

2018年9月12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 2018 年評価結果 ー日本市場からの参加状況ー

《GRESB とは》

GRESB は、実物資産（不動産・インフラストラクチャー）を保有・運用する会社・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 75 社以上（昨年 66）、運用資産額 18 兆米ドル（約 1,980 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）等が参加しています。

また、本年に入り、GRESB の不動産会社・運用機関メンバーとして、新たに DBJ アセットマネジメント株式会社、積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が加わりました。

《GRESB 評価参加者の動向》

メインとなる GRESB リアルエステイトへの参加者は、グローバルでは 903（昨年は 850）、日本市場で 61（昨年は 53）となりました。その内、J-REIT では新たに 5 社が参加して計 38 社となり、参加率は J-REIT 市場の 89%（時価総額ベース、2018 年 9 月 7 日時点）に達しました。また、本年は信託銀行から初参加があり、私募 REIT および私募ファンドからの参加数も昨年より増加しています。更に、国内上場ディベロッパーとして初めてのディベロッパー評価への参加があったほか、GRESB インフラストラクチャー評価への参加数も増えました（別添 1 参照）。

《今年の注目点》

開示評価やリアルエステイト評価に付属するモジュールへの参加者も増加、GRESB の評価ツールの普及が一層広まったことを示しました。

■ 「開示評価」

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)」が昨年開始され、本年は、グローバルで 453 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などを含む 50 社強が評価対象となりました。

■ 「健康と快適性モジュール」

人の健康と快適性をに焦点を当てた「健康と快適性モジュール」への参加者は、グローバルで 297（昨年は 252）に達し、日本からも今年は 9 社（暫定値）が参加しました（昨年は 5）。なお、当モジュールは、来年からはリアルエステイト評価に統合される予定です。

■ 「レジリエンス・モジュール」

災害等への適応力を評価するために今年新設された「レジリエンス・モジュール」へは、グローバルで 157 社が、日本からも 6 社（暫定値）が参加しました。

■ 「GRESB インフラストラクチャー評価」

今年が 3 年目となる「GRESB インフラストラクチャー評価」には、日本から 1 ファンド 3 アセットが参加しました（グローバルでは 75 ファンド（昨年 64）、280 アセット（昨年 160）が参加）。

その他、GRESB のグローバルの結果については、別添 2（GRESB からのプレスリリース和訳版）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）

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

2018年 GRESB 参加者（日本市場）

リアルエステイト評価 参加者数：57

上場：41 [うち、J-REIT：38]

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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人*

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

福岡リート投資法人*

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

ジャパン・ホテル・リート投資法人*

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

日本賃貸住宅投資法人*

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・ネクスト投資法人

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

One リート投資法人*

オリックス不動産投資法人

プレミアム投資法人

積水ハウス・リート投資法人

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 (14 社) 注)

CBRE グローバルインベスターズ

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

イーシャンレッドウッド(ESR) シンガポール

ガウ・キャピタル・パートナーズ

日本 GLP 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

三菱 UFJ 信託銀行株式会社*

野村不動産投資顧問株式会社

東急不動産リート・マネジメント株式会社

東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社*

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社*

(英語表記でのアルファベット順)

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）

ディベロッパー評価 参加者数：4

株式会社日本エスコン*

イーシャンレッドウッド

イーシャンレッドウッド(ESR) シンガポール

ラサール インベストメント マネージメント インク

インフラストラクチャー評価 参加者数：ファンド1、アセット3

日本再生可能エネルギーインフラ投資法人

ジャパン・リニューアブル・エナジー株式会社* 等

(英語表記でのアルファベット順)

* 初参加

GRESB プレスリリース（グローバル版）

GRESB がグローバルのセクターリーダー20社を発表 2018年サステナビリティ・パフォーマンス水準はさらに改善

ハイライト

- ・ 2018年GRESBリアルエステイトの参加者数は昨年から引き続き記録更新
- ・ アセットレベルデータでのパフォーマンス指標報告が過去最高に
- ・ グローバルで不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスは今年も改善
- ・ グローバルの温室効果ガス（GHG）排出量同一条件比較において、過去6年で最も大きい約5%の削減率が見られた
- ・ 20の不動産会社とファンドが、彼らのサステナビリティにおけるリーダーシップとコミットメントを評価されグローバルの2018年のセクターリーダーに選出された

2018年9月11日16時（CEST） –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ベンチマークであるGRESBは、2018年GRESBリアルエステイトにおけるグローバル結果を公表しました。

903の不動産会社・ファンド・ディベロッパーが参加、その保有資産は64か国79,000物件に及び、不動産セクターのESGパフォーマンスの透明性と取組みがグローバルでさらに向上したことを示しました。GRESB開示評価の対象企業も加えると、GRESBは上場不動産会社対象の主要な指数をほぼ網羅していることとなります。

なかでも特筆すべきは、アセットレベルでのESGデータについて、不動産会社・ファンドから過去最多の報告があったことです。前年から倍増以上となる50,000件近くの物件からアセットレベルでの報告がなされ、不動産投資市場において他に類を見ないほどの詳細なESGデータが集まりました。

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。「投資家が保有不動産アセットのサステナビリティを評価するために、標準化され検証されたESGデータを求めていることにもなって、GRESB参加者は本年も増加しました。この正確なパフォーマンスのベンチマーキングに裏付けられた投資家からの注目が、世界中にサステナビリティのベスト・プラクティスを広める原動力となっています。私たちは全ての2018年GRESB参加者にお祝いを述べたいと思います。彼らの取組みこそが、このセクターにおける未来のサステナビリティ・リーダーシップを形作っていくのです。」

総合スコアのグローバル平均は、本年も上昇しました（100ポイント中、68ポイント）。引き続き上場参加者が非上場参加者をリードしており、平均スコアの上昇は、アジア、欧州、北米、豪州／ニュージーランドなど、全ての地域で見られています。

また、グローバルでは、スコープ1・2・3（テナントの活動に基づくもの）を含む温室効果ガス（GHG）排出量で前年比4.9%の削減を達成しました。さらに、エネルギー消費量は2.5%削減、水消費量は0.5%の削減が見られました。

GRESBのボードメンバーであり、Green Business Certification Inc. (GBCI)のCEOであるMahesh Ramanujamは次のようにコメントしました。「2018年GRESBの結果は、不動産セクターに対する期待が根本的に変わったことを証明しています。そして投資家は不動産ポートフォリオのESGパフォーマンスの透明性を増々求めるようになってきています。ESGがより注目され、当たり前取組みとなりつつあることは明らかであり、今年も引き続きみられた参加者の増加は喜ばしいことです。2018年GRESB参加者こそが、未来のサステナビリティ・リーダーシップを形作り、サステナブルな建物とインフラストラクチャーのある世界を作るために重要な役割を果たしています。すべての参加者を祝福したいと思います。」

2018年グローバル・セクターリーダー

以下のリストは、サステナビリティを自らの事業に組み込み、そのパフォーマンスについて投資家やステークホルダーと積極的なコミュニケーションを行っている、グローバル・セクターリーダーとして選出された不動産会社やファンドを記載しています。

（原文はアルファベット順だが、和訳版はセクター順にて表記）

セクター	参加者名
上場 - 商業施設	Unibail-Rodamco,
非上場 - 商業施設	Australian Prime Property Fund Retail, Lendlease
非上場 - 住居	Build to Rent (1), Dan Batterton
上場 - 住居	Equity Residential
非上場 - その他	Leisure Fund Property Partnership, Legal and General Property
上場 - その他	Swire Properties Limited
非上場 - オフィス	Australian Prime Property Fund Commercial, Lendlease
上場 - オフィス	Kilroy Realty Corporation
非上場 - 産業施設	UBS German Logistic Fund, UBS Global Asset Management
上場 - 産業施設	Frasers Logistics & Industrial Trust
上場 - ホテル	Host Hotels & Resorts, Inc.

セクター	参加者名
非上場 - ホテル	Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V., Bouwinvest REIM
非上場 - ヘルスケア	Achmea Dutch Health Care Property Fund, Syntus Achmea Real Estate & Finance
上場 - 複合型 (オフィス・商業施設)	Stockland
非上場 - 複合型 (オフィス・商業施設)	Hines Master Fund Management Company S.a.r.l. on behalf of Hines Real Estate Master FCP-FIS, Hines
非上場 - 複合型 (オフィス・住居)	J.P. Morgan U.S. Value Add, J.P. Morgan Asset Management
上場 - 複合型 (オフィス・産業施設)	Castellum AB
非上場 - 複合型 (オフィス・産業施設)	Triovest Realty Advisors Inc., Triovest Realty Advisors Inc.
上場 - 総合型	野村不動産マスターファンド投資法人
非上場 - 総合型	J.P. Morgan U.S. Core, J.P. Morgan Asset Management
上場 - ディベロッパー	China Resources Land
非上場 - ディベロッパー	Lendlease One International Towers Sydney Trust, Lendlease

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ベンチマークです。私たちは、実物資産におけるサステナビリティ・パフォーマンスのスタンダードを業界とともに明確化し、標準化され、検証された ESG データを、75 以上の機関投資家（運用資産額 18 兆米ドル（約 1,980 兆円、1 米ドル=110 円で換算））に提供しています。2018 年は、903 の不動産会社・ファンド・ディベロッパーが GRESB リアルエステイトに参加しました。GRESB インフラストラクチャーへの参加は 75 ファンドと 280 アセット、GRESB デットに参加したポートフォリオは 25 でした。

詳しくは、GRESB WEB サイトをご覧ください（ 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

以上