



Social



Environment

ESG REPORT

2021



積水ハウス・リート投資法人

Governance



目次

はじめに

- 3 組織概要
- 4 サステナビリティの歩み

ビジョン／方針

- 5 トップメッセージ
- 6 本投資法人を取り巻く事業環境
- 7 資産運用を通じた価値創造モデル
- 8 サステナビリティ・マネジメント
- 10 マテリアリティ(重要課題)
- 12 イニシアチブへの賛同・外部評価の取得状況

環境への取組み

- 13 気候変動への対応
- 17 CO₂排出量の削減
- 19 人と自然の共生と資源環境への取組み
- 20 都市再生・再開発
- 21 環境性能に優れた不動産への投資
- 23 グリーンボンド

社会への取組み

- 24 入居者・テナントに対する本投資法人の役割
- 25 入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供
- 27 社会貢献活動
- 28 働きがいのある職場づくり

コーポレートガバナンス

- 30 本投資法人の統治
- 31 コンプライアンスの推進
- 32 リスク管理体制
- 33 コーポレートガバナンス体制の強化
- 35 ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント

ESGデータブック

- 36 ESGデータ
- 38 GRIスタンダード対照表
- 40 第三者保証(検証意見書)

編集方針

本書は、積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」ということがあります。)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」ということがあります。)による持続可能な社会の実現に向けた取組みをご理解頂くとともに、ステークホルダーの皆様とのエンゲージメントを図ることを目的として、発行しています。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。

報告対象範囲

積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社(一部、本資産運用会社の親会社である積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」ということがあります。))を含みます。)

報告対象期間

積水ハウス・リート投資法人
2020年5月1日～2021年4月30日
(一部内容に当該期間以前・以後の情報を含みます。)

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
2020年2月1日～2021年1月31日
(一部内容に当該期間以前・以後の情報を含みます。)

発行サイクル

年次報告書として毎年発行

発行

2021年12月(前回:2020年12月)

お問い合わせ先

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
IR部、経営戦略室
TEL: 03-6447-4870(代表)

〈免責事項〉

本書における業績予想などの将来に関する記述は、作成時点で入手可能な情報に基づき本資産運用会社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性その他の要因が内包されています。したがって、様々な要因の変化により、実際の業績は見通しと大きく異なる可能性があることをご承知おきください。

組織概要

積水ハウス・リート投資法人は、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をスポンサーとし、住居、オフィスビルを主な投資対象とし、ホテルにも投資する投資法人です。本投資法人は、「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中長期にわたる安定した収益の確保が期待される投資対象と考え、これを「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。

投資法人

名称 積水ハウス・リート投資法人(証券コード:3309)

代表者名 執行役員 木田 敦宏

上場日 2014年12月3日(東京証券取引所)

決算期 4月・10月

所在地 東京都港区赤坂四丁目15番1号 赤坂ガーデンシティ

スポンサー 積水ハウス株式会社

資産運用会社

商号 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 阿部 亨

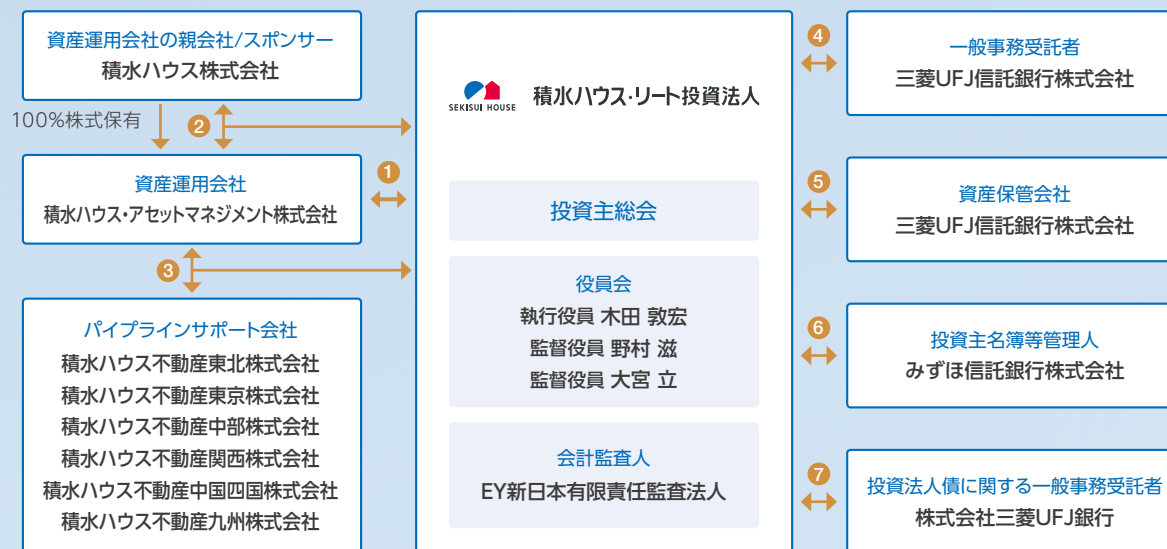
設立 2014年2月17日

資本金 400百万円

株主 積水ハウス株式会社(100%)

免許等 宅地建物取引業 東京都知事(2)第96411号
取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2791号

本投資法人の仕組み



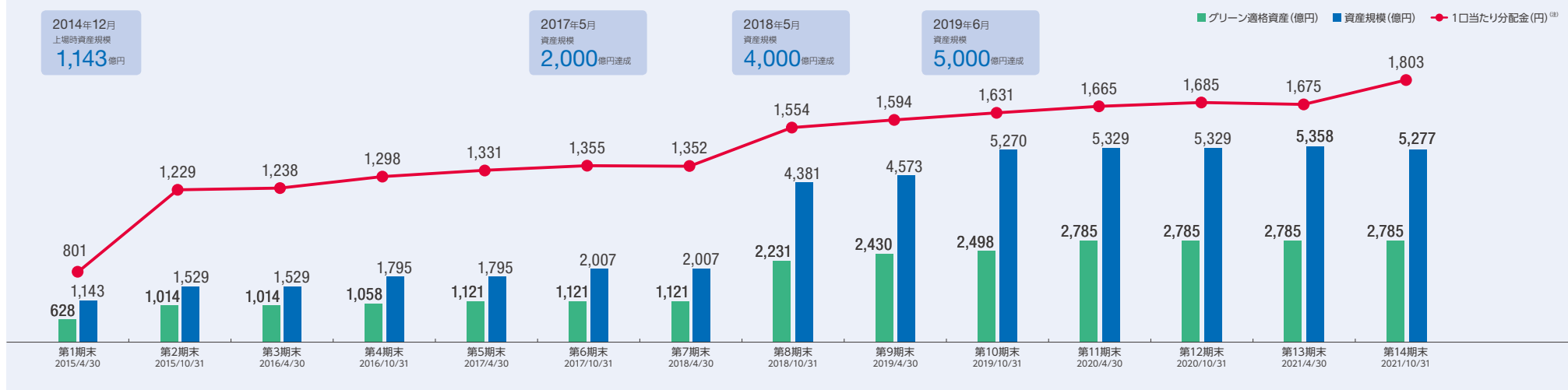
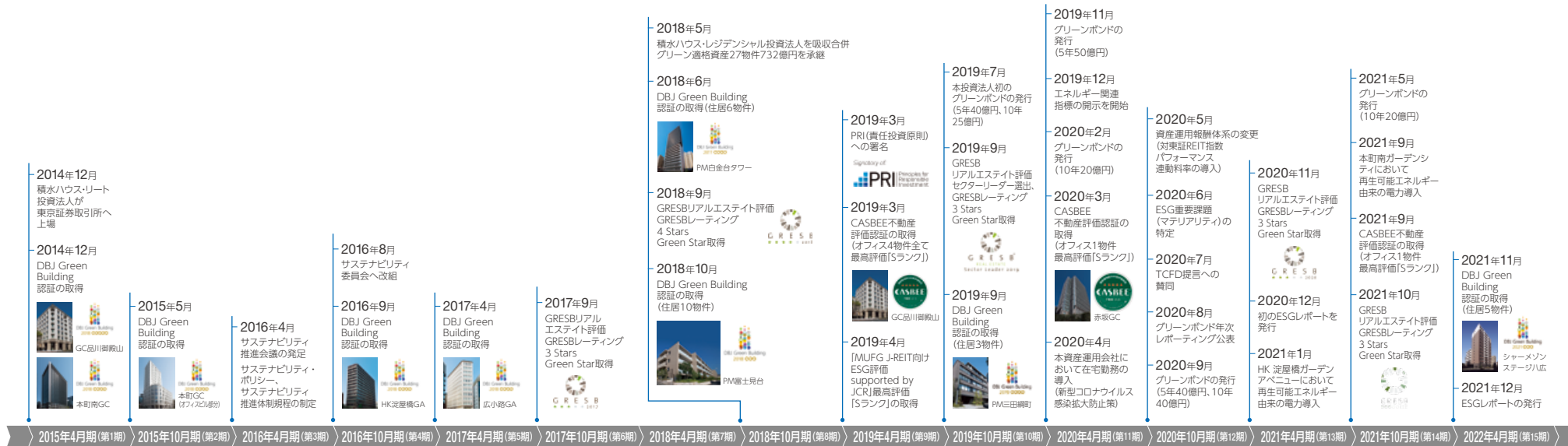
①資産運用委託契約 ②スポンサー・サポート契約 ③優先交渉権(等)に関する契約
④一般事務委託契約 ⑤資産保管業務委託契約 ⑥事務委託契約(投資口事務受託契約) ⑦財務代理契約

本投資法人の特徴

- 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 投資主利益を重視した仕組みの採用
- 4 安定的かつ健全な財務運営による強固な財務基盤

サステナビリティの歩み

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。



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。

トップメッセージ

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やそのご家族に謹んでお悔やみ申し上げます。また、罹患された方々、影響を受けられた方々には、心よりお見舞い申し上げます。そして、エッセンシャルワーカーとして支えてくださっている全ての方々に感謝申し上げます。

コロナ禍においては、人々がご自身とご家族の健康維持に不安を持つとともに、ライフスタイルや社会に対する意識が変化したことによって、長期的な持続可能性への価値観がますます高まっているものと認識しています。

また昨今では、気候変動への国際的枠組みである「パリ協定」や国際的な課題解決に向けた「持続可能な開発目標(SDGs)」など、社会課題に関する動きが加速しており、社会が企業に対して求める責任や期待は世界的に高まっています。

不動産を投資対象とするJ-REITにおいても、その事業を通じて社会課題に貢献していくことの重要性が一層高まっていると感じており、「サステナブル(持続可能な)社会の実現」が本投資法人の持続的成長にとって不可欠であると考えています。

本投資法人がESGへ配慮した資産運用を通じて社会課題の解決に貢献することは、投資主やテナントの皆様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を目指す本投資法人の基本理念に沿ったものであり、ひいては中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化に資すると考えています。

本投資法人は、こうした認識の下、スポンサーの積水ハウスの総合力とノウハウを最大限に活用しながら、保有資産における省エネルギー・環境配慮、生活の安全性や事業の継続性の確保に取り組んできたほか、地域・コミュニティへの貢献やガバナンス体制の構築などにも積極的に取り組んでいます。

今後も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、安心・安全・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、ステークホルダーの皆様との対話や積極的な情報開示を行いながら、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。引き続き皆さまのご支援を心よりお願い申し上げます。

積水ハウス・リート投資法人
執行役員 **木田 敦宏**
(写真右)

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 **阿部 亨**
(写真左)



積水ハウス・リート投資法人のビジョン

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

ステークホルダーと共に持続的な成長を図り、投資主価値の最大化を目指す

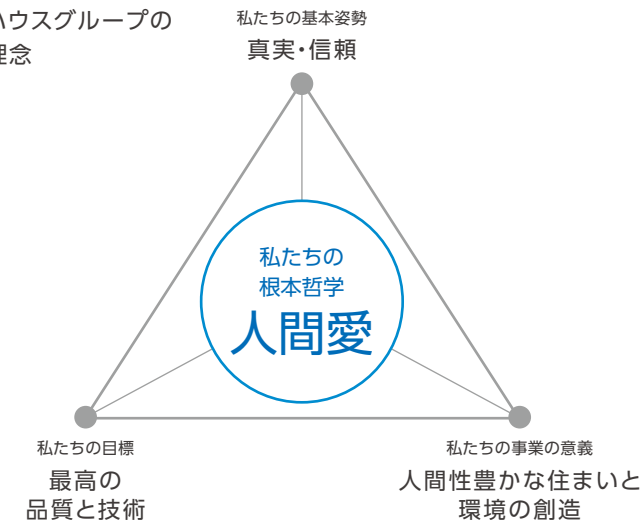
質の高い社会資本の提供

まち全体の資産価値向上を追求し、質の高い社会資本を提供

人生100年時代をリードするREIT

ESG戦略を推進し、人生100年時代をリードする投資法人に

積水ハウスグループの
企業理念



本投資法人を取り巻く事業環境

めまぐるしく事業環境が変化中、対応すべき新たな課題が生まれています。価値創造に影響をもたらす課題を分析し、リスクを見極めその低減に努めるとともに、それを持続的成長に向けた事業機会でもあると位置付け、「資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする」というビジョンの実現のため、取組みを加速していきます。



資産運用を通じた価値創造モデル

本投資法人は、積水ハウスグループ企業理念の根本哲学「人間愛」を礎に本投資法人の強みを活かし、新しい価値創造に取り組んでいます。時代とともに変化する社会課題を的確に捉え、人生100年時代をリードする投資法人として持続可能な社会の実現に向けて貢献します。

本投資法人を
取り巻く
事業環境

深刻化する
地球温暖化

経済・
金融環境の
変化

人口動態の
変化

社会の
変化

INPUT (価値を生み出す源泉)

(2021年4月末日現在)

財務資本

持続的成長を支えるために不可欠である
強固な財務基盤

LTV 45.4%

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

資産規模 5,358億円

グリーン認証
取得比率 55.2%

知的資本

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

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
積水ハウスグループからの物件取得比率 76.0%

自然資本

「5本の樹」計画に基づく植栽による
緑化空間
再生可能エネルギーの利用等環境負荷
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

安全性/BCP

高品質

居住性/機能性

利便性

ブランド

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

価値創造を支える3つの基盤

成長戦略

積水ハウス
グループの
総合力と
ノウハウを
最大限活用した
成長戦略

環境・社会

社会課題の
解決に向けた
取組みにより
持続可能な
社会の実現へ
の貢献

ガバナンス

全ての
事業活動の
基本に
ガバナンスを
据え、持続的な
成長を目指す

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
充実した勤務体系
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

環境負荷低減
都市コミュニティ創造
地域社会の持続的発展



目指す姿
(パーパス)

資産運用を通じて
人・社会・未来を
豊かにする

積水ハウスグループの根本哲学「人間愛」

サステナビリティ・マネジメント

本投資法人及び本資産運用会社は、日を追う毎に多様化かつ複雑化していく社会課題に対して、一企業として事業を通じ課題解決へと貢献する責務を担っています。この責任を果たしていくことで、社会と本投資法人の持続可能性向上はもちろん、業界における競争力強化、ひいては投資主価値の最大化に繋がると考えています。

本投資法人は「資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする」をビジョンに掲げ、中長期的視点に立った事業活動を展開しています。本資産運用会社にて制定するサステナビリティ・ポリシーをその礎とし、これらを遵守・実行することで持続可能な社会の実現に貢献するとともに、企業価値の向上に努めます。

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、CO₂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みます。

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。

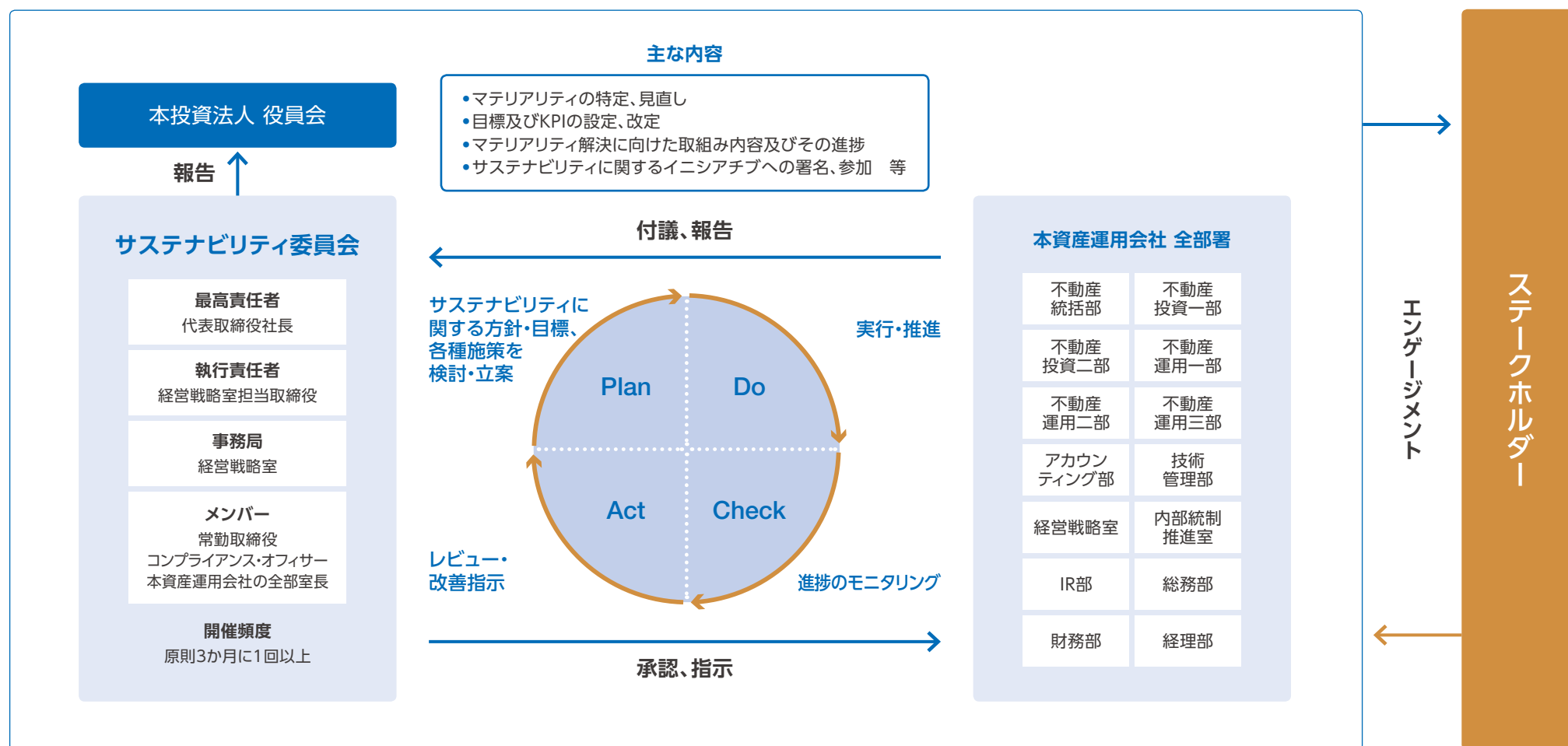
10 情報開示と外部認証の取得

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・マネジメント

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・ポリシーに基づき、ESGに関する取組みの継続的かつ組織的な実践を目的として、サステナビリティ委員会を設置しています。本委員会は、サステナビリティ推進体制の強化を企図し、常勤取締役及びコンプライアンス・オフィサー並びに全部署の長で構成する体制としています。本委員会内で審議された事項については、承認又は指示等が行われた後、それらに基づき各種取組みが行われ、取組みの進捗状況やステークホルダーとのエンゲージメントの状況は定期的に本委員会にて報告されるとともに、適宜投資法人役員会への報告も行われます。本委員会を軸に、本投資法人、本資産運用会社が一体となり、サステナビリティへの取組みを組織横断的に実行し、社会課題の解決に貢献していきます。



マテリアリティ(重要課題)

マテリアリティ特定プロセス

2020年、本投資法人は事業活動を通じたサステナビリティへの取組みについて、より具体性を持って推進することを目的とし、マテリアリティを以下のプロセスに沿って特定しました。マテリアリティ特定後も、ステークホルダー及び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。それらの潮流に合わせて定期的にマテリアリティの見直しを検討し、社会からの要請に合う形で本投資法人のサステナビリティを追求することによって、社会と本投資法人相互の持続的成長に向けた責任を果たしていきます。

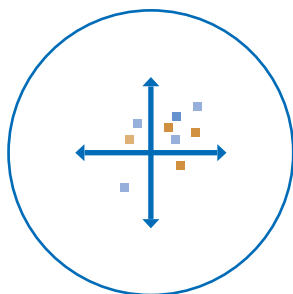
定期的な課題の見直し

01 課題の抽出

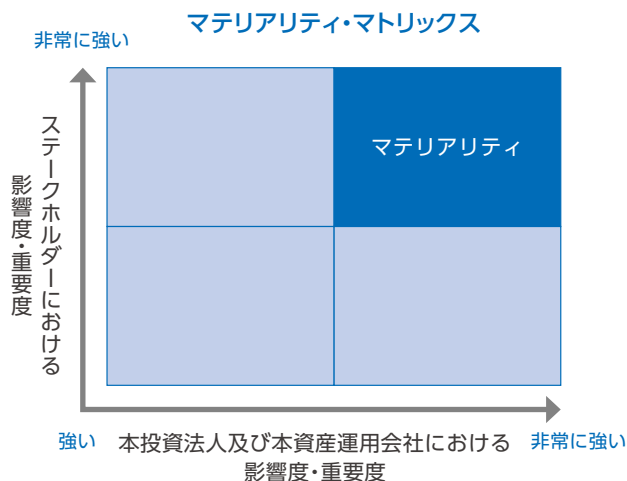


本投資法人及び本資産運用会社の持続的な成長を図る上で考慮すべき課題を、SDGsをはじめとする国際目標やGRIスタンダード等のガイドライン、ESG評価機関の評価を参考にリストアップ

02 優先順位付け



抽出された項目のうちより重点を置くべき課題について、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・重要度の観点からマテリアリティ・マトリックスに落とし込み、優先順位付け

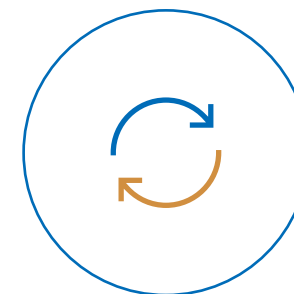


03 特定及び承認



優先順位付けされたマテリアリティ候補について、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

04 進捗レビュー



サステナビリティ委員会でマテリアリティに対する取組み状況の確認及び成果に対する評価を実施、並びにPDCAサイクルによる継続的な改善活動を通じて取組みを推進

















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ものであり、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た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。本投資法人は、係る認識の下8つのマテリアリティを特定し、それぞれの解決に向けた指標として目標(KPI)を設定しました。2015年に国連が採択したSDGs(持続可能な開発目標)とも照らし合わせ、マテリアリティの解決に向けた取組みを推進することで、社会と本投資法人相互の持続可能性を追求します。

本投資法人のマテリアリティ

環境に関する社会的要請の高まりと本投資法人の取組みの進捗を考慮し、2021年11月に「CO₂排出量の削減」と「環境性能に優れた不動産への投資」の目標(KPI)を上方修正し、「コーポレートガバナンス体制の強化」については定量目標を新たに設定しました。

	マテリアリティ	目標(KPI)	関連するSDGs	関連ページ
E	CO ₂ 排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 2030年度までにポートフォリオのCO₂排出原単位50%削減(2018年度比) 従来の目標:2030年度までにポートフォリオのCO₂排出原単位20%削減(2018年度比) 	 	P17~
	人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 緑化の推進及び生物多様性の尊重 ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない 		P19~
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> 2022年度内にポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成 従来の目標:2030年度までにポートフォリオのグリーン認証取得割合70%達成 	 	P21~
S	入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> 入居者・テナント満足度調査の定期的な実施 地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング及び開示 サプライチェーンにおけるESGへの取組みの定期的なモニタリング 	 	P25~
	社会貢献活動	<ul style="list-style-type: none"> 社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 2023年度までに「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)参加率:40% 	 	P27~
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> 2023年度までに 女性管理職比率:7% / 1人当たり月平均総労働時間:162時間 男性従業員育児休業取得率:100% / 平均有給休暇取得率:70% 1人当たり年間社外研修受講回数:2回 年間社内研修参加率:100% 積水ハウスグループ人権方針の実践 	  	P28~
G	コーポレートガバナンス体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> 役員会・取締役会の実効性向上 実効性評価アンケートの実施(年1回) コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修(年4回)参加率:100% 内部管理体制の強化 内部監査の実施(年2回) リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施(年2回) 		P30~
	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> 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 		P35~

イニシアチブへの賛同・外部評価の取得状況

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、外部機関からのサステナビリティに対する評価の取得を通じて、本投資法人及び本資産運用会社の強み、弱みを分析し、更なる取組み強化に繋げていきます。

賛同するイニシアチブ

PRI (責任投資原則)

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、本資産運用会社として署名を行いました。

Signatory of:



TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)

TCFDは、企業等に対し気候変動リスク及び機会に関する開示を推奨しており、2020年7月、本資産運用会社としてTCFDの提言に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」及び「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。



外部機関からの主な評価

GRESB評価

GRESBリアルエステイト評価では、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3 Starsを取得するとともに、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」についても5年連続で取得しています。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。



MSCI ESG 格付

MSCI ESG格付は、企業がESGに関するリスクと機会をどの程度適切に管理しているかを調査、分析、格付けし、「AAA」から「CCC」までの7段階の総合的な企業ESG格付を提供しています。本投資法人は2021年に「A」を獲得し、2019年の「BB」から2ランク向上しています。



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。

環境への取組み

ENVIRONMENT

気候変動への対応

TCFD提言への賛同

近年、地球温暖化など気候変動により、環境、社会、そして企業活動は大きなリスク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、重要課題の一つと認識しています。本資産運用会社ではこれらの認識の下、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、2021年11月には国内の賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに入会しています。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、TCFDフレームワークに沿った情報開示を推進しています。

気候変動に関するガバナンス

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回以上開催しており、サステナビリティに係る方針や目標、各種施策の決定の他、気候変動に関する移行リスク、物理リスク、気候変動の緩和・適応に係る重要課題について審議しています。本資産運用会社は、気候変動リスクの緩和・適応を管掌する責任者として、気候変動対応担当役員を置き、最高責任者は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務めています。気候変動への対応を含むESGに関する活動については、投資法人の役員会に対し適宜報告を行っています。

戦略

本資産運用会社は、気候変動が本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、事業への財務的影響を検証するために4℃シナリオと1.5℃シナリオを用いて分析を行いました。

分析対象と前提条件

【対象】 全保有物件
 【範囲】 資金調達から不動産の投資運用における事業全般
 【期間】 2021年から2050年とし、「短期」、「中期」、「長期」の時間軸を設定
 (短期は2021年から2025年、中期は2026年から2030年、長期は2031年から2050年)

参照した外部シナリオ

国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源としてシナリオ分析を行いました。参照した外部シナリオは下表のとおりです。気候変動リスクは「移行リスク」と「物理リスク」と分類し、「物理リスク」は「急性」「慢性」の2つの種別に区分しています。

1. 「移行リスク」: 政策・法規制のリスク、技術のリスク、市場のリスク、評判上のリスク
2. 「急性の物理リスク」: 台風や洪水などの事象に起因する気候リスク
3. 「慢性の物理リスク」: 長期的高温や低温など、気候パターンの長期的なシフトに起因する気候リスク

参照元

シナリオ	移行リスク	物理リスク
4℃シナリオ	IEA World Energy Outlook2020 SPS	IPCC第5次報告書 RCP8.5
1.5℃シナリオ	IEA World Energy Outlook2020 NZE2050	IPCC第5次報告書 RCP2.6

※IEA: 国際エネルギー機関 ※IPCC: 国連気候変動に関する政府間パネル

気候変動への対応

ENVIRONMENT

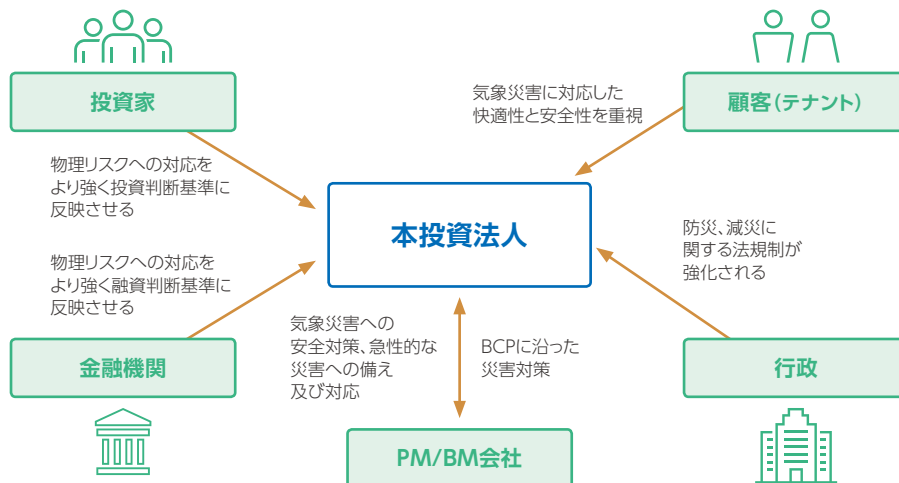
各シナリオにおいて想定される世界像

4°Cシナリオ

4°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガス(GHG)の排出が増加し続けることを前提とした世界像であり、相対的に物理リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。

主な想定事象

- 温暖化現象の更なる進行：
 - ・気温上昇(21世紀末(2076~2095年)には、20世紀末(1980~1999年)と比較し、日本で最低気温が約4.6℃、最高気温が約4.3℃上昇)
 - ・真夏日の増加、真冬日の減少(上記同様の時期にて、日本で真夏日が約48.6日増加、冬日が約46.8日減少)
 - ・大雨、短時間強雨の増加(上記同様の時期にて、それぞれ約2倍)(IPCC第5次報告書 RCP8.5、IPCC気象庁地球温暖化予測情報第9巻をもとに想定)
- 現状のエネルギー政策の継続：
 - ・炭素税は日本では未導入(IEA SPSをもとに想定)

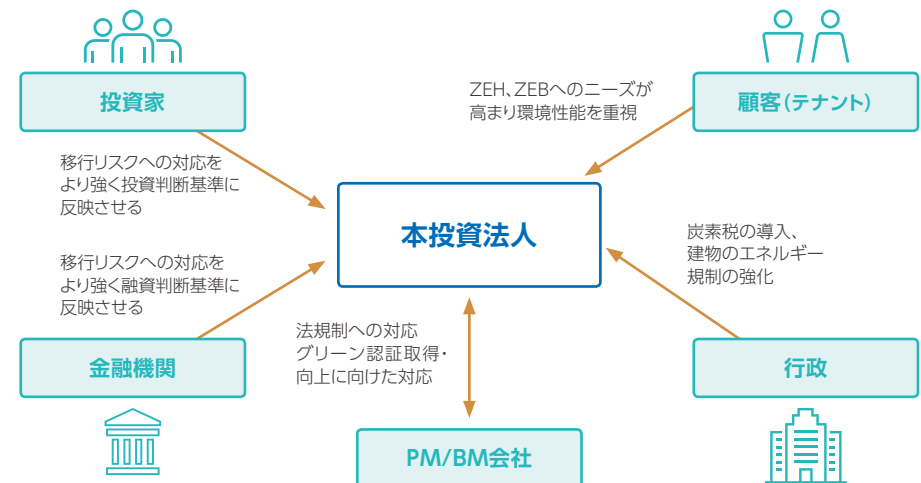


1.5°Cシナリオ

1.5°Cシナリオは、脱炭素社会の実現に向けての規制や税制が導入されていくことを前提とした世界像であり、相対的に物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。

主な想定事象

- 温暖化現象を最大限抑制：
 - ・気温上昇、大雨の増加等気象・気候の変化の程度は、4°Cシナリオより小さい(IPCC第5次報告書 RCP2.6をもとに想定)
- エネルギー環境の大規模な転換：
 - ・炭素税の導入
 - ・CO₂排出量の大幅な減少(世界で2030年までに約40%減少、2050年には正味ゼロ)(IEA NZE2050をもとに想定)
 - ・太陽光、風力発電の大幅な導入(2020年から2030年にかけて世界で約4倍)(IEA NZE2050をもとに想定)
 - ・カーボンニュートラル建築物の増加(2030年には新規に開発する建築物は100%カーボンニュートラル型に、2050年には世界の建築物の85%がカーボンニュートラル型に)(NZE2050 Key milestones in the pathway to net zeroをもとに想定)



気候変動への対応

ENVIRONMENT

シナリオ分析による財務的影響

本資産運用会社は、前述したシナリオ毎に、識別したリスクと機会の財務的影響を短期、中期、長期の時間軸に分け、本投資法人に対する影響の相対的な大きさを検証しました。財務的影響が一定程度認められる中期、長期の気候変動リスクは以下のとおりです。

分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4℃シナリオ下 での財務的影響		1.5℃シナリオ下 での財務的影響		対応策	
				中期	長期	中期	長期		
移行 リスクと 機会	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排出に対する 税負担が発生	リスク	小	小	中	大	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 再生可能エネルギーの調達 資産の入替えによる環境性能の優れた物件への投資割合の向上 ZEH、ZEB物件の取得
		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)	リスク	小	小	中	中	
		法規制に対応することで 物件の競争力が向上	入居者・テナント誘致による 賃料収入の増加	機会	小	小	中	大	
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及	新技術導入コストの増加	リスク	小	小	中	中	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 保有物件のZEH化、ZEB化
			環境性能向上による水光熱費の削減	機会	小	小	小	中	
	市場	環境性能が相対的に低下すること による物件の資産価値低下	NAVの低下	リスク	小	中	中	中	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 されることによる資金調達条件の悪化	資金調達コストの上昇 資本コストの上昇	リスク	小	小	小	小	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
		入居者・テナントの需要変化 (カーボンニュートラルへの意識の高まり)	環境性能に優れた物件の稼働 及び賃料の上昇	機会	小	小	中	大	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実施 ZEH、ZEB物件の取得 グリーン認証の取得
	評判	ブランド価値の低下	気候変動への対応が進まないこと によるステークホルダーとの関係悪化	リスク	小	小	小	中	気候変動への堅実な対応によるブランドイメージ維持 積水ハウスグループにおける協働強化
	物理 リスクと 機会	急性	台風による物件への被害	修繕費・保険料の増加	リスク	小	中	小	中
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	リスク	小	中	小	中	
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	リスク	小	中	小	小	当該リスクの高い物件を投資対象としない
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加 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	リスク	小	小	小	小	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 稼働の上昇による設備劣化に対する点検を徹底

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

気候変動への対応

ENVIRONMENT

分析結果

4℃シナリオにおいては、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、GHGの排出が増加し続け、気象災害の激甚化による保有物件の修繕費や各種保険料の増加が予想されます。また、気候変動による気象災害リスクの顕在化は、テナントによる物件選考に影響を与えることが想定され、気象災害に対する耐性や環境変化に対応した快適性が競合物件と比べて劣る物件はテナント需要の低下が予想されます。

一方、1.5℃シナリオにおいては、脱炭素社会の実現に向けてGHG排出量の抑制を目的とした規制や税制が導入され、炭素税の導入による保有物件から排出されるGHGへの課税や、省エネ基準等の環境規制の強化により、その対応に係る改修コストの増加等が想定されます。また、規制の強化は、テナントによる物件選考に影響を与えることが想定され、環境配慮ビルに対するテナント需要が増加することで、環境負荷低減への取組みが不十分な物件は、相対的なテナント需要の低下が予想されます。加えて、そのような物件は資産価値が低下する恐れがあります。

本投資法人では、4℃シナリオの示す気象災害の激甚化を見据え、浸水等のリスクに対する立地・スペック両面からの耐性を備え、また、高い環境性能を具備した物件を中心に投資を行っています。さらには、1.5℃シナリオの示す低炭素社会への移行を見据え、移行リスクに対応し競争優位性を維持するため、ポートフォリオのCO₂排出量の削減やグリーン認証を取得した物件を中心としたポートフォリオを構築しています。本投資法人は、各リスクへの対応に積極的に取り組んでおり、これらのリスクに起因する事業への影響は限定的であり、一方でこれらの取組みは価値創出のためのビジネス機会に繋がると判断しています。

今後も引き続き本投資法人は、戦略的に気候変動への対応を進め、気候変動リスクの低減と機会の極大化に努めます。

リスク管理

本投資法人は、資産運用会社におけるサステナビリティ委員会にて、本投資法人の運用に影響を与える気候変動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。気候変動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

本投資法人は、気候変動に代表される環境課題の解決が、本投資法人の持続的成長において重要な課題の一つとなると認識しています。こうした認識の下、本投資法人は、「CO₂排出量の削減」と「環境性能に優れた不動産への投資」をマテリアリティとして特定するとともに、気候変動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。

● CO₂排出削減目標

2030年度までにポートフォリオのCO₂排出原単位50%削減(2018年度比)

● エネルギー消費削減目標

2023年度までにポートフォリオのエネルギー消費原単位5%削減(2018年度比)

(注) 原則として2023年度以降も5年毎にエネルギー消費削減目標を設定することとしています。

● ポートフォリオのグリーン認証目標

2022年度内にポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成

※各指標の実績については、P36「ESGデータ」に記載しています。

CO₂排出量の削減

ENVIRONMENT

本投資法人は、保有物件における設備投資、省エネ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することで脱炭素社会の実現に貢献していきます。

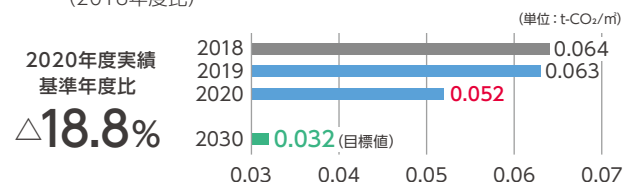
目標(KPI)

本投資法人で設定している環境分野におけるKPIの進捗は、以下のとおりです。

コロナ禍によるオフィス出勤割合の減少やホテル稼働の低下の影響もありますが、本投資法人の保有物件において、環境配慮設備の導入や再生可能エネルギー由来の電力への切替等をはじめとする各種施策を実施したことで、2020年度のCO₂排出原単位及びエネルギー消費原単位は前年度比で大きく減少しました。

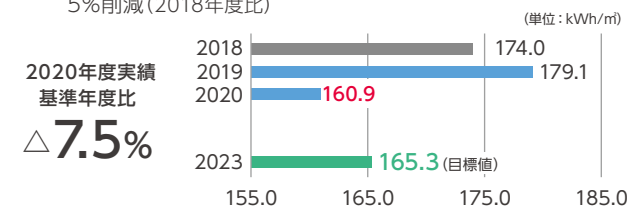
▶ CO₂排出原単位

KPI 2030年度までにポートフォリオのCO₂排出原単位50%削減
(2018年度比)



▶ エネルギー消費原単位

KPI 2023年度までにポートフォリオのエネルギー消費原単位5%削減(2018年度比)



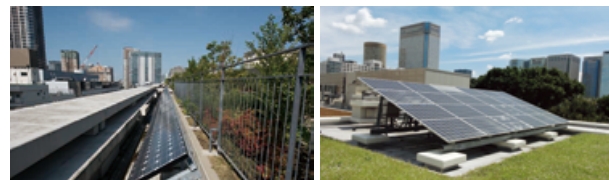
(注)原則として2023年度以降も5年毎にエネルギー消費削減目標を設定することとしています。

環境配慮設備の導入

本投資法人では、保有物件において環境負荷の低い設備の導入を通じて、エネルギー効率の最適化に向けた取組みを強化しています。

LED照明や省エネエアコン機器などを中心に導入を実施し、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、電気自動車用充電器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

▶ 電気自動車用充電器



再生可能エネルギー由来電力への切替

本投資法人は、HK淀屋橋ガーデンアベニュー及び本町南ガーデンシティの2物件の電力需給において、再生可能エネルギー由来の電力へ切替を実施しました。

再生可能エネルギーにより発電され、固定価格買取制度(FIT)によって電気事業者に買い取られた「FIT 電気」の使用と、非化石電源からつくられた電力における環境価値を証明する「トラッキング付非化石証書」等を組み合わせ、FIT電気の環境価値を買い戻し、実質的な再生可能エネルギーの使用によりCO₂排出係数をゼロとすることで、電力使用時の実質カーボンフリーを実現しています。

住居においても、共用部の再生可能エネルギーへの電力切替を順次実施予定であり、CO₂排出量の削減に向けて中長期的に取り組んでいきます。

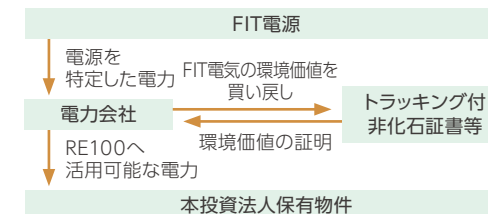


HK淀屋橋ガーデンアベニュー



本町南ガーデンシティ

▶ 再生可能エネルギー由来電力の供給の流れ



CO₂排出量の削減

ENVIRONMENT

テナント、プロパティ・マネジメント会社との協働

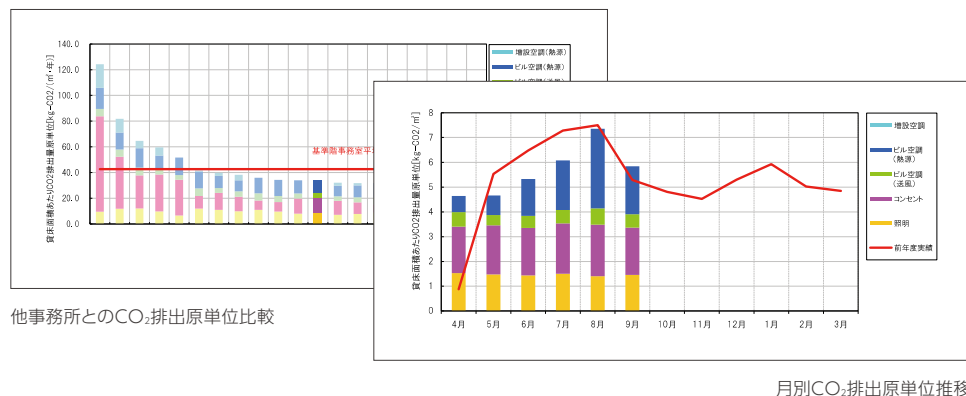
本投資法人では、プロパティ・マネジメント会社に対し、管理物件の省エネに向けた提案を求めるとともに、本投資法人で実施したCO₂削減ポテンシャル診断の結果を共有し、環境負荷の低減に向けて協働して取り組んでいます。

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CO₂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CO₂排出量をテナント毎に報告し、それらに併せ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。

ガーデンシティ品川御殿山では、照明の明るさを適切にするため、照度センサーの初期照度を調整しています。並行して日中は昼光を利用することで電力使用量を抑制しています。

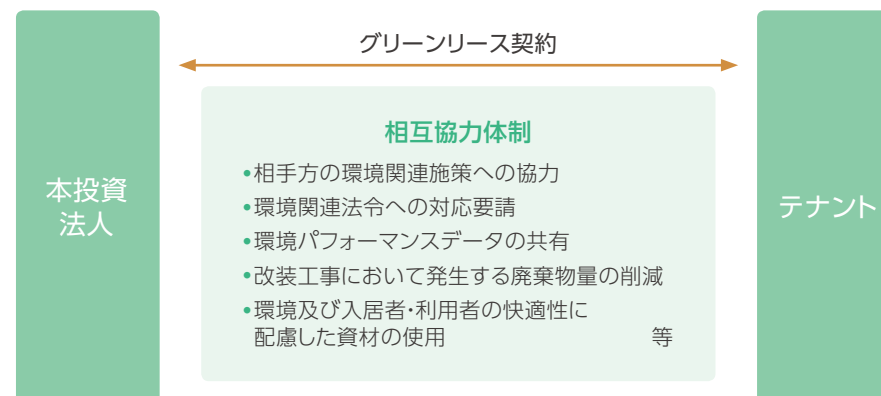
なお、本投資法人では、原則として年に1回プロパティ・マネジメント会社の管理業務の遂行状況等について評価を行い適正性を検証しており、評価に際しては、物件管理能力や業務体制面に加え、企業としてのサステナビリティを推進する組織体制や管理物件における省エネ推進体制も考慮しています。

▶ CO₂削減推進会議資料(抜粋)



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、相互に協力する体制を敷くことで、環境への取組みを加速させています。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)

人と自然の共生と資源環境への取組み

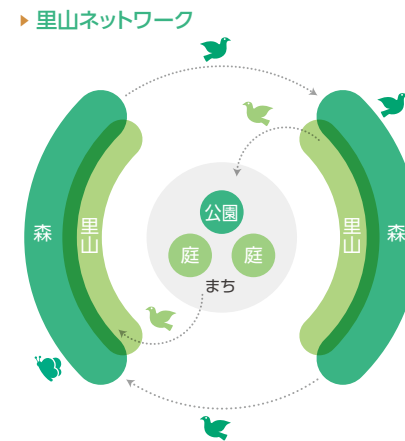
ENVIRONMENT

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。入居者・テナントが安全・安心・快適に過ごせる空間を提供することに加えて、自然との共生を図り、限りある資源を守っていくことは、本投資法人の持続可能な事業展開に必要であると考えています。

「5本の樹」計画

「5本の樹」計画とは、「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、2001年よりスポンサーの積水ハウスが開始した、生態系に配慮した造園緑化事業です。日本各地の気候風土と調和し、特に鳥や蝶などの生き物との関係が深く、庭木として利用可能な植物(288樹種)を植栽することで、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。2020年度の樹木の植栽実績は98万本で、事業開始以降の植栽本数は累計1,709万本となりました。

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楽しむことができる場所になります。本投資法人は、今後も保有物件において、「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。



汚染リスクの回避

本資産運用会社では、投資対象資産の取得にあたり、アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況、地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等の調査項目をデュー・ディリジェンス基準にて定め、十分に調査を実施した上で、投資対象としての妥当性について検討を行っています。資産取得後においても、エンジニアリングレポートの継続取得等を通じて、保有物件における環境関連法令違反がないか調査し、遵法性の維持を図っています。

廃棄物の適正管理

本投資法人は、ガーデンシティ品川御殿山の屋上庭園において、貯蓄した雨水を散水に使用し、水資源の有効活用を図っています。また、館内には3R(リデュース・リユース・リサイクル)の啓発ポスターを掲示し、廃棄物排出量の削減に向けた情報発信を実施しています。

さらに、大阪市環境局より、事業系廃棄物の減量推進及び適正処理に優秀な実績を上げたとして、本町ガーデンシティはごみ減量優良建築物の認定、HK淀屋橋ガーデンアベニューは「ごみ減量優良標」を贈呈されました。今後も保有物件の運用を通じた廃棄物の適正管理に継続的に努めていきます。

▶HK淀屋橋
ガーデンアベニュー
ごみ減量優良標



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ト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

ENVIRONMENT

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まち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まち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。



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

環境性能に優れた不動産への投資

ENVIRONMENT

本投資法人は環境性能に優れた不動産への投資とその運用に取り組んでおり、保有物件の環境性能を評価するグリーン認証を積極的に取得しています。これらの認証取得を通じて、保有物件における環境性能を客観的に把握するとともに、改善を図るための参考としています。なお、グリーン認証取得の目標(KPI)については、足許の取得状況等を勘案し、目標時期を2030年度から2022年度内へと前倒ししています。

ポートフォリオのグリーン認証取得割合(延床面積ベース)

目標(KPI)	実績 (2021年12月15日現在)
2022年度内に 70%以上	58.2%

グリーン認証とは

「CASBEE不動産評価認証」及び「DBJ Green Building認証」のいずれか又は双方を意味します。本投資法人では、オフィスビルにおいて主に「CASBEE不動産評価認証」を、住居においては主に「DBJ Green Building認証」を取得しています。

Topics

積水ハウスのZEHへの取り組み

積水ハウスは、2021年10月に2023年以降に販売する分譲マンション「グランドメゾン」の全住戸をZEHに、また全棟をZEH-M(ゼッチ・マンション)にすると発表しています。すでに2021年度の新規着工案件は全てZEH、ZEH-M基準をクリアする仕様としており、目標達成に向けて着実に取組みを進め、今後はこれまでZEHを推進してきた戸建住宅や賃貸住宅を含めた全ての主要な建物においてZEHを積極的に推進する方針としています。本投資法人は、こうした積水ハウスが開発したZEH物件へ積極的に投資することで、脱炭素化に貢献していきます。

CASBEE不動産評価認証

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、省エネや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

CASBEE不動産評価は、建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたもので、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」及び「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「Bランク」の格付が付与されます。

本投資法人はオフィスビル6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。

CASBEE不動産評価認証取得物件一覧

認証	物件番号	物件名
S ランク	O-001	ガーデンシティ品川御殿山
	O-003	本町南ガーデンシティ
	O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)
	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー
	O-006	広小路ガーデンアベニュー
	O-007	赤坂ガーデンシティ

環境性能に優れた不動産への投資

ENVIRONMENT

DBJ Green Building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。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するものとされています。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55物件において認証を取得し、54物件において3 Stars以上の認証を取得しています。

DBJ Green Building認証の取得物件一覧(2021年12月15日現在)

認証	物件番号	物件名
★★★★★	2018 O-001	ガーデンシティ品川御殿山
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト
	R-081	プライムメゾン品川
2018	O-003	本町南ガーデンシティ
	O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)
	O-006	広小路ガーデンアベニュー
	R-047	プライムメゾン銀座イースト
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通
	2019 R-109	プライムメゾン三田綱町
★★★★★	2020 R-048	プライムメゾン高見
	R-082	プライムメゾン大通公園
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク
	R-041	プライムメゾン御器所
	R-049	プライムメゾン矢田南
	2021 R-078	プライムメゾン富士見台
	R-101	プライムメゾン白金台タワー
	R-103	プライムメゾン浅草橋
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト

認証	物件番号	物件名	
★★★★★	2021 R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	
	2018	R-077	エスティメゾン大島
		R-093	神戸女子学生会館
		R-110	プライムメゾン本郷
	2019	R-111	プライムメゾン蔵前
		R-001	エスティメゾン銀座
	★★★★	R-003	エスティメゾン恵比寿II
		R-013	エスティメゾン京橋
		R-033	プライムメゾン武蔵野の杜
		R-035	プライムメゾン萱場公園
R-038		シャームゾンステージ博多	
2020 R-050		プライムメゾン照葉	
R-055		エスティメゾン西天満	
R-056		エスティメゾン白金台	
R-067		エスティメゾン赤羽	
R-083		プライムメゾン南2条	
R-084	プライムメゾン鴨々川		
R-087	プライムメゾン恵比寿		

認証	物件番号	物件名	
2020	R-094	プライムメゾン渋谷	
	R-095	プライムメゾン初台	
	R-098	プライムメゾン白金高輪	
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	
	R-100	エスティメゾン森下	
	R-034	プライムメゾン東桜	
	R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	
	R-043	プライムメゾン北田辺	
	R-069	プライムメゾン早稲田	
	R-070	プライムメゾン八丁堀	
★★★★	2021 R-071	プライムメゾン神保町	
	R-080	プライムメゾン森下	
	R-086	シャームゾンステージ八広	
	R-088	シャームゾンステージ金沢西泉	
	R-091	シャームゾンステージ日野	
	R-102	プライムメゾン大塚	
	R-104	プライムメゾン代官山	
	R-114	シャームゾンステージ広瀬通	
	★★★	2021 R-073	シャームゾンステージ秋葉原

グリーンボンド

ENVIRONMENT

本投資法人は、環境性能の優れた不動産への投資に取り組むとともに、ESGへ配慮した資産運用の更なる推進及びESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を図るべく、グリーンボンドの発行を行っています。

グリーンボンドの概要

グリーンボンドとは、グリーンプロジェクト(環境配慮型投融資案件)に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評価会社よりセカンドパーティ・オピニオンを取得したグリーンボンドフレームワークに則ってグリーンボンドを発行しています。

グリーンボンドフレームワーク

調達資金の使途

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ています。

▶ 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ティング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



調達資金の管理

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。

保有物件 117物件 5,490億円

グリーン適格資産

▶ グリーンボンド発行可能額

グリーン適格資産 56物件2,833億円

グリーンボンド発行残高

235億円

(2021年12月15日現在)

レポーティング

[資金充当状況レポーティング]

グリーンボンドで調達された資金の充当状況、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ています。

[インパクト・レポーティング]

グリーン適格資産の以下の情報を年次で公表しています。

- 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

CO₂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(調達資金の使途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング)に適合していることをいいます。

グリーンボンド発行状況

本投資法人はグリーンボンドを積極的に発行しており、グリーンボンド発行額は235億円であり、投資法人債発行残高に占める割合は68.1%になります。(2021年12月15日現在)

▶ 2020年5月以降に発行したグリーンボンド

銘柄	発行日	発行額(百万円)	年限	利率(%)
第5回グリーンボンド (第7回無担保投資法人債)	2020年9月9日	4,000	5年	0.250
第6回グリーンボンド (第8回無担保投資法人債)	2020年9月9日	4,000	10年	0.510
第7回グリーンボンド (第9回無担保投資法人債)	2021年5月19日	2,000	10年	0.460

社会への取組み

SOCIAL

入居者・テナントに対する本投資法人の役割

近年、災害等に耐える強靱な建物の提供、有事の際に被害を最小限にする備えについて、本投資法人が取り組む意義はより大きなものとなっています。本投資法人の保有物件を安全かつ安心を与える空間に、そして日々の生活の質を向上させるような快適な場所にすることが本投資法人の役割であると考えています。

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。

本投資法人は、「プライム・プロパティ」に該当する物件への投資を通じて入居者・テナントの持続可能な生活や事業活動、そして本投資法人の持続可能な資産運用の双方を追求していきます。

▶ プライム・プロパティの6つの要素



▶ 住居についての着眼点

要素	着眼点
経済圏	<ul style="list-style-type: none"> 通勤圏内・居住人口・駅乗降客数等の観点から安定的な賃貸需要の期待できるエリア
利便性	<ul style="list-style-type: none"> 主要交通路線や主要ターミナルへの良好なアクセス、商業店舗等の併設
居住性	<ul style="list-style-type: none"> 居住空間としての快適性を与える設計と機能的な設備の設置 快適な共用空間や機能的な設備の設置、サービスの提供
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 共用部及び専有部の省エネ設備等により環境性能を具備 生物多様性に配慮した植栽やランドスケープデザイン
安全性	<ul style="list-style-type: none"> 災害に対してリスクマネジメントに配慮された建物 安全性の高い立地、建物の耐震性、災害時の強靱性
ブランド	<ul style="list-style-type: none"> エリアとしての人気、物件の認知度 建物グレード・デザイン性等、品質の高さ

▶ オフィスビルについての着眼点

要素	着眼点
経済圏	<ul style="list-style-type: none"> 商圏人口・居住人口・駅乗降客数等、経済圏としての厚み
利便性	<ul style="list-style-type: none"> 主要交通路線からの良好なアクセス 通勤・集客に資する利便性・商業集積・繁華性等
機能性	<ul style="list-style-type: none"> テナント企業の生産性向上に繋がる快適性を備えた機能設計 十分な基準階床面積やゆとりある空間設計等
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ、屋上緑化等、環境性能を具備
BCP	<ul style="list-style-type: none"> 「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供 災害に対する立地・スペック両面からの耐性
ブランド	<ul style="list-style-type: none"> エリアとしての品位や建物としての高級感・清潔感

入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供

SOCIAL

地震への対応

本投資法人は、原則国内ポートフォリオ地震PML (Probable Maximum Loss: 予想最大損失率) 値を10%以下とし、保有物件個別のPML値が20%を超える場合は、該当物件に地震保険の付保を検討する旨を投資基準で定めています。なお、2021年10月末日現在のポートフォリオ地震PML値は1.56%であり、個別PML値が20%超の物件はありません。

▶ 投資比率上位5物件の地震PML値(2021年10月末日現在)

物件名	投資比率(取得価格ベース)	地震PML値
ガーデンシティ品川御殿山	13.6%	0.82%
御殿山SHビル	9.8%	1.35%
本町南ガーデンシティ	8.3%	2.28%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	7.3%	2.29%
赤坂ガーデンシティ	5.4%	1.59%

水害への対応

本投資法人は、保有物件における内水・外水氾濫、高潮のリスクについて調査を実施し、ポートフォリオの水害リスク状況を把握した上でBCP対策の強化に努めることで、自然災害による被害を可能な限り最小限にする体制を敷いています。

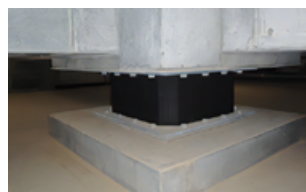
2021年12月15日現在、浸水深度0.5m以上の物件はポートフォリオ全体の46.0%となっており、現在までの運用期間中において保有物件での床上浸水の事例はありません。

▶ 保有物件における浸水深度分類(取得価格ベース)

	0m~0.5m未満	0.5m以上	合計
オフィスビル	28.8%	17.7%	46.5%
東京圏	28.8%	0.0%	28.8%
大阪圏	—	16.5%	16.5%
名古屋圏	—	1.2%	1.2%
住居	25.2%	20.9%	46.0%
東京圏	18.2%	16.9%	35.1%
大阪圏	0.5%	1.1%	1.6%
名古屋圏	3.6%	0.3%	3.9%
その他	2.9%	2.6%	5.4%
ホテル	—	7.4%	7.4%
大阪圏	—	0.0%	0.0%
合計	54.0%	46.0%	100.0%

災害に強いオフィスビル

ガーデンシティ品川御殿山は、水害等の災害の危険度が低い高台に位置しており、更には免震構造を採用し、地震に対しても強い構造となっています。また、災害時に備え、共有部への電源供給が可能な自家発電機による非常用電源を確保し、事業継続性に配慮しています。加えて24時間365日稼働の警備防災対応等が可能な防災センターも設置し、有事の際に速やかな対応ができるよう、体制を整えています。



免震構造

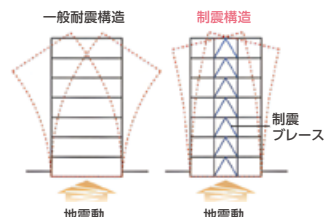


非常用電源設備



防災センター

本町南ガーデンシティは基準階床面積400坪超の無柱空間、天井高約2,800mmを確保しながらも、大地震時に建物に作用するエネルギーを吸収させる制震ブレースを各階に配置し、水害に備え3階に機械室を設置するなど、災害時における事業継続性へ配慮しています。



一般耐震構造

制震構造

地震動

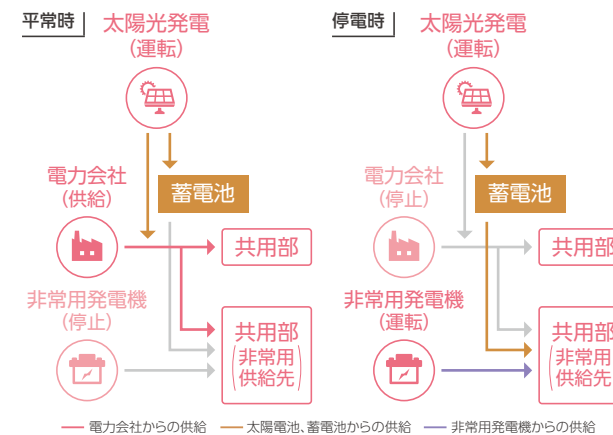
地震動

制震ブレース

災害に備えた住居

プライムメゾン品川は、気候変動対策に加え、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。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、エントランスに設置されているコンセントでは携帯電話等の充電ができ、管理室のモニターでは情報収集も行えます。給水ポンプにも電力供給が行われ、断水の場合を除き共用部や各住戸への給水も可能です。

▶ 非常用電力供給システム概念図



▶ 住居への防災設備等の導入事例

かまどベンチ
エスティメゾン京橋防災備蓄用品
エスティメゾン大島ほかAED(自動体外式除細動器)
プライムメゾン横濱日本大通ほか

入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供

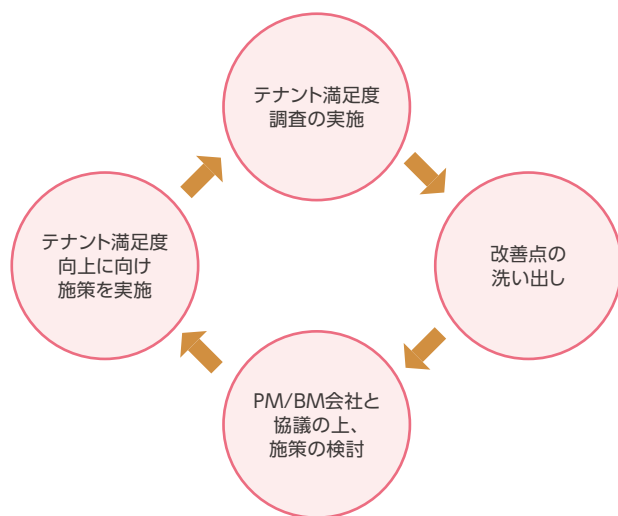
SOCIAL

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・テナントとのコミュニケーション及び信頼関係の構築を企図し、定期的にテナント満足度調査を実施しています。2021年度の調査においては、ESGに対する意識やテレワークの実施状況を含む新型コロナウイルスへの対応も調査項目に盛り込みました。

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、サービスの更なる向上に向けた施策を展開します。

加えて今後は、入居者・テナントの協力・協働が得られるような、ESGへの新たな取組みについても検討していきます。



▶ 2021年度調査結果

オフィスビル 回答した全テナントが「満足している」と回答

主な高評価のポイント

- 建物のグレード・仕様
- 外装
- エントランス等の内装 等

満足
100%

住居 「概ね満足」、「大いに満足」の回答は合計84.8%

主な高評価のポイント

- 立地の利便性
- 周辺環境の良さ
- 居室のデザイン・雰囲気 等

満足
84.8%

改善点として挙げられたポイント

- 宅配ボックスの増設
- 駐輪場の増設 等

2021年度調査概要

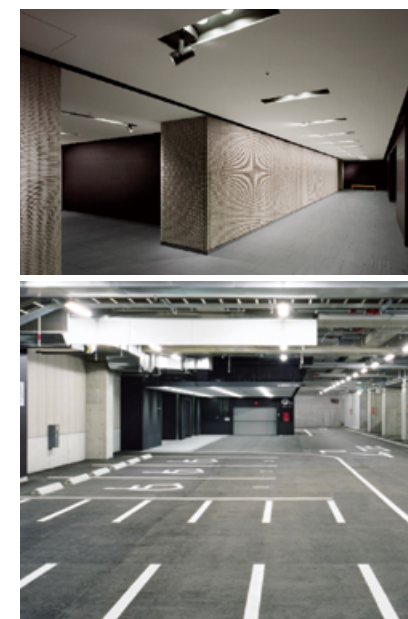
調査期間	2021年3月～4月
対象者	オフィスビル 保有オフィスビルの入居テナント 32件 住居 プライムメゾン、エスティメゾン他 入居者 8,638名
調査項目	オフィスビル 全体満足度、ESG、 新型コロナウイルスについて 等 住居 物件探し、ブランド、管理状況、 地球温暖化対策、 新型コロナウイルスについて 等
回答率	オフィスビル 90.6% 住居 21.4%

バリアフリー設備の導入

本町南ガーデンシティは、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(通称バリアフリー法)」で求められる建築物移動等円滑化誘導基準に基づいて設計されており、大阪府で初のバリアフリー法認定を受けたオフィスビルです。

▶ 主なポイント

- オフィスフロアの各階2か所にオストメイト対応及び車椅子対応の多目的トイレを設置
- 車椅子での使用を考慮した仕様のエレベーターを設置
- 車椅子のすれ違いを考慮し廊下幅を広く設計
- 駐車場において車椅子対応の駐車スペース3台分を確保



社会貢献活動

SOCIAL

「積水ハウスマッチングプログラム」への参加

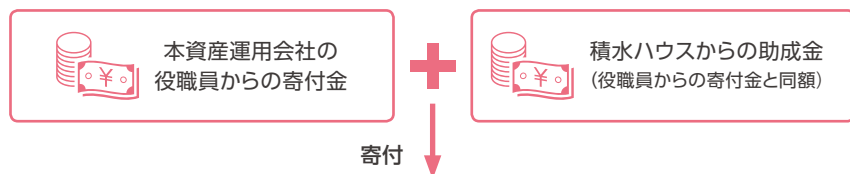


「積水ハウスマッチングプログラム」とは、積水ハウスグループにおいて2006年度より実施されている、NPOなどの団体を支援する従業員主体の寄付制度です。本資産運用会社の役職員が希望する金額を1口100円から積み立て、積み立てた金額に積水ハウスが同額の助成金を加えて寄付する仕組みです。

「こども基金」、「環境基金」が設置されており、どちらに寄付を行うかについては従業員が自由に選択できます。

2021年度は、積水ハウスグループとしてSDGsに繋がる活動を中心に、計49団体に約4,900万円の助成を決定しています。

「積水ハウスマッチングプログラム」の仕組み



積水ハウスマッチングプログラムの会



こども基金

次世代を担う子どもたちを育成することを目的とし、子どもたちの健全な育成に関わる活動を支援

カンボジアの農村部で暮らす子どもたちへ教育システム推進活動



環境基金

環境問題の解決に寄与することを目的とし、温暖化防止、生態系保全や資源循環に関わる活動を支援

3.11の津波の被害を受けた千葉県山武市での海岸林再生活動

【理事会】 理事(6人)、監事、社外アドバイザーで協議

【事務局】 積水ハウス ESG経営推進本部

応募

審査、助成

助成先 任意団体、NPO、教育機関など

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及び敷地・会議室を開放し、イベントスペースとして活用している他、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。

▶ 御堂筋イルミネーションへの参加



本町ガーデンシティ

▶ 献血イベントへの会議室提供



ガーデンシティ品川御殿山

▶ 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

港区アダプト・プログラムへの参加

本資産運用会社は、オフィスの所在地である東京都港区と協定を締結し、「港区アダプト・プログラム」への参加を通じて、定期的にオフィス周辺の清掃活動を実施しています。

アダプトとは「養子にすること」、アダプト・プログラムとは地域の道路、公園等を「養子」に、区民等で構成する団体又は区民等を「里親」に見立て、「養子」の美化、清掃等に「里親」が関与するという一連の活動を指します。清掃活動を通じて、テナントや地域社会との連携及び快適な生活に貢献します。

▶ 清掃活動の様子



働きがいのある職場づくり

SOCIAL

本資産運用会社は、役職員一人ひとりの多様性やアイデンティティを尊重するとともに、健康で生き生きと働ける組織風土の醸成に努めています。役職員の能力を最大限に引き出し、多様で優秀な人材を確保することで、組織力の強化や持続的成長を図ります。

人権の尊重

積水ハウスグループは、人権尊重をESG経営推進の重点課題の一つと位置付けており、全従業員が「人間愛」を根本哲学とする企業理念を実践することによって、人権尊重の責任を果たすよう取り組んでいます。

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、全役職員が生き生きと活躍でき、成長に繋がる組織風土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努めています。

積水ハウスグループ人権方針(抜粋)

積水ハウスグループは「国際人権章典」及び「労働における基本的原則及び権利に関するILO(国際労働機関)宣言」に定められている人権を尊重します。また、積水ハウスグループは国連グローバルコンパクトに署名し、その10原則を支持しています。

積水ハウスグループは、強制労働及び児童労働は一切認めません。

積水ハウスグループは、出生、国籍、人種、民族、信条、宗教、性別、性的指向、性自認、年齢、各種障がい、趣味、学歴、家族等に基づくあらゆる差別やハラスメントを「しない・させない・ゆるさない」企業体質づくりを引き続き推進していきます。また、

従業員の雇用や処遇において差別は行わず、常に健全な職場環境を維持することに努めます。

積水ハウスグループは、結社の自由と団体交渉の権利を尊重します。労働関係法令や労使協定を遵守し、従業員あるいは従業員の代表と誠実に対話・協議し、建設的な関係構築に取り組んでいます。

積水ハウスグループは事業活動を行う国・地域において適用される法令を遵守します。万一、当該国・地域の法規制と国際的な人権規範が相反する場合には、当該国・地域の法令の範囲内で、国際的な人権規範を尊重する方法を追求します。

[積水ハウスグループ人権方針全文](#)

安全衛生、健康への取組み

本資産運用会社では、役職員の安全衛生管理活動の円滑な推進を目的として衛生委員会規則を制定し、衛生委員会を設けています。月に1回実施される本委員会においては、産業医を交え、職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで、役職員の健康障害の防止や健康の維持・促進を図っています。

また、衛生委員会ではワーキンググループを設け、ヘルスケアや衛生管理について意見を出し合い、ラジオ体操の実施や新型コロナウイルス感染症予防策として消毒液の配布等を行いました。

その他、メンタル不調者の発生を未然に防ぐことを目的とし、全役職員を対象にストレスチェックを実施しています。役職員一人ひとりにストレスへの気付きを促し、専門家(カウンセラー)の相談窓口を開設するなど、その対処の支援並びに職場環境の改善に努めています。

充実した福利厚生制度

本資産運用会社では、各種福利厚生制度を通じて、勤労意欲を高め、能力を発揮できる職場環境の提供に努めています。

▶ 主な福利厚生制度

制度名	対象範囲	内容
育児休業制度	全役職員	3歳に満たない子(法律上の親子関係に準ずる子、異性事実婚・同性パートナーの戸籍上の子を含む)を養育するための休業制度
介護休業制度	全役職員	要介護者を介護するための休業制度
子の看護休暇制度	全役職員	子の病気やけがの看護又は予防接種や健康診断を受けさせるための休暇制度
短時間勤務制度	全役職員	育児を目的とし、業務時間を短縮できる制度
慶弔見舞金制度	契約・パート・アルバイト以外の全役職員	役職員及びその家族の慶弔災害並びに役職員の疾病に対する慶弔金又は見舞金を贈与する制度
スライド勤務制度	全役職員	勤務時間帯の繰り上げ/繰り下げを一定のパターンで認める制度
時間単位年休制度	パート・アルバイト以外の全役職員	年次有給休暇の日数のうち、1年につき5日を限度に時間単位の年次有給休暇として受けることができる制度
積立年休制度	期間の定めなく勤務する全従業員 ※3年を超えて契約している契約従業員含む	通常付与から2年で失効する年次有給休暇を積み立て、一定の事由が生じた場合に、年次有給休暇と合わせて最大100日の年休が使用可能な制度
資格祝金支給制度	嘱託・契約・パート・アルバイト以外の全役職員	国家試験による資格の取得者、検定試験における合格者及びそれらに類する試験等の合格者に対して祝金を支給する制度
従業員持株会制度(奨励金あり)	嘱託・契約・パート・アルバイト以外の全役職員	積水ハウスグループの一員として、積水ハウスの株式を、給与天引きで購入することができ、購入額に対し10%の奨励金が支給される制度
確定拠出年金制度	パート・アルバイト以外の全役職員	拠出された掛金とその運用収益との合計額をもとに、将来の給付額が決定する企業型年金制度

男性従業員の育児休業取得推進

本資産運用会社は、積水ハウスグループの一員として3歳未満の子を持つ男性従業員を対象として、1か月以上の育児休業取得を推進する「男性育児休業制度」の運用を2018年9月に開始しました。最初の1か月間を有給とし、家庭の事情等に合わせ最大で4回に分割して取得することもできます。2021年4月からは「男性産後8週休」として、制度を拡充し、母体にとって心身共に負担が大きく、「産後うつ」発症のリスクも高い産後8週間に夫が寄り添うことの大切さを周知し、1日単位で休業を取得できるなど、選択肢を広げ、より柔軟な取得ができるようにしています。

満足度調査の実施

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、満足度調査を実施しています。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。

働きがいのある職場づくり

SOCIAL

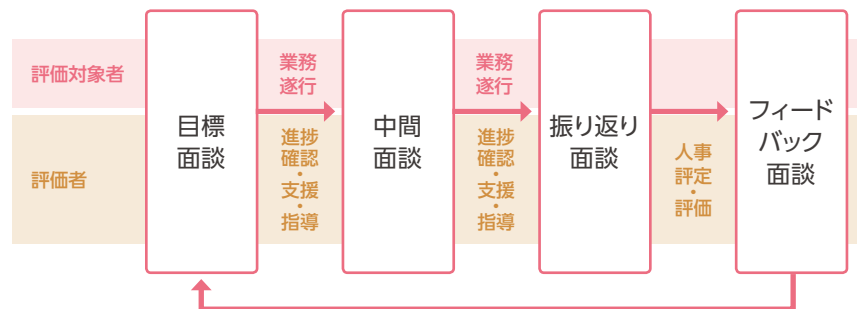
人材育成の考え方

積水ハウスグループの企業理念の根本哲学は「人間愛」です。「人間愛」とは、「相手の幸せを願い、その喜びを我が喜びとする奉仕の心を以って何事も誠実に実践すること」です。「人間愛」を具現化できる従業員を育成することが、社会から信頼される企業となり、持続可能な社会を実現するための原動力であると考え、従業員の能力開発と人材育成を積極的に進めています。

本資産運用会社は、積水ハウスグループの一員として、人材育成の基本的な考え方を共有しており、自律型人材の育成とキャリア構築を重視しています。全役職員を対象として、職務発揮能力と役割(職務)・成果を人事制度全般の基軸とし、新たな実力主義に基づいた人材育成を推進しています。

人事評価にあたっては職務面談制度により、育成と評価の連動を図り、役職員の納得性とモチベーションの向上を目指しています。また、部下が上司を評価する多面観察調査を導入し、部下が上司を観察した傾向をフィードバックし、それによって気付きを得て変革行動に繋げてもらうことを企図しています。

▶ 職務面談制度による人事評価プロセス



人材確保

本資産運用会社は、積水ハウスグループから不動産投資・運用等の幅広い経験・ノウハウを有する専門性の高い人材を出向者として受け入れることで、その専門能力を活用し高度な資産運用を実践することを目指しています。また、事業環境・組織の状況の変化に合わせ、優秀な人材を確保できるよう新規採用に努めるとともに、幅広い経験を積むことで能力開発を図るため、ジョブローテーションを実施しています。

高齢者雇用の促進

本資産運用会社は、個々の役職員が意欲・能力をより高く、より長く発揮して生き生きと活躍できるよう、65歳定年制を導入しています。加えて2021年4月より65歳から70歳までの再雇用制度を導入し、高齢者の活躍を支援しています。

専門資格の取得及び維持の支援

本資産運用会社では、従業員の専門性を高めるため、「不動産証券化協会(ARES)認定マスター(不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育プログラム)」等の各種専門資格取得の支援を行っています。各種専門資格取得に向けた研修・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。

研修制度

本資産運用会社では、人事制度の基本方針である職務発揮能力と役割(職務)・成果を機軸とする新たな実力主義に則り、全役職員を対象とした各種研修制度を整備し、役職員の能力開発に取り組んでいます。組織の生産性を高めるリーダー人材の育成を目的として、各階層に求められるスキル・要件に沿った階層別専門能力向上プログラムを設けています。

また、不動産投資運用のプロフェッショナルとして専門性を持った人材や広い視野・見識を持った人材の育成等を目的として、会社の費用負担でキャリアに応じた適切な研修や自己研鑽に繋がるセミナー等を自由に受講できる制度を導入しています。さらには、従業員が働きやすい職場環境を目指して、積水ハウスグループの研修プログラムであるヒューマンリレーション研修(人権、パワハラ、セクハラに関する研修)を毎年実施しており、全役職員が受講しています。

▶ 研修体系図

	一般社員	主任	マネージャー	シニアマネージャー	副部長	部長	役員
階層別研修	主任/一般社員研修		シニアマネージャー/マネージャー研修		部長/副部長研修		役員研修
	OJT(部署単位)						
全社共通研修	コンプライアンス研修						
	積水ハウスグループ共通研修(ヒューマンリレーション研修・企業倫理研修・ダイバーシティ研修)						
	テーマ別研修(ESG研修・社内エンゲージメント等)						
自己研鑽研修	不動産証券化協会(ARES)主催研修						
	カフェテリアプラン研修						

コーポレート ガバナンス

CORPORATE GOVERNANCE



本投資法人の統治

本投資法人の運営における機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

執行役員は、投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行っています。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督しています。役員会は、執行役員の重要な業務執行に対する承認や計算書類等の承認等の投資法人の業務執行に係る重要な意思決定を行っています。また、執行役員が各監督役員に対し、資産運用状況等について随時報告を行い、各監督役員が求める調査等に対して報告を行うことにより、監督役員は執行役員の業務執行に関する監督を行っています。

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選定しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める役割を担っています。

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

役員状況

役職名	氏名	役員を選任理由	役員会の出席状況	
			2020/10期	2021/4期
執行役員	木田 敦宏	上場REITの資産運用会社の取締役として資産運用会社の運営等業務に関する幅広い知識と豊富な経験があることから選任しています。	—	4回/4回 (100%)
執行役員	井上 順一 ^(注)	不動産の投資運用等に関する幅広い知識と豊富な経験を備え、加えて上場REITの執行役員の経験があることから選任しています。	7回/7回 (100%)	5回/5回 (100%)
監督役員	野村 滋	公認会計士として、不動産の会計税務に関する豊富な知識と経験を備えていることから選任しています。	7回/7回 (100%)	9回/9回 (100%)
監督役員	大宮 立	弁護士として、不動産の証券化等の法務に関する豊富な知識と経験を備え、加えて監査役の経験があることから選任しています。	7回/7回 (100%)	9回/9回 (100%)

(注)井上順一は2021年1月31日付で執行役員を退任し、補欠執行役員の木田敦宏が同年2月1日付で執行役員に就任しています。

2021年12月15日に開催した役員会において、役員を選任に関して2022年1月26日に開催する第5回投資主総会に付議することを決議しています。ダイバーシティを重視する考えの下、執行役員に木田敦宏(現任)、監督役員に矢田悠氏(弁護士)、山下玲氏(公認会計士)を候補として選定しており、議案のとおり決議された場合、女性役員比率は33.3%になります。

▶ 役員による投資口等に関する売買等の制限

インサイダー取引防止の観点から本投資法人の「内部者取引等管理規程」にて、本投資法人の役員による本投資法人が発行する投資口及び投資法人債の売買等を禁止しており、執行役員及び監督役員はいずれも本投資法人の投資口を保有していません。

コンプライアンスの推進

GOVERNANCE

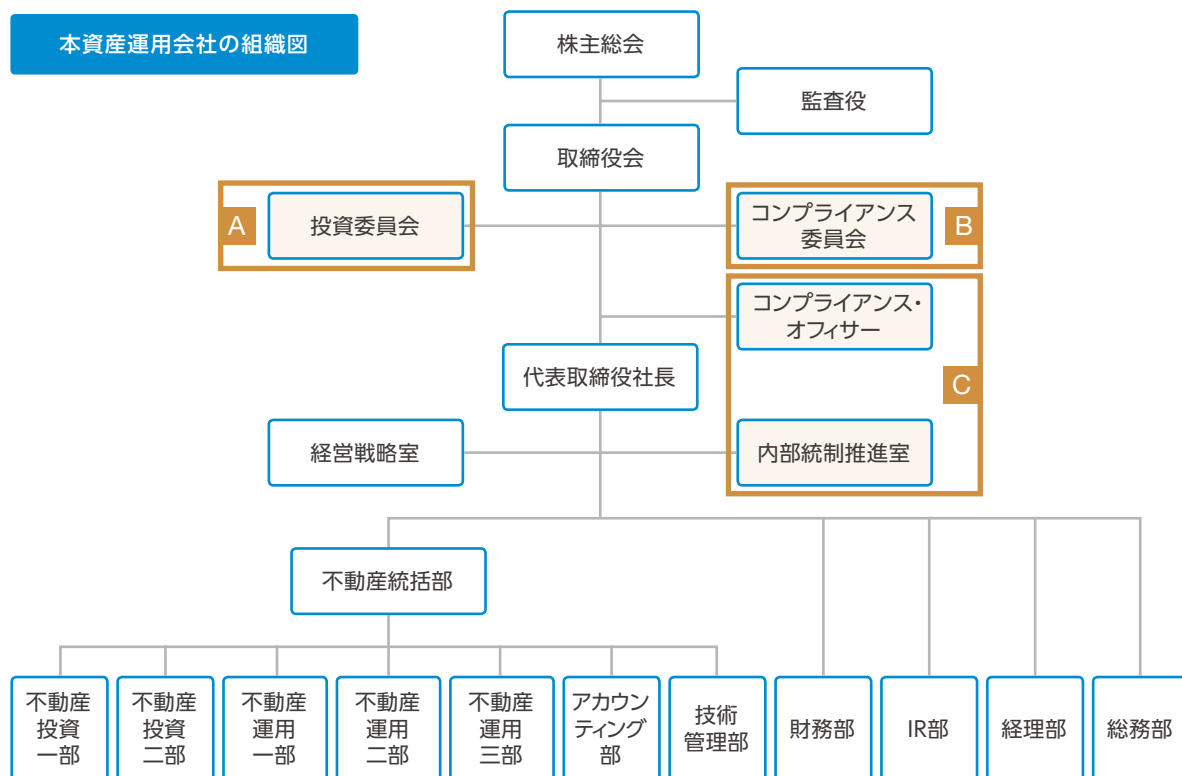
コンプライアンスに関する基本方針

本資産運用会社において、コンプライアンスとは、役職員が法令諸規則等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。本資産運用会社は、役職員が法令諸規則等を遵守し、本資産運用会社が運用を行う資産を適切に運用する態勢の確立及び適正な業務運営の確保を目的としたコンプライアンス規程を定め、コンプライアンスの徹底を図っています。

【基本方針】

- 本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付けます。
- 本資産運用会社は、金融商品取引業を行い、登録投資法人の資産運用を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、本資産運用会社の業務の価値を質的及び量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
- 本資産運用会社は、上記のコンプライアンス活動を展開することにより経済及び社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会から信頼を確立することを目指します。

本資産運用会社の組織図



コンプライアンスに関する機関

A

運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し決定する機関
[投資委員会]

構成メンバー 代表取締役社長(委員長)、取締役コンプライアンス・オフィサーを含む全常勤取締役、内部統制推進室長、経営戦略室長、不動産統括部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長並びに外部委員^(注)

B

資産運用におけるコンプライアンスに関する事項を審議し決定する機関
[コンプライアンス委員会]

構成メンバー コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員^(注)

C

コンプライアンスを担当する機関
[コンプライアンス・オフィサー]

本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者。法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任

[内部統制推進室]

本資産運用会社のリスク管理に関する業務、法令諸規則遵守状況のモニタリング及び内部監査に関する業務等を実施

(注) 外部委員については、P33「コーポレートガバナンス体制の強化/利益相反に対する取組み」をご覧ください

コンプライアンスの推進

贈収賄、汚職等防止への取組み

本資産運用会社では「コンプライアンス・マニュアル」において、マネーロンダリング、インサイダー取引、贈収賄、自己の利益を図る横領をはじめとした背任等の不正行為の禁止を定めており、不正行為を行った者は厳格に処分することとしています。なお、2020年度(2020年2月1日~2021年1月31日)において確認された不正行為はありません。また、全役職員を対象としてコンプライアンス研修を適宜実施することで、役職員の意識付けを図っています。なお、2020年度のコンプライアンス研修の実績は2回であり参加率は100%です。

内部通報システム

本資産運用会社では不正行為等の早期発見と是正を通じ、コンプライアンス経営の強化を図ることを目的として、公益通報者保護法に基づきコンプライアンス・ホットラインを設置しています。コンプライアンス・ホットラインは、全役職員からの組織的又は個人的な法令違反等に関する相談又は通報を受け、適正に処理する仕組みであり、その統括責任者はコンプライアンス・オフィサーとし、窓口担当はコンプライアンス・オフィサー又は内部統制推進室としています。

コンプライアンス・ホットラインの規程では、公益通報者保護法に基づき通報者のプライバシー保護や通報者へ不利益が生じる取扱いの禁止などについて、明文化しています。

コンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室は、相談又は通報の内容を調査し、必要に応じて速やかに是正措置及び再発防止策を講じるとともに、関係者の社内処分を行います。なお、2020年度のコンプライアンス・ホットラインへの相談件数は0件であり、これにより処分された役職員はありません。

また、本資産運用会社の役職員は積水ハウスグループ コンプライアンスヘルプラインを利用することも可能です。積水ハウスグループ コンプライアンスヘルプラインは、積水ハウスグループの役職員及び積水ハウスグループと継続的取引関係のある協力工事店・取引先の役職員を対象者として、通常の報告ルートでは解決困難な事案について相談ができる窓口であり、社外窓口として弁護士事務所、社内窓口として積水ハウス・法務部内コンプライアンス事務局が設置されており、匿名での通報も可能となっています。

内部監査体制

本資産運用会社では「内部監査規程」を定め、コンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室は事業年度毎に内部監査計画を策定した上で内部監査を実行しています。監査においては、業務が法令及び社内規程等に沿って適正かつ効率的に遂行されているか否かの検証、及び検証結果を踏まえ、改善勧告又は改善指示を必要に応じて行い、その結果をコンプライアンス委員会、代表取締役社長及び取締役会に報告する体制としています。

また、必要に応じて外部の専門機関による監査を行うことで、外部の視点による評価を行う仕組みも導入しています。

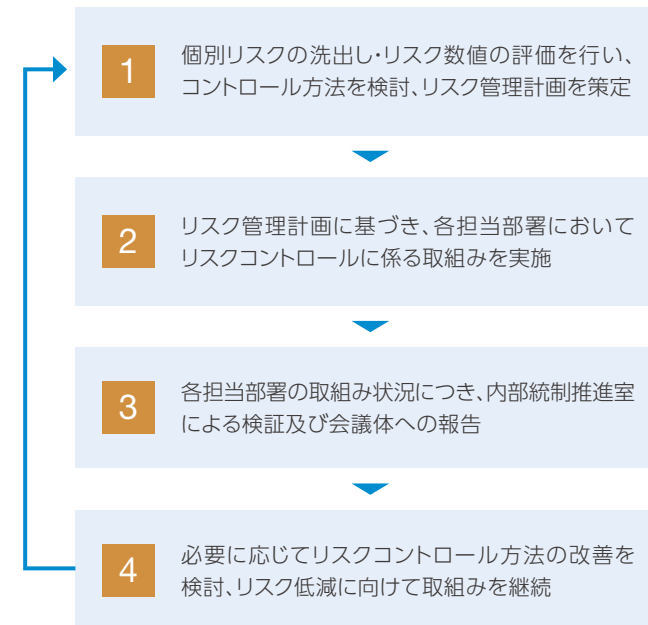
リスク管理体制

GOVERNANCE

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部署は、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。

また、本資産運用会社・内部統制推進室は、本資産運用会社の各部署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取締役会へ報告しています。



コーポレートガバナンス体制の強化

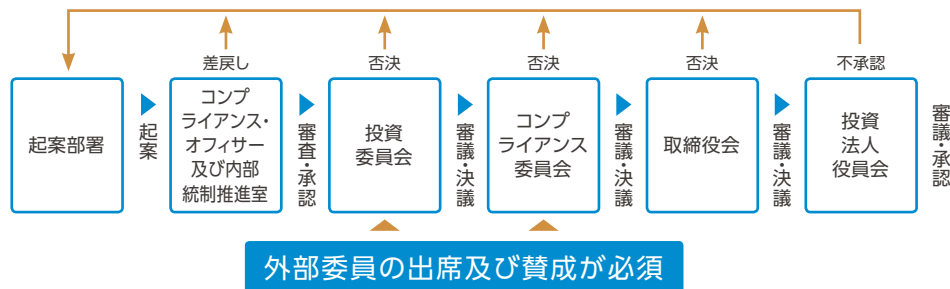
GOVERNANCE

利益相反に対する取組み

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、積水ハウス等の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

利益相反に対する第三者性を確保



▶利益相反取引に対する外部委員が果たす機能

投資委員会及びコンプライアンス委員会では、それぞれ外部委員の出席及び賛成を要するものとしており、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。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は以下のとおりです。

役職名	氏名
投資委員会外部委員	杉浦 綾子(不動産鑑定士)
	大越 有人(弁護士)
コンプライアンス委員会外部委員	瀧本 文浩(弁護士)

▶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。

利害関係者の範囲

本資産運用会社における「利害関係人等」は、利益相反取引防止の観点から、以下のとおり、投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)上の「利害関係人等」よりも範囲を拡大しています。

- 投信法にて定義される「利害関係人等」
- 本資産運用会社の株主
- 上記a又はbに定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等
- 上記a又はbに定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

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、当該組成等に係る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、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

コーポレートガバナンス体制の強化

GOVERNANCE

投資主利益と連動した資産運用報酬体系

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。運用報酬①は、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」の仕組みを導入しており、本資産運用会社、ひいてはその株主としての積水ハウスの利害と投資主の利害とを一致させることで、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を図っています。

〔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 $\text{総資産額} \times (\text{年率}0.14\% + \text{対東証REIT指数パフォーマンス連動料率}(\text{上限}+0.02\%、\text{下限}-0.02\%))$ ↓ ※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 $(1\text{口当たり分配可能金額} \times \text{営業利益} \times 0.002\%) \times 2 (\text{分割割合})$ ※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みません。
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みません。
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%

積水ハウスによる本投資法人の投資口保有(セიმボート出資)

本投資法人は、投資主とスポンサーである積水ハウスの利害を一致させるため、積水ハウスからのセიმボート出資を受け入れており、2021年12月15日現在、積水ハウスは本投資法人の投資口を200,750口(保有比率4.5%)保有しています。

役員報酬等

〔執行役員及び監督役員の報酬〕

執行役員に対する報酬は月額100万円を上限、監督役員に対する報酬は月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額としています。

役職名	氏名	2020年10月期 報酬額(千円)	2021年4月期 報酬額(千円)
執行役員	木田 敦宏	—	—
	井上 順一 ^(注)	—	—
監督役員	野村 滋	1,800	1,800
監督役員	大宮 立	1,800	1,800

(注)井上順一は2021年1月31日付で執行役員を退任し、補欠執行役員の木田敦宏が同年2月1日付で執行役員に就任しています。

〔会計監査人の報酬〕

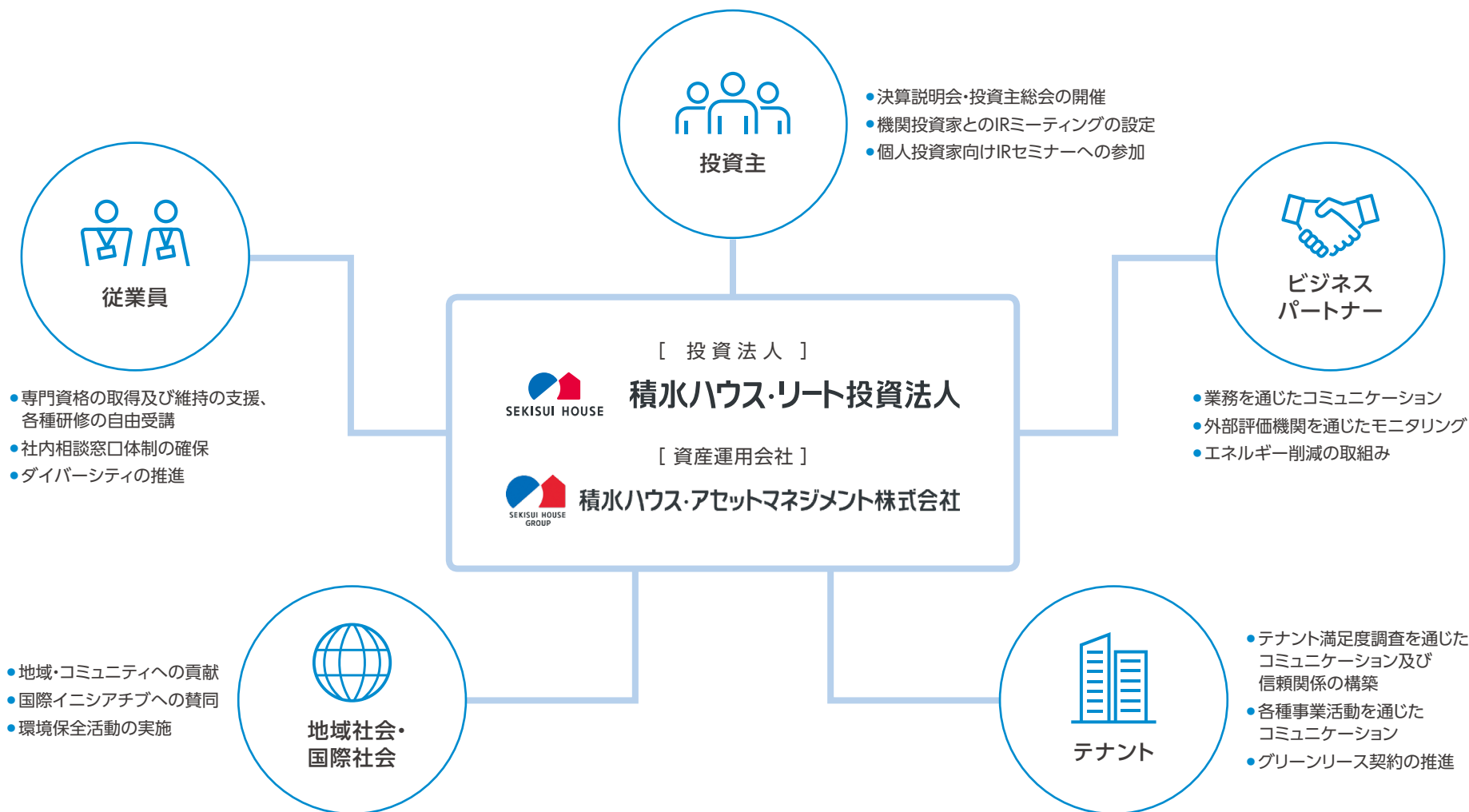
会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,500万円を上限として役員会が定める金額としています。

名称	2020年10月期 報酬額(千円)	2021年4月期 報酬額(千円)
EY新日本有限責任監査法人	19,200	16,500

ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント

GOVERNANCE

本投資法人は、ステークホルダーの皆様との繋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や社会からの要請・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、本投資法人の取組みを理解頂くためにESGに関する積極的な情報開示に努めるとともに、ステークホルダーの皆様とのコミュニケーションによって得られた要請・期待を事業活動に活かしエンゲージメントの強化を図っています。



ESGデータ

環境

	単位	2018年度(基準年度)				2019年度				2020年度			
		ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル
		CO ₂ 排出量	t-CO ₂	15,253	3,955	7,362	3,936	18,318	3,959	10,039	4,320	15,892	2,897
Scope1		2,411	—	1,221	1,190	2,930	—	1,578	1,351	2,473	—	1,468	1,005
Scope2		12,842	3,955	6,141	2,746	15,389	3,959	8,461	2,969	13,420	2,897	8,251	2,271
CO ₂ 排出原単位	t-CO ₂ /㎡	0.064	0.041	0.063	0.147	0.063	0.040	0.063	0.125	0.052	0.029	0.058	0.089

	単位	2018年度(基準年度)				2019年度				2020年度			
		ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル
		エネルギー消費量	kWh	41,581	8,181	20,459	12,941	52,494	8,352	28,180	15,961	48,998	8,219
電気		28,152	8,181	13,657	6,313	36,174	8,352	19,388	8,434	35,227	8,219	19,865	7,143
燃料		13,249	—	6,801	6,628	16,319	—	8,792	7,527	13,772	—	8,176	5,596
エネルギー消費原単位	kWh/㎡	174.0	85.4	175.9	483.3	179.1	85.0	176.0	461.3	160.9	83.1	166.0	347.0

	単位	2018年度(基準年度)				2019年度				2020年度			
		ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	住居	オフィス	ホテル
		水使用量	㎡	780,360	601,691	107,571	71,098	876,419	638,837	152,090	85,493	845,551	677,399
水使用原単位	㎡/㎡	1.7	2.0	0.9	2.7	1.7	2.0	0.9	2.5	1.6	2.2	0.7	1.3

	単位	2018年度(基準年度)			2019年度			2020年度		
		ポートフォリオ全体	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	オフィス	ホテル	ポートフォリオ全体	オフィス	ホテル
		廃棄物排出量	t	1,055	871	184	1,045	869	176	714
埋め立て		357	244	113	357	248	109	200	144	56
焼却		197	194	3	207	203	4	162	160	2
リサイクル		501	433	68	481	418	63	352	314	38
廃棄物排出原単位	kg/㎡	7.5	7.5	7.3	5.4	5.1	7.0	3.7	3.7	3.8

(注1) データの集計期間は、毎年4月から翌年3月までとしています。

(注2) 毎年3月末時点の保有物件を対象としており、期中に譲渡した物件及びデータの把握が困難な部分は除外しています。

(注3) CO₂排出量については、環境省「温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度」にて定められた方法に基づき算定しており、2019年度以前は基礎排出係数、2020年度は調整後排出係数を用いています。

(注4) 2020年度の環境パフォーマンスデータについては、SGSジャパン株式会社による第三者保証を受けており、当該対象範囲には期中に譲渡した物件も含まれています。詳細については、P40「第三者保証(検証意見書)」をご覧ください。

	単位	2018年度	2019年度	2020年度
再生可能エネルギー発電量	千kWh	11.44	1.15	8.96

(注) 再生可能エネルギー発電量の集計対象は、オフィス1物件であり、集計期間は毎年4月から翌年3月までとしています。

	単位	2020年10月期(第12期)末	2021年4月期(第13期)末	2021年10月期(第14期)末
グリーン認証取得割合	%	55.9	55.2	57.2

ESGデータ

※本資産運用会社の会計年度は2月1日から翌年1月31日となります。

社会

本資産運用会社の人事データ

	単位	2019年度	2020年度
合計役員数		57(男性43 女性14)	60(男性44 女性16)
直接雇用従業員数		39(男性29 女性10)	41(男性30 女性11)
出向者数		12(男性8 女性4)	13(男性 8 女性 5)
60歳以上従業員数	人	2	3
外国人従業員数		0	1
障がい者雇用数		0	0
女性管理職比率	%	3.8	3.6
平均勤続年数	年	6.8	6.1
新規採用者数	人	3	7
離職率	%	0	10.5
育児休業取得者数	人	2	3
男性従業員育児休暇取得率	%	0(該当者無し)	0(該当者無し)
介護休業取得者数	人	0	0
短時間勤務者数	人	3	2
1人当たり月平均総労働時間	時間	169.5	166.3
平均有給休暇取得率	%	67.9	40.5

資格保有者数

資格名	単位	2020年1月31日現在	2021年1月31日現在
不動産証券化協会(ARES)認定マスター		30	27
宅地建物取引士		38	36
不動産鑑定士		1	1
一級建築士		1	1
日本証券アナリスト協会検定会員		1	1
ビル経営管理士		10	9
MBA	人	1	1
弁護士		0	1
公認不動産コンサルティングマスター		5	3
CASBEE不動産評価員		6	5
マンション管理士		4	2
管理業務主任者		6	4
社会保険労務士		1	1

研修受講実績

	単位	2019年度	2020年度
従業員1人当たり研修時間	時間	16.5	16.9
従業員1人当たり研修費用	円	5,436	53,613
研修参加率	社内研修	100	100
	社外研修	57.1	96.1
1人当たり年間平均社外研修受講回数	回	1.57	1.54

算定基準

平均勤続年数	合併以前の入社日からの従業員勤続年数／従業員数(出向者を除く)
新規採用者数 育児休業取得者数 介護休業取得者数 短時間勤務者数	本資産運用会社の会計年度である2月1日より起算
離職率	会計年度内における離職者数／当期初の在籍者数×100
1人当たり月平均総労働時間	毎年1月より1年間の平均値を算出
平均有給休暇取得率	毎年3月より1年間の平均値を算出
研修参加率	研修参加人数／会計年度末時点の従業員数(取締役及び育休・産休社員を除く)
1人当たり年間平均社外研修受講回数	社外研修延べ受講回数／従業員数

ガバナンス

内部通報制度利用状況

	単位	2019年度	2020年度
コンプライアンス・ホットライン	件	0	0

法令遵守状況

	単位	2019年度	2020年度
法令や自主的規範への重大な違反数	件	0	0
各種法令違反等による罰金	円	0	0

	単位	2019年度	2020年度
政治献金額	円	0	0

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
GRI 102: 一般開示事項 2016		
1. 組織のプロフィール		
102-1 組織の名称	組織概要 (P.3)	投資法人概要
		投資法人の理念と特徴
102-2 活動、ブランド、製品、サービス	組織概要 (P.3)	投資戦略
		ポートフォリオ
102-3 本社の所在地	組織概要 (P.3)	投資法人概要
102-4 事業所の所在地	組織概要 (P.3)	投資法人概要
102-5 所有形態および法人格	組織概要 (P.3)	投資法人概要
		投資法人の理念と特徴
102-6 参入市場	組織概要 (P.3)	投資戦略
		ポートフォリオ
102-7 組織の規模	サステナビリティの歩み (P.4) ESGデータ (P.37)	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	ESGデータ (P.37)	社会 (S) への取組み
102-9 サプライチェーン	組織概要 (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・マネジメント (P.8) 人と自然の共生と資源環境への取組み (P.19)	サステナビリティに関する方針・推進体制
		環境 (E) への取組み
102-12 外部イニシアティブ	イニシアチブへの賛同・外部評価の取得状況 (P.12)	外部認証・イニシアチブ等の取得
2. 戦略		
102-14 上級意思決定者の声明	トップメッセージ (P.5)	ご挨拶
102-15 重要なインパクト、リスク、機会	本投資法人を取り巻く事業環境 (P.6) マテリアリティ (重要課題) (P.11) 気候変動への対応 (P.15-16)	第13期有価証券報告書
3. 倫理と誠実性		
102-16 価値観、理念、行動基準・規範	トップメッセージ (P.5)	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	コンプライアンスの推進 (P.32)	ガバナンス (G) への取組み
4. ガバナンス		
102-18 ガバナンス構造	サステナビリティ・マネジメント (P.9) コーポレートガバナンス (P.30-34)	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・マネジメント (P.9)	
102-20 経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	サステナビリティ・マネジメント (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・マネジメント (P.9)	
102-22 最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	コーポレートガバナンス (P.30)	投資法人概要
102-23 最高ガバナンス機関の議長	コーポレートガバナンス (P.30)	投資法人概要
102-24 最高ガバナンス機関の指名と選出		第13期有価証券報告書

開示項目	ESGレポート掲載箇所	HP掲載箇所
102-25 利益相反	コーポレートガバナンス体制の強化 (P.33)	ガバナンス (G) への取組み 第13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・マネジメント (P.9)	サステナビリティに関する方針・推進体制
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・マネジメント (P.9)	サステナビリティに関する方針・推進体制
102-31 経済、環境、社会項目のレビュー	サステナビリティ・マネジメント (P.9)	サステナビリティに関する方針・推進体制
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・マネジメント (P.9)	サステナビリティに関する方針・推進体制
102-33 重大な懸念事項の伝達	コーポレートガバナンス体制の強化 (P.33)	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	コーポレートガバナンス体制の強化 (P.34)	ガバナンス (G) への取組み
102-36 報酬の決定プロセス	コーポレートガバナンス体制の強化 (P.34)	第13期有価証券報告書
5. ステークホルダー・エンゲージメント		
102-40 ステークホルダー・グループのリスト	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント (P.35)	社会 (S) への取組み
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	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント (P.35)	社会 (S) への取組み
102-44 提起された重要な項目および懸念	該当なし	
6. 報告実務		
102-45 連結財務諸表の対象になっている事業体	組織概要 (P.3)	投資法人の仕組み 第13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.11)	マテリアリティ (重要課題)
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	目次 (P.2)	
102-51 前回発行した報告書の日付	目次 (P.2)	
102-52 報告サイクル	目次 (P.2)	
102-53 報告書に関する質問の窓口	目次 (P.2)	お問い合わせ
102-55 内容索引	GRIスタンダード対照表 (P.38-39)	
GRI 103: マネジメント手法 2016		
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)	マテリアリティ (重要課題)
103-2 マネジメント手法とその要素	サステナビリティ・マネジメント (P.8-9) マテリアリティ (重要課題) (P.11)	サステナビリティに関する方針・推進体制 マテリアリティ (重要課題)

GRIスタンダード対照表

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	
経済	GRI 201：経済パフォーマンス			
	2016	201-1 創出、分配した直接的経済価値	サステナビリティの歩み(P.4) ESGデータ(P.37)	分配金 社会(S)への取組み 第13期有価証券報告書
	2016	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.13-16)	環境(E)への取組み
	GRI 205：腐敗防止			
	2016	205-3 確定した腐敗事例と実施した措置		該当なし
GRI 206：反競争的行為				
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	
GRI 207：税金				
2019	207-1 税務へのアプローチ		第13期有価証券報告書	

	開示項目	ESGレポート掲載箇所	HP掲載箇所	
環境	GRI 302：エネルギー			
	2016	302-1 組織内のエネルギー消費量	ESGデータ(P.36)	環境(E)への取組み
	2016	302-3 エネルギー原単位	ESGデータ(P.36)	環境(E)への取組み
	2016	302-4 エネルギー消費量の削減	CO ₂ 排出量の削減(P.17)	環境(E)への取組み
	GRI 303：水と排水			
2018	303-3 取水	ESGデータ(P.36)	環境(E)への取組み	
GRI 305：大気への排出				
2016	305-1 直接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ1)	ESGデータ(P.36)	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)	ESGデータ(P.36)	環境(E)への取組み	
	305-4 温室効果ガス(GHG)排出原単位	ESGデータ(P.36)	環境(E)への取組み	
	305-5 温室効果ガス(GHG)排出量の削減	CO ₂ 排出量の削減(P.17)	環境(E)への取組み	
	GRI 306：廃棄物			
2020	306-3 発生した廃棄物	ESGデータ(P.36)		
2020	306-4 処分されなかった廃棄物	ESGデータ(P.36)		
2020	306-5 処分された廃棄物	ESGデータ(P.36)		
GRI 307：環境コンプライアンス				
2016	307-1 環境法規制の違反		該当なし	

	開示項目	ESGレポート掲載箇所	HP掲載箇所	
社会	GRI 401：雇用			
	2016	401-1 従業員の新規雇用と離職	ESGデータ(P.37)	社会(S)への取組み
	2016	401-3 育児休暇	ESGデータ(P.37)	社会(S)への取組み
	GRI 403：労働安全衛生			
	2018	403-6 労働者の健康増進	働きがいのある職場づくり(P.28)	社会(S)への取組み
2018	403-9 労働関連の傷害		該当なし	
2018	403-10 労働関連の疾病・体調不良		該当なし	

	開示項目	ESGレポート掲載箇所	HP掲載箇所	
社会	GRI 404：研修と教育			
	2016	404-1 従業員一人あたりの年間平均研修時間	ESGデータ(P.37)	社会(S)への取組み
	2016	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	働きがいのある職場づくり(P.29)	社会(S)への取組み
	GRI 405：ダイバーシティと機会均等			
	2016	405-1 ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	ESGデータ(P.37)	社会(S)への取組み
GRI 406：非差別				
2016	406-1 差別事例と実施した救済措置		該当なし	
GRI 407：結社の自由と団体交渉				
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	
GRI 408：児童労働				
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	
GRI 409：強制労働				
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	
GRI 410：保安慣行				
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	
GRI 411：先住民族の権利				
2016	411-1 先住民族の権利を侵害した事例		該当なし	
GRI 415：公共政策				
2016	415-1 政治献金		該当なし	
GRI 416：顧客の安全衛生				
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	
GRI 417：マーケティングとラベリング				
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	
GRI 418：顧客プライバシー				
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	
GRI 419：社会経済面のコンプライアンス				
2016	419-1 社会経済分野の法規制違反		該当なし	

