

2020年11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 2020 年評価結果—日本市場からの参加状況—

《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。

現在、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 100 機関超に上り、我が国からも本年は新たに、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）、農林中金全共連アセットマネジメントや三菱UFJ 信託銀行株式会社（50 音順）が加わりました。

《GRESB 評価参加者の動向》

今年で 11 年目となる「GRESB リアルエステイト」へは、グローバルでは 1,229（昨年 1,005）、日本市場で 85（昨年 70）の企業・ファンドが参加しました。そのうち、J-REIT では新たに 2 社が参加して計 46 社となり、参加率は J-REIT 市場の 92.0%（時価総額ベース、2020 年 11 月 16 日時点）に達しました。

また 5 年目となる「GRESB インフラストラクチャー」への参加は、「ファンド評価」はグローバルで 10%増の 118（昨年 107）に、「アセット評価」も同 8%増の 426（昨年 393）になりました。日本からは今年も初参加があり、1 ファンド、4 アセット（昨年 2 ファンド、5 アセット）となりました。

リアルエステイトとインフラストラクチャー双方を合わせると、GRESB に報告される運用資産総額は 5.3 兆米ドル（約 556.5 兆円（1 ドル 105 円換算））に上ります。（日本からの参加者一覧は「別添」参照。）

《今年の注目点》

新型コロナ禍でデータ収集が困難であったにも関わらず、非上場を中心にリアルエステイトへの参加者数は続伸しました。

■ 「ディベロップメント・ベンチマーク」の創設

本年、コンポーネント制（MC・PC・DC）が導入され、開発事業での取組に対しても個別評価（「ディベロップメント・ベンチマーク」：「1 スター」～「5 スター」のレーティング）が与えられるようになりました。

■ 採点基準等の変化により順位が変動

コンポーネント制導入にあわせた設問の改訂や採点基準の変化などにより、エネルギー消費量等の実績がより強く評価につながるようになるなど、総合スコアとその順位（GRESB レーティングを含む）に例年以上の変動が見られました。

■ 「レビュー期間」の導入

GRESB 結果がインデックスに活用されるなど経済的に影響する可能性が増えていることを背景に、各参加者が正式結果の公表前に採点や検証結果に対しての申立てができる「レビュー期間」が導入され、例年9月上旬であった結果発表が11月となりました（なお、本年は新型コロナウイルスの世界的影響で、評価時期が当初より1ヶ月延期されました）。

■ 気候変動に焦点を当てた「レジリエンスモジュール」

2018年に開始した「レジリエンスモジュール」（任意参加）は本年で幕を閉じ、来年以降は本評価にその一部が組み込まれる予定です。本モジュールには、リアルエステイトとインフラストラクチャーの双方から、グローバルで534（昨年316、69%増）が、日本からも12者（暫定値、昨年8）が参加しました。

■ セクターリーダー

本年から、各地域・物件用途において総合スコアが最も高い参加者のみならず、得点差が1点以内の参加者にも本称号が与えられることになり、日本からは以下が選出されました。

GRESB リアルエステイト

アドバンス・レジデンス投資法人（住居）

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（非上場 - 総合型）

イーシャンレッドウッド（ESR）シンガポール（ディベロップメント - 非上場 - 物流）

◎GLP 投資法人（上場 - 物流）

グッドマングループ（非上場 - 物流）

ジャパン・ホテル・リート投資法人（ホテル）

ジャパンリアルエステイト投資法人（上場 - オフィス）

◎三菱地所物流リート投資法人（上場 - 物流）

◎日本プロロジスリート投資法人（上場 - 物流）

野村不動産投資顧問株式会社（非上場 - 総合型）

プレミアム投資法人（総合型（オフィス・住居））

東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社（非上場 - 住居）

註：参加者名でのアルファベット順。ただし私募ファンドは運用会社名を記載。各社ともアジア・セクターリーダーを受賞。◎印を付した参加者はグローバル・セクターリーダーにも選出。GRESB インフラストラクチャーでは本年、日本からは該当無し。

その他、GRESB からのプレスリリースは、下記をご覧ください（英文）。

- 2020年リアルエステイト評価プレスリリース

<https://gresb.com/participation-in-the-2020-gresb-real-estate-benchmark-leaps-22-percent/>

- 2020年GRESB インフラストラクチャー評価プレスリリース

<https://gresb.com/infrastructure-sector-maturing-its-approach-to-esg-reporting-and-benchmarking/>

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

2020年GRESB参加者（日本市場）

1. GRESBリアルエステイト参加者数：85

上場：53**J-REIT：46**

アクティビア・プロパティーズ投資法人	大和証券リビング投資法人
アドバンス・レジデンス投資法人	日本リテールファンド投資法人
イオンリート投資法人	ケネディクス・オフィス投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
大和ハウスリート投資法人	ケネディクス商業リート投資法人
大和証券オフィス投資法人	ラサールロジポート投資法人
フロンティア不動産投資法人	MCUBS MidCity 投資法人
福岡リート投資法人	三菱地所物流リート投資法人
GLP 投資法人	森ヒルズリート投資法人
グローバル・ワン不動産投資法人	森トラスト・ホテルリート投資法人*
阪急阪神リート投資法人	森トラスト総合リート投資法人
平和不動産リート投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人
星野リゾート・リート投資法人*	日本ビルファンド投資法人
ヒューリックリート投資法人	日本プロロジスリート投資法人
いちごオフィスリート投資法人	日本リート投資法人
産業ファンド投資法人	野村不動産マスターファンド投資法人
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	One リート投資法人
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	オリックス不動産投資法人
ジャパンエクセレント投資法人	プレミアム投資法人
ジャパン・ホテル・リート投資法人	積水ハウス・リート投資法人
日本ロジスティクスファンド投資法人	タカラレーベン不動産投資法人
日本プライムリアルティ投資法人	東急リアル・エステート投資法人
ジャパンリアルエステイト投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人

ディベロッパー等：7

イオンモール株式会社
株式会社日本エスコン
平和不動産株式会社*
ヒューリック株式会社
三菱地所株式会社
東京建物株式会社
東急不動産ホールディングス株式会社*

* 初参加

非上場：32（23社）

CBRE グローバルインベスターズ・

ジャパン株式会社

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

フォートレス・インベストメント・グループ・

ジャパン合同会社*

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

JP モルガン・アセット・マネジメント・

（シンガポール）リミテッド

ケネディクス・インベストメント・

パートナーズ株式会社

丸紅アセットマネジメント株式会社*

三菱地所投資顧問株式会社

三菱 UFJ 信託銀行株式会社

日土地アセットマネジメント株式会社*

野村不動産投資顧問株式会社

ヌビーンリアルエステイト

PAG

サヴィルズ インベストメント マネージメント

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

UBS アセット・マネジメント株式会社

2. GRESB インフラストラクチャー 参加者数：ファンド1、アセット4

タカラレーベン・インフラ投資法人

（ファンド+1アセット）

ジャパン・リニューアブル・エナジー株式会社

（1アセット）

GPSS ホールディングス株式会社

（1アセット）

セントラル・タンクターミナル株式会社*

（1アセット）

（以上、社名は英語表記でのアルファベット順）

注）リアルエステイト非上場では、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（リアルエステイト非上場では、運用会社自体がグローバルで見て初参加の場合のみ）