



Sustainability Report 2021

CONTENTS

- 02 目次
- 03 社長メッセージ
- 05 ESG基本方針・推進体制
- 07 開示方針/
国際イニシアティブへの署名
- 09 外部評価・認証の取得
- 11 環境
 - KPIおよび達成に向けて
 - 環境への取り組み
 - 気候変動
 - グリーンファイナンス
- 23 社会
 - JREの不動産投資と
 - ステークホルダーとの関係
 - ステークホルダー・
 - エンゲージメント
 - テナント&パートナー
 - 地域コミュニティ
 - 従業員(人材育成)
 - ウェルビーイング
 - 公正で働きがいのある職場づくり
 - 非財務データハイライト
- 31 ガバナンス
 - 運用体制
 - リスク管理
 - コンプライアンス体制
- 37 GRI対照表
- 45 SASB開示項目

2030年に向けて

About KPIs

ジャパンリアルエステイト投資法人(以下、JRE)は2019年にJ-REITで初めてTCFD提言に沿った情報を開示、そして2020年には、気候変動リスクへの対応を更に推進するため、環境KPIを発表しました。J-REIT業界のリーディング・カンパニーとして、今後も更にESGへの取り組みを推進していきます。

CO₂排出量*1

35 %削減

CO₂原単位

60 kg-CO₂/m²以下

廃棄物リサイクル率

90 %以上

水使用量*1

20 %削減

ZEB保有*2

5~10 棟

*1 原単位ベース

*2 ZEB Ready、ZEB Orientedを含む

JREのESGウェブサイトについて

本レポートの詳細は、ジャパンリアルエステイト投資法人のESGウェブサイト(外部サイト)に掲載されています。適宜ご参照ください。
<https://jre-esg.com/>

免責事項について

本レポートに掲載された情報によりなされた判断による一切の行為で発生したいかなるトラブル・損失・損害に対して、当社は責任を負いません。また、当社の責によらない文面の改ざん・文面内容の漏洩・第三者の不正使用その他の事故があらましても、これによって生じた損害については、当社は責任を負いかねますのでご了承ください。

社長メッセージ

COVID-19の世界的な大流行が、社会や経済に甚大な影響を及ぼしており、未だに明確な出口は見えていません。世界中で社会やビジネスの持続可能性(サステナビリティ)が問われています。

JREの資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(以下、JRE-AM)では、ESGへの積極的な取り組みを、経営戦略上の最優先事項の一つとして位置づけています。環境、社会、ガバナンスへの取り組み強化を通じて、社会の持続可能性向上に取り組んでいくことが広く社会から期待されているからだけではなく、そういった取り組みが上場REITの投資家にとっても長期的リターンの最大化につながる、と信じているからです。

2018年に「ESG推進室」を立ち上げ、3~4人が専任でESG関連業務に携わってきました。同年にはPRI(P07参照)に署名、2019年にはJ-REITで初めてTCFD提言に沿った情報を開示しました。2020年には、気候変動リスクへの対応を更に推進するため、「2030年までのCO₂削減目標」などの環境KPIを発表しました。KPI設定後は、CO₂削減の上で重要な役割を担うZEB保有において、1棟目のZEB Ready認証を取得し、J-REIT業界初となるサステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達を実施しました。これらの取り組みにより、JREは「ESGへの取り組みが最も先進的なJ-REITの一つ」として皆様から高く評価されるようになったと自負しています。こうしたJREのESGに関する取り組みを分かりやすく開示するために、毎年サステナビリティレポートを発行しています。

ESGへの積極的な取り組みが投資家の長期的リターンにつながると私が考える根拠の一つは、私が三菱地所ロンドン現地法人でオフィスビル開発に従事していた頃の経験に遡ります。私がロンドンで関わった新築オフィスは5棟以上ありましたが、設計チームと一緒にいつも熱く議論してい

たのは、いかにしてBREEAM*で最上位を取得するか、ということでした。投資採算性とビルの環境性能とのバランスをどこで決着させるかというのはいつも難しい選択でしたが、環境や快適性に十分配慮したオフィスビルには、多少コストアップになっても、必ずと言っていいほど超優良テナントが通常よりも高いレントを払って入居してくれました。

この経験で私が強く感じたのは、テナント側でもESGに対する意識が想像以上に高まっているということです。最近ではそれぞれの本業となるビジネスにおいてESGに強く配慮する企業が世界中で増えました。彼らにとって、自分たちの入居するオフィスビルがESGに配慮していないことは事業戦略上あり得ません。その意味でも、JREがESGに積極的に取り組み、多くのテナントから選ばれるオフィスビルを増やしていくことは、長期的には投資家のリターンにもつながり、まさにWin-Winの取り組みになると確信します。

我々のミッションは、事業環境の変化を見据え、先見性の高いプロアクティブな資産運用に努めることにより、ポートフォリオの競争力向上を目指して絶えず努力していくことです。ESGへの取り組みが成果を生むまでには時間がかかるかもしれませんが、目指すべきゴールや途中経過を確認するためにも、サステナビリティレポートを通じて、これからも定期的にステークホルダーの皆様と情報を共有していきます。ESGへの取り組みを通じてJREの社会的責務を果たし、投資主の皆様への長期的リターンにもつなげていきたいと熱望しています。

* 英国で広く使われているビルのサステナビリティ評価

代表取締役社長

梅田 直樹



ESG HIGHLIGHTS

東五反田1丁目ビルの

ZEB Ready 認証取得

グリーンビル認証取得物件割合

76.2% (取得価格ベース)

PRI年次評価

・戦略とガバナンス
・不動産

A+

GRESB
リアルエステイト
評価

★★★★★
5 Stars

MSCI ESG格付

A 評価

ISS ESG 企業格付

Prime Status 認定

ESG基本方針・推進体制

ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針

JREは、環境、社会、ガバナンスへの取り組み強化を通じて社会の持続可能性(サステナビリティ)向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。こうした考え方を実践するため、JRE-AMでは、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定し、環境負荷軽減につながる保有ビルの設備改修やグリーンビル認証の取得、地域社会への貢献活動等、様々な取り組みを行っています。

サステナビリティ委員会

JRE-AMでは、「サステナビリティ方針」を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、「サステナビリティ委員会」を開催しています。

構成メンバー

代表取締役社長(サステナビリティ最高責任者)
ビル営業部 ESG推進室長(サステナビリティ執行責任者)
その他各部署長、及び各部の実務担当者等

報告内容・開催頻度・検討プロセス

委員会は原則として年4回の開催とし、施策の検討・立案→進捗状況・分析結果の報告・評価→改善策の検討・立案というPDCAサイクルを回すことで、継続的な改善に活かします。

サステナビリティ委員会で検討された内容は、資産運用会社の職務責任権限に基づいて、決定・実行されるとともに、投資法人の役員会へ年1回報告されます。



新宿フロントタワー

人権への取り組み

JRE-AMが属する三菱地所グループでは、これまでもグループの全従業員が日々の活動の中で指針とすべき「三菱地所グループ行動指針」において「人権・ダイバーシティの尊重」を謳い、事業活動を通じて人権や環境に配慮してまいりましたが、社会の一員として人権尊重の重要性を改めて認識し、グループ企業だけでなくあらゆるステークホルダーの基本的人権を尊重する責任を果たすことを目的として、2018年4月1日に「三菱地所グループ人権方針」を策定しています。

JRE-AMは、人権方針に基づき、国際的に宣言されている人権を最低限のものと理解し、その保護を支持、尊重する企業として、当社の事業等から派生する全ての関係者に至るまで、その人権に配慮することとしています。差別への気づき、人権意識の醸成を図るため、職場における人権問題でもあるハラスメントの防止を中心に、人権をテーマとする研修を実施しています。

サステナビリティ方針

1 低炭素社会形成への寄与

省エネルギーに寄与する運用改善や設備の導入など、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践し、低炭素社会の形成に寄与します。

2 循環型社会形成への寄与

水資源の効率的な利用、ならびにリデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に努め、循環型社会の形成に寄与します。

3 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮した植栽管理を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

4 安全と安心の向上

防災・災害対策として、公民連携による防災訓練の実施やBCP(事業継続計画)への取り組みを推進していきます。

上記の通り、JRE-AMはサステナビリティ推進体制を整備するとともに、ESGに関する法令・規則を遵守し、サステナビリティに関する取り組みを実践することにより、不動産運用業務を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。

サステナビリティ方針 実行のための ポリシー

▶ 省エネルギーポリシー

▶ 温室効果ガス排出削減ポリシー

サステナビリティ方針に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するため、エネルギー・温室効果ガス削減目標を設定しています。こうした目標達成のため、ビルの運用改善、省エネ設備への更新、テナントへの省エネ啓発などの取り組みを実践していきます。

▶ グリーン調達ポリシー

サプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取り組みを推進するため、「グリーン調達ポリシー」を制定しています。本ポリシーは、調達する製品等の選定基準、及びサプライヤーの選定・評価基準に係る指針です。

5 従業員への取り組み

社員の環境意識の向上や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援します。

6 社外のステークホルダーとの協働

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーと協働し、テナントの満足度向上に努めるとともに、地域社会との共生を図っていきます。

7 情報開示と環境認証の取得

投資家をはじめとする様々なステークホルダーに対し、ESG(Environment: 環境 Society: 社会 Governance: ガバナンス)に関する情報の開示に努めます。

また、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。

▶ JRE-AMの従業員の健康と快適性についての基本的な考え方

従業員の心身の健康ならびにそれを促進する快適な職場環境や組織づくりを経営上の重要課題の一つと考えています。この考え方を踏まえ、心身の健康を高める取り組みやワークライフバランスの促進・働きがいの向上に関する取り組みを通じて、会社と従業員がともに豊かになる企業経営を実践します。

▶ テナント従業員の健康と快適性についての基本的な考え方

テナント企業のワーカー(入居者)の健康と快適性に配慮したオフィスビルの投資運用を進めることで、入居者の満足度と知的生産性を高め、保有物件の価値の向上、競争力の強化を図っていきます。

三菱地所グループ行動指針

人権・ダイバーシティの尊重

私たちは、人権を尊重し、多様性から生まれる価値を最大化していきます。

- 1 人権を尊重します。
- 2 差別やハラスメントは認めません。
- 3 多様な価値観や個性から新しい仕組みや価値を生み出します。
- 4 自由な発言ができるオープンな企業風土を醸成します。

三菱地所グループ人権方針

三菱地所グループは、世界のすべての人々が享受すべき基本的人権について規定した「国際人権章典」、労働における基本的権利を規定した国際労働機関(ILO)の「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」等の人権に関する国際規範を支持、尊重します。

三菱地所グループは、他者の人権を侵害しないこと、事業活動を通じて起こり得る人権への負の影響を最小化すること、そして事業活動を通じて積極的に人権尊重の実践を広げていくことに取り組んでいきます。

三菱地所グループは、人権への負の影響を最小化するため、人権

デュー・デリジェンスを行うことにより対処します。三菱地所グループは、人権デュー・デリジェンスの仕組みを構築し、その効果を高めるため、問題点があれば、これを継続的に改善していきます。

三菱地所グループが直接人権への負の影響を助長していない場合でも、その事業またはサービスを通じて、三菱地所グループのパートナー、またはそのほかの関係者が人権への負の影響と直接つながっている場合、人権を尊重し、侵害しないよう、ステークホルダーと協力しながら改善に努めます。

開示方針／ 国際イニシアティブへの署名

開示方針／国際イニシアティブへの署名、 外部評価・認証の取得

JRE-AMは運用資産の持続的な価値向上のためにESGに配慮した運用を重視しており、以下の国際イニシアティブへ署名・参加し、これらの枠組みに沿った取り組みや開示を積極的に行っています。また、各種ESGの取り組みが国内外の外部機関から高い評価を受けており、今後も環境、社会、ガバナンスへの取り組み強化を通じて、長期的リターンを最大化していきます。

情報開示方針

JREは、投資家をはじめとする様々なステークホルダーに対し、ESGに関する情報の開示に努めます。

グローバルにみても、ESGへの関心は高まっており、JREとしても、サステナビリティ向上とその開示に取り組んでいくことが社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠だと考えています。様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを取りながら、ESGに係る取り組みとその情報開示を推進していきます。

具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRIスタンダードとSASB(不動産業種)を参照

し、JRE ESGウェブサイトにおいてESGに関連する各種情報全般を公開しています。本レポート及びESGウェブサイトを通じてJREのESG活動へのご理解をより一層深めていただければ幸いです。

報告範囲・期間

原則としてJREのポートフォリオ全体を報告の範囲とし、年次での報告とします。

2020年度(2020年4月1日～2021年3月31日)を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。

国際イニシアティブへの署名・参加

資産運用会社の国際イニシアティブへの署名・参加

JRE-AMは、運用資産の持続的な価値向上のためには、ESGに配慮した運用が不可欠と考え、以下の国際イニシアティブへの署名・参加をしています。

責任投資原則(PRI)への署名

国連環境計画・金融イニシアティブ
(UNEP FI)への署名

国連グローバル・コンパクト
(UNGC)への参加

責任投資原則(PRI)への署名

「責任投資原則(PRI)」とは、国際的な投資家のネットワークです。

PRIでは、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。

JRE-AMは、PRIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となりました。

Signatory of:



国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)への署名

国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)は、持続可能な金融を推進すべく、UNEPとおよそ200以上の世界各地の銀行・保険・証券会社等との広範で緊密なパートナーシップです。1992年の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

JRE-AMは、UNEP FIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となりました。また、UNEP FIの不動産ワーキンググループへも参加しています。同ワーキンググループは2020年3月時

点において世界の代表的な約30の不動産関係機関で構成されており、「責任ある不動産投資(RPI: Responsible Property Investment)」の普及に向けた活動を行っています。



国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加

国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。

1999年に提唱されて以来、現在(2021年8月時点)では世界162か国で1万3,000以上の企業・団体が参加し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野・10原則を軸に活動を展開しています。

三菱地所株式会社がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に、JRE-AMも三菱地所グループの一員として参加しています。



新宿イーストサイドスクエア



外部評価・認証の取得

GRESB評価

JREは2021年のGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階評価)では最高位となる「5 Stars」を4年連続で取得し、ESGに関し優れたマネジメント体制とパフォーマンス実績を示したことを意味する「Green Star」の評価を6年連続で獲得しました。また、情報開示レベルの評価であるGRESB開示評価においても最高位となる「A」を取得しました。

GRESBとは

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)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。

評価の種類	内容	評価結果
GRESB リアルエステイト評価	ESGに関するマネジメント体制と パフォーマンス実績の評価	Green Star 最高位 6年連続
	総合スコアの相対評価 (GRESBレーティング)	★★★★★ 5 Stars 最高位 4年連続
GRESB 開示評価	ESGに関する 情報開示レベルの評価	A 最高位 4年連続

責任投資原則(PRI)年次評価

責任投資原則(PRI)年次評価について

責任投資原則(以下、PRI)署名機関は、年に一度ESG投資の実践状況を報告し、評価を受けることとなっています。

JRE-AMはPRIによる2020年の年次評価において、以下の通り、最高評価となる「A+」を獲得しました。両項目における最高評価の獲得はグローバルにおいても最高位の結果となります。

モジュール名	評価結果
戦略とガバナンス (Strategy & Governance)	A+
不動産 (Property)	A+

* 評価はモジュール毎に最高ランクから順にA+、A、B、C、D、Eで付与されます。

Signatory of:



CDP気候変動プログラムへの参加

CDP評価について

JREは2020年実施のCDP気候変動プログラムの評価において「B」を取得しました。



CDPとは

CDPは、世界有数の機関投資家のサポートのもとで上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOであり、パリ協定の実効性を担保する民間の取り組みとして、注目を集めています。2003年以来、世界の主要企業を対象に、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会などの情報開示を求める質問書を送付し、その回答をもとに企業の気候変動問題への対応を評価しており、評価は最高ランクから順にA、A-、B、B-、C、C-、D、D-の8段階で付与されます。なお、JREは2018年から回答に参加しています。

MSCI ESG格付け

評価結果について

JREはMSCI ESG格付けにおいて2021年に「A」評価(AAA~CCCの段階評価)を得ています。



MSCI ESG格付けとは

MSCI ESG格付けは、MSCI ESG Research LLC社による、企業の環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)リスクを分析し、企業がそれらESGリスクをどの程度管理できているかを評価するもので、結果に応じて最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまでの7段階の格付けが付与されます。

このMSCI ESG格付けは、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)がパッシブ運用を行う際のESG指数として採用しているMSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数構成銘柄選定の条件となっているほか、世界中の1,300以上の機関投資家や、1,000以上の投資指数組成に活用されています。

Disclaimer

The use by JRE of any MSCI ESG Research LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of JRE by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers and are provided "as-is" and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.

ISS ESGの企業格付において「Prime」の認定

ISS ESG 企業格付について

2020年3月、ISS社よりJREの環境効率性、気候変動戦略、環境マネジメント等が高く評価され「Prime Status」に認定されました。「Prime Status」認定企業は、サステナビリティにおける業界のリーダーとして位置づけられます。



環境認証取得への取り組み

JREは、DBJ Green Building認証や、CASBEE認証をはじめとした各種グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。

2021年3月時点で、ポートフォリオの76.2%が、DBJ Green Building認証のほか、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の総合的な環境性能を評価するCASBEE認証や、建築物の省エネルギー性能を評価するBELS認証を取得しています。更に、既存ビルにおける改修工事を前提とした設計段階での申請で東五反田1丁目ビルにおいてJRE初のZEB Ready認証取得を実現しました。



フロントプレイス日本橋

環境

ENVIRONMENT

JRE-AMは、JREのサステナビリティ方針「1.低炭素社会形成への寄与」及び「2.循環型社会形成への寄与」に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するための取り組みを行っています。

- 12 KPIおよび達成に向けて
- 13 環境への取り組み
- 15 気候変動
- 21 グリーンファイナンス

KPI及び達成に向けて

CO₂排出量*1
35%削減



JREではサステナブルな社会を目指してSDGsに沿ったKPIを設定します。

ZEB保有*2
5~10棟



水使用量*1
20%削減



CO₂原単位
60kg-CO₂/m²以下





廃棄物リサイクル率
90%以上



CO₂削減に向けてKPIを設定します
世界的に高まる気候変動リスクに向けて、JREでは2030年までにCO₂排出に関連した複数のKPIを設定します。(削減率、原単位/2013年度比)

水や廃棄物のKPIを設定します
JREは国連の定めるSDGs (Sustainable Development Goals) に賛同し、水や廃棄物に関連したKPIも設定します。



*1 原単位ベース/基準年2013年度 *2 ZEB Ready、ZEB Orientedを含む

	2013年度(基準年)	2020年度	2030年度目標
CO ₂	92.1kg-CO ₂ /m ²	68.9kg-CO ₂ /m ² 25.2%削減	60kg-CO ₂ /m ² 以下 35%削減
水	0.793m ³ /m ²	38.9%削減	20%削減
廃棄物リサイクル率	—	56.6%	90%以上
ZEB保有	—	1棟	5~10棟

環境への取り組み

不動産投資・運用を通じた環境への貢献

EMS(環境マネジメントシステム)について

■ 正確なデータ把握とPDCAサイクル

JREでは各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で計量・把握、EMS専門の企業に集計・分析を外部委託しPDCAサイクルを実行しています。集計された各種データは対前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネージャー(以下、PM会社)へのヒアリングを行う等原因分析を行い、データの正確性を追求しています。また環境関連工事(LED化・空調改修)による削減効果についても常にモニター実施しています。

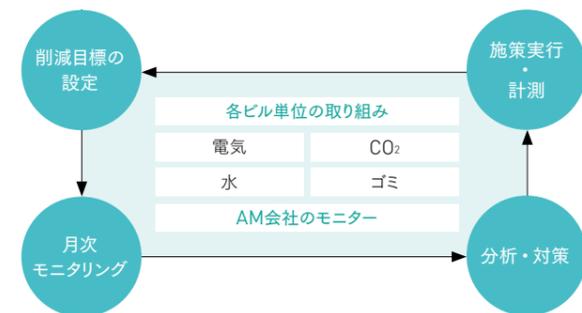
このような社内のモニタリング基準により適切に把握・集計されたデータのうちウェブサイト上の「環境情報(詳細)」に記載したデータは、独立した保証業務実施機関からのISAE3000(International Standard on Assurance Engagements/国際保証業務基準)に基づく第三者保証を得ています。

■ 月次ベースでのデータ入力と分析・フィードバック

JRE-AMではEMSで集計した環境関連データおよび各種指標のサマリーは業績データと同様に重要な指標として認識しており、月次ベースでサステナビリティに関する最高責任者(代表取締役社長)まで報告されます。

これは単なる書類の回覧ではなく、実際の会議体において分析と併せて報告を実施し、提供された指標は今後の各物件ごとのマネジメントやCAPEX投資などを実施していく上で重要な判断要素の一部となっています。

環境関連データのPDCAサイクル



テナントと協働した環境貢献

JREでは、テナントと協働した環境貢献を目指し、運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を順次実施していきます。

また、JREは、テナントと一体となってサステナビリティ関連の取り組みを推進すべく、様々な活動を行っています。

取得時におけるESG評価基準の導入

JREでは、物件取得時のビルの評価において、立地やビルのスペックといった従来の評価基準に加え、ビルのESG対応を新たな評価基準として追加しました。

ビルのESG対応に係る評価基準

グリーンビルディング認証の取得
CO₂排出量等の環境性能

上記フレームワークの構築にあたっては、CSRデザイン環境投資顧問株式会社よりセカンドパーティー・オピニオンを取得しています。

不動産投資のプロセス



取得時における環境リスク評価

JREでは、不動産取得にあたって、現地調査や売主からの開示資料に加えて不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート等を取得し、土壌汚染、アスベストやPCB等の有害物質に係る調査を実施しています。

都市緑地・生物多様性への配慮

JREでは、サステナビリティ方針において「環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与する」ことを定めています。保有ビルの運用においては、敷地内あるいは隣接する都市内緑地・自然地の保全・生態系の改善を図ることを通じて、生物多様性への配慮に取り組んでいます。

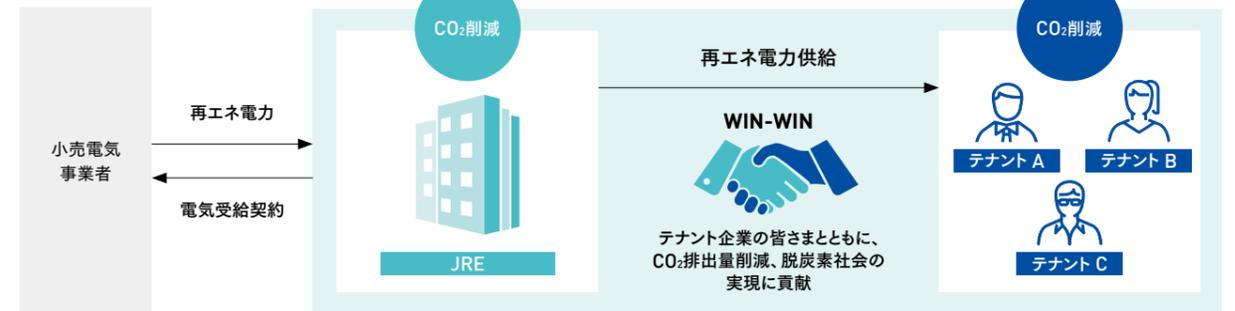


再生可能エネルギー由来電力への切り替え

JREは、保有ビルの電力をRE100対応*の再生可能エネルギー由来(以下、再エネ電力)に随時切り替えを進めています。これにより、ビルとしてのCO₂排出はテナント使用分も含めてゼロになります。JREが100%所有する物件において、2022年4月までに80%超、同年9月までに全ての切り替えが完了する見込みであり、これにより2030年度CO₂排出量削減目標を前倒して達成する予定です。その他のビルにおいても、積極的に再エネ電力の導入を進めていきます。

* 企業が事業で使用する電気を100%再生可能エネルギーとすることにコミットする協働イニシアティブ。

JREが推進する再生可能エネルギー由来電力への切り替え(イメージ)



敷地内太陽光発電による再生可能エネルギーの活用

JREが保有する一部のオフィスビル(大手町パークビルディング、新宿フロントタワー)において、敷地内太陽光発電による再生可能エネルギーの活用を行い、CO₂削減を図っています。



大手町パークビルディング

取引先との協働グリーン調達ポリシー

JRE-AMでは、「サステナビリティ方針」に掲げられた個別項目を実践するためのポリシーの一つとして「グリーン調達ポリシー」を制定しています。本ポリシーは、調達する製品等の選定基準、およびサプライヤーの選定・評価基準に係る指針であり、サプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取り組みを推進しています。

PM会社選定基準・評価の取り組み

JREでは、物件の管理を委託するPM会社の選定基準等を定めるとともに、原則として年に1回すべてのPM会社の評価を行っています。評価にあたっては、ビル管理能力、営繕工事能力等に係

る項目に加え、業務における環境配慮状況、従業員の労働安全衛生、資産運用会社が定めるサステナビリティ方針への理解・協力といった点も考慮しています。

また、運営におけるエネルギー削減策など環境負荷低減につながる提案を求める等、改善努力を協力して行っています。

その他の取り組み

JREでは、「サンプリング省エネ診断」を専門会社に委託して実施し、省エネルギー対応の現状把握と今後の方針策定に役立てることとしています。

気候変動

気候変動について

JREは、気候変動問題を自然環境のみならず社会や産業の構造が大きく変わる転機と考えており、JREのビジネスに密接にかかわる重要な課題であると考えています。気候変動に伴い生じる変革の波を乗り越えて長期にわたりサステナブルで安定した収益を継続する為には、気候変動がJREのビジネスにもたらすリスクと機会を予測し、運用方針やアセットマネジメントに反映していくことが重要であると考えています。

気候変動をめぐる動き

気候変動と世界の動き

2015年に採択されたパリ協定は、世界の平均気温の上昇を産業革命前の2°C(努力目標1.5°C)未満に抑え、21世紀後半には温室効果ガスの排出(以下、GHG排出)を実質ゼロにすることを目標とする国際条約であり、全世界の197か国が加盟しています。この目標達成のためすでに多くの国や地域、またあらゆる産業において、GHG排出を削減する為の取り組みや規制は強化される傾向にあり、今後更なるGHG排出規制強化の可能性も議論されています。

また、IPCC報告書*によれば、20世紀後半以降は事実として気候変動(地球温暖化)が進行しており、そのことが熱波の頻発や、極端な大雨といった自然災害の増加をすでにもたらし始めています。こうした気候変動による物理的なリスクへの対応も、ビジネスに密接に影響する重要課題として期待されています。

* IPCC 1.5度特別報告書国連気候変動に関する政府間パネル(IPCC)による2018年公表の報告書

気候変動に関するガバナンス体制

JRE-AMではサステナビリティ委員会(議長：JRE-AM代表取締役社長)が中心となり、ESG課題の一つとして、気候変動に関するリスク及び機会の特定、それらに対応していくための戦略について検討・決定しています。



TCFDへの賛同

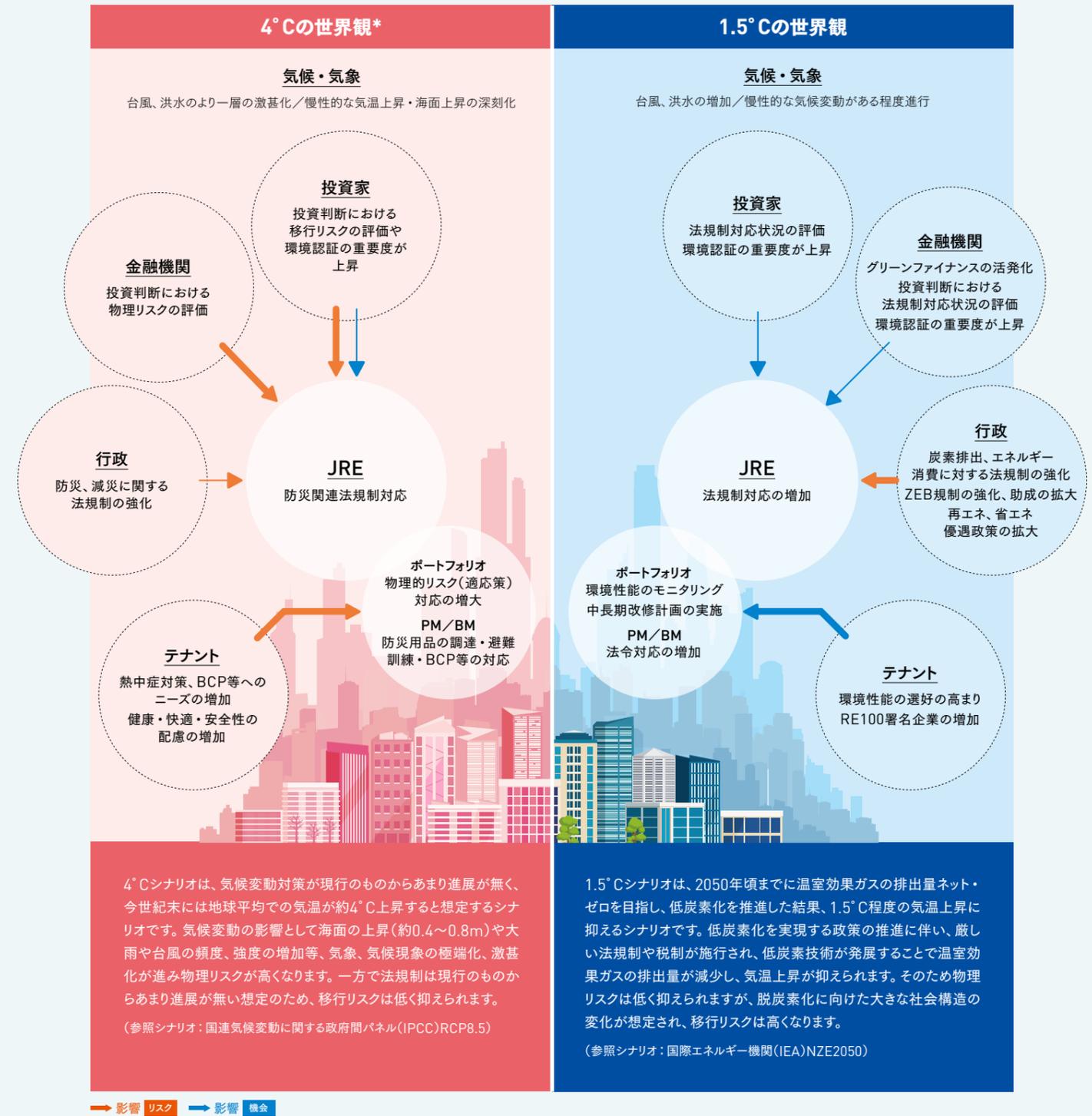
2016年に発足した「気候関連財務情報開示タスクフォース(略称TCFD)」は、こうした気候変動がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業がどのように情報開示をしていくかを議論し、提言を行いました。現在TCFD最終提言は世界中で多くの金融機関、企業、投資家、政府等からの賛同を得ています。

JRE-AMは、TCFDのサポーター(2019年6月署名)として、JREのビジネスにかかわる気候関連リスクと機会の評価・管理と、気候関連情報のステークホルダーへの開示を推進しています。



シナリオ分析について

JREは、国際機関等が公表している、地球温暖化や気候変動そのものの影響や、気候変動に関する長期的な政策動向による事業環境の変化等にはどのようなものがあるかを予想した「シナリオ」を用いて、事業にどのような影響を及ぼし得るかを検討しました。



4°Cシナリオは、気候変動対策が現行のものからあまり進展が無く、今世紀末には地球平均での気温が約4°C上昇すると想定するシナリオです。気候変動の影響として海面の上昇(約0.4~0.8m)や大雨や台風の頻度、強度の増加等、気象、気候現象の極端化、激甚化が進み物理リスクが高くなります。一方で法規制は現行のものからあまり進展が無い想定のため、移行リスクは低く抑えられます。(参照シナリオ：国連気候変動に関する政府間パネル(IPCC)RCP8.5)

1.5°Cシナリオは、2050年頃までに温室効果ガスの排出量ネット・ゼロを目指し、低炭素化を推進した結果、1.5°C程度の気温上昇を抑えるシナリオです。低炭素化を実現する政策の推進に伴い、厳しい法規制や税制が施行され、低炭素技術が発展することで温室効果ガスの排出量が減少し、気温上昇を抑えられます。そのため物理リスクは低く抑えられますが、脱炭素化に向けた大きな社会構造の変化が想定され、移行リスクは高くなります。(参照シナリオ：国際エネルギー機関(IEA)NZE2050)

* 参考：RCP8.5をもとにした気象庁による日本の予測(21世紀末時点)

気候変化	20世紀末比	気候変化	20世紀末比
年平均気温	約4.5°C上昇	海面水位	約0.71m上昇
大雨(200mm/日)の発生(日/年)	約2.3倍	海面水温	約3.58°C上昇
短時間強雨(50mm/時間)の発生(回/年)	約2.3倍	台風	強度が増す

出典：日本の気候変動2020
—大気と陸・海洋に関する観測・予測評価報告書—

シナリオ分析に基づく財務的影響の検証

JREは、前述した4°C、1.5°Cのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響の大きさを検証しました。各シナリオについて、2030年(中期的展望)及び2050年(長期的展望)における影響を検証しています。結果の概要は下表の通りです。

※財務的影響(小・中・大)の考え方：定量的、定性的に分析し、相対的な影響度を評価しています。

分類	リスクと機会の要因	財務的影響						JREの取り組み	
		キャッシュフローの変化	区分	4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ			
				中期2030	長期2050	中期2030	長期2050		
移行リスク・機会	政策・法規制	CO ₂ 排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応(炭素税、クレジット購入費用)コストの増加	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> CO₂削減目標の設定(2013年度比35%削減) エネルギー単位の計画的低減 内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) 環境性能の良い物件への入れ替え 独自のEMSによるエネルギー消費量管理 再エネの導入
		炭素排出関連規制の導入 健康・快適性関連法規制の導入 エネルギー規制の強化	環境認証取得費用の増加	リスク	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得
	法規制対応による物件の競争力の向上		機会	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> CO₂削減目標の設定(2013年度比35%削減) エネルギー単位の計画的低減 内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) ZEB物件の取得 積極的・計画的な既存物件のZEB化 独自のEMSによるエネルギー消費量管理 再エネの導入 中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得 	
	技術	低炭素化技術の普及(既存物件の環境性能の向上)	ZEB物件の調達、既存物件のZEB化や新技術導入のための調査等にかかるコストの増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ZEB物件の取得 積極的・計画的な既存物件のZEB化
			省エネ設備や再エネの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> 外部専門会社との連携 省エネ等技術診断・設備に関するサポート 長期修繕計画のレビュー ネット・ゼロを踏まえた中長期的改修計画の策定 使用電力を再エネへ切り替え推進
		ZEB化や環境関連工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> 保有ビルの設備改修工事の計画的実施 	
	市場・評判	環境性能に関する社会的価値観の変化	グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	機会	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 積極的なグリーンファイナンスの活用 サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達 グリーンボンドの発行
		グリーン性能向上による資産価値の向上	環境認証取得やグローバルな評価機関からの高評価獲得により機関投資家の投資意欲が向上	機会	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ESGウェブサイトを通じてESG関連の取り組みを開示 環境パフォーマンス情報の開示 各種ESG評価(GRESB、CDP、MSCI等)への積極的な参加
		移行リスクの重要性増大	移行リスクが高いと評価されることにより資金調達コストが増加	リスク	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオエネルギー単位の計画的低減 内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) 環境性能の良い物件への入れ替え
		環境性能に対する価値の向上	ZEBやDBJグリーンビル認証等、環境認証取得による物件価値向上と平均賃料の上昇	機会	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> 中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得 物件取得時におけるESG評価基準の導入により、環境性能の良い物件を取得することで、ポートフォリオの競争力向上に寄与
テナントの環境性能に対するニーズの変化		保有物件の環境性能が相対的に下がり、座礁資産化することによる収益の減少	リスク	小	小	中	中		

分類	リスクと機会の要因	財務的影響						JREの取り組み
		キャッシュフローの変化	区分	4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		
				中期2030	長期2050	中期2030	長期2050	
物理リスク・機会	台風・集中豪雨・洪水・浸水の増加	保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費及び損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> DDプロセスにおける浸水リスク評価 保有物件についてもハザードマップ確認による浸水リスクの把握 ハード(防水板設置等)、ソフト(避難訓練、BCP策定等)両面での災害対策
		保有物件の浸水による営業機会の損失	リスク	小	中	小	小	
		浸水リスクの高い物件の資産価値減少	リスク	小	小	小	小	
		レジリエンスに強いポートフォリオであることによる、市場競争力の一層の向上	機会	小	中	小	小	
慢性	平均気温上昇の進行	冷房需要の増加によるコストの増加	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 高効率空調の導入(省エネ施策の一つとして実施)
	海面上昇の進行	海面上昇への対策にかかるコストの増加	リスク	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ハード(防水板設置等)、ソフト(避難訓練、BCP策定等)両面での災害対策

※略称は次の通りです。EMS：環境マネジメントシステム/DDプロセス：デューデリジェンスプロセス

オフィス市場／不動産業界に関する気候変動のリスク・機会とJREの対応

移行リスク

CO₂の削減の取り組み

今後総量削減規制、また炭素税等のより一層厳しい規制が日本でも導入される可能性があります。JREではポートフォリオ全体での削減目標を設定しています。(2030年までに35%削減/原単位ベース 2013年度比)

CO₂排出原単位の低減

気候変動リスクへの危機感・意識の高まりは不動産業界のみならず世界中あらゆる業種に広がっています。オフィスビルのテナントについても気候変動への取り組みを重要課題に掲げる企業が

増えてきています。JREでは市場でこうした傾向が進むと、CO₂排出の多い物件はその価値が低下していく、逆にエネルギー効率の高い物件はその価値を高めていく可能性が高いと考えます。

JREでは2030年までにポートフォリオ全体で、原単位を平均で60kg-CO₂/m²まで低減、またZEB(Zero Energy Building)5~10棟の保有、を目標としています。

より高いエネルギー効率性を保つことで各物件の市場価値を保ち、個別の物件が「座礁資産(Stranded Asset)」化することを防ぐと同時に、ZEB等の競争力の高いグリーン性能をテナントにアピールし、より高い収益獲得を目指します。

物理リスク

自然災害(台風、大雨)に対するビルのハード面での装備と準備

日本は地理的要因から台風や大雨による浸水等に遭遇する機会が多く、それらへの対応としてビルのハード面において開口部の



止水板設置、土嚢・止水シートの準備、また地下の重要設備室扉の防水化等を準備しています。

発生時の対応(ソフト面)の整備

国内トップクラスのPM会社により災害の種別に合わせ適切な災害対策と訓練が実施されています。

またテナントとの防災協議会の実施やBCPマニュアルの配布、JRE-AMとPM会社間での被災状況把握システムの導入等、ソフト面においても適切な対策が取られています。

過去の災害・データから見るJREのポートフォリオの耐性(レジリエンス)

日本は自然災害の多い国です。この10年でも、2011年の東日本大震災(地震、津波)、2018年の西日本豪雨(大雨、浸水)、また北海道胆振東部地震(地震、地滑り、広域停電)、2019年の台風15号(強風、家屋損壊、長期にわたる広域停電)、台風19号(大雨、河川決壊、浸水)など多くの激甚災害が起きています。これらの災害に対してJREのポートフォリオも無縁ではなく、多く

のビルが何らかの災害に遭遇していますが、建物の耐性およびPM会社の優れた対応によりハード面、ソフト面の両方において災害によるダメージは限定的です。1

災害が起きても建物の復旧に要した期間はほぼ全てのケースで1週間以内、また補修に掛かった費用はほぼ全てのケースで通常の補修+αレベル(概ね1千万円以下)となっています。2 3

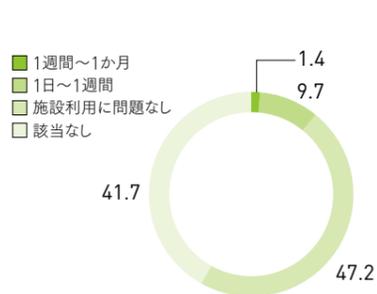
また被災によりビルが運営不能(閉館等)となったケースは1件のみとなります。

1 過去被災した災害の種類(件)*

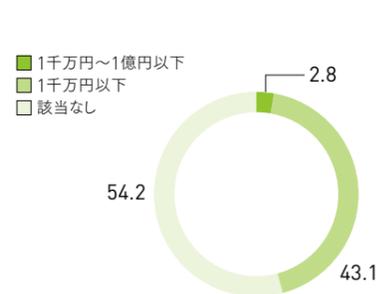


*被災経験のない物件は32物件でした。

2 被災後、建物の補修に要した期間(%)



3 補修に要したコスト(%)



気候変動による機会へのJREの取り組みとKPI

気候変動は、事業リスクだけでなく、同時に社会経済の変革と新たな価値創出のためのビジネス機会をもたらします。REITの成長機会である、内部成長、外部成長、財務戦略、のそれぞれの側面において、JREは以下のバリューアップ戦略を進めています。

内部成長での機会

最適なCAPEXコントロール／インターナル・カーボン・プライシング

(1)最適なCAPEXコントロール

JREでは運用会社内にエンジニアリング機能(LCデザイン室)を保有し、70棟以上のオフィスのCAPEX、修繕工事を効率的にコントロールしています。また国内トップクラスの設計事務所である三菱地所設計のエンジニアリングチームと連携し、建物技術診断、長期修繕計画のレビュー、コストコントロール等を行っています。

(2)インターナル・カーボン・プライシング

JREでは毎年中期の修繕工事予算を策定していますが、その際に環境関連工事(空調改修、LED化、共用部・トイレ改修等)については、その工事によるエネルギーや水の削減効果を試算しています。これらをt-CO₂に換算し、ポートフォリオ全体でどれだけの削減効果があるのか、また1t-CO₂を削減するためにどれだけのコストがかかっているのかを定量的に把握しています。(インターナル・カーボン・プライシング)

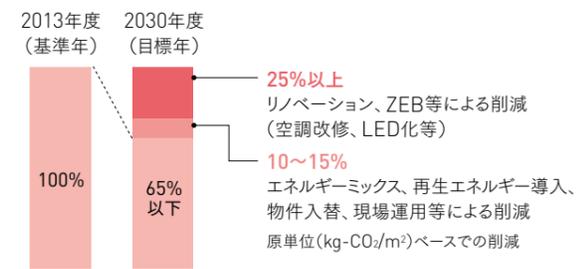
一般にはCO₂の削減のためには、改修工事よりも再生エネルギー(商品の購入)の方がコスト・パフォーマンスは良いと考えら

れがちです。しかし実際には経年の為の改修工事(必ず実施すべき工事)と併せて環境関連工事を実施すれば、少ない追加分の差額コストのみで大きな削減効果を得られることが分かっています。

(3)2030年までのCO₂削減のロードマップ

CO₂削減のロードマップの考え方

JREではCO₂排出量について2030年までに35%削減(原単位ベース)を目標としています。下のグラフの通り、リノベーションやZEB化といったビルの現場に於ける改修工事関連を主軸として25%以上の削減を見込んでいます。



JREではポートフォリオ全体の改修等技術面による削減の可能性と検証業務を三菱地所設計に委託致しました。豊富なリノベーション実績を持つ同社ならではのシナリオ分析と併せ、机上のシミュレーションのみならず現場の実査も踏まえ検証を行いました。検証の結果は以下の通りです。(同一物件での比較)

三菱地所設計によるシナリオ分析の結果

	2013年度	ケースI	ケースII	ケースIII
排出量(t-CO ₂ /年)	105,386	89,314	84,590	82,620
2013年度比	-	-15.3%	-19.7%	-21.6%
原単位(kg-CO ₂ /m ²)	92	67.6	64	62.6
2013年度比	-	-26.5%	-30.4%	-32.0%
エキストラコスト	-	ほぼ変わらず	約11億円	約32億円

三菱地所設計によるCO₂削減検証レポートについてこのページからもご覧いただけます。
<https://jre-esg.com/environment/climate.html>

JREは前述の結果を踏まえ、ケースIIとケースIIIの中間のイメージで取り組んでいきます。個別の物件の改修工事実施に当たっては、単なる老朽化設備更新・エネルギー対策工事のみならず、テナント・顧客のニーズを踏まえながらトータルなバリューアップにより更なる収益性の向上も図っていきます。

個別物件の改修プロジェクトとバリューアップ

個別ビルのエネルギー消費効率化は、GHG排出削減という移行リスクへの先行的対応に加え、光熱費削減によるNOIの向上および環境面でのニーズを持つテナントへの訴求力の向上という収益改善の機会にもなります。

JREでは、LED化推進による光熱費コスト削減、また個別のグリーン改修プロジェクトを推進しています。こうした改修プロジェクトに際しては、テナントとの協議の上でグリーンプレミアム(賃料増額やグリーン協力金の収受)を実現し、GHG排出削減と収益性の向上の両立を実現しています。

▶詳細はP21をご覧ください。

既存ビルの改修によるZEBの実現

JREでは2030年までにZEBの保有5~10棟を目標としています(ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)。2019年度以降、三菱地所設計との協働により、既存ビルの改修によるZEB化について検証を開始しており、2021年3月には東五反田1丁目ビルにおいてZEB Readyを取得しました。これは既存ビルにおける改修工事を前提とした設計段階での申請によるJRE初のZEB Ready取得となります。JREは今後もKPIの達成に向けてZEB化の取り組みを継続していきます。

ZEB Ready(ゼブレディ)

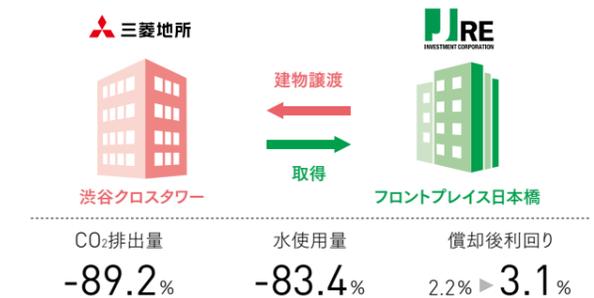
出典：環境省ZEB PORTALサイト



外部成長での機会

JRE-AMのスポンサーである三菱地所株式会社と連携し、物件交換や相互売買により築古ビルから築浅でエネルギー効率の高いビルへの入れ替えを実現し、脱炭素社会への対応と、収益性を両立したポートフォリオの構築を進めています。

スポンサーとの物件入れ替えの例



財務戦略での機会

気候変動による財務的な影響が認識されていくにつれ、金融機関、投資家のグリーンファイナンスへの志向がより強まっていくものと思われます。グリーンな投融資先として有利な資金調達機会を得るため、JREでは以下のような積極的なグリーンファイナンスの活用を行っています。

- ・サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達
- ・グリーンボンドの発行

更に、客観的に検証可能なグリーン性の確保のため、DBJ Green Building認証、BELSなどの認証制度の活用や、環境・社会へのポジティブなインパクトの評価・測定の体制を整えるとともに、外部へのレポートの充実を進めています。

▶詳細はP21をご覧ください。

グリーンファイナンス

サステナビリティ・リンク・ローン

JREは2021年1月にJ-REIT業界初となるサステナビリティ・リンク・ローン(以下、SLL)による資金調達を実施しました。SLLは借り手の経営戦略に基づくサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(以下、SPTs)を設定し、貸付条件をSPTsの達成状況に連動させることで、借り手に目標達成に向けた動機づけを促進し、環境・社会の面から持続可能な事業活動および成長を支援することを旨とするローンです。

本SLLにおいては、気候変動リスク、特にCO₂の削減にフォーカスし、JREが環境KPIとして定めた目標のうち、以下の2030年度目標をSPTsに設定しました。

- CO₂排出量の35%削減(原単位ベース/基準年2013年度)
- ZEB保有5棟(Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)

また、左記SPTsをもとに、複数回の確認時点を設けることとし、各時点において別途定めた水準を達成できた場合には、利率について優遇を受けられる設計としています。

本SLLの概要

	借入①	借入②
借入先	農林中央金庫	
借入金額	50億円	50億円
借入日	2021年1月29日	
元本弁済日	2031年7月31日	2032年1月30日

グリーンボンド

JREでは、サステナビリティへの取り組みの更なる推進に向け、グリーンボンドを発行しました。今後も、環境に配慮したESG投資による改修工事等の各種施策を通じて、エネルギーの削減・顧客満足度の向上・グリーンビルディング認証の取得などを推進し、ポジティブ・インパクト*を実現していきます。

* ポジティブ・インパクトとは、「環境社会に関してプラスのインパクトをもたらすと同時に市場水準のリターンを満たすもの」として定義されており、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)で提唱されています。

TOPICS

芝二丁目大門ビルディング改修工事

芝二丁目大門ビルディングの改修工事は国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱するポジティブ・インパクト*の考え方に基づき計画されました。本改修工事はグリーン適格資産の選定基準のうち、「エネルギー使用量もしくはCO₂排出量が10%以上削減される工事」の実施、および「DBJ Green Building認証における3つ星」を満たし、グリーン適格資産として選定しました。DBJ Green Building認証の取得においては、当該改修工事における高効率空調設備への更新、館内照明のLED化の他、防災・BCP面に資する取り組みを推進している点が特に評価されました。



エレベーターホール改修後 トイレ改修後

第三者意見書

本SLLの契約締結にあたっては、SLL原則への準拠性や、設定したSPTsの合理性について、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得しています。

環境省モデル創出事業

本SLLは環境面においてモデル性を有し資金調達手法の先駆的事例を示すものとして、環境省より「令和2年度サステナビリティ・リンク・ローン等モデル創出事業に係るモデル事例等」として選定され、環境省及び請負事業者(株式会社日本格付研究所、イー・

アンド・イーソリューションズ株式会社)にて、「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」への適合性が確認されています。

改修工事の主な内容

本改修工事は、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱するポジティブ・インパクトの考え方に基づき計画されました。

- 環境負荷軽減を目的とした高効率空調設備への更新、館内照明のLED化
- テナント扉の全面改修、及び電子錠システム化により利便性とセキュリティ性を向上
- テナント従業員の健康と快適性に配慮し、セントラル空調から個別空調に切り替え、トイレ・給湯室・制気口を全面改修
- 共用部内装は既存のイメージを刷新し、物件自体のプレゼンスを向上

ポジティブ・インパクトの実現

当初想定よりも高い効果を得ており、結果は以下の通りとなっています。



*1 2020年と2017年の年間実績対比
*2 2021年3月末時点内定ベースと2018年3月末時点実績の対比
*3 改修後事務室、共用廊下、トイレの機能について

改修工事および物件の概要

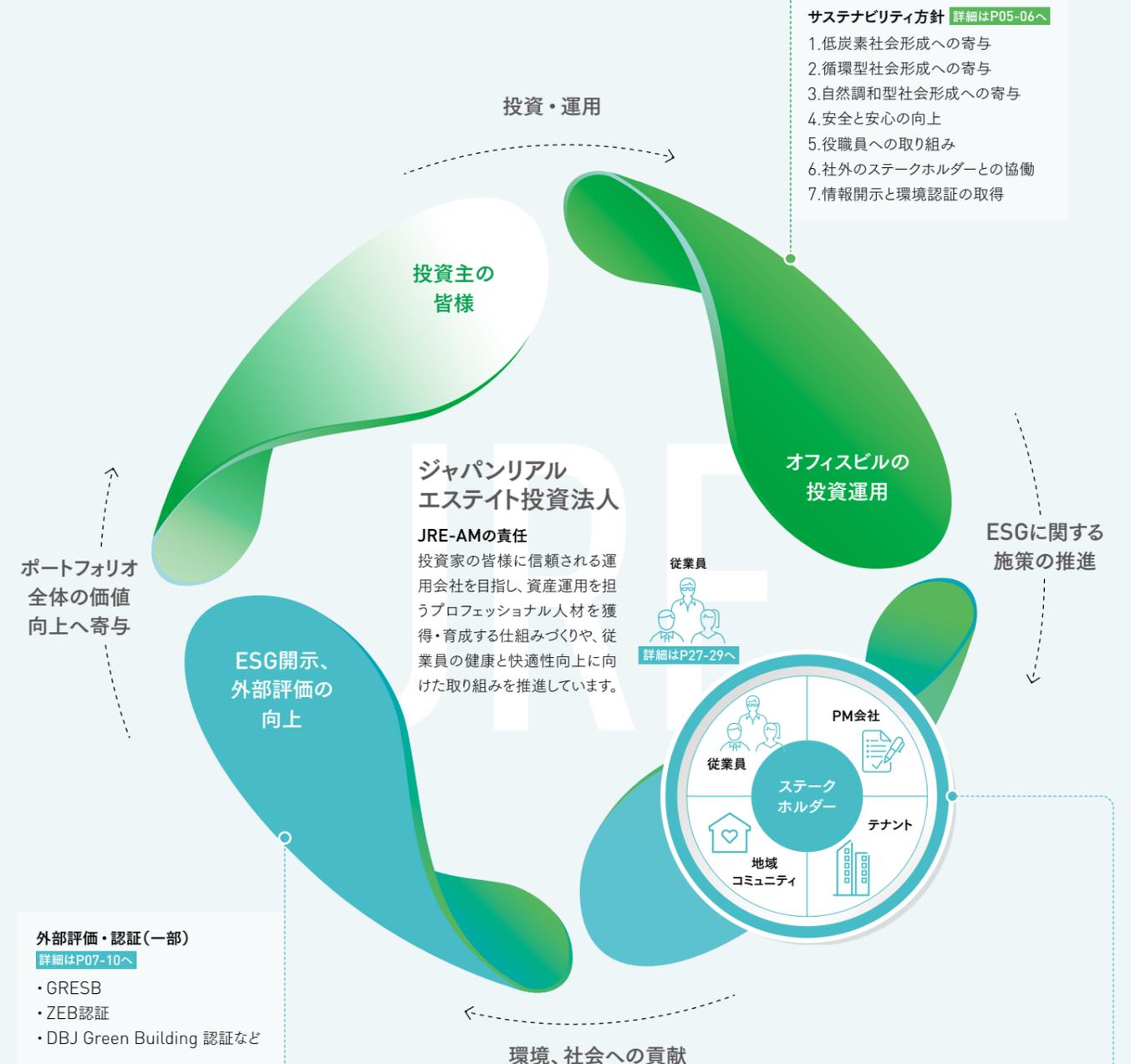
プロジェクト名	物件概要
芝二丁目大門ビルディング改修プロジェクト	物件名称 芝二丁目大門ビルディング
	所在地 東京都港区芝二丁目3番3号
	面積 土地 2,820m ² 建物 16,235m ²
	構造 SRC・鉄骨造地下2階付8階建
	建築時期 1984年3月
	所有形態 土地建物とも所有権
	取得時期 2001年9月
プロジェクト体制	
設計監修 三菱地所設計	
PM会社 東京海上日動ファシリティーズ	
設計施工 大林組他	
工期 2018年4月～2021年(完了)	



JRE-AMは国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱するポジティブ・インパクトの活動を支持しています。

JREの不動産投資とステークホルダーとの関係

JREは、サステナブルで安定した収益を創出するため、ESG方針に基づいた投資や、オフィスビルの管理・運用を行っています。環境等への取り組みだけでなく、ステークホルダーのエンゲージメントを高めることで、物件価値を向上させ、中長期的にリターンを生み出す仕組みを作っています。



外部評価・認証(一部)
 詳細はP07-10へ
 ・GRESB
 ・ZEB認証
 ・DBJ Green Building 認証など

地域コミュニティ
 PM会社と協力し、地元自治体、周辺住民、施設利用者等と相互のコミュニケーションを図り、地域社会とともに発展していきます。
 詳細はP26へ

PM会社
 PM会社とともに、ビル運営における環境負荷低減につながる施策を考え、各物件の資産価値向上に取り組みます。
 詳細はP25へ

テナント
 テナントの満足度を高める取り組みを行うとともに、ビルオーナー・テナント間の長期にわたる信頼関係を築いていきます。
 詳細はP25へ

社会 SOCIETY

JRE-AMはESG基本方針に基づき、テナント企業の入居者の健康と快適性に配慮したオフィスビルの投資運用を進めることで、保有物件の価値の向上を図っていきます。同様に、役職員の心身の健康を高める取り組みを通じて、会社と従業員が共に豊かになる企業経営を実践します。

- 24 JREの不動産投資とステークホルダーとの関係
- 25 ステークホルダー・エンゲージメント
- 26 地域コミュニティ
- 27 従業員(人材育成)
- 28 ウェルビーイング
- 29 公正で働きがいのある職場づくり
- 30 非財務データハイライト

ステークホルダー・エンゲージメント

テナント&パートナー

テナント向けのサステナビリティ・プログラム

JREでは各ビルのテナントの満足度とサステナビリティを高めるため様々な取り組みを実施しています。

サステナビリティガイドの発行

JREは入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布しています。このガイドでは、主に「環境」と「働く人の快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを実際の事例を交えて紹介しています。

Sustainability Guide VOL.1

テーマ 働き方改革



Sustainability Guide VOL.2

テーマ1 ニューノーマル時代のオフィスの在り方
テーマ2 廃棄物のリサイクル



テナント満足度調査の実施

顧客の高い満足度とサステナブルなビルの実現の為に満足度調査を実施しています。

■テナント満足度調査実施事例

芝二丁目大門ビルディングでは、中長期的に選ばれるオフィスを目指し、セントラル空調から個別空調への切り替え、より高効率な空調設備への更新、館内証明のLED化、トイレ・給湯室のリニューアル、各室のカードセキュリティ導入等の改修工事を実施しました。

その結果、入居テナントが対象の「ビル管理の満足度調査」で、満足度上昇が確認できました。



環境関連データのフィードバック／インターネット等でのテナントサービスの実施

エネルギー、水使用量、廃棄物等のデータをテナント宛てにフィードバックしています。

また独自のシステムを活用したオンラインでのフィードバックやサービスの提供を実施しています。

グリーンリース導入ビル割合	全72ビル 66.7%
環境関連データテナントフィードバック	全72ビル 40.3%
テナント満足度調査実施状況	全72ビル 26.4%
インターネット等でのテナントサービス	全72ビル 58.3%

(2021年3月末時点)
※上記割合は棟数ベースにて算出

PM会社へのサステナビリティに関するフィードバック

JREでは物件ごとのサステナビリティの取り組みを調査・分析しています。具体的には世界的な不動産のサステナビリティ認証であるGRESB設問を中心にビルごとにサステナビリティに関するアンケートを実施し、取り組み状況を全てデータ化し分析を行います。収集・分析したデータについては、全てのPM会社と面談によりフィードバックを実施しています。

JREではテナントや来館者の皆様に直接サービスを提供するプロパティ・マネジャーがサステナビリティの知識・意識を高めることで、ポートフォリオ全体のサステナビリティをより良いものにすると考えます。

ステークホルダー向けESGセミナーを開催

JREでは、共同事業者の皆様やプロパティ・マネジャーの皆様等、ポートフォリオに関係するステークホルダーの皆様を招待してESGセミナーを開催しています。外部よりESG専門家の講師を招聘し、グローバルなESGの潮流やGRESB、ZEBと言った専門領域までカバーしています。

JREのみならず、関係各位のサステナビリティに対する意識を高めていただくことで、それぞれの物件における取り組みがより良いものとなると考えています。



写真は2019年5月開催時のものです。
180名超の方にご参加いただきました。

地域コミュニティ

JREは、地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。また、これらの取り組みを通じて、地元自治体、周辺住民、施設利用者等の様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを図っています。

地域のまちづくりへの貢献

JREは、日本全国の主要都市に位置するオフィスビルへの投資・運用の一環として、都市域の再開発や活性化といった地域のまちづくりに関する課題に取り組んでいます。デベロッパーであるスポンサー、行政や地域協議会、テナントといった地域のステークホルダーとの協働を通じた都市の持続可能な発展に貢献することで、保有ポートフォリオの長期的な価値向上を図っています。

災害時の地域貢献

赤坂パークビル等では災害時の帰宅困難者受け入れ体制を構築し、また大手町フィナンシャルシティでは千代田区との災害時における帰宅困難者等受入協定を締結しています。加えて、金沢パークビルでは防災井戸、晴海フロントでは地域防災倉庫の設置を行うほか、三菱UFJ信託銀行本店ビル等では地域防災訓練に参加するなど、様々な活動を通じて、災害時に頼れるビルとして地域に貢献しています。



地域イベント・地域グループ活動・芸術文化活動への支援

汐留ビルでは地域の夏祭りへの協賛、場所提供、人的支援を行い、東二番丁スクエアや東京オペラシティでは公開空地や共用部を活用した地域音楽イベントの定期開催を行っています。また、多くの文化施設を抱える東京オペラシティにおいて様々な芸術文化活動に協賛する等、JREでは幅広いイベントへの支援を通じた地域活性化貢献・芸術文化活動支援を行っています。



TOPICS

持続可能性を高めるまちづくりの紹介

社会に対する取り組み
<https://jre-esg.com/society/society.html>

三菱地所株式会社との協働による都市再開発プロジェクト：「リンクスクエア新宿」

2019年に竣工・開業している「リンクスクエア新宿」は、JR新宿駅デッキ直結、新宿・代々木・千駄ヶ谷をつなぐ回遊の拠点として新たな賑わいの創出に寄与しています。

この再開発プロジェクトでは旧耐震基準の老朽化建物3棟を1棟のビルに建替え、地上16階建てのオフィス・商業施設・地域貢献施設等からなる複合施設へと整備し、地域防災機能の強化を図ると共に同エリア全体における魅力向上に貢献しています。

都市の活性化に向けたテナント誘致戦略の採用

東京エリアの保有ビルでは、東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に基づき、都市の魅力を高め、地域を活性化することに繋がるテナント誘致戦略を採用しています。



従業員(人材育成)

基本方針

JREは、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられているため、従業員は存在せず、JRE-AMに資産運用業務を委託しています。JRE-AMは「ジャパンリアルエステイト投資法人」の資産運用会社として、高度な運用を実現するためには優秀な人材の獲得・育成が非常に重要な課題だと考えています。

また、JRE-AMは「サステナビリティ方針」において、役職員への取り組みを重要課題として掲げています。

これらの目的を達成するため、JRE-AMでは資産運用を担うプロフェッショナル人材を獲得・育成する仕組みづくり、従業員の健康と快適性向上に向けた取り組みを推進しています。

人材確保・育成戦略

JRE-AMは、十分な能力を持つ人材を適時・適切に確保するため、外部からの優秀人材の新規採用に加えて、株主である三菱地所株式会社から、不動産投資、不動産運用の経験・ノウハウを持つ専門性の高い人材を outwarder として受け入れています。

入社後には各種資格取得支援や専門的研修プログラムの実施をはじめとした人材育成戦略に加え、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備を行っています。

なお、JRE-AMでは直接新卒採用は行っていませんが、定期的新卒採用を行っている株主から就業10年未満の若手人材の outwarder を継続して受け入れています。若手からベテランまで多様な人材のバランスを考慮することで、不動産アセットマネジメントに関する専門的知見やスキルの共有・継承を促進し、組織全体の持続性の向上を図っています。

優秀な人材の獲得と育成

研修、能力・キャリア開発プログラム

JRE-AMでは、正社員・ outwarder のみならず派遣社員・契約社員を含めた全役職員に対して、企業人・業界人としてのスキルアップのため、不断の自己啓発・能力開発に努めることを推奨しています。REIT業界の知識・コンプライアンス意識などを育成する当社独自の研修に加え、株主が提供する各種研修などへの積極的な参加を呼びかけています。

部セミナー・研修プログラム等への参加を奨励するため、必要な研修費用を補助する制度を設けています。

管理職向けマネジメント研修

JRE-AMでは、マネジメント資質があり、自ら専門知識内外の修得に積極的な人物を管理職として登用しており、その後も自発的にマネジメント能力を研鑽し続けることを期待しています。そのため、経営セミナー・シンポジウムなどへの参加を支援すべく、それらの費用を負担しています。その他、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律などに関して最新の知識をアップデートするため、外部専門家を招聘しての講習会や、株主による管理職向け研修を実施しています。

専門的能力向上研修プログラム

従業員各々の専門的能力、実務レベルを向上させ、REIT・不動産運用のプロフェッショナルを育成することを目的として、外部講師・専門家等による研修プログラムを提供しています。加えて、全ての正社員・役職員に対して、会社が企画する研修だけでなく、外

2020年度外部講師研修実施事例(計20回実施)

- 事例1 「投資運用業者としてのコンプライアンス研修」(2020年7月、8月、2021年2月)
- 事例2 「内部監査研修」(2020年6月、7月)

- 事例3 「マネーローディング関連研修」(2020年8月)
- 事例4 「サステナビリティ研修」(2021年1月)
- 事例5 「ハラスメント研修」(2021年2月)

公正な人事評価と報酬

JRE-AMでは、全従業員を対象に「成果」「プロセス」面からの人事評価制度を導入しています。期初に人事考課者との面談等を通じて1年間の目標を定め、その達成度に応じた賞与支給が行われます。半期ごとにその達成状況の確認と評価をフィードバックする面談を実施することで、組織としての成果を達成するとともに個人の能力発揮を促しています。



ウェルビーイング

従業員の健康と快適性に関する取り組み

JRE-AMは役職員の心身の健康ならびにそれを促進する快適な職場環境や組織づくりをすることが、業績向上の観点からも経営上の重要課題の一つであると考えています。

この考え方を踏まえ、以下のような心身の健康を高める取り組みやワークライフバランスの促進・働きがいの向上に関する取り組みを推進しています。

従業員の心身の健康を高める取り組み

JRE-AMのオフィス環境

■健康と快適性に配慮し、生産性を高める執務環境導入
2017年12月より「大手町パークビル」へオフィスを移転しています。「大手町パークビル」は、省エネ・BCP・環境共生に優れた最新鋭のビルです。また、生物多様性に配慮した緑豊かなコミュニティ広場や保育所に加え、フィットネスや仮眠室、シャワールーム等を備えたテナント専用ラウンジも設けられており、従業員の健康・多様な働き方支援・生産性向上につながる職場環境となっています。

■快適でコミュニケーションを促進するオフィス・デザイン
オフィス移転に併せて、全従業員の座席をフリーアドレス化するとともに、社内のコミュニケーション・スペースを充実させました。同ス



ペースでは、社内コミュニケーションの活性化を目的として、遊び心と従業員の運動促進の役割も兼ね備えています。こうしたオフィスが、働き方改革・生産性向上につながるものと考えています。

多様な働き方の促進

JRE-AMでは、出産・育児・介護などのライフイベントのために就業を断念することがないよう、各種福利厚生制度を提供し、仕事と生活の調和、働きやすい環境の整備に積極的に努めています。

コアタイムをなくした完全フレックスタイム制度の導入

全従業員を対象としたフレックスタイム制度を導入しています。所定労働時間を1日単位とせず、1か月間の総労働時間で管理していることから、各人が仕事の繁閑とプライベートの用事を勘案のうえ、ワークライフバランスを考えた働き方をすることができます。

従業員の声

多様な人材の活躍の促進

2013年に大学院受験勉強のために来日し、2020年2月に前職の銀行からJRE-AMに転職しました。JRE-AMは職場の雰囲気がとても和やかで、コミュニケーションが取りやすく、自由度の高い制度も設けられているため自分に適した働き方が実現できて、働きやすさを感じます。また社内交流を通じて多彩な考え方や価値観に触れた時、当社は、もとより国籍を問わず、社員が活き活きと働ける職場を目指しているため、多様性にあふれているのだなと感じました。

言葉や文化の違いに拘らず、お互いが共感し合い、納得し合う道を探すことがコミュニケーションにおいて重要なことであると考えています。意見の食い違いはあくまで現象であるため、私自身もその裏づけとなる考え方を聞いてから自分の主張を述べることを意識し、意思疎通を図っていくことを心掛けたいと思います。



公正で働きがいのある職場づくり

従業員とのコミュニケーション

経営・管理職層と非管理職層の考えに大きな齟齬が発生せぬよう、以下の施策を講じています。

職場環境・業務の改善に向けた従業員アンケート及びインタビューの実施

JRE-AMでは従業員は最も身近なステークホルダーであり、その満足度向上が持続的な成長にとって重要であると考えています。そのため、すべての従業員に対し、職場環境、福利厚生を含めた働きやすさ、教育支援など幅広い項目に関する調査を個人が特定されないように配慮された形で毎年定期的にも実施しています。本調査により口では言い難い本音や忌憚ない意見についても積極的な収集に努めています。本集計結果は代表取締役社長にフィードバックされ、改善活動に役立てています。また、人事担当部署による従業員インタビューを行い業務効率化等に向けた意見の吸い上げを行っています。

ハラスメント研修の継続的实施

定期的にパワハラ・セクハラ研修を実施することで従業員のハラスメントに対する感度・意識を向上させるとともに、コンプライアンス相談窓口の周知徹底を図っています。

社内交流促進のためのサポート

社内行事・懇親会に対して、一定の費用補助を行っています。社内の活発なコミュニケーションは、ハラスメント抑止効果が期待できるだけでなく、仕事仲間との意識を共有することで働き

やすい職場・競争力ある創造的な環境づくりにつながると考えています。



JRE上場20周年を記念して

従業員相談窓口を社内外に設置(匿名可)

JRE-AMでは、従業員による業務上のトラブル、不満、改善要望等の相談や、役職員の不正行為の内部通報などを目的として、社内ではコンプライアンス部長、社外では顧問弁護士事務所及び外部専門機関を相談窓口として設置しています。相談は匿名でも可能であり、相談者の個人情報の保護といった、公益通報者保護法に準じた保護が与えられます。相談窓口は、必要があると判断した場合には、相談内容を代表取締役社長に報告し、代表取締役社長は、相談者の人権に配慮した上で調査を実施し、問題解決のために必要な措置を講じます。

COVID-19下における方針と取り組み

新型コロナウイルス感染症による影響が継続する中、JRE-AMでは従業員やテナントの皆様の健康を守ること、安全な労働環境の提供を目的とした様々な取り組みを行っています。今後も社会動向を注視し、政府からの要請等に応じて、柔軟に対応していきます。

従業員への配慮

在宅勤務および、フレックスタイム制度を活用した時差出勤等を奨励し、ワークライフバランスを意識した運営を行うことで感染防止に努めています。また業務の優先順位の明確化、WEB会議等のIT活用推進により、在宅勤務下でも業務をスムーズに行える体制を構築しています。執務室内では感染予防対策として消毒剤の設置やマスクの着用を徹底しています。また、福利厚生としてPCR検査の全額会社負担も実施しています。

更に、JRE-AMでは従業員の心身の健康配慮のため産業医と顧問契約を締結しており、必要に応じて従業員が健康相談・面談を実施できる体制を整えています。面談は希望によりオンラインでも実施でき、今後も、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた従業員のメンタルヘルス対策に継続して取り組んでいきます。

テナントへの配慮

一部のビルに検温カメラを設置し入館者の健康状態をリアルタイムで把握しています。共用部へのアルコール消毒液の設置や手すり等の消毒作業を徹底するとともに、エレベーターホール等、人が並ぶ空間の床面に立ち位置テープを設置しています。ラウンジ、喫煙室等の使用や同時利用可能人数を適宜制限し、入居テナントの皆様に向けた安心と安全の提供に努めています。



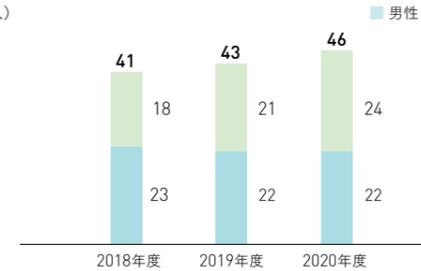
非接触型検温器での検温

非財務データハイライト

従業員に関連するデータを以下に掲載します。特に女性活躍推進に関して、JRE-AMの女性従業員比率は過去連続で向上しており、日本企業平均(25.8%*)を大きく上回っています。また、下の報告期間における育児休業取得者の復職率および復職12か月後の定着率は100%となっています。

* 出典：帝国データバンク「女性登用に対する企業の意識調査」2020年8月

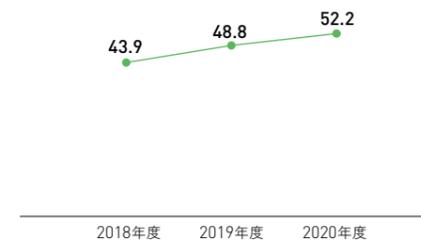
従業員数
(人)



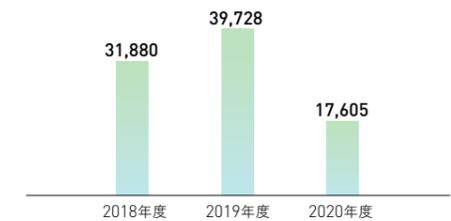
従業員1人あたり研修時間
(時間/年)



全従業員に占める女性比率
(%)



従業員1人あたり研修費用
(円/年)



1人あたり年間有給休暇取得日数
(日)



平均法定時間外労働時間
(時間/月)



その他ダイバーシティ関連データ

	2018年度	2019年度	2020年度
従業員数	41人	43人	46人
外国人従業員数	0人	1人	2人
上級管理職(副部長以上)の女性数	2人	2人	3人
女性取締役(非常勤含む)	1人	0人	0人*

* 2021年4月に女性取締役1名が就任し、現時点の「取締役会の女性取締役の割合」は25%となっています。

ガバナンス

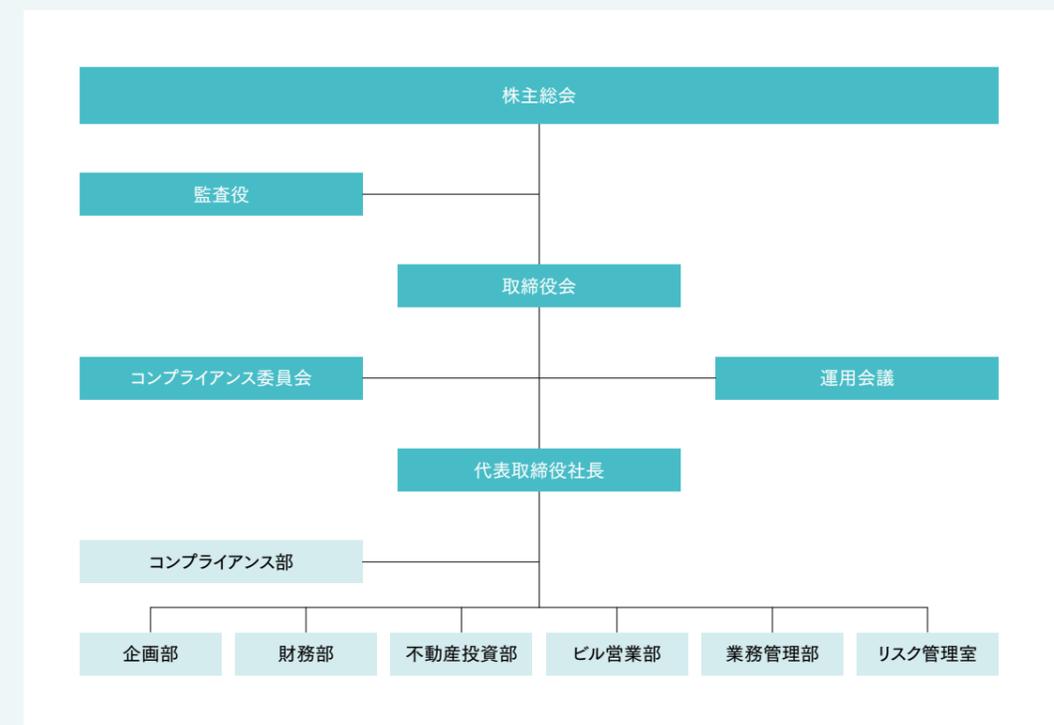
GOVERNANCE

JRE-AMは、投資法人の資産運用会社として法令遵守のみならず、社会的な要請に応えることを基本方針としています。従業員一人ひとりが、高い倫理観と厳しい自己規律のもとに職務を遂行することで、投資家からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

- 32 運用体制
- 33 リスク管理
- 36 コンプライアンス体制

運用体制

JREは、資産運用会社であるJRE-AMと資産運用委託契約を締結しています。また資産保管業務・一般事務受託業務については、それぞれ信託銀行と業務委託契約を締結しています。資産運用会社は以下の運用体制の下、不動産の取得又は譲渡、不動産の賃貸等の資産運用業務を行っています。



運用体制の詳細につきましては、
 有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2)運用体制」をご覧ください。
<https://www.j-re.co.jp/ja/cms/ir/library.html>

リスク管理

資産運用会社は、業務に内在するリスクを把握し、適切に管理するために「リスク管理基本方針」、「リスク管理規程」、「リスク管理規則」を定め、リスク管理統括部署であるリスク管理室がリスク管理の状況について取締役会等に報告しています。

1 リスク管理基本方針

JREのリスク管理に関する基本方針を定めるものです。リスク管理方針として(1)リスクの分類・定義とリスクの特性に応じた管理、(2)リスクの識別・評価・分析等、(3)評価結果に基づく改善活動及びそのモニタリング等、(4)リスクが顕在化した場合の対応等の実施を規定するとともに、リスク管理に関する組織体制の整備及び取締役会等への報告について規定しています。

2 リスク管理規程

リスク管理基本方針の下、JREの業務運営にかかるリスクの所在及びリスクの種類を明確にし、その管理方法及び管理態勢を定めています。

リスクの種類

1. 資産運用リスク

- ・不動産投資リスク
(不動産市場変動リスク、不動産信用リスク等)
- ・その他の資産運用リスク
(市場リスク、信用リスク、オペレーショナル・リスク等)

2. その他のリスク

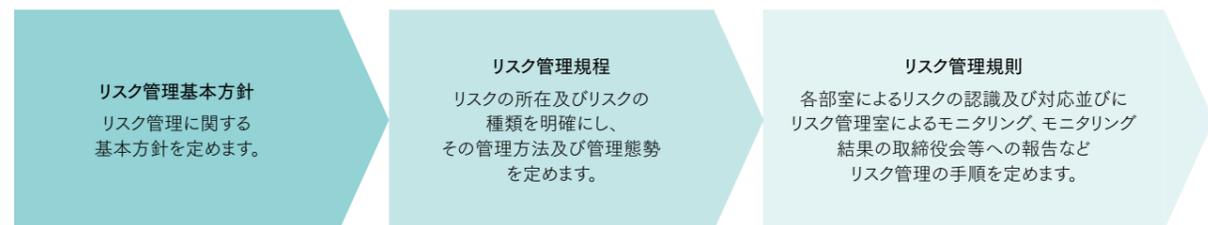
- ・全社的リスク
(組織体制、企業統治、内部管理態勢の不備に起因するリスク)
- ・レピュテーション・リスク
(ネガティブな情報・認識が広まることに起因するリスク)
- ・ディスクロージャー・リスク(適時・適切な情報開示を行えないことに起因するリスク)
- ・イベント・リスク
(地震その他天災等の偶発的に発生した外的要因によるリスク)

リスク管理態勢

取締役会がリスク管理基本方針を決定し、適切なリスク管理態勢の整備を統括しています。また、リスク管理統括部署としてリスク管理室を設置するとともに、各部室にリスク管理責任者を置き、適切なリスク管理の推進にあたっています。更に、リスク管理の状況について、取締役会等に報告することとしています。

3 リスク管理規則

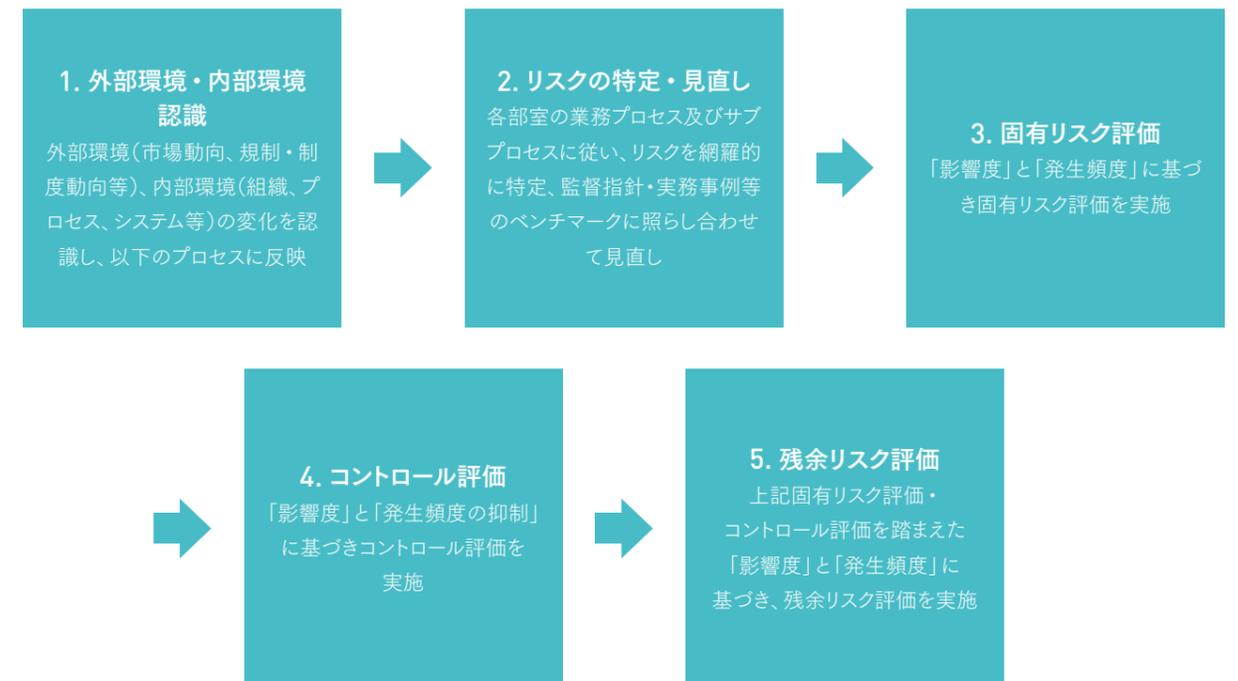
リスク管理規程に則り、各部室が管理の対象とするリスクを明確にし、各部室によるリスクの認識及び対応並びにリスク管理室によるモニタリングの実施を定めています。原則として、1事業年度に1度、「リスク評価表」を用いて、各部室はリスクの内容・評価及び対応策を見直すとともに、リスク管理室はそのモニタリングを行い、モニタリング結果について取締役会等に報告することとしています。



4 リスク管理の取り組み

リスク管理規則に基づき、各部室単位で作成する「リスク評価表」の見直しを、以下のプロセスに従い、原則として毎年実施することにより、各種リスクの適切な管理及びその管理状況の確認を行っています。

リスク評価プロセス



三つの防衛線によるコンプライアンス・リスク管理

資産運用会社では各部門が主体的・自律的にコンプライアンス・リスク管理に取り組んでいます。「三つの防衛線(Three Lines of Defense)」という考え方でまとめると以下の通りです。

1 第一の防衛線／事業部門

- 各部室にコンプライアンス責任者を設置し、日々のコンプライアンス上のチェックと評価、コンプライアンス・プログラムの策定・実施、所管する規程・マニュアル等の策定・実施など、各部室においてコンプライアンスを推進しています。
- 各部室にリスク管理責任者を設置し、「リスク評価表」の見直し等の取り組みを通じ、各部室所管事項にかかる業務に内在するリスクの種類と所在を把握し、当該リスクの適切な管理を行っています。
- コンプライアンスを実現するための具体的な実施計画としてコンプライアンス・プログラムを策定しています。

2 第二の防衛線／管理部門

- コンプライアンス部においてコンプライアンス全般の企画・立案、コンプライアンスの実践、各部室におけるコンプライアンス実践状況の点検・チェック・改善などを行っています。
- リスク管理室においてリスク管理の基本方針の立案及び推進のほか、「リスク評価表」に基づく各部室におけるリスク管理状況のモニタリング及び指導等を行っています。
- コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスに関する事案・重要事項(重要な利害関係者取引を含む)の検証・審議・決定を行っています。当該委員会には独立した外部専門家も構成員として参加しています。
- 遵守すべき法令等の修得および役職員が実践すべきコンプライアンス活動の徹底を図るため、各種コンプライアンス研修を実施しています。

3 第三の防衛線／内部監査部門

- 毎年度実施している内部監査を通じて、資産運用会社としての投資者保護および公正な市場形成の観点から、法令等遵守、内部管理、リスク管理、危機管理等の各態勢に係る適切性及び有効性について検証・評価しています。

資産運用会社の不正・腐敗防止

三菱地所グループでは、公正、透明で信頼を第一とした企業活動を行うことを宣言しており、グループ行動指針の中で、政治や行政との癒着が疑われる行為、違法行為はもちろんのこと、社会通念を逸脱した接待・贈答等を禁止しています。

政治団体の活動に関わる支援を行う場合は、政治資金規正法、公職選挙法等の関係法令、「三菱地所グループ行動指針」等の内部規則に照らして適切な対応を行っています。

また、組織的に贈収賄防止に取り組む体制を整備し、2013年には「三菱地所グループ贈収賄防止基本規程」を制定し、2018年には「三菱地所グループ贈収賄防止指針」を制定・公表しています。「贈

収賄防止指針」には取引先へのお願いを明文化しており、取引先の皆さまのご協力のもとに、サプライチェーン全体でのコンプライアンス徹底を図っていきます。贈収賄防止については、グループ役職員への研修と、グループ役職員からの「贈収賄防止指針」への誓約取得を実施しています。また、特に海外事業に関係する部署・グループ会社向けに、毎年贈収賄防止講演会を開催しています。

2017年には、三菱地所グループの贈収賄防止体制全般について外部機関によるアセスメントを実施しました。これにより抽出された課題に対応していくことで、一層の贈収賄防止体制強化を図っています。

内部通報窓口

JRE-AMでは、従業員による業務上のトラブル、不満、改善要望等の相談や、役職員の不正行為の内部通報などを目的として、社内ではコンプライアンス部長、社外では顧問弁護士事務所及び外部専門機関を相談窓口として設置しています。相談

は匿名でも可能であり、相談者の個人情報の保護といった、公益通報者保護法に準じた保護が与えられます。相談窓口は、必要があると判断した場合には、相談内容を代表取締役社長に報告し、代表取締役社長は、相談者の人権に配慮した上で調査を実施し、問題解決のために必要な措置を講じます。



三菱地所グループ行動指針はこちらをご覧ください。
<https://www.mec.co.jp/j/company/chapter/index.html>

三菱地所グループ贈収賄防止指針はこちらをご覧ください。
https://www.mec.co.jp/j/sustainability/activities/governance/compliance/pdf/anti_corruption_guideline_201903.pdf

投資法人のコンプライアンス基本方針

JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的な要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

資産運用会社のコンプライアンス基本方針

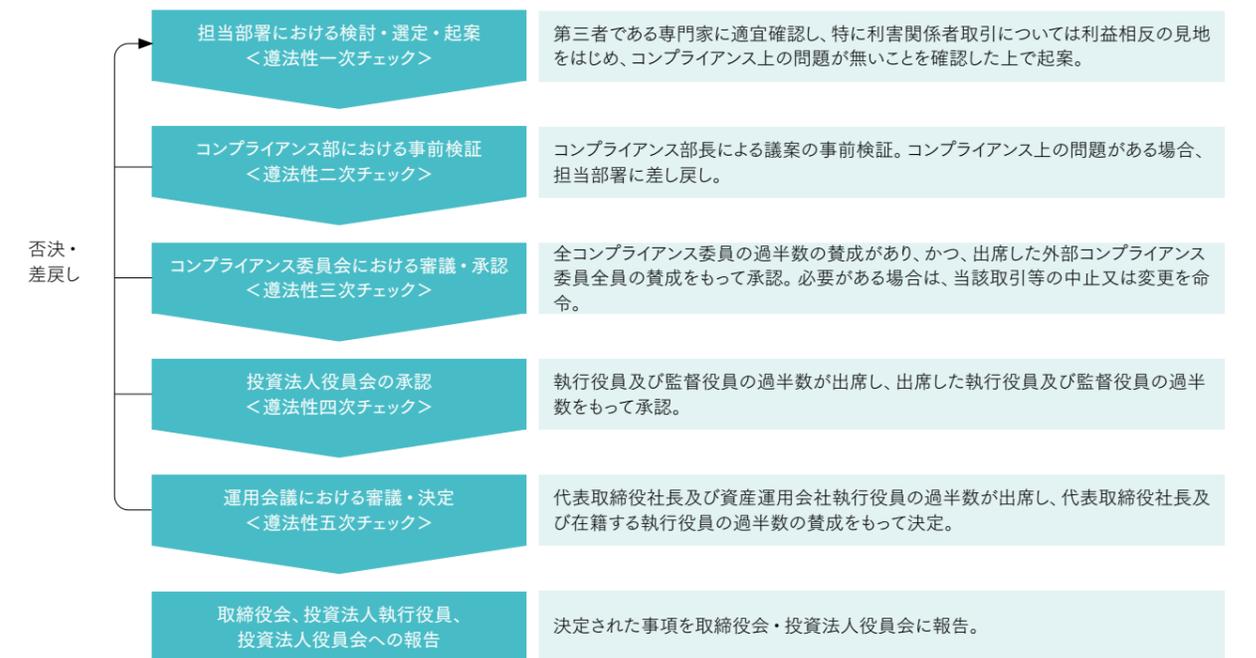
- 1 資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が同社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付けています。
- 2 資産運用会社は、資産運用業務を担う会社として、社会的に求められる同社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、同社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
- 3 資産運用会社は、前項のコンプライアンス活動を展開することにより、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

資産運用会社における利益相反への対応方針

JRE-AMは、投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行います。

資産運用会社の意思決定の内部統制上の仕組み

利害関係者等を相手方とした、一定規模を上回る取引の場合



詳細については、不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等(3)利益相反取引への取組み等」をご覧ください。
<https://www.j-re.co.jp/ja/cms/ir/library.html>

GRI対照表

GRI 100 : 共通スタンダード (Universal Standards)

2021年4月

項目	ホームページ掲載箇所		
102 一般開示事項 2016	102-1 組織の名称	・JREの概要 ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・有価証券報告書
	102-2 活動、ブランド、製品、サービス	・ポートフォリオ一覧 ・開示資料(IRライブラリ)	・ポートフォリオ一覧 ・有価証券報告書
	102-3 本社の所在地	・JREの概要 ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・有価証券報告書
	102-4 事業所の所在地	・JREの概要 ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・有価証券報告書
	102-5 所有形態および法人格	・投資法人の仕組み ・開示資料(IRライブラリ)	・当投資法人の仕組み ・有価証券報告書
	102-6 参入市場	・ポートフォリオ一覧 ・開示資料(IRライブラリ)	・物件一覧 ・有価証券報告書
	102-7 組織の規模	・JREの概要 ・決算ハイライト ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・業績の推移 ・有価証券報告書
	102-8 従業員およびその他の労働者に関する情報	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さず、資産運用業務はすべて資産運用会社に委託しているため、ここでは資産運用会社の従業員について開示しています。	・従業員に関する基礎データ
	102-9 サプライチェーン	・開示資料(IRライブラリ)	・有価証券報告書
	102-11 予防原則または予防的アプローチ	・環境への取り組み ・気候変動への取り組み	・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・オフィス市場/不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応
	102-12 外部イニシアティブ	・国際イニシアティブへの署名・参加 ・外部評価・認証の取得 ・気候変動への取り組み	・責任投資原則(PRI)への署名 ・国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)への署名 ・国連グローバルコンパクト(UNGC)への参加 ・GRESBへのコミットメント ・責任投資原則(PRI)年次評価 ・CDP気候変動プログラムへの参加 ・気候変動をめぐる動き(TCFDへの賛同)
	102-13 団体の会員資格	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>会社概要	・加入団体
	102-14 上級意思決定者の声明	・JREについて ・JREのESGについて	・執行役員メッセージ ・トップメッセージ
	102-15 重要なインパクト、リスク、機会	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・JREのESGについて ・気候変動への取り組み	・サステナビリティ方針 ・トップメッセージ ・オフィス市場/不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応
	102-16 価値観、理念、行動基準・規範	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・三菱地所ホームページ ホーム>企業情報:会社情報>行動憲章 ・コンプライアンス体制	・サステナビリティ方針 ・三菱地所グループ基本使命 ・三菱地所グループ行動憲章 ・三菱地所グループ行動指針 ・資産運用会社のコンプライアンス基本方針

項目	ホームページ掲載箇所		
102 一般開示事項 2016	102-18 ガバナンス構造	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・投資法人の構成 ・運用体制	・サステナビリティ委員会 ・投資法人の構成 ・運用体制
	102-19 権限移譲	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・運用体制	・サステナビリティ委員会 ・運用体制
	102-20 経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・コンプライアンス体制	・サステナビリティ委員会 ・コンプライアンス体制
	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	・環境に対する取り組み ・社会に対する取り組み ・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み ステークホルダー・エンゲージメントの取り組みもサステナビリティ委員会の所管事項に含まれており、定期的に投資法人役員会へ報告されています。	・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働 ・ステークホルダー・エンゲージメント ・地域コミュニティとのつながり ・従業員への取り組み
	102-22 最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・投資法人の構成 ・コンプライアンス体制	・サステナビリティ委員会 ・投資法人の構成 ・コンプライアンス体制
	102-23 最高ガバナンス機関の議長	・沿革・役員の概況(投資法人) ・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ>会社概要	・役員状況 ・会社概要
	102-24 最高ガバナンス機関の指名と選出	・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人規約
	102-25 利益相反	・コンプライアンス体制	・資産運用会社における利益相反への対応方針
	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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	102-27 最高ガバナンス機関の集会的知見	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	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	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・運用体制	・サステナビリティ委員会 ・リスク管理
	102-30 リスクマネジメント・プロセスの有効性	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・運用体制	・サステナビリティ委員会 ・リスク管理
	102-31 経済、環境、社会項目のレビュー	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	102-33 重大な懸念事項の伝達	・ESG基本方針・マネジメント体制 ・運用体制 ・コンプライアンス体制	・サステナビリティ委員会 ・リスク管理 ・資産運用会社における利益相反への対応方針
	102-34 伝達された重大な懸念事項の性質と総数	報告期間において重大な懸念事項は、報告されていません。	
	102-35 報酬方針	・投資法人の構成	・投資法人の構成
102-36 報酬の決定プロセス	・投資法人の構成	・投資法人の構成	

項目	ホームページ掲載箇所	
102 一般開示事項 2016	102-41 団体交渉協定	投資法人は従業員を有しないため、該当ありません。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に対する取り組み ・社会に対する取り組み ・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み
	102-47 マテリアルな項目のリスト	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働 ・ステークホルダー・エンゲージメント ・テナント満足度向上 ・地域コミュニティとのつながり ・従業員への取り組み ・サステナビリティ方針 ・GRIスタンダード対照表 ・SASB開示項目
	102-48 情報の再記述	該当ありません。
	102-49 報告における変更	該当ありません。
	102-50 報告期間	・ESG情報開示方針
	102-51 前回発行した報告書の日付	・報告範囲・期間
	102-52 報告サイクル	2020年4月17日
	102-53 報告書に関する質問の窓口	・ESG情報開示方針
	102-55 GRI内容索引	・お問合わせ
	102-56 外部保証	・ESG情報開示方針
201 経済パフォーマンス 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	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に対する取り組み ・ESG情報開示方針 ・気候変動への取り組み ・オフィス市場/不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応

マテリアルな項目のリスト

サステナビリティ方針	GRI要求項目
1.低炭素社会形成への寄与	[302:エネルギー] [305:大気への排出]
2.循環型社会形成への寄与	[303:水と廃水] [306:廃棄物]
3.自然調和型社会形成への寄与	[303:水と廃水] [306:廃棄物]
4.安全と安心の向上	[403:労働安全衛生] [416:顧客の安全衛生] [テナント満足度向上(不動産セクター開示項目)]
5.従業員への取り組み	[401:雇用] [404:研修と教育]
6.社外のステークホルダーとの協働	[308:サプライヤーの環境面のアセスメント] [414:サプライヤーの社会面のアセスメント] [テナント満足度向上(不動産セクター開示項目)]
7.情報開示と環境認証の取得	[環境認証(不動産セクター開示項目)]

GRI 300: 環境に関するスタンダード(Environmental Standards)

エネルギー(「低炭素社会形成への寄与」)			外部機関によるレビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所		
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・サステナビリティ方針 	
	103-2 マネジメント手法とその要素	<ul style="list-style-type: none"> ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・環境に対する取り組み ・グリーンファイナンス ・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および紛争解決措置について 	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティ方針 ・環境パフォーマンス ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働 ・サステナビリティ・リンク・ローン ・グリーンボンド ・苦情処理措置および紛争解決措置について
	103-3 マネジメント手法の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント
302 エネルギー 2016	302-1 組織内のエネルギー消費量	・環境に対する取り組み	○*1
	302-2 組織外のエネルギー消費量	組織外のエネルギー消費については、報告の範囲外としているため該当はありません。	
	302-3 エネルギー原単位	・環境に対する取り組み	○*1
	302-4 エネルギー消費量の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に対する取り組み ・グリーンファイナンス 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境パフォーマンス ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・サステナビリティ・リンク・ローン ・グリーンボンド
	302-5 製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	・環境に対する取り組み	○*1

水(「循環型社会形成への寄与」「自然調和型社会形成への寄与」)			外部機関によるレビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所		
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・サステナビリティ方針 	
	103-2 マネジメント手法とその要素	<ul style="list-style-type: none"> ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・環境に対する取り組み ・グリーンファイナンス ・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および紛争解決措置について 	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティ方針 ・環境パフォーマンス ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働 ・サステナビリティ・リンク・ローン ・グリーンボンド ・苦情処理措置および紛争解決措置について
	103-3 マネジメント手法の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント
303 水と廃水 2018	303-3 取水	・環境に対する取り組み	○*1
	303-5 水消費	・環境に対する取り組み	○*1

*1 EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けています。

*2 CSRデザイン環境投資顧問株式会社による正確性のレビューを受けています。

大気への排出(「低炭素社会形成への寄与」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働	
103-3 マネジメント手法の評価	・グリーンファイナンス	・サステナビリティ・リンク・ローン ・グリーンボンド		
	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および 紛争解決措置について	・苦情処理措置および紛争解決措置について		
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)	・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス > 環境情報(詳細)PDF	○*1
	305-2 間接的な温室効果ガス(GHG) 排出量(スコープ2)	・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス > 環境情報(詳細)PDF	○*1
	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)	・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス > 環境情報(詳細)PDF	○*1
	305-4 温室効果ガス(GHG)排出原単位	・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス	○*1
	305-5 温室効果ガス(GHG)排出量の削減	・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献	
廃棄物(「循環型社会形成への寄与」「自然調和型社会形成への寄与」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働	
103-3 マネジメント手法の評価	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および 紛争解決措置について	・苦情処理措置および紛争解決措置について		
	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		
306 廃棄物 2020	306-3 発生した廃棄物	・外部評価・認証の取得	・GRESBへのコミットメント	○*1
	306-5 処分された廃棄物	・環境に対する取り組み	・環境パフォーマンス > 環境情報(詳細)PDF	○*1
サプライヤーの環境面のアセスメント(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・環境に対する取り組み	・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働	
103-3 マネジメント手法の評価	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および 紛争解決措置について	・苦情処理措置および紛争解決措置について		
	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		
308 サプライヤーの 環境面 のアセスメント 2016	308-1 環境基準により選定した新規 サプライヤー	・外部評価・認証の取得	・GRESBへのコミットメント	
	308-2 サプライチェーンにおけるマイナスの 環境インパクトと実施した措置	環境基準が適用されるサプライヤーに関し、新規採用はありませんでした。 直近期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つサプライヤーは特定されませんでした。		

GRI 400 : 社会(Social Standards)

雇用(「役職員への取り組み」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み	
		・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
103-3 マネジメント手法の評価	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み		
	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および 紛争解決措置について	・苦情処理措置および紛争解決措置について		
401 雇用 2016	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会	
	401-1 従業員の新規雇用と離職	・外部評価・認証の取得	・GRESBへのコミットメント	○*2
	401-2 正社員には支給され、非正規社員には 支給されない手当	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み	○*2
401-3 育児休暇	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み	○*2	
労働安全衛生(「安全と安心の向上」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および 紛争解決措置について	・苦情処理措置および紛争解決措置について	
103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		○*2
	・外部評価・認証の取得	・GRESBへのコミットメント		
403 労働安全衛生 2018	403-6 労働者の健康増進	・社会に対する取り組み	・テナント満足度向上>テナントの安全・健康への 取り組み	○*2
		・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員の健康と快適性に関する取り組み	
研修と教育(「役職員への取り組み」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み	
		・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
103-3 マネジメント手法の評価	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み		
	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>苦情処理措置および 紛争解決措置について	・苦情処理措置および紛争解決措置について		
404 研修と教育 2016	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会	
	404-1 従業員一人あたりの年間平均研修時間	・外部評価・認証の取得	・GRESBへのコミットメント	○*2
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	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み		○*2
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	・資産運用会社(JRE-AM) ホームページ>従業員への取り組み	・従業員への取り組み		○*2

*1 EY日本有限責任監査法人による限定的保証を受けています。

*2 CSRデザイン環境投資顧問株式会社による正確性のレビューを受けています。

地域コミュニティ(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目		ホームページ掲載箇所		
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・社会に対する取り組み	・地域コミュニティとのつながり	
103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		
413 地域 コミュニティ 2016	413-1 地域コミュニティとのエンゲージメント、 インパクト評価、開発プログラムを 実施した事業所	・社会に対する取り組み	・地域コミュニティとのつながり	○*2
	413-2 地域コミュニティに著しいマイナスの インパクト(顕在的、潜在的)を及ぼす 事業所	注：本項目での要求事項における「事業所」は、報告の趣旨に鑑み、JREの保有物件と読み換えて報告しています。JREの保有物件についてはホームページの「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。 報告期間において、地域コミュニティに対し特に著しいマイナスのインパクトを与える事業所は特定されていません。		

サプライヤーの社会面のアセスメント(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目		ホームページ掲載箇所		
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・環境に対する取り組み	・取引先との協働	
103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		
414 サプライヤーの 社会面 のアセスメント 2016	414-1 社会的基準により選定した 新規サプライヤー	社会基準が適用されるサプライヤーに関し、新規採用はありませんでした。		
	414-2 サプライチェーンにおけるマイナスの 社会的インパクトと実施した措置	直近期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つサプライヤーは特定されませんでした。		

顧客の安全衛生(「安全と安心の向上」)				外部機関による レビュー対象
項目		ホームページ掲載箇所		
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・環境に対する取り組み	・不動産投資・運用を通じた環境への貢献	
		・社会に対する取り組み	・テナント満足度向上	
103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		

顧客の安全衛生(「安全と安心の向上」)				外部機関による レビュー対象
項目		ホームページ掲載箇所		
416 顧客の 安全衛生 2016	416-1 製品およびサービスのカテゴリに 対する安全衛生インパクトの評価	・社会に対する取り組み	・テナント満足度向上 テナントの安全・健康への取り組み	○*2
	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	・社会に対する取り組み	・テナント満足度向上 テナントの安全・健康への取り組み	○*2

その他

環境認証の取得(「情報開示と環境認証の取得」)				外部機関による レビュー対象
項目		ホームページ掲載箇所		
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・外部評価・認証の取得	・環境認証取得への取り組み	
103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		
環境認証の 取得(GRI スタンダード外) (G4不動産 セクターガイド ラインCRE8)	環境認証の取得数およびその割合	・外部評価・認証の取得	・環境認証取得への取り組み	○*2

テナント満足度向上(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目		ホームページ掲載箇所		
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	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
		・社会に対する取り組み	・テナント満足度向上	
103-3 マネジメント手法の評価	・ESG基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会		
テナント満足度 向上(GRI スタンダード外) (G4不動産 セクターガイド ラインPR5)	テナント満足度調査の対象と その結果	・社会に対する取り組み	・テナント満足度向上	○*2

*1 EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けています。

*2 CSRデザイン環境投資顧問株式会社による正確性のレビューを受けています。

SASB開示項目

活動指標

SASB開示指標	開示指標	2019年度	2020年度	単位
IF-RE-000.A	資産の数	73	72	数
IF-RE-000.B	賃貸可能面積	871,326	873,873	平方メートル(m ²)
IF-RE-000.C	間接管理資産の割合	0.01	0.01	%
IF-RE-000.D	平均入居率	99.7	97.9	%
(上記注) 各年度は当年の4月1日～翌年の3月31日の期間を指します。2020年度は第38、39期にあたります。 資産の数、賃貸可能面積は各年度の期間中に売却した物件を含む1年間全体の数値であり、期末時点の数値とは異なります(底地を除く)。平均入居率は各年度末時点での期末入居率のポートフォリオ平均です。				

開示トピック：エネルギー管理

SASB開示指標	開示指標	2019年度	2020年度	単位
IF-RE-130a.1	エネルギーデータカバー範囲	100%	100%	床面積による%
IF-RE-130a.2	データカバー範囲における総エネルギー消費量	244,904	230,019	MWh
	うち購入した電力の割合	79.02	77.56	%
	うち再生可能エネルギーの割合	1.28	1.77	%
IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較による前年変化率	-4.10	-7.40	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	93.64	97.77	床面積による%
IF-RE-130a.4	エネルギー格付を保有している物件の割合	20.69	21.34	床面積による%
	ENERGY STAR認証を持つ物件の割合 日本において不動産はENERGY STARプログラムの対象ではないため存在しません。			
IF-RE-130a.5	■ 建物のエネルギー管理に関する考慮がどのように不動産投資分析および運用戦略に組み込まれているかの説明 (本レポート11ページからの「環境」セクションも併せてご参照ください。)			
	<p>JREは、サステナビリティ方針「1.低炭素社会形成への寄与」及び「2.循環型社会形成への寄与」に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するため、エネルギー・温室効果ガス削減目標を設定しています。</p> <p>JREの資産運用会社であるJRE-AMでは、不動産ポートフォリオのエネルギー効率向上を図るための運用方針を定めた「省エネルギーポリシー」と、低炭素化を図るための運用方針を定めた「温室効果ガス排出削減ポリシー」に基づき、本目標を達成するため、ビルの運用改善、省エネ設備への更新、テナントへの省エネ啓発などの取り組みを実施していきます。</p> <p>JREは、昨今の世界的な気候変動リスクへの関心の高まりを受け、持続的な事業活動とそれを実現する事業戦略においても、温室効果ガスの削減を含む気候変動への対応は重要な経営課題の一つと認識しています。これまでもエネルギー・温室効果ガス削減に取り組み、その使用量は従前より低い水準にありますが、2019年度、70棟を超える保有物件のCO₂排出量の削減の可能性についての検証を実施し、2030年度に向けた削減目標を制定しました。今後も、温室効果ガスの排出削減等の取り組みを通じた低炭素社会の移行に貢献するとともに、気候変動に伴う自然災害等への適応に取り組んでいきます。</p> <p>JREでは、環境負荷軽減につながる保有ビルの設備改修工事(LED化、空調設備の省エネ化等)を計画に基づいて着実に実施しています。</p> <p>JREでは各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で計量・把握、EMS専門の企業に集計・分析を外部委託しPDCAサイクルを実行しています。集計された各種データは対前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネジャーへのヒアリングを行う等原因分析を実施、データの正確性を追求します。また環境関連工事(LED化・空調改修)による削減効果についても常にモニター実施しています。</p> <p>JREでは、物件の管理を委託するPM会社の選定基準等を定めるとともに、原則として年に1回すべてのPM会社の評価を行っています。評価にあたっては、ビル管理能力、営繕工事能力等に係る項目に加え、業務における環境配慮状況、従業員の労働安全衛生、資産運用会社が定めるサステナビリティ方針への理解・協力といった点も考慮しています。また、併せて運営におけるエネルギー削減策など環境負荷低減につながる提案を求める等、改善努力を協力して行っています。</p> <p>JREでは、「サンプリング省エネ診断」を専門会社に委託して実施し、省エネルギー対応の現状把握と今後の方針策定に役立てることとしています。過去3年間において、ポートフォリオの約42%の物件(床面積ベース)について外部専門会社による物件実査を実施しています。</p> <p>JREは、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。2021年3月末時点で、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証、BELS認証の3種、合計51物件(重複含まず)で取得しており、取得価格ベースで76.2%のカバー率となっています。</p>			
参考情報	グリーンビル認証を保有している物件の割合	74.30	75.65	床面積による%
(上記注)IF-RE-130a.4: BELS格付認証を取得している物件をカウントしています。 (参考情報)DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証を取得している物件をカウントしています。 環境認証を取得している物件は、取得価格ベースでは76.2%の取得率となります。				

開示トピック：水管理

SASB開示指標	開示指標	2019年度	2020年度	単位
IF-RE-140a.1	取水量データカバー範囲	100	100	床面積による%
	水ストレスの高い地域におけるデータカバー範囲 現時点で水ストレスが高い、あるいは極めて高い地域に所在する物件はありません			
IF-RE-140a.2	データカバー範囲における総取水量	887,660	656,771	m ³
IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較による前年変化率	-5.57	-27.15	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	93.64	97.77	床面積による%
IF-RE-140a.4	<p>■ 水管理リスクに関する説明及び、それらのリスク軽減のための戦略と取り組みに関する議論</p> <p>現時点で、日本において水ストレスが「高い」「極めて高い」と判定される地域はないため、JREのポートフォリオがさらされている水不足リスク自体は低いです。しかし、JREのポートフォリオ物件においては原則、公共の上水道・下水道サービスを購入しており、その利用価格に改訂が起こった場合はポートフォリオの運営コストが増大する可能性があります。逆に、建物における水使用の効率化により、消費量を減少させることができた場合は、運営コストの軽減につながります。</p> <p>こうした理由から、JREでは、「サステナビリティ方針」において「2.循環型社会形成への寄与：水資源の効率的な利用、ならびにリデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に努め、循環型社会の形成に寄与します。」と定め、この方針に従ってポートフォリオにおける水資源の効率的な利用、管理を行っています。</p> <p>2020年度には、2030年度に向けた長期削減方針として、2013年度比水消費原単位20%減の目標を設定しました。</p> <p>JREでは、ポートフォリオの水消費管理のために、次のような戦略に取り組んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の節水ポテンシャルについての技術的評価(節水診断)の実施 ・設備更新時における節水型設備の積極的導入(節水型トイレ、節水装置など) ・敷地内排水設備・水再利用設備の導入 ・外構部植栽の灌水設備の更新、管理しやすい(水消費の少ない)樹種の採用 ・社内EMSのPDCAサイクルの実施を通じた、環境法令遵守の徹底及び、水消費状況モニタリングと適時の改善 			

開示トピック：テナントのサステナビリティ影響の管理

SASB開示指標	開示指標	2019年度	2020年度	単位
IF-RE-410a.1	省エネ改修等に関するコスト分担条項を含む新規賃貸契約の割合	(今後開示予定)	(今後開示予定)	床面積による%
	上記に該当する新規賃貸契約面積	(今後開示予定)	(今後開示予定)	m ²
	参考情報 全賃貸可能面積におけるGL契約締結実績のあるビルの面積割合	42.3	67.9	床面積による%
	うち、コスト分担条項を含むGL契約締結実績のあるビルの面積割合	54.9	53.1	床面積による%
(上記注)参考情報は改修に係るものだけでなく、ビル運用に係る環境配慮の取り決めに関する条項を含む賃貸契約を「グリーンリース契約」と計上しています。また、2019年度については延床面積をベースに算定しています。				
IF-RE-410a.2	電力消費量をサブメータにより個別計測しているテナントの割合	100	100	床面積による%
	取水量をサブメータで個別計測しているテナントの割合	90.7	91.7	床面積による%
IF-RE-410a.3	<p>■ テナントによるサステナビリティへの影響を測定し、奨励し、改善するアプローチについての議論 (本レポート25ページからの「テナント&パートナー」セクションも併せてご参照ください。)</p> <p>JREでは、テナントと協働した環境貢献を目指し、運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を順次実施していきます。また、JREは、テナントと一体となってサステナビリティ関連の取り組みを推進すべく、様々な活動を行っています。</p> <p>サステナビリティガイドを活用したテナントとの協働促進： JREは入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布しています。 このガイドでは、主に「環境」と「働く人の快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを実際の事例を交えて紹介しています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>VOL.1 働き方改革</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サステナブルな社会を目指して ・私たちの想い ・Case1 大規模事務所の取り組み事例 ・Case2 中小規模事務所の取り組み事例 ・Case3 現在のオフィスでできる新たな空間づくり ・今すぐできること </div> <div style="width: 45%;"> <p>VOL.2 ニューノーマル時代のオフィスの在り方、廃棄物のリサイクル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Case1 ニューノーマル時代のオフィスの在り方 ・Case2 廃棄物のリサイクル ・今すぐできること </div> </div> <p>ガイドのほか、テナントに対して以下のエンゲージメントを行っています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナントがそれぞれのエネルギー使用量をインターネット上で確認できるシステムを導入 ・テナントも参加する地球温暖化対策協議会の実施 ・環境対策強化月間等における省エネ呼びかけ活動 <p>多くのビルにおいては、テナント貸室におけるエネルギー、水消費等に由来する光熱費は、実際の消費量に基づいてJREから請求を行い、その実費をテナントが負担する形の賃貸契約となっています。そのため、テナントには実際の消費量を削減するインセンティブが生じるスキームになっています。また、同様に改修に関するグリーンリース(設備改修コストの分担)についても、メリットが享受しやすい状況になっています。</p>			

開示トピック：気候変動への適応

SASB開示指標	開示指標	2019年度	2020年度	単位
IF-RE-450a.1	100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件面積	551,331	676,024	m ²
	(上記注)自治体発行のハザードマップ(主に想定最大規模)に基づき、0m超の浸水が想定される地域に所在する物件の延床面積を計上しています。日本のハザードマップ(想定最大規模)は、年超過確率1/1,000の水害を想定して作成されています。なお、本面積はハザードマップに基づいたものであるため、各自治体のハザードマップの更新があった場合に、同一の物件でも時点によって洪水の危険性が変化する場合があります。			
IF-RE-450a.2	<p>■ 気候リスク分析およびポートフォリオのシステマティックリスクの度合い、リスク軽減のための戦略に関する議論 (本レポート15ページからの「気候変動」セクションにて開示しています。) 当該セクション本文をご参照ください。</p>			

