MASTER
FUND

# ESG Annual Report

2023.7

野村不動産マスターファンド投資法人

# ESG Annual Report 2023.7

## Contents


| | |
|---|---|
| 方針・マネジメント体制 | P.3 |
| マテリアリティ | P.8 |
| ステークホルダーエンゲージメント | P.13 |
| スタンダード対照表 | P.14 |
| ESGレポート | P.28 |
| 国際イニシアティブ・外部認証 | P.30 |
| 気候変動への対応(TCFD) | P.35 |
| 環境パフォーマンス | P.42 |
| ポートフォリオのグリーン化 | P.45 |
| 温室効果ガスの削減 | P.50 |
| 水資源・廃棄物等への対応 | P.56 |
| 災害等からの復旧力(レジリエンス) | P.60 |
| テナントの安心安全の確保/快適性向上 | P.63 |
| 地域社会貢献 | P.70 |
| 従業員への取り組み | P.74 |
| コーポレートガバナンス | P.75 |
| コンプライアンス | P.80 |
| リスクマネジメント | P.85 |
| サプライヤーマネジメント | P.88 |
| サステナビリティファイナンス | P.89 |


本資料は2023年7月時点の公式HPの情報を基に作成されています。
その後の最新情報については、公式HPにて随時更新していますので、そちらをご参照ください。

Policies and Management Structure

# 方針・マネジメント体制

| | | |
|---|---|---|
| 方針・マネジメント体制 | マテリアリティ | ステークホルダー<br>エンゲ ージメント |
| スタンダード対照表<br>（GRIスタンダード） | スタンダード対照表<br>（SASBスタンダード） | ESGレポート |

## サステナビリティへの取り組み方針

本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。
この考えのもと、設立以来、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社と共に、ESGに配慮した運用を実践しており、本投資法人にとって特に重要性の高いESG課題（以下、「マテリアリティ」といいます。）と各課題に対応した目標又はKPIを2019年1月に設定し、さらには翌年2020年1月にマテリアリティ項目追加及び目標水準の上方修正を行い、目標達成に向けた取り組みを推進しています。

### 2050年カーボンニュートラルについて

マテリアリティの中でも、「気候変動への対応」については、特に重要性が高いと認識しています。
GHG排出量のネットゼロを通して脱炭素社会への移行を実現することは、ひいては本投資法人の中長期的なパフォーマンスに大きく影響すると考えており、本投資法人は2022年10月に「2050年カーボンニュートラル目標」を掲げました。同目標達成に向けて、保有物件において省エネ設備や再生可能エネルギー由来電力の導入等を積極的に推進することで、計画的に温室効果ガスの排出量を最小限に削減し、GHGの絶対排出量をゼロに近づける努力を継続しています。

本投資法人は、今後も引き続き、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づいた取組みを積極的に推進するとともに、ESG情報の開示を通じて、投資主、テナント、従業員、サプライチェーン、コミュニティといった様々なステークホルダーの皆様との相互コミュニケーションを深め、協働しながら継続的な改善を目指して取り組んでいきます。

執行役員　吉田修平

# サステナビリティ方針

## 1.省エネルギー・創エネルギーの取り組み

不動産の運用におけるエネルギーの効率的利用を積極的に推進するとともに、省エネルギーや創エネルギーに寄与する技術・設備の導入に努めます。

## 2.省資源・廃棄物削減の取り組み

事業活動に伴う資源の有効活用に向けて、節水や廃棄物の削減（リデュース、リユース、リサイクルの3R）の実践に努めます。

## 3.安心・安全と顧客満足度向上の取り組み

テナント企業や施設利用者等の顧客の安心・安全のために防災・BCP対策を推進するなど、顧客満足度の向上に努めます。

## 4.社内体制の整備と役職員への取り組み

コンプライアンスの徹底に加え、本方針に基づく取り組みを推進するための社内体制を整備し、役職員に対する教育及び啓発活動を行います。

## 5.社外のステークホルダーとの協働

本方針に基づく取り組みを実践するために、プロパティ・マネジメント会社等の取引先、テナント企業や施設利用者等の顧客、地域コミュニティなどのステークホルダーとの協働に努めます。

## 6.投資家等への情報開示

ESGに関する取り組み状況につき、投資家などのステークホルダーに対する積極的な開示に努めます。

# サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取組み（気候変動への取組みを含みます。）を継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備しています。

## （1）取締役会

取締役会は、サステナビリティ方針、サステナビリティ推進規程等の社内規程の制定及び改定を行います。
また、サステナビリティ推進規程に基づき、年に1回以上、サステナビリティ推進最高責任者から年間のサステナビリティに関する取り組みの実績報告を受けます。取締役会は、この報告に基づいてサステナビリティに関する取り組みに対するモニタリング（監督）を継続的に実施しています。

## （2）サステナビリティ推進最高責任者

投資委員会の委員である最高戦略責任者（取締役）が担当し、本資産運用会社が運用するファンドのうち、サステナビリティ推進に重点的に取り組むファンドを指定します。（なお、本投資法人は指定ファンドに該当します。）サステナビリティに係る最高責任者として投資委員会における意思決定に関与するとともに、サステナビリティ推進規程に基づき、年に1回以上、取締役会に対して報告を行います。

## （3）サステナビリティ推進執行責任者

本投資法人の運用を統括するNMF運用グループ統括部長が担当し、サステナビリティ推進に係る執行責任者として、サステナビリティ推進会議の開催及び投資会議への付議、報告を行います。

## （4）投資委員会

社長執行役員を委員長とし、最高戦略責任者その他の執行役員等を委員とする本投資法人の運用に係る意思決定機関であり、サステナビリティ推進規程に基づき、年に2回以上、本投資法人のサステナビリティに関する目標や施策等を審議・決定します。

## （5）サステナビリティ推進会議

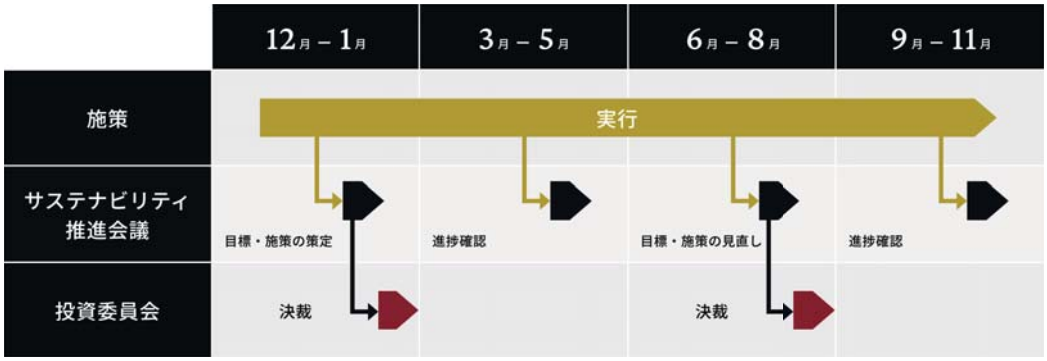
サステナビリティ推進執行責任者を委員長、ESG・エンジニアリング課及び本投資法人の運用に関連する部門長等を委員とし、サステナビリティ目標や施策等の立案、提言とモニタリング（リスク管理含む）を担う組織として、サステナビリティ推進規程に基づき、年に4回以上開催されます。

## （6）運用企画部ESG・エンジニアリング課

サステナビリティ方針に基づき、本資産運用会社及び本投資法人のESG配慮の推進にかかる業務全般をサポートします。

＜サステナビリティ推進体制＞

＜年間スケジュール＞




## 環境マネジメントシステム（EMS）

本投資法人は、J-REITとして初となる、「エコアクション２１（EA21）」認証・登録を受けています。

私たちは、地域と地球の環境に配慮した事業者です

®環境省

エコアクション21

認証番号 0012949

# サステナビリティ推進マニュアルの制定

本資産運用会社は、サステナビリティ推進にかかる実行性を高めることを目的として、エネルギー使用量、温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物重量の継続的な把握・削減のための基本方針や具体的な手順、社外関係者との協働（グリーン調達）のための基本方針や具体的な手順を定めた「サステナビリティ推進マニュアル」を制定しています。

**＜サステナビリティ推進マニュアルの概要＞**

| マニュアル | 内容 |
|---|---|
| 省エネルギー、温室効果ガス、<br>節水、廃棄物削減マニュアル | ● 使用量又は排出量の継続的な把握、削減に向けた基本針<br>● 使用量又は排出量の管理及び分析、サステナビリティ推進会議への報告に向けた具体的な手順 |
| グリーン調達マニュアル | ● 製品・サービスの調達における環境負荷低減に関する検討項目の追加（省エネ、環境汚染物質の削減、長期使用可能性、再使用・リサイクル可能性　等）<br>● サプライヤー選定時における選定・評価基準にサステナビリティへの取組み状況に関する項目を追加（サステナビリティに関する体制、環境負荷低減への協力　等） |

# サステナビリティ・リスク評価

保有資産のサステナビリティ・リスクの適切な特定・把握を目的として、定期的に保有資産のサステナビリティ・リスクを評価しています。
この評価結果を踏まえて、重大なサステナビリティ・リスクが判明した場合は、サステナビリティ推進会議においてリスク低減に向けた改善策を提案することとしています。
なお、サステナビリティ・リスク評価は全物件に対して約５年間のローテーションに基づいて行っています。

# 役職員への研修

本資産運用会社の役職員によるサステナビリティの更なる推進と意識啓発のため、サステナビリティの重要性や最新の動向及び本投資法人における目標や施策の内容並びに進捗状況について、年1回以上役職員向けの研修を開催し、意識と情報の共有を行っています。

Materiality

# マテリアリティ



## マテリアリティ

### NMFマテリアリティ

本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。この具体的な取り組みにあたり、本投資法人の事業やパフォーマンスへのインパクトと、ステークホルダーからの期待・関心などを踏まえながら議論を重ね、本投資法人にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を以下のとおり設定しました。

**お知らせ**

#### マテリアリティの見直し

本投資法人は、2020年1月、マテリアリティの見直しを行いました。

1. **マテリアリティ（重要なESG課題）への「水資源への対応」を追加**
2. マテリアリティ毎のKPI（目標）の策定
   （投資ポートフォリオのグリーン化及び気候変動への対応については、目標の見直し）

**＜主な変更点＞**

- 「投資ポートフォリオのグリーン化」に係るKPI目標の対象物件を、従前の「グリーン認証（評価レベルの基準なし）」から「グリーン認証（3★相当以上）」とし、より質にこだわった目標へと変更
- 「気候変動への対応」に係るKPI目標を、従前の▲25.0%（2016年度比）から▲40.0%へ引き上げ
- 「水資源への対応」を新たにマテリアリティに追加し、定量目標を設定
- 社会（S）及びガバナンス（S）のマテリアリティについて、KPI及びKPI目標（一部）を設定

KPI実績はこちらをご覧ください。（22.0KB）

| マテリアリティ及び方針・目標 | | | SDGsとの関連 |
|---|---|---|---|
| 環境<br>E | **投資ポートフォリオのグリーン化** | | |
| | 方針・目標 | ・グリーン認証（3★相当以上）取得割合※を**2030年度までに70%**まで向上させることを目指します。 | |
| | KPI | ・グリーン認証（3★相当以上）取得割合※<br>・グリーン認証取得割合<br>※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。 | |
| | 掲載ページ | 「ポートフォリオのグリーン化」 | |
| | **気候変動への対応** | | |
| | 方針・目標 | ・**2050年までにカーボンニュートラル**を目指します。<br>・ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を**2030年度までに40%削減**（中期目標：2025年度までに34%削減）することを目指します。（2016年度基準） | |
| | KPI | ・温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位） | |
| | 掲載ページ | 「環境への取り組み/気候変動」 | |
| | **水資源への対応** | | |
| | 方針・目標 | ・水における床面積当たり消費量（原単位）を**2030年度までに10%削減**することを目指します。（2016年度基準） | |
| | KPI | ・水における床面積当たり消費量（原単位） | |
| | 掲載ページ | 「環境への取り組み/水資源」 | |
| 社会<br>S | **テナントの安心・安全の確保/快適性の向上** | | |
| | 方針・目標 | ・定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。 | |
| | KPI | ・テナント満足度評価<br>※2020年度よりセクター毎に定期的に実施予定 | |
| | 掲載ページ | 「社会への取り組み/テナントの安心・安全の確保/快適性の向上」 | |

| マテリアリティ及び方針・目標 | | | SDGsとの関連 |
|---|---|---|---|
| | **公正で働きがいのある職場づくり** | | |
| | 方針・目標 | ・公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。 | |
| | KPI | ・有給休暇等の平均取得日数（**目標：18日/年以上**）<br>・従業員意識調査の結果 | |
| | 掲載ページ | 「ESGマネジメント」（資産運用会社HP） | |
| | **人材育成とタレントマネジメント** | | |
| | 方針・目標 | ・継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。 | |
| | KPI | ・研修受講実績（従業員1人当たり研修時間）<br>・資格保有者数 | |
| | 掲載ページ | 「ESGマネジメント」（資産運用会社HP）<br>「投資家本位の業務運営に関する取組み」（資産運用会社HP） | |
| ガバナンス<br>G | **ガバナンスの充実** | | |
| | 方針・目標 | ・役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。<br>・運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。<br>・資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、パフォーマンスの向上を追求します。 | |
| | KPI | ・投資法人の①社外役員割合　②女性役員割合　③役員会出席率<br>・サステナビリティ推進体制に係る外部評価 | |
| | 掲載ページ | 「ガバナンスへの取り組み/コーポレートガバナンス」<br>「方針・マネジメント体制」<br>「投資主利益に配慮した運用体制の確保」 | |

| マテリアリティ及び方針・目標 | | SDGsとの関連 |
|---|---|---|
| **実効性のある内部統制システムの構築** | | |
| 方針・目標 | ・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します。<br>・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ります。<br>・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します。 | |
| KPI | ・コンプラ研修受講率**（目標：100%）**<br>・リスク評価実施回数**（目標：1回/年）**<br>・BCP研修実施回数**（目標：1回/年）**<br>・安否訓練実施回数**（目標：4回/年）**<br>・内部監査実施回数**（目標：1回/年）** | |
| 掲載ページ | 「ガバナンスへの取り組み/コンプライアンス」<br>「ガバナンスへの取り組み/リスクマネジメント」 | |
| **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** | | |
| 方針・目標 | ・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します。 | |
| KPI | ・IR件数<br>・ESG格付け評価 | |
| 掲載ページ | 「ステークホルダーエンゲージメント」<br>「ディスクロージャーポリシー」<br>「国際イニシアティブ・外部認証」 | |

# マテリアリティ特定プロセス

## プロセス1：考慮すべき課題の抽出

本投資法人の持続的な成長を考えるうえで考慮すべき課題となりうる要素を各種ガイドライン（例：SASB（注1）スタンダード、GRIガイドライン（注2））や、持続可能な開発目標（SDGs）（注3）、ESG格付会社の評価項目（例: MSCI社、Sustainalytics社によるESG格付け）並びに同業他社の状況などを参考に環境・社会・ガバナンス面から広範囲に抽出

（注1） SASBとは、Sustainability Accounting Standards Board（サステナビリティ会計基準審議会）の略称であり、合理的な投資家にとってのマテリアリティを業種別に特定し、サステナビリティの開示基準を開発している米国の非営利団体です。

（注2） GRIスタンダードとは、UNEP（国際環境計画）の公認団体でありサステナビリティ報告の作成と普及を使命とする非営利団体（NGO）であるGRI（Grobal Reporting Initiative）が2016年に策定した、サステナビリティ報告に関する国際基準です。

（注3） 持続可能な開発目標（SDGs）とは、2015年9月、国連サミットにおいて採択された、世界が抱える問題を解決し持続可能な社会をつくるために世界各国が合意した17の目標と169のターゲットです。

**＜SDGs　17の目標＞**

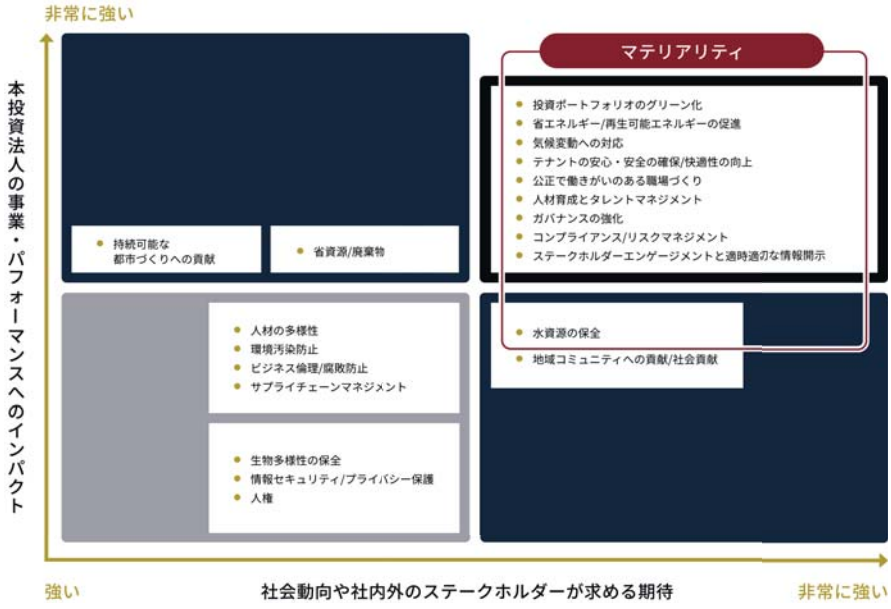
## プロセス2：優先順位付けとマテリアリティ・マトリックスの作成

選定した各課題に対して、本投資法人の企業理念や財務業績、事業計画への影響を鑑みた「本投資法人の事業・パフォーマンスへのインパクト」と、社内外のステークホルダーの観点から、本投資法人の持続的な成長に対する機会・リスクを踏まえて、重要度の高いものを優先順位づけし、マトリックスを作成

## プロセス3：意思決定機関での議論、マテリアリティの特定

優先順位付けされた課題について、サステナビリティ推進会議で議論を行い、最終的に意思決定機関である投資委員会の決議を経て、本投資法人にとって重要なサステナビリティ課題（マテリアリティ）を特定

**＜本投資法人のマテリアリティ・マトリックス＞**



Stakeholder Engagement

# ステークホルダーエンゲージメント



## ステークホルダーエンゲージメント

### 基本方針

本投資法人の事業活動は、多くのステークホルダーの皆様とのつながりのなかで行われ、支えられており、本投資法人に求められる社会的責任を果たすことが、自らの持続可能な事業活動においても重要であると認識しています。
本投資法人の主なステークホルダーは投資主様、テナント・取引先様、従業員、コミュニティの皆さまであり、これらステークホルダーの皆さまとの建設的な対話を通じて信頼関係を深め、皆さまの期待や要請を真摯に受け止めたうえで、本投資法人の事業活用及びESGの取組みに活かしてまいります。

### ステークホルダーとのコミュニケーション

Standards (GRI Standards)

# スタンダード対照表（GRIスタンダード）



## 共通スタンダード

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 102　一般開示事項 | | | | |
| 1 | 組織のプロフィール | 1 | 組織の名称 | 投資法人概要（概要・沿革） |
| | | 2 | 活動、ブランド、製品、サービス | 投資法人の特徴 |
| | | | | IRライブラリー（有価証券報告書） |
| | | | | ポートフォリオ一覧 |
| | | 3 | 本社の所在地 | 投資法人概要（概要・沿革） |
| | | 4 | 事業所の所在地 | 投資法人概要（概要・沿革） |
| | | 5 | 所有形態および法人格 | 投資法人概要（概要・沿革） |
| | | 6 | 参入市場 | 投資法人規約 |
| | | | | ポートフォリオ一覧 |
| | | 7 | 組織の規模 | 【投資法人】投資法人概要（役員・従業員の状況） |
| | | | | IRライブラリー（有価証券報告書） |
| | | | | 【資産運用会社】ESGマネジメント |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| **102　一般開示事項** | | | | |
| | | 8 | 従業員およびその他の労働者に関する情報 | 【投資法人】<br>投資法人概要<br>（役員・従業員の状況）<br>【資産運用会社】<br>ESGマネジメント |
| | | 9 | サプライチェーン | サプライヤーマネジメント<br>投資法人の仕組み |
| | | 10 | 組織およびそのサプライチェーンに関する重大な変化 | 該当ありません。 |
| | | 11 | 予防原則または予防的アプローチ | 方針・マネジメント体制<br>ガバナンスへの取り組み<br>（コンプライアンス）<br>ガバナンスへの取り組み<br>（リスクマネジメント） |
| | | 12 | 外部イニシアティブ | 国際イニシアティブ・外部認証<br>イニシアティブ署名 |
| | | 13 | 団体の会員資格 | 【投資法人】<br>国際イニシアティブ・外部認証<br>【資産運用会社】<br>会社概要 |
| 2 | 戦略 | 14 | 上級意思決定者の声明 | 方針・マネジメント体制 |
| | | 15 | 重要なインパクト、リスク、機会 | 方針・マネジメント体制<br>マテリアリティ<br>気候変動への対応 |
| 3 | 倫理と誠実性 | 16 | 価値観、理念、行動基準・規範 | 【投資法人】<br>方針・マネジメント体制<br>【資産運用会社】<br>企業理念<br>【野村不動産グループ】<br>倫理規定 |
| | | 17 | 倫理に関する助言および懸念のための制度 | ガバナンスへの取り組み<br>（リスクマネジメント）<br>【資産運用会社】<br>ESGマネジメント |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| 102　一般開示事項 | | | | |
| 4 | ガバナンス | 18 | ガバナンス構造 | ガバナンスへの取り組み（コーポレートガバナンス） |
| | | | | 方針・マネジメント体制 |
| | | 19 | 権限移譲 | 方針・マネジメント体制 |
| | | 20 | 経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任 | 方針・マネジメント体制 |
| | | 21 | 経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議 | ステークホルダーエンゲージメント |
| | | | | 方針・マネジメント体制 |
| | | 22 | 最高ガバナンス機関およびその委員会 | ガバナンスへの取り組み（コーポレートガバナンス） |
| | | 23 | 最高ガバナンス機関の議長 | ガバナンスへの取り組み（コーポレートガバナンス） |
| | | 24 | 最高ガバナンス機関の指名と選出 | ガバナンスへの取り組み（コーポレートガバナンス） |
| | | 25 | 利益相反 | ガバナンスへの取り組み（コンプライアンス） |
| | | | | 出資総額・主要な投資主 |
| | | | | 投資法人の仕組み |
| | | 26 | 目的、価値観、戦略の設定における最高ガバナンス機関の役割 | 方針・マネジメント体制 |
| | | 27 | 最高ガバナンス機関の集合的知見 | - |
| | | 28 | 最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価 | - |
| | | 29 | 経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント | 方針・マネジメント体制 |
| | | | | マテリアリティ |
| | | 30 | リスクマネジメント・プロセスの有効性 | 方針・マネジメント体制 |
| | | | | ガバナンスへの取り組み(リスクマネジメント) |
| | | 31 | 経済、環境、社会項目のレビュー | 方針・マネジメント体制 |
| | | 32 | サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割 | 方針・マネジメント体制 |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| 102　一般開示事項 | | | | |
| | | 33 | 重大な懸念事項の伝達 | 方針・マネジメント体制<br>ガバナンスへの取り組み<br>（コーポレートガバナンス） |
| | | 34 | 伝達された重大な懸念事項の性質と総数 | - |
| | | 35 | 報酬方針 | ガバナンスへの取り組み<br>（コーポレートガバナンス） |
| | | 36 | 報酬の決定プロセス | ガバナンスへの取り組み<br>（コーポレートガバナンス） |
| | | 37 | 報酬に関するステークホルダーの関与 | - |
| | | 38 | 年間報酬総額の比率 | - |
| | | 39 | 年間報酬総額比率の増加率 | - |
| 5 | ステークホルダー・エンゲージメント | 40 | ステークホルダー・グループのリスト | ステークホルダー<br>エンゲージメント |
| | | 41 | 団体交渉協定 | 【投資法人】<br>投資法人は従業員を有しないため、該当ありません。 |
| | | | | 【資産運用会社】<br>ESGマネジメント<br>(公正で働きがいのある職場づくり) |
| | | 42 | ステークホルダーの特定および選定 | ステークホルダー<br>エンゲージメント |
| | | 43 | ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法 | ステークホルダー<br>エンゲージメント |
| | | 44 | 提起された重要な項目および懸念 | マテリアリティ |
| | | | | ステークホルダー<br>エンゲージメント |
| 6 | 報告実務 | 45 | 連結財務諸表の対象になっている事業体 | ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み |
| | | 46 | 報告書の内容および項目の該当範囲の確定 | ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み |
| | | 47 | マテリアルな項目のリスト | マテリアリティ |
| | | 48 | 情報の再記述 | 該当ありません。 |
| | | 49 | 報告における変更 | 該当ありません。 |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| **102　一般開示事項** | | | | |
| | | 50 | 報告期間 | ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み |
| | | 51 | 前回発行した報告書の日付 | ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み |
| | | 52 | 報告サイクル | ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み |
| | | 53 | 報告書に関する質問の窓口 | ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み |
| | | 54 | GRIスタンダードに準拠した報告であることの主張 | ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み |
| | | 55 | 内容索引 | 本GRIスタンダード対照表 |
| | | 56 | 外部保証 | - |
| **103　マネジメント手法** | | | | |
| 1 | マネジメント手法の報告に関する<br>一般的な要求事項 | 1 | マテリアルな項目とその該当範囲の説明 | マテリアリティ |
| | | 2 | マネジメント手法とその要素 | マテリアリティ |
| | | | | 国際イニシアチブ・外部認証 |
| | | | | 環境への取組み |
| | | | | 社会への取組み |
| | | | | 【資産運用会社】<br>ESGマネジメント |
| | | | | ガバナンスへの取組み |
| | | | | 投資主利益に配慮した運用体制の確保 |
| | | | | ステークホルダー<br>エンゲージメント |
| | | 3 | マネジメント手法の評価 | 方針・マネジメント体制 |
| | | | | ガバナンスへの取り組み |

# 項目別のスタンダード

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| **200　経済** | | | | |
| 201 | 経済パフォーマンス | 1 | 創出、分配した直接的経済価値 | - |
| | | 2 | 気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会 | 環境への取り組み |
| | | | | ポートフォリオのグリーン化 |
| | | 3 | 確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度 | - |
| | | 4 | 政府から受けた資金援助 | - |
| 202 | 地域経済での存在感 | 1 | 地域最低賃金に対する標準新人給与の比率(男女比) | - |
| | | 2 | 地域コミュニティから採用した上級管理職の割合 | - |
| 203 | 間接的な経済的インパクト | 1 | インフラ投資及び支援サービス(男女比) | - |
| | | 2 | 著しい間接的な経済的インパクト | - |
| 204 | 調達慣行 | 1 | 地元サプライヤーへの支出の割合 | - |
| 205 | 腐敗防止 | 1 | 腐敗に関するリスク評価を行っている事業所 | - |
| | | 2 | 腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修 | ガバナンスへの取り組み（コンプライアンス） |
| | | 3 | 確定した腐敗事例と実施した措置 | - |
| 206 | 反競争的行為 | 1 | 反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置 | - |
| **300　環境** | | | | |
| 301 | 原材料 | 1 | 使用原材料の重量又は体積 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 2 | 組織の主要製品やサービスの生産に使用したリサイクル材料の割合 | - |
| | | 3 | 再生利用された製品と梱包材 | - |
| 302 | エネルギー | 1 | 組織内のエネルギー消費 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 2 | 組織外のエネルギー消費 | - |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| 300　環境 | | | | |
| | | 3 | エネルギー原単位 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 4 | エネルギー消費量の削減 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 5 | 製品及びサービスのエネルギー必要量の削減 | - |
| 303 | 水 | 1 | 水源別の取水量 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 2 | 取水によって著しい影響を受ける水源 | - |
| | | 3 | リサイクル・リユースした水 | - |
| 304 | 生物多様性 | 1 | 保護地域及び保護地域でないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業サイト | - |
| | | 2 | 活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト | - |
| | | 3 | 生息地の保護・復元 | - |
| | | 4 | 事業の影響を受ける地域に生息するIUCNリストならびに国内保全種リスト対象の生物種 | - |
| 305 | 大気への排出 | 1 | 直接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ1) | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 2 | 間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ2) | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 3 | その他の間接的な温室効果ガス（GHG)排出量(スコープ3) | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 4 | 温室効果ガス(GHG)排出原単位 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 5 | 温室効果ガス(GHG)排出量の削減 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |
| | | 6 | オゾン層破壊物質(ODS)の排出量 | - |
| | | 7 | 窒素酸化物(Nox)、硫黄酸化物(Sox)、およびその他の重大な大気排出物 | - |
| 306 | 排水および廃棄物 | 1 | 排水の水質および排出先 | - |
| | | 2 | 種類別および処分方法別の廃棄物 | 環境への取組み（環境パフォーマンス） |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| **300　環境** | | | | |
| | | 3 | 重大な漏出 | - |
| | | 4 | 有害廃棄物の輸送 | - |
| | | 5 | 排水や表面流水によって影響を受ける水域 | - |
| 307 | 環境コンプライアンス | 1 | 環境法規制の違反 | - |
| 308 | サプライヤーの環境面のアセスメント | 1 | 環境基準により選定した新規サプライヤー | - |
| | | 2 | サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置 | サプライヤーマネジメント |
| **400　社会** | | | | |
| 401 | 雇用 | 1 | 従業員の新規雇用と離職 | ESGマネジメント（人材） |
| | | 2 | 正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当 | ESGマネジメント（公正で働きがいのある職場づくり） |
| | | 3 | 育児休暇 | ESGマネジメント（ダイバーシティの推進） |
| 402 | 労使関係 | 1 | 事業上の変更に関する最低通知期間 | - |
| 403 | 労働安全衛生 | 1 | 正式な労使合同安全衛生委員会への労働者代表の参加 | - |
| | | 2 | 傷害の種類、業務上傷害・業務上疾病・休業日数・欠勤および業務上の死亡者数 | ESGマネジメント（従業員の健康と安全の追求） |
| | | 3 | 疾病の発症率あるいはリスクが高い業務に従事している労働者 | - |
| | | 4 | 労働組合との正式協定に含まれている安全衛生条項 | - |
| 404 | 研修と教育 | 1 | 従業員一人当たりの年間平均研修時間 | ESGマネジメント（人的資源の高度化） |
| | | 2 | 従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム | ESGマネジメント（人的資源の高度化） |
| | | 3 | 業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合 | ESGマネジメント（人的資源の高度化） |
| 405 | ダイバーシティと機会均等 | 1 | ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ | ガバナンスへの取り組み（コーポレートガバナンス） |
| | | | | ESGマネジメント（ダイバーシティの推進） |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| 400　社会 | | | | |
| | | 2 | 基本給と報酬総額の男女比 | - |
| 406 | 非差別 | 1 | 差別事例と実施した救済措置 | - |
| 407 | 結社の自由と団体交渉 | 1 | 結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー | - |
| 408 | 児童労働 | 1 | 児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー | - |
| 409 | 強制労働 | 1 | 強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー | - |
| 410 | 保安慣行 | 1 | 人権方針や手順について研修を受けた保安要員 | - |
| 411 | 先住民族の権利 | 1 | 先住民族の権利を侵害した事例 | - |
| 412 | 人権アセスメント | 1 | 人権レビューやインパクト評価の対象とした事業所 | - |
| | | 2 | 人権方針や手順に関する従業員研修 | ESGマネジメント（人的資源の高度化） |
| | | 3 | 人権条項を含むもしくは人権スクリーニングを受けた重要な投資協定および契約 | - |
| 413 | 地域コミュニティ | 1 | 地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所 | 社会への取り組み |
| | | 2 | 地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト(顕在的、潜在的)を及ぼす事業所 | - |
| 414 | サプライヤーの社会面のアセスメント | 1 | 社会的基準により選定した新規サプライヤー | - |
| | | 2 | サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置 | サプライヤーマネジメント |
| 415 | 公共政策 | 1 | 政治献金 | - |
| 416 | 顧客の安全衛生 | 1 | 製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価 | - |
| | | 2 | 製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例 | - |

| 項目 | | 開示項目 | | 掲載箇所 |
|---|---|---|---|---|
| **400　社会** | | | | |
| 417 | マーケティングとラベリング | 1 | 製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事項 | - |
| | | 2 | 製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例 | - |
| | | 3 | マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例 | - |
| 418 | 顧客プライバシー | 1 | 顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立 | - |
| 419 | 社会経済面のコンプライアンス | 1 | 社会経済分野の法規制違反 | - |

Standards (SASB Standards)

# スタンダード対照表（SASBスタンダード）



## 項目1. サステナビリティ開示トピックと会計指標

| トピック | 開示指標 | 2022年度（2022年3月1日～2023年2月28日） | | コード |
|---|---|---|---|---|
| エネルギーマネジメント | 総床面積に占めるエネルギーデータのカバー割合 | オフィス | 76.3% | IF-RE-130a.1 |
| | | 商業施設 | 28.6% | |
| | | 物流施設 | 33.5% | |
| | | 居住用施設 | 25.4% | |
| | | 宿泊施設 | ― | |
| | | その他 | ― | |
| | | ※本投資法人が管理権限を有する物件又は部分を対象とします。<br>また、各計算期間中に保有し、かつ、通年保有する物件を対象とします。 | | |
| | データカバー範囲における総エネルギー消費量 | オフィス | 86,691,880kWh | IF-RE-130a.2 |
| | | 商業施設 | 33,647,537kWh | |
| | | 物流施設 | 12,113,669kWh | |
| | | 居住用施設 | 5,332,493kWh | |
| | | 宿泊施設 | ― | |
| | | その他 | ― | |
| | うち、グリッド電力の割合 | オフィス | 70.8% | |
| | | 商業施設 | 74.8% | |
| | | 物流施設 | 100.0% | |
| | | 居住用施設 | 85.5% | |
| | | 宿泊施設 | ― | |
| | | その他 | ― | |
| | うち、再生可能エネルギーの割合 | オフィス | 0.0% | |
| | | 商業施設 | 0.0% | |
| | | 物流施設 | 0.0% | |
| | | 居住用施設 | 0.0% | |
| | | 宿泊施設 | ― | |
| | | その他 | ― | |

| トピック | 開示指標 | 2022年度<br>（2022年3月1日～2023年2月28日） | | コード |
|---|---|---|---|---|
| | 同一条件比較によるエネルギー消費量の前年比変化率 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 0.9%<br>12.1%<br>-2.9%<br>-1.2%<br>—<br>— | IF-RE-130a.3 |
| | エネルギー格付を取得している物件の割合 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 9.6%<br>2.3%<br>59.1%<br>0.3%<br>0.0%<br>0% | IF-RE-130a.4 |
| | | ※BELS認証を取得している物件を対象にしています。 | | |
| | (参考）環境認証を取得している物件の割合 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 53.8%<br>43.3%<br>79.7%<br>34.6%<br>0.0%<br>0% | |
| | | ※DBJ Green Building 認証、BELS認証又はCASBEE不動産評価認証を取得している物件を対象にしています。 | | |
| | ENERGY STAR®認証を受けた適格ポートフォリオの割合 | 日本において不動産はENERGY STARプログラムの対象ではありません。 | | |
| | 建物のエネルギー管理に関する考慮がどのように不動産投資分析および運用戦略に組み込まれているかの説明 | ESG Annual Report（2023年7月）の下記ページをご参照ください。<br>p.3～6（方針・マネジメント体制）<br>p.7～10（マテリアリティ）<br>p.23～27（ポートフォリオのグリーン化）<br>p.28～36（気候変動への対応） | | IF-RE-130a.5 |
| ウォーターマネジメント | 総床面積に占める取水量データのカバー割合 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 76.3%<br>28.6%<br>33.5%<br>28.4%<br>—<br>— | IF-RE-140a.1 |
| | 水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における取水量データのカバー割合 | 当該地域には物件を保有していません。 | | |
| | データカバー範囲における総取水量 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設 | 307,904㎥<br>257,202㎥<br>22,268㎥ | IF-RE-140a.2 |
| | | 居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 34,717㎥<br>—<br>— | |

| トピック | 開示指標 | 2022年度<br>（2022年3月1日～2023年2月28日） | | コード |
|---|---|---|---|---|
| | 水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域における総取水量 | 当該地域には物件を保有していません。 | | |
| | 同一条件比較による取水量の前年比変化率 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 9.5%<br>46.7%<br>5.7%<br>-4.9%<br>ー<br>ー | IF-RE-140a.3 |
| | 水管理リスクに関する説明及びそれらのリスク軽減のための戦略と取り組みに関する議論 | ESG Annual Report（2023年7月）の下記ページをご参照ください。<br>p.3～6（方針・マネジメント体制）<br>p.7～10（マテリアリティ）<br>p.37～38（水資源・廃棄物への対応 | | IF-RE-140a.4 |
| テナントのサステナビリティインパクトマネジメント | 省エネ改修等に関するコスト分担条項を含む新規賃貸契約の割合 | ー | | IF-RE-410a.1 |
| | 上記に該当する新規賃貸契約面積 | ー | | |
| | （参考）グリーンリース契約締結割合 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 85.5%<br>16.6%<br>23.2%<br>1.1%<br>56.9%<br>0% | |
| | | ※賃貸可能面積に対し、グリーンリース条項を1つ以上含んだ契約が締結されているテナントの賃貸面積を記載しています。 | | |
| | 電力消費量をサブメータにより個別計測しているテナントの割合 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 76.7%<br>28.6%<br>33.5%<br>0.0%<br>ー<br>ー | IF-RE-410a.2 |
| | 取水量をサブメータにより個別計測しているテナントの割合 | | | |
| | テナントのサステナビリティインパクトを測定、奨励及び向上するためのアプローチに関する議論 | ESG Annual Report（2023年7月）の下記ページをご参照ください。<br>p.3～6（方針・マネジメント体制）<br>p.7～10（マテリアリティ）<br>P.11（ステークホルダーエンゲージメント）<br>p.35～36（テナントとの協働）<br>P.45（顧客満足度調査の実施） | | IF-RE-410a.3 |
| 気候変動への適応 | 100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件の面積 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 497,517㎡<br>234,278㎡<br>348,994㎡<br>246,025㎡<br>4,348㎡<br>0㎡ | IF-RE-450a.1 |
| | | ※自治体発行のハザードマップに基づき、0m超の浸水が想定される地域に所在する物件を提唱としています。 | | |

| トピック | 開示指標 | 2022年度<br>（2022年3月1日～2023年2月28日） | コード |
|---|---|---|---|
| | 気候リスク分析、ポートフォリオのシステマティックリスクの度合い及びリスク軽減のための戦略に関する説明 | ESG Annual Report（2023年7月）の下記ページをご参照ください。<br>p.28～36（気候変動への対応） | IF-RE-450a.2 |

## 項目2. 活動指標

| 活動指標 | 2022年度<br>（2022年3月1日～2023年2月28日） | | コード |
|---|---|---|---|
| 資産の数（※） | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 68物件<br>49物件<br>23物件<br>150物件<br>2物件<br>1物件 | IF-RE-000.A |
| 賃貸可能面積（※） | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 486,002.25㎡<br>364,094.29㎡<br>968,666.29㎡<br>318,932.63㎡<br>7,776.22㎡<br>14,431.35㎡ | IF-RE-000.B |
| 間接管理している資産の割合 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 23.3%<br>71.4%<br>66.5%<br>100.0%<br>100.0%<br>100.0% | IF-RE-000.C |
| 平均稼働率 | オフィス<br>商業施設<br>物流施設<br>居住用施設<br>宿泊施設<br>その他 | 97.8%<br>98.6%<br>99.3%<br>96.9%<br>100.0%<br>100.0% | IF-RE-000.D |

※2023年2月期末の数字を記載しています

ESG Disclosure Policy and Reporting Framework

# ESGレポート



## ESG Annual Report

本投資法人では、ESG活動へのご理解を深めていただくために、年に一度「ESG Annual Report」を発行しています。

「ESG Annual Report（2022年7月）」

## 情報開示方針

本サイトは、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社のESGに対する考え方や取り組みについて、ステークホルダーの皆さまにご理解いただくことを目的として制作しています。国際的なESGに関するフレームワークや投資家・評価機関からの要望を踏まえて、期待される情報を開示することに努めています。

## 報告範囲・期間、更新時期

報告範囲：野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産投資顧問株式会社（資産運用会社）（注1）
報告期間：2021年度（2021年3月～2022年2月）（注2）
更新時期：原則、毎年6月

（注1） 野村不動産投資顧問株式会社の従業員は、一部を除き、野村不動産株式会社からの出向となることから、野村不動産グループの一員として取り組んでいるもの（人材戦略等）については、野村不動産ホールディングス株式会社の取組み内容を報告する場合があります。

（注2） 別に期間及び時点を定めるものを除きます。また、各種取組みなどの定性的情報については直近時点までの事例を掲載している場合があります。

# 参考にしたガイドライン

本投資法人は、ESGに係る方針及び取組みの報告にあたり、GRI（Global Reporting Initiative）が発行するGRIスタンダードを参照しています。

GRIスタンダード対照表はこちらをご覧ください。

## ESGに関する問い合わせ窓口

ESGに関するお問い合わせは、以下のお問い合わせ先までお願いいたします。

| | |
|---|---|
| 資産運用会社 | 野村不動産投資顧問株式会社 |
| 電話番号 | 03-3365-8767 |
| E-Mailアドレス | nmf3462@nomura-re.co.jp |
| 受付期間 | 9時30分～17時30分（土・日・祝祭日を除く） |

International Initiatives and Certifications

# 国際イニシアティブ・外部認証

## PRIへの署名

「責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）」とは、2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークで、国連環境計画（UNEP）および国連グローバルコンパクト（UNGC）によって推進されています。
原則では、「ESG」の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。野村不動産投資顧問株式会社は、PRIの基本的な考え方に賛同し、2017年12月に署名機関となりました。

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

PRIについては こちら（英語版HP） をご覧ください

## TCFD署名

本資産運用会社は、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同を2020年7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」に参加しています。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES　TCFD Consortium

TCFDについては こちら（英語版HP） をご覧ください

# 気候変動イニシアチブ（JCI）への参加

本資産運用会社は、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワークである「気候変動イニシアチブ（JCI：Japan Climate Initiative）」に参加しています。

JCIについては こちら をご覧ください

# 「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、2019年7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 をご覧ください

## 21世紀金行動原則「環境大臣賞」受賞

本資産運用会社は、環境省「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）」において、2019年度の最優良取組事例として「環境大臣賞」（総合部門）を受賞しました。

**＜受賞内容＞**

2019年度最優秀取組事例　環境大臣賞（総合部門）

**＜取組事例の概要＞**

J-REIT初となる環境マネジメントシステム（EMS）の第三者認証・登録（エコアクション21（※））

※詳細は、同ページ内「エコアクション21」認証・登録（環境マネジメントシステム）をご覧ください。

本評価については こちら をご覧ください

# 「GRESBメンバーシップへの加盟」

## GRESBとは

GRESBとは、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、国連責任投資原則（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。
GRESBにおける評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドごとのサステナビリティへの取組みを評価することが特徴です。
投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在170機関を超え、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2022年に実施されたGRESB リアルエステイト評価には、世界で1,820の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。

GRESBについては こちら（英語版HP） をご覧ください

## GRESBメンバーシップへの加盟

本資産運用会社は、投資運用業において高まるESGの重要性に対し運用会社として応えていく必要性に鑑み、GRESBメンバーシップ（GRESB Real Estate/ COMPANY & FUND MEMBER）に加入しました。国際的なイニシアティブのメンバー企業となり、ESG先進企業とのネットワーク、情報共有、日本における事例の紹介等の活動に参加することを通じて、サステナビリティ向上に取り組んでいきます。

## GRESBリアルエステイト評価「セクターリーダー」・「5 Star」・「Green Star」

本投資法人は、総合スコアの順位により5段階で評価されるGRESBレーティングで、アジア・総合型（上場）の参加者の中で「セクターリーダー」に選出されるとともに、最上位の「5 Star」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み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」を、7年連続で取得しました。

## GRESB開示評価：「A」

本投資法人は、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年より導入されたGRESB開示評価において5段階のうち最高水準となる「A」の評価を、6年連続で取得しました。

# 「エコアクション21」認証・登録（環境マネジメントシステム）

本制度は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度です。
本投資法人は、J-REITとして初めて、本制度の認証・登録を受けています。

**＜認証・登録範囲＞**

エコアクション21については こちら をご覧ください

# 「令和 3 年度気候変動アクション環 境大臣表彰（普及・促進部門）」受賞

「気候変動アクション環境大臣表彰」は、気候変動への取組みに関して、優れた功績のあった個人または団体に対して、環境省から表彰を行うものです。環境省では、地球温暖化対策の一環として、1998 年より「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を開始しましたが、昨今の社会における気候変動対策の動向等を踏まえ、2020 年より「気候変動アクション環境大臣表彰」にリニューアルされました。
本資産運用会社は、本投資法人における気候変動の「緩和」と「適応」の継続的な取組み等が評価され、環境省主催の「令和 3 年度気候変動アクション環境大臣表彰（普及・促進部門）」を受賞しました。

気候変動アクション環境大臣表彰については こちら をご覧ください

Climate Change

# 気候変動への対応（TCFD）



## 気候変動に関する方針

### 気候変動に関する認識

地球温暖化とその影響による気候変動は、1987年に「環境と開発に関する世界委員会（ブルントラント委員会）」が国連に提出した報告書「我ら共有の未来」の中で、「持続可能な開発」の概念が提唱されたことにより、環境問題に係る1つの重要な要素として世界的に広くに認知されました。1990年代に入ると、地球温暖化対策に関する国際条約締結の必要性が高まり、1992年にリオデジャネイロで開催された「環境と開発に関する国連会議（地球サミット）」において、大気中の温室効果ガスの濃度を安定させることを目的とした「国連気候変動枠組条約」が採択されました。
この「国連気候変動枠組条約」に基づき、1995年以降、国連気候変動枠組条約締約国会議（COP）が毎年開催され、1997年のCOP3では、先進国各国の温室効果ガス削減目標を定めた「京都議定書」が採択されました。これは、各国が具体的な削減行動を義務づけられたという意味において、国際的な温暖化対策としては極めて大きな一歩でした。
その後、2015年にはパリで開催されたCOP21において、全ての国連加盟国が温室効果ガスの削減目標を定めることについて合意が行われ、世界の平均気温の上昇を産業革命以前と比較して2°Cより十分に低く保ちつつ、1.5°Cに抑える努力を追求するという「パリ協定」が採択されました。
これまでに観測された代表的な気候変動の影響としては、平均気温の上昇があります。気象庁のデータによれば、世界の年平均気温は長期的には100年あたり0.75°C上昇しており、我が国においても100年あたり1.26°Cの割合で上昇しており、全世界で地球温暖化の影響とみられる気候変化の顕在化と大規模な自然災害の発生による生態系への影響が懸念されています。また、気候変動の影響と考えられる大型台風や集中豪雨の被害が相次いでおり、気象庁によると、全国の1時間降水量50mm以上（バケツをひっくり返したような激しい雨）の年間発生回数は、1976～1985 年の10年間が約226回であったのに対し、2011～2020年の10年間は約334回と、およそ1.5倍に増加しています。
こうした気候変動影響の顕在化と「パリ協定」に代表される地球温暖化・気候変動に対する世界的な枠組みの強化により、気候変動は、国・政府だけではなく民間セクターが果たすべき社会的な責任として、近年ますます注目が高まっていると認識しています。

## 本投資法人における気候変動の位置づけと基本方針

本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。この具体的な取り組みにあたり、本投資法人の事業やパフォーマンスへのインパクトと、ステークホルダーからの期待・関心などを踏まえながら議論を重ね、本投資法人にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定しています。
気候変動への対応は、「（１）．気候変動に関する認識」を踏まえ、本投資法人が持続的な事業活動を行ううえで直面している喫緊の経営課題であり、本マテリアリティの一つと位置付けています。
なお、本投資法人のマテリアリティ及びマテリアリティ特定のプロセス並びに特定したマテリアリティとSDGsとの関連の詳細については、「マテリアリティ」ページをご参照ください。

気候変動は、中長期なリスクを有しており、これに適切に対処できない場合には、運用資産の着実な成長を望めなくなり、中長期的な投資主価値の向上を図ることが困難になるおそれがあります。
一方で、気候変動は新たなビジネス機会をもたらすものと考えています。この問題に適切に対処できれば、運用資産の価値向上につながり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。
こうした認識のもと、本投資法人は、低炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指し、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、温室効果ガスの排出削減等の取組みを継続的に推進します。

## TCFD提言への賛同表明

気候変動に関する方針や取り組み内容に関する情報開示の拡充を通じて、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様との対話を促進し、協働しながら継続的な改善を図ることを目的として、本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2020年7月にTCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。
TCFDは、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」です。気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、企業等に対して「ガバナンス」「戦略」「指標と目標」「リスク管理」について把握・開示を推奨する提言を公表しています。
また、TCFDコンソーシアムは、TCFD賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。

**(TCFDが推奨する開示項目)**

| 開示項目 | 開示内容 |
|---|---|
| ガバナンス | 気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス |
| 戦略 | 組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響 |
| リスク管理 | 気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス |
| 指標と目標 | 気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標 |

# TCFDが推奨する開示項目に対する本投資法人の取り組み

## ガバナンス

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社におけるサステナビリティ（気候変動への対応を含みます。以下同じです。）に関する推進体制は、「方針・マネジメント体制」ページをご参照ください。

## 戦略

本投資法人では、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、それが事業に与える影響を検討するためにシナリオ分析を実施しました。一連の検討過程においては、我が国の2050年カーボンニュートラル宣言に基づいて制定された「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を考慮しております。

### シナリオ分析の前提

本投資法人は、各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源としてシナリオ分析を行いました。本投資法人が参照した主な情報源は、下表のとおりです。また、気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理リスク」とに大別することができ、移行リスクと物理リスクの関係は、相互に依存するとともにトレードオフの関係にあると考えられています。

| 気候変動リスク | | 主に参照した情報源 |
|---|---|---|
| 移行リスク | 脱炭素社会を実現するための新しい規制、税制、技術等によって生じるリスク | IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2020 |
| 物理リスク | 気象の変化等、気候変動そのものによって生じるリスク | IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）第5次評価報告書（AR5） |

本投資法人は、「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4°Cシナリオ、2°Cシナリオ、1.5°Cシナリオの3パターンをシナリオ分析の前提シナリオに設定しました。各シナリオの概要は下図のとおりです。

### 4°Cシナリオ

4°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガスの排出量が増加を続けることを前提としており、物理リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。

## 2°Cシナリオ・1.5°Cシナリオ

1.5°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が削減傾向となることを前提としており、物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。
2°Cシナリオは、4°Cシナリオと1.5°Cシナリオの間に位置づけられますが、1.5°Cシナリオと同様に厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が一定程度抑制されることを前提としており、1.5°Cシナリオと同程度ではないものの物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。

## １．気候変動リスクと機会の識別

本投資法人は、シナリオ分析に際して、気候変動リスクと機会の要因とそこから想定される財務的影響の概要を、下表のとおり識別しました。

| 分類 | | リスクと機会の要因 | 財務的影響 | 区分 | 対応策 |
|---|---|---|---|---|---|
| 移行リスク | 政策 | 建築物の炭素排出量総量規制、省エネ基準の強化、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギービル）技術の進化による創エネ・省エネビルの低コスト化 | ① レトロフィット（エネルギー効率を高めるための既存建物の改修）費用の発生 | リスク | ・$CO_2$排出量（原単位）削減目標の設定と進捗状況のモニタリング及び開示（2030年度までに2016年度比40%削減）<br>・保有物件における省エネ改修の推進<br>・テナントと協働したグリーンリースの推進、テナントへの省エネ啓発<br>・再生可能エネルギー（グリーン電力の調達を含む）の導入検討<br>・環境性能の優れた物件への投資、入替え |
| | | | ② ZEB化による動光熱費の削減 | 機会 | |
| | | 炭素税の導入、排出量取引制度の導入 | ③ 炭素税の負担増加 | リスク | |
| | | | ④ 再エネクレジット購入費用の発生 | | |
| | | 建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度の拡充・義務化 | ⑤ 認証費用等の発生 | | ・環境認証取得目標の設定と進捗状況のモニタリング及び開示（2030年度までにグリーン認証（3★相当以上）取得割合70%） |

| 分類 | | リスクと機会の要因 | 財務的影響 | 区分 | 対応策 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 市場 | ESG投資家の増加に伴う投資スタンスの変化 | ⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下 | 機会 | ・グリーンボンド等のグリーンファイナンスの活用 |
| | | 責任銀行原則による銀行の融資判断の変化 | | | |
| | | カーボンニュートラルを目指す企業の増加 | ⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加 | | ・環境性能の優れた物件への投資、入替え<br>・保有物件における省エネ改修の推進<br>・環境認証・省エネ格付けの取得推進<br>・テナント満足度調査等による新たなテナントニーズの把握 |
| | 評判 | 企業・入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び | | | |
| | | 企業・入居者による防災性を重視の物件選び | ⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少 | リスク | ・新規投資時：デューデリジェンスプロセスにおける浸水リスク等気候変動リスク調査<br>・物件運用時：定期的なサステナビリティ・リスク評価（浸水リスク等の気候変動リスク含む）<br>・ハード・ソフト両面面での災害対策<br>（ハード面：防水版設置、ロードヒーティング設置　等）<br>（ソフト面：内水氾濫リスクアラート配信システム、BCP計画策定、防災訓練　等）<br>・災害リスクに対する適切な保険付保 |
| 物理リスク | 急性 | 集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮の増加 | ⑨ 建築物の浸水による営業機会の損失<br>⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加 | | |
| | 慢性 | 海面上昇 | | | |

## シナリオ分析に基づく財務的影響額の検証

本投資法人は、前述した3パターンのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証しました。各シナリオについて、2030年（中期的展望）及び2050年（長期的展望）における影響を検証しています。結果の概要は下表のとおりです。

なお、本検証は、現時点において収集可能なIEAやIPCC等の公表するシナリオやその他第三者の専門機関等が公表している客観的な予測データ等を参考にしながら、本投資法人の保有資産の状況等を踏まえて定性・定量的に検証したものでありますが、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、必ずしもその情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します。

| 分類 | | | 財務的影響 | 区分 | 財務的影響額の程度 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 4°C | | 2°C | | 1.5°C | |
| | | | | | 2030（中期） | 2050（長期） | 2030（中期） | 2050（長期） | 2030（中期） | 2050（長期） |
| 移行リスク | 政策 | ① | レトロフィット費用の発生 | リスク | | | | | | |
| | | ② | ZEBによる動光熱費の削減 | 機会 | | | | | | |
| | | ③ | 炭素税の負担増加 | リスク | | | | | | |
| | | ④ | 再エネクレジット購入費用の発生 | リスク | | | | | | |
| | | ⑤ | 認証費用等の発生 | リスク | | | | | | |
| | 市場 | ⑥ | グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下 | 機会 | | | | | | |
| | | ⑦ | 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加 | 機会 | | | | | | |
| | 評判 | ⑧ | 災害リスクの高い建築物の入居率の減少 | リスク | | | | | | |
| 物理リスク | 急性※ | ⑨ | 建築物の浸水による営業機会の損失 | リスク | | | | | | |
| | | ⑩ | 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加 | リスク | | | | | | |

※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。

## リスク管理

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社におけるサステナビリティに関するリスク管理体制は下記のとおりです。

### 投資判断時

運用資産の新規投資にあたっては、デューデリジェンスプロセスのなかで、気候変動リスクに対する各種調査を踏まえたうえで、投資委員会にて投資判断を行っています。具体的には、対象物件の洪水・冠水可能性につき、各種ハザードマップによる浸水レベルや浸水履歴、治水工事等の実施履歴を調査・確認しています。また、環境認証の取得有無を含む環境・省エネ設備の有無、BCP対応状況等を確認しています。

### 運用時

サステナビリティ推進会議において、気候変動リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の管理、モニタリングを実施しています。具体的には、温室効果ガス（GHG）排出の削減目標（詳細は下記「（4）指標と目標」参照）に対する省エネ施策等の実施状況と、それを踏まえたGHG削減状況を個別物件ごとにモニタリング、可視化しながら、GHG排出量の増減理由を分析し、必要な対策を適宜、検討しています。また、個別の物件ごとにサステナビリティ・リスク評価シートを作成し、気候変動リスク等が顕在化する可能性を評価しています。この評価は、毎年保有物件の一定割合に対して実施することとし、全物件に対して約5年間のローテーションに基づいて行っています。なお、気候変動リスクを含むサステナビリティの取り組み全般については、サステナビリティ推進最高責任者（取締役）管理監督に基づき推進しています。

## 指標と目標

本投資法人は、気候変動に代表される環境課題の解決が本投資法人の持続的な事業とその実現に向けた事業戦略において重要な経営課題であると認識しています。 こうした認識のもと、本投資法人は、低環境負荷物件への投資と、保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化とGHG排出量の低減に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。

### 保有物件のグリーン化

**目標（KPI）**

保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに**70%**まで向上させることを目指します。

※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

※底地物件を除く保有物件をベースとし、延床面積をベースとします。

※目標に対する進捗状況はこちらをご覧ください。

# 環境パフォーマンス

## グリーン認証取得割合

### 目標（KPI）

保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに**70%**まで向上させることを目指します。

※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。
※底地物件を除く保有物件をベースとし、延床面積をベースとします。

### 環境認証の取得割合

| | 物件数 | 延床面積（㎡） | 比率 |
|---|---|---|---|
| グリーン認証（3★相当以上） | **72** | **1,432,188.01** | **59.0%** |
| グリーン認証 | 79 | 1,450,686.30 | 59.7% |
| DBJ Green Building認証 | 70 | 1,395,634.04 | 57.4% |
| BELS評価 | 33 | 672,574.92 | 27.7% |

（注1） 環境認証取得物件数には、武蔵浦和ショッピングスクエアで取得している「CASBEE不動産」認証を含みます。
（注2） 取得状況は、本日時点の数値を記載しています。
（注3） 底地物件を除く保有物件を元に算出しています。
（注4） 該当物件の持分割合を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を元に算出しています。

## 目標（KPI）

**2050年までにカーボンニュートラル**

ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積あたり排出量（原単位）を2030年度までに**40%削減**（2016年度基準）

（中期目標：2025年度までに34%削減）

### 実績推移

| | 単位 | 2016年度（基準年度） | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2030年度（目標年度） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 温室効果ガス（GHG）排出量（①） | t-CO2 | 89,110 | 66,822 | 58,075 | 52,108 | 59,310 | — |
| Scope 1 | t-CO2 | 1,759 | 1,598 | 1,535 | 1,358 | 1,289 | — |
| Scope 2 | t-CO2 | 29,572 | 24,125 | 21,883 | 19,637 | 21,324 | — |
| Scope 3　カテゴリー13（テナント管理資産に係る燃料・電気）※ | t-CO2 | 57,778 | 41,099 | 34,657 | 31,114 | 36,697 | — |
| 温室効果ガス（GHG）排出量原単位 | t-CO2/㎡ | 0.0769 | 0.0552 | 0.0494 | 0.0462 | 0.0523 | — |
| 削減率（原単位） | % | - | ▲28.3% | ▲35.8% | ▲40.0% | ▲32.0% | ▲40.0% |
| エネルギー消費量（②） | Kl | 37,852 | 35,299 | 30,925 | 30,110 | 30,996 | — |
| エネルギー消費量原単位 | Kl/㎡ | 0.0327 | 0.0291 | 0.0263 | 0.0267 | 0.0274 | — |
| 削減率 | % | - | ▲10.8% | ▲19.5% | ▲18.3% | ▲16.2% | — |
| ①/② ※ | - | 2.35 | 1.89 | 1.88 | 1.73 | 1.91 | — |
| 低下率 | % | - | ▲19.6% | ▲20.2% | ▲26.5% | ▲18.7% | — |

※各年度ごとに集計対象とする物件を通年保有に変更したこと等に伴い、過去に遡って修正しています。

※Scope 3（カテゴリ13）はテナントリース資産（下流）部分に由来する排出量を対象としています。

※各種数値の算定基準は、こちらをご覧ください。

※排出係数は主として各契約電気事業者の排出係数の増減によります。

## 水消費量

### 目標（KPI）

ポートフォリオの水における床面積当たり消費量（原単位）を2030年度までに**10%削減**（2016年度基準）

実績推移

| | 単位 | 2016年度（基準年度） | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2030年度（目標年度） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 水消費量 | ㎥ | 777,209 | 787,760 | 549,879 | 519,153 | 622,090 | - |
| 水消費量原単位 | ㎥/㎡ | 0.665 | 0.644 | 0.464 | 0.456 | 0.543 | - |
| 削減率 | % | - | ▲3.9% | ▲30.3% | ▲31.5% | ▲18.3% | ▲10.0% |

## 廃棄物重量

実績推移

| | 単位 | 2016年度 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 廃棄物重量 | Kg | 5,825,674 | 6,652,676 | 5,065,665 | 4,913,502 | - |
| 廃棄物重量原単位 | Kg/㎡ | 9.01 | 9.16 | 6.74 | 6.80 | - |

Raising the Proportion of "Green" Properties in Our Portfolio

# ポートフォリオのグリーン化



## ポートフォリオのグリーン化

### 基本方針

本投資法人は、気候変動に代表される環境課題の解決が本投資法人の持続的な事業とその実現に向けた事業戦略において重要な経営課題であると認識しています。 こうした認識のもと、本投資法人は、低環境負荷物件への投資と、保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。
なお、既存ポートフォリオ及び今後取得する全ての物件についてグリーン認証の取得を検討し、KPIで基準としているグリーン認証（3★相当以上）の取得を推進します。

#### 目標（KPI）

保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに**70%**まで向上させることを目指します。

※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。
※底地物件を除く保有物件をベースとし、延床面積をベースとします。
※目標に対する進捗状況はこちらをご覧ください。

## DBJ Green Building認証の取得推進

DBJ Green Buildingは、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を支援するために創設した認証制度です。環境性能のほか、利便性、快適性、防災・防犯、省エネ、地域とのかかわりなどを含めて評価され、評価結果は5段階（5つ星★★★★★～1つ星★）にて表示されます。

| 国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた ビル | 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル | 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル | 優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル | 十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル |
|---|---|---|---|---|
| DBJ Green Building 2019 | DBJ Green Building 2019 | DBJ Green Building 2019 | DBJ Green Building 2019 | DBJ Green Building 2019 |

## BELSの取得推進

BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）とは建築物省エネ法に基づき、「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。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。
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制度の評価を行い、その結果は星の数（★1つ～★5つ）により表示されます。

## CASBEE 不動産評価認証の取得

CASBEE （建築環境総合性能評価システム） とは建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、国土交通省の主導のもと普及が進められています。 「エネルギー/温暖化ガス」「水」「資源利用、安全」「生物多様性/敷地」及び「屋内環境」の5分類の項目をもとに評価しており、 評価結果は5段階（Sランク★★★★★～Cランク★）で表示されます。

## 環境認証の取得状況

| 物件名 | セクター | DBJ Green Building | BELS |
|---|---|---|---|
| 深沢ハウスHI棟 | 居住用施設 | ★★★★★ | |
| PMO秋葉原北 | オフィス | ★★★★ | ★★★ |
| Landport板橋 | 物流施設 | ★★★★ | ★★ |
| Landport厚木 | 物流施設 | ★★★★ | ★★★★★ |
| Landport柏沼南Ⅱ | 物流施設 | ★★★★ | ★★★★ |
| Landport柏沼南Ⅰ | 物流施設 | ★★★★ | ★★★★★ |
| Landport八王子Ⅱ | 物流施設 | ★★★★ | |
| Landport岩槻 | 物流施設 | ★★★★ | |
| Landport東習志野 | 物流施設 | ★★★★ | ★★★★★ |
| Landport青梅Ⅱ | 物流施設 | ★★★★ | ★★★★★ |
| プライムアーバン池袋 | 居住用施設 | ★★★★ | |
| プライムアーバン札幌リバーフロント | 居住用施設 | ★★★★ | |
| 新宿野村ビル | オフィス | ★★★ | |
| 野村不動産天王洲ビル | オフィス | ★★★ | |
| PMO日本橋本町 | オフィス | ★★★ | ★★ |
| PMO日本橋茅場町 | オフィス | ★★★ | ★★★ |
| PMO秋葉原 | オフィス | ★★★ | ★ |
| PMO八丁堀 | オフィス | ★★★ | ★ |
| PMO日本橋大伝馬町 | オフィス | ★★★ | ★★ |
| PMO東日本橋 | オフィス | ★★★ | |
| PMO田町 | オフィス | ★★★ | ★★ |
| PMO銀座八丁目 | オフィス | ★★★ | ★★ |
| PMO芝公園 | オフィス | ★★★ | ★★ |
| 日本電気本社ビル | オフィス | ★★★ | |
| 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY・Z | オフィス | ★★★ | |
| PMO新日本橋 | オフィス | ★★★ | |

| 物件名 | セクター | DBJ Green Building | BELS |
|---|---|---|---|
| PMO平河町 | オフィス | ★★★ | |
| PMO日本橋三越前 | オフィス | ★★★ | |
| PMO芝大門 | オフィス | ★★★ | |
| PMO田町Ⅱ | オフィス | ★★★ | ★★★ |
| PMO八丁堀新川 | オフィス | ★★★ | ★★★ |
| PMO八丁堀Ⅲ | オフィス | ★★★ | ★★★ |
| PMO御茶ノ水 | オフィス | ★★★ | |
| PMO東新橋 | オフィス | ★★★ | ★★★ |
| PMO浜松町 | オフィス | ★★★ | ★★ |
| PMO浜松町Ⅱ | オフィス | ★★★ | ★★ |
| 札幌ノースプラザ | オフィス | ★★★ | |
| オムロン京都センタービル | オフィス | ★★★ | |
| SORA新大阪21 | オフィス | ★★★ | |
| 横須賀モアーズシティ | 商業施設(駅前立地) | ★★★ | |
| 相模原ショッピングセンター | 商業施設(駅前立地) | ★★★ | |
| ユニバーサル・シティウォーク大阪 | 商業施設(駅前立地) | ★★★ | |
| nORBESA | 商業施設(駅前立地) | ★★★ | |
| Landport浦安 | 物流施設 | ★★★ | ★★ |
| Landport川越 | 物流施設 | ★★★ | ★★★★ |
| Landport八王子 | 物流施設 | ★★★ | |
| Landport春日部 | 物流施設 | ★★★ | ★★ |
| 厚木南ロジスティクスセンターB棟 | 物流施設 | ★★★ | |
| 羽生ロジスティクスセンター | 物流施設 | ★★★ | |
| Landport青梅Ⅰ | 物流施設 | ★★★ | |
| Landport青梅Ⅲ | 物流施設 | ★★★ | ★★★★★ |
| プラウドフラット白金高輪 | 居住用施設 | ★★★ | |

| 物件名 | セクター | DBJ Green Building | BELS |
|---|---|---|---|
| プラウドフラット隅田リバーサイド | 居住用施設 | ★★★ | |
| プラウドフラット蒲田II | 居住用施設 | ★★★ | |
| プラウドフラット浅草駒形 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プラウドフラット横浜 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プラウドフラット上大岡 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プラウドフラット鶴見II | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン新川 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン日本橋横山町 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン神楽坂 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン門前仲町 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン町屋サウスコート | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン豊洲 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン日本橋茅場町 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プラウドフラット大森Ⅲ | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン泉 | 居住用施設 | ★★★ | |
| プライムアーバン堺筋本町 | 居住用施設 | ★★★ | |
| セレニテ心斎橋グランデ | 居住用施設 | ★★★ | |
| GEMS市ヶ谷 | 商業施設(駅前立地) | | ★★ |
| GEMS新橋 | 商業施設(駅前立地) | | ★★ |
| GEMS三軒茶屋 | 商業施設(駅前立地) | | ★★ |
| GEMSなんば | 商業施設(駅前立地) | | ★★ |
| セコムメディカルビル | オフィス | | ★ |
| GEMS渋谷 | 商業施設(駅前立地) | | ★ |
| プラウドフラット錦糸町 | 居住用施設 | | ★ |

（※）他、武蔵浦和ショッピングスクエアで「CASBEE不動産」認証を取得しています。

DBJ Green Buildingについてはこちらをご覧ください。

GHG Reductions

# 温室効果ガスの削減



## 温室効果ガス（GHG）排出量

### 目標（KPI）

ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積あたり排出量（原単位）を2030年度までに**40%削減**（2016年度基準）

（中期目標：2025年度までに34%削減）

目標に対する進捗状況はこちらをご覧ください。

## 太陽光発電設備

物流施設の屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーを活用しています。

**（2022年度実績）**

| 設置物件数 | 年間発電量 |
|---|---|
| 12物件 | 14,327,673 kWh |

※期間中に取得又は売却した物件は、保有期間を集計の対象としています。

Landport 浦安

Landport 春日部

Landport 厚木

## LED化による省エネ推進

施設の照明LED化を行い、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。

新宿野村ビル

Landport 栢沼南Ⅰ

## 空調設備更新による省エネ促進

施設の空調設備更新を行い、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。

NMF芝公園ビル

# 二重サッシ設置による省エネ促進

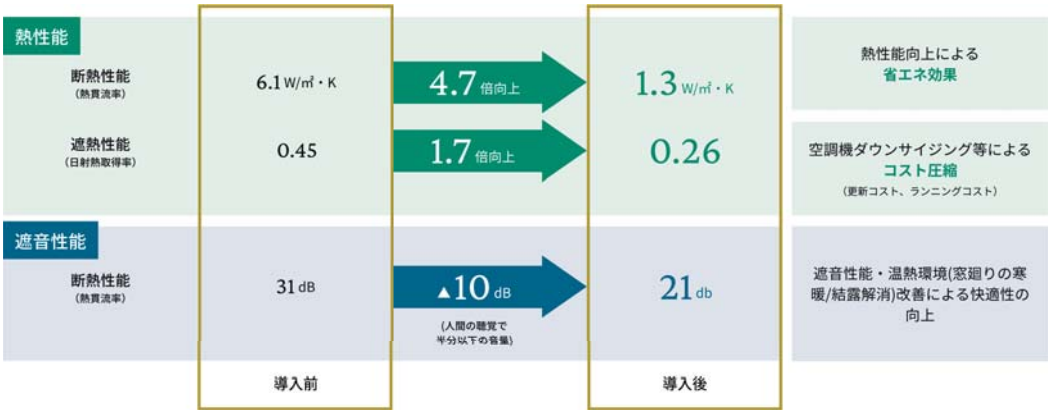
二重サッシの設置を行い、断熱・遮熱性能を向上させ、室温を一定に保つために必要な冷暖房エネルギーを低減することで、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。
（札幌ノースプラザ、野村不動産四ツ橋ビル）

## 先進的な省エネ化の取り組み　～ダブルスキン（2重サッシの導入）による多角的効果の実現～

既存ビルで最も効率的な省エネ施策：空調負荷の低減（ビル全体消費エネルギーの約4割）

耐用年数がきた照明や空調を高性能機器に更新するだけでなく、費用対効果の高い後付け2重サッシ設置で断熱性を向上、更なる省エネ化を図る

**＜2重サッシ導入による効果＞**




（注1）空調機AHU（エアハンドリングユニット）のダウンサイジング及びそれに伴う維持コスト削減によるものです。

**野村不動産四ツ橋ビル**

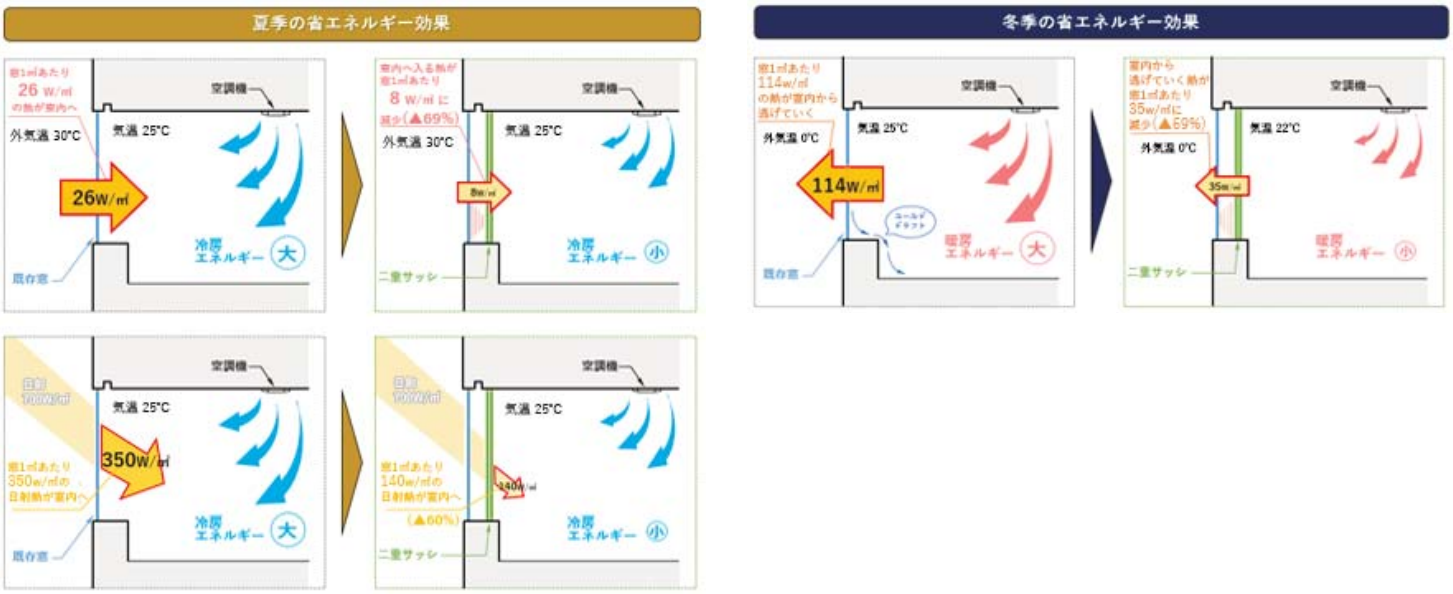
### 設置したインナーガラス

窓フレームのスリム化によりデザイン性が向上し、物件価値の向上に寄与。
ガラスは計3層：
既存外壁分:1層+2重サッシ〔高透過トリプル Low-Eガラス:１層＋高透過ガラス:１層〕

**〔令和４年度　おおさか気候変動対策賞〕　緩和部門 優秀賞　を受賞**

**概要**

大阪府が行う、気候変動対策及びヒートアイランド現象の緩和対策に関し、他の模範となる特に優れた取組みを行った事業者等を対象に、その功績を称える賞。




二重サッシ設置は省エネだけでなく、室内快適性向上にも効果があります。

- 窓面で冷やされた空気が足元に流れる「コールドドラフト」の解消
- 窓廻り（既存窓ガラス/アルミサッシ、空調吹出口等）に発生する結露の軽減
- 室内上下温度差の少ない空間　・窓付近と室内中央部の温度差の少ない空間
- 暖房立上り時間の短縮　・遮音性向上　等

## テナントとの協働

本投資法人は、地球環境課題に配慮した不動産運用を行うことが中長期的な安定運用につながるとの認識のもと、保有資産に入居するテナントと協働し、グリーンリース契約等の取組みを通じて、エネルギー利用、水資源、廃棄物の削減と適切な処理といった地球環境課題に事業のサプライチェーン全体で取り組みます。

### グリーンリース条項

本投資法人ではテナントとの間で締結する標準的な賃貸契約書に下記条項等を盛り込み、テナントと環境負荷の低減のために協力する取組みを進めています。

- 環境認証取得のための環境パフォーマンス向上に対する協働（節電、節水、廃棄物削減）
- エネルギー消費量等のデータ共有、および目標値の共有

## グリーンリース具体例

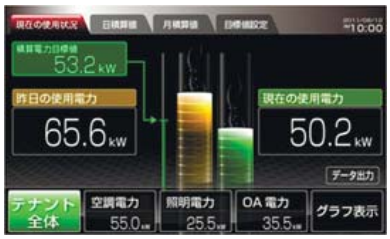
本投資法人保有物件にて実施する省エネ改修投資（照明LED化工事等）に対する費用をテナントと分担するグリーンリースを導入

- 野村不動産四ツ橋ビル
- SORA新大阪21
- 相模原田名ロジスティクスセンター

## PMOにおける電気消費量の見える化

**テナント関与プログラムの実施**

本投資法人は、スマートメーターやBEMS（Building and Energy Management System）を活用した上で、テナントの皆様と協働して環境への取り組みを推進しています。一部のオフィスビル（PMOシリーズ等）では、貸室内に専用のタブレットを設置し、電気消費量の見える化に取り組むことで、テナント企業のエコ意識向上を促しています。その他にも、エネルギー/水/廃棄物等の消費量・排出量に関する情報のテナントへの提供、環境・省エネ協議会の開催による定期的な協議、テナント・サステナビリティガイドの配布といった取組みもしています。




専用タブレット

# 電力会社の切り替え

本投資法人は、新電力会社（PPS）を含む幅広い電力供給会社の中から、コストや安定供給面といった観点に加え、電源構成等に起因するCO2排出係数の観点を含めて電力会社の選定と見直しを行っています。

# 気候変動への適応

本投資法人は、施設の緑化を積極的に行うことで温度上昇の抑制ならびに省エネルギー化を図っています。また、気候変動による天災被害に備え様々な対策を行っています。

## 施設の緑化

保有物件の屋上緑化や、リニューアルに伴う植栽の施工など、施設の緑化を積極的に行っています。

野村不動産四ツ橋ビル

野村不動産吉祥寺ビル

## 浸水対策

台風やゲリラ豪雨時の浸水対策として、防水版を設置し、施設内への海水・雨水の侵入防止策を行っています。

野村不動産天王洲ビル

相模原田名ロジスティクスセンター

## 雪害対策

雪害対策として、北海道札幌市に所在する保有物件の敷地には保有物件のロードヒーティングを設置しています。また、雪庇落下による事故防止のため、屋上に雪庇防止策を施しています。

Water Resources and Waste Reduction, etc

# 水資源・廃棄物等への対応



## 水資源

### 水資源に関する認識と基本方針

地球の表面の70%は水で覆われていますが、企業活動を含む人類の活動を支える淡水はわずか2.5%であり、さらに氷河等の凍結した淡水を除けば、実際に人類が利用できる淡水の量は全体の1%にも満たない量となります。水資源及びその持続可能な利用は、本投資法人の事業活動及びその持続可能性においても必要不可欠な要素であると認識しています。こうした認識のもと、本投資法人は、事業活動のなかで適切な量の利用を徹底するとともに、利用効率の改善、消費量の削減に継続的に取り組みます。

**目標（KPI）**

ポートフォリオの水における床面積当たり消費量（原単位）を2030年度までに**10%削減**（2016年度基準）

目標に対する進捗状況はこちらをご覧ください。

### トイレ機器更新

機器更新により、消費水量削減が見込めます。テナントの入退去に合わせ機器更新を行うことにより、節水に努めています。

### スマート潅水設備の設置

雨水をタンクに溜めて散水に利用する「スマート潅水設備の設置」により、消費する水道水量削減が見込めます。一部のLandportシリーズで設置しています。

### 積極的な雨水・井水の利用

トイレ設備の節水化や雨水、井水の利用を通じて節水に努めています。

雨水利用：一部の物流施設・オフィスにて雨水をトイレ洗浄水や植栽へ散水

井水利用：一部の商業施設にて、井水をろ過処理し、上水としてトイレ洗浄水等へ利用

## 廃棄物の削減

本投資法人は、継続的な廃棄物排出量のモニタリングとテナントへの廃棄物の削減や発生抑制、リサイクル率向上に係る啓蒙を通じた廃棄物の削減に努めています。

### 生ごみ処理機の設置

一部の物件でテナントと協働し生ごみ処理機を設置。廃棄物量の削減に努めています。

# 汚染防止・ブラウンフィールドの開発

## 物件デューデリジェンス

物件取得時において、対象土地にかかる環境リスク要因等を考慮し意思決定を行っています。原則として、以下の基準を満たす場合に投資対象とします。

- 建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと
- 土壌汚染のおそれがないこと

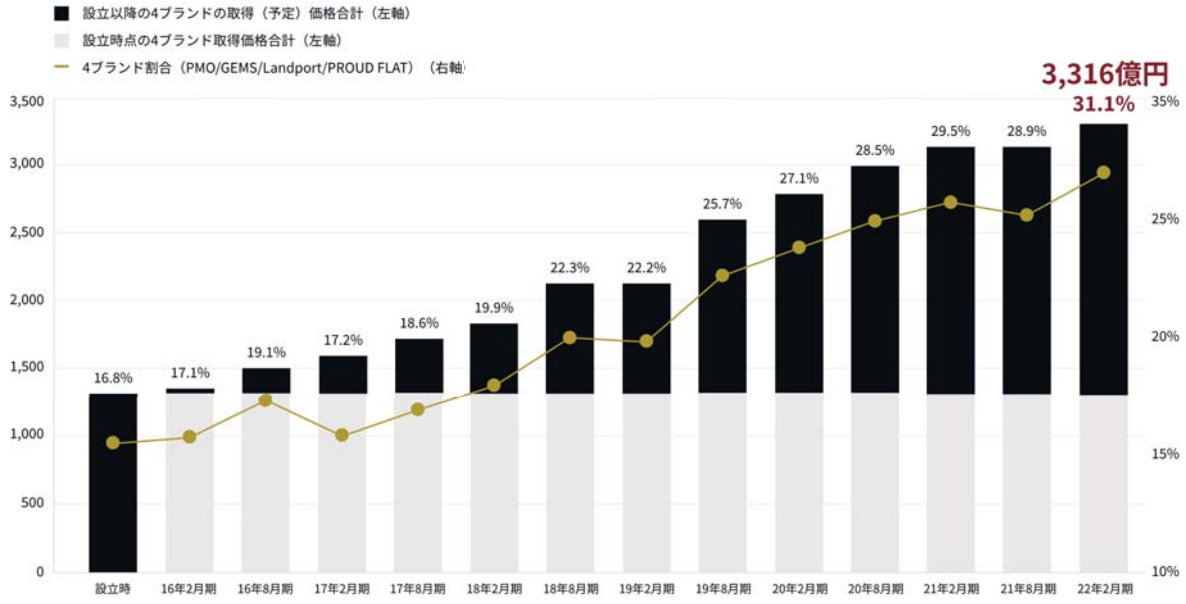
本投資法人が保有する以下の物件に関して、野村不動産が土地を取得する前には土壌汚染がありましたが、土壌汚染は全て浄化された状態で取得をしています。
なお、上記に記載の通り、本投資法人は物件取得に際し、環境リスク等に係る投資基準を考慮し投資判断を行っています。

- Landport柏沼南Ⅰ
- Landport青梅Ⅰ　等

# 都市再開発

スポンサーである野村不動産株式会社は、環境負荷の低減を目的として、開発を推進する主要4セクターの収益不動産4ブランド（PMO、GEMS、Landport、PROUD FLAT）を含む新築及び保有する不動産でDBJ Green Building認証、BELS認証、LEED、CASBEE不動産等の環境認証の取得を推進しています。
本投資法人は、こうした環境に配慮した開発物件の取得を積極的に進めるとともに、保有資産において築年数が経過した資産をスポンサーへ売却し、スポンサーが豊富な開発力を活用して再開発を行うこと、また本投資法人及び本資産運用会社による環境負荷低減に向けた各種取組みの結果をスポンサーにフィードバックすることを通じた環境負荷軽減への取り組みをスポンサーと一体となって行っています。

## ＜スポンサー開発物件の取得実績＞




※スポンサー開発物件を含む、本投資法人が保有する資産の環境認証取得状況はこちらをご覧ください。

※スポンサーにおける環境認証の取得に向けた取り組みについては こちら をご覧ください。

Initiatives for Resilience against Natural Disasters

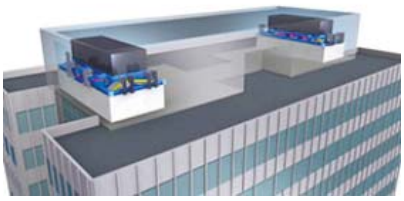
# 災害等からの復旧力（レジリエンス）

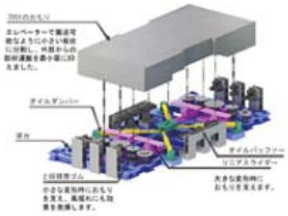


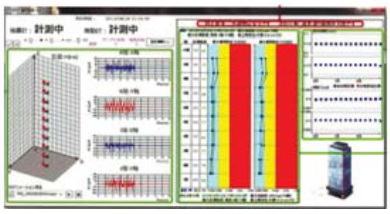
## 防災・BCP対策の推進

### 長周期地震動対策

周期地震動対策：新宿野村ビルでは、当該工事により最先端の超高層ビルに匹敵する十分な耐震性能を備えています。また、全フロアに設置した地震計から建物の変位を細やかに解析し、リアルタイムに安全状態のモニタリングが可能な「揺れモニ」を導入する等、テナントや来館者に安心・安全を提供しています。





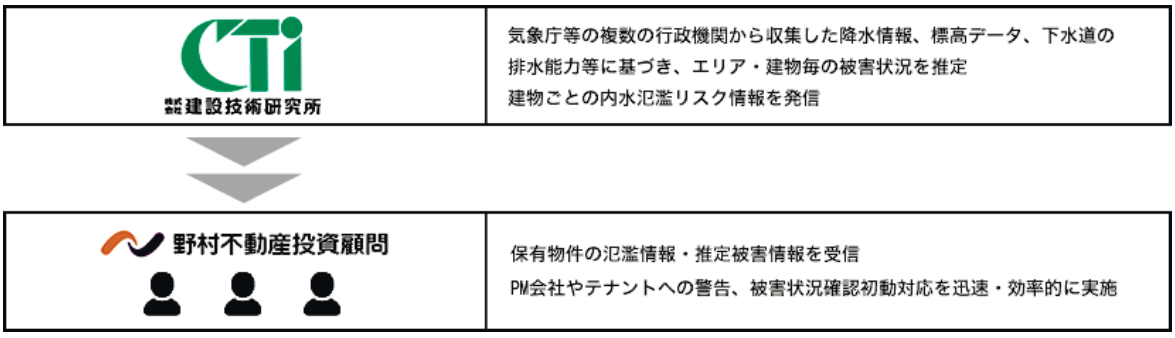


## 推定震度情報配信システム

推定震度情報配信システムとは、地震発生後、委託先である株式会社イー・アール・エス及び鹿島建設株式会社が、国立開発研究法人防災科学技術研究所による推定震度情報と、本投資法人が保有する物件の位置（経度緯度）をもとに、物件ごとの推定震度を特定し、資産運用会社の担当者へ震度情報及び推定被害情報が配信されるシステムです。
本システムにより、保有物件の推定被害情報を関係者が速やかに把握・共有することで非難誘導判断や被害状況確認といった初動対応を迅速・効率的に実施することが可能です。

## 内水氾濫リスクアラートメール配信システム

内水氾濫リスクアラートメール配信システムとは、委託先である株式会社建設技術研究所が複数の行政機関から収集した降水情報、標高データや排水能力情報等と、本投資法人が保有する物件の位置（緯度経度）をもとに、物件ごとの内水氾濫を予測し、資産運用会社の担当者にリスク情報が配信されるシステムです。
本システムにより、内水氾濫による被害を最小限に食い止め、所有者資産とテナント資産の損害を低減することを目指します。



## 防災訓練

保有物件において定期的に防災訓練を実施し、災害発生時の対応力向上を図っています。

## テナント来訪者の安心安全の確保

施設内にAED、エレベーターかご内に防災キャビネットの設置、入居者への防災備品の配布等を行い、テナントや来訪者の安心・安全確保に取り組んでいます。

Ensuring the Safety and Security of Tenants and Improving User Comfort

# テナントの安心安全の確保/快適性向上



## テナントの安心安全の確保/快適性向上

### 基本方針

本投資法人は、保有資産の賃貸を通じてテナント、施設利用者の皆さまの生活や事業の基盤となる空間を提供し、適切な運営・管理サービスを行うことで、応分の対価を賃料として収受することを主な事業としています。
本投資法人はこれまでも、立地やクオリティにこだわった物件への投資と、その後の共用部改修や主要設備の更新等、ハード面における継続的な修繕投資を通じて、テナントの皆さまの安心・安全、快適性に配慮した運営を行ってきましたが、社会構造の変化に伴う価値観の変化により、ライフスタイル、ワークスタイルが多様化する中で、テナントの皆さまがアセットオーナーに求める機能やサービスの提供にも変化がみられています。
本投資法人はこうした社会的ニーズの変化に対応するため、定期的な顧客満足度調査の実施によるテナントの皆様とのコミュニケーションを通じて、単純なハード面の更新にとどまらないソフト面のサービスを含む新たな機能やサービスを提供することによって、テナントの皆さまのさらなる安心・安全と快適性を追求していきます。

### 新宿野村ビルでイノベーティブスペース「NEON(ネオン)」の提供

PREMIUM MIDSIZE OFFICE

## 人材育成サポート

面接会場の提供（注）

日本橋室町野村ビル

研修プログラム

・新人研修
・マーケット分析
・財務諸表分析等

## 人材交流促進サポート

人材交流イベント

CSR支援プログラム

## BCPサポート

防災拠点（N-Fort）

PMO日本橋室町

・防災拠点機能
・救護機能
・備蓄庫機能
・電源供給機能
・情報収集/発信機能

防災倉庫の設置

非常時電力供給
**72時間**

防災備蓄品
**2,000人分**

（注）PMO入居テナント様限定、面接（採用）用途に限り、年2回限り無料で提供

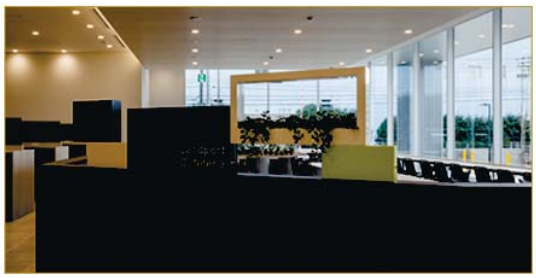
PMO公式サイトへのリンク

## 働きやすさサポート

最寄り駅とのシャトルバスの運行

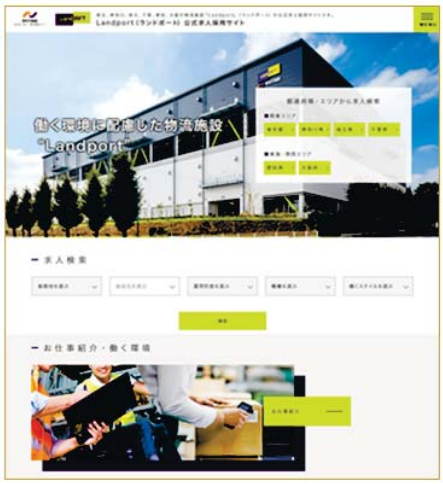
ワーカー様向け 昼食サービス協力

カフェテリア提供（wi-fi 利用可）



## 人材確保サポート

Landport テナント様向けの求人サイトを運営




Landport公式サイトへのリンク

## テナント様向け開業支援

テナントサービスとして、入居工事・資金調達・内装レイアウト等の提携企業を紹介し、手厚くサポートしています。
また、人材不足等への対応のため、人材募集への取り組みを行っています。

## 地域社会貢献への取り組み

**「みんな食堂」を開催**

- 港区のひとり親世帯の育児・食育支援、子供たちの笑顔のために、GEMS店舗がオリジナル恵方巻を創作し各店舗100世帯（一世帯2本）に無料配布
- 各店舗ごとに趣向を凝らした恵方巻を提供することで店舗のPRにもつながる

（実施物件：GEMS新橋、GEMS大門、GEMS田町）

### 地方創生フェア

地方創生やフードロス対策、テナント売上支援のため、地方特産品をテナントへ提供

第1弾　長崎フェア

第2弾　京都フェア

第3弾 山形フェア

GEMS公式サイトへのリンク

PROUD FLAT

## 快適な生活実現を支援

入居者様限定の「賃貸ほっとサポート」を展開、24時間365日の電話受付で、入居者様のトラブルに対応します。

※一部物件を除きます。

### ＜住まいのトラブル事例＞

**水のトラブル**

対応内容

| | |
|---|---|
| ・排水まわり | 受付時間：24時間 |
| ・トイレのつまり | 対応時間：24時間 |
| ・配管からの水漏れ | 作業スタッフ手配 |

**窓ガラスのトラブル**

対応内容

| | |
|---|---|
| ・ガラスが割れてしまった | 受付時間：24時間 |
| ・ガラスにヒビが入った | 対応時間：24時間 |
| | 作業スタッフ手配 |

**電気設備のトラブル**

対応内容

| | |
|---|---|
| ・照明がつかない | 受付時間：24時間 |
| ・コンセントの不具合 | 対応時間：24時間 |
| ・エアコンの故障 | 作業スタッフ手配 |
| ・漏電ブレーカーが落ちた等 | |

**ガス設備のトラブル**

対応内容

| | |
|---|---|
| ・ガスコンロが着火しない | 受付時間：24時間 |
| ・お湯が出ない | 対応時間：9:00～17:30 |
| ・給湯器のリモコンエラー等 | 作業スタッフ手配 |

## テナント満足度向上のための施策

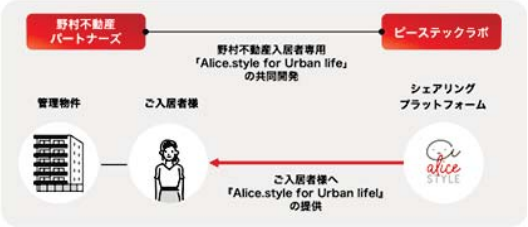
保有物件（住宅）において、居住者向けの各種サービスを展開

### クックパッドマート

新鮮な食材をマンション共用部の専用冷蔵庫で好きな時間にピックアップ

### モノのシェアリングサービス

高級家電の月額制サブスクリプションサービス
「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案




PROUD FLAT公式サイトへのリンク

野村の賃貸サイトへのリンク

## 顧客満足度調査の実施

テナント、入居者及び利用者の皆様からのご要望やご意見を伺うために、顧客満足度調査を定期的に実施しています。
調査結果については、プロパティマネージャー、建物管理会社、ディベロッパー等と共有し、建物仕様、設備及びサービスの向上に繋げています。
なお、セクターごとに定期的に調査を行う方針であり、居住用施設については通年で実施し、オフィス、商業及び物流施設については毎年1セクターとし、3年で1周とするローテーションで実施しています。
調査によって集められた貴重なご意見については、以下の実施事例をはじめとして、今後の満足度向上のために積極的に活用しています。

**(実施事例)**

NMF銀座四丁目ビルにおいて、テナント満足度調査で寄せられたテナント様のご意見・ご要望を踏まえ、1階エントランスの空きスペースを有効活用し、テナント様を来訪されるお客様の待合いスペースや商談スペースとして利用できるラウンジを設置しました。

改修前

改修後

札幌ノースプラザにて、１階エントランスと空きスペースをリニューアル。テナントの快適性を向上し、物件の競争力を維持。

改修前

改修後

改修前

改修後

改修前

改修後

プラウドフラット渋谷富ヶ谷及びプラウドフラット三軒茶屋において、交通利便性の向上や在宅ワークによる運動不足解消のためにシェアサイクルを設置し、また、良質な食材や料理を身近に提供し、より豊かなおうち時間を演出するのために移動式店舗を誘致しました。

シェアサイクル

移動式店舗

NMF青山一丁目ビルにて、トイレ混雑防止メディアサービス（AirKnock Ads）を導入。
混雑状況と利用時間を表示することで混雑を緩和し、入居者の快適性が向上。

## 交通アクセスに優れた不動産投資

本投資法人は、全ての不動産等への投資判断にあたり、ご利用のテナント様や来訪者の利便性等の観点から、公共交通機関等へのアクセス性を考慮しています。

## 障がい者等への対応

本投資法人が保有する物件は、高齢者、障がい者を含む多様な方々にも安心してご利用いただくため、バリアフリー設備を導入しています。

多目的トイレ

授乳室

車イス対応ELV

非常用階段避難車

スロープ

Contribution for Local Community

# 地域社会貢献



## 地域社会貢献への取組み

### 地域コミュニティとのつながり

各種イベントを実施し、テナントや地域の方とのコミュニケーション活性化に取り組んでいます。

#### 地域コミュニティ向けイベントの開催・参加

**札幌「ハロウィン大通大行進」　館内装飾、コスプレ特典プランの導入等**

**新宿野村ビルにて毎年恒例の夏祭りを開催**

**テナント様と協働し、職場体験イベント「BICグローバル・エデュケーション・ウィーク」を開催**

## 子供の教育支援を通じた地域活性化への貢献

横須賀ジュニアビレッジと連携し、子供たちが開発したドレッシングを横須賀モアーズシティにて店頭販売。農業ビジネス経験を通じた社会教育をサポート。

横須賀
ジュニア
ビレッジ
Junior Village

## 保有物件のcovirna machidaにて、地域のデザイン学校（町田デザイン＆建築専門学校）との連携イベントを実施

「I&MACHIDA」のタイトルで、町田と作者自身についての絵を展示

## ユニバーサル・シティウォーク大阪　テナント環境改善と廃棄物削減

- 廃棄傘の再利用（無料配布）、熱中症対策のドリンク無料配布を実施
- 同時に、SDGsポップを掲示・配布

テナント従業員の雇用環境向上だけでなく、廃棄物の削減及び従業員ひとりひとりのESGに対する意識啓発につながる

おおさか
気候変動対策賞
CLIMATE ACTION

**〔令和４年度　おおさか気候変動対策賞〕**
**適応部門 優秀賞　を受賞**

**掲示ポップ**

## テナント向けイベントの開催

**「ファミリーデー職場見学会」　テナント従業員のお子様を招待し、職場やオフィス内を見学**

**「幼児向け玩具無料配布会」　国際ボランティア・デーを活用し、玩具を無料でプレゼント**

# 地域活性化への取り組み

大型物流施設を取得することにより、地域の雇用の創出等、地域経済の活性化に取り組んでいます。

# 地域コミュニティとの協定

**メガロス神奈川店で神奈川消防署と協定を締結**

大規模地震等の災害発生時に、プール用水を消火活動等に使用することについて、神奈川消防署と協定を締結しています。

**新宿野村ビルで帰宅困難者受け入れ協定を締結**

災害時に帰宅困難者を受け入れる「帰宅困難者等一時対応施設」として行政（新宿区）と協定を締結し、地域の防災機能にも寄与しています。

**国連難民支援キャンペーン　国連難民支援機関の活動スペースを提供**

**テロ対策訓練への協力　大阪府警等が主催するテロ対策訓練を施設内にて実施**

# 健康と福祉

本投資法人では、保育所や医療機関を保有物件へテナントとして誘致することで、地域住民やワーカーの子育て支援や、健康と福祉に貢献しています。

Initiatives for Employees

# 従業員への取り組み

| 災害等からの復旧力（レジリエンス） | テナントの安心安全の確保/快適性向上 | 地域社会貢献 |
| --- | --- | --- |
| | 従業員への取り組み | |

投信法の規定により投資法人は従業員を雇用できず、実質的にその運用を資産運用会社の役職員が担っています。本投資法人が資産運用を委託している野村不動産投資顧問株式会社は、人材こそが高度な投資運用を行っていくために重要な経営資源であるという方針のもと、従業員に対する様々な取り組みを行っています。詳細については資産運用会社のウェブサイトをご覧ください。

- 従業員の健康と安全の追求
- ダイバーシティの推進
- 公正で働きがいのある職場づくり
- 人的資源の高度化
- 高度な専門性
- 人権
- サプライヤーの安全の確保

資産運用会社のウェブサイトへのリンク

Governance

# コーポレートガバナンス



## コーポレートガバナンス

### 投資法人の統治

本投資法人の運営における機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、投資主総会の決議によって任命された執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人はEY新日本有限責任監査法人です。

※投資信託及び投資法人に関する法律及び本投資法人の規約に基づき、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません。
※本投資法人は、法律上、従業員の雇用が禁止され、業務を外部委託する必要があります。
※監督役員は投信法に基づく独立役員です。

上記機関の詳細については、直近の有価証券報告書「1【投資法人の概況】/（4）【投資法人の機構】」をご覧ください。

### 執行役員及び監督役員

#### 執行役員及び監督役員の状況・任期

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。
また、監督役員は執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。
各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に出席する資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

執行役員及び監督役員の状況についてはこちらをご覧ください。
なお、任期は規約により、執行役員及び監督役員ともに2年と定めています。

## 執行役員及び監督役員の選任基準

役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由（投信法第98条、100条及び投信法施行規則第244条）に該当しないことを前提とし、以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任されます。なお、現役員は、いずれも本投資法人との間に特別の利害関係のない外部の専門家（弁護士、会計士、不動産鑑定士）で構成されています。

| 役職名 | 氏名 | 選任理由 | 性別 | 役員会への出席状況（2022年度） |
|---|---|---|---|---|
| 執行役員 | 吉田　修平 | 旧野村不動産マスターファンド投資法人及び本投資法人の監督役員であり、また、弁護士として投信法等の関係法令に精通していることに加え、不動産、特に借地借家関係、更に、定期借地権、定期借家権及び終身借家権など最新の法律関係を得意分野としていることなど、その豊富な経験を考慮した結果、投資法人の代表者として権限を行使し、その職務を履行するに十分な知識と経験を有していると判断し、執行役員に選任しました。 | 男性 | 100%（11回/11回） |
| 監督役員 | 内山　峰男 | 公認会計士として会計・税務に精通していることに加え、上場企業の会計監査に関する経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。 | 男性 | 100%（11回/11回） |
| 監督役員 | 岡田　美香（注1） | 弁護士として不動産取引を含む各種関係法令に精通しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。 | 女性 | 100%（11回/11回） |
| 監督役員 | 小山　東子（注2） | 不動産鑑定士として、不動産取引の公正性・透明性にかかる広い見識を有していることに加え、複数法人での理事等としての経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。 | 女性 | - |

（注1）旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。

（注2）2023年6月1日より任期を開始しています。

# 役員による投資口保有に関する方針

本投資法人の役員は、インサイダー取引防止の観点から本投資法人の投資口を売買してはならない旨、「内部者取引管理規則」に定めています。（金融商品取引法第166条第6項各号又は第167条第5項各号に該当する場合を除きます。）

# 管理報酬等

本投資法人が支払う管理報酬等は以下の通りです。

## 執行役員及び監督役員の報酬

執行役員の報酬は1人当たり月額80万円を上限、監督役員の報酬は1人当たり月額70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とします。
なお、各営業期間における役職毎の報酬の過去実績は、資産運用報告「投資法人の概況/（３）役員等に関する事項」をご覧ください。

| 役職 | 氏名 | 役職毎の報酬の総額<br>（2022年度） |
|---|---|---|
| 執行役員 | 吉田　修平 | 4,800千円 |
| 監督役員 | 内山　峰男 | 3,600千円 |
| 監督役員 | 岡田　美香 | 3,600千円 |
| 監督役員 | 小山　東子 | - |

## 会計監査人の報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間毎に3,000万円以内で役員会で決定する金額とします。
なお、各営業期間における報酬の過去実績は、資産運用報告「投資法人の概況/（３）役員等に関する事項」をご覧ください。

| 役職 | 氏名 | 報酬の総額<br>（2022年度） |
|---|---|---|
| 会計監査人 | EY新日本有限責任監査法人 | 49,000千円 |

（注1） 執行役員、監督役員又は会計監査人（以下この注記において「役員等」という。）は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負っていますが、投信法及び規約に基づき、当該役員等が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員等の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができるものとしています。

（注2） 会計監査人への報酬の内訳は、49,000千円が監査報酬です。

## 資産運用会社の報酬

本資産運用会社の報酬は、運用報酬、取得報酬及び処分報酬から構成され、本投資法人の規約に定める以下の算出方法に基づいて決定されます。
なお、本資産運用会社の報酬体系には、本投資法人の利益の多寡に応じて報酬額を増減させる仕組み（運用報酬Ⅱ）を導入しています。本資産運用会社にとっては、物件運用における賃料増額や適切な費用削減、資金調達における借入先との融資条件の減額交渉等に対するコミットメント意識がより強まるものと考えています。
本報酬体系の導入により、投資主利益との連動性が高まり、さらなる投資主価値向上に寄与するものと考えています。
なお、各営業期間における報酬の総額は、資産運用報告「費用・負債の状況/（１）運用等に係る費用明細」をご覧ください。

| 報酬の種類 | 計算方法 |
|---|---|
| 運用報酬Ⅰ（総資産連動型） | 総資産額（注1）× 0.45%（年率） |
| 運用報酬Ⅱ（利益連動型） | 当期利益（注2）× 5.5% |
| 取得報酬 | 取得代金 × 1.0% |
| 譲渡報酬 | 譲渡代金 × 1.0% |

（注1） 未償却ののれんを除きます。

（注2） 運用報酬Ⅱ控除前利益にのれん償却額を加算し、負ののれん発生益をを控除した後の金額とし、繰越損失がある場合にはその金額を補填した後の金額とします。

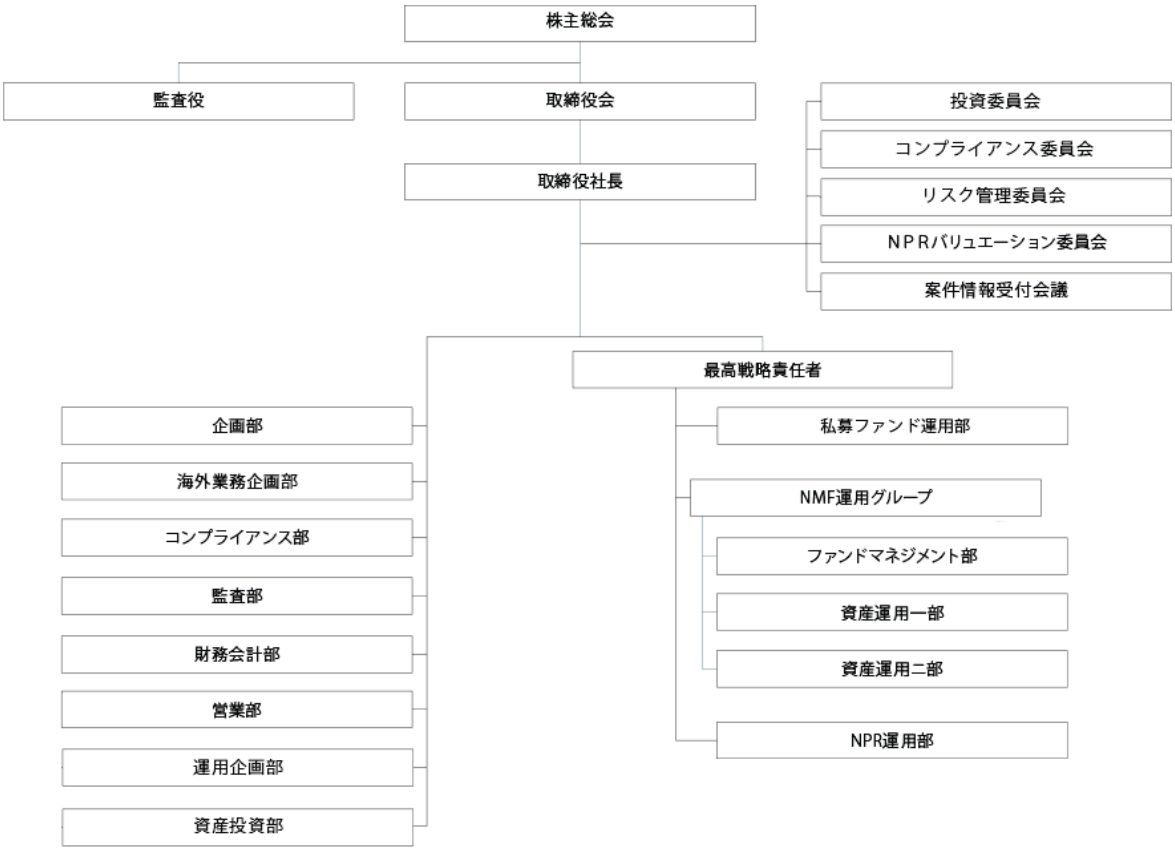
上記管理報酬の詳細と、その他の資産保管会社、一般事務受託者（機関運営・会計）、投資主名簿等管理人等の管理報酬等については、 直近の有価証券報告書「4【手数料等及び税金】」 をご覧ください。

## 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社に全て委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

本資産運用会社は、本投資法人を含む複数の投資法人並びに投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。

本日現在の本資産運用会社における組織図は以下のとおりです。



**＜各機関の概要＞**

| 委員会の名称 | | 概要 |
|---|---|---|
| 投資委員会 | | ● 投資判断に関する審議を行う機関<br>投資法人における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、ファイナンス等の重要な事項に関する方針についての審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。 |
| | | ● リスクのモニタリングや評価・分析等の審議を行う機関<br>主に運用にかかる投資リスク、外部リスク、災害リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行い、各部署に対して必要な指導及び助言を行います。 |
| | 構成員 | 委員長：社長執行役員<br>委員　：最高戦略責任者、その他の執行役員（注）、コンプライアンス・オフィサー及びその他委員長により指名された者<br>（注）ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員及び非常勤の執行役員は除きます。 |
| | 開催頻度 | 原則毎週1回、委員長が招集し開催する。<br>但し、必要のあるときは随時開催することができる。 |
| コンプライアンス委員会 | | ● コンプライアンスに関する審議、決議を行う機関<br>法令の遵守状況の確認のほか、利益相反の防止を目的とし、社内規程である利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認等を審議します。 |
| | 構成員 | 委員長：コンプライアンス・オフィサー<br>委員　：委員長が指名した外部専門家 |
| | 開催頻度 | 原則3ヶ月に1回、委員長が招集し開催する。<br>但し、必要のあるときは随時開催することができる。 |
| リスク管理委員会 | | ● リスクのモニタリングや評価・分析並びにリスク対応策等を審議する機関<br>主にコーポレートにかかる災害リスク、内部リスク、運用にかかる内部リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行うとともに、これらのリスクに関し、発生前の予防、発生時対応、発生後の再発防止等について対応策の基本方針等を審議します。 |
| | 構成員 | 委員長：コンプライアンス部担当執行役員<br>委員　：副社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員 |
| | 開催頻度 | 3ヶ月に1回以上、委員長が招集し開催する。<br>但し、必要のあるときは随時開催することができる。 |
| 案件情報受付会議 | | ● 運用ファンド間の利益相反を未然に防止するための機関<br>投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するため資産運用会社が案件情報を入手した場合に、コンプライアンス・オフィサーは当会議を開催し、当該不動産等案件の取得検討を優先的に行う投資法人等を決定します。 |
| | 構成員 | 委員長：資産投資部長、全てのファンド等のファンド運用部長及び資産投資部各課長 |

資産運用会社の運用体制の詳細については、直近の有価証券報告書「第4【関係法人の状況】/1【資産運用会社の概況】」をご覧ください。

Compliance

# コンプライアンス



## コンプライアンス

### コンプライアンス基本方針

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、法令の遵守状況の確認、投信法に定める利害関係人等との取引、利害関係人等がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方との取引等に関する利益相反の排除等の十分な確保が投資主の利益保護及び投資主からの信頼確保に極めて重要であると考えています。かかる観点から、本資産運用会社はそのコンプライアンスにつき、以下の体制を整備するとともに、これが着実に運用されるよう十分に配慮してまいります。

### コンプライアンス体制

#### 取締役会

取締役会は、コンプライアンスに必要な体制を整備し、また、コンプライアンス・マニュアルを策定してその実践を推進することにより、コンプライアンスの実現及び確保を図ります。

#### コンプライアンス委員会

本資産運用会社は、法令・諸規則の遵守状況の確認、利害関係人等との取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。
なお、コンプライアンス委員会の委員には、社外の弁護士及び大学院教授が指名されており、社外委員として委員会に出席します。いずれも本資産運用会社及びスポンサー企業グループと利害関係のない第三者です。このようなコンプライアンスに精通した独立の第三者によるチェック体制があるため、コンプライアンスの遵守の実効性が確保されると考えています。

コンプライアンス委員会の構成員・開催頻度については、こちらをご覧ください。

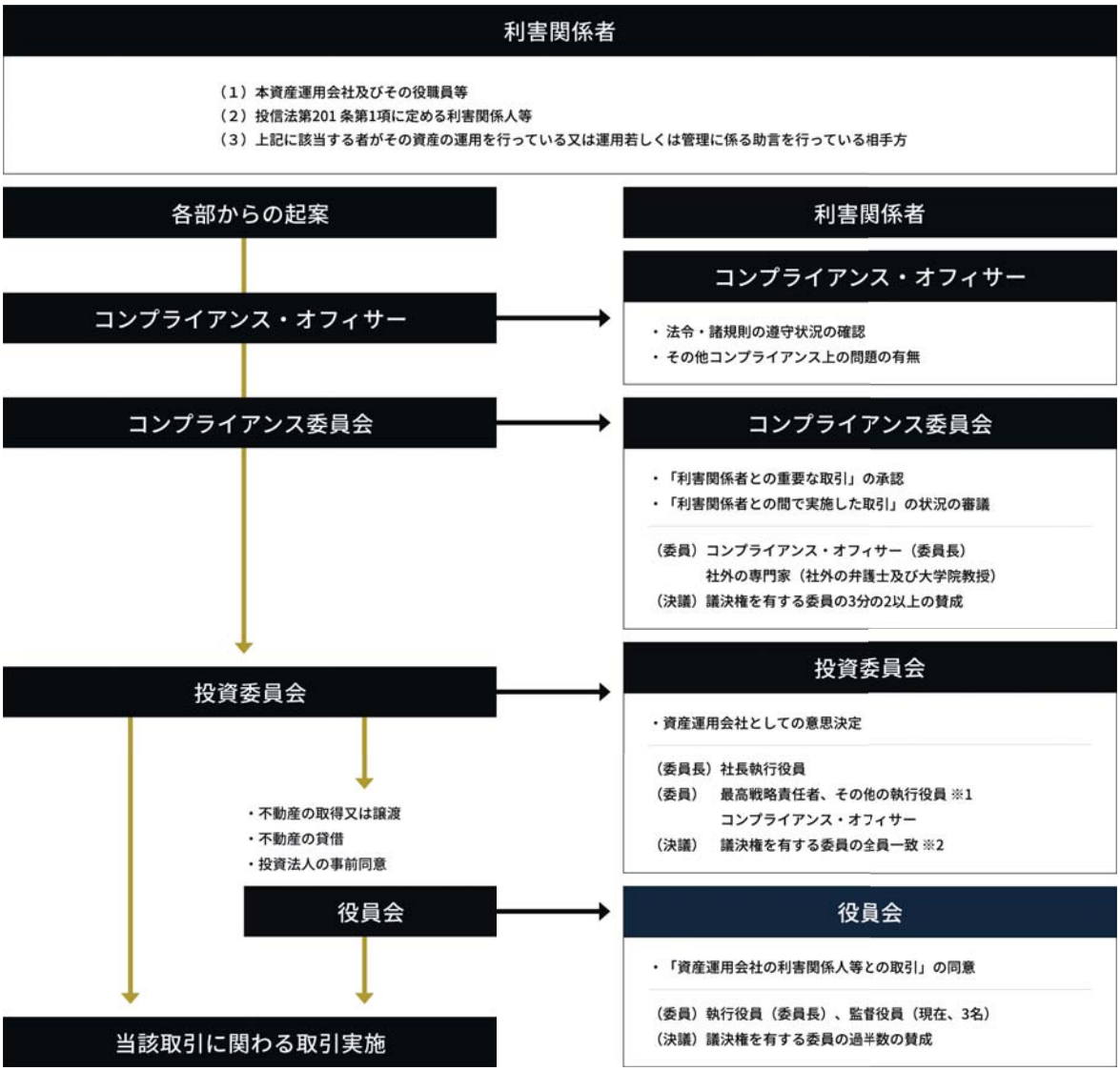
### コンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサー

本資産運用会社は、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス担当部門としてコンプライアンス部を設置することにより、社内牽制機能の実効性を確保しています。
また、コンプライアンス部の部長をコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べることができます。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

（注）本資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。これら複数の投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等を併せて以下「ファンド等」と総称します。

## 投資運用の意思決定プロセスと利益相反取引の防止

本資産運用会社は、投資委員会において、本投資法人における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、ファイナンス等の重要な事項に関する方針についての審議と、当該方針に基づく資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等の本投資法人の資産の運用に係る重要な事項に関する審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。
投資委員会に提出される議案は、コンプライアンス・オフィサーにより、法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題の有無を判断することとなっています。当該判断において、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める「利害関係人との重要な取引」に該当すると判断された場合、その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、コンプライアンス委員会を招集し、更に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議することとなっており、その承認を得た後でなければ、投資委員会において当該議案を提案することはできません。
更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、投資委員会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとしています。
なお、利害関係人等との取引は、常に公平性を保ち市場価格に基づいて行うことを取締役会で定めています。




## コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社が属する野村不動産グループは役職員全員が遵守すべき基本的な規範として「野村不動産グループ倫理規程」を定めています。そして、この「野村不動産グループ倫理規程」を具体化することを目的として、役職員が業務遂行上遵守すべき主要な法令や諸規則（金商法、投信法等）を遵守し、コンプライアンスの実践に関する基本方針やその実践における各組織の役割、役職員における実践手続き等を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を制定しています。
本コンプライアンス・マニュアルに基づき、コンプライアンスを実現する為の具体的な実践計画として、原則として年度毎にコンプライアンス・プログラムを策定し、コンプライアンス研修を実施することを通じて法令順守の徹底に努めています。

「野村不動産グループ倫理規程」の詳細は こちら をご覧ください。

## コンプライアンス研修、啓発

本資産運用会社は、コンプライアンスの遵守と意識啓発のため、コンプライアンスの基本方針と遵守基準の徹底、遵守すべき法令・諸規則の習得等を主な内容とする全役職員（契約社員等を含みます。）を対象とした定例のコンプライアンス研修（毎月開催）や、転入者や各部室の特性等を鑑みた個別研修を実施しています。
また、野村不動産グループが策定する「コンプライアンスプログラム」に基づく年間を通じた研修も実施しています。
本資産運用会社による定例のコンプライアンス研修の実績は以下の通りです。

| 実施月 | テーマ | 受講率 |
|---|---|---|
| 2021年3月 | 今年度のまとめ | 100.0% |
| 2022年4月 | 2022年度コンプライアンス活動計画 | 100.0% |
| 2022年5月 | プリンシプルベースのコンプライアンス | 100.0% |
| 2022年6月 | 利益相反管理態勢について | 100.0% |
| 2022年7月 | 利益相反管理態勢について | 100.0% |
| 2022年8月 | 情報管理態勢について | 100.0% |
| 2022年9月 | 情報管理態勢について | 100.0% |
| 2022年10月 | 顧客本位の業務運営等 | 100.0% |
| 2022年11月 | 反社会的勢力への対応 | 100.0% |
| 2022年12月 | インサイダー取引規制について | 100.0% |
| 2023年1月 | AML/CFT管理態勢について | 100.0% |
| 2023年2月 | 金融商品取引業者等に対する証券検査における主な指摘事項 | 100.0% |

野村不動産グループにおけるコンプライアンスの意識啓発に関する取り組みは こちら をご覧ください。

## コンプライアンス違反等への対応

本資産運用会社では、コンプライアンス違反を含む当社が管理すべきリスクが発生した場合、その発生事実に係る情報伝達が迅速かつ正確に行われるよう、社内の体制整備や具体的な手続きを定めた「情報伝達ガイドライン」を策定しています。
本ガイドライン及びその他コンプライアンスに関する諸規程に基づき、当該発生事実に係る情報伝達を受けたコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部長）は、関連部門等に対して原因や対応策に係る調査・報告を求めるとともに、発生事実の重要度等を検討のうえ、必要に応じて取締役社長に報告、意見具申し、適切な措置を求めることとしています。
また、コンプライアンス上不適切又は不適切であるとの疑義がある行為に関して、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、当該不適切又は不適切であるとの疑義がある行為に対する対応について、コンプライアンス委員会で審議することとしています。

## 反社会的勢力への対応

本資産運用会社は、その属する野村不動産グループが定める「倫理規程」を遵守し、反社会的勢力との関係を全て遮断することを基本方針としています。これに加え、本資産運用会社では、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針（政府方針）」及び「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」を踏まえ、「反社会的勢力に対する基本方針」を制定し、一切の関係を遮断するため、反社会的勢力に断固たる態度で対応することとしています。
野村不動産ホールディングス株式会社と連携し、取引時における反社会的勢力の該当に係る審査体制を構築、実践するとともに、取引先との契約書面への暴力団排除条項の導入や犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認の徹底等を通じて、反社会的勢力との関係遮断に向けた具体的な取組みを実践しています。
資産運用会社における業務委託先・仲介業者等との取引時においても、上記取組みを徹底して実施しています。

# 贈収賄、汚職防止への対応

本資産運用会社は、その属する野村不動産グループが定める「倫理規程」を遵守し、取引先との接待または贈答時における贈賄防止に向けた取組みに努めています。具体的には「倫理規程」において、接待または贈答について、「野村不動産グループの役職員は、健全な商慣習や社会的常識を逸脱した接待、贈答の要求も授受もしてはならない」「取引先に対して、業務上の立場を利用して、その他の利益や便宜を要求しても受け取ってもならない」と定め、役職員が接待・贈答を受けた場合の記録を行うなど厳密に運用しております。また、経済産業省の「外国公務員贈賄防止指針」などを尊重し、「外国公務員贈賄防止基本方針」Webサイト上に公開しています。同方針のもと、「外国公務員等贈賄防止規程」および「贈賄防止ガイドライン」も策定し、外国公務員などへの接待・贈答、招聘、寄付、代理店などの起用に関し、具体的な社内手続きなどを定めています。また、役職員における接待・贈答の状況については、コンプライアンス部が定期的（半年に1度）にモニタリングしています。
野村不動産グループの海外事業部門の役職員を対象にした贈賄防止に関する定期的な研修や資産運用会社において毎月開催するコンプライアンス研修の研修内容に取り上げる等、役職員への周知を実施しています。

Risk Management

# リスクマネジメント



## リスクマネジメント

### リスクマネジメント基本方針

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、資産運用の専門家として、自らの責任において、さまざまなリスク、特に運用にかかるリスクを的確に把握管理し、最良の執行を行わなければならない責務を負っていること、及び的確なリスク管理の不徹底が運用資産の毀損をもたらし、顧客の利益を損なうことを十分認識し、業務やリスクの特性に応じてこれらのリスクを適切に管理し、コントロールしていくことを経営上の最重要課題の一つとして位置付けています。かかる観点から、本資産運用会社はそのリスクマネジメントにつき、以下の体制を整備するとともに、これが着実に運用されるよう十分に配慮しています。

### リスクマネジメント体制

#### 取締役会

当社において管理すべきリスクの統合管理主体を取締役会としています。
取締役会は、各リスクのうち、主にコーポレートにかかる投資リスク、外部リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行い、各部署に対して必要な指導及び助言を行います。
また、投資委員会及びリスク管理委員会の審議内容については、定期的に取締役会へ報告されます。

#### 投資委員会

各リスクのうち、主に運用にかかる投資リスク、外部リスク、災害リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行い、各部署に対して必要な指導及び助言を行うとともに、評価及び分析結果ならびに指導及び助言の内容につき、取締役会に報告を行います。
投資委員会の構成員・開催頻度についてはこちらをご覧ください。

### リスク管理委員会

主にコーポレートにかかる災害リスク、内部リスク、運用にかかる内部リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行うとともに、これらのリスクに関し、発生前の予防、発生時対応、発生後の再発防止等について対応策の基本方針等を審議し、その内容につき、取締役会に報告を行います。
リスク管理委員会の構成員・開催頻度についてはこちらをご覧ください。

### コンプライアンス部、コンプライアンス・オフィサー

当社のリスク管理を統括し、各部門のリスク管理業務の実効性、対応の妥当性及び進捗状況についてモニタリング等を行います。
また、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部長）が各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証します。

## リスク管理マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、取締役会、投資委員会、リスク管理委員会が行うリスクのモニタリング、評価及び分析等を通じて、当社のリスク管理の徹底に努めています。また、役職員において、当該リスク管理が適正に実施されるよう必要な手順等を定めたリスク管理マニュアルを制定しています。
本リスク管理マニュアルに基づき、各部がそれぞれ所管する業務に内在するリスクを認識・評価し、評価結果に基づく対応案等を適切に取りまとめ、「リスクに関する年間計画」を策定し、これを実行することにより、リスク顕在化の未然防止や顕在化時の悪影響低減など、適時適切なリスク管理を行える態勢を整え、実効性を高めています。
なお、リスク管理の関連諸規程については、定期的に改定の要否を検討したうえで、必要に応じて制改定を実施しています。また、必要に応じて、リスク管理手法等に関する妥当性の検証等を目的として外部専門家による助言・検証を受けています。

## リスク評価

本資産運用会社は、リスク管理マニュアルに基づき、原則として年1回、リスク評価を実施しています。
業務に内在するリスクの正確な認識（洗い出し可視化）と、当該リスクの潜在リスク（内部管理態勢を前提としないリスク固有の評価）及び残存リスク（内部管理態勢の有効性を考慮してもなお残存しているリスク）を算定し、それらを踏まえた対応策（モニタリング対象の選定及び追加リスク対策の検討）の策定を行うことで、リスク顕在化の未然防止や顕在化時の悪影響低減など、適時適切にリスク管理を行っています。

## BCP対応

本資産運用会社は、災害発生時の被害拡大を未然に防止するとともに、災害発生時における事業継続の確保と通常業務体制への早期復旧を図るため、必要な社内体制を確立するとともに、そのための必要事項を定めた「事業継続計画」を制定しています。
本計画では、「災害発生から業務の全面復旧までの一連の流れ（プロセス）」を規定しており、災害の内容や被害の大きさ、影響範囲等に応じて臨機応変に対応を決定するための「意思決定者、指示命令系統」を明確化しています。また、大規模な災害発生後には、本計画及び重要業務リストの有効性、改善点の有無等を確認することとし、継続的に本計画等の実効性向上に努めるものとしています。
本資産運用会社では、役職員における防災意識の向上と「事業継続計画」の実効性向上を企図し、原則として年1回、BPC研修を実施しています。

## 役職員の安否確認

本資産運用会社が属する野村不動産グループは、災害発生時に役職員の被災状況と安全を迅速に把握するため、インターネットやメールを通じた安否確認のシステムを導入しています。グループ全役職員を対象に、年間4回の安否確認訓練を実施しております。

## 問い合せ/相談窓口の設置

当社グループは、雇用形態に関わらず、すべての従業員が利用できる人権問題の相談窓口である「野村不動産グループ人権啓発デスク」および、社外相談窓口として「セクハラ・パワハラほっとライン」、「倫理規程」で禁止されている人権侵害、汚職行為及び贈収賄等を含む内部通報・相談窓口である「野村不動産グループ・ヘルプライン」を設置しています。さらに、内部窓口だけでなく、外部窓口（弁護士および外部委託会社）も設けています。
また、「お取引先様専用ヘルプライン（法人のお客様専用）」を設置し、当社グループの従業員による人権侵害やそのおそれのある行為について通報いただいています。
これらの相談窓口に寄せられた通報・相談については、匿名での通報を受け付けるとともに、内容の機密を保証しています。また、調査の結果、明らかに人権の尊重に対する違反行為がある事案に関しては、加害者に対し、しかるべき措置をとるとともに、被害者や、通報者が通報したことを理由に不利な取り扱いを受けないよう、保護しています。

# 内部監査

本資産運用会社は、社内の内部監査を実施する部門として監査部を設置し、事業年度ごとに監査計画を策定のうえ、当該計画に基づいて、全部署の全業務にわたって各部ごとに原則として年1回、内部監査を実施しています。独立かつ客観的な立場から、リスク・ベースの手法を用いて、リスク・マネジメント、コントロール及びガバナンスの各プロセスの有効性を評価し、野村不動産グループ倫理規程に則り業務手続きを定めた各種規程・マニュアルと事業に関連する各種法令等を踏まえた適切な業務遂行がなされているかを確認することで組織体としての運営改善を図っています。

Supplier Management

# サプライヤーマネジメント



## サプライヤーマネジメント

### グリーン調達マニュアル

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、社外関係者との協働のための具体的な手順として、グリーン調達マニュアルを制定しています。本投資法人が保有する不動産ポートフォリオの運用における製品・サービスの調達基準において、環境負荷低減に関する各種項目を設定し、当該項目を満たす製品・サービスの優先的採用を検討しています。また、サプライヤー（プロパティマネジメント会社、ビルマネジメント会社、工事請負業者等）の選定時においても、品質・価格・信用力・サービス等の基準に加えて、サステナビリティに関する取組み状況を選定基準のひとつとして位置付けています。

### プロパティマネジメント会社（PM）、ビルマネジメント会社（BM）に対する継続評価

本投資法人の保有資産のPM・BM業務を委託する委託先に対して、原則、年1回の頻度で委託先の財務の健全性や各業務水準に加えて、サステナビリティ方針や推進体制の整備状況、法令遵守、情報管理等を評価項目とするPM・BM評価による継続的なモニタリングを実施しています。本評価に基づき、改善が必要と判断された場合には、フィードバックの実施及び改善に向けた指導を行うこととし、改善が見られない場合には、委託会社の変更を検討することとしています。

### PM向けESG研修

本投資法人は、プロパティマネジメント会社におけるサステナビリティに対する意識啓発と本投資法人との協働態勢の強化のため、サステナビリティの重要性や最新の動向及び本投資法人における目標や施策の内容並びに進捗状況について、外部専門家を講師として年1回以上研修を開催し、意識と情報の共有を行っています。

Sustainability Finance

# サステナビリティファイナンス

## グリーンファイナンスについて

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。

### グリーンボンド

グリーンボンドとは、環境に配慮した事業に充当される資金を調達するために発行する債券であり、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。

### グリーンローン

グリーンローンとは、グリーンボンドと同じく環境に配慮した事業に充当される資金を調達するための借入れであり、国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に準拠したものです。

## グリーンファイナンス・フレームワーク

グリーンファイナンスの実施を目的として、グリーンファイナンス・フレームワークを以下のとおり制定しています。

### （1）調達資金の使途

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、以下の項目に該当する資金に充当します。

- グリーン適格資産（※）の取得資金
- グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金
- グリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金

※下記に記載する「(2)適格クライテリア」を満たす既存又は新規の特定資産をいいます。以下同じです。

## （2）適格クライテリアについて

適格クライテリアは、以下のいずれかの有効なa.～c.の認証又は再認証を、グリーンファイナンスによる資金調達日から過去 36ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定である資産をいいます。

- a.DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- b.BELS評価における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- c.CASBEE不動産評価認証におけるB+、A、もしくはSランク

※グリーン適格資産の状況については、「ポートフォリオのグリーン化」ページをご参照ください。

## （3）プロジェクトの評価・選定のプロセス

適格クライテリアは、資産運用会社のサステナビリティ推進会議（NMF運用グループ統括部長を委員長として構成される会議）にて策定され、投資委員会にて決定されています。
グリーンファイナンスにより調達した資金の使途対象となるグリーン適格資産は、NMF運用グループ及び財務会計部により適格クライテリアに基づき評価・抽出し、資産運用会社の決裁権限規程に基づき投資委員会又はNMF運用グループ統括部長の決裁を経て選定されます。

## （4）調達資金の管理

本投資法人が保有するグリーン適格資産の帳簿価額の総額に、グリーンファイナンスによる資金調達時において算出可能な直近期末時点における総資産LTV（Loan to Value/総資産有利子負債比率）を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの残高の上限とします。グリーンファイナンスの残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう管理します。また、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、ポートフォリオ単位で充当済み資金を内部で追跡・管理します。

| | |
|---|---|
| グリーン適格資産総額 | 5,364億円 |
| LTV | 43.7% |
| グリーン適格負債額 | 2,342億円 |

※グリーン適格資産及びLTVは2023年2月末時点の値を記載しております。

## （5）レポーティング

### a. 資金充当状況レポーティング

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。

| | |
|---|---|
| グリーンボンド発行残高 | 10,000 百万円 |
| グリーンボンド未充当額 | - |
| グリーンローン借入残高 | 2,500 百万円 |
| グリーンローン未充当額 | - |

**グリーンボンド**

| 名称 | 発行総額（百万円） | 利率 | 発行日 | 償還期限 | 発行年限 |
|---|---|---|---|---|---|
| 野村不動産マスターファンド投資法人<br>第4回無担保投資法人債<br>（グリーンボンド） | 3,000 | 0.53% | 2019年09月20日 | 2029年09月20日 | 10年 |
| 野村不動産マスターファンド投資法人<br>第6回無担保投資法人債<br>（グリーンボンド） | 7,000 | 0.54% | 2020年08月14日 | 2030年08月14日 | 10年 |

**グリーンローン**

| 名称 | 発行総額（百万円） | 利率 | 発行日 | 償還期限 | 発行年限 |
|---|---|---|---|---|---|
| 住友生命保険相互会社 | 2,500 | 0.78474% | 2022年08月26日 | 2031年02月26日 | 8年<br>6ヶ月 |

## b. インパクト・レポーティング

グリーンファイナンスの残高が残存する限り、各年の2月末時点における以下の指標を公表します。

- グリーン適格資産の物件数
- 取得した各グリーン認証のレベル
- グリーン適格資産（但し本投資法人が管理権限を有する物件又は部分を対象とする）の温室効果ガス（GHG）の排出量、エネルギー消費量、水消費量

| | 単位 | 2020年実績 | 2021年実績 | 2022年実績 |
|---|---|---|---|---|
| 物件数 | 件 | 60 | 59 | 70 |
| 温室効果ガス（GHG）排出量 | t-CO2 | 26,128 | 25,848 | 29,674 |
| 温室効果ガス（GHG）排出量原単位 | t-CO2/$m^2$ | 0.0411 | 0.0396 | 0.0439 |
| エネルギー消費量 | Kl | 13,954 | 15,012 | 15,904 |
| エネルギー消費量原単位 | Kl/$m^2$ | 0.0219 | 0.023 | 0.0235 |
| 水消費量 | $m^2$ | 236,522 | 226,879 | 305,654 |
| 水消費量原単位 | $m^2$/$m^2$ | 0.3719 | 0.3475 | 0.4525 |

※取得した各グリーン認証のレベルはこちらをご参照ください。

# 外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について株式会社日本格付研究所（JCR）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「Green1（F）」を取得しています。詳細内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCRグリーンファイナンス評価： https://www.jcr.co.jp/greenfinance/