

Jリートにおける ESG 情報の E(環境)と S(社会)の比較からの一考察

上野 賢一

2022年に上場しているJリートがホームページ上で開示しているESG情報について、E(環境)とS(社会)の領域を比較・分析したところ、開示内容において大きく異なっていることがわかった。

E(環境)については、GRESB¹⁾の評価結果に照らして開示状況をみた。Jリートの約90%はGRESBの評価を受けており、2020年3月にGPIF(年金積立管理運用独立行政法人)がGRESBに不動産投資家メンバーとして加盟してから、Jリートの資産運用管理会社にとって評価への関心が一層高まっている状況にある。

まず、GRESBの評価を受けているリートの格付と二酸化炭素の排出量の削減目標との関係であるが、二酸化炭素の原単位において対前年1%を大きく超える削減目標²⁾(例えば、2030年までに30%~50%、2050年にネットゼロ)を設定しているJリートの格付ごとの割合は、5スターで約90%、4スターで50%弱、3スター以下で約10%となっている。

また、格付が高いリートは、二酸化炭素の排出量やエネルギー使用量の測定範囲について、GHGプロトコルのスコープ1から3³⁾までを対象としている。例えば、5スターのほぼ全てがスコープ1から3までを対象としており、そのうちスコープ1と2は100%を、スコープ3は100%またはそれに近い割合を把握している。格付が低いリートほど、スコープ3を測定の対象としてない。一方、オフィスや倉庫はスコープ3までを測定対象にしやすいが、共同住宅はテナントが個人であるために測定対象にしづらいため、施設の種類によって格付に差がでている傾向は認められる。

環境対策としては、建物の環境認証を保有物件のうちどの程度受けているかを見ると、リートごとの取り組みの違いが明らかである。5スターの格付のリートは、環境認証取得率の高い目標や実績を公表しているものがほとんどであり、格付の低いリートほど環境認証取得率の目標や実績を開示していない傾向がみられる。

このように、Eの領域では、二酸化炭素及びエネルギーの削減に向け、目標設定、各種対策、実績測定が開示されている。投資家にとって、どのリートが熱心に行っているかが明確である。しかし、Sの領域のうち特に社会資本に関連した領域では、目的が数多くあり、対策を羅列している場合がほとんどで、KPIを設定しているリートはわずかである。どの程度社会的にインパクトがあるかが不明確であるため、投資家にとってリートごとに比較しづらい。伊藤(2021)においても、「・・・こうした社会変化を企業経営によりビルトインしていくという意味でも、Sの領域でのKPIやインパクト評価の標準化が今後期待される。」と指摘している。

Sの社会資本に関連した領域についての方向性はどうかあるべきか。アウトプットやアウトカム指標をもっと活用していくことが基本であろう。普及が進みつつある取り組みについては、物件ごとにアウトプットやアウトカムを測定したものをリート単位で集計して、保有物件に対する達成率などの目標(KPI)を設定し、その実績測定を開示するのが望ましいであろう。多くのリートは、非常用電源、防災用品、AEDの設置等を掲げていても、どの程度進めているかが不明確なためである。次に、新規性、希少性のある取組については、物件ごとに目標(KPI)を設定し、アウトプットやアウトカムを測定したものを開示することが考えられる。アウトプットやアウトカムは、経済効果や来客数、浸水被害の軽減効果など、投資家にとってインパクトの効果がわかりやすいものを工夫することが重要であろう。その際、国や地方公共団体の施策目標との連携を意識した取組や目標設定を工夫することも考えられる。今後、JリートのS領域における情報開示の更なる改善を期待する。

1) GRESB は、不動産会社・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 年に創設された。「GRESB リアルエステイト評価」では、「GRESB レーティング」という 5 段階のスターレーティングで結果が表され、総合スコアのグローバル順位で上位 20%以内が「5 スター」呼ばれる最高位である (以上は、CSR デザイン環境投資顧問会社ホームページ参照)。

2) 省エネルギー法において、事業者の省エネに対する取り組みを評価する際の一つの評価基準は「エネルギー消費原単位の年平均 1%以上の削減」である。

3) スコープ 1 : 燃料の燃焼など企業自らによる直接排出 スコープ 2 : 他社から供給された電気や熱などの使用に伴う間接排出 スコープ 3 : 自社のサプライチェーン (供給網) や製品・サービスからの排出。リートによっては、スコープ 3 にサプライチェーンの排出分までを対象とし、テナントの排出分を対象としていないものも見られる。

(参考文献)

伊藤邦雄 (2021) , 「企業価値経営」, 日本経済新聞出版, pp.586-591.