

## GRESB調査の概要と日本市場の動向



2014年4月18日

CSRデザイン環境投資顧問(株)

代表取締役社長 堀江 隆一

**CSR DESIGN**

### 環境不動産に関わる認証・ベンチマークとGRESB

- **GRESB**はCASBEEなどと異なり、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（一部はポートフォリオを対象）	各国の公的な評価・認証制度	  	  不動産マーケット普及版	  	
	不動産関連業界主導の新しいイニシアティブ	  	 		
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)

# GRESBのメンバー - 1

- 投資家等メンバー数は、43社(2013年4月現在)から68社(2013年4月現在)に拡大
- 欧州年金基金中心(APG, PGGM<蘭>、グローバル<ノルウェー>等)から、北米大手投資家(OMERS<加>、CBREグループ<米>)を含む幅広い機関投資家層、および調査に参加する不動産会社・運用機関へ拡大

## 2013年4月 投資家等メンバー(43)



## 2014年4月 投資家メンバー(39)



## 不動産会社・運用機関メンバー(29)



# GRESBのメンバー - 2

- アソシエート・メンバー(コンサルティング会社など)も昨年の13社から18社に増加
- 各地域の不動産関連協会がパートナーまたはサポート・メンバー(ARESを含む)として普及に協力
- PRI(国連の責任投資原則)等と報告のフレームワークで連携。一部の設問ではダウジョーンズ・サステナビリティ・インデックス(DJSI)とも連携

## アソシエート・メンバー



## パートナー



## アライアンス



## 2013年GRESB調査参加者 - 上場・非上場内訳

グローバル・各地域の上場・非上場別参加者内訳

		グローバル	北米	欧州	アジア	オーストラリア/NZ
上場	参加者数	119	31	47	28	10
	市場カバレッジ率	46%	49%	71%	30%	-
非上場	参加者数	424	84	245	46	32
総計	参加者数	543	115	292	74	42

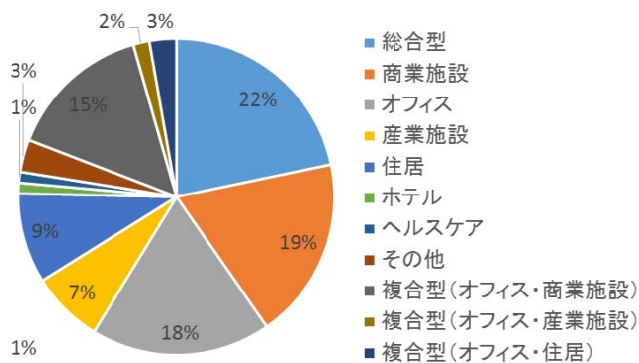
参加者数の増加

	2012年	2013年
グローバル :	443	⇒ 543
日本 :	24	⇒ 29 (うち上場16、非上場13)
J-REIT :	8	⇒ 14 (時価総額ベースで41%)

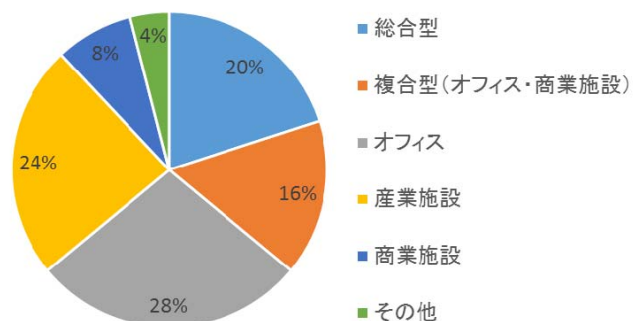
出典：2013年GRESB調査レポート

## 2013年GRESB調査参加者 - 物件用途別内訳

グローバルの物件用途別参加者内訳



日本 (ARES) の物件用途別参加者内訳



出典：2013年GRESB ARESレポート (非公開)

# GRESB評価項目の概要

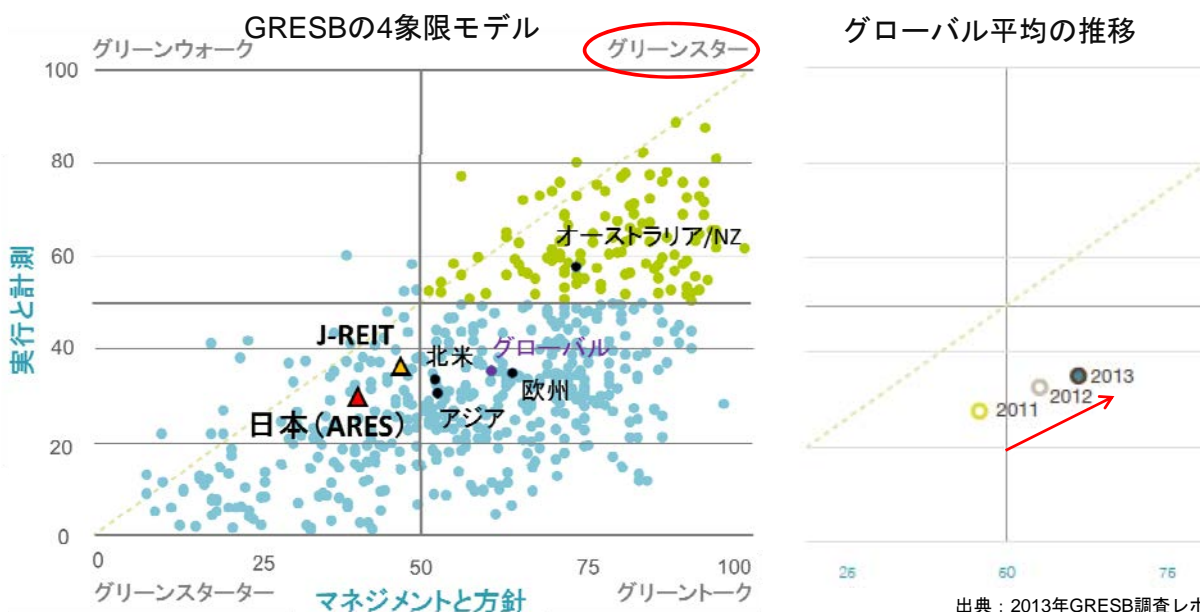
- 「マネジメントと方針」と「実行と計測」の2軸に大別される8分野、約50の評価項目
- 「環境」「社会」「ガバナンス」(ESG)全般に係る幅広いサステナビリティ項目を網羅

GRESBの2軸		重み付け
マネジメントと方針 (MP)		30%
実行と計測 (IM)		70%
サステナビリティ分野		重み付け
1. マネジメント		9% (10%)
2. ポリシーと開示		10% (8%)
3. リスクと機会		11% (15%)
4. モニタリングと環境管理システム		9% (10%)
5. パフォーマンス指標		25% (24%)
6. グリーンビル認証とベンチマーキング		11% (11%)
7. ステークホルダーとの関係構築(エンゲージメント)		25% (23%)
(8. 新規開発と大規模改修)		0%

左側の太字は2014年、右側 ( ) 内は昨年の比率

## 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



## 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、「リスクと機会」と「パフォーマンス指標」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、グローバル平均を大きく下回る

	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

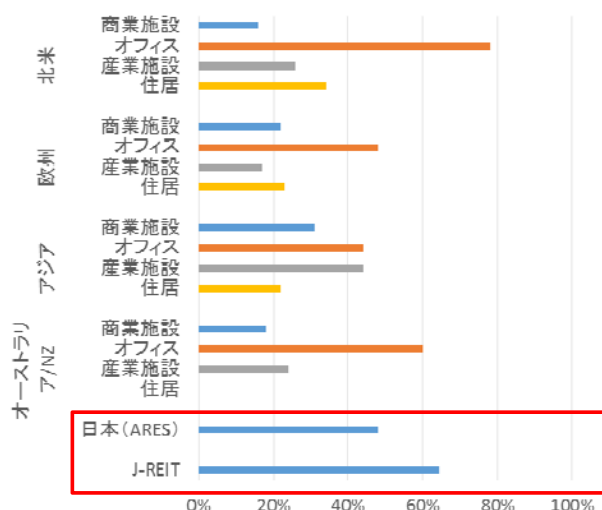
出典：2013年GRESB調査ARESレポート（非公開）

## グリーンビル認証(2013年)

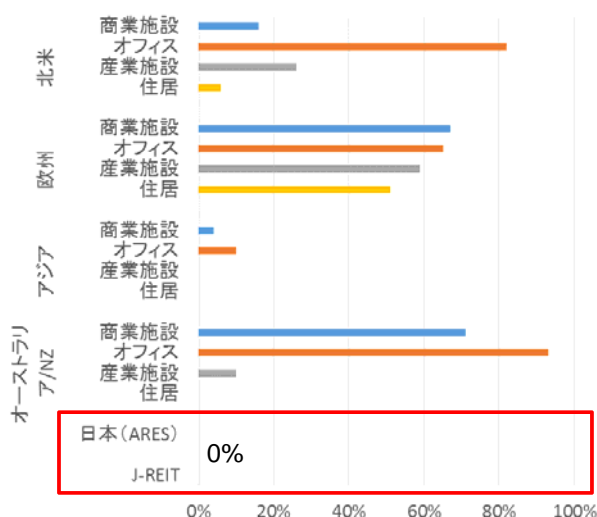
- 日本・J-REITは、総合的環境性能認証（CASBEE, LEEDなど）を取得している参加者の割合では他地域に遜色ないが、床面積ベースのカバレッジ率では低い
- また、欧米・豪州では総合的環境性能認証よりも普及している省エネルギー格付の制度が、日本には存在しない

⇒ 国土交通省主導の「建築物省エネルギー性能表示制度」（BELS）が運用開始予定

グリーンビル認証を取得している参加者の割合



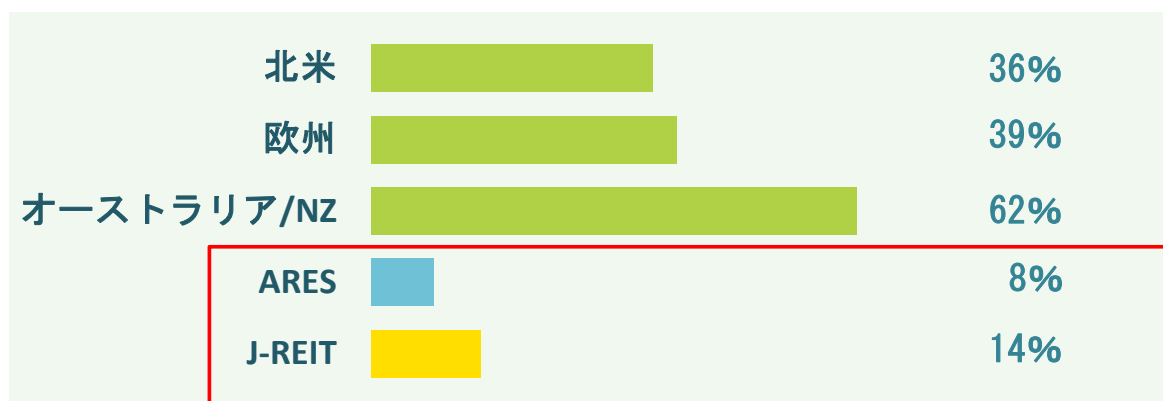
省エネルギー格付を取得している参加者の割合



# ステークホルダーとの関係構築 - グリーンリース(2013年)

- 「グリーンリース」とは  
運用：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  
改修：省エネ改修コストの一部をテナントがオーナーに還元する契約
  - 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
- ⇒ 国土交通省「環境不動産普及促進検討委員会」にてグリーンリースひな型（案）を策定

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



出典：2013年GRESB調査ARESレポート（非公開）、2013年GRESB調査レポート

## 2014年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目標／組織体制 等

### 2. ポリシーと開示

環境・ステークホルダー関連のポリシー制定／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／省エネ診断／省エネプログラム・節水プログラム 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)とデータ管理システムの活用／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

### 6. グリーンビル認証

グリーンビル認証(総合的環境性能認証と省エネルギー格付)の取得比率

### 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： 従業員研修・満足度調査／労働安全衛生調査

テナント： テナントとの協働プログラム／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)

# 2014年調査における主な変更点

## 全体

- 設問ごとに報告レベルを明記
  - グループレベル
  - ファンドレベル
- 記述欄と裏付け資料添付の増加
- 直接管理資産と間接管理資産を区別し、後者だけの同業他社グループを策定

## マネジメント

- サステナビリティ目標のビジネス戦略への統合

## ポリシーと開示

- ポリシーの対象が環境(エネルギー、温室効果ガス、水、廃棄物等)からステークホルダー関連にも拡大

Q1.2 貴社/ファンドはサステナビリティに関する目標をビジネス戦略に組み込んでいますか。

【新規設問】

【はい】

どのように組み込んでいるか、ご説明ください。(英語 250 ワード、日本語 500 字以内)

Q10 貴社グループは、貴社/ファンドに適用するステークホルダーとの関係構築(エンゲージメント)のためのポリシーを制定していましたか。【新規設問】

【はい】

以下より、選択してください。(複数回答可)

- 従業員
- テナント/入居者
- サプライチェーン
- コミュニティ
- 地域コミュニティ
- 投資家
- 消費者
- その他(具体的に) \_\_\_\_\_

裏付け資料を添付してください。

または、資料名・発行日をご記入ください。

資料名 \_\_\_\_\_

# 2014年調査における主な変更点

## モニタリングと環境管理システム

- 環境管理システムとデータ管理システムを区別し、両者について設問

## パフォーマンス指標

- データ集計において直接管理資産と間接管理資産を区別
- 個別資産レベル・データをアップロードすると用途別合計を自動計算
- エネルギー消費原単位等に関する設問が追加

## グリーンビルディング認証

- CASBEE, LEED等以外の「その他」については、認証システムの説明が必要

直接管理資産				A
				2012 消費量 【MWh】
1	ベースビルディング	共用部	燃料	
2			地域冷暖房 (DHC)	
3		電気		
4		共用サービス 中央熱源	燃料	
5			地域冷暖房 (DHC)	
6			電気	
7			屋外 外観部分	燃料
8		駐車場	電気	
9	ベースビルディングのエネルギー消費 (1-8)			
10	テナント 専用部	オーナー購入 部分	燃料	
11			地域冷暖房 (DHC)	
12			電気	
13	テナント購入 部分	テナント購入 部分	燃料	
14			地域冷暖房 (DHC)	
15			電気	
16	テナント部分のエネルギー消費 (10-15)			
17	全建物	(共用部+テナント専用部)	燃料	
18			地域冷暖房 (DHC)	
19			電気	
20	建物全体のエネルギー消費 (17-19)			
21	直接管理資産のエネルギー消費量 (9+16+20)			
間接管理資産				消費量 【MWh】
22	建物全体	建物全体	燃料	
23			地域冷暖房 (DHC)	
24		電気		
25		外観部分 駐車場	燃料	
26	電気			
27	間接管理資産のエネルギー消費量 (22-26)			
28	ポートフォリオ全体のエネルギー消費量 (21+27)			

# 2014年調査における主な変更点

## ステークホルダーとの関係構築

- 従業員満足度・テナント満足度を向上させる取組みに関する設問の追加
- グリーンリースは標準的な賃貸借契約に組込んでいる項目に係る設問に

Q39 貴社/ファンドは、標準的な賃貸借契約条項の中にサステナビリティに焦点を当てた要件（グリーンリース条項）を組み込んでいますか。【昨年 Q39】

【はい】

以下より該当項目を選択してください。（複数回答可）

- 電気・ガス・水等の消費量データの共有
- 消費量の目標値の共有
- 省エネ改修コストのテナントによる分担
- テナント工事におけるエネルギー効率や環境配慮に関する要件
- 義務化された省エネルギー格付のために必要であるオーナー/テナントの情報の正確性に關する法的義務
- グリーンビル認証に関する情報共有
- 改修コストを最小化することよりも、サステナビリティ配慮を優先できるオーナーの権利
- その他（具体的に） \_\_\_\_\_

裏付け資料を添付してください。

または、資料名・発行日をご記入ください。

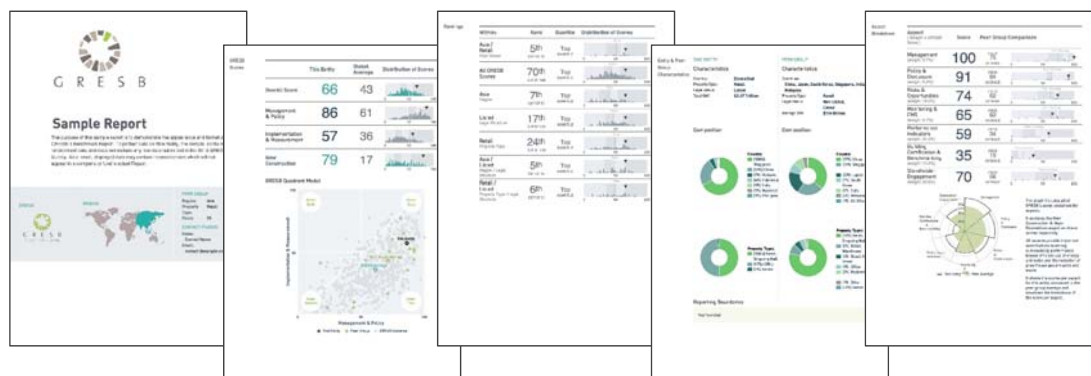
資料名 \_\_\_\_\_

発行日 \_\_\_\_\_

# GRESB調査参加のメリット

- 自社の環境・サステナビリティに関する取組みを投資家に発信する機会（初回参加の場合、調査結果を投資家に公開しない「お試し参加」が可能に）
- 同業他社と比較した自社の位置づけを把握する機会（自社の「スコアカード」を取得）
- 海外投資家の考え方や業界リーダーの取組みを知る機会
- 自社の環境・サステナビリティに関する取組みを始める機会
- 調査参加は原則無料（英語のオンライン調査に自社で回答する場合）

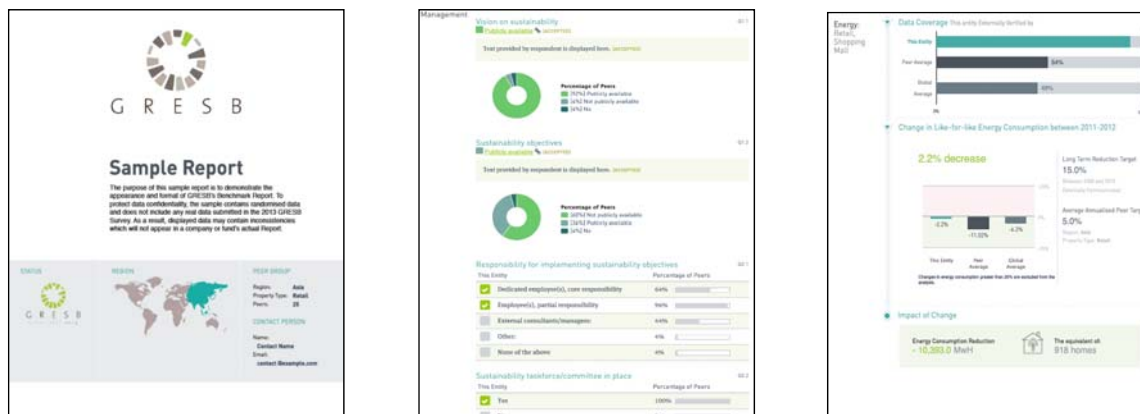
スコアカード見本（無料、合計スコア・分野ごとの同業他社比較データなど）





# 2014年GRESB調査のスケジュール

- 4/1 グローバル調査開始
- 4/18(本日) ARES実務研修会
- 7/1 グローバル調査回答〆切(厳守)
- ~8月初旬 妥当性検査(データ・裏付け資料等検証)
- 9月4日(予定) 調査結果発表
  - 各社スコアカード、GRESB調査レポート(無料)
  - 各社ベンチマークレポート(有料、設問ごとの同業他社比較データなど)



## GRESBまとめ

- ESG配慮は不動産価値の維持・向上に貢献**
  - グリーンビル比率の高いREIT(米)の方がリスク調整後リターンが高いとの調査も
  - JP Morgan(豪)が、割引率、REITの株主資本コストにESG(環境・社会・ガバナンス)格付を組込むことを検討
- 長期優良資金を提供する海外年金基金等に浸透**
  - 海外の上場会社は約50%、J-REITでは40%強が参加するデファクト・スタンダード
  - 資金の出し手である主要年金基金等が投資先選定のデューディリジェンスに活用し、一部ではGRESB評価を受けていることが投資の条件に
- 日本の不動産会社・運用機関も、国際的に認知されたベンチマークに基づいてESG情報を発信していくことが、ますます重要に**
  - 会社・ポートフォリオでの取組みと個別ビルでの取組みの双方を発信することが重要
  - 省エネルギー格付の開始やグリーンリースのひな型公表に加え、日本版スチュワードシップ・コード(「責任ある機関投資家」の諸原則)の策定など、日本でも新しい動き

# 参考-1: 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)

## 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の概要 (案) [H26.4.25開始予定]

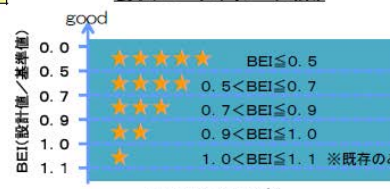
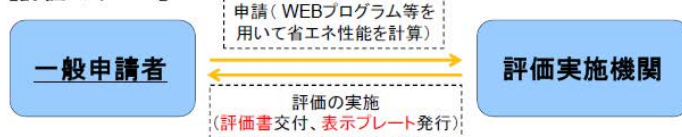
(BELS: Building Energy-efficiency Labeling System)

■ 非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013.10国土交通省住宅局)に基づき、(一社)住宅性能評価・表示協会において、省エネルギー性能に特化したラベリング制度を構築。

項目	概要
制度運営主体	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
対象建物	新築及び既存の非住宅建築物
評価対象	建築物全体の設計時の省エネルギー性能 ※評価手法によっては、フロア単位等も可能
評価者	評価実施機関による第三者評価 評価実施者：一級建築士、建築設備士等で 第三者が行う講習を受講し修了した者
評価指標	一次エネルギー消費量及び BEI (Building Energy Index) = 設計一次エネ / 基準一次エネ



### 【評価スキーム】



BEIと☆との関係

出典：国土交通省報道発表資料

# 参考-2: 「グリーンリース」特約条項 雛型(案)

## 1. 「改修におけるグリーンリース」特約条項 雛型(案)

(特約事項・グリーンリース料)

第〇条 乙は、第5条の賃料・共益費以外の諸費用として、「グリーンリースに係る費用(以下、「グリーンリース料」)を負担する。ここでグリーンリース料とは、「甲が省エネ改修投資<sup>1</sup>を行い、乙にそのメリットが帰属する対価として、乙が甲に支払う費用」をいう。対象期間、グリーンリース料は下記のとおり定める。

### 記

対象期間 <sup>2</sup>	平成〇年〇月〇日から平成△年△月△日(契約期間満了日)まで ただし、第2条に基づき賃貸借契約期間が更新された場合は、平成×年×月×日(最終期限)を超えない限りにおいて、更新後の契約期間満了日まで延長される。
グリーンリース料 <sup>3</sup>	(連動制) 省エネ改修により削減された電気料金の〇%相当額
	(固定制) 1カ月あたり〇円とする
	(従量制) 電気使用量1kWhあたり〇円とする

注1 省エネ改修投資の範囲(対象設備・省エネ改修レベル(何%削減か))、および省エネ改修効果の測定方法等について、別途、甲から乙への説明を要すると思われる。

注2 最終期限は、設備機能の優位性を考慮し、設備等の法定耐用年数ではなく、例えば、5年程度(設備が市場において優位性を有すると考えられる一定期間)が適当と考えられる。

注3 グリーンリース料の設定方法は「連動制」「固定制」「従量制」などが考えられる。

なお、定期借家契約の場合、再契約に係る事項の記載ができないため、グリーンリース料が発生する対象期間を契約の都度改めて設定する必要がある。

当該資料は、本検討委員会の議論を踏まえて試作されたものです。実際にグリーンリースに取り組む場合には、専門家等に十分ご相談ください。

出典：国土交通省環境不動産ポータルサイト

2. 「運用におけるグリーンリリス」 特約条項・覚書 雑型(案)

「運用におけるグリーンリリス」は、「オーナー・テナント間の省エネ・環境配慮・改修に関する協力を幅広く取り決める事項」であり、記載項目の種類は多岐にわたるため、各当事者のニーズに合わせて取捨選択し、活用されることが望ましい。記載箇所は、記載内容により「特約」・「覚書」いずれかに区分されると考えられる。

【特約】

主な項目	雑型案
原状回復	乙が本物件の環境性能を向上させる諸造作、諸設備等の改修を行う場合には、事前に甲に対し、原状回復義務の免除の有無について相談できるものとする。(なお、環境性能向上に係る諸設備等の所有権は乙から甲に有/無償で移転する)

【覚書】

主な項目	雑型案
協働体制 (環境性能)	甲および乙は、本物件の環境パフォーマンス向上に協働して取り組むものとする。
協働体制 (執務環境)	甲および乙は、本物件の入居者の快適性・生産性の維持・向上に取り組むものとする。
対話の場の提供	甲は自ら、もしくは建物管理会社の担当者を通じて、環境情報の共有、本物件の環境パフォーマンス向上を目的とした「(仮称)環境・省エネ対策協議会」を定期的開催し、乙はこれに参加するものとする。
データ共有	甲および乙は、本物件に関する以下のデータを共有することに合意する。データは甲および乙が合意した形式で提供するものとし、その提供頻度は年〇回を下回らないものとする。 1. 電気・ガス・その他燃料の消費量 2. 水の使用量 3. 温室効果ガス排出量 4. 廃棄物の発生量、処理およびリサイクル状況 (上記1~4: 必要に応じ加除)
目標設定	甲および乙は[1. 電気・ガス・その他燃料の消費量][2. 水の使用量][3. 温室効果ガス排出量][4. 廃棄物]の削減について目標を設定し、互いに協力して目標達成に努める。(1~4: 必要に応じ加除)
認証の取得・維持向上	甲または乙はグリーンビルディング認証等の取得、あるいは既に取得している場合には、取得した認証レベル(「〇〇認証」〇ランク)の維持・向上に努め、これに協力するものとする。
改修工事	甲および乙は、改修工事において発生する廃棄物量の削減、環境および入居者の快適性に配慮した資材の使用に努めるものとする。

当該資料は、本検討委員会の議論を踏まえて試作されたものです。実際にグリーンリリスに取り組む場合には、専門家等に十分ご相談ください。

## 参考-3: 日本版スチュワードシップ・コード

公的・準公的資金の運用・リスク管理等の高度化等に関する有識者会議  
報告書(平成25年11月20日公表)【一部抜粋】

### IV エクイティ資産に係るリターン最大化

各資金が株式などのエクイティ資産に投資を行う場合には、長期投資を前提としてリターンの向上を目指す必要があるとあり、その目的の範囲内においては、公的・準公的な立場を有しているとしても、受託者として、運用受託機関を通じた投資先との緊密な対話や適切な議決権の行使などが求められる。このため、各資金において、金融庁で行われている日本版スチュワードシップ・コードに係る検討の結果等を踏まえた方針の策定・公表を行い、運用受託機関に対して当該方針にのっとった対応を求めざるべきであるが、その一方で、各運用機関本体による過度な経営への関与や、一律の方針設定に基づく形式的な議決権行使が行われないよう、留意が必要である。そうした観点から、必要に応じて、投資先企業との良好な関係に基づく対話により持続的な企業価値の向上を目指す運用受託機関への委託など<sup>(注)</sup>も考えられる。なお、財務的な要素に加えて、非財務的要素である「ESG(環境、社会、ガバナンス)」を考慮すべきとの意見もあり、各資金において個別に検討すべきものと考えられる。  
(注)我が国において、企業の経営実態を的確に把握し、適切なガバナンスの下で運営される議決権行使助言会社を利用可能な環境が整った際には、その活用も考えられる。

原則3 機関投資家は、投資先企業の持続的成長に向けてスチュワードシップ責任を適切に果たすため、当該企業の状況を的確に把握すべきである。

3-3. 把握する内容としては、例えば、投資先企業のガバナンス、企業戦略、業績、資本構造、リスク(社会・環境問題に関連するリスクを含む)への対応など、非財務面の事項を含む様々な事項が想定されるが、特にどのような事項に着目するかについては、機関投資家ごとに運用方針には違いがあり、また、投資先企業ごとに把握すべき事項の重要性も異なることから、機関投資家は、自らのスチュワードシップ責任に照らし、自ら判断を行うべきである。その際、投資先企業の企業価値を毀損するおそれのある事項については、これを早期に把握することができるよう努めるべきである。