

環境経営レポート

日本都市ファンド投資法人

対象期間：2023年3月1日～2024年2月29日

発行：2024年9月6日

目次

組織概要	2
対象範囲	3
方針	4
サステナビリティ推進体制	6
ESGマテリアリティとKPI	7
環境関連目標	8
取組み状況	9
環境関連目標の実績・次年度の目標及び計画	18
環境関連法規	21

組織概要

■JMFの特徴

都市生活の基盤となる不動産へ投資する国内最大級の総合型REIT

国内最大級の総合型REITである日本都市ファンド投資法人（JMF）は、2002年に日本で3番目のJ-REITとして東京証券取引所に上場しました。「日本の都市生活（住む、働く、消費する）を不動産面から支えていく」を理念に、日本の都市部不動産への投資を通じて、投資主価値の向上（持続的な成長）を実現していきます。

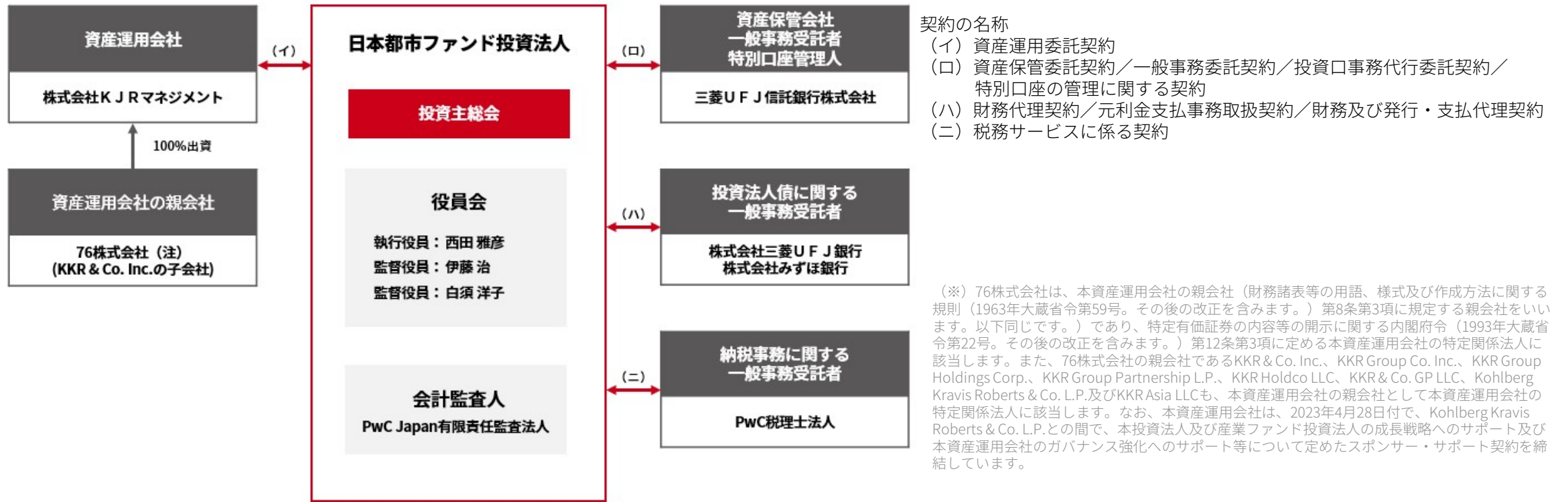
■投資法人の概要

投資法人名	日本都市ファンド投資法人 （英文名：Japan Metropolitan Fund Investment Corporation）
代表者	執行役員 西田 雅彦（にしだ まさひこ）
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング 電話番号：03-5293-7080
資産運用会社	株式会社K J R マネジメント 執行役員 都市事業本部長 荒木 慶太（あらき けいた） 電話番号：03-5293-7081
上場日	2002年（平成14年）3月12日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場
決算期	2月、8月
事業活動	不動産等及び不動産信託受益権への投資及び運用

■資産運用会社の概要

会社名	株式会社K J R マネジメント （英文名：KJR Management）
資本金	5億円
株主	76株式会社(KKR & Co. Inc. 間接子会社） 100%
代表取締役社長	鈴木 直樹（すずき なおき）
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング 電話番号：03-5293-7000

■投資法人のしくみ



対象範囲

■ポートフォリオ（2024年2月29日時点）

	物件数	取得価格（百万円）	総賃貸可能面積（m ² ）
都市型商業	62	532,525	1,255,694.84
郊外型商業	14	194,827	842,220.36
複合型	24	218,749	214,405.72
オフィス	20	227,138	179,877.71
住宅	11	24,332	35,193.65
ホテル	2	12,440	9,791.37
ポートフォリオ合計	133	1,210,012	2,537,183.65

方針

サステナビリティ戦略

日本都市ファンド投資法人（以下JMF）は、都市生活の基盤となる不動産へ投資する日本最大級の総合型REITとして、資産運用を委託する株式会社KJRマネジメント（以下資産運用会社）とともにサステナビリティの考え方を共有し、取組みを推進しています。

資産運用会社は、サステナビリティ/ESG考慮に関する方針として、「環境憲章」及び「サステナビリティ基本方針」を制定しており、JMFは資産運用会社の定めた方針に準じて活動を行っています。

資産運用会社は、サステナビリティの重要性を早くから認識し、資産運用会社としてESG活動を推進してきました。そこから、国連が推進し、新たにグローバルにおける共通目標となりつつある「持続可能な開発目標（SDGs）」に呼応すべく、ESGマテリアリティ（重要課題）とそれに関連性の強いSDGs目標を取り入れ、環境負荷の低減・社会的価値の創造・すべてのステークホルダーのための健全な資産運用を通じて、持続可能な社会の実現を目指して取組みを進めていきたいと考えています。

環境憲章 制定：2013年6月

当社は、地球が最大のステークホルダーであると認識し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。

【ネットゼロに向けて】

当社は、地球環境が健全であることは、事業活動の継続に不可欠であると認識し、新技術や新たな仕組みの活用、ステークホルダーとの対話等を通し、緩和と適応の双方より温室効果ガスの削減と気候変動に取り組むとともに、ネットゼロの実現に貢献します。

【サステナビリティ】

当社は、資源の持続可能な利用に努めます。

【生物多様性】

当社は、生態系にもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献します。

【汚染防止】

当社は、環境負担低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めます。

【コミュニケーション】

当社は、環境に関する企業情報を適時・適切に開示し、多様なステークホルダーとのコミュニケーション・協働を推進します。

【コンプライアンス】

当社は、環境諸法規を遵守するとともに、国際行動規範に則した行動をとります。

2021年11月

執行役員 西田 雅彦

サステナビリティ基本方針（制定：2013年6月）

当社は、「責任不動産投資に係る基本方針」（2013年6月制定）（2023年9月「サステナビリティ基本方針」に改称）において環境（Environmental）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の要素を不動産投資に組み込む責任不動産投資（RPI）を実行することを定めています。

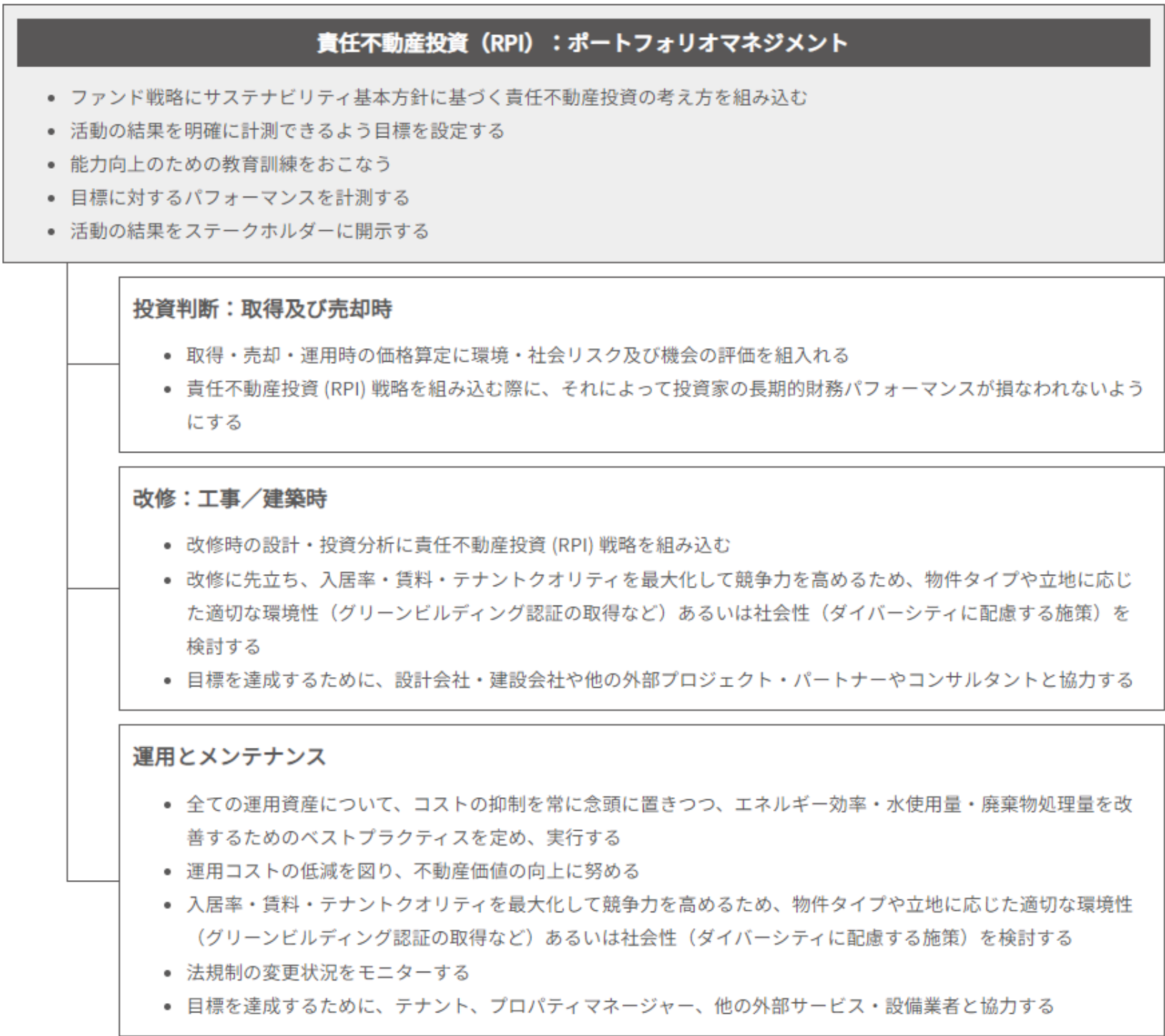
環境への配慮や社会的責任を持って不動産を所有管理することは、規制に適合できないリスクや競争力を失うリスクを低減し、入居者や売却先から見た不動産の魅力度を高め、さらに費用を低減することで収益性を向上させ、投資物件の価値を増加させる重要な戦略であると考えます。また、当社は、この戦略は、環境や社会に対して良い影響を与える結果も生むと考えます。

当社の使命

- テナント、地域社会など多様なステークホルダーとの対話・協働を通して、持続可能な社会の創生に寄与すること。
- 様々な背景を持つ人材が惹きつけられ活躍する、多様で包括的な組織を形成し、安定的な投資運用サービスを実現すること。
- 投資・運用プロセスに責任不動産投資（RPI）の考え方を組み込むことで、より安定したリターンを投資家に提供すること。

責任不動産（RPI）投資戦略

当社の責任不動産投資（RPI）戦略は、投資法人の運用プロセスに組み込まれており、全社組織において実行されています。この戦略は、取得から、保有期間中のアセットマネジメント、リーシング、リノベーション、管理、そして売却が完了するまでの、所有全期間にわたり実行されるものです。



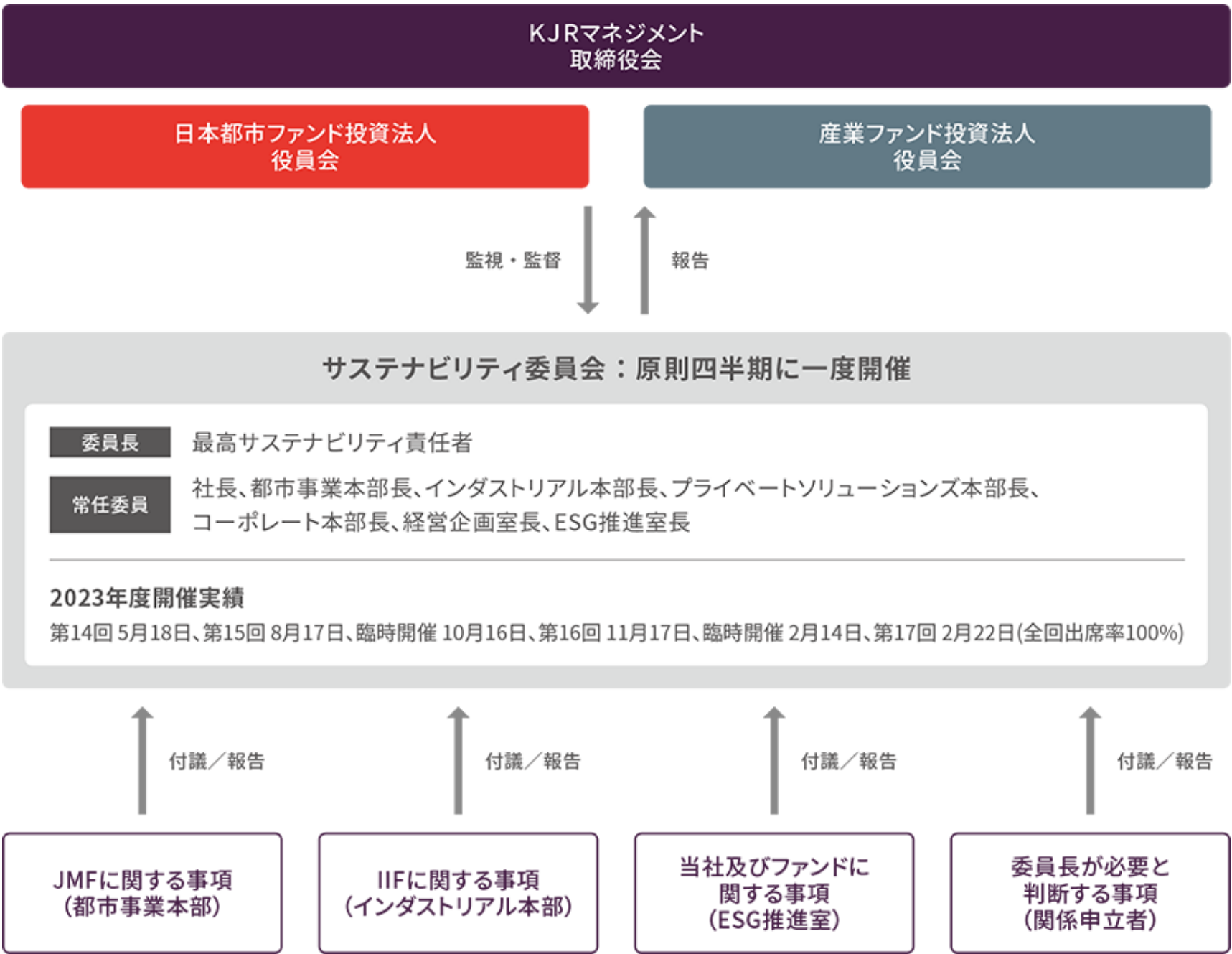
責任不動産投資（RPI）に関する開示方針

当社は、責任不動産投資（RPI）活動について、投資主及びその他のステークホルダーに対して積極的に開示を行います。

サステナビリティ推進体制

■サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、「サステナビリティ基本方針」に則り、環境（Environmental）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の方針、戦略及び体制等に関し決議を行う承認機関です。また、投資法人のサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について、情報共有する機関としての機能も有しています。



■最高サステナビリティ責任者

サステナビリティ推進体制を強化するため、代表取締役社長が就任しています。CSOは、サステナビリティ委員会の委員長として委員会で確認した事項を当社の代表取締役社長が議長を務める取締役会へ報告し、課題認識の共有や意識レベルの向上に努めています。

サステナビリティ担当者について

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

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

併せて、JMFは物件の環境データを月次で収集し、モニタリングを行っています。気候変動に対応する指標・目標及び取組みを含む、環境関連事項への取組み及び環境データの収集等については、環境管理システムを構築し、PDCAサイクルを実施することで継続的に取組みの強化・改善に努めています。

マテリアリティとKPI

資産運用会社では、これまでもサステナビリティ委員会を通じて、サステナビリティに関するビジョン・目標について検討し、実現すべく取り組んできました。サステナビリティへの関心が高まる中、各ステークホルダーとの対話や協働で取り組みを行うにあたり、サステナビリティに係るマテリアリティを特定し、可視化することで、とるべき対応策をより明確にできると考えています。特定にあたっては、当社における企業理念やサステナビリティ基本方針をもとに、SDGsの考え方も取り入れています。

重要度 ★★★

最重要なマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
サステナビリティ 認証への対応	GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	・ GRESB：5 Starの獲得 ・ CDP：スコアA-（リーダーシップレベル）以上の獲得	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	・ 保有物件の環境性能向上 ・ 投資家層の拡大	 
	環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率75%以上（延床面積ベース）			
気候変動対応	GHG排出量の削減	2020年対比で排出量総量を42%削減 対象：Scope1&2（目標年：2030年）	・ 気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 ・ テナントや投資家からの評価低下	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
エネルギー効率	再生可能エネルギーの導入	事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合50%（目標年：2030年）	・ エネルギー関連費用増大 ・ 環境規制の強化	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
建物のレジリエンス	防災対策の実施	・ 防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100% ・ 災害報告通信網の整備100% ・ 定期的なERの取得100%	災害後の復旧・補償などの費用増大	物件の競争力向上	 
人（入居者）の健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善	リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良	・ 物件の競争力低下 ・ 労働環境の悪化による人材流出	・ 評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 ・ 従業員満足度及びテナント評価と満足度の向上	
	健康と快適性の可視化	ウェルネス認証の取得検討			

重要度 ★★

最重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
生物多様性	生物多様性にかかる認証の取得	生物多様性にかかる認証の取得検討	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	・ 投資家層の拡大 ・ 保全目標への寄与によるサステナビリティ評価の向上	 

重要度 ★

最重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
廃棄物抑制	リサイクル率アップ	リサイクル率アップ	・ 廃棄物の増大によるレピュテーションリスク ・ 処理コストの増加	リサイクル率アップによる処理コスト削減	
水効率	水使用量の削減	水使用量の削減に向けた取り組みの実施	・ 水資源の不足や劣化による周辺地域への影響 ・ 水使用量増加に伴うコスト増大	水使用量削減によるコスト削減	
テナントとのパートナーシップ	グリーンリースの導入	テナントへのグリーンリース導入提案	・ テナント側の安全や環境に対する負担増 ・ テナント満足度の低下	・ テナントにとって魅力ある物件への進化 ・ 安定的な利益創出	 
	テナント満足度調査の実施	直接管理物件で、テナント満足度調査を実施100%			
	テナントへの環境配慮促進	テナント向け内装基準（環境配慮）の提案			
地域コミュニティとの協働	社会福祉団体への支援	ユニセフの募金や国連難民キャンペーンなどへの協力	・ 物件周辺環境の悪化 ・ 近隣地域におけるレピュテーションの低下	・ 近隣地域の活性化 ・ 企業イメージの向上	
	地域イベントへの敷地提供	直接管理物件かつイベント実施可能物件にて、地域貢献プログラム実施率100%			

環境関連目標

JMFでは、資産運用に関する省エネルギー対策に積極的に取り組んでおり、環境負荷低減を通じた持続可能な社会の実現を目指しています。
カーボンリスク対策として、エネルギー使用量・CO2排出量の集計業務を外部の委託先業者を通じて一括管理し、正確で透明性の高いデータを蓄積しています。また、このデータを分析してエネルギー削減についてのマネジメントを継続的にを行っています。

■気候変動に関する中長期目標（2023年2月設定）

GHG 排出量削減目標

2030年までにScope1+2 の総排出量を42%削減（2020年対比）
2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す

■目標及びKPI

目標	KPI	2023年度目標
GHG排出量の削減	2020年対比で排出量総量を42%削減 対象：Scope1&2 （目標年：2030年）	前年比4.2%削減 対象：Scope1&2
再生可能エネルギーの導入	事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合50%（目標年：2030年）	再生可能エネルギー割合：14%
環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率：75%以上 （延床面積ベース）	環境認証物件比率：75%以上 （延床面積ベース）
廃棄物	直接管理物件で、廃棄物の一元管理（廃棄物排出量・排出業者・最終処分場）100% （目標年：2023年）	廃棄物量把握可能物件の全てにおいて、廃棄物排出量の収集を完了させる
水使用量の削減	水使用量の削減に向けた取組みの実施	水使用量の削減に向けた取組みの実施

■目標達成に向けた2023年度の計画

項目	計画
気候変動・エネルギー効率	- 太陽光パネル設置を検討する - テナントとの間で再エネ化に関するヒアリングを実施する - 再エネ調達・投資のスキームについて検討する
環境認証取得割合の向上	- 東京都中小低炭素モデルビル等新たな認証取得を商業物件に拡大させる - 住宅での認証取得を目指す
廃棄物の削減	リサイクル率アップの施策を検討する
水使用量の削減	商業物件、オフィス物件でそれぞれ実施している水使用量削減策を相互に実施可能か検証する

※化学物質の使用はないため、目標及び計画の対象外としています。

気候変動対応・エネルギー効率に向けた取組みの実施状況

JMFは地球環境を考え、温室効果ガス削減のために各保有物件において省エネ対策やGHG排出量削減施策をテナントと協働して積極的に行っています。再生可能エネルギー導入を積極的に推進し、施設によってはJMFがLED照明の導入や空調システムの効率化等の設備投資を行うことで、投資コストをテナントからの賃料で回収しながら施設の効率性を高めています。テナントは一時的な投資負担をかけずに光熱費の削減が可能となることから、省エネルギー対策を通じてお互いメリットを享受できる仕組みを取り入れています。

再生可能エネルギー導入を積極的に推進

	2022年 2月末	2022年 8月末	2023年 2月末	2023年 8月末	2024年 2月末
ポートフォリオ電力使用量に占める 再生可能エネルギー割合（%）	10.9	11.5	13.1	15.7	16.2

JMFビル川崎01

JMFビル川崎01では、物件の電気使用量の削減を目的に、「エコチューニング」を実施しました。



活動報告： 1年間の実績(2023年1月～12月)

エコチューニング削減金額	年額 1,408万円
エコチューニング削減電力量※	51.4万kWh/年
CO ₂ 排出削減量	235.3t-CO ₂ /kWh
エコチューニング削減割合※	8.7 % (対建物全体)

※削減量や削減割合は稼働状況や期中の省エネ設備の更新の影響加味後の数値

LED照明

既存の照明をLED照明に置き換えることにより、省エネルギー化や、照明の長寿命化に取り組んでいます。置き換えにあたっては、想定される削減電気容量を事前にテナントと確認しており、電気料金削減効果の一部を賃料としていただく契約（グリーンリース）を締結している事例もあります。

かみしんプラザ

テナント専有部照明をLEDに変更し、「グリーンリース」を導入しました。



電気使用量削減	電気使用料削減
95,623kwh/年間	3,496,476円/年間

空調システムの効率化

従来の空調システムを高効率なものに切り替え、電気やガス等を効率よく利用することで、環境の負荷を減らすとともに月々の費用を削減することができます。また、自治体によっては、切り替えについて補助金や助成金を出しているところもあり、このようなサポートを活用しつつ、必要なものについて切り替えを進めています。

導入物件例



京都ファミリー



コナミスポーツクラブ京橋

他多数物件

サステナビリティ認証取得に向けた取組みの実施状況

JMFは、サステナビリティに対して積極的に取り組んでいますが、その活動に対して客観的な評価や認証を得ることも重要であると考えています。投資家、テナントをはじめ、グローバルにわたる様々なステークホルダーからの要求に応えるために、建物の性能評価等、多種多様な認証を取得しています。

認証取得状況

不動産の性能評価については、以下に示す通り、CASBEE評価認証、DBJ Green Building認証、BELS評価などを取得しています。JMFでは、今後も引き続き、ファンド全体の評価の向上を図るとともに、保有物件における外部認証等の取得割合を引き上げていく方針です。

外部評価への取り組み状況

■GRESB

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESBによる評価は、不動産会社・ファンドが保有する不動産を対象とした「GRESBリアルエステイト評価」及び、環境・社会・ガバナンスに関する開示情報のみで5段階評価を行う「GRESB開示評価」があります。

GRESBレーティングで最高位の5スター取得

JMFは、2023年度GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される「GRESBレーティング」で最高位の「5スター」を取得しました。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においては、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」を7年連続で取得しました。



■CDP気候変動プログラム

CDPとは、運用総額130兆ドルの資産を保有する世界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、2016年11月4日に発効となった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。

CDPは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年に1回送付し、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A, A-, B, B-, C, C-, D, D-の8段階で付与されます。



JMFはJ-REITとして初めて2016年から参加しており、2023年度に実施された気候変動情報開示に対する活動を評価するCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）気候変動プログラムにおいて、スコアA-を取得いたしました。また、気候変動に対するサプライヤーとの取り組みを評価するサプライヤー・エンゲージメント評価において「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー」に選出されました。

■SBTi

Science Based Targets initiative (SBTi) は、CDP、国連グローバル・コンパクト (UNGC)、世界資源研究所 (WRI)、世界自然保護基金 (WWF) の共同イニシアティブです。SBTiは、気候変動による世界の平均気温上昇を産業革命前と比べ2度を十分に下回る1.5度に抑えるというパリ協定に則った目標に向け、企業が科学的根拠に基づく排出量削減目標を設定することを推進する活動やリソース等の提供を行っています。



JMFは、2021年に2050年カーボンニュートラルに向けたCO2排出量削減目標を設定いたしました。2023年2月には、第三者の専門機関による検証を踏まえ、これまでの目標を強化し、GHG総排出量を2030年までに2020年度比で42%削減とする新たな目標を設定し、2023年6月には、本目標が科学的根拠に基づく目標としてSBTi認定を取得いたしました。

■エコアクション21

エコアクション21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機関が認証・登録する制度です。



JMFは、2022年12月にエコアクション21の認証・登録を受けました。

水使用量削減に向けた取組みの実施状況

JMFでは、テナントとの協働のもと、水資源を有効活用するなど取組みを積極的に行っています。あびこショッピングプラザ、及びかみしんプラザにおいて掃除ロボットを導入し、水使用量・清掃コストの削減を見込んでいます。



※既存清掃機で同等面積を清掃した場合との対比

また、mozoワンダーシティに水循環型ポータブル手洗い機WOSHを導入、資源の有効活用に貢献しています。水道工事も不要で、設置場所を選ばない利点もあります。



mozoワンダーシティ

廃棄物抑制に向けた取組みの実施状況

JMFは、保有物件から排出される廃棄物を最小限化する取組みを推進し、廃棄物の発生量をモニタリングし、適切な管理を行っています。直接管理を行っているオフィスマルチテナント物件につき、コンポスト、廃棄物量モニタリング、リサイクル、分別管理、廃棄物処理監査を定期的に行い資源の有効利用と有害廃棄物の適切な処理に努めています。

ジャイルでは、館内で発生する産業廃棄物の見える化とリサイクル率向上を企図して、全テナントの協力を仰ぎ2023年7月より廃棄物分別の品目細分化を行った上で、計量器を導入しました。館内リサイクル率の見える化により、2023年9月の産業廃棄物リサイクル率*は、共用部100.0%及び専有部94.1%となっています。

*一般廃棄物を除く



生物多様性への影響緩和に向けた取組みの実施状況

JMFの保有物件では、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。また、訪れるお客さまに安らぎを与えられるよう、施設の緑化や公園などの公共スペースの設置に積極的に取り組んでいます。

屋上緑化



ならファミリー

年間を通じて、様々な花や緑を敷き詰めることで、お客さまを飽きさせることなく、また、広場において定期的にイベントを開催することで、イベントにいらっしゃったお客さまの購買を促す作用もあります。



おやまゆうえんハーヴェストウォーク

保有物件の緑地環境整備を図り、植栽の種類や緑地面積を増加させると共に、一部、地元産の木々等も植樹しています。

在来種の保護



JMFビル赤坂01

保有物件の植栽整備の際に在来種への植え替えを行い、生物多様性に配慮した緑化を推進しています。

汚染防止

資産運用会社及びJMFは、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めています。

物件取得時のアセスメント

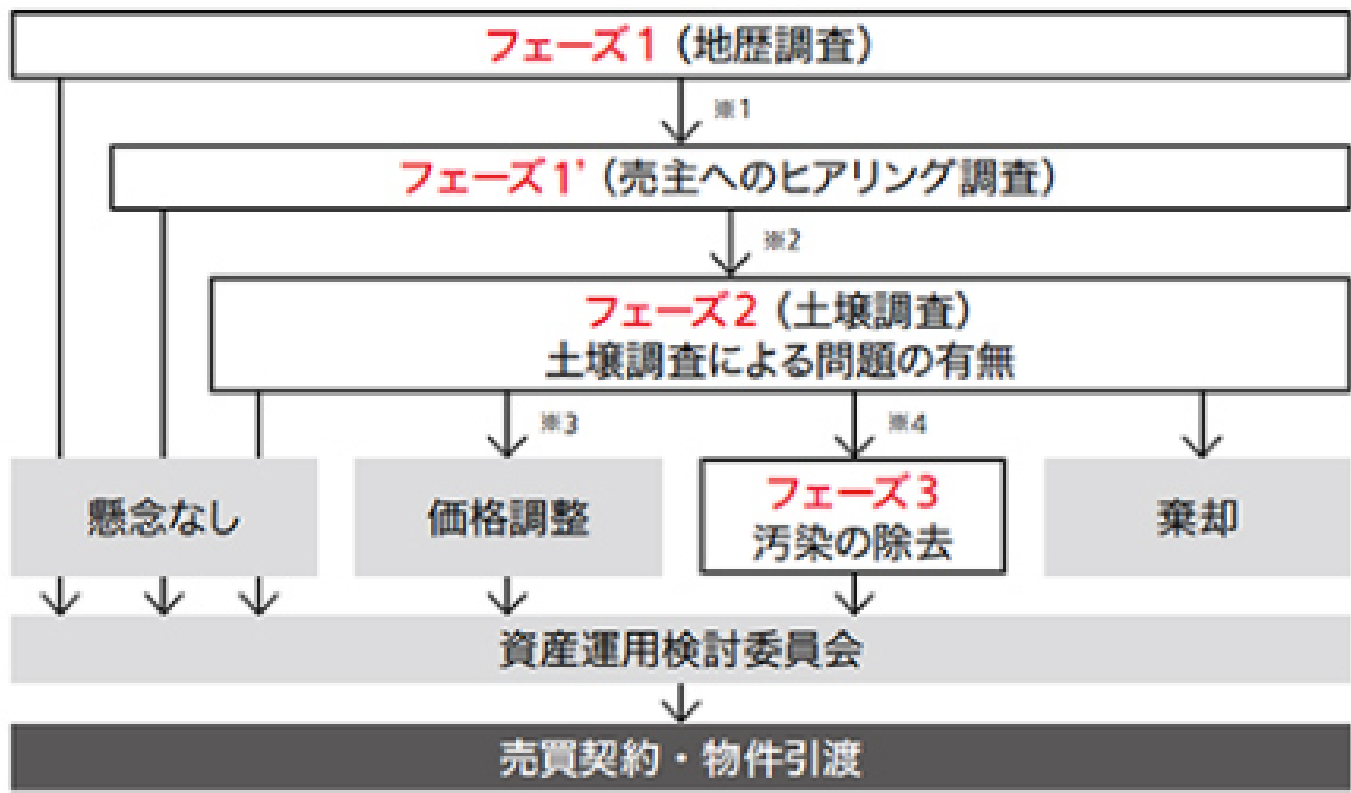
資産運用会社では、物件取得時において、現地の視察や地歴の調査、環境リスク要因などを考慮し意思決定を行っています。土壌汚染や建物に係る有害物質（PCB・アスベスト等）が不動産取引におけるリスク要因のひとつであることに鑑み、土壌汚染や建物に係わる有害物質に関連して、法令による規制、私法上のクレームその他のリスク管理を行うための手続き及び留意事項を定めています。

- 1. 不動産の取得の判断材料のためにリスクを正確に算定すること
- 2. 不動産の取得に当たって、リスクを最小限に留めること
- 3. 不動産取得後における土壌汚染等に関する法令（土壌汚染対策法等）遵守を確保し、社会通念と受託者義務に照らして適切かつ合理的な対策を講じること

特に土壌汚染などの環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、資産運用会社が別途定める土壌汚染などに関するリスク管理マニュアルに基づき、調査・対策を下記の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

なお、土壌汚染に関しては、「土壌汚染の可能性が低い、もしくは土壌汚染の可能性が否定できないものの環境被害リスクは低いと判断されている」物件を投資対象（原則）とすることを、物件取得業務マニュアルに定めています。

土壌汚染調査・対策フロー



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

建物の安全性

JMFでは、物件取得時に建物診断や地震リスク診断を実施するとともに、定期的にエンジニアリング・レポートを取得し、建物の安全性の維持に取り組んでいます。

JMFの建物の安全性に関する目標とKPI

目標	KPI	進捗
防災対策の実施	防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%	100%
	災害報告通信網の整備100%	100%
	定期的なエンジニアリングレポートの取得100%	100%

空気環境測定

アスベスト（石綿）は、天然にできた鉱物繊維で「せきめん」「いしわた」と呼ばれ、吸い込むことで健康被害を起こす可能性が高く、対策を講じる必要があります。JMFでは、必要に応じ、空気環境測定を行なうことで、アスベストの飛散状況を確認しています。

測定実施物件：



ツイン21



JMFビル今橋01

ステークホルダーとの取組み

グリーンリースの導入

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

導入物件例



他多数物件

ツイン21

サステナビリティ勉強会

JMFでは、サステナビリティの取組みに対する理解を深めていただくために、テナントやPM会社とのサステナビリティ勉強会を開催しています。また、商業施設運営者のイベントなどでJMFの取組みを紹介することで、サステナビリティの啓蒙活動に努めています。



環境関連目標の実績・次年度の目標及び計画

【気候変動対応・エネルギー効率】

■実績

	2020年度 (基準年)	2022年度	2023年度（報告期間）		
			実績	進捗	目標
GHG排出量総量（千t-CO2）	267	233	259	35.6%減少	2020年対比42%削減 (総量ベース)
電力使用量原単位（kWh/m2）	133.28	134.59	152.34	13.2%増加	※電力使用量の目標はなし
ポートフォリオ電力使用量に占める再生可能エネルギー由来の電力比率（%）	0.9	15.7	15.0%	0.7%減少	再エネ比率14%

※1 GHG排出量原単位 2020年度：0.09、2021年度：0.08、2022年度：0.08、2023年度：0.09（単位：t-CO2/m2）
※2 原単位は、延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています。
※3 エネルギー消費量をCO2排出量に換算する際には、省エネ法 調整後排出係数（参照年度：2023年度、但し2023年3月分は2022年度の係数）を採用しています。

電力会社	調整後排出係数 (kg-CO2/kWh)	電力会社	調整後排出係数 (kg-CO2/kWh)	電力会社	調整後排出係数 (kg-CO2/kWh)	電力会社	調整後排出係数 (kg-CO2/kWh)
A	0.363	H	0.389	O	0.447	V	0.438
B	0.601	I	0.441	P	0.456	W	0.471
C	0.584	J	0.68	Q	0.438	X	0.541
D	0.433	K	0.434	R	0.459	Y	0.541
E	0.445	L	0.559	S	0.416		
F	0.42	M	0.608	T	0.373		
G	0.39	N	0.475	U	0.39		

■報告期間における計画実施及び進捗の評価
太陽光パネルの設置、再生エネルギーの導入など適切に実施できている。
また、これまでの目標を強化した新たな目標を 2023 年 2 月に設定。

■次年度目標

	KPI（目標年：2030年）	2024年度目標
GHG排出量の削減	Scope1+2の総排出量を42%削減（2020年対比）	前年対比4.2%削減
再生可能エネルギーの導入	事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合50%	事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合17%

目標達成に向けた2024年度の計画

- 太陽光発電設備の設置
- テナントとの間で再エネ化に関するヒアリングを実施
- 使用エネルギーの削減に向けた各種取組みを実施

【サステナビリティ認証への対応】

■実績

	2020年度 (基準年)	2022年度	2023年度（報告期間）		
			実績	進捗	目標
認証物件比率（%）	74.0	78.0	79.2	達成	環境認証物件比率75%以上 (延床面積ベース)

■報告期間における計画実施及び進捗の評価
目標の達成に向け計画を的確に実施した。

参考：認証取得割合（2024年2月29日時点）

カテゴリ	認証種別	物件数	ポートフォリオ 割合（%）	延床面積 (m ²) ※	ポートフォリオ 面積割合（%） ※
グリーンビルディング認証	CASBEE不動産評価	39	30.47	2,206,265.71	75.44
	DBJ Green Building	23	17.97		
省エネルギー格付	BELS	6	4.69	45,879.84	1.57

※ CASBEE不動産評価及びDBJ Green Building については「グリーンビルディング認証」として合算値を掲載しています

■次年度目標

	KPI（目標年：2030年）	2024年度目標
認証物件比率（%）	環境認証取得割合の向上 環境認証物件比率75%以上（延床面積ベース）	環境認証物件比率75%以上（延床面積ベース）

目標達成に向けた2024年度の計画

- 中層オフィスでのグリーンビル認証や、商業・高層オフィスでの省エネルギー格付の取得も検討

【水使用量の削減】

■実績

	2020年度 (基準年)	2022年度	2023年度（報告期間）		
			実績	進捗	目標
水使用量原単位 (m3/m2)	0.90	0.94	1.09	前年比 15.8%増加	水使用量の削減に向けた取組みの実施

※ 原単位は、延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています

■報告期間における計画実施及び進捗の評価
あびこショッピングプラザでお掃除ロボットを2022年3月に導入し、水使用量・清掃コストの削減に努めた。また、mozoワンダーシティでは、昨年度に引続き水循環型ポータブル手洗い機WOSHの活用など使用量削減に取り組んだ。

■次年度目標

	KPI（目標年：2030年）	2023年度目標
水使用量の削減	水使用量の削減に向けた取組みの実施	水使用量の削減に向けた取組みの実施

目標達成に向けた2024年度の計画

・商業物件、オフィス物件でそれぞれ実施している水使用量削減策を相互に実施可能か検証を行う。

【廃棄物の削減】

■実績

	2020年度 (基準年)	2022年度	2023年度（報告期間）		
			実績	進捗	目標
廃棄物総量（t）	20,737	27,480	26,633	把握率99.4%	廃棄物量把握可能物件の全てにおいて、廃棄物排出量の収集を完了させる

■報告期間における計画実施及び進捗の評価
テナントへの廃棄物量データの提供の呼びかけを積極的に行い、把握できる物件については把握することが出来た。

■次年度目標

	KPI（目標年：2023年）	2024年度目標
廃棄物	直接管理物件で、廃棄物の一元管理（廃棄物排出量・排出業者・最終処分場）100%	廃棄物把握率を維持しながら、リサイクル率アップ

目標達成に向けた2023年度の計画

・リサイクル率アップの施策を検討する。

サステナビリティ委員会における報告と評価

サステナビリティ委員会にて、報告期間に関する実績報告及び次年度の取組みが説明され、進捗状況につき滞りなく進行しており、次年度以降の計画については提示の通りに進めることが、承認されています。

対象期間	2023年3月～2024年2月
目標の進捗及び取組みの評価	目標に対し想定を超える成果も見られ、着実に進捗管理をし、達成に向け対応していることを確認した。
指示等	目標達成に向けた計画の実施を着実に行うこと。新規目標、目標の更新を行ったものに対しても適宜検討の上対応を行うこと。

環境関連法規

■主要関連法規

物件毎に関連法規を管理し、法令順守状況の把握に努めています。

環境関連法規法令名
大気汚染防止法
水質汚濁防止法
下水道法
浄化槽法
土壌汚染対策法
騒音規制法
振動規制法
ダイオキシン類対策特別措置法
PCB 廃棄物処理特別措置法
消防法（危険物取扱に係る部分のみ）
廃棄物処理法
建設リサイクル法
省エネ法
フロン排出抑制法
建築基準法
ビル管理法
アスベストによる健康被害の防止に関する条例
横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例
東京都環境確保条例
労働安全衛生法

■法令遵守の状況

対象期間において、主要関連法規に関し法令違反はありません。なお、関係当局からの違反等指導及び訴訟はありません。

ディスクレマー

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人(J-REIT)であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：株式会社K J R マネジメント

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員、一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）