

GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)



2013年10月30日

CSRデザイン環境投資顧問(株)

代表取締役社長 堀江 隆一 (LEED AP)

CSR DESIGN

環境不動産に関わる認証・ベンチマークとGRESB

- **GRESB**は個別不動産ではなく**不動産会社・ファンド単位**のサステナビリティを測るベンチマーク
- グローバルの不動産**投資家が創設**し、投資判断や投資先との対話などに活用

		総合評価		エネルギー/温室効果ガス特化	
		海外/グローバル	日本	海外/グローバル	日本
個別不動産を対象	各国の公的な評価・認証制度	 		 	
	不動産関連業界の新しいアジアティブ・ベンチマーキング	 <small>An MSCI Brand</small>	 		
不動産会社・ファンドを対象		 G R E S B			

図表作成：CSRデザイン環境投資顧問(株)

不動産投資とESG(環境・社会・ガバナンス)配慮

責任投資原則(PRI): Principles for Responsible Investment (2006年)

- 国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)と国連グローバルコンパクト
- ESG(環境、社会、ガバナンス)の概念を資産運用へ組み入れ
- 署名機関1,200機関超、運用資産総額30兆ドル(約3,400兆円)



- 欧州の主要年金基金AMのグループが、ESG配慮を不動産投資にも適用するため、不動産会社・運用機関のサステナビリティ・ベンチマークを創設
- 環境規制強化とテナントの嗜好による不動産市場の二極化を想定し、ESG配慮がリスク調整後リターン向上に寄与するとの考え方

GRESBとは

投資家等メンバー



パートナー (不動産関連協会)



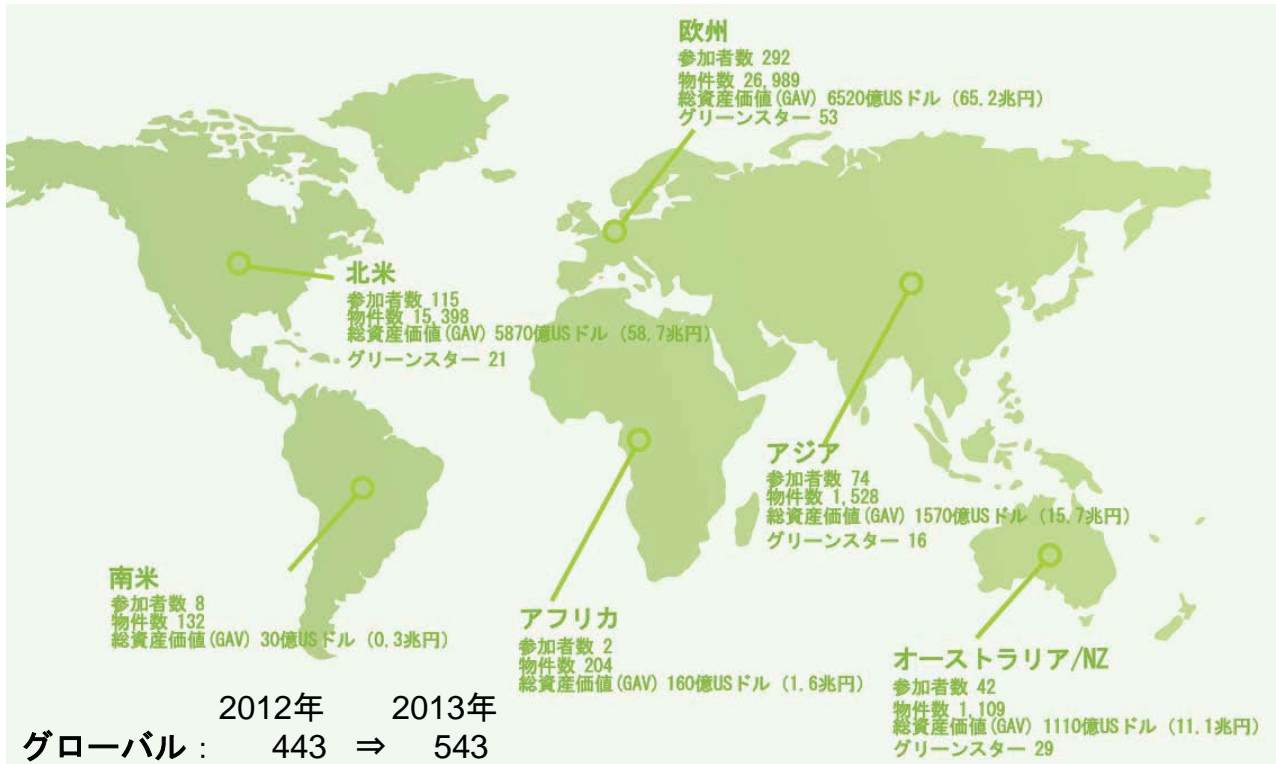
アソシエイト・メンバー (サービス・プロバイダー)



サポート・メンバー (不動産・投資関連協会)

オーストラリア年金投資家協会 (ACSI) デンマーク不動産協会 (DPF)
 不動産外国人投資家協会 (AFIRE) オーストラリア不動産協会 (PCA)
 不動産証券化協会 (ARES) オーストラリア責任投資協会 (RIAA)
 英国不動産協会 (BPF) 国連責任投資原則 (UN PRI)

2013年GRESB調査参加者数



©CSRデザイン環境投資顧問㈱

出典：2013年GRESB調査レポート

4

GRESB評価項目の概要

- 「マネジメントと方針」と「実行と計測」の2軸に大別される8分野、約50の評価項目
- 「建築」の観点も入るが、会社・ファンド単位での**既存ポートフォリオの運用管理**に主眼
- 「環境」だけでなく、「社会」、「ガバナンス」への配慮を考慮

GRESBの2軸		重み付け
マネジメントと方針		30%
実行と計測		70%
サステナビリティ分野		重み付け
1. マネジメント		9.7%
2. ポリシーと開示		8.2%
3. リスクと機会		15.0%
4. モニタリングと環境管理システム		9.7%
5. パフォーマンス指標		24.0%
6. グリーンビル認証とベンチマーキング		10.5%
7. ステークホルダーとの関係構築(エンゲージメント)		22.8%
(8. 新規開発と大規模改修)		0%

©CSRデザイン環境投資顧問㈱

出典：2013年GRESB調査レポート

5

GRESB評価項目の詳細

1. マネジメント

サステナビリティに係る会社のビジョン・目標設定／組織体制 等

2. ポリシーと開示

省エネ・節水などのサステナビリティ・ポリシー制定／投資家等への開示方法 等

3. リスクと機会

贈賄・汚職防止／サステナビリティ・リスク評価／省エネプログラム・節水プログラム／室内空気環境調査 等

4. モニタリングと環境管理システム

環境管理システム(EMS)使用の有無・範囲／エネルギー・水消費のモニタリング手法

5. パフォーマンス指標

エネルギー・温室効果ガス・水・廃棄物のデータ収集／実績／目標設定(短期・長期)

6. グリーンビル認証とベンチマーキング

グリーンビル認証(総合的環境性能認証と省エネルギー認証)の取得比率／ベンチマーキングの実施

7. ステークホルダーとの関係構築(エンゲージメント)

従業員: 各種ポリシー(男女平等、多様性、報酬など)／労働安全衛生調査

テナント: テナントとの協働／グリーンリース

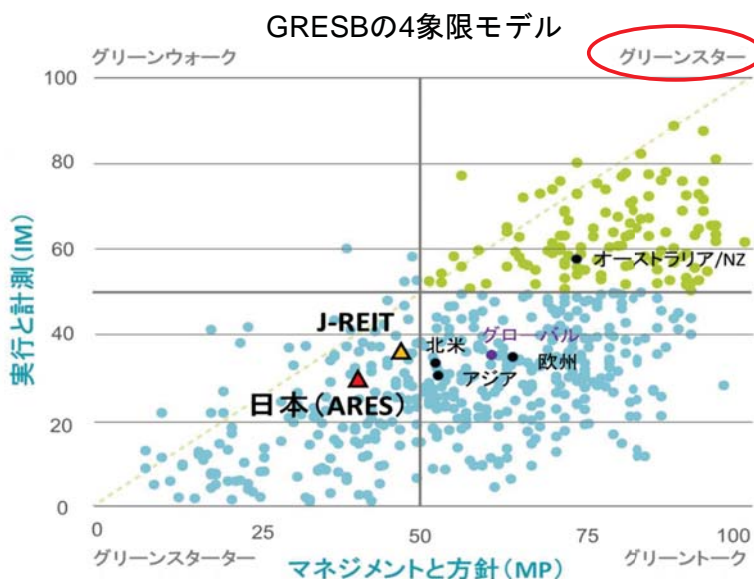
PM・サプライヤー: PM等向けサステナビリティ基準・モニタリング方法

コミュニティ: コミュニティ関与プログラム

8. (新規開発と大規模改修)

2013年GRESB調査結果 — GRESBの4象限モデル

- 「マネジメントと方針」と「実行と計測」の2軸により4象限に分類
- グローバル全体で昨年より「マネジメントと方針」を中心にスコアが向上
- 日本の中ではJ-REITがリードし、他地域よりも「実行と計測」に優れる傾向



グローバル平均の推移



出典：2013年GRESB調査レポート

2013年GRESB調査結果 — 分野別比較

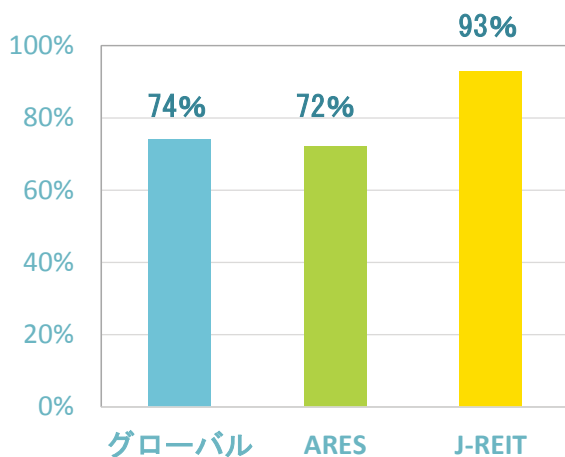
- 日本（ARES）・J-REIT平均は全体的にグローバル平均をやや下回るが、「パフォーマンス指標」と「リスクと機会」については同等以上
- 「ポリシーと開示」、「グリーンビル認証とベンチマーキング」、「ステークホルダーとの関係構築」については、スコアが低くグローバル平均と大差

	分野	グローバル平均	日本（ARES）平均	J-REIT平均
1	マネジメント	69	46	59
2	ポリシーと開示	53	31	33
3	リスクと機会	58	53	62
4	モニタリングと環境管理システム	46	37	40
5	パフォーマンス指標	25	28	36
6	グリーンビル認証とベンチマーキング	28	13	16
7	ステークホルダーとの関係構築（エンゲージメント）	45	30	39

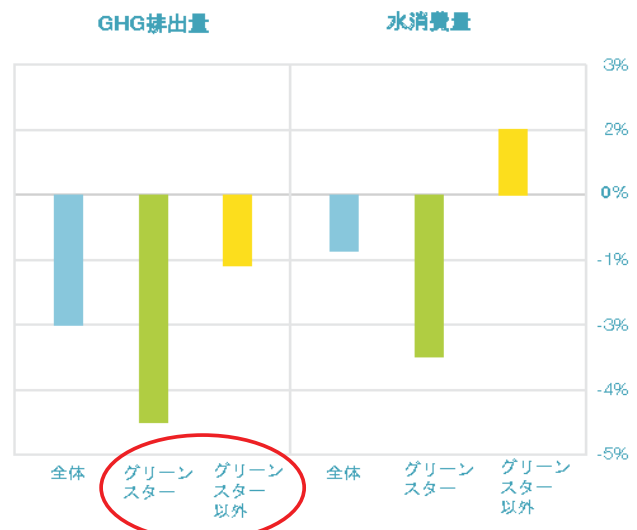
パフォーマンス指標

- 日本、特にJ-REITの参加者は、エネルギー・データの把握率が高い
- グリーンスターは環境パフォーマンスだけでなくコスト削減の面でも優れる

エネルギーデータを報告した参加者の比率

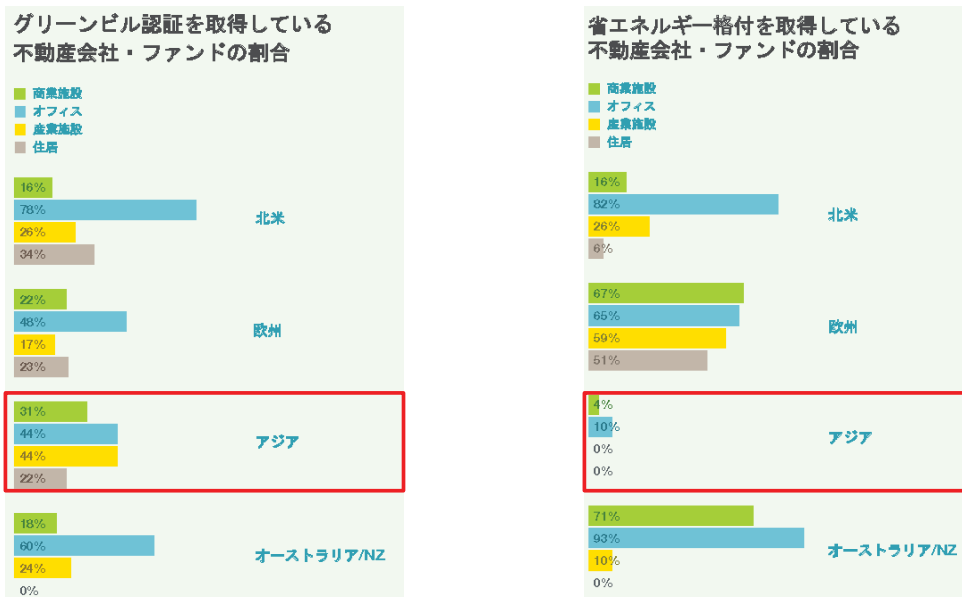


2011-2012にかけての環境負荷削減率



グリーンビル認証の普及 – 日本の現状と課題1

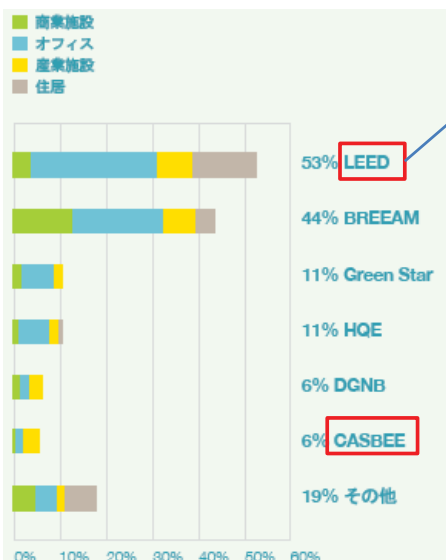
- 日本を含むアジアは、総合的環境性能認証（CASBEE, LEEDなど）の取得割合では他地域と比べさほど遜色ない
- ただし、欧米・豪州では総合的環境性能認証よりも普及している省エネルギー認証の制度が、日本には未だ存在しない



グリーンビル認証の普及 – 日本の現状と課題1

- GRESB調査参加者に最も活用されているグリーンビル認証はLEEDだが、その大きな理由は**既存ビル版の普及**

各認証システムを利用している不動産会社・ファンドの割合



LEED認証システムにおける新築・既存等の割合

Cumulative Certifications & Share 2000-2011⁴ (sq. ft.)

認証タイプ	EBOM	NC	CS	CI	Schools & Retail	ND
面積 (sq. ft.)	675,000,000	649,000,000	235,000,000	108,000,000	28,400,000	245,000,000
割合 (%)	35%	33%	12%	6%	1%	13%

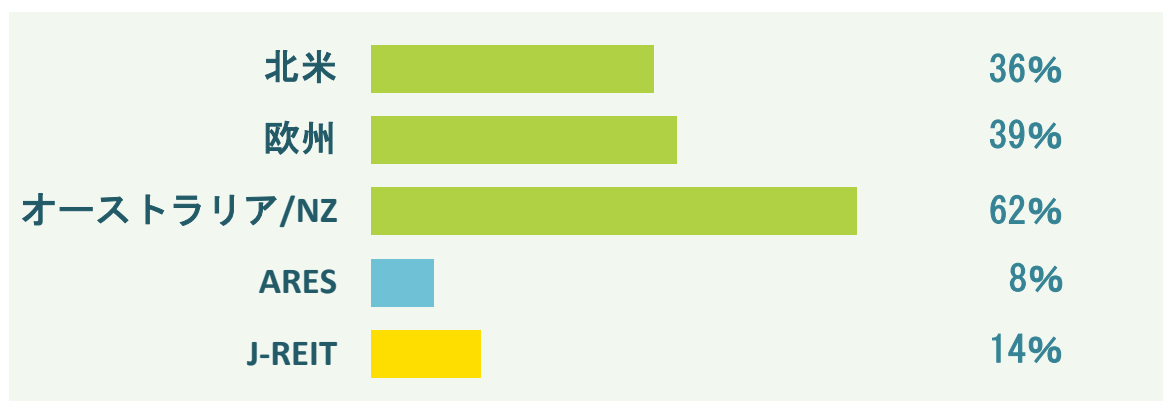
既存ビル版の特徴

- ビルの運用管理の方針と実績を評価の対象
- テナントとの協力関係が非常に重要

グリーンリースの普及 – 日本の現状と課題2

- 「グリーンリース」とは
 - 広義：オーナー・テナント間の省エネ・環境配慮に係る協力を盛り込んだ賃貸借契約
 - 狭義：省エネ改修におけるオーナーとテナントのインセンティブを一致させる契約
- グリーンリースが普及している国（豪、英など）では、自治体・業界団体が主導してひな型を策定しており、日本でも検討課題

グリーンリースまたは覚書を締結している不動産会社・ファンドの割合



GRESBまとめ



- **GRESBの目的は、環境・サステナビリティ配慮の経済的価値への反映**
 - グリーンスターはエネルギー・水消費量削減、即ちコスト削減の面でアウトパフォーム
 - グリーンビル比率の高いREIT（米国）の方がリスク調整後リターンが高いとの調査結果
 - 豪州ではJP Morganが割引率、REITの株主資本コストにESG格付を組込むことを検討
- **日本の不動産会社もESGに係る取組みを投資家に発信していくことが重要**
 - GRESBは主要投資家グループが投資判断に活用するため、海外では上場不動産会社の約半分が調査に参加
 - 会社・ポートフォリオ全体の取組みと、個別ビル単位での取組みの双方を投資家等に発信していくことが重要
- **環境不動産の普及には、公的機関・業界団体を含めた仕組み作りも必要**
 - グリーンビル認証既存ビル版の普及や省エネルギー認証の創設
 - 認証とグリーンリースの普及による既存ビルのグリーン化（運用改善・改修）推進