

2024年11月1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 2024 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）の進捗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 15 年目となる「GRESB リアルエステイト」、9 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、資産運用残高（AUM）は 50 兆米ドル（1 米ドル 148 円換算で約 7,400 兆円）です。日本でも、年々参画が進んでおり、この 1 年で数機関が加盟されました。

《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 2,223（昨年 2,084）、日本からは 143（昨年 135）の企業・ファンドが参加しました。そのうち、J-REIT は昨年同様 57 社、参加率は J-REIT 市場の 99.4%（時価総額ベース、2024 年 9 月 24 日時点）でした。また、非上場の参加者数も昨年の 70 から 78 へと 11%増加し、私募リートは 26 社（昨年 20 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 167（昨年 172）に、「アセット評価」は同 720（昨年 687）になりました。日本からは、ファンド評価に参加なし、アセット評価には 2 件の参加がありました。

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 9 兆米ドル（1 米ドル 148 円換算で約 1,332 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》

- ネットゼロ目標の採点対象化、環境パフォーマンスの採点が物件毎に
2024 年評価から、ネットゼロに整合した GHG 削減目標の設定有無が採点対象となりました。気候レジリエンスに関しては、リスクの特定と影響評価を裏付ける資料の個別検証が導入されました。また、エネルギー消費など環境パフォーマンスの採点について、従来は用途毎に集計されていたものが物件毎に計算されることとなり、個別物件での取組みがより問われるようになりました。また、インフラストラクチャーには新たにディベロップメント評価が追加されました。
- 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。2024 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・非上場の区分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】

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 (総合型)

◎GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社 (物流)

◎GLP 投資法人 (上場 - 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 (上場 - ホテル)

◎日本プロロジスリート投資法人 (物流)

NTT 都市開発リート投資法人 (上場 - 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】

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)

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 からの公表内容は、下記をご覧ください (英文)。

- 2024 年 GRESB リアルエステイト評価 結果概要
<https://www.gresb.com/nl-en/2024-real-estate-assessment-results/>
- 2024 年 GRESB インフラストラクチャー評価 結果概要
<https://www.gresb.com/nl-en/2024-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

2024年 GRESB 参加者（日本）

1. GRESB リアルエステイト 参加者数：143

上場：65**J-REIT：57**

アクティビア・プロパティーズ投資法人	KDX 不動産投資法人
アドバンス・ロジスティクス投資法人	ラサールロジポート投資法人
アドバンス・レジデンス投資法人	マリモ地方創生リート投資法人*
イオンリート投資法人	投資法人みらい
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	三菱地所物流リート投資法人
CRE ロジスティクスファンド投資法人	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
大和ハウスリート投資法人	森ヒルズリート投資法人
大和証券オフィス投資法人	森トラストリート投資法人
大和証券リビング投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人
エスコンジャパンリート投資法人	日本ビルファンド投資法人
フロンティア不動産投資法人	日本プロロジスリート投資法人
福岡リート投資法人	日本リート投資法人
グローバル・ワン不動産投資法人	野村不動産マスターファンド投資法人
GLP 投資法人	NTT 都市開発リート投資法人
阪急阪神リート投資法人	One リート投資法人
ヘルスケア&メディカル投資法人	オリックス不動産投資法人
平和不動産リート投資法人	サムティ・レジデンシャル投資法人
星野リゾート・リート投資法人	サンケイリアルエステート投資法人
ヒューリックリート投資法人	積水ハウス・リート投資法人
いちごホテルリート投資法人	SOSiLA 物流リート投資法人
いちごオフィスリート投資法人	スターアジア不動産投資法人
産業ファンド投資法人	スターツプロシード投資法人
インヴェンシブル投資法人	タカラレーベン不動産投資法人
ジャパンエクセレント投資法人	東海道リート投資法人*
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
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
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：78 (52社^注)

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・ウェイクフィールド・
 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
大和リアル・エステート・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
GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社
Goldman Sachs*
グッドマングループ
Greystar Real Estate Partners
株式会社長谷工不動産投資顧問*
株式会社フージャースコーポレーション
ヒューリック不動産投資顧問株式会社
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
鹿島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
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
三菱 UFJ 不動産投資顧問株式会社
ニッセ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
フェニックス・プロパティ・インベスターズ
PIMCO Prime Real Estate Asia Pacific Pte. Ltd.
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
清水建設不動産投資顧問株式会社*
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
東京ガス不動産投資顧問株式会社*
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

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)

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2

PAG REN I Holdings SG VCC

(2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)