



IFRS[®]

Sustainability

2022年3月

公開草案

IFRS[®] サステナビリティ開示基準

IFRS S2号「気候関連開示」[案]

付録B 産業別開示要求

B36巻－不動産

コメント期限：2022年7月29日

公開草案

IFRS S2 号「気候関連開示」[案]

付録 B 産業別開示要求

B36 巻－不動産

コメント期限：2022年7月29日

This industry from Appendix B Industry-based disclosure requirements accompanies the Exposure Draft ED/2022/S2 *Climate-related Disclosures* (published March 2022; see separate booklet). It is published by the International Sustainability Standards Board (ISSB) for comment only. Comments need to be received by 29 July 2022 and should be submitted by email to commentletters@ifrs.org or online at <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

All comments will be on the public record and posted on our website at www.ifrs.org unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by a good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this policy and on how we use your personal data. If you would like to request confidentiality, please contact us at commentletters@ifrs.org before submitting your letter.

Disclaimer: To the extent permitted by applicable law, the ISSB and the IFRS Foundation (Foundation) expressly disclaim all liability howsoever arising from this publication or any translation thereof whether in contract, tort or otherwise to any person in respect of any claims or losses of any nature including direct, indirect, incidental or consequential loss, punitive damages, penalties or costs.

Information contained in this publication does not constitute advice and should not be substituted for the services of an appropriately qualified professional.

© 2022 SASB, part of Value Reporting Foundation.

All rights reserved. Reproduction and use rights are strictly limited. Please contact the Foundation for further details at permissions@ifrs.org.

Copies of ISSB publications may be ordered from the Foundation by emailing customerservices@ifrs.org or visiting our shop at <https://shop.ifrs.org>.

This Japanese translation of the Exposure Draft *Climate-related Disclosures* and related material contained in this publication has not been approved by the Review Committee appointed by the IFRS Foundation. The Japanese translation is the copyright of the IFRS Foundation.

The Foundation has trade marks registered around the world (Marks) including ‘IAS®’, ‘IASB®’, the IASB® logo, ‘IFRIC®’, ‘IFRS®’, the IFRS® logo, ‘IFRS for SMEs®’, the IFRS for SMEs® logo, ‘International Accounting Standards®’, ‘International Financial Reporting Standards®’, the ‘Hexagon Device’, ‘NIIF®’ and ‘SIC®’. Further details of the Foundation’s Marks are available from the Foundation on request.

The Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office in the Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD.

公開草案

IFRS S2 号「気候関連開示」[案] 付録 B 産業別開示要求 B36 巻－不動産

コメント期限：2022 年 7 月 29 日

付録 B 産業別開示要求のうちの本産業は、公開草案 ED/2022/S2「気候関連開示」（2022年3月公表、別冊参照）に付随するものである。本付録は、国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）がコメント募集のみを目的に公表したものである。コメントは、2022年7月29日までに到着する必要がある、commentletters@ifrs.org への電子メール又は <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/> からオンラインで提出されたい。

すべてのコメントは公開の記録に記載され、回答者が秘密扱いの要求をしない限り、我々のウェブサイト（www.ifrs.org）に掲載される。秘密扱いの要求は、商業的な守秘事項などの正当な理由がある場合を除き、通常は認められない。この方針及び回答者の個人データを我々がどのように使用するのかの詳細については、我々のウェブサイトを参照されたい。機密保持に関する要望がある場合は、コメント・レターを提出される前に commentletters@ifrs.org までご連絡いただきたい。

注意書き：適用される法律が認める範囲で、当審議会及びIFRS財団（財団）は、本公表物又はその翻訳から生じるすべての責任を、契約、不法行為、その他いかなる者に対するいかなる性質の請求又は損害（直接、間接、付随的又は結果的な損害、懲罰的賠償、罰金又はコストを含む）に関するものであれ、拒絶する。

本公表物に含まれている情報は、助言を構成するものではなく、適切な資格を有する専門家のサービスの代用とすべきものではない。

© 2022 SASB, part of Value Reporting Foundation.

不許複製・禁無断転載：複製及び使用の権利は厳しく制限されている。詳細については当財団の permissions@ifrs.org に連絡されたい。

当審議会の公表物のコピーは、customerservices@ifrs.org への電子メール又は当財団のショップ <https://shop.ifrs.org> への訪問により、当財団から注文することができる。

本公表物に含まれている公開草案IFRS S2号「気候関連開示」の日本語訳は、IFRS財団が指名したレビュー委員会による承認を経していない。当該日本語訳はIFRS財団の著作物である。

当財団は世界中で登録された商標を有しており、その中には、「IAS®」、「IASB®」、IASB® ロゴ、「IFRIC®」、「IFRS®」、IFRS® ロゴ、「IFRS for SMEs®」、IFRS for SMEs® ロゴ、「International Accounting Standards®」、「International Financial Reporting Standards®」、「Hexagon Device」、「NIIF®」及び「SIC®」がある。当財団の商標についてのより詳細な情報は、要求に応じて当財団から入手可能である。

当財団は米国デラウェア州の一般会社法に基づく非営利法人であり、イングランド及びウェールズで海外会社（会社番号：FC023235）として活動し、主たる事務所を Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD に置いている。

はじめに

本巻は、*IFRS S2* 号「気候関連開示」[案]の付録 B の一部であり、本基準[案]の不可欠な一部である。本巻は、本基準 [案] の他の部分と同じ権威を有する。

本巻は、特定のビジネスモデル、経済活動、及び産業への参加により特徴付けられる他の一般的な特徴に関連する、企業の重大な (**significant**) 気候関連のリスク及び機会に関連する情報を識別、測定及び開示するための要求事項を示している。

産業別開示要求は、**SASB** スタンダードに由来している (*IFRS S2* 号「気候関連開示」[案]B10 項から B12 項を参照)。B11 項に記載されている **SASB** スタンダードの修正は、参照を容易にするためにマークアップされている。新しい文章には下線が、削除された文章には取り消し線が引かれている。また、**SASB** スタンダードで使用されている指標コードも、参照を容易にするために、該当する場合には記載されている。本巻に含まれる産業別開示要求に関する追加の背景 (構造及び用語、適用並びに例示などを含む) については、付録 B の B3 項から B17 項を参照されたい。

不動産

産業に関する記述

「不動産」産業は、収益を生む不動産資産を所有し、開発し、通常は運営する企業により構成される。この産業に属する企業は不動産投資信託（REIT）として組成されることが多く、居住用、小売り用、オフィス用、医療用、工業用及びホテル用の資産を含む不動産産業の幅広いセグメントにおいてオペレーションを行っている。REITは典型的には不動産資産の直接保有に焦点を当てることにより、投資家に対し、直接、不動産を所有し、管理することなく、不動産に対するエクスポージャーを得る機会を提供する。REITは「不動産」産業の単一のセグメントに集中することが多いものの、多くのREITは複数の資産の種類に投資することにより分散化している。

~~税務上の目的で、米国の不動産企業はREITとして組成されることを選好することが多い。REITに分類されるためには、企業は、他の要求事項に加え、ほとんどの資産を不動産として保有し続け、ほとんどの収益をこれらの資産から稼ぎ、年間の課税所得に対する最低限の閾値を投資家に対して配当として分配しなければならない。この産業に属するほとんどの米国の上場企業は米国に限定してオペレーションを行っているが、一部の企業は不動産ポートフォリオのエクスポージャーを米国外にまで拡大している。~~

サステナビリティ開示トピック及び指標

表 1. サステナビリティ開示トピック及び指標

トピック	指標	カテゴリ	測定単位	コード
エネルギー管理	不動産物件サブセクター別の、総床面積の割合としてのエネルギー消費データカバレッジ	定量	床面積のパーセンテージ (%)	IF-RE-130a.1
	不動産物件サブセクター別の、(1) データカバレッジを有するポートフォリオエリアによるエネルギー総消費量、(2) 電力系統からの電力の割合、及び (3) 再生可能エネルギーの割合	定量	ギガジュール (GJ)、パーセンテージ (%)	IF-RE-130a.2
	不動産物件サブセクター別の、データカバレッジを有するポートフォリオエリアにかかるエネルギー消費量の前年同期比の変動割合	定量	パーセンテージ (%)	IF-RE-130a.3
	不動産物件サブセクター別の、(1) エネルギー格付を有する、及び (2) ENERGYSTAR の認	定量	床面積のパーセンテージ (%)	IF-RE-130a.4

IFRS S2 号「気候関連開示」[案] の付録 B

トピック	指標	カテゴリー	測定単位	コード
	証を受けた適格ポートフォリオの割合			
	建物のエネルギー管理に関する考慮事項を、不動産物件投資分析、及び、事業戦略に統合する方法の記述	説明及び分析	該当なし	IF-RE-130a.5
水管理	不動産物件サブセクター別の、(1) 床面積及び (2) ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における床面積の割合としての取水データカバレッジ	定量	床面積のパーセンテージ (%)	IF-RE-140a.1
	不動産物件サブセクター別の、(1) データカバレッジを有するポートフォリオエリアによる総取水量、及び、(2) ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における割合	定量	千立方メートル (m ³)、パーセンテージ (%)	IF-RE-140a.2
	不動産物件サブセクター別の、データカバレッジを有するポートフォリオエリアにかかる取水量の前年同期比の変動割合	定量	パーセンテージ (%)	IF-RE-140a.3
	水管理リスクの記述並びに当該リスクを軽減するための戦略及び実務の説明	説明及び分析	該当なし	IF-RE-140a.4
テナントのサステナビリティへの影響 (impacts) の管理	不動産物件サブセクター別の、(1) 資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項を含む新規リースの割合、及び、(2) 関連するリース床面積	定量	面積、平方フィート (ft ²) のパーセンテージ (%)	IF-RE-410a.1
	不動産物件サブセクター別の、(1) 電力系統からの電力消費量及び (2) 取水量について、個別にメーター又はサブメーターで計測されているテナントの割合	定量	床面積のパーセンテージ (%)	IF-RE-410a.2
	テナントのサステナビリティ影響 (impacts) を測定、奨励及び改善するためのアプローチの説明	説明及び分析	該当なし	IF-RE-410a.3

トピック	指標	カテゴリ	測定単位	コード
気候変動への適応	不動産物件サブセクター別の、100年確率洪水地帯に所在する不動産物件の面積	定量	平方フィート(ft ²)	IF-RE-450a.1
	気候変動リスクエクスポージャー分析、システムティックなポートフォリオエクスポージャーの程度、及びリスクを軽減するための戦略の記述	説明及び分析	該当なし	IF-RE-450a.2

表 2. 活動指標

活動指標	カテゴリ	測定単位	コード
不動産物件サブセクター別の資産数 ⁵¹	定量	数	IF-RE-000.A
不動産物件サブセクター別のリース可能床面積 ⁵²	定量	平方フィート (ft ²)	IF-RE-000.B
不動産物件サブセクター別の間接管理資産の割合 ⁵³	定量	床面積のパーセンテージ (%)	IF-RE-000.C
不動産物件サブセクター別の平均占有率 ⁵⁴	定量	パーセンテージ (%)	IF-RE-000.D

⁵¹ IF-RE-000.A に関する注記 - 資産数は、区別された不動産物件又は建物資産の件数を含めなければならず、2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide と整合している。資産数は、不動産物件が FTSE Nareit 分類体系と整合したサブセクターに分類される企業のポートフォリオのそれぞれの部分ごとに個別に開示しなければならない。複合用途資産が複数のサブセクターにおいて報告される可能性があるため、すべてのサブセクターにわたって報告された資産の総数は、実際の資産数よりも多くなる可能性がある。

⁵² IF-RE-000.B に関する注記 - リース可能床面積は、不動産物件が FTSE Nareit 分類体系と整合したサブセクターに分類される企業のポートフォリオのそれぞれの部分ごとに個別に開示しなければならない。「アパート及び宿泊施設/リゾート不動産物件」サブセクターでは、床面積が利用できない場合、床面積の代わりにユニット数を使用する場合がある。

⁵³ IF-RE-000.C に関する注記 - 「間接管理資産」の定義は、専ら貸主/テナント関係に基づいており、2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide と整合している：「ある単独のテナントが、運用又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入及び実施する唯一の権限を有する場合、そのテナントが運用上の支配を有すると想定すべきであり、したがって、当該資産は『間接管理資産』とみなされるべきである。」間接管理資産の割合は、不動産物件が FTSE Nareit 分類体系と整合したサブセクターに分類される企業のポートフォリオのそれぞれの部分ごとに個別に開示しなければならない。

⁵⁴ IF-RE-000.D に関する注記 - 平均占有率は、不動産物件を FTSE Nareit 分類体系と整合したサブセクターに分類される企業のポートフォリオのそれぞれの部分ごとに個別に開示しなければならない。

エネルギー管理

トピックサマリー

不動産資産は、主に空間の暖房、換気、空調、湯沸、照明並びに設備及び家電の使用に関連する大量のエネルギーを消費する。使用されるエネルギーの種類、消費の規模及びエネルギー管理のための戦略は、とりわけ、不動産資産の種類に大きく依存する。現場（on-site）での燃料燃焼及び再生可能エネルギーの生産も重要な（important）役割を果たすが、一般的に、電力系統からの電力の消費がエネルギー消費の主たる形態である。エネルギーコストは、この産業の企業又は不動産物件の占有者（又はこの両方）によって負担される場合があるが、いずれにせよ、エネルギー管理は、この産業の重大な（significant）課題である。不動産所有者がエネルギーコストについて直接の責任を負う限りにおいて、そのようなコストは重大な（significant）営業コストに相当することが多く、本質的に、エネルギー管理の重要性を示唆する。エネルギー価格設定の変動性及び一般的な電力価格上昇の傾向、エネルギー関連規制、既存の建物（building stock）におけるエネルギーパフォーマンスの幅広いバリエーション、並びに経済的に魅力的な資本投資を通じた効率改善の機会はすべて、エネルギー管理の重要性（importance）をさらに示すものである。占有者によって負担されるエネルギーコストは、全部であろうと一部であろうと、経路は異なるが、それでもこの産業の企業に重大な（significantly）影響を与える（impact）可能性が高い。建物のエネルギーパフォーマンスは、テナントが営業コストを統制し、オペレーションの環境影響（impacts）を軽減し、さらには、同様に重要である（importantly）ことが多いが、資源保全の評判を維持することを可能にすることから、注目すべきテナント需要の原動力である。さらに、不動産所有者は、たとえエネルギーコストが占有者の責任であったとしても、エネルギー関連規制にさらされる場合がある。全体的に、この産業の企業のうち自社の資産のエネルギーパフォーマンスを効果的に管理する企業は、営業コスト及び規制リスクの削減、並びに、テナント需要、賃貸料及び占有率の増加-これらのすべてが売上及び資産価値上昇の原動力につながる場合がある。資産のエネルギーパフォーマンスの改善は、とりわけ、不動産物件の種類及び所在地、ターゲットとするテナント市場、現地の建築コード、分散型再生可能エネルギーを展開する物理的及び法的機会、消費量を測定する能力、並びに既存の建物（building stock）のパフォーマンスに大きく依存する。

指標

IF-RE-130a.1. 不動産物件サブセクター別の、総床面積の割合としてのエネルギー消費データカバレッジ

- 1 企業は、完全なエネルギー消費データカバレッジを有する総床面積に基づく自社のポートフォリオの割合を開示しなければならない。
 - 1.1 総床面積は、~~米国環境保護庁（EPA）の定義に従い~~「建物の固定壁で囲われている主たる外面の間として測定された総物件面積（平方フィート）」と定義する。
 - 1.1.1 総床面積をポートフォリオの当該エリアに使用できない場合、総床面積の代わりにリース可能床面積を使用する場合がある（例：総床面積は不明であるが、リース可能床面積は分かっている建物）。

- 1.1.2 「アパート及び宿泊施設/リゾート不動産物件」サブセクターでは、床面積の代わりにユニット数を使用する場合がある。
- 1.2 報告期間中に当該床面積において消費された全種類のエネルギーについてエネルギー消費データ（すなわち、エネルギーの種類及び消費量）が企業により入手された場合（かかるデータの入手時期を問わない）に、床面積は完全なエネルギー消費データカバレッジを有するとみなす。
- 1.2.1 1種類以上の消費エネルギーについてかかるデータを利用できない場合、当該床面積は完全なエネルギー消費データカバレッジを有するとみなしてはならない。
- 1.3 この割合は、完全なエネルギー消費データカバレッジを有するポートフォリオ総床面積について、エネルギーが使用される全ポートフォリオ総床面積で除して計算しなければならない。
- 1.4 エネルギー消費の範囲には、企業及びそのテナントの外部から購入したエネルギー、並びに、企業及びそのテナントが生産したエネルギー（自己生成）を含む、すべての供給源からのエネルギーを含む。例えば、直接燃料使用、購入した電力、暖房、冷房及び蒸気エネルギーはすべてエネルギー消費の範囲を含む。
- 2 企業は「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index-Nareit Classification Structure」の不動産セクターサブセクター分類に合致するセクターに分類された物件について、自社のポートフォリオにおけるそれぞれの不動産物件の種類ごとに、エネルギー消費データカバレッジを個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルスケア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタนด์ィング、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件タイプ）。~~
- 3 エネルギーの種類によりカバレッジの違いがある場合、企業はデータカバレッジの包括性について説明する場合がある。例えば、床面積の一部分で電気及び天然ガスが消費され、企業が電気についてはエネルギー消費データカバレッジを有するが、天然ガスについては有さない場合、企業は、完全なエネルギー消費データカバレッジを有さない。しかしながら、企業は、全ポートフォリオ総床面積のうち、部分的なエネルギー消費データカバレッジを有する部分を開示する場合がある。
- 4 企業は、エネルギー消費データカバレッジの違いを、それに影響を及ぼす（influence）要因を含めて記述する場合がある。
- 4.1 エネルギー消費データカバレッジの違いは、以下を含むがこれらに限定されない区分に基づいて生じる場合がある。
- 4.1.1 ベースビルディング、テナントスペース及びビル全体
- 4.1.2 貸主によって購入されたエネルギー及びテナントによって購入されたエネルギー
- 4.1.3 管理資産及び間接管理資産
- 4.1.4 地域の市場

- 4.2 エネルギー消費データカバレッジに影響を及ぼす (influence) 関連要因は、以下を含む場合があるが、これらに限定されない。
- 4.2.1 地域別市場、及びかかる市場で適用される授権法 (enabling law) 又は禁止法 (inhibiting law)、規制及び政策 (公益事業政策を含む)
 - 4.2.2 エネルギー消費データの入手に対する管理上又は物流上の障壁 (例：電力事業者のデータ報告システムの統合の欠如)
 - 4.2.3 エネルギー消費データのプライバシー又は専有性をめぐるテナントの要求
 - 4.2.4 不動産物件サブセクター又はその他のより詳細な (nuanced) 不動産物件の種類のカテゴリ
 - 4.2.5 リース構造 (リース期間の長さ、企業によるエネルギー消費データのアクセスに適用される条件、及び、テナントスペースのエネルギー管理パフォーマンスに影響を及ぼす企業を含む)
 - 4.2.6 企業によるテナントスペースのエネルギー消費データの入手がテナントの要求に望ましくない影響を及ぼす (influence) 場合があるという企業の認識
- 5 以下の用語は、「2018年GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に従って定義する。
- 5.1 「ベースビルディング」は、「賃貸可能・リース可能エリア及び共用エリアへのセントラルビルディングサービスの提供において消費されるエネルギー」と定義する。
 - 5.2 「テナントスペース」は、「テナントにより占有されているか、又はテナントが占有できる賃貸可能床面積 (空いているエリア及び賃貸・リースエリアの両方)」と定義する。
 - 5.3 「ビル全体」は、「テナント及び賃貸可能・リース可能スペース及び共用スペースへの『ベースビルディング』サービスによって使用されるエネルギー」と定義する。これには、建物及びテナントスペースのオペレーションのために建物に供給されるすべてのエネルギーを含めなければならない。
 - 5.4 「貸主によって購入された」とは、「貸主によって購入されたがテナントによって消費されたエネルギー」と定義する。これには、貸主によって購入され、空きスペースのために使用されたエネルギーが含まれる場合がある。
 - 5.5 「テナントによって購入された」とは、「テナントによって購入されたエネルギーであり、一般に、これは参加者の直接のコントロールの範囲を超えたデータである。」と定義する。
 - 5.6 「管理資産」及び「間接管理資産」は以下のように定義する。「この管理資産の定義及び間接管理資産の定義は、専ら貸主-テナント関係に基づく。[管理資産及び間接管理資産]は、貸主が「運営上の管理権」を有すると判断された資産又は建物である。ここで、運営上の管理権は、運営又は環境 (又はこの両方) に関する方針及び対策を導入し適用する能力を有することと定義する。貸主及びテナントの両方が先に言及した方針

のいずれか又はすべてを導入し適用する権限を有する場合、当該資産又は建物は「管理資産」として報告しなければならない。ある単独のテナントが、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する唯一の権限を有する場合、そのテナントが運営上の管理権を有すると想定すべきであり、したがって、当該資産又は建物は、「間接管理資産」とみなすべきである。」

- 6 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-130a.2. 不動産物件サブセクター別の、(1) データカバレッジを有するポートフォリオエリアによるエネルギー総消費量、(2) 電力系統からの電力の割合、及び (3) 再生可能エネルギーの割合

- 1 企業は、(1) エネルギー消費データカバレッジを有するポートフォリオエリア別のエネルギー総消費量について、ギガジュール (GJ) 単位又はその倍数単位の総計値として開示しなければならない。
- 1.1 開示の範囲には、エネルギーがテナントスペース又はベースビルディング（屋外エリア、エクステリア及び駐車エリアを含む）のいずれによって消費されるか、及びどの当事者がエネルギー費用を支払うかにかかわらず、エネルギー消費データカバレッジが存在する企業のポートフォリオにおけるすべての不動産物件エリアを含む。
- 1.2 エネルギー消費データが利用できないポートフォリオエリアによるエネルギー消費部分は、開示の範囲から除外する。
- 1.2.1 ある不動産物件について、テナントスペース又はビル全体にかかるエネルギー消費データが入手可能でないが、ベースビルディングにかかるエネルギー消費データは利用できる場合、企業はこのエネルギー消費データを開示しなければならない。
- 1.3 エネルギー消費の範囲には、企業とそのテナントの外部から購入したエネルギー及び企業とそのテナントが生産した（自己生成の）エネルギーを含めた、すべての供給源からのエネルギーを含める。例えば、直接的な燃料の使用、購入した電力、並びに暖房、冷房及び蒸気エネルギーはすべてエネルギー消費の範囲内に含める。
- 1.4 企業は、燃料及びバイオ燃料からのエネルギー消費量を計算する際には、直接測定した、又は気候変動に関する政府間パネル (IPCC)、~~米国エネルギー省 (DOE)~~ ~~あるいは米国エネルギー情報局 (EIA)~~ から取得された、総発熱量 (GCV) とも呼ばれる高位発熱量 (HHV) を使用しなければならない。
- 2 企業は、(2)は電力系統から供給されたエネルギー消費量の割合を開示しなければならない。
- 2.1 この割合は、購入した電力系統からの電力の消費量について、エネルギー総消費量で除して計算しなければならない。
- 3 企業は、(3)自社が消費した再生可能エネルギーの割合を開示しなければならない。

IFRS S2 号「気候関連開示」[案] の付録 B

- 3.1 再生可能エネルギーは、地熱、風力、太陽光、水力、バイオマス等、それらの枯渇率以上のペースで補充されるエネルギー源からのエネルギーと定義する。
- 3.2 この割合は、再生可能エネルギー消費量について、エネルギー総消費量で除して計算しなければならない。
- 3.3 再生可能エネルギーの範囲には、企業が消費した再生可能燃料、企業が直接生産した再生可能エネルギー、及び企業が購入した再生可能エネルギー（再生可能エネルギー証書（REC）又は原産地保証（GO）を明示的に含む再生可能電力購入契約（PPA）を通じて購入した場合、Green-e エネルギー認証済の電力事業者若しくはサプライヤープログラムを通じて購入した場合、又は、明示的に REC 若しくは GO を含むその他のグリーン電力製品、若しくは Green-e エネルギー認証 REC が電力系統からの電力と組み合わせられた他のグリーン電力製品を通じて購入した場合）を含める。
 - 3.3.1 現場で（on-site）生成した再生可能電力について、それが再生可能エネルギーであると企業が主張するためには、企業の名において REC 及び GO を保持（retain）し（すなわち売却せず）、取消し（retire）又は無効化（cancel）する必要がある。
 - 3.3.2 再生可能 PPA 及びグリーン電力製品について、それが再生可能エネルギーであると企業が主張するためには、企業の名において REC 及び GO を保持（retain）又は交換（replace）し、取消し（retire）又は無効化（cancel）する旨を、その契約に明示的に含めて伝える必要がある。
 - 3.3.3 企業の支配又は影響（influence）の範囲外にある電力系統ミックスの再生可能部分は、再生可能エネルギーの範囲から除外する。
- 3.4 この開示の目的において、水力源及びバイオマス源からの再生可能エネルギーの範囲は、以下
 - 3.4.1 ~~水力源からのエネルギー：ローインパクト水力発電協会によって認定されたもの、または州再生可能エネルギー供給義務化基準の対象となるエネルギーに限定されているもの。~~
 - 3.4.2 ~~バイオマス源からのエネルギー：第三者の基準（例えば、森林管理協議会、サステナブルな森林イニシアティブ、PEFC 森林認証プログラム、又は米国ツリーファームシステム（ATFS））で認証された材料、再生可能エネルギー認証のための Green-e フレームワークのバージョン 1.0（2017 年）若しくは Green-e 地域基準に従って適格な供給源とみなされる材料、又は適用可能な州の再生可能エネルギー利用割合基準（RPS）において適格となる材料（又はこれらの複数のもの）に限定する。~~
- 4 企業は、燃料使用量（バイオ燃料を含む）の HHV の使用及びキロワット時（kWh）の GJ への変換（太陽光又は風力エネルギーからの電力を含むエネルギーデータの場合）等、この開示で報告するすべてのデータに対して、換算係数を一貫して適用しなければならない。

- 5 エネルギー消費データは、(a) ベースビルディング及び (b) テナントスペースごと、若しくは (c) ビル全体ごと、又はこれらの組み合わせにより開示しなければならない。
- 6 企業は、物件が「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index—Nareit Classification Structure」の不動産セクター区分と整合するセクターサブセクターに分類されているポートフォリオについて、(1) エネルギー総消費量、(2) 電力系統からの電力の割合、及び(3) 再生可能エネルギーの割合を個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルスケア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタンドディング、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター~~及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他のすべての不動産物件タイプ）
- 7 企業は、エネルギー消費量の違いを記述する場合がある。
- 7.1 エネルギー消費データカバレッジの違いは、以下を含むがこれらに限定されない区分に基づいて生じる場合がある。
- 7.1.1 ベースビルディング、テナントスペース及びビル全体
- 7.1.2 貸主によって購入されたエネルギー及びテナントによって購入されたエネルギー
- 7.1.3 管理資産及び間接管理資産
- 7.1.4 地域の市場
- 8 以下の用語は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に従って定義する。
- 8.1 「ベースビルディング」は、「賃貸可能・リース可能エリア及び共用エリアへのセントラルビルディングサービスの提供において消費されるエネルギー」と定義する。
- 8.2 「テナントスペース」は、「テナントにより占有されているか、又はテナントが占有できる賃貸可能床面積（空いているエリア及び賃貸/リースエリアの両方）」と定義する。
- 8.3 「ビル全体」は、「テナント及び賃貸可能・リース可能スペース及び共用スペースへの『ベースビルディングサービス』によって使用されるエネルギーと定義され、これには、建物及びテナントスペースのオペレーションのために建物に供給されるすべてのエネルギーを含めるべきである。」
- 8.4 「貸主によって購入された」とは、「貸主によって購入されたがテナントによって消費されたエネルギーと定義され、これには、貸主によって購入され、空きスペースのために使用されたエネルギーが含まれる場合がある。」
- 8.5 「テナントによって購入された」とは、「テナントによって購入されたエネルギーと定義され、一般に、これは参加者の直接のコントロールの範囲を超えたデータである。」
- 8.6 「管理資産」及び「間接管理資産」は以下のように定義する。「この管理資産の定義及び間接管理資産の定義は、専ら貸主—テナント関係に基づく。[管理資産及び間接管理資産]は、貸主が「運営上の管理権」を有す

ると判断された資産又は建物である。ここで、運営上の管理権は、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する能力を有することと定義する。貸主及びテナントの両方が先に言及した方針のいずれか又はすべてを導入し適用する権限を有する場合、当該資産又は建物は「管理資産」として報告しなければならない。ある単独のテナントが、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する唯一の権限を有する場合、そのテナントが運営上の管理権を有すると想定すべきであり、したがって、当該資産又は建物は、「間接管理資産」とみなすべきである。」

- 9 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-130a.3. 不動産物件サブセクター別の、データカバレッジを有するポートフォリオエリアにかかるエネルギー消費量の前年同期比の変動割合

- 1 企業は、データカバレッジを有するポートフォリオエリアにかかるエネルギー消費量の前年同期比の変動割合を開示しなければならない。
- 1.1 この割合は、報告期間中のエネルギー消費量について、直前の報告期間中のエネルギー消費量で除して計算しなければならない。
- 1.2 この計算に含まれるエネルギー消費量の範囲は、報告期間全体及び直前の報告期間全体の両方において企業のポートフォリオに存在していた不動産物件によって消費されたすべてのエネルギーを含むように、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide（「Like-for-like Comparison」）」に概説されているものと整合しなければならない。
- 1.2.1 報告期間中又は直前の報告期間中において、取得、処分、開発中、又は大規模改修中であった不動産物件によって消費されたエネルギーは除外しなければならない。
- 1.2.2 占有率の変化の補正は不要であり、空室率の変動が大きい不動産物件は補正を含めなければならない。
- 1.2.3 報告期間又は直前の報告期間のいずれか（又は両方）にかかるエネルギー消費データカバレッジがない場合、当該関連するポートフォリオ床面積によって消費されたエネルギーは、計算式の分子及び分母から除外する。
- 2 エネルギー消費の範囲、方法及び計算は、IF-RE-130a.2 と整合しなければならない。
- 3 エネルギー消費量の前年同期比の変動は、(a) ベースビルディング及び (b) テナントスペースごと、若しくは (c) ビル全体ごと、又はこれらの組み合わせにより開示しなければならない。
- 3.1 ある不動産物件についてテナントスペース又はビル全体にかかるエネルギー消費データの前年同期比の変動が利用できないが、ベースビルディングにかかるエネルギー消費データの前年同期比の変動が利用できる場合、企業はこのエネルギー消費データの前年同期比の変動を開示しなければならない。

- 4 企業は、物件が「~~FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index-Nareit Classification Structure~~」の不動産セクター区分と整合するセクターサブセクター—に分類されているポートフォリオについて、エネルギー消費量の対前年比変化を個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルステア、トラクタールーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタンディング、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件タイプ）~~
- 5 企業は、エネルギー消費量の前年同期比の変動割合の範囲に含まれる床面積の範囲がエネルギー消費データカバレッジの床面積から著しく（**significantly**）乖離している場合、当該床面積（平方フィート単位）を開示する場合がある。
- 6 「前年同期比」データの収集、分析及び開示は、企業が自社の財務報告データを開示する手法と一致する場合がある。
 - 6.1 もし企業が、「前年同期比較」と類似する概念及び方法を用いて自社の財務報告データを開示する場合、自社の財務報告で使用される資産又は床面積（又はこの両方）の範囲とエネルギー消費量の前年同期比の変動との相違について記述しなければならない。例えば、取得した資産がデータカバレッジの制約の結果として、財務報告と対比し、エネルギー消費量の前年同期比の変動から除外する場合、そのような不一致を記述しなければならない。
- 7 企業は、正規化された（**normalized**）ベースのエネルギー消費量の前年同期比の変動割合を追加的に示す場合がある。
 - 7.1 正規化（**normalized**）因子及び手法は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に示されている以下のものを含むが、これらに限定されない。
 - 7.1.1 空調又は自然換気（又はこの両方）
 - 7.1.2 建物の築年数
 - 7.1.3 デイグリーデー（Degree days）
 - 7.1.4 来訪者数
 - 7.1.5 占有率
 - 7.1.6 稼働時間
 - 7.1.7 気象条件
 - 7.1.8 その他
 - 7.2 企業は、正規化された（**normalized**）エネルギー消費量の前年同期比の変動割合を追加的に開示することを選択した場合、正規化（**normalization**）係数と方法、又は第三者の方法の利用について簡潔に記述しなければならない。（例えば、~~ENERGY STAR Portfolio ManagerR~~によって提供される「Weather Normalized Energy」）の利用について簡潔に説明しなければならない。
- 8 企業は、エネルギー消費量の前年同期比の変動割合の違いについて記述する場合がある。

- 8.1 エネルギー消費量の違いは、以下を含むがこれらに限定されない区分に基づいて生じる場合がある。
- 8.1.1 ベースビルディング、テナントスペース及びビル全体
 - 8.1.2 貸主によって購入されたエネルギー及びテナントによって購入されたエネルギー
 - 8.1.3 管理資産及び間接管理資産、並びに
 - 8.1.4 地域の市場
- 9 以下の用語は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に従って定義する。
- 9.1 「ベースビルディング」は、「賃貸可能・リース可能エリア及び共用エリアへのセントラルビルディングサービスの提供において消費されるエネルギー」と定義する。
 - 9.2 「テナントスペース」は、「テナントにより占有されているか、又はテナントが占有できる賃貸可能床面積（空いているエリア及び賃貸・リースエリアの両方）」と定義する。
 - 9.3 「ビル全体」は、「テナント及び賃貸可能/リース可能スペース及び共用スペースへの『ベースビルディングサービス』によって使用されるエネルギーと定義され、これには、建物及びテナントスペースのオペレーションのために建物に供給されるすべてのエネルギーを含めるべきである。」
 - 9.4 「貸主によって購入された」とは、「貸主によって購入されたがテナントによって消費されたエネルギーと定義され、これには、貸主によって購入され、空きスペースのために使用されたエネルギーが含まれる可能性がある。」
 - 9.5 「テナントによって購入された」とは、「テナントによって購入されたエネルギーと定義され、一般に、これは参加者の直接の制御の範囲を超えたデータである。」
 - 9.6 「管理資産」及び「間接管理資産」は以下のように定義する。「この管理資産の定義及び間接管理資産の定義は、専ら貸主-テナント関係に基づく。[管理資産及び間接管理資産]は、貸主が「運営上の管理権」を有すると判断された資産又は建物である。ここで、運営上の管理権は、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する能力を有することと定義する。貸主及びテナントの両方が先に言及した方針のいずれか又はすべてを導入し適用する権限を有する場合、当該資産又は建物は「管理資産」として報告しなければならない。ある単独のテナントが、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する唯一の権限を有する場合、そのテナントが運営上の管理権を有すると想定すべきであり、したがって、当該資産又は建物は、「間接管理資産」とみなすべきである。」
- 10 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-130a.4. 不動産物件サブセクター別の、(1) エネルギー格付を有する、及び(2) ENERGY STAR の認証を受けた適格ポートフォリオの割合

- 1 企業は、総床面積別の、有効な又は現行のエネルギー格付を有するポートフォリオの割合を開示しなければならない。
 - 1.1 総床面積は、~~米国環境保護庁 (EPA) の ENERGY STAR~~ の定義に従い「建物の固定壁で囲われている主たる外面の間として測定された総物件面積 (平方フィート)」と定義する。
 - 1.2 エネルギー格付は、「2018 年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に従い、建物のエネルギーパフォーマンスを測定するスキームと定義され、専らエネルギー効率パフォーマンスの測定に関わるスキームのほか、エネルギー格付が環境パフォーマンスを測定するより広範なスキームの要素である場合も含む。
 - 1.3 この割合は、エネルギー格付を有するポートフォリオ総床面積について、全ポートフォリオ総床面積で除して計算しなければならない。
 - 1.3.1 企業は、不動産物件サブセクター、所在地 (例えば、エネルギー格付が利用可能なサービスではない地域に所在する) 又は当該不動産物件を不適格にさせるその他の具体的な使用特性に基づき、エネルギー格付を得るのに不適格なポートフォリオ総床面積を分母から除外する場合がある。
 - 1.4 エネルギー格付のスキームの範囲には、以下を含む。
 - 1.4.1 米国及びカナダでのオペレーションについての ENERGY STAR®
 - 1.4.2 欧州連合 (EU) でのオペレーションについての EU Energy Performance Certificates (EPC)
 - 1.4.3 オーストラリアでのオペレーションについての National Australian Built Environment Rating System (NABERS) Energy
 - 1.4.4 ニュージーランドでのオペレーションについての NABERSNZ
 - 1.4.5 上記のスキームと実質的に同等の規準、方法及び結果の開示を有することを示すことができる、その他のエネルギー格付スキーム
 - 1.5 エネルギー格付スキームの範囲は、それが「報告期間前又は報告期間中に付与されたエネルギー格付のみを含む (事前評価又はその他の非公式の格付スキームは有効ではない)」という点で、「2018 年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」と整合している。「いくつかのエネルギー格付は限られた期間においてのみ有効である。報告期間中、当該格付は正式に有効であるべきである。」
- 2 企業は、エネルギー格付スキームごとの割合を追加的に開示する場合がある。
- 3 企業は、(2) ENERGY STAR®の認証を受けた自社のポートフォリオの割合を開示しなければならない。
 - 3.1 この割合は、米国で ENERGY STAR®の認証を受けたポートフォリオの総床面積について、米国内の全ポートフォリオ総床面積で除して計算しなければならない。

- 3.1.1 ENERGY STAR®の認証を受けたものとして認定すべき不動産物件について、当該認証は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」と整合し）報告期間中、正式に有効でなければならない。
- 3.1.2 企業は、不動産物件サブセクター又は当該不動産物件を不適格にさせるその他の具体的な使用特性に基づき、ENERGY STAR®の認証を受けるのに不適格なポートフォリオ総床面積を分母から除外する場合がある。
- 3.2 不動産物件がカナダにある場合、企業は、ENERGY STAR®の認証を受けたカナダのポートフォリオの割合を別個に開示する場合がある。
- 3.2.1 この割合は、カナダで ENERGY STAR®の認証を受けたポートフォリオ総床面積について、カナダにおける全ポートフォリオ総床面積で除して計算しなければならない。
- 4 企業は、物件が「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index-Nareit Classification Structure」の不動産セクター区分と整合するセクターサブセクターに分類されているポートフォリオについて、(1)エネルギー格付を有するポートフォリオの割合、及び(2)ENERGY STAR®認証を受けたポートフォリオの割合を、物件タイプごとに個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルステア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタANDING、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件タイプ）~~
- 5 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-130a.5. 建物のエネルギー管理に関する考慮事項を、不動産物件投資分析及び事業戦略に統合する方法の記述

- 1 企業は、エネルギーに関する考慮事項を自社の現在及び将来の不動産物件投資の分析に組み込むために使用する、自社の戦略的アプローチ及び業務プロセスを記述しなければならない。
- 2 企業は、関連する場合、自社の戦略的アプローチの以下の要素について記述しなければならない。
- 2.1 エネルギー削減目標の利用、及びこれらの目標に対するパフォーマンス
- 2.2 不動産物件エネルギーパフォーマンスの、企業の不動産物件取得デューデリジェンスプロセスへの組み込み—これらの基準が本質的に定性的であるか（例：建物がエネルギー格付を有するか否か）あるいは本質的に定量的であるか（例えば、企業がエネルギーパフォーマンスデータに基づいて占有率予測を調整する）など、及び
- 2.3 企業のポートフォリオ全体に適用される、企業レベルのエネルギー消費及び管理方針（「2018年 GRESB Real Estate Assessment Q8」と整合）
- 3 企業は、以下を含む場合があるが、これらに限定されない、自社が使用する事業のプロセスについて説明しなければならない。

- 3.1 企業のポートフォリオの技術的エネルギーパフォーマンスの測定
- 3.2 企業のポートフォリオへの再生可能エネルギーの組み込み
- 4 企業の技術的アプローチの関連要素には、以下を含む場合があるが、これらに限定されない。
 - 4.1 エネルギー効率化の機会を識別するための技術的な建物評価の利用-このような評価が社内評価又は外部評価であるか、及び、直近の4年間におけるこのような評価の一般的なポートフォリオカバレッジを含む（「2018年GRESB Real Estate Assessment Q16」と整合）
 - 4.2 ポートフォリオのエネルギー効率を改善するために実施された措置-講じられた具体的な措置、そのような措置の一般的なポートフォリオカバレッジ及び見積られるエネルギーの節約を含む（「2018年GRESB Real Estate Assessment Q17」と整合）
 - 4.3 レトロコミッショニング（retrocommissionings）のためのアプローチ-企業のポートフォリオへのこれらの適用可能性、実施されたレトロコミッショニングの包括性、一般的なポートフォリオカバレッジ及び見積られるエネルギーの節約を含む
 - 4.4 建物のエネルギーパフォーマンスを測定、管理及び改善するための環境マネジメントシステムの利用と、そのようなシステムの第三者基準又は検証との整合（「2018年GRESB Real Estate Assessment Q21, “Environmental Management Systems”」と整合）、及び
 - 4.5 個々の建物のエネルギーパフォーマンスのモニタリング、分析及びベンチマーキングを実施するためのデータマネジメントシステムの利用と、そのようなシステムの第三者基準又は検証との整合（「2018年GRESB Real Estate Assessment Q22, “Data Management Systems”」と整合）
- 5 企業は、エネルギー格付、ベンチマーキング及び認証に関する自社の戦略について、以下を含めて説明しなければならない。
 - 5.1 企業のターゲットとする市場におけるテナント需要に及ぼす影響（impact）
 - 5.2 サブセクター、所在地及び建築（新設か既存か）など、企業のポートフォリオにおける不動産物件タイプとの関連性
 - 5.3 エネルギー格付、ベンチマーク及び認証の取得及び維持に関連するコスト及びベネフィット
 - 5.4 該当する場合、企業は、継続中のパフォーマンスに基づく認証、又は、パフォーマンスがモデル化された設計目標に基づく認証（例えば、~~ENERGY STAR®~~）のいずれかが望ましいと考えているかについて説明しなければならない。
- 6 企業は、再生可能エネルギーを生成するための自社のアプローチを記述しなければならない。それには以下を含む場合があるが、これらに限定されない。
 - 6.1 現場及び現場外での再生可能エネルギーの生成と、ポートフォリオ及びエネルギー管理戦略との関連性
 - 6.2 再生可能エネルギーをポートフォリオ及びエネルギー管理戦略に組み込む能力に対する技術的又は法的制約

- 6.3 現場及び現場外の再生可能エネルギーから生成されるエネルギー
（「2018年 GRESB Real Estate Assessment Q25.3」と整合）
- 7 企業は、新規建築又は大規模改修に関与する場合、エネルギー効率化戦略を設計及び開発に組み込むか否か、及びいかに組み込むかについて説明しなければならない。
- 8 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

水管理

トピックサマリー

建物は、その運営において、配管設備、建物設備、電気器具及び洗浄を通じて大量の水を消費する。水の消費に起因する運営コストは、不動産物件の種類、テナントのオペレーション、地理的な所在置及びその他の要因によって、相当のコストとなる場合がある。この産業の企業は、コストの全部又は一部を占有者に割り当てるのが一般的ではあるが、企業自身が建物の水コスト又は共用エリアの水コストに責任を有する場合がある。これらの取決めにおいて、水管理は、テナント需要及び規制の影響の下で継続的に重要な (important) 役割を果たす。テナントは、営業コストをコントロールし、オペレーションにおける環境影響 (impacts) を軽減し、さらには、同様に重要なことが多いが、資源保全の評判を高める取組み (effort) において、不動産資産の水効率を評価する場合がある。さらに、不動産所有者は、たとえ水コストが占有者の責任であったとしても、水関連規制にさらされる場合がある。全体的に、この産業の企業のうち資産の水効率を効果的に管理する企業は、たとえ水コストに直接さらされなくても、営業コスト及び規制影響の削減、並びに、テナント需要、賃貸料及び占有率の増加などにつながり、これらのすべてが売上及び資産価値上昇の原動力となる場合がある。過去の長期的な水コストの上昇-さらには、人口増加及び移動、汚染、並びに気候変動に起因する過剰消費及び供給制約による継続的な上昇の予測-は、水管理の重要性 (importance) の高まりを示唆するものである。資産の水効率を改善できる能力は、とりわけ、不動産物件の種類、立地上の水の入手可能性、ターゲットとするテナント市場、現地の建築コード、消費量を測定する能力、及び既存の建物 (building stock) の現在の効率性の程度に大きく依存する。

指標

IF-RE-140a.1. 不動産物件サブセクター別の、(1) 床面積及び(2) ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における床面積の割合としての取水データカバレッジ

- 1 企業は、(1) 完全な取水データカバレッジを有する、総床面積に基づく自社のポートフォリオの割合を開示しなければならない。
 - 1.1 総床面積は、~~米国環境保護庁 (EPA) の ENERGY STAR® の定義に従い~~ 「建物の固定壁で囲われている主たる外面の間として測定された総物件面積 (平方フィート)」と定義する。
 - 1.1.1 総床面積をポートフォリオの当該エリアに使用できない場合、総床面積の代わりにリース可能床面積を使用する場合がある (例: 総床面積は不明であるが、リース可能床面積は分かっている建物)。
 - 1.1.2 「アパート及び宿泊施設/リゾート不動産物件」サブセクターでは、床面積の代わりにユニット数を使用する場合がある。
 - 1.2 取水データ (すなわち、取水量) が報告期間中に床面積において企業により入手された場合、そのデータの入手時期を問わず、当該床面積は完全な取水データカバレッジを有するとみなす。

- 1.3 この割合は、完全な取水データカバレッジを有するポートフォリオ総床面積について、水が使用される全ポートフォリオ総床面積で除して計算しなければならない。
- 1.4 取水の範囲は、「2018 年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」と整合するように、すべての水源から取水された水を含む。
- 1.4.1 水資源には、地表水（湿地、河川、湖、海からの水を含む）、地下水、企業が直接収集及び貯留した雨水、並びに地方自治体の水道供給者、水道事業者又はその他の企業から取得した水及び廃水が含まれる。
- 2 企業は、(2) 完全な取水データカバレッジを有する、ベースライン水ストレスが「高い（40～80 パーセント）」又は「極めて高い（>80 パーセント）」と分類された地域に所在する総床面積に基づく自社のポートフォリオの割合を開示しなければならない。
- 2.1 「高い」又は「極めて高い」ベースライン水ストレスは、世界資源研究所（WRI）の水リスクアトラス（Water Risk Atlas）ツールであるアキダクトによって決定されなければならない。
- 2.2 この割合は、完全な取水データカバレッジを有する、ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」と分類された地域に所在するポートフォリオ総床面積について、ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域において水が使用される全ポートフォリオ総床面積で除して計算しなければならない。
- 3 企業は、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index-Nareit Classification Structure」の不動産セクター分類システムに沿ったセクターサブセクターに物件が分類されているポートフォリオの各物件タイプについて、(1)取水データカバレッジ、及び(2)ベースラインの水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における取水データカバレッジの割合を個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルステア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタンドイング、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件タイプ）~~
- 4 企業は、取水データカバレッジの違いを、それに影響を及ぼす（influence）要因を含めて記述する場合がある。
- 4.1 取水データカバレッジの違いは、以下を含むがこれらに限定されない区分に基づいて生じる場合がある。
- 4.1.1 ベースビルディング、テナントスペース及びビル全体
- 4.1.2 貸主によって購入された水及びテナントによって購入された水
- 4.1.3 管理資産及び間接管理資産
- 4.1.4 地域の市場
- 4.2 取水データカバレッジに影響を及ぼす（influence）関連要因は、以下を含む場合があるが、これらに限定されない。
- 4.2.1 地域別市場、及びかかる市場で適用される授權法又は禁止法、規制及び政策（公益事業政策を含む）

- 4.2.2 地域別市場、及び水不足に関連する（及び、現在又は将来の規制に関連する）リスクの適用性
- 4.2.3 取水データの入手に対する管理上又は物流上の障壁（例：公益事業のデータ報告システムの統合の欠如）
- 4.2.4 取水データのプライバシー又は専有性をめぐるテナントの要求
- 4.2.5 不動産物件サブセクター又はその他のより微妙な（nuanced）不動産物件タイプの分類
- 4.2.6 リース構造（リース期間の長さ、企業による取水データのアクセスに適用される条件、及び、テナントスペースの水管理パフォーマンスに影響を及ぼす（influence）企業の能力を含む）
- 4.2.7 企業によるテナントスペースの取水データの入手がテナントの要求に望ましくない影響を及ぼす（influence）場合があるという企業の認識

5 以下の用語は、「2018年GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に従って定義する。

- 5.1 「ベースビルディング」は、「賃貸可能・リース可能エリア及び共用エリアへのセントラルビルディングサービスの提供において消費される水」と定義する。
- 5.2 「テナントスペース」は、「テナントにより占有されているか、又はテナントが占有できる賃貸可能床面積（空いているエリア及び賃貸・リースエリアの両方）」と定義する。
- 5.3 「ビル全体」は、「テナント及び賃貸可能/リース可能スペース及び共用スペースへの『ベースビルディングサービス』によって使用される」水と定義する。「これには、建物及びテナントスペースのオペレーションのために建物に供給されるすべての水を含めなければならない。」
- 5.4 「貸主によって購入された」は、「貸主によって購入されたがテナントによって消費された」水と定義する。「これには、貸主によって購入されたが空きスペースのために使用された水が含まれる場合がある。」
- 5.5 「テナントによって購入された」は、「テナントによって購入された」水と定義する。「一般に、これは参加者の直接のコントロールの範囲を超えたデータである。」
- 5.6 「管理資産」及び「間接管理資産」は以下のように定義する。「この管理資産の定義及び間接管理資産の定義は、専ら貸主—テナント関係に基づく。[管理資産及び間接管理資産]は、貸主が「運営上の管理権」を有すると判断された資産又は建物である。ここで、運営上の管理権は、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する能力を有することと定義する。貸主及びテナントの両方が先に言及した方針のいずれか又はすべてを導入し適用する権限を有する場合、当該資産又は建物は「管理資産」として報告しなければならない。ある単独のテナントが、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する唯一の権限を有する場合、そのテナントが運営上の管理権を有すると想定すべきであり、したがって、当該資産又は建物は、「間接管理資産」とみなすべきである。」

- 6 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-140a.2. 不動産物件サブセクター別の、(1) データカバレッジを有するポートフォリオエリアによる総取水量、及び、(2) ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における割合

- 1 企業は、(1) 取水データカバレッジを有するポートフォリオエリアにより取水された水の総量（千立方メートル単位）を開示しなければならない。
- 1.1 開示の範囲には、水がテナントスペース又はベースビルディング（屋外エリア、エクステリア及び駐車エリアを含む）のいずれによって消費されるか、及びどの当事者が水の費用を支払うかにかかわらず、取水データカバレッジが存在する企業のポートフォリオにおけるすべての不動産物件エリアが含まれる。
- 1.2 取水データが利用できないポートフォリオエリアによる水の消費部分は開示の範囲から除外する。
- 1.2.1 ある不動産物件についてテナントスペース又はビル全体にかかる取水データは利用できないがベースビルディングにかかる取水データは入手可能な場合、企業はこの取水データを開示しなければならない。
- 1.3 取水の範囲は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」と整合するように、すべての水源から取水された水を含む。
- 1.3.1 水資源には、地表水（湿地、河川、湖、海からの水を含む）、地下水、企業が直接収集及び貯留した雨水、並びに地方自治体の水道供給者、水道事業者又はその他の企業から取得した水及び廃水が含まれる。
- 2 企業は、(2) ベースライン水ストレスが「高い（40～80 パーセント）」又は「極めて高い（>80 パーセント）」地域における取水量の割合を開示しなければならない。
- 2.1 ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」とは、世界資源研究所（WRI）の水リスクアトラス（Water Risk Atlas）ツールである Aqueduct（アキダクト）によって決定されなければならない。
- 2.2 この割合は、ベースライン水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における取水量（体積）について、総取水量（体積）で除して計算しなければならない。
- 3 取水データは、(a) ベースビルディング及び (b) テナントスペースごと、若しくは (c) ビル全体ごと、又はこれらの組み合わせにより開示されなければならない。
- 4 企業は、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index-Nareit Classification Structure」の不動産セクター分類システムに沿ったセクターサブセクターに物件が分類されているポートフォリオの各物件タイプについて、(1)総取水量、及び、(2)ベースラインの水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における割合を個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：ヘルスケア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピング

~~ダセンター、地域商店街、フリースタANDING、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件タイプ）。~~

- 5 企業は、取水量の違いを記述する場合がある。
- 5.1 取水量の違いは、以下を含むがこれらに限定されない区分に基づいて生じる場合がある。
- 5.1.1 ベースビルディング、テナントスペース及びビル全体
- 5.1.2 貸主によって購入された水及びテナントによって購入された水
- 5.1.3 管理資産及び間接管理資産
- 5.1.4 地域の市場
- 6 以下の用語は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に従って定義する。
- 6.1 「ベースビルディング」は、「賃貸可能・リース可能エリア及び共用エリアへのセントラルビルディングサービスの提供において消費される」水と定義する。
- 6.2 「テナントスペース」は、「テナントにより占有されているか、又はテナントが占有できる賃貸可能床面積（空いているエリア及び賃貸・リースエリアの両方）」と定義する。
- 6.3 「ビル全体」は、「テナント及び賃貸可能/リース可能スペースや共用スペースへの『ベースビルディングサービス』によって使用される」水と定義する。「これには、建物及びテナントスペースのオペレーションのために建物に供給されるすべての水を含めるべきである。」
- 6.4 「貸主によって購入された」は、「貸主によって購入されたがテナントによって消費された」水と定義する。「これには、貸主によって購入されたが空きスペースのために使用された水が含まれる場合がある。」
- 6.5 「テナントによって購入された」は、「テナントによって購入された」水と定義する。「一般に、これは参加者の直接のコントロールの範囲を超えたデータである。」
- 6.6 「管理資産」及び「間接管理資産」は以下のように定義する。「この管理資産の定義及び間接管理資産の定義は、専ら貸主—テナント関係に基づく。[管理資産及び間接管理資産]は、貸主が「運営上の管理権」を有すると判断された資産又は建物である。ここで、運営上の管理権は、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する能力を有することと定義する。貸主及びテナントの両方が先に言及した方針のいずれか又はすべてを導入し適用する権限を有する場合、当該資産又は建物は「管理資産」として報告しなければならない。ある単独のテナントが、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する唯一の権限を有する場合、そのテナントが運営上の管理権を有すると想定すべきであり、したがって、当該資産又は建物は、「間接管理資産」とみなすべきである。」
- 7 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-140a.3. 不動産物件サブセクター別の、データカバレッジを有するポートフォリオエリアにかかる取水量の前年同期比の変動割合

- 1 企業は、データカバレッジを有するポートフォリオエリアにかかる取水量の前年同期比の変動割合を開示しなければならない。
 - 1.1 この割合は、報告期間中の取水量（体積）について、直前の報告期間中の取水量（体積）で除して計算しなければならない。
 - 1.2 この計算に含まれる取水量の範囲は、報告期間全体及び直前の報告期間全体の両方において企業のポートフォリオに存在していた不動産物件によって取水されたすべての水を含むように、「2018 年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide（「Like-for-like Comparison」）」に概説されているものと整合しなければならない。
 - 1.2.1 報告期間中又は直前の報告期間中において、取得、処分、開発中、又は大規模な改修中であつた不動産物件によって取水された水は除外しなければならない。
 - 1.2.2 占有率の変化の補正は不要であり、空室率の変動が大きい不動産物件は補正を含めなければならない。
 - 1.2.3 報告期間又は直前の報告期間のいずれか（又は両方）にかかる取水データカバレッジがない場合、関連するポートフォリオ床面積によって取水された水は、計算式の分子及び分母から除外する。
- 2 取水の範囲、方法及び計算は、IF-RE-140a.2 と整合しなければならない。
- 3 取水量の前年同期比の変動は、(a) ベースビルディング及び (b) テナントスペースごと、若しくは (c) ビル全体ごと、又はこれらの組み合わせにより開示しなければならない。
 - 3.1 ある不動産物件についてテナントスペース又はビル全体にかかる取水データの前年同期比の変動は利用できないがベースビルディングにかかる取水データの前年同期比の変動は利用できる場合、企業はこの前年同期比取水データを開示しなければならない。
- 4 企業は、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index-Nareit Classification Structure」の不動産セクター分類に沿ったセクターサブセクターで物件を分類している場合は、ポートフォリオの各物件タイプについて、対前年比の取水量の変動割合を個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルステア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタANDING、宿泊/リゾート、スペシヤルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件タイプ）。~~
- 5 企業は、取水量の前年同期比の変動割合の範囲に含まれる床面積が取水データカバレッジの床面積から著しく（significantly）乖離している場合、当該床面積（平方フィート単位）を開示する場合がある。
- 6 「前年同期比」データの収集、分析及び開示は、企業が自社の財務報告データを開示する手法と一致する場合がある。
 - 6.1 もし企業が、「前年同期比較」と類似する概念及び方法を用いて自社の財務報告データを開示する場合、自社の財務報告で使用される資産又は

床面積（又はこの両方）の範囲と自社の取水量の前年同期比の変動との相違について記述しなければならない。例えば、取得した資産がデータカバレッジの制約の結果として前年同期比財務報告に関連する取水量の前年同期比の変動から除外する場合、そのような不一致を記述しなければならない。

- 7 企業は、正規化されたベースの取水量の前年同期比の変動割合を追加的に示す場合がある。
- 7.1 正規化（normalized）因子及び手法は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に示されている以下を含む場合があるが、これらに限定されない。
- 7.1.1 空調又は自然換気（又はこの両方）
 - 7.1.2 建物の築年数
 - 7.1.3 ディグリーデー（Degree days）
 - 7.1.4 来訪者数
 - 7.1.5 占有率
 - 7.1.6 稼働時間
 - 7.1.7 気象条件
 - 7.1.8 その他
- 7.2 企業は、正規化された（normalized）取水量の前年同期比の変動割合を追加的に開示することを選択した場合、正規化（normalized）係数と方法、又は第三者の方法の利用について簡潔に記述しなければならない。
- 8 企業は、取水量の前年同期比の変動割合の違いについて記述する場合がある。
- 8.1 取水量の違いは、以下を含むが、これらに限定されない区分に基づいて生じる場合がある。
- 8.1.1 ベースビルディング、テナントスペース及びビル全体
 - 8.1.2 貸主によって購入された水及びテナントによって購入された水
 - 8.1.3 管理資産及び間接管理資産
 - 8.1.4 地域の市場
- 9 以下の用語は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」に従って定義する。
- 9.1 「ベースビルディング」は、「賃貸可能・リース可能エリア及び共用エリアへのセントラルビルディングサービスの提供において消費される」水と定義する。
- 9.2 「テナントスペース」は、「賃貸可能床面積（空いているエリア又は賃貸/リースエリアの両方）」と定義する。
- 9.3 「ビル全体」は、「テナント及び賃貸可能・リース可能スペース及び共用スペースへの『ベースビルディングサービス』によって使用される」水と定義する。「これには、建物及びテナントスペースのオペレーションのために建物に供給されるすべての水を含めなければならない。」

- 9.4 「貸主によって購入された」は、「貸主によって購入されたがテナントによって消費された」水と定義する。「これには、貸主によって購入されたが空きスペースのために使用された水が含まれる可能性がある。」
- 9.5 「テナントによって購入された」は、「テナントによって購入された」水と定義する。「一般に、これは参加者の直接のコントロールの範囲を超えたデータである。」
- 9.6 「管理資産」及び「間接管理資産」は以下のように定義する。「この管理資産の定義及び間接管理資産の定義は、専ら貸主—テナント関係に基づく。[管理資産及び間接管理資産]は、貸主が「運営上の管理権」を有すると判断された資産又は建物である。ここで、運営上の管理権は、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する能力を有することと定義する。貸主及びテナントの両方が先に言及した方針のいずれか又はすべてを導入し適用する権限を有する場合、当該資産又は建物は「管理資産」として報告しなければならない。ある単独のテナントが、運営又は環境（又はこの両方）に関する方針及び対策を導入し適用する唯一の権限を有する場合、そのテナントが運営上の管理権を有すると想定すべきであり、したがって、当該資産又は建物は、「間接管理資産」とみなすべきである。」
- 10 企業は、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-140a.4. 水管理リスクの記述並びに当該リスクを軽減するための戦略及び実務の説明

- 1 企業は、取水、水消費並びに水又は廃水（又はこの両方）の排出に関連する水管理リスクを記述しなければならない。
- 1.1 取水及び水消費に関連するリスクには、十分に清潔な水資源の入手可能性に対するリスクを含める。また以下を含むが、これらに限定されない。
- 1.1.1 環境面での制約 — 水ストレス地域での営業、干ばつ、水生生物の閉込又は巻込の懸念、経年変動又は季節変動、及び気候変動の影響によるリスク等
- 1.1.2 規制及び財務上の制約 — 水道料金の変動、取水に関連するステークホルダーの認識及び懸念（例：地域社会、非政府組織及び規制当局からのもの）、他の水利用者との直接的な競合及び影響（*impact*）（例：企業及び地方自治体の水利用者）、規制による取水制限、並びに水利権又は許可を取得及び保持する企業の能力に対する制約
- 1.2 水又は廃水（又はこの両方）の排出に関連するリスクは、排出に関連する権利又は許可の取得、排出に関連する規制の順守、排出に対する制約、排水の温度管理を維持する能力、賠償又は風評リスク（又はこの両方）、並びに、排水に関連する規制及びステークホルダーの認識及び懸念（例：地域社会、非政府組織、規制機関の組織）による営業コストの増加を含むが、これらに限定されない。
- 2 企業は、以下の文脈において水管理リスクを記述する場合がある。

- 2.1 地表水（湿地、河川、湖及び海からの水を含む）、地下水、企業が直接収集及び貯留した雨水、並びに地方自治体の水道供給者、水道事業者又はその他の企業から取得した水又は廃水などの水源によって、リスクがどのように異なる場合があるか。
- 2.2 地表水、地下水又は廃水処理施設などの排出先によって、リスクがどのように異なる場合があるか。
- 3 企業は、水管理リスクがオペレーションに及ぼす潜在的な影響（**impacts**）及びそのようなリスクが顕在化すると予想される時期について説明する場合がある。
 - 3.1 影響（**impacts**）には、コスト、売上、負債、オペレーションの継続性、風評などを含むが、これらに限定されない。
- 4 企業は、水管理リスクを軽減するための短期及び長期の戦略又は計画について説明しなければならない。これには以下を含むが、これらに限定されない。
 - 4.1 戦略、計画、ゴール又は目標（又はこれらの複数のもの）の範囲。例えば、様々な事業単位、地域又は水を消費するオペレーション・プロセスとどのように関係しているかなど。
 - 4.2 優先する水管理のゴール又は目標（又はこの両方）、及び、それらのゴール又は目標（又はこの両方）に対するパフォーマンスの分析。
 - 4.2.1 ゴール及び目標には、取水量の削減、水消費量の削減、排水量の削減、水生生物の閉込の軽減、排水の質の改善及び規制遵守に関するものを含むが、これらに限定されない。
 - 4.3 計画、ゴール又は目標（又はこれらの複数のもの）を達成するために必要な活動及び投資並びに計画又は目標（又はこの両方）の達成に影響を与える可能性のあるリスク又は制限要因。
 - 4.4 戦略、計画、ゴール又は目標（又はこれらの複数のもの）の開示は、報告期間中に進行中（アクティブ）又は完了した活動に限定しなければならない。
- 5 水管理の目標について、企業は追加で以下を開示しなければならない。
 - 5.1 目標が絶対量ベース又は原単位ベースのいずれであるか、及び目標が原単位ベースである場合は指標の分母。
 - 5.2 開始年、目標年及び基準年を含む、水管理計画のタイムライン。
 - 5.3 以下を含む、目標を達成するためのメカニズム
 - 5.3.1 水のリサイクル又は循環システムの使用（又はこの両方）など、効率化に関する取組み（**efforts**）
 - 5.3.2 必要な水の量を減らすための製品又はサービスの再設計等の、製品のイノベーション
 - 5.3.3 水生生物への閉込又は巻込の軽減を可能にするような、プロセス及び機器のイノベーション
 - 5.3.4 水の使用、リスク及び機会を分析するためのツール及びテクノロジーの使用（例：World Wildlife FundのWater Risk Filter、Global Water Tool、Water Footprint Network Footprint Assessment Tool）
 - 5.3.5 地域又は他の組織とのコラボレーション又はプログラム

5.4 基準年からの削減率又は改善率。基準年は、目標の達成に向けて、水管理の目標が評価される最初の年である。

- 6 企業は、水管理の実務が、組織内でライフサイクルへの影響 (impacts) 又はトレードオフを新たにもたらしたかどうかを説明しなければならない。これには、土地利用、エネルギー生産及び温室効果ガス (GHG) 排出のトレードオフを含む。また、ライフサイクルのトレードオフにもかかわらず、企業がこれらの実務を選択した理由についても説明しなければならない。

テナントのサステナビリティへの影響 (impacts) の管理

トピックサマリー

不動産資産は、重大な (significant) サステナビリティ影響 (impacts) を発生させ、これには、資源-すなわち、エネルギー及び水-の消費、廃棄物の発生、並びに屋内環境の質を通じた占有者の健康への影響 (impacts) が含まれる。この産業の企業は不動産資産を所有するが、その一方で、構築環境から生じるサステナビリティ影響 (impacts) の主たる原動力は、テナントによるそのような資産のオペレーションである。テナントは、それぞれのオペレーション上の必要性に従って、リースした空間を設計及び構築する場合がある。そして、テナントによるオペレーションは、大量のエネルギー及び水を消費し、廃棄物を発生させ、不動産物件で生活し、仕事をし、買い物をし、又はそこを訪れる人々の健康に影響を及ぼす (impact)。これらのサステナビリティ影響 (impacts) はテナントによるオペレーション及び活動によって生じることが多いが、不動産所有者はテナントのサステナビリティ影響 (impacts) に影響を与える (influencing) 上で重要な (important) 役割を果たす。この産業の企業がテナントとの合意、契約及び関係を構築する方法は、当該企業のテナントのサステナビリティ影響 (impacts)、及び結果的には当該企業の資産の影響 (impacts) を効果的に管理する上で助けとなる。テナントのサステナビリティ影響 (impacts) の管理は、とりわけ、両当事者の金銭的利害をサステナビリティの成果と整合させることによりインセンティブの分割の問題を軽減すること、資源消費データのシステムティックな測定及び伝達を確立すること、共有のパフォーマンスのゴールを設定すること、及び最低限のサステナビリティパフォーマンス又は設計上の要件を義務付けることを含む場合がある。特にエネルギー、水及び屋内環境の質に関連する、テナントのサステナビリティ影響 (impacts) の効果的な管理は、資産価値上昇の原動力となり、テナントの需要及び満足度を高め、直接運営コストを低減、又は建築コード及び規制に関連するリスクを低減 (又はこれらの複数のもの) する場合がある。

指標

IF-RE-410a.1. 不動産物件サブセクター別の、(1) 資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項を含む新規リースの割合、及び、(2) 関連するリース床面積

- 1 企業は、(1) 資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項を含む新規リースの割合を開示しなければならない。
- 1.1 資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項は、企業が不動産物件のエネルギー効率又は水効率 (又はこの両方) に対する資本整備に投資しながら、コスト回収の仕組みを問わず、関連する支出の全部又は一部をテナントから回収することを可能にする、リース契約中の条項と定義する。この定義は、概ね以下と整合している。

- 1.1.1 「Green Lease Leaders application」：「エネルギー効率に関する資本整備のために使用できるテナントコスト回収条項。これは、一般に、運営費のリストがエネルギーを節約するための資本経費を含むように拡大されることを意味し、年間の転嫁額は償却スケジュール（amortization schedule）又は予測節約額（projected savings）によって決まることが最も多い。」
- 1.1.2 「2018年GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」：「エネルギー効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項：賃主がリース期間中にエネルギー効率化対策を適用し、当該コストの一部又は全部をテナントから回収することができるようにする。」
- 1.2 この割合は、資源効率に関する資本整備に関連するコスト回収条項を含むリースに関連する、ポートフォリオの新たにリースされた床面積について、ポートフォリオの新たにリースされた総床面積で除して計算しなければならない。
- 1.2.1 「アパート及び宿泊施設/リゾート不動産物件」サブセクターでは、床面積の代わりにユニット数を使用する場合がある。
- 2 企業は、(2) 資源効率に関する資本整備に関連するコスト回収条項を含む新規リースに関連する、リース床面積（平方フィート単位）を開示しなければならない。
- 3 開示の範囲には、報告期間中の任意の時期に新たにリースされた企業のポートフォリオ中の不動産物件であって、それに関連するリース契約が企業とテナントとの間で締結されたものすべてが含まれる。
- 3.1 企業が報告期間中に資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項を含むリース契約の修正又はレターアグリーメント（letter agreements）の締結を行った場合、関連するリース床面積は開示の範囲に含まれない。
- 4 企業は、(1)資源効率に関連する資本整備のためのコスト回収条項を含む新規リースの割合、(2)関連する賃貸面積を、物件が「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Nareit Classification Structure」の不動産セクター区分システムと整合するセクターサブセクターに分類されるポートフォリオの物件の種類ごとに個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルステア、トランタルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタANDING、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件の種類）。~~
- 5 企業は、自社の標準リース契約が資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項を含むか否かを記述する場合がある（「2018年GRESB Real Estate Assessment Q39」と整合するように）。
- 6 企業は、資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項を含む、報告期間の末日現在で有効なすべてのリース（新規リースのみとは異なり）について、上の計算と整合する方法で計算された割合を追加的に開示する場合がある。
- 7 資源効率に関する資本整備にかかるコスト回収条項が行使された場合、企業は、ポートフォリオ全体における程度と財務的影響を含め、簡潔に事例を記述する場合がある。

- 8 企業は、報告期間中にリースのコスト回収条項の使用をもってテナントから回収された、資源効率に関する資本整備に関連する実際の資本支出の金額を追加的に開示する場合がある。
- 9 企業は、「2018年GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、毎年行われる更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。

IF-RE-410a.2. 不動産物件サブセクター別の、(1) 電力系統からの電力消費量及び(2) 取水量について、個別にメーター又はサブメーターで計測されているテナントの割合

- 1 企業は、(1) 単独の電力消費に起因する電力系統からの電力使用量について、個別にメーター又はサブメーターで計測されているテナントの割合を開示しなければならない。
 - 1.1 この割合は、専用の電力消費に起因する電力系統からの電力使用量について、個別にメーター又はサブメーターで計測されているテナントにリースされたリース可能床面積について、ポートフォリオの総リース可能床面積で除して計算しなければならない。
- 2 企業は、(2) 専用の取水に起因する水使用量について、個別にメーター又はサブメーターで計測されているテナントの割合を開示しなければならない。
 - 2.1 この割合は、専用の取水に起因する水使用量について、個別にメーター又はサブメーターで計測されているテナントにリースされたリース可能床面積について、ポートフォリオの総リース可能床面積で除して計算しなければならない。
- 3 「アパート及び宿泊施設/リゾート不動産物件」サブセクターでは、床面積の代わりにユニット数を使用する場合がある。
- 4 企業は、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Nareit Classification Structure」の不動産セクター分類に沿ったセクターサブセクターに分類された物件について、(1)電力系統からの電力消費量、(2)取水量を個別にメーター又はサブメーターで計測されているテナントの割合を、ポートフォリオの物件の種類タイプごとに開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルスケア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタANDING、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件の種類）。~~

IF-RE-410a.3. テナントのサステナビリティ影響（impacts）を測定、奨励及び改善するためのアプローチの説明

- 1 企業は、影響（impacts）を測定、奨励及び改善するために、サステナビリティの考慮事項を自社のリース及びテナントとの関係（例：テナントとのコミュニケーション、自主的な取組み（initiatives）及び第三者の不動産物件管理者の選定（該当する場合））に組み込むための自社の戦略及びプロセスについて説明しなければならない。
- 2 この開示の目的において、サステナビリティトピックの範囲には、以下が含まれる；エネルギー管理、水管理、及び不動産物件がテナントの健康に及ぼす影響（impacts）（屋内環境の質を含む）。

- 3 説明すべき関連する戦略には、以下を含むが、これらに限定されない。
- 3.1 「2018年GRESB Real Estate Assessment Q39.1」と概ね整合する以下の要素：
- 3.1.1 企業は、エネルギー消費データ又は取水データ（又はこの両方）を相互に共有するために自社のテナントと合意しているか
- 3.1.2 企業は、共有されたエネルギー消費量目標及び取水量目標を共有しているか
- 3.1.3 企業は、テナントのいかなる活動も、企業が設定するエネルギー消費、水効率及び屋内環境の質に関する基準を満たさなければならない旨の要求事項を定めているか
- 3.1.4 企業は、自社のテナントが義務的なエネルギー格付スキームのために要求される正確な情報を提供しなければならない旨の要求事項を設定しているか
- 3.1.5 企業は、改善及び調整のコストを最小化することよりもサステナビリティ要求事項を優先することができるか
- 3.2 企業は、テナントのエネルギー消費及び取水を個別にメーター又はサブメーターで計測することを優先するか。そうであれば、企業が自社のテナントごとにエネルギー消費及び取水を計測することができることも優先するか
- 3.3 企業は、テナントによるそのような資源の実際の専用消費に直接基づく電力系統費用及び水道事業費用を支払うことをテナントに要求するリース構造を優先するか
- 4 企業は、グリーンリースに関する第三者の取組み（initiatives）の自社の支援、参加及び利用についての説明を含めなければならない。
- 4.1 グリーンリースに関する第三者の取組み（initiatives）は、組織から提供されるグリーンリーステンプレート、原則、要求事項、戦略及び教育プログラムを含むが、これらに限定されない。
- 4.2 グリーンリースに関する第三者の取組み（initiatives）の例は、以下を含むが、これらに限定されない。
- 4.2.1 Building Owners and Managers Association International の Commercial Lease: Guide to Sustainable and Energy Efficient Leasing for High-Performance Buildings
- 4.2.2 California Sustainability Alliance の Green Leases Toolkit
- 4.2.3 CMS の Green Lease Clauses in Europe - A practical approach
- 4.2.4 Corporate Realty, Design & Management Institute の Model Green Lease
- 4.2.5 Green Lease Leaders 及び Green Lease Library (Institute for Market Transformation と米国の Department of Energy's Better Building Alliance により共同運営されているプログラム)
- 4.2.6 Natural Resources Defense Council の Energy Efficiency Lease Guidance
- 4.2.7 Real Property Association of Canada の Green Office Leases

4.2.8 U.S. General Services Administration の Green Lease Policies and Procedures

4.2.9 U.S. Green Building Council の Green Office Guide: Integrating LEED into Your Leasing Process” and “Greening Your Lease

- 4.3 企業は、グリーンリースに関する第三者の取組み (initiatives) が自社の標準リース契約に組み込まれているか否かを記述しなければならない (「GRESB Real Estate Assessment Q39.1」と概ね整合)。
- 5 企業は、自社が使用するリースタイプ (例: トリプルネット又はフルサービス) 及びこれらの規定 (例: コスト回収条項、テナント備品設置の指針、ユーティリティ情報の共有、エネルギー格付への義務的参加) がサステナビリティ影響に関するテナントの行動にどのように影響を及ぼし (influence)、又は、かかる行動をどのように奨励する可能性があるかについて記述しなければならない。
- 5.1 企業は、そのようなリース構造が長期間にわたって不動産物件の価値-テナントの要求並びに関連する賃貸料及び占有率を含む-にどのように影響を及ぼす (impact) 可能性があるかについて、説明する場合がある。

気候変動への適応

トピックサマリー

気候変動は、頻繁な又は影響力の大きい異常気象及び気候パターンの変化を通じて、この産業の企業に影響を及ぼす (affect)。企業のビジネスモデルを現在進行中の気候変動リスクの評価とそのようなリスクへの適応を組み込むように構築することで、長期的には企業価値に結び付く可能性がますます高くなっている。より具体的には、氾濫原や厳しい気候に晒されている海岸地域に所在する資産を利用した投資戦略は、リスク軽減及びビジネスモデルの長期的な気候変動への適応に関するニーズが高まる場合がある。これらの戦略は、洪水保険の料率に関連する長期的な課題、政府助成の洪水保険プログラムの財政上の安定性、及び融資規定又はその他の債権者の懸念の観点から特に重要 (important) である。保険以外のリスク軽減対策には、物理的資産のレジリエンス改善及びリスクをテナントに移転するリース条項が含まれるが、これらの対策は、不動産企業が負担すべき独自のコストとリスクを生み出す可能性がある。長期的な成長と株主価値の保護を確保するために、企業は、包括的な気候変動適応戦略を実施し、さまざまなリスク軽減戦略間のトレードオフについて説明責任を負い、すべての長期的に予測されるコストとベネフィットについての考慮事項を統合する必要がある。

指標

IF-RE-450a.1. 不動産物件サブセクター別の、100年確率洪水地帯に所在する不動産物件の面積

- 1 企業は、100年確率洪水地帯に所在する、企業のポートフォリオに含まれる不動産物件の総リース可能床面積（平方フィート単位）を開示しなければならない。
 - 1.1 100年確率洪水地帯は、任意の年に1%以上の確率で洪水が生じる土地区域と定義する。このような区域は、1%年確率洪水、1%年超過確率洪水、又は100年洪水の対象とも呼ぶ場合がある。
 - 1.1.1 100年確率洪水地帯の例には、沿岸氾濫原、主要河川沿い氾濫原、低地の浸水による洪水の対象となる区域がある場合があるがこれらに限定されない。
 - 1.2 ~~米国に所在する不動産物件に関しては、100年洪水帯には、米国連邦緊急事態管理庁 (FEMA) により特別洪水危険地帯 (SFHA) として指定された土地が含まれなければならない。~~
 - 1.2.1 ~~SFHAs は、どの年でも1パーセント以上の洪水の可能性のある氾濫原の土地区域として定義されている。その区域は、全米洪水保険制度に従い、ゾーン A、AO、AH、A1-30、AE、A99、AR、AR/A1-30、AR/AE、AR/AO、AR/AH、AR/A、VO、V1-30、VE 及び V として、利用可能な洪水保険率マップで指定されている場合がある。この定義は、米国 44 CFR 59.1 による。~~
 - 1.2.1.3 「アパート及び宿泊施設/リゾート不動産物件」サブセクターでは、床面積が利用できない場合、床面積の代わりにユニット数を使用する場合がある。

- 2 開示の範囲には、所在する国を問わず、100 年確率洪水地帯に所在する企業の不動産物件のすべてを含まなければならない。
- 3 企業は、100 年確率洪水地帯にある物件の賃貸可能な床面積の合計を、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Nareit Classification Structure」の不動産セクター分類に沿ったセクターサブセクターで分類されたポートフォリオの不動産タイプごとに個別に開示しなければならない。これには以下が含まれる：~~ヘルステア、トランクルーム、工業、オフィス、アパート、プレハブ住宅、一戸建住宅、ショッピングセンター、地域商店街、フリースタANDING、宿泊/リゾート、スペシャルティ、データセンター及びその他（上の不動産物件サブセクター種別のいずれにも分類できないその他すべての不動産物件タイプ）。~~
- 4 企業は、100 年確率洪水地帯に所在する、開発中又は建設中の不動産物件の計画リース可能床面積を別途提供する場合がある。
- 5 企業は、100 年確率洪水地帯の再分類（例えば、~~FEMA SFHA~~ 再分類）の結果生じる自社のリスク認識及び潜在的影響（impacts）を、そのようなエリアの企業が所有する不動産物件に拡大することのリスクを含めて開示する場合がある。

IF-RE-450a.2. 気候変動リスクエクスポージャー分析、システムティックなポートフォリオエクスポージャーの程度、及びリスクを軽減するための戦略の記述

- 1 企業は、気候変動のシナリオが自社の事業にもたらす重大な（significant）リスク及び機会について記述しなければならない。
 - 1.1 企業は、それぞれの重大な（significant）リスク及び機会を識別しなければならない。
 - 1.1.1 リスク及び機会は、企業のポートフォリオにもたらされる物理的リスクの影響（impacts）にかかわらず、水の入手可能性、異常気象、発展する規制及び法律、地域のインフラへの影響（impacts）、テナント需要への影響（impacts）、並びに地域経済及び人口への影響（impacts）を含む場合があるが、これらに限定されない。
 - 1.2 企業は、以下を説明しなければならない。
 - 1.2.1 そのようなリスク及び機会が顕在化すると予測されるタイムライン
 - 1.2.2 そのような気候変動のシナリオがどのように顕在化する場合があるか（例：企業への直接的な影響（effects）又は企業のテナントへの影響（effects））
 - 1.2.3 リスク及び機会は、不動産物件サブセクターによってどのように異なる場合があるか
 - 1.2.4 リスク及び機会は、地域によってどのように異なる場合があるか。
 - 1.3 企業は、気候変動によってもたらされるリスク及び機会を決定するために使用した気候変動シナリオを開示しなければならない。シナリオには、国際エネルギー機関の年次世界エネルギー見通しで設定された、新政策シナリオ、持続可能な開発シナリオ及び現行政策シナリオが含まれる場合があるが、これらに限定されない。

- 2 企業は、あらゆるリスクの軽減若しくはこれらへの適応（又はこの両方）、又はあらゆる機会の利用（又はこの両方）のための、気候変動の影響（**impacts**）及び関連する戦略を評価及びモニタリングする取組み（**efforts**）を記述しなければならない。
 - 2.1 軽減戦略には、財産保険、洪水保険、リース構造及びリース期間の利用が含まれる場合があるが、これらに限定されない。
 - 2.2 適応戦略には、物理的資産のレジリエンス計画及び緊急時対応計画への投資が含まれる場合があるが、これらに限定されない。
 - 2.3 企業は、以下を説明しなければならない。
 - 2.3.1 戦略は、不動産物件サブセクターによってどのように異なる場合があるか
 - 2.3.2 戦略は、地域によってどのように異なる場合があるか。
- 3 説明は、財務的価値に最も影響を与えそうなリスク、機会及び軽減戦略又は適応戦略（又はこの両方）に重点を置くために、物理的資産リスク及び財務リスクを区別しなければならない。