

# ARES

THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE SECURITIZATION

## ESG情報開示の事例集





## はじめに

---

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、不動産投資・証券化市場での事業活動における当協会会員社のSDGsの推進及びESG投資に即した運用を支援することを目的として、ESG情報開示の事例集を作成しました。

本事例集は、ARESがESGに関する調査委託研究を株式会社日本総合研究所に委託し、その調査研究結果に基づき作成されております。

ARES並びに株式会社日本総合研究所は本書に記載されているデータの正確性や完全性を保証するものではありません。

本事例集に関わる権利は引用部分を除きARESに帰属します。

本事例集に掲載した各事例に関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、それぞれの公表元またはその許諾者に帰属しますのでご注意ください。

名称：『ARES ESG情報開示の事例集』（2021年6月）

発行：一般社団法人不動産証券化協会（ARES）

編集：株式会社日本総合研究所

なお、本事例集の内容は作成時点のものであり、内容及び出所に記載のURLは変更が生じる可能性があります。

### 本事例集の特徴

本事例集は、投資家等の開示情報利用者にとって有用かつ分かりやすいと考えられるJ-REIT等のESGの情報開示事例を「着目したポイント」とともに紹介しており、特に着目すべき事例には図表も併せて掲載しております。また、J-REITのESG情報開示の参考となるよう、オフィス、ホテル、住宅、物流など、様々なアセットタイプの事例を取り上げています。

### 目次

table of contents

はじめに .....	1
------------	---

## 1. 環境 .....

4

### 1.1 環境ビジョン及びマネジメント .....

4

1 環境に関する長期目標（1.5度目標等）の有無や考え方 .....	4
------------------------------------	---

2 比較可能性への配慮 .....	5
-------------------	---

3 環境負荷の把握の範囲 .....	7
--------------------	---

4 環境マネジメント .....	8
------------------	---

### 1.2 気候変動への取り組み .....

9

1 省エネルギーへの取り組み .....	9
----------------------	---

2 再生可能エネルギーへの取り組み .....	10
-------------------------	----

3 気候変動への適応の取り組み .....	11
-----------------------	----

### 1.3 資源 .....

13

1 廃棄物排出量削減の取り組み .....	13
-----------------------	----

2 水資源投入量削減の取り組み .....	14
-----------------------	----

3 生物多様性に関する取り組み .....	14
-----------------------	----

### 1.4 不動産本業を通じた取り組み .....

15

1 環境配慮型不動産の促進 .....	15
---------------------	----

2 環境の取り組みのビジネス機会としての効果把握・認識 .....	17
-----------------------------------	----

## 2. 社会 .....

18

### 2.1 顧客に対する誠実さ .....

18

1 顧客の健康と安全 .....	18
------------------	----

2 個人情報保護 .....	19
----------------	----

3 事業継続／災害対策等 .....	19
--------------------	----

## 2.2 従業員への配慮 ..... 21

1 健康と安全に関する方針・取り組み・実績 ..... 21

2 従業員の多様性に関する方針・取り組み・実績 ..... 21

## 2.3 サプライヤーへの配慮 ..... 22

1 業務委託先への方針類 ..... 22

2 実効性確保のための取り組み ..... 23

## 2.4 ビジネス機会 ..... 24

# 3. ガバナンス ..... 26

## 3.1 サステナビリティへのコミットメント ..... 26

1 ポートフォリオ構築方針へのサステナビリティ・ESGの組み込み ..... 26

2 経営トップの社会的課題解決と企業価値向上への認識 ..... 27

3 コンプライアンスに関する規範・方針類の策定・開示 ..... 28

4 国際的な行動原則への署名や賛同の有無 ..... 29

## 3.2 企業統治体制 ..... 30

1 役員会の透明性確保 ..... 30

2 役員会のダイバーシティ ..... 31

3 役員報酬へのESGの連動 ..... 31

## 3.3 サステナビリティのマネジメント ..... 32

1 サステナビリティに関する推進体制・計画の有無 ..... 32

2 マテリアリティの特定 ..... 33

3 事業活動に関する潜在的ESGリスクの認識、リスク管理体制 ..... 34

4 人権デュー・ディリジェンス ..... 36

5 内部通報制度の運用状況 ..... 37

## 3.4 ステークホルダーとのコミュニケーション ..... 38

1 情報開示の状況 ..... 38

2 ステークホルダーとの対話の状況、エンゲージメント ..... 39

# 4. 参考資料 ..... 41

ESGフレームワークとの対応一覧表 ..... 41

サステナブルビルディング認証制度について ..... 42

SDGsとの関連について ..... 43

事例一覧表 ..... 44

# 環境

Environment

## 1.1 環境ビジョン及びマネジメント

ESGフレームワークとの対応

GRI



SASB



「環境ビジョン及びマネジメント」とは、組織の中長期的な環境面の方針や、その実現方法をさします。環境ビジョンは、経営計画より長い時間軸で策定するケースもあり、長期的な経営の方向性を知る上で、投資家にとっても有用な情報であると言えます。

投資法人の資産運用会社による環境ビジョンの開示は進んでおり、2021年1月時点ではJ-REITの約9割がESGや、環境を含むサステナビリティに関して何らかのビジョン（「方針」と呼ぶことも多い）を開示しています。

例えば「サステナビリティ方針」を策定し、その中で、投資対象物件の「省エネルギー」「省資源」「廃棄物削減」等、環境への取り組みに関する考え方を整理して開示する事例が多く見られます。

## 1 環境に関する長期目標（1.5度目標等）の有無や考え方

目標設定においては、従来は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）の努力目標に基づき「年平均1%のエネルギー消費原単位削減」とする単年度の考え方が一般的でした。それが、2015年に採択されたパリ協定や、それに基づく「1.5度目標」への貢献を求める投資家の動きなどを踏まえ、気候変動への対応として、2030年や2050年といった中長期目標を設定するJ-REITが増えています。また、設定した目標に対して、どの程度進捗しているかも投資家の関心事項の一つと言えます。目標だけでなく、目標達成に向けた進捗状況としてパフォーマンス実績値も併せて開示することで、より客観性・透明性が増すと考えられます。



### 事例①

#### 気候変動に関する国際的な枠組みを意識した中長期目標の設定

##### 野村不動産マスターファンド投資法人（総合型）

トップメッセージにおいて、「事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、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、投資主価値の向上に資する」という考えを表明し、資産運用会社と共に、ESGに配慮した運用を実践している。

具体的な取り組みを加速するため、目標の上方修正も行っている。例えば、気候変動に関する目標「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の排出量（原単位）」については、2030年度までに25%削減する（2016年度基準）としていた従前の目標から、2030年度までに40%削減するという、より高い水準に設定している。

この目標を達成するため、省エネに向けた様々な取り組みを進めていることを開示するとともに、保有物件の年度毎のパフォーマンス実績値を資産運用会社にてモニタリング・集計し、ポートフォリオ全体の目標に対してどの程度進捗しているかを分かりやすく開示している。

#### 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)	2017年度	2018年度	2019年度	2030年度 (目標年度)
温室効果ガス (GHG) 排出量	t-CO <sub>2</sub>	89,110	68,157	67,957	66,822	-
Scope 1	t-CO <sub>2</sub>	2,687	2,297	2,329	2,535	-
Scope 2	t-CO <sub>2</sub>	31,885	24,504	24,374	23,799	-
Scope 3	t-CO <sub>2</sub>	54,538	41,357	41,253	40,487	-
温室効果ガス (GHG) 排出量原単位	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.0769	0.0634	0.0577	0.0547	-
削減率 (原単位)	%	-	▲17.5%	▲25.1%	▲28.9%	▲40.0%
エネルギー消費量	Kl	37,852	33,585	35,198	35,299	-
エネルギー消費量原単位	Kl/m <sup>2</sup>	0.0327	0.0313	0.0299	0.0289	-
削減率	%	-	▲4.3%	▲8.6%	▲11.5%	-
排出係数	-	2.35	2.03	1.93	1.89	-
低下率	%	-	▲13.8%	▲18.0%	▲19.6%	-

※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。  
 ※各種数値の算定基準は、[こちら](#)をご覧ください。

【出所】 (<https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/index.html>)  
 ([https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg\\_environment.html](https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg_environment.html))

着目したポイント

- 気候変動という長期的検討を要する課題に向けて、2030年度という中長期の先を見据えた目標を設定している。
- 国際的な動向を踏まえ目標の見直しを行っており、25%削減から40%削減へと目標値を引き上げ、同業界内他社と比較しても高い目標を設定している。
- 気候変動への対応を意識し、エネルギー消費量ではなく、温室効果ガス排出量に関する目標を設定している。
- 目標と併せて毎年の実績値も開示されているため、目標達成に向けた取り組みの進捗状況が分かりやすい。

## 2 比較可能性への配慮

投資家等の開示情報利用者の立場に立ち、「比較可能性」に配慮して目標設定や情報開示を行うことも重要です。



事例②-1

比較可能性に配慮した目標設定 (原単位目標の開示)

オリックス不動産投資法人 (総合型)

温室効果ガス排出削減に向けて、CO<sub>2</sub>排出総量での削減目標に加えて、CO<sub>2</sub>排出量原単位の削減目標 (2030年までに2018年比12%削減) を設定している。

【出所】 2020年ESGレポート  
 (<https://www.orixreit.com/file/esgreport-b2cf1a6c57e857684653cd19c6114f7a5c4f6009.pdf>)

着目したポイント

- 総量目標と併せて、「原単位」での目標も設定・開示しており、同業界内他社と横並びで比較しやすい。



## 事例②-2

### 比較可能性に配慮した開示（原単位でのパフォーマンス実績の開示）

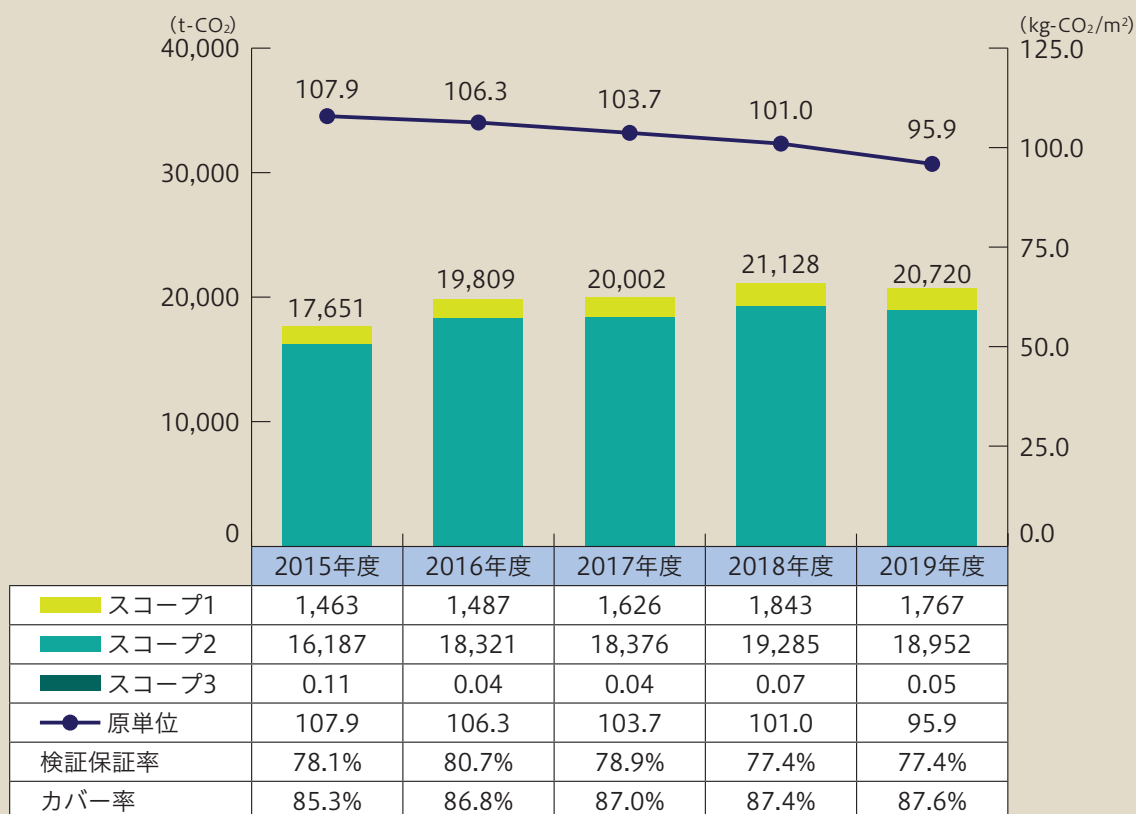
#### 森ヒルズリート投資法人（総合型）

事業活動に伴う環境負荷の実績値として、投資法人・資産運用会社事務所、投資法人保有物件におけるScope1～3（※）のCO<sub>2</sub>排出量と併せて、CO<sub>2</sub>排出原単位（原単位は、CO<sub>2</sub>排出量を算定対象延床面積で除して算定）を開示している。

（※）Scope1は事業者自らによる温室効果ガスの直接排出、Scope2は主に電力等の使用に伴う間接排出、Scope3はサプライチェーンにおける排出をさす。

#### CO<sub>2</sub> 排出量と原単位の推移

数値は一部を除き第三者による検証・保証が行われています。なおスコープ1は全てCO<sub>2</sub>です。  
〔バウンダリー〕 本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件（カバー率：下表参照）



※ CO<sub>2</sub>排出量は、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」に基づき算定しています。  
また、原単位は、CO<sub>2</sub>排出量を算定対象延床面積で除して算定しています。

【出所】 ([https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/environment\\_initiatives/climate\\_change/tabid/384/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/environment_initiatives/climate_change/tabid/384/Default.aspx))

#### 着目したポイント

- 総量等の実数の開示だけでなく、原単位や対象範囲のカバー率等の情報も併せて開示することで、同業界内他社と横並びでの比較が容易になる。
- Scope3のCO<sub>2</sub>排出量や検証保証率も把握・開示しており、他社と比べて情報開示がきめ細かい。



## 事例②-3






### 比較可能性に配慮した開示（パフォーマンス実績の経年変化の開示）

#### アクティビア・プロパティーズ投資法人（商業施設・オフィスビル）

ポートフォリオの構築を目指す上で、環境負荷の低減を実現し、周辺環境や地域社会への貢献を行うことが重要な要素の一つであるという考えのもと、ポートフォリオ全体の年間のエネルギー消費量、CO<sub>2</sub>排出量、水消費量、廃棄物排出量について、2015～2019年度の実績値を開示している。



## ポートフォリオの環境パフォーマンス（エネルギー、CO<sub>2</sub>、水、廃棄物）

		2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
 エネルギー年間消費量 (注2)	実績 (MWh)	86,660	102,039	104,804	112,120	116,744
	原単位 (MWh/m <sup>2</sup> )	0.23	0.25	0.22	0.22	0.21
再生可能エネルギー年間生成量 (MWh)		0.06	0.05	0.04	0.04	0.02
 CO <sub>2</sub> 年間排出量 (注3)	実績 (t-CO <sub>2</sub> )	34,197	37,285	40,910	46,172	45,347
	原単位 (t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.093	0.090	0.087	0.089	0.083
 年間水消費量	実績 (m <sup>3</sup> )	526,515	533,757	591,392	675,847	701,847
	原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.42	1.29	1.25	1.30	1.29
 再利用した水の量（中水および下水） (m <sup>3</sup> )	-	12,072	14,961	18,993	30,768	
 年間 廃棄物排出量 (t) (注4)	2,824	3,209	3,665	4,262	4,367	

(注1) 原則として、上記はすべて各年度における底地を除く不動産ポートフォリオ全体での数値。(対象物件数 2015年度：30物件 2016年度：37物件 2017年度：40物件 2018年度：42物件 2019年度：43物件)

(注2) 建物における燃料（ガス、重油等）、電気、地域冷暖房の合計消費量。

(注3) スコープ1（直接排出：燃料消費由来）、スコープ2（間接排出：電気等消費由来）の合計。計算に使用した排出係数、排出量計算方法は環境省「温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度」に準ずる。

(注4) テナントが直接排出する廃棄物は含まない。また、2016年度は一部データ未取得の物件あり。(全体の91.5%)

(注5) 2020年12月8日更新

【出所】 (<https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/performance.html>)

### 着目したポイント .....

- 単年度実績や2年間のみの実績値ではなく、5年間の実績値を開示することで、経年変化として改善傾向にあるのか否かが分かりやすくなり、時間軸における比較が可能になる。

## 3 環境負荷の把握の範囲

投資法人が責任を持つべき環境負荷の範囲は、一部の保有物件や共用部のみならず、テナント管理権限の部分も含めたポートフォリオ全体に広がっています。また、投資法人・資産運用会社事務所も含めるなど、データ把握範囲の拡大が求められる趨勢にあります。また、把握すべき環境負荷に関しても、温室効果ガス排出量やエネルギー使用量だけでなく、水使用量や廃棄物排出量も含める動きが広がっています。



### 事例③-1

#### ポートフォリオ全体の環境負荷の把握と開示

#### アドバンス・レジデンス投資法人（住宅）

ポートフォリオ全体において、中長期的に見て年平均原単位1%のエネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の削減を目標としている。CO<sub>2</sub>排出量については、実績値のカバー率やカバー率の算定方法を開示している。直接排出であるScope1、間接排出であるScope2のみならず、Scope3として保有物件で排出されるごみの燃焼に伴うCO<sub>2</sub>排出量についても把握・開示している。

項目	内訳	単位	2014年度 (基準年)	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度		
							実績	同一条件 比較※	実績 カバー率
温室効果ガス (CO <sub>2</sub> )	合計	総量(t)	10,337	11,783	12,547	24,830	25,975	25,727	24.0%
		原単位 (t/m <sup>2</sup> )	0.0114	0.0124	0.0132	0.0252	0.0266	0.0410	
	直接排出 Scope1	総量(t)	233	292	289	298	323	319	37.7%
		原単位 (t/m <sup>2</sup> )	0.0003	0.0003	0.0003	0.0031	0.0034	0.0089	
	間接排出 Scope2	総量(t)	10,104	11,491	12,258	11,854	12,205	12,122	24.3%
		原単位 (t/m <sup>2</sup> )	0.0112	0.0121	0.0129	0.0122	0.0125	0.0518	
	Scope3 (※)	総量(t)	-	-	-	12,678	13,447	13,287	65.1%
		原単位 (t/m <sup>2</sup> )	-	-	-	0.0130	0.0138	0.0212	

※保有中の物件にて排出されるゴミの量に、燃焼時の排出係数を乗じて算出しております。

### 算出方法について

01. 原単位の計算方法は、(電気やCO<sub>2</sub>等の使用総量)÷原単位分母(延べ床面積(m<sup>2</sup>))として計算します。
02. カバー率の計算は、以下の通りです。  
 カバー率(%) = ①データ取得範囲(m<sup>2</sup>) ÷ ②データ取得可能な最大範囲(m<sup>2</sup>)  
 ①データ取得範囲とは、データの取得出来た範囲を指します。  
 ②データ取得可能な最大範囲とは、当該物件の延べ床面積を指します。

【出所】(<https://www.adr-reit.com/company/sustain/03>)

### 着目したポイント .....

- ポートフォリオ全体でのデータの把握が求められる中、実績カバー率やその算出方法も併せて開示しており、透明性の高い情報開示となっている。



### 事例③-2

#### 水使用量や廃棄物排出量等の環境負荷の把握

#### フロンティア不動産投資法人(商業施設)

エネルギー消費量削減等の環境に関するマネジメントを継続的に行うことを目的として、外部の専門家を通じて、電気使用量、都市ガス使用量、水使用量、廃棄物排出量等のデータの収集、蓄積、分析を推進している。

【出所】(<https://www.frontier-reit.co.jp/ja/csr/environment-initiative.html>)

※上記URLは2021年6月下旬に公開予定

### 着目したポイント .....

- 投資法人として比較的環境データを把握しやすい管理権限を持つ物件のみならず、通常は把握が困難なテナント管理権限の部分においても協力を要請し、ポートフォリオ全体の環境負荷の把握に努めている。

## 4 環境マネジメント

保有物件の環境関連情報を収集・評価する仕組みを構築することにより、環境パフォーマンスの向上が図られています。



### 事例④

#### 環境データのモニタリングシステムの構築

#### ジャパンリアルエステイト投資法人(オフィスビル)

各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で計量・把握、環境マネジメントシステム専門の企業に集計・分析を外部委託しPDCAサイクルを実行している。集計された各種データは対前月・前年比等

で大きな差異があればプロパティ・マネージャーへのヒアリングを行う等原因分析を行い、データの正確性を追求。また環境関連工事（LED化・空調改修）による削減効果についても常にモニター実施している。

このような社内のモニタリング基準により適切に把握・集計されたデータのうち一部は、独立した保証業務実施機関からのISAE3000 (International Standard on Assurance Engagements / 国際保証業務基準) に基づく第三者保証を得ている。

環境マネジメントシステムで集計した環境関連データ及び各種指標のサマリーは、月次ベースでサステナビリティに関する最高責任者（代表取締役社長）まで報告され、分析とフィードバックが行われる。

【出所】サステナビリティレポート2020 ([https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2020.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2020.pdf))

### 着目したポイント

- 保有する各ビルの環境データのモニタリングシステムの構築により、着実に環境データを把握するとともに、定期的にPDCAサイクルを回して改善につなげている。
- 集計した各環境データを対前月・前年比等で分析するなど、同業界内他社と比較して細やかな分析を行っている。

## 1.2 気候変動への取り組み

ESGフレームワークとの対応

GRI ○

SASB ○



### I 省エネルギーへの取り組み

省エネルギーへの取り組みでは、保有物件の共用部等の照明器具をLED照明に交換することなどが一般的です。また、環境保全と自社ビジネスへの好影響を両立させる取り組みとして、グリーンリース契約（建物の賃貸借契約を通してビルオーナー/テナント双方での環境配慮を推進することを定める取り組み）を導入する事例が増加しています。



#### 事例①-1

#### 環境保全と自社ビジネスへの好影響を両立する取り組み：グリーンリースの推進

##### ジャパンエクセレント投資法人（オフィスビル）

省エネ・節水・廃棄物排出低減のような「グリーンビル」的性能を備えた建物が持つ、「機会/可能性」を捉えることが、中長期的には投資法人の利益につながると考え、保有ポートフォリオの環境性能向上のために、既存物件への省エネ改修等を行っている。

なかでもテナントやプロパティ・マネジメント（PM）会社と協働した環境負荷低減への取り組みとして、新規に契約する賃貸借契約に原則としてグリーンリース条項を定め、グリーンリースを推進している。グリーンリース条項には、環境パフォーマンスの向上に協働して取り組むこと、エネルギー消費量データの共有、改修工事における環境配慮等について定めている。2019年12月時点で、グリーンリース締結割合は、98.7%となっている。

【出所】(<https://www.excellent-reit.co.jp/ja/esg/environment.html>)

### 着目したポイント

- 新規契約の際には原則としてグリーンリース条項を定めるという方針を持つことによって、グリーンリース契約を推進している。
- J-REITの中で唯一、グリーンリース締結割合を開示している。
- グリーンリース契約の推進を通じて、保有物件における省エネ設備（LED照明等）への切り替えを進めることで、建築物の温室効果ガス排出削減につながる。
- 投資法人にとっては、グリーンリース料もしくは追加賃料が得られるとともに、電気料金の削減によるテナント満足度の向上、これに伴う既存テナントの入居期間の長期化等により、運用期間中のキャッシュフローへの好影響も期待できる。



### 事例①-2

#### 取り組みによる具体的な環境負荷削減効果の開示

積水ハウス・リート投資法人（総合型）

共用部におけるLED照明の導入実績として、導入に伴い削減される年間電気使用量やCO<sub>2</sub>排出量の見込み値を開示している。

【出所】 (<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/environment.html>)

#### 着目したポイント .....

- 省エネによる環境負荷削減効果が定量的に開示されており、より具体性をもって環境への好影響を説明している。

## 2 再生可能エネルギーへの取り組み

再生可能エネルギーへの取り組みとしては、商業施設や物流系のJ-REITを中心に、保有物件の施設屋上への太陽光発電パネルの設置が進められています。また、電力契約更改時に、グリーン電力の購入や再生可能エネルギー由来の電力に切り替える取り組みも増加しています。



### 事例②-1

#### 再生可能エネルギーの自家消費

ケネディクス商業リート投資法人（商業施設・物流施設）

一部の保有物件の屋上に太陽光パネルを設置（発電容量計約600kW）し、発電した電力を自家消費することで再生可能エネルギーの利用を進めている。

【出所】 (<https://www.krr-reit.com/ja/esg/environment.html>)

#### 着目したポイント .....

- 太陽光発電を導入し、再生可能エネルギーの自家消費も実施することで、再生可能エネルギーの拡大に直接的に貢献している。
- 再生可能エネルギー発電設備を備えた物件は多いものの、売電するケースが一般的であり、自家消費も行う物件はまだ少ない中で、積極的な取り組みと言える。



### 事例②-2

#### 再生可能エネルギーの利用促進

日本プロロジスリート投資法人（物流施設）

ポートフォリオの物流施設をクリーンな電力発電のプラットフォームとすることにより、将来の低炭素社会の実現に貢献することを掲げている。その一環として、事業を展開する各地域で保有・運営中施設の屋根への太陽光発電システムの導入を積極的に進めている。日本においては、2009年から太陽光発電システムの導入に取り組みはじめ、現在保有している物件の多くに太陽光発電システムを導入している。

【出所】 (<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/environmental3.html>)

#### 着目したポイント .....

- 長期的かつ広範な視点で電力供給のアプローチ方法を捉え、ポートフォリオの物流施設を再生可能エネルギー発電のプラットフォームと位置付けている。
- 保有・運営する施設へ太陽光発電システムの導入を積極的に進めており、その規模は業界トップクラスである。



### 事例②-3

## 再生可能エネルギー由来の電力への切り替え

日本リート投資法人（総合型）

一部の保有物件の電力契約を変更し、その物件で使用する全電力量（205,763kWh）を水力発電による再生可能エネルギーでまかなうことで、水力発電によるCO<sub>2</sub>削減効果として年間95トンを見込んでいることを開示している。

【出所】 (<http://www.nippon-reit.com/ja/esg/esg-environment.html>)

### 着目したポイント

- 業界で初めて、100%再生可能エネルギー由来の電力への切り替えを行った事例であり、再生可能エネルギーの拡大に需要家として貢献している。

## 3 気候変動への適応の取り組み

気候変動による物理的な影響への適応について情報開示を進めるJ-REITも出始めています。



### 事例③-1

## 気候変動に関するリスクと機会の分析・開示

日本プライムリアルティ投資法人（オフィスビル・商業施設）

気候変動は海面上昇・大雨・洪水の増加につながり、事業や資産価値に影響を与える可能性があるという認識のもと、気候変動に関するリスクと機会について、低炭素社会への移行に関するリスク（移行リスク）と、気候変動による物理的変化に関するリスク（物理的リスク）に分類し、検討を行っている。

### 移行リスク

	リスク項目	認識する課題
1	環境関連規制の強化	環境法令違反による評判リスク
		CO <sub>2</sub> 排出コストの増加
2	エネルギー価格の上昇	水光熱費の上昇
3	テナントの行動変化	防災能力・環境性能の高い建物へのニーズの高まり
4	投資家の行動変化	環境性能が低いビルの資産価値の低下
		気候変動対応の開示不足のため、投資回避による投資口価格の下落

### 物理的リスク

	リスク項目	認識する課題
1	台風・豪雨による被害	災害の危険性の高いエリアの資産価値低下
		災害等による建物損傷による費用増
2	平均気温の上昇	電力需要急増に伴うコスト増
		暑さに伴う在館者からの苦情増
3	海面上昇	洪水被害によるコスト増、資産価値の低下
		洪水対策による費用増

【出所】 ([http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg\\_report-1.pdf](http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg_report-1.pdf))

### 着目したポイント

- 気候変動によるリスクについて、移行リスクと物理的リスクの2つの側面から分析し、今後の課題を具体的に開示している。



### 事例③-2

## 気候変動に関するリスクと対策の開示

### ジャパンリアルエステイト投資法人（オフィスビル）

気候変動に伴う移行リスクや物理リスクを整理し、そのリスク低減のための戦略を実施している。物理リスクでは、止水板設置や土嚢・止水シートの準備などビルのハード面だけでなく、テナントとの防災協議会の実施やBCPマニュアルの配布など、ソフト面からも災害発生に備えた適切な対策がとられている。

#### 気候変動リスクとJREの取り組み（一覧）

TCFDに基づくリスク分類		オフィス市場/不動産における関連	時間軸 <sup>※1</sup>	リスクに対しJREが認識する課題	リスクに対しJREが採用する戦略 <sup>※2</sup>
移行リスク	政策・法規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー規制の強化</li> <li>炭素税導入の可能性</li> <li>規制対応コストの増加</li> </ul>	中期長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー効率の継続的向上</li> <li>再エネの導入</li> <li>将来の規制対応コスト増大リスクの定量化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>削減目標の設定（35%削減）</li> <li>CAPEX・省エネ投資（三菱地所設計のエンジニアリングチームとの連携）</li> <li>独自のEMS、内部型カーボン・プライシングによるPDCAサイクル</li> <li>グリーン証書・再エネ導入</li> <li>物件入れ替え（主にスポンサー）</li> <li>シナリオに基づく定量的リスク評価（検討中）</li> </ul>
	技術	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存ビル性能が相対的に悪化するリスク</li> </ul>	中期長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>先進的技術の採用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーグループ（三菱地所設計のエンジニアリングチーム）とのビル技術面での連携</li> </ul>
	市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>低効率ビルの需要の低下</li> <li>資産価値の低下</li> </ul>	中期長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントのグリーン性に対するニーズの把握</li> <li>テナント・エンゲージメントビル環境性能の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>排出原単位の低減（エネルギー効率向上）</li> <li>テナント満足度調査／マーケットリサーチ</li> <li>テナントとの協働によるグリーンプロジェクト</li> <li>グリーンビル認証の取得</li> </ul>
	評判	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候リスクが高いと評価されることにより調達コストが増加</li> </ul>	短期中期長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境性能の向上</li> <li>グリーンファイナンス・資金調達</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンボンド（改修型）、グリーンファイナンス</li> <li>ESGリスク管理体制の強化</li> </ul>
物理リスク	急性	<ul style="list-style-type: none"> <li>激甚化する台風・洪水からの被害のリスク</li> </ul>	短期中期長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>レジリエンス・災害対応</li> <li>将来の気候災害リスクの定量化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DDプロセスにおけるリスク評価</li> <li>ハード・ソフト両面での災害対策</li> <li>シナリオに基づく定量的リスク評価（検討中）</li> </ul>
	慢性	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候変化により建物運営のコストが増大</li> </ul>	長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>気温上昇（海面上昇）のコスト影響</li> <li>将来の運営コスト増大リスクの定量化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DDプロセスにおけるリスク評価</li> <li>シナリオに基づく定量的リスク評価（検討中）</li> </ul>

※1 時間軸は次のように定義しています。

短期：今後数年以内 中期：2030年頃までの期間 長期：2050年頃までの期間

※2 略称は次の通りです。CAPEX：資本的支出 EMS：環境管理システム DDプロセス：デューデリジェンスプロセス

【出所】 ([https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2020.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2020.pdf))

#### 着目したポイント

- リスクを整理するだけでなく、そのリスクに対する戦略を明示している。さらに、ハード面・ソフト面双方から気候変動への対策を開示している。



## 1 廃棄物排出量削減の取り組み

特に商業施設では、テナント等からの廃棄物排出量の削減に取り組むことは重要な環境側面の一つと言えます。



### 事例①-1

#### 廃棄物排出量削減の取り組み

##### フロンティア不動産投資法人（商業施設）

投資ポートフォリオ全体の廃棄物排出量を把握し、「中長期的に見て年平均1%の廃棄物排出原単位の削減」という目標を掲げながら、目標値と実績値を比較して進捗状況を把握する予実管理を12か月毎に実施している。

廃棄物削減に向けた具体的な取り組みとして、飲食店などから排出される生ゴミを、肥料や家畜の飼料等に再生利用するリサイクル活動を通じ、テナントと協力しながら取り組んでいる。

#### 廃棄物の削減

飲食店などから排出される生ごみのリサイクル、肥料や家畜の飼料等とする再生利用に関して、テナントと協力しながら廃棄物の削減に取り組んでいます。

#### 〈生ゴミリサイクル実績〉※

項目	合計（2018年度実績）	
生ゴミ	排出量	503t / 年
	リサイクル量	479t / 年
	リサイクル率（リサイクル量/排出量×100）	95.3%
リサイクル用途	肥料、飼料	

※テナントから開示を受けている5物件の合計数値を記載しています。

【出所】 <https://www.frontier-reit.co.jp/ja/csr/environment-crt.html>

[https://www.frontier-reit.co.jp/ja/csr/esg\\_data.html](https://www.frontier-reit.co.jp/ja/csr/esg_data.html)

※上記URLは2021年6月下旬に公開予定

#### 着目したポイント .....

- 投資ポートフォリオ全体の廃棄物排出量を把握しており、パフォーマンスの把握範囲のカバー率が高い。
- テナントと協力しながら廃棄物のリサイクル率向上に取り組むことで、不動産の運用に伴う環境負荷低減効果を高めている。
- テナントと協力して取り組んだ結果について、「生ごみリサイクル実績」として、生ごみの排出量やリサイクル量、リサイクル率の実績値を測定し、開示している。



### 事例①-2

#### 廃棄物排出量削減の取り組み

##### 星野リゾート・リート投資法人（ホテル）

廃棄物重量及びリサイクル率の定量情報を開示している。さらに、廃棄物排出量削減に向けて、3Rの指針を示すとともに、詰め替え用容器への切り替えや歯ブラシのリサイクルなど具体的な対策を示し、一部対策に関しては削減効果を明示している。

【出所】 <https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/environment.html>

### 着目したポイント .....

- 3Rを推進する方針を示した上で、廃棄物排出量の削減に向けた取り組みと、具体的な削減効果を定量的に示している。
- 環境パフォーマンスデータの把握対象物件数と、廃棄物排出量やリサイクル率等の定量情報を併せて開示している。

## 2 水資源投入量削減の取り組み

テナントへの節水啓発活動や、建物・設備の改修・修繕工事の実施、節水器等の新規導入などにより、水資源投入量の削減に向けた取り組みが行われています。



### 事例②-1

#### 水資源投入量削減の取り組み・削減効果の開示

日本リート投資法人（総合型）

複数物件において、トイレの便器に節水型装置を導入し、節水に取り組んでいることを開示している。節水型装置の導入により、保有する1物件において水使用量48%削減を達成したという事例も併せて開示している。

【出所】 (<http://www.nippon-reit.com/ja/esg/esg-environment.html>)

### 着目したポイント .....

- 節水型装置導入後の水使用量の削減効果を定量的に開示している。



### 事例②-2

#### 水資源投入量削減の取り組み（水の再利用）

ジャパン・ホテル・リート投資法人（ホテル）

洗面トイレや厨房蛇口等に節水機器を設置し、適正な水量となるように調整することで水道使用量の削減に努めている。また、複数のホテルで井水や雑排水を再利用し上水の使用量削減に取り組んでいる。環境パフォーマンス実績において、水使用量についても開示している。

【出所】 (<https://www.jhrth.co.jp/ja/about/sustainability.html>)

### 着目したポイント .....

- 節水装置の導入により水使用量を削減するだけでなく、水を再利用することで上水の使用量削減に貢献している。
- 再利用の取り組みは沖縄に所在するホテルで行われており、水不足になりやすい地域事情が反映されている。

## 3 生物多様性に関する取り組み

生物多様性に関して組織としての方針を策定・開示し、生物多様性保全や緑化に向けた取り組みが行われています。



### 事例③-1

#### 生物多様性に関する方針の策定

積水ハウス・リート投資法人（総合型）

資産運用会社が策定するサステナビリティ・ポリシーにおいて、「生物多様性」を項目の1つに掲げている。その中で、スポンサーである積水ハウス株式会社が掲げる「5本の樹」計画に基づき、在来種等生態系に配



慮した樹種を基本とした植栽等の維持・管理を行うことで、自然・周辺環境との調和を目指すことを表明している。

【出所】 (<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/environment.html>)

**着目したポイント** .....

- 生物多様性に関する方針を策定している事例が少ない中、生物多様性保全に向けた組織としての方針を分かりやすく開示している。



**事例③-2**

**生物多様性に関する取り組みの開示**

**森ヒルズリート投資法人（総合型）**

ホームページにおいて「緑化と生物多様性」に対する方針・考え方を開示した上で、具体的な取り組みとして、オープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化することを宣言し、併せて、主要施設における緑被率も一覧にして開示している。

【出所】 ([https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/environment\\_initiatives/biodiversity/tabid/391/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/environment_initiatives/biodiversity/tabid/391/Default.aspx))

**着目したポイント** .....

- 主要施設における緑被率も併せて開示することで、より説得力をもって生物多様性や緑化を促進する取り組み姿勢を示している。

## 1.4 不動産本業を通じた取り組み

ESGフレームワークとの対応

GRI ○

SASB ○



### 1 環境配慮型不動産の促進

投資家は、環境配慮型不動産のように、本業を通じて新たな付加価値をもたらす取り組み（環境に対するポジティブインパクトをもたらす取り組み）を促進することも重要視しています。グループで不動産開発を担う場合、環境に配慮した施設開発の推進のため、投資対象物件をCASBEE等のサステナビリティ認証基準を満たす施設にすることを目標に掲げるJ-REITも出始めています。



**事例①-1**

**不動産本業を通じた環境配慮促進に関する目標の設定**






**日本プロロジスリート投資法人（物流施設）**

プロロジスグループとして、ESGに関する5つの目標として以下を設定し、不動産本業を通じたサステナビリティの取り組みを推進している。

1. カスタマーの運営コスト削減に寄与する、エネルギー効率に優れた先進的な物流施設を提供するとともに、プロロジスが物流施設を運営する地域社会に対して持続可能な有益性をもたらします。
2. ESGに関する様々な認証基準を満たしかつそれを超える物流施設を開発し、カスタマーの効率的な事業運営と、地域社会の持続的な成長に貢献します。
3. 世界各国の従業員に対して、エネルギー・水の消費と廃棄物の排出量を減らすよう促し、企業活動における運営コストと環境への影響を軽減します。

4. 事業を営む地域社会の組織と連携し、環境改善や教育の向上、そして社会問題の解決を支援します。
5. お取引のあるサプライヤーに対して、プロロジスの定める「サプライヤー行動規範」を遵守するよう促します。

また、プロロジスグループは物流施設のグローバルな開発目標として、100%の新規開発物件においてCASBEE等のサステナビリティ認証を取得することを掲げている。

SDG <sup>1</sup>	INITIATIVE	GOAL	PROGRESS
	Solar Power Generation	200 MW by 2020 (achieved in 2019)	<b>106%; 212MW</b>
		400 MW by 2025	Set goal in 2019
	Community Workforce Initiative	25,000 individuals trained by 2025	Set goal in 2019
	Hours Spent Benefitting Local Communities Globally <sup>2</sup>	75,000 hours by 2025	Set goal in 2019
	Sustainable Building Certifications <sup>3</sup>	100% designed to sustainable building certification standards <sup>2</sup>	<b>169 MSF</b>
	Efficient Lighting <sup>4,5</sup>	100%	<b>88%</b>
	LED Lighting <sup>4</sup>	100% by 2025	Set goal in 2019
	GHG Emissions Reduction, Scope 1 and 2 (Science-Based Targets)	2160 MTCO <sub>2</sub> E by 2025, a 21% reduction in Scope 1 and 2 GHG emissions	<b>4,842 MTCO<sub>2</sub>E (+77%)<sup>7</sup> 2,682 MTCO<sub>2</sub>E to be reduced before goal is reached</b>
	GHG Emissions Reduction, Scope 3 (Science-Based Targets)	4,904,815 MTCO <sub>2</sub> E by 2025, a 15% reduction in Scope 3 GHG emissions	<b>5,038,778 MTCO<sub>2</sub>E (-13%)<sup>8</sup> 133,963 MTCO<sub>2</sub>E to be reduced before goal is reached</b>
	Employee Ethics Training	100% annually	<b>100%</b>

1. The UN Sustainable Development Goals (SDGs) guide the UN's global agenda for sustainable development by 2030.
2. Includes volunteer hours, such as IMPACT Day, and time invested by our teams in community programs, such as CWI.
3. The goal is to design to sustainable building certification standards and with sustainable design features as appropriate and in line with customer specifications.
4. Percentage based on percent of global portfolio by area.
5. Includes LED and T5/T8 fluorescent. Going forward Prologis will report progress towards converting the portfolio to 100% LED.
6. As appropriate given local climate factors.
7. Increase above the 2016 baseline emissions.
8. Decrease from the 2016 baseline emissions.

【出所】 (<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/index.html>)  
(<https://www.prologis.com/esg-report/2019/goals>)

## 着目したポイント .....

- サステナビリティに配慮した施設であることを客観的に示すために、外部の認証基準を採用している。
- 新規開発ではサステナブルビルディングに関する認証を100%取得するという意欲的な目標を設定し、環境配慮型不動産を促進している。



## 事例①-2

### グリーンビルディング認証の取得割合に関する目標の設定

オリックス不動産投資法人（総合型）

サステナビリティの重要課題の1つに「気候変動対策の推進」を掲げ、保有物件において、エネルギー効率改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図ることで温室効果ガス排出を削減すること、また、各種のグリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図ることとしている。具体的な数値目標として、グリーンビルディング認証の取得割合を2030年までに床面積ベースで70%以上とすることを設定し、年度毎の実績値とともに開示している。

#### グリーンビルディング・省エネ認証取得状況一覧

項目	(単位)	2019年4月18日時点	2020年3月4日時点
DBJ	物件数	2	8
	床面カバー率	4%	20%
CASBEE	物件数	16	24
	床面カバー率	36%	42%
グリーンビル認証取得合計	物件数	18	32
	床面カバー率	40%	62%
BELS	物件数	10	10
	床面カバー率	20%	20%
ビル認証取得割合	床面カバー率	60%	71%

(注1) 床面積カバー率は、登記上の延床面積に基づき算出しています。ただし、底地は除きます。複合物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積でカバー率は計算しています。  
(注2) ビル認証取得割合においては、上記認証を重複して取得している物件の床面積を調整して算出。

【出所】2020年ESGレポートを基に作成  
(<https://www.orixjreit.com/file/esgreport-b2cf1a6c57e857684653cd19c6114f7a5c4f6009.pdf>)

#### 着目したポイント .....

- 環境配慮型不動産拡大への貢献に向けた目標を設定した上で実績を開示しており、毎年の進捗状況が分かりやすい。

## 2 環境の取り組みのビジネス機会としての効果把握・認識

投資家は、企業が単に社会的責任を果たしているか否かだけでなく、その取り組みをいかに中長期的な企業価値向上につなげようとしているのかを重視しています。このため、個々の保有物件のサステナビリティへの取り組みによる環境負荷削減効果と同時に、その取り組みが保有物件の収益性にどのようなインパクトを与えるのかを開示していくことも重要です。



## 事例②

### ビジネス機会としての効果把握・認識

Bentall Kennedy（米国）

米国の不動産運用会社Bentall Kennedyでは、サステナビリティ報告書において、投資ポートフォリオにおける環境負荷（エネルギー使用原単位や水使用原単位など）の削減率とともに、環境負荷削減の取り組みによって削減された運営コスト（水道光熱費）についても併せて開示している。

また、同社では、サステナビリティに向けた取り組みは、より高い賃料収入や資産価値の源泉になると謳っている。例えば、米国でLEED認証を取得しているビルは、取得していないビルと比べて賃料が3.7%高い、入居率は4.0%高い、といった分析結果を公開している。

【出所】Bentall Kennedy 2016 Corporate Responsibility Summary  
(<http://www.bentallkennedy.com/pdf/cr/2016-bentall-kennedy-corporate-responsibility-summary.pdf>)

#### 着目したポイント .....

- サステナビリティに向けた取り組みが、より高い賃料収入や資産価値の向上につながっていることを示すことで、自社の取り組みに対する投資家の理解を促進している。

## 2.1 顧客に対する誠実さ

ESGフレームワークとの対応

GRI  SASB



### I 顧客の健康と安全

投資法人にとっての「顧客」について、本事例集では、保有物件の居住者や利用者、テナント等で働く従業員を対象とします。

企業の働き方改革や健康経営への関心の高まりに応えるように、投資法人においても顧客の健康や安全、快適性に配慮した取り組みが進められるようになりました。

最近では特に、建物の利用者の快適性や働きやすさへの配慮等を評価する認証制度への注目が高まっています。



#### 事例①-1

#### 建物利用者の健康や快適性に関する認証の取得及びテナント満足度調査の実施

ヒューリックリート投資法人（総合型）

利用者の健康性、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「CASBEE ウェルネスオフィス評価認証」を、保有物件において取得している。

テナント企業がビルを快適に利用できるよう、保有物件に入居するテナント企業約200社を対象に2017年から継続的にテナント満足度調査を実施しており、回答を得た大半のテナント企業から総合的に満足との評価を得ている。また、調査結果については、PMやBM等にフィードバックし、サービス向上につなげている。複数の保有物件において、災害時に備えた安全対策や防災備品の設置、テナントの快適性向上に向けた改修工事も実施している。

【出所】 ([https://www.hulic-reit.co.jp/assets/file/report-esg\\_2.pdf](https://www.hulic-reit.co.jp/assets/file/report-esg_2.pdf))  
 ([https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/WO\\_certification.html](https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/WO_certification.html))

#### 着目したポイント .....

- 保有物件において「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」を得ていることから、顧客の健康・快適性の観点で高い水準にあると言える。
- テナント企業の大半から高い満足度が得られている上、改善に向けた取り組みも継続的に実施していることから、今後も顧客の健康・安全を確保できる体制にある。



#### 事例①-2

#### 運用管理マニュアルの順守

日本プライムリアルティ投資法人（オフィスビル・商業施設）

運用管理マニュアルに沿って適切な施設管理を行っている。特に安全面でのリスクが高い駐車場の管理運営においては、法的基準を上回る独自の安全基準を策定している。

また、物件毎に検証と見直しを繰り返しながら継続的なリスク低減を図っている。

【出所】 ([http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg\\_report-1.pdf](http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg_report-1.pdf))

#### 着目したポイント .....

- 明確なマニュアルに従って施設管理が行われていることが明示されており、顧客の安全を確保する仕組みが構築されていると言える。

## 2 個人情報保護

投資法人及び資産運用会社では、業務上、多くの個人情報を保有しています。個人情報やプライバシーについては、社会のデジタル化の進展に伴い新たな課題が活発に議論されている分野であり、こうした議論も踏まえながら個人情報保護に向けた取り組みを進めることが重要です。



### 事例②-1 個人情報保護方針の策定

#### インヴィンシブル投資法人（総合型）

プライバシーポリシーにおいて、投資法人が取得する具体的な個人情報を明記した上で、適切な取扱いを行うことを宣言している。

【出所】 (<https://www.invincible-inv.co.jp/guide/privacy.html>)

#### 着目したポイント .....

- 投資法人が取得する具体的な個人情報について、詳細に定義している。



### 事例②-2 個人情報保護方針の運用

#### 産業ファンド投資法人（物流施設・その他）

個人情報保護方針を策定し、個人情報の利用目的や、個人情報を第三者へ開示・提供する場面を細やかに整理し、具体的な利用状況を想定した運用を行っている。マイナンバー法等の新たな法令への遵守についても言及し、個人番号の利用目的についても詳細に規定している。

【出所】 (<https://www.iif-reit.com/policy/index.html>)

#### 着目したポイント .....

- 個人情報・番号の利用や第三者への開示・提供を行う場面を、ケース毎に分かりやすく整理している。
- 取得した個人情報等の取扱いに関する苦情・相談を受けた際の対応についても明記している。

## 3 事業継続／災害対策等

地震の発生リスクに加え、近年では大雨・洪水等の気象災害による被害が増加していることから、災害時に備えた安全対策や事業継続計画（BCP）の策定、防災備蓄品の設置等も、利用者の安全を確保するための重要な取り組みの一つと言えます。



### 事例③-1 BCP策定及び地震災害等への取り組み

#### 日本プライムリアルティ投資法人（オフィスビル・商業施設）

自然災害等の不測の事態に対応するため、危機管理規程とBCPを策定し、定期的な訓練を実施している。また、地震リスクを考慮し、一定の耐震基準に満たない物件は取得しないことを徹底している。特に、新宿センタービルに関しては、スポンサーである大成建設のサポートを受けて2009年、既存の超高層ビルとしては国内初の長周期地震動対策となる「軸力制御オイルダンパー」288台を設置した。結果、東日本大震災時には、最大変位を22%、最大加速度を29%低減し、被害を最小限に留めることに成功している。

【出所】 ([http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg\\_report-1.pdf](http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg_report-1.pdf))

#### 着目したポイント .....

- 特定の物件に関して、具体的な地震対策とともに、その効果を定量的に示している。



### 事例③-2

#### 災害発生時から復旧までの支援

産業ファンド投資法人（物流施設・その他）

テナント向けの防災対策として、保有する物件に対し、ポータブル型蓄電池の設置や仮設トイレや照明等の災害時ライフライン設備の提供を行っている。また、建物への浸水を防ぐため、止水板を設置している。

【出所】 ([https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/))

#### 着目したポイント .....

- 災害発生時から復旧までのサポートを提供していることから、災害時においてもテナントの事業が継続可能となる体制が整っていると言える。



### 事例③-3

#### 入居者の防災意識の醸成

アドバンス・レジデンス投資法人（住宅）

全ての保有物件（271物件、2021年1月末時点）において、共用部に災害時の避難場所を示したマップを掲示している。また、一部の保有物件では、希望者に対して無償で防災関連用品を提供している。

【出所】 (<https://www.adr-reit.com/company/sustain/04>)

#### 着目したポイント .....

- 入居者に対して、災害時における安全確保の支援に加え、防災意識の醸成も行っている。



### 事例③-4

#### 災害時の地域コミュニティへの支援

日本リート投資法人（総合型）

複数の保有物件において、災害時に飲料を無償提供できる自動販売機を設置している。通常は自販機として飲料を販売し、災害などの緊急時には誰でも簡単に飲料を取り出すことができる。

また、災害時に消防署に保有する1物件の屋上を提供する契約を締結しており、BCP対応及び地域コミュニティへの貢献を図っている。非常災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止等に備え、倉庫及びエレベーター内に非常用収納ボックスを設置している。

【出所】 (<http://www.nippon-reit.com/ja/esg/esg-social.html>)

#### 着目したポイント .....

- 災害時の物資支援を通じて、テナント内部のみならず地域コミュニティの災害対応を行い、より広い視野で事業を継続する体制を整備している。



## 1 健康と安全に関する方針・取り組み・実績

不動産の投資運用を行うのは「人」であることから、投資法人にとって「人材」は重要な経営資源と言えます。こうした観点から、投資法人が資産運用を委託している資産運用会社の従業員の健康や多様性に配慮した取り組みが行われています。



### 事例①

#### 健康と安全に関する実績の開示

##### 日本プライムリアルティ投資法人（オフィスビル・商業施設）

「従業員の労働時間の見直しによって仕事と生活の調和を保つことが、生産性や働きがいの向上に繋がる」と捉え、ワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりを推進している。特に、残業時間、有給休暇取得率、健康診断受診率については、定量情報を開示している。

関連データ	2017年度 (2017.4～2018.3)	2018年度 (2018.4～2019.3)	2019年度 (2019.4～2020.3)
従業員1人当たりの残業時間(月次)	13.2時間	10.7時間	12.5時間
関連データ	2017年度 (2017.4～2018.3)	2018年度 (2018.4～2019.3)	2019年度 (2019.4～2020.3)
有給休暇取得率	89.1%	83.2%	70.8%
関連データ	2017年度 (2017.4～2018.3)	2018年度 (2018.4～2019.3)	2019年度 (2019.4～2020.3)
健康診断受診率	100.0%	100.0%	100.0%

【出所】 ([http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg\\_report-1.pdf](http://www.jpr-reit.co.jp/esg/esg_report-1.pdf))

#### 着目したポイント

- 残業時間、有給休暇取得率、健康診断受診率の3指標について3年度分開示していることから、経年変化を理解しやすい。

## 2 従業員の多様性に関する方針・取り組み・実績

多様性（ダイバーシティ）に関する投資家の関心の高まりを受け、多様性への配慮について情報開示する動きが広がっています。ただ、開示内容は女性の登用に関するものに偏りがちであることから、今後の取り組みの拡充・推進が期待されます。



### 事例②-1

#### ダイバーシティ&インクルージョン方針の策定

##### 日本プロロジスリート投資法人（物流施設）

最も優れた才能を持つ従業員を採用・成長させ、長きにわたって働くことができるような環境を創造することに注力している。その一環として、女性従業員がより組織に魅力を感じ、成長して長く働いてもらうために”Breakthrough”と呼ばれる社内ネットワークを2014年に組織するとともに、“アンコンシャスバイアス（無意識の偏見）”をなくすことを目的とした研修を世界各国の従業員に対して実施している。

さらに、全ての従業員が、人種・民族・性別・年齢・性的志向・社会的地位・宗教的な信条や身体的な能力にかかわらず、積極的に仕事に取り組みそれぞれの個性を快く表現することができるような企業文化を醸成するよう努めている。新たな従業員の採用にあたってはダイバーシティを意識し、さらに異動など

を通じ従業員の能力を最大化することに注力している。

【出所】 (<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/social3.html>)

### 着目したポイント .....

- 女性従業員の活躍を促進する方策として、社内ネットワークを整備したことは、自主的かつ持続的な取り組みと言える。
- 人種・民族・性別・年齢など、幅広い意味での多様性を受け入れる文化の醸成を基本方針として掲げ、異動などを通じて従業員の能力を発揮する場を作っている。



### 事例②-2

#### 女性活躍推進に関する実績値の開示

#### 森トラスト・ホテルリート投資法人（ホテル）

ダイバーシティの観点から、女性活躍推進、ワークライフバランス推進の取り組みを実施しており、女性採用比率、女性従業員比率、女性管理職比率、有給休暇取得率などの定量情報を公開している。厚生労働省の子育てサポート企業「くるみん」や女性活躍推進企業「えるぼし」の認定を取得していることも開示している。

女性採用比率	20.8%
女性従業員比率	24.7%
女性管理職比率	7.8%
有給休暇取得率	75.6%

（森トラスト株式会社公表値：2020年4月1日時点）

【出所】 (<http://www.mt-hotelreit.jp/ja/features/esg-society.html>)

### 着目したポイント .....

- 女性活躍推進、ワークライフバランス推進等に関して方針のみが公開されている事例が多い中、詳細な実績値を定量的に開示している。また、厚生労働大臣の認定マークも公開しており、分かりやすさに配慮している。

## 2.3 サプライヤーへの配慮

### ESGフレームワークとの対応

GRI



SASB



12

つくる責任  
つかう責任



17

パートナーシップで  
目標を達成しよう



### I 業務委託先への方針類

サステナビリティの推進は、企業単体で完結するものではなく、調達・購買活動を通じ、影響力の及ぶサプライチェーン全体への取り組みが求められています。

不動産投資においても、そのサプライチェーン全体でサステナビリティを推進するため、業務委託先をサプライヤーと捉え、ESGの観点からの要求事項を明文化する投資法人が増えています。



### 事例①-1

#### サプライヤー行動規範の策定

#### 日本プロロジスリート投資法人（物流施設）

直接的・間接的に関連する業務に従事する全ての取引先に対し「サプライヤー行動規範」を定め、サプライチェーン全ての過程において、倫理的、環境的、社会的な基準を順守し、さらに改善していくことを



掲げている。ビジネス慣行・雇用慣行・環境活動の3つの側面から、サプライヤーへの要求事項の詳細が示されている。

【出所】 ([https://www.prologis.co.jp/sites/japan/files/documents/2018/03/prologis\\_supplier\\_code\\_of\\_conduct\\_jp\\_fin.pdf](https://www.prologis.co.jp/sites/japan/files/documents/2018/03/prologis_supplier_code_of_conduct_jp_fin.pdf))

#### 着目したポイント .....

- 関連するサプライチェーン全体を責任範囲として、サプライヤーへの要求事項を詳しく開示している。



#### 事例①-2

#### サプライヤーに配慮した具体的な取り組み

##### ジャパンリアルエステイト投資法人（オフィスビル）

新型コロナウイルス感染症の広がりを受け、建設会社、設備工事会社、ビル管理会社等の従事者の健康・安全（感染予防）に配慮し、緊急度・重要度を加味した上で修繕工事・保守点検業務の延期を実施すると同時に、分散勤務ローテーションの実施により安全な運営に取り組んでいる。

【出所】 ([https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2020.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2020.pdf))

#### 着目したポイント .....

- 施設の建設・管理にかかわる事業者の健康・安全を守るため、業務スケジュールや勤務体制の具体的な対応策を開示している。

## 2 実効性確保のための取り組み

サプライヤーのサステナビリティに向けた取り組みの実効性を高めるため、保有物件へのアンケート調査の実施やPMへのフィードバック等が行われています。



#### 事例②-1

#### PMへのサステナビリティに関するフィードバック

##### ジャパンリアルエステイト投資法人（オフィスビル）

GRESB（旧Global Real Estate Sustainability Benchmark）設問を中心にビル毎にサステナビリティに関するアンケートを実施し、各物件の取り組み状況を全てデータ化し分析を行っている。収集・分析したデータについては、全てのPM会社と面談によりフィードバックを実施している。

【出所】 ([https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2020.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2020.pdf))

#### 着目したポイント .....

- サステナビリティに関する取り組みのアンケートの構成を、GRESB設問を中心に行うことによって、外部評価への理解浸透につながると期待できる。



#### 事例②-2

#### サプライヤーに向けた取り組み実績の開示

##### ユニテッド・アーバン投資法人（総合型）

「環境方針」及び「サプライチェーンにおけるESGガイドライン」を972件の取引先に通知している。また、各物件にて直接の契約関係があるPM会社32社より、書面にて「環境方針」及び「サプライチェーンにおけるESGガイドライン」の遵守に関する同意を取得している。

【出所】 (<https://www.united-reit.co.jp/ja/feature/esg/social.html>)

## 着目したポイント .....

- 方針やガイドラインの通知件数や書面での同意件数を、サプライヤーに向けた取り組みの実績として開示している。

## 2.4 ビジネス機会

ESGフレームワークとの対応

GRI



SASB



保有物件の周辺の地域活性化につながる取り組みを支援するなど、独自の社会面での取り組みをビジネス機会として効果把握・認識する事例が出始めています。



### 事例①-1

#### 地域社会貢献に向けた取り組み

##### 星野リゾート・リート投資法人（ホテル）

保有物件において、宿泊者のみならず近隣住民、別荘客への多種多様なサービスを提供し、経済の循環を図る取り組みを行っている。具体的には、飲食店などの商業施設や、温泉・スケートリンク等のレジャー施設を併設した施設を展開している。

さらに、文化の継承や生態系の保全にも貢献している。竹富島では、島特有の作物を継承するために、星のや竹富島施設内に畑を作り、島で親しまれてきた粟や芋などの育成を行っている。また、星のや軽井沢では、熊との共生を図るため、熊に荒らされないゴミ箱の開発を行い、1999年頃に年間100件を超えていた公共ゴミ箱の被害を2009年には0件とすることに成功している。こうした地域経済の活性化により観光産業を成長させることで安定した収益を生み、長期的かつ安定的なキャッシュフローの確保につなげている。

【出所】 (<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/society.html>)

## 着目したポイント .....

- 全国に展開する宿泊施設で、宿泊者に加えて近隣住民、別荘客を巻き込んだ経済の循環を図っている。さらに、文化の継承や生態系の保全など、投資先の地域の持続的な発展に貢献している。



### 事例①-2

#### 地域社会とのコミュニケーション

##### 日本都市ファンド投資法人（総合型）

周辺道路混雑緩和と環境に配慮した取り組みとして、mozoワンダーシティにおいて「パーク&ライドショッピング」を導入し、指定駐車場に駐車後、電車で来店した方へ特典を差し上げる取り組みを地域の鉄道会社と協力して行っている。また、施設の緑化や公園などの公共スペースとして開放するほか、地域イベントへの協力を継続的に行っている。

【出所】 ([https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/data/themes\\_131/esg\\_report\\_2021\\_ja.pdf](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_131/esg_report_2021_ja.pdf))

## 着目したポイント .....

- 地域内の他分野の事業者や自治体と連携して、地域の活性化につながる新たなビジネス創出に取り組んでいる。



### 事例①-3

## 高齢化の進む地域における商業施設活性化

### エスコンジャパンリート投資法人（商業施設）

トップコミットメントにおいて、国内の少子高齢化問題を社会的課題として言及し、地域の暮らしに密着した商業施設に投資することを宣言している。具体的な取り組みとしては、tonarie清和台において、認知症の高齢者にも優しい地域づくりに向けて、全テナントが認知症サポーター講座を受講している。スポンサーである株式会社日本エスコンにおいても、従業員の認知症サポーター養成をESGの活動指標の一つとしている。

【出所】 (<https://www.escon-reit.jp/ja/esg/index.html>)  
(<https://www.es-conjapan.co.jp/corporate19950418/wp-content/blogs.dir/2/files/b5fc0fb0d216baa62cb29d1ddbfla446.pdf>)

### 着目したポイント .....

- 高齢化率の高い地域において商業施設をどのように活性化するかという課題に対し、介護人材育成という観点から取り組んでいる。
- 保有する商業施設のある商店街では、高齢者に優しいまちづくりの取り組みが評価され、兵庫県より「認知症サポート商店街」として認定されている。

# ガバナンス

Governance

## 3.1 サステナビリティへのコミットメント

ESGフレームワークとの対応

GRI



SASB



### 1 ポートフォリオ構築方針へのサステナビリティ・ESGの組み込み

株式投資においては、中長期的な企業価値を測るものさしとして、サステナビリティやESGの取り組みを考慮し、それらの要素を投資運用プロセスに組み込む動きが定着してきました。不動産投資においても同様の動きが開始しています。



#### 事例①

#### 責任不動産投資（RPI）戦略

#### 日本都市ファンド投資法人（総合型）

投資・運用プロセスに関して、資産運用会社の定めた「責任不動産投資に係る基本方針」（環境面及び社会面への配慮を投資・運用のプロセスに融合させる方針）に準じて活動を行っており、当該方針では投資法人の運用プロセスにRPI戦略を組み込み、全社組織において実行されていることが明示されている。取得から保有期間中のアセットマネジメント、リーシング、リノベーション、管理、売却が完了するまでの、所有全期間を対象とすることも明確にしている。

#### 責任不動産投資(RPI):ポートフォリオマネジメント

- 責任不動産投資(RPI)ポリシーを策定し、ファンド戦略に組み込む
- 結果を明確に計測できるよう目標を設定する
- 能力向上のための教育訓練をおこなう
- 目標に対するパフォーマンスを計測する
- 結果をステークホルダーに開示する

#### 投資判断：取得及び売却時

- 取得・売却・運用時の価格算定に環境・社会リスク評価を組入れる
- 責任不動産投資(RPI)戦略を組み込む際に、それによって投資家の長期的財務パフォーマンスが損なわれないようにする

#### 改修：工事/建築時

- 改修時の設計・投資分析に責任不動産投資(RPI)戦略を組み込む
- 改修に先立ち、入居率・賃料・テナントクオリティを最大化して競争力を高めるため、物件タイプや立地に応じた適切なグリーンビルディング認証の取得を検討する
- 目標を達成するために、設計会社・建設会社や他の外部プロジェクト・パートナーやコンサルタントと協力する

#### 運用とメンテナンス

- 全ての運用資産について、コストの抑制を常に念頭に置きつつ、エネルギー効率・水使用量・廃棄物処理量を改善するためのベストプラクティスを定め、実行する
- 運用コストの低減を図り、不動産価値の向上に努める
- 入居率・賃料・テナントクオリティを最大化して競争力を高めるため、物件タイプや立地に応じた適切なグリーンビルディング認証の取得を検討する
- 法規制の変更状況をモニターする
- 目標を達成するために、テナント、プロパティマネージャー、他の外部サービス・設備業者と協力する

【出所】 ([https://mc-ubs\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/94/](https://mc-ubs_sustainability.disclosure.site/ja/themes/94/))

## 着目したポイント .....

- 責任不動産投資（RPI）戦略に対する明確な方針を打ち出し、不動産の取得から売却までの保有全期間を対象としていることから、不動産投資全体でサステナビリティ・ESGの視点が組み込まれていると言える。

## 2 経営トップの社会的課題解決と企業価値向上への認識

不動産投資を通じて社会的課題を解決すると同時に、それが不動産の収益性や将来性にどのような価値を持つのか、課題を解決することによって投資業績にどのようなインパクトを与えるのか、ということも投資家の関心事の1つと言えます。投資家に対して、企業価値向上に向けた組織としての考えを伝えるため、経営陣は、社会的課題解決と経済的価値向上の両立につながる具体的なパスについて分かりやすく言及し、競争優位の源泉を示していくことが求められます。

また、不動産は、経済・社会・環境を巡る世界的な課題に関する「持続可能な開発目標（SDGs）」とも深い関連性があります。昨今、SDGsへの関心が高まっていることから、不動産投資を通じてSDGsの達成に貢献することを宣言するJ-REITが増えています。2021年1月時点でJ-REIT62銘柄の約半数が、事業活動を通じて貢献するSDGsについて何らかの情報開示を行っています。



### 事例②-1

#### 経営層による社会的課題解決と企業価値向上への言及

##### 日本ビルファンド投資法人（オフィスビル）

執行役員メッセージにおいて、気候変動問題をはじめとする環境課題や、働き方改革・コミュニティの活性化など、社会が抱える課題に対する企業の取り組み姿勢は、投資家から中長期的なリスク要因として重要視されているという考えを表明。また、それらの課題への対応が、新たな価値創出やビジネスチャンスとしても捉えられるようになってきていると述べている。不動産投資運用業においても、運用業務の全般でESGへの配慮を進めることの重要性を認識し、各国における環境規制の強化や、環境性能・快適性などに優れた不動産を選好するテナントの意識変化などを踏まえ、ESGへの配慮は中長期的な資産価値の維持・向上のために不可欠であるという組織姿勢を明確にしている。

【出所】 (<https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/index.html>)

## 着目したポイント .....

- 社会的課題への対応を進めることで、新たな価値創出やビジネスチャンスにつながる、という考え方を明記しており、社会課題解決に向けた取り組みを企業価値の向上につなげていく姿勢を発信している。



### 事例②-2

#### 経営トップによるSDGsへの言及

##### 日本アコモデーションファンド投資法人（住宅）

トップメッセージにおいて、国連でSDGs（持続可能な開発目標）が採択されたことを背景に、積極的に世界基準での取り組みを追求することを宣言し、2020年2月に投資法人が取り組むべきESG上の重要課題を設定している。設定した課題に向き合い、適切な開示を通じてステークホルダーとのコミュニケーションを深め、持続的な社会への貢献に努める姿勢を表明している。

【出所】 (<https://www.naf-r.jp/esg/2-1.html>)

## 着目したポイント .....

- SDGsの達成に向けてESG上の重要課題を設定したことを示しており、事業活動を通じて社会課題の解決に取り組む姿勢が読み取れる。

### 3 コンプライアンスに関する規範・方針類の策定・開示

全ての役職員が遵守すべき倫理行動規範や、コンプライアンスの徹底、不正・腐敗防止に向けた方針を策定・開示することは、社会的責任に関する組織としての姿勢をステークホルダーに対してより明確に約束することの現れだと考えられます。



#### 事例③-1 倫理規範の策定・開示

##### 日本プロロジスリート投資法人（物流施設）

「プロロジス倫理規範」の中で、誠実かつ高い倫理基準として知られる企業を目指し、公正、公平、倫理的かつ適切な方法で、全ての法律及び規制を完全に遵守して事業を遂行することを掲げている。また、「誠実さ」を顧客、サプライヤー、コミュニティ及び従業員との関係を含む、全ての企業関係の基盤と位置付けている。取締役及び全従業員は毎年、倫理規範に関する課題を受講し、終了テストに合格することも義務付けている。

【出所】 (<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/governance2.html>)

#### 着目したポイント

- 「誠実かつ高い倫理基準として知られる企業」という自社が目指す水準を明らかにし、取締役及び従業員が遵守すべき具体的な行動指針を示している。
- 毎年、倫理規範に関するテストに合格することを義務付けるなど、規範の浸透を徹底している姿勢が読み取れる。

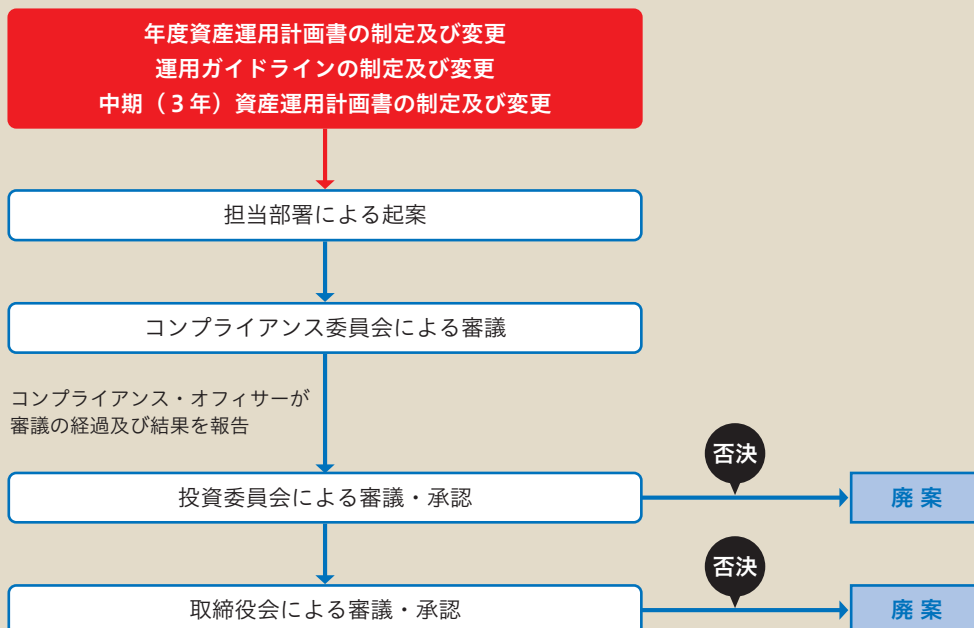


#### 事例③-2 コンプライアンス規程の策定・開示

##### アドバンス・レジデンス投資法人（住宅）

コンプライアンス・リスク管理室及びコンプライアンス委員会を設置し、着実なコンプライアンス実行体制を整備している。また、コンプライアンス委員会の構成メンバーや審議内容、審議方法等も具体的に開示している。さらに、コンプライアンス委員会が投資運用の計画承認フローや資産取得・売却の意思決定フローにも組み込まれていることを図によって説明している。

#### 投資運用の計画承認フロー



【出所】 (<https://www.adr-reit.com/compliance/>)

## 着目したポイント .....

- コンプライアンス委員会の構成メンバーや審議方法等が明文化されている。
- 投資運用や資産取得フローにおいて、コンプライアンス委員会によるチェック機能が組み込まれていることが図を用いて分かりやすく示されている。



### 事例③-3

#### 不正・腐敗防止に向けた取り組み・実績の開示

##### 森ヒルズリート投資法人（総合型）

資産運用会社において、コンプライアンスに関する行動原則を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、贈収賄の禁止やインサイダー取引の禁止など各種法令等を厳格に遵守することはもとより、疑念や不信を招くような接待・贈答・便宜の授受など利益相反が生じるおそれのある行為を禁止している。

また、不正・腐敗防止のために、コンプライアンス研修の実施回数や政治献金の総額などの定量情報を過去5年間にわたって開示しており、不正・腐敗が発生していないことを示している。

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
コンプライアンス研修の実施回数	4	4	4	4	4
政治献金の総額（円）	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗に関連する罰金、罰則、和解コスト（円）	0	0	0	0	0

【出所】 ([https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/governance\\_initiatives/tabid/380/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/governance_initiatives/tabid/380/Default.aspx))

## 着目したポイント .....

- 「接待・贈答・便宜の授受」の禁止など、具体的な表現を用いて禁止事項を示している。
- 不正・腐敗防止に関する過去5年の実績を定量的に開示している。

## 4 国際的な行動原則への署名や賛同の有無

ESGに関連する国際的な行動原則に署名や賛同を行うことで、組織としてサステナビリティにコミットしている姿勢を社内外に示すことも重要です。



### 事例④-1

#### 国際的な原則への署名

##### 産業ファンド投資法人（物流施設・その他）

国連の責任投資原則の基本的な考え方に賛同し、資産運用会社の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社はJ-REITとして初めて、2013年8月に署名機関となった。加えて、持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則、モントリオール・カーボン・プレッジ、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）、国連グローバル・コンパクト（UNGC）への署名、気候関連財務情報開示タスクフォースへの賛同も表明している。

【出所】 ([https://mc-ubs\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/85/](https://mc-ubs_sustainability.disclosure.site/ja/themes/85/))

## 着目したポイント .....

- J-REITの資産運用会社として、他社に先駆けて、責任投資原則の署名機関となっている。さらに、持続可能な社会の形成に向けた複数のイニシアティブにも賛同している。



### 事例④-2

#### 国際的なイニシアティブへの参画

##### ラサールロジポート投資法人（物流施設）

スポンサーである米国の不動産投資顧問会社のLaSalle Investment Managementは、ULI Greenprint Center for Building Performanceのチャーターメンバーであり、2017年にはGRESBへ147億ドルを資金提供している。

さらに国連の責任投資原則に署名しており、3年連続で「A+」を含む高いスコアを達成している。また、気候関連財務情報開示タスクフォースのサポーターとして署名しており、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）のメンバーでもある。

【出所】 (<https://www.lasalle.com/company/sustainability>)

#### 着目したポイント

- GRESBへの資金提供や、気候関連財務情報開示タスクフォースへのサポーター参加等、国際的な動きに積極的に参画している。

## 3.2 企業統治体制

ESGフレームワークとの対応

GRI



SASB



### 1 役員会の透明性確保

役員会の透明性・実効性を確保するため、役員を選任理由等を開示するほか、役員会の実効性に関する評価結果等について開示することが求められています。



### 事例①-1

#### 役員の基本情報及び報酬の支払い基準の開示

##### 野村不動産マスターファンド投資法人（総合型）

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た上で、投資主総会の決議で採用された選任理由を明記している。また、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）で構成されていることも示されている。さらに、役員会への出席状況や報酬の支払い基準が開示されている。

【出所】 ([https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg\\_governance.html](https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg_governance.html))

#### 着目したポイント

- 役員を選任理由を詳細に記載するとともに、役員会への出席状況や報酬の決定方法を開示し、役員会の透明性・実効性を高めている。



### 事例①-2

#### 役員会の実効性評価結果の開示

##### 森ヒルズリート投資法人（総合型）

役員会の実効性評価として、年1回、自己評価を行うことで課題を抽出し、改善につなげている。2020



年5月に実施した評価結果として、専門性やジェンダーなど、役員が多様性についてさらに改善すべき課題として認識されていることも開示している。

【出所】 ([https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/governance\\_initiatives/tabid/380/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/governance_initiatives/tabid/380/Default.aspx))

#### 着目したポイント .....

- 役員会の実効性に関する評価の実施方法について開示するとともに、評価結果から今後改善すべき課題も明確にしている。

## 2 役員会のダイバーシティ

コーポレートガバナンス・コードの原則2-4において、「女性の活躍促進を含む社内の多様性の確保」が掲げられており、役員会におけるダイバーシティの推進は重要な課題です。



### 事例②

#### 役員会の女性比率

##### 森ヒルズリート投資法人（総合型）

現在、女性の役員は存在していないが、ジェンダーダイバーシティを重視する考え方を支持・尊重するとともに、今後、女性役員比率を上昇させる方針を掲げている。

〈目標〉女性役員比率 30%以上（2021年）

【出所】 ([https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/governance\\_initiatives/tabid/380/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/governance_initiatives/tabid/380/Default.aspx))

#### 着目したポイント .....

- 役員会のダイバーシティを確保するため、女性役員比率をKPIとして開示している。
- 女性役員比率の目標値は30%であり、業界内では比較的高い水準を設定している。

## 3 役員報酬へのESGの連動

企業を中心に、ESGの取り組みの達成度合いを役員報酬に反映させる動きが広がっています。J-REITにおいても、役員報酬への連動について検討が始まっています。



### 事例③

#### ESGを意識した役員報酬の考え方

##### ユナイテッド・アーバン投資法人（総合型）

各役員が収受する報酬の前提として、短期的な分配金の最大化ではなく、環境、社会、ガバナンスのバランスを保った中長期的な成長の推進が期待されていることを明示している。

【出所】 (<https://www.united-reit.co.jp/ja/about/governance.html>)

#### 着目したポイント .....

- J-REITでは唯一、役員報酬に対する考え方において、中長期的な成長の推進を重視することを明確に言及している。



## 1 サステナビリティに関する推進体制・計画の有無

サステナビリティに向けた取り組みを組織的に推進するため、サステナビリティに関する会議体を定期的開催し、目標に対する進捗状況を踏まえた取り組みの改善が行われています。



### 事例①-1

#### サステナビリティ委員会の設置・ESG担当者の配置

##### フロンティア不動産投資法人（商業施設）

サステナビリティに関する取り組みの実効性を担保するため、資産運用会社において、代表取締役社長を委員長とし、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長を構成委員としたサステナビリティ委員会を設置するとともに、その事前協議機関としてサステナビリティ事務局を設置している。サステナビリティ委員会においては、サステナビリティ事務局により立案された、「サステナビリティに関する方針」、「リスクと機会の把握に基づく、短期または中長期の目標」及びそれらを管理・実現するための「具体的施策とその実施計画」を審議することが明記されている。

【出所】 (<https://www.frontier-reit.co.jp/ja/csr/management-system.html>)

※上記URLは2021年6月下旬に公開予定

#### 着目したポイント

- サステナビリティに関する会議体である委員会と事務局との役割の位置付け・構成メンバーの違いを示すとともに、年間活動スケジュールを明記している。
- 委員会においては、代表取締役社長を委員長として位置付けていることが示されており、経営トップがサステナビリティへの取り組みにコミットしていく姿勢が窺える。



### 事例①-2

#### ESG推進会議の設置・取締役会への報告

##### トーセイ・リート投資法人（総合型）

スポンサーであるトーセイグループにおいて、サステナビリティに向けた取り組みを全社的に推進するため、ESG推進会議を設置し、ESGに関する方針や活動計画の審議、決定などを行っている。同会議は執行役員で構成され、検討した結果は取締役会に報告し、事業活動に反映している。また、下部組織として各部署の部員等で構成されるESGプロジェクトを設置し、随時、活動計画の実施・報告を行っている。

【出所】 (<https://www.toseicorp.co.jp/csr/esg/>)

#### 着目したポイント

- ESG推進会議の検討結果を、取締役会に定期的に報告することによって事業活動とESGの統合を進めている。
- ESG推進会議には下部組織としてESGプロジェクトも設置し、各部署への具体的な活動の展開も行っている。

GRIスタンダード等、サステナビリティ報告書を作成する上での国際的なガイドラインでは、組織は、経営、環境、社会に対して重大なインパクトを与える重要な側面（material aspects）を特定し、その側面に関連したパフォーマンス情報を報告すべきとされています。J-REITにおいても、2021年1月時点で約4割が、重点的に取り組むべきESG側面の課題（マテリアリティ）の特定を行っています。一部のJ-REITでは、マテリアリティを特定した上で、その課題に対して定量的なKPI（重要業績評価指標）を設定し、具体的な成果を約束し始めています。



### 事例②-1

#### マテリアリティ特定プロセスの開示

##### ヒューリックリート投資法人（総合型）

「社会やステークホルダーが求める期待」と「事業へのインパクト」の高さを軸に、3つのステップを経てマテリアリティの特定を行っている。具体的には、「ガバナンスの強化」、「お客様の満足度向上」、「働きがいのある職場」、「省エネ・地球温暖化防止」などをマテリアリティとして位置付けている。

#### 〈ステップ1：課題の抽出〉

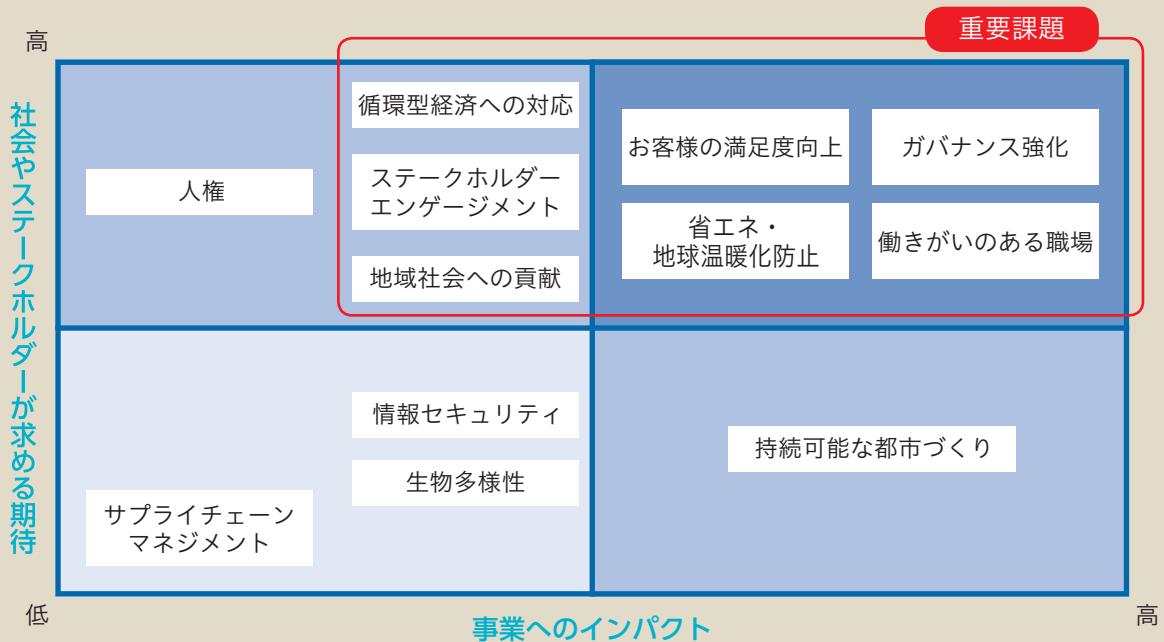
- ・ 投資法人の持続的な成長を考える上で考慮すべき課題となりうる要素をSDGs、GRI、GRESB、ESG 格付会社の評価項目等を参考に、環境・社会・ガバナンス面から広範囲に抽出

#### 〈ステップ2：課題案の絞り込みと優先順位付け、マテリアリティ案の作成〉

- ・ ステークホルダーにとっての重要度は、ステークホルダーを代表した有識者の意見・助言を基にして評価
- ・ 投資法人の事業リスク・機会としての影響度・重要度は、資産運用会社内の主要な役職員に対するアンケート結果や、サステナビリティ方針を踏まえて評価
- ・ 2つの視点からの評価結果をマトリックスで示したマテリアリティ案の作成

#### 〈ステップ3：経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認〉

- ・ マテリアリティ案について、資産運用会社のサステナビリティ会議にて議論し、投資法人及び資産運用会社の社内規程等に沿ってマテリアリティを特定



【出所】 ([https://www.hulic-reit.co.jp/assets/file/report-esg\\_2.pdf](https://www.hulic-reit.co.jp/assets/file/report-esg_2.pdf))

#### 着目したポイント

- マテリアリティの特定に至るまでの手順を詳細に示している。




## 事例②-2

### マテリアリティに基づくKPIの設定

#### 野村不動産マスターファンド投資法人（総合型）

投資法人にとって重要性の高い9つのESG課題（マテリアリティ）を設定し、各マテリアリティに基づき定量的なKPIを併せて設定している。

実効性のある内部統制システムの構築		
ガバナンス G 	方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプラ研修受講率（目標：100%）</li> <li>リスク評価実施回数（目標：1回/年）</li> <li>BCP研修実施回数（目標：1回/年）</li> <li>安否訓練実施回数（目標：4回/年）</li> <li>内部監査実施回数（目標：1回/年）</li> </ul>
	掲載ページ	「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」



【出所】 (<https://www.nre-mf.co.jp/file/top-financial-f19fdee104c5d10034e2b829e4a6363a88091643.pdf>)

#### 着目したポイント .....

- マテリアリティに基づき定量的なKPIを設定することで、具体的な成果を約束していく姿勢が窺える。

## 3 事業活動に関する潜在的ESGリスクの認識、リスク管理体制

事業活動に係るESG関連の潜在的リスクについて開示することで、経営陣の先見性やリスク管理能力を示すことにつながります。



### 事例③-1

#### ESG関連の潜在的リスクの開示

##### アクティビア・プロパティーズ投資法人（商業施設・オフィスビル）

事業活動に関するESG関連の潜在的リスクの特定を行い、重点的に取り組むべきESG課題を整理している。また、ESGの重要課題に対する取り組みを行わない場合の影響を以下のように整理している。

##### 〈環境負荷の軽減〉

- ・ 気候変動の深刻化による物理的リスクの拡大（人的損害、物的損害、経済的損害）

##### 〈プロフェッショナル集団としての人材開発と育成〉

- ・ 十分な能力を持つ人材が十分にいない場合、業務に支障をきたし、投資主価値の停滞、低下につながる恐れ

##### 〈地域への貢献〉

- ・ 災害等有事の際や、地域の人々とのコミュニケーションの断絶によりレピュテーションリスクが発生する恐れ
- ・ 投資先エリアのイメージ陳腐化や人口減少により賑わいが失われるリスク

〈テナントの健康と快適性〉

- ・ ESG配慮に劣る施設がテナントから支持を得られないリスク

〈サプライヤーとのエンゲージメント〉

- ・ サプライヤーにおいて差別、搾取、自然破壊、汚染、法令違反などのサステナブルな調達に著しく反する行為が認められた場合の運營業務に対する影響や信用の低下

〈持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制〉

- ・ 多面的な社会的要請への対応が不適切であった場合、健全かつ効果的な運營業務への信用の低下や市場の発展に影響を与えるリスク

【出所】 (<https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/material.html>)

着目したポイント

- ESGの重要課題に対する取り組みを行わない場合のリスクについて、ケース毎に分かりやすく整理している。

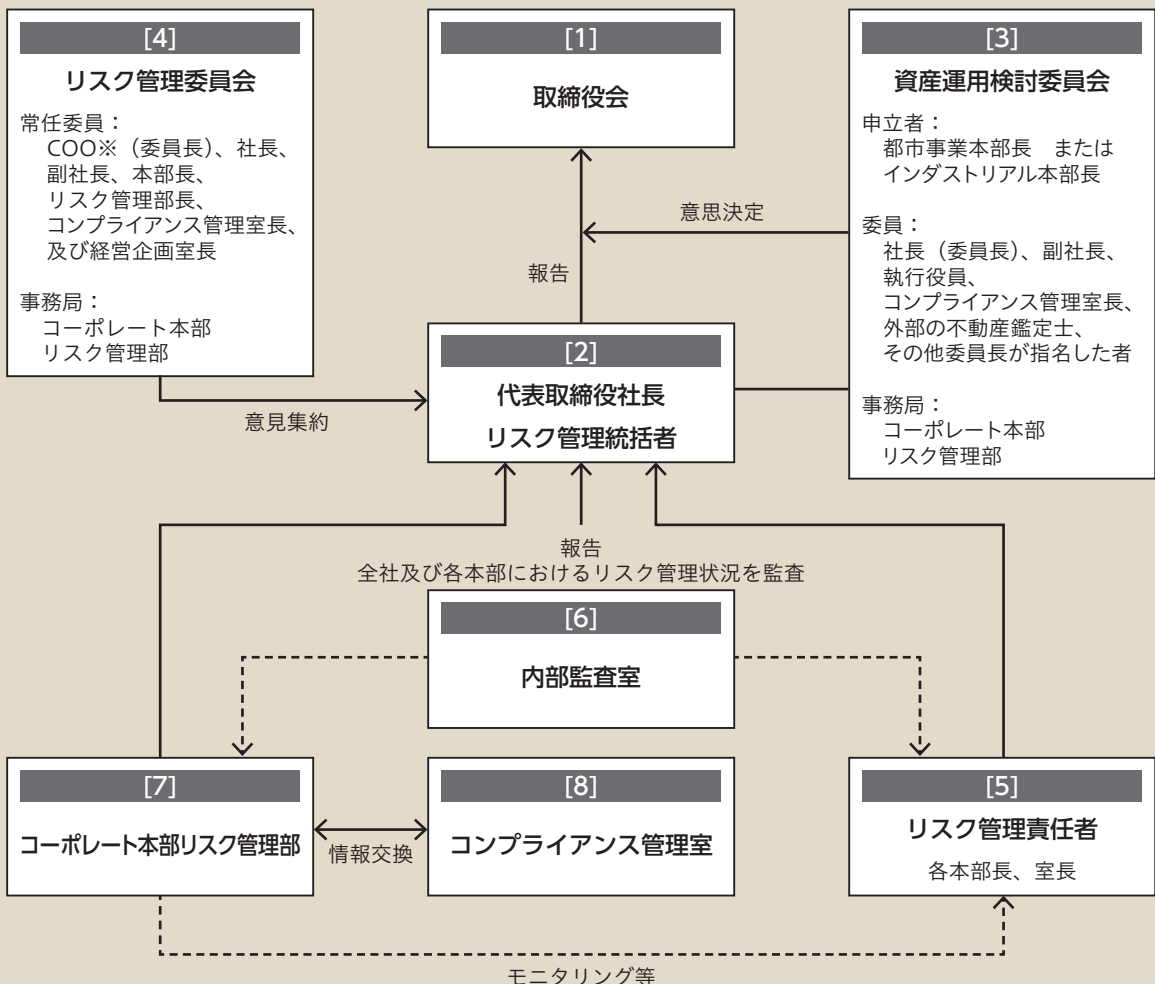


事例③-2

リスク管理体制の開示

産業ファンド投資法人（物流施設・その他）

投資家保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資運用業の本旨に則し、顧客たる投資法人のため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することを業務運営の原則としている。資産運用上発生しうる主要なリスクを、投資運用リスク・事務リスク・システムリスクなどに分類して定義し、下図のような体制でリスクへの対応と継続的改善に取り組んでいる。



※2021年4月1日以降は、コーポレート本部長がリスク管理委員会委員長となる予定です

#### [1] 取締役会

リスク管理全般の把握等

#### [2] 代表取締役社長・リスク管理統括者

代表取締役社長：リスク管理全般の統括等

リスク管理統括者：リスク管理を適切に行うために必要な措置の実行

#### [3] 資産運用検討委員会

各投資法人の資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを検証・議論し、対応策を決定

#### [4] リスク管理委員会

主要なリスクに関する事項（但し、資産運用検討委員会に係属する事項は除く）について適時に把握、検討し、対応策及び管理方針を策定

#### [5] リスク管理責任者

・各部署のリスク管理責任者として、主要リスク等を管理

・リスク管理状況をリスク管理委員会に報告

#### [6] 内部監査室

内部監査の企画・実施

#### [7] コーポレート本部リスク管理部

・全社的な立場からリスク管理態勢を構築

・整備状況及び運用状況をモニタリングのうえ、評価・分析

・リスク管理委員会の運営

#### [8] コンプライアンス管理室

事務事故管理、事前の稟議審査等を通じたリスク情報の入手・蓄積

【出所】 ([https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/data/themes\\_76/esg\\_report\\_2021\\_ja.pdf](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_76/esg_report_2021_ja.pdf))

### 着目したポイント .....

- リスク管理を行う体制について、関連する部署や委員会等の役割を明確に開示している。

## 4 人権デュー・ディリジェンス

人権デュー・ディリジェンスとは、顧客・従業員・サプライヤー・地域における、事業活動と人権課題との接点を想定し、負の影響を小さくしようとすることです（社会的弱者への配慮、取引先における労働環境、人事採用や職場での労働慣行、地域社会への配慮等）。こうした接点を想定するために、まずは事業活動の中で人権課題との接点を洗い出すことが求められています。



### 事例④

#### 労働環境等も含めたデュー・ディリジェンスの実施

##### ユナイテッド・アーバン投資法人（総合型）

投資対象不動産の取得にあたっては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、収益性はもちろん、以下のような影響等についても精査し、投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じて投資を決定する。デュー・ディリジェンスによって問題が発見された場合は、収益性のいかに抛らず取得を見送るとしている。

- ・環境（例：アスベスト、土壌汚染）
- ・テナント（例：反社会的勢力、労働環境）

・周辺地域（例：コミュニティとの関係、交通渋滞による周辺環境への影響等）

【出所】 (<https://www.united-reit.co.jp/ja/feature/investment-policy.html>)

### 着目したポイント

- 不動産取得に際してのデュー・ディリジェンスにおいて、土壌汚染等の環境側面だけでなく、テナントの労働環境等についても考慮している。

## 5 内部通報制度の運用状況

内部通報制度として、社外の弁護士によるコンプライアンス関連の相談窓口を設置し、役職員や非正規雇用従業員、取引先も含めて、報告・相談を受け付ける体制が整備されています。



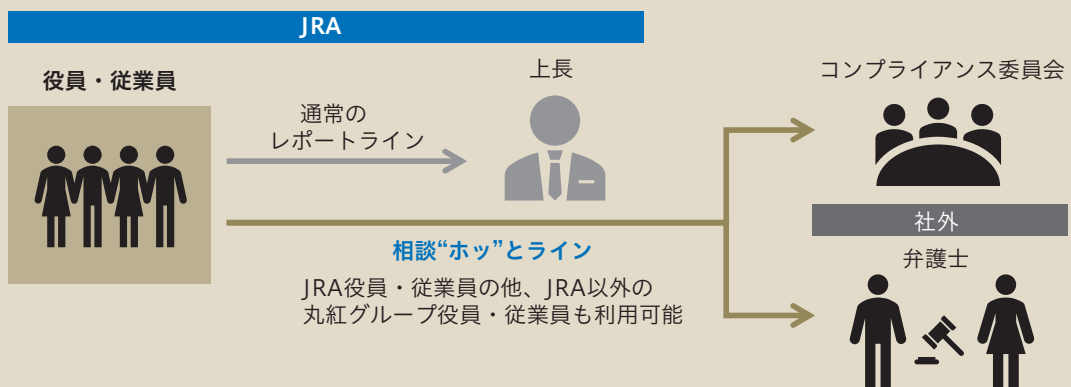
### 事例⑤

#### コンプライアンス相談窓口

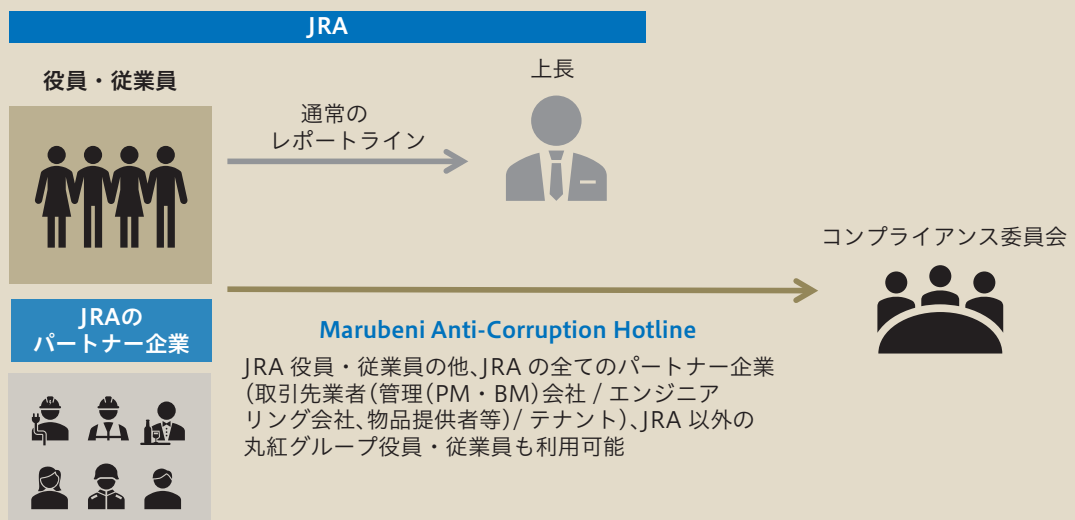
#### ユナイテッド・アーバン投資法人（総合型）

匿名性を担保した上で、コンプライアンス上の問題をはじめ、苦情やハラスメントの相談窓口を設置している。年度毎の実績値としても、経営に重大な影響を及ぼすコンプライアンス違反がなかったことが示されている。また、コンプライアンス・苦情全般について、直接相談できる「相談“ホット”とライン」や、贈収賄等の重大犯罪について直接相談できるコンプライアンス窓口「Marubeni Anti-Corruption Hotline」を設けていることを開示している。

#### 〈相談“ホット”とライン〉



#### 〈Marubeni Anti-Corruption Hotline〉



【出所】 ([https://www.united-reit.co.jp/assets/feature/ja/esg/esg\\_report\\_2019.pdf](https://www.united-reit.co.jp/assets/feature/ja/esg/esg_report_2019.pdf))

## 着目したポイント .....

- 内部通報の流れについて、図を用いて分かりやすく説明し、社外の受付窓口の設置や対象者等の情報も含め、詳細な情報を開示している。

## 3.4 ステークホルダーとのコミュニケーション

ESGフレームワークとの対応

GRI



SASB



### I 情報開示の状況

サステナビリティに関する組織としての方針や取り組み内容等について、ホームページ上で開示するだけでなく、年度毎の取り組み実績について、定期的なレポートの形式にまとめて開示するJ-REITがはじめています。情報開示にあたっては、報告の対象範囲や対象期間について明示することも重要です。また、財務情報開示と非財務情報開示を統合し、中長期的な企業価値向上を説明する「統合報告書」を作成するJ-REITも出ています。



#### 事例①-1

#### ESGに関する定期レポートの開示

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（オフィスビル）

ESG関連の方針・取り組み・実績等の詳細について、年度毎にレポート形式で報告している。

【出所】 ([http://www.invesco-reit.co.jp/file/sustainability\\_report\\_2019\\_ja.pdf](http://www.invesco-reit.co.jp/file/sustainability_report_2019_ja.pdf))  
([http://www.invesco-reit.co.jp/file/sustainability\\_report\\_2019\\_en.pdf](http://www.invesco-reit.co.jp/file/sustainability_report_2019_en.pdf))

## 着目したポイント .....

- 毎年度の取り組み実績等の状況について、レポートとしてまとめて開示している。
- 和文・英文で開示されており、海外投資家にも配慮している。



#### 事例①-2

#### 報告書の対象範囲・対象期間等の開示

野村不動産マスターファンド投資法人（総合型）

「ESGアニュアルレポート」として、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た情報開示を行っている。報告書の対象とする範囲について、投資法人及び資産運用会社であることや、報告対象期間や更新時期について明示している。

【出所】 ([https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg\\_framework.html](https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg_framework.html))

## 着目したポイント .....

- 年次の報告書形式でサステナビリティ情報を開示するJ-REITは少ない中、報告範囲、報告期間、更新時期など、情報開示の状況が詳細に示されている。



#### 事例①-3

#### 統合報告書の開示

福岡リート投資法人（総合型）

2019年度より、財務・非財務情報を統合し、持続的な成長への取り組みや中長期的な企業価値創造につ



いてまとめた「統合報告書」を開示している。投資法人の価値創造プロセスを分かりやすく伝えることを目的に、財務戦略やビジネスモデルとともに、サステナビリティへの取り組み状況やマテリアリティ（重要課題）、福岡を取り巻くマクロ環境等について、体系的、統合的に説明している。J-REITにおいて明示的に「統合報告書」として発行した最初の事例である。

【出所】 ([https://www.fukuoka-reit.jp/ja/ir/index.html#c3\\_2](https://www.fukuoka-reit.jp/ja/ir/index.html#c3_2))

### 着目したポイント

- 国際統合報告評議会（IIRC）の国際統合報告フレームワーク及び経済産業省の「価値協創ガイダンス」を参照しながら、「統合報告書」の形式で報告している。

## 2 ステークホルダーとの対話の状況、エンゲージメント

多様なステークホルダーと双方向のコミュニケーションを行うことで、自社のサステナビリティに向けた取り組みの改善につながる可能性があります。また、第三者からの意見を聴取する機会を取り入れることは、外部に対して開かれた姿勢を示す機会にもなります。

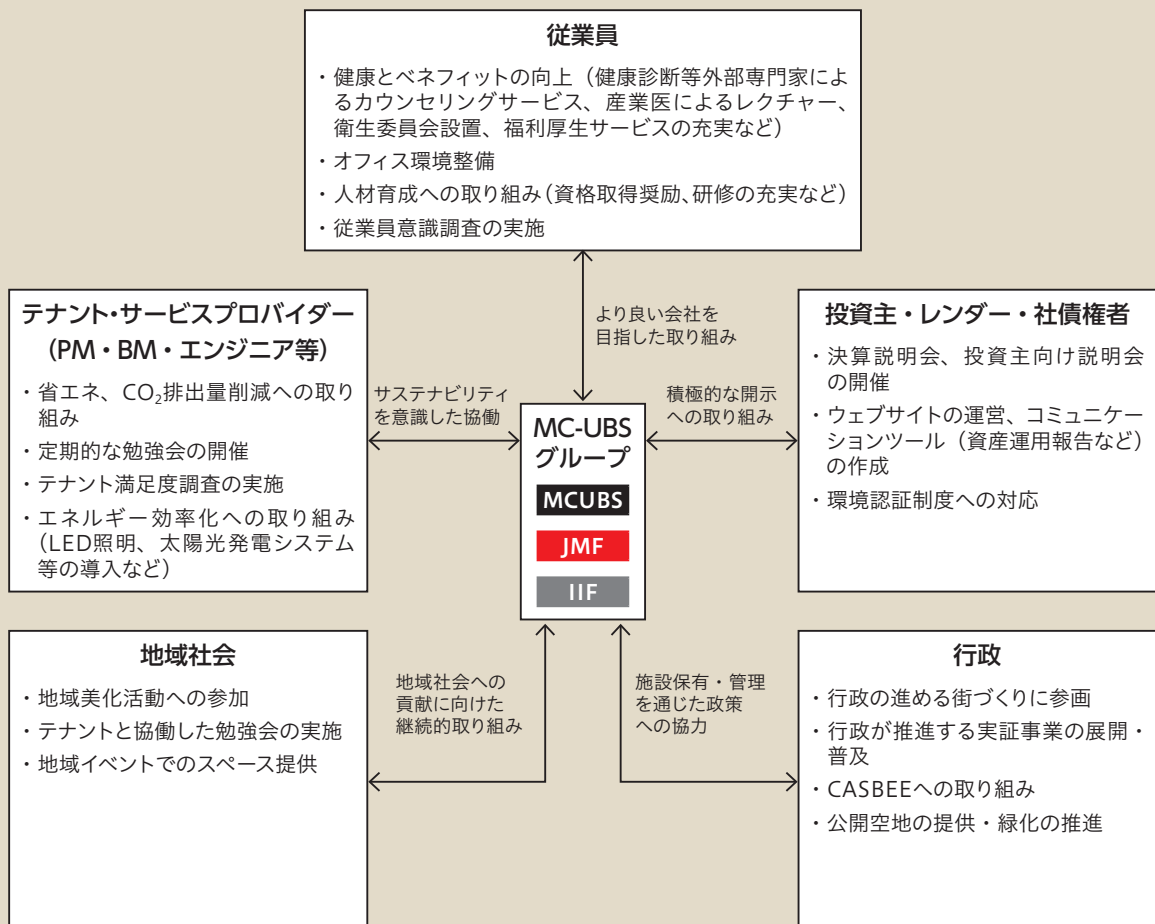


### 事例②-1

#### 多様なステークホルダーとのコミュニケーション

##### 産業ファンド投資法人（物流施設・その他）

投資主をはじめレンダー・社債権者、保有物件におけるテナントやPM・BM・エンジニアなどのサービスプロバイダー、さらには周辺地域社会や行政まで多岐にわたり、ステークホルダーを定めている。また、従業員も同様に重要なステークホルダーと捉え、長期にわたる関係性を構築し、サステナブルな運用を継続していくことを目指している。



【出所】 ([https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/data/themes\\_76/esg\\_report\\_2021\\_ja.pdf](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_76/esg_report_2021_ja.pdf))

## 着目したポイント .....

- 各ステークホルダーとのコミュニケーションの具体的な内容を示すとともに、持続的な関係性構築に向けた方針を示している。



### 事例②-2

#### エンゲージメント

#### 野村不動産マスターファンド投資法人（総合型）

「ステークホルダーエンゲージメント」として、投資主、テナント・取引先、従業員、コミュニティとの建設的な対話を通じて信頼関係を深め、ステークホルダーの期待や要請を真摯に受け止めた上で、投資法人の事業活動及びESGの取り組みに活かしていく方針を表明している。

【出所】 ([https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg\\_stakeholder.html](https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg_stakeholder.html))

## 着目したポイント .....

- ステークホルダーとの具体的なエンゲージメント活動として、投資主、テナント・取引先、従業員、コミュニティとの関係の中で実施する具体的な活動項目を明示している。

# 参考資料

references

## ESGフレームワークとの対応一覧表

本事例集の項目は、不動産を取り巻くESG課題の中で投資家の関心が高いものや、投資判断に有用な項目等を踏まえ設定しました。J-REITにおける今後のESG情報開示の参考としていただくため、各項目と代表的なフレームワークであるGRI及びSASBとの対応を一覧表にまとめました。

ESG事例集項目		GRI	SASB
環境 (E)	環境ビジョン及びマネジメント	○	○
	気候変動への取り組み	○	○
	資源	○	○
	不動産本業を通じた取り組み	○	○
社会 (S)	顧客に対する誠実さ	○	
	従業員への配慮	○	
	サプライヤーへの配慮	○	
	ビジネス機会	○	
ガバナンス (G)	サステナビリティへのコミットメント	○	
	企業統治体制	○	
	サステナビリティのマネジメント	○	
	ステークホルダーとのコミュニケーション	○	

## サステナブルビルディング認証制度について

サステナブルビルディング認証制度は、海外から始まった、環境・社会への配慮がなされた不動産に関する認証制度です。国内にも様々な認証制度が存在します。

認証制度	概要	格付	認証数
LEED	1996年に米国グリーンビルディング協会が開発した認証制度。建築物の企画・設計から施工、運営・メンテナンスにおけるエネルギー効率、資源保護、水資源保護、景観保護などを評価。	Platinum Gold Silver Certified	86,081件 (2020年7月時点)
CASBEE建築評価 認証	2002年に日本の国土交通省の支援のもと、一般社団法人日本サステナブル建築協会(JSBC)が開発した認証制度。延べ面積が300平米以上の建築物について、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用、室内の快適性や景観への配慮などを総合的に評価。	S、A、B+、 B-、C	CASBEE全体で 984件 (2020年4月時点)
CASBEEウェルネス オフィス評価認証	2019年度にJSBCが開発した認証制度。建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価。		
BELS	2015年に制定された「建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」に沿って省エネ性能を評価。一般社団法人住宅性能評価・表示協会に登録されたBELSに係る評価機関が、省エネルギー性能の評価・表示を行う。	5段階	—
DBJグリーン ビルディング認証	2011年に日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度。建築物の環境性能、テナント利用者の快適性、危機に対する対応力、多様性・周辺環境への配慮、ステークホルダーとの協働を評価。オフィスビル版、ロジスティクス版、リテール版、レジデンス版がある。	5段階	全体で 840件 (2020年12月末時点)

【出所】 <https://www.usgbc.org/leed>  
<https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html>  
<https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>  
<http://igb.jp/>

## SDGsとの関連について

本事例集では、各項目とSDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）の17の目標との関連を示すため、以下のロゴを各項目に付しております。

# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



【出所】国際連合広報センター

([https://www.unic.or.jp/activities/economic\\_social\\_development/sustainable\\_development/2030agenda/sdgs\\_logo/](https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/sdgs_logo/))

1 環境			投資法人名・企業名	アセットタイプ	掲載頁	
<b>1.1 環境ビジョン及びマネジメント</b>						
1 環境に関する長期目標（1.5度目標等）の有無や考え方	事例①	気候変動に関する国際的な枠組みを意識した中長期目標の設定	野村不動産マスターファンド投資法人	総合型	4	
	事例②-1	比較可能性に配慮した目標設定（原単位目標の開示）	オリックス不動産投資法人	総合型	5	
2 比較可能性への配慮	事例②-2	比較可能性に配慮した開示（原単位でのパフォーマンス実績の開示）	森ヒルズリート投資法人	総合型	6	
	事例②-3	比較可能性に配慮した開示（パフォーマンス実績の経年変化の開示）	アクティビア・プロパティーズ投資法人	商業施設	オフィスビル	6
	事例③-1	ポートフォリオ全体の環境負荷の把握と開示	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅	7	
3 環境負荷の把握の範囲	事例③-2	水使用量や廃棄物排出量等の環境負荷の把握	フロンティア不動産投資法人	商業施設	8	
	事例④	環境データのモニタリングシステムの構築	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィスビル	8	
<b>1.2 気候変動への取り組み</b>						
1 省エネルギーへの取り組み	事例①-1	環境保全と自社ビジネスへの好影響を両立する取り組み：グリーンリースの推進	ジャパンエクセレント投資法人	オフィスビル	9	
	事例①-2	取り組みによる具体的な環境負荷削減効果の開示	積水ハウス・リート投資法人	総合型	10	
2 再生可能エネルギーへの取り組み	事例②-1	再生可能エネルギーの自家消費	ケネディクス商業リート投資法人	商業施設	物流施設	10
	事例②-2	再生可能エネルギーの利用促進	日本プロロジスリート投資法人	物流施設	10	
	事例②-3	再生可能エネルギー由来の電力への切り替え	日本リート投資法人	総合型	11	
3 気候変動への適応の取り組み	事例③-1	気候変動に関するリスクと機会の分析・開示	日本プライムリアルティ投資法人	オフィスビル	商業施設	11
	事例③-2	気候変動に関するリスクと対策の開示	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィスビル	12	
<b>1.3 資源</b>						
1 廃棄物排出量削減の取り組み	事例①-1	廃棄物排出量削減の取り組み	フロンティア不動産投資法人	商業施設	13	
	事例①-2	廃棄物排出量削減の取り組み	星野リゾート・リート投資法人	ホテル	13	
2 水資源投入量削減の取り組み	事例②-1	水資源投入量削減の取り組み・削減効果の開示	日本リート投資法人	総合型	14	
	事例②-2	水資源投入量削減の取り組み（水の再利用）	ジャパン・ホテル・リート投資法人	ホテル	14	
3 生物多様性に関する取り組み	事例③-1	生物多様性に関する方針の策定	積水ハウス・リート投資法人	総合型	14	
	事例③-2	生物多様性に関する取り組みの開示	森ヒルズリート投資法人	総合型	15	
<b>1.4 不動産本業を通じた取り組み</b>						
1 環境配慮型不動産の促進	事例①-1	不動産本業を通じた環境配慮促進に関する目標の設定	日本プロロジスリート投資法人	物流施設	15	
	事例①-2	グリーンビルディング認証の取得割合に関する目標の設定	オリックス不動産投資法人	総合型	17	

2	環境の取り組みの ビジネス機会としての効果把握・認識	事例②	ビジネス機会としての効果把握・認識	Bentall Kennedy (米国)			17
---	-------------------------------	-----	-------------------	----------------------	--	--	----

## 2 社会

### 2.1 顧客に対する誠実さ

1	顧客の健康と安全	事例①-1	建物利用者の健康や快適性に関する認証の取得及びテナント満足度調査の実施	ヒューリックリート投資法人	総合型		18
		事例①-2	運用管理マニュアルの順守	日本プライムリアルティ投資法人	オフィスビル	商業施設	18
2	個人情報保護	事例②-1	個人情報保護方針の策定	インヴィンシブル投資法人	総合型		19
		事例②-2	個人情報保護方針の運用	産業ファンド投資法人	物流施設	その他	19
3	事業継続/災害対策等	事例③-1	BCP策定及び地震災害等への取り組み	日本プライムリアルティ投資法人	オフィスビル	商業施設	19
		事例③-2	災害発生時から復旧までの支援	産業ファンド投資法人	物流施設	その他	20
		事例③-3	入居者の防災意識の醸成	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅		20
		事例③-4	災害時の地域コミュニティへの支援	日本リート投資法人	総合型		20

### 2.2 従業員への配慮

1	健康と安全に関する 方針・取り組み・実績	事例①	健康と安全に関する実績の開示	日本プライムリアルティ投資法人	オフィスビル	商業施設	21
2	従業員の多様性に関する 方針・取り組み・実績	事例②-1	ダイバーシティ&インクルージョン方針の策定	日本プロロジスリート投資法人	物流施設		21
		事例②-2	女性活躍推進に関する実績値の開示	森トラスト・ホテルリート投資法人	ホテル		22

### 2.3 サプライヤーへの配慮

1	業務委託先への方針類	事例①-1	サプライヤー行動規範の策定	日本プロロジスリート投資法人	物流施設		22
		事例①-2	サプライヤーに配慮した具体的な取り組み	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィスビル		23
2	実効性確保のための取り組み	事例②-1	PMへのサステナビリティに関するフィードバック	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィスビル		23
		事例②-2	サプライヤーに向けた取り組み実績の開示	ユナイテッド・アーバン投資法人	総合型		23

### 2.4 ビジネス機会

		事例①-1	地域社会貢献に向けた取り組み	星野リゾート・リート投資法人	ホテル		24
		事例①-2	地域社会とのコミュニケーション	日本都市ファンド投資法人	総合型		24
		事例①-3	高齢化の進む地域における商業施設活性化	エスコンジャパンリート投資法人	商業施設		25

## 3 ガバナンス

### 3.1 サステナビリティへのコミットメント

1	ポートフォリオ構築方針への サステナビリティ・ESGの組み込み	事例①	責任不動産投資 (RPI) 戦略	日本都市ファンド投資法人	総合型		26
2	経営トップの社会的課題解決と 企業価値向上への認識	事例②-1	経営層による社会的課題解決と企業価値向上への言及	日本ビルファンド投資法人	オフィスビル		27
		事例②-2	経営トップによるSDGsへの言及	日本アコモデーションファンド投資法人	住宅		27

3	コンプライアンスに関する 規範・方針類の策定・開示	事例③-1	倫理規範の策定・開示	日本プロロジスリート投資法人	物流施設		28
		事例③-2	コンプライアンス規程の策定・開示	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅		28
		事例③-3	不正・腐敗防止に向けた取り組み・実績の開示	森ヒルズリート投資法人	総合型		29
4	国際的な行動原則への 署名や賛同の有無	事例④-1	国際的な原則への署名	産業ファンド投資法人	物流施設	その他	29
		事例④-2	国際的なイニシアティブへの参画	ラサールロジポート投資法人	物流施設		30
3.2 企業統治体制							
1	役員会の透明性確保	事例①-1	役員の基本情報及び報酬の支払い基準の開示	野村不動産マスターファンド投資法人	総合型		30
		事例①-2	役員会の実効性評価結果の開示	森ヒルズリート投資法人	総合型		30
2	役員会のダイバーシティ	事例②	役員会の女性比率	森ヒルズリート投資法人	総合型		31
3	役員報酬へのESGの連動	事例③	ESGを意識した役員報酬の考え方	ユナイテッド・アーバン投資法人	総合型		31
3.3 サステナビリティのマネジメント							
1	サステナビリティに関する 推進体制・計画の有無	事例①-1	サステナビリティ委員会の設置・ESG担当者の配置	フロンティア不動産投資法人	商業施設		32
		事例①-2	ESG推進会議の設置・取締役会への報告	トーセイ・リート投資法人	総合型		32
2	マテリアリティの特定	事例②-1	マテリアリティ特定プロセスの開示	ヒューリックリート投資法人	総合型		33
		事例②-2	マテリアリティに基づくKPIの設定	野村不動産マスターファンド投資法人	総合型		34
3	事業活動に関する潜在的ESGリスクの 認識、リスク管理体制	事例③-1	ESG関連の潜在的リスクの開示	アクティビア・プロパティーズ投資法人	商業施設	オフィスビル	34
		事例③-2	リスク管理体制の開示	産業ファンド投資法人	物流施設	その他	35
4	人権デュー・ディリジェンス	事例④	労働環境等も含めたデュー・ディリジェンスの実施	ユナイテッド・アーバン投資法人	総合型		36
5	内部通報制度の運用状況	事例⑤	コンプライアンス相談窓口	ユナイテッド・アーバン投資法人	総合型		37
3.4 ステークホルダーとのコミュニケーション							
1	情報開示の状況	事例①-1	ESGに関する定期レポートの開示	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	オフィスビル		38
		事例①-2	報告書の対象範囲・対象期間等の開示	野村不動産マスターファンド投資法人	総合型		38
		事例①-3	統合報告書の開示	福岡リート投資法人	総合型		38
2	ステークホルダーとの対話の状況、 エンゲージメント	事例②-1	多様なステークホルダーとのコミュニケーション	産業ファンド投資法人	物流施設	その他	39
		事例②-2	エンゲージメント	野村不動産マスターファンド投資法人	総合型		40





2021年6月

発行：一般社団法人不動産証券化協会

編集：株式会社日本総合研究所

