



積水ハウス・リート投資法人

# ESGレポート 2020



積水ハウス・リート投資法人

*E*nvironment

*G*overnance

- 本書は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- 本書で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本書の内容には、戦略、目標に関する記述が含まれておりますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定・判断によるものです。したがって、かかる記述には不確実性が存在しており、実際の結果は大きく異なるおそれがあります。
- 本書の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本書に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- 本書は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 2791号  
一般社団法人投資信託協会会員

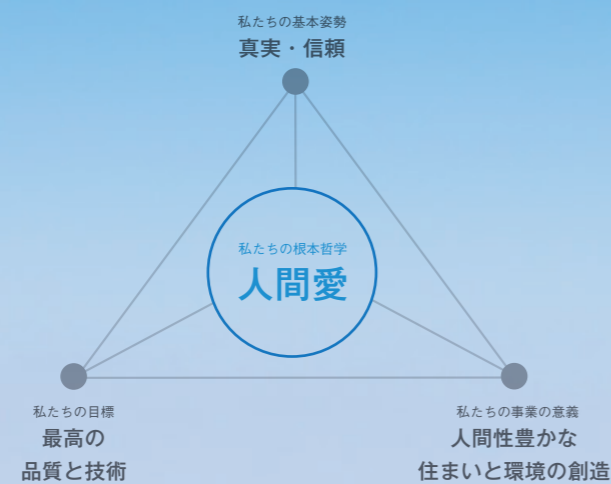
# 資産運用を通じて 人・社会・未来を豊かにする

- 投資主価値の最大化
- 質の高い社会資本の提供
- 人生100年時代をリードするREIT

## 【 積水ハウス・リート投資法人の基本理念 】

本投資法人は、積水ハウスと理念を共有し、  
全てのステークホルダーと共に発展することを目的とし、  
資産運用を通じて「質の高い社会資本の提供」と「投資主価値の最大化」を目指します

## 積水ハウスグループの企業理念



# ESG REPORT 2020

- ENVIRONMENT
- SOCIAL
- GOVERNANCE

## 目次

トップメッセージ	2
積水ハウス・リート投資法人の概要	3
歴史・沿革	4
資産運用を通じた価値創造モデル	6
サステナビリティに関する方針	8
サステナビリティ推進体制	9
マテリアリティ（重要課題）	10
イニシアチブ・外部認証の状況	12
環境への取組み	14
気候変動への対応	14
省エネルギー	16
生物多様性の保全	17
都市再生・再開発	18
テナント、プロパティ・マネジメント会社との協働	19
グリーンボンド	20
社会への取組み	22
ステークホルダーエンゲージメント	22
近隣地域・コミュニティへの貢献	23
テナントの安心・安全・快適性	24
本資産運用会社の従業員	26
コーポレートガバナンス	28
利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制の構築	28
本資産運用会社のリスク管理体制	29
本資産運用会社への資産運用報酬	29
GRIスタンダード対照表	30

## 編集方針

本書は、持続可能な社会の実現に向けた積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の取組みをステークホルダーの皆様にご理解いただくとともに、対話につながることを目的として、本年より発行することと致しました。本書の編集にあたってはGRIスタンダード（2016年）を参照して作成しています。

発行年月：2020年12月  
発行頻度：年1回発行



## トップメッセージ

この度の新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになられた方々に対し、謹んでお悔やみ申し上げます。また、医療従事者をはじめ、生活必需品などを日々ご提供頂いている全ての方々に対して感謝申し上げます。積水ハウス・リート投資法人では、テナントとして入居される皆様並びにご利用者の皆様、さらに資産運用会社の従業員の安全確保に努め、感染拡大防止を進めてまいります。

本投資法人のスポンサー会社の積水ハウスは2020年に創立60周年を迎えることができました。リート事業には2010年3月に住居系リーートのスポンサー交代で本格的に参入し、2014年12月にオフィス系総合型リーートを新たに立ち上げ、2018年5月にこの2つのリートが合併し、現在に至っております。リート事業としましてもお陰様で10年間の実績を積むことができました。この節目の年を迎え、この度本投資法人初となるESGレポートを発行することとしました。

これから人生100年時代を迎えると言われていています。積水ハウスはグローバルビジョンとして『「わが家」を世界一幸せな場所にする』を掲げ、事業を発展させていく考えです。本投資法人としましても、積水ハウスグループが掲げる「人間愛」を根本哲学とする企業理念の下、投資主やテナントの皆様、資産運用会社の従業員をはじめとする全てのステークホルダーと共に発展することで本投資法人の持続的な成長による投資主価値の最大化を目指しています。

また、資産運用を通じて積水ハウスと共に建物の価値向上を追求し、住むひと・働くひと・訪れるひと及び地域社会に対し、安全・安心・快適で豊かな環境に配慮した新しい時代の社会資本となる質の高い不動産を提供してまいります。

そして、ESG(環境・社会・ガバナンス)戦略を通じて社会課題への取組みを推進し、人生100年時代をリードする投資法人として社会と投資法人相互の持続可能性を追求し、豊かな未来の創造に貢献していく考えです。人生100年時代をリードするREIT、その宣言の場としても本レポートの発行は意義があると考えています。

これからも皆様から永く愛して頂ける投資法人を目指し、資産運用会社の全役職員で真摯に運用に取り組む所存ですので、皆様の変わらぬご愛顧のほど宜しくお願い致します。



積水ハウス・リート投資法人 執行役員

井上 順一

## 積水ハウス・リート投資法人の概要

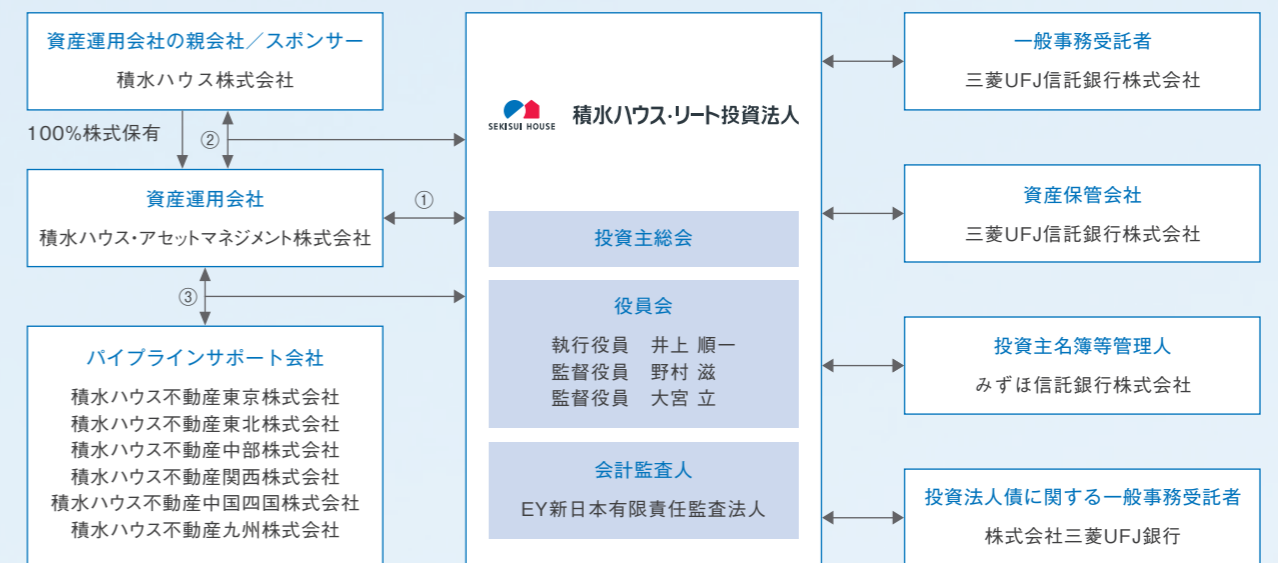
本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社をスポンサーとし、住居、オフィスビル、ホテル等を主な投資対象とする投資法人です。

本投資法人は、入居者の「持続可能な生活拠点」又はテナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地に所在する不動産並びに快適性や安全性など住居としての高い基本性能やテナント企業が求める機能性等を有する不動産に対するニーズが高まりつつあるとの基本認識の下、「戦略的立地」に所在する「高品質」な居住用不動産及び商業用不動産等を「プライム・プロパティ」と呼称し、重点的な投資対象としています。

### 概要

名称	積水ハウス・リート投資法人(証券コード:3309)	決算期	4月・10月
代表者名	執行役員 井上 順一	資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
上場日	2014年12月3日(東京証券取引所)	スポンサー	積水ハウス株式会社

### 仕組み



① 資産運用委託契約 ② スポンサー・サポート契約 ③ 優先交渉権(等)に関する契約

### 特徴

- 1 「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティへの重点投資
- 2 積水ハウスグループによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略
- 3 安定的かつ健全な財務運営による強固な財務基盤

# 歴史・沿革

本投資法人は、積水ハウスグループのサポートを最大限に活用し、着実に運用資産の成長を実現するとともに、「持続可能な社会の実現」の一端を担うべく、ESGに配慮した不動産投資運用体制を整備し、様々な取組みを推進してきました。

## 積水ハウス・レジデンシャル投資法人の沿革

- 2005年7月 積水ハウス・レジデンシャル投資法人(旧ジョイント・リート投資法人)が東京証券取引所へ上場
- 2010年3月 積水ハウスがメインスポンサーとして参画
- 2017年3月 積水ハウスを単独スポンサーとする体制へ移行

2014年12月

積水ハウス・リート投資法人が東京証券取引所へ上場

2014年12月 DBJ Green Building 認証の取得



2015年5月

DBJ Green Building 認証の取得



2016年4月

サステナビリティ推進会議の発足  
サステナビリティポリシー、サステナビリティ推進体制規程の制定

2016年8月

サステナビリティ委員会へ改組

2016年9月

DBJ Green Building 認証の取得



2017年4月

DBJ Green Building 認証の取得



2017年9月

GRESBリアルエステイト評価 Green Star取得、GRESBレーティング 3 Stars



2018年5月

積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併  
グリーン適格資産27物件732億円を承継

2018年6月

DBJ Green Building 認証の取得(住居6物件)



2018年9月

GRESBリアルエステイト評価 Green Star取得、GRESBレーティング 4 Stars



2018年10月

DBJ Green Building 認証の取得(住居10物件)



2019年3月

「責任投資原則(PRI)」への署名



2019年3月

CASBEE不動産評価 認証の取得(オフィス4物件全て最高評価「Sランク」)



2019年4月

「MUFG J-REIT向け ESG評価 supported by JCR」最高評価「Sランク」の取得

2019年7月

本投資法人初のグリーンボンドの発行(5年40億円、10年25億円)

2019年9月

GRESBリアルエステイト評価 Green Star取得、セクターリーダー選出、GRESBレーティング 3 Stars



2019年9月

DBJ Green Building 認証の取得(住居3物件)



2019年11月

グリーンボンドの発行(5年50億円)

2019年12月

エネルギー関連指標の開示を開始

2020年2月

グリーンボンドの発行(10年20億円)

2020年3月

CASBEE不動産評価 認証の取得(オフィス1物件 最高評価「Sランク」)



2020年4月

本資産運用会社において在宅勤務の導入(新型コロナウイルス感染拡大防止策)

2020年5月

資産運用報酬体系の変更(対東証REIT指数パフォーマンス連動料率の導入)

2020年6月

ESG重要課題(マテリアリティ)の特定

2020年7月

TCFD提言への賛同

2020年8月

グリーンボンド年次レポート公表

2020年9月

グリーンボンドの発行(5年40億円、10年40億円)

2020年11月

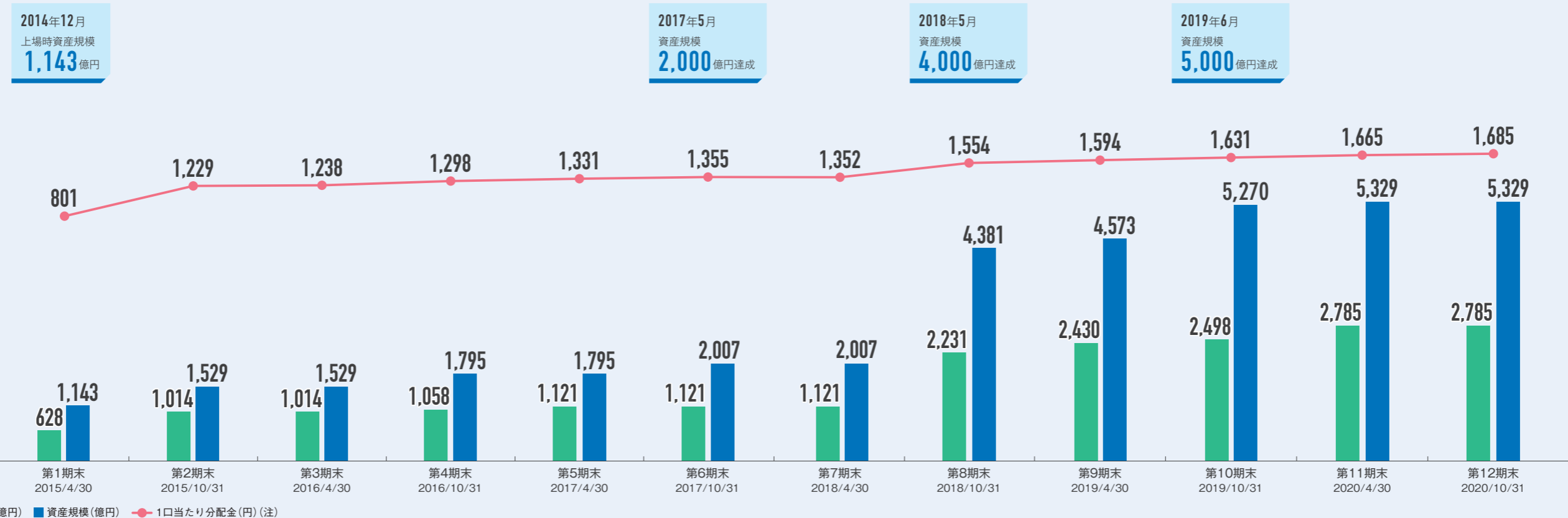
GRESBリアルエステイト評価 Green Star取得、GRESBレーティング 3 Stars



2020年12月

ESGレポートの発行

2015年4月期(第1期) 2015年10月期(第2期) 2016年4月期(第3期) 2016年10月期(第4期) 2017年4月期(第5期) 2017年10月期(第6期) 2018年4月期(第7期) 2018年10月期(第8期) 2019年4月期(第9期) 2019年10月期(第10期) 2020年4月期(第11期) 2020年10月期(第12期)



GC:ガーデンシティ GA:ガーデンアベニュー PM:プライムメゾン  
(注)2018年5月1日付で本投資法人の投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しているため、投資口分割の影響を加味し、第7期以前の1口当たり分配金は実績値を2で除した金額を記載しています。



# 資産運用を通じた価値創造モデル

本投資法人は、全てのステークホルダーと共に発展することで本投資法人の持続的な成長による投資主価値の最大化を目指しています。

資産運用を通じて積水ハウスと共に新しい時代の社会資本を提供するとともに、ESG戦略を通じて人生100年時代をリードする投資法人として、社会と投資法人相互の持続可能性を追求し、豊かな未来の創造に貢献します。

## 本投資法人を取り巻く事業環境

深刻化する地球温暖化

生態系・資源の変化

人口動態の変化

社会・経済の変化

感染症拡大による変化

### INPUT

(価値を生み出す源泉)

#### 財務資本

環境改善をもたらす資金調達を可能とする財務基盤

#### 知財資本

人材育成によって形成された専門能力  
資産運用を通じて蓄積されたノウハウ  
及び情報収集力

#### 人的資本

高い専門性を持ちチャレンジを可能にする人的基盤

#### 製造資本

環境性能が高く安定的な収益の源泉となる質の高いポートフォリオ

#### 社会・関係資本

積水ハウスグループの多様な  
スポンサーサポート  
サプライチェーンとの連携基盤

#### 自然資本

「5本の樹」計画に基づく植樹による  
緑化空間  
環境負荷低減のための基盤

## 価値を創造するための投資戦略

「戦略的立地」と「高品質」を柱とする  
プライム・プロパティへの重点投資

投資の着眼点として重視する  
プライム・プロパティの6つの要素

#### 戦略的立地

経済圏

利便性

安全性 / BCP

ブランド

#### 高品質

居住性 / 機能性

環境配慮

安定的な収益確保による持続的成長

入居者・テナント企業へ  
持続可能な生活拠点と  
事業活動拠点を提供

気候変動への対応

- 環境配慮設備の導入
- エネルギーの効率的利用

With コロナへの対応

コーポレートガバナンス

### OUTCOME

(ステークホルダーへもたらす価値)

#### 入居者・テナント企業

価値ある住宅・建物  
安全・安心で快適な空間

#### 投資主・投資家

安定的なリターン  
時価総額の増大  
ESG投資市場の拡大

#### 従業員

活力のある職場環境  
充実した勤務体制  
キャリア開発

#### ビジネスパートナー

成長に伴う更なる収益機会  
持続可能性の向上

#### 環境・社会

都市コミュニティ創造  
地域社会の持続的発展  
環境負荷低減



目指す社会

資産運用を通じて  
人・社会・未来を  
豊かにする

ありたい姿

人生100年時代を  
リードするREIT

# サステナビリティに関する方針

本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス株式会社が掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、「環境 (Environment)・社会 (Social)・ガバナンス (Governance)」へ配慮した不動産投資運用を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。

本資産運用会社は、以下の通り、当社を取り巻く事業活動全般とサステナビリティの考え方を結びつけるため、サステナビリティ・ポリシーを制定し、これらを遵守・実行します。

また、サステナビリティ委員会にて、目標の設定、遵守状況及び実施した施策の効果測定、改善策の検討を定期的に行っています。

## サステナビリティ・ポリシー

- 1 ESG関連の法令・諸規則の遵守**  
ESG関連の法令及び諸規則に関する知識向上を目的とした社内研修を行うとともに、法令及び諸規則を遵守し、ESGに配慮した不動産投資運用を行います。

---

- 2 気候変動への対応**  
脱炭素社会の実現に向けてエネルギーの効率的利用を積極的に推進し、CO<sub>2</sub>排出削減に努めます。

---

- 3 節水・省資源対策**  
節水や資源のリデュース・リユース・リサイクル (3R) の推進及び啓発を行うことで、循環型社会の実現に向けて積極的に取り組めます。

---

- 4 生物多様性**  
積水ハウスが掲げる「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します。

---

- 5 快適性・安全性**  
入居者が快適で安全に暮らすことができる高品質な住まいと、テナント企業の生産性の向上に資する利便で安全かつ快適な空間を提供します。

---

- 6 地域・コミュニティへの貢献**  
地域に賑わいを創出し、地域・コミュニティとの共存やその活性化を図っていきます。

---

- 7 ステークホルダーとの協働**  
本ポリシー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、入居者及びテナント企業や施設利用者等のステークホルダーとの協働に努めます。

---

- 8 役職員への取り組み**  
多様性、人格、個性の尊重とワーク・ライフ・バランスの推進を通じて、一人ひとりが自分らしく、健康で生き生きと働ける組織風土を目指します。また、役職員の能力開発に努め、能力を最大限に引き出し、多様で優秀な人材の確保に努めます。

---

- 9 サプライチェーン・マネジメント**  
サプライチェーンを通じた環境・社会配慮を推進するため、プロパティ・マネジメント会社をはじめとする取引先にサステナビリティへの理解と協力を求めます。

---

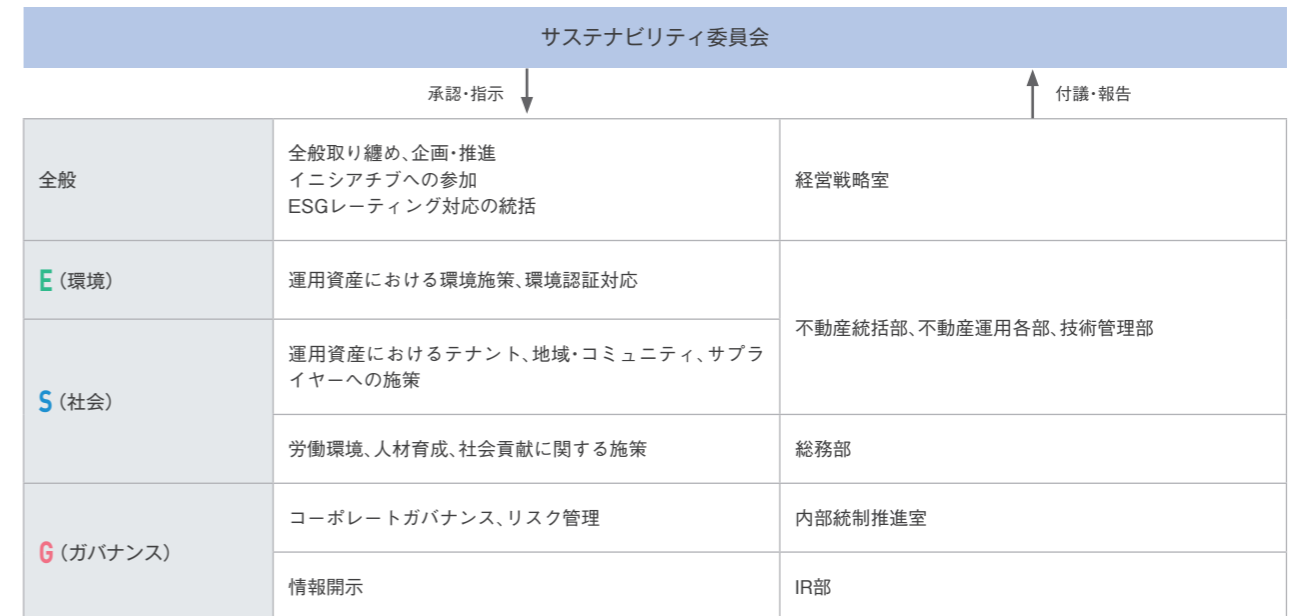
- 10 情報開示と外部認証の取得**  
ステークホルダーに対し、ESGに関する積極的な情報開示に努めます。また、外部評価機関による環境認証・評価を継続して取得します。

# サステナビリティ推進体制

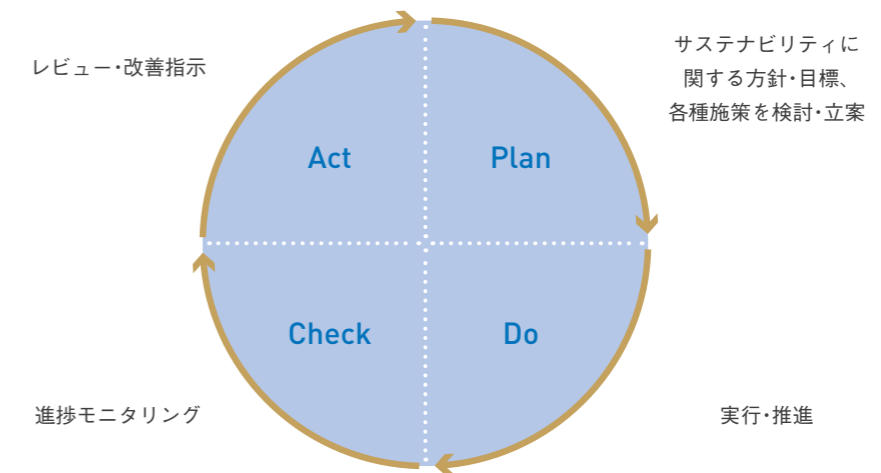
本資産運用会社は「サステナビリティ・ポリシー」に基づく取組みを継続的かつ組織的に実践するために、2016年8月に「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティに係る方針や目標、各種施策の決定、進捗状況の管理及び必要な指示等を行う体制を構築しています。このサステナビリティ委員会を軸として、組織横断的に様々な観点から課題の把握と解決を図るとともに、サステナビリティ委員会の傘下に、サステナビリティ推進担当部署を配置し、活動目標の立案・推進の徹底を図っています。

## サステナビリティ委員会

最高責任者	代表取締役社長
執行責任者	経営戦略室長
メンバー	常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー並びに内部統制推進室長、不動産統括部、不動産運用各部、技術管理部、IR部、総務部の各部長
開催頻度	原則3か月に1回以上



## PDCAサイクルに基づくサステナビリティ推進イメージ





# マテリアリティ(重要課題)

事業活動における持続的な成長とは、持続可能な社会という強固な基盤の下に成り立つと考えています。そして本投資法人が投資戦略として重点を置く「プライム・プロパティ」を提供し続けるためには、持続可能な社会を見据え課題解決に向けた指針、それに基づく事業活動を通じた取組みが必要不可欠と認識しています。

## 本投資法人のマテリアリティ

本投資法人は、かかる認識の下8つのマテリアリティ(重要課題)を特定しました。それぞれのマテリアリティに目標(KPI)を設定し、達成に向けて取組みを推進することで社会と投資法人相互の持続可能性を追求します。

マテリアリティ	目標(KPI)	
環境	CO <sub>2</sub> 排出量の削減	•ポートフォリオのCO <sub>2</sub> 排出量(原単位) 2018年度対比20%削減(目標年2030年)
	人と自然の共生と資源環境への取組み	•緑化の推進及び生物多様性の尊重 •適正な廃棄物管理 •水使用量の低減を推進
	環境性能に優れた不動産への投資	•ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%(目標年2030年)
社会	入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	•入居者・テナント満足度調査の継続的な実施 •地震リスク、水害リスクの開示 •サプライチェーンにおけるサステナビリティに関する取組み状況の定期的モニタリング
	社会貢献活動	•社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 •「積水ハウスマッチングプログラム」(従業員と会社の共同寄付制度)への参加
	働きがいのある職場づくり	•2023年までに 女性管理職比率:7% 1人当たり月平均総労働時間:162時間 男性の育児休業取得率:100% 平均有給休暇取得率:70% •年間社外研修受講回数:2回/人 •年間研修参加率:100% •積水ハウスグループ人権方針の実践
ガバナンス	コーポレートガバナンス体制の強化	•役員会・取締役会の実効性向上 •コンプライアンスの浸透 •内部管理体制の強化 •リスク管理体制の強化
	ステークホルダーへの情報開示と対話	•適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上 •ステークホルダーとの信頼関係の構築

## マテリアリティ特定プロセス

本投資法人はマテリアリティの特定に際し、以下のプロセスを実施しました。今後、ステークホルダー並びに本投資法人を取り巻く環境は中長期的に変化していくことが予想されます。潮流に合わせて適宜マテリアリティの見直しを検討し、社会からの要請に合った形での取組みを進めることで、社会と企業の持続的成長に向けた責任を果たしていきます。

### Step 1 課題の抽出

本投資法人及び本資産運用会社の持続的な成長を図るうえで考慮すべき課題を、SDGsをはじめとする国際目標やGRIスタンダード等のガイドライン、評価機関の評価を参考に環境・社会・ガバナンスのカテゴリー毎にリストアップ。

### Step 2 優先順位付け

抽出された課題に対し、ステークホルダーにおける影響度・重要度の観点と、本投資法人及び本資産運用会社における影響度・重要度の観点からより重点を置くべき課題を絞り込み、優先順位付け。

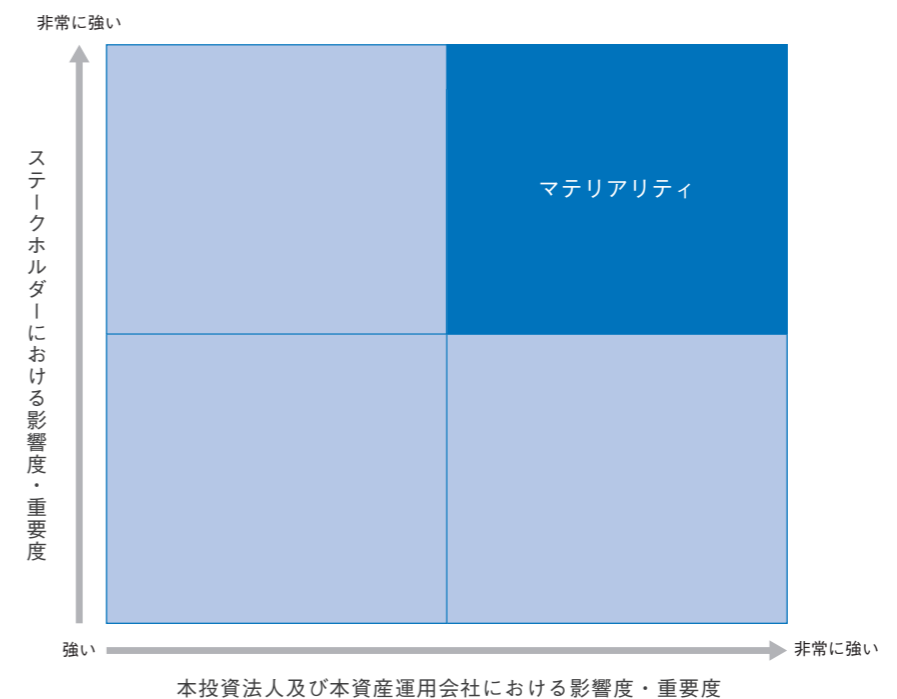
### Step 3 妥当性の特定及び承認

優先順位付けされた課題について、サステナビリティ委員会にて妥当性を議論の上、特定、承認。

### Step 4 進捗レビュー

サステナビリティ委員会で取組み状況の確認及び成果に対する評価、並びにPDCAサイクルによる継続的な改善活動を実施、取組みを推進。定期的にマテリアリティの見直しを検討。

【マテリアリティ・マトリックス】



# イニシアチブ・外部認証の状況

各イニシアチブへの署名・賛同を通じ、本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取組みを推進することを表明しています。また、外部認証を取得することで、物件の付加価値や持続可能性を可視化し、各ステークホルダーとのコミュニケーションツールとして活かすとともに、環境や社会全体のサステナビリティへの取組みを推進しています。

## 責任投資原則(PRI:The Principles for Responsible Investment)

投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込むことを提唱するPRIの基本的な考え方に賛同し、2019年3月、本資産運用会社が署名を行いました。



## TCFD(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)は、企業等に対し気候変動関連リスク及び機会に関する開示を推奨しており、2020年7月、本資産運用会社は賛同を表明しました。



## 国連グローバル・コンパクト

積水ハウスグループでは自らの企業活動の基盤となる「積水ハウスグループ企業行動指針」「積水ハウスグループ企業倫理要綱」の中で人権を尊重することを明示するとともに、「国連グローバル・コンパクト」の10の原則の支持を表明しています。



## GRESBリアルエステイト評価

GRESBリアルエステイト評価では、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて高い評価を受けた参加者に与えられる「Green Star」を4年連続で取得するとともに、相対評価によるGRESBレーティング(最上位を5 starsとする5段階評価)では3 Starsを取得しています。

また、情報開示について評価するGRESB開示評価(A~Eの5段階評価)においては、最上位「A」を取得しています。



## MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCRは、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社(MURC)をサービス提供者、株式会社日本格付研究所(JCR)をサポート企業として、ESGに関する独自のチェック項目に基づき、企業のESGに対する取組みを評価し、スコアリングを付与するものです。

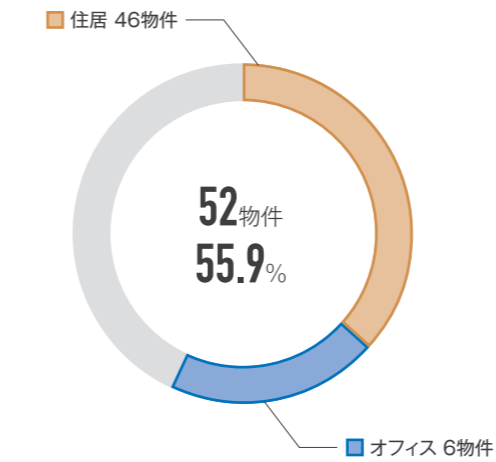
本投資法人及び本資産運用会社は、5段階中最も評価の高い「Sランク」を取得しました。

## DBJ Green Building認証・CASBEE不動産評価認証

DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。評価は1 Starから5 Starsの5段階で行われ、本投資法人はオフィスビル・住居の計51物件において、全て3 Stars以上の認証を取得しています。

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。本投資法人はオフィスビル5物件において、最上位評価「Sランク(素晴らしい)」の認証を取得しています。

グリーン認証取得比率(延床面積ベース)  
(2020年12月15日時点)



## TOPICS ESG経営のリーディングカンパニーを目指す積水ハウス

スポンサーの積水ハウスは、グローバルビジョン「『わが家』を世界一 幸せな場所にする」を掲げ、ESG経営のリーディングカンパニーを目指し事業を推進しています。環境、ダイバーシティの推進等をはじめとする様々な取組みは、多数の社外評価を得ており、代表的な例として以下に記載する評価制度やESG投資に関する構成銘柄等に認定・選定等を受けています。

- 環境分野で世界的に権威のある環境非営利団体CDPから、2年連続2回目となる最高評価の「気候変動Aリスト」企業として選定
- 設定した温室効果ガスの削減について、国内の住宅業界で初めて、国際的なイニシアチブである「SBT(Science Based Targets)イニシアチブ」の認定を取得
- 女性活躍推進企業として経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する「なでしこ銘柄2018」に選定
- IT戦略の遂行が評価され、経済産業省と東京証券取引所が共同で行っている「攻めのIT経営銘柄2019」に選定
- 世界的なSRI(社会的責任投資)分野の調査・格付会社であるスイスの調査機関RobecoSAM社によるサステナビリティ格付け「SAM Sustainability Award」のHomebuilding(住宅建設)部門で「Silver Class」に2年連続で選定。2016年から3年連続で「Gold Class」に選定されたことに続き、5年連続で「Class」に選定
- ESG投資の代表的な株式指標「Dow Jones Sustainability World Index(DJSI World)」の構成銘柄に5年連続、「Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index (DJSI Asia Pacific)」の構成銘柄にも4年連続で選定。また、所属する「Homebuilding」Industryにおいて、最高得点を獲得し、業界毎のトップ企業である「Industry Leader」にも選定
- 年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が採用する4つのESG指数全ての構成銘柄に選定
  - ・ グローバルインデックスプロバイダーFTSE Russell社により構築された「FTSE Blossom Japan Index」
  - ・ MSCI社が開発した「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」及び「MSCI 日本株女性活躍指数(WIN)」
  - ・ S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス社と東京証券取引所が共同で開発した「S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数」



# 環境への取組み

## 気候変動への対応

近年、地球温暖化に伴う気候変動により環境、社会、そして企業活動は大きな影響にさらされています。気候変動に代表される環境課題の解決は、ESGに配慮した不動産投資運用を行う本投資法人の「持続可能な生活拠点」及び「持続可能な事業活動拠点」の提供を目指す方針においても、重要課題の1つと認識しています。本投資法人ではこれらの認識の下、2020年7月、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)の提言に賛同を表明しました。気候変動が事業にもたらすリスクと機会を予測・評価し、設定した目標の達成に向けた取組みと同時に、フレームワークに沿った情報開示を推進していきます。

### ガバナンス

本資産運用会社では、サステナビリティに関する意思決定機関として、代表取締役社長を最高責任者とした「サステナビリティ委員会」を設置しています。同委員会は原則3か月に1回開催し、気候変動をはじめとするサステナビリティ関連のリスク及び機会、各種ポリシーや目標、各種施策を検討・立案するとともに、投資法人の役員会に対し適宜報告を行っています。

### 戦略

本投資法人は、本資産運用会社におけるサステナビリティ委員会にて、本投資法人の資産運用における気候変動に関するリスクと機会を継続的に識別・評価し、サステナビリティ委員会の最高責任者たる代表取締役社長が必要と判断した場合は、その評価内容を更新します。

本投資法人は、気候変動に関するリスクを「移行リスク」と「物理リスク」に分類して捉え対策をとるとともに、これらリスクへの対応に取組む中で創出される新たな価値を気候変動に関する機会として捉え、資産運用に活かしていきます。

#### 【気候変動に関するリスク】

リスク分類	不動産運用における関連	財務への潜在的な影響	時間軸	リスク管理/対応策	
移行 リスク	政策と法 炭素税の導入によるGHG排出価格の上昇	物件のGHG排出量に対する税負担が発生	中期	GHG排出原単位の削減目標を設定、達成状況を開示 物件の省エネ改修の検討 再生可能エネルギーの調達	
	省エネ基準の強化	物件の改修コストの増加(場合によっては罰金)			
	テクノロジ	再エネ・省エネ技術の進化・普及	中期	新技術、新サービスの情報収集とポートフォリオへの導入	
	市場	物件の資産価値低下	NAVの低下	中期	不動産評価の動向の情報収集に努め、適宜対応 「政策と法」に同じ
		気候変動への対応が不十分と見做されることによる調達条件悪化	資金調達コストの増加	中期	TCFD等、情報開示の充実による投資家評価の向上 グリーンファイナンスの推進
		エネルギー(外部調達の再エネを含む)料金の上昇	水光熱費の増加	中期	有利な調達先の選定
物理 リスク	入居者・テナントの需要変化(より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、又は対応していない物件を避ける)	賃料収入の減少	短期	テナント満足度調査等によるニーズ把握と省エネ改修の検討	
	評判	ブランド価値の低下	賃料収入の減少	短期	気候変動への堅実な対応によるブランドイメージ維持
	急性	台風による物件への被害	修繕費・保険料の増加	短期	物理リスクを定量的に把握し高リスク物件を特定、適宜対策をとるか、譲渡の対象とする ハザードマップ等によるリスクの把握 非常用電源対策、防災備蓄等のBCP対策の実施 テナントへの防災情報の提供 火災保険料上昇に備えた資金繰り管理
		集中的豪雨や近傍河川の決壊等による浸水、内水氾濫	稼働低下による賃料収入の減少	短期	
慢性	海面上昇により海拔の低い物件などが浸水	高潮被害への対策コストの増加	中期	当該リスクの高い物件を投資対象としないか、譲渡の対象とする	
	猛暑日や極寒日など極端現象の増加により空調稼働が上昇	空調の運転・メンテナンス・修繕コストの増加	短期	天候や気温変化による利用状況の変化をモニタリング 高効率空調設備やBASなどの運用により適切な空調管理を実施 稼働の増加による設備劣化に対する点検を徹底	

#### 【気候変動に関する機会】

機会分類	不動産運用における関連	財務への潜在的な影響	時間軸	対応策	
機会	資源の効率	敷地内再エネの導入による事業経費低下	外部調達するエネルギーコストの減少	短期	「移行リスク・政策と法」に同じ
	製品・及びサービス	低排出な設備・サービスの提供による入居者・テナント・利用者への訴求	入居者・テナント誘致による賃料収入の増加	中期	「移行リスク・政策と法」に同じ 具体的には再生可能エネルギーのための設備やEVチャージャーなど導入を検討
	市場	入居者・テナント需要の変化に合わせた賃貸物件を継続的に提供、新規顧客層の開拓	賃料引き上げ、入居者・テナントの獲得・確保による賃料収入の増加	短期	「移行リスク・市場」に同じ 環境問題を重視する投資家への対応・訴求

※気候変動に関するリスク及び機会にかかる「時間軸」は、短期(5年以内)、中期(6~10年以内)、長期(11年以上先)として想定しています。

### リスク管理

気候変動に関するリスクと機会を管理する方法を明確化し、総合的リスク管理プロセスの一部として、気候変動リスク・機会の管理とレジリエンスに係る取組みをそれぞれ推進します。

### 指標と目標

気候変動に関するリスク及び機会を識別・評価、管理する際に使用する指標と目標を以下のとおり設定しています。指標に関して本資産運用会社の運用戦略と総合的リスク管理の整合性に注意を払い設定した目標と目標に対する実績の開示を行います。

#### ■ エネルギー消費目標

ポートフォリオのエネルギー消費原単位について、今後5年間で5%以上削減する(注)

#### ■ CO<sub>2</sub>排出目標

ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位について、今後5年間で5%以上削減する(注)

中期目標として、ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位について2030年までに2018年対比で20%削減する

#### ■ 水使用目標

ポートフォリオの水使用原単位について、今後5年間に於いて2018年の水準を維持する(注)

(注)環境目標の対象期間については2018年を基準年とする5年間(2023年まで)とし、原則としてその後も5年毎に環境目標を設定することとしています。

#### 【環境パフォーマンス実績】

	2018年 (基準年度)	2019年
エネルギー消費量		
エネルギー消費量(千kWh)	41,581	52,494
電気消費量(千kWh)	28,152	36,174
燃料消費量(千kWh)	13,429	16,319
エネルギー消費原単位(kWh / m <sup>2</sup> )	174.0	179.1
CO <sub>2</sub> 排出量		
CO <sub>2</sub> 排出量(t-CO <sub>2</sub> )	15,253	18,318
Scope1(t-CO <sub>2</sub> )	2,411	2,930
Scope2(t-CO <sub>2</sub> )	12,842	15,389
CO <sub>2</sub> 排出原単位(t-CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> )	0.064	0.063
水使用量		
水使用量(m <sup>3</sup> )	780,360	876,419
水使用原単位(m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	1.7	1.7

※上記数値はポートフォリオ全体の数値データであり、毎年4月から翌年3月までのデータを対象として記載しています。  
※毎年3月末時点の保有物件のうち、エネルギー管理権限を本投資法人が有する物件を調査対象物件(延床面積ベースカバー率:2018年度 93.8%、2019年度 94.3%)としています。ただし、住居の専有部等のデータの把握が困難な部分は除外しています。

## 省エネルギー

本投資法人では脱炭素社会の実現に向け、保有物件における設備投資、省エネルギー対応の取組み等を実施し、エネルギーの効率的利用を積極的に推進しています。

### 環境配慮設備の導入

本投資法人では居住用不動産の設備において、LED照明や省エネエアコン機器など環境負荷の低い設備を積極的に導入しています。第12期もLED照明、省エネエアコン機器ともに導入実績は増加しており、今後も引き続き導入を推進していきます。

■ LED照明導入実績 (共用部)	2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)
各期実施物件数	6	5	5	3
これまでに実施した累計物件数	49	53	58	61
年間電気使用量低減見込み(kWh)	約1,279,616	約1,320,102	約1,428,270	約1,443,755
年間CO <sub>2</sub> 排出量低減見込み(t-CO <sub>2</sub> )	約636	約650	約697	約703

※第10期にLED照明導入を実施した住居1物件を売却しています。

■ 省エネエアコン機器導入実績 (専有部)	2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)
各期実施台数	162	254	306	526
これまでに実施した累計台数	1,094	1,348	1,654	2,180
年間電気使用量低減見込み(kWh)	約243,962	約300,604	約368,842	約486,140
年間CO <sub>2</sub> 排出量低減見込み(t-CO <sub>2</sub> )	約112	約136	約167	約214

その他にも太陽光発電パネルや遮熱と断熱の機能を有するLow-eペアガラス、水の過流量を防止する流量制御弁、節水機能を搭載したシャワーヘッド、電気自動車用充電器の設置など様々な設備を導入しています。

#### ■ 太陽光発電パネル



ガーデンシティ品川御殿山



プライムメゾン御殿山イースト

#### ■ LED照明



HK淀屋橋ガーデンアベニュー

#### ■ Low-e ペアガラス



本町南ガーデンシティ

#### ■ 節水設備 (流量制御弁・シャワーヘッド他)



#### ■ 電気自動車バッテリー



## 生物多様性の保全

近年の異常気象は、人々の暮らしを厳しいものにするだけでなく、生態系に対しても大きなダメージをもたらしています。本投資法人は所有物件の緑化を通じて生物多様性の保全に努めています。

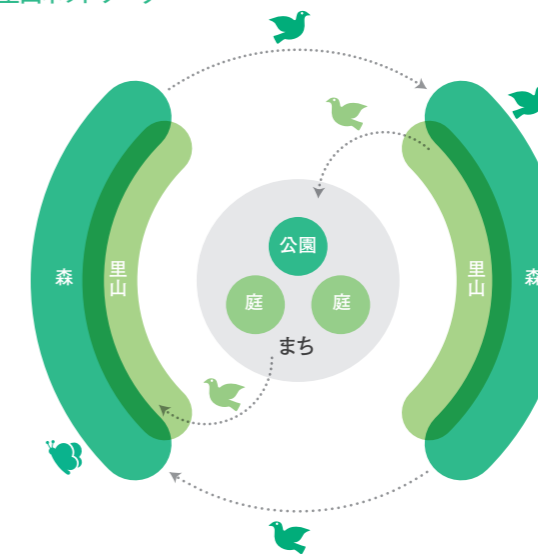
### 「5本の樹」計画

「5本の樹」計画とは、スポンサーの積水ハウスが推進する自然と語り合う庭づくりの提案であり、「3本は鳥のために、2本は蝶のために、地域の在来種を」との思いを込めて、日本各地の気候風土と調和し、生き物の生活と関係の深い在来種にこだわって植栽することで、身近な自然と共生し、時とともに愛着が深まっていく庭づくりを目指しています。2019年度の樹木の植栽実績は109万本で、2001年の事業開始以降の植栽本数は累計1611万本となりました。

都市にたとえ小規模でも緑化空間を設ければ、昆虫や野鳥などの生き物が生息する場所になり、そして移動するための回廊となり、生き物間で食物連鎖が生まれ、生態系ネットワークが形成されます。この生態系ネットワークが地域の、そして日本の生物多様性を豊かにします。こうした空間は、生き物にとって利用しやすい場所になるだけでなく、同時にテナントが自然の豊かさを享受することができる場所になります。

本投資法人は、今後も「5本の樹」計画に基づき、生態系に配慮した樹種を基本とした植栽等の維持・管理を実施していきます。

#### 里山ネットワーク



### 【導入事例】

ガーデンシティ品川御殿山と本町ガーデンシティには屋上庭園を設けています。屋上の緑化によって断熱性能を向上させるとともに、都市部の自然環境創出に寄与しています。プライムメゾン横濱日本大通のエンタランスには壁一面に植栽を施し、建物内部への熱浸透を防ぐほか、入居者の心を癒す空間にもなっています。



ガーデンシティ品川御殿山



本町ガーデンシティ



プライムメゾン横濱日本大通



## 都市再生・再開発

スポンサーの積水ハウスは、自然エネルギー利用や先進省エネ技術の採用を積極的に行う環境創造型の開発に注力しています。本投資法人は積水ハウスと協働し、環境への配慮がなされた物件の取得を通じて、質の高い社会資本の提供と持続可能な街づくりを目指していきます。

### 積水ハウスによる大規模複合開発「御殿山プロジェクト」

本投資法人が保有する「プライムメゾン御殿山イースト」「プライムメゾン御殿山ウエスト」「ガーデンシティ品川御殿山」「御殿山SHビル」は、積水ハウスの大規模複合開発「御殿山プロジェクト」により企画・開発された物件です。スケール感のみ主張する大規模開発ではなく、自然豊かな「御殿山」の原風景の再生、表情豊かなヒューマンスケールの親しみやすい街並みの創造などを基本としています。また、自然エネルギー利用や先進省エネ技術の採用を積極的に行った環境配慮に注力したプロジェクトとなっています。

「御殿山プロジェクト」では、外構植栽、屋上・壁面緑化により、開発全体面積の約40%を超える緑化を施しています。日本の原風景ともいえる「里山」を手本に、生態系に配慮した積水ハウス独自の「5本の樹」計画に基づき、既存樹の保存や在来種を中心とした約26,400本を超える植栽により、周辺地域の緑と一体となる緑のネットワークが創出されています。



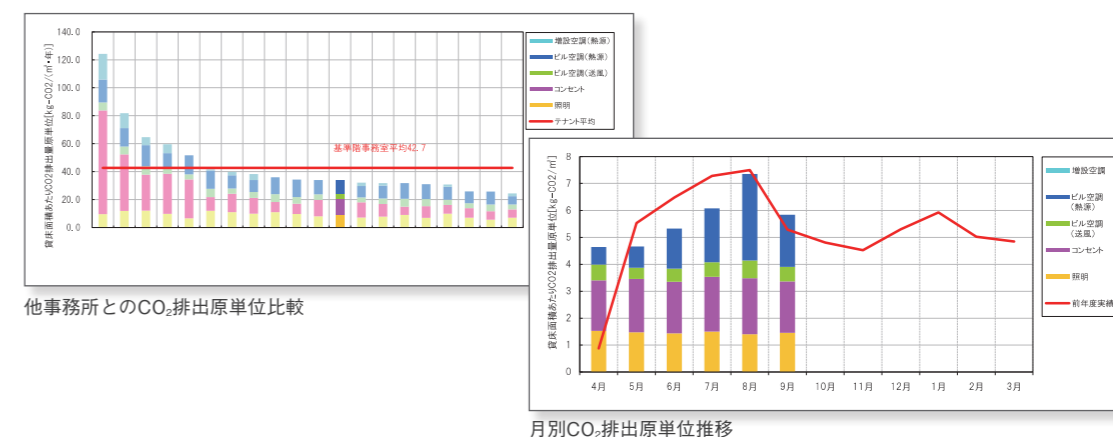
## テナント、プロパティ・マネジメント会社との協働

本投資法人では、一部の保有物件においてテナントやプロパティ・マネジメント会社と協働し、省エネ対策やCO<sub>2</sub>削減施策などの取組みを積極的に行っています。

### エネルギー削減の取組み

赤坂ガーデンシティでは、定期的にテナント企業を招集しCO<sub>2</sub>削減推進会議を開催しています。会議ではエネルギー使用量及びCO<sub>2</sub>排出量をテナント毎に報告し、それらに併せて省エネに関する説明を実施することで、環境意識向上を図っています。

#### CO<sub>2</sub>削減推進会議資料(抜粋)



ガーデンシティ品川御殿山では、日中は昼光を利用し照明の明るさを抑え、電力使用量を抑制しています。また、照度センサーの初期照度を調整し、照明が必要以上に明るくなることを避けることで省エネを図っています。屋上庭園の散水には貯蓄した雨水を利用し、水資源の有効活用を促進しています。館内には廃棄物排出量削減を目的とした3R(リデュース・リユース・リサイクル)啓発ポスターを掲載しています。

### グリーンリースの推進

グリーンリースとは、保有物件におけるテナントとの賃貸借契約に際し、環境配慮に関する条項を定め実践することです。本投資法人では一部のテナントとグリーンリース契約を締結しています。省エネ・環境配慮の観点から、物件の快適性・生産性の維持及び向上についての考えをテナントと共有し、グリーン認証の取得、エネルギーデータの共有などを通じて相互に協力する体制を敷いています。今後もテナントとの連携を強化し、グリーンリースを推進していきます。

#### 【主なグリーンリース契約導入物件】



ガーデンシティ品川御殿山



本町南ガーデンシティ



本町ガーデンシティ  
(オフィスビル部分)

#### 主な受賞実績

##### 2012年2月

東京都品川区主催  
みどりの顕彰制度 緑化大賞 受賞

##### 2012年9月

公益財団法人 都市緑化機構主催  
屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール  
国土交通大臣賞  
屋上緑化部門 受賞

##### 2012年10月

公益財団法人 都市緑化機構主催  
緑の都市賞 都市緑化機構会長賞  
緑の地域づくり部門 受賞

## グリーンボンド

グリーンボンドとは、グリーンプロジェクト(環境配慮型投資案件)に要する資金を調達するために発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会(ICMA)が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。本投資法人は、ESGへ配慮した不動産投資運用の更なる推進を図るべく、グリーンボンドを発行しています。

### グリーンボンドの発行状況

2020年12月15日現在

	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行年月日	償還期限
第1回グリーンボンド (第3回無担保投資法人債)	4,000	0.220	2019年7月11日	2024年7月11日
第2回グリーンボンド (第4回無担保投資法人債)	2,500	0.570	2019年7月11日	2029年7月11日
第3回グリーンボンド (第5回無担保投資法人債)	5,000	0.220	2019年11月1日	2024年11月1日
第4回グリーンボンド (第6回無担保投資法人債)	2,000	0.500	2020年2月28日	2030年2月28日
第5回グリーンボンド (第7回無担保投資法人債)	4,000	0.250	2020年9月9日	2025年9月9日
第6回グリーンボンド (第8回無担保投資法人債)	4,000	0.510	2020年9月9日	2030年9月9日
合計	21,500			

### グリーンボンドフレームワーク

#### 1 | 調達資金の用途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規資産(以下「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リファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当します。

#### 適格クライテリア

グリーンボンドの払込期日及びレポート時において有効な以下のいずれかの第三者認証を保持、又は将来取得予定である物件をグリーン適格資産とします。

- DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星の評価
- CASBEE不動産評価認証におけるA又はSランク



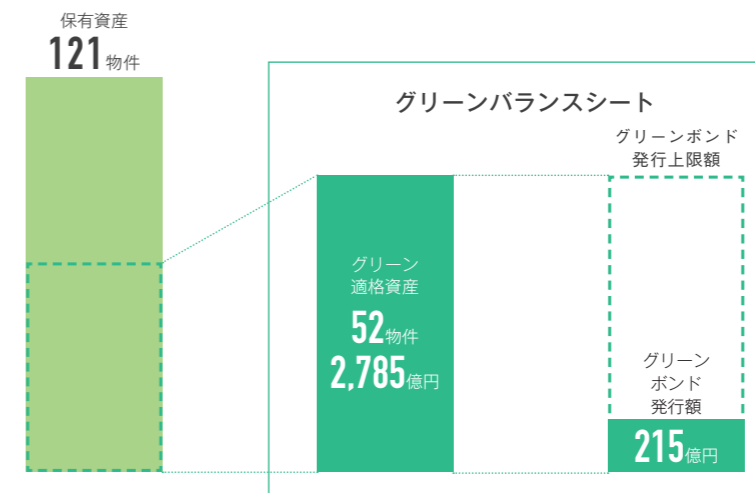
#### 2 | プロジェクトの評価・選定プロセス

グリーン適格資産はサステナビリティ委員会により、サステナビリティ・ポリシー及び適格クライテリアに基づいて選定されます。

#### 3 | 調達資金の管理

本投資法人は、グリーン適格資産の取得価格合計をグリーンボンド発行上限額とし、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないよう管理しています。

また、グリーンボンドの発行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追跡し、グリーンボンドで調達した資金の全部又は一部がグリーン適格資産に充当されない場合、本投資法人は未充当資金を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、調達資金の全部又は一部を現金及び現金同等物にて管理します。



#### 4 | レポートニング

##### 資金充当状況レポートニング

本投資法人は、グリーンボンドで調達された資金がグリーン適格資産に全額充当され、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過していないことを開示します。グリーンボンドの発行残高が存在する限り、3月末時点におけるグリーン適格資産の取得価格合計及びグリーンボンドの発行残高を年次で報告し、調達資金の全額がグリーン適格資産に充当された旨のアサーション(表明)を資産運用会社代表取締役社長より取得します。

##### インパクト・レポートニング

本投資法人は、グリーンボンドの発行残高が存在する限り、3月末時点における以下の情報を年次で公表します。

- グリーン適格資産の
  - 物件数及び延床面積総計
  - 取得した第三者認証レベル
  - 以下の定量的指標(本投資法人がエネルギー管理権限を有している物件に限る)
    - 電力消費量
    - CO<sub>2</sub>排出量
    - 水使用量

### 適格性に関する第三者評価

#### セカンドパーティ・オピニオン

本投資法人はグリーンボンドフレームワークの適格性(注)について、ESG評価会社であるサステイナリティクスよりセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。

(注)グリーンボンドフレームワークの適格性とは、グリーンボンド原則における4つの要件(調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポートニング)に適合していることをいいます。





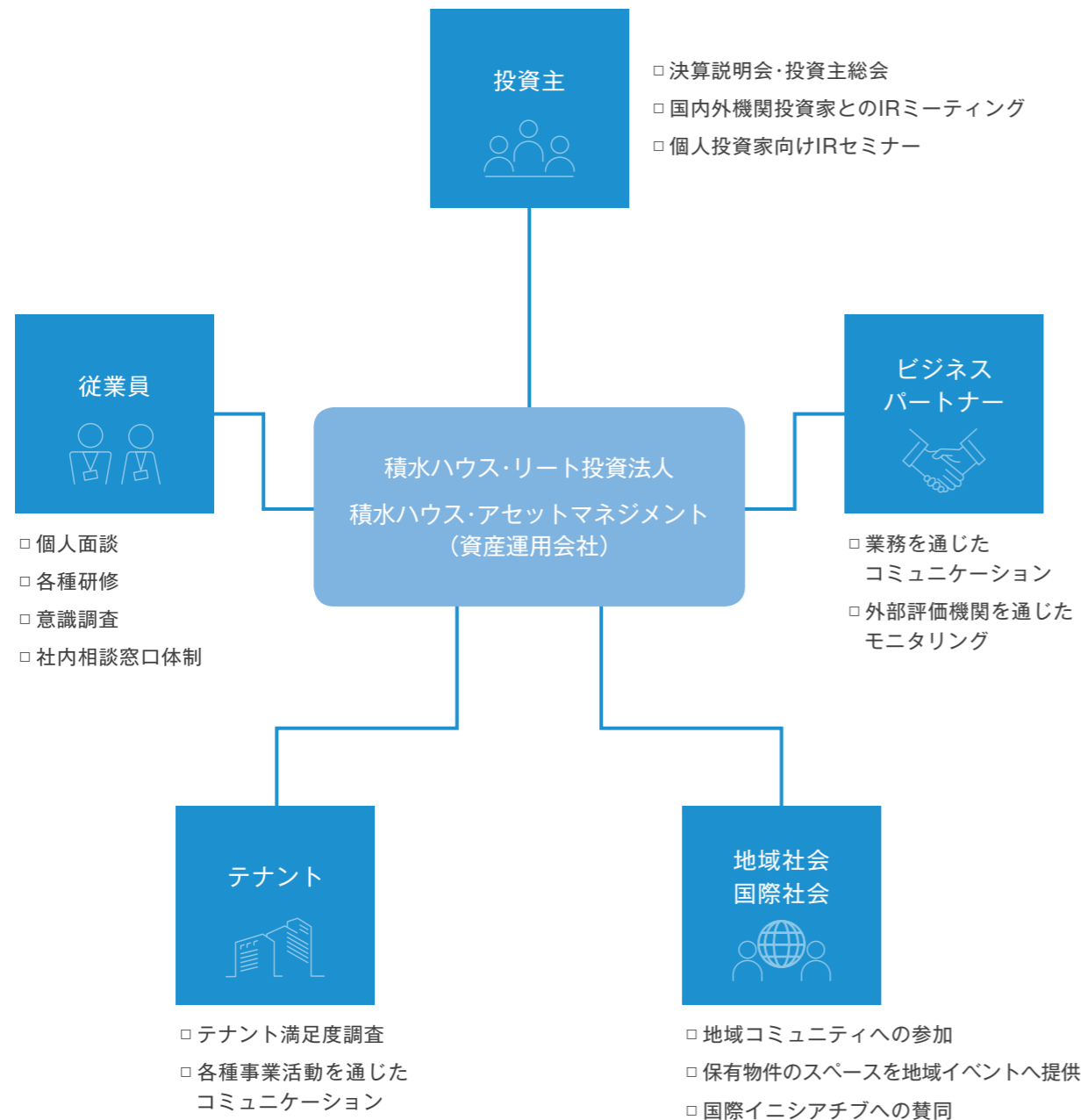
# 社会への取り組み

## ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人は、ステークホルダーの皆様とのつながりの中で事業活動を行っており、社会に貢献する投資法人であり続けるために、ステークホルダーの皆様との社会や我々に対する要請・期待を的確に把握し、事業活動を通じてそれらに応えていくことが重要であると考えています。

そのため、本投資法人は、ステークホルダーの皆様との長期的な信頼関係を構築し、コミュニケーションにより得られた要請・期待を事業活動に活かしていきます。

### ステークホルダーとのエンゲージメントの機会



## 近隣地域・コミュニティへの貢献

### 防災対策機器等の設置

本投資法人は、災害などの緊急時に飲料を誰でも無料で取り出すことが可能な自動販売機や、迅速に心肺蘇生の救命措置を行うためのAEDを一部の物件に導入し、地域社会との共生にも取り組んでいます。

■ 災害救援自動販売機



プライムメゾン銀座イーストほか

■ AED(自動体外式除細動器)



プライムメゾン横浜日本大通ほか

### 共用スペースの活用

保有物件のエントランスやピロティを開放してイベントスペースとして活用したり、テナント企業のみならず近隣地域の皆様にもご活用頂けるよう一部の物件においては、シェアサイクルやフードトラックを導入しています。

■ エントランスホールでのコンサート開催



本町ガーデンシティ

■ 御堂筋イルミネーションへの参加



本町ガーデンシティ

■ シェアサイクルの導入



ガーデンシティ品川御殿山

■ フードトラックの導入



赤坂ガーデンシティ

## テナントの安心・安全・快適性

### 防災設備等の導入

本投資法人では、気候変動の影響による台風や地震などの災害に備え、テナント企業や入居者が安心・安全に生活や事業活動が営めるよう配慮していくことが重要と考えており、防災設備等を適宜、設置・導入しています。

- 非常用電源設備の設置  
(災害時に共有部に電源を供給)



ガーデンシティ品川御殿山

- 防災センター  
(24時間365日稼働の警備防災対応等)



ガーデンシティ品川御殿山

- 免震構造  
(地震による揺れを低減)



御殿山SHビル

- エレベータ用防災キャビネットの設置



プライムメゾン御殿山イーストほか

- 入居者への防災備蓄用品の配布



エスティメゾン大島ほか

- 防災トイレの備蓄



プライムメゾン品川

### テナント満足度調査の実施

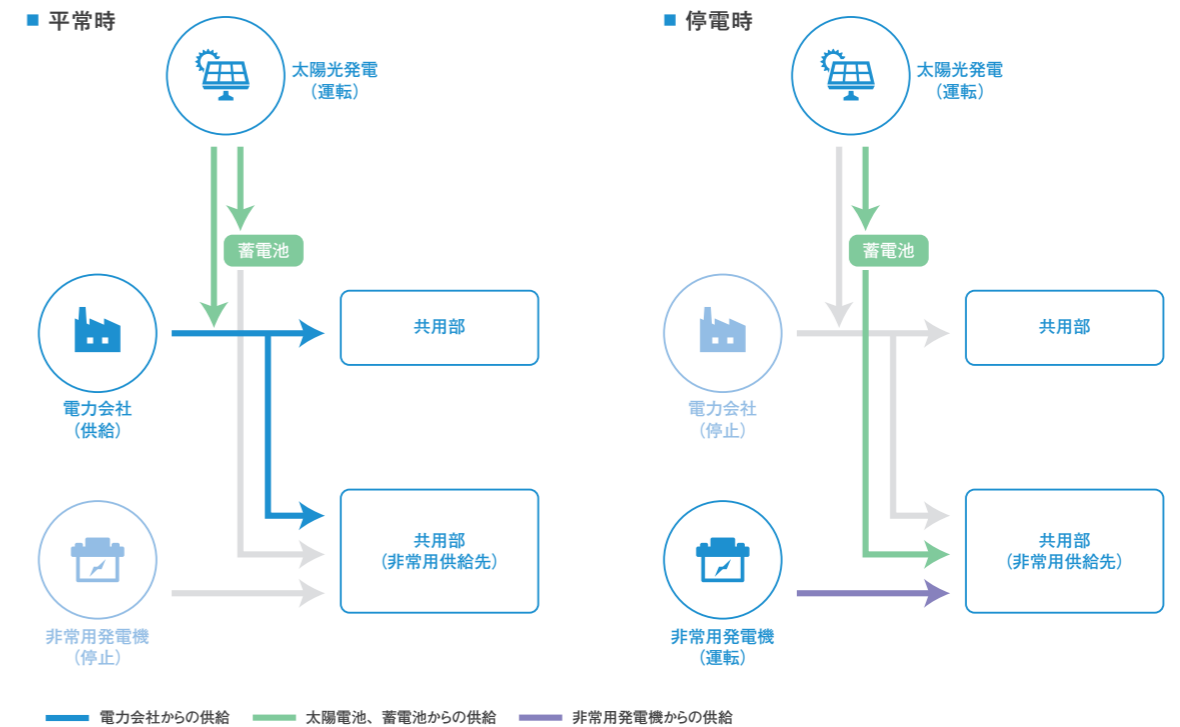
本投資法人では、リーシングの改善・安定稼働のみならず、入居者とのコミュニケーション及び信頼関係の構築を企図し、ご意見・ご要望を伺うテナント満足度調査を実施しています。調査結果については、プロパティ・マネジメント会社や建物管理会社等と共有し、各住戸へのWi-Fi・インターネット設備の無料導入、エントランスロビーへのプリザーブドフラワー装飾やアロマディフューザーの導入など、入居者のご要望に積極的に応えサービス向上につなげています。

### TOPICS 太陽電池、蓄電池、非常用発電機を設置した「プライムメゾン品川」

本投資法人が保有する「プライムメゾン品川」は、地球温暖化防止に加え、東日本大震災以降の節電や防災性能に対する関心の高まりを受けて積水ハウスが開発した賃貸マンションで、非常用発電機を導入し、太陽電池・蓄電池と連携させて停電時の非常用電力供給システムを構築しています。



#### 【非常用電力供給システム概念図】



自然災害などにより停電した場合には、非常用発電機が稼働し、約19時間にわたり共用部に電力を供給し、太陽電池・蓄電池も連携させることでさらに長時間の通電が可能です。これにより共用廊下・エントランスの照明の一部を点灯し夜間でも動線や安心感を確保します。

また、入居者の集まる場所となるエントランスのコンセントでは携帯電話等の充電もでき、管理室のモニターでは情報の収集も行えます。給水ポンプにも電力を供給しますので、断水していなければ共用部や各住戸への給水も可能です。



## 本資産運用会社の従業員

### 働きやすい環境づくり

#### ▶ ワーク・ライフ・バランスの推進

本資産運用会社は、積水ハウスグループの一員として、時間外労働の削減や年次有給休暇の取得率向上などに取組んでいます。

また、「時間単位年休制度」及び「スライド勤務制度」を設け、育児・介護・家族行事などのために、幅広く活用されています。

#### 【従業員が活用できる主な福利厚生制度】

- ・福利厚生サービス提供会社との連携
- ・積水ハウスグループ従業員持株会制度
- ・資格祝金支給制度
- ・育児休業制度
- ・介護休業制度
- ・子の看護休暇制度
- ・従業員表彰制度
- ・慶弔見舞金制度
- ・短時間勤務制度
- ・時間単位年休制度
- ・スライド勤務制度

### TOPICS 男性社員1ヶ月以上の育児休業取得の推進

本資産運用会社は、積水ハウスグループの一員として、対象となる男性社員が1ヶ月以上の育児休業を取得することを推進しています。積水ハウスは、2018年9月に「男性社員1ヶ月以上の育児休業完全取得」を宣言し、子育てを応援する社会を先導する「キッズ・ファースト企業」として、ダイバーシティ推進への取組みを実施しています。

- ・対象男性社員全員が1ヶ月以上の育児休業を取得し、最初の1ヶ月は有給とする
- ・全社をあげた取組みにより、完全取得を推進
- ・円滑な導入ができるよう社内サポート体制を整備、上司と当事者の研修を実施

#### ▶ 従業員の安全衛生、健康への取組み

本資産運用会社では、「衛生委員会」を設け、月1回産業医も交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで従業員の健康障害の防止や健康の保持・促進を図っています。

また、メンタル不調者の発生を未然に防ぐことを目的として、毎年「ストレスチェック」を実施しています。

#### ▶ 従業員の満足度調査

本資産運用会社は、積水ハウスグループ全従業員を対象に毎年実施される「ガバナンス意識調査」を活用し、全従業員の企業倫理や職場環境等に関する意識について、社内意見交換の機会を設けながら、より風通しの良い職場風土づくりに注力しています。

### ダイバーシティの推進

積水ハウスグループは、2006年、人事基本方針として「女性活躍の推進」「多様な働き方、ワーク・ライフ・バランスの推進」「多様な人材の活用」を3つの柱とする「人材サステナビリティ」を宣言し、従業員が企業とともに持続可能な成長を図っていける環境や仕組みづくりに取組んでいます。

### 内部通報システムと公益通報者の保護

本資産運用会社の全従業員は、積水ハウスグループ全従業員を対象とした内部通報システム「積水ハウスグループ企業倫理ヘルプライン(SCSシステム)」を利用することができます。

「SCSシステム」は、コンプライアンス事務局又は顧問弁護士事務所が窓口となり、通報者のプライバシー保護の下、対応を図ります。

### 人権の尊重

本資産運用会社では、2020年4月に積水ハウスが策定した「積水ハウスグループ人権方針」に基づき、全従業員が生き生きと活躍でき、成長につながる職場環境の醸成に寄与するため、あらゆるハラスメントを含む人権侵害行為を生まないように努めています。

### 人材開発

本資産運用会社では、「不動産証券化協会(ARES)認定マスター」等の各種専門資格取得の支援として研修・受験及び資格維持・各種セミナー等の受講に関する費用を負担し、従業員の専門能力の向上を目指しています。

さらに、定期的にコンプライアンス研修、ヒューマンリレーション研修(人権、パワハラ、セクハラ研修)等を実施しており、新型コロナウイルス感染症対策として在宅勤務制度導入後においては、全役職員を対象にオンライン会議システムを活用したスキルアップ研修を開催しました。

#### 【研修受講実績】 (対象期間:2019年2月1日~2020年1月31日)

従業員一人当たり研修時間	16.5時間	
従業員一人当たり研修費用	5,436円	
研修参加率	社内研修	100.0%
	社外研修	57.1%

(注)研修参加率=研修参加人数/2020年1月31日時点の従業員数(取締役及び育児休業社員を除く)

#### 【資産運用会社の役職員の状況】 (2020年1月31日現在)

合計役職員数	57名(内、男性43名、女性14名)
直接雇用従業員数	39名(内、男性29名、女性10名)
出向者数	12名(内、男性8名、女性4名)
60歳以上従業員数	2名
外国人従業員数	0名
障がい者雇用数	0名
女性管理職比率	3.8%
平均勤続年数	6.8年
新規採用者数	3名
離職率	0%
育児休業取得者数	2名
介護休業取得者数	0名
短時間勤務者数	3名
月平均残業時間	16.9時間
平均有給休暇取得率	67.9%

(注1)平均勤続年数は、出向者を除く従業員について合併以前の入社日から起算し、それぞれの従業員の勤続年数を単純平均し、算出しています。

(注2)新規採用者数、育児休業取得者数、介護休業取得者数及び短時間勤務者数は、本資産運用会社の会計年度である2019年2月1日より起算し、算出しています。

(注3)離職率は、本資産運用会社の会計年度中の離職者数÷当期末の在籍者数×100により算出しています。

(注4)月平均残業時間及び平均有給休暇取得率は、2019年3月より1年間の平均値を算出しています。

#### 【資格保有者数】 (2020年1月31日現在)

資格名	保有者数
不動産証券化協会(ARES)認定マスター	30名
宅地建物取引士	38名
不動産鑑定士	1名
一級建築士	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名
ビル経営管理士	10名
MBA	1名
公認不動産コンサルティングマスター	5名
CASBEE不動産評価員	6名
マンション管理士	4名
管理業務主任者	6名
社会保険労務士	1名

(注)資格試験合格者を含みます。

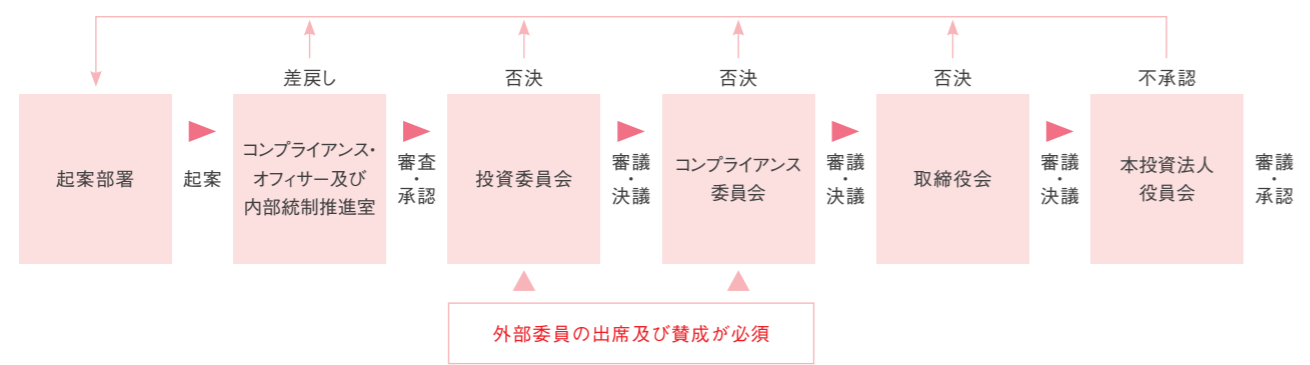


# コーポレートガバナンス

## 利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制の構築

本資産運用会社は、運用資産の取得やプロパティ・マネジメント業務の委託等、利害関係者との取引については、より一層厳格に審査することを目的として、投資委員会及びコンプライアンス委員会における各議決に際しては、本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者との間に特別の利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とし、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室による事前審査、投資委員会及びコンプライアンス委員会における各審議及び決議、取締役会における審議及び決議に加え、本投資法人役員会の審議及び承認の決議並びに当該決議に基づく本投資法人の同意を必要とする仕組みを採用しています。

### 【意思決定フローの一例】



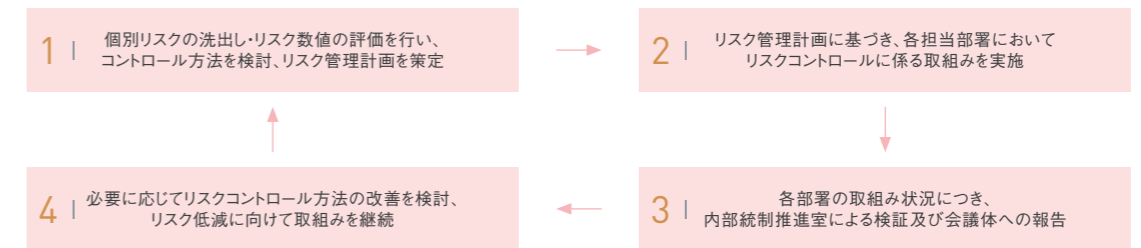
### 【利益相反取引防止措置】

本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人との間の取引については、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を定めており、その概要は以下のとおりです。

利害関係者からの物件取得	取得価格(税金・取得費用等は除く。)は、取得に際して採用した利害関係者ではない不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等以下の金額(ただし、本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCを組成した等の場合には、当該費用を加えた金額以下の金額)とする
利害関係者への物件譲渡	譲渡価格(税金・譲渡費用等は除く。)は、譲渡に際して採用した利害関係者ではない不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等以上の金額とする
利害関係者への媒介手数料の支払	支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定する
利害関係者への不動産等資産の管理等の委託	委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託する(原則年1回、本資産運用会社と利害関係を有しない独立した外部の評価機関により委託先としての適正性を検証)
利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結	賃貸借契約の内容は市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じ利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件による
利害関係者への工事等の発注	一定の金額を超える場合、第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人にとって不利益でない場合に限る

## 本資産運用会社のリスク管理体制

- 本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の方法、リスク管理状況のモニタリング及びリスクについて不測の重大な事態が発生した場合の対応方法等を規定しています。本資産運用会社の各組織は、その業務分掌に関連する業務に係るリスクについて、年度毎に以下のサイクルで個別リスクへの対応に関する取組みを実施し、業務運営上の「弱点」やその「見落とし」の解消に努めます。
- 本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室は、本資産運用会社のリスク管理に関する責任部署として、各組織におけるリスク管理の統括及びモニタリングを実施するとともに、本資産運用会社取締役会へ報告しています。



## 本資産運用会社への資産運用報酬

本投資法人が本資産運用会社に対して支払う資産運用報酬については、投資主利益を重視する観点から、以下の運用報酬体系を採用しています。特に2020年10月期(第12期)からは、運用報酬①において、本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動する「総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型報酬」の仕組みを導入しました。これにより、本資産運用会社、ひいてはその株主としての積水ハウスは、投資主と利害が一致し、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブの更なる強化が可能となります。

### 【資産運用報酬体系】

運用報酬①	《総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型報酬》 総資産額×(年率0.14%+対東証REIT指数パフォーマンス連動料率(上限+0.02%、下限-0.02%)) ※本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動します。
運用報酬②	《DPU及び営業利益連動型報酬》 (1口当たり分配可能金額×営業利益×0.002%)×2(分割割合) ※上記「分配可能金額」及び「営業利益」は、運用報酬②控除前の金額となります。 ※2018年5月1日を効力発生日として投資口1口を2口とする投資口の分割を行っているため、分割割合である2を乗じています。
運用報酬③	《取得報酬》 不動産関連資産の取得に関わる売買代金額×0.3% →ただし、利害関係者からの取得の場合は、取得報酬は無し ※売買代金額には消費税等及び費用等は含まれません。
運用報酬④	《譲渡報酬》 不動産関連資産の譲渡に関わる売買代金額×0.3% →ただし、利害関係者に対する譲渡の場合は、譲渡報酬は無し ※売買代金額には消費税等及び費用等は含まれません。
運用報酬⑤	《合併報酬》 合併の相手方が保有する不動産関連資産の合併効力発生時における評価額×0.4%



# GRIスタンダード対照表

開示項目		ESGレポート掲載箇所	HP掲載箇所
<b>GRI 102: 一般開示事項 2016</b>			
<b>1. 組織のプロフィール</b>			
102-1	組織の名称	積水ハウス・リート投資法人の概要 (P.3)	投資法人概要
102-2	活動、ブランド、製品、サービス	積水ハウス・リート投資法人の概要 (P.3)	投資法人の理念と特徴 投資戦略 ポートフォリオ
102-3	本社の所在地		投資法人概要
102-4	事業所の所在地		投資法人概要
102-5	所有形態および法人格	積水ハウス・リート投資法人の概要 (P.3)	投資法人概要
102-6	参入市場	積水ハウス・リート投資法人の概要 (P.3)	投資法人の理念と特徴 投資戦略 ポートフォリオ
102-7	組織の規模	歴史・沿革 (P.4-5) 本資産運用会社の従業員 (P.27)	決算ハイライト ポートフォリオ
102-8	従業員およびその他の労働者に関する情報	本資産運用会社の従業員 (P.27)	社会 (S) への取組み
102-9	サプライチェーン	積水ハウス・リート投資法人の概要 (P.3)	投資法人の仕組み
102-10	組織およびそのサプライチェーンに関する重大な変化		該当なし
102-11	予防原則または予防的アプローチ	サステナビリティに関する方針 (P.8) 生物多様性の保全 (P.17)	ESGに関する方針 環境 (E) への取組み
102-12	外部イニシアティブ	イニシアチブ・外部認証の状況 (P.12-13)	外部認証・イニシアチブ等の取得
<b>2. 戦略</b>			
102-14	上級意思決定者の声明	トップメッセージ (P.2)	
102-15	重要なインパクト、リスク、機会	マテリアリティ (重要課題) (P.10)	第11期有価証券報告書
<b>3. 倫理と誠実性</b>			
102-16	価値観、理念、行動基準・規範	基本理念に基づく積水ハウス・リート投資法人のビジョン (表2)	投資法人の理念と特徴
102-17	倫理に関する助言および懸念のための制度		社会 (S) への取組み
<b>4. ガバナンス</b>			
102-18	ガバナンス構造	サステナビリティ推進体制 (P.9)	ガバナンス (G) への取組み
102-19	権限移譲	サステナビリティ推進体制 (P.9)	
102-21	経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	サステナビリティ推進体制 (P.9)	
102-22	最高ガバナンス機関およびその委員会の構成		投資法人概要
102-23	最高ガバナンス機関の議長		投資法人概要
102-24	最高ガバナンス機関の指名と選出		第11期有価証券報告書
102-25	利益相反	利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制の構築 (P.28)	ガバナンス (G) への取組み 第11期有価証券報告書
102-26	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	サステナビリティ推進体制 (P.9)	
102-29	経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント	サステナビリティ推進体制 (P.9)	
102-31	経済、環境、社会項目のレビュー	サステナビリティ推進体制 (P.9)	
102-32	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	サステナビリティ推進体制 (P.9)	
102-33	重大な懸念事項の伝達	利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制の構築 (P.28)	ガバナンス (G) への取組み
102-34	伝達された重大な懸念事項の性質と総数		該当なし
102-35	報酬方針	本資産運用会社への資産運用報酬 (P.29)	ガバナンス (G) への取組み
102-36	報酬の決定プロセス		第11期有価証券報告書
<b>5. ステークホルダー・エンゲージメント</b>			
102-40	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 (P.22)	
102-41	団体交渉協定		該当なし
102-43	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 (P.22)	
102-44	提起された重要な項目および懸念		該当なし
<b>6. 報告実務</b>			
102-45	連結財務諸表の対象になっている事業体	積水ハウス・リート投資法人の概要 (P.3)	投資法人の仕組み 第11期有価証券報告書
102-47	マテリアルな項目のリスト	マテリアリティ (重要課題) (P.10)	
102-48	情報の再記述		該当なし
102-49	報告における変更		該当なし
102-50	報告期間	編集方針 (P.1)	
102-51	前回発行した報告書の日付		該当なし
102-52	報告サイクル	編集方針 (P.1)	
102-53	報告書に関する質問の窓口		お問い合わせ
102-55	内容索引	GRIスタンダード対照表 (P.30-31)	
<b>GRI 103: マネジメント手法 2016</b>			
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	マテリアリティ (重要課題) (P.10-11)	
103-2	マネジメント手法とその要素	サステナビリティ推進体制 (P.9) マテリアリティ (重要課題) (P.10)	

## 項目別スタンダード

開示項目		ESGレポート掲載箇所	HP掲載箇所
<b>GRI 201: 経済パフォーマンス</b>			
2016	201-1	創出、分配した直接的経済価値	歴史・沿革 (P.4-5) 本資産運用会社の従業員 (P.27)
	201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	気候変動への対応 (P.14-15)
			分配金 社会 (S) への取組み 第11期有価証券報告書
<b>GRI 205: 腐敗防止</b>			
2016	205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	該当なし
<b>GRI 206: 反競争的行為</b>			
2016	206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	該当なし
<b>GRI 302: エネルギー</b>			
2016	302-1	組織内のエネルギー消費量	気候変動への対応 (P.15)
	302-3	エネルギー原単位	環境 (E) への取組み
	302-4	エネルギー消費量の削減	環境 (E) への取組み
<b>GRI 303: 水と排水</b>			
2018	303-3	取水	気候変動への対応 (P.15) 環境 (E) への取組み
<b>GRI 305: 大気への排出</b>			
2016	305-1	直接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ1)	気候変動への対応 (P.15) 環境 (E) への取組み
	305-2	間接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ2)	環境 (E) への取組み
	305-4	温室効果ガス (GHG) 排出原単位	環境 (E) への取組み
	305-5	温室効果ガス (GHG) 排出量の削減	環境 (E) への取組み
<b>GRI 307: 環境コンプライアンス</b>			
2016	307-1	環境法規制の違反	該当なし
<b>GRI 401: 雇用</b>			
2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	本資産運用会社の従業員 (P.27)
	401-3	育児休暇	本資産運用会社の従業員 (P.27) 社会 (S) への取組み
<b>GRI 403: 労働安全衛生</b>			
2018	403-6	労働者の健康増進	本資産運用会社の従業員 (P.27)
	403-9	労働関連の傷害	社会 (S) への取組み
	403-10	労働関連の疾病・体調不良	該当なし
<b>GRI 404: 研修と教育</b>			
2016	404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	本資産運用会社の従業員 (P.27)
	404-2	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	本資産運用会社の従業員 (P.27) 社会 (S) への取組み
<b>GRI 405: ダイバーシティと機会均等</b>			
2016	405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	本資産運用会社の従業員 (P.27) 社会 (S) への取組み
<b>GRI 406: 非差別</b>			
2016	406-1	差別事例と実施した救済措置	該当なし
<b>GRI 407: 結社の自由と団体交渉</b>			
2016	407-1	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	該当なし
<b>GRI 408: 児童労働</b>			
2016	408-1	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	該当なし
<b>GRI 409: 強制労働</b>			
2016	409-1	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	該当なし
<b>GRI 410: 保安慣行</b>			
2016	410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	該当なし
<b>GRI 411: 先住民族の権利</b>			
2016	411-1	先住民族の権利を侵害した事例	該当なし
<b>GRI 415: 公共政策</b>			
2016	415-1	政治献金	該当なし
<b>GRI 416: 顧客の安全衛生</b>			
2016	416-2	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	該当なし
<b>GRI 417: マーケティングとラベリング</b>			
2016	417-2	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	該当なし
	417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	該当なし
<b>GRI 418: 顧客プライバシー</b>			
2016	418-1	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	該当なし
<b>GRI 419: 社会経済面のコンプライアンス</b>			
2016	419-1	社会経済分野の法規制違反	該当なし