

2017年9月25日

CSR デザイン環境投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 堀江 隆一

GRESB 2017 年評価結果 ー日本市場からの参加状況ー

《GRESB とは》

GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に 2009 年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話に GRESB データを活用する投資家メンバーは 66 社（運用資産額 17 兆米ドル（約 1,870 兆円、1 米ドル=110 円で換算、不動産以外の資産も含む）に上り、我が国からも株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が参加しています。

本年に入り、傘下のファンドが評価に参加する国内の運用会社 3 社が、GRESB の不動産会社・ファンドメンバーとして新たに加盟しました（ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社、ケネディクス不動産投資顧問株式会社、野村不動産投資顧問株式会社）。また、一般財団法人日本不動産研究所（JREI）がサポーターに加わり、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）、一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）と共に、日本国内での普及に協力しています。

《GRESB 評価参加者の動向》

GRESB リアルエステイト評価参加者は今年も増加傾向にあり、グローバルでは 850（昨年は 759）、日本市場で 53（昨年は 46）となりました。その内、J-REIT では新たに 4 社が参加して計 34 社となり、参加率は J-REIT 市場の 85%（時価総額ベース、2017 年 9 月 6 日時点）に達しました。その他、国内生命保険会社より初めての参加があり、私募リートからの参加数も昨年より増加、さらには GRESB インフラストラクチャー評価へも国内インフラ・ファンドが初参加するなど、評価参加者層の拡がりが見られます（別添 1 参照）。

《今年の注目点》

ESG 投資の流れが世界的に加速する中、ESG 情報開示や、「健康と福祉」の側面への注目の高まりなどを受け、GRESB の中でも新しい評価ツールの創設や普及が見られました。

■ 「開示評価」が開始

ESG に関する開示情報のみを元に評価を行う「GRESB 開示評価（GRESB Public Disclosure）」が本年から開始されました。FTSE/EPRA/NAREIT Developed Index の構成銘柄など、グローバルで 450 以上の上場不動産会社・ファンドが対象となり、日本からは、「リアルエステイト評価」に未参加の大手ディベロッパー各社を含む 46 社が評価対象となりました。

■ 「健康と福祉モジュール」に日本から 7 社が初参加

「リアルエステイト評価」の付属オプションとして昨年からはまった「健康と福祉モジュール」

ル」への参加者も、グローバルで 252（昨年は 174）に増加し、日本からも今年は 7 社が参加しました（昨年は 0）。

- 「GRESB インフラストラクチャー評価」に日本から初参加
昨年創設された「GRESB インフラストラクチャー評価」に、国内インフラ・ファンド 1 社が初参加しました（グローバルでは 64 ファンドが参加）。

- 2017 年のセクター・リーダー（アジア）

各セクターの首位であるセクター・リーダー（アジア）に、以下の参加者が選出されました。

日本プロロジスリート投資法人（上場・産業施設（物流倉庫））

GLP ジャパン・インカム・パートナーズ I（非上場・産業施設（物流倉庫））

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（住居）

アクティビア・プロパティーズ投資法人（複合型（オフィス・商業））

その他、GRESB のグローバルやアジア全体の結果については、別添 2（GRESB からのプレスリリース日本語抄訳版）をご覧ください。

問合せ先

CSR デザイン環境投資顧問株式会社（GRESB 日本市場における推奨アドバイザー）

担当：高木 智子、田邊 佳人、前田 花恵

住所：東京都千代田区九段南 2-4-13 九段光ビル 3 階

電話：03-5213-4830 / E メール：gia@csr-design.com

2017年 GRESB 参加者（日本市場）

リアルエステイト評価 参加者数：53

上場：37 [うち、J-REIT：34]

アクティビア・プロパティーズ投資法人†

アドバンス・レジデンス投資法人‡

イオンモール株式会社†

イオンリート投資法人

大和ハウスリート投資法人*‡

大和証券オフィス投資法人†

フロンティア不動産投資法人

GLP 投資法人†

平和不動産リート投資法人

ヒューリック株式会社

ヒューリックリート投資法人

いちごオフィスリート投資法人

産業ファンド投資法人†

ジャパンエクセレント投資法人†

日本ロジスティクスファンド投資法人†

日本プライムリアルティ投資法人†

ジャパンリアルエステイト投資法人‡

日本リテールファンド投資法人†

ケネディクス・オフィス投資法人†‡

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

ケネディクス商業リート投資法人

ラサールロジポート投資法人

MCUBS MidCity 投資法人

森ヒルズリート投資法人†

森トラスト総合リート投資法人*

日本アコモデーションファンド投資法人*

日本ビルファンド投資法人

日本プロロジスリート投資法人†

日本リート投資法人*

野村不動産マスターファンド投資法人

オリックス不動産投資法人†

プレミア投資法人

積水ハウス・リート投資法人‡

積水ハウス・レジデンシャル投資法人

東京建物株式会社†

東急リアル・エステート投資法人

ユナイテッド・アーバン投資法人†

非上場：16 (12 社) 注)

アルファ・インベストメント・パートナーズ‡

ブラックロック

第一生命保険株式会社*

DBJ アセットマネジメント株式会社

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

e-Shang レッドウッド

グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社†

グッドマングループ†

株式会社イデラ キャピタルマネジメント*‡

ラサール不動産投資顧問株式会社

野村不動産投資顧問株式会社

株式会社ザイマックス不動産投資顧問†

(英語表記でのアルファベット順)

インフラストラクチャー評価 参加者数：1

日本再生可能エネルギーインフラ投資法人*

注) 複数ファンドで回答した会社があるため参加者数と社数が異なる

* 初参加（非上場では運用会社自体が初参加の場合）

† 5年以上連続参加者

‡ 「健康と福祉モジュール」参加者



GRESB プレスリリース（日本語抄訳版）

アジアの不動産セクターは、昨年引き続きサステナビリティ・パフォーマンスを改善

アムステルダム 2017年9月21日 — 本日、グローバルの実物資産（不動産・インフラストラクチャー等）を対象とした ESG パフォーマンスのベンチマークを提供する GRESB は、2017年 GRESB リアルエステイト評価におけるアジア参加者の評価結果を公表しました。

グローバルでは過去最多の 850 の不動産会社・ファンドが参加し、その保有資産は 62 ヶ国の 77,000 物件、総額約 3 兆 7,000 億米ドル（約 407 兆円、1 米ドル＝110 円で換算）に上ります。

総合スコアの平均値は、3 ポイント向上し 63 となりました。また、平均スコアにおいては、上場参加者が非上場参加者を、セクターではオフィスが他用途を上回りました。

参加者の ESG パフォーマンスは、前年比で着実な改善を見せました。

- エネルギー消費量は▲1.1%削減
- 温室効果ガス（GHG）排出量は▲2.2%削減
- 水消費量は▲0.5%弱の削減
- 廃棄物の埋立回避（リサイクル等）は 52.9%

ここ数年のグローバル不動産セクターのエネルギー消費量削減率は、国連の持続可能な開発目標（SDGs）における削減目標の水準を満たしています。

GRESB の共同創設者及びマネージング・ディレクターである Sander Paul van Tongeren は次のようにコメントしました。「8年連続の参加者増は喜ばしく、参加者がエネルギー、GHG、水の消費量を着実に削減していることは、大変励みになります。参加者の取組みが不動産業界全体のサステナビリティ・パフォーマンスを推進する好例となってほしいと思います。」

Green Business Certification Inc.（グリーンビジネス認証協会（GBCI））の CEO である Mahesh Ramanujam は、「GRESB は実物資産がサステナブルになることを目指し、グローバルで実物資産ポートフォリオの ESG パフォーマンスを評価する唯一の業界主導の組織です。その評価も 8年目を迎え、参加者はより質の高いデータの提供と、パフォーマンスにおいて大きな成果を出すことにコミットしています。2017年の参加者は過去最高となり、GBCI は業界変革のさらなる可能性を広げるため、引き続き GERSB を支援していきます。」と語りました。

アジア地域のハイライト

- アジアから参加した不動産会社・ファンドは 124、運用資産総額は約 1,240 億米ドル（約 13.6 兆円、1 米ドル=110 円で換算）
- アジアの平均スコアは 63 でグローバルと同等。
- 最も改善が見られた分野は「ポリシーと開示」、「リスクと機会」、「ステークホルダーとの関係構築」

GRESB アジア太平洋ヘッドの Ruben Langbroek は、以下のように話しています。「今年の結果では、サステナビリティの概念がよりビジネス戦略とその実行に組み込まれたことが明らかになりました。このことは、アジア地域における健康的な職場環境、エネルギー利用等が効率的な建物、サステナブルで災害に強いコミュニティと都市の実現に貢献しています。こうした前向きな変革は投資家によってもたらされており、投資家は参加者に ESG 関連のリスクを挙げるだけでなく、リスク管理の手法まで説明を求めます。これによって、投資家は参加者のパフォーマンスと取組みが、自分たちの戦略に合致しているのかを判断できます。」

「アジア地域で、今後さらなる改善のために最も重要なことは、考え方の転換です。改善の速度は、短期的視点、サステナブルな建物及びポートフォリオのもたらす付加価値についての理解不足などから、調整されるかもしれません。ステークホルダーは、ネット・ゼロ・エネルギー社会への着実な移行を実現するために、長期的・包括的な視点を取り入れることを期待しています。」

2017 年 GRESB 評価結果と地域のセクターリーダーについては、こちらをご覧ください（ <https://gresb.com/2017-real-estate-results/> ）。

GRESB について

GRESB は、実物資産（不動産・インフラストラクチャー等）の環境、社会、ガバナンス（ESG）パフォーマンスに関する資本市場での評価手法を変革してきた業界主導の組織です。総計 3 兆 7,000 億米ドルを有する 850 の不動産会社・ファンドが、2017 年リアルエステイト評価に参加しました。インフラストラクチャー評価の参加は 64 ファンド（160 資産）、デッド評価に参加したポートフォリオは 25 でした。

運用資産額 17 兆米ドル（約 1,870 兆円、1 米ドル=110 円で換算、不動産以外の資産も含む）を保有する、年金基金や保険会社など 66 の投資家メンバーが、株主価値を維持・向上させるために GRESB のデータと分析ツールを利用しています。

GRESB が実物資産におけるグローバルな ESG ベンチマークとして幅広く認識されるようになり、ESG に関する情報の透明性は業界標準となりつつあります。詳しくは、GRESB WEB サイトをご覧ください（ [gresb.com](https://www.gresb.com) ）。

問合せ先・訳責

CSR デザイン環境投資顧問株式会社（GRESB 日本市場における推奨アドバイザー）

電話： 03-5213-4830 / E メール： gia@csr-design.com