

JRE のマテリアリティ策定に向けた想い

早稲田大学建築学科の田辺教授、CSR デザイン環境投資顧問株式会社の堀江社長をお招きし、JRE のマテリアリティ策定にあたって専門的な見地からのご意見をいただきました。



左から、早稲田大学教授 田辺新一氏、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱代表取締役社長 梅田直樹、CSR デザイン環境投資顧問㈱代表取締役社長 堀江隆一氏

田辺 新一

早稲田大学建築学科・教授



1958 年福岡県生まれ。1982 年早稲田大学理工学部建築学科卒業。同大学大学院修了、工学博士。1984～86 年デンマーク工科大学研究員。1992～93 年カリフォルニア大学パークレー校訪問研究員。1992～99 年お茶の水女子大学助教授。1999 年早稲田大学理工学部建築学科助教授。2001 年から同大学教授。日本建築学会会長、日本学術会議会員。経済産業省資源エネルギー庁基本政策分科会委員、同省エネルギー小委員会委員長。2020 年度文部科学大臣表彰科学技術賞受賞など。

梅田 直樹

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社代表取締役社長



1988 年 東京大学工学部都市工学科卒業、同年三菱地所入社。1995 年 ニューヨーク大学 MBA。2014 年 三菱地所ロンドン取締役社長。2016 年から現職、不動産証券化協会（ARES）理事、オペラシティ文化財団評議員。

堀江 隆一

CSR デザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長



不動産・インフラ投資運用への ESG 組込みに係る支援業務や、環境不動産・サステナブルファイナンスに関する公的な調査業務を行う。東京大学法学部卒、カリフォルニア大学パークレー校 MBA、国土交通省「ESG 投資の普及促進に向けた勉強会」座長、「国連環境計画金融イニシアティブ」不動産 WG 特別顧問などを歴任。「21 世紀金融行動原則」環境不動産 WG 共同座長、「責任投資原則（PRI）」日本ネットワーク・アドバイザリーコミッティ委員などを兼務。

梅田: 我々は、「働きやすく快適なオフィス空間を提供するとともに、優良なオフィスポートフォリオへの投資機会を提供します」という基本使命を掲げています。昨今、社会やビジネスの持続可能性（サステナビリティ）への関心が世界中で高まっていますが、JRE の投資哲学の中には、テナント様に喜んでいただくことが

投資家の皆様の持続的なリターンにもつながる、という ESG になじみやすい考え方がもともと根付いています。同業他社に先駆けて 2018 年には「ESG 推進室」を立ち上げ、ESG に関連する取り組みを積極的に実践してきたのも、そういった考え方が背景にあります。これまでに開示の充実、環境認証の取得などを ESG 推進

室が中心となって進めてきましたが、これからは ESG 推進室に留まらず全社員一丸となって、ESG を強く意識して業務に取り組むフェーズに入ったと考えています。そのためには、当社の姿勢を社外に明確に発信することはもちろんのこと、社内でも今後の方向性を分かりやすく説明する必要性を強く感じ、今般 JRE にとって特に重要性の高い ESG 重要課題（マテリアリティ）を策定することにしました。今日はそのために参考となるご意見を頂戴できれば有難いです。



田辺: 私は 1980 年代に、自身の専門の一つである建築環境で先行していたデンマークに留学した経験があります。そこで、生産性を高めるために快適な職場環境に大変力を入れている様子を目の当たりにし、感銘を受けた記憶があります。かつて日本では工場には投資をする一方で、本社オフィスにはお金をかけないという風潮がありましたが、現在は意識が大きく変わりつつあります。オフィスを快適にして知的生産性向上に貢献していくという観点で、マテリアリティの「健康・快適性」の社会的意義と効果は非常に大きいと思います。

■環境（E）のマテリアリティ

堀江: E のマテリアリティにおいては、真っ先に気候変動対応を挙げています。JRE は気候変動問題に対して上場 REIT の中でも積極的に取り組みを進めてきた印象があります。2050 年ネットゼロ 1.5 度目標の世界的な潮流のなかでも、脱炭素化に向けた様々な取り組みを行っていますね。

梅田: JRE は、2019 年には J-REIT で初めて TCFD 提言に沿った情報開示を実施、2020 年には、2030 年までに

2013 年度と比較して 35%の CO₂を削減など、環境 KPI を発表しました。今回策定する新目標については、「SBT（Science Based Target）イニシアティブ」*1 の認定取得を申請済みです。KPI の達成に向けた取り組みを着実に進め、高いグリーン性能をテナントにアピールすることにより、物件の市場価値を保つと同時に、より高い長期的リターンを目指していきたいと思っています。例えば保有ビルの電力を RE100*2 対応の再生可能エネルギー由来（以下、再エネ電力）への切り替えを進めています。100%所有物件においては、2022 年 9 月までに全ての切り替えを完了させる方針を発表しました。これにより当初目標であった 35%削減は前倒しで達成し、80%以上の CO₂を削減できることとなります。ZEB については 2030 年目標である 5~10 棟の保有を目指しており、既に 2 棟の既存ビルにおいて ZEB Ready 認証を取得しました。J-REIT 業界初となるサステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達も実施しました。

*1 「世界自然保護基金（WWF）」、投資家・企業・都市・国家・地域が環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営する国際 NGO である「CDP」「国連グローバル・コンパクト」「世界資源研究所（WRI）」による共同イニシアティブ。企業に対し、パリ協定が求める水準（気候変動による世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて、2℃より十分に低く抑えるとともに、1.5℃に抑えることを目指す）と整合した、科学的知見に基づく温室効果ガス排出削減目標（SBT）設定を促している。

*2 企業が事業で使用する電気を 100%再生可能エネルギーとすることにコミットする協働イニシアティブ。

堀江: 自社 100%所有物件の全てに再エネ電力を導入することは、上場 REIT の中でも画期的な取り組みですし、今回の新目標については SBTi も申請済みということで非常に意欲的な姿勢を感じますが、来年以降はどのようにしてさらに目線を上げていくことになりますか？

梅田: 日本政府によるカーボンニュートラル宣言や、2021 年 11 月に開催された COP26 でも気温上昇について 1.5 度以内への対応が明確にされたことを踏まえ、一層高い目標値を設定いたしました。CRREM*3 で想定されるパスウェイよりも、アグレッシブな目標の達成が

できる見通しも立っています。

*3 Carbon Risk Real Estate Monitor : EU がスポンサーとなり、不動産のリスクをモニタリングしてパリ協定の実現を目指した道筋を示すツール

堀江 : CRREM は GRESB*⁴ や GPIF*⁵ も関与しており、不動産の移行リスク定量化のイニシアティブとしては急速にスタンダードになりつつあると感じています。その CRREM のパスウェイを上回る削減目標の達成が視野に入っているのは非常に画期的なことではないでしょうか。田辺先生は、2050 年ネットゼロの動きは不動産業界にどのようなインパクトを与えるとお考えで、その中で JRE に何を期待されますか。

*4 不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツール

*5 年金積立金管理運用独立行政法人

田辺 : COP26 で今後 10 年間の取り組みが大変重要になると示されましたが、不動産業界も同様です。例えば、東京都ではビルと住宅で全体の 7 割の CO₂ を排出していますが、中でも都心の大きなビルは知的生産活動の源であり、生産性を維持しながらいかにネットゼロにするか、知恵を絞る必要があるでしょう。例えば、英国では省エネランクが低い物件はすでに賃貸禁止になっており、2030 年には中間ランク以下も賃貸禁止となる政策が出ています。賃貸可能となるランクの高い物件はまだ市場に 20%しかありません。東京でも早晚必ず同じようなことが起きると予想されます。JRE は「選ばれる」ビルと選ばれないビルが明確に分かれる未来を見据えていらっしゃいますね。

堀江 : ポートフォリオの環境配慮もマテリアリティの一つに設定され、環境認証 (グリーンビル認証・省エネ格付け) の取得を KPI に定めていますね。これはまさに、環境性能によってテナントに「選ばれる」取り組みの一つだと思います。



梅田 : そうですね。環境認証取得は低炭素化推進にもつながり、「テナントに選ばれるオフィスビル」の運営継続のためにも不可欠なので引き続き取得に励んでいきます。最近はテナント側でも ESG に対する意識が皆さんの想像以上に高まっており、本業となるビジネスで ESG を強く意識する企業が、環境性能の高いビルや従業員の健康と快適性に配慮したビルをオフィスとして選ぶのは、事業戦略上の必然になってきています。認証の取得だけでなく、環境負荷が低いビルということを分かりやすくお伝えしていく必要性も感じています。

■社会 (S) のマテリアリティ

堀江 : 最近の調査では、コロナ禍で「健康・快適性」の重要性が高まったと考える人が 9 割にのぼり、健康認証をとった物件は賃料が 4~7%高いというスタディもあります。S のマテリアリティとして一番目にテナントエンゲージメントを挙げられていますが、「健康・快適性」の視点から「テナントに選ばれるオフィス」をどのように思い描いていますか。

梅田 : 従業員が安心して快適に働けるオフィスは非常に重要です。例えば共用部の非接触・換気などのご要望にしっかりお応えすることで競争力を高め、長期的には投資家のリターンにつなげていきたいと思っています。一方、「健康・快適性」は環境とは異なり、数値では可視化しにくいという課題を感じています。

堀江 : おっしゃる通り「健康・快適性」は見える化が難しいので、認証取得が差別化になると思いますね。

田辺 : 建築物衛生法による規制があるため、日本のビ

ルの「健康・快適性」は国際比較でみると非常に高い水準にあります。しかしコロナ禍によりワークプレイスの役割が変わり、例えば非接触や換気、音の問題、コミュニケーションやダイバーシティへの配慮などへと、「健康・快適性」が変化しています。共用部を中心に新しいニーズに合わせた空間の提供を行うとともに、堀江さんがご指摘の通り、認証の取得が重要なテーマになりますね。例えば米国でも評価の見える化が重要で、近年はウェルビルディング・スタンダード (WELL Building Standard) という、人と健康に焦点を当てた世界初の認証制度も作られました。

堀江：従業員に関する取り組みとしては、「人材育成とダイバーシティ」、「健康・快適性」が ESG 評価でも重視される指標であり、その中でも女性管理職比率や女性取締役については注目度が高いです。JRE は、S において従業員、G において役員会の多様性の確保をそれぞれ掲げ、また女性役員割合を KPI として設定されていますね。

梅田：私は 9 年間駐在したロンドンから帰国した際、弊社でも様々な面でダイバーシティが十分に機能していないと感じました。そこで、外国人を含む多様な人材を採用したり、フリーアドレス、カフェコーナーなどを導入してコミュニケーションを促進するなど、改善を進めてきました。男女比率は女性の方が少し多いのですが、女性管理職はまだ少なく、海外の方から見るとスピード感が遅く感じるかもしれませんが、日本全体でも社会を大きく変えていこうという機運がありますので、5~10 年後には弊社のダイバーシティも大きく変わっていると思います。

田辺：日本を顧みると女性の社会進出や社会の中での自由度はだいぶ遅れています。私は 10 年間女子大に勤務しましたが、若い人たちに接して、性別によって能力や意欲が変わるわけではないと強く感じますし、私もこれから日本は変わっていくと確信しています。不動産業界は個人的に男性のイメージも強い印象でしたが JRE-AM では男女社員が半々程度というのは驚きました。



■ガバナンス (G) のマテリアリティ

堀江：投資法人・運用会社の双方におけるガバナンス体制の充実、投資家からも注目度が高く、利益相反だけでなく、特に人権やビジネス倫理（不正腐敗防止等）に関する研修や内部監査の実施が ESG 評価で評価されています。JRE はステークホルダーエンゲージメントとして、開示を通じて対話を推進していくということと、ESG 格付けの維持・向上を挙げられていますし、2020 年よりサステナビリティレポートを発行され、ESG 格付けにも積極的に取り組まれています。この 1 年でも TCFD をはじめとして、東証市場や有価証券報告書などで相次いで ESG 情報の開示義務化などの動きが加速していますね。

梅田：開示・対話のはもはや当然の義務とも感じますが、今後も積極的に進めて多様なステークホルダーの期待に応えていきます。初期の頃は ESG 対応を一生懸命やっても評価されないことに疑問を感じることもありましたが、ESG の評価機関が開示情報に基づいて評価している部分はとても大きく、結局は十分に情報開示しないと評価されません。取り組みはしっかり開示して、足りないところは指摘いただくのが健全な経営だと考えています。

田辺：J-REIT はビルごとに光熱費などの数値を開示していて透明性が極めて高いと思います。J-REIT の方々が頑張る一方、行政にも働きかけて、各ビルのエネルギーや温室効果ガス排出の実績数値が比べられるようになれば、各社が切磋琢磨することに繋がり、社会全体で ESG 情報開示が進み、J-REIT 全体も相乗的に盛り上がっていくのではないのでしょうか。

■最後に

堀江：本日のお話を通じて、物件が選ばれることによって、社会と投資家への価値提供に繋げていく手段が ESG であり、目的ではないというのが、梅田社長の ESG に関するお考えであることがよく理解できました。

田辺：そうですね。保有されているビルで働いてくださっている方に快適で健康に働ける場所を提供し、そこに対して投資することによって投資家にも喜んでもらおうというのは極めて本質的ですし、同時に ESG の本質でもあると感じました。

梅田：高い先見性による資産運用に向けて絶えず努力していくことは投資家の皆様に対する責務です。COVID-19 の世界的流行、人口減少、IT の進化など事業環境の変化を見据え、今後も「選ばれるオフィス」を供給したいというのが一貫した想いです。それがさらに ESG に貢献し社会に役立っていけば、これほど嬉しいことはありません。取り組みが成果を生むまでには時間がかかるかもしれませんが、マテリアリティへの取り組みを通じて今後も投資家の皆様はもとより、テナント様、ほかステークホルダーの皆様のご期待に持続的にお応えしていく所存です。本日は貴重なお話をいただき、有り難うございました。

