

An aerial photograph showing a paved road that curves through a dense green forest. To the left of the road is a large, calm body of water with a deep blue-green hue. The overall scene is serene and natural.

# KJRM

## サステナビリティレポート 2024

日本都市ファンド投資法人  
産業ファンド投資法人  
株式会社KJRマネジメント

## 日本都市ファンド投資法人

—理念—

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

JMFは、2002年3月に日本で3番目のJ-REITとして東京証券取引所に上場し、その後合併を経て、2021年3月に商号を日本都市ファンド投資法人に変更しました。

## 産業ファンド投資法人

—理念—

日本経済の力を産み出す源泉である社会基盤に投資し、  
日本の産業活動を不動産面から支えていく

IIFは、日本で唯一の産業用不動産REITとして、  
2007年10月に東京証券取引所に上場しました。

資産運用委託



資産運用委託



## 株式会社KJRマネジメント

—MISSION—

**KJRM**  
KKR Japan Realty Management

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



出資

## KKR & Co. Inc.

**KKR**

ニューヨーク証券取引所に上場し、  
世界26都市に拠点を持つ国際的な投資会社

# CONTENTS (目次)

● 日本都市ファンド投資法人 (JMF)

● 産業ファンド投資法人 (IIF)

● KJRマネジメント (KJRM)

トップコミットメント ..... 3

基本情報 ..... 4

JMF/IIFの概要 ..... 4 4

KJRM/KKR概要 ..... 5

サステナビリティの軌跡 ..... 6 6 6

ハイライト ..... 8 9

サステナビリティ戦略 ..... 10

サステナビリティ戦略 ..... 10

サステナビリティ推進体制 ..... 11

重要課題と取組実績 ..... 12

マテリアリティ ..... 12

マテリアリティとKPI ..... 13 14

環境 ..... 15

気候変動とレジリエンス ..... 16 16

エネルギー/水/廃棄物/生物多様性 ..... 21 24

保有物件における認証・評価 ..... 22 25

グリーンボンド ..... 23

汚染防止 ..... 26 26

社会 ..... 27

人権 ..... 28

ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン ..... 29

人財育成 ..... 30

健康性と快適性 ..... 31

テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス ..... 32 34

地域社会とのコミュニケーション/ポジティブインパクトの創出 ..... 33 35

ソーシャルファイナンス ..... 36

社会貢献活動 ..... 37

ガバナンス ..... 38

コーポレートガバナンス ..... 39 39 39

コンプライアンス ..... 41

腐敗・贈収賄防止 ..... 42

リスク管理 ..... 43

データ集 ..... 44

データ集 ..... 44 45 46

ディスクレマー ..... 47

## ページの見方



CONTENTS (目次) ページに遷移します。



JMF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。



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。



同じテーマにおける別の投資法人の内容を見たい方はこちらをクリックしてページを切替えてください。



JMFの内容を掲載しているページ。



IIFの内容を掲載しているページ。



JMFとIIFの内容を掲載しているページ。



KJRMの内容を掲載しているページ。



## 責任不動産投資を実践し、世界的課題の解決に貢献していく

株式会社KJRマネジメント

代表取締役社長

鈴木 直樹

### 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」または「KJRM」)は、当社の「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」というミッションのもと、「責任不動産投資を實踐し、世界的課題の解決に貢献していく」という考え方にに基づき、サステナビリティの重要性を強く意識し、積極的に取組みを進めています。

環境面において、企業による自然環境に及ぼす影響を評価し開示する枠組み「自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)」の公表や、国連気候変動枠組条約第28回締約国会議(COP28)の開催など、環境や生物多様性に関する取組みが今後の事業活動に大きな影響を与える重要なテーマとなっています。JMF及びIIFにおいては、この一年における特筆すべき事項として、カーボンニュートラルに向けたCO<sub>2</sub>排出量削減目標をさらに強化した温室効果ガス(GHG)排出量削減目標を新たに設定し、Science Based Target initiative(SBTi)から科学的根拠に基づく目標として認定されました。今後とも太陽光発電設備や再生可能エネルギーの導入等を進め、新たなGHG排出量削減目標の達成に向け積極的に取組みを推進していきます。

また、社会面においては、企業の競争力を高め持続可能な社会の成長を実現するため、サプライチェーン全体における対応が重要と認識し「サステナブル調達方針」を制定しました。お取引先の皆さまにも本方針に基づく調達の実施を期待し、サプライチェーン全体でのサステナブル調達の実現に努めます。加えて、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョンの更なる推進により、性別、人種、国籍、障がい、年齢、経歴等、さまざまな背景や考え方を持つ人財ひとりひとりの違いを尊重し、その能力を存分に発揮できる労働環境の整備に取り組んでいます。

ガバナンスにおいては、2001年4月に制定された企業倫理憲章及び役職員行為規範からなる倫理規程に基づき、高い倫理規範に基づく健全な経営を行っています。そのために、すべての役職員が法令やルールを遵守し、責任をもってその業務を遂行することにより、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力しています。

JMF、IIF及び当社は、資産運用を通じてサステナビリティ課題を解決し、持続可能な社会づくりに貢献するとともに、JMF及びIIFの中長期的な成長により投資主価値の向上を目指していきます。



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



## 日本都市ファンド投資法人

- ・総合型1位の資産規模
- ・安定性の向上と成長の加速
- ・収益性・資産価値の最大化



主なアセットタイプ

商業施設  
複合施設  
オフィス



物件数

132 物件



稼働率

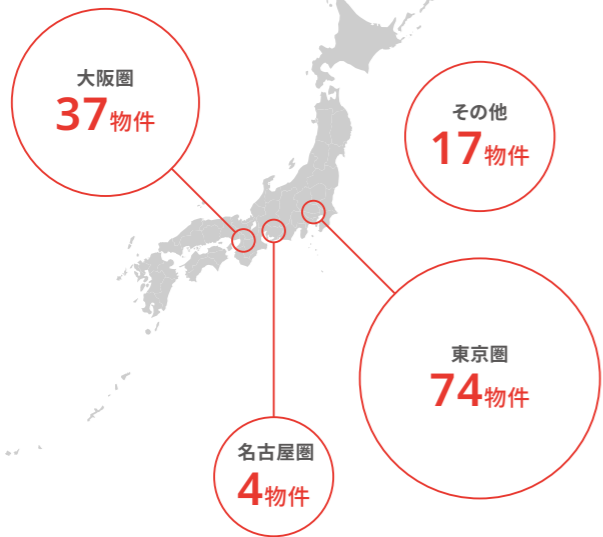
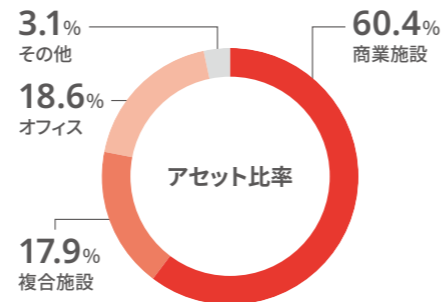
99.2%



資産規模(取得価格ベース)\*

1兆2,143 億円

※私募リートの投資口取得分を含む。



参考 <https://www.jmf-reit.com/>

(2023年8月末)

## 産業ファンド投資法人

- ・投資主価値向上を伴う物件取得
- ・内部成長の可能性の追求
- ・ALM戦略の推進による長期安定的なバランスシートの構築



主なアセットタイプ

物流施設  
工場・研究開発施設等  
インフラ施設



物件数

77 物件



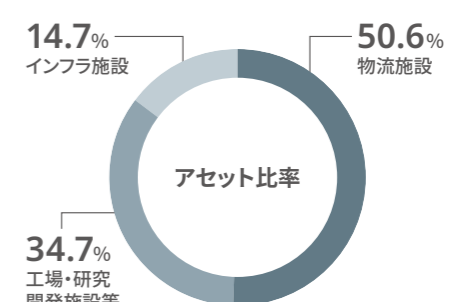
稼働率

100%



資産規模(取得価格ベース)

3,893 億円



参考 <https://www.iif-reit.com/>

(2023年7月末)



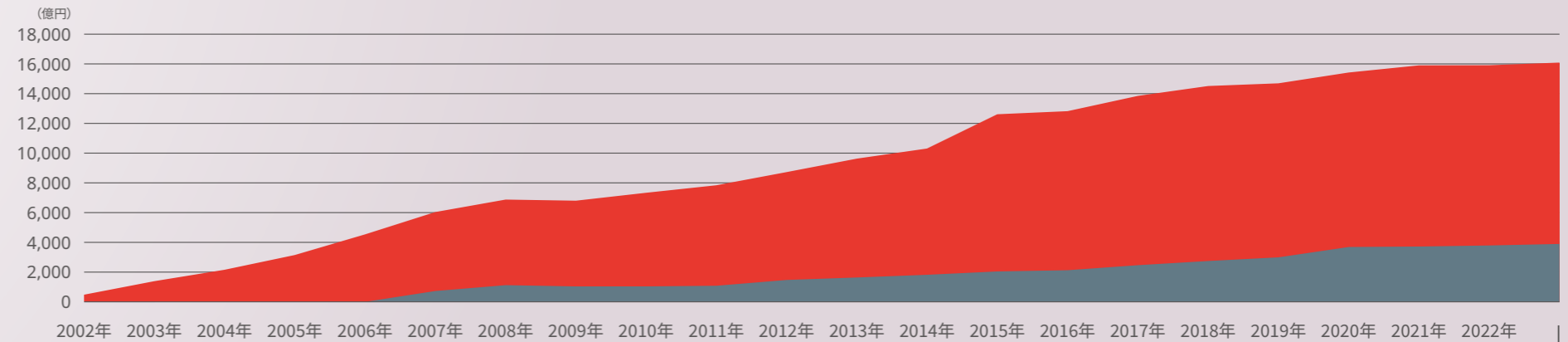
## 株式会社KJRマネジメント

株式会社KJRマネジメントは、2000年に設立されJMF及びIIFの資産運用を受託するとともに、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ています。現在、2つの投資法人の運用資産残高は約1.6兆円を超え、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グループとして持続可能な社会の実現を目指し、積極的にサステナビリティの取組みを実施しています。

### 運用資産残高の推移



**JMF** 1兆2,143億円  
(2023年8月末)

**IIF** 3,893億円  
(2023年7月末)



## KKR & Co. Inc.

KKRは、運用資産残高5,190億米ドルを誇る世界有数の投資会社です。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。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。

# サステナビリティの軌跡

## JMFの取組み

- 2012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

## 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
- 2016年 「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。





## 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**



# サステナビリティの軌跡

2019年

ESGレポートを発行

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



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 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CO2削減目標を設定

2020年

E 「気候変動イニシアティブ(JCI)」へ参加



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

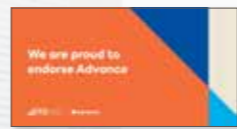
2022年

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



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



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 SBTi認定取得  
総排出量を対象とし、GHG排出量削減目標を強化  
G 女性監督役員を選任



2023年

E 企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)へ入会  
E 生物多様性のための30by30アライアンスへの参加



2023年

E SBTi認定取得  
総排出量を対象とし、GHG排出量削減目標を強化  
E 「エコアクション21」認証・登録  
E ResReal(レジリアル) 認証の取得





### GHG排出量削減目標を新たに設定



#### 新たなGHG排出量削減目標

中期目標		長期目標	
目標年	<b>2030年</b>	目標年	<b>2050年</b>
基準年	<b>2020年</b>	削減率	<b>ネットゼロ</b>
削減率	<b>42%</b>	削減対象	<b>バリューチェーン全体の総排出量</b>
削減対象	<b>Scope1、Scope2</b>		※Scope1、Scope2、Scope3(すべて)
目標基準	<b>総量ベース</b>		

上記目標は、2023年6月にSBTiの認定を取得しました。

新たなGHG排出量削減目標及びSBTi認定取得の詳細については、下記をご参照ください。

[温室効果ガス排出量削減に関する新たな目標の設定に関するお知らせはこちら](#) をご参照ください。

[SBTi認定取得に関するお知らせはこちら](#) をご参照ください。

### 外部評価 (2024年2月末時点)

GRESBリアルエステイト評価

**5**スター(最高位)



CDP気候変動プログラム

**A-**



### ハイライト (2023年8月末時点)

環境認証取得割合  
(延床面積ベース)

**79.2%**

(2024年2月末時点)

Scope1+2  
(2020年比)

約**22.2%**削減

再生可能エネルギー導入割合  
(ポートフォリオ割合)

約**15.7%**

防災備品の整備

**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%**

### GHG排出量削減目標を新たに設定



2021年(基準年)

2030年(中期目標)

2050年(長期目標)

Scope1+2の総排出量

42%削減

バリューチェーン全体のGHG総排出量

ネットゼロ

#### 新たなGHG排出量削減目標

##### 中期目標

目標年	2030年
基準年	2021年
削減率	42%
削減対象	Scope1、Scope2
目標基準	総量ベース

##### 長期目標

目標年	2050年
削減率	ネットゼロ
削減対象	バリューチェーン全体の総排出量

2030年(中期目標)について、2023年3月にSBTiの認定を取得しました。

新たなGHG排出量削減目標及びSBTi認定取得の詳細については、下記をご参照ください。

[温室効果ガス排出量削減に関する新たな目標の設定に関するお知らせはこちら](#) をご参照ください。

[SBTi認定取得に関するお知らせはこちら](#) をご参照ください。

### 外部評価 (2024年2月末時点)

GRESBリアルエステイト評価

4スター



GRESB

CDP気候変動プログラム

A



DISCLOSURE INSIGHT ACTION

### ハイライト (2023年7月末時点)

環境認証取得割合  
(延床面積ベース)

35.2%

(2024年1月末時点)

物流施設の認証取得割合

55.6%

Scope1+2  
(2021年比)

約38.7%削減

電力使用量原単位  
(2015年比)

約47.2%削減

緊急連絡網の整備

100%

Mission

# 「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」

Missionの実現のために、当社は、責任不動産投資を実践し、世界的課題の解決に貢献していきます。

## 当社の不動産投資におけるサステナビリティの考え方

当社は、環境 (Environmental)、社会 (Social)、ガバナンス (Governance) の要素を不動産投資に組み込む責任不動産投資 (RPI) を実行します。

環境への配慮や社会的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。また、当社は、この戦略は、環境や社会に対して良い影響を与える結果も生むと考えます。

### RPIポートフォリオマネジメント

- ・ RPIの考え方に基づき、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

投資判断：取得及び売却時

改修：工事／建築時

運用とメンテナンス

サステナビリティ活動は、以下に掲げるテーマを中心に、優先順位を決めながら推進しています。

### 環境

- 気候変動対応
- 再エネの利用
- 生物多様性

### 社会

- 健康/安全/快適性
- レジリエンス
- DEI

### ガバナンス

- サステナビリティ開示
- 企業倫理



## サステナビリティ関連方針

当社及び各投資法人では環境 (Environmental)、社会 (Social)、ガバナンス (Governance) に関し、サステナビリティ関連の方針を定めています。

### サステナビリティ全般 —— サステナビリティ基本方針

環境	社会	ガバナンス
環境憲章	KJRマネジメント人権方針 サステナブル調達方針	コンプライアンス基本方針 腐敗及び贈収賄防止方針

投資法人 —— ステークホルダーとのコミュニケーション基本方針   
ディスクロージャーポリシー

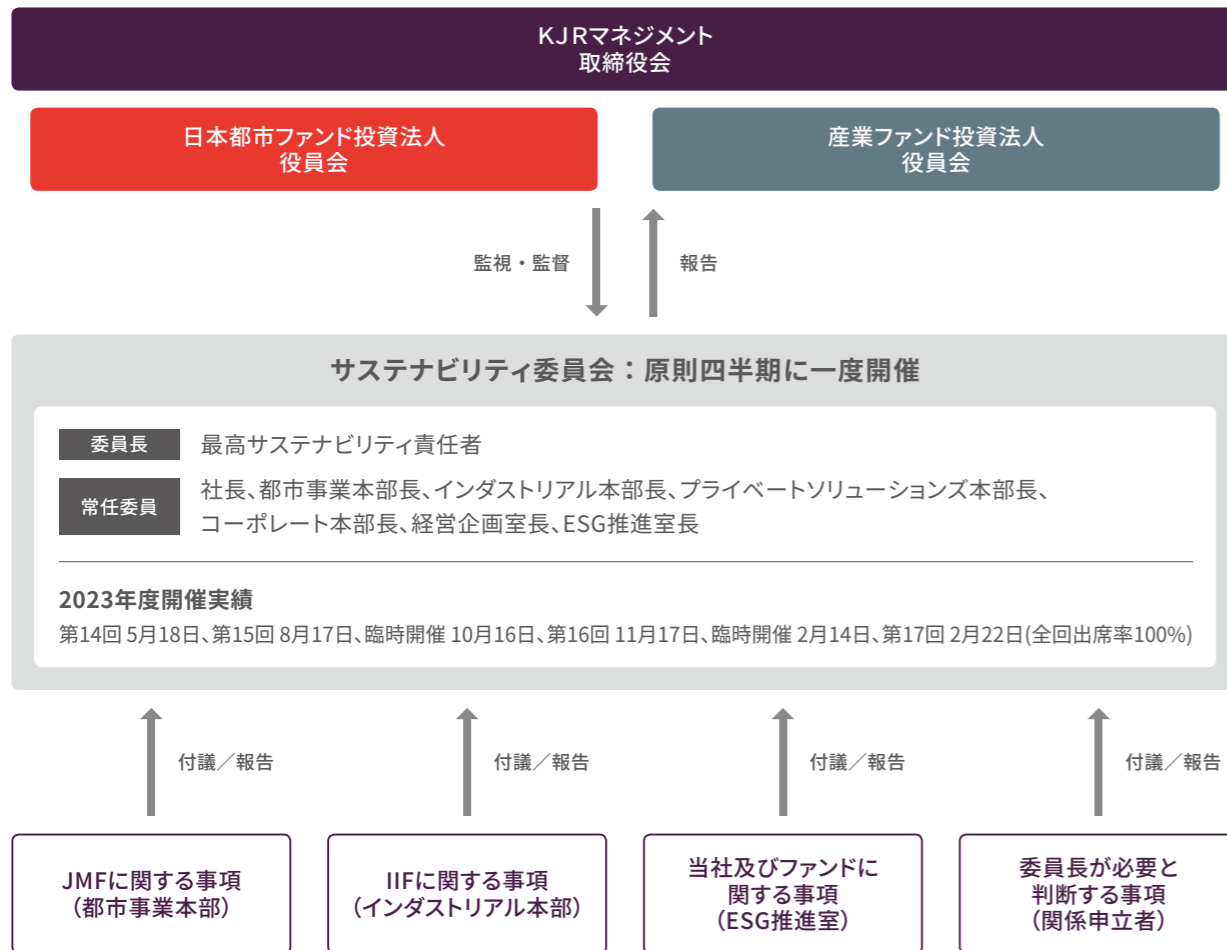
## KKRとの連携について

当社のスポンサーであるKKRは、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。また、そうした事業に関連する問題を投資プロセスの一部として取り入れることは、価値の創造と保護の両方につながると考えています。

KKRと当社の連携においては、定期的な実務レベルのミーティング、経営会議を通じてサステナビリティへの取組みに関する学びやプロセスを共有しています。

## サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、「サステナビリティ基本方針」に則り、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 (CSO)

サステナビリティ推進体制を強化するため、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。

## サステナビリティ担当者

当社では関連各本部のサステナビリティ担当者がサステナビリティ目標に沿った活動を牽引していく役割を担っています。

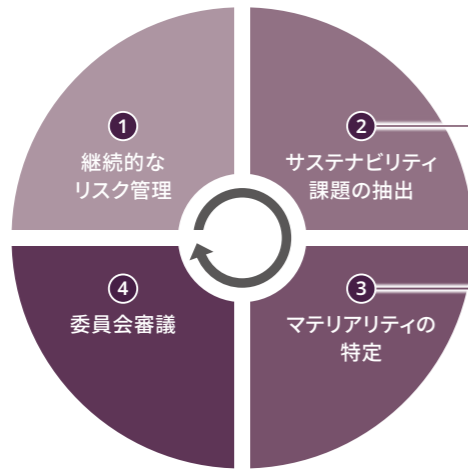
また、サステナビリティ担当者を中心に、部門内あるいは他部門と連携し、実務担当者レベルでサステナビリティに関連する課題及び推進方法等について詳細な議論・検討を行う場(以下「分科会」)を適宜設けています。分科会を通して、個別課題の検討や情報共有を行うことで、担当者の課題認識と意識の向上を図るとともに、サステナビリティへの配慮を日々の投資・運用プロセスに融合させています。

## 本書公表日までの主な付議／報告事項

- 2024年サステナビリティ目標の設定
- サステナビリティ目標に対する進捗報告
- 生物多様性イニシアティブへの入会、署名
- DEI推進方法の整理、見直し
- ソーシャルファイナンス・フレームワークに係る年次報告
- 腐敗防止方針の策定・公表
- グリーン／ソーシャル適格資産・負債の特定
- グリーンボンド発行概要
- 人権課題への取組み
- 子供食堂おにぎりプロジェクトへの参加



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。サステナビリティ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サステナビリティ基本方針をもとに、SDGsの考え方も取り入れています。



① 継続的なリスク管理

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。

② サステナビリティ課題の抽出

ファンドに関わるサステナビリティ課題をSDGs、グローバルなサステナビリティ開示基準、海外同業他社ベンチマーク調査からリストアップ。(原則3年に1度審議を実施。)

③ マテリアリティの特定

抽出された課題に対し、当社における重要度、各ファンドにおける重要度、外部から見た重要度等に鑑みて優先順位付け。

④ 委員会審議

妥当性の議論と承認。妥当性の確認においては、必要に応じて第三者機関によるレビューを実施。

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

特定したマテリアリティ (重要度★★★)		リスク	機会	関連性の強いSDGs
サステナビリティ認証への対応	J I	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	・保有物件の環境性能向上 ・投資家層の拡大	9 気候変動への適応 11 住み続けられるまちづくりを
気候変動対応	J I	・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	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	13 気候変動に具体的な対策を
エネルギー効率	J I	・エネルギー関連費用増大 ・環境規制の強化	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	7 エネルギーを効率的に利用する
建物のレジリエンス	J I	災害後の復旧・補償などの費用増大	物件の競争力向上	9 気候変動への適応 11 住み続けられるまちづくりを
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	K J I	・物件の競争力低下 ・労働環境の悪化による人材流出	・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	3 健康的な生活を
ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン (多様性、公平性、包摂性)	K	優秀な人材の流出	・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	5 ジェンダー平等を推進する 8 豊かになる
人財育成	K	・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	・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	8 豊かになる

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

# マテリアリティとKPI

マテリアリティ

マテリアリティとKPI

J

重要度 ★★★

重要なマテリアリティ	目標	KPI	2023年度目標	2023年度の進捗	2024年度目標	掲載ページ
サステナビリティ認証への対応	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	GRESB：5Starの獲得	5Starの維持	5Star獲得 <span>達成</span>	5Starの維持	P.8 P.22
	環境認証取得割合の向上	CDP：スコアA-（リーダーシップレベル）以上の獲得	スコアA-（リーダーシップレベル）以上の獲得	スコアA-（リーダーシップレベル）獲得 <span>達成</span>	スコアA-（リーダーシップレベル）以上の獲得	P.8
	環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率：75%以上（延床面積ベース）	環境認証物件比率：75%以上（延床面積ベース）	2024年2月末時点環境認証物件比率 79.2% <span>達成</span>	環境認証物件比率：75%以上（延床面積ベース）	P.22
気候変動対応	GHG排出量の削減	2020年比で排出量総量を42%削減 対象：Scope1&2 （目標年：2030年）	前年比4.2%削減 対象：Scope1&2	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年比で排出量総量を22%削減</li> <li>太陽光発電設備設置を継続検討</li> <li>RE100メニュー採用による安定した再生可能エネルギーの確保</li> </ul>	2020年比で年率4.2%削減 対象：Scope1&2	P.18
エネルギー効率	再生可能エネルギーの導入	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）	再生可能エネルギー割合：14%	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年度における再生可能エネルギー割合：15.7%</li> </ul> <span>達成</span>	再生可能エネルギー割合：17%	P.21
建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%</li> <li>災害報告通信網の整備：100%</li> <li>定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%</li> <li>災害報告通信網の整備：100%</li> <li>定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災備品の整備：100%</li> <li>災害報告通信網の整備：100%</li> <li>定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%</li> </ul> <span>達成</span>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%</li> <li>災害報告通信網の整備：100%</li> <li>定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%</li> </ul>	P.8 P.32
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	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	テナントの健康と快適性に着目した施策の実施	共用部のリニューアル工事、及びエントランス改修工事を実施	テナントの健康と快適性に着目した施策の実施	
	健康性と快適性の可視化	ウェルネス認証の取得検討				
	<b>KJRM</b> 社員満足度調査の実施	毎年調査を実施	社員満足度調査の実施	実施済 ・対象者：全社員 ・回答率：96.7%	社員満足度調査の実施	P.31
ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン（多様性、公平性、包摂性）	<b>KJRM</b> 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	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）	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）	2023年12月末時点83.3% ※2022年4月～2023年12月 <span>達成</span>	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）	P.29
	<b>KJRM</b> 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	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）	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）	2023年12月末時点15.2%	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	<b>KJRM</b> 社員のコンプライアンス研修への参加	100% 毎年研修を実施	参加率：100%	参加率：100% <span>達成</span>	参加率：100%	P.41

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

# マテリアリティとKPI

マテリアリティ

マテリアリティとKPI

重要度 ★★★

重要なマテリアリティ	目標	KPI	2023年度目標	2023年度の進捗	2024年度目標	掲載ページ	
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"> <li>物流施設の認証取得割合70%以上 (目標年：2025年)</li> <li>ポートフォリオ認証取得割合60%以上 (目標年：2030年)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE不動産認証新規取得5物件、再取得3物件</li> <li>BELS評価新規取得4物件</li> <li>その他の環境系認証の取得の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE不動産認証新規取得4物件、再取得3物件</li> <li>BELS評価新規取得4物件</li> <li>ResReal新規取得2物件</li> </ul> <div style="text-align: right;">一部達成</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE不動産認証再取得5物件</li> <li>BREEAM新規取得1物件</li> </ul>	P.9 P.25	
	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	GRESB：5Starの獲得	5Starの維持	4Star獲得	5Starの獲得		
気候変動対応	GHG排出量の削減	2021年比で排出量総量を42%削減 対象：Scope1&2 (目標年：2030年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED化による省エネ効果の取込み</li> <li>空調更新による省エネ効果の取込み</li> <li>グリーン電力購入による環境負荷低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED化予定物件すべてLED化実施し、テナントとグリーンリース契約を締結</li> <li>予定していた空調機更新はすべて実施済、追加で1物件発注済</li> <li>1物件においてグリーン電力を購入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED化による省エネ効果の取込み</li> <li>太陽光パネル設置による電力のクリーンエネルギー化</li> <li>グリーン電力購入による環境負荷低減</li> </ul>	P.20	
	エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力 2015年比 原単位*ベース 30%削減(目標年：2030年)	再生可能エネルギーの導入	グリーン電力購入による環境負荷の低減	1物件においてグリーン電力を購入	グリーン電力購入による環境負荷の低減
建物のレジリエンス	防災対策の実施	緊急連絡網の整備：100%	緊急連絡網の整備：100%	緊急連絡網の整備：100%	緊急連絡網の整備：100%	P.9 P.34	
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	<b>KJRM</b> 社員満足度調査の実施	毎年調査を実施	社員満足度調査の実施	実施済 ・対象者：全社員 ・回答率：96.7%	社員満足度調査の実施	P.31	
ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(多様性、公平性、包摂性)	<b>KJRM</b> 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	男性社員における、育児休業取得率50% (育児休業取得者1名以上)	男性社員における、育児休業取得率50% (育児休業取得者1名以上)	2023年12月末時点83.3% ※2022年4月～2023年12月	男性社員における、育児休業取得率50% (育児休業取得者1名以上)	P.29	
	<b>KJRM</b> 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	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)	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)	2023年12月末時点15.2%	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	<b>KJRM</b> 社員のコンプライアンス研修への参加	参加率：100%	参加率：100%	参加率：100%	参加率：100%	P.41	

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

※延床面積(稼働状況考慮後)を以て算出しています。

## 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。

J I

気候変動とレジリエンス 16 16

エネルギー／水／廃棄物／生物多様性 21 24

保有物件における認証・評価 22 25

グリーンボンド 23

汚染防止 26 26



# 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。

\*2024年からIFRS財団の国際サステナビリティ基準審議会 (ISSB) が、TCFDから引き継いで、企業の気候関連情報開示の状況把握を行うことになっています。

## 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 (毎月2回開催) に報告され、監視・監督されています。

#### サステナビリティ委員会

原則四半期に一度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.11をご参照ください。

### 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、各本部のサステナビリティ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

当社ではサステナビリティ担当者を中心に、部門内あるいは他部門と連携し、実務担当者レベルでサステナビリティ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、サステナビリティへの配

JMFの戦略及び指標と目標につきましてはP.17~P.18をご参照ください。

IIFの戦略及び指標と目標につきましてはP.19~P.20をご参照ください。

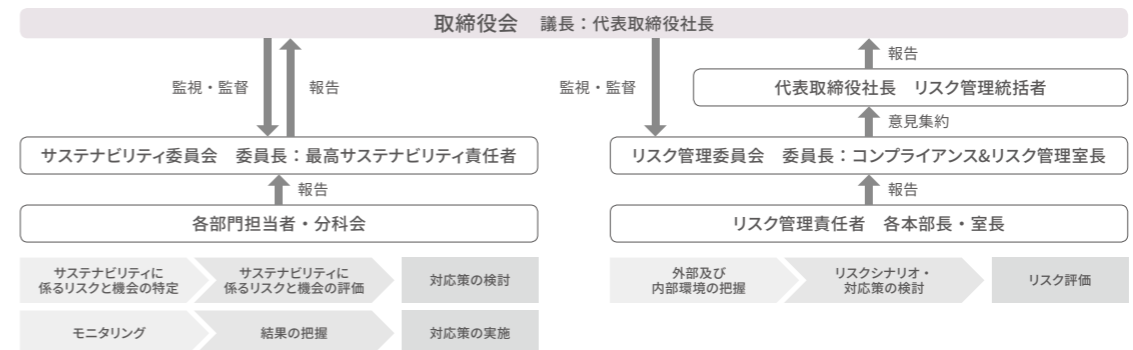
慮を日々の投資・運用プロセスに融合させています。

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に報告され、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。

#### 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

### 財務的影響の検討及び対応策

JMFI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JMFIの対応を取組みとして説明しています。なお、4°C及び1.5°Cの気候変動関連シナリオに基づいたJMFIを取り巻く世界観についての考察は、別途Webページに掲載しています。

分類	リスク・機会項目	財務的影響				リスク				JMFIの取組み・対応策	
		キャッシュフローの変化(定性表現)	機会				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	CO <sub>2</sub> 排出量規制や炭素税の導入による、CO <sub>2</sub> 排出コストの増加	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す</li> <li>2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減(2020年対比)</li> <li>直接管理物件において再エネ由来電力の導入</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>ポートフォリオ全体の環境認証取得割合75%目標</li> <li>環境認証/省エネ格付けの計画的取得</li> <li>PM・BM会社に対する気候変動対応を含むサステナビリティ研修の実施</li> <li>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</li> <li>独自のEMSによるエネルギー消費量管理</li> <li>環境認証/省エネ格付けの計画的取得</li> <li>ZEB化済の新規物件の取得検討</li> <li>既存物件の計画的なZEB化検討</li> <li>外部専門業者による省エネ診断の実施</li> <li>計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化</li> <li>計画的な省エネ設備導入の実施</li> <li>PPA方式での太陽光パネル設置</li> <li>定期的に環境認証を取得し、環境性能の維持・向上を企図</li> <li>環境認証取得割合のKPIを設定</li> <li>グリーンボンドの継続発行</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>サステナビリティサイトを通じてサステナビリティ関連の取組みを開示</li> <li>環境パフォーマンス情報の開示</li> <li>各種サステナビリティ評価への積極的な参加</li> <li>テナント、施設利用者への積極的なサステナビリティの啓蒙</li> <li>DDプロセスにおける浸水リスク評価</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>避難訓練等BCP対応を定期的実施</li> <li>損害保険会社を通じて災害リスクサーベイを実施</li> <li>LED照明や省エネ空調設備等の省エネ関連設備への更新</li> <li>太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入</li> <li>DDプロセスにおける浸水リスク評価</li> <li>レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施</li> </ul>				
		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					
	技術	低炭素/省エネ化技術の普及	法規制対応による物件の競争力の向上	小	小	中		大			
			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			
	市場	建物の環境性能に関する社会的重要性の向上	ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	小	小	中		大			
			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	移行リスクの重要性増大	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			
			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			
物理的リスク・機会	急性	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					
		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					
		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					
	慢性	平均気温上昇の進行	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					
		海上上昇の進行	保有物件の浸水による修繕費用や営業機会の損失	小	中	小	小				

\*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

J

## 4. 指標と目標

JMFはさらなるGHG排出量削減へのコミットを示すため、GHG排出量削減目標につき、2030年までの中期目標を、従来の原単位ベースでの目標から、総量ベースでScope1及びScope2排出量を42%削減するという目標に変更しました。

新たに設定したGHG排出量削減目標については、国際的なイニシアティブであるScience Based Targets initiative (「SBTi」) から、科学的根拠に基づく目標として認定を取得しています。



### 新たな目標

- 2030年までにScope1+2の総排出量を2020年比で42%削減 **SBTi認定**
- 2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す **SBTi認定**

			(単位：t-CO <sub>2</sub> )		
			2020年度	2021年度	2022年度
Scope1			5,608	5,135	5,542
Scope2 (マーケット基準)			29,884	24,633	22,061
Scope3	カテゴリ1	購入した製品・サービス	16,998	17,110	16,975
	カテゴリ2	資本財	30,182	23,994	28,757
	カテゴリ3	Scope1, 2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	6,716	6,467	6,334
	カテゴリ5	事業から出る廃棄物	13,017	14,478	14,374
	カテゴリ6	出張	1	0	0
カテゴリ7	雇用者の通勤	3	1	1	
カテゴリ12	販売した製品の廃棄	0	0	0	
カテゴリ13	リース資産(下流)	165,531	152,527	139,855	
カテゴリ15	投資	0	0	0	
全体合計			232,446	214,579	206,297

※2020年度比

目標

2030年 総排出量42%削減\* **SBTi認定**

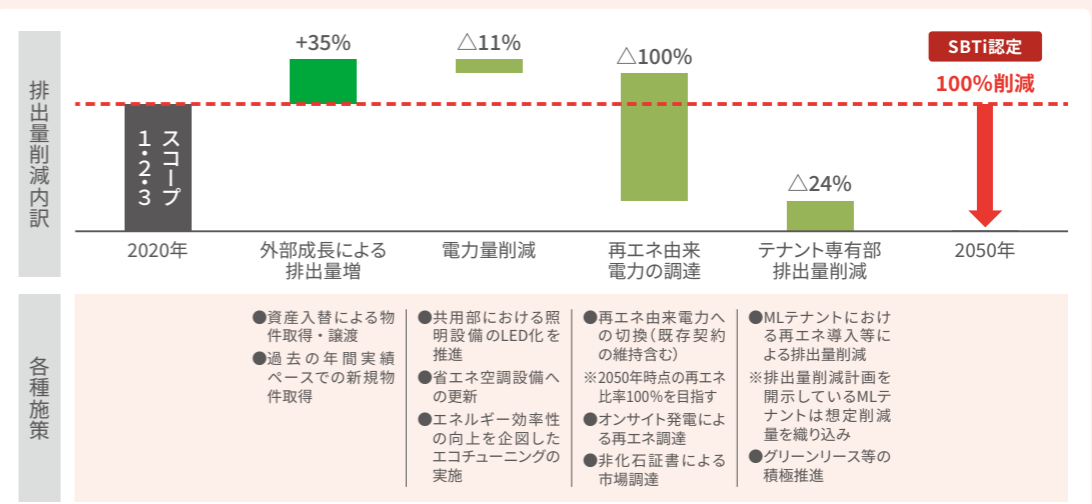
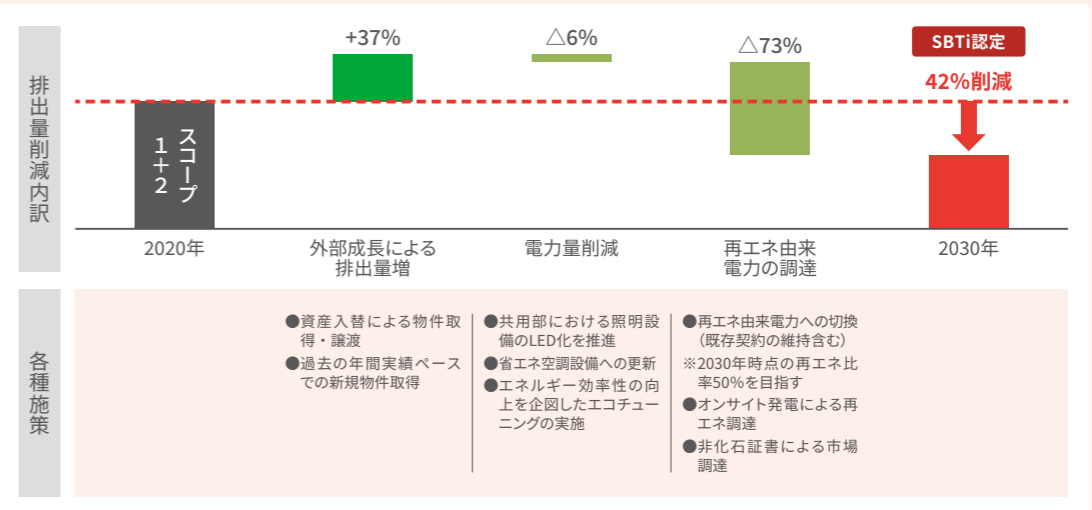
---

2030年 総排出量を算定し削減\*

---

2050年 ネットゼロ **SBTi認定**

## 2030年中期目標 (Scope1+2)、2050年長期目標 (Scope1+2+3) に向けた排出量削減の動き



# 気候変動とレジリエンス

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

## 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。なお、4°C及び1.5°Cの気候変動関連シナリオに基づいたIIFを取り巻く世界観についての考察は、別途Webページに掲載しています。

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					
政策・法規制	法規制対応コストの増加	CO <sub>2</sub> 排出量規制や炭素税の導入による、CO <sub>2</sub> 排出コストの増加	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロ目標</li> <li>2030年までにGHG Scope1+2の総排出量を42%削減(2021年対比)</li> <li>直接電力管理物件において再エネ由来電力の導入</li> <li>環境認証/省エネ格付けの計画的取得</li> <li>ポートフォリオ全体の環境認証取得割合60%目標(目標年:2030年)</li> <li>物流施設の環境認証取得割合70%以上(目標年:2025年)</li> <li>独自のEMSによるエネルギー消費量管理</li> <li>直接電力管理物件において再エネ由来電力の導入</li> <li>ZEB化済の新規物件の取得検討</li> <li>物件取得段階におけるZEB化可能性の検討</li> <li>既存物件の計画的なZEB化検討</li> <li>計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化</li> <li>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</li> <li>計画的な省エネ工事による水道光熱費の削減</li> <li>計画的な開発案件の実施</li> <li>計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化</li> <li>ポートフォリオエネルギー原単位の計画的低減</li> <li>物件取得時DDに気候変動対応を含むサステナビリティ評価を導入し、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</li> <li>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%の切替えが完了)</li> <li>将来的なグリーンファイナンスの活用目標</li> <li>サステナビリティサイトを通じて気候変動対応を含むサステナビリティ関連の取組みを開示</li> <li>環境パフォーマンス情報の開示</li> <li>各種サステナビリティ評価(GRESB、CDP、MSCI等)への積極的な参加</li> <li>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</li> <li>施設の屋根へ太陽光パネル設置</li> <li>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</li> <li>直接電力管理物件において再エネ由来電力の導入</li> <li>環境認証/省エネ格付けの計画的取得</li> <li>環境認証制度拡大に向けた喚起活動</li> <li>DDプロセスにおける浸水リスク評価</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>浸水リスク評価による被害予測の検証</li> <li>レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施</li> <li>レジリエンス認証の取得目標</li> <li>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</li> <li>高効率空調の導入(省エネ施策の一つとして実施)</li> <li>太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入</li> <li>自然エネルギーの利用を想定した建物デザインの採用</li> <li>浸水リスク評価による被害予測の検証</li> <li>ポートフォリオにおける保有資産の地域的分散</li> <li>レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施</li> </ul>	
		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		
	移行リスク・機会	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
			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
		改修/設備コストの高騰	ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	小	小	中		大
		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		
	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	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
		テナントの環境性能に対するニーズの変化	保有物件の環境性能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
		環境性能に関する社会的価値観の変化	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		
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		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		
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	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	中	小	小	
		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		

\*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

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

## 4. 指標と目標

IIFは、さらなるGHG排出量削減へのコミットを示すため、GHG排出量削減目標につき、2030年までの中期目標を、従来の原単位ベースでの目標から、総量ベースでScope1及びScope2排出量を42%削減するという目標に変更しました。

新たに設定した2030年のGHG排出量削減量目標については、国際的なイニシアティブであるScience Based Targets initiative (「SBTi」) から、科学的根拠に基づく目標として認定を取得しています。

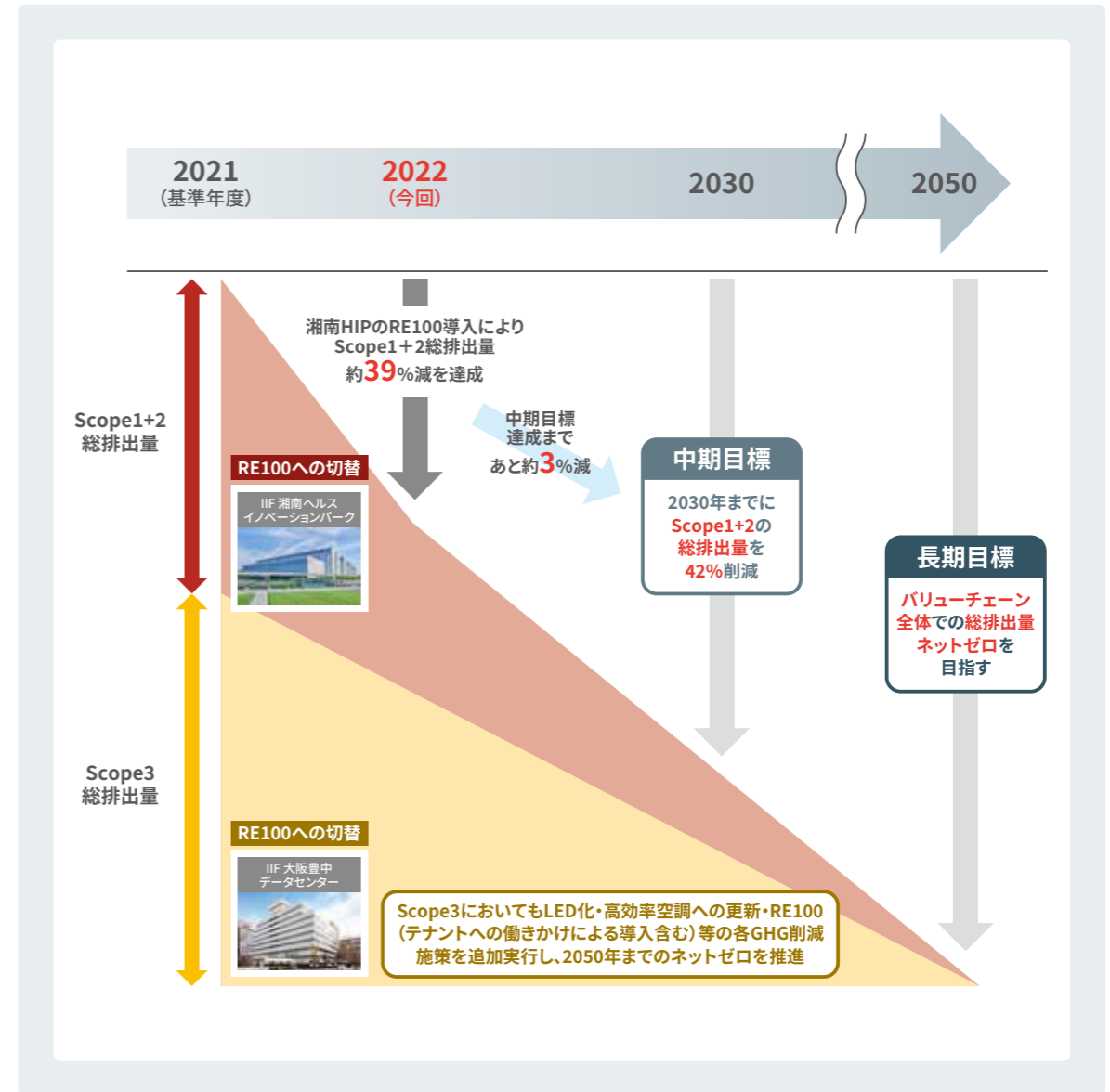


### 新たな目標

- 2030年までにScope1+2の総排出量を2021年比で42%削減 **SBTi認定**
- 2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す

		(単位：t-CO <sub>2</sub> )		目標
		2021年度	2022年度	
Scope1		25,758	25,733	2030年 総排出量42%削減* <b>SBTi認定</b>
Scope2 (マーケット基準)		16,282	29	
Scope3	カテゴリ1 購入した製品・サービス	6,707	7,349	2030年総排出量を 算定し削減*
	カテゴリ2 資本財	13,327	17,307	
	カテゴリ3 Scope1, 2に含まれない 燃料及びエネルギー関連活動	27,392	46,241	
	カテゴリ5 事業から出る廃棄物	14,439	13,194	
	カテゴリ6 出張	1	1	
	カテゴリ7 雇用者の通勤	1	1	
	カテゴリ12 販売した製品の廃棄	0	137	
	カテゴリ13 リース資産(下流)	78,802	72,655	
	カテゴリ15 投資	56	54	
全体合計		182,764	182,699	2050年 ネットゼロ

※2021年度比



# エネルギー／水／廃棄物／生物多様性

気候変動とレジリエンス	エネルギー／水／廃棄物／生物多様性	保有物件における認証・評価	グリーンボンド	汚染防止
J I	<b>J</b> I	J I	J	

**J**

## エネルギー

目標	KPI	進捗
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)	約 <b>19.6%</b> 削減 <small>詳細はデータ集へ</small>
目標	KPI	進捗
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%	約 <b>15.7%</b> <small>詳細はデータ集へ</small>

### 2022年度における進捗状況

Scope1+2の排出量は、下記取組みにより、2023年2月末時点において、2022年2月末比7.3%の削減を達成致しました。

- 再生可能エネルギーへの切替えを実施しました。2023年8月期末時点では25物件において再生可能エネルギーを導入し、再生可能エネルギーの導入割合は15.7%になりました。
- グリーン電力への切替えを実施しました。
- おやまゆうえんハーヴェストウォークでは、太陽光発電(PPA)スキームを2022年3月に開始し、電気料金の大幅削減に寄与しています。



おやまゆうえんハーヴェストウォーク

### おやまゆうえんハーヴェストウォークにおける実績

	太陽光発電購入量(年)	GHG排出量削減(年)
<b>実績</b>	<b>833</b> MWh	年 <b>376</b> t-CO <sub>2</sub>

今後もグリーンリースの導入促進やマスターリーステナントへの再生可能エネルギーへの提案等を強化し、GHG排出量削減を促進できる取組みを進めていく計画です。

## 水

あびこショッピングプラザ、及びかみしんプラザにおいて掃除ロボットを導入し、水使用量・清掃コストの削減を見込んでいます。

- 環境配慮 **水使用量の削減**
- 効率アップ **清掃時間の削減**
- コストダウン **日常清掃費用の削減**

テナントとグリーンリース契約を締結

※既存清掃機で同等面積を清掃した場合との対比

## 廃棄物

目標	KPI
廃棄物の削減	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%

### 廃棄物分別ルールの細分化と計量器の設置による館内リサイクル率の可視化

ジャイルでは、館内で発生する産業廃棄物の見える化とリサイクル率向上を企図して、全テナントの協力を仰ぎ2023年7月より廃棄物分別の品目細分化を行った上で、計量器を導入しました。館内リサイクル率の見える化により、2023年9月の産業廃棄物リサイクル率\*は、共用部100%及び専有部94.1%となっています。

\*一般廃棄物を除く



ジャイル

## 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。

その他の取組みについてはJMFサイト📄をご参照ください。




ツイン21

# 保有物件における認証・評価

J

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

## 環境認証の取得

目標	KPI	進捗
環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率75%以上 (延床面積ベース)	<b>79.2%</b> 2024年2月末実績
	CASBEE® 不動産評価認証	S : 25物件 A : 10物件 B+ : 3物件
	DBJ Green Building 認証	5つ星 : 1物件 4つ星 : 8物件 3つ星 : 10物件 2つ星 : 1物件 1つ星 : 3物件
	BELS評価	4つ星 : 1物件 3つ星 : 2物件 2つ星 : 3物件
東京都中小 低炭素モデルビル		A4 : 1物件 A3 : 1物件 A2 : 2物件 A1 : 3物件

用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル
■	あびこショッピングプラザ	S	★★★★		
■	ジャイル	S	★★★★		
■	ビックカメラ立川店		★★		
■	イオン板橋ショッピングセンター	S			
■	西友ひばりヶ丘店		★		
■	JMFビル自由が丘01 A館		★		
■	JMFビル自由が丘01 B館		★★★	★★★★	
■	イオンモールむさし村山	S			
■	ラ・ポルト青山		★★★		
■	幕張プラザ	A			
■	川崎ルフロ	A	★★★★		
■	Gビル表参道02				A3
■	Gビル吉祥寺02		★		
■	JMFビル銀座中央通り01				A4
■	MARINE & WALK YOKOHAMA	S	★★★★		
■	マチノマ大森	S	★★★★		
■	イオンモール津田沼	S			
■	JMFビル横浜馬車道01	S			
■	JMFビル川崎01	S			
■	JMFビル渋谷02	B+		★★	
■	JMFビル渋谷03	A		★★	
■	JMFビル渋谷03	B+			
■	JMFビル東陽町01	A			A1
■	JMFビル日本橋浜町01	B+		★★★	
■	JMFビル笹塚01				A2-
■	JMFビル上野01				A2
■	JMFビル横浜01	S			
■	JMFビル神田01				A1
■	JMFビル江戸川橋01				A1+
■	JMFビル赤坂02	S			
■	JMFレジデンス学芸大学		★★★★		
■	JMFレジデンス池袋一丁目		★★★		
■	JMFレジデンス町田		★★★		
■	京都ファミリー	S	★★★		
■	河原町オーバ	A			
■	イオンモール鶴見緑地	S			
■	イオンモール伊丹	S			
■	アリオ風	S			
■	イオンモール神戸北	S			
■	かみしんプラザ	S	★★★		
■	ツイン21	S	★★★		
■	JMFビル北浜01	A	★★★	★★★	
■	JMFビル大阪福島01	S			
■	JMFビル肥後橋01		★★★	★★	
■	JMFビル今橋01	A			
■	mozoワンダーシティ	S	★★★★★		
■	ならファミリー	S	★★★★		
■	イオンモール札幌苗穂	S			
■	イオン那覇ショッピングセンター	S			
■	おやまゆうえんハーベストウォーク	S	★★★★		
■	イオンモール札幌発寒	S			
■	DFS T ギャラリーア沖縄	A	★★★		
■	Gビル那覇新都心01	A			
■	JMFビル仙台01	A			
■	JMFレジデンス千早	B+			

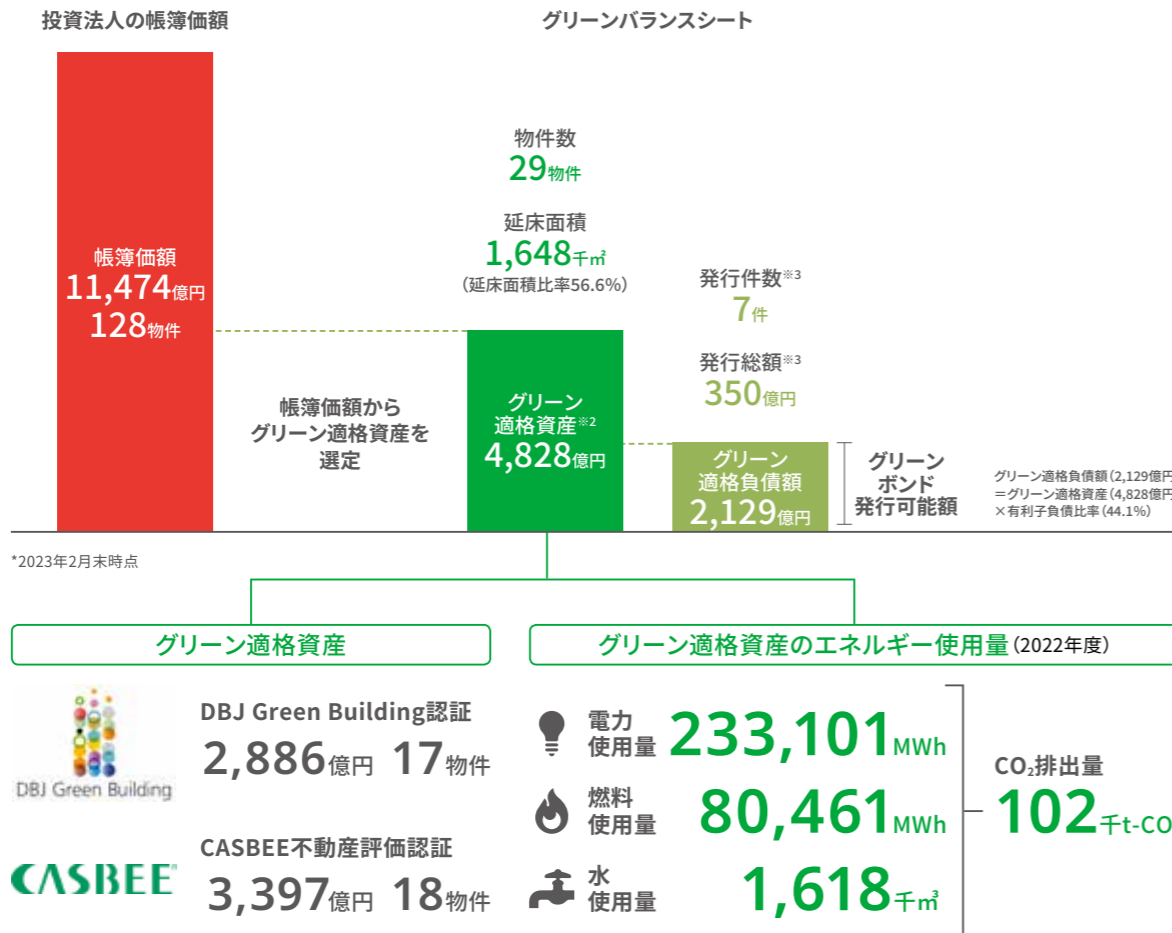
※CASBEEウェルネスオフィス

■都市型商業 ■郊外型商業 ■オフィス ■複合型 ■ホテル ■住宅

# グリーンボンド

J

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<sup>※1</sup>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います。



## 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

## 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<sup>※5</sup>についてESG評価会社であるサステナリティクスよりセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。<sup>※7</sup>

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

- ※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 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。(1,454億円、6物件)
- ※3 2023年9月末時点
- ※4 底地資産は物件数及び延床面積から除外しています。
- ※5 エネルギー消費量をCO<sub>2</sub>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。
- ※6 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、レポートニング)に適合していることをいいます。
- ※7 なお、2024年3月以降に発行されるグリーンボンドに対するセカンドパーティ・オピニオンの取得先は、株式会社日本格付研究所(JCR)へ変更されます。



# エネルギー／水／廃棄物／生物多様性

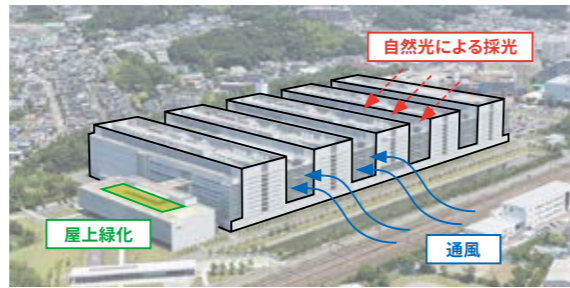
気候変動とレジリエンス	エネルギー／水／廃棄物／生物多様性	保有物件における認証・評価	グリーンボンド	汚染防止
J I	J I	J I	J	

## エネルギー

目標	KPI	進捗
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)	約 <b>47.2%</b> 削減 <small>詳細はデータ集へ</small>
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	約 <b>90%</b> 導入 <small>詳細はデータ集へ</small>

### 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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>排出量削減目標の達成に寄与しています。



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

### 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

目標	KPI	進捗
水使用量削減	2030年までに、 2015年比 原単位ベース±0%	+ <b>21.5%</b> 水使用量原単位

2022年2月から2023年1月の水使用量原単位は昨年の0.61に対し0.62と微増していますが、個別物件において大きく増加したものはありません。

### 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

目標	リサイクル率
本投資法人が管理可能な物件におけるリサイクル率の向上 (2022年比)	約 <b>40.5%</b>

保有物件から排出されるごみの分別を適切に行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を推進する等、適切な管理を行っています。

## 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するため土壌汚染の有無の確認等を行っています。




IIF横須賀テクノロジーセンター

その他の取組についてはIIFサイト をご参照ください。

# 保有物件における認証・評価

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

## 環境認証の取得

目標	KPI	進捗
環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率60%以上*	<b>35.2%</b> 2024年1月末実績
	<b>CASBEE® 不動産評価認証</b>	S : 9物件 A : 14物件 B+ : 2物件
	<b>DBJ Green Building 認証</b>	4つ星 : 3物件 3つ星 : 2物件
	<b>BELS評価</b>	5つ星 : 12物件 4つ星 : 6物件 3つ星 : 1物件 2つ星 : 3物件

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

	<b>水災害カテゴリー</b>	Silver : 2物件
	<b>2物件</b>	

用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	ResReal
■	IIF東雲ロジスティクスセンター	A			
■	IIF野田ロジスティクスセンター	S	★★★★	★★★★★	
■	IIF越谷ロジスティクスセンター	B+	★★★★	★★★★★	
■	IIF西宮ロジスティクスセンター(既存棟)	A			
■	IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)	S		★★★★	
■	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	A		★★★★★	
■	IIFさいたまロジスティクスセンター(倉庫棟)	A		★★★★★	
■	IIFさいたまロジスティクスセンター(事務所棟)	A		★★★★	
■	IIF名古屋ロジスティクスセンター	A			
■	IIF神戸ロジスティクスセンター	S	★★★	★★★★	
■	IIF東大阪ロジスティクスセンター	A		★★★★	
■	IIF柏ロジスティクスセンター	A		★★★★★	
■	IIF三郷ロジスティクスセンター	S			
■	IIF入間ロジスティクスセンター	A			
■	IIF鳥栖ロジスティクスセンター		★★★		
■	IIF広島ロジスティクスセンター	S	★★★★	★★★★	
■	IIF京田辺ロジスティクスセンター	S			
■	IIF加須ロジスティクスセンター(建物1)			★★★★★	
■	IIF加須ロジスティクスセンター(建物2)	A		★★	
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターI	A		★★★★★	
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII(既存棟)	S			
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII(増築棟)	A		★★★★★	
■	IIF板橋ロジスティクスセンター	A		★★★★	
■	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	B+		★★★★★	
■	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターI	A			
■	IIF盛岡ロジスティクスセンターII	A			
■	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター			★★★★★	
■	IIF昭島ロジスティクスセンター	S			
■	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	A		★★★★★	
■	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター			★★★★★	
■	IIF湘南ロジスティクスセンター	A			
■	IIF横浜都筑テクノロジセンター			★★	
■	IIF川崎サイエンスセンター			★★	Silver
■	IIF厚木マニュファクチャリングセンター			★★★★	
■	IIF新川崎R&Dセンター	S		★★★	
■	IIF羽田空港メンテナンスセンター(メンテナンスセンター1)				
■	IIF羽田空港メンテナンスセンター(メンテナンスセンター2)			★★	
■	IIF品川データセンター				Silver

■物流施設 ■工場・研究開発施設等 ■インフラ施設

# 汚染防止

## J

### 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。

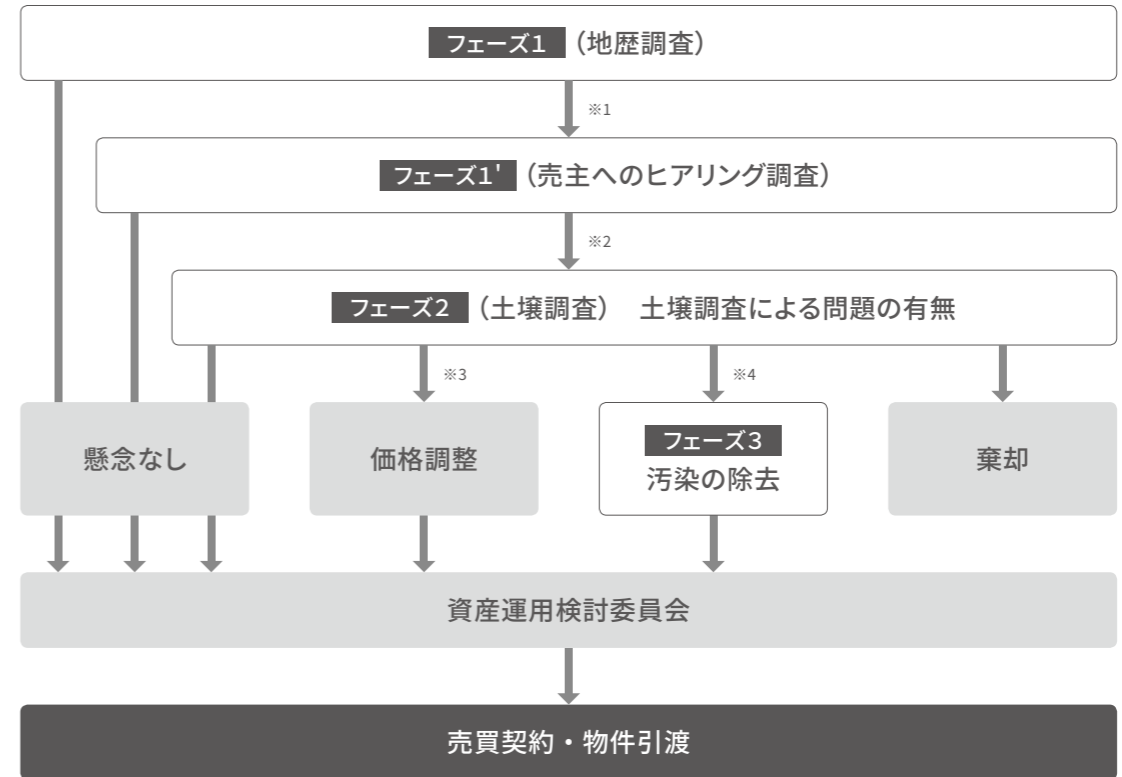
#### 物件取得時のアセスメント

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うための手続き及び次の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



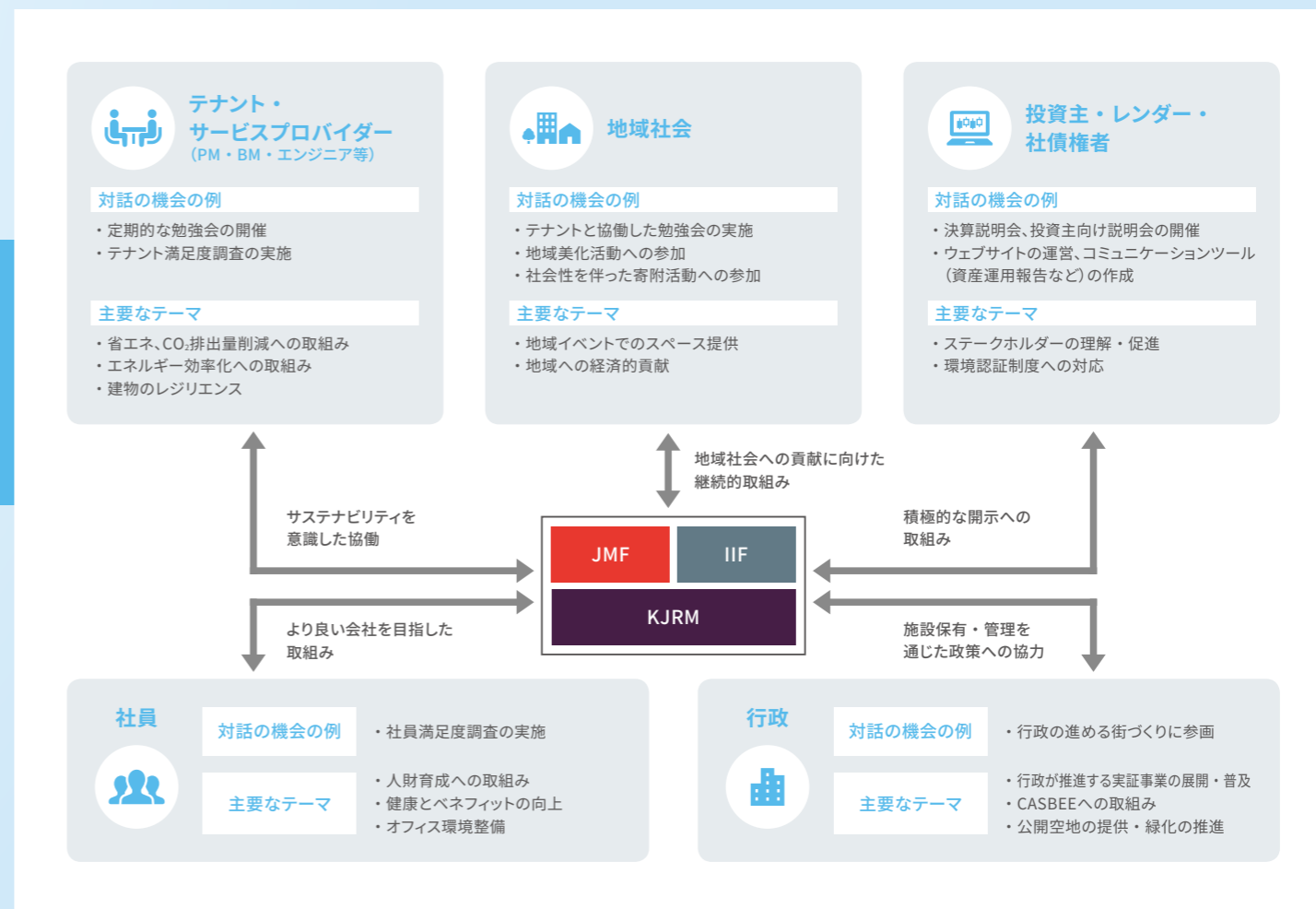
※1 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合(過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合など)  
 ※2 ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合  
 ※3 個別案件の条件を勘案し汚染の除去などを選択しない場合(汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合など)  
 ※4 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去などを行うことを決定した場合

## I

# Social

# 社会

	J I K
人権	28
ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン	29
人財育成	30
健康性と快適性	31
テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス	32 34
地域社会とのコミュニケーション／ポジティブインパクトの創出	33 35
ソーシャルファイナンス	36
社会貢献活動	37



# 人権

人権	DEI	人財育成	健康性と快適性	テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション/ポジティブパクトの創出	ソーシャルフィナンス	社会貢献活動
				J	I	J	I

## 基本方針

当社は、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」というミッションの実現のため、サステナビリティ活動を推進しています。2016年に人権・労働・環境・腐敗防止の4分野10原則で構成される「国連グローバル・コンパクト」(以下、UNGC)に署名しました。

当社は、人権課題への対応は、「責任不動産投資を実践し、世界的課題の解決に貢献していく」ことにつながるものと考え、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月に制定しました。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の全文については[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います。

詳細につきましてはP.41をご参照ください。

## モニタリングの実施

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っています。

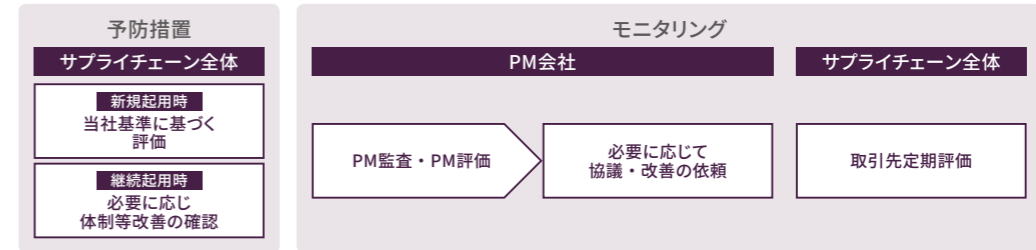
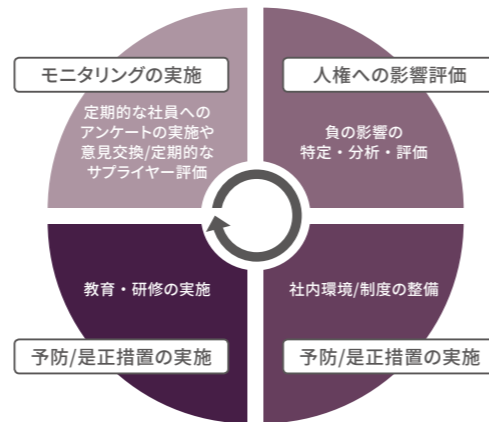
### 社員を対象とした取組み(関連指標等のモニタリング)

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っています。

### サプライヤーに対する取組み(定期評価・監査を通じたモニタリング)

サプライヤーを対象とした取引先定期評価を1年に一度実施し、当社の選定基準に合致しているか、特段の注意事項が発生していないかのチェックを行っています。

その他、プロパティマネジメント会社 (PM会社) においては、1年に一度組織体制、サステナビリティへの取組みを含めた評価を行い、必要に応じて協議、改善を依頼しています。加えて、毎年数社を対象とし事業方針、コンプライアンス体制、サステナビリティへの取組み状況の詳細についてのヒアリングを含めた監査を実施しています。



## サステナブル調達方針

当社は、持続可能な社会の実現のためには、サプライチェーン全体における対応が重要であると認識しています。人権の尊重を含む「サステナブル調達方針」を制定し、当社が調達するすべての製品・資材・原材料・サービスに関わる調達方針を定めています。お取引先の皆さまにも本方針に基づく調達の実施を期待し、サプライチェーン全体でのサステナブル調達の実現に努めます。

サステナブル調達方針の全文については[こちら](#)をご参照ください。

# ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

人権	DEI	人財育成	健康性と快適性	テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション/ボジティブインパクトの創出	ソーシャルフィナンス	社会貢献活動
	J	I	J	I	I		

## 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」)の推進は、より良い意思決定を行い、より良い結果を生み出すことにつながると考えています。この考え方にに基づき、性別、人種、国籍、障がい、年齢、経歴等、さまざまな背景や考え方を持つ人材ひとりひとりが、働くことに誇りを持ち、その能力を存分に発揮できる環境の整備に取り組んでいます。

## DEI推進体制

DEIに関連する事項は、当社のマテリアリティ及びKPIの一つとして設定されており、その進捗状況はサステナビリティ委員会において報告されています。DEIに関する取組みは、基本方針の下、人事部が中心となりマネジメントを含め、各部門と連携しながら推進しています。

[サステナビリティ推進体制の詳細はこちら](#) をご参照ください。

## 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、倫理規程の中で「当社の役職員は、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、政治的も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。

### 仕事と生活の調和、仕事と子育ての両立

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。

目標	KPI	進捗
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	男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50%	2023/3 <b>100%</b>
	(育児休業取得者1名以上)	2023/12 <b>83.3%*</b>

※2022年4月～2023年12月

目標	対策
① 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	・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 <b>実施済</b>
② 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)	・配偶者が出産した男性社員には個別案内を行う <b>実施済</b>
③ 平均残業時間を月45時間未満、かつ、各年度の平均残業時間を月60時間未満 *目標③は、一般社員を対象としています	・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 <b>実施済</b>

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 [こちら](#) でも当社の計画をご確認いただけます。

### 女性の活躍推進

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。

目標	KPI	進捗
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	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)	2023/3 <b>15.2%</b>
		2023/12 <b>15.2%</b>

### 女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画

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DEI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 <b>実施済</b> ・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 <b>実施済</b>
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 <b>実施済</b> ・管理職候補者に対する育成プログラムを提供する <b>実施予定</b>
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 <b>実施済</b> ・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 <b>実施予定</b>
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 <b>実施予定</b> ・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」 [こちら](#) においてもご確認いただけます。

# 人財育成

## 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して成長し、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を実施しています。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を実施しています。

## 報酬制度

当社の報酬制度は、全正社員に適用され、当社株主やファンドの投資家のために、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。

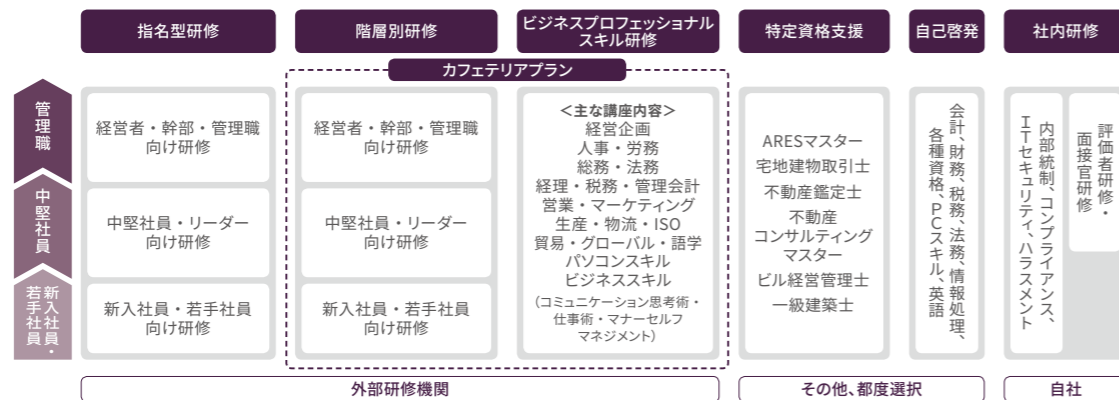
また、シニアレベルの社員を対象に、会社業績や運用ファンドの投資口価格に連動して支給額が決定される長期インセンティブ制度を導入し、優秀な人財の流出を回避し、会社の安定的な運営を図るとともに、投資家の目線に立った中長期的なファンドの成長、当社の業績向上達成への動機づけと意識の強化を図っています。

社員は、サステナビリティ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。社員が同協会の「不動産証券化協会認定マスター (ARES Certified Master)」を取得する際は受験料 (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する費用を会社が一部、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

人権	DEI	人財育成	健康性と快適性	テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション/ポジティブパクトの創出	ソーシャルファイナンス	社会貢献活動
			J	I	J	I	I

## 働きやすい環境づくり

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、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い、より良い会社を目指しています。また、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

KPI	進捗	
有給休暇消化率70.0%以上	2022/3	78.3%
	2023/3	79.4%

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/週次)
- 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・実現に向け在宅勤務時の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



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でき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い、社員にとって快適な職場環境を提供しています。



執務室内に設けられたカフェテリア



定期的な室内空気環境調査



# テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス

J

JMFでは、商業施設、複合施設およびオフィス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。

## テナントとのコミュニケーション

### グリーンリースの導入

JMFでは、再生可能エネルギーの導入や、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などを自主的に取り決め実践するグリーンリースの導入の提案を行っています。社会的な脱炭素化の動きからグリーンリース契約に関心が深いテナントが増加しており、2022年度には新たに商業施設2物件において、グリーンリース契約を締結致しました。今後もグリーンリースの導入促進等、テナントとの協業を通じGHG排出量削減を促進する取組みを進めていく計画です。



イオンモール津田沼



幕張プラザ

### テナント満足度調査の実施

オフィスビル及び一部の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」を実施しています。調査は外部の調査機関が実施し、調査結果を受け、要望を実施するか否かについて総合的に判断を行い、実施した内容についてはテナントへ周知しています。

### 環境負荷低減へ向けた協力会社との協業

JMFは、環境配慮に対し、テナント、PM会社およびBM会社と協業し取組みを推進しています。環境課題への対応には、PM会社およびBM会社との協業が必要不可欠であると認識し、施策の検討・共有、勉強会の実施を定期的に行っています。テナントに対しても、環境施策の提案についてエンゲージメントを強化しています。

各ステークホルダーとの契約の中には環境配慮に向けた取組みに関する条項を組み込み、相互に協業し取組むことを確認しています。

### サステナビリティ勉強会

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会社とのサステナビリティ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、サステナビリティの啓蒙活動に努めています。



サステナビリティ勉強会の様子

## 建物のレジリエンス

目標	KPI	進捗
防災対策の実施	防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%	100%
	災害報告通信網の整備100%	100%
	定期的なエンジニアリングレポートの取得100%	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、空気環境測定を行うことで、アスベストの飛散状況を確認しています。

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 をご参照ください。

# 地域社会とのコミュニケーション／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	テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション/ポジティブインパクトの創出	ソーシャルファイナンス	社会貢献活動
				J	I	I	I

J

## 地域社会とのコミュニケーション

### 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

### あびこショッピングプラザと我孫子市との包括連携協定締結

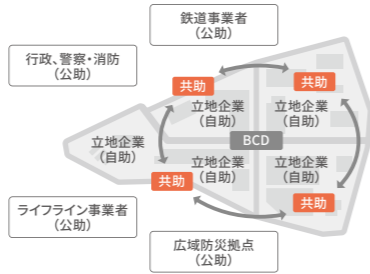
あびこショッピングプラザでは、市民サービスの更なる向上及び地域の一層の活性化を図ることを目的として、我孫子市と包括連携協定を締結しました。これまでも子育てイベントの開催や市民図書館との連携した取組みなどを行ってまいりましたが、本協定においては、下記項目など更に幅広い分野で連携する予定です。



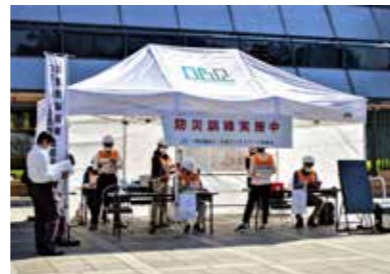
- 連携・協働項目**
- ① 市政のPR ② 健康・福祉・子育て ③ 教育・地域文化の振興
  - ④ 環境 ⑤ 地域経済の振興 ⑥ 地域の防災 等

### 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。



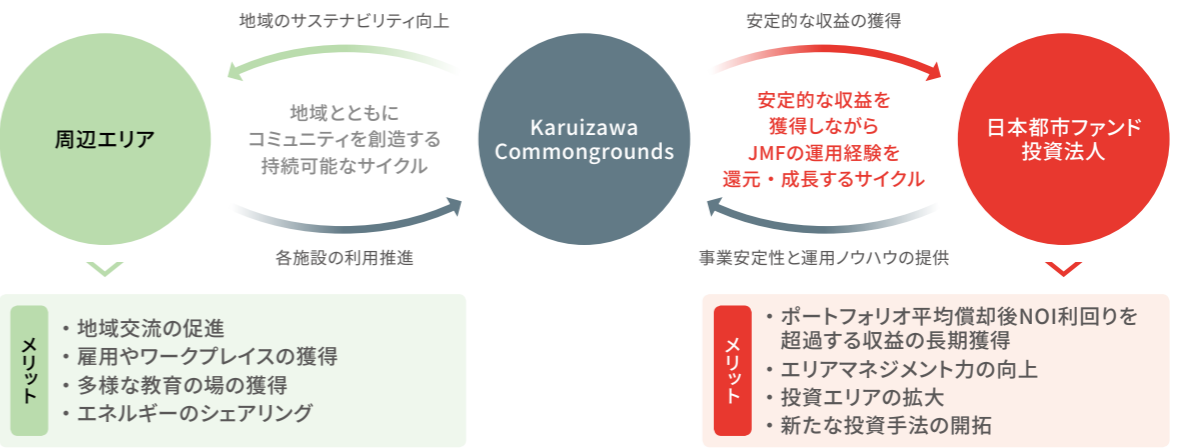
大阪ビジネスパークの将来の目標像



防災訓練の実施

## ポジティブインパクトの創出

JMFは2023年2月、「Karuizawa Commongrounds (底地)」を取得しました。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。



### 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
<p>ポジティブ・インパクトの増大</p>	<p>開発・運用における炭素排出低減</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギー消費量</li> <li>・ CO<sub>2</sub>排出量</li> <li>・ 太陽光による再生可能エネルギー生成量</li> <li>・ 再生可能エネルギーによる自給率</li> <li>・ 新築・改修時のBEI値</li> <li>・ 新築・改修における地場建材の使用率</li> <li>・ EVシェアカー導入台数・利用件数</li> </ul>
<p>ネガティブ・インパクトの低減</p>	<p>運用における炭素排出削減</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギー消費量・原単位</li> <li>・ CO<sub>2</sub>排出量・原単位</li> <li>・ LED導入率</li> </ul>

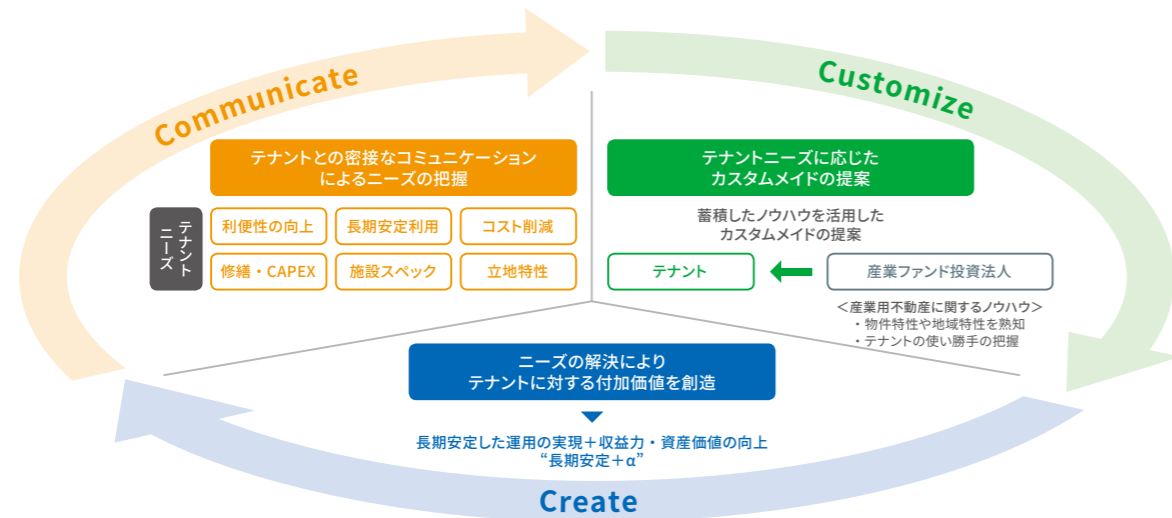
# テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス

人権	DEI	人財育成	健康性と快適性	テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション／ポジティブパワートの創出	ソーシャルフィナンス	社会貢献活動
				J	J	I	I

## テナントとのコミュニケーション

### 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。



### グリーンリースの推進

テナントとの密接なコミュニケーションは、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。

IIFは、環境負荷の低減を目的としたオーナー負担による照明設備の更新を積極的に進めています。2022年度に実施したLED化工事により800MWh以上の電力量削減を実現しています。今後もGHG排出量削減に向け、LED化を進めていく予定です。

### テナントアンケート調査の実施

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、テナントに対しサステナビリティに関連したアンケートを実施しています。

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 [📄](#) をご参照ください。

## 環境負荷低減に向けた協力会社との協業

IIFは、テナント、PM会社およびBM会社に向けた継続的なコミュニケーションを通し、協業しながら環境配慮への取組みを推進しています。テナントには、省エネ施策などの質問項目を含むアンケートを実施するとともに、要望に沿った提案を行うことで環境配慮につながる施策の推進に努めています。あわせて、PM会社およびBM会社との協業が環境課題への対応には必要不可欠であると認識し、施策の検討・共有の実施などを定期的に行い、環境配慮に関する施策を協働して進めています。

各ステークホルダーとの契約の中には環境配慮に向けた取組みに関する条項を組み込み、相互に協業し取組むことを確認しています。

## 建物のレジリエンス

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。また、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、GHG排出量削減とエネルギー消費量低減を図っています。

## 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。IIFでは、必要に応じ、空気環境測定を行うことで、アスベストの飛散状況を確認しています。

## 防水板の設置

IIFでは、建物への浸水を防ぐため、防水板を設置しています。



# 地域社会とのコミュニケーション／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	テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション/ポジティブインパクトの創出	ソーシャルフィナンス	社会貢献活動
				J	I	J	I

## 地域社会とのコミュニケーション

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、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い地域の賑わいにも貢献しています。



IIF品川データセンター

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。長年、防火水槽設置に協力していることから、品川区より火災予防業務協力者として感謝状を受領しています。

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しています。2023年5月には、開所5周年を記念し「湘南アイパーク フェスタ」を開催し、入居企業によるサイエンス体験やサイエンスショーなど多数の企画を実施し、7千人の方々にご来場いただきました。

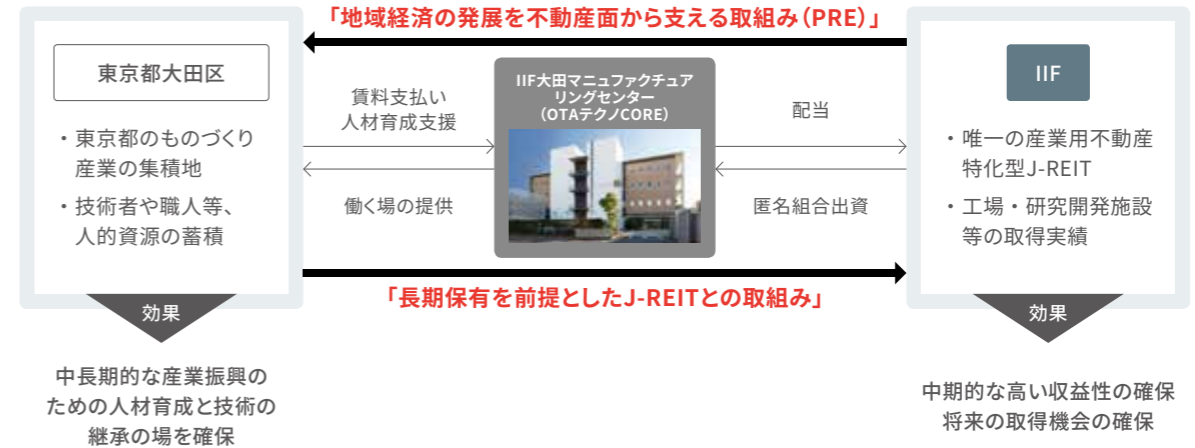


IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

また、2023年12月には「ヘルスケアMaaS2023」が開催され、「健康・移動をデータで結ぶ未来」をテーマに、ヘルスケアMaaSを起点とする健康・運動・スポーツ・移動などの最先端の取組を体験できるイベントに約800名の方がご来場されました。

## ポジティブインパクトの創出

IIFは2019年2月、「IIF大田マニュファクチュアリングセンター（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で初めてポジティブ・インパクト金融原則に則ってなされたものです。



## ポジティブ・インパクト投資のモニタリング方針

「IIF大田マニュファクチュアリングセンター（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 <sub>2</sub> 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。

# ソーシャルファイナンス

人権	DEI	人財育成	健康性と快適性	テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション/ポジティブなパトの創出	ソーシャルファイナンス	社会貢献活動
				J	I	J	I

## ソーシャルボンド

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<sup>\*</sup>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うことで、更なるサステナビリティ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。

## ソーシャルローン

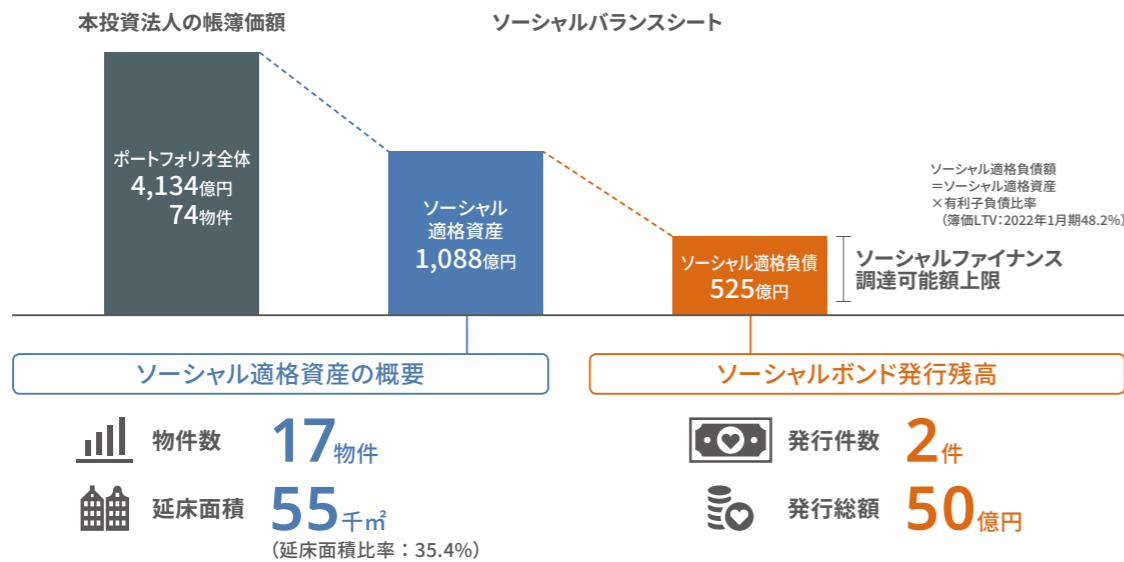
IIFは、ソーシャル適格資産であるIIF大田マニュファクチュアリングセンターの取得資金及び関連費用に充当するため、IIFが策定したソーシャルファイナンス・フレームワークに基づく初のソーシャルローンにより、40億円を調達しました。今後もソーシャルファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに配慮した資産運用を推進するとともに資金調達基盤の強化を目指します。

### 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。

### 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。

\*ソーシャルボンド原則の詳細は、こちら をご参照ください。

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。

# 社会貢献活動

人権	DEI	人財育成	健康性と快適性	テナントとのコミュニケーション/建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション/ポジティブパクトの創出	ソーシャルフィナンス	社会貢献活動
				J	I	J	I

当社が掲げる「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」というミッションのもと、マテリアリティとして、「地域コミュニティとの協働」を設定し、さまざまな社会貢献活動に取り組んでいます。

## 社員による社会貢献活動

部門横断のワーキンググループが中心となり、社会貢献活動の検討、社内浸透を図り、チャリティやボランティア等の取組みを推進しています。

### 活動の目的

- ・ 地域社会の幸せに貢献し、信頼を構築する
- ・ 社員のよりよい地域社会づくりへの参加を支援する
- ・ さまざまなコミュニティに関する社員の意識向上を図る
- ・ さまざまな社会課題に接し、当社が事業の中で取り組む重要課題への洞察を深める

## 多岐にわたる貢献活動

### FITチャリティ・ラン

当社は、FITチャリティ・ラン\*への参加により、貧困・障がい者・生物多様性など社会的に意義ある活動をおこなっている団体への寄付を行っています。



FITチャリティ・ラン

### パイ焼き窯

当社のオフィスにおいて、障がい者の自立を支援する福祉施設の手作り菓子の販売会を行いました。当日は、作り手である障害のある方も販売に参加し、社員との交流が生まれました。



福祉施設の手作り菓子の販売

### \*FIT チャリティ・ラン(英名: Financial Industry in Tokyo For Charity Run)

日本の金融機関や金融関連サービス企業が主催するチャリティイベントで、2005年からその活動を開始しています。社会的に意義ある活動をしているものの、認知度等の問題により十分な活動資金を確保できていない非営利団体への寄付を通じて社会貢献を行っています。

## 社員の社会貢献活動をサポートするボランティア休暇制度

当社は、社員が主体的に選択し、さまざまなコミュニティに触れる機会を持つことが社会貢献活動の推進には重要であると考えています。そのために、年5日間ボランティア活動に利用できる休暇制度を整備しています。

## 社内制度を活用したボランティア活動

社員がボランティア休暇を活用し、特別支援学校の教室や美術室の片付け、モップ掛け、掃除機による清掃を行ったほか、200個のおにぎりを作り貧困等の理由により満足な食事がとれない子供を支援する団体へ提供するを行いました。



## 物件での社会貢献活動

JMFでは、各物件の特色や地域ニーズをとらえた社会貢献活動を実施しています。

GYREのギャラリーでは、障がいを抱えるアーティストの作品を展示、販売する「アウトサイダーアート展」を開催しました。開始3日目で1,000名を超える来場があり、GYREに賑わいが生まれました。



ならファミリーは、近隣の学校が主催となり「フードバンク奈良」と共催したフードライブプロジェクトの会場を提供しました。寄付をいただいた方には、ならファミリー内で使用できるグルメクーポンを配布し、施設内のテナントをご利用いただける機会が創出されました。



## 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

J I K

コーポレートガバナンス ———— 39 39 39

コンプライアンス ————— 41

腐敗・贈収賄防止 ————— 42

リスク管理 ————— 43

# コーポレートガバナンス

## JMFのガバナンス

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



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



白須 洋子 **女性** \*

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

\*白須 洋子監督役員は2023年11月に監督役員に選任されました。

## IIFのガバナンス

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



KKR Japan Realty Management

資産運用  
委託

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.40をご参照ください。

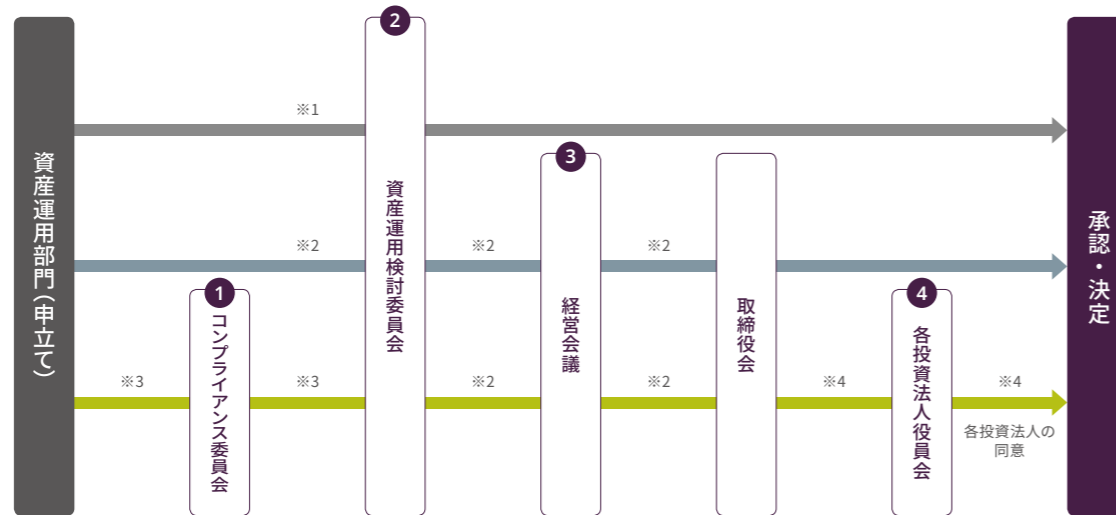


# コーポレートガバナンス

KJRマネジメントは、資産運用会社としてそれぞれJMF及びIIFより資産運用委託を受け、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。

## 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)。

## 各会議体の概要

- 1 コンプライアンス委員会**  
**目的:** 取締役会の諮問機関として、社内コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う利害関係者取引の承認機関  
**委員長:** コンプライアンス&リスク管理室長  
**委員:** 代表取締役社長、本部長、外部専門家及び委員長が指名した者
- 2 資産運用検討委員会**  
**目的:** 投資・運用管理方針、予算・資金調達、資産の取得・処分・運用管理等の総合的なリスク及び投資効果等を審議し決議及び報告を行う  
**委員長:** 代表取締役社長  
**委員:** 常勤取締役、ファンドの資産運用を担当する本部を掌管する執行役員、コンプライアンス&リスク管理室長、及び外部の不動産鑑定士及び委員長が指名した者
- 3 経営会議**  
**目的:** 資産運用業及び不動産投資法人の運営に関する事項、投資運用業、投資顧問契約に基づく投資助言・代理業等、及び当社の運営に関する事項について決議及び報告を行う  
**議長:** 代表取締役社長  
**構成員:** 取締役会が指名する取締役
- 4 各投資法人役員会**  
**目的:** 投資信託及び投資法人に関する法律で定められた事項、または投資法人規約に規定する事項について決議及び報告を行う  
**議長:** 執行役員  
**構成員:** 監督役員

# コンプライアンス

## 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。

## コンプライアンスに関する取締役会の役割

取締役会は、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。

## 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3か月に1回開催しています。

## 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を実施しています。

	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3
コンプライアンス研修 (件)	4	4	4	4

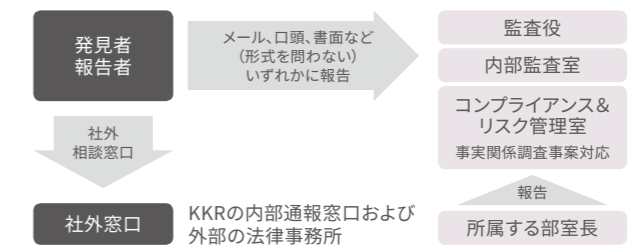
## 相談・通報窓口

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。

社内窓口にて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います。

いずれの窓口においても受付時間の制限は無く、匿名で通報できます。通報者の保護に関しては、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われぬよう配慮しています。

調査の結果、是正措置及び再発防止措置を講じる必要がある場合は、適切な措置が取られます。また、通報者に対しては、調査の終了時に通報対象事象の有無、是正に必要な措置の実施内容を共有するとともに、必要に応じて調査の進捗を通知しています。



## お取引事業者向けコンプライアンス通報窓口

お取引事業者向けコンプライアンス通報窓口として、当社事業における法令違反行為、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・通報を受け付けています。

[お取引事業者向けコンプライアンス通報窓口はこちら](#) 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。

[コンプライアンスに関する詳細はこちら](#) をご覧ください。

[コンプライアンス関連指標の詳細についてはP.46をご参照ください。](#)

# コンプライアンス／腐敗・贈収賄防止

[コーポレートガバナンス](#)
[コンプライアンス](#)
[腐敗・贈収賄防止](#)
[リスク管理](#)

## 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

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、それぞれの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。

## 腐敗・贈収賄防止

当社は、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」というミッションのもと、コアバリューの一つとして「コンプライアンスを徹底し、高い専門性を持って自主的に行動すること」と定めています。腐敗及び贈収賄防止への対応は、社会的責任であると認識し「腐敗及び贈収賄防止方針」を制定し、腐敗及び贈収賄行為を禁止しています。

当社は、UNCAC（腐敗の防止に関する国際連合条約）採択20年に際し呼びかけられた、Call To Action From Business to Governmentに署名しています。

[Call To Actionの詳細についてはこちら](#) をご参照ください。

## 基本方針

当社は、投資運用業及び投資助言業を営む者として、高い倫理規範に基づく健全な経営を行い、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、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、経営層を含むすべての役職員が自らの活動の中で事業に関連するあらゆる法令やルールを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を日々実践し、公共のみならず民間部門との関係においても腐敗及び贈収賄行為を許容せず、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に努力していきます。

[腐敗及び贈収賄防止方針の全文についてはこちら](#) をご参照ください。

また、「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」を定め、いかなる接待・贈答も受けないことを一般方針とするとともに、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う場合には原則として事前に承認を受けることとしています。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。

2016年には、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。

	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3
政治献金の総額 (円)	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数 (件)	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数 (件)	0	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	0

# リスク管理

コーポレートガバナンス

コンプライアンス

腐敗・贈収賄防止

リスク管理

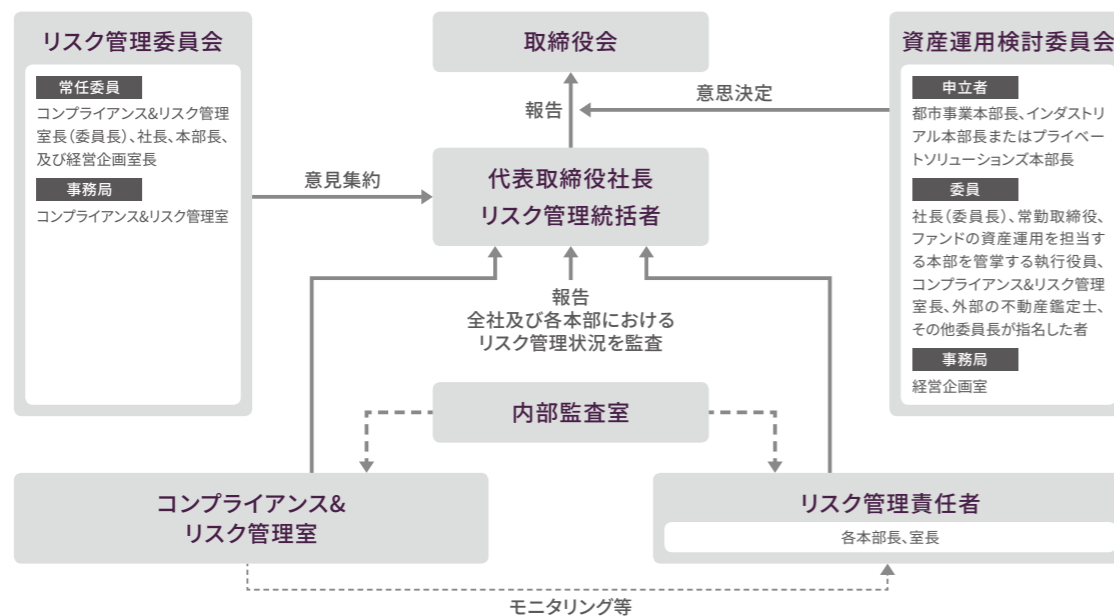
当社は、リスクの適切な管理・運営を行うことにより、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。

## 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



リスク管理体制の詳細はこちら をご参照ください。

## 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。

## 情報セキュリティ

当社は、当会社が保有するすべての資産を適正かつ厳格に保護するため、情報セキュリティ基本規程を定めています。

### 基本方針

1. 情報資産を適切に保管・管理し、情報の漏洩・改竄を効果的に防止する
2. 機密情報・個人情報の取扱いに十分に配慮する
3. 外部業者に業務を委託する場合、業務委託先の適格性や個人情報の安全管理措置の確認等を実施する
4. 使用許諾を得ている情報資産についても同様の情報セキュリティ管理を実施

基本方針に基づき、下記項目について対応を実施しています。

- ・管理体制
- ・情報資産の管理
- ・アクセス管理
- ・情報インフラの安全な利用
- ・システムの管理

### メール攻撃訓練等のITセキュリティ意識向上トレーニングの実施

企業や官公庁などの組織を狙った“標的型(なりすまし)メール”攻撃による情報漏洩リスクが高まっています。日々攻撃手法は進化しており、最終的にはメールの受信者である全社員の意識の向上および適切な行動が被害を防ぐ最大の防御策であることから、定期的なメール攻撃訓練の実施に加え、具体的な事例を踏まえた動画等による研修等も実施しています。



環境

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度 <sup>※1</sup>	2020年度 (基準年)	2021年度	2022年度	2030 (目標)	2050 (目標)
<b>GHG排出量</b>										
スコープ1(直接排出量)	(t-CO <sub>2</sub> ) 23,230	23,767	23,126	20,515	6,238	5,608	5,135	5,542	<b>SBTi認定</b> 42%削減 <sup>※2</sup>  <b>SBTi認定</b> ネットゼロ	
スコープ2(間接排出量)	(t-CO <sub>2</sub> ) 228,985	225,272	216,142	202,521	32,658	29,884	24,633	22,061		
スコープ1+2	(t-CO <sub>2</sub> ) 252,215	249,039	239,269	223,036	38,896	35,492	29,768	27,602		
スコープ3	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	232,446	214,579	206,297		
カテゴリ1(購入した製品・サービス)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	16,998	17,110	16,975		
カテゴリ2(資本財)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	30,182	23,994	28,757		
カテゴリ3(Scope1, 2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	6,716	6,467	6,334		
カテゴリ5(事業から出る廃棄物)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	13,017	14,478	14,374		
カテゴリ6(出張)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	1	0	0		
カテゴリ7(雇用者の通勤)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	3	1	1		
カテゴリ12(販売した製品の廃棄)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	0	0	0		
カテゴリ13(リース資産(下流))	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	165,531	152,527	139,855		
カテゴリ15(投資)	(t-CO <sub>2</sub> ) —	—	—	—	—	0	0	0		
原単位	(t-CO <sub>2</sub> /㎡) 0.10	0.10	0.09	0.09	0.08	0.09	0.08	0.08		
電力使用量	(MWh) 413,471	432,473	423,783	399,940	394,471	400,765	386,950	383,880		
電力使用量原単位	(kWh/㎡) 164.17	170.68	159.24	163.52	155.75	133.28	132.06	134.59		
燃料使用量のみ	(MWh) 125,639	126,779	133,907	118,587	117,223	130,452	123,172	112,284		
燃料使用量原単位	(kWh/㎡) 49.88	50.03	50.32	48.49	46.28	43.38	42.04	39.37		
水使用量	(千㎡) 2,605	2,691	2,615	2,541	2,621	2,811	2,914	2,681		
水使用量原単位	(㎡/㎡) 1.02	1.05	0.98	1.04	1.04	0.90	0.99	0.94		
廃棄物総量	(t) 42,321	37,580	30,151	24,456	29,486	20,737	26,546	27,480		

※1 2019年度以前の各数値は、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。

※2 2020年度比の数値です。

	2022/2	2022/8	2023/2	2023/8
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	13.1	15.7

ガバナンス

役員名	西田 雅彦 (執行役員)		白杵 政治 <sup>※3</sup> (監督役員)		伊藤 治 (監督役員)		
	JMF決算期	2023/2	2023/8	2023/2	2023/8	2023/2	2023/8
役員会への出席状況	13回(100%)	12回(100%)	13回(100%)	12回(100%)	13回(100%)	12回(100%)	12回(100%)

※3 白杵 政治監督役員は任期満了に伴い2023年11月に退任し、白須 洋子監督役員が2023年11月に監督役員に選任

GRIスタンダード内容索引はJMFサイト をご参照ください。

SASBスタンダード対照表はJMFサイト をご参照ください。

環境

	2015年	2016年	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度 (基準年)	2022年度
<b>GHG排出量</b>								
スコープ1(直接排出量)	(t-CO <sub>2</sub> ) 218	588	429	0	0	9,133	25,758	25,733
スコープ2(間接排出量)	(t-CO <sub>2</sub> ) 7,588	8,337	6,599	2,694	2,564	11,412	16,282	29
スコープ1+2	(t-CO <sub>2</sub> ) 7,806	8,925	7,028	2,694	2,564	20,545	42,040	25,768
スコープ3	(t-CO <sub>2</sub> )					117,711	140,724	156,937
カテゴリ1(購入した製品・サービス)	(t-CO <sub>2</sub> )						6,707	7,349
カテゴリ2(資本財)	(t-CO <sub>2</sub> )						13,327	17,307
カテゴリ3(Scope1, 2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動)	(t-CO <sub>2</sub> )						27,392	46,241
カテゴリ5(事業から出る廃棄物)	(t-CO <sub>2</sub> )						14,439	13,194
カテゴリ6(出張)	(t-CO <sub>2</sub> )						1	1
カテゴリ7(雇用者の通勤)	(t-CO <sub>2</sub> )						1	1
カテゴリ12(販売した製品の廃棄)	(t-CO <sub>2</sub> )						0	137
カテゴリ13(リース資産(下流))	(t-CO <sub>2</sub> )						78,802	72,655
カテゴリ15(投資)	(t-CO <sub>2</sub> )						56	54
原単位	(t-CO <sub>2</sub> /㎡)	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



\*1 2021年度比の数値です。

	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7
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 (%)	約80%	約86%	約86%	約90%

\*2 テナントが電力を管理している物件を除く。

ガバナンス

役員名	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)	
	2023/7	2024/1	2023/7	2024/1	2023/7	2024/1	2023/7	2024/1
IIF決算期 役員会への出席状況	13回(100%)	11回(100%)	12回(92%)	11回(100%)	12回(92%)	11回(100%)	13回(100%)	11回(100%)

GRIスタンダード内容索引はIIFサイト をご参照ください。

SASBスタンダード対照表はIIFサイト をご参照ください。

## 社会

		(年度)	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3
社員総数 <sup>※1</sup>	(人)	正社員 男性	87	93	97	95
		正社員 女性	55	55	55	56
	正社員以外	男性	2	2	3	5
		女性	0	0	0	0
社員の男女比率 <sup>※1</sup>	(%)					
		男性	61.8	63.3	64.5	64.1
		女性	38.2	36.7	35.5	35.9
役員会における女性比率	(%)		—	—	—	12.5
管理職における女性比率 <sup>※1</sup>	(%)		25.7 <sup>※3</sup>	17.2	12.1	15.2
社員の多様性 <sup>※1</sup>	(%)	30歳未満	4.0 <sup>※3</sup>	4.0	5.2	1.9
		30歳以上50歳未満	80.5 <sup>※3</sup>	80.0	74.2	74.4
		50歳以上	15.5 <sup>※3</sup>	16.0	20.6	23.7
新規採用者数 <sup>※2</sup>	(人)	男性	—	16	14	21
		女性	—	3	3	4
新規採用者の男女比率 <sup>※2</sup>	(%)	男性	89.5 <sup>※3</sup>	84.2	82.4	84.0
		女性	10.5 <sup>※3</sup>	15.8	17.6	16.0
離職率	(%)		—	9.5	8.4	10.7
育児休業取得率 <sup>※2</sup>	(%)	男性	—	50.0	0.0	16.7
		女性	—	対象者無	100.0	100.0
研修受講率 <sup>※1、※4</sup>	(%)	男性	—	90.6	88.0	98.9
		女性	—	95.9	87.0	97.8
有給休暇取得率 <sup>※1</sup>	(%)		64.7	68.5	78.3	79.4
健康診断受診率 <sup>※2</sup>	(%)		100.0	100.0	100.0	100.0
満足度調査回答率	(%)		94.0	93.0	94.5	実施なし

当社における調査結果

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

GRIスタンダード内容索引はKJRMサイト をご参照ください。

SASBスタンダード対照表はKJRMサイト をご参照ください。

## 役員数 162名<sup>※5</sup>

うち有資格者数		74名		1名
宅地建物取引士		74名	弁護士	1名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター		96名	公認会計士	7名
一級建築士		10名	税理士	3名
不動産鑑定士		12名	MBA(米国・英国を含みます。)	1名
日本証券アナリスト協会検定会員		4名	CFA認定証券アナリスト	1名

※5 非常勤役員、派遣スタッフ及び社外出向者を除きます。 ※6 2023年12月末現在

## コンプライアンス

	(年度)	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3
コンプライアンス研修	(件)	4	4	4	4
政治献金の総額	(円)	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	(件)	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	(件)	0	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	0

## 業界団体等への貢献

当社は、各種協会等のサステナビリティに関連する委員会や団体等に積極的に参加し、最新動向の把握に努めています。当社が参加する団体等は下記のとおりです。

- ・投資信託協会
- ・アジア・環太平洋不動産協会 (APREA)
- ・不動産証券化協会 (ARES)
- 等

### 編集方針

株式会社KJRM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組みを行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、サステナビリティに対する取組みをより明確にお伝えすることを目的に、「サステナビリティレポート 2024」を発行しました。「サステナビリティレポート 2024」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、サステナビリティ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：2024年3月(年1回発行)

報告範囲：原則として、日本都市ファンド投資法人、産業ファンド投資法人、及び株式会社KJRMマネジメント

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スタンダード内容索引 とSASBスタンダード対照表 は2024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

### ディスクレーマー

- 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



# 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

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