

Sustainability Report 2024





CONTENTS

01 CONTENTS	27 社会
03 TOP MESSAGE	ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン
05 ESG基本方針・推進体制	人権の尊重
09 JREのESG取り組みの歩み	地域社会に向けた取り組み
11 外部評価・認証の取得	テナントに向けた取り組み
13 環境	35 ガバナンス
CO ₂ 排出量削減に係る新目標の策定と	運用体制
2050年ネットゼロ宣言	投資法人のガバナンス体制
環境への取り組み	リスク管理
気候変動	コンプライアンス体制
グリーンファイナンス	41 GRI対照表
	47 SASB開示項目

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りましても、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。

2030年度に向けて

2015年に採択されたパリ協定は、世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて2°Cより十分低く保つとともに、1.5°C未満に抑える努力を追求し、21世紀後半にはGHG排出量を実質ゼロにすることを目標とする国際条約です。この目標達成のためにすでに多くの国や地域、またあらゆる産業において、GHG排出量を削減するため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。2020年10月に日本政府は2050年カーボンニュートラルを宣言し、2021年10月には2030年度におけるGHG排出を2013年度比46%削減するという意欲的な目標に改めており、企業及び団体等における再生可能エネルギーへの積極的な転換が不可欠となってきました。2022年11月にCOP27がエジプトで開催され、1.5°C目標達成に向けてGHG排出削減を進める世界全体の決意は揺るぎないことが示されました。

JREはこういった国内外の潮流に賛同し、2030年度までのCO₂排出量削減目標等の環境KPIを策定するとともに、2050年度までのGHG排出ネットゼロ目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、SBTイニシアティブ(SBTi)による認定も取得しています。更に、事業運営を100%再生可能エネルギーで行うことを目標に掲げる企業が加盟する、国際的なイニシアティブであるRE100にJ-REITで初めて加盟し、保有ビルにおける再エネ電力の導入を積極的に進めています。

CO₂排出量*1
(2019年度比)

80%削減

CO₂原単位

12 kg-CO₂/m²以下

再生可能エネルギー
由来の電力比率

90%

廃棄物リサイクル率

90%以上

水消費量*2
(2019年度比)

20%削減

*1 総量ベース
*2 原単位ベース



TOP MESSAGE

全ての
ステークホルダーに
とっての最善と
投資主価値の
最大化を目指して



世界のオフィス市場で「質への逃避(Flight to quality)」の傾向が強まっています。オフィススペースの需要が、より質の高い物件に集中しているのです。コロナ禍によってIT技術の導入が加速し、オフィスに求められる機能が変化したことがその背景にあります。出社とリモートを組み合わせたハイブリッドワークが定着し、オフィスは社員同士がコミュニケーションを図る場としての重要性が増しました。ビデオ会議に対応した設備やリフレッシュ用の休憩スペースなど、以前はそれほど注目されなかった要素が重視されるようになった一方、全員分のワークデスクや紙資料を収納する大きなキャビネットを置く必要はなくなりました。このように、コロナ禍を経てオフィスに求められる要素は大きく変化しているのです。

より質の高いスペースを求めるもう一つの要因は「サステナビリティ」です。数年前から徐々に進んでいた「環境にやさしいビル」を求める動きが、コロナ禍を経て一気に顕在化しました。多くの企業や団体がサステナビリティポリシーを掲げる中、環境に配慮したオフィスビルが入居先として選ばれるのは自然な流れです。特に外資系を含む大企業では、オフィス環境の条件としてグリーンビルディング認証を求めるケースが増えています。また、オフィスワーカーのウェルビーイング(Well-being)の観点から、アメニティに優れたオフィスが選ばれる傾向も強まっています。ある調査によると、ラウンジや屋上テラス、

フィットネス施設、託児所など、現代的なアメニティを備えたビルは賃料が高く、空室率は低いことが確認されています。この他にも、オフィス内の緑化やカフェスペース、リフレッシュスペースの設置、会議スペースの増設、ゆとりのあるレイアウトなど、働く人々の心身の健康を保つための配慮は、オフィススペースにとってますます大切な要素になりました。慢性的な人手不足の中で、シニア世代や子育て世代を含む優秀な人材を引き寄せるためにも、働きやすいオフィスの必要性が強く認識されるようになったのです。

さらに、温室効果ガス排出量の削減や気候変動への対策として、政府からの働きかけも強まっています。この分野で先行している欧州では、各国で建物の省エネルギー性能証書の取得が義務化され、その証書の等級に応じて売買や賃貸などの取引が制限される動きが進んでいます。米国では、例えばニューヨークのマンハッタンで、市の規制により温室効果ガスの排出基準が段階的に厳しくなり、新築の建物には太陽光発電システムの設置や緑化が義務づけられています。日本でも、東京都において環境確保条例に基づく「キャップ&トレード制度」により、約1,200の対象事業所に対してCO₂排出量の総量削減が義務づけられています。このように、環境や働く人への配慮はもはや建物存続の必要条件になりつつあります。

当社がESG推進室(現サステナビリティ推進部)を立ち上げたのは2018年のことです。これはJ-REIT運用会社として業界における先駆けでした。その後もサステナビリティ向上に向けて様々な施策を実施し、認定取得や情報開示に関しても常にフロントランナーであり続けてきたと自負しています。数年前までは、こうした当社の積極的な取り組みに対して、それがどのように経済的リターンに結びつくのかを問われることが少なくありませんでした。しかし、最近そうした声は聞かれなくなりつつあります。時代が私たちの取り組みに追いついてきたのです。当社の基本使命は「質の高いオフィス空間を提供するとともに長期的な投資機会を提供して投資主価値の最大化を果たす」ことです。私たちが目指しているのは、事業活動に関連したサステナビリティ向上によって、建物の入居テナント、運営や管理に関わる方々、地域の方々、そして運用を担う同僚などあらゆるステークホルダーにとっての最善を追求し、ひいては投資主価値の最大化を実現することです。このサステナビリティレポートを通じて、JREの取り組みをより深くご理解いただければ幸いです。

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
代表取締役社長

小島 正二郎

全文はESGウェブサイトをご覧ください。
<https://jre-esg.com/esg/message.html>

ESG HIGHLIGHTS

グリーンビルディング
認証取得物件割合

76.4%
(保有建物における延床面積ベース)

CASBEE認証

Sランク取得

北の丸スクエア
フロントプレイス日本橋
田町フロントビル
JRE代々木一丁目ビル
JRE東二番丁スクエア
JRE名古屋広小路プレイス

CDP 気候変動プログラム評価

「A-」スコア獲得

MSCI ESG格付

A評価

Sustainalytics ESG Risk Ratings

「スコア 11.4(Low Risk)」を獲得

GRESB
リアルエステイト評価

★★★★

4 Stars

ISS ESG 企業格付

Prime Status 認定

■ 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、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、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ディング認証の取得、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。

1 気候変動への対応(脱炭素とレジリエンス)
脱炭素社会への移行に向け、省エネルギーに資する設備の導入や再生可能エネルギー等の導入を推進し、温室効果ガスの排出を削減します。また、自然災害の頻発化・激甚化に対して、運用物件のレジリエンス(防災・減災)の向上を図ります。

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与
節水機器の導入や水の再利用などにより、水資源の保全を図ります。また、資源の持続的利用のため、プラスチックの使用削減を含む廃棄物の削減(3R:発生抑制、再使用、リサイクル)を図ります。

3 生物多様性と生態系の保全への寄与
在来種を中心とした植栽の選定・管理を行う等、生物多様性と生態系の保全を図ることに寄与します。

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上
プロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーと協働し、テナントに「選ばれるオフィス」を目指します。

5 多様な人材が活躍できる職場づくり
社員のESGに関する知見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、また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備します。

6 ガバナンス体制の充実
法令・諸規則を遵守するとともに、利益相反の適切な管理を徹底し、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の充実に努めます。

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント
投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、国内外の枠組みに則ったESG情報開示を行い、建設的な対話を促進します。

当社は、上記のサステナビリティ方針の実現を図るために、サステナビリティ推進体制を整備し、ESGがもたらすリスクと機会の事業戦略への組み込みなどの対応を図っていきます。

▶ 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施していきます。

▶ 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。

▶ JRE-AMの役職員の健康と快適性についての基本的な考え方
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、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、会社と従業員が共に豊かな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。

▶ 多様性・公平性・包摂性(Diversity, Equity and Inclusion: DEI)推進ポリシー
個人・組織が一体となり、DEIを推進することで、誰もが活躍の機会を公平に持ち、一人ひとりがその能力を最大限に発揮できる環境づくりに取り組んでいます。DEIの推進が優秀な人材の獲得に資するほか、ビジネスイノベーションの促進、リスクマネジメントの高度化、組織全体の効率化や活性化につながると考えており、オープンな企業風土の醸成等を通して、多様な価値観や個性から生まれる価値の最大化を目指します。

■ マテリアリティ(重要課題)

JRE及びJRE-AMは、サステナビリティ方針に基づきESG配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指していくために、マテリアリティ(重要課題)を設定しました。今後、各方針・目標に紐づくKPIの進捗状況を年1回開示していくとともに、マテリアリティへの対応を通じてSDGs(持続可能な開発目標)への貢献とJREの中長期的な成長の実現を図ります。



マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関係	
環境 E	気候変動対応 方針・目標 ・CO ₂ 排出量の管理・削減 ・エネルギー使用量の管理・削減	KPI ・CO ₂ 排出量：2030年度目標80%削減(2019年度基準) ・CO ₂ 原単位：12kg-CO ₂ /m ² 以下 ・再エネ導入比率：85%(2025年度目標)/90%(2030年度目標)/100%(2050年度目標)	
	水資源の保全 方針・目標 ・水消費量の管理・削減	KPI ・水消費量原単位：2030年度目標 20%削減(2019年度基準)	
	省資源・資源循環 方針・目標 ・廃棄物量の削減や再利用 ・リサイクルによる資源効率の向上	KPI ・リサイクル率：2030年度目標 90%以上	
	ポートフォリオの環境配慮 方針・目標 ・ポートフォリオのグリーン化 ・サステナブル投資の推進(物件取得の際のESGクライテリアの活用)	KPI ・環境認証取得率：90%超を維持 ・ZEB保有：2030年度目標 5~10棟	
社会 S	テナントエンゲージメント 方針・目標 ・グリーンリース契約によるテナントと協働したESGへの取り組み ・健康と快適性に配慮したオフィスビル運用を通じて、テナントに「選ばれるオフィス」を実現	KPI ・グリーンリース導入ビル割合 ・環境データのテナントフィードバック	
	人材育成とダイバーシティの推進 方針・目標 ・継続的な研修プログラムの提供と資格奨励等による従業員の専門的能力の向上、REIT・不動産運用のプロフェッショナルの育成 ・ダイバーシティの推進を通じ、優秀な人材の獲得とビジネスイノベーションを促進	KPI ・外部講師研修実施回数 ・従業員1人あたり研修時間 ・資格保有者数 ・女性管理職・女性従業員比率/60歳以上従業員数/外国人従業員数	
	運用会社における従業員の健康・快適性(働きやすさ) 方針・目標 ・優秀な人材がその能力を存分に発揮し、長期に働き続けられる、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備、福利厚生充実	KPI ・従業員の健康・福利厚生関連データの維持・向上	
ガバナンス G	投資法人・運用会社のガバナンス体制の充実 方針・目標 ・投資主総会により選任された役員による独立性、多様性を確保した役員会の運営 ・適切な投資判断と適切な運用を通じての運用パフォーマンス向上の追求 ・コンプライアンス及び利益相反防止の取り組みの徹底による公正な資産運用業務の実施 ・運用パフォーマンスと連動した運用報酬体系の導入による投資主利益を重視した運用の推進	KPI ・コンプライアンス/人権/ビジネス倫理研修受講率 ・リスク評価実施 ・内部監査実施 ・投資法人の①社外役員割合②女性役員割合③役員会出席率 ・運用会社取締役会女性役員比率	
	情報開示とステークホルダーエンゲージメント 方針・目標 ・ステークホルダーへの情報開示と対話の推進	KPI ・年1回のサステナビリティレポートの発行 ・ESG格付けの維持・向上	

詳細は以下をご覧ください。
<https://jre-esg.com/esg/policy.html#anchor02>

■ マテリアリティ策定のプロセス

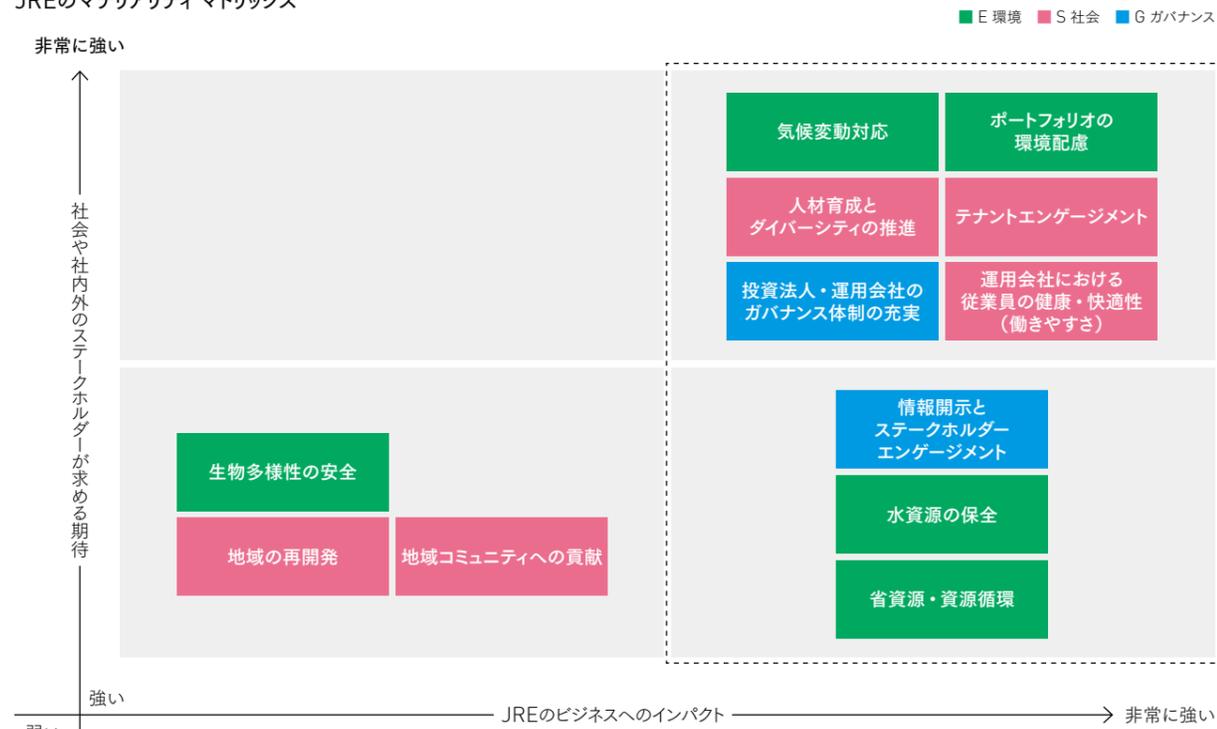
| ステップ1 | 課題の抽出

JREを取り巻く主要な社内外のステークホルダーからの期待について、J-REITに関連するグローバルなESG評価・ESGフレームワーク(例：SASB、GRI、MSCI、FTSE、GRESB、CDP等)で問われている項目及び、同業他社の状況等を参考に考慮すべき課題を広範囲に抽出。

| ステップ2 | 課題案の絞り込みと優先づけ

ステークホルダーにとっての重要度の観点とJREへの影響度・重要度の観点から、課題案を絞り込み優先づけを実施し、マトリックスを作成。

JREのマテリアリティマトリックス



| ステップ3 | 経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認

優先順位づけされた課題について、サステナビリティ委員会ですべて的に議論するとともに、ステークホルダーを代表して有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証の上、最終化。

最終的にJRE-AMの運用会議にて決議、マテリアリティを決定しJRE役員会に報告。

WEB マテリアリティ策定にあたって、ステークホルダーを代表し、有識者の方々より専門的な見地からのご意見をいただいた鼎談の内容は以下をご覧ください。
<https://jre-esg.com/pdf/discussion.pdf>

■ 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

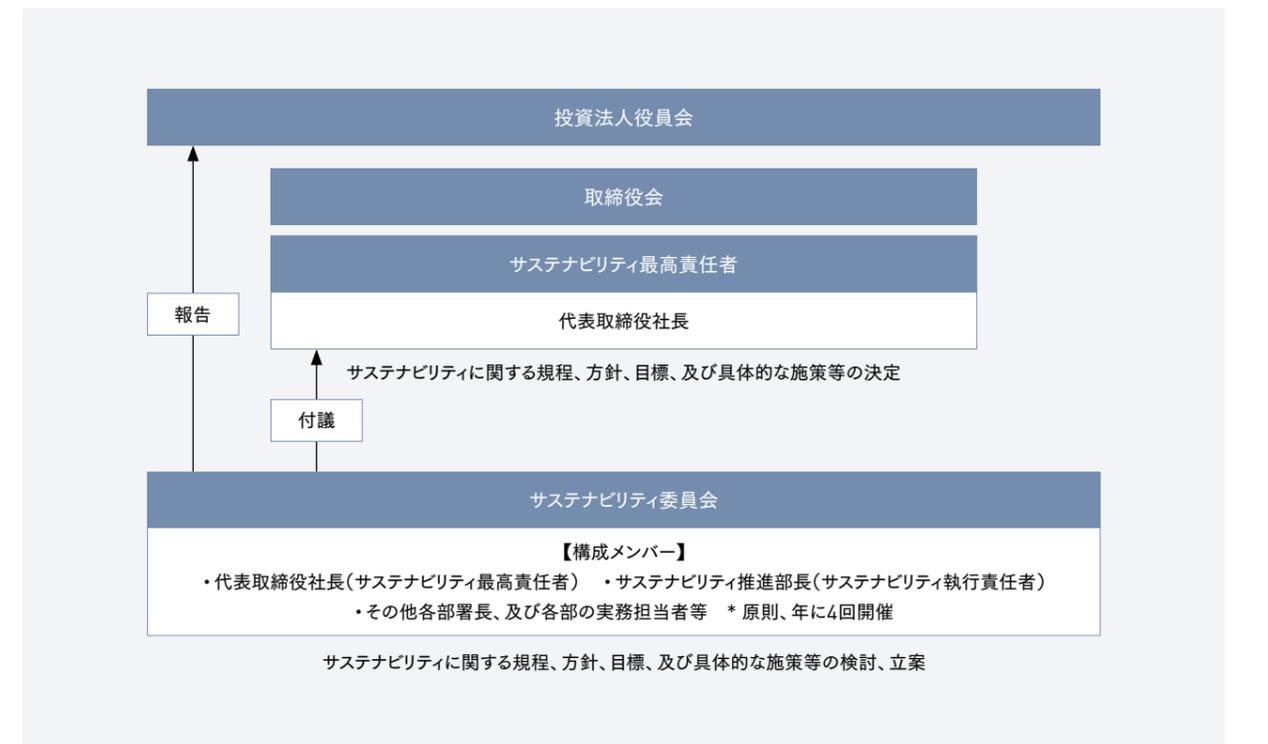
- 代表取締役社長(サステナビリティ最高責任者)
- サステナビリティ推進部長(サステナビリティ執行責任者)
- その他各部署長、及び各部の実務担当者等

開催頻度・意思決定プロセス

委員会は原則として年4回開催しています。サステナビリティに関する規程、方針、目標、及び具体的な施策等の検討・立案→立案された事項について資産運用会社の職務責任権限に基づいて決定・実行→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、サステナビリティに関する取り組みの継続的な改善に努めています。

また、規程、方針、目標、及び具体的な施策等については、投資法人役員会へ年1回報告しています。

サステナビリティ推進体制図



■ 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。

グローバルに見ても、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。

2023年度(2023年4月1日～2024年3月31日)を報告対象期間としています。一部当該年度以外の内容も記載しています。

JREのESG取り組みの歩み

2018

- ESG専属組織「ESG推進室*」設立
- PRIへの署名
- 国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加

* 現「サステナビリティ推進部」



2020

- 「CO₂排出量削減」目標など2030年度に向けたKPIの発表
- GRESBアジア地域・上場・オフィス用途にて「セクターリーダー」に選出
- ESGファイナンス・アワード受賞



2022

- マテリアリティの策定
- CO₂排出量削減に係る新目標策定
- SBTiニアターム目標認定の取得
- J-REIT初、RE100加盟
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数組み入れ
- CDP気候変動プログラム最高評価「Aリスト企業」認定
- 気候変動イニシアティブ(JCI)への参加
- 2棟目のZEB認証取得



2023

- 3棟目及び4棟目のZEB認証取得
- TCFD提言に沿った、財務影響定量分析の開示
- インターナル・カーボン・プライシングの導入
- サステナビリティ・リンク・ローンフレームワークの策定



2019

- 21世紀金融行動原則へ署名
- J-REIT初、TCFD提言へ賛同、提言に沿った情報開示を実施



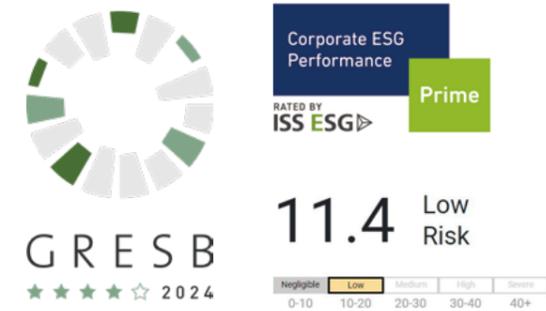
2021

- J-REIT初、サステナビリティ・リンク・ローンの実施
- 1棟目のZEB認証の取得
- RE100対応の再生可能エネルギー導入推進スタート



2024

- GRESBにおいて、
・「4 Stars」
・9年連続「Green Star」
- SBTi Net Zero目標認定の取得
- ISS社サステナビリティ格付
2回目の「Prime Status」認定
- Sustainalytics ESG Risk Ratings
「スコア 11.4(Low Risk)」を獲得



外部評価・認証の取得

GRESB評価

JREは2024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)において「4 Stars」を取得し、ESGに関して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9年連続で獲得しました。

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 9年連続
	総合スコアの相対評価 (GRESBレーティング)	★★★★ 4 Stars GRESB ★★★★ 2024

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。

CDP気候変動プログラムへの参加

JREは2023年実施のCDP気候変動プログラムの評価において、最上位レベルのリーダーシップに位置する「A-」スコアを獲得しました。リーダーシップレベル(A、A-)は、気候変動への取り組みについてベストプラクティスを実行している企業に与えられます。



CDPとは

CDPは、環境課題への関心が高い世界の機関投資家を代表し、全世界23,000社以上の企業を対象に環境への取り組みを評価し、開示を行う国際的な非営利団体です。評価はガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐の項目にわたる質問により行われ、リーダーシップレベル(A、A-)、マネジメントレベル(B、B-)、認識レベル(C、C-)、情報開示レベル(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ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ

JREは2022年からMSCI社が提供する「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。

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数とは

本指数は、MSCI社が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す。

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

免責事項

JREのMSCIインデックスの組み入れや、MSCIのロゴ・商標・サービスマーク及びインデックス名を本レポート内で使用することは、MSCIまたは関連会社によるJREのスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。MSCIインデックスは、MSCIの独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックス及びロゴは、MSCIまたは関連会社の商標・サービスマークです。

ISS ESGの企業格付において「Prime Status」の認定を取得

2024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、2回目の「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、CASBEE認証やDBJ Green Building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。

2024年3月末時点で、ポートフォリオの76.4%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、2024年3月末時点、JRE東五反田一丁目ビル、大同生命新潟ビル、JRE茅場町二丁目ビルにおいてZEB Ready、JRE代々木一丁目ビルにおいてZEB Oriented認証取得を実現しています。また、2023年度は北の丸スクエア、フロントプレイス日本橋、田町フロントビル、JRE代々木一丁目ビルにおいてCASBEE認証「Sランク」を取得しました。



2024年3月末時点

認証種別	環境認証取得件数		保有建物における延床面積 (m ²)	取得率 (保有建物における延床面積ベース)
	件数	延床面積 (m ²)		
DBJ Green Building認証	★★★★★	1	4,264.56	63.3%
	★★★★	10	399,807.04	
	★★★	18	489,044.13	
	計	29	893,115.73	
CASBEE認証	S	10	113,343.09	11.0%
	A	5	42,607.43	
	計	15 ^{*1}	155,950.52	
BELS	★★★★★	5 (うちZEB4棟)	29,166.65	18.0%
	★★★★	3	46,907.13	
	★★★	2	53,184.66	
	★★	8	124,298.05	
	計	18	253,556.49	
合計		62 ^{*1} *2	1,078,633.80 ^{*3}	76.4% ^{*3}

*1 CASBEE認証は用途ごとの認証取得となるため、用途ごとの認証件数。*2 DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証を含む。延べ取得件数。
*3 同一物件に対するDBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証の重複を除く。



JRE東五反田一丁目ビル



大同生命新潟ビル



JRE茅場町二丁目ビル



JRE代々木一丁目ビル



ENVIRONMENT

環境

JRE-AMは、サステナビリティ方針「1. 気候変動への対応(脱炭素とレジリエンス)」及び「2. 水を含む資源の保全、資源循環への寄与」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。

- 14 CO₂排出量削減に係る新目標の策定と2050年ネットゼロ宣言
- 15 環境への取り組み
- 17 気候変動
- 25 グリーンファイナンス



→ CO₂排出量削減に係る新目標の策定と2050年ネットゼロ宣言

JREは2022年に外部専門会社によるデータ検証を踏まえた上で、下記の通り新目標を策定しました。同年、CO₂排出量削減目標についてSBTiニアターム目標認定を取得し、2024年にはSBTi Net Zero目標認定も取得しました。また、J-REIT業界で初めてRE100へ加盟し、再生可能エネルギー由来電力導入率100%を目指しています。

JREは今後もリノベーションやZEB(Net Zero Energy Building)保有等に加え、積極的な再エネの導入を取り進めることで、脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一層の推進を図ります。

目標年度	CO ₂ 排出量削減目標
2030年度	80%削減(2019年度比)
2050年度	実質ゼロ

→ SBTiニアターム目標認定

→ SBTi Net Zero目標認定

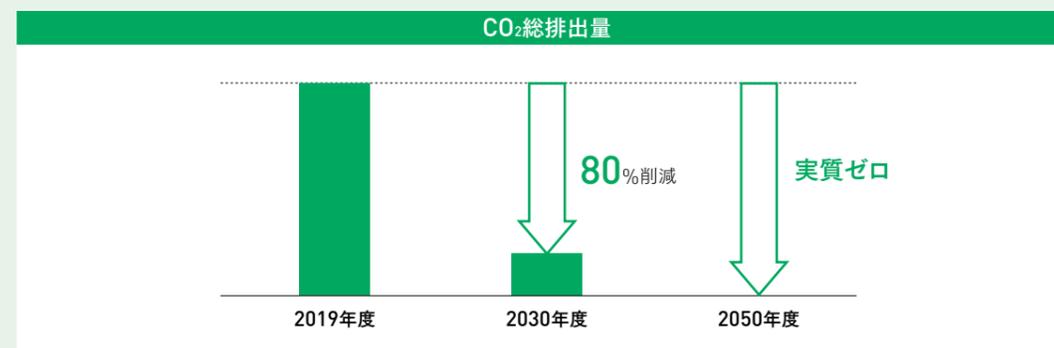


目標年度	再エネ導入比率
2025年度	85%
2030年度	90%
2050年度	100%



RE100

RE100加盟済み



	2019年度(基準年)	2021年度	2022年度	2023年度	増減率(2019年度比)
▶ CO ₂ 排出量					
総量(スコープ1+スコープ2+スコープ3)(t-CO ₂)	102,942	71,019	31,038	25,483	-75.25%
原単位(スコープ1+スコープ2+スコープ3)(kg-CO ₂ /m ²)	77.7	51.8	23.1	19.0	-75.49%
▶ スコープ2におけるRE100対応再生可能エネルギー由来の電力比率(%)	1.6	16.4	70.9	79.7	—
▶ 水消費量 原単位(m ³ /m ²)	0.669	0.471	0.519	0.584	-12.79%
▶ 廃棄物排出量 リサイクル率*(%)	56.1	55.3	55.7	55.3	—

* リサイクル量/廃棄物総量により算定

* 上記データは一部数値を精査したため、従来の公表データと異なっている部分があります。

→ 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、水消費量、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・マネジメント会社(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。

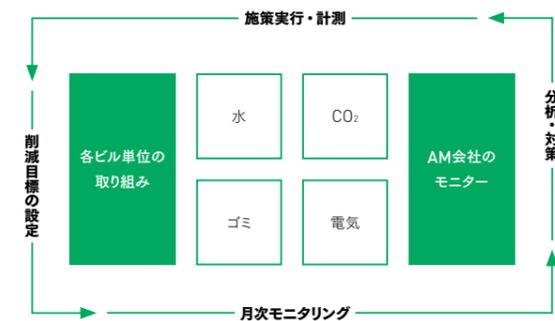
このような社内でのモニタリング基準により適切に把握・集計されたデータのうちウェブサイト上の「環境情報(詳細)」に記載したデータは、独立した保証業務実施機関からのISAE3000及び、ISAE3410(International Standard on Assurance Engagements/国際保証業務基準)に基づく第三者保証を得ています。

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で集計した環境データ及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、運用及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「生物多様性と生態系の保全を図ることに寄与」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。大手町パークビルディングの「ホトリア広場」は2023年「自然共生サイト」に認定されました。



大手町パークビルディング



詳細は以下をご覧ください。
https://www.mec.co.jp/news/mec231006_hotoria/mec231006_hotoria.pdf

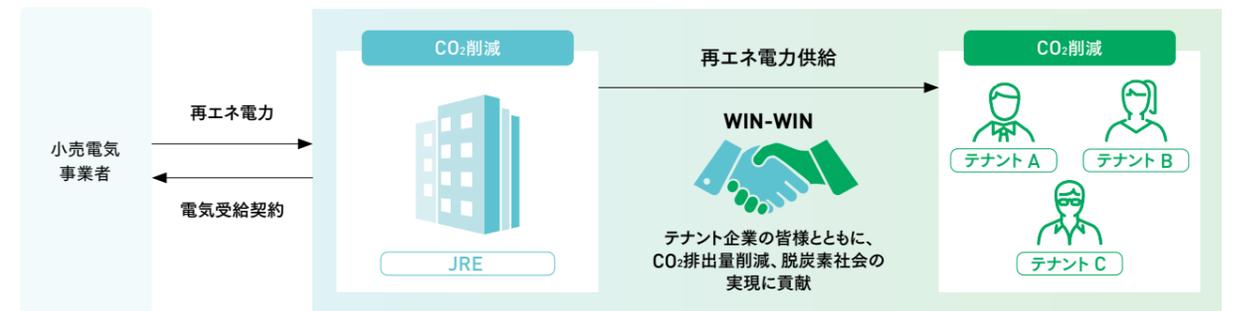
再生可能エネルギー由来電力への切り替え

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電力(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排出は原則テナント使用分も含めてゼロになります。JREが100%所有し、JREのみで意思決定が完結する物件全てにおいて、2024年9月末時点で切り替えが完了しています。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ます。

*企業が事業で使用する電力を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が推進する再エネ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。



the ARGYLE aoyama



豊洲フロント

■ 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及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。

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。

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回全ての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

その他の取り組み

JREでは、定期的に「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であります。

→ 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関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ためには、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排出を削減するため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」(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)

TCFD提言への賛同

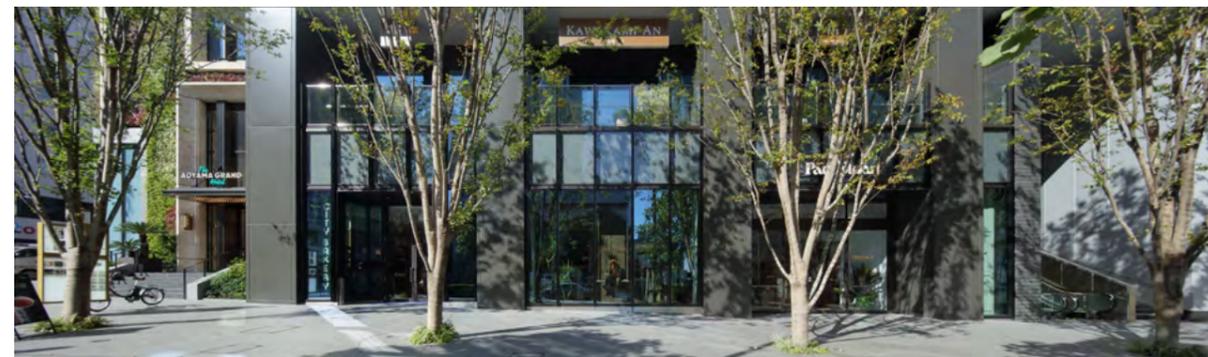
2016年に発足した「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」は、こうした気候変動がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業がどのように情報開示をしていくかを議論し、提言を行いました。現在TCFD最終提言は世界中で多くの金融機関、企業、投資家、政府等からの賛同を得ています。

JRE-AMは、TCFDのサポーター(2019年6月署名)として、JREのビジネスに関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。



■ 気候変動に関するガバナンス体制

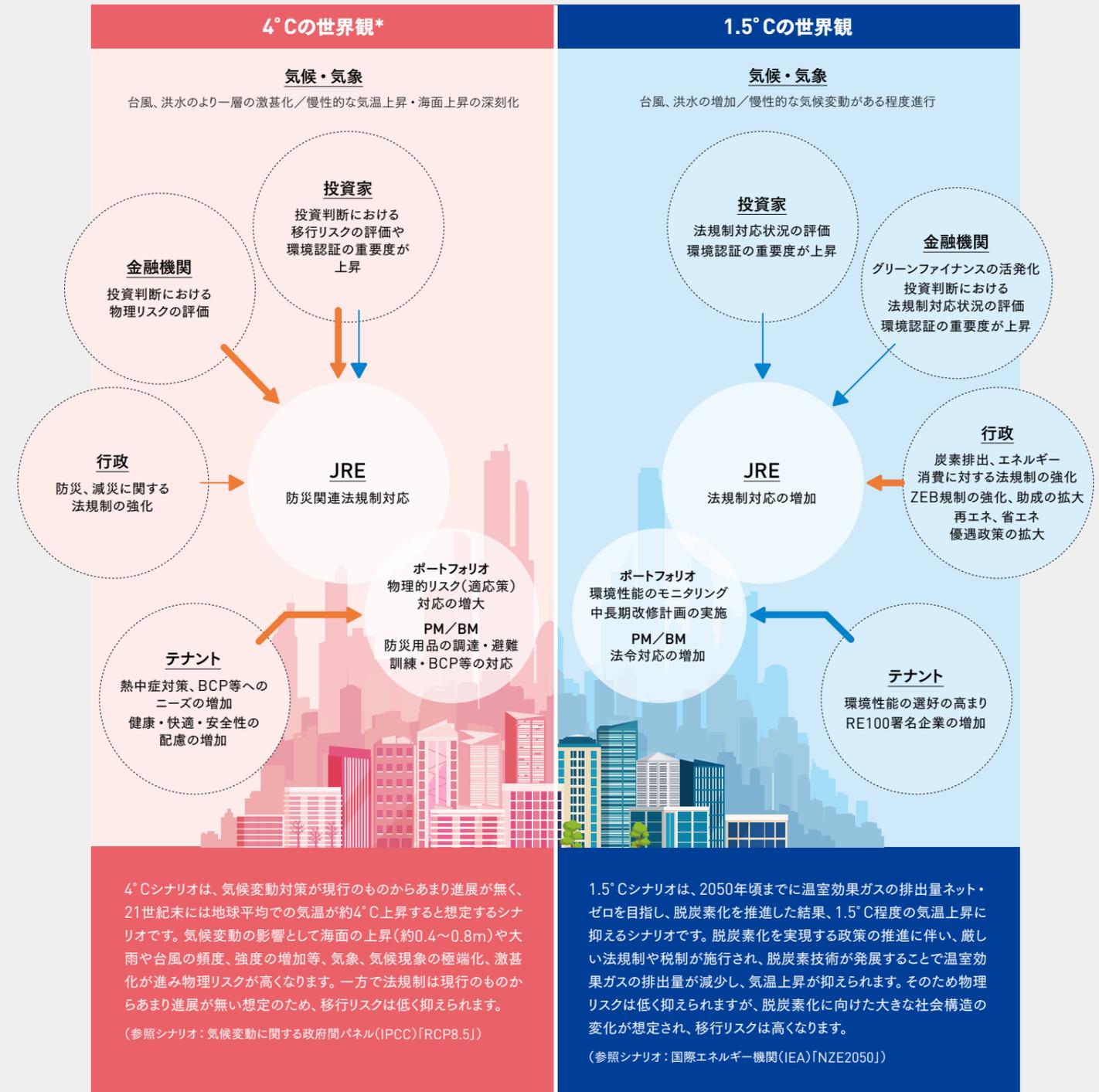
JRE-AMではサステナビリティ委員会(議長：JRE-AM代表取締役社長)が中心となり、ESG課題の一つとして、気候変動に関するリスク及び機会の特定、それらに対応していくための戦略について検討・決定しています。



the ARGYLE aoyama

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うるかを検討しました。



* 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

→ 影響 リスク → 影響 機会

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。財務影響定性分析では2030年(中期的展望)及び2050年(長期的展望)における影響を分析し、財務影響定量分析では2021年度営業利益をベースに2050年時点の状況を想定し分析を行いました。結果の概要は以下の通りです。

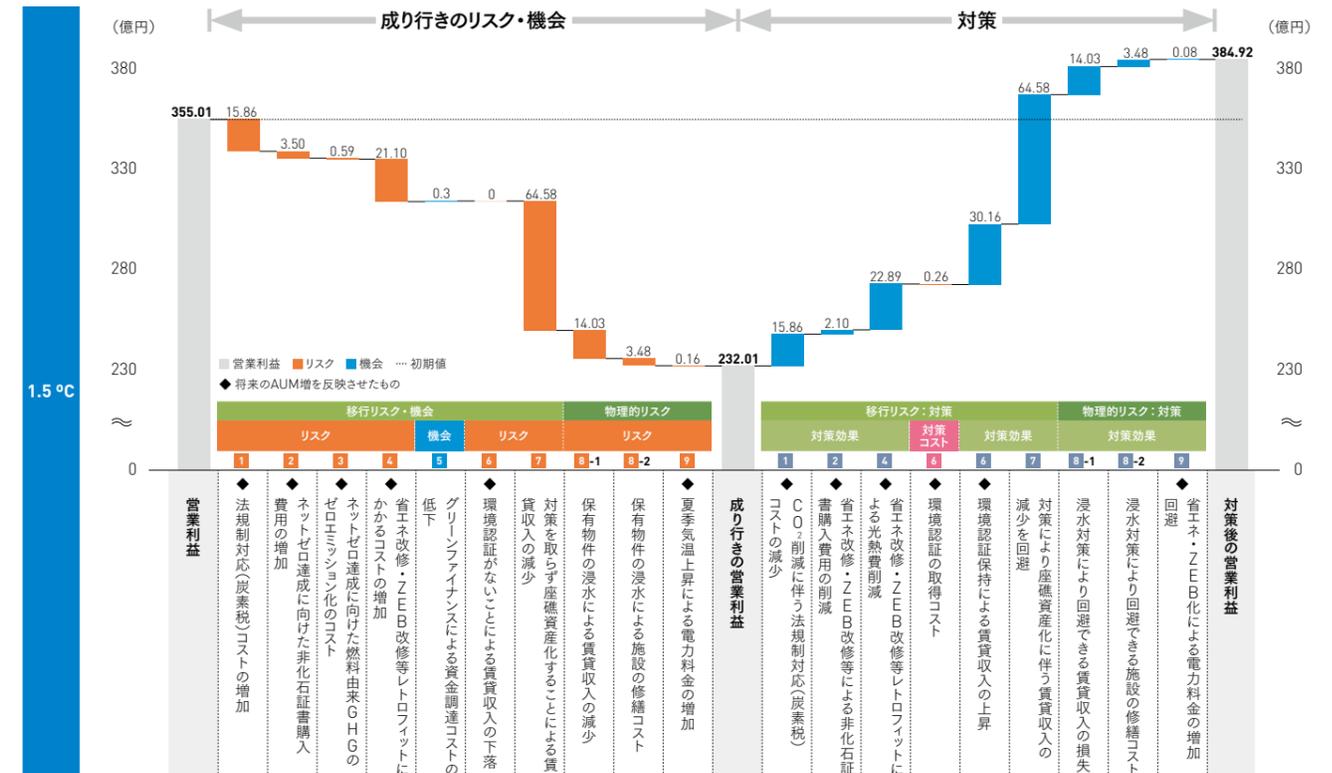
特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

分類	リスクと機会の要因	キャッシュフローの変化 (本算定での対応)	区分	単位: 億円		算定の説明		
				4°C シナリオ	1.5°C シナリオ			
				長期 2050	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	①	◆ 法規制(炭素税)対応コスト の変化(事業活動に課される 炭素税コスト)	リスク	-0.21	-15.86	1.5°Cシナリオでは炭素税が大幅に上昇
			②	◆ ネットゼロ達成に向けた非化石 証書購入コスト	対策効果	0	15.86	省エネ改修、再エネ電力導入、燃料由来GHGの ゼロエミッション化により炭素税課税を回避
	技術	低炭素化技術の普及 (既存物件の環境性能 の向上)	③	◆ ネットゼロ達成に向けた燃料 由来GHGのゼロエミッション 化のコスト	リスク	0	-3.50	1.5°Cシナリオでは、使用する電力を全て再エネ化 (非化石証書)
			④	◆ ネットゼロ達成に向けた燃料 由来GHGのゼロエミッション 化のコスト	対策効果	0	2.10	1.5°Cシナリオでは更なる省エネ改修を実施し、 非化石証書の調達コストを圧縮
			⑤	◆ ネットゼロ達成に向けた燃料 由来GHGのゼロエミッション 化のコスト	リスク	0	-0.59	燃料由来GHGをゼロエミッション化する (炭素クレジット)
			⑥	◆ ネットゼロ達成に向けた燃料 由来GHGのゼロエミッション 化のコスト	対策効果	0	(1.98)	炭素税課税の回避 ※ 法規制対応コストへの対策効果(①)を含む
	⑦	◆ 省エネ改修、ZEB改修等 レトロフィットにかかるコストの 増加	リスク	0	-21.10	1.5°Cシナリオの世界観としてポートフォリオの85%を ZEB Readyとするための改修コスト		
⑧	◆ 省エネ改修、ZEB改修等 レトロフィットにかかるコストの 増加	対策効果	0	22.89	改修により光熱費が大幅に減少			
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	⑨	◆ 環境認証の有無による賃貸 収入の増減	機会	0	0.30	サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達と SPTs達成による金利優遇
			⑩	◆ 環境認証の有無による賃貸 収入の増減	リスク	0	0	1.5°Cシナリオでは認証取得率100%達成
	⑪	◆ 環境認証の有無による賃貸 収入の増減	対策コスト	0	-0.26	環境認証の取得コスト		
物理リスク・機会	環境性能に対する価値 の向上	テナントの環境性能に 対するニーズの変化	⑫	◆ 環境認証の有無による賃貸 収入の増減	対策効果	0	30.16	環境認証があることによる賃料プレミアム
			⑬	◆ 環境認証の有無による賃貸 収入の増減	リスク	0	-64.58	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の 減少(CRREMの分析結果を使用)
	急性	台風・集中豪雨・ 洪水・浸水の増加	⑭-1	◆ 保有物件の浸水による賃貸 収入の減少(想定被害発生時)	リスク	0	-16.37	想定最大規模の水害発生時に想定される賃貸収入の 減少
			⑭-2	◆ 保有物件の浸水による施設の 修繕コスト(想定被害発生時)	対策効果	16.37	14.03	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を 回避
			⑭-2	◆ 保有物件の浸水による施設の 修繕コスト(想定被害発生時)	リスク	0	-4.07	想定最大規模の水害発生時に想定される浸水被害修 繕コスト
	⑮	◆ 保有物件の浸水による施設の 修繕コスト(想定被害発生時)	対策効果	4.07	3.48	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を 回避		
	慢性	平均気温上昇の進行	◆ 夏季気温上昇による電力 料金の増加	⑯	◆ 夏季気温上昇による電力 料金の増加	リスク	-0.36	-0.16
⑰				◆ 夏季気温上昇による電力 料金の増加	対策効果	0	0.08	省エネ改修、ZEB改修により電力消費量を削減

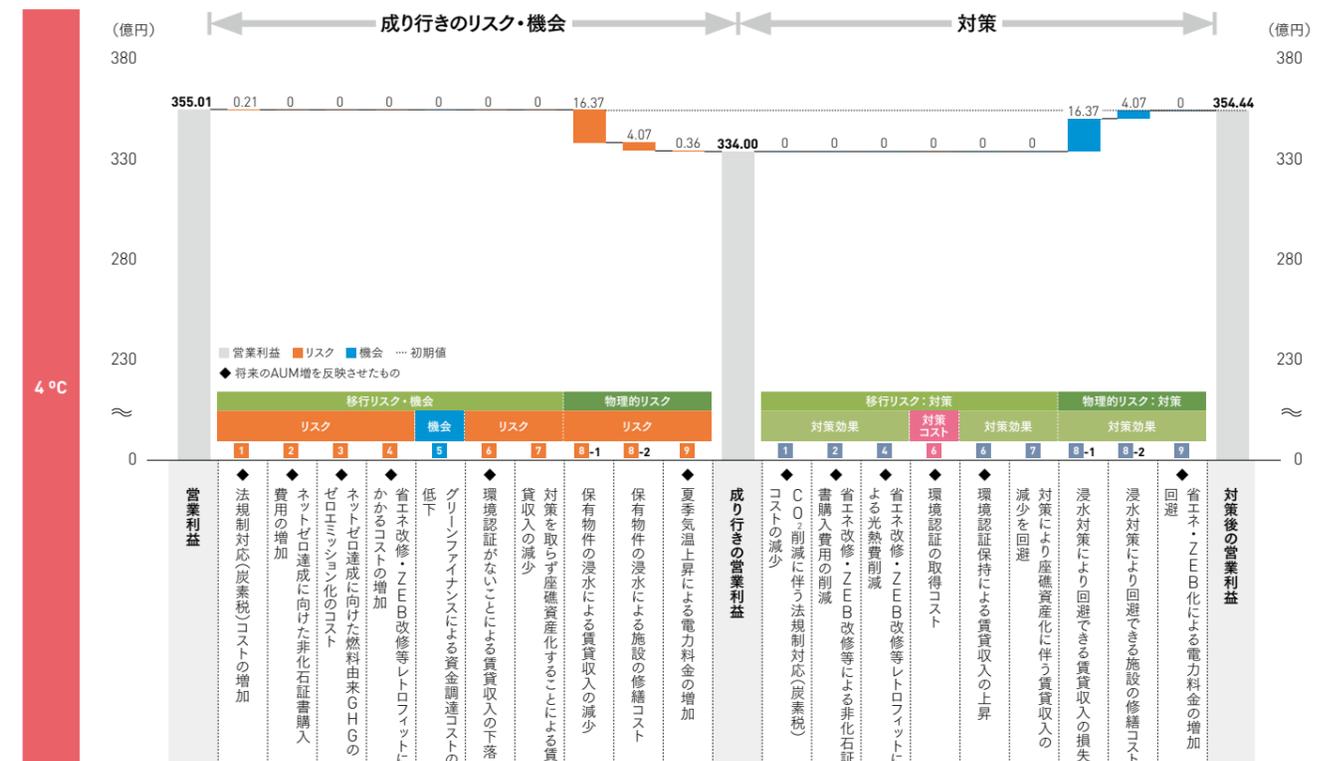
◆ 将来のAUM増を反映させたもの
*「リスク」には物件のZEB化など積極的な対策のためのコストも含む
* 本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本及びグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討していきます。
* 本試算は、JREの運用実績等を踏まえ、主要機関が提示するシナリオや文献等の各種パラメータを参考に試算した年間の影響額であり、その正確性を保証するものではありません。また想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

事業への影響試算

移行リスクの影響が大きいですが、省エネ改修・ZEB化等様々な対策効果により営業利益増加



浸水リスクの影響が大きいですが、浸水対策によりリスク回避し、営業利益維持



CRREM

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、欧州、北米、日本を含むアジア・太平洋地域の計44か国(2024年8月時点)の不動産の用途ごとに算出し、公表しています。分析対象とする保有物件のパフォーマンスとパスウェイとを比較することで、物件単位の座礁資産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。

JREでは保有する物件(2022年3月現在)を対象として、CRREMのリスク評価ツールを用いて、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(ver. 1.22)及びグローバルパスウェイ(ver. 2.01)をベースとしています。今後はこの分析結果を物件の改修・売却等を含む事業戦略に活かしていきます。



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排出量の削減の取り組み

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年度までに80%削減/総量ベース2019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りつつあります。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排出量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年度までにポートフォリオ全体で、原単位を平均で12kg-CO₂/m²まで低減、またZEB(Net 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行っています。



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類別に合わせた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。



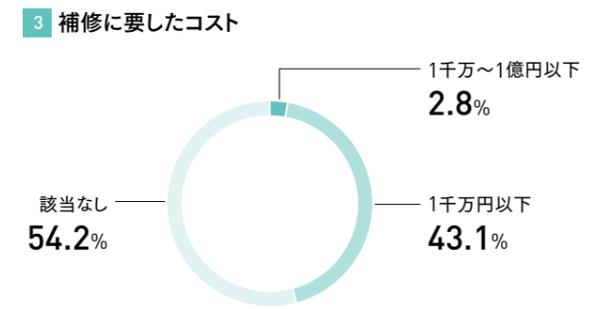
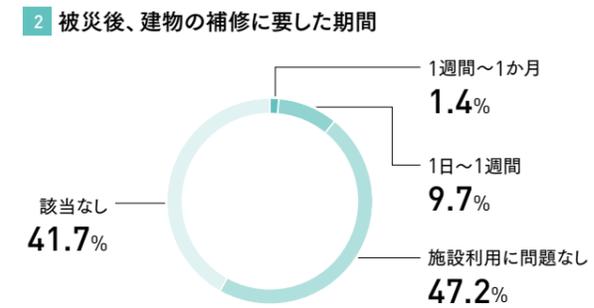
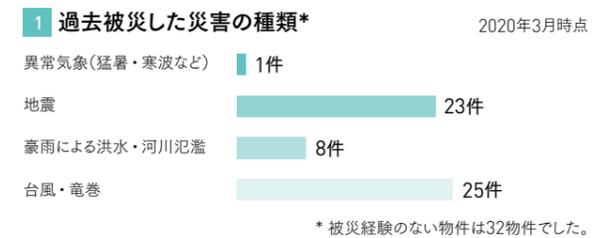
▶ 過去の災害・データから見るJREのポートフォリオの耐性(レジリエンス)

日本は自然災害の多い国です。近年でも、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)、2024年の能登半島地震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、建物の耐性及び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、また補修にか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件のみです。



*地震リスクは一般に気候変動リスクとは区別されますが、JREではレジリエンスを高めるための物理的災害リスク管理の一環として、気候災害対策と合わせて取り組んでいます。

将来に向けてのリスク予測

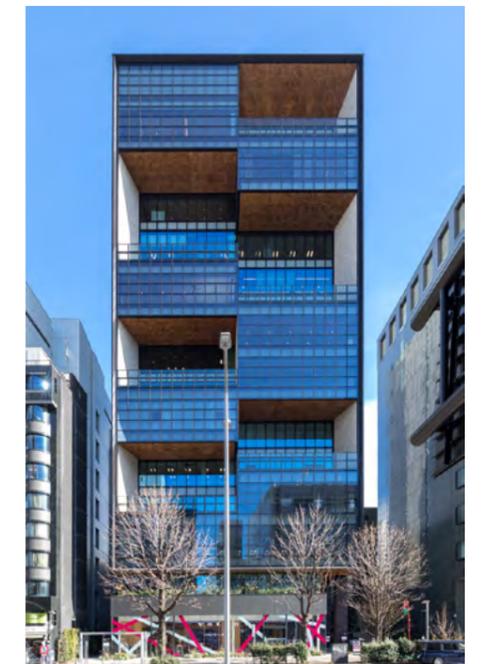
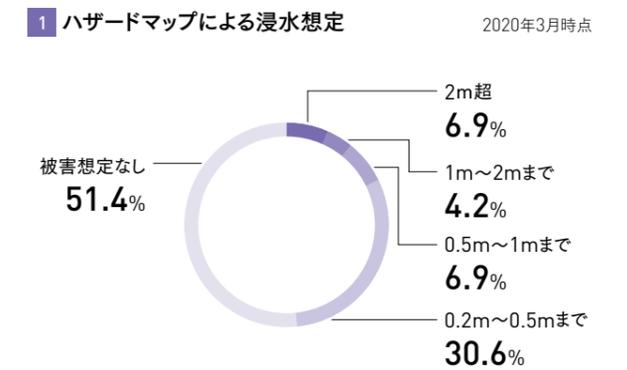
自治体のハザードマップにみるJREポートフォリオの分布

ここ数年日本列島周辺では台風の大型化が進んでいます。また台風や大雨により河川氾濫・浸水が多発しています。これらの浸水被害は各自治体のハザードマップにより予測がなされており、実際の災害発生と照らし精度が高いといわれています。

ハザードマップにおけるJREのポートフォリオの浸水被害の想定状況は下図グラフの通りです。**1**

「浸水被害の想定なし」及び「浸水0.2m~0.5mまで(軽微な想定)」を合わせて全体の8割超(82%/棟数ベース)となっています。

残る2割弱(18%)の物件が0.5m以上の浸水想定となっていますが、全てのビルにおいて止水板設置等のハード面の準備、止水訓練等ソフト面での備えを行っています。



3rd MINAMI AOYAMA

■ 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**、**財務戦略**、**外部成長**、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(CM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株式会社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CO₂排出量を仮想的にコスト換算することで、環境負荷の低減を促進する仕組みであるインターナル・カーボン・プライシング(ICP)制度を導入し、2050年ネットゼロ達成につながる省エネ投資を推進しています。

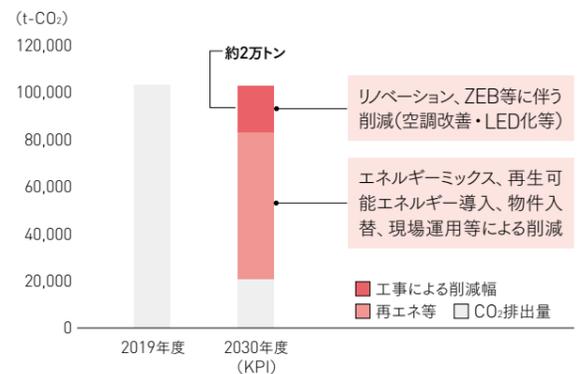
JREのICP制度の概要

内部炭素価格	20,000円/t-CO ₂
対象案件	CO ₂ 排出量削減を伴う省エネ改修工事
適用方法	保有ビルにおける省エネ改修工事(空調更新・LED化等)において、工事の実施により削減が見込まれるCO ₂ 排出量を把握できる場合、内部炭素価格を適用した換算額を算出し、当該換算額を工事実施判断の参考とする。

(3) 2030年度までのCO₂排出量削減のロードマップ

CO₂排出量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年度までに2019年度比80%削減(総量ベース)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化といった改修工事関連を主軸として20,000t-CO₂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株式会社三菱地所設計に委託しました。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。



個別の物件の改修工事実施にあたっては、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

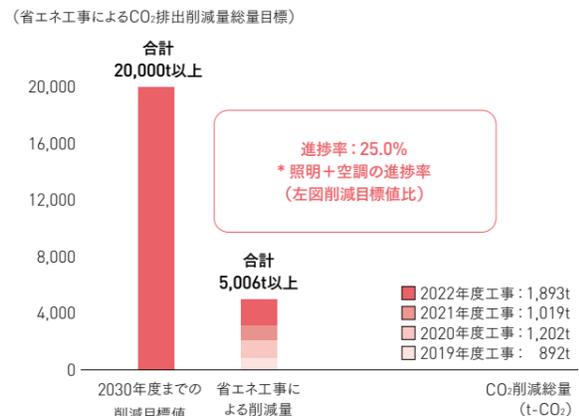
個別ビルのエネルギー消費効率化は、GHG排出削減という移行リスクへの先行的対応に加え、光熱費削減によるNOIの向上及び環境面でのニーズを持つテナントへの訴求力の向上という収益改善の機会にもなります。

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收受)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P26をご覧ください。

JREは個別物件の改修プロジェクトの推進と合わせ、各年度に実施した省エネ工事におけるCO₂排出削減量の試算を行っています。2019年度からの削減総量を算出し、ロードマップに対する削減進捗状況をモニタリングしています。

2023年度までの省エネ工事によるCO₂排出削減量は以下の通りです。



▶ 既存ビルの改修によるZEBの実現

JREでは2030年度までにZEBの保有5~10棟を目標としています(Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)。2019年度以降、株式会社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年にはJRE東五反田一丁目ビル、2022年には大同生命新潟ビル、2023年にはJRE茅場町二丁目ビルにてZEB Readyを取得し、JRE代々木一丁目ビルにてZEB Orientedを取得しました。これら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ZEB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。

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

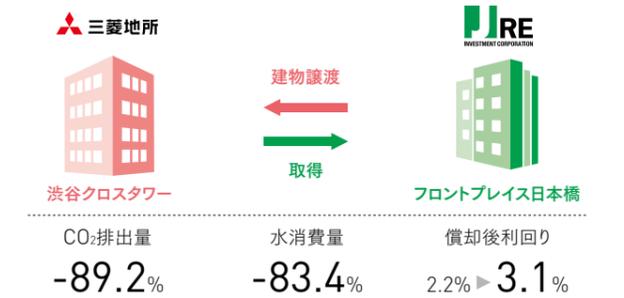
更に、客観的に検証可能なグリーン性の確保のため、DBJ Green Building認証、BELSなどの認証制度の活用や、環境・社会へのポジティブなインパクトの評価・測定を体制を整えるとともに、外部へのレポートの充実を進めています。

詳細はP25をご覧ください。

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、脱炭素社会への適応と、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



既存オフィスビルのZEB化改修を行った「JRE東五反田一丁目ビル」ヒートポンプ・蓄熱センター表彰にて奨励賞を受賞

高効率機器の導入のみならず、使用実態に基づく空調容量の最適化(サイズダウン)を実施した点、詳細な実態調査や事前検証による改修効果の「見える化」を行った点が高く評価され、「令和6年ヒートポンプ・蓄熱センター表彰(ヒートポンプ・蓄熱システム運転管理等の改善事例部門)」の「奨励賞」を受賞しました。



2024年7月22日 授賞式の様子

バリューアップ工事の事例紹介



JRE 神田小川町ビル

- ・エントランスを温かみのある天然木材を用いてリニューアル
- ・トイレには非接触機器や抗ウイルス素材を使用し、オフィスのニューノーマル化にも対応

JRE 名古屋広小路プレイス

- ・1階エントランスやエレベーターホールの内装をリニューアル
- ・調光照明と壁付の装飾植物を配置し、視覚的な効果を演出

金沢パークビル

- ・4階ロビーを改装し、打合せや食事などができる多目的スペースを設置
- ・1人用のソファや机なども充実させ、入居テナントの多様な働き方に対応

→ 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、以降も複数のSLLを実施しています。

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、SPT)を設定し、貸付条件をSPT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及び成長を支援することを旨とするローンです。

また、設定したSPTを基に、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。

詳細は以下をご覧ください。
<https://www.j-re.co.jp/ja/cms/finance/debt.html>

■ サステナビリティ・リンク・ローン フレームワーク

JREでは機動的なSLLの実行を企図し、サステナビリティ・リンク・ローン フレームワークを策定した上で、本フレームワークに基づいてサステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達を実施しています。

本フレームワークでは、KPI、SPT及びローン特性を以下のように設定しています。

要素	内容	当投資法人の設定した内容
KPI	サステナビリティ戦略の指標	CO ₂ 排出量(総量ベース)2019年度実績比削減幅
SPT	KPIに関する意欲的な目標値	2030年度CO ₂ 排出量削減目標：80%削減(2019年度実績比)
ローン特性	SPT達成に応じたインセンティブ	SPTを達成した場合は適用金利引下げ

国際金融業界団体のAPLMA(Asia Pacific Loan Market Association)、LMA(Loan Market Association)及びLSTA(Loan Syndications and Trading Association)にて策定された「サステナビリティ・リンク・ローン原則(2023年改定)」(以下、SLLP)、ならびに、環境省にて策定された「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(2022年版)」に適合するものです。

JREは、株式会社日本格付研究所(JCR)より、本フレームワークがSLLP及び環境省ガイドラインの「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に適合している旨の第三者意見書を取得しています。

詳細は以下をご覧ください。
<https://jre-esg.com/environment/greenbond.html>

■ 本フレームワークを活用した借入事例

▶本フレームワーク策定後、2023年度には、2022年度実行本数の2倍となる、計10本のSLL調達を実施しました。

借入金額	借入本数	借入先
合計405億円	10件	7行

<ul style="list-style-type: none"> 三菱UFJ銀行 中国銀行 埼玉りそな銀行 	<ul style="list-style-type: none"> 福岡銀行 群馬銀行 京葉銀行 	<ul style="list-style-type: none"> 北洋銀行
------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

■ 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、エネルギー使用量の削減・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 JRE 芝二丁目大門ビル

JRE 芝二丁目大門ビル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、及び「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。

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、結果は以下の通りです。



*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

改修工事及び物件の概要

プロジェクト名		物件概要	
JRE 芝二丁目大門ビル改修プロジェクト		物件名称	JRE 芝二丁目大門ビル
		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
プロジェクト体制		構造	SRC・鉄骨造地下2階付8階建
設計監修	三菱地所設計	建築時期	1984年3月
PM会社	東京海上自動ファンリティーズ	所有形態	土地建物とも所有権
設計施工	大林組他	取得時期	2001年9月
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。



エレベーターホール改修後



トイレ改修後



SOCIETY

社会

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。

- 28 ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン
- 32 人権の尊重
- 33 地域社会に向けた取り組み
- 33 テナントに向けた取り組み



→ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

基本方針

JRE-AMでは個人・組織が一体となり、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(以下、DEI)を推進することで、誰もが活躍の機会を公平に持ち、一人ひとりがその能力を最大限に発揮できる環境づくりに取り組んでいます。DEIの推進が優秀な人材の獲得に資するほか、ビジネスイノベーションの促進、リスクマネジメントの高度化、組織全体の効率化や活性化につながると考えており、オープンな企業風土の醸成等を通して、多様な価値観や個性から生まれる価値の最大化を目指します。

従業員(人材育成)

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出向者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では定期的の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出向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・出向者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。

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、全ての役職員に対して、会社が企画する研修だけでなく、外部セミナー・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。

2023年度外部講師研修実施事例(計17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」(2023年6月、2024年2月)
- 事例2 「内部監査研修」(2023年6月)
- 事例3 「マネーローディング関連研修」(2023年7月)

- 事例4 「DEI(Diversity, Equity & Inclusion)研修」(2023年11月)
- 事例5 「サステナビリティ研修」(2024年1月)

公正な人事評価と報酬

JRE-AMの人事評価は全従業員を対象に、設定目標に対する達成度を評価する「成果評価」と、各人の様々な業務遂行能力を評価する「プロセス評価」で構成されており、コンプライアンス遵守やESGへの取り組みも含む多様な視点での評価が行われます。期初に人事考課者との面談等を通じて目標を定め、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。評価フィードバックにおいては、的確かつ具体的な内容を伝えることを徹底しており、従業員への期待や成長のためのポイント、各人の改善点を浮き彫りにすることによって、能力向上につなげています。

なお、公正な人事評価に基づき、評価対象年の賞与(変動報酬)が確定するとともに、正式な社内手続きを経て、昇格等の最終評価が決定・承認されます。



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。

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上、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。

人事制度改定

JRE-AMはマテリアリティに基づき、優秀な人材がその能力を十分に発揮し、長期にわたって働き続けられる職場環境の整備、福利厚生の充実を行っています。

2024年度は社員のリテンション及び優秀人材の確保を目的に、人事制度を大幅に改定しました。

人事制度改定の主なポイント

評価フィードバック強化

年1回 → 年2回

モチベーション向上
社員のリテンション確保へ

定年延長

60歳 → 65歳

長く働き続けられる環境整備
多様な人が活躍できる場へ

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」にオフィスを構えています。「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

現在のオフィスでは、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。同スペースは、社内コミュニケーションの活性化を目的としつつ、遊び心と従業員の運動促進の役割も兼ね備えています。更に、一部の会議室には奥行きのある青空と自然な光を表現する新しいLED

照明、「青空照明」を設置するなど、オフィスの快適性向上に取り組んでいます。こうしたオフィスが、従業員の働き方改革・生産性向上につながるものと考えています。

2023年10月には、コミュニケーションの更なる促進・強化及び従業員満足度の向上や従業員間のシナジー醸成を目的にオフィスレイアウト変更を実施しました。沢山の選択肢の中から、自ら選び、自分らしく居られる環境、個々のワークスタイルや個性を尊重したワークポジション構成を実現し、一人ひとりのパフォーマンスが最大化するオフィス環境づくりに努めています。



青空照明



交流・打合せスペース



集中作業ブース

健康に関する相談窓口や外部支援サービスの設置

従業員の安全配慮のため産業医との顧問契約を締結しています。産業医は、休職・復職に関する判断を行っているほか、一時的に時間外労働が長くなった従業員、健康上の相談事がある従業員などとの健康相談・面談や指導及びストレスチェックなどを行っています。また、仕事上の問題にかかわらず、家族のこと、人間関係のことなど同僚、上司には言い難いメンタル相談窓口として三菱地所株式会社のカウンセリングルームが利用できます。

衛生委員会の設置

「衛生委員会」を設け、月に1回、産業医を交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで役職員の健康障害の防止や健康の保持・促進を図っています。

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、全ての従業員に対し、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の実施しています。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、改善活動に役立てられています。また、人事担当部署による従業員インタビューを実施し業務効率化等に向けた意見の吸い上げを行っています。

従業員満足度調査	2021年度	2022年度	2023年度
従業員総合満足度 (5点満点)	4.4	4.2	4.3
回答率	100%	100%	100%

* 総合満足度は5段階評価による全項目平均です。

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見込めるだけでなく、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。

従業員の声

柔軟な働き方によるワークライフバランス

在宅勤務やフレックス制度を活用することで、自身のニーズに合わせた働き方を選択できています。

第二子が生まれ、家族の形が大きく変化した際は、この制度に助けられました。テレワークは勤務終了後すぐに育児に参加でき、子供が急な体調不良になった時もフレキシブルに対応ができるため、どんな状況下であっても勤務時間と家族との時間、両方を確保できるところがこの制度の魅力だと感じています。また、この制度を活用している社員も多いので、気兼ねなく自身も制度を活用することができています。

出社日は通勤で混雑する時間帯よりも早めに出社し、人の少ないオフィスで集中して業務を行い、一方で出社人数が増える時間帯は、積極的にコミュニケーションを取ることを心がけています。

自宅でも職場でも、自分らしく働き方を選択できることが生産性の向上につながっていると感じます。



非財務データハイライト

項目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
従業員数	43人	46人	42人	43人	49人
うち女性従業員数	21人	24人	20人	20人	23人
全従業員に占める女性比率	48.8%	52.2%	47.6%	46.5%	46.9%
取締役(非常勤含む)	4人	4人	4人	4人	4人
うち女性取締役数	0人	0人	1人	1人	1人
取締役会の女性取締役の割合	0%	0%	25%	25%	25%
上級管理職数(チーフマネージャー以上)	14人	17人	13人	12人	9人
うち上級管理職の女性数	2人	3人	2人	1人	1人
60歳以上従業員数	1人	1人	3人	3人	3人
外国人従業員数	1人	2人	2人	2人	2人

人権の尊重

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きましたが、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な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。

三菱地所グループ行動指針(一部抜粋)

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(一部抜粋)

三菱地所グループは、世界の全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。

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・通報窓口として設置しています。相談・通報は匿名でも可能であり、相談・通報者はJRE-AMの社内規程に従い公益通報者保護法に準じた保護が与えられます。社内規程では、社内規程に基づく相談・通報を行ったことを理由として相談・通報者に解雇、懲戒処分、降格、減給、不利益な配転・出向・転籍、退職勧奨、更新拒否、損害賠償請求、事実上の嫌がらせ、退職金等における不利益な取り扱い、その他一切の不利益な取り扱いを行ってはならないことが明文化されています。JRE-AMは、相談・通報を受け付けた場合には、相談・通報者の保護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。

また、JRE-AMの従業員は、社外の三菱地所グループに設置されている三菱地所グループヘルプラインの利用も可能となっています。本ヘルプラインは三菱地所グループの従業員及び三菱地所グループで業務に従事する派遣社員、パート社員、アルバイトを対象として、通常の報告ルートでは解決困難な事案について相談・通報ができる窓口です。匿名での相談・通報も可能となっています。本ヘルプラインにおいても、相談・通報者の氏名、相談・通報内容など、プライバシーに関わる事項を必要な関係者以外に開示しないことによる相談・通報者に対する保護が徹底されています。

各相談・通報窓口の連絡先はオフィスの執務スペース、社内イントラネットに掲載し、広く周知しています。

ハラスメント研修の継続の実施

定期的にはハラスメント研修を実施することで役職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。

→ 地域社会に向けた取り組み

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。

地域の環境・健康への貢献

赤坂パークビルではゴミ拾いをスポーツとして取り組む「スポGOMI」イベントを開催し、入居するテナント企業とPM会社、オーナーが協働で地域の環境美化、参加者の健康促進、地域コミュニティの絆強化に取り組んでいます。「スポGOMI」は制限時間内にチームワークを發揮してゴミを拾い、ゴミの質と量でポイントを競い合う「スポーツ」で、従来のゴミ拾いと異なり参加者が楽しめる社会貢献活動です。



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、JRE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。



汐留ビル夏祭りの様子



東京オペラシティ
コンサートホール

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。



→ テナントに向けた取り組み

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ため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

JRE芝二丁目大門ビルでは、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、館内照明の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。

環境データのフィードバック/テナントが利用できるインターネットサービスの導入

エネルギー、水消費量、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

62ビル/全76ビル 81.6%

テナント満足度調査実施状況

47ビル/全76ビル 61.8%

環境データテナントフィードバック

64ビル/全76ビル 84.2%

テナントが利用できるインターネットサービスの導入割合

64ビル/全76ビル 84.2%

(2024年5月時点)

* 上記割合は棟数ベースにて算出

グリーンリースの導入

テナントとの賃貸借契約にグリーンリース条項の組み込みを推進し、テナントと協働で環境負荷の低減に取り組んでいます。グリーンリース条項には、環境パフォーマンスの向上に取り組むこと、エネルギー、水等消費量データの共有、改修工事において発生する廃棄物量の削減、省エネおよび環境へ配慮した設備、資材等の使用に努めること等について定めています。

更に、グリーンリースを活用した環境関連工事の実施を推進しており、実施の際は、コスト分担条項を組み込むことで、工事によってテナントが享受した電気使用料削減分の一部をグリーンリース料として一定期間還元してもらい経済的利益配分の適正化を図る等、ビルオーナー・テナント双方が光熱費削減等の恩恵を受けるWin-Winの関係を実現しています。

グリーンリース制度を活用したLED化工事の事例 金沢パークビル

専有室内照明のLED化工事をオーナーの費用負担で実施し、テナントが享受した電気使用料削減分の一部をグリーンリース料として一定期間還元してもらい経済的利益配分の適正化を図りました。テナントはグリーンリース料を支払ったとしてもそれ以上の光熱費削減効果が得られるため、テナント・オーナー双方が経済的利益を受けます。また、実際にテナントとの交渉窓口となりスキームの説明やグリーンリース料收受業務を行うPM会社には、インセンティブ報酬を支払うこととし、テナント・オーナー・PM会社の3者がWin-Winとなる仕組みを構築しました。投資回収を図り不動産価値が向上するオーナー・電気料が削減され執務環境が向上するテナント・報酬を收受できるPM会社と関係者においてWin-Winの関係を構築しながら、CO₂排出量削減による物件の環境性能向上も実現できた事例です。



金沢パークビル

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。

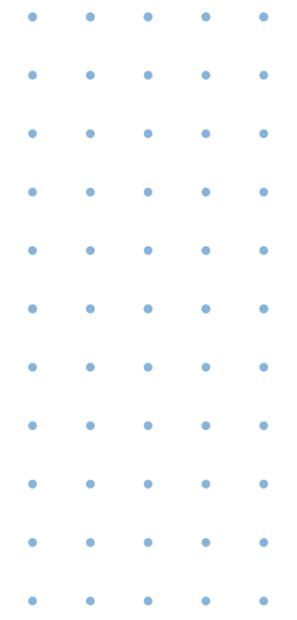
ステークホルダー向けESGセミナーを開催

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とい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。2024年はオンラインにて150名近いステークホルダーの皆様にご参加いただきました。



GOVERNANCE

ガバナンス

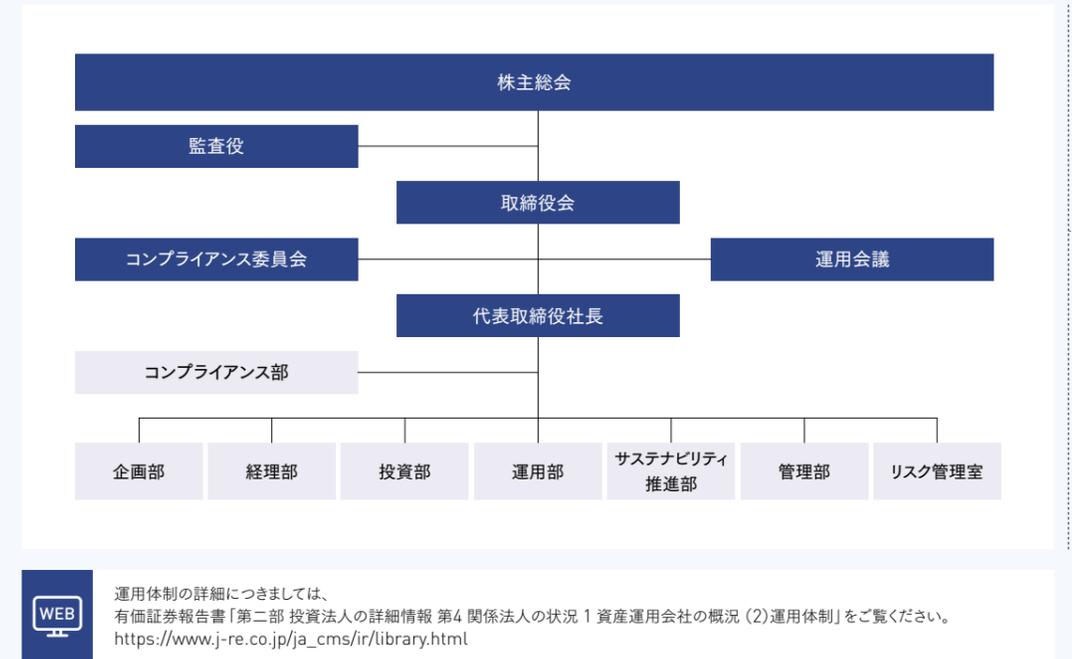
JRE-AMは、投資法人の資産運用会社として法令遵守のみならず、社会的な要請に応えることを基本方針としています。従業員一人ひとりが、高い倫理観と厳しい自己規律のもとに職務を遂行することで、投資家からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

- 36 運用体制
投資法人のガバナンス体制
- 37 リスク管理
39 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、不動産の取得または譲渡、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

→ 投資法人のガバナンス体制

執行役員・監督役員の状況

投資法人役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由に該当しないことを前提とし、投資主総会の決議を経て選任されます。

執行役員・監督役員の投資法人役員会の出席率（2023年4月～2024年3月）は以下の通りです。

役職名	氏名	役員会出席率	
		2023年9月期(第44期)	2024年3月期(第45期)
執行役員	加藤 譲	100%(4回/4回)	100%(4回/4回)
監督役員	鷹野 宏明	100%(4回/4回)	100%(4回/4回)
監督役員	青代 深雪	100%(4回/4回)	100%(4回/4回)

→ 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の業務運営に係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

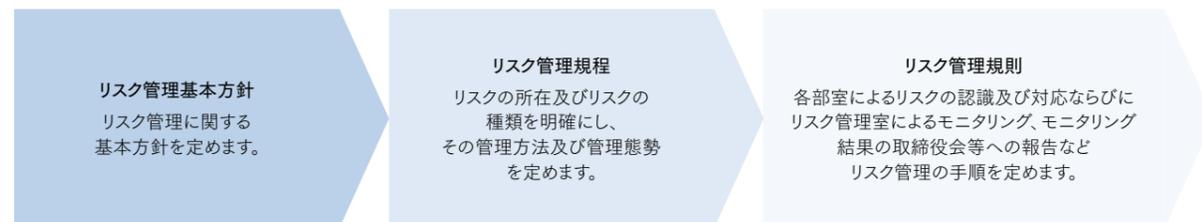
- ・全社的リスク
(組織体制、企業統治、内部管理態勢の不備に起因するリスク)
- ・レピュテーション・リスク
(ネガティブな情報・認識が広まることに起因するリスク)
- ・ディスクロージャー・リスク(適時・適切な情報開示を行えないことに起因するリスク)
- ・イベント・リスク
(地震その他天災等の偶発的に発生した外的要因によるリスク)

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なら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

- 1 外部環境・内部環境認識**
外部環境(市場動向、規制・制度動向等)、内部環境(組織、プロセス、システム等)の変化を認識し、以下のプロセスに反映
- 2 リスクの特定・見直し**
各部室の業務プロセス及びサブプロセスに従い、リスクを網羅的に特定、監督指針・実務事例等のベンチマークに照らし合わせて見直し
- 3 固有リスク評価**
「影響度」と「発生頻度」に基づき固有リスク評価を実施
- 4 コントロール評価**
「影響度」と「発生頻度の抑制」に基づきコントロール評価を実施
- 5 残余リスク評価**
上記固有リスク評価・コントロール評価を踏まえた「影響度」と「発生頻度」に基づき、残余リスク評価を実施

3ラインモデル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。「3ラインモデル」という考え方でまとめると以下の通りです。

第1線 事業部門	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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・実践など、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、各部室所管事項に係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。
第2線 管理部門	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 遵守すべき法令等の修得及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。
第3線 内部監査部門	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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及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。

* コンプライアンスを実現するための具体的な実施計画

コンプライアンス体制

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づけています。
- 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。

資産運用会社のコンプライアンス推進体制

JRE-AMにおいては、取締役会をはじめ、コンプライアンス委員会、コンプライアンス部及び各部室コンプライアンス責任者がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定や検証等を行っています。

機関	主な役割
取締役会	<p>全社コンプライアンスに関する責任を有しており、主に以下の役割を担っています。</p> <p>①コンプライアンス基本方針の策定・表明</p> <p>②コンプライアンス組織体制の構築</p> <p>③コンプライアンスに関する規程・マニュアル・プログラム等の承認</p>
コンプライアンス委員会	<p>コンプライアンスに関する態勢整備・重要事項(重要な利害関係者取引の検証を含む)の審議・決定等を行っています。当該委員会は、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長及び1名以上の外部専門家で構成されます。</p>
コンプライアンス部	<p>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。</p>
各部室コンプライアンス責任者(及びコンプライアンス推進者)	<p>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・実践など、各部室においてコンプライアンスを推進しています。</p>

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・通報窓口として設置しています。相談・通報は匿名でも可能であり、相談・通報者はJRE-AMの社内規程に従い公益通報者保護法に準じた保護が与えられます。社内規程では、社内規程に基づく相談・通報を行ったことを理由として相談・通報者に解雇、懲戒処分、降格、減給、不利益な配転・出向・転籍、退職勧奨、更新拒否、損害賠償請求、事実上の嫌がらせ、退職金等における不利益な取り扱い、その他一切の不利益な取り扱いを行ってはならないことが明文化されています。JRE-AMは、相談・通報を受け付けた場合には、相談・通報者の保護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。

また、JRE-AMの従業員は、社外の三菱地所グループに設置されている三菱地所グループヘルプラインの利用も可能となっています。本ヘルプラインは三菱地所グループの従業員及び三菱地所グループで業務に従事する派遣社員、パート社員、アルバイトを対象として、通常の報告ルートでは解決困難な事案について相談・通報ができる窓口です。匿名での相談・通報も可能となっています。本ヘルプラインにおいても、相談・通報者の氏名、相談・通報内容など、プライバシーに関わる事項を必要な関係者以外に開示しないことによる相談・通報者に対する保護が徹底されています。

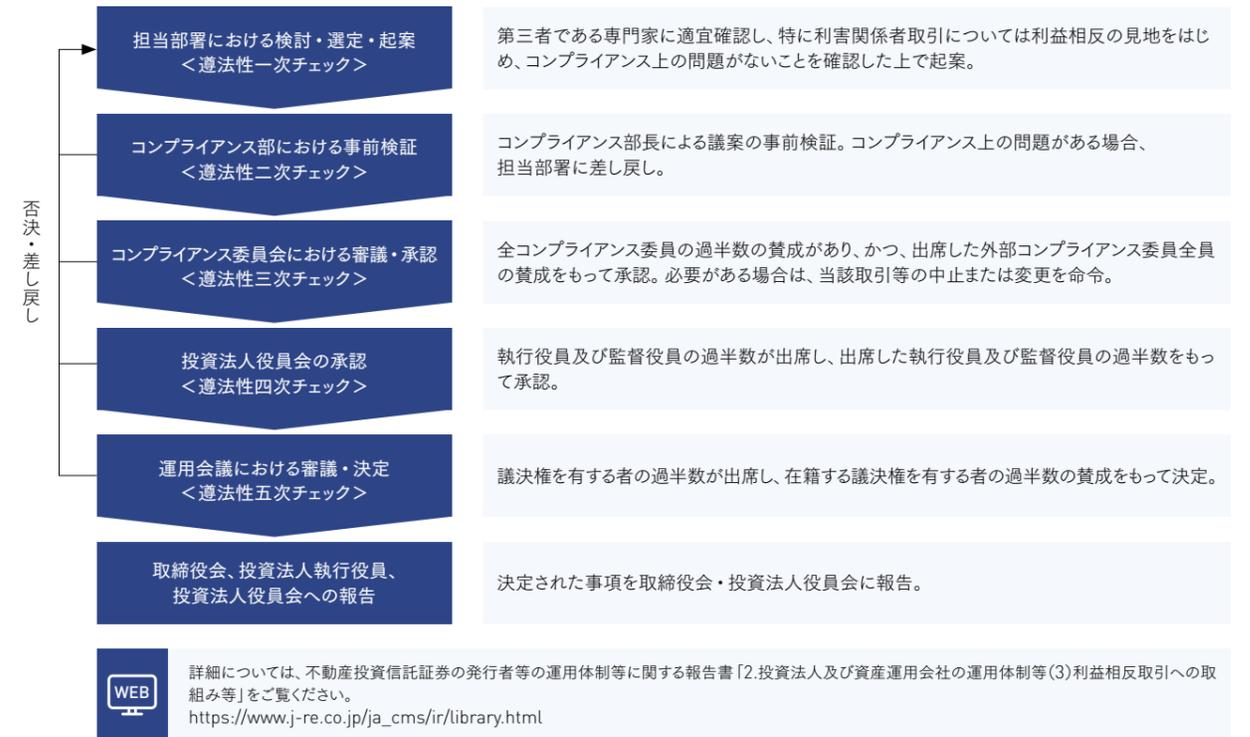
各相談・通報窓口の連絡先はオフィスの執務スペース、社内イントラネットに掲載し、広く周知しています。

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



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、特に海外事業に係る部署・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。

資産運用会社では、「三菱地所グループ贈収賄防止基本規程」及び、「三菱地所グループ贈収賄防止指針」を遵守し、取引先との接待または贈答時における贈収賄防止に向けた取り組みに努めています。具体的には「接待贈答規則」において、以下のように定め役職員が接待・贈答を授受する場合の記録を行うなど厳密に運用しています。

- ・行為、金額等は社会・一般常識の範囲内とし、世間一般の目から見て、誤解を招きかねない過度と思われる接待・贈答の授受は禁止する
- ・ビジネス上の贈答として、現金の授受は冠婚葬祭での慶弔費を除き禁止する

また、経済産業省の「外国公務員贈収賄防止指針」などを尊重し、上記「接待贈答規則」において「公務員等に対する接待・贈答は原則として禁止する。業務上の必要があり、接待・贈答を行う場合は、金額の多寡にかかわらず、事前に所属長及びコンプライアンス部長の承認を得た上で、支出後、所属長の精算承認を得るものとする。」と定め、外国公務員などへの接待・贈答、招聘、寄付などに関し、具体的な社内手続きなどを定めています。

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/company/charter/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

GRI対照表

利用に関する声明	ジャパンリアルエステイト投資法人は、2023年4月1日から2024年3月31日の期間について、GRIスタンダードに準拠し報告しています。
利用したGRI 1	GRI 1：基礎 2021
該当するGRIセクター別スタンダード（複数）	なし

GRIスタンダード/ その他の出典	開示事項	掲載セクション	掲載箇所 省略の理由/説明
一般開示事項			
GRI 2： 一般開示事項 2021	2-1	組織の詳細 ・JREの概要 ・開示資料（IRライブラリ） ・投資法人の仕組み	投資法人概要 有価証券報告書 当投資法人の仕組図
	2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	投資法人概要
	2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	報告範囲・期間 お問い合わせ
	2-4	情報の修正・訂正記述	サステナビリティ委員会 報告年度の前年度データにつき、一部数値を精査したため過去の開示データから修正しています。
	2-5	外部保証 ・環境に対する取り組み ・ESG情報開示方針	環境パフォーマンス GRI対照表・SASB開示項目
	2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係 ・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
	2-7	従業員	従業員に関する基礎データ ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さず、資産運用業務は全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。
	2-8	従業員以外の労働者	従業員に関する基礎データ ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さず、資産運用業務は全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以外の労働者について開示しています。
	2-9	ガバナンス構造と構成 ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・投資法人のガバナンス体制 ・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 投資法人の構成 運用体制 コンプライアンス体制
	2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	投資法人規約
	2-11	最高ガバナンス機関の議長 ・開示資料（IRライブラリ） ・コンプライアンス体制	投資法人規約 資産運用会社における利益相反への対応方針
	2-12	インパクトの管理を監督する最高ガバナンス機関の役割 ・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 ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・運用体制	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 サステナビリティ委員会 リスク管理
	2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲 ・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 運用体制 コンプライアンス体制

GRIスタンダード/ その他の出典	開示事項	掲載セクション	掲載箇所 省略の理由/説明
一般開示事項			
GRI 2： 一般開示事項 2021	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	サステナビリティ委員会
	2-15	利益相反	資産運用会社における利益相反への対応方針
	2-16	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 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。
	2-17	最高ガバナンス機関の集会的知見	サステナビリティ委員会
	2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	サステナビリティ委員会
	2-19	報酬方針	投資法人の構成
	2-20	報酬の決定プロセス	投資法人の構成
	2-21	年間総報酬額の比率	情報が入り困難：ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さないため、年間総報酬額の比率を算出することができません。資産運用会社の当該情報は現時点では集計していません。
	2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明 ・JREについて ・ESG基本方針・マネジメント体制	執行役員メッセージ ESG基本方針・マネジメント体制
	2-23	方針声明 ・気候変動に対する取り組み ・ESG基本方針・マネジメント体制 ・コンプライアンス体制 ・資産運用会社（JRE-AM）ホームページ>従業員への取り組み	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 ESG基本方針・マネジメント体制 資産運用会社のコンプライアンス基本方針 人権への取り組み
	2-24	方針声明の実践	サステナビリティ方針
	2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス ・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	苦情処理措置および紛争解決措置について
	2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	資産運用会社のコンプライアンス推進体制
	2-27	法規制遵守	報告期間中に発生した重大な法規制違反はありません。
	2-28	会員資格を持つ団体 ・資産運用会社（JRE-AM）ホームページ>会社概要	加入団体
	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 ・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	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
	2-30	労働協約	投資法人は従業員を雇用していないため、該当はありません。資産運用会社は管理職を除く全従業員を労働協約の対象としています。

GRIスタンダード/ その他の出典	開示事項	掲載セクション	掲載箇所 省略の理由/説明	
マテリアルな項目				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-1	マテリアルな項目の決定 プロセス	・ESG基本方針・マネジメント体制 マテリアリティ(重要課題)	
	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)	
			GRI内容索引 SASB開示項目	
	3-3	マテリアルな項目の マネジメント	・ESG基本方針・マネジメント体制	マテリアリティ(重要課題)
			・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
			・環境に対する取り組み	環境パフォーマンス 取引先との協働 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
			・社会に対する取り組み	地域コミュニティとのつながり テナント満足度向上
			・外部評価・認証の取得	環境認証取得への取り組み
			・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	
・ESG基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会			
・気候変動に対する取り組み	気候変動に関するガバナンス体制			
・外部評価・認証の取得	GRESB評価について			

エネルギー				
GRI 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 環境パフォーマンス	
	302-2	組織外のエネルギー消費量	・環境に対する取り組み 環境パフォーマンス	
	302-3	エネルギー原単位	・環境に対する取り組み 環境パフォーマンス	
	302-4	エネルギー消費量の削減	・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
			・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
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	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	

GRIスタンダード/ その他の出典	開示事項	掲載セクション	掲載箇所 省略の理由/説明
水と廃水			
GRI 303: 水と廃水 2018	303-1	共有資源としての水との 相互作用	・環境に対する取り組み 環境パフォーマンス
	303-2	排水に関連するインパクトの マネジメント	該当せず: 全ての保有物件の排水は国が定める一般排水基準、及び各地方自治体で定める排水基準を超えないため
	303-3	取水	・環境に対する取り組み 環境パフォーマンス
	303-5	水消費	・環境に対する取り組み 環境パフォーマンス

生物多様性			
GRI 304: 生物多様性 2016	304-3	生息地の保護・復元	・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

大気への排出			
GRI 305: 大気への排出 2016	305-1	直接的な温室効果ガス (GHG)排出量(スコープ1)	・環境に対する取り組み 環境パフォーマンス
	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
	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
	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
	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			
GRI 306: 廃棄物 2020	306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連 の著しいインパクト	・環境情報(詳細)PDF 廃棄物排出データ
	306-2	廃棄物関連の著しい インパクトの管理	・環境に対する取り組み EMS(環境マネジメントシステム)について
	306-3	発生した廃棄物	・環境情報(詳細)PDF 廃棄物排出データ
	306-4	処分されなかった廃棄物	・環境情報(詳細)PDF 廃棄物排出データ
	306-5	処分された廃棄物	・環境情報(詳細)PDF 廃棄物排出データ

GRIスタンダード/ その他の出典	開示事項	掲載セクション	掲載箇所 省略の理由/説明	
サプライヤーの環境面のアセスメント				
GRI 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	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。	
	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	直近報告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。	
雇用				
GRI 401: 雇用 2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	・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	
	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	
	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	
労働安全衛生				
GRI 403: 労働安全衛生 2018	403-1	労働安全衛生マネジメント システム	・資産運用会社 (JRE-AM) ホーム ページ>従業員への取り組み 従業員の健康・福利厚生関連データ	
	403-3	労働衛生サービス	・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・福利厚生関連データ	
	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
			・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・福利厚生関連データ
	403-8	労働安全衛生マネジメント システムの対象となる労働者	・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・福利厚生関連データ	
403-10	労働関連の疾病・体調不良	・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・福利厚生関連データ		
研修と教育				
GRI 404: 研修と教育 2016	404-1	従業員1人あたりの年間平均 研修時間	・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	
	404-2	従業員スキル向上プログラム、 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	
	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	

GRIスタンダード/ その他の出典	開示事項	掲載セクション	掲載箇所 省略の理由/説明
ダイバーシティと機会均等			
GRI 405: ダイバーシティと 機会均等 2016	405-1	ガバナンス機関および従業員 のダイバーシティ	・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
	405-2	基本給と報酬総額の男女比	男女の性別による制度上の給与の差はありません。
地域コミュニティ			
GRI 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
	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	・ポートフォリオ情報 ポートフォリオ一覧 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			
GRI 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	社会的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	直近報告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			
GRI 416: 顧客の安全衛生 2016	416-1	製品およびサービスのカテゴ リー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
	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	エンジニアリングレポートにて運営面で常態化しないよう注意すべ きと求められた事項については随時適切な対応を行っており、重大な 法令違反等はございません。
その他 (G4不動産セクターガイドライン)			
環境認証			
環境認証 (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
テナント満足度向上			
テナント満足度向上 (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

活動指標

SASB開示指標	開示指標	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	単位
IF-RE-000.A	資産の数	73	72	75	76	77	数
IF-RE-000.B	賃貸可能面積	871,326	873,873	907,231	907,251	912,901	平方メートル (m ²)
IF-RE-000.C	間接管理資産の割合	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	%
IF-RE-000.D	平均入居率	99.7	97.9	97.0	95.5	96.6	%
(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。2023年度は44、45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	2021年度	2022年度	2023年度	単位	
IF-RE-130a.1	エネルギーデータカバー範囲	100	100	100	100	100	% (床面積ベース)	
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	246,064	231,097	226,719	228,073	239,340	MWh	
	うち購入した電力の割合	78.50	77.02	77.29	76.94	77.51	%	
	うち再生可能エネルギーの割合	1.27	1.77	17.66	56.33	63.31	%	
IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較による前年比変化率	-3.14	-7.90	-3.36	0.25	2.19	%	
	同一条件比較の対象カバー範囲	93.64	91.00	94.70	84.29	88.15	% (床面積ベース)	
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	21.16	19.85	17.96	% (床面積ベース)	
	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	参考情報	グリーンビルディング認証を保有している物件の割合	74.30	75.65	74.19	74.99	74.32	% (床面積ベース)
	(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(グリーンビルディング認証、省エネ格付)を取得している物件は、延床面積ベースでは76.4%の取得率となります。							

■ 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及び運用戦略に組み込まれているかの説明
 (本レポート13ページからの「環境」セクションも併せてご参照ください。)

JREは、サステナビリティ方針「1.気候変動への対応(脱炭素とレジリエンス)」及び「2.水を含む資源の保全、資源循環への寄与」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。

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、脱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践していきます。

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。2050年度までの温室効果ガス排出ネットゼロ目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、SBTイニシアティブ(SBTi)による認定を取得しています。更に、事業運営を100%再生可能エネルギーで行うことを目標に掲げる企業が加盟する、国際的なイニシアティブであるRE100にJ-REITで初めて加盟し、保有ビルにおける再生可能電力の導入を積極的に進めています。今後も、温室効果ガスの排出削減等の取り組みを通じた脱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。

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。

JREでは各ビルの消費エネルギー、水消費量、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PM会社へのヒアリングを行う等原因分析を実施し、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。

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回全ての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とともに、改善努力を協力して行っています。

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にしています。

JREは「ポートフォリオの環境配慮」をマテリアリティの一つに設定し、環境認証(グリーンビルディング認証・省エネ格付等)の取得をKPIに定めています。環境認証取得率90%超を維持し、「テナントに選ばれるオフィスビル」の運営に継続して取り組んでいきます。

開示トピック：水管理

SASB開示指標	開示指標	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	単位
IF-RE-140a.1	取水データカバー範囲	100	100	100	100	100	% (床面積ベース)
	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水量	886,256	655,641	645,753	698,002	780,630	m ³
	うち水ストレスの高い地域における取水量の割合	0	0	0	0	0	%
IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較による前年比変化率	-5.70	-26.89	-2.35	7.04	7.17	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	93.64	91.00	94.70	84.29	88.15	% (床面積ベース)
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、その利用価格に改定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」の「2.水を含む資源の保全、資源循環への寄与」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。2021年度に、CO₂削減目標の基準年改定と併せて、水についても基準年を2013年度から2019年度に変更しています。</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(節水試算)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	2021年度	2022年度	2023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	—	—	66.7	84.5	91.0	% (床面積ベース)
	上記に該当する新規賃貸契約面積	—	—	134,037	163,112	148,812	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	75.0	78.2	83.9	% (床面積ベース)
	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	58.4	69.6	83.9	% (床面積ベース)
(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。							
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	100	100	100	% (床面積ベース)
	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	92.9	93.7	93.7	% (床面積ベース)
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33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、運用及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。 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となっています。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となっています。</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	2021年度	2022年度	2023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	691,570	775,641	708,757	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。2021年度より想定最大規模に対するリスクで評価を統一しています。							
IF-RE-450a.2	<p>■気候リスク分析及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</p> <p>ESGウェブサイト「気候変動に対する取り組み」ページをご参照ください。 https://jre-esg.com/environment/climate.html</p>						

