



2030年に向けて

About KPIs

ジャパンリアルエステイト投資法人(以下、JRE)は2019年にJ-REITで初めてTCFD提言に沿った情報を開示、そして2020年には、気候変動リスクへの対応を更に推進するため、環境KPIを発表しました。J-REIT業界のリーディング・カンパニーとして、今後もさらにESGへの取り組みを推進していきます。

CO₂排出量*1

35%削減

CO₂原単位

60 kg/m²以下

廃棄物
リサイクル率

90%以上

水使用量*1

20%削減

ZEB保有*2

5~10棟

*1 原単位ベース
*2 ZEB Ready, ZEB Orientedを含む

CONTENTS

- 02 目次
- 03 社長メッセージ
- 05 ESG基本方針・推進体制
- 07 開示方針/
国際イニシアティブへの署名・
外部評価
- 11 環境
 - 環境への取り組み
 - 気候変動
 - グリーンボンド
- 23 社会
 - テナント&パートナー
 - 地域コミュニティ
 - 従業員
 - 非財務ハイライト
- 31 ガバナンス
 - 運用体制
 - リスク管理
 - コンプライアンス体制
- 37 GRI対照表
- 45 SASB開示項目

JREのESGサイトについて
本レポートの詳細は、ジャパンリアルエステイト投資法人のESGサイト(外部サイト)に掲載されています。適宜ご参照ください。
<https://jre-esg.com/>

免責事項について
本レポートに掲載された情報によりなされた判断による一切の行為で発生したいかなるトラブル・損失・損害に対して、当社は責任を負いません。また、当社の責によらない文面の改ざん・文面内容の漏洩・第三者の不正使用その他の事故がありましても、これによって生じた損害については、当社は責任を負いかねますのでご了承ください。



代表取締役社長
梅田直樹

ESG HIGHLIGHTS

グリーンビル認証
取得物件数

48 物件

グリーンビル認証
取得物件割合

73.9 %*

*取得価格ベース

PRI年次評価

・戦略とガバナンス
・不動産

A+

GRESB
リアルエステイト評価

★★★★★
5Star

ISS ESG 企業格付

Prime Status 認定

社長メッセージ

JREのこれまでのESGに関する取り組みをステークホルダーの皆様に分かりやすく開示するために、今回初めてサステナビリティレポートを発行しました。JREの資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(以下、JRE-AM)では、2018年に「ESG推進室」を立ち上げ、3~4人が専任でESG関連業務に携わってきました。2018年にはPRI(P08参照)に署名、2019年にはJ-REITで初めてTCFD提言に沿った情報を開示しました。2020年には、気候変動リスクへの対応を更に推進するため、「2030年までのCO₂削減目標」などの環境KPIを発表しました。これらの取り組みにより、JREは「ESGへの取り組みが最も先進的なJ-REITの一つ」として皆様から高く評価されるようになったと自負しています。

JRE-AMでは、ESGへの積極的な取り組みを、経営戦略上の最優先事項の一つとして位置づけています。環境、社会、ガバナンスへの取り組み強化を通じて、社会の持続可能性向上に取り組んでいくことが広く社会から期待されているからだけではなく、そういった取り組みが上場REITの投資家にとっても長期的リターンを最大化につながる、と信じているからです。

ESGへの積極的な取り組みが投資家の長期的リターンにつながると私が考える根拠の一つは、私が三菱地所ロンドン現地法人でオフィスビル開発に従事していた頃の経験に遡ります。私がロンドンで関わった新築オフィスは5棟以上ありましたが、設計チームと一緒にいつも熱く議論していたのは、いかにしてBREEAM*で最上位を取得するか、ということでした。投資採算性とビルの環境性能との

バランスをどこで決着させるかというのはいつも難しい選択でしたが、環境や快適性に十分配慮したオフィスビルには、多少コストアップになっても、必ずと言っていいほど超優良テナントが通常よりも高いレントを払って入居してくれました。

この経験で私が強く感じたのは、テナント側でもESGに対する意識が想像以上に高まっているということです。最近はその本業となるビジネスにおいてESGに強く配慮する企業が増えました。彼らにとって、自分たちの入居するオフィスビルがESGに配慮していないことは事業戦略上あり得ません。その意味でも、JREがESGに積極的に取り組み、多くのテナントから選ばれるオフィスビルを増やしていくことは、長期的には投資家のリターンにもつながり、まさにWin-Winの取り組みになると確信します。

我々のミッションは、事業環境の変化を見据え、先見性の高いプロアクティブな資産運用に努めることにより、ポートフォリオの競争力向上を目指して絶えず努力していくことです。ESGへの取り組みが成果を生むまでには時間がかかるかもしれませんが、目指すべきゴールや途中経過を確認するためにも、サステナビリティレポートを通じて、これからも定期的にステークホルダーの皆様と情報を共有していきます。ESGへの取り組みは、J-REIT業界のリーディング・カンパニーとしてJREの社会的責務でもあります。それにとどまらず、サステナビリティ向上を通じて投資主の皆様への長期的リターンにもつなげていきたいと熱望しています。

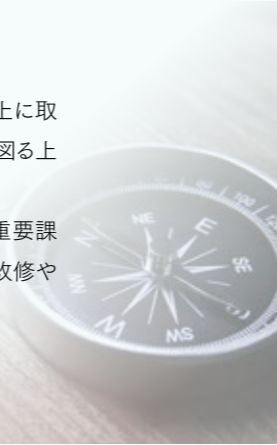
*英国で広く使われているビルのサステナビリティ評価



ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針

JREは、環境、社会、ガバナンスへの取り組み強化を通じて社会の持続可能性(サステナビリティ)向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

こうした考え方を実践するため、JRE-AMでは、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定し、環境負荷軽減につながる保有ビルの設備改修やグリーンビル認証の取得、地域社会への貢献活動等、様々な取り組みを行っています。



サステナビリティ委員会

JRE-AMでは、「サステナビリティ方針」を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、「サステナビリティ委員会」を開催しています。

構成メンバー

代表取締役社長(サステナビリティ最高責任者)
 ビル営業部 ESG推進室長(サステナビリティ執行責任者)
 その他各部署長、及び各部の実務担当者等

報告内容・開催頻度・検討プロセス

委員会は原則として年4回の開催とし、施策の検討・立案→進捗状況・分析結果の報告・評価→改善策の検討・立案というPDCAサイクルを回すことで、継続的な改善に活かします。
 サステナビリティ委員会で検討された内容は、資産運用会社の職務責任権限に基づいて、決定・実行されるとともに、投資法人の役員会へ年1回報告されます。

サステナビリティ方針

1 低炭素社会形成への寄与

省エネルギーに寄与する運用改善や設備の導入など、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践し、低炭素社会の形成に寄与します。

2 循環型社会形成への寄与

水資源の効率的な利用、ならびにリデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に努め、循環型社会の形成に寄与します。

3 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮した植栽管理を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

4 安全と安心の向上

防災・災害対策として、公民連携による防災訓練の実施やBCP(事業継続計画)への取り組みを推進していきます。

5 役職員への取り組み

社員の環境意識の向上や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援します。

6 社外のステークホルダーとの協働

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーと協働し、テナントの満足度向上に努めるとともに、地域社会との共生を図っていきます。

7 情報開示と環境認証の取得

投資家をはじめとする様々なステークホルダーに対し、ESG(Environment: 環境 Society: 社会 Governance: ガバナンス)に関する情報の開示に努めます。

また、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。

サステナビリティ方針実行のためのポリシー

▶ 省エネルギーポリシー

▶ 温室効果ガス排出削減ポリシー

サステナビリティ方針に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するため、エネルギー・温室効果ガス削減目標を設定しています。こうした目標達成のため、ビルの運用改善、省エネ設備への更新、テナントへの省エネ啓発などの取り組みを実践していきます。

▶ グリーン調達ポリシー

サプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取り組みを推進するため、「グリーン調達ポリシー」を制定しています。本ポリシーは、調達する製品等の選定基準、及びサプライヤーの選定・評価基準に係る指針です。

▶ JRE-AMの役職員の健康と快適性についての基本的な考え方

役職員の心身の健康ならびにそれを促進する快適な職場環境や組織づくりを経営上の重要課題の一つであると考えています。この考え方を踏まえ、心身の健康を高める取り組みやワークライフバランスの促進・働きがいの向上に関する取り組みを通じて、会社と従業員がともに豊かになる企業経営を実践します。

▶ テナント従業員の健康と快適性についての基本的な考え方

テナント企業のワーカー(入居者)の健康と快適性に配慮したオフィスの投資運用を進めることで、入居者の満足度と知的生産性を高め、保有物件の価値の向上、競争力の強化を図っていきます。

上記の通り、JRE-AMはサステナビリティ推進体制を整備するとともに、ESGに関する法令・規則を遵守し、サステナビリティに関する取り組みを実践することにより、不動産運用業務を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。



開示方針／
国際イニシアティブへの署名・外部評価

JRE-AMは運用資産の持続的な価値向上のためにESGに配慮した運用を重視しており、以下の国際イニシアティブへ署名・参加し、これらの枠組みに沿った取り組みや開示を積極的に行っています。

また、各種ESGの取り組みが国内外の外部機関から高い評価を受けており、今後も環境、社会、ガバナンスへの取り組み強化を通じて、長期的リターンを最大化していきます。

情報開示方針

JREは、投資家をはじめとする様々なステークホルダーに対し、ESGに関する情報の開示に努めます。

グローバルにみても、ESGへの関心は高まっており、JREとしても、サステナビリティ向上とその開示に取り組んでいくことが社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠だと考えています。様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを取り

ながら、ESGに係る取り組みとその情報開示を推進していきます。具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRIスタンダードとSASB(不動産業種)を参照し、JREホームページにおいてESGに関連する各種情報全般を公開しています。本レポート及びホームページを通じてJREのESG活動へのご理解をより一層深めていただければ幸いです。

報告範囲・期間

原則としてJREのポートフォリオ全体を報告の範囲とし、年次での報告とします。

2019年度(2019年4月1日～2020年3月31日)を報告対象期間としています。一部当該年度以外の内容も記載しています。

国際イニシアティブへの署名・参加

資産運用会社の国際イニシアティブへの署名・参加

JRE-AMは、運用資産の持続的な価値向上のためには、ESGに配慮した運用が不可欠と考え、以下の国際イニシアティブへの署名・参加をしています。

責任投資原則(PRI)への署名

国連環境計画・金融イニシアティブ
(UNEP FI)への署名

国連グローバル・コンパクト
(UNGC)への参加

責任投資原則(PRI)への署名

Signatory of:



「責任投資原則(PRI)」とは、国際的な投資家のネットワークです。PRIでは、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス

(Governance)の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。

JRE-AMは、PRIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となりました。

国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)への署名



国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)は、持続可能な金融を推進すべく、UNEPとおよそ200以上の世界各地の銀行・保険・証券会社等との広範で緊密なパートナーシップです。1992年

の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

JRE-AMは、UNEP FIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となりました。また、UNEP FIの不動産ワーキンググループへも参加しています。同ワーキンググループは2020年3月時点において世界の代表的な約30の不動産関係機関で構成されており、「責任ある不動産投資(RPI: Responsible Property Investment)」の普及に向けた活動を行っています。

国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加



国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。

1999年に提唱されて以来、世界約160カ国で1万3,000以上の企業・団体が参加し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野・10原則を軸に活動を展開しています。

三菱地所株式会社がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に、JRE-AMも三菱地所グループの一員として参加しています。

GRESB評価



JREはGRESBの2019年「リアルエステイト調査」および「開示評価」において、以下の評価を得て、国内オフィス部門(上場・非上場)で第1位となりました。

リアルエステイト評価	ESGに関するマネジメント体制とパフォーマンス実績	Green Star(最高位)
開示評価	総合スコア	5 Star ★★★★★(最高位)
	情報開示レベル	A(最高位)



評価された取り組みの一例

- ・グリーンボンドを活用した省エネルギー改修の実施
- ・環境データに対する第三者保証を取得
- ・グリーンビルディング認証の取得割合が70%超へ
- ・テナントとの協力体制の構築
(例：グリーンリース、テナント満足度調査)
- ・オフィスビルにおける健康と快適性の取り組み

10 Years of GRESBにてsustainability championに選出

JRE-AMは国際的なイニシアティブに参加し、ESG先進企業とのネットワーク、情報共有、日本における事例紹介等の活動に参加することで、サステナビリティ向上に取り組んでいます。2019年12月には10 Years of GRESBという節目においてsustainability championにも選出されました。

GRESBとは

GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)は欧州の年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESB調査は個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとの環境配慮・サステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。

責任投資原則(PRI)年次評価

責任投資原則(PRI)年次評価について

Signatory of:



責任投資原則(以下、PRI)署名機関は、年に一度ESG投資の実践状況を報告し、評価を受けることとなっています。

JRE-AMはPRIによる2020年の年次評価において、右の通り、

最高評価となる「A+」を獲得いたしました。両項目における最高評価の獲得はグローバルにおいても最高位の結果となります。

モジュール名	評価結果
戦略とガバナンス(Strategy & Governance)	A+
不動産(Property)	A+

* 評価はモジュール毎に最高ランクから順にA+、A、B、C、D、Eで付与されます。

CDP気候変動プログラムへの参加

CDP評価について



JREは2019年実施のCDP気候変動プログラムの評価において「B」を取得いたしました。

CDPについて

CDPは、世界有数の機関投資家のサポートの元で上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOであり、パリ協定の実効性を担保する民間の取り組みとして、注目を集めています。2003年以来、世界の主要企業を対象に、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会などの情報開示を求める質問書を送付し、その回答をもとに企業の気候変動問題への対応を評価しており、評価は最高ランクから順にA、A-、B、B-、C、C-、D、D-の8段階で付与されます。なお、JREは2018年から回答に参加しています。

MSCI ESG格付け

評価結果について

JREはMSCI ESG格付けにおいて2020年7月に「BBB」の評価を得ています。

MSCI ESG格付けとは

MSCI ESG格付けは、MSCI ESG Research LLC社による、企業の環境(Environment)社会(Social)ガバナンス(Governance)リスクを分析し、企業がそれらESGリスクをどの程度管理できている

かを評価するもので、結果に応じて最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまでの7段階の格付けが付与されます。

このMSCI ESG格付けは、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)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1,300以上の機関投資家や、1,000以上の投資指数組成に活用されています。

ISS ESGの企業格付において「Prime」の認定

ISS ESG 企業格付について

2020年3月、ISS社よりJREの環境効率性、気候変動戦略、環境マネジメント等が高く評価され「Prime Status」に認定されました。「Prime Status」認定企業は、サステナビリティにおける業界のリーダーとして位置づけられます。



ESGファイナンス・アワード

「ESGファイナンス・アワード」受賞について

JREの発行した投資法人債(JREグリーンボンド)は、2020年2月、環境省が主催する「ESGファイナンス・アワード」において銅賞を受賞しました。



「ESGファイナンス・アワード」について

ESGファイナンス・アワードは2019年環境省により設立されました。グリーンプロジェクトに関して積極的に取り組み、環境・社会に優れたインパクトを与えた投資家・金融機関等、また環境関連の重要な機会とリスクを企業価値向上に向け経営戦略に取り込み、企業価値と環境へインパクトを生み出している企業の取り組みを評価・表彰し社会で共有することを目的としています。

環境認証取得への取り組み

JREは、DBJ Green Building認証や、CASBEE認証をはじめとした各種グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。

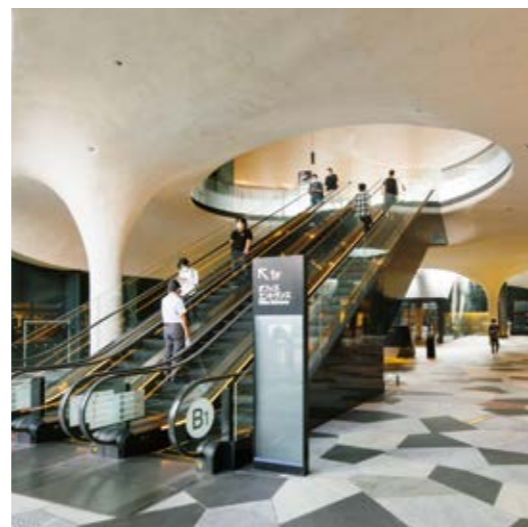
2020年3月時点で、ポートフォリオの約70%以上が、DBJ Green Building認証のほか、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の総合的な環境性能を評価するCASBEE認証や、建築物の省エネルギー性能を評価するBELS認証を取得しています。



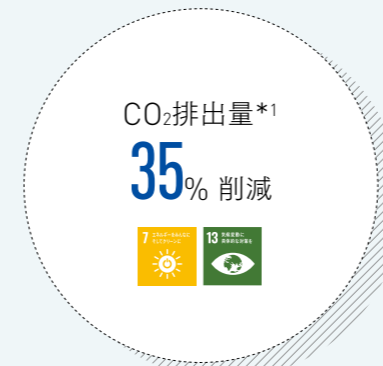
環境 Environment

JRE-AMは、JREのサステナビリティ方針「1.低炭素社会形成への寄与」及び「2.循環型社会形成への寄与」に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するための取り組みを行っています。

- P12 環境への取り組み
- P15 気候変動
- P21 グリーンボンド



KPI及び達成に向けて



CO₂削減に向けてKPIを設定します
世界的に高まる気候変動リスクに向けて、JREでは2030年までにCO₂排出に関連した複数のKPIを設定します。(削減率、原単位/2013年度比)

JREではサステナブルな社会を目指してSDGsに沿ったKPIを設定します。

ZEB保有*2
5~10棟



水や廃棄物のKPIを設定します
JREは国連の定めるSDGs (Sustainable Development Goals) に賛同し、水や廃棄物に関連したKPIも設定します。



*1 原単位ベース/基準年2013年 *2 ZEB Ready, ZEB Orientedを含む

	2013年度(基準年)	2019年度	2030年度目標
CO ₂	92.1kg-CO ₂ /m ²	79.7kg-CO ₂ /m ² 13.5%削減	60kg-CO ₂ /m ² 以下 35%削減
水	0.793m ³ /m ²	15.5%削減	20%削減
廃棄物リサイクル率	—	57.7%*3	90%以上

*3 数値について精査中です

不動産投資・運用を通じた環境への貢献

■EMS(エネルギーマネジメントシステム)について

正確なデータ把握とPDCAサイクル

JREでは各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で計量・把握、EMS専門の企業に集計・分析を外部委託しPDCAサイクルを実行しています。集計された各種データは対前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネージャー(以下、PM会社)へのヒアリングを行う等原因分析を行い、データの正確性を追求しています。また環境関連工事(LED化・空調改修)による削減効果についても常にモニター実施しています。

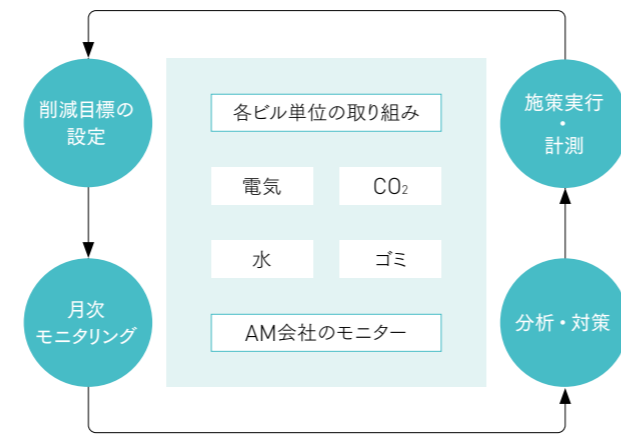
このような社内でのモニタリング基準により適切に把握・集計されたデータのうちHP上の「環境情報(詳細)」に記載したデータは、独立した保証業務実施機関からのISAE3000(International Standard on Assurance Engagements/国際保証業務基準)に基づく第三者保証を得ています。

月次ベースでのデータ入力と分析・フィードバック

JRE-AMではEMSで集計した環境関連データおよび各種指標のサマリーは業績データと同様に重要な指標として認識しており、月次ベースでサステナビリティに関する最高責任者(代表取締役社長)まで報告されます。

これは単なる書類の回覧ではなく、実際の会議体において分析と併せて報告を実施し、提供された指標は今後の各物件ごとのマネジメントやCAPEX投資などを実施していく上で重要な判断要素の一部となっています。

環境関連データのPDCAサイクル



■テナントと協働した環境貢献

JREでは、テナントと協働した環境貢献を目指し、運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を順次実施していきます。

また、JREは、テナントと一体となってサステナビリティ関連の取り組みを推進すべく、様々な活動を行っています。

取り組み事例

- ・サステナビリティガイドの配布(P25もご参照ください。)
- ・テナントも参加する地球温暖化対策協議会の実施
- ・テナントがそれぞれのエネルギー使用量をインターネット上で確認できるシステムを導入
- ・環境対策強化月間等における省エネ呼びかけ活動

■取得時における環境リスク評価

JREでは、不動産取得にあたって、現地調査や売主からの開示資料に加えて不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート等を取得し、土壌汚染、アスベストやPCB等の有害物質に係る調査を実施しています。

■都市緑地・生物多様性への配慮

JREでは、サステナビリティ方針において「環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与する」ことを定めています。保有ビルの運用においては、敷地内あるいは隣接する都市内緑地・自然地の保全・生態系の改善を図ることを通じて、生物多様性への配慮に取り組んでいます。



取引先との協働グリーン調達ポリシー

JRE-AMでは、「サステナビリティ方針」に掲げられた個別項目を実践するためのポリシーの1つとして「グリーン調達ポリシー」を制定しています。本ポリシーは、調達する製品等の選定基準、およびサブ

ライヤーの選定・評価基準に係る指針であり、サプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取り組みを推進しています。

■PM会社選定基準・評価の取り組み

JREでは、物件の管理を委託するPM会社の選定基準等を定めるとともに、原則として年に1回すべてのPM会社の評価を行っています。評価にあたっては、ビル管理能力、営繕工事能力等に係る項目に加え、業務における環境配慮状況、従業員の労働安全衛生、資

産運用会社が定めるサステナビリティ方針への理解・協力といった点も考慮しています。

また、運営におけるエネルギー削減策など環境負荷低減につながる提案を求める等、改善努力を協力して行っています。

■その他の取り組み

JREでは、毎年「サンプリング省エネ診断」を専門会社に委託して実施し、省エネルギー対応の現状把握と今後の方針策定に役立てることであります。

大手町パークビルディング

環境配慮・生物多様性推進の取り組み

大手町パークビルディングでは皇居近傍の地において生物多様性に配慮した樹種構成、巣箱、多孔質の石垣、水景等、多様な生物の住処を創出しています。スポンサーである三菱地所を中心に皇居近傍の生物多様性ネットワークを「見える化」し、質の高い緑地管理や環境意識の啓発に向けて情報集積発信するため、清掃及び植栽維持管理業務の一環での「生き物モニタリング」や、市民参加型イベントとしての「生き物モニタリング」を実施しています。

同広場における生物多様性保全に関する取り組み内容が評価され、公益財団法人都市緑化機構の「社会・環境貢献緑地評価システム(SEGES)つくる緑」、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会(ABINC)の「いきもの共生事業所認証(ABINC 認証)[都市・SC版]」を取得しています。



大手町パークビル近くに広がるホトリア広場

気候変動について

JREは、気候変動問題を自然環境のみならず社会や産業の構造が大きく変わる転機と考えており、JREのビジネスに密接にかかわる重要な課題であると考えています。気候変動に伴い生じる変革の波を乗り越えて長期にわたりサステナブルで安定した収益を継続

する為には、気候変動がJREのビジネスにもたらすリスクと機会を予測し、運用方針やアセットマネジメントに反映していくことが重要であると考えています。

気候変動をめぐる動き

■気候変動と世界の動き

2015年に採択されたパリ協定は、世界の平均気温の上昇を産業革命前の2°C(努力目標1.5°C)未満に抑え、21世紀後半には温室効果ガスの排出(以下「GHG排出」)を実質ゼロにすることを目標とする国際条約であり、全世界の197か国が加盟しています。この目標達成のためすでに多くの国や地域、またあらゆる産業において、GHG排出を削減する為の取り組みや規制は強化される傾向にあり、今後更なるGHG排出規制強化の可能性も議論されています。

また、IPCC報告書*によれば、20世紀後半以降は事実として気候変動(地球温暖化)が進行しており、そのことが熱波の頻発や、極端な大雨といった自然災害の増加をすでにもたらし始めています。こうした気候変動による物理的なリスクへの対応も、ビジネスに密接に影響する重要課題として期待されています。

* IPCC 1.5度特別報告書国連気候変動に関する政府間パネル(IPCC)による2018年公表の報告書

■TCFDへの賛同

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

JRE-AMは、TCFDのサポーター(2019年6月署名)として、JREのビジネスにかかわる気候関連リスクと機会の評価・管理と、気候関連情報のステークホルダーへの開示を推進しています。



気候変動に関するガバナンス体制

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

オフィス市場／不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応

気候変動のリスクは、TCFD提言において「移行リスク」「物理リスク」の2種に大別されます。

気候変動がJREのビジネスにもたらすリスクと機会を予測し、運用方針やアセットマネジメントに反映していきます。

移行リスク

気候変動対策としての政府・自治体による規制の強化は既に現実の動きとなっており、今後パリ協定の2°C目標達成に向けた政策・法規制が強化された場合、国内でもGHG排出規制、建物の省エネ性能規制、炭素税導入等の様々なかたちで不動産ビジネスへの影響が生じることが危惧されます。

また、脱炭素社会への移行が進むと、オフィスビルのテナントとなる企業についても、入居先でのエネルギー消費やGHG排出を削減すべきインセンティブが一層生じてくるものと推定されます。そうしたインセンティブが、オフィス賃貸市場の状況を変化

させる可能性も想定されます。

金融機関や投資家においてもその投資先の気候関連リスクを投融资判断に組み入れる動きが生じつつあり、事業の資金調達に影響を与える可能性があります。

JREでは、こうした気候変動の「移行リスク」に対して、GHG排出削減やエネルギー効率改善のためのグリーンプロジェクト、グリーンビル認証の取得等、様々な対策と具体的なアクションを推進しています。具体的な取り組みは以下の通りです。

CO₂の削減の取り組み

今後総量削減規制、また炭素税等のより一層厳しい規制が日本でも導入される可能性があります。JREではポートフォリオ全体での削減目標を設定しています。(2030年までに35%削減/原単位ベース 2013年度比)

CO₂排出原単位の低減

気候変動リスクへの危機感・意識の高まりは不動産業界のみならず世界中あらゆる業種に広がりつつあります。オフィスビルのテナントについても気候変動への取り組みを重要課題に掲げる企業が増えてきています。JREでは市場でこうした傾向が進むと、CO₂排出の多い物件はその価値が低下していく、逆にエネルギー効率の高い物件はその価値を高めていく可能性が高いと考えます。

JREでは2030年までにポートフォリオ全体で、原単位を平均で60kg-CO₂/m²まで低減、またZEB(Zero Energy Building) 5~10棟の保有、を目標としています。

より高いエネルギー効率性を保つことで各物件の市場価値を保ち、個別の物件が「座礁資産(Stranded Asset)」化することを防ぐと同時に、ZEB等の競争力の高いグリーン性能をテナントにアピールし、より高い収益獲得を目指します。

CO₂排出量*1
35% 削減



ZEB保有*2
5~10棟



CO₂原単位
60kg/m²以下



*1 原単位ベース基準年2013年
*2 ZEB Ready, ZEB Orientedを含む



物理リスク

日本は元来地理的な条件から毎年夏季は台風や大雨、冬季には積雪を経験します。地震と併せて考慮すると大変自然災害の多い国と言えます。加えて、地球規模の気候変動の進行に伴いこうした自然災害がさらに頻発化、激甚化していく可能性がある為、これらの災害による財務的影響の増大が主たる気候変動の「物理リスク」として、全世界的に危惧されています。

JREは、災害によってポートフォリオの収益性が毀損されるリスクを低減するため、災害時の被害を最小限にとどめ、災害の激甚化に対するレジリエンス（強靭性）を高めるための戦略を実施しています。

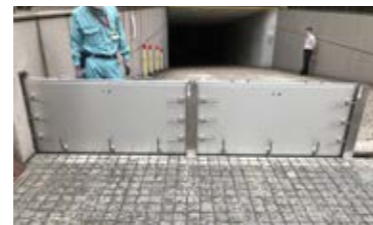
自然災害(台風、大雨)に対するビルのハード面での装備と準備

日本は地理的要因から台風や大雨による浸水等に遭遇する機会が多く、それらへの対応としてビルの

ハード面において開口部の止水版設置、土嚢・止水シートの準備、また地下の重要設備室扉の防水化等を準備しております。

発生時の対応(ソフト面)の整備

国内トップクラスのPM会社により災害の種別に合わせて適切な災害対策と訓練が実施されています。またテナントとの防災協議会の実施やBCPマニュアルの配布、JRE-AMとPM会社間での被災状況把握システムの導入等、ソフト面においても適切な対策が取られています。



将来に向けてのリスク予測

自治体のハザードマップにみるJREポートフォリオの分布

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

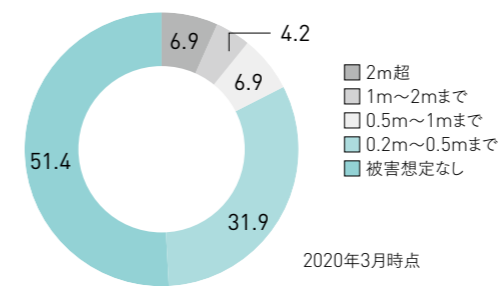
JREのポートフォリオのハザードマップにおける浸水被害の想定状況は下図グラフの通りです。⁴

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

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

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

4 ハザードマップによる浸水想定(%)



過去の災害・データから見るJREのポートフォリオの耐性(レジリエンス)

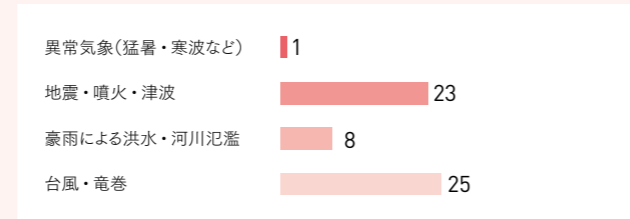
日本は自然災害の多い国です。この10年でも、2011年の東日本大震災(地震、津波)、2018年の西日本豪雨(大雨、浸水)、また北海道胆振東部地震(地震、地滑り、広域停電)、2019年の台風15号(強風、家屋損壊、長期にわたる広域停電)、台風19号(大雨、河川決壊、浸水)など多くの激甚災害が起きています。

これらの災害に対してJREのポートフォリオも無縁ではなく、多くのビルが何らかの災害に遭遇していますが、建物の耐性およびPM会社の優れた対応によりハード面、ソフト面の両方において災害によるダメージは限定的です。¹

災害が起きても建物の復旧に要した期間はほぼ全てのケースで1週間以内、また補修に掛かった費用はほぼ全てのケースで通常の補修+αレベル(概ね1千万円以下)となっています。^{2 3}

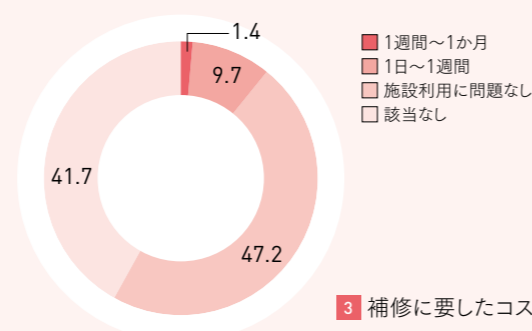
また被災によりビルが運営不能(閉館等)となったケースは1件のみとなります。過去、実際に起きた災害対応の事例として、大規模停電によりビルが閉館となったケースを紹介します。(右ページ「8・3スクエア北ビル」のケースを参照)

1 過去被災した災害の種類(件)* 2020年3月時点

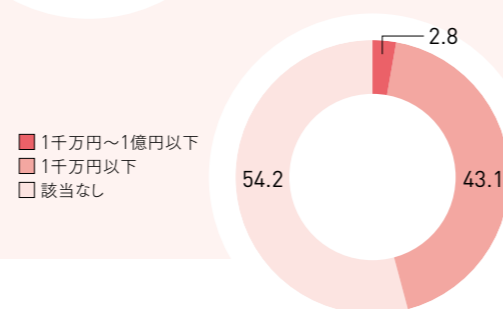


* 被災経験のない物件は32物件でした。

2 被災後、建物の補修に要した期間(%)



3 補修に要したコスト(%)

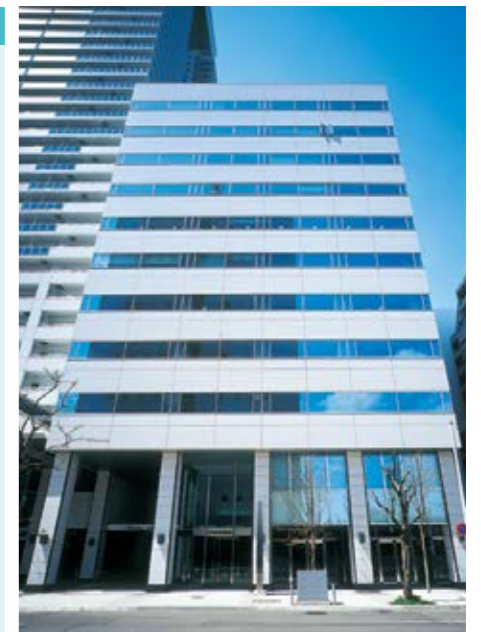


8・3スクエア北ビル

北海道地震における災害対応

2018年夏季に起きた北海道胆振東部地震に伴う広域停電(約2日間)により、8・3スクエア北ビルが閉館となりました。当閉館はあくまで停電の影響によるもので、建物被害はありませんでした。当日は現場スタッフの適切かつ迅速な対応により館内テナント・来館者のスムーズな全員退避を実現し、当閉館による収益の毀損もありませんでした。

また停電の影響で現地の情報収集が難しい状況の中、JREでは被災状況把握システムが正常に機能し現地の対応状況をタイムリーかつ正確に把握し、被災状況のリリースを行うことができました。

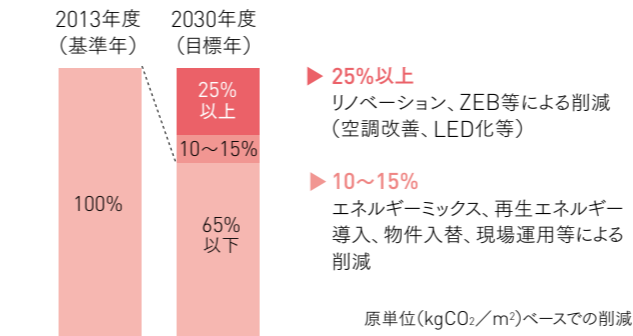


気候変動リスクとJREの取り組み(一覧)

TCFDに基づくリスク分類	オフィス市場／不動産における関連	時間軸*1	リスクに対しJREが認識する課題	リスクに対しJREが採用する戦略*2
移行リスク	政策・法規制	中期 長期	・エネルギー効率の継続的向上 ・再エネの導入 ・将来の規制対応コスト増大リスクの定量化	・CO ₂ 削減目標の設定(35%削減) ・CAPEX・省エネ投資 (三菱地所設計のエンジニアリングチームとの連携) ・独自のEMS、内部型カーボン・プライシングによるPDCAサイクル ・グリーン証書・再エネ導入 ・物件入れ替え(主にスポンサー) ・シナリオに基づく定量的リスク評価(検討中)
	技術	中期 長期	・既存ビル性能が相対的に悪化するリスク	・スポンサーグループ(三菱地所設計のエンジニアリングチーム)とのビル技術面での連携
	市場	中期 長期	・低効率ビルの需要の低下 ・資産価値の低下	・テナントのグリーン性に対するニーズの把握 ・テナント・エンゲージメントビル環境性能の向上 ・CO ₂ 排出原単位の低減(エネルギー効率向上) ・テナント満足度調査/マーケットリサーチ ・テナントとの協働によるグリーンプロジェクト ・グリーンビル認証の取得
	評判	短期 中期 長期	・気候リスクが高いと評価されることにより調達コストが増加	・環境性能の向上 ・グリーンファイナンス・資金調達 ・グリーンボンド(改修型)、グリーンファイナンス ・ESGリスク管理体制の強化
物理リスク	急性	短期 中期 長期	・激甚化する台風・洪水からの被害のリスク	・DDプロセスにおけるリスク評価 ・ハード・ソフト両面での災害対策 ・シナリオに基づく定量的リスク評価(検討中)
	慢性	長期	・気候変化により建物運営のコストが増大	・DDプロセスにおけるリスク評価 ・シナリオに基づく定量的リスク評価(検討中)

*1 時間軸は次のように定義しています。 短期:今後数年以内 中期:2030年頃までの期間 長期:2050年頃までの期間
*2 略称は次の通りです。CAPEX:資本的支出 EMS:環境管理システム DDプロセス:デューデリジェンスプロセス

内部成長グラフ



JREではポートフォリオ全体の改修等技術面による削減の可能性と検証業務を三菱地所設計に委託致しました。豊富なリノベーション実績を持つ同社ならではのシナリオ分析と併せ、机上のシミュレーションのみならず現場の実査も踏まえ検証を行いました。検証の結果は以下の通りです。(同一物件での比較)

三菱地所設計によるシナリオ分析の結果

	2013年度	ケースI	ケースII	ケースIII
排出量(t-CO ₂ /年)	105,386	89,314	84,590	82,620
2013年度比	-	-15.3%	-19.7%	-21.6%
原単位(kgCO ₂ /m ²)	92	67.6	64	62.6
2013年度比	-	-26.5%	-30.4%	-32.0%
エクストラコスト	-	ほぼ変わらず	約11億円	約32億円



気候変動による機会へのJREの取り組みとKPI

気候変動は、事業リスクだけでなく、同時に社会経済の変革と新たな価値創出のためのビジネス機会をもたらします。REITの成長機会である、**内部成長**、**外部成長**、**財務戦略**、のそれぞれの側面において、JREは以下のバリューアップ戦略を進めています。

内部成長での機会

最適なCAPEXコントロール／ インターナル・カーボン・プライシング

(1) 最適なCAPEXコントロール

JREでは運用会社内にエンジニアリング機能(LCデザイン室)を保有し、70棟以上のオフィスのCAPEX、修繕工事を効率的にコントロールしています。また国内トップクラスの設計事務所である三菱地所設計のエンジニアリングチームと連携し、建物技術診断、長期修繕計画のレビュー、コストコントロール等を行っています。

(2) インターナル・カーボン・プライシング

JREでは毎年中期の修繕工事予算を策定していますが、その際に環境関連工事(空調改修、LED化、共用部・トイレ改修等)については、その工事によるエネルギーや水の削減効果を試算しています。これらをCO₂-トンに換算し、ポートフォリオ全体でどれだけの削減効果があるのか、また1t-CO₂を削減する

ためにどれだけのコストがかかっているのかを定量的に把握しています。(インターナル・カーボン・プライシング)

一般にはCO₂の削減のためには、改修工事よりも再生エネルギー(商品の購入)の方がコスト・パフォーマンスは良いと考えられがちです。しかし実際には経年の為の改修工事(必ず実施すべき工事)と併せて環境関連工事を実施すれば、少ない追加分の差額コストのみで大きな削減効果を得られることが分かっています。

(3) 2030年までのCO₂削減のロードマップ

CO₂削減のロードマップの考え方

JREではCO₂排出量について2030年までに35%削減(原単位ベース)を目標としています。右上図のグラフの通り、リノベーションやZEB化といったビルの現場に於ける改修工事関連を主軸として25%以上の削減を見込んでいます。

外部成長での機会

JRE-AMのスポンサーである三菱地所株式会社、三井物産株式会社と連携し、物件交換や相互売買により築古ビルから築浅でエネルギー効率の高いビルへの入替えを実現し、脱炭素社会への適応と、収益性を両立したポートフォリオの構築を進めています。

財務戦略での機会

気候変動による財務的な影響が認識されていくにつれ、金融機関、投資家のグリーンファイナンスへの志向がより強まっていくものと思われれます。グリーンな投融資先として有利な資金調達の機会を得るため、JREではグリーンボンド・フレームワークを整備し、グリーンファイナンスの展開を進めています。

JREは前述の結果を踏まえ、ケースIIとケースIIIの中間のイメージで取り組んでいきます。個別の物件の改修工事実施に当たっては、単なる老朽化設備更新・エネルギー対策工事のみならず、テナント・顧客のニーズを踏まえながらトータルなバリューアップにより更なる収益性の向上も図っていきます。

個別物件の改修プロジェクトとバリューアップ

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

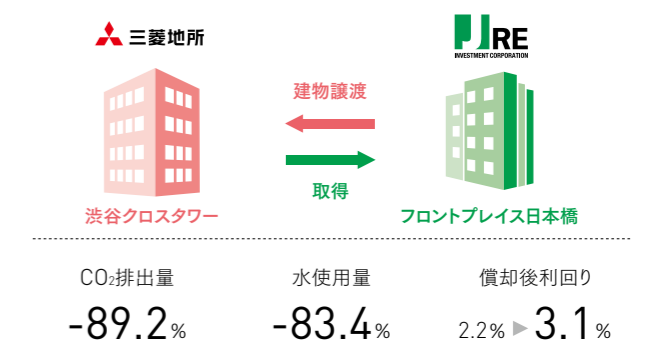
JREでは、LED化推進による光熱費コスト削減、また個別のグリーン改修プロジェクトを推進しています。こうした改修プロジェクトに際しては、テナントとの協議の上でグリーンプレミアム(賃料増額やグリーン協力金の收受)を実現し、GHG排出削減と収益性の向上の両立を実現しています。

▶ 詳細はP21をご覧ください。

既存ビルの改修によるZEBの実現

JREでは2030年までにZEBの保有5~10棟を目標としています。(ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)三菱地所設計との協働により、既存ビルの改修によるZEB化について検証を開始しています。

スポンサーとの物件入替えの例



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

▶ 詳細はP22をご覧ください。

グリーンボンドについて

JREでは、サステナビリティへの取り組みの更なる推進に向け、グリーンボンドを発行しました。今後も、環境に配慮したESG投資による改修工事等の各種施策を通じて、エネルギーの削減・顧客満足度の向上・グリーンビルディング認証の取得などを推進し、ポジティブ・インパクト*を実現していきます。

■グリーンボンド発行により調達した資金の用途

JREは、グリーンボンド発行により調達した資金を、グリーン適格資産の改修工事資金または取得資金のリファイナンスに全額充当します。

投資法人債の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人 第12回無担保投資法人債
発行日	2018年11月1日
最終償還期限	2023年11月1日
期間	5年
発行総額	100億円
各投資法人債の金額	金1億円
募集方法	一般募集
利率	0.23%
取得格付	AA(株式会社格付投資情報センター)
引受証券会社	みずほ証券、三菱UFJMS証券、SMBC日興証券 他2社
調達資金の充当	・芝二丁目大門ビルディングの改修工事資金：10億円 ・赤坂パークビルの取得に係る借入金の返済資金：60億円 ・四条島丸センタービルの取得に係る借入金の返済資金：上記の残額

■レポート

資金充当状況レポート

各年の3月末時点の充当状況を開示します。

インパクト・レポート

- 各グリーン適格資産の認証の取得状況、認証の評価、及び以下の指標について年1回公表します。
・エネルギー消費量・水使用量・CO₂排出量
- 改修工事に伴う改善効果／工事完了後年1回公表します。
- 改修前と改修後を比較し以下指標を公表します。(J-REIT初)
・エネルギー消費量・水使用量
・又はCO₂排出量の推定削減率(%)

* 顧客満足度の推移、投資リターン実績の開示は任意となります。

■JRE グリーンボンド／フレームワーク

グリーンボンド適格クライテリア

- 改修工事資金(J-REIT初)
 - 10%を超えるCO₂ or エネルギー削減
 - 10%を超える水使用量の削減
 - GB認証／星 or ランク1段階以上の改善
 - 植栽の多様性／生物多様性
 - 公開空地の改善／帰宅困難者の受入れ等
 - ②で列挙した認証・再認証のいずれかの取得

②取得資金

- DBJグリーンビル認証 3つ星以上
- BELS認証 3つ星以上
- CASBEE認証 B+ランク以上

■「ESGファイナンス・アワード」受賞

JREの発行した投資法人債(JREグリーンボンド)は、2020年2月、環境省が主催する「ESGファイナンス・アワード」において銅賞を受賞いたしました。



■外部機関の評価(セカンド・パーティー・オピニオン)

当投資法人はグリーンボンドフレームワークの適格性について、世界的なESG評価会社であるサステナリティクスよりセカンド・パーティー・オピニオンを取得しています。

WEB サステナリティクスのセカンド・パーティー・オピニオンについて

* ポジティブ・インパクトとは、「環境社会に関してプラスのインパクトをもたらすと同時に市場水準のリターンを満たすもの」として定義されており、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)で提唱されています。

TOPICS

芝二丁目大門ビルディング改修工事

芝二丁目大門ビルディングの改修工事(着工済)は国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱するポジティブ・インパクト*の考え方に基づき計画されています。本改修工事はグリーン適格資産の選定基準のうち、「エネルギー使用量もしくはCO₂排出量が10%以上削減される工事」の実施、および「DBJ Green Building認証における3つ星」を満たし、グリーン適格資産として選定しています。DBJ Green Building認証の取得においては、当該改修工事における高効率空調設備への更新、館内照明のLED化の他、防災・BCP面に資する取り組みを推進している点が特に評価されました。

ポジティブインパクトの実現(予想値)

エネルギー
30%削減

水消費
46%削減

テナント
満足度向上

グリーンビル認証

★★★(実績)

投資リターン

4~5%



エレベーターホール改修後写真



概要

- 環境負荷軽減を目的としたビル設備の更新
高効率空調設備への更新、館内照明のLED化
- テナント従業員の健康と快適性への配慮
共用部分の一部緑化、自然素材を使用したリラクセス・リフレッシュスペースの提供
- テナント満足度の高いビジネス環境の提供
テナント満足度調査において要望が多かったラウンジ等共用スペースの整備・拡充
- デザイン面でのバリューアップ
ESGを意識したデザインを検討。既存イメージの刷新を図り、物件のプレゼンスを向上

改修工事および物件の概要

プロジェクト名	物件概要
芝二丁目大門ビルディング改修プロジェクト	物件名称 芝二丁目大門ビルディング 所在地 東京都港区芝二丁目3番3号 面積 土地 2,820m ² 建物 16,235m ² 構造 SRC・鉄骨造地下2階付8階建
プロジェクト体制	建築時期 1984年3月 所有形態 土地建物とも所有権 取得時期 2001年9月
設計監修 三菱地所設計	
PM会社 東京海上日動ファンリティーズ	
設計施工 大林組他	
工期 2018年4月～2021年(予定)	



JRE-AMは国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱するポジティブ・インパクト*の活動を支持しています。

社会 Society

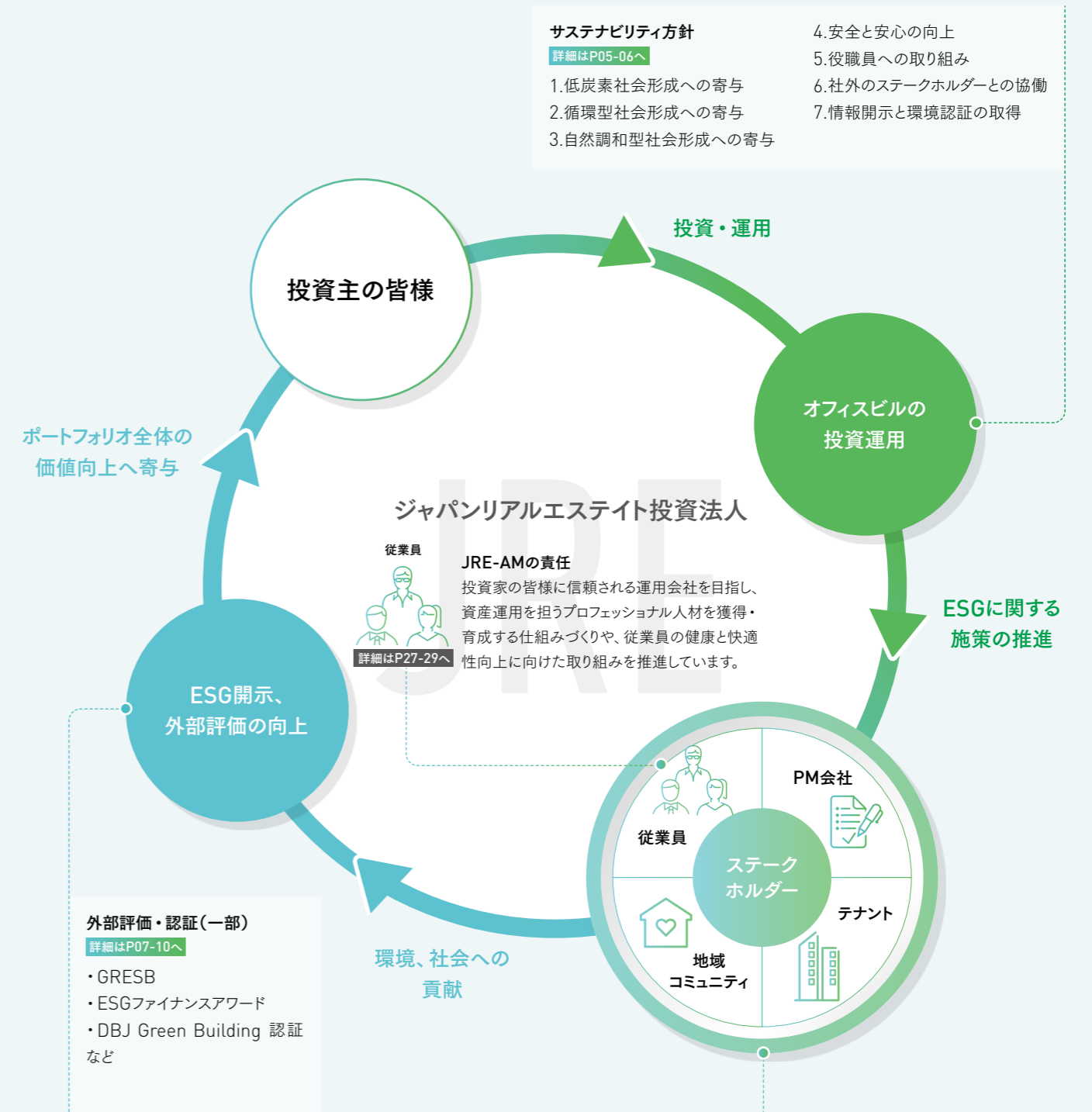
JRE-AMはESG基本方針に基づき、テナント企業の入居者の健康と快適性に配慮したオフィスビルの投資運用を進めることで、保有物件の価値の向上を図っていきます。同様に、役職員の心身の健康を高める取り組みを通じて、会社と従業員が共に豊かになる企業経営を実践します。

- P25 テナント&パートナー
- P26 地域コミュニティ
- P27 従業員



JREの不動産投資とステークホルダーとの関係

JREは、サステナブルで安定した収益を創出するため、ESG方針に基づいた投資や、オフィスビルの管理・運用を行っています。環境等への取り組みだけでなく、ステークホルダーのエンゲージメントを高めることで、物件価値を向上させ、中長期的にリターンを生み出す仕組みを作っています。



地域コミュニティ
 PM会社と協力し、地元自治体、周辺住民、施設利用者等と相互のコミュニケーションを図り、地域社会とともに発展していきます。
 詳細はP26へ

PM会社
 PM会社とともに、ビル運営における環境負荷低減につながる施策を考え、各物件の資産価値向上に取り組めます。
 詳細はP25へ

テナント
 テナントの満足度を高める取り組みを行うとともに、ビルオーナー・テナント間の長期にわたる信頼関係を築いていきます。
 詳細はP25へ

テナント&パートナー

■テナント向けのサステナビリティ・プログラム

JREでは各ビルのテナントの満足度とサステナビリティを高めるため様々な取り組みを実施しています。

サステナビリティガイドの発行

JREは入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布しています。このガイドでは、主に「環境」と「働く人の快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを実際の事例を交えて紹介しています。



グリーンリースの導入

テナントとの賃貸借契約にグリーンリース条項の組み込みを推進しています。

テナント満足度調査の実施

顧客の高い満足度とサステナブルなビルの実現の為に満足度調査を実施しています。

環境関連データのフィードバック/インターネット等でのテナントサービスの実施

エネルギー、水使用量、廃棄物等のデータをテナント宛てにフィードバックしています。

また独自のシステムを活用したオンラインでのフィードバックやサービスの提供を実施しています。

グリーンリース導入ビル割合	全71ビル 54.9%	テナント満足度調査実施状況	全71ビル 31.0%
環境関連データテナントフィードバック	全71ビル 31.0%	インターネット等でのテナントサービス	全71ビル 57.7%

(2020年3月末時点)

■PM会社へのサステナビリティに関するフィードバック

JREでは物件ごとのサステナビリティの取り組みを調査・分析しています。具体的には世界的な不動産のサステナビリティ認証であるGRESB設問を中心にビルごとにサステナビリティに関するアンケートを実施し、取り組み状況を全てデータ化し分析を行います。

収集・分析したデータについては、全てのPM会社と面談によりフィードバックを実施しています。

JREではテナントや来館者の皆様に直接サービスを提供するプロパティ・マネジャーがサステナビリティの知識・意識を高めることで、ポートフォリオ全体のサステナビリティをより良いものにすると考えます。



各ビルのビルスコア表

■ステークホルダー向けESGセミナーを開催

JREでは、共同事業者の皆様やプロパティ・マネジャーの皆様等、ポートフォリオに関係するステークホルダーの皆様を招待してESGセミナーを開催しています。外部よりESG専門家の講師を招聘し、グローバルなESGの潮流やGRESB、ZEBと言った専門領域までカバーしています。

JREのみならず、関係各位のサステナビリティに対する意識を高めて頂くことで、それぞれの物件における取り組みがより良いものとなると考えています。



写真は2019年5月開催時のものです。180名超の方にご参加頂きました。

地域コミュニティ

JREは、地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。また、これらの取り組みを通じて、地元自治体、周辺住民、施設利用者等の様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを図っています。

■地域のまちづくりへの貢献

JREは、日本全国の主要都市に位置するオフィスビルへの投資・運用の一環として、都市域の再開発や活性化といった地域のまちづくりに関する課題に取り組んでいます。デベロッパーであるスポンサー、行政や地域協議会、テナントといった地域のステークホルダーとの協働を通じた都市の持続可能な発展に貢献することで、保有ポートフォリオの長期的な価値向上を図っています。

■災害時の地域貢献

赤坂パークビル等では災害時の帰宅困難者受け入れ体制を構築し、また大手町フィナンシャルシティでは千代田区との災害時における帰宅困難者等受入協定を締結しています。加えて、金沢パークビルでは防災井戸、晴海フロントでは地域防災倉庫の設置を行うほか、三菱UFJ信託銀行本店ビル等では地域防災訓練に参加するなど、様々な活動を通じて、災害時に頼れるビルとして地域に貢献しています。

■地域イベント・地域グループ活動・芸術文化活動への支援

汐留ビルでは地域の夏祭りへの協賛、場所提供、人的支援を行い、東二番丁スクエアや東京オペラシティでは公開空地や共用部を活用した地域音楽イベントの定期開催を行っています。また、多くの文化施設を抱える東京オペラシティにおいて様々な芸術文化活動に協賛する等、JREでは幅広いイベントへの支援を通じた地域活性化貢献・芸術文化活動支援を行っています。



TOPICS

持続可能性を高めるまちづくりの紹介

三菱地所株式会社との協働による都市再開発プロジェクト：

「リンクスクエア新宿」

2019年に竣工・開業している、「リンクスクエア新宿」はJR新宿駅デッキ直結、新宿・代々木・千駄ヶ谷をつなぐ回遊の拠点として新たな賑わいの創出に寄与しています。

この再開発プロジェクトでは旧耐震基準の老朽化建物3棟を1棟のビルに建替え、地上16階建てのオフィス・商業施設・地域貢献施設等からなる複合施設へと整備し、地域防災機能の強化を図ると共に同エリア全体における魅力向上に貢献しています。

都市の活性化に向けたテナント誘致戦略の採用

東京エリアの保有ビルでは、東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に基づき、都市の魅力高め、地域を活性化することに繋がるテナント誘致戦略を採用しています。

TIXTOWER UENOでは地域の特性に合わせた店舗の設置や教育事業を行うテナントを誘致し、地域の雰囲気を残した下町らしい賑わいの形成や、地域コミュニティにとって利便性の高い都市機能の充実に取り組んでいます。



従業員(人材育成)

基本方針

JREは、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられているため、従業員は存在せず、JRE-AMに資産運用業務を委託しています。JRE-AMは「ジャパンリアルエステイト投資法人」の資産運用会社として、高度な運用を実現するためには優秀な人材の獲得・育成が非常に重要な課題だと考えています。

人材確保・育成戦略

JRE-AMは、十分な能力を持つ人材を適時・適切に確保するため、外部からの優秀人材の新規採用に加えて、株主である三菱地所株式会社及び三井物産株式会社から、不動産投資、不動産運用の経験・ノウハウを持つ専門性の高い人材を志向者として受け入れています。

入社後には各種資格取得支援や専門的研修プログラムの実施をはじめとした人材育成戦略に加え、健康と快適性に配慮した働

また、JRE-AMは「サステナビリティ方針」において、役職員への取り組みを重要課題として掲げています。

これらの目的を達成するため、JRE-AMでは資産運用を担うプロフェッショナル人材を獲得・育成する仕組みづくり、従業員の健康と快適性向上に向けた取り組みを推進しています。

きやすい職場環境の整備を行っています。

なお、JRE-AMでは直接新卒採用は行っていませんが、定期的新卒採用を行っているスポンサーから就業10年未満の若手人材の志向を継続して受け入れています。若手からベテランまで多様な人材のバランスを考慮することで、不動産アセットマネジメントに関する専門的知見やスキルの共有・継承を促進し、組織全体の持続性の向上を図っています。

優秀な人材の獲得と育成

■ 研修、能力・キャリア開発プログラム

JRE-AMでは、正社員・志向者のみならず派遣社員・契約社員を含めた全役職員に対して、企業人・業界人としてのスキルアップのため、不断の自己啓発・能力開発に努めることを推奨しています。REIT業界の知識・コンプライアンス意識などを育成する当社独自の研修に加え、株主が提供する各種研修などへの積極的な参加を呼びかけています。

専門的能力向上研修プログラム

従業員各々の専門的能力、実務レベルを向上させ、REIT・不動産運用のプロフェッショナルを育成することを目的として、外部講師・専門家等による研修プログラムを提供しています。加えて、全ての正社員・役職員に対して、会社が企画する研修だけでなく、外部セミナー・研修プログラム等への参加を奨励するため、必要な研修費用を補助する制度を設けています。

管理職向けマネジメント研修

JRE-AMでは、マネジメント資質があり、自ら専門知識内外の修得に積極的な人物を管理職として登用しており、その後も自発的にマネジメント能力を研鑽し続けることを期待しています。そのため、経営セミナー・シンポジウムなどへの参加を支援すべく、それらの費用を負担しています。その他、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律などに関して最新の知識をアップデートするため、外部専門家を招聘しての講習会や、株主(スポンサー)による管理職向け研修を実施しています。

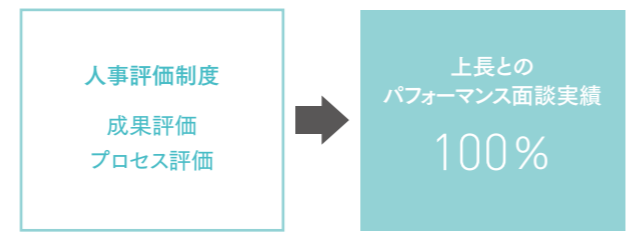
2019年度外部講師研修実施事例(計20回実施)

- 事例1 「投資運用業者としてのコンプライアンス研修」(2019年6月、9月)
- 事例2 「内部監査研修」(2019年6月、7月)
- 事例3 「マネー・ローディング関連研修」(2020年2月)

- 事例4 「サステナビリティ研修」(2020年1月)
- 事例5 「産業医研修 ストレスについて」(2019年10月)
- 事例6 「ハラスメント研修」(2020年2月)

■ 公正な人事評価と報酬

JRE-AMでは、全従業員を対象に「成果」「プロセス」面からの人事評価制度を導入しています。期初に人事考課者との面談等を通じて1年間の目標を定め、その達成度に応じた賞与支給が行われます。半期ごとにその達成状況の確認と評価をフィードバックする面談を実施することで、組織としての成果を達成するとともに個人の能力発揮を促しています。



ウェルビーイング

従業員の健康と快適性に関する取り組み

JRE-AMは役職員の心身の健康ならびにそれを促進する快適な職場環境や組織づくりをすることが、業績向上の観点からも経営上の重要課題の一つであると考えています。

この考え方を踏まえ、以下のような心身の健康を高める取り組みやワークライフバランスの促進・働きがいの向上に関する取り組みを推進しています。

■ 従業員の心身の健康を高める取り組み

JRE-AMのオフィス環境

■ 健康と快適性に配慮し、生産性を高める執務環境導入

2017年12月より「大手町パークビル」へオフィスを移転しています。「大手町パークビル」は、省エネ・BCP・環境共生に優れた最新鋭のビルです。また、生物多様性に配慮した緑豊かなコミュニティ広場や保育所に加え、フィットネスや仮眠室、シャワールーム等を備えたテナント専用ラウンジも設けられており、従業員の健康・多様な働き方支援・生産性向上につながる職場環境となっています。

■ 快適でコミュニケーションを促進するオフィス・デザイン

オフィス移転にあわせて、全従業員の座席をフリーアドレス化するとともに、社内のコミュニケーション・スペースを充実させました。同スペースでは、社内コミュニケーションの活性化を目的として、遊び心と従業員の運動促進の役割も兼ね備えています。こうしたオフィスが、働き方改革・生産性向上につながるものと考えています。



■ 多様な働き方の促進

JRE-AMでは、出産・育児・介護などのライフイベントのために就業を断念することがないよう、各種福利厚生制度を提供し、仕事と生活の調和、働きやすい環境の整備に積極的に努めています。

フレックスタイム制度の導入

全従業員を対象としたフレックスタイム制度を導入しています。コアタイム(13時~15時)を設け、コア以外については出退勤自由とす

ることで、従業員それぞれのライフスタイルに合わせた働き方ができる環境をつくっています。また、所定労働時間を1日単位とせず、1か月間の総労働時間で管理していることから、各人が仕事の繁閑とプライベートの用事を勘案のうえ、ワークライフバランスを考えた働き方をすることができます。

また、緊急時における事業継続対策として、テレワークが可能な業務環境を随時整備しています。

従業員の声

フレックスタイム制度を利用することで、1日の勤務時間や出社時刻を気にすることなく働けるため、育児休業から無理なく復職できました。この制度ではコアタイムが2時間と短いため、フレキシブルに子供の予定(予防接種や保育園行事など)に合わせるができるうえ、日々の勤務時間を自ら決めて時間管理することにより、仕事の効率・生産性向上につながっていると感じています。

更に、有給休暇を取得しやすい職場環境で、小さい子供がいながらも自分の時間を持つことができ、ワークライフバランスが実現できています。

一日のスケジュール

7:15	7:30	8:30	16:30	17:30
子供を保育園に送迎	通勤	勤務開始	勤務終了	保育園迎え





公正で働き甲斐のある職場づくり

従業員とのコミュニケーション

経営・管理職層と非管理職層の考えに大きな齟齬が発生せぬよう、以下の施策を講じています。

職場環境・業務の改善に向けた従業員アンケート及びインタビューの実施

個人が特定できないよう配慮されたアンケートを行っており、口では言い難い本音や忌憚ない意見についても積極的な収集に努めています。本アンケート結果はJRE-AM社長にフィードバックされ、改善活動に役立っています。また、人事担当部署による従業員インタビューを行い業務効率化等に向けた意見の吸い上げを行っています。



従業員相談窓口を社内外に設置(匿名可)

JRE-AMでは、従業員による業務上のトラブル、不満、改善要望等の相談や、役職員の不正行為の内部通報などを目的として、社内ではコンプライアンス部長、社外では顧問弁護士事務所及び外部専門機関を相談窓口として設置しています。相談は匿名による事も可能であり、相談者には公益通報者保護法またはそれに準ずる保護が与えられます。

ハラスメント研修の継続的实施

定期的にパワハラ・セクハラ研修を実施することで役職員のハラスメントに対する態度・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。

社内交流促進のためのサポート

社内行事・懇親会に対して、一定の費用補助を行っています。社内の活発なコミュニケーションは、ハラスメント抑止効果が期待できるだけでなく、仕事仲間との意識を共有することで働きやすい職場・競争力ある創造的な環境づくりにつながると考えています。

COVID-19下における方針と取り組み

新型コロナウイルス感染症による影響が継続する中、JRE-AMでは従業員やテナントの皆様の健康を守ること、安全な労働環境の提供を目的とした様々な取り組みを行っています。今後も社会動向を注視し、政府からの要請等に応じて、柔軟に対応していきます。

■従業員への配慮

在宅勤務および、フレックスタイム制度を活用した時差出勤等を奨励し、ワークライフバランスを意識した運営を行うことで感染防止に努めています。また業務の優先順位の明確化、WEB会議等のIT活用推進により、在宅勤務下でも業務をスムーズに行える体制を構築しています。執務室内では感染予防対策として消毒剤の設置やマスクの着用を徹底しています。

更に、JRE-AMでは従業員の心身の健康配慮のため産業医と顧問契約を締結しており、必要に応じて従業員が健康相談・面談を実施できる体制を整えています。面談は希望によりオンラインでも実施でき、今後も、



非接触型検温器での検温

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた従業員のメンタルヘルス対策に継続して取り組んでいきます。

■テナントへの配慮

共用部分における消毒剤の設置や手洗い・うがい・マスク着用の啓発、非接触型検温器の設置等を実施し、入居テナントの皆様にに向けた安心と安全の提供に努めています。

■サプライヤーへの配慮

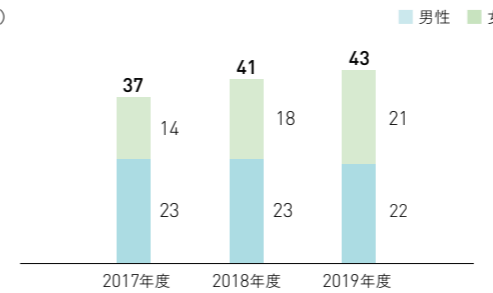
建設会社、設備工事会社、ビル管理会社等従事者の健康・安全(感染防止)に配慮し、緊急度・重要度を加味した上で修繕工事・保守点検業務の延期を実施すると同時に、分散勤務ローテーションの実施により安全な運営に取り組んでいます。

非財務データハイライト

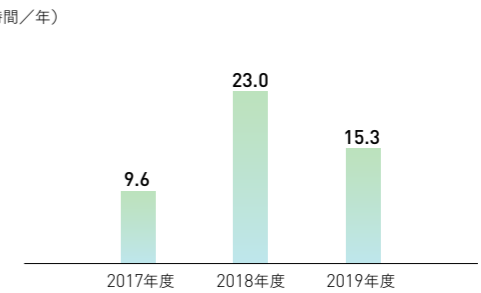
従業員に関連するデータを以下に掲載します。特に女性活躍推進に関して、当社の女性従業員比率は3年連続で向上しており、日本企業平均(25.2%*)を大きく上回っています。また、下の報告期間における育児休業取得者の復職率および復職12か月後の定着率は100%となっています。

* 出典：帝国データバンク「女性登用に関する企業の意識調査」2019年8月

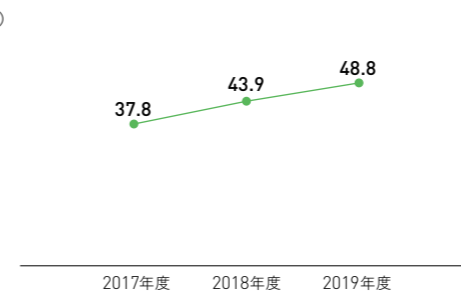
従業員数
(人)



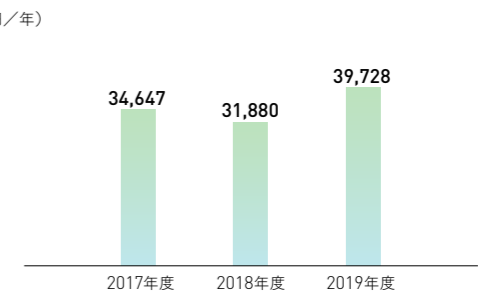
従業員1人あたり研修時間
(時間/年)



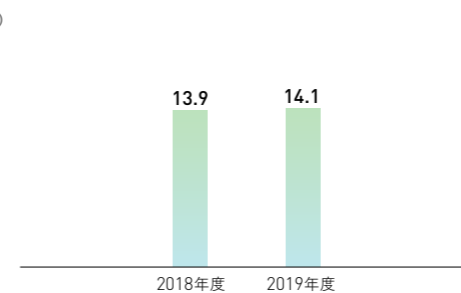
全従業員に占める女性比率
(%)



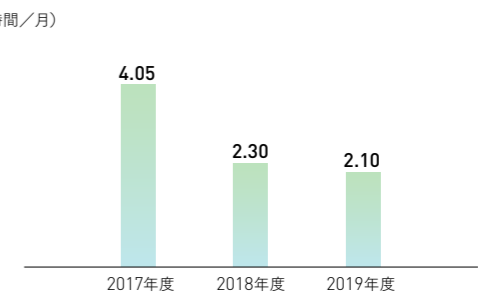
従業員1人あたり研修費用
(円/年)



一人あたり年間有給休暇取得日数
(日)



平均法定時間外労働時間
(時間/月)



その他ダイバーシティ関連データ

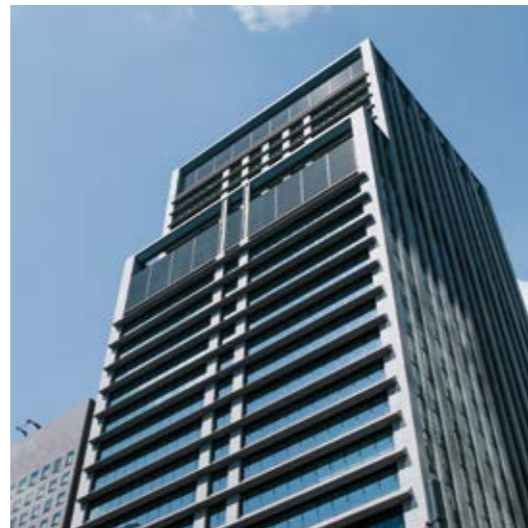
	2017年度	2018年度	2019年度
従業員数	37人	41人	43人
外国人従業員数	0人	0人	1人
上級管理職(副部長以上)の女性数	1人	2人	2人

ガバナンス

Governance

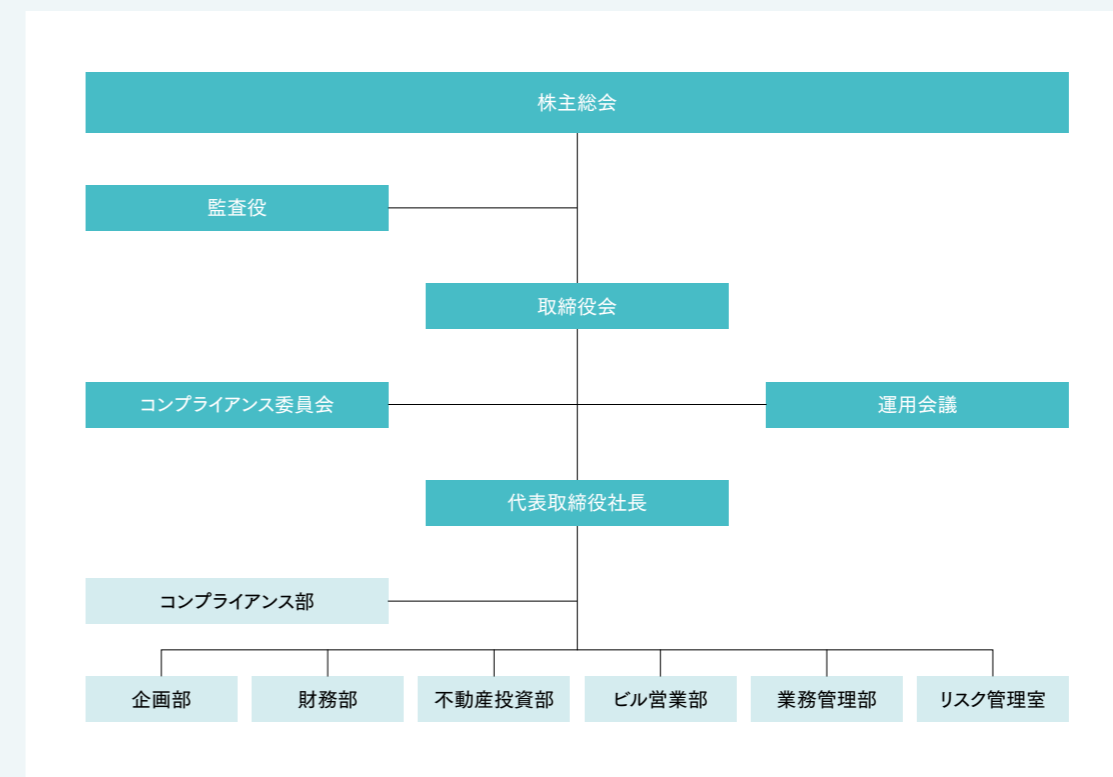
JRE-AMは、投資法人・資産運用会社として法令遵守のみならず、社会的な要請に応えることを基本方針としています。従業員一人ひとりが、高い倫理観と厳しい自己規律のもとに職務を遂行することで、投資家からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。


- P32 運用体制
- P33 リスク管理
- P36 コンプライアンス体制



運用体制

JREは、資産運用会社であるJRE-AMと資産運用委託契約を締結しています。また資産保管業務・一般事務受託業務については、それぞれ信託銀行と業務委託契約を締結しています。資産運用会社は以下の運用体制の下、不動産の取得又は譲渡、不動産の賃貸等の資産運用業務を行っています。



 運用体制の詳細につきましては、有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2)運用体制」をご覧ください。

リスク管理

資産運用会社は、業務に内在するリスクを把握し、適切に管理するために「リスク管理基本方針」、「リスク管理規程」、「リスク管理規則」を定め、リスク管理統括部署であるリスク管理室がリスク管理の状況について取締役会等に報告しています。

1 リスク管理基本方針

JREのリスク管理に関する基本方針を定めるものです。リスク管理方針として(1)リスクの分類・定義とリスクの特性に応じた管理、(2)リスクの識別・評価・分析等、(3)評価結果に基づく改善活動及びそのモニタリング等、(4)リスクが顕在化した場合の対応等の実施を規定するとともに、リスク管理に関する組織体制の整備及び取締役会等への報告について規定しています。

2 リスク管理規程

リスク管理基本方針の下、JREの業務運営にかかるリスクの所在及びリスクの種類を明確にし、その管理方法及び管理態勢を定めています。

リスクの種類

1. 資産運用リスク

- ・不動産投資リスク
(不動産市場変動リスク、不動産信用リスク等)
- ・その他の資産運用リスク
(市場リスク、信用リスク、オペレーショナル・リスク等)

2. その他のリスク

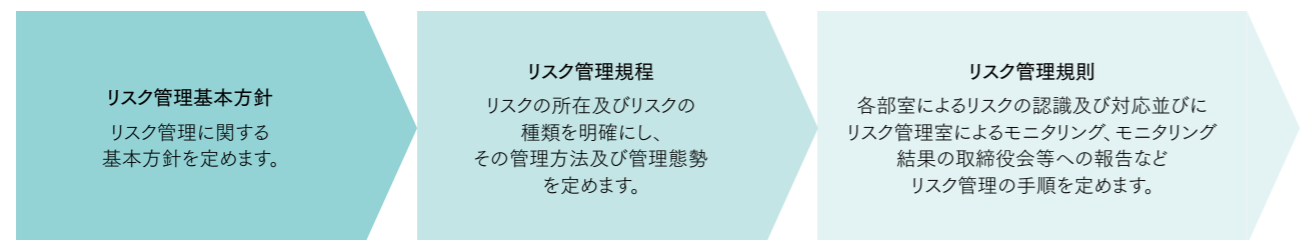
- ・全社的リスク
(組織体制、企業統治、内部管理態勢の不備に起因するリスク)
- ・レピュテーション・リスク
(ネガティブな情報・認識が広まることに起因するリスク)
- ・ディスクロージャー・リスク(適時・適切な情報開示を行えないことに起因するリスク)
- ・イベント・リスク
(地震その他天災等の偶発的に発生した外的要因によるリスク)

リスク管理態勢

取締役会がリスク管理基本方針を決定し、適切なリスク管理態勢の整備を統括しています。また、リスク管理統括部署としてリスク管理室を設置するとともに、各部室にリスク管理責任者を置き、適切なリスク管理の推進にあたっています。さらに、リスク管理の状況について、取締役会等に報告することとしています。

3 リスク管理規則

リスク管理規程に則り、各部室が管理の対象とするリスクを明確にし、各部室によるリスクの認識及び対応並びにリスク管理室によるモニタリングの実施を定めています。原則として、1事業年度に1度、「リスク評価表」を用いて、各部室はリスクの内容・評価及び対応策を見直すとともに、リスク管理室はそのモニタリングを行い、モニタリング結果について取締役会等に報告することとしています。



4 リスク管理の取り組み

リスク管理規則に基づき、各部室単位で作成する「リスク評価表」の見直しを、以下のプロセスに従い、原則として毎年実施することにより、各種リスクの適切な管理及びその管理状況の確認を行っています。

リスク評価プロセス



三つの防衛線によるコンプライアンス・リスク管理

資産運用会社では各部門が主体的・自律的にコンプライアンス・リスク管理に取り組んでいます。「三つの防衛線(Three Lines of Defense)」という考え方でまとめると以下の通りです。

1 第一の防衛線／事業部門

- 各部署にコンプライアンス責任者を設置し、日々のコンプライアンス上のチェックと評価、コンプライアンス・プログラムの策定・実施、所管する規程・マニュアル等の策定・実施など、各部署においてコンプライアンスを推進しています。
- 各部署にリスク管理責任者を設置し、「リスク評価表」の見直し等の取り組みを通じ、各部署所管事項にかかる業務に内在するリスクの種類と所在を把握し、当該リスクの適切な管理を行っています。
- コンプライアンスを実現するための具体的な実施計画としてコンプライアンス・プログラムを策定しています。

1st line of defense

2 第二の防衛線／管理部門

- コンプライアンス部においてコンプライアンス全般の企画・立案、コンプライアンスの実践、各部署におけるコンプライアンス実践状況の点検・チェック・改善などを行っています。
- リスク管理室においてリスク管理の基本方針の立案及び推進のほか、「リスク評価表」に基づく各部署におけるリスク管理状況のモニタリング及び指導等を行っています。
- コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスに関する事案・重要事項(重要な利害関係者取引を含む)の検証・審議・決定を行っています。当該委員会には独立した外部専門家も構成員として参加しています。
- 遵守すべき法令等の修得および役職員が実践すべきコンプライアンス活動の徹底を図るため、各種コンプライアンス研修を実施しています。

2nd line of defense

3 第三の防衛線／内部監査部門

- 毎年度実施している内部監査を通じて、資産運用会社としての投資者保護および公正な市場形成の観点から、法令等遵守、内部管理、リスク管理、危機管理等の各態勢に係る適切性及び有効性について検証・評価しています。

3rd line of defense

■ 投資法人のコンプライアンス基本方針

JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的な要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

■ 資産運用会社のコンプライアンス基本方針

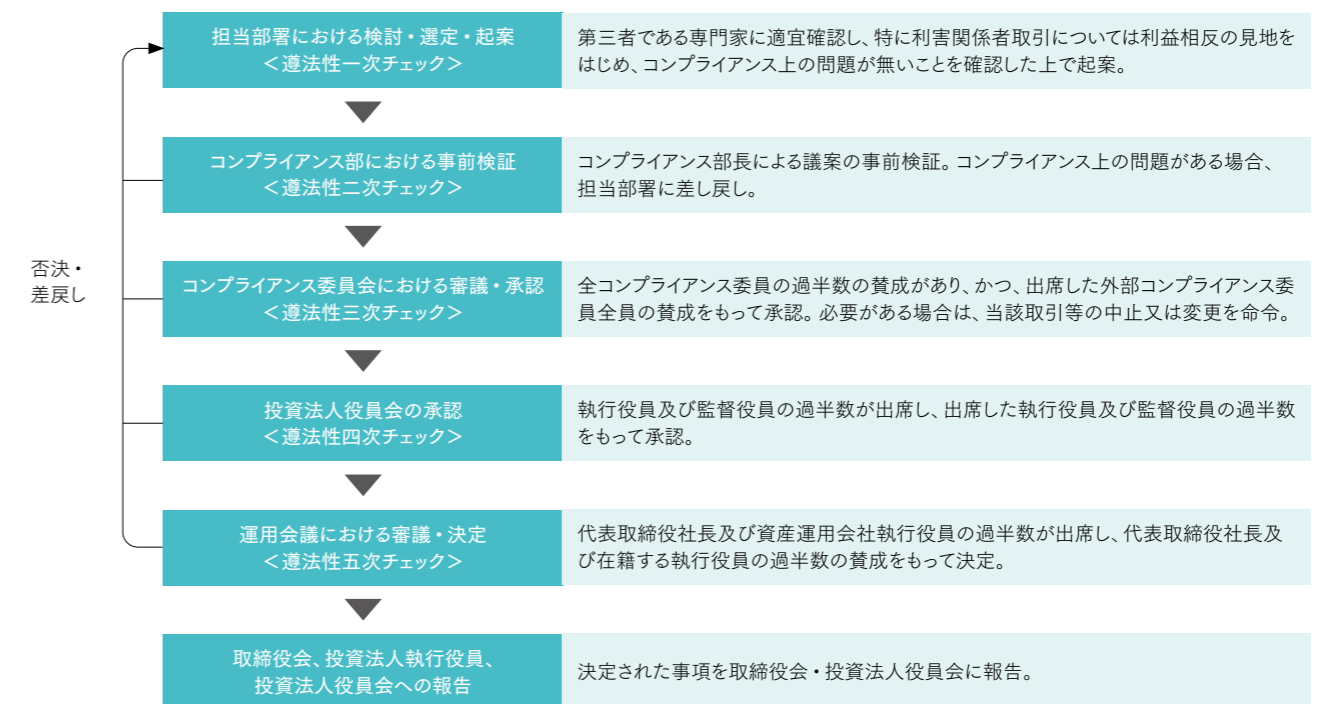
- 1 資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が同社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。
- 2 資産運用会社は、資産運用業務を担う会社として、社会的に求められる同社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、同社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
- 3 資産運用会社は、三菱地所株式会社、三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの運用会社であり、各企業の重要な一員として、高度なガバナンス体制を推進します。
- 4 資産運用会社は、前項のコンプライアンス活動を展開することにより、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

■ 資産運用会社における利益相反への対応方針

JRE-AMは、投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行います。

資産運用会社の意思決定の内部統制上の仕組み

利害関係者等を相手方とした、一定規模を上回る取引の場合



詳細については、不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等(3)利益相反取引への取組み等」をご覧ください。

GRI対照表

GRI 100 : 共通スタンダード (Universal Standards)

2020.04.17

項目	ホームページ掲載箇所		
102 一般開示事項 2016	102-1 組織の名称	・JREの概要 ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・有価証券報告書(投資法人の概況)
	102-2 活動、ブランド、製品、サービス	・ポートフォリオ一覧 ・開示資料(IRライブラリ)	・有価証券報告書(投資法人の概況)
	102-3 本社の所在地	・JREの概要 ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・有価証券報告書(投資法人の概況)
	102-4 事業所の所在地	・JREの概要 ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・有価証券報告書(投資法人の概況)
	102-5 所有形態および法人格	・投資法人の仕組み ・開示資料(IRライブラリ)	・当投資法人の仕組図 ・有価証券報告書(投資法人の概況)
	102-6 参入市場	・ポートフォリオ一覧 ・開示資料(IRライブラリ)	・有価証券報告書(投資法人の概況)
	102-7 組織の規模	・JREの概要 ・決算ハイライト ・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人概要 ・業績の推移 ・有価証券報告書(投資法人の概況)
	102-8 従業員およびその他の労働者に関する情報	・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さず、資産運用業務はすべて資産運用会社に委託しているため、ここでは資産運用会社の従業員について開示しています。	・従業員への取り組み
	102-9 サプライチェーン	・開示資料(IRライブラリ)	・有価証券報告書(投資方針)
	102-11 予防原則または予防的アプローチ	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針 ・マネジメント体制 日本政府が策定する「第4次環境基本計画」は予防原則的アプローチを採用しており、JREもこれに賛同する形で、「サステナビリティ方針」を定め、各種取り組みを行っています。	・サステナビリティ方針
	102-12 外部イニシアティブ	・国際イニシアティブへの署名・参加 ・外部評価・認証の取得 ・気候変動への取り組み	・責任投資原則(PRI)への署名 ・国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)への署名 ・国連グローバルコンパクト(UNGC)への参加 ・GRESBへのコミットメント ・TCFDへの賛同
	102-13 団体の会員資格	・国際イニシアティブへの署名・参加 ・外部評価・認証の取得 ・気候変動への取り組み	・責任投資原則(PRI)への署名 ・国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)への署名 ・国連グローバルコンパクト(UNGC)への参加 ・GRESBへのコミットメント ・TCFDへの賛同
	102-14 上級意思決定者の声明	・執行役員メッセージ ・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ>ご挨拶	—
	102-15 重要なインパクト、リスク、機会	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・執行役員メッセージ ・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ>ご挨拶 ・気候変動への取り組み	・サステナビリティ方針 ・オフィス市場/不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応
102-16 価値観、理念、行動基準・規範	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・三菱地所ホームページ	・サステナビリティ方針 ・三菱三綱領・基本使命・行動憲章・行動指針	
102-18 ガバナンス構造	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・ガバナンスの取り組み	・サステナビリティ委員会 ・投資法人の構成 ・運用体制	

項目	ホームページ掲載箇所		
102 一般開示事項 2016	102-19 権限移譲	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・ガバナンスの取り組み	・サステナビリティ委員会 ・投資法人の構成 ・運用体制
	102-20 経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・ガバナンスの取り組み	・サステナビリティ委員会 ・コンプライアンス体制
	102-21 経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	・環境への取り組み ・社会への取り組み ・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ>従業員への取り組み ステークホルダーエンゲージメントの取り組みもサステナビリティ委員会の所管事項に含まれており、定期的に投資法人役員会へ報告されています。	・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・テナント満足度向上 ・地域コミュニティとのつながり ・従業員への取り組み
	102-22 最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・ガバナンスの取り組み	・サステナビリティ委員会 ・投資法人の構成 ・運用体制 ・コンプライアンス体制
	102-23 最高ガバナンス機関の議長	・JREについて ・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ>会社概要	・沿革・役員の状況 ・役員
	102-24 最高ガバナンス機関の指名と選出	・開示資料(IRライブラリ)	・投資法人規約
	102-25 利益相反	・ガバナンスの取り組み	・コンプライアンス体制
	102-26 目的、価値観、戦略の設定における最高ガバナンス機関の役割	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	102-27 最高ガバナンス機関の集会的知見	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	102-29 経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・ガバナンスの取り組み	・サステナビリティ委員会 ・運用体制
	102-30 リスクマネジメント・プロセスの有効性	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・ガバナンスの取り組み	・サステナビリティ委員会 ・運用体制
	102-31 経済、環境、社会項目のレビュー	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	102-32 サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会
	102-33 重大な懸念事項の伝達	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・ガバナンスの取り組み	・サステナビリティ委員会 ・運用体制 ・コンプライアンス体制
	102-34 伝達された重大な懸念事項の性質と総数	報告期間において重大な懸念事項は、報告されていません。	
	102-35 報酬方針	・ガバナンスの取り組み	・投資法人の構成
102-36 報酬の決定プロセス	・ガバナンスの取り組み	・投資法人の構成	

項目	ホームページ掲載箇所		
102 一般開示事項 2016	102-41 団体交渉協定	投資法人は従業員を有しないため、該当ありません。	
	102-43 ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み 社会への取り組み 資産運用会社(JRE-AM)ホームページ>従業員への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資・運用を通じた環境への貢献 取引先との協働 テナント満足度向上 サステナビリティガイドを活用したテナントとの協働促進 地域コミュニティとのつながり 従業員への取り組み
	102-47 マテリアルな項目のリスト	<ul style="list-style-type: none"> ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ESG情報開示方針・GRI対照表 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ方針 GRI対照表
	102-48 情報の再記述	該当ありません	—
	102-49 報告における変更	該当ありません	—
	102-50 報告期間	<ul style="list-style-type: none"> ESG情報開示方針・GRI対照表 	<ul style="list-style-type: none"> 報告範囲・期間
	102-52 報告サイクル	<ul style="list-style-type: none"> ESG情報開示方針・GRI対照表 	<ul style="list-style-type: none"> 情報開示方針
	102-53 報告書に関する質問の窓口	<ul style="list-style-type: none"> ESG情報開示方針・GRI対照表 	<ul style="list-style-type: none"> お問い合わせ
	102-55 GRI内容索引	<ul style="list-style-type: none"> ESG情報開示方針・GRI対照表 	<ul style="list-style-type: none"> GRI対照表
	102-56 外部保証	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み ESG情報開示方針・GRI対照表 	<ul style="list-style-type: none"> 環境パフォーマンス GRI対照表
201 経済パフォーマンス 2016	201-2 気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> オフィス市場/不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応

マテリアルな項目のリスト

サステナビリティ方針	GRI要求項目
1.低炭素社会形成への寄与	「302: エネルギー」 「305: 大気への排出」
2.循環型社会形成への寄与	「303: 水と廃水」 「306: 排水および廃棄物」
3.自然調和型社会形成への寄与	「303: 水と廃水」「304: 生物多様性」 「306: 排水および廃棄物」
4.安全と安心の向上	「416: 顧客の安全衛生」 「テナント満足度向上(不動産セクター開示項目)」
5.従業員への取り組み	「401: 雇用」「404: 研修と教育」
6.社外のステークホルダーとの協働	「308: サプライヤーの環境面のアセスメント」「414: サプライヤーの社会面のアセスメント」 「テナント満足度向上(不動産セクター開示項目)」
7.情報開示と環境認証の取得	「環境認証(不動産セクター開示項目)」

GRI 300: 環境に関するスタンダード(Environmental Standards)

2020.04.17

エネルギー(「低炭素社会形成への寄与」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲の説明	<ul style="list-style-type: none"> ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ方針 	
	103-2 マネジメント手法とその要素	<ul style="list-style-type: none"> ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 環境への取り組み グリーンボンド 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ方針 環境パフォーマンス 不動産投資・運用を通じた環境への貢献 取引先との協働 グリーンボンドフレームワーク概要 	
	103-3 マネジメント手法の評価	<ul style="list-style-type: none"> ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 外部評価・認証の取得 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ委員会 GRESBへのコミットメント 	
302 エネルギー2016	302-1 組織内のエネルギー消費量	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> 環境パフォーマンス 	○*1
	302-2 組織外のエネルギー消費量	組織外のエネルギー消費については、報告の範囲外としているため該当はありません。		
	302-3 エネルギー原単位	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> 環境パフォーマンス 	○*1
	302-4 エネルギー消費量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み グリーンボンド 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資・運用を通じた環境への貢献 (事例紹介)芝二丁目大門ビルディング改修工事 	○*2
	302-5 製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> 環境パフォーマンス 	○*1

水(「循環型社会形成への寄与」「自然調和型社会形成への寄与」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲の説明	<ul style="list-style-type: none"> ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ方針 	
	103-2 マネジメント手法とその要素	<ul style="list-style-type: none"> ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 環境への取り組み グリーンボンド 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ方針 環境パフォーマンス 不動産投資・運用を通じた環境への貢献 取引先との協働 グリーンボンドフレームワーク概要 	
	103-3 マネジメント手法の評価	<ul style="list-style-type: none"> ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 外部評価・認証の取得 	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ委員会 GRESBへのコミットメント 	
303 水と廃水2018	303-3 取水	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> 環境パフォーマンス 	○*1
	303-5 水消費	<ul style="list-style-type: none"> 環境への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> 環境パフォーマンス 	○*1

*1 EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けています。

*2 CSRデザイン環境投資顧問株式会社による正確性のレビューを受けています。

大気への排出(「低炭素社会形成への寄与」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲 の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・環境への取り組み ・グリーンボンド ・気候変動への取り組み	・サステナビリティ方針 ・環境パフォーマンス ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・取引先との協働 ・グリーンボンドフレームワーク概要 ・オフィス市場/不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応(移行リスク)	
	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得	・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント	
305 大気への排出2016	305-1 直接的な温室効果ガス(GHG) 排出量(スコープ1)	・環境への取り組み	・環境パフォーマンス	○*1
	305-2 間接的な温室効果ガス(GHG) 排出量(スコープ2)	・環境への取り組み	・環境パフォーマンス	○*1
	305-3 その他の間接的な温室効果ガス (GHG)排出量(スコープ3)	スコープ3については、現在報告の範囲外としているため該当はありません。		
	305-4 温室効果ガス(GHG)排出原単位	・環境への取り組み	・環境パフォーマンス	○*1
	305-5 温室効果ガス(GHG)排出量の 削減	・環境への取り組み	・不動産投資・運用を通じた環境への貢献	○*2

サプライヤーの環境面のアセスメント(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲 の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・環境への取り組み	・サステナビリティ方針 ・取引先との協働	
	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得	・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント	
308 サプライヤーの環境面 のアセスメント2016	308-1 環境基準により選定した新規 サプライヤー	環境基準が適用されるサプライヤーに関し、新規採用はありませんでした。		
	308-2 サプライチェーンにおけるマイナス の環境インパクトと実施した措置	直近期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つサプライヤーは特定されませんでした。		

GRI 400 : 社会(Social Standards)

2020.04.17

雇用(「役職員への取り組み」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲 の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・従業員への取り組み	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・従業員への取り組み ・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・サステナビリティ方針 ・従業員への取り組み ・従業員への取り組み>基本方針	
	401 雇用2016	401-1 従業員の新規雇用と離職	・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・従業員への取り組み>従業員基本データ
		401-2 正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・従業員への取り組み
		401-3 育児休暇	・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・従業員への取り組み>従業員の健康と快適性に関する取り組み

研修と教育(「役職員への取り組み」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲 の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・従業員への取り組み ・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・サステナビリティ方針 ・従業員への取り組み ・従業員への取り組み>基本方針	
	404 研修と教育2016	404-1 従業員一人あたりの年間平均研修時間	・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・従業員への取り組み>優秀な人材の獲得と育成 ○*2
		404-2 従業員スキル向上プログラム および移行支援プログラム	・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・従業員への取り組み>優秀な人材の獲得と育成
		404-3 業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	・資産運用会社(JRE-AM)ホームページ	・従業員への取り組み>優秀な人材の獲得と育成

地域コミュニティ(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲 の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・社会への取り組み ・グリーンボンド	・サステナビリティ方針 ・地域コミュニティとのつながり ・グリーンボンドフレームワーク概要	
	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント	

*1 EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けています。

*2 CSRデザイン環境投資顧問株式会社による正確性のレビューを受けています。

地域コミュニティ(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
413 地域コミュニティ2016	413-1 地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	・社会への取り組み 注：本項目での要求事項における「事業所」は、報告の趣旨に鑑み、JREの保有物件と読み換えて報告しています。JREの保有物件についてはホームページの「ポートフォリオ一覧」を参照ください。	・地域コミュニティとのつながり	○*2
	413-2 地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト(顕在的、潜在的)を及ぼす事業所	報告期間において、地域コミュニティに対し特に著しいマイナスのインパクトを与える事業所は特定されていません。		
サプライヤーの社会面のアセスメント(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・環境への取り組み	・サステナビリティ方針 ・取引先との協働	
	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得	・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント	
414 サプライヤーの社会面のアセスメント2016	414-1 社会的基準により選定した新規サプライヤー	社会基準が適用されるサプライヤーに関し、新規採用はありませんでした。		
	414-2 サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	直近期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つサプライヤーは特定されませんでした。		
顧客の安全衛生(「安全と安心の向上」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・環境への取り組み ・社会への取り組み ・気候変動への取り組み	・サステナビリティ方針 ・不動産投資・運用を通じた環境への貢献 ・テナント満足度向上>テナントの安全・健康への取り組み ・オフィス市場/不動産業界に関する気候変動のリスクとJREの対応(物理リスク)	
	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得	・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント	
416 顧客の安全衛生2016	416-1 製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	・社会への取り組み	・テナント満足度向上>テナントの安全・健康への取り組み	
	416-2 製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	JREでは新規物件取得に際して「新耐震基準の適合物件及びそれと同等以上の耐震性能を備えた物件」いうことを基準の1つとしており、現在保有しているポートフォリオについても同基準を全物件で満たしています。		

その他

2020.04.17

環境認証の取得(「情報開示と環境認証の取得」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得 ・グリーンボンド	・サステナビリティ方針 ・環境認証取得への取り組み ・グリーンボンドフレームワーク概要	
	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得	・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント	
環境認証の取得(GRIスタンダード外)(G4不動産セクターガイドラインCRE8)	環境認証の取得数およびその割合	・外部評価・認証の取得	・環境認証取得への取り組み	○*2

テナント満足度向上(「社外のステークホルダーとの協働」)				外部機関による レビュー対象
項目	ホームページ掲載箇所			
103 マネジメント手法2016	103-1 マテリアルな項目とその該当範囲の説明	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制	・サステナビリティ方針	
	103-2 マネジメント手法とその要素	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・社会への取り組み	・サステナビリティ方針 ・テナント満足度向上	
	103-3 マネジメント手法の評価	・ESG(環境・社会・ガバナンス)基本方針・マネジメント体制 ・外部評価・認証の取得	・サステナビリティ委員会 ・GRESBへのコミットメント	
テナント満足度向上(GRIスタンダード外)(G4不動産セクターガイドラインPR5)	テナント満足度調査の対象とその結果	・社会への取り組み	・テナント満足度向上	

*1 EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けています。

*2 CSRデザイン環境投資顧問株式会社による正確性のレビューを受けています。

SASB開示項目

活動指標

SASB開示指標	開示指標	2019年度	単位
IF-RE-000.A	資産の数	73	数
IF-RE-000.B	賃貸可能面積	871,326	平方メートル(m ²)
IF-RE-000.C	間接管理資産の割合	0.01	%
IF-RE-000.D	平均入居率	99.7	%
<small>(上記注) 2019年度は2019年4月1日～2020年3月31日(第36期、37期)の期間を指します。 資産の数、賃貸可能面積は上記期間中に売却した2物件を含む1年間全体の数値であり、期末時点の数値とは異なります。 平均入居率は2020年3月末時点での期末入居率のポートフォリオ平均です。</small>			

開示トピック：エネルギー管理

SASB開示指標	開示指標	2019年度	単位
IF-RE-130a.1	エネルギーデータカバー範囲	100%	床面積による%
IF-RE-130a.2	データカバー範囲における総エネルギー消費量	244,904	MWh
	うち購入した電力の割合	79.02	%
	うち再生可能エネルギーの割合	1.28	%
IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較による前年変化率	-4.10	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	93.64	床面積による%
IF-RE-130a.4	エネルギー格付を保有している物件の割合	20.69	床面積による%
	ENERGY STAR認証を持つ物件の割合	日本において不動産はENERGY STARプログラムの対象ではないため存在しません。	—
参考情報	グリーンビル認証を保有している物件の割合	74.30	床面積による%
	<small>(上記注)IF-RE-130a.4：BELS格付認証を取得している物件をカウントしています。 (参考情報)DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証を取得している物件をカウントしています。 取得価格ベースでは73.9%の取得率となります。</small>		
IF-RE-130a.5	<p>■ 建物のエネルギー管理に関する考慮がどのように不動産投資分析および運用戦略に組み込まれているかの説明 (本レポート11ページからの「環境」セクションも合わせてご参照ください。)</p> <p>JREは、サステナビリティ方針「1.低炭素社会形成への寄与」及び「2.循環型社会形成への寄与」に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するため、エネルギー・温室効果ガス削減目標を設定しています。</p> <p>JREの資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社では、不動産ポートフォリオのエネルギー効率向上を図るための運用方針を定めた「省エネルギーポリシー」と、低炭素化を図るための運用方針を定めた「温室効果ガス排出削減ポリシー」に基づき、本目標を達成するため、ビルの運用改善、省エネ設備への更新、テナントへの省エネ啓発などの取り組みを実践していきます。</p> <p>JREは、昨今の世界的な気候変動リスクへの関心の高まりを受け、持続的な事業活動とそれを実現する事業戦略においても、温室効果ガスの削減を含む気候変動への対応は重要な経営課題の一つと認識しています。これまでもエネルギー・温室効果ガス削減に取り組み、その使用量は従前より低い水準にありますが、2019年度、70棟を超える保有物件のCO₂排出量の削減の可能性についての検証を実施し、2030年度に向けた削減目標を制定しました。今後も、温室効果ガスの排出削減等の取り組みを通じた低炭素社会の移行に貢献するとともに、気候変動に伴う自然災害等への適応に取り組んでいきます。</p> <p>JREでは、環境負荷軽減につながる保有ビルの設備改修工事(LED化、空調設備の省エネ化等)を計画に基づいて着実に実施しています。</p> <p>JREでは各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で計量・把握、EMS専門の企業に集計・分析を外委託しPDCAサイクルを実行しています。集計された各種データは対前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネジャーへのヒアリングを行う等原因分析を実施、データの正確性を追求します。また環境関連工事(LED化・空調改修)による削減効果についても常にモニター実施しています。</p> <p>JREでは、物件の管理を委託するPM会社の選定基準等を定めるとともに、原則として年に1回すべてのPM会社の評価を行っています。評価にあたっては、ビル管理能力、営繕工事能力等に係る項目に加え、業務における環境配慮状況、従業員の労働安全衛生、資産運用会社が定めるサステナビリティ方針への理解・協力といった点も考慮しています。また、あわせて運営におけるエネルギー削減策など環境負荷軽減につながる提案を求めるとともに、改善努力を協力して行っています。</p> <p>JREでは、毎年「サンプリング省エネ診断」を専門会社に委託して実施し、省エネルギー対応の現状把握と今後の方針策定に役立てることとしています。過去4年間において、ポートフォリオの延べ45%の物件(床面積ベース)について外部専門会社による物件実査を実施しています。</p> <p>JREは、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。2020年3月末時点で、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証、BELS認証の3種、合計48物件(重複含まず)で取得しており、取得価格ベースで73.9%のカバー率となっています。</p>		

開示トピック：水管理

SASB開示指標	開示指標	2019年度	単位
IF-RE-140a.1	取水量データカバー範囲	100	床面積による%
	水ストレスの高い地域におけるデータカバー範囲	現時点で水ストレスが高い、或いは極めて高い地域に所在する物件はありません	—
IF-RE-140a.2	データカバー範囲における総取水量	887,660	m ³
IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較による前年変化率	-5.57	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	93.64	床面積による%
IF-RE-140a.4	<p>■ 水管理リスクに関する説明及び、それらのリスク軽減のための戦略と取り組みに関する議論</p> <p>現時点で、日本において水ストレスが「高い」「極めて高い」と判定される地域はないため、JREのポートフォリオがさらされている水不足リスク自体は低いです。しかし、JREのポートフォリオ物件においては原則、公共の上水道・下水道サービスを購入しており、その利用価格に改定が起こった場合はポートフォリオの運営コストが増大する可能性があります。逆に、建物における水使用の効率化により、消費量を減少させることができた場合は、運営コストの軽減につながります。</p> <p>こうした理由から、JREでは、「サステナビリティ方針」において「2.循環型社会形成への寄与：水資源の効率的な利用、ならびにリデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に努め、循環型社会の形成に寄与します。」と定めており、この方針に従ってポートフォリオにおける水資源の効率的な利用、管理を行っています。</p> <p>2020年度には、2030年度に向けた長期削減方針として、2013年比水消費原単位20%減の目標を制定しました。</p> <p>JREでは、ポートフォリオの水消費管理のために、次のような戦略に取り組んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の節水ポテンシャルについての技術的評価(節水診断)の実施 ・設備更新時における節水型設備の積極的導入(節水型トイレ、節水装置など) ・敷地内排水設備・水再利用設備の導入 ・外構部植栽の灌水設備の更新、管理しやすい(水消費の少ない)樹種の採用 ・社内EMSのPDCAサイクルの実施を通じた、環境法令遵守の徹底及び、水消費状況モニタリングと適時の改善 		

開示トピック：テナントのサステナビリティ影響の管理

SASB開示指標	開示指標	2019年度	単位	
IF-RE-410a.1	省エネ改修等に関するコスト分担条項を含む新規賃貸契約の割合	(今後開示予定)	床面積による%	
	上記に該当する新規賃貸契約面積	(今後開示予定)	m ²	
	参考情報	全賃貸可能面積におけるグリーンリース契約締結割合	42.3	床面積による%
			54.9	ビル数による%
(上記注)参考情報は改修に係るものだけでなく、ビル運用に係る環境配慮の取り決めに関する条項を含む賃貸契約を「グリーンリース契約」と計上しています。				
IF-RE-410a.2	電力消費量をサブメータにより個別計測しているテナントの割合	100	床面積による%	
	取水量をサブメータで個別計測しているテナントの割合	90.7	床面積による%	
IF-RE-410a.3	<p>■ テナントによるサステナビリティへの影響を測定し、奨励し、改善するアプローチについての議論 (本レポート25ページからの「テナント」セクションも合わせてご参照ください。)</p> <p>JREでは、テナントと協働した環境貢献を目指し、運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を順次実施していきます。また、JREは、テナントと一体となってサステナビリティ関連の取り組みを推進すべく、様々な活動を行っています。</p> <p>サステナビリティガイドを活用したテナントとの協働促進： JREは入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布しています。 このガイドでは、主に「環境」と「働く人の快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを実際の事例を交えて紹介しています。</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>コンテンツ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サステナブルな社会を目指して ・私たちの想い ・Case1 大規模事務所の取り組み事例 ・Case2 中小規模事務所の取り組み事例 ・Case3 現在のオフィスで出来る新たな空間づくり ・今すぐできること </div> <p>ガイドのほか、テナントに対して以下のエンゲージメントを行っています。</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・テナントがそれぞれのエネルギー使用量をインターネット上で確認できるシステムを導入 ・テナントも参加する地球温暖化対策協議会の実施 ・環境対策強化月間等における省エネ呼びかけ活動 </div> <p>多くのビルにおいては、テナント貸室におけるエネルギー、水消費等に由来する光熱費は、実際の消費量に基づいてJREから請求を行い、その実費をテナントが負担する形の賃貸契約となっています。そのため、テナントには実際の消費量を削減するインセンティブが生じるスキームとなっています。また、同様に改修に関するグリーンリース(設備改修コストの分担)についても、メリットが享受しやすい状況となっています。</p>			

開示トピック：気候変動への適応

SASB開示指標	開示指標	2019年度	単位
IF-RE-450a.1	100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件面積	551,331	m ²
	(上記注)自治体発行のハザードマップ(計画規模)に基づき、0m超の浸水が想定される地域に所在する物件の延床面積を計上しています。日本のハザードマップ(計画規模)は、主に年超過確率1/100~1/200の水害を想定して作成されています。		
IF-RE-450a.2	<p>■ 気候リスク分析およびポートフォリオのシステムティックリスクの度合い、リスク軽減のための戦略に関する議論 (本レポート15ページからの「気候変動」セクションにて開示しています。) 当該セクション本文をご参照ください。</p>		

