

2024年GRESB評価結果

～気候変動関連設問への回答からみる、 ネットゼロに向けた取組みの進展状況～



高木 智子

CSRデザイン環境投資顧問株式会社
取締役



平澤 萌衣

CSRデザイン環境投資顧問株式会社
リード・コンサルタント

1. はじめに

GRESBは不動産・インフラセクターにおけるESG評価のデファクト・スタンダードである。中でも、最も主要な評価であるリアルエステイト評価は2024年で15回目を迎えた。2024年評価では、環境パフォーマンス分野（アセットレベルで環境データを報告する設問群）の各種採点方法において大きな変更や基準の厳格化があったとともに、気候変動関連では、ネットゼロ目標や気候戦略におけるレジリエンスに関する設問の採点対象化、移行・物理的リスクの分析に関する設問で提出が要求される裏付資料の検証対象化の動きがあった。本稿では、2024年リアルエステイト評価の結果概要を解説するとともに、気候変動関連の設問に対する国内外の回答動向からGHG排出量ネットゼロに向けた取組みの進展状況を確認し、今後の展望について述べていく。

2. 2024年評価における参加者数と結果

GRESB評価はリアルエステイトとインフラストラクチャーに大別される。リアルエステイト評価には、既存物件の運用について回答するスタンディング・インベストメントと、開発・大規模改修について回答するディベロップメントの2つの評価体系があり、参加者は該当するものを任意で選択する（両方参加も可）。

2024年リアルエステイト評価の参加者数はグローバルで2,223者であり、前年(2,084者)から6.7%増となった。日本からの参加者数は143者（前年135者）であり、主体別にみると上場ではJ-REITが57者（前年から2者増、既存参加者同士の合併により2者減で総数は前年同）、ディベロッパーが8者（前年同）、非上場では78者（前年から8者増）で、そのうち私募REITが26者（前年から6者増）であった（**図表1**）。

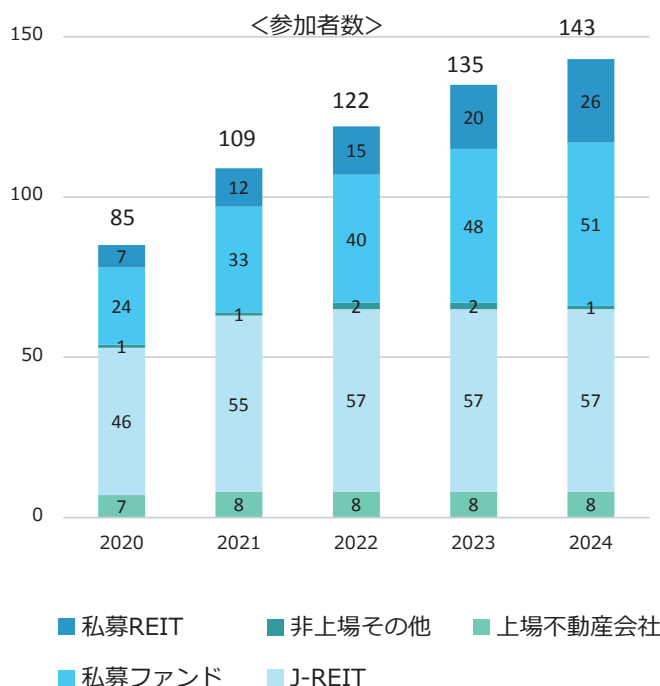
評価における総合スコアは、組織体制を評価するマネジメント・コンポーネント（以下、MC）30点、取組みの実績などを評価するパフォーマンス

～気候変動関連設問への回答からみる、ネットゼロに向けた取組みの進展状況～

ンス・コンポーネント（以下、PC）またはディベ
 ロップメント・コンポーネント（以下、DC）70点
 からなる計100点満点である。図表2に示すよう
 に、スタンディング・インベストメント（MC +
 PC）のグローバル平均は76点、日本平均は77点、
 J-REIT平均は80点と、2024年も日本勢がグロー
 バルを上回ったものの、前年比で平均スコアが低
 下した結果となった（昨年はそれぞれ75点、79点、
 82点）。初参加者の増加や環境パフォーマンス分
 野における各種採点方法の変更など
 が影響していると考えられる。一方、
 ディベロップメント（MC + DC）のグ
 ローバル平均は86点、日本平均は85
 点であった（J-REITからDCの参加
 なし。昨年はそれぞれ83点、84点）。
 スタンディング・インベストメント
 に比べて全体的に平均スコアが例年
 高く、2021年から2023年までは日本
 の平均スコアがグローバルを上回る、
 あるいは同一である状況が継続して
 いたが、2024年は4年ぶりにグロー
 バルを上回った。コンポーネント別の
 参加者数はMC・PC・DCの順に、グ
 ローバルでは2,220者・2,033者・694者、
 日本では143者・135者・19者であり、
 日本において全参加者に占めるMC

+ PC参加者割合（94%）はグローバル（91%）と同
 様大きい、MC + DC参加者割合（13%）はグロー
 バル（31%）と比較して低い。これは、日本参加
 者全体の58%を占めるREIT（J-REIT及び私募
 REIT）が開発を手掛けないためと考えられる。な
 お、MCの参加者数（2,220）がグローバルの参加
 者数（2,223）と一致しないのは、MCは不参加で
 PCやDCのみ参加した例が存在するためである。

図表1：日本におけるGRESBリアルエステイト評価
 参加者数の推移（2020～2024年）



（出典：2024GRESB評価日本市場データ（非公開）より弊社作成）

図表2：総合スコア及びMC・PC・DC別の平均点（2024年、グローバル・日本・J-REITの比較）

[スコア(点)]	総合 (MC+PC)	総合 (MC+DC)	MC	PC	DC
グローバル	76	86	27	49	59
日本	77	85	27	49	57
J-REIT	80	-	28	52	-

註：小数点以下の影響で、各コンポーネントの合計スコアが総合スコアと一致しない場合がある
 （出典：2024GRESB評価グローバル・日本市場データ（非公開）より弊社作成）

3. 気候変動関連設問の回答状況・結果

不動産セクターにおけるサステナビリティ対応の中でも気候変動への取組みはグローバルで最重要テーマであるといえ、特に2050年までにGHG排出量ネットゼロを達成することは喫緊の課題である。GRESB評価において、気候変動関連の設問は過去より複数存在しており、2024年にはその一部について採点や裏付資料検証の対象化が行われているなど、従来も含めて変化が比較的多い部分である。本章では、**図表3**に示す設問や項目を対象に国内外の回答動向を可能な限り経年で分析したうえで、ネットゼロに向けた取組みの進展状況を確認する。

3.1 ESGのリーダーシップ基準や原則への

コミットメント表明

設問LE1では、賛同や参加をしているサステナビリティ関連のイニシアティブやフレームワー

クが問われるが、2023年から、ネットゼロへのコミットメントも回答項目に追加されている。**図表4**は「ネットゼロへのコミットメントを表明していますか」という質問に「はい」と回答した参加者がMC全参加者に占める割合について、グローバルと日本のデータを示している（MCの設問について、以降同様）。採点対象外の設問であることも影響してか、グローバル、日本ともに他の設問より比較的回答割合が低いといえる。コミットメントを表明している日本参加者数は、2024年時点でも全体の半数を下回った結果ではあるが、2023年から2024年にかけてグローバルでは約3%上昇した一方で、日本ではそれを大きく上回り7.6%上昇したことから、日本各社の取組みが急速に進展していることがうかがえる。なお、日本における最多回答は「SBTイニシアティブ（SBTi）：ネットゼロ基準へのコミットメント」であった。

図表3：本章で回答動向を分析する設問

コンポーネント	設問番号	設問内容
MC	LE1	ESGのリーダーシップ基準や原則へのコミットメントを表明していますか
	PO1	ネットゼロに対処するポリシーを制定していましたか
	RM5	気候戦略は、レジリエンスを組み込んでいますか
	RM6.1	重要な財務的影響を及ぼす可能性のある移行リスクを特定するための体系的なプロセスを持っていますか
	RM6.2	移行リスクが事業や財務計画に及ぼす重要な財務上の影響を評価するための体系的なプロセスを持っていますか
	RM6.3	重要な財務的影響を及ぼす可能性のある物理的リスクを特定するための体系的なプロセスを持っていますか
	RM6.4	物理的リスクが事業や財務計画に及ぼす重要な財務上の影響を評価するための体系的なプロセスを持っていますか
PC	T1.2	ネットゼロに整合したGHG削減目標を設定していますか
DC	DMA2.1	開発プロジェクトについて、ライフサイクルでの排出量を評価していますか
	DMA2.2	報告期間に完了した開発プロジェクトのエンボディドカーボン排出量を測定していますか
	DEN2.2	ポートフォリオには、ネットゼロカーボンを満たすように設計された建物が含まれていますか

(出典：2024GRESBリアルエステイトリファレンスガイドより弊社作成)

3.2 ネットゼロに対処するポリシー

ネットゼロの達成含め、自社におけるサステナビリティ課題へのアプローチとして、第一に各課題に対しての方針策定が期待される。設問PO1では2023年からネットゼロポリシーの有無が問われるようになった。図表5は「ネットゼロに対処するポリシーを制定していますか」という質問に「はい」と回答し、かつ提出した裏付資料が有効と判定された参加者の割合を示している。本稿で分析対象としている他設問の多くと異なり、日本の割合がグローバルをやや上回る結果となったが、グローバル、日本ともに2023年から10%程度上昇し、2024年は両者とも8割程度となりすでに高い水準であるといえ、国内外の不動産セクターにおいてもはや一般的な取組みへ成熟しつつあると考えられる。

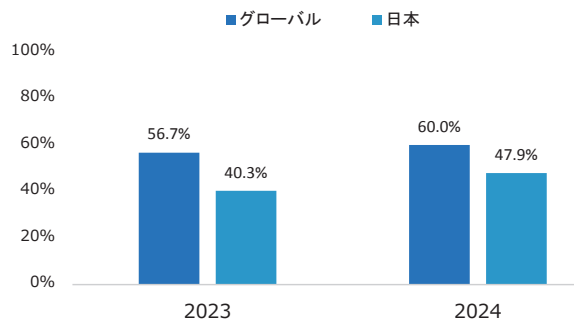
3.3 気候戦略へのレジリエンス組み込みと

リスクの特定や評価

設問RM5は、気候変動戦略への気候レジリエンスの組み込みに関して説明する自由記述と気候シナリオ分析の実施状況が問われ、2024年より採点対象化された。図表6は「貴社/ファンドの気候戦略は、レジリエンスを組み込んでいますか」という質問に「はい」と回答した参加者の割合を示している。日本においては、採点対象化する前の2023年時点で9割弱であり高い水準と言えるが、2022年以降継続してグローバルを若干下回る結果となっている。

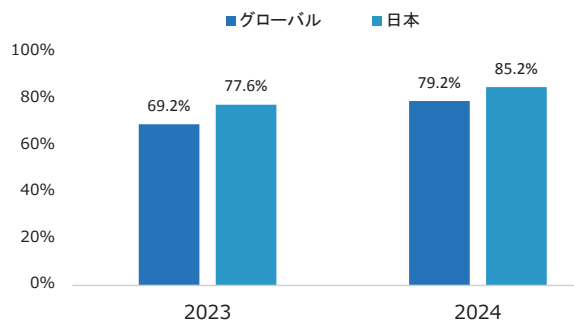
設問RM6.1/6.3は移行/物理的リスクを特定するプロセス、設問RM6.2/6.4は移行/物理的リスクがもたらす財務上の影響を評価するプロセスの有無が問われているが、2024年より裏付資料が手動検証の対象となり、プロセスの存在のみでは事実上得点不可となった。プロセスの策定に加

図表4：ネットゼロへのコミットメント表明
(設問LE1)の回答状況
(2023～2024年、グローバル・日本の比較)



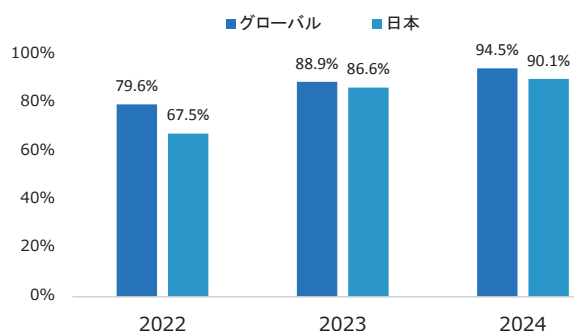
(出典：2024GRESB評価グローバル・日本市場データ(非公開)より弊社作成)

図表5：ネットゼロに対処するポリシー
(設問PO1)の回答状況
(2023～2024年、グローバル・日本の比較)



註：提出した裏付資料が有効と判定された参加者を集計
(出典：2024GRESB評価グローバル・日本市場データ(非公開)より弊社作成)

図表6：事業戦略への気候レジリエンスの組み込み
(設問RM5)の回答状況
(2022～2024年、グローバル・日本の比較)



(出典：2024GRESB評価グローバル・日本市場データ(非公開)より弊社作成)

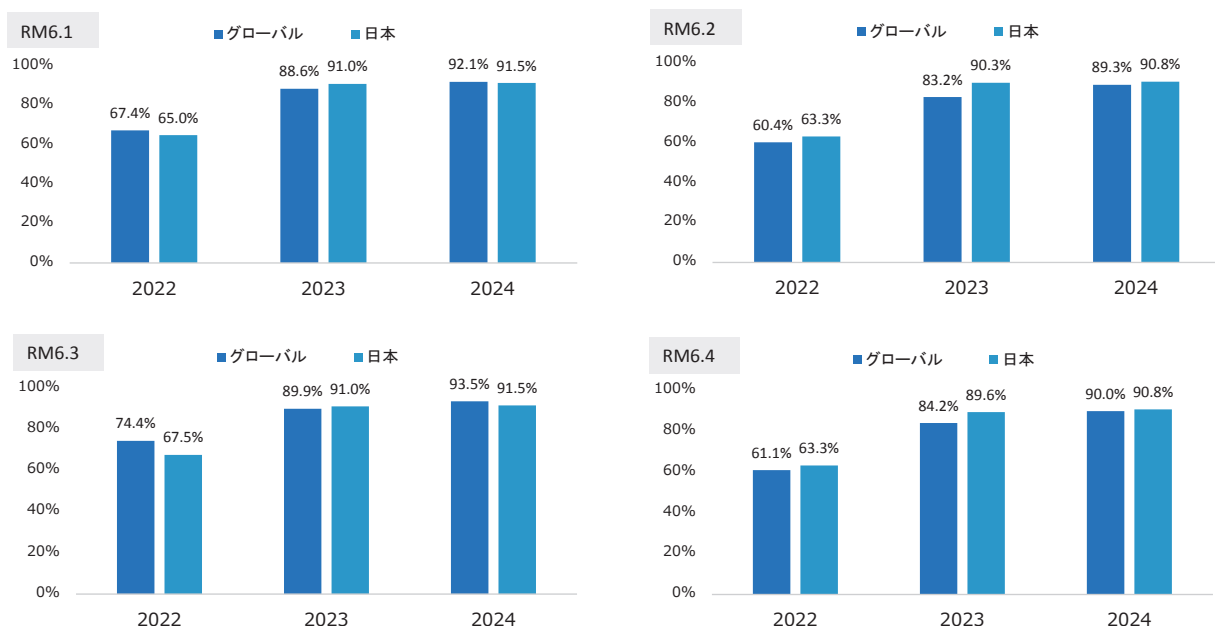
えて、自社の不動産関連事業における個別具体的なリスクの特定や財務的影響の評価を実際実施しており、その内容を裏付資料内で明確に確認できる場合に限り得点が可能であると考えられる。

図表7は上記のようなRM6群の各設問について「体系的なプロセスを持っていますか」という質問に「はい」と回答した参加者の割合を示しており、いずれの設問もグローバル、日本ともに9割程度となっている。このように、本章で取り上げている設問の中でもRM5、RM6群はともに国内外での回答割合が比較的高い傾向がみられ、気候変動関連の取組みにおいて、事業戦略への気候レジリエンスの組み込みと、リスクの特定や財務上の影響を評価する体系的なプロセスの策定はすべからず対応するべき事項になりつつあるといえよう。その上で、前述の得点要件からも示唆されるように、プロセスの策定にとどまらずリスクの特定や財務的影響の評価といった具体的

な行動まで期待される向きがあり、実際日本参加者の70%超が十分な取組みを行いRM6群の各設問で満点を獲得している。翻って、プロセスを策定していてもリスク分析や財務的影響の評価を完了していない、または参加者(当該ファンド)の不動産事業や不動産ポートフォリオが分析や評価の対象に含まれていないとみなされたために部分点となったと考えられる日本参加者が10%超存在したというデータもある。GRESBでの得点のみならず効果的な気候変動関連の取組みを行う観点からも、各参加者の不動産事業にフォーカスした個別具体的なリスクの特定と財務的影響の評価を実施することが望まれる。

なお、グローバルでは、移行リスクより物理的リスクに対応している参加者の方が概ね若干多い傾向にあるが、日本はほぼ変わらず、日本の方がより包括的にリスク評価をしていることが読み取れる。

図表7：リスクの特定や財務上の影響を評価する体系的なプロセス(設問RM6群)の回答状況(2022～2024年、グローバル・日本の比較)



(出典：2024GRESB評価グローバル・日本市場データ(非公開)より弊社作成)

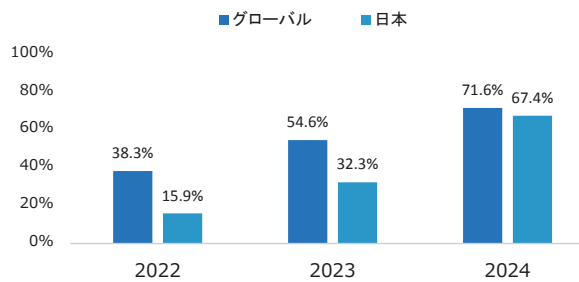
3.4 ネットゼロに整合したGHG削減目標

サステナビリティ課題の効果的な管理にあたっては目標の設定も重要であり、個別方針の策定と同時にしはその後直ちに設定することが望ましいと考える。GRESBにおいてもネットゼロ目標の有無は重視されており、設問T1.2は2024年より採点対象化され、2025年からは裏付資料の提出が要求される見込みである。図表8は「貴社/ファンドは、ネットゼロに整合したGHG削減目標を設定していますか」(ネットゼロ目標がありますか)という質問に「はい」と回答した参加者がPC全参加者に占める割合について、グローバルと日本のデータを示している。グローバル、日本ともに2023年以降毎年大きな伸びがみられ、特に日本では分母となる全参加者数が増加する中、割合は毎年2倍以上まで上昇している。ネットゼロ目標の設定は国内外での注目度が極めて高く、取組みの優先度が高い課題であるといえる。

さらに図表9では「目標は第三者機関の検証を受けていますか」という質問に「はい」と回答されている目標数を、目標のスコープ別に示している

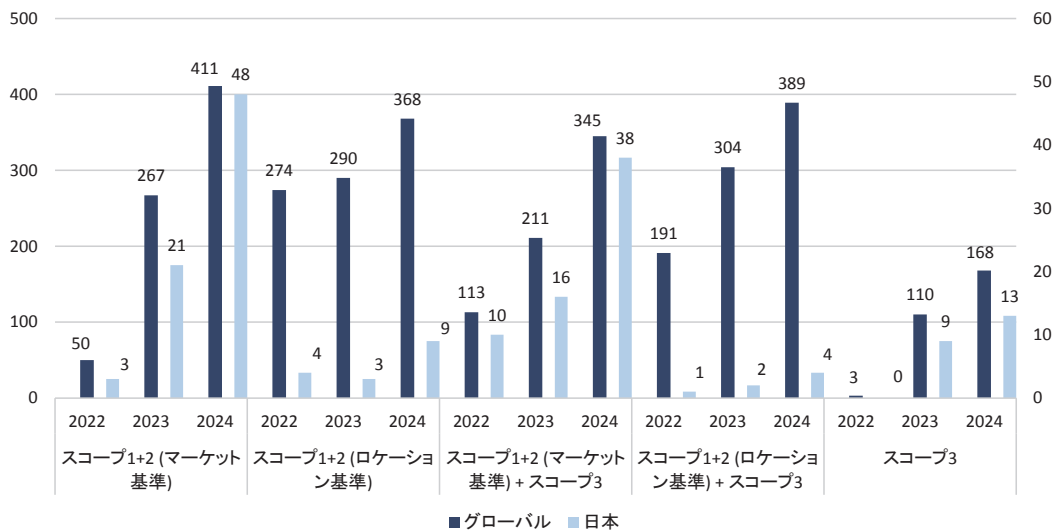
(複数回答含む)。なお、本稿では、T1.2における「テナント(運用段階)排出量」を、GRESBの定義と同様に便宜上スコープ3と扱うこととする。質問における「第三者」はSBTi (Science Based Targets initiative)などが該当するが、グローバル、日本ともに、まずはスコープ1+2(マーケット基準)ないしはスコープ1+2(マーケット基準)+スコープ3について目標を設定した上で第三者による検証を受ける動きが加速しているといえる。スコープ3単体についての目標数は、年々増加しているもののまだ比較的小さい。テナントへ

図表8：ネットゼロ目標(設問T1.2)の回答状況
(2022～2024年、グローバル・日本の比較)



(出典：2024GRESB評価グローバル・日本市場データ(非公開)より弊社作成)

図表9：第三者による目標の検証(設問T1.2)の回答状況
(2022～2024年、グローバル・日本の比較)



註：GRESBにおけるスコープ3の対象は、「テナント(運用段階)排出量」とされている
(出典：2024GRESB評価グローバル・日本市場データ(非公開)より弊社作成)

のエンゲージメントが鍵を握るスコープ3排出量の削減は特にハードルが高いことがうかがえ、不動産セクターにおいてもバリューチェーン全体を考慮した削減取組みが期待される。また、グローバルではロケーション基準での目標設定も多くみられるが、電力が自由化されていない、されていたとしても事業者別の排出係数の入手が難しい国や地域があること、電源の脱炭素化が進んでいる国ではロケーション基準での目標設定の方が本質的な削減に貢献すること、などが理由として考えられる。

3.5 ライフサイクル排出量と

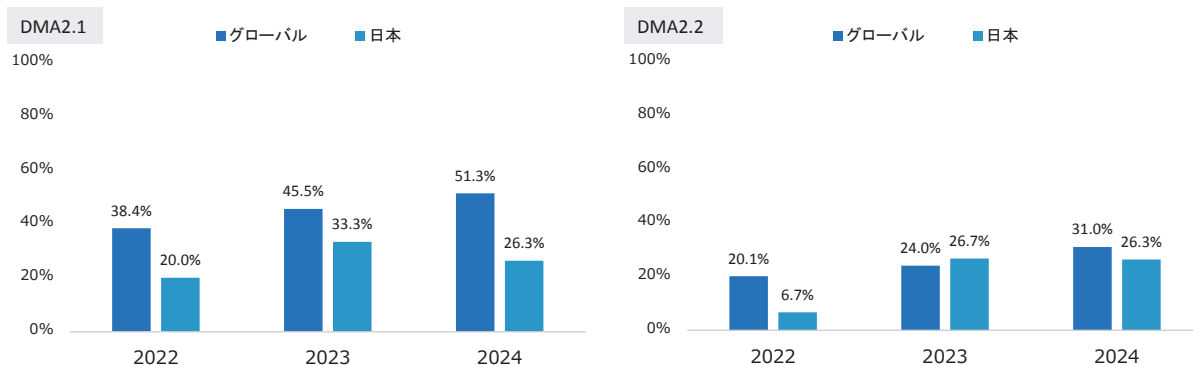
エンボディドカーボン排出量

World Green Building Council (以下、WGBC) などによると、世界の温室効果ガスの年間排出のうち、建物からの排出は39%を占め、そのうち28%が運用から、11%が建築資材の製造と建設プロセスから排出される。そのため、開発を行う際の、①資材調達や製造等、②輸送や建設、③運用、④解体や廃棄、⑤リサイクル(国外ではリサイクルも含めることも多い)までのライフサイクル全体における炭素排出量を意味するホール

ライフカーボンや、そのうち③における運用時のエネルギー使用と⑤を除く炭素排出量を意味するエンボディドカーボンの把握が重要視されている。なお、上記⑤はライフサイクルの範囲外とみなす場合もあるが、設問DMA 2.1における計算範囲を問うセクションの中には「ライフサイクル全期間(解体・廃棄の先まで)」という選択肢があり、ホールライフカーボンとしては把握が期待されていることが示唆される。

図表10は、「貴社/ファンドは、開発プロジェクトについて、ライフサイクルでの排出量を評価していますか(設問DMA 2.1)」、「貴社/ファンドは、報告期間に完了した開発プロジェクトのエンボディドカーボン排出量を測定していますか(設問DMA 2.2)」という質問に、それぞれ「はい」と回答した参加者がDC全参加者に占める割合について、グローバルと日本のデータを示している(DCの設問について、以降同様)。一見、ライフサイクル排出量について問われる設問DMA 2.1の方が、グローバル、日本ともに回答割合が高いことに違和感を覚えるが、DMA 2.1が「評価」であることに對して設問DMA 2.2は「測定」であり、前者は設計時に複数案の検討などに用い、定性的

図表10：ライフサイクル排出量(設問DMA 2.1)とエンボディドカーボン排出量(設問DMA 2.2)把握の回答状況(2022～2024年、グローバル・日本の比較)



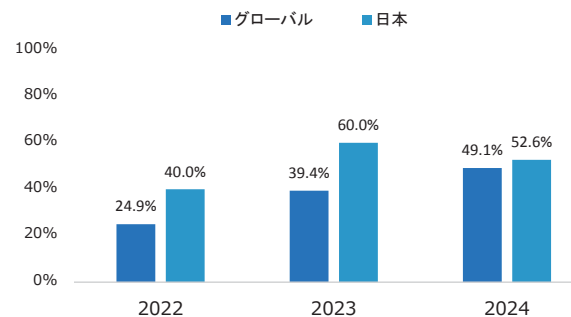
評価にとどまる場合でも回答可能である一方で、後者は竣工した建物についての算定で、定量的な排出量の回答が必要であることがポイントと考える。エンボディドカーボンないしはホールライフカーボンの定量的評価はネットゼロに向けて一層の注力が望まれるが、まだ取組みの歴史が浅く、回答割合の水準が低いことから、業界全体での取組み強化が期待される。

2025年評価からDMA2.1は廃止され、DMA2.2がDMA2という設問に変更されることに伴い、今後はエンボディドカーボンについてのみ問われるようになる見込みであり、MCやPCにおいてもエンボディドカーボンに関連する新設問や設問中の新セクションの設定が予定されている。エンボディドカーボンはGRESBも注目しているテーマであり、開発段階のみならず運用段階でのエンボディドカーボンの把握や、関連する組織体制整備の重要性が高まっているといえる。

3.6 ネットゼロカーボン設計の建物

ネットゼロカーボン設計とは、省エネや再生可能エネルギーの活用等により運用段階における排出量をネットゼロとするものであるが、建物を「ネットゼロカーボン」と認める基準は、国または組織により異なる。例えば日本基準のZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）は敷地内で生成した再生可能エネルギーのみ適用を認めるが、WGBCでは敷地外からの調達も認めているなど、解釈に若干の差異がある。このような前提はあるが、設問DEN2.2の「貴社/ファンドのポートフォリオには、ネットゼロカーボンを満たすように設計された建物が含まれていますか」という質問に「はい」と回答した参加者の割合を示しているのが図表11である。上記の通り、日本のZEBは再生可能エネルギーについてより厳格

図表11：ネットゼロカーボン設計の建物（設問DEN2.2）の回答状況（2022～2024年、グローバル・日本の比較）



な基準であるといえるが、回答割合はグローバルを若干上回る結果となった。日本ではDC参加者が比較的少なく、多くの参加者において毎年開発ポートフォリオの変動が大きいいため、回答数が経年で安定しない向きはあるものの、2023年以前ではグローバルを大きく上回っており、回答割合の水準を踏まえても、前節のエンボディドカーボンより取組みが進展しているといえよう。一方で、ホールライフカーボンやエンボディドカーボンの把握においてもいえることではあるが、前述のMCやPCの設問と比較すると、グローバル、日本ともに割合の水準そのものは高くないといわざるを得ず、開発段階でのさらなる取組みが期待される。

4. おわりに

第3章での分析を通して、直近の状況としては、グローバル、日本ともにネットゼロポリシーの策定や気候変動リスクへの対応は成熟していることが確認できたが、グローバルではネットゼロへのコミットメント表明や目標策定、開発分野での取組みにおいては多かれ少なかれ向上の余地があることが判明したといえる。日本では、政策的な規制が掛かっていないこともあり、ネットゼロへのコミットメント表明や目標策定、事業戦略への

気候レジリエンスの組み込み、ライフサイクル排出量・エンボディドカーボン排出量の算定・開示など複数の分野でグローバルの割合に届いていない状況であることも分かった。一方で、経年動向を踏まえると、概ね着実にネットゼロに向けた取組みが国内外で進展しつつあると結論付けることができよう。

GRESB評価は、前章で言及した事項以外にも2026年にかけて諸々の変更がすでに予定されて

おり、ネットゼロ関連の事項も多い。新設問や新セクションの設定、採点方法の変更、裏付資料の検証対象化、配点の増加などをもって、参加者に対してネットゼロに向けた施策のさらなる前進を促そうとしている。こうした外部からのプレッシャーも相まって、国内外における不動産セクターの意識や取組みが底上げされ、ネットゼロないしは気候変動問題の解決に一層貢献していくことを期待したい。

参考文献

- 1) 2024 GRESB Real Estate Assessment Results : <https://www.gresb.com/nl-en/2024-real-estate-assessment-results/>
- 2) 2020～2024GRESB評価グローバル・日本市場データ(非公開)
- 3) 2024 Real Estate Standard and Reference Guide : https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2024/real_estate/reference_guide/complete.html
- 4) Bringing embodied carbon upfront (WGBC) : <https://worldgbc.org/advancing-net-zero/embodied-carbon/>
- 5) GRESB Real Estate Standard 2025 Updates : https://gresb-prd-public.s3.us-east-1.amazonaws.com/2024/Real_Estate_Documents/GRESB_Real_Estate_Standards_2025_Updates.pdf

たかぎ ともこ

CSR デザイン環境投資顧問株式会社 取締役。2007年より国土交通省国土技術政策総合研究所にて建築環境政策の分析等に従事。2013年、CSR デザイン環境投資顧問株式会社に入社し、環境不動産の国内外制度やGRESB、その他ESG評価に関するコンサルティングなどを行う。東京大学大学院(建築学)およびロンドン・スクール・オブ・エコノミクス(都市計画学)にて修士号取得。博士(工学、東京大学大学院)。LEED Green Associate、CASBEE 不動産評価員。一般社団法人グリーンビルディングジャパン「運営委員会」委員。GRESB AP。

ひらさわ めい

CSR デザイン環境投資顧問株式会社 リード・コンサルタント。一橋大学経済学部経済学科卒業後、大和証券株式会社にて株式アナリスト、ESGストラテジストを経て、2019年よりCSR デザイン環境投資顧問株式会社に入社。GRESB リアルエステイトやその他ESG評価、ESG情報開示に関するコンサルティングなどを行う。日本証券アナリスト協会 認定アナリスト。CASBEE 不動産評価員。GRESB AP。