日本リート投資法人

サステナビリティレポート2020

2021年4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
双日グループの一員として 12

2. 環境（Environment）
エネルギー消費原単位の削減目標設定と目標の管理 14
エネルギー消費原単位の削減の実績 15
節電及び節電に関する取組み 16
ステイクホルダーとの協働による取り組み 17

3. 社会（Social）
ステークホルダーとのコミュニケーション 19
テナントの快適性、利便性の向上 20
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 22
中小企業支援 23
地域コミュニティへの貢献 24
SRAの従業員に対する取組み 25
SRAの従業員の取り組み 28

4. ガバナンス（Governance）
意思決定プロセス 30
資産運用会社への報酬/セイムボート出資 31

本レポートについて

本レポートは、日本リート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）の第1回サステナビリティレポートです。2020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、2020年12月末時点の情報を記載しています。

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。
双日リートアドバイザース株式会社
TEL:03-5501-0080
http://www.sojitz-sra.com/

トップメッセージ

執行役員： 杉田 俊夫

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双日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 (Global Real Estate Sustainability Benchmark) リアルエステイト評価においては4年連続で最高位の「Green Star」評価を取得する等、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リアルエステイト評価への参加

本投資法人は、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に参加し、4つに分類される評価の中で最も高い「Green Star」を4年連続で取得いたしました。また、総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESB レーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。

■　マテリアリティ（重要課題）の特定及び目標を設定

本投資法人は、長期的な投資主価値の最大化を目指すという観点から、2020年12月に、マテリアリティ（重要課題）の特定及び目標を設定しました。SDG s （持続可能な開発目標）の理念に共感し、事業活動を通じ、社会改題の解決に貢献します。

■　サステナビリティレポートの開示を開始

2020年中の本投資法人のESGへの取り組みや実績等をまとめたサステナビリティレポートの開示を2021年4月より開始しました。今後、毎年の更新を予定しています。

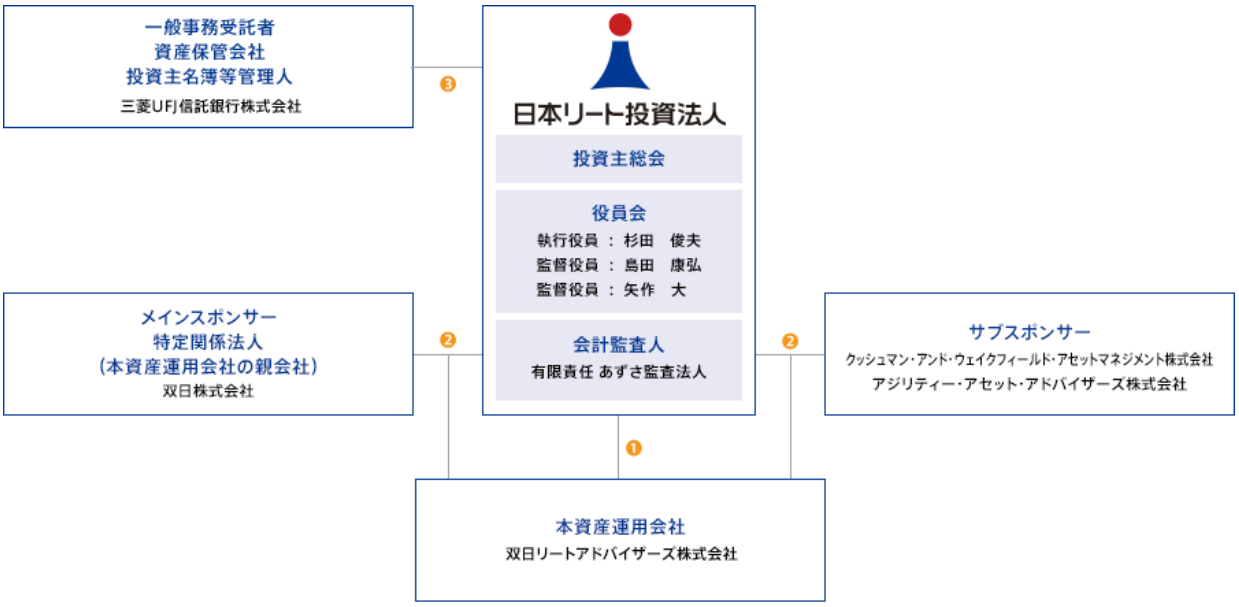
■　２１世紀行動金融行動原則への署名

本投資法人の資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」または「SRA」といいます。）は、2020年12月に、持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）へ賛同する署名をしました。

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 杉田 俊夫
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	双日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



❶ 資産運用委託契約　❷ スポンサーサポート契約　❸ 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約

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

本投資法人の役員

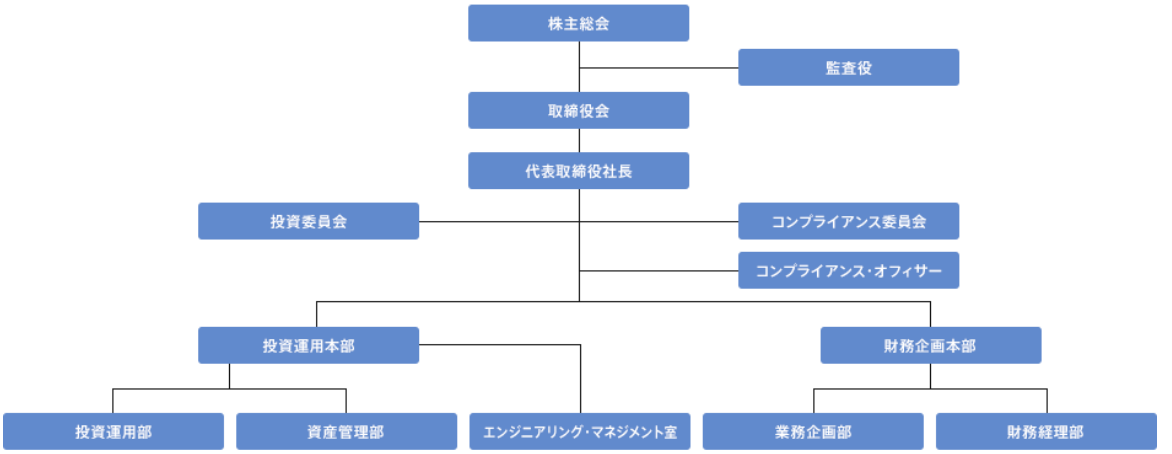
執行役員	杉田 俊夫
監督役員	島田 康弘
	矢作 大

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

資産運用会社の概要

商号	双日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 杉田 俊夫	
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	双日株式会社	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：http://www.sojitz-sra.com/organization/index.html

資産運用会社の役員

2021年4月1日時点

代表取締役社長	杉田 俊夫	取締役（非常勤）	田中 義幸
取締役副社長	林 幸広	取締役（非常勤）	飯田 尚通
専務取締役	水池 祐	監査役（非常勤）	湯浅 光章
取締役（非常勤）	平井 龍太郎	監査役（非常勤）	中西 茂

各役員の略歴内容は、こちらをご参照ください：http://www.sojitz-sra.com/company/index.html

日本リート投資法人

1．ESG推進の概要

サステナビリティ方針

本投資法人のスポンサーである、双日株式会社では、事業競争力の向上を追求する企業の立場と地域経済の発展や環境配慮を期待する社会の立場を高い次元でバランスさせつつ、常に双方の共通価値の最大化を目指しています。
本投資法人が資産運用業務を委託する双日リートアドバイザーズ株式会社は、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。

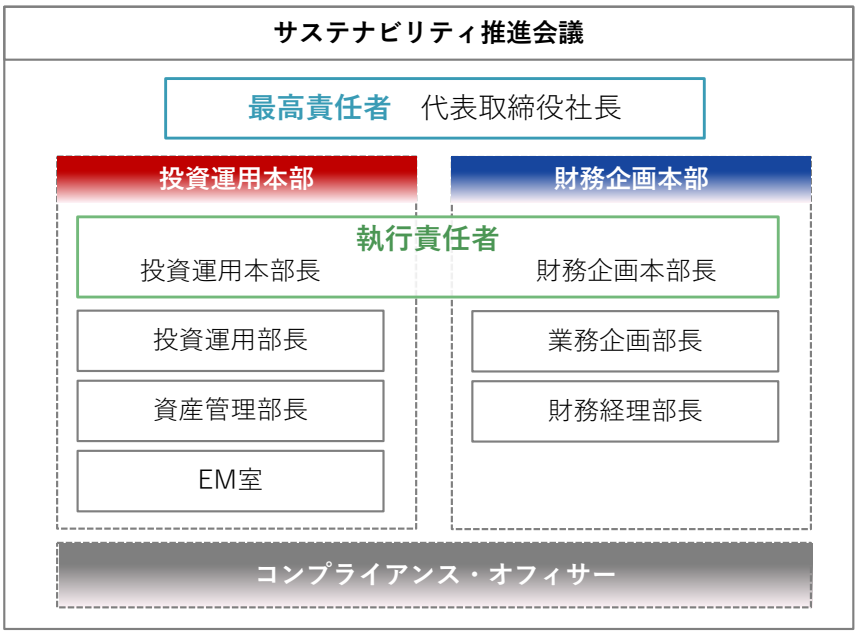
3. 環境関連諸法規の遵守
環境関連諸法規及び自らが受け入れを決めたその他環境要求事項を遵守します。また、当社は、法規制等の動向をモニタリングし、変更に適応していきます。

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および個別物件において、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および個別物件において、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および個別物件において、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および個別物件において、2016年度～2020年度の5年間で5%の原単位の低減を目標とする	
水資源への対応 ■ ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年度以降の10年間において年平均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および個別物件において、2017年度以降の10年間において70%の廃棄物サイクル率を目標とする	
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の取得割合向上を目指す	
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	
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	
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	
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	
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	

GRESBリアルエステイト「Green Star」の取得

「GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）」とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ（持続可能性）配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。

本評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。

本投資法人は2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に参加し、4つに分類される評価の中で最も高い「Green Star」を4年連続で取得いたしました。また、総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESB レーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。

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

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/kankyouhairyo/

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（㎡）	比率（%）(注2)
環境認証取得ビル (注1)	**15**	**99,728.01**	**24.47**
DBJ Green Building認証	1	24,007.74	5.89
CASBEE不動産評価	1	5,404.86	1.33
BELS評価	13	70,315.41	17.25
中小低炭素モデルビル	1	4,966.06	1.22

※2021年3月1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）記載時点の投資法人保有物件の総延床面積（407,509.01㎡）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（以下「本制度」といいます。）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DBJが評価・認証するものです。

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	評価取得日
タワーコート北品川	2018 (four stars)	2019年2月15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：
http://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	2016年12月22日

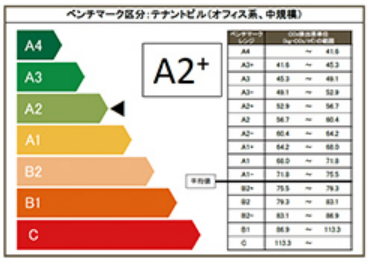
(4) BELS認証

BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）認証とは、「非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する」公的制度です。新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を5段階で評価する制度です。BELSには、日本初の公的な省エネ性能特化評価指標として、建築物の省エネルギー性能の適切な情報提供及び非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上を促進する役割が期待されています。

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

物件名称	評価ランク	評価取得日
ラ・ベリテ AKASAKA	★★★★★	2020年7月31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
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
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
日本橋プラヤビル	★	2018年2月2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ビルが評価される不動産市場の形成を目指し、2012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）」で、A1以上に分類されたビルをいいます。

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
FORECAST茅場町	A2+	2020年3月16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2年度受賞

藤和東五反田ビルでは、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

■　令和元年度受賞

FORECAST高田馬場では、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年度受賞

ラ・ベリテAKASAKAでは、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。

双日株式会社の取り組み

（1）気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2018年8月に「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)」の最終提言への賛同を表明し、幅広いステークホルダーとの協働、積極的な情報開示と透明性向上に努めています。

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言については、こちらをご参照ください：
https://www.fsb-tcfd.org/
双日株式会社の取り組み内容については、こちらをご参照ください：
https://www.sojitz.com/jp/csr/environment/tcfd/

（2）国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加

本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2009年4月に「国連グローバル・コンパクト（UNGC、United Nations Global Compact)」に賛同しました。

双日株式会社は、UNGC参加企業で構成するグローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンの分科会に参加しており、分科会で得られた知見を双日グループにおける活動にも反映させるべく取り組んでいます。

国連グローバル・コンパクト（UNGC）については、こちらをご参照ください：
http://www.ungcjn.org/gc/index.html
双日株式会社の取り組み内容については、こちらをご参照ください：
https://www.sojitz.com/jp/csr/group/effort/

日本リート投資法人

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双日リートアドバイザーズ株式会社は、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。

エネルギー消費原単位の削減目標

■ エネルギー消費量

短期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、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および個別物件において、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および個別物件において、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および個別物件において、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。

■ 水消費量

ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年度以降の10年間において年平均0.5%の水消費原単位の低減を目標とする。

■ 廃棄物管理

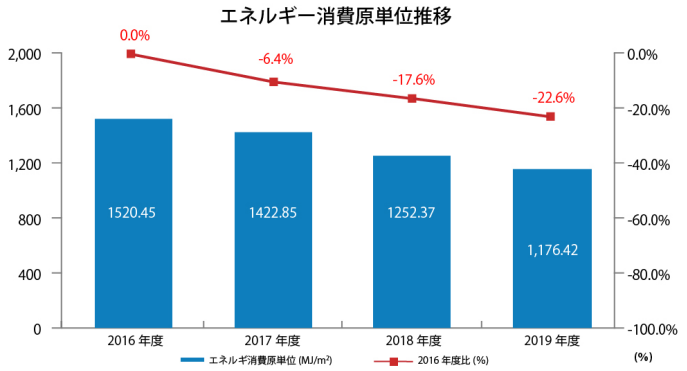
ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年度以降の10年間において70%の廃棄物サイクル率を目標とする。

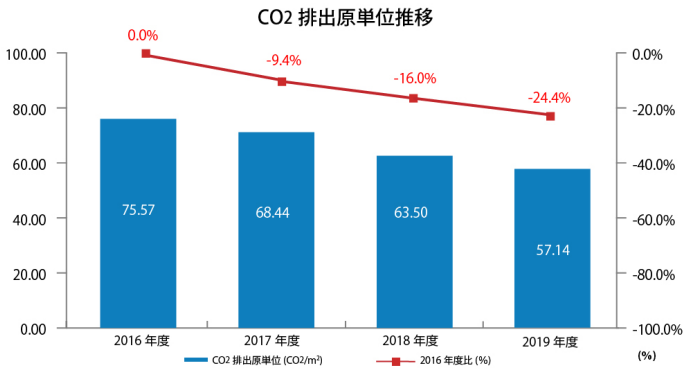
目標管理について

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

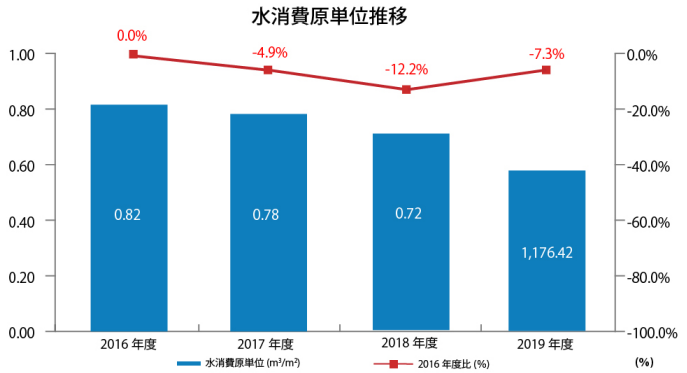
		2016年度（基準年）	2017年度	2018年度	2019年度
エネルギー消費	原単位（MJ/㎡）	1,520.45	1,422.85	1,252.37	1,176.42
	増減率（2016年度比）	0.0%	-6.4%	-17.6%	-22.6%
CO2排出量	原単位（CO2/㎡）	75.57	68.44	63.50	57.14
	増減率（2016年度比）	0.0%	-9.4%	-16.0%	-24.4%

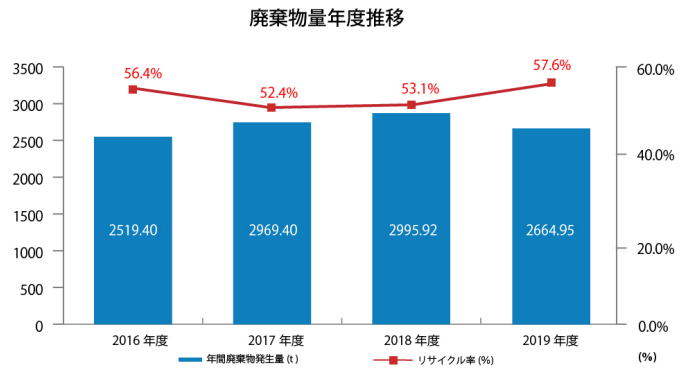




水消費量/廃棄物量

		2016年度（基準年）	2017年度	2018年度	2019年度
水消費	原単位（㎥/㎡）	0.82	0.78	0.72	0.76
	増減率（2016年度比）	0.0%	-4.9%	-12.2%	-7.3%
廃棄物量	無害廃棄物発生量（t）	2,519.40	2,864.00	2,995.92	2,664.95
	焼却処理量（t）	1,035.60	1,348.60	1,404.33	1,130.82
	リサイクル処理量（t）	1,422.20	1,514.50	1,591.59	1,534.13
	リサイクル率	56.4%	52.9%	53.1%	57.6%





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。
共用部及び賃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）

LED導入実績
16物件　19.0% （延床面積ベース）

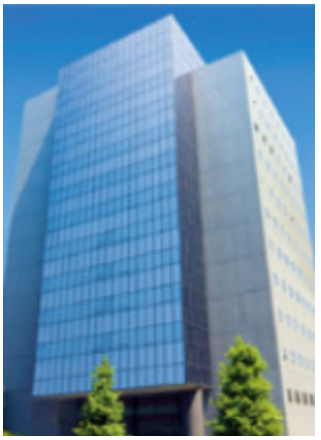
(2) 水力発電を利用した電気配給（ラ・ベリテAKASAKA）

ラ・ベリテAKASAKAで使用する電力のうち年間205,763kWh（100.0%）を水力発電による再生可能エネルギーでまかなっており、水力発電によるCO2削減効果は、年間95トンを見込んでいます。

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。

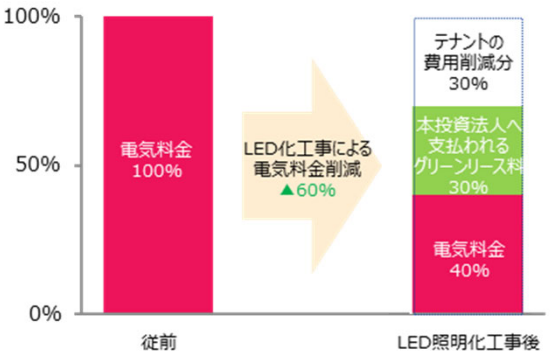
グリーンリース契約の導入

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
ピジョンビル
FORECAST高田馬場
藤和東五反田ビル
イトーピア清洲橋通ビル

■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同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同取組

■　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。

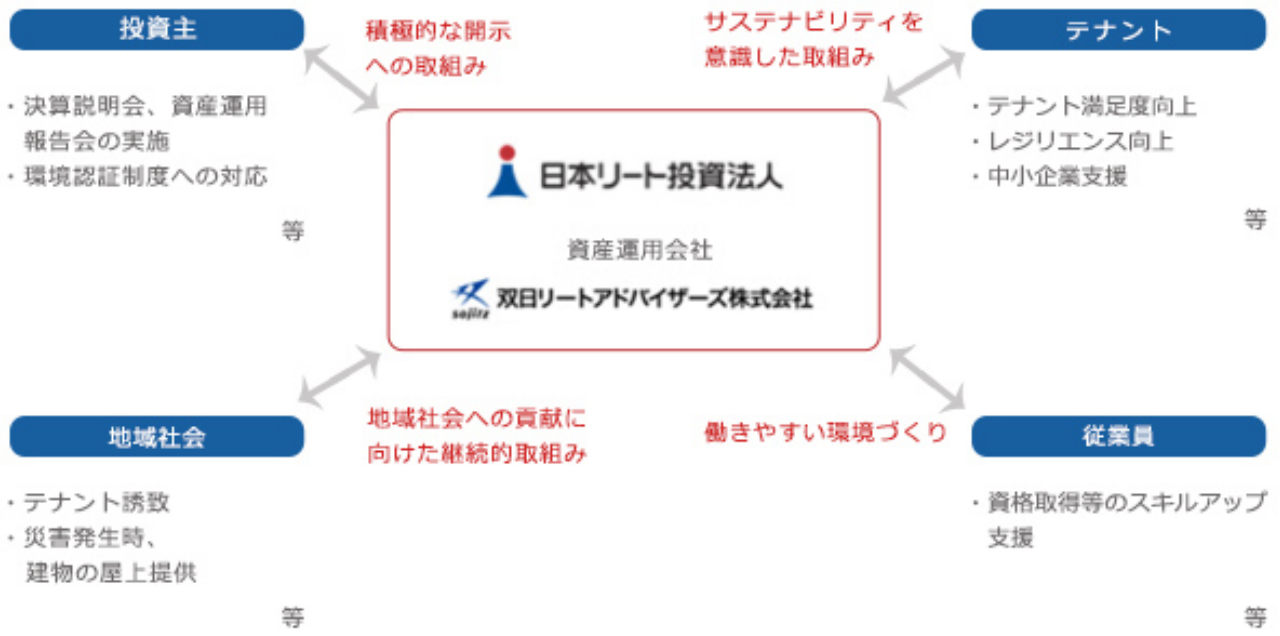
■　建物管理委託先に対するESG研修
ESG研修をプロパティマネジメント会社に実施し、日々の業務における環境への配慮の意識付けを促しています。

■　建物管理上の工夫
- ウオ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。

日本リート投資法人

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15期（2019年12月期）	第16期（2020年6月期）	直近２期合計
IR実施期間	2020年2月-2020年7月	2020年8月-2021年1月	
投資家との面談	39件	80件	119件
国内	31件	51件	82件
海外	8件	29件	37件
個人投資家向けセミナー	1件	0件	1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

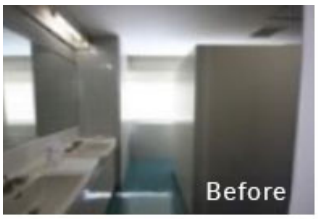
テナントアンケートに基づいたテナント満足度の向上

1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

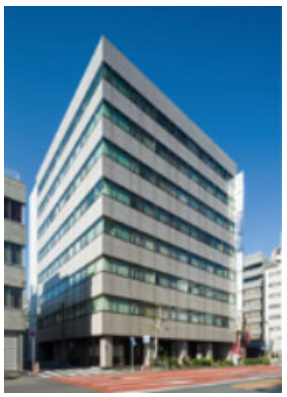
■ ピジョンビルの例

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。

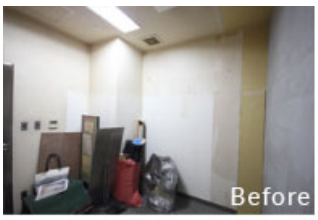


(2)喫煙ブースの設置

■ イトー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)傘シェアリングサービスの導入

■　FORECAST新宿AVENUE、FORECAST西新宿の例

入居者及び近隣住民の利便性の向上のため、傘シェアリングサービスを導入しました。
傘の共有による廃棄物削減にも寄与します。

(4) EV充電設備設置の設置

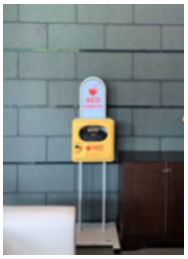
■　メルヴィ洗足、ヴァルトパーク南大井の例

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。

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

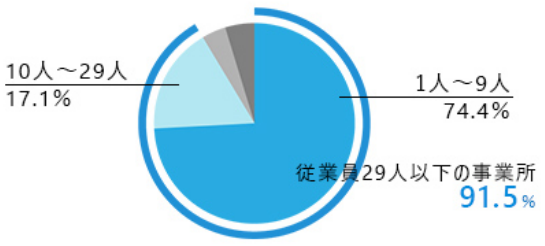
オフィス物件において、テナントが参加する消防訓練を実施しています。

(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91.5%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（64物件、取得価格ベースで77.1%）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「平成26年経済センサス基礎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 Select office	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- 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本商業不動産保証（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- 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？ 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の貸会議室

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※1

	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度
従業員数※2	43人	32人	35人	31人	28人
男	26人	21人	21人	19人	16人
女	17人	11人	14人	12人	12人
従業員数の内の出向者数	18人	14人	14人	14人	12人
新規採用	9人	2人	2人	1人	2人
男	4人	1人	1人	1人	0人
女	5人	1人	1人	0人	2人
平均勤続年数	3年2ヶ月	3年7カ月	2年9カ月	2年9か月	2年2ヶ月
男	3年1か月	3年5カ月	2年10カ月	2年10カ月	2年4ヶ月
女	3年5カ月	4年0カ月	2年8カ月	2年6カ月	1年10カ月
退職率	20.6%	18.9%	12.9%	12.5%	15.2%
男	20.6%	8.1%	9.7%	6.3%	12.1%
女	0.0%	10.8%	3.2%	6.3%	3.0%

※1 役員、出向者を含みません。
※2 出向者を含みます。

働きやすい職場づくりとワークライフバランス

人材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。

■ 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※1

	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度
月間平均残業時間	24.96時間	19.22時間	26.95時間	（集計未実施）	
有給消化率	56.4%	75.1%	70.9%	102.8%	74.1%
健康診断受診率	100%	100%	100%	100%	100%
育児休暇/育児短時間勤務利用率	9.3%	15.6%	8.6%	6.5%	3.6%

※1 役員、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※1

	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度
女性従業員比率	39.5%	34.4%	40.0%	38.7%	42.9%
新規採用者女性比率	55. 6%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%
女性管理職比率	4.7%	3.1%	2.9%	0.0%	0.0%

※1 役員は含みません。

■ 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、メインスポンサーである双日株式会社の相談・報告窓口に連絡することができ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材を育成するために、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	22名
不動産証券化協会認定マスター	6名
公認不動産コンサルティングマスター	3名
一級建築士	2名
証券アナリスト	1名
弁護士	1名

※2020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

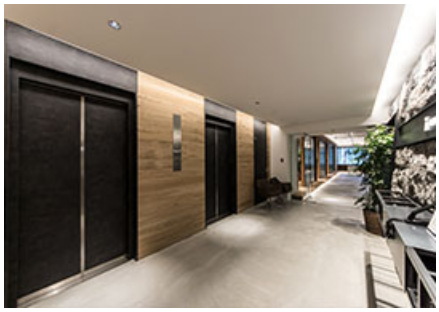
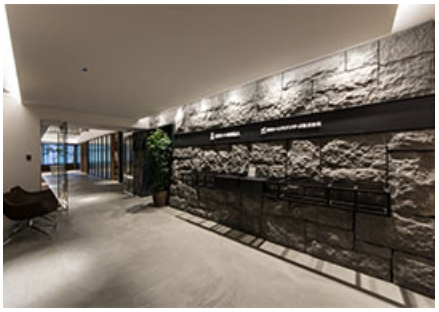
今般全国各地で多発している地震やその他広域災害に備え、従業員と会社との連絡手段として、既存の部内緊急連絡網に加えて、より可及的速やかに状況を把握する手段として、セコムトラストシステムズ株式会社様が提供する「安否確認サービス（e革新きずな）」を導入しております。

■　執務環境に関する従業員満足度調査

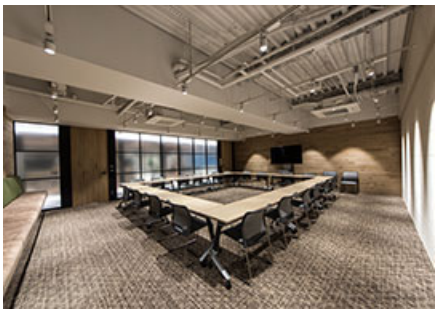
勤務時における従業員の健康と快適性の維持・向上のため、執務環境に関する満足度調査を毎年実施しており、調査結果や従業員から寄せられた意見は執務環境の改善を図る際に参考としています。また、当社の執務室の内装に和を取り入れ、落ち着いた空間としております。

■　オフィス環境

（エントランス）

（会議スペース）



（談話スペース）

■　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。

SOUND DESIGN
for OFFICE

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

2020年1月から12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11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の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。

従業員の取り組み等

■　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。

x 約430個 (1kg) → 削減CO2 3,150g

総個数（概算）	削減CO2量
約17,037個	約142.38kg

x 約860個 (2kg) → ポリオワクチン 1本

総重量	ポリオワクチン合計
約39.60kg	約22人分

■　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、買取り相当金額が公益社団法人シャンティ国際ボランティア会に寄付されます。

日本リート投資法人

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条をご覧下さい。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、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。
・投資法第201条の2第1項に定める取引以外の取引
・投資法施行規則第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。

DPU変動率＝（当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額（注2）－前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額）÷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ァリングが行われ、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ボート出資

双日、クッシュマン及びアジリティーは、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。

メインスポンサーの双日	投資口15,500口を保有

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
双日リートアドバイザーズ株式会社
TEL:03-5501-0080
http://www.sojitz-sra.com/