

一般社団法人不動産証券化協会

## The Global Real Estate Sustainability Benchmark グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマークについて

2011年6月16日

CSRデザイン環境投資顧問(株)

CSR DESIGN

<http://www.csr-design.com>



## GRESBの現在のメンバー

メンバー、アソシエイトメンバーおよび協力機関

- **ファウンディング・メンバー**
  - APG (蘭), PGGM (蘭), USS (英)
  - マーストリヒト大学 (蘭)
- **インベスター・メンバー**
  - **European:** ATP (デンマーク), Aviva (英), Hermes (英), Mn Services (蘭), Pf Detail, Syntrus Achmea
  - **Australian:** AustralianSuper, Victorian Funds Management Corporation, Local Government Superannuation Scheme
  - **North America:** Ontario Teachers, Texas Teachers, Paramount Group
- **アソシエイト・メンバー:** EPRA (欧), NAREIT (米), CERES (米), MISTRA (スウェーデン), JLL (米)
- **協力機関:** INREV (欧), REALpac (加), APREA (亜), ANREV (亜), AFIRE (米), PREA (国際), ACSI, RIAA, PCA, UN PRI (国際)

## なぜGRESBを創設したか？

社会的責任の啓発・実行 (APG, PGGM and USS)

不動産セクターは最もエネルギーを消費し、有害物質を排出しているセクターの一つである

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資源の消費量:</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 有害物質排出:</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• エネルギー使用: 40%</li> <li>• 原材料使用: 30%</li> <li>• 水資源使用: 20%</li> <li>• 土地使用: 20%</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CO<sub>2</sub>排出: 40%</li> <li>• 廃棄物: 30%</li> <li>• 排水: 20%</li> </ul> |

2

## なぜGRESBを創設したか？

研究の目的と成果: リスクを調整した後の運用結果の向上

### 業務運営において:

- 収入の増加
  - 高い家賃設定
  - 入居率向上
- リスクの低減
  - エネルギー価格の変動
  - 政府による規制および市場環境の変化
  - 2分化された市場への移行 (例: オフィス)

### 現状をめぐる様々な要因:

- 企業テナント
  - 省エネ、コストカット
  - 企業イメージ向上
  - CSRや情報発信
- 行政
  - 環境規制
  - 補助金、税制
  - 最大のテナントとして基準をリード

3

## 2009年アンケートの回答率

今回調査ではアジア(日本を含む)の回答率アップが目標

	Universe (# of funds)	Response (# of funds)	Response Rate (by # of funds)	Response Rate (by market cap)
<b>Survey Listed</b>				
Europe	84	45	54%	80%
U.S.	102	19	19%	31%
Australia	12	8	67%	88%
Asia	13	0	0%	0%
<b>Survey Private</b>				
Europe	342	64	19%	-
U.S.	92	37	40%	-
Australia	6	5	83%	-
Asia	37	20	54%	-
<b>Total</b>	<b>688</b>	<b>198</b>	<b>29%</b>	

4

## グローバルの環境リーダー: 上場会社 (REITを含む)

グローバルにおけるベスト・プラクティスのベンチマーク

Rank	Company	Country	Management & Policy	Implementation & Measurement	Total
<b>Continental Europe</b>					
1.	Unibail-Rodamco	France	83	67	73
2.	Castellum	Sweden	87	59	70
3.	Hufvudstaden	Sweden	83	46	60
<b>United Kingdom</b>					
1.	Big Yellow Group		83	83	83
2.	Hammerson		70	89	81
3.	British Land Company		61	79	72
<b>United States</b>					
1.	Vornado Realty Trust		83	37	55
2.	Liberty Property Trust		43	56	51
3.	Douglas Emmett		74	34	50
<b>Australia</b>					
1.	GPT		83	89	86
2.	Stockland		83	80	81
3.	Commonwealth Property Office Fund		91	66	76

5

## グローバルの環境リーダー: 私募ファンド

Rank	Company/ Manager	Fund Name	Management & Policy	Implementation & Measurement	Total
<b>United Kingdom</b>					
1.	Capital & Regional	CRM Fund	57	51	53
2.	PRUFIM	M&G Property Portfolio	57	49	52
3.	Grosvenor	Grosvenor Shopping Centre Fund	43	43	43
<b>Continental Europe</b>					
1.	ING REIM	Dutch Office Fund	52	43	47
2.	ING REIM	ING RPFI	70	29	45
3.	Primerica Real Estate	TMW Immobilien Weltfonds	52	37	43
<b>United States</b>					
1.	Principal	[anonymous]	57	51	53
2.	USAA Real Estate Company	USAA Real Estate Funds (overall)	52	44	47
3.	Normandy Real Estate Partners	Normandy Real Estate Funds (overall)	61	31	43
<b>Australia</b>					
1.	GPT Funds Management	GPT Wholesale Office Fund	87	86	86
2.	Investa	Investa Commercial	91	80	84
3.	GPT Funds Management	GPT Wholesale Shopping Centre Fund	87	54	67
<b>Asia</b>					
1.	CapitaLand	CapRet China Incubator	61	51	55
2.	Lead Lease Property Investment Services	APIC II	74	33	49
3.	ING REIM Korea	ING Korea Fund	65	34	47

6

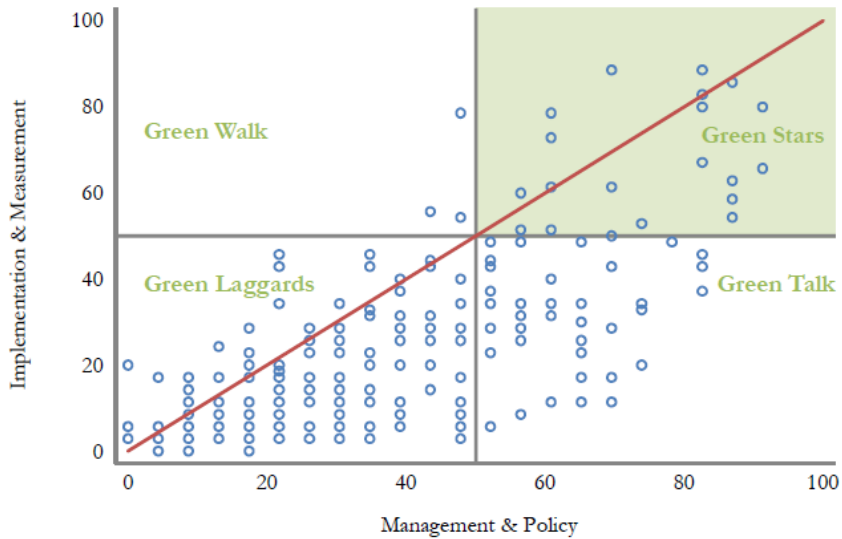
## 各環境項目の回答率

環境パフォーマンス関連項目の回答率は総じて低い

Region		Total energy consumption (in GWh)	Total water consumption (in K litres)	Total waste collected (in tonnes)	Total waste recycled (in tonnes)	Total CO <sub>2</sub> emissions (in tonnes)	Percentage of Sample With Smart Meters
<b>Europe</b>	Listed	31.1%	24.4%	20.0%	17.8%	28.9%	60.0%
	Private	6.3%	7.8%	4.7%	4.7%	4.7%	28.1%
<b>U.S.</b>	Listed	26.3%	5.3%	5.3%	10.5%	10.5%	42.1%
	Private	5.4%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%	27.0%
<b>Australia</b>	Listed	62.5%	62.5%	50.0%	37.5%	62.5%	87.5%
	Private	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	60.0%	100%
<b>Asia</b>	Private	15.0%	15.0%	15.0%	10.0%	5.0%	21.4%
<b>Total</b>		<b>18.7%</b>	<b>15.7%</b>	<b>12.1%</b>	<b>11.1%</b>	<b>13.6%</b>	<b>38.6%</b>

7

## 2009年調査結果の分析



8

## 2009年アンケート結果 のまとめ

- **グローバルでは比較的高い回答率 (198 社/ファンド)**
  - ただしアジアにおける回答率は低く、上場会社では日本も含めて0%
- **評価の高かった回答の傾向**
  - オーストラリア、スウェーデン、英国 (グローバルにおけるベストプラクティス)
  - 上場会社は私募ファンドに比べ高評価
  - 大企業/ファンドは中小規模の企業/ファンドに比べ高評価
  - 利益率の高い会社ほど高評価
- **環境関連のパフォーマンス情報(エネルギー、水、廃棄物等)は全体で見ても20%以下の低い回答率**
- **回答者のうち10%だけが「グリーン・スター」に**

9

## GRESBアンケートの内容

「マネジメント及び方針」(トーク)と「実施及び測定」(ウォーク)

I. 基礎的なご質問(保有物件の概要)	P.2-3
II. サステナビリティに関する管理体制・開示	p.4-8
III. パフォーマンス指標	p. 9-13
IV. 社会的要因	p.14-15

10

## 2011年版アンケートの状況・予定

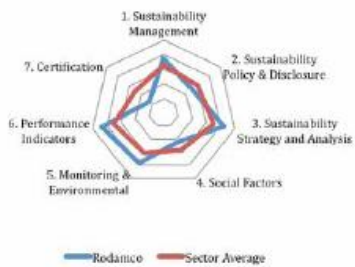
- **3/31:** グローバルな不動産協会・団体(EPRA, INREV など)によりアンケート調査開始
- **5月下旬:** 日本に関しては弊社が関与することに
- **5/30:** 179件が登録、134件が開始、28件が完了
- **6/16:** ARESにて説明会開催
- **6/30:** アンケート回答締め切り
- **9/2:** リサーチ・レポートを公表の予定(EPRA)
- **2011年4Q:** ご回答者に対して詳細版のスコアカードを送付(パフォーマンスの同業他社比較を含む)

11

## 情報の守秘・開示とご回答者へのフィードバック(案)

- 個別項目のご回答
- 最終的なスコア (M&P、I&M、合計)
- サステナビリティ・スコアカード

Scores per Sustainability Aspect



Energy Use Intensity (kWh per SF)

