



平和不動産リート投資法人

発行日: 2023年5月31日

ESG REPORT

サステナビリティレポート



サステナビリティへの取り組み

環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した企業運営を行って、持続可能な社会の発展に貢献するとともに、投資主をはじめとする各ステークホルダーの利益に叶う投資運用の推進に努めていきます。

CONTENTS

サステナビリティの考え方

トップメッセージ	1
サステナビリティ方針・推進体制	2
マテリアリティ	6

国際イニシアティブ・外部評価

国際イニシアティブ・外部評価	9
----------------	---

環境への取り組み

環境方針・環境パフォーマンス	10
気候変動への取り組み	13
環境課題への取り組み	19
グリーンビルディング認証	23
グリーンファイナンス	28

社会への取り組み

社会方針・社会に対する取り組み	32
資産運用会社の従業員への取り組み	38

ガバナンスへの取り組み

ガバナンス方針・コーポレートガバナンス	45
コンプライアンス	52
リスク管理	55

ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み

ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み	57
-----------------------	----

サステナビリティレポート

ESGに対する考え方と取り組みについて、投資家を始めとするステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的として、本レポートを発行いたしました。



トップメッセージ

Message from the Executive Director

トップメッセージ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のお引立てを賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2005年の上場以来、東京都区部を中心に中規模オフィスとシングル・コンパクトタイプのレジデンスへの投資・運用を行っています。

2009年のスポンサー変更以降、平和不動産グループによるスポンサーサポートの下で投資主利益の追求に努め、順調な成長を遂げてまいりました。

2020年以降は新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産市況の不透明感を強めていますが、そのような中において2021年7月に新たな中・長期目標

「NEXT VISION」を発表いたしました。これは、資産規模3,000億円、分配金3,300円、格付けAA-、再生可能エネルギー由来の電力導入割合100%を目指すものです。また、近年、ESGに対する関心が急速に高まっています。本投資法人においても環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への対応は経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題であり、持続可能な社会に向けた取り組みは本投資法人の持続的な成長に資するものと認識しています。本投資法人の目標にESGを掲げ、成長戦略の1つとして取り組みを推進してまいります。

今後も、平和不動産グループによるスポンサーサポートを外部成長及び内部成長の両面において活用しながら、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様の利益に貢献することを目指していく所存です。

皆様には、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



平和不動産リート投資法人
執行役員 本村 彩

サステナビリティ方針・推進体制

Sustainability Policies and Promotion Structure



サステナビリティ方針

平和不動産グループは、快適なオフィスや住空間の提供を通じ、豊かな都市環境の実現に携わる者として、その社会的責任の重さを自覚し、あらゆる法令やルールを厳格に遵守することはもとより、高い倫理感をもって社会から信頼され続ける企業を目指しています。本投資法人は、この平和不動産グループの企業行動憲章で掲げる基本方針に基づき、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した企業運営を行って、持続可能な社会の発展に貢献するよう努めるとともに、中長期的な投資主価値向上を実現していきます。

1. 持続可能で安心・安全な街づくりの実現

災害対応や身障者対応を進め、安心と安全を提供することで保有物件の価値向上を図ります。また、気候変動に関連するリスクと機会を検討し、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの導入により脱炭素社会の実現に貢献するとともに、ポートフォリオの気候変動への適応を進めます。

2. 地域社会への貢献

良き企業市民として地域社会との共生を大切にし、テナントの誘致などにより地域社会の抱える問題解決および住みやすい街づくりに資する物件運営を通して、地域との関係強化による信用力の増加と、地域の価値向上による投資法人保有物件の競争力強化を目指します。

3. 働きがいのある職場環境の構築

資産運用会社と協働して、健康で働きがいのある職場環境を構築し、心身のゆとりと豊かさの確保に努めます。また、一人ひとりの人格を尊重してあらゆる差別やハラスメントを排除するとともに、研修・資格取得支援を通じた人材開発により、役職員の専門性向上に積極的に取り組み、優秀な人材確保による事業の成長・安定化と運用能力の向上を目指します。

4. コーポレートガバナンスの強化

投資法人役員における第三者性、多様性を確保した効果的なガバナンス体制の構築を進めるとともに、投資法人の運用における法令、社会規範および企業倫理の遵守の徹底に努めることで運用リスクを低減します。

5. サステナビリティに関する教育・啓発

資産運用会社の役職員、投資法人のプロパティ・マネジャーなどのサプライヤー及びテナント等に対して、サステナビリティについての教育・啓発活動を行い、意識の向上に努めます。

6. コミュニケーションの推進

外部認証の取得や適時適切な情報開示などを通して透明性を確保するとともに、社会との幅広いコミュニケーションを図り、投資主、テナント、地域、取引先等に対し、環境・社会・ガバナンスに関する投資法人の方針や取組み状況などを積極的に発信して、ステークホルダーからの信頼醸成と適切な評価の獲得を目指します。

以上

制定: 2021年5月14日

サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は本投資法人の「サステナビリティ方針」を実践するために、サステナビリティに係る各種ポリシーの制定、当社の社内体制、外部の関係者との協働及び情報開示に関する基本方針等について定めることを目的として、「サステナビリティ推進規則」を策定しています。

体制図



サステナビリティ推進最高責任者

代表取締役

メンバー

業務企画本部長（執行責任者）、投資運用本部長、コンプライアンス・リスク管理室長、不動産投資部長、オフィス運用部長、レジデンス運用部長、企画財務部長、業務管理部長

開催頻度

原則として3カ月に1回以上

検討・報告内容

- サステナビリティ方針に基づく各種取り組みについて検討、報告
- 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
- サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、施策の検討と立案
- 目標に対する残課題や指摘事項についての継続的なフォローアップ
- 各種ポリシーや目標、施策についての報告

サステナビリティ推進委員会 開催回数

2021年度	2022年度
4回	4回

PDCAサイクルに基づくサステナビリティ推進イメージ



ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人では、各ステークホルダーの皆様と双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。

本投資法人及び本資産運用会社においても、各ステークホルダーの皆様から信頼を頂けるよう努めてまいります。



マテリアリティ

Materiality



本資産運用会社は、サステナビリティに係る取り組みを推進するため、下記プロセスを経て、重点的に取り組む課題としてマテリアリティ（重点課題）を選定しました。

マテリアリティ特定のプロセス

STEP1: 課題の抽出

SDGsをはじめとする社会的課題の認識、各種ガイドライン（GRI等）、不動産セクターにおけるESG評価項目（GRESB等）などを参考に広範囲に課題を抽出

STEP2: 優先順位付けと課題案の絞り込み

ステークホルダーおよび本投資法人にとっての重要度、経済・社会・環境に与える影響度、経済的合理性を加味したうえで課題案を絞り込み、優先付けを実施

STEP3: サステナビリティ推進委員会での議論、妥当性の確認及び承認

最終的な決定権限者である本資産運用会社の代表取締役が議長を務めるサステナビリティ推進委員会により、STEP2で特定したマテリアリティの妥当性を議論・検証し、決定

マテリアリティとSDGs

マテリアリティ		対応するSDGs	
■環境に優しい事業運営			
環境 E	方針	- 環境に優しい事業運営 - 気候変動の緩和（省エネルギー化に向けた建物性能および機器等の能力改善） - 気候変動への適応（洪水対策） - 外部認証取得によるサステナビリティ活動の成果確認	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 11 住み続けられる まちづくりを 13 気候変動に 具体的な対策を
	目標	- 保有する全ての物件の電力を再生可能エネルギー由来のものに切り替える。 対象：共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件と特殊な契約がある物件除く全ての物件。レジデンスは専有部を除くエリアを対象とする。 時期：2021年12月対応完了 - 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同 時期：2021年12月対応完了	
	リスク	- FSC紙の採用と植物油インキの導入 対象：投資家向けに発送する書類の全ての書類 時期：2021年8月対応完了 - 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 - 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 - 環境規制の強化に対する対応の遅れとエネルギー関連費用の増加 - テナント満足度の低下	
	機会	- 保有物件の環境性能向上による運用コストの削減、環境意識の高いテナント・投資家からの評価向上 - エネルギー関連費用の削減 - テナント満足度の向上と賃貸需要の拡大	
	■テナントに対する安心と安全の提供 ■地域社会への貢献 ■働きがいのある職場環境の構築		
社会 S	方針	【テナント】 災害対応、身障者対応を進め、安心と安全を提供することで、テナントの満足度向上と保有物件の価値向上を図る 【地域社会】 育児・医療・行政施設などの誘致によって、地域社会の抱える問題解決および住みやすい街づくりに資する物件運営 【J-REIT業界】 J-REIT業界の啓発活動を通じた将来の投資家層の醸成とJ-REIT業界発展への貢献 【PM・BM】 運用資産を管理するPM会社及びオペレータと一体となったサステナビリティ推進 【役職員】 健康経営の実践、職場環境の改善、ワークライフバランスの充実化、研修・資格取得支援を通じた従業員の健康な心身と専門性向上による高い業務成果の創出	3 すべての人に 健康と福祉を 4 質の高い教育を みんなに 8 働きがいも 経済成長も 10 人や国の不平等 をなくそう 11 住み続けられる まちづくりを 13 気候変動に 具体的な対策を 17 パートナリシップで 目標を達成しよう
	目標	- PM会社に対する環境研修の実施 対象：保有物件を扱う全てのPM会社 時期：1年に1度 - 健康経営の実践 対象：執務環境改善、ストレスチェックの導入、従業員満足度調査の実施、有給取得率70%以上 時期：2022年3月対応完了	
	リスク	- テナント満足度低下による退去、賃料収入の減少 - 災害時の被害拡大・復旧コストの増加 - 地域との関係悪化による信用力の低下 - 投資主から見た本投資法人の透明度の低下と情報遅延に対する不信感の醸成 - 優秀な人材の流出、従業員の質低下による運用能力の低下 - 投資商品としてのJ-REITの地位低下	
	機会	- テナント退去の低減による賃料収入の増加 - 災害時の人的・物的被害の極小化・復旧コストの低下 - 地域との関係強化による信用力の増加と、地域の価値向上による物件の競争力強化 - 投資主およびお客様から見た本投資法人の透明度の向上と信頼感の醸成 - 優秀な人材確保による事業の成長・安定化、従業員のスキル向上による運用能力向上 - 投資商品としてのJ-REITの地位改善とその中での本投資法人のプレゼンス向上投資商品としてのJ-REITの地位改善とその中での本投資法人のプレゼンス向上	

■コーポレートガバナンスの強化

ガバナンス
G

方針	- 企業倫理の徹底に向けた取り組みの推進 - 投資法人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 - 投資主利益を重視した投資運用の推進 - 透明性の確保
目標	- 企業倫理研修の実施 対象：資産運用会社の全役職員 時期：四半期ごとに1度 - パンデミック対応を含むBCP体制の構築 時期：2021年4月対応完了 - ESGレポートの作成・開示 対象：ESGレポートを作成し、ホームページ上での開示を行う 時期：2022年4月対応完了
リスク	- 投資家からの評価及び信用力の低下 - サステナビリティに重点を置く投資家からの評価低下 - ポートフォリオ運用のモチベーション低下
機会	- 健全な運用体制に対する投資家からの評価及び信用力の向上 - 幅広い取組み認知、外部評価向上による投資家からの評価向上 - ポートフォリオ運用のモチベーション向上



国際イニシアティブ・外部評価

International Initiatives / External Evaluations



国際イニシアティブ

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同

本資産運用会社は、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「気候関連財務情報会議タスクフォース（TCFD）提言への賛同を2021年12月に表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入いたしました。



外部評価

GRESBリアルエステイト評価

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。この評価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しています。

本投資法人は、2022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「3 Stars」を取得しました。また、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与される「Green Star」の評価を6年連続で取得しました。

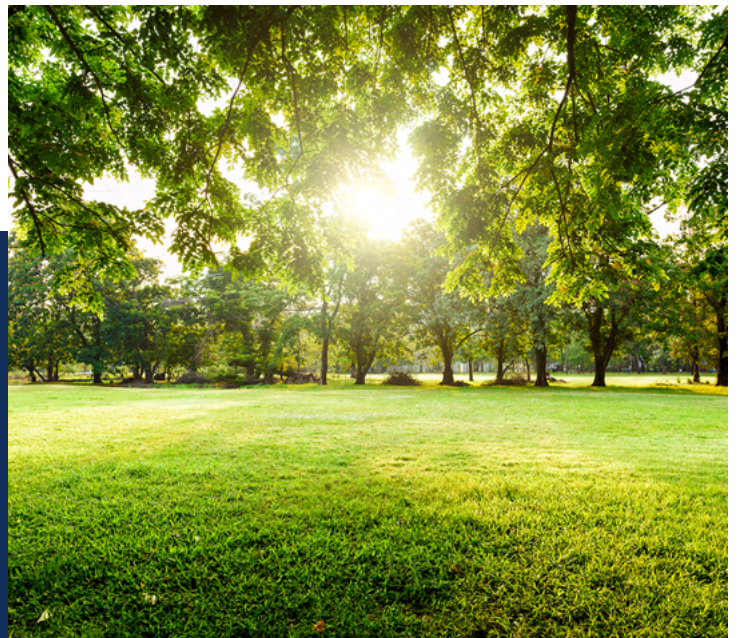
併せて、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても最高位となる「A」を取得しました。





環境方針・ 環境パフォーマンス

Environmental Initiatives



環境方針

本投資法人及び本資産運用会社は環境ポリシーに則り、本投資法人の保有物件における省エネルギー、節水、リデュース（廃棄物等発生抑制）等の重要な環境課題に対して、環境負荷低減のための具体的な施策を定め、これらの課題に取り組んでいきます。

環境マネジメント

1. 省資源・省エネルギーへの取り組み

省資源、省エネルギーを目的とした技術やシステムの導入により、運用する不動産において資源・エネルギーの効率的な利用推進に努めます。

2. 環境負荷の低減

環境負荷の低減を図るため、不動産投資運用事業の関係者と協議し、節水、リデュース（廃棄物等発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）等を推進し、循環型社会の形成に努めます。

3. 環境関連法規制等の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境の保全に努めます。

4. 環境教育・啓発

環境についての教育・啓発活動を行い、環境保全意識の向上に努めます。

5. 環境コミュニケーションの推進

社会との幅広いコミュニケーションを図り、投資主、テナント、地域、取引先等の皆様に対し、環境方針や環境への取り組み状況などの必要な情報開示に努めます。

設定目標

以下の環境関連指標について、年度目標を設定し、把握と管理に努めています。

指標（原単位ベース）	目標
エネルギー使用量	省エネルギー法に基づく届出対象物件全体のエネルギー消費原単位において前年度比1%以上の改善 中期的に5年度間のエネルギー消費原単位の平均を1%以上低減する
GHG(温室効果ガス)排出量	省エネルギー法に基づく届出対象物件全体のGHG排出量を増加させない
水消費量	省エネルギー法に基づく届出対象物件全体の水消費量を増加させない
廃棄物量	オフィス全体（間接管理資産を除く）のリサイクル率を前年度以上にする

パフォーマンスデータ

エネルギー消費量

年度	2019年度	2020年度	2021年度	対前年比増減率
エネルギー総消費量(MWh)	17,997	17,874	18,728	4.78%
電力消費量(MWh)	16,810	16,726	17,482	4.52%
燃料消費量(MWh)	1,187	1,147	1,246	8.63%
エネルギー消費原単位(MWh/㎡)	0.0610	0.0594	0.0574	-3.51%
再生可能エネルギー活用 量(MWh)	0	0	2,169	-

GHG排出量

年度	2019年度	2020年度	2021年度	対前年比増減率
GHG総排出量(t-CO2)	8,180	7,676	8,051	4.89%
Scope1(t-CO2)	213	233	336	44.01%
Scope2(t-CO2)	2,862	2,686	2,723	1.37%
Scope3(t-CO2)	5,105	4,757	4,993	4.95%
GHG排出原単位(t-CO2/㎡)	0.0277	0.0255	0.0247	-3.41%

水消費量

年度	2019年度	2020年度	2021年度	対前年比増減率
水総消費量(m ³)	26,159	26,942	25,770	-4.35%
水消費原単位(m ³ /m ²)	0.0887	0.0896	0.0789	-11.92%

廃棄物量

年度	2019年度	2020年度	2021年度	対前年比増減率
廃棄物総排出量(t)	966	954	978	2.51%
リサイクル率(%)	49.53	50.74	48.69	-4.04%
廃棄物排出原単位(t/m ²)	0.0100	0.0095	0.0089	-5.61%

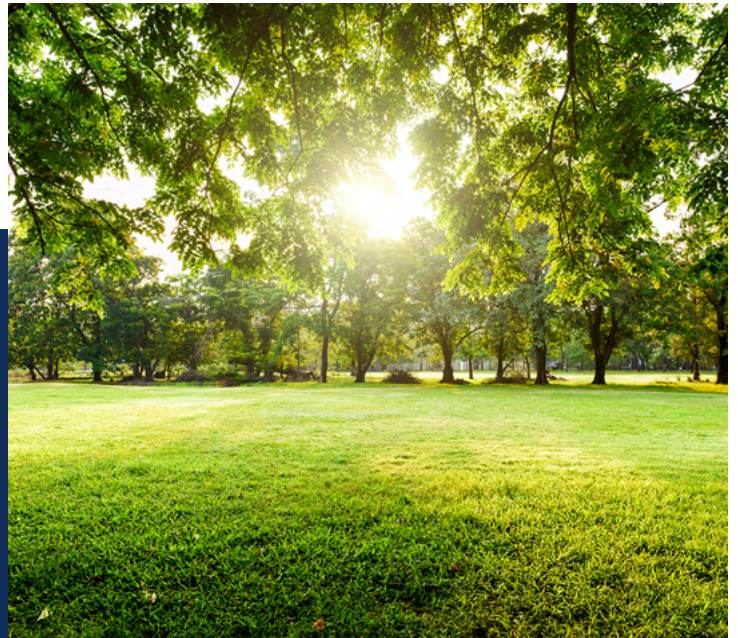
上記パフォーマンスデータに関する注記

- 本投資法人が保有する全物件を対象としています。但し、区分所有物件・共用物件においては、持分割合に応じた数値を集計しており、持分比率が25%未満、特殊な契約形態等で集計不可の物件は対象外としています。
- 専有部と共用部における数値は東京都の地球温暖化対策報告書作成ハンドブック（2021.7改訂版）における面積按分での算出法を用いて算出しています。
- GHG排出量におけるScope3はテナントによる排出量を算出しています（カテゴリー13（リース資産（下流））
- 2021年度のエネルギー消費量、GHG排出量、水消費量データは、株式会社サステナビリティ会計事務所の独立した第三者保証を受けています。



気候変動への取り組み

Climate Change Initiatives



TCFDは、民間主導による気候関連財務情報の開示に関するタスクフォースとして、2015年のG20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置したものです。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

本投資法人及び本資産運用会社では、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な課題であると認識しています。この認識の下、本資産運用会社は、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス（強靱性・回復力）に取り組んでいく為、TCFDの提言に対する賛同を表明いたしました。

気候変動に対する認識および基本方針

本資産運用会社では、気候変動ならびに気候関連課題への当事業のレジリエンスを次のように認識しています。

- 「パリ協定」（2015年）、「IPCC特別報告書」（2018年）、「IPCC第6次評価報告書」（第一作業部会、2021年）などにおいて示されるように、気候変動の進行は科学的事実である。気候変動の進行は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、本資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える（マテリアルな）課題です。
- 本資産運用会社のマテリアリティにおいて、気候変動に係る環境方針として「気候変動の緩和」及び「気候変動への適応」を定めています。
- 気候変動の進行により、台風・豪雨の激甚化、熱波や干ばつの頻発、世界的な海面上昇の進行などの気象・気候災害の発生、拡大が予想されます。これは本資産運用会社の事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。
- 気候変動を緩和するための全世界的な取り組みとして、温室効果ガスの排出削減に向けた枠組みの設定や排出規制の強化など、社会経済の脱炭素化への移行が予期されます。この変化は本資産運用会社の事業に重大な影響を与える可能性があります。
- 気候変動問題は金融におけるシステムック・リスクであるという認識により、気候関連のリスク・機会に関する情報の開示が投資家など多くのステークホルダーから求められています。特に「気候関連財務情報開示タスクフォース」（TCFD）の提言に沿った気候関連リスクの開示の推進を通じた透明性の向上は本資産運用会社にとって重大な課題です。
- 気候変動がもたらすリスク・機会について識別・評価・管理を行い、事業のレジリエンスを高めることは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するためにも必要不可欠な事項です。

本資産運用会社では、前述の認識を踏まえ、以下の事項を気候変動およびレジリエンスに関する基本方針及びコミットメントとして定めます。パリ協定で定められた国際目標を支持し、気候変動の緩和に貢献するため、温室効果ガス排出の削減に継続的に取り組みます。

TCFD賛同表明（およびTCFDコンソーシアムへの参加）

本資産運用会社は 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「気候関連財務情報会議タスクフォース（TCFD）」提言への賛同を2021年12月に表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入いたしました。今後、TCFD提言に沿って気候変動ならびに気候関連課題についてのリスクと機会の分析を行い、その取り組みについて適時、開示をしていきます。



要求項目	ガバナンス	戦略	リスク管理	指標と目標
項目の詳細	気候関連のリスク及び機会に係る組織のガバナンスを開示する。	気候関連のリスク及び機会がもたらす組織のビジネス・戦略・財務計画への実際の及び潜在的な影響を、そのような情報が重要な場合は、開示する。	気候関連リスクについて、組織がどのように識別・評価・管理しているかについて開示する。	気候関連のリスク及び機会を評価・管理する際に使用する指標と目標を、そのような情報が重要な場合は、開示する。
推奨される開示内容	a) 気候関連のリスク及び機会についての、取締役会による監視体制を説明する。	a) 組織が識別した、短期・中期・長期の気候関連のリスク及び機会を説明する。	a) 組織が気候関連リスクを識別・評価するプロセスを説明する。	a) 組織が、自ら戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスク及び機会を評価する際に用いる指標を開示する。
	b) 気候関連のリスク及び機会を評価・管理する上で経営者の役割を説明する。	b) 気候関連のリスク及び機会が組織のビジネス・戦略・財務計画に及ぼす影響を説明する。	b) 組織が気候関連リスクを管理するプロセスを説明する。	b) Scope1、Scope 2 及び当てはまる場合はScope 3の温室効果ガス（GHG）排出量と、その関連リスクについて開示する。
		c) 2℃以下シナリオを含む、さまざまな気候関連シナリオに基づく検討を踏まえて、組織の戦略のレジリエンスについて説明する。	c) 組織が気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスが組織の総合的リスク管理にどのように統合されているかについて説明する。	c) 組織が気候関連リスク及び機会を管理するために用いる目標、及び目標に対する実績について説明する。

ガバナンス

本資産運用会社は、本投資法人および本投資法人に関連する気候関連のリスクと機会に対応するためにガバナンス体制を下記の通りに定めます。

- 気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進に係る最終決定権限者である代表取締役とします。
- 気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ推進に係る執行責任者である業務企画本部長とします。
- 気候変動に関する取り組みについては、サステナビリティ推進委員会において審議・検討した上で、気候関連課題に係る最高責任者により意思決定を行います。
- 気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ推進委員会において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取り組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を気候関連課題に係る最高責任者に対して、定期的に報告します。

このような体制のもと、代表取締役により本投資法人の気候関連課題は監督されています。

※サステナビリティ推進委員会の位置づけを含むサステナビリティ推進体制の詳細はこちらをご参照下さい。

<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/sustainability/concept/policy.html>

本資産運用会社は、気候関連のリスクと機会が本投資法人の経営活動、戦略、財務計画に与える影響を識別・評価・管理するためのプロセスを定め、これを適切に運用します。気候関連リスク・機会の識別・評価にあたっては科学的・学術的知見を活用し、体系的かつ客観的に行うことを目指します。

(1) リスクと機会の特定

本資産運用会社は財務的な影響を及ぼす可能性のある気候関連のリスクについて、サステナビリティ推進委員会において検討・協議を行い、下表の関連するリスクと機会について特定しました。

					4℃シナリオ						1.5℃シナリオ						
		不動産運用における関連	本投資法人への財務的な影響	時間軸	リスク管理、対応策、取組み	発生可能性			財務的影響			発生可能性			財務的影響		
						短期	中期	長期	短期	中期	長期	短期	中期	長期	短期	中期	長期
移行 リスク	政策と法	炭素税導入、GHG排出規制による課税強化	炭素税、クレジット購入等の税負担増加	短期	- 計画的なCO2削減目標設定 - 再生可能エネルギー活用 - ESG取組みに係るテナントへの啓蒙活動 - グリーンリース推進 - 既存建物の省エネ化改修工事、設備更新時の省エネ対応機器導入 - 省エネ性能の高い物件（又はZEB）の購入	低	低	低	小	小	小	低	中	高	小	中	大
		法令基準、義務の厳格化	改修費用の負担増、低性能建物の収益性・資産価値低下や法令厳格化に伴う賦課金等の発生 報告に対応するための外部業者への支払等事業経費が増加	中期	- 既存建物の省エネ化改修工事 - 省エネ性能の高い物件（又はZEB）の購入、設備更新時に省エネ対応機器を導入 - 省エネ性の低い建物から高い建物への入替戦略	低	低	低	小	小	小	低	中	高	小	中	大
		建築物の省エネ性能に関する表示制度の義務化	認証費用や賦課金の発生	中期	環境認証の取得	低	低	低	小	小	小	低	中	中	小	中	中
	テクノロジー	再生可能エネルギー・省エネ技術の進化・普及	保有物件の設備陳腐化による設備更新費用増加 EVチャージャー等の設備有無による入居基準変化による稼働率・収益率低下	中期	- 既存建物の省エネ化改修工事 - EVチャージャー等新技術に対する導入費用把握 - 設備更新時の省エネ対応機器導入	低	低	低	小	小	小	低	低	中	小	小	中
		市場	不動産鑑定への環境パフォーマンスの基準導入	ファンドのNAV(Net Asset Value)の低下	中期	- 既存建物の省エネ化改修工事 - 環境認証の取得	低	低	低	小	小	小	低	中	中	小	中
	気候変動に対応していない市場参加者の調達条件悪化		資金調達コストの上昇	中期	- 環境認証の取得 - ESG対応の充実と開示による透明性の確保 - サステナブルな資金調達（グリーンボンドなど）フレームワークの策定・実行	低	低	低	小	小	小	低	中	中	小	中	中
	水光熱費（含む外部調達の再生可能エネルギー）の上昇		事業経費の増加	中期	- 敷地内再生可能エネルギーの導入 - 既存建物の省エネ化改修工事	低	低	低	小	小	小	低	中	中	小	中	中
	テナント・入居者の需要変化（より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける）		新規テナント・入居者獲得が難しくなる、リテンションが低下することによる賃料収入の減少	短期	- 既存建物の省エネ化改修工事 - 各種環境認証の取得	低	低	低	小	小	小	低	中	中	小	中	中
	投資家のESGに関する投資基準厳格化		投資口価格の下落圧力、流動性の低下	中期	- 各種環境認証の取得 - ESG対応の充実と開示による透明性の確保	低	低	低	小	小	小	低	中	中	小	中	中

					4℃シナリオ			1.5℃シナリオ									
		不動産運用における関連	本投資法人への財務的な影響	時間軸	リスク管理、対応策、取組み	発生可能性			財務的影響			発生可能性			財務的影響		
						短期	中期	長期	短期	中期	長期	短期	中期	長期	短期	中期	長期
物理 リスク	急性	台風・高潮・集中豪雨・河川の氾濫・土砂災害等による物件への被害	修繕費・保険料増加 退去増加による稼働率低下、賃料減額、未収金増加	短期	●ハザードマップに基づいた定期的なリスクアセスメントの実施、損失額の想定 ●ハード面（防水版設置等）ソフト面（避難訓練等）の災害対策実施 ●保有物件における非常用設備の充実 ●シナリオに基づく定量的リスク評価	低	低	中	小	小	中	低	低	低	小	小	小
	慢性	海面上昇による海拔の低い物件への浸水被害	大規模改修（嵩上げ）費用の発生	長期	●ハザードマップに基づいたリスクアセスメントの実施、損失額の想定 ●防水版設置、避難訓練等の災害対策の実施 ●シナリオに基づく定量的リスク評価	低	低	中	小	小	中	低	低	低	小	小	小
		猛暑日や極寒日等、極端気候増加による空調需要の増加	空調のメンテナンス・修繕費用の増加	短期	●省エネ機器、エネルギー管理システムの導入検討	低	低	中	小	小	中	低	低	低	小	小	小
		気候変動進行に伴う自然災害の頻発化・激甚化	修繕費・保険料の増加、退去増加による稼働率の低下、賃料減額、未収金増加	中期	●ハザードマップに基づいた定期的なリスクアセスメントの実施、損失額の想定 ●防水版設置、避難訓練等の災害対策の実施 ●保有物件における非常用設備の充実	低	低	中	小	小	中	低	低	低	小	小	小
機会	資源の効率	敷地内再生可能エネルギーの導入	外部調達する光熱費の削減	短期	●保有物件での導入可否の検討	低	低	低	小	小	小	低	低	中	小	小	中
		保有資産における省エネ性・環境性能の高い物件増加	水道光熱費の削減	中期	●既存建物の省エネ化改修工事 ●省エネ性能の高い物件（又はZEB）の購入	低	低	低	小	小	小	低	低	中	小	小	中
	製品及びサービス	低排出な設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求	テナント・入居者誘致による収入増	中期	●既存建物の省エネ化改修工事 ●省エネ性能の高い物件（又はZEB）の購入 ●環境認証の取得	低	低	低	小	小	小	低	低	中	小	小	中
	市場	省エネ性能の高い物件の選好	賃料増額、入居率・稼働率向上による収入増加に変更	中期	●再生可能エネルギー導入 ●既存建物の省エネ化改修工事 ●省エネ性能の高い物件（又はZEB）の購入 ●環境認証取得	低	低	低	小	小	小	低	中	高	小	中	大
		防災性の高い物件の選好		中期	●防水版設置、避難訓練等の災害対策の実施 ●保有物件における非常用設備の充実	低	低	中	小	中	中	低	低	低	小	小	小
		新規投資家層の開拓	サステナブルな資金調達（グリーンボンドなど）フレームワークの策定・実行 環境問題を重視する投資家・レンダーへの対応・訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下	短期	●環境認証取得 ●ESG対応の充実と開示による透明性の確保	低	低	低	小	小	小	低	中	中	小	中	中
		投資家のESGに関する投資基準の厳格化	投資口価格の上昇圧力、流動性の上昇	中期		低	低	低	小	小	小	低	中	高	小	中	大

I (2)シナリオ分析

以下のシナリオで分析しています。

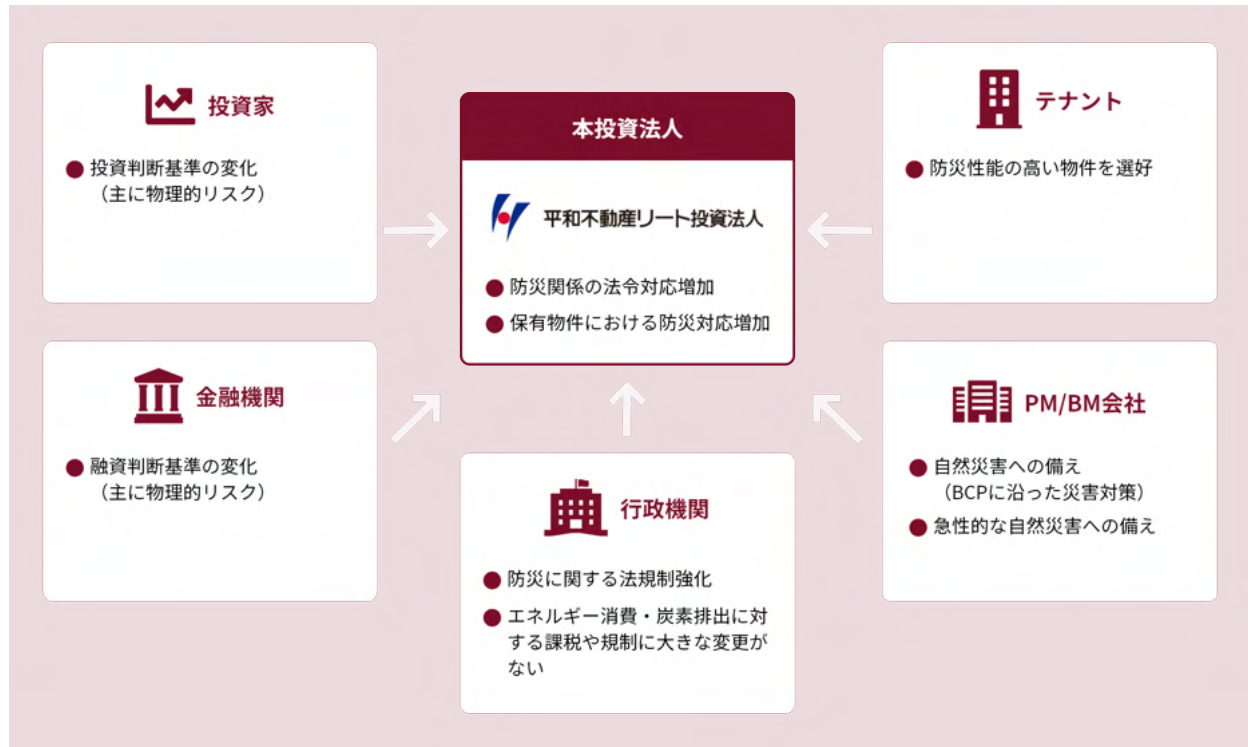
1.5°Cシナリオ分析（参照シナリオ：移行リスク＝IEA NZE2050 物理的リスク＝IPCC RCP4.5）

1.5°Cシナリオは、気候変動抑制のため、法規制や税制が厳格化されるシナリオです。GHG排出量の減少により気温上昇が抑えられ、相対的に物理的リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。



4°Cシナリオ分析（参照シナリオ：移行リスク＝IEA STEPS 物理的リスク＝IPCC RCP8.5）

4°Cシナリオは、気候変動対策が進まず、法規制や税制が厳格化されないシナリオです。GHG排出量の増加による自然災害の増加・激甚化の影響により、相対的に物理的リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。



※環境課題への具体的な取り組みはこちらをご参照下さい。

<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/sustainability/environment/issues.html>

リスク管理

本資産運用会社は、識別された気候関連のリスク・機会を管理し、レジリエンスを高める取り組みを推進することにより、本投資法人の事業上のリスクの低減と価値創出の機会を実現し、持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保することを目指します。

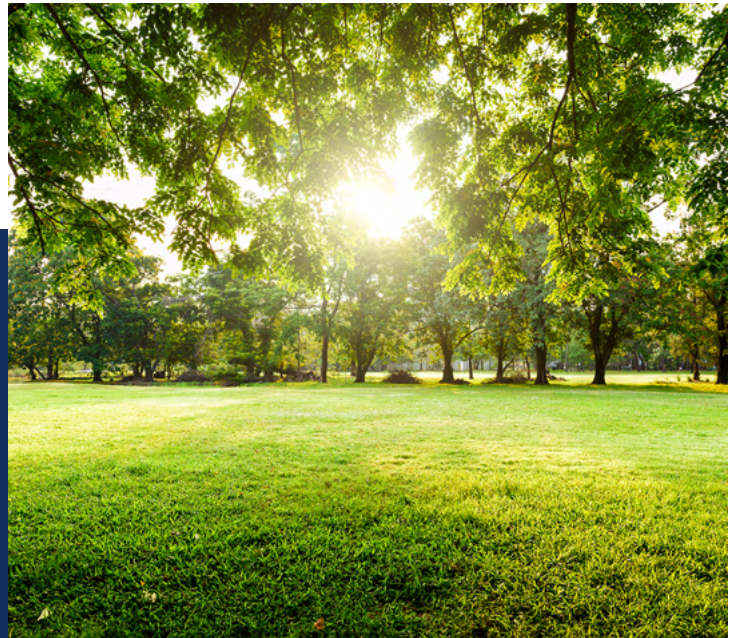
- 気候関連リスクはESG関連リスクとしてリスク管理規定に統合されています。コンプライアンス・リスク管理室が管理状況等について日常的にモニタリングを行い、モニタリングの結果を取り纏め、3か月ごと（4月、7月、10月、1月）にコンプライアンス委員会及び取締役会へ報告を行います。
- 資産の新規投資にあたっては、本資産運用会社の不動産投資部及びコンプライアンス・リスク管理室にてデューデリジェンスを行い、そのデューデリジェンス状況も確認のうえで投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議・承認後、取締役会または投資法人役員会にて最終承認を行います。
- 資産の運用時についてはサステナビリティ推進委員会において、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を実施しています。具体的には、温室効果ガス（GHG）排出を含む環境パフォーマンスのモニタリングと分析を行い、対応策の協議を行います。

指標と目標

- リスクの軽減または機会の実現に向けた取り組みに当たっては、モニタリングおよび目標設定を行っています。
- ポートフォリオからのGHG排出状況、および排出原単位は不動産セクターにとっての重要指標であるため、Scope1,2,3の排出量について、設定目標に従いモニタリングし、その継続的な削減に取り組んでいます。気候変動対応に係る執行責任者は、各取り組みの進捗について、年に1度以上その状況を取りまとめ、サステナビリティ推進委員会に報告しています。
- これら気候関連の指標と目標は、世界および日本における社会、経済情勢や政策動向等を鑑み、状況に応じて可変的に追加、変更していきます。

※設定目標・パフォーマンスデータの詳細はこちらをご参照下さい。

<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/sustainability/environment/index.html>



環境課題への取組み

Initiatives to Address Environmental Issues

低炭素社会の実現に向けた取組み

再生可能エネルギーへの切り替え

本投資法人は社会の一員として低炭素社会の実現への貢献を目指して、保有する全ての物件(注)で使用する電力を再生可能エネルギー由来のものに切り替えます。RE100の基準に準拠した電力プランを中心に、第42期末(2022年11月期)には対象113物件すべてについて切り替え手続きが終了いたしました。新規に取得する物件についても順次切り替えを進める方針で、本切り替えによって8,583トンのGHG排出量の削減を実現しています。



(注) 再エネ電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

専有部電気量計測システムの導入

レジデンス専有部における電気量カバー率向上の為、一部物件で専有部電気量計測システムを導入しています。

尚、入居テナントへは節電の啓蒙をしています。

2023年3月末時点3物件導入（ポートフォリオにおけるカバー率9.97%）



（注）専有部電気量計測システム導入物件の賃貸可能面積を2023年3月31日時点の全レジデンス物件の賃貸可能面積で除して算出しています。

LED化推進

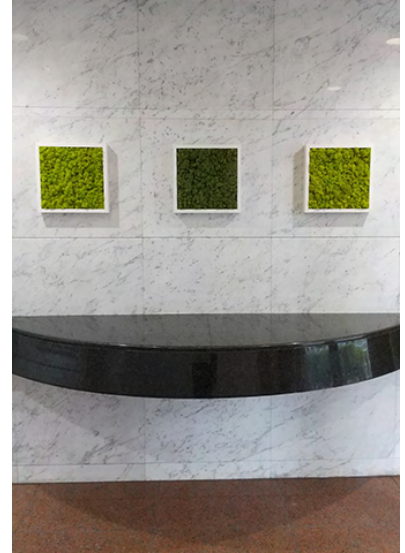
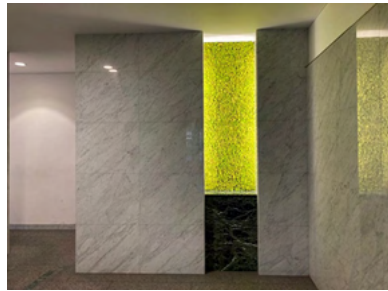
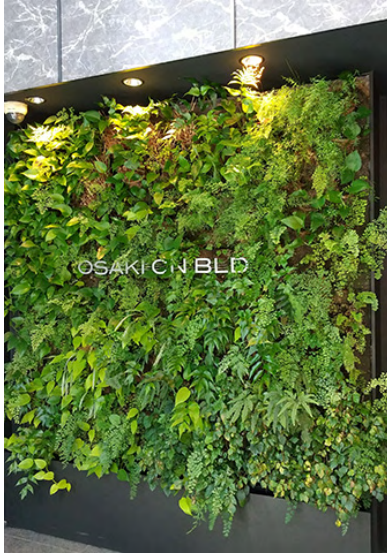
本投資法人は、化石燃料の使用量削減に取り組んでいます。オフィスでは貸室内と共用部、レジデンスでは共用部についての使用電力量を抑えるためにLEDライトへの設置を進めています。現在、所有全120物件中、取得後間もない物件を除く117物件での対応を終えています。また、空調の更新時においては使用エネルギー量の少ない機器への設置を行っています。



その他環境にやさしい取り組み

壁面緑化の推進

本投資法人では壁面緑化を進めています。建物外部の植樹スペースだけでなく、エントランスや共用部の壁面にも植栽を配置することで、二酸化炭素削減と合わせて心豊かで潤いのあるオフィス空間の提供に努めています。



FSC紙とグラシン紙

本投資法人では、決算ごとに投資主様向けに分配金計算書と資産運用報告書を送付していますが、これらの印刷物にはFSC紙と植物油インキを採用し、封筒の窓部分にはグラシン紙を採用しています。FSCは国際的な組織である森林管理協議会（Forest Stewardship Council）の略称です。FSCでは森林破壊を抑制し、持続可能な森林資源を次世代に残すとともに経済活動に必要な木材を伐採していくための基準を定めています。本投資法人はFSCの認証を受けた製品を使用することで、環境破壊に関与するリスクを排除し森林資源の保護に寄与することを目指します。グラシン紙は半透明な紙素材で、従来のプラスチック製窓のように切り離して分別処理する必要がありません。丸ごとリサイクルすることができる環境に優しい封筒です。



出所：FSC JAPAN



出所：印刷インキ工業連合会



目論見書電子化

環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレス化したオフリングを実施しました。

紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減、公募増資において想定されるA4用紙約77万枚を削減し、植林木換算で59.2本の樹木を将来の資源として残しました。目論見書の電子交付により本文のカラーページ化を実施し、投資家の見易さ向上を企図しました。



テナント／ステークホルダーとの環境面における協働

グリーンリース契約の推進

本投資法人では、テナントと協働し、所有物件の省エネルギー化などを通じた環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって取り決めるを行うことで、ビルオーナーとテナント双方が光熱費削減等の恩恵を受けるWin-Winの関係を目指します。

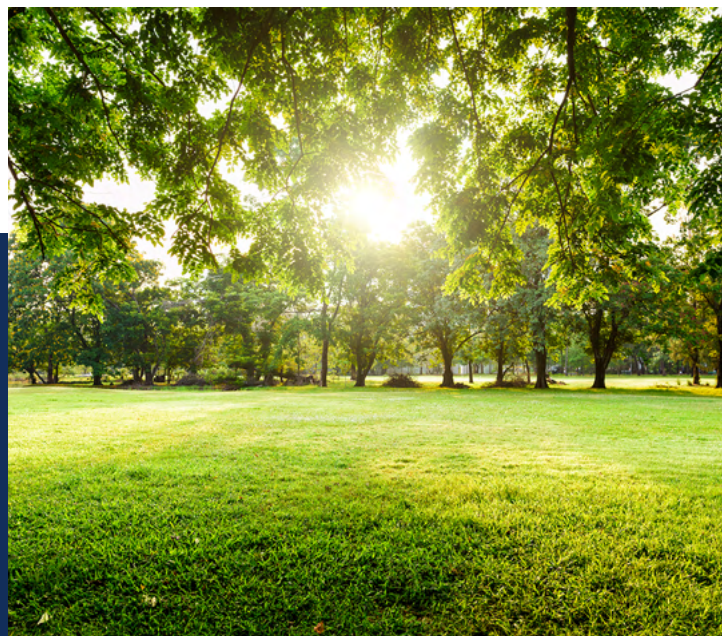
現在1テナントとの契約締結しています。中規模オフィスでの実施は容易ではありませんが、本投資法人は本件を推進していきます。

	物件数	契約締結割合
グリーンリース契約締結	1 物件	1.1%

(注) グリーンリース締結済みテナント件数を2023年3月31日時点全テナント数（89件）で除して算出しています。

グリーンビルディング 認証

Acquisition of External Assessment and External Rating



外部認証の取得状況

2023年3月末時点

	物件数	カバー率	延床面積 (m ²)	カバー率
DBJ Green Building	5	4.1%	43,939	11.6%
CASBEE不動産評価認証	9	7.3%	51,774	13.6%
BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)	2	1.6%	10,201	2.7%
SMBCサステナブルビルディング評価融資制度	1	0.8%	13,160	3.5%
認証取得物件 合計	14	11.4%	119,076	22.1%

(合計カバー率は重複を排除して計算しています)

DBJ Green Buildingの認証のスコアリング

DBJ Green Building 認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 ("Green Building") を支援するために、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

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 2017 	 DBJ Green Building 2017 	 DBJ Green Building 2017 	 DBJ Green Building 2017 	 DBJ Green Building 2017 

平和不動産リート投資法人が取得しているDBJ Green Building認証は以下の通りです。



HF桜通ビルディング



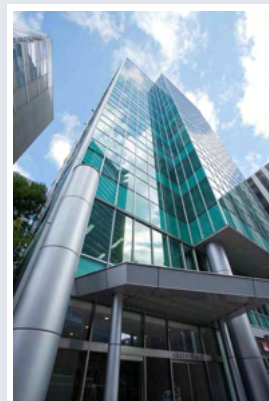
HF駒沢公園レジデンスTOWER



HF白金高輪レジデンス



茅場町平和ビル



HF仙台北町ビルディング

CASBEE不動産評価認証

「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」）」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価は「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」の5段階で表示されます。

Sランク★★★★★



兜町ユニ・スクエア

Sランク★★★★★



HF桜通ビルディング



HF仙台本町ビルディング

Sランク★★★★★



アーク森ビル

Aランク★★★★★



日本橋堀留町ファースト

Aランク★★★★★



インタープラネット江坂ビル

Aランク★★★★★



心斎橋フロントビル

Aランク★★★★★



HF日本橋浜町ビルディング



HF上野ビルディング

BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)

BELSとは、住宅・非住宅建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を行うことを目的とした制度であり、2013年に開始されました。新築建築物、既存建築物の別を問わず、第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。

BELSの詳細については、下記ウェブサイトをご参照下さい。

認証制度に関する運営サイト：<https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/bels.html> 



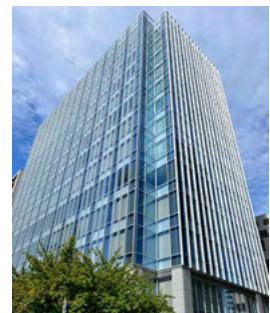
神戸旧居留地平和ビル



H F 田端レジデンス

SMBCサステナブルビルディング評価融資制度

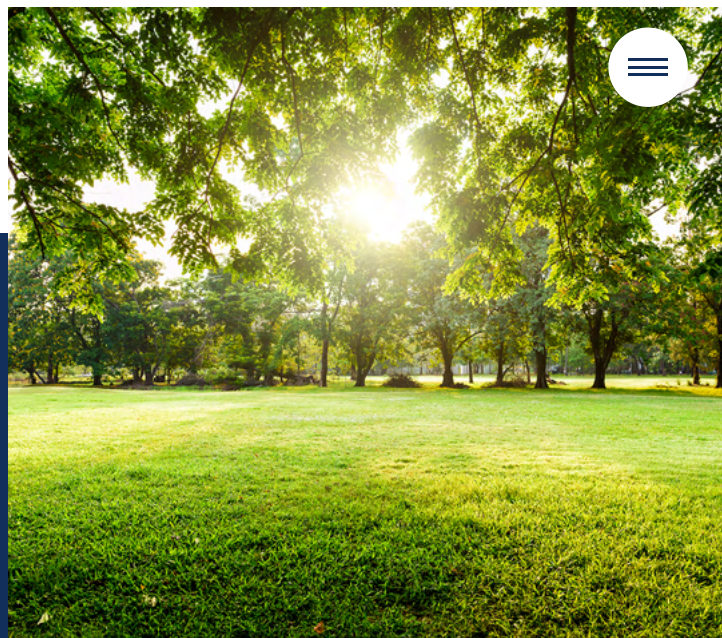
「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」とは株式会社三井住友銀行と株式会社ヴォンエルフが作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングの環境性能等について評価を行う制度です。本投資法人の保有物件である「HF桜通ビルディング」が本制度に参加し、高い評価を受けています



HF桜通ビルディング
GOLD ★★★★★

グリーンファイナンス

Green Finance



グリーンファイナンス・フレームワーク

本資産運用会社が属する平和不動産グループは、快適なオフィスや住空間の提供を通じ、豊かな都市環境の実現に携わる者として、その社会的責任の重さを自覚し、あらゆる法令やルールを厳格に遵守することはもとより、高い倫理感をもって社会から信頼され続ける企業を目指しています。本投資法人は、この平和不動産グループの企業行動憲章で掲げる基本方針に基づき、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した企業運営を行って、持続可能な社会の発展に貢献するよう努めるとともに、中長期的な投資主価値向上を実現していきます。

本投資法人及び本資産運用会社は、グリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG投融資に関心を持つ投資家・レンダー層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指すために「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定することを決定しました。

なお、本フレームワークの第三者評価として、2022年8月29日に株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます）より最高位となる「Green 1(F)」の評価を取得しています。

詳細については[JCRのウェブサイト](#)をご覧ください。

グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

グリーンボンドまたはグリーンローン(以下、グリーンファイナンス)で調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、改修工事資金、再生可能エネルギーに関する設備の導入又は取得資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

[適格クライテリア]

(1) グリーンビルディング

下記①-④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件

- ① DBJ Green Building認証：3つ星以上
- ② CASBEE不動産評価認証：B+ランク以上
- ③ BELS認証：3つ星以上
- ④ LEED認証：Silver以上

(2) 下記いずれかを満たす設備等の改修工事

- ① 運用する不動産において、エネルギー効率、GHG排出量削減、水の消費性能、廃棄物の削減等、環境面で有益な改善を目的とした設備等の改修工事（当初と比較して30%以上の改善効果が見込まれる改修工事）
- ② 適格クライテリア（1）の認証のいずれかの1段階以上の改善、環境認証の更新又は取得を実現する改修工事

(3) 再生可能エネルギー

再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

資金の調達方法と投資先

(1) 調達方法

投資法人債、借入金

(2) 投資先

適格クライテリアを満たす取得資金・改修工事資金又はこれらの資金のリファイナンス

プロジェクトの選定プロセス

(1) プロジェクトの選定関与者

調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の企画財務部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定が行われています。

(2) プロジェクト選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、企画財務部の担当者によって起案され、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会での審議・承認後、投資法人役員会にて最終承認を行います。また、プロジェクト選定プロセスについては最終承認後、サステナビリティ推進委員会に報告します。

グリーンプロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処方法

(1) 想定されるリスク

グリーンビルディングについて

物件の瑕疵（環境汚染物質・土壌汚染物質の使用）、周辺住民とのトラブル、等

改修工事について

工事に伴う騒音や振動による周辺住民への悪影響、等

(2) リスク緩和対応

取得時のデューデリジェンスの実施、物件実査の実施、等（資産運用会社の不動産投資部及びコンプライアンス・リスク管理室にて、確認項目が列記されたコンプライアンス・チェックシート及び運用ガイドラインチェックシートに基づくデューデリジェンスを行い、そのコンプライアンス・チェックシート及び運用ガイドラインチェックシートについては、物件取得時における稟議書の添付資料として回付がなされ、そのデューデリジェンス状況も確認のうえで投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議・承認後、取締役会（利害関係者取引の場合は投資法人役員会）にて最終承認を行います。）

なお、デューデリジェンスの結果、負の影響が発生するリスクがある場合は、改修工事等の是正措置の実施によってリスク回避および緩和を図る方針としています。なお、改修工事等の是正措置による改善効果に対し、環境に対するリスクの影響が大きい場合にはグリーンファイナンスの実施について見送りや改修工事の内容変更等によってリスクの回避および緩和を図ります。改修工事については、想定されるリスクに対して、法令に則った適切な対応を行います。

適格プロジェクトの選定基準およびプロセスの開示方法

プロジェクトの選定基準および選定プロセスに関しては、本投資法人ウェブサイト・本投資法人プレスリリース・発行登録追補書類・JCRグリーンファイナンス評価レポートのいずれかの方法により開示予定です。

調達資金の充当計画

調達資金の総額は、速やかに「資金使途」で規定した資金使途に充当します。

調達資金の追跡管理の方法

調達資金は口座に入金された後、グリーン適格資産の取得、改修工事の実施、再生可能エネルギー設備の導入、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金若しくは投資法人債のリファイナンスのタイミングで、資産運用会社から資産保管会社に対して資金移動の指図を行います。資産保管会社は当該指図に基づき資金移動を行うことで決済します。資金移動に際しては業務企画本部長の事前の承認が必要とされています。尚、調達資金について、調達資金の額と充当状況が分かる管理簿を企画財務部の担当者によって作成し、調達又は充当の都度記録を行い、企画財務部長の承認を得て保存します。

追跡管理に関する内部監査および外部監査

資産運用会社は定期的に外部監査及び内部監査を行っています。また本投資法人は資金調達に関する事項を含む会計全般について監査法人の外部監査を受けています。

未充当資金の管理方法

未充当資金が生じた場合には、本資産運用会社は、グリーンファイナンスにおける調達資金の充当状況を以下のとおりポートフォリオ単位で管理します。本投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価格の合計及び適格クライテリア（２）、（３）に要した支出額の合計の総額に、確認時において算出可能な期末 LTV を乗じて算出された負債額（以下、グリーン適格負債額）をグリーンファイナンスの上限額とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

資金の充当状況に関する開示状況

本投資法人のウェブサイトにて、以下の内容を年次で開示予定です。

- ・調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況
- ・グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過していないこと

※調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し、未充当資金が発生した場合には、資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

本投資法人のウェブサイト上にて、実務上可能な範囲で年次で開示予定です。

インパクト・レポーティングにおけるKPI (Key Performance Indicator)

(1) グリーンビルディングに係るレポーティング

- ① 物件数
- ② 延床面積
- ③ 認証種別
- ④ 認証ランク
- ⑤ 保有物件全体のエネルギー使用量、GHG排出量、水使用量、廃棄物量

(2) 改修工事等に係るレポーティング

以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値または削減率

- ① エネルギー使用量
- ② GHG排出量
- ③ 水使用量

(3) 再生可能エネルギーに係るレポーティング

以下のうちいずれかの値

- ① 発電量
- ② GHG排出削減量

[グリーンビルディング認証の取得状況についてはこちらをご参照ください](#)

[パフォーマンスデータについてはこちらをご参照ください](#)

グリーンファイナンス発行概要

グリーンボンド発行概要

2023年1月4日時点

投資法人債の名称	発行残高 (百万円)	充当額 (百万円)	未充当額 (百万円)	発行日	償還期限	資金充当対象
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2,000.0	2,000.0	0.0	2022年12月12日	2032年12月10日	Of-49 HF江坂ビルディング Of-50 心斎橋フロントビル



社会方針・ 社会に対する取組み

Social Policy and Social Initiatives



社会方針

本投資法人及び本資産運用会社はESG方針に則り、テナントに対する安心と安全の提供、地域社会への貢献、働き甲斐のある職場環境の構築のための具体的な施策を定め、これらの課題に取り組んでいきます。

目標

PM会社に対する環境研修の実施

- 対象：保有物件を扱う全てのPM会社
- 時期：1年に1度

健康経営の実践

- 対象：執務環境改善、ストレスチェックの導入、従業員満足度調査の実施、有給取得率70%以上
- 時期：2022年3月末達成済

地域社会への取り組み

地域社会への参画

災害時の飲料水供給

本投資法人は東京都中央区および町会防災区民組織との間で「災害時における飲料水供給に関する協定書」を締結しています。大地震に伴う飲料水不足時において、HF八丁堀ビルディングに設置された受水槽の水を水道局を通じて供給いたします。



*上図は中央区のホームページ中の災害時における飲料水確保を示したページの写しです。

Jazz イベントへの協賛

2022年12月4日に東京証券取引所（東証ホール）を会場とするJazz イベントが開催されました。「音楽と金融の融合」「若手ミュージシャンの育成」をコンセプトに未来のジャズシーンを担う若手実力派ミュージシャンが集結し、演奏を披露するライブイベントです。地域振興を目的とし、多くの近隣住民の方々に参加いただきました。本イベントには本資産運用会社及びスポンサーの平和不動産も協賛しています。



山王祭への参加

山王祭とは、東京都千代田区永田町に立地し、徳川将軍家の産土神（うぶなすがみ：鎮守の神様）として信仰された「日枝神社」の祭礼です。徳川時代、江戸城内に入御した御神輿を、三代将軍家光公以来、歴代の将軍が上覧拝礼する「天下祭り」として盛大をきわめ、江戸三大祭りの筆頭として、さらに京都の祇園・大阪の天神祭と共に、日本の三大祭りに数えられています（千代田区観光協会のHPより）。本投資法人および本資産運用会社が立地している中央区日本橋兜町の近接地には、日枝神社の摂社である「日本橋日枝神社」が立地し、日本橋茅場町鎮座の山王さんとして親しまれており、江戸時代初期の寛永年間（1624年～1644年）より山王祭の御旅所（おたびしょ）に定められています。御旅所とは、神社の祭礼において御神体を乗せた神輿が巡幸の途中で休憩し、神事が行われる場所のことを指し、日本橋日枝神社では境内に神輿1基と鳳輦2基が並び、厳かな雰囲気包まれます。本資産運用会社の役職員は、地元町会、スポンサー企業である平和不動産株式会社、および周辺企業の皆様と協力・連携し、山王祭での神輿渡御を行い、地域社会への貢献・活性化に取り組んでいます。



東京証券取引所周辺、日本橋兜町エリアの清掃

本資産運用会社は地域社会の一員として、スポンサー企業である平和不動産株式会社の創業の地であり、東京証券取引所が立地している日本橋兜町のコミュニティへの貢献に協力しており、地域清掃活動にも取り組んでいます。



テナントへの取り組み

テナント満足度調査

本投資法人では、テナント満足度調査を定期的実施し、入居者の利便性及び快適性の向上を目指しています。
テナントアンケートにおいて浮き上がってきた要望に対して積極的に応えるよう努めています。

電動自転車・電動キックボードのシェアリングポート設置

一部物件の敷地内に電動自転車・電動キックボードのシェアリングポートの敷地提供を行っています。テナントや地域住民の利便性・満足度向上の他、CO2排出量の少ない移動手段の為、環境面でも貢献しています。



デジタルサイネージ設置

本投資法人は一部の物件において共用部にデジタルサイネージを設置し、周辺避難施設の情報や環境配慮への取り組み等を放映する事でテナントや建物利用者に対するESGの啓発活動を行っています。

災害救援・寄付型自動販売機の設置

本投資法人は一部の物件において災害救援寄付型自動販売機又は寄付型自動販売機を設置しています。災害救援寄付型自動販売機は災害時に常駐管理人が解放する事によりテナントに飲料を無料で提供します。寄付型自動販売機は1本の購入につき3円がボランティア・ペンダー協会を通じて寄付されます。



テナント満足度向上に向けた取り組み

オフィス物件においては貸室内にLEDの導入や大規模改修の際の水回りのグレードアップなどを行い、一部の物件にはAED（設置割合74%）、EV籠内レスキューキャビネット（同54%）、災害時対応自動販売機（同3%）を設置しています。レジデンス物件においては宅配ボックスを設置（設置割合：98%）、テレビモニター付きインターホンを設置（同：100%）無料インターネット設備の導入（同：98%）などを進めています。

注）2023年3月末時点、一棟貸しの物件を除きます。



宅配ボックス



AED



EVレスキューセット



自動販売機

新型コロナウイルス対策

レジデンス物件においては各物件のエレベーターホールに「新型コロナウイルスを防ぐには」を掲示し、入居者に対する注意喚起と、感染疑い時の問い合わせ先等についての情報提供を行っています。

オフィス・レジデンス全ての物件の共用部清掃に除菌作業を取り入れ、オフィスのエントランスにはアルコール消毒液を設置しています。

感染症対策 新型コロナウイルスを含む感染症対策の基本は、「手洗い」や「マスクの着用を含む咳エチケット」です。

①手洗い 正しい手の洗い方

① 流水でよく手を洗った後、石けんを付け、手のひらをよくこすり洗します。

② 手の甲をのばすようにこすり洗します。

③ 指先・爪の隙を念入りにこすり洗します。

④ 指の間を洗います。

⑤ 親指と手のひらを逆方向に洗います。

⑥ 手首も忘れずに洗います。

石けんで洗い終わったら、十分に水で洗い、清潔なタオルやペーパータオルでよく拭き取って乾かします。

②咳エチケット 3つの咳エチケット

マスクを着用する (口・鼻を覆う) ティッシュ・ハンカチで口・鼻を覆う 肘で口・鼻を覆う

正しいマスクの着用

① 鼻と口の両方を確実に覆う ② コムのもを耳に掛ける ③ 顔周りが漏れないよう鼻まで覆う

咳やくしゃみをする時、必ずマスクを着用し、手で顔を覆う。

首相官邸 厚生労働省

詳しい情報はこちら 厚労省 検索

サプライチェーンへの取組み

取引先との協働

本投資法人のサプライチェーン上の取引先であるPM会社及びBM会社を対象として年に一度ESG研修を実施しています。社外専門家を講師として招き、ESGに対する啓発と本投資法人の取り組み姿勢を共有することで、環境・社会配慮の取り組みとガバナンスの構築を徹底して行います。

J-REITの啓発・普及活動

本資産運用会社では、投資商品としてのJ-REITの認知度向上を目的として、積極的に各種セミナーへの参加を行っています。



その他社会への取組み

ペットボトルキャップ回収運動

本資産運用会社ではCO2の削減とワクチン寄付の協力の為、ペットボトルキャップを回収し、リサイクル業者へ送付をしています。リサイクル業者がペットボトルキャップをリサイクル素材に換え、売却した利益が「認定NPO法人世界の子どもにワクチンを日本委員会」に寄付されます。



資産運用会社の従業員 への取組み

Initiatives for Asset Management Company Employees



人材の確保・育成戦略

人材の育成の方針・考え方

平和不動産グループでは、新たな成長を実現するうえで多様な視点や価値観の存在の重要性を認識し、人材多様性の確保を図るとともに、あらゆる人材に対し、能力開発およびキャリアアップの機会を公平に提供し、従業員の働きがい高め、成長意欲と主体性を持った人材を育成していきます。

従業員に対する取組み

本資産運用会社は、各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持、各種セミナー等の受講による専門能力の維持・向上に関する費用を会社が負担することで、従業員のキャリアアップ、専門知識の取得及び向上の機会を提供しています。

本資産運用会社の資格保有者数

2023年3月末時点

項目	保有者数
宅地建物取引士	22名
不動産証券化マスター	17名
ビル経営管理士	15名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
一級建築士	1名
税理士	1名
不動産鑑定士（外部委員）	1名
弁護士（外部委員）	1名

（重複を含みます）

評価制度

本資産運用会社は、従業員と会社との間で互いに良好な関係を構築するための取り組みとして、毎年、所属する上長との面談と従業員満足度調査を実施し、職場務環境の満足度、会社への制度導入要望等の確認を行っています。また併せて本制度内をハラスメント発見のツールとしており、この制度を活用して、より良い職場務環境の構築に努めています。

※従業員満足度調査結果につきましては、下記、健康と快適性に関する取組み「従業員への満足度調査の実施」をご参照ください。

スポンサー等からの人材派遣

スポンサー等からの出向者（従業員）数（2023年3月末時点）

- 平和不動産株式会社：2名

人権

人権の方針・考え方

平和不動産グループ人権方針は、当社グループが事業活動を行う上での人権に関する考え方を明確にするものであり、当社グループでは、社会の一員として、本方針に従い、人権を尊重し活動します。

また、当社グループの事業に関わるすべてのステークホルダーに対し、本方針に沿った人権尊重への理解と実践を期待し、協働して人権の尊重を推進することを目指します。

（1）差別禁止

国籍、人権、宗教、思想信条、性別、年齢、性的指向、障がいの有無などに基づく一切の差別行為を排除します。

（2）ハラスメントの禁止

職場の関係者に対し、セクシュアルハラスメントやパワーハラスメントなどの一切のハラスメントを行いません。またそのような発言、行動を一切容認しません。

（3）強制労働の防止

あらゆる形態の強制労働を排除し、防止に努めます。

（4）児童労働の防止

児童労働を実効的に廃止することを支持し、実践します。

（5）過重労働の即正・時間外労働の低減

従業員のワークライフ・バランスや健康維持・増進に配慮し、過重労働を創成し、時間外労働の低減に努めます。また、日本国内においては、「36協定」を順守します。

（6）労働者の健康と安全の確保

労働基準法をはじめとする各国・地域の法令に従い、労働者が健康且つ安全に働ける職場づくりに努めます。

（7）結社の自由・団体交渉権の尊重

「結社の自由」「団体交渉権」を尊重します。

（8）最低賃金以上の賃金支払い

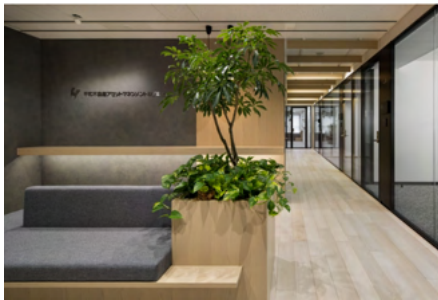
労働法令を順守し、生活の安定のために従業員への最低賃金以上の賃金を支払います。

働きやすい職場環境づくりとワークライフバランス

執務環境の整備

本資産運用会社は、執務環境の改善を目的としてオフィスの移転とリモートワークの導入を行いました。

執務スペースを1フロアに統合することで業務効率の改善とコミュニケーションの活発化を図るとともに、フリーアドレス制度、リモートワークシステム及びワークフローシステムの導入によって柔軟な働き方への移行とペーパーレス化を推進します。また、リフレッシュスペースを導入したことでオフィス内でのオン・オフの切り替えを可能とし、業務に伴うストレス低減を図りました。



カフェテリアプラン

本資産運用会社は、従業員の自助努力や満足度向上の為、様々な福利厚生サービスから選択する事が出来るカフェテリアプランを導入しています。

投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社は、役員及び従業員による本投資法人の投資口の取得を容易にし、長期的な保有の促進により、福利厚生の増進、及び経営への参加意識の向上を図ることを目的として、一定の条件のもと、奨励金を設けて本制度を導入しています。

有給休暇取得推進

本資産運用会社は、役職員個々の仕事とプライベートの調和を応援する為、有給休暇取得率70%以上を目指しています。

	従業員 (契約期間無し)	従業員 (契約期間有り)	嘱託職員		従業員 (契約期間無し)	従業員 (契約期間有り)	嘱託職員
男女均等の 育児休業制度	○	○	○	介護休暇	○	○	○
子の看護 休暇	○	○	○	積立有給 休暇制度	○	○	○
短時間勤務制 度	○	○	○	時間単位有 給 休暇制度	○	○	○
産前産後休暇 制度	○	○	○	夏季休暇制 度	○	○	○
プラスワン 休暇制度	○	○	○	時差出勤制 度	○	○	○
在宅勤務制度	○	○	○	定期健康診 断及び 人間ドック 受診費用補 助	○	○	○
被扶養配偶者 の検診及び PET検診の 費用負担	○	○	○	産業医制度	○	○	○
ストレス チェック	○	○	○	確定拠出年 金制度	○	○	
カフェテリア プラン	○	○	○	投資口累積 投資制度	○	○	○

健康と快適性に関する取組み

健康支援

本資産運用会社は「従業員が長期的に安心して働ける労働環境の整備」を進めています。

経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する健康経営優良法人制度において、「健康経営優良法人2022」に認定されました。2019年度から4年連続での取得となります。また、健康保険組合連合会東京連合会から「健康優良企業」として銀の認定を受けました。

今後も運用成果の追求と合わせて健康経営の推進に努めてまいります。



従業員への満足度調査の実施

1年に1度従業員への満足度調査を行っています

	2020年度	2021年度	2022年度
従業員満足度アンケートの実施率	100%	100%	100%
従業員満足度アンケートの総合満足度の 「かなり満足・満足」以上の割合	78%	94%	57%

産業医の導入と衛生委員会の設置

本資産運用会社は、従業員の健康被害の防止と保持増進を図るために産業医制度の導入と衛生委員を設け、月に1回衛生委員会を開催しています。（2021年9月開始以降実施率100%）

新型コロナウイルス対策

本資産運用会社は、従業員への新型コロナウイルス対策として以下の対応を行っています。
飛沫感染パネルの設置、事務所内抗菌コート、CO2換気環境センサーの設置、マスクの配布、混雑時間帯の通勤を避ける為の時短勤務制度、在宅勤務の推奨

「多様性（Diversity）・公平性（Equity）・包摂性（Inclusion）」 （DEI）に関する取組み

本資産運用会社は、資産運用会社として受益者の長期的な最善の利益のために行動する義務があり、この受託者の役割において、私たちは環境、社会、ガバナンス（ESG）への対応が投資ポートフォリオのパフォーマンスに影響を与える可能性があると認識しています。「多様性（Diversity）・公平性（Equity）・包摂性（Inclusion）」（DEI）の推進は、世界人権宣言や持続可能な開発目標（SDGs）などの動きとも調和し、また、近年の人権や人的資本を含む開示義務化の動きとも呼応しています。収益性向上のためにも、特に本資産運用会社の役員や管理職の多様性の向上は重要であり、本資産運用会社および本投資法人の事業においてDEIの推進は重要な課題であると認識しています。
上記の認識を踏まえ、本資産運用会社および本投資法人は、本投資法人のサステナビリティ方針を実践するため、DEI推進ポリシーを策定し、DEIについて、その状況を適切に把握し、取組みを積極的に推進していきます。

用語の定義

本資産運用会社において、DEIを以下のように定義しています。

- ダイバーシティ（多様性）：
多様性とは、一定の環境において違いが存在すること。
性別、人種、性的指向などアイデンティティや特性の多様性を指します。
- エクイティ（公平性）：
公平性とは、人々が成長するための、公平なアクセス、機会、資源と力を持っていることを指します。
歴史的および構造的な障壁を超えて、人々がより公平に扱われる社会を実現することを目指すものです。
- インクルージョン（包摂性）：
包摂性とは、人々が個性と強みを理解され、大切にされ、発揮するために、歓迎し、評価し、サポートするための取組みです。
個人が、与えられた環境で、力を発揮し、積極的に参加できる状態を指します。

社内体制

本資産運用会社および本投資法人では「サステナビリティ推進委員会」（以下、「委員会」という。）にて、DEIに関する各種目標や施策を検討、立案し、代表取締役がDEI推進最高責任者（以下、「最高責任者」という。）として、意思決定を行います。また、業務企画本部長がDEI推進執行責任者（以下、「執行責任者」という。）として、DEI推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括します。

適用範囲

本資産運用会社役職員に対して 以下目標および施策を実行していきます

目標・実績

DEIの目標と実績は以下の通りです。

1. 目標
 - すべての従業員の有休取得率を70%以上とする。
 - DEI研修参加率を100%とする。
2. 実績
 - 以下の「本資産運用会社の人事データ」をご参照下さい。

具体的な取組み

DEIの取組み例は以下の通りです。

包摂的な組織文化の醸成を目的として事務所の所在する地域の多様性を反映した多様な人材を確保します。また、制度や企業文化等多様性を阻害する構造的障壁を認識し、それに対処することによって、従業員は能力を発揮することができると考えます。役員や管理職のみならず、すべての従業員に対して、職場での採用やリテンション（雇用維持）、育成、昇進のプロセスにおいてDEIの推進に取り組みます。

- 従業員の多様性に関する状況を把握
- 全従業員の採用、リテンション（雇用維持）、育成、昇進のプロセスにおいてDEIに関する取組みを実施、開示

また、シニア層に向けた取り組みとして、本資産運用会社は、2021年4月1日施行予定の改正高年齢者雇用安定法（70歳までの就業機会確保の（努力義務）に基づき、経験や知識が豊富で、健康な意欲ある定年退職者の継続雇用機会を整備しています。一定条件のもと、満70歳に達する月の末日迄の更新可能としています。（65歳～70歳の従業員数：1人）

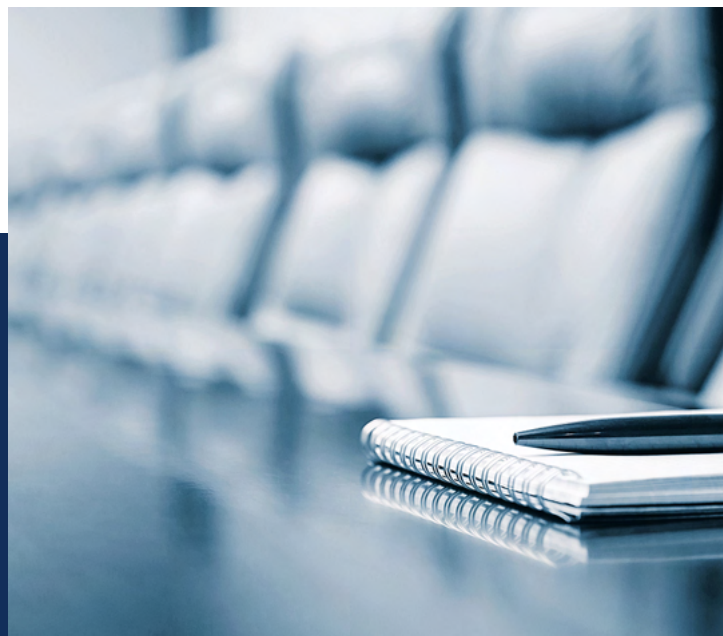
本資産運用会社の人事データ

項目		2020年度	2021年度	2022年度
従業員合計		34人	36人	35人
	直接雇用従業員数	29人	31人	33人
		男性22人 女性7人	男性23人 女性8人	男性24人 女性9人
	派遣社員数	2人	1人	0人
		男性0人 女性2人	男性0人 女性1人	男性0人 女性0人
	出向者受入数	3人	3人	2人
		男性3人 女性0人	男性3人 女性0人	男性2人 女性0人
女性従業員比率		24%	26%	27%

項目		2020年度	2021年度	2022年度
取締役数（非常勤含む）		5人	5人	5人
	うち女性取締役数（非常勤含む）	0人	0人	0人
	取締役会の女性取締役の割合	0%	0%	0%
執行役員数		-	-	2人
	うち女性執行役員数	-	-	0人
	女性執行役員の割合	-	-	0%
管理職数		23人	23人	23人
		男性17人 女性6人	男性17人 女性6人	男性14人 女性6人
女性管理職比率		26%	26%	30%
65歳以上従業員数		1人	1人	2人
障がい者雇用		0%	0%	0%
新規採用者数（派遣社員含む）		3人	3人	3人
離職率		7%	0%	3%
平均勤続年数	男性従業員	8.3年	8.3年	7.9年
	女性従業員	10.3年	10.3年	10.0年
有給休暇取得率		73.3%	81.9%	87.5%
育児休業取得件数		0件	0件	1件
平均残業時間/月		15.2時間	23.5時間	21.3時間
健康診断受診率		100%	100%	100%
労働災害死亡事故数		0件	0件	0件
DEI研修参加率		-	-	100%

ガバナンス方針・ コーポレートガバナンス

Governance Policy and Corporate Governance



ガバナンス方針

本投資法人及び本資産運用会社はコーポレートガバナンスの強化として、企業倫理の徹底に向けた取り組みの推進、投資法人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、投資主利益を重視した投資運用の推進、透明性の確保の構築のための具体的な施策を定め、これらの課題に取り組んでいきます。

目標

企業倫理研修の実施

- 対象：資産運用会社の全役職員
- 時期：四半期ごとに1度

パンデミック対応を含むBCP体制の構築

- 時期：2021年4月対応完了

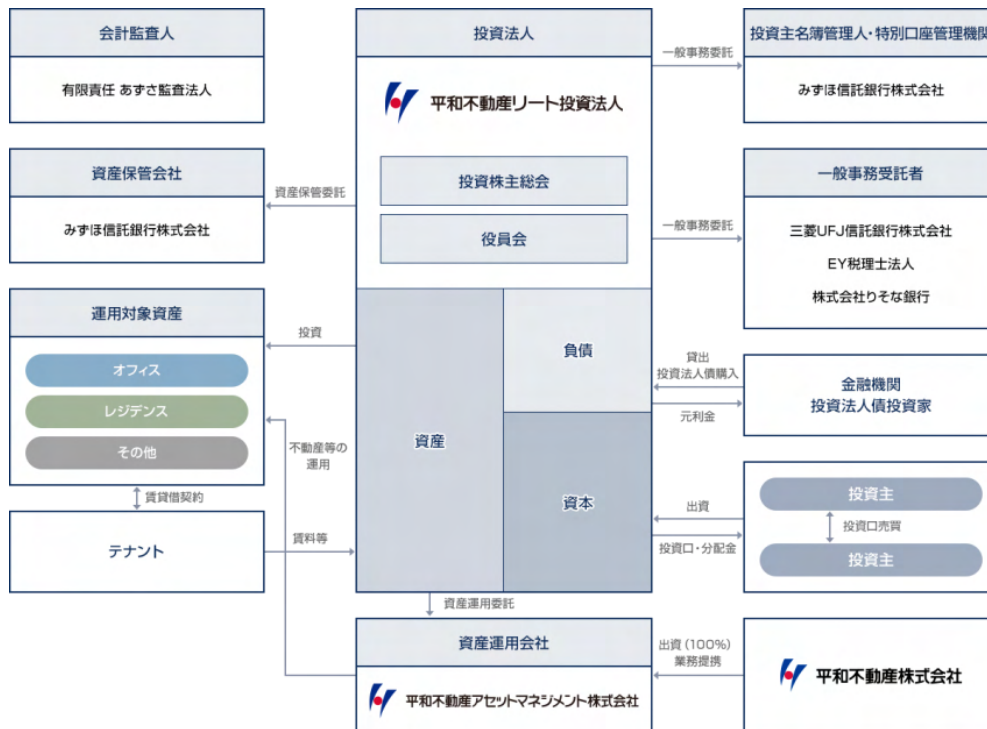
ESGレポートの作成・開示

- 対象：ESGレポートを作成し、ホームページ上での開示を行う
- 時期：2022年5月に初回発行、毎年継続

コーポレートガバナンス体制

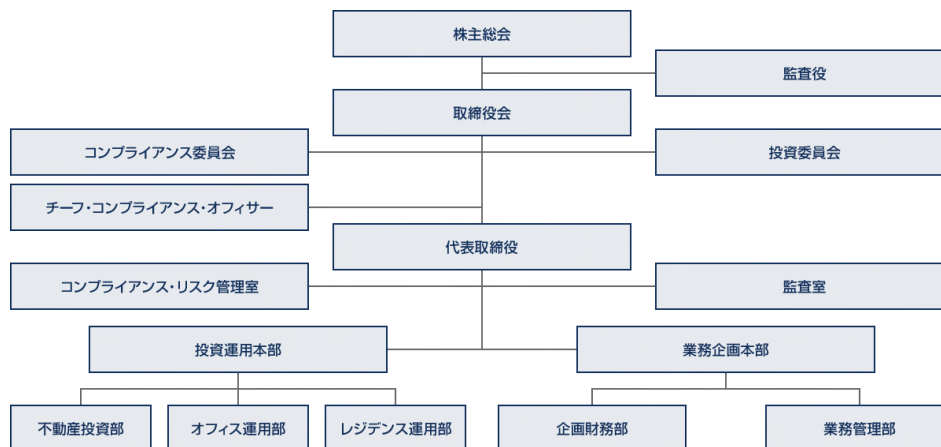
本投資法人の資産運用は、平和不動産アセットマネジメントに委託しています。資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという認識の下、法令等の遵守状況を確認し、適正かつ公正な業務運営を遂行するため、諸規程を定めて投資運用の意思決定手続を行っています。

投資法人の仕組み



詳細については[投資法人のウェブサイト](#)をご覧ください。

資産運用会社の運用体制



委員会の名称		概要
取締役会		- 株主総会に関する重要事項 - 経営一般に関する重要事項 - 株式、新株予約権及び社債に関する重要事項 - 組織・人事・規程に関する重要事項 - 取締役及び監査役に関する重要事項 - 投資運用業に関する重要事項 - 内部監査・法令遵守に関する事項
	構成員	議長：代表取締役 構成員：全ての取締役
	開催頻度	3 カ月に 1 回以上
投資委員会		- 資産運用委託契約書の締結及び変更 - 運用ガイドラインの策定及び変更 - 運用資産の取得及び売却に係る契約締結 - 運用資産の運用管理に係る計画等の策定及び変更 - 本投資法人に関する資金調達及び期限前返済等
	構成員	委員長：投資運用本部長 委員：代表取締役、業務企画本部長、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、不動産投資部長、オフィス運用部長、レジデンス運用部長及び企画財務部長、これらの委員に加え、委員長が必要と認めた場合は、外部委員として、不動産投資又は鑑定評価等に関する有識者を委員に委嘱することができます。
コンプライアンス委員会		- 定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況 - 運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定及び変更における法令遵守状況 - 運用資産の取得・売却の実行プロセスにおける法令遵守状況等 - 業務一般における法令遵守状況 - 利害関係者との取引の有無及び妥当性
	構成員	委員長：チーフ・コンプライアンス・オフィサー 構成員：代表取締役、業務企画本部長、企画財務部長、業務管理部長及び外部委員。なお、外部委員とは、資産運用会社又は資産運用会社の株主の役職員であったことがなく、かつ、コンプライアンスに関連する事項について造詣の深い専門家（弁護士又は公認会計士等）の中から、取締役会の承認に基づき委員に委嘱した者をいいます。
	開催頻度	3 カ月に 1 回以上

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、第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、投資主総会の決議を経て選任されています。

役職名	氏名	役員会への出席状況(注)
執行役員	本村 彩	100%（20回/20回）
監督役員	片山 典之	100%（20回/20回）
監督役員	鈴木 敏夫	100%（20回/20回）

(注) 2022年4月～2023年3月となります。

執行役員及び監督役員の報酬等

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額30万円以内の金額で、各々役員会で決定する金額とします。

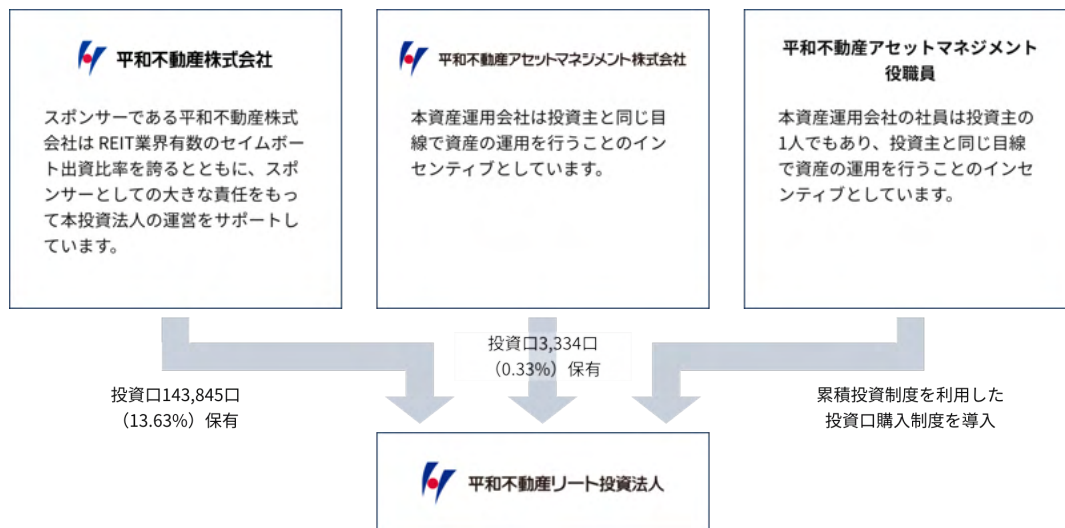
役職名	役員等の氏名	主な兼職等	役職ごとの報酬の総額
			2022年度
執行役員	本村 彩	弁護士	5,004千円
監督役員	片山 典之	弁護士	3,600千円
	鈴木 敏夫	公認会計士	3,600千円

資産運用会社の運用報酬

資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下の通りとします。

運用報酬体系	算定方法／上限
運用報酬1	営業期間毎に、前決算期末における貸借対照表（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限りま す。）に記載された総資産額に0.30%の割合を乗じた金額に、営業期間の月数を12で除した割合を乗じた金額を上限と します。 支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の 分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。以下同じ。）を承認後1ヵ月以内とします。
運用報酬2	営業期間毎に、当該営業期間のFFO（＊1）に4.50%を乗じた金額を上限とします。但し、営業期間の末日に当期末 処理損失がある場合には、当該報酬はないものとします。 ＊1 FFO（Funds From Operation）は、運用報酬2及び運用報酬3（これらの報酬に係る消費税及び地方消費税で、 当該営業期間の費用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に、減価償却費及び運用資産（＊2）の譲 渡損失に相当する金額を加え、運用資産の譲渡利益及び負のれん発生益に相当する金額を減じた金額とします。但 し、前営業期間末に未処理損失がある場合には、上記の金額から前営業期間末の未処理損失額を控除した後の金額と します。 ＊2 運用資産とは、第26条に定める資産運用の対象とする特定資産（但し、同条第4項に定める有価証券（国債証券 等に限ります。）を除きます。）をいいます。 支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等を承認後1ヵ月以内とします。
運用報酬3	当該営業期間に係る投資口1口当たりの分配金（以下「1口当たり分配金」といいます。）に50,000を乗じた金額を上 限とします。ここで、1口当たり分配金とは、運用報酬3（この報酬に係る消費税及び地方消費税で、当該営業期間の費 用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に内部留保からの取崩に相当する金額（過去に運用報酬2の支 払対象となった内部留保の取崩に相当する金額は除きます。）を加え、当該営業期間末時点の発行済投資口の総口数 で除することにより算出します。 なお、投資口の分割又は併合によって投資口数が変動した場合は、当該変動が生じた営業期間以降、当該変動割合に 50,000を乗じた数値を、1口当たり分配金に乘じた金額を上限とします。 支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等を承認後1ヵ月以内とします。
取得報酬	運用資産を新たに取得した場合（但し、この投資法人が吸収合併存続法人となる吸収合併に基づき行われる承継を除 きます。）は、運用資産の取得価額（＊3）に1.00%を乗じた金額を上限とします。 なお、利害関係者（投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条各号に定める「利害関係人等」、資産運用会社 の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50 超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等をい います。以下同じ。）から運用資産を取得した場合は、上記割合に2分の1を乗じた金額の合計額を上限とします。 ＊3 取得価額は、売買契約書に記載された金額とし、消費税及び地方消費税並びに取得に付随する費用は含みませ ん。支払時期は、運用資産の取得日の属する月の翌月末までとします。
譲渡報酬	運用資産を譲渡した場合（但し、この投資法人が吸収合併消滅法人となる吸収合併又は新設合併に基づき承継される ものを除きます。）は、運用資産の譲渡価額（＊4）に1.00%を乗じた金額、又は各譲渡資産における譲渡益（＊5） に2分の1を乗じた金額のいずれか小さい方を上限とします。 なお、利害関係者に対して運用資産を譲渡した場合は、運用資産の譲渡価額に0.50%を乗じた金額、又は各譲渡資産に おける譲渡益に2分の1を乗じた金額のいずれか小さい方を上限とします。 また、いずれの場合についても、譲渡損が生じる運用資産の譲渡については、譲渡報酬は生じないものとします。 ＊4 譲渡価額は、売買契約書に記載された金額とし、消費税及び地方消費税並びに譲渡関連費用は含みません。 ＊5 譲渡益は、譲渡価額が運用資産の譲渡時における帳簿価額を超える場合における差額とします。 支払時期は、運用資産の譲渡日の属する月の翌月末までとします。
合併報酬	他の投資法人との間でこの投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併を行った場合は、当該合併によってこの投資 法人が承継する資産の当該合併の効力発生時における評価額に1.00%を乗じた金額を上限とします。 他の投資法人との間でこの投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併又は新設合併を行った場合は、当該合併の相 手方が保有する資産のうち、当該吸収合併の吸収合併存続法人が保有するもの又は当該新設合併の新設合併設立法人 が承継するものの、当該合併の効力発生時における評価額に1.00%を乗じた金額を上限とします。 なお、利害関係者との間で合併を行った場合は、上記各割合に2分の1を乗じた金額の合計額を上限とします。 支払時期は、合併の効力発生日が属する月の月末から3ヵ月以内とします。

三層構造のセイムポート出資

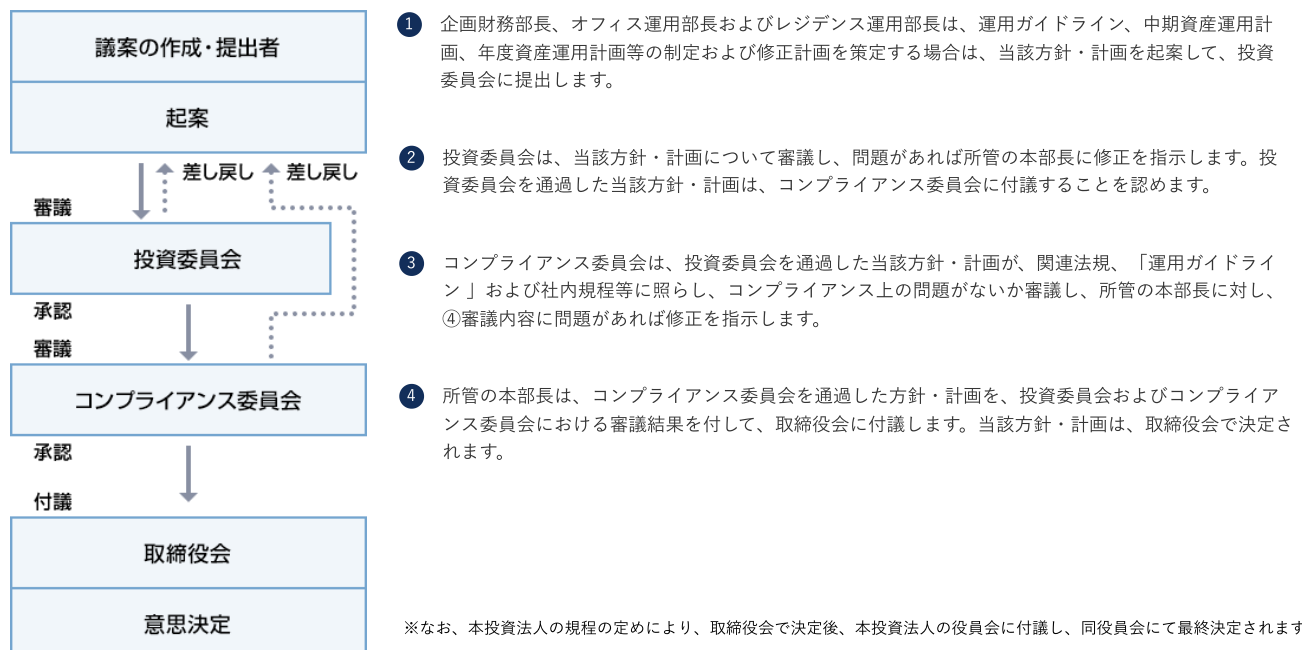


利害関係者との取引制限

- 利害関係者の範囲は、投信法が定める利害関係人等に加え、資産運用会社の内部規程である、利益相反行為防止規程において、資産運用会社の総株主の議決権の10%を超えて議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の50%を超えて議決権を保有している会社等ならびにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等と定めています。
- 資産運用会社は、利害関係者との取引については、関係法令等を遵守するほか、利益相反行為防止規程に定める条件を満たすものに限って行うとともに、本投資法人の規程に定める一定の場合には、本投資法人に対し提案し役員会の承認を得るものとします。本投資法人が定める規程の条件を満たすものとして利害関係者との間で取引が行われた場合には、遅滞なく本投資法人に書面により通知するものとしかつ、利害関係者取引に関する情報は、運用会社の定める「情報開示基本方針」に基づいて開示するものとしています。

投資運用の意思決定機構

(1) 運用資産に係る方針・計画等の決定を行うためのプロセスは以下のとおりです



（２）運用資産の取得・売却等の決定を行うためのプロセスは以下のとおりです



- ① 不動産投資部長は、運用資産の取得・売却等を行うに際し、運用ガイドライン、中期資産運用計画、年度資産運用計画および資産管理計画をもとに、運用資産取得・売却企画に係る稟議書を作成等した上で代表取締役提出します。
- ② 代表取締役は、運用資産取得・売却企画に係る内容の妥当性を確認の上、稟議書を承認します。
- ③ 不動産投資部は、代表取締役の承認後、取り纏め依頼書・買付証明書または売付条件提示書を発行し、売主または買主との交渉を開始します。
- ④ 不動産投資部長は、売買契約書締結等に係る稟議書を作成し、上記②にて承認済みの稟議書（写し）その他の資料を投資委員会に提出します。
- ⑤ 投資委員会は、前項の稟議書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果および契約諸条件等について審議します。投資委員会は、問題があると判断した場合は投資運用本部長に修正を指示します。投資委員会を通過した案件は、コンプライアンス委員会に付議することを認めます。
- ⑥ コンプライアンス委員会は、投資委員会を通過した稟議書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果およびコンプライアンスチェックリスト等に基づき、代表取締役による承認済みの稟議書の内容と実際の契約内容の整合性および契約諸条件等の適法性および妥当性を審議します。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス上の問題があれば投資運用本部長に修正を指示します。コンプライアンス委員会を通過した案件は、取締役会に付議し、取締役会で決定されます。

※利害関係人の取引の場合は、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。

（３）その他、運用資産の管理運営・賃貸の実行の決定を行うためのプロセス等、(1)および(2)に記載の無い事項については、運用資産運用管理規程その他の関連する諸規定の定めに従います。



コンプライアンス

Compliance



コンプライアンスに関する基本方針

平和不動産グループが社会から信頼され、持続的発展を遂げるため、「企業行動憲章」および「平和不動産グループ行動規範」に基づき、常にコンプライアンスを意識し、業務を遂行してまいります。

また、不正行為の根絶を図り、コンプライアンスの更なる強化を図るべく、2019年12月に「不正の根絶及びコンプライアンス強化宣言」を制定し、取組みを進めています。

不正の根絶及びコンプライアンス強化宣言

1. 信頼なくして成長なし

当社の役職員は、ステークホルダーからの信頼が成長の基礎であり、原動力であることを改めて自覚し、その信頼を回復するために意識改革を徹底します。

2. 不正行為の根絶

当社の役職員は、個人の利害と会社の利害を厳格に峻別した上で、高い倫理観と良識をもって職務に臨み、不正行為をしない・させないことを誓い、これを根絶します。

3. コンプライアンスの更なる強化

当社の役職員は、「企業行動憲章」や「平和不動産グループ行動規範」等の遵守を徹底し、コンプライアンスを最優先課題として認識します。

2019年12月制定

コンプライアンス体制

平和不動産グループでは、コンプライアンスおよび事業リスクの共有、協議を行う「リスク管理委員会」を設置し、グループのコンプライアンスおよび事業リスクの統括を行っています。コンプライアンスの重大な違反およびリスクが顕在化した重大な事項に関しては、当社の取締役会に報告され、対応を行っています。また、事務局である企画総務部は、グループ各社との連携を担い、グループ全体でのコンプライアンス・リスク管理機能の向上を推進しています。

コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社の役職員は、業務の公共性及び社会的使命の重要性を十分認識し、金商法、投信法その他の関係法令、一般社団法人投資信託協会、その他の加入団体の規則及び当社と資産運用委託契約を締結する本投資法人が投資口を上場する金融商品取引所の規則等並びに社内諸規則等を遵守し、誠実に業務を遂行しなければなりません。本資産運用会社が制定しているコンプライアンス・マニュアルは、例外なく全ての役職員が守らなければならない基本原則です。全ての役職員が目指すところは、公正かつ適切な経営を実現し、当社の事業を遂行する上で課せられた社会的責任を果たしていくことです。

企業のコンプライアンスは、全ての役職員が、コンプライアンスの意義をよく理解し、高い企業倫理を備え、併せて企業活動だけでなく日々の社会生活においても、コンプライアンスに適った行動をとることによって実践されます。

内部通報制度

平和不動産グループは、内部通報規程に基づき、組織的または個人的な法令違反行為、不正行為などに会社として速やかに認識し、必要な措置を講ずるとともに、当社グループ会社の倫理および法令の遵守を推進するため、「コンプライアンス・ホットライン」を社内を設置しています。

通報案件ごとに内部窓口と外部窓口が選択可能で、当該利用者は、コンプライアンス・ホットラインの利用を理由としたいかなる不利益も受けないものとするなど、利用者の保護を図っています。

また、法人などのお取引先様との公正な取引を進めるため、「外部通報窓口」を設置し、当社グループの役職員によるコンプライアンス違反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。

[外部通報窓口](#) 

コンプライアンス違反等への対応

- ① 本資産運用会社の役職員は、業務の執行に当たって下記の事項が発生した場合は、速やかにコンプライアンス・リスク管理室へ報告し、指示を仰ぎます。
 - (1) 何らかの理由により、法令諸規則等に違反する行為を行っている場合
 - (2) 法令諸規則等に関して疑義が生じ、対応方法に係る判断が必要な案件
- ② 前項に定める報告のうち、コンプライアンス・リスク管理室において業法違反、刑事法令違反等、重大な不祥事件に該当すると判断する案件については、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、速やかに代表取締役へ報告するとともに、コンプライアンス委員会を招集し、当該案件について審議するものとします。
- ③ コンプライアンス委員会での審議結果は、直後に開催される取締役会へ報告しなければなりません。
- ④ 第2項に従いコンプライアンス委員会において審議した案件に係る事後対策の状況について、コンプライアンス・リスク管理室は、コンプライアンス委員会及び取締役会へ報告しなければなりません。

反社会的勢力への対応

1.反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

平和不動産グループは、市民社会の秩序や安全を脅かす反社会的勢力には、毅然とした態度で対応いたします。

2.反社会的勢力排除に向けた整備状況

平和不動産グループ、「企業行動憲章」、「平和不動産グループ行動規範」、「内部統制システム構築の基本方針」、「反社会的勢力排除規程」等の社内規程を定め、反社会的勢力には毅然とした態度で対応する方針を明確にするとともに、これを取締役、執行役員および職員に周知徹底しております。

社内体制としては、企画総務部を対応統括部署とし、反社会的勢力による不当要求等の事案が発生したときは、弁護士や所轄警察署等関係機関とも連携し、対応いたします。

また、公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会への加盟を通じて反社会的勢力排除活動に参加するとともに情報の収集に努め、必要に応じて、その内容を各部署に展開しております。

腐敗防止

平和不動産グループでは、「企業行動憲章」および「平和不動産グループ行動規範」を制定し、その社会的責任の重さを自覚し、あらゆる法令やルールを厳格に遵守することはもとより、高い倫理感をもって社会から信頼され続ける企業を目指すとともに、社会規範に反することなく誠実かつ公正に行動するにあたって遵守すべき事項をまとめています。

グループ行動指針の中では、政治や行政との関係について社会から癒着が疑われる行動を厳に慎み、社会通念を逸脱した接待や贈答等を禁止する等、賄賂だけに留まらず腐敗行動全般に対する防止策を具体的に定めています。この内容はイントラネット上に公開されており、従業員はいつでも見ることができます。

また、全役職員を対象としたコンプライアンス研修を年5回以上実施し、腐敗防止・贈収賄防止をはじめとしたコンプライアンスに関する諸規程の内容を周知・徹底を図ることで、コンプライアンス意識の向上に努めています。

内部通報規程に基づき、組織的または個人的な法令違反行為、不正行為などに会社として速やかに認識し、必要な措置を講ずるとともに、当社グループ会社の倫理および法令の遵守を推進するため、「コンプライアンス・ホットライン」を社内を設置しています。

また、法人などのお取引先様との公正な取引を進めるため、「外部通報窓口」を設置し、当社グループの役職員によるコンプライアンス違反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。

従業員への企業倫理研修

本資産運用会社は、全役職員を対象に企業倫理研修を行っています。4半期に1度の社内研修に加えて、弁護士によるレクチャーやe-learningなどを導入することで、より広範な知識及び業務に深く切り込んだ専門的あるいは実務に即した知識の習得を目指しています。



リスク管理

Risk Management



リスク管理に関する基本方針

平和不動産グループでは、潜在するリスクを認識し、これを管理することでその顕在化を防ぐとともに、顕在化した場合には適切な対応をとることにより、円滑な業務遂行と経営資源毀損の極小化を図るため、リスク管理規程および体制を整備し、リスク管理の徹底を図っています。

リスク管理体制

機関	主な役割
取締役会	リスク管理体制の整備を統括
コンプライアンス・リスク管理室長	リスク管理の統括者及び責任者
監査	リスク管理体制の適切性及び有効性についての検証
コンプライアンス委員会 コンプライアンス・リスク管理室	

BCP対応

本資産運用会社は、大地震だけでなく、風水害、新興感染症、サイバー攻撃によるシステム障害などの危機的状況下に置かれた場合でも、重要な業務が継続できる方策を用意し、これらが有効に機能するよう防災訓練なども行っています。

サイバーセキュリティ

本投資法人がウェブサイトを置くサーバーは金融庁の推進する「金融機関等コンピュータシステムの安全対策基準（FISC安全対策基準・解説書）」に準拠したものであり、金融機関がセキュリティ面での基準とする水準を満たしています

安否確認

本資産運用会社は、災害発生時において、社員の安否確認や事務所の被災状況を速やかかつ正確に把握できるよう安否確認システムを導入しています。また、定期的に安否確認訓練を行うことで、不測の事態においても適切なシステム運用ができるよう心掛けています。

ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み

Policy on ESG-Related Disclosures and Reporting Framework



情報開示方針

本資産運用会社は、株主・投資家の皆様を始めあらゆるステークホルダーの当社に対する理解を推進し、その適正な評価のために、本投資法人及び本資産運用会社に関する重要な情報の公平かつ適時・適切な情報開示を行うことを目指しております。

報告範囲・期間、更新時期

報告範囲	原則として平和不動産リート投資法人及び平和不動産アセットマネジメント株式会社
報告期間	2022年4月～2023年3月
更新時期	原則として年1回（5月頃を予定）

GRIスタンダード対照表

2023年4月28日 GRIスタンダード対照表 [PDF](#) [KB]

ESGに関する問い合わせ窓口

ESGに関するお問い合わせは、以下までお願いいたします。

資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社
電話番号	03-3669-8771（代表）
受付時間	午前9時～午後5時（土日祝祭日及び当社指定の休日を除く）