

The background features a dynamic water splash on the left side, with numerous water droplets and a large, curved splash of water. The background is a light blue gradient, overlaid with several thin, white, overlapping circles of varying sizes. The text 'KJRM' is positioned in the upper right corner.

KJRM

ESGレポート 2023

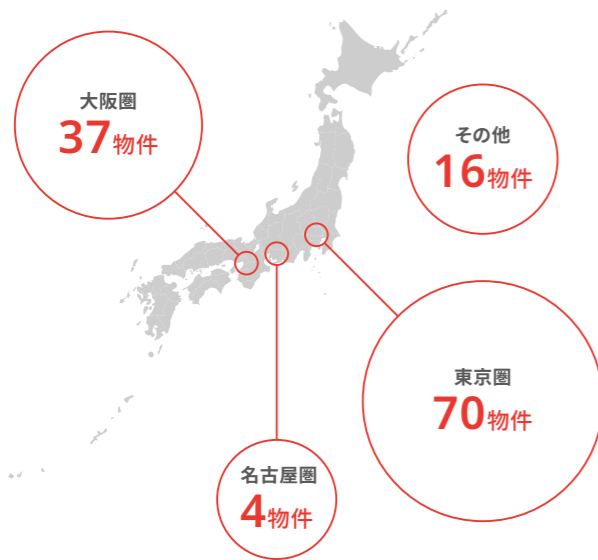
JMF / IIF 概要

J

日本都市ファンド投資法人

日本の都市生活(住む、働く、消費する)に投資する日本最大級の総合型REIT

国内最大級の総合型J-REITである日本都市ファンド投資法人(JMF)は、「日本の都市生活(住む、働く、消費する)を不動産面から支えていく」を理念に、日本の都市部不動産への投資を通じて、投資主価値の向上(持続的な成長)を実現していきます。



主なアセットタイプ

商業施設
複合施設
オフィス

物件数

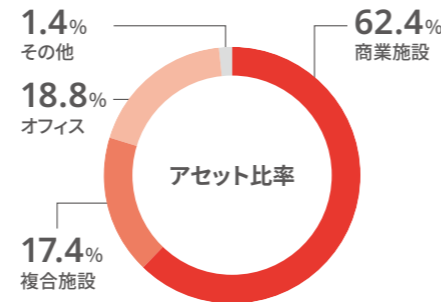
127 物件

稼働率

99.1%

資産規模(取得価格ベース)

1兆2,074億円



参考 <https://www.jmf-reit.com/>

(2022年8月末現在)

I

産業ファンド投資法人

日本の産業活動を不動産面から支える産業用不動産特化型REIT

日本で初めての産業用不動産特化型REITとして、長期安定的な運用と、他のREITにはないオリジナルなアセットクラスの開拓に取り組んで参りました。「日本の産業活動を不動産面から支えていく」という設立時からの理念を、独自のCRE提案によるアセットクラスの開拓を通じて実現していきます。



主なアセットタイプ

インフラ施設
工場・研究開発施設等
物流施設

物件数

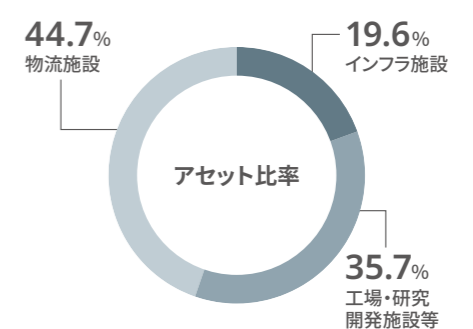
75 物件

稼働率

98.6%

資産規模(取得価格ベース)

3,749億円



参考 <https://www.iif-reit.com/>

(2022年7月末現在)

JMFのサステナビリティの軌跡

J JMFの取組み

2013年
E GRESBに初参加

2014年
E DBJ Green Building認証を初取得
商業施設初
DBJ Green Building認証商業施設版が創設され、J-REITにおいて初めて認証を取得

2015年
E CASBEE不動産評価認証を初取得



2016年
E CDP気候変動プログラムに初参加 **J-REIT初**
E BELS評価を初取得

2017年
・MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ

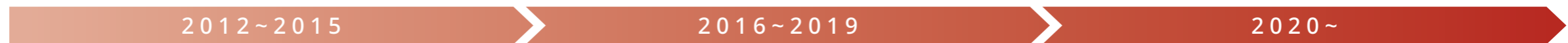
2018年
E グリーンボンドを発行 **J-REIT初**
E グリーンボンドの発行に対し、21世紀金融行動原則 特別賞受賞
E GRESBにて、アジアの商業セクターリーダーに選出

2019年
・ESGレポートを発行



2021年
E 2050年カーボンニュートラルに向けた新たなCO2削減目標を設定

2022年
E ポジティブ・インパクト金融原則に基づくポジティブ・インパクト不動産投資の公表
E TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施
E 「エコアクション21」認証・登録



K JRMの取組み

2013年
・環境憲章の制定
・責任不動産投資(RPI)に係る基本方針の制定
・「21世紀金融行動原則」へ署名
・「責任投資原則(PRI)」へ署名

2015年
・企業理念の制定
E 「モントリオール・カーボン・プレッジ」へ署名 **資産運用会社初**



2016年
・「国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)」へ署名* **資産運用会社初**
*2022年1月1日にUNEP FIの投資グループがPRIに移管
・「国連グローバル・コンパクト」へ署名 **資産運用会社初**

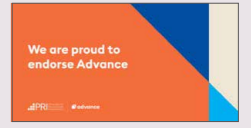
2016年より、当社は、国連グローバル・コンパクト(UNGC)における企業責任イニシアティブと、「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

2019年
E 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同 **資産運用会社初**
・ESGレポートを発行



2020年
E 「気候変動イニシアティブ(JCI)」へ参加

2022年
G 初の女性取締役を選任
S 多様な働き方制度整備(ウェルビーイング)
S 男性育休等の制度整備(ダイバーシティ)
・PRI人権イニシアティブ「Advance」へ署名 **資産運用会社初**



IIFのサステナビリティの軌跡

IIFの取組み

2012年

E DBJ Green Building認証を初取得
物流施設初



2013年

E GRESBに初参加
アジア産業用不動産部門
セクターリーダーに選出 J-REIT初



2014年

E BELS評価を初取得 物流施設初



2017年

MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ

E CASBEE不動産評価認証を初取得
物流施設初



2019年

S ポジティブ・インパクト金融原則に
基づくインパクト投資プロジェクトを実施
J-REIT初



OTAテクノCORE

ESGレポートを発行

2021年

S ソーシャルボンドを発行
E 2050年カーボンニュートラルに向けた
新たなCO2削減目標を設定
E IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、
RE100に準拠した再エネ由来の電力へ切替実施



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

2022年

E TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施
E CDP気候変動プログラムに初参加



2023年

E 「エコアクション21」認証・登録



2012~2015

2016~2019

2020~

KJRMの取組み

2013年

環境憲章の制定
責任不動産投資(RPI)に係る
基本方針の制定
「21世紀金融行動原則」へ署名
「責任投資原則(PRI)」へ署名



2015年

企業理念の制定
E 「Montreal Pledge」へ署名 資産運用会社初



2016年

「国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)」へ署名*
資産運用会社初
*2022年1月1日にUNEP FIの投資グループがPRIに移管
「国連グローバル・コンパクト」へ署名
資産運用会社初



2019年

E 気候関連財務情報開示タスクフォース
(TCFD) 提言への賛同 資産運用会社初
ESGレポートを発行



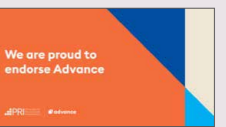
2020年

E 「気候変動イニシアティブ(JCI)」へ参加



2022年

G 初の女性取締役を選任
S 多様な働き方制度整備
(ウェルビーイング)
S 男性育休等の制度整備
(ダイバーシティ)
PRI人権イニシアティブ「Advance」へ署名
資産運用会社初





JMF及びIIFは、サステナビリティに対して積極的に取り組んでおり、その活動に対して客観的な評価や認証を得ることも重要であると考えています。

外部評価

目標	GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施
KPI	GRESB：5スターの獲得 CDP：スコアB以上の獲得

外部評価

目標	GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施
KPI	MSCI格付け：「A」評価以上 GRESB：5スターの獲得

GRESB
リアルエステイト評価

5スター
(最高位)

2022年GRESBリアルエステイト評価において、「GRESBレーティング」で最高位の「5スター」を取得しました。また、GRESB開示評価においては、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」を6年連続で取得しました。



2022年GRESBリアルエステイト評価において、「GRESBレーティング」で「4スター」を取得しました。また、GRESB開示評価においては、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」を5年連続で取得しました。

GRESB
リアルエステイト評価

4スター

CDP気候変動プログラム

B

2022年に実施されたCDP(カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト)気候変動プログラムにおいて、「B」スコアを取得しました。



2022年に実施されたCDP(カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト)気候変動プログラムにIIFとして初めて参加し、最上位レベルのリーダーシップに位置する「A-」スコアを取得しました。

CDP気候変動プログラム

A-

(リーダーシップレベル)

MSCI ESGレーティング

BBB

2022年12月末時点のMSCI ESGレーティングは「BBB」です。



2022年12月末時点のMSCI ESGレーティングは「BB」です。

MSCI ESGレーティング

BB

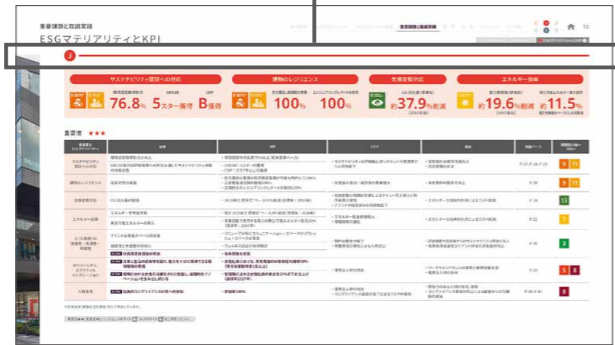
各ページの見方

ヘッダーのインデックス部分

- K
J
X
 JMIFの内容を見たい方はこちらをクリックして読み進めてください。
- K
I
X
 IIFの内容を見たい方はこちらをクリックして読み進めてください。

🏠 CONTENTSページに遷移いたします。

JMFの内容



IIFの内容



JMFとIIFの内容



JMFとIIFに関わるKJRMの内容



CONTENTS

日本都市ファンド投資法人

基本情報

- 01 JMF概要
- 02 JMFのサステナビリティの軌跡
- 04 外部評価

各ページの見方

目次

トップコミットメント

- 07 トップコミットメント
- 08 KJRM/KKR概要

サステナビリティ戦略

- 09 サステナビリティ戦略
- 10 サステナビリティ推進体制

重要課題と取組実績

- 11 マテリアリティ
- 12 ハイライト
- 13 ESGマテリアリティとKPI

環境

- 16 気候変動とレジリエンス
- 21 エネルギー
- 22 水/廃棄物/生物多様性
- 23 保有物件における認証・評価
- 24 グリーンボンド
- 25 汚染防止

社会

- 27 テナントとのコミュニケーション
- 28 建物のレジリエンス
- 29 地域社会とのコミュニケーション
- 31 ポジティブ・インパクトの創出
- 32 人権
- 33 ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン
- 34 人財育成
- 35 健康性と快適性

ガバナンス

- 37 コーポレートガバナンス
- 39 コンプライアンス・腐敗防止
- 40 リスク管理

データ集

- 41 ESGデータ集

ディスクレマー、編集方針

産業ファンド投資法人

基本情報

- 01 IIF概要
- 03 IIFのサステナビリティの軌跡
- 04 外部評価

各ページの見方

目次

トップコミットメント

- 07 トップコミットメント
- 08 KJRM/KKR概要

サステナビリティ戦略

- 09 サステナビリティ戦略
- 10 サステナビリティ推進体制

重要課題と取組実績

- 11 マテリアリティ
- 12 ハイライト
- 14 ESGマテリアリティとKPI

環境

- 16 気候変動とレジリエンス
- 21 エネルギー
- 22 水/廃棄物/生物多様性
- 23 保有物件における認証・評価
- 25 汚染防止

社会

- 27 テナントとのコミュニケーション
- 28 建物のレジリエンス
- 29 地域社会とのコミュニケーション
- 30 ソーシャルボンド
- 31 ポジティブ・インパクトの創出
- 32 人権
- 33 ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン
- 34 人財育成
- 35 健康性と快適性

ガバナンス

- 37 コーポレートガバナンス
- 39 コンプライアンス・腐敗防止
- 40 リスク管理

データ集

- 42 ESGデータ集

ディスクレマー、編集方針



投資運用を通じて
投資主価値の向上を目指し、
世界的課題の解決に貢献します。

株式会社KJRマネジメント
代表取締役社長
鈴木 直樹



日本都市ファンド投資法人
執行役員
西田 雅彦



産業ファンド投資法人
執行役員
本多 邦美

株式会社KJRマネジメント 社長メッセージ

日本都市ファンド投資法人(以下「JMF」)、産業ファンド投資法人(以下「IIF」)及びその資産運用会社である株式会社KJRマネジメント(以下「当社」)は、環境・社会・ガバナンス(以下「ESG」)の重要性を強く意識し、積極的に取組みを進めています。

当社のサステナビリティ・ビジョンである「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献する」に基づき、JMF及びIIFのESG課題に対応し、持続可能な社会の実現に向け事業活動を行なっていくことは、両投資法人の投資主価値を高めることにつながると考えています。

環境面では、記録的な猛暑、干ばつ等地球規模で大きな災害が生じる中、日本においても局地的な豪雨等が多く地域で見られました。JMF及びIIFにおいては、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な課題であると認識しており、気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)の提言に基づいたシナリオ分析の結果を2022年開示しました。TCFD提言でも求められているGHG排出量の開示においても、2021年に公表したカーボンニュートラルに向けた目標への取組みを推進していきたいと考えています。

今般の企業における人権尊重に関する対応への社会的要望の高まりに鑑み、「KJRマネジメント人権方針」を制定しました。事業にかかわるステークホルダーの人権を尊重することの重要性を認識し、すべての事業活動の基本として推進していく方針を示すとともに、継続的なモニタリングを実施していきます。あわせて、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(DEI)の推進についても、行動計画を策定し、社員一人ひとりがその能力を十分に発揮し、生き生きと働ける職場環境の整備に取り組んでいます。

当社は、高い倫理規範に基づく健全な経営を行ない、社会からの信認を揺るぎないものとし、社会の発展に貢献することを目的として、2001年4月に企業倫理憲章及び役員行為規範からなる倫理規程を定め、日々業務に邁進しています。

今後も気候変動への対応、入居者の健康性、快適性及び利便性の向上、安心・安全な空間の提供など、持続可能な社会づくりに貢献するとともに、両投資法人の中長期的な成長を目指し、投資主価値の向上を目指していきます。

株式会社KJRマネジメント

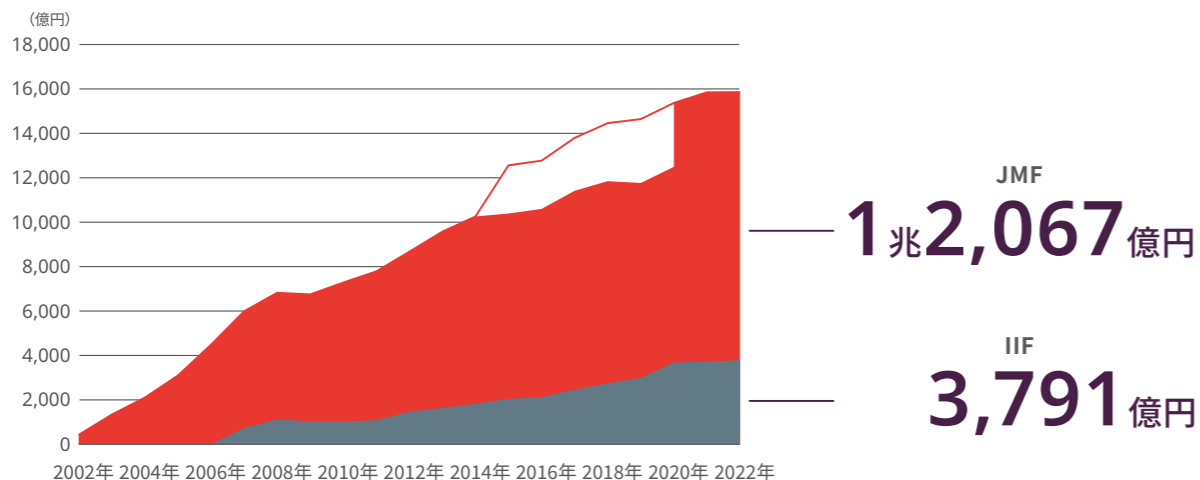


株式会社KJRマネジメント(以下「当社」)は、2000年に設立された日本トップクラスの運用資産残高を誇る資産運用会社です。

当社は、2022年4月28日付で世界有数の投資運用会社であるKKR & Co. Inc. (以下「KKR」)グループの一員となり、商号をKKR Japan Realty Managementの頭文字を取り「株式会社KJRマネジメント」へ変更しました。

当社は、KKRグループのネットワーク及びグループ力を生かし更なる成長を目指すとともに、KKRグループと協働し持続可能な社会の実現を目指し、積極的にESGの取組みを実施しています。

運用資産残高の推移



トピックス

2022年10月にプライベートソリューションズ本部を創設し、KKR運用ファンドを含む私募不動産投資向け投資一任・助言代理業務の受託体制を整備しました。

KKR & Co. Inc.



クレジット&リキッドストラテジー
2,130億ドル

レバレッジ・クレジット
オルタナティブ・クレジット
ヘッジファンド
戦略的パートナーシップ



プライベート・エクイティ&リアルアセット
2,830億ドル

プライベート・エクイティ
インフラ
グロース・エクイティ
不動産
エネルギー

KKR & Co. Inc. は、ニューヨーク証券取引所に上場し、運用資産残高4,960億ドルを誇る世界有数の投資運用会社です。45年超の投資実績を有しており、プライベート・エクイティ、クレジット、不動産などのさまざまなアセットクラスに投資しています。

日本においては、ビジネス及び資本戦略に関するトータルソリューションを提供し、これまでに約40億ドルの企業投資を実施しています。

不動産については40年超にわたってKKRの投資戦略の一部であり、2006年には東京オフィスを開設し、日本にも根差した存在になっています。

不動産エクイティ・デットでの運用資産

640億ドル

オフィス

11か国 **15**都市

投資・アセットマネジメントの専門家

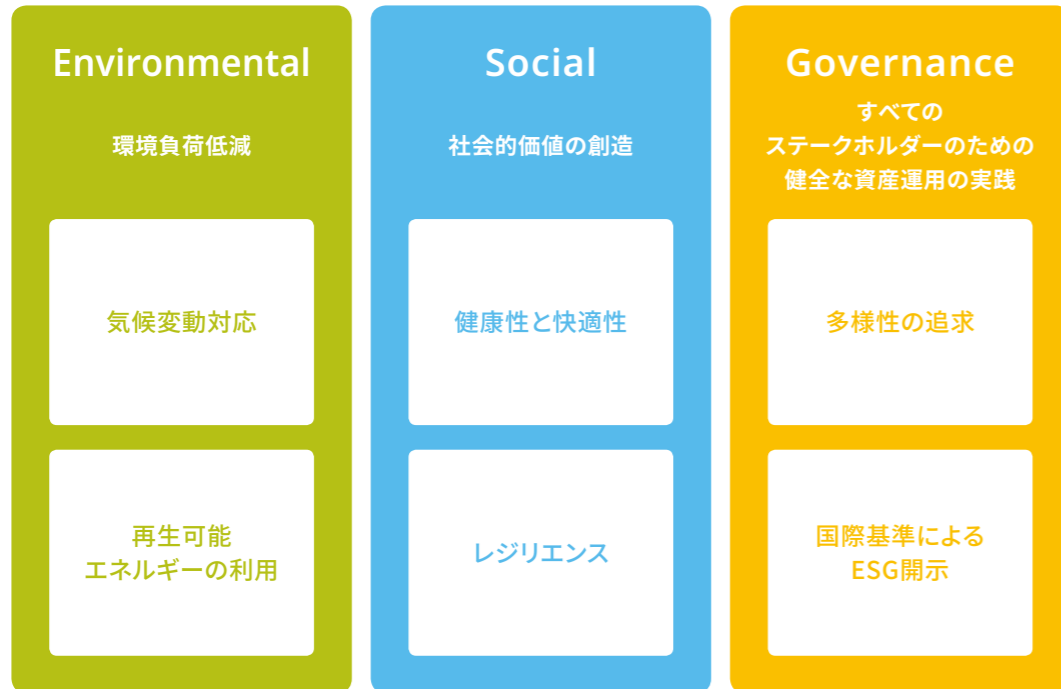
165名以上

サステナビリティ・ビジョン

投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、
世界的課題の解決に貢献する

環境憲章及び責任不動産投資のサステナビリティ方針を基にビジョンの実現を目指していく

中長期目標



責任不動産投資に係る基本方針

当社は、2013年6月に「責任不動産投資(RPI)に係る基本方針」を制定しました。当社が、責任を持って不動産を所有管理することは、規制に適合できないリスクや競争力を失うリスクを低減し、入居者や売却先から見た不動産の魅力度を高め、さらに費用を低減することで収益性を向上させ、投資物件の価値を増加させる重要な戦略であると考えます。

RPIの考え方は、不動産投資の第一の目標が顧客であるファンドがより優れた収益性を達成することであることを前提として、同時に長期的な観点から社会・環境の側面も考慮に入れようとするものです。当社は、ESGの要素が今後ますます財務業績に影響を及ぼすという確信のもとで、ESGへの配慮を、ファンドの資産に係る投資・運用のプロセスに融合させます。

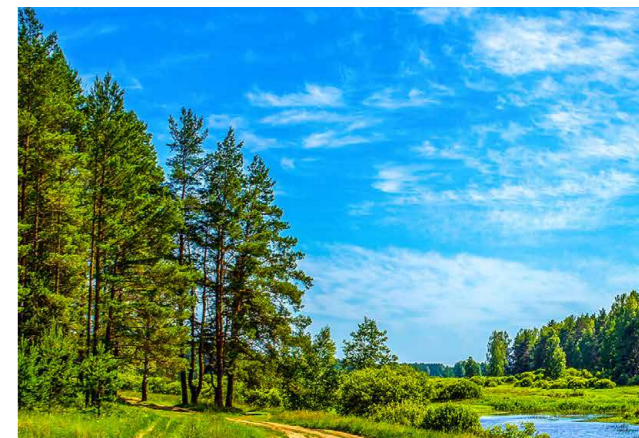
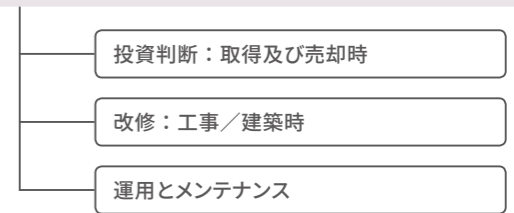
KKRとの連携について

当社のスポンサーであるKKRにおいては2020年5月にResponsible Investment Policyを制定し、環境・社会・ガバナンス(ESG)、規制、地政学的、風評的問題を慎重に管理することが、急速に変化する世界において長期的なビジネスの成功に不可欠であると考えています。

KKRと当社の連携においては、ESGインテグレーションの考え方を基礎に、それぞれが保有する知見やノウハウを、月次で開催される実務レベルのミーティング、経営会議を通じて、定期的に共有し、ESG活動を推進しています。

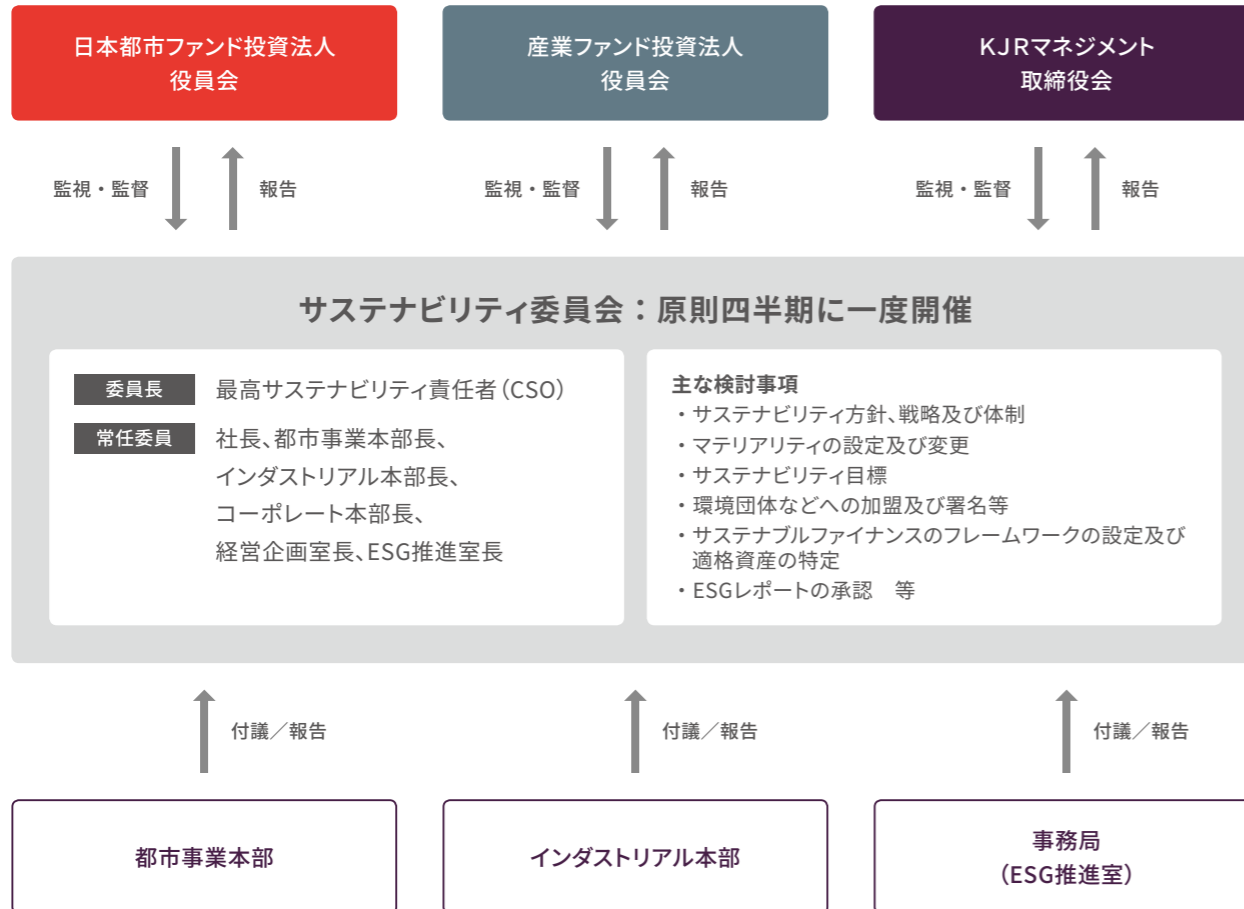
RPIポートフォリオマネジメント

- ・ RPIポリシーを制定し、ファンド戦略に組み込む
- ・ 結果を明確に計測できるよう目標を設定する



サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、環境(Environmental)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の方針、戦略及び体制等に関し決議を行なう承認機関です。また、投資法人のサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について、情報共有する機関としての機能も有しています。



最高サステナビリティ責任者

サステナビリティ推進体制を強化するため、最高サステナビリティ責任者(以下「CSO」として代表取締役社長が就任しています。CSOは、サステナビリティ委員会の委員長として委員会で確認した事項を当社の代表取締役社長が議長を務める取締役会へ報告し、課題認識の共有や意識レベルの向上に努めています。

ESG担当者について

当社では各本部にESG担当者を設置し、サステナビリティ目標に沿った活動を牽引していく役目を担っています。また、ESG担当者を中心に、部門内あるいは他部門と連携し、実務担当者レベルでESGに関連する課題及び推進方法等について詳細な議論・検討を行なう場(以下「分科会」)を適宜設けています。分科会を通して、個別課題の検討や情報共有を行なうことで、担当者の課題認識と意識の向上を図るとともに、ESGへの配慮を日々の投資・運用プロセスに融合させています。



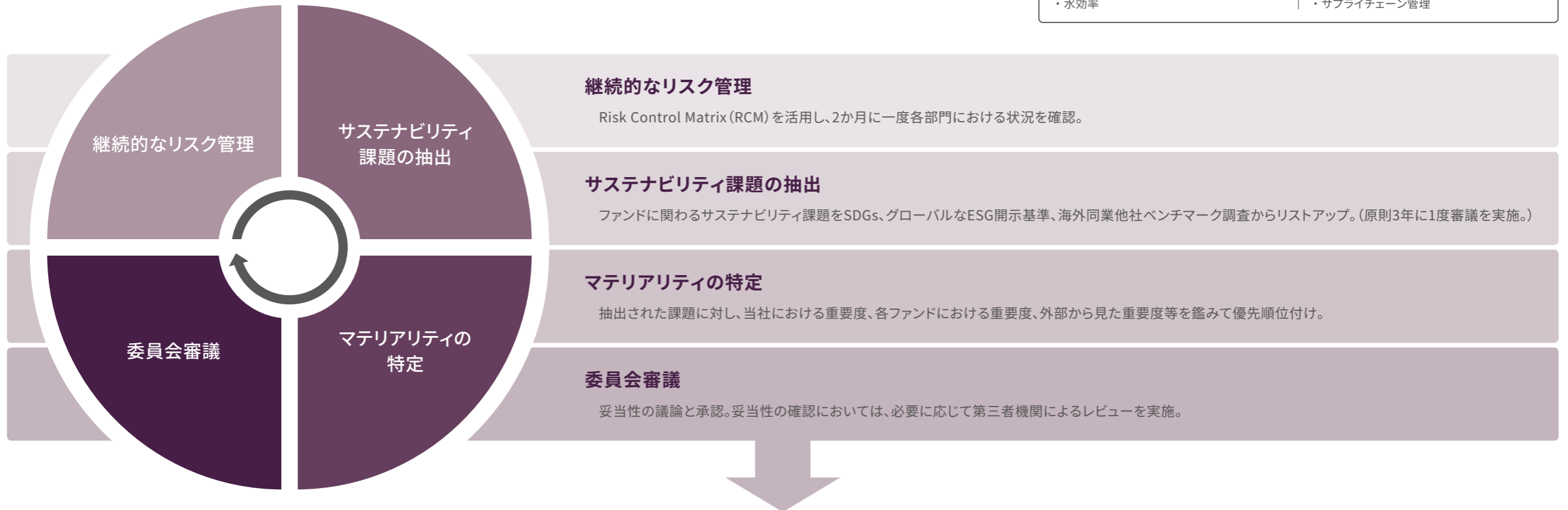
マテリアリティ

マテリアリティ **1** ハイライト **1** **1** ESGマテリアリティとKPI **1**

当社では、これまでもサステナビリティ委員会を通じて、サステナビリティに関するビジョン・目標について検討し、実現すべく取り組んできました。ESGへの関心が高まる中、各ステークホルダーとの対話や協働で取組みを行なうにあたり、サステナビリティに係るマテリアリティを特定し、可視化することで、とるべき対応策をより明確にできると考えています。特定にあたっては、当社における企業理念や環境憲章をもとに、SDGsの考え方も取り入れています。

サステナビリティ課題一覧

- ・サステナビリティ認証への対応
- ・建物のレジリエンス
- ・気候変動対応
- ・エネルギー効率
- ・人(入居者)の健康性・快適性・利便性
- ・人財育成、社員満足度
- ・水効率
- ・廃棄物抑制
- ・ステークホルダーとのパートナーシップ
- ・建物周辺の生物多様性
- ・人権
- ・ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン
- ・コンプライアンス
- ・サプライチェーン管理



上記選定プロセスを経て、ESGマテリアリティをP.13～14の通り抽出いたしました。
あわせて当該マテリアリティに係る機会とリスクを整理し、KPIを設定しています。

ハイライト

J

JMFハイライト

ESGに対する取組実績 (2022年8月末時点)

5スター
(最高位)
GRESB
リアルエステイト評価

B
CDP気候変動プログラム

76.8%
環境認証取得割合
(延床面積ベース)

約**37.9%**削減
CO₂排出量原単位
(2015年比)

約**19.6%**削減
電力使用量原単位
(2015年比)

約**11.5%**
再生可能エネルギー導入割合
(ポートフォリオ割合)

ESGに対する主な取組内容 (2022年)

TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施

詳細はP.17へ



おやまゆうえんハーヴェストウォーク
太陽光発電 (PPA) 2022年3月稼働開始

ソーラーPPAスキームにより設備投資なしでの電力供給を開始し、電気料金の大幅削減に寄与しました。



おやまゆうえんハーヴェストウォーク

I

IIFハイライト

ESGに対する取組実績 (2022年7月末時点)

4スター
GRESB
リアルエステイト評価

A-
(リーダーシップレベル)
CDP気候変動プログラム

30.9%
環境認証取得割合
(延床面積ベース)

約**27.3%**削減
CO₂排出量原単位
(2015年比)

約**19.4%**削減
電力使用量原単位
(2015年比)

約**94%**
直接管理物件における
再生可能エネルギー由来の
電力調達の切替進捗率
(電力使用量ベース)

ESGに対する主な取組内容 (2022年)

TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施

詳細はP.19へ



RE100に準拠した再エネ由来の
電力への切替取組事例

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク、IIF相模原R&Dセンターに引き続き、IIF大阪豊中データセンターにおいて、100%再生可能エネルギー由来の非FIT非化石証書付電力へ一部切替えしました。

直接管理物件の約94%で切替えが完了しています。

IIF大阪豊中データセンター



ESGマテリアリティとKPI

マテリアリティ **J** ハイライト **J** ESGマテリアリティとKPI **J**

J

サステナビリティ認証への対応	建物のレジリエンス	気候変動対応	エネルギー効率
環境認証取得割合 76.8% GRESB 5 スター獲得 CDP B 獲得	防災備品、通信網の整備 100% エンジニアリングレポートの取得 100%	CO ₂ 排出量(原単位) 約37.9%削減 (2015年比)	電力使用量(原単位) 約19.6%削減 (2015年比) 再生可能エネルギー導入割合 約11.5% 電力使用量をベースとした試算値

重要度 ★★★

最重要な ESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	掲載ページ	関連性の強い SDGs
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上 GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証物件比率75%以上(延床面積ベース) GRESB: 5スターの獲得 CDP: スコアB以上の獲得 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下 	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件の環境性能向上 投資家層の拡大 	P.17、P.18、P.23	9 11
建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> 防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100% 災害報告通信網の整備100% 定期的なエンジニアリングレポートの取得100% 	<ul style="list-style-type: none"> 災害後の復旧・補償等の費用増大 	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件の競争力向上 	P.28	9 11
気候変動対応	CO ₂ 排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 2015年比 原単位[※]ベース50%削減(目標年: 2030年) 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 テナントや投資家からの評価低下 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	P.18	13
エネルギー効率	エネルギー使用量改善 再生可能エネルギーの導入	<ul style="list-style-type: none"> 電力 2015年比 原単位[※]ベース20%削減(目標年: 2030年) 事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合20%(目標年: 2030年) 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー関連費用増大 環境規制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	P.21	7
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善 健康性と快適性の可視化 KJRM 社員満足度調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良 ウェルネス認証の取得検討 毎年調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の競争力低下 労働環境の悪化による人材流出 	<ul style="list-style-type: none"> 評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 従業員満足度及びテナント評価と満足度の向上 	P.35	3
ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン	KJRM 仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備 KJRM 職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける	<ul style="list-style-type: none"> 男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50%(育児休業取得者1名以上) 管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ(目標年2027年) 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 	<ul style="list-style-type: none"> ワークライフバランスの実現と継続就業支援 優秀な人材の採用 	P.33	5 8
人財育成	KJRM 社員のコンプライアンス研修への参加	<ul style="list-style-type: none"> 参加率100% 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現 	<ul style="list-style-type: none"> 競争力のある人材の育成、確保 コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保 	P.34、P.41	8

※延床面積(稼働状況考慮後)を以て算出しています。

重要度★★、重要度★については、JMFサイト 、KJRMサイト をご参照ください。

ESGマテリアリティとKPI

マテリアリティ **1** ハイライト **1** **1** ESGマテリアリティとKPI **1**



重要度 ★★★

最重要な ESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	掲載ページ	関連性の強い SDGs																																									
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ認証取得割合60%以上 物流施設の認証取得割合70%以上(目標年:2023年) 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下 	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件の環境性能向上 投資家層の拡大 	P.19、P.20、P.23	9 11																																									
	GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> MSCI格付け:「A」評価以上 GRESB:5スターの獲得 					建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> 緊急連絡網の整備100% 	<ul style="list-style-type: none"> 災害後の復旧・補償等の費用増大 	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件の競争力向上 	P.28	9 11	気候変動対応	CO ₂ 排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 2015年比 原単位[※]ベース50%削減(目標年:2030年) 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 テナントや投資家からの評価低下 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	P.20	13	エネルギー効率	エネルギー使用量改善	<ul style="list-style-type: none"> 電力 2015年比 原単位[※]ベース30%削減(目標年:2030年) 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー関連費用増大 環境規制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	P.21	7	再生可能エネルギーの導入	<ul style="list-style-type: none"> 直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え(目標年:2030年) 	人(入居者)の健康性・快適性・利便性	KJRM 社員満足度調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> 毎年調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の競争力低下 労働環境の悪化による人材流出 	<ul style="list-style-type: none"> 評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 従業員満足度及びテナント評価と満足度の向上 	P.35	3	ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン	KJRM 仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50%(育児休業取得者1名以上) 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 	<ul style="list-style-type: none"> ワークライフバランスの実現と継続就業支援 優秀な人材の採用 	P.33	5 8	KJRM 職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける	<ul style="list-style-type: none"> 管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ(目標年2027年) 	人財育成	KJRM 社員のコンプライアンス研修への参加
建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> 緊急連絡網の整備100% 	<ul style="list-style-type: none"> 災害後の復旧・補償等の費用増大 	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件の競争力向上 	P.28	9 11																																									
気候変動対応	CO ₂ 排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 2015年比 原単位[※]ベース50%削減(目標年:2030年) 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 テナントや投資家からの評価低下 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	P.20	13																																									
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	<ul style="list-style-type: none"> 電力 2015年比 原単位[※]ベース30%削減(目標年:2030年) 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー関連費用増大 環境規制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	P.21	7																																									
	再生可能エネルギーの導入	<ul style="list-style-type: none"> 直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え(目標年:2030年) 					人(入居者)の健康性・快適性・利便性	KJRM 社員満足度調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> 毎年調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の競争力低下 労働環境の悪化による人材流出 	<ul style="list-style-type: none"> 評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 従業員満足度及びテナント評価と満足度の向上 	P.35	3	ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン	KJRM 仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50%(育児休業取得者1名以上) 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 	<ul style="list-style-type: none"> ワークライフバランスの実現と継続就業支援 優秀な人材の採用 	P.33	5 8	KJRM 職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける	<ul style="list-style-type: none"> 管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ(目標年2027年) 	人財育成	KJRM 社員のコンプライアンス研修への参加	<ul style="list-style-type: none"> 参加率100% 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現 	<ul style="list-style-type: none"> 競争力のある人材の育成、確保 コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保 	P.34、P.42	8																		
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	KJRM 社員満足度調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> 毎年調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の競争力低下 労働環境の悪化による人材流出 	<ul style="list-style-type: none"> 評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 従業員満足度及びテナント評価と満足度の向上 	P.35	3																																									
ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン	KJRM 仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50%(育児休業取得者1名以上) 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 	<ul style="list-style-type: none"> ワークライフバランスの実現と継続就業支援 優秀な人材の採用 	P.33	5 8																																									
	KJRM 職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける	<ul style="list-style-type: none"> 管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ(目標年2027年) 					人財育成	KJRM 社員のコンプライアンス研修への参加	<ul style="list-style-type: none"> 参加率100% 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現 	<ul style="list-style-type: none"> 競争力のある人材の育成、確保 コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保 	P.34、P.42	8																																		
人財育成	KJRM 社員のコンプライアンス研修への参加	<ul style="list-style-type: none"> 参加率100% 	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の流出 コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現 	<ul style="list-style-type: none"> 競争力のある人材の育成、確保 コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保 	P.34、P.42	8																																									

※延床面積(稼働状況考慮後)を以て算出しています。

重要度★★、重要度★については、IIFサイト 、KJRMサイト をご参照ください。



Environment

環境

環境憲章

当社は、地球が最大のステークホルダーであると認識し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。



ネットゼロに向けて

当社は、地球環境が健全であることは、事業活動の継続に不可欠であると認識し、新技術や新たな仕組みの活用、ステークホルダーとの対話等を通し、緩和と適応の双方より温室効果ガスの削減と気候変動に取り組むとともに、ネットゼロの実現に貢献します。



サステナビリティ

当社は、資源の持続可能な利用に努めます。



生物多様性

当社は、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献します。



汚染防止

当社は、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めます。



コミュニケーション

当社は、環境に関する企業情報を適時・適切に開示し、多様なステークホルダーとのコミュニケーション・協働を推進します。



コンプライアンス

当社は、環境諸法規を遵守するとともに、国際行動規範に則した行動をとります。

- 16 ① 気候変動とレジリエンス ①
- 21 ① エネルギー ①
- 22 ① 水／廃棄物／生物多様性 ①
- 23 ① 保有物件における認証・評価 ①
- 24 ① グリーンボンド
- 25 ① 汚染防止 ①

気候変動とレジリエンス



気候変動に対する認識



当社は、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識しています。経済活動が活発になることで地球温暖化が進み、大雨、洪水、干ばつなどの異常気象につながっていることは、さまざまな研究報告で明らかになっています。「不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、人々の期待を超える価値を創造する」という私たちのミッションを実現するためには、持続可能な社会の実現が必要であり、低炭素社会への移行は、長期的経営に求められる社会的責任であると認識しています。当社は、2019年8月に気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) の提言に賛同を表明し、提言に基づいた取組みを推進していきます。

TCFD提言に基づく情報開示

1. ガバナンス

取締役会・投資法人役員会の監督体制

最高サステナビリティ責任者 (CSO) が議長を務めるサステナビリティ委員会で決議・報告された内容については、当社の代表取締役社長が議長を務める取締役会 (少なくとも3か月に1回開催) 及び各投資法人の役員会 (原則として毎月2回開催) に報告され、監視・監督されています。

2. リスクマネジメント

気候変動のリスクを特定し、評価する組織のプロセス

気候変動に関するリスクと機会について、各本部のESG担当者を中心に投資法人ごとにポートフォリオへの影響度及び発生可能性を検討し、そのうえで密接に関係するリスクと機会の特定及び影響度を検討しています。特定したリスクと機会、その影響度は、サステナビリティ委員会で報告、議論され、リスクと機会及び影響度が確定されます。

気候変動のリスクを管理するプロセスと組織的な取組み

当社ではESG担当者を中心に、部門内あるいは他部門と連携し、実務担当者レベルでESGに関連する課題及び推進方法等について詳細な議論・検討を行なう場 (以下「分科会」) を適宜設けています。分科会を通して、個別課題の検討や情報共有を行なうことで、担当者の課題認識と意識の向上を図るとともに、ESGへの配慮を日々の投資・運用プロセスに融合させています。

分科会で検討された事項は、各本部からの申し立てにより、サステナビリティ委員会で報告され、サステナビリティ委員会で、評価されたリスクと機会の対応について、進捗状況を確認しています。

また、各投資法人では物件の環境データを月次で収集し、モニタリングを行なっています。気候変動に対応する指標・目標及び取組みを含む、環境関連事項への取組み及び環境データの収集等については、環境管理システムを構築し、PDCAサイクルを実施することで継続的に取組みの強化・改善に努めています。

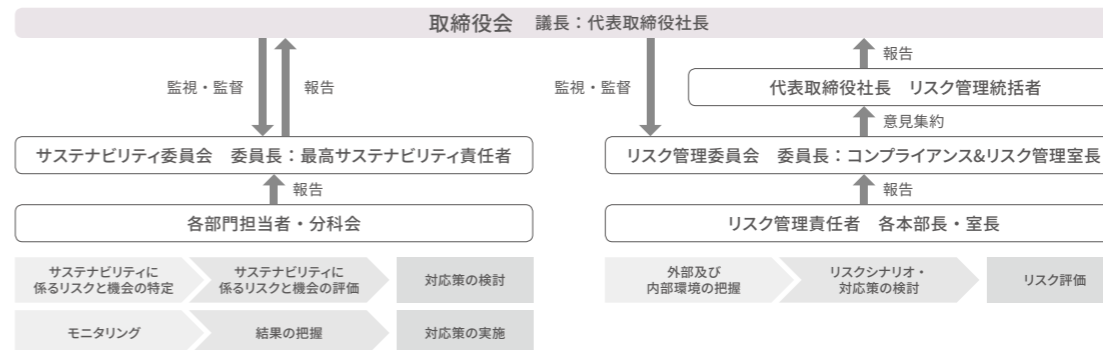
サステナビリティ委員会

原則四半期に1回開催される委員会では、気候変動を含むサステナビリティに関する重要なリスクと機会について特定するとともに、方針、戦略、体制、サステナビリティ目標を決議し、パフォーマンスのモニタリングを行なうなどサステナビリティ活動の中心となっています。

※詳細につきましては、P.10をご参照ください。

全体的なリスクマネジメントへの統合

当社では、主要なリスクに関連する事項について把握、検討し、対応策及び管理方針を策定する場として、シニアマネジメント等が委員を務めるリスク管理委員会を運営しています。Risk Control Matrix (RCM) を活用し、2か月に一度各部門における気候変動を含む業務執行に影響を及ぼすリスクの状況を確認の上、委員会で報告し、評価と管理を行なう体制となっています。



気候変動とレジリエンス

J

3.戦略 気候変動関連シナリオに基づくシナリオ分析

気候変動による中長期の財務的影響を検討するにあたり、4°C及び1.5°Cの気候変動関連シナリオに基づきJ-REIT業界（JMFを含む）を取り巻く世界観について考察しました。

4°Cシナリオで想定した世界観

脱炭素社会への移行が現在からあまり進まず、物理的リスクが高く移行リスクが低い

気候・気象

- ・ 猛暑日の増加
- ・ 大雨及び短時間強雨の発生頻度が増加
- ・ 台風強度の向上
- ・ 海面の上昇

- ・ 脱炭素対応の評価が入居ニーズや賃料の増加には直結しない
- ・ 気候変動へのBCPや不動産の快適性・安全性を評価・選好する

- ・ 気候変動対応が増加し、業務委託費用が増加
- ・ 避難訓練や防災備蓄等BCPに関する業務が増加

- ・ 物理的リスクの低いポートフォリオへの評価が向上
- ・ ポートフォリオにおけるBCP機能をバリュエーションに織り込み
- ・ 物理的リスクに対して脆弱な資産への投資からの撤退

- ・ 物理的リスクの評価ウェイトの向上
- ・ BCP機能は貸出姿勢・スプレッドに影響
- ・ 物理的リスクに対して脆弱な資産への融資からの撤退

- ・ 現行以上の炭素税の導入は行なわれない
- ・ 河川の氾濫や高潮等への防災・減災対応に関する規制が強化

- ・ 立地や建物性能において防災面を比較する動きが出る
- ・ 気候変動対応による損害保険料や修繕費の増加により物件の収益性は低下

1.5°Cシナリオで想定した世界観

脱炭素社会への移行が進み、物理的リスクは低く抑えられるが移行リスクが上昇

気候・気象

- ・ 4°Cシナリオと比較して、慢性物理的リスク部分はゆるやかに進行
- ・ 4°Cシナリオと比較して、急性物理的リスクの発生頻度は減少

- ・ 環境性能の高い不動産への入居ニーズが上昇
- ・ 入居時の環境認証有無のスクリーニングが発生
- ・ 専有部での脱炭素化が進行

- ・ 炭素税等の新たな法規制対応業務が増加
- ・ 脱炭素対応が可能なPM・BM会社の減少による委託費用が増加

- ・ 再生可能エネルギー導入費比率や環境認証物件比率をバリュエーションに反映
- ・ 脱炭素対応によるコスト増を容認

- ・ 再生可能エネルギー導入比率や環境認証物件比率を融資条件に反映
- ・ グリーンファイナンスの活性化

- ・ 炭素税の導入や排出量取引を通じた排出量規制が強化
- ・ ZEBや低炭素ビルへの助成金等による優遇措置が拡大

- ・ 取得時の環境認証有無の重要性が向上
- ・ ZEB基準類への準拠等、建物のエネルギー規制の強化への対応の増加
- ・ 鑑定評価に環境性能が織り込まれる
- ・ 脱炭素対応コストが増加



J-REIT業界 (JMF)

※シナリオ分析における参照シナリオ
 移行リスク 情報源：IEA(国際エネルギー機関) World Energy Outlook 2021. 4°Cシナリオ：IEA STEPS. 1.5°Cシナリオ：IEA NZE2050
 物理的リスク 情報源：IPCC(気候変動に関する政府間パネル) 第6次報告書. 4°Cシナリオ：IPCC SSP5-8.5. 1.5°Cシナリオ：IPCC SSP1-1.9

気候変動とレジリエンス

- ① 気候変動とレジリエンス
- ② エネルギー
- ③ 水/廃棄物/生物多様性
- ④ 保有物件における認証・評価
- ⑤ グリーンボンド
- ⑥ 汚染防止

3. 戦略

財務的影響の検討及び対応策

JMFは、気候変動関連シナリオに基づき、2030年を中期、2050年を長期としてポートフォリオ全体を対象として財務的影響を評価しました。評価結果を踏まえ潜在的なリスク及び機会へのJMFの対応を取組みとして説明しています。

分類	リスク・機会項目	財務的影響				リスク機会				JMFの取組み・対応策
		キャッシュフローの変化(定性表現)				機会				
		4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		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	中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050			
移行リスク・機会	政策・法規制	法規制対応コストの増加	CO ₂ 排出量規制や炭素税の導入による、CO ₂ 排出コストの増加		小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> ・2050年カーボンニュートラル目標 ・2015年比原単位ベース50%削減(目標年:2030年) ・直接管理物件において再エネ由来電力の導入 ・間接管理物件のテナントに対する再エネ由来電力の導入切替促進 ・郊外型大規模物件から都市部小規模物件への戦略的な物件入替による総排出量削減 ・ポートフォリオ全体の環境認証取得割合75%目標 ・環境認証/省エネ格付けの計画的取得 ・PM・BM会社に対する気候変動対応を含むESG研修の実施 ・直接管理物件において再エネ由来電力の導入や太陽光パネル設置 ・独自のEMSによるエネルギー消費量管理 ・環境認証/省エネ格付けの計画的取得 ・ZEB化済の新規物件の取得検討 ・既存物件の計画的なZEB化検討 ・外部専門業者による省エネ診断の実施 ・計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化 ・計画的な省エネ設備導入の実施 ・PPA方式での太陽光パネル設置 ・定期的に環境認証を取得し、環境性能の維持・向上を企図 ・環境認証取得割合のKPIを設定 ・グリーンボンドの継続発行 ・入札制度により、費用対効果が発揮できる条件の下での再生可能エネルギー導入を推進 ・費用負担が発生しないPPA方式による太陽光パネル設置での再生可能エネルギー導入も実施 ・ESGウェブサイトを通じてESG関連の取組みを開示 ・環境パフォーマンス情報の開示 ・各種ESG評価への積極的な参加 ・テナント、施設利用者への積極的なESGの啓蒙 ・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握 ・緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 ・避難訓練等BCP対応を定期的に実施 ・損害保険会社を通じて災害リスクサーベイを実施 ・LED照明や省エネ空調設備等の省エネ関連設備への更新 ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入 ・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施 	
		環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	小	小	小	中				
		PM・BM会社の法規制対応業務増加に伴う建物管理委託費用の増加	小	小	小	小				
		法規制対応による物件の競争力の向上	小	小	中	大				
	技術	低炭素/省エネ化技術の普及	ZEB化のための各種コストの増加	小	小	中	中			
			低炭素・省エネ設備へのレトロフィットに伴う費用増加	小	小	小	中			
			ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	小	小	中	大			
	市場	建物の環境性能に関する社会的重要性の向上	環境性能が低い(認証未取得・省エネルギーに対応していない等)物件への入居ニーズ減少・稼働率低下による賃料収入の減少	小	小	中	中			
			環境性能が高い物件に対する鑑定評価額・平均賃料の上昇	小	小	中	中			
	評判	カーボンニュートラルを目指す企業の増加	グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	小	小	中	中			
再生可能エネルギー導入・対応費用の増加			小	小	中	中				
物理的リスク・機会	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る投資家・金融機関からの資金調達コストの増加	小	小	小	中				
		移行リスク対応への評価向上により、保有物件の気候変動の対応に応じたブランド価値が向上し、テナント・施設利用者の利用向上による賃料収入の増加	小	小	小	中				
	急性	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	小	大	小	小			
			浸水リスクの高い物件の資産価値減少	小	中	小	小			
			保有物件の浸水に伴う営業機会の損失により、テナント賃料減少や商業施設の歩合賃料の減少	小	中	小	小			
			PM・BM会社において、避難訓練や防災備蓄等BCPIに関する業務が増加し、建物管理委託費用が増加	小	小	小	小			
	慢性	平均気温上昇の進行	気候変動へのBCPや不動産の快適性・安全性を評価するテナントが増加することによる、市場競争力の獲得	小	中	小	小			
			冷房需要の増加による空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	小	中	小	小			
			エネルギー使用量の増加に伴う水光熱費用の増加	小	中	小	小			
			浸水リスクの高い物件の資産価値減少	小	中	小	小			
海面上昇の進行	保有物件の浸水による修繕費用や営業機会の損失	保有物件の浸水による修繕費用や営業機会の損失	小	中	小	小				

4. 指標と目標

- ・2050年までにカーボンニュートラルを目指す
- ・2030年までにCO₂排出量を2015年比50%削減(原単位)

実績及び進捗

2015年からのCO₂排出量実績及び進捗については、P.41のESGデータ集をご参照ください。

気候変動とレジリエンス

3.戦略 気候変動関連シナリオに基づくシナリオ分析

気候変動による中長期の財務的影響を検討するにあたり、4°C及び1.5°Cの気候変動関連シナリオに基づきIIFを取り巻く世界観について考察しました。

4°Cシナリオで想定した世界観

自然災害(もしくは風水害)の激甚化に伴い物理的リスクが高まる一方、移行リスクは比較的小さい

1.5°Cシナリオで想定した世界観

4°Cシナリオ下と異なり物理的リスクは低い一方、移行リスクは高まる



※シナリオ分析における参照シナリオ
 移行リスク 情報源：IEA(国際エネルギー機関)World Energy Outlook 2021、4°Cシナリオ：IEA STEPS、1.5°Cシナリオ：IEA NZE2050
 物理的リスク 情報源：IPCC(気候変動に関する政府間パネル)第6次報告書、4°Cシナリオ：IPCC SSP5-8.5、1.5°Cシナリオ：IPCC SSP1-1.9

気候変動とレジリエンス

3. 戦略 財務的影響の検討及び対応策

IIFは、気候変動関連シナリオに基づき、2030年を中期、2050年を長期としてポートフォリオ全体を対象として財務的影響を評価しました。評価結果を踏まえ潜在的なリスク及び機会へのIIFの対応を取組みとして説明しています。

分類	リスク・機会項目	財務的影響				IIFの取組み・対応策		
		キャッシュフローの変化(定性表現)	リスク機会					
			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 排出量規制や炭素税の導入による、CO ₂ 排出コストの増加	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> 2050年カーボンニュートラル目標 2015年比 原単位ベース50%削減(目標年:2030年、2020年時点30%削減) 直接電力管理物件において再エネ由来電力の導入 環境認証/省エネ格付けの計画的取得 ポートフォリオ全体の環境認証取得割合60%目標 物流施設の環境認証取得割合70%以上(目標年:2023年) 独自のEMSによるエネルギー消費量管理 直接電力管理物件において再エネ由来電力の導入 ZEB化済の新規物件の取得検討 物件取得段階におけるZEB化可能性の検討 既存物件の計画的なZEB化検討 計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化 LED照明等の省エネ設備の導入時に、水光熱費の削減効果をテナントと共有する覚書(グリーンリース)を締結 計画的な省エネ化工事による水道光熱費の削減 計画的な開発案件の実施 計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化 ポートフォリオエネルギー原単位の計画的低減 物件取得時DDに気候変動対応を含むESG評価を導入し、環境性能の高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 直接電力管理物件において再エネ由来電力の導入(電力使用量ベースで約94%の切替が完了) 将来的なグリーンファイナンスの活用目標 ESGウェブサイトを通じて気候変動対応を含むESG関連の取組みを開示 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 物件取得時DDに気候変動対応を含むESG評価を導入し、環境性能の高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 施設の屋根へ太陽光パネル設置 既存テナントへのアンケートを実施し再エネ導入/今後の希望について確認 直接電力管理物件において再エネ由来電力の導入 環境認証/省エネ格付けの計画的取得 環境認証制度拡大に向けた喚起活動 DDプロセスにおける浸水リスク評価 保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握 緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 浸水リスク評価による被害予測の検証 レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施 レジリエンス認証の取得目標 緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 高効率空調の導入(省エネ施策の一つとして実施) 太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入 自然エネルギーの利用を想定した建物デザインの採用 浸水リスク評価による被害予測の検証 ポートフォリオにおける保有資産の地域的分散 レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施 	
		法規制対応コストの増加	環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	小	小	小		中
		法規制対応による物件の競争力の向上		小	小	中		大
	技術	低炭素/省エネ化技術の普及	ZEB物件の取得、既存物件のZEB化、新技術導入のための調査コスト等の増加	小	小	中		中
		改修/設備コストの高騰	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	小	小	小		中
			ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	小	小	中		大
	市場・評判	気候変動対応に関する市場参加者の意識・認識の変化	将来的な環境配慮へのニーズに即した新技術移行時の、建替または設備更新費用の増加	小	小	中		大
		テナントの環境性能に対するニーズの変化	移行リスクが高いと評価されることによる資金調達コストの増加	小	小	小		中
		環境性能に関する社会的価値観の変化	保有物件の環境性能の相対的低下に伴う、賃料収入減少及び座礁資産化による収益の減少	小	小	中		中
			再生可能エネルギー導入による費用の増加	小	小	中		中
グリーン性能向上による資産価値の向上		グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	小	小	中	中		
環境性能に対する価値の向上		環境認証やグローバルな評価機関からの評価を取得できないことによる投資家・金融機関からの資金調達コストの増加	小	小	中	中		
カーボンニュートラルを目指す企業の増加		ZEBやDBJグリーンビル認証等、環境認証取得の進捗が進まないことによる物件価値・平均賃料の低下	小	小	中	大		
グリーンビルディングの未整備によるブランド価値の低下	創エネ・省エネに対応していない建築物の稼働率の低下	小	小	小	中			
物理的リスク・機会	急性	台風・集中豪雨・高潮・洪水・浸水の増加	環境認証制度が存在しない建物のブランド力低下による賃料プレミアムの減少	小	小	小	中	
		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	保有物件の浸水による営業機会の損失	小	中	小	小	
			浸水リスクの高い物件の資産価値減少	小	中	小	小	
	レジリエンスの高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		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空調のメンテナンス・修繕費用及び水光熱費の増加	小	中	小	小	
海面上昇の進行		海面上昇等への対策にかかる修繕費用や損害保険料の増加	小	中	小	小		

4. 指標と目標

- 2050年までにカーボンニュートラルを目指す
- 2030年までにCO₂排出量を2015年比50%削減(原単位)

実績及び進捗

2015年からのCO₂排出量実績及び進捗については、P.42のESGデータ集をご参照ください。



エネルギー

J

JMF及びIIFでは、保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギーの効率化に取組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めています。電力使用量、燃料使用量、水使用量を一括管理し、蓄積された正確で透明性の高いデータを分析することで、エネルギー削減についてのマネジメントを積極的に行なっています。

目標 エネルギー使用量改善
2030年までに、2015年比で電力20%削減(原単位ベース)

KPI

約19.6%削減
電力使用量原単位

※集計期間：2021年3月～2022年2月

詳細はP.41のESGデータ集へ

目標 再生可能エネルギーの導入
2030年までに、事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合20%

KPI

約11.5%
再生可能エネルギー導入割合

※2021年3月1日～2022年2月末までの電力使用量を元に算出した試算値です。

詳細はP.41のESGデータ集へ

その他、取組みについてはJMFサイト をご参照ください。

再生可能エネルギー導入を積極的に推進

おやまゆうえんハーヴェストウォーク

太陽光発電(PPA)スキームを2022年3月に開始しました。このPPAスキームにより設備投資なしで電力供給をすることができ、電気料金の大幅削減に寄与しています。

電気料金削減 PPAを導入しなかった場合と比べ
約-3.9百万円 ※1

再生可能エネルギー量確保 2022/3～2022/8太陽光発電量
509,058kWh ※2

CO₂排出量削減 **年間-350t-CO₂見込み**

※1：2022年8月期施設電気使用実績をベースに算出
※2：施設電気使用量全体の10%程度



おやまゆうえんハーヴェストウォーク



ジャイル

従前より保有していたグリーン電力証書と新たに購入した非化石証書の組み合わせにより実質再生可能エネルギー100%を実現しました。

グリーン電力証書 500,000kWh	非化石証書 2,429,177kWh
-------------------------------	------------------------------

2021年度使用電力量 全量 **2,929,177kWh相当**
CO₂排出量 ゼロ

目標 エネルギー使用量改善
2030年までに、2015年比で電力30%削減(原単位ベース)

KPI

約19.4%削減
電力使用量原単位

※集計期間：2021年2月～2022年1月

詳細はP.42のESGデータ集へ

目標 再生可能エネルギーの導入
2030年までに、直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え

KPI

約94%
進捗率

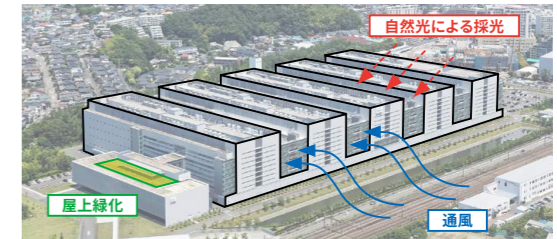
直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達の切替進捗率(電力使用量ベース)
※2022年7月時点

詳細はP.42のESGデータ集へ

その他、取組みについてはIIFサイト をご参照ください。

RE100に準拠した再エネ由来電力の調達

IIF湘南ヘルスイノベーションパークは、研究施設としては初の国土交通省住宅・建設物省CO₂推進モデル事業に採択されており、環境に配慮した建築デザインです。また、2021年8月には、電力調達をRE100の基準に準拠した再生可能エネルギー由来の電力へ切替えており、IIFが掲げる2050年カーボンニュートラルに向けて新たに設定したCO₂排出量削減目標の達成に寄与しています。



太陽光パネル

施設の屋上に太陽光パネルを設置し、GHG排出量削減に取り組んでいます。



IIF鳥栖ロジスティクスセンター

水／廃棄物／生物多様性

- ① 気候変動とレジリエンス
- ② エネルギー
- ③ 水／廃棄物／生物多様性**
- ④ 保有物件における認証・評価
- ⑤ グリーンボンド
- ⑥ 汚染防止

J

水

テナントとの協働

掃除ロボットを新規導入し、水使用量を大幅に削減

あびこショッピングプラザで掃除ロボットを2022年3月より導入しました。これにより、水使用量・清掃コストの削減と同時にスタッフ高齢化・退職により懸念されていた業務品質の改善を見込んでいます。

環境配慮	水使用量	年間約 -14t 見込み*
効率アップ	清掃時間	約 -67%
コストダウン	日常清掃費用	約 -4.0%

*既存清掃機で同等面積を清掃した場合との対比

テナントと
グリーンリース契約を締結

廃棄物

目標	廃棄物の削減
KPI	2023年までに、直接管理物件で、廃棄物の一元管理（廃棄物排出量・排出業者・最終処分場）100%

商業施設資源ごみ回収ボックスを設置し、リサイクル量を可視化

mozoワンダーシティでは、来館者向けに設置した資源ごみ回収ボックスを2022年4月にリサイクル量のタイムリーな可視化が可能なタイプへリニューアルいたしました。

二次元バーコードからリサイクル量が読取可能
来館者の環境リテラシー向上も目指す



月間リサイクル量	430kg (2022年8月)
累計リサイクル量	4,180kg (2021年12月~2022年8月)

水、廃棄物、生物多様性のその他の取組みについてはJMFサイト をご参照ください。

生物多様性

JMFの保有物件では、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。また、訪れるお客さまに安らぎを与えられるよう、施設の緑化や公園などの公共スペースの設置に積極的に取り組んでいます。

メインエントランスや、
駐車場の壁面緑化



ラ・ポルト青山

水

目標	水使用量の削減
KPI	2030年までに、2015年比 原単位ベース±0%

+19.6%
水使用量原単位

新規取得物件の影響により、原単位が増加していますが、既存物件においては大きな変動はありません。

中水の利用による 水資源の有効活用

IIF三鷹カードセンターでは、自動給水装置によって地下100mから汲み上げられた中水を敷地内の散水に利用することで水資源の有効活用を図っています。また、この中水は非常用災害時の生活用水等としても利用されています。



廃棄物

保有物件から排出されるごみの分別を適切に行なうことによりリサイクル率を向上させるとともに、廃棄物の発生量をモニタリングし廃棄物量を最小限にする取組みを推進する等、適切な管理を行なっています。

緑地帯の設定

生物多様性

IIFの保有物件では、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。



IIF横須賀テクノロジーセンター

水、廃棄物、生物多様性のその他の取組みについてはIIFサイト をご参照ください。

保有物件における認証・評価

① 気候変動とレジリエンス ② エネルギー ③ 水/廃棄物/生物多様性 ④ **保有物件における認証・評価** ⑤ グリーンボンド ⑥ 汚染防止

J

認証取得状況

目標	環境認証取得割合の向上
KPI	環境認証物件比率75%以上(延床面積ベース)

I

認証取得状況

目標	環境認証取得割合の向上
KPI	ポートフォリオ認証取得割合60%以上

76.8%

2022年8月実績

*CASBEE不動産評価、DBJ Green Building及びBELSの合算値の割合

CASBEE®
不動産評価認証

35 物件

- S : 23物件(初取得2015年)
- A : 9物件(初取得2018年)
- B+ : 3物件(初取得2018年)

※CASBEEウェルネスオフィス評価認証に該当する物件を含む



- S : 9物件(初取得2018年)
- A : 12物件(初取得2017年)
- B+ : 1物件(初取得2020年)

CASBEE®
不動産評価認証

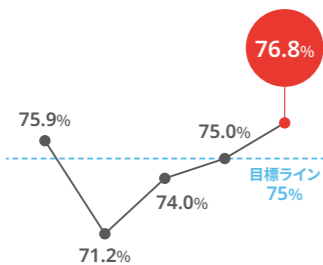
22 物件

30.9%

2022年7月実績

*CASBEE®不動産評価認証及びDBJ Green Building認証の合算値の割合

環境認証物件比率の推移



2020年8月末 2021年3月末 2021年8月末 2022年2月末 2022年8月末

DBJ Green Building認証

25 物件

- 5つ星 : 1物件(初取得2015年)
- 4つ星 : 8物件(初取得2014年)
- 3つ星 : 11物件(初取得2014年)
- 2つ星 : 2物件(初取得2017年)
- 1つ星 : 3物件(初取得2016年)

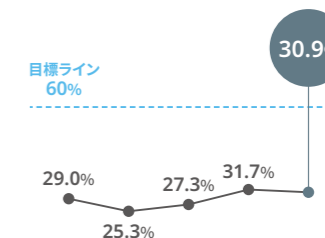


- 4つ星 : 4物件(初取得2012年)
- 3つ星 : 1物件(初取得2014年)

DBJ Green Building認証

5 物件

環境認証物件比率の推移



2020年7月末 2021年1月末 2021年7月末 2022年1月末 2022年7月末

BELS評価

6 物件

- 4つ星 : 1物件(初取得2017年)
- 3つ星 : 2物件(初取得2016年)
- 2つ星 : 3物件(初取得2016年)



- 5つ星 : 7物件(初取得2016年)
- 4つ星 : 4物件(初取得2014年)
- 3つ星 : 1物件(初取得2021年)
- 2つ星 : 2物件(初取得2016年)

※うち、2物件にてZEB Readyを取得

BELS評価

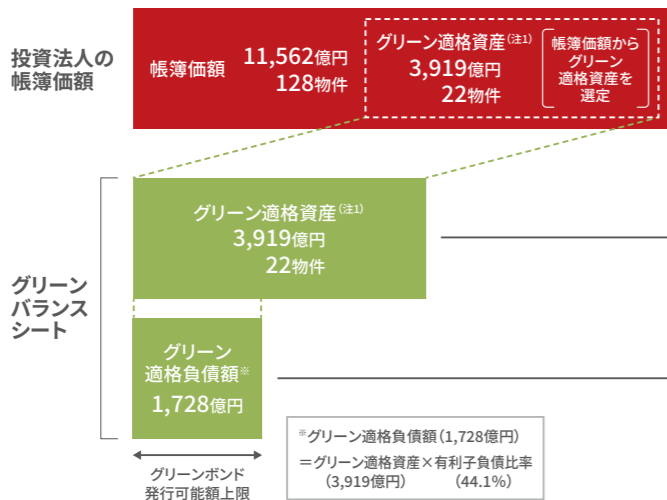
14 物件

グリーンボンド



JMFは、環境や社会全体のサステナビリティを確保する一環として、2018年5月にJ-REITで初めてとなるグリーンボンドを発行しました。グリーンボンドとは、事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則¹⁾に則って発行されます。グリーンボンドの発行により、実践及び持続可能な環境・社会の実現に資する投資を行ないます。

- ① 気候変動とレジリエンス
- ② エネルギー
- ③ 水/廃棄物/生物多様性
- ④ 保有物件における認証・評価
- ⑤ **グリーンボンド**
- ⑥ 汚染防止



グリーン適格資産の概要



グリーンボンド発行残高



グリーン適格資産のエネルギー使用量

	2021年度	2017年度
電力使用量	146,134 MWh	219,243 MWh
燃料使用量	55,086 MWh	84,527 MWh
水使用量	1,298 千m³	1,452 千m ³
CO ₂ 排出量 ³⁾	60 千t-CO₂	129 千t-CO ₂

(注1) グリーン適格資産とは、当社のサステナビリティ委員会において選定・評価された適格クライテリアを満たす新規及び既存の特定資産のことをいいます。グリーン適格資産は、DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証をともに取得している物件の重複を減算して算出しています。
(注2) 2022年2月末時点

プロジェクトの評価・選定プロセス

JMFがグリーンボンド原則に則ったグリーンボンドを発行するにあたり、グリーン適格資産をグリーンボンド発行対象資産としています。

グリーン適格クライテリア

下記のいずれかの評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済または将来取得予定であること。

- DBJ Green Building認証 5つ星、4つ星または3つ星
- CASBEE不動産評価認証 Sランク、AランクまたはB+ランク

*1: グリーンボンド原則の詳細は、こちら [📄](#) をご覧ください。
*2: 底地資産は物件数及び延床面積から除外しています。
*3: エネルギー消費量をCO₂排出量に換算する際には、地球温暖化対策の推進に関する法律(温対法)に基づく算定方法及び排出係数を採用しています。

セカンドオピニオン

JMFはグリーンボンドとしての適格性⁴⁾についてESG評価会社であるサステナリティクスよりセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。

⁴⁾ グリーンボンドの適格性とは、グリーンボンド原則における4つの要件(調達資金の使途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング)に適合していることをいいます。

セカンドパーティ・オピニオンの詳細については、こちらのサイト [📄](#) をご参照ください。

汚染防止



汚染防止

当社及び各投資法人は、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めています。

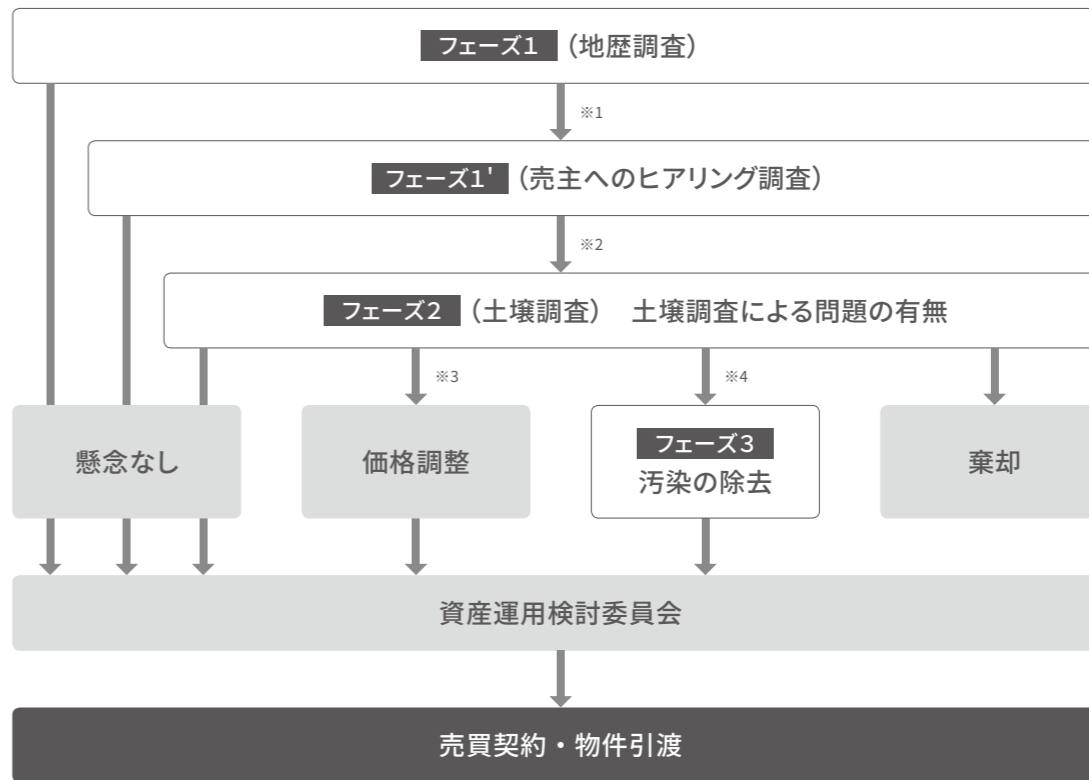
物件取得時のアセスメント

当社では、物件取得時において、現地の視察や地歴の調査、環境リスク要因などを考慮し意思決定を行なっています。土壌汚染や建物に係る有害物質（PCB・アスベスト等）が不動産取引におけるリスク要因のひとつであることに鑑み、土壌汚染や建物に係る有害物質に関連して、法令による規制、私法上のクレームその他のリスク管理を行なうための手続き及び留意事項を定めています。

- ① 不動産の取得の判断材料のためにリスクを正確に算定すること
- ② 不動産の取得に当たって、リスクを最小限に留めること
- ③ 不動産取得後における土壌汚染等に関する法令（土壌汚染対策法等）遵守を確保し、社会通念と受託者義務に照らして適切かつ合理的な対策を講ずること

特に土壌汚染などの環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、当社が別途定める土壌汚染などに関するリスク管理マニュアルに基づき、調査・対策を右記の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行ないます。なお、土壌汚染に関しては、「土壌汚染の可能性が低い、もしくは土壌汚染の可能性が否定できないものの環境被害リスクは低いと判断されている」物件を投資対象（原則）とすることを、物件取得業務マニュアルに定めています。

土壌汚染調査・対策フロー



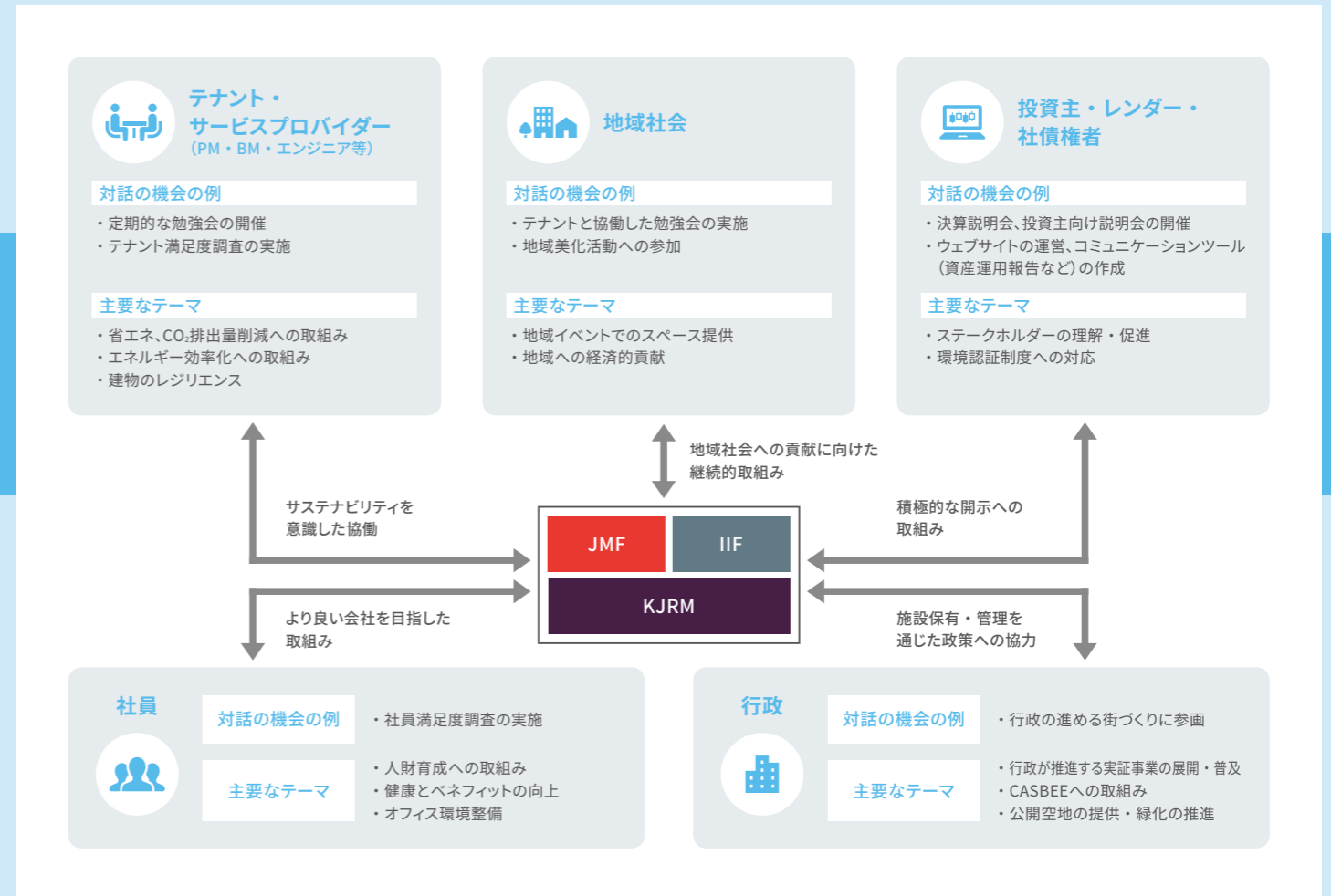
※1 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合（過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合など）
 ※2 ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合
 ※3 個別案件の条件を勘案し汚染の除去などを選択しない場合（汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合など）
 ※4 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去などを行なうことを決定した場合



Social

社 会

- 27 ① テナントとのコミュニケーション ①
- 28 ① 建物のレジリエンス ①
- 29 ① 地域社会とのコミュニケーション ①
- 30 ソーシャルボンド ①
- 31 ① ポジティブ・インパクトの創出 ①
- 32 人権
- 33 ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン
- 34 人財育成
- 35 健康性と快適性



テナントとのコミュニケーション

- ① テナントとのコミュニケーション
- ② 建物のレジリエンス
- ③ 地域社会とのコミュニケーション
- ④ ソーシャルポンド
- ⑤ ポジティブ・インパクトの創出
- 人権
- DEI
- 人財育成
- 健康性と快適性

J

JMF及びIIFでは、商業施設、オフィス及び産業用不動産などさまざまな物件を運用しており、テナントも多岐にわたります。テナントの安全や施設環境への配慮のみならず、地球環境を考える上での対策に共同で取り組んでいます。

テナントとの取組み

JMFでは、1,400を超えるテナントの皆さまとともに、地球環境を考え、省エネ対策やCO₂排出量削減のための施策を積極的に行なっています。例えば、JMFが省エネ設備の初期投資を行ない、投資コストを賃料で回収しながら施設の効率性を高め、テナントには一時的な投資負担をかけずに光熱費の削減を可能とするなど、Win-Winの関係を築いています。

テナント満足度調査の実施

オフィスビル及び商業施設においては、テナントに対し年に一度「テナント満足度調査」を実施し、ビルの内部のみならず、周辺も含めた環境の改善や施設・設備の使いやすさ、安全性の向上に努め、テナントの皆さまが快適に過ごせる空間づくりを進めています。

ESG勉強会

JMFでは、サステナビリティの取組みに対する理解を深めていただくために、テナントやPM会社とのESG勉強会を開催しています。また、商業施設運営者のイベントなどでJMFの取組みを紹介することで、ESGの啓蒙活動に努めています。

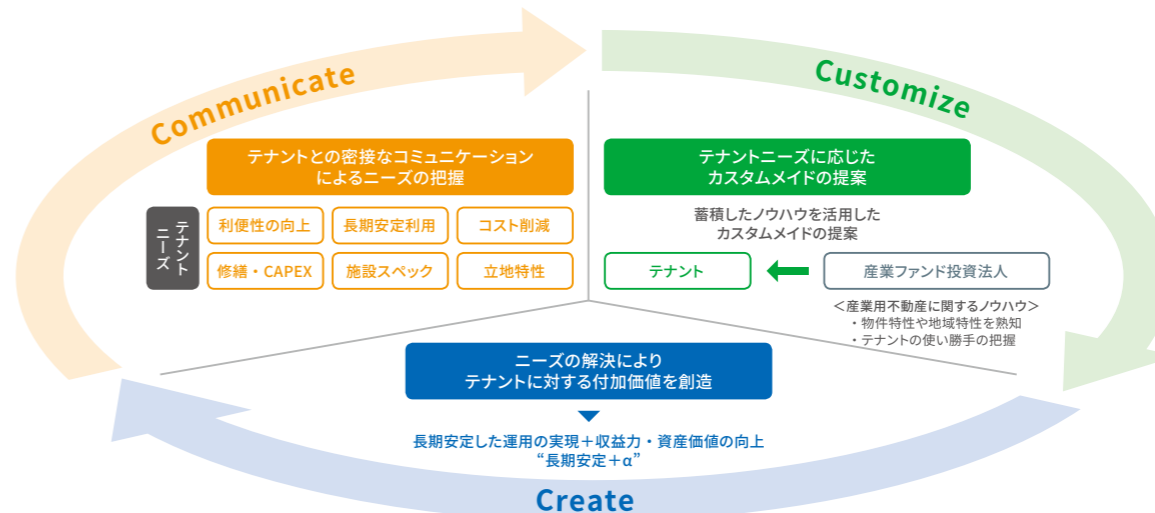


ESG勉強会の様子

テナントとのコミュニケーションのその他の取組みについてはJMFサイト [こちら](#) をご参照ください。

3C Management Cycle

IIFでは、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+αとしての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しています。



テナントとの密接なコミュニケーションは、ポータブル蓄電池の提供やグリーンリース契約締結などの「テナントと協働した取組み」を実現する基礎となっています。

また、IIFでは、気候変動対策についてテナントとの取組みを推進するため、テナントに対しESGに関連したアンケートを実施しています。

健康性と快適性

中庭の活用

IIFの保有物件であるIIF三鷹カードセンターには屋内型の中庭があり、テナント従業員の皆さまが打ち合わせやランチの場所として利用しています。IIFでは、中庭の植栽を交換するなど、維持管理に努めています。



IIF三鷹カードセンターの中庭

テナントとのコミュニケーションのその他の取組みについてはIIFサイト [こちら](#) をご参照ください。

建物のレジリエンス

J

建物の安全性

JMF及びIIFでは、物件取得時に建物診断や地震リスク診断を実施するとともに、定期的にエンジニアリングレポートを取得し、建物の安全性の維持に取り組んでいます。

耐震補強

JMF及びIIFでは、物件取得時に建物診断及び地震リスク診断を実施し、保有物件においても基準の改定があった場合などに地震リスクを算定しています。必要に応じて耐震二次診断を行ない、診断の結果、耐震補強工事の実施が推奨された物件については、耐震改修による廃材料の最小化など環境に配慮し、設備更新の際には、CO₂排出量削減とエネルギー消費量低減を図っています。

JMFの建物の安全性に関する目標とKPI

目標		
防災対策の実施		
KPI		
防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%	災害報告通信網の整備100%	定期的なエンジニアリングレポートの取得100%

2022年実績

100%

2022年実績

100%

2022年実績

100%

空気環境測定

アスベスト(石綿)は、天然にできた鉱物繊維で「せきめん」「いしわた」と呼ばれ、吸い込むことで健康被害を起こす可能性が高く、対策を講じる必要があります。JMFでは、必要に応じ、空気環境測定を行なうことで、アスベストの飛散状況を確認しています。

災害時の取組み

IIFでは日本国内の不動産に投資をしています。日本は震災多発地域であり、投資家の立場から投資先物件のテナントに対して震災対応への取組みを促しています。具体的には、防災訓練の実施状況を把握するなど、テナントにおける労働安全衛生の改善に貢献しています。

取組事例 **ポータブル型蓄電池の設置やライフライン設備の提供**
IIFでは、テナント向けの防災対策として、保有する物件に対し、ポータブル型蓄電池の設置、仮設トイレや照明等の災害時ライフライン設備の提供を行なっています。



地域社会とのコミュニケーション

- ① テナントとのコミュニケーション
- ② 建物のレジリエンス
- ③ 地域社会とのコミュニケーション
- ④ ソーシャルボンド
- ⑤ ポジティブ・インパクトの創出
- 人権
- DEI
- 人財育成
- 健康性と快適性

J

JMF及びIIFでは、運用しているさまざまな物件ごとに、防災対策などの建物のレジリエンス強化、コミュニティ・スペースの提供や公開空地を行政に提供する等の社会貢献活動を通じ、地域の皆さまとのつながりを強化・向上する取組みを進めています。

地域に根差したリニューアルを実現

mozoワンダーシティでは、地元東海エリアを本拠地としているテナントを中心に誘致し、店舗内装材に地元産の素材を積極的に使用いたしました。また、壁面アート・催事用ワゴン等を地元大学との産学連携により制作し、地域に根差したリニューアルを行なっております。



柱に古材使用、地元産タイルを各店舗デザインに



大学生が制作したワゴン

地元学生の芸術活動を支援

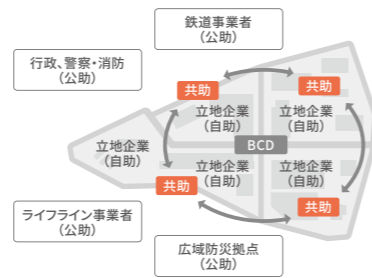
ならファミリーでは、開業50周年記念イベントとして地元奈良県の学校とコラボレーションし、コロナ禍で活動の場が限られていた学生のアート作品やパフォーマンスの発表場所として、ならファミリーのイベントスペースを提供しました。



官民連携による公助・共助の取組み

大阪ビジネスパークに所在するツイン21では、官民連携による公助・共助の取組みに協力しています。エリア全体の都市再生安全確保計画に基づいた災害時の交通整備ルール策定や、大規模地震による帰宅困難者の発生を想定した防災訓練の実施等*により、地域や行政とともに環境負荷低減やレジリエンス強化を図っています。

*2022年度は、オンラインにより訓練を実施いたしました。



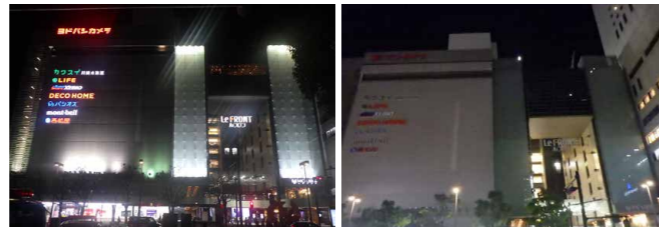
大阪ビジネスパークの将来の目標像



防災訓練の実施

ライトダウンキャンペーンの実施

JMFでは、今回はオフィス15物件を含む18物件が新たに参加し、オフィス、ホテル、商業の合計34物件でライトダウンキャンペーンを実施いたしました。この取組みにより、約447kWh相当の削減効果(昨年比+36%)が見込まれています。



IIFでは、行政との協働により、地域社会への貢献に資する対応を行なっています。IIF品川データセンターにおいては、品川区と協定を締結し、ポケットパーク歩道状空地として、共用空地を提供しています。このポケットパークでは、IIF品川データセンターのテナントで働く従業員や近隣住民のために、キッチンカーによる食事の提供等も行なっており、地域の賑わいにも貢献しています。



また、自然環境の回復を図るため緑地を確保しているほか、震災等の非常時に備えるため、震災対策用防火貯水槽を設置しています。

さらに、IIF湘南ヘルスイノベーションパークでは、地域の皆さまをはじめとした一般の方に保有物件の役割を知っていただくために、施設をご覧いただける見学会を実施するほか、地域住民の皆さまを対象としたイベントの開催や敷地の一部を一般開放*し、敷地内に植樹された桜を満喫する桜祭りや、季節に応じたイベントを開催しています。

*本書日付現在において中止しています。



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク



桜祭り

ソーシャルボンド

- ① テナントとのコミュニケーション
- ② 建物のレジリエンス
- ③ 地域社会とのコミュニケーション
- ④ **ソーシャルボンド**
- ⑤ ポジティブ・インパクトの創出
- 人権
- DEI
- 人財育成
- 健康性と快適性

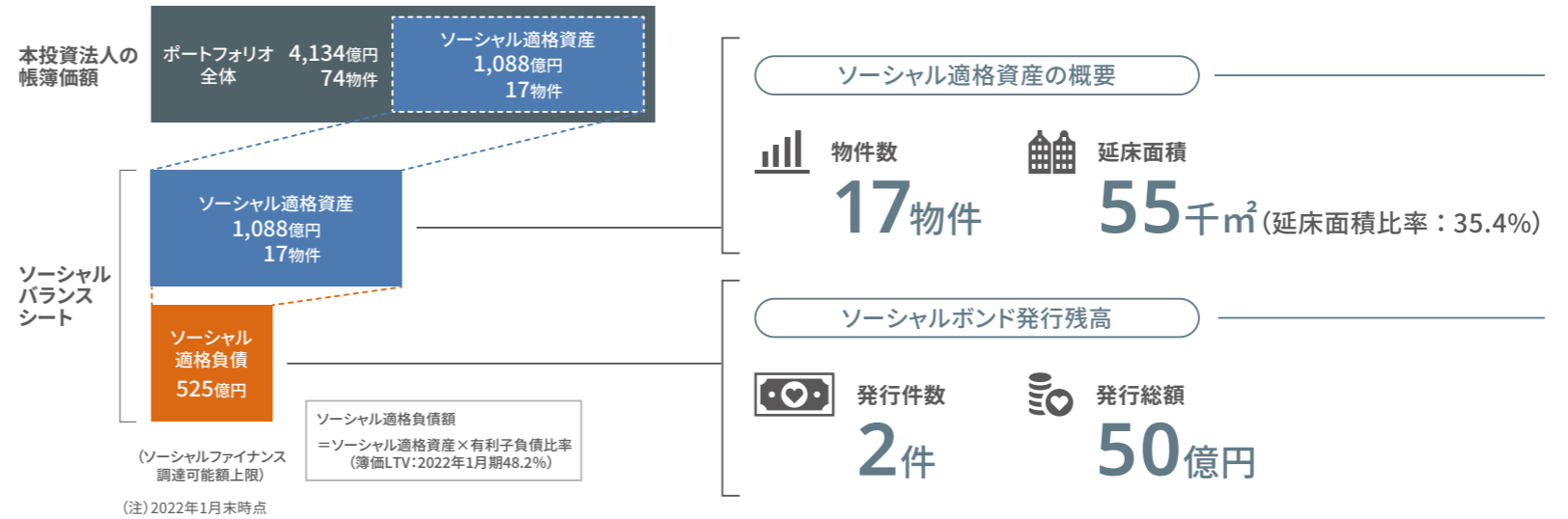
IIFは、社会的課題の解決に貢献する取組みの一環として、2021年9月にIIFとして初となるソーシャルボンドを発行しました。ソーシャルボンドとは、事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がソーシャルプロジェクトに要する資金を調達するために発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会が定めるソーシャルボンド原則¹⁾に則って発行されます。ソーシャルボンドの発行を通じたソーシャルファイナンスを行なうことで、更なるESG活動を推進するとともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指します。

インパクト(定性目標)

「日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」という理念の実践として、産業振興活動・研究開発活動を促進し、安定的な社会生活基盤の構築と発展へ貢献すること

インパクト・レポート

ソーシャルボンドの発行を含むソーシャルファイナンスが残存する間、IIFは各年の1月末時点におけるソーシャル適格資産の総額、ソーシャル適格負債額、ソーシャルファイナンスの調達残高及びインパクト・レポートにおけるKPIを年次で報告します。



アウトプット指標

適格資産の建物及び賃貸借の概要、適格資産の損益状況及び、適格資産の稼働率について報告しています。

上記アウトプット指標については、こちら [📄](#) をご参照ください。

¹⁾ ソーシャルボンド原則の詳細は、こちら [📄](#) をご覧ください。

「ソーシャルファイナンス」の詳細についてはIIFサイト [📄](#) をご参照ください。

アウトカム指標

- 「医療・医薬・創薬等の医療技術の発展と治療へ貢献する施設」として、社会保障給付費の推移、研究職、研究開発の推移、特定医療費受給者証所持者数の推移について報告しています。
- 「産業振興等を通じて雇用創出と地域経済の発展へ貢献する施設」として、施設の所在地域における事業所数・製造品出荷額・就業者数について報告しています。
- 「社会生活ネットワークの維持・向上に貢献する施設」として、労働者過不足判断D.I.、情報化投資額、食品ロス量の推移について報告しています。
- 「公共ライフラインの維持・整備に貢献する施設」として、ガス・電力等のエネルギー消費量及び事故発生件数の推移、及び生活インフラ施設が所在する市区町村の人口について報告しています。
- 「災害に対する防災技術の発展、災害発生時の冗長性保持や生活必需品の物流網維持に資する施設、一時的避難等のための施設」として、自然災害被害額の推移を報告しています。

ポジティブ・インパクトの創出

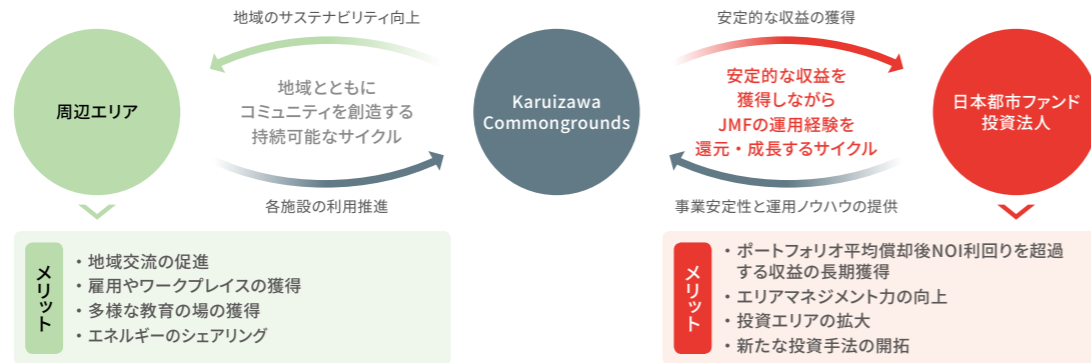
- ① テナントとのコミュニケーション
- ② 建物のレジリエンス
- ③ 地域社会とのコミュニケーション
- ④ ソーシャルボンド
- ⑤ **ポジティブ・インパクトの創出**
- ⑥ 人権
- ⑦ DEI
- ⑧ 人材育成
- ⑨ 健康性と快適性

J

ポジティブ・インパクト金融原則に基づく投資

ポジティブ・インパクト金融原則(以下「本金融原則」)とは、2017年1月に、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)に賛同する金融機関を中心とするメンバーにより、経済、社会及び環境面でのプラスとマイナスの影響を考慮した上で、プラスとなる影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、SDGsを実現するために採択された原則です。JMF及びIIFは、本金融原則に則り、下記の取組みを実施しています。

JMFは2022年3月、「Karuizawa Commongrounds(底地)」を取得することを決定しました。この取得は軽井沢における地域コミュニティの創造に底地事業者として参画し、地域のサステナビリティ向上への貢献と安定的な収益の獲得を同時に実現します。



IIFは2019年2月、「OTAテクノCORE」に関するインパクト投資プロジェクト(匿名組合出資持分の取得)を実施しました。この取得はJ-REITで初めて本金融原則に則ってなされたものです。



本取得によるコア・インパクト

	コア・インパクト	インパクト特定のためのKPI
ポジティブ・インパクトの増大 	開発・運用における炭素排出低減 コミュニティの「ハブ」となる施設の運営を通じた利用者のウェルビーイングへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギー消費量 ・ CO₂排出量 ・ 太陽光による再生可能エネルギー生成量 ・ 再生可能エネルギーによる自給率 ・ 新築・改修時のBEI値 ・ 新築・改修における地場建材の使用率 ・ EVシェアカー導入台数・利用件数
ネガティブ・インパクトの低減	運用における炭素排出削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギー消費量・原単位 ・ CO₂排出量・原単位 ・ LED導入率

ポジティブ・インパクト投資のモニタリング方針

「OTAテクノCORE」で設定したインパクトについては、以下のモニタリング方針に則り、毎月もしくは年に一度、定期的に計測*しています。

正のインパクト	「雇用」及び「包摂的で健全な経済」：中小企業向けの割安な貸室の提供や入居企業により維持・創出された雇用の数等について報告しています。
負のインパクト	「気候」：エネルギー消費原単位、CO ₂ 排出原単位について報告しています。 「土壌」：有害廃棄物排出量について報告しています。

*モニタリングの詳細はこちら をご参照ください。

基本方針

当社は、人権・労働・環境・腐敗防止の追求は、当社に期待・要請されている社会的責任と認識し取組みを進めています。2016年には「国連グローバル・コンパクト」(以下「UNGC」)に署名し、その10原則への取組みを進めてきました。当社は、今後も人権への取組みを向上させることを目指し、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」(以下「UNGP」)に基づき、人権方針を策定し、その取組みを推進します。

人権方針

当社は、「KJRマネジメント人権方針」を2022年12月に策定しました。本方針により、当社は世界人権宣言、国際人権章典、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、UNGC及びUNGP等の人権に関する国際規範を支持し、本方針を当社の役員、社員、派遣社員及びその他業務に従事するすべての者に適用するとともに、お取引先の皆さまに本方針をご支持いただき、当社と協働して本方針の遵守を通じた人権尊重への取組みを進めていただけるよう、期待いたします。

KJRマネジメント人権方針 全文については[こちら](#)  をご参照ください。


人権デューディリジェンス(人権DD)

人権リスク管理とモニタリングの実施

当社では、主要なリスクに関連する事項について把握、検討し、対応策及び管理方針を策定する場として、シニアマネジメント等が委員を務めるリスク管理委員会を運営しています。人権リスクの評価結果を含む事業上のリスクについて、Risk Control Matrix(RCM)を活用し、2か月に一度各部門における状況を確認の上、リスク管理委員会で報告し、評価と管理を行ないます。

また、人権に対する悪影響を予防し、現状を把握するためにモニタリングを行なっています。

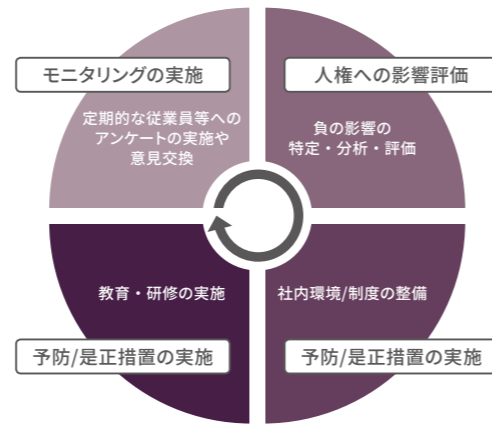
取組みの公表

人権課題への対応状況については、当社のホームページ(人権への取組み ) にて適宜情報を開示します。

救済措置

当社は、すべての役職員及び当社の取引事業者を対象として法令違反行為、情報管理違反、各種ハラスメント、人権及び労働環境等に関する相談・通報を受け付ける社内窓口を設置しています。その他に、これら事象に関する社外窓口としてKKR & Co. Inc.の内部通報窓口及び外部の法律事務所を指定し、社外の相談・通報のルートを確認しています。

社内窓口に通報を受けた場合は、コンプライアンス&リスク管理室長が責任者となり、コンプライアンス&リスク管理室が事実関係の調査を行ないます。



当社人権DDにかかる取組み

<人権への影響評価>

当社はUNGPを参照し、人権デューディリジェンスの仕組みを整備しています。2022年度に、当社及び当社が資産の運用を受託する投資法人、投資一任もしくは投資助言を受託する各種ファンド(以下「ファンド」)に関連するステークホルダーに影響を及ぼす可能性がある人権リスクの洗い出し及び優先順位の検討を実施しました。



①ステークホルダーの特定

影響を及ぼす可能性があるステークホルダーとして、社員等、サプライチェーン、顧客及び地域社会の4者が特定されました。

②人権リスクの洗い出し


特定されたステークホルダーごとに人権に関する国際的ガイダンス(UNEP FI: 国連環境金融計画 Human Rights Guidance Tool)等、主要な国際ルールやフレームワークに挙げられている人権リスクを参照するとともに、当社及びファンドに関連する人権リスク事項を抽出しました。

③人権リスクの評価

人権リスクのインパクトや重要度を評価するため、「人権への影響」と「自社とのつながり」の2軸で人権リスクの分析を行ないました。「人権への影響」は、リスク発生時の深刻度を検討、併せて「自社とのつながり」は、当社が直接影響を与える事項か、サプライチェーン上で影響が発生する事項かを検討し、抽出した人権リスク事項を人権リスクマッピングとして作成しました。

④人権リスクの優先順位の検討

人権への影響及び当社とのつながりが大きいものを優先順位の高い重点課題としました。人権課題への対応のファーストステップとして会社内部の重点課題として挙げられた事項への対応を整備しています。

人権デューディリジェンスのプロセス 詳細については[こちら](#)  をご参照ください。

<予防/是正措置の実施>

当社は、すべての役職員(正社員のみならず役員・出向社員・派遣社員を含む)を対象とした年4回のコンプライアンス研修を実施しています。このコンプライアンス研修を基本として、人権、各種ハラスメントに関する事項の社内教育を実施しています。

指標の詳細及び実績については、P.33のダイバーシティ、エクイティ&インクルージョンをご参照ください。

<モニタリングの実施>

重点課題に関連する指標、時間外労働のモニタリング及びストレスチェック等を通し、必要がある場合には関連部門への働きかけを行なっています。

ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

① テナントとのコミュニケーション ② 建物のレジリエンス ③ 地域社会とのコミュニケーション ソーシャルボンド ④ ポジティブ・インパクトの創出 人権 DEI 人財育成 健康性と快適性

基本方針

当社は、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(以下「DEI」)の推進を重要な経営戦略の一部と位置づけ、年齢・国籍・性別・価値観・障がいの有無によらず、社員一人ひとりがその能力を十分に発揮し、生き生きと働ける職場環境の整備に取り組んでいます。

DEI推進に関する取組み

差別の禁止

当社は、すべての役職員がその能力を十分に発揮し、業務遂行に専念するためには一人ひとりが安心して気持ち良く働ける職場環境を確保することが必須であると考えています。そのために、役職員の間で不当差別等を容認してはならないという姿勢を明確にするため、倫理規程の中で「当会社の役職員は、働きやすい職場環境の確保に努めるとともに、役職員各人が個人として尊重され、互いに信頼し合える職場秩序の維持に努めなければならない」と定めています。就業規則においても、人種、民族、肌の色、国籍、出生地、性的指向、身体的特徴、障がい者たる地位、政治的若しくは宗教的思想信条等に基づく不合理な差別、いやがらせを行わないことを定めています。

採用活動におけるDEI

採用活動においても、幅広いバックグラウンドを持つ人々が当社のポジションに応募し、当社で働くことを通じて成長していただけるよう、障がいを持つ方やリターナー^(※)の採用を積極的に行なっていきます。

※出産・育児・介護等のライフイベントにより一旦仕事を中断された方

定年後の再雇用について

当社の定年は満60歳です。本人からの希望があり、社内基準を満たす社員が継続して豊富な経験及び知識を活かし、活躍できる制度、職場環境を整備しています。

仕事と生活の調和、仕事と子育ての両立

目標 仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備
KPI 男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50%(育児休業取得者1名以上)

2022年12月末 **100.0%** (参考値)

社員が仕事と生活の調和、仕事と子育ての両立を図り、その能力を十分に発揮できる職場環境を整備するための行動計画を策定しています。

2022年4月1日～2024年3月31日(2年間)

1	目標	育児関連の制度を利用しやすいよう、積極的に周知・啓蒙を実施
	対策	・育児関連制度に関するマネジメントからのメッセージ発信 ・育児関連制度に関するガイドブックによる社内周知の実施
2	目標	男性社員の育児関連の休暇制度利用率50%(育児休業取得者1名以上含む)
	対策	・配偶者が出産した男性社員には個別案内を行なう
3	目標	平均残業時間(法定時間外・法定休日労働時間)を月45時間未満、かつ、各年度の平均残業時間(法定時間外労働時間)を月60時間未満目標 *目標3は、一般社員を対象としています
	対策	・毎月の所属長へのレポート配信による時間外労働の状況の周知 ・長時間労働が続く社員が発生した場合は、個別の状況確認及び改善の検討

厚生労働省「両立支援のひろば」仕事と子育ての両立を図るための行動計画公表ページ [📄](#)でも当社の計画をご確認いただけます。

女性の活躍推進

目標 職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける
KPI 管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ(目標年：2027年)

2022年12月末 **14.3%** (参考値)

職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続けることを目指しています。

女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画

2022年4月1日～2027年3月31日(5年間)

実施時期	取組みの内容
2022年4月～	・マネジメントより組織運営におけるダイバーシティ&インクルージョンの重要性についてのメッセージを発信 ・管理職及び女性社員にジェンダーギャップに関するセミナーを実施 ・女性社員に、キャリア形成に関する意識調査を実施
2022年10月～	・意識調査の結果を踏まえ、女性社員に対するキャリアセミナーを実施し、中長期的なキャリアイメージの形成と実現を支援する
2023年4月～	・管理職候補者を選定し、上司との面談を通じて、中長期的なキャリアプランを策定する ・管理職候補者に対する育成プログラムを提供する
2023年10月～	・女性管理職と管理職候補者の座談会を実施する ・タレントパイプラインの策定と、メンター制度等のフォロー体制を整備する
2024年4月～	・昇格した女性管理職への定期的なメンタリングを実施 ・女性社員が少ない部署では、候補者プールに必ず女性を含めることとし、採用にあたっては、必要に応じて男女候補者との面接を行なう等、ジェンダーダイバーシティを意識した戦略的な採用活動を開始

当社の女性活躍の状況については、厚生労働省「女性の活躍推進企業データベース」[📄](#)においてもご確認いただけます。

基本方針

人財は最も大切な資産であるという考え方のもと、社員一人ひとりが当社で働くことを通じて成長し、自己実現できるようさまざまな育成プログラムを整備することで自律的なキャリア開発を支援しています。当社はバックグラウンドの異なる多様な人財で構成される組織であり、さまざまな専門性と異なる価値観を持った社員同士がお互いを尊重し、一人ひとりの強みを活かして高い成果を実現するために、企業理念の浸透を図っています。

社員育成

主体的なキャリア開発と専門性の強化を目的として、自ら希望する職務にチャレンジするための社内公募制度、本人の希望も踏まえた社命による異動も定期的実施しています。また、多様化する研修ニーズ、自己啓発支援への対応策として、自らの希望で受講できる研修制度を整備しています。各種研修プログラム、資格取得維持支援制度の整備に加えて、成長支援のためのパフォーマンスマネジメントの強化と定期的な上司とのキャリアディスカッションも実施しています。

管理職向け研修

管理職社員のピープルマネジメントスキル・リーダーシップ強化、及び次世代を育成するための各種取組みを実施しています。昇格して部下を持つことになった新任管理職者に対しては、外部研修機関による管理職向け研修の受講を義務付けています。また、管理職社員に対しては、個人のニーズに合わせて受講可能なカフェテリア型研修プランの提供に加えて、外部講師によるリーダーシップ開発プログラム、評価者向けワークショップや面接官トレーニング研修の実施など、リーダー人財のスキルアップ支援も積極的に行なっています。加えて、部下を精神面でサポートするため、メンタルヘルスのラインケア研修も定期的実施しています。

報酬制度

当社の報酬制度は、全正社員に適用され、株主や投資家のために、優秀な人財を惹きつけ、育成、維持するために、競争力のある報酬の実現を目指しています。報酬は、総報酬のレベルで競争力を保つというアプローチ(Total Compensation Approach)のもと、固定給はPay for Job、変動給はPay for Performanceの考え方にに基づき決定されており、変動給は会社の業績や社員の評価結果を反映する仕組みとなっています。

また、シニアレベルの社員を対象に、会社業績や運用ファンドの投資口価格に連動して支給額が決定される長期インセンティブ制度を導入し、優秀な人財の流出を回避し、会社の安定的な運営を図るとともに、投資家の目線に立った中長期的なファンドの成長、当社の業績向上達成への動機づけと意識の強化を図っています。

社員は、ESGに関連した目標を含む組織の目標に紐づく個人目標に対する相対的な達成・貢献度合いと企業理念の体現度合い、役割期待に応じて決定される報酬を受け取ります。

資格取得の奨励

当社は、不動産金融ビジネスにおけるプロフェッショナル人財育成のため、資格取得を奨励し、そのための費用補助と研修機会の提供をしています。特に、当社が正会員となっている一般社団法人不動産証券化協会の専門資格制度の取得を積極的に支援活用しています。社員が同法人の「不動産証券化協会認定マスター (ARES Certified Master)」を取得する際は受検料(初回に限り)及び資格維持費用の一切を会社で負担するほか、資格取得後の研修やセミナーへの参加も奨励しています。

そのほか、業務と関連のある資格取得に向けた研修・受検及び資格維持に関しての費用を会社が一部、または全額負担しており、多くの社員が資格取得にチャレンジしています。



健康性と快適性

- ① テナントとのコミュニケーション ①
- ② 建物のレジリエンス ①
- ③ 地域社会とのコミュニケーション ①
- ④ ソーシャルボンド ①
- ⑤ ポジティブ・インパクトの創出 ①
- 人権 DEI 人財育成 健康性と快適性

当社では、社員を最大の経営資産であると位置づけており、社員は事業を遂行する上での要であると考えています。一人ひとりが生き生きと活躍できるよう、働きやすい環境づくりや人財育成に積極的に取り組むとともに、定期的に社員満足度調査を行ない、より良い会社を目指しています。

働きやすい環境づくり

当社はすべての社員が安心して働ける職場環境の実現とベネフィットの向上に取り組んでいます。

社員の健康

当社は、労務管理や危機管理など、安全衛生面での取組みにおいて、法定基準を満たすことはもちろん、過重労働防止と労働時間の適正把握を重視し、会社独自のモニタリング体制によって労働時間管理体制を強化しています。残業時間削減対策に力を入れているほか、長期連続取得休暇を義務付け、有給休暇の消化率向上を進めています。



また、社員及びその家族の心と身体の健康維持・向上のための各種ウェルネスプログラムを提供しているほか、社内に各本部を代表した社員と人事部による「衛生委員会」を設け、月に1度、産業医も交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで、社員が健康状態を良好に保つためのサポートをしています。

- ・就業時間モニタリングシステム
- ・労働時間の乖離チェックと報告(毎月)
- ・健康確保のための長時間労働レポート(プロフェッショナル社員/半月に一度)
- ・年次有給休暇(勤続年数に応じて15日~20日 または 25日付与(法定付与日数10日~20日))
- ・長期連続取得休暇義務
- ・健康診断/人間ドック
- ・インフルエンザ予防接種
- ・外部専門家によるカウンセリング(EAP)
- ・産業医/保健師による健康相談
- ・衛生委員会
- ・ストレスチェックの実施

働き方の多様性

社員一人ひとりのライフスタイルや業務特性にあわせた多様な働き方ができる環境を整備しています。柔軟なワークスタイルの維持・実現に向けテレワークの上限日数を撤廃したほか、フレックスタイム制度、在宅勤務制度や時間単位有給休暇制度等を導入しました。社員が仕事と生活のよりよいバランスを実現し、生産性が高まることを期待するとともに、多様な人財が活躍できる体制づくりを進めています。

- ・フレックスタイム制度
- ・在宅勤務制度(サテライトオフィス利用可)
- ・家族ケア特別有給休暇等の各種特別休暇制度
- ・時間単位有給休暇制度

社員のベネフィットの向上

社会保険制度の完備に加えて、会社独自の退職年金制度の導入、総合福祉団体定期保険、団体長期所得補償保険、会員制福利厚生サービスへの加入、慶弔見舞金制度、持投資口会制度などが整備されています。

オフィス環境整備

執務スペースは、社員が快適・快活に仕事に取り組める環境を整備しています。窓からの採光を充分に取り入れ、各所に植栽を配置した明るいオフィスです。また、オフィスとテレワークを融合した現況の働き方に合わせ、個別ブースを設置しました。



植栽を配置した明るいオフィス

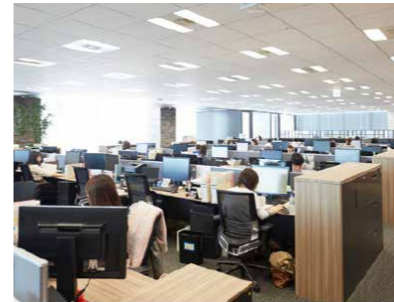


執務室内に設けられたカフェテリア



現況の働き方に合わせ、個別ブースを設置

社員同士のコミュニケーションが促進するよう共有スペースを充実させ、気分を変えて休息できる場所も確保しています。また、定期的に環境測定を行ない、社員にとって快適な職場環境を提供しています。



自然光を積極的に取り入れた執務室



定期的な室内空気環境調査



健康に配慮したさまざまな姿勢をとることができる家具

Governance

ガバナンス

倫理規程

当社は、高い倫理規範に基づく健全な経営を行ない、社会の発展に貢献することを目的として、企業倫理憲章及び役職員行為規範からなる倫理規程を定めています。

企業倫理憲章

- ・ 社会への貢献と信頼の確保
- ・ 投資者満足の獲得
- ・ 情報開示と経営の透明性の確保、健全経営の堅持
- ・ 法令・社会規範の遵守
- ・ 社員の尊重

役職員行為規範

- ・ 法令・諸規則の遵守
- ・ 責任ある業務遂行
- ・ 公正な関係の維持
- ・ 職場秩序の維持
- ・ 公私の区別

コーポレートガバナンス

J

I

JMFの統治

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とされています。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、役員会及び会計監査人により構成されています。

日本都市ファンド投資法人 役員会

執行役員



西田 雅彦 男性

経験・専門性

会計の専門家であり且つ本投資法人の監督役員を長きにわたり担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任

監督役員



白杵 政治 男性

経験・専門性

財務・金融の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任



伊藤 治 男性

経験・専門性

法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任

資産運用
委託・監督

IIFの統治

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とされています。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、役員会及び会計監査人により構成されています。

産業ファンド投資法人 役員会

執行役員



本多 邦美 女性

経験・専門性

法律の専門家であり本投資法人の監督役員を長きにわたり担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任

監督役員



宇佐美 豊 男性

経験・専門性

会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任



大平 興毅 男性

経験・専門性

法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任



番匠 史人 男性

経験・専門性

法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任

資産運用
委託・監督



KKR Japan Realty Management

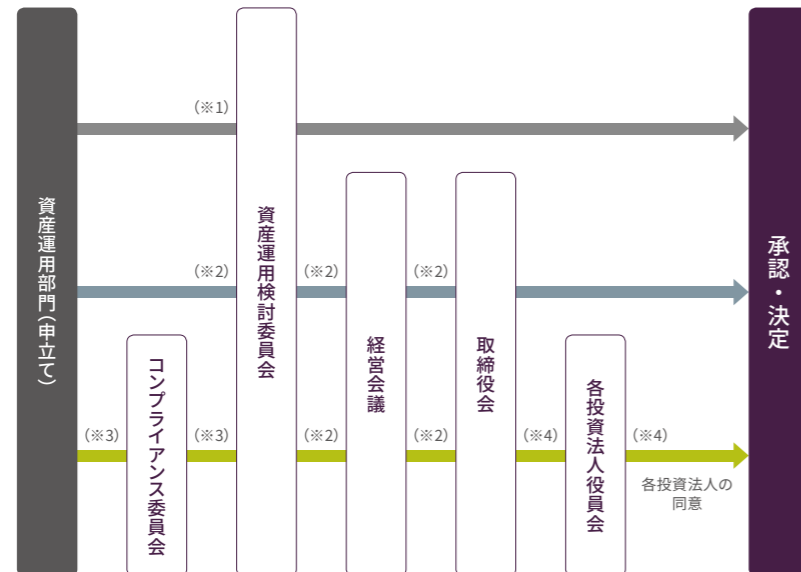
各投資法人の資産運用は、それぞれ資産運用会社である当社に委託しています。
資産運用会社は、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

当社の運用体制はP.38をご参照ください。

コーポレートガバナンス

投資法人の意思決定プロセス

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程、Rules of the Senior Advisory Board (以下「経営会議規程」) 及びRules of the Board of Directors (取締役会規則) に従い、資産運用検討委員会及び経営会議・取締役会の承認を得るものとします。また、各投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行ない、経営会議規程に従い、経営会議に上程され承認を得るものとします。なお、当社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取引に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします(ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引(以下「軽微取引」)を除きます。)。さらに、各投資法人が、投信法第201条第1項に定める当社の利害関係人等との間で有価証券または不動産の取得、譲渡または貸借に係る取引を行なう場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、各投資法人の役員会の承認に基づく各投資法人の同意を得なければならないものとします。



(※1) …一取引80億円未満の資産の取得・処分及び運用管理に係る事項について資産運用検討委員会の承認を得ます。

(※2) …各投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算、資金調達、一取引80億円以上600億円未満の資産の取得・処分等について、資産運用検討委員会及び経営会議における承認を得ます。加えて、一取引600億円以上の資産の取得・処分等については、取締役会の承認を得ます。

(※3) …利害関係者との取引に関する事項については、上記※1及び※2に加え、コンプライアンス委員会における承認を得ます(軽微取引に該当する場合を除く)。

(※4) …投信法第201条の2第1項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、さらに、各投資法人の役員会における承認及びそれに基づく各投資法人の同意を得ます(投信法施行規則に投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして定める取引に該当する場合を除く)。

利益相反

当社は、JMF及びIIFの資産の運用及び私募ファンド等の投資一任業務及び投資助言業務に際し利益相反が生じることのないよう以下の運用体制を整備しています。

- 1 資産運用部門の分離とサポート体制**
それぞれ、JMF及びIIFの資産運用に従事する都市事業本部とインダストリアル本部及び私募ファンド等に係る投資一任業務・投資助言業務等を統括するプライベートソリューションズ本部の3部門を設け、運用責任を明確化しています。
- 2 運用意思決定に係る独立性の確保**
各投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、都市事業本部、インダストリアル本部または、プライベートソリューションズ本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の投資法人本部の事情は考慮しません。
- 3 投資情報に係る優先検討権ルール**
当社が入手する不動産等売却情報に関して、都市事業本部、インダストリアル本部または、プライベートソリューションズ本部のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けています。

反社会的勢力排除に向けた体制整備

当社は、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引及び反社会的勢力の利用を一切行なわないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げています。当社の各本部においては、別途定める各部署の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接的または間接的に予想される場合にはコンプライアンス&リスク管理室長及び社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

コンプライアンス・腐敗防止

コンプライアンス基本方針

当社は、コンプライアンスを単に法令を遵守するというだけでなく、法令等の背後にある、より広い社会的期待への適応を進めるための自発的取組みであると定義し、誠実かつ公正な企業活動を行なうとともに自己規律に基づく経営の健全性を確保することを意図し、コンプライアンス体制を構築しています。

体制とコンプライアンスの実践

当社は、「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンス委員会、コンプライアンス&リスク管理室を設置し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努めています。

コンプライアンス委員会

執行役員であるコンプライアンス&リスク管理室長を委員長として、シニアマネジメント及び外部弁護士を委員とし構成するコンプライアンス委員会を、原則2か月に1回開催しています。

コンプライアンス・プログラム

年度ごとにコンプライアンスを実現するための実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定しています。

コンプライアンス・マニュアル

当社は、企業理念に掲げられたコア・ヴァリューを上位概念として、「コンプライアンス・マニュアル」において、不動産ファンドの資産運用会社として直面するさまざまな場面において、すべての役職員(当社の取締役、監査役及び社員(契約社員、派遣社員などを含む))がとるべき適切な考え方や行動の規範を示しています。

コンプライアンスの強化

当社は毎年、すべての役職員が、役職の特性に対応したコンプライアンス誓約書の提出を行なうことで、行動規範の遵守などを誓約しています。また、半期ごとに各部門のコンプライアンスに関連する事項の管理状況を自主点検する、セルフ・アセスメントが実施されています。

コンプライアンスに関する取締役会の役割

取締役会は、コンプライアンス・プログラムその他全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的事項を決定するとともに、推進状況の報告を受けています。

倫理規程

当社の倫理規程は、企業倫理憲章及び役職員行為規範により構成されており、法令・社会規範の遵守のほか、行為規範では、公正な関係の維持、公私の区別など遵守すべき基準を定めています。

コンプライアンスに関する教育

当社は、入社時にコンプライアンス研修の受講を必須とするとともに、すべての役職員(正社員のみならず役員・出向社員・派遣社員を含む)を対象とした年4回のコンプライアンス研修の実施のほか、内部統制に関し四半期ごとに全7回のeラーニングを実施しています。

相談・通報窓口

当社は、すべての役職員及び当社の取引事業者を対象として社内窓口を設置しています。その他に、KKR & Co. Inc.の内部通報窓口及び外部の法律事務所を指定し、社外窓口を確保しています。

詳細については、P.32人権「救済措置」をご参照ください。

また、受付時間に制限はなく、通報者からの報告を受け付けるほか、通報者は、匿名で通報でき、公益通報者保護法、当社「内部通報規程」に則り、不利益な取り扱いが行なわれないよう配慮されます。

通報窓口は  をご参照ください。

コンプライアンス違反への対応

法令・定款違反等の行為またはその可能性を発見した場合に、正確かつ公正な処理を行なうこと、発生を未然に防ぐことを目的として、「事務事故処理規程」に具体的な対応を定めています。

汚職・腐敗防止

当社は、高い倫理規範に基づく健全な経営を行ない、社会からの信託を揺るぎないものとし、社会の発展に貢献することを目的として、2001年4月に企業倫理憲章及び役職員行為規範からなる倫理規程を定めています。企業倫理憲章及び役職員行為規範により、すべての役職員が企業倫理を自らのものとして日々実践し、高い企業倫理を備えた会社として広く社会に認められるよう努めています。

<企業倫理憲章>

- ・社会への貢献と信頼の確保 ・投資者満足の獲得
- ・情報開示と経営の透明性の確保、健全経営の堅持
- ・法令・社会規範の遵守 ・社員の尊重

<役職員行為規範>

- ・法令・諸規則の遵守 ・責任ある業務遂行
- ・公正な関係の維持 ・職場秩序の維持 ・公私の区別

当社は、倫理規程に基づき、公務員及びそれに準ずる者に対する贈収賄、並びに、取引先を対象とした社会通念の範囲を超える接待・贈答を禁止しています。「コンプライアンス・マニュアル」及び「接待・被接待及び社内懇親細則」に詳細を定め、いかなる接待・贈答も受けないことを一般方針とし、業務上やむを得ず取引先等から贈答・接待を受けるまたは行なう場合には原則として事前に承認を受ける必要があります。手続きの実施状況については、コンプライアンス&リスク管理室がモニタリングし、半年に1度コンプライアンス委員会に報告されます。

加えて、当社は2016年に国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名し、UNGC10原則の支持を通じて、腐敗防止に対するコーポレートガバナンスの強化に努めています。

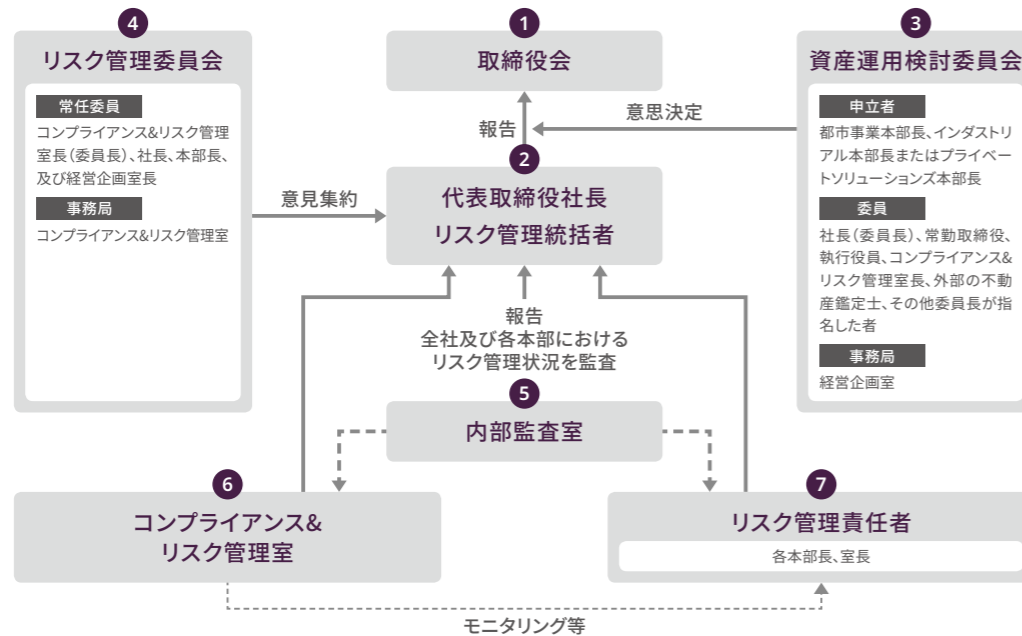
当社は、リスクの適切な管理・運営を行なうことにより、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。

リスク管理体制

当社は、リスク管理の実施を通じて、事業の継続及び安定的発展を確保するものと考えています。資産運用を行なう上での公共的使命と社会的責任を十分に認識し、必要なリスク管理を行なうほか、投資家保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資法人についても必要なリスク管理を行なっています。当社の経営方針及び戦略目標を踏まえ、健全かつ適切な業務運営を行ない、その運営の中で発生するリスクについては、各投資法人の経営方針に則り、戦略目標を踏まえた収益・リスク管理体制を整備し、適切にコントロールするように管理しています。

管理すべき主なリスク

- ・投資運用リスク
- ・事務リスク
- ・システムリスク
- ・レピュテーションリスク
- ・コンダクトリスク



内部監査

当社では、いずれの部門からも独立した内部監査室を設け、年度ごとに定められた内部監査計画に基づき、部門ごとに3年に1度の頻度で監査を実施しています。内部監査により、コンプライアンスを含む業務の問題点の発見・指摘にとどまらず、各部門の内部管理体制の評価及び問題点の改善方法の提言などを行なうことが、当社の経営目標の達成に資すると考えています。

「内部監査規程」に基づく内部監査の実施については、細則にその詳細を定め、監査対象部門は、内部監査により改善指示・提案を受けた場合には、改善対応計画を作成の上、改善対応を実施し、内部監査室に報告しています。

- 1 取締役会**
リスク管理全般の掌握、定期・随時の報告を受けるとともに重要なリスク管理方針の決定
- 2 代表取締役社長・リスク管理統括者**
代表取締役社長：リスク管理全般の統括、重要な意思決定の実施等
リスク管理統括者：リスク管理を適切に行なうために必要な措置の実行
- 3 資産運用検討委員会**
・「資産運用検討委員会規程」に則り、各投資法人の資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資産調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを検証・議論し、対応策を決定
・原則として毎週開催
- 4 リスク管理委員会**
・「リスク管理委員会規程」に則り、主要なリスクに関する事項（但し、資産運用検討委員会に係属する事項は除く）について適時に把握、検討し、対応策及び管理方針を策定
・審議内容を取締役に報告
・原則として2か月に1度開催
- 5 内部監査室**
「内部監査規程」に基づき全社及び各本部におけるリスク管理の状況について内部監査の企画・実施
- 6 コンプライアンス&リスク管理室**
・事務事故管理、事前の稟議審査等を通じたリスク情報の入手・蓄積
・全社的な立場からリスク管理態勢を構築
・整備状況及び運用状況を原則として2か月ごとにモニタリングの上、評価・分析し、各部署に勧告・指示を与えるとともに、その結果をリスク管理委員会に報告
・リスク管理委員会の運営
- 7 リスク管理責任者**
・各部署のリスク管理責任者として、主要リスク等を管理
・リスク管理状況をリスク管理委員会に報告

ESGデータ集

J

環境

	2016/2	2017/2	2018/2	2019/2	2020/2	2021/2	2022/2
GHG排出量							
スコープ1(直接排出量) (t-CO ₂)	23,230	23,767	23,126	20,515	6,238	5,608	5,135
スコープ2(間接排出量) (t-CO ₂)	228,985	225,272	216,142	202,521	32,658	29,884	24,633
スコープ1+2 (t-CO ₂)	252,215	249,039	239,269	223,036	38,896	35,492	29,768
スコープ3 (t-CO ₂)	—	—	—	—	—	267,938	244,347
原単位 (t-CO ₂ /㎡)	0.10	0.10	0.09	0.09	0.08	0.09	0.08
電力使用量 (MWh)	413,471	432,473	423,783	399,940	394,471	400,765	386,950
電力使用量原単位 (kWh/㎡)	164.17	170.68	159.24	163.52	155.75	133.28	132.06
燃料使用量のみ (MWh)	125,639	126,779	133,907	118,587	117,223	130,452	123,172
燃料使用量原単位 (kWh/㎡)	49.88	50.03	50.32	48.49	46.28	43.38	42.04
水使用量 (千㎡)	2,605	2,691	2,615	2,541	2,621	2,811	2,914
水使用量原単位 (㎡/㎡)	1.02	1.05	0.98	1.04	1.04	0.90	0.99
廃棄物総量 (t)	42,321	37,580	30,151	24,456	29,486	20,737	26,546

2020/2以前の各数値は、旧日本リテールファンド投資法人及び旧MCUBS MidCity投資法人の数値を単純合算しています。

	2022/2	2022/8
ポートフォリオ電力使用量に占める再生可能エネルギー割合 (%)	10.9	11.5

ガバナンス

	西田 雅彦 (執行役員)		臼杵 政治 (監督役員)		伊藤 治 (監督役員)	
	2022/2	2022/8	2022/2	2022/8	2022/2	2022/8
役員会への出席状況	13回(100%) ^{※1}	16回(100%)	13回(100%)	16回(100%)	6回(100%) ^{※2}	16回(100%)

※1 西田雅彦執行役員は監督役員として7回出席、執行役員として6回出席しています。 ※2 伊藤治監督役員は2021年11月に監督役員に選任

GRIスタンダード表はJMF [サイト](#)をご参照ください。
SASBスタンダード表はJMF [サイト](#)をご参照ください。

	2020/3	2021/3	2022/3
コンプライアンス研修 (件)	4	4	4
政治献金の総額 (円)	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数 (件)	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数 (件)	0	0	0
不正・腐敗に関連する罰金、罰則、和解コスト (円)	0	0	0

社会

		2020/3	2021/3	2022/3	
社員総数 ^{※1}	(人)	正社員 男性	87	93	97
		女性	55	55	55
	正社員以外	男性	2	2	3
		女性	0	0	0
社員の男女比率 ^{※1}	(%)	61.8	63.3	64.5	
管理職における女性比率 ^{※1}	(%)	38.2	36.7	35.5	
		25.7 ^{※3}	17.2	12.1	
社員の多様性 ^{※1}	(%)	30歳未満	4.0 ^{※3}	4.0	5.2
		30歳以上50歳未満	80.5 ^{※3}	80.0	74.2
		50歳以上	15.5 ^{※3}	16.0	20.6
新規採用者数 ^{※2}	(人)	男性	—	16	14
		女性	—	3	3
新規採用者の男女比率 ^{※2}	(%)	男性	89.5 ^{※3}	84.2	82.4
		女性	10.5 ^{※3}	15.8	17.6
育児休暇取得率 ^{※2}	(%)	男性	—	50.0	0.0
		女性	—	対象者無	100.0
研修受講率 ^{※1,4}	(%)	男性	—	90.6	88.0
		女性	—	95.9	87.0
有給休暇取得率 ^{※1}	(%)	64.7	68.5	78.3	
健康診断受診率 ^{※2}	(%)	100.0	100.0	100.0	
満足度調査回答率	(%)	94.0	93.0	94.5	

当社における調査結果

※1 役員・派遣社員を除く ※2 役員・出向社員・派遣社員を除く ※3 2020年12月31日時点 ※4 当社各部門主催の研修を除く

役職員数 154名 (非常勤役職員、出向社員、派遣社員を除く)

宅地建物取引士	68名
不動産証券化協会(ARES) 認定マスター	89名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	11名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
弁護士	1名
公認会計士	6名
税理士	3名
MBA (米・英を含む)	1名

※2022年12月末現在

環境

	2015/12	2016/12	2018/1	2019/1	2020/1	2021/1	2022/1	
GHG排出量								
スコープ1(直接排出量)	(t-CO ₂)	218	588	429	0	0	9,133	25,758
スコープ2(間接排出量)	(t-CO ₂)	7,588	8,337	6,599	2,694	2,564	11,412	16,282
スコープ1+2	(t-CO ₂)	7,806	8,925	7,028	2,694	2,564	20,545	42,040
スコープ3	(t-CO ₂)	—	—	—	—	—	117,711	140,724
原単位	(t-CO ₂ /㎡)	0.11	0.09	0.08	0.08	0.07	0.11	0.12
電力使用量	(MWh)	138,913	125,801	139,627	146,045	151,381	190,541	236,215
電力使用量原単位	(kWh/㎡)	194.35	177.46	159.02	157.79	134.05	147.94	156.70
燃料・ガス使用量	(MWh)	7,633	12,435	12,997	12,977	11,241	65,296	163,548
燃料・ガス使用量原単位	(kWh/㎡)	10.68	17.54	14.80	14.02	9.95	50.70	108.50
水使用量	(千㎡)	363	362	543	549	532	656	916
水使用量原単位	(㎡/㎡)	0.51	0.51	0.61	0.59	0.47	0.51	0.61
無害廃棄物量	(t)	2,376	3,505	5,827	6,403	5,422	6,176	7,676
有害廃棄物量	(t)	210	94	105	104	33	163	293
リサイクル率	(%)	—	33.2	31.6	32.1	45.2	45.1	41.9

	2022/1	2022/7
直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え	2物件(約80%)	3物件(約94%)

※テナントが電力を管理している物件を除く。

ガバナンス

	本多 邦美 (執行役員)		宇佐美 豊 (監督役員)		大平 興毅 (監督役員)		番匠 史人 (監督役員)	
	2022/7	2023/1	2022/7	2023/1	2022/7	2023/1	2022/7	2023/1
役員会への出席状況	13回(100%)	12回(100%)	13回(100%)	12回(100%)	12回(92%)	12回(100%)	—*	6回(100%)

※番匠史人監督役員は2022年10月に監督役員に選任。

GRIスタンダード表はIF サイトをご参照ください。

SASBスタンダード表はIF サイトをご参照ください。

	2020/3	2021/3	2022/3	
コンプライアンス研修	(件)	4	4	4
政治献金の総額	(円)	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	(件)	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	(件)	0	0	0
不正・腐敗に関連する罰金、罰則、和解コスト	(円)	0	0	0

社会

	2020/3	2021/3	2022/3		
社員総数 ^{※1}	(人)	正社員 男性	87	93	97
		女性	55	55	55
	正社員以外	男性	2	2	3
		女性	0	0	0
社員の男女比率 ^{※1}	(%)	61.8	63.3	64.5	
管理職における女性比率 ^{※1}	(%)	男性	38.2	36.7	35.5
		女性	25.7 ^{※3}	17.2	12.1
社員の多様性 ^{※1}	(%)	30歳未満	4.0 ^{※3}	4.0	5.2
		30歳以上50歳未満	80.5 ^{※3}	80.0	74.2
		50歳以上	15.5 ^{※3}	16.0	20.6
新規採用者数 ^{※2}	(人)	男性	—	16	14
		女性	—	3	3
新規採用者の男女比率 ^{※2}	(%)	男性	89.5 ^{※3}	84.2	82.4
		女性	10.5 ^{※3}	15.8	17.6
育児休暇取得率 ^{※2}	(%)	男性	—	50.0	0.0
		女性	—	対象者無	100.0
研修受講率 ^{※1,4}	(%)	男性	—	90.6	88.0
		女性	—	95.9	87.0
有給休暇取得率 ^{※1}	(%)	64.7	68.5	78.3	
健康診断受診率 ^{※2}	(%)	100.0	100.0	100.0	
満足度調査回答率	(%)	94.0	93.0	94.5	

当社における調査結果

※1 役員・派遣社員を除く ※2 役員・出向社員・派遣社員を除く ※3 2020年12月31日時点 ※4 当社各部門主催の研修を除く

役職員数 154名 (非常勤役職員、出向社員、派遣社員を除く)

宅地建物取引士	68名
不動産証券化協会(ARES) 認定マスター	89名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	11名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
弁護士	1名
公認会計士	6名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	1名

※2022年12月末現在

ディスクレマー

- ・本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。
- ・特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ・本資料は、日本都市ファンド投資法人及び産業ファンド投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：株式会社KJRマネジメント

宅地建物取引業 東京都知事(5)第79372号
取引一任代理等認可 国土交通大臣第58号
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号
一般社団法人投資信託協会会員
一般社団法人日本投資顧問業協会会員
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

編集方針

株式会社KJRマネジメント(以下「当社」)及び当社が運用する日本都市ファンド投資法人及び産業ファンド投資法人では、積極的にサステナビリティへの取り組みを行ないステークホルダーの皆さまに開示しています。この度、当社及び各投資法人のウェブサイトなどで開示していたサステナビリティ関連情報を一元集約し、ESGに対する取り組みをより明確にお伝えすることを目的に、「ESGレポート 2023」を発行しました。「ESGレポート 2023」は、サステナビリティに関心の高いステークホルダーにご参照いただくレポートとして、GRIスタンダードとSASB(不動産業種)を参照して作成しています。今後も、ESGレポートに対する皆さまからのご意見を参考にしながら、より充実したレポートとなるよう改善を図り、ステークホルダーの皆さまとの対話に有効活用できるツールとなれば幸いです。

発行月：2023年2月 更新頻度：年1回発行 参照ガイドライン：GRIスタンダード、SASB(不動産業種)

GRI対照表 [📄](#)とSASB対照表 [📄](#)は2023年3月にホームページに掲載する予定です。

お問い合わせ先TEL：03-5293-7000(代表) E-mail：contact-us@kjrm.co.jp

KJRM

KKR Japan Realty Management

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング

「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」

不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、人々の期待を超える価値を創造していきます。

<https://www.kjrm.co.jp/>