

環境経営レポート

産業ファンド投資法人

対象期間：2023年2月1日～2024年1月31日

発行：2024年10月25日

目次

組織概要	2
対象範囲	3
方針	4
サステイナビリティ推進体制	6
マテリアリティとKPI	7
環境関連目標	9
気候変動対応・省エネルギー化に向けた取り組みの実施状況	10
環境関連目標の取り組み状況及び次年度計画	15
環境関連法規	18

組織概要

■IIFの特徴

産業用不動産特化型REIT

産業ファンド投資法人（IIF）は、日本で唯一の産業用不動産特化型REIT（リート）として、2007年10月に東京証券取引所に上場いたしました。「日本経済の力を生み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」ことを理念として掲げ、中長期にわたり安定的な利用が見込まれる不動産に投資します。

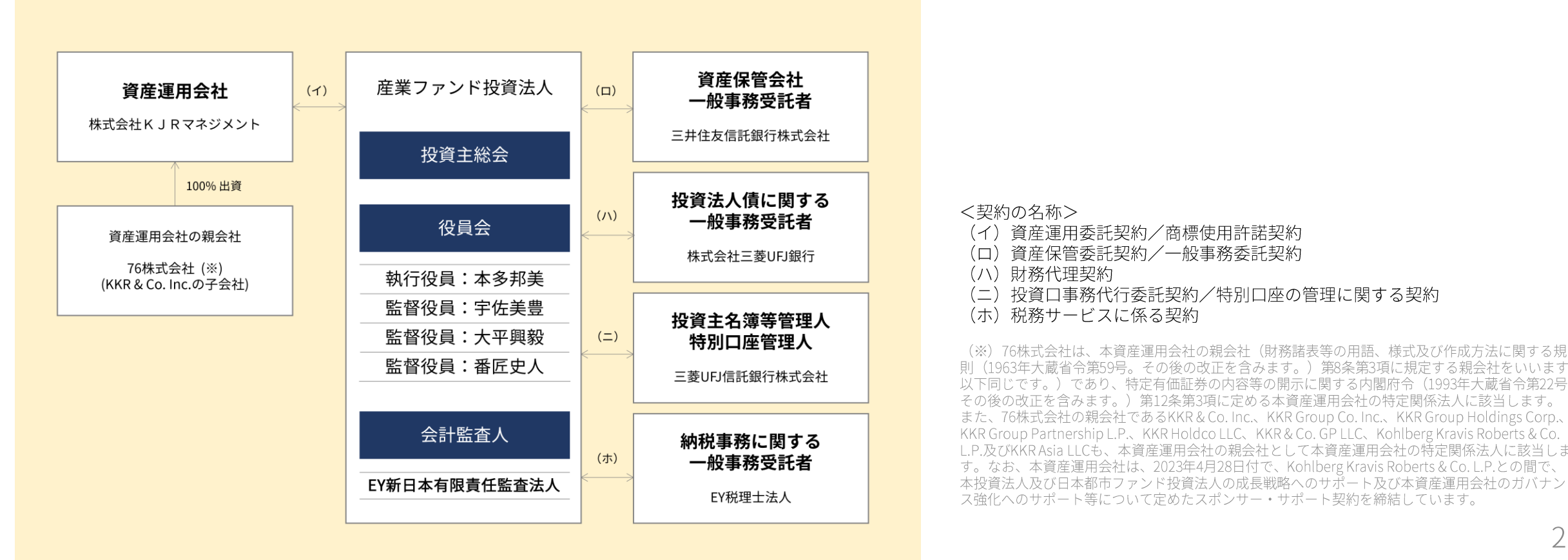
■投資法人の概要

投資法人名	産業ファンド投資法人 （英文名：Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation）
代表者	執行役員 本多 邦美（ほんだ くみ）
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：03-5293-7090
資産運用会社	株式会社K J R マネジメント インダストリアル本部長 守津 真麻（もりつ まさ） 電話番号：03-5293-7091
上場日	2007年（平成19年）10月18日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場
決算期	1月末日、7月末日

■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
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1月31日時点）

	物件数	アセットカテゴリー別 (期末算定価額ベース)	期末算定価額 (百万円)	総賃貸可能面積（m2）
物流施設	48	50.0%	245,800	1,082,406.49
工場・研究開発施設等	24	34.0%	167,061	1,502,741.12
インフラ施設	9	16.0%	78,657	284,453.15
ポートフォリオ合計	81※	100.0%	491,518	2,869,600.76

※エコアクション21の登録対象は、底地のみ所有物件と売却済み物件を除く61物件となります。

方針

サステナビリティ戦略

産業ファンド投資法人（以下IIF）は、「日本経済の力を生み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」という理念の下、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、取り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、IIF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り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。

2022年12月

執行役員 本多邦美

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。

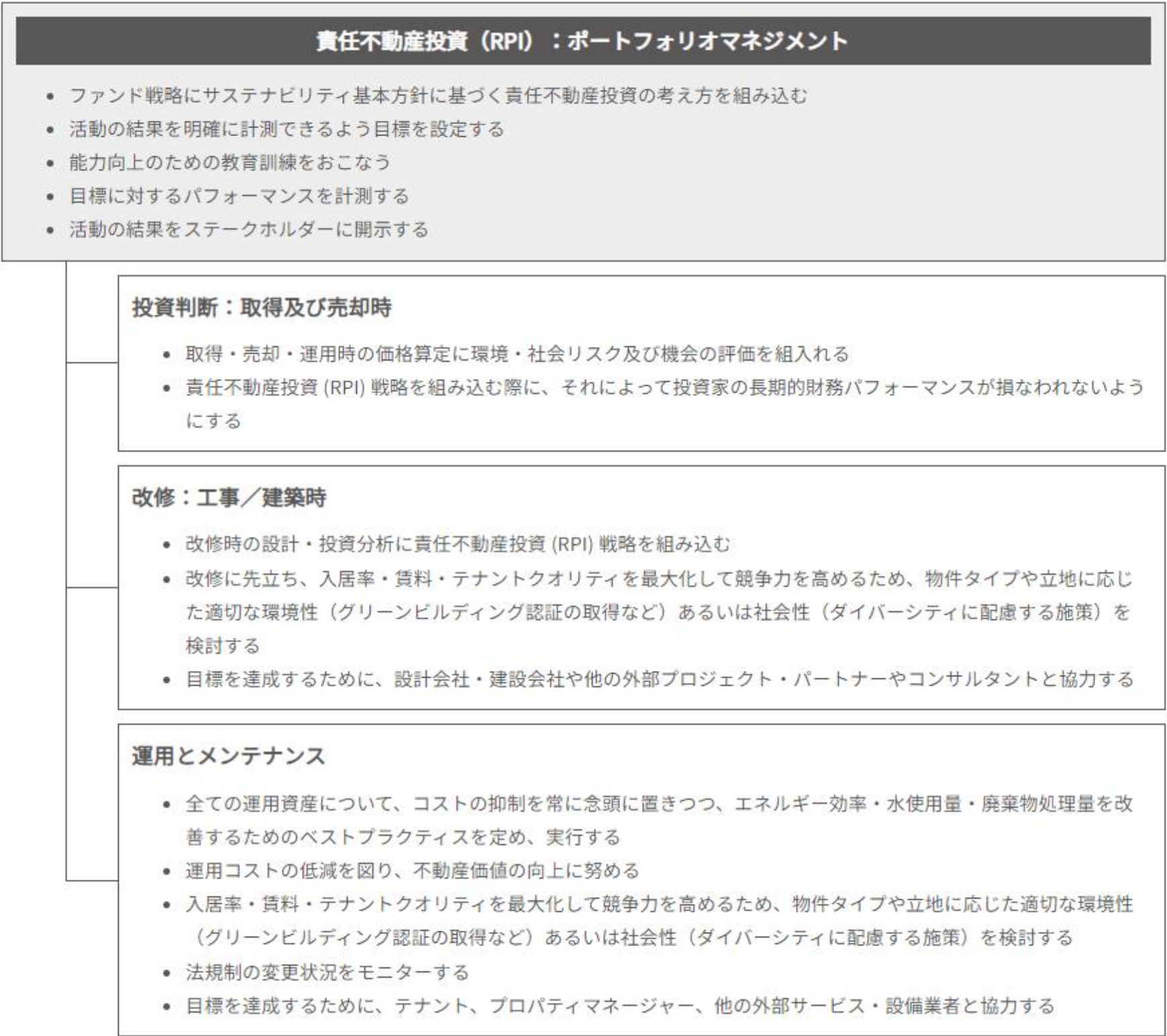
環境への配慮や社会的責任を持って不動産を所有管理することは、規制に適合できないリスクや競争力を失うリスクを低減し、入居者や売却先から見た不動産の魅力度を高め、さらに費用を低減することで収益性を向上させ、投資物件の価値を増加させる重要な戦略であると考えます。また、当社は、この戦略は、環境や社会に対して良い影響を与える結果も生むと考えます。

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

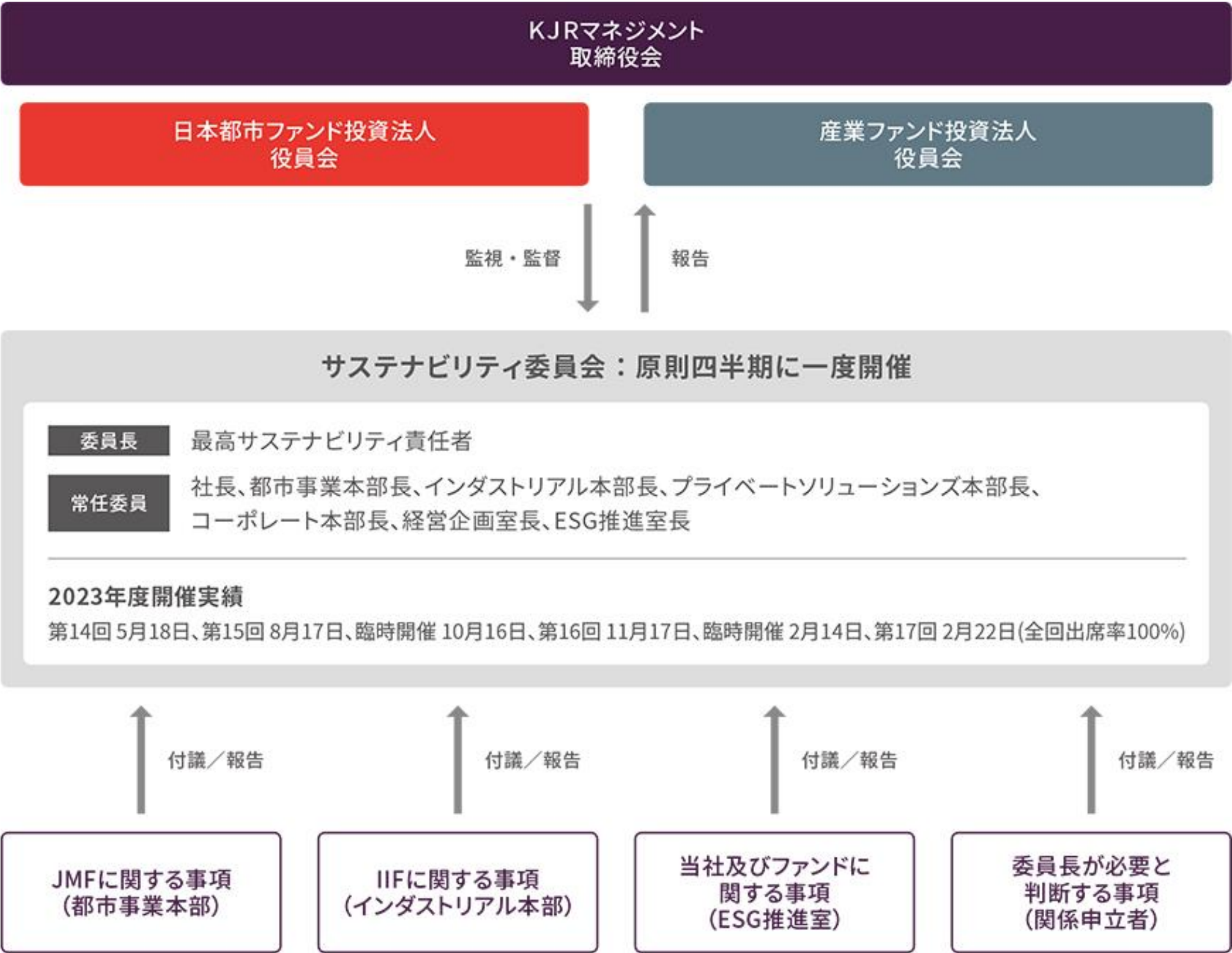
当社は、責任不動産投資（RPI）活動について、投資主及びその他のステークホルダーに対して積極的に開示を行います。

※責任不動産投資（RPI）に係る基本方針を「サステナビリティ基本方針」に改称

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

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、IIF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・目標及び取り組みを含む、環境関連事項への取り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り組みの強化・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ESG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	環境認証取得割合の向上	- 物流施設の認証取得割合70%以上（目標年：2025年） - ポートフォリオ認証取得割合60%以上（目標年：2030年）	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	 
	GRESBなど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	- CDP：リーダーシップレベルの獲得 - GRESB：5スターの獲得			
建物のレジリエンス	防災対策の実施	緊急連絡網の整備100%	災害後の復旧・補償などの費用増大	物件の競争力向上	 
気候変動対応	GHG排出量の削減	2021年対比GHG Scope1+2の総排出量42%削減（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	エネルギー使用量改善	電力2015年対比原単位*ベース▲30%削減（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	
	再生可能エネルギーの導入	直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切換え（目標年：2030年）			

重要度 ★★

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
水効率	水使用量の削減	2015年対比 原単位*ベース±0%（目標年：2030年）	- 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	
廃棄物抑制	廃棄物の削減	本投資法人が管理可能な物件におけるリサイクル率の向上（2022年対比）	- 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	廃棄物削減による処理コスト削減	 
地域コミュニティとの協働	地域イベントへの敷地提供	- 既存物件現状維持 - 新規取得物件テナントと協議の上、方針を検討	- 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	

* 延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています

環境関連目標

IIFは2050年のカーボンニュートラルに向けて、新たに温室効果ガス（GHG）排出量削減目標を設定しています。
再生可能エネルギー由来の電力への切換えや、省エネ設備を導入することで、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、脱炭素社会の実現を目指します。

■気候変動に関する中長期目標

2030年までにScope1+2の総排出量を
42%削減（2021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年度目標及び計画
GHG排出量の削減	2021年対比 Scope1+2総排出量42%削減 （目標年：2030年）	・グリーン電力による環境負荷の低減 ・LED化による省エネ効果の取込み ・空調更新による省エネ効果の取込み ・太陽光発電設備の導入による環境負荷の低減
エネルギー使用量改善	電力 2015年対比 原単位ベース30%削減 （目標年：2030年）	
環境認証取得割合の向上	・ポートフォリオ認証取得割合60%以上 （目標年：2030年） ・物流施設の認証取得割合70%以上 （目標年：2025年）	物流、インフラカテゴリにおける取得 ・CASBEE 新規取得5物件/再取得3物件 ・BELS 新規取得4物件 ・その他の環境認証の取得の検討
水使用量の削減	2015年対比 原単位ベース±0%（目標年：2030年）	・中水利用や節水機器の導入により節水できていたケースがありますが、定量的な目標は定めておりません。

※オーナー管理部分において化学物質排出把握管理促進法で定められる第一種指定化学物質の使用がないため、目標及び計画の対象外としています。

※廃棄物はテナントからの排出であり、本投資法人の管理下にないため、目標及び計画の対象外としています。

今後、廃棄物の排出量を把握できていない物件について、排出量把握への働きかけをテナントに対して実施していきます。

気候変動対応・省エネルギー化に向けた取り組みの実施状況

IIFではテナントと協働し、再エネ由来電力の調達、LED照明の導入や太陽光発電等、省エネルギー対策に積極的に取り組んでいます。

RE100に準拠した再エネ由来電力の調達

IIF湘南ヘルスイノベーションパークは、研究施設としては初の国土交通省住宅・建設物省CO2推進モデル事業に採択されており、環境に配慮した建築デザインです。自然エネルギーを最大限に活用したパッシブデザインとなっているほか、エネルギーを効率的に利用するアクティブ技術を採用しており、昼光利用や人感センサー配置による電気使用量の削減、実験排気の排熱利用等を行っています。また、2021年8月には、電力調達をRE100の基準に準拠した再生可能エネルギー由来の電力へ切替えており、IIFが掲げる2050年カーボンニュートラルに向けて新たに設定したCO2排出量削減目標の達成に寄与しています。



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を締結している事例もあります。

導入物件例



IIF 羽田空港メンテナンスセンター

- IIF東雲ロジスティクスセンター
- IIF東大阪ロジスティクスセンター
- IIF横浜都筑ロジスティクスセンター
- IIF野田ロジスティクスセンター
- 他9物件

太陽光パネル

施設の屋上に太陽光パネルを設置し、GHG排出量削減に取り組んでいます。

導入物件例



IIF 鳥栖 ロジスティクスセンター

- IIF三郷ロジスティクスセンター
- IIF入間ロジスティクスセンター
- IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II
- 他5物件

サステナビリティ認証取得に向けた取り組みの実施状況

IIF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。



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4スター取得

IIFは、2013年にJ-REITとして初となる「Sector Leader」に選出されるなど、早い段階から認証を受けており、2023年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「4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6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。



IIFは2022年に初めて気候変動プログラムに参加し、2023年はスコアA（リーダーシップレベル）を取得しました。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。



IIF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2021年度比で42%削減とする新たな目標を設定し、2023年3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。



IIFは、2023年1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り組みの実施状況

■中水の利用による水資源の有効活用

IIF三鷹カードセンターでは、自動給水装置によって地下100mから汲み上げられた中水を敷地内の散水に利用することで水資源の有効活用を図っています。また、この中水は非常用災害時の生活用水等としても利用されています。



IIF三鷹カードセンターの自動給水装置

生物多様性への影響緩和に向けた取り組みの実施状況

■緑地帯の設定

IIFの保有物件では、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。



IIF 横須賀テクノロジーセンター

汚染防止

資産運用会社及びIIF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

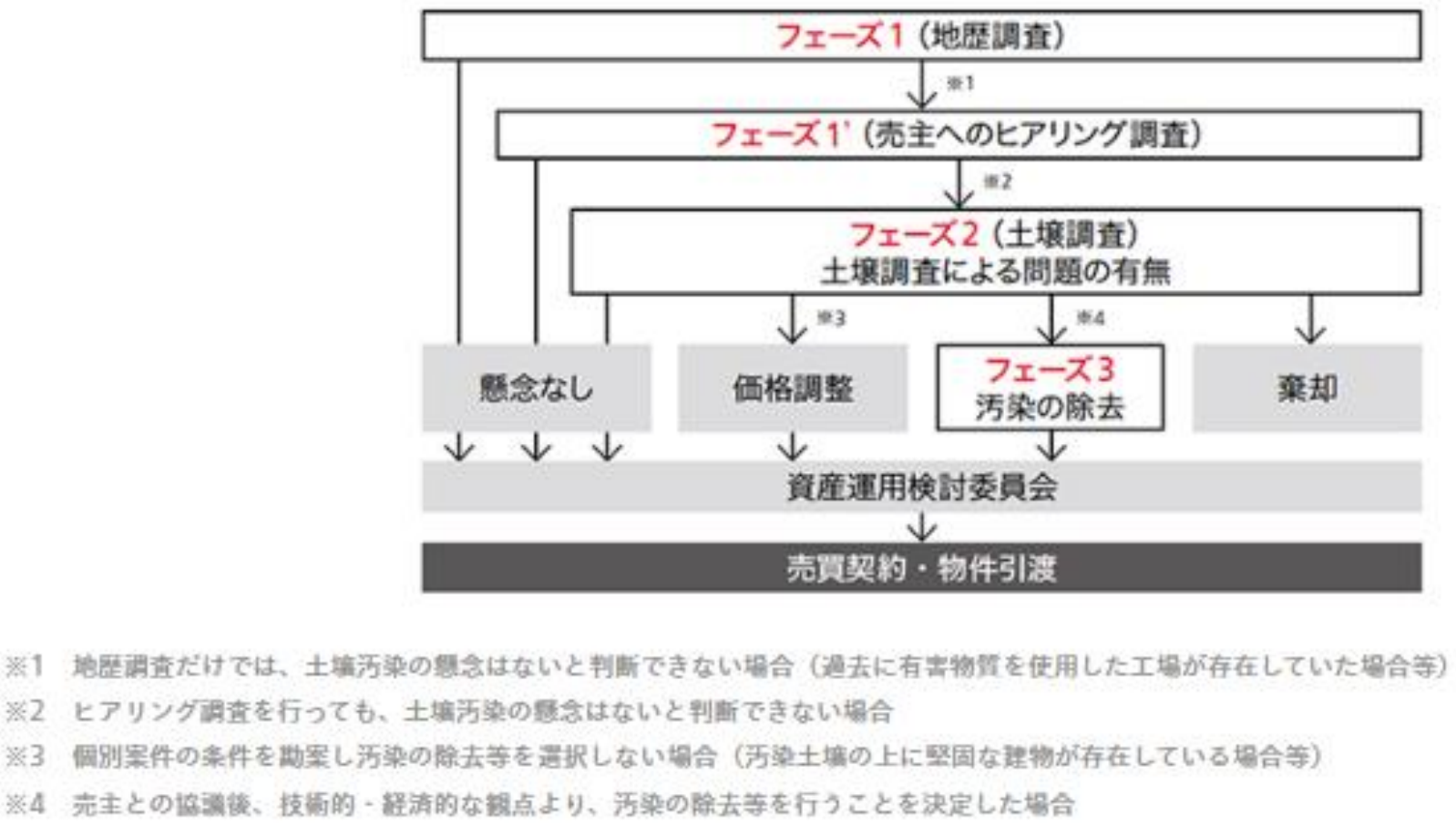
資産運用会社では、物件取得時において、現地の視察や地歴の調査、環境リスク要因などを考慮し意思決定を行っています。土壌汚染や建物に係る有害物質（PCB・アスベスト等）が不動産取引におけるリスク要因のひとつであることに鑑み、土壌汚染や建物に係わる有害物質に関連して、法令による規制、私法上のクレームその他のリスク管理を行うための手続き及び留意事項を定めています。

- 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



建物の安全性

IIFの保有物件では、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。

ESG研修

全役職員を対象としてESG研修を実施しています。

環境関連目標の取り組み状況及び次年度計画

実績

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度 (報告期間)	目標・目標年度
GHG排出量 (千t-CO2)	74	99	120	98	91	2021年対比 Scope1+2総 排出量42%削減 (目標年：2030年)
GHG排出量原単位 (t-CO2/m2)	0.07	0.08	0.08	0.07	0.06	-
電力使用量原単位 (kWh/m2)	134.05	147.94	156.70	102.70	97.79	2015年対比原単位*ベース ▲30%削減 (目標年：2030年)
環境認証取得割合の向上	・ポートフォリオ認証取得割合30.3% ・物流施設の認証取得割合42.1%	・ポートフォリオ認証取得割合25.3% ・物流施設の認証取得割合45.1%	・ポートフォリオ認証取得割合31.6% ・物流施設の認証取得割合56.5%	・ポートフォリオ認証取得割合32.1% ・物流施設の認証取得割合56.4%	・ポートフォリオ認証取得割合35.2% ・物流施設の認証取得割合61.2%	・CASBEE 新規取得4物件/再取得3物件 ・BELS 新規取得4物件 ・ResReal認証 新規取得2物件 (2023年度目標) ・ポートフォリオ認証 取得割合60%以上 (目標年：2030年) ・物流施設の認証取得 割合70%以上 (目標年：2025年)
水使用量原単位 (m3/m2)	0.47	0.51	0.61	0.62	0.68	2015年対比 原単位*ベース ±0% (目標年：2030年)

※1 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。
※2 エネルギー消費量をGHG排出量に換算する際には、マーケット基準手法に基づき算定しています。
報告期間（2023年度）において採用した省エネ法調整後排出係数は、以下の通りです（単位：kg-CO2 / kWh）。
0.311/0.324/0.363/0.367/0.388/0.39/0.392/0.408/0.42/0.434/0.435/0.438/0.444/0.452/0.457/0.459/0.461/0.465/0.471/
0.475/0.476/0.478/0.481/0.484/0.488/0.489/0.494/0.514/0.537/0.541/0.545/0.552/0.558/0.562

報告期間における計画実施及び進捗の評価

	目標・計画	実績	評価
GHG排出量原単位 (千tCO2/m2)	・グリーン電力による環境負荷の低減 ・LED化による省エネ効果の取込み ・空調更新による省エネ効果の取込み ・太陽光発電設備の導入による環境負荷の低減	・4物件で照明LED化を実施し、GHG削減を実現 ・太陽光発電設備の導入提案を実施	・照明LED化が進捗したことで排出量が抑制できている。 ・直接電力管理物件以外についても、再エネ導入に向けてテナントとコミュニケーションを図っている。
電力使用量原単位 (kwh/m2)			
環境認証取得割合の向上	・CASBEE 新規取得4物件/再取得3物件 ・BELS 新規取得4物件 ・その他の環境認証の取得の検討	・CASBEE 新規取得4物件/再取得3物件 ・BELS 新規取得4物件 ・ResReal認証 新規取得2物件	・CASBEE、BELSともに目標を達成 ・LED化や空調更新など、認証取得に繋がる取り組みが実施されていた
水使用量原単位 (m3/m2)	-	・設備改修時に節水機器の導入による使用量削減	・新規取得物件、物件の稼働状況の影響により原単位が増加 ・節水に向けたリニューアルの実施などの取り組みがされていた

■目標及び進捗状況

【サステナビリティ認証への対応】

実績

	目標及びKPI	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度 (報告期間)
認証物件比率 (%)	・ポートフォリオ 認証取得割合 60%以上 (目標 年：2030年) ・物流施設の認証 取得割合 70%以上 (目標年：2025 年)	・ポートフォ リオ 30.3% ・物流施設 42.1%	・ポートフォ リオ 25.3% ・物流施設 45.1%	・ポートフォ リオ 31.6% ・物流施設 56.5%	・ポートフォ リオ 32.1% ・物流施設 56.4%	・ポートフォ リオ 35.2% ・物流施設 61.2%

認証取得割合 (2024年1月31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 (m2) ※	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	25	39.68	562,139.75	35.22
	DBJ Green Building	5	7.94		
省エネルギー格付	BELS	22	34.92	446,480.83	27.97
レジリエンス認証	ResReal	2	3.17	24,404.84	1.53

※ 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
※※重複を除く

目標達成に向けた2024年度の計画
・CASBEE 再取得5物件 ・BREEAM 新規取得1物件

■次年度目標

目標	KPI	2024年度目標
GHG排出量の削減	2021年対比 Scope1+2総排出量42%削減 （目標年：2030年）	・LED化による省エネ効果の取込み ・太陽光パネルの設置による電力のグリーンエネルギー化 ・グリーン電力購入による環境負荷の低減
エネルギー使用量改善	電力 2015年対比 原単位ベース20%削減 （目標年：2030年）	
環境認証取得割合の向上	・ポートフォリオ認証取得割合60%以上 （目標年：2030年） ・物流施設の認証取得割合70%以上 （目標年：2025年）	・CASBEE 再取得5物件 ・BREEAM 新規取得1物件
水使用量の削減	2015年対比 原単位ベース±0% （目標年：2030年）	・定量目標を定めておりませんが、設備改修時に節水機器の導入により使用量削減を図っています。
廃棄物の削減	本投資法人が保有する物件におけるリサイクル率の向上（2022年対比）	・定量目標を定めておりませんが、テナントへのエンゲージメント活動を通じてリサイクル率向上に向けた啓もう活動を継続しています。

目標達成に向けた2024年度の計画

- ・省エネ化の推進(照明LED化、空調更新)
- ・直接管理物件での再生可能エネルギー導入による環境負荷の低減
- ・マスターリース物件のテナントによる環境取組支援（再エネ切替・太陽光パネル設置提案）と、テナント実施施策の詳細把握

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目標が説明され、進捗状況を管理し、適宜対応されていることが確認され、次年度以降の計画については、上記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2月～2024年1月
目標の進捗及び取り組みの評価	排出量削減への取組みを着実に実施していること、評価機関への取組みもよい成果が得られることを確認した。
指示等	目標達成に向けた計画の実施を着実に行うこと。太陽光パネルの設置など引き続き注力して取組まれたい。

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。なお、条例については、保有物件の所在する地域ごとに確認及び特定を行っています。

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
PCB 廃棄物処理特別措置法
消防法
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
温対法
ビル用水法
悪臭防止法
家電リサイクル法
オゾン層保護法
建築物省エネ法

■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。

ディスクレーマー

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