

GRESB調査の概要について



2013年4月26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

環境不動産に係る認証・イニシアティブとGRESB



G R E S B

- GRESBは不動産会社・ファンド単位のサステナビリティを測る唯一のベンチマーク
- 個別不動産に係る様々な認証・ベンチマーキング制度を抱合

		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
個別不動産を 対象	各国の公的な 評価・認証制度	 		 	
	不動産関連業 界の新しいイニ シアティブ・ベン チマーキング	 	 不動産マーケット普及版 日本政策投資銀行 三井住友銀行		
不動産会社・ ファンドを対象		 G R E S B			

GRESBのメンバー



- 投資家メンバーは18社(2011年)から43社(2013年4月現在)へ倍増
- 年金基金から大手アセット・マネジメント会社等を含む幅広い機関投資家へ拡大

2011年



2013年



CSR DESIGN

GRESBのメンバー

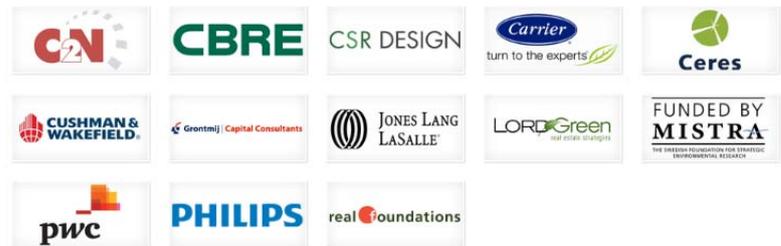


- 各地域の不動産関連協会がパートナーまたはサポート・メンバーとして協力
- コンサルティング会社などもアソシエイト・メンバーとして参加

Partners



Associate members



On-going support provided by:

- Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE)
- Association for Real Estate Securitization (ARES)
- Australian Council of Super Investors (ACSI)
- British Property Federation (BPF)
- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN)
- Property Council of Australia (PCA)
- Responsible Investment Association Australasia (RIAA)
- United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI)

CSR DESIGN

2012年GRESB調査の参加者数



- 2012年調査にはグローバルで約450社、日本からは20社強が参加
- 時価総額ベースではグローバルで上場企業の過半、J-REITの28%が参加

Response Overview	調査参加者数	調査参加者の市場規模 (時価総額ベース)	運用資産残高 (百万米ドル)
North America	31	44%	251,919
Europe	40	65%	214,301
Asia	14	11%	47,747
Oceania	10	75%	151,846
Listed Total	95		665,812
North America	63		261,779
South America	6		1,779
Europe	211		252,346
Asia	36		60,702
Oceania	32		80,083
Private Total	348		656,689
Grand Total	443		1,322,501

**based on the FTSE EPRA/NAREIT market index.*

2012年GRESB調査の評価項目と配分

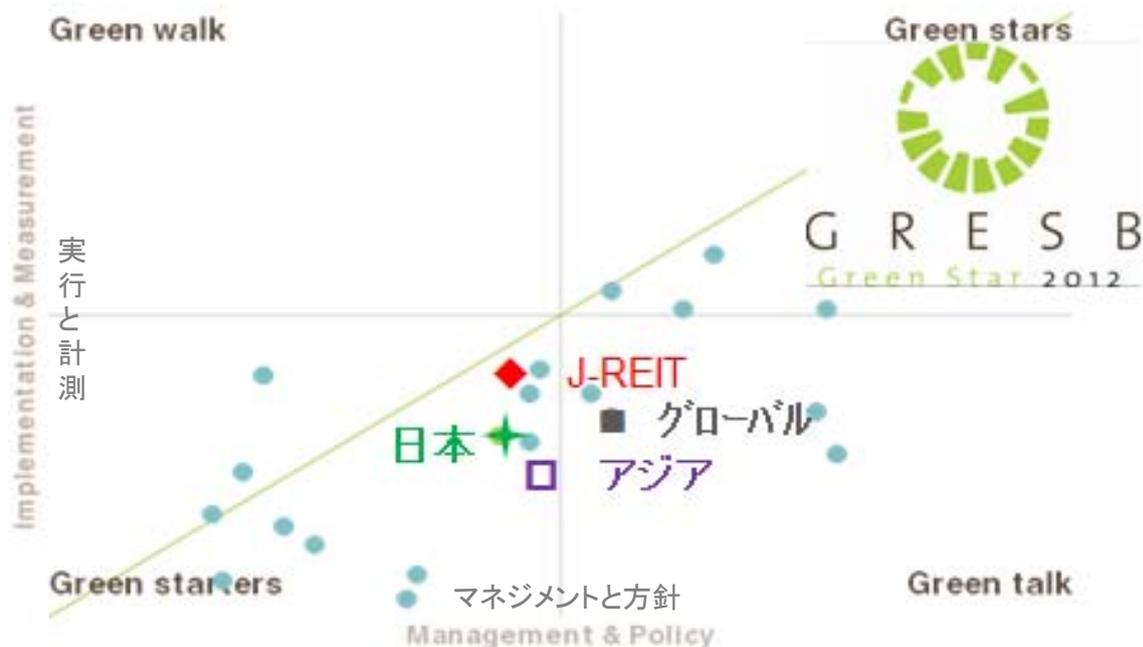


- 評価項目は「マネジメントと方針」(1/3) と「実行と計測」(2/3) に大別
- 以下の7つ(8つ)の分野に分類された約50の設問

GRESB Dimensions	Weights	
Management & Policy	34%	マネジメントと方針
Implementation & Measurement	66%	実行と計測
Sustainability Aspects	Weights	
1. Management & Strategy	13%	マネジメント
2. Policy & Disclosure	9%	方針と情報開示
3. Risk & Opportunities	15%	リスクと機会
4. Environmental Management Systems	11%	環境管理システム
5. Performance Indicators	25%	パフォーマンス指標 (エネルギー、GHG、水、廃棄物)
6. Building Certifications	11%	グリーンビル認証
7. Social Factors	16%	社会的項目
8. New Developments	0%	(新規開発)



2012年調査結果 - グローバルと日本



CSR DESIGN

6

2012年調査結果 - グローバルと日本

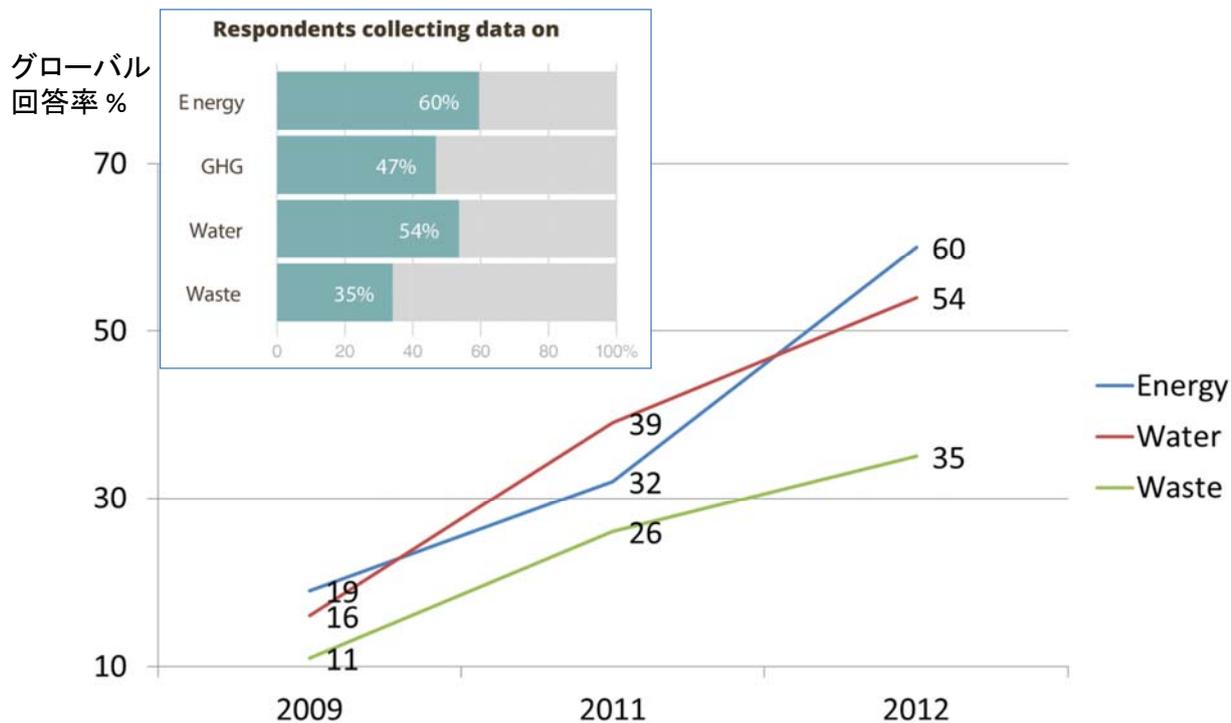


分野	グローバル平均	日本平均	J-REIT平均
1 マネジメント	60%	48%	55%
2 方針と情報開示	36%	26%	26%
3 リスクと機会	56%	53%	60%
4 環境管理システム	38%	30%	27%
5 パフォーマンス指標	24%	30%	49%
6 グリーンビル認証	24%	11%	11%
7 社会的項目	43%	35%	38%

CSR DESIGN

7

エネルギー・水・廃棄物データの回答率



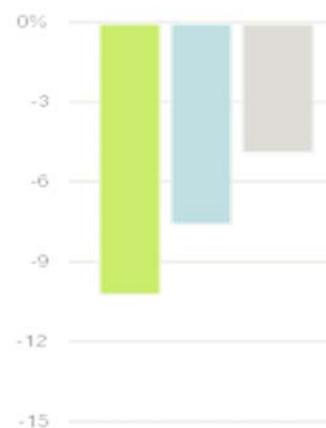
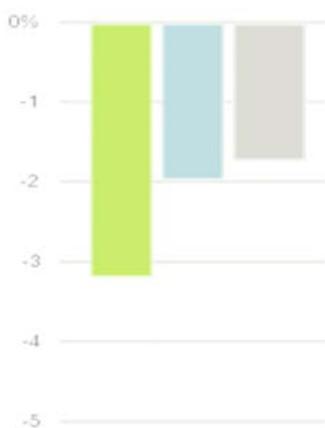
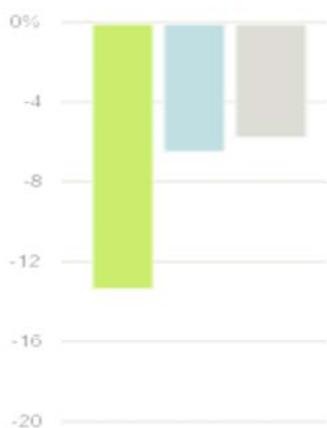
エネルギー・水・GHG消費量/排出量の削減



エネルギー消費量削減率
Change in Energy Use (kWh)

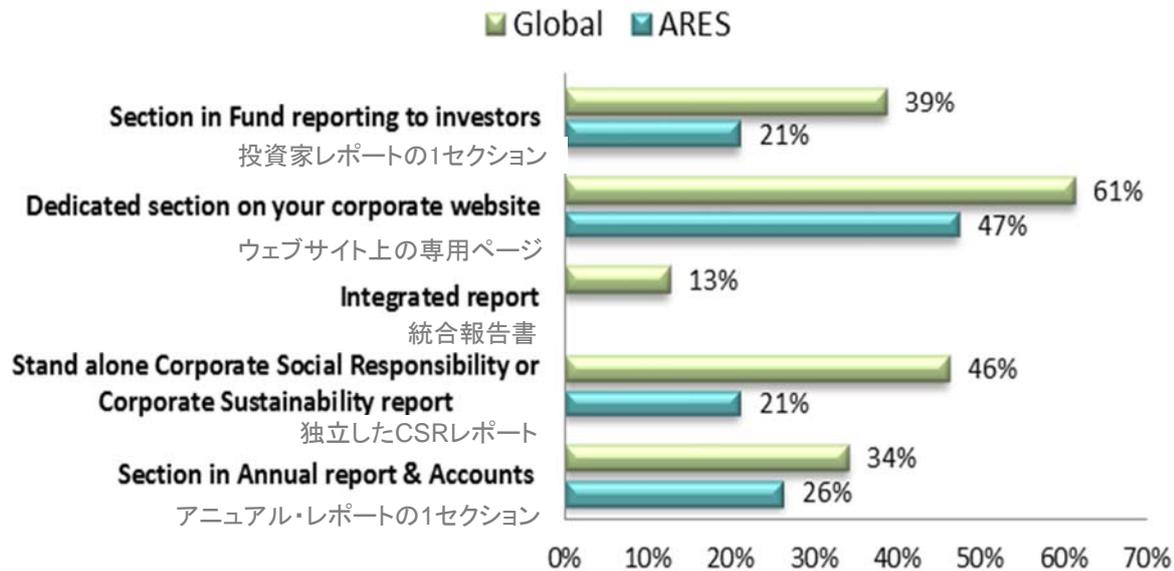
水消費量削減率
Change in Water Use (m³)

温室効果ガス排出量削減率
Change in GHG Emissions (kgCO₂e)

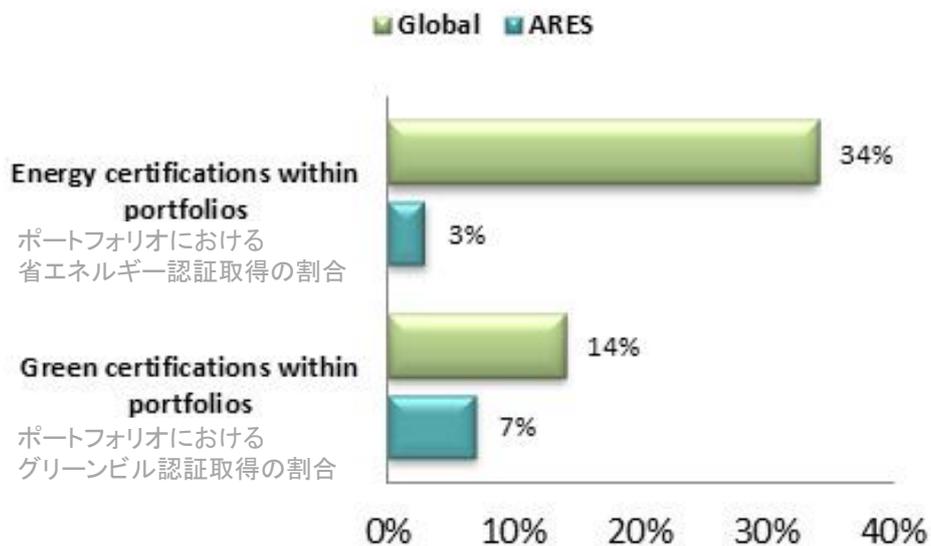


○ 日本平均(上場・私募共)
 ○ グローバル上場会社平均
 ○ グローバル私募ファンド平均

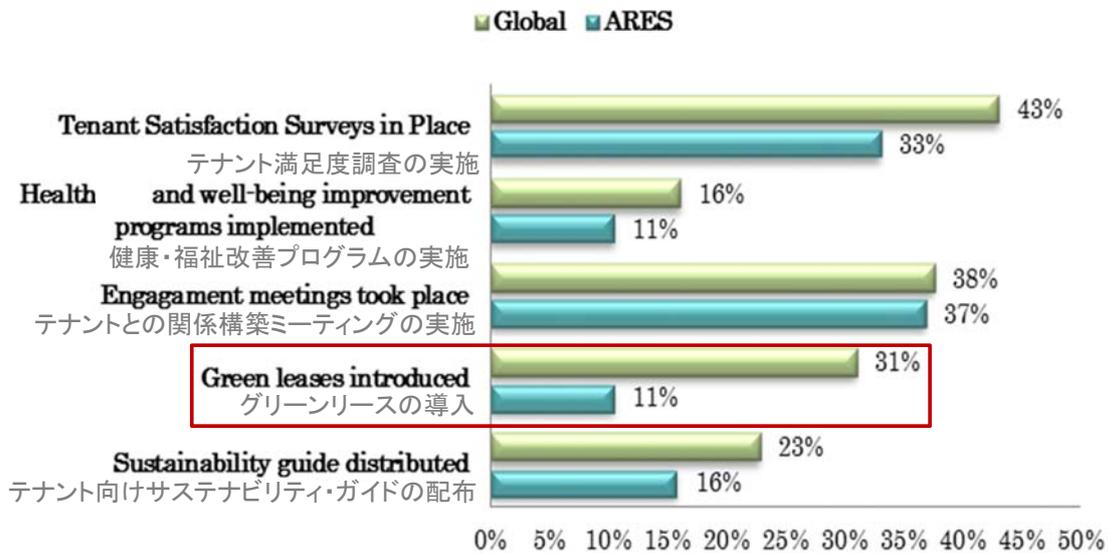
Disclosure of sustainability performance



既存投資物件に係るグリーンビル認証取得



Tenant engagement programmes are implemented through



最近のGRESBに係る動向

- 米国の(環境)不動産関連協会との関係を強化



- グローバルな報告のスタンダード、ベンチマーキングとの連携・整合性



- GRESBの組織拡充

New colleagues!

					
Elsbeth Quispel Head of Sustainability	Philippa Shire Operations & In-House Counsel	Ulrich Scharf IT & Product Development	Roxana Isaiu Sustainability Analyst	Ruben Langbroek Head of Asia	Alfio Shkreta Intern

2013年GRESB調査の内容



G R E S B

• エビデンス(裏付け資料)

問 10 報告期間内に、以下の環境問題等に対処するポリシー(方針)を制定していましたか。【複数回答可】

- エネルギー消費/管理
 - 温室効果ガス(GHG)排出/管理
 - 水消費/管理
 - 廃棄物管理
 - 気候変動への適応
 - 健康と安全
 - その他 _____ (具体的に)
 - 該当なし
- 制定しているポリシー(方針)がある場合、**裏付け資料を添付**してください。

〇〇ポリシー

20xx年x月x日
〇〇不動産株式会社

• ガイダンス(記入要領)

- 設問の意図
- 語句説明
- 回答の要件
- 参考資料



2013
GRESB
GUIDANCE

CSR DESIGN

14

2013年GRESB調査の内容



G R E S B

• リスク評価

- 新規投資におけるデューディリジェンス
- 室内空気環境

• ベンチマーキング

- グリーンビル認証に加え、ベンチマーキングを評価



• ステークホルダーとの関係構築

- 従業員、テナント、サプライヤー、地域・コミュニティ
- 男女の機会均等
- 安全衛生

CSR DESIGN

15

2013年GRESB調査の内容



パフォーマンス指標（エネルギー、GHG、水、廃棄物）

- データの有無
- データのカバレッジ
 - 床面積ベース
 - オーナーのコントロールの有無
- 前年比の消費量
- 目標設定



問 22-1 エネルギー消費について、下記の表をご記入ください。

エネルギー消費	単位	保有ポートフォリオ全体		同一条件比較	
		2011年	2012年	2011年	2012年
1 共用部および共益費等に含まれ（メーター計測なし）のテナント専用部の燃料使用量（都市ガス等）	千Nm ³				
2 共用部および共益費等に含まれ（メーター計測なし）のテナント専用部の地域冷暖房使用量	千kWh				
3 共用部および共益費等に含まれ（メーター計測なし）のテナント専用部の電力消費量	千kWh				
4 テナント専用部（（サブメーター計測）の燃料使用量（都市ガス等）	千Nm ³				
5 テナント専用部（（サブメーター計測）の地域冷暖房使用量	千kWh				
6 テナント専用部（（サブメーター計測）の電力消費量	千kWh				
7 上記1-6行目の対象床面積 合計	m ²				
8 テナントが直接契約するエネルギー量合計	千kWh か 千Nm ³				
9 テナントが直接契約するエネルギー量合計の対象となる床面積合計	m ²				
10 エネルギー消費合計（1-6行目+8行目）	千kWh				
11 対象床面積合計（7行目+9行目）	m ²				
12 稼働率	%				
13 貴社が管理・コントロールしている総床面積に対する対象床面積の割合	%				
14 全ポートフォリオに対する対象床面積の割合	%				
15 この開示に含まれている物件数	件				
16 光熱費合計	円				
17 オンサイト（敷地内）で生成される再生可能エネルギー量の合計	千kWh				
18 オフサイト（敷地外）で生成される再生可能エネルギー量の合計	千kWh				

2013年GRESB調査のスコアリング



- 合計点, マネジメントと方針, 実行と計測 各100点
- 設問ごとの回答と不動産用途に応じたスコアリング
- 7分野の重みづけは昨年とほぼ同様
- 同業他社グループは、地域と用途により決定

- 最大ポイント(満点)
- ◐ 部分ポイント
- ⊙ 個別に判断
- ポイントなし
- ⓑ 不動産用途ごとの平均やパフォーマンスにより配点

GRESB Dimensions	Weights
Management & Policy	34%
Implementation & Measurement	66%
Sustainability Aspects	Weights
Management	13%
Policy & Disclosure	9%
Risks & Opportunities	15%
Monitoring & EMS	11%
Performance Indicators	25%
Building Certification & Benchmarking	11%
Stakeholder Engagement	16%
New Construction & Major Renovations	0%

2013年GRESB調査参加のメリット



- 海外投資家や業界リーダーの取組みや考え方を知る機会
- 同業他社と比較した自社の位置づけを把握する機会
- 自社の取組みを投資家などに発信する機会
- 保有ポートフォリオの環境負荷とリスクを計測する機会
- 計画立案、目標設定、パフォーマンス管理を行う機会
- 調査参加は無料（英語のオンライン調査に自社で回答する場合）



CSR DESIGN

18

2013年GRESB調査のスケジュール



- 4/1 グローバル調査開始
- 4/中旬～ 日本語調査票配布
- 4/26(本日) ARES 「GRESB特別セミナー」
- 6/14 日本語での回答×切
- 7/1 グローバル調査回答×切
- 9月上旬 調査結果発表



お問い合わせ: gia@csr-design.com

CSR DESIGN

19