



CSR アジア会長 リチャード・ウェルフォード

高橋 佳子 (CSR アジア シニア・プロジェクトマネージャー) 監訳

アジアの不動産開発業者が学ぶべき教訓

最近発行されたオーストラリアの不動産業界に関する報告書は、全般的にみて商業用の不動産業界が持続可能性の基準を満たしていないと指摘している。持続可能性に向けて積極的に取り組み、業界全体の環境・社会とガバナンスの業績を引き上げているのは少数の企業で、殆どは持続可能性の最低基準も満たしておらず、環境・社会問題を事業の業績や評価の対象としていない。

この報告書はオーストラリアの企業に関するものだが、アジア全域の不動産業も学ぶべき教訓といえる。環境・社会とガバナンスに強い関心をもつリーダー的な企業は存在するものの、業界全般のお粗末な業績に足を引っ張られているのが現状だ。この報告書は持続可能性の条件として、環境への影響、持続可能性への取り組み、サプライ・チェーン、男女平等、労働基準とコミュニティ投資に注目している。

不動産業界の二酸化炭素排出とエネルギー効率の業績は基準以下だと報告書は述べている。リーダー格の企業とその他の格差は大きく、省エネ分野で大きな成果を上げて、基準以下の企業のお粗末な業績のせいで全体の評価が下がってしまうのだ。しかし、今後ますます商業ビルではエネルギー消費が増加し、それに伴い二酸化炭素排出量も増大することから、さらに厳しい省エネへの取り組みが必要になることを認識しなければならない。

また、サプライ・チェーンにおける環境方針と労働基準が透明性に欠けることも問題視している。中核的業務やサービスを外注し、外部から不動産開発に必要な材料を調達することが一般的であることを考慮すれば、この分野における透明性を高めることは急務といえるだろう。

持続可能な基準を満たすための改善推奨事項

不動産業者はもちろんのこと、他の分野の企業にとっても有益となる主なポイントと推奨事項を以下に紹介する。

① 環境に関する開示が不十分：報告書は環境に関するレポートの枠組みを標準化し、そのなかに二酸化炭素排出量、エネルギー消費量、水の消費量、廃棄物産出量に関する絶対値と

面積あたりの平均値も含めるよう推奨している。

② 子会社のレポートがお粗末：子会社自体が上場企業である場合でも、多くの子会社は親会社の情報開示に依存している。どこまで親会社が報告しどこまで子会社が報告するのか線引きをしっかりとりするよう推奨している。

③ 労働基準とサプライ・チェーンの問題に関する透明性の改善：労働基準とサプライ・チェーンに関するレポートはおおむね無視されてきた。しかし施設の建設、管理、サービスなど、外部の会社と契約することが多いことを考慮し、この分野を重視するよう推奨している。

④ 労働者の健康と安全に関するリスク：労働者の健康と安全に関する関心の低さは、他の業界に比べると対照的であり、この分野の重要性を指摘し、いち早く透明なアプローチと明解なガイドラインの必要性を推奨している。

⑤ 男女平等：不動産業界は、取締役のうち、女性が占める比率が ASX 200 の平均を上回ることから、男女平等に関する業績は比較的良いと報告している。とはいえ、残念なことに多くの女性が管理職についているわけでもなく、ダイバーシティと平等な報酬を企業方針としているわけでもない。

⑥ 地域やシェアホルダーとの関わり：人々が働き、暮らし、ショッピングする場所の環境性やフットプリントの重要性に比べ、地域への取り組みや労働者、組合、テナント、地域の団体といったステークホルダーによる諮問や関わりにはあまり関心が向けられていない。

⑦ 投資家による監視が必要：業界が発展し、多くの投資家が関心を持っていることを考慮し、投資家は最低限のレポートのガイドラインを企業に義務づけるべきである。

アジア全域の不動産開発業者がこの報告書をしっかりと読むことを勧めたい。ビルが環境に及ぼす影響の大きさを考慮して、業界は改善に努めるべきだと指摘している。また直面するサプライ・チェーンのリスクにも対処しておらず、労働条件に関しても、建設業界と外注契約を結んでいる多くの会社に懸念が残る。