

ESG Annual Report

2021.7

野村不動産マスターファンド投資法人

MASTER FUND



～ 目次 ～

> 方針・マネジメント体制	.....	P. 3
> マテリアリティ	.....	P. 7
> ステークホルダーエンゲージメント	.....	P. 11
> スタンダード対照表	.....	P. 12
> 国際イニシアティブ・外部認証	.....	P. 19
> ポートフォリオのグリーン化	.....	P. 23
> 環境への取り組み（E）	.....	P. 28
> 社会への取り組み（S）	.....	P. 42
> ガバナンスへの取り組み（G）	.....	P. 52
> グリーンファイナンス	.....	P. 61
> ESGに関する情報開示・報告の枠組み	.....	P. 65

2020年7月～2021年6月までの主な取り組み・実績	掲載ページ
TCFD提言への賛同表明、TCFDに基づく情報開示	24
KPI達成に向けた着実な進捗（2020年度実績）	36
グリーンボンドの発行	59

本資料は2021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。



サステナビリティへの取り組み方針

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、2015年12月に「サステナビリティ方針」を制定し、2019年1月には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。）を制定しました。

本投資法人は本資産運用会社と共に、中長期的な投資主価値の向上を図るため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（あわせて「ESG」といいます。）に配慮した運用を実施していきます。

II トップメッセージ

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。

本投資法人は、設立以来、本資産運用会社と共に、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、目標達成に向けた取り組みを推進しています。さらに、2020年1月には、マテリアリティ項目の追加や、目標水準の上方修正（ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）削減目標：（従前）25%削減（従後）40%削減）など、本投資法人の運用状況やESGに関連する業界動向等を踏まえた見直しも実施しています。

こうした目標に基づき、2020年度においても引き続き積極的な活動を推進した結果、目標水準（KPI）に向けて大幅な進捗を達成することができました。

また、2020年3月には、組織がその運営や経営の中で自主的に環境保全に関する取組を進めるにあたり、環境に関する方針や目標を自ら設定し、これらの達成に向けて取り組んでいくための仕組みである環境マネジメントシステム（EMS）として、J-REITで初めて取得した「エコアクション21」認証が評価され、「21紀金融行動原則 2019年度最優良取組事例環境大臣賞（総合部門）」を受賞することができました。

さらに、2020年7月にはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、翌年2月より、TCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、気候変動リスク及び機会の概要に加えて、J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施するなど、業界でも先進的な取組みを進めています。

本投資法人及び本資産運用会社は、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たいと考えています。

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・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り組み（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開示するとともに、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。

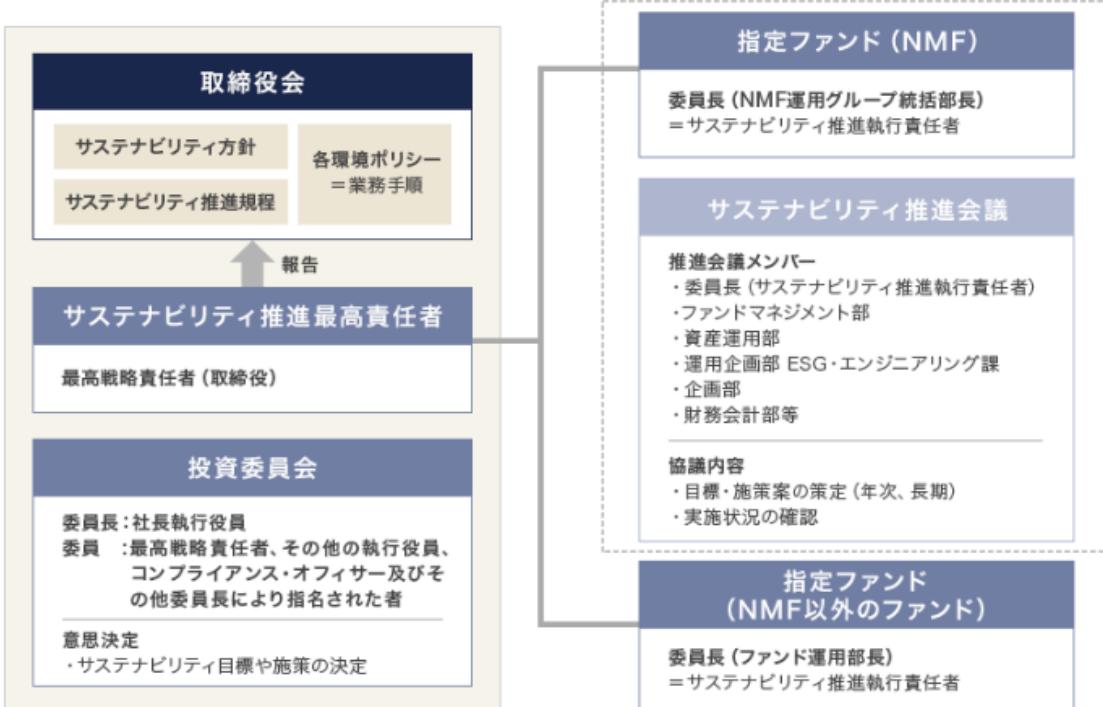
（5）サステナビリティ推進会議

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開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。



＜認証・登録範囲＞

オフィス・居住用施設への投資、運用及び管理

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、節水、廃棄物削減マニュアル	<ul style="list-style-type: none">・ 使用量又は排出量の継続的な把握、削減に向けた基本方針・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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)・ 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。

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。



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

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関連
投資ポートフォリオのグリーン化		
方針・目標	・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。	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・グリーン認証（3★相当以上）取得割合※ ・グリーン認証取得割合 <p>※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。</p>	
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		
環境 E	方針・目標	 
	・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」		

社会 S	資源への対応		 
	方針・目標	・ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を 2030年度までに10%削減 （2016年度基準）することを目指します。	
	KPI	・水における床面積当たり使用量（原単位）	
テナントの安心・安全の確保/快適性の向上			
社会 S	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 ※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」	
公正で働きがいのある職場づくり			
社会 S	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） ・従業員満足度調査の結果	
	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			
社会 S	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） ・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） 「投資家本位の業務運営に関する取組み」（資産運用会社HP）	
ガバナンスの充実			
社会 S	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。 ・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。 ・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戻済投資を通じて、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 ・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」 「方針・マネジメント体制」 「投資主利益に配慮した運用体制の確保」	

実効性のある内部統制システムの構築	
ガバナンス G	<p>方針・目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
	<p>KPI</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンプライ修研受講率（目標：100%） ・リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・BCP修研実施回数（目標：1回/年） ・安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・内部監査実施回数（目標：1回/年）
	<p>掲載ページ</p> <p>「ガバナンスへの取り組み/コンプライアンス」 「ガバナンスへの取り組み/リスクマネジメント」</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・IR件数 ・ESG格付け評価
	<p>掲載ページ</p> <p>「ステークホルダーエンゲージメント」 「ディスクロージャーポリシー」 「国際イニシアティブ・外部認証」</p>
16 平和と公正をすべての人に	
17 パートナーシップで目標を達成しよう	

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>

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

世界を変えるための17の目標



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS
2030年までの
持続可能な開発目標
「持続可能な開発目標」です

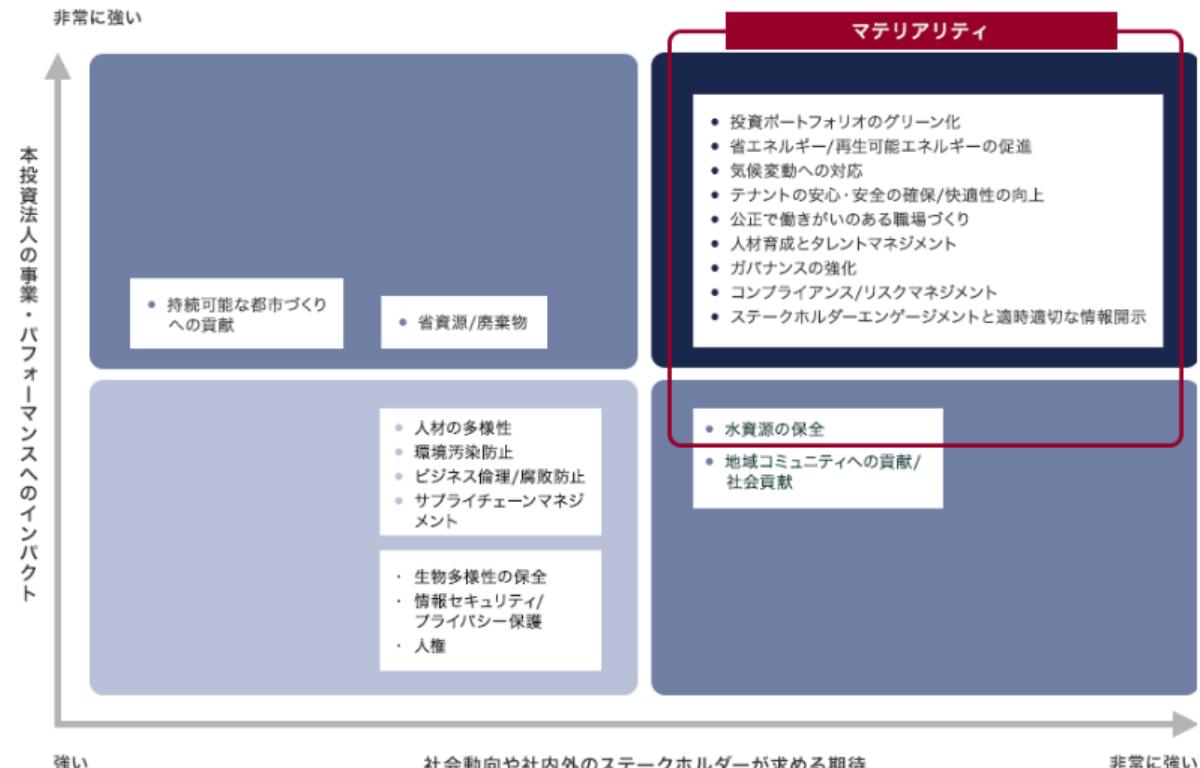
II プロセス2：優先順位付けとマテリアリティ・マトリックスの作成

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

II 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＞



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



スタンダード対照表



GRIスタンダード対照表

SASBスタンダード対照表

II 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		
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	投資法人の規約 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
	8 従業員およびその他の労働者に関する情報	【投資法人】 投資法人概要 （役員・従業員の状況） 【資産運用会社】 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 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	
	ガバナンスへの取り組み （コンプライアンス）	
	ガバナンスへの取り組み （リスクマネジメント）	
	12 外部イニシアチブ	国際イニシアチブ・外債認証 イニシアチブ署名
	13 団体の会員資格	【投資法人】 国際イニシアチブ・外部認証 【資産運用会社】 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 マテリアリティ 気候変動への対応
	16 値徳観、理念、行動基準・規範	【投資法人】 方針・マネジメント体制 【資産運用会社】 企業理念 【野村不動産グループ】 倫理規定
	17 倫理に関する助言および懲念のための制度	ガバナンスへの取り組み （リスクマネジメント） 【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		
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 経営、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 経営、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 （コーポレートガバナンス） 出資額額・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	-
4	28 最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	-
	29 経営、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 経営、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
	33 重大な懸念事項の伝達	方針・マネジメント体制 ガバナンスへの取り組み （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統数	-
	35 報酬方針	ガバナンスへの取り組み （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 （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	-
5 ステークホルダー・エンゲージメント	38 年間報酬総額の比率	-
	39 年間報酬総額比率の増加率	-
	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 エンゲージメント
	41 団体交渉協定	【投資法人】 投資法人は從業員を有しないため、該当ありません。 【資産運用会社】 ESGマネジメント （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固定	ステークホルダー 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 エンゲージメント マテリアリティ
	44 摂取された重要な項目および懲念	ステークホルダー エンゲージメント

II 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			
6	報告実務	45 連結財務諸表の対象になっている事業体 46 報告書の内容および項目の該当範囲の確定 47 マテリアルな項目のリスト 48 情報の再記述 49 報告における変更 50 報告期間 51 前回発行した報告書の日付 52 報告サイクル 53 報告書に関する質問の窓口 54 GRIスタンダードに準拠した報告であることの主張 55 内容索引 56 外部保護	ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み マテリアリティ 該当ありません。 該当ありません。 ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み 本GRIスタンダード対照表 -
	マネジメント手法	1 マテリアルな項目とその該当範囲の説明 2 マネジメント手法とその要素 3 マネジメント手法の評価	
	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 国際ニシアチブ・外部認証 環境への取組み 社会への取組み 【資産運用会社】 ESGマネジメント ガバナンスへの取組み 投資主利権に配慮した運用体制の確保 ステークホルダーエンゲージメント	
	マテリアリティ		
	国際ニシアチブ・外部認証		
	環境への取組み		
	社会への取組み		
	【資産運用会社】 ESGマネジメント		
	ガバナンスへの取組み		
	投資主利権に配慮した運用体制の確保		
	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		
	ガバナンスへの取り組み		

II 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	廃物防止	1 廃棄に関するリスク評価を行っている事業所 2 廃棄防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修 3 確定した廃物事例と実施した措置
300 環境		
301	原材料	1 使用原材料の重量又は体積 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包装材
	エネルギー	1 組織内のエネルギー消費 2 組織外のエネルギー消費 3 エネルギー原単位 4 エネルギー消費量の削減 5 製品及びサービスのエネルギー必要量の削減
	水	1 水源別の取水量 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
303	生物多様性	1 保護地地帯及び保護地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) 2 間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ2) 3 その他の間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ3) 4 温室効果ガス(GHG)排出単位 5 温室効果ガス(GHG)排出量の削減 6 オゾン層破壊物質(ODS)の排出量 7 室内酸化物(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 種別および処方法別による廃棄物 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

II 項目別のスタンダード

項目	開示項目	基準箇所
400 社会		
401 雇用	1 従業員の新規雇用と賃報	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 勤労安全衛生	1 正式な労使合同委員会への労働者代表の参加	-
	2 傷害の種類、業務上疾患・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 (人材資本の高度化)
	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 (人材資本の高度化)
	3 業務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 (人材資本の高度化)
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)
	2 基本給と報酬毎の男女比	ESGマネジメント (ダイバーシティの推進)
406 非差別	1 差別事例と実施した取消措置	-
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 保安債務	1 人権方針や手帳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 人権方針や手帳に関する従業員研修	ESGマネジメント (人材資本の高度化)
	3 人権条項を含む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(個別的、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	-
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	-

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	2020年度 (2020年3月1日～2021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 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	70.5% 32.7% 37.3% 23.5% — —	IF-RE-130a.1
	※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。 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 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	89,447,331kWh 31,203,839kWh 11,828,728kWh 5,431,294kWh — —	
	うち、グリッド電力の割合	オフィス 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	71.5% 74.9% 100.0% 82.7% — —	IF-RE-130a.2
	うち、再生可能エネルギーの割合	オフィス 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	0.4% 0.0% 0.0% 0.0% — —	
	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 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	-5.3% -21.5% 5.2% -6.3% — —	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 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	9.4% 2.8% 55.8% 0.3% 0.0% 0%	
	※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	58.1%	IF-RE-130a.4	
		商業施設	74.3%		
		物流施設	91.5%		
		居住用施設	39.1%		
		宿泊施設	0.0%		
		その他	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®認証を受けた達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 (2021年7月) の下記ページをご参照ください。 p.3~6 (方針・マネジメント体制) p.7~10 (マテリアリティ) p.23~27 (ポートフォリオのグリーン化) 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	70.5%		
		商業施設	32.7%		
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		物流施設	37.3%		
		居住用施設	26.1%		
		宿泊施設	—		
		その他	—		
データカバー範囲における総取水量		オフィス	299,458m ³	IF-RE-140a.1	
		商業施設	193,599m ³		
		物流施設	20,543m ³		
		居住用施設	36,280m ³		
		宿泊施設	—		
		その他	—		
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	-21.7%	IF-RE-140a.3	
		商業施設	-42.6%		
		物流施設	1.7%		
		居住用施設	-1.9%		
		宿泊施設	—		
		その他	—		
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 (2021年7月) の下記ページをご参照ください。 p.3~6 (方針・マネジメント体制) p.7~10 (マテリアリティ) 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	—			
	上記に該当する新規賃貸契約面積	—			

<p>(参考) グリーンリース契約締結割合</p>	オフィス	98.2%	IF-RE-410a.1
	商業施設	12.1%	
<p>※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。</p>			
<p>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</p>	オフィス	70.9%	IF-RE-410a.2
	商業施設	33.0%	
<p>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</p>	物流施設	37.3%	
	居住用施設	0.0%	
<p>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</p>	宿泊施設	—	IF-RE-410a.3
	その他	—	
<p>ESG Annual Report (2021年7月) の下記ページをご参照ください。 p.3~6 (方針・マネジメント体制) p.7~10 (マテリアリティ) P.11 (ステークホルダーエンゲージメント) p.35~36 (テナントとの協働) P.45 (顧客満足度調査の実施)</p>			
<p>気候変動への適応</p>	オフィス	497,517m ²	IF-RE-450a.1
	商業施設	234,278m ²	
<p>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</p>	物流施設	348,994m ²	
	居住用施設	246,025m ²	
<p>気候リスク分析、ポートフォリオのシステム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</p>	宿泊施設	4,348m ²	IF-RE-450a.2
	その他	0m ²	
<p>※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しています。</p>			
<p>ESG Annual Report (2021年7月) の下記ページをご参照ください。 p.28~36 (気候変動への対応)</p>			

項目2. 活動指標

活動指標	2020年度 (2020年3月1日～2021年2月28日)		コード
資産の数（※）	オフィス 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	68物件 51物件 22物件 155物件 2物件 1物件	IF-RE-000.A
賃貸可能面積（※）	オフィス 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	492,982.88m ² 370,986.33m ² 902,305.12m ² 317,776.66m ² 7,776.22m ² 14,431.35m ²	IF-RE-000.B
間接管理している資産の割合	オフィス 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	29.1% 67.0% 62.7% 100.0% 100.0% 100.0%	IF-RE-000.C
平均稼働率	オフィス 商業施設 物流施設 居住用施設 宿泊施設 その他	99.4% 99.3% 100.0% 96.1% 96.4% 100.0%	IF-RE-000.D

※ 2021年2月期末の数字を記載しています



PRI・UNEP FIへの署名

本資産運用会社は、運用資産の持続的な価値向上のためには、ESGに配慮した運用が不可欠と考え、2017年12月に国連がサポートする「責任投資原則（PRI）」及び「国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）」に署名いたしました。

Signatory of:



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。



「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「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。



「GRESBメンバーシップへの加盟」

|| GRESBとは

GRESBとは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークで、国連の責任投資原則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を活用する投資家メンバーは、現在100社以上（運用資産額22兆米ドル（約2,354兆円：1ドル107円換算））に上ります。本年に実施されたGRESBリアルエスティート評価には、世界で1,005の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しています。

|| 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リアルエスティート評価「4 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、「4 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、5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、4年連続で取得しました。



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ

本指数は、MSCIジャパンIMI トップ700指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。本指数は、年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)のパッセンジ運用を行う際のESG指数に選定されています。本指数は、定期的にMSCI社によるESG格付や時価総額等に基づき構成銘柄の見直しが行われており、2019年5月の見直しにより、本投資法人が不動産業種において新たに本指数に組入れられました。本投資法人は、本指数への組入れが、本投資法人の投資口の流動性の向上や更なる投資家層の拡大に寄与するものと考えています。

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数



（注）本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

「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＞

オフィス・居住用施設への投資、運用及び管理



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り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。

▶ 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 5	 DBJ Green Building 2019 4	 DBJ Green Building 2019 3	 DBJ Green Building 2019 2	 DBJ Green Building 2019 1

■ 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。

■ CASBEEウェルネスオフィス評価認証の取得

CASBEEウェルネスオフィス評価認証制度は、建物利用者の健康、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。建物内で執務するワーカーの健康、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価の対象とされます。



■ 環境認証の取得状況

物件名	セクター	DBJ Green Building	BELS
野村不動産天王洲ビル	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秋葉原北	オフィス	★★★★	★★★
オムロン京都センタービル	オフィス	★★★★	
Landport浦安	物流施設	★★★★	★★
Landport板橋	物流施設	★★★★	★★
Landport厚木	物流施設	★★★★	★★★★★
Landport春日部	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	★★★★	★★★★★

物件名	セクター	DBJ Green Building	BELS
深沢ハウスHI棟	居住用施設	★★★★	
新宿野村ビル	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	★★★	
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東新橋	オフィス	★★★	★★★
PMO浜松町	オフィス	★★★	★★
札幌ノースプラザ	オフィス	★★★	
野村不動産札幌ビル	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川越	物流施設	★★★	★★★★
相模原名ロジスティクスセンター	物流施設	★★★	
Landport八王子	物流施設	★★★	
厚木南ロジスティクスセンターB棟	物流施設	★★★	

物件名	セクター	DBJ Green Building	BELS
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	★★★	
枚方樟葉ロジスティクスセンター	物流施設	★★★	
プラウドフラット白金高輪	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茅山町	居住用施設	★★★	
プライムアーバン池袋	居住用施設	★★★	
プライムアーバン豊洲	居住用施設	★★★	
プラウドフラット大森Ⅲ	居住用施設	★★★	
プライムアーバン札幌リバーフロント	居住用施設	★★★	
SORA新大阪21	オフィス	★★	
Recipe SHIMOKITA	商業施設(駅前立地)	★★	
川崎モアーズ	商業施設(駅前立地)	★★	
GEMS新橋	商業施設(駅前立地)	★★	★★
イズミヤ千里丘店	商業施設(駅前立地)	★★	
イズミヤ八尾店	商業施設(居住地立地)	★★	
イズミヤ小林店	商業施設(居住地立地)	★★	
相模原大野台ロジスティクスセンター	物流施設	★★	
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	★★	
プライムアーバン日本橋茅場町	居住用施設	★★	
プライムアーバン北3条通	居住用施設	★★	

物件名	セクター	DBJ Green Building	BELS
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	★★	
NMF川崎東口ビル	オフィス	★	
NMF青山一丁目ビル	オフィス	★	
NMF茅場町ビル	オフィス	★	
ニトリ幕張店	商業施設(居住地立地)	★	
FESTA SQUARE	商業施設(居住地立地)	★	
GEMSなんば	商業施設(駅前立地)	★	★★
プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	居住用施設	★	
プラウドフラット新大阪	居住用施設	★	
プライムアーバン堀通南宮	居住用施設	★	
Landport青梅Ⅱ	物流施設		★★★★★
GEMS市ヶ谷	商業施設(駅前立地)		★★
GEMS新横浜	商業施設(駅前立地)		★★
GEMS三軒茶屋	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。



|| 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步でした。

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℃より十分に低く保ちつつ、1.5℃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℃上昇しており、我が国においても100年あたり1.26℃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（パ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・关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、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通じた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た取り組みを推進してきます。

|| 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」への加入を決定いたしました。

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

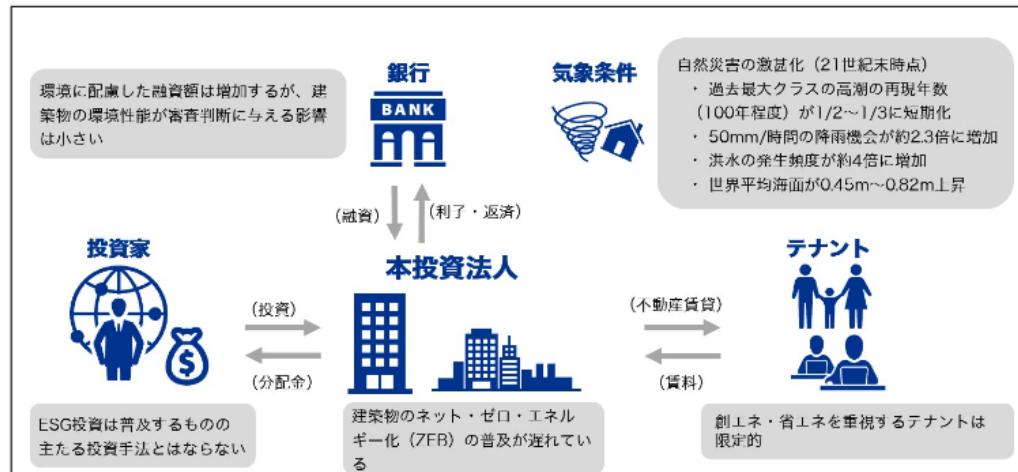
本投資法人は、各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源としてシナリオ分析を行いました。本投資法人が参照した主な情報源は、下表のとおりです。また、気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理リスク」とに大別することができ、移行リスクと物理リスクの関係は、相互に依存するとともにトレードオフの関係にあると考えられています。

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】

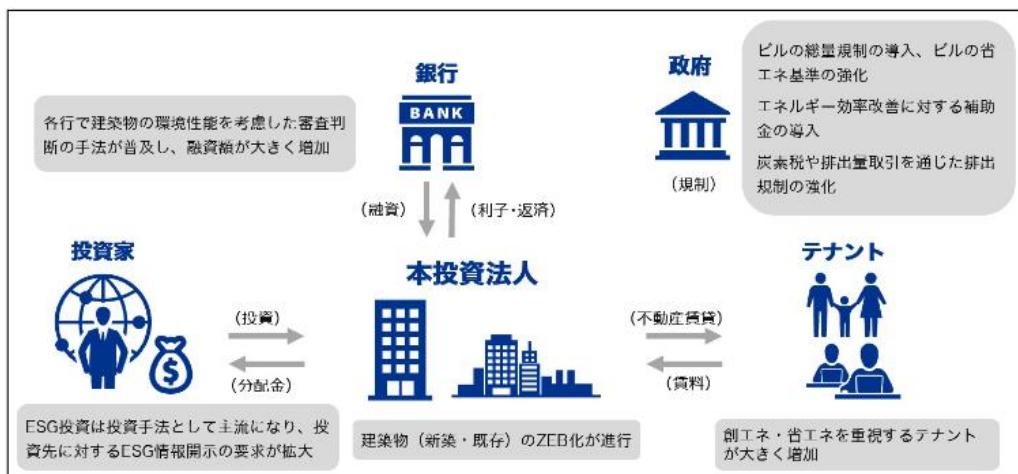
4°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガスの排出量が増加を続けることを前提としており、物理リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。



【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	
移行リスク	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	
		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	機会	
	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		
	責任銀行原則による銀行の融資判断の変化			
物理リスク	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	リスク	
	企業・入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び	⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少		
	企業・入居者による防災性を重視の物件選び			
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 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	
	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。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。

II 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對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。

|| 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、GBJ 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。

▶ 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）

|| 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。

（2020年実績）

設置物件数	年間発電量
12物件	12,222,212kWh

※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。



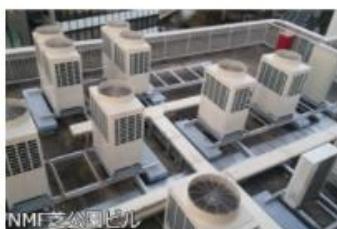
|| LED化による省エネ推進

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。



II 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。



II 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。



5.2 W/m·K	断熱性能 (熱貫流率) ※ガラス・サッシのメーカー実測値	1.6 W/m·K
熱貫流率とは？ 屋外と室内の温度差による熱移動を示します。値が小さいほど断熱効果が向上します。		
0.5	遮熱性能 (日射熱取得率) ※メーカー実測値	0.2
日射熱取得率とは？ 屋外の日射量を1とし、その熱が室内に入る割合。値が小さいほど遮熱効果が向上します。		



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
- 窓縁り（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

II 省エネ診断の取得促進

保有物件の省エネエネルギー診断を行うことで、運用におけるエネルギー量削減の検討を行い、運用に役立てています。



(2021年2月時点)	
延床面積ベース	物件数ベース
64.2%	22.6%

II 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

テナント間与プログラムの実施

本投資法人は、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。



II 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。

II バイオマス発電による電力利用

保有物件について、消費電力の一部で環境負荷の低いバイオマス発電による電力を利用しています。

（PMO芝公園、PMO銀座八丁目、野村不動産四ツ橋ビルにて2019年9月1日から2020年3月31日に消費した電力のうち、約198Mwhに相当）



II 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



相模原国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。





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、使用量の削減に取り組みます。

目標（KPI）

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

トイレ機器更新

機器更新により、使用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。



スマート灌水設備の設置

雨水をタンクに溜めて散水に利用する「スマート灌水設備の設置」により、使用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

|| 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。

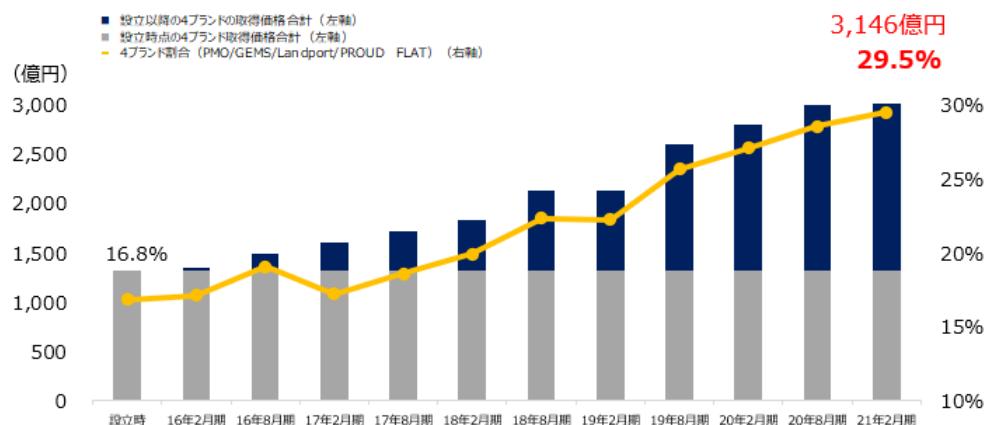
- ・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと
- ・土壤汚染のおそれがないこと

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ponサーへ売却し、スpon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pon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ponサーと一緒にやって行っています。



<スponサー開発物件の取得実績>



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 (m ²)	比率
グリーン認証（3★相当以上）	60	1,320,739.36	56.3%
グリーン認証	95	1,649,751.78	70.3%
DBJ Green Building認証	87	1,555,031.20	66.2%
BELS評価	32	578,737.08	24.7%

(※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。

(※2) 取得状況は、2021年4月19日時点の数値を記載しています。

(※3) 底地物件を除く保有物件を元に算出しています。

(※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。

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)

実績推移

	単位	2016年度 (基準年度)	2018年度	2019年度	2020年度	2030年度 (目標年度)
温室効果ガス (GHG) 排出量	t-CO ₂	89,110	67,957	66,822	58,075	-
Scope 1	t-CO ₂	2,687	2,329	2,535	2,293	-
Scope 2	t-CO ₂	31,885	24,374	23,799	20,855	-
Scope 3	t-CO ₂	54,538	41,253	40,487	34,928	-
温室効果ガス (GHG) 排出量原単位	t-CO ₂ /m ²	0.0769	0.0577	0.0552	0.0494	-
削減率（原単位）	%	-	▲25.1%	▲28.3%	▲35.8%	▲40.0%
エネルギー消費量	KJ	37,852	35,198	35,299	30,925	-
エネルギー消費量原単位	KJ/m ²	0.0327	0.0299	0.0291	0.0263	-
	削減率	%	-	▲8.6%	▲10.8%	▲19.5%
排出係数	-	2.35	1.93	1.89	1.88	-
	低下率	%	-	▲18.0%	▲19.6%	▲20.2%

※ 各年度ごとに集計対象とする物件を逐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。

▶ 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)	2018年度	2019年度	2020年度	2030年度 (目標年度)
水消費量	m ³	777,209	750,942	787,760	549,879	—
水消費量原単位	m ³ /m ²	0.665	0.632	0.644	0.464	—
削減率	%	-	▲5.0%	▲3.9%	▲30.3%	▲10.0%

|| 廃棄物重量

▶ 実績推移

	単位	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
廃棄物重量	Kg	5,825,674	6,311,073	6,562,925	6,652,676	5,065,665
廃棄物重量原単位	Kg/m ²	9.01	9.16	9.28	9.16	6.74



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收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、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ティブスペース「NEON(ネオン)」の提供



▶ フロア構成とコンセプト

「NEON」は、「PARKING LIFE」をデザインコンセプトにしており、公園(PARK)のように開放的かつ、日常の暮らしに寄り添う空間であるとともに、多様なヒトが自由に往来し、立ち寄る(PARK)のような空間を目指しております。また、オフィスワーカーがお気に入りの場所を見つけて、新しいワークスタイルを創り出すことの支援も目的しております。施設コンセプトに共感したクリエイターによるオリジナルアートやプロダクトを施設内に配置し、ふと眺めた時の気づきの誘発と、心地よさも提供します。



① コンシェルジュ

オフィスワーカーが主役となるようなセカンドコミュニティを創るために、コンシェルジュが常駐し、イベント企画、社外での人的ネットワークの構築、自己研鑽など、ワーカーの活躍をサポートします。



② カフェ

オフィスワーカーの働く意欲を高める「ココロとカラダの健康」をテーマにしたメニューを販売します。こだわりのコーヒーはもちろん、忙しいオフィスワーカーに向けたお弁当にプラス一品メニュー、や、日替わりで有名店のお弁当を提供します。



② NEON ROOM

「頭をフル回転させる」をコンセプトにした小会議室。香りと配色を変えて五感を刺激する異なる7種類の会議室(6~12席)を配置。4つのモードで選曲できるBGMを導入。プロジェクトルームなどの一時的な増床ニーズに対応できる期間貸しの実施。



▶ 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

Landport

▶ 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



GEMSポータルサイト等を活用した販促キャンペーンの定期実施



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、各種効果的な売上向上策を検討・実施しています。

- 「GEMSフードトラック」

GEMS飲食店のフードをマンション等で販売

- 「GEMSはしごデリバリー」

同一GEMS内複数店舗のフードを一括配送



GEMSフードトラック（イメージ図）



GEMSはしごデリバリー（イメージ図）

- PROUD - FLAT

快適な生活実現を支援

入居者様限定の「貸貸はとサポート」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〉

<p>▶ 水のトラブル</p>  <p>対応内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水つまり ・トイレのつまり ・配管からの水漏れ <p>受付時間: 24時間 対応時間: 24時間 作業スタッフ手配</p>	<p>▶ 窓ガラスのトラブル</p>  <p>対応内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガラスが割れてしまった ・ガラスにヒビが入った <p>受付時間: 24時間 対応時間: 24時間 作業スタッフ手配</p>
<p>▶ 電気設備のトラブル</p>  <p>対応内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・照明がつかない ・コンセントの不具合 ・エアコンの故障 ・漏電ブレーカーが落ちた等 <p>受付時間: 24時間 対応時間: 24時間 作業スタッフ手配</p>	<p>▶ ガス設備のトラブル</p>  <p>対応内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガスコンロが着火しない ・お湯が出ない ・給湯器のリモコンエラー等 <p>受付時間: 24時間 対応時間: 9:00~17:30 作業スタッフ手配</p>

II 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毎年実施し、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。（2020年度については、居住用施設、物流施設にて実施。）

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。



改修後



改修前

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移動式店舗を誘致しました。



シェアサイクル



移動式店舗

II 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。

II 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

地域社会貢献への取組み

II 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



「仙台七夕まつり」での賑わい演出



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



▶ 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、地域の防災機能に貢献しています。



▶ 各種団体の活動支援

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。

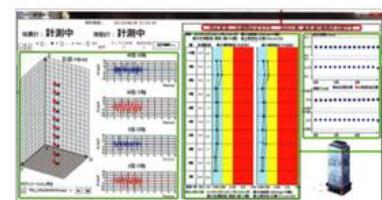
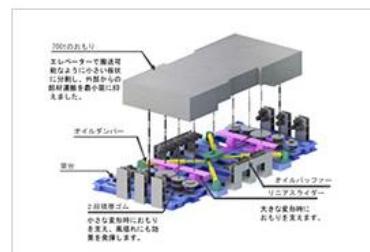


災害等からの復旧力（レジリエンス）への取組み

|| 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。

 防災科研 国立研究開発法人防災科学技術研究所	震度や人的・建物被害等（推定被害情報）を推定
 REIC 特定非営利活動法人 リアルタイム地震・防災情報利用協議会	登録企業・機関へ推定被害情報を配信



 E&RS Engineering & Risk Services 株式会社イー・アール・エス	 100年をつくる会社 鹿島建設株式会社	建物毎に個別のモデルを建築、被害状況を推定 建物毎の被害情報を発信
--	--	--------------------------------------



 野村不動産投資顧問 	保有物件の震度情報・推定被害情報を受信 避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
--	--

▶ 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。

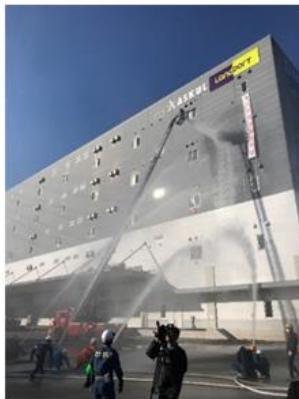
 CTi 建設技術研究所	気象庁等の複数の行政機関から収集した降水情報、標高データ、下水道の排水能力等に基づき、エリア・建物毎の被害状況を推定 建物ごとの内水氾濫リスク情報を発信
--	---



 野村不動産投資顧問 	保有物件の氾濫情報・推定被害情報を受信 PM会社やテナントへの警告、被害状況確認初動対応を迅速・効率的に実施
--	---

▶ 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。



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。 (<http://www.nre-am.co.jp/index.html>)

- ・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



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、執行役員1名、監督役員3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。

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▶本投資法人のウェブサイトをご確認ください。（<https://www.nre-mf.co.jp/ja/about/officer.html>）

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 (2020年度)
執行役員	吉田 修平	旧野村不動産マスタートラスト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使い、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	90.9% (10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いうに十分な知識・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	大和田 公一	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いうに十分な知識・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)	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いうに十分な知識・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)

(注) 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。

II 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 (2020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	大和田 公一	3,600千円
監督役員	岡田 美香	3,600千円

▶ 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 (2020年度)
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	52,000千円

(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、3,000千円が非監査報酬（コンフォートレター作成業務等）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	<p>●投資判断に関する審議を行う機関 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。</p> <p>●リスクのモニタリングや評価・分析等の審議を行う機関 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。</p>
	<p>構成員</p> <p>委員長：社長執行役員 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 (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。</p>
	<p>開催頻度</p> <p>原則毎週1回、委員長が招集し開催する。 但し、必要のあるときは随時開催することができる。</p>
コンプライアンス委員会	<p>●コンプライアンスに関する審議、決議を行う機関 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。</p>
	<p>構成員</p> <p>委員長：コンプライアンス・オフィサー 委員：委員長が指名した外部専門家</p>
	<p>開催頻度</p> <p>原則3ヶ月に1回、委員長が招集し開催する。 但し、必要のあるときは随時開催することができる。</p>
リスク管理委員会	<p>●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 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、これらのリスクに關し、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。</p>
	<p>構成員</p> <p>委員長：コンプライアンス部担当執行役員 委員：コンプライアンス部管掌執行役員、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、営業部長、運用企画部長、資産投資部長、各ファンド運用部長、財務会計部長、海外業務企画部長及び委員長が別途指定する外部専門家</p>
	<p>開催頻度</p> <p>3ヶ月に1回以上、委員長が招集し開催する。 但し、必要のあるときは随時開催することができる。</p>
案件情報受付会議	<p>●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 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。</p>
	<p>構成員</p> <p>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</p>

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。



コーポレートガバナンス

コンプライアンス

リスクマネジメント

サプライヤーマネジメント

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

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（投資用のピーチ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。

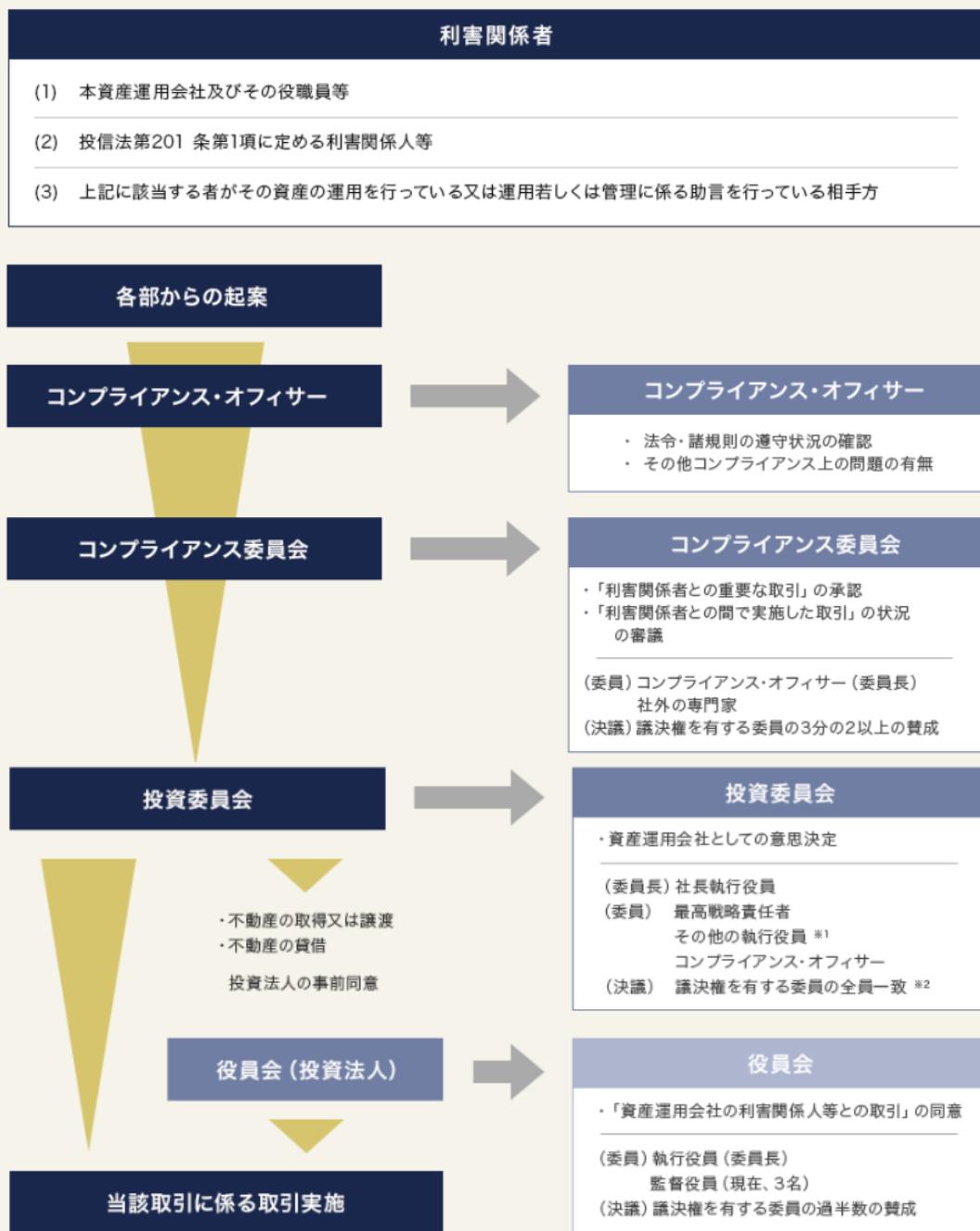
投資運用の意思決定プロセスと利益相反取引の防止

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定である利害関係者取引規定に定める「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。

【利害関係者との取引に係る手続のフロー】



※1 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は除く

※2 コンプライアンス・オフィサー並びに管理部門を担当する執行役員は議決権を有しない

II 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。 (<https://www.nomura-re-hd.co.jp/csr/base/compliance.html>)

II 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
2020年3月	コンプライアンスに関するまとめ（振り返りと来年度に向けて）	99.4%
2020年6月	利益相反管理態勢について	100.0%
2020年7月	利益相反管理態勢について	100.0%
2020年8月	マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策（AML/CFT）管理態勢について	100.0%
2020年9月	業務に關係する法令の制改定について	100.0%
2020年10月	反社会的勢力排除の取組み（Web講義）	100.0%
2020年11月	テレワークにおける情報管理について（Web講義）	99.4%
2020年12月	インサイダー取引規制について（Web講義）	100.0%
2021年1月	インサイダー取引規制について	100.0%
2021年2月	金融商品取引業者等に対する証券検査等における主な指摘事項（Web講義）	100.0%

II 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。

II 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。

II 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、他の利益や便宜を要求しても受け取ってはならない」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際し、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。



コーポレートガバナンス

コンプライアンス

リスクマネジメント

サプライヤーマネジメント

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、さまざまなりスク、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策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、2020年度の参加率は100%でした。

問い合わせ/相談窓口の設置

本資産運用会社が属する野村不動産グループでは、内部通報制度運用規程に基づき、グループの役職員が利用可能な「野村不動産グループ・ヘルpline」を野村不動産ホールディングス株式会社内に設置しており、本資産運用会社内にも、同様のコンプライアンスヘルplineを設置しています。法令や企業倫理に反する虞のある行為があった場合の相談窓口に加え、ハラスメント及び人権、健康に関する相談窓口を設け、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。また、ヘルpline業務に携わった者に守秘義務（匿名性保護）を課すと共に、通報者が通報したことを理由に不利益な取り扱いを行わないなど、通報者の保護を図っています。

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、会社業務の全般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書を定めた各種規程・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。



コーポレートガバナンス



コンプライアンス



リスクマネジメント



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。

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り入れであり、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、「[国際イニシアティブ・外部認証](#)」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	4,967億円
LTV	43.3%
グリーン適格負債額	2,150億円

※グリーン適格資産及びLTVは2021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	-

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 第4回無担保投資法人債 (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 第6回無担保投資法人債 (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

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	2019年実績	2020年実績	2021年実績
物件数	件	47	60	-
温室効果ガス（GHG）排出量	t-CO2	27,998	26,128	-
温室効果ガス（GHG）排出量原単位	t-CO2/m ²	0.0477	0.0411	-
エネルギー消費量	kWh	15,022	13,954	-
エネルギー消費量原単位	kWh/m ²	0.0255	0.0219	-
水消費量	m ³	285,264	236,522	-
水消費量原単位	m ³ /m ²	0.4860	0.3719	-

※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/>



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ん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。

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。

ESGに関する問い合わせ窓口

ESGに関するお問い合わせは、以下の問い合わせ先までお願ひいたします。

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）



**MASTER
FUND**