

PRI 報告フレームワーク

# 不動産

---

2024

最終改訂日: 2024年1月

本資料は日本語参考訳です。英語の PRI REPORTING FRAMEWORK も併せてご確認ください。

日本語版と英語版で相違が生じている場合には、英語版の内容が優先します。

本資料は情報提供のみを目的としています。従って、投資、法律、税務、その他いかなる形式の助言も意図しておらず、投資その他の意思決定を行う際に依拠することを意図していません。すべてのコンテンツは、著者および発行者が助言を提供するものではないことを理解した上で提供されています。PRI アソシエーションは、参照される可能性のある Web サイトまたはその他の情報リソースのコンテンツについて責任を負わず、そこに含まれる情報を保証しません。PRI アソシエーションは、誤記や脱落、この文書に記載された情報に基づいて行われた決定や行動、またはそのような決定や行動に起因する損失や損害について責任を負いません。すべての情報は「現状」で提供され、完全性、正確性、適時性、またはこの情報の使用から得られる結果について、明示または黙示を問わず、いかなる保証も行いません。

著作権 © PRI Association Limited (2024). 無断複写・転載を禁じます。PRI アソシエーションの書面による事前の同意なしに、このコンテンツを複製したり、他の目的に使用したりすることはできません。

# 目次

ポリシー	6
投資ガイドライン [RE 1]	6
RE 1	6
資金調達	8
投資家へのコミットメント [RE 2]	8
RE 2	8
投資前	10
重要課題(マテリアリティ)分析 [RE 3、RE 3.1]	10
RE 3	10
RE 3.1	12
デュー・デリジェンス [RE 4、RE 5]	14
RE 4	14
RE 5	16
第三者プロパティ・マネジメント会社の選定、指名、モニタリング	19
第三者プロパティ・マネジメント会社の選定プロセス [RE 6]	19
RE 6	19
第三者プロパティ・マネジメント会社の指名プロセス [RE 7]	21
RE 7	21

第三者プロパティ・マネジメント会社のモニタリング・プロセス[RE 8]	24
RE 8	24
<b>建築と開発</b>	<b>27</b>
建築要件[RE 9]	27
RE 9	27
最低建物要件[RE 10]	29
RE 10	29
<b>投資後</b>	<b>32</b>
モニタリング[RE 11、RE 11.1、RE 12、RE 13、RE 13.1、RE 14、RE 15、RE 16、RE 17]	32
RE 11	32
RE 11.1	34
RE 12	36
RE 13	38
RE 13.1	41
RE 14	42
RE 15	44
RE 16	45
RE 17	46
ステークホルダー・エンゲージメント[RE 18、RE 19]	48
RE 18	48
RE 19	51

エグジット[RE 20]	52
RE 20	52
ESG ポートフォリオ情報の開示[RE 21]	55
RE 21	55

# ポリシー

## 投資ガイドライン [RE 1]

指標 ID	依存関係	OO 21、OO 24、OO 26	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 1	ゲートウェイ	該当なし	投資ガイドライン	1~6	コア

貴組織では現在、どのような不動産固有の ESG ガイドラインを**責任投資ポリシー**の対象としていますか。

- (A) 用途 (例: 小売、教育など) および地理別の不動産への ESG アプローチに関するガイドライン
- (B) **新築物件** への ESG アプローチに関するガイドライン
- (C) **大規模修繕** への ESG アプローチに関するガイドライン
- (D) **既存の不動産投資** に対する ESG アプローチに関するガイドライン
- (E) 投資前 **スクリーニング** に関するガイドライン
- (F) **ESG の組み入れ** アプローチを短期プランまたは 100 日プラン (またはそれに相当するもの) に含めることに関するガイドライン
- (G) ESG の組み入れアプローチを長期的な価値創出の取り組みに含めることに関するガイドライン
- (H) ESG 報告のアプローチに関するガイドライン
- (I) **第三者プロパティ・マネジメント会社** 関連の **エンゲージメント**・アプローチに関するガイドライン
- (J) テナント関連のエンゲージメント・アプローチに関するガイドライン
- (K) 建築請負業者関連のエンゲージメント・アプローチに関するガイドライン
- (L) 責任投資ポリシーには、不動産固有の ESG ガイドラインは含まれていない

説明	
指標の目的	本指標の目的は、署名機関の責任投資ポリシーに不動産資産に関する環境、社会およびガバナンス・ガイドラインが含まれているかを判断することです。多くの投資家は、すべての資産クラスをカバーする ESG または責任投資ポリシーを組織レベルで定めています。すべての資産クラスをカバーするポリシーでは、不動産への適用について解釈の余地が残されている可能性があります。不動産投資に関する特定の ESG ガイドラインにこれを適用すること、および不動産資産に対する組織の ESG アプローチの全範囲を含めることは、優れた取り組みであると考えられるとともに、不動産への責任投資に関連する予測と取り組みを合致させることにもつながります。
追加報告ガイダンス	組織の不動産投資に固有の ESG ガイドラインは、独立した文書に示されている場合もあれば、ポリシー全体の文書の一部として示されている場合もあります。  本指標では、「テナント」とは、住居、オフィス、工業地その他に入居する人物またはグループを指します。  「100 日プラン(またはそれに相当するもの)」は、投資家が投資初期の 100 日間で着手する必要のある活動リストを含む文書です。
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。  責任投資ポリシーの作成方法に関するガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: ポリシー、ストラクチャーおよびプロセス (An introduction to responsible investment: policy, structure and process)</a> を参照してください。
ロジック	
依存関係	[OO 21]、[OO 24]、[OO 26]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価基準	<p>本指標全体で 100 ポイント。</p> <p>A~H から 5 つ以上選択し、かつ、I~K から 1 つ以上選択した場合は 100 ポイント。</p> <p>A~H から 5 つ以上、または I~K から 1 つ以上選択した場合は 75 ポイント。</p> <p>A~H から 3~4 つ選択した場合は 50 ポイント。</p> <p>A~H から 1~2 つ選択した場合は 25 ポイント。</p> <p>L の場合は 0 ポイント。</p>
乗数	High(高)

その他の詳細:  
  
「L」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。

# 資金調達

## 投資家へのコミットメント[RE 2]

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 2	ゲートウェイ	該当なし	投資家へのコミットメント	1、4	コア

報告年度中に組成したすべてのファンドについて、**リミテッド・パートナーシップ契約(LPA)**、補足文書、またはその他のファンドの構成文書においてどのような種類の正式な責任投資コミットメントをしましたか。

この報告年度中に組成したファンドがない場合は、最長 5 年前まで、ファンドを組成した最後の報告年度を参照してください。

- (A) 標準的な既定の手続きとして、責任投資コミットメントを LPA(またはそれに相当するもの)に組み入れた
- (B) 顧客の要請に応じて、責任投資コミットメントを LPA(またはそれに相当するもの)に追加した
- (C) 顧客の要請に応じて、責任投資コミットメントを補足文書に追加した
- (D) 該当報告年度において、正式な責任投資コミットメントを行わなかった
- (E) 過去 5 年間資金調達をしていないため、該当しない

説明	
指標の目的	本指標の目的は、ゼネラル・パートナー(GP)が ESG と責任投資コミットメントをファンド・レベルの法的文書に組み入れるかどうか、およびいつ組み入れるかについて、より正確に把握することです。LPA、補足文書、またはその他のファンドの構成文書において、正式に責任投資へのコミットメントを表明することは、優れた取り組みであると考えられます。
追加報告ガイダンス	本指標は、ファンド構造から投資をしている GP にのみ該当します。 署名機関は、GP が主導している場合、または LP が要求し、LPA、補足文書、および/またはその他のファンドの構成文書に含まれている場合、責任投資の実施に関連する正式なコミットメント、および ESG 課題の検討事項について報告してください。

	報告年度中に終了したファンドがない場合は、ファンドが終了した最後の報告年度(最長で5年前まで)を参照してください。	
他のリソース	その他のガイダンスについては、責任投資要件のプライベート・エクイティ・ファンド条件への組み入れ(Incorporating responsible investment requirements into private equity fund terms)を参照してください。	
<b>ロジック</b>		
依存関係	[OO 21]	
ゲートウェイ	該当なし	
<b>評価</b>		
評価基準	<p>本指標全体で 100 ポイント。</p> <p>A の場合は 100 ポイント。</p> <p>B の場合は 66 ポイント。</p> <p>C の場合は 33 ポイント。</p> <p>D の場合は 0 ポイント。</p>	<p>その他の詳細:</p> <p>「D」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p> <p>「E」を選択すると、本指標のスコアは「該当なし」となります。</p> <p>署名機関は、本指標のために減点されることはありません。</p>
乗数	Moderate (中)	

# 投資前

## 重要課題(マテリアリティ)分析[RE 3、RE 3.1]

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 3	ゲートウェイ	RE 3.1	重要課題(マテリアリティ)分析	1	コア
<p>報告年度中に、潜在的な不動産投資について、ESG 重要課題(マテリアリティ)分析をどのように実施しましたか。</p> <p>署名機関が報告年度に潜在的な不動産投資を分析しなかった場合は、潜在的な不動産投資を分析した最後の報告年度を参照してください。</p>					
<input type="radio"/> (A)すべてのケースが異なるため、各不動産について ESG 重要課題(マテリアリティ)を評価した			[ドロップダウン・リスト] (1)すべての潜在的な不動産投資が対象 (2)過半数の潜在的な不動産投資が対象 (3)一部の潜在的な不動産投資が対象		
<input type="radio"/> (B)不動産レベルと、不動産タイプまたはカテゴリーレベルを混合した ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った			[同上]		
<input type="radio"/> (C)不動産タイプまたはカテゴリーレベルのみで ESG 重要課題(マテリアリティ)を評価した			[同上]		
<input type="radio"/> (D)潜在的な不動産投資について、ESG 重要課題(マテリアリティ)分析は行わなかった					

### 説明

指標の目的	本指標の目的は、署名機関による重要性評価のレベルと質の記述を通じ、投資前の段階におけるデュー・デリジェンス・プロセスの標準的な要素として ESG 要因の重要課題(マテリアリティ)分析を署名機関がどのように実施しているかを特定することです。内部リソースまたは外部リソースのどちらを使用していても、不動産固有の重要課題(マテリアリティ)分析を行うことは、優れた取り組みであると考えられます。		
追加報告ガイダンス	署名機関は、ESG 重要課題(マテリアリティ)分析が検討された潜在的不動産投資の比率を記載する必要があります。		
他のリソース	重要課題(マテリアリティ)分析に関する情報は、 <a href="#">SASB を使用した PRI モニタリングの実施と、プライベート・エクイティのリソース開示 (Using SASB to implement PRI monitoring and disclosure resources for private equity)</a> に関する PRI ブログの投稿を参照してください。		
<b>ロジック</b>			
依存関係	[OO 21]		
ゲートウェイ	[RE 3.1]		
<b>評価</b>			
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目(50 ポイント)と対象範囲(50 ポイント)の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と対象範囲の回答オプションの最も得点の高いペアにのみ基づいて決定されます。		
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:  A の場合は 50 ポイント。 B の場合は 33 ポイント。 C の場合は 16 ポイント。 D の場合は 0 ポイント。	<b>および</b>	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:  すべて(1)の場合は 50 ポイント。 過半数(2)の場合は 25 ポイント。 一部(3)の場合は 12 ポイント。  その他の詳細:  「D」を選択すると、本指標と次の指標において 0/100 ポイントになります: RE 3.1
乗数	High(高)		

指標 ID	依存関係	RE 3	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 3.1	ゲートウェイ	該当なし	重要課題(マテリアリティ)分析	1	コア

報告年度中に、潜在的な不動産投資の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析で、どのツール、基準、データを使用しましたか。

署名機関が報告年度に潜在的な不動産投資を分析しなかった場合は、潜在的な不動産投資を分析した最後の報告年度を参照してください。

- (A) GRI スタンダードを使用して、不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った
- (B) SASB スタンダードを使用して、不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った
- (C) 国連による持続可能な開発目標(SDGs)を使用して、不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った
- (D)GRESB マテリアリティ評価(RC7)または類似するものを使用して、不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った
- (E) 不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析において、TCFD 提言またはその他の気候リスク分析ツールおよび/またはエクスポージャー分析ツール等の気候開示を使用した
- (F) 国連によるビジネスと人権に関する指導原則(UNGPs)を使用して、不動産 ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った
- (G) 不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析で、地政学的およびマクロ経済学的留意事項を使用した
- (H) グリーン・ビルディング認証を使用して、不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った
- (I) 既存の所有者および/またはマネージャー(または新しい不動産のデベロッパー)に対するエンゲージメントを行い、不動産の ESG 重要課題(マテリアリティ)分析を行った
- (J) その他  
具体的に記入: \_\_\_\_\_ [自由記述(必須): スモール]

説明	
指標の目的	本指標の目的は、投資前の段階のデュー・デリジェンス・プロセスの一部として(内部チェックリストまたは ESG ツールまたはスコアカードなどの標準的な要素として) ESG 要因の重要課題(マテリアリティ)分析を行うために組織が使用するツール、基準、データを把握することです。この分析は、組織内のツールまたは方法論を使用して内部で行われることも、サービス・プロバイダーを介して外部で行われることもあります。徹底した ESG 重要課題(マテリアリティ)評価が確実に行われるよう、幅広いツールとリソースを使用することは、優れた取り組みであると考えられます。使用される具体的なツールとリソースは、潜在的な投資の特性によって異なる可能性があります(例えば、業界セクター、地理)。
追加報告ガイダンス	記載の各種基準へのリンク: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="#">グローバル・レポーティング・イニシアティブ(GRI)基準(Global Reporting Initiative (GRI) Standards)</a></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>価値報告財団(サステナビリティ会計基準審議会 – SASB 基準) (Value Reporting Foundation (Sustainability Accounting Standards Board - SASB standards))</li> <li>気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) (Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD))</li> <li>グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB) マテリアリティ評価基準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Materiality Assessment)</li> <li>国連によるビジネスと人権に関する指導原則 (UN Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGPs))</li> <li>国連による持続可能な開発目標 (SDGs) (UN Sustainable Development Goals (SDGs))</li> </ul> <p>設計および/または建築のグリーン・ビルディング認証スキームのリストについては、GRESBビルディング認証スキーム (GRESB building certification schemes)を参照してください。</p>
他のリソース	重要課題(マテリアリティ)分析に関する情報は、SASBを使用したPRIモニタリングの実施と、プライベート・エクイティのリソース開示 (Using SASB to implement PRI monitoring and disclosure resources for private equity)に関するPRIブログの投稿を参照してください。
<b>ロジック</b>	
依存関係	[RE 3]
ゲートウェイ	該当なし
<b>評価</b>	
評価基準	<p>本指標全体で 100 ポイント。</p> <p>A~I から 4 つ以上選択した場合は 100 ポイント。</p> <p>A~I から 3 つ選択した場合は 75 ポイント。</p> <p>A~I から 2 つ選択した場合は 50 ポイント。</p> <p>A~I から 1 つ選択した場合は 25 ポイント。</p> <p>J の場合は 0 ポイント。</p>
「その他」の採点	「その他(J)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。
乗数	Moderate(中)

## デュー・デリジェンス[RE 4、RE 5]

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 4	ゲートウェイ	該当なし	デュー・デリジェンス	1	コア

報告年度中に、**重要な ESG 要因**は不動産投資の選択にどのような影響を及ぼしましたか。

署名機関が報告年度に不動産投資を選択しなかった場合、不動産投資を選択した最後の報告年度を参照してください。

<input type="checkbox"/> (A) 重要な ESG 要因を使用してリスクが特定された	[ドロップダウン・リスト] (1) すべての潜在的不動産投資が対象 (2) 過半数の潜在的不動産投資が対象 (3) 一部の潜在的不動産投資が対象
<input type="checkbox"/> (B) 投資委員会(またはそれに相当するもの)によって、重要な ESG 要因が検討された	[同上]
<input type="checkbox"/> (C) 重要な ESG 要因を使用して、100 日プラン(またはそれに相当するもの)の是正措置が特定された	[同上]
<input type="checkbox"/> (D) 重要な ESG 要因を使用して、価値創出の機会が特定された	[同上]
<input type="checkbox"/> (E) 重要な ESG 要因により、軽減できないほど ESG リスクが高い場合に、 <b>デュー・デリジェンス</b> の段階で潜在的な投資を断念する決定に影響が及ぼされた	[同上]
<input type="checkbox"/> (F) 重要な ESG 要因により、提示価格および/または支払い価格の観点から投資に影響が及ぼされた	[同上]

○ (G)重要な ESG 要因は不動産投資の選択に影響を及ぼさなかった

説明				
指標の目的	本指標の目的は、組織が投資選定プロセスにおいて ESG 関連情報を含んでいるかどうかを理解し、実施した分析の度合いを確認することです。報告年度中の全不動産投資選定の意思決定に重要な ESG 要因が組み入れることは、優れた取り組みであると考えられます。			
追加報告ガイダンス	<p>不動産投資選定とは、報告年度中に行われた新しい不動産投資を意味します。</p> <p>「100 日プラン(またはそれに相当するもの)」は、投資家が投資初期の 100 日間で着手する必要がある活動リストを含む文書です。</p> <p>「デュー・デリジェンスの段階で潜在的な投資を断念する決定」は、デュー・デリジェンス段階中に問題が明らかになった後に、潜在的な投資を放棄する決定を意味します。これは、除外リストを使用して、潜在的な投資のスクリーニングをした後に完了します。</p>			
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド:不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。			
ロジック				
依存関係	[OO 21]			
ゲートウェイ	該当なし			
評価				
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 5 つの組み合わせに基づいて決定されます。			
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:	および	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:	その他の詳細:
	<p>A~F から 5 つ以上選択した場合は 50 ポイント。ただし、F が選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>A~F から 4 つ以上選択した場合は 33 ポイント。</p> <p>A~F から 2~3 つ選択した場合は 16 ポイント。</p> <p>A~F から 1 つ、<b>または G</b> を選択した場合は 0 ポイント。</p>		<p>A から F の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです:</p> <p>すべて(1)の場合は 50/5 ポイント。</p> <p>過半数(2)の場合は 25/5 ポイント。</p> <p>一部(3)の場合は 12/5 ポイント。</p>	<p>「G」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p>
乗数	High(高)			

指標 ID RE 5	依存関係 ゲートウェイ	OO 21 該当なし	サブセクション デュー・デリジェンス	PRI 原則 1	指標種別 コア
---------------	----------------	---------------	-----------------------	-------------	------------

重要な ESG 要因の特定後、潜在的な不動産投資に対してこれらの要因のデュー・デリジェンスを実行するために、どのようなプロセスを使用していますか。

不動産投資で少数持分を持つ投資家は、重要な ESG 要因が可能な限り完全に特定および評価されるようにするために、協調投資の状況でエンゲージメントを行う資産／プロパティ、過半数の株主、および／または主要投資家に対してどのように影響を与えているかについて、オプションを選択してください。

<input type="checkbox"/> (A) 初期の危険信号を発見するために、ESG チェックリストを使用して、全体的なレビューまたはデスクトップ・レビューを実施している	[ドロップダウン・リスト]  (1)すべての潜在的不動産投資が対象 (2)過半数の潜在的不動産投資が対象 (3)一部の潜在的不動産投資が対象
<input type="checkbox"/> (B) 詳細な ESG アンケートを対象物件に送付している	[同上]
<input type="checkbox"/> (C) 第三者コンサルタントを起用して、特定の重要な ESG 要因に関するテクニカルなデュー・デリジェンスを行っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (D) 現場訪問を行っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (E) 経営陣とスタッフとの詳細なインタビューを実施している	[同上]
<input type="checkbox"/> (F) 詳細な外部ステークホルダー分析および／またはエンゲージメントを行っている	[同上]

<input type="checkbox"/> (G)他の主要なデュー・デリジェンス(例: 商業、会計、法務)と同様に、ESG デュー・デリジェンスの調査結果をすべての関連投資プロセス文書に組み入れている	[同上]
<input type="checkbox"/> (H)他の主要なデュー・デリジェンス(例: 商業、会計、法務)と同様に、 <b>投資委員会</b> (またはそれに相当する意思決定組織)がすべての ESG デュー・デリジェンス完了の最終的な責任を負っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (I)その他 具体的に記入: _____ [自由記述(必須):スモール]	[同上]
<input type="checkbox"/> (J)潜在的な不動産投資について、重要な ESG 要因に対するデュー・デリジェンスは行っていない	

説明	
<b>指標の目的</b>	<p>本指標の目的は、重要な ESG に関連するリスクに対するデュー・デリジェンスを投資前の段階で実行するために組織が使用するプロセスを把握することです。そのようなプロセスに対してどのような内部または外部リソースが割り当てられるか、および価値を創出する機会を特定するために重要な ESG 要因がどのように使用されるかについても評価されます。重大な ESG 関連のリスクを特定して評価するとともに、投資後の期間中に ESG の価値創出機会を特定して行動できるように、デュー・デリジェンスを十分に実行することは、優れた取り組みであると考えられます。ESG デュー・デリジェンスの最低基準は、一般に入手可能な情報に関する机上ベースでのリサーチ、および対象の業界とセクターへの ESG の影響に関する実践的知識の組み合わせとすることがあります。</p>
<b>追加報告ガイダンス</b>	<p>「現場訪問を行っている」とは、投資を検討している資産またはポートフォリオ企業の運営現場を物理的に訪問することを意味します。</p> <p>「第三者コンサルタント」は、参加者が ESG 戦略の策定および/または実施の一部またはすべてを委託する組織または個人を意味します。</p>
ロジック	
<b>依存関係</b>	[OO 21]
<b>ゲートウェイ</b>	該当なし

評価			
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 6 つの組み合わせに基づいて決定されます。		
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点: A~F から 4 つ以上選択し、かつ、G と H の両方を選択した場合は 50 ポイント。 A~F から 3 つ選択し、かつ G と H の両方を選択した場合は 33 ポイント。 A~H から 2 つ以上選択した場合は 16 ポイント。 A~I から 1 つ、または J を選択した場合は 0 ポイント。	および	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点: A から H の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです: すべて (1) の場合は 50/6 ポイント。 過半数 (2) の場合は 25/6 ポイント。 一部 (3) の場合は 12/6 ポイント。
「その他」の採点	「その他 (I)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。		
乗数	High(高)		
			その他の詳細: 「J」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。 評価は、回答オプションの最も高いスコアの組み合わせに基づいて行われます。

# 第三者プロパティ・マネジメント会社の選定、指名、モニタリング

## 第三者プロパティ・マネジメント会社の選定プロセス[RE 6]

指標 ID	依存関係	OO 26	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 6	ゲートウェイ	該当なし	第三者プロパティ・マネジメント会社の選定プロセス	1、4	コア

報告年度中に、**第三者プロパティ・マネジメント会社**のすべての**選定**に際して、**重要な ESG 要因**をどのように含めましたか。

報告年度中に第三者プロパティ・マネジメント会社を選定しなかった場合は、第三者プロパティ・マネジメント会社を選定した直近の年度について、最長で5年前まで報告してください

- (A) 潜在的な第三者プロパティ・マネジメント会社に、重要な ESG 要因への全体的なアプローチについて情報を要求した
- (B) 潜在的な第三者プロパティ・マネジメント会社に、重要な ESG 要因の管理方法について経歴と例を要求した
- (C) 潜在的な第三者プロパティ・マネジメント会社に、ステークホルダーに対するエンゲージメント・プロセスについて情報を要求した
- (D) 潜在的な第三者プロパティ・マネジメント会社に、責任ある調達慣行(役割、アプローチ、インセンティブなど)について文書を要求した
- (E) 潜在的な第三者プロパティ・マネジメント会社に、測定データで現在利用可能なものと利用可能になるものの評価、および集約を要求した
- (F) その他  
具体的に記入: \_\_\_\_\_ [自由記述(必須): スモール]
- (G) 第三者プロパティ・マネジメント会社の選定では重要な ESG 要因を含めなかった

### 説明

#### 指標の目的

本指標の目的は、署名機関が責任投資慣行に確実に従うように、選定プロセス中に第三者プロパティ・マネジメント会社の経歴と専門知識をどのように評価するかを理解することです。選定のアプローチで重要な ESG 要因を考慮することは、第三者プロパティ・マネジメント会社を有する不動産投資家にとって、優れた取り組みであると考えられます。

	日々の不動産管理は、多くの場合、第三者プロパティ・マネジメント会社に委託されるため、重要な ESG 要因を適切に管理するためには、適切な第三者プロパティ・マネジメント会社を選定して、その会社と効果的に連携していく方法を理解することが不可欠です。プロパティ・マネジメント会社選定における優れた取り組みには、プロパティ・マネジメント会社の全体的な ESG ポリシーのみならず、プロパティ・マネジメント会社が実行するそれらのポリシーの詳細さと幅広さを理解することも含まれます。	
追加報告ガイダンス	本セクションは、組織概要モジュールで、署名機関が不動産管理を第三者プロパティ・マネジメント会社に委託していることを報告している場合にのみ適用されます。 署名機関がすべての不動産を社内で管理している場合、本指標は適用されません。署名機関が一部の不動産の管理を社内で行い、他を委託している場合、管理を委託している資産についてのみ検討する必要があります。	
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。 第三者プロパティ・マネジメント会社に尋ねる質問については、 <a href="#">不動産投資家向け責任投資 DDQ (Responsible investment DDQ for real estate investors)</a> を参照してください。 <a href="#">欧州非上場不動産投資家協会の DDQ (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) DDQ)</a> も参照してください。	
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: SE6(ステークホルダー・エンゲージメント・セクション)	
<b>ロジック</b>		
依存関係	[OO 26]	
ゲートウェイ	該当なし	
<b>評価</b>		
評価基準	本指標全体で 100 ポイント。 A~E から 4 つ以上選択した場合は 100 ポイント。 A~E から 3 つ選択した場合は 75 ポイント。 A~E から 2 つ選択した場合は 50 ポイント。 A~E から 1 つ選択した場合は 25 ポイント。 F、G の場合は 0 ポイント。	その他の詳細:  「G」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。
「その他」の採点	「その他(F)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。	
乗数	High(高)	

## 第三者プロパティ・マネジメント会社の指名プロセス[RE 7]

指標 ID RE 7	依存関係	OO 26	サブセクション 第三者プロパティ・マネジメント会社の指名プロセス	PRI 原則 1、4	指標種別 コア
	ゲートウェイ	該当なし			

現在の**第三者プロパティ・マネジメント会社**を指名するときに、**重要な ESG 要因**をどのように組み入れましたか。

報告年度中に署名機関が第三者プロパティ・マネジメント会社を選定しなかった場合は、第三者プロパティ・マネジメント会社を選定した直近の年度について、最長で5年前まで報告してください。

<input type="checkbox"/> (A) 該当するすべての不動産管理段階に、関連する ESG 手続きを設定した	[ドロップダウン・リスト] (1)すべての第三者プロパティ・マネジメント会社が対象 (2)過半数の第三者プロパティ・マネジメント会社が対象 (3)一部の第三者プロパティ・マネジメント会社が対象
<input type="checkbox"/> (B) 明確な ESG 報告要件を設定した	[同上]
<input type="checkbox"/> (C) 重要な ESG 要因に明確な目標を設定した	[同上]
<input type="checkbox"/> (D) 重要な ESG 要因の目標に関連するインセンティブを設定した	[同上]
<input type="checkbox"/> (E) 不動産管理契約に責任投資条項を含めた	[同上]
<input type="checkbox"/> (F) その他 具体的に記入: _____ [自由記述(必須): スモール]	[同上]

○ (G) 第三者プロパティ・マネジメント会社の指名では重要な ESG 要因を含めなかった

説明	
指標の目的	<p>本指標の目的は、署名機関が、自らの責任投資慣行に従って、第三者プロパティ・マネジメント会社との法的な合意に重要な ESG 要因をどのように含めているかを理解することです。不動産管理を外部／第三者プロパティ・マネジメント会社に委託する不動産投資家にとって、指名のアプローチで重要な ESG 要因を考慮することは、優れた取り組みであると考えられます。</p> <p>日常の不動産管理は、多くの場合、第三者プロパティ・マネジメント会社に委託されるため、投資家と第三者プロパティ・マネジメント会社が交わした法的合意に重要な ESG 要因を含めることは、後者による重要な ESG 要因の積極的な管理範囲と、前者による重要な ESG 要因の評価範囲の定義に役立ちます。</p>
追加報告ガイダンス	<p>本セクションは、組織概要モジュール(OO)で、署名機関が不動産管理を第三者プロパティ・マネジメント会社に委託していることを報告している場合にのみ適用されます。</p> <p>署名機関が一部の不動産の管理を社内で行い、他を委託している場合、管理を委託している資産についてのみ検討する必要があります。</p> <p>第三者プロパティ・マネジメント会社について、過半数とは 50%以上を指し、一部とは 50%未満を指します。各オプションの対象範囲は、第三者プロパティ・マネジメント会社の数に基づく必要があります。</p>
他のリソース	<p>その他のガイダンスについては、<a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。</p> <p>第三者プロパティ・マネジメント会社に尋ねる質問については、<a href="#">不動産投資家向け責任投資 DDQ (Responsible investment DDQ for real estate investors)</a> を参照してください。</p> <p><a href="#">欧州非上場不動産投資家協会の DDQ (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) DDQ)</a> も参照してください。</p>
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: SE6(ステークホルダー・エンゲージメント・セクション)
ロジック	
依存関係	[OO 26]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 3 つの組み合わせに基づいて決定されます。

	<p>英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:</p> <p>A~E から 3 つ以上選択した場合は 50 ポイント。ただし、A~C から 2 つ以上選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>A~E から 2 つ選択した場合は 33 ポイント。ただし、A~C から 1 つ以上選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>A~E から 1 つ選択した場合は 16 ポイント。</p> <p>D~F から 1~3 つ、<b>または</b> G を選択した場合は 0 ポイント。</p>	<p>および</p>	<p>対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:</p> <p>A から E の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです:</p> <p>すべて(1)の場合は 50/3 ポイント。</p> <p>過半数(2)の場合は 25/3 ポイント。</p> <p>一部(3)の場合は 12/3 ポイント。</p>	<p>その他の詳細:</p> <p>「G」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p>
<p>「その他」の採点</p>	<p>「その他(F)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。</p>			
<p>乗数</p>	<p>Moderate(中)</p>			

## 第三者プロパティ・マネジメント会社のモニタリング・プロセス[RE 8]

指標 ID	依存関係	OO 26	サブセクション	PRI 原則	指標種別
	ゲートウェイ	該当なし	第三者プロパティ・マネジメント会社の モニタリング・プロセス		
RE 8				1、4	コア
現在の <b>第三者プロパティ・マネジメント会社</b> を <b>モニタリング</b> するときに、 <b>重要な ESG 要因</b> をどのように組み入れましたか。					
<input type="checkbox"/> (A) 重要な <b>環境要因</b> について、定量的および／または定性的目標のパフォーマンスをモニタリングしている			[ドロップダウン・リスト] (1) すべての第三者プロパティ・マネジメント会社が対象 (2) 過半数の第三者プロパティ・マネジメント会社が対象 (3) 一部の第三者プロパティ・マネジメント会社が対象		
<input type="checkbox"/> (B) 重要な <b>社会的要因</b> について、定量的および／または定性的目標のパフォーマンスをモニタリングしている			[同上]		
<input type="checkbox"/> (C) 重要な <b>ガバナンス要因</b> について、定量的および／または定性的目標のパフォーマンスをモニタリングしている			[同上]		
<input type="checkbox"/> (D) テナントに対するエンゲージメントに関する進捗報告をモニタリングしている			[同上]		
<input type="checkbox"/> (E) 少なくとも年 1 回の正式な報告を要求している			[同上]		
<input type="checkbox"/> (F) 少なくとも年に 1 回、関連するすべてのステークホルダーと重要な ESG 要因に関して話し合っている			[同上]		

<input type="checkbox"/> (G)重要な ESG 要因や、重要な ESG 要因にリンクされている金銭的なインセンティブ構造における目標に対して、第三者プロパティ・マネジメント会社のパフォーマンス・レビューを実施している	[同上]
<input type="checkbox"/> (H)内部／外部の関係者が、少なくとも年 1 回、現場訪問を行っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (I)その他 具体的に記入：____ [自由記述(必須)：スモール]	[同上]
<input type="radio"/> (J)第三者プロパティ・マネジメント会社のモニタリングでは重要な ESG 要因を含めていない	

説明	
<b>指標の目的</b>	<p>本指標の目的は、署名機関がその責任投資慣行に従って、第三者プロパティ・マネジメント会社のパフォーマンス、およびパフォーマンス向上のための連携方法を調査するために使用している方法を理解することです。不動産管理を外部／第三者プロパティ・マネジメント会社に委託する不動産投資家にとって、モニタリングのアプローチで重要な ESG 要因を考慮することは、優れた取り組みであると考えられます。</p> <p>日常の不動産管理は多くの場合、第三者プロパティ・マネジメント会社に委託されるため、重要な ESG 要因の適切な管理には、プロパティ・マネジメント会社および資産の ESG パフォーマンスが投資家によってどのように評価およびモニタリングされるかを判断するための明確なプロセスを設定することが含まれます。</p>
<b>追加報告ガイダンス</b>	<p>本セクションは、組織概要モジュールで、署名機関が不動産管理を第三者プロパティ・マネジメント会社に委託していることを報告している場合にのみ適用されます。</p> <p>署名機関がすべての不動産を社内管理している場合、本指標は適用されません。署名機関が一部の不動産の管理を社内で行い、他を委託している場合、管理を委託している資産についてのみ検討する必要があります。</p> <p>第三者プロパティ・マネジメント会社について、過半数とは 50%以上を指し、一部とは 50%未満を指します。各オプションの対象範囲は、第三者プロパティ・マネジメント会社の数に基づく必要があります。</p> <p>「現場訪問を行っている」とは、投資を検討している資産またはポートフォリオ企業の運営現場を物理的に訪問することを意味します。</p> <p>「テナント」とは、住居、オフィス、工業地その他に入居する人物またはグループを指します。</p>

他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド：不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。		
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: SE7.1 (ステークホルダー・エンゲージメント・セクション)		
<b>ロジック</b>			
依存関係	[OO 26]		
ゲートウェイ	該当なし		
<b>評価</b>			
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 5 つの組み合わせに基づいて決定されます。		
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:  A~H から 5 つ以上選択した場合は 50 ポイント。ただし、A~C から 3 つすべてが選択されていることが必須。 A~H から 4 つ選択した場合は 33 ポイント。ただし、A~C から 2 つ以上が選択されていることが必須。 A~H から 2~6 つ選択した場合は 16 ポイント。ただし、A~C から 1 つ以上が選択されていること(または D~H から 2~5 つが選択されていること)が必須。 A~I から 1 つ、または J を選択した場合は 0 ポイント。	および	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:  A から H の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです: すべて(1)の場合は 50/5 ポイント。 過半数(2)の場合は 25/5 ポイント。 一部(3)の場合は 12/5 ポイント。  その他の詳細:  「J」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。
「その他」の採点	「その他(I)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。		
乗数	High(高)		

# 建築と開発

## 建築要件 [RE 9]

指標 ID	依存関係	OO 24	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 9	ゲートウェイ	該当なし	建築要件	1	コア

すべての開発プロジェクトと大規模修繕について、現在どのような ESG 要件がありますか。

- (A) 廃棄物から材料(建築材料および解体材料、再利用可能な植物、岩石、土壌など)を転用することで、廃棄物の管理を要求している
- (B) 周辺コミュニティへの光害および騒音の最小化を要求している
- (C) 環境およびソーシャル・サイト・アセスメントの実施を要求している
- (D) 建築中の大気環境の保護を要求している
- (E) 建築中に害が及ぶ、および／または前の開発中に害の及んだ生息環境と土壌の保護と回復を要求している
- (F) 建築により発生する汚染物質を制御およびその流出を抑制することで、地表水と地下水、および水界生態系の保護を要求している
- (G) 建築現場における安全衛生の持続的なモニタリングを要求している
- (H) 設計および／またはプランプロセス中に、地域コミュニティおよびその他のステークホルダーに対するエンゲージメントを要求している
- (I) その他  
具体的に記入: \_\_\_\_\_ [自由記述(必須): スモール]
- (J) 開発プロジェクトと大規模修繕について設定された ESG 要件はない

### 説明

指標の目的	本指標の目的は、組織が新しい建物の建築および／または大規模修繕に環境要因と社会要因をどのように組み込んでいるかについて評価することです。開発プロジェクトおよび大規模修繕にサステナビリティ要件を設定することにより、不動産のサステナビリティを高めるために組織が負う責任のレベルを示すことができます。建築現場の負の影響を低減するために、アクティブな不動産開発と大規模修繕で ESG 課題を考慮することは、優れた取り組みであると考えられます。
-------	---

追加報告ガイダンス	オプションは、すべてのアクティブな不動産開発プロジェクトおよび大規模修繕に適用される場合にのみ選択してください。	
他のリソース	不動産投資におけるサステナビリティの詳細は、 <a href="#">持続可能な不動産投資：パリ気候協定の導入 – アクション・フレームワーク (Sustainable Real Estate Investment: Implementing the Paris Climate Agreement an Action Framework)</a> を参照してください。	
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: DRE3(持続可能な現場設計/開発)、DSE2.1(開発:ステークホルダー・エンゲージメント)	
<b>ロジック</b>		
依存関係	[OO 24]	
ゲートウェイ	該当なし	
<b>評価</b>		
評価基準	<p>本指標全体で 100 ポイント。</p> <p>A~H から 6 つ以上選択した場合は 100 ポイント。</p> <p>A~H から 4~5 つ選択した場合は 66 ポイント。</p> <p>A~H から 2~3 つ選択した場合は 33 ポイント。</p> <p>A~H から 1 つ選択した場合は 0 ポイント。</p> <p>I、J の場合は 0 ポイント。</p>	<p>その他の詳細:</p> <p>「J」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p>
「その他」の採点	「その他(I)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。	
乗数	Moderate(中)	

## 最低建物要件[RE 10]

指標 ID	依存関係	OO 24	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 10	ゲートウェイ	該当なし	最低建物要件	1	コア
<p>開発プロジェクトと大規模修繕について、どのような最低建物要件がありますか。</p>					
<input type="checkbox"/> (A) 利用可能な最新の測定技術と IoT 技術の導入を要求している			[ドロップダウン・リスト] (1) すべての開発プロジェクトおよび大規模修繕が対象 (2) 過半数の開発プロジェクトおよび大規模修繕が対象 (3) 一部の開発プロジェクトおよび大規模修繕が対象		
<input type="checkbox"/> (B) 新しい建物について、一般に認められているグリーンおよび/またはヘルシー・ビルディング認証を取得できるようにすることを要求している			[同上]		
<input type="checkbox"/> (C) 認証された(またはラベル表示された)、持続可能な建築材料の使用を要求している			[同上]		
<input type="checkbox"/> (D) 可能な場合は再生可能エネルギー技術の導入を要求している			[同上]		
<input type="checkbox"/> (E) 開発プロジェクトおよび大規模修繕で、建築完了後 5 年以内に二酸化炭素排出ネットゼロとなるよう要求している			[同上]		
<input type="checkbox"/> (F) 水の保全措置を要求している			[同上]		
<input type="checkbox"/> (G) 住民の一般的な健康と福祉のための措置を要求している			[同上]		

<input type="checkbox"/> (H) その他 具体的に記入: _____ [自由記述(必須): スモール]	[同上]
<input type="checkbox"/> (I) 開発プロジェクトと大規模修繕について、最低建物要件は定めていない	

説明	
指標の目的	<p>本指標の目的は、組織が開発プロジェクトおよび大規模修繕に環境要因と社会要因を組み入れているかどうかについて評価することです。最低建物要件を設定することにより、不動産をより持続可能にするために署名機関が負っている責任のレベルを示すことができるとともに、コスト削減の可能性を示すことができます。資源保護、廃棄物削減、新しい建物の影響の制限、有害な材料の使用に関連した健康リスクの低減を実現するために、開発プロジェクトと材料の選定に環境および健康の要件を含めることは、優れた取り組みであると考えられます。</p>
追加報告ガイダンス	<p>各オプションの対象範囲は、アクティブな不動産開発プロジェクトと大規模修繕の数に基づく必要があります。</p> <p>アクティブな不動産開発または大規模修繕とは、報告年度中に行われているものを示します。</p> <p>設計および/または建築に関するグリーン・ビルディング認証スキームのリストについては、<a href="#">GRESB ビルディング認証スキーム (GRESB building certification schemes)</a> を参照してください。</p> <p>ヘルシー・ビルディング認証の例については、<a href="#">Well</a> および <a href="#">Fitwel</a> を参照してください。</p>
他のリソース	<p>不動産投資におけるサステナビリティの詳細は、<a href="#">持続可能な不動産投資: パリ気候協定の導入 - アクション・フレームワーク (Sustainable Real Estate Investment: Implementing the Paris Climate Agreement an Action Framework)</a> を参照してください。</p>
他の基準の参照	<p>GRESB 2022 不動産評価:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DMA 1-開発: 資材(資材選択要件)</li> <li>DMA 2.1-開発: 資材(ライフサイクル評価)</li> <li>DEN 2.1-開発: エネルギー(オンサイト再生可能エネルギー)</li> <li>DEN 2.2-開発: エネルギー(二酸化炭素ネットゼロ設計および基準)</li> <li>DWT 1 - 開発: 水(水保全戦略)</li> <li>DSE 1 - 開発: ステークホルダー・エンゲージメント(健康と福祉)</li> </ul>
ロジック	
依存関係	[OO 24]

ゲートウェイ	該当なし		
<b>評価</b>			
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 4 つの組み合わせに基づいて決定されます。		
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:  A~G から 4 つ以上選択した場合は 50 ポイント。 A~G から 2~3 つ選択した場合は 33 ポイント。 F、G から 1 つ選択した場合は 16 ポイント。 A~E から 1 つ、または H、I から 1 つ選択した場合は 0 ポイント。	<b>および</b>	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:  A から G の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです: すべて (1) の場合は 50/4 ポイント。 過半数 (2) の場合は 25/4 ポイント。 一部 (3) の場合は 12/4 ポイント。
「その他」の採点	「その他 (H)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。		
乗数	High(高)		

# 投資後

## モニタリング[RE 11、RE 11.1、RE 12、RE 13、RE 13.1、RE 14、RE 15、RE 16、RE 17]

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 11	ゲートウェイ	RE 11.1	モニタリング	1	コア
<p>報告年度中に、不動産投資全体にわたり、<b>重要な ESG 要因</b>について1つ以上の KPI を追跡しましたか。</p> <p>運用資産(AUM)の割合ではなく不動産資産の数を対象としています。PRI では、資産を取得後、ESG データを利用できない期間があることを認識しています。重要な ESG 要因について、KPI の導入と追跡を意図している場合は「はい」を選択してください。</p>					
			これが適用される不動産資産の割合:		
<input type="checkbox"/> (A) はい、 <b>環境要因</b> に対する KPI を追跡した			[ドロップダウン・リスト] (1) 0%超～10% (2) 10%超～50% (3) 50%超～75% (4) 75%超～95% (5) 95%超		
<input type="checkbox"/> (B) はい、 <b>社会要因</b> に対する KPI を追跡した			[同上]		
<input type="checkbox"/> (C) はい、 <b>ガバナンス要因</b> に対する KPI を追跡した			[同上]		

○ (D)不動産資産全体にわたり重要な ESG 要因について KPI を追跡しなかった

説明			
指標の目的	本指標の目的は、デュー・デリジェンスの段階で特定された重要なリスクと機会に基づき、不動産資産の重要な ESG 要因の KPI を積極的にモニタリングすることによって、ESG パフォーマンスに対する組織のアプローチを把握することです。署名機関にとって、ESG 領域全体からの関連要因をパフォーマンスのモニタリングに含めることは、優れた取り組みであると考えられます。ESG 指標のパフォーマンスを継続的に収集することが、署名機関が資産の ESG パフォーマンスの理解やリスク管理、顧客報告を向上させる上で役立ちます。		
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。 ESG モニタリングの詳細については、 <a href="#">持続可能な不動産投資: パリ気候協定の導入 - アクション・フレームワーク (Sustainable real estate investment: Implementing the Paris Climate agreement: An action framework)</a> を参照してください。		
ロジック			
依存関係	[OO 21]		
ゲートウェイ	[RE 11.1]		
評価			
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 3 つの組み合わせに基づいて決定されます。		
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点: A~C から 3 つすべて選択した場合は 50 ポイント。 A~C から 2 つ選択した場合は 33 ポイント。 A~C から 1 つ選択した場合は 16 ポイント。 D の場合は 0 ポイント。	および	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点: A から C の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです: (5) 95% 超の場合は 50/3 ポイント (4) 75% 超~95% の場合は 40/3 ポイント (3) 50% 超~75% の場合は 30/3 ポイント (2) 10% 超~50% の場合は 20/3 ポイント (1) 0% 超~10% の場合は 10/3 ポイント
乗数	Moderate(中)		
			その他の詳細: 「D」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。

指標 ID RE 11.1	依存関係	RE 11	サブセクション モニタリング	PRI 原則 1	指標種別 プラス 自主開示
	ゲートウェイ	該当なし			

報告年度中に、不動産投資全体にわたって追跡した重要な ESG 要因についての KPI の事例を記載してください。

- (A) ESG KPI #1 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (B) ESG KPI #2 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (C) ESG KPI #3 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (D) ESG KPI #4 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (E) ESG KPI #5 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (F) ESG KPI #6 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (G) ESG KPI #7 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (H) ESG KPI #8 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (I) ESG KPI #9 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]
- (J) ESG KPI #10 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): スモール]

説明	
指標の目的	署名機関にとって、ESG 領域全体からの関連要因をパフォーマンスのモニタリングに含めることは、優れた取り組みであると考えられます。ESG 指標のパフォーマンスを継続的に収集することが、署名機関が資産の ESG パフォーマンスの理解やリスク管理、顧客報告を向上させる上で役立ちます。
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。  ESG モニタリングの詳細については、 <a href="#">持続可能な不動産投資: パリ気候協定の導入 - アクション・フレームワーク (Sustainable real estate investment: Implementing the Paris Climate agreement: An action framework)</a> を参照してください。

ロジック	
依存関係	[RE 11]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価対象外	

指標 ID RE 12	依存関係 ゲートウェイ	OO 21 該当なし	サブセクション モニタリング	PRI 原則 1	指標種別 コア
----------------	----------------	---------------	-------------------	-------------	------------

報告年度中に、不動産資産について、どの ESG 建物パフォーマンス・データを収集しましたか。

<input type="checkbox"/> (A) エネルギー消費	[ドロップダウン・リスト] (1) すべての不動産資産が対象 (2) 過半数の不動産資産 (3) 一部の不動産資産が対象
<input type="checkbox"/> (B) 水消費量	[同上]
<input type="checkbox"/> (C) 廃棄物算出量	[同上]
<input type="checkbox"/> (D) その他 具体的に記入: _____ [自由記述(必須): スモール]	[同上]
<input type="checkbox"/> (E) 不動産資産について、ESG 建物パフォーマンス・データは収集しなかった	

説明	
指標の目的	本指標の目的は、資産関連の ESG パフォーマンス・データを改善するために署名組織が行った措置を調査することです。不動産運用会社と投資家が建物のパフォーマンスをより適切にモニタリングし、リスクを管理し、顧客により正確な報告書を提示できるように支援する上で、ESG メトリクスのパフォーマンスを継続的に収集することは、優れた取り組みであると考えられます。
その他のガイダンス	2022 GRESB 不動産評価には次のように書かれています。 エネルギー消費のデータ測定と一貫性のある報告により、組織はエネルギー消費全体を概念化し、ポートフォリオのエネルギー効率を改善し、化石燃料の使用に関連する経済面・環境面での影響を低減することが可能になります。

	<p>「エネルギー消費」とは、電気、燃料、地域冷暖房を意味します。</p> <p>水消費量データの一貫性のある収集により、不動産会社とファンド・マネージャーに、環境影響のモニタリング、飲料水消費と廃水システムへの負荷の低減、水供給の中断リスク曝露の評価、水消費削減に必要な情報を提供することができます。</p>		
他のリソース	<p>不動産投資におけるサステナビリティの詳細は、<a href="#">持続可能な不動産投資：パリ気候協定の導入 – アクション・フレームワーク (Sustainable Real Estate Investment: Implementing the Paris Climate Agreement an Action Framework)</a> を参照してください。</p>		
他の基準の参照	<p>GRESB 2022 不動産評価:  EN1 – パフォーマンス: エネルギー(エネルギー消費)  WT1 – パフォーマンス: 水(水の使用)  WS1 – パフォーマンス: 廃棄物(廃棄物管理)</p>		
<b>ロジック</b>			
依存関係	[OO 21]		
ゲートウェイ	該当なし		
<b>評価</b>			
評価基準	<p>本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 3 つの組み合わせに基づいて決定されます。</p>		
	<p>英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:</p> <p>A~D から 3 つ以上選択した場合は 50 ポイント。ただし、A~C がすべて選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>A~D から 2~3 つ選択した場合は 33 ポイント。ただし、A~C から 2 つ選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>A~D から 1~2 つ選択した場合は 16 ポイント。ただし、A~C から 1 つ選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>D、E の場合は 0 ポイント。</p>	<p><b>および</b></p>	<p>対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:</p> <p>A から C の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです:</p> <p>すべて(1)の場合は 50/3 ポイント。  過半数(2)の場合は 25/3 ポイント。  一部(3)の場合は 12/3 ポイント。</p> <p>その他の詳細:  「E」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p>
乗数	Moderate(中)		

指標 ID	依存関係	OO 21、OO 26	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 13	ゲートウェイ	RE 13.1	モニタリング	1、2	コア

不動産投資の重要な ESG 要因に関連する目標達成を支援するために、どのようなプロセスを構築していますか。不動産投資における重要な ESG 要素の目標達成を支援するために、どのようなプロセスを導入していますか？

不動産投資において少数株主である投資家は、資産や不動産に対する影響力をどのように使うかに基づいて、回答の選択肢を選択し、協調投資の状況でエンゲージメントを行う資産またはプロパティ、過半数の株主、および／または主要投資家に対してどのように影響を与えているかについて、オプションを選択してください。

<input type="checkbox"/> (A) 運用レベルのベンチマークを使用して、セクターのパフォーマンスに対する資産のパフォーマンスを評価および分析している	[ドロップダウン・リスト] (1) すべての不動産投資が対象 (2) 過半数の不動産投資が対象 (3) 一部の不動産投資が対象
<input type="checkbox"/> (B) ポートフォリオ全体にわたり、認証された環境および社会管理システムを実施している	[同上]
<input type="checkbox"/> (C) 必要なシステムと手続きが確実に整備されるよう、十分な予算を策定している	[同上]
<input type="checkbox"/> (D) 外部の検証サービスを採用して、パフォーマンス、システム、手続きを監査している	[同上]
<input type="checkbox"/> (E) 第三者プロパティ・マネジメント会社および／またはテナントに対する協働およびエンゲージメントを行ってアクション・プランを策定している	[同上]
<input type="checkbox"/> (F) 最低限の衛生安全基準を策定している	[同上]

<input type="checkbox"/> (G) 主要なすべてのステークホルダー(例: 地域コミュニティ、NGO、政府、エンドユーザー)に対するエンゲージメントを継続している	[同上]
<input type="checkbox"/> (H) その他 具体的に記入: _____ [自由記述(必須): スモール]	[同上]
<input type="checkbox"/> (I) 不動産投資の重要な ESG 要因の目標達成を支援するためのプロセスを構築していない	

説明	
指標の目的	<p>本指標の目的は、組織が重要な ESG 要因の目標を満たすために実行しているプロセスとリソースの深度を把握することです。積極的に ESG パフォーマンスを管理するには、組織がさまざまな潜在的プロセスを導入し、十分なリソースの提供を確保しなければなりません。具体的なプロセスとリソースのレベルは資産の状況によって異なります。ただし、いずれの場合でも、すべての不動産資産における重要な ESG 目標を達成するために、これらのプロセスとリソースを定期的に評価し、有効性に応じて調整する必要があります。</p>
他のリソース	<p>その他のガイダンスについては、<a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a>、および<a href="#">持続可能な不動産投資: パリ気候協定の導入 - アクション・フレームワーク (Sustainable real estate investment: Implementing the Paris Climate agreement - an action framework)</a>を参照してください。</p> <p>その他のガイダンスについては、<a href="#">BII (旧 CDC グループ) ESG ツールキット (BII (formerly CDC Group) ESG toolkit)</a>を参照してください。</p>
ロジック	
依存関係	[OO 21]、[OO 26]
ゲートウェイ	[RE 13.1]
評価	
評価基準	<p>本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 5 つの組み合わせに基づいて決定されます。</p>

	<p>英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:</p> <p>A~G から 5 つ以上選択した場合は 50 ポイント。  A~G から 4 つ選択した場合は 33 ポイント。  A~G から 2~3 つ選択した場合は 16 ポイント。  A~H から 1 つ、または I を選択した場合は 0 ポイント。</p>	<p><b>および</b></p>	<p>対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:</p> <p>A から G の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです:  すべて(1)の場合は 50/5 ポイント。  過半数(2)の場合は 25/5 ポイント。  一部(3)の場合は 12/5 ポイント。</p>	<p>その他の詳細:</p> <p>「I」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p>
「その他」の採点	「その他(H)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。			
乗数	Moderate(中)			

指標 ID RE 13.1	依存関係	RE 13	サブセクション モニタリング	PRI 原則 1、2	指標種別 プラス 自主開示
	ゲートウェイ	該当なし			

報告年度中に、**重要な ESG 要因**の目標達成を支援するために構築したプロセスについて、2 つまで説明してください。

不動産投資において少数株主である投資家については、資産や不動産に対する影響力をどのように使うかに基づいて、回答の選択肢を選択し、協調投資の状況でエンゲージメントを行う資産またはプロパティ、過半数の株主、および／または主要投資家に対してどのように影響を与えているかについて、オプションを選択してください。

(A) プロセス 1 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): ラージ]

(B) プロセス 2 \_\_\_\_\_ [自由記述(任意): ラージ]

説明	
指標の目的	本指標は、署名機関に対して、重要な ESG 要因の目標を達成するために用いたプロセスに関する興味深い、革新的または先進的な事例を詳しく説明する機会を提供します。そのため、署名機関は、重要な ESG のリスクと機会の管理におけるさまざまな取り組みと経験を共有することができます。
追加報告ガイダンス	署名機関はこの機会を利用して、前の指標で選択したオプションについて詳しく説明してください。詳細には、特定のプロセスをなぜ、どのように選択したか、プロセス実施の責任を誰が負ったか、プロセスを適用したことによる成功や教訓などを含めることができます。
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。
ロジック	
依存関係	[RE 13]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価対象外	

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 14	ゲートウェイ	該当なし	モニタリング	1、2	コア

投資後、その保有期間にわたり、重要な ESG リスクおよび価値を創出する ESG 機会をどのように管理していますか。

不動産投資において少数株主である投資家については、資産や不動産に対する影響力をどのように使うかに基づいて、回答の選択肢を選択し、協調投資の状況でエンゲージメントを行う資産またはプロパティ、過半数の株主、および／または主要投資家に対してどのように影響を与えているかについて、オプションを選択してください。

<input type="checkbox"/> (A) 投資前の調査、 <b>デュー・デリジェンス</b> 、重要性の結果に基づき、資産固有の ESG アクション・プランを策定している	[ドロップダウン・リスト] (1) すべての不動産投資が対象 (2) 過半数の不動産投資が対象 (3) 一部の不動産投資が対象
<input type="checkbox"/> (B) 少なくとも年に 1 回、パフォーマンスのモニタリング結果に基づき、ESG アクション・プランを定期的に調整している	[同上]
<input type="checkbox"/> (C) 自社、または起用している外部アドバイザーが、特定の ESG 価値創出機会を持つ不動産投資をサポートしている	[同上]
<input type="checkbox"/> (D) その他 具体的に記入: _____ [自由記述(必須): スモール]	[同上]
<input type="radio"/> (E) 投資後に重要な ESG のリスクと機会を管理していない	

## 説明

### 指標の目的

本指標の目的は、投資の保有期間中に価値を創出するために、組織がどのように重要な ESG 要因の管理を活用しているかを知ることです。投資家および／またはその第三者プロパティ・マネジメント会社にとって、投資期間中に価値を創出するために、現行のパフォーマンスに応じて更新できる ESG アクション・プランを策定することは、優れた取り組みであると考えられます。

	ESG のリスクと機会を継続的に再評価することで、投資ポートフォリオのパフォーマンスをより理解し、継続的に改善すべき領域を特定する必要があります。これを構造的に行うことにより、署名機関は、ポートフォリオ内およびポートフォリオ間で ESG パフォーマンスを評価できるとともに、他の運用会社のパフォーマンスも潜在的に評価できます。		
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。 詳細については、ESG アクション・プランに関する <a href="#">BII (旧 CDC グループ) のガイダンス (BII (formerly CDC Group) guidance on ESG action plans)</a> を参照してください。		
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: RM 3.1 および 3.2		
<b>ロジック</b>			
依存関係	[OO 21]		
ゲートウェイ	該当なし		
<b>評価</b>			
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 3 つの組み合わせに基づいて決定されます。		
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点:  A~C から 3 つすべて選択した場合は 50 ポイント。 A~C から 2 つ選択した場合は 33 ポイント。 A~C から 1 つ選択した場合は 16 ポイント。 D、E の場合は 0 ポイント。	および	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点:  A から C の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです: すべて (1) の場合は 50/3 ポイント。 過半数 (2) の場合は 25/3 ポイント。 一部 (3) の場合は 12/3 ポイント。
	その他の詳細:  「E」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。		
「その他」の採点	「その他 (D)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。		
乗数	Moderate (中)		

指標 ID RE 15	依存関係	OO 21	サブセクション モニタリング	PRI 原則 1、2	指標種別 プラス 自主開示
	ゲートウェイ	該当なし			

少数持分を保有している不動産投資において、重要な ESG リスクが常に適切に対処されるようにする方法について説明してください。

[自由記述(任意): ラージ]

説明	
指標の目的	本指標は、少数株式を持つ投資家が、不動産投資において重要な ESG リスクが適切に対処されるように他の投資家やパートナーとどのように協働しているかを説明する機会を提供します。少数株式を持つ投資家が ESG リスクの検討や管理に直接影響を与える立場にない場合でも、他の投資家やパートナーと協働して ESG に関する共通のアジェンダやアプローチを策定し、アジェンダの実施に役立つ措置を可能な限り支援することは、優れた取り組みであると考えられます。
ロジック	
依存関係	[OO 21]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価対象外	

指標 ID RE 16	依存関係	OO 21	サブセクション モニタリング	PRI 原則 1、2	指標種別 プラス 自主開示
	ゲートウェイ	該当なし			

現在、投資期間中に ESG アクション・プランをどのように定義、実施、モニタリングしているか説明してください。

[自由記述(任意): ラージ]

説明	
指標の目的	本指標は、署名機関に対して、投資期間全体を通して実践している ESG アクション・プランの取り組みや、価値創出やリスク管理を行う際のそれらの活用状況について説明する機会を提供します。適切なシステムを設置して、継続的に課題を管理することが重要です。例えば、ESG パフォーマンスの改善方法を特定するために各資産に対してアクション・プランを策定することなどが含まれます。
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。 詳細については、 <a href="#">ESG アクション・プランに関する BII (旧 CDC グループ) のガイダンス (BII (formerly CDC Group) guidance on ESG action plans)</a> を参照してください。
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: RM3.1 および 3.2
ロジック	
依存関係	[OO 21]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価対象外	

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 17	ゲートウェイ	該当なし	モニタリング	1	コア

不動産資産のどのくらいの割合が、グリーンまたは持続可能なビルディング認証を取得していますか。

- (A) すべての不動産資産がグリーンまたは持続可能なビルディング認証を取得
- (B) 過半数の不動産資産がグリーンまたは持続可能なビルディング認証を取得
- (C) 一部の不動産資産がグリーンまたは持続可能なビルディング認証を取得
- (D) いずれの不動産資産もグリーンまたは持続可能なビルディング認証を取得していない

## 説明

指標の目的	本指標は、グリーンまたは持続可能なビルディング認証を取得している、組織の不動産資産の比率を評価して、投資した資産の品質を判断します。これにより、占有者、社会、環境に利益がもたらされます。建物の認証と格付は、建物のサステナビリティ・パフォーマンスに対する信頼性を提供します。また、認証と評価は、投資家と占有者に資産の ESG パフォーマンスを伝達する際の透明性と説明責任を強化します。所有しているすべての不動産資産について、グリーンまたは持続可能なビルディング認証を取得することは、優れた取り組みであると考えられます。
追加報告ガイダンス	設計および/または建築のグリーン・ビルディング認証スキームのリストについては、 <a href="#">GRESB ビルディング認証スキーム (GRESB building certification schemes)</a> を参照してください。  「グリーン・ビルディング評価基準」に対する GRESB の定義: さまざまな環境基準を使用する不動産資産用の評価システムまたは証明書。多くの場合、評価基準を満たすと、(a) 評価プロセスの完了と (b) 達成したレベルが記録された証明書が授与されます。
他のリソース	不動産投資におけるサステナビリティの詳細は、 <a href="#">持続可能な不動産投資: パリ気候協定の導入 - アクション・フレームワーク (Sustainable Real Estate Investment: Implementing the Paris Climate Agreement an Action Framework)</a> を参照してください。  その他のガイダンスについては、 <a href="#">GRESB の不動産参照ガイド (GRESB's real estate reference guide)</a> を参照してください。  グリーン・ビルディング評価ツールの詳細については、 <a href="#">世界グリーン・ビルディング協会 - 評価ツール (World Green Building Council - Rating tools)</a> を参照してください。
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: BC1.1、1.2、および 2 - パフォーマンス: ビルディング認証 (ビルディング認証)

ロジック	
依存関係	[OO 21]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価基準	<p>本指標全体で 100 ポイント。</p> <p>A の場合は 100 ポイント。            B の場合は 66 ポイント。            C の場合は 33 ポイント。            D の場合は 0 ポイント。</p> <p>その他の詳細:            「D」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p>
乗数	Low(低)

## ステークホルダー・エンゲージメント[RE 18、RE 19]

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 18	ゲートウェイ	該当なし	ステークホルダー・エンゲージメント	1、2	コア

第三者プロパティ・マネジメント会社はテナントに対するエンゲージメントをどのように行っていますか。

貴組織がプロパティ・マネジメント会社の場合は、貴組織のテナント・エンゲージメントについて報告してください。

<input type="checkbox"/> (A) 不動産のテナントに対して、エネルギーと水の消費や廃棄物算出に関するエンゲージメントを行っている	[ドロップダウン・リスト] (1)すべての建物または不動産が対象 (2)過半数の建物または不動産が対象 (3)一部の建物または不動産が対象
<input type="checkbox"/> (B) 不動産のテナントとは、サステナビリティ認知度向上、ESGトレーニングおよびガイダンスに焦点を当てたテナント向けイベントの主催を通じてエンゲージメントを行っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (C) 不動産のテナントに対して、グリーン・リースを提供することでエンゲージメントを行っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (D) 不動産のテナントに対して、重要な ESG 要因に関連する目標をサポートする協働機会を特定することでエンゲージメントを行っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (E) 不動産のテナントに対して、機器のアップグレードによる財政的メリットの共有を提供することでエンゲージメントを行っている	[同上]
<input type="checkbox"/> (F) その他	[同上]

具体的に記入: ____ [自由記述(必須):スモール]	
○ (G) 当社の第三者であるプロパティマネージャーは、テナントとエンゲージメントを行っていない	

説明	
指標の目的	本指標の目的は、ESG 課題についてテナントにエンゲージメントを行う上での組織や第三者プロパティ・マネジメント会社のアプローチを把握することです。テナントは建物の環境面および社会面での影響に寄与する主要なステークホルダーのグループであるためです。組織および/または第三者プロパティ・マネジメント会社にとって、すべての建物や不動産の ESG 課題について、不動産の占有者に対するエンゲージメントを行うことは、優れた取り組みであると考えられます。これにより、組織は、ESG に関するテナントのニーズをより適切に予測し、対応することができ、さまざまな ESG 関連イニシアティブの有効性をより詳細に把握できます。
追加報告ガイダンス	各オプションの対象範囲は、建物または不動産の数に基づく必要があります  本指標では、「テナント」とは、住居、オフィス、工業地その他に入居する人物またはグループを指します。  本指標では、「目標」は、環境または社会的パフォーマンスにおける変化と、投資との関係を表します。
他のリソース	不動産投資におけるサステナビリティの詳細は、 <a href="#">持続可能な不動産投資: パリ気候協定の導入 - アクション・フレームワーク (Sustainable Real Estate Investment: Implementing the Paris Climate Agreement an Action Framework)</a> を参照してください。
他の基準の参照	GRESB 2022 不動産評価: TC1 および TC4-パフォーマンス: テナントおよびコミュニティ(テナント/占有者)
ロジック	
依存関係	[OO 21]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 4 つの組み合わせに基づいて決定されます。

	<p>英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点：</p> <p>A～E から 4 つ以上選択した場合は 50 ポイント。  A～E から 3 つ選択した場合は 33 ポイント。  A～E から 1～2 つ選択した場合は 16 ポイント。  F、G の場合は 0 ポイント。</p>	<p>および</p>	<p>対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点：</p> <p>A から E の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです：  すべて(1)の場合は 50/4 ポイント。  過半数(2)の場合は 25/4 ポイント。  一部(3)の場合は 12/4 ポイント。</p>	<p>その他の詳細：</p> <p>「G」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。</p>
「その他」の採点	「その他(F)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。			
乗数	Moderate(中)			

指標 ID RE 19	依存関係	OO 21	サブセクション ステークホルダー・エンゲージメント	PRI 原則 1、2	指標種別 プラス 自主開示
	ゲートウェイ	該当なし			

報告年度中に、貴社または貴社に代わって活動している組織は、資産設計、用途、および／または再利用に関連する規制で求められていることのほかに、地域コミュニティに対してどのようなエンゲージメントを行いましたか。

[自由記述(任意):ラージ]

説明	
指標の目的	本指標の目的は、コミュニティのニーズに対応し、現場に即した設計と運用慣行を改善するために署名機関が使用する方法を把握することです。
追加報告ガイダンス	「コミュニティ・エンゲージメント」には、不動産の外部にいるが、近辺にいても多いステークホルダーに対するエンゲージメントが含まれており、多くの場合、個人または組織化されたグループに関係なく、一般人が含まれます。エンゲージメントは、貴組織とステークホルダー・グループの間のコミュニケーション、意思の疎通、関係性を指す場合があります。専用のコミュニティ・エンゲージメント・プログラムがある場合、コミュニティにおけるプログラムの目的と、プログラムで果たそうとしている成果を示してください。貴組織および／または第三者プロパティ・マネジメント会社がコミュニティ・エンゲージメント・プログラムの影響をどのように測定し、監視しているか、例えば、コミュニティ・エンゲージメントによって大きな変化がもたらされたかどうか、貴組織および／または第三者プロパティ・マネジメント会社がそれらの変化によってどのような影響を受けたかなどを説明できます。
ロジック	
依存関係	[OO 21]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価対象外	

## エグジット[RE 20]

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 20	ゲートウェイ	該当なし	エグジット	4、6	コア
<p>報告年度中に、貴組織は、不動産投資の潜在的買い手とどのような責任投資情報を共有しましたか。</p>					
<input type="checkbox"/> (A) 責任投資に対する当組織のコミットメント概要 (例えば、当組織が PRI 署名機関であるということ)			[ドロップダウン・リスト] (1) すべての不動産投資が対象 (2) 過半数の不動産投資が対象 (3) 一部の不動産投資が対象		
<input type="checkbox"/> (B) 当組織が従っている業界および資産クラスの基準の説明 (例えば、TCFD、GRESB)			[同上]		
<input type="checkbox"/> (C) 当組織の <b>責任投資ポリシー</b> (少なくとも、主要な側面と会社独自のアプローチの概要)			[同上]		
<input type="checkbox"/> (D) 当組織の <b>ESG リスク</b> 評価方法 (組織内でおよび/または組織外の支援により取り扱った話題)			[同上]		
<input type="checkbox"/> (E) 不動産に関する最新の ESG リスク評価の結果			[同上]		
<input type="checkbox"/> (F) 販売中の不動産に関する主要な ESG パフォーマンス・データ			[同上]		
<input type="checkbox"/> (G) その他			[同上]		

具体的に記入: _____ [自由記述(必須):スモール]	
○ (H)報告年度中に、不動産投資の潜在的買い手といずれの責任投資情報も共有しなかった	
○ (I)報告年度中に、販売プロセスがなかった(または販売プロセスを管理していなかった)ため、該当しない	

説明			
指標の目的	<p>本指標の目的は、署名機関が ESG 関連情報を資産売却プロセスに含めているかどうかを把握することです。不動産投資に関する ESG 関連情報を売却前に潜在的買い手に開示することにより、買い手に提供可能な情報の完全性を向上させ、売手に代わって良いスチュワードシップを示すことは、優れた取り組みであると考えられます。</p> <p>優れた ESG の取り組みの証拠を資産の潜在的買い手に提供することにより、買い手は、潜在的な ESG のリスクと機会をより可視化することができます。また、それによって、資産とその価値に関して、情報に基づいた意思決定を行えるとともに、重要な ESG 要因の非開示に関して、潜在的な法的問題または評判の問題を回避することができます。</p>		
他のリソース	その他のガイダンスについては、 <a href="#">責任投資の入門ガイド: 不動産 (An introduction to responsible investment: real estate)</a> を参照してください。		
ロジック			
依存関係	[OO 21]		
ゲートウェイ	該当なし		
評価			
評価基準	本指標の 100 ポイントを、英字項目 (50 ポイント) と対象範囲 (50 ポイント) の回答オプションに配分します。最終スコアは、英字項目と番号が付された回答オプションの最も得点の高い 4 つの組み合わせに基づいて決定されます。		
	英字項目の回答オプション 50 ポイントの配点: A~F から 4 つ以上選択した場合は 50 ポイント。ただし、D~F から 1 つ以上選択されていることが <b>必須</b> 。 A~F から 3 つ選択した場合は 33 ポイント。 A~F から 1~2 つ選択した場合は 16 ポイント。 G、H の場合は 0 ポイント。	および	対象範囲の回答オプション 50 ポイントの配点: A から F の回答選択につき、各オプションのポイント比率は以下のとおりです: すべて(1)の場合は 50/4 ポイント。 過半数(2)の場合は 25/4 ポイント。 一部(3)の場合は 12/4 ポイント。
			その他の詳細: 「H」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。 「I」を選択すると、本指標のスコアは「該当なし」となります。 署名機関は、本指標のために減点されることはありません。

「その他」の採点	「その他(G)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。
乗数	Moderate(中)

## ESG ポートフォリオ情報の開示[RE 21]

指標 ID	依存関係	OO 21	サブセクション	PRI 原則	指標種別
RE 21	ゲートウェイ	該当なし	ESG ポートフォリオ情報の開示	6	コア

報告年度中に、どのようにして投資家に重要な ESG 要因の目標と関連データを報告しましたか。

- (A) 一般公開されたサステナビリティ報告書により報告した
- (B) 投資家への公式な報告により全体として報告した
- (C) 投資家への公式な報告により不動産レベルで報告した
- (D) リミテッド・パートナーの諮問委員会(またはそれに相当するもの)を通して報告した
- (E) 投資家とのデジタルまたは物理的なイベントまたは会議で報告した
- (F) 重大な ESG インシデントが発生した場合の報告プロセスを整備した
- (G) その他  
具体的に記入: \_\_\_\_\_ [自由記述(必須): スモール]
- (H) 報告年度中に、投資家に重要な ESG 要因の目標と関連データを報告しなかった

### 説明

指標の目的	<p>本指標の目的は、不動産資産に関連する重要な ESG 要因の目標と関連データの伝達について、署名機関の具体的な手法を理解することです。これにより、署名機関は、責任投資慣行に関する情報をどの程度広く入手可能にしているかを明示できます。署名機関にとって、年に 1 回またはそれより頻繁に投資活動に関する情報を一般および投資家に開示することは、優れた取り組みであると考えられます。</p> <p>プライベート・マーケットでの投資は、パブリック・マーケットほど透明性が高くありません。その結果、プライベート・マーケットの運用会社は、投資家に対して透明性を保ち、ESG 関連ポートフォリオの情報を積極的に報告する追加的な責任を負います。加えて、複数の国・地域では現在、運用会社に対して ESG 関連ポートフォリオの情報を顧客に報告するよう義務付ける規則を策定中です。</p>
他の基準の参照	<p>業界主導の標準化された ESG 指標セットの事例については、GRESB および <a href="#">ESG データ・コンバージェンス・プロジェクト(ESG Data Convergence Project)</a> を参照してください。</p>

ロジック	
依存関係	[OO 21]
ゲートウェイ	該当なし
評価	
評価基準	<p>本指標全体で 100 ポイント。</p> <p>A～F から 5 つ以上選択した場合は 100 ポイント。ただし、A が選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>A～F から 4 つ選択した場合は 66 ポイント。ただし、A が選択されていることが<b>必須</b>。</p> <p>A～F から 1～3 つ選択した場合は 33 ポイント。ただし、A が選択されている(または B～F から 2～5 つ選択されている)ことが<b>必須</b>。</p> <p>B～G から 1 つ、または H を選択した場合は 0 ポイント。</p>
「その他」の採点	「その他(G)」を選んだ場合、回答オプションが優れた取り組みに該当すると判断されれば、採点基準の対象とはなりません。
乗数	Moderate(中)

その他の詳細:  
「H」を選択すると、本指標は 0/100 ポイントになります。