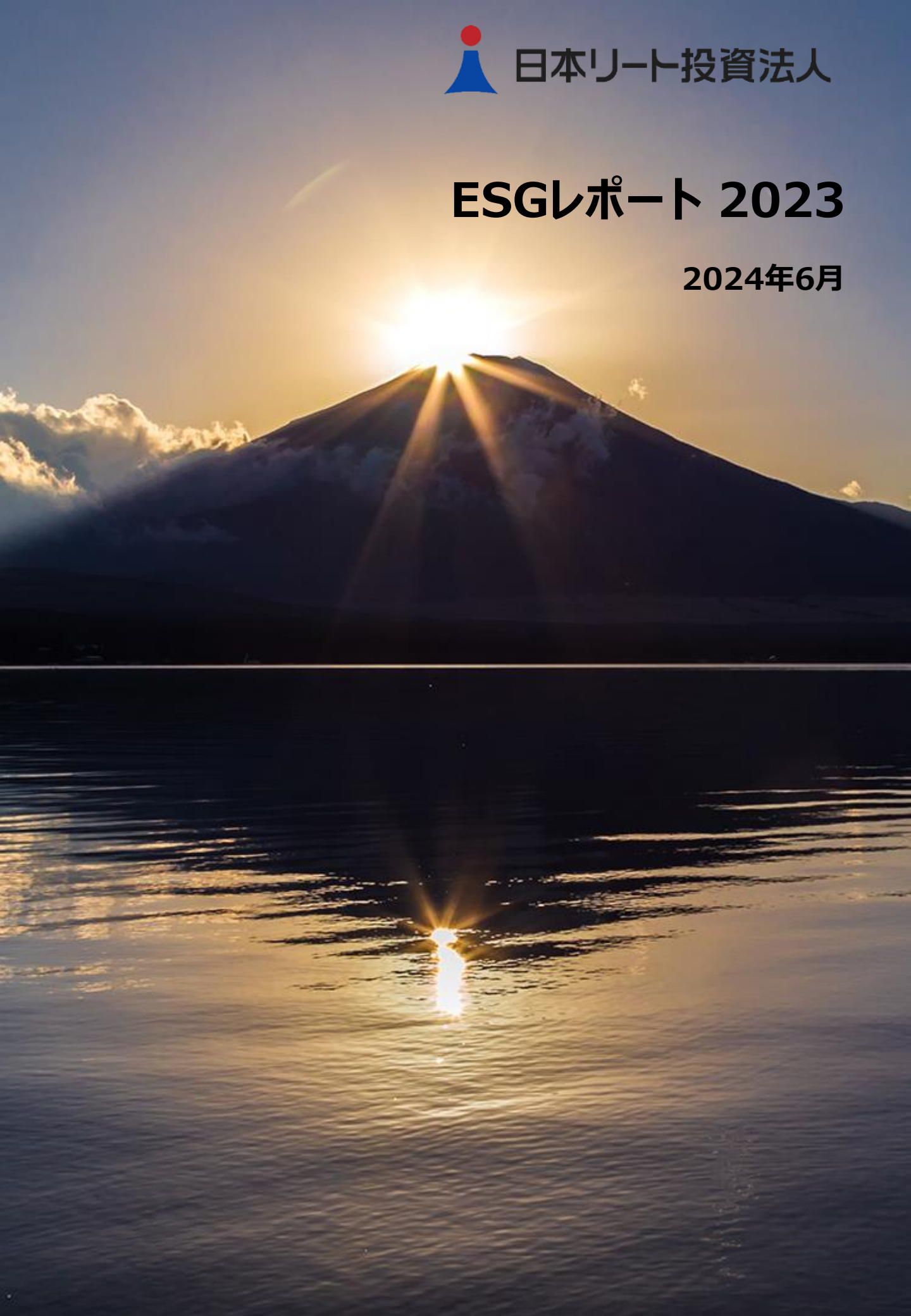




日本リート投資法人

ESGレポート 2023

2024年6月



トップメッセージ/直近の取り組みハイライト	2
本投資法人の概要と仕組み	3
資産運用会社の概要と組織	4
1. ESG推進の概要	
サステナビリティ方針と推進体制	6
マテリアリティ（重要課題）の特定と目標の設定	7
外部環境認証の取得	8
気候変動への取り組み	15
2. 環境（Environment）	
エネルギー消費の削減目標設定と目標の管理	20
エネルギー消費原単位の削減の実績	21
節電及び節水に関する取り組み	23
ステークホルダーとの協働による取り組み	24
3. 社会（Social）	
ステークホルダーとのコミュニケーション	26
テナントの快適性、利便性の向上	27
テナントの安全性の向上/レジリエンス（災害等への適応力）の向上	28
中小企業支援	30
地域コミュニティへの貢献	31
SRAの従業員に対する取り組み	32
SRAの従業員の取り組み	36
4. ガバナンス（Governance）	
意思決定プロセス	38
資産運用会社への報酬/セイムポート出資	39
5. グリーンファイナンス	
グリーンファイナンス	41

 本レポートについて

本レポートは、日本リート投資法人の2023年1月から12月におけるESGへの取り組み等について記載しており、特段の記載がない場合、2023年12月末時点の情報を記載しています。「年度」と記載のデータについては各年の4月から3月を対象期間とします。

本レポートの関するお問い合わせについては、以下にお願いいたします。
SBIリートアドバイザース株式会社
TEL:03-5501-0080
<https://www.sbi-sra.co.jp>

トップメッセージ



執行役員：岩佐 泰志

日本リート投資法人（以下「本投資法人」）及び本投資法人が資産の運用を委託するSBIリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」）は、設立以降、「ぶれない規律」の下で、中長期的な不動産需給の動向に鑑みた「タイムリーな投資」を実行してきました。中でも、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）活動への取り組みを継続的な企業価値向上を図る上で、非常に重要な経営課題の一つと位置付けており、「サステナビリティ方針」や「サステナビリティ目標」を定め、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働などに努めています。

特に環境配慮への取組みの一環として、GRESB リアルエスティート評価においてはESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を7年連続で取得する等、外部評価機関による環境認証・評価を複数取得しており、グリーンビルへの推進に積極的に取り組んでいます。

私どもは今後とも効果的な不動産投資運用をする中で、投資主、テナント、地域・コミュニティ、従業員等全てのステークホルダーとの相互コミュニケーションを深め、投資主の皆様の投資判断及び利益に寄与するよう、重要な情報を充実させ発信してまいります。

直近の取り組みハイライト

■ GRESBリアルエスティート評価への参加

本投資法人は、2023年GRESBリアルエスティート評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を2017年の初参加以来、7年連続で獲得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

■ 保有物件の環境認証取得の促進

本投資法人は保有物件の環境負荷低減の取組みの客観的な評価として、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。2023年はFORECAST高田馬場およびFORECAST新宿SOUTHにてCASBEE不動産評価認証の最高ランクであるSランクを取得しました。また、2024年5月には西五反田8丁目ビルでBELSの3つ星評価を取得し、同年6月にはFORECAST五反田WESTおよび三井住友銀行高麗橋ビルでCASBEE不動産評価認証の最高ランクであるSランクを取得し、芝公園三丁目ビルではAランクを取得しました。加えて、同年6月にはFORECAST亀戸においてDBJ Green Building 認証の再取得を実施し3つ星を取得しています。これにより、環境認証を取得した物件は合計29物件・延床面積比率で50.7%*となり、目標としていた50%を超える水準を達成することが出来ました。

*延床面積には2024年6月に準共有持分の50%を売却した日本橋プラヤビルを1棟分として含めています。

■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言に基づく開示の実施

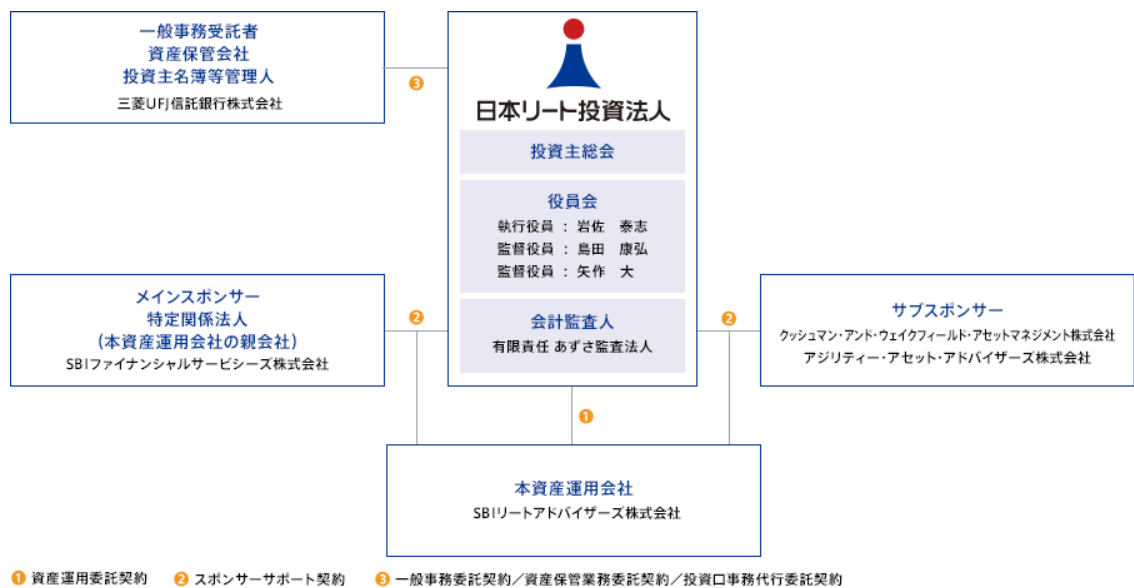
2022年12月に本資産運用会社がTCFD提言へ賛同し、2023年1月に国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。

2023年12月にはTCFD提言に即したシナリオ分析結果に関する定性的な開示をしました。

本投資法人の概要

投資法人名	日本リート投資法人
代表者名	執行役員 岩佐 泰志
住所	東京都港区新橋一丁目18番1号 航空会館3階
資産運用会社	SBIリートアドバイザーズ株式会社
決算期	6月末日及び12月末日

本投資法人の仕組み



各関係業務の内容は、こちらをご参照ください：<https://www.nippon-reit.com/ja/about/structure.html>

本投資法人の役員

執行役員	岩佐 泰志
監督役員	島田 康弘
	矢作 大

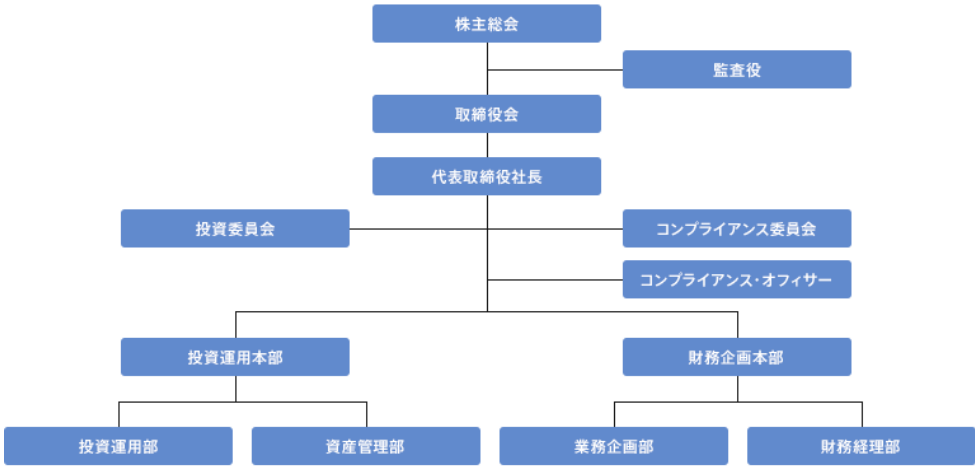
各役員の略歴内容は、こちらをご参照ください：<https://www.nippon-reit.com/ja/about/profile.html>

資産運用会社の概要

2024年6月30日時点

商号	SBIリートアドバイザーズ株式会社	
代表者名	代表取締役社長 岩佐 泰志	
住所	東京都港区新橋一丁目18番1号 航空会館3階	
事業内容	投資運用業	
設立	2006年11月2日	
資本金	1億5,000万円	
株主構成	SBIファイナンシャルサービーズ株式会社	2,010株（67.0%）
	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	540株（18.0%）
	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	450株（15.0%）

組織図



各関係業務の内容は、こちらをご参照ください：<https://www.sbi-sra.co.jp/organization/index.html>

資産運用会社の役員

2024年6月30日時点

代表取締役社長	岩佐 泰志	取締役（非常勤）	田中 義幸
取締役副社長	泉 典孝	取締役（非常勤）	飯田 尚通
取締役（非常勤）	有泉 俊介	監査役（非常勤）	中西 茂
取締役（非常勤）	宮川 悠生		

各役員の略歴内容は、こちらをご参照ください：<https://www.sbi-sra.co.jp/company/index.html>

1. ESG推進の概要

サステナビリティ方針

本投資法人のメインスポンサーであるSBIグループは、創業以来、「企業は社会の一構成要素であり、社会に帰属しているからこそ持続できる」という変わらぬ考えのもと、様々な事業活動を通じて社会課題の解決に貢献し、持続可能な社会の実現と継続的な社会価値の向上を目指しています。本投資法人が資産運用業務を委託する本資産運用会社は、積極的にESG（環境・社会・ガバナンス）の視点を取り込むことが本投資法人の基本方針である「収益の成長性と安定性を重視し、投資主価値を最大化すること」の実現に寄与するものと理解し、ESG取組の指針となる「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っていきます。

1. 省エネルギーと温室効果ガス排出削減の推進

気候変動の防止に貢献するべくエネルギー効率の改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図り、温室効果ガス排出の削減に注力します。

2. 循環型社会の実現

節水を含む省資源及び廃棄物の削減やリサイクルを推進し、循環型社会の実現を目指します。

3. 環境関連諸法規の遵守

環境関連諸法規及び自らが受け入れを決めたその他環境要求事項を遵守します。また、当社は、法規制等の動向をモニタリングし、変更に対応していきます。

4. 環境教育・啓発活動

本方針を全役員・従業員に周知するとともに、環境に配慮した行動を実践するため、教育・啓発活動を行います。

5. ステークホルダーとの連携・協働

本方針の実践のため、全てのステークホルダー、とりわけテナント、プロパティ・マネジメント会社、サプライヤー及び地域・コミュニティ等と連携・協働することに努めます。

6. ESG情報の開示と環境認証の取得

投資家等を始めとする全てのステークホルダーに本方針を公開するとともに、ESGに関する情報の開示を行います。また、当社は、環境認証・評価の継続的取得に努めます。

サステナビリティ推進体制



本投資法人は、中長期的に投資主価値の安定的成長を目指すという運用理念に基づき、2020年12月に環境・社会・ガバナンス（ESG）の視点を取り入れた、以下のサステナビリティ上のマテリアリティ（重要課題）を特定しました。

それぞれの課題に目標を設定し、目標達成に向けPDCAを回し順次達成することで、2015年に国連で採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」という世界共通の社会的課題の解決と本投資法人の中長期的な成長の実現を図ります。

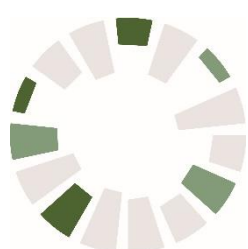
本投資法人のマテリアリティ（重要課題）と行動計画及び実績	関連するSDGs
気候変動への対応/エネルギー効率の向上 エネルギー消費量 - 短期的には、ポートフォリオ全体において、毎年1%の原単位の低減を目標とする - 中長期的には、ポートフォリオ全体において、5年間で5%の原単位の低減を目標とする GHG排出量 - エネルギー消費量の削減目標に従い、短期的には、ポートフォリオ全体において、毎年1%の原単位の低減を目標とする - エネルギー消費量の削減目標に従い、中長期的には、ポートフォリオ全体において、2021年～2025年の5年間で5%の原単位の低減を目標とする	7エネルギーをみんなに そしてクリーンに 13気候変動に 具体的な対策を
水資源への対応 ポートフォリオ全体において、2017年度以降の10年間に於いて年平均0.5%の水消費原単位の低減を目標とする	6安全な水とトイレ を世界中に
廃棄物管理 ポートフォリオ全体において、2017年度以降の10年間に於いて70%の廃棄物リサイクル率を目標とする	11住み続けられる まちづくりを 12つくる責任 つかう責任 14海の豊かさ を守ろう
サステナビリティに関する外部認証への対応 - GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施を目指す - グリーンビルディング認証取得割合50%以上（保有物件の総延床面積ベース）を目指す	11住み続けられる まちづくりを
テナントの安心・安全の確保/快適性の向上/サステナビリティ意識向上 - テナントアンケートに基づいたテナントの快適性向上を目指す - 防災対策の実施を継続する - プロパティマネージャー等の管理業務委託先に対するサステナビリティ研修の継続実施を継続する - 地域により異なる慣行である敷金について、保証会社を利用した敷金減額サービスの提供により、資金の事業投資への活用を可能とし、地域や企業間での事業機会の不平等をなくし、テナントのイノベーションと雇用創出に貢献することを目指す	3すべての人に 健康と福祉を 4質の高い教育を みんなに 8働きがいも 経済成長も 10人や国の不平等 をなくそう 11住み続けられる まちづくりを 17パートナーシップで 目標を達成しよう
コミュニティへの貢献 サイクルポートの設置や、地域消防等との連携を通じた災害に対するレジリエンスの向上等、コミュニティへの貢献を継続する	11住み続けられる まちづくりを 17パートナーシップで 目標を達成しよう
ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指す	17パートナーシップで 目標を達成しよう
人材育成・働きがいのある職場づくり - キャリア開発や資格取得の支援、研修の実施による人材育成を継続する - フレックス制度、時間単位有給制度、テレワーク環境の整備、育児休業制度等による、働きやすい環境の維持・向上を目指す	4質の高い教育を みんなに 5ジェンダー平等を 実現しよう 8働きがいも 経済成長も
ガバナンスの充実 - 役員の第三者や多様性を重視したガバナンス体制の構築と、委員会や外部委員、コンプライアンス専任チームの設置等による投資主利益に主眼をおいた体制の維持・強化を目指す - コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指す - 利害関係人等との取引に関する利益相反排除等の適切なリスク管理を通じて、経営の健全性及び事業継続に対するリスクの未然防止を図る - 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指す	16平和と公正を すべての人に

GRESBリアルエステイト「Green Star」の取得

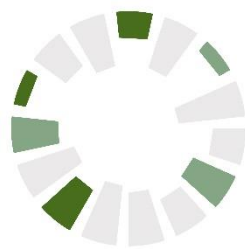
GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

本投資法人は、2023年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を2017年の初参加以来、7年連続で獲得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

GRESBリアルエステイトについては、こちらをご参照ください：<https://gresb.com/>



G R E S B
☆☆☆☆☆ 2023



G R E S B
Public Disclosure 2023

21世紀金融行動原則への署名



本資産運用会社は、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関への行動指針として、2011年10月に策定された「21世紀金融行動原則」に、2020年12月に署名しました。

21世紀金融行動原則については、こちらをご参照ください：
<https://pfa21.jp/>

SMBC 環境配慮評価の取得



「SMBC 環境配慮評価」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

本投資法人は、「SMBC 環境配慮評価融資」において、資産運用における良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の環境配慮評価を取得しました。

SMBC環境配慮評価については、こちらをご参照ください：
<https://www.smbc.co.jp/hojin/financing/kankyohairyo/>

保有物件に関する環境認証・評価の取得

本投資法人は、保有物件に関する環境認証・評価の取得を積極的に進めています。

(1) 概要

	棟数	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
環境認証取得ビル (注1)	29	204,974.83	50.72
DBJ Green Building認証	2	28,104.36	6.95
CASBEE不動産評価	8	93,888.63	23.23
BELS評価	21	113,967.23	28.20
中小低炭素モデルビル	5	21,627.76	5.35

※2024年6月30日現在
(注1) 1棟のビルが複数の環境認証・評価を取得している場合は、1棟としてカウントしています。
(注2) 延床面積には2024年6月に準共有持分の50%を売却した日本橋プラヤビルを1棟分として含めています。
(注3) 記載時点の投資法人保有物件の総延床面積 (404,116.27㎡) に対する各延床面積の割合です。

(2) DBJ Green Building認証



DBJ Green Building 認証制度は、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を支援するため、創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

DBJ Green Building 認証制度については、こちらをご参照ください：
<http://igb.jp/>

物件名称	評価ランク	(再) 評価取得日
タワーコート北品川	★★★★★ (5つ星)	2022年12月9日
FORECAST 亀戸	★★★ (3つ星)	2024年6月21日

(3) CASBEE不動産評価認証



「CASBEE」 (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency /建築環境総合性能評価システム) は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

CASBEE不動産評価認証については、こちらをご参照ください：
<https://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

物件名称	評価ランク	評価取得日
FORECAST市ヶ谷	Sランク	2021年11月30日
大宮センタービル	Sランク	2022年11月25日
FORECAST高田馬場	Sランク	2023年5月30日
FORECAST新宿SOUTH	Sランク	2023年11月30日
FORECAST五反田WEST	Sランク	2024年6月14日
三井住友銀行高麗橋ビル	Sランク	2024年6月14日
FORECAST桜橋	Aランク	2022年6月24日
芝公園三丁目ビル	Aランク	2024年6月14日

(4) BELS認証



BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は、建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を機関が公正かつ適確に実施することを目的とした、表示告示で規定される第三者による評価です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づく第三者認証制度となっています。

ZEB (Net Zero Energy Building) とは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー（建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量）の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。BELSの評価制度においてはZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階で表示されています。

BELS認証については、こちらをご参照ください：

<https://www.hyoukakyoukai.or.jp/bels/bels.html>

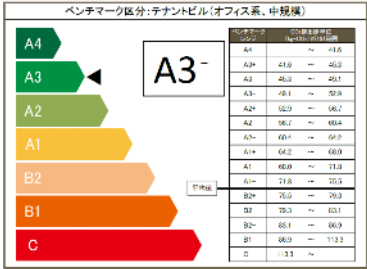
ZEB認証については、こちらをご参照ください：

<http://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>

物件名称	評価ランク	評価取得日
ラ・ベリテ AKASAKA	★★★★★ ZEB Ready	2020年7月31日 2022年1月20日
西新宿三晃ビル	★★★★★ ZEB Ready	2022年1月20日
FORECAST 茅場町	★★★★★	2020年7月28日
藤和東五反田ビル	★★★★★	2020年7月30日
FORECAST 高田馬場	★★★★★	2020年8月7日

物件名称	評価ランク	評価取得日
ピジョンビル	★★★★	2020年7月29日
FORECAST 五反田 WEST	★★★★	2020年8月5日
FORECAST 桜橋	★★★★	2020年8月6日
I・S南森町ビル	★★★★	2021年11月30日
西五反田8丁目ビル	★★★★	2024年5月31日
FORECAST三田	★★	2020年3月9日
FORECAST亀戸	★★	2020年7月2日
芝公園三丁目ビル	★★	2020年7月28日
イトーピア清洲橋通ビル	★★	2020年7月30日
イトーピア岩本町一丁目ビル	★★	2020年7月31日
FORECAST新宿AVENUE	★★	2021年11月30日
FORECAST市ヶ谷	★★	2021年11月30日
FORECAST早稲田FIRST	★★	2021年11月30日
アルテビル肥後橋	★★	2021年11月30日
日本橋プラヤビル	★	2018年2月2日
スプランディッド難波	★	2021年11月30日

(5) 中小低炭素モデルビル



中小低炭素モデルビルとは、東京都が、CO2排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、2015年5月に公表した「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」において、A1以上に分類された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルとして公表するものです。

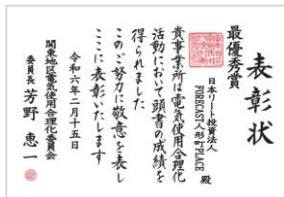
中小低炭素モデルビルについては、こちらをご参照ください：
https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/businesses/lowcarbon/model_b/index.html

物件名称	評価ランク	評価取得日
イトーピア岩本町 ANNEX ビル	A3-	2021年9月13日
Shinto GINZA EAST	A3-	2021年9月13日
ホームATTホライゾンビル	A3-	2022年11月25日
FORECAST茅場町	A2+	2020年3月16日
FORECAST人形町	A2	2022年11月25日

関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞の受賞

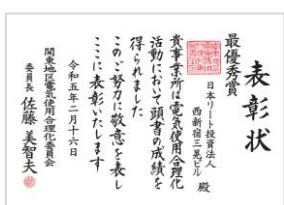
関東地区電気使用合理化委員会では、電力の有効活用、省エネルギーの推進、負荷率の向上等に顕著な功績のあった工場・事業場及び個人の表彰を毎年行っています。

令和5年（2023年）度受賞 FORECAST人形町PLACE



空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2023年1月-12月のCO2平均排出について前年比17.7%削減を達成。

令和4年（2022年）度受賞 西新宿三晃ビル



空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2022年1月-12月のCO2平均排出について前年比39.2%削減を達成。

令和3年（2021年）度受賞 FORECAST五反田WEST



空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2021年1月-12月のCO2平均排出について前年比17.9%削減を達成。

令和2年（2020年）度受賞 藤和東五反田ビル



空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2020年1月-12月のCO2平均排出について前年比35.1%削減を達成

■ 令和元年（2019年）度受賞 FORECAST高田馬場



空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2019年4月-12月のCO2平均排出量について前年比63.9%削減を達成。

■ 平成30年（2018年）度受賞 ラ・ベリテ AKASAKA



受電設備・空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2018年4月-6月のCO2平均排出量について前年比44.8%削減を達成。

省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」の受賞（西新宿三晃ビル）



一般財団法人 省エネルギーセンター主催の「省エネ大賞」は、事業者や事業場等において実施した他者の模範となる優れた省エネ取り組みや、省エネルギー性に優れた製品並びにビジネスモデルを表彰するもので、例年、経済産業省より後援や賞状授与（経済産業大臣賞、資源エネルギー庁長官賞、中小企業庁長官賞）が行われています。

西新宿三晃ビルでは、2022年度の省エネ大賞において「省エネルギーセンター会長賞」を受賞。築34年が経過した西新宿三晃ビルにおいて、ESG取り組みの指針となるサステナビリティ方針をもとに、施主と施工業者が密に連携し、都市型テナントビルにおけるZEBモデルケースを確立した事例として、設計値ベースで原油換算値57.59 kL/年のエネルギー削減を達成し、ZEB改修モデルケースを確立した点において評価されました。

省エネ大賞については、こちらをご参照ください：

<https://www.eccj.or.jp/bigaward/item.html>



TCFD提言に対する認識

「パリ協定」（2015年）、「IPCC特別報告書」（2018年）、「IPCC第6次評価報告書」（第一作業部会、2021年）などにおいて示されるように、気候変動の進行は科学的事実であり、気候変動の進行により、台風や豪雨の激甚化、熱波や干ばつの頻発、世界的な海面上昇の進行などの気象災害の発生、拡大が予想されます。

気候変動を緩和するための全世界的な取り組みとして、2050年までのネットゼロ達成の必要性は増しており、社会経済の脱炭素化への移行とその過程は本投資法人の事業に重大な影響を与える可能性があります。

気候変動がもたらすリスクと機会について識別、評価、管理を行い事業のレジリエンスを高めることは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するためにも必要不可欠な事項であると認識しています。

基本方針・コミットメント

本資産運用会社はパリ協定で定められた国際目標を支持し、気候変動の緩和に貢献するため、温室効果ガス排出のネットゼロ実現に向け取り組みを継続的に推進していきます。

TCFDへの賛同

本資産運用会社は気候関連課題に関する情報開示を推進するため、TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同を2022年12月に表明し、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」へ加入しました。

「TCFDコンソーシアム」は、企業による適切な情報開示や開示された情報をもとにした、金融機関等の適切な投資判断につなげるための取組について議論を行うことを目標として、気候関連課題に対する取り組みや関連情報の開示、情報の活用方法等に関する意見交換等を行っております。



気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言については、こちらをご参照ください：

<https://www.fsb-tcfd.org/>



TCFDコンソーシアムについては、こちらをご参照ください：

<https://www.fsb-tcfd.org/>



TCFD提言に基づく開示

ガバナンス

「気候変動・レジリエンスポリシー」に従い、本資産運用会社における気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ推進会議において、気候変動による影響の識別、評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取り組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候関連課題に係る最高責任者（代表取締役社長）に対して、定期的に報告します。

関係各部から立案された気候変動に関する方針や目標および各種施策については、サステナビリティ推進会議において審議、検討した上で気候関連課題に係る最高責任者が決定します。

サステナビリティ推進会議での議論等については 本資産運用会社の取締役会および投資法人の役員会に定期的に報告します。

戦略

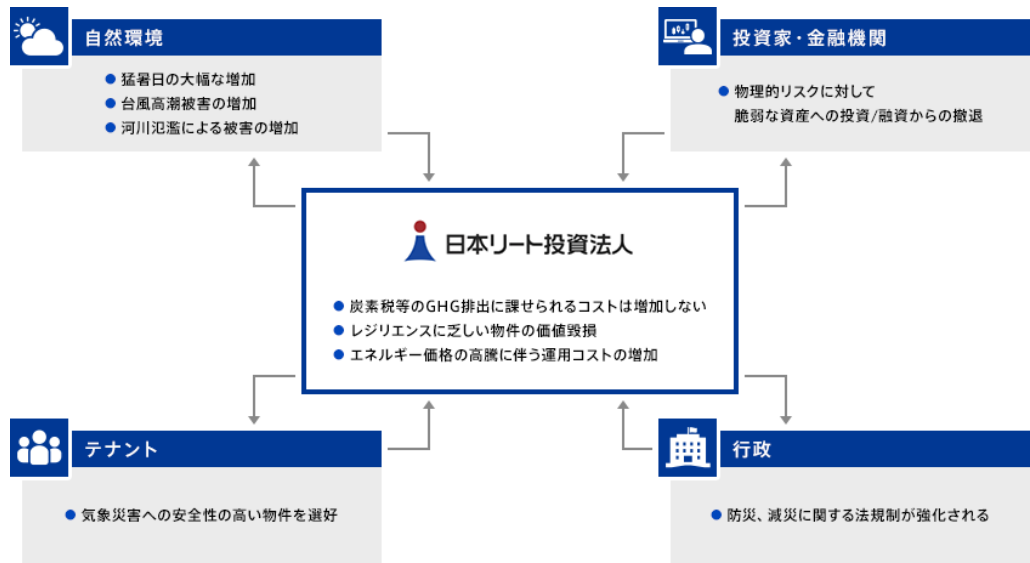
シナリオ分析の実施

気候関連のリスクと機会を特定し、それらが本投資法人の経営活動・戦略・財務計画に与える影響を識別・評価・管理するために、国際機関等が公表している以下の「シナリオ」を参照し、各シナリオ下での世界の変化を想定しながら、2050年における外部環境の変化と、それらが事業にどのような影響を及ぼしうるか検討しました。

	1.5℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA（国際エネルギー機関） World Energy Outlook2022 NZE2050	IEA World Energy Outlook 2022 STEPS
物理リスク	IPCC（国連気候変動に関する政府間 パネル） 第6次報告書 SSP1-2.6	IPCC 第6次報告書 SSP5-8.5

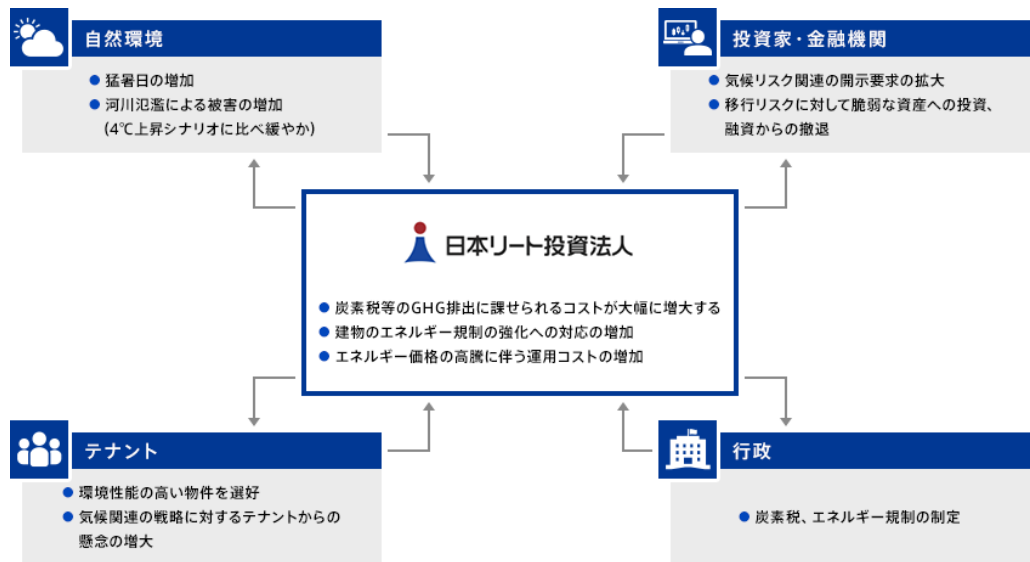
■4°Cシナリオの世界観

現状を上回る気候変動緩和対策が実現せず、GHG排出量が増大し続け、気象災害による物理的リスクが増大するシナリオ



■1.5°Cシナリオの世界観

パリ協定目標の達成に向け、脱炭素のための社会政策、排出規制や技術投資等が現在以上に進み、相対的に移行リスクが高くなるシナリオ



リスク管理
リスク・機会の特定、財務的影響の評価及び取組み

本資産運用会社では、シナリオ分析を踏まえ、リスクと機会の特定とそれらの事業への影響を下表の通り評価しました。
※財務的影響は財務指標に与える影響度を定性的に分析し、大、中、小の三段階で評価しました。

分類		主なリスク・機会	本投資法人への財務的な影響	財務的影響				リスク管理、対応策、取組
				4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
				中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	
移行 リスク	政策と法	・炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化	・炭素税の導入に伴い、物件のGHG排出量に対する税負担が増加する	小	小	中	大	・エネルギー消費量/GHG排出量の低減削減 ・GHG排出量削減目標の設定、モニタリング ・保有物件の改修・テナントとの協働によるエネルギー消費量の削減
		・建築物のエネルギー効率評価、認証、表示制度の厳格化	・既存物件の環境認証費用の増加による費用負担の増加 ・表示制度対応するための外部業者への支払等、（オペレーション）費用の増加	小	小	大	大	・環境認証取得目標の設定および進捗管理 ・エネルギー管理システムの導入によるエネルギー使用量の管理 ・エネルギー効率を高めるための既存物件の改修費用の発生
	技術	・再エネ、省エネ技術の進化、普及	・保有物件の設備が技術的に時代遅れになるのを防ぐために新技術導入の費用が増加する	小	小	中	大	・再生可能エネルギーの導入 ・既存物件のZEB・ZEH化、ZEB・ZEH物件の取得 ・省エネ先進技術の導入 ・省エネ改修工事の実施
	市場	・投資家・金融機関のESG評価・投融資スタンスの変化	・資金調達コストの上昇	小	小	中	大	・（延べ床面積に対する）環境認証取得面積比率の向上 ・グリーンファイナンスの実施
	評判	・気候変動への対応の遅れによるブランド価値の低下	・ブランド価値低下による賃料収入の減少	小	小	中	中	・環境認証・省エネ格付の取得 ・気候変動に対応した設備更新 ・気候変動に対応した設備更新・改修の実施
・環境性能（及びレジリエンス）の低い物件へのテナント需要及び資産価値の低下		・新規テナント・入居者獲得が難しくなる ・空室率の上昇による賃料収入の減少 ・資産価値の低下	中	大	中	大		
物理的 リスク	急性	・異常気象（台風、洪水、高潮等）による保有物件への物理的な損害	・修繕費・保険料の増加 ・異常気象に備えるための改修費の増加 ・損害発生時の賃料収入の低下	中	大	中	中	・ハザードマップ等によるリスクの把握 ・浸水想定物件における、止水板等の浸水対策を実施 ・適切な損害保険の付与
	慢性	・平均気温の上昇	・空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	中	中	小	中	・省エネ性能に優れた空調設備の導入（高効率型の採用等） ・物件の断熱性能の向上
機会	製品・サービス	・環境性能（及び気象災害への安全性）の高い物件へのテナントニーズの増加	・テナント、入居者誘致による収入増	中	大	中	大	・環境認証・省エネ格付の取得 ・環境性能に関する情報開示の強化 ・気候変動に対応した設備更新・改修の実施
	市場	・ESG投資の拡大に伴う、投資スタンスの変化	・機関投資家の投資意欲の向上 ・グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	小	小	中	中	・グリーンファイナンスの実施 ・気候変動に対応した設備更新・改修の実施

指標と目標
ポートフォリオからのGHG排出状況、および排出原単位は不動産セクターにとっての重要指標であるため、Scope1,2,3排出量について、GHG排出削減ポリシーに従いモニタリングし、継続的な削減に取り組めます。

目標	1. 2050年までのネットゼロ達成 2. GHG排出量を2030年までに50%削減（2016年比、原単位ベース）
----	--

2. 環境-Environment

本投資法人は、サステナビリティ方針「1.省エネルギーと温室効果ガス排出削減の推進」及び「2.循環型社会の実現」に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するため、エネルギー・温室効果ガス削減目標を設定しています。

本投資法人が資産運用業務を委託する本資産運用会社は、不動産ポートフォリオのエネルギー効率向上を図るための運用方針を定めた「省エネルギーポリシー」と、低炭素化を図るための運用方針を定めた「温室効果ガス排出削減ポリシー」に基づき、本目標を達成するため、物件の運用改善、省エネ設備への更新、テナントへの省エネ啓発などの取り組みを実践していきます。

エネルギー消費の削減目標

■ エネルギー消費量

短期的には、ポートフォリオ全体において、毎年1%の原単位の低減を目標とする。

中長期的には、ポートフォリオ全体において、5年間で5%の原単位の低減を目標とする。

■ GHG排出量

エネルギー消費量の削減目標に従い、短期的には、ポートフォリオ全体において、毎年1%の原単位の低減を目標とする。

エネルギー消費量の削減目標に従い、中長期的には、ポートフォリオ全体において、2021年～2025年の5年間で5%の原単位の低減を目標とする。

温暖化対策関連の地方条例（東京都条例等）の対象となる物件については、個別に目標値を設定する。CO2排出量を原単位ベースで2030年度までに2016年度比50%削減することを目標とする。

■ 水消費量

ポートフォリオ全体において、2017年度以降の10年間に於いて年平均0.5%の水消費原単位の低減を目標とする。

■ 廃棄物管理

ポートフォリオ全体において、2017年度以降の10年間に於いて70%の廃棄物サイクル率を目標とする。

目標管理について

本資産運用会社は、サステナビリティ推進会議において、原則四半期毎に予実管理（実績値の目標に対する達成度合いの把握、前年度との比較・分析等）を行い、目標達成に向けての施策検討を行います。

エネルギー消費量/GHG排出量

		2016 年度 (基準年)	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
エネルギー 消費	原単位 (MJ/m ²)	1,520	1,422	1,252	1,176	1,045	958	932	804
	増減率 (2016年度比)	0.0%	-6.4%	-17.6%	-22.6%	-31.2%	-37.0%	-38.7%	-47.1%
CO2 排出量	原単位 (kg-CO2/ m ²)	75	68	63	57	47	43	39	34
	増減率 (2016年度比)	0.0%	-9.4%	-16.0%	-24.4%	-36.8%	-42.5%	-47.6%	-54.4%



水消費量/廃棄物量

		2016 年度 (基準年)	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
水 消費	原単位 (m^3/m^2)	0.82	0.78	0.74	0.76	0.59	0.54	0.53	0.53
	増減率 (2016年度比)	0.0%	-4.9%	-12.2%	-6.1%	-28.0%	-33.0%	-34.2%	-34.6%
廃棄 物量	無害廃棄物 発生量 (t)	2,519	2,863	2,995	2,664	2,072	1,902	1,889	1,949
	焼却処理量 (t)	1,035	1,348	1,404	1,130	941	990	1,014	1,010
	リサイクル処理量 (t)	1,422	1,514	1,591	1,534	1,130	912	871	924
	リサイクル率	56.4%	52.9%	53.1%	57.6%	54.6%	47.9%	46.1%	47.4%

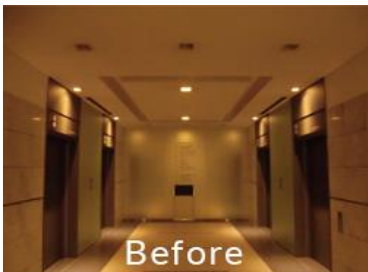


節電に関する取組み

(1) LEDの導入

補助金制度等を利用しながら積極的にLED照明の導入を進めエネルギー削減に努めています。共用部及び貸室等の一般的な照明器具及び非常用照明器具（誘導灯や非常灯）をLED化することにより、電気消費量を削減すると共に、明るく過ごしやすい環境を提供しています。

(FORECAST新宿SOUTHの例)



Before



After

LED導入率
(2024年3月31日時点)

56 物件 **33.4%**
(延床面積ベース)

(2) 「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え

再生可能エネルギー由来電力の使用開始により、3物件における使用電力由来のCO2排出量を実質ゼロにしております。

2024年1月1日時点

再生可能エネルギー由来電力への切り替え物件



大宮センタービル



ビジョンビル



ラ・ペリテ AKASAKA

節水に関する取組み

複数物件において、トイレの便器に節水型装置を導入し、節水に取り組んでいます。節水効果のみならず、水を汲み上げるポンプの電気量削減及びCO2排出量削減にも貢献しています。

■ FORECAST五反田WESTの例

	導入前	導入後	削減率
	約18.0ℓ/回	約9.2ℓ/回	約48%

(注) 従前及び導入後のトイレ使用1台当たりの平均使用実績です。

グリーンリース契約の導入

テナントとのグリーンリース契約を締結することにより、テナントと環境対策において相互に協力をしています。

グリーンリース導入物件

ラ・ベリテ AKASAKA

イトーピア岩本町一丁目ビル

FORECAST五反田WEST

ビジョンビル

FORECAST高田馬場

藤和東五反田ビル

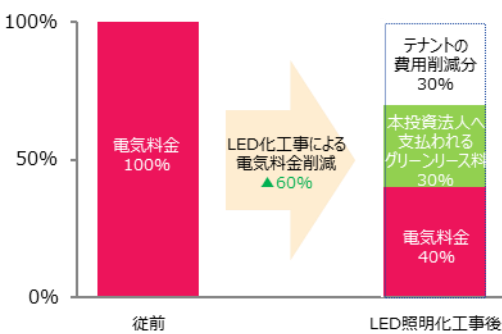
イトーピア清洲橋通ビル

西新宿三晃ビル

■グリーンリース契約とは

ビルオーナーとテナントが環境負荷を低減するため協働することを盛り込んだ賃貸借契約です。省エネ改修工事の経済メリットを双方分かち合うことで、ビルオーナーの投資負担を軽減し、環境性能に優れたオフィスビルへの改修や運用改善を促す仕組みです。

■グリーンリース契約の仕組み(例)



テナント及びステークホルダーとの環境における協働取組

■ 保有物件館内における省エネルギーに関する啓蒙

節電協力依頼文書の作成や節電マニュアルの配布、各階共用部への節電ポスターの配布等の省エネに関する啓発活動を行っています。

■ 建物管理委託先に対するESG研修

ESG研修をプロパティマネジメント会社を実施し、日々の業務における環境への配慮の意識付けを促しています。

■ 建物管理上の工夫

- ・ ウォッシュレットのヒーター及び洗浄水温度を管理し、季節ごとに設定温度を調整しています。
- ・ 給湯室電気温水器を管理し、季節ごとの設定温度を調整しています。
- ・ タイマー制御、EMS、照明人感センサー等を用いるなど、共用部空調・照明の温度・運転時間を調整しています。

3. 社会-Social

本投資法人では、投資主、テナント、地域社会、従業員等の様々な関係者との事業活動を通じた対話を行い、持続可能な社会の形成に向けた貢献に努めます。



投資主との対話

本投資法人は、全ての投資主の皆様に対する情報開示を重視しており、見やすさを念頭に置いたウェブサイトの改善、適時開示、日英同時リリース等を日々実行しております。また、様々な投資主の皆様と直接コミュニケーションを可能な限り行いたいと考えており、直近期においては下記の通り実施しております。

対象決算期	第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)	直近2期合計
IR実施期間	2023年2月-2023年7月	2023年8月-2024年1月	
投資家との面談	62件	75件	137件
国内	52件	53件	105件
海外	10件	22件	32件
個人投資家向けセミナー	1件	1件	2件

エンジニアリング・マネジメント

本投資法人は、ポートフォリオの収益性の向上、テナント満足度の向上や環境への配慮により、ポートフォリオの質及び競争力の向上を図るための独自の施策である「エンジニアリング・マネジメント」を積極的に実施しています。

エンジニアリング・マネジメントの概要

- 計画的設備投資：長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス
- 戦略的バリューアップ投資：

物件収益力の向上
賃料増額/増収施策等

コスト削減
マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上
テナント退去リスクの極小化/リーシング期間の短縮

環境への配慮（省エネ関連補助金の活用）
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等

テナントアンケートに基づいたテナント満足度の向上

3年に1回テナント（オフィス）にアンケートを実施して、物件の課題を抽出し、改善することで物件の快適性を向上させると共に競争力を強化しています。
テナント満足度が向上することで良好なテナントリレーションシップが構築され、テナントと貸主とのコミュニケーションの円滑化が図られています。

(1) トイレ改装

- ピジョンビルの例



テナントアンケートにて、一棟賃借テナントよりトイレ改修による環境改善の要望がありました。トイレ改修にあたり一棟賃借テナントと計画段階からデザイン等を含め協議を重ね、テナントニーズを反映することで、効果的にテナント満足度向上及び物件競争力強化を図りました。



(2) 分煙ブースの設置

- イトピア清洲橋通ビルの例



建築基準法の改正による容積率緩和を利用し、1階エントランス横にあるデッドスペースをリフレッシュルームに変更しました。喫煙者、非喫煙者双方に配慮した設計により、効果的にテナント満足度向上及び物件競争力強化を図りました。



テナントの利便性向上策の実例

(1) カーシェアの設置

■ ドーミー北赤羽の例



テナントや近隣住民で自動車を所有しない方へのサービスとしてカーシェアサービスを導入しました。本サービスを導入することで、効果的にテナント満足度向上及び地域への貢献を図りました。



(2) サイクルシェアポートの設置

■ FORECAST新宿SOUTH、スプランディッド難波の例

入居者及び近隣住民の利便性及び健康の向上のため、敷地内にサイクルシェアポートを設置しました。温室効果ガスの排出の少ない自転車の利用促進にも寄与します。



(3) EV充電設備設置の設置

■ メルヴィ洗足、ヴァルトパーク南大井の例

駐車場内にEV充電設備、屋上に太陽光発電パネルを設置しました。クリーンエネルギーによりEVを充電でき、テナントの満足度及び利便性の向上に加え、GHG排出量の削減にも寄与します。



(4) 顔認証プラットフォームの導入

■ タワーコート北品川、スプランディッド新大阪Ⅲ、スプランディッド難波の例

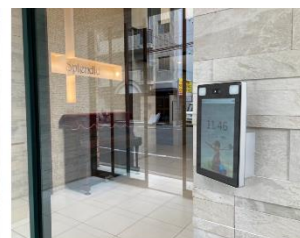
DXYZ株式会社が提供する顔認証プラットフォーム「FreeID」を、「タワーコート北品川」ではエントランス・サブエントランス・ごみ捨て場に、「スプランディッド新大阪Ⅲ」ではエントランスに、「スプランディッド難波」ではエントランス・共用部扉3ヶ所に設置しました。これによりエントランスを鍵を持たずに手ぶらで通ることができるほか、顔認証のためなりすましのリスクもなくセキュリティの向上にもつながります。



▲ タワーコート北品川



▲ スプランディッド新大阪Ⅲ



▲ スプランディッド難波

テナントの安全性の向上策の実例

(1) AED設置

AED（自動体外式除細動器）の設置に積極的に取り組んでいます。AEDステッカーの掲示や行政マップ等への登録を行うことにより、テナント従業員だけでなく、来訪者や地域住民の方々にもご利用頂けるようになっていきます。今後も、第三者との共同所有物件について順次導入が図られるよう取り組んでいきます。



レジリエンス（災害等への適応力）の向上

(1) 災害用ベンダーの設置



複数物件において、災害時に飲料を無償提供できる自動販売機を設置しています。通常は自販機として飲料を販売し、災害などの緊急時には誰でも簡単に飲料を取り出すことができます。災害時の物資支援に貢献しており、効果的にテナント満足度向上及びBCP対応、地域コミュニティへの貢献を図っています。



(2) 免震対策

制震装置や、免震ダンパーを設置することにより、大震災の被害を軽減させます。

(3) 消防訓練の実施

オフィス物件において、テナントが参加する消防訓練を実施しています。

(4) 消防訓練の実施

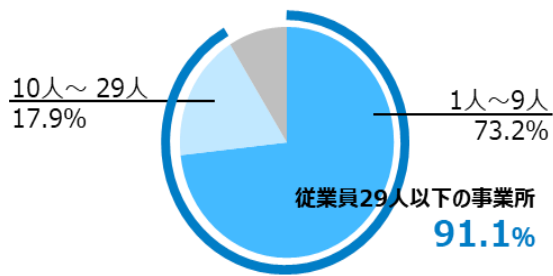
非常災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止等に備えて、倉庫及びエレベーター内に非常用収納ボックスを設置しています。



東京23区の従業者規模別事業所割合において、従業員29名以下の事業所は91.1%を占めています（総務省統計局調べ）。

本投資法人は、都心の中規模オフィス（60物件、取得価格ベースで69.4%）を主な投資対象資産としており、日本経済の基盤である中堅・中小企業への快適なオフィスビル環境の提供を通じて、日本経済の発展に貢献していきたいと考えています。

《東京23区従業者規模別事業所の割合》



出典：総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成



リーシングサービスの開発及び導入

本投資法人のメインテナントである中小企業やベンチャー企業の入居を積極的に支援すべく、様々なリーシングサービスを開発し導入しています。

	概要	テナントニーズ	サービスの特徴
セレクトオフィス 	テナントが複数のオフィスレイアウト・デザイン等を自由に選択でき、且つその内装費用を本投資法人が負担するサービス	- 使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい - 初期費用を抑え、投資資金を確保したい	■自由なレイアウト レイアウト、壁材等をテナントが選択することで、テナントの理想に近いオフィスを実現 ■VR内覧 VRを用いて理想のオフィス像をより具体的にイメージ可能 ■省コスト 造作費用を本投資法人が負担
移得-ittoku- 	テナントのオフィス移転費用について、大幅削減を可能とする株式会社日商保(日商保)との共同開発サービス	- 使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい - 初期費用を抑え、投資資金を確保したい	■敷金1ヶ月分 賃料10～12ヵ月分必要な敷金を、1ヵ月分に減額 ■保証委託料不要 保証委託料を本投資法人が負担 ■原状回復費不要 原状回復費用を本投資法人が負担 ■連帯保証人不要
敷得-shikittoku- 	当初貸借契約期間経過後、テナントの財務状況次第でテナントの敷金の半額を返還する、日商保との共同開発サービス	- 敷金を有効活用したい - オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい	■敷金の半分を返還 契約満了時点のテナントの財務状況次第で、敷金の半分を返還 ■保証委託料不要 保証委託料を本投資法人が負担 ■連帯保証人不要
敷金つなげ得？ 	賃貸借契約締結時、敷金の預託を最大9ヶ月猶予することで、スムーズなオフィス移転を促進する日商保との共同開発サービス	- 二重敷金を回避したい - 移転や引っ越し期間の自由度を増やしたい - 手許資金を有効活用したい	■預託敷金の猶予 ■保証委託料不要

テナント誘致

地域の皆様の生活利便性向上のため、ニーズのあるもしくは立地に合うテナントを誘致しています。



イトーピア清洲橋通ビルへのサービスオフィスの設置



NORE名駅の1階に入居するコンビニ



大宮センタービルの敷地の一部をフードトラックに提供しています。

災害発生時、建物の屋上提供（タワーコート北品川）

タワーコート北品川では、災害発生時に品川エリアの災害状況を把握すべく、消防署に屋上を提供する契約を結んでいます。



しながわ歴史ギャラリーの設置（タワーコート北品川）



品川は平安時代よりその地名があり、鎌倉時代には江戸湾の港として栄えました。江戸に入り、徳川家康により東海道宿駅伝馬制度が定められ、品川は第一の宿駅となりました。そういった品川の由緒を守るべく、タワーコート北品川の1階部分を史跡ギャラリーとして公開空地としております。



■ 従業員基本データ

	2023年度	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
従業員数	41人	37人	42人	43人	32人
男	22人	21人	25人	26人	21人
女	19人	16人	17人	17人	11人
従業員数の内の出向者数	12人	12人	16人	18人	14人
新規採用	15人	4人	2人	10人	2人
男	6人	3人	1人	5人	1人
女	9人	1人	1人	5人	1人
平均勤続年数	2年3ヶ月	4年5ヶ月	3年10ヶ月	3年3ヶ月	3年8ヶ月
男	2年6ヶ月	4年4ヶ月	3年9ヶ月	3年0ヶ月	3年5ヶ月
女	2年0カ月	4年5カ月	3年11カ月	3年4カ月	3年10カ月
退職率	17.1%	9.8%	4.8%	5.9%	17.6%
男	4.9%	7.3%	2.4%	5.9%	5.9%
女	12.2%	2.4%	2.4%	0.0%	11.8%

※「従業員数」を除き、出向者を含みません。

働きやすい職場づくりとワークライフバランス

人財を最大の資産であると考え、従業員が安心安全に働ける環境づくりを目指し、ワークライフバランス、健康・労務管理等、安全衛生面での取組みや働きがいのある会社づくりを目指した各種取組みを行っています。

■ 従業員の健康管理

当社は従業員の健康増進に取り組んでおり、健康保険組合連合会東京連合会が認定する「健康優良企業 銀の認定」を取得しました。



■ 定期健康診断の実施等

従業員の健康を第一と考え、健康診断の受診を義務付けるとともに、受診率の向上に努めています。さらに、インフルエンザの予防接種費用の補助等を行っています。

■ 時間休制度・フレックス制度

従業員一人ひとりの健康維持・増進を図るとともに、多様な価値観・ライフスタイルを受け入れ、個々の事情に合わせて安心して働けるよう時間休制度及びフレックス制度を取り入れるなどワークライフバランス実現を支援しています。

■ 女性活躍の推進

従業員一人ひとりがそれぞれの個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、女性にとって働きやすい職場環境の構築に取り組んでいます。

また、育児休業制度を導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得を推進しています。

■ 育児支援

従業員の育児と仕事の両立をサポートするため、以下のような制度を設けています。

育児休業制度、育児短時間勤務制度、看護休暇制度

■ 働きやすい職場環境

	2023年度	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
月間平均残業時間	6.0時間	18.5時間	22.7時間	24.2時間	17.9時間
有給消化率	69.7%	80.5%	73.6%	55.7%	73.3%
健康診断受診率	96.8%	100%	100%	100%	100%
育児休暇/育児短時間勤務利用者数※	3人	5人	6人	4人	4人

※ 出向者を含みません。



ダイバーシティの推進

■ 人権の尊重

当社では、人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を禁止するとともに、多様な人材が活躍できる職場環境を整えることが、投資主価値の向上につながると考え、そのような職場環境形成への取り組みを行っています。

また、当社は、児童労働、強制労働、不当な賃金の減額及び不当な長時間労働を行いません。

■ 女性活躍の推進

	2023年度	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
女性従業員比率	46.3%	43.2%	40.5%	39.5%	34.4%
新規採用者女性比率※	60.0%	25.0%	50.0%	50.0%	50.0%
女性管理職比率	23.1%	12.5%	12.5%	14.3%	7.1%

※ 出向者を含みません。

■ コンプライアンス相談窓口

従業員が、ハラスメント等コンプライアンス上問題がある行為を知った場合、コンプライアンス・オフィサーへ相談もしくは、メインスポンサーの親会社であるSBIホールディングス株式会社の相談・報告窓口につながる体制を整備しています。

 人材育成

当社は、高い専門性、幅広い知識及び倫理観を備えた人財を育成するために、様々な取り組みを行っています。

■ 資格取得支援

当社は、資産運用業務に関する役職員の能力向上及び高い専門性維持のために、業務に必要な資格を取得するための費用補助を実施しています。資格保有者数は以下のとおりです。

	保有者数
宅地建物取引士	24名
不動産証券化協会認定マスター	7名
証券アナリスト	5名
ビル経営管理士	3名
一級建築士	2名
公認不動産コンサルティングマスター	1名
不動産鑑定士	1名

※2023年12月末時点。試験合格者を含みます。

■ 研修支援

従業員の能力開発の一環として、様々な社内外の研修等への参加を推奨・支援しています。
内部研修では、日々の業務の理解を深めるべく当社のコンプライアンス・オフィサーによる内部規程
レクチャーや東京証券取引所に依頼し講師を招聘する等を行っています。
外部研修では、業務効率を向上すべく全従業員がセミナーを受講しております。

■ 目標設定面接制度

当社では、期初面接（目標設定時）、中間面接（フィードバック・目標調整）、期末面接（進捗結果確認）を行っており、上司・部下間での意思疎通の取れた透明性のある目標設定・確認体制を構築しています。また、上司は当該面接を通じて、キャリア形成や業務上の課題等に関するアドバイスを丁寧に行っています。

従業員の働きやすさと安全性

■ 災害時対応

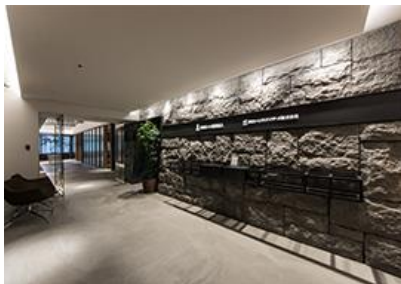
今般全国各地で多発している地震やその他広域災害に備え、従業員と会社との連絡手段として、既存の部内緊急連絡網に加えて、より可及的速やかに状況を把握する手段として、セコムトラストシステムズ株式会社が提供する「安否確認サービス（e革新きずな）」を導入しております。

■ 執務環境に関する従業員満足度調査

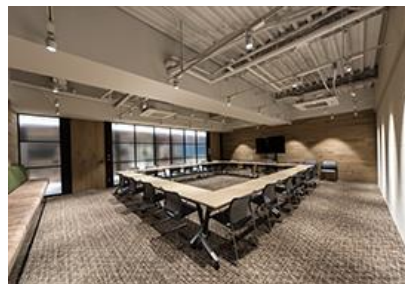
勤務時における従業員の健康と快適性の維持・向上のため、執務環境に関する満足度調査を毎年実施しており、調査結果や従業員から寄せられた意見は執務環境の改善を図る際に参考としています。また、当社の執務室の内装に和を取り入れ、落ち着いた空間としております。

■ オフィス環境

(エントランス)



(会議スペース)



■ サウンドデザインの導入

オフィス環境向上策の一環として、オフィスBGM（SOUND DESIGN for OFFICE）を導入しています。

時間帯ごとに切り替わる最適なBGMプログラムを通じ、快適なオフィス環境を実現するとともに、残業の減少等の効果も期待されます。



従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

当社では、「投資主価値の最大化」を目指すため、役職員が当社の顧客本位の業務運営に関する原則及び経営方針の真の意味を理解しそれらを日頃の業務に反映できるよう、また当社に本原則及び本方針が定着するよう、経営トップ自ら役職員に対する適切な動機づけを図っています。

具体的には、お客さま本位の業務運営を促すために、組織目標にはコンプライアンス遵守を盛り込み、業績評価では規律遵守を評価項目として反映するとともに、誠実・公正な業務の遂行、職業倫理の向上に向けた研修等の充実にも努めています。

■ コンプライアンス、サステナビリティ研修の実施

2023年1月から2024年3月までに役職員向けにコンプライアンス、サステナビリティ及び業務研修(管理職等一部対象者向けを含む)を14回実施しました。

■ 人事評価におけるコンプライアンス遵守の考課

役職員の人事評価においては、コンプライアンス遵守を考課対象としています。

■ 従業員持投資口制度の導入

従業員に対する福利厚生増進及び従業員と日本リート投資法人の投資主との利害一致による中長期的な投資主価値の向上に資することを目的に持投資口制度を導入しています。

従業員の取組み等

■ エコキャップ運動

当社では、2017年より、ワクチンキャップ運動（ペットボトルキャップの回収活動）を実施しています。回収したキャップ代金は、東京ペットボトルリサイクル株式会社から「NPO法人世界の子どもにワクチンを日本委員会」の団体を通じて、世界の子供たちにポリオワクチンを寄付するための資金になるとともに、リサイクルすることで焼却処分時に発生するCO2の削減、地球温暖化防止にも貢献しています。



■ チャリ本プロジェクト

当社では、2018年11月より、株式会社バリューブックスが運営するチャリボンの「本で寄付するプロジェクト」に参加しております。送付した本は、株式会社バリューブックスに査定を行って頂き、買取り相当金額が社会的な課題解決を目指す団体（NPO・学校・自治体）に寄付されます。



4. ガバナンス-Governance

本投資法人を運営する機関は、「投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」）」に基づき、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名及び監督役員2名の3名を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

投信法第109条に基づき、執行役員は本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表します。

投信法第111条に基づき、監督役員は執行役員の職務の執行を監督します。また、投信法第100条に基づき、監督役員には本投資法人及び運用会社と利害関係を有する者は就任できません。

本投資法人の執行役員の報酬は月額80万円を、監督役員の報酬はそれぞれ月額50万円を上限とし、その月額は役員会で決定します。詳細は本投資法人規約第21条をご覧ください。本投資法人規約は投資主総会の決議を経て改正されます。

役員ごとの報酬の実績額は、毎期の「資産運用報告」で開示しています。

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス



(注1) 以下に記載の取引については、本投資法人の同意は不要です。

- ・投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引
- ・投信法施行規則第245条の2に定める取引

(注2) 取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部について、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。かかる運用報酬体系の採用は、本資産運用会社による本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブにつながると、本投資法人は考えています。

■ 資産運用報酬

< 運用報酬1及び運用報酬2 >

算定方法	
運用報酬1	直前の決算期の総資産額 × 年率0.35%（上限料率）
運用報酬2	NOI × DPU変動率（注1） × 2.5%（上限料率）

（注1）「DPU変動率」は、以下の算式により算定した数値とします。

$$\text{DPU変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額（注2）} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1$$

ただし、前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額が0の場合、DPU変動率は1とみなします。また、前営業期間に係るDPU変動率が0.75以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間のDPU変動率が1を超えた場合には、DPU変動率は1とみなします。

- （注2）「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額（注3）を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。また、調整後1口当たり分配金額の算出に当たっては、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、又は投資口分割或いはライツオフリングが行われ、発行済投資口総数が増加した場合には、適切な調整を行った上で算出します。
- （注3）「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2、特定資産の売却損益及び控除対象外消費税等を加除前の金額とします。）をいいます。

< 運用報酬1及び運用報酬2 >

算定方法	
取得報酬	取得価額（注1） × 1.0%（上限料率） ※利害関係者からの取得：取得価額 × 0.5%（上限料率）
処分報酬（注2）	譲渡価額（注3） × 1.0%（上限料率） ※利害関係者への譲渡：譲渡価額 × 0.5%（上限料率）

（注1）売買の場合は売買代金額を、交換の場合は交換により取得した資産の評価額を、出資の場合は出資金額を、それぞれ意味します。ただし、消費税等並びに取得費用を除きます。

（注2）処分報酬は、特定資産の譲渡に際し、譲渡益が発生した場合にのみ支払われるものとします。

（注3）売買の場合は売買代金額を、交換の場合は交換により譲渡した資産の評価額を、それぞれ意味します。ただし、消費税等並びに譲渡費用を除きます。

スポンサーによるセイムポート出資

SBIホールディングス株式会社、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社は、スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、当面の間、その保有を継続する意向であることを本投資法人に対して表明しています。

SBIホールディングス株式会社	投資口15,500口を保有
-----------------	---------------

5. グリーンファイナンス

本投資法人は、「環境・社会・ガバナンス（ESG）」へ配慮した資産運用を行っており、その取り組みの一環として、グリーンファイナンス（グリーンボンド、グリーンローン等）の実施を通じて、持続可能な環境・社会の実現を目指します。

フレームワーク

(1) 資金使途

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下に記載する「グリーン適格クライテリアA」または「グリーン適格クライテリアB」を満たすグリーン適格プロジェクトに関連する新規投資及び既存投資のリファイナンスへ充当します。なお、「グリーン適格クライテリアB」に関して、既存投資の場合は、グリーンファイナンスによる資金調達から3年以内に実施した支出に限ります。

(2) 適格クライテリア

■ グリーン適格クライテリア A

以下の認証又は再認証のいずれかを取得済あるいは取得予定の資産

- ① DBJ Green Building 認証（注1）における3つ星・4つ星・5つ星
- ② BELS 認証（注2）における3つ星・4つ星・5つ星
- ③ CASBEE 不動産評価認証（注3）におけるB+ランク・A ランク・S ランク

■ グリーン適格クライテリア B

以下の環境改善効果のうち、いずれかの獲得が期待できる改修工事

- ① 30%を超えるCO2排出量の削減
- ② 30%を超えるエネルギー消費量の削減
- ③ 30%を超える水使用量の削減
- ④ DBJ Green Building 認証、BELS 認証、CASBEE不動産評価認証の1ランク以上の向上

（注1）「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するため、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を日本政策投資銀行が評価・認証するものです。

（注2）「BELS認証」とは、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が全ての建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度です。

（注3）「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(3) プロジェクトの評価・選定のプロセス

資金使途となりうる基準を満たすグリーンプロジェクト（以下、「適格グリーンプロジェクト」といいます。）の選定に際しては、資産運用会社の代表取締役社長、投資運用本部長、財務企画本部長などで構成されるサステナビリティ推進会議を開催し、適格グリーンプロジェクトの評価、資金使途と適格クライテリアとの適合性を検討し決定します。

(4) 調達資金の管理

本投資法人は直近決算期末時点における適格クライテリア Aの帳簿価額の総額に、直近決算期末時点におけるLTV（注）を乗じて算出された負債額及び適格クライテリア Bを満たす改修工事資金の総額の合計額を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限とします。

2023年12月31日現在

クライテリアAの帳簿価額の総額（A）	81,211百万円
LTV（B）（注）	48.1%
クライテリアBを満たす改修工事資金の総額（C）	172百万円
グリーン適格負債額 （グリーンファイナンスによる調達上限）（A×B+C）	39,235百万円
グリーンファイナンスによる調達資金残高	2,000百万円

（注） LTV (Loan to value) は以下の方法により算定しています。
LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産額

(5) グリーン適格クライテリア

■ クライテリア A

物件番号	物件名称	DBJ Green Building 認証	BELS認証	CASBEE 不動産認証	帳簿価額 （百万円） （2023年12月31日時点）
A-5	FORECAST市ヶ谷			Sランク	4,242
A-7	FORECAST新宿SOUTH			Sランク	14,466
A-8	FORECAST桜橋		★★★	Aランク	6,020
A-24	ピジョンビル		★★★		2,903
A-28	西新宿三晃ビル		★★★★★		2,333
A-32	藤和東五反田ビル		★★★★★		2,041
A-33	FORECAST高田馬場		★★★★★	Sランク	5,769
A-41	I・S南森町ビル		★★★		2,312
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA		★★★★★		2,114
A-49	FORECAST茅場町		★★★★★		3,166
A-51	FORECAST五反田WEST		★★★		7,528
A-52	大宮センタービル			Sランク	15,379
A-67	FORECAST亀戸	★★★			2,580
B-1	タワーコート北品川	★★★★★			10,350
合計				全13物件	81,211

■ クライテリア B

物件番号	物件名称/工事名称	工事完了日	工事費用 (百万円)
A-28	西新宿三晃ビル ZEB化改修工事	2021年12月19日	172
合計			172

(6) レポーティング

本投資法人のグリーンファイナンスに関する資金充当状況は以下の通りです。

		2023年12月31日現在
グリーンbond発行残高		2,000百万円
グリーンbond未充当金		-

名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行年 月日	償還期 限	摘要	資金使途
日本リート投資法人 第5回無担保 投資法人債 (特定投資法人債間 限定同順位特約付) (グリーンbond)	2,000	0.670	2021年 8月6日	2031年 8月6日	無担保 無保証	下記3物件の取得資金 として調達した借入 金の返済資金の一部 に充当 ・ ピジョンビル ・ 藤和東五反田ビル ・ FORCAST高田馬場

(7) 外部機関の評価

本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のJCRのホームページをご参照ください。

JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先

 **リートアドバイザーズ**

TEL:03-5501-0080

<https://www.sbi-sra.co.jp/>