

非住宅建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム

GRESBと「不動産のESG投資」について



2016年3月3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

国連の責任投資原則(PRI)とGRESB



国連の責任投資原則(PRI):2006年

- 欧州の公的年金などが、**環境、社会、ガバナンス**の概念を資産運用に組み込む**ESG投資**の考え方を導入
- ESG配慮は**長期的なリターンの向上**に資するとの考え方
- 署名機関数はグローバルで約1500、昨年9月に**GPIF**も署名



G R E S B[®]

GRESB:2009年

- PRIの中心メンバーである**欧州の公的年金**が**不動産会社・ファンドのESG指標**であるGRESBを創設し、**投資判断**や**投資家との対話**に活用
- **環境規制強化**と**テナントの選好**による**不動産市場の二極化**を想定、ESG配慮が**長期的な株主価値の向上**に寄与するとの考え方

GRESBの評価項目

- 会社の「マネジメントと方針」と、ポートフォリオにおける「**実行と計測**」の2軸
- **グリーンビルディング認証**を含む7分野、約50の評価項目

GRESBの2軸

スコア配分

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

スコア配分

1. マネジメント

8.7%

2. ポリシーと開示

10.2%

3. リスクと機会

11.6%

4. モニタリングと環境管理システム

9.5%

5. パフォーマンス指標

23.6%

6. **グリーンビルディング認証**

10.9%

7. ステークホルダーとの関係構築(エンゲージメント)

25.5%

(8. 新規開発と大規模改修)

0.0%







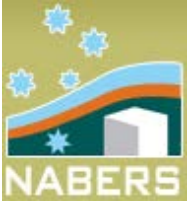

グリーンビルディング認証の種類

- **総合的な環境性能認証:**

エネルギー、水、資材・廃棄物、敷地、室内環境などを総合的に評価した認証

- **省エネルギー格付:**

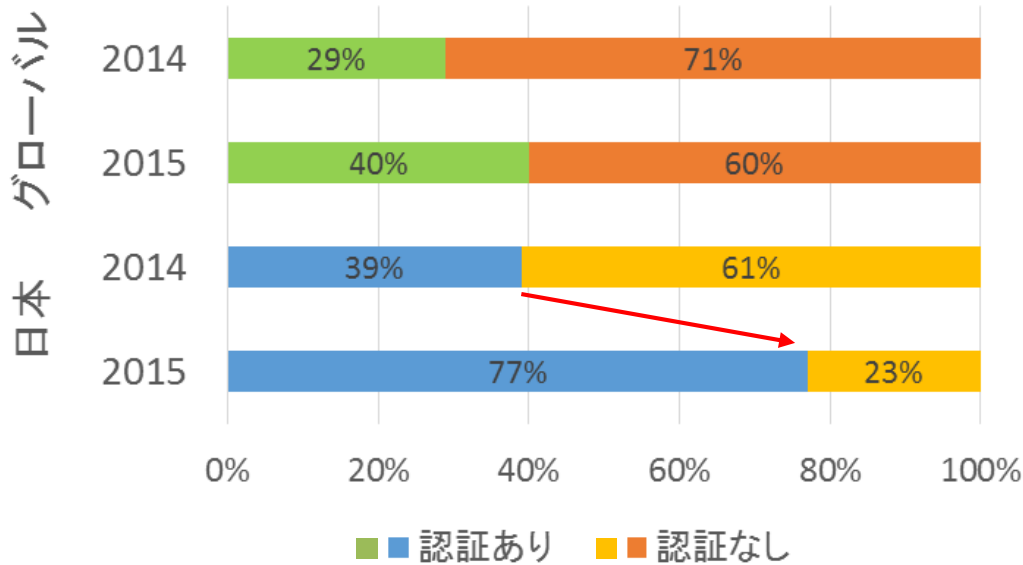
エネルギー性能に特化した認証・評価

	米国	英国	オーストラリア	日本
総合的環境性能認証				
省エネルギー格付				

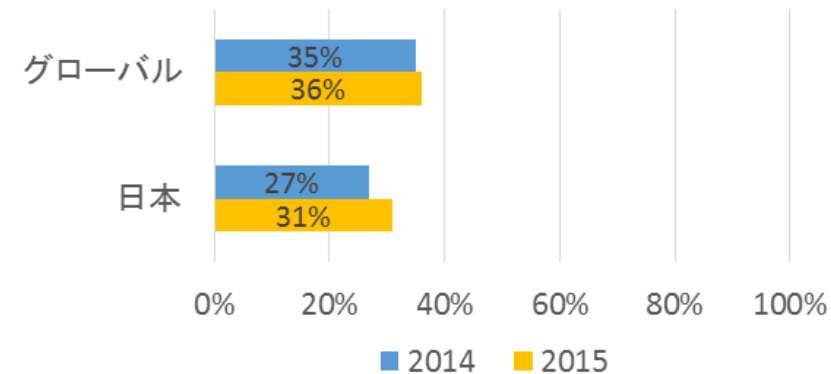
グリーンビルディング認証(総合的環境性能認証)

- 日本の参加者では**既存ビル版の認証 (CASBEE-不動産等)** 取得が進展

Q29.2 グリーンビル認証(既存ビル版)取得率

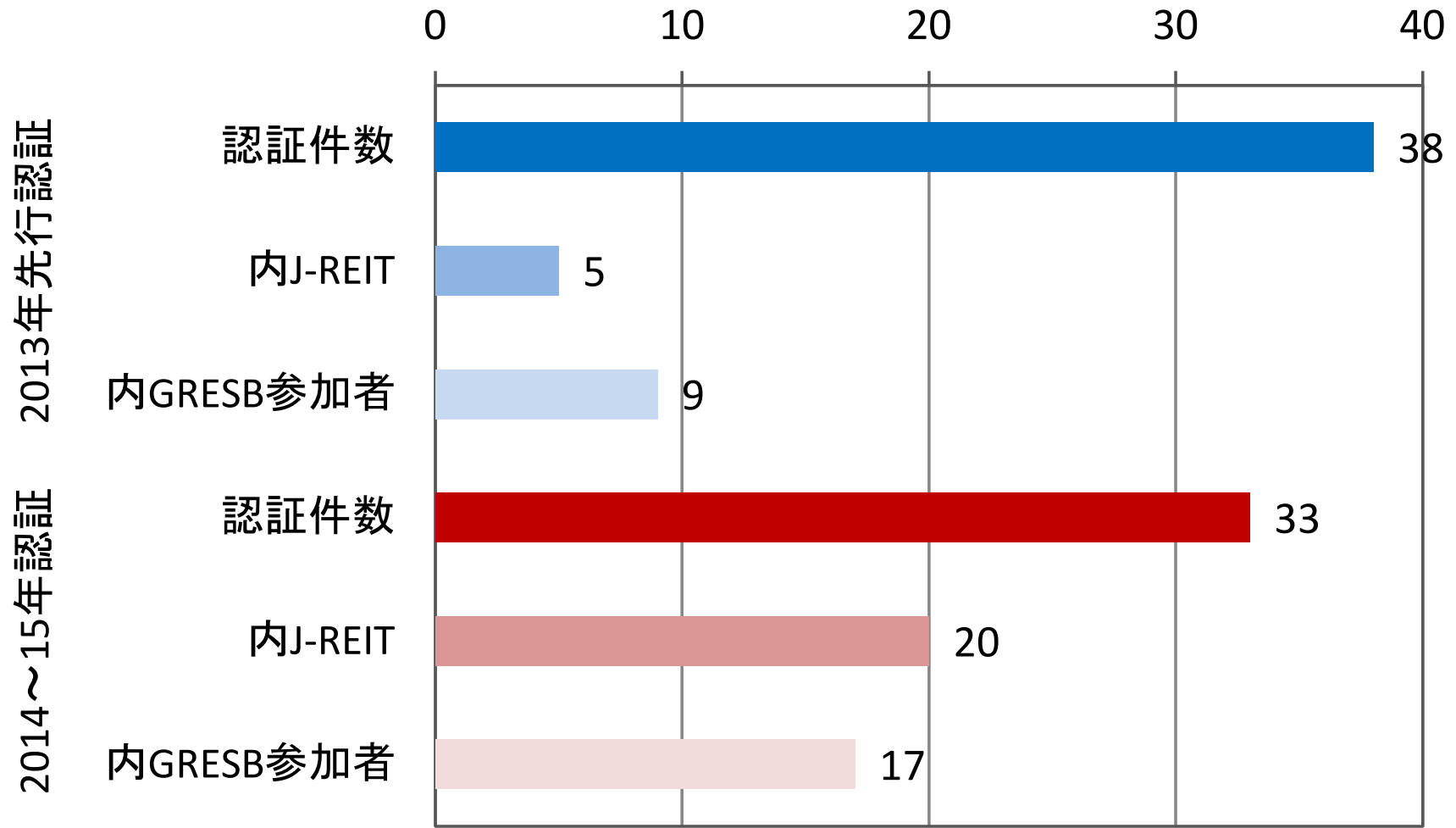


グリーンビル認証(既存ビル版)の床面積カバー率



グリーンビルディング認証(総合的環境性能認証)とGRESB

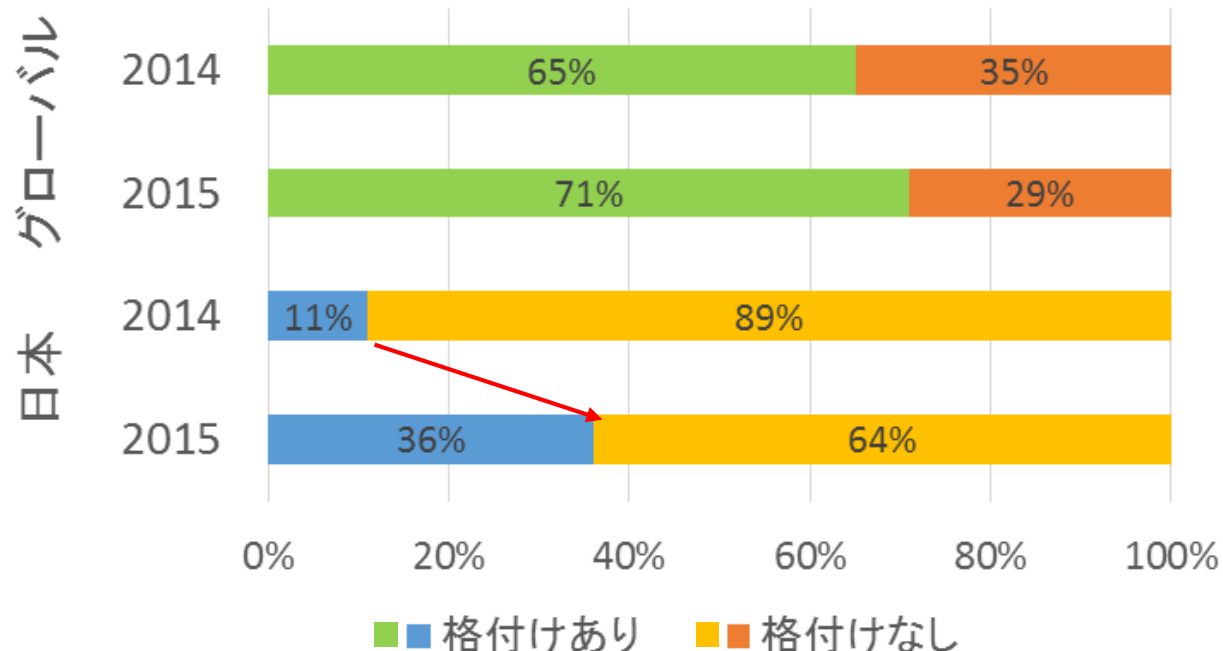
CASBEE-不動産



省エネルギー格付

- 省エネルギー格付は、グローバルでは71%が取得し、総合的環境性能認証（既存ビルで40%が取得）よりもさらに普及
- 日本ではBELSなどが創設され、調査参加者の取得率は11%から36%に大幅上昇したが、床面積ベースではまだ僅かであり今後の普及の余地大

Q30 省エネルギー格付の取得率



省エネルギー格付と各国の政策

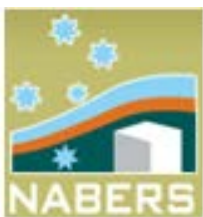
各国では省エネルギー格付を既存中小ビルを含む**環境不動産の普及政策**のツールとして活用



- **米国**：多くの自治体でエネジースターによるベンチマーキングと報告義務



- **英国**：EPCによる評価を義務化するだけでなく、一定以下の評価のビルは2018年以降賃貸することが違法に



- **豪州**：NABERSエネルギーでの一定以上の評価が政府系機関の入居の条件、またテナント募集広告への表示義務化



- **日本**：不動産の売買・賃貸時にBELSなどによる省エネ性能表示の努力義務が法制化



参考資料

省エネ建築物のメリット～不動産価値への反映

1. 運用収益の向上

- まずは入居率、次いで賃料へ反映の順番か

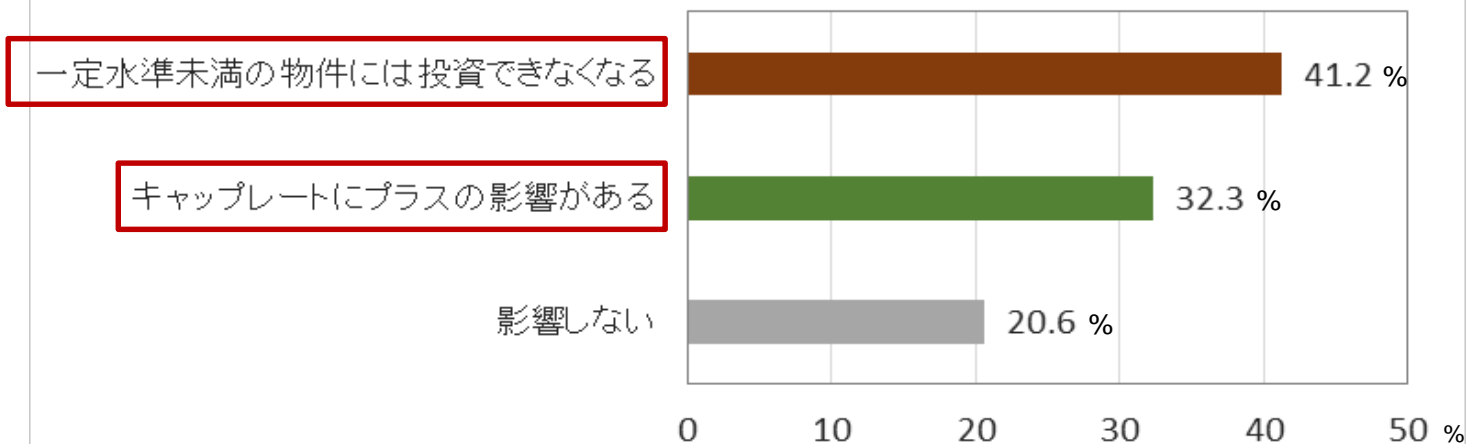
2. 運用費用の削減

- 不動産鑑定評価基準に省エネルギー対策の状況を価格形成要因として明記

3. キャップレートの圧縮

- 環境規制強化への対応、テナントの選好によるリスクの低減

将来、環境関連情報が普及した場合、投資判断に影響はあるか



GRESBとREITのリターンの相関



- ケンブリッジ大学の研究により、**GRESBのスコアとREITのリターンに正の相関**があるとの分析結果
 - 2011年～2014年にGRESB調査に参加した延べ442社のデータを分析
 - GRESBスコアはREITのROA・ROEやリスク調整後株式リターンと正の相関
 - 特にパフォーマンス指標など「実行と計測」の軸の相関が高い

省エネ性能表示制度の認知度向上～ESG投資の観点

1. 選別（スクリーニング）

- 標準的なデューディリジェンス項目への省エネ性能の追加
- 将来的には低格付物件のネガティブ・スクリーニング（逆選別）も

2. 関与（エンゲージメント）

- 既存ビルの省エネ改修やグリーンリースと連携した活用

3. 統合（インテグレーション）

- GRESBに参加する不動産会社（特にディベロッパー）の増加

省エネ性能表示制度の普及に向けて～海外の動向等

1. 制度の義務化とインセンティブ

- 欧州、米国（自治体）、オーストラリアでは既に義務化
- インセンティブ（事業所税等）と併用

2. 実績値に基づく表示制度との併用

- 性能値に基づく制度：テナントによる物件選定などに有効
- 実績値に基づく制度：投資家による投資判断などに有効

3. 環境不動産に係る他制度との連携

- CASBEEにおけるエネルギー性能評価
- 東京都のカーボンレポート