

Sustainability Report 2021

発行日:2021年12月15日



大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

About this Sustainability Report

近年、企業や投資家の皆様の間でESG(「環境(E)・社会(S)・企業統治(G)」)への関心が高まっています。

これまで大和証券オフィス投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)では、資産運用を委託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)と共に、事業活動を通じてESGへの配慮の取組みを行って参りました。

サステナビリティレポートを通じ、本投資法人及び本資産運用会社のサステナビリティに向けた考え方や取組みに関して、皆様のご理解を深めていただければ幸いです。

Contents

■ サステナビリティ方針・推進体制		
サステナビリティ方針・推進体制	1	
■ 環境への取組み		
環境目標とパフォーマンス実績	4	
不動産投資を通じた 環境配慮への取組み	6	
ステークホルダーとの 環境配慮への取組み	10	
■ 社会への取組み		
テナントに向けた取組み	11	
地域社会に向けた取組み	13	
防災への取組み	16	
多様な働き方実現に向けた取組み	17	
■ ガバナンスへの取組み		
投資法人の機関・運用体制	23	
コンプライアンス体制等	27	
■ 外部評価・認証の取得		
外部評価	31	
外部認証	32	
■ グリーンファイナンス		
グリーンファイナンス	37	



サステナビリティ方針・推進体制

トップメッセージ



大和証券オフィス投資法人

執行役員 **宮本 聖也**



大和リアル・エステート・
アセット・マネジメント株式会社

代表取締役社長 **福島 寿雄**

本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社は、資産運用に当たり、環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったESGを重視することが中長期的な投資法人の企業価値向上に資するという認識のもと、2014年にサステナビリティ推進委員会を設置し、2019年3月にESGに関する方針を制定しました。また、2021年6月にはサステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、資産運用会社においてサステナビリティ推進室を設置し、サステナビリティ推進委員会の権限を強化する等、組織的にサステナビリティへの取組みを推進しています。

本投資法人は、2011年からGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、外部評価機関による環境認証や評価を複数取得し、省エネルギー・温室効果ガス排出削減、節水等の限りある資源の有効活用を通じてポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。また、保有不動産に関係する全てのステークホルダー（投資主、テナント、地域コミュニティ、従業員等）との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

ESGに関する方針

大和証券オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、資産運用に当たり、ESG（「環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）」）を重視することが中長期的な企業価値向上に資すると判断し、以下の項目に注力してまいります。

1. 環境保護への取組み（Environment）

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。

2. 社会とのつながり（Social）

すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、資産運用会社としての社会的使命を果たしてまいります。また、本資産運用会社は、優れたアセットマネジメントを通じて社会に貢献するため、役職員のワークライフバランスを尊重した働きやすい環境の実現を図ると同時に、社内外の研修等を通じて人材育成に努めます。

3. 企業統治（Governance）

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。また、本資産運用会社は、善管注意義務やフィデューシャリー・デューティー（受託者責任）を全うするため、利益相反防止やリスク管理を始めとする内部管理態勢の強化、役職員に対する教育・啓発活動等に努めます。

サステナビリティ推進体制

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社ではESGに関する方針を実践し、サステナビリティに関する取組みを継続的に推進するために以下の通りに組織体制を整備しています。

サステナビリティ推進委員会

（構成員）

- 代表取締役社長（サステナビリティ推進に係る最高責任者）
- 常勤取締役
- DOI投資運用部、DLI投資運用部、私募REIT投資運用部、ファンド運用部の各部長（サステナビリティ推進に係る執行責任者）
- サステナビリティ推進室長
- コンプライアンス・オフィサー
- その他最高責任者が指名するもの

(審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス)

サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、サステナビリティ推進委員会を定期的（原則として毎月1回）に開催しており、サステナビリティに関する経営方針及び目標の策定及び改廃等の審議やサステナビリティに関する目標の進捗状況等を報告しています。

サステナビリティ推進室の開設

サステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、2021年6月1日付で資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置しました。当該部署において、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進していきます。

環境目標とパフォーマンス実績

本投資法人では、ポートフォリオ全体においてエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の環境目標の設定とそれにおけるモニタリングを行い、環境パフォーマンス改善に努めています。

環境目標

エネルギー消費量

ポートフォリオ全体のエネルギー消費量（原単位ベース）を2024年度までに基準年度比5%削減

CO2排出量

ポートフォリオ全体のCO2排出量（原単位ベース）を2024年度までに基準年度比5%削減

水消費量

ポートフォリオ全体の水消費量を2024年度まで基準年度比の水準維持

※ 上記の目標設定における基準年度は2019年度。上記データを算出する際のポートフォリオ内カバー率は100%。

パフォーマンス実績

本投資法人は保有する不動産において、ESGへの取組みとして策定した中長期目標に合わせ、エネルギー消費量・CO2排出量・水消費量等の把握に努めています。

項目	削除目標 (中長期目標)	単位	実績		
			2019年度 (基準年度)	2020年度	増減率
エネルギー	原単位で 基準年度比5%削減	消費量 (MWh)	114,466	107,902	-5.73%
		消費原単位 (MWh/m ²)	0.196	0.181	-7.65%
CO2	原単位で 基準年度比5%削減	排出量 (t-CO2)	50,040	44,675	-10.72%
		排出原単位 (t-CO2/m ²)	0.085	0.075	-11.77%
水	現状維持	消費量 (m ³)	431,914	313,046	-27.52%
		消費原単位 (m ³ /m ²)	0.739	0.525	-28.96%
廃棄物	—	排出量 (t)	4,878	3,991	—
		リサイクル量 (t)	2,868	2,401	—
		リサイクル率 (%)	58.80	60.16	—

※1 削減目標（中長期目標）： 保有物件全体において以下の目標数値を設定

【エネルギー・CO2】 5年間（2019年度【基準年度】～2024年度）で原単位で基準年度比5%削減

【水】 5年間（2019年度【基準年度】～2024年度）で現状維持

※2 集計方法： 原単位は、各年度の各消費量・排出量を原単位分母（各ビルの保有期間に応じた延床面積（m²）の合計）で除して計算。リサイクル率は、各年度の消費量をリサイクル量で除して計算

※3 CO2排出量は、Scope1（都市ガス）、Scope2（電力、熱（蒸気・冷水・温水））の排出量を記載しています。テナント専用部における、テナントの活動によるエネルギー消費に由来するCO2排出量を含んだ数値です。

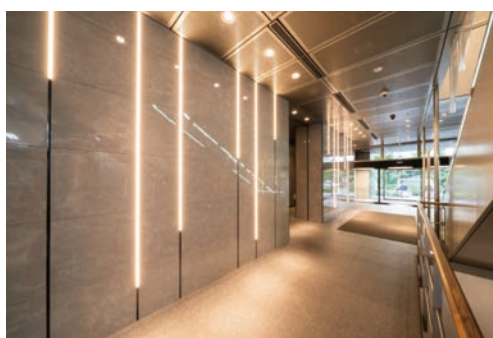
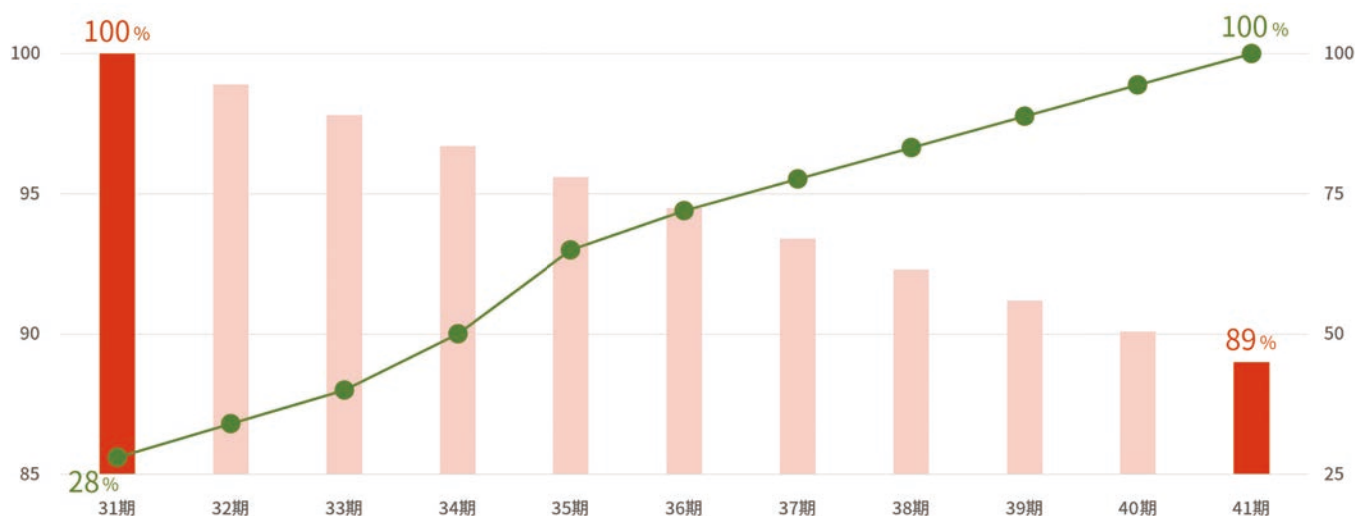
環境マネジメントシステム

省エネルギー、CO2排出削減、水資源の有効利用を推進するため、本投資法人において、環境マネジメントシステムを構築しています。エネルギー使用量、CO2排出量、水消費量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行（PDCAサイクル）を行い、環境負荷低減を通じた持続可能なサステナブルな社会実現への貢献に努めています。

不動産投資を通じた環境配慮への取組み

LED照明等の導入及び改修

本投資法人では全保有オフィス物件の共用部・専有部のLED化工事（LED照明や人感センサー付照明機器設置）を順次進めており、「2026年5月期末までにLED化率100%達成」という目標を掲げています（目標を達成した場合の2021年5月期～2026年5月期までの想定削減効果は、電力で約11%削減、CO2で約5,000t削減相当をそれぞれ見込んでいます）。



(Daiwa笹塚タワー)



(コンカード横浜)

各階共用部改修に伴うLED導入

高効率熱源機器導入・空調設備改修

保有物件において、熱源設備・空調設備等の更新時に併せて、エネルギー効率に優れた高効率熱源機器導入や省エネ性能の高い空調設備の改修を実施しています。



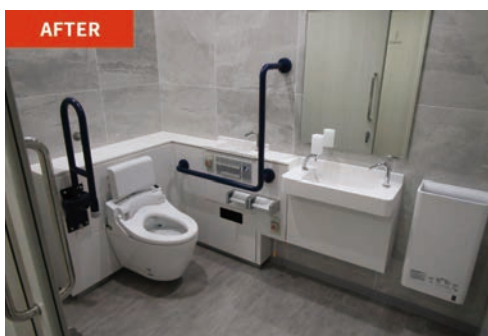
空調設備の更新
(Daiwa赤坂ビル)



個別空調への更新工事実施
(Daiwa銀座ビル)

節水機器導入及び改修

保有物件において、節水性能の高い衛生機器への更新、ビル内の雑用水用途に雨水・中水を利用する等、節水改修を実施しています。



節水機器の更新
(Daiwa赤坂ビル)



トイレ改修工事の実施
(Daiwa月島ビル)

ソーラーウインド街路灯の設置

保有物件である「Daiwaリバーゲート」にソーラーウインド街路灯を設置しています。本物件は隅田川沿いに面しており、風が強く吹き日照が十分に確保できるという立地特性を活かし、自然再生エネルギーを活用しながら、防犯等にも配慮しつつ、建物周辺の夜間照度改善を実施しております。



ソーラーウインド街路灯の設置
(Daiwaリバーゲート)

環境汚染対策

本投資法人は、新規物件取得時において、現地の視察・調査に加えて、PCB・アスベスト等の有害物質や土壌汚染の問題がないか環境・社会リスクを事前に確認し、リスク回避に努めています。保有不動産に有害物質等が存在する場合は、法令に則って適切な対策、管理、処理等の対応を行っています。

壁面や屋上の緑化推進/生物多様性の保全

保有物件である「Daiwa麻布テラス」は立体的な緑の景観を形成するスタイリッシュなデザインが特徴的な物件であり、日影規制の高さ制限から階段状となっている3階～6階のルーフ部分や屋上階には各階ごとに異なるコンセプトの屋上庭園（約1,523㎡）が設けられています。地域に自生する植物を多く採用することで、生態系ネットワークに配慮した植栽計画を行う等、生物多様性の保全にも配慮しながら、屋上庭園の魅力を活かした環境型オフィスビルとなっています。



屋上庭園の魅力を活かした環境型オフィスビル
(Daiwa麻布テラス)

(参考)

本物件の受賞歴：

2010年生物多様性保全につながる緑の100選、第9回環境・設備デザイン賞、2011年グッドデザイン賞等
詳細についてはこちらをご参照ください。☞

ステークホルダーとの環境配慮への取組み

グリーンリースの導入

本投資法人が保有する「新宿マインズタワー」では、2012年から継続的に照明器具のLED化を推進しています。テナント専有部では、2014年以降、グリーンリース方式を採用することで、テナントと所有者双方でメリットの享受が可能となり、LED化実施に伴い、テナントはLED工事実施前の半分程度の水準まで電気使用料金を抑えることが可能となり、ビルオーナーはグリーンリース料の受領により、投資負担軽減や物件価値向上に繋げることが可能となりました。

サプライチェーンマネジメント

本投資法人は、サプライチェーンにおける環境・社会配慮の取組みを推進するため、「サステナブル調達ポリシー」を設定しています。PM会社やサプライヤー等の新規取引先選定や、既存取引先に対する評価基準には施設運営管理業務、賃貸運営管理業務、リーシング業務等に加えて、サステナビリティに関する取組み状況等も含めており、環境・社会配慮の取組みへの理解と協力を要請しています。

都市開発・都市再生

本投資法人では、資産運用会社内に専門知識を有する不動産開発チームを有しており、J-REITでありながら、開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発する都市開発事業を行っています。本投資法人初の取組みとなる「日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト」（2022年11月竣工予定）では、プロジェクト・マネジメント業務を株式会社サンケイビルに委託し、工事請負契約及び設計管理契約を日本国土開発株式会社に委託し、各社で協働しつつ環境にも配慮しながら都市開発・都市再生に取り組んでいます。



本投資法人初の取組みとなる都市開発プロジェクト
（日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト）

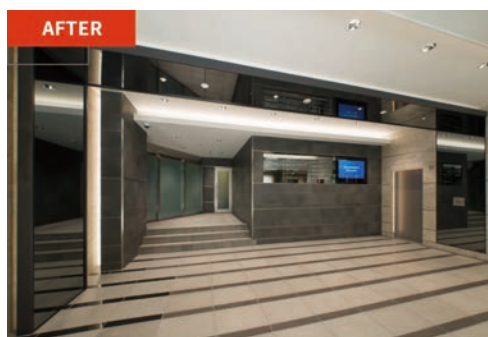
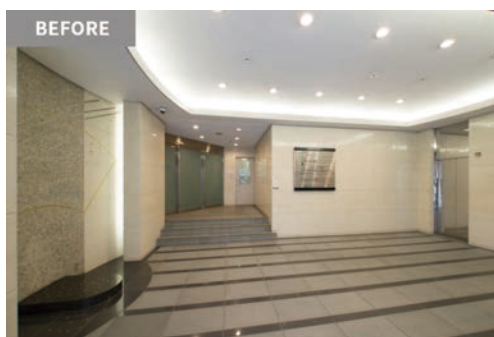
テナントに向けた取組み

テナント満足度調査

保有物件の事務所・店舗のテナント等に対して、定期的（原則3年に1回以上）にテナント満足度調査を実施しており、本調査結果（要望事項や課題等）をPM会社等と共有しながら物件の運営管理改善に活かすことで、テナント満足度向上を図っています。

テナント快適性向上

保有物件の入居テナントや施設利用者の快適性向上を目的として、共用部のリニューアル工事を実施しています。



エントランスホール改修
(Daiwa渋谷宮益坂ビル)



エントランスホール改修
(Daiwa月島ビル)

デジタルサイネージ設置

保有物件のEVホール等の共用部にデジタルサイネージを設置。テナント等へのエネルギー削減啓発を目的として、エネルギー消費量を表示しています。



デジタルサイネージ設置
(Daiwa銀座ビル)

テナントの安全・安心

本投資法人では、保有物件のテナントや来訪者の安全・安心確保に取り組んでおり、入居テナントおよび施設利用者の安全・安心に配慮した施設運営を行っています。

新型コロナウイルス感染症対策事例

- 安全対策のお知らせ掲示
- 消毒薬、空気清浄機等の設置
- 管理、清掃会社社員による衛生対策の徹底（マスク着用、手洗い、消毒等）
- 日常的な共用部の除菌作業、コロナ患者等が発生した場合に行政と連携して除菌作業する体制整備
- 物件見学にVR内覧を導入
- 入居テナントへの新型コロナワクチン接種会場の提供（Daiwaリバーゲート）



空気清浄機の設置
(Daiwaリバーゲート)



抗菌加工の実施



VR内覧サービス導入
(上記QRコードからDaiwa
銀座ビルをご覧ください)

地域社会に向けた取組み

シェアサイクルポート設置・カーシェアリング導入

保有物件の敷地内へのシェアサイクルポート設置やカーシェアリング導入を通じて、テナント従業員や施設利用者、地域住民等の利便性向上を図っています。



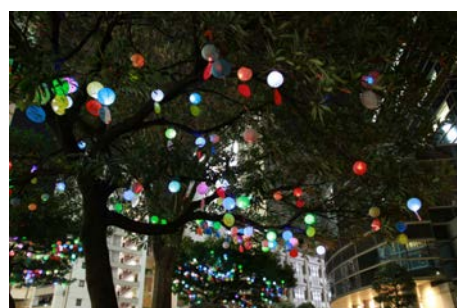
シェアサイクルポート設置
(新宿メインスタワー)

地域イベントへの参加協力

保有物件の地域との共存や地域の活性化を図るため、街づくり協議会や民間団体が主催する以下の地域イベントへの参加協力等を通じて、地域コミュニティの持続的な発展への貢献に努めています。



新宿ミナミルミへの参加 (新宿メインスタワー)



ヨコハマポートサイド地区
街作り協議会開催「ひかりの街作り」
イベントへの協力(コンカード横浜)

フードトラック誘致

オフィスワーカーや近隣住民の満足度向上や平日ランチタイムの外溝空間の賑わい創出等を図るべく、保有物件の敷地内にフードトラックを誘致しています。



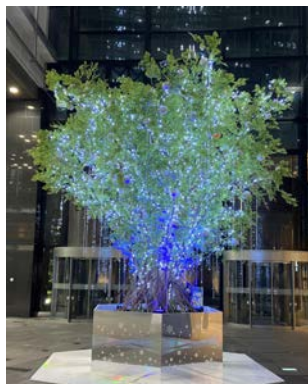
フードトラック誘致
(Daiwa中野坂上ビル)

医療従事者等への敬意表明

外出自粛要請及び医療体制逼迫防止の観点で、ブルーライトアップを実施しました。医療従事者等への感謝と敬意を示し、オフィス利用者との共有を図っています。



シンボルツリー、ビル等のブルーライトアップ
(Daiwa渋谷宮益坂ビル)



(新宿マインズタワー)

募金・寄付活動・ボランティア活動の実施

スポンサーである大和証券グループ本社が取り組んでいる「ジーンズ・デイ」を本資産運用会社においても実施しています。2021年6月から毎週金曜日はポロシャツやジーンズ等の軽装で出社し、併せて、新型コロナの影響を受けている方へのチャリティーを目的として、募金活動（第3金曜日）を実施しています。



ジーンズ・デイの実施

投資家とのエンゲージメント

本投資法人では、全てのステークホルダーの皆様に対して、IR活動等を通じて、積極的な情報開示と説明責任を果たせるよう努めております。本投資法人の運用状況の理解の促進に向けて、国内外の機関投資家との個別ミーティングの実施や個人投資家向けセミナーを開催しています。2019年度～2020年度のIR活動実績は以下の通りです。

投資家ミーティング実績

機関投資家向け	国内	海外
2019年度のIR実施件数	76件	47件
2020年度のIR実施件数	88件	59件

個人投資家向け	セミナー実施回数
2019年度	2回
2020年度	1回

防災への取組み

防災への取組み

保有物件で災害等緊急事態に遭遇した場合において、テナント入居者や施設利用者ならびに従業員の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるようBCP対応策を策定しています。PM会社・BM会社と連携しながら定期的に防災訓練を行い、保有物件のうち設置可能な物件においては、AEDの設置や、EV内への非常用品収納ボックス、防災備蓄品等を整備する等、防災対策を推進しています。また、一部の保有物件では耐震性能に優れた免振・制振構造等を採用しています。



防災備蓄品の設置



EV非常用品収納ボックス
(Daiwa麻布テラス)

多様な働き方実現に向けた取組み

従業員への取組み

「投資信託及び投資法人に関する法律」の規定により投資法人は従業員を雇用できず、実質的にその運用を資産運用会社の役職員が担っています。本投資法人が資産運用を委託している本資産運用会社では、高度なアセットマネジメント業務実現に向けて以下のような取組みを通じて、人材の育成を行っています。

また、従業員が健康で快適に仕事に臨めるようワークライフバランスを重視しており、多様な人材が活躍できる職場環境づくりを経営上の重要課題の一つとして考え、以下の取組みを実施しています。

多様な人材の活躍推進

本資産運用会社は、多様な人材の活躍推進が組織力向上に繋がると考えており、従業員の多様性に関するモニタリングを行っています。なお、大和証券グループでは、男女問わず優秀な人材を積極的に登用しており、2015年には、内閣府男女共同参画局が主導する「輝く女性の活躍を加速する男性リーダーの会」行動宣言に賛同を表明しています。

	2019年度末	2020年度末
従業員数	113人	127人
うち女性従業員数	37人	39人
全従業員に占める女性比率	32.7%	30.7%
取締役数（非常勤含む）	6人	7人
うち女性取締役数（非常勤含む）	0人	0人
管理職数	84人	91人
うち管理職の女性数	18人	18人
管理職の女性割合	21.4%	19.8%
60歳以上従業員数	1人	3人

人材確保・人材育成戦略

本資産運用会社は、大和証券グループ本社と「人材確保への協力等に関するスポンサー・サポート契約」を締結しています。大和証券グループからの出向者を受け入れ、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。

	2019年度末	2020年度末
スポンサーからの出向者数	26人	28人

資格取得支援

本資産運用会社は、従業員が高い専門性を発揮できるように不動産関連の資格をはじめとして、各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持費用を負担する等、従業員の能力向上に向けて資格取得支援を行っています。

資格保有者数

	2021年3月末時点
宅地建物取引士	75人
不動産証券化協会認定マスター	43人
ビル経営管理士	11人
一級建築士	9人
不動産コンサルティング技能士	7人
不動産鑑定士	2人
証券アナリスト	8人
税理士	2人

従業員の健康と快適性

執務環境の改善

本資産運用会社は、従業員が快適に仕事に臨めるようカフェテリアスペースの設置、無料の自販機設置、執務エリア及び会議室のWi-Fi等の通信環境整備、テレワーク用フリースペースの活用等を通じて、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づくりに努めています。



福利厚生

本資産運用会社では、多様で働きやすい職場環境構築のため、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に、以下のような各種福利厚生制度を整備しています。

【全社員】

連続休暇、フレックスタイム制度、人間ドッグ受診、ライフサポート有給休暇、テレワーク制度

【育児関連】

育児休職、育児サポート休暇、妊婦エスコート休暇、短時間勤務制度、所定時間外労働の免除・制限、看護休暇、保育施設費用補助、ベビーシッター制度、保活サポートデスク

【女性職員】

Daiwa ELLE Plan

【介護関連】

介護休職、介護休暇

福利厚生関連データ

	2019年度	2020年度
育児休業取得者数	3人	4人（内、男性1人含む）
育児休業復職率	100%	100%
育児サポート休暇取得者数	2人	2人
育児サポート休暇取得率	50%	100%
介護休業取得者数	0人	0人

健康管理

本資産運用会社は、人間ドック受診費用やインフルエンザ予防接種費用等の各種費用補助や健康診断の徹底等を通じて、従業員の健康管理を行っています。

従業員の健康関連データ

	2019年度	2020年度
ストレスチェック受診率	97%	94%
有給休暇取得率	78%	72%
一人あたり年間有給休暇取得日数	17.9日	16.6日

新型コロナウイルス対策

- テレワーク体制の整備（派遣社員を含む全社員へのモバイルPC・携帯端末の貸与、在宅勤務時のモニター等購入代金補助）
- 執務室等への消毒液配備
- Web会議等IT活用推進
- 執務室でのフィジカルディスタンス確保
- 時差出勤
- 職域接種の実施（大和証券グループは、協力会社を含む全社員、その家族を対象として、新型コロナウイルスワクチンの職域接種を実施）
- 自宅でのPCR検査補助

ABWの試み

本資産運用会社が運用を受託する大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルにおけるテレワークプランへの補助を実施しています。また、執務室でのスペース確保のため、会議室やフリースペースを臨時執務室として利用する等、様々な働き場所・働き方についての試みを実施しています。

※ ABW : Activity Based Workingの略語

働きがいのある職場環境づくり

従業員満足度調査

本資産運用会社は、より良い職場環境を構築するため、従業員の声を組織運営に反映し、様々な施策等に活かすことが重要であると考え、従業員満足度調査を定期的に施しており、調査結果を元に社内環境改善に活かしています。

評価制度

本資産運用会社では、全従業員を対象としたパフォーマンス評価及びレビューを半期毎に実施しており、半期の目標達成度合に応じて賞与の支給を行っています。定期的な考課測定とフィードバックにより、従業員のキャリア開発を促し、透明性のある人事評価体制を構築しています。

ハラスメント研修の継続的实施

本資産運用会社では、従業員の入社日（又は出向時）にハラスメントに関する指導・内部通報制度を含めた社内体制周知を行い、入社後も定期的に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。また、年2回のキャリアプラン等の自己申告の際にハラスメントの実態把握を行っています。

人事関連データ

	2019年度	2020年度
従業員数	113人	127人
男性	76人	88人
女性	37人	39人
うち正社員	113人	127人
男性	76人	88人
女性	37人	39人
うち契約社員	0人	0人
男性	0人	0人
女性	0人	0人
(参考)派遣社員	5人	5人
男性	0人	0人
女性	5人	5人
新規採用者	10人	15人
男性	6人	13人
女性	4人	2人
取締役数（非常勤含む）	6人	7人
離職者数	4人	3人
離職率	3.8%	2.7%

生産性向上及び時間外労働のモニタリング

本資産運用会社は従業員代表との間で時間外労働に関する労使協定（36協定）を締結しています。また、社員一人一人の健康管理時間を算出し、労働時間の適切なモニタリングを行うことで、労働生産性の向上や従業員の健康維持に努めています。

労働関連データ

	2019年度	2020年度
年間所定労働時間	1807.5時間	1837.5時間
一人当たり月平均所定外労働時間	20.3時間	24.6時間
労働災害死亡事故率数	0人	0人

労働基準への違反

本資産運用会社では、2020年4月1日～2021年3月31日までの間において、労働基準に関する重大な法令違反はありません。

人権への取組み

大和証券グループでは、企業理念に「高い倫理観を持って社会の持続的発展に貢献する」と掲げており、人権の尊重を基本理念とする企業文化のさらなる向上を目指し、人権教育・啓発への取組みを一段と強化しています。

大和証券グループの人権への取組みの詳細は、こちらをご参照ください。☞

苦情集約の仕組み

本資産運用会社は、大和証券グループの一員として、法令・諸規則及び諸規程に反する行為等を早期に発見し是正するための内部通報制度を設けており、匿名で通報が可能です。通報の受理機関は、大和証券グループ本社の企業倫理担当又はその指定する顧問弁護士事務所担当弁護士としており、通報事実について必要と認める場合、内部管理の統括責任者は社長の指示に基づき、その是正措置、再発防止策等を講じています。

投資法人の機関・運用体制

投資法人の機関

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名を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

機関の内容

(a) 投資主総会

「投資信託及び投資法人に関する法律」または規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決議されます。

投資主総会の決議は、法令または規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上により決議（特別決議）を経なければなりません。

(b) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上または裁判外の行為をする権限を有しています。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。また、役員会は、全ての執行役員及び監督役員により構成され、一定の職務執行に関する承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。

(c) 会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為または法令もしくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います。

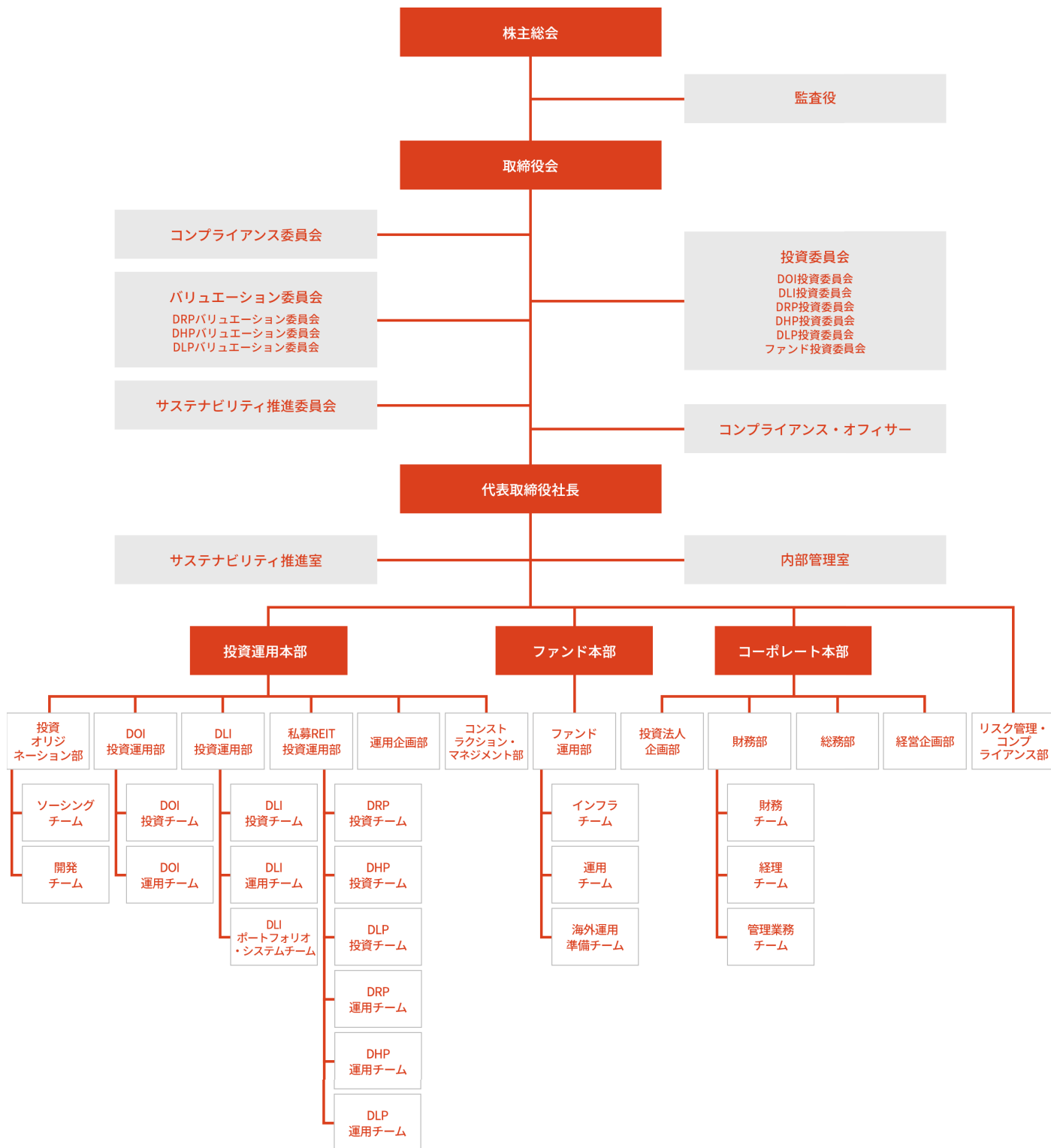
仕組図



- ① 資産運用委託契約 / 機関運営に係る一般事務委託契約
- ② 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 財務代理契約

投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に委託しています。資産運用会社の組織体系は以下の通りです。



運用成果に連動した運用報酬

	報酬算出ベース	料率
運用報酬Ⅰ（運用資産基準）	運用資産評価総額（時価ベース）	0.05%
運用報酬Ⅱ（貸貸収益基準）	貸貸収益	5.5%
運用報酬Ⅲ（配当可能額基準）	分配可能金額	3.5%
運用報酬Ⅳ（資産取得基準）	対象資産の取得価額	0.75%
運用報酬Ⅴ（資産売却基準）	対象資産の譲渡代金	0.5%

コンプライアンス体制等

コンプライアンス体制

本資産運用会社は、業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動に注力してまいります。



利益相反の適切な管理

本資産運用会社は、金融商品取引業、その他関連する業務に関し、利益相反のおそれのある取引を行う場合には、金融商品取引法、投信法その他の関連諸法令及び別に定める利益相反対策ルールに遵守します。利益相反対策ルールにおいては以下に定める各取引ごとに、以下のとおりの条件を定めています。

①資産の取得

不動産及び不動産信託受益権を利害関係者から取得する場合は、不動産鑑定士による鑑定評価額の100%以下とします。その他の資産の場合は、時価で取得するものとします。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

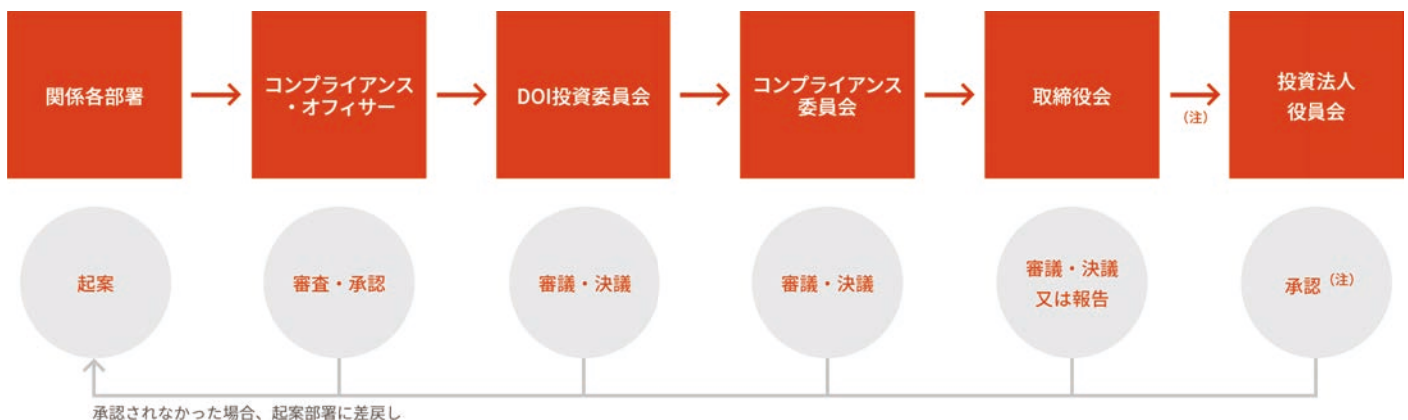
②その他

資産の取得の他、資産の売却、資産の賃貸、プロパティ・マネジメント業務の委託、不動産の売買及び賃貸の媒介業務の委託、工事の発注等も利害関係者が関係する場合には、利益相反対策ルールに沿って、取引を実施します。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

意思決定のフロー



(注) 投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

なお、コンプライアンス・オフィサーの審査、DOI投資委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会における審議の結果、承認されなかった場合、起案部署に差戻されます。また、DOI投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

各ファンド間における利益相反の防止

本資産運用会社において、運用する投資法人とその他ファンド等間で物件の取得機会の競合が生ずる場合、投資法人とその他ファンド等の投資対象が競合する用途の物件については、まず投資法人に取得検討の優先権を付与し、投資法人が当該優先権を行使しないと判断した場合に限り、その他ファンド等が取得検討可能とすることで、投資法人とその他ファンド等間の利益相反を防止しています。

なお、賃貸住宅に関しては、「ローテーション・ルール」を設けることにより、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人、大和証券リ빙投資法人及びその他ファンド等間で恣意的な物件情報の配分を防止し、利益相反を回避しています。

役員の状況

役職名	氏名	主な兼職等	役員報酬(注) (千円)
執行役員	宮本 聖也	—	3,000
監督役員	平石 孝行	スプリング法律事務所 弁護士 株式会社デリバリーコンサルティング 監査役 株式会社ピアトゥー 監査役	4,200
	佐久間 宏	佐久間公認会計士事務所 公認会計士・税理士 株式会社ジャストプランニング 取締役	

(注) 2021年5月期(6か月)の役員報酬

主要略歴はこちらをご参照ください。

会計監査人の状況

役職名	名称	主な兼職等	報酬(注) (千円)
会計監査人	有限会社 あずさ監査法人	—	15,000

(注) 2021年5月期(6か月)の会計監査人の報酬

内部通報窓口の設置

本資産運用会社は、就業している全役職員(嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含むすべての役職員)を対象とした内部通報制度を設けています。

この制度において、通報者は匿名での通報も可能となっていることに加えて、公益通報者保護法に準じて、通報等を行ったことを理由に、通報者に対して、解雇、懲罰、報復その他いかなる不利益な取扱いを行うことが禁じられています。

情報セキュリティ

本資産運用会社は、会社情報の適正な活用並びに不正アクセス及び会社情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的として、「情報管理規程」を制定しています。

秘密情報の管理、部外者に対するアクセス制限・情報の漏洩防止・情報システムの保全、情報システム管理にかかる教育・監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

定期的なコンプライアンス研修の実施

本資産運用会社は、就業している全役職員（嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含むすべての役職員）に対して、定期的にコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施しています。

セイムポート出資

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
株式会社大和インベストメント・マネジメント	128,905口	26.41%
株式会社大和証券グループ本社	67,321口	13.79%

→ 大和証券グループ
保有比率
40.2%

※ 2021年5月期末

主要な投資主の状況

2021年5月期末末における、本投資法人の投資口保有比率上位10社はこちらをご参照ください。

外部評価

GRESBリアルエステイト評価

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。

本投資法人は、2011年からGRESBリアルエステイト評価に継続して参加しており、2021年GRESBリアルエステイト評価においては、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を10年連続で取得しました。また、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される「GRESBレーティング」において、「4スター」の評価を取得しました。

また、ESG情報開示の充実度を測る2021年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を取得しました。

GRESBリアルエステイト評価の詳細については、こちらをご覧ください。 [🔗](#)



MSCI ESG格付け

MSCI ESG格付けとは、MSCI ESG Research LLC社によるESG評価のフレームワークであり、業界固有のESGリスクに対するエクスポージャーと、同業他社と比較した当該リスクに対する管理能力に応じて、「AAA」から「CCC」までの7段階で格付されます。このMSCI ESG格付けは、年金積立金管理運用独立行政法人がパッシブ運用を行う際のESG指数として採用しているMSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数構成銘柄選定の条件となっているほか、世界中の1300以上の機関投資家や、1000以上の投資指数組成に活用されています。

本投資法人はMSCI ESG格付け（2021年6月時点）で、「BB」の評価を取得しています。

外部認証

2021年11月末時点のグリーン適格資産要件を満たす環境認証取得物件数は計31物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は計60.3%となっています。各認証の個別のランクに応じた内訳（物件数、取得比率）は以下の通りです。

CASBEE不動産評価認証



Sランク	3
取得比率	11.9%
Aランク	22
取得比率	33.6%
B+ランク	4
取得比率	5.2%
物件数合計	29
取得比率合計	50.7%

DBJ Green Building 認証



★★★★	1
取得比率	8.2%
★★★	1
取得比率	7.8%
物件数合計	2
取得比率合計	16.0%

BELS認証



★★	1
取得比率	1.1%
★	1
取得比率	1.8%
物件数合計	2
取得比率合計	2.9%

LEED認証



GOLD	1
取得比率	2.9%
物件数合計	1
取得比率合計	2.9%

環境認証取得物件数

31 物件

取得比率（保有物件における延床面積ベース） 60.3%

※1 同一物件で複数の環境認証を取得している2物件（新宿メインズタワー、Daiwa晴海ビル）については、環境認証取得物件・取得比率の各合計値を算出する上で重複しないように1物件として扱っています。

※2 区分所有建物は本投資法人の持分割合に基づく延床面積で計算しています。

CASBEE不動産評価認証

CASBEE不動産評価認証とは、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築の品質に応じて「Sランク（素晴らしい）」から「Cランク（劣る）」までの5段階で格付されます。

CASBEE不動産評価認証制度の詳細については、こちらをご覧ください。☞

本投資法人の保有物件においては、以下の物件で認証を取得しています。



物件名	所在地	評価ランク	年
Daiwa猿楽町ビル	東京都千代田区神田猿楽町二丁目6番10号	Sランク	2021年
新宿メインズタワー	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号		
Daiwa晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目10番1号		
Daiwa築地ビル	東京都中央区築地二丁目14番17号	Aランク	2020年
Daiwa月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号		
大和茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町一丁目1番11号		
E・スペースタワー	東京都渋谷区円山町3番6号		
Daiwa渋谷スクエア	東京都渋谷区南平台町16番28号		
Daiwaリバーゲート	東京都中央区日本橋箱崎町36番2号		

物件名	所在地	評価ランク	年
麒麟日本橋ビル	東京都中央区日本橋小網町2番5号	Aランク	2020年
D a i w a 代官山ビル	東京都渋谷区代官山町8番7号		
D a i w a 荻窪ビル	東京都杉並区荻窪五丁目26番13号		
D a i w a 品川御殿山ビル	東京都品川区北品川三丁目3番5号		
D a i w a 三崎町ビル	東京都千代田区神田三崎町二丁目2番15号		
D a i w a 日本橋堀留町ビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号		2021年
D a i w a 西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目2番1号		
D a i w a 神保町3丁目ビル	東京都千代田区神田神保町三丁目2番地3外		
D a i w a 日本橋本石町ビル	東京都中央区日本橋本石町四丁目2番16号		
D a i w a 北浜ビル	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目2番14号		
神泉プレイス	東京都渋谷区神泉町9番1号		
D a i w a 八丁堀駅前ビル	東京都中央区八丁堀三丁目25番7号		
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	東京都中央区八丁堀三丁目25番9号		
D a i w a 神田美倉町ビル	東京都千代田区神田美倉町5番地1		
D a i w a 三田2丁目ビル	東京都港区三田二丁目10番4号		
日本橋セントラルスクエア	東京都中央区日本橋二丁目16番11号	B+ランク	2021年
D a i w a 芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目9番16号		
D a i w a 築地駅前ビル	東京都中央区築地二丁目10番6号		
D a i w a 品川N o r t hビル	東京都品川区北品川一丁目8番11号		
D a i w a 西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目14番11号		

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するものとされており、5つ星（最高評価）～1つ星（最低評価）の5段階で評価されます。

DBJ Green Building認証制度の詳細については、[こちらをご覧ください。](#)

本投資法人の保有物件においては、以下の物件で認証を取得しています。



物件名	所在地	評価ランク	年
新宿メインズタワー	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	★★★★	2018年
コンカード横浜	神奈川県横浜市神奈川区金港町3番地1	★★★	2020年

BELS認証

BELS認証とは、建築物省エネ法における省エネ性能の表示の努力義務に対応した住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEIの値によって評価されます。本制度に基づく評価・表示は、評価協会会員である登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関あるいは登録建築物調査機関のうち、BELS業務を実施する機関としての届出を行った機関が実施することとされており、5つ星（最高評価）～1つ星（最低評価）の5段階で評価されます。

BELS認証制度の詳細については、[こちらをご覧ください。](#)

本投資法人の保有物件においては、以下の物件で認証を取得しています。



物件名	所在地	評価ランク	年
大和茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町一丁目1番11号	★★	2016年
新四curumuビル	東京都新宿区新宿四丁目2-23	★	2016年

(注) 評価機関：一般財団法人 日本建築センター

LEED認証

LEED認証とは、米国グリーンビルディング協会が開発し米国グリーンビジネス認証法人が運用する、国際的に最も認知されている環境性能評価システムです。水やエネルギーの効率的利用、室内環境、持続可能な資材の利用などを通じて建物や街の環境性能を評価され、PLATINUM～CERTIFIEDまでの4段階で評価されます。

LEED認証制度の詳細については、こちらをご覧ください。☞



本投資法人の保有物件においては、以下の物件で認証を取得しています。

物件名	所在地	評価ランク	年
D a i w a 晴海ビル	東京都中央区晴海3丁目10番1号	GOLD	2017年

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCRとは、三菱 UFJリサーチ&コンサルティング株式会社（MURC）をサービス提供者、株式会社日本格付研究所（JCR）をサポート企業として、ESGに関する独自のチェック項目に基づき、企業のESG に対する取組みを評価、スコアリングを付与するとともに、評価結果や現状の課題等をフィードバックするJ-REIT専用の商品です。

本投資法人及び本資産運用会社は、「MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR」において、「Aランク」を取得しています。

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCRの詳細については、こちらをご覧ください。☞

グリーンファイナンス

本投資法人は、グリーンファイナンスを通じたESG投資機会を投資家に提供すべく、グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、株式会社日本格付研究所(JCR)より最上位評価「Green1 (F)」を取得しています。

(注) 本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、こちらをご覧ください。☞

グリーンファイナンス・フレームワーク

1. 調達資金の用途

グリーンボンドまたはグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当します。

【適格クライテリア】

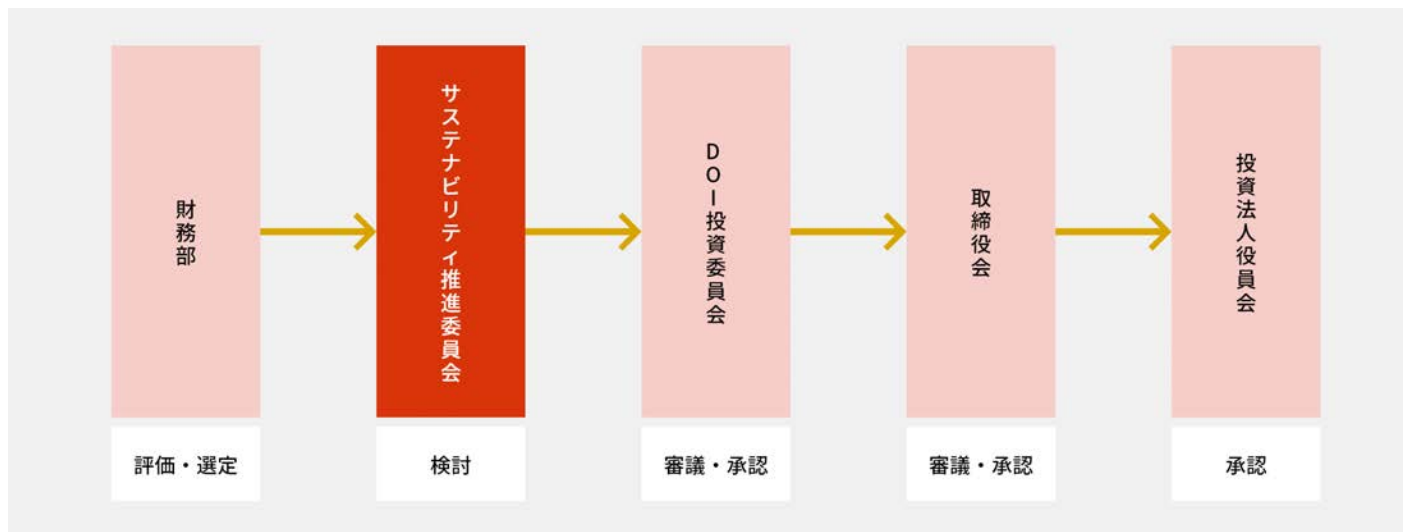
以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

DBJ Green Building 認証	3つ星 ~ 5つ星
CASBEE 建築 (新築)	B+ランク ~ Sランク
BELS 認証	3つ星 ~ 5つ星
LEED 認証	Silverランク ~ Platinumランク

2. プロジェクトの評価・選定プロセス

本資産運用会社のアセットマネージャーの助言のもと、財務部が適格クライテリアへの適合を検討し、評価及び選定を行います。対象のプロジェクトを資金用途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことを本資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」で検討し、本資産運用会社のDOI投資委員会および取締役会での審議を経て、本投資法人の役員会にて承認します。

【プロジェクト選定プロセス】



3. 調達資金の管理

本投資法人は、グリーン適格資産の取得価格合計をグリーンbond発行上限額とし、グリーンbondの発行残高が存在する限り、グリーンbondの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないよう管理します。

また、本投資法人はグリーンbondの発行残高が存在する限り、ポートフォリオ単位で充当済み資金を内部で追跡・管理します。グリーンbondで調達した資金の全部または一部が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、本投資法人は、未充当資金を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、調達資金の全部または一部を現金及び現金同等物にて管理します。

4. レポーティング

本投資法人は、グリーンbondの発行残高が存在する限り、資金充当状況、グリーン適格資産の認証取得状況、環境性能指標等を年次で本投資法人のウェブサイト上に公表します。2021年5月31日現在のレポーティングは以下の通りです。

（資金充当状況レポーティング）

本投資法人は、グリーンbondで調達された資金がグリーンbondフレームワークに則ってグリーン適格資産に全額充当され、グリーンbondの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過していないことを確認しています。

グリーンbond発行残高	3,900 百万円
グリーン適格資産の取得価格合計	286,073 百万円

	発行総額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	発行年限	充当状況
第7回無担保投資法人債 (グリーンbond)	1,500	0.310%	2020年 9月11日	2025年 9月11日	5年	グリーン適格資産である Daiwa晴海ビルの取得に 要した短期借入金の返済 資金の一部に全額充当済
第8回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2,400	0.600%	2020年 9月11日	2030年 9月11日	10年	
合計	3,900	-	-	-	-	-

(インパクトレポート)

● グリーン適格資産の認証取得状況

環境認証	グリーン適格資産	
	物件数	延床面積
CASBEE不動産評価認証	29件	260,801.22㎡
DBJ Green Building認証	2件	82,282.76㎡
LEED	1件	15,012.46㎡
ポートフォリオ合計	30件	301,093.10㎡

※ 同一物件で複数の環境認証を取得している場合、1物件として扱い、重複しないよう合計値を算出しています。

※ 区分所有建物は本投資法人の持分割合に基づく延床面積で計算しています。

● グリーン適格資産に関する定量的指標

	2020年度
エネルギー使用量	53,413MWh
CO2排出量	27,634t-CO2
水使用量	164,562m ³

※ 本投資法人がエネルギー管理権限を有するグリーン適格資産の2020年4月～2021年3月のデータに基づき集計しています。

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management