



KJRM サステナビリティレポート 2026

日本都市ファンド投資法人

産業ファンド投資法人

KJRM

Mission Statement

Unlocking Real Assets' Future

資産運用において、ポートフォリオにインフレ耐性を有する不動産やインフラ資産などのReal Assetsを組み入れる重要性が急速に高まっています。同時に、多くの不動産を保有する日本企業においては、アセットライト戦略により資本効率を改善させる大きな波が到来しており、今後、多くのインフラ資産を有する公的セクターにも同様の潮流が広がっていくはずです。

私たちは、時代のこの大きな変革の中で、培った専門力を最大限に発揮して、誠実かつ丹念に、結束と共創の精神をもって、投資家の皆様の資産価値を最大化し、不動産ホルダーの皆様にソリューションを提供する不断の努力を重ねます。全てのステークホルダーの皆様にValue Creation（付加価値創造）する挑戦の先に、Real Assetsの新たな可能性が広がっています。

Unlocking Real Assets' Future

私たちは、Real Assetsの未来の価値を解き放ちます。日本のインフラ価値を高め、暮らしと経済を支える社会的意義を果たし、社員や関係する方々の自己実現の機会を創り出すことで、より良い持続可能な未来へと導く存在になることを目指します。

Values

Beyond Comfort Zone

現状に満足せず、失敗を恐れずチャレンジし、常識を超えて、イノベーションを生み出す。

Like and Trust

他者を思いやり、謙虚さと誠実さを忘れず、周囲から「好かれ」「信頼される」存在になる。

Expertise in Action

高い専門性を発揮し、自発的に行動を起こし、成果に向けて、工夫し粘り強くやり遂げる。

One Team

組織の枠を超え、共に働くすべての人とワンチームとして協力し合い、成果を最大化する。

KJRMは、KKRグループの
業界トップクラスの国内不動産運用会社です

25年の確かな運用実績、
受託資産残高**2兆円超**

160名超の強固な
運用体制 (KJRM全体)

KJRM
ホールディングス

KJRマネジメント

J-REIT

KJRM
プライベート
ソリューションズ

私募ファンド

J-REITと私募ファンドにより
多様な資産を運用

KKRとの協働等による
成長戦略

KJRM

CONTENTS (目次)

● 日本都市ファンド投資法人 (JMF)

● 産業ファンド投資法人 (IIF)

● KJRM / KJRマネジメント

トップコミットメント 4

基本情報 5

JMF / IIF概要	5	5
KJRM / KKR概要		6
サステナビリティの軌跡	7	7 7
ハイライト	9	10

サステナビリティ戦略 11

サステナビリティ戦略	11
サステナビリティ推進体制	12

重要課題と取組実績 13

マテリアリティ	13
マテリアリティと目標に対する進捗	14 16
マテリアリティと目標	15 17

環境 18

環境に関する取組み	19	19
エネルギー / 生物多様性 / サーキュラーエコノミー	27	30
保有物件における認証・評価	28	31
グリーンファイナンス・フレームワーク	29	32
汚染防止	33	33

社会 34

人権／ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン	35
人財育成	36
働きやすい環境づくり	37
テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス	38 40
地域社会とのコミュニケーション／ポジティブインパクトの創出	39 41
ソーシャルファイナンス・フレームワーク	42
社会貢献活動	43

ガバナンス 44

コーポレートガバナンス	45	45	46
コンプライアンス			47
コンプライアンス / 腐敗・贈収賄防止			48
リスク管理			49

データ集 50

データ集	50	51	52
------	----	----	----

ディスクレーマー 53

編集方針

株式会社KJRMホールディングス（以下「KJRMHD」といいます。）、株式会社KJRマネジメント（以下「KJRマネジメント」または「当社」といいます。）、および株式会社KJRMプライベートソリューションズ（以下「KPS」といいます。）から構成されるグループを総称して「KJRM」といいます。

また、日本都市ファンド投資法人（以下「JMF」といいます。）および産業ファンド投資法人（以下「IIF」といいます。）、並びにこれらの資産運用会社であるKJRマネジメントは、KJRMのサステナビリティ戦略である「責任ある不動産投資を实践し、社会的課題の解決に貢献する」を基本方針として、各種の取組みを推進しています。

本サステナビリティレポート2026は、GRIスタンダードおよびSASB（不動産業種）を参照して作成しており、原則としてJMF、IIFおよびKJRMを対象範囲とし、サステナビリティに対する方針や取組状況などをステークホルダーの皆さまに開示することを目的として発行しています。

発行月：2026年2月

報告範囲：原則として、JMF、IIFおよびKJRMが対象範囲となります。なお、本レポートにおいて、ページ上部に「J」または「I」の表記があるページに記載された内容は、それぞれJMFまたはIIFに関連するものです。

報告期間：2025年1月～2025年12月（過去データや取組み等、必要に応じ報告期間外の内容も記載しています。）
更新頻度：年1回発行 参照ガイドライン：GRIスタンダード、SASB（不動産業種）

GRIスタンダード内容索引  とSASBスタンダード対照表  は2026年3月にホームページに掲載する予定です。

お問い合わせ先TEL：03-5293-7000（代表） E-mail：contact-us@kjrm.co.jp



株式会社KJRMホールディングス
代表取締役社長

鈴木 直樹

トップメッセージ

日本都市ファンド投資法人（以下「JMF」）、産業ファンド投資法人（以下「IIF」）は、その資産運用会社である株式会社KJRマネジメント（以下「当社」）、私募ファンドの運用会社である株式会社KJRMプライベートソリューションズ（以下「KPS」）および、株式会社KJRMホールディングス（以下3社を合わせ「KJRM」）とともに、「Unlocking Real Assets' Future」というMission Statementの実現を目指し、「責任不動産投資を实践し、社会的課題の解決に貢献していく」というサステナビリティ戦略に基づき、取組みを行っています。

2025年には、KJRMホールディングスを持株会社とした3社体制を確立し、KJRMは日本最大級の資産運用会社として、オフィスや商業施設といった伝統的な不動産に加え、ホテルやライフサイエンス施設といったオペレーショナルアセット、インフラ等を含むRealAssets（実物資産）への投資運用を通じ、投資家様の利益の最大化を追求しています。

KJRMでは、当社の事業および外部環境の変化を踏まえ、サステナビリティに関するマテリアリティの確認を継続的に実施しています。2025年においては、定期的な点検を行い、生物多様性、人権、コンプライアンス・企業倫理、並びに情報開示を新たなマテリアリティとして特定しました。加えて、GHG排出量削減目標を念頭にネットゼロに向けた対応策を示すロードマップの公表、自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）の提言に基づく継続的な分析を実施してきました。

社会面においては、テナントや地域社会との対話を継続し、インクルーシブ遊具を活用した近隣教育機関向けの勉強会の開催や、研究者との交流を通じた科学に関するイベントの実施など、ステークホルダーとのつながりを重視した取組みを行っています。併せて、地域活性化を目的とした行政との包括連携協定を締結する等、地域社会との共生、貢献に資する取組みを実施しているほか、社員が主体となり、マッチング寄付プログラムの実施やチャリティ活動への参加などの社会貢献活動にも取組んでいます。

ガバナンスに関しては、全役職員を対象としたコンプライアンス研修を継続的に実施し、法令遵守と役職員の意識向上による倫理的行動の促進を図っています。引き続き、企業倫理憲章および役職員行為規範からなる倫理規程に基づき、健全な経営の実践に努めていきます。

KJRMは、今後も不動産の資産運用を通じ、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、JMFおよびIIFの中長期的な成長による投資主価値の向上を目指していきます。



日本都市ファンド投資法人
執行役員

西田 雅彦



産業ファンド投資法人
執行役員

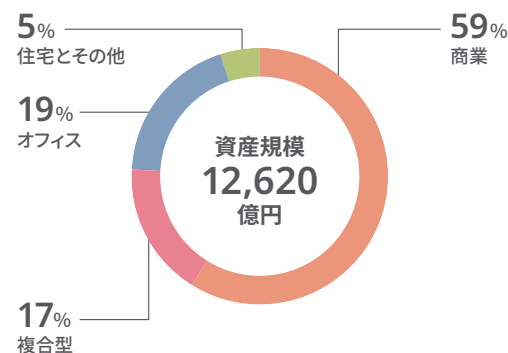
本多 邦美

日本都市ファンド投資法人

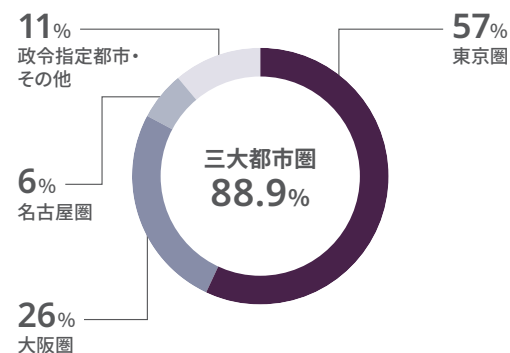
日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する
日本最大級の総合型REIT

- 01 2002年国内初の商業施設特化型REITとして、東京証券取引所に上場
2021年合併により、日本最大級の総合型REITに転換
- 02 インフレに強い三大都市圏・都市型商業を中心としたポートフォリオ
- 03 多様なアセットタイプの運用経験に基づく確かな運用力

アセットカテゴリ別



エリア別



(2025年8月末)

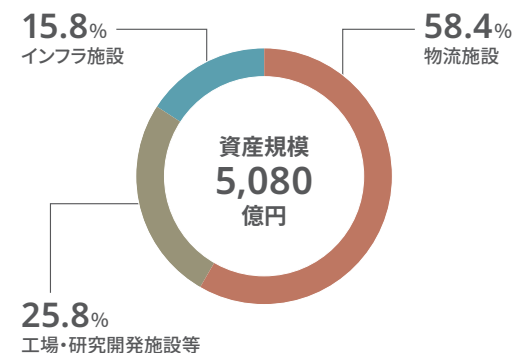
参考 <https://www.jmf-reit.com/>

産業ファンド投資法人

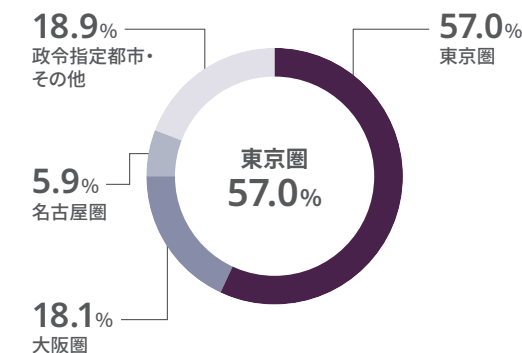
日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、
日本の産業活動を不動産面から支えていく

- 01 2007年に東京証券取引所に上場
- 02 産業施設・インフラ施設に投資する国内唯一のREIT
- 03 CRE（企業不動産）戦略やPRE（公共不動産）の先駆けとして
不動産売却ニーズに対応するため各種ソリューションを提供

アセットカテゴリ別



エリア別



(2025年7月末)

参考 <https://www.iif-reit.com/>



2000年の設立以来、不動産投資信託（J-REIT）の創成期を支え、日本都市ファンド投資法人と産業ファンド投資法人の運用を受託してきた私たちは、2022年に世界最大級のオルタナティブ資産運用会社であるKKRグループの一員となり、KJRマネジメントとして新たな一歩を踏み出し、あわせて私募基金運用事業もスタートしました。2025年には、KJRMホールディングスを持株会社とし、J-REIT事業を行うKJRマネジメントと私募基金事業を行うKJRMプライベートソリューションズの3社体制を確立するとともに、KJRMは日本最大級の資産運用会社として、オフィスや商業施設といった伝統的な不動産に加え、ホテルやライフサイエンス施設といったオペレーショナルアセット、インフラ等を含むReal Assets（実物資産）への投資運用を通じ、投資家様の利益の最大化を追求しています。

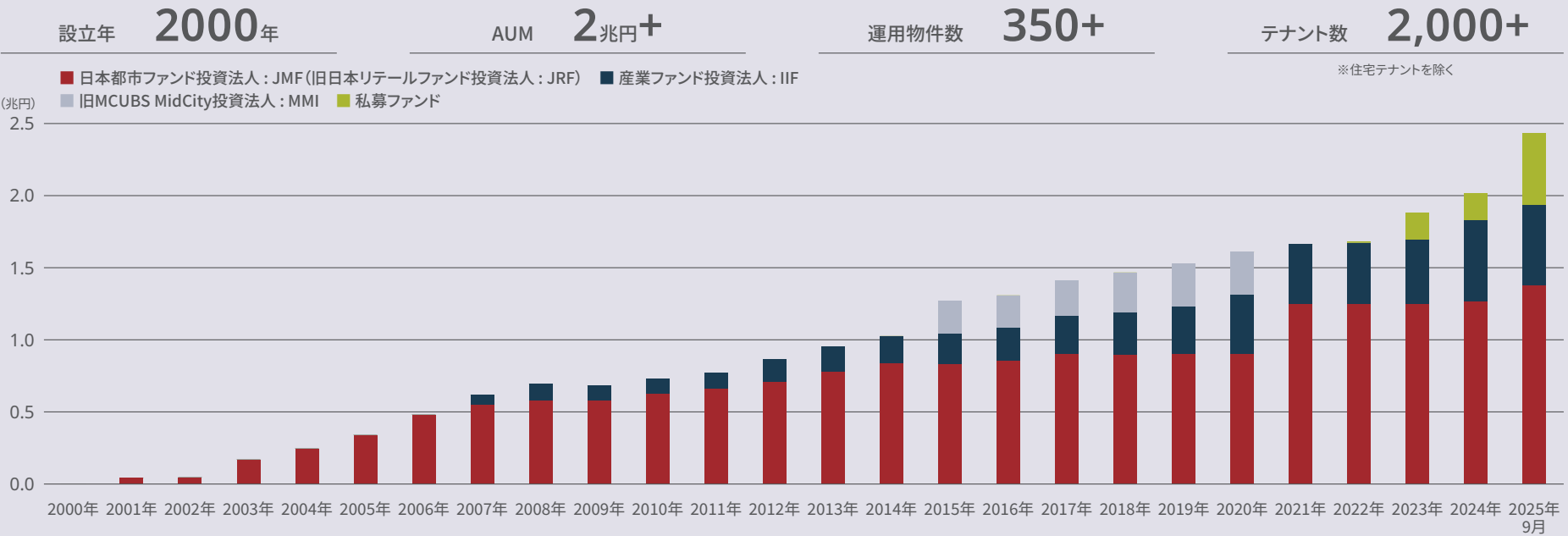
KJRMの会社分割の詳細については、[こちら](#) をご覧ください。



KKRは、運用資産残高6,860億米ドル（2025年6月時点）を誇る世界有数の投資会社です。45年超の投資実績を有しており、プライベート・エクイティ、クレジット、不動産などのさまざまなアセットクラスに投資しています。不動産については40年超にわたってKKRの投資戦略の一部であり、2006年には東京オフィスを開設し、日本にも根差した存在になっています。

KKRの詳細は[こちら](#) （英語のみ）をご覧ください。

運用実績と受託資産残高（AUM）



サステナビリティの軌跡

JMF／IIF概要

KJRM／KKR概要

サステナビリティの軌跡

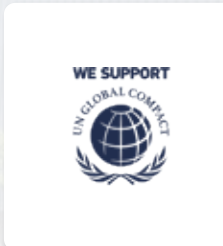
ハイライト

J I

JMFの取組み

- 2012年** **E** GRESBに初参加 
- 2014年** **E** DBJ Green Building 認証を初取得 **商業施設初**
DBJ Green Building認証商業施設版が創設され、J-REITにおいて初めて認証を取得 
- 2015年** **E** CASBEE不動産評価認証を初取得 
- 2016年** **E** CDP気候変動プログラムに初参加 **J-REIT初** 
E BELS評価を初取得 
- 2018年** **E** グリーンボンドを発行 **J-REIT初**
E グリーンボンドの発行に対し、21世紀金融行動原則 特別賞受賞
E GRESBにて、アジアの商業セクターリーダーに選出
- 2019年** 初のサステナビリティレポートを発行

KJRMの取組み

- 2013年** 環境憲章の制定
責任不動産投資(RPI)に係る基本方針(2023年9月「サステナビリティ基本方針」に改称)の制定
「21世紀金融行動原則」へ署名
「責任投資原則(PRI)」へ署名  
- 2015年** 企業理念の制定
- 2016年** 「国連グローバル・コンパクト」へ署名 **資産運用会社初**
2016年より、当社は、国連グローバル・コンパクト(UNGC)における企業責任イニシアティブと、「人権」、「労働」、「環境」および「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。 
- 2019年** **E** 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同 **資産運用会社初**
初のサステナビリティレポートを発行 

IIFの取組み

- 2012年** **E** DBJ Green Building 認証を初取得 **物流施設初** 
- 2013年** **E** GRESBに初参加
アジア産業用不動産部門セクターリーダーに選出 **J-REIT初** 
- 2014年** **E** BELS評価を初取得 **物流施設初** 
- 2017年** **E** CASBEE不動産評価認証を初取得 **物流施設初** 
- 2019年** **S** ポジティブ・インパクト金融原則に基づくインパクト投資プロジェクトを実施 **J-REIT初**
初のサステナビリティレポートを発行

サステナビリティの軌跡

JMF／IIF概要

KJRM／KKR概要

サステナビリティの軌跡

ハイライト

J I

2021年

- E 2050年カーボンニュートラルに向けたGHG排出量削減目標を設定

2022年

- E ポジティブ・インパクト金融原則に基づくポジティブ・インパクト不動産投資の公表
- E TCFD提言に基づくシナリオ分析(定性分析)を実施
- E 「エコアクション21」認証・登録



2023年

- E SBT認定取得
総排出量を対象とし、GHG排出量削減目標を強化
- G 初の女性監督役員を選任



2024年

- E グリーンボンド・フレームワークを見直し、グリーンファイナンス・フレームワークを制定
- E TCFD提言に基づくシナリオ分析(定量分析)を実施

2025年

- E ABINC認証を初取得



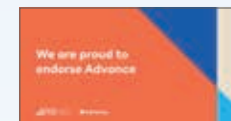
2020年

- E 「気候変動イニシアティブ(JCI)」へ参加



2022年

- G 初の女性取締役を選任
- S 多様な働き方制度整備(ウェルビーイング)
- S 男性育休等の制度整備(ダイバーシティ)
- PRI人権イニシアティブ「Advance」へ署名
資産運用会社初



2023年

- E 企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)へ入会
- E 生物多様性のための30by30アライアンスへの参加



2020年

- G 初の女性執行役員を選任

2021年

- S ソーシャルファイナンス・フレームワークを策定
- S ソーシャルボンドを発行
- E 2050年カーボンニュートラルに向けたGHG排出量削減目標を設定
- E IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、RE100に準拠した再エネ由来の電力へ切替実施

2022年

- E TCFD提言に基づくシナリオ分析(定性分析)を実施
- E CDP気候変動プログラムに初参加



2023年

- E SBT認定取得
総排出量を対象とし、GHG排出量削減目標を強化
- E 「エコアクション21」認証・登録
- E ResReal(レジリアル)認証の取得



2024年

- E BREEAM In-Use認証を初取得
- E TCFD提言に基づくシナリオ分析(定量分析)を実施



2025年

- E 地域生物多様性増進法に基づく自然共生サイトに認定



※KJRマネジメントが2025年1月末までにを行った署名および賛同等は、組織改編に伴い同年2月にKJRMホールディングスに名義変更されています。(但し、JCIを除く)

J

GHG排出量削減目標

2024年までの
削減累計

目標①

2030年(中期目標)

目標②

2050年(長期目標)

Scope1+2の総排出量

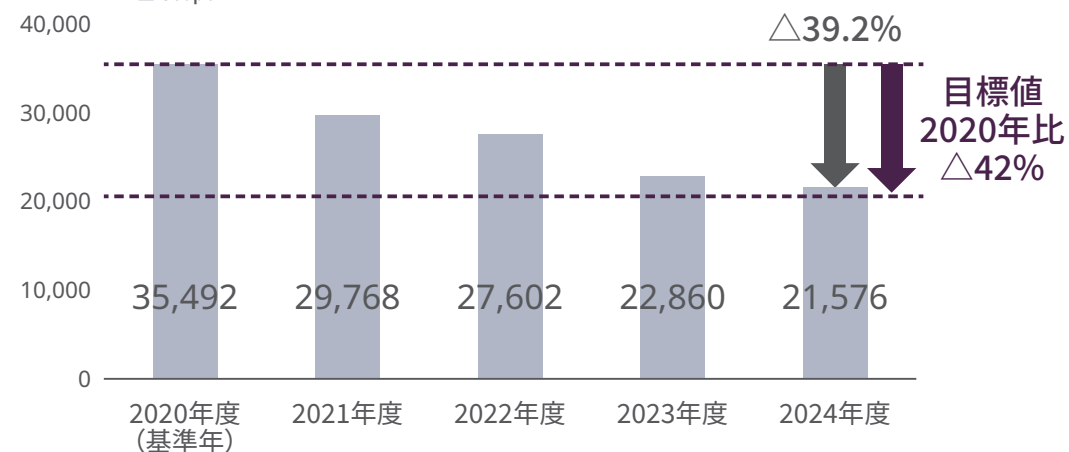
39.2%削減
(2020年比)

Scope1+2の総排出量

42%削減
SBT
認定
(2020年比)

バリューチェーン全体の
GHG総排出量

ネットゼロ
SBT
認定

(単位:t-CO₂) ■ Scope1+2

詳細につきましては、P.50 (データ集)をご覧ください。

外部評価

GRESBリアルエステイト評価

5Star(最高位)

GRESB
(2025年10月末時点)

CDP気候変動プログラム

A



(2025年)

ハイライト (2025年8月末時点)

環境認証物件比率
(延床面積ベース)

76.5%
(2025年12月末現在)

再生可能エネルギー導入割合
(ポートフォリオ割合)

約19.5%
(2024年度)

防災備品整備可能な物件における
整備率

100%

全物件における
災害報告通信網の整備

100%

全物件における定期的な
エンジニアリングレポートの取得

100%

ABINC®認証を初取得



(2025年2月末取得)

GHG排出量削減目標

2024年までの
削減累計

目標①

2030年(中期目標)

目標②

2050年(長期目標)

Scope1+2の総排出量

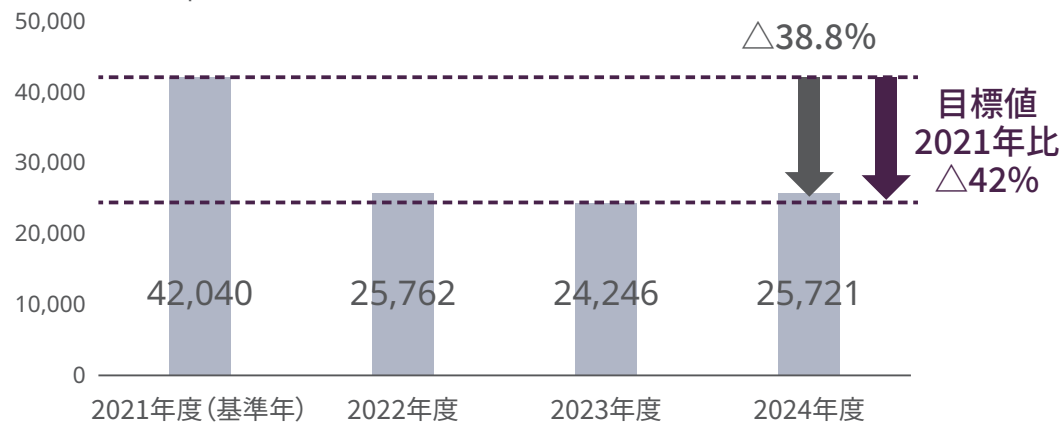
38.8%削減
(2021年比)

Scope1+2の総排出量

42%削減
(2021年比)

バリューチェーン全体の
GHG総排出量

ネットゼロ

(単位:t-CO₂) ■ Scope1+2

詳細につきましては、P.51 (データ集) をご覧ください。

外部評価

GRESBリアルエステイト評価

3Star



GRESB

(2025年10月末時点)

CDP気候変動プログラム

A



(2025年)

ハイライト (2025年12月末時点)

環境認証物件比率
(延床面積ベース)

65.8%

(2025年12月末時点)

物流施設の認証取得割合

66.3%

(2025年12月末時点)

緊急連絡網の整備

100%

自然共生サイトに認定



(2025年12月認定)

J-REIT初

Mission Statement

「Unlocking Real Assets' Future」

Mission Statementの実現のために、「責任不動産投資を実践し、社会的課題の解決に貢献していく」というサステナビリティ戦略に基づき、サステナビリティの重要性を強く意識し、積極的に取組みを進めています。

KJRMの使命

テナント、地域社会など多様なステークホルダーとの対話・協働を通して、持続可能な社会の創生に寄与すること。

さまざまな背景を持つ人財が惹きつけられ活躍する、多様で包括的な組織を形成し、安定的な投資運用サービスを実現すること。

投資・運用プロセスに責任不動産投資(RPI)の考え方を組み込むことで、より安定したリターンを投資家に提供すること。

不動産投資におけるサステナビリティの考え方

KJRMは、環境(Environmental)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の要素を不動産投資に組み込む責任不動産投資(RPI)を実行することを目指しています。

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

RPIポートフォリオマネジメント

- ・ RPIの考え方に基づき、ファンド戦略に組み込む
- ・ 結果を明確に計測できるよう目標を設定する

投資判断：取得および売却時

改修：工事／建築時

運用とメンテナンス



サステナビリティ関連方針

KJRMおよび各投資法人では環境(Environmental)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)に関し、サステナビリティ関連の方針を定めています。

サステナビリティ全般 ———— サステナビリティ基本方針

環境

環境憲章

社会

人権方針

サステナブル調達方針

ガバナンス

コンプライアンス 基本方針

腐敗および贈収賄防止方針

投資法人 ———— ステークホルダーとのコミュニケーション 基本方針

ディスクロージャーポリシー

KKRとの連携について

当社は、投資プロセスにおいてサステナビリティ課題を慎重かつ体系的にマネジメントすることが、潜在的なリスクに対するレジリエンスを高めるのみならず、新たな機会の創出にもつながると考えています。

また、当社は、定期的に経営会議を通じて、サステナビリティに関する取り組みや施策に係るベストプラクティスおよび知見をKKRと共有し、相互に学びを深めています。

サステナビリティ委員会

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



※付議、報告の区分は、資産運用業務の委託者の指図による。

最高サステナビリティ責任者 (CSO)

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

サステナビリティ担当者

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

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

主な付議／報告事項 (2025年)

- サステナビリティ目標の設定
- マテリアリティの設定および変更
- 移行計画の開示 (ロードマップ)
- グリーンファイナンス・フレームワークの見直し
- サステナビリティレポートの公表
- TNFD提言および生物多様性認証に関する調査報告
- ソーシャルファイナンス・フレームワークに係る年次報告
- グリーンファイナンス・フレームワークに係る年次報告
- ポジティブ・インパクト投資に係る年次報告
- グリーン適格資産に係る報告 等



マテリアリティ

マテリアリティ

マテリアリティと目標に対する進捗

J

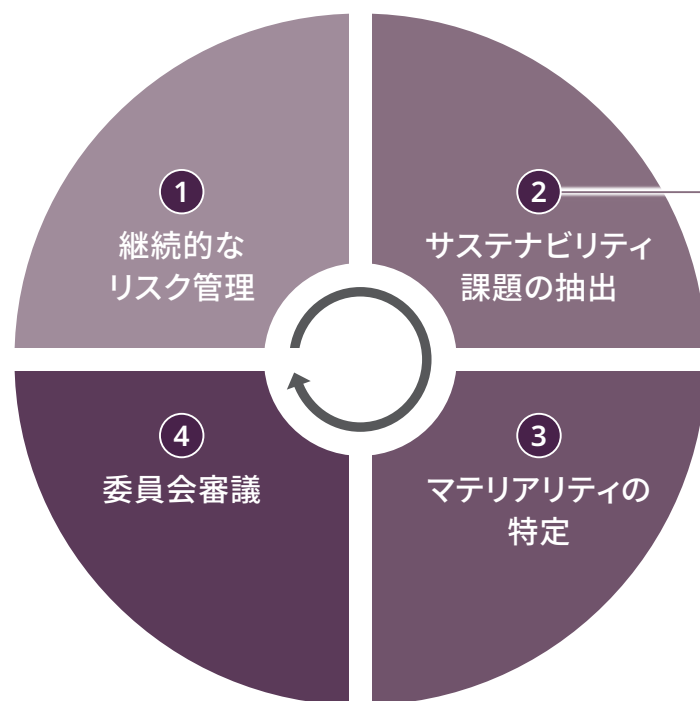
I

マテリアリティと目標

J

I

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

**① 継続的なリスク管理**

Risk Control Matrix (RCM) を活用し、3か月に一度各部門における状況を確認。

② サステナビリティ課題の抽出

ファンドに関わるサステナビリティ課題をグローバルなサステナビリティ開示基準、海外同業他社ベンチマーク調査からリストアップ。

③ マテリアリティの特定

抽出された課題に対し、KJRMの事業活動における重要度、外部から見た重要度等に鑑みて優先順位付け。

④ 委員会審議

妥当性の議論と承認。妥当性の確認においては、必要に応じて第三者機関によるレビューを実施。
(原則3年に一度審議を実施)

サステナビリティ課題一覧(例)

- 気候変動対応
- レジリエンス
- 生物多様性
- 水資源
- 廃棄物

- 人権
- 人的資本
(人財育成、ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン、社員の健康性・快適性・利便性)
- 入居者の健康性・快適性・利便性

- ステークホルダーとのパートナーシップ
- サプライチェーン管理
- コンプライアンス・企業倫理
- 情報開示
- データ管理体制と情報セキュリティ

第三者コメント | CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長 堀江 隆一

“貴社では、2019年のマテリアリティ特定以降、定期的に見直しを行い、KPI・目標を設定しながら各課題に着実に取組まれてこれましたが、このたび実際の取組状況や国内外の動向を踏まえマテリアリティを大きく見直されました。特に「生物多様性」については、不動産を扱う企業として重要性が高まる中、自然資本への依存と影響の整理や保有物件での取組みを進められ、今回マテリアリティとして明確に位置付けられたことは、不動産運用業界の中でも先進的な取組みといえます。「人権」についても、人権デュー・ディリジェンスやリスク管理・モニタリングを通じて体制整備を進められ、今回明記されたことは貴社の人権尊重の姿勢を示すものです。

また、リスクと機会を改めて整理したことで、各課題がなぜ重要なのかをより明確に示されています。さらに、KPI・目標も実態に応じて再整理され、取組みとの整合性が高まっています。今後も必要に応じて見直しを行いながら、各課題への対応を一層深化されることを期待します。”

マテリアリティと目標に対する進捗

マテリアリティ	マテリアリティと目標に対する進捗	マテリアリティと目標
	J I	J I

J

2025年度にマテリアリティの点検を実施しています。下記は、旧マテリアリティに基づく進捗となります。

重要度 ★★★

マテリアリティ	目標	KPI	2025年度目標	2025年度の進捗	掲載ページ
サステナビリティ 認証への対応	GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	GRESB：5Starの獲得	5Starの維持	5Star獲得 達成	P.9 P.28
		CDP：スコアA-(リーダーシップレベル)以上の獲得	スコアA-(リーダーシップレベル)以上の獲得	スコアA(リーダーシップレベル)獲得 達成	P.9
	環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率：75%以上 (延床面積ベース)	環境認証物件比率75%以上 (延床面積ベース)	2025年12月末時点環境認証物件比率 76.5% 達成	P.28
気候変動対応	GHG排出量の削減	2020年比で排出量総量を42%削減 対象：Scope1&2 (目標年：2030年)	2020年比で年率4.2%削減	2024年度：△39.2%(2020年対比) 年率△9.8% 達成	P.22
エネルギー効率	再生可能エネルギーの導入	事業活動で使用する電力の再生可能 エネルギー割合50%(目標年：2030年)	再生可能エネルギー割合：17%	2024年度再生可能エネルギー割合：19.5%	P.9 P.20 P.27
建物のレジリエンス	防災対策の実施	・防災備品の整備を防災備品整備が 可能な物件にて100% ・災害報告通信網の整備：100% ・定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%	・防災設備の整備 ・災害報告通信網の整備 ・定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%	・防災備品の整備を防災備品整備が 可能な物件にて100% ・災害報告通信網の整備：100% ・定期的なエンジニアリングレポートの取得：100% 達成	P.9 P.38
人(入居者)の 健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善	リニューアル時にコミュニケーション・ スペースやリフレッシュスペースの改良	テナントの健康性と快適性に着目した施策の実施	デジタルサイネージの設置により、 ウェルネスに関する啓蒙実施 達成	
	健康性と快適性の可視化	ウェルネス認証の取得検討			
	KJRM 社員満足度調査の実施	毎年調査を実施	社員満足度調査の実施	実施済 ・対象者：全社員 ・回答率：100% 達成	P.37
ダイバーシティ、 エクイティ& インクルージョン (多様性、公平性、包摂性)	KJRM 仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備	男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50% (育児休業取得者1名以上)	男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50% (育児休業取得者1名以上)	2025年12月末時点33.4%	P.35
	KJRM 職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける	管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ (目標年2027年)	管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ (目標年2027年)	2025年12月末時点18.2%	
人財育成	KJRM 社員のコンプライアンス研修への参加	100% 毎年研修を実施	参加率：100%	参加率：100% 達成	P.47

マテリアリティと目標

マテリアリティ		マテリアリティと目標に対する進捗		マテリアリティと目標	
		J	I	J	I

J

時代の変化や国際的な動向を踏まえ、2025年にマテリアリティの点検を実施いたしました。マテリアリティの点検は、原則3年に1度、定期的に行っています。

以下に、点検後のマテリアリティをご紹介します。

マテリアリティ	リスク	機会	KPI	目標	取組み
環境					
気候変動対応	気候変動の物理的影響によるテナント売上(または賃貸収入)減少と物件被害の増加 気候変動対応の遅れによるテナントや投資家からの評価低下	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	GHG排出量	2020年度対比でGHG総排出量を42%削減 前年度対比で年率4.2%削減 対象：Scope1&2(目標年：2030年)	保有物件の省エネ化推進 再生可能エネルギーの導入
			環境認証取得割合	環境認証物件比率65%以上(目標年：2030年)	CASBEE不動産評価、DBJ Green Building認証の継続的な取得
レジリエンス	災害後の復旧・補償などの費用増	物件の競争力向上	災害報告通信網整備率 エンジニアリングレポートの取得率	災害報告通信網の整備：100%維持 定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%維持	BCPの整備 物件取得時の建物診断・地震リスク診断の実施
水資源	水使用量増加に伴うコスト増大	水使用量削減によるコスト削減	水使用量	水使用量を前年比で増加させない	水使用量の削減に向けた取組みの実施 テナントとの協働による節水機器の導入
生物多様性	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	投資家層の拡大 国際的な保全目標への貢献によるサステナビリティ評価の向上	生物多様性認証	取得済認証の維持	物件における生物多様性の維持 保全活動の実施
廃棄物	処理コストの増加 廃棄物の増大によるレピュテーションの低下	廃棄物削減による処理コスト削減	廃棄物の重量 リサイクル率	廃棄物の重量を前年比で増加させない リサイクル率を前年比向上	廃棄物発生量のモニタリングの実施 一部の物件における廃棄物処理監査の定期実施
社会					
テナントの健康性・快適性・利便性	物件の競争力低下	評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 テナント満足度・入居者満足度の向上	テナント満足度調査	テナント満足度調査を3年に1回実施	リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュスペースの改良 テナントにおける環境整備の充実
ステークホルダーとのパートナーシップ	テナントにおける安全や環境に対する負担増 物件の環境性能・配慮に対するテナント満足度の低下	テナントにとって魅力ある物件への進化 安定的な利益創出	グリーンリース導入件数 テナントにおけるサステナビリティ事項への取組み件数	グリーンリース導入件数を前年比向上 エンゲージメントを通じ、テナントによるサステナビリティ取組みの推進	テナント向け内装基準(環境配慮)の提案の継続
	物件周辺環境の悪化 近隣地域におけるレピュテーションの低下	近隣地域の活性化 企業イメージの向上	物件における地域貢献プログラム実施	社会福祉団体の活動支援の定期開催	地域イベントへの敷地提供 ユニセフ募金や国連難民キャンペーンなどへの協力
人権	人権への悪影響によるレピュテーションの低下	ステークホルダーからの信頼感の醸成	人権デューデリジェンス実施回数	人権デューデリジェンスを年1回実施	人権リスクに対する予防措置およびモニタリングの実施 人権尊重に関する情報の研修等による共有
人的資本 (人財育成、DEI、社員の健康性・快適性・利便性)	優秀な人財の流出	ワークライフバランスの実現と継続就業支援 社員のエンゲージメント向上	①男性社員の育児関連の休暇制度利用率 ②管理職に占める女性社員割合 ③年間研修時間 ④社員満足度調査	①休暇制度利用率50%(育児休業取得者1名以上) ②管理職に占める女性社員割合を20%まで引き上げ(目標年2027年) ③一人あたりの年間研修時間20時間 ④社員満足度調査を年1回実施	育児関連制度に関するハンドブック等による周知 各種研修の実施 労働時間のモニタリング 社員満足度調査の実施
ガバナンス					
情報開示	投資家を含めたステークホルダーとの関係性の悪化 マーケットからの評価の低下	ステークホルダーの信頼感の醸成	適切な情報開示件数	IRおよび投資家説明会の実施回数 サステナビリティレポートを年1回発行	IR、投資家説明会の実施 GRESBへの参加および開示 CDPへの参加および開示 フレームワークに整合した開示の検討
コンプライアンス・企業倫理	コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現 レピュテーションの低下	コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保	社員のコンプライアンス研修参加率	必須研修の参加率100%	年複数回の研修を実施 年度ごとのコンプライアンス・プログラムの策定 社内・社外通報窓口の設置

マテリアリティと目標に対する進捗

マテリアリティ	マテリアリティと目標に対する進捗	マテリアリティと目標
	J I	J I

2025年度にマテリアリティの点検を実施しています。下記は、旧マテリアリティに基づく進捗となります。

重要度 ★★★

マテリアリティ	目標	KPI	2025年度目標	2025年度の進捗	掲載ページ
サステナビリティ 認証への対応	環境認証取得割合の向上	・物流施設の認証取得割合70%以上 (目標年：2025年) ・ポートフォリオ認証取得割合60%以上 (目標年：2030年)	・CASBEE 新規取得4物件、再取得7物件 ・DBJグリーンビルディング再取得4物件 ・BELS 新規取得3物件	・CASBEE不動産認証新規取得3物件、 再取得7物件完了 ・DBJグリーンビルディング再取得4物件完了 達成	P.10 P.31
	GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	GRESB：5Starの獲得	5Starの獲得	3Star獲得	
		CDP：リーダーシップレベルの獲得	スコアA-(リーダーシップレベル)以上の獲得	スコアA(リーダーシップレベル)獲得 達成	P.10
気候変動対応	GHG排出量の削減	2021年比で排出量総量を42%削減 対象：Scope1&2 (目標年：2030年)	・LED化による省エネ効果の取込み ・太陽光パネル設置による 電力のクリーンエネルギー化 ・グリーン電力購入による環境負荷低減	・5物件においてLED化完了(部分更新含む) ・2物件において太陽光パネル設置完了 達成	P.24
エネルギー効率	再生可能エネルギーの導入	直接管理物件における再生可能エネルギー由来の 電力調達への切替え (目標年：2030年)	グリーン電力購入による環境負荷低減	グリーン電力購入を検討中	P.27
建物のレジリエンス	防災対策の実施	緊急連絡網の整備：100%	緊急連絡網の整備：100%	緊急連絡網の整備：100% 達成	P.10 P.40
人(入居者)の 健康性・快適性・ 利便性	KJRM 社員満足度調査の実施	毎年調査を実施	社員満足度調査の実施	実施済 ・対象者：全社員 ・回答率：100% 達成	P.37
ダイバーシティ、 エクイティ& インクルージョン (多様性、公平性、 包摂性)	KJRM 仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備	男性社員における、育児休業取得率50%(育児休業 取得者1名以上)	男性社員における、 育児関連の休暇制度利用率50% (育児休業取得者1名以上)	2025年12月末時点33.4%	P.35
	KJRM 職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける	管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ (目標年2027年)	管理職に占める女性社員の割合を20% まで引き上げ(目標年2027年)	2025年12月末時点18.2%	
人財育成	KJRM 社員のコンプライアンス研修への参加	参加率：100% 毎年研修を実施	参加率：100%	参加率：100% 達成	P.47

※延床面積(稼働状況考慮後)を以て算出しています。

マテリアリティと目標

マテリアリティ		マテリアリティと目標に対する進捗		マテリアリティと目標	
		J	I	J	I

時代の変化や国際的な動向を踏まえ、2025年にマテリアリティの点検を実施いたしました。マテリアリティの点検は、原則3年に1度、定期的に行っています。

以下に、点検後のマテリアリティをご紹介します。

マテリアリティ	リスク	機会	KPI	目標	取組み
環境					
気候変動対応	気候変動の物理的影響によるテナント売上（または賃貸収入）減少と物件被害の増加 エネルギー関連費用増大 環境規制の強化 テナントや投資家からの評価低下	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	GHG排出量	2021年度対比でGHG総排出量を42%削減 対象：Scope1&2（目標年：2030年）	保有物件の省エネ化推進 再生可能エネルギーの導入
			環境認証取得割合	物流施設の認証取得割合70%以上 ポートフォリオ認証取得割合60%以上 （目標年：2030年）	CASBEE不動産評価、DBJ Green Building認証の継続的な取得
レジリエンス	災害後の復旧・補償などの費用増	物件の競争力向上	緊急連絡網整備率	整備実施率100%維持	防災対策の実施 物件取得時の建物診断・地震リスク診断の実施 定期的なエンジニアリングレポートの取得
水資源	水使用量増加に伴うコスト増大	水使用量削減によるコスト削減	水使用量	水使用量の削減 2021年対比で原単位ベース±0%（目標年：2030年）	水使用量の削減に向けた取組みの実施 物件敷地内における中水の有効活用
生物多様性	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	投資家層の拡大 国際的な保全目標への貢献によるサステナビリティ評価の向上	生物多様性認証	取得済認証の維持	物件における生物多様性の維持 保全活動の実施
廃棄物	処理コストの増加 廃棄物の増大によるレピュテーションリスクの低下	廃棄物削減による処理コスト削減	本投資法人が管理可能な物件におけるリサイクル率	2022年度対比で向上（2022年度リサイクル率40.5%）	廃棄物発生量のモニタリングの実施
社会					
テナントの健康性・快適性・利便性	物件の競争力低下	評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 テナント満足度・入居者満足度の向上	テナント満足度調査実施割合	テナント満足度調査実施率100%	定期的な空調・トイレ等の更新 コミュニケーション・スペースやリフレッシュスペースの設置・改良検討
ステークホルダーとのパートナーシップ	テナント側の安全や環境に対する負担増 物件の環境性能・配慮に対するテナント満足度の低下	テナントにとって魅力ある物件への進化 安定的な利益創出	テナントへのグリーンリース導入件数	グリーンリース導入件数の継続的な拡大	－
	物件周辺環境の悪化 近隣地域におけるレピュテーションの低下	近隣地域の活性化 企業イメージの向上	テナントにおけるサステナビリティ事項への取組み件数	エンゲージメントを通じ、テナントによるサステナビリティ取組みの推進	－
			地域社会との交流イベントの実施	地域交流イベントの定期開催	湘南HIP等での地域交流イベントへの敷地提供および環境保全に関する連絡会議の開催
人権	人権への悪影響によるレピュテーションの低下	ステークホルダーからの信頼感の醸成	人権デューデリジェンス実施回数	人権デューデリジェンスを年1回実施	人権リスクに対する予防措置およびモニタリングの実施 人権尊重に関する情報の研修等による共有
人的資本 （人財育成、DEI、社員の健康性・快適性・利便性）	優秀な人財の流出	ワークライフバランスの実現と継続就業支援 社員のエンゲージメント向上	①男性社員の育児関連の休暇制度利用率 ②管理職に占める女性社員割合 ③年間研修時間 ④社員満足度調査	①休暇制度利用率50%（育児休業取得者1名以上） ②管理職に占める女性社員割合を20%まで引き上げ（目標年2027年） ③一人あたりの年間研修時間20時間 ④社員満足度調査を年1回実施	育児関連制度に関するハンドブック等による周知 各種研修の実施 労働時間のモニタリング 社員満足度調査の実施
ガバナンス					
情報開示	投資家を含めたステークホルダーとの関係性の悪化 マーケットからの評価低下	ステークホルダーの信頼感の醸成	適切な情報開示件数	IRおよび投資家説明会の実施回数 サステナビリティレポートを年1回発行	IR、投資家説明会の実施 GRESBへの参加および開示 CDPへの参加および開示 開示フレームワークに整合した開示の検討
コンプライアンス・企業倫理	コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現 レピュテーションの低下	コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保	社員のコンプライアンス研修参加率	必須研修の参加率100%	年複数回の研修を実施 年度ごとのコンプライアンス・プログラムの策定 社内・社外通報窓口の設置

E nvironment

環 境

	J	I
環境に関する取組み	19	19
エネルギー／生物多様性／サーキュラーエコノミー	27	30
保有物件における認証・評価	28	31
グリーンファイナンス・フレームワーク	29	32
汚染防止	33	33

KJRMは、2013年6月に環境憲章を制定し、環境に関する原則を定めています。

環境憲章

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



ネットゼロに向けて

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



サステナビリティ

KJRMは、資源の持続可能な利用に努めます。



生物多様性

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



汚染防止

KJRMは、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めます。



コミュニケーション

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



政策エンゲージメント

KJRMは、気候変動や生物多様性等を含む環境に関する取組みを妨げるいかなる活動にも関与せず、環境課題の解決に貢献するために責任あるエンゲージメントを推進します。



コンプライアンス

KJRMは、環境諸法規を遵守するとともに、国際行動規範に則した行動をとります。

環境に関する取組み

J

TCFD提言およびTNFD提言に基づく情報開示

KJRMは、「Unlocking Real Assets' Future」というMission Statementの実現のために、「責任不動産投資を実践し、社会的課題の解決に貢献していく」というサステナビリティ戦略に基づき、取組みを行っています。気候変動や自然資本に関する環境課題を含むサステナビリティに関する活動を監督・モニタリング等するためにサステナビリティ推進体制を整えています。

ガバナンス

取締役会・投資法人役員会の監督体制

最高サステナビリティ責任者(CSO)が議長を務めるサステナビリティ委員会で決議・報告された内容については、CSOであるKJRMホールディングスの代表取締役社長が議長を務める取締役会(少なくとも3か月に1回開催)および各投資法人の役員会(原則として毎月2回開催)に報告され、監視・監督されています。

サステナビリティ委員会

原則四半期に1回開催される委員会では、気候変動、自然資本を含むサステナビリティに関する重要なリスクと機会について特定するとともに、方針、戦略、体制、サステナビリティ目標を決議し、パフォーマンスのモニタリングを行うなどサステナビリティ活動の中心となっています。

詳細につきましては、P.12(サステナビリティ推進体制)をご覧ください。

リスクマネジメント

環境関連のリスク等を特定し、評価する組織のプロセス

気候変動および自然資本に関する依存と影響の状況およびリスクと機会については、KJRMの事業活動を念頭に整理の上、各本部のサステナビリティ担当者を中心に投資法人ごとに検討しています。依存と影響の状況や特定したリスクと機会およびその影響度は、サステナビリティ委員会で報告、議論され、確定されます。

環境関連のリスク等を管理するプロセスと組織的な取組み

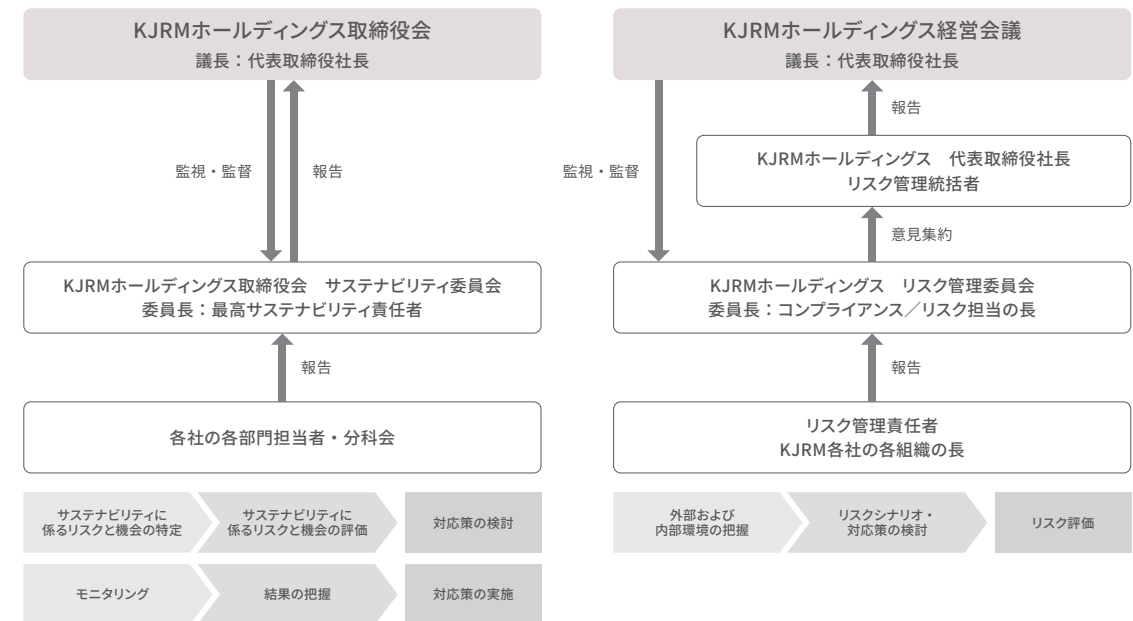
KJRMではサステナビリティ担当者を中心に、部門内あるいは他部門と連携し、実務担当者レベルでサステナビリティに関連する課題および推進方法等について詳細な議論・検討を行う場(以下「分科会」)を適宜設けています。分科会を通して、個別課題の検討や情報共有を行うことで、担当者の課題認識と意識の向上を図るとともに、サステナビリティへの配慮を日々の投資・運用プロセスに融合させています。

分科会で議論・検討された事項は、各本部からサステナビリティ委員会に報告され、サステナビリティ委員会で、その進捗状況がモニタリングされています。

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

全体的なリスクマネジメントへの統合

KJRMでは、主要なリスクに関連する事項について把握、検討し、対応策および管理方針を策定する場として、シニアマネジメント等が委員を務めるリスク管理委員会を運営しています。Risk Control Matrix(RCM)を活用し、3か月に一度各部門における気候変動や自然資本等の環境課題を含む業務執行に影響を及ぼすリスクおよび機会の状況を確認の上、委員会で報告し、評価と管理を行う体制となっています。



※2025年2月1日に組織改編を行っています。最新の状況はこちら でご確認ください。

JMFの気候関連の戦略および指標と目標につきましてはP.20～P.22をご参照ください。

IIFの気候関連の戦略および指標と目標につきましてはP.23～P.24をご参照ください。

環境に関する取組み

環境に関する取組み		エネルギー/生物多様性/サーキュラーエコノミー		保有物件における認証・評価		グリーンファイナンス・フレームワーク		汚染防止	
J	I	J	I	J	I	J	I	J	I

TCFD提言に基づく情報開示

戦略

JMFは、気候関連シナリオに基づき、2030年を中期、2050年を長期としてポートフォリオ全体を対象として財務的影響を評価しました。評価結果を踏まえ潜在的なリスクおよび機会へのJMFの取組みおよび対応策を説明しています。なお、4℃および1.5℃の気候関連シナリオに基づいたJMFを取り巻く世界観についての考察は、別途Webページに掲載しています。

シナリオ分析(定性分析)

分類		リスク・機会項目	財務的影響				JMFの取組み・対応策	
			キャッシュフローの変化(定性表現)	リスク機会				
				4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
				中期 2030	長期 2050	中期 2030		長期 2050
移行リスク・機会	政策・法規制	法規制対応コストの増加	CO ₂ 排出量規制や炭素税の導入による、CO ₂ 排出コストの増加	小	小	中	大	・2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す ・2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減(2020年対比) ・直接管理物件において再エネ由来電力の導入 ・間接管理物件のテナントに対する再エネ由来電力の導入切換促進 ・郊外型大規模物件から都市部小規模物件への戦略的な物件入替による総排出量削減 ・ポートフォリオ全体の環境認証取得割合75%目標 ・環境認証/省エネ格付けの計画的取得 ・PM・BM会社に対する気候変動対応を含むサステナビリティ研修の実施 ・直接管理物件において再エネ由来電力の導入や太陽光パネル設置 ・独自のEMSによるエネルギー消費量管理 ・環境認証/省エネ格付けの計画的取得 ・ZEB化済の新規物件の取得検討 ・既存物件の計画的なZEB化検討 ・外部専門業者による省エネ診断の実施 ・計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化 ・計画的な省エネ設備導入の実施 ・PPA方式での太陽光パネル設置 ・定期的に環境認証を取得し、環境性能の維持・向上を企図 ・環境認証取得割合のKPIを設定 ・グリーンボンドの継続発行 ・入札制度により、費用対効果が発揮できる条件のもとでの再生可能エネルギー導入を推進 ・費用負担が発生しないPPA方式による太陽光パネル設置での再生可能エネルギー導入も実施 ・サステナビリティサイトを通じてサステナビリティ関連の取組みを開示 ・環境パフォーマンス情報の開示 ・各種サステナビリティ評価への積極的な参加 ・テナント、施設利用者への積極的なサステナビリティの啓蒙 ・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握 ・緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 ・避難訓練等BCP対応を定期的に実施 ・損害保険会社を通じて災害リスクサーベイを実施 ・LED照明や省エネ空調設備等の省エネ関連設備への更新 ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入 ・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施
			環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	小	小	小	中	
			PM・BM会社の法規制対応業務増加に伴う建物管理委託費用の増加	小	小	小	小	
			法規制対応による物件の競争力の向上	小	小	中	大	
	技術	低炭素/省エネ化技術の普及	ZEB化のための各種コストの増加	小	小	中	中	
			低炭素・省エネ設備へのレトロフィットに伴う費用増加	小	小	小	中	
			ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	小	小	中	大	
	市場	建物の環境性能に関する社会的重要性の向上	環境性能が低い(認証未取得・省エネルギーに対応していない等)物件への入居ニーズ減少・稼働率低下による賃料収入の減少	小	小	中	中	
			環境性能が高い物件に対する鑑定評価額・平均賃料の上昇	小	小	中	中	
			グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	小	小	中	中	
	評判	カーボンニュートラルを目指す企業の増加	再生可能エネルギー導入・対応費用の増加	小	小	中	中	
			移行リスクの重要性増大	移行リスクが高いと評価されることによる投資家・金融機関からの資金調達コストの増加	小	小	小	
物理的リスク・機会	急性	台風・集中豪雨・洪水・浸水の増加	移行リスク対応への評価向上により、保有物件の気候変動の対応に応じたブランド価値が向上し、テナント・施設利用者の利用向上による賃料収入の増加	小	小	小	中	・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握 ・緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 ・避難訓練等BCP対応を定期的に実施 ・損害保険会社を通じて災害リスクサーベイを実施 ・LED照明や省エネ空調設備等の省エネ関連設備への更新 ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入 ・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施
			保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費および損害保険料の増加	小	大	小	小	
			浸水リスクの高い物件の資産価値減少	小	中	小	小	
			保有物件の浸水に伴う営業機会の損失により、テナント賃料減少や商業施設の歩合賃料の減少	小	中	小	小	
	慢性	平均気温上昇の進行	PM・BM会社において、避難訓練や防災備蓄等BCPに関する業務が増加し、建物管理委託費用が増加	小	小	小	小	
			気候変動へのBCPや不動産の快適性・安全性を評価するテナントが増加することによる、市場競争力の獲得	小	中	小	小	
			冷房需要の増加による空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	小	小	小	小	
			エネルギー使用量の増加に伴う水道光熱費の増加	小	中	小	小	
		海面上昇の進行	浸水リスクの高い物件の資産価値減少	小	中	小	小	
			保有物件の浸水による修繕費用や営業機会の損失	小	中	小	小	

*シナリオ分析における参照シナリオ
移行リスク……情報源：IEA(国際エネルギー機関)World Energy Outlook 2023、4℃シナリオ：IEA STEPS、1.5℃シナリオ：IEA NZE2050
物理的リスク……情報源：IPCC(気候変動に関する政府間パネル)第6次報告書、4℃シナリオ：IPCC SSP5-8.5、1.5℃シナリオ：IPCC SSP1-1.9
**評価は、第三者アドバイザーの支援を受けて実施されました。

環境に関する取組み

環境に関する取組み		エネルギー/生物多様性/サーキュラーエコノミー		保有物件における認証・評価		グリーンファイナンス・フレームワーク		汚染防止	
J	I	J	I	J	I	J	I	J	I

J

シナリオ分析(定量分析)

(単位：百万円)

分類		リスク・機会項目	財務的影響						JMFの取組み・対応策
			キャッシュフローの変化	リスク/ 機会	4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
					中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	
移行リスク・機会	政策・法規制	法規制対応コストの増加	CO ₂ 排出量規制や炭素税の導入による、CO ₂ 排出コストの増加	リスク	▲12	▲19	▲411	0	・ 2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す ・ 2030年までにScope1+2 の総排出量を42%削減（2020年対比） ・ 直接管理物件において再エネ由来電力の導入 ・ 間接管理物件のテナントに対する再エネ由来電力の導入切替促進 ・ 郊外型大規模物件から都市部小規模物件への戦略的な物件入替による総排出量削減
		環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	リスク	－	－	▲9	▲16	・ ポートフォリオ全体の環境認証取得割合75%目標 ・ 環境認証/省エネ格付けの計画的取得
	技術	低炭素/省エネ化技術の普及	低炭素・省エネ設備へのレトロフィットに伴う費用増加	リスク	－	－	▲126	▲152	・ 外部専門業者による省エネ診断の実施 ・ 計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化
		ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	機会	－	－	51	90	・ 計画的な省エネ設備導入の実施 ・ PPA方式での太陽光パネル設置
	市場	建物の環境性能に関する社会的重要性の向上	環境性能が高い物件に対する鑑定評価額・平均賃料の上昇	機会	－	－	3,071	5,419	・ 定期的に環境認証を取得し、環境性能の維持・向上を企図 ・ 環境認証取得割合のKPIを設定
		グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	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	－	－	5	9	・ グリーンボンドの継続発行
物理的リスク・機会	急性	台風・集中豪雨・洪水・浸水の増加	保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費および損害保険料の増加	リスク	▲204	▲283	▲196	▲204	・ DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・ 保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握
		保有物件の浸水に伴う営業機会の損失により、テナント賃料減少や商業施設の歩合賃料の減少	保有物件の浸水に伴う営業機会の損失により、テナント賃料減少や商業施設の歩合賃料の減少	リスク	▲111	▲111	▲55	▲55	・ 緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 ・ 避難訓練等BCP対応を定期的に実施 ・ 損害保険会社を通じて災害リスクサーベイを実施
		保険による損失補填	保険による損失補填	機会	75	104	72	75	・ 浸水などのリスク状況を鑑み、保険を付保

※1 算定した移行および物理的リスク・機会における財務影響額は、社内炭素価格および国際機関や第三者が公表する外部レポートなどを参照の上、試算した影響額であり、数値の正確性を保証するものではありません。
また、対応策は、想定に基づくものであり、実施の決定をしたものではありません。

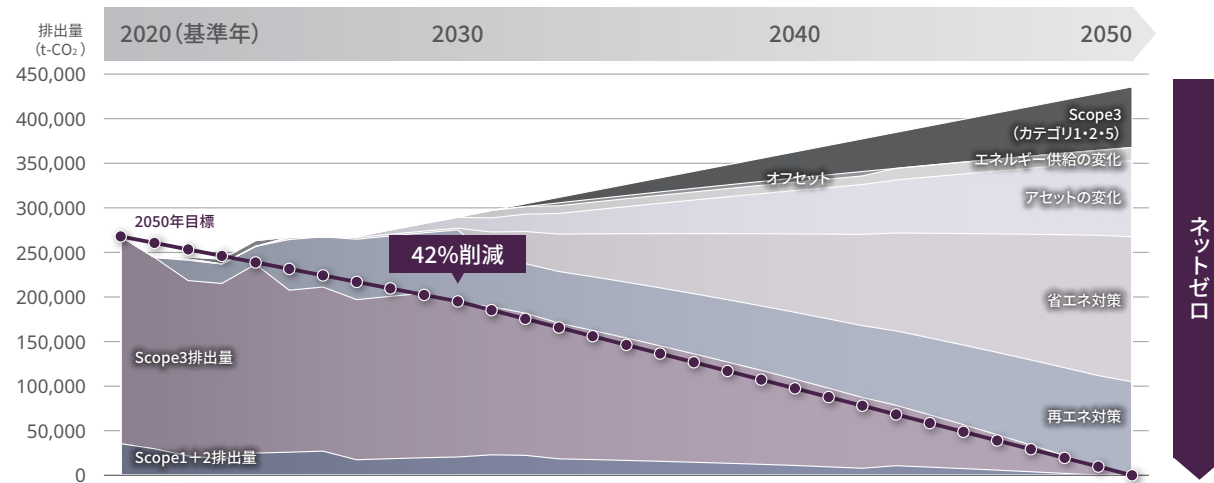
※2 定量分析においては、目標の達成あるいは対応策を実施することを前提として影響額を算定しています。

環境に関する取組み

J

TCFD提言に基づく情報開示

ネットゼロに向けたロードマップ



主な削減施策

削減内容	削減への寄与度
再エネ電力の導入、高効率空調・照明等省エネ設備への切替	87%

削減内容	削減への寄与度
太陽光発電等再エネ施策の導入、再エネ電力の導入、代替エネルギーへの切替の促進	24%
高効率照明・空調等省エネ設備への切替の促進	38%
カテゴリ1・2・5の削減 環境配慮した製品・サービスの使用やインフラ開発への期待 環境配慮型建材・建設技術の採用 廃棄物管理の強化による排出の抑制	15%
テナントおよびサプライヤーとのエンゲージメントによるScope3の削減	—
エネルギー供給の変化 (2030年以降緩やかに進行すると想定)	—

※残余排出量(10%未満)は、ネガティブエミッションにより中和すると想定

指標と目標

JMFは、2050年ネットゼロの実現に向けたGHG排出量削減目標を設定しています。第三者の専門機関による検証を踏まえ、GHG総排出量を2030年までに2020年度比で42%削減とする目標を設定しました。本目標は、科学的根拠に基づく目標としてSBTiによる承認を得ています。

GHG排出量削減目標

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



SBTiの詳細についてはJMFサイト🔗をご参照ください。

基準年からのGHG排出量実績

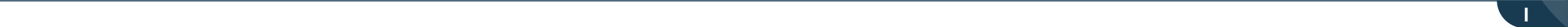
(単位：t-CO₂)

		2020年度 (基準年)	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	目標
Scope1		5,608	5,135	5,542	5,302	★4,988	2030年 総排出量42%削減* SBT 認定
Scope2 (マーケット基準)		29,884	24,633	22,061	17,558	★16,588	
Scope1+2		35,492	29,768	27,602	22,860	21,576	
Scope3	カテゴリ1 購入した製品・サービス	16,998	17,110	16,975	17,207	18,048	2030年 総排出量を算定し削減* SBT 認定
	カテゴリ2 資本財	30,182	23,994	28,757	32,943	41,879	
	カテゴリ3 Scope1, 2に含まれない 燃料およびエネルギー関連活動	6,716	6,467	6,334	6,215	6,465	
	カテゴリ5 事業から出る廃棄物	13,017	14,478	14,374	16,074	14,698	
	カテゴリ6 出張	1	0	0	0	0	
	カテゴリ7 雇用者の通勤	3	1	1	1	1	
	カテゴリ12 販売した製品の廃棄	0	0	0	0	0	
	カテゴリ13 リース資産(下流)	165,531	152,527	139,855	164,329	★160,676	
	カテゴリ15 投資	0	0	0	0	0	
		232,446	214,579	206,297	236,769	241,767	
全体合計		267,938	244,347	233,899	259,629	263,343	2050年 ネットゼロ SBT 認定

※2020年度比
★保証数値

その他の指数や目標については、P. 50をご参照ください。

環境に関する取組み



TCFD提言に基づく情報開示

戦略

IIFは、気候関連シナリオに基づき、2030年を中期、2050年を長期としてポートフォリオ全体を対象として財務的影響を評価しました。評価結果を踏まえ潜在的なリスクおよび機会へのIIFの取組みおよび対応策を説明しています。

なお、4℃および1.5℃の気候関連シナリオに基づいたIIFを取り巻く世界観についての考察は、別途Webページに掲載しています。

シナリオ分析

分類		リスク・機会項目	財務的影響										IIFの取組み・対応策
			キャッシュフローの変化(定性表現)	リスク/ 機会	4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
					中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	
移行リスク・機会	政策・法規制	法規制対応コストの増加	CO ₂ 排出量規制や炭素税の導入による、CO ₂ 排出コストの増加	リスク	小	小	小	中	▲ 18	▲ 34	▲ 487	0	・ 2030年までにGHG Scope1+2の総排出量を42%削減(2021年対比) ・ 2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロ目標 ・ 直接電力管理物件において再生エネルギーの導入 ・ 環境認証/省エネ格付けの計画的取得 ・ ポートフォリオ全体の環境認証取得割合60%目標(目標年：2030年) ・ 物流施設の環境認証取得割合70%以上(目標年：2025年) ・ 独自のEMSによるエネルギー消費量管理 ・ 直接電力管理物件において再生エネルギーの導入 ・ ZEB化済の新規物件の取得検討 ・ 物件取得段階におけるZEB化可能性の検討 ・ 既存物件の計画的なZEB化検討 ・ 計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化 ・ LED照明等の省エネ設備の導入時に、水道光熱費の削減効果をテナントと共有する覚書(グリーンリース)を締結 ・ 計画的な省エネ化工事による水道光熱費の削減 ・ 計画的な開発案件の実施 ・ 計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化 ・ ポートフォリオエネルギー原単位の計画的低減 ・ 物件取得時DDに気候変動対応を含むサステナビリティ評価を導入し、環境性能の高い物件を取得することでポートフォリオの競争力向上に寄与 ・ 定期的に環境認証を取得し、環境性能の維持・向上を企図 ・ 環境認証取得割合のKPIを設定 ・ 直接電力管理物件において再生エネルギーの導入(電力使用量ベースで約94%の切替が完了) ・ 将来的なグリーンファイナンスの活用目標 ・ サステナビリティウェブサイトを通じて気候変動対応を含むサステナビリティ関連の取組みを開示 ・ 環境パフォーマンス情報の開示 ・ 各種サステナビリティ評価(GRESB、CDP、MSCI等)への積極的な参加 ・ 物件取得時DDに気候変動対応を含むサステナビリティ評価を導入し、環境性能の高い物件を取得することでポートフォリオの競争力向上に寄与 ・ 施設の屋根へ太陽光パネル設置 ・ 既存テナントへのアンケートを実施し再生エネルギー/今後の希望について確認 ・ 直接電力管理物件において再生エネルギーの導入 ・ 環境認証/省エネ格付けの計画的取得 ・ 環境認証制度拡大に向けた喚起活動 ・ DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・ 保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握 ・ 緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 ・ 浸水リスク評価による被害予測の検証 ・ レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施 ・ レジリエンス認証の取得目標 ・ 緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 ・ 浸水などのリスク状況を鑑み、保険を付保 ・ 高効率空調の導入(省エネ施策の一つとして実施) ・ 太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入 ・ 自然エネルギーの利用を想定した建物デザインの採用 ・ 浸水リスク評価による被害予測の検証 ・ ポートフォリオにおける保有資産の地域的分散 ・ レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施
			環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	リスク	小	小	小	中	— ※3	— ※3	▲ 9	▲ 17	
			法規制対応による物件の競争力の向上	機会	小	小	中	大	—	—	—	—	
	技術	低炭素/省エネ化技術の普及	ZEB物件の取得、既存物件のZEB化、新技術導入のための調査コスト等の増加	リスク	小	小	中	中	—	—	—	—	
			省エネ設備や再生エネルギーの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中	— ※3	— ※3	▲ 27	▲ 100	
			ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	— ※3	— ※3	65	123	
	市場・評判	改修/設備コストの高騰	将来的な環境配慮へのニーズに即した新技術移行時の、建替または設備更新費用の増加	リスク	小	小	中	大	—	—	—	—	
		気候変動対応に関する市場参加者の意識・認識の変化	移行リスクが高いと評価されることによる資金調達コストの増加	リスク	小	小	小	中	—	—	—	—	
		テナントの環境性能に対する ニーズの変化	保有物件の環境性能の相対的低下に伴う、賃料収入減少および座確資産化による収益の減少	リスク	小	小	中	中	—	—	—	—	
			環境性能が高い物件に対する鑑定評価額・平均賃料の上昇	機会	小	小	中	大	— ※3	— ※3	1,410	2,640	
		環境性能に関する社会的価値観の変化	再生可能エネルギー導入による費用の増加	リスク	小	小	中	中	—	—	—	—	
		グリーン性能向上による資産価値の向上	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	小	小	中	中	— ※3	— ※3	1	2	
			環境認証やグローバルな評価機関からの評価を取得できないことによる投資家・金融機関からの資金調達コストの増加	リスク	小	小	中	中	—	—	—	—	
		環境性能に対する価値の向上	ZEBやDBGグリーンビル認証等、環境認証取得の進捗が進まないことによる物件価値・平均賃料の低下	リスク	小	小	中	大	—	—	—	—	
		カーボンニュートラルを目指す企業の増加	創エネ・省エネに対応していない建築物の稼働率の低下	リスク	小	小	小	中	—	—	—	—	
		グリーンビルディングの未整備によるブランド価値の低下	環境認証制度が存在しない建物のブランド力低下による賃料プレミアムの減少	リスク	小	小	小	中	—	—	—	—	
		物理的リスク・機会	急性	台風・集中豪雨・高潮・洪水・ 浸水の増加	保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費および損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小	▲ 130	▲ 180	
保有物件の浸水による営業機会の損失	リスク				小	中	小	小	▲ 7	▲ 9	▲ 6	▲ 7	
浸水リスクの高い物件の資産価値減少	リスク				小	中	小	小	—	—	—	—	
レジリエンスの高いポートフォリオであることによる、市場競争力の一層の向上	機会				小	中	小	小	—	—	—	—	
保険による損失補填	機会				小	中	小	小	48	66	46	48	
慢性	平均気温上昇の進行		冷房需要の増加による空調のメンテナンス・修繕費用および水道光熱費の増加	リスク	小	中	小	小	—	—	—	—	
			冷房需要の増加による空調のメンテナンス・修繕費用および水道光熱費の増加	リスク	小	中	小	小	—	—	—	—	
	海面上昇の進行		海面上昇等への対策にかかる修繕費用や損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小	—	—	—	—	
			海面上昇等への対策にかかる修繕費用や損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小	—	—	—	—	
			海面上昇等への対策にかかる修繕費用や損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小	—	—	—	—	

*シナリオ分析における参照シナリオ
移行リスク……情報源：IEA(国際エネルギー機関) World Energy Outlook 2023、4℃シナリオ：IEA STEPS、1.5℃シナリオ：IEA NZE2050
物理的リスク……情報源：IPCC(気候変動に関する政府間パネル) 第6次報告書、4℃シナリオ：IPCC SSP5-8.5、1.5℃シナリオ：IPCC SSP1-1.9
**評価は、第三者アドバイザーの支援を受けて実施されました。

※1 算定した移行および物理的リスク・機会における財務影響額は、社内炭素価格および国際機関や第三者が公表する外部レポートなどを参照の上、試算した影響額であり、数値の正確性を保証するものではありません。
また、対応策は、想定に基づくものであり、実施の決定をしたものではありません。

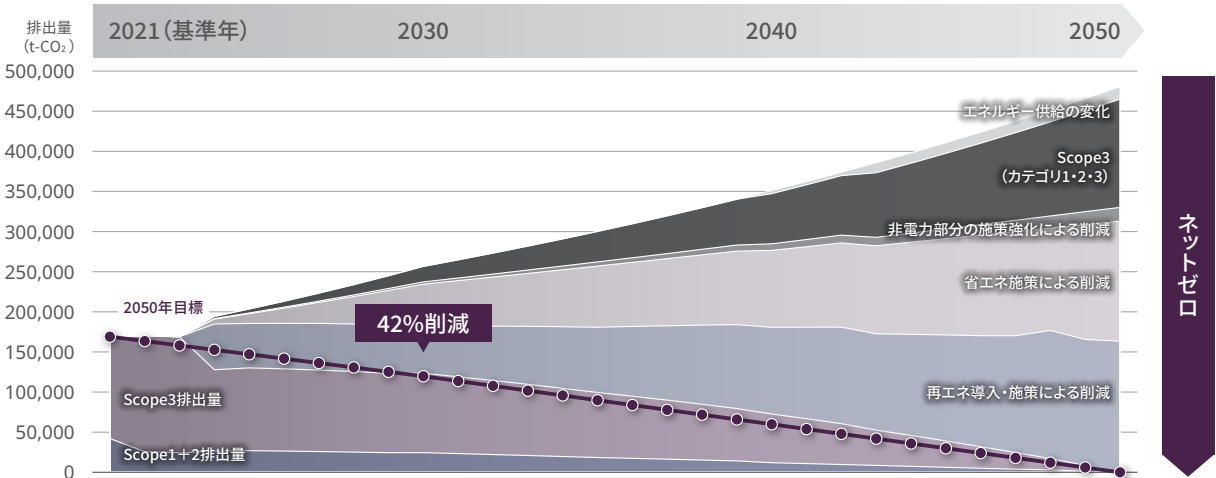
※2 定量分析においては、目標の達成あるいは対応策を実施することを前提として影響額を算定しています。

※3 発生する可能性が低いことから算定対象外としています。

環境に関する取組み

TCFD提言に基づく情報開示

ネットゼロに向けたロードマップ



主な削減施策	削減内容	削減への寄与度	削減内容	削減への寄与度
	太陽光発電等再エネ施策の導入	44%	太陽光発電等再エネ施策の導入、代替エネルギーへの切替の促進	35%
	高効率照明・空調等省エネ設備への切替	39%	高効率照明・空調等省エネ設備への切替	32%
			環境配慮した製品・サービスの使用やインフラ開発への期待、環境配慮型建材・建設技術の採用によるカテゴリ1・2・3の削減	29%
			テナントおよびサプライヤーとのエンゲージメントによるScope3の削減	—
			エネルギー供給の変化 (2040年以降2050年に向け進行すると想定)	—
			残余排出量 (10%未満) は、ネガティブエミッションにより中和	—

指標と目標

IIFは、2050年ネットゼロの実現に向けたGHG排出量削減目標を設定しています。第三者の専門機関による検証を踏まえ、GHG総排出量を2030年までに2021年度比で42%削減とする目標を設定しました。本目標は、科学的根拠に基づく目標としてSBTiより認定を得ています。



GHG排出量削減目標

- 2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減 (2021年比) **SBTi認定**
 - 2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す
- SBTiの詳細についてはIIFサイト [こちら](#) をご参照ください。

基準年からのGHG排出量実績

(単位：t-CO₂)

		2021年度 (基準年)	2022年度	2023年度	2024年度	目標
Scope1		25,758	25,733	24,149	★25,514	2030年 総排出量42%削減※
Scope2 (マーケット基準)		16,282	29	97	★208	
Scope1+2		42,040	25,762	24,246	25,721	
Scope3	カテゴリ1 購入した製品・サービス	6,707	7,349	7,085	7,809	2030年総排出量を 算定し削減※
	カテゴリ2 資本財	13,327	17,307	23,113	16,484	
	カテゴリ3 Scope1, 2に含まれない 燃料およびエネルギー関連活動	27,392	46,241	46,124	48,537	
	カテゴリ5 事業から出る廃棄物	724	681	557	13,354	
	カテゴリ6 出張	1	1	1	1	
	カテゴリ7 雇用者の通勤	1	1	1	1	
	カテゴリ12 販売した製品の廃棄	0	137	156	322	
	カテゴリ13 リース資産(下流)	78,802	72,655	67,644	★78,042	
	カテゴリ15 投資	56	54	0	2,109	
		127,009	144,425	144,681	166,658	
全体合計		169,049	170,187	168,927	192,379	2050年 ネットゼロ

※2021年度比
★保証数値

その他の指数や目標については、P. 51をご参照ください。

環境に関する取組み

J

TNFD提言に基づく情報開示

基本方針

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

自然資本との関係性

KJRMは、人間の生活や経済活動は、生物多様性を含む自然資本を基盤とし成り立っていると認識しています。事業活動と自然資本との関わりについて、TNFD提言を参考に検討を進めていきます。

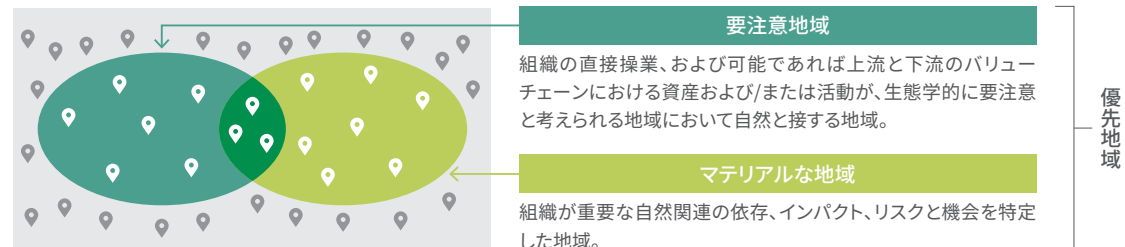
Locate, Evaluate, Assess, Prepare (LEAP) アプローチ

TNFD提言は事業活動と自然との関わりを特定・評価する手段として「LEAPアプローチ」を推奨しています。このプロセスを参考に自然への依存と影響の分析および優先地域の候補地の選定について初期的な検討を行いました。

自然との接点

分析を開始するにあたり、各ファンドの資産保有状況を考慮し、4エリアを対象に生態系情報の整理を実施しました。その評価をもとに優先地域の候補地を選定しています。評価においては自然との接点について外部データを参照の上、要注意地域の整理を行い候補地としています。いずれのエリアも要注意地域の基準に1つ以上該当するため候補地となり得ますが、今後各ファンドの資産の状況などを考慮の上、優先地域の検討を進めていきます。

TNFDの優先地域(要注意地域とマテリアルな地域が重なり合う図)+要注意地域の5項目/マテリアルな地域の説明



【要注意地域】 下記条件のいずれかに該当する地域

- 1.生物多様性にとって重要な地域
- 2.生態系の十全性(完全性)が高い地域
- 3.生態系の十全性(完全性)が急速に低下している地域
- 4.物理的水リスクが高い地域
- 5.先住民、地域社会とステークホルダーへの便益を含む、生態系サービスの提供にとって重要な地域

出所：自然関連財務情報開示タスクフォースの提言(2023年9月)

https://tnfd.global/wp-content/uploads/2024/02/自然関連財務情報開示-タスクフォースの提言_2023.pdf より一部改変

ファンド	対象エリア	物件数	セグメント
JMF	表参道	13物件	都市型商業／複合型
	習志野	2物件	都市型商業／複合型
	藤沢～相模川	1物件	住宅
	大阪	23物件	都市型商業／複合型／オフィス／住宅

※分析時点の物件数になります。

ファンド	対象エリア	物件数	セグメント
IIF	習志野	4物件	物流施設／工場・研究開発施設等
	藤沢～相模川	4物件	物流施設／工場・研究開発施設等
	大阪	4物件	物流施設

生物多様性にとって重要な地域

- 自然保全地域
- 鳥獣保護区
- KBA
- 重要海域



生態系の完全性が高い地域／生態系の完全性が急速に低下している地域

- 農地から市街地
- 森林から農地
- 森林から市街地



出所：「生物多様性評価地図(生物多様性カルテ)」(環境省)

国土情報ウェブマッピングシステム、環境アセスメントデータベースEADAS、「KBAマップ」(コンサベーション・インターナショナル・ジャパン)、「生物多様性の観点から重要度の高い海域」(環境省)、Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

環境に関する取組み

J

依存と影響の整理

自社の属するセクターにおける自然資本への依存と影響を確認するツール「ENCORE」を用いて、依存度と影響度を確認することがTNFD提言において推奨されています。直接操業として不動産運用業を参照し、配慮すべき自然資本への依存と影響を検討しました。

検討においては、不動産運用業を参照しつつ、各ファンドにおける関連するアクションの実施状況を考慮しました。その上で、依存と影響を特定しています。

依存と影響のヒートマップ表

依存	生態系サービス	自然資本	大気	生物	水	構造的・ 生物学的完全性	土壌と堆積物	土地の地形学
	土壌と堆積物の保持							
	空気ろ過							
	治水							
	地球規模の気候抑制							
	給水							
	騒音減衰							
	その他の規制および保守サービス ー 感覚的影響の調整 (騒音以外)							
	地域気候調節							
	暴風雨の緩和							
	水流調節							
	視覚的な快適性							

影響	影響範囲	自然資本	大気	種の個体数	水	構造的・ 生物学的完全性	土壌と堆積物
	土地利用面積						
	妨害 (例: 騒音、光) ー 光						
	妨害 (例: 騒音、光) ー 騒音						
	温室効果ガスの排出						
	非温室効果ガスの大気汚染物質の排出						
	水と土壌への有害汚染物質の排出						
	固形廃棄物の発生と放出						
	水使用量						

※依存と影響のヒートマップ (ENCOREより作成)
ENCORE Partners (Global Canopy, UNEP FI, and UNEP-WCMC) (2024). ENCORE: Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure. [yOn-line], [insert month/year of the version downloaded], Cambridge, UK: the ENCORE Partners. Available at: <https://encorenature.org>. DOI: <https://doi.org/10.34892/dz3x-y059>.

I

現時点の分析では、視覚的な快適性を高依存の項目として評価しています。不動産事業では、居住者や利用者にとって魅力的な環境を提供するため、景観や緑地などの視覚的な要素が重要な役割を果たしています。自然が豊かな地域や公園など、自然環境に近い立地は、不動産資産の魅力や価値を高める要素の一つと考えられます。また、不動産運用における土地利用や水使用を通し、生物種、水、生息地に一定の影響を及ぼす可能性があることを認識しています。これら自然資本との依存と影響の関係を踏まえ、将来的に自然環境が変化することにより事業に与えるリスクおよび機会を抽出しました。今後、シナリオ分析を通じて内容を整理し、評価を進めていきます。

想定されるリスクと機会

分類		想定されるリスク要因・機会
リスク	移行リスク	政策リスク 低炭素経済への移行、環境規制の強化
		市場リスク サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家の、環境負荷の高い物件への評価が低下
		技術リスク 自然に対する影響を軽減する技術への移行
		気候変動を含む環境課題への対応に遅れが生じることによる批判の増大
	評判リスク 環境汚染を発生させ、地域住民に影響を与える 不動産周辺地域の自然環境の悪化	
	物理的リスク	賠償責任 環境汚染を発生させ、地域住民に影響を与える
急性リスク 台風、洪水、地震などの自然災害の発生 新型コロナのようなパンデミックの発生		
慢性リスク 高温化による気候変動、降水量増加、乾燥化などの異常気象		
機会	企業の パフォーマンス	市場 自然関連の取組みや情報開示が資産価値の保全や向上につながる
		資金フローと資金調達 自然関連の取組みや情報開示の推進により、 資金調達の機会拡大や資本コストの低下が見込める
		資源効率 資源効率を高めることにより、コスト削減を可能にする
		製品とサービス 低炭素・省エネ技術への移行を通じて、 自然保全や再生に貢献する製品・サービスの提供価値につながる
	評判資本 自然関連の取組みや情報開示の継続により事業および物件の信頼性が高まる	
	持続可能性 パフォーマンス	自然の持続可能な利用 再エネ利用や水循環設備の導入等を通じ、事業運営の持続可能性と安定性を確保し、 長期的なリスク管理を可能にする
		生態系の保護、復元、再生 緑地拡大や在来種の導入を通じて、生物多様性の保全と回復を促進することで、 生態系の維持・再生につながる

生物多様性への取組み

JMFおよびIIFの保有物件では、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、自然資本への影響を緩和するとともにその保全に貢献する取組みを検討しています。物件においては緑地帯を設置するとともに在来種の採用を検討、緑地管理マニュアルに沿った管理を実施する等、生物多様性保全に関連する取組みを推進しています。

JMFの取組みは、P.27をご覧ください。

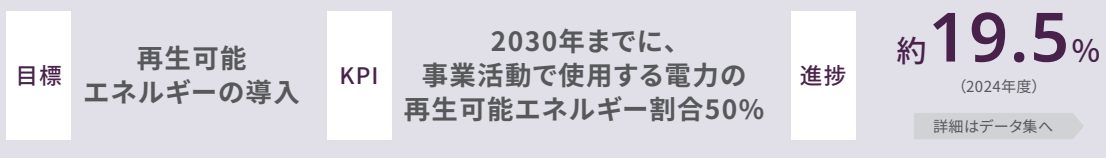
IIFの取組みは、P.30をご覧ください。

エネルギー／生物多様性／サーキュラーエコノミー

環境に関する取組み		エネルギー／生物多様性／サーキュラーエコノミー		保有物件における認証・評価		グリーンファイナンス・フレームワーク		汚染防止	
J	I	J	I	J	I	J	I	J	I

エネルギー

JMFでは、保有物件における省エネルギー対策やエネルギーの効率化に取組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めています。GHG排出量、電力使用量、燃料使用量等を一括管理し、蓄積された正確で透明性の高いデータを分析し、エネルギー削減マネジメントを積極的に行っています。



生物多様性

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



ツイン21での取組み

ツイン21では、地域の緑地計画や近隣緑地の状況を調査の上、保全活動計画を策定し緑地内の活動を実施しています。近隣緑地との連携を考慮し、巣箱の設置やバードバスの整備を行う他、社員による緑地内活動を行っています。



ツイン21は、一般社団法人いきもの共生事業推進協会による、いきもの共生事業所®の認証（ABINC認証）をJMFとして初めて取得しました。

取組みの詳細は、JMFサイト をご参照ください。

地域社会とのエンゲージメント

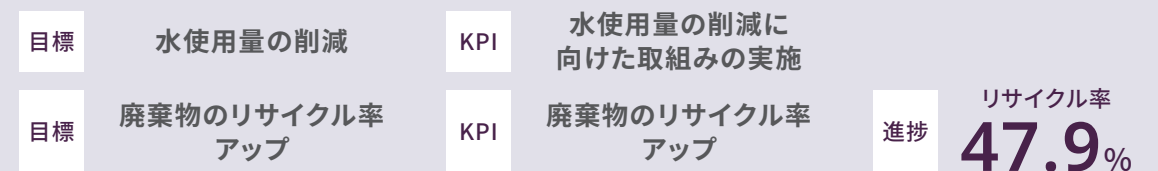
ならファミリー：奈良市との包括連携協定

ラウンドワンスタジアム堺中央環状店：大阪府との自然環境の保全と回復に関する協定書締結

その他の取組みについてはJMFサイト をご参照ください。

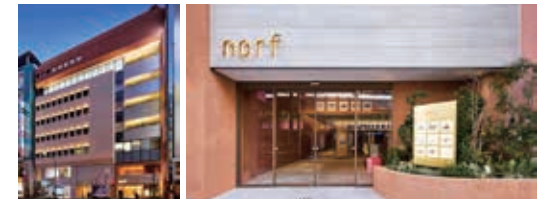
サーキュラーエコノミー

資源の効率的な利用と廃棄物の最小化により、環境負荷の軽減と経済成長の両立を可能とし、持続可能な社会の実現に貢献することを目指しています。JMFにおいては、水資源を有効活用する取組みを行っているほか、廃棄物を最小限化する取組みを推進し資源の持続可能な利用に努めています。



JMFでは、2024年12月には、保有するGビル南池袋01において、大規模リニューアルを実施しました。

本リニューアルの実施にあたり、環境への配慮や社会的責任の観点を重視しました。躯体の継続使用によるCO₂排出量抑制、リサイクル建材の積極利用による改修等が評価され、PIF原則およびPI RE フレームワークと整合する「ポジティブ・インパクト不動産投資」を実現しました。



外観リニューアル

1階エントランスホール

インパクトに関する指標

- ・「サーキュラリティ/資源強度・廃棄物」ーリサイクル資材を用いた「改修」による躯体の継続使用
- ・「気候の安定性」ー改修を選択することによる CO₂排出量抑制
- ・「包摂的で健全な経済」ー1 階ロビーを通り抜け可能に改修

第三者意見の詳細についてはこちら をご参照ください。

保有物件における認証・評価

環境に関する取組み		エネルギー/生物多様性/サーキュラーエコノミー		保有物件における認証・評価		グリーンファイナンス・フレームワーク		汚染防止	
J	I	J	I	J	I	J	I	J	I

環境認証の取得

目標	KPI	環境認証物件比率
環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率75%以上 (延床面積ベース)	76.5% (2025年12月末実績)
	CASBEE® 不動産評価認証	S : 26件 A : 13件 B+ : 1件
	DBJ Green Building認証	★★★★★ : 2件 ★★★★ : 10件 ★★★ : 10件 ★★ : 1件
	BREEAM In-Use認証	Pass : 1件
	BELS評価	★★★★★ : 2件 ★★★★ : 1件 ★★★ : 2件 ★★ : 3件
東京都中小 低炭素モデルビル		A4 : 1件 A3 : 2件 A2 : 3件 A1 : 3件
		— : 1件 (ランク無)

※建物ごとに計算しています。

用途	物件名	CASBEE 不動産評価認証	DBJ Green Building 認証	BREEAM In-Use 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル	ABINC認証
■	あびこショッピングプラザ	S	★★★★				
■	ジャイル	S	★★★★				
■	ビックカメラ立川店		★★★★				
■	イオン板橋ショッピングセンター	S					
■	西友ひばりヶ丘店		★★★				
■	JMFビル自由が丘01 A館		★★				
■	JMFビル自由が丘01 B館		★★★		★★★★		
■	イオンモールむさし村山	S					
■	ラ・ポルト青山		★★★				
■	幕張プラザ	A					
■	コリーヌ馬事公苑					A3+	
■	川崎ルフロン	A	★★★★				
■	Gビル表参道02					A3	
■	JMFビル高田馬場01					A2	
■	JMFビル銀座中央通り01					A4	
■	MARINE & WALK YOKOHAMA	S	★★★★				
■	マチノマ大森	S	★★★★				
■	イオンモール津田沼	S					
■	JMFビル横浜馬車道01	S					
■	JMFビル川崎01	S					
■	JMFビル渋谷02	A			★★		
■	JMFビル渋谷03	A			★★		
■	JMFビル東陽町01	A				A1	
■	JMFビル日本橋浜町01	A			★★★		
■	JMFビル笹塚01					A2-	
■	JMFビル上野01					A2	
■	JMFビル横浜01	S					
■	JMFビル神田01					A1	
■	JMFビル江戸川橋01					A1+	
■	JMFビル赤坂02	S					
■	JMFレジデンス学芸大学		★★★★				
■	JMFレジデンス池袋一丁目		★★★				
■	JMFレジデンス町田		★★★				
■	Gビル神宮前10			Pass			
■	JMFビル横浜港北01	A					
■	ユニモちはら台		★★★★				
■	富士ソフト汐留ビル	S			★★★★★		
■	京都ファミリー	S	★★★★				
■	イオンモール伊丹	S					
■	アリオ鳳	S					
■	イオンモール神戸北	S					
■	かみしんプラザ	S	★★★				
■	ツイン21	S	★★★★				✓
■	JMFビル北浜01	A	★★★		★★★		
■	JMFビル大阪福島01	S					
■	JMFビル肥後橋01		★★★		★★		
■	JMFビル今橋01	A					
■	JMFビル大阪福島02	A					
■	mozoワンダーシティ	S	★★★★★				
■	JMFビル名古屋栄01	S					
■	ならファミリー	S	★★★★				
■	イオンモール札幌苗穂	S					
■	イオン那覇ショッピングセンター	S					
■	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	S	★★★★★				
■	イオンモール札幌発寒	S					
■	DFS T ギャラリーア沖縄	A	★★★				
■	Gビル那覇新都心01	A					
■	JMFビル仙台01	A					
■	JMFレジデンス千早	B+					
■	富士ソフト新福岡ビル				★★★★★		

■都市型商業 ■郊外型商業 ■オフィス ■複合型 ■ホテル ■住宅

グリーンファイナンス・フレームワーク

環境に関する取組み		エネルギー/生物多様性/サークユアエコノミー		保有物件における認証・評価		グリーンファイナンス・フレームワーク		汚染防止	
J	I	J	I	J	I	J	I	J	I

JMFは、ポートフォリオの環境負荷低減に貢献する既存および新規プロジェクトのファイナンス資金およびリファイナンス資金に充当することを企図した投資法人債（以下、「グリーンボンド」という。）の発行または借入金（以下、「グリーンローン」という。）の実行にあたり、グリーンファイナンス・フレームワークを策定しています。

調達資金の使途

グリーンファイナンスにより調達された資金は、適格クライテリアを満たす資産^{*1}（以下、「グリーン適格資産」という。）、適格クライテリアを満たす改修工事^{*2}の資金、あるいはそれらに要した借入金の返済資金または既に発行した投資法人債の償還資金に充当します。

- ^{*1}：以下のグリーン認証を当該調達資金の払込期日または実行日の36か月以内に取得済または/および調達後に取得予定（再取得含む）の資産であること。また、レポートिंग時には、各年の2月末時点において、同様の基準を満たしていることをいいます。
- DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星または3つ星の評価
- CASBEE評価認証（建築認証、不動産認証および自治体版を含む）におけるS ランク、AランクまたはB+ランクの評価（自治体版CASBEEにおいては工事完了日から3年以内のものに限る）
- BELS評価（2016年基準）における5つ星、4つ星、もしくは3つ星の評価
- BELS評価（2024年基準）における以下のレベルの評価
- 非住宅：レベル6、レベル5又はレベル4
- 再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル6、レベル5、レベル4又はレベル3
- 再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル4又はレベル3
- LEED認証におけるPlatinum、Gold またはSilverランク（LEED BD+Cの場合はv4以降）の評価
- BREEAM認証（BREEAM In-Useの場合はv6以降）におけるOutstanding、ExcellentまたはVery Goodの評価
- ^{*2}：以下のいずれかを満たした工事等をいいます。
- グリーン適格資産の認証のいずれかを取得済、または今後取得予定の建築物における、★の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- エネルギー消費量、CO₂排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得に関する改修工事

プロジェクトの評価と選定のプロセス

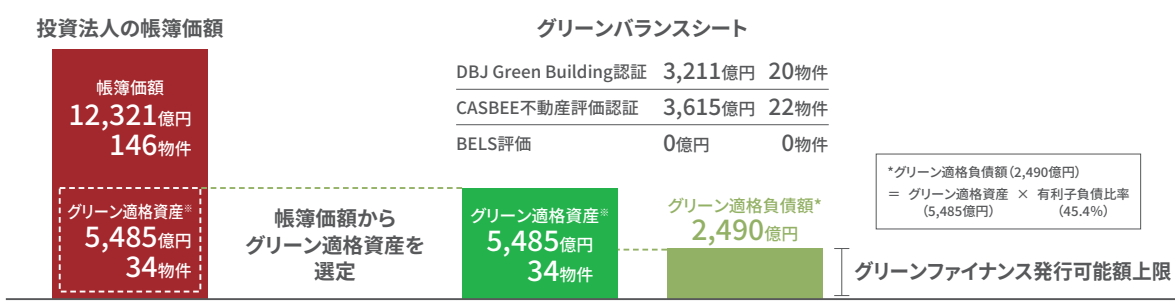
グリーン適格資産および改修工事は、最高サステナビリティ責任者（CSO）に任命されたKJRMホールディングスの代表取締役が議長を務めるサステナビリティ委員会によって、「サステナビリティ基本方針」と適格クライテリアに基づいて評価および選定されます。

調達資金の管理

JMFはマーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況および発行残高の管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しています。

ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、有利子負債比率を乗じることでグリーン適格負債額を算出します。

JMFはグリーンボンドまたはグリーンローンで調達した資金の総額がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。



2025年2月末時点

※グリーン適格資産は、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証およびBELS評価を取得している物件の重複を減算して算出しています（1,342億円、8物件）。

インパクトレポート

グリーン適格資産

	物件数*	比率	延床面積*	比率
2024年3月～2025年2月	34物件	24.6%	1,585,186.53㎡	55.3%
2023年3月～2024年2月	36物件	28.8%	1,701,303.26㎡	58.4%
2022年3月～2023年2月	29物件	24.4%	1,648,917.93㎡	56.6%
2021年3月～2022年2月	22物件	18.3%	1,015,348.79㎡	32.6%
2020年3月～2021年2月	19物件	16.0%	1,199,580.52㎡	39.1%

^{*}底地資産は物件数および延床面積から除外しています。

グリーン適格資産のエネルギー使用量

	電力使用量 (Mwh)	燃料使用量 (Mwh)	水使用量 (千㎡)	GHG排出量* (千tCO ₂)
2024年3月～2025年2月	232,033	59,050	1,709	87
2023年3月～2024年2月	244,566	82,262	1,803	104
2022年3月～2023年2月	233,101	80,461	1,618	102
2021年3月～2022年2月	146,134	55,086	1,298	60
2020年3月～2021年2月	129,524	32,431	1,032	57

^{*}エネルギー使用量をGHG排出量に換算する際には、地球温暖化対策の推進に関する法律（いわゆる温対法）に基づく算定方法および排出係数を採用しています。

廃棄物のリサイクル量

	廃棄物のリサイクル量 (t)
2023年3月～2024年2月	6,550

セカンドオピニオン

JMFは、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、グリーンファイナンス評価機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より「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「Green1（F）」の本評価を取得しています。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の詳細についてはJCRのホームページ📄をご参照ください。

エネルギー／生物多様性／サーキュラーエコノミー

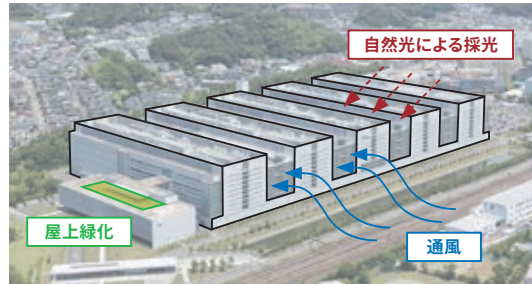
エネルギー

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

KPI	目標	進捗
GHG排出量	2021年度対比で GHG総排出量を42%削減 対象：Scope1&2(目標年：2030年)	約 38.8%

RE100に準拠した再エネ由来電力の調達

IIF湘南ヘルスイノベーションパークは、研究施設としては初の国土交通省住宅・建設物省CO₂推進モデル事業に採択されており、環境に配慮した建築デザインです。また、2021年8月には、電力調達をRE100の基準に準拠した再生可能エネルギー由来の電力へ切替えており、IIFが掲げる2050年カーボンニュートラルに向けて新たに設定したGHG排出量削減目標の達成に寄与しています。



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

生物多様性

IIFの保有物件では、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、自然資本への影響を緩和するとともにその保全に貢献するため保有物件への緑地帯の設定や土壤汚染の有無の確認等を行っています。

IIF湘南ヘルスイノベーションパークでの取組み

IIF湘南ヘルスイノベーションパークでは、毎週日曜日に緑地の一部を地域住民に開放し、地域の方々が自然に触れながら散策を楽しむことができる場を提供しています。(IIF湘南ヘルスイノベーションパーク内の緑地、湘南アイパーク緑地は、地域生物多様性増進法に基づく「自然共生サイト」(民間の取組み等によって生物多様性の保全が図られている区域)に認定されています。)

地域社会とのエンゲージメント

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク：藤沢市、鎌倉市の両市との環境保全協定

その他の取組みについてはIIFサイト をご参照ください。

サーキュラーエコノミー

資源の効率的な利用と廃棄物の最小化により、環境負荷の軽減と経済成長の両立を可能とし、持続可能な社会の実現に貢献することを目指しています。IIFにおいては、中水の利用等水資源を有効活用する取組みを行っているほか、廃棄物を最小限化する取組みを推進し資源の持続可能な利用に努めています。

KPI	目標	進捗
水使用量	水使用量の削減 2021年対比で原単位ベース±0% (目標年：2030年)	0.57 (2024年度原単位) 達成
本投資法人が管理可能な物件におけるリサイクル率	2022年度対比で向上 (2022年度リサイクル率40.5%)	約 46.9% 達成

2024年度の水使用量原単位は2015年の0.51から0.57へ微増していますが、個別物件において大きく増加したものはありません。

水使用量削減の取組み

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



廃棄物削減の取組み

保有物件から排出されるごみの分別を適切に行うことによりリサイクル率の向上を目指すとともに、廃棄物の発生量をモニタリングし廃棄物を最小限にする取組みを推進する等、適切な管理を行っています。

再生土利用の取組み

IIF市原マニュファクチャリングセンター(底地)では、土壤汚染を解消するため、建設発生土や建設汚泥の再生利用を目的として土質改良した再生土を利用しました。再生土を使用することで山などから新材を確保する必要がなく、環境保護と循環型社会に貢献しています。

保有物件における認証・評価

環境に関する取組み		エネルギー/生物多様性/サキュラーエコノミー		保有物件における認証・評価		グリーンファイナンス・フレームワーク		汚染防止	
J	I	J	I	J	I	J	I	J	I

環境認証の取得

目標

KPI

環境認証物件比率

環境認証取得割合の向上

環境認証物件比率60%以上※

65.8%
(2025年12月末実績)



CASBEE®不動産評価認証

S : 8件
A : 21件
B+ : 2件

31物件



DBJ Green Building認証

★★★ : 3件
★★ : 1件

4物件



BREEAM In-Use認証

Good : 1件

1物件



BELS評価

★★★★★★ : 4件
★★★★★★ : 14件
★★★★★ : 5件
★★★★ : 1件
★★★ : 3件

27物件



水災害カテゴリー

Silver : 2件

2物件

※各環境認証において、1物件のうち、それぞれの建物ごとに同じ環境認証をしている場合は、1物件として計算しています。

用途	物件名	CASBEE 不動産評価認証	DBJ Green Building 認証	BREEAM In-Use 認証	BELS評価	ResReal
■	IIF東雲ロジスティクスセンター	A				
■	IIF野田ロジスティクスセンター	S	★★★		★★★★★	
■	IIF越谷ロジスティクスセンター	B+	★★★		★★★★★	
■	IIF西宮ロジスティクスセンター(既存棟)	A				
■	IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)	S			★★★★	
■	IIF習志野ロジスティクスセンター I	A			★★★★★	
■	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	A			★★★★★	
■	IIFさいたまロジスティクスセンター(倉庫棟)				★★★★★	
■	IIFさいたまロジスティクスセンター(事務所棟)	A			★★★★	
■	IIF名古屋ロジスティクスセンター	A				
■	IIF東大阪ロジスティクスセンター	A			★★★★	
■	IIF柏ロジスティクスセンター	A			★★★★★	
■	IIF三郷ロジスティクスセンター	S				
■	IIF入間ロジスティクスセンター	A				
■	IIF鳥栖ロジスティクスセンター		★★★			
■	IIF広島ロジスティクスセンター	A	★★		★★★★	
■	IIF京田辺ロジスティクスセンター	S				
■	IIF加須ロジスティクスセンター(建物1)	A			★★★★★	
■	IIF加須ロジスティクスセンター(建物2)					
■	IIF羽村ロジスティクスセンター				★★★★★	
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I	A			★★★★★	
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (既存棟)	S				
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟)	A			★★★★★	
■	IIF板橋ロジスティクスセンター	A			★★★★	
■	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	B+			★★★★★	
■	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	A				
■	IIF盛岡ロジスティクスセンター II	A				
■	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター				★★★★★	
■	IIF昭島ロジスティクスセンター	S				
■	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	A			★★★★★	
■	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター				★★★★★	
■	IIF湘南ロジスティクスセンター	A				
■	IIF四日市ロジスティクスセンター	A				
■	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	S				
■	IIF北九州ロジスティクスセンターIII	A				
■	IIF土浦ロジスティクスセンター				★★★★★	
■	IIF富山ロジスティクスセンター				★★★★★	
■	IIF秦野ロジスティクスセンター				★★★★★	
■	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	A				
■	IIF北九州ロジスティクスセンターII	A				
■	IIF佐倉ロジスティクスセンター				★★★★★	
■	IIF羽田空港メンテナンスセンター (No1)				★★	
■	IIF羽田空港メンテナンスセンター (No2)					
■	IIF品川データセンター					Silverランク
■	IIF横浜都筑テクノロジーセンター				★★	
■	IIF三鷹カードセンター	A				
■	IIF川崎サイエンスセンター				★★	Silverランク
■	IIF厚木マニファクチャリングセンター				★★★★	
■	IIF新川崎R&Dセンター	S ※事務所棟			★★★	
■	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク			Good		

■物流施設 ■工場・研究開発施設等 ■インフラ施設

グリーンファイナンス・フレームワーク

IIFでは、更なるサステナビリティへの取組み、および資金調達手段の拡充の一環として、新たにグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。また、本フレームワークの適格性について、グリーンファイナンス評価機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より「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「Green1（F）」の本評価を取得しています。

資金調達の使途

グリーンファイナンスにより調達された資金は、以下の適格クライテリアのいずれかを満たす（1）グリーン適格資産の取得資金、（2）改修工事資金、あるいはそれらに要した借入金の返済資金または既に発行した投資法人債の償還資金に充当します。

適格クライテリア①

以下のグリーン認証を当該調達資金の払込期日または実行日の36か月以内に取得済または/および調達後に取得予定（再取得含む）の資産であること。

DBJ Green Building認証 5つ星、4つ星または3つ星の評価

CASBEE認証（建築認証、不動産認証および自治体版を含む）

S ランク、AランクまたはB+ランクの評価（自治体版CASBEEにおいては工事完了日から3年以内のものに限る）

BELS評価（2016年基準） 5つ星、4つ星、または3つ星の評価

BELS評価（2024年基準）におけるレベルの評価

- 非住宅：レベル6、レベル5またはレベル4
- 再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル6、レベル5、レベル4またはレベル3
- 再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル4またはレベル3

LEED認証 Platinum、Gold またはSilver（LEED BD+Cの場合はv4以降）の評価

BREEAM認証（BREEAM In-Use含む） Outstanding、ExcellentまたはVery Goodの評価

適格クライテリア②

- 以下の条件のいずれかを満たす改修工事であること
- 上記適格クライテリア①のグリーン認証のいずれかを取得済または今後取得予定の建築物における、星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- エネルギー消費量、CO₂排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得に関する改修工事

環境に関する取組み		エネルギー/生物多様性/サーキュラーエコノミー		保有物件における認証・評価		グリーンファイナンス・フレームワーク	汚染防止	
J	I	J	I	J	I	J	I	I

調達資金の管理

各年の1月末時点のにおけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額に各年の1月末時点における総資産LTV（Loan To Value/有利子負債ベース）を乗じることでグリーン適格負債額を算出し、調達資金の残高がグリーン適格負債額を超過しないよう年に一回管理します。

用途	物件名	CASBEE 不動産評価認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価
■	IIF東雲ロジスティクスセンター	A		
■	IIF野田ロジスティクスセンター	S	★★★	
■	IIF越谷ロジスティクスセンター	B+	★★★	
■	IIF西宮ロジスティクスセンター	A（既存棟） S（増築棟）		
■	IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ	A		★★★★★
■	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	A		
■	IIF三郷ロジスティクスセンター	S		
■	IIF入間ロジスティクスセンター	A		
■	IIF鳥栖ロジスティクスセンター		★★★	
■	IIF羽村ロジスティクスセンター			★★★★★
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	A		★★★★★
■	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	S（既存棟） A（増築棟）		
■	IIF板橋ロジスティクスセンター	A		
■	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	B+		★★★★★
■	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター			★★★★★
■	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	A		
■	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター			★★★★★
■	IIF四日市ロジスティクスセンター	A		
■	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ			★★★★（Ⅲ期棟）
■	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	S		
■	IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	A		
■	IIF土浦ロジスティクスセンター	A		★★★★★
■	IIF富山ロジスティクスセンター	A		★★★★★
■	IIF秦野ロジスティクスセンター			★★★★★
■	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	A		
■	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	A		
■	IIF佐倉ロジスティクスセンター			★★★★★
■	IIF横須賀ロジスティクスセンター	A		
■	IIF三鷹カードセンター	A		
■	IIF厚木マニファクチャリングセンター			★★★★★

■物流施設 ■工場・研究開発施設等 ※ソーシャル適格性とグリーン適格性の両方に該当する資産については、いずれか一方のみの適格資産に該当するものとします。
※2023年2月1日以降に取得した環境認証

レポートिंगについて

資金充当状況

調達資金の残高が存在する間は、年一回、各年の1月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額、グリーン適格負債額および資金調達の残高を報告します。

インパクト・レポートिंग

グリーンボンドまたはグリーンローンが残存する限り、年一回、各年の1月末時点における定量的環境性能指標を開示します。

- (1)グリーン適格資産
 - 保有物件の認証の種類、認証数および各認証のランク
 - 保有物件の以下の定量的指標 - 電力消費量 - 水使用量 - CO₂排出量
- (2)改修工事
 - 改修前および改修後のエネルギー消費量、CO₂排出量または水使用量

汚染防止

J

KJRMおよび各投資法人は、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めています。

物件取得時のアセスメント

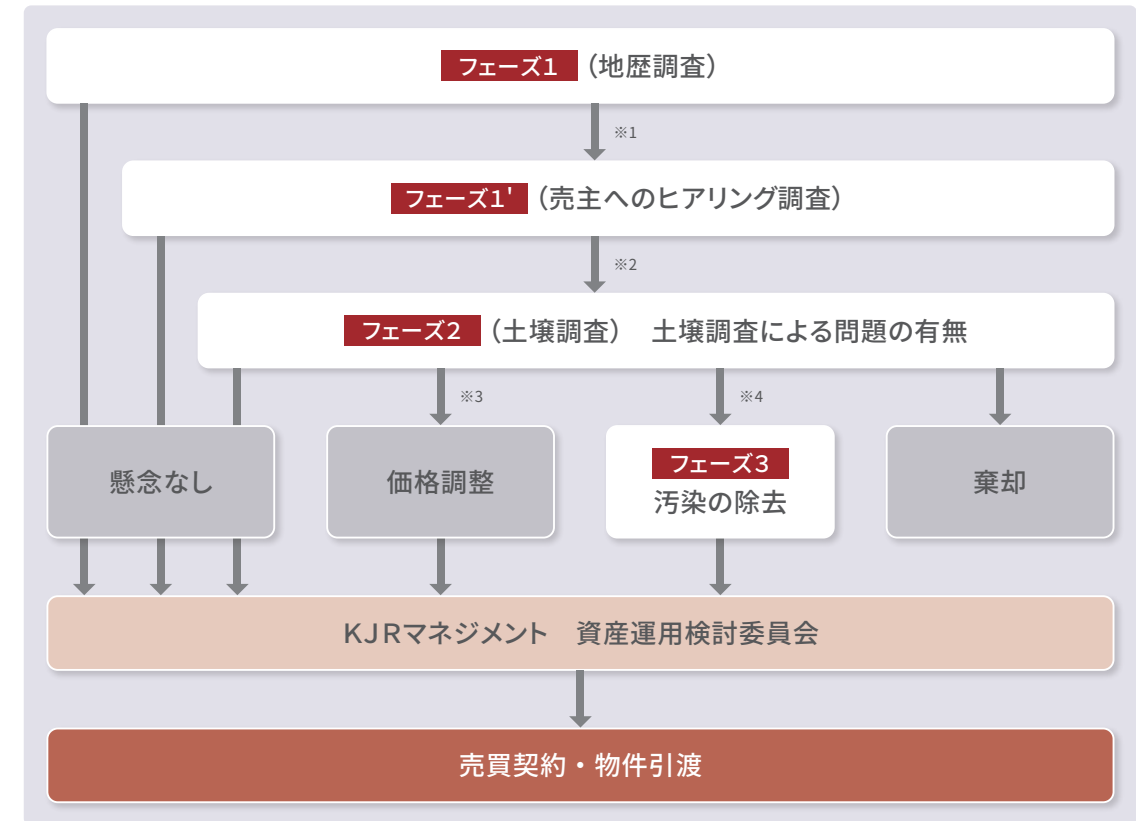
KJRマネジメントでは、物件取得時において、現地の視察や地歴の調査、環境リスク要因などを考慮し意思決定を行っています。土壌汚染や建物に係る有害物質（PCB・アスベスト等）が不動産取引におけるリスク要因の一つであることに鑑み、土壌汚染や建物に関わる有害物質に関連して、法令による規制、私法上のクレームその他のリスク管理を行うための手続きおよび次の留意事項を定めています。

留意事項

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

特に土壌汚染などの環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法およびその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、KJRMが別途定める土壌汚染などに関するリスク管理マニュアルに基づき、調査・対策を右記の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。なお、土壌汚染に関しては、「土壌汚染の可能性が低い、もしくは土壌汚染の可能性が否定できないものの環境被害リスクは低いと判断されている」物件を投資対象（原則）とすることを、物件取得業務マニュアルに定めています。

土壌汚染調査・対策フロー



※1 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合（過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合など）

※2 ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

※3 個別案件の条件を勘案し汚染の除去などを選択しない場合（汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合など）

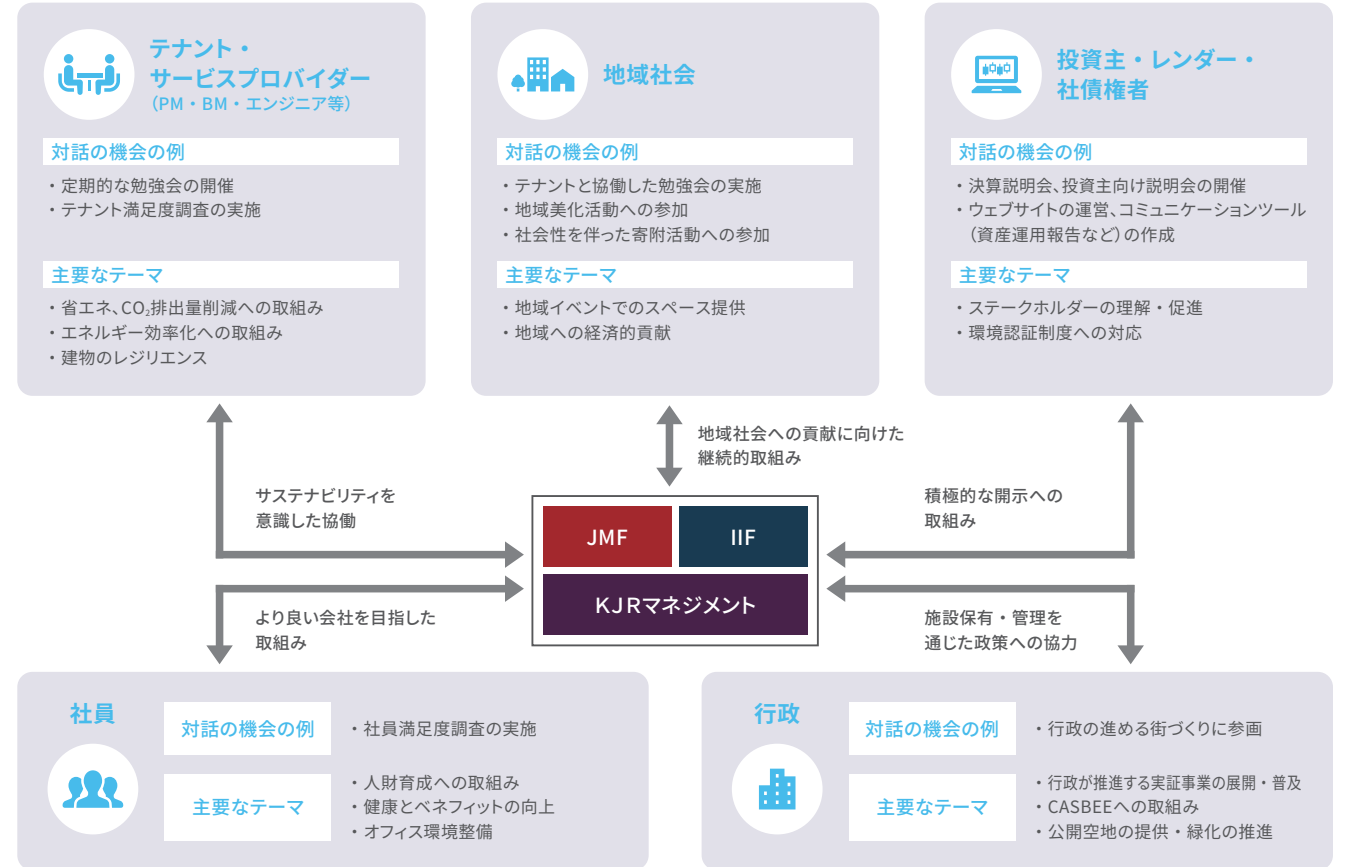
※4 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去などを行うことを決定した場合

I

Social

社 会

- 人権／ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン — J I K 35
- 人財育成 — 36
- 働きやすい環境づくり — 37
- テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス — 38 40
- 地域社会とのコミュニケーション／
ポジティブインパクトの創出 — 39 41
- ソーシャルファイナンス・フレームワーク — 42
- 社会貢献活動 — 43



人権／ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

人権

基本方針

KJRMは、人権課題への対応は、「責任不動産投資を実践し、社会的課題の解決に貢献していく」というサステナビリティ戦略に基づき、取組みを行っています。

人権方針

KJRMは、「人権方針」を2025年10月（2022年12月、KJRマネジメントで制定。組織改編に伴い、KJRMホールディングスで改めて制定）に制定しました。本方針により、KJRMは世界人権宣言、国際人権章典、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ILO宣言、UNGCおよびUNGP等の人権に関する国際規範の支持を目指し、本方針を当社の役員、社員、派遣社員およびその他業務に従事するすべての者に適用するとともに、お取引先の皆さまに本方針をご支持いただき、KJRMと協働して本方針の遵守を通じた人権尊重への取組みを進めていただけるよう、期待いたします。

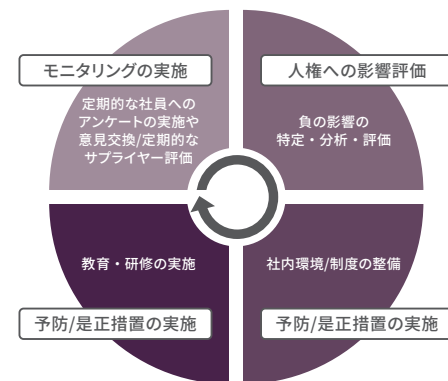
人権方針の全文についてはこちら [📄](#) をご参照ください。

人権デュー・ディリジェンス

人権リスク管理とモニタリングの実施

KJRMでは、主要なリスクに関連する事項について把握、検討し、対応策および管理方針を策定する場として、シニアマネジメント等が委員を務めるリスク管理委員会を運営しています。人権リスクの評価結果を含む事業上のリスクについて、Risk Control Matrix（RCM）を活用し、3か月に一度各部門における状況を確認の上、リスク管理委員会で報告し、評価と管理を行います。

また、人権に対する悪影響を予防し、現状を把握するためにモニタリングを行っています。



取組みの公表

人権課題への対応状況については、当社のホームページ（人権への取組み [📄](#)）にて適宜情報を開示します。

救済措置

KJRMは、すべての役職員および当社の取引事業者を対象として、法令違反行為、情報管理違反、各種ハラスメント、人権および労働環境等に関する相談・通報を受け付ける社内窓口を設置しています。あわせて、これらの事象に関する社外窓口として、KKR & Co. Inc. の内部通報窓口および外部の法律事務所を指定し、社外からの相談・通報ルートを確認しています。KKRの内部通報ポリシーは、会計事項、内部統制・監査上の問題ならびに法令・規制遵守に関する懸念について、従業員が匿名で通報するための手続きを定めています。通報は、第三者が24時間体制で運営する国内外のホットラインや機密性を確保したウェブサイト、またはポリシーに定める方法により最高法務責任者兼ジェネラル・カウンセルもしくはKKR取締役会監査委員会に対して行うことが可能です。これらの通報窓口は独立した第三者により管理されており、誠実に通報を行った者または調査に協力した者に対するいかなる報復行為も容認されていません。社内窓口に通報があった場合には、各社責任者および担当者を配置し、事実関係の調査を実施します。

詳細につきましてはP.47をご参照ください。

DEI

基本方針

KJRMは、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン（以下、「DEI」という。）の推進は、より良い意思決定を行い、より良い結果を生み出すことにつながると考えています。この考え方に基づき、性別、人種、国籍、障がい、年齢、経歴等、さまざまな背景や考え方を持つ人財一人ひとりが、働くことに誇りを持ち、その能力を存分に発揮できる環境の整備に取り組んでいます。

DEI推進体制

DEIに関連する事項は、KJRMのマテリアリティおよびKPIの一つとして設定されており、その進捗状況はサステナビリティ委員会において報告されています。DEIに関する取組みは、基本方針のもと、人事部が中心となりマネジメントを含め、各部門と連携しながら推進しています。

サステナビリティ推進体制の詳細はこちら [📄](#) をご参照ください。

DEI推進に関する取組み

差別の禁止

KJRMは、すべての役職員がその能力を十分に発揮し、業務遂行に専念するためには一人ひとりが安心して気持ち良く働ける職場環境を確保することが必須であると考えています。そのため、倫理規程の中で「当会社の役職員は、働きやすい職場環境の確保に努めるとともに、役職員各人が個人として尊重され、互いに信頼し合える職場秩序の維持に努めなければならない」と定めています。就業規則においても、人種、民族、肌の色、国籍、出生地、性的指向、身体的特徴、障がい者たる地位、政治的もしくは宗教的思想信条等に基づく不合理な差別、いやがらせを行わないことを定めています。

仕事と生活の調和、仕事と子育ての両立

社員が仕事と生活の調和、仕事と子育ての両立を図り、その能力を十分に発揮できる職場環境を整備するための行動計画を策定しています。

目標	仕事と生活の調和等を図り、能力を十分に発揮できる職場環境の整備	KPI	男性社員における、育児関連の休暇制度利用率50%（育児休業取得者1名以上）	進捗	2023/3 2024/3 2024/12 2025/12	16.7% 0.0% 33.4% 33.4%
----	---------------------------------	-----	---------------------------------------	----	--	---------------------------------

女性の活躍推進

職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続けることを目指しています。

目標	職場における女性の活躍をさらに推進し、画期的なイノベーションを生み出し続ける	KPI	管理職に占める女性社員の割合を20%まで引き上げ（目標年：2027年）	進捗	2023/3 2024/3 2024/12 2025/12	15.2% 16.1% 13.2% 18.2%
----	--	-----	-------------------------------------	----	--	----------------------------------

人財育成

人権	DEI	人財育成	働きやすい環境づくり	テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス	地域社会とのコミュニケーション／ポジティブインパクトの創出	ソーシャルフィナンス・フレームワーク	社会貢献活動
				J	I	J	I

基本方針

人財は最も大切な資産であるという考え方のもと、社員一人ひとりがKJRMで働くことを通して成長し、自己実現できるようさまざまな育成プログラムを整備することで自律的なキャリア開発を支援しています。KJRMはバックグラウンドの異なる多様な人財で構成される組織であり、さまざまな専門性と異なる価値観を持った社員同士がお互いを尊重し、一人ひとりの強みを活かして高い成果を実現するために、企業理念の浸透を図っています。

社員育成

主体的なキャリア開発と専門性の強化を目的として、自ら希望する職務にチャレンジするための社内公募制度、本人の希望も踏まえた社命による異動も定期的を実施しています。また、多様化する研修ニーズ、自己啓発支援への対応策として、自らの希望で受講できる研修制度を整備しています。各種研修プログラム、資格取得維持支援制度の整備に加えて、成長支援のためのパフォーマンスマネジメントの強化と定期的な上司とのキャリアディスカッションも実施しています。

管理職向け研修

管理職社員のピープルマネジメントスキル・リーダーシップ強化、および次世代を育成するための各種取組みを実施しています。昇格して部下を持つことになった新任管理職者に対しては、外部研修機関による管理職向け研修の受講を義務付けています。また、管理職社員に対しては、個人のニーズに合わせて受講可能なカフェテリア型研修プランの提供に加えて、外部講師によるリーダーシップ開発プログラム、評価者向けワークショップや面接官トレーニング研修の実施など、リーダー人財のスキルアップ支援も積極的に行っています。加えて、部下を精神面でサポートするため、メンタルヘルスのラインケア研修も定期的を実施しています。



不動産・金融に関する専門知識の習得に関する社内研修についての詳細はこちら [📄](#) をご参照ください。

報酬制度

KJRMの報酬制度は、全正社員に適用され、株主やファンドの投資家のために、優秀な人財を惹きつけ、育成、維持するために、競争力のある報酬の実現を目指しています。報酬は、総報酬のレベルで競争力を保つというアプローチ (Total Compensation Approach) のもと、固定給はPay for Job、変動給はPay for Performanceの考え方にに基づき決定されており、変動給は会社の業績や社員の評価結果を反映する仕組みとなっています。

また、シニアレベルの社員を対象に、会社業績や運用ファンドの投資口価格に連動して支給額が決定される長期インセンティブ制度を導入し、優秀な人財の流出を回避し、会社の安定的な運営を図るとともに、投資家の目線に立った中長期的なファンドの成長、KJRMの業績向上達成への動機付けと意識の強化を図っています。

社員は、サステナビリティに関連した目標を含む組織の目標に紐づく個人目標に対する相対的な達成・貢献度合いと企業理念の体現度合い、役割期待に応じて決定される報酬を受け取ります。

資格取得の奨励

KJRMは、不動産金融ビジネスにおけるプロフェッショナル人財育成のため、資格取得を奨励し、そのための費用補助と研修機会の提供をしています。特に、KJRMが正会員となっている一般社団法人不動産証券化協会の専門資格制度の取得を積極的に支援活用しています。社員が同社団法人の「不動産証券化協会認定マスター (ARES Certified Master)」を取得する際は受験料 (初回に限り) および資格維持費用の一切を会社で負担するほか、資格取得後の研修やセミナーへの参加も奨励しています。

そのほか、業務と関連のある資格取得に向けた研修・受検および資格維持に関しての費用を会社が一部、または全額負担しており、多くの社員が資格取得にチャレンジしています。

有資格者数 (補助対象外の資格を含む) につきましては、P.52をご参照ください。

働きやすい環境づくり

人権

DEI

人財育成

働きやすい環境づくり

テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス

地域社会とのコミュニケーション／ポジティブインパクトの創出

ソーシャルフィナンス・フレームワーク

社会貢献活動

KJRMでは、社員を最大の経営資産であると位置づけており、事業を遂行する上での要であると考えています。一人ひとりが生き生きと活躍できるよう、働きやすい環境づくりや人財育成に積極的に取組むとともに、定期的に社員満足度調査を行い、より良い会社を目指しています。また、KJRMはすべての社員が安心して働ける職場環境の実現とベネフィットの向上に取り組んでいます。

社員の健康

KPI	進捗				
有給休暇消化率 70.0%以上	2022/3 78.3% 達成	2023/3 79.4% 達成	2024/3 74.5% 達成	2024/12* 65.6%	2025/12 79.6% 達成

※2024年4月から2024年12月までの9か月

KJRMは、労務管理や危機管理など、安全衛生面での取組みにおいて、法定基準を満たすことはもちろん、過重労働防止と労働時間の適正把握を重視し、会社独自のモニタリング体制によって労働時間管理体制を強化しています。残業時間削減対策に力を入れているほか、長期連続取得休暇を義務付け、有給休暇の消化率向上を進めています。また、社員およびその家族の心と体の健康維持・向上のための各種ウェルネスプログラムを提供しているほか、社内に各本部を代表した社員と人事部による「衛生委員会」を設け、月に1度、産業医も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、社員が健康状態を良好に保つためのサポートをしています。

- ・就業時間モニタリングシステム
- ・労働時間の乖離チェックと報告（毎月）
- ・健康確保のための長時間労働レポート（プロフェッショナル社員／週次）
- ・年次有給休暇（勤続年数に応じて15日～20日 または25日付与（法定付与日数10日～20日））
- ・長期連続取得休暇義務
- ・健康診断／人間ドック
- ・インフルエンザ予防接種
- ・外部専門家によるカウンセリング（EAP）
- ・産業医／保健師による健康相談
- ・衛生委員会
- ・ストレスチェックの実施

働き方の多様性

社員一人ひとりのライフスタイルや業務特性に合わせた多様な働き方ができる環境を整備しています。柔軟なワークスタイルの維持・実現に向けテレワークの上限日数を撤廃したほか、フレックスタイム制度、在宅勤務制度や時間単位有給休暇制度等を導入しました。社員が仕事と生活のより良いバランスを実現し、生産性が高まることを期待するとともに、多様な人財が活躍できる体制づくりを進めています。

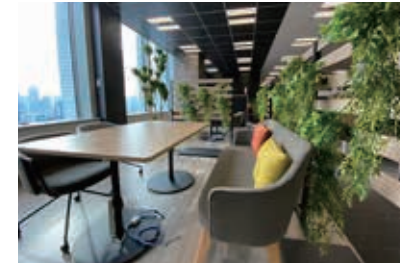
- ・フレックスタイム制度
- ・在宅勤務制度（サテライトオフィス利用可）
- ・家族ケア特別有給休暇等の各種特別休暇制度
- ・時間単位有給休暇制度

社員のベネフィットの向上

社会保険制度の完備に加えて、会社独自の退職年金制度の導入、総合福祉団体定期保険、団体長期所得補償保険、会員制福利厚生サービスへの加入、慶弔見舞金制度、持投資口会制度などが整備されています。

オフィス環境整備

執務スペースは、窓からの採光を十分に取り入れ、各所に植栽を配置し、社員が快適・快活に仕事に取組める環境を整備しています。また、オフィスとテレワークを融合した現況の働き方に合わせ、個別ブースを設置しています。



植栽を配置した明るいオフィス



業務に集中できるよう個別ブースを設置

社員同士のコミュニケーションが促進するよう共有スペースを充実させ、気分を変えて休息できる場所も確保しています。また、定期的に環境測定を行い、社員にとって快適な職場環境を提供しています。



社員同士のコミュニケーションを促進する共有スペース



定期的な室内空気環境調査

ファミリーデーの実施

社員のご家族に対しファミリーデーを開催し、オフィスツアーに加え、スタンプツアー、名刺交換や交流会等のイベントを実施しました。

目的

1. ご家族に対しKJRMの理解を深めてもらう
2. 社員間の相互理解の促進



テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス

J

JMFでは、商業施設、複合施設およびオフィスなどさまざまな物件を運用しており、テナント也多岐にわたります。テナントの安全や施設環境への配慮のみならず、地球環境を考える上での対策に共同で取組んでいます。

テナントとのコミュニケーション

グリーンリースの導入

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



Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店

主な導入物件：あびこショッピングプラザ、イオンモール津田沼、幕張プラザ、かみしんプラザ、JMFビル今橋01 等

テナント満足度調査の実施

オフィスビルおよび一部の商業施設においては、テナントに対し年に一度「テナント満足度調査」を実施しています。調査は外部の調査機関が実施し、調査結果を受け、要望を実施するか否かについて総合的に判断を行い、実施した内容についてはテナントへ周知しています。

環境負荷低減へ向けた協力会社との協業

JMFは、環境配慮に対し、テナント、PM会社およびBM会社と協業し取組みを推進することを目指しています。環境課題への対応には、PM会社およびBM会社との協業が必要不可欠であると認識し、施策の検討・共有、勉強会の実施を定期的に行っています。テナントに対しても、環境施策の提案についてエンゲージメントを強化しています。

各ステークホルダーとの契約の中には環境配慮に向けた取組みに関する条項を組み込み、相互に協業し取組むことを確認しています。

サステナビリティ勉強会

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



サステナビリティ勉強会の様子

建物のレジリエンス

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

空気環境測定

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

防水板の設置

JMFでは、保有物件の一部において、建物への浸水を防ぐため、防水板を設置しています。



JMFビル赤坂02

テナントとのコミュニケーションのその他の取組みについてはJMFサイト をご参照ください。

地域社会とのコミュニケーション／ポジティブインパクトの創出

J

地域社会とのコミュニケーション

近隣小学校とインクルーシブ遊具の勉強会を開催

東戸塚オーロラシティ屋上「みずの広場」に設置されたインクルーシブ遊具に関し理解を深めるため、設置の経緯および遊具の特徴等勉強会が実施されました。



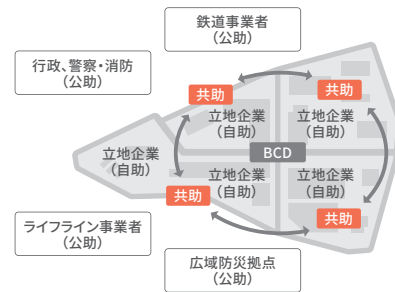
地方自治体との主な協定

JMFでは、市政のPRや地域課題の解決に向け、プロジェクトの立上げやコミュニティの創出などを通じて、関係者と連携しながら取り組む予定です。

	行政	物件	概要
2023年6月	我孫子市	あびこショッピングプラザ	関連するSDGsの取組みに関する協定
2024年4月	奈良市	ならファミリー	地域活性化および市民サービス向上に関する協定
2024年6月	大阪府	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	自然環境保全と回復に関する協定

官民連携による公助・共助の取組み

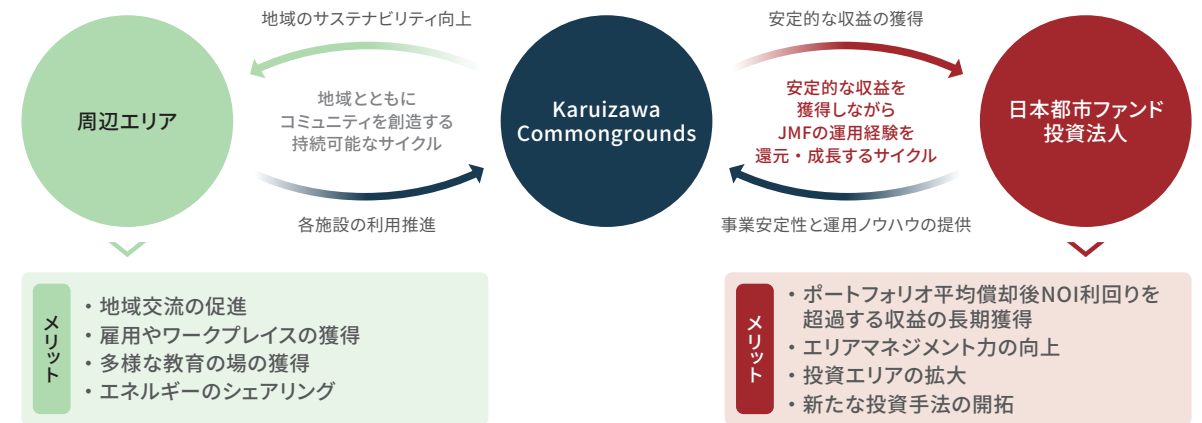
大阪ビジネスパークに所在するツイン21では、官民連携による公助・共助の取組みに協力しています。エリア全体の都市再生安全確保計画に基づいた災害時の交通整備ルール策定や、大規模地震による帰宅困難者の発生を想定した防災訓練の実施等により、地域や行政とともに環境負荷低減やレジリエンス強化を図っています。



大阪ビジネスパークの将来の目標像

ポジティブインパクトの創出

JMFは2023年2月、「Karuizawa Commongrounds (底地)」を取得しました。この取得は軽井沢における地域コミュニティの創造に底地事業者として参画し、地域のサステナビリティ向上への貢献と安定的な収益の獲得を同時に実現すると考えています。



本取得によるコア・インパクト

コア・インパクト	インパクト特定のためのKPI	2024年度結果
ポジティブ・インパクトの増大	開発・運用における炭素排出低減	・エネルギー消費量 179,374.50 kWh ・CO₂排出量 72.82 t-CO₂ ・太陽光による再生可能エネルギー生成量 32,620.80 kWh ・再生可能エネルギーによる自給率 18.19% (年平均) ・新築・改修時のBEI値 該当なし ・新築・改修における地場建材の使用率 該当なし ・EVシェアカー導入台数・利用件数 導入台数2台 ・施設全体の来場客概算把握 416,610人
	コミュニティの「ハブ」となる施設の運営を通じた利用者のウェルビーイングへの貢献	・シェアオフィス登録者数・属性・満足度の把握 ・イベント数や内容の把握
ネガティブ・インパクトの低減	運用における炭素排出削減	・エネルギー消費量・原単位 0.06 (= エネルギー消費量(原油換算kL) / 稼働床面積㎡) ・CO₂排出量・原単位 0.002 (= CO₂排出量 / 販売電力量) ・LED導入率 約90%

※本インパクト投資に対する第三者意見はこちら をご参照ください。

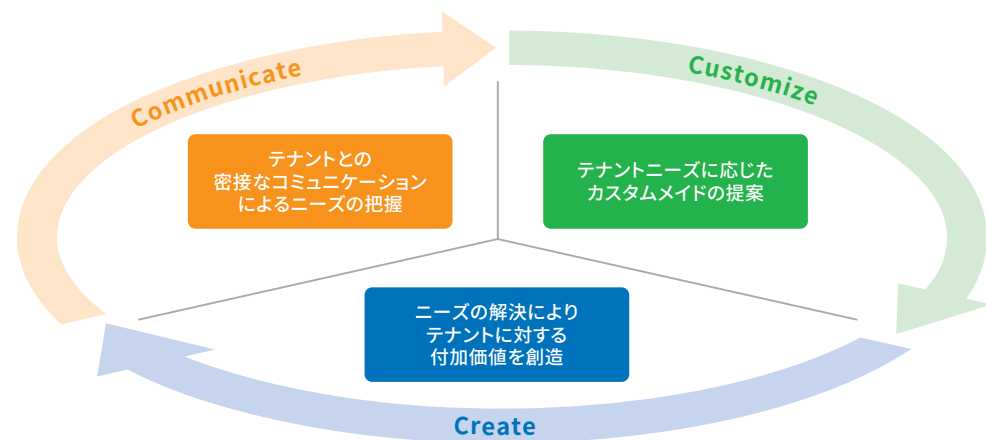
※本インパクト投資に関する詳細についてはJMFサイト をご参照ください。

テナントとのコミュニケーション／建物のレジリエンス

テナントとのコミュニケーション

3C Management Cycle

IIFでは、テナントに対し価値を提供することを目指し、長期安定した運用+αとしての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しています。



グリーンリースの推進

テナントとの密接なコミュニケーションは、グリーンリース契約締結などの「テナントと協働した取組み」を実現する基礎となっています。

IIFは、環境負荷の低減を目的としたオーナー負担による設備更新を積極的に進め、2024年に実施した太陽光設備の設置やLED化工事により電力使用量およびGHG排出量の削減を実現しています。今後もGHG排出量削減に向け、設備更新を進めていく予定です。



IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター

テナントアンケート調査の実施

IIFでは、気候変動対策についてテナントとの取組みを推進するため、テナントに対しサステナビリティに関連したアンケートを実施しています。

テナントとのコミュニケーションのその他の取組みについてはIIFサイト  をご参照ください。

環境負荷低減に向けた協力会社との協業

IIFは、テナント、PM会社およびBM会社に向けた継続的なコミュニケーションを通し、協業しながら環境配慮への取組みを推進することを目指しています。テナントには、省エネ施策などの質問項目を含むアンケートを実施するとともに、要望に沿った提案を行うことで環境配慮につながる施策の推進に努めています。あわせて、PM会社およびBM会社との協業が環境課題への対応には必要不可欠であると認識し、施策の検討・共有の実施などを定期的に行い、環境配慮に関する施策を協働して進めています。

各ステークホルダーとの契約の中には環境配慮に向けた取組みに関する条項を組み込み、相互に協業し取組むことを確認しています。

建物のレジリエンス

目標	KPI	進捗
防災対策の実施	緊急連絡網の整備：100%	100%

IIFでは、物件取得時に建物診断や地震リスク診断を実施するとともに、定期的にエンジニアリングレポートを取得し、建物の安全性の維持に取り組んでいます。また、保有物件においても基準の改定があった場合などに地震リスクを算定しています。必要に応じて耐震二次診断を行い、診断の結果、耐震補強工事の実施が推奨された物件については、耐震改修による廃材料の最小化など環境に配慮し、設備更新の際には、GHG排出量削減とエネルギー消費量低減を目指しています。

空気環境測定

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

防水板の設置

IIFでは、保有物件の一部において、建物への浸水を防ぐため、防水板を設置しています。

地域社会とのコミュニケーション／ポジティブインパクトの創出

地域社会とのコミュニケーション

IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいては、研究施設の運営に伴う環境保全上の支障および災害・事故を未然に防止し、地域住民の安全と健康を守り、生活環境を保全することを目的として、同施設が立地する鎌倉市・藤沢市の両市と環境保全協定を締結しています。

IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいては、研究者との交流を通してサイエンスの魅力に触れていただくことを目的として「湘南アイパークフェスタ」を開催しております。2025年は入居企業・団体によるサイエンス体験ブースや、サイエンスショーに加え、高校生・大学生の研究に対し湘南アイパークの研究者がアドバイスをを行う「湘南アイパーク学生研究発表会」を初めて開催しました。来場者からは「高校生の発表に驚きがあった」や、「学生達のレベルの高い研究発表が聞けて、とても有意義でした」との声が寄せられました。



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク



ポジティブインパクトの創出

IIFは2019年2月、「IIF大田マニュファクチュアリングセンター（OTAテクノCORE）」に関するインパクト投資プロジェクト（匿名組合出資持分の取得）を実施しました。この取得は、J-REITで初めてポジティブ・インパクト金融原則に則ってなされたものです。



ポジティブ・インパクト投資のモニタリング方針

「IIF大田マニュファクチュアリングセンター（OTAテクノCORE）」で設定したインパクトについては、以下のモニタリング方針に則り、毎月もしくは年に一度、定期的に計測しています。

正のインパクト

「雇用」および「包摂的で健全な経済」：中小企業向けの割安な貸室の提供や入居企業により維持・創出された雇用の数等について報告しています。

負のインパクト

「気候」：エネルギー消費原単位、CO₂排出原単位について報告しています。
「土壌」：有害廃棄物排出量について報告しています。

モニタリングの詳細はこちら [📄](#) をご参照ください。

※本インパクト投資に対する第三者意見はこちら [📄](#) をご参照ください。

※本インパクト投資に関する詳細についてはIIFサイト [📄](#) をご参照ください。

IIIFは、ソーシャルボンドの発行を含むソーシャルファイナンス実施のため「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles) 2021」に則したソーシャルファイナンス・フレームワークを策定しています。また、本フレームワークに対し、株式会社日本格付研究所 (JCR) より、「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Social1 (F)」を取得しています。

ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価についてはこちら をご参照ください。

調達資金の使途となるプロジェクトは、資産運用会社のインダストリアル本部ポートフォリオマネジメント・インベスターリレーションズ部が適格クライテリアを満たすか検討の上、サステナビリティ委員会に上程し、同サステナビリティ委員会により適格クライテリアおよび「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、評価および選定されます。

本フレームワークに基づくソーシャルボンドの発行を含むソーシャルファイナンスにより調達した資金を、ソーシャル適格資産の取得資金、当該取得に関連して調達した借入金の返済資金または投資法人債の償還資金（これらのリファイナンスを含みます。）に充当します。

IIFは、社会的課題の解決に貢献する取組みの一環として、2021年9月にIIFとして初となるソーシャルボンドを発行しました。ソーシャルボンドの発行を通じたソーシャルファイナンスを行うことで、更なるサステナビリティ活動を推進するとともに、サステナビリティ投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指します。

IIFは、ソーシャル適格資産であるIIF大田マニファクチュアリングセンターの取得資金および関連費用に充当するため、IIFが策定したソーシャルファイナンス・フレームワークに基づく初のソーシャルローンにより、15億円を調達しました。今後もソーシャルファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティ課題に配慮した資産運用を推進するとともに資金調達基盤の強化を目指します。

IIFのポートフォリオにおける2025年1月末時点のソーシャル適格資産の合計は、18物件、帳簿価額で1,110億円となります。IIFは、ソーシャル適格資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率（2025年1月末時点においては50.9%）を乗じて算出された負債額（ソーシャル適格負債額）564億円をソーシャルファイナンスの調達可能額上限とします。



ソーシャルボンドの発行を含むソーシャルファイナンスが残存する間、IIFは各年の1月末時点におけるソーシャル適格資産の総額、ソーシャル適格負債額、ソーシャルファイナンスの調達残高および以下のインパクト・レポーティングにおけるKPIを年次で報告します。

社会貢献活動

「Unlocking Real Assets' Future」というミッションのもと、マテリアリティとして、「地域コミュニティとの協働」を設定し、さまざまな社会貢献活動に取り組んでいます。

社員による社会貢献活動

部門横断のワーキンググループが中心となり、社会貢献活動の検討、社内浸透を図り、チャリティやボランティア等の取組みを推進しています。

活動の目的

- ・地域社会の幸せに貢献し、信頼を構築する
- ・社員のより良い地域社会づくりへの参加を支援する
- ・さまざまなコミュニティに関する社員の意識向上を図る
- ・さまざまな社会的課題に接し、当社が事業の中で取組む重要課題への洞察を深める

多岐にわたる貢献活動

FITチャリティ・ラン

KJRMは、FITチャリティ・ラン*への参加により、貧困・障がい者・生物多様性など社会的に意義ある活動をしている団体への寄付を行っています。



FITチャリティ・ラン

*Financial Industry in Tokyo For Charity Run: 日本の金融機関や金融関連サービス企業が主催するチャリティイベント

焼き菓子販売

KJRMのオフィスにおいて、障がい者の自立を支援する福祉施設の手作り菓子の販売会を行いました。当日は、作り手である障がいのある方も販売に参加し、社員との交流が生まれました。



福祉施設の手作り菓子の販売

マッチング寄付プログラムの実施

2025年8月、2025年9月豪雨で被災された方々の支援を目的に、KJRMは社員と会社が寄付額を同額拠出するマッチング寄付プログラムを実施しました。

社員の社会貢献活動をサポートするボランティア休暇制度

KJRMは、社員が主体的に選択し、さまざまなコミュニティに触れる機会を持つことが社会貢献活動の推進には重要であると考えています。そのために、年5日間ボランティア活動に利用できる休暇制度を整備しています。社員がボランティア休暇を活用し、特別支援学校の教室や美術室の片付け、モップ掛け、掃除機による清掃を行いました。

生活環境条例に基づく一斉清掃の日への参加

KJRMが所在する東京都千代田区の生活環境条例および同施行規則に基づく、「千代田区一斉清掃の日」にボランティア活動の一環として、オフィス周辺環境の美化、および地域貢献のため参加しました。



物件での社会貢献活動

各投資法人では、保有する物件の特色や地域ニーズをとらえた社会貢献活動を実施しています。

JMFの川崎ルフロンでは、近隣幼稚園、小学校および障がい福祉施設のアートの展示や、作品展を行っています。



IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、「湘南アイパークフェスタ」を開催し、入居企業によるサイエンス体験やサイエンスショーなど多数の企画を実施しました。



Governance

ガバナンス

倫理規程

KJRMは、高い倫理規範に基づく健全な経営を行い、社会の発展に貢献することを目的として、企業倫理憲章および役職員行為規範からなる倫理規程を定めています。

企業倫理憲章

- ・社会への貢献と信頼の確保
- ・投資者満足の獲得
- ・情報開示と経営の透明性の確保、健全経営の堅持
- ・法令・社会規範の遵守
- ・社員の尊重

役職員行為規範

- ・法令・諸規則の遵守
- ・責任ある業務遂行
- ・公正な関係の維持
- ・職場秩序の維持
- ・公私の区別

J I K

コーポレートガバナンス — 45 45 46

コンプライアンス — 47

コンプライアンス／ 腐敗・贈収賄防止 — 48

リスク管理 — 49

コーポレートガバナンス

コーポレートガバナンス

コンプライアンス

腐敗・贈収賄防止

リスク管理

JMFのガバナンス

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、役員会および会計監査人により構成されています。

日本都市ファンド投資法人
役員会

執行役員



西田 雅彦

経験・専門性

会計の専門家でありかつ本投資法人の監督役員を長きにわたり担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任

監督役員



伊藤 治

経験・専門性

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



大森 孝造

経験・専門性

金融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

IIFのガバナンス

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、役員会および会計監査人により構成されています。

産業ファンド投資法人
役員会

執行役員



本多 邦美

経験・専門性

法律の専門家であり本投資法人の監督役員を長きにわたり担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任

監督役員



宇佐美 豊

経験・専門性

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



大平 興毅

経験・専門性

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



番匠 史人

経験・専門性

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

資産運用
委託

KJRM

KKR Japan Realty Management

資産運用
委託

各投資法人の資産運用は、それぞれ資産運用会社である当社に委託しています。
当社は、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

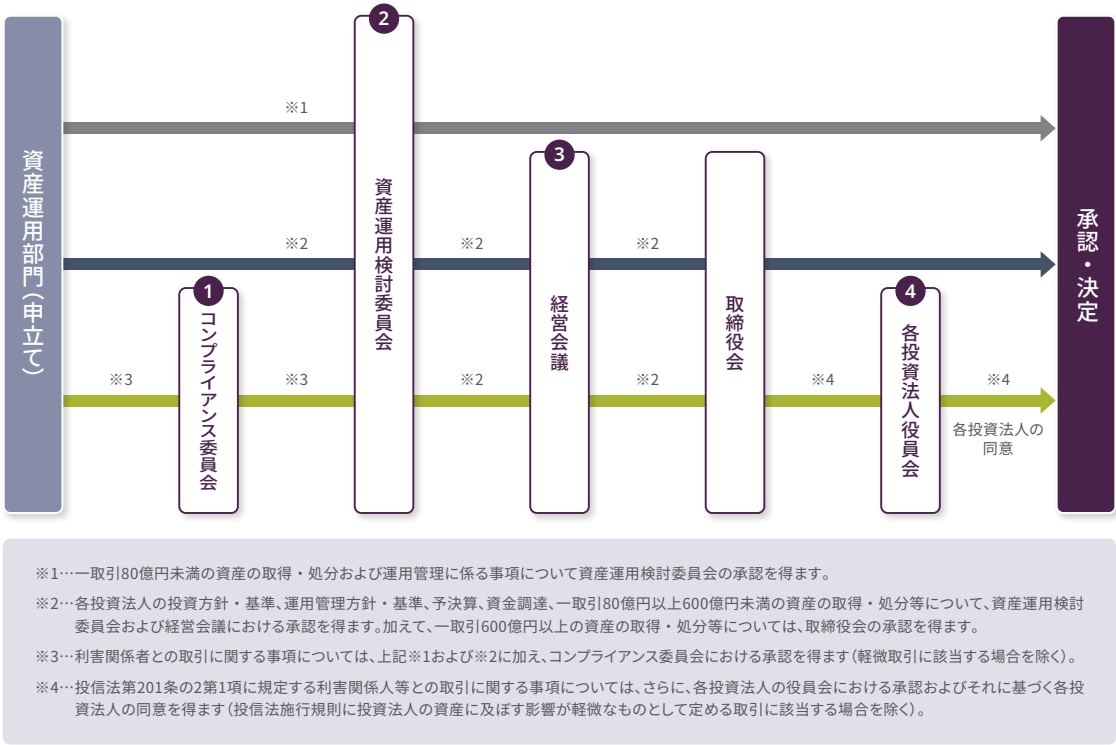
当社を含むKJRMの運用体制はP.46をご参照ください。

コーポレートガバナンス

KJRマネジメントは、資産運用会社としてそれぞれJMFおよびIIFより資産運用委託を受け、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

投資法人の意思決定プロセス

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程、Rules of the Senior Advisory Board（以下「経営会議規程」）およびRules of the Board of Directors（取締役会規則）に従い、資産運用検討委員会および経営会議・取締役会の承認を得るものとします。また、各投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算および資金調達についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、経営会議規程に従い、経営会議に上程され承認を得るものとします。なお、当社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取引に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」）を除きます。）。さらに、各投資法人が、投信法第201条第1項に定める当社の利害関係人等との間で有価証券または不動産の取得、譲渡または貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会による決議および資産運用検討委員会による決議の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、各投資法人の役員会の承認に基づく各投資法人の同意を得なければならないものとします。



各会議体の概要

	① コンプライアンス 委員会	② 資産運用検討 委員会	③ 経営会議	④ 各投資法人 役員会
主催	KJRマネジメント	KJRマネジメント	KJRMHD	JMF／IIF
目的	取締役会の諮問機関として、社内のコンプライアンスおよびコンプライアンス体制に関する事項等の決議および報告を行う利害関係者取引の承認機関	投資・運用管理方針、予算・資金調達、資産の取得・処分・運用管理等の総合的なリスクおよび投資効果等を審議し決議および報告を行う	資産運用業および不動産投資法人の運営に関する事項、投資運用業、投資顧問契約に基づく投資助言・代理業等、および当社の運営に関する事項について決議および報告を行う	投資信託および投資法人に関する法律で定められた事項、または投資法人規約に規定する事項について決議および報告を行う
委員長・議長	コンプライアンス室長	代表取締役社長	代表取締役社長	執行役員
委員・構成員	代表取締役社長、本部長、外部専門家および委員長が指名した者	常勤取締役、ファンドの資産運用を担当する本部を掌する執行役員、コンプライアンス室長、および外部の不動産鑑定士および委員長が指名した者	取締役会が指名する取締役	監督役員
開催頻度	原則、3か月に1回	原則、毎週	原則、1か月に1回	原則、1か月に2回

注：2025年2月1日に組織改編を行っています。最新の状況はこちら📄でご確認ください。

コンプライアンス

コーポレートガバナンス

コンプライアンス

腐敗・贈収賄防止

リスク管理

コンプライアンス基本方針

当社は、コンプライアンスを単に法令を遵守するというだけでなく、法令等の背後にある、より広い社会的期待への適応を進めるための自発的取組みであると定義し、誠実かつ公正な企業活動を行うとともに自己規律に基づく経営の健全性を確保することを意図し、コンプライアンス体制を構築しています。

体制とコンプライアンスの実践

当社は、「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンス委員会、コンプライアンス室を設置し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備および問題点の把握に努めています。

コンプライアンスに関する取締役会の役割

取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的事項を決定するとともに、推進状況の報告を受けています。

コンプライアンス委員会

当社は、執行役員であるコンプライアンス室長を委員長として、シニアマネジメントおよび外部弁護士を委員とし構成するコンプライアンス委員会を、原則3か月に1回開催しています。

コンプライアンスに関する教育

当社は、入社時にコンプライアンス研修の受講を必須とするとともに、すべての役職員（正社員のみならず役員・出向社員・派遣社員を含む）を対象とした年4回のコンプライアンス研修を実施しています。

	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2024/12*	2025/12
コンプライアンス研修	(件)	4	4	4	4	3	4

※2024年4月から2024年12月までの9か月

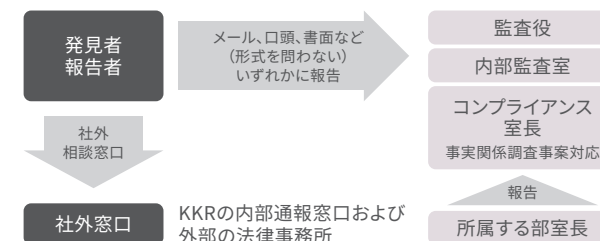
※2025年2月1日に組織改編を行っています。最新の状況はこちらでご確認ください。

相談・通報窓口

当社は、すべての役職員および当社の取引事業者を対象として法令違反行為、情報管理違反、各種ハラスメント、人権および労働環境等に関する相談・通報を受け付ける社内窓口を設置しています。あわせて、これら事象に関する社外窓口としてKKR & Co. Inc.の内部通報窓口および外部の法律事務所を指定し、社外の相談・通報のルートを確保しています。KKRの内部通報ポリシーは、会計事項、内部統制・監査上の問題ならびに法令・規制遵守に関する懸念について、従業員が匿名で通報するための手続きを定めています。通報は、第三者が24時間体制で運営する国内外のホットラインや機密性を確保したウェブサイト、またはポリシーに定める方法により最高法務責任者兼ジェネラル・カウンセルもしくはKKR取締役会監査委員会に対して行うことが可能です。これらの通報窓口は独立した第三者により管理されており、誠実に通報を行った者または調査に協力した者に対するいかなる報復行為も容認されていません。

社内窓口に通報を受けた場合は、コンプライアンス室長が責任者となり、コンプライアンス室が事実関係の調査を行います。いずれの窓口においても受付時間の制限は無く、匿名で通報できます。通報者の保護に関しては、公益通報者保護法、当社「内部通報規程」に則り、不利益な取り扱いが行われないよう配慮しています。

調査の結果、是正措置および再発防止措置を講じる必要がある場合は、適切な措置が取られます。また、通報者に対しては、調査の終了時に通報対象事象の有無、是正に必要な措置の実施内容を共有するとともに、必要に応じて調査の進捗を通知しています。



お取引事業者向けコンプライアンス通報窓口

お取引事業者向けコンプライアンス通報窓口として、当社事業における法令違反行為、情報管理違反、各種ハラスメント、人権および労働環境等に関する相談・通報を受け付けています。

お取引事業者向けコンプライアンス通報窓口はこちらをご参照ください。

コンプライアンス違反への対応

法令・定款違反等の行為またはその可能性を発見した場合に、正確かつ公正な処理を行うこと、発生を未然に防ぐことを目的として、「事務事故処理規程」に具体的な対応を定めています。

コンプライアンスに関する詳細はこちらをご覧ください。

コンプライアンス関連指標の詳細についてはP.52をご参照ください。

コンプライアンス／腐敗・贈収賄防止

利益相反

KJRMは、JMFおよびIIFの資産の運用および私募ファンド等の投資一任業務および投資助言業務に際し利益相反が生じることのないよう以下の運用体制を整備しています。

1 資産運用部門の分離とサポート体制

JMFおよびIIFの資産運用に従事する都市事業本部とインダストリアル本部および私募ファンド等に係る投資一任業務・投資助言業務等を統括するプライベートソリューションズ本部の3部門を設け、それぞれの運用責任を明確化しています。

2 運用意思決定に係る独立性の確保

各投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、都市事業本部、インダストリアル本部または、プライベートソリューションズ本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の投資法人の事情は考慮しません。

3 投資情報に係る優先検討権ルール

当社が入手する不動産等売却情報に関して、都市事業本部、またはインダストリアル本部のいずれかが優先して検討すべきかを決定するルールを設けています。

反社会的勢力排除に向けた体制整備

KJRMは、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引および反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げています。KJRMの各本部においては、別途定める各部署の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接的または間接的に予想される場合にはコンプライアンス室長および社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

腐敗・贈収賄防止

KJRMは、「Unlocking Real Assets' Future」というミッションのもと、コアバリューの一つとして「コンプライアンスを徹底し、高い専門性を持って自主的に行動すること」と定めています。腐敗および贈収賄防止への対応は、社会的責任であると認識し「腐敗および贈収賄防止方針」を制定し、腐敗および贈収賄行為を禁止しています。

KJRMは、UNCAC（腐敗の防止に関する国際連合条約）採択20年に際し呼びかけられた、Call To Action From Business to Governmentに署名しています。

Call To Actionの詳細についてはこちら📄をご参照ください。

基本方針

KJRMは、投資運用業および投資助言業を営む者として、高い倫理規範に基づく健全な経営を行い、社会からの信認を揺るぎないものとし、社会の発展に貢献することを目的として、企業倫理憲章および役職員行為規範からなる「倫理規程」を定め、経営層を含むすべての役職員が自らの活動の中で事業に関連するあらゆる法令やルールを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を日々実践し、公共のみならず民間部門との関係においても腐敗および贈収賄行為を許容せず、高い企業倫理を備えた会社として広く社会に認められるように努力していきます。

腐敗および贈収賄防止方針の全文についてはこちら📄をご参照ください。

また、「コンプライアンス・マニュアル」および「接待・被接待および社内懇親細則」を定め、いかなる接待・贈答も受けけないことを一般方針とするとともに、業務上やむを得ず取引先等から贈答・接待を受けるまたは行う場合には原則として事前に承認を受けることとしています。手続きの実施状況については、コンプライアンス/リスク担当がモニタリングし、半年に1度マネジメントに報告されます。

2016年には、国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名し、UNGC10原則の支持を通じて、腐敗防止に対するコーポレートガバナンスの強化に努めています。

	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2024/12*	2025/12
政治献金の総額	(円) 0	0	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	(件) 0	0	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	(件) 0	0	0	0	0	0	0
不正・腐敗に関連する罰金、罰則、和解コスト	(円) 0	0	0	0	0	0	0

※2024年4月から2024年12月までの9か月

リスク管理

KJRMは、リスクの適切な管理・運営を行うことにより、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。

リスク管理体制

KJRMは、リスク管理の実施を通じて、事業の継続および安定的発展を確保するものと考えています。資産運用を行う上での公共的使命と社会的責任を十分に認識し、必要なリスク管理を行うほか、投資家保護および投資運用業の適正な運営を図るため、投資法人についても必要なリスク管理を行っています。KJRMの経営方針および戦略目標を踏まえ、健全かつ適切な業務運営を行い、その運営の中で発生するリスクについては、各投資法人の経営方針に則り、戦略目標を踏まえた収益・リスク管理体制を整備し、適切にコントロールするように努力しています。

管理すべき主なリスク

- ・投資運用リスク
- ・事務リスク
- ・システムリスク
- ・レピュテーションリスク
- ・コンダクトリスク

内部監査

KJRMでは、いずれの部門からも独立した内部監査部門を設置しています。内部監査は、リスクアセスメントの結果に基づき年度ごとに内部監査計画を策定し実施されています。内部監査部門は、内部監査規程に基づき内部監査を実施しています。監査対象部門は、内部監査により改善指示・提案を受けた場合には、改善対応策と期限を作成の上、改善対応を実施し、内部監査部門に報告しています。

内部監査部門は、内部監査終了後、内部監査結果を社長に報告する他、原則として年1回以上取締役会に報告しています。

情報セキュリティ

KJRMは、当会社が保有するすべての資産を適正かつ厳格に保護するため、情報セキュリティ基本規程を定めています。

基本方針

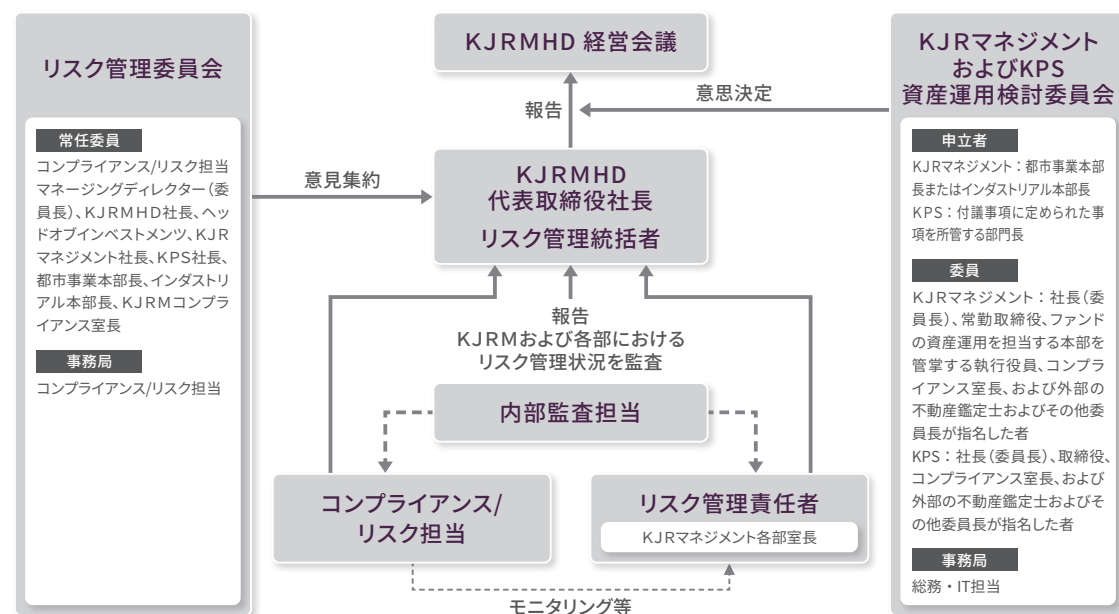
1. 情報資産を適切に保管・管理し、情報の漏洩・改竄を効果的に防止する
2. 機密情報・個人情報の取扱いに十分に配慮する
3. 外部業者に業務を委託する場合、業務委託先の適格性や個人情報の安全管理措置の確認等を実施する
4. 使用許諾を得ている情報資産についても同様の情報セキュリティ管理を実施

基本方針に基づき、下記項目について対応を実施しています。

- ・管理体制
- ・情報資産の管理
- ・アクセス管理
- ・情報インフラの安全な利用
- ・システムの管理

メール攻撃訓練等のITセキュリティ意識向上トレーニングの実施

企業や官公庁などの組織を狙った“標的型(なりすまし)メール”攻撃による情報漏洩リスクが高まっています。日々攻撃手法は進化しており、最終的にはメールの受信者である全社員の意識の向上および適切な行動が被害を防ぐ最大の防御策であることから、全ユーザーに対し毎月メール攻撃訓練を実施していることに加え、2024年3月から12月の間では具体的な事例を踏まえた動画等による研修を2回実施しています。



※2025年2月1日に組織改編を行っています。最新の状況はこちら でご確認ください。

	(単位)	2020年度 (基準年)	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
GHG排出量		267,938	244,347	233,899	259,629	263,343
スコープ1(直接排出量)	(t-CO ₂)	5,608	5,135	5,542	5,302	★ 4,988 ^{※1}
スコープ2(間接排出量)	(t-CO ₂)	29,884	24,633	22,061	17,558	★ 16,588
スコープ1+2	(t-CO ₂)	35,492	29,768	27,602	22,860	21,576
スコープ3	(t-CO ₂)	232,446	214,579	206,297	236,769	241,767
カテゴリ1(購入した製品・サービス)	(t-CO ₂)	16,998	17,110	16,975	17,207	18,048
カテゴリ2(資本財)	(t-CO ₂)	30,182	23,994	28,757	32,943	41,879
カテゴリ3(Scope1, 2に含まれない燃料およびエネルギー関連活動)	(t-CO ₂)	6,716	6,467	6,334	6,215	6,465
カテゴリ5(事業から出る廃棄物)	(t-CO ₂)	13,017	14,478	14,374	16,074	14,698
カテゴリ6(出張)	(t-CO ₂)	1	0	0	0	0
カテゴリ7(雇用者の通勤)	(t-CO ₂)	3	1	1	1	1
カテゴリ12(販売した製品の廃棄)	(t-CO ₂)	0	0	0	0	0
カテゴリ13(リース資産(下流))	(t-CO ₂)	165,531	152,527	139,855	164,329	★ 160,676
カテゴリ15(投資)	(t-CO ₂)	0	0	0	0	0
原単位	(t-CO ₂ /㎡)	0.09	0.08	0.08	0.09	0.09
データ把握率	(%)	97.6	99.9	99.9	99.0	98.6
電力使用量	(MWh)	400,765	386,950	383,880	426,522	430,462
原単位	(kWh/㎡)	133	132	135	152.34	149.76
データ把握率	(%)	97.6	99.9	100.0	99.0	98.8
燃料使用量のみ	(MWh)	130,452	123,172	112,284	127,529	138,296
原単位	(kWh/㎡)	43	42	39	45.55	48.11
データ把握率	(%)	89.6	90.1	89.9	98.1	98.0
電力・燃料使用量(Scope1+2)	(MWh)	—	—	—	—	★ 104,717
水使用量	(千㎡)	2,811	2,914	2,681	3,046	★ 3,106
原単位	(㎡/㎡)	1	1	1	1.09	1.09
データ把握率	(%)	97.5	99.9	99.6	98.7	98.2
廃棄物総量	(t)	20,737	26,546	27,480	26,633	★ 26,678
データ把握率	(%)	78.3	96.3	99.4	96.4	97.7

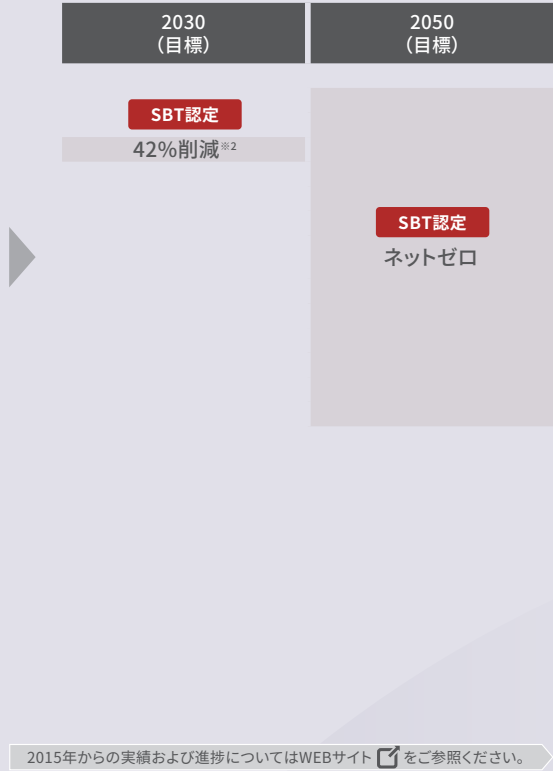
※環境に関するデータは、各物件のテナントおよびオペレーターからの報告に基づき集計していますが、報告となる対象範囲が従前より変更になることでデータの数値に変動が生じる場合があります。 ※1 2024年度においては、数値の横に★マークがあるものが保証数値となります。 ※2 2020年度比の数値です。

		2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
ポर्टフォリオ電力使用量に占める再生可能エネルギー割合	(%)	11.5	15.7	15.0	19.5

ガバナンス

役員名	西田 雅彦 (執行役員)		伊藤 治 (監督役員)		白須 洋子 ^{※3} (監督役員)	
JMF決算期	2025/2	2025/8	2025/2	2025/8	2025/2	2025/8
役員会への出席状況	14回(100%)	9回(100%)	14回(100%)	8回(89%)	13回(93%)	9回(100%)

※3 白須 洋子監督役員は2025年11月28日に実施した第16回投資主総会の終結をもって辞任しました。



役員における女性比率 (%) 0.0[※]

※2025年11月28日に実施した第16回投資主紹介の終結までは33.3%

GRIスタンダード内容索引はJMFサイト🔗をご参照ください。

SASBスタンダード対照表はJMFサイト🔗をご参照ください。

環境

		2021年度 (基準年)	2022年度	2023年度	2024年度
GHG排出量		169,049	170,187	168,927	192,379
スコープ1(直接排出量)	(t-CO ₂)	25,758	25,733	24,149	★ 25,514 ^{※1}
スコープ2(間接排出量)	(t-CO ₂)	16,282	29	97	★ 208
スコープ1+2	(t-CO ₂)	42,040	25,762	24,246	25,721
スコープ3	(t-CO ₂)	127,009	144,425	144,681	166,658
	カテゴリ1(購入した製品・サービス)	6,707	7,349	7,085	7,809
	カテゴリ2(資本財)	13,327	17,307	23,113	16,484
	カテゴリ3(Scope1, 2に含まれない 燃料およびエネルギー関連活動)	27,392	46,241	46,124	48,537
	カテゴリ5(事業から出る廃棄物)	724	681	557	13,354
	カテゴリ6(出張)	1	1	1	1
	カテゴリ7(雇用者の通勤)	1	1	1	1
	カテゴリ12(販売した製品の廃棄)	0	137	156	322
	カテゴリ13(リース資産(下流))	78,802	72,655	67,644	★ 78,042
	カテゴリ15(投資)	56	54	0	2,109
原単位	(t-CO ₂ /㎡)	0.11	0.11	0.11	0.09
データ把握率	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
電力使用量	(MWh)	236,215	152,185	149,619	166,444
原単位	(kWh/㎡)	156.70	102.70	97.79	87.62
データ把握率	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
燃料・ガス使用量	(MWh)	163,548	161,875	147,679	154,691
原単位	(kWh/㎡)	108.50	109.20	96.52	81.43
データ把握率	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
電気・燃料・ガス使用量 (Scope1+2)	(MWh)	—	—	—	★ 209,401
水使用量	(千㎡)	916	927	1,038	1,080
原単位	(㎡/㎡)	0.61	0.63	0.68	0.57
データ把握率	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
水使用量(取水量)	(千㎡)	—	—	—	★ 983
無害廃棄物量	(t)	7,676	7,090	6,324	9,064
有害廃棄物量	(t)	293	329	360	450
リサイクル率	(%)	40.4	40.5	29.5	46.9
データ把握率	(%)	90.1	89.9	88.4	88.7



※環境に関するデータは、各物件のテナントおよびオペレーターからの報告に基づき集計していますが、報告となる対象範囲が従前より変更になることでデータの数値に変動が生じる場合があります。 ※1 2024年度においては、数値の横に★マークがあるものが保証数値となります。 ※2 2021年度比の数値です。

ガバナンス

役員名	本多 邦美 (執行役員)		宇佐美 豊 (監督役員)		大平 興毅 (監督役員)		番匠 史人 (監督役員)	
IIF決算期	2025/7	2026/1	2025/7	2026/1	2025/7	2026/1	2025/7	2026/1
役員会への出席状況	12回(100%)	12回(100%)	11回(92%)	12回(100%)	12回(100%)	12回(100%)	12回(100%)	12回(100%)

役員における女性比率 (%) 25.0

GRIスタンダード内容索引はIIFサイト📄をご参照ください。

SASBスタンダード対照表はIIFサイト📄をご参照ください。

社会

(年度)			2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2024/12	2025/12
社員総数 ^{※1}	(人)	正社員 男性	87	93	97	95	103	105	109
		女性	55	55	55	56	57	59	61
	正社員以外	男性	2	2	3	5	5	4	3
		女性	0	0	0	0	0	0	1
社員の男女比率 ^{※1}	(%)	男性	61.8	63.3	64.5	64.1	65.5	64.9	64.4
		女性	38.2	36.7	35.5	35.9	34.5	35.1	35.6
役員会における女性比率	(%)		—	—	—	11.1	12.5	16.7	0
管理職における女性比率 ^{※1}	(%)		25.7 ^{※3}	17.2	12.1	15.2	16.1	13.2	18.2
社員の多様性 ^{※1}	(%)	30歳未満	4.0 ^{※3}	4.0	5.2	1.9	2.4	2.4	5.7
		30歳以上50歳未満	80.5 ^{※3}	80.0	74.2	74.4	73.3	71.4	69.0
		50歳以上	15.5 ^{※3}	16.0	20.6	23.7	24.2	26.2	25.3
			—	16	14	21	21	11 ^{※5}	16
新規採用者数 ^{※2}	(人)	男性	—	3	3	4	6	3 ^{※5}	12
		女性	—	—	—	—	—	—	—
新規採用者の男女比率 ^{※2}	(%)	男性	89.5 ^{※3}	84.2	82.4	84.0	77.8	78.6	57.1
		女性	10.5 ^{※3}	15.8	17.6	16.0	22.2	21.4	42.9
離職率	(%)		—	9.5	8.4	10.7	10.7	9.7	13.9
育児休業取得率 ^{※2}	(%)	男性	—	50.0	0.0	16.7	0.0	33.4	33.4
		女性	—	対象者無	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
従業員一人あたり研修時間	(時間)		—	—	—	—	—	—	25
研修受講率 ^{※1、※4}	(%)	男性	—	90.6	88.0	98.9	92.7	93.1	98.0
		女性	—	95.9	87.0	97.8	95.8	100.0	98.2
有給休暇取得率 ^{※1}	(%)		64.7	68.5	78.3	79.4	74.5	65.6	79.6
健康診断受診率 ^{※2}	(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	80.9	97.4
満足度調査回答率	(%)		94.0	93.0	94.5	実施なし	96.7	98.7	86.8
欠勤率	(%)		0	0	0	0	0	0	0
労災率	(%)		0	0	0	0	0	0	0
死亡数	(人)		0	0	0	0	0	0	0

KJRMにおける調査結果

※1 役員・派遣社員を除き、部下を持つ社員 ※2 役員・出向社員・派遣社員除く

※3 2020年12月31日時点 ※4 KJRM各部門主催の研修を除く

※5 2024年4月から2024年12月までの9か月

GRIスタンダード内容索引はKJRMサイト  をご参照ください。

SASBスタンダード対照表はKJRMサイト  をご参照ください。

役職員数 169名^{※6}

うち有資格者数	宅地建物取引士	74名	弁護士	1名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	92名	公認会計士	7名
	一級建築士	8名	税理士	3名
	不動産鑑定士	11名	MBA (米国・英国を含みます。)	1名
	日本証券アナリスト協会検定会員	6名	CFA認定証券アナリスト	1名

※2025年12月末時点

※6 非常勤役職員、派遣スタッフおよび社外出向者を除きます。

コンプライアンス

	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2024/12 [*]	2025/12
コンプライアンス研修	(件) 4	4	4	4	4	3	4
政治献金の総額	(円) 0	0	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	(件) 0	0	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	(件) 0	0	0	0	0	0	0
不正・腐敗に関連する罰金、罰則、和解コスト	(円) 0	0	0	0	0	0	0

※2024年4月から2024年12月までの9か月

業界団体等への貢献

KJRMは、各種協会等のサステナビリティに関連する委員会や団体等に積極的に参加し、最新動向の把握に努めています。KJRMが参加する団体等は下記のとおりです。

・投資信託協会 ・アジア・環太平洋不動産協会 (APREA) ・不動産証券化協会 (ARES) 等

株式会社KJRMマネジメントの会社分割について

株式会社KJRMマネジメントは、2025年2月1日を効力発生日として、会社分割を行いました。また、株式会社KJRMマネジメントおよび株式会社KJRMホールディングスは、利益相反管理体制の強化等を目的として、2025年10月4日に、本資産運用会社が実施している私募ファンド事業を株式会社KJRMホールディングスが新たに設立した株式会社KJRMプライベートソリューションズに移管いたしました。



ディスクレーマー

- ・本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。
- ・特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ・本資料は、日本都市ファンド投資法人および産業ファンド投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

株式会社KJRマネジメント

宅地建物取引業 東京都知事(6)第79372号

取引一任代理等認可 国土交通大臣第58号

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号

一般社団法人投資信託協会会員

株式会社KJRMプライベートソリューションズ

宅地建物取引業 東京都知事(1)第112414号

総合不動産投資顧問業 国土交通大臣第184号

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3484号

一般社団法人日本投資顧問業協会会員

一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



KKR Japan Realty Management

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング

<https://www.kjrm.co.jp/>