

SUSTAINABILITY REPORT 2026

ジャパンリアルエステイト投資法人
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

CONTENTS

01 | CONTENTS
02 | 2030年度に向けて

JRE'S SUSTAINABILITY

03 | PRESIDENT'S MESSAGE
04 | サステナビリティ方針・マネジメント体制
05 | マテリアリティ(重要課題)
07 | JREのサステナビリティの歩み
09 | 外部評価・認証の取得

ENVIRONMENT

10 | CO_2排出量削減目標と2050年ネットゼロ宣言
11 | 環境への取り組み
12 | 気候変動
18 | サステナブルファイナンス

SOCIAL

19 | 資産運用会社における従業員への取り組み(DEI)
22 | 人権の尊重
23 | 地域社会に向けた取り組み
24 | テナントに向けた取り組み
25 | 社会的インパクト不動産

GOVERNANCE

26 | 運用体制
26 | 投資法人のガバナンス体制
27 | リスク管理
29 | コンプライアンス

DATA

31 | GRI対照表
37 | SASB開示項目

[JREのサステナビリティ特設サイトについて]

本レポートの詳細は、ジャパンリアルエステイト投資法人のサステナビリティ特設サイトに掲載されています。適宜ご参照ください。
https://jre-esg.com/

[免責事項について]

本レポートに掲載された情報によりなされた判断による一切の行為で発生したいかなるトラブル・損失・損害に対して、当社は責任を負いません。また、当社の責によらない文面の改ざん・文面内容の漏洩・第三者の不正使用その他の事故がありましても、これによって生じた損害については、当社は責任を負いかねますのでご了承ください。

[情報開示方針]

JREは、投資家をはじめとするさまざまなステークホルダーに対し、サステナビリティに関する情報の開示に努めます。

グローバルに見ても、サステナビリティへの関心は高まっており、JREとしても、サステナビリティ向上とその開示に取り組んでいくことが社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠だと考えています。さまざまなステークホルダーと相互のコミュニケーションを取りながら、サステナビリティに係る取り組みとその情報開示を推進していきます。

具体的な開示内容については、サステナビリティに関する国際的な報告フレームワークであるGRIスタンダードとSASB(不動産業種)を参照し、JREサステナビリティ特設サイトにおいてサステナビリティに関連する各種情報全般を公開しています。本レポートおよびサステナビリティ特設サイトを通じてJREのサステナビリティ活動へのご理解をより一層深めていただければ幸いです。

[報告範囲・期間]

原則としてJREのポートフォリオ全体を報告の範囲とし、年次での報告とします。

2025年度(2025年4月1日～2026年3月31日)を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。

参考ガイドライン:GRI、SASB、TCFD

発行年月:2026年11月

2030年度に向けて

2015年に採択されたパリ協定は、世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて2°Cより十分低く保つとともに、1.5°C未満に抑える努力を追求し、21世紀後半にはGHG排出量を実質ゼロにすることを目標とする国際条約です。この目標達成のためにすでに多くの国や地域、またあらゆる産業において、GHG排出量を削減するための取り組みや規制が強化される傾向にあり、今後さらなるGHG排出規制強化の可能性も議論されています。2020年10月に日本政府は2050年カーボンニュートラルを宣言し、2021年10月には2030年度におけるGHG排出を2013年度比46%削減するという意欲的な目標に改めており、企業および団体等における再生可能エネルギーへの積極的な転換が不可欠となってきました。2022年11月にCOP27がエジプトで開催され、1.5°C目標達成に向けてGHG排出削減を進める世界全体の決意は揺るぎないことが示されました。

JREはこういった国内外の潮流に賛同し、2030年度までのCO_2排出量削減目標等の環境KPIを策定するとともに、2050年度までのGHG排出ネットゼロ目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、SBTイニシアティブ(SBTi)による認定も取得しています。さらに、事業運営を100%再生可能エネルギーで行うことを目標に掲げる企業が加盟する、国際的なイニシアティブであるRE100にJ-REITで初めて加盟し、保有ビルにおける再エネ電力の導入を積極的に進めています。

2030年度に向けた環境パフォーマンスKPI

- CO_2排出量*(2019年度比)
  80%削減
  * 総量ベース
- CO_2排出量原単位
  12kg-CO_2/m^2以下
- 再エネ電力導入比率
  90%以上
- 水消費量原単位(2019年度比)
  20%削減
- 廃棄物リサイクル率
  90%以上
- 環境認証取得率
  90%超を維持
- ZEB保有棟数
  5~10棟

SUSTAINABILITY HIGHLIGHTS

- CDP気候変動プログラム評価
  Aリスト企業認定
- ISS ESG Corporate Rating
  Prime 認定
- ZEB保有棟数
  8棟
  2030年度KPI達成
  JRE東五反田一丁目ビル / 大同生命新潟ビル*
  JRE茅場町二丁目ビル / JRE代々木一丁目ビル
  JRE尼崎フロントビル / JRE東二番丁スクエア
  JRE銀座一丁目イーストビル / サッポロアーチビル
- GRESBリアルエステイト評価
  ★★★★★ 5 Stars
- 環境認証取得率
  97.2%
  2030年度KPI達成
- 再エネ電力導入比率(Scope2)
  86.7%
  2025年度KPI達成
- CO_2排出量
  81.9%
  2030年度KPI達成

*大同生命新潟ビルは2026年度に売却済み

外部評価については「外部評価・認証の取得」(09ページ)をご覧ください。

日常化する異常気象とこれからのオフィスのあり方

近年、異常気象は特別な現象ではなく、私たちの日常へと変わりつつあります。気象庁によれば、日本の年平均気温は過去100年間で約1.4℃上昇し、猛暑日や熱帯夜の増加、大雨の激甚化などが確認されているそうです*1。こうした気候変動の影響は、私たちの生活だけでなく、企業活動や不動産市場にも大きな変化をもたらしています。オフィスビルを取り扱う私たちにとって、気候変動に対する取り組みはオプションではなく必須事項になっていると考えています。

オフィスマーケットでは、近年の需給改善により都心部を中心に空室率が低下し、賃料も上昇傾向が続いています。その一方で、テナント企業のサステナビリティへの関心は高まり、オフィス選びの基準も変化しています。従来重視されてきた立地や賃料だけではなく、省エネルギー性能や環境性能、災害時の対応力といったレジリエンス、さらには従業員の快適性や健康に配慮したウェルビーイングへの貢献など、「質」の高いオフィスが選ばれる時代となっています。中でもサステナビリティへの取り組みは、テナントから選ばれるための重要なポイントになっていることを実感しています。

ジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)は、日本初のJ-REITの一つとして国内有数のオフィスビルへの投資を行ってきました。早期からサステナビリティを重要な経営課題と位置づけ、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(JRE-AM)では2018年に専門組織を設置し、本格的なサステナビリティ推進体制を構築しました。同年にはPRIへ署名し、2019年にはJ-REITとして初めてTCFD提言に沿った情報開示を実施するなど、業界をリードする取り組みを進めてきました。

その後も、SBTi認定の取得やRE100への加盟、既存ビルのZEB化など、脱炭素社会の実現に向けた施策を推進しています。これらの取り組みは、投資主やテナントをはじめとする幅広いステークホルダーからの信頼獲得にもつながっています。

そして2025年度はこうした取り組みの成果が大きく表れた一年となりました。再生可能エネルギー由来電力の導入率は86.7%*2となり、2025年度の中間目標であった85%を上回る形で達成しました。また、導入可能な一部の物件では再生可能エネルギー由来熱の利用にも取り組み始め、さらなる脱炭素化に向けた取り組みを前進させています。CO_2排出量についても、2019年度比で81.9%削減を達成し、「2030年度までに80%削減」という目標を前倒しで達成しています。

保有物件における環境認証の取得も順調に進展しており、2025年度末時点での取得率は延床面積ベースで97.2%に到達しました。これは「2030年度までに90%以上」という目標をすでに上回る水準です。また、ZEB認証取得物件は新たに3物件増加し、ポートフォリオ全体では8物件*3となりました。すでに2030年度の目標値を達成しているものの、引き続きZEB化を推進し、既存建物の環境性能向上に取り組んでいきます。

さらに、サステナブル・ファイナンスの分野では、既存ビルのZEB化に必要な投資を支えるため、既存ビルの改修費用を対象としたグリーンファイナンス・フレームワークをJ-REITとして初めて策定しました。新築だけでなく既存建物の脱炭素化を進めていくことが社会全体の課題となる中、この取り組みが業界のモデルケースになれればと考えています。

気候変動の影響が日常化する中、オフィスの競争力を左右する要素としてサステナビリティの重要性は一層高まっています。JREは今後も保有物件の環境性能向上に取り組み、テナントやステークホルダーとの対話を通じて選ばれるオフィスビルを提供することで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

*1 日本の気候変動2025(気象庁)
https://www.data.jma.go.jp/cpdinfo/ccj/index.html
*2 Scope2相当の電力消費量に占める再エネ由来電力の比率
*3 2025年度末時点の保有数



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
井上 和幸

全文はサステナビリティ特設サイトをご覧ください。
https://jre-esg.com/esg/message.html

PRESIDENT'S MESSAGE

サステナビリティ方針・マネジメント体制

基本方針

JREは、環境、社会、ガバナンスへの取り組み強化を通じて社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

こうした考え方を実践するため、JRE-AMでは、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定し、環境負荷軽減につながる保有ビルの設備改修やグリーンビルディング認証の取得、地域社会への貢献活動等、さまざまな取り組みを行っています。

サステナビリティ方針

1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

脱炭素社会への移行に向け、省エネルギーに資する設備の導入や再生可能エネルギー等の導入を推進し、温室効果ガスの排出を削減します。また、自然災害の頻発化・激甚化に対して、運用物件のレジリエンス（防災・減災）の向上を図ります。

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

節水機器の導入や水の再利用などにより、水資源の保全を図ります。また、資源の持続的利用のため、プラスチックの使用削減を含む廃棄物の削減（3R：発生抑制、再使用、リサイクル）を図ります。

3 生物多様性と生態系の保全への寄与

在来種を中心とした植栽の選定・管理を行う等、生物多様性と生態系の保全を図ることに寄与します。

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

プロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーと協働し、テナントに「選ばれるオフィス」を目指します。

5 多様な人材が活躍できる職場づくり

社員のESGに関する知見や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援し、また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備します。

6 ガバナンス体制の充実

法令・諸規則を遵守するとともに、利益相反の適切な管理を徹底し、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の充実を図ります。

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、国内外の枠組みに則ったESG情報開示を行い、建設的な対話を促進します。

当社は、上記のサステナビリティ方針の実現を図るために、サステナビリティ推進体制を整備し、ESGがもたらすリスクと機会の事業戦略への組み込みなどの対応を図っていきます。

サステナビリティ委員会

JRE-AMでは、「サステナビリティ方針」を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、「サステナビリティ委員会」を開催しています。

構成メンバー

代表取締役社長（サステナビリティ最高責任者）／サステナビリティ推進部長（サステナビリティ執行責任者）／その他各部署長および各部の実務担当者等

開催頻度・意思決定プロセス

JRE-AMでは年4回開催しています。サステナビリティに関する規程・方針・目標・施策を検討・決定し、進捗や分析結果を評価した上で、必要に応じて改善策を立案するPDCAサイクルにより継続的な改善を図っています。これらの内容は年1回、JRE役員会へ報告しています。



マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティ（重要課題）

JREおよびJRE-AMは、サステナビリティ方針に基づきESG配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指していくために、マテリアリティ（重要課題）を設定しました。今後、各方針・目標に紐づくKPIの進捗状況を年1回開示していくとともに、マテリアリティへの対応を通じてSDGs（持続可能な開発目標）への貢献とJREの中長期的な成長の実現を図ります。

マテリアリティ策定のプロセス

STEP 1

課題の抽出

JREを取り巻く主要な社内外のステークホルダーからの期待について、J-REITに関連するグローバルなESG評価・ESGフレームワーク（例：SASB、GRI、MSCI、FTSE、GRESB、CDP等）で問われている項目および同業他社の状況等を参考に考慮すべき課題を広範囲に抽出しました。

STEP 2

課題案の絞り込みと優先づけ

ステークホルダーにとっての重要度の観点とJREへの影響度・重要度の観点から、課題案を絞り込み優先づけを実施し、マトリックスを作成しました。

STEP 3

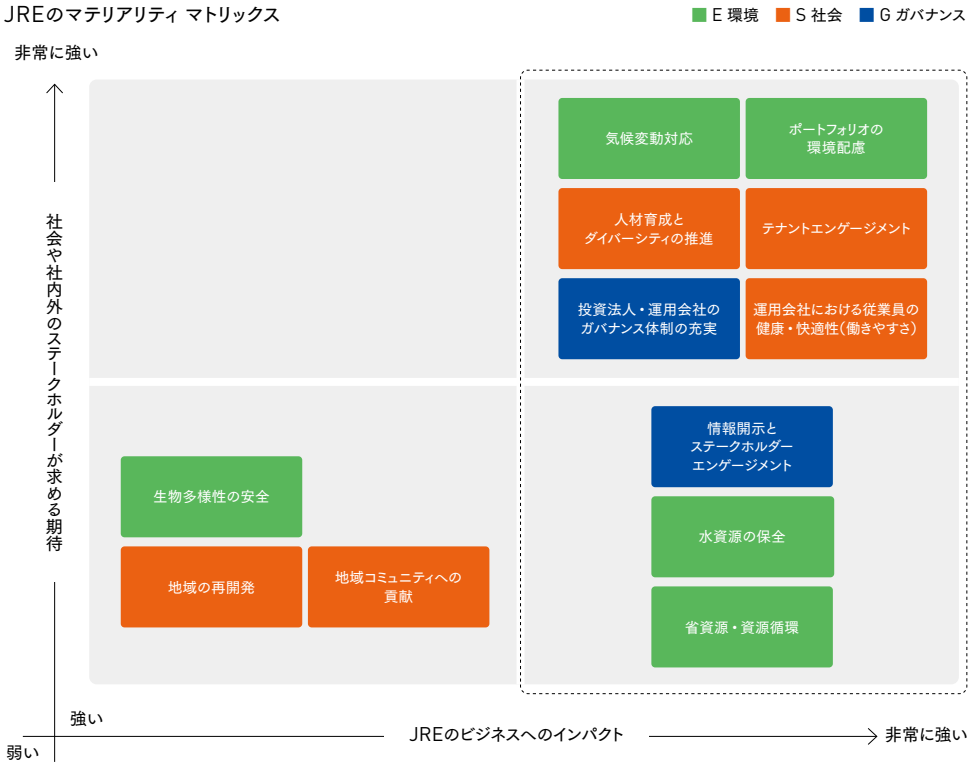
経営レベルでの議論、妥当性の確認および承認

優先順位づけされた課題について、サステナビリティ委員会で全社的に議論するとともに、ステークホルダーを代表する有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証の上、最終化しました。

最終的にJRE-AMの運用会議にて決議の上、マテリアリティを決定しJRE役員会に報告しました。

マテリアリティ策定に際し、有識者による鼎談の内容を以下に掲載しています。
https://jre-esg.com/pdf/discussion.pdf

JREのマテリアリティ マトリックス



	マテリアリティおよび方針・目標		SDGsとの関係
環境 E	**気候変動対応**		
	方針・目標	KPI	
	• CO_2排出量の管理・削減　• エネルギー使用量の管理・削減	• CO_2排出量：2030年度目標80%削減（2019年度基準）　• CO_2排出量原単位：12kg-CO_2/m²以下 • 再エネ電力導入比率：85%（2025年度目標）／90%（2030年度目標）／100%（2050年度目標）	
	水資源の保全		
	方針・目標	KPI	
	• 水消費量の管理・削減	• 水消費量原単位：2030年度目標 20%削減（2019年度基準）	
	省資源・資源循環		
	方針・目標	KPI	
	• 廃棄物量の削減や再利用　• リサイクルによる資源効率の向上	• 廃棄物リサイクル率：2030年度目標 90%以上	
	ポートフォリオの環境配慮		
	方針・目標	KPI	
	• ポートフォリオのグリーン化　• サステナブル投資の推進（物件取得の際のESGクライテリアの活用）	• 環境認証取得率：90%超を維持　• ZEB保有棟数：2030年度目標 5～10棟	
社会 S	**テナントエンゲージメント**		
	方針・目標	KPI	
	• グリーンリース契約によるテナントと協働したESGへの取り組み • 健康と快適性に配慮したオフィスビル運用を通じて、テナントに「選ばれるオフィス」を実現	• グリーンリース導入ビル割合　• 環境データのテナントフィードバック	
	人材育成とダイバーシティの推進		
	方針・目標	KPI	
	• 継続的な研修プログラムの提供と資格奨励等による従業員の専門的能力の向上、REIT・不動産運用のプロフェッショナルの育成　• ダイバーシティの推進を通じ、優秀な人材の獲得とビジネスイノベーションを促進	• 外部講師研修実施回数　• 従業員1人あたり研修時間 • 資格保有者数　• 女性管理職・女性従業員比率／60歳以上従業員数／外国人従業員数	
	運用会社における従業員の健康・快適性（働きやすさ）		
	方針・目標	KPI	
	• 優秀な人材がその能力を存分に発揮し、長期に働き続けられる、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備、福利厚生の充実	• 従業員の健康・福利厚生関連データの維持・向上	
ガバナンス G	**投資法人・運用会社のガバナンス体制の充実**		
	方針・目標	KPI	
	• 投資主総会により選任された役員による独立性、多様性を確保した役員会の運営 • 適切な投資判断と適切な運用を通じての運用パフォーマンス向上の追求 • コンプライアンスおよび利益相反防止の取り組みの徹底による公正な資産運用業務の実施 • 運用パフォーマンスと連動した運用報酬体系の導入による投資主利益を重視した運用の推進	• コンプライアンス／人権／ビジネス倫理研修受講率　• リスク評価実施　• 内部監査実施 • 投資法人の①社外役員割合②女性役員割合③役員会出席率 • 運用会社取締役会女性役員比率	
	情報開示とステークホルダーエンゲージメント		
	方針・目標	KPI	
	• ステークホルダーへの情報開示と対話の推進	• 年1回のサステナビリティレポートの発行　• ESG格付けの維持・向上	

JREのサステナビリティの歩み

2018年度

方針・戦略

- ESG専属組織「ESG推進室*1」設立

イニシアティブ

- PRIへの署名
- 国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加*2

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

2019年度

方針・戦略

- TCFD提言に沿った情報開示を開始

イニシアティブ

- TCFD提言へ賛同 J-REIT初
- 21世紀金融行動原則へ署名

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

21世紀金融行動原則

外部評価

- ESGファイナンス・アワード銅賞受賞（グリーンボンドの発行）

2020 ESG FINANCE AWARDS JAPAN BRONZE

ファイナンス

- グリーンボンド・フレームワークの策定
- 上記フレームワークに基づくグリーンボンドの発行

2020年度

方針・戦略

- 2030年度に向けたKPIの策定

外部評価

- GRESBアジア地域・上場・オフィス用途「セクターリーダー」に選出
- ISS ESG Corporate Ratingにおいて Prime認定を取得

GRESB REAL ESTATE Sector Leader 2020

Corporate ESG Performance Prime RATED BY ISS ESG

ZEB認証

- 1棟目のZEB認証取得

BELS ZEB ★★★★★ この建物のエネルギー消費量 53%削減 2021年3月5日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

JRE東五反田一丁目ビル

ファイナンス

- サステナビリティ・リンク・ローンの実行 J-REIT初

2021年度

方針・戦略

- マテリアリティ（重要課題）の策定
- CO_2排出量削減に係る新目標策定
- RE100対応の再エネ電力の導入推進開始



ZEB認証

- 2棟目のZEB認証取得

BELS ZEB ★★★★★ この建物のエネルギー消費量 51%削減 2022年1月21日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

大同生命新潟ビル*3

2022年度

イニシアティブ

- RE100への加盟 J-REIT初
- 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

RE100 JAPAN CLIMATE INITIATIVE

外部評価

- CDP気候変動分野においてAリスト企業に選定
- SBTiニアターム目標認定
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指標に組み入れ*4

CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION A LIST 2022 CLIMATE

SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

ZEB認証

- 3・4棟目のZEB認証取得

BELS ZEB ★★★★★ この建物のエネルギー消費量 46%削減 2023年3月7日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

JRE代々木一丁目ビル

BELS ZEB ★★★★★ この建物のエネルギー消費量 53%削減 2023年3月7日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

JRE茅場町二丁目ビル

*1 現：サステナビリティ推進部　*2 三菱地所がUNGCへ署名し、三菱地所グループの一員として参加登録　*3 大同生命新潟ビルは2026年度に売却済み　*4 2022～2024年度までの継続

JREのサステナビリティの歩み

2023年度

方針・戦略

- TCFD提言に沿った財務影響定量分析の開示
- **インターナル・カーボン・プライシング**の導入
- ESG推進室からサステナビリティ推進部へ組織体制を強化

外部評価

- **SBTi Net Zero目標**認定
- ISS ESG Corporate Ratingにおいて **Prime認定**を取得(2回目)

ファイナンス

- サステナビリティ・リンク・ローン フレームワークの策定
- 上記フレームワークに基づくサステナビリティ・リンク・ローンの実行

2024年度

方針・戦略

- 物理的リスク(水災害)に対する財務影響の詳細定量分析の実施・開示
- 環境認証取得率 **92.2%** 2030年度KPI達成
- ZEB認証保有棟数 **5棟** 2030年度KPI達成

外部評価

- CDP気候変動分野において **Aリスト企業**に選定(2回目)
- ARES ESG AWARD2024 グッドアクション賞 環境部門受賞
- エコアクション21認証取得

ZEB認証

- **5棟目のZEB認証**取得 (J-REITが保有する既存の大規模ビルとして初のZEB Ready取得) J-REIT初

ZEB Ready

JRE尼崎フロントビル

2025年度

方針・戦略

- 環境認証取得率 **97.2%** 2030年度KPI達成
- ZEB認証保有棟数 **8棟** 2030年度KPI達成
- CO_2排出削減量 **81.9%** 2030年度KPI達成
- 再エネ電力導入比率(スコープ2) **86.7%** 2025年度KPI達成

外部評価

- GRESBリアルエステイト評価において **5 Stars**、開示評価においてAレベルを取得
- CDP気候変動分野において **Aリスト企業**に選定(3回目)

ファイナンス

- ZEB化工事費を対象とした **グリーンファイナンス・フレームワーク**の策定 J-REIT初
- 上記フレームワークに基づくコミット型タームローン契約の締結 J-REIT初
- サステナビリティ・リンク・ローンの取引実績が1,000億円達成

ZEB認証

- **6・7棟目のZEB認証**取得 (寒冷地域[*5]の大規模オフィスビルとして初のZEB Oriented取得) J-REIT初

ZEB Ready

JRE銀座一丁目イーストビル

ZEB Oriented

JRE東二番丁スクエア

- ZEB認証保有物件の取得

ZEB Ready

サッポロアーチビル

TOPIC

2026年度の状況[*6]

外部評価

- GRESBリアルエステイト評価において **5 Stars**、開示評価においてAレベルを取得
- ISS STOXX(旧ISS ESG)が実施するCorporate Ratingにおいて **Prime認定**を取得(3回目)

*5 北海道・東北・北陸地方　*6 2026年10月までの実績

外部評価・認証の取得

GRESB評価

2026年GRESBリアルエステイト評価において、JREは総合スコアのグローバル順位に基づく5段階評価のGRESBレーティングで「5 Stars」を取得しました。また、サステナビリティ推進に関する方針や組織体制を評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で50%以上の得点を獲得し、「Green Star」を取得しました。

評価の種類	内容	評価結果
GRESB リアルエステイト評価	GRESBレーティング（総合スコアの相対評価）	★★★★★ 5 Stars　最高位　8回目
	サステナビリティに関するマネジメント体制とパフォーマンス実績の評価	Green Star　11年連続
GRESB 開示評価	サステナビリティに関する情報開示レベルの評価	A Level　最高位　9年連続

CDP評価

JREは2025年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢が国際的に高い水準にあると認められ、最高評価である「A」スコアを2年連続で取得し、気候変動「Aリスト企業」に認定されました。

また、気候変動問題に対するサプライチェーンの取り組みが認められ、最高評価である「A」スコアを取得し、「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に認定されました。

ISS STOXX

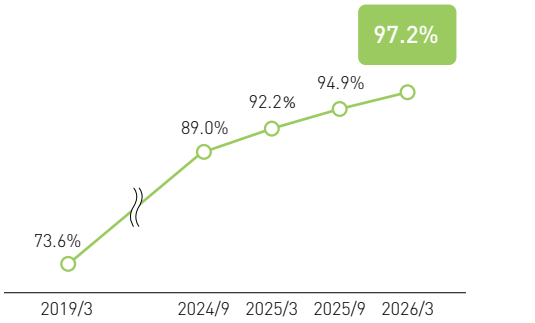
2026年6月、ISS STOXX社よりJREの環境効率性、気候変動戦略、環境マネジメントなどが高く評価され、3回目の「Prime Status」に認定されました。「Prime Status」認定企業はサステナビリティにおける業界のリーダーとして位置づけられます。

グリーンビル認証

JREは、保有ビルにおける環境認証（グリーンビルディング認証・省エネ格付けなど）の取得をKPIに定めています。

2025年度末時点の認証取得率は97.2%となり、90%超を維持するというKPIを達成しています。

JRE池袋二丁目ビル



ZEB認証

JREは株式会社三菱地所設計と共同で、既存ビルのZEB化を進めています。2025年度は、新たに2物件でZEB認証*を取得しました。新たに取得したサッポロアーチビルのZEB Readyを加えると、2025年度末時点でのZEB認証保有棟数は8棟となり、KPI（2030年度までに5～10棟保有）を達成しました。

* ZEB認証：『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented

2025年度ZEB認証取得物件

JRE銀座一丁目イーストビル　ZEB Ready



JRE東二番丁スクエア　ZEB Oriented



新規取得物件

サッポロアーチビル　ZEB Ready



その他ZEB認証保有物件

物件名	ZEBの種類
JRE東五反田一丁目ビル	ZEB Ready
大同生命新潟ビル	ZEB Ready
JRE茅場町二丁目ビル	ZEB Ready
JRE代々木一丁目ビル	ZEB Oriented
JRE尼崎フロントビル	ZEB Ready

2026年3月31日時点
*大同生命新潟ビルは2026年度に売却済み

ENVIRONMENT 環境

JRE-AMは、サステナビリティ方針「1. 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）」および「2. 水を含む資源の保全、資源循環への寄与」に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するための取り組みを行っています

10 CO_2排出量削減目標と2050年ネットゼロ宣言
11 環境への取り組み
12 気候変動
18 サステナブルファイナンス



CO_2排出量削減目標と2050年ネットゼロ宣言

JREは2022年に外部専門会社によるデータ検証を踏まえた上で、下記の通りCO_2排出量削減目標を策定しました。同年、この目標についてSBTiニアターム目標認定を取得し、2024年にはSBTi Net Zero目標認定も取得しました。また、J-REIT業界で初めてRE100*へ加盟し、再生可能エネルギー由来電力導入率100%を目指しています。

JREは今後もリノベーションやZEB（Net Zero Energy Building）保有等に加え、積極的な再エネ電力の導入を取り進めることで、脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一層の推進を図ります。

* 企業が事業で使用する電力を100%再生可能エネルギーとすることにコミットする協働イニシアティブ。

	KPI			実績					
	2025年度	2030年度	2050年度	[基準年度] 2019年度	2023年度	2024年度	2025年度	増減率（基準年度比）	KPI達成状況
CO_2排出量									
総量（スコープ1+2+3） SBTiニアターム目標設定 SBTi Net Zero目標認定	–	80%削減 （2019年度比）	ネットゼロ	102,942 t-CO_2	25,483 t-CO_2	24,158 t-CO_2	18,622 t-CO_2	▲ 81.9%	2030年度KPI達成
原単位（スコープ1+2+3）	–	12kg-CO_2/m^2以下	–	77.7 kg-CO_2/m^2	19.0 kg-CO_2/m^2	18.0 kg-CO_2/m^2	13.8 kg-CO_2/m^2	–	
RE100対応再エネ電力比率（スコープ2）	85%	90%	100%	1.6%	79.7%	82.2%	86.7%	–	2025年度KPI達成
水消費量　原単位	–	20%削減 （2019年度比）	–	0.669 m^3/m^2	0.584 m^3/m^2	0.596 m^3/m^2	0.608 m^3/m^2	▲ 9.1%	
廃棄物リサイクル率	–	90%以上	–	56.1%	55.3%	56.4%	56.4%	–	

環境に対する取り組み

環境への取り組みの詳細は以下をご覧ください。
https://jre-esg.com/environment/environment.html

不動産投資・運用を通じた環境への貢献

EMS(環境マネジメントシステム)について

▶ 正確なデータ把握とPDCAサイクル

JREでは各ビルの消費エネルギー、水消費量、廃棄物量およびリサイクル率を月次で計量・把握、EMS専門の企業に集計・分析を外部委託しPDCAサイクルを実行しています。集計された各種データは前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネジャーへのヒアリングを行う等原因分析を行い、データの正確性を追求しています。また環境関連工事(LED化・空調改修)による削減効果についても常にモニタリングを実施しています。

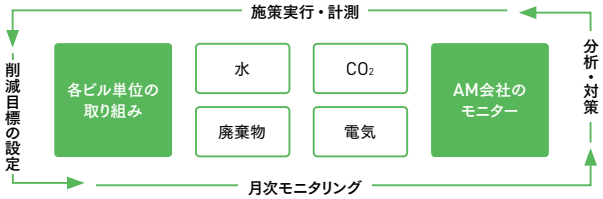
このような社内のモニタリング基準により適切に把握・集計されたデータのうちウェブサイト上の「環境情報(詳細)」に記載したデータは、独立した保証業務実施機関からのISAE3000およびISAE3410(International Standard on Assurance Engagements／国際保証業務基準)に基づく第三者保証を得ています。

▶ 月次ベースでのデータ入力と分析・フィードバック

JRE-AMではEMSで集計した環境データおよび各種指標のサマリーは業績データと同様に重要な指標として認識しており、月次ベースでサステナビリティに関する最高責任者(代表取締役社長)まで報告されます。

これは単なる書類の回覧ではなく、実際の会議体において分析と併せて報告を実施し、提供された指標は今後の物件ごとのマネジメントやCAPEX投資などを実施していく上で重要な判断要素の一部となっています。

環境関連データのPDCAサイクル



取得時におけるESG評価基準の導入

JREでは、物件取得時のビルの評価において、立地やビルのスペックといった従来の評価基準に加え、ビルのESG対応を新たな評価基準として追加しました。

ビルのESG対応に係る評価基準

・グリーンビルディング認証　・CO_2排出量等の環境性能

上記フレームワークの構築にあたっては、CSRデザイン環境投資顧問株式会社よりセカンドパーティー・オピニオンを取得しています。

取得時における環境リスク評価

JREでは、不動産取得にあたって、現地調査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。

都市緑地・生物多様性への配慮

JREでは、サステナビリティ方針において「生物多様性と生態系の保全への寄与」について定めています。保有ビルの運用においては、敷地内あるいは隣接する都市内緑地・自然地の保全・生態系の改善を図ることを通じて、生物多様性への配慮に取り組んでいます。大手町パークビルディングの「ホトリア広場」は2023年に「自然共生サイト」、2025年に「TSUNAG」に認定されました。


大手町パークビルディング

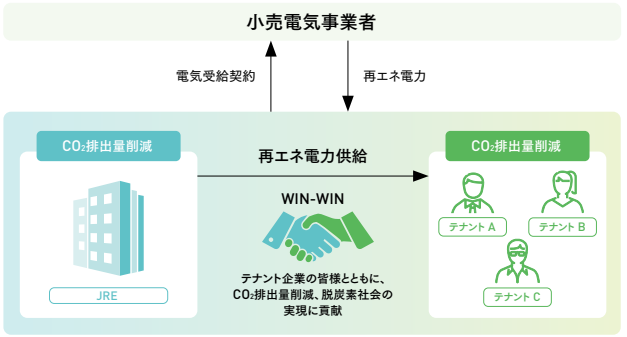
再生可能エネルギー由来電力への切り替え

JREは、保有ビルの電力をRE100対応の再生可能エネルギー由来電力(以下、再エネ電力)に随時切り替えを進めています。これにより、ビルにおける電力使用に伴うCO_2排出量は原則テナント使用分も含めてゼロになります。2025年度末時点で、78物件中71物件に再エネ電力を導入しています。また、2025年度末時点の再エネ化率は89.9%*となりました。



* スコープ2・3相当の電力消費量に占めるRE100対応の再エネ由来の電力比率

JREが推進する再エネ電力への切り替え(イメージ)



敷地内太陽光発電による再生可能エネルギーの活用

JREが保有する一部のオフィスビルにおいて、敷地内太陽光発電による再生可能エネルギーの活用を行い、CO_2排出量削減を図っています。

取引先との協働グリーン調達ポリシー

JRE-AMでは、サステナビリティ方針に掲げられた個別項目を実践するためのポリシーの一つとして「グリーン調達ポリシー」を制定しています。本ポリシーは、調達する製品等の選定基準およびサプライヤーの選定・評価基準に係る指針であり、サプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取り組みを推進しています。

気候変動に対する取り組み

気候変動への取り組みの詳細は以下をご覧ください。
https://jre-esg.com/environment/climate.html

基本方針・考え方

JREは、気候変動問題を自然環境のみならず社会や産業の構造が大きく変わる転機と考えており、JREのビジネスに密接に関わる重要な課題であると考えています。気候変動に伴い生じる変革の波を乗り越えて長期にわたりサステナブルで安定した収益を継続するためには、気候変動がJREのビジネスにもたらすリスクと機会を予測し、運用方針やアセットマネジメントに反映していくことが重要であると考えています。

TCFD提言への賛同

2016年に発足した「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」は、こうした気候変動がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業がどのように情報開示をしていくかを議論し、提言を行いました。現在TCFD最終提言は世界中で多くの金融機関、企業、投資家、政府等からの賛同を得ています。

JRE-AMは、TCFDのサポーター(2019年6月署名)として、JREのビジネスに関わる気候関連リスクと機会の評価・管理と、気候関連情報のステークホルダーへの開示を推進しています。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

気候変動に関するガバナンス体制

JRE-AMでは代表取締役社長を議長とするサステナビリティ委員会を開催しています。同委員会では、気候変動に関するリスクおよび機会の特定、それらに対応していくための戦略について検討・決定しています。

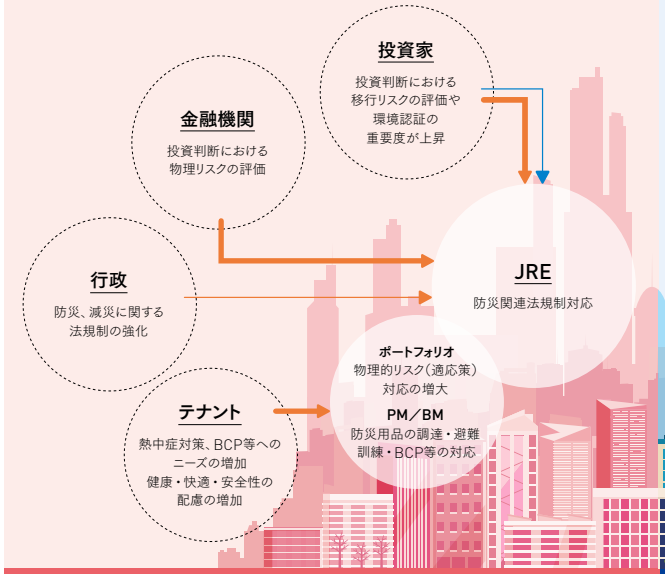
シナリオ分析

JREは、国際機関等が公表している、地球温暖化や気候変動そのものの影響や、気候変動に関する長期的な政策動向による事業環境の変化等にはどのようなものがあるかを予想した「シナリオ」を用いて、事業にどのような影響を及ぼしうるかを検討しました。

4°Cの世界観*

気候・気象

台風、洪水のより一層の激甚化／慢性的な気温上昇・海面上昇の深刻化

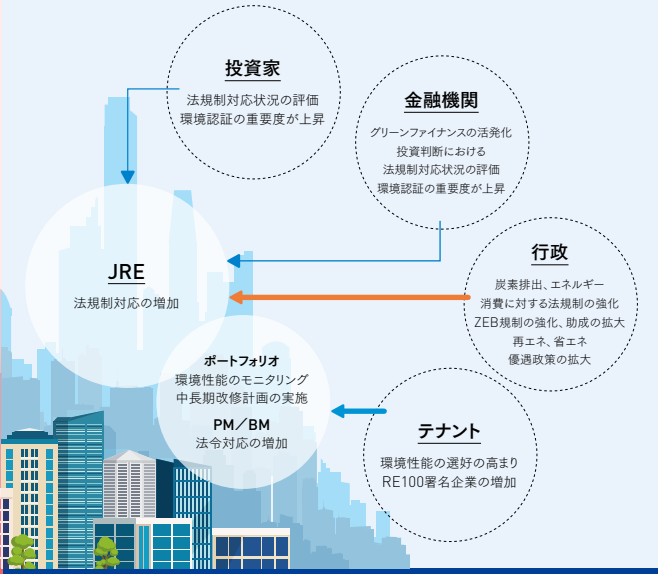


4°Cシナリオは、気候変動対策が現行のものからあまり進展がなく、21世紀末には地球平均での気温が約4°C上昇すると想定するシナリオです。気候変動の影響として海面の上昇(約0.4～0.8m)や大雨や台風の頻度、強度の増加等、気象、気候現象の極端化、激甚化が進み物理リスクが高くなります。一方で法規制は現行のものからあまり進展がない想定のため、移行リスクは低く抑えられます。
(参照シナリオ：気候変動に関する政府間パネル(IPCC)RCP8.5)

1.5°Cの世界観

気候・気象

台風、洪水の増加／慢性的な気候変動がある程度進行



1.5°Cシナリオは、2050年頃までに温室効果ガスの排出量ネットゼロを目指し、脱炭素化を推進した結果、1.5°C程度の気温上昇に抑えるシナリオです。脱炭素化を実現する政策の推進に伴い、厳しい法規制や税制が施行され、脱炭素技術が発展することで温室効果ガスの排出量が減少し、気温上昇が抑えられます。そのため物理リスクは低く抑えられますが、脱炭素化に向けた大きな社会構造の変化が想定され、移行リスクは高くなります。
(参照シナリオ：国際エネルギー機関(IEA)NZE2050)

* 参考：RCP8.5をもとにした気象庁による日本の予測(21世紀末時点)

→ 影響 リスク　→ 影響 機会

気候変化	20世紀末比
年平均気温	約4.5°C上昇
大雨(200mm／日)の発生(日／年)	約2.3倍
短時間強雨(50mm／時間)の発生(回／年)	約2.3倍

気候変化	20世紀末比
海面水位	約0.71m上昇
海面水温	約3.58°C上昇
台風	強度が増す

出典：日本の気候変動2020 ―大気と陸・海洋に関する観測・予測評価報告書―

シナリオ分析に基づく財務的影響の検証

JREは、前述した4°C、1.5°Cのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響の大きさを検証しました。財務影響定性分析では2030年（中期的展望）および2050年（長期的展望）における影響を分析し、財務影響定量分析では2021年度営業利益をベースに2050年時点の状況を想定し分析を行いました。結果の概要は以下の通りです。

特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

分類		リスクと機会の要因		キャッシュフローの変化（本算定での対応）	区分	単位：億円 4°C シナリオ 長期2050	単位：億円 1.5°C シナリオ 長期2050	算定の説明
移行リスク・機会	政策・法規制	CO_2排出量規制の導入 炭素税の導入	1	◆ 法規制（炭素税）対応コストの変化（事業活動に課される炭素税コスト）	リスク	−0.21	−15.86	1.5°Cシナリオでは炭素税が大幅に上昇
					対策効果	0	15.86	省エネ改修、再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化により炭素税課税を回避
	技術	脱炭素化技術の普及（既存物件の環境性能の向上）	2	◆ ネットゼロ達成に向けた非化石証書購入コスト	リスク	0	−3.50	1.5°Cシナリオでは、使用する電力を全て再エネ化（非化石証書）
					対策効果	0	2.10	1.5°Cシナリオではさらなる省エネ改修を実施し、非化石証書の調達コストを圧縮
			3	◆ ネットゼロ達成に向けた燃料由来GHGのゼロエミッション化のコスト	リスク	0	−0.59	燃料由来GHGをゼロエミッション化する（炭素クレジット）
					対策効果	(0)	(1.98)	炭素税課税の回避　※ 法規制対応コストへの対策効果（1）に含む
			4	◆ 省エネ改修、ZEB改修等レトロフィットにかかるコストの増加	リスク	0	−21.10	1.5°Cシナリオの世界観としてポートフォリオの85%をZEB Readyとするための改修コスト
					対策効果	0	22.89	改修により光熱費が大幅に減少
	市場・評判	環境性能に関する社会的価値観の変化	5	グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	機会	0	0.30	サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達とSPTs達成による金利優遇
		環境性能に対する価値の向上	6	◆ 環境認証の有無による賃貸収入の増減	リスク	0	0	1.5°Cシナリオでは認証取得率100%達成
					対策コスト	0	−0.26	環境認証の取得コスト
					対策効果	0	30.16	環境認証があることによる賃料プレミアム
		テナントの環境性能に対するニーズの変化	7	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少	リスク	0	−64.58	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少（CRREMの分析結果を使用）
					対策効果	0	64.58	再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化等によって座礁資産化を回避し賃貸収入の減少を回避

分類		リスクと機会の要因		キャッシュフローの変化（本算定での対応）	区分	単位：億円 4°C シナリオ 長期2050	単位：億円 1.5°C シナリオ 長期2050	算定の説明
物理リスク・機会	急性	台風・集中豪雨・洪水・浸水の増加	8-1	保有物件の浸水による賃貸収入の減少（想定被害発生時）	リスク	−0.14	−0.1	計画規模の水害発生時に想定される賃貸収入の減少
					対策効果	0.14	0.1	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避
			8-2	保有物件の浸水による施設の修繕コスト（想定被害発生時）	リスク	−0.4	−0.29	計画規模の水害発生時に想定される浸水被害修繕コスト
					対策効果	0.4	0.29	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避
	慢性	平均気温上昇の進行	9	◆ 夏季気温上昇による電力料金の増加	リスク	−0.36	−0.16	平均気温上昇による電力消費量の上昇
					対策効果	0	0.08	省エネ改修、ZEB改修により電力消費量を削減

◆ 将来のAUM増を反映させたもの
* 「リスク」には物件のZEB化など積極的な対策のためのコストも含む
* 本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本およびグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、さらなる分析の深化に向け継続的に検討していきます。
* 本試算は、JREの運用実績等を踏まえ、主要機関が提示するシナリオや文献等の各種パラメータを参考に試算した年間の影響額であり、その正確性を保証するものではありません。また想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

TOPIC

物理的リスクに対する財務影響定量分析の取り組み

JREでは、シナリオ分析に基づいた財務影響の定量分析を実施しており、2024年度には、物理的リスクに関して詳細な検証を行いました。評価対象を想定最大規模の降雨（1000年に一度の極めて稀な大雨）から、計画規模（洪水対策の基準となる10～200年に一度の降雨量）へ変更することで、リスクに対する評価を精緻化しています。これに伴い、気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果の更新を行いました。

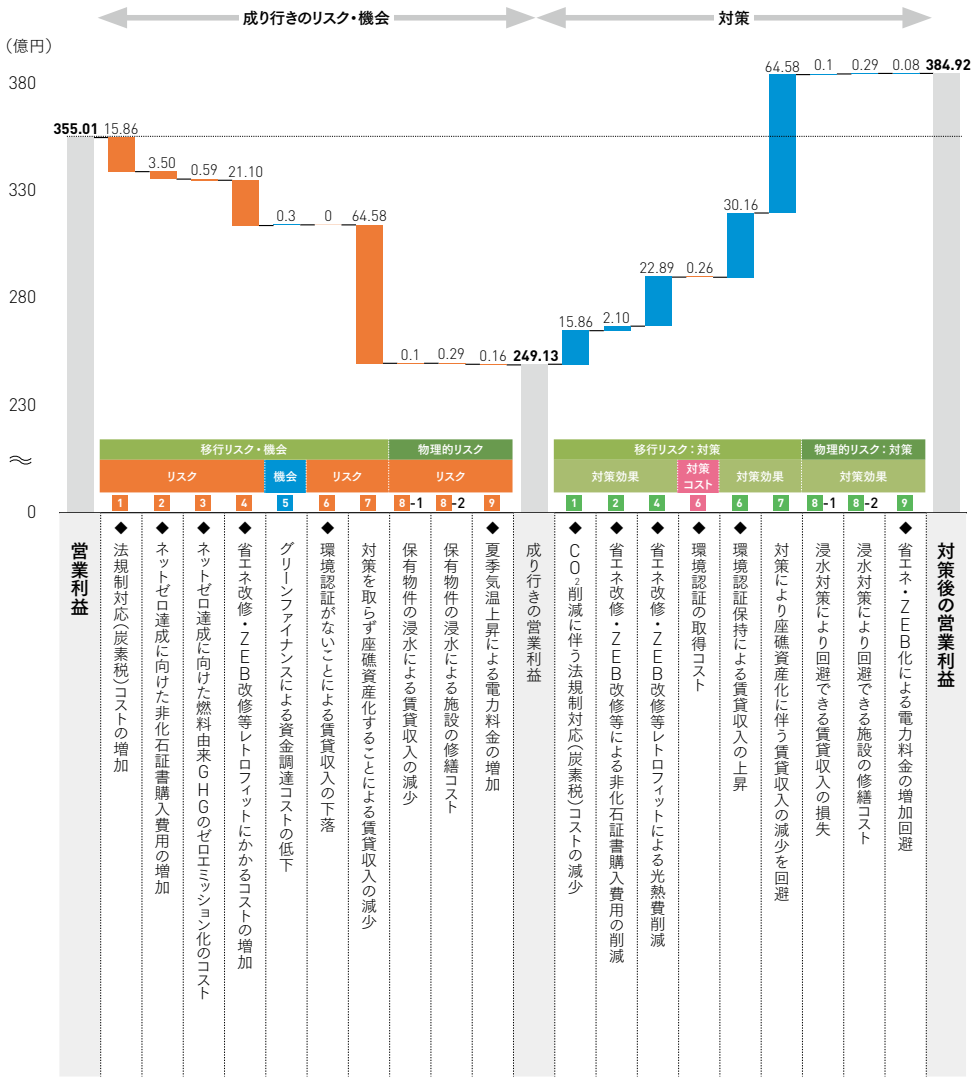
事業への影響試算

1.5°C：移行リスクの影響が大きいが、省エネ改修・ZEB化等様々な対策効果により営業利益増加

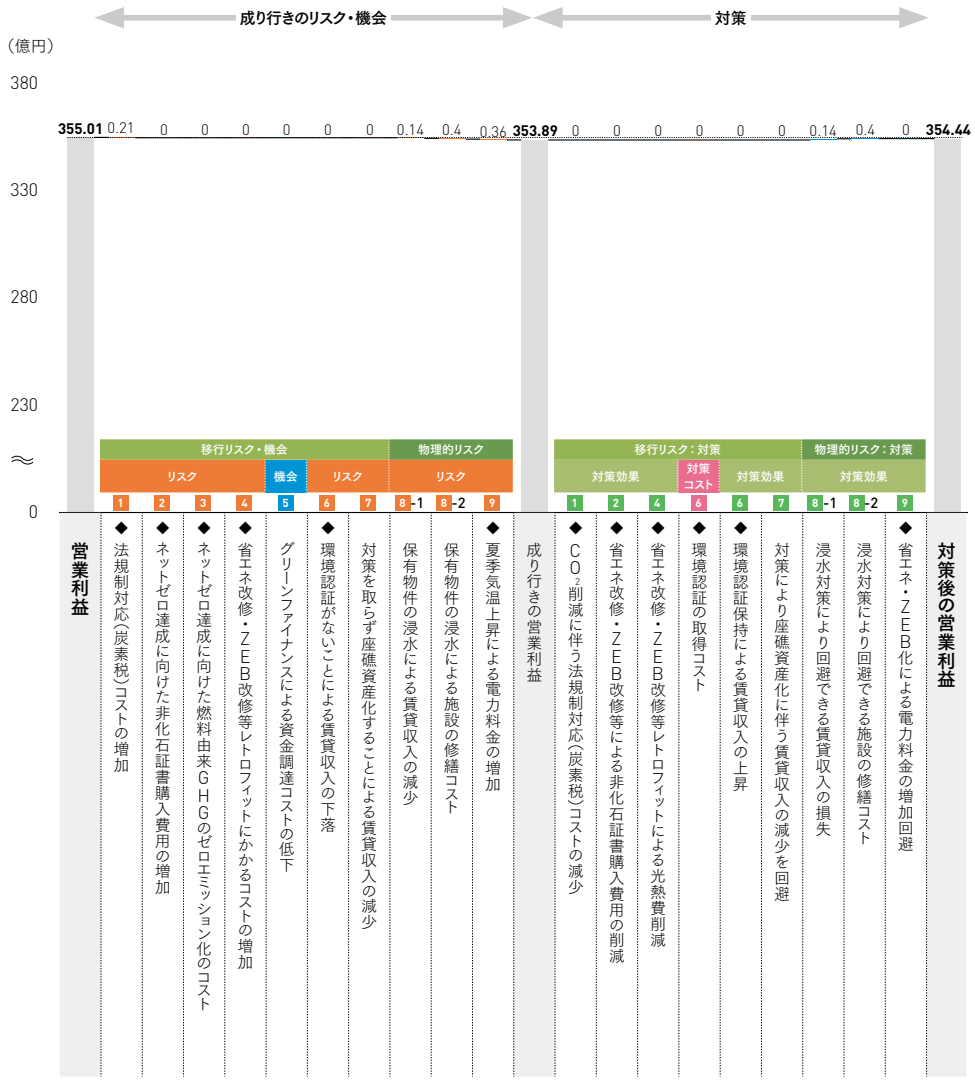
4°C：浸水リスクの影響が大きいが、浸水対策によりリスク回避し、営業利益維持

営業利益 ■リスク ■機会 ┈ 初期値 ◆将来のAUM増を反映させたもの

1.5°C



4°C



オフィス市場／不動産業界に関する気候変動のリスク・機会とJREの対応

移行リスク

CO_2排出量の削減の取り組み

今後、総量削減規制、また炭素税等のより一層厳しい規制が日本でも導入される可能性があります。JREではポートフォリオ全体での削減目標を設定しています。（2030年度までに80%削減／総量ベース2019年度比）

CO_2排出量原単位の低減

気候変動リスクへの危機感・意識の高まりは不動産業界のみならず世界中あらゆる業種に広がりつつあります。オフィスビルのテナントについても気候変動への取り組みを重要課題に掲げる企業が増えてきています。JREでは市場でこうした傾向が進むと、CO_2排出量の多い物件はその価値が低下していき、逆にエネルギー効率の高い物件はその価値を高めていく可能性が高いと考えます。

JREでは2030年度までにポートフォリオ全体で、原単位を平均で12kg-CO_2/m^2まで低減、またZEB（Net Zero Energy Building）5～10棟の保有を目標としています。

より高いエネルギー効率性を保つことで各物件の市場価値を保ち、個別の物件が「座礁資産（Stranded Asset）」化することを防ぐと同時に、ZEB等の競争力の高いグリーン性能をテナントにアピールし、より高い収益獲得を目指します。

物理リスク

過去の災害・データから見るJREのポートフォリオの耐性（レジリエンス）

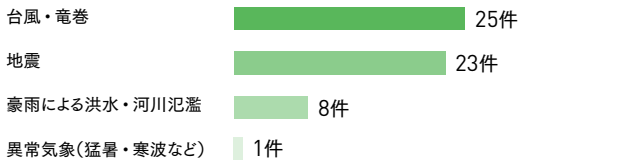
日本は自然災害の多い国です。近年でも、2011年の東日本大震災（地震、津波）、2018年の西日本豪雨（大雨、浸水）、また北海道胆振東部地震（地震、地滑り、広域停電）、2019年の台風15号（強風、家屋損壊、長期にわたる広域停電）、台風19号（大雨、河川決壊、浸水）、2024年の能登半島地震（地震、家屋損壊）など多くの激甚災害が起きています。

これらの災害に対してJREのポートフォリオも無縁ではなく、多くのビルが何らかの災害に遭遇していますが、建物の耐性およびPM会社の優れた対応によりハード面、ソフト面の両方において災害によるダメージは限定的です。1

災害が起きても建物の復旧に要した期間はほぼ全てのケースで1週間以内、また補修にかかった費用はほぼ全てのケースで通常の補修＋αレベル（概ね1千万円以下）となっています。2 3

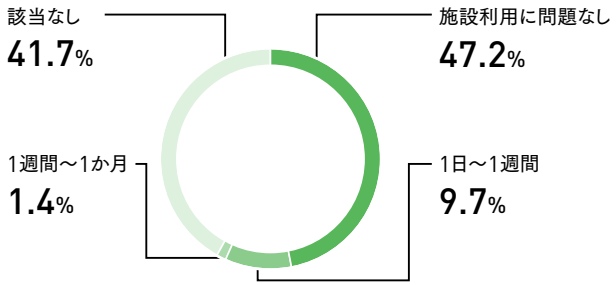
また被災によりビルが運営不能（閉館等）となったケースは1件のみです。

1 過去被災した災害の種類*　2020年3月時点



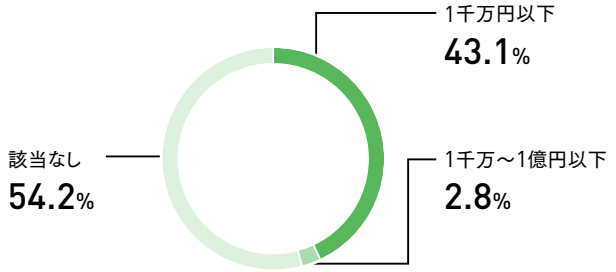
* 被災経験のない物件は32物件でした。

2 被災後、建物の補修に要した期間



* 地震リスクは一般に気候変動リスクとは区別されますが、JREではレジリエンシーを高めるための物理的災害リスク管理の一環として、気候災害対策と合わせて取り組んでいます。

3 補修に要したコスト



将来に向けてのリスク予測

自治体のハザードマップにみるJREポートフォリオの分布

ここ数年日本列島周辺では台風の大型化が進んでいます。また台風や大雨により河川氾濫・浸水が多発しています。これらの浸水被害は各自治体のハザードマップにより予測がなされており、実際の災害発生と照らし精度が高いといわれています。

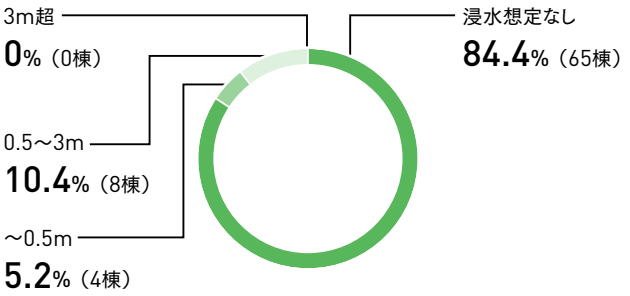
JREのポートフォリオにおける浸水想定は下記グラフの通りです。4

「浸水想定なし」は全体の84%（棟数ベース）となっています。

浸水想定のある全てのビルにおいて止水板設置等のハード面の準備、止水訓練などソフト面での備えを行っています。

また、気候変動に伴う海面上昇のリスクについても注視し、海面上昇位の予測と保有物件の立地とから、潜在的なリスクの把握も行っています。

4 計画規模の洪水に対する浸水想定　2024年3月時点



自然災害（台風、大雨）に対するビルのハード面での装備と準備

日本は地理的要因から台風や大雨による浸水等に遭遇する機会が多く、それらへの対応としてビルのハード面において開口部の止水板設置、土嚢・止水シートの準備、また地下の重要設備室扉の防水化等を行っています。



発生時の対応（ソフト面）の整備

国内トップクラスのPM会社により災害の種別に合わせた適切な災害対策と訓練が実施されています。

またテナントとの防災協議会の実施やBCPマニュアルの配布、JRE-AMとPM会社間での被災状況把握システムの導入等、ソフト面においても適切な対策が取られています。





TOPIC

99%再生材ごみ袋「FUROSHIKI」の使用によるCO_2排出量削減・クローバー芝公園

クローバー芝公園では、株式会社サティスファクトリーが提供する99%再生材ごみ袋「FUROSHIKI」を使用することにより、年間600kg-CO_2以上のCO_2排出量削減*を達成しています。

「FUROSHIKI」は、廃プラスチックごみを焼却処分せず、ごみ袋としてリサイクルすることで、CO_2排出量の抑制を可能にした製品です。CO_2排出量の削減に加え、プラスチックごみの削減にも寄与しており、資源循環の促進に貢献しています。

* 削減量は、ポリエチレンのバージン原料を焼却した際に発生するCO_2量をもとに、サティスファクトリー社により算定された数値です。

TOPIC

空調熱源の電化によるZEB Readyの実現・JRE銀座一丁目イーストビル

JREでは既存建物のZEB化を推進しており、2025年度にはJRE東二番丁スクエアでZEB Oriented、JRE銀座一丁目イーストビルでZEB Readyを取得しました。

特にJRE銀座一丁目イーストビルでは、当社のZEB取得物件として初となる空調熱源の変更を伴う設備更新を計画しています。従来取り組んできた省エネルギー化の施策である空調容量の適正化、照明のLED化等に加え、空調方式をガスヒートポンプ（GHP）から電気ヒートポンプ（EHP）へ変更することで、一次エネルギー消費量の大幅な削減に加え、ライフサイクルコストの低減も見込まれています。これらの施策によりZEB Readyの取得を実現したとともに、再エネ電力導入と組み合わせることで、運用時のCO_2排出量の削減が可能となり、既存オフィスビルの脱炭素化にもつながる計画となりました。

気候変動による機会へのJREの取り組みとKPI

気候変動は、事業リスクだけでなく、同時に社会経済の変革と新たな価値創出のためのビジネス機会をもたらします。REITの成長機会である、**内部成長、外部成長、財務戦略**のそれぞれの側面において、JREは以下のバリューアップ戦略を進めています。

内部成長での機会

最適なCAPEXコントロール／インターナル・カーボン・プライシング

(1)最適なCAPEXコントロール

JREでは運用会社内にエンジニアリング機能(CM室)を保有し、70棟以上のオフィスのCAPEX、修繕工事を効率的にコントロールしています。また国内トップクラスの設計事務所である株式会社三菱地所設計のエンジニアリングチームと連携し、建物技術診断、長期修繕計画のレビュー、コストコントロール等を行っています。

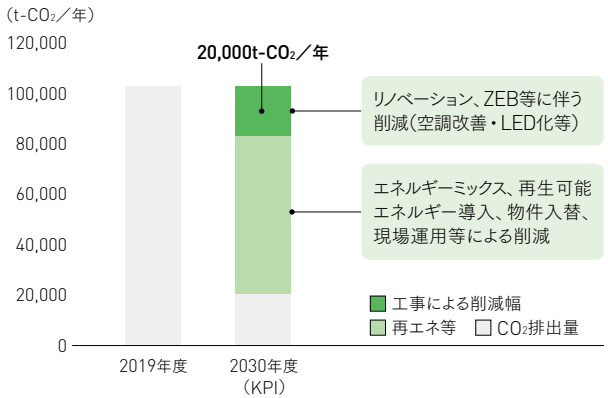
(2)インターナル・カーボン・プライシング

JREではCO_2排出量を仮想的にコスト換算することで、環境負荷の低減を促進する仕組みであるインターナル・カーボン・プライシング(ICP)制度を導入し、2050年ネットゼロ達成につながる省エネ投資を推進しています。

(3)2030年度までのCO_2排出量削減のロードマップ

CO_2排出量削減のロードマップの考え方

JREではCO_2排出量について2030年度までに2019年度比80%削減(総量ベース)を目標としています。下のグラフの通り、リノベーションやZEB化といった改修工事関連を主軸として20,000t-CO_2／年以上の削減を見込んでいます。



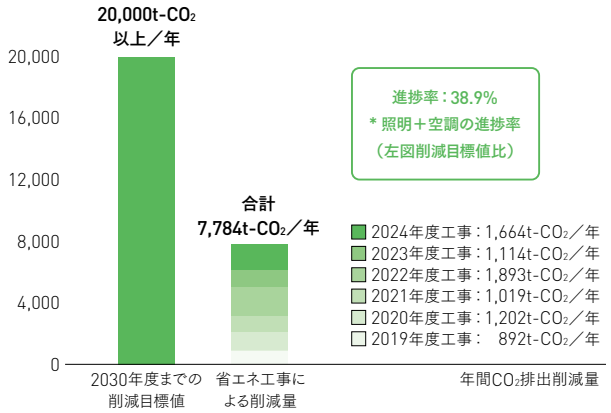
環境価値と収益性向上の両立を目指した省エネ改修

JREでは、老朽化した設備の更新や省エネ対策に加え、テナントや利用者の満足度向上を意識した改修を通じて、物件の収益性向上を図っています。

LED化をはじめとする様々なグリーン改修プロジェクトにより、NOI(Net Operating Income)の向上を実現するとともに、環境意識の高いテナントへの訴求力も強化しています。さらに、テナントとの協議を通じて、賃料の増額やグリーン協力金の導入など、グリーンプレミアムの創出にも取り組んでいます。

また、省エネ工事によるCO_2排出削減量を毎年算出・モニタリングしており、2025年度時点での年間削減量は以下の通りです。

省エネ工事による年間CO_2排出削減量目標と削減量



既存ビルの改修によるZEBの実現

JREは2030年度までに、ZEB認証(Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented含む)ビルを5～10棟保有することを目標に掲げています。

2019年度以降、株式会社三菱地所設計との協働により、既存ビルの改修によるZEB化を進め、2025年度は新たに2棟のZEBを取得しました。新規物件取得により加わったサッポロアーチビルが保有するZEB Readyを加えると、2026年3月末時点での ZEB認証保有棟数は8棟となり、目標を達成しています。

今後も引き続きZEB化を推進し、環境負荷低減に取り組みます。

株式会社三菱地所設計によるレポートを以下に掲載しています。
https://jre-esg.com/environment/climate.html#anchor06

外部成長での機会

JRE-AMのスポンサーである三菱地所株式会社と連携し、物件交換や相互売買により築古ビルから築浅でエネルギー効率の高いビルへの入れ替えを実現し、脱炭素社会への適応と、収益性を両立したポートフォリオの構築を進めています。

財務戦略での機会

気候変動による財務的な影響が認識されていくにつれ、金融機関、投資家 のサステナブルファイナンスへの志向がより強まっていくものと思われます。サステナブルな投融資先として有利な資金調達の機会を得るため、JREでは以下のような積極的なサステナブルファイナンスの活用を行っています。

- サステナビリティ・リンク・ローン フレームワーク
- 既存建物のZEB化工事費を対象としたグリーンファイナンス・フレームワーク
- 既存建物の環境価値向上を目的としたグリーンボンド・フレームワーク

さらに、客観的に検証可能なグリーン性の確保のため、DBJ Green Building認証、BELS認証などの認証制度の活用や、環境・社会へのポジティブなインパクトの評価・測定の体制を整えるとともに、外部へのレポーティングの充実を進めています。

TOPIC

CRREMについて

JREでは保有物件を対象に、CRREM(Carbon Risk Real Estate Monitor)リスク評価ツールを活用し、アジア太平洋版ツール(ver.1.22)およびグローバルパスウェイ(ver.2.01)を用いて、ポートフォリオの潜在的な座礁資産化リスクを分析しました。CRREMは、GHG排出量の削減パスウェイに基づき、座礁資産化リスク等を評価するツールです。分析結果を物件の改修や売却を含む事業戦略に活用していきます。

サステナブルファイナンス

サステナビリティ・リンク・ローン

JREは2021年1月にJ-REIT業界初となるサステナビリティ・リンク・ローン（以下、SLL）による資金調達を実施し、以降も複数のSLLを実施しています。

SLLは借り手の経営戦略に基づくサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下、SPT）を設定し、貸付条件をSPTの達成状況に連動させることで、借り手に目標達成に向けた動機づけを促進し、環境・社会の面から持続可能な事業活動および成長を支援することを目指すローンです。

また、設定したSPTを基に、複数回の確認時点を設けることとし、各時点において別途定めた水準を達成できた場合には、利率について優遇を受けられる設計としています。

サステナビリティ・リンク・ローン フレームワーク

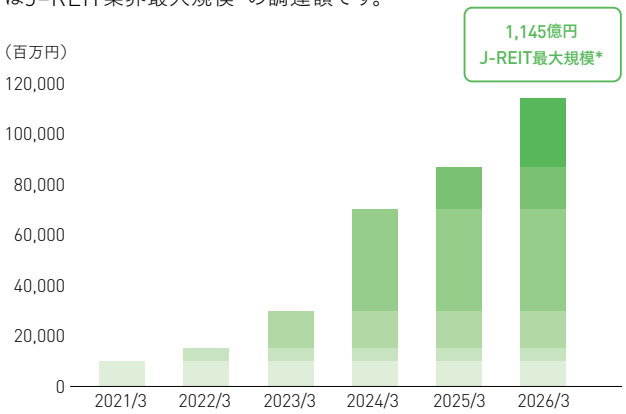
JREでは機動的なSLLの実行を企図し、サステナビリティ・リンク・ローン フレームワークを策定した上で、本フレームワークに基づいてSLLによる資金調達を実施しています。

本フレームワークでは、KPI、SPTおよびローン特性を以下のように設定しています。

要素	内容	当投資法人の設定した内容
KPI	サステナビリティ戦略の指標	CO_2排出量（総量ベース）2019年度 実績比削減幅
SPT	KPIに関する意欲的な目標値	2030年度 CO_2排出量削減目標：80%削減（2019年度実績比）
ローン特性	SPT達成に応じたインセンティブ	SPTを達成した場合は適用金利引下げ

サステナビリティ・リンク・ローン 実績

JREでは、2021年1月に業界初のSLLによる資金調達を実施以降、2026年3月末時点での累計調達額は1,145億円となりました。これはJ-REIT業界最大規模*の調達額です。



* 環境省作成の「国内におけるサステナビリティ・リンク・ローン組成リスト」（2026年2月9日時点）より

ZEB化工事費を対象としたグリーンファイナンス

グリーンファイナンス・フレームワーク

JREでは、J-REIT初となるZEB化工事費を対象としたグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、本フレームワークに基づくコミット型タームローンの契約を締結しました。

これにより、これまでJREが積極的に推進してきた既存ビルのZEB認証取得の取り組みを一層広く発信するとともに、業界全体の既存ビルのZEB化促進に貢献することを期待しています。

資金使途	ZEB認証*の取得を目的とした建物改修工事費用等
レポーティング	以下についてJREのウェブサイト上にて公表 ・資金充当状況に関するレポーティング　・インパクトレポーティング

* 本フレームワークにおけるZEB認証とは、『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを指します。

グリーンボンド

JREでは、サステナビリティへの取り組みのさらなる推進に向け、グリーンボンドを発行しています。環境に配慮したESG投資による改修工事等の各種施策を通じて、エネルギー使用量の削減・顧客満足度の向上・グリーンビルディング認証の取得などを推進し、ポジティブ・インパクト*を実現していきます。

* ポジティブ・インパクトは、「環境社会に関してプラスのインパクトをもたらすと同時に市場水準のリターンを満たすもの」として定義されており、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）で提唱されています。

サステナブルファイナンスの詳細は以下をご覧ください。
https://jre-esg.com/environment/greenbond.html

SOCIAL 社会

JRE-AMはサステナビリティ基本方針に基づき、テナント企業の入居者の健康と快適性に配慮した、オフィスビルの投資運用を進めることで、保有物件の価値の向上を図っていきます。同様に、役職員の心身の健康を高める取り組みを通じて、会社と従業員がともに豊かになる企業経営を実践します。

19 資産運用会社における従業員への取り組み(DEI)
22 人権の尊重
23 地域社会に向けた取り組み
24 テナントに向けた取り組み
25 社会的インパクト不動産



資産運用会社における従業員への取り組み(DEI)

基本方針

JRE-AMでは個人・組織が一体となり、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(以下、DEI)を推進することで、誰もが公平に活躍の機会を得て、一人ひとりがその能力を最大限に発揮できる環境づくりに取り組んでいます。DEIの推進が優秀な人材の獲得に資するほか、ビジネスイノベーションの促進、リスクマネジメントの高度化、組織全体の効率化や活性化につながると考えており、オープンな企業風土の醸成等を通して、多様な価値観や個性から生まれる価値の最大化を目指します。

従業員(人材育成)

人材確保・育成戦略

JRE-AMは、十分な能力を持つ人材を適時・適切に確保するため、外部からの優秀人材の新規採用に加えて、株主である三菱地所株式会社から、不動産投資、不動産運用の経験・ノウハウを持つ専門性の高い人材を出向者として受け入れています。

入社後には各種資格取得支援や専門的研修プログラムの実施をはじめとした人材育成戦略に加え、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備を行っています。

なお、JRE-AMでは定期的に新卒採用を行っている株主から就業10年未満の若手人材の出向を継続して受け入れています。若手からベテランまで多様な人材のバランスを考慮することで、不動産アセットマネジメントに関する専門的知見やスキルの共有・継承を促進し、組織全体の持続性の向上を図っています。

優秀な人材の獲得と育成

研修、能力・キャリア開発プログラム

JRE-AMでは、正社員・出向者のみならず派遣社員・契約社員を含めた全役職員に対して、企業人・業界人としてのスキルアップのため、不断の自己啓発・能力開発に努めることを推奨しています。REIT業界の知識・コンプライアンス意識などを育成する当社独自の研修に加え、株主が提供する各種研修などへの積極的な参加を呼びかけています。

2025年度外部講師研修実施事例(計22回実施)

事例1 内部監査研修(2025年6月)
事例2 投資運用業者としてのコンプライアンス研修(2025年7月)
事例3 マネー・ローンダリング関連研修(2025年10月)
事例4 サステナビリティ研修(2025年11月、2026年1月)
事例5 ハラスメント研修(2026年2月)

公正な人事評価と報酬

JRE-AMの人事評価は全従業員を対象に、設定目標に対する達成度を評価する「成果評価」と、各人の様々な業務遂行能力を評価する「プロセス評価」で構成されており、コンプライアンス遵守やサステナビリティへの取り組みも含む多様な視点での評価が行われます。期初に人事考課者との面談等を通じて目標を定め、その達成度に応じた賞与支給が行われます。半期ごとにその達成状況の確認と評価をフィードバックする面談を実施することで、組織としての成果を達成するとともに個人の能力発揮を促しています。評価フィードバックにおいては、的確かつ具体的な内容を伝えることを徹底しており、従業員への期待や成長のためのポイント、各人の改善点を浮き彫りにすることによって、能力向上につなげています。

なお、公正な人事評価に基づき、評価対象年の賞与(変動報酬)が確定するとともに、正式な社内手続きを経て、昇格等の最終評価が決定・承認されます。

人事評価制度
成果評価
プロセス評価

→

上長との
パフォーマンス面談実績
100%

公正で働きがいのある職場づくり

従業員とのコミュニケーション

経営・管理職層と非管理職層の考えに大きな齟齬が発生せぬよう、以下の施策を講じています。

職場環境・業務の改善に向けた従業員アンケートおよびインタビューの実施

JRE-AMでは従業員は最も身近なステークホルダーであり、その満足度向上が持続的な成長にとって重要であると考えています。そのため、全ての従業員に対し、職場環境、福利厚生を含めた働きやすさ、教育支援など幅広い項目に関する調査を個人が特定されないように配慮された形で毎年定期的に実施しています。本調査により口では言い難い本音や忌憚ない意見についても積極的な収集に努めています。本集計結果は代表取締役社長にフィードバックされ、改善活動に役立てられています。また、人事担当部署による従業員インタビューを実施し業務効率化等に向けた意見の収集を行っています。

従業員満足度調査	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
従業員総合満足度（5点満点）	4.4	4.2	4.3	4.2	4.1
回答率	100%	100%	100%	100%	100%

* 総合満足度は5段階評価による全項目平均です。

社内交流促進のためのサポート

社内行事・懇親会に対して、一定の費用補助を行っています。社内の活発なコミュニケーションは、ハラスメント抑止効果が期待できるだけではなく、仕事仲間との意識を共有することで働きやすい職場・競争力ある創造的な環境づくりにつながると考えています。

従業員に関する基礎データ

項目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
従業員数	42人	43人	49人	56人	61人
うち女性従業員数	20人	20人	23人	26人	30人
全従業員に占める女性比率	47.6%	46.5%	46.9%	46.4%	49.2%
取締役会の女性取締役の割合	25%	25%	25%	25%	0%
管理職（ユニットリーダー以上）の女性割合*	15.4%	8.3%	11.1%	12.5%	11.8%
60歳以上従業員数	3人	3人	3人	3人	5人
外国人従業員数	2人	2人	2人	2人	2人

* 2025年度より管理職の集計対象にユニットリーダーを追加しています。



公正で働きがいのある職場づくり

従業員の健康と快適性に関する取り組み

JRE-AMは役職員の心身の健康ならびにそれを促進する快適な職場環境や組織づくりをすることが、業績向上の観点からも経営上の重要課題の一つであると考えています。

この考え方を踏まえ、以下のような心身の健康を高める取り組みやワークライフバランスの促進・働きがいの向上に関する取り組みを推進しています。

従業員の心身の健康を高める取り組み

JRE-AMのオフィス環境

• 健康と快適性に配慮し、生産性を高める執務環境導入

2017年12月より「大手町パークビル」にオフィスを構えています。

「大手町パークビル」は、省エネ・BCP・環境共生に優れた最新鋭のビルです。また、生物多様性に配慮した緑豊かなコミュニティ広場や保育所に加え、フィットネスや仮眠室、シャワールーム等を備えたテナント専用ラウンジも設けられており、従業員の健康・多様な働き方支援・生産性向上につながる職場環境となっています。

• 快適でコミュニケーションを促進するオフィス・デザイン

現在のオフィスでは、全従業員の座席をフリーアドレス化するとともに、社内のコミュニケーション・スペースを充実させました。同スペースは、社内コミュニケーションの活性化を目的としつつ、遊び心と従業員の運動促進の役割も兼ね備えています。さらに、一部の会議室には奥行感のある青空と自然な光を表現する新しいLED照明、「青空照明」を設置するなど、オフィスの快適性向上に取り組んでいます。こうしたオフィスが、従業員の働き方改革・生産性向上につながるものと考えています。

2023年10月には、コミュニケーションのさらなる促進・強化および従業員満足度の向上や従業員間のシナジー醸成を目的にオフィスレイアウト変更を実施しました。沢山の選択肢の中から、自ら選び、自分らしく居られる環境、個々のワークスタイルや個性を尊重したワークポジション構成を実現し、一人ひとりのパフォーマンスが最大化するオフィス環境づくりに努めています。

健康に関する相談窓口や外部支援サービスの設置

従業員の安全配慮のため産業医との顧問契約を締結しています。産業医は、休職・復職に関する判断を行っているほか、一時的に時間外労働が長くなった従業員、健康上の相談事がある従業員などとの健康相談・面談や指導およびストレスチェックなどを行っています。また、仕事上の問題にかかわらず、家族のこと、人間関係のことなど同僚、上司には言い難いメンタル相談窓口として三菱地所株式会社のカウンセリングルームが利用できます。

衛生委員会の設置

「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保持・促進を図っています。

多様な働き方の促進

JRE-AMでは、出産・育児・介護などのライフイベントのために就業を断念することがないよう、各種福利厚生制度を提供し、仕事と生活の調和、働きやすい環境の整備に積極的に努めています。

コアタイムをなくした完全フレックスタイム制度の導入

全従業員を対象としたフレックスタイム制度を導入しています。所定労働時間を1日単位とせず、1か月間の総労働時間で管理していることから、各人が仕事の繁閑とプライベートの用事を勘案の上、ワークライフバランスを考えた働き方をすることができます。

在宅勤務制度の導入

全従業員を対象とした在宅勤務制度を導入しています。上記フレックスタイム制度の活用と併せて、各人がワークライフバランスを考えた働き方を実践できます。

育児休業および介護休業の取得状況

項目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
育児休業取得者数	男性　0人	男性　2人	男性　0人	男性　0人	男性　1名
	女性　0人	女性　2人	女性　1人	女性　1人	女性　2名
育児休業復職率	—（復職予定者0）	100%	—（復職予定者0）	—（復職予定者0）	100%
介護休業取得者数	男性　0人	男性　0人	男性　0人	男性　0人	男性　0人
	女性　0人	女性　0人	女性　0人	女性　0人	女性　1人

人権の尊重

人権への取り組み

JRE-AMが属する三菱地所グループでは、これまでもグループの全従業員が日々の活動の中で指針とすべき「三菱地所グループ行動指針」において「人権・ダイバーシティの尊重」を謳い、事業活動を通じて人権や環境に配慮してきましたが、社会の一員として人権尊重の重要性を改めて認識し、グループ企業だけでなくあらゆるステークホルダーの基本的人権を尊重する責任を果たすことを目的として、2018年4月1日に「三菱地所グループ人権方針」を策定し、2025年4月に改定しました。

JRE-AMは、人権方針に基づき、国際的に宣言されている人権を最低限のものと理解し、その保護を支持、尊重する企業として、当社の事業等から派生する全ての関係者の人権に配慮することとしています。差別への気づき、人権意識の醸成を図るため、職場における人権問題でもあるハラスメントの防止を中心に、人権をテーマとする研修を実施しています。

三菱地所グループ行動指針（一部抜粋）

人権・ダイバーシティの尊重

私たちは、人権を尊重し、多様性から生まれる価値を最大化していきます。

1. 人権を尊重します。
2. 差別やハラスメントは認めません。
3. 多様な価値観や個性から新しい仕組みや価値を生み出します。
4. 自由な発言ができるオープンな企業風土を醸成します。

三菱地所グループ人権方針（一部抜粋）

三菱地所グループは、「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します」という「基本使命」を掲げ、100年を超えるまちづくりの歴史の中で、社会の課題解決に取組み、社会にとっての価値を創造し続けることで企業価値を高め、存続してきました。

社会課題解決に三菱地所グループが主体的かつ能動的に取組むために、ベースとなる考え方が「三菱地所グループ行動憲章（以下、行動憲章）」であり、「三菱地所グループ行動指針（以下、行動指針）」です。

特に行動指針においては、重視する価値観として「人権・ダイバーシティの尊重」を謳い、人権を尊重し、多様性から生まれる価値を最大化していくことを掲げています。

この三菱地所グループ人権方針（以下、本方針）は、「行動憲章」、「行動指針」に基づいた人権への取組み方針を詳述するものであり、三菱地所グループのすべての役職員（役員および従業員をいう）に適用します。

三菱地所グループは、社会の一員として、人権尊重の重要性を改めて認識し、役職員を含むあらゆるステークホルダーの基本的人権を尊重する責任を果たすよう努力していきます。

三菱地所グループの人権への取り組みの詳細は以下をご覧ください。
https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/social/human-rights/

従業員相談・通報窓口を社内外に設置（匿名可）

JRE-AMでは、従業員による業務上のトラブル、改善要望等の相談や、役職員の不正行為の内部通報などを目的として、社内ではコンプライアンス部長、社外では顧問弁護士事務所および外部専門機関を相談・通報窓口として設置しています。相談・通報は匿名でも可能であり、相談・通報者はJRE-AMの社内規程に従い公益通報者保護法に準じた保護が与えられます。社内規程では、社内規程に基づく相談・通報を行ったことを理由として相談・通報者に解雇、懲戒処分、降格、減給、不利益な配転・出向・転籍、退職勧奨、更新拒否、損害賠償請求、事実上の嫌がらせ、退職金等における不利益な取り扱い、その他一切の不利益な取り扱いを行ってはならないことが明文化されています。JRE-AMは、相談・通報を受け付けた場合には、相談・通報者の保護に配慮した上で調査を実施し、問題解決のために必要な措置を講じます。

また、JRE-AMの従業員は、社外の三菱地所グループに設置されている三菱地所グループヘルプラインの利用も可能となっています。本ヘルプラインは三菱地所グループの従業員および三菱地所グループで業務に従事する派遣社員、パート社員、アルバイトを対象として、通常の報告ルートでは解決困難な事案について相談・通報ができる窓口です。匿名での相談・通報も可能となっています。本ヘルプラインにおいても、相談・通報者の氏名、相談・通報内容など、プライバシーに関わる事項を必要な関係者以外に開示しないことによる相談・通報者に対する保護が徹底されています。

各相談・通報窓口の連絡先はオフィスの執務スペース、社内イントラネットに掲載し、広く周知しています。

ハラスメント研修の継続的実施

定期的にハラスメント研修を実施することで役職員のハラスメントに対する感度・意識を向上させるとともに、コンプライアンス相談窓口の周知徹底を図っています。

地域社会に向けた取り組み

地域コミュニティ

JREは、地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。また、これらの取り組みを通じて、地元自治体、周辺住民、施設利用者等の様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを図っています。

地域のまちづくりへの貢献

JREは、日本全国の主要都市に位置するオフィスビルへの投資・運用の一環として、都市域の再開発や活性化といった地域のまちづくりに関する課題に取り組んでいます。デベロッパーであるスポンサー、行政や地域協議会、テナントといった地域のステークホルダーとの協働を通じた都市の持続可能な発展に貢献することで、保有ポートフォリオの長期的な価値向上を図っています。

地域の環境・健康への貢献

赤坂パークビルではゴミ拾いをスポーツとして取り組む「スポGOMI」イベントを開催し、入居するテナント企業とPM会社、オーナーが協働で地域の環境美化、参加者の健康促進、地域コミュニティの絆強化に取り組んでいます。「スポGOMI」は制限時間内にチームワークを発揮してゴミを拾い、ゴミの質と量でポイントを競い合う「スポーツ」で、従来型のゴミ拾いと異なり参加者が楽しめる社会貢献活動です。



災害時の地域貢献

赤坂パークビル等では災害時の帰宅困難者受け入れ体制を構築し、また大手町フィナンシャルシティでは千代田区との災害時における帰宅困難者等受入協定を締結しています。加えて、金沢パークビルでは防災井戸の設置を行うほか、三菱UFJ信託銀行本店ビル等では地域防災訓練に参加するなど、様々な活動を通じて、災害時に頼れるビルとして地域に貢献しています。



地域イベント・地域グループ活動・芸術文化活動への支援

JREでは幅広い地域イベントへの支援を通じた地域活性化貢献・芸術文化活動支援を行っています。

- 汐留ビルディング、シーバンスS棟：地域の夏祭りへの協賛、場所提供、人的支援
- JRE東二番丁スクエア、東京オペラシティビル：公開空地や共用部を活用した地域音楽イベントを定期的に開催
- 豊洲フォレシア：食文化や自然の魅力、農業の発展に寄与するマルシェの開催に協賛
- 豊洲フォレシア・豊洲フロント：プロギング（ランニングしながらゴミ拾い）イベントの開催


汐留ビルディング 夏祭り


東京オペラシティ コンサートホール







豊洲フォレシア マルシェ（青空市場）

テナントに向けた取り組み

テナント＆パートナー

テナント向けのサステナビリティ・プログラム

JREでは各ビルのテナントの満足度とサステナビリティを高めるため様々な取り組みを実施しています。

サステナビリティガイドの発行

JREは入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布しています。このガイドでは、主に「環境」と「働く人の快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを実際の事例を交えて紹介しています。



テーマ
- 持続可能な社会へのコミットメント
- 今すぐできること
- 廃棄物の分別で限りある資源の有効活用へ

グリーンリースの導入

テナントとの賃貸借契約にグリーンリース条項の組み込みを推進し、テナントと協働で環境負荷の低減に取り組んでいます。グリーンリース条項には、環境パフォーマンスの向上に取り組むこと、エネルギー、水等消費量データの共有、改修工事において発生する廃棄物量の削減、省エネおよび環境へ配慮した設備、資材等の使用に努めること等について定めています。

さらに、グリーンリースを活用した環境関連工事の実施を推進しており、実施の際は、コスト分担条項を組み込むことで、工事によってテナントが享受した電気使用料削減分の一部をグリーンリース料として一定期間還元してもらい経済的利益配分の適正化を図るなど、ビルオーナー・テナント双方が光熱費削減等の恩恵を受けるWin-Winの関係を実現しています。

テナント満足度調査の実施

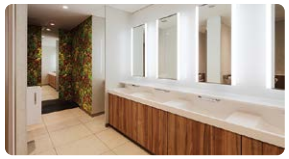
顧客の高い満足度とサステナブルなビルの実現のために満足度調査を実施しています。

- **テナント満足度調査実施事例**

JRE芝二丁目大門ビルでは、中長期的に選ばれるオフィスを目指し、セントラル空調から個別空調への切り替え、より高効率な空調設備への更新、館内照明のLED化、トイレ・給湯室のリニューアル、各室のカードセキュリティ導入等の改修工事を実施しました。

その結果、入居テナントが対象の「ビル管理の満足度調査」で、満足度上昇が確認できました。


エレベーターホール改修後の写真


トイレ改修後の写真

環境データのフィードバック／インターネットを利用したテナントサービスシステムの提供

エネルギー消費量、水消費量、廃棄物等のデータをテナント宛てにフィードバックしています。

また独自のシステムを活用したオンラインでのフィードバックやサービスの提供を実施しています。

PM会社へのサステナビリティに関するフィードバック

JREでは物件ごとのサステナビリティの取り組みを調査・分析しています。具体的には世界的な不動産のサステナビリティ認証であるGRESBの設問を中心にビルごとにサステナビリティに関するアンケートを実施し、取り組み状況を全てデータ化し分析を行います。

収集・分析したデータについては、全てのPM会社と面談によりフィードバックを実施しています。

JREではテナントや来館者の皆様に直接サービスを提供するプロパティ・マネジャーがサステナビリティの知識・意識を高めることで、ポートフォリオ全体のサステナビリティをより良いものにすると考えます。

ステークホルダー向けESGセミナーを開催

JREでは、共同事業者の皆様やプロパティ・マネジャーの皆様等、ポートフォリオに関係するステークホルダーの皆様を招待してESGセミナーを開催しています。外部よりESG専門家の講師を招聘し、グローバルなESGの潮流やGRESB、ZEBといった専門領域までカバーしています。

JREのみならず、関係各位のサステナビリティに対する意識を高めていただくことで、それぞれの物件における取り組みがより良いものになると考えています。

テナント向けサステナビリティ・プログラム実施割合

グリーンリース導入割合
68ビル／全78ビル …… 87.2%

テナント満足度調査実施割合
47ビル／全78ビル …… 60.3%

テナントへの環境データ提供割合
64ビル／全78ビル …… 82.1%

テナント向け情報発信プラットフォームの提供割合
78ビル／全78ビル …… 100.0%

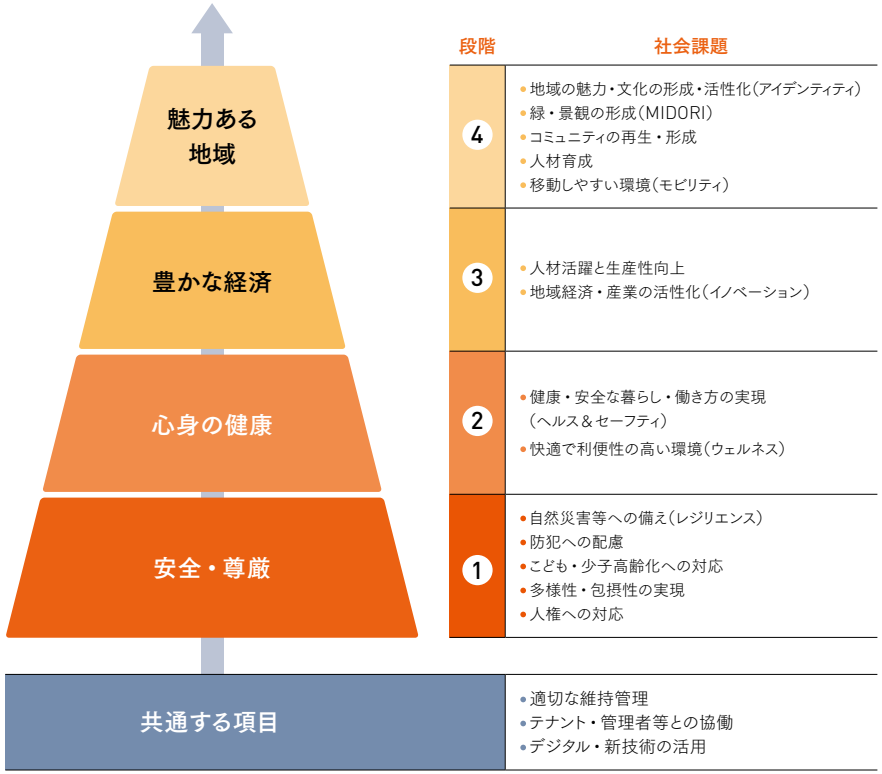
（2025年度保有物件対象）

社会的インパクト不動産

社会的インパクト不動産とは

JREでは「社会的インパクト不動産」に係る様々な取り組みを実践することで、不動産による社会価値向上・社会課題解消に取り組むとともに、「マーケットに選ばれるオフィス」の実現を図っています。

国土交通省が公表した「『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス」によると、不動産を通じて解決される社会課題は4段階に整理されます。JREでは、この分類に沿ってJREおよび保有物件での取り組み(アクティビティ)と社会的インパクトを整理し、開示しました。



不動産を通じた社会課題解決(4段階)
国土交通省(2023年3月)「『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス」をもとにJREにて作成

社会課題と解決のための取り組み(アクティビティ)事例

MMパークビル

解決される社会課題 共通する項目:適切な維持管理





MMパークビルでは、エントランス、空室区画にエコファニによるリユース家具を設置しセットアップオフィスを作り、リーシング活動に活用しています。新品と比較してリーズナブルな価格のリユース品を提供することで、オフィス什器の費用を抑えつつ質の高いオフィスを作りたいという顧客企業のニーズに応えています。また、使用する家具は検品・清掃を経た良質なリユース品であり、入居企業がスムーズに利用できる執務環境の整備にも寄与しています。この取り組みは「ものを捨てない社会づくり」の実現、サーキュラーエコノミー、廃棄物削減活動にもつながっています。

TOPIC

エコファニとは

「エコファニ」は、リユース家具の引き取り・販売を行うビジネスで、三菱地所グループの社員から広く事業提案やアイデアを募集する「新事業提案制度」により生まれたサービスです。オフィスのレイアウト変更等に伴い、まだ使えるオフィス家具の多くが、やむを得ず処分される状況を目の当たりにした社員の問題意識をもとに、資源の有効活用とオフィステナント向けソリューションを両立するサービスとして企画・立案・事業化されました。

- レイアウト変更などで不要になったオフィス家具を企業から引き取り、直接ショールーム兼倉庫にて検品・清掃し、リユース家具として展示・販売
- オフィス家具のリユースを優先させることで、リサイクル・廃棄を削減
- 経済性と環境価値の双方を満たすサービス
- できる限り狭域の循環を実現させることで輸送に伴う環境負荷にも配慮
- オフィスに家具をセットした状態で賃借する「セットアップオフィス」や、家具・家電のサブスクリプションサービスも併用

エコファニについての詳細は以下をご覧ください。
https://ecofurni-jp.com/

社会課題と解決のための取り組み(アクティビティ)事例は以下に掲載しています。
https://jre-esg.com/society/society.html#anchor04

GOVERNANCE ガバナンス

JRE-AMは、投資法人の資産運用会社として法令遵守のみならず、社会的な要請に応えることを基本方針としています。従業員一人ひとりが、高い倫理観と厳しい自己規律のもとに職務を遂行することで、投資家からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

26 運用体制
26 投資法人のガバナンス体制
27 リスク管理
29 コンプライアンス

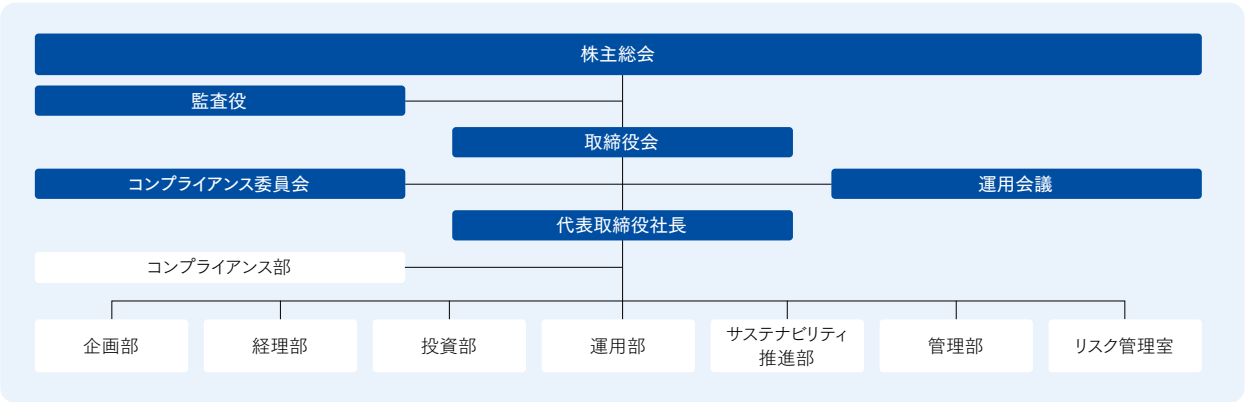


運用体制

JREは、資産運用会社であるJRE-AMと資産運用委託契約を締結しています。また資産保管業務・一般事務については、それぞれ信託銀行と業務委託契約を締結しています。資産運用会社は以下の運用体制の下、不動産の取得または譲渡、不動産の賃貸等の資産運用業務を行っています。



資産運用会社の組織体制



＊ 2026年3月31日時点。

投資法人のガバナンス体制

執行役員・監督役員の状況

投資法人役員の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、投資主総会の決議を経て選任されます。

執行役員・監督役員の投資法人役員会の出席率（2025年4月～2026年3月）は以下の通りです。

役職名	氏名	役員会出席率	
		2025年9月期（第48期）	2026年3月期（第49期）
執行役員	加藤 譲	100%（3回／3回）	100%（4回／4回）
監督役員	鷹野 宏明	100%（3回／3回）	100%（4回／4回）
監督役員	青代 深雪	100%（3回／3回）	100%（4回／4回）

リスク管理

資産運用会社は、業務に内在するリスクを把握し、適切に管理するために「リスク管理基本方針」「リスク管理規程」「リスク管理規則」を定め、リスク管理統括部署であるリスク管理室がリスク管理の状況について取締役会等に報告しています。

1 リスク管理基本方針

JREのリスク管理に関する基本方針を定めるものです。リスク管理方針として(1)リスクの分類・定義とリスクの特性に応じた管理、(2)リスクの識別・評価・分析等、(3)評価結果に基づく改善活動およびそのモニタリング等、(4)リスクが顕在化した場合の対応等の実施を規定するとともに、リスク管理に関する組織体制の整備および取締役会等への報告について規定しています。

2 リスク管理規程

リスク管理基本方針の下、JREの業務運営に係るリスクの所在およびリスクの種類を明確にし、その管理方法および管理態勢を定めています。

リスクの種類

1. 資産運用リスク

- **不動産投資リスク**
  （不動産市場変動リスク、不動産信用リスク等）
- **その他の資産運用リスク**
  （市場リスク、信用リスク、オペレーショナル・リスク等）

2. その他のリスク

- **全社的リスク**
  （組織体制、企業統治、内部管理態勢の不備に起因するリスク）
- **ディスクロージャー・リスク**
  （適時・適切な情報開示を行えないことに起因するリスク）
- **レピュテーション・リスク**
  （ネガティブな情報・認識が広まることに起因するリスク）
- **イベント・リスク**
  （地震、その他天災等の偶発的に発生した外的要因によるリスク）

リスク管理態勢

取締役会がリスク管理基本方針を決定し、適切なリスク管理態勢の整備を統括しています。また、リスク管理統括部署としてリスク管理室を設置するとともに、各部室にリスク管理責任者を置き、適切なリスク管理の推進にあたっています。さらに、リスク管理の状況について、取締役会等に報告することとしています。

3 リスク管理規則

リスク管理規程に則り、各部室が管理の対象とするリスクを明確にし、各部室によるリスクの認識および対応ならびにリスク管理室によるモニタリングの実施を定めています。原則として、1事業年度に一度、「リスク評価表」を用いて、各部室はリスクの内容・評価および対応策を見直すとともに、リスク管理室はそのモニタリングを行い、モニタリング結果について取締役会等に報告することとしています。

リスク管理基本方針
リスク管理に関する基本方針を定めます。

リスク管理規程
リスクの所在およびリスクの種類を明確にし、
その管理方法および管理態勢を定めます。

リスク管理規則
各部室によるリスクの認識および対応ならびに
リスク管理室によるモニタリング、
モニタリング結果の取締役会等への報告など
リスク管理の手順を定めます。

4 リスク管理の取り組み

リスク管理規則に基づき、各部室単位で作成する「リスク評価表」の見直しを、以下のプロセスに従い、原則として毎年実施することにより、各種リスクの適切な管理およびその管理状況の確認を行っています。

リスク評価プロセス

1 外部環境・内部環境認識
外部環境（市場動向、規制・制度動向等）、内部環境（組織、プロセス、システム等）の変化を認識し、以下のプロセスに反映

2 リスクの特定・見直し
各部室の業務プロセスおよびサブプロセスに従い、リスクを網羅的に特定、監督指針・実務事例等のベンチマークに照らし合わせて見直し

3 固有リスク評価
「影響度」と「発生頻度」に基づき固有リスク評価を実施

4 コントロール評価
「影響度」と「発生頻度の抑制」に基づきコントロール評価を実施

5 残余リスク評価
上記固有リスク評価・コントロール評価を踏まえた「影響度」と「発生頻度」に基づき、残余リスク評価を実施

3ラインモデルによるコンプライアンス・リスク管理

資産運用会社では各部門が主体的・自律的にコンプライアンス・リスク管理に取り組んでいます。「3ラインモデル」という考え方でまとめると以下の通りです。

第1線 事業部門	• 各部室にコンプライアンス責任者を設置し、日々のコンプライアンス上のチェックと評価、コンプライアンス・プログラム*の策定・実施、所管する規程・マニュアル等の策定・実践など、各部室においてコンプライアンスを推進しています。 • 各部室にリスク管理責任者を設置し、「リスク評価表」の見直し等の取り組みを通じ、各部室所管事項に係る業務に内在するリスクの種類と所在を把握し、当該リスクの適切な管理を行っています。
第2線 管理部門	• コンプライアンス部においてコンプライアンス全般の企画・立案、コンプライアンスの実践、各部室におけるコンプライアンス実践状況の点検・チェック・改善などを行っています。 • リスク管理室においてリスク管理の基本方針の立案および推進のほか、「リスク評価表」に基づく各部室におけるリスク管理状況のモニタリングおよび指導等を行っています。 • 遵守すべき法令等の修得および役職員が実践すべきコンプライアンス活動の徹底を図るため、各種コンプライアンス研修を実施しています。
第3線 内部監査部門	• 毎年度実施している内部監査を通じて、資産運用会社としての投資者保護および公正な市場形成の観点から、法令等遵守、内部管理、リスク管理、危機管理等の各態勢に係る適切性および有効性について検証・評価しています。

* コンプライアンスを実現するための具体的な実施計画

コンプライアンス

コンプライアンス基本方針

投資法人のコンプライアンス基本方針

JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的な要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

資産運用会社のコンプライアンス基本方針

1. 資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が同社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置づけています。
2. 資産運用会社は、資産運用業務を担う会社として、社会的に求められる同社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、同社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
3. 資産運用会社は、前項のコンプライアンス活動を展開することにより、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

資産運用会社のコンプライアンス推進体制

機関	主な役割
取締役会	全社コンプライアンスに関する責任を有しており、主に以下の役割を担っています。 ①コンプライアンス基本方針の策定・表明 ②コンプライアンス組織体制の構築 ③コンプライアンスに関する規程・マニュアル・プログラム等の承認
コンプライアンス委員会	コンプライアンスに関する態勢整備・重要事項(重要な利害関係者取引の検証を含む)の審議・決定等を行っています。当該委員会は、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長および1名以上の外部専門家で構成されます。
コンプライアンス部	コンプライアンス全般の企画・立案、コンプライアンスの実践、各部室におけるコンプライアンス実践状況の点検・チェック・改善などを行っています。
各部室コンプライアンス責任者 (およびコンプライアンス推進者)	各部室にコンプライアンス責任者を設置し、日々のコンプライアンス上のチェックと評価、コンプライアンス・プログラムの策定・実施、所管する規程・マニュアル等の策定・実践など、各部室においてコンプライアンスを推進しています。

定期的な内部監査の実施

JRE-AMでは内部監査規程において、内部監査計画書を策定し、内部監査を実施することを定めています。毎年度の内部監査を通じて、資産運用会社としての投資者保護および公正な市場形成の観点から、法令遵守、内部管理、リスク管理、危機管理等の各態勢に係る適切性および有効性について検証・評価しています。外部専門家の支援も受けながら、全ての部門を対象に、情報管理の適切性、社内ルールの遵守状況、アンチ・マネーローンダリングの対応状況等、幅広い項目に関して監査を実施し、監査結果を資産運用会社の取締役会に報告しています。監査で発見された課題については被監査部署にて改善活動に取り組むとともに、監査担当部署において定期的に改善状況の確認を行っています。

従業員相談・通報窓口(社内外、匿名可)とお取引先専用ヘルプラインの設置

JRE-AMでは、コンプライアンス推進の一環として従業員が利用できる相談・通報窓口(匿名可)を社内外に設置し、役職員による不正行為などに関する内部通報を受け付ける体制を整えています。

さらに、三菱地所グループでは法人等のお取引先を対象に、グループ会社における法令違反行為や不公正な取引を含む不正行為等について、相談・通報を受け付けるお取引先専用ヘルプラインを設置しています。受付窓口は三菱地所株式会社 法務・コンプライアンス部が担当し、提供された情報に基づき、相談・通報者と確認を取りながら、対象となるグループ会社と連携して対応を行います。

三菱地所グループのお取引先専用ヘルプラインは以下に掲載しています。
https://www.mec.co.jp/inquiry/
お問い合わせ＞「三菱地所」に関するお問い合わせ＞法人等を対象としたお取引先様からの通報等窓口

従業員相談・通報窓口については「人権の尊重＞人権への取り組み」(22ページ)をご覧ください。

資産運用会社における利益相反への対応方針

JRE-AMは、投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行います。

資産運用会社の意思決定の内部統制上の仕組み

利害関係者等を相手方とした、一定規模を上回る取引の場合

否決・差し戻し

担当部署における検討・選定・起案 ＜遵法性一次チェック＞	第三者である専門家に適宜確認し、特に利害関係者取引については利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題がないことを確認した上で起案。
コンプライアンス部における事前検証 ＜遵法性二次チェック＞	コンプライアンス部長による議案の事前検証。コンプライアンス上の問題がある場合、担当部署に差し戻し。
コンプライアンス委員会における審議・承認 ＜遵法性三次チェック＞	全コンプライアンス委員の過半数の賛成があり、かつ、出席した外部コンプライアンス委員全員の賛成をもって承認。必要がある場合は、当該取引等の中止または変更を命令。
投資法人役員会の承認 ＜遵法性四次チェック＞	執行役員および監督役員の過半数が出席し、出席した執行役員および監督役員の過半数をもって承認。
運用会議における審議・決定 ＜遵法性五次チェック＞	議決権を有する者の過半数が出席し、在籍する議決権を有する者の過半数の賛成をもって決定。
取締役会、投資法人執行役員、投資法人役員会への報告	決定された事項を取締役会・投資法人役員会に報告。

詳細は、不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書をご覧ください。
https://www.j-re.co.jp/ja_cms/ir/library.html
2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等(3)利益相反取引への取組み等

資産運用会社の不正・腐敗防止

三菱地所グループでは、公正、透明で信頼を第一とした企業活動を行うことを宣言しており、グループ行動指針の中で、政治や行政との癒着が疑われる行為、違法行為はもちろんのこと、社会通念を逸脱した接待・贈答等を禁止しています。

政党や政治団体の活動に関わる支援を行う場合は、政治資金規正法、公職選挙法等の関係法令、「三菱地所グループ行動指針」等の内部規則に照らして適切な対応を行っています。

また、組織的に贈収賄防止に取り組む体制を整備し、2013年には「三菱地所グループ贈収賄防止基本規程」を制定し、2018年には「三菱地所グループ贈収賄防止指針」を制定・公表しています。「贈収賄防止指針」には取引先へのお願いを明文化しており、取引先の皆さまのご協力のもとに、サプライチェーン全体でのコンプライアンス徹底を図っていきます。

資産運用会社では、「三菱地所グループ贈収賄防止基本規程」および、「三菱地所グループ贈収賄防止指針」を遵守し、取引先との接待または贈答時における贈賄防止に向けた取り組みに努めています。具体的には「接待贈答規則」において、以下のように定め役職員が接待・贈答を授受する場合の記録を行うなど厳密に運用しています。

- 行為、金額等は社会・一般常識の範囲内とし、世間一般の目から見て、誤解を招きかねない過度と思われる接待・贈答の授受は禁止する
- ビジネス上の贈答として、現金の授受は冠婚葬祭での慶弔費を除き禁止する

また、経済産業省の「外国公務員贈賄防止指針」などを尊重し、上記「接待贈答規則」において「公務員等に対する接待・贈答は原則として禁止する。業務上の必要があり、接待・贈答を行う場合は、金額の多寡にかかわらず、事前に所属長およびコンプライアンス部長の承認を得た上で、支出後、所属長の精算承認を得るものとする。」と定め、外国公務員などへの接待・贈答、招聘、寄付などに関し、具体的な社内手続きなどを定めています。

「三菱地所グループ行動指針」は以下をご覧ください。
https://www.mec.co.jp/company/charter/index.html

「三菱地所グループ贈収賄防止指針」は以下をご覧ください。
https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/governance/compliance/#sec_4

GRI対照表

利用に関する声明	ジャパンリアルエステイト投資法人は、2025年4月1日から2026年3月31日の期間について、GRIスタンダードに準拠し報告しています。
利用したGRI 1	GRI 1：基礎 2021
該当するGRIセクター別スタンダード（複数）	なし

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
一般開示事項				
GRI 2：一般開示事項 2021	2-1	組織の詳細	JREの概要	投資法人概要
			開示資料（IRライブラリ）	有価証券報告書
			投資法人の仕組み	当投資法人の仕組図
	2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	JREの概要	投資法人概要
	2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	ESG情報開示方針	報告範囲・期間 お問い合わせ
	2-4	情報の修正・訂正記述	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会 報告年度の前年度データにつき、一部数値を精査したため過去の開示データから修正しています。
	2-5	外部保証	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
			ESG情報開示方針	GRI対照表・SASB開示項目
	2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	ポートフォリオ一覧	ポートフォリオ一覧
			開示資料（IRライブラリ）	有価証券報告書
	2-7	従業員	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さず、資産運用業務はすべて資産運用会社に委託しているため、ここでは資産運用会社の従業員について開示しています。
	2-8	従業員以外の労働者	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さず、資産運用業務はすべて資産運用会社に委託しているため、ここでは資産運用会社の従業員以外の労働者について開示しています。

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
一般開示事項				
GRI 2：一般開示事項 2021	2-9	ガバナンス構造と構成	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
			投資法人のガバナンス体制	投資法人の構成
			運用体制	運用体制
			コンプライアンス	コンプライアンス
	2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	開示資料（IRライブラリ）	投資法人規約
	2-11	最高ガバナンス機関の議長	開示資料（IRライブラリ）	投資法人規約
			コンプライアンス体制	資産運用会社における利益相反への対応方針
	2-12	インパクトの管理を監督する最高ガバナンス機関の役割	社会に対する取り組み	ステークホルダー・エンゲージメント 地域コミュニティとのつながり
			資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
			サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
			リスク管理	リスク管理
	2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
			運用体制	運用体制
			コンプライアンス体制	コンプライアンス体制

GRI対照表

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
一般開示事項				
GRI 2：一般開示事項 2021	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	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
	2-15	利益相反	コンプライアンス体制	資産運用会社における利益相反への対応方針
	2-16	重大な懸念事項の伝達	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
			リスク管理	リスク管理
			コンプライアンス体制	資産運用会社における利益相反への対応方針 報告期間において重大な懸念事項は、報告されていません。
	2-17	最高ガバナンス機関の集合的知見	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
	2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
	2-19	報酬方針	投資法人のガバナンス体制	投資法人の構成
	2-20	報酬の決定プロセス	投資法人のガバナンス体制	投資法人の構成
	2-21	年間総報酬額の比率		情報が入手困難：ジャパンリアルエステイト投資法人は従業員を有さないため、年間総報酬額の比率を算出することができません。資産運用会社の当該情報は現時点では集計していません。
	2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	JREについて	執行役員メッセージ
			サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
一般開示事項				
GRI 2：一般開示事項 2021	2-23	方針声明	気候変動に対する取り組み	気候変動をめぐる動きとJREのコミットメント
			サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制
			コンプライアンス体制	資産運用会社のコンプライアンス基本方針
			資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	2-24	方針声明の実践	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ方針
	2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞苦情処理措置および紛争解決措置について	苦情処理措置および紛争解決措置について
	2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	コンプライアンス	資産運用会社のコンプライアンス推進体制
	2-27	法規制遵守		報告期間中に発生した重大な法規制違反はありません。
	2-28	会員資格を持つ団体	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞会社概要	加入団体
	2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	環境への取り組み	不動産投資・運用を通じた環境への貢献 取引先との協働
			社会に対する取り組み	ステークホルダー・エンゲージメント テナント満足度向上 地域コミュニティとのつながり
			資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	2-30	労働協約		投資法人は従業員を雇用していないため、該当はありません。資産運用会社は管理職を除く全従業員を労働協約の対象としています。

GRI対照表

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
マテリアルな項目				
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	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	マテリアリティ（重要課題）
	3-2	マテリアルな項目のリスト	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	マテリアリティ（重要課題） GRI内容索引・SASB開示項目
	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	マテリアリティ（重要課題）
			資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
			環境に対する取り組み	環境パフォーマンス 取引先との協働 不動産投資・運用を通じた環境への貢献 目標達成に向けたJREの取り組み
			社会に対する取り組み	地域コミュニティとのつながり テナント満足度向上
			外部評価・認証の取得	環境認証取得への取り組み
			サステナブルファイナンス	サステナビリティ・リンク・ローン 既存建物のZEB工事費を対象としたグリーンファイナンス・フレームワーク 既存建物の環境価値向上を目的としたグリーンボンド・フレームワーク
			資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞苦情処理措置および紛争解決措置について	苦情処理措置および紛争解決措置について
			サステナビリティ基本方針・マネジメント体制	サステナビリティ委員会
			外部評価・認証の取得	GRESB評価
生物多様性				
GRI 101：生物多様性2024	—			マテリアルな事項と認識しているが、情報が不完全であり、今後インパクト評価の高度化等を対応する

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
エネルギー				
GRI 302：エネルギー2016	302-1	組織内のエネルギー消費量	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	302-2	組織外のエネルギー消費量	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	302-3	エネルギー原単位	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	302-4	エネルギー消費量の削減	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス 不動産投資・運用を通じた環境への貢献
			サステナブルファイナンス	サステナビリティ・リンク・ローン 既存建物のZEB化工事費を対象としたグリーンファイナンス・フレームワーク 既存建物の環境価値向上を目的としたグリーンボンド・フレームワーク
	302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス 不動産投資・運用を通じた環境への貢献

GRI対照表

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
水と廃水				
GRI 303：水と廃水 2018	303-1	共有資源としての水との相互作用	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント		該当せず：すべての保有物件の排水は国が定める一般排水基準、および各地方自治体で定める排水基準を超えないため
	303-3	取水	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	303-4	水消費	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
大気への排出				
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)	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	305-2	間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ2)	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	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)	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	305-4	温室効果ガス(GHG)排出原単位	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス
	305-5	温室効果ガス(GHG)排出量の削減	環境に対する取り組み	環境パフォーマンス 不動産投資・運用を通じた環境への貢献

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
廃棄物				
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	環境情報(詳細)PDF	廃棄物排出データ
	306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	環境に対する取り組み	EMS（環境マネジメントシステム）について
	306-3	発生した廃棄物	環境情報(詳細)PDF	廃棄物排出データ
	306-4	処分されなかった廃棄物	環境情報(詳細)PDF	廃棄物排出データ
	306-5	処分された廃棄物	環境情報(詳細)PDF	廃棄物排出データ

GRI対照表

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
サプライヤーの環境面のアセスメント				
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		環境基準が適用されるサプライヤーに関し、新規採用はありませんでした。
	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		直近報告期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つサプライヤーは特定されませんでした。
雇用				
GRI 401：雇用 2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	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	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	401-3	育児休暇	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
労働安全衛生				
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	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	403-3	労働衛生サービス	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	403-6	労働者の健康増進	社会に対する取り組み	テナント満足度向上
			資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	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	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	403-10	労働関連の疾病・体調不良	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
研修と教育				
GRI 404：研修と教育 2016	404-1	従業員1人あたりの年間平均研修時間	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	404-2	従業員スキル向上プログラム、移行支援プログラム	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	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	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み

GRI対照表

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
ダイバーシティと機会均等				
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	資産運用会社（JRE-AM）ホームページ＞従業員への取り組み	従業員への取り組み
	405-2	基本給と報酬総額の男女比		男女の性別による制度上の給与の差はありません。
地域コミュニティ				
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	社会に対する取り組み	社会的インパクト不動産 地域コミュニティとのつながり
	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	ポートフォリオ情報	ポートフォリオ一覧 報告期間において、地域コミュニティに対し特に著しいマイナスのインパクトを与える事業所は特定されていません。
サプライヤーの社会面のアセスメント				
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		社会的基準が適用されるサプライヤーに関し、新規採用はありませんでした。
	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		直近報告期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つサプライヤーは特定されませんでした。

GRI スタンダード／その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由／説明
顧客の安全衛生				
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	社会に対する取り組み	テナント満足度向上
	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		エンジニアリングレポートにて運営面で常態化しないよう注意すべきと求められた事項については随時適切な対応を行っており、重大な法令違反等はございません。
その他（G4不動産セクターガイドライン）				
環境認証				
環境認証（CRE8）		環境認証の取得数およびその割合	外部評価・認証の取得	環境認証取得への取り組み
テナント満足度向上				
テナント満足度向上（PR5）		テナント満足度調査の対象とその結果	社会に対する取り組み	テナント満足度向上

SASB開示項目

活動指標

SASB 開示指標	開示指標	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	単位
IF-RE-000.A	資産の数	75	76	77	77	78	数
IF-RE-000.B	賃貸可能面積	907,231	907,251	912,901	894,737	891,744	平方メートル(m^2)
IF-RE-000.C	間接管理資産の割合	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	%
IF-RE-000.D	平均入居率	97.0	95.5	96.6	97.6	98.9	%
	(上記注)各年度は当年の4月1日～翌年の3月31日の期間を指します。2025年度は2025年9月期、2026年3月期にあたります。資産の数、賃貸可能面積は各年度の期間中に売却した物件を含む1年間全体の数値であり、期末時点の数字とは異なります(底地を除く)。平均入居率は各年度末時点での期末入居率のポートフォリオ平均です。						

開示トピック：エネルギー管理

SASB 開示指標	開示指標	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	単位
IF-RE-130a.1	エネルギーデータカバー範囲	100	100	100	100	100	%(床面積ベース)
IF-RE-130a.2	データカバー範囲における総エネルギー消費量	226,719	228,073	239,395	240,704	234,425	MWh
	うち購入した電力の割合	77.29	76.94	77.52	77.01	77.44	%
	うち再生可能エネルギーの割合	17.66	56.33	63.30	64.87	70.42	%
IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較による前年比変化率	−3.36	0.25	2.22	2.32	−1.68	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	94.70	84.29	88.15	95.61	85.17	%(床面積ベース)

開示トピック：エネルギー管理

SASB 開示指標		開示指標	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	単位
IF-RE-130a.4		エネルギー格付を保有している物件の割合	21.16	19.85	17.96	18.31	18.70	%(床面積ベース)
		ENERGY STAR認証を持つ物件の割合 日本において不動産はENERGY STARプログラムの対象ではないため存在しません。						
	参考情報	グリーンビルディング認証を保有している物件の割合	74.19	74.99	74.32	90.83	95.89	%(床面積ベース)
		(上記注)IF-RE-130a.4：BELS格付認証を取得している物件をカウントしています。 (参考情報)DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証を取得している物件をカウントしています。環境認証(グリーンビルディング認証、省エネ格付)を取得している物件は、延床面積ベースでは97.2%の取得率となります。						
IF-RE-130a.5		■**建物のエネルギー管理に関する考慮がどのように不動産投資分析および運用戦略に組み込まれているかの説明** **(本レポート10ページからの「環境」セクションもあわせてご参照ください。)** JREは、サステナビリティ方針「1.気候変動への対応(脱炭素とレジリエンス)」および「2.水を含む資源の保全、資源循環への寄与」に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するため、エネルギー・温室効果ガス削減目標を設定しています。 JREの資産運用会社であるJRE-AMでは、不動産ポートフォリオのエネルギー効率向上を図るための運用方針を定めた「省エネルギーポリシー」と、脱炭素化を図るための運用方針を定めた「温室効果ガス排出削減ポリシー」に基づき、本目標を達成するため、ビルの運用改善、省エネ設備への更新、テナントへの省エネ啓発などの取り組みを実践していきます。 JREは、昨今の世界的な気候変動リスクへの関心の高まりを受け、持続的な事業活動とそれを実現する事業戦略においても、温室効果ガスの削減を含む気候変動への対応は重要な経営課題の一つと認識しています。2050年度までの温室効果ガス排出ネットゼロ目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、SBTイニシアティブ(SBTi)による認定を取得しています。さらに、事業運営を100%再生可能エネルギーで行うことを目標に掲げる企業が加盟する、国際的なイニシアティブであるRE100にJ-REITで初めて加盟し、保有ビルにおける再エネ電力の導入を積極的に進めています。今後も、温室効果ガスの排出削減等の取り組みを通じた脱炭素社会の移行に貢献するとともに、気候変動に伴う自然災害等への適応に取り組んでいきます。 JREでは、環境負荷軽減につながる保有ビルの設備改修工事(LED化、空調設備の省エネ化等)を計画に基づいて着実に実施しています。 JREでは各ビルの消費エネルギー、水消費量、廃棄物量を月次で計量・把握、EMS専門の企業に集計・分析を外部委託しPDCAサイクルを実行しています。集計された各種データは前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネジャーへのヒアリングを行う等原因分析を実施し、データの正確性を追求します。また環境関連工事(LED化・空調改修)による削減効果についても常にモニター実施しています。 JRE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、原則として年に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、営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、資産運用会社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。また、あわせて運営におけるエネルギー削減策など環境負荷低減につながる提案を求めるなど、改善努力を協力して行っています。 JREでは、「サンプリング省エネ診断」を専門会社に委託して実施し、省エネルギー対応の現状把握と今後の方針策定に役立てることとしています。 JREは「ポートフォリオの環境配慮」をマテリアリティの一つに設定し、環境認証(グリーンビルディング認証・省エネ格付等)の取得をKPIに定めています。環境認証取得率90%超を維持し、「テナントに選ばれるオフィスビル」の運営に継続して取り組んでいきます。						

SASB開示項目

開示トピック：水管理

SASB 開示指標	開示指標	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	単位
IF-RE-140a.1	取水量データカバー範囲	100	100	100	100	100	%（床面積ベース）
	水ストレスの高い地域におけるデータカバー範囲 現時点で水ストレスが高い、あるいは極めて高い地域に所在する物件はありません。						
IF-RE-140a.2	データカバー範囲における総取水量	645,753	698,002	779,941	801,545	820,135	m^3
	うち水ストレスの高い地域における取水量の割合	0	0	0	0	0	%
IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較による前年比変化率	−2.35	7.04	7.07	4.20	2.32	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	94.70	84.29	88.15	95.61	85.17	%（床面積ベース）
IF-RE-140a.4	■ **水管理リスクに関する説明および、それらのリスク軽減のための戦略と取り組みに関する議論** 現時点で、日本において水ストレスが「高い」「極めて高い」と判定される地域はないため、JREのポートフォリオがさらされている水不足リスク自体は低いです。しかし、JREのポートフォリオ物件においては原則、公共の上水道・下水道サービスを購入しており、その利用価格に改定が起こった場合はポートフォリオの運営コストが増大する可能性があります。逆に、建物における水使用の効率化により、消費量を減少させることができた場合は、運営コストの軽減につながります。 こうした理由から、JREでは、サステナビリティ方針「2. 水を含む資源の保全、資源循環への寄与」に従ってポートフォリオにおける水資源の効率的な利用、管理を行っています。 2030年度までに、2019年度比水消費原単位20%削減の目標を設定しています。 JREでは、ポートフォリオの水消費管理のために、次のような戦略に取り組んでいます。 ・建物の節水ポテンシャルについての技術的評価（節水試算）の実施 ・設備更新時における節水型設備の積極的導入（節水型トイレ、節水装置など） ・敷地内排水設備・水再利用設備の導入 ・外構部植栽の潅水設備の更新、管理しやすい（水消費の少ない）樹種の採用 ・社内EMSのPDCAサイクルの実施を通じた、環境法令遵守の徹底および、水消費状況モニタリングと適時の改善						

開示トピック：テナントのサステナビリティ影響の管理

SASB 開示指標		開示指標	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	単位
IF-RE-410a.1		省エネ改修等に関するコスト分担条項を含む新規賃貸契約の割合	66.7	84.5	91.0	98.1	78.6	%（床面積ベース）
		上記に該当する新規賃貸契約面積	134,037	163,112	148,812	143,560	78,136	m^2
	参考情報	全賃貸可能面積におけるGL契約締結実績のあるビルの面積割合	75.0	78.2	83.9	88.8	89.4	%（床面積ベース）
	参考情報	うち、コスト分担条項を含むGL契約締結実績のあるビルの面積割合	58.4	69.6	83.9	88.8	86.3	%（床面積ベース）
		（上記注）参考情報は改修に係るものだけでなく、ビル運用に係る環境配慮の取り決めに関する条項を含む賃貸契約を「グリーンリース契約」と計上しています。						
IF-RE-410a.2		電力消費量をサブメータにより個別計測しているテナントの割合	100	100	100	100	100	%（床面積ベース）
		取水量をサブメータで個別計測しているテナントの割合	92.9	93.7	93.7	93.9	93.9	%（床面積ベース）

SASB開示項目

開示トピック：テナントのサステナビリティ影響の管理

SASB 開示指標	
IF-RE-410a.3	■**テナントによるサステナビリティへの影響を測定し、奨励し、改善するアプローチについての議論（本レポート24ページからの「テナントに向けた取り組み」セクションもあわせてご参照ください。）** JREでは、テナントと協働した環境貢献を目指し、運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を順次実施していきます。 　また、JREは、テナントと一体となってサステナビリティ関連の取り組みを推進すべく、さまざまな活動を行っています。サステナビリティガイドを活用したテナントとの協働促進：JREは入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布しています。 　このガイドでは、主に「環境」と「働く人の快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを実際の事例を交えて紹介しています。2025年3月、以下のテーマで新たなサステナビリティガイドを発行し配布しました。 **<サステナビリティガイドのテーマ>** ・持続可能な社会へのコミットメント ・今すぐできること ・廃棄物の分別で限りある資源の有効活用へ ガイドのほか、テナントに対して以下のエンゲージメントを行っています。 ・テナントがそれぞれのエネルギー使用量をインターネット上で確認できるシステムを導入 ・テナントも参加する地球温暖化対策協議会の実施 ・環境対策強化月間等における省エネ呼びかけ活動 多くのビルにおいては、テナント貸室におけるエネルギー、水消費等に由来する光熱費は、実際の消費量に基づいてJREから請求を行い、その実費をテナントが負担する形の賃貸契約となっています。そのため、テナントには実際の消費量を削減するインセンティブが生じるスキームになっています。また、同様に改修に関するグリーンリース（省エネ改修による便益の共有）についても、メリットが享受しやすい状況になっています。テナントのエネルギー使用量については専用システムを通じて可視化を行い、テナントとの対話や省エネ啓発活動に活用しています。

開示トピック：気候変動への適応

SASB 開示指標	開示指標	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	単位
IF-RE-450a.1	100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件面積	691,570	775,641	708,757	638,610	884,708	m^2
	（上記注）自治体発行のハザードマップ（主に想定最大規模）に基づき、0m超の浸水が想定される地域に所在する物件の延床面積を計上しています。日本のハザードマップ（想定最大規模）は、年超過確率1/1,000の水害を想定して作成されています。 * 2025年度より参照する情報源を統一したことで、前年度との変動が発生している場合があります。						
IF-RE-450a.2	■**気候リスク分析およびポートフォリオのシステマティックリスクの度合い、リスク軽減のための戦略に関する議論** サステナビリティ特設サイト「気候変動に対する取り組み」ページをご参照ください。 https://jre-esg.com/environment/climate.html						

ジャパンリアルエステイト投資法人
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

https://www.j-re.co.jp/