



Sustainability Report 2022

発行日：2022年7月21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中でESG（「環境(E)・社会(S)・企業統治(G)」）への関心が高まっています。これまでも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への配慮の取り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り組みに関して、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		■ ガバナンスへの取り組み	
サステナビリティ方針・推進体制	1	投資法人の機関・運用体制	19
		コンプライアンス体制等	21
■ 環境への取り組み		■ 外部評価・認証の取得	
気候変動に対する取り組み	3	外部評価	24
環境目標とパフォーマンス実績	7	外部認証	25
不動産投資を通じた環境配慮への取り組み	8		
ステークホルダーとの環境配慮への取り組み	10	■ グリーンファイナンス	
		グリーンファイナンス	28
■ 社会への取り組み			
テナントに向けた取り組み	11		
地域社会に向けた取り組み	12		
防災への取り組み	14		
多様な働き方実現に向けた取り組み	15		



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

西垣 佳機

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。

サステナビリティ方針・推進体制

ESGに関する方針

本投資法人は、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、本投資法人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

本資産運用会社では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。

サステナビリティ推進に関するポリシーの制定

サステナビリティ活動の実効性を高めることを目的として、(1) 省エネルギーポリシー (2) 温室効果ガス排出削減ポリシー (3) 節水ポリシー (4) サステナブル調達ポリシーを制定しています。

気候変動に対する取組み

気候変動に対する考え方

2020年以降の地球温暖化対策の国際的な枠組みであるパリ協定で、「産業革命以前に比べて世界の平均気温上昇、2℃より十分低く保ち、1.5℃に抑える努力をする」という世界共通の長期目標が掲げられ、日本でも2050年までにカーボンニュートラルの実現を目指すことが宣言される等、各国で脱炭素社会への移行に向けた動きが加速しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、本資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題だと認識しており、脱炭素社会への貢献は社会的使命だと考えております。

TCFD提言に基づき、気候変動に関するリスクと機会の特定と分析を行い、気候変動に関する情報開示を順次進めるとともに、外部ステークホルダーとの積極的な対話を通じて、社会のニーズや当社への期待を把握しながら、気候関連リスクの低減・機会の実現に向けて継続的に取り組んでまいります。

TCFD提言への賛同

TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。また、TCFDコンソーシアムとは、TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。

本資産運用会社は、気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、TCFD提言への賛同を表明しました。2022年1月には、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入いたしました。

TCFDの詳細については、[こちらをご覧ください。](#)

TCFDコンソーシアムの詳細については、[こちらをご覧ください。](#)

気候変動に関するガバナンス

本資産運用会社は、気候変動に関するリスク及び機会への対応並びに気候関連課題への事業・戦略のレジリエンスに係る取組方針として、「気候変動・レジリエンスポリシー」を定めています。

本ポリシーに従い、気候関連課題に係る執行責任者（サステナビリティ推進委員会に係る部署の部長）は、サステナビリティ推進委員会において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候関連課題に係る最高責任者（代表取締役社長）に対して定期的に報告します。サステナビリティ推進委員会において、気候変動関連の各課題について審議・検討した上で、気候関連課題に係る最高責任者が最終的に意思決定を行います。このような体制のもと、代表取締役社長によって気候関連課題は監督されています。具体的なサステナビリティ推進体制は以下をご参照ください。

[サステナビリティ方針・推進体制](#)



気候変動に対する取組み

戦略

資産運用会社では気候関連リスク・機会を本投資法人の不動産運用業に考慮するため、本投資法人のポートフォリオを対象にシナリオ分析を行いました。気候変動が本投資法人に与えるリスクと機会を識別し、事業への財務的影響を評価するために、国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源として参照しながら、「1.5℃/2℃シナリオ」「4℃シナリオ」という2つのシナリオを用いて、以下の通り、定性的な分析を実施しました。

分析対象と前提条件

【対象】本投資法人が保有する全ての物件

【範囲】不動産の投資運用における事業全般

【対象期間】2022年～2050年とし、「短期」、「中期」、「長期」の時間軸を設定

(短期：2022年～2025年、中期：2026年～2030年、長期：2031年～2050年)

分析手順

- TCFDフレームワークに沿って、気候関連リスク・機会について議論し、本投資法人の事業領域に大きな影響を与え得る要因を特定
- ①で特定したリスク・機会について、採用シナリオのパラメーター(将来予測)に基づき、1.5℃/2℃シナリオ・4℃シナリオ下での世界観を整理・把握
- ②の将来予測に基づき、本投資法人における定性的な分析を実施し、シナリオ分析における財務的影響を算出し、対応策を設定






主な採用シナリオ

	1.5/2℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA World Energy Outlook2020 NZE2050	IEA World Energy Outlook2020 STEPS
物理的リスク	IPCC第5次報告書 RCP4.5	IPCC第5次報告書 RCP8.5

各シナリオにおいて想定される未来像






【4℃シナリオ】

4℃シナリオは、脱炭素社会を実現するための新たな規制や税制等が実施されないために十分な気候変動緩和対策が実現せず、温室効果ガスの排出量が増加傾向となることを前提とした未来像です。気候災害による相対的な物理リスクが大きく、移行リスクが小さいシナリオとなっています。

行政	テナント	投資家	金融機関	気候・気象
レジリエンスに関する法規制強化	風水害、熱中症対策等のニーズ増加	投資判断における物理リスクの評価の重要度上昇	融資判断における物理リスクの評価ニーズ増加	風水害の激化や気温上昇等に伴い自然災害が増加
				

【1.5℃/2℃シナリオ】

1.5℃/2℃シナリオは、パリ協定目標の達成、脱炭素社会への実現に向けての社会政策・排出規制や技術投資等が現在以上に進行し、温室効果ガスの排出が減少傾向となることを前提とした未来像です。気候災害による相対的な物理リスクが小さく、移行リスクが大きいシナリオとなっています。

行政	テナント	投資家	金融機関	気候・気象
炭素税導入によるGHG排出量に対する規制強化	環境性能の高い物件に対する入居ニーズ増加	投資判断における環境規制対応状況・環境認証評価ニーズ増加	融資判断における環境規制対応状況・環境認証評価ニーズ増加	風水害の増加等、慢性的な気候変動が一定程度進行
				

気候変動に対する取組み

シナリオ分析による財務的影響

本資産運用会社は、前述したシナリオ毎に、識別したリスクと機会の財務的影響を短期、中期、長期の時間軸に分け、本投資法人に対する影響の相対的な大きさを検証しました。財務的影響が一定程度認められる中期、長期の気候変動リスクは以下のとおりです。

- 「移行リスク」：政策・法規制のリスク、技術のリスク、市場のリスク、評判上のリスク
- 「急性の物理リスク」：台風や洪水などの事象に起因する気候リスク
- 「慢性の物理リスク」：長期的高温や海面上昇など、気候パターンの長期的なシフトに起因する気候リスク

分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	財務的影響				対応策		
				4℃		1.5℃/2℃				
				中期	長期	中期	長期			
移行リスクと機会	政策・法規制	炭素税導入によるGHG排出量に対する規制強化	炭素税導入に伴い、物件のGHG排出量に応じて税負担が増加	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー管理システムや再生可能エネルギーの導入 保有物件のエネルギー消費量/GHG排出量の計画的な低減 戦略的な物件入替/物件改修に伴うGHG排出量の改善 環境認証取得比率の向上 	
		省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ基準引き上げに伴う改修費用の増加 排出量報告に関連した事業経費の増加 	リスク	小	小	大	大		
		法規制に適合した物件の競争力向上	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能に優れた物件の保有に伴い、賃料収入が増加 エネルギー効率改善に伴う水道光熱費の抑制 	機会	小	小	中	中		
	技術	省エネ・再エネ技術の高度化・普及	新技術導入に伴う改修費用の増加	リスク	小	小	大	大		<ul style="list-style-type: none"> 先進技術の導入 計画的な改修工事の実施 再生可能エネルギー由来の電力切替推進
			省エネ性能向上に伴う水道光熱費の削減	機会	小	小	中	中		
	市場	物件の環境性能による資産価値の変動	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率に伴い、保有物件の資産価値が変動 環境性能に優れた物件の保有割合に応じて、賃料収入が変動 	リスク	小	小	大	大		<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率の向上 再生可能エネルギー由来の電力切替推進 保有物件の環境性能に関する十分な情報開示
				機会	小	小	中	中		
		投資家やレンダーの投融资スタンスの変化	<ul style="list-style-type: none"> ESG意識が高い投資家やレンダーからの評判の変動 ESG意識が高いテナントの入退去需要の変動 金融機関等からの資金調達条件の改善/悪化 	リスク	小	小	大	大		
				機会	小	小	中	中		
	評判	投資家や顧客からの評判低下	<ul style="list-style-type: none"> 投資口価格の下落/ESG格付評価の低下 環境パフォーマンス/レジリエンスの低い物件の収益性低下 	リスク	小	小	中	大		<ul style="list-style-type: none"> ESG分野におけるステークホルダーとのエンゲージメント強化 継続的な環境パフォーマンス改善/環境認証の継続取得
物理的リスクと機会	急性	風水害の激甚化による損害の増加	<ul style="list-style-type: none"> 修繕費、保険料の増加 稼働率低下による賃料収入の減少 	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ等の活用によるリスク把握 レジリエンスの高い物件の保有 高効率空調機器への設備更新、エネルギー管理システム導入 グリーンリース等のテナントとの協働による省エネ対応実施 BCP対応強化 保有物件での緑化推進 	
	慢性	平均気温上昇/海面上昇による被害の増加	<ul style="list-style-type: none"> 営業機会の損失/業務継続性に対するリスク増加 保有物件の浸水防止、損傷、損壊等に備えるための改修費の増加 	リスク	小	小	小	小		

※GHGとは、温室効果ガスのことを指します。

気候変動に対する取組み

気候変動への対応事例

本投資法人では、上記の気候変動リスクに対し、エネルギー効率改善やGHG排出量削減のために様々な対策を実施しています。具体的な取組み事例は以下をご参照ください。

[不動産投資を通じた環境配慮への取組み](#) □

リスク管理

本投資法人は、気候変動リスクと機会が投資法人の経営活動、戦略、財務計画等に与える影響を識別・評価・管理するためのプロセスを「気候変動・レジリエンスポリシー」に定めています。

- 気候変動課題に係る執行責任者は、原則として年1回、気候関連リスク・機会の整理を行い、サステナビリティ推進委員会に対して進捗報告を行います。
- サステナビリティ推進委員会では、本投資法人の運用に影響を与える事業・財務計画上に重要な気候変動リスクと機会を継続的に識別・評価・管理しており、上記報告を元に、事業戦略上の優先課題を整理します。
- 気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進委員会で審議された重要な優先順位の高い気候関連リスクを既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮するよう指示し、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図ります。

指標と目標

本投資法人は、脱炭素社会への移行を機会と捉え、気候変動リスク・機会の管理プロセスにおける主なモニタリング指標として、以下をKPI（重要指標）として設定し、気候変動対策を進めています。

環境パフォーマンス向上

<環境パフォーマンス向上に向けた目標（KPI）>

2030年度 目標(KPI)：

ポートフォリオ全体におけるCO2排出量（原単位ベース）を2030年度までに46%削減（2013年度対比）

2050年度 目標(KPI)：

ポートフォリオ全体におけるCO2排出量（原単位ベース）について、2050年度までにカーボンニュートラル達成

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）を2019年度対比で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）を2019年度対比2024年度までに基準年度比5%削減

【気候変動に対するKPI】

ポートフォリオ全体のCO2排出量（原単位）を2013年度対比2030年度までに46%削減
ポートフォリオ全体のCO2排出量（原単位）について、2050年度までにカーボンニュートラル達成

水消費量

ポートフォリオ全体の水消費量を2024年度まで2019年度の水準維持

※ 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%。

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。

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	削減目標 (中長期目標)	単位	実績			
			2019年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	基準年度比 増減率
エネルギー	原単位で 基準年度比 5%削減	消費量 (MWh)	104,219	91,237	87,245	-16.29%
		消費原単位 (MWh/m ²)	0.207	0.181	0.178	-14.06%
CO2	原単位で 基準年度比 5%削減	排出量 (t-CO2)	44,771	38,250	37,063	-17.22%
		排出原単位 (t-CO2/m ²)	0.089	0.076	0.076	-15.02%
水	現状維持	消費量 (m ³)	396,297	290,167	284,367	-28.24%
		消費原単位 (m ³ /m ²)	0.787	0.575	0.580	-26.34%
廃棄物	-	排出量 (t)	4,388	3,594	3,373	-
		リサイクル量 (t)	2,502	2,092	1,862	-
		リサイクル率 (%)	57.03	58.20	55.21	-

※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。

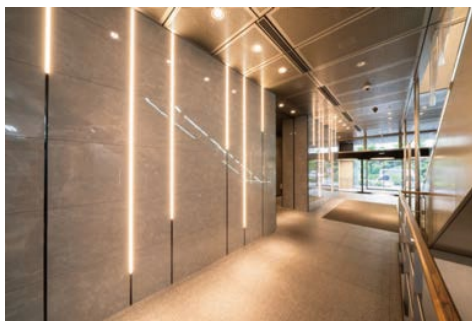
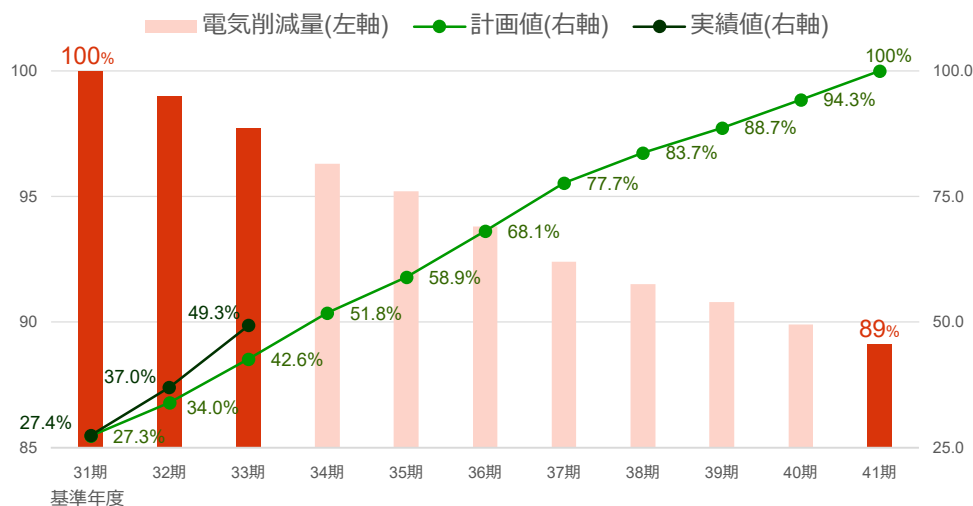
※4 データを精査した結果、2020年度以前の数値を見直し遡及修正しています。

※5 全ポートフォリオを対象とした2021年度の各環境パフォーマンスデータ（エネルギー使用量、CO2排出量、水消費量、廃棄物排出量）についてSOMPOリスクマネジメント株式会社による第三者検証を実施しています。

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（第41期）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（第31期）～2026年5月期（第41期）までの想定削減効果は、電力で約11%削減、CO2で約4,400t削減相当をそれぞれ見込んでいます）。



各階共用部改修に伴うLED導入
(Daiwa笹塚タワー)



(コンカード横浜)

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（2021年5月期（第31期）～2026年5月期（第41期）までの想定削減効果は、電力で約1.4%削減、CO2で約570t削減相当をそれぞれ見込んでいます）。



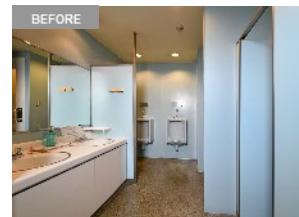
空調設備の更新
(Daiwa赤坂ビル)



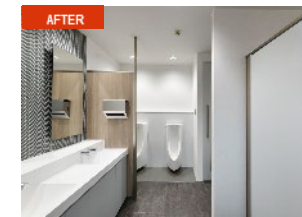
空調設備の更新
(Daiwa銀座ビル)

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。



トイレ改修工事の実施
(Daiwa笹塚ビル)



トイレ改修工事の実施
(Daiwa品川御殿山ビル)



不動産投資を通じた環境配慮への取組み

ソーラーウインド街路灯の設置

「Daiwaリバーゲート」の敷地内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。

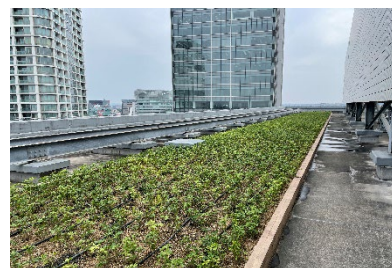


ソーラーウインド街路灯の設置
(Daiwaリバーゲート)

壁面や屋上の緑化推進/生物多様性の保全

本投資法人は、気候変動や生物多様性配慮への取組みとして、保有物件の緑化を推進しています。

「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。



屋上緑化
(コンカード横浜)



エントランス植栽
(Daiwa渋谷神泉ビル)



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)



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等、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。

(参考)

Daiwa麻布テラスの受賞歴：

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を享受しています。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、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・社会分野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。プロパティ・マネージャー（以下、「PM会社」といいます。）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・社会分野の取組みへの理解と協力を要請しています。

テナントを通じた省エネへの取組み

テナントに向けた取組みとして、保有物件において、エネルギー消費量削減の啓蒙活動を行っています。一部保有物件では、EVホール等の共用部にデジタルサイネージを設置し、エネルギー消費量を表示しています。また、新宿マインズタワーでは、各テナントに対して、ウェブサイトを利用した電気使用量の見える化を実施しています。



デジタルサイネージ設置
(Daiwa銀座ビル)



電気使用量の見える化
(新宿マインズタワー)



都市開発・都市再生

本投資法人では、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。現在進行中の「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）と「神田須田町二丁目開発プロジェクト」（2024年6月竣工予定）では、それぞれプロジェクト・マネジメント契約、工事請負契約及び設計管理契約を多くの開発・工事実績を持つ専門業者と締結し、各リスクの低減を図り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。神田須田町二丁目開発プロジェクトについては、事業継続性（BCP）に配慮し、TASMO工法を採用しています。



日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト



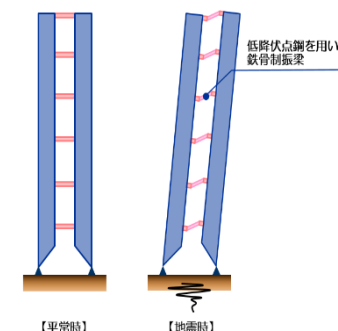
神田須田町二丁目開発プロジェクト

（参考）大成建設 TASMO工法について

TASMO (Taisei Smart MOonitoring system) 工法とは、壁脚回転性能を有した壁柱を鉄骨制振梁で連結することにより、必要な剛性を付与し、大地震の際の入力エネルギーを鉄骨制振梁に集中的に吸収させ、建物本体の損傷を抑制する制振構造システムです。大地震後も人命保護のみならず、非構造部材の損傷を防ぎ、建物性能の維持が期待出来ます。

また、本建物は、壁柱で構成される架構システムを外周部に配置した外殻構造とすることで、フロアレイアウトの自由性や更新性に富んだ空間を実現することが可能となります。

詳細については、[大成建設株式会社HPをご参照ください。](#)



【平常時】 【地震時】

テナントに向けた取組み

テナント満足度調査

保有物件のテナントに対して、定期的（原則2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。

テナント満足度調査事例

「E・スペースタワー」では、テナントから寄せられた要望を元に、空調設備の更新、トイレのリニューアル(小物入れの新設)等を実施しました。その結果、対応後の調査にてテナント満足度の上昇を確認することができました。

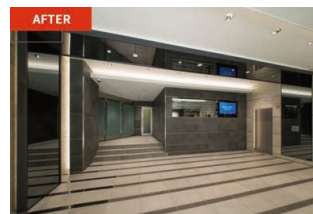
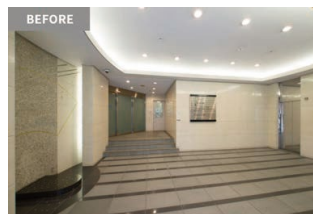


女子トイレの小物入れ設置
(E・スペースタワー)

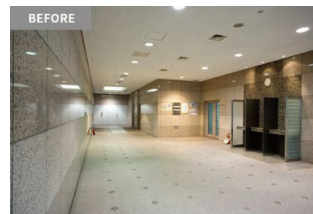


テナント快適性向上

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渋谷宮坂ビル)



エントランスホール改修
(Daiwa月島ビル)

テナントの安全・安心

本投資法人では、以下のような取組みにより、入居テナント及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
- 入居テナントや近隣住民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、Daiwa銀座アネックス)
- 一部の物件にて、AI技術を活用した除菌清掃ロボット「Whiz」を導入



アルコール
ディスペンサーの設置
(Daiwa八丁堀駅前
ビル他)



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)



ワクチン接種会場の提供
(Daiwaリバーゲート)



除菌清掃ロボットWhizの導入

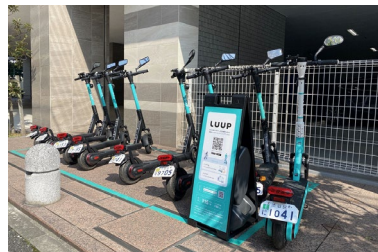
地域社会に向けた取組み

シェアリングサービスの導入

保有物件の敷地内へのシェアサイクルポートや電動キックボードポートの設置、カーシェアリングの導入を通じて、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)



電動キックボードポート設置
(Daiwa月島ビル)



カーシェアポートの設置
(E・スペースタワー)

キッチンカー誘致

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キッチンカーを誘致しています。



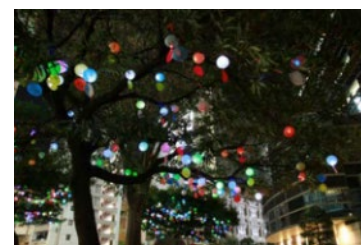
キッチンカー誘致
(Daiwa中野坂上ビル)

地域イベントへの参加協力

保有物件の周辺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)

地域への貢献

本資産運用会社では、街づくりに関する各種協議会への参加や地域イベントへの貢献、保有物件の公開空地活用等を通じて、テナント従業員や地域住民の利便性向上・エリア活性化に貢献しています。



警視庁による交通功労者等表彰
(新宿メインスタワー)

地域社会に向けた取組み

募金・寄付活動・ボランティア活動の実施

ジーンズ・デイ 募金活動の実施

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、新型コロナウイルス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

余剰カレンダー・手帳の寄付

本資産運用会社は、社内にある余剰カレンダーや手帳を、災害復興支援や地域貢献活動を行っている団体へ寄付しています。



書き損じはがき・使用済み切手の寄付

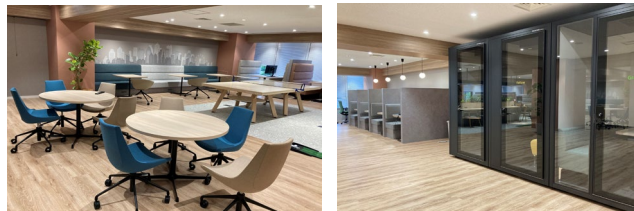
本資産運用会社は、社内の書き損じはがきや使用済み切手を収集し、国際協力ボランティア活動を行うNPO団体等へ寄付しています。



働きやすいオフィス環境の提供

2022年6月、保有物件である「Daiwa銀座ビル」内にグループ企業である大和証券リアルティ株式会社の従業員用のワークスペースを開設しました。次世代型オフィスとして、フレキシブルに利用できる多様なフリーアドレススペースや個室ブースを設置しています。

今後も、本投資法人では、社員のモチベーションや成果につながる新しい働き方を創出するべく、デザイン性と機能性を融合した働きやすいオフィス環境の提供を目指していきます。



大和証券リアルティ従業員用に開設したワークスペース (Daiwa銀座ビル)

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。2020年度～2021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
2020年度 IR実施件数	88件	59件
2021年度 IR実施件数	116件	54件

個人投資家向け	セミナー実施回数 (オンライン開催含む)
2020年度	1回
2021年度	3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、テナント入居者や従業員、施設利用者の安全を確保し、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、ビルマネジメント会社と連携し、テナント入居時の防災・防犯のしおりの配布、共用部のデジタルサイネージによる避難経路の掲示や定期的な防災訓練を実施しています。あわせて、保有物件のうち設置可能な物件においては、AEDや災害救援自販機、EV内への非常用品収納ボックス等を整備しています。

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・防犯のしおりの配布



デジタルサイネージによる
避難経路の掲示



災害救援自販機の設置
(Daiwa北浜ビル)



EV非常用品収納ボックスの設置
(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、実質的に投資法人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	2021年度末
従業員数	113人	127人	132人
うち女性従業員数	37人	39人	38人
全従業員に占める女性比率	32.7%	30.7%	28.8%
取締役数（非常勤含む）	6人	7人	6人
うち女性取締役数（非常勤含む）	0人	0人	0人
管理職数	84人	91人	99人
うち管理職の女性数	18人	18人	17人
管理職の女性割合	21.4%	19.8%	17.2%
60歳以上従業員数	1人	3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	2021年度末
スポンサーからの出向者数	26人	28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

	2022年3月末時点
宅地建物取引士	83人
不動産証券化協会認定マスター	43人
ビル経営管理士	13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	1人
証券アナリスト	9人
税理士	1人

多様な働き方実現に向けた取組み

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	2021年度
育児休業取得者数	3人	4人 (内、男性1人含む)	4人
育児休業復職率	100%	100%	100%
育児サポート休暇取得者数	2人	2人	6人
育児サポート休暇取得率	50%	100%	100%
介護休業取得者数	0人	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	2021年度
ストレスチェック受診率	97%	94%	94%
有給休暇取得率	78%	72%	77%
一人あたり年間有給休暇取得日数	17.9日	16.6日	17.8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、2022年7月よりオフィスのフリーアドレスの導入を予定しており、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



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テレワークプランの利用



フリースペースの利用

多様な働き方実現に向けた取組み

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実施しており、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。

一般事業主行動計画の策定

本資産運用会社は、次世代育成支援対策推進法、女性活躍推進法に基づき、働きやすい雇用環境整備や女性社員が長く勤められる職場環境作り等を目的として、一般事業主行動計画を策定しています。育休取得者のうち希望者には、復職する際のフォローアップランチ会を開催するなど、子育て世帯の育児と仕事の両立等の対話の場を設ける取組みを奨励しています。一般事業主行動計画の詳細は、

[こちらをご参照ください。](#)



育休者フォローアップランチ会の実施

人事関連データ

	2019年度	2020年度	2021年度
従業員数	113人	127人	132人
男性	76人	88人	94人
女性	37人	39人	38人
うち正社員	113人	127人	132人
男性	76人	88人	94人
女性	37人	39人	38人
うち契約社員	0人	0人	0人
男性	0人	0人	0人
女性	0人	0人	0人
(参考) 派遣社員	5人	5人	5人
男性	0人	0人	0人
女性	5人	5人	5人
新規採用者	11人	15人	10人
男性	6人	13人	9人
女性	5人	2人	1人
取締役数（非常勤含む）	6人	7人	6人
平均勤続年数※	4.7年	5.1年	5.2年
男性	4.9年	5.4年	5.2年
女性	4.4年	4.6年	5.2年
離職者数	4人	3人	3人
離職率	3.8%	2.7%	2.4%

※ 大和証券グループ出向者除く。

多様な働き方実現に向けた取組み

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	2021年度
年間所定労働時間	1,807.5時間	1,837.5時間	1,830.0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	23.1時間
労働災害死亡事故率数	0人	0人	0人

労働基準への違反

本資産運用会社では、2021年4月1日～2022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。

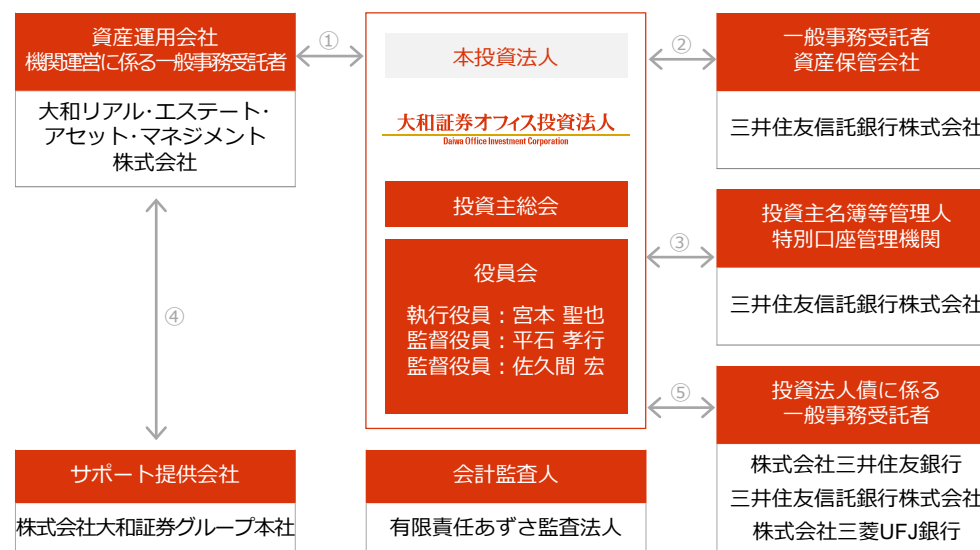
(b) 執行役員、監督役員及び役員会

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

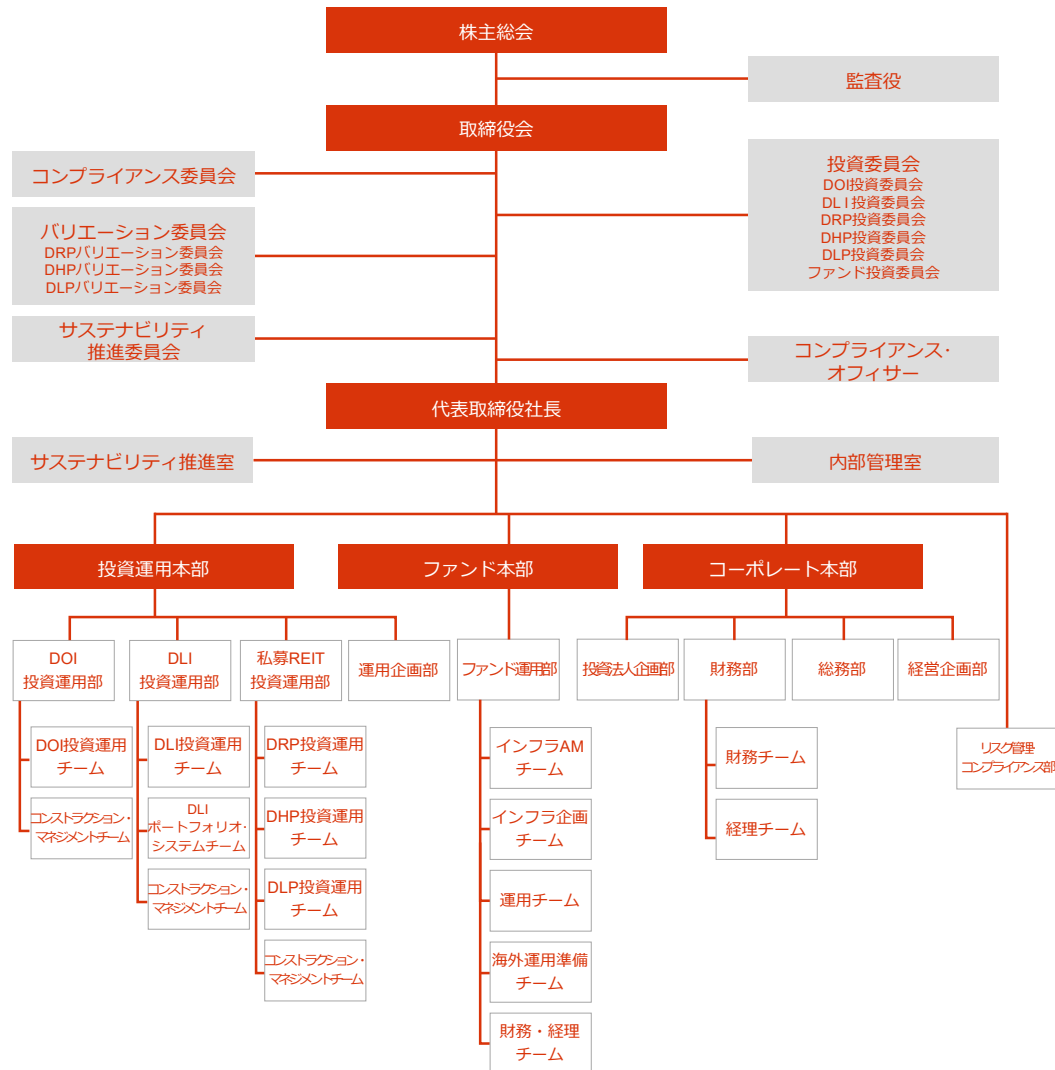


- ① 資産運用委託契約 / 機関運営に係る一般事務委託契約
- ② 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 財務代理契約

投資法人の機関・運用体制

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（賃貸収益基準）	賃貸収益	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。



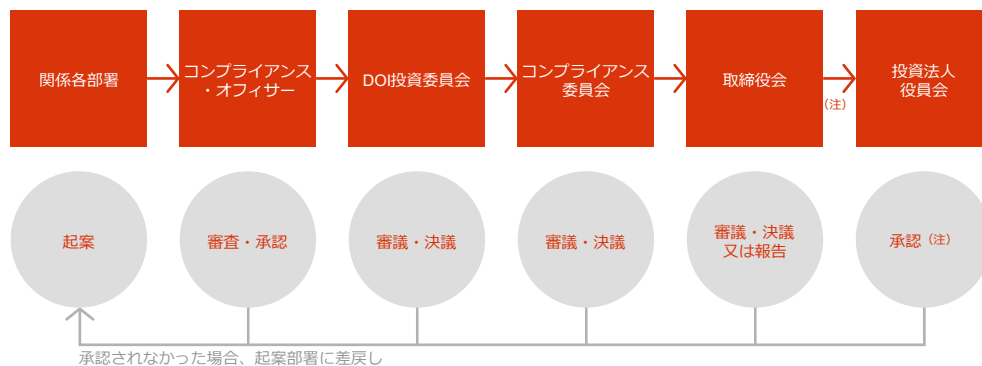
②その他

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人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。

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。

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。

コンプライアンス体制等

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の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の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、大和証券リビング投資法人及びその他ファンド等の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。

タックスポリシーの制定

大和証券グループでは、税務コーポレートガバナンスを向上させるために、税務の行動規範、判断基準となる「大和証券グループタックスポリシー」を制定しています。

詳細については[こちらをご覧ください](#)。□

腐敗行為防止への取組み

大和証券グループでは、国連グローバル・コンパクトの趣旨に則り、腐敗防止に取り組んでいます。

役職員の行動の指針となる倫理行動規範において、企業倫理と利益とが相反する場合、企業倫理を優先して行動することとし、企業倫理に反する行為は決して行なってはならない、と定めています。また、法令に反するいかなる金品の支払、便宜の供与も禁止しています。加えて、現金による謝礼、過剰な接待等、社会通念に照らし妥当性を欠くと思われる経済的利益の提供、および受領を禁止しています。接待・被接待に際しては、接待等管理ルールに沿って申請・管理を行うこととしており、特に外国公務員を含めた公務員等との接待に関しては、特別な留意事項を設けています。

腐敗行為防止を徹底するため、毎年、倫理行動規範や倫理規程に基づいた「倫理研修」を実施するなど、職員に対して啓発活動を行うとともに、接待・被接待の状況について、モニタリングを実施しています。

なお、2020年度、大和証券グループにおいて、腐敗防止に関する法令違反など、重大な異例事項はありませんでした。

大和証券グループの腐敗防止方針等、詳細については[こちらをご覧ください](#)。□

コンプライアンス体制等

役員の状況

役職名	氏名	主な兼職等	役員報酬(注) (千円)
執行委員	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11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11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。

情報資産の保護

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იმボート出資

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	26.71%
株式会社大和証券グループ本社	67,321口	13.95%

大和証券グループ保有比率 **40.7%**

※ 2022年5月31日時点

主要な投資主の状況

直近決算期末の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

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。

ESG情報開示の充実度を測る2021年GRESB開示評価においては、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

本投資法人は、MSCI ESG格付け（2022年7月時点）で、「BB」の評価を取得しています。

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。

外部認証

2022年6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61.3%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%

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）

61.3%

※1 同一物件で複数の環境認証を取得している新宿マインスタワーについては、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。

外部認証

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。](#)



物件名	所在地	評価ランク	年
D a i w a 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
新宿マインズタワー	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号		
D a i w a 晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目10番1号		
D a i w a 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
D a i w a 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		
D a i w a 渋谷スクエア	東京都渋谷区南平台町16番28号		
D a i w a リバーゲート	東京都中央区日本橋箱崎町36番2号		
麒麟日本橋ビル	東京都中央区日本橋小網町2番5号		
D a i w a 代官山ビル	東京都渋谷区代官山町8番7号		

物件名	所在地	評価ランク	年
D a i w a 荻窪ビル	東京都杉並区荻窪五丁目26番13号	Aランク	2020年
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 日本橋堀留橋ビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号		
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 新保町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		2021年
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		
D a i w a 渋谷神泉ビル	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	B+ランク	2021年
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		
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North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		

外部認証

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 マインスタワー	東京都渋谷区 代々木二丁目1番1	★★★★	2021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

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、「S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. 調達資金の使途

グリーンbond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

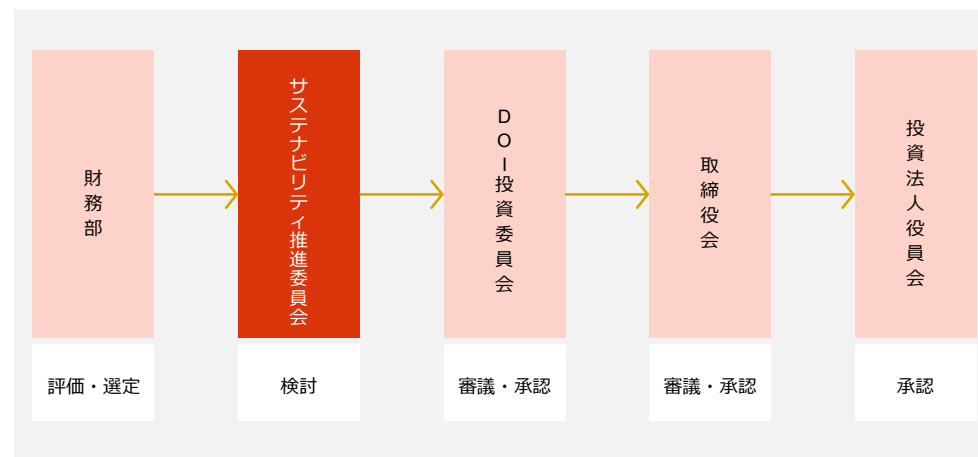
DBJ Green Building 認証	3つ星～5つ星
CASBEE 建築 (新築)	B+ランク～Sランク
BELS 認証	3つ星～5つ星
LEED 認証	Silverランク～Platinumランク

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使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。

グリーンファイナンス

4. レポーティング

本投資法人は、グリーンボンド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。2022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、グリーンボンドで調達された資金がグリーンボンド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、グリーンボンド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。

グリーンボンド発行残高	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 (グリーンボンド)	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 (グリーンボンド)	2,400	0.600%	2020年 9月11日	2030年 9月11日	10年	
合計	3,900	-	-	-	-	-

(インパクトレポーティング)

● グリーン適格資産の認証取得状況

環境認証	2020年度		2021年度	
	物件数	延床面積	物件数	延床面積
CASBEE不動産評価認証	29件	260,801.22㎡	29件	260,801.22㎡
DBJ Green Building認証	2件	82,282.76㎡	2件	82,282.76㎡
LEED	1件	15,012.46㎡	0件	-
ポートフォリオ合計	30件	301,093.10㎡	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

環境認証	2020年度	2021年度
エネルギー使用量	52,679 MWh	50,540 MWh
CO2排出量	21,381 t-CO2	20,799 t-CO2
水使用量	142,262 m³	141,939 m³

※ 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について、2020年度は2020年4月～2021年3月、2021年度は2021年4月～2022年3月のデータにそれぞれ基づき集計しています。
※ データを精査した結果、2020年度の数値を見直し遡及修正しています。

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