

2018年9月21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 2018 年評価結果 ー日本市場からの参加状況ー

《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）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グループを中心に 2009 年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話に GRESB データを活用する投資家メンバーは 75 社以上（昨年 66）、運用資産額 18 兆米ドル（約 1,980 兆円、1 米ドル=110 円で換算、不動産以外の資産も含む）に上り、我が国からも株式会社日本政策投資銀行（DBJ）等が参加しています。

また、本年に入り、GRESB の不動産会社・運用機関メンバーとして、新たに DBJ アセットマネジメント株式会社、積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が加わりました。

《GRESB 評価参加者の動向》

メインとなる GRESB リアルエステイト*への参加者は、グローバルでは 903（昨年は 850）、日本市場で 61（昨年は 53）となりました。その内、J-REIT では新たに 5 社が参加して計 38 社となり、参加率は J-REIT 市場の 89%（時価総額ベース、2018 年 9 月 7 日時点）に達しました。また、本年は信託銀行から初参加があり、私募 REIT および私募ファンドからの参加数も昨年より増加しています。更に、国内上場ディベロッパーとして初めてのディベロッパー評価への参加があったほか、GRESB インフラストラクチャー評価への参加数も増えました（別添 1 参照）。

《今年の注目点》

開示評価やリアルエステイト評価等に付属するモジュールへの参加者も増加、GRESB の評価ツールの普及が一層広まったことを示しました。

■ 「開示評価」

ESG に関する開示情報のみを元に評価を行う「GRESB 開示評価 (GRESB Public Disclosure)」が昨年開始され、本年は、グローバルで 453 の上場不動産会社・ファンドが対象となり、日本からは、「リアルエステイト評価」に未参加の大手ディベロッパー各社などを含む 49 社が評価対象となりました。

■ 「健康と快適性モジュール」

人の健康と快適性に焦点を当てた「健康と快適性モジュール」への参加者は、グローバルで 297（昨年は 252）に達し、日本からも今年は 9 社以上が参加しました（昨年は 5）。なお、当モジュールは、来年からはリアルエステイト評価に統合される予定です。

* リアルエステイト評価とディベロッパー評価を含む

■ 「レジリエンス・モジュール」

気候変動や災害等への適応力を評価するために今年新設された「レジリエンス・モジュール」へは、グローバルで 157 社が、日本からも 6 社以上が参加しました。

■ 「GRESB インフラストラクチャー評価」

今年が 3 年目となる「GRESB インフラストラクチャー評価」には、日本から 1 ファンド 3 アセットが参加しました（グローバルでは 75 ファンド（昨年 64）、280 アセット（昨年 160）が参加）。

■ セクターリーダー

各セクターの首位であるセクターリーダーとして、日本から以下の参加者が選出されました。

グローバル・セクターリーダー

野村不動産マスターファンド投資法人（上場 - 総合型）

アジア・セクターリーダー

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（上場 - 住居）

グッドマン・ジャパン・コア・パートナーシップ（非上場 - 物流）

日本リテールファンド投資法人（上場 - 商業）

野村不動産プライベート投資法人（非上場 - 総合型）

その他、GRESB のアジア地域の結果については、別添 2（GRESB からのプレスリリース和訳版）をご覧ください。

問合せ先

CSR デザイン環境投資顧問株式会社（GRESB 日本市場における推奨アドバイザー）

住所：東京都千代田区九段南 2-4-13 九段光ビル 3 階

電話：03-5213-4830 / E メール：gia@csr-design.com

2018年 GRESB 参加者（日本市場）

リアルエステイト評価 参加者数：57

上場：41 [うち、J-REIT：38]

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

イオンモール株式会社

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*

大和ハウスリート投資法人

大和証券オフィス投資法人

フロンティア不動産投資法人

福岡リート投資法人*

GLP 投資法人

平和不動産リート投資法人

ヒューリック株式会社

ヒューリックリート投資法人

いちごオフィスリート投資法人

産業ファンド投資法人

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

日本賃貸住宅投資法人*

日本リテールファンド投資法人

ケネディクス・オフィス投資法人

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

ケネディクス商業リート投資法人

ラサールロジポート投資法人

MCUBS MidCity 投資法人

森ヒルズリート投資法人

森トラスト総合リート投資法人

日本アコモデーションファンド投資法人

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

One リート投資法人*

オリックス不動産投資法人

プレミアム投資法人

積水ハウス・リート投資法人

東京建物株式会社

東急リアル・エステート投資法人

ユナイテッド・アーバン投資法人

非上場：16 (14 社) **

CBRE グローバルインベスターズ

第一生命保険株式会社

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

ガウ・キャピタル・パートナーズ

日本 GLP 株式会社

グッドマングループ

株式会社イデラ キャピタルマネジメント

三菱 UFJ 信託銀行株式会社*

野村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

東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社*

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社*

(英語表記でのアルファベット順)

* 初参加（非上場では運用会社自体が初参加の場合）

** 複数ファンドで回答した会社があるため参加者数と社数が異なる

ディベロッパー評価 参加者数：4

株式会社日本エスコン*

イーシャンレッドウッド

イーシャンレッドウッド (ESR) シンガポール

ラサール インベストメント マネージメント インク

インフラストラクチャー評価 参加者数：ファンド1、アセット3

日本再生可能エネルギーインフラ投資法人

ジャパン・リニューアブル・エナジー株式会社* 等

(英語表記でのアルファベット順)

GRESB プレスリリース（アジア版）

2018 年、アジアの不動産会社・ファンドが エネルギー消費量の削減で世界を牽引

ハイライト

- ・ アジアの不動産セクターは他の地域をリードし、昨年比でエネルギー消費量を平均 6%削減
- ・ 上場会社・REIT の ESG 情報開示レベルが大幅に向上
- ・ サステナビリティにおけるリーダーシップを評価され、11 社がセクターリーダーに選出

2018 年 9 月 20 日 - 2018 年、GRESB は、75 以上の機関投資家メンバーに代わり、アジア地域の不動産ファンド・事業会社・ディベロッパー137 社について環境・社会・ガバナンス (ESG) パフォーマンスの評価を行いました。

アジア地域の GRESB スコアの平均は、2017 年の 63 から 2018 年には 66 へと上昇し、一般的なサステナビリティ・パフォーマンスの改善を示しています。この改善は上場セクターにおいて最も顕著であり、アジア地域の平均スコアは 71 と、グローバルの平均である 69 を上回っています。非上場セクターのアジア平均は 62 と、グローバル平均の 67 に若干及ばない結果となり、アジア地域の非上場参加者が ESG パフォーマンスに関するグローバルの進展に追いつくためには、より一層の努力が必要であることを表しています。

アジア地域の上場セクターでのサステナビリティに対する注目度の上昇は、ESG 情報開示レベルの急速な成長にも表れています。特に、日本と香港の参加者は、ESG 情報の透明性に対する規制強化や市場からの要請の高まりに応え、情報開示レベルを昨年から著しく向上させました。また、アジア地域の不動産セクターは、対前年比のエネルギー消費量について、グローバル平均の削減率 (2.5%) や他地域での結果を大幅に上回る、平均 6.0%もの削減率を達成しました。温室効果ガス排出量については 3.8%の削減、水消費量については 0.8%の削減が見られています。

GRESB アジア太平洋ヘッドの Ruben Langbroek は、以下のように話しています。「2018 年、アジアでは、より良い ESG リスク管理とより高い透明性を求める投資家の要望や関連規制の強化に対応するため、環境・社会面での成果に向けたコミットメントが強まりました。環境面ではエネルギー消費量の著しい削減が見られ、効率性と経済的パフォーマンスとが両立するこのセクターの投資家に対して、ポジティブなメッセージを発信しています。これは、シンガポールの建築建設庁 (BCA) が最近発表した『Super Low Energy Program』などのイニシアティブによって裏付けられています。このプログラムは環境面におけるサステナビリティの重要性を推進するものです。」

「このセクターのステークホルダーは、建築環境が個人やコミュニティに対して及ぼすポジティブなインパクトを認識しつつあり、社会面のサステナビリティについても認知が広がりつつあります。シンガポールで誕生した新しい『Green Mark for Healthier Workplaces standard（健康な職場環境に関する Green Mark スタンドラード）』は、より健康的な建物を創り出すことに注力しており、サステナブルな実物資産という私たち共有のビジョンにつながるものです。」

また、GRESB の共同創設者及びマネージング・ディレクターである Sander Paul van Tongeren は次のようにコメントしました。「投資家が保有不動産アセットのサステナビリティを評価するために、標準化され検証された ESG データを求めていることにともなって、GRESB 参加者は本年も増加しました。この正確なパフォーマンスのベンチマーキングに裏付けられた投資家からの注目が、世界中にサステナビリティのベスト・プラクティスを広める原動力となっています。私たちは全ての 2018 年 GRESB 参加者にお祝いを述べたいと思います。彼らの取組みこそが、このセクターにおける未来のサステナビリティ・リーダーシップを形作っていくのです。」

アジア地域からの 2018 GRESB セクターリーダー

このセクターリーダーのリストは、サステナビリティを自らの事業に組み込み、そのパフォーマンスについて投資家やステークホルダーと積極的なコミュニケーションを行っている不動産会社やファンドを称えるものです。

グローバル・セクターリーダー

- 上場 - ディベロッパー： China Resources Land
- 上場 - 総合型： 野村不動産マスターファンド投資法人
- 上場 - その他： Swire Properties Limited

アジア・セクターリーダー

- 上場 - 複合型（オフィス・商業）： アクティビア・プロパティーズ投資法人
- 上場 - 住居： アドバンス・レジデンス投資法人
- 上場 - オフィス： City Developments Limited
- 非上場 - 物流： グッドマン・ジャパン・コア・パートナーシップ, グッドマングループ
- 非上場 - オフィス： IGIS Private Real Estate Investment Trust No. 35, IGIS Asset Management
- 上場 - 商業： 日本リテールファンド投資法人
- 非上場 - 商業： Lendlease Asian Retail Investment Fund 1, Lendlease
- 非上場 - 総合型： 野村不動産プライベート投資法人, 野村不動産投資顧問株式会社

リアルエステイト評価の結果の詳細

2018 GRESB リアルエステイト snapshot :

http://gresb-public.s3.amazonaws.com/2018/Results/2018_RE_Global_Results_online.pdf

2018 GRESB リアルエステイト 結果ページ :

<https://gresb.com/2018-real-estate-results/>

GRESB について

GRESB は、実物資産（不動産・インフラストラクチャー等）の環境・社会・ガバナンス（ESG）パフォーマンスに関するベンチマークです。私たちは、実物資産におけるサステナビリティ・パフォーマンスのスタンダードを業界とともに明確化し、標準化され、検証された ESG データを、75 以上の機関投資家（運用資産額 18 兆米ドル（約 1,980 兆円、1 米ドル=110 円で換算））に提供しています。2018 年は、903 の不動産会社・ファンド・ディベロッパーが GRESB リアルエステイトに参加しました。GRESB インフラストラクチャーへの参加は 75 ファンドと 280 アセット、GRESB デットに参加したポートフォリオは 25 でした。詳しくは、GRESB WEB サイトをご覧ください（gresb.com）。

問合せ先

Claudia Gonella （マーケティング & コミュニケーション・ディレクター）

電話： +31 (0)207740220 / E メール： c.gonella@gresb.com

ARE について

ストラテジック・パートナーとして、日本を除くアジア地域において、GRESB を代表し活動しています。Asia Research and Engagement（ARE）は、投資家-企業間のサステナビリティやガバナンスの課題に関する対話の促進を目指します。コーポレート・ガバナンスの改善とアジア地域のサステナブルな経済への移行を目指し、主要な投資家、銀行、企業、非営利団体と協働しています。詳しくは、WEB サイトをご覧ください（asiareengage.com）。

問合せ先

Ben McCarron （マネージング・ディレクター）

電話： +65 8299 6852 / E メール： ben.mccaron@asiareengage.com

CSR デザイン環境投資顧問について

CSR デザイン環境投資顧問株式会社（以下、「CSR デザイン」）は、不動産・インフラセクターのサステナビリティに関する専門的なコンサルティング会社です。CSR デザインは 2011 年より日本で初の GRESB パートナーとして活動しています。CSR デザインは、ディベロッパーを含む不動産会社、J-REIT のアセット・マネジャーや不動産ファンドの皆様が、個別不動産レベルやポートフォリオ・レベルでサステナビリティに配慮した運用が行えるようサポートしています。詳しくは、WEB サイトをご覧ください（www.csr-design-gia.com）。

問合せ先

高木 智子 （執行役員 パートナー）

電話： 03-5213-4830 / E メール： gia@csr-design.com

以上