

2023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 2023 年評価結果—日本からの参加状況—

《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などを中心に 2009 年に創設されました。今年で 14 年目となる「GRESB リアルエステイト」、8 年目の「GRESB インフラストラクチャー」へは、引き続き国内外から旺盛な参加が見られました。また、投資先の選定や投資先との対話に GRESB を活用する投資家メンバーは、グローバルで約 150 機関でした。

《GRESB 評価参加者の動向》

「GRESB リアルエステイト」へは、グローバルでは 2,084（昨年 1,820）、日本からは 135（昨年 122）の企業・ファンドが参加しました。そのうち、J-REIT は新たに 1 社が参加して 57 社、参加率は J-REIT 市場の 99.5%（時価総額ベース、2023 年 10 月 6 日時点）でした。また、非上場の参加者数も昨年の 57 から 70 へと約 2 割増加し、私募リートは 20 社（昨年 15 社）となりました。

「GRESB インフラストラクチャー」の「ファンド評価」の参加者数は、グローバルで 172（昨年 166）に、「アセット評価」も同 687（昨年 652）になりました。日本からの参加は、ファンド評価が 1 件減少、アセット評価が 2 件減少し、0 ファンドと 3 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を合わせると、GRESB に報告された総資産価値は約 8.8 兆米ドル（1 米ドル 149 円換算で、約 1,311 兆円）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》

■ 新たな ESG 課題の設問への組入れ

GRESB が将来の基準開発に向けて公表した Shared Vision の中で、更なる発展や重点的な取り組みが必要とされている ESG 課題のうち、ネットゼロ、気候変動レジリエンス、多様性・公平性・包摂性（DEI）について、ポリシーや体制等が問われる形で、新たに設問として組み入れられたり、採点対象となりました。

■ 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取得した参加者に加え、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。2023 年評価における日本からのセクターリーダーの選出は以下です。

（無印はアジア・セクターリーダー。◎印を付した参加者は、上場・非上場の区別または両者合わせたグローバル・セクターリーダーにも選出。）

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】

- ◎アクティビア・プロパティーズ投資法人（上場 - 複合型：オフィス/商業）
アドバンス・レジデンス投資法人（住居）
- ◎大和ハウスリート投資法人（上場 - 総合型）
- DBJ アセットマネジメント株式会社（非上場 - オフィス）
- ◎GLP 投資法人（物流）
- ◎グッドマングループ（物流）
- ジャパン・ホテル・リート投資法人（ホテル）
- ヌビーン・リアル・エステイト（非上場 - 住居）

【ディベロップメント・ベンチマーク】

- イーシャンレッドウッド（ESR）シンガポール（物流）
- GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社（物流）
- ◎三井不動産株式会社（上場 - 総合型）

註：参加者名でのアルファベット順。ただし非上場の参加者は運用会社名を記載。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。

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）。

- 2023 年 GRESB リアルエステイト評価プレスリリース
<https://www.gresb.com/nl-en/2023-real-estate-assessment-results/>
- 2023 年 GRESB インフラストラクチャー評価プレスリリース
<https://www.gresb.com/nl-en/2023-infrastructure-assessment-results/>

問合せ先

CSR デザイン環境投資顧問株式会社（GRESB 日本における推奨アドバイザー）
住所：東京都千代田区九段南 3 丁目 8-11 飛栄九段ビル 6 階
電話：03-5213-4830 / E メール：gia@csr-design.com

2023年 GRESB 参加者（日本）

1. GRESB リアルエステイト 参加者数：135

上場：65**J-REIT：57**

アクティビア・プロパティーズ投資法人	ケネディクス・オフィス投資法人
アドバンス・ロジスティクス投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
アドバンス・レジデンス投資法人	ケネディクス商業リート投資法人
イオンリート投資法人	ラサールロジポート投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資法人みらい
CRE ロジスティクスファンド投資法人	三菱地所物流リート投資法人
大和ハウスリート投資法人	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
大和証券オフィス投資法人	森ヒルズリート投資法人
大和証券リビング投資法人	森トラストリート投資法人
エスコンジャパンリート投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人
フロンティア不動産投資法人	日本ビルファンド投資法人
福岡リート投資法人	日本プロロジスリート投資法人
グローバル・ワン不動産投資法人	日本リート投資法人
GLP 投資法人	野村不動産マスターファンド投資法人
阪急阪神リート投資法人	NTT 都市開発リート投資法人
ヘルスケア&メディカル投資法人	One リート投資法人
平和不動産リート投資法人	オリックス不動産投資法人
星野リゾート・リート投資法人	サムティ・レジデンシャル投資法人
ヒューリックリート投資法人	サンケイリアルエステート投資法人
いちごホテルリート投資法人	積水ハウス・リート投資法人
いちごオフィスリート投資法人	SOSiLA 物流リート投資法人
産業ファンド投資法人	スターアジア不動産投資法人
インヴェンシブル投資法人	スターツプロシード投資法人
ジャパンエクセレント投資法人	タカラレーベン不動産投資法人
ジャパン・ホテル・リート投資法人	東急リアル・エステート投資法人
日本ロジスティクスファンド投資法人	トーセイ・リート投資法人*
日本都市ファンド投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人
日本プライムリアルティ投資法人	ザイマックス・リート投資法人
ジャパンリアルエステイト投資法人	

* 初参加

ディベロッパ等 : 8

イオンモール株式会社
株式会社日本エスコン
ESR-LOGOS REIT
平和不動産株式会社
三菱地所株式会社

三井不動産株式会社
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

非上場 : 70 (45 社)**アンジェロ・ゴードン***

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
クッシュマン・アンド・ウエイクフィールド・
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
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
大和ハウス不動産投資顧問株式会社*
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
GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社
グッドマングループ
株式会社フージャースコーポレーション
**ヒューリックプライベートリートマネジメント
株式会社***
株式会社イデラ キャピタルマネジメント
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
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
JR 東日本不動産投資顧問株式会社*

関電不動産投資顧問株式会社*

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
ロジフラッグ・デベロップメント株式会社*
丸紅アセットマネジメント株式会社
三菱 HC キャピタル不動産投資顧問株式会社*
三菱地所投資顧問株式会社
三菱 UFJ 信託銀行株式会社
三井物産リアルティ・マネジメント株式会社
三井不動産投資顧問株式会社
MU 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
オリックス不動産投資顧問株式会社
PAG
PGIM Real Estate
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
東京建物不動産投資顧問株式会社
東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社
UBS アセット・マネジメント

2. GRESB インフラストラクチャー 参加者数 : ファンド 0、アセット 3

Brawn Busan Pte. Ltd.

(3 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、複数ファンドで参加した会社があるため参加者数と社数が異なる
インフラストラクチャーでは、日本に所在するアセットが 50%超の場合、日本参加者として記載

* 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)