



# ESG REPORT

2022



積水ハウス・リート投資法人



# CONTENTS

## サステナビリティ方針・推進体制

トップメッセージ	1
SHRのサステナビリティ	3
サステナビリティ・マネジメント	4
マテリアリティ(重要課題)	6
ステークホルダーエンゲージメント	9
イニシアチブへの賛同・外部評価	11

## ガバナンス

コーポレートガバナンス	65
コンプライアンス	73
リスク管理	79

## 環境への取組み

環境配慮への考え方・環境パフォーマンス	15
気候変動への対応	20
人と自然の共生と資源環境への取組み	31
環境性能に優れた不動産への投資	36
テナント、プロパティ・マネジメント会社との協働	39

## サステナビリティファイナンス

グリーンファイナンス	80
ポジティブ・インパクト・ファイナンス	83

## 社会への取組み

入居者・テナントへの取組み	41
社会貢献活動	48
人権の尊重	52
人財開発	54
働きやすい環境づくり	57
労働安全衛生	61
投資家とのエンゲージメント	63

## ESGライブラリー

ESGレポート	84
ESGデータ	85
外部認証	99
GRIスタンダード表	103
SASBスタンダード表	109

### 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(2021年)及びSASBスタンダード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

### 報告対象期間

積水ハウス・リート投資法人  
2021年5月1日~2022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  
2021年2月1日~2022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

2022年12月(前回:2021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、ESG推進室  
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。



## トップメッセージ

### はじめに

皆様には、平素より積水ハウス・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

近年、新型コロナウイルス感染症の蔓延や地政学的な緊張の高まり、エネルギー価格の高騰、金利や為替の変動等、我々を取り巻く環境が著しく変化し、将来の予測が困難な状況が続いています。このような不確実性が高まる環境下において、本投資法人が安定的かつ中長期的な成長を目指すためには、その基盤となるサステナブルな社会の実現に向けた取組みが肝要であると考えています。

### 本投資法人が目指す姿

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」というビジョンを掲げています。これは、スポンサーである積水ハウスと共に運用資産の価値向上を追求し、「人」と「社会」に対して新しい時代の社会資本を提供することで、より豊かな「未来」の創造に貢献し続けるという我々の決意表明です。ESG（環境・社会・ガバナンス）に配慮した資産運用を通じて社会課題の解決に取り組むことは、サステナブルな社会の実現に寄与するとともに、ステークホルダーからの信頼を高めることにもつながり、中長期にわたる安定した収益の確保、並びに投資主価値の最大化に資すると考えています。

### 直近の取組み

こうした考えの下、本投資法人は2020年にマテリアリティ（重要課題）を特定し、KPI（目標）を設定したうえで、課題解決に向けた取組みを積極的に進めています。2022年の主な取組みとしては、保有資産における再生可能エネルギー由来電力への切替を通じたCO<sub>2</sub>排出削減の推進、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づく定量的シナリオ分析の実施を通じた開示情報の拡充、本投資法人における女性役員の登用等ジェンダー・ダイバーシティの推進が挙げられます。これらをはじめとするESGへの取組みは社外からも高く評価され、本投資法人は2022年6月よりMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。今後も環境・社会・経済等の変化に応じてマテリアリティやKPIの追加・修正等を行いながら、保有資産の環境性能向上、幸せを生む空間の提供や事業継続性の確保、透明性の高いガバナンス体制の構築等、社会と本投資法人相互の持続可能性向上に注力していく所存です。

## サステナブルな社会の実現に向けて

本投資法人は、今後も歩みを止めることなく、新しい時代の社会資本となる質の高い不動産の提供を通じて、投資主価値の最大化に努めてまいります。そして人生100年時代をリードするREITとして、ステークホルダーの皆様からの期待に継続的に応え、豊かな未来の創造に貢献するとともに、広く永く愛されるREITを目指します。

今後とも一層のご支援を賜りますよう、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)



サステナビリティ方針・推進体制

## SHRのサステナビリティ



## 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

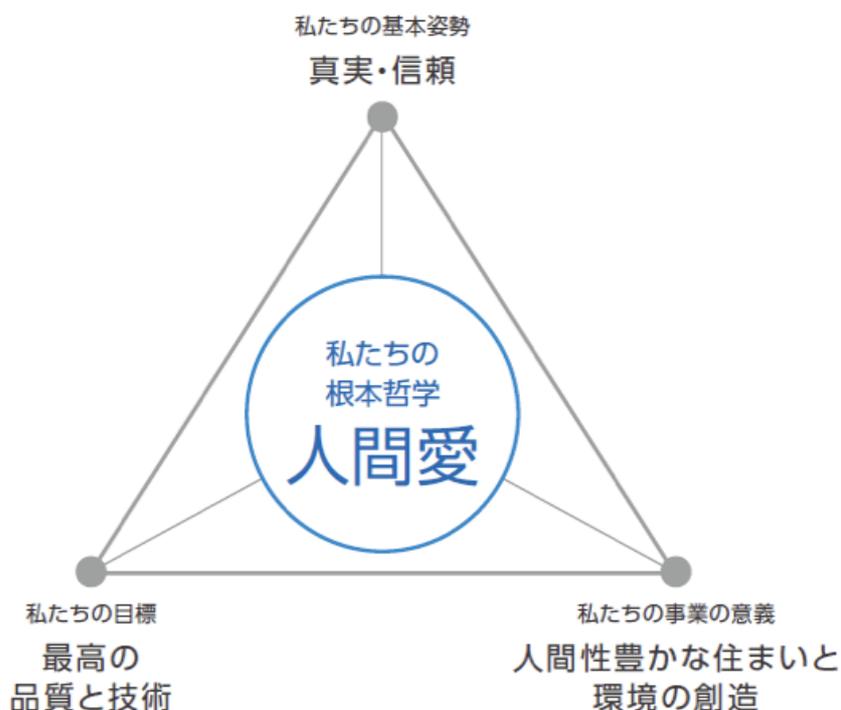
#### 質の高い社会資本の提供

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



サステナビリティ方針・推進体制

# サステナビリティ・ マネジメント



## サステナビリティ・ポリシー

本投資法人及び本資産運用会社は、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、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」というビジョンを掲げ、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。

### 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みます。

### 4. 生物多様性

積水ハウスが掲げる「5本の樹」計画<sup>①</sup>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、多様で優秀な人財の確保に努めます。

## 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、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、サステナビリティ最高責任者である代表取締役社長、サステナビリティ執行責任者であるESG推進室担当取締役、全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され、サステナビリティ推進に係る目標の設定や体制の整備を行います。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の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。本委員会は、原則3か月に1回以上開催するものとしています（2021年度は7回開催）。本委員会を軸に、本投資法人と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。



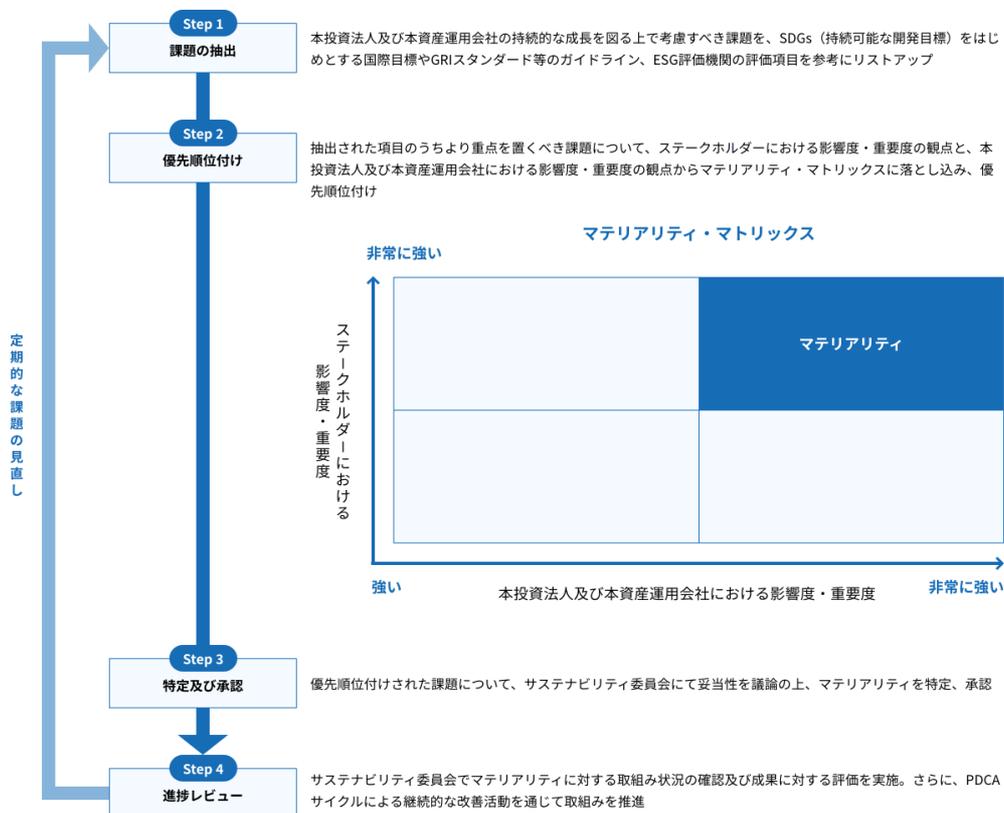
# マテリアリティ（重要課題）



## マテリアリティ特定プロセス

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、2020年に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変化しており、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ています。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。



# マテリアリティ

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、かかる認識の下、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・社会・経済の変化を踏まえ、2022年にマテリアリティの一部表現を見直すとともにマテリアリティの解決に向けた目標（KPI）の見直し及び追加を実施しました。下線部が見直し及び追加箇所となります。

マテリアリティ及び目標（KPI）			SDGsとの関連	
環境	気候変動への対応推進		 	
	目標 (KPI)	CO <sub>2</sub> 排出削減 中期目標（2030年度までに） 50%削減（原単位ベース：2018年度比） <u>長期目標（2050年度までに） <b>カーボンニュートラルを達成</b></u>		<a href="#">関連ページ</a>
		<u>2023年度（注1）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）</u>		
		<u>グリーンリースの推進</u>		<a href="#">関連ページ</a>
	人と自然の共生と資源環境への取組み			
	目標 (KPI)	緑化の推進及び生物多様性の尊重		<a href="#">関連ページ</a>
		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		<a href="#">関連ページ</a>
		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		
	環境性能に優れた不動産への投資		 	
	目標 (KPI)	2022年度内に <u>（注2）</u> ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成		<a href="#">関連ページ</a>
	<u>ZEH物件の取組み推進</u>			

マテリアリティ及び目標 (KPI)			SDGsとの関連	
社会	入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供			
	目標 (KPI)	入居者・テナント満足度調査の定期的な実施、 <u>満足度向上に向けた取組み推進</u>	関連 ページ	 
		<u>建物（空間）の快適性・健康性に関する認証取得推進</u>		
		地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング及びリスク低減に向けた取組み		
		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及び協働推進		
	社会貢献活動			
	目標 (KPI)	社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献	関連 ページ	 
		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%		
	働きがいのある職場づくり			
	目標 (KPI)	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 男性の育児休業取得率：100% 年次有給休暇取得率：70%	関連 ページ	  
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		関連 ページ		
コーポレートガバナンス体制の強化				
目標 (KPI)	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）	関連 ページ		
	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%	関連 ページ		
	内部管理体制の強化 内部監査の実施（年2回）	関連 ページ		
	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）	関連 ページ		
ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント				
目標 (KPI)	適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上	関連 ページ		
	ステークホルダーとの信頼関係の構築			

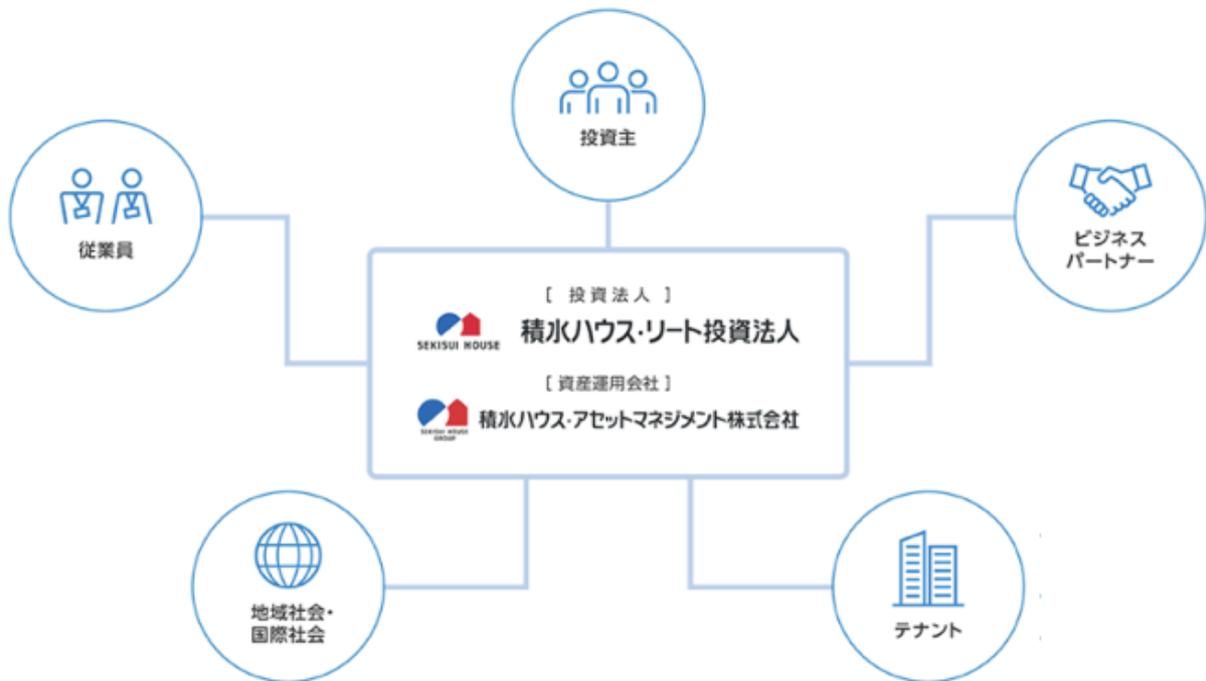
(注1) 2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進する。

(注2) 2022年度以降も70%以上を維持する。

# 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。



	ステークホルダーとのエンゲージメント	関連ページ
 投資主・投資家	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な情報発信及びコミュニケーションツールの作成</li> <li>決算説明会の開催及び機関投資家とのIRミーティング</li> <li>IRイベント・オンラインセミナーへの参加</li> </ul>	<a href="#">IRライブラリー</a>  <a href="#">機関投資家とのエンゲージメント</a> <a href="#">個人投資家とのエンゲージメント</a>
 ビジネスパートナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部評価機関を通じたモニタリング</li> <li>エネルギー削減の取組み</li> </ul>	<a href="#">プロパティ・マネジメント会社の選定・評価</a> <a href="#">エネルギー削減の取組み</a>

	ステークホルダーとのエンゲージメント	関連ページ
 テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度調査を通じたコミュニケーション</li> <li>グリーンリース契約に基づく協働</li> </ul>	<a href="#">テナント満足度調査の実施</a> <a href="#">グリーンリースの推進</a>
 従業員	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門資格の取得及び維持の支援、各種研修の実施</li> <li>社内相談窓口体制の確保</li> <li>ダイバーシティの推進</li> </ul>	<a href="#">専門資格の取得及び維持の支援</a> <a href="#">人権に関する通報制度</a> <a href="#">ダイバーシティの推進</a>
 地域社会・ 国際社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域・コミュニティへの貢献</li> <li>イニシアチブへの賛同</li> </ul>	<a href="#">地域・コミュニティへの貢献</a> <a href="#">イニシアチブへの賛同・外部評価</a>

サステナビリティ方針・推進体制

## イニシアチブへの賛同・ 外部評価



本投資法人及び本資産運用会社は、各イニシアチブへの署名・賛同を通じ、ESG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、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つなげていきます。

## PRI（責任投資原則）への署名

本投資法人及び本資産運用会社は、サステナブル社会の実現のため、ESGへ配慮した不動産投資運用を行っており、これらの取組みと、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（責任投資原則）は目指す方向性を共有していると考え、その基本的な考え方に賛同し、2019年3月、資産運用会社として署名を行いました。

### PRIの6つの原則

1. 私たちは、投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
2. 私たちは、活動的な所有者になり、所有方針と所有慣習にESG問題を組み入れます
3. 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます
4. 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかけを行います
5. 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
6. 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

Signatory of:



## PRIの概要

PRI (Principles for Responsible Investment) は、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した上記の6つの原則、及びそれを実現させるための国際的な投資家のネットワークです。PRIでは、ESGの課題を投資分析と意思決定のプロセスに組み込むことで、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受益者に対する受託者責任を従来以上に果たすことを目指しています。

PRIの詳細については、[こちら](#) （英語サイト）

## TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに配慮した不動産投資運用を行う上で、気候変動に代表される環境課題への取組みは重要課題の一つと認識しており、2020年7月、資産運用会社としてTCFDの提言に賛同を表明しています。また、国内の賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも加入しています。本資産運用会社はTCFDの提言に基づき、気候変動がもたらすリスクと機会の分析を行い、TCFDの枠組みに沿った対応を推進しています。



[TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言（最終報告書）英語版](#) 

## TCFDの概要

TCFDは、G20の要請を受け金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」を指します。TCFDは2017年6月に最終報告書を公表し、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います。

TCFDの詳細については、[こちら](#) （英語サイト）

## 国連グローバル・コンパクトへの支持を表明

本資産運用会社が属する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評価への参加

### GRESB評価

本投資法人は、2022年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される「GRESBレーティング」で「3 Stars」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を6年連続で獲得しています。

併せて、ESG情報開示の充実度について評価する「GRESB開示評価」（A～Eの5段階評価）においてESG情報開示の取組みが高く評価され、3年連続で最上位である「A」の評価を取得しています。



### GRESB評価の概要

GRESBとは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス配慮を測る年次のベンチマークであり、PRI（責任投資原則）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESBにおける評価は個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREIT、ファンドごとのサステナビリティへの取組みを評価するという点を特徴としています。

GRESB評価の詳細については、[こちら](#) （英語サイト）

# 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年より「A」を獲得し、2022年に、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」（以下「本指数」といいます。）に組み入れられました。本指数は、MSCIがMSCI ジャパン IMI 指数構成銘柄の中から、ESG 評価が相対的に高い銘柄を選別して構成する指数であり、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際のベンチマークとしても採用されています。



## 2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

MSCIのロゴ、商標、サービスマークまたはインデックス名を本ページに使用することにより、MSCI またはその関連会社が積水ハウス・リート投資法人を後援、承認または販売促進することを意味するものではありません。MSCI インデックスはMSCIの独占所有物であり、MSCI および MSCI インデックスの名称とロゴは、MSCI またはその関連会社の商標またはサービスマークです。

# MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

本投資法人及び本資産運用会社は、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社（MURC）による「MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR」において、5段階中最高評価の「Sランク」を取得しました。

本評価は、MURC が株式会社日本格付研究所（JCR）のサポートを受け、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。

本評価の詳細については、[こちら](#)



環境への取組み

## 環境配慮への考え方・ 環境パフォーマンス



### 環境配慮への考え方

---

本投資法人及び本資産運用会社は、下記のサステナビリティ・ポリシーに則り、環境課題に対して取組みを推進し、ステークホルダーとともに事業活動を通じた環境負荷の低減を図っています。

サステナビリティ・ポリシー（抜粋）

#### 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。

#### 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。

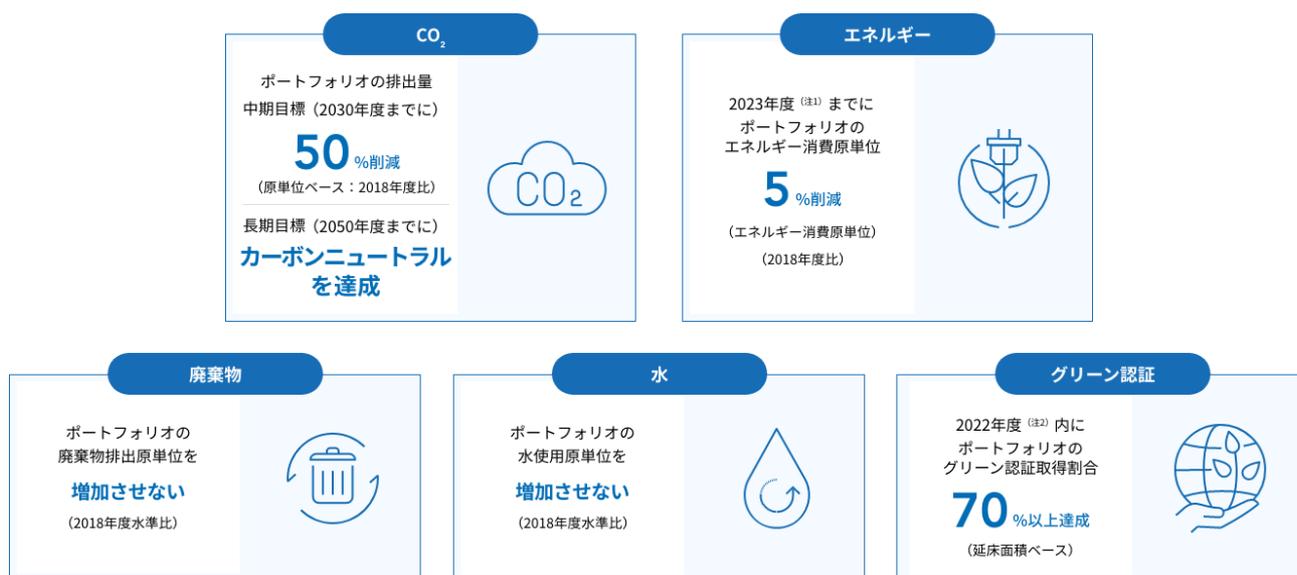
#### 生物多様性

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。

サステナビリティ・ポリシーの全文は[こちら](#)

## 環境目標

本投資法人はマテリアリティの解決に向け、環境目標を下記のとおり設定しています。目標達成に向けて各種施策を実施するとともに、環境・社会・経済の変化等を踏まえ適宜見直しを図りながら、持続可能な社会の実現に向けて貢献していきます。



(注1) 2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進する。

(注2) 2022年度以降も70%以上を維持する。

## 環境マネジメントシステム (EMS)

本資産運用会社は、サステナビリティ・ポリシーに定める環境課題への取組みの実践に向け、環境マネジメントシステム (EMS)を構築しています。本システムにおいては、CO<sub>2</sub>排出量、エネルギー使用量、水使用量、廃棄物排出量等の環境パフォーマンスデータについて、環境目標の設定 (Plan) ・実績値の把握 (Do) ・予実管理及び進捗状況の報告 (Check) ・改善策の立案及び実行 (Act) を行っています。なお、各内容についてはサステナビリティ委員会にて審議、報告が実施され、継続的な取組み強化を図っています。

# 環境パフォーマンスデータ

環境パフォーマンスデータに関するKPIの進捗状況及び実績は以下の通りです。

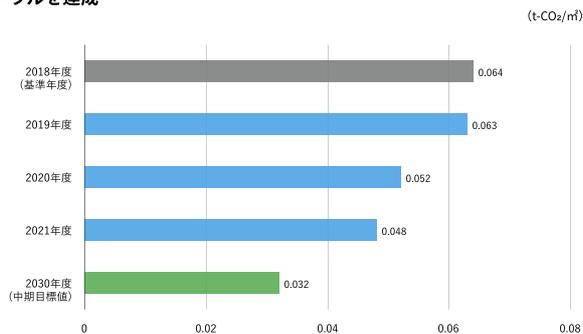
本投資法人は環境パフォーマンスデータについて外部委託業者を通じて集計しているほか、2020年度より一部のデータを除きSGSジャパン株式会社による第三者保証を受ける等、正確で透明性の高いデータの蓄積に努めています。アセットタイプ別の詳細なデータ及びその他の環境関連データ、算定基準等は[こちら](#)

## CO<sub>2</sub>排出量

KPI：中期目標（2030年度までに） 50%削減（原単位ベース：2018年度比）

長期目標（2050年度までに） カーボンニュートラルを達成

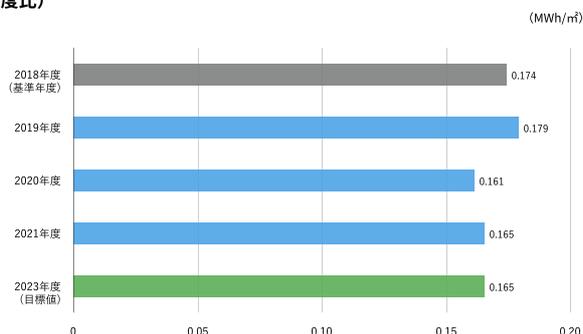
2021年度実績  
基準年度比  
**-25.0%**



## エネルギー消費量

KPI：2023年度までに5%削減（原単位ベース：2018年度比）

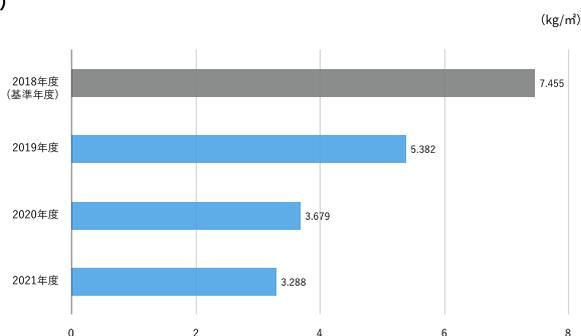
2021年度実績  
基準年度比  
**-5.2%**



## 廃棄物排出量

KPI：2018年度の水準より増加させない（原単位ベース）

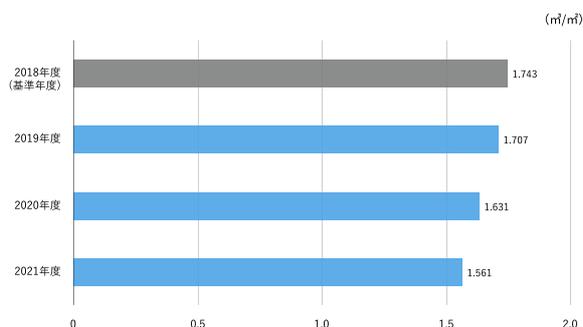
2021年度実績  
基準年度比  
**-55.9%**



## 水使用量

KPI：2018年度の水準より増加させない（原単位ベース）

2021年度実績  
基準年度比  
**-10.4%**



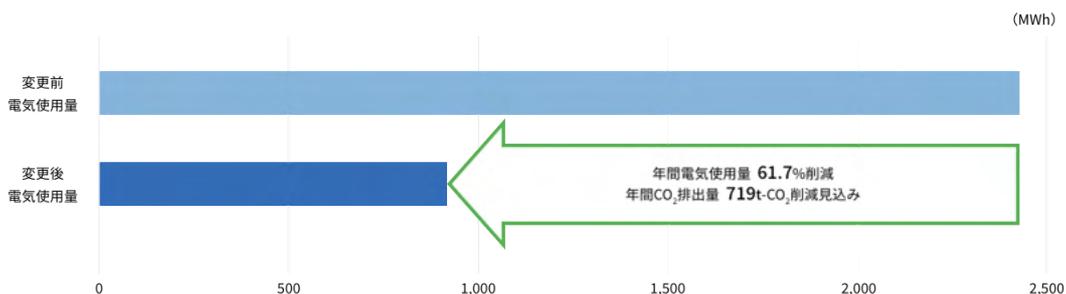
# 環境配慮設備の導入

本投資法人は、エネルギーの効率的利用を積極的に推進しており、保有物件において太陽光パネル等の設置を通じた創エネルギー設備に加え、LED照明や省エネエアコン機器等の環境に配慮した設備を導入しています。

## LED照明

住居物件の共用部において、LED照明への変更を推進しています。第16期末時点で累計63物件において変更済みであり、これまでの変更により年間電気使用量は61.7%、年間CO<sub>2</sub>排出量は719t削減される見込みです。

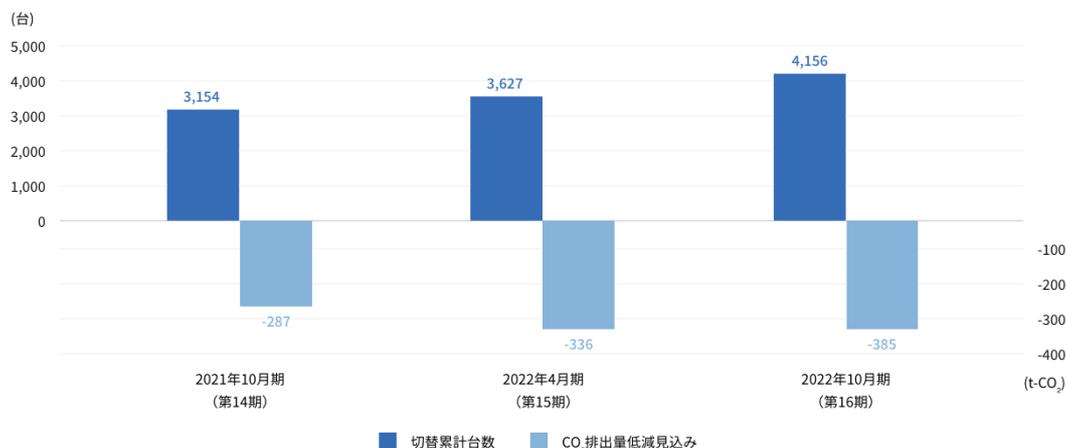
LED照明への変更による効果 (注1) (注2)



## 省エネエアコン機器

一部住居物件の専有部において、省エネエアコン機器への切替を実施しています。第16期末時点で累計4,156台の切替が完了しており、これにより年間CO<sub>2</sub>排出量は385t削減される見込みです。

省エネエアコン機器への切替による効果 (注2)



(注1) 集計の対象範囲はLED照明へ変更した住居63物件となります。

(注2) 各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料または経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基にして本資産運用会社にて算出した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

その他、太陽光発電パネルや遮熱と断熱の機能を有するLow-eペアガラスの導入、電気自動車用充電器等の設置を通じて、環境負荷の低減に努めています。

## 設備導入事例

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

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



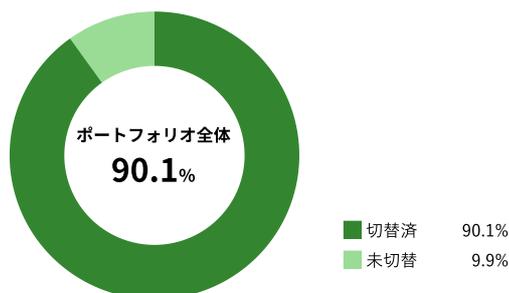
## 再生可能エネルギー由来電力への切替

本投資法人は、住居（共用部）106物件、オフィスビル3物件において再生可能エネルギー由来の電力プランへの切替を実施しています。

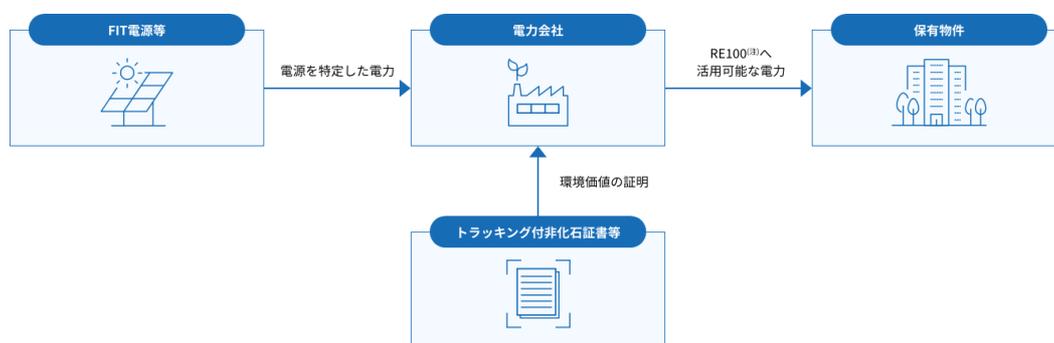
再生可能エネルギー由来電力への切替により、再生可能エネルギーにより発電され、固定価格買取制度（FIT）によって電気事業者に買い取られた「FIT 電気」等の使用と、非化石電源からつくられた電力における環境価値を証明する「トラッキング付非化石証書」等を組み合わせ、実質的な再生可能エネルギーの使用によりCO<sub>2</sub>排出係数をゼロとすることで、電力使用時の実質カーボンフリーが可能となります。

2022年12月16日時点でポートフォリオ全体の90.1%（オフィスビル・ホテルの37.5%、住居（共用部）の93.8%）において切替が完了しており、今後も脱炭素化に向けた取組みを推進していく方針です。

再生可能エネルギー由来電力 切替状況（棟数ベース）（2022年12月16日時点）



## 再生可能エネルギー由来電力の供給の流れ



（注） RE100は「Renewable Energy 100%」の略称であり、事業活動で消費するエネルギーを100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際イニシアチブを指します。



## TCFD提言に基づく開示

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により「持続可能な生活拠点」及び「持続可能な事業活動拠点」の提供を目指す本投資法人にとって、重要課題の一つと認識しています。



本資産運用会社では、TCFD提言を踏まえ、2020年に気候変動が事業にもたらすリスクと機会を特定して情報開示を行い、さらに分析を重ね2021年に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。2022年には、特定したリスクと機会について財務的影響を分析するほか、CRREM（Carbon Risk Real Estate Monitor）を用いた分析を行っています。今後も情報開示の拡充を図るとともに、TCFDへの対応を通じて気候変動に関連する移行リスク、物理的リスクを適切に把握し対応することでレジリエンスを高めていく一方、事業機会の創出に向けて戦略的に取り組んでいきます。

## 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回以上開催するものとしており、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、物理的リスク、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。

2020年に、気候変動関連課題に対する基本的考え方、取組み体制を定めるとともに、気候変動への取組みの推進強化と責任の明確化を目的に、気候変動対応担当役員にサステナビリティ執行責任者であるESG推進室担当取締役を置き、最高責任者は代表取締役社長が務めています。気候変動緩和・適応に向けたこれらの活動については、代表取締役社長及び取締役会並びに投資法人の役員会に対し適宜報告を行っています。

2021年、サステナビリティ意識の向上及び組織的な推進体制の強化を企図し、サステナビリティ委員会のメンバーを全部署の長に拡大し、2022年には、ESGに関する業務を統括・管理する専担部署として「ESG推進室」を設置し、推進体制の強化を図っています。

サステナビリティ推進体制については[こちら](#)

# 戦略

本資産運用会社は、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であるとの認識のもと、本投資法人のマテリアリティに「気候変動への対応推進」を掲げ、気候変動に伴う様々なリスク及び機会を、事業戦略上の重要なポイントの一つとして捉えています。

## 気候変動に関するリスクと機会

気候変動に関するリスクには、炭素税等の規制強化や脱炭素社会に対応できない企業等への需要低下、レピュテーション悪化といった脱炭素社会への移行に伴うリスク（移行リスク）と、気候変動に伴う自然災害や異常気象の増加等によってもたらされる物理的な被害に伴うリスク（物理的リスク）があります。同時に、気候変動によって創出される機会についても想定することができます。

分類		気候変動による世の中の変化
移行リスク	政策と法規制	炭素税、排出量取引制度の導入 エネルギー規制の強化
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及
	市場	気候変動対応に対する評価・社会的価値観の変化
	評判	建築物の環境性能に対するテナント需要の変化
物理的リスク	急性	台風、集中豪雨、高潮等の自然災害の激甚化
	慢性	海面上昇 気温上昇による冷房需要の変化 自然災害の頻発による損害保険料の増加
機会	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化
	政策と法規制、評判	建築物の環境性能に対するテナント需要の変化

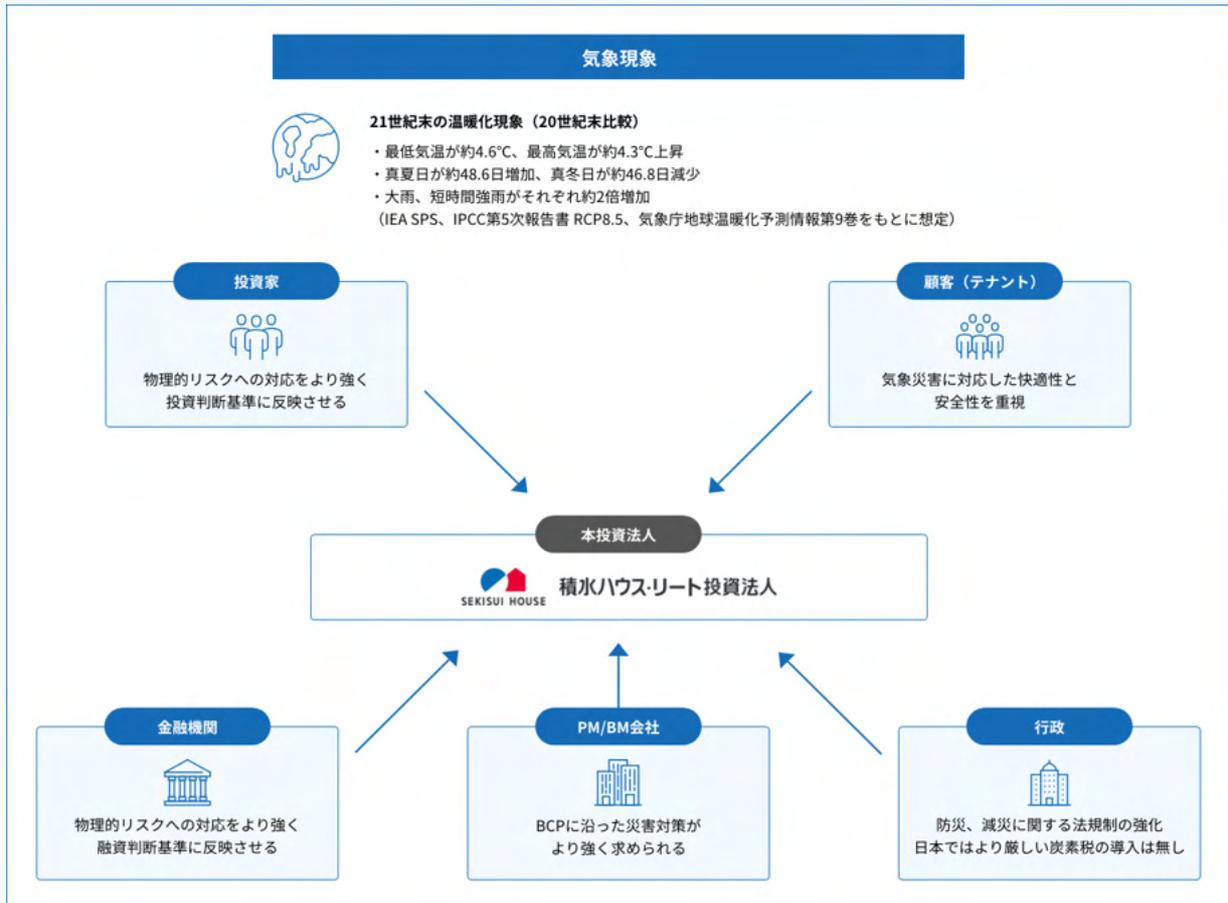
## シナリオ分析

本資産運用会社は、気候変動により今後起こり得る様々な事態を想定し、本投資法人の事業活動に与えるリスクと機会を把握してその財務的影響を評価するためにIPCC（気候変動に関する政府間パネル）やIEA（国際エネルギー機関）といった国際機関・業界団体のシナリオを用い、気温が4℃、1.5℃それぞれ上昇した世界における分析を行いました。

なお、気候変動リスクは、リスクが顕在化する時期や規模についての不確実性が高く、その財務的影響を予測することは極めて困難です。現時点での分析においては、分析対象や社会経済の変化、想定する自然災害に一定の前提を置いており、特定したリスク・機会が顕在化する確率については考慮していません。そのため、分析手法については外部環境の変化も踏まえ今後も継続して見直しを行う考えです。

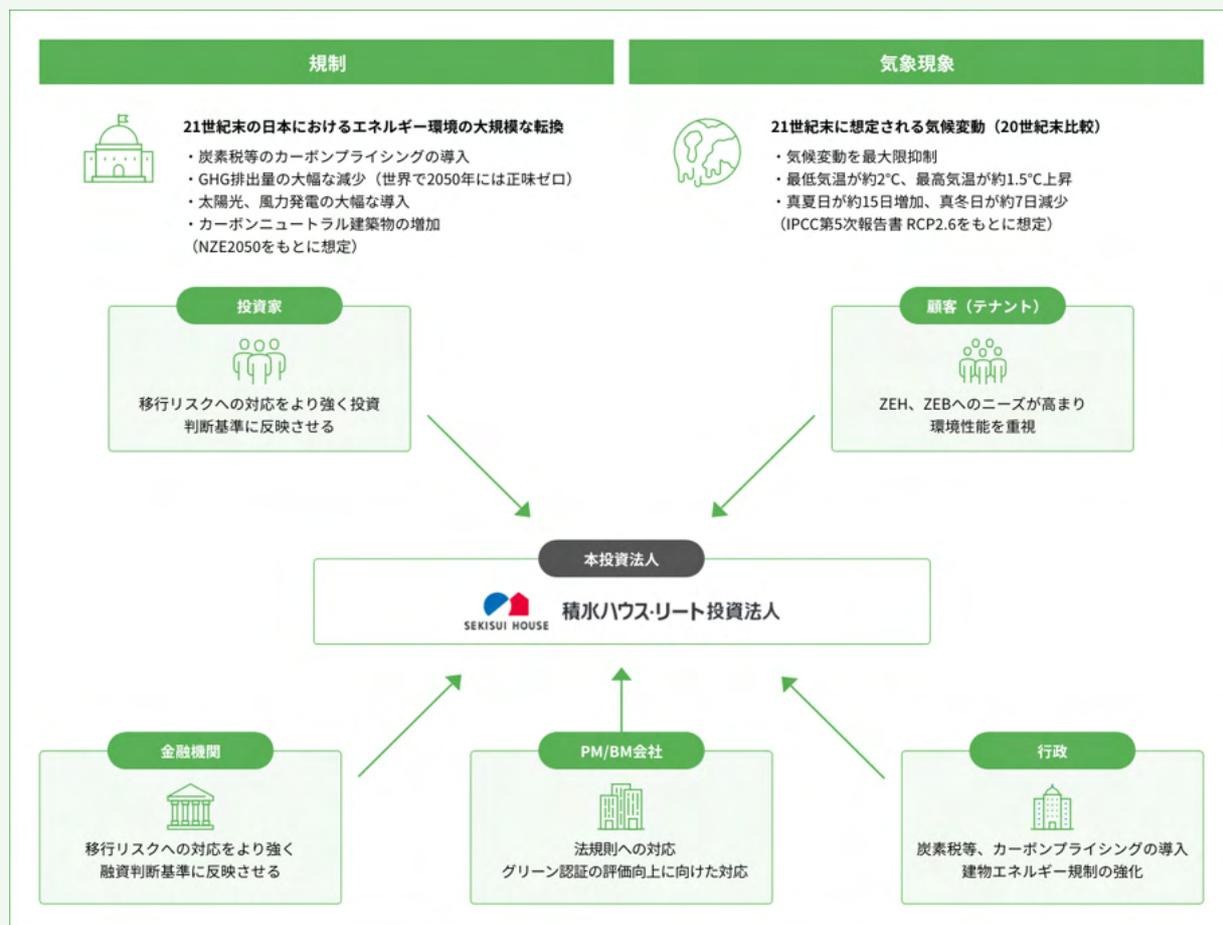
## 4°Cシナリオ

4°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガス（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、相対的に物理的リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。



## 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、相対的に物理的リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。



## シナリオ分析のアプローチ

以下のプロセスでシナリオ分析を実施しました。

- ① 対象範囲・時間軸の設定
- ② 定性評価によりリスク（移行リスク、物理的リスク）と機会を抽出・特定
- ③ シナリオ群の定義及びステークホルダーを意識した世界観の整理
- ④ 定性評価により重要性が高いと評価されたリスク・機会に関するパラメータの設定
- ⑤ 移行リスク、物理的リスク及び機会について、事業への財務的影響を評価
- ⑥ リスク・機会に対する対応状況の把握及び対応策の検討

対象	不動産の投資運用及び資金調達における事業全般		
想定期間	【短期】 現在より2025年まで 【中期】 2030年まで 【長期】 2050年まで		
リスク分類	移行リスク	物理的リスク	
参照したシナリオ	IEA World Energy Outlook 2020のSPS（4°Cシナリオ）、NZE2050（1.5°Cシナリオ）		IPCC 第5次報告書 RCP8.5（4°Cシナリオ）、RCP2.6（1.5°Cシナリオ）
分析方法	本投資法人が直面するリスクと機会の財務的影響を評価するためのパラメータを設定し、シナリオ下におけるパラメータの差異を考慮し算定	急性	台風、集中豪雨によって保有物件が浸水することに起因する修繕費の発生（直接被害）と営業機会の損失（間接被害）を算定
		慢性	海面上昇によって海抜の低い保有物件が浸水し、資産価値が毀損した場合と異常気象の常態化による空調の運転増加の影響額を算定

4°Cシナリオ

分類		リスク・機会の要因と財務的影響	想定期間	財務的影響額	対応策	
物理的 リスク	急性	台風や集中的豪雨等による浸水被害により事業運営ができなくなることによる賃料減少	中・長期	▲8億円	ハザードマップ等によるリスクの把握 非常用電源対策や防潮板・止水板の設置	物理的リスクを定量的に把握し高リスク物件を特定、適宜対策または譲渡対象とする  定量的な物理的リスク情報を物件取得時の評価に組み込む
	慢性	海面上昇により浸水することで保有物件の資産価値毀損	中・長期	▲140億円	当該リスクの高い物件を投資対象としない	
		異常気象の常態化による空調の運転増加による電力料金の増加	中・長期	▲0.5億円	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	
機会	テクノロジー	保有物件の環境性能向上による電力料金の削減	中・長期	1億円	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	

## 1.5°Cシナリオ

分類	リスク・機会の要因と財務的影響	想定期間	財務的影響額	対応策		
移行リスク	政策と法規制	炭素税の導入によりGHG排出に応じた税負担の発生に伴う運営コストの増加	中・長期	▲1～4億円	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	
		エネルギー規制強化に伴う物件の改修コストの増加	中・長期	▲5億円	資産の入替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	
	テクノロジー	太陽光発電設備導入コストの増加（減価償却費）	中・長期	▲1億円	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	
		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コストの上昇	短・中・長期	▲0.5億円	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	
	評判	住居物件の環境性能が進まないことによる競争力低下・賃料収入の減少	中・長期	▲19億円	気候変動への確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	
物理的リスク	急性	台風や集中的豪雨等による浸水被害により事業運営ができなくなることによる賃料減少	中・長期	▲4億円	ハザードマップ等によるリスクの把握 非常用電源対策や防潮板・止水板の設置	
	慢性	海面上昇により浸水することで保有物件の資産価値毀損	中・長期	▲140億円	当該リスクの高い物件を投資対象としない 物理的リスクを定量的に把握し高リスク物件を特定、適宜対策または譲渡対象とする	
		異常気象の常態化による空調の運転増加による電力料金の増加	中・長期	▲0.5億円	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	

分類	リスク・機会の要因と財務的影響	想定期間	財務的影響額	対応策	
機会	テクノロジー	保有物件の環境性能向上による電力料金の削減	中・長期	1~2億円	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
	政策と法規制 評判	環境性能に優れた物件の稼働および賃料の上昇	中・長期	10~12億円	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

(注) 財務的影響額については、本資産運用会社が、本投資法人の運用実績等を踏まえ、国際機関等が提示するシナリオに基づく各種パラメータを参考に試算した年間の影響額であり、数値の正確性を保証するものではありません。

## 分析結果

4°C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°C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。さらには、本投資法人の気候変動への対応が不十分と見做されることにより、資金調達コストの上昇が予想されま

す。

本投資法人では、4°C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、1.5°C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CO<sub>2</sub>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。このように本投資法人は、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。

またさらなる対応の一環として、以下の通りポートフォリオの一部を対象として、CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)を用いた移行リスク評価分析を行いました。今後、移行リスク評価の対象をポートフォリオ全体に広げたいと、分析を深化させていく所存です。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。

## CRREMによる分析

### CRREMの概要

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) は、パリ協定の2°C、1.5°C目標に整合するGHG排出量の2050年までのパスウェイ（炭素削減経路）を日本を含む欧州、北米、アジア・太平洋地域の計44か国（2022年8月時点）の不動産の用途毎に算出し、公表しています。分析対象とする保有物件データとパスウェイを比較することで、物件単位の座礁資産<sup>(注)</sup>化の時期及び炭素コストを算定し、これらに対処するために必要な改修規模を把握することで運用改善への活用が期待できるツールです。



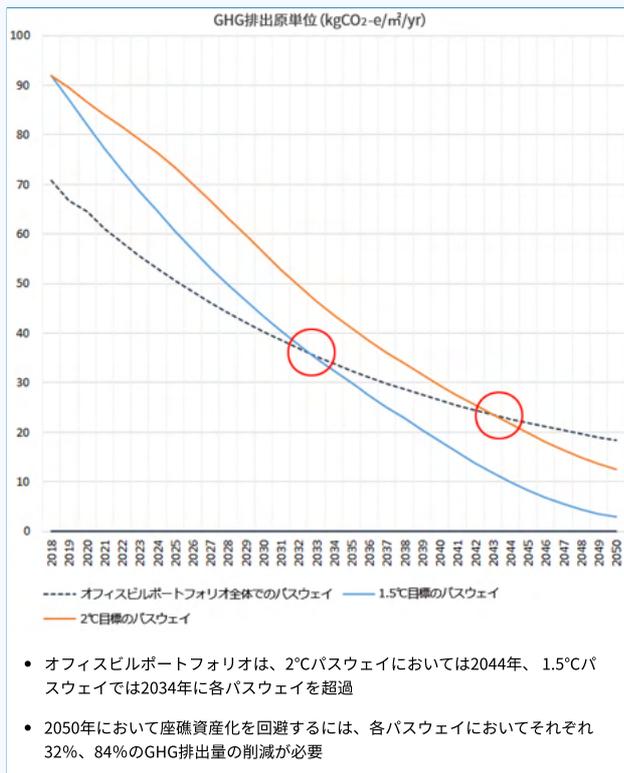
(注) 座礁資産とは、低炭素社会への移行に伴う変化（需要や市場価格）によって価格が低下した資産をいいます。

### CRREMによる分析結果概要

本資産運用会社では、本投資法人が保有する物件（2021年3月現在）のうちオフィスビル（データセンターは除く。以下「オフィスビルポートフォリオ」という）を対象として、CRREMのリスク評価ツールを用いて、以下の2つのケースについてオフィスビルポートフォリオの潜在的な座礁資産化リスクの分析を行いました。分析に当たっては、アジア太平洋版ツール（ver1.20）をベースとし、一部パラメーター（グリッド電力のGHG排出係数等）を調整しています。以下のグラフは、オフィスビルポートフォリオと2°C目標及び1.5°C目標の各パスウェイの比較を示しています。

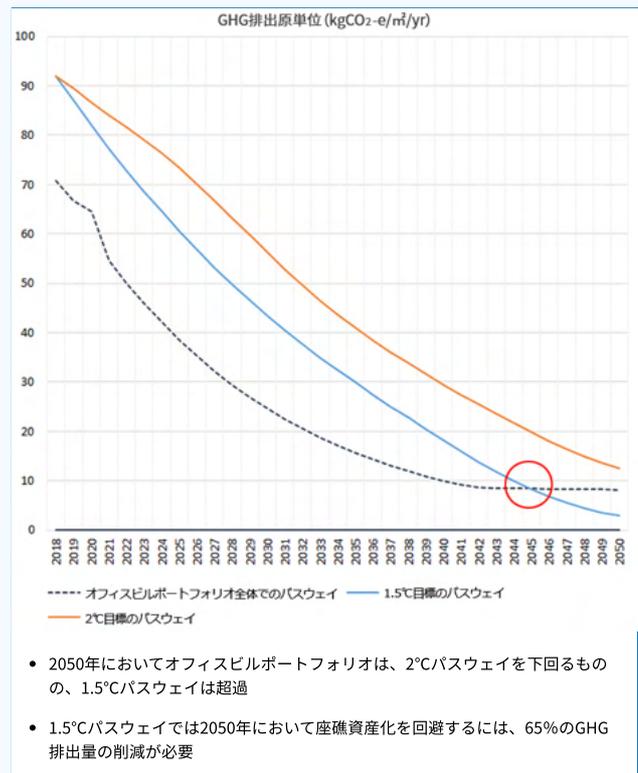
#### 現状のパフォーマンスで推移したケース

(実績をベースに今後省エネ施策を一切実施しない前提で算出)



#### 現在の削減目標ペースを維持したケース

(2018年比で毎年4.2%のエネルギー消費量を削減する前提で算出)



本投資法人のオフィスビルポートフォリオは高い環境性能を具備していることから排出原単位は低く、当面の間、2°C及び1.5°Cパスウェイを下回っています。但し、今後何ら対策を講じないと1.5°Cパスウェイに対しては2034年、2°Cパスウェイに対しては2044年にパスウェイを超過する結果となりました。現在設定している目標のペースで排出削減を進めると、2050年までに2°C目標は達成できる水準であるものの、1.5°C目標には到達しないことから、今後CRREMによる分析の対象を本投資法人のポートフォリオ全体に広げたくうえで、かかる分析を活用し、削減目標の見直し及び物件の改修・売却等を含む事業戦略を検討していきます。

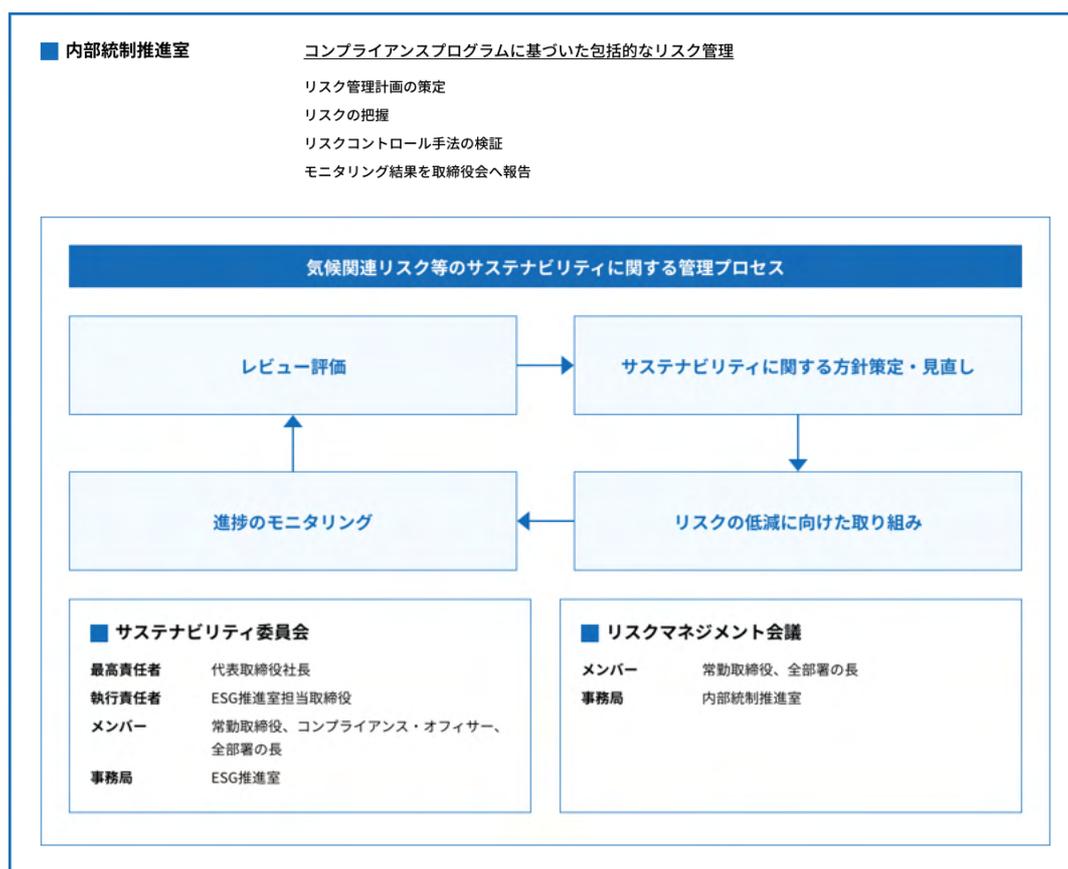
## リスク管理

本資産運用会社は、資産運用業務を遂行するにあたり、内在する種々のリスクを的確に把握し、これを適正に管理しリスクの発現を防ぎ、リスク発生時の損失を極小化することを目的として、統合的なリスク管理体制を構築しています。組織的なリスク管理を適切に行うため、内部統制推進室長をリスク管理の統括責任者、全部署の長をリスク管理部門責任者とし、また、リスク管理の推進業務を内部統制推進室が担っています。

内部統制推進室は、営業年度毎に、年度方針、重点対応リスクからなる次年度のリスク管理計画を策定し、取締役会の承認を受けます。そして半期毎にリスクマネジメント会議を開催し、気候関連リスクを含めたリスク管理計画の進捗状況をモニタリングし、その内容を取締役会へ報告しています。

こうしたリスク管理体制の下、気候変動に関しては、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、その対応策を更新します。

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。



リスク管理体制については[こちら](#)

## 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であると認識しています。こうした認識の下、本投資法人は、「気候変動への対応推進」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。

### ■ CO<sub>2</sub>排出削減目標

中期目標（2030年度までに） 50%削減（原単位ベース：2018年度比）

長期目標（2050年度までに） カーボンニュートラルを達成

### ■ 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）

2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進

### ■ 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

2022年度以降も70%以上を維持

指標は[こちら](#)

## 人と自然の共生と資源環境 への取組み

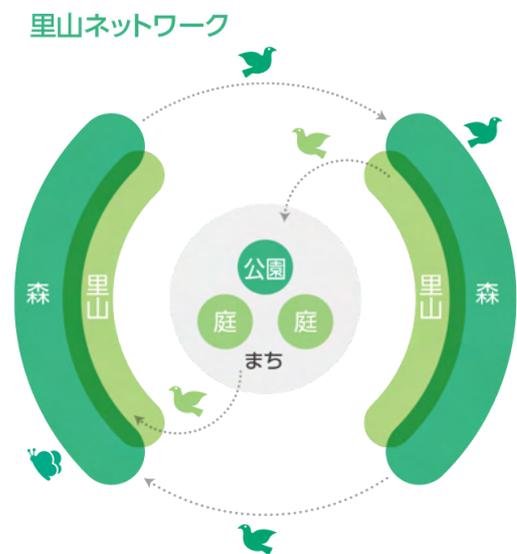


### 「5本の樹」計画

本投資法人は、スポンサーの積水ハウスが推進する「5本の樹」計画<sup>④</sup>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・管理を実施しています。

「5本の樹」計画とは、「3本は鳥のために、2本は蝶のために、地域の在来樹種を」との想いを込め、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）を中心に植栽することで、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。2021年度の樹木の植栽実績は101万本で、事業開始以降の植栽本数は累計1,810万本となりました。

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。



## 導入事例

2022年、一部の住居において植栽の植替えを実施しました。植替えに際しては、計画時に積水ハウスと連携の下、在来樹種の選定や総合対策外来種の有無等植栽内容の確認を実施し、「5本の樹」計画に沿った植栽を施しました。



エステメゾン萱場



樹木プレート

オフィスビルにおいては、ガーデンシティ品川御殿山と本町ガーデンシティに屋上庭園を設けており、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。



ガーデンシティ品川御殿山



本町ガーデンシティ

## 汚染リスクの回避

投資対象資産の取得にあたっては、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。

## 節水設備の導入

住居において、水の過流量を防止する流量制御弁や、節水機能を搭載したシャワーヘッド、トイレ等を導入しています。オフィスビルでは、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する等、節水及び水資源の有効活用を促進しています。



流量制御弁及び節水キッチン水栓



節水シャワー

## 廃棄物の適正管理

事業系廃棄物の減量推進及び適正処理に優秀な実績を挙げたとして、大阪市環境局よりごみ減量優良建築物の認定（本町ガーデンシティ）及び「ごみ減量優良標」（HK淀屋橋ガーデンアベニュー）を贈呈されました。また、更なる廃棄物排出量の削減に向け、ガーデンシティ品川御殿山の館内には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する等の施策を実施しています。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

## 都市再生・再開発

スポンサーの積水ハウスでは、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、積水ハウスが開発した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。



### <「御殿山プロジェクト」の概要>

所在	東京都品川区北品川6丁目7-29
敷地面積	約28,000㎡（4ブロック合計）
建物概要	個別物件詳細についてはこちら プライムメゾン御殿山イースト（住居） プライムメゾン御殿山ウエスト（住居） ガーデンシティ品川御殿山（オフィスビル） 御殿山SHビル（オフィスビル）

### <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  
屋上緑化部門 国土交通大臣賞 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  
緑の地域づくり部門 都市緑化機構会長賞  
受賞

## 大規模まちづくり事業「江古田の杜プロジェクト」

本投資法人が保有する「プライムメゾン江古田の杜」は、積水ハウスがUR都市機構等と協働で実施した大規模まちづくり事業「江古田の杜プロジェクト」により企画、開発された物件であり、プライムメゾン江古田の杜イースト・ウェスト（子育て世代向け賃貸マンション）、マストワン江古田の杜（学生・単身者向け賃貸マンション）、グランドマスト江古田の杜（サービス付き高齢者向け住宅）及びニチイホーム江古田の杜（介護付き有料老人ホーム）の5つの建物から構成されています。

本物件が所在するエリアは豊かな自然環境に恵まれるとともに、東京都の広域避難場所に指定されています。中野区都市計画マスタープランにおいて、本エリアは十分な避難路や周辺に存在する豊富な緑と調和した環境を確保し、良好な集合住宅等の供給をすすめるような位置づけとされていることに加え、本エリア周辺には、学校や医療施設・高齢者向け施設が多いことを踏まえ、多世代により育まれる持続可能な地域づくりをコンセプトとしたまちづくりとなりました。学生やこれから子育てを始める若年ファミリー世帯、安心・快適な暮らしを望む高齢者まで、多様な世代が共に暮らす地域として再生するまちづくりを目指しています。



### <「江古田の杜プロジェクト」の概要>

所在	東京都中野区江古田三丁目14番1～5号
敷地面積	約39,500㎡
建物概要	物件詳細についてはこちら <a href="#">プライムメゾン江古田の杜</a>

### <主な受賞実績>

#### 2019年5月

「都市景観の日」実行委員会主催  
都市景観大賞  
都市空間部門「都市景観の日」実行委員会会長賞 受賞

#### 2019年10月

公益財団法人 都市緑化機構主催  
緑の都市賞  
緑の事業活動部門 国土交通大臣賞 受賞



当該地はUR都市機構が「豊かな自然環境」を生かし、「防災機能の確保」、「健康・医療の充実したまちづくり」、「ファミリー世帯を中心とした多様な世帯が住み続けられるまちづくり」をめざして道路、公園の整備を行い、賃貸マンション等の用地として提供した土地です。

## 環境性能に優れた 不動産への投資



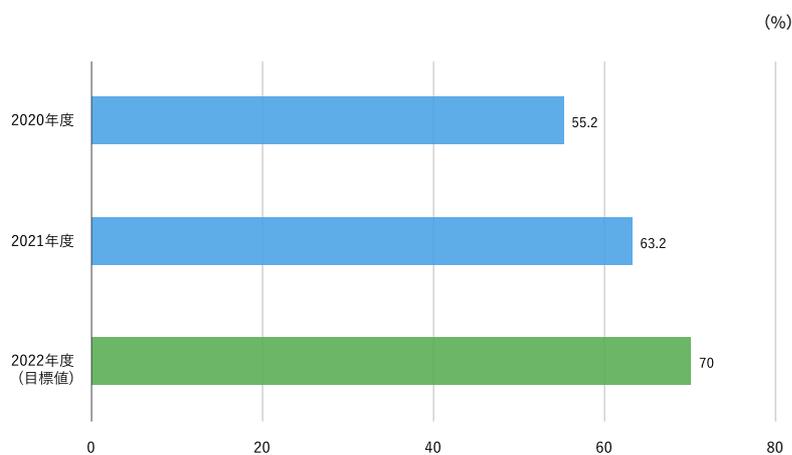
### グリーン認証取得への考え方

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、本投資法人はグリーン認証の取得割合についての目標（KPI）を設定しています。進捗状況及び実績は以下の通りです。

#### グリーン認証

**KPI：グリーン認証取得割合 2022年度内に70%<sup>(注1)</sup>以上達成**



(注1) グリーン認証取得割合については延床面積ベースで算出しています。

(注2) 集計期間は5月から翌年4月末とし、年度末時点での数値を記載しています。

# グリーン認証取得状況

(2022年12月16日時点)

	物件数	取得率	延床面積(m <sup>2</sup> )	取得率
認証取得物件 合計	63	52.5%	493,198.97	64.9%
DBJ Green Building 認証	57	47.5%	312,181.33	41.1%
CASBEE不動産評価認証	7	5.8%	189,913.86	25.0%

(注1) 区分所有物件の延床面積は、オフィスビルについては、賃貸可能面積と共有部分面積に持分割合を乗じた面積の合計面積を、住居については1棟全体の延床面積を表示しています。

(注2) 「本町ガーデンシティ」については、「物件数」はオフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件とせずに建物全体を1物件とし、認証取得物件の「延床面積」は、認証を取得しているオフィスビル部分に係る延床面積に基づき算出しています。

(注3) 「赤坂ガーデンシティ」の「延床面積」については、本投資法人が保有する部分のうち10階を除くすべての部分の延床面積を上記（注1）に基づき算出しています。

(注4) 「認証取得物件 合計」欄の各数値は、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証のいずれの認証も取得している物件があるため、DBJ Green Building認証とCASBEE不動産評価認証の合計と一致しません。

# 評価ランク別取得状況

(2022年12月16日時点)

DBJ Green Building 認証		57件	CASBEE不動産評価認証		7件
	★★★★★	1件		Sランク	7件
	★★★★	20件			
	★★★	35件			
	★★	1件			

ランク別の詳細な物件名は[こちら](#)

# グリーン認証の概要

---

## DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証は、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。

本認証では対象物件の環境性能に加え、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が行われ、1 Starから5 Starsの5段階評価で認証が付与されます。

なお、2017年8月より、認証は一般財団法人日本不動産研究所（JREI）で行い、DBJは制度全体を総括しています。

DBJ Green Building認証制度の詳細については[こちら](#) ④

## CASBEE不動産評価認証

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮のもとより、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」および「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。

CASBEE不動産評価認証の詳細については[こちら](#) ④

# スポンサーの取組み

---

## 積水ハウスのZEH・ZEBへの取組み

積水ハウスでは、戸建住宅のZEH推進に加えて、賃貸住宅及び分譲マンション等すべての集合住宅においてもZEHの普及に取り組んでいます。

賃貸住宅ブランド「シャームゾン」においては、当ブランドのZEHである「シャームゾンZEH」の普及を推進しています。集合住宅のZEHには共用部まで含めた住棟全体でゼロエネルギーを目指すZEH-M（ゼッチ・マンション）と、住戸単位でゼロエネルギーを目指すZEHの2種類がありますが、まずはZEHの快適性や光熱費削減等、入居者の方々がメリットを享受できる住戸単位でZEHを推進し、できるだけ多くの住戸をZEHとすることで、結果的にZEH-Mの基準も満たす賃貸住宅の普及に取り組んでいます。また、分譲マンション「グランドメゾン」においても、2023年以降に販売する全住戸をZEHに、また全棟をZEH-Mにすると発表しています。

その他、非住宅建築におけるZEBについても、提案時にZEBによるメリットをわかりやすく具体的に訴求することで、受注・着工数は事務所用途を中心に増加傾向にあり、介護施設やクリニックなどの用途にも広がりを見せています。本投資法人は、こうした積水ハウスが開発したZEH・ZEB物件へ積極的に投資することで、脱炭素化に貢献していく方針です。

環境への取組み

## テナント、プロパティ・ マネジメント会社との協働



## プロパティ・マネジメント会社の選定・評価

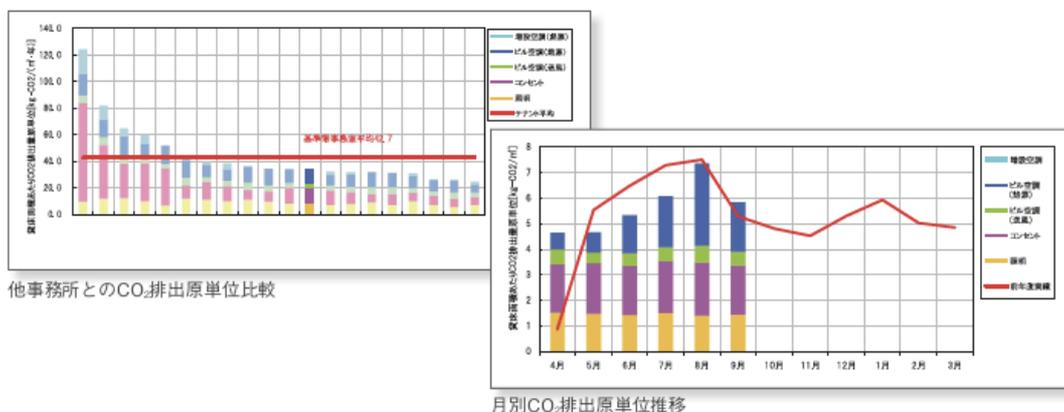
本投資法人では、保有物件の安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図るため、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の選定基準等を定めるとともに、原則として年に1回プロパティ・マネジメント会社の管理業務の遂行状況等について外部評価機関を通じたモニタリング及び評価を行い、適正性を検証しています。評価にあたっては、物件管理能力や業務体制に加え、企業としてのサステナビリティを推進する組織体制や管理物件における省エネ推進体制も評価対象としています。

## エネルギー削減の取組み

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CO<sub>2</sub>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。

### CO<sub>2</sub>削減推進会議資料（抜粋）



# グリーンリースの推進

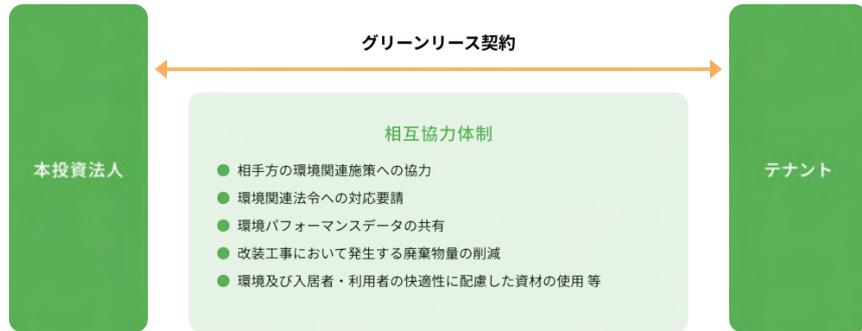
グリーンリースとは、保有物件におけるテナントとの賃貸借契約に際し、環境配慮に関する条項を定め実践することです。本投資法人はKPIに「グリーンリースの推進」を掲げており、オフィスビルを中心に、一部のテナントとグリーンリース契約を締結しています。省エネ・環境配慮の観点から、物件の快適性・生産性の維持及び向上についての考えをテナントと共有し、相互に協力する体制を敷くことで、環境への取組みを加速させています。今後は住居についても取組みを拡大し、テナントとの連携を強化しながらグリーンリースを推進していきます。

## オフィスビルのグリーンリース締結割合（賃貸可能面積ベース）

（2022年10月31日時点）



■ 締結済 37.8%  
■ 未締結 62.2%





## 入居者・テナントに対する本投資法人の役割

近年、災害等に耐えう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"> <li>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</li> </ul>
利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
居住性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

## 住居についての着眼点

要素	着眼点
経済圏	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>
利便性	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>
居住性	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>快適な共用空間や機能的な設備の設置、サービスの提供</li></ul>
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>生物多様性に配慮した植栽やランドスケープデザイン</li></ul>
安全性	<ul style="list-style-type: none"><li>災害に対してリスクマネジメントに配慮された建物</li><li>安全性の高い立地、建物の耐震性、災害時の強靭性</li></ul>
ブランド	<ul style="list-style-type: none"><li>エリアとしての人気、物件の認知度</li><li>建物グレード・デザイン性等、品質の高さ</li></ul>

## 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"><li>商圏人口・居住人口・駅乗降客数等、経済圏としての厚み</li></ul>
利便性	<ul style="list-style-type: none"><li>主要交通路線からの良好なアクセス</li><li>通勤・集客に資する利便性・商業集積・繁華性等</li></ul>
機能性	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>十分な基準階床面積やゆとりある空間設計等</li></ul>
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"><li>省エネ、屋上緑化等、環境性能を具備</li></ul>
BCP	<ul style="list-style-type: none"><li>「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供</li><li>災害に対する立地・スペック両面からの耐性</li></ul>
ブランド	<ul style="list-style-type: none"><li>エリアとしての品位や建物として的高级感・清潔感</li></ul>

## テナントの安心・安全・快適性

### 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、2022年10月末日現在のポートフォリオ地震PML値は2.0%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（2022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	13.0%	0.7%
御殿山SHビル	9.3%	1.2%
赤坂ガーデンシティ	9.0%	4.3%
本町南ガーデンシティ	7.9%	1.0%
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	7.0%	3.1%

## 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。2022年10月末日現在、浸水深度0.5m以上の物件はポートフォリオ全体の64.1%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。

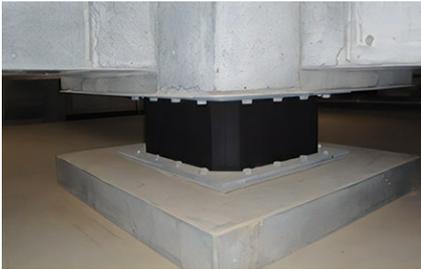
## 保有物件における浸水深度分類（取得価格ベース）（2022年10月末日現在）

	浸水深度		合計
	0m～0.5m未満	0.5m以上	
オフィスビル	9.3%	38.8%	48.1%
東京圏	9.3%	22.0%	31.3%
大阪圏	-	15.7%	15.7%
名古屋圏	-	1.1%	1.1%
住居	26.6%	22.1%	48.8%
東京圏	20.9%	17.5%	38.4%
大阪圏	0.5%	1.0%	1.5%
名古屋圏	3.0%	0.7%	3.7%
その他	2.3%	2.9%	5.2%
ホテル	-	3.1%	3.1%
大阪圏	-	3.1%	3.1%
合計	35.9%	64.1%	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



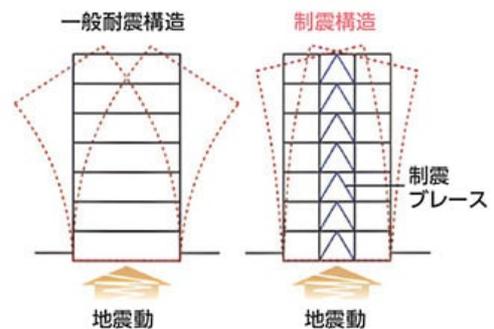
非常用電源設備



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。

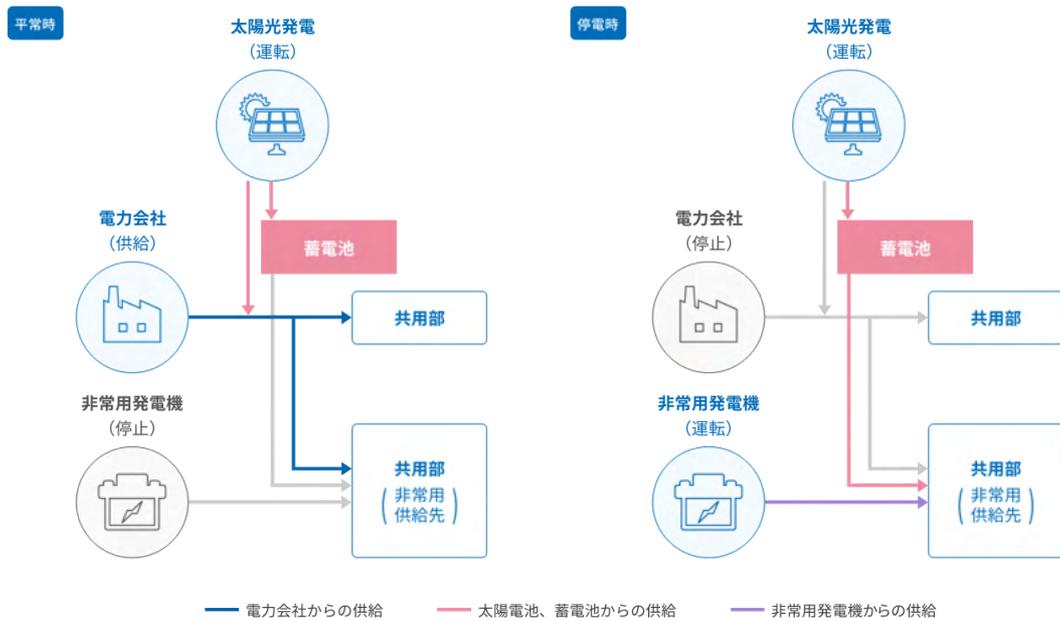


## 災害に備えた住居

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、非常時の安心・安全を高めるため非常用発電機を導入し、太陽電池・蓄電池と連携させることで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するので、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。

## 住居への防災設備等の導入事例

エレベーター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

かまどベンチ



エスティメゾン京橋ほか

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

災害救援自動販売機



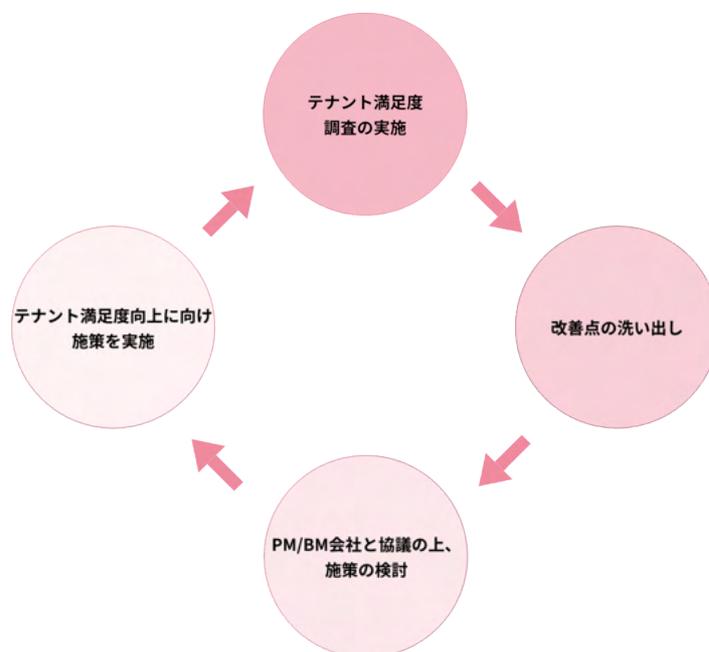
プライムメゾン銀座イーストほか

## 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年度調査概要

調査期間	2021年3月～4月	
対象者	オフィスビル	入居テナント 32件
	住居	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	居室や共用部満足度、ニーズ調査、管理状況の満足度、環境問題等への関心度、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%

## 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



## 住居

「概ね満足」、「大いに満足」の回答は合計84.8%



## 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、大阪市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



社会への取組み

## 社会貢献活動



## 社会貢献活動の考え方・指針

本資産運用会社の属する積水ハウスグループでは、本業を通じた活動はもちろん、「従業員のボランティア活動、チャリティー参加」「NPO・NGOとの協働、活動支援」「教育機関と連携した教育支援活動」など、一人ひとりの自発的活動が可能な仕組みをつくり、地域に根差した活動を続けています。本投資法人および本資産運用会社においても、テナントや保有物件の所在する地域社会と協働する取組みや環境に配慮した活動を行っています。

積水ハウスグループの社会貢献活動の考え方・指針は[こちら](#)

## 地域・コミュニティへの貢献

本投資法人は、誰もが利用できる設備の導入や保有する物件の所在する地域のイベントへの参加などを通じて地域の皆様とコミュニケーションを深めるなど、地域社会との共生に取り組んでいます。

### 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、入居テナントのみならず近隣地域の皆様も活用頂けるよう一部の物件において、シェアサイクルやフードトラック等を導入しています。

#### 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



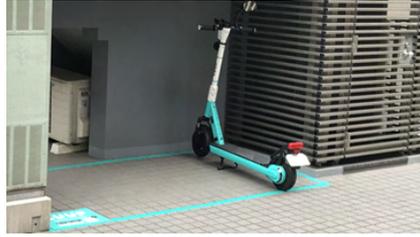
ガーデンシティ品川御殿山ほか

## フードトラックの導入



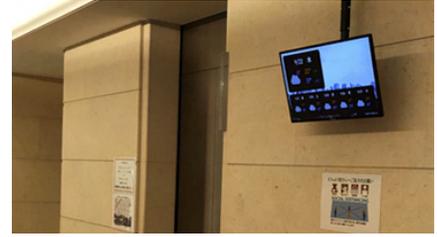
赤坂ガーデンシティ

## 電動キックボードの導入



エスティメゾン南麻布ほか

## デジタルサイネージの導入



ガーデンシティ品川御殿山ほか

## 港区アドプト・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、「港区アドプト・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。

アドプトとは「養子にすること」を意味し、アドプト・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。清掃活動を通じて入居テナントや地域社会との連携に貢献しています。



## 行政や業界団体との活動

日本国内において、住宅・住環境の整備における積水ハウスグループの役割と責任は大きいと考え、多くの業界団体の活動に参加しています。

なお、本資産運用会社は一般社団法人投資信託協会（投信協会）並びに一般社団法人不動産証券化協会（ARES）の正会員として業界発展に向けて活動を行っています。

## 「積水ハウスマッチングプログラム」への参加

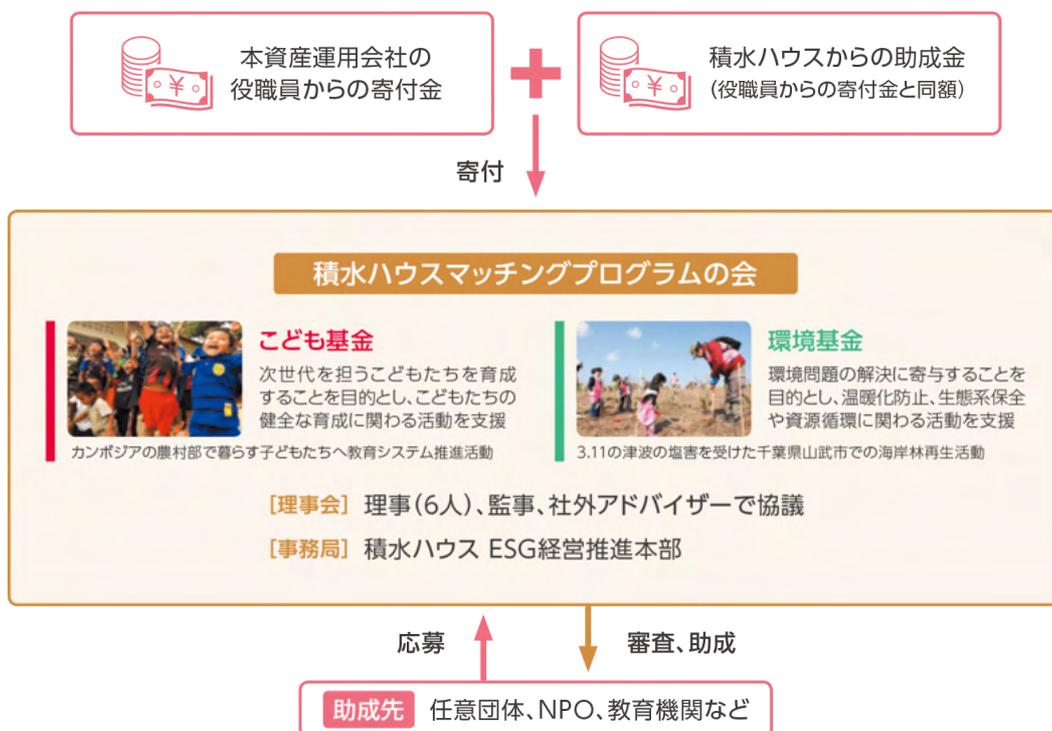
「積水ハウスマッチングプログラム」とは、積水ハウスグループにおいて2006年度より実施されている、NPOなどの団体を支援する従業員主体の寄付制度です。本資産運用会社の役職員が希望する金額を1口100円から積み立て、積み立てた金額に積水ハウスが同額の助成金を加えて寄付する仕組みです。助成先には「こども基金」、「環境基金」が設置されており、どちらに寄付を行うかについては従業員が自由に選択できます。

2022年度は、全国の従業員から推薦された市民団体の中から、従業員との連携、協働性、SDGsにつながる活動を中心に、計94団体に4,580万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」の詳細は[こちら](#) ㊦

### 「積水ハウスマッチングプログラム」の仕組み



KPI：2023年度までに「積水ハウスマッチングプログラム」への参加率：  
40%

2021年度実績 **41.9%**

(注) 2021年度実績は、本資産運用会社の会計年度2021年2月から2022年1月の実績値を記載しています。

## その他寄付活動

本資産運用会社は、ペットボトルキャップ、使用済切手の回収のほか、カレンダー・手帳のリサイクルを目的とした外部への寄付を行っています。

2022年度は、NPO法人へペットボトルキャップ6.4kgを寄付することで、国連児童基金（ユニセフ）を通じ、世界の子供たちへワクチンを届ける活動に参加しました。

## 災害義援金

本資産運用会社は、国内外で大規模な自然災害等が発生した際、救援活動や被災地の復旧活動に役立てていただくため、災害義援金への協力を行っています。

## 「COOL CHOICE」への賛同登録

本資産運用会社では、環境配慮への一環として、地球温暖化対策として環境省が推進する、国民運動「COOL CHOICE」へ賛同し、以下の取組みを行っています。



- 社内の空調を控えめに設定
- クールビズ・ウォームビズの推進を徹底
- 社内資料において、スマートデバイス共有サーバーを用いて、資料のペーパーレス化を推進
- 社内において、紙コップの使用を止め、マイカップの持参をルール化

「COOL CHOICE」の詳細については、[こちら](#)



## 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<sup>④</sup>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、全従業員が生き活きと活躍でき、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。さらには、積水ハウスグループが同方針を遵守するのはもちろんのこと、協力工事店、サプライヤーを含むビジネスパートナーに対しても理解・支持いただきたい旨を表明しています。同方針はオンライン上に設けたサプライヤーとの情報共有プラットフォームでも開示しており、サプライヤーに遵守いただくよう働きかけています。

### 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きます。

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は[こちら](#)<sup>④</sup>

## 人権方針の推進

---

「積水ハウスグループ人権方針」は、本資産運用会社を含む積水ハウスグループの全ての役職員（短時間労働者を含む）が遵守しなければならないものであり、周知を図るために全役職員に毎年3時間の「ヒューマンリレーション研修」を実施しています。また管理職層を対象として、さらに2時間の研修を行っています。

## 人権に関する通報制度

---

積水ハウスグループでは、事業活動に伴う懸念事項や潜在的な人権への負の影響を把握するため、コンプライアンス・ヘルプラインをはじめとした複数の通報システムを設置し、適切に運用することで、相談窓口体制の充実を図っています。さまざまなハラスメントをはじめ、障がいのある従業員の働きやすい環境を整えるための相談など、あらゆる人権に関する相談窓口として、「セクハラ・パワハラホットライン」を設置しているほか、人権に関する問い合わせを公開ウェブサイトでも受け付けています。

本資産運用会社においても男女1人ずつの相談窓口担当者を配置しています。



## 人事基本方針

積水ハウスは、多様性を受け入れ、誰もが能力を最大限に発揮できる環境を整えるため「人材サステナビリティ」を宣言しています。本資産運用会社は、積水ハウスグループの一員として、人財育成の基本的な考え方を共有しており、自律型人財の育成とキャリア構築を重視しています。

## 人財確保

本資産運用会社は、事業環境・組織の状況の変化に合わせ、優秀な人財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。また、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財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目指しています。

役職員の状況は[こちら](#)

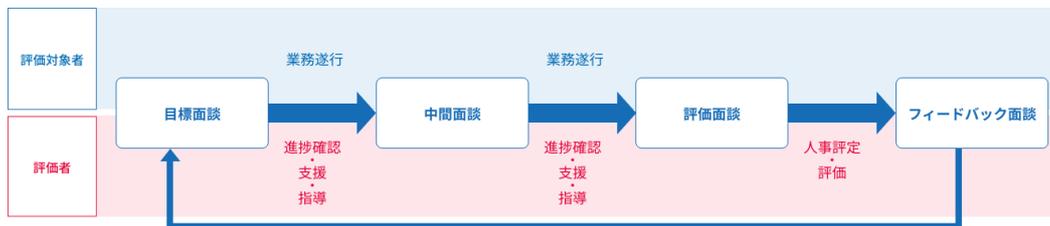
## 人財育成の考え方

積水ハウスグループは、“「わが家」を世界一幸せな場所にする”というグローバルビジョンのもと、お客様、従業員、社会の「幸せ」を最大化するという将来像を2050年のありたい姿として描きました。“「わが家」を世界一幸せな場所にする”ために、従業員が専門力を高め、自律的なキャリア形成を推進し、自ら進んで社会やステークホルダーに価値を創出できる人財を育成しています。

本資産運用会社は、積水ハウスグループの一員として、人財育成の基本的な考え方を共有しており、自律型人財の育成とキャリア構築を重視しています。従業員を対象として、職務発揮能力、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財育成を推進しています。

人事評価にあたっては、ESGへの取組み及びコンプライアンスの遵守状況を含め、等級ごとに期待される能力及び行動の発揮度を評価する「能力・行動評定」と達成度とプロセスをそれぞれ評価する「業績評定」によってあらゆる側面から評価を実施し、あわせて職務面談制度により、育成と評価の連動を図り、従業員の納得感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、それによって気づ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



## 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。

資格保有者の状況は[こちら](#)

## 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」を基軸とする「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財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財や広い視野・見識を持った人財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つな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、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。

なお、本資産運用会社は研修制度についての目標（KPI）を設定しております。実績は以下の通りです。

**KPI：2023年度までに、1人当たり年間社外研修2回以上受講**

2021年度実績 **3.4回**

**KPI：2023年度までに、年間社内研修参加率100%達成**

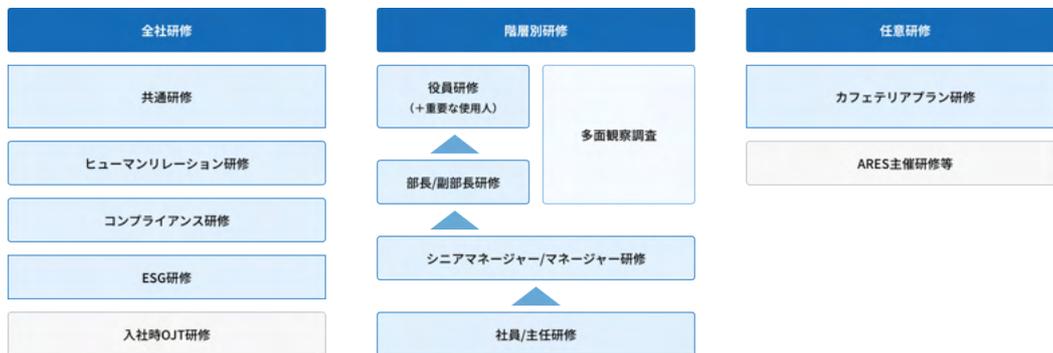
2021年度実績 **100%**

(注1) 1人当たり年間社外研修受講回数は、社外研修延べ受講回数／役職員数により算出しています。

(注2) 研修参加率は、研修参加人数／会計年度末時点の役職員数（育休・産休社員を除く）により算出しています。

研修受講実績の詳細は[こちら](#)

## 研修体系



### 共通研修

全役職員（パートタイム社員等を含む）を対象とし、会社全体のエンゲージメントの向上や、ビジネススキル・ヒューマンスキル・専門スキルの底上げを目的とした研修です。積水ハウスグループで実施するガバナンス意識調査の結果等を参考にテーマを選定し、原則2～3年に一度、外部機関を活用し、実施しています。

### ヒューマンリレーション研修

人権課題の啓発や働きやすい職場環境の醸成を目的のひとつとして、積水ハウスグループの全役職員（パートタイム社員等を含む）を対象として行う研修です。毎年、3時間の「ヒューマンリレーション研修」を実施するほか、管理職層を対象にさらに2時間の「推進委員研修」を行い、周知と理解を深めています。

### コンプライアンス研修

全役職員（パートタイム社員等を含む）を対象とし、ビジネスを遂行するうえで、また社会の一員として、基礎・根幹となるコンプライアンスの知識・能力の向上及び投資運用業を行うにあたって必要な知識の習得を図る研修です。

### ESG研修

全役職員（パートタイム社員等を含む）が共通の意識と知識を共有するため、ESGに関する法制度や国内外のトピックス等について理解を深める研修です。

### 階層別研修

階層別に求められるスキルや要件に基づき、各種能力（職務姿勢、専門力・高度専門力、協働力等）の向上を図る外部機関を活用した研修です。全役職員（パートタイム社員等を含む）を対象とします。

### 多面観察調査

自己評価に加え、上司・部下・同僚など、様々な方面から個人を評価することで、客観的な「強み」と「課題」を明確にし、リーダーやメンバーが活躍しやすい風通しの良い組織や職場風土をつくることを目的とした調査です。外部機関を活用し、管理職を対象に、年1回実施しています。毎年調査することで、課題の把握、検証・フィードバック、目標の設定、実施のサイクルを行っています。

### カフェテリアプラン研修

各自が自己の活動計画や自己啓発の観点から、分野別・階層別・ビジネススキル・IT等のセミナーを自由に選定し、受講するもので、全役職員（パートタイム社員等を含む）へ年1回以上の受講を推奨しています。

社会への取組み

## 働きやすい環境づくり



## ダイバーシティの推進

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」企業体質づくりを継続的に推進する旨を積水ハウスグループ人権方針にて定め、ダイバーシティの推進を図っています。本資産運用会社においても、積水ハウスグループの一員として本方針に則り、取組みを実施しています。

積水ハウスグループのダイバーシティの推進については[こちら](#) 

### 女性活躍の推進

積水ハウスグループでは、「積水ハウスグループ 女性活躍推進行動計画」の目標を策定し、積水ハウスグループ全体で、女性管理職の登用を推進する取り組みを進めています。本資産運用会社も、KPIに女性管理職比率の向上を掲げ、女性従業員の活躍推進のみならず、多様な人材が公平に機会を得られるよう支援しています。

**KPI：2023年度までに、女性管理職比率7%達成**

2021年度実績 **3.6%**

### 高齢者の活躍支援

本資産運用会社では、個々の従業員が意欲・能力をより高く、より長く発揮していきい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月から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。

### 障がい者の活躍支援

本資産運用会社では、障害者雇用促進法に基づき、障がい者雇用を進めています。障がいのある従業員とその上司や部署員が相互に発信・相談できる関係を構築できるよう会話の場を設定し、活躍を支援しています。障がいの有無にかかわらず誰もが長く働くことのできる職場づくりを目指しています。

# ワーク・ライフ・バランスの推進

本資産運用会社は、全従業員のワーク・ライフ・バランスを推進するため、コミュニケーションの活性化を図りながら、多様な働き方の実現に取り組んでいます。コロナ禍における働き方や生活様式の変化に合わせ、場所を選ばないワークスタイルを促進しており、在宅勤務、スライド勤務などを活用した柔軟な働き方が浸透しています。今後もワーク・ライフ・バランスを重視し、仕事にやりがいと幸せを感じられる働き方を目指していきます。

## 従業員福利厚生向上

本資産運用会社では、全従業員を対象とした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	全従業員	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	全従業員	要介護者を介護するための休業制度
子の看護休暇制度	全従業員	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	全従業員	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従業員	全従業員及びその家族の慶弔災害並びに全従業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	全従業員	勤務時間帯の繰上げ/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	契約・パート・アルバイト以外の全従業員	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年で執行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

制度名	対象範囲	内容
資格祝金支給制度	嘱託・契約・パート・アルバイト以外の全従業員	国家資格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従業員	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従業員	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、3歳未満の子を持つ男性従業員を対象として2018年9月に「男性育児休業制度」を開始しました。1か月以上の育児休業取得を推進し、最初の1か月間は有給とするほか、取得回数についても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可能です。

さらに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。

### KPI: 2023年度までに、男性従業員育児休業取得率100%達成

2021年度実績 該当者なし

2022年度実績 該当者は計画的に取得中

## ウェルビーイングへの取組み

### 安全衛生、健康への取組み

本資産運用会社では、従業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、職場環境の改善に向けた意見交換や健康に関する知識を得ることで、従業員の労働災害の未然防止や健康の維持・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、在宅勤務の導入により不足している従業員同士のコミュニケーション機会の創出を目的としたWebミーティングの開催や、インフルエンザの予防ワクチン接種に関する周知、新型コロナウイルス感染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、従業員を対象にストレスチェックを実施しています。従業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。

## 従業員満足度調査、「ESG対話」の実施

本資産運用会社では、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、従業員満足度調査を行っています。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、結果を分析し、共通研修の実施や課題解決に向けた意見交換の機会を設けることで課題解決を図り、よりよい職場風土づくりに注力しています。

さらに積水ハウスグループの一員として、全従業員に個人と職場の幸せの相関を分析する「幸せ度調査」を行うほか、「事業を通じて、従業員・お客様・社会を幸せにするにはどうしたらよいか」をテーマに、「ESG対話」を半年に1度実施しています。個人と職場の幸せを「見える化」することや、「ESG対話」を通じた従業員のエンゲージメントの向上及びコミュニケーションの活性化によるイノベーションの創出が企業価値の向上に繋がっていくという好循環が期待されます。

社会への取組み

## 労働安全衛生



### 労使関係

本資産運用会社では、労働組合は組織されていませんが、[積水ハウスグループ人権方針](#)で表明している通り、「結社の自由と団体交渉の権利」を尊重しています。

また本資産運用会社は、労働関係法令や労使協定を遵守し、従業員（短時間労働者を含む）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おり、労使関係は円満に推移しています。

### 過重労働への対応について

本資産運用会社は、過度な労働時間と時間外労働の削減に向けて、KPI（目標）を設定し以下のような取組みを行っています。

**KPI：2023年度までに、1人当たり月平均総労働時間を162時間以内に削減**

2021年度実績 **164.9時間**

**KPI：2023年度までに、年次有給休暇取得率70%以上達成**

2021年度実績 **52.0%**

### 勤務時間のモニタリングを実施

年間を通じて月の残業時間が45時間を超える月が3か月を超えた場合、上長への通知と従業員へのヒアリングを実施しています。また、健康管理時間が60時間を超えた場合、上長、本人へ注意喚起の通知送付を実施しています。さらに、KPIとして、1人当たり月平均総労働時間：162時間（2023年度までに）を掲げ、会社全体で時間外労働の削減に取り組んでいます。

### 計画的な有給休暇取得の奨励

法令に基づく年間有給休暇取得義務5日間の取得を上回る、有給休暇取得率70%（2023年度までに）をKPIに掲げ、全従業員に計画的な休暇取得を促しています。

## 最低賃金を上回る賃金の支払い及び同一労働・同一賃金の遵守

本資産運用会社では、パートタイム社員等を含むすべての従業員について、労働法令における最低賃金の規定を遵守し、物価も考慮した生活水準の維持・向上につながる賃金の支払いを行います。また、同一労働・同一賃金を遵守した報酬体系を適用し、性別の違いで差異を設けていません。

また本資産運用会社では人事考課において考課項目毎に評価を実施し、考課結果を従業員の昇格・昇給及び賞与に適切に反映しています。賞与は夏季と冬季の2回支給され、出勤率及び勤務成績に応じて支給額を決定しています。

## 労働関連の違反・事故

2021年1月1日～12月31日までの間において、労働関連の重大な法令違反や事故はありません。

労働関連データは[こちら](#)

社会への取組み

## 投資家とのエンゲージメント



本投資法人はすべての投資家の皆様へ向け、ウェブサイトの充実や適時開示、ESGレポートの発行等を通じ、適切でわかりやすい情報開示に努めています。2022年には、ESG情報開示の充実度について評価するGRESB開示評価（A～Eの5段階評価）において高く評価され、3年連続で最上位の「A」評価を取得しています。また投資家の皆様との対話を重視し、以下の取組みを行っています。

### 機関投資家とのエンゲージメント

	2020年4月期/10月期	2021年4月期/10月期
国内機関投資家・アナリスト等向け決算説明会	6月・12月	6月・12月
国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング	145回	126回
海外機関投資家等向けIRミーティング	57回	43回

### 個人投資家とのエンゲージメント

	2020年4月期/10月期	2021年4月期/10月期
個人投資家向けイベント	5回	3回

過去のイベントのアーカイブは[こちら](#)

個人投資家向け特設サイトは[こちら](#)



(注) 国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング、海外機関投資家等向けIRミーティング及び個人投資家向けイベントの回数は、2020年4月期及び2020年10月期の決算IRに係る開催回数を2020年の実績とし、2021年4月期及び2021年10月期の決算IRに係る開催回数を2021年の実績として集計を行っています。



## 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3か月に1回以上開催し、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。

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及びその他法令で定める役割を担っています。

# 役員の状況

役職名	氏名	役員の選任理由	投資法人役員会の出席状況	
			2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)
執行役員	木田 敦宏	不動産及び財務会計についての専門性とリート業務の豊富な経験等を総合的に勘案し、本投資法人の業務執行を的確に遂行することが期待されるため、執行役員に選任しました。	10回/10回 (100%)	8回/8回 (100%)
監督役員 (注1) (注2)	野村 滋	人格、識見、能力ともに優れていることはもとより、公認会計士として企業経営等の分野に精通しており、各分野の専門知識や経験に照らして本投資法人の監督役員として適任と考え、監督役員に選任しました。	10回/10回 (100%)	4回/4回 (100%)
	大宮 立	人格、識見、能力ともに優れていることはもとより、弁護士として企業経営等の分野に精通しており、各分野の専門知識や経験に照らして本投資法人の監督役員として適任と考え、監督役員に選任しました。	10回/10回 (100%)	4回/4回 (100%)
	矢田 悠	人格、識見、能力ともに優れていることはもとより、弁護士として企業経営等の分野に精通しており、各分野の専門知識や経験に照らして本投資法人の監督役員として適任と考え、監督役員に選任しました。	-	4回/4回 (100%)
	山下 玲	人格、識見、能力ともに優れていることはもとより、公認会計士として企業経営等の分野に精通しており、各分野の専門知識や経験に照らして本投資法人の監督役員として適任と考え、監督役員に選任しました。	-	4回/4回 (100%)

(注1) 野村滋及び大宮立は任期満了により2022年1月31日をもって退任しました。新監督役員には矢田悠及び山下玲が選任され、2022年2月1日付で就任しています。

(注2) 本投資法人の監督役員は投信法第100条及び投信法施行規則第164条に基づき、本投資法人との間に特別の利害関係を有しない独立した役員です。

現任役員の略歴は[こちら](#)

## 役員ダイバーシティの推進

本投資法人において、ダイバーシティを重視する考えの下、多様性に富んだ役員の構成を推進しています。2022年1月には、女性監督役員（山下 玲）を選任し、女性役員比率は33.3%へ上昇しました。

## 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及び投資法人債を保有していません。

## 役員報酬

執行役員および監督役員の報酬の上限は、投資法人規約に定められており、投資法人役員会で決定する金額（ただし1人当たりの上限は、執行役員：月額100万円、監督役員：月額50万円）としています。

役員報酬は以下の通りです。

役職名	氏名	報酬額（千円）	
		2021年10月期 （第14期）	2022年4月期 （第15期）
執行役員	木田 敦宏	-	-
監督役員 <sup>(注)</sup>	野村 滋	1,800	900
	大宮 立	1,800	900
	矢田 悠	-	900
	山下 玲	-	900

(注) 野村滋及び大宮立は任期満了により2022年1月31日をもって退任しました。新監督役員には矢田悠及び山下玲が選任され、2022年2月1日付で就任しています。

# 会計監査人

## 会計監査人

名称	監査期間
EY新日本有限責任監査法人	2014年9月から現在まで

## 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投資法人役員会が定める金額としています。

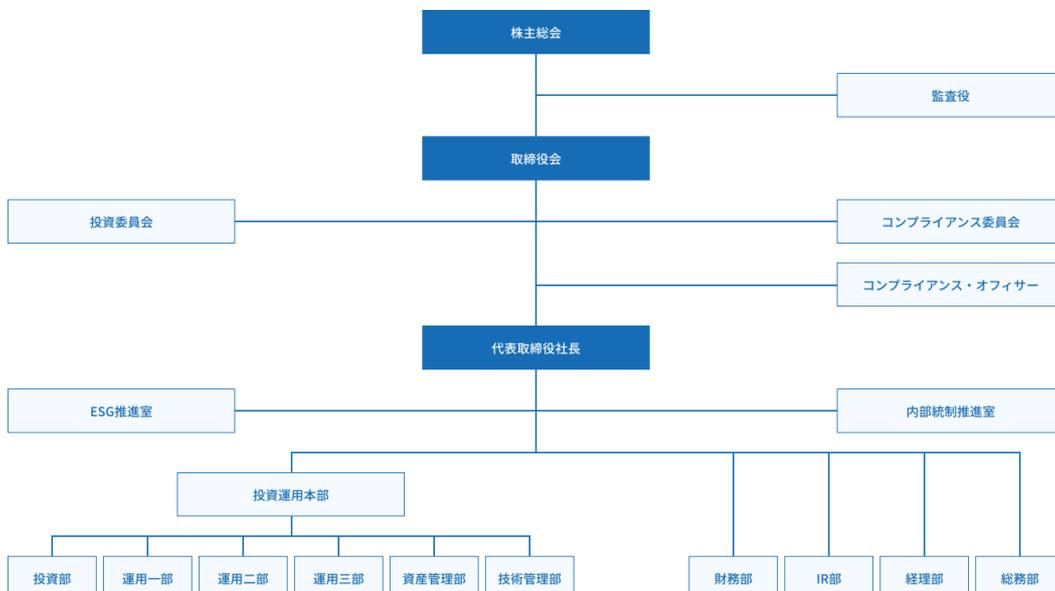
名称	報酬の内容	報酬額（千円）	
		2021年10月期 （第14期）	2022年4月期 （第15期）
EY新日本有限責任監査法人	監査業務に基づく報酬	16,500	17,400
	非監査業務に基づく報酬 <sup>(注)</sup>	2,700	-

(注) コンフォート・レターの作成業務に係る報酬額を記載しています。

## 投資法人の運用体制

本投資法人は、資産の運用を資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社に委託して行います。本資産運用会社の業務運営の運用体制は、以下のとおりです。

### 本資産運用会社の組織図



<各機関の概要>

名称	概要
取締役会	<p><b>構成</b></p> <p>代表取締役社長を議長とし、すべての取締役及び監査役で構成</p> <p><b>開催頻度</b></p> <p>定時取締役会は毎月1回開催、臨時取締役会は必要あるごとに臨時招集</p> <p><b>決議要件</b></p> <p>決議は、議決に加わることのできる取締役の過半数が出席し、出席した取締役の過半数をもって行う。なお、取締役会の議事につき、特別の利害関係を有する取締役は、議決に加わることができない。</p> <p><b>決議事項</b></p> <p>取締役会は、法令又は定款に定める事項のほか、次の事項を決定する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本資産運用会社の株主総会等に関する事項</li> <li>• 本資産運用会社の役員・使用人等に関する事項</li> <li>• 本資産運用会社の資産又は財務に関する事項</li> <li>• 本資産運用会社の業務運営に関する重要な事項</li> <li>• 本投資法人の資産運用に関する重要な事項</li> <li>• コンプライアンスに関する事項</li> <li>• その他業務執行に関する重要な事項</li> </ul>
投資委員会	<p><b>構成</b></p> <p>委員長：代表取締役社長</p> <p>委員：取締役としての地位を有するコンプライアンス・オフィサーを含む全常勤取締役、ESG推進室長、内部統制推進室長、投資運用本部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長、並びに外部委員で構成</p> <p>現在の外部委員は、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名を選任<sup>(注)</sup></p> <p><b>開催頻度</b></p> <p>原則として3か月に1回以上開催するほか必要に応じて随時開催</p> <p><b>開催・決議要件</b></p> <p>議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立</p> <p>但し、委員長、取締役コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部長及び不動産鑑定士の資格を有する外部委員1名以上の出席は必須</p> <p>決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成による</p>

名称	概要
	<p><b>審議内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定及び改定</li> <li>• 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定</li> <li>• 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定</li> <li>• 本投資法人の資産の取得及び売却の決定</li> <li>• 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限る。）</li> <li>• 長期修繕計画の策定及び改定</li> <li>• 本投資法人の資金調達に係る事項の決定</li> <li>• その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者との間の取引の決定</li> <li>• 本投資法人の投資方針に係る重要事項</li> <li>• 各委員が審議及び決議を求めた事項</li> <li>• 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項</li> <li>• その他付随する事項</li> </ul>
<p>コンプライアンス委員会</p>	<p><b>構成</b></p> <p>委員長：コンプライアンス・オフィサー</p> <p>委員：代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員</p> <p>現在の外部委員は、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名を選任<sup>(注)</sup></p> <p><b>開催頻度</b></p> <p>原則として3か月に1回以上開催するほか、必要に応じて随時開催</p> <p><b>開催・決議要件</b></p> <p>議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立</p> <p>但し、委員長及び外部委員の出席は必須</p> <p>決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成による</p> <p><b>審議内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本投資法人と利害関係者との間の取引の決定</li> <li>• コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定</li> <li>• 内部監査規程の策定及び改定</li> <li>• 本資産運用会社のリスク管理に関する事項</li> <li>• 委員長が審議及び決議を求めた事項</li> <li>• 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項</li> <li>• 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に関する事項</li> <li>• 本投資法人の資産の取得及び売却の決定</li> <li>• その他付随する事項</li> </ul>

(注) 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、取締役会の決議の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。

# 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、投資主利益との連動性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。

	報酬額（千円）	
	2021年10月期 （第14期）	2022年4月期 （第15期）
<b>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）</b> 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 <sup>(注2)</sup> ）	387,189	369,222
<b>運用報酬②（DPU及び営業利益連動型）</b> （1口当たり分配可能金額 <sup>(注3)</sup> × 営業利益 <sup>(注4)</sup> × 0.002%） × 2 <sup>(注5)</sup>	921,528	540,854
<b>運用報酬③（取得報酬）</b> 不動産関連資産の取得に関わる売買代金額 <sup>(注6)</sup> × 0.3% （利害関係者からの取得の場合は、取得報酬はなし）	-	-
<b>運用報酬④（譲渡報酬）</b> 不動産関連資産の譲渡に関わる売買代金額 <sup>(注6)</sup> × 0.3% （利害関係者に対する譲渡の場合は、譲渡報酬はなし）	51,450	-
<b>運用報酬⑤（合併報酬）</b> 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%	-	-

(注1) 料率については、特に断りがないものは上限料率ではなく、適用料率またはその見込料率を記載しています。

(注2) 対東証REIT指数パフォーマンス連動料率の上限は+0.02%、下限は-0.02%としています。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。

(注3) 運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口の総口数で除して算出した金額をいいます。

(注4) 運用報酬②控除前の営業利益です。

(注5) 2018年5月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っているため、運用報酬②（DPU及び営業利益連動型）の算出にあたり、分割割合である2を乗じています。

(注6) 売買代金額には消費税等及び費用等は含まれません。

## 役員会・取締役会の実効性評価

---

本投資法人及び本資産運用会社は、KPIに「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」を掲げ、投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会に期待されている機能が適切に果たされているかを検証し、その機能の向上を図っていくために、役員会・取締役会の実効性の評価を実施しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、年1回、実効性評価アンケートを実施し、執行役員・監督役員及び取締役・監査役の各々の自己評価により課題を抽出し、改善を図ることとしています。



## 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、以下に記載の基本方針のもと、コンプライアンスの徹底を図っています。

### 【基本方針】

- a. 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。
- b. 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。
- c. 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。

また、本資産運用会社が属する積水ハウスグループは、コンプライアンスを重要な経営課題として徹底と推進を図っており、会社および役員、従業員として遵守すべき企業倫理に関する基準として「積水ハウスグループ企業倫理要項」を制定し運用しています。

積水ハウスグループでは、毎年10月を「企業倫理月間」として定め、研修等を通じ全グループ役職員への更なる周知徹底を図っています。また、全グループ役職員は「企業倫理要項等遵守に係る誓約書」を毎年提出しており、企業倫理に則った行動に努めています。今後も積水ハウスグループ一丸となり、企業倫理の徹底に取り組んでいきます。

積水ハウスグループ企業倫理要項は [こちら](#) へ

# コンプライアンス体制

本資産運用会社ではコンプライアンスの徹底を企図し、以下の部署、機関を設置しています。

## [内部統制推進室及びコンプライアンス・オフィサー]

本資産運用会社は、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する部門として内部統制推進室を設置するとともに、本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンス及び内部統制推進室の業務を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命しています。コンプライアンス・オフィサーは、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財が選任され、本資産運用会社のコンプライアンス関連規程の整備や、本資産運用会社の役職員のコンプライアンス意識の醸成等のコンプライアンスの推進に努めています。

## [コンプライアンス委員会]

本資産運用会社は、本投資法人の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、決定する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

## [投資委員会]

本資産運用会社は、本投資法人の運用方針、その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関として投資委員会を設置しています。投資委員会の決議に当たり、コンプライアンス・オフィサーは、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部署に差し戻さなければなりません。

コンプライアンス委員会と投資委員会の概要は [こちら](#)

## コンプライアンス研修

---

本資産運用会社では、金商法、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針、検査指摘事例等を踏まえたコンプライアンス及び内部管理体制を構築しています。ステークホルダーからの信頼を得るためには、これらの体制整備に加えて、全役職員がコンプライアンスの重要性について理解し、日々の業務において、コンプライアンスに適った行動を実施する必要があると認識しています。

そのため、全役職員を対象とした外部専門家等による年4回のコンプライアンス研修（参加率100%）をKPIに設定し、コンプライアンス研修を通じた全役職員のコンプライアンスに対する理解の深化及びコンプライアンス意識の向上を図るとともに、コンプライアンス重視の組織風土の形成に取り組んでいます。

コンプライアンス研修の実施状況は[こちら](#)

## 贈収賄、汚職等防止への取り組み

---

本資産運用会社が属する積水ハウスグループでは、会社および役員、従業員として遵守すべき企業倫理に関する基準である「積水ハウスグループ企業倫理要項」を制定し運用しています。「積水ハウスグループ企業倫理要項」では、政治献金を行う際に、公職選挙法や政治資金規正法等の関係法令を遵守し、贈賄・利益供与による政治との癒着等を厳に慎み、各種献金・寄付の実施については、事前に社内規則に従って承認を受けるよう定めており、事業環境の変化に応じて、適宜内容の改訂を行いながら健全かつ透明性の高い関係作りに努めています。

積水ハウスグループ企業倫理要項は[こちら](#) 

本資産運用会社は、役職員がコンプライアンスを実践するための具体的な手引書として「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、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います。不正行為を行った役職員に対しては、社内規程に基づき厳格に処分することとしています。また、全ての役職員が匿名で相談又は通報が可能な内部通報制度等の監視・相談システムを設置することで、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。

## 内部通報システム

---

本資産運用会社では、役職員が相談、又は通報が可能なコンプライアンス・ホットライン（以下「本ホットライン」といいます）を設置し、法令や企業倫理に反する行為等のコンプライアンスに関する問題について相談又は通報を受け付けることで、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。本ホットラインは公益通報者保護法に基づき、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付け、適正に処理する仕組みです。

本ホットラインの統括責任者はコンプライアンス・オフィサーとし、窓口は統括責任者又は内部統制推進室が担当しており、通報者保護の目的で外部（法律事務所等）にも窓口を委託できるものとしています。通報又は相談は全役職員（契約社員、パート社員、派遣社員、通報日から1年以内に在籍していた退職者を含む）から対面、書面、メール、電話等で受け付けており、匿名での通報も可能としています。通報後は窓口担当が通報の内容に係る事実の確認のために必要な調査を行い、報告書にまとめ速やかに統括責任者に報告します。調査の結果、法令違反等が明らかになった場合、速やかに是正措置及び再発防止策を講じるとともに、必要に応じて関係者の社内処分を行います。

通報者のプライバシー保護及び人事上、経済上、生活上、精神上不利益が生じる取扱いの禁止等については「コンプライアンス・ホットライン規則」において明文化しているとともに、通報処理の終了後においても、通報者に対し嫌がらせ等がないかどうか確認し、通報者の保護が図られているかどうか継続的にフォローする体制を整備しています。

また、本資産運用会社の役職員は、積水ハウスグループにて設置されている積水ハウスグループコンプライアンス・ヘルプライン（以下「本ヘルプライン」といいます）の利用も可能となっています。本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す。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

---

本資産運用会社は、積水ハウスグループ企業倫理要項に定める企業倫理に関する基準の考え方を踏まえ、業務の改善及び経営の健全性を図ることを目的として、全ての部署及びその業務を対象に原則として年2回、内部監査を実施しています。内部監査は、コンプライアンス・オフィサーをその責任者とし、コンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室が担当します。実施にあたっては内部監査規程に基づき、事業年度毎に内部監査計画を策定したうえで、業務が法令及び社内規程等に従って適正かつ効率的に遂行されているか否かを検証します。検証結果については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され、必要に応じて対象組織及び部署に対して改善勧告及び指示を行う体制としています。

また、外部の専門家等による監査も適宜実施しており、第三者の視点による評価体制も導入しています。

# 利益相反の防止に向けた取組み

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。

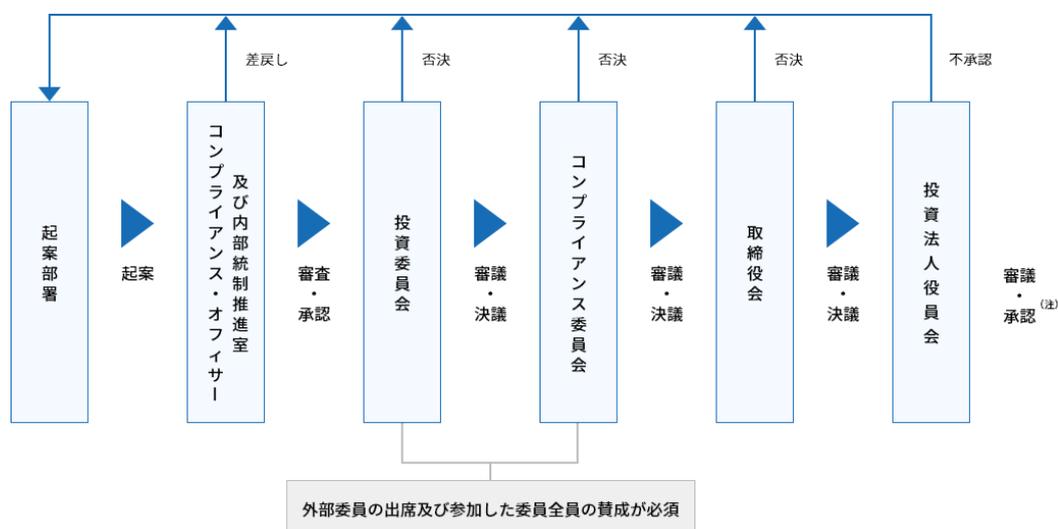
- a. 投信法にて定義される「利害関係人等」
- b. 本資産運用会社の株主
- c. 上記a又はbに定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等
- d. 上記a又はbに定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

## 利害関係者との取引の条件

利害関係者からの物件取得	取得価格（税金・取得費用等は除きます。）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・譲渡費用等は除きます。）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
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
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（原則年1回、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うえで、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うえで、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

また、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、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する仕組みを採用したうえで、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、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



(注) 承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

## 積水ハウスによる本投資法人の投資口保有（セイムボート出資）

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イムボート出資を受け入れています。

積水ハウスの保有口数及び保有割合は[こちら](#) ㊦



## 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事態が発生した場合の対応方法等を規定しています。

下記サイクルの通り、各部署において担当取締役の監督の下、自らの部署が抱えるリスクの洗い出しやリスク評価等を行い、その結果を基に営業年度毎に策定されるリスク管理計画に沿って取組みが実施されます。取組みの進捗状況については、全常勤取締役及び各部署長をメンバーとするリスクマネジメント会議にて原則半期毎にモニタリングが実施され、必要に応じて改善指示及び改善方針が検討された上でコンプライアンス委員会及び取締役会へと報告される体制となっています。



## 情報セキュリティの強化

積水ハウスグループでは、サイバー攻撃等による情報漏洩や操業停止等、事業そのものの継続に支障をきたすリスクを最小化するため、情報セキュリティに関するグループ内の基本方針「情報セキュリティポリシー」や「機密情報管理規則」に基づき、グループを含めた情報セキュリティについてのガバナンス体制整備を重点課題としてセキュリティ強化に取り組んでいます。

積水ハウスグループ情報セキュリティポリシーは[こちら](#)📄

また、本資産運用会社においては、社外からの電子メールによるウィルス等のマルウェア感染を意図した攻撃（標的型攻撃メール）への対応方法について手順を定め、定期的に訓練を実施しています。

さらに、役職員向けの具体的な手引書として「情報管理規程」、「社内情報システム管理マニュアル」及び「モバイル端末運用マニュアル」を定め、日常業務における情報管理やモバイル端末の利用方法、インシデント発生時の対応等について明記しており、役職員に対しこれらのマニュアルに則った業務遂行を徹底することで、情報資産を厳重に管理しています。

なお、上記規程及びマニュアルの違反行為があった場合は就業規則に則り処分が行われます。



## グリーンボンド

本投資法人は、「環境・社会・ガバナンス（ESG）」へ配慮した資産運用を通じて、持続可能な社会の実現に貢献することをESGに関する方針に掲げており、スポンサーである積水ハウスの持つ不動産の運営管理に関するノウハウを活用しながら、保有資産におけるテナント満足度の向上を企図した省エネルギー・環境配慮、生活の安全性や事業の継続性の確保等を推進しています。

本投資法人はこうした取組みの一環として、ESGへ配慮した不動産投資運用の更なる推進を図るべく、グリーンボンドの発行を行います。

（注） グリーンボンドとは、発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達する為に発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。グリーンボンド原則の詳細は以下をご参照ください。

国際資本市場協会 グリーンボンド原則（2018年版）

## グリーンボンドフレームワーク

### 1. 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」といいます。）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している物件又は以下のいずれかの第三者認証を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



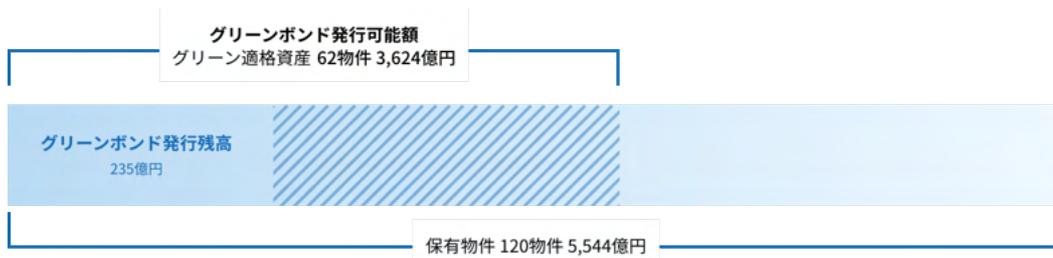
## 2.プロジェクトの評価・選定プロセス

グリーン適格資産は、資産運用会社の代表取締役社長が委員長を務め全常勤取締役が関与するサステナビリティ委員会によって、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

グリーン適格資産の取得価格合計をグリーンbond発行上限額とし、グリーンbond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。

(2022年12月16日時点)



## 4.レポーティング

### 《資金充当状況レポーティング》

グリーンbond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bondの発行残高を年次で報告しています。また、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

CO<sub>2</sub>排出量

水使用量

### 《最新レポーティング》

2022年3月末現在のレポーティングは[こちら](#)

# 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<sup>(注)</sup>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。セカンドパーティ・オピニオンの詳細については、以下をご参照下さい。



### フレームワーク概要及びセカンドパーティ・オピニオン

(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。

## グリーンボンドの発行状況

(2022年12月16日時点)

	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行年月日	償還期限	プレスリリース	アサーション
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	<a href="#">PDF</a>	<a href="#">PDF</a>
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	<a href="#">PDF</a>	<a href="#">PDF</a>
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	<a href="#">PDF</a>	<a href="#">PDF</a>
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	<a href="#">PDF</a>	<a href="#">PDF</a>
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	<a href="#">PDF</a>	<a href="#">PDF</a>
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	<a href="#">PDF</a>	<a href="#">PDF</a>
第7回グリーンボンド (第9回無担保投資法人債)	2,000	0.460	2021年5月19日	2031年5月19日	<a href="#">PDF</a>	<a href="#">PDF</a>
合計	23,500	-	-	-	-	-

サステナビリティファイナンス

## ポジティブ・インパクト・ ファイナンス



本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団より、国連環境計画・金融イニシアティブが提唱したポジティブ・インパクト金融原則及び同原則モデル・フレームワーク（資金用途を限定しない事業会社向けの投融資フレームワーク及び不動産投資フレームワーク）に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」（以下「PIF」といいます。）として、資金の借入れを実施しました。

PIFは、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資です。企業の活動、製品、サービスによるSDGs（持続可能な開発目標）達成への貢献度合いを評価指標として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。

本投資法人はSDGsの目標達成に対しインパクトを与える活動として、本投資法人が掲げているマテリアリティ（重要課題）の中からテーマを選定し、三井住友信託銀行株式会社より定性的・定量的な評価を受けており、株式会社日本格付研究所からは評価に係る手続きのポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見を取得しています。

借入金額	6,000百万円
利率	0.665%
借入実行日	2022年5月31日
借入期間	7年

選定したテーマ及び詳細については[こちら](#) 

## ESGライブラリー ESGレポート



## ESGレポート



本投資法人及び本資産運用会社の持続可能な社会の実現に向けた取組みをご理解いただくとともに、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、年に1度、ESGレポートを発行しています。

過去のESGレポート

2021年12月17日 [ESGレポート2021](#) PDF

2020年12月16日 [ESGレポート2020](#) PDF

## 積水ハウス株式会社 統合報告書「Value Report 2022 - Our Engagement」



積水ハウス株式会社は、事業・財務・非財務の視点から企業価値を語ることを目的に、統合報告書「Value Report 2022」を公開しました。

「Value Report 2022」は、創業から積み上げてきた積水ハウスの価値をコーポレートストーリーで訴求し、マテリアリティを特定するとともに、お客様・社会・従業員の「幸せ」を提供する過程を示し、グローバルビジョンにつながる価値創造プロセスを示す報告書の制作を目指しました。

積水ハウスグループは今後も適時・適切、かつ透明性のある情報開示に努めるとともに、社会課題を解決することにより、ステークホルダーの期待に応え、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

## ESGライブラリー ESGデータ



## 環境

### CO<sub>2</sub>

ポートフォリオ全体	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub>	15,253	18,318	15,892	14,833
Scope1		2,411	2,930	2,473	764
Scope2		12,842	15,389	13,420	4,362
Scope3		-	-	-	9,707
CO <sub>2</sub> 排出原単位	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.064	0.063	0.052	0.048
住居	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub>	3,955	3,959	2,897	2,326
CO <sub>2</sub> 排出原単位	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.041	0.040	0.029	0.023
オフィスビル	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub>	7,362	10,039	9,719	8,684
CO <sub>2</sub> 排出原単位	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.063	0.063	0.058	0.050
ホテル	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub>	3,936	4,320	3,276	3,823
CO <sub>2</sub> 排出原単位	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.147	0.125	0.089	0.104

## エネルギー

ポートフォリオ全体	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー消費量		41,581	52,494	48,998	51,429
電気	MWh	28,152	36,174	35,227	36,423
燃料		13,249	16,319	13,772	15,006
エネルギー消費原単位	MWh/m <sup>2</sup>	0.174	0.179	0.161	0.165
住居	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー消費量		8,181	8,352	8,219	8,343
電気	MWh	8,181	8,352	8,219	8,343
燃料		-	-	-	-
エネルギー消費原単位	MWh/m <sup>2</sup>	0.085	0.085	0.083	0.083
オフィスビル	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー消費量		20,459	28,180	28,041	29,138
電気	MWh	13,657	19,388	19,865	20,388
燃料		6,801	8,792	8,176	8,750
エネルギー消費原単位	MWh/m <sup>2</sup>	0.176	0.176	0.166	0.167
ホテル	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー消費量		12,941	15,961	12,738	13,948
電気	MWh	6,313	8,434	7,143	7,692
燃料		6,628	7,527	5,596	6,256
エネルギー消費原単位	MWh/m <sup>2</sup>	0.483	0.461	0.347	0.380

## 廃棄物

ポートフォリオ全体	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
廃棄物排出量	t	1,055	1,045	714	696
埋め立て		357	357	200	57
焼却		197	207	162	230
リサイクル		501	481	344	351
リユース		-	-	-	39
その他		-	-	8	18
廃棄物排出原単位	kg/m <sup>2</sup>	7.455	5.382	3.679	3.288
オフィスビル	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
廃棄物排出量	t	871	869	618	602
埋め立て		244	248	144	57
焼却		194	203	160	185
リサイクル		433	418	306	308
リユース		-	-	-	39
その他		-	-	8	13
廃棄物排出原単位	kg/m <sup>2</sup>	7.488	5.145	3.660	3.441
ホテル	単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
廃棄物排出量	t	184	176	96	94
埋め立て		113	109	56	-
焼却		3	4	2	45
リサイクル		68	63	38	44
リユース		-	-	-	-
その他		-	-	-	5
廃棄物排出原単位	kg/m <sup>2</sup>	7.301	6.970	3.810	2.559

## 水

ポートフォリオ全体		単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
水使用量			780,360	876,419	845,551	819,330
	雨水	m <sup>3</sup>	2,509	2,461	1,640	2,416
	市水		777,851	873,958	843,911	816,914
水使用原単位		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.743	1.707	1.631	1.561
住居		単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
水使用量			601,691	638,837	677,399	637,167
	雨水	m <sup>3</sup>	-	-	-	-
	市水		601,691	638,837	677,399	637,167
水使用原単位		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.976	2.004	2.166	2.034
オフィスビル		単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
水使用量			107,571	152,090	119,520	126,231
	雨水	m <sup>3</sup>	2,509	2,461	1,640	2,416
	市水		105,062	149,629	117,880	123,815
水使用原単位		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.925	0.950	0.708	0.721
ホテル		単位	2018年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
水使用量			71,098	85,493	48,632	55,932
	雨水	m <sup>3</sup>	-	-	-	-
	市水		71,098	85,493	48,632	55,932
水使用原単位		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.655	2.471	1.325	1.524

## 再生可能エネルギー

	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
再生可能エネルギー使用量	MWh	11	229	2,031	6,602
創出量		11	1	9	10
購入量		-	228	2,022	6,592

## LED照明変更実績（住居共用部）

	単位	2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)	2022年10月期 (第16期)
導入累計物件数	物件	62	62	63
電気使用量低減見込み	MWh	1,456	1,456	1,482
CO <sub>2</sub> 排出量低減見込み	t-CO <sub>2</sub>	708	708	719

(注) 各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料または経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基にして本資産運用会社にて算出した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

## 省エネエアコン機器切替実績（住居専有部）

	単位	2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)	2022年10月期 (第16期)
導入累計台数	台	3,154	3,627	4,156
電気使用量低減見込み	MWh	662	762	873
CO <sub>2</sub> 排出量低減見込み	t-CO <sub>2</sub>	287	336	385

(注) 各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料または経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基にして本資産運用会社にて算出した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

## グリーン認証

	単位	2021年10月期 (第14期) 末	2022年4月期 (第15期) 末	2022年10月期 (第16期) 末
グリーン認証取得割合 (延床面積ベース)	%	57.2	63.2	64.9

## 環境パフォーマンスデータ算定に係る情報

### 対象範囲

毎年3月末時点の保有物件のうち、本投資法人がエネルギー管理権限を有する物件  
(期中に譲渡した物件及びテナントが管理権限を有している等データの把握が困難な部分は除外)

### データカバー率 (2021年度)

CO <sub>2</sub>	42.1%
エネルギー	42.1%
廃棄物	25.5%
水	67.1%

(注) データカバー率は、データ取得対象の延床面積／総延床面積にて算出しています。

### 集計期間

毎年4月～翌年3月末 (LED照明、省エネエアコン、グリーン認証に係る数値の集計期間は各期毎としています。)

### 参照ガイドライン

環境省「温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度」

環境省・経済産業省「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関する基本ガイドライン (ver.2.4)」

## 算定基準

区分	項目	算定方法
CO <sub>2</sub>	排出量	Scope1 事業者自らによる温室効果ガスの直接排出として、共用部の活動量（燃料）×排出係数で算定
		Scope2 他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出として、共用部の活動量（購入エネルギー量）×排出係数で算定
		Scope3 カテゴリ13におけるリース資産（下流）として、専有部におけるテナントの活動量（燃料、購入エネルギー量）×排出係数で算定 なお、Scope3は2021年度より区分して算定している
	原単位	原単位＝CO <sub>2</sub> 排出量／対象延床面積
エネルギー	消費量	エネルギー消費量＝燃料、購入エネルギー量 x エネルギー換算係数 なお、都市ガスにおいては一律45MJ/m <sup>3</sup> として、その他は参照ガイドラインの係数とする
	原単位	原単位＝エネルギー消費量／対象延床面積
水	使用量	雨水・市水の合計
	原単位	原単位＝水使用量／対象延床面積
廃棄物	総量	有価物を含まない廃棄物合計
	原単位	原単位＝廃棄物排出量／対象延床面積
再生可能エネルギー	使用量	保有物件の太陽光発電設備による創出量と再生可能エネルギーの購入量の合計

## 第三者保証（検証意見書）

データの信頼性を高めるため、環境パフォーマンスデータに対して、一部のデータを除きSGSジャパン株式会社による第三者保証を受けています。



2022年11月28日  
意見書番号: SGS22056

### 検証意見書

積水ハウス・リート投資法人  
東京都港区赤坂四丁目15番1号  
執行役員  
木田 敬宏 様

**検証目的**  
SGSジャパン株式会社（以下、当社）は、積水ハウス・リート投資法人（以下、組織）からの依頼に基づき、組織が作成した検証対象（以下、GHG等）に関するステートメントについて、検証基準（ISO14064-3:2019及び当社の検証手順）に基づいて検証を実施した。本検証業務の目的は、組織の対象範囲にかかるGHG等に関するステートメントについて、判断基準に照らし適正に算定・報告されているかを独立の立場から確認し、第三者としての意見を表明することである。GHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任は組織にある。

**検証範囲**  
検証対象は、Scope1及びScope2、エネルギー消費量、Scope3、水使用量、廃棄物発生量である。対象期間は2021年4月1日～2022年3月31日である。詳細な検証対象範囲は別紙参照。

**検証手順**  
本検証業務は、検証基準に則り、限定的保証水準にて次の手続きを実施した。  

- 算定体制の検証：検証対象の測定・集計・算定・報告方法に関する質問、及び関連資料の閲覧
- 定量的データの検証：本町南ガーデンシティ及び赤坂ガーデンシティの現地検証及び証書適合、データ集計サイトのジョーランド ラサール株式会社三島町オフィスでのその他検証対象範囲に対する分析的手続き及び質問

 判断基準は、温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル（Ver.4.8）及び組織が定めた手順を用いた。

**結論**  
前述の要領に基づいて実施した検証手続の範囲において、組織のGHG等に関するステートメントが、判断基準に照らして、算定及び報告されていないと認められる重要な事項は見られなかった。  
 なお、当社は、組織から独立しており、公平性を損なう可能性や利害の衝突はない。

SGSジャパン株式会社  
神奈川県横浜市中区林町1-3-4  
環境ビジネスセンター ノーススタジアム1  
5階 505号室  
上級経営者

竹内 裕二  
副社長



本報告は、SGSジャパン株式会社によって www.sgs.com/terms\_and\_conditions に掲載されています。本報告は、SGSジャパン株式会社が、組織からの依頼に基づき、組織のGHG等に関するステートメントについて、検証基準（ISO14064-3:2019及び当社の検証手順）に基づいて検証を実施した結果に基づいて作成されたものであり、SGSジャパン株式会社は、組織のGHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任を負いません。本報告は、SGSジャパン株式会社の責任範囲を超えて、組織のGHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任を負いません。本報告は、SGSジャパン株式会社の責任範囲を超えて、組織のGHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任を負いません。

1 / 2



別紙  
2022年11月28日  
意見書番号: SGS22056

### 検証対象範囲の詳細

検証対象	検証範囲	GHG等に関するステートメント
1 Scope 1, 2(電気及び都市ガスの使用に伴うエネルギー総量)及びエネルギー消費量	使用用途オフィス5拠点 (所有割合の範囲)、レジデンス106拠点	Scope1: 764 t-CO <sub>2</sub> Scope2: 4,362 t-CO <sub>2</sub> (マーケット基準)
2 Scope3 カテゴリー-13	使用用途オフィス5拠点 (所有割合の範囲)、ホテル1拠点、レジデンス106拠点 ※レジデンスについては、商業テナントにおける電力使用に伴う排出に限る	9,707 t-CO <sub>2</sub>
3 水使用量	使用用途オフィス5拠点 (所有割合の範囲)、ホテル1拠点、レジデンス106拠点 ※78棟のレジデンスについては、住戸内の水使用量を含む	816,914 m <sup>3</sup>
4 廃棄物発生量	使用用途オフィス5拠点 (所有割合の範囲)、ホテルとオフィスの複合用途1拠点 ※廃棄物処理委託会社と直接契約しているテナント分を除く	606 t

本報告は、SGSジャパン株式会社によって www.sgs.com/terms\_and\_conditions に掲載されています。本報告は、SGSジャパン株式会社が、組織からの依頼に基づき、組織のGHG等に関するステートメントについて、検証基準（ISO14064-3:2019及び当社の検証手順）に基づいて検証を実施した結果に基づいて作成されたものであり、SGSジャパン株式会社は、組織のGHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任を負いません。本報告は、SGSジャパン株式会社の責任範囲を超えて、組織のGHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任を負いません。本報告は、SGSジャパン株式会社の責任範囲を超えて、組織のGHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任を負いません。

2 / 2

# 社会

## 資産運用会社の人事データ

		単位	2019年度	2020年度	2021年度
役職員数		人	57	60	64
	男性		43	44	45
	女性		14	16	19
直接雇用従業員数			39	41	47
	男性		29	30	33
	女性		10	11	14
出向者数			12	13	11
	男性		8	8	6
	女性		4	5	5
60歳以上従業員数			2	3	3
外国人従業員数			0	1	0
障がい者雇用数			0	0	1
年齢構成	男性		30歳未満	3	2
		30～50歳未満	22	23	22
		50歳以上	18	19	21
	女性	30歳未満	1	1	2
		30～50歳未満	11	13	15
		50歳以上	2	2	2

		単位	2019年度	2020年度	2021年度	
女性管理職比率		%	3.8	3.6	3.6	
平均勤続年数		年	6.7	6.1	6.5	
	男性		8.2	8.5	8.0	
	女性		2.5	2.7	3.0	
新規採用者数		人	3	7	9	
男性	30歳未満		1	1	2	
	30～50歳未満		1	3	4	
	50歳以上		0	0	0	
女性	30歳未満		1	1	1	
	30～50歳未満		0	2	2	
	50歳以上		0	0	0	
離職者数			人	0	6	1
男性	30歳未満			0	0	1
	30～50歳未満	0		4	0	
	50歳以上	0		0	0	
女性	30歳未満	0		0	0	
	30～50歳未満	0		2	0	
	50歳以上	0		0	0	
離職率		%		0.0	10.5	1.7
	自発的離職率			0.0	10.5	1.7
育児休業取得者数		人	2	3	2	
男性従業員育児休暇取得率		%	該当なし	該当なし	該当なし	

	単位	2019年度	2020年度	2021年度
介護休業取得者数	人	0	0	0
短時間勤務者数		3	2	2
1人当たり月平均総労働時間	時間	169.5	166.3	164.9
年次有給休暇取得率	%	67.9	40.5	52.0
休業災害度数率	%	0.0	0.0	0.0
業務上疾病度数率	%	0.0	0.0	0.0

## 資格保有者数

	単位	2020年1月31日現在	2021年1月31日現在	2022年1月31日現在
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	人	30	27	27
宅地建物取引士		38	36	41
不動産鑑定士		1	1	1
一級建築士		1	1	1
日本証券アナリスト協会検定会員		1	1	1
ビル経営管理士		10	9	10
MBA		1	1	1
弁護士		0	1	1
公認不動産コンサルティングマスター		5	3	4
CASBEE不動産評価員		6	5	5
マンション管理士		4	2	2
管理業務主任者		6	4	5
社会保険労務士		1	1	1

## 研修受講実績

	単位	2019年度	2020年度	2021年度
1人当たり研修時間	時間	16.5	16.9	14.5
1人当たり研修費用	円	5,436	53,613	27,794
社内研修参加率	%	100	100	100
男性		100	100	100
女性		100	100	100
1人当たり社外研修受講回数	回	1.6	1.5	3.4

## 研修実施実績

		単位	2019年度	2020年度	2021年度
共通研修	開催数	回	-	1	-
	参加率	%	-	100	-
ヒューマンリレーション研修	開催数	回	1	1	1
	参加率	%	100	100	100
コンプライアンス研修	開催数	回	6	3	6
	参加率	%	77.5	100	100
ESG研修	開催数	回	1	1	1
	参加率	%	100	100	100
階層別研修	開催数	回	-	-	3
	参加率	%	-	-	100

## 社会貢献活動

	単位	2021年度
「積水ハウスマッチングプログラム」参加率	%	41.9
現金寄付	円	43,200
時間寄付		75,925

### 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／当期末の在籍者数×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
年次有給休暇取得率	毎年3月より1年間の有給休暇付与日数に対する有給休暇取得日数
社内研修参加率	研修参加人数／会計年度末時点の役職員（育休・産休社員を除く）
1人当たり社外研修受講回数	社外研修延べ受講回数／役職員数
時間寄付金額	全従業員（出向者含む）への総支給額（交通費を除く）／年度末時点在籍従業員数／年間営業日数／1日当たり労働時間数×社会貢献活動の累計実施時間数
休業災害度数率	休業災害による死傷者数／延べ実労働時間数×1,000,000
業務上疾病度数率	職業性疾病件数／延べ労働時間数×1,000,000

# ガバナンス

## 内部通報制度利用状況

	単位	2019年度	2020年度	2021年度
コンプライアンス・ホットライン	件	0	0	0

## 法令遵守状況

	単位	2019年度	2020年度	2021年度
法令や自主的規範への重大な違反数	件	0	0	0
各種法令違反等による罰金	円	0	0	0

## 政治献金

	単位	2019年度	2020年度	2021年度
政治献金額	円	0	0	0

ESGライブラリー  
外部認証



## グリーン認証の取得状況（2022年12月16日現在）

物件番号	用途	物件名称	DBJ Green Building 認証	CASBEE不動産評 価認証
R-001	住居	エスティメゾン銀座	2020★★★★	
R-003	住居	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	2020★★★★	
R-013	住居	エスティメゾン京橋	2020★★★★	
R-033	住居	プライムメゾン武蔵野の杜	2020★★★★	
R-034	住居	プライムメゾン東桜	2021★★★★	
R-035	住居	プライムメゾン萱場公園	2020★★★★	
R-038	住居	シャームゾンステージ博多	2020★★★★	
R-041	住居	プライムメゾン御器所	2021★★★★★	
R-042	住居	プライムメゾン夕陽ヶ丘	2021★★★★	
R-043	住居	プライムメゾン北田辺	2021★★★★	
R-047	住居	プライムメゾン銀座イースト	2021★★★★★	
R-048	住居	プライムメゾン高見	2020★★★★★	

物件番号	用途	物件名称	DBJ Green Building 認証	CASBEE不動産評 価認証
R-049	住居	プライムメゾン矢田南	2021★★★★	
R-050	住居	プライムメゾン照葉	2020★★★★	
R-055	住居	エスティメゾン西天満	2020★★★★	
R-056	住居	エスティメゾン白金台	2020★★★★	
R-067	住居	エスティメゾン赤羽	2020★★★★	
R-069	住居	プライムメゾン早稲田	2021★★★★	
R-070	住居	プライムメゾン八丁堀	2021★★★★	
R-071	住居	プライムメゾン神保町	2021★★★★	
R-072	住居	プライムメゾン御殿山イース ト	2021★★★★	
R-073	住居	シャームゾンステージ秋葉原	2021★★	
R-076	住居	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	2022★★★★	
R-077	住居	エスティメゾン大島	2021★★★★	
R-078	住居	プライムメゾン富士見台	2021★★★★	
R-080	住居	プライムメゾン森下	2021★★★★	
R-081	住居	プライムメゾン品川	2021★★★★	
R-082	住居	プライムメゾン大通公園	2020★★★★	
R-083	住居	プライムメゾン南2条	2020★★★★	
R-084	住居	プライムメゾン鴨々川	2020★★★★	

物件番号	用途	物件名称	DBJ Green Building 認証	CASBEE不動産評 価認証
R-085	住居	プライムメゾンセントラルパーク	2020★★★★★	
R-086	住居	シャームゾンステージ八広	2021★★★★	
R-087	住居	プライムメゾン恵比寿	2020★★★★	
R-088	住居	シャームゾンステージ金沢西 泉	2021★★★★	
R-091	住居	シャームゾンステージ日野	2021★★★★	
R-092	住居	プライムメゾン横濱日本大通	2021★★★★	
R-093	住居	神戸女子学生会館	2021★★★★★	
R-094	住居	プライムメゾン渋谷	2020★★★★	
R-095	住居	プライムメゾン初台	2020★★★★	
R-098	住居	プライムメゾン白金高輪	2020★★★★	
R-099	住居	プライムメゾン市谷山伏町	2020★★★★	
R-100	住居	エスティメゾン森下	2020★★★★	
R-101	住居	プライムメゾン白金台タワー	2021★★★★★	Sランク
R-102	住居	プライムメゾン大塚	2021★★★★	
R-103	住居	プライムメゾン浅草橋	2021★★★★★	
R-104	住居	プライムメゾン代官山	2021★★★★	
R-105	住居	プライムメゾン御殿山ウエ スト	2021★★★★★	
R-106	住居	エスティメゾン豊洲レジデ ンス	2021★★★★★	

物件番号	用途	物件名称	DBJ Green Building 認証	CASBEE不動産評 価認証
R-109	住居	プライムメゾン三田綱町	2022★★★★★	
R-110	住居	プライムメゾン本郷	2022★★★★★	
R-111	住居	プライムメゾン蔵前	2022★★★★★	
R-114	住居	シャームゾンステージ広瀬通	2021★★★★	
R-118	住居	プライムメゾン下北沢	2021★★★★★	
R-119	住居	プライムメゾン目黒	2021★★★★★★	
R-120	住居	プライムメゾン両国	2021★★★★	
R-121	住居	プライムメゾン中目黒	2021★★★★★	
R-122	住居	プライムメゾン板橋	2021★★★★★	
O-001	オフィス ビル	ガーデンシティ品川御殿山		Sランク
O-003	オフィス ビル	本町南ガーデンシティ		Sランク
O-004	オフィス ビル	本町ガーデンシティ（オフィ スビル部分）		Sランク
O-005	オフィス ビル	HK淀屋橋ガーデンアベニュー		Sランク
O-006	オフィス ビル	広小路ガーデンアベニュー		Sランク
O-007	オフィス ビル	赤坂ガーデンシティ		Sランク



## GRIスタンダード対照表

### 共通スタンダード

開示項目		HP掲載箇所
GRI 2 : 一般開示事項 2021		
1.組織と報告実務		
2-1	組織の詳細	投資法人について「投資法人概要」
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み
2-5	外部保証	ESGデータ「第三者保証（検証意見書）」
2.活動と労働者		
2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	投資法人について「投資法人の仕組み」
2-7	従業員	ESGデータ「資産運用会社の人事データ」
3.ガバナンス		
2-9	ガバナンス構造と構成	コーポレートガバナンス
2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	IR情報「第16期有価証券報告書」
2-11	最高ガバナンス機関の議長	コーポレートガバナンス「投資法人の運用体制」
2-12	インパクトのマネジメントの監督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「サステナビリティ推進体制」
2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	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」 気候変動への対応「リスク管理」

	開示項目	HP掲載箇所
2-14	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「サステナビリティ推進体制」 気候変動への対応「リスク管理」
2-15	利益相反	コンプライアンス「利益相反の防止に向けた取組み」
2-16	重大な懸念事項の伝達	コンプライアンス「コンプライアンス体制」 コンプライアンス「内部通報システム」 コンプライアンス「内部監査体制」 リスク管理「リスク管理体制」 ESGデータ「内部通報制度利用状況」
2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	コーポレートガバナンス「役員会・取締役会の実効性評価」
2-19	報酬方針	コーポレートガバナンス「役員報酬」
2-20	報酬の決定プロセス	コーポレートガバナンス「役員報酬」

#### 4.戦略、方針、実務慣行

2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	トップメッセージ
2-23	方針声明	サステナビリティ・マネジメント「サステナビリティ・ポリシー」
2-24	方針声明の実践	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」
2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	コンプライアンス「内部通報システム」
2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	コンプライアンス「内部通報システム」
2-27	法規制遵守	ESGデータ「法令遵守状況」

#### 5.ステークホルダー・エンゲージメント

2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	ステークホルダーエンゲージメント
------	--------------------------	------------------

#### GRI 3：マテリアルな項目 2021

##### マテリアルな項目に関する開示事項

3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	マテリアリティ（重要課題）「マテリアリティ特定プロセス」
3-2	マテリアルな項目のリスト	マテリアリティ（重要課題）「マテリアリティ」
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	マテリアリティ（重要課題）「マテリアリティ」

項目別スタンダード

	開示項目		HP掲載箇所
経済	GRI201 : 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	IR情報「分配金」 IR情報「第16期有価証券報告書」 ESGデータ「社会貢献活動」
	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
	GRI205 : 腐敗防止2016		
	205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	コンプライアンス「贈収賄、汚職等防止への取り組み」
	205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	該当なし
	GRI206 : 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	ESGデータ「法令遵守状況」
	GRI207 : 税金2019		
	207-1	税務へのアプローチ	IR情報「第16期有価証券報告書」

	開示項目		HP掲載箇所
環境	GRI302 : エネルギー2016		
	302-1	組織内のエネルギー消費量	ESGデータ「エネルギー」
	302-3	エネルギー原単位	ESGデータ「エネルギー」 環境配慮への考え方・環境パフォーマンス「環境パフォーマンスデータ」
	302-4	エネルギー消費量の削減	環境配慮への考え方・環境パフォーマンス
	GRI303 : 水と排水2018		
	303-1	共有資源としての水との相互作用	環境配慮への考え方・環境パフォーマンス
	303-5	水消費	ESGデータ「水」

開示項目		HP掲載箇所
GRI304 : 生物多様性2016		
304-3	生息地の保護・復元	人と自然の共生と資源環境への取組み
GRI305 : 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「CO <sub>2</sub> 」
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「CO <sub>2</sub> 」
305-3	その他の間接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ3)	ESGデータ「CO <sub>2</sub> 」
305-4	温室効果ガス (GHG) 排出原単位	ESGデータ「CO <sub>2</sub> 」
305-5	温室効果ガス (GHG) 排出量の削減	環境配慮への考え方・環境パフォーマンス
GRI306 : 廃棄物2020		
306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	環境配慮への考え方・環境パフォーマンス 人と自然の共生と資源環境への取組み「廃棄物の適正管理」
306-3	発生した廃棄物	ESGデータ「廃棄物」
306-4	処分されなかった廃棄物	ESGデータ「廃棄物」
306-5	処分された廃棄物	ESGデータ「廃棄物」

開示項目		HP掲載箇所	
社会	GRI401 : 雇用2016		
	401-1	従業員の新規雇用と離職	ESGデータ「資産運用会社の人事データ」
	401-3	育児休暇	ESGデータ「資産運用会社の人事データ」
	GRI403 : 労働安全衛生2018		
	403-4	労働安全衛生に関する労働者の参加、協議、コミュニケーション	働きやすい環境づくり

開示項目		HP掲載箇所
403-6	労働者の健康増進	働きやすい環境づくり
403-9	労働関連の傷害	ESGデータ「資産運用会社の人事データ」
403-10	労働関連の疾病、体調不良	ESGデータ「資産運用会社の人事データ」
GRI404：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「研修受講実績」
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	人財開発「研修制度」
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	人財開発「人財育成の考え方」
GRI405：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「資産運用会社の人事データ」
GRI406：非差別2016		
406-1	差別事例と実施した救済措置	該当なし
GRI407：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
GRI408：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
GRI409：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
GRI411：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

GRI415 : 公共政策2016

415-1	政治献金	ESGデータ「政治献金」
-------	------	--------------

GRI416 : 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
-------	-----------------------------	------

GRI417 : 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

GRI418 : 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
-------	-------------------------------------	------



## SASBスタンダード対照表

### サステナビリティ開示トピックおよび会計指標

開示トピック	会計指標	コード	開示箇所・該当内容
エネルギー管理	不動産物件のサブセクター別の、延床面積の割合としてのエネルギー消費データカバレッジ	IF-RE-130a.1.	ESGデータ「環境パフォーマンスデータ算定に係る情報」
	不動産物件サブセクター別の、 (1) データカバレッジを有するポートフォリオエリアによる総エネルギー消費量、(2) 系統電力の割合、および (3) 再生可能エネルギーの割合	IF-RE-130a.2.	ESGデータ「エネルギー」 ESGデータ「再生可能エネルギー」
	不動産物件サブセクター別の、 データカバレッジを有するポートフォリオエリアに係るエネルギー消費量の前年同期比割合の変化	IF-RE-130a.3.	ESGデータ「エネルギー」
	不動産物件サブセクター別の、 (1) エネルギー格付を有する、および (2) ENERGY STARの認証を受けた適格ポートフォリオの割合	IF-RE-130a.4.	9.2%  (参考) グリーン認証を取得しているポートフォリオの割合 環境性能に優れた不動産への投資 「グリーン認証取得状況」
	建物のエネルギー管理に関する考慮事項を、不動産物件投資分析および運用戦略に統合する方法の説明	IF-RE-130a.5.	SHRのサステナビリティ マテリアリティ (重要課題) ステークホルダーエンゲージメント テナント、プロパティ・マネジメント会社との協働
水資源管理	不動産物件サブセクター別の、 (1) 延床面積および (2) ベースライン水ストレスが高いまたは非常に高い地域における床面積の割合としての取水データカバレッジ	IF-RE-140a.1.	-
	不動産物件サブセクター別の、 (1) データカバレッジを有するポートフォリオエリアによる総取水量および (2) ベースライン水ストレスが高いまたは非常に高い地域における割合	IF-RE-140a.2.	-

開示トピック	会計指標	コード	開示箇所・該当内容
水資源管理	不動産物件サブセクター別の、データカバレッジを有するポートフォリオエリアに係る取水量の前年同期比割合の変化	IF-RE-140a.3.	-
	水資源管理リスクの説明、および、それらのリスクを軽減するための戦略および取組みの説明	IF-RE-140a.4.	マテリアリティ（重要課題） 人と自然の共生と資源環境への取組み「節水設備の導入」
テナントのサステナビリティへの影響の管理	不動産物件サブセクター別の、(1) 資源効率に関する資本整備に係るコスト回収条項を含む新規リースの割合および (2) 関連するリース床面積	IF-RE-410a.1	-
	不動産物件サブセクター別の、(1) 系統電力消費量および (2) 取水量について、個別に計測またはサブメーターで計測されているテナントの割合	IF-RE-410a.2	-
	テナントのサステナビリティ影響を測定、奨励および改善するためのアプローチの説明	IF-RE-410a.3	テナント、プロパティ・マネジメント会社との協働
気候変動への適応	不動産物件サブセクター別の、100年洪水帯に所在する不動産物件の面積	IF-RE-450a.1	-
	気候変動リスクエクスポージャー分析、システムティックなポートフォリオエクスポージャーの程度、およびリスクを軽減するための戦略の説明	IF-RE-450a.2	気候変動への対応

## 活動指標

活動指標	コード	開示箇所
不動産物件サブセクター別の資産数	IF-RE-000.A	ポートフォリオ「ポートフォリオデータ」
不動産物件サブセクター別のリース可能床面積	IF-RE-000.B	ポートフォリオ「保有物件データ」
不動産物件サブセクター別の間接的に管理されている資産の割合	IF-RE-000.C	-
不動産物件サブセクター別の平均占有率	IF-RE-000.D	ポートフォリオ「保有物件データ」