Sustainability Report 2026

アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

Contents

About us

投資法人および資産運用会社の概要 3
トップメッセージ 4
価値創造プロセス 5
賛同するイニシアティブ/外部評価・認証の取得状況 6
サステナビリティへの取り組み 7
サステナビリティ方針と体制 8

マテリアリティと目標

マテリアリティと目標 9

TCFD・TNFDの統合開示

気候変動および自然資本への対応 12
TCFD　気候変動への対応 16
TNFD　自然資本への対応 18

環境

環境パフォーマンスデータの実績 25
ポートフォリオにおける認証・評価 27
環境に配慮した資産運用 28
ステークホルダーおよび伊藤忠グループとの協働 30

社会

テナントへの取り組み 32
地域社会貢献への取り組み 33
人権方針・ダイバーシティ推進 34
人材戦略 35
健康経営の推進 36
働きやすい職場環境の整備 37

ガバナンス

ガバナンス体制 39
コンプライアンス 42
リスクマネジメント 43

グリーンファイナンス

グリーンファイナンス 47

データ集 49

GRIスタンダード対照表 53

免責事項

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的とし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。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、および東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性および確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

本サステナビリティレポートについて

アドバンス・レジデンス投資法人（以下、「ADR」といいます）、およびその資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下、「IRM」といいます）は、サステナビリティへの取り組み状況に関する開示に努めています。この度、ADRおよびIRMのウェブサイトで開示しているサステナビリティ方針およびその取り組みに係る情報を集約し、ステークホルダーの皆様にわかりやすくお伝えするため、本レポートを発行しました。

本レポートの開示についてはGRIスタンダード（利用したGRI1：基礎2021）を参照しました。
対照状況については『**GRIスタンダード対照表**』をご覧ください。

本レポートに記載されている数値情報は、注釈が無い限り、2026年10月30日時点の情報を採用しています。
また、特に記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、それ以外は表記未満の桁を四捨五入して記載しています。

発行日：2026年10月30日

お問合せ先

伊藤忠リート・マネジメント株式会社　サステナビリティ推進部
TEL：03-3518-0480（代表）

投資法人および資産運用会社の概要

ADR IRM

アドバンス・レジデンス投資法人

国内最大級の住宅特化型J-REIT ※

ADRは住宅特化型J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人です。「長期安定的な利益分配の実現」という基本方針に基づき、投資エリアおよび住戸タイプへの分散投資を図りバランス重視のポートフォリオを構築しています。賃貸レジデンシャルブランド「RESIDIA(レジディア)」を展開。様々なライフスタイルに応え、心地よい暮らしの価値を提供します。

投資法人名	アドバンス・レジデンス投資法人
英文表示	Advance Residence Investment Corporation (ADR)
代表者	執行役員　樋口 達(ひぐち わたる)
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F
主な投資対象資産	賃貸住宅
決算期	1月および7月


レジディアタワー上池袋


パークタワー芝浦ベイワード
アーバンウイング


レジディアタワー乃木坂

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

伊藤忠グループの資産運用会社

IRMはJ-REITのADR、総合型私募REITのアドバンス・プライベート投資法人並びに私募ファンドといった、様々な不動産分野の資産運用業務等を行う資産運用会社です。

会社名	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
英文表示	ITOCHU REIT Management Co.,Ltd. (IRM)
代表者	代表取締役社長　関口 淳(せきぐち あつし)
設立	2005年2月2日
資本金	3億円
株主	伊藤忠商事株式会社 100%
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
登録・認可等	宅地建物取引業免許:東京都知事(5)第84325号 取引一任代理等認可:国土交通大臣認可第37号 金融商品取引業登録:関東財務局長(金商)第309号 一級建築士事務所:東京都知事登録 第58856号
加入協会	一般社団法人　資産運用業協会 一般社団法人　第二種金融商品取引業協会 一般社団法人　不動産証券化協会
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F

※資産運用会社調べ:2026年9月17日現在における各住宅特化型J-REITの開示資料に基づきます。
なお、「住宅特化型J-REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、住宅を主たる投資対象とし、ポートフォリオにおける住宅の投資比率が90%以上の銘柄をいいます。

トップメッセージ

ADR IRM

アドバンス・レジデンス投資法人（ADR）は、伊藤忠グループの資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（IRM）が運用する、住宅特化型J-REITとして最大級の資産規模を誇る投資法人です。「長期安定的な利益分配の実現」という基本方針に基づき、投資エリアおよび住戸タイプの分散を図り、バランスを重視したポートフォリオを構築しています。

ADRとIRMは、人々の生活の基盤であり、重要なインフラである住宅分野において、優良賃貸物件の組入れ、適切なメンテナンスと積極的なリノベーションの実施を通じて、快適で安全性の高い賃貸住宅を提供し、入居者の皆様の豊かで安心・快適な暮らしを支えています。

また、「全てのステークホルダーに安心感、信頼感そして期待感を持ち続けていただける存在」であり続けるため、伊藤忠グループの企業理念である「三方よし」の精神を大切にし、入居者の皆様の満足度の向上に努めるとともに、投資主の皆様のご要望やご期待にも誠実にお応えし、保有資産の価値向上と持続的な収益の還元を目指しています。

そうした事業活動に加え、サステナビリティ関連の取り組みも積極的に推進しています。

環境面では、気候変動問題への対応や情報開示について、CDPが設ける要件をクリアした高い水準にあることが認められ、2025年度には、2年連続で最高評価であるリーダーシップレベルの「A」スコアを取得し、「Aリスト」企業に選定されました。今後も、環境負荷の低減に向けた取り組みを一層推進し、投資主価値の更なる向上を図ってまいります。

社会面では、入居者の皆様が安全で快適に暮らせる住環境の提供を基本に、レジリエンス向上、人権尊重とダイバーシティ推進、地域社会への貢献などに取り組んでいます。さらにIRMにおいては、多様な人材が能力を発揮できる職場環境の整備、従業員の健康と成長の支援にも継続的に努めています。

ガバナンス面では、健全で透明性の高い運営を徹底し、適切な情報開示、リスク管理、コンプライアンスの強化に取り組んでいます。

本サステナビリティレポートは、ADRとIRMにおけるサステナビリティ推進の状況を、ステークホルダーの皆様に分かりやすくお伝えすることを目的として作成しました。サステナビリティ方針や推進体制をはじめ、環境・社会・ガバナンスの各分野における具体的な取り組み、目標および実績、外部評価の取得状況、各種データなどを取りまとめています。本レポートを通じて、私たちの考え方や活動内容をご理解いただければ幸いです。

不動産市場を取り巻く環境は今後も変化を続けることが予想されます。ADRとIRMは、こうした変化を柔軟かつ前向きに捉え、環境負荷の低減、社会との共生、健全で透明性の高いガバナンスの実践を通じて、持続可能な成長を追求してまいります。

今後とも変わらぬご支援とご指導を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

執行役員　樋口 達



伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

代表取締役社長　関口 淳



価値創造プロセス

ADR IRM

ADRおよびIRMは、伊藤忠グループ※の企業理念「三方よし」の想いを大切にし、持続可能な社会の実現に貢献するため、様々な価値創造に取り組んでいます。

インプット

財務資本

住宅系J-REITとして
国内最大級の資産規模

有利子負債	2,524億円
純資産	2,464億円
資産	5,069億円
総資産LTV	49.8%

※2026年7月末時点

製造資本

厳選した物件取得を通じた
ポートフォリオの収益力・質の向上

取得価格合計	5,053億円
総物件数	289物件
賃貸可能戸数	22,776戸

※2026年7月末時点

知的資本

・20年超の運用で蓄積された
投資法人・ファンド運用に係る
不動産・金融等の知識・知見

・一級建築士事務所登録
（東京都知事登録第58856号）

人的資本

投資法人・運用ファンドの
継続的な成長を支える人材

役職員数　79名

資格保有者　宅地建物取引士57名
不動産証券化協会認定マスター38名

※2026年3月末時点

社会関係資本

・スポンサーである伊藤忠商事
株式会社によるサポート
・伊藤忠グループとの拡張的協働関係
・地域社会との協働

自然資本

・保有物件における環境認証の取得
・再生可能エネルギーの導入

事業活動

伊藤忠グループ
企業理念

三方よし

IRM企業理念

存在意義と使命

賃貸住宅など人々の生活や企業の活動に密着した様々な資産を運用する
総合資産運用会社として、不動産証券化市場の健全な発展のために、
高い倫理観、強い責任感、変化へ挑戦し続ける気概と情熱を胸に
日々社業に誠実に向き合い、すべてのステークホルダーに安心感、信頼感
そして期待感を持ち続けていただける存在となります。

ADR運用方針

内部成長：賃料成長を軸とした収益力の継続的な強化

外部成長：資産入替を通じた厳選取得の推進

財務・資本戦略：安定性と柔軟性の両立

マテリアリティ

E	気候変動への取り組み	p.24
S	ステークホルダーへの取り組み 役職員への取り組み	p.31
G	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	p.38

アウトプット

財務資本

・格付　JCR　AA（安定的）
　　R&I　AA-（安定的）
・平均支払金利　2.12%
・平均残存年数　4.3年

※2026年7月末時点

製造資本

・営業収益　205億円
・当期純利益　87億円
・1口あたり分配金　3,225円

※2026年7月末時点

知的資本

・運用ノウハウを活かした
賃料改定余地を見極めた投資判断
・工事・改修ノウハウを活かした
資産価値の維持向上

人的資本

・従業員満足度の向上
満足度スコア64ポイント/100ポイント
・有給休暇取得率74.8%
・育児休暇取得率100.0%

※2026年3月末時点

社会関係資本

・地域コミュニティへの貢献
・誠実かつ透明性の高い情報開示
・REIT業界の認知度・理解度向上

自然資本

・環境認証取得率33.5%
※2026年8月28日時点延床面積ベース
・CO2排出量（GHG Scope1・2）
2018年度比約98.8%削減
※2025年度実績

アウトカム

テナント

快適で安全な住環境

投資主

長期・安定的な
リターン

従業員

充実した職場環境
ライフワークバランス

**取引先
PM・BM会社**

収益機会の拡大

社会

環境負荷の軽減
地域社会の活性化

持続可能な社会の実現

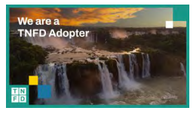
※ 伊藤忠グループとは、伊藤忠商事株式会社およびその関連会社で構成された企業集団をいいます。

賛同するイニシアティブ/外部評価・認証の取得状況

ADR IRM

ADRおよびIRMは、気候変動および生物多様性・自然環境の保全、人権、ダイバーシティ、エクイティ＆インクルージョン（DEI）等の社会課題解決に取り組むことは、持続可能な社会の実現に向けて重要な課題と捉えており、この考えに基づき、以下のイニシアティブへの署名・賛同および外部評価・認証の取得推進・評価向上に取り組んでいます。
各イニシアティブ・評価の概要についてはロゴをクリックし、各ウェブサイトをご覧ください。

賛同するイニシアティブ

IRM	気候変動イニシアティブ（JCI）	JAPAN CLIMATE INITIATIVE	2019年7月賛同
IRM	気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）	TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES	2020年3月賛同
IRM	GXフューチャー・コンソーシアム ※1	GX FUTURE CONSORTIUM	(TCFDコンソーシアム) 2020年4月加入
ADR	SBTi（SBTイニシアティブ）	SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION	2023年3月 SBT認定取得
IRM	責任投資原則（PRI）	Signatory of: PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT	2024年3月署名
IRM	自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）	TNFD Forum Member	2025年4月 TNFD フォーラムへ加盟
ADR	TNFD Adopter		2025年8月登録

※1 気候関連の情報開示を推進してきた旧TCFDコンソーシアムを改組・発展させ、GX推進機構を事務局として官民連携でGX市場の創造やルール形成を推進するために2026年4月に発足したプラットフォームです。
※2「働きがいのある会社認定」とは、Great Place To Workが実施する調査に基づき、従業員の意識調査結果が一定水準を超えた企業に与えられる認定です。認定されるためには、従業員とリーダー間の「信頼関係」が重要であり、これは「信用」「尊重」「公正な扱い」の3つの要素から成り立っています。さらに、認定企業の中から上位100社が「働きがいのある会社」としてランキングされます。

外部評価・認証の取得

ADR
CDP Climate A List 2025
2025年 CDP気候変動プログラム
リーダーシップレベル「A」スコア「Aリスト」企業 2年連続認定

ADR
CDP Supplier Engagement Leader 2025
2025年 CDP気候変動プログラム サプライヤーエンゲージメント評価
サプライヤーエンゲージメント・リーダー 2年連続選定

ADR
MSCI ESG RATINGS A（CCC B BB BBB A AA AAA）
MSCI ESG格付
2025年5月「A」評価取得

ADR
DBJ Green Building
DBJ Green Building認証
認証取得物件数
1物件

ADR
CASBEE
CASBEE 不動産評価認証
認証取得物件数
29物件

ADR
BELS
BELS評価
認証取得物件数
5物件

ADR
GRESB REAL ESTATE ★★☆☆☆ 2026
GRESBリアルエステイト評価 2スター獲得

ADR
GRESB Public Disclosure 2026
GRESBリアルエステイト開示評価
9年連続「A」評価取得

IRM
2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 中小規模法人部門
健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）6年連続で認定
2026年3月認定

IRM
健康優良企業
健康優良企業「金の認定」4年連続で取得
金の認定認定番号 協金第159号(3)
2026年9月取得

IRM
Great Place To Work. Certified SEP 2026-SEP 2027 JAPAN
Great Place To Work「働きがいのある会社認定※2」
2024年度より3年連続認定

IRM
レジリエンス認証 事業継続および社会貢献 認証・登録番号J0000009
レジリエンス認証
2018年より継続取得

サステナビリティへの取り組み

ADR IRM

ADRの取り組み

2014年
住宅特化型J-REITとして初
GRESBへ参加

2016年
2016年GRESB評価において
「Green Star」を獲得

2017年
運用実績に連動した
資産運用報酬体系を導入

2018年
2018年GRESB評価
「アジア・住居・上場」セクターにおいて
セクターリーダーに初選出

GRESB 2018 ★★★☆☆
GRESB REAL ESTATE Sector Leader 2018

2019年
・住宅特化型J-REITとして初
グリーンボンドを発行
・JCRグリーンファイナンス・
フレームワーク評価
最高Green1(F)取得

2020年
・住宅特化型J-REITとして初
2022年GRESB評価で「4スター」獲得
3年連続「アジア・住居・上場」セクターで
セクターリーダーに選出

GRESB 2022 ★★★★☆
GRESB REAL ESTATE sector leader 2022

・2021年度分物件共用部電力使用量の
100%再生可能エネルギー化を初めて
達成
併せてGHG Scope2排出量約99%
削減達成

・住宅特化型J-REITとして初
TCFDへの賛同を表明

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

2022年
・住宅特化型J-REITとして初
SBTイニシアティブによる
SBT認定を取得

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

・住宅特化型J-REITとして初
CDP気候変動プログラム2023年評価に参加

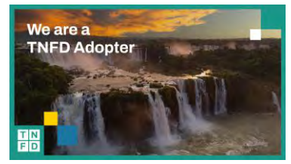
・2022年度GHG Scope2排出量
(物件共用部の電力・熱エネルギーを100%再エネ化したことによる)の100%オフセットを達成

・TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施

2023年
・ARES ESGアワード2023
における
「ベストレコメンド賞社会部門」
を受賞

ARES ESG AWARD 2023

2024年
・TNFD Adopterに登録、
TNFD提言に沿った枠組みに基づき
情報開示



・CDP気候変動プログラムにおいて
最高評価「Aリスト」企業に
2年連続で選出

2025年
自然関連財務情報開示
タスクフォース(TNFD)
フォーラムへ加盟

TNFD Forum Member

2026年

IRMの取り組み

2018年
・J-REIT資産運用会社として初
持投資口制度を導入

・J-REIT資産運用会社
として初
「レジリエンス認証」
取得

レジリエンス認証
事業継続および社会貢献
認証・登録番号J0000009

2019年
気候変動イニシアティブ(JCI)へ
賛同

JAPAN CLIMATE INITIATIVE

2020年
健康経営優良法人2021
(中小規模法人)認定初取得

2021 健康経営優良法人 Health and productivity

TCFDコンソーシアム加入
(現:GXフューチャー・コンソーシアム)

GX FUTURE CONSORTIUM

2021年
責任投資原則(PRI)へ署名

Signatory of:
PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

2022年
健康優良企業「金の認定」初取得

健康優良企業
金の認定認定番号 協金第159号

※ 各時点における各J-REIT等の開示資料に基づきます。

IRM

サステナビリティ方針と体制

サステナビリティ方針

IRMでは、2050年ネットゼロへの取り組み、気候変動や社会課題への対応を事業活動における重要課題と捉え、「サステナビリティ方針」を定め、資産運用業務および事業活動全般においてこれを実践することにより、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

1 2050年ネットゼロに向けた取組み

エネルギー効率の高い設備の導入や、再生可能エネルギーの導入により、保有物件の運用に係る温室効果ガス排出量を削減し、2050年ネットゼロおよび気候変動の緩和に向けた取組みを進めます。

2 地球環境への配慮・保全

環境負荷に対するデータを統計・分析し、事業活動による環境への影響を把握するとともに、生態系・生物多様性への配慮等を通し地球環境の保全に貢献します。

3 省資源・廃棄物の削減

ステークホルダーとの協議の元、節電・節水や廃棄物のリサイクルに係る取組みを推進し、省資源・循環型社会の実現に貢献します。

4 働きがいのある職場づくり

個々の役職員が能力を充分に発揮できるよう、健康と快適性に配慮した職場環境づくりを推進するとともに、DEIや人権に配慮した取組みを進め、多様性を認め尊重しあう組織風土を醸成します。
また役職員のサステナビリティ推進に関わる意識の向上を図り、行動実践に向け、教育・啓発活動を行います。

5 テナントおよび地域社会への貢献

役職員およびプロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーとの協働により、テナントに健康で快適に過ごすことのできる良質な物件を提供すると共に、地域社会へ貢献することに努めます。

6 法令の遵守と組織体制の整備

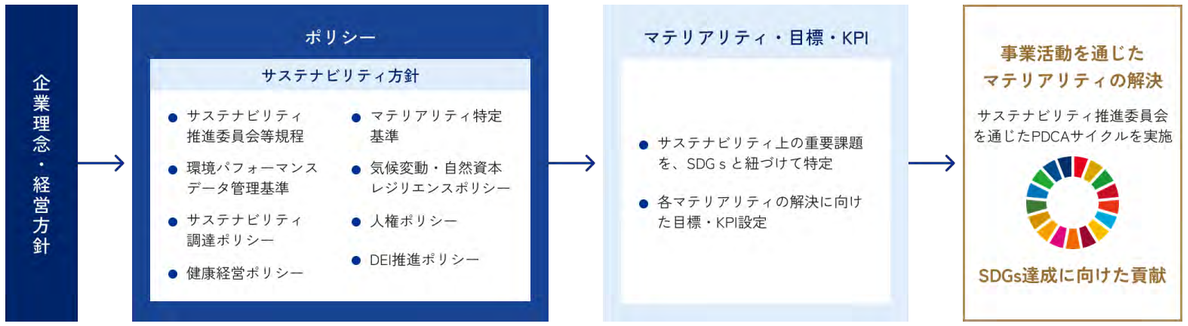
ESGに係る法令を遵守すると共にリスクを未然に防止すべく、適切な組織体制を整備します。

7 分かりやすい情報開示

ESGに係る方針や取組みについて、投資主の立場に立った分かりやすい情報開示を行っていきます。

サステナビリティ推進体系

IRMでは、本サステナビリティ方針実現のため、IRMおよびADRが優先的に解決すべき重要課題として定めたマテリアリティについて、目標を定め、目標達成のためのPDCAサイクルを実施しています。



企業理念・経営方針につきましてはIRMウェブサイト『会社概要』をご覧ください。

サステナビリティ推進に係る組織体制

IRMでは、サステナビリティ向上活動を組織的に推進していくため、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」と、各部の実務担当者により構成される「サステナビリティ実務委員会」を設置しています。

詳細につきましてはp.13『ガバナンス』をご覧ください。

伊藤忠商事株式会社のサステナビリティ方針

IRMのスポンサーである伊藤忠商事株式会社では、サステナビリティ推進の方向性を『サステナビリティ推進基本方針』として定め、重要なサステナビリティに関する課題を抽出した「サステナビリティアクションプラン」を策定しています。そして、レビューミーティングを開催する等PDCAサイクルシステムに則り、サステナビリティを推進しています。

詳細につきましては『伊藤忠商事株式会社のサステナビリティページ』をご覧ください。

マテリアリティと目標

ADR IRM

ADRおよびIRMでは、サステナビリティを推進する上で優先的に解決すべき重要課題として10個のマテリアリティを特定し、目標達成のためのPDCAサイクルを実施しています。
また、2022年9月には、マテリアリティの実効性をより高めるため、目標およびKPIを制定しました。以降、定期的な見直しを行っています。

マテリアリティ特定のプロセス

1 課題の抽出

SDGs（持続可能な開発目標）をはじめとするグローバルな社会的課題認識、外部評価（GRESB、DJSI、MSCI）、各種ガイドライン（GRIガイドライン第4版、SASB）を参考に、経済・環境・社会の課題を広範囲に抽出。



2 優先順位付けおよびマテリアリティの設定

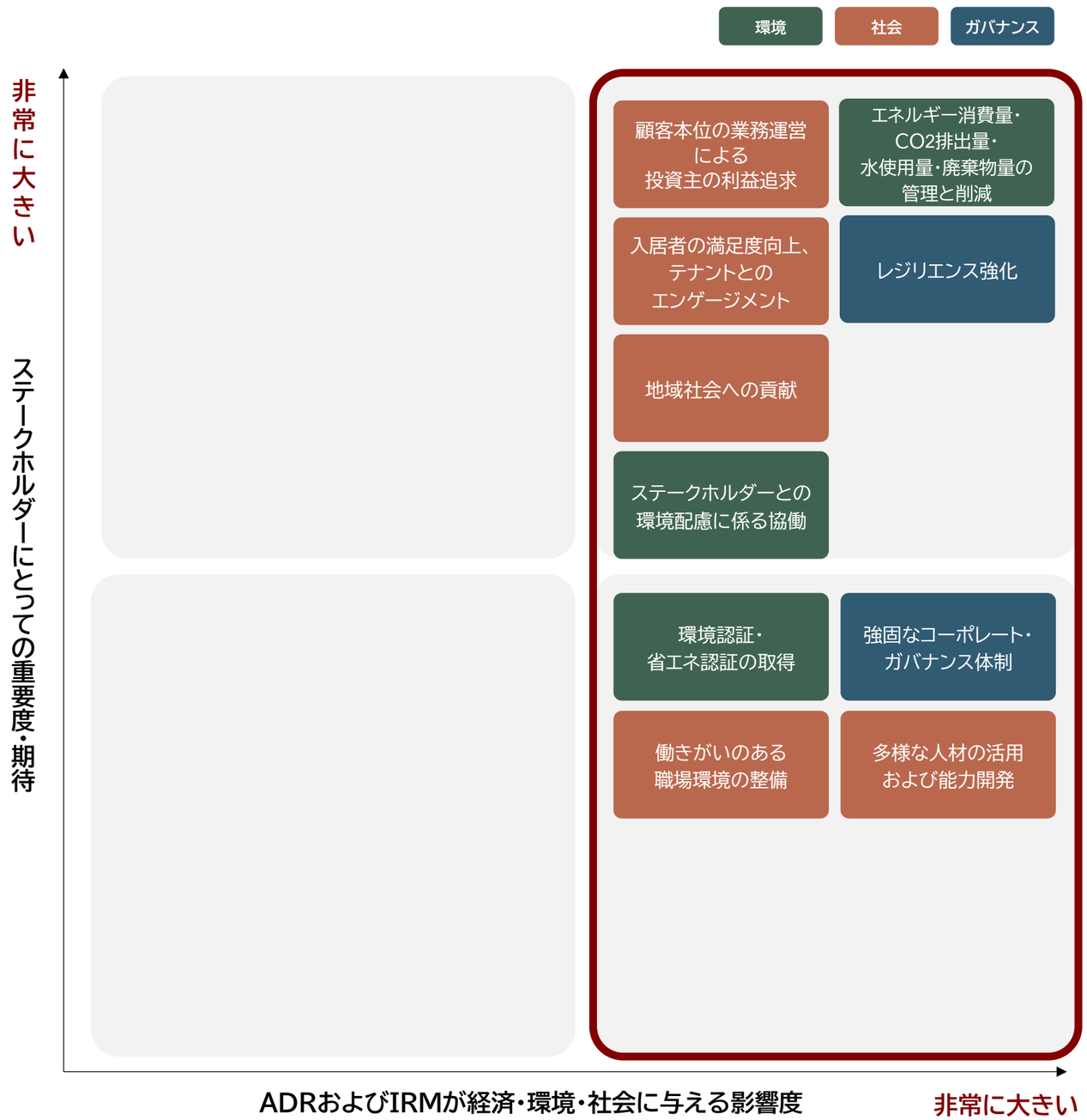
STEP1で抽出した課題について「ステークホルダーにとっての重要度・期待」および「ADRおよびIRMが経済、環境、社会に与える影響度」の2軸で優先順位付けを行い、ADRおよびIRMがサステナビリティ活動を推進する上でのマテリアリティを10個特定。

3 サステナビリティ推進委員会での議論および代表取締役による決定

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、最終的に代表取締役によって10個のマテリアリティを決定。

4 マテリアリティの定期的な見直し

社会環境の変化に柔軟に対応するべく、また、ステークホルダーの声を反映させ、情報開示の透明性を向上するべく、定期的な見直しを実施。



マテリアリティと目標

ADR IRM

	マテリアリティ	目標・KPI	対象	直近の進捗状況	関連するSDGs	掲載ページ
環境	エネルギー消費量 CO2排出量 水使用量 廃棄物量の 管理と削減	**【エネルギー消費量】** 2030年度まで(2018年度比)**20**%(原単位)削減	ADR	2018年度比 **14.0**%(原単位)削減 ※2025年度実績	6 7 11 13	p.25 p.26
		【CO2排出量(GHG)】 Scope1・2 2030年度まで(2018年度比)**51%**(総量)削減 2050年度までにネットゼロ **Scope3** 対応カテゴリの把握および範囲確定・算定		**Scope1・2** 排出量:**98.8**%(総量)削減 ※2025年度実績 **Scope3** 対応カテゴリの把握および範囲確定、2025年度実績の算定		
		【水使用量】 2030年度まで 共用部において原単位ベースで増加させない(2018年度比)		2018年度比**20.3**%(原単位)削減 ※2025年度実績		
		【廃棄物量】リサイクル率65%(専有部工事にかかる排出)		リサイクル率**98.8**% ※2025年度実績		
	環境認証・省エネ認証の取得	2030年度まで 環境認証・省エネ認証の取得割合**30**%以上(延床面積ベース)		取得割合**33.5**%(延床面積ベース) ※2026年8月28日時点	11 13	p.27
	ステークホルダーとの 環境配慮に係る協働	・サプライヤー(PM、BM、工事業者等)に対し、定期的な意見交換等およびモニタリング実施 ・新規契約住戸を対象とし、グリーンリース条項を全物件にて締結	ADR	・サプライヤーに対し、定期的な意見交換およびモニタリングを実施 ・グリーンリース契約割合:**約69.2**% ※2026年7月末時点	11 12 13 17	p.30
		・運用会社社員向けの定期的な研修を通じたサステナビリティ意識向上	IRM	全役職員向けサステナビリティ研修を1回実施 ※2025年度実績 外部講師を招いた役員向けESG研修を実施 ※2025年度実績		p.30
社会	入居者満足度の向上 テナントとの エンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置、希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティ・防災に係る啓蒙実施	ADR	・2026年5月～6月 テナント満足度調査を実施 (約3年に1回実施) ・防災マップを98%の物件に設置、希望者に防災グッズを無償提供 ※2026年7月末時点 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティ・防災に係る啓蒙実施	3 11 13	p.32 p.28
	地域社会への貢献	・全物件でAED設備設置を推進 ・寄付型自動販売機の設置推進	ADR	・AED設備設置台数:**68台** ※2026年7月末時点 ・寄付型自動販売機の設置台数:**19台** ※2026年7月末時点	3 11	p.32
		・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加、地域社会との対話による地域活性化	IRM	・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加、地域社会との対話による地域活性化 (近隣大学と産学連携の取り組みを実施)		p.33
	顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・利益相反管理態勢の整備	IRM	・利益相反管理態勢を整備	8 17	
		・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	ADR	・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求		p.41
	多様な人材の 活用および能力開発	**多様な人材の活躍推進への取り組み(女性活躍推進等)** ・従業員に占める女性比率:**30**%以上 ・女性管理職比率:**30**%超 ・男性育休取得率:**100**% ・人材育成とキャリア開発支援・従業員の継続的な能力開発に向け、研修開催および受講の奨励や資格取得支援の実施(従業員1人当たりの研修費用をモニタリング)	IRM	・従業員に占める女性比率:**29.1**% ・女性管理職比率:**20.7**% ・男性育休取得率:**100.0**% ・従業員1人当たりの研修費用:**94,077**円 ※2025年度実績	4 5 8	p.34 p.36 p.35
	働きがいのある 職場環境の整備	**多様な働き方の推進によるワークライフバランス充実への取り組み** ・平均残業時間:月**20**時間未満 ・有給休暇取得率:**70**%以上 **従業員エンゲージメントの向上** ・従業員エンゲージメント調査:肯定的回答率**70**%以上	IRM	・月平均残業時間:**20時間23分** ※2025年度実績 ・有給休暇取得率:**74.8 %** ※2025年度実績 ・従業員エンゲージメント調査:肯定的回答率64ポイント/100ポイント ※2025年度実績	3 8	p.36
ガバナンス	強固な コーポレート・ガバナンス 体制	・ファンド役員における女性役員割合**25**%	ADR	・ADRにおける女性役員割合**33.3**% ※2026年10月30日時点	16	p.39
		・ガバナンス体制の整備 ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率**100**% ・内部統制の実行性確保に向け、内部監査実施(年1回)	IRM	・ガバナンス体制の整備 ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率**100**% ・内部統制の実行性確保に向け、内部監査実施(年1回) ※2025年度実績		p.42 p.41
		・役員会、取締役会の実効性維持向上	共通	・重要事項を役員会・取締役会まで適切に報告・審議し、改善につなげる体制を整備		
	レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施(地震・水災等) ・TCFDへの対応(気候変動リスク/機会の評価算定) ・CDP評価への参加/SBT認定の取得	ADR	・激甚災害への対応実施(水害リスクの高い物件において止水板を設置) ・TCFDへの対応(気候変動リスク/機会の評価算定 実施) ・2025年CDP気候変動分野へ回答し最高評価「**A**」スコアを取得、「**Aリスト**」企業に選定(2年連続) ・SBT認定を2023年3月に取得(Scope1・2における削減目標)	13	p.32 p.11 p.6 p.23
		・BCP研修を年1回実施	IRM	・BCP研修として非常時における対策本部の役割確認を実施		p.44



TCFD・TNFDの統合開示

気候変動および自然資本への対応

気候変動および自然資本への対応 12
TCFD 気候変動への対応 16
TNFD 自然資本への対応 18

（注）
・TCFD・TNFD分析における各試算は、ADRの過去の運用実績、国際機関等が提示する気候変動シナリオ、関連省庁や第三者機関が公表する各種パラメーター等を参考に試算したものであり、実際の事業への影響を示したものではありません。
・シナリオ分析に基づき想定される対応策についても、影響試算上の仮定であり、現時点で実行を計画・決定したものではありません。今後の状況変化に応じて、対応策の内容や実施時期を検討してまいります。
・本試算で用いた数値は、原則として2024年度時点（決算数値は28期および29期情報）の情報に基づいています。
・各シナリオの世界観を考慮し、第三者機関等の助言を得ながら考察していますが、その正確性、完全性、網羅性を保証するものではありません。

気候変動および自然資本への対応

IRM

気候関連・自然関連課題に対する考え方

IRMは、事業活動に環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）への配慮を組み込むことが、持続可能な社会の実現および長期的な投資主価値の向上に不可欠であると考えています。この考えのもと、2015年に「サステナビリティ方針」を制定し、実践してまいりました。本方針は、IRMの資産運用業務および事業活動全般に適用しています。
気候変動および自然資本への対応は、同方針が掲げる重要課題の一つです。気候変動問題は、自然環境や経済活動、そして自社の事業に大きな影響を及ぼすものであり、また、私たちの事業活動が依存し、影響を与える自然資本（水、土地、生物多様性など）の健全性は、企業価値と社会の持続可能性を支える基盤であると強く認識しています。
気候変動や自然環境の劣化・喪失が進行した場合、投資法人およびIRMのバリューチェーン全体に財務的な影響が及ぶ可能性があります。一方で、こうした気候関連・自然関連課題の解決に自ら積極的に取り組むことは、中長期的な競争力の向上にも資するものと考えています。気候変動への対応と自然資本の保全は、互いに密接に関連し合う不可分の課題であり、両者を統合的に捉え、一体的に取り組むことが重要です。投資法人およびIRMは、「昆明・モントリオール生物多様性枠組」が掲げる2050年ビジョンおよび2030年ターゲットをふまえ、気候変動対策、資源の効率的な利用、持続可能な調達、生物多様性への配慮等の取り組みを事業活動に組み込むことで、ネイチャーポジティブの実現に貢献するとともに、事業基盤の強靭化と持続的な企業価値向上を目指します。今後も、気候関連および自然関連の重要課題を的確に把握・分析し、開示を通じて、サステナビリティへの取り組みを推進してまいります。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TNFD Forum Member

TCFD・TNFDの統合開示について

IRMでは、気候関連・自然関連の課題について重要なものを把握するため、まず2020年3月にTCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言に賛同し、気候関連リスクと機会の評価・開示に取り組んでまいりました。さらに、2025年には、自然関連の課題に関する分析を深めるため、 TNFD（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures、自然関連財務情報開示タスクフォース）の考え方に賛同し、TNFDフォーラムのメンバーとして情報を集めてまいりました。これらをふまえ、TCFDおよびTNFDの開示におけるフレームワーク「**ガバナンス**」「**戦略**」「**リスク管理**」「**指標と目標**」の4つの軸に沿い、気候関連および自然関連の課題について本レポートで開示します。

	ガバナンス	戦略	リスク管理	指標と目標
TCFD開示	《TCFD・TNFD共通》 経営層の役割および取締役会・投資法人役員会の監督 p.13	気候変動に伴う外部環境の変化を移行・物理的リスクに分類し、リスク・機会を評価、影響の大きい要素を選定し、シナリオ分析を実施 p.16	《TCFD・TNFD共通》 リスクの特定・評価・全社リスクマネジメントとの統合 p.13	《TCFD・TNFD共通》 気候関連課題の解決や自然環境保全を推進し、環境負荷の低減を目指すため、指標・目標（KPI）を設定 p.23
TNFD開示		「LEAPアプローチ」を採用し、自然資本におけるリスク・機会を特定 p.18		

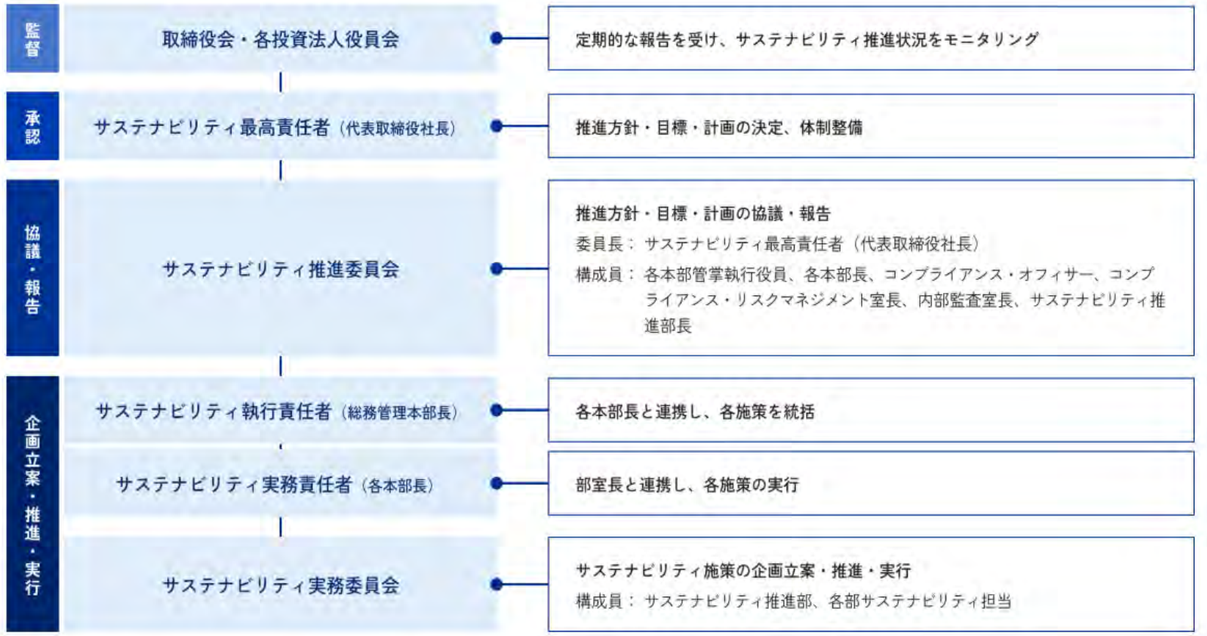
気候変動および自然資本への対応

IRM

ガバナンス

経営層の役割および取締役会・投資法人役員会の監督

- IRMでは、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」と、各部の実務担当者により構成される「サステナビリティ実務委員会」を設置しています。
- サステナビリティ推進委員会は年2回以上開催され、サステナビリティに係る目標や施策の立案、気候関連・自然関連リスクと機会の特定・評価、気候関連・自然関連リスクの分析と全社的な管理、環境パフォーマンス・ESG外部評価結果のモニタリング、目標への達成度確認、残課題や新たな課題のための目標再設定、というPDCAサイクルを実施し、中長期的な資産価値の向上を目指しています。
- 気候関連・自然関連の目標はサステナビリティ最高責任者である代表取締役社長が決定し、目標や施策の進捗状況等については、年1回以上IRM取締役会・各投資法人の役員会に報告しています。これら目標達成に必要な各種施策の推進をサステナビリティ実務委員会が担います。

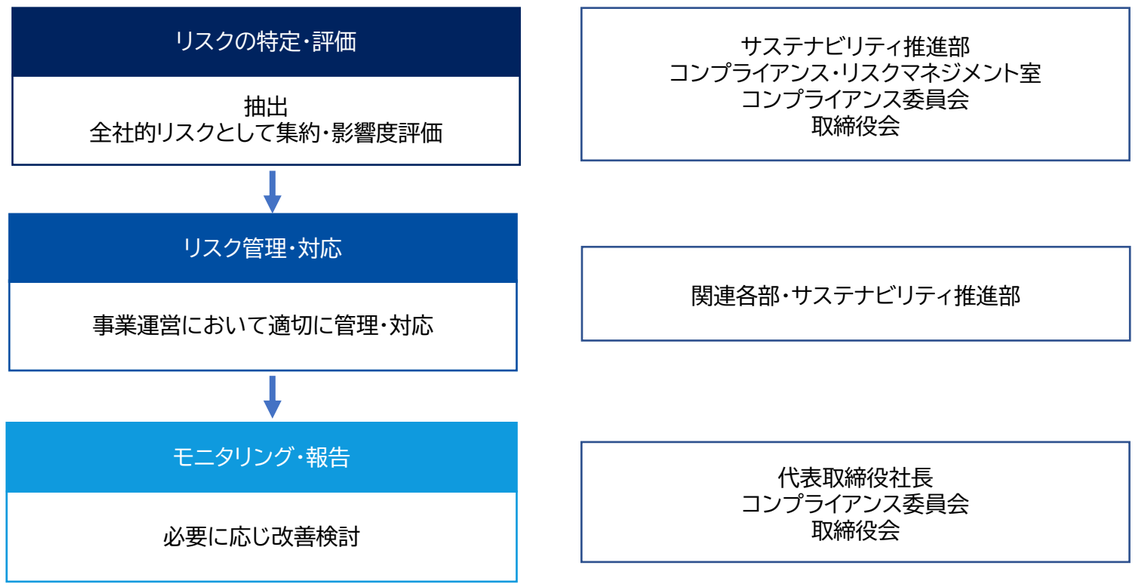


リスク管理

リスクの特定・評価・全社リスクマネジメントとの統合

- IRMはリスク管理に関する基本的考え方および社内管理体制等を明確に定め、業務の適切な運営および経営の健全性確保に資することを目的として、「リスク管理規程」および「リスク管理基準」を社内規程として定めています。当該規程類では、最高経営責任者（CEO）である代表取締役社長をリスク管理の総責任者、各部室長を所管部署におけるリスク管理責任者と定めています。
- IRMは気候関連・自然関連リスクを事業に対する財務・戦略面で重要な影響を及ぼすものとして位置付け、全社的なリスク管理プロセスに統合してマネジメントしています。
- コンプライアンス・リスクマネジメント室は、全社的なリスク管理として、役員およびリスク管理責任者から懸念事項や各リスクへの統制活動状況等を集約し影響度評価を行います。同室は、年度のはじめにIRMを取り巻くリスクの洗い出しを行い、代表取締役社長を含むマネジメント層による議論を経た上、注力して対応すべき項目を選定し、コンプライアンス委員会および取締役会等にその内容を報告するほか、期末にかけてリスクに対する統制活動の状況をモニタリングし、その結果を同様に報告します。

気候関連・自然関連リスクの管理プロセス図



気候変動および自然資本への対応

ADR

気候関連・自然関連課題　シナリオ概観

気候関連および自然関連課題の特定において、まず、気候・自然環境の変動により、ADRを取り巻く世界がどのように変化していくのか、検討を行いました。ADRでは、レジリエンス評価のために移行リスクと物理的リスクそれぞれが最大化する両極端な2つのシナリオを採用することとしました。具体的には、「ネイチャーポジティブ実現に向けた社会変化が自社事業に影響を及ぼしていく世界」と、「自然破壊による気候変動・自然災害が自社事業に影響を及ぼしていく世界」です。

TNFDが提言するシナリオの世界観の詳細についてはこちらのリンクをご覧ください。
気候変動に関する具体的な世界観については、16ページで解説しています。

移行リスク：脱炭素社会・自然共生社会への移行に伴うリスク。環境規制の強化、炭素価格の導入、顧客や投資家からの要請の高まりなどにより、事業や製品の見直し、追加投資、コスト増加等が必要となる可能性があります。

物理的リスク：気候変動や自然環境の変化によって生じるリスク。洪水・干ばつ・異常気象、生態系の劣化や水資源の枯渇などにより、操業停止、原材料調達の困難化、コスト増加等につながる可能性があります。

リスクが高い

自然劣化が緩やかに進行/
物理的リスクが低く、移行リスクが高い

ネイチャーポジティブな世界の実現に向け、
各種規制や対策が強化され、
自然破壊による気候変動等の影響は緩和。
ネイチャーポジティブ実現に向けた社会変化が
自社事業に影響を及ぼしていく世界

TCFD/1.5℃シナリオ
TNFD/シナリオA

自然劣化が急速に進行/
物理的リスクが高く、移行リスクが高い

各種規制や対策は遅れているが、
自然破壊の影響が深刻となっている。
今後各種規制や企業の自主的な取り組みが加速する。
自然破壊による影響と、規制対応コスト双方が
自社事業に影響を及ぼしていく世界

移行リスク（市場・非市場の一貫性）

緩やかに進む ← 物理的リスク（生態系サービスの劣化） → 急速に進む

自然劣化が緩やかに進行/
物理的リスクが低く、移行リスクが低い

現行どおりの規制・対策を進めることで
自然にとっての短期的な効果がもたらされており、
自然環境保全促進の優先度が低い。
自然破壊の影響は顕在化しておらず
自社事業への影響は生じない世界

自然劣化が急速に進行/
物理的リスクが高く、移行リスクが低い

自然環境保全のための規制や対策が進まず、
気候変動含む自然破壊による影響が深刻化。
自然破壊による気候変動・自然災害が
自社事業に影響を及ぼしていく世界

TCFD/4℃シナリオ
TNFD/シナリオB

リスクが低い

気候変動および自然資本への対応

ADR

気候関連・自然関連課題　リスク・機会一覧表

シナリオ概観に基づき、TCFD・TNFDそれぞれの分析プロセスを経て特定された、気候関連および自然関連のリスク・機会は以下のとおりです。
それぞれの分析の詳細および特定プロセス、シナリオごとの分析状況について、各解説ページで示します。
TCFD開示・・・16ページ
TNFD開示・・・18ページ

区分		要因	影響(リスク/機会)	気候変動		自然資本	
				1.5℃	4℃	シナリオA	シナリオB
移行リスク	政策規制	炭素排出量抑制に向けた関連規制の強化	炭素税の導入に伴う事業活動コストの増加	○	○	○	○
			炭素税の導入に伴う建設資材の調達コストの増加	○	○	-	-
			省エネ基準適合対応に伴う物件建築時コスト上昇に起因する物件取得コストの増加	○	○	○	○
		廃棄物排出への対応	社会的なリユース・リサイクル促進の動きに伴うリサイクル対応コストの増加	-	-	○	○
	市場	気候変動対応を重視した投融資の進展	保有物件における気候変動対応の遅れによる資金調達コストの増加(優遇金利が適用されない)	○	-	-	-
		テナントの需要変化(気候変動対応物件へのニーズの高まり)	保有物件における気候変動対応の遅れによる賃貸事業収益の減少	○	-	-	-
物理的リスク	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、土壌の不安定化、高潮等の自然災害の激甚化・風水害リスクの上昇	自然災害の激甚化による保有資産の毀損および営業機会の損失	○	○	○	○
	慢性	平均気温の上昇・自然災害の激甚化	平均気温上昇によるエネルギー費用の増加	○	○	○	○
			自然災害の激甚化による損害保険料の増加	○	○	○	○
機会	資源効率化	省エネ関連規制の強化	省エネ対策への適応による運営費の削減	○	○	○	○
		水使用に関する規制強化への対応	節水型機器(節水トイレ、シャワー)の積極的な継続導入による水効率の高い物件としての競争力向上	-	-	○	○
		廃棄物排出への対応	高水準のリサイクル率を維持した廃棄物分別の継続による社会全体のリユース・リサイクル推進への貢献	-	-	○	○
	市場	気候変動対応を重視した投融資の進展	気候変動対応をすることによる資金調達コストの減少、投資の呼び込み拡大(優遇金利が適用されることによる金利低下)	○	-	-	-
		テナントの需要変化(気候変動対応物件へのニーズの高まり)	テナントへの低炭素排出設備・サービス提供による賃料収入の増加(高稼働、高賃料)	○	-	-	-
	製品およびサービス	工事時の有害物質発生抑制対応	有害物質対策を含む適正な手法による工事の継続に伴う法規制強化時の追加コストの抑制	-	-	○	○

※各リスクおよび機会のうち、当該シナリオで発現しない項目には「-」を付しています。

TCFD 気候変動への対応

ADR

戦略

シナリオ分析

気候変動に伴う様々な外部環境の変化の要因を「移行リスク」と「物理的リスク」に分類の上、これらのリスクと機会を特定・評価しています。事業への影響については、影響が大きい要素を選定してシナリオ分析を行っています。「移行リスク」では「政策/規制・市場・評判」を、「物理的リスク」では「急性・慢性」を、機会では「市場・エネルギー源・資源の効率性・製品およびサービス」を中心に分析・算定を行っています。気候変動に関するリスクに対応するとともに、機会に向けた取り組みを強化していくことで、環境負荷の低減と中長期的な企業成長の両立を目指します。

リスクと機会を特定・評価する背景となる1.5℃および4℃の気候変動シナリオに基づくADRを取り巻く世界観は以下のとおりです。

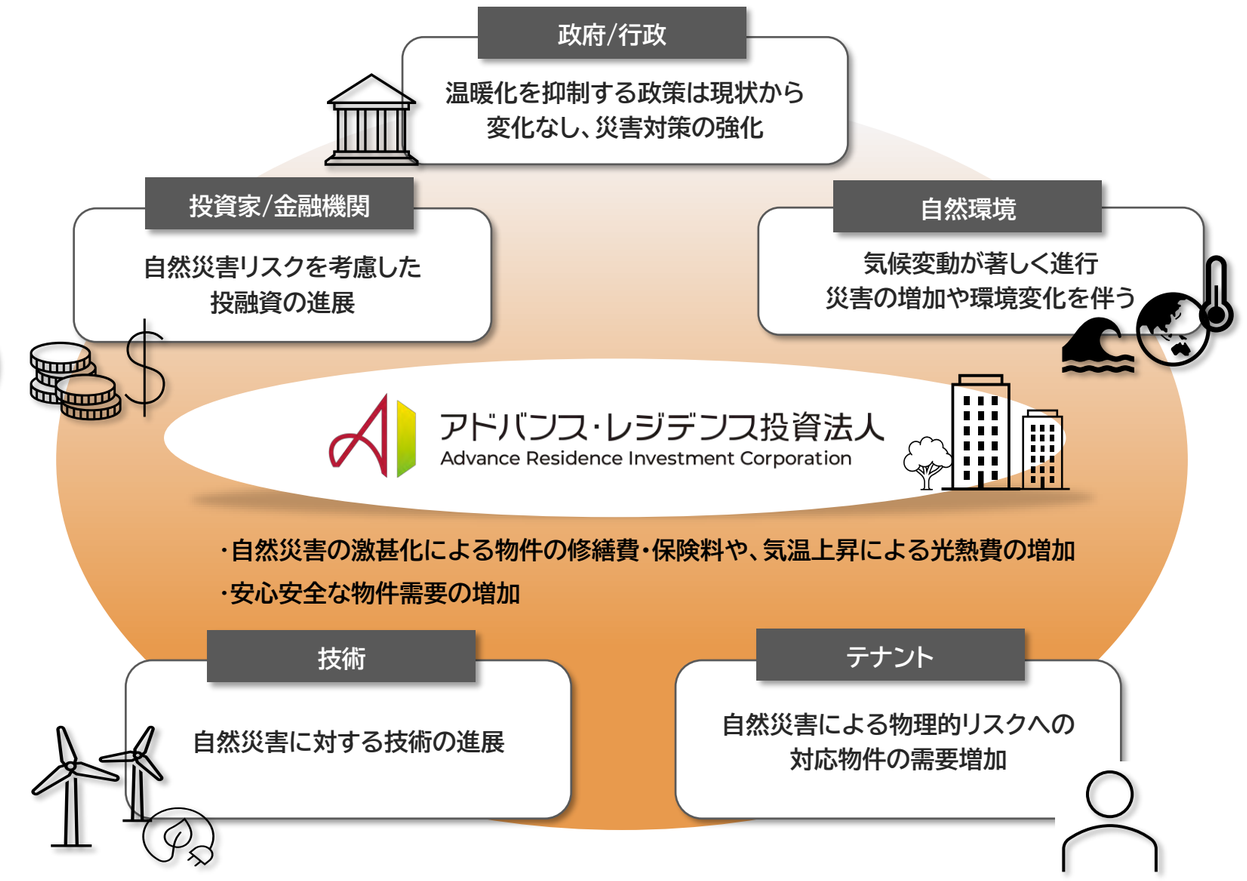
1.5℃

想定される世界観
社会全体が脱炭素に向けて変革を遂げ、気温上昇の抑制に成功 法規制や技術革新が進展 脱炭素に伴う社会変化が自社事業に影響を及ぼしていく社会
主な参照シナリオ
IEA（国際エネルギー機関） NZE（Net Zero Emission by 2050 Scenario）、 APS（Announced Pledges Scenario）



4℃

想定される世界観
経済発展を優先し、気温上昇とその影響が悪化 温暖化による風水害の激甚化や海面上昇の影響が現状より増大 気候変動による自然災害が自社事業に影響を及ぼしていく社会
主な参照シナリオ
IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル） SSP5-8.5



TCFD 気候変動への対応

ADR

リスク・機会の特定および影響分析

ADRにおいて、1.5℃シナリオ、4℃シナリオの世界観で想定される気候変動に伴うリスクとその財務影響・対応策および事業にとっての機会と考えられる内容は以下のとおりです。
これらのリスク・機会を管理するための「指標・目標」については、23ページでTNFDと統合的に開示します。

区分		要因	影響(リスク/機会)	財務影響（百万円）		対応優先度		対応策
				1.5℃	4℃	1.5℃	4℃	概要
移行リスク	政策規制	炭素排出量抑制に向けた関連規制の強化	炭素税の導入に伴う事業活動へのコストの増加	▲ 130	▲ 2	中	低	■ LED照明の整備 ■ 再生可能エネルギーの導入
			炭素税の導入に伴う建設資材の調達コストの増加	▲ 160	▲ 2	中	低	■ 補助金・優遇制度の活用
			省エネ基準適合対応に伴う物件建築時コスト上昇に起因する物件取得コストの増加	▲ 10	▲ 10	低	低	■ リーシング時に光熱費低減効果を周知
	市場	気候変動対応を重視した投融資の進展	保有物件における気候変動対応の遅れによる資金調達コストの増加(優遇金利が適用されない)	▲ 239	-	中	-	■ 環境認証の継続取得(サステナビリティボンド発行) ■ 情報開示の強化と投資家エンゲージメント
		テナントの需要変化（気候変動対応物件へのニーズの高まり）	保有物件における気候変動対応の遅れによる賃貸事業収益の減少	▲ 1,096	-	高	-	■ 環境認証の継続取得 ■ 洪水対策（止水板/排水用ポンプ/浸水センサー/警報装置設置） ■ 防災訓練の実施、防災グッズの確保
物理的リスク	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮等の自然災害の激甚化・風水害リスクの上昇	自然災害の激甚化による保有資産の毀損および営業機会の損失	▲ 232	▲ 465	中	高	■ 洪水対策（止水板/排水用ポンプ/浸水センサー/警報装置設置） ■ 防災訓練の実施、防災グッズの確保 ■ 火災保険加入による損害(逸失賃料)低減
	慢性	平均気温の上昇・自然災害の激甚化	平均気温上昇によるエネルギー費用の増加	▲ 4	▲ 10	低	低	■ LED照明の整備
			自然災害の激甚化による損害保険料の増加	▲ 6	▲ 13	低	低	■ 火災保険の定期的な見直し
機会	資源効率化	省エネ関連規制の強化	省エネ対策への適応による運営費の削減	11	11			
	市場	気候変動対応を重視した投融資の進展	気候変動に対応することによる資金調達コストの減少、投資の呼び込み拡大（優遇金利が適用されることによる金利低下）	239	-			
		テナントの需要変化（気候変動対応物件へのニーズの高まり）	テナントへの低炭素排出設備・サービス提供による賃料収入の増加(高稼働、高賃料)	1,096	-			

※ 費用金額には▲を付しています。
各リスクおよび機会のうち、当該シナリオで発現しない項目には「-」を付しています。
1.5℃シナリオおよび4℃シナリオで想定されるリスクについて、発現時期および事業インパクトをふまえ、対応するべき優先度を「高」「中」「低」で示しています。

	3億円以上	1億円以上3億円未満	1億円未満
影響度	大	中	小

TNFD 自然資本への対応

ADR

TNFD提言：一般要求事項

TNFD提言で求められる6つの一般要求事項（全ての組織がTNFD提言に沿って開示を行う際に満たすべき基本的な原則と要件）への対応状況は以下のとおりです。

一般要求事項	対応状況
マテリアリティ（重要性）	下欄記載の事業活動について、外部ツールによる客観的情報を基に、「TNFD分析のプロセスについて」に記載したADRにとっての依存・影響項目、リスク・機会の洗い出しを行い、ADRの事業に自然が与える影響、自然に対してADRの事業が与える影響の双方を考慮するダブル・マテリアリティの観点から、影響度・発生頻度・発生可能性をふまえ、重要とされる自然関連課題を特定しました。
開示のスコープ（分析対象とした事業活動）	直接操業：不動産運用、建築物仕上げ バリューチェーン上流：建築工事業　詳細はSTEP1へ
自然関連課題の優先地域	今回の分析は、全物件を調査分析対象としたため、優先地域・物件の特定は実施しておりません。　詳細はSTEP3へ
他のサステナビリティ関連開示との統合	TCFDに基づく分析・開示と共通する要素に関しては、統合した開示を行っています。
時間軸	2030年における自然環境の変化を想定した分析を行いました。
ステークホルダーとのエンゲージメント	ADRでは、事業活動が自然環境および社会に与える影響を認識し、責任ある企業として持続可能な社会の実現に貢献するため、「サステナビリティ方針」に定めた「テナントおよび地域社会への貢献」の実践に向けた施策を行っています。また、取引先選定時の指針である「サステナビリティ調達ポリシー」や主要取引先への「サステナビリティ調達ガイドライン」の周知を通し、強制労働・児童労働の禁止等の人権尊重への指針を明確にし、定期的なアンケート調査によるモニタリング等を行いながら、サプライチェーン全体における取り組みを推進しています。

TNFD分析のプロセスについて

TNFD分析にあたっては、「LEAPアプローチ」を採用しました。LEAPアプローチとは、バリューチェーン、自然との接点および優先地域を特定し（Locate）、それらの地点について自然への依存や影響を特定・評価し（Evaluate）、依存と影響から生じるリスク・機会を特定・評価し（Assessment）、対応策を講じ、開示する（Preparation）体系的なアプローチ方法です。

L Locate
組織の活動が自然と接している場所を把握する

- STEP 1 分析・開示スコープとする事業活動の特定
- STEP 2 事業活動の自然への依存・影響度合いの確認
- STEP 3 優先物件の確認

E Evaluate
組織の自然に対する依存・影響を特定・評価する

- STEP 4 依存・影響内容の特定

A Assessment
組織の自然関連リスク・機会を特定・評価する

- STEP 5 リスク・機会の特定（洗い出し/重要性評価）財務影響分析

P Preparation
自然関連課題（依存・影響・リスク・機会）への対応策を検討・計画し、外部に報告する

- STEP 6 分析結果の開示
- STEP 7 指標・目標の開示

TNFD 自然資本への対応

ADR

STEP1 分析・開示スコープとする事業活動の特定

ADRでは今般のTNFD分析・開示のスコープとするバリューチェーンを下記のとおり設定しました。実際のバリューチェーンは下記の事業活動以外にも様々であり、その範囲は下流のテナントの行動にまで及ぶことも認識していますが、自然資本においてADRが優先的に取り組むべき課題を明確にするため、事業活動との関連性の高さや、影響の大きさが想定される範囲に焦点を絞ることとしました。

バリューチェーンの段階	大分類	事業活動
直接操業	不動産業	不動産運用 ※1
	建設業	建築物仕上げ ※1、2
上流	建設業	建築工事業

※1 事業活動の分類には「国際標準産業分類(ISIC)」を用いました。ISIC上では「不動産運用」は「自己所有物件または 賃借物件による不動産業」、「建築物仕上げ」は「建築物仕上げ・完成業」と表記されています。
※2 ADRの環境パフォーマンス管理において廃棄物のデータ集計対象としている、専有部原状回復工事を指します。

STEP2 バリューチェーンにおける依存・影響度確認

自然資本におけるリスク・機会を特定するため、まずSTEP1で決定した分析スコープの事業活動における自然資本への依存と影響を「ENCORE※3」を用いて分析しました。その結果は下記のヒートマップのとおりです。

不動産運用および建築物仕上げ：生態系サービスが低下した場合にこれらの事業活動が受ける直接的な影響は限定的であるものの、水、土壌、空気といった幅広い自然資本と密接に関連していることがわかりました。
暴風雨や洪水等の自然災害リスクとの関連性が一定程度認められました(影響度: L～M)。

建築工事業：建設工事における水質汚染、土壌汚染、工事騒音など、事業活動が自然環境へ及ぼす影響が大きいことが確認されました。

凡例

Very High (とても高い)	High (高い)	Medium (中程度)	Low (低い)	Very Low (とても低い)
VH	H	M	L	VL

【依存ヒートマップ】

バリューチェーンの段階	事業活動	供給サービス	調整および維持サービス												
		水の供給	空気濾過	地球全体の気候調整	地域単位の気候調整	騒音低減	降雨パターンの安定化	土壌および堆積物の保持	固形廃棄物の修復	暴風雨緩和	洪水緩和	水流調整	浄水	大気と生態系による希釈	光害や視覚の遮断	視覚アメニティサービス
直接操業	不動産運用	VL	VL	VL	L	VL		M		L	VL	VL			VL	VH
	建築物仕上げ	L				VL	VL	M		M	M	M	M			
上流	建築工事業		VL	M	L	VL	VH	H	VL	M	M	M	M	L	VL	

【影響ヒートマップ】

バリューチェーンの段階	事業活動	陸/淡水/海の利用変化			汚染			資源利用	気候変動	外来種・その他	
		土地利用地域	淡水利用地域	海底利用地域	GHG以外の大気汚染物質の排出	水と土壌への有毒汚染物質の排出	固形廃棄物の発生と排出	水使用量	GHG排出	外来種の導入	騒音や光などによる妨害
直接操業	不動産運用	L			VL	L	VL	L	VL		L
	建築物仕上げ				L	H	M	L	M	L	M
上流	建築工事業	L	M	M	L	H	M	L	H	L	VH

※3 Global Canopy、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP-FI)、および国連環境計画世界自然保護モニタリング・センター(UNEP-WCMC)が共同で開発したオンラインツール。ISICが区分する経済活動分類ごとの自然資本への依存と影響をVL(とても低い)～VH(とても高い)の5段階で評価・公表している。(ウェブサイト:https://encorenature.org/en)

TNFD 自然資本への対応

ADR

STEP3 物件ごとの依存・影響度確認

STEP2では事業活動全体において関連する可能性のある依存・影響項目を確認しましたが、STEP3では、ADRにとって優先対応地域とみなすべきエリアや物件を確認するため、ADRが保有する全物件における自然資本への依存・影響度を、各物件の環境パフォーマンスデータおよび外部ツール『WWFリスクフィルター』※1を用いて分析しました。
分析の結果、2030年において洪水リスクが高まる可能性はあるものの、当該の傾向が顕著な物件や地域はなく、日本における全般的な傾向と乖離はない（突出して自然災害による危険にさらされたり、もしくは事業活動を通した自然への影響が顕著に重大であるエリアや物件はない）ことがわかりました。
よって、今回のリスクと機会の分析にあたっては、気候変動の影響による水リスクの増大や、将来的な法規制の変更、サプライチェーンにおける生物多様性への影響など、潜在的なリスクや機会が存在する可能性は認識しているため、全物件を対象として検討しました。
確認対象項目：環境パフォーマンスデータ（エネルギー、水、廃棄物、GHG Scope1・2およびScope3カテゴリ13）、環境認証取得状況、緑地面積、物件エリアの生態系の状況（WWFリスクフィルターを用いて確認）

【分析結果抜粋 （環境パフォーマンスを基にスコアリングした環境負荷総合評価※2が上位の物件をピックアップ）】

物件番号	物件名称	環境負荷総合評価	物件エリアの生態系の状況（2025）											物件エリアの生態系の状況（2030）				
			水の状態	大気の状態	土砂崩れ/地滑り	猛暑	熱帯性低気圧	汚染	保護/保全地域	水ストレス	洪水リスク	水の利用可能性	洪水	水質	水不足	洪水リスク	水質	生態系サービスの状況	生物多様性重要度
T-035	レジディア西麻布	12	2.25	3.00	4.00	3.50	4.00	2.83	2.50	2.00	1.00	3.20	2.50	3.76	1.90	4.30	3.00	3.30	4.70
T-044	レジディアタワー麻布十番	12	2.25	3.00	4.00	3.50	4.00	2.83	2.50	2.00	1.00	3.20	2.50	3.76	1.90	4.30	3.00	3.30	4.70
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	12	2.25	3.00	4.00	3.50	4.00	2.83	2.50	2.00	1.00	3.20	2.50	3.76	1.90	4.30	3.00	3.30	4.70
T-133	レジディア日本橋馬喰町	12	2.25	3.00	4.00	3.50	4.00	2.83	2.50	2.00	1.00	3.20	2.50	3.76	1.90	4.30	3.00	3.30	4.70
S-020	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	12	2.25	3.00	4.00	3.50	4.00	2.83	2.50	2.00	1.00	3.20	2.50	3.76	1.90	4.30	3.00	3.30	4.70
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	12	2.25	3.50	3.50	3.50	4.00	2.83	2.50	1.00	1.00	2.40	2.50	3.46	1.60	4.30	2.10	2.85	4.50
R-030	レジディア泉	12	2.75	3.50	3.50	4.00	4.00	3.00	2.00	2.00	3.00	1.60	3.50	3.64	1.60	4.10	1.00	3.30	4.70
R-042	レジディア西新	12	2.25	3.50	3.50	3.50	4.00	3.00	2.50	1.00	1.00	1.20	2.50	3.08	1.40	4.35	2.00	3.05	4.70
R-053	レジディア東桜Ⅱ	12	2.75	3.50	3.50	4.00	4.00	3.00	2.00	2.00	3.00	1.60	3.50	3.64	1.60	4.10	1.00	3.30	4.70
R-086	レジディア熊本辛島	12	2.25	3.50	4.00	3.50	4.00	2.83	2.50	1.00	1.00	1.20	2.50	3.06	1.40	4.35	3.00	2.85	4.50

※1 WWFリスクフィルターとは、世界自然保護基金（WWF）が提供するツールで、企業や金融機関が自然関連のリスク（特に生物多様性）や水に関連するリスクの評価およびシナリオ別の分析実施を支援します。スクリーニングの対象期間に応じて、依存および影響度のリスクスコアの評価段階が異なります。現時点でのリスクをスクリーニングする場合は1～5の5段階で評価され、4.2以上が「リスクが非常に高い」と判断されます。2030年を想定した将来リスクのスクリーニングでは、1～6の6段階で評価されます。
※2 環境負荷総合評価とは、各物件における水使用量、廃棄物量、Scope1・2排出量、Scope3カテゴリ13排出量の4項目を対象とし、各項目3点、合計12点満点で総合評価したものです。
各項目はパフォーマンスに応じて次のように評価しました。該当する項目（使用量または排出量）の上位20%を3点、下位20%を1点、これらのいずれにも該当しない中位60%を2点とし、全物件を対象にスコアリングしました。

STEP4 依存・影響項目の特定

リスク・機会特定の際に考慮すべき内容を明確にするため、直接操業である不動産運用・建築物仕上げ、および上流に位置する建設業の各段階において、事業活動全体に関連する可能性のある依存・影響項目を特定するための具体的な検討を実施しました。
特定の例：
・視覚アメニティサービス：STEP2で作成したヒートマップ上では「VH（とても高い）」と評価された「視覚アメニティサービス＝周辺の景観が物件の魅力となる依存項目」について、ADRが保有している住宅物件は都心部や駅近など利便性を重視した立地が多いことや、ターゲットとする入居者層を鑑みると、景観が入居物件選定時の魅力として重視される可能性は低いと判断し、今回のリスク・機会検討のスコープから除外しました。
・有害物質の抑制：ヒートマップ上では「L（低い）」と評価された「有害物質の抑制」については、事業活動との関連性を認めました。原状回復工事は、事業活動において不可欠な要素であり、建材や塗料からの有害物質の発生抑制は環境汚染の防止に繋がり、また取り組みを停滞させることによって、将来的な法規制強化による事業コスト増加の可能性もあること等から、リスク・機会検討のスコープに含めることとしました。

TNFD 自然資本への対応

ADR

STEP5 リスク・機会の特定（洗い出し/重要性評価）

STEP4で特定した、事業活動に関連する可能性のある依存・影響項目をベースに、ADRにおいて考えられるリスクと機会について、詳細な洗い出しを行いました。直接操業対象である不動産運用および建築物仕上げに加え、バリューチェーンの上流に位置する建設業における潜在的な影響も考慮しました。

≪リスク・機会の洗い出し≫

直接操業（不動産運用および建築物仕上げ）におけるリスク・機会：水資源の使用量、エネルギー消費量、廃棄物排出量、土地利用、生物多様性への影響など、日々の運用活動が自然資本に与える影響と、それらに起因する運用コストの増大、法規制リスクなどを洗い出しました。また、省エネ設備の導入、再生可能エネルギーの利用、緑化推進など、環境負荷を低減する取り組みがもたらす機会も検討しました。

バリューチェーン上流（建設業）におけるリスク・機会：STEP2で示したとおり、建設資材の調達における環境負荷、建設工事における環境汚染、土地利用に関する制約、生物多様性への影響など、建設業が自然資本に与える影響は大きいものと考えられます。しかし、今回のリスク・機会の洗い出しにおいては、物件の建築時点における環境負荷がADRの事業にどのように紐づいているか可視化することが困難であったことから、上流の建設業におけるリスクと機会を網羅的に評価するのではなく、ADRの不動産運用事業のリスクとして顕在化する可能性のある内容に絞ることとしました。

【リスク・機会の洗い出し検討イメージ（洗い出し資料の抜粋）】

区分			リスク・機会の抽出案
リスク	物理	急性	自然災害激甚化により、洪水や風雨による物件への被害が増加した場合、修繕費・保険料等増加
			自然災害激甚化を防ぐための、気候変動対策に係る対応コスト増加（被害防止に向けた対策（キュービクル設置箇所の設定、浸水防止策）など）
			気候変動に伴い自然環境が変化（地震や降雨の影響）し、土壌が不安定化。地滑りなどの被害が発生した場合は、災害対応コスト増、保険料増
			自然災害激甚化により、洪水や風雨の影響で工事工程に影響を及ぼし、工期延長等による工事コスト増につながるリスク
			自然環境の変化により土壌が不安定化（地震の発生や長雨による地盤沈下など）した場合、工事工程に影響を及ぼし、工期延長等による工事コスト増につながるリスク
		慢性	空気質の悪化による居住快適性の低下や健康リスクの増加に伴う、不動産価値の減少および賃料収入減
			気温上昇により、空調使用増加➡エネルギー消費量の増加につながり、光熱費増
			自然環境の変化により土壌が不安定化した場合、物件価値下落による売上減（リスク物件として賃料減が想定されること、 また、手放すことになる場合、取得価格よりも下回る鑑定価格で売却することにより収益に影響）、物件移転によるコスト増
			気候変動に伴い、自然災害が激甚化し従来はハザードマップ対象ではなかったエリアが同対象に指定されることにより、 止水板や垂直避難システムといったADRの従前施策の追加実施が必要
	移行	政策・規制	上流：建築時点での建築コスト増加（法規制の強化：省エネ適合水準ではないと新築建築許可が下りない等）

≪スコアリングによる重要性評価≫

洗い出したリスクと機会については、その発生可能性と事業への影響度を軸として、重要度のスコアリングを実施しました。この分析プロセスにおいては、自然関連リスク・機会が気候関連リスク・機会と多くの共通項や相互関連性を持つことを確認しました。そのため、既に実施していたTCFD分析との整合性を確保しながら、自然関連リスク・機会について網羅的な分析を進めました。

【重要なリスク・機会の特定に向けたスコアリングイメージ（重要性評価資料の抜粋）】

リスク/機会内容		1.自社にとっての重要性			2.ステークホルダー（投資家）にとっての重要性	総合評価	
		1-1 事業への影響	1-2 発生可能性/実現可能性	合計（平均）		合計	評価※
不動産運用のリスク	自然災害激甚化により、洪水や風雨による物件への被害が増加した場合、修繕費・保険料等増加	3	3	3	3	6	A
不動産運用のリスク	自然災害激甚化を防ぐための、気候変動対策に係る対応コスト増加（被害防止に向けた対策（キュービクル設置箇所の設定、浸水防止策）など）	3	3	3	3	6	A
不動産運用のリスク	気候変動に伴い自然環境が変化（地震や降雨の影響）し、土壌が不安定化。地滑りなどの被害が発生した場合は、災害対応コスト増、保険料増	3	1	2	2	4	C
建築物仕上げのリスク	自然災害激甚化により、洪水や風雨の影響で工事工程に影響を及ぼし、工期延長等による工事コスト増につながるリスク	1	3	2	1	3	D
不動産運用のリスク	空気質の悪化による居住快適性の低下や健康リスクの増加に伴う、不動産価値の減少および賃料収入減	3	1	2	2	4	C

※評価　A：特に重要性が高い　B：重要性が高い　C：重要性は中程度　D：重要性は低い

TNFD 自然資本への対応

ADR

STEP6 分析結果の開示

気候関連・自然関連課題 シナリオ概観で示した、シナリオA（自然劣化が緩やかに進行）とシナリオB（自然劣化が急激に進行）の2つの世界観に基づき、各リスクおよび機会の財務影響を定性的に評価しました。シナリオAでは、主に炭素税など自然環境保全を目的とした規制強化に関連する移行リスクの顕在化が確認されました。一方、シナリオBでは、集中豪雨や洪水・土壌不安定化等の自然災害による物理的リスク（保有資産の毀損や賃料収入機会損失）の増大が大きな課題となることが示されました。さらに、いずれのシナリオにおいても、廃棄物や水に関する規制強化が事業活動に与えるリスク・機会が存在することを認識しています。こうしたリスク・機会への対応として、指標・目標を設定し、継続的なモニタリングと改善を図ってまいります。

シナリオA	シナリオB
自然劣化が緩やかに進行/物理的リスクが低く、移行リスクが高い ネイチャーポジティブ実現に向けた社会変化が 自社事業に影響を及ぼしていく社会	自然劣化が急速に進行/物理的リスクが高く、移行リスクが低い 自然破壊による気候変動・自然災害が 自社事業に影響を及ぼしていく社会

区分		要因	影響（リスク/機会）	シナリオA 影響度※	シナリオB 影響度※	対応策 概要
移行リスク	政策規制	炭素排出量抑制に向けた関連規制の強化	炭素税の導入に伴う事業活動コストの増加	中	小	■ LED照明の整備 ■ 再生可能エネルギーの導入
			省エネ基準適合対応に伴う物件建築時コスト上昇に起因する物件取得コストの増加	小	小	■ リーシング時に光熱費低減効果を周知
		廃棄物排出への対応	社会的なリユース・リサイクル促進の動きに伴うリサイクル対応コストの増加	-（対応済のため）	-（対応済のため）	■ リサイクル率の維持（適切な業者選定）
物理的リスク	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、土壌の不安定化、高潮等の自然災害の激甚化・風水害リスクの上昇	自然災害の激甚化による保有資産の毀損および営業機会の損失	中	大	■ 洪水対策（止水板/排水用ポンプ/浸水センサー/警報装置設置） ■ 防災訓練の実施、防災グッズの確保 ■ 火災保険加入による損害（逸失賃料）低減 ■ 物件取得時のデューデリジェンスを適切に継続し、土壌が安定した物件の選定実施
	慢性	平均気温の上昇・自然災害の激甚化	平均気温上昇によるエネルギー費用の増加	小	小	■ LED照明の整備
			自然災害の激甚化による損害保険料の増加	小	小	■ 火災保険の定期的な見直し
機会	資源効率化	省エネ関連規制の強化	省エネ対策への適応による運営費の削減	小	小	
		水使用に関する規制強化への対応	節水型機器（節水トイレ、シャワー）の積極的な継続導入による水効率の高い物件としての競争力向上	算定不可	算定不可	
		廃棄物排出への対応	高水準のリサイクル率を維持した廃棄物分別の継続による社会全体のリユース・リサイクル推進への貢献	算定不可	算定不可	
	製品およびサービス	工事時の有害物質発生抑制対応	有害物質対策を含む適正な手法による工事の継続に伴う法規制強化時の追加コストの抑制	算定不可	算定不可	

※「算定不可」項目に関しては、定性的な機会としては特定されたものの、根拠とするパラメーターが存在しないこと等から算定を見送ったものです。

	3億円以上	1億円以上3億円未満	1億円未満
影響度	大	中	小

気候変動および自然資本への対応

ADR

STEP7 指標・目標の開示

気候関連課題の解決や自然環境保全を推進し、環境負荷の低減を目指すため、下記の指標・目標（KPI）を設定し、省エネ化・GHG排出量削減・廃棄物リサイクル強化などの具体的な施策を実施しています。これらの目標達成に向けては、定期的なモニタリングに加え、ガバナンス、リスク管理で示した体制によるPDCAサイクルを通し、進捗管理と継続的な改善を図っています。指標・目標の進捗や、これに基づく環境パフォーマンスデータの最新実績、各種取り組みの内容については、ADRのウェブサイトをご覧ください。

項目	目標・KPI
エネルギー消費量	2030年度まで 20%（原単位）削減 （2018年度比）
CO2排出量 （GHG Scope1・2）	2030年度まで 51%（総量）削減 （2018年度比） 2050年度までに ネットゼロ
水使用量	2030年度まで 共用部において原単位で増加させない （2018年度比）
廃棄物量	リサイクル率 65% （廃棄物量の実績確認が可能である専有部原状回復工事をモニタリング）
環境認証・省エネ認証の取得割合	2030年度まで 30%以上 （延床面積ベース）

SBT※認定

ADRのScope1・2排出削減目標「2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出量51%（総量）を削減（2018年度比）」は、2023年3月に国際的イニシアティブであるSBTi（Science Based Targets initiative）より、科学的根拠に基づく目標として認定を取得しています。

※SBT（Science Based Targets ＝ 科学的根拠に基づいた排出削減目標）とは、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標を指します。SBTイニシアティブ（CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）および世界資源保護基金（WWF）による共同国際イニシアティブ）により、SBTを設定する企業が認定されます。

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Environment

環境

環境パフォーマンスデータの実績 25
ポートフォリオにおける認証・評価 27
環境に配慮した資産運用 28
ステークホルダーおよび伊藤忠グループとの協働 30

環境マネジメントシステムの構築

IRMは、サステナビリティ方針およびその関連規程に基づき、環境マネジメントシステムによるPDCAサイクルを運用し、受託投資法人の保有不動産および当社事業活動における環境パフォーマンスデータを管理・分析・改善することで、環境負荷の継続的な低減と持続可能な社会の実現を目指しています。



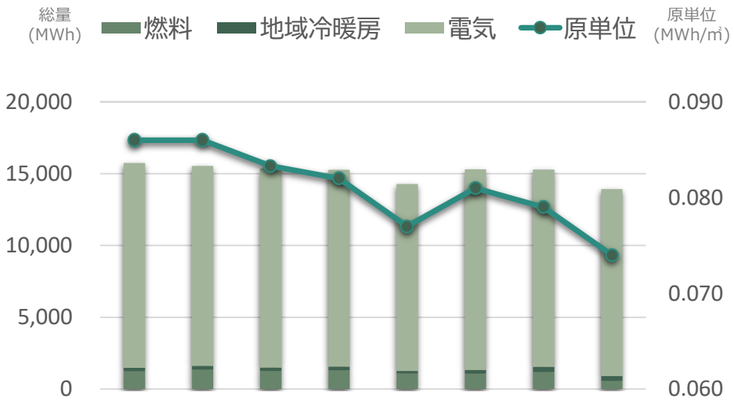
環境パフォーマンスデータの実績

ADR

2025年度までのADRにおける環境パフォーマンスデータの推移は下記グラフのとおりです。詳しいデータは本レポート内『データ集』でご覧ください。

エネルギー消費量

目標･KPI	2030年度まで 原単位 20%削減 （2018年度比）



2025年度 原単位増減率実績

約14.0%削減

2018年度対比

非化石証書および環境価値付熱供給契約等による再生可能エネルギーの導入

以下の取り組みにより、物件共用部における2025年度エネルギー消費量を実質的に100%再生可能エネルギー化し、GHG Scope2の100%オフセットを達成しました。

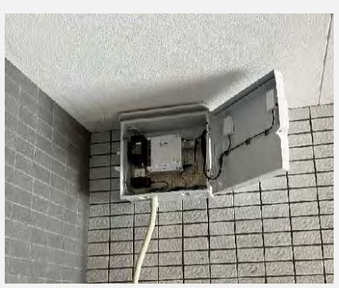
●電力:トラッキング付きFIT非化石証書※1を再エネ価値取引市場で調達し、物件共用部の電力を実質的に再生可能エネルギー化しました。また、一部物件の共用部においては環境価値付電力を活用し、実質的な再生可能エネルギー化を図っています。

●熱:再エネ熱由来J-クレジットを調達し、物件共用部の熱エネルギーを実質的に再生可能エネルギー化しました。さらに、2025年5月からは建物全体で熱供給会社と環境価値付熱供給契約を締結し建物全体の熱消費量を実質的に再生可能エネルギー化しています。※2

※1 再生可能エネルギーの固定価格買取制度（Feed-in Tariff＝FIT）により、石油や石炭等の化石燃料を使っていない「非化石電源（電気をつくる方法）」で発電された電気が持つ「非化石価値」のみを取り出し証書化したものを指します。
※2 保有物件のうち、熱エネルギーを利用しているのはパシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワーのみ（2025年度時点）

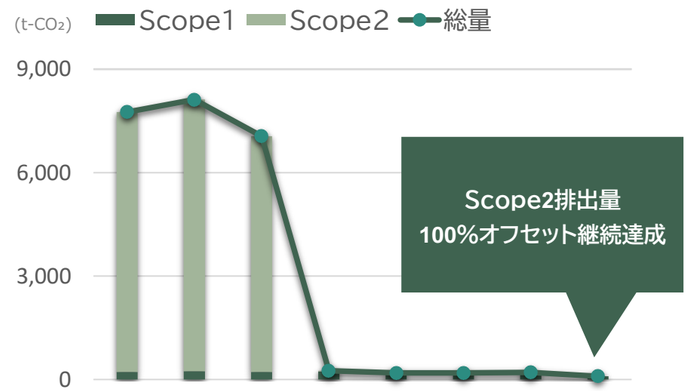
電力計測システムの設置

保有物件における電力消費量の実績カバー率を向上するべく、2026年7月末時点で269物件（延床面積ベースでポートフォリオの93.2%相当）に電力計測システムを設置しており、同システムにより専有部の電力消費量についても計測しています。なお、テナントに対しては、省エネルギーに係る各種啓蒙を実施しています。



CO2排出量（GHG Scope1･2）

目標･KPI	2030年度まで 排出量（総量）51%削減 （2018年度比） 2050年度までに ネットゼロ



2025年度 総量増減率実績

約98.8%削減

2018年度対比

サプライチェーン全体のCO2排出量を把握し、ネットゼロに向けた取り組みを進めるべく、GHG Scope3の算定を行っています。（2022年度分～）

CO2排出量（GHG Scope3）

単位:t－CO2

	カテゴリ	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
1	購入した製品･サービス	5,325	5,444	5,532	6,112
2	資本財	16,945	20,503	24,796	27,242
3	Scope1、2に含まれない燃料および エネルギー関連活動	44	43	48	23
5	事業から出る廃棄物	2	2	1	2
13	リース資産（下流）（対象:保有物件専有部）	24,992	26,116	36,369	35,582
	合計	47,307	52,108	66,746	68,961

※ 環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出量の算定に関するガイドライン」に基づき算出しています。
※ 上記に記載のないカテゴリは、排出源が存在しない、もしくはScope1、2に含めて算定しています。
※ 2023年度より、算定対象カテゴリおよび係数の見直し、推計値を用いた算定方法の導入を行いました。
2022年度データについても本算定方法の見直しに伴い遡及して再計算しています。
※ カテゴリ13「リース資産（対象:保有物件専有部）」の算定にあたり、保有物件専有部におけるエネルギー使用量の実績値が把握できない物件については推計値を使用しています。

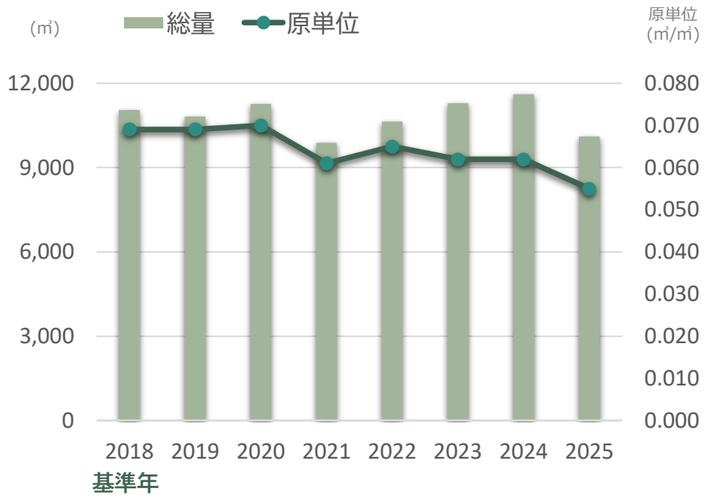
環境パフォーマンスデータの実績

ADR

2025年度までのADRにおける環境パフォーマンスデータの推移は下記グラフのとおりです。詳しいデータは本レポート内『データ集』でご覧ください。

水使用量

目標･KPI　**2030年度まで 共用部において 原単位ベースで増加させない（2018年度比）**



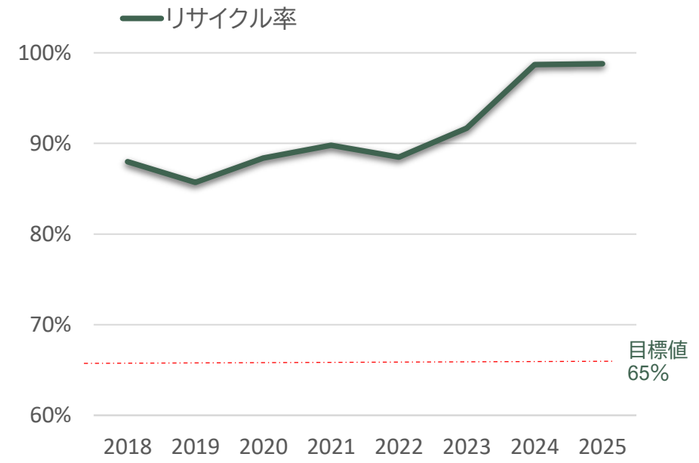
2025年度 原単位増減率

約20.3%削減

2018年度対比

廃棄物量

目標･KPI　**リサイクル率 65%（専有部工事にかかる排出）**



リサイクル率

約98.8%

2025年度実績

節水設備の導入

専有部リノベーション工事において節水型の衛生機器の導入を進めており、水使用量の削減に努めています。



自動灌水装置の設置

一部保有物件において、植栽に自動灌水装置を設置し節水の取り組みを進めています。過剰な散水を防ぐことで、無駄な水の使用を削減しています。



自動散水タイマー付きの灌水装置を蛇口に設置

専有部工事における適切な廃棄物分別管理

原状回復工事から排出される廃棄物について適切な分別管理を実施することで、リサイクル率の向上に努めています。



廃棄物量 排出抑制の取り組み

原状回復工事時に工事範囲を厳選し、安易に交換するのではなく修繕で対応する等、廃棄物量の削減に努めています。



ポートフォリオにおける認証・評価

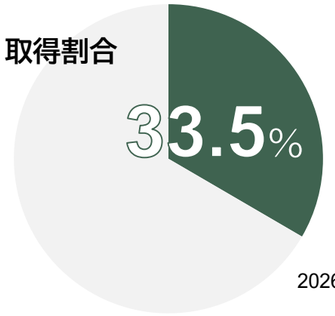
ADR

ADRではグリーンビルディング認証や省エネ格付けといった環境認証の取得に積極的に取り組んでいます。

目標・KPI

2030年度まで
環境認証・省エネ認証の取得割合
30%以上（延床面積ベース）

取得割合



2026年8月28日時点実績

DBJ Green Building認証 ※1

DBJ Green Building

1物件

CASBEE不動産評価認証※2

CASBEE

29物件

BELS評価 ※3

BELS

5物件

※1 DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が開発した、環境性能のほか様々な社会的要請に配慮した優れた不動産を選定する認証制度です。
※2 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証」とは、建築物と敷地に関する環境性能を評価し格付けする手法の一つで、不動産評価に関係が強い評価項目に絞ることにより、不動産の環境性能を判りやすく表示することを目的とした評価システムです。上位から順に「Sランク」「Aランク」「B+ランク」「Bランク」の格付けが与えられます。一般財団法人 住宅・建築 SDGs推進センターが運用する、CASBEE評価員による評価結果をCASBEE評価認証機関が認証する第三者認証制度です。
※3 BELS（ベルス・建築物省エネルギー性能表示制度）とは、Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略称で、建築物の省エネ性能（燃費）について、評価・認定する制度です。

ZEH-M

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を実質ゼロとすることを目指した住宅」であり、ZEH-M（ゼッチ・マンション）とは、その考え方を集合住宅に適用したものです。BELS評価制度において、ZEH-Mの評価は『ZEH-M』（最高評価）、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedの4段階で表示されます。ADRが保有するレジディア高田馬場は、「ZEH-M Oriented」※4を取得しています。

BELS ZEH-M
この住棟のエネルギー消費量26%削減
2023年9月28日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



※4 「ZEH-M Oriented」とは、断熱性能の強化と高効率設備の導入により室内環境を保ちつつ大幅な省エネ化を図り、再生可能エネルギー等を除いた年間の一次エネルギー消費量を共用部を含め建物全体で20%以上削減することを目指す集合住宅のことです。

物件番号	物件名称	DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	BELS評価
T-035	レジディア西麻布	-	A	-
T-038	レジディア六本木檜町公園	-	A	-
T-039	レジディアタワー目黒不動前	-	S	-
T-044	レジディアタワー麻布十番	-	A	-
T-054	レジディア芝浦	-	A	-
T-056	レジディア祐天寺	-	A	-
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	-	A	-
T-064	レジディアタワー中目黒	-	A	-
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	-	A	-
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	-	-	★
T-087	レジディア市谷砂土原	-	A	-
T-093	レジディア蒲田	-	A	-
T-103	レジディア錦糸町	-	A	-
T-120	レジディア文京音羽	-	A	-
T-131	レジディア目白	-	A	-
T-133	レジディア日本橋馬喰町	-	A	-
T-134	レジディア杉並方南町	-	A	-
T-140	レジディア南千住	-	S	-
T-150	レジディアタワー上池袋（タワー棟）	-	S	-
	レジディアタワー上池袋（パーク棟）	-	A	-
	レジディアタワー上池袋（アネックス棟）	-	-	★★
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	-	A	-
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	-	-	★★
T-185	レジディア品川シーサイド	-	A	-
T-189	レジディア千駄木	-	A	-
T-194	レジディア高田馬場	-	-	★★★★★ ZEH-M Oriented
T-198	レジディア東日暮里	-	A	-
T-199	レジディア亀戸Ⅱ	-	A	-
S-020	パシフィックロイヤルコート みなとみらいオーシャンタワー	-	A	-
S-029	ココファン日吉	-	-	★★
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	★★★★★	-	-
R-030	レジディア泉	-	A	-
R-042	レジディア西新	-	A	-
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	-	A	-
R-053	レジディア東桜Ⅱ	-	A	-
R-086	レジディア熊本辛島	-	A	-
合計		1物件	29物件	5物件

環境に配慮した資産運用

ADR IRM

ADRおよびIRMでは、省エネや節水、多種多様な物件への投資等、環境への負荷低減を図りながら資産運用を行っています。

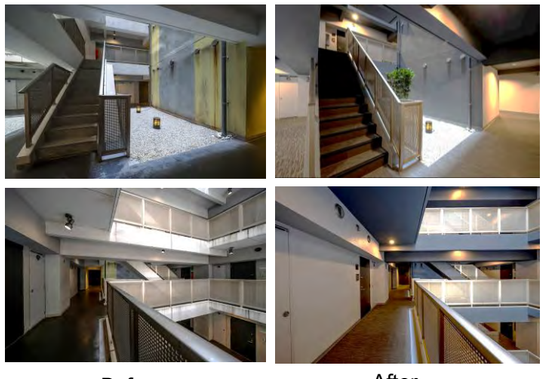
大規模修繕工事 最適なCAPEXコントロール （耐用年数長期化による環境への貢献）

IRMでは、エンジニアリング機能を有し、ADR保有物件全てのCAPEX、修繕工事を効率的にコントロールし、資産価値の維持および建物使用耐用年数の長期化を図っています。耐用年数を長期化することで、投資主価値の向上のみならず、環境への貢献として、エンボディドカーボン並びにオペレーショナルカーボンの削減を目指しています。その他、建物技術診断や長期修繕計画の策定・レビュー、コストコントロール等も行っています。

レジディア文京湯島における大規模修繕（外壁工事）例



レジディア西新における大規模修繕（共用部）例



Before After

LED化の推進

ADRでは、「2018年度比で2030年度までにエネルギー消費量20%削減（原単位ベース）」という目標・KPIの達成に向け、物件共用部においてLED化を推進しています。

インターナル・カーボン・プライシングの導入

ADRでは、環境関連工事（LEDの導入等）について、その工事によるエネルギーの削減効果を試算しています。これをt-CO2に換算し炭素税想定価格を乗じることで、将来炭素税が導入された場合にどれだけのコスト削減効果があるのかを定量的に把握しています。

屋上床面への遮熱塗料の塗布

ADRでは一部保有物件の屋上床面に遮熱塗料を塗布し、室内温度の上昇を抑え節電、省エネにつなげています。



レジディア芝浦

入居者に向けた省エネの呼びかけを実施

ADRでは入居者に対し、ポスター掲示、情報誌「RESIDIAニュース」やサステナビリティガイドの配布、共用部のサイネージ等で省エネの啓蒙を行っています。





エンジニアリング業務体制について

IRMは、運用資産の築年数の経過に伴い、大規模修繕工事やバリューアップ工事を通して物件価値を維持・向上させることの重要性を強く認識し、2013年にJ-REITの資産運用会社として初めて一級建築士事務所登録を取得、2016年以降、大規模修繕等のマネジメント業務、企画設計業務等を順次開始し、エンジニアリング業務体制を強化してきました。
エンジニアリング事業本部では、所属建築士を中心とした専門チームが培ってきたノウハウと専門知識を活かし、物件の大規模修繕工事から専有部のリノベーション工事までを幅広く手がけ、魅力を高めた住まいの提供による他物件との競争力強化や賃料・利回りの向上を通した投資主価値の最大化を目指しています。

改修工事により賃貸不動産の市場競争力を向上 → 近隣競合を上回る賃貸料の実現 → 投資主価値の最大化





物件非常用発電機における次世代バイオ燃料の導入

ADRでは脱炭素に向けた取り組みとして、保有物件に設置している非常用発電機において、スポンサーである伊藤忠商事株式会社が調達し、伊藤忠エネクス株式会社が供給するNeste社製の次世代バイオ燃料「リニューアブルディーゼル」（以下、「RD」）を、マンションの非常用発電機において国内初※、また、J-REITとして初めて導入しました。

RDとは
Neste MY Renewable DieselおよびNeste社製のRenewable Dieselは、世界を牽引するRDおよび持続可能な航空燃料（SAF）メーカーであるNeste社（本社：フィンランド）が、食料競合のない廃食油や廃動物油脂などの再生可能な原料から、水素化精製プロセスを経て製造する次世代バイオ燃料です。ライフサイクルアセスメントベースでのGHG排出量を石油由来軽油比最大約90%削減することが可能であり、日本の温対法・省エネ法上のエネルギー使用量算定対象外であるため、石油由来軽油比でGHG排出量の実質100%削減を実現できます。また、貯蔵安定性にも優れ長期の保管に適するとともに、軽油を使用する車両や重機などでそのまま利用することが可能です。

※2024年11月時点。国内唯一のNeste社製RDの代理店である伊藤忠エネクス株式会社が、分譲含む全てのマンションの非常用発電機においてRDを供給するのは国内初の実績となるため。



Neste社のRD



対象の非常用発電機

RDの詳細に関しては以下ウェブサイトをご覧ください。
https://service.itcenex.com/lp/renewable_diesel/

カーシェアリングの導入

ADRでは2026年7月末時点で、9物件（ポートフォリオの3.1%相当）に導入しています。

その他の取り組み

ADRでは都市型水害や地盤沈下緩和対策としてインターロッキングブロックを設置しています。



レジディアタワー上池袋

環境に配慮した資産運用

ADR

都市部への投資の取り組み

多種多様な物件への投資を通じ、環境負荷の軽減を促進し、街やコミュニティの活性化に貢献しています。

複合/多用途物件への投資

複合/多用途物件（2026年7月末時点で92物件（ポートフォリオの32%相当））への投資を通じ、物件入居者や周辺住民の生活利便性向上、環境負荷軽減を促進します。また、保有物件には店舗や公開空地を有しているものもあり、同物件に人が集まってくる等、街やコミュニティの活性化に貢献しています。

- 公共交通機関の利用を促進し、CO2発生を抑制する駅近物件への投資
  最寄駅から徒歩10分以内の物件：2026年7月末時点で93%（取得価格ベース）
- スーパーやコンビニなど生活利便施設が併設される物件への投資
- 周辺住民の利用できる公開空地を有する物件（2026年7月末時点で7物件（ポートフォリオの2.4%相当））への投資
- バリアフリー設備等、高齢者に対応した物件への投資

都市再生プロジェクト等により開発された物件への投資

地域住民の発意による新しい生産活動、生活のためのコミュニティづくりに賛同し、都市再生プロジェクトにより開発された地区にある物件に投資しています。
都市再生プロジェクト等により開発された物件への投資を通じ、街やコミュニティの活性化、周辺住民の利便性の向上に貢献しています。



（例）ピアネッタ汐留
同地区は、イタリア文化と日本の伝統文化との調和と均衡による魅力的な景観を創出するだけではなく、持続的なまちづくりのための安全・安心なコミュニティづくりや、行政とのパートナーシップを充実・強化させています。
イタリアの街並みを表面的に採り入れるだけではなく、都市再生のあり方そのものにもイタリアの都市活性化の考え方を採用したところが、本地区の特徴です。

その他、ADRが取得した都市再開発での開発物件



レジディア南千住



レジディアタワー上池袋



パシフィックロイヤルコート
みなとみらいオーシャンタワー



レジディア榴岡

取得時における環境リスク評価

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

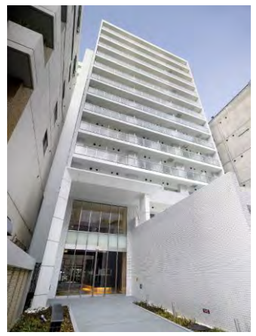
ブラウンフィールド※再開発

土壌汚染が確認された場合は、法令に従った適正な処理や手続きが行われている状態を維持しています。必要に応じて、土壌汚染拡散防止措置や対策工事（汚染土壌の採掘・除去）等を行っています。
※土壌汚染が確認された土地

例）レジディア池上Ⅱ、レジディア中落合、レジディア錦糸町、パシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー、レジディア神戸元町、レジディア洛北　等



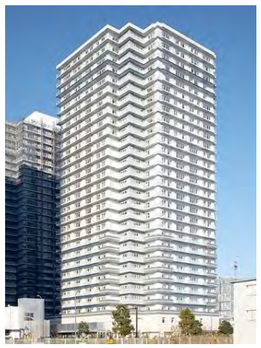
レジディア池上Ⅱ



レジディア錦糸町



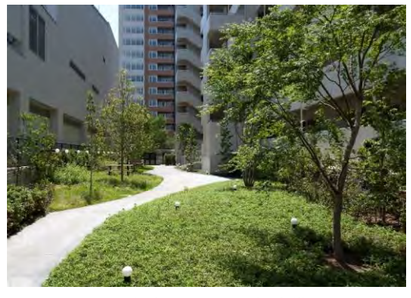
レジディア神戸元町



パシフィックロイヤルコート
みなとみらいオーシャンタワー

生物多様性への配慮

ADRでは、生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への配慮に取り組んでいます。
レジディアタワー上池袋においては、四季を彩る多様な在来種を含む植栽を配置し、住民や地域にとって、貴重な緑の空間を提供し、一部は公開空地として開放されています。その他、一部保有物件において屋上緑化を推進しています。



レジディアタワー上池袋



レジディアタワー乃木坂

ステークホルダーおよび伊藤忠グループとの協働

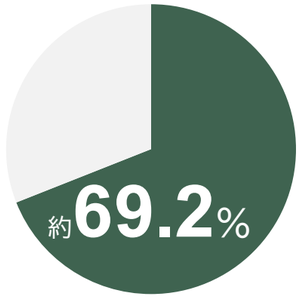
ADR IRM

ステークホルダーとの協働

グリーンリース条項

ADRでは、テナントとの間でエネルギーと水の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定しています。2026年7月末時点で、賃貸戸数のうち約69.2%の住戸に係る賃貸借契約において締結しています。また、PM会社との管理委託契約においても、グリーンリース条項を定めています。

テナントとのグリーンリース契約締結割合



2026年7月末時点実績

サプライチェーンマネジメント

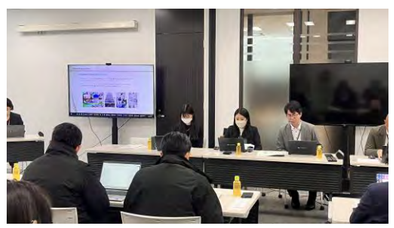
IRMは、「サステナビリティ方針」に掲げた個別項目の実現に向けてサプライヤーと協働して取り組むべく「サステナビリティ調達ポリシー」を定めています。本ポリシーに基づき、全てのPM会社について、その取引開始時および毎年1回、サステナビリティに関する取り組み状況を含むアンケートを実施し評価することで、サプライヤーとのエンゲージメントを強化しています。また、サプライヤーからIRMの調達に関する方針の理解と協力を得ていくことが重要と考え、主要な取引先であるPM・BM会社に対して「サステナビリティ調達ガイドライン」を通知しています。

PM会社選定基準・評価の取り組み

IRMでは、物件の管理を委託するPM会社の選定基準等を定めるとともに、原則として年1回、全てのPM会社の評価を行っています。評価にあたっては、ビル管理能力、修繕工事能力等に係る項目に加え、業務における環境配慮状況、従業員の労働安全衛生、IRMが定めるサステナビリティ方針への理解・協力といった点も考慮しています。

原状回復工事会社に対するサステナビリティ研修実施

IRMは、主要なサプライヤー(PM・BM会社)の他、原状回復工事会社についても、重要なエンゲージメント対象として認識しており、当該工事会社を対象に、IRMおよびADRのサステナビリティに関する取り組み方針について共有することを目的としたサステナビリティ研修を実施しました。研修では、IRMおよびADRのサステナビリティへの取り組み状況に加え、「サステナビリティ調達ガイドライン」の内容についても共有を行い、工事会社との間で環境負荷低減に向けた認識共有を図りました。





IRM役職員のサステナビリティ意識向上に向けた取り組み

サステナビリティ意識向上のため、IRMの役職員に対し、定期的なサステナビリティ研修(専門講師による研修および社内研修)やイベントを開催しています。2025年度においては、昨年度に続き役員を対象に外部講師を招きESGに係る知見を深める研修を実施しました。その他、これまでに、自宅における節電チャレンジおよびSDGsをテーマにディスカッションする食事会(会社が費用負担)等の啓発イベントを実施しました。

伊藤忠グループとの協働

ADRでは、環境配慮に関し、伊藤忠グループと以下のような取り組みを協働しています。

物件開発・購入
複合/多用途物件開発等の賃貸マンションにおける環境・地域に貢献できる案件の積極的な推進。
グリーンビルディング認証の取得。

物件管理
省エネルギーの啓蒙や、AEDの設置等による地域への貢献。

伊藤忠グループとの協働例

東京・スチューデントハウス武蔵小杉での取り組み

伊藤忠グループの一つである伊藤忠都市開発株式会社(現:JR 東日本伊藤忠不動産開発株式会社)の開発物件であり、また、DBJ Green Building認証を取得している東京・スチューデントハウス武蔵小杉を、ADRで2024年4月に取得しました。取得後、ADRにおいても同環境認証を継続して取得し、最高位の「5つ星」評価を獲得しています。



東京・スチューデントハウス武蔵小杉

● 節水・省エネルギーの啓蒙

物件共用部では、節水・省エネルギーを促す掲示物を掲出し啓蒙を行っています。



省エネの啓蒙

● BCP対策

災害時用備蓄品の保管の他、敷地内にはマンホールトイレやかまどベンチが設置され、定期的に入居者や地域住民参加型の防災訓練を行っています。



かまどベンチ



ハザードマップの掲出



マンホールトイレ

Social

社会

テナントへの取り組み 32
地域社会貢献への取り組み 33
人権方針・ダイバーシティ推進 34
人材戦略 35
健康経営の推進 36
働きやすい職場環境の整備 37

ステークホルダーエンゲージメント



テナントへの取り組み

ADR

ADRでは、入居者の満足度向上の取り組みが、物件収支の安定および向上につながるものと認識し、以下のような取り組みを行っています。

テナント満足度調査の実施

「レジディア」物件の入居者を対象に、レジディアブランドに対する満足度・要望調査を定期的（約3年に一度）に実施しています。2026年度に実施した調査では、清掃状況や美観、立地に対して高い評価をいただきました。

回数（回）	実施時	①回答者数（人）	②対象者数（人）	回答率（①/②）（%）	③総賃貸可能入居者数（人）	カバー率（②/③）（%）
1	2014年4～7月	3,106	14,155	21.9	19,078	74.2
2	2017年9～11月	3,945	16,445	24.0	20,842	79.0
3	2020年4～6月	7,705	18,000	42.8	21,322	74.2
4	2023年5～6月	5,533	18,821	29.4	21,836	86.2
5	2026年5～6月	4,768	19,274	24.7	22,524	85.6

満足度調査結果による施策の実施

テナント満足度調査による入居者からの要望を受け、シェアモビリティLUUP設置物件の拡大や、宅配ボックスの増設を行い、テナント満足度向上に努めています。



シェアモビリティLUUPの設置


宅配ボックスの増設

入居者サービスの展開

入居者向けに各種サービスを提供する専用サポートデスク「レジディアカスタマーサポート」や、「レジディア」物件間での住替えにおける割引制度「ムービングスタイル」の導入等、各種入居者向けサービスを展開し、顧客満足度の向上、テナントのリテンション向上につなげています。
詳細はレジディアリーシングサイトをご覧ください。

シェアスペース等への改修

多様な生活様式への対応のため、以下2物件の共用部を改修し、テナントに対しシェアスペースとして提供しています。


レジディア蒲田
使用されていなかった集会室をシェアスペースに改修


レジディア中野富士見台
共用室をワーキングスペースに改修

建物・設備改善の計画的な実施

ハザードマップによる水害リスクを分析した上で策定された浸水対策計画に基づいて、止水板の設置や、水害発生時に垂直避難を促す浸水センサーの設置を進めています。
また、非常用発電機の更新・増強を計画的に実施しています。


止水板の設置


浸水センサーの設置

災害発生時を想定した備え

レジリエンス向上の為、物件状況管理システムを導入し災害発生時におけるPMとの連携を強化することで被害の最小化に努めています。その他、防災備蓄品の配備、防災訓練等も行っています。

防災マップの設置および防災グッズの配布

2026年7月末時点において98%の物件（282/289物件）にて、共用部に災害時の避難場所を明示することで、災害時における安全確保の支援とともに、防災意識の醸成を図っています。また、一部の「レジディア」物件において、希望者向けに防災関連用品を無償で提供しています。


防災マップの例



防災グッズ配布例

AED・寄付型自販機の設置

一部物件において、近隣住民も利用可能なAEDや、小児がん施設への寄付型自動販売機を設置しています。（2026年7月末時点 AED:68台　寄付型自動販売機：19台）



AED



寄付型自動販売機

水害リスク

計画規模※1にて把握される浸水リスク

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
～5m	6 物件	48 億円	291 戸
～3m	46 物件	913 億円	4,437 戸
～0.5m	14 物件	266 億円	1,264 戸
計	**66** 物件	**1,229** 億円	**5,992** 戸

経済的損害への対応 → **火災保険にてカバー可能**

ガイドライン※2が定める電気設備への対応

対象　1F以下にキュービクルがある**7**物件

→ 必要に応じて止水板の設置等浸水対策を実施

テナントの安全確保への対応

対象　2m以上の浸水　1Fに住戸がある**6**物件

→ 上階への避難誘導浸水センサー等設置

※1 水防法等により定義される、河川整備の基準となる浸水深のことをいいます。（外水氾濫を対象）
※2 2020年6月に国土交通省から公表された「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」のことをいいます。

地域社会貢献への取り組み

IRM

IRMでは、会社としての取り組みのほか、社員参加型の活動も含めた社会貢献活動を積極的に実施しています。

学生への支援

IRMは、建築やデザインを学ぶ多くの学生に活動の場を提供し支援することや、学生がIRMおよびREIT業界に関心を持つきっかけとなることを目的とし、学生への支援を行っています。過去には、運用する賃貸住宅「レジディア」のリノベーションアイディアを学生向けに募集し、コンペを実施。最優秀作品のデザインをもとにしたリノベーションを実際に行いました。また、地域貢献や物件の新たな価値創出、ならびにREIT業界の認知度・理解度向上を目的に、IRMオフィス近隣に所在する共立女子大学 建築・デザイン学科と、IRM運用物件を対象としたリノベーション提案に関する産学連携プロジェクトを実施しました。学生は物件実査や周辺環境調査、中間発表等を経てデザイン案を取りまとめ、パース図や模型等を用いてIRM社長を含む役員へ最終プレゼンテーションを実施しました。

2024年度における共立女子大学との産学連携の取り組み

ADRの保有物件を対象に、同大学の学生が共用部・専有部・公開空地のリノベーションデザインを考案しました。


プレゼンテーションの様子


プレゼンテーション資料例


公開空地 リノベーション案 模型

2025年度における共立女子大学との産学連携の取り組み

2024年度に続き2回目となるプロジェクトを実施し、IRMが資産運用を行う賃貸マンションおよび賃貸オフィスを対象に、リノベーションデザインを考案しました。


プレゼンテーションの様子


プレゼンテーション資料例



リノベーション案 模型

「伊藤忠野球教室」へのボランティア参加



IRMは、スポンサーである伊藤忠商事株式会社が主催する「伊藤忠野球教室」に、ボランティアとして継続参加しています。本活動は、「心のバリアフリー」の実践と「次世代育成」を目的として、2007年より継続されています。

毎年2月、明治神宮野球場において、東京ヤクルトスワローズベースボールアカデミーのコーチ陣を講師に迎え、障がいのある子どもたちが社員と一緒に野球を楽しむイベントです。伊藤忠グループ約20社からのボランティア社員がともに参加し、子どもたちやそのご家族を含む総勢250名程が集います。IRMは、伊藤忠グループの一員として、このような地域・社会との交流活動に積極的に参加することで、社会的包摂(インクルージョン)の推進や次世代を担う子どもたちへの支援に貢献しています。詳細は、こちらのページをご覧ください。

ファミマフードドライブへの参加

伊藤忠グループである株式会社ファミリーマートの協力のもと、役職員による社会貢献活動の一環として「ファミマフードドライブ」に参加し食品の寄付活動を行っています。毎回インスタント食品やお菓子類等の様々な食品が役職員から集まっています。

※『ファミマフードドライブ』とは…家庭にある食べきれない食品をファミリーマート店舗に持ち寄り、地域の自治体やNPOなどの協力パートナーを通じて、支援が必要な方に提供する取り組みです。『ファミマフードドライブ』の取り組みを通じて、ご家庭にある食べきれない食品が活用され、食品ロスの削減につながります。また、全国に店舗があるファミリーマートを回収拠点とすることで、地域の皆様に気軽に社会貢献活動に参加していただくことができるようになります。(通常ファミリーマートでは企業単位での食品の受付は行っていません。)

＜株式会社ファミリーマート本社での寄付食品持ち込みの様子＞






エコキャップ運動への参加

IRMは「エコキャップ運動」に賛同し、飲み終わったペットボトルのキャップをリサイクルのために集めています。集めたキャップは「認定特定非営利活動法人 世界の子どもにワクチンを日本委員会」を通じてリサイクルメーカーへ売却され、その売却益が世界で病気に悩む子どもたちのために活用されます。また、キャップの分別作業のために障がいをもつ方の雇用促進にも役立っています。

オフィス周辺での定期的な清掃活動

地域の一員として、IRMのオフィスが所在する千代田区の一斉清掃に役職員が継続的に参加しています。






災害支援

IRMでは大規模自然災害の発生に際し、被災地域の一日も早い復興のため、義援金拠出等を通じて災害支援を行っています。その他、社員ボランティア活動や、社員募金も呼びかけています。

障がいのある方の社会参加支援

IRMのスポンサーである伊藤忠商事株式会社は、身体障がいおよび知的障がい等のハンディキャップを持つ人々にやる気とやり甲斐のある働く場を提供することを目的として、特例子会社「伊藤忠ユニダス株式会社」を1987年に設立しました。IRMは、伊藤忠ユニダス株式会社に、自社の名刺および封筒を発注することで、同社を支援しています。

伊藤忠記念財団への支援

IRMのスポンサーである伊藤忠商事株式会社が1974年に設立した「公益財団法人伊藤忠記念財団」は、青少年の健全育成を目的とした社会貢献活動を継続して進めています。現在は、「子ども文庫助成事業」、「電子図書普及事業」を活動の柱に、子供たちの健全な成長に寄与する活動を行っています。IRMは、本財団への寄付に参加することで、本財団への支援を行っています。

人権方針・ダイバーシティ推進

IRM

人権方針（ポリシー）

IRMは、事業活動に関わる全ての人々の人権を尊重する責任を果たすために、「人権ポリシー」を設けています。
このポリシー実践行動の一環として、ダイバーシティ推進に向け、女性活躍支援のためのポジティブアクション施策を実施するなどの取り組みを進めています。

01. 国際規範およびガイドラインへの支持

「世界人権宣言」や国際労働機関（ILO）の「労働における基本的原則および権利に関する宣言」、「国連グローバル・コンパクト」など、人権に関する国際規範を支持します。また、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、人権を尊重してまいります。また、親会社である伊藤忠商事株式会社の「伊藤忠グループ人権方針」は、当社の全ての役職員に適用されています。

02. 人権侵害への非加担

自ら人権侵害を行わず、また他者による人権侵害に加担することが無いよう努めます。

03. 結社の自由・団体交渉権の尊重

関係法令に従って、結社の自由および団体交渉権を尊重し、雇用および職業における違法または不適切な差別をしません。

04. 強制労働の撤廃

当社およびサプライチェーンにおける、あらゆる形態の強制労働を排除し、防止に努めます。

05. 児童労働の実効的な廃止

当社およびサプライチェーンにおける、児童労働を実効的に廃止することを支持し、実践します。当社は法令上の就労最低年齢を超えていない児童は雇用しません。

06. 雇用と職業における差別の撤廃

人種、肌の色、性別、宗教、政治的見解、国籍（出身国）、社会的出自、年齢、障がい、HIV/エイズへの感染、労働組合への加入および性的指向など、その人の能力にも、また該当する職務に必要な固有の要件にも関係のない特徴を理由に、他者とは異なる、もしくは不利な処遇を行うことはいたしません。

ダイバーシティ推進

IRMは、「サステナビリティ方針」が定めるサステナビリティへの基本的な取り組みおよび「人権ポリシー」で定めた方針を具体的に実践するため、「多様性（Diversity）・公平性（Equity）・包摂性（Inclusion）」（以下、「DEI」）推進に対する考え方や取り組みを定めた「DEI推進ポリシー」を制定しています。持続可能な社会の実現および長期的な投資主価値の向上のためには、DEIを尊重し、包括的な組織文化の醸成を進めることが必要だと考え、制度や企業文化においてDEIを阻害する構造的障壁を認識し、その解決に向け、IRM役職員および各投資法人役員の多様性や採用、リテンション（雇用維持）、育成、昇進のプロセス等における取り組みを推進しています。

DEI推進体制

代表取締役社長を最高責任者、総務管理本部長を執行責任者とし、年2回以上開催されるサステナビリティ推進委員会において、DEI推進に係る目標の設定や体制の整備を行っています。目標に対する課題や指摘事項については、原則として翌期の目標に織り込むことにより継続的にフォローアップを行う体制を整えています。

多様な人材の活躍推進

IRMは、多様な人材が互いの強みを生かし、誰もが能力を発揮できる職場づくりに取り組んでいます。ダイバーシティ推進の取り組みの一環として、女性活躍を支援するポジティブ・アクション施策を実施し、採用・育成・登用や働きやすい環境整備を継続的に進めています。

主な目標・KPI

【対象】正社員および契約社員

目標・KPI	進捗状況（2025年度）
従業員に占める女性比率：30%以上	29.1%
女性の管理職比率 ： 30%超	20.7%

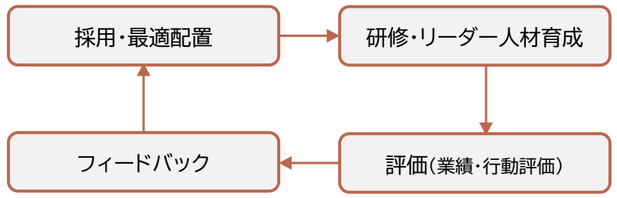
※2026年3月末時点

人材戦略

IRM

人材戦略

各投資法人・運用ファンドの安定的・継続的な成長を支えるのは「人材」であると考え、IRMでは人材価値の最大化・全体最適を目指し、人材戦略を推進しています。具体的には、各役職の従業員が備えるべき視点や能力・スキル等の要件を定めた人事評価制度を構築し、優秀な人材の採用・育成・活用・登用を行っています。また、従業員一人ひとりの能力発揮、キャリア形成のために、キャリア申告制度を設け、最適な配置を行っています。



※投資法人は、資産の運用に係る業務を金融商品取引業者（投資運用業）である資産運用会社に委託することが義務付けられています。

複線型人事制度

IRMでは、複線型の人事制度を導入しています。組織をまとめるマネジメントラインと、高い専門性によって会社へ貢献するスペシャリストラインを用意しています。
それぞれの役割に応じて活躍できる仕組みとすることで成果を適切に評価し、高い成果を上げた従業員の貢献を処遇に反映できるようにしています。

従業員の能力開発

キャリア開発・サポート

IRMは、従業員の能力開発の一環として、様々な研修、能力・キャリア開発を行っています。ジョブローテーションを導入しているほか、従業員が年に一度自身の今後の希望キャリアを申告し、上司と面談するキャリア申告制度があります。また新入社員には、それぞれ指導社員以外にメンター社員が設定され、業務を含め多種多様な相談に応じています。

パフォーマンス評価フィードバックの仕組み

IRMの人事評価は、自身の業務目標に対する達成度を評価する「成果評価」と、等級や役職ごとに求められるパフォーマンスを評価する「行動評価」で構成されています。
目標管理面談は期初（目標設定）・期中（振り返り）・期末（評価フィードバック）の年3回行い、上司・部下間で意思疎通の取れた透明性のある目標設定や、従業員の目標達成・成果拡大と成長支援のための評価体制を構築しています。
評価を基礎に従業員の固定給および賞与が決定され、賞与は各投資法人・運用ファンドの運用成績に一部連動しています。また、個別面談を通じて評価のフィードバックや個人のキャリア開発についての対話を実施し、人事戦略の策定に役立てています。

資格取得支援・補助制度

業務遂行能力向上や専門知識の習得を目指し、資格取得費用の補助制度を設けています。（補助例：宅地建物取引士、不動産証券化マスター、一級建築士、証券アナリスト、ビル経営管理士等）

※ 複線型人事制度、キャリア開発、パフォーマンス評価・フィードバックは正社員のみが対象であり、資格取得支援・補助制度については、正社員および契約社員が対象となります。

専門的な職能開発・研修プログラム

職位等に応じた幅広い研修制度や自己啓発支援制度を設けています。

研修例	内容
管理職研修	ラインケア研修： メンタルヘルスの一次予防のため、メンタルヘルス不調が起きるメカニズムを理解し予防するスキルを習得、健康的な職場づくりに向けたポイントを理解する
	多面評価研修： 多面評価を通じ強みや課題を把握することで自身の行動の振り返りや能力開発計画を立案、各組織のパフォーマンス最大化に繋げることを目的とした階層別研修
新任管理職研修	マネジメント、信頼構築、チームビルディング、人材育成、労務管理等のリーダーに不可欠な知識・スキルについて習得する 外部機関を活用し、職場実践と振り返り、外部講師のアドバイスの流れで実践力を高める
次世代ビジネスリーダー研修	中堅社員として、経営感覚の醸成を図るリーダーシップ研修 自身の強み・弱みをふまえ、組織の中核として求められる役割を認識する
入社4年目研修	若手から中堅ステージに向かう節目において、課題設定力、課題の本質を捉える力を学び、自らキャリア（あるべき・ありたい働き方）をデザインする
入社2年目研修	主体的に行動し、広い視野で周囲の人や職場に貢献できることを自分なりに考える 一人前として、立場の異なる相手とも円滑に協働し、担当業務全体の品質を向上させる
ライフプラン研修	50歳以上の従業員向けのライフプラン・キャリアデザイン研修 ベテラン社員が自身のキャリアやスキルの棚卸しを行い、その能力を生かしてさらなる活躍やキャリア設計に繋げる

他研修内容については本レポート内『データ集』でご覧ください。

従業員向け研修費用

【対象】正社員および契約社員

	2023年度	2024年度	2025年度
一人当たりの年間研修費用（円）	78,178	83,921	94,077

健康経営の推進

IRM

健康経営の推進

IRMでは、「健康経営ポリシー」を制定し、以下のとおり、IRMの従業員ならびにその家族の心身の健康保持・増進を図るための取り組みを推進することを宣言しています。

伊藤忠リート・マネジメント　健康経営宣言書

当社の企業理念および経営方針の実現のためには、従業員ならびにその家族の心身の健康が何よりも重要と考えます。当社は、今後も働きやすい職場環境づくりや従業員の健康維持・増進を重視し、積極的に健康経営を推進してまいります。

2026年6月
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長　関口　淳

また、IRMでは働きやすい職場環境づくりや従業員の健康増進を重視した健康経営の推進のため、以下の重点施策を定め、全ての正社員・契約社員を対象に取り組みを進めています。

重点施策

01. 年度初めに健康課題の認識と健康課題に基づいた具体的目標（計画・数値目標）を設定、取り組み結果を年度末に検証し新年度はさらなる改善を目指す「健康経営のPDCA」を回していく。
02. ワーク・ライフ・バランス（仕事と生活の調和）の充実
03. 従業員の定期健診受診率100%の徹底と家族（被扶養者）の健診受診推奨、および重症化予防（再検査・精密検査の受診率の向上）
04. メンタルヘルス対策（ストレスチェックの実施と集団分析、メンタルヘルス研修の実施）
05. 過重労働防止対策
06. 感染症予防対策
07. 受動喫煙対策
08. 職場の活性化のためのコミュニケーションの促進
09. 病気の治療と仕事の両立支援
10. ヘルスリテラシーの向上（管理職又は従業員に対する教育機会の設定）
11. 女性の健康保持・増進に向けた取り組み（女性特有の健康課題への取り組み）
12. 食生活の改善と運動機会の増進に向けた取り組み
13. 特定保健指導実施機会の提供に関する取り組み

IRMは健康経営に関する取り組みについて外部機関より一定の評価を受け、認定も取得しています。2026年3月に「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）」に6年連続で認定され、2026年9月には健康優良企業「金の認定」を4年連続で取得しています。

2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 中小規模法人部門
健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）

健康優良企業
金の認定　認定番号　協金第159号（3）

健康経営にかかる主な取り組み

■ 健康管理の推進、予防の強化

定期健康診断の受診は健康づくりの第一歩と認識し、定期健康診断の100%の受診を実現することを目指すことに加え（2025年度受診実績100%）、有所見者の方全員に、病院での診察や検診を勧奨しています。その他、心と体の健康増進のため全社向けに健康セミナーやセルフケア研修を実施し、ヘルスリテラシー教育の機会の提供に努めています。従業員が安心して予防接種を受けられるよう、接種時間を勤務扱いとするとともに、接種後の副反応に対しては、所定の日数を休暇（有給）としています。さらにその家族の予防接種の付添についても休暇（有給）を付与しています。

■ 職場の心の健康づくりの促進

IRMでは、メンタルヘルス不調の予防と早期発見のために、心の健康づくり計画を制定するとともに、一次予防に向けストレスチェックの受検を推奨し、組織診断の結果を職場づくりの取り組みに活かしています。

■ 女性が働きやすい職場環境づくり

IRMでは、女性が働きやすい職場環境づくりを目的として、花王株式会社の生理用品ブランド「ロリエ」が展開するプロジェクト『職場のロリエ』に賛同し、生理用品の備品化を実施しています。『職場のロリエ』とは、女性にとってより働きやすい環境を整備するため、企業のオフィスなどに生理用ナプキンを設置する、花王株式会社の取り組みです。
詳しくはこちらをご覧ください。

Laurier in Workplace 職場のロリエ Laurier ロリエ

■ 衛生委員会の設置

IRMでは、「衛生委員会」を設け、月に1回、産業医を交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで役職員の健康障害の防止や健康の維持・促進を図っています。

■ 従業員エンゲージメント調査の定期的な実施

働きがいのある会社づくりに向けて、従業員等に対して意識調査を実施し、職場環境の改善などに繋げる取り組みを行っています。Great Place to Workより「働きがいのある会社」として、2024年度、2025年度に続き、2026年度においても認定されました。

Great Place To Work. Certified SEP 2026-SEP 2027 JAPAN

従業員エンゲージメント調査実績

【対象】役員（執行役員を含む）および正社員

2022年度　回答率：94.1%　満足度スコア：58ポイント
2024年度　回答率：91.7%　満足度スコア：62ポイント
2025年度　回答率：90.6%　満足度スコア：64ポイント

主な目標・KPI

【対象】正社員および契約社員

目標・KPI	進捗状況（2025年度）
男性育休取得率：100%	100.0%
有給休暇取得割合:70%以上	74.8%
平均残業時間：20時間未満	20時間23分

過年度分のデータは本レポート内『データ集』をご覧ください。

※2026年3月末時点

働きやすい職場環境の整備

IRM

IRMでは、福利厚生制度、ワーク・ライフ・バランスの充実に向け、下記の取り組みを行っています。

人事制度の整備

■ 育児休業制度・育児短時間勤務制度・看護休暇
仕事と子育ての両立をサポートするため、子が最大2歳になるまで育児休業制度、子が小学校に入学する前まで育児短時間勤務制度が利用できます。また、IRMでは小学校3年生終了までの子の看護等休暇（有給）に加え、小学校就学中の子の看護に特別休暇（有給）が利用できます。

■ 介護休業制度・介護短時間勤務制度・介護休暇
仕事と介護の両立をサポートするための介護休業制度、介護短時間勤務制度、介護休暇が利用できます。

■ 特別休暇制度
地域貢献活動や社会福祉活動への参加、配偶者等の出産や子の学校行事への参加など育児支援、定期健康診断やその結果説明・二次検査などヘルスケア関連で、有給休暇とは別に、年5日まで取得できます。

■ 積立有給休暇制度
失効する年次有給休暇を年10日、最高60日を限度として積み立て、会社が定める事由（私傷病による治療・療養、家族の介護、不妊治療等）に該当する場合に利用できる制度です。従業員が安心して治療・療養や介護等と仕事を両立できるよう支援しています。

■ 在宅勤務制度・フレックスタイム制度
多様な働き方の実現や効率的な業務推進に向け、在宅勤務制度、フレックスタイム制度を導入しています。

■ 時間単位有給休暇制度
毎年5日分（40時間分）について、1時間単位で有給休暇を取得することが可能です。

■ 永年勤続表彰制度
長期勤続への慰労として、勤続5年、10年、20年、および30年での報奨金支給とリフレッシュ休暇を付与する永年勤続表彰制度があります。

■ 継続雇用制度
IRMの従業員の定年は満60歳ですが、条件を満たす従業員については1年契約の更新制による嘱託としての再雇用制度があります。

■ 慶弔見舞金制度
結婚や出産にかかる御祝、御見舞などを用意している他、万一に備えた弔慰金制度も用意しています。

福利厚生

■ 従業員持投資口制度
運用する投資法人の投資主と従業員との利害の一致を促進し、従業員の福利厚生の増進のため、運用する上場投資法人（ADR）の投資口を投資対象とする持投資口制度を設けています。

■ 企業型確定拠出年金制度（DC）
役職員の資産形成および将来の生活設計を支援するため企業型確定拠出年金制度を導入しています。

■ 社員旅行
役職員同士の親睦を深める制度として、原則として年1回社員旅行を開催しています。オフィスとは異なる環境の中で共に過ごす時間はさらに交流を深める機会になり、仕事においても大きなプラスになります。

■ 会員制福利厚生パッケージ
仕事と家庭の両立、健康推進を支援する目的で、各種提携先（宿泊施設やフィットネスクラブ、育児等）での幅広いメニューを会員優待料金で、利用制限なく何度でも利用することが可能です。

■ 社内イベント
懇親会、ウォーキングイベント、各種コミュニケーションイベント等の開催により、役職員の親睦を深めています。健康増進や様々な部署の従業員間のコミュニケーションを醸成することで、全社の士気を高めています。

■ リフレッシュを目的とした食品の提供
役職員の健康推進やリフレッシュを目的として、健康に配慮した食材で作られた食品や、アイスクリーム等を無償で提供しています。

■ OFFICE DE YASAIの導入
役職員の健康増進と満足度向上を目的として、健康的な食事を手軽に取ることができる環境を整えています。



社員表彰制度

役職員の成果や貢献を社内で共有・可視化する「社員表彰制度」を導入しています。本制度を通じて、IRMが重視する行動や価値観を明確にするとともに、役職員同士が互いの取り組みを認め、称賛する組織文化の醸成を図っています。これにより、役職員のモチベーション向上と、行動指針に沿った主体的な行動の促進につなげています。

オフィス環境整備

IRMでは役職員一人ひとりが快適に業務に取り組めるよう、オフィス環境を整備しています。



ミーティングスペースの拡充



個別ブースの設置



コミュニケーションスペースにおける社員交流



マグネットスペースの創出

Governance

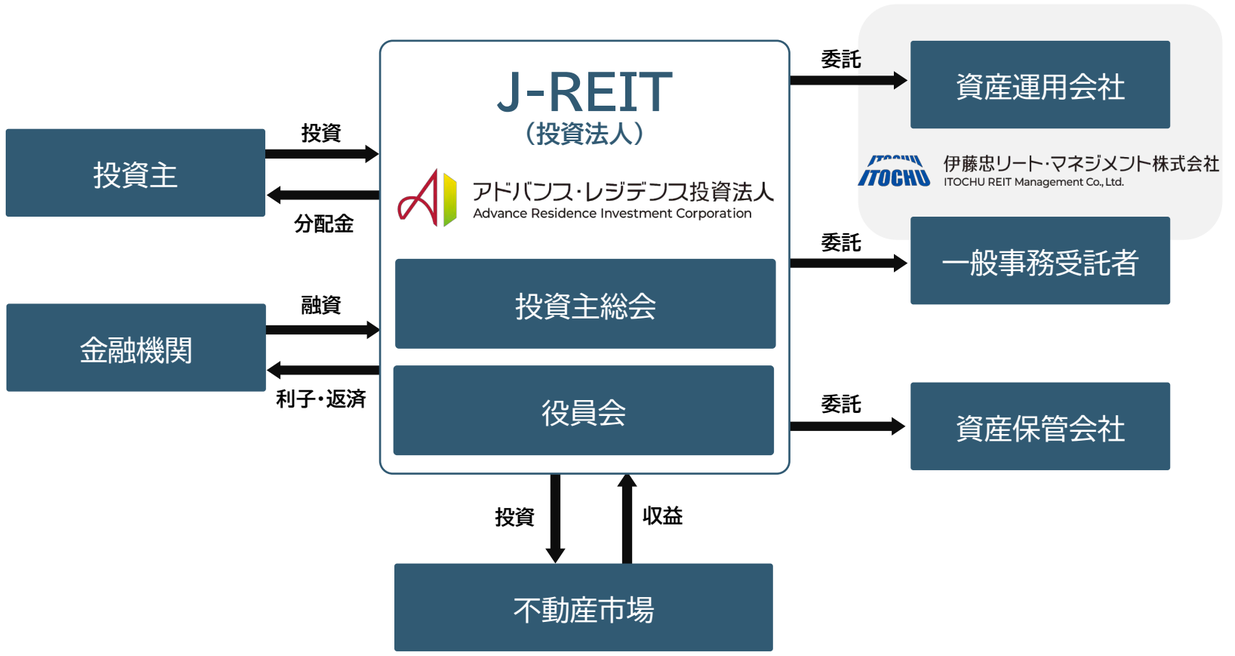
ガバナンス

ガバナンス体制 39

コンプライアンス 42

リスクマネジメント 43

投資法人の仕組み



ガバナンス体制

ADR IRM

投資法人のガバナンス

ADRの規約においては、ADRの執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上）とされています。現時点のADRの機関は、投資主総会、役員会に加えて、会計監査人により構成されています。
ADRの役員会は、執行役員1名および監督役員2名により構成されています。ADRでは、「役員会規程」において、定例役員会を原則として1か月に1度開催するものとして定めています。

投資法人の執行役員および監督役員

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に該当しないことを前提とし、専門性、資質や適格性をふまえて役員会にて候補者を決定し、ADRの規約に基づき2年に1回以上開催される投資主総会の決議を得て選任されています。

役職名	氏名	選任理由	役員会の出席状況（第31期・第32期）※
執行役員	樋口 達	会計の専門家でありかつ法律の専門家であるその幅広い見地から業務を執行することにおいてADRの執行役員に適任であると判断し選任	100%（15回/15回）
監督役員	小林 覚	法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100%（15回/15回）
監督役員	小峰 光	会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100%（15回/15回）

※ 2026年7月31日付で退任した前監督役員の金山藍子の第31期・第32期における役員会への出席状況は、100%（15回/15回）です。

執行役員について

J-REITにおける執行役員は、資産運用会社の社長の兼任やスポンサー企業から登用することが多く見られますが、ADRでは、独立性と客観性を一層高めるため、執行役員をIRMの社長とは別の者とし、伊藤忠グループ以外から登用しています。そのため、ADRの執行役員は監督役員と同様に、IRMおよび伊藤忠グループと利害関係を有さない独立した立場にあります。これによりADRでは、より一層IRMから独立した立場での意思決定を可能としています。

ファンドにおける女性役員の登用

ADRではガバナンス体制の強化を目的に、多様性に富んだ役員の構成を推進しています。2026年10月30日現在、ファンド役員は3名、うち女性役員は1名（33.3%）となっています。

目標・KPI	進捗状況
ファンド役員における女性役員割合25%	女性役員割合33.3%

役員報酬等

役員報酬

ADRの役員の役員報酬は、投資法人規約に基づき執行役員一人当たり月額100万円を上限、監督役員一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とします。

役職名	氏名	2026年1月期（第31期）	2026年7月期（第32期）
執行役員	樋口 達	2,700千円	2,700千円
監督役員	小林 覚	1,800千円	1,800千円
監督役員	小峰 光	1,200千円	1,800千円

・監督役員の小峰光は2025年10月27日付で就任。
・2026年7月31日付で退任した前監督役員の金山藍子への報酬は第31期1,800千円、第32期1,500千円です。

会計監査人の報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額とします。

	2026年1月期（第31期）	2026年7月期（第32期）
有限責任監査法人トーマツ	16,500千円※1	16,500千円※2

※1 2026年1月期における有限責任監査法人トーマツへの支払報酬額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬1,500千円が含まれています。また、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は4,377千円です。
※2 2026年7月期における有限責任監査法人トーマツへの支払報酬額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬1,500千円が含まれています。また、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は4,542千円です。

役員報酬等の詳細についてはADRの資産運用報告をご覧ください。

ガバナンス体制

IRM

投資法人の運用体制

投資法人は、資産の運用に係る業務を金融商品取引業者（投資運用業）である資産運用会社に委託することが義務付けられています。

ADRは資産の運用に係る業務をIRMに委託しており、IRMは、右記組織の下、当該業務を行っています。IRMの各種業務は、住宅事業本部、私募事業本部、エンジニアリング事業本部、財務経理本部、総務管理本部、内部監査室、コンプライアンス・リスクマネジメント室に分掌されますが、ADRの運用は主として住宅事業本部が担っています。
また、コンプライアンスおよびコンプライアンス態勢に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資運用等に関する審議および決議を行う機関として投資委員会※を、サステナビリティに係る方針および目標の策定、気候変動・自然資本に係る戦略計画の策定およびリスク管理、施策実績の確認を行う機関としてサステナビリティ推進委員会を設置しています。各機関の役割についてはp.43「リスクマネジメントの体制図」をご覧ください。

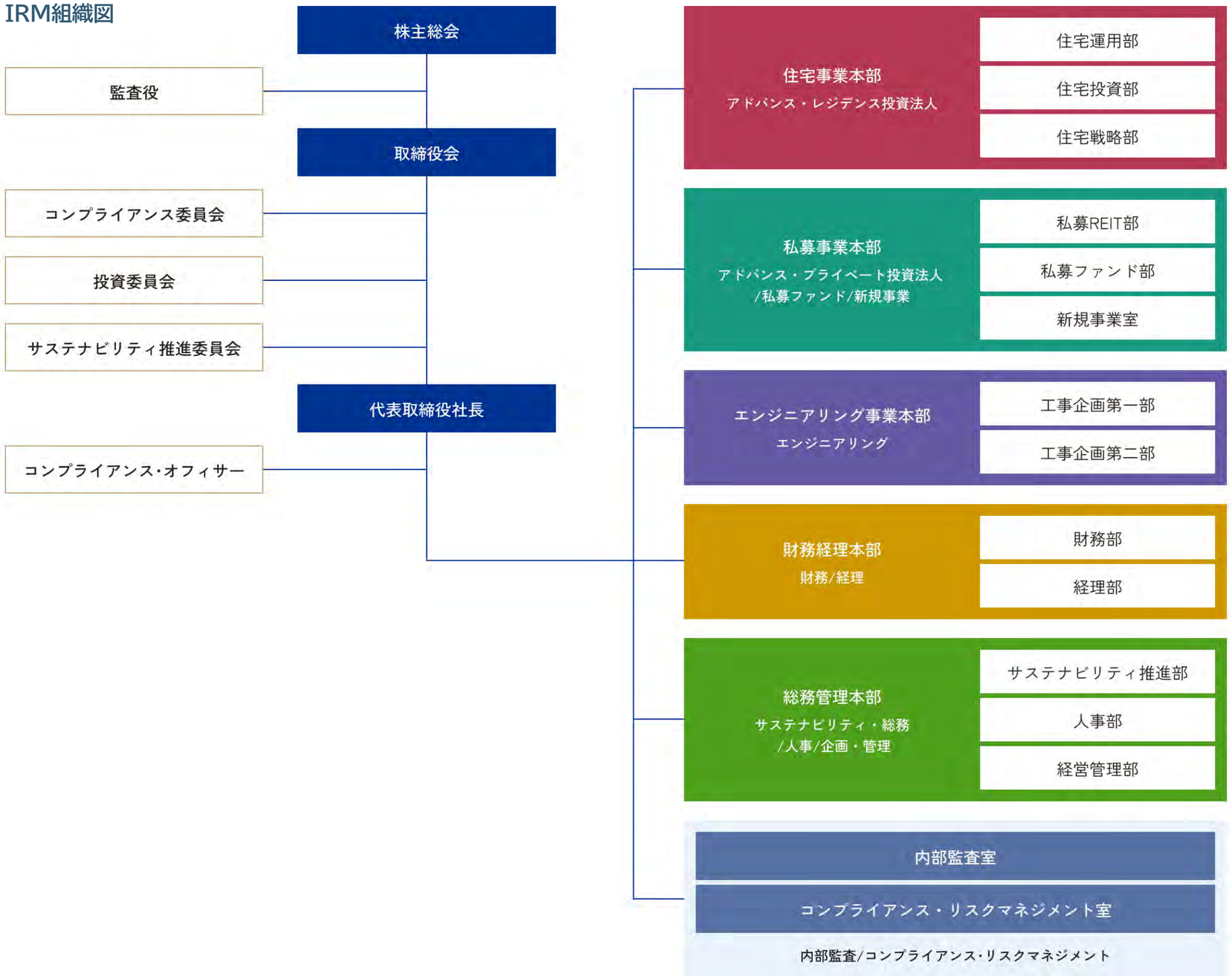
※IRMにおける投資委員会は、ADRの投資運用等に関する事項の審議および決議を行う投資委員会（ADR）とアドバンス・プライベート投資法人（ADP）の投資運用等に関する事項の審議および決議を行う投資委員会（ADP）および受託私募ファンドの投資運用等に関する事項の審議および決議を行う投資委員会（受託私募ファンド）があります。

ADR
アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

資産の運用に係る業務を委託

IRM
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

IRM組織図



ガバナンス体制

ADR IRM

資産運用会社のガバナンス

IRMは、受託者責任の遂行と顧客本位の業務運営を基本として、取締役会、各種委員会の設置等によりガバナンス体制を整備しています。あわせて、社内研修制度、リスクモニタリング、内部通報制度、内部監査部門の整備等を通じて、コンプライアンスおよびリスクマネジメントの観点から、その実効性の向上に努めています。

顧客本位の業務運営に関する基本方針

顧客である投資家の皆様からお預りした資金を誠実に運用することを最優先事項とし、「顧客本位の業務運営に関する基本方針」を策定し、利益相反取引の適正な管理・手数料の明確化等を、ウェブサイトで公表しています。詳細については、IRMウェブサイト『顧客本位の業務運営に関する基本方針』をご覧ください。

情報開示体制

ADRは、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報について、正確、迅速かつ理解し易い開示に努めます。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録およびプレスリリース）に加えて、ADRのウェブサイトを通じた積極的な情報開示を行っています。

IR活動実績（オンライン会議を含む）

対象	IR活動	2025年度
個人投資家	決算説明会 運用状況報告会	2回
機関投資家	決算説明会	2回
	IR面談（国内）	98社
	IR面談（海外）	38社

スポンサーによるセイムボート出資

IRMのスポンサーである伊藤忠商事株式会社が、ADRの投資口を一部保有することで、ADRの投資主と伊藤忠商事株式会社の利害を一致させ、中長期的な投資主価値の向上を図っています。

資産運用会社従業員等持投資口制度の導入

IRMは、上場投資法人であるADRにおいて、投資主とIRMの役員および従業員との利害一致を促進することを通じて、長期的な投資主価値の向上に資することを目的とし、資産運用会社従業員等持投資口制度を導入しています。また、IRMの役員報酬は、ESG関連施策の達成度合いと一部連動しています。

取締役会・役員会等による監督

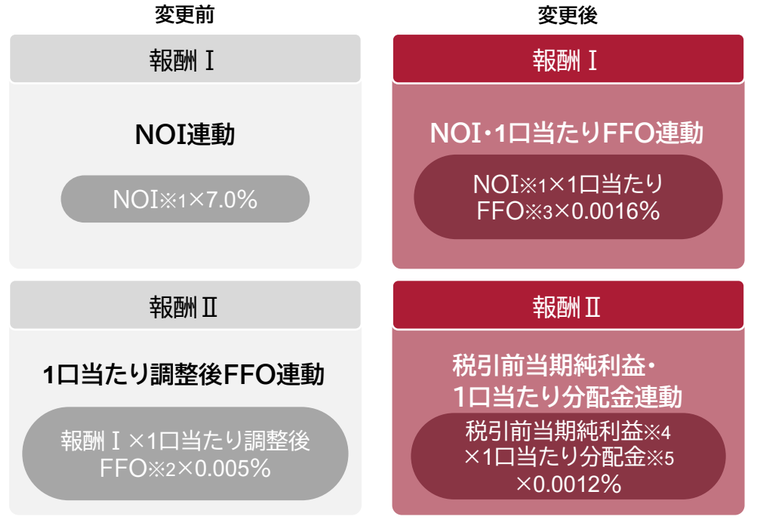
IRMでは、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして捉えており、以下のとおり対応しています。リスク管理状況等については、内容に応じて適宜取締役会および各投資法人役員会に報告しています。
また、IRMでは行動規範であるコンプライアンス・マニュアルの具体的な実践計画書として、コンプライアンス・プログラムを毎期策定しています。同プログラムは、コンプライアンス委員会の審議および取締役会の承認を経た上で定められます。同プログラムの達成状況等は、コンプライアンス委員会および取締役会に報告されます。加えて、内部監査結果および内部通報制度の運用状況についても、コンプライアンス委員会および取締役会に報告することとしています。
なお、コンプライアンス委員会、取締役会および各投資法人役員会は、必要に応じて、これら報告事項に対しても、意見等を提言することができ、改善に向けた取り組みが有効に機能する態勢となっています。
さらに、サステナビリティ推進委員会では、気候変動・自然資本レジリエンスポリシーに基づき、気候関連および自然関連リスクと機会の特定・評価、重要課題に係る戦略計画の策定、施策実績の確認を行い、同内容を最高経営責任者（CEO）である代表取締役社長および取締役会に報告しています。

内部監査体制

IRMは、社長直轄の内部監査室を設置しています。内部監査室は、「内部監査規程」に基づき業務全般に関し、法令、定款および社内規程の遵守状況、職務執行の手続きおよび内容の妥当性等につき、1年に1回全部署に対して内部監査を実施しています。また、情報管理等に係る無予告検査も1年に数回実施しています。同監査で指摘・改善要望事項があった場合は、被監査部署が改善計画案を策定し、IRMの取締役会の承認を得ます。その後、内部監査室はフォローアップ監査を行い、取締役会へ改善状況の報告を行います。
その他、第三者機関による外部評価として、システム監査および内部監査室に対する評価を、5年に1回実施しています。

報酬体系

ADRからIRMに支払う報酬は、2026年2月から以下のとおり変更されました。



※1 NOI＝ADRの当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計（運用資産に不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券が含まれる場合には、当該運用資産に係る配当その他これに類する収益の額を含む。）から不動産賃貸事業費用（減価償却費および固定資産除却損を除く）合計を控除した金額
※2 1口当たり調整後FFO＝報酬Ⅱ（変更前）を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、減価償却費、減損損失並びに不動産等および不動産対応証券の売却損に相当する金額を加え、負ののれん発生益並びに不動産等および不動産対応証券の売却益に相当する金額を減じた金額を、当該決算日における発行済投資口数で除した数値
※3 1口当たりFFO＝報酬Ⅰ（変更後）、報酬Ⅱ（変更後）、当該運用報酬に係る控除対象外消費税および法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、減価償却費、減損損失、のれん償却費並びに不動産等および不動産対応証券の売却損に相当する金額を加え、負ののれん発生益並びに不動産等および不動産対応証券の売却益に相当する金額を減じた金額を、当該決算日における発行済投資口数で除した数値
※4 税引前当期純利益＝報酬Ⅰ（変更後）、報酬Ⅱ（変更後）、当該運用報酬に係る控除対象外消費税および法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、減損損失、のれん償却費並びに不動産等および不動産対応証券の売却損に相当する金額を加え、負ののれん発生益並びに不動産等および不動産対応証券の売却益に相当する金額を減じた金額
※5 1口当たり分配金＝報酬Ⅰ（変更後）、報酬Ⅱ（変更後）、当該運用報酬に係る控除対象外消費税および法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、前期繰越利益、任意積立金の取崩に相当する金額を加え、次期繰越利益、任意積立金の積立に相当する金額を減じた金額を、当該決算日における発行済投資口数で除した数値

コンプライアンス

ADR IRM

IRMは、コンプライアンスを経営の重要課題の一つとして位置付け、各種施策を推進しています。

社内規程等の整備

IRMでは、行動規範として「コンプライアンス・マニュアル」を定め、その具体的な実践計画として「コンプライアンス・プログラム」を策定しています。同プログラムは、コンプライアンス委員会の審議および取締役会の承認を経て毎年策定され、達成状況等はコンプライアンス委員会および取締役会に報告されます。

腐敗防止ポリシー

IRMでは、法令遵守は当然のこと、コンプライアンスを徹底し、社会から信頼される組織であり続けなければならないと認識しており、コンプライアンス・マニュアルにおいて腐敗防止ポリシーを定め、ステークホルダーと健全な関係を維持し、社会の疑念や不信を招くような接待・贈呈等は行わないことを定めています。また具体的な取り組みとして、贈収賄に係るガイドラインの運用や、内部監査において経費が不正に利用されていないことに関する確認を毎年行っています。伊藤忠グループとしても、企業行動倫理規範に基づき反贈賄ポリシーを定め、日本国内外を問わず、公務員や民間の役職員に対して、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益を供与しないことを定めています。

01. 横領、詐欺、マネーロンダリングなど、あらゆる形態の汚職行為を行わない、また加担しない
02. 日本国内外を問わず、公務員又はそれに準ずる立場の者に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない
03. 民間の取引先の役職員に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない
04. 取引先などから個人的利益又は社会常識を超えた接待並びに贈呈品を受けるような要求を行わない

伊藤忠グループの方針

伊藤忠グループは、法令遵守は当然のこと、コンプライアンスを徹底し、社会に存在を許される組織であり続けなければならないと認識しており、不正な手段によらなければ得られない利益は1円たりとて要りません。伊藤忠グループにおいては、腐敗・贈賄リスクを排除するために「不正利益供与禁止規程」および4つの関連ガイドライン（公務員・外国公務員・ビジネスパートナー・投資）に基づき、腐敗・贈賄に利用されやすい行為類型につき、申請および承認手続、記録方法等に関するルールを定め、これを厳格に運用しています。

【伊藤忠グループ反贈賄ポリシー】

- 日本国内外を問わず公務員又はそれに準ずる立場の者に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない。
- 民間の取引先の役職員に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない。

伊藤忠グループ反贈賄ポリシーについて、詳細はこちらをご覧ください。

内部通報制度

IRMは、全ての役職員が直接通報できる「内部通報窓口」を社内窓口、親会社窓口、独立した第三者窓口として複数設置しています。本制度では、適正な処理の仕組みを定め、内部通報者の保護や情報の秘密保持を行っています。贈収賄行為を含む不正行為等の早期発見と是正を図りコンプライアンス経営の強化に繋げています。内部通報制度の運用状況は、報告すべき事案が発生した場合には、年に1回コンプライアンス委員会および取締役会に報告することとしています。コンプライアンス・オフィサーは、通報対象事実に関する通報又は相談を受けた場合、対象事案について調査を行わない正当な理由がある場合を除き、速やかに対象事案に関する調査を開始します。同調査結果は、代表取締役社長および総務管理本部長に報告され、是正措置や再発防止策を合議により決定します。合議の結果、社内処分が相当と判断された場合、就業規程等の社内ルールに従い、当該対象事案に関与した役職員に対して適切な処分等を科すこととしています。なお、公益通報者保護法に準拠し、内部通報者に対し不利益な取扱いを行うことを禁止しています。

役職員への教育・コンプライアンス研修等の実施

IRMでは、役職員一人ひとりが、高いコンプライアンス・マインドのもと、法令・社会規範や業務ルール等の趣旨を理解し、これを遵守するよう、コンプライアンスに関する継続的な教育・啓発を実施しています。

【対象】全役職員（契約社員、派遣社員も含む） ※2026年3月末時点

目標・KPI	進捗状況（2025年度）
社内コンプライアンス研修の実施・受講率100%	社内コンプライアンス研修・確認テストの受講率100%

また、全役職員（契約社員、派遣社員も含む）を対象とした全体研修、新入社員を対象とした入社時研修、部署別・階層別研修等のコンプライアンス研修を毎年、年複数回開催しています。これまで「法令対応」「内部通報制度」「情報管理」など社会的に要請の高いテーマを適時に採り上げ、役職員のコンプライアンス知識の向上やマインドの醸成に向けて継続的に取り組んでいます。

取り組み	内容
全体研修	全役職員を対象に研修を実施。 2025年度においては、役職員を対象に、「情報・個人情報管理態勢」、「反社会的勢力への対応」、「内部者取引（インサイダー取引）」等に関する研修を実施したほか、コンプライアンスに関するウェブテストを実施。
入社時研修	2025年度においては、新入社員（中途社員、派遣社員等も含む）を対象に、IRMで業務を行う上で理解しておくべき内容を中心に、全9回にわたって研修・確認テストを実施。
コンプライアンス巡回研修	伊藤忠グループコンプライアンスの一環として、コンプライアンス意識の向上や贈収賄等を含むコンプライアンス事案発生の未然防止を目的に、伊藤忠グループ会社で発生した実例等も教材にした、伊藤忠商事株式会社による「コンプライアンス巡回研修」を毎年1回実施。
その他	社内規程類や改正法令、他社事例等、コンプライアンス（腐敗防止に関する事項含む）に関する情報について適宜配信。

IRMでの事例

- 2025年度（2025年4月から2026年3月まで）において、就業規程又は取締役会規程に基づく処分を要するコンプライアンス違反事例は発生していません。
- 汚職防止のポリシーに違反した事例はなく、そのために懲戒または解雇された役職員はいません。
- 汚職に関する罰金または和解金を支払ったことはありません。
- 監査済み会計でESG問題として特定された罰金の支払いや和解の案件はありません。
- 政治資金規制法や公職選挙法等の法令を遵守しています。なお、政治献金を支払ったことはありません。

リスクマネジメント

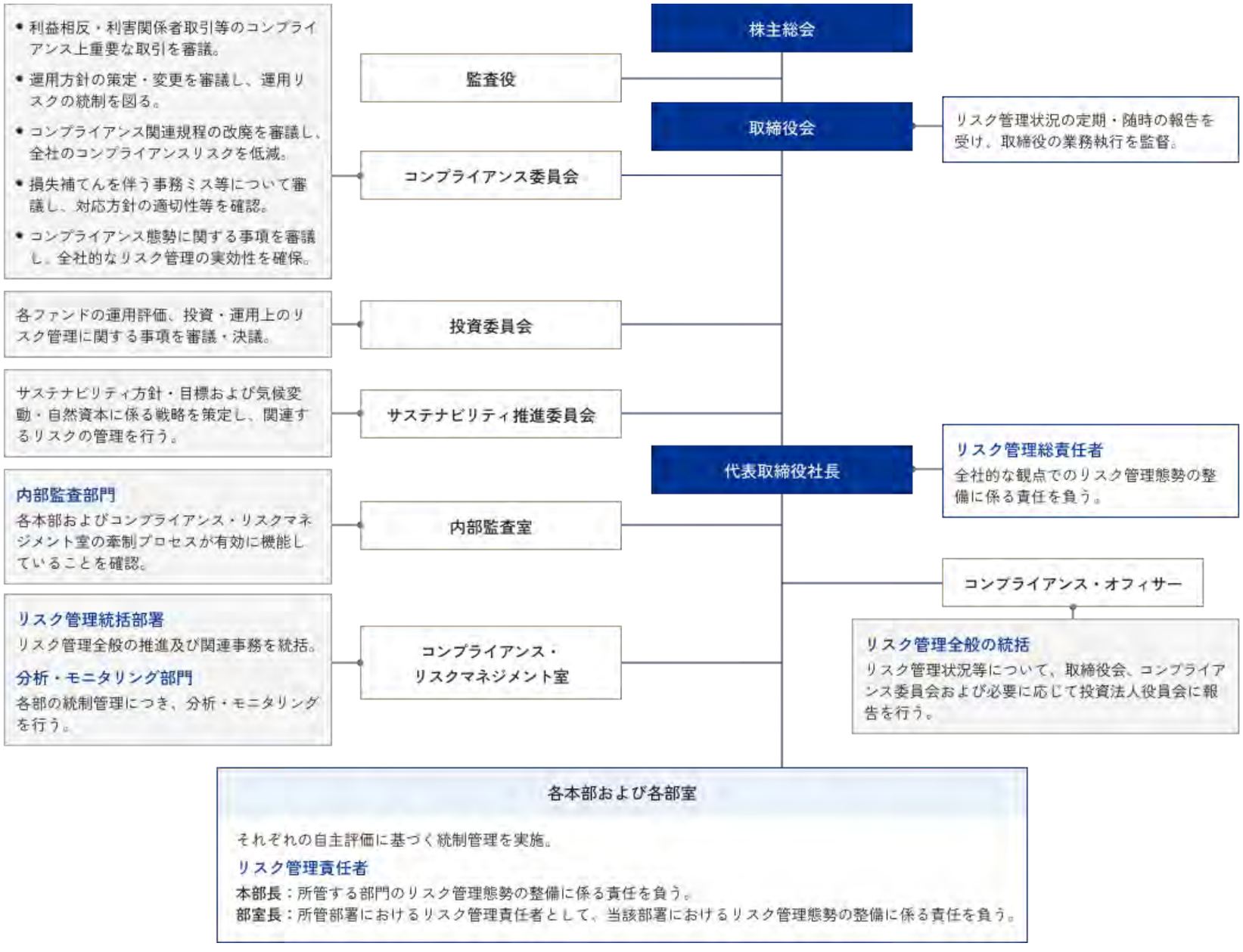
IRM

IRMでは、事業継続と運用の安定性を支える基盤としてリスクマネジメントを位置付け、全社的なリスクの低減と対応力の強化に取り組んでいます。

リスクマネジメント体制の構築

IRMは、リスク管理に関する基本的な考え方および社内管理体制等を明確に定め、業務の適切な運営および経営の健全性確保に資することを目的として、「リスク管理規程」を社内規程として定めています。当該規程では、最高経営責任者（CEO）である代表取締役社長をリスク管理の総責任者、各部室長を所管部署におけるリスク管理責任者と定めています。IRMが行うリスク管理は、各本部がそれぞれの自主評価に基づく統制管理を基本としています。また、コンプライアンス・リスクマネジメント室を分析・モニタリング部門、内部監査室を内部監査部門と定め、内部監査室は、各本部およびコンプライアンス・リスクマネジメント室の牽制プロセスが有効に機能していることを確認する体制としています。
また、コンプライアンス・オフィサーがリスク管理に関する全般の統括を担うほか、各委員会がそれぞれ専門とする分野のリスク管理に関与し、その実効性の確保や牽制を図っています。
具体的な各役割等については、右記の「リスクマネジメントの体制図」をご覧ください。

リスクマネジメントの体制図



リスク評価の実施

IRMでは、毎年度、IRMを取り巻くリスクの洗い出しを全社的に行い、代表取締役社長を含むマネジメント層による議論を経た上、注力して対応すべき項目を選定し、その対応方針も含め、コンプライアンス委員会および取締役会に報告します。コンプライアンス・リスクマネジメント室は、リスク管理の統括部門として、コンプライアンス・オフィサーや内部監査室と協働し、リスク管理に係る統制活動の実施状況のモニタリングを定期的に実施し、その内容を定期的にマネジメント層やコンプライアンス委員会および取締役会に報告するほか、年度期末には影響度評価を行い、その結果を同様に報告します。
コンプライアンス委員会および取締役会は、これらの報告をふまえ、次年度以降の重要リスクへの対応方針や改善事項を議論します。

反社会的勢力への対応

IRMは、反社会的勢力に対する基本方針を定め、市民社会の秩序および安全に脅威を与える反社会的勢力に対して断固とした姿勢で臨み、一切の関係を遮断し、当社業務の適正性と安全性の確保に努めています。
詳しくは<u>こちら</u>をご覧ください。

リスクマネジメント

IRM

コンティンジェンシー基準

IRMでは、IRM役職員等並びにIRMが資産運用業者として推進する業務（金融商品取引法上の兼業業務を含む。）について、災害※が発生した際に、業務上の損害を最小限にとどめ、事業を継続するため対応体制を構築することを目的として、コンティンジェンシー基準を定めています。

※コンティンジェンシー基準において災害とは、自然現象の変化又は人為的な原因等により発生した現象で、IRMの業務に重大な損害をもたらし又はもたらすおそれがあり、対応を要するものを指します。

コンティンジェンシー基準が対象とする災害

- IRMが資産運用を受託した投資法人および私募ファンドが保有する物件に係る災害
- IRMの役職員等に係る災害
- IRMが入居している建物および当社社屋に係る災害
- IRMが業務を遂行する上で必要な当社の設備・システム等に係る災害
- その他、IRMの業務に重大な被害を及ぼす災害

特に重大な被害またはそのおそれが認められ、対策本部を設置して緊急かつ組織的な対応を要する災害を「全社対応災害」と定義しています。

災害発生時には、役職員および関係者の生命・身体の安全を最優先とし、安否確認、情報収集、関係者への情報提供を迅速に行います。IRMでは、平時から消防計画、自衛消防隊、緊急連絡網、防災備蓄品などを整備し、初期消火、避難誘導、応急救護、関係機関への連絡などの役割を明確にしています。

対策本部の設置後は、事務局および対策チームが招集され、役職員の安否確認、システム復旧、物資調達、救護、関係機関との連絡、投資物件の状況確認および復旧などについて、それぞれが役割を分担して対応します。

また、一定の条件を満たした場合には、代表取締役社長が事業継続および復旧のためにBCPを発動し、代替オフィスの確保、システム復旧、運用資産の保全など、事業継続に必要な業務を優先して実施します。

本基準および関連マニュアルに定める体制整備、災害発生時の対応、BCPを含む復旧活動などの統括部署は、サステナビリティ推進部としています。IRMでは毎年、訓練および訓練後の講評会を実施し、その結果をふまえてPDCAサイクルに基づく改善策を検討しており、災害対応体制を継続的に整備・見直し、実効性の向上を図っています。

災害発生時の基本方針

01. いかなる場合も当社及び取引先の役職員等の身体生命の安全を第一とする。

02. 迅速な情報確認と収集態勢の確立に努める。

03. 収集した情報をステークホルダーへ迅速・的確に提供する。

レジリエンス認証の取得

レジリエンス認証（国土強靭化貢献団体認証）とは、内閣官房国土強靭化推進室が制定した「国土強靭化貢献団体の認証に関するガイドライン」に基づき、事業継続に関する取り組みを積極的に行っている企業を、一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会が「国土強靭化貢献団体」として認証するものです。IRMでは、事業継続の取り組みに対して積極的であるということが評価され、2018年より継続して本認証を取得（更新）しています。



BCP対策

IRMでは、持続的事業成長のためのリスクマネジメントとしてBCP研修を年1回実施しています。

目標・KPI	進捗状況（2025年度）
BCP研修を年1回実施	1回実施

大規模災害を想定したBCP訓練の実施

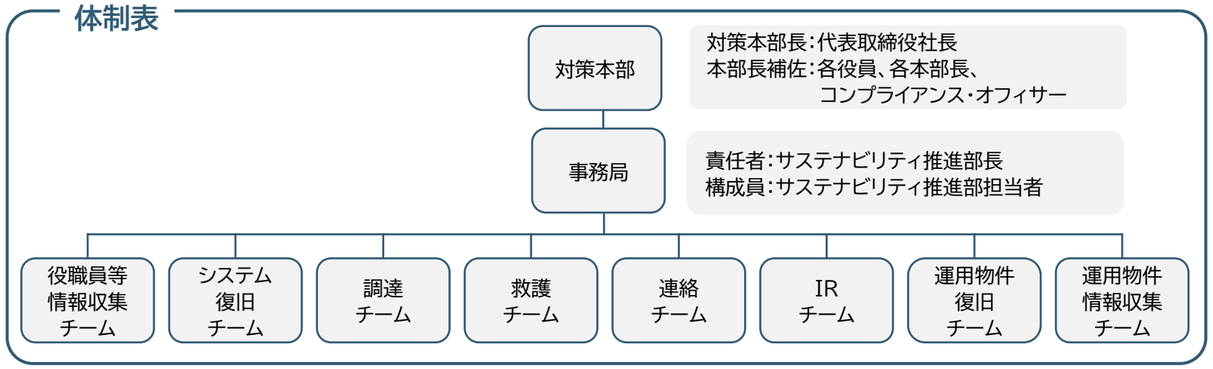
IRMではBCPの実効性を高めるため、定期的な訓練を通じて有事の対応能力強化に努めています。2025年度においては、大規模地震発生時を想定し、対策本部の各チームにおける課題抽出・検討を行うBCP訓練を実施しました。本訓練は、非常時における対策本部や事務局、対策チームの各役割確認、対応力の向上、そして新たな課題の抽出を主な目的としました。

具体的な訓練内容は以下のとおりです。

① 各チームで大規模地震発生時を想定した「課題検討シート」を作成
② 各チームは対策本部長および本部長補佐へ報告
③ 対策本部は報告内容を確認しフィードバックを行う
④ 訓練終了後、各チームの対応状況やマニュアル・設備の不足を振り返り、必要に応じてBCPや災害対策マニュアル、備蓄品、在宅勤務環境等を見直す

このような訓練を通じ、IRMは有事における迅速かつ的確な対応力を一層強化し、事業継続性の確保に努めています。

体制表



安否確認

IRMでは、災害発生時における役職員の安否確認の方法として、インターネットを通じた安否確認のシステムを導入しているほか、様々な連絡手段・方法を定めるとともに、安否確認訓練を毎月実施しています。

災害発生時の電源確保への備え

災害発生時の電源確保に備え、社内にポータブル電源を備蓄しています。

また、在宅勤務時や休日・夜間など、社員が自宅にいる際の災害に備え、自宅保管用のソーラーモバイルバッテリーを全社員に貸与しています。



リスクマネジメント

IRM

情報セキュリティ

IRMは、不動産投資法人の資産運用会社として継続的・安定的に業務を行う上でIRMの全ての情報資産に対する適切な保護を実現するため、「情報セキュリティ基本方針」を定め、次のとおり取り組んでいます。

情報セキュリティ基本方針

1 経営者の責任

当社は、経営者主導で組織的かつ継続的に情報資産を適切に保護することに努めます。

2 社内体制の整備

当社は、情報資産を適切に保護するための情報管理統括部署を設置します。また、内部監査部門による情報資産に係る内部監査を適切に実施し、不適切な事象が発見された場合には必要に応じて、取締役会へ報告します。

3 従業員の取組み

情報資産は、重要度およびその機密性の程度に応じて分類を行い、その目的に沿って適切かつ必要性に基づいた操作のみができる仕組みとし、情報資産を適切に保護することに取り組みます。

4 法令および契約上の要求事項の遵守

当社は、情報資産の保護に関わる法令、規制、規範、契約上の義務を遵守します。

5 違反および事故への対応

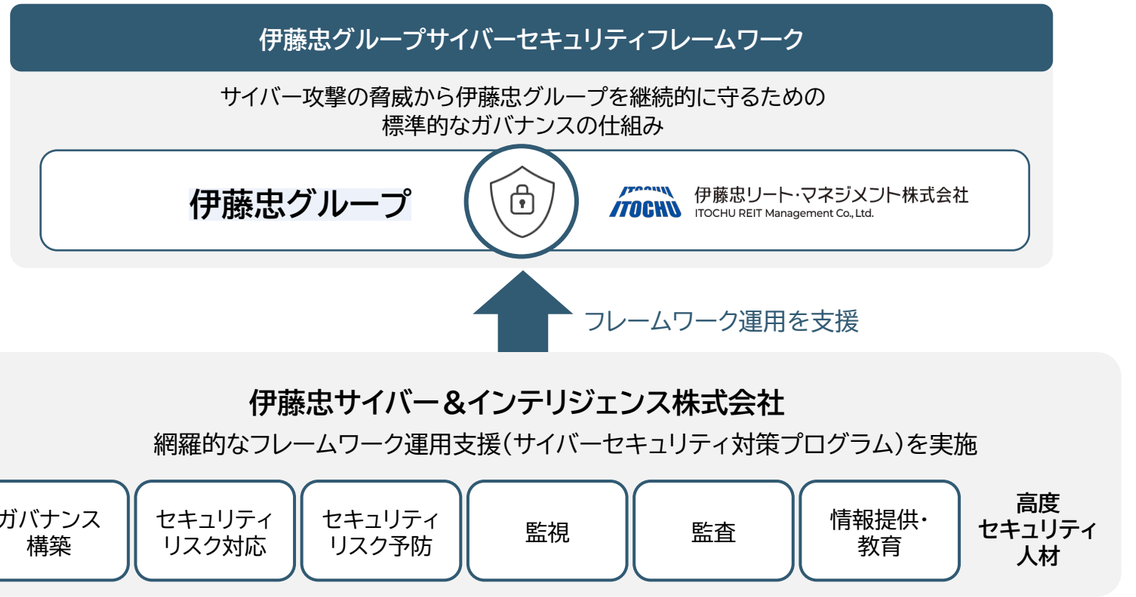
当社は、情報資産に関する業務を外部委託するにあたり、さまざまな脅威に対する安全対策の実施および障害発生に備えた復旧対策等の準備並びにその報告態勢等を整えます。また、情報資産の保護に関わる法令違反、契約違反および事故が発生した場合には適切に対処し、再発防止に努めます。

6 サイバーセキュリティ対策

当社は、グループのリソースを活用したリスクアセスメントを実施し、必要な対策を講じると共に、ウイルス対策ソフトの導入、ファイアウォールの設定、システムの定期的なアップデート等の予防対策を実施します。また、定期的なセキュリティ訓練を実施し、セキュリティ意識と知識を向上させます。なお、サイバーセキュリティインシデント発生時には、影響を最小限に抑えるため、経営陣を中心に対応します。

伊藤忠サイバーセキュリティフレームワーク

IRMは、伊藤忠グループの一員として、サイバーセキュリティの脅威からグループを守るために伊藤忠商事株式会社が策定したガバナンスの仕組みである「伊藤忠サイバーセキュリティフレームワーク」を遵守しています。また、同フレームワークの運用を支援する伊藤忠サイバー＆インテリジェンス株式会社（ICI）と随時連携し、最新の脅威動向を把握しています。サイバー攻撃などの緊急時には、個社単独ではなくグループ全体で迅速に対応できる体制を構築しています。



伊藤忠サイバー＆インテリジェンス株式会社は伊藤忠商事株式会社100%出資の伊藤忠グループ向けサイバーセキュリティ専門企業です。

情報セキュリティに関する管理態勢

情報セキュリティに関する管理はIRMの総務管理本部経営管理部ICT推進チームが行っています。また、IRMには公認情報システム監査人（CISA）の資格保有者が2名在籍しています。（2026年10月30日時点）

サイバー攻撃への備え

IRMでは日常的に他社セキュリティ事案を社内で共有し注意喚起を行っています。また、サイバー攻撃への備えが実効性のあるものかを確認し、被害を最小化するため、全役職員を対象とした「標的型攻撃メール対応訓練」や「ペネトレーションテスト」、「復旧テスト」を定期的に実施しています。

Green Finance

グリーンファイナンス

ADRは、ESGへ配慮した資産運用の更なる推進、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目的として、
2019年にグリーンファイナンスフレームワークを策定し、グリーンファイナンスを実施しています。

グリーンファイナンス

ADR

グリーンファイナンスとは、環境に配慮した事業に資金使途を限定して調達される債券（グリーンボンド）や借入れ（グリーンローン）です。グリーンファイナンスにより調達した資金を活用し、IRMの「サステナビリティ方針」に基づくサステナビリティを推進する取り組みを実行していくことに加え、多くの投資家との対話を通して環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の実践期待水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映します。

グリーンファイナンスフレームワークの概要

フレームワークの外部評価

国際資本市場協会が策定した「グリーンボンド原則」、環境省が策定した「グリーンボンドガイドライン」並びに、ローン市場協会およびアジア太平洋地域ローン市場協会が策定した「グリーンローン原則」に適合しているか否かについて、株式会社日本格付研究所（JCR）からの評価を受け、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。

※詳細は、JCRによるグリーンファイナンス・フレームワークの評価結果をご覧ください。

グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

グリーンボンドまたはグリーンローンにより調達した資金を、以下の「グリーン適格資産」に定めるグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金のファイナンスまたはリファイナンスに全額充当します。

グリーン適格資産

● 適格クライテリア1

下記①～③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済もしくは今後取得予定の物件

①DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星

②CASBEE建築・不動産評価認証（自治体版を除く）におけるB+ランク、Aランク、もしくはSランク

③BELS（平成28年度基準）:3つ星、4つ星、もしくは5つ星（既存不適格は除く）

BELS（令和6年度基準）:

非住宅:レベル4、レベル5、もしくはレベル6 ※1

再エネ設備のない住宅:レベル3、もしくはレベル4 ※2

再エネ設備のある住宅:レベル3、レベル4、レベル5、もしくはレベル6 ※2

※1 2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ既存不適格ではないこと

※2 2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル2以上

● 適格クライテリア2

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比30%の使用量削減効果が見込まれるもの）。

グリーン適格資産

物件番号	物件名称	DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	BELS	認証取得時期	取得価格（百万円）	延床面積（㎡）
T-035	レジディア西麻布	-	A	-	2022年3月3日	6,780	10,834.93
T-038	レジディア六本木檜町公園	-	A	-	2024年1月26日	3,570	6,269.11
T-039	レジディアタワー目黒不動前	-	S	-	2022年3月3日	16,500	29,561.91
T-044	レジディアタワー麻布十番	-	A	-	2023年8月25日	6,190	11,053.03
T-054	レジディア芝浦	-	A	-	2022年7月29日	4,670	12,540.48
T-056	レジディア祐天寺	-	A	-	2024年1月26日	5,260	5,846.64
T-057	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	-	A	-	2022年3月3日	9,570	19,562.07
T-064	レジディアタワー中目黒	-	A	-	2024年1月26日	3,300	5,594.51
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	-	A	-	2024年1月26日	3,760	5,504.20
T-087	レジディア市谷砂土原	-	A	-	2023年7月28日	4,085	7,303.76
T-093	レジディア蒲田	-	A	-	2024年1月26日	2,640	5,637.66
T-103	レジディア錦糸町	-	A	-	2024年1月26日	4,200	5,622.99
T-120	レジディア文京音羽	-	A	-	2023年1月30日	3,380	8,163.50
T-131	レジディア目白	-	A	-	2022年7月29日	6,280	17,417.59
T-133	レジディア日本橋馬喰町	-	A	-	2023年1月30日	5,500	9,605.78
T-134	レジディア杉並方南町	-	A	-	2023年1月30日	3,834	7,561.63
T-140	レジディア南千住	-	S	-	2022年7月29日	2,580	10,492.28
T-150	レジディアタワー上池袋	-	S タワー棟	-	2022年3月3日	8,250	29,454.37
			A パーク棟				4,081.05
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	-	A	-	2023年7月28日	4,650	6,843.89
T-185	レジディア品川シーサイド	-	A	-	2024年1月26日	3,315	3,604.99
T-189	レジディア千駄木	-	A	-	2024年7月26日	2,912	2,745.30
T-194	レジディア高田馬場	-	-	★★★★★	2023年9月28日	1,830	1,632.87
T-198	レジディア東日暮里	-	A	-	2026年6月2日	1,200	1,377.42
T-199	レジディア亀戸Ⅱ	-	A	-	2026年6月2日	1,160	988.03
S-020	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	-	A	-	2022年3月3日	14,000	40,527.16
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	★★★★★	-	-	2024年7月26日	5,835	6,845.00
R-030	レジディア泉	-	A	-	2023年8月25日	3,700	10,546.49
R-042	レジディア西新	-	A	-	2023年1月30日	2,380	9,233.43
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	-	A	-	2024年1月26日	3,232	13,477.82
R-053	レジディア東桜Ⅱ	-	A	-	2022年7月29日	2,862	10,944.91
R-086	レジディア熊本辛島	-	A	-	2024年1月26日	4,000	14,988.83
グリーン適格資産合計		-	-	-	-	151,425	335,863.63

グリーンファイナンス

ADR

資金調達の管理

グリーンファイナンスによる調達資金および未充当資金に関する内部管理を適切に行います。未充当資金がある場合には、当該資金が充当されるまでの間、現預金又は現金同等物として管理します。

ADRが調達した資金を充当したグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、適格クライテリア1を満たす保有物件の取得価格の総額および適格クライテリア2を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額に、直近の決算期末時点の総資産LTVを乗じて算出された額を「グリーン適格負債上限額」として、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ないよう管理します。

2026年8月28日時点（百万円）

A. 取得価格総額（適格クライテリア1）	151,425
B. 設備等改修工事の総支出額（適格クライテリア2）	0
C. グリーン適格資産合計（A＋B）	151,425
D. LTV※	49.8%
E. グリーン適格負債上限額（C×D）	75,389

※LTVは2026年7月末時点の数値を記載しています。

インパクト・レポーティング

グリーン適格資産の環境改善効果に関するレポーティング（インパクトレポーティング）を年次で更新しADRのウェブサイトに開示しています。

資金充当状況

グリーンボンド

名称	発行日	償還期限	発行残高（百万円）	充当状況	資金充当対象
第 34 回 無担保投資法人債	2021年 10月25日	2031年 10月24日	1,000	充当済	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー
第 35 回 無担保投資法人債	2021年 10月25日	2036年 10月24日	1,600	充当済	
残高合計	-	-	2,600	-	-

グリーンローン

借入先	借入日	返済期日	借入残高（百万円）	充当状況	資金充当対象
三井住友信託銀行株式会社	2024年 3月29日	2034年 3月31日	1,500	充当済	レジディア品川シーサイド
三井住友信託銀行株式会社	2024年 3月29日	2029年 3月30日	1,500	充当済	
三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	2024年 4月24日	2036年 4月24日	2,000	充当済	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング
株式会社みずほ銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,000	充当済	レジディアタワー 目黒不動前
株式会社SBI新生銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,500	充当済	
株式会社山口銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,500	充当済	
株式会社京葉銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,000	充当済	
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	2033年 7月29日	1,000	充当済	
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	2030年 1月31日	1,000	充当済	レジディア千駄木
株式会社千葉銀行 農林中央金庫	2024年 7月31日	2030年 1月31日	2,500	充当済	東京・スチューデントハウス 武蔵小杉
株式会社りそな銀行	2024年 7月31日	2034年 7月31日	1,600	充当済	
株式会社福岡銀行	2024年 11月29日	2034年 11月30日	1,500	充当済	レジディアタワー麻布十番
三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	2025年 1月31日	2037年 1月30日	1,150	充当済	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング レジディア新御徒町Ⅱ
株式会社みずほ銀行	2025年 4月18日	2035年 4月18日	1,000	充当済	東京・スチューデントハウス 武蔵小杉
株式会社みずほ銀行	2025年 4月18日	2031年 10月18日	1,000	充当済	東京・スチューデントハウス 武蔵小杉
三井住友信託銀行株式会社	2025年 4月30日	2030年 4月30日	1,100	充当済	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング
株式会社三菱UFJ銀行	2026年 2月27日	2038年 2月26日	1,500	充当済	レジディアタワー中目黒
三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	2026年 10月30日	2038年 2月26日	2,100	充当済	レジディア祐天寺 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング レジディア文京音羽 パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー
残高合計	-	-	25,450	-	-

Data

データ集

環境パフォーマンスデータ

ADR

項目	単位	2018年度（基準年）	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度		
			実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	カバー率	原単位増減率（2018年度対比）
エネルギー合計	総量(MWh)	15,749	15,536	15,354	15,266	14,274	15,306	15,290	13,933	100.0%	-14.0%
	原単位（MWh/㎡）	0.086	0.086	0.083	0.082	0.077	0.081	0.079	0.074		
（エネルギー内訳）電力	総量(MWh)	14,273	13,926	13,860	13,705	13,009	13,980	13,743	13,023	100.0%	-11.5%
	原単位（MWh/㎡）	0.078	0.077	0.075	0.074	0.070	0.074	0.071	0.069		
（エネルギー内訳）燃料	総量(MWh)	1,248	1,365	1,263	1,313	1,091	1,075	1,189	568	100.0%	-48.3%
	原単位（MWh/㎡）	0.060	0.064	0.042	0.061	0.052	0.055	0.055	0.031		
（エネルギー内訳）地域冷暖房	総量(MWh)	229	245	230	248	174	251	357	342	100.0%	50.0%
	原単位（MWh/㎡）	0.016	0.017	0.016	0.017	0.012	0.017	0.025	0.024		
CO2排出量合計（Scope1・2）	総量(t-CO2)	7,757	8,119	7,052	253	188	188	205	93	100.0%	-98.8%
	原単位（t-CO2/㎡）	0.043	0.045	0.038	0.001	0.001	0.000	0.001	0.000		
（CO2内訳）直接排出Scope1	総量(t-CO2)	219	239	221	230	188	188	205	93	100.0%	-57.5%
	原単位（t-CO2/㎡）	0.010	0.011	0.007	0.011	0.009	0.010	0.010	0.005		
（CO2内訳）間接排出Scope2	総量(t-CO2)	7,538	7,880	6,831	23	0	0	0	0	100.0%	-100.0%
	原単位（t-CO2/㎡）	0.041	0.044	0.037	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000		
水使用量	総量（㎥）	11,035	10,817	11,263	9,879	10,637	11,289	11,607	10,102	100.0%	-20.3%
	原単位（㎥/㎡）	0.069	0.069	0.070	0.061	0.065	0.062	0.062	0.055		
取水量	総量（㎥）	11,035	10,817	11,263	9,879	10,637	11,289	11,607	10,102	-	-
	原単位（㎥/㎡）	0.069	0.069	0.070	0.061	0.065	0.062	0.062	0.055	-	-
排水量	総量（㎥）	11,035	10,817	11,263	9,879	10,637	11,289	11,607	10,102	-	-
	原単位(㎥/㎡)	0.069	0.069	0.070	0.061	0.065	0.062	0.062	0.055	-	-
廃棄物量	総排出量（t）	84	119	181	115	126	132	98	108	-	-
	リサイクル量（t）	74	102	160	103	111	121	97	107		
	リサイクル率（%）	88.0	85.7	88.4	89.8	88.5	91.7	98.7	98.8		

※廃棄物リサイクル率：リサイクル量/廃棄物総排出量×100

環境パフォーマンスデータ集計対象・算出方法について

1.集計期間
原則として年次で実績を集計・更新します。
2023年度以降：1月～12月
2022年度まで：4月～翌3月
※2023年度に集計期間を見直し、暦年基準へと変更しました。

2.集計範囲
集計期間における通期保有物件（期間中に売買のあった物件は除きます）
エネルギー・水：原則として、ADRが管理権限を有する共用部分を集計対象とします。
廃棄物：原則として、データの把握が可能である専有部原状回復工事からの排出量を集計対象とします。

3.算出方法について
・区分所有物件：ADRの持分比率を当該のデータに乗じて算出します。
・原単位：各データ総量/対象延床面積（㎡）

※過去の実績値については算出方法等の見直しに伴い遡及して修正する場合があります。
※表記未満の桁は四捨五入して記載しています。

第三者保証について

2025年度の環境パフォーマンスデータは一部を除き、株式会社サステナビリティ会計事務所より、国際保証業務基準ISAE3000ならびにISAE3410に準拠した「第三者保証（限定的保証）」を取得しています。

※第三者保証の対象数値は、集計期間中に取得・売却を行った物件を含み算出しているため、左表に記載の数値と異なります。

人材関連データ

IRM

人材主要データ

項目		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
従業員数(人)※1	総数	59	62	64	67	78	79	79	79
	男性	49	52	52	55	62	60	57	56
	女性	10	10	12	12	16	19	22	23
平均勤続年数(年)	全体	8年1ヶ月	8年1ヶ月	8年5ヶ月	8年8ヶ月	8年3ヶ月	8年7ヶ月	8年11ヶ月	8年8ヶ月
	男性	8年3ヶ月	8年1ヶ月	8年7ヶ月	8年11ヶ月	8年6ヶ月	9年2ヶ月	9年8ヶ月	10年9ヶ月
	女性	7年6ヶ月	8年2ヶ月	7年10ヶ月	7年7ヶ月	7年2ヶ月	6年11ヶ月	6年11ヶ月	7年0ヶ月
採用者数(人)	総数	2	6	6	6	2	4	7	6
	男性	2	5	4	5	1	1	4	2
	女性	0	1	2	1	1	3	3	4
退職率(%)※2		3.4	8.1	6.3	3.0	5.1	5.1	7.8	8.9

従業員の健康と安全

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
定期健康診断受診率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
労働災害度数率(%)※3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

【対象】正社員および契約社員

※1 各年度とも期末3月時点の人数。また、2021年度以前の実績は2022年6月1日付資産運用会社合併前の情報であるため、旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社の人数は含みません。

※2 各年度とも期末3月末日時点の人員数で該当年度の退職者数を除したもの。
なお、上記年度内において、人員整理を伴う買収や合併その他の事象に基づく人員整理はなされていません。
2022年6月1日付資産運用会社間の合併においても同様です。

※3 度数率 = 災害による死傷者数 ÷ のべ労働時間 × 100万時間
詳細は、「厚生労働省 職場のあんぜんサイト」をご覧下さい。

※4 年度をまたいで取得した場合、休業を開始した日が属する年度に取得したものとして計算しています。

※5 ワーク・ライフ・バランスの充実に向けた取り組みとして、以下のとおり利用用途を拡大しています。
～2022年度 ボランティア
2023年度～ 上記の他、育児、ヘルスケア関連を追加

働き方・ダイバーシティ

項目		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
月平均残業時間		17h31m	20h35m	23h46m	20h41m	26h16m	25h58m	21h04m	20h23m
有給休暇取得率(%)		79.9	68.4	68.2	59.8	67.9	70.1	71.4	74.8
全従業員に占める女性比率(%)		16.9	16.1	18.8	17.9	20.5	24.1	27.8	29.1
女性役員比率(%)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
女性管理職比率(%)		0.0	3.7	6.3	11.4	10.3	14.0	14.3	20.7
育児休業取得率(%)※4	男性	該当者なし	0.0	該当者なし	0.0	0.0	0.0	25.0	100.0
	女性	該当者なし	100.0	100.0	該当者なし	該当者なし	該当者なし	該当者なし	100.0
育児短時間勤務制度利用者(人)		2	1	1	0	1	1	0	0
看護休暇利用者割合(%)	全体	76.5	78.6	66.7	50.0	83.3	90.9	100.0	70.6
	男性	69.2	72.7	58.3	45.5	77.8	87.5	100.0	64.3
	女性	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
特別休暇制度利用者 (人)※5		7	3	0	1	0	13	18	21

資格保有者状況

※2026年3月末時点の人数(受入出向者および派遣社員を除く)。試験合格者で未登録の者も含む。

項目	保有人数(人)
宅地建物取引士	57
不動産証券化協会認定マスター	38
ビル経営管理士	6
一級建築士	4
弁護士	1
不動産鑑定士	1
証券アナリスト	4
公認会計士	1
社会保険労務士	1
公認情報システム監査人(CISA)	2

人材関連データ

IRM

専門的な職能開発・研修プログラム一覧

項目	概要
新任役員研修	役員に求められる責任と役割認識
役員向けESG研修	役員を対象にしたESGに係る知見を深める研修
管理職研修	ラインケア研修（メンタルヘルスの一次予防のため、メンタルヘルス不調が起きるメカニズムを理解し予防するスキルを習得、健康的な職場づくりに向けたポイントを理解する）
	多面評価研修（多面評価を通じ強みや課題を把握することで自身の行動の振り返りや能力開発計画を立案、各組織のパフォーマンス最大化に繋げることを目的とした階層別研修）
新任管理職研修	マネジメント、信頼構築、チームビルディング、人材育成、労務管理等のリーダーに不可欠な知識・スキルについて習得する 外部機関を活用し、職場実践と振り返り、外部講師のアドバイスの流れで実践力を高める
次期管理職研修	マネジメント研修（自分の強みや弱み、リーダーに求められるマネジメント能力を理解し、自己のマネジメント能力や上司・後輩との関わり力の向上を目指す）
次世代ビジネスリーダー研修	中堅社員として、経営感覚の醸成を図るリーダーシップ研修 自身の強み・弱みをふまえ、組織の中核として求められる役割を認識する
チームビルディング研修	チームリーダーとして期待されている役割を正しく捉え直し、よりよいチームづくりに向けたポイントを学び、職場のチームに関わる視点や意識を高める
入社4年目研修	若手から中堅ステージに向かう節目において、課題設定力、課題の本質を捉える力を学び、自らキャリア（あるべき・ありたい働き方）をデザインする
入社2年目研修	主体的に行動し、広い視野で周囲の人や職場に貢献できることを自分なりに考える 一人前として、立場の異なる相手とも円滑に協働し、担当業務全体の品質を向上させる
指導社員研修	新入社員の指導育成研修
新入社員研修	社会人基礎研修（伊藤忠グループ全体研修）
簿記研修	新入社員向け簿記基礎理解研修
OA研修	新入社員研修、一部若手社員研修
コンプライアンス研修	コンプライアンス全般に関する研修
危機管理広報研修	危機発生時のメディア対応スキルを強化する研修
サステナビリティ研修	役職員のサステナビリティに関する意識向上を目的とした全役職員対象の全体研修
ライフプラン研修	50歳以上の従業員向けのライフプラン・キャリアデザイン研修 ベテラン社員が自身のキャリアやスキルの棚卸しを行い、その能力を生かして更なる活躍やキャリア設計に繋げる
カフェテリア式研修	伊藤忠グループで実施される約200コースから自由選択可能な研修
サブスクリプション型研修	ビジネスに特化、厳選されたプログラムを時間や場所を問わず学習することができる動画学習プラットフォーム 自身の裁量で学ぶことが可能
全社オンライン健康プログラム	健康経営および心の健康づくりの推進のため、オンライン形式で、ストレスに気づき様々な対処法を体感し自身に合う解消法を見つけられるよう、ストレッチやヨガを実施

項目	概要
メンター社員制度	先輩社員によるサポート制度（会社が費用負担）
キャリア申告制度	希望するキャリアを申告できる制度
資格取得支援制度	業務遂行能力向上や専門知識の習得を目指し、資格取得に係る費用を会社が補助する制度
語学習得支援制度	ビジネスで必要な語学力向上を目的とし、語学教室にかかる費用を会社が一部補助する制度

※上記一覧表には、定期研修プログラムのほか、単年度で実施されるスポット研修も含めて掲載しています。

GRIスタンダード対照表

GRI内容索引

GRIスタンダード対照表(GRI内容索引)

共通		ページ	見出し
GRI 2：一般開示事項 2021			
1. 組織と報告実務			
2-1	組織の詳細	3	投資法人および資産運用会社の概要
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	2	本サステナビリティレポートについて
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	2	本サステナビリティレポートについて お問合せ先
2-4	情報の修正・訂正記述	該当無	該当無
2-5	外部保証	該当無	該当無
2. 事業活動と労働者			
2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	–	–
2-7	従業員	51	人材主要データ
2-8	従業員以外の労働者	–	–
3. ガバナンス			
2-9	ガバナンスの構造と構成	13	ガバナンス
2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	–	–
2-11	最高ガバナンス機関の議長	13	ガバナンス
2-12	インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	13	ガバナンス
2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の委譲	13	リスク管理
2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	13	ガバナンス
2-15	利益相反	–	–
2-16	重大な懸念事項の伝達	42	IRMでの事例
2-17	最高ガバナンス機関の集合的知見	30	IRM役職員のサステナビリティ意識向上に向けた取り組み
2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	–	–
2-19	報酬方針	39	役員報酬等
2-20	報酬の決定プロセス	39	役員報酬等
2-21	年間報酬総額の比率	–	–
4. 戦略、方針、実務			
2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	4	トップメッセージ
2-23	方針声明	4	トップメッセージ
		8	サステナビリティ方針
		34	人権方針(ポリシー)
		42	コンプライアンス
2-24	方針声明の実践	13	ガバナンス
		30	サプライチェーンマネジメント
2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	–	–
2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	42	内部通報制度
2-27	法規制遵守	42	IRMでの事例
2-28	会員資格を持つ団体	3	投資法人および資産運用会社の概要
5. ステークホルダー・エンゲージメント			
2-29	ステークホルダー・エンゲージメントのアプローチ	41	顧客本位の業務運営に関する基本方針
2-30	労働協約	–	–
GRI 3：マテリアルな項目 2021			
3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	9	マテリアリティ特定のプロセス
3-2	マテリアルな項目のリスト	10	マテリアリティと目標
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	10	マテリアリティと目標
		50-52	データ集

		ページ	見出し
GRI 101：生物多様性 2024			
101-1	生物多様性の損失を止め、反転させるための方針	12	気候変動および自然資本への対応
101-2	生物多様性へのインパクトの管理	–	–
101-3	アクセスと利益配分	該当無	該当無
101-4	生物多様性へのインパクトの特定	19	TNFD 自然資本への対応
101-5	生物多様性へのインパクトを伴う場所	20	TNFD 自然資本への対応
101-6	生物多様性の損失の直接的な要因	19	TNFD 自然資本への対応
101-7	生物多様性の状態の変化	–	–
101-8	生態系サービス	19	TNFD 自然資本への対応

経済		ページ	見出し
GRI 201：経済パフォーマンス 2016			
201-1	創出、分配した直接的経済価値	–	–
201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	17	TCFD 気候変動への対応
201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	–	–
201-4	政府から受けた資金援助	–	–
GRI 202：地域経済での存在感 2016			
202-1	地域最低賃金に対する標準新人給与の比率(男女別)	–	–
202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	–	–
GRI 203：間接的な経済的インパクト 2016			
203-1	インフラ投資および支援サービス	32	テナントへの取り組み
		33	地域社会貢献への取り組み
203-2	著しい間接的な経済的インパクト	–	–
GRI 204：調達慣行 2016			
204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	–	–
GRI 205：腐敗防止 2016			
205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	42	コンプライアンス
205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	42	役職員への教育・コンプライアンス研修等の実施
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	42	IRMでの事例
GRI 206：反競争的行為 2016			
206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	42	IRMでの事例
GRI 207：税金 2019			
207-1	税務へのアプローチ	–	–
207-2	税務ガバナンス、管理、およびリスクマネジメント	–	–
207-3	税務に関連するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	–	–
207-4	国別の報告	–	–

環境		ページ	見出し
GRI 301：原材料 2016			
301-1	使用原材料の重量または体積	–	–
301-2	使用したリサイクル材料	–	–
301-3	再生利用された製品と梱包材	–	–
GRI 302：エネルギー 2016			
302-1	組織内のエネルギー消費量	50	環境パフォーマンスデータ
302-2	組織外のエネルギー消費量	–	–
302-3	エネルギー原単位	50	環境パフォーマンスデータ
302-4	エネルギー消費量の削減	50	環境パフォーマンスデータ
302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	50	環境パフォーマンスデータ
GRI 303：水と排水 2018			
303-1	共有資源としての水との相互作用	–	–
303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	–	–
303-3	取水	50	環境パフォーマンスデータ
303-4	排水	50	環境パフォーマンスデータ
303-5	水消費	–	–

GRIスタンダード対照表(GRI内容索引)

環境		ページ	見出し
GRI 305：大気への排出 2016			
305-1	直接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ1)	50	環境パフォーマンスデータ
305-2	間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ2)	50	環境パフォーマンスデータ
305-3	その他の間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ3)	25	環境パフォーマンスデータの実績
305-4	温室効果ガス(GHG)排出原単位	50	環境パフォーマンスデータ
305-5	温室効果ガス(GHG)排出量の削減	50	環境パフォーマンスデータ
305-6	オゾン層破壊物質(ODS)の排出量	–	–
305-7	窒素酸化物(NOx)、硫黄酸化物(SOx)、およびその他の重大な大気排出物	該当無	該当無
GRI 306：廃棄物 2020			
306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連の著しいインパクト	–	–
306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	–	–
306-3	発生した廃棄物	50	環境パフォーマンスデータ
306-4	処分されなかった廃棄物	50	環境パフォーマンスデータ
306-5	処分された廃棄物	–	–
GRI 308：サプライヤーの環境面のアセスメント 2016			
308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	–	–
308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	–	–

社会		ページ	見出し
GRI 401：雇用 2016			
401-1	従業員の新規雇用と離職	51	人材主要データ
401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	–	–
401-3	育児休暇	51	働き方・ダイバーシティ
GRI 402：労使関係 2016			
402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	–	–
GRI 403：労働安全衛生 2018			
403-1	労働安全衛生マネジメントシステム	–	–
403-2	危険性(ハザード)の特定、リスク評価、事故調査	–	–
403-3	労働衛生サービス	–	–
403-4	労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	36	衛生委員会の設置
403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	–	–
403-6	労働者の健康増進	36	健康経営の推進
403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と緩和	該当無	該当無
403-8	労働安全衛生マネジメントシステムの対象となる労働者	–	–
403-9	労働関連の傷害	51	従業員の健康と安全
403-10	労働関連の疾病・体調不良	51	従業員の健康と安全
GRI 404：研修と教育 2016			
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	–	–
404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	52	専門的な職能開発・研修プログラム一覧
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	35	キャリア開発・サポート
GRI 405：ダイバーシティと機会均等 2016			
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	39	投資法人の執行役員および監督役員
		51	人材主要データ
405-2	基本給と報酬総額の男女比	–	–
GRI 406：非差別 2016			
406-1	差別事例と実施した救済措置	42	IRMでの事例
GRI 407：結社の自由と団体交渉 2016			
407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	該当無	該当無
GRI 408：児童労働 2016			
408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	該当無	該当無

社会		ページ	見出し
GRI 409：強制労働 2016			
409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	該当無	該当無
GRI 410：保安慣行 2016			
410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	–	–
GRI 411：先住民族の権利 2016			
411-1	先住民族の権利を侵害した事例	該当無	該当無
GRI 413：地域コミュニティ 2016			
413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	33	地域社会貢献への取り組み
413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト(顕在的、潜在的)を及ぼす事業所	該当無	該当無
GRI 414：サプライヤーの社会面のアセスメント 2016			
414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	–	–
414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	–	–
GRI 415：公共政策 2016			
415-1	政治献金	42	IRMでの事例
GRI 416：顧客の安全衛生 2016			
416-1	製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	該当無	該当無
416-2	製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	該当無	該当無
GRI 417：マーケティングとラベリング 2016			
417-1	製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事項	該当無	該当無
417-2	製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例	該当無	該当無
417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	42	IRMでの事例
GRI 418：顧客プライバシー 2016			
418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	42	IRMでの事例