

「JリートのESG取組調査2025」調査結果

・本資料は、「JリートのESG取組調査2025」の結果を基に、(株)日本総合研究所が作成したものです。

＜「JリートのESG取組調査2025」の内容＞

調査対象：Jリート全58投資法人

調査期間：2025年8月～10月

調査方法：Jリート又は運用会社の開示情報を基に外部委託事業者が調査

・各円グラフの数値は全投資法人数に占める、該当する投資法人数の割合です（小数第二位で四捨五入）。

【サマリー】



環境

- ・全Jリートの総保有不動産に占める環境不動産の割合は、2021年度の調査開始以降年々増加しており、2025年度の調査では**76.4%**(前年比**+2.8%**)となりました。
- ・気候変動への対応については多くのJリートが積極的に取組んでおり、**9割に迫る**JリートがTCFDフレームワークに則った情報開示を実施しています。
- ・**約6割**のJリートが生物多様性の保全に関する方針を策定しており、昨年度に引き続き、生物多様性の保全に関する取組みを進めるJリートは増加しています。
- ・TCFDフレームワークに則った情報開示、GHG排出量の把握を行うJリートが昨年度より増えるなど、気候変動への取組みも加速しています。



社会

- ・昨年度に引き続き、人権擁護のための方針、従業員の多様性に関する方針、労働安全衛生に関する方針の策定率は、いずれも**9割前後**と高い水準で推移しています。また、柔軟な勤務形態を認める人事制度の整備について取組みを進めるJリートは増加しており、**49投資法人**(前年比**+5投資法人**)が取組内容を開示しています。
- ・不動産投資を通じて社会課題の解決を意図するインパクト投資は、Jリートにおいて一部で導入が始まっている段階にあります。本年度の調査では、**約1割**のJリートがインパクト投資を実施していることが確認されました。今後、取組みの広がりが期待されます。



ガバナンス

- ・昨年度に引き続き、**9割以上**のJリートがサステナビリティに関する推進体制を構築しており、サステナビリティ委員会又は専任部署を設置しているJリートは**8割以上**に上ります。
- ・役員会又は取締役会へ女性が参画する割合は**7割以上**に上り、昨年度と比較して**約1割**上昇しています。



環境

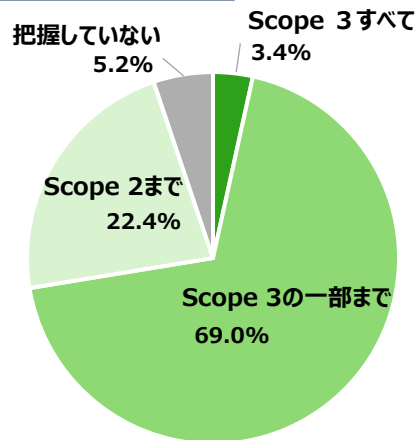
- ・全Jリートの総保有不動産に占める環境不動産の割合は、2021年度の調査開始以降年々増加しており、2025年度の調査では**76.4%**(前年比**+2.8%**)となりました。
- ・気候変動への対応については多くのJリートが積極的に取組んでおり、**9割に迫る**JリートがTCFDフレームワークに則った情報開示を実施しています。

■ 全Jリートの総保有不動産に占める環境不動産*1の割合（延床面積比）

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
環境不動産の割合	62.6%	66.9%	69.1%	73.6%	76.4%
前年からの増減	-	+4.3%	+2.2%	+4.5%	+2.8%

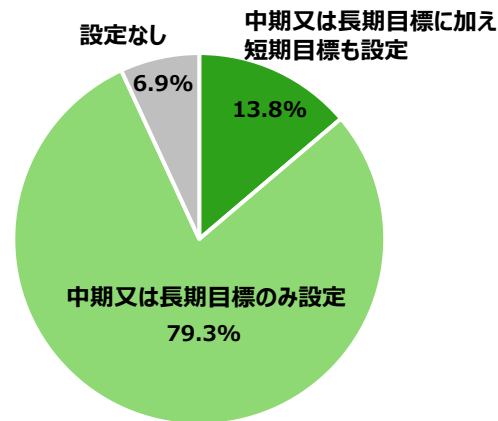
*1 GRESB評価における環境ポイント付与対象不動産（CASBEE、DBJ Green Building認証、BELS、LEED等）
注）上記の環境不動産の割合はARES調べ

■ GHG排出量の把握



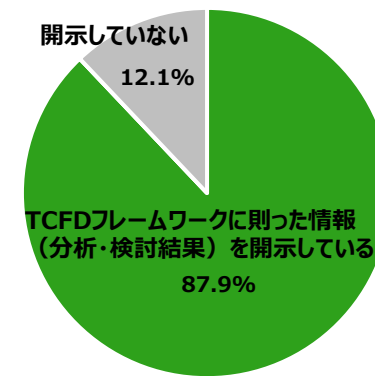
GHG排出量の把握率：94.8%

■ GHG削減目標の設定*2



GHG削減目標の設定率：93.1%

■ TCFDフレームワークに則った情報開示

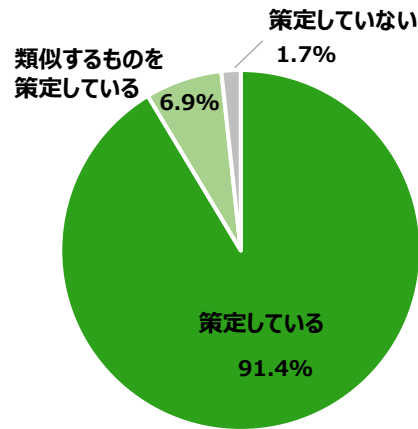


TCFDフレームワークに則った情報の開示率：87.9%

*2 短期目標：5年未満目標、中期目標：5年以上20年未満目標、長期目標：20年以上目標 2

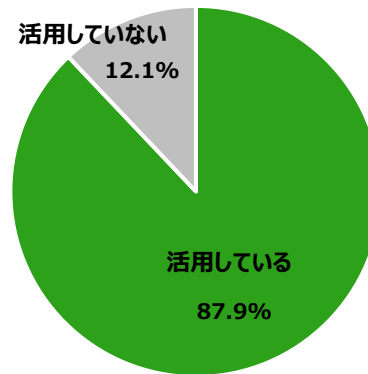
- ・約6割のJリートが生物多様性の保全に関する方針を策定しており、昨年度に引き続き、生物多様性の保全に関する取組みを進めるJリートは増加しています。
- ・TCFDフレームワークに則った情報開示、GHG排出量の把握を行うJリートが昨年度より増えるなど、気候変動への取組みも加速しています。

■ 環境方針の策定



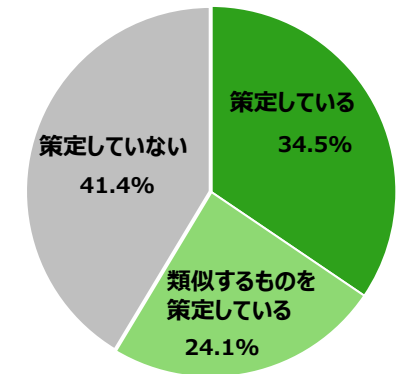
環境方針の策定率
(類似するものも含む) : 98.3%

■ 再生可能エネルギーの活用



再生可能エネルギーの活用率 : 87.9%

■ 生物多様性の保全に関する方針の策定



生物多様性の保全に関する方針の策定率
(類似するものも含む) : 58.6%

■ 業界における取組みの変化 (経年変化)

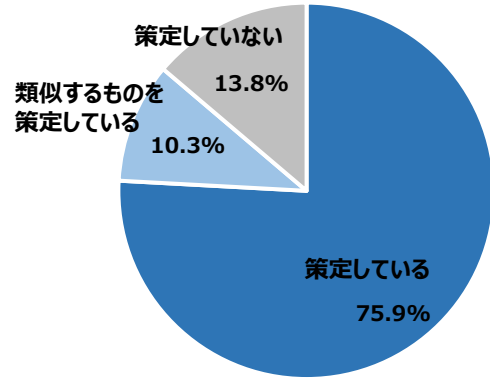
項目	2024年度	2025年度	変化率
TCFDフレームに則った情報の開示率	75.9%	87.9%	+12.0%
生物多様性の保全に関する方針の策定率 (類似するものも含む)	50.0%	58.6%	+8.6%
GHG排出量の把握率	89.7%	94.8%	+5.1%



社会

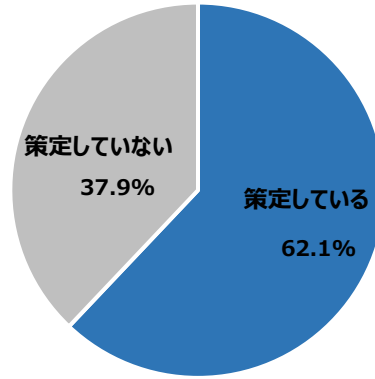
・昨年度に引き続き、人権擁護のための方針、従業員の多様性に関する方針、労働安全衛生に関する方針の策定率は、いずれも**9割前後**と高い水準で推移しています。また、柔軟な勤務形態を認める人事制度の整備について取組みを進めるJリートは増加しており、**49投資法人(前年比+5投資法人)**が取組内容を開示しています。

■ 人権擁護のための方針の策定



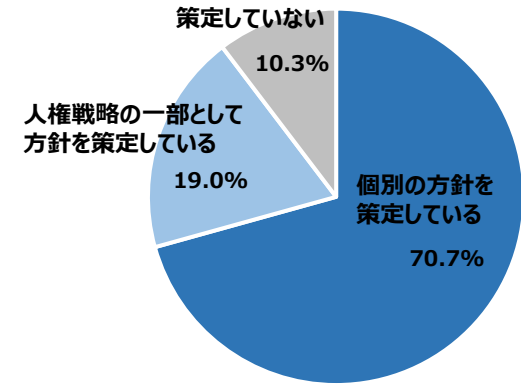
人権擁護のための方針の策定率
(類似するものも含む) : 86.2%

■ サプライヤー行動規範の策定



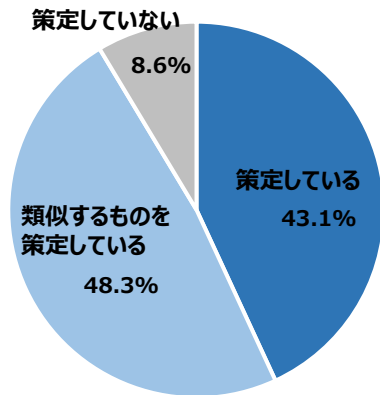
サプライヤー行動規範の策定率 : 62.1%

■ 従業員の多様性に関する方針の策定



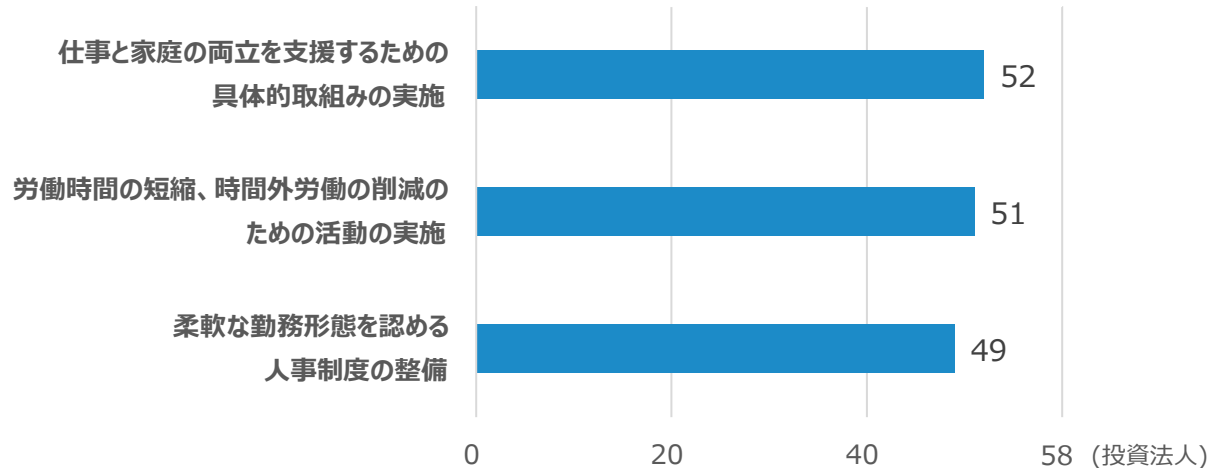
従業員の多様性に関する方針の策定率 : 89.7%

■ 労働安全衛生に関する方針の策定



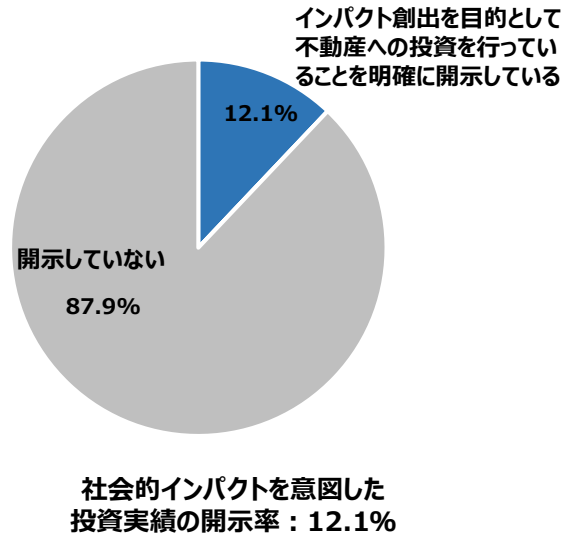
労働安全衛生に関する方針の策定率
(類似するものも含む) : 91.4%

■ 多様な働き方を促進する取組み

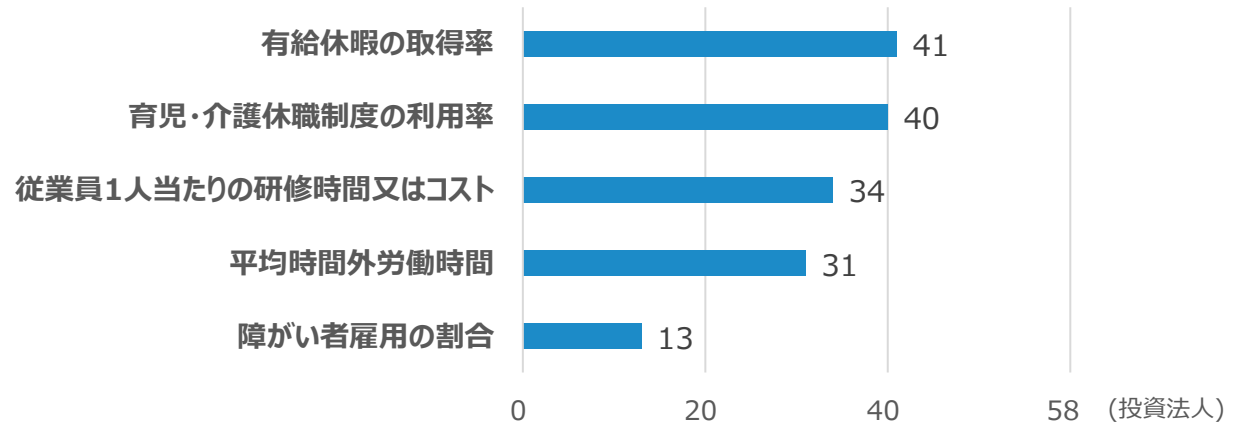


・不動産投資を通じて社会課題の解決を意図するインパクト投資は、Jリートにおいて一部で導入が始まっている段階にあります。本年度の調査では、約1割のJリートがインパクト投資を実施していることが確認されました。今後、取組みの広がりが期待されます。

■ 社会的インパクトを意図した投資実績の開示



■ 従業員に関するデータの開示



■ 業界における取組みの変化（経年変化）

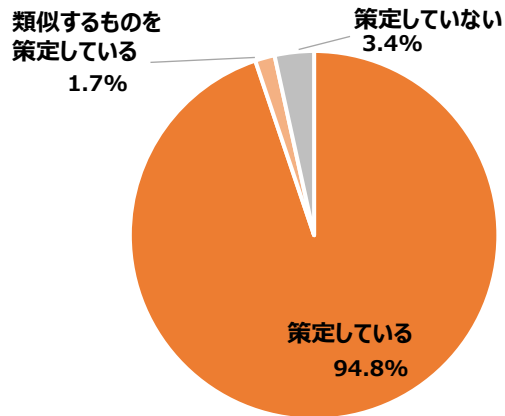
項目	2024年度	2025年度	変化率
従業員の多様性に関する方針の策定率	86.2%	89.7%	+3.5%
サプライヤー行動規範の策定率	60.3%	62.1%	+1.8%
社会的インパクトを意図した投資実績の開示率	—	12.1%	—



ガバナンス

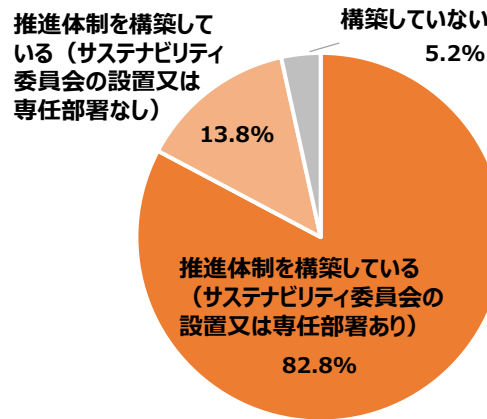
- ・昨年度に引き続き、**9割以上**のJリートがサステナビリティに関する推進体制を構築しており、サステナビリティ委員会又は専任部署を設置しているJリートは**8割以上**に上ります。
- ・役員会又は取締役会へ女性が参画する割合は**7割以上**に上り、昨年度と比較して**約1割**上昇しています。

■ サステナビリティに関する方針の策定



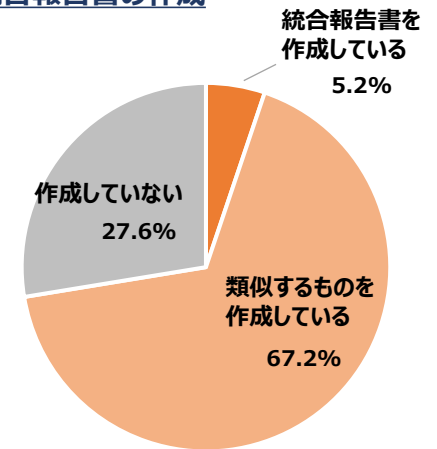
サステナビリティに関する方針の策定率
(類似するものも含む) : 96.6%

■ サステナビリティに関する推進体制の構築



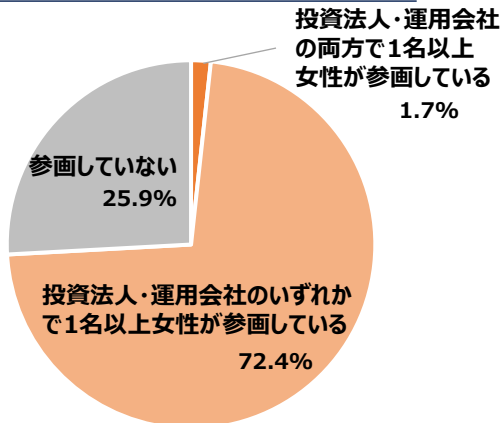
サステナビリティに関する推進体制の構築率 : 94.8%

■ 統合報告書の作成



統合報告書の作成率
(類似するものも含む) : 72.4%

■ 役員会又は取締役会への女性の参画



役員会・取締役会への女性の参画率
(いずれかへの参画も含む) : 74.1%

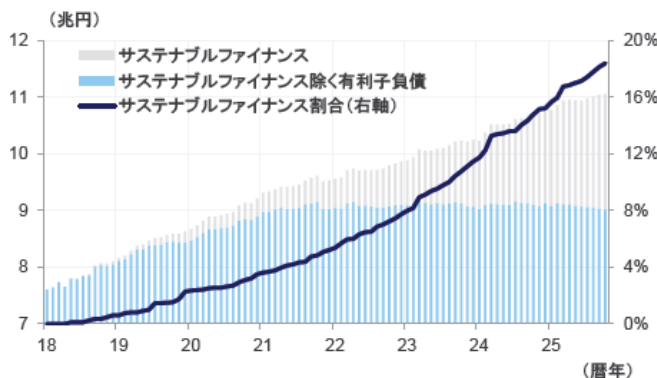
■ 業界における取組みの変化 (経年変化)

項目	2024年度	2025年度	変化率
役員会・取締役会への女性の参画率	63.8%	74.1%	+10.3%

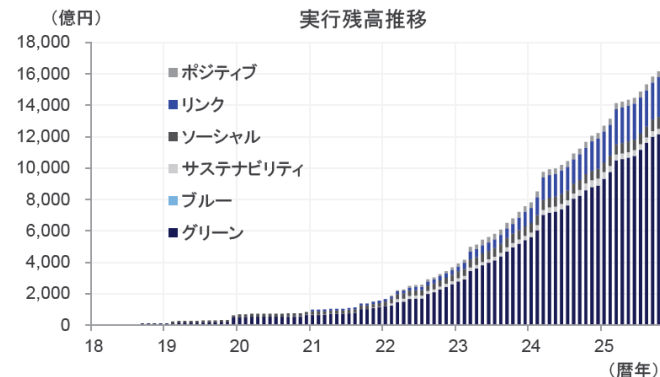
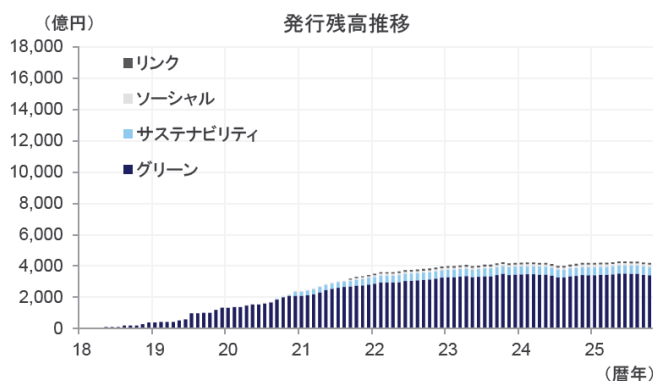
(参考) JリートのESG取組みに関連する外部調査データ

- ・Jリートの有利子負債残高に占めるサステナブルファイナンスの割合は年々増加しており、2025年10月時点で20%弱の割合を占めています。
- ・「GRESB リアルエステイト」へは、2025年時点で日本からは142（昨年143）の企業・ファンドが参加しています。そのうち、Jリートは56投資法人（合併により昨年度から1投資法人減少）となっています。

■ Jリートの有利子負債残高に占めるサステナブルファイナンス割合の推移

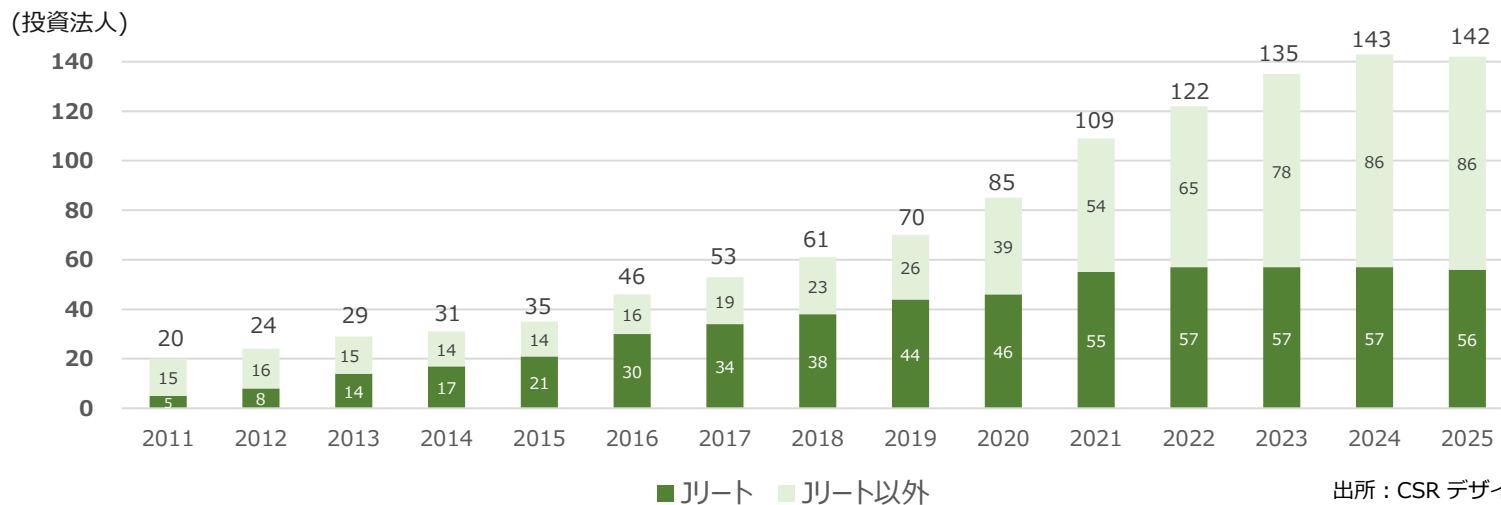


■ (左) サステナブルボンドの発行残高推移 (右) サステナブルローンの実行残高推移



出所：みずほ証券「Jリートファイナンスモニター（25年10月）」

■ GRESBリアルエステイト評価への日本からの参加者数(2011~2025)



出所：CSR デザイン環境投資顧問株式会社