

2021年10月18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 2021 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 140 機関に上り、我が国からも本年は新たに、アセットマネジメント One 株式会社と農林中央金庫（50 音順）が加わりました。

### 《GRESB 評価参加者の動向》

今年で 12 年目となる「GRESB リアルエステイト」へは、グローバルでは 1,520（昨年 1,229）、日本市場で 109（昨年 85）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 10 社が参加して計 55 社となり、参加率は J-REIT 市場の 98.6%（時価総額ベース、2021 年 9 月 1 日時点）に達しました。また、非上場の参加数も昨年の 32 から 46 へと 4 割増加し、私募リートは 12 社となりました。

6 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 26%増の 149（昨年 118）に、「アセット評価」も同 31%増の 558（昨年 426）になりました。日本からの参加は昨年同様、1 ファンド、4 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 6.8 兆米ドル（約 748 兆円（1 ドル 110 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》

新型コロナ禍が継続する中、リアルエステイトへの参加者数は続伸し、J-REIT から多くの初参加者が見られました。

- 旧レジリエンスモジュールの内容の一部が本体評価に統合  
リアルエステイト評価とインフラストラクチャー評価双方で、2020 年までレジリエンスモジュールとして本評価とは別建てで問われていた気候関連のリスクと機会に対する組織の対応力（＝レジリエンス）を問う設問が、2021 年から本評価に追加されました。新規設問のため 2021 年度はすべて採点対象外でしたが、TCFD 最終報告書での推奨枠組みに準拠した設問構成になっており、組織の事業戦略に気候関連リスクに対するレジリエンスを組み込んでいるか、また組織がどのようにしてリスクと機会を特定し、評価・管理しているかが問われました。

## ■ セクターリーダー

各地域（例：アジア、欧州）の当該セクター（例：オフィス、住居）において、総合スコアの最高得点を上げた参加者に加え、得点差が1点以内の参加者も「セクターリーダー」として認定されます。2021年評価における日本からの選出は以下です。国内のディベロッパーとしては初めて、リアルエステイト評価 ディベロップメント・ベンチマークにおける選出がありました。

### GRESB リアルエステイト

#### 【スタンディング・インベストメント・ベンチマーク】

アドバンス・レジデンス投資法人（住居）

DBJ アセットマネジメント株式会社（複合型：オフィス/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）

◎GLP 投資法人（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）

NTT 都市開発リート投資法人（複合型：オフィス/住居）

ヌビーン・リアル・エステイト（住居）

#### 【ディベロップメント・ベンチマーク】

三菱地所株式会社（オフィス）

◎東京建物株式会社（複合型）

### GRESB インフラストラクチャー

タカラレーベン・インフラ投資法人（ファンド評価）

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。上場区分が記載されている場合は当該区分における受賞、そうでない場合は上場・非上場を合わせた範囲で受賞。◎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。

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）。

- 2021年リアルエステイト評価プレスリリース  
<https://gresb.com/nl-en/2021-real-estate-assessment-results/>
- 2021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/nl-en/2021-infrastructure-assessment-results/>

#### 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

## 2021年 GRESB 参加者（日本市場）

## 1. GRESB リアルエステイト 参加者数：109

上場：63**J-REIT：55**

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

イオンリート投資法人

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

**CRE ロジスティクスファンド投資法人\***

大和ハウスリート投資法人

大和証券オフィス投資法人

大和証券リビング投資法人

**エスコンジャパンリート投資法人\***

フロンティア不動産投資法人

福岡リート投資法人

グローバル・ワン不動産投資法人

GLP 投資法人

阪急阪神リート投資法人

平和不動産リート投資法人

星野リゾート・リート投資法人

ヒューリックリート投資法人

**いちごホテルリート投資法人\***

いちごオフィスリート投資法人

産業ファンド投資法人

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人

**インヴィンシブル投資法人\***

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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

日本都市ファンド投資法人

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

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

**投資法人みらい\***

三菱地所物流リート投資法人

**三井不動産ロジスティクスパーク投資法人\***

森ヒルズリート投資法人

森トラスト・ホテルリート投資法人

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

NTT 都市開発リート投資法人

One リート投資法人

オリックス不動産投資法人

**サムティ・レジデンシャル投資法人\*****サンケイリアルエステート投資法人\***

積水ハウス・リート投資法人

**SOSiLA 物流リート投資法人\*****スターアジア不動産投資法人\***

タカラレーベン不動産投資法人

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

\* 初参加

**ディベロッパー等：8**

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  
トーセイ株式会社

**非上場：46 (30 社)**

CBRE グローバルインベスターズ・

ジャパン株式会社

中央日土地アセットマネジメント株式会社

第一生命保険株式会社

**第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社\***

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

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

ラサール不動産投資顧問株式会社

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

**三井不動産投資顧問株式会社\***

**ニッセイリアルティ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

**サムライ・キャピタル株式会社\***

サヴィルズ インベストメント マネージメント

**住商リアルティ・マネジメント株式会社\***

**三井住友トラスト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

**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)