

2025 年 10 月 24 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 2025 年評価結果ー日本からの参加状況ー

《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 16 年目となる「GRESB リアルエステイト」、10 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 機関です。日本でも、現在 10 機関超が加盟しており、GRESB データを不動産セクターにおける ESG の推進に活用しています。

《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 2,382（昨年 2,223）、日本からは 142（昨年 143）の企業・ファンドが参加しました。そのうち、J-REIT は 56 社（合併により昨年 57 社から減少）、参加率は J-REIT 市場の 99.7%（時価総額ベース、2025 年 9 月 29 日時点）でした。また、非上場の参加者数も昨年の 78 から 80 へと 2 社増加し、私募リートは 31 社（昨年 26 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 135（昨年 167）に、「アセット評価」は同 653（昨年 720）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。（日本からの参加者一覧は「別添」参照。）

《今年の注目点》

2025 年評価では、個別物件のエネルギー効率性に係る指標の導入や、再生可能エネルギーの調達方法が問われるようになるとともに、エンボディドカーボンに関する物件取得時のリスク評価や改修時のカーボン排出に関する取組みや、生物多様性と自然関連の課題に対する戦略についての設問が新設されました。ディベロップメント・コンポーネントにおいても、新規開発あるいは大規模改修プロジェクトのエンボディドカーボン排出量測定や、アップフロントカーボンについての目標を設定に関する設問が新設されました。

なお、2023 年評価で新設され、2024 年評価では採点対象となり、今年は回答を裏付ける資料の提出（検証対象外）が求められた「ネットゼロに整合した GHG 削減目標設定」では、回答率が 2023 年：50.4%、2024 年：65.5%、今年：66.4%と 2 年間で 16 ポイント上昇しました。

また、住宅用途アセットのベンチマーキングとして、レジデンシャル・コンポーネントが導入されました。レジデンシャル・コンポーネントに回答した参加者は、本評価に平行する補助的な評価として、レジデンシャル評価（セクター・インサイト）のスコアが付与されます。

■ 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。2025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（非上場 - 総合型）

◎グッドマングループ（産業施設）

◎ラサールロジポート投資法人（上場 - 産業施設）

◎三菱地所物流リート投資法人（上場 - 産業施設）

スビー・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（産業施設）

◎日本 GLP 株式会社（産業施設）

■ レジデンシャル・トップパフォーマー

GRESB レジデンシャル評価において、セクターおよび地域別に最高評価を得た参加者及び最高得点から1点差以内の得点を獲得した参加者がトップパフォーマーとして選出されます。2025年評価における日本からの選出は以下です。

アドバンス・レジデンス投資法人

サムティ・レジデンシャル投資法人

UBS アセット・マネジメント（非上場）

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）。

● 2025 年 GRESB リアルエステイト評価 結果概要

<https://www.gresb.com/nl-en/2025-real-estate-assessment-results/>

● 2025 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/2025-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

2025 年 GRESB 参加者（日本）

1. GRESB リアルエステイト 参加者数：142

上場：62**J-REIT：56**

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

ヘルスケア&メディカル投資法人

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

インヴィンシブル投資法人

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

KDX 不動産投資法人

ラサールロジポート投資法人

マリモ地方創生リート投資法人

投資法人みらい

三菱地所物流リート投資法人

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

森ヒルズリート投資法人

森トラストリート投資法人

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

スターツプロシード投資法人

タカラレーベン不動産投資法人

東海道リート投資法人

東急リアル・エステート投資法人

トーセイ・リート投資法人

ユナイテッド・アーバン投資法人

ザイマックス・リート投資法人

ディベロッパー等：6

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：80（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

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

日本 GLP 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

JR 西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

興和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 不動産投資顧問株式会社

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

ニッセイリアルティマネジメント株式会社

農中 JAML 投資顧問株式会社*

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

株式会社 SMBC リートマネジメント*

住商リアルティ・マネジメント株式会社

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

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）