

不動産におけるサステナビリティとESG投資
- GRESB調査結果発表とGreen Buildingの経済性

2015年GRESB調査結果と日本市場の動向
(抜粋版)



2015年11月6日
CSRデザイン環境投資顧問
代表取締役社長 堀江 隆一

CSR DESIGN

GRESBのメンバー

- 欧州の公的年金から他地域・他業態に拡大、日本からはDBJが参加
投資家メンバー (51社)
- 不動産会社・運用機関メンバー (87社)



出典：2015年GRESB調査レポート

©CSRデザイン環境投資顧問

GRESBのメンバー

- GRESBは国連の責任投資原則 (PRI) と戦略的パートナー契約を締結

パートナー (13)



戦略的パートナー (3)



グローバル・アソシエイト・メンバー (3)

JLL CBRE

アソシエイト・メンバー (28)



サポーター (10)

オーストラリア年金投資家協会 (ACSI)
不動産外資人投資家協会 (AFIRE)
不動産証券化協会 (ARES)
デンマーク不動産協会 (DPF)
日本サステナブル投資協会 (JSBC)
オーストラリア不動産協会 (PCA)
フィリピングリーンビルディング評議会 (PHILGBC)
オーストラリア・アジア責任投資家協会 (RIAA)
シンガポールグリーンビルディング評議会 (SGBC)
スウェーデン不動産連盟 (SPF)

出典：2015年GRESB調査レポート

©CSRデザイン環境投資顧問

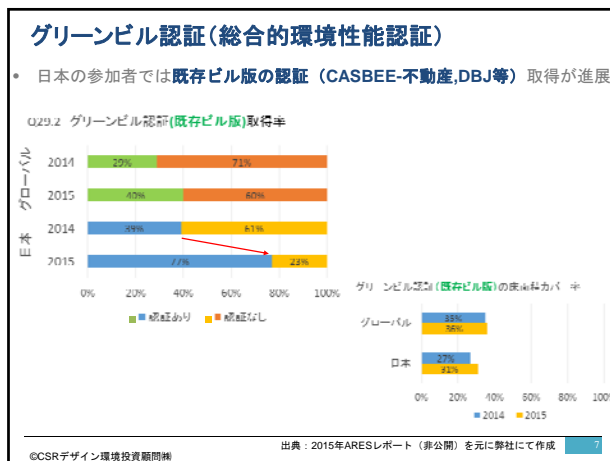
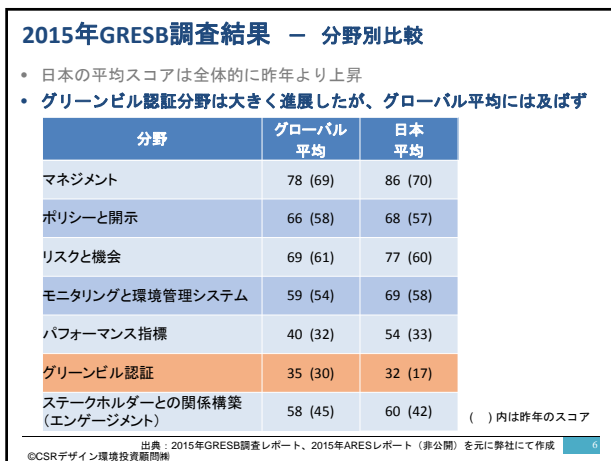
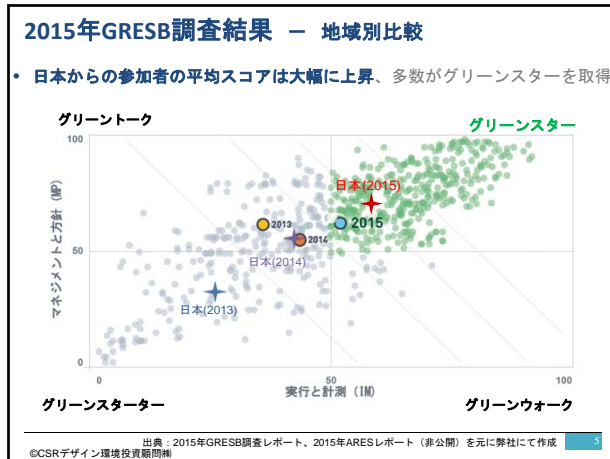
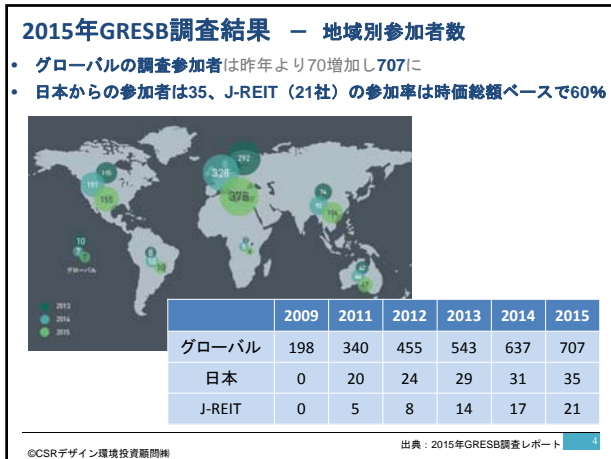
不動産のESG投資と環境不動産 (グリーンビル)

- GRESBは会社・ポートフォリオレベルのESG評価指標
- CASBEE, DBJ GB認証などは個別資産レベルの環境不動産認証



出典：2015年GRESB調査レポート

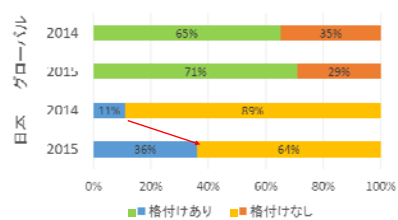
©CSRデザイン環境投資顧問



省エネルギー格付

- 省エネルギー格付は、**グローバルでは71%**が取得し、総合的環境性能認証よりもさらに普及
- 日本ではBELSの開始により、**昨年の11%から38%に大幅上昇**したものの、欧米・豪州の4割程度

Q30 省エネルギー格付の取得率



出典：2015年ARESレポート（非公開）を元に弊社にて作成
 ©CSRデザイン環境投資顧問

GRESBとREITのリターンの相関



- ケンブリッジ大学の研究により、**GRESBのスコアとREITのリターンに正の相関**があるとの分析結果

- 2011年～2014年にGRESB調査に参加した442社のデータを分析
- GRESBスコアの1%上昇により、ROAIは1.3%、ROEは3.4%向上
- 特にパフォーマンス指標など「実行と計測」の軸と高い相関

出典：CARBON WAR ROOM "Building Returns – Investing in Sustainability Pays Off"
 ©CSRデザイン環境投資顧問