



環境経営レポート

2024.12.24

野村不動産マスターファンド投資法人

第5版 活動期間：2023年3月1日～2024年2月29日

MASTER FUND



～ 目次 ～

> 1.投資法人及び運用会社の概要	.....	P. 2
> 2. 対象範囲	.....	P. 3
> 3.方針・マネジメント体制	.....	P. 4
> 4.マテリアリティ（重要課題の設定）	.....	P. 9
> 5.環境パフォーマンス（目標と結果）	.....	P. 28
> 6.計画	.....	P. 35
> 7.環境関連法規について	.....	P. 39
> 8.研修	.....	P. 40
> 9.その他の取組み	.....	P. 41
> 10.コーポレートガバナンス	.....	P. 44
> 11.コンプライアンス	.....	P. 48
> 12.リスクマネジメント	.....	P. 53
> 13.ESGに関する情報の開示の方針・報告の枠組み	.....	P. 56

1. 投資法人及び運用会社の概要



投資法人概要	
投資法人名	野村不動産マスターファンド投資法人（以下NMF）
投資法人成立日	2015年10月1日
執行役員	吉田 修平
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
事業内容	不動産及び不動産信託受益権への投資及び運用
従業員数（2024.2末）	執行役員 1名 監督役員 3名
運用物件数（2024.2末）	293物件
年商（2023.3～2024.2）	83,021百万円 ※

※第16期（2023年8月期）及び第17期（2024年2月期）の営業収益の合計を記載しています。

資産運用会社概要	
商号	野村不動産投資顧問株式会社（以下NREAM）
設立	2003年1月24日
資本金	245百万円
代表取締役社長	片山 優臣
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
事業内容	投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、宅地建物取引業
エコアクション21対象ファンド運用部署	NMF運用グループ
NMF運用グループ統括部長	増子 裕之
対象従業員	46名

2. 対象範囲



ポートフォリオサマリー（2024年2月期末時点）

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数	延床面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	293	1,102,025	1,326,459	21.2	2,601,523.87
オフィス	63	444,275	525,134	28.8	759,918.86
商業施設 ▼	51	179,659	203,151	21.4	383,878.74
商業施設 (駅前立地)	24	120,810	130,120	20.7	161,745.23
商業施設 (居住地立地)	27	58,848	73,031	23.4	222,133.51
物流施設	25	241,452	315,080	12.0	1,046,013.86
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	148	217,767	262,154	16.4	394,878.59
宿泊施設	5	13,971	15,360	9.5	16,833.82
その他	1	4,900	5,580	-	0.00

※ 底地のみの運用物件は、対象外とするため審査対象は合計277物件（対象外：その他1物件、商業施設15物件）

3. 方針・マネジメント体制



サステナビリティへの取り組み方針

本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。

この考えのもと、設立以来、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社と共に、ESGに配慮した運用を実践しており、本投資法人にとって特に重要性の高いESG課題（以下、「マテリアリティ」といいます。）と各課題に対応した目標及びKPIを設定し、目標達成に向けた取り組みを推進しています。またコンプライアンスの徹底に加え、本方針に基づく取組を推進するための社内体制を整備し、役職員に対する教育及び啓発活動を行います。

2050年GHG排出量ネットゼロについて

マテリアリティの中でも、「気候変動への対応」については、特に重要性が高いと認識しています。

GHG排出量のネットゼロを通して脱炭素社会への移行を実現することは、ひいては本投資法人の中長期的なパフォーマンスに大きく影響すると考えており、本投資法人は2022年10月に「2050年度GHG排出ネットゼロ目標」を掲げました。また、2023年10月には削減中間目標を大幅に上方修正し、「2030年度GHG排出総量80%削減（2019年度基準）」を掲げました。同目標達成に向けて、保有物件において省エネ設備や再生可能エネルギー由来電力の導入等を積極的に推進することで、計画的に温室効果ガスの排出量を最小限に削減し、GHGの絶対排出量をゼロに近づける努力を継続しています。

本投資法人は、今後も引き続き、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づいた取組を積極的に推進するとともに、ESG情報の開示を通じて、投資主、テナント、従業員、サプライチェーン、コミュニティといった様々なステークホルダーの皆様との相互コミュニケーションを深め、協働しながら継続的な改善を目指して取り組んでいきます。

執行役員 吉田修平

2023年 7月31日

2024年12月24日 改訂

サステナビリティ方針（資産運用会社）

当社は、中長期的な投資主価値の向上を図るためには、サステナビリティへの取組みが不可欠であると認識し、野村不動産グループのサステナビリティポリシー（2050年のありたい姿）に基づき、不動産投資運用業務全般において、サステナビリティに取り組んでいきます。

信じて、挑む

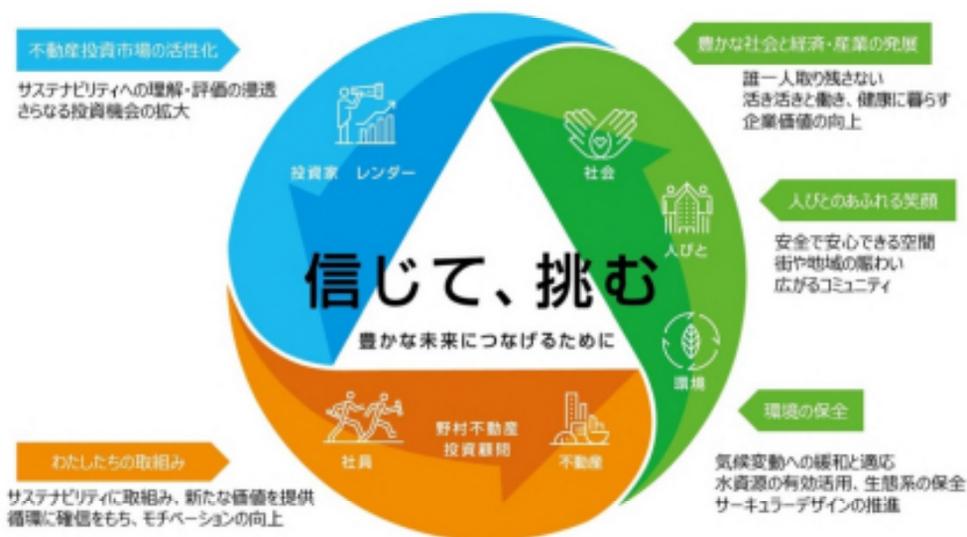
～豊かな未来につなげるために～

わたしたちは、地球・社会の一員として、不動産の投資・運用ビジネスに長期の視点でサステナビリティを取込み、新たな価値を創り続けていきます。

ひとつひとつ積み重ねていくことで、環境が保全され、たくさんの笑顔もあふれ、街や地域に賑わいが生まれ、経済や産業が发展します。

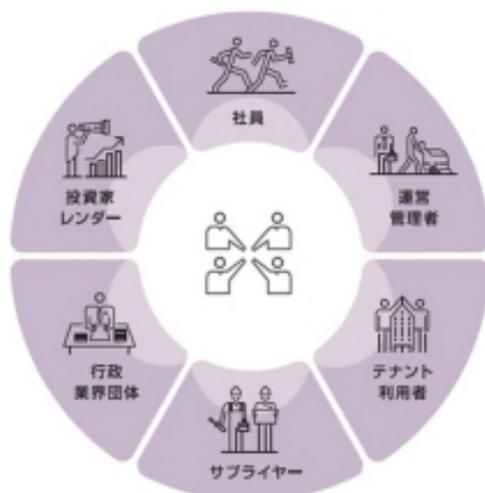
そのような豊かな社会では、サステナビリティの取組みについての理解・評価が進み、わたしたちのビジネスの機会も広がります。

このような循環を創り持続させていくことが、豊かな未来につながると信じて、挑み続けていきます。



ステークホルダー

豊かな未来は、私たちの取組みだけでなく、ステークホルダーとの連携を通じて、はじめて実現できると考えています。



マテリアリティ

豊かな未来を実現するために、以下のマテリアリティに取り組んでいきます。

1.取組みを継続していくための基盤整備

(1) エンゲージメントと協働

経済的価値と社会的価値の向上を目指し、ステークホルダーとの対話を大切に、協働して取り組んでいきます。

(2) 情報発信によるサステナビリティの浸透

積極的な情報発信を継続することで、サステナビリティへの理解・評価の浸透を図っていきます。

(3) 推進体制

私たち一人一人が自分事としてサステナビリティに取り組んでいける体制を整備していきます。

2. 「人」や「街・地域」を豊かにしていくための取組み

(1) 不動産の安全

激甚化している自然災害へ備えるため、社会の重要インフラである不動産のレジリエンス（対抗力や回復力）をハード（建物側）とソフト（維持・管理側）の両面で高めていきます。

(2) 街や地域の活性化

人々のコミュニケーションを促進し、街や地域に賑わいを創出していきます。そして、街や地域が大切にしてきた緑や景観を活かしながら、文化の醸成にも貢献していきます。

(3) ダイバーシティ&インクルージョン

人びとの多様な価値観を理解し、尊厳が守られ、誰ひとり取り残さない社会の実現を目指していきます。そして、人びとの心と体のバランスが保たれ、健康に暮らし、生き活きと働くことが出来る環境を整備していきます。

3. 「自然環境」と共生していくための取組み

(1) 気候変動の緩和

2050年までに当社と運用ファンドの温室効果ガス（GHG）排出量のネットゼロ（脱炭素）を達成するために、継続して省エネの推進、創エネ・再エネの導入を促進の上、建物性能のZEB、ZEH水準を目指していきます。

(2) 気候変動への適応

自然災害の激甚化（物理的リスク）と、脱炭素社会に向けた社会動向の変化（移行リスク）への適応を推進していきます。

(3) 循環型社会の実現

自然環境への影響を考慮して、水資源の有効活用や生態系の保全、省資源・廃棄物の削減など、循環型社会へ向けた取り組みを推進していきます。

私達の10の宣言

- 電気を再生可能エネルギーに
- ペーパーレスを促進
- 節電②：空調温度の設定
- ゴミ分別強化でリサイクルに貢献
- 文房具等をエコ商品に
- 検索エンジンを使って植樹に貢献
- 会社ではエコバッグを使用
- 節電①：こまめな消灯
- 不要什器は出来る限りリユース
- 来客用飲料の脱プラスチック

2015年12月1日制定
野村不動産投資顧問株式会社
取締役社長 片山 優臣

サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取組み（気候変動への取組みを含みます。）を継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備しています。

(1) 取締役会

取締役会は、サステナビリティ方針、サステナビリティ推進規程等の社内規程の制定及び改定を行います。
また、サステナビリティ推進規程に基づき、年に1回以上、サステナビリティ推進最高責任者から年間のサステナビリティに関する取組みの実績報告を受けます。取締役会は、この報告に基づいてサステナビリティに関する取組みに対するモニタリング（監督）を継続的に実施しています。

(2) サステナビリティ推進最高責任者

投資委員会の委員長である社長執行役員が担当し、本資産運用会社が運用するファンドのうち、サステナビリティ推進に重点的に取り組むファンドを指定します。（なお、本投資法人は指定ファンドに該当します。）サステナビリティに係る最高責任者として投資委員会における意思決定に関与するとともに、サステナビリティ推進規程に基づき、年に1回以上、取締役会に対して報告を行います。

(3) サステナビリティ推進執行責任者

本投資法人の運用を統括するNMF運用グループ統括部長が担当し、サステナビリティ推進に係る執行責任者として、サステナビリティ推進会議の開催及び投資会議への付議、報告を行います。

(4) 投資委員会

社長執行役員を委員長とし、執行役員等を委員とする本投資法人の運用に係る意思決定機関であり、サステナビリティ推進規程に基づき、年に2回以上、本投資法人のサステナビリティに関する目標や施策等を審議・決定します。

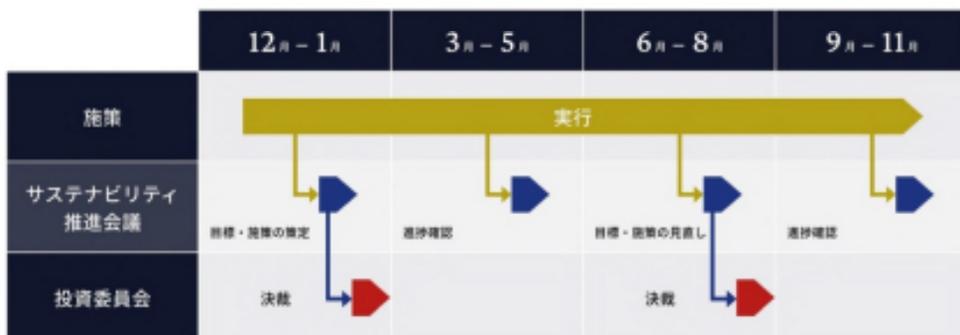
(5) サステナビリティ推進会議

サステナビリティ推進執行責任者を委員長とし、サステナビリティ目標や施策等の立案、提言とモニタリング（リスク管理含む）を担う組織として、サステナビリティ推進規程に基づき、年に4回以上開催されます。

<サステナビリティ推進体制>



<年間スケジュール>



環境マネジメントシステム (EMS)

本投資法人は、J-REITとして初となる、「エコアクション21 (EA21)」認証・登録を受けています。



サステナビリティ推進マニュアルの制定

本資産運用会社は、サステナビリティ推進にかかる実行性を高めることを目的として、エネルギー使用量、温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物重量の継続的な把握・削減のための基本方針や具体的な手順、社外関係者との協働（グリーン調達）のための基本方針や具体的な手順を定めた「サステナビリティ推進マニュアル」を制定しています。

<サステナビリティ推進マニュアルの概要>

マニュアル	内容
省エネルギー、温室効果ガス、節水、廃棄物削減マニュアル	<ul style="list-style-type: none">● 使用量又は排出量の継続的な把握、削減に向けた基本針● 使用量又は排出量の管理及び分析、サステナビリティ推進会議への報告に向けた具体的な手順
グリーン調達マニュアル	<ul style="list-style-type: none">● 製品・サービスの調達における環境負荷低減に関する検討項目の追加（省エネ、環境汚染物質の削減、長期使用可能性、再使用・リサイクル可能性 等）● サプライヤー選定時における選定・評価基準にサステナビリティへの取組み状況に関する項目を追加（サステナビリティに関する体制、環境負荷低減への協力 等）

サステナビリティ・リスク評価

保有資産のサステナビリティ・リスクの適切な特定・把握を目的として、定期的に保有資産のサステナビリティ・リスクを評価しています。

この評価結果を踏まえて、重大なサステナビリティ・リスクが判明した場合は、サステナビリティ推進会議においてリスク低減に向けた改善策を提案することとしています。

なお、サステナビリティ・リスク評価は全物件に対して約5年間のローテーションに基づいて行っています。

役職員への研修

本資産運用会社の役職員によるサステナビリティの更なる推進と意識啓発のため、サステナビリティの重要性や最新の動向及び本投資法人における目標や施策の内容並びに進捗状況について、年1回以上役職員向けの研修を開催し、意識と情報の共有を行っています。

4. マテリアリティ（重要課題の設定）



NMFマテリアリティ

本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。この具体的な取り組みにあたり、2019年1月に本投資法人の事業やパフォーマンスへのインパクトと、ステークホルダーからの期待・関心などを踏まえながら議論を重ね、本投資法人にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を以下のとおり設定しました。

※2020年1月にマテリアリティの見直し（マテリアリティへ「水資源への対応」追加、マテリアリティ毎のKPIの設定等）を行いました。

※2024年4月にマテリアリティの見直し（「不動産運用を通じた社会課題の解決」を目指した社会（S）分野のマテリアリティ変更）を行いました。

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関連	
環境 E 	投資ポートフォリオのグリーン化	 	
	方針・目標		・グリーン認証（3★相当以上）取得割合※を 2030年度までに70% まで向上させることを目指します。
	KPI		・グリーン認証（3★相当以上）取得割合※ ・グリーン認証取得割合 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。
掲載ページ	「ポートフォリオのグリーン化」		

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関連
環境 	気候変動への対応	
	方針・目標 <ul style="list-style-type: none"> ・2050年度までに温室効果ガス（GHG）排出ネットゼロを目指します。 ・2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出量を80%削減（2019年度基準）を目指します。 	 
	KPI <ul style="list-style-type: none"> ・温室効果ガス（GHG）排出総量 	
掲載ページ <ul style="list-style-type: none"> ・「環境への取り組み/気候変動」 		
水資源への対応	方針・目標 <ul style="list-style-type: none"> ・水における床面積当たり消費量（原単位）を2030年度までに10%削減することを旨とします。（2016年度基準） 	 
	KPI <ul style="list-style-type: none"> ・水における床面積当たり消費量（原単位） 	
	掲載ページ <ul style="list-style-type: none"> ・「環境への取り組み/水資源」 	
安全・尊厳の維持	方針・目標 <ul style="list-style-type: none"> ・自然災害等への備え（レジリエンス）、防犯への配慮、こども・少年高齢化への対応、多様性・包摂性の実現や人権への対応を通じて、安全・尊厳の維持を目指します。 	
	KPI <ul style="list-style-type: none"> ・災害時リスクアラートの活用（整備状況）、倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）、水害リスクに備えた物件への防水設備の設置（設置物件数・設置率） ・GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（開催回数、参加テナント数、提供食事数） ・資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況） ・居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合）、居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応機数・対応率） ・バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合） 	 
	掲載ページ <ul style="list-style-type: none"> ・「社会への取り組み/安全・尊厳」 	
心身の健康の実現	方針・目標 <ul style="list-style-type: none"> ・健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）や快適で利便性の高い環境（ウェルネス）を通じて、心身の健康の実現を目指します。 	
	KPI <ul style="list-style-type: none"> ・保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数） ・資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他） ・居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率）これにより、配達業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。 ・テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合） 	 
	掲載ページ <ul style="list-style-type: none"> ・「社会への取り組み/心身の健康」 	
社会 		

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関連
社会 S	<p>豊かな経済の実現</p> <p>方針・目標 ・人材活躍と生産性向上や地域経済・産業の活性化（イノベーション）を通じて、豊かな経済の実現を目指します。</p> <p>KPI ・保有物件のPM業務において優れた活躍を行ったPM担当者に対し、褒賞を実施（開催日、受賞事例） ・資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況 ・リサイクル品のタイルカーペット活用（実施面積、CO2削減量） ・居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）</p> <p>掲載ページ 「社会への取り組み/豊かな経済」</p>	 
	<p>魅力ある地域の形成</p> <p>方針・目標 ・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、緑・景観の形成（MIDORI）、コミュニティの再生・形成、人材育成、移動しやすい環境（モビリティ）を通じて、魅力ある地域の形成を目指します。</p> <p>KPI ・GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数） ・保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数） ・シェアモビリティの設置（設置物件数・台数、移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）</p> <p>掲載ページ 「社会への取り組み/魅力ある地域」</p>	 
	<p>ガバナンスの充実</p> <p>方針・目標 ・役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、パフォーマンスの向上を追求します。</p> <p>KPI ・投資法人の①社外役員割合 ②女性役員割合 ③役員会出席率 ・サステナビリティ推進体制に係る外部評価</p> <p>掲載ページ 「ガバナンスへの取り組み/コーポレートガバナンス」 「方針・マネジメント体制」 「投資主利益に配慮した運用体制の確保」</p>	
<p>ガバナンス G</p> <p>実効性のある内部統制システムの構築</p> <p>方針・目標 ・コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。 ・利害関係人等との取引に関する利益相反排除等の適切なリスク管理を通じて、経営の健全性及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。 ・内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。</p> <p>KPI ・コンプラ研修受講率（目標：100%） ・リスク評価実施回数（目標：1回/年）</p>		

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関連	
ガバ ナ ン ス G m	KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・内部監査実施回数（目標：1回/年） 	
	掲載ページ	「ガバナンスへの取り組み/コンプライアンス」 「ガバナンスへの取り組み/リスクマネジメント」	
	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示		
	方針・目標	・財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・IR件数 ・ESG格付け評価 		
掲載ページ	「ステークホルダーエンゲージメント」 「ディスクロージャーポリシー」 「国際イニシアティブ・外部認証」		

プロセス1：考慮すべき課題の抽出

本投資法人の持続的な成長を考えるうえで考慮すべき課題となりうる要素を各種ガイドライン（例：SASB（注1）スタンダード、GRIガイドライン（注2））や、持続可能な開発目標（SDGs）（注3）、ESG格付会社の評価項目（例：MSCI社、Sustainalytics社によるESG格付け）並びに同業他社の状況などを参考に環境・社会・ガバナンス面から広範囲に抽出

- (注1) SASBとは、Sustainability Accounting Standards Board（サステナビリティ会計基準審議会）の略称であり、合理的な投資家にとってのマテリアリティを業種別に特定し、サステナビリティの開示基準を開発している米国の非営利団体です。
- (注2) GRIスタンダードとは、UNEP（国際環境計画）の公認団体でありサステナビリティ報告の作成と普及を使命とする非営利団体（NGO）であるGRI（Global Reporting Initiative）が2016年に策定した、サステナビリティ報告に関する国際基準です。
- (注3) 持続可能な開発目標（SDGs）とは、2015年9月、国連サミットにおいて採択された、世界が抱える問題を解決し持続可能な社会をつくるために世界各国が合意した17の目標と169のターゲットです。

<SDGs 17の目標>



プロセス2：優先順位付けとマテリアリティ・マトリックスの作成

選定した各課題に対して、本投資法人の企業理念や財務業績、事業計画への影響を鑑みた「本投資法人の事業・パフォーマンスへのインパクト」と、社内外のステークホルダーの観点から、本投資法人の持続的な成長に対する機会・リスクを踏まえて、重要度の高いものを優先順位づけし、マトリックスを作成

プロセス3：意思決定機関での議論、マテリアリティの特定

優先順位付けされた課題について、サステナビリティ推進会議で議論を行い、最終的に意思決定機関である投資委員会の決議を経て、本投資法人にとって重要なサステナビリティ課題（マテリアリティ）を特定

<本投資法人のマテリアリティ・マトリックス> 【2019年1月】



2024年4月には、社会（S）分野につき一層取り組みを強化すべく、不動産運用を通じた社会課題の解決を目指し、マテリアリティを修正しました。

ポートフォリオのグリーン化

基本方針

本投資法人は、気候変動に代表される環境課題の解決が本投資法人の持続的な事業とその実現に向けた事業戦略において重要な経営課題であると認識しています。こうした認識のもと、本投資法人は、低環境負荷物件への投資と、保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。

なお、既存ポートフォリオ及び今後取得する全ての物件についてグリーン認証の取得を検討し、KPIで基準としているグリーン認証（3★相当以上）の取得を推進します。

目標（KPI）

保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに**70%**まで向上させることを目指します。

※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

※空地物件を除く保有物件をベースとし、延床面積をベースとします。

DBJ Green Building認証の取得推進

DBJ Green Buildingは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために創設した認証制度です。環境性能のほか、利便性、快適性、防災・防犯、省エネ、地域とのかかわりなどを含めて評価され、評価結果は5段階（5つ星★★★★★～1つ星★）にて表示されます。

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル
 DBJ Green Building 2019 ○○○○○	 DBJ Green Building 2019 ○○○○	 DBJ Green Building 2019 ○○○	 DBJ Green Building 2019 ○○	 DBJ Green Building 2019 ○

BELSの取得推進

BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）とは建築物省エネ法に基づき、「非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する」公的制度です。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（Building Energy Index）の値によって評価されます。

新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー制度の評価を行い、その結果は星の数（★1つ～★5つ）により表示されます。

※2024年から、星の数（★1つ～★6つ）に変更となります。



CASBEE 不動産評価認証の取得

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、国土交通省の主導のもと普及が進められています。「エネルギー/温暖化ガス」「水」「資源利用、安全」「生物多様性/敷地」及び「屋内環境」の5分類の項目をもとに評価しており、評価結果は5段階（Sランク★★★★★～Cランク★）で表示されます。

気候変動に関する方針

気候変動に関する認識

地球温暖化とその影響による気候変動は、1987年に「環境と開発に関する世界委員会（ブルントラント委員会）」が国連に提出した報告書「我ら共有の未来」の中で、「持続可能な開発」の概念が提唱されたことにより、環境問題に係る1つの重要な要素として世界的に広くに認知されました。1990年代に入ると、地球温暖化対策に関する国際条約締結の必要性が高まり、1992年にリオデジャネイロで開催された「環境と開発に関する国連会議（地球サミット）」において、大気中の温室効果ガスの濃度を安定させることを目的とした「国連気候変動枠組条約」が採択されました。

この「国連気候変動枠組条約」に基づき、1995年以降、国連気候変動枠組条約締約国会議（COP）が毎年開催され、1997年のCOP3では、先進国各国の温室効果ガス削減目標を定めた「京都議定書」が採択されました。これは、各国が具体的な削減行動を義務づけられたという意味において、国際的な温暖化対策としては極めて大きな一歩でした。

その後、2015年にはパリで開催されたCOP21において、全ての国連加盟国が温室効果ガスの削減目標を定めることについて合意が行われ、世界の平均気温の上昇を産業革命以前と比較して2℃より十分に低く保ちつつ、1.5℃に抑える努力を追求するという「パリ協定」が採択されました。

これまでに観測された代表的な気候変動の影響としては、平均気温の上昇があります。気象庁のデータによれば、世界の年平均気温は長期的には100年あたり0.75℃上昇しており、我が国においても100年あたり1.26℃の割合で上昇しており、全世界で地球温暖化の影響とみられる気候変化の顕在化と大規模な自然災害の発生による生態系への影響が懸念されています。また、気候変動の影響と考えられる大型台風や集中豪雨の被害が相次いでおり、気象庁によると、全国の1時間降水量50mm以上（バケツをひっくり返したような激しい雨）の年間発生回数は、1976～1985年の10年間で約226回であったのに対し、2011～2020年の10年間は約334回と、およそ1.5倍に増加しています。

こうした気候変動影響の顕在化と「パリ協定」に代表される地球温暖化・気候変動に対する世界的な枠組みの強化により、気候変動は、国・政府だけではなく民間セクターが果たすべき社会的な責任として、近年ますます注目が高まっていると認識しています。

本投資法人における気候変動の位置づけと基本方針

本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期的な安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。この具体的な取り組みにあたり、本投資法人の事業やパフォーマンスへのインパクトと、ステークホルダーからの期待・関心などを踏まえながら議論を重ね、本投資法人にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定しています。

気候変動への対応は、「(1) 気候変動に関する認識」を踏まえ、本投資法人が持続的な事業活動を行ううえで直面している喫緊の経営課題であり、本マテリアリティの一つと位置付けています。

なお、本投資法人のマテリアリティ及びマテリアリティ特定のプロセス並びに特定したマテリアリティとSDGsとの関連の詳細については、「[マテリアリティ](#)」ページをご参照ください。

気候変動は、中長期的なリスクを有しており、これに適切に対処できない場合には、運用資産の着実な成長を望めなくなり、中長期的な投資主価値の向上を図ることが困難になるおそれがあります。

一方で、気候変動は新たなビジネス機会をもたらすものと考えています。この問題に適切に対処できれば、運用資産の価値向上につながり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。

こうした認識のもと、本投資法人は、低炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指し、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、温室効果ガスの排出削減等の取組みを継続的に推進します。

TCFD提言への賛同表明

気候変動に関する方針や取り組み内容に関する情報開示の拡充を通じて、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様との対話を促進し、協働しながら継続的な改善を図ることを目的として、本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2020年7月にTCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。

TCFDは、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目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」です。気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、企業等に対して「ガバナンス」「戦略」「指標と目標」「リスク管理」について把握・開示を推奨する提言を公表しています。

また、TCFDコンソーシアムは、TCFD賛同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。

(TCFDが推奨する開示項目)

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

TCFDが推奨する開示項目に対する本投資法人の取り組み

ガバナンス

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社におけるサステナビリティ（気候変動への対応を含みます。以下同じです。）に関する推進体制は、「[方針・マネジメント体制](#)」ページをご参照ください。

戦略

本投資法人では、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、それが事業に与える影響を検討するためにシナリオ分析を実施しました。一連の検討過程においては、我が国の2050年カーボンニュートラル宣言に基づいて制定された「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を考慮しております。

シナリオ分析の前提

本投資法人は、各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シナリオ分析を行いました。本投資法人が参照した主な情報源は、下表のとおりです。また、気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理リスク」とに大別することができ、移行リスクと物理リスクの関係は、相互に依存するとともにトレードオフの関係にあると考えられています。

	気候変動リスク	主に参照した情報源
移行リスク	脱炭素社会を実現するための新しい規制、税制、技術等によって生じるリスク	IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2023
物理リスク	気象の変化等、気候変動そのものによって生じるリスク	IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）第6次評価報告書（AR6）

本投資法人は、「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4°Cシナリオ、2°Cシナリオ、1.5°Cシナリオの3パターンをシナリオ分析の前提シナリオに設定しました。各シナリオの概要は下図のとおりです。

2°Cシナリオ・1.5°Cシナリオ

1.5°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が削減傾向となることを前提としており、物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。

2°Cシナリオは、4°Cシナリオと1.5°Cシナリオの間に位置づけられますが、1.5°Cシナリオと同様に厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が一定程度抑制されることを前提としており、1.5°Cシナリオと同程度ではないものの物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。



4°Cシナリオ

4°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガスの排出量が増加を続けることを前提としており、物理リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。



シナリオ分析に基づく財務的影響額の検証

本投資法人は、前述した3パターンのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証しました。各シナリオについて、2030年（中期の展望）及び2050年（長期的展望）における影響を検証しています。結果の概要は下表のとおりです。

なお、本検証は、現時点において収集可能なIEAやIPCC等の公表するシナリオやその他第三者の専門機関等が公表している客観的な予測データ等を参考にしながら、本投資法人の保有資産の状況等を踏まえて定性・定量的に検証したものでありますが、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、必ずしもその情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。

1.5°Cシナリオ

分類		リスク	財務的影響額		機会・対応コスト	財務的影響額	
			2030年度	2050年度		2030年度	2050年度
政策	炭素税制度の導入	炭素税の負担発生・増加	(単年) ▲4.7	(単年) ▲8.5	リスク軽減 省エネ化工事・再エネ電力導入による炭素税の負担減少	(単年) +3.7	(単年) +6.6
					必要コスト 再エネ電力導入に伴うコスト増加	(単年) ▲0.3	(単年) ▲0.3
市場	カーボンニュートラルを目指す企業の入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び	移行リスク 環境性能が低い物件（環境認証未取得物件）の競争力低下	(単年) ▲13.0	(単年) ▲13.0	機会 環境性能が高い物件（環境認証取得物件）の競争力向上	(単年) +9.4	(単年) +9.4
				リスク軽減 環境性能の向上（環境認証の取得）による競争力の回復・向上	(単年) +4.6	(単年) +4.6	
	責任銀行原則による銀行の融資判断の変化	グリーンローン等による資金調達コストの低下	—(※1)		必要コスト 環境認証の取得・維持コスト	(単年) ▲0.3	(単年) ▲0.3
急性	自然災害の激甚化	物理リスク 洪水・高潮による物件被害の発生・増加及び営業停止による賃料収入の減少	(累計) ▲8.0	(累計) ▲36.2	リスク軽減・機会 保険金収入の発生・増加	(累計) +8.0	(累計) +36.2
			(単年) ▲0.1	(単年) ▲0.6			
慢性	平均気温の上昇	冷房コストの増加	(単年) ▲0.1	(単年) ▲0.1	機会 暖房コストの削減	—(※1)	
合計 (①)			(単年) ▲18.0 (累計) ▲8.0	(単年) ▲22.2 (累計) ▲36.2	合計 (②)	(単年) +17.1 (累計) +8.0	(単年) +20.0 (累計) +36.2
残余リスク (①-②)						(単年) ▲0.9 (累計) -	(単年) ▲2.2 (累計) -

※1 影響が軽微のため、算定対象外としています。

NMFの対応

分類			NMFの対応方針と取り組み
移行リスク関連	政策	炭素税制度の導入	<p>GHG排出量の削減による炭素税の削減</p> <p>■目標 (KPI)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 2050年度までに温室効果ガス (GHG) 排出ネットゼロ ✓ 2030年度までに温室効果ガス (GHG) 80%削減 (2019年度基準) ✓ 再生可能エネルギー電力: 2030年までに100%導入 ※ (※本投資法人が管理権限を持つ物件が対象)
	市場	カーボンニュートラルを目指す企業の増加 入居者による創エネ・省エネ 性能重視の物件選び	<p>保有物件の環境性能向上及び環境認証の取得による物件競争力の維持・向上</p> <p>■目標 (KPI)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 保有物件のグリーン認証 (3★相当以上) 取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 <p><small>※グリーン認証 (3★相当以上) とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。 ※認証物件を除く保有物件をベースとし、延床面積をベースとします</small></p>
		責任銀行原則による銀行の融資判断の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・グリーンファイナンスフレームワーク等の策定 ・グリーンローン借入、グリーンボンドの発行等
物理リスク関連	急性	自然災害の激甚化	<ul style="list-style-type: none"> ・新規投資時: デューデリジェンスプロセスにおける浸水リスク等気候変動リスク調査 ・物件運用時: 定期的なサステナビリティ・リスク評価 (浸水リスク等の気候変動リスク含む) ・ハード・ソフト両面での災害対策 (ハード面: 防水版設置、ロードヒーティング設置 等) (ソフト面: 内水氾濫リスクアラート配信システム、BCP計画策定、防災訓練 等) ・災害リスクに対する適切な保険付保
	慢性	平均気温の上昇	

<世の中の変化>

<リスクの内容>

<機会・リスク軽減と対応コストの内容>

分類		リスク	財務的影響額		機会・対応コスト	財務的影響額	
			2030年度	2050年度		2030年度	2050年度
政策	炭素税制度の導入	炭素税の負担発生・増加	(単年) ▲0.1	(単年) ▲0.1	リスク軽減 省エネ化工事・再エネ電力導入による炭素税の負担減少	(単年) +0.1	(単年) +0.1
					必要コスト 再エネ電力導入に伴うコスト増加	(単年) ▲0.3	(単年) ▲0.3
市場	カーボンニュートラルを目指す企業の増加 入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び	移行リスク 環境性能が低い物件（環境認証未取得物件）の競争力低下	-	-	機会 環境性能が高い物件（環境認証取得物件）の競争力向上	-	-
	責任銀行原則による銀行の融資判断の変化		グリーンローン等による資金調達コストの低下	-	-	リスク軽減 環境性能の向上（環境認証の取得）による競争力の回復・向上	-
			-	-	必要コスト 環境認証の取得・維持コスト	-	-
			-	-	-	-	-
急性	自然災害の激甚化	物理リスク 洪水・高潮による物件被害の発生・増加及び営業停止による賃料収入の減少 損害保険料の上昇	(累計) ▲8.8	(累計) ▲49.5	リスク軽減・機会 保険金収入の発生・増加	(累計) +8.8	(累計) +49.5
			(単年) ▲0.2	(単年) ▲1.1			
慢性	平均気温の上昇	冷房コストの増加	(単年) ▲0.1	(単年) ▲0.3	暖房コストの削減	-	-
		合計 (①)	(単年) ▲0.4 (累計) ▲8.8	(単年) ▲1.5 (累計) ▲49.5	合計 (②)	(単年) +0.2 (累計) +8.8	(単年) +0.2 (累計) +49.5
		残余リスク (①-②)	(単年) ▲0.6 (累計) -	(単年) ▲1.7 (累計) -		(単年) -	(単年) -

※1 影響が軽微のため、算定対象外としています。

リスク管理

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社におけるサステナビリティに関するリスク管理体制は下記のとおりです。

投資判断時

運用資産の新規投資にあたっては、デューデリジェンスプロセスのなかで、気候変動リスクに対する各種調査を踏まえたうえで、投資委員会にて投資判断を行っています。具体的には、対象物件の洪水・冠水可能性につき、各種ハザードマップによる浸水レベルや浸水履歴、治水工事等の実施履歴を調査・確認しています。また、環境認証の取得有無を含む環境・省エネ設備の有無、BCP対応状況等を確認しています。

運用時

サステナビリティ推進会議において、気候変動リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の管理、モニタリングを実施しています。具体的には、温室効果ガス（GHG）排出の削減目標（詳細は下記「(4) 指標と目標」参照）に対する省エネ施策等の実施状況と、それを踏まえたGHG削減状況を個別物件ごとにモニタリング、可視化しながら、GHG排出量の増減理由を分析し、必要な対策を適宜、検討しています。また、個別の物件ごとにサステナビリティ・リスク評価シートを作成し、気候変動リスク等が顕在化する可能性を評価しています。この評価は、毎年保有物件の一定割合に対して実施することとし、全物件に対して約5年間のローテーションに基づいて行っています。なお、気候変動リスクを含むサステナビリティの取り組み全般については、サステナビリティ推進最高責任者（取締役）管理監督に基づき推進しています。

「エコアクション21」認証・登録（環境マネジメントシステム）

本制度は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度です。

本投資法人は、J-REITとして初めて、本制度の認証・登録を受けています。



「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰（普及・促進部門）」受賞

「気候変動アクション環境大臣表彰」は、気候変動への取組みに関して、優れた功績のあった個人または団体に対して、環境省から表彰を行うものです。環境省では、地球温暖化対策の一環として、1998年より「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を開始しましたが、昨今の社会における気候変動対策の動向等を踏まえ、2020年より「気候変動アクション環境大臣表彰」にリニューアルされました。本資産運用会社は、本投資法人における気候変動の「緩和」と「適応」の継続的な取組み等が評価され、環境省主催の「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰（普及・促進部門）」を受賞しました。



5. 環境パフォーマンス（目標と結果）



環境パフォーマンス

グリーン認証取得割合

目標（KPI）

保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに**70%**まで向上させることを目指します。

※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

※空地物件を除く保有物件をベースとし、延床面積をベースとします。

環境認証の取得割合

	物件数	延床面積（㎡）	比率
グリーン認証（3★相当以上）	71	1,356,915.29	56.4%
グリーン認証	78	1,375,413.58	57.2%
DBJ Green Building認証	61	996,265.61	41.4%
BELS評価	46	923,780.47	38.4%

（※1）環境認証取得物件数には、武蔵浦和ショッピングスクエアで取得している「CASBEE不動産」認証を含みます。

（※2）取得状況は、本日時点の数値を記載しています。

（※3）空地物件を除く保有物件を元に算出しています。

（※4）該当物件の持分割合を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を元に算出しています。

温室効果ガス（GHG）排出量

目標（KPI）

2050年度までに温室効果ガス（GHG）**排出ネットゼロ**

2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出総量を**80%削減**（2019年度基準）

※化学物質（PRTR制度対象化学物質）については削減対象にはなり得ない物質（アスベスト・フロン等）しか扱っていないため目標対象としていません。

実績推移

2023年度 削減目標：▲12.8% 実績：▲18.0%（達成）

	単位	2019年度 (基準 年度)	2021 年度	2022年 度	2023 年度	2030年 度 (目標 年度)
温室効果ガス（GHG）排出量	t-CO2	111,795	93,180	108,184	91,723	-
Scope 1	t-CO2	1,598	1,358	1,289	1,196	-
Scope 2	t-CO2	24,125	19,637	22,047	18,379	-
Scope 3 カテゴリー13（テナント管理資産に係る燃料・電気）※	t-CO2	86,072	72,185	84,848	72,148	-
GHG排出量 削減率（2019年度比）	%	-	-16.7%	-3.2%	-18.0%	▲80.0%
GHG排出量（原単位） ※参考	t-CO2/ ㎡	0.0459	0.0350	0.0405	0.0404	-
GHG排出量（原単位） 削減率（2019年度比） ※参考	%	-	-23.8%	-11.9%	-12.1%	-
エネルギー消費量	KJ	62,446	58,193	59,321	52,115	-
エネルギー消費量 削減率（2019年度比）	%	-	-6.8%	-5.0%	-16.5%	-

※各年度ごとに集計対象とする物件を過半数保有に変更したこと等に伴い、過去に遡って修正しています。

※Scope 3（カテゴリー13）はテナントリース資産（下流）部分に由来する排出量を対象としています。

※排出係数は主として各契約電気事業者の排出係数の増減によります。（右表参照）

電力会社	調整後排出係数
A電力会社	0.000390
B電力会社	0.000620
C電力会社	0.000476
D電力会社	0.000389
E電力会社	0.000438
F電力会社	0.000436

■本年度の評価

再エネ電力導入（23/8期導入：8件、24/2期導入：16件）及びLED 導入（29件）や空調設備効率化（15件）等の進捗による削減があり、GHG排出量は減少

水消費量

目標 (KPI)

ポートフォリオの水における床面積当たり消費量（原単位）を2030年度までに**10%削減**（2016年度基準）

実績推移

2023年度 削減目標：▲5.0% 実績：▲12.5%（達成）

	単位	2016年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2030年度 (目標年度)
水消費量	m ³	777,209	549,879	519,153	622,090	683,268	—
水消費量原単位	m ³ /m ²	0.665	0.464	0.456	0.543	0.582	—
削減率	%	-	▲30.3%	▲31.5%	▲18.3%	▲12.5%	▲10.0%

廃棄物重量

実績推移

	単位	2016年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
廃棄物重量	Kg	5,825,674	5,065,665	4,913,502	5,128,652	6,037,563
廃棄物重量原単位	Kg/m ²	9.01	6.74	6.80	7.15	8.44

※2022年度まで：集計期間は4月～3月、2023年度：集計期間は3月～2月

■本年度の評価

トイレ節水機器の導入（3件）等による削減があるものの、飲食店等を中心にコロナ禍で制限されていた人流が回復していることにより水消費量が増加。
また、上記同様の理由で廃棄物重量が増加。

全体の取組状況の評価

サステナビリティ推進会議における意見・指示（運用期間：2023年3月～2024年2月）

- GHG排出量に関しては、再生可能エネルギーの導入や省エネ工事を通じて、目標を超える水準で進捗している。
- 水使用量に関しては、コロナ禍の終了により施設利用者が回復したために前年比増となったが、節水工事等は継続して推進しており、目標を超える水準で進捗している。
- 各種施策を継続し、目標(KPI)の達成を目指すこと。

空調設備更新による省エネ促進

施設の空調設備更新を行い、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。



NMF芝公園ビル

二重サッシ設置による省エネ促進

二重サッシの設置を行い、断熱・遮熱性能を向上させ、室温を一定に保つために必要な冷暖房エネルギーを低減することで、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。

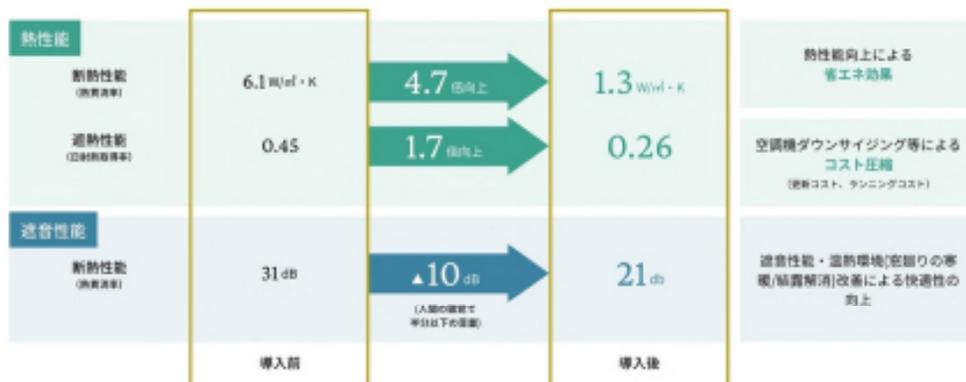
(札幌ノースプラザ、野村不動産四ツ橋ビル)

先進的な省エネ化の取り組み ～ダブルスキン（2重サッシの導入）による多角的効果の実現～

既存ビルで最も効率的な省エネ施策：空調負荷の低減（ビル全体消費エネルギーの約4割）

耐用年数がきた照明や空調を高性能機器に更新するだけでなく、費用対効果の高い後付け2重サッシ設置で断熱性を向上、更なる省エネ化を図る

<2重サッシ導入による効果>



(注1) 空調機AHU（エアハンドリングユニット）のダウンサイジング及びそれに伴う維持コスト削減によるものです。



野村不動産四ツ橋ビル

設置したインナーガラス

窓フレームのスリム化によりデザイン性が向上し、物件価値の向上に寄与。

ガラスは計3層：

既存外壁分:1層+2重サッシ〔高透過トリプル Low-Eガラス:1層+高透過ガラス:1層〕



概要

大阪府が行う、気候変動対策及びヒートアイランド現象の緩和対策に関し、他の模範となる特に優れた取組みを行った事業者等を対象に、その功績を称える賞。



二重サッシ設置は省エネだけでなく、室内快適性向上にも効果があります。

- 窓面で冷やされた空気が足元に流れる「コールドドラフト」の解消
- 窓廻り（既存窓ガラス/アルミサッシ、空調吹出口等）に発生する結露の軽減
- 室内上下温度差の少ない空間 ・ 窓付近と室内中央部の温度差の少ない空間
- 暖房立ち上がり時間の短縮 ・ 遮音性向上 等

太陽光発電設備

物流施設の屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーを活用しています。

(2023年度実績)

設置物件数	年間発電量
12物件	14,867,000 kWh

※野村不動産供給株式会社にて管理・集計可能な物件を対象としています。

※期間中に取得又は売却した物件は、保有期間を集計の対象としています。



Landport 浦安



Landport 春日部



Landport 厚木

LED化による省エネ推進

施設の照明LED化を行い、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。



新宿野村ビル



Landport 柏沼南Ⅰ

トイレ機器更新

機器更新により、消費水量削減が見込めます。テナントの入退去に合わせて機器更新を行うことにより、節水に努めています。



スマート漏水設備の設置

雨水をタンクに溜めて散水に利用する「スマート漏水設備の設置」により、消費する水道水量削減が見込めます。一部のLandportシリーズで設置しています。



積極的な雨水・井水の利用

トイレ設備の節水化や雨水、井水の利用を通じて節水に努めています。

雨水利用：一部の物流施設・オフィスにて雨水をトイレ洗浄水や植栽へ散水

井水利用：一部の商業施設にて、井水をろ過処理し、上水としてトイレ洗浄水等へ利用



6. 計画



ポートフォリオのグリーン化

計画期間：第18期（2024年8月期）及び第19期（2025年2月期）

(1) 目標

KPI（重要指標） 長期目標	保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合 2030年度末までにポートフォリオの70%
-------------------	--

※グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

(2) 目標達成に向けた具体的な施策

① 更新検討物件（2024年3月1日～2025年2月28日）

セクター	物件数
オフィス	22物件
物流	7物件
商業	3物件
住宅	2物件

② 新規取得検討物件（2024年3月1日～2025年2月28日）

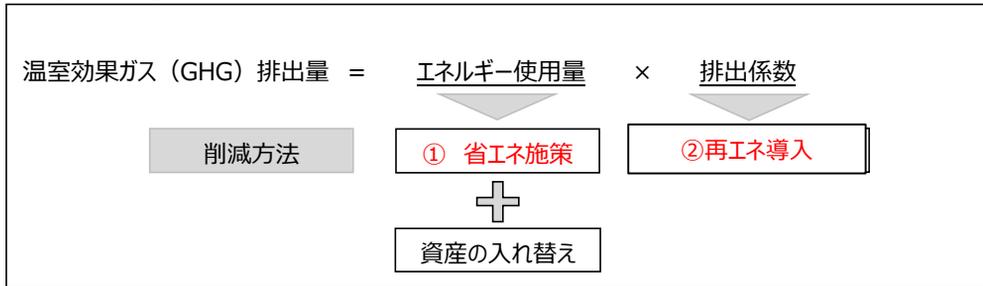
セクター	物件数
オフィス	4物件
物流	3物件
商業	4物件
住宅	4物件

気候変動への対応

(1) 目標

KPI（重要指標） 長期目標	2050年度までに温室効果ガス（GHG）排出ネットゼロ 2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出総量を80%削減 （2019年度基準）
-------------------	---

(2) 目標達成に向けた具体的な施策



① 省エネ施策

運用改善
<p>【オフィス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部空調（エントランスホール、電気機械室ほか）の間引き運転、設定温度の最適化 ・夏季のトイレ洗面器温水およびウォシュレット便座ヒーターの使用停止 ・共用部照明の適切な間引き点灯 ・テナントへの省エネ促進 他
<p>【商業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・後方施設の照明の適切な間引き点灯 ・共用部照明の適切な間引き点灯 ・テナントへの省エネ促進
<p>【物流】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・EVホール、廊下照明の間引き点灯 ・エントランス照明の消灯
<p>【住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部照明の適切な間引き点灯 ・居住者とテナントへの省エネ促進

設備投資
【セクター共通】 蛍光灯照明器具及びランプ生産中止に伴うLED照明器具導入の推進 ⇒ 2024年～25年までに全物件において段階的・計画的に実施
【オフィス】 ・空調機更新に合わせた高効率機器の導入 ・受変電・中央監視設備・エスカレーター・エレベーター更新に合わせた高効率機器の導入
【商業】 ・共用部及び専有部におけるLED照明器具導入の推進 ・空調機更新に合わせた高効率機器の導入 ・受変電・中央監視設備・エスカレーター・エレベーター更新に合わせた高効率機器の導入
【物流】 ・エレベーター更新に合わせた高効率機器の導入
【住宅】 ・電気、ガス量を従前機器より削減できる住設機器の導入により賃料UPを実現できる検証 ・屋上に太陽光パネルを設置し再エネ利用可能な業者との協議検討

②再エネ導入

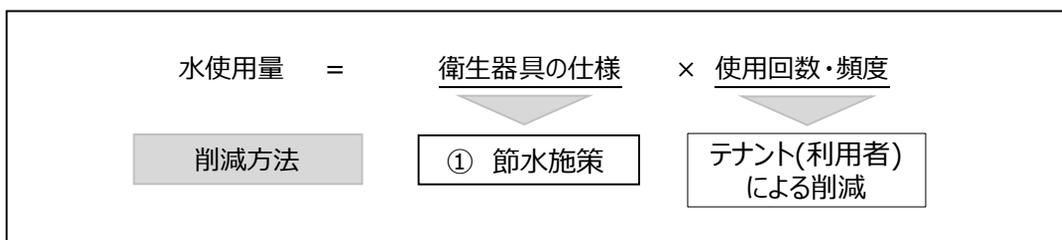
直接管理資産について、2030年度までに100%導入を目指す。
24年2月末時点で16.8%導入。

水使用量の管理

(1)目標

KPI（重要指標） 長期目標	水の床面積あたり使用量（原単位） 2030年度までに▲10%削減（2016年度基準）
-------------------	---

(2)目標達成に向けた具体的な施策



運用改善
<p>【セクター共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約及び更新の覚書等におけるグリーンリース条項追加の徹底 ・サステナビリティガイド配布によるテナントへの節水促進
設備投資
<p>【セクター共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・節水型大便器への更新 <p>【オフィス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗面台の自動水栓導入 ・自動洗浄小便器への更新 <p>【商業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗面台の自動水栓導入 ・小便器への節水器設置または自動洗浄小便器への更新 <p>【物流】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗面台の自動水栓導入 ・小便器への節水器設置または自動洗浄小便器への更新

7. 環境関連法規について



・2024年2月時点での事業活動における環境関係法規について遵守評価を実施し、届け出漏れ、法令違反がないことを確認しました。なお、関係当局からの違反等の指導事項及び訴訟はありません。

法令名	要求内容
省エネ法	定期報告：年1回
	中長期計画の届出：年1回
	エネルギー管理統括者・企画推進者・管理員の選任と届出
建築物省エネ法	適合性判定_基準適合義務
	適合性判定_届出義務
フロン排出抑制法	簡易点検
	定期点検
	フロン漏洩の際の届出
	フロンの廃棄時の適正処理
東京都環境確保条例	大規模事業所の削減義務と都への報告：「総量削減義務と排出量取引制度」
	中小事業所の報告：「地球温暖化対策報告書制度」
大気汚染防止法	ばい煙発生施設などの特定施設の届出
	ばい煙排出基準の順守と測定
	変更届
大気汚染防止法・東京都環境確保条例	アスベストの有無と大気基準の順守
東京都環境確保条例	アイドリングストップの表示
廃棄物処理法	収集運搬・処分先への契約及び許可書
	マニフェストの発行・照合・交付状況報告
	産業廃棄保管基準の順守
建設リサイクル法	再資源化等の計画提出(着工前)
廃棄物の処理及び再利用に関する条例	事業系一般廃棄物の再利用計画書提出
	事業系一般廃棄物の分別基準
下水道法	特定施設の届出と下水排除基準の順守
	使用開始時の届出と排水基準の順守
浄化槽法	設置届、法定検査、保守点検清掃
水質汚濁防止法	事故時の措置
騒音規制法	指定地域内に特定施設がある場合の届出、規制基準順守
ビル用水法	指定地域内における揚水許可申請、揚水量届出
消防法・東京都火災予防条例	危険物の届出
PCB特措法	PCBの届出と処理
毒劇法	業務上取扱者（非届出業者）の対応

8. 研修



ESG講習会

研修内容

- 1) 目的 アセットマネージャー及びプロパティマネージャー関係者の
 ESG基礎知識の定着と、知識向上
- 2) 実施日 2024年 2月21日 (水)
 第一部 アセットマネージャー研修
 第二部 プロパティマネージャー研修
- 3) 内容

AM研修

1. ESGの概要と潮流
2. 気候変動とTCFD
3. 移行計画
4. インパクト投資

PM研修

1. ESGの概要と潮流
2. 気候変動とテナントへの訴求
3. ESG推進におけるPM会社様の役割
 - ・環境パフォーマンスとモニタリング
 - ・物件の環境面での取組み
 - ・物件を通じた環境・社会面での取組み

※ WEB開催

9. その他の取組み



安全・尊厳

長周期地震動対策

長期地震動対策：新宿野村ビルでは、当該工事により最先端の超高層ビルに匹敵する十分な耐震性能を備えています。また、全フロアに設置した地震計から建物の変位を細やかに解析し、リアルタイムに安全状態のモニタリングが可能な「揺れモニ」を導入する等、テナントや来館者に安心・安全を提供しています。



推定震度情報配信システム

推定震度情報配信システムとは、地震発生後、委託先である株式会社イー・アール・エス及び鹿島建設株式会社が、国立開発研究法人防災科学技術研究所による推定震度情報と、本投資法人が保有する物件の位置（経度緯度）をもとに、物件ごとの推定震度を特定し、資産運用会社の担当者へ震度情報及び推定被害情報が配信されるシステムです。

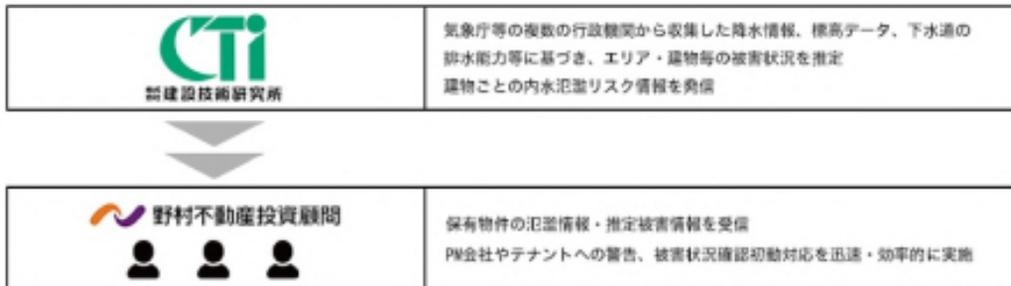
本システムにより、保有物件の推定被害情報を関係者が速やかに把握・共有することで非難誘導判断や被害状況確認といった初動対応を迅速・効率的に実施することが可能です。



内水氾濫リスクアラートメール配信システム

内水氾濫リスクアラートメール配信システムとは、委託先である株式会社建設技術研究所が複数の行政機関から収集した降水情報、標高データや排水能力情報等と、本投資法人が保有する物件の位置（緯度経度）をもとに、物件ごとの内水氾濫を予測し、資産運用会社の担当者にリスク情報が配信されるシステムです。

本システムにより、内水氾濫による被害を最小限に食い止め、所有者資産とテナント資産の損害を低減することを目指します。



防災訓練

保有物件において定期的に防災訓練を実施し、災害発生時の対応力向上を図っています。



テナント来訪者の安心安全の確保

施設内にAED、エレベーターかご内に防災キャビネットの設置、入居者への防災備品の配布等を行い、テナントや来訪者の安心・安全確保に取り組んでいます。



従業員への取り組み

投信法の規定により投資法人は従業員を雇用できず、実質的にその運用を資産運用会社の役職員が担っています。本投資法人が資産運用を委託している野村不動産投資顧問株式会社は、人材こそが高度な投資運用を行っていくために重要な経営資源であるという方針のもと、従業員に対する様々な取り組みを行っています。詳細については資産運用会社のウェブサイトをご覧ください。

- 従業員の健康と安全の追求
- ダイバーシティの推進
- 公正で働きがいのある職場づくり
- 人的資源の高度化
- 高度な専門性
- 人権
- サプライヤーの安全の確保

多様なメンバーによるファンド運用【資産運用会社での取り組み】

資産運用会社において、多様な人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。

野村不動産投資顧問のメンバー構成



※ 役員・派遣社員・休職者を除いた数字です。

NMF運用グループメンバーの経験業務

部署名	人数	AM						PM	BM	取替	FM	財務 (ファイナンス)	会計 (経理)	企画・開発・販売等
		うち一般職	オフィス	物流	商業	住宅	ホテル							
資産運用一部 (オフィス・物流)	12	2	—	—	2	3	1	3	1	3	0	0	0	8
資産運用二部 (商業・住宅・ホテル)	15	4	4	2	—	—	—	4	1	1	3	1	0	6
ファンドマネジメント部 (FM)	7	1	1	2	1	1	1	1	0	1	—	0	1	5

10. コーポレートガバナンス



コーポレートガバナンス

投資法人の統治

本投資法人の運営における機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、投資主総会の決議によって任命された執行役員1名、監督役員3名並びに執行役員及び監督役員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。なお、本投資法人の会計監査人はEY新日本有限責任監査法人です。

※投資信託及び投資法人に関する法律及び本投資法人の規約に基づき、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません。

※本投資法人は、法律上、従業員の雇用が禁止され、業務を外部委託する必要があります。

※監督役員は投資信託に基づく独立役員です。

執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の状況・任期

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又は裁判外の行為を行う権限を有しています。

また、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。

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に出席する資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

なお、任期は規約により、執行役員及び監督役員ともに2年と定めています。

執行役員及び監督役員の選任基準

役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由（投信法第98条、100条及び投信法施行規則第244条）に該当しないことを前提とし、以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任されます。なお、現役員は、いずれも本投資法人との間に特別の利害関係のない外部の専門家（弁護士、会計士、不動産鑑定士）で構成されています。

役職名	氏名	選任理由	性別	役員会への出席状況 (2023年度)
執行役員	吉田 修平	旧野村不動産マスターファンド投資法人及び本投資法人の監督役員であり、また、弁護士として投信法等の関係法令に精通していることに加え、不動産、特に借地借家関係、更に、定期借地権、定期借家権及び終身借家権など最新の法律関係を得意分野としていることなど、その豊富な経験を考慮した結果、投資法人の代表者として権限を行使し、その職務を履行するに十分な知識と経験を有していると判断し、執行役員に選任しました。	男性	100% (11回/11回)
監督役員	内山 峰男	公認会計士として会計・税務に精通していることに加え、上場企業の会計監査に関する経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。	男性	100% (11回/11回)
監督役員	岡田 美香 (注1)	弁護士として不動産取引を含む各種関係法令に精通しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。	女性	100% (11回/11回)
監督役員	小山 東子 (注2)	不動産鑑定士として、不動産取引の公正性・透明性にかかる広い見識を有していることに加え、複数法人での理事等としての経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。	女性	100% (11回/11回)

(注1) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。

(注2) 2023年6月1日より任期を開始しています。

投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社に全て委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

本資産運用会社は、本投資法人を含む複数の投資法人並びに投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。

本日現在の本資産運用会社における組織図は以下のとおりです。



<各機関の概要>

委員会の名称	概要
投資委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資判断に関する審議を行う機関 投資法人における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、ファイナンス等の重要な事項に関する方針についての審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。 ● リスクのモニタリングや評価・分析等の審議を行う機関 主に運用にかかる投資リスク、外部リスク、災害リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行い、各部署に対して必要な指導及び助言を行います。
構成員	委員長：社長執行役員 委員：執行役員、コンプライアンス・オフィサー及びその他委員長により指名された者 (注) ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員及び非常勤の執行役員は除きます。
開催頻度	原則毎週1回、委員長が招集し開催する。 但し、必要のあるときは随時開催することができる。
コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンスに関する審議、決議を行う機関 法令の遵守状況の確認のほか、利益相反の防止を目的とし、社内規程である利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認等を審議します。
構成員	委員長：コンプライアンス・オフィサー 委員：委員長が指名した外部専門家
開催頻度	原則3ヶ月に1回、委員長が招集し開催する。 但し、必要のあるときは随時開催することができる。
リスク管理委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● リスクのモニタリングや評価・分析並びにリスク対応策等を審議する機関 主にコーポレートにかかる災害リスク、内部リスク、運用にかかる内部リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行うとともに、これらのリスクに関し、発生前の予防、発生時対応、発生後の再発防止等について対応策の基本方針等を審議します。
構成員	委員長：コンプライアンス部担当執行役員 委員：副社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員
開催頻度	3ヶ月に1回以上、委員長が招集し開催する。 但し、必要のあるときは随時開催することができる。
案件情報受付会議	<ul style="list-style-type: none"> ● 運用ファンド間の利益相反を未然に防止するための機関 投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するため資産運用会社が案件情報を入手した場合に、コンプライアンス・オフィサーは当会議を開催し、当該不動産等案件の取得検討を優先的に行う投資法人等を決定します。
構成員	委員長：資産投資部長、全てのファンド等のファンド運用部長及び資産投資部各課長

11. コンプライアンス



コンプライアンス

コンプライアンス基本方針

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、法令の遵守状況の確認、投信法に定める利害関係人等との取引、利害関係人等がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方との取引等に関する利益相反の排除等の十分な確保が投資主の利益保護及び投資主からの信頼確保に極めて重要であると考えています。かかる観点から、本資産運用会社はそのコンプライアンスにつき、以下の体制を整備するとともに、これが着実に運用されるよう十分に配慮してまいります。

コンプライアンス体制

取締役会

取締役会は、コンプライアンスに必要な体制を整備し、また、コンプライアンス・マニュアルを策定してその実践を推進することにより、コンプライアンスの実現及び確保を図ります。

コンプライアンス委員会

本資産運用会社は、法令・諸規則の遵守状況の確認、利害関係人等との取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

なお、コンプライアンス委員会の委員には、社外の弁護士及び大学院教授が指名されており、社外委員として委員会に出席します。いずれも本資産運用会社及びスポンサー企業グループと利害関係のない第三者です。このようなコンプライアンスに精通した独立の第三者によるチェック体制があるため、コンプライアンスの遵守の実効性が確保されと考えています。

コンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサー

本資産運用会社は、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス担当部門としてコンプライアンス部を設置することにより、社内牽制機能の実効性を確保しています。

また、コンプライアンス部の部長をコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べるすることができます。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

（注）本資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピープルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産の運用や投資助言に係る業務を委託しています。これら複数の投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等を併せて以下「ファンド等」と総称します。

投資運用の意思決定プロセスと利益相反取引の防止

本資産運用会社は、投資委員会において、本投資法人における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、ファイナンス等の重要な事項に関する方針についての審議と、当該方針に基づく資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等の本投資法人の資産の運用に係る重要な事項に関する審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会に提出される議案は、コンプライアンス・オフィサーにより、法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題の有無を判断することとなっています。当該判断において、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める「利害関係人との重要な取引」に該当すると判断された場合、その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、コンプライアンス委員会を招集し、更に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議することとなっており、その承認を得た後でなければ、投資委員会において当該議案を提案することはできません。

更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又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、投資委員会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとしています。

なお、利害関係人等との取引は、常に公平性を保ち市場価格に基づいて行うことを取締役会で定めています。



コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社が属する野村不動産グループは役職員全員が遵守すべき基本的な規範として「野村不動産グループ倫理規程」を定めています。そして、この「野村不動産グループ倫理規程」を具体化することを目的として、役職員が業務遂行上遵守すべき主要な法令や諸規則（金商法、投信法等）を遵守し、コンプライアンスの実践に関する基本方針やその実践における各組織の役割、役職員における実践手続き等を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を制定しています。

本コンプライアンス・マニュアルに基づき、コンプライアンスを実現する為の具体的な実践計画として、原則として年度毎にコンプライアンス・プログラムを策定し、コンプライアンス研修を実施することを通じて法令順守の徹底に努めています。

コンプライアンス研修、啓発

本資産運用会社は、コンプライアンスの遵守と意識啓発のため、コンプライアンスの基本方針と遵守基準の徹底、遵守すべき法令・諸規則の習得等を主な内容とする全役職員（契約社員等を含みます。）を対象とした定例のコンプライアンス研修（毎月開催）や、転入者や各部室の特性等を鑑みた個別研修を実施しています。

また、野村不動産グループが策定する「コンプライアンスプログラム」に基づく年間を通じた研修も実施しています。

本資産運用会社による定例のコンプライアンス研修の実績は以下の通りです。

実施月	テーマ	受講率
2023年3月	今年度のまとめ	100.0%
2023年4月	2023年度 コンプライアンス活動計画（2023年度 コンプライアンス・プログラムから）	100.0%
2023年5月	利益相反管理態勢	100.0%
2023年6月	利益相反管理態勢について（演習問題）	100.0%
2023年7月	情報管理：重要情報の取扱委託	100.0%
2023年8月	情報管理態勢について（演習問題）	100.0%
2023年9月	プリンシプルベースのコンプライアンス（第1回） 「不動産投資運用業におけるプリンシプル・ベースのコンプライアンスリスク管理」	100.0%
2023年10月	プリンシプルベースのコンプライアンス（第2回）	100.0%
2023年11月	反社会的勢力等 排除の取り組み	100.0%
2023年12月	インサイダー取引規制について	100.0%
2024年1月	AML/CFT管理態勢について	100.0%
2024年2月	証券検査と会員調査	100.0%

コンプライアンス違反等への対応

本資産運用会社では、コンプライアンス違反を含む当社が管理すべきリスクが発生した場合、その発生事実に係る情報伝達が迅速かつ正確に行われるよう、社内の体制整備や具体的な手続きを定めた「情報伝達ガイドライン」を策定しています。

本ガイドライン及びその他コンプライアンスに関する諸規程に基づき、当該発生事実に係る情報伝達を受けたコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部長）は、関連部門等に対して原因や対応策に係る調査・報告を求めるとともに、発生事実の重要度等を検討のうえ、必要に応じて取締役社長に報告、意見具申し、適切な措置を求めるとしてしています。

また、コンプライアンス上不適切又は不適切であるとの疑義がある行為に関して、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、当該不適切又は不適切であるとの疑義がある行為に対する対応について、コンプライアンス委員会で審議することとしています。

反社会的勢力への対応

本資産運用会社は、その属する野村不動産グループが定める「倫理規程」を遵守し、反社会的勢力との関係を全て遮断することを基本方針としています。これに加え、本資産運用会社では、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針（政府方針）」及び「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」を踏まえ、「反社会的勢力に対する基本方針」を制定し、一切の関係を遮断するため、反社会的勢力に断固たる態度で対応することとしています。

野村不動産ホールディングス株式会社と連携し、取引時における反社会的勢力の該当に係る審査体制を構築、実践するとともに、取引先との契約書面への暴力団排除条項の導入や犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認の徹底等を通じて、反社会的勢力との関係遮断に向けた具体的な取組みを実施しています。

資産運用会社における業務委託先・仲介業者等との取引時においても、上記取組みを徹底して実施しています。

贈収賄、汚職防止への対応

本資産運用会社は、その属する野村不動産グループが定める「倫理規程」を遵守し、取引先との接待または贈答時における贈賄防止に向けた取組みに努めています。具体的には「倫理規程」において、接待または贈答について、「野村不動産グループの役職員は、健全な商慣習や社会的常識を逸脱した接待、贈答の要求も授受もしてはならない」「取引先に対して、業務上の立場を利用して、その他の利益や便宜を要求しても受け取ってもならない」と定め、役職員が接待・贈答を受けた場合の記録を行うなど厳密に運用しております。また、経済産業省の「外国公務員贈賄防止指針」などを尊重し、「外国公務員贈賄防止基本方針」Webサイト上に公開しています。同方針のもと、「外国公務員等贈賄防止規程」および「贈賄防止ガイドライン」も策定し、外国公務員などへの接待・贈答、招聘、寄付、代理店などの起用に関し、具体的な社内手続きなどを定めています。また、役職員における接待・贈答の状況については、コンプライアンス部が定期的（半年に1度）にモニタリングしています。

野村不動産グループの海外事業部門の役職員を対象にした贈賄防止に関する定期的な研修や資産運用会社において毎月開催するコンプライアンス研修の研修内容に取り上げる等、役職員への周知を実施しています。

12. リスクマネジメント



リスクマネジメント

リスクマネジメント基本方針

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、資産運用の専門家として、自らの責任において、さまざまなリスク、特に運用にかかるリスクを的確に把握管理し、最良の執行を行わなければならない責務を負っていること、及び的確なリスク管理の不徹底が運用資産の毀損をもたらし、顧客の利益を損なうことを十分認識し、業務やリスクの特性に応じてこれらのリスクを適切に管理し、コントロールしていくことを経営上の最重要課題の一つとして位置付けています。かかる観点から、本資産運用会社はそのリスクマネジメントにつき、以下の体制を整備するとともに、これが着実に運用されるよう十分に配慮しています。

リスクマネジメント体制

取締役会

当社において管理すべきリスクの統合管理主体を取締役会としています。

取締役会は、各リスクのうち、主にコーポレートにかかる投資リスク、外部リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行い、各部署に対して必要な指導及び助言を行います。

また、投資委員会及びリスク管理委員会の審議内容については、定期的にと取締役会へ報告されます。

投資委員会

各リスクのうち、主に運用にかかる投資リスク、外部リスク、災害リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行い、各部署に対して必要な指導及び助言を行うとともに、評価及び分析結果ならびに指導及び助言の内容につき、取締役会に報告を行います。

リスク管理委員会

主にコーポレートにかかる災害リスク、内部リスク、運用にかかる内部リスクについて定期的なモニタリング、評価及び分析を行うとともに、これらのリスクに関し、発生前の予防、発生時対応、発生後の再発防止等について対応策の基本方針等を審議し、その内容につき、取締役会に報告を行います。

コンプライアンス部、コンプライアンス・オフィサー

当社のリスク管理を統括し、各部門のリスク管理業務の実効性、対応の妥当性及び進捗状況についてモニタリング等を行います。

また、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部長）が各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証します。

リスク管理マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、取締役会、投資委員会、リスク管理委員会が行うリスクのモニタリング、評価及び分析等を通じて、当社のリスク管理の徹底に努めています。また、役職員において、当該リスク管理が適正に実施されるよう必要な手順等を定めたリスク管理マニュアルを制定しています。

本リスク管理マニュアルに基づき、各部署がそれぞれ所管する業務に内在するリスクを認識・評価し、評価結果に基づく対応策等を適切に取りまとめ、「リスクに関する年間計画」を策定し、これを実行することにより、リスク顕在化の未然防止や顕在化時の悪影響低減など、適時適切なリスク管理を行える態勢を整え、実効性を高めています。

なお、リスク管理の関連規程については、定期的に改定の要否を検討したうえで、必要に応じて制改定を実施しています。また、必要に応じて、リスク管理手法等に関する妥当性の検証等を目的として外部専門家による助言・検証を受けています。

リスク評価

本資産運用会社は、リスク管理マニュアルに基づき、原則として年1回、リスク評価を実施しています。

業務に内在するリスクの正確な認識（洗い出し可視化）と、当該リスクの潜在リスク（内部管理態勢を前提としないリスク固有の評価）及び残存リスク（内部管理態勢の有効性を考慮してもなお残存しているリスク）を算定し、それらを踏まえた対応策（モニタリング対象の選定及び追加リスク対策の検討）の策定を行うことで、リスク顕在化の未然防止や顕在化時の悪影響低減など、適時適切にリスク管理を行っています。

BCP対応

本資産運用会社は、災害発生時の被害拡大を未然に防止するとともに、災害発生時における事業継続の確保と通常業務体制への早期復旧を図るため、必要な社内体制を確立するとともに、そのための必要事項を定めた「事業継続計画」を制定しています。

本計画では、「災害発生から業務の全面復旧までの一連の流れ（プロセス）」を規定しており、災害の内容や被害の大きさ、影響範囲等に応じて臨機応変に対応を決定するための「意思決定者、指示命令系統」を明確化しています。また、大規模な災害発生後には、本計画及び重要業務リストの有効性、改善点の有無等を確認することとし、継続的に本計画等の実効性向上に努めるものとしています。

本資産運用会社では、役職員における防災意識の向上と「事業継続計画」の実効性向上を企図し、原則として年1回、BCP研修を実施しています。

役職員の安否確認

本資産運用会社が属する野村不動産グループは、災害発生時に役職員の被災状況と安全を迅速に把握するため、インターネットやメールを通じた安否確認のシステムを導入しています。グループ全役職員を対象に、年間4回の安否確認訓練を実施しております。

問い合わせ/相談窓口の設置

当社グループは、雇用形態に関わらず、すべての従業員が利用できる人権問題の相談窓口である「野村不動産グループ人権啓発デスク」および、社外相談窓口として「セクハラ・パワハラほっとライン」、「倫理規程」で禁止されている人権侵害、汚職行為及び贈収賄等を含む内部通報・相談窓口である「野村不動産グループ・ヘルプライン」を設置しています。さらに、内部窓口だけでなく、外部窓口（弁護士および外部委託会社）も設けています。

また、「お取引先様専用ヘルプライン（法人のお客様専用）」を設置し、当社グループの従業員による人権侵害やそのおそれのある行為について通報いただいています。

これらの相談窓口に寄せられた通報・相談については、匿名での通報を受け付けるとともに、内容の機密を保証しています。また、調査の結果、明らかに人権の尊重に対する違反行為がある事案に関しては、加害者に対し、しかるべき措置をとるとともに、被害者や通報者が通報したことを理由に不利な取り扱いを受けないよう、保護しています。

内部監査

本資産運用会社は、社内の内部監査を実施する部門として監査部を設置し、事業年度ごとに監査計画を策定のうえ、当該計画に基づいて、全部署の全業務にわたって各部ごとに原則として年1回、内部監査を実施しています。独立かつ客観的な立場から、リスク・ベースの手法を用いて、リスク・マネジメント、コントロール及びガバナンスの各プロセスの有効性を評価し、野村不動産グループ倫理規程に則り業務手続きを定めた各種規程・マニュアルと事業に関連する各種法令等を踏まえた適切な業務遂行がなされているかを確認することで組織体としての運営改善を図っています。

13. ESGに関する情報の開示の方針・報告の枠組み



情報開示方針

本サイトは、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社のESGに対する考え方や取り組みについて、ステークホルダーの皆さまにご理解いただくことを目的として制作しています。国際的なESGに関するフレームワークや投資家・評価機関からの要望を踏まえて、期待される情報を開示することに努めています。

報告範囲・期間、更新時期

報告範囲：野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産投資顧問株式会社（資産運用会社）（注1）

報告期間：2021年度（2021年3月～2022年2月）（注2）

更新時期：原則、毎年6月

（注1）野村不動産投資顧問株式会社の従業員は、一部を除き、野村不動産株式会社からの出向となることから、野村不動産グループの一員として取り組んでいるもの（人材戦略等）については、野村不動産ホールディングス株式会社の取組み内容を報告する場合があります。

（注2）別に期間及び時点を定めるものを除きます。また、各取組みなどの定性的情報については直近時点までの事例を掲載している場合があります。

参考にしたガイドライン

本投資法人は、ESGに係る方針及び取組みの報告にあたり、GRI（Global Reporting Initiative）が発行するGRIスタンダードを参照しています。

ESGに関する問い合わせ窓口

ESGに関するお問い合わせは、以下のお問い合わせ先までお願いいたします。

資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
電話番号	03-3365-8767
E-Mailアドレス	nmf3462@nomura-re.co.jp
受付期間	9時30分～17時30分（土・日・祝祭日を除く）



**MASTER
FUND**