大の不動産の種類	❑ 工業用 ❑ 小売店舗 ❑ オフィス ❑ 住宅 ❑ レジャー/ホテル ❑ 複合用途 ❑ その他（具体的に記入してください）_____
	❑ 2番目に多い不動産の種類	[同上]
	❑ 3番目に多い不動産の種類	[同上]
PR 03.2	補足情報。	

PR 03	説明
PR 03.1	組織内で運用されている不動産資産別に主要な不動産の種類を決定してください。これにより、本モジュールの残りの部分で報告する情報を決定します。
PR 03.2	この指標に含まれる事項の例 • 一般的な不動産の種類、単一および多世帯の賃貸、物件数、テナントの種類による内訳 • 個々の不動産の種類が組織内の不動産ポートフォリオ全体に占める割合 • 未開発地域および未利用地域の不動産資産の通常の内訳 組織が不動産に大きく偏重しており、この指標で通常の不動産投資をすでに説明している場合は、*組織概要*モジュールの指標OO 09を参照してください。

PR 03	定義
工業用	物流施設、倉庫、ガレージ、ロジスティックセンターなど
小売店舗	繁華街や郊外のモール、個人が経営する小売店舗、リテールパークなど
オフィス	オフィスビルやサービスを提供するオフィスなど
住宅	多世帯用の建物を含む
レジャー/ホテル	ホテル、スポーツ施設、レストランなど
複合用途	上記の用途の1つまたは複数を組み合わせた不動産

概要

PR 04	指標のステータス 自主開示	目的 説明	原則 PRI 1-6

PR 04	指標
PR 04.1	組織がエクイティ持分を所有する不動産の責任投資に対する組織のアプローチの概要を説明してください。
PR 04.2	組織がデットを所有する不動産の責任投資に対する組織のアプローチの概要を説明してください。

PR 04	説明
PR 04	この指標により、組織がエクイティやデットを保有する不動産の責任投資に対するアプローチを説明できます。不動産への直接投資をここで説明してください。組織に代わって他の運用会社が運用する不動産ファンドへの投資は、*間接-運用会社の選択、指名、モニタリング*モジュールで補足します。
PR 04.1	これには、不動産ポートフォリオの特性（所有のレベル、プロパティマネジメントの役割、不動産の種類、地理的分散、未開発地域と未利用地域のバランスなど）によって、組織が物件の運営や責任投資の実施に影響を与える方法はどのような影響を受けるかを説明することが含まれます。
PR 04.2	PR 04.1のガイダンスに加え、不動産デットに関する責任投資の戦略や確立された基準の適用について説明することができます。

概要

PR 05	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 1-6

PR 05	指標	
PR 05.1	組織に不動産の責任投資（RPI）ポリシーがあるかどうかを記載してください。	
	❍ ある	❍ ない
PR 05.2	RPIポリシーが一般に入手できる場合、そのURLを提供してください。 [任意]	
PR 05.3	補足情報。 [任意]	

PR 05	説明
PR 05.1	ポリシー文書には様々な形式があり、原則やガイダンスとして言及されることがあります。RPIポリシーは独立した文書である場合もあれば、組織の全体的な責任投資ポリシーの一部である場合もあります。
PR 05.2	*包括的アプローチ*モジュールですでに不動産ポリシー文書をリストしている場合でも、それがある場合はここにリストしてください。
PR 05.3	組織内で運用されている不動産投資を対象とする組織のRPIポリシーについて説明してください。
ロジック	
PR 05	[5.1]で「ある」と回答すると、[5.2]が適用されます。
評価	
PR 05	最大スコア: 3 ★ この指標は[05.1]への回答に基づいて評価されます。

セクション

不動産ファンドの資金調達

PR 06	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 1,4,6

PR 06	指標	
PR 06.1	ファンドの募集要項（私募覚書（PPM）または同様の文書）が組織の責任投資に触れているかどうかを記載してください。	
	❍ 触れている	❍ 触れていない
PR 06.2	ファンドの募集要項（私募覚書（PPM）または同様の文書）が組織の責任投資の以下の側面にどの程度触れているかを記載してください。	
	❑ 責任投資のポリシーとコミットメント	❍ 常に ❍ ほとんどの場合 ❍ 一部の場合
	❑ 投資前のプロセスにおけるESG問題へのアプローチ	❍ 常に ❍ ほとんどの場合 ❍ 一部の場合
	❑ 投資後のプロセスにおけるESG問題へのアプローチ	❍ 常に ❍ ほとんどの場合 ❍ 一部の場合
PR 06.3	ファンドの募集要項（PPMまたは同様の文書）において、組織が不動産ファンドの責任投資にどのように触れているかを説明してください。 [任意]	
PR 06.4	補足情報。 [任意]	

PR 06	説明
PR 06	この指標は、直接投資家と間接投資家である顧客の関係がある不動産ファンドの資金調達プロセスを対象とします。特定ファンドについて直接投資家が発行したPPMまたは同様の文書は、受取人に対し、組織の責任投資に対するアプローチやESG問題の管理に関する概要を伝えるものです。 この指標は、ゼネラルパートナーや直接的なファンド運用会社のみに適用されます。これはAOにお適用されません。
PR 06.3	以下のような通常PPMに含まれている事項を挙げることができます。 • ポリシー（例：責任投資への言及および投資の全段階におけるESG問題の考慮） • 投資前（例：デューデリジェンスなどのプロセスやこれらにおけるESG問題の考慮） • 投資後（例：ポートフォリオ企業のESG実施プログラム、ESG問題を考慮した監査などのモニタリングプロセスを経た、取引を終了するまでの達成度の追跡や機会の特定） 最近発行された募集要項やPPMがある場合は報告してください。必ずしも報告年度でなくてもかまいません。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

ロジック	
PR 06	本セクション（指標[06]および[07]）は、不動産ファンドの資金調達や販売促進に関連する責任投資およびESGの組み入れに関するものです。従って、資産運用会社のみに適用されます。AOには適用されません。 指標内 [6.1]で「ある」と回答すると、[6.2]および[6.3]が適用されます。
評価	
PR 06	最大スコア: 3 ★ この指標は[06.1]および[06.2]への回答に基づいて評価されます。

PR 06	定義
ファンド募集要項または私募覚書（PPM）	ファンド募集要項または私募覚書（PPM）では、潜在的な投資家が企業やその投資戦略に関する広範な情報や投資案件の仮募集条件の概要を知ることができます。こうした文書は、「目論見書」としても知られています。プライベートエクイティ企業がファンドの提供を通じて資金を調達したい場合、潜在的なリミテッドパートナーや投資家に対してファンド募集要項またはPPMを発行します。

PR 07	指標のステータス 自主開示	目的 詳細評価	原則 PRI 4

PR 07	指標
PR 07.1	顧客が要求した場合、ファンドの組成契約、リミテッドパートナーシップ契約（LPA）、補足文書の中で、組織が不動産の責任投資を正式に確約しているかどうかを記載してください。 ❍ ファンド組成契約、LPAまたは補足文書の中で、常に責任投資を正式に確約している ❍ ほとんどの場合、ファンド組成契約、LPAまたは補足文書の中で責任投資を正式に確約している ❍ 一部の場合、ファンド組成契約、LPAまたは補足文書の中で責任投資を正式に確約している ❍ ファンド組成契約、LPAまたは補足文書の中で、責任投資を正式に確約していない ❍ 顧客は不動産の責任投資について正式な確約を要求しない
PR 07.2	補足情報。

PR 07	説明
PR 07	この指標は、不動産ファンドを直接運用する運用会社のみに適用されます。これはAOには適用されません。
PR 07.1	*ファンド組成契約、リミテッドパートナーシップ契約（LPA）* 投資家が責任投資の実施やESG問題の検討に対する正式な確約を要求し、それがファンド組成契約、リミテッドパートナーシップ契約、補足文書に含まれることがあります。また、専用の段落で、あるいは文書全体に統合される形でそのような確約が投資戦略、ガイドライン、マンデートに含まれる場合もあります。後者のアプローチではファンド組成契約、LPA、補足文書を別途作成する必要がなくなります。 投資家やAOから最近要請されて署名したファンド組成契約、LPA、補足文書があれば報告してください。必ずしも報告年度でなくてもかまいません。 正式な確約には、実施に関して様々な水準があることに注意してください。責任投資ポリシーに言及されていても、ESG問題が業務プロセスで実施されるわけではありません。
PR 07.2	この指標に含まれる事項の例 • 組織の責任投資のコミットメントの詳細 • 責任投資およびESG問題に関するポリシーの採用および直接投資家と間接投資家の協力 • 不動産の直接投資家自身の提案、または間接投資家の意向のいずれかによる、特定分野への投資の除外 • 投資の前後の両方の段階（終了も含む）で責任投資に対するアプローチやESG問題の検討を実施するためのプロセス • 具体的なESG問題（気候変動、報酬、その対処法（必要に応じて））のリスト • ESG問題に関連するポートフォリオ企業の取り組み • ファンドの運用期間中、ESG問題がどのように報告されるか • ポートフォリオ企業における事故の可能性をいつ、どのように投資家に伝えるか 包括的アプローチモジュールで説明されている他のメカニズムによって不動産の取引終了時の責任投資に正式に確約している場合、その報告された情報をこの指標に含めてください。
ロジック	
PR 07	本セクション（指標[06]および[07]）は、不動産ファンドの資金調達や販売促進に関連する責任投資およびESGの組み入れに関するものです。従って、資産運用会社のみに適用されます。AOには適用されません。

PRI Principles for Responsible Investment

不動産ファンドの資金調達

評価	
PR 07	最大スコア: 3 ★ この指標は[07.1]への回答に基づいて評価されます。

セクション

投資前（投資対象の選択）

PR 08	指標のステータス 必須	目的 ゲートウェイ	原則 PRI 1

PR 08	指標	
PR 08.1	組織が不動産投資先を選択する際、通常ESG問題を組み入れているかどうかを記載してください。	
	❍ 組み入れている	❍ 組み入れていない
PR 08.2	ESG問題を不動産投資の選択に組み入れる際のアプローチを説明してください。 [任意]	
PR 08.3	補足情報。 [任意]	

PR 08	説明
PR 08	このゲートウェイ指標により、組織が投資先を選択する際にESG問題を組み入れているかどうかを報告できます。組織のプロセスの詳細は以降の指標で捕捉されます。
PR 08.2	投資決定に至るまでの様々な段階における組織のアプローチを説明してください。 この指標に含まれる事項の例 • 投資前段階におけるESG問題の組み入れは顧客のマンデートによって決定されるかどうか、決定される場合はどのようにされるか • 長短期的に、ESG問題が投資前プロセスにどのように組み入れられているか • 下方リスクを査定し、価値を創出する機会を評価するために、どのようにESG問題を使用しているか • セクターや地域によるESG問題の考慮の度合いの違い • 投資戦略間、または多彩なバリエーションがある投資戦略内におけるESG問題へのアプローチの違い *範囲* この指標は、投資前の意思決定プロセスの全段階（初期スクリーニング、デューデリジェンス、投資決定）を対象とします。
ロジック	
PR 08	これはゲートウェイ指標であるため、ここでの回答によって本モジュールの投資前セクション（指標09–12]）が適用されるかどうかを決定します。 • [08.1]で「組み入れている」と回答すると、指標09-12]が適用されます。 • [08.1]で「組み入れていない」と回答すると、指標09-12]が適用されます。 この指標内で、[08.1]で「組み入れている」と回答すると、[08.2]が適用されます。
評価	
PR 08	この指標は評価されませんが、「組み入れていない」と回答すると、投資前セクション全体のスコアがゼロになります。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

PR 09	指標のステータス 自主開示	目的 説明	原則 PRI 1,4

PR 09	指標	
PR 09.1	組織がESG問題を不動産の投資選定プロセスに組み入れる際、組織内および/または組織外から入手したESGに関する助言や調査を通常使用しているかどうかを記載してください。	
	❑ 組織内のスタッフ	❑ 具体的な職務名を記入してください _____ ❑ 具体的な職務名を記入してください _____ ❑ 具体的な職務名を記入してください _____
	❑ 組織外のリソース	❑ 環境関連のアドバイザー ❑ 社会関連のアドバイザー ❑ コーポレートガバナンスのアドバイザー ❑ 規制や法務のアドバイザー ❑ その他（アドバイザー/職務の種類を記入してください）_____
	❑ ESG問題について組織内または組織外の助言は使用しない	
PR 09.2	補足情報。	

PR 09	説明
PR 09.1	*組織内のスタッフ* 組織内のスタッフには、責任投資活動のモニタリングや実施に責任を負う人が含まれます。 *組織外のリソース* 組織外のリソースは、潜在的なリスクや価値を創造する機会を特定するため、ESG問題についての助言、デューデリジェンス、分析を提供します。「具体的な職務名を記入してください」という欄に例を挙げてください。 *ESG問題の組み入れ* ESG問題やそれについての情報を投資前プロセス（初期スクリーニング、デューデリジェンス、投資決定）に考慮した戦略、プロセス、活動を指します。
PR 09.2	組織内および組織外（該当する場合）のスペシャリスト間の責任の分担、調査プロセスに関与する以下のようなアドバイザーやスペシャリストの種類を報告できます。 • 法務顧問 • エンジニア • 取得に関する助言 • ブローカー/プロパティマネジメント会社 また、上記の者が所在地、不動産の種類、新規物件および既存物件、地域の規制に基づいた助言を提供しているかどうかも報告できます。 助言や調査を提供する個人や組織の名前を開示する必要はありませんが、組織の種類を記載することが望まれます（大学、不動産コンサルタントなど）。
ロジック	
PR 09	[08.1]で「組み入れている」と回答すると、この指標が適用されます。

PR 10	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 1,3

PR 10	指標	
PR 10.1	組織の投資選定プロセスにどのESG問題が通常考慮されているかを記載し、問題ごとに例を3つまでを挙げてください。	
	ESG問題	ESGの各問題について、典型的な例を3つまで挙げてください
	❑ E（環境）	
	❑ S（社会）	
	❑ G（ガバナンス）	
PR 10.2	補足情報。 [任意]	

PR 10	説明
PR 10	ESG問題は不動産の種類、個々の物件、不動産ポートフォリオを管理する企業、市場などによって異なります。さらに、法管轄地域ごとにESG問題に関して異なる法規制が存在します。この指標の目的は、関連するESG問題を投資プロセスに考慮するかどうかを確定することです。組織のアプローチや事業を展開している地域を検討し、最も典型的なESG問題であると考えられるものだけをここにリストしてください。 ESGの各問題につき報告開示義務がある例は1つだけです（右側の欄）。ESGの各問題の2行目以降は自主的な報告開示です。

投資前（投資対象の選択）

PR 10.1	以下はESG問題の一例です。これらの問題はすべてのケースに関連するわけではなく、関連する可能性がある問題の包括的なリストではありません。 *E（環境）* エネルギー生成（従来型＋再生可能）、消費、効率、温室ガス削減、水消費、廃棄物の発生、室内空気の質、洪水や汚染、土地利用、生態系の多様性/生態学、建築素材、輸送の代替手段。 *S（社会）* 公衆安全、事故率、障害者のアクセス、セキュリティ、テナントの種類および年齢、入居者の回転率および満足度、不動産を維持する労働者の適正な賃金、調達ポリシー（または同様のもの）の労働基準、低中所得者向け住居、所得格差、社会的企業のパートナー化、コミュニティ開発。 *G（ガバナンス）* 役員の福利厚生や報酬、賄賂や汚職、株主構造および権利、企業倫理、取締役会構造および構成員、社外取締役、プロセス（例：環境管理システム）、リスク管理（例：規制およびレピュテーションリスク）、告発スキーム、株主との対話、ロビー活動（例：不動産基準および認証）、開示（例：不動産のパフォーマンスまたはベンチマーク）。このカテゴリには、環境または社会問題に対する企業戦略の影響と戦略の実施方法の両方の企業戦略の問題を含むことがあります。 ガバナンスの例は主にプロパティマネジメント会社に持分を保有する直接不動産投資家を念頭においたもので、そうした投資家に適用されます。
PR 10.2	所在地、セクターや法管轄地域の種類との関連など、投資選択プロセスにおいて組織が考慮するESG問題に関する情報の詳細を記載してください。
ロジック	
PR 10	[08.1]で「組み入れている」と回答すると、この指標が適用されます。
評価	
PR 10	最大スコア: 3 ★ この指標は[10.1]への回答に基づいて評価されます。

PR 11	指標のステータス 自主開示	目的 詳細評価	原則 PRI 1,3

PR 11	指標
PR 11.1	不動産の投資選択プロセスにおいて組織が通常どのような種類のESG情報を考慮するかを記載してください。 ❑ 対象とする不動産資産/企業の未調整のデータ ❑ 鑑定/監査 ❑ 同様の不動産資産のベンチマーク/格付 ❑ 国レベルのデータ/ベンチマーク ❑ 確立された不動産報告基準、業界規範、認証に適合するデータ ❑ 国際的イニシアティブ、宣言または基準 ❑ ステークホルダーとのエンゲージメントからのデータ（例：テナントや地域コミュニティの調査） ❑ 組織外のアドバイザーからの情報 ❑ その他（具体的に記入してください）_____ ❑ この情報を追跡していない
PR 11.2	補足情報。

PR 11	説明
PR 11.2	この指標に含まれる事項の例 • 頻繁に使用するESG問題の情報源 • 組織内で使用する情報源と、組織外のアドバイザーが使用する情報源の間に違いがあるかどうか • 投資選択プロセスで考慮するESG情報の記録を保持しているかどうか
ロジック	
PR 10	[08.1]で「組み入れている」と回答すると、この指標が適用されます。
評価	
PR 11	最大スコア: 3 ★ この指標は[11.1]への回答に基づいて評価されます。

投資前（投資対象の選択）

PR 12	指標のステータス 自主開示	目的 詳細評価	原則 PRI 1

PR 12	指標
PR 12.1	報告年度に、ESG問題が不動産投資の選択プロセスに影響したかどうかを記載してください。 ❑ ESG問題はリスクや価値を創造する機会を特定するのに役立った ❑ ESG問題によって投資案件を中止することになった ❑ ESG問題は投資を提供する価格や投資に支払う価格に影響した ❑ ESG問題は株主契約、購入契約、融資特約の条件に影響した ❑ ESG問題は考慮されたが、投資選択プロセスには影響しなかった ❑ その他（具体的に記入してください）_____ ❑ この潜在的な影響についてはお追跡していない
PR 12.2	補足情報。

PR 12	説明
PR 12.2	ここでは個別案件の詳細や個々の特性を報告するのではなく、様々な投資選択プロセスにおける影響の測定、分析、結論を一般化することが推奨されています。具体的な例については指標[22]で提供することができます。
ロジック	
PR 12	[08.1]で「組み入れている」と回答すると、この指標が適用されます。
評価	
PR 12	最大スコア: 3 ★ この指標は[12.1]への回答に基づいて評価されます。

セクション

第三者のプロパティマネジメント会社の選択、指名、モニタリング

PR 13	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 4

PR 13	指標	
PR 13.1	組織が第三者のプロパティマネジメント会社の選択、指名、モニタリングにESG問題を含めているかどうかを記載してください。	
	❍ 含めている	❍ 含めていない
PR 13.2	組織が第三者のプロパティマネジメント会社の選択、指名、モニタリングにESG問題をどのように含めているかを記載してください。	
	❑ プロパティマネジメント会社の選択プロセスにESG問題が組み入れられている	❍ すべての第三者のプロパティマネジメント会社 ❍ 大半のプロパティマネジメント会社 ❍ 一部のプロパティマネジメント会社
	❑ プロパティマネジメント会社を指名する際の契約要件にESG問題が含まれている	❍ すべての第三者のプロパティマネジメント会社 ❍ 大半のプロパティマネジメント会社 ❍ 一部のプロパティマネジメント会社
	❑ プロパティマネジメント会社のモニタリングにESGに関する責任および実施を含む	❍ すべての第三者のプロパティマネジメント会社 ❍ 大半のプロパティマネジメント会社 ❍ 一部のプロパティマネジメント会社
PR 13.3	第三者のプロパティマネジメント会社の選択、指名、モニタリングについて詳細を簡単に説明してください。 [任意]	
PR 13.4	第三者のプロパティマネジメント会社が組織の不動産投資のESG問題の管理にどのように貢献しているかを説明してください。 [任意]	
PR 13.5	補足情報。 [任意]	

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

PR 13	説明
PR 13	本セクションは、[02]で組織のプロパティマネジメントを第三者のプロパティマネジメント会社に委託していると報告する場合にのみ適用されます。すべての物件を組織内で管理している場合、この指標は適用されません。一部の物件を組織内で管理し、他を外部に委託している場合は、外部に委託している資産についてのみ報告してください。
PR 13.2	大半とはプロパティマネジメント会社の50%以上、一部とはプロパティマネジメント会社の50%未満を指します。第三者のプロパティマネジメント会社の数に応じて各行の割合を決定してください。
PR 13.3	*プロパティマネジメント会社の選択* この指標に含まれる事項の例 • プロパティマネジメント会社の選択プロセスの構成 *プロパティマネジメント会社の指名* この指標に含まれる事項の例 • 契約に記載されるESGの責任の種類、実施要件、測定 • ESG問題に正式に合意した経緯（該当する場合） *プロパティマネジメント会社のモニタリング* この指標に含まれる事項の例 • プロパティマネジメント会社との通常のやりとり • 組織が物件を定期的に訪問しているかどうか • 組織とプロパティマネジメント会社のやりとりにESGイニシアティブに関する協議がどの程度含まれているか • 組織がプロパティマネジメント会社をモニタリングする際、プロパティマネジメント会社による違いがあるかどうか • プロパティマネジメント会社のESG問題に基づいたパフォーマンスの評価報奨システムがあるかどうか
PR 13.4	この指標に含まれる事項の例 • 環境や社会問題の対象範囲などのサービスの種類
ロジック	
PR 13	この指標は、[02.1]で組織の不動産資産の一部が「組織が指名した第三者のプロパティマネジメント会社によって管理されている」と報告される場合に適用されます。 [13.1]で「含めている」と回答すると、[13.2]、[13.3]、[13.4]が適用されます。
評価	
PR 13	最大スコア: 9 ★ この指標は[13.2]への回答に基づいて評価されます。この指標は管理を外部に委託する組織の評価のみを目的としています。管理を外部に委託していない組織にはこの指標は該当せず、分母から除外されます。

セクション

投資後（モニタリングおよび積極的な保有）

概要

PR 14	指標のステータス 必須	目的 ゲートウェイ	原則 PRI 2

PR 14	指標	
PR 14.1	組織の不動産資産に関連する投資後の活動において、組織およびまたはプロパティマネジメント会社がESG問題を考慮しているかどうかを記載してください。	
	❍ 考慮している	❍ 考慮していない
PR 14.2	組織の不動産資産に関連する投資後の活動において、組織およびまたはプロパティマネジメント会社がESG問題をどのように考慮しているかを記載してください。 ❑ 不動産のモニタリングおよび管理にESG問題を考慮している ❑ 不動産の開発および改修にESG問題を考慮している ❑ 不動産の入居者とのエンゲージメントにESG問題を考慮している ❑ 組織の不動産に関連するコミュニティとのエンゲージメントにESG問題を考慮している ❑ その他の投資後の活動にESG問題を考慮している（具体的に記入してください_____）	
PR 14.3	組織の不動産資産に関連する投資後の活動において、組織およびまたはプロパティマネジメント会社がESG問題をどのように考慮しているかを説明してください。 [任意]	
PR 14.4	補足情報。 [任意]	

PR 14	説明
PR 14	この指標は、不動産を積極的にモニタリングまたは管理するプロセスや活動におけるESG問題の検討に関するものです。
PR 14.2	資産の開発や改修におけるESG問題に対処するポリシーや手続きがあっても、報告年度に開発や改修を実施している不動産資産がなかったためにそれを適用しなかった場合でも、「不動産の開発および改修にESG問題を考慮している」を選択してください。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

PR 14.3	様々な分野や関連する活動においてESG問題をどのように考慮しているかについて、概要を説明できます。例えば、組織やプロパティマネジメント会社、合弁事業のパートナーが不動産投資のモニタリングや実施の異なる部分に主な責任を負っているかどうかを説明できます。組織が少数持分を所有する投資家である場合、パートナーやプロパティマネジメント会社がそのモニタリングおよび管理プロセスや活動においてESG問題を考慮することに組織がどのように影響を及ぼしているかを説明することができます。 また、これらの活動の運営プログラム、計画、長短期的な目標を捕捉し、説明する具体的なガイドラインがあるかどうかも説明できます。
ロジック	
PR 14	これはゲートウェイ指標であるため、ここでの回答によって本モジュールの投資後セクション内の指標[15–20]が適用されるかどうかを決定します。 [14.1]で、組織が投資後の活動においてESG問題を考慮していると報告すると、指標[14.2]が適用され、どの活動がどのアプローチに関連性が高いかを記載できます。また、指標[14.3]も適用され、アプローチを説明できます。 投資後セクションでは、[14.2]で報告された情報に関連性の高い情報のみを開示する義務があります。特に、以下を報告する場合が当てはまります。 • 「不動産のモニタリングおよび管理にESG問題を考慮する」を報告する場合、不動産のモニタリング管理セクション（[15]および[16]）が適用されます。 • 「不動産の開発および改修にESG問題を考慮する」を報告する場合、不動産の開発改修セクション（[17]）が適用されます。 • 「不動産の開発および改修にESG問題を考慮する」を報告する場合、不動産の開発改修セクション（[17]）が適用されます。 • 「不動産の入居者とのエンゲージメントにESG問題を考慮する」を報告する場合、入居者とのエンゲージメントセクション（[18]および[19]）が適用されます。 • 「組織の不動産に関連するコミュニティとのエンゲージメントにESG問題を考慮する」を報告する場合、コミュニティとのエンゲージメントセクション（[20]）が適用されます。 組織に関連性の高いモニタリング後およびRI実施のその他の分野について、[14.2]で補足情報を提供することができます。 [14.1]で組織が投資後の活動においてESG問題を考慮しないと報告する場合は、指標[15-20]は適用されません。
評価	
PR 14	この指標は評価されませんが、[14.1]で「考慮していない」と回答すると、投資後セクション全体のスコアがゼロになります。 [14.2]で「不動産のモニタリングおよび管理」、「不動産の開発および改修」、「不動産の入居者とのエンゲージメント」、「不動産に関連するコミュニティとのエンゲージメント」においてESGを考慮しないと報告する場合、そのサブセクション全体のスコアがゼロになります。

PR 14	定義
入居者とのエンゲージメント	所有者（またはそのプロパティマネジメント会社）が、ESG問題に関連して入居者の行動に影響を及ぼすことを目的として入居者と直接やりとりすることを指します。
コミュニティとのエンゲージメント	所有者（またはそのプロパティマネジメント会社）とステークホルダーの間の直接のやりとりを指し、ステークホルダーとは通常ESG問題に関連する不動産の周辺にいるか、またはその不動産の影響を受ける関係者のことです。

不動産のモニタリングおよび管理

PR 15	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 2,3

PR 15	指標	
PR 15.1	報告年度において組織またはプロパティマネジメント会社が管理する不動産資産のうち、ESGの目標（KPIなど）を設定し、モニタリングしている不動産資産の割合を示してください。 ❍ 不動産資産の90%以上 ❍ 不動産資産の51～90% ❍ 不動産資産の10～50% ❍ 不動産資産の10%未満 （不動産資産の件数別）	
PR 15.2	組織またはプロパティマネジメント会社が通常目標（KPIなど）を設定し、モニタリングしているESG問題を記載し、問題別に例を挙げてください。	
	ESG問題	問題別に例を3つまで挙げてください
	❑ E（環境）	
	❑ S（社会）	
	❑ G（ガバナンス）	
	❑ 目標を設定したり、モニタリングしていない	
PR 15.3	補足情報。 [任意]	

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

PR 15	説明
PR 15	この指標は、不動産資産を積極的にモニタリングする際の、ESG実績に対するアプローチを捕捉することを目的としています。
PR 15.1	組織またはプロパティマネジメント会社が少なくとも1つのESG問題を対象とする目標を設定し、この目標の達成度をモニタリングしている不動産資産の割合を選択してください。例えば、組織が不動産の40%（物件数）にエネルギー効率の目標を設定し、同じ不動産グループの20%に障害者のアクセス目標を設定している場合は、「10～50%」オプションを選択してください。組織が不動産の40%（物件数）にエネルギー効率の目標を設定し、別の不動産グループの20%に障害者のアクセス目標を設定している場合は、「51～90%」オプションを選択してください。 この指標は目標の具体的な水準を求めているわけではありません。組織が設定できるESG目標の水準は、付加価値、リスク削減の可能性、財務成績の目標などいくつかの要因によって左右されます。 不動産の投資件数に基づく割合を決定してください。
PR 15.2	関連する可能性があるESG問題については、[10]を参照してください。
PR 15.3	組織やプロパティマネジメント会社がプロパティマネジメントにおけるESG問題にどのようにアプローチしているかを説明することができます。この指標に含まれる事項の例 • プロパティマネジメントに対する組織の一般的なアプローチ、ESG問題やステークホルダーに適切であると思われる特定の実務分野の検討 • 投資戦略がプロパティマネジメントに与える影響 • 個々の不動産資産にどのようにESG目標を設定し、実績をモニタリングしているか • 様々なESG問題を追跡し、ベンチマーク化する信頼できる方法をどのように開発しているか • 不動産資産の所在地および地域別にアプローチが異なるかどうか
ロジック	
PR 15	この指標は、[14.2]で組織が不動産のモニタリングおよび管理にESG問題を考慮していると報告している場合に適用されます。
評価	
PR 15	最高スコア: 6 ★ この指標は、[15]の2つの部分を別々に評価し、[15.1]のスコアは3★、[15.2]のスコアは3★です。

PR 16	指標のステータス 自主開示	目的 詳細評価	原則 PRI 2

PR 16	指標	
PR 16.1	不動産資産を評価する認証スキーム、格付やベンチマークを挙げ、それらを適用する不動産資産の割合を示してください。	
	認証スキーム、格付、ベンチマーク	それらを適用する不動産資産の割合
	❑ 具体的に記入してください：_____	❍ 不動産資産の90%以上 ❍ 不動産資産の51～90% ❍ 不動産資産の10～50% ❍ 不動産資産の10%未満
	❑ 具体的に記入してください：_____	[同上]
	❑ 具体的に記入してください：_____	[同上]
PR 16.2	補足情報。	

PR 16	説明
PR 16.1	*不動産の格付および認証スキーム* 例 Leadership in Energy and Environmental Design（LEED）、Building Research Establishment Environmental Assessment Method（BREEAM）、米国の住宅建設業者協会（NAHBGreen）、日本の建築環境総合性総合評価システム（CASBEE）、フランスのHaute Qualité Environnementale（HQE）、スイスのMinergie、ドイツのDeutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen（DGNB）、Green Building Council of AustraliaのGreen Star格付。 *公的機関による不動産の格付* 例：オーストラリアのNational Australian Built Environment Rating System（NABERS）、米国環境保護庁（EPA）が策定したEnergy Star *不動産のベンチマーク* 例 Greenprint Foundation, Green Rating Alliance、GRESBによるGreen Star指定、International Sustainability Alliance（ISA）、IPD EcoPAS この指標のオプションは、2013年GRESB調査の「建物認証およびベンチマーキング」セクションのGRESB指標Q27-Q28を補足するものです。 不動産の投資件数に基づいて各行の割合を決定してください。
PR 16.2	組織の認証スキーム、格付、ベンチマークの詳細、不動産認証スキーム、格付、ベンチマークに対する組織のアプローチの説明などが含まれます。この指標に含まれる事項の例 • 特定の基準に照らして評価される不動産投資の割合 • 格付および認証の評価結果の種類（例：シルバー、ゴールド、プラチナまたはEPC レベルA-G） • 異なる国におけるポートフォリオの格付および認証の範囲 • 特定スキーム、格付またはベンチマークを適用する能力を制限するリソースの制約（認証には全ファンドには利用できないリソースや資本を必要とする） • 既存案件と新規案件で格付の使用が異なるかどうか • 査定の頻度
ロジック	

PRI Principles for Responsible Investment

投資後（モニタリングおよび積極的な保有）>> 不動産のモニタリングおよび管理

PR 16	この指標は、[14.2]で組織が不動産のモニタリングおよび管理にESG問題を考慮していると報告している場合に適用されます。
評価	
PR 16	最大スコア: 3 ★ この指標は[16.1]への回答に基づいて評価されます。

不動産の開発および改修

PR 17	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 2

PR 17	指標
PR 17.1	実施中の不動産開発および改修の中で、ESG問題が考慮されている割合を示してください。 ❍ 実施中の開発や改修の90%以上 ❍ 実施中の開発や改修の51～90% ❍ 実施中の開発や改修の10～50% ❍ 実施中の開発や改修の10%未満 （実施中の不動産の開発および改修の件数） ❍ 該当しない。実施中の不動産資産の開発や改修はない
PR 17.2	組織の不動産の開発や改修において、以下のESGが通常検討され、モニタリングされているかを記載してください。 ❑ 物件を選択する際の環境面の最低要件 ❑ 物件を開発する際の環境面の最低要件 ❑ 持続可能な建材 ❑ 水資源の効率に関する最低要件 ❑ エネルギー効率に関する最低要件 ❑ 現場における再生可能な資源によるエネルギー生成 ❑ 現場における廃棄物処理計画 ❑ 現場における公衆安全管理システム ❑ 建設作業員によるサステナビリティガイドラインの遵守 ❑ その他（具体的に記入してください）_____
PR 17.3	補足情報。 [任意]

PR 17	説明
PR 17.1	「実施中の」不動産の開発または改修とは、報告年度に発生している不動産の開発または改修を指します。 実施中の不動産開発および改修の件数に基づいて割合を決定してください。
PR 17.2	この指標のオプションは、2013年GRESB調査の「新築および大規模改修」セクションのGRESB指標Q2-Q11を補足するものです。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

PR 17.3	組織がESG問題を不動産の開発や改修にどのように組み入れているかなどが対象になります。例えば、以下を説明できます。 • 不動産の開発や改修はESG実績の改善を目的としているかどうか • 管理職（該当する場合）は不動産のサステナビリティ実績の改善を主導する職務を担っているかどうか • 進行中の不動産の開発および改修プロジェクトの背景にある要因（例 投資家である顧客の需要、経済的利益、入居者の需要、将来の規制政策、既存の規制などの遵守） • 請負業者向けESG基準が組織にあるかどうか、請負業者がこれらの基準を遵守していることをどのように確認するか
ロジック	
	この指標は、[14.2]で組織が不動産の開発および改修にESG問題を考慮していると報告している場合に適用されます。
評価	
PR 17	最高スコア: 6 ★ この指標は、[17]の2つの部分を別々に評価し、[17.1]のスコアは3★、[17.2]のスコアは3★です。

入居者とのエンゲージメント

PR 18	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 2

PR 18	指標
PR 18.1	報告年度において組織またはプロパティマネジメント会社がESG問題に関連して関与した不動産の入居者の割合を記載してください。 ❍ 入居者の 90%以上 ❍ 入居者の 51～90% ❍ 入居者の 10～50% ❍ 入居者の 10%未満 （入居者数別）
PR 18.2	組織またはプロパティマネジメント会社は以下の実務や分野において通常、入居者と関与しているかどうかを記載してください。 ❑ サステナビリティガイドを入居者に配布する ❑ サステナビリティに対する認識を高めることを主眼とする入居者向けイベントを開催する ❑ エネルギーや水資源の効率に関する研修を提供する ❑ 廃棄物の最小化に関する研修を提供する ❑ エネルギーや水資源使用、廃棄物の発生に関するフィードバックを提供する ❑ 廃棄物の発生に関するフィードバックを提供する ❑ 入居者の満足度調査を実施する ❑ その他（具体的に記入してください）_____
PR 18.3	補足情報。 [任意]

PR 18	説明
PR 18.1	入居者とは、住居、オフィス、工業地その他を占有する人物またはグループを指します。本モジュールの目的上、入居者とはテナントを指します。例えば、入居者やテナントには200名の従業員がいる場合もあれば、5人が居住していることもあります。特定の入居者に200名の従業員がいたり、10人の居住者がいるかどうかにかかわらず、入居者につき1件のエンゲージメントとして数えてください。 入居者数に基づいて割合を決定してください。
PR 18.2	この指標のオプションは、2013年GRESB調査の「ステークホルダーエンゲージメント」セクションのGRESB指標Q36およびQ37を補足するものです。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

PR 18.3	組織またはプロパティマネジメント会社がESG問題に関し、入居者にどのように関与しているかを説明できます。この指標に含まれる事項の例 • 組織が関与する入居者を選択する方法 • 組織と入居者のコミュニケーションの方法 • 入居者が占有する建物やスペースのサステナビリティ特性を確実に理解していることを組織はどのように確認しているか • 組織と入居者の間で特定のESG問題に取り組むパートナーシップ契約が存在するかどうか 不動産の種類（オフィス、小売店舗、工業など）によっては、入居者が運営面の業務を統制するため、組織が特定の入居者に影響し、関与する能力が制限されることがあります。該当する場合は、この指標への回答でこれを説明してください。透明性を確保するため、PR03でも投資している不動産の種類についての背景を説明する機会があります。
ロジック	
PR 18	この指標は、[14.2]で組織が入居者とのエンゲージメントにESG問題を考慮していると報告している場合に適用されます。
評価	
PR 18	最大スコア: 3 ★ この指標は[18.1]への回答に基づいて評価されます。

PR 19	指標のステータス 自主開示	目的 詳細評価	原則 PRI 2

PR 19	指標
PR 19.1	報告年度におけるグリーンリースを使用した賃貸契約の割合、またはESG問題に言及した覚書（MoU）の割合を記載してください。 ❍ 賃貸契約またはMoUの90%以上 ❍ 賃貸契約またはMoUの51～90% ❍ 賃貸契約またはMoUの10～50% ❍ 賃貸契約またはMoUの10%未満 ❍ 賃貸契約またはMoUの0% （賃貸契約またはMoUの件数） ❍ 該当しない。報告年度に締結した賃貸契約やMoUはなかった
PR 19.2	補足情報。

PR 19	説明
PR 19.1	この指標のオプションは、2013年GRESB調査の「ステークホルダーエンゲージメント」セクションのGRESB指標Q39を補足するものです。 報告年度に締結された賃貸契約やMoUの総件数に基づいて割合を決定してください。
PR 19.2	この指標に含まれる事項の例 • 組織のグリーンリースやMoUの説明
ロジック	
PR 19	この指標は、[14.2]で組織が入居者とのエンゲージメントにESG問題を考慮していると報告している場合に適用されます。
評価	
PR 19	最大スコア: 3 ★ この指標は[19.1]への回答に基づいて評価されます。

PR 19	定義
グリーンリース	グリーンリースとは、不動産賃貸契約で、その条項または別紙の文書により、賃貸人、入居者または両者が持続可能な方法で責任を果たすことを規定したものです。両当事者は規定の詳細や持続可能な行動を奨励する手段を交渉しますが、通常は具体的なESG目標（例：エネルギー、水資源の利用および廃棄物処理）の達成に関連しています。グリーンリースの目的には、可能な限り持続可能な素材の使用や、賃貸人と入居者間の環境に関連するデータの共有が含まれることがあります。
覚書（MoU）	MoUでは、賃貸人と入居者が賃貸契約に記載される問題を協議するための正式なメカニズムを提供するもので、必ずしも法的な拘束力はありません。その意味で、両当事者が水資源やエネルギー利用の実績などに関連してESGを考慮する基盤となる場合があります。

コミュニティとのエンゲージメント

PR 20	指標のステータス 自主開示	目的 詳細評価	原則 PRI 2

PR 20	指標
PR 20.1	報告年度において、組織またはプロパティマネジメント会社がESG問題についてコミュニティに関与した不動産資産はどのくらいの割合であるかを記載してください。 ❍ 不動産資産の90%以上 ❍ 不動産資産の51～90% ❍ 不動産資産の10～50% ❍ 不動産資産の10%未満 （不動産資産の件数別）
PR 20.2	組織またはプロパティマネジメント会社は以下の分野や活動において通常、コミュニティと関与しているかどうかを記載してください。 ❑ コミュニティ向けESG教育プログラム ❑ 公共の場のESG強化プログラム ❑ ESG問題に焦点を当てた調査およびネットワーキング活動 ❑ コミュニティにおける雇用の創出 ❑ 慈善団体や地域団体の支援 ❑ その他（具体的に記入してください）_____
PR 20.3	補足情報。

PR 20	説明
PR 20.1	不動産資産の件数に基づく割合を決定してください。
PR 20.2	この指標のオプションは、2013年GRESB調査の「ステークホルダーエンゲージメント」セクションのGRESB指標Q42と重複しています。
PR 20.3	コミュニティとのエンゲージメントには、組織が多くの場合物件の周辺にいるステークホルダーとの関与が含まれ、一般的には公衆を対象とします。専用のコミュニティエンゲージメントプログラムがある場合、コミュニティにおけるこれらのプログラムの目的や、一般的に実現を目指す結果を具体的に記入してください。 説明には組織やプロパティマネジメント会社が以下をどのように行っているかが含まれます。 • コミュニティエンゲージメントプログラムの影響の測定およびモニタリング • 組織のコミュニティとのエンゲージメントが大きな変化をもたらしたかどうか、組織やプロパティマネジメント会社がこれらの変化にどの程度影響したか 例えばオフィスなど、不動産の種類によって、コミュニティに影響を与え、関与する能力が限定される場合があります。該当する場合は、この指標への回答でこれを説明してください。透明性を確保するため、[03]でも投資している不動産の種類について説明する機会があります。
ロジック	
	この指標は、[14.2]で組織がコミュニティとのエンゲージメントにESG問題を考慮していると報告している場合に適用されます。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

投資後（モニタリングおよび積極的な保有）>>コミュニティとのエンゲージメント

評価	
PR 20	最大スコア: 3 ★ この指標は[20.1]への回答に基づいて評価されます。

セクション

成果および結果

PR 21	指標のステータス 自主開示	目的 詳細評価	原則 PRI 1,2

PR 21	指標
PR 21.1	不動産投資におけるESG問題へのアプローチが業績やESG実績に与える影響を測定しているかどうかを記載してください。 ❑ ESG問題が業績に与える影響を測定している ❑ ESG問題が業績に与える影響を測定していない
	❑ ESG実績の変化を測定している ❑ ESG実績の変化を測定していない
PR 21.2	不動産投資におけるESG問題へのアプローチが業績に与える影響を評価するために使用する方法を説明してください。
PR 21.3	組織の活動が不動産投資のESG実績に与える影響を評価するために使用する方法を説明してください。
PR 21.4	補足情報。

PR 21	説明
PR 21	この指標の目的は、ESG問題の考慮および管理が業績およびESG実績の両方に与える好影響、悪影響を捕捉することです。影響は投資前の活動（例：最善の物件の選択）または投資後の影響のいずれかから生じます。 *業績* 営業費用の減少、純営業利益（NOI）の増加、既存テナントの維持、新規テナントの誘致、資本化価値などが含まれます。財務リスクの軽減もこのカテゴリに含まれることに注意してください。 *ESG実績* 水資源やエネルギー効率の改善、廃棄物の削減、公衆安全に関する事故の減少などが含まれます。ESGリスクの軽減もこのカテゴリに含まれることに注意してください。
PR 21.2および21.3	投資モニタリング活動にESG問題を組み入れることが財務リターン、リスクや二酸化炭素の排出量の削減などのESG実績にどのように影響するかを測定しているかどうかを記載してください。 ESG問題（例：温室効果ガスの排出、水消費）および実績を評価するために使用する財務的手段を明らかにし、これらの手段をプロセスに使用する際の実務的な問題について説明することが奨励されています。 ESG問題に関連するパフォーマンス特性（例：価値の増大）を切り離すことは困難ですが、何らかのトレンドや影響の一部を特定するために一定の分析を行うことは可能です。ESG問題が業績に与える影響を分析する方法があるかどうか、ESG分析と業績またはリスクの軽減との何らかの関連を特定できるかどうかを記載してください。
ロジック	
PR 21	[21.1]でESG問題が業績に与える影響を組織が測定すると報告すると、[21.2]が適用されます。 [21.1]で組織がESG実績の変化を測定すると報告すると、[21.3]が適用されます。

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

成果および結果

評価	
PR 21	最大スコア: 3 ★ この指標は[21.1]への回答に基づいて評価されます。

PR 22	指標のステータス 自主開示	目的 説明	原則 PRI 1,3

PR 22	指標			
PR 22.1	報告年度の不動産投資に影響を与えたESG問題の例を挙げてください。			
	ESG問題	影響を受けた不動産の種類	投資の影響（またはその可能性）	投資に影響するために実施する活動およびその反応
PR 22.2	補足情報。			

PR 22	説明
PR 22.1	*ESG問題* 「主な定義」文書に記載されているESG問題の不動産の定義を参照してください。 *影響を受けた不動産の種類* 例 工業用地、小売店舗、オフィス、住居、レジャー/ホテル *投資の影響（またはその可能性）* 業績、評判やESG/サステナビリティ関連の影響（およびその可能性） 投資プロセスのどの段階でESG問題が特定されたか（例： 初期スクリーニング、デューデリジェンス、投資の意思決定またはモニタリング） *投資に影響するために実施する活動およびその結果* ここでは、組織またはプロパティマネジメント会社のモニタリング活動および入居者やコミュニティとのエンゲージメントの影響を説明できます。 事例の数は必然的にESG問題を組織の投資プロセスに厳密にどのように組み入れているかによって異なります。少なくとも3つ、最大5つ例を挙げることが推奨されています。可能な限り、これらの例はESG問題をどのように組み入れているかを示す最も具体的な例としてください。

例			
ESG問題	影響を受けた不動産の種類	投資の影響（またはその可能性）	投資に影響するために実施する活動およびその反応
CO2排出量	個人のテナントが入居する非商業用不動産	建物の改修費用や将来の運営費用を含む業績（例：光熱費やCO2排出量）	これに基づき、高度かつ適切な環境基準に基づき改修が決定された
洪水リスク	定義された洪水地域にある不動産の種類、定期的な物品の供給に依存している影響が甚大な不動産	事業の中断の可能性があることに加えて、将来保険が付保できない恐れがあるため入居者にとって理想的でないことから需要が低下	洪水リスクの精度、環境関連省庁との連携、将来の洪水地域の予測、洪水から防御するための将来計画追求、条件付追求、撤回するかを決定した

セクション

コミュニケーション

PR 23	指標のステータス 必須	目的 コア評価	原則 PRI 6

PR 23	指標	
PR 23.1	組織が不動産投資に関するESG情報を積極的に開示しているかどうかを記載してください。	
	❍ 開示している。URL:_____ ❍ 顧客や受益者のみに開示している ❍ 一般または顧客/受益者に対し積極的に開示していない	
PR 23.2	組織が不動産投資のESG実績に関連する情報を開示するために、不動産固有の報告基準を使用しているかどうかを記載してください。	
	❑ Global Reporting Initiative （GRI）CRESS ❑ その他の不動産報告基準（具体的に記入してください_____） ❑ 不動産固有の報告基準を使用していない	
PR 23.3	一般に開示されているESG情報の水準が、顧客や受益者に開示されている情報の水準と同じであるかどうかを記載してください。	
	❍ 同じである	❍ 同じではない
PR 23.4	組織が一般および/または顧客や受益者に積極的に開示しているESG情報の種類を記載してください。	
	一般	**顧客/受益者**
	❑ 不動産投資の選択方法についてのESG情報 ❑ 不動産投資のモニタリング・管理方法についてのESG情報 ❑ 不動産投資のESG実績についての情報 ❑ その他（具体的に記入してください）_____	❑ 不動産投資の選択方法についてのESG情報 ❑ 不動産投資のモニタリング・管理方法についてのESG情報 ❑ 不動産投資のESG実績についての情報 ❑ その他（具体的に記入してください）_____
PR 23.5	組織が一般および/または顧客や受益者にESG情報を開示する通常の頻度を記載してください。	
	一般	**顧客/受益者**
	❍ 四半期毎またはそれ以上 ❍ 半年毎 ❍ 毎年 ❍ 2年毎以下 ❍ 不定期（具体的に記入してください）_____	❍ 四半期毎またはそれ以上 ❍ 半年毎 ❍ 毎年 ❍ 2年毎以下 ❍ 不定期（具体的に記入してください）_____
PR 23.6	組織が一般および/または顧客や受益者に開示しているESG情報の種類、それをどのようにして積極的に開示しているかを記載してください。 [任意]	

Copyright © 2013 PRI Association. All rights reserved

PRI Principles for Responsible Investment

PR 23.7	補足情報。 [任意]

PR 23	説明
PR 23	この指標では、責任投資の達成やESG情報を様々なステークホルダーに積極的に開示するために実施している活動に焦点を当てます。組織が不動産投資のESG情報をPRIについて報告する際と、PRI以外で報告する際の両方を対象とします。組織内のプロセスや、不動産やプロパティマネジメント会社の実績などが含まれます。
PR 23.2	この指標は、不動産基準がファンドのサブセットや組織全体に関連するかどうかにかかわらず、具体的な不動産基準を用いた報告を捕捉することが目的です。
PR 23.6	この指標に含まれる事項の例 • 情報の開示は組織レベルであるか、ファンドレベルであるか、資産レベルであるか • 報告年度にESG報告基準の対象となった不動産資産の割合 • 顧客/受益者および一般に対する報告頻度の違い • 投資前および投資後の活動および結果に関連する開示の種類 • 顧客や一般に通知するために使用する情報伝達ルート。該当する場合はURLを記載してください • 顧客が組織に対し情報を開示しないように強く求めているために、一般に情報を開示していない状況
ロジック	
PR 23	指標内 • [23.1]で組織が一般に情報を積極的に開示していることを報告すると、[23.3]が適用されます。 • [23.1]で組織が一般または顧客/受益者のみに情報を積極的に開示していることを報告すると、[23.2]、[23.4]、[23.5]が適用されます。一般および顧客/受益者に対して開示されている情報が同一である場合、情報の記入は一度で済みます。 • 開示されている情報が同一でない場合、[23.4]および[23.5]には2つの列があり、異なるアプローチを報告できます。[23.6]も適用され、開示される情報のその他の違いを説明できます。
評価	
PR 23	最高スコア: 6 ★ この指標は、情報が一般または顧客/受益者のみに開示されているか（[23.1]）、開示されている情報（[23.3]）、頻度（[23.4]）を評価します。一般に情報が開示されている場合にのみ、トップスコアを達成できます。