

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料/月額10,500円(税込) 送料/月額800円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第13252号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2013年(平成25年)10月7日 月曜日 発行

◎ 既存住宅を耐震改修等で長期優良に認定 : 1
— 国交省、性能評価基準への適合が必須

◎ オープンハ、13年9月期は売上960億 : 2
— 既存事業で数年以内に2千億円達成へ

◎ GRESB調査、Jリートの41%が参加 : 3
— 会社、個別ビル単位での取組み発信重要

◎ 持家取得者の62%が今の家で一生暮らす : 5
— イエノミカタ調べ、40代後半で住替需要

◎ 野村不ア、住宅地・中古M価格は横ばい : 6

◎ 住友不販、中古住宅瑕疵保証を半年延長 : 6

◎ リバブル、無料住設保証と土地調査延長 : 7

◎ MIDリート、福岡のホテルを取得 : 7

◎ 不動研、国際不動産ビジネス交流会開催 : 8

◎ 日本住宅無尽、10月5日で創業100周年 : 8

◎ 13年度グッドデザイン賞、794社受賞 : 8

機構改革・人事異動

◎ 東急不動産ホールディングス : 9
◎ 全日本不動産協会東京都本部、不動産保証協会東京都本部 : 9

通信週評

◎ 「桜上水」に見る建替えの方向性 : 10

◎ 築40年が節目と言うもの : 11

◎ 新築と同じレベルで語られるべき : 12

※本社、10月10・11日不動産経営者講座を開催

◎GRESB調査、Jリートの41%が参加
―会社、個別ビル単位での取り組み発信重要

世界の不動産会社や不動産運用機関のサステナビリティ配慮を評価するベンチマーク「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク」(GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark)調査への参加者が増えている。GRESBの日本市場におけるアドバイザーを務めるCSRデザイン環境投資顧問の堀江隆一社長に、GRESBの動向を聞いた。

―GRESB調査の参加者が増えている。

堀江氏 第5回目となる13年の調査には、543の不動産会社や運用機関が参加した。特に今回はアジアや米国の参加者が増え、グローバル、日本ともに20%程度増加、日本からは29者が参加した。特にリートが大幅に増加しており、7月の調査締切時点で時価総額でJリート市場の41%にあたる14リートが参加した。

―調査に参加して評価を受ける側のメリットは、堀江氏 自社のサステナビリティへの取り組みについて、セクターや地域、グローバルで比較できる。調査データやスコア結果は一般には公表されないが、自社の調査結果の公表は自由で、取り組みをアピールできる。特にIR関係では、同調査が話題に挙がる機会が増えているように、評価を受けているところはそれをもとにディスカッションもしているようだ。もともと、APGやPGM、USSといった欧州の機関投資家が、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を不動産投資に適用するため創設したベンチマークで、各機関投資家は投資先選定のデュレーションなどに活用している。例えば、APGやアピバといった機関投資家は、投資先がGRESB調査に参加し、評価を受け

ていることを投資条件にしている。加盟する機関投資家も51社に増えており、加盟機関投資家の運用受託資産総額は約610兆円(約6兆1000億米ドル)に上る。

—— G R E S Bの今後の取組みや課題について。

堀江氏 調査を通じて日本における課題が浮かび上がってきた。日本では環境不動産に係る個別ビルを対象にした認証・ベンチマークには、C A S B E Eのような総合評価はあるが、海外でいうエナジースターのようなエネルギーや温室効果ガスに特化した評価・認証制度が実質的にない。制度の問題であり、検討が求められるだろう。また、様々な指標やベンチマークが存在しており、そうした他の指標との協働をさらに進め、整合性を図っていく。さらに、加盟者・参加者の増加とともに、存在感が増していることを踏まえ、第三者のチェックなどが必要になる。監査法人P W Cの助言を受けて、よりデータを精査していく方針だ。

—— グリーンと経済性について。

堀江氏 環境・サステナビリティ配慮を経済価値へ反映することが、G R E S Bの目的だ。実際に米国のリートを分析し、グリーンビル認証の取得比率が高いリートがR O Aが高く、ボラティリティも低いことが報告されている。また、J P モルガンはE S G格付けを割引率評価の要素に加える検討を行うと表明するなど浸透してきており、今後はより、会社やポートフォリオ全体で、個別ビル単位で、取組みを発信することが求められるだろう。G R E S Bは「マネジメントと方針」「実行と計測」の両面で優れている会社は「グリーンスター」の称号を付与するが、日本には、実行や計測は行われているのに方針の策定や開示が十分でない「グリーンウォーク」が少なくない。あと少しの取組みで、称号をとれる企業も多いだろう。