



Daiwa House REIT

サステナビリティレポート 2026

 大和ハウスリート投資法人

大和ハウスグループの
総合力を活用し
投資主価値の継続的な
拡大を目指します

Contents

トップメッセージ

トップメッセージ	3
ビジョン	4

サステナビリティ

サステナビリティ方針／ ステークホルダー・エンゲージメント	5
サステナビリティ推進体制	6
マテリアリティ	7
ハイライト	10
イニシアティブ等への賛同	11

環境

方針・基本的な考え方	12
TCFD提言に基づく開示	13
TCFD 提言に基づく開示(戦略)	14
TCFD 提言に基づく開示(指標と目標)	16
保有物件における気候変動への対応	17
TNFD提言に基づく開示	18
TNFD提言に基づく開示(戦略-自然関連 依存度及び影響度の分析方法)	19
TNFD提言に基づく開示(指標と目標)	21
環境認証	22
環境保全	23

社会

ビジョンの策定	24
人権の尊重と労働基準	25
地域社会に向けた取り組み	26
テナント・サプライチェーンに向けた 取り組み	27
人財育成	28
ダイバーシティ、 エクイティ&インクルージョン、働き方	29
従業員エンゲージメント	30
健康経営	31
投資家に向けた取り組み	32

ガバナンス

方針・基本的な考え方	33
コンプライアンス	34
コーポレートガバナンス	35
リスク管理	38
リスク管理(情報セキュリティ、 サイバーセキュリティ)	40

ファイナンス

方針・基本的な考え方	41
サステナビリティファイナンス	42

データ集

データ集	43
------	----

編集方針

本レポートでは、大和ハウスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)及び資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)がサステナブルな社会の実現を目指し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すための取り組みを報告しています。

本レポートは2026年8月時点のホームページの情報を基に作成しています。その後の最新情報については、ホームページを随時更新しますので、そちらをご参照ください。

本レポートには、将来予測に関する情報が含まれていますが、これらの記述は各資料の作成時点で入手可能な情報に基づいて判断したものであり、将来の業績等を保証するものではありません。

本レポートにおいて記載する金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

発行年月：2026年8月(年1回発行、次回発行予定2027年8月)
対象範囲：原則として大和ハウスリート投資法人及び
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
期間：2025年4月～2026年3月(必要に応じて2025年3月以前
及び2026年4月以降の活動内容も記載しています)
参考ガイドライン：GRI「サステナビリティ・レポーティング・スタンダード」
環境省「環境報告ガイドライン(2018年版)」
気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)
「最終報告書 気候関連財務情報開示タスクフォースの勧告」
自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)
「最終提言v1.0」

第三者検証・保証：国際保証業務基準第3000号「過去財務情報の監査又は
レビュー以外の保証業務」(ISAE3000)に基づく検証・保証
国際保証業務第3410号「温室効果ガス報告に対する
保証業務」(ISAE3410)に基づく検証・保証



本レポートの 使い方

ページ間を移動しやすいよう、
各ページにナビゲーションボタンを設けています。

トップメッセージ

サステナビリティ

環境

各カテゴリーの先頭ページへ移動します

前のページに
戻ります

Back



Forward



次のページに
進みます



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

本投資法人又は
本資産運用会社ホームページ内の
関連するサイトへ移動します



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

本レポート内の
関連するページへ移動します

トップメッセージ



大和ハウスリート投資法人
執行役員

斉藤 毅



大和ハウス・
アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

成宮 浩司

大和ハウスグループの総合力と
不動産開発のノウハウを
最大限に活用することにより、
中長期にわたる安定した収益の確保と
資産の着実な成長を通じて、
投資主価値の継続的な拡大を
目指してまいります。

大和ハウスリート投資法人のサステナビリティに関する方針と戦略

ESGへの配慮を資産運用に組み込み、中長期にわたる
安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指し、
その実績を適切に開示することに努めてまいります

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境 (Environmental) ・ 社会 (Social) ・ ガバナンス (Governance) (以下「ESG」といいます。) への配慮を組み込むことは、サステナブルな社会の実現に不可欠であり、かつ本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。

本資産運用会社はこの考え方に沿った「サステナビリティ方針」を2017年4月に制定し、不動産投資運用事業を通じて実践してきました。また、本投資法人の成長戦略においては、事業価値 (経済的価値) と社会価値 (非財務的価値) を掛け合わせることで、投資主価値の最大化を図ることとしています。社会価値 (非財務的価値) 向上の戦略として、①GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上 ②温室効果ガス (以下「GHG」といいます。) 排出量の削減 ③生物多様性保全の推進 ④本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進 ⑤サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進のコミットメントを掲げています。

このサステナビリティレポートは、投資主をはじめとするステークホルダーの皆さまに、これまで本投資法人及び本資産運用会社が実践してきたESGに関する様々な取り組みや考え方を、広く知っていただくことを目的として作成したものです。本投資法人では、今後も不動産投資運用事業におけるESGへの取り組みの一層の充実、並びにその実績の適切な開示に努めてまいります。

ビジョンの策定

社会のニーズに応じた不動産等への投資及び運用を行い、
中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な
成長を通じて、投資主価値の継続的な拡大を目指します

本資産運用会社は、J-REITである大和ハウスリート投資法人の資産運用会社です。当社は、スポンサーである大和ハウスグループの企画、開発、施工から、テナント・リーシング、管理、運営に至るまでの総合力を最大限に活用し、実効性を重視したコンプライアンス体制の確立と、透明性を重視した適時適切な情報開示に努めています。

大和ハウスグループでは、創業100周年をむかえる2055年に向け「大和ハウスグループが創り出したい社会」と「私たちの役割」を示す“将来の夢” (パーパス) として「生きる歓びを、未来の景色に。」を策定しています。

当社においては、大和ハウスグループのパーパスを実現するために、当社の“目指す姿” (ビジョン) として、「社会の礎となる。安心できる豊かな未来へ」を2025年1月に策定しました。

「礎」には不動産・インフラとしての意味に留まらず、あらゆるステークホルダーが等しく安心できる豊かな未来を実現できることを目指し、私たちがその中心で支える存在となるという決意を込めています。

事業を通じてESGを推進し、不動産投資運用のプロフェッショナルとして、皆さまから信頼され続ける企業を目指して成長してまいります。

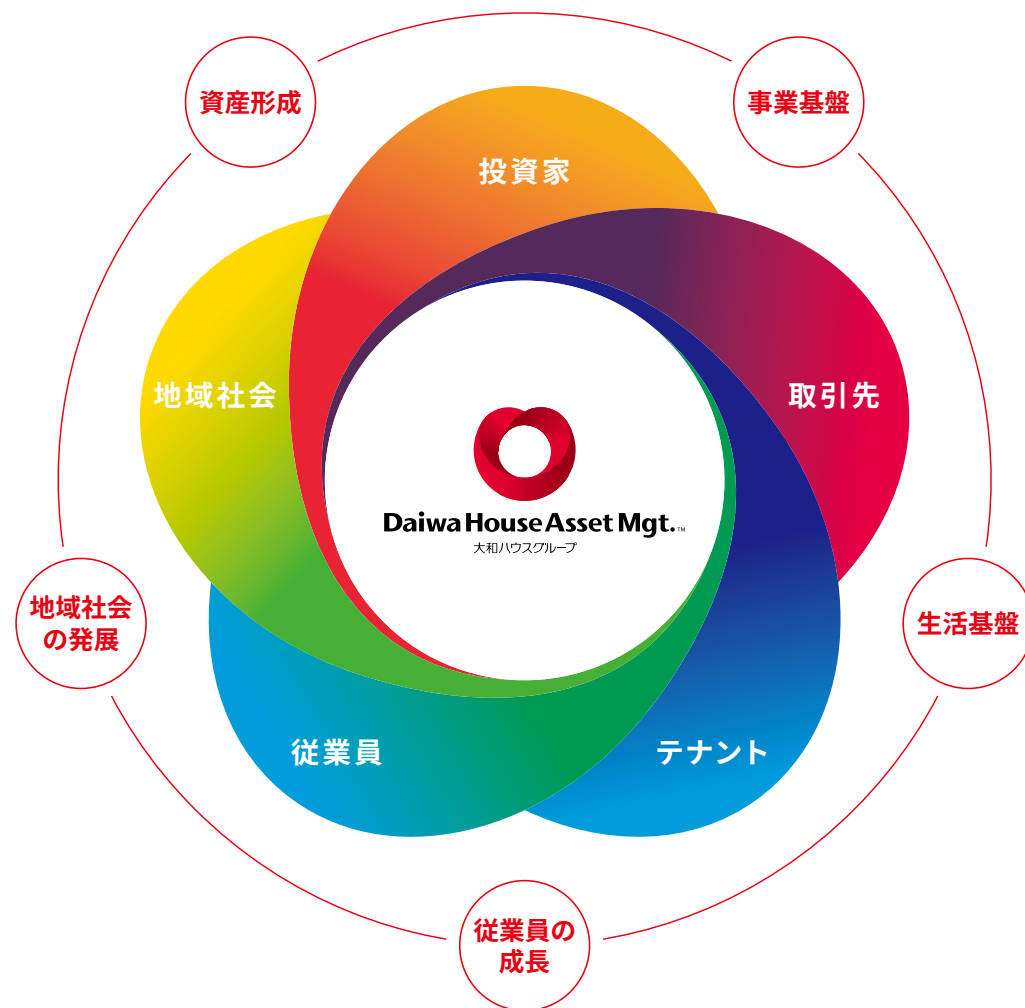
本資産運用会社のビジョン

社会の礎となる。 安心できる豊かな未来へ

社会の役に立つ良質な不動産に投資し
その価値を高めていくことで、
あらゆるステークホルダーの
資産形成・生活基盤・事業基盤・地域社会の発展を支え、
安心できる豊かな未来を実現したい。

「礎」には、
こうした未来をその中心で
支えていきたいという思いを込めています。

不動産投資運用のプロフェッショナルとして、
皆さまから信頼され続ける企業を目指して
成長していきます。



サステナビリティ方針／ステークホルダー・エンゲージメント

方針・基本的な考え方

サステナビリティ方針

大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、並びに環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会の実現を目指しています。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務にESGへの配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。したがって、次の「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行います。

① 地球温暖化防止

脱炭素社会の実現に向け、省エネルギー設備の導入などによる省エネ対策を推進します。また、再生可能エネルギー発電設備の導入や導入物件の取得を検討します。

② 自然環境との調和（生物多様性保全）

自然資本の保全・向上に向け、豊かな自然環境を将来世代に継承できる社会を目指し、周辺環境との調和に配慮した植栽管理を推進します。

③ 資源保護（水資源保護・廃棄物削減）

資源循環型社会の実現に向け、節水設備機器の導入による節水対策、並びに資源のリデュース・リユース・リサイクルの3R活動を推進します。

④ 化学物質による汚染の防止

人や生態系が化学物質による悪影響を受けることのない社会を目指し、不動産運用時における有害化学物質の削減、代替、及び適正管理を推進し、リスクの最小化に取り組みます。

⑤ 社内体制の構築と従業員への取り組み

サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、従業員の教育・訓練を定期的を実施して人財の育成に取り組みます。また、安全かつ健康的に働くことのできる職場・多様な従業員が柔軟に働ける職場作りを目指します。

⑥ 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築

社外のステークホルダーとの信頼関係の構築を目指し、お客さまであるテナントの満足向上、サプライチェーンにおけるCSRの推進を図るための取引先への働きかけ、地域市民との地域共生活動に取り組みます。

⑦ 情報開示によるコミュニケーションの推進

ESGに関する情報を積極的に開示し、投資家をはじめとするステークホルダーとの対話を今後の事業活動に活かしていきます。また、グリーンビルディング認証の継続的な取得を検討していきます。

⑧ 法規制等の遵守とリスクマネジメント

ESGに関する法令を遵守します。また、不動産取得時のリスク評価における環境・社会的影響の考慮や人権啓発の推進など、適切なリスクマネジメントに努めます。

ステークホルダー・エンゲージメント

本投資法人は、投資主をはじめ保有物件のテナントや地域社会、サプライチェーンのほかに、本資産運用会社の役員員及びスポンサーを含む多様なステークホルダーとの関わりを通じ、事業活動等を行っています。ステークホルダーとの長期的な関係の構築並びに積極的なコミュニケーションを通じて、サステナブルな成長を目指します。



物件取得検討時の事前確認

本資産運用会社では、物件の取得検討時に次の項目について確認しています。

項目	確認内容
災害リスク	・水害、土砂災害、津波、液状化等の危険性 特に水害は、標高や1階の階高などから浸水リスクを把握 必要に応じて、設計/建設時の対応状況 ・浸水リスクがある場合の対応状況
環境認証	・環境認証（BELS、CASBEE、DBJグリーンビル認証、LEED等）の取得状況
エネルギーデータ	・エネルギーデータ（電気・ガス・水・廃棄物）の使用状況 ・ポートフォリオに与える影響（データ取得できる場合）
グリーンリース契約	・グリーンリース契約の締結状況
環境関連法令遵守状況	・建築物省エネ法、省エネ法、フロン排出抑制法、東京都環境確保条例、 その他地球温暖化に関する地方条例、廃棄物処理法等の環境関連法令についての遵守状況
防災協定	・自治体等との防災協定等の締結状況

サステナビリティ推進体制

サステナビリティ推進体制と取締役会の監督、経営者の役割

サステナビリティ委員会

- サステナビリティ関連の方針、戦略立案に関する審議及び決議を行う
- サステナビリティ関連の業務の執行に関する審議及び決議を行う
- サステナビリティ関連課題（気候関連及び自然関連含む）について、3ヶ月に1回取締役会及び役員会へ報告し、取締役会の監督を受ける

サステナビリティ推進体制

最高責任者：代表取締役社長
執行責任者：経営管理本部ウェルビーイング部長
実行責任者：大和ハウスリート本部長、私募ファンド本部長

サステナビリティ委員会

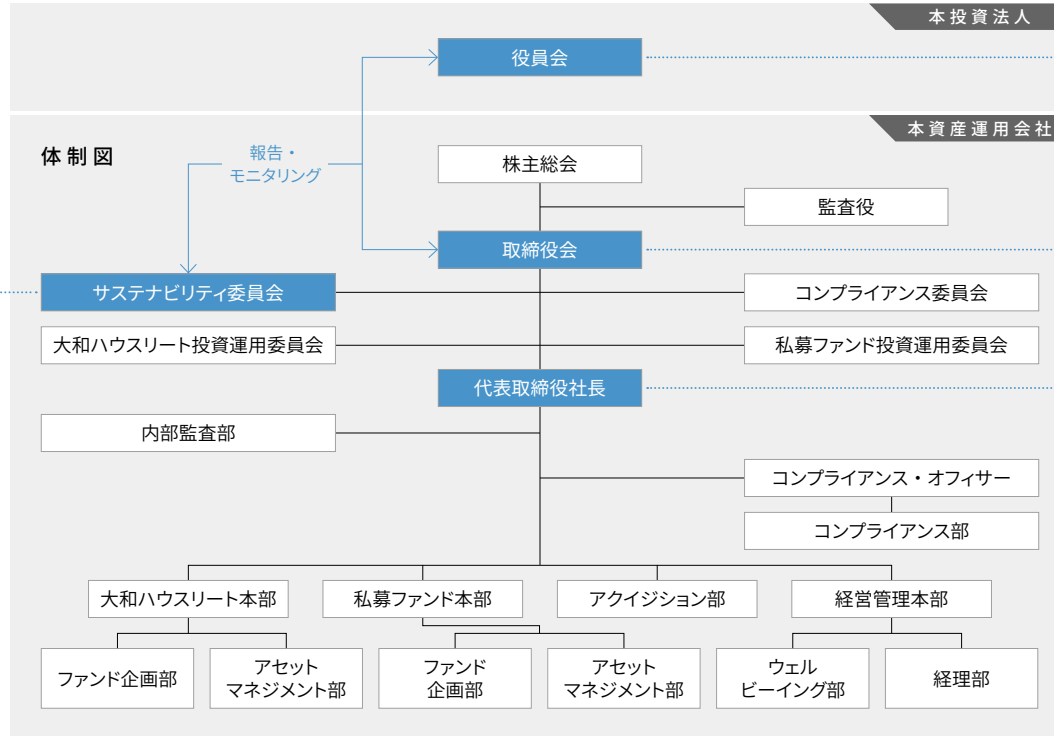
構成メンバー：全常勤取締役、本部長、部長（コンプライアンス部長、内部監査部長を除く）、選ばれた役職員

オブザーバー：社外専門アドバイザー、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部長、内部監査部長

開催頻度：毎月必ず1回以上

機能と役割：サステナビリティに係る方針、戦略立案及び業務の執行についての審議及び決議、取締役会及び投資法人の役員会に対し、適宜報告

開催回数	2025年度
サステナビリティ委員会	12回



役員会の役割

サステナビリティ委員会及び取締役会からサステナビリティに関する事項（気候関連、生物多様性等の地球環境問題への配慮、自然災害等への危機管理等）についての報告を受け、モニタリングを行う

取締役会の監督

サステナビリティ委員会からサステナビリティ関連課題（気候関連及び自然関連含む）についての報告を受け、進捗状況のモニタリング・監督を行う

代表取締役社長の役割

サステナビリティ関連課題（気候関連及び自然関連含む）について、取締役会における最高責任者並びにサステナビリティ委員会の最高責任者として、各種目標・施策の最終的な承認や取組状況の評価、見直しの指示等を行う

サステナビリティに関する事項の報告回数

	2025年度
取締役会	12回
投資法人役員会	12回

主な報告事項及び決議事項（2025年度）

サステナビリティ委員会

（決議）

サステナビリティ委員会委員長代行順位の件、サステナビリティボンドの発行に係るプロジェクト選定について、資金借入（グリーンローン）契約締結、イニシアティブの退会

（報告）

サステナビリティ関連予算策定、サステナビリティ評価（社外専門アドバイザー）、サステナビリティ実施計画・実績、サステナビリティ関連年間スケジュール、サステナビリティレポートの発注・開示、ESG専用サイト更新、GRESB回答提出・評価結果、CDP気候変動プログラム回答提出・評価結果、S&P Global CSA評価回答提出・評価結果、「Sustainability Yearbook Member」選定、PRI年次報告書提出・アセスメント評価受領、環境省 ESGファイナンス・アワード・ジャパン応募、「環境サステナブル企業」選定、健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）認定、サステナビリティ研修（ワークショップ）アンケート結果報告、GRESBとの面談報告

取締役会及び投資法人役員会

（決議）

資金借入（グリーンローン）契約締結、サステナビリティ指標連動報酬

（月次報告）

サステナビリティ関連の予算実績管理、気候変動関連、外部評価関連、保有物件の環境認証関連、イニシアティブの参加状況、サステナビリティ関連の契約等

（個別報告）

サステナビリティ関連年間スケジュール、サステナビリティレポートの発行について、ESG専用サイトの更新について、GRESB 2025について、CDP2025について、S&P CSA評価について、PRI年次報告書について、ESGファイナンス・アワード・ジャパンについて、健康経営優良法人2026について、環境パフォーマンスの状況について、グリーンリース契約締結状況、社外専門アドバイザーによるサステナビリティ研修（ワークショップ）実施について、労働者権利に関するエンゲージメント、IRIにおけるESGに係る取り組みに関する投資家からの質問内容

マテリアリティ

マテリアリティの特定プロセス

本投資法人及び本資産運用会社では、事業活動、製品・サービス及びそのサプライチェーンに関連する外部ステークホルダーとの依存と影響を特定し、評価するために、マテリアリティ特定を以下のプロセスで実施しています。



マテリアリティの特定プロセス

マテリアリティに対する実績

重要課題	管理項目 (KPI)	対象	目標	管理項目 (KPI) を選定した理由	2025年度 達成状況	2025年度 実績	目標達成に向けた戦略	関連するSDGs	掲載ページ
環境	気候変動への対応	GHG排出量	投資法人 ①GHG総排出量 (Scope 1+2) を 2030年度までに42%削減 (2020年度対比) ※ SBTi認定 (2022年2月) ②GHG総排出量 (バリューチェーン) を 2050年度までにネットゼロにする ※ SBTi認定 (2022年8月)	近年、世界や日本各地で気候変動が要因と考えられる 気候災害が頻発しており、大きな要因となっている GHG排出量の削減を企図して選定しています。	達成	①97.3%削減 ②—	- 照明のLED化推進 - 節電型空調への更新、空調容量の見直し - 人感センサーの設置 - ZEB化の推進 - 太陽光発電設備の設置 - 内部炭素価格 (インターナル・カーボン・プライシング) の活用 - 再エネ電力メニューの導入 - 非化石証書の購入 - 省エネ診断の実施		P.16
	生物多様性への対応	生物多様性に関する認証	投資法人 生物多様性に関する認証の 取得物件を2030年度までに 5物件以上	顧客の生物多様性対応ニーズの上昇にともなう事業 影響を考慮して選定しています。	未達成	2物件	- 特定外来生物、未判定外来生物、 生態系被害防止外来種を採用しない - 在来種を採用する - 環境にやさしい維持管理を実施 (強い刈込は行わない、 化学薬品は必要最低限の範囲使用)		P.21
	環境認証取得の推進	グリーン ビルディング認証	投資法人 環境認証の取得割合 (延床面積ベース) を 2030年度までに75%以上	保有物件の環境負荷低減の取り組みについての客観 性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図し て選定しています。	未達成	73.7%	照明のLED化工事、節電型空調設備及び節水型機器の 導入、太陽光発電設備の設置などの取り組みにより、省 エネルギー化を推進		
	水資源の効率的な 利用	水使用量	投資法人 2017年度 (基準年度) における 原単位 (0.8205㎡/㎡) 以下に削減 (2018年～2027年の10年間)	気候変動の影響によって、将来的に水の供給が不安定 になることが予想されており、世界的に水環境保全の 重要性が高まっているため選定しています。	達成	0.5965㎡/㎡	- 節水型機器の導入 - 雨水・地下水・中水の有効活用		P.23
	保有物件における 廃棄物量削減/ リサイクル率の向上	廃棄物 リサイクル率	投資法人 2017年度 (基準年度) における リサイクル率 (54.2%) 以上に向上 (2018年～2027年の10年間)	世界人口の増加などにともない、世界の天然資源の 利用量が著しく増加し、資源の枯渇と廃棄物による環 境への影響が深刻化しているため選定しています。	達成	63.7%	- リサイクル推進のポスターの掲示 - 分別実施によるリサイクルの促進		

マテリアリティ

重要課題	管理項目 (KPI)	対象	目標	管理項目 (KPI) を選定した理由	2025年度 達成状況	2025年度 実績	目標達成に向けた戦略	関連するSDGs	掲載ページ
従業員の エンゲージメント向上	eNPSスコア	資産運用 会社	-8以上に向上 (2030年度)	本投資法人の安定的・継続的な成長を支えるのは本資産運用会社の「人材」であると考えており、従業員の満足度や働きやすさ、働きがい測る重要な指標として選定しています。	未達成	-22	- 働きがいと働きやすさの両立を目指して、従業員の給与水準を引き上げ並びにウェルネス休暇制度、育休取得金、復職祝金、サンキューサポート一時金の支給制度の創設等 - 目標達成に向けたコミットメント強化を企図して本資産運用会社の取締役報酬について、「従業員満足度調査」の「eNPS」のスコアを評価対象とした報酬体系としています。	 	 P.30
	離職率	資産運用 会社	0%に向上 (2030年度)	役職員(嘱託社員・臨時社員・パートタイマー・アルバイトを含みます。)を対象に第三者機関によるeNPSアンケートを実施して、スコアを説明しフィードバックすることにより、より良い職場環境の構築に取り組んでいます。	未達成	3.8%		 	
	従業員の 平均勤続年数	資産運用 会社	10年以上に向上 (2030年度)		未達成	7.3年		 	
人財の育成	①役職員1人当りの 研修時間	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	本投資法人及び本資産運用会社の成長を支えるために、人財を育成することが重要であると考えているため選定しています。	—	①36.3時間/人・年	—	 	 P.28
	②役職員1人当りの 研修額					②100,695円/人・年			
健康で快適な 職場環境と ワークライフ バランスの推進	男性の 育児休業取得率	資産運用 会社	100%に向上 (2030年度)	パートナーである女性側に偏りがちな育児や家事の負担を分かち合うことで、女性の出産意欲や継続就業の促進による少子化の改善、本資産運用会社の働き方改革にもつながると考えているため選定しています。	未達成	50.0%	育児休業を取得した男性役職員に対して、育児休業を取得した日数に応じて育児休業取得金(10万円～30万円)を支給し支援	 	 P.29
	有給休暇等消化率	資産運用 会社	85%に向上 (2030年度)	仕事と生活の調和(ワークライフバランス)の実現のためには、労働時間や休日数、年次有給休暇の取得状況など、従業員の健康と生活に配慮し、多様な働き方に対応したものに改善することが重要であると考えているため選定しています。	未達成	70.8%	計画的年次有給休暇、時間単位での取得、ウェルネス休暇、ホームホリデーの導入等により有給休暇等消化を促進	  	
	月間平均残業時間	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)		—	17.2時間	- フレックスタイム制の導入 - 毎月開催される本資産運用会社の衛生委員会、サステナビリティ委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び投資法人役員会に報告し、モニタリング	  	
社会	女性役員比率	投資法人	30%以上(維持)		達成	66.7%	—	 	 P.36
	ダイバーシティの 推進 女性管理職比率	資産運用 会社	①女性管理職 (シニアマネジャー以上)比率を 39%以上 (2030年度)	少子高齢化にともなう労働人口の減少が課題となっており、企業の生産性を上げていくためには、女性の活躍の場を広げ、労働力人口を増やすことが不可欠と考えているため選定しています。	未達成	①23.1%	- 企業経営を担う女性リーダー研修の実施 - 男女が家事・育児等を分担して、ともにライフイベントとキャリア形成を両立できる環境づくり	 	 P.29
			②女性ライン管理職 (グループ長以上)比率を 20%以上 (2030年度)		達成	②22.2%	育児休業を取得し、復職した女性役職員に対して、復職した時期に応じて復職祝金(30万円～100万円)を支給し支援	 	
人権の尊重	労働関連問題・ 差別・ ハラスメント等の 申告件数	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	従業員の満足度や働きやすさを測る重要な指標として、また、事業を通じて人権が尊重される社会の実現に貢献すると考えているため、申告件数を確認項目として選定しています。	—	0件	- 人権研修、ハラスメント研修の実施 - 通報窓口の周知		 P.25
テナントと協働した 環境負荷低減への 取り組み	グリーンリース 契約締結割合	投資法人	グリーンリース契約の 締結割合(延床面積ベース)を 2030年度までに100%	テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指すためにポートフォリオにおけるグリーンリース契約の締結割合(延床面積ベース)を選定しています。	未達成	99.8%	- PM会社担当によるテナントとの交渉に加えて、本資産運用会社AM担当及びスポンサーの物件担当による交渉を実施することで、契約締結率向上を推進 - PM会社担当、本資産運用会社AM担当、スポンサーの物件開発担当による対話の場を持つことで、エンゲージメントを推進	  	 P.27
テナントの健康・ 快適性・利便性	テナント満足度 調査	投資法人	3年に1回を目途に実施 定量目標なし(確認項目)	テナントの満足度向上が、物件運用パフォーマンスの安定及び向上につながるものと考えているため選定しています。	—	居住施設120物件(8,715戸)に対し入居者の満足度調査を11段階評価で実施(2025年2月) - 物件に対する満足度：「7」以上の評価 72.2% - 他の方に勧めたいか：「7」以上の評価 62.7%	—	 	
ステークホルダー エンゲージメントと 適時適切な情報開示	IR件数 (電話／Web会議 を含む)	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	投資主、投資家の皆さまに積極的な情報開示を行い、対話を重ねることで社会のニーズに応えていきたいと考えており、IR件数を確認項目として選定しています。	—	202回	—		 P.32

マテリアリティ

重要課題	管理項目 (KPI)	対象	目標	管理項目 (KPI) を選定した理由	2025年度 達成状況	2025年度 実績	目標達成に向けた戦略	関連するSDGs	掲載ページ
ガバナンス	コンプライアンス 研修実施回数	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	全ての役職員(嘱託社員、臨時社員、パートタイマー、アルバイトを含みます。)が、投資家の最善の利益を追求する行動に対して高い意識を持って取り組むべくコンプライアンス研修を継続的に実施していく必要があると考えているため確認項目として選定しています。	—	4回(注1)	—		P.44
	リスク評価 実施回数	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	本資産運用会社が営む業務に内在する種々のリスクを正確に把握し、これが実現することにより生じ得る損失を適切に管理するため、リスク評価を実施しその回数を確認項目として選定しています。	—	3回	—		P.38 P.39
	内部監査 実施回数	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	本資産運用会社の各部門における業務が法令並びに当社の規程及び方針等に適合し、妥当なものであるかどうかを検討・評価するために内部監査を実施しています。また、内部監査結果に基づき被監査部門に対する改善・効率化への提案等を行い、もって本資産運用会社業務の適正性並びに経営の健全性確保に資することを目的としており、内部監査実施回数を確認項目として選定しています。	—	6回(注2)	—		
	外部による 内部管理態勢調査 実施回数	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	本資産運用会社の内部管理態勢が適切に整備され、有効適切に機能していることを第三者機関に調査を依頼しており、外部による内部管理態勢調査実施回数を確認項目として選定しています。	—	1回	—		
	安否確認 実施回数	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	企業の危機管理の一環として災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握するため、インターネットやメールを通じた安否確認のシステムを導入しており、安否確認訓練の実施回数を確認項目として選定しています。	—	1回	—		
	役職員向け標的型 攻撃メール訓練 実施回数	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	偽の標的型攻撃メールを送信することで、役職員がメールの不審な点に気付いて回避できるか、不審メール受信時の報告連絡体制に問題はないか等を確認するため、定期的に「標的型メール訓練」を実施し、実施回数を確認項目として選定しています。	—	1回	—		P.40
	社外専門 アドバイザーによる サステナビリティに 関する評価	資産運用 会社	定量目標なし(確認項目)	本資産運用会社において毎月開催しているサステナビリティ委員会の社外専門アドバイザーから、各項目(委員会運営、ガバナンス、経営層コミットメント、役職員に対する社内浸透・教育等、マテリアリティ、エネルギーに係る目標・実績、情報開示、エンゲージメント、具体的な取り組み、各種イニシアティブへの参加)の評価並びに総合評価、総評を得ており、総合評価を確認項目として選定しています。	—	4点/5点満点	—		

(注1) この他、新規入社の社員に対しては、別途コンプライアンス研修を実施しています。

(注2) 全部署に対し、年1回実施しています(内部監査部を除く)。

ハイライト

GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は2025年GRESB リアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESB レーティングで、「4スター」を取得しました。また、「マネジメント・コンポーネント」と「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を8年連続で取得しました。



CDP気候変動プログラム評価

本投資法人は、2025年のCDP評価において、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、5年連続で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動Aリスト企業に認定されました。CDP評価は、リーダーシップレベル(A、A-)、マネジメントレベル(B、B-)、認識レベル(C、C-)、情報開示レベル(D、D-)の8段階で付与されます。



CDPサプライヤーエンゲージメント評価 リーダーボードに選出

本投資法人は、気候変動に対するバリューチェーン全体での企業の取り組みを、「目標設定」、「サプライヤーとの協働」、「スコープ3排出量」、「リスク管理プロセス」、「ガバナンスと事業戦略」の5つの分野の質問への回答内容及びCDP気候変動プログラムのスコアから評価する2025年のCDPサプライヤーエンゲージメント評価において、A評価を獲得し、リーダーボードに6年連続で選出されました。



環境省 ESGファイナンス・アワード・ジャパン 「環境サステナブル企業」に選定

本投資法人は、環境省が主催する第7回ESGファイナンス・アワード・ジャパンにおいて、重要な環境課題に関する「リスク・事業機会・戦略」、「KPI」、「ガバナンス」等の開示充実度が一定の基準を満たしている企業として「環境サステナブル企業」に4年連続で選定されました。



S&P Global「Dow Jones Best-in-Class Asia Pacific Index」構成銘柄に選定

本投資法人は、S&P Dow Jones Indices社が提供する、サステナビリティに関する世界の代表的な株式指標である「Dow Jones Best-in-Class Indices (旧Dow Jones Sustainability Indices)」のアジア・太平洋地域を対象とした「Dow Jones Best-in-Class Asia Pacific Index」の構成銘柄に3年連続で選定されました。

S&P Global「Sustainability Yearbook Member」に選定

本投資法人は、S&P Global社が実施する2025年CSA評価において、環境では「気候変動戦略」、社会では「顧客との関係」、ガバナンスと経済では「マテリアリティ」の項目で特に高い評価を獲得し、Equity Real Estate Investment Trusts (REITs) 業界における上位15%の企業として、「Sustainability Yearbook Member」に2年連続で選定されました。



責任投資原則 (PRI) 年次報告書

本資産運用会社は、PRIの基本的な考え方に賛同し、署名機関として認証されています。PRI署名投資家は、ESGの課題を投資判断に組み込むことを宣言し、責任ある投資家として、あらゆるステークホルダーにとって豊かな世界の創造を目指しています。

Signatory of:



● PRI年次報告書 (2025年)

ポリシー、ガバナンス、戦略	★★★★★
不動産	★★★★★
信託醸成措置	★★★★☆

「健康経営優良法人 2026 (中小規模法人部門)」 「ブライト500」に認定

本資産運用会社は、健康経営に関する経営理念・方針、組織体制、役職員の健康保持・推進対策、法令遵守・リスクマネジメント等に関する取り組みが評価され、「健康経営優良法人2026 (中小規模法人部門)」に4年連続で認定されました。さらに、中小規模法人部門の健康経営優良法人の上位500法人である「ブライト500」にも4年連続で認定されました。



ユニバーサルマナー検定の取得

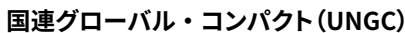
本資産運用会社は、人権研修の一環として、障がい者を含む多様な人々への理解を深め、自分とは異なる誰かの視点を知り、「自分ごと化」して配慮ある行動ができるようになることを目的に、一般社団法人日本ユニバーサルマナー協会が主催するユニバーサルマナー検定の研修を受講し、全役職員※がユニバーサルマナー検定3級を取得しました。



※2025年12月時点在籍の役職員

イニシアティブ等への賛同

本投資法人及び本資産運用会社は、サステナブルな社会の実現に向けて、特に「気候変動」「人権」「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(多様性の尊重)」「生物多様性への対応」が重要な社会課題であると考えており、これらに係るイニシアティブへ参加することで今後も社会課題の解決に積極的に取り組む方針です。

 国連グローバル・コンパクト (UNGC) 人権 ダイバーシティ&インクルージョン 気候変動 生物多様性 (資産運用会社)	 Science Based Targets (科学を基準とする 目標設定) 気候変動 (DHR)
Signatory of:  責任投資原則 (PRI) ESG全般 (資産運用会社)	世界自然保護基金 (WWFジャパン) 気候変動 生物多様性 (資産運用会社)
 気候関連財務情報開示 タスクフォース (TCFD) 気候変動 (資産運用会社)	 生物多様性のための 30by30アライアンス 生物多様性 (資産運用会社)
 GXフューチャー・ コンソーシアム 気候変動 (資産運用会社) ※旧TCFDコンソーシアムに入会、2026年4月に改組がなされ、GXリーグの一部が統合されています。	 TNFDフォーラム 生物多様性 (資産運用会社)
 気候変動イニシアティブ (JCI) 気候変動 (DHR/ 資産運用会社)	 TNFD Adopter 生物多様性 (DHR)
 Race to Zero 気候変動 (DHR)	各イニシアティブの概要についてはロゴをクリックし、各ホームページをご参照ください。

Environment

環境

方針・基本的な考え方

本投資法人の成長戦略において、事業価値（経済的価値）と社会価値（非財務的価値）を掛け合わせることで、投資主価値の最大化を図ります。

社会価値（非財務的価値）向上の戦略として、以下の5つを掲げています。

- ① CDP、S&Pなど第三者機関からのESG評価の向上
- ② 温室効果ガス排出量の削減
- ③ 生物多様性保全の推進
- ④ 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進による資産運用リスクの低減
- ⑤ サステナビリティ指標連動報酬の導入による推進のコミットメント

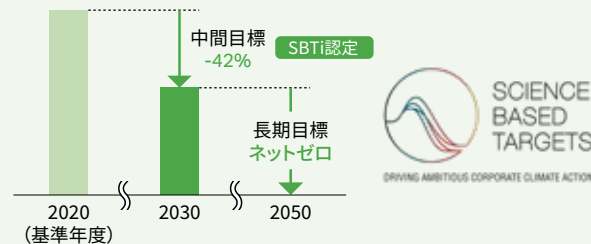
TCFD提言に基づく開示

方針・基本的な考え方

本投資法人は、2030年までにScope1・2のGHG総排出量を2020年度比42%削減、2050年までにバリューチェーン全体の総排出量ネットゼロを達成する目標を設定しています。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、2022年にSBTイニシアティブ (SBTi) の認定を取得しました。

KPI・主な取り組み

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	目標
GHG排出量 (Scope 1+2)	全物件	2020年	2030年	総排出量を42%削減 SBTi認定 (2022年2月)
GHG排出量 (Scope 3)	把握可能な物件	2020年	2030年	総排出量を算定し削減 SBTi認定 (2022年2月)
GHG排出量 (バリューチェーン全体)	全物件	2020年	2050年	ネットゼロ SBTi認定 (2022年8月)



TCFD提言に基づく開示

- ・本資産運用会社は、TCFD提言に賛同し、同提言に基づく気候変動に係るリスク管理や各種取り組みを推進しています。
- ・2021年10月に一部改訂されたTCFD提言及び新たなガイダンスを踏まえ、気候関連情報の開示を行います。



シナリオ分析の実施

異なるシナリオ下における事業への影響を評価するとともに、気候関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスを評価することを目的として、下記のステップに沿ってシナリオ分析を実施しています。



区分	1.5°Cシナリオ	4°Cシナリオ
シナリオの概要	脱炭素社会の実現へ向けた政策・規制が実施され、世界全体の産業革命前からの気温上昇幅を2°C未満に抑えられるシナリオ。移行リスクは高いが、物理リスクは4°Cシナリオと比較すると低く抑えられる。	パリ協定における国別目標など、公表済み目標が達成されることを前提としたシナリオ。新たな政策・規制は導入されず、世界のエネルギー起源CO₂排出量は継続的に増加する。移行リスクは低い、物理リスクは高くなる。
主な参照シナリオ	・ IEA Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE) ・ IPCC RCP2.6	・ IEA Current Policies Scenario (CPS) ・ IPCC RCP8.5
シナリオ分析の時間軸	2035年、2050年を想定	
評価の範囲	ポートフォリオ全体 (底地物件を除く)	

TCFD提言に基づく開示（戦略）

2026年にシナリオ分析の見直しを行い、2035年及び2050年を想定した、気候関連のリスク・機会について本投資法人の事業への影響を分析しました。

シナリオ分析を踏まえた対応策を策定し、レジリエンスを高めていきます。

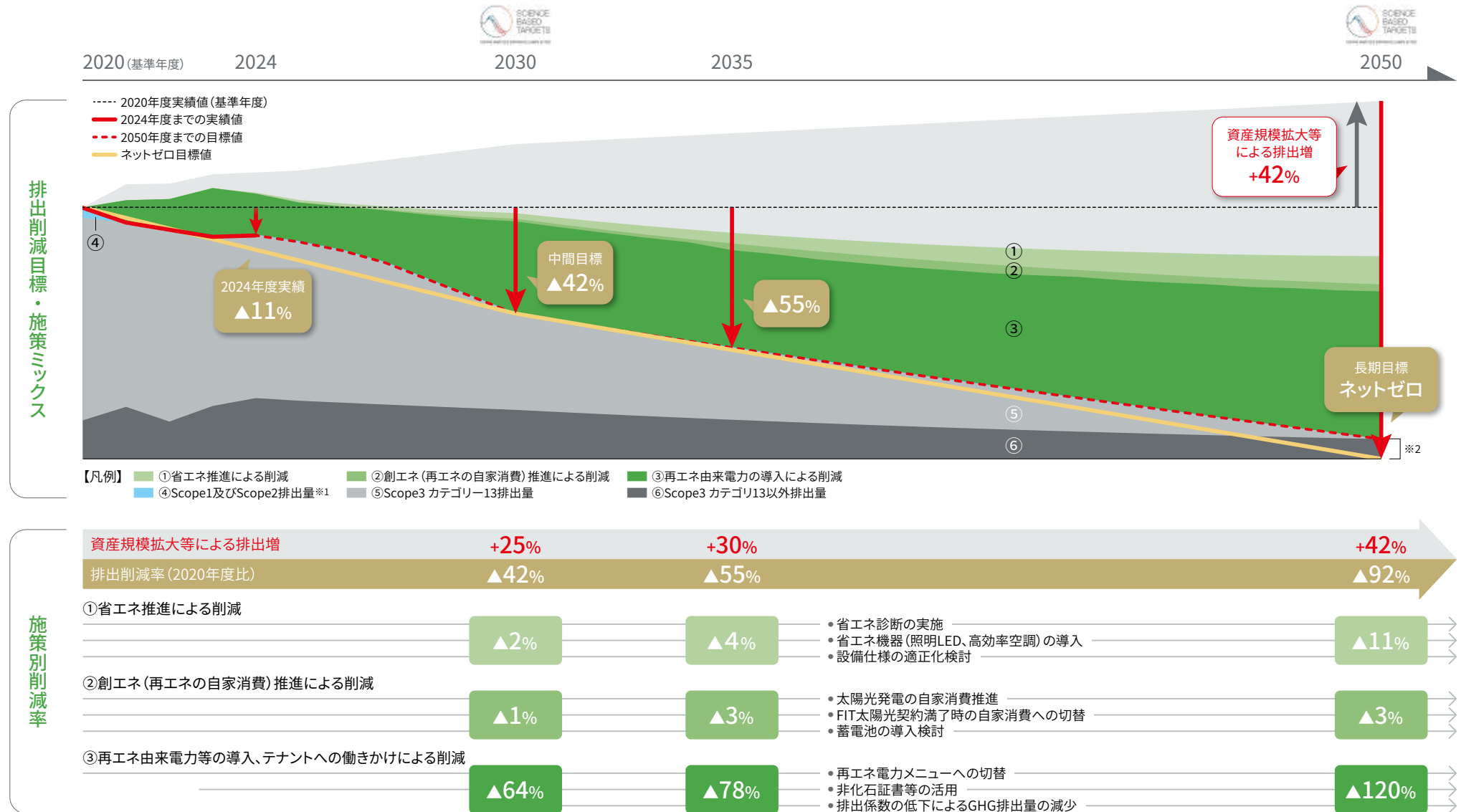
リスク/ 機会	区分	主なリスク・機会	事業への財務影響(百万円)※				本投資法人の対応策
			2035年		2050年		
			1.5℃	4℃	1.5℃	4℃	
移行リスク	政策・規則	炭素税の導入に伴う、建築資材高騰による修繕・改修コストの増加	885	10	1,353	11	- 既存物件における改修工事の総合的かつ計画的な実施 - 省エネ性能に優れた(ZEB等環境認証取得済み)物件の取得 - 省エネ性能の低い物件、築年数の経過による修繕・改修費の増加が見込まれる物件の売却検討
		炭素税の導入に伴う、事業活動によるGHG排出に係る間接費の増加	213	2	326	3	- 省エネ診断の実施 - 省エネ機器の導入 - エネルギー管理システムの導入 - 太陽光発電(自家消費、PPA等)比率の向上 - 再エネ電力メニューへの切替え - 保有物件のエネルギー消費/GHG排出削減目標の設定 - インターナル・カーボン・プライシングの運用によるGHG排出削減の推進
	技術	ZEB・ZEH仕様への省エネ改修費の増加	223	223	223	223	- 既存物件における改修工事の総合的かつ計画的な実施(LED化、高効率空調等の省エネ改修) - 設備仕様の適正化検討 - 遮熱・断熱改修 - エネルギー管理システムの導入 - 太陽光発電の自家消費 - ZEB・ZEH物件の取得
	市場	気候変動に伴う浸水リスク対応等レジリエンスの確保が滞ることに伴う資産価値の低下	1,859～10,517	3,719～21,035	1,859～10,517	3,719～21,035	- ハザードマップ(浸水深)に基づく、止水板・防水ドア等の設置による浸水被害の低減 - 防水工事、外壁工事、シーリング工事等の前倒し実施による建物の防水性能の向上 - 自然災害による損害に対する保険の付保 - 浸水リスクの低い物件、防災性能の高い物件の取得 - 防災訓練、現場オペレーションの事前確認、緊急時連絡体制の整備
	評判	気候変動への取り組み(防災対応等)が遅れることによる、稼働率の低下や賃料収入の低下	1,741	3,482	1,741	3,482	
物理リスク	急性	建物が浸水・漏水することによる賃貸収入の減少	24	47	24	47	- 太陽光発電の自家消費推進(PPA含む) - FIT太陽光契約満了時の自家消費への切替 - 蓄電池の導入検討 - テナントとの協働による省エネ活動等の推進(グリーンリース)
	慢性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮等、自然災害の増加による保険料の増加	39	78	92	185	
機会	エネルギー源	再生可能エネルギーの活用と電力使用の最適化による光熱費の抑制	167	167	265	265	- 定期的なテナント満足度調査実施によるテナントニーズの把握 - 環境配慮型設備への更新・物件改修の推進 - 環境認証の取得推進 - 環境認証のより高い評価取得 - 環境認証を有する物件の取得
	市場	環境性能の高い物件の運用による稼働率・賃料収入の増加	371	371	629	629	
	レジリエンス	防災性能の高い物件の運用による建物の自然災害復旧修繕コストの抑制	223	446	223	446	

※本資産運用会社が、過去の運用実績等を基に一般に開示されているパラメータを参考に試算した年間の影響額であり、数値の正確性を保証するものではありません。

TCFD提言に基づく開示(戦略)

排出削減及びSBTi認定目標の達成に向けたロードマップ

本投資法人では、2030年度に2020年度比でGHG総排出量を42%削減すること及び2050年のネットゼロを長期目標に掲げ、その達成に向けた施策別削減率を含めたロードマップを策定しています。



※1 Scope1: 空調設備等のフロン排出抑制及びガス空調から電気空調への切替による削減

Scope2: 再エネ電力メニューへの切替及び非化石証書等の活用による削減

※2 残余排出に係る削減施策を今後検討

TCFD提言に基づく開示(指標と目標)

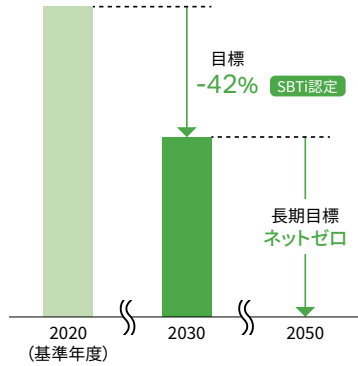
データ集(環境関連データ)

TCFD提言に基づく開示(指標と目標)

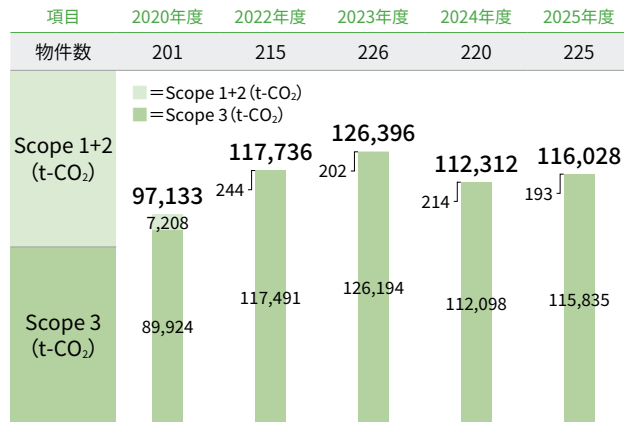
環境認証の取得状況

GHG排出量目標

本投資法人は、2030年度に2020年度比でGHG総排出量を42%削減すること及び2050年度ネットゼロを目標に掲げ、SBT1.5°C目標としてSBTiによる認証をJ-REITで初めて取得しました。



保有物件のGHG排出量 (Scope 1、2、3)



※マーケット基準

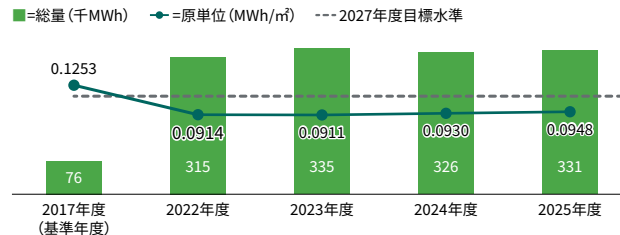
内部炭素価格(インターナル・カーボン・プライシング)

内部炭素価格を20,000円/t-CO₂で設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用しています。

エネルギー関連目標

目標 2017年度(基準年度)比で2027年度までに
原単位を10%削減
実績 原単位削減率
▲24.3% (2025年度)

エネルギー使用量 (総量、原単位(MWh/㎡))



LED照明の導入状況

- 施設の照明LED化を推進し、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。
- 居住施設においては、原状回復時に全住戸において専有部のLED化を実施していく方針です。

	ポートフォリオ 物件数(注1)	LED照明導入 物件数(注2)	LED照明導入割合 (物件数ベース)
物流施設	64	64	100.0%
住居施設	131	130	99.2%
商業施設	15	14	93.3%
ホテル	8	8	100.0%
その他資産	6	6	100.0%
合計	224	222	99.1%

※導入状況は、2026年3月31日時点の数値を記載しています。

(注1) 底地物件を除きます。

(注2) 共有部分がある物件については共有部分の過半の面積について、共有部分がない1棟貸し物件については物件全体の過半の面積について、それぞれLED照明を導入している物件数を記載しています。

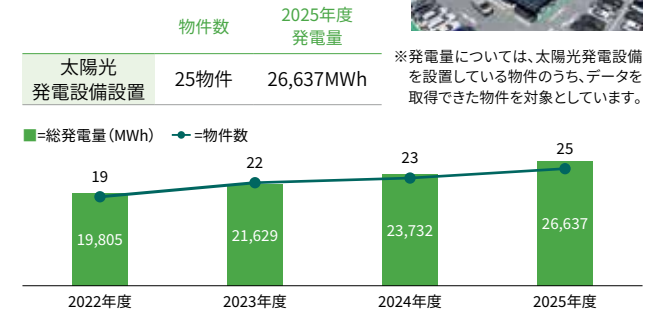
太陽光発電

- 本投資法人が保有する物流施設及び商業施設の屋上等に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーを活用しています。
- 2025年度は、新たに2物件の太陽光発電設備が稼働しています。

発電量 12.2%
(2024年度比)



※発電量については、太陽光発電設備を設置している物件のうち、データを取得できた物件を対象としています。



非化石証書の購入

本投資法人は、仲介事業者を通じて、需要家や仲介事業者が購入可能となる再エネ価値取引市場に参加し、2025年度分としてFIT非化石証書2,500万kWhを調達(以下「本調達」といいます。)しました。

本調達によるCO₂排出量の削減効果は約11,602トン(t-CO₂換算)で、2025年度の本投資法人における電気由来のGHG排出量(Scope 2)の全量を削減しました。

環境価値付熱料金メニュー(再エネプラン)の導入

パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー

本物件は、冷暖房・給湯用に蒸気・冷水の熱供給を受けています。本投資法人は、本物件の脱炭素を推進するため、2025年5月より再エネ由来の非化石証書や再エネ熱由来のJ-クレジット※を活用しCO₂排出量がゼロの熱を需給する「環境価値付熱料金メニュー」契約を締結し、熱利用にともなう2025年度のGHG排出量(建物全体: Scope2・Scope3)の全量(402.4t-CO₂)を削減しました。



※J-クレジットとは、省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギーの利用によるCO₂等の排出削減量や、適切な森林管理によるCO₂等の吸収量を「クレジット」として国が認証する制度です。

保有物件における気候変動への対応

本投資法人の対応

気候変動による浸水リスクの高まりを受け、レジリエンスを高めるため、本投資法人は以下の対応を行っています。

確認及び検討した対策

- ①ポートフォリオ全物件についてハザードマップを確認
- ②浸水リスクのある物件について、標高や1階床高、現地の勾配等を確認し、リスクを確認
- ③人的リスク及び電気室・機械室、地下駐車場等の影響が大きいと考えられる物件において、被害に備えて土嚢や止水板等の設置を物件毎に検討

物理リスク(浸水のリスク)

- ・経済的損害に備えて対策工事実施及び火災保険を付保することでリスクに対応しています。

浸水深別	物件数	取得価格 (百万円)	割合 (取得価格ベース)	高
20m ~	0	0	0.0%	浸水リスク ↑ ↓ 低
10m ~ 20m	0	0	0.0%	
5~10m	7	112,436	12.3%	
3~5m	31	81,534	8.9%	
0.5~3m	98	376,506	41.1%	
~0.5m	18	82,560	9.0%	
~0m	77	262,397	28.7%	
	231	915,433	100.0%	

(注) 洪水ハザードマップ(想定最大規模)(出所: 国土交通省)を基に、2026年3月に本資産運用会社が集計。

実施した施策

- ・人的リスクや水害による物理リスクの影響が大きいと判断した物件に土嚢や止水板、下水の建物への逆流を防ぐ逆流防止弁を設置し、災害時の現場オペレーションについても見直しを実施。
- ・防災訓練や災害時連絡体制の確認、ハザードマップや避難所等の周知を再確認。

ゲリラ豪雨や大型の台風による水害の影響を低減するため、エントランス、エレベーター前、地下への入口等に止水板を設置



止水板

エントランスのかさ上げ、防水ドア設置、雨水貯留槽へのオーバーフロー管の新設、排水溝増設工事等を実施



かさ上げ

防水ドア

排水溝の増設

災害時連絡板として使用可能なデジタルサイネージの設置

居住施設において、入居者宛てに事前避難の呼びかけ、管理会社宛ての連絡先を表示できるデジタルサイネージの設置を進めています。



内水氾濫の防止

透水性インターロッキング舗装や地下浸透ます、レインガーデンの設置等により、雨水の地下浸透を促し、洪水を防ぐ取り組みを行っています。



透水性インターロッキングの採用

レインガーデンの設置(左側植栽)

ABINC認証の取得

**さらなる安心と快適を。
3重の浸水対策工事完了のお知らせ**

過去の局地的大雨による浸水被害を重く受け止め、入居者の大切な暮らしを守るため、建物の構造レベルから見直す抜本的な再発防止工事を実施・完了いたしました。もう同じ被害は繰り返さない。水害に強いマンションへの進化をご報告いたします。

【防ぐ】 外からの雨水を物理的にシャットアウト

エントランス階段形状変更
アパレル階段入口に雨水に浸透しやすくなるため、階段入口の床を防水処理し、雨水の浸入を防ぎます。

手動式止水板
雨水の浸入を防ぐため、手動式止水板を設置し、必要に応じて手動で止水を行います。

高機能止水ドア
雨水の浸入を防ぐため、高機能止水ドアを設置し、必要に応じて手動で止水を行います。

【逃がす】 敷地内の水をすぐに地下へ排出

排水溝の増設
雨水の浸入を防ぐため、排水溝を増設し、雨水の浸入を防ぎます。

排水溝の格子状化
雨水の浸入を防ぐため、排水溝の格子状化を行い、雨水の浸入を防ぎます。

逆流防止オーバーフロー管
雨水の浸入を防ぐため、逆流防止オーバーフロー管を設置し、雨水の浸入を防ぎます。

【守る】 生活の場・エレベーターへの浸水防止

上層階の床込み防止ガード
雨水の浸入を防ぐため、上層階の床込み防止ガードを設置し、雨水の浸入を防ぎます。

エレベーターの防水処理
雨水の浸入を防ぐため、エレベーターの防水処理を行い、雨水の浸入を防ぎます。

カスタリア試験小は、これらからも関係が安心して長くお住まいいただける環境づくりを追求してまいります。今後も皆様への安全・安心・快適な暮らしをサポートするよう取り組んでまいります。

CASTALIA カスタリア試験小

本投資法人は、災害リスクの継続的なモニタリングを行い、ハード面(物理的に対応可能な予防策)とソフト面(ハザードマップや避難所の周知、連絡体制整備等)の両面に対応を行い、レジリエンスを高めていきます。

TNFD提言に基づく開示

自然資本に対する方針・考え方

人々の暮らしや経済活動は、生物多様性を基盤とする生態系から得られる自然の恵みによって支えられています。生物多様性を含む自然資本の喪失という環境課題によって、バリューチェーンにおけるリスクが増加する可能性がある一方、事業を通じて環境課題解決に貢献することで持続的成長にもつながります。本投資法人及び本資産運用会社の事業活動においても、気候変動対策、過剰消費の削減、持続可能な生産、生物多様性への投資等の取り組みを進めることが、ネイチャーポジティブの推進に寄与し、競争力の強化につながると考えています。

KPI・各種取り組み

生物多様性に関する認証の取得物件

2030年度までに5物件以上

目標 5物件

実績 2物件

TNFDフォーラムへの加盟

「TNFDフォーラム」は、自然関連のリスクと機会が企業の財務に与える影響を開示する枠組みを定める国際組織です。



TNFD Adopterへの登録

「TNFD Adopter」は、TNFD提言に基づき開示を行う意思をTNFDのウェブサイト登録を行った企業等を指します。



30by30アライアンスへの参加

「30by30（サーティ・バイ・サーティ）」とは、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標です。



一般要求項目

TCFDの枠組みに、TNFDでは下記の「一般要求項目」が追加されています。

マテリアリティの適用

- サステナビリティに関わる自然資本を含む重要課題（マテリアリティ）を下記プロセスで特定

Step 1 サステナビリティ課題の抽出

本投資法人に関わるサステナビリティ課題を、グローバルな各種ESG評価、サステナビリティ開示基準、SDGsから抽出

Step 2 優先順位付け

抽出した課題から、本投資法人における開示や対応の状況の確認、本資産運用会社の経営層へのヒアリングを実施し、優先順位付け

Step 3 妥当性の確認

客観性を担保するため、「選定プロセス」「特定したマテリアリティ」について、外部コンサルティング会社によるレビューを実施

Step 4 経営層の議論と承認

サステナビリティ委員会での議論を経て、コンプライアンス委員会、本資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会に報告

マテリアリティの特定プロセス

開示範囲

- 自然に関する評価と開示の範囲

① 直接事業：不動産運用

ポートフォリオのうち取得価格ベース
上位100物件（カバー率80.1%）

② 上流のバリューチェーン：建設（参考）

③ 下流のバリューチェーン：今回は非対象

- 自然に関する評価と開示の範囲の決定プロセス

サステナビリティ委員会での議論を経て、コンプライアンス委員会、本資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会に報告

物理的な位置

- 本投資法人の直接事業における自然に関するリスクや機会は、不動産と自然の接点である地理的な位置によって異なるため、バリューチェーンを通じたポートフォリオと自然との接点である地理的位置を考慮
- 地理的な位置別の情報開示にあたっては、その情報の特性や利用者にとっての有用性などを考慮して、情報を細分化・集計

時間軸

- 自然関連のリスク・機会がしばしば中長期中で生じることなどをふまえ、時間軸を以下の通り設定

① 短期：1年以内

② 中期：1年～10年程度

③ 長期：10年～30年程度

エンゲージメント

- 大和ハウスグループは、自社の事業活動が人権に及ぼす影響について、影響を受ける人々の視点から理解し、対処・改善できるように、ステークホルダーとの対話・協議を精励

ステークホルダーエンゲージメント

TNFD提言に基づく開示

- ガバナンス、戦略、リスクと影響の管理、指標と目標（4つの柱）に沿って情報を開示します。



- LEAP（Locate, Evaluate, Assess, Prepare：発見、診断、評価、準備）アプローチに沿って本投資法人の事業に係る自然関連の依存と影響^{（注）}を特定し分析するとともに、自然関連リスクと機会を特定し評価しました。評価の結果、重要性の高い事項について対応策を検討し、指標・目標を設定するなどの管理を実施しています。

（注）「依存」とは、個人や組織が機能するために依存している環境資産や生態系サービスの側面を指します。

「影響」とは、自然の状態（質又は量）の変化を指し、その結果、社会的・経済的機能を提供する自然の能力が変化する可能性があります。影響には、正の影響と負の影響があります。影響は、組織又は他社の行動の結果となります。

LEAPアプローチ分析の実施

TNFD 提言に基づく開示 (戦略-自然関連依存度及び影響度の分析方法)

自然関連依存度及び影響度の分析

本投資法人は自然への依存及び影響に関するヒートマップを作成して、不動産運用(直接事業)において「地表水」への依存が高いこと、「陸域生態系の利用」への影響が非常に高いこと、「固形廃棄物」「GHG排出量」への影響が高いことを確認しました。このヒートマップを参考に、本投資法人における優先度の高い物件として、取得価格ベースで上位100物件(カバー率80.1%)について、自然関連依存度及び影響度の分析を実施しています。

自然関連依存度の分析方法

評価項目		評価手法	
物件エリアの生態系の状況		①生態系の完全性(注1)	(注1)生態系の状態について評価する指標(WWF Risk Filter Suite)を用いて評価しています。
		②生態系の重要性(注2)	
		③水ストレス(注3)	
依存状況	エネルギー	使用量(注4)	(注2)物件周辺(1km圏内)について、①自然保護地域の指定の有無、②植物のレッドデータブック記載種数、③鳥類のレッドデータブック記載種数、④有用植物種数を用いて評価しています。
	水	使用量(注5)	
	資源	物件の土地面積を点数化し評価(注6)	
総合評価(依存)	エネルギー	使用量(注4)	(注3)水資源量について評価する指標(WRI Aqueduct)を用いて評価しています。
	水	水使用量及び水ストレスを点数化し評価	
	資源	物件の土地面積を点数化し評価(注6)	

自然関連依存度の分析結果

分析結果により「資源」のスコアが高く、依存が大きいことを確認しました。
取得価格ベース上位10物件及び取得価格ベースで上位100物件(カバー率80.1%)の自然関連の依存度の分析結果は、下記の通りです。

用途	物件名称	取得価格 (百万円)	所在地	依存								
				物件エリアの生態系の状況			依存状況			総合評価(依存)		
							エネルギー	水	資源	エネルギー	水	資源
				生態系の完全性	生態系の重要性	水ストレス	使用量	使用量	点数化し評価	使用量	点数化し評価	点数化し評価
商業施設	イーアスつくば	34,120	茨城県つくば市	★★★	★	★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	
物流施設	DPL流山Ⅰ	32,600	千葉県流山市	★★★★	★★	★★	★★★★	★	★★★★	★★★★	★★	
物流施設	DPL流山Ⅲ	32,000	千葉県流山市	★★★★	★★	★★	未評価	未評価	★★★★	未評価	★	
その他資産	GRANODE広島	28,800	広島県広島市	★★	★★★★	★★	★★	★★	★★★★	★★	★★★★	
物流施設	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	千葉県浦安市	★★★★	★★	★★	★	★	★★★★	★	★★	
物流施設	DPL三郷	16,831	埼玉県三郷市	★★★★	★	★★	★★	★	★★★★	★★	★★	
物流施設	Dプロジェクト八王子	15,400	東京都八王子市	★★★★	★★	★★	★★★★	★	★★★★	★★★★	★★	
物流施設	Dプロジェクト平塚	15,200	神奈川県平塚市	★★★★	★★	★★	★	★	★★★★	★	★	
物流施設	DPL福岡糟屋	13,300	福岡県糟屋郡	★★	★★	★★	★	★	★★★★	★	★	
物流施設	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	東京都板橋区	★★★★	★	★★	★★	★	★★★★	★★	★★	
100物件の平均スコア				2.8	1.8	2.0	1.6	1.3	2.6	1.6	1.8	2.6

自然関連影響度の分析方法

評価項目		評価手法	
影響状況	廃棄物	廃棄物量(注7)	(注7)仮に付近に廃棄される場合を想定して年間の廃棄物量により評価しています。
	GHG	GHG排出量(注8)	
生態系サービスの状態/危機			生態系の完全性及び生態系の重要性を点数化し評価
総合評価(影響)	廃棄物	生態系の完全性、生態系の重要性及び廃棄物量を点数化し評価	(注8)Scope 1を想定して年間のGHG排出量により評価しています。
	GHG	生態系の完全性、生態系の重要性及びGHG排出量を点数化し評価	

自然関連影響度の分析結果

分析結果により「GHG」のスコアが高く、影響が大きいことを確認しました。
取得価格ベース上位10物件及び取得価格ベースで上位100物件(カバー率80.1%)の自然関連の影響度の分析結果は、下記の通りです。

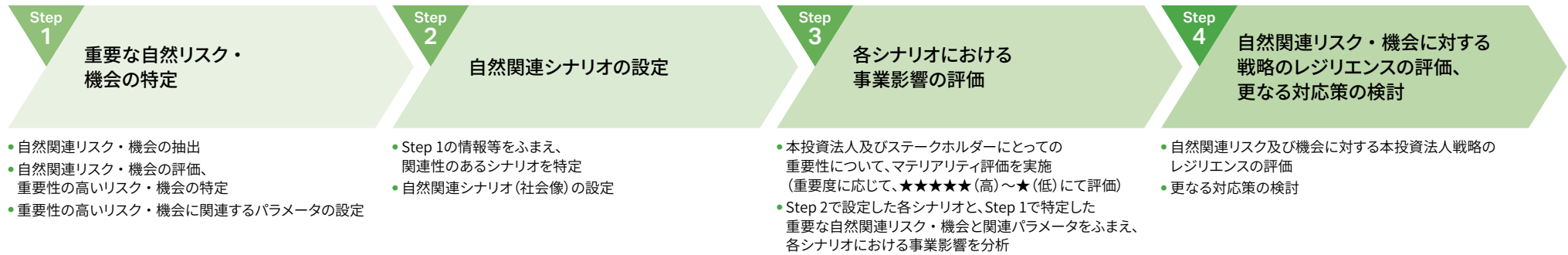
用途	物件名称	取得価格 (百万円)	所在地	影響				
				影響状況		生態系サービスの状態/危機	総合評価(影響)	
				廃棄物 廃棄物量	GHG 排出量	生態系サービスの状態/危機 点数化し評価	廃棄物 点数化し評価	GHG 点数化し評価
商業施設	イーアスつくば	34,120	茨城県つくば市	★★★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★
物流施設	DPL流山Ⅰ	32,600	千葉県流山市	★	★★★★	★★★★	★★	★★★★
物流施設	DPL流山Ⅲ	32,000	千葉県流山市	未評価	未評価	★★★★	★	★
その他資産	GRANODE広島	28,800	広島県広島市	★	★★	★★★★	★★	★★★★
物流施設	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	千葉県浦安市	★	★★	★★★★	★★	★★★★
物流施設	DPL三郷	16,831	埼玉県三郷市	★	★★	★★	★★	★★★★
物流施設	Dプロジェクト八王子	15,400	東京都八王子市	★	★★★★	★★★★	★★	★★★★
物流施設	Dプロジェクト平塚	15,200	神奈川県平塚市	★	★	★★★★	★★	★★
物流施設	DPL福岡糟屋	13,300	福岡県糟屋郡	★	★	★★	★	★
物流施設	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	東京都板橋区	★★★★	★★	★★	★★★★	★★★★
100物件の平均スコア				1.3	1.8	1.6	1.9	2.2

TNFD提言に基づく開示（戦略-自然関連依存度及び影響度の分析方法）

自然関連シナリオ分析プロセス

LEAPアプローチの分析をふまえ、異なるシナリオ下における本投資法人の事業への影響を評価するとともに、自然関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスを評価することを目的として、シナリオ分析を実施しています。

シナリオ分析ステップ



想定したシナリオの概観

シナリオA	移行リスク	高	生物多様性保全に関する政策・制度的な側面や金融の側面からの取り組みが強化・推進され、自然破壊や生態系サービスの喪失は抑えられるシナリオ。シナリオBより移行リスクは高いが、物理リスクは低くなる。
	物理リスク	低	
シナリオB	移行リスク	低	生物多様性保全に関する政策・制度的な側面や金融の側面からの取り組みが進展せず、自然破壊や生態系サービスの喪失が進むシナリオ。シナリオAより移行リスクは低いが、物理リスクは高くなる。
	物理リスク	高	

事業への影響及び対応策

区分	タイプ	リスク・機会の内容	事業への影響		対応策	
			シナリオA	シナリオB		
リスク	物理	急性	異常気象、自然生態系の劣化・機能停止等にもない、建築物、外構の修繕コストが増加	大	大	● 植栽を在来種を中心に植え替え ● リスクアセスメントに基づく保険付保等の適切な対応 ● 防水工事、外壁工事、シーリング工事の前倒し ● 土嚢、止水板、防潮板の設置
			自然災害の増加にともない、家賃収入が減少	大	大	
			自然災害の増加にともない、損害保険料が増加	中	中	
	移行	市場	顧客の生物多様性対応ニーズ(生物多様性に関する環境認証(JHEP、ABINC等)の取得等)の上昇に対応できない場合の事業リスク、サプライチェーンからの排除、収益低下リスク	大	大	● 生物多様性の保全への貢献度を評価、認証する生物多様性に関する環境認証取得 ● グリーンビル認証の取得 ● 環境性能に関する情報開示 ● ESG評価の向上 ● サステナブルファイナンスの実行
			生物多様性対応の遅れにともない投資口価格が下落、資金調達コストが増加	中	中	
機会	市場	顧客の生物多様性対応ニーズ(生物多様性に関する環境認証(JHEP、ABINC等)の取得等)の上昇に対応する場合の事業機会増加、サプライチェーンからの排除回避、収益機会増加	大	大	● リスクアセスメントに基づく保険付保等の適切な対応 ● 防水工事、外壁工事、シーリング工事の前倒し ● 土嚢、止水板、防潮板の設置 ● ポートフォリオ/調達の多様化	
		資金調達	生物多様性対応にともない投資口価格が上昇、下落資金調達コストが減少	中		中
	レジリエンス	生物多様性対応強化にともなうレジリエンス強化、将来のコスト発生リスク及び事業リスク低減	大	大		

TNFD 提言に基づく開示（指標と目標）

目標達成に向けた取り組み

- 本投資法人では、自然関連リスク・機会及び依存・影響のうち、事業上重要性が高いと考えられる事項について、定量指標・目標を設定し、達成に向けて取り組んでいます。
- 気候関連の目標に追加して生物多様性に関する認証取得目標を設定し、進捗度をサステナビリティレポート、HPで開示します。
- 将来的には、SBTNのガイダンスに基づく目標を設定することを検討します。



TNFD	TCFD	項目		管理対象	指標	目標	目標達成のための取組事項
○		リスク 機会	市場	顧客の生物多様性対応ニーズの 上昇にともなう事業影響	生物多様性に関する認証	2023年度2物件を 2030年度5物件以上にする	●生物多様性の保全優先度が高い地域に位置する物件を中心に地域の生態系への影響を考慮し 侵略的外来種を採用せず、在来種の樹木を使うことや環境にやさしい維持管理を実施
○	○	依存		エネルギー使用	エネルギー使用原単位 (延床面積ベース)	2017年度を基準年度として、 2027年度に10%削減	●スマートメーターの導入 ●保有物件のZEB化の推進 ●内部炭素価格(インターナル・カーボン・プライシング)を設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、 投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用 ●太陽光発電設備の投資
○	○			水使用	水使用原単位 (延床面積ベース)	2017年度を基準年度として、 2027年度に原単位以下に削減	●雨水・地下水・中水の有効活用 ●節水型機器の導入 ●水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域への不動産投資のモニタリング
○	○	影響		廃棄物排出	リサイクル率	2017年度を基準年度として、 2027年度に2017年度以上に向上	●リサイクル推進のポスターの掲示 ●分別実施によるリサイクルの促進
○	○			GHG排出	GHG排出量	2020年度を基準年度として、 2030年度に総排出量を42%削減 2050年度にネットゼロ	●保有物件のZEB化の推進 ●内部炭素価格(インターナル・カーボン・プライシング)を設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、 投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用 ●非化石証書の購入 ●太陽光発電設備の投資 ●LED化の推進

生物多様性に関する認証の取得

JHEP 認証の取得(ロイヤルパークス豊洲)

JHEP 認証の概要

JHEP(ジェイヘップ)は、生物多様性の保全への貢献度を、客観的・定量的に評価、認証する制度です。JHEPは、生物多様性の価値を事業の前後で比較し、事業後の価値が事業前と同等又はそれ以上のものを、生物多様性に貢献する事業として第三者機関が認証する制度で、評価ランクは6段階(AAA~B+)で表示されます。

なお、JHEP 認証の内容等については以下をご参照ください。

JHEP 認証に関するウェブサイト： <https://www.ecosys.or.jp/certification/jhep/index.html>

2023年3月に初回認証を取得後、2025年2月に植栽の置換えを行ったため、2026年3月に再認証を取得しました。

JHEP 認証において評価を受けた点

- 歩行空間に植えられた在来種や、壁面緑化の導入によって、豊かな緑を感じられる空間が再生されている
- 緑豊かな中庭は公開空地となっており、居住者や近隣住民の憩いと安らぎの空間として利用されている
- 商業地やオフィスに囲まれた対象地の豊かな植生は、都市部の緑を繋ぐ生態系ネットワークの形成に寄与している

JHEP認証の審査レポート： <https://www.ecosys.or.jp/certification/jhep/case/case137report.pdf>

JHEP認証の事例紹介： <https://www.ecosys.or.jp/certification/jhep/case/case137.pdf>



ABINC 認証の取得(ロイヤルパークス花小金井)

ABINC 認証の概要

ABINC(エイビंक)は、一般社団法人 企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)が開発した「いきもの共生事業所®推進ガイドライン」に基づき、生物多様性に配慮した取り組みを評価・認証する制度で、評価ランクは設定されていません。

なお、ABINC認証の内容等については以下をご参照ください。

ABINC 認証に関するウェブサイト： <https://www3.abinc.or.jp/>

2023年2月に初回認証を取得後、2026年2月に再認証を取得しました。

ABINC 認証において評価を受けた点

- 生物多様性に貢献する面積の割合が高い点
- 高木層、低木層、草本層がすべて存在し、10m以上の樹木があることで、立体的な緑が維持されている点
- 重要種であるモズ、オオアメンボ、エビモ、アズマヒキガエルの確認など、モニタリング調査が適切に実施されている点
- 透水性インターロッキング舗装により、雨水の地下浸透を促し、洪水を防ぐ配慮をしている点



環境認証

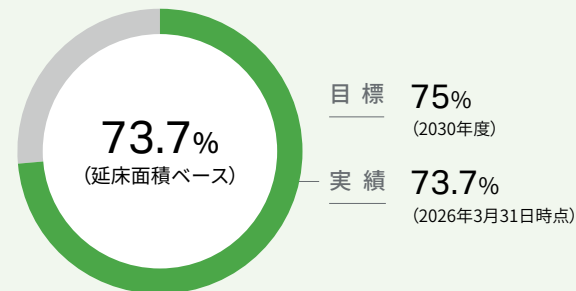
方針・基本的な考え方

本投資法人は、保有物件の環境負荷低減の取り組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図して、環境認証の取得を進めています。

本投資法人が保有する環境認証未取得の物件においても、照明のLED化工事、節電型空調設備及び節水型機器の導入工事の実施などの取り組みにより、省エネルギー化を推進するとともに、廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷低減への取り組みを行っています。

KPI・主な取り組み

ポートフォリオ全体における環境認証取得割合

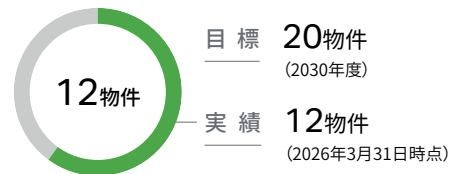


環境認証の取得状況

ZEB・ZEH評価

ZEB・ZEH評価

ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のことです。BELSの評価制度において、ZEBの評価は『ZEB』(最高評価)、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階で表示されます。本投資法人は、今後もZEB化の取り組みを推進するため、目標を次の通りに設定しています。

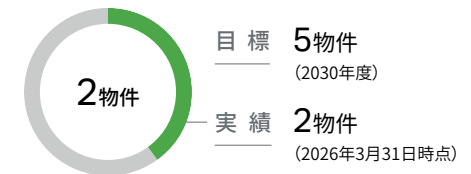


生物多様性に関する認証

P.21

本投資法人が保有するロイヤルパークス豊洲について、ハビタット評価認証制度(Japan Habitat Evaluation and Certification Program)(以下「JHEP」といいます。)の認証を、また、ロイヤルパークス花小金井について、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会(Association for Business Innovation in harmony with Nature and Community)(以下「ABINC」といいます。)による、いきもの共生事業所®の認証(以下「ABINC認証」といいます。)を取得しました。

顧客の生物多様性ニーズ上昇にともなう事業影響を考慮し、目標を次の通り設定しています。



DBJ Green Building認証



MIMARU東京赤坂

CASBEE 不動産評価認証



GRANODE広島

BELS評価



Dプロジェクト久喜 I

ZEB・ZEH評価



DPL浦安III

LEED認証



2物件

DPL流山III

JHEP認証



1物件

ロイヤルパークス豊洲

ABINC認証



1物件

ロイヤルパークス花小金井

環境保全

水消費量

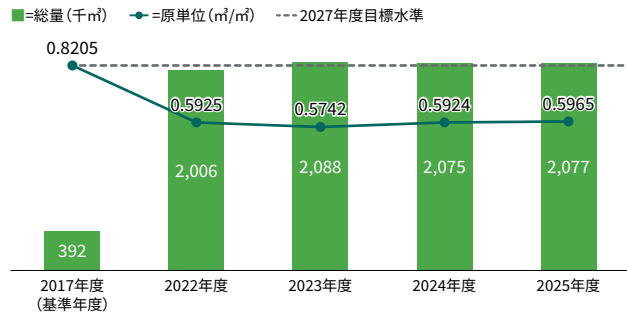
方針・基本的な考え方

気候変動の影響によって、将来的に水の供給が不安定になることが予想されており、世界的に水環境保全の重要性が高まっています。水リスクは地域性も大きく影響するため、本投資法人の保有物件における水ストレス及びハザードマップによる水害リスクを評価しています。また、水資源の継続的な利用のため、保有物件による水使用量削減を推進しています。

目標 2017年度(基準年度)における原単位以下に削減
(2018年～2027年の10年間)

実績 水消費原単位
0.5965m³/m²(2025年度) 基準年度(2017年度)
0.8205m³/m²

水消費量(総量、原単位(m³/m²))



データ集 水消費量

節水型機器の導入

本投資法人が保有する物件においては、設備機器の更新工事の際に節水型機器の導入を進めており、水使用量の削減に努めています。

水ストレス

水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域には物件を保有していません。

資源循環(廃棄物管理)

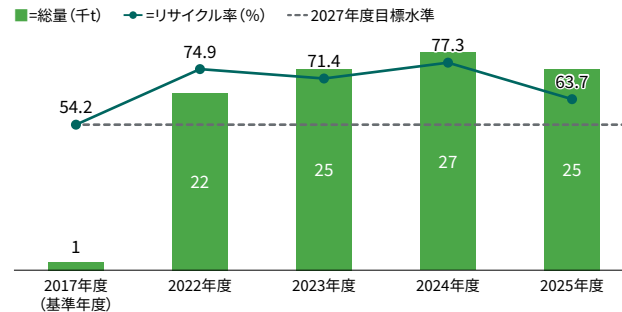
方針・基本的な考え方

世界人口の増加などにもとない、世界の天然資源の利用量が著しく増加し、資源の枯渇と廃棄物による環境への影響が深刻化しています。2015年に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」においても、「2030年までに廃棄物の発生を大幅に削減する」ことが掲げられ、国内外において製品などの価値を再生・再利用し続ける「サーキュラー・エコノミー(循環経済)」への関心が高まっています。本投資法人は、保有物件における廃棄物量の削減及びリサイクル率の向上を推進しています。

目標 2017年度(基準年度)におけるリサイクル率以上に向上
(2018年～2027年の10年間)

実績 リサイクル率
63.7%(2025年度) 基準年度(2017年度)
54.2%

廃棄物管理(総量、リサイクル率)



データ集 廃棄物管理(リサイクル率)

汚染防止

KPI・主な取り組み

目標 環境リスク事案(環境法令違反等)を発生させない

実績 **0件**(2025年度)

汚染防止

本投資法人は、物件の取得に際して、環境調査として、以下の詳細な調査(デュー・ディリジェンス)を実施しています。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による調査を実施し、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行ったうえで、総合的に投資判断を行っています。

- 地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等
- 有害物質(アスベスト、PCB等)の状況

また、本投資法人が保有する物件において有害物質が存在する場合は、法令に従った適正な処理や手続きが行われている状態を維持し、漏洩や放出がないように厳格に取り扱うことを徹底しています。

本資産運用会社は、化学物質・汚染防止が重要であると考えて、サステナビリティ課題解決へのコミットメント及びガバナンスの向上を企図して、本資産運用会社の取締役の報酬について、環境リスク事案(環境法令違反等)の発生の有無を評価対象とする報酬体系を取っています。

土壌汚染対策

「フォレオ青梅今井」は、電子部品製造工場跡地に立地しており、土壌汚染が確認されていましたが、適切に掘削・除去工事がなされたことにより工事後の特定有害物質全項目を対象とした表層土壌調査において、いずれの項目も不検出又は基準適合となっています。本投資法人はこのことを確認したうえで、本物件を取得しました。

環境関連法令の遵守状況

本投資法人の事業活動における環境関連法令についてプロパティ・マネジメント(PM)会社、ビル・マネジメント(BM)会社からの報告に基づき、届出漏れ、法令違反がないことを確認しています。

なお、関係当局からの違反等の指導事項及び訴訟はありません。(2025年度)

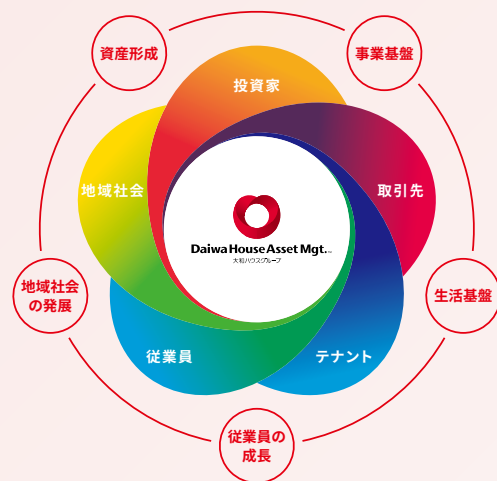
Social

社会

ビジョンの策定

本資産運用会社は、従業員エンゲージメントの向上と大和ハウスグループが掲げる将来の夢（パーパス）を実現するため、2025年1月に「ビジョン」を策定しました。

事業を通じてESGを推進し、不動産投資運用のプロフェッショナルとして、皆さまから信頼され続ける企業を目指して成長していきます。



資産運用会社ビジョン

人権の尊重と労働基準

方針・基本的な考え方

大和ハウスグループでは、企業倫理綱領において「人権の尊重（私たちはあらゆる人の尊厳と基本的人権を尊重し、人種・国籍・民族・性別・性的指向・性自認・障がいの有無・年齢・信条・社会的身分などを理由とした一切の差別を行いません）」と定めています。また、2018年1月には、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に記載のある、人権を尊重する企業の責任を理解したうえで「大和ハウスグループ人権方針」を制定しました。この方針は、社外の専門家からの助言を得たのちに、2017年12月の大和ハウスの取締役会決議を経て制定したものです。



KPI・主な取り組み

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
労働関連問題・差別・ハラスメント等の申告件数	0	1	0	0

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
本資産運用会社における通報及び是正措置件数	0	1	0	0

関連する研修(2025年度)

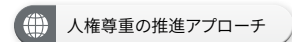
	回数	合計時間/人
人権・ダイバーシティに関する研修	1	1.5
いじめ・ハラスメントに関する研修	1	0.5

人権デュー・ディリジェンス・プロセス

本資産運用会社では、毎年見直しを行っている「リスク・アセスメントシート」により本投資法人、本資産運用会社、請負業者、バリューチェーンや事業に関連する活動における人権尊重に関するリスクを検討しています。さらにリスクの発生可能性と影響度合いを勘案してリスクを評価のうえ予防策、コントロール評価、対応策を策定しています。

「リスク・アセスメントシート」において、人権に関するリスク項目の洗い出しにより、健康と安全性（従業員、サプライヤー、請負業者、コミュニティ）、児童労働、結社の自由、労働管理（強制労働）、報酬に関するリスクを特定し管理しています。人権に関するリスクにさらされているグループとしては、従業員、女性、子どもたち、地域社会が挙げられます。

本資産運用会社の各部長はリスク管理状況のセルフ・チェックを年に2回実施し、コンプライアンス・オフィサーは各部のセルフ・チェックとその検証結果について年に2回本資産運用会社の代表取締役社長、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。



労使関係

本資産運用会社では、現状で労働組合は組織されていませんが、全従業員に対して憲法の定めるところの「結社の自由」を認めています。また、「結社の自由と団体交渉権の実効的な承認」を原則の1つとしている国連グローバル・コンパクトへ署名をし、コミットメントしています。

本資産運用会社において、労使関係は円満に推移しており、過去3年間に大規模な合併、買収、解雇等を実施したことはありません。

また、従業員との間で時間外労働に関する労使協定（36協定）を締結し、労働時間の適切な管理を行うことで従業員の健康維持に努めています。

過重労働について

本資産運用会社は、月の残業時間が80時間を超えた者については、本人の希望に関わらず、全員に産業医による健康診査を実施することとしています。

最低賃金を上回る賃金の支払い及び同一労働・同一賃金の遵守

本資産運用会社は、法令に定める最低賃金を上回り、かつ物価も考慮した生活水準の向上につながる賃金の支払いを行います。また、同一労働・同一賃金を遵守した報酬体系としており、性別の違いによる差異を設けていません。報酬は、役職等級別の評価給制度を採用しており、人事考課において一次評価、及び最終評価の公平性・妥当性について確認を行い、適正な査定を実施しています。賞与は夏季と冬季の2回支給され、勤務成績に応じて支給額を決定しています。本資産運用会社の2025年の1人当たりの平均年収は11,397千円^{※1}、男性の給与に対する女性の給与の比率^{※2}は74.7%でした。

※1 役員、嘱託社員、出向社員（受入）を含まないプロパー社員の平均

※2 算出方法：女性の給与平均／男性の給与平均。就業が12か月に満たない従業員（中途採用者、退職者、産休・育休取得者等）を含み、就業期間に応じた人員数の換算を行っています。

ユニバーサルマナー検定の取得

本資産運用会社は、人権研修の一環として、障がい者を含む多様な人々への理解を深め、自分とは異なる誰かの視点を知り、「自分ごと化」して配慮ある行動ができるようになることを目的に、一般社団法人日本ユニバーサルマナー協会が主催するユニバーサルマナー検定の研修を受講し、全役職員[※]がユニバーサルマナー検定3級を取得しました。受講した役職員からは、「不動産を取り扱う者として、非常時の障がい者の方の視点が持ていなかったと感じた」「仕事だけでなく、日常においても自分ができることとして活用していきたい」との声が寄せられました。



※2025年12月時点在籍の役職員

労働関連の違反・事故

本資産運用会社において、ステークホルダーに影響を与える労働関連の違反・事故の発生はありません。（2025年度）

地域社会に向けた取り組み

方針・基本的な考え方

本投資法人及び本資産運用会社は、保有物件を通して安全で快適な空間を提供することで、競争力を高め価値の向上を図ります。また、BCP（事業継続計画）を重視し、災害・レジリエンスを考慮した取り組みを推進するとともに、地域における雇用創出を促進することで地域の活性化に努めています。

今後も、地域の人々と共に社会課題の解決に取り組むことで、地域社会から信頼される企業となることを目指していきます。

地域活動支援

本資産運用会社では、従業員が行う以下の社会貢献活動やその訓練等について「地域共生休暇制度」を設け、地域共生活動をサポートしています。

- (1) 自然環境保全（清掃活動、リサイクル運動）
- (2) 教育・青少年育成（出張授業、体験教室、スポーツ指導）
- (3) 社会福祉（高齢者福祉・児童福祉・障害者福祉）
- (4) 国際協力（海外でのボランティア、外国語通訳など）
- (5) ボランティア養成講座・必要資格の取得（介護技術・手話講座）
- (6) 地域とのふれあい（町内会の行事）
- (7) 災害救援活動等

カスターリア目黒かむろ坂

本資産運用会社は品川区社会福祉協議会と協議し、パーティールーム（約65㎡）を有効活用し、2022年12月から子ども食堂開催の場として提供しています。子ども食堂は、地域の子どもや住民に安価で栄養のある食事とともに、利用者同士の温かい交流の場を提供するという社会福祉活動の一環として行っています。また、役職員の家庭において不要になった絵本などを募集し寄付を行い、子ども食堂において活用されています。

本投資法人及び本資産運用会社は、地域の子どもや住民、及び子ども食堂の開催者の橋渡しをすることで、地域活動を支援しています。



災害支援・レジリエンス

アクロスモール新鎌ヶ谷

アクロスモール新鎌ヶ谷が所在する千葉県鎌ヶ谷市において、大規模な地震等の災害が発生し、水道の給水が停止した場合に、近隣の被災者へ井戸水を提供できる「災害時協力井戸」として登録しています。



フォレオ青梅今井

本投資法人は、東京都青梅市と「災害時等における駐車場提供協力に関する協定」を締結しています。この協定は、青梅市の区域内における災害時等（線状降水帯、台風その他の豪雨が発生した場合等）において、地域住民等の車両の緊急避難先として、本物件の駐車場を無償で開放することを定めたものです。本物件は、「青梅市防災マップ」においても、風水害時の浸水予想区域外であることから緊急避難先に適しており、自治体と連携することで、地域に貢献することを目指します。



DPL三郷、DPL流山 I

本投資法人は、埼玉県三郷市及び千葉県流山市と「災害時等における一時避難施設としての使用に関する協定」を締結しています。この協定は、本物件において、大規模災害等が発生した際に、近隣の住民などの一時避難施設として市が使用することに協力するものです。

クーリングシェルター協定書の締結

イーアスつくば

熱中症特別警戒情報が発表された際に、住民等が暑さから避難できる場所を提供することを目的として、本物件のマスターリース会社（大和ハウス工業）とつくば市は、「指定暑熱避難施設に係る協定書」を締結しています。

BCP（事業継続計画）対応

災害時でも、テナント、利用者及び地域の方々に安全で快適な施設として利用いただけるように、様々な観点からBCP対応の充実を図っています。

Dプロジェクト久喜III、DPL三郷、DPL流山 I

地震発生時に荷物や設備のダメージを最小限に抑え、建物の機能を維持できるよう、免振構造※を備えています。免振構造により、上層階の荷崩れを抑制し、短時間で事業の再開が可能となっています。

※地盤と建物の間に積層ゴム等の免震装置を設置し、建物への地震力の伝達を低減する構造です。

GRANODE広島

制震構造※を備え、非常用発電機による72時間の防災用電力供給のほか、テナント用発電機スペースを設置しています。

※建物内に揺れを吸収するダンパ等の制震装置を設置し、揺れを低減する構造です。

災害時用たための個室トイレ「ほぼ紙トイレ」の導入

DPL三郷、DPL福岡糟屋、DPL流山 I

災害時に適した備蓄型組立式の個室トイレを導入しています。上下水インフラ設備不要で、50人が1週間使用可能、バイオ製剤の使用により臭いを軽減、被災時のストレスを軽減させることができます。

防災備蓄品の寄贈

DPL流山 I

本物件の防災備蓄品について、廃棄物の削減と有効利用のため一般社団法人全国フードバンク推進協議会と寄贈品に係る合意書を締結し、4,500食分の寄贈を行いました。寄贈後は、生活困窮者、食品を必要とする福祉施設等の援助のために利用されます。



・カレーピラフ ・わかめご飯 ・コーンピラフ } 各1,500食

今後も継続的な取り組みとして、実施していく予定です。

テナント・サプライチェーンに向けた取り組み

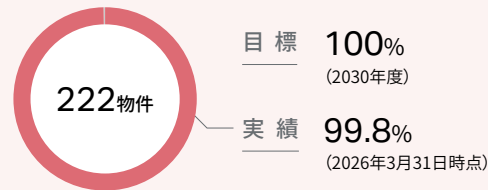
方針・基本的な考え方

本投資法人及び本資産運用会社は、テナントの健康とウェルビーイングにつながる執務環境の改善は、テナントの満足度を確保し、賃料収入を維持するだけでなく、建物の使用から生じるテナントの福祉リスクを管理するためにも不可欠であると考えています。健康的な建物の特徴は、入居者の健康性、快適性に直接的に影響を与えるだけでなく、知的生産性の向上といった間接的な影響もあり、テナントの満足度とエンゲージメントを向上させると考えています。

KPI・主な取り組み

本投資法人では、テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリースの導入を推進しています。グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減やテナントの健康とウェルビーイングにつながる執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。

グリーンリース契約締結割合



テナントの健康とウェルビーイングへの取り組み

本投資法人が保有する一部の物件において、次の省エネなどの環境負荷の低減やテナントの健康とウェルビーイングにつながる執務環境改善の施策を実施しています。

- ・室内空気質
- ・水質
- ・照明制御及び昼光利用
- ・身体運動
- ・温熱環境の快適性
- ・騒音の制御
- ・医療及びメンタルヘルス
- ・アクセシビリティ
- ・湿度
- ・照度

テナント関与プログラム

本投資法人及び本資産運用会社は、保有物件のテナントと協働してサステナビリティへの取り組みを推進しています。本資産運用会社のサステナビリティ方針及び環境認証等の情報をまとめたサステナビリティ・ガイドをテナントに配布し物件に掲示することで、テナントと社会課題を共有するとともに取り組みを推進しています。

グリーンリース契約を締結した一部の物件において、テナントと定期的に協議会を開催し、環境情報・削減目標の共有化を図っています。



サステナビリティ・ガイド

→ サステナビリティ方針

テナント満足度向上に向けた取り組み

本投資法人は、テナントの満足度向上が、物件運用パフォーマンスの安定及び向上につながるものと考えており、テナントのニーズや満足度を把握するために、定期的にアンケートを実施しています。

アンケート結果については、PM会社等と共有し、建物・設備仕様及びサービスの向上に活用しています。

エコマーク認定施設

大和ハウスグループが運営し、本投資法人が保有するダイワロイネットホテル（横浜関内、名古屋新幹線口、西新宿、那覇おもろまち、広島駅前、水戸）及び商業施設（アクロスモール新鎌ヶ谷、フォレオ大津一里山）は、公益財団法人 日本環境協会が制定するエコマークの認定を取得しています。

エコマーク認定サービス

サプライチェーンマネジメント

大和ハウスグループでは、事業を遂行するうえで、取引先を重要なビジネスパートナーであると捉えています。資材や設備機器のメーカーをはじめ、施工やアフターサービスなどに関わる広範囲なサプライチェーンを形成することで、お客さまに満足いただける品質を提供することができると考えています。

企業の環境・社会の取り組みに対する、機関投資家やNGOによる要請は、単体から連結、さらにサプライチェーンマネジメントにまで拡大しており、国際ルールや証券取引所のガイドラインでも、グループCSR調達の取り組みと情報開示への要請が強まっています。人権配慮などの社会性側面と品質・価格の双方を満たすことが、競争優位性を生む時代を迎えています。

大和ハウスグループでは取引先と共にCSR調達の推進を通じて、持続可能な社会の実現に努めます。

サプライチェーン サステナビリティ ガイドライン

大和ハウスグループでは、「取引先行動規範」にて社会性、環境性についての7つの原則を定めています。また、「企業活動ガイドライン」では、行動規範をふまえて社会性、環境性についての42の具体的事項を取引先に対して明示しています。

本資産運用会社では、PM会社に対して、「サプライチェーン サステナビリティ ガイドライン」の実践を求めており、毎年実施しているPM会社の評価にも反映しています。

サプライチェーン サステナビリティ ガイドライン

サプライヤー関連の違反・事故

本投資法人の保有物件において、ステークホルダーに影響を与えるサプライヤー関連の重大な違反・事故はありません。(2025年度)

人財育成

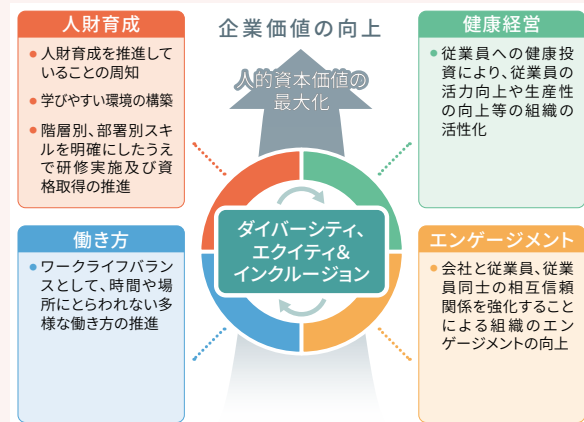
方針・基本的な考え方

大和ハウスグループでは、企業理念(社是)に「企業の前進は先ず従業員の生活環境の確立に直結すること」を掲げ、従業員が安全かつ健康的に働くことのできる職場を確保することが、従業員一人ひとりの成長を促し、能力を活かす環境づくりに欠かせない要素であると考えています。

国内では、少子高齢化による働き手の減少、親の介護に伴う職場離脱など、人財を取り巻く社会課題が深刻になっています。

本資産運用会社はこれからも、全従業員の「業務成果の最大化」と「心身共に安全かつ健康な職場環境」の両立を目指し、更なる働き方改革を進め、社会変化と本資産運用会社の状況を踏まえた新たな制度の導入や、組織・マネジメントのあり方の革新を実行していきます。

人的資本の取り組みの5つの柱



KPI・主な取り組み

保有資格	2030年度目標	2025年度
宅地建物取引士	100%	90.6%
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	50%	43.5%
eco検定	100%	77.6%

役職員向け研修時間・費用

	2025年度実績
役職員1人当たりの研修時間	36.3時間/人・年
役職員1人当たりの研修額	100,695円/人・年

目標管理・業績評価制度

本資産運用会社では、以下を目的として「目標管理・業績評価制度」を導入し、半年に1回実施しています。

- (1) 上司・部下のコミュニケーションの活性化
- (2) 人財育成の強化
- (3) 役割と成果(業績)に対するモチベーションの向上
- (4) 評価基準の明確化と評価に対する理解の向上

従業員の業績評価は、「業績評価(個人目標)」、「能力・行動評価」、「コンプライアンス評価」及び「社会的な要請をふまえたESGへの取り組み」等で決定し、成果確認面談及びフォロー面談を行うことにより、改善課題を共有しています。

また、2026年度からは本資産運用会社の昇格選考における推薦条件として「eco検定の取得」を設けています。

新任者研修プログラム

本資産運用会社では、新規入社社員に対して、業務上の知識の早期取得を目的とした研修を実施しています。

社内独自研修プログラム

本資産運用会社では、社外講師による対面での研修の他に、役職員による対面研修やeラーニング研修を実施しています。

研修内容は、会社が「受けさせたい研修」の内容にとどまらず、研修を受けた従業員へ実施したアンケートを参考に「受けたい研修」を役職員が講師となり研修資料や確認テストを作成し、独自の研修を行っています。

研修体系及びスケジュール

本資産運用会社では、役職員(嘱託社員・臨時社員・パートタイマー・アルバイトを含みます。)一人ひとりの課題解決力を高める能力開発、業務内容や人権・ハラスメント、情報セキュリティに関する知識向上等を目的として全役職員及び階層別の研修を実施しています。2025年度における研修体系及び年間の実績は次の通りです。

	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
社内独自研修	社内独自研修(業務知識の理解・習得：入社年次3年未満のアシスタントマネジャー、アソシエイト及び受講希望者)											
若手向け研修	運用会社決算、金融資産に関する制度、Jリートマーケット、私募ファンドの概況等(全7回)及び確認テスト											
新任者研修	建築企画営業セミナー(全9回)											
新任者研修	新任者研修	新任者研修	新任者研修			新任者研修	新任者研修	新任者研修	新任者研修			
階層別研修	管理職層			管理職層			管理職層			管理職層		
										360度フィードバック(管理職層未満、3回)		
全社員研修		コンプライアンス		情報セキュリティ	コンプライアンス			コンプライアンス		情報セキュリティ	コンプライアンス	
			サステナビリティ	サステナビリティ(社外専門アドバイザー)						サステナビリティ	サステナビリティ	
			サステナビリティ	人権ハラスメント					DE&Iセミナー		健康経営関連セミナー	
その他			全アセットマーケット報告(鑑定会社)							全アセットマーケット報告(鑑定会社)		物流マーケット報告
				物流マーケット報告								
	物流勉強会(全12回)											

■=本資産運用会社役職員講師 ■=社外講師 ■=eラーニング ■=社外研修

ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン、働き方

方針・基本的な考え方

大和ハウスグループがこれから世界に貢献できる企業グループに成長していくためには、変化し続ける社会や多様な価値観に柔軟に対応し、潜在的な市場を発掘できる新たな価値の創出が必要となります。そのためには従業員の多様な価値観、ジェンダー、世代、民族、言語、文化、障がいの有無、ライフスタイルなどを活かした視点や発想を活用することができる職場風土を醸成し、今までの常識や既成概念にとらわれない発想を継続的に生み出すことができる組織を形成していかなければなりません。

今後も多様な人材がさらに活躍できるよう女性活躍推進も含めたダイバーシティ経営、柔軟な働き方のできる組織づくりに努めていきます。

KPI・主な取り組み

項目	2030年度目標	2025年度
ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン		
女性管理職比率(シニアマネジャー以上)	39%	23.1%
女性ライン管理職比率(グループ長以上)	20%	22.2%
働き方(ワークライフバランス)		
男性の育児休業取得率	100%	50.0%
有給休暇消化率	85%	70.8%
平均残業時間	—	17.2時間

保養所制度の導入

本資産運用会社は、社員の福利厚生の一環として、大和ハウスグループのホテル運営会社と保養所契約を締結しています。全役職員及び役職員の家族(2親等まで)を対象として、年間を通して(一部の除外日を除く)全国77か所のダイワロイネットホテルを利用することができます。

福利厚生

大和ハウスグループは、従業員に対して、長時間労働の撲滅と健康管理の着実な実施を働きかけることを通じて、健康経営を推進し、ひいては労働生産性を向上させることが重要であると考えています。こうした考えのもと本資産運用会社では、全従業員を対象に「慶弔休暇」「産前・産後休暇」「育児休暇※」「介護休暇※」等の休暇制度のほかに下記の制度を導入しています。

※契約社員においても制度を利用することができます。

項目	概要
特別有給休暇	従業員の健康増進等を図るため、年次有給休暇とは別に、1回/年の取得で最大5日
積立有給休暇	失効した年次有給休暇は、20日/年、最高100日を限度として積立て、社員本人の私傷病、出産・育児、家族の看護・介護、地域共生活動のために使用することができる
子の看護等休暇	子の看護、予防接種・健康診断、入園(入学)式・卒園式への参加に対して5日/年(有給)
家族の看護休暇	家族の看護に対して5日/年(有給)
地域共生休暇	社会貢献活動やその訓練等に対して5日/年(有給)

フレックスタイム制度

- ・7：30から21：00の範囲の中で始業・終業時刻を日単位で設定
- ・1日の就業時間は、最低1時間以上、最大12.5時間まで(コアタイムは設けない)
- ・任意休憩(所定労働時間中に一旦労働から離れ、再度労働に戻るまでの時間)を可とし、柔軟な働き方に対応

在宅勤務(テレワーク)制度

本資産運用会社は、全役職員を対象に在宅勤務(テレワーク)を行うことを認めています。育児や介護等を行う者に限らず、在宅勤務回数等の制限を特段設けていません。各自が責任を持って必要な範囲で利用しながら、自部署におけるコミュニケーションを図ることで、一人ひとりが成果を出すことを目指しています。

ウェルネス休暇制度

- ・従前の「生理休暇」について、ダイバーシティの観点から、女性社員だけでなく男性社員も取得できる休暇になるよう名称及び内容を改定

適用範囲(申請時に休暇目的の明記は不要)	限度日数
・生理休暇※1 ・不妊治療 ・健康診断に係る二次健診及び婦人科健診、検診 ・予防接種	15日/年(有給)※2

※1 限度を超えた期間又は時間は無給として取得することができます。

※2 年次有給休暇とは別に付与されます。

出産祝金の支給

対象：本人又はその配偶者(同性パートナーも含む)

内容：出生児1名につき、30万円を支給

復職祝金の支給

- ・育休取得後の女性社員の復職を推進

対象：育休を取得し、復職した女性社員

内容	復帰時期	復職祝金
出産後3ヶ月未満		100万円
出産後3ヶ月以上1年未満		50万円
出産後1年以上		30万円

育休取得金の支給

- ・男性の育休取得を推進

対象：育休を取得した男性社員

内容	育休取得日数	育休取得金
30日以上		30万円
10日から30日未満		20万円
1日から10日未満		10万円

サンキューサポート一時金制度

- ・育児休業、介護休業及び傷病休職等の長期休業者の休業中に業務を代替する社員に対して支給
- ・長期休業者は同僚への気兼ねが和らぎ、代わりに職場を支える社員にも相応の手当が支給されることとなり、職場全体の納得感と一体感を高めるもの
- ・休業・休職者の未支給賞与分かつ代替要員の補充が無い期間分を上限に、業務をサポートした同僚社員に対して、1人当たり月額5万円を限度に支給

従業員エンゲージメント

方針・基本的な考え方

本資産運用会社は、本投資法人の安定的・継続的な成長を支えるのは本資産運用会社の「人財」と考えており、従業員の満足度や働きやすさ、働きがい測る重要な指標としてeNPSを選定しています。

本資産運用会社は、役職員（嘱託社員・臨時社員・パートタイマー・アルバイトを含みます。）を対象に第三者機関によるeNPSアンケートを実施し、スコアをフィードバックすることにより、より良い職場環境の構築に取り組んでいきます。

KPI・主な取り組み

	2030年度目標	2025年度
eNPS※スコア	-8以上	-22
離職率	0%	3.8%
従業員の平均勤続年数	10年以上	7.3年

※eNPSとは、Employee Net Promoter Scoreの略で、従業員のロイヤルティを可視化する指標です。「あなたがお勤めの会社と業界への就職活動や転職活動をしている親しい方（例えば親族や友人）や知り合いがいた場合、それらの方に、当社を就職先として薦めたいですか。」との質問に対して、11段階で評価するものです。
eNPSスコアは、9～10点を付けた従業員を「推奨者」、7～8点を「中立者」、0～6点を「批判者」と分類し、回答者全体に占める推奨者の割合（%）から批判者の割合（%）を引いた値がeNPSスコアです。「推奨者」が多いほどスコアが高くなります。

eNPSアンケート及び満足度調査の実施

本資産運用会社では、従業員の成長は本投資法人の成長につながるものと考え、従業員の満足度向上を図るため、役職員（嘱託社員・臨時社員・パートタイマー・アルバイトを含みます。）を対象に第三者機関によるeNPSアンケート及び満足度調査を継続的に実施しています。

2025年度のスコアは、-22でした。この調査結果を役職員へフィードバックするとともに、今後の改善に取り入れることにより、より良い職場環境の構築に取り組んでいます。

また、本資産運用会社の2025年度の取締役の報酬について、本eNPSのスコアを評価対象として連動報酬を設定しており、企業価値の持続可能な成長を目指しています。

360度フィードバック

本資産運用会社は、人的資本経営（人財育成）の一環として、管理職層を対象とした2024年度に続き、2025年度は管理職層未満を対象に360度フィードバックを実施しました。上司・同僚・部下など複数の視点からのフィードバックを通じ、自己理解の促進と行動変容を促す支援を実施しました。

ENGAGEMENT BOOKの配布・活用

大和ハウスグループでは、“将来の夢”（パーパス）を実現するため、職場環境や組織風土の改善を目的として、ENGAGEMENT BOOKを全役職員に配布しています。朝礼において読み合わせを行い、各人が考える「行動」を発表することで、自身の言動を振り返り、組織の課題を発見したり、働きたくなる職場づくりの気づきを図る機会としています。



社外専門アドバイザーによる研修（ワークショップ）の実施

本資産運用会社は、サステナビリティ委員会の社外専門アドバイザーによる研修を年1回受けています。2025年度は、「サステナビリティ経営に向けて 共感から行動へ」をテーマに、経営層と従業員が「サステナビリティ経営」について学ぶワークショップを実施しました。

また、研修後には、プラスチックを使用しない容器でオーガニック食材やフェアトレードの調味料を使用したサステナブルなランチを用意し、研修の振り返りと社員同士のコミュニケーションを図る機会としました。

参加者からは、「経営的な視点で物事を考えることになりよかった」「役職や部署を越えたグループワークはとても有意義だった」「自分では気づけなかった課題や改善策を発見できた」等の声が寄せられました。



従業員持投資口会制度

本資産運用会社及び大和ハウスグループによる
持投資口会 保有比率：0.4%（2026年2月28日現在）

本資産運用会社、大和ハウスの役員及び従業員並びに大和ハウスリアルティマネジメント、ダイワロイネットホテルズの従業員に対し、本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、持投資口会制度を導入しました。

今後も大和ハウスグループへの持投資口会の展開を進めていきます。

健康経営

方針・基本的な考え方

本資産運用会社では、サステナビリティ方針の中で、「サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、従業員の教育・訓練を定期的を実施して人財の育成に取り組めます。また、安全かつ健康的に働くことのできる職場・多様な従業員が柔軟に働ける職場作りを目指します。」を掲げています。

これらに基づき、従業員の健康づくりに取り組むことは、従業員の活力向上や生産性の向上など、組織全体の活性化をもたらし、業績向上や組織としての価値向上へつながると考えています。

健康宣言 (2022年9月)

- ワークライフバランスの推進
- 健康リテラシーの向上
- 定期健康診断の受診促進及び
二次健診未受診者への個別受診推奨の実施
- 感染症予防の徹底

KPI・主な取り組み

本資産運用会社では、従業員が、健康で長く活躍し続けることができるよう、健康管理体制の強化と、従業員一人ひとりが高い健康意識を持って取り組める施策を通じて、健康宣言の実現を目指しています。

項目	2030年度目標	2025年度
定期健康診断受診率	100%	100%
特定保健指導受診率 (メタボリックシンドローム)	100%	100%
二次健診受診率※	100%	33.3%
ストレスチェック受検率	100%	100%

※定期検診項目とオプション項目を合わせた受診率

健康経営の推進体制

代表取締役社長を最高責任者、経営管理本部ウェルビーイング部長を執行責任者とするサステナビリティ委員会(毎月1回開催)において、健康経営を含むサステナビリティ関連の方針、戦略立案及び業務の執行に関する審議及び決議を行っています。また、同内容について取締役会に対し、適宜報告する体制となっています。

衛生委員会の設置

本資産運用会社では、「衛生委員会」を設け、月に1回、産業医を交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで従業員の健康障害の防止や健康の保持・促進を図っています。

定期健康診断の受診促進及び 二次健診未受診者への個別受診の推奨

定期健康診断受診率100%を目指すとともに、健康保険組合と職場が連携を取りながら二次健診の受診推奨、保健指導受診の確認などのフォローを徹底しています。

取り組みの強化により、2025年度の定期健康診断受診率は100%、特定保健指導受診率は100%となっています。

健康保険組合と協力した 健康課題改善の取り組み

大和ハウスグループでは、健康保険組合と協力し「健康分析システム」を導入し、従業員の健康づくりに積極的に取り組んでいます。「健康分析システム」では、組織単位での分析や属性別の分析を行い、組織としての課題(生活習慣の改善ポイント)抽出に活用しています。

具体的には、健康診断結果のうち、「BMI」、「腹囲」、「血圧(収縮期と拡張期)」、「中性脂肪」等の11項目及び健康診断時の問診項目のうち、「喫煙習慣」、「運動習慣」、「朝食習慣」、「飲酒頻度」、「飲酒量」、「睡眠習慣」等の10項目をポイント化したものを、自社平均及びグループ会社平均と比較でき、どこに改善点があるのかが一目でわかるようになっています。

メンタルヘルスケアの取り組み

本資産運用会社では、メンタル不調者の発生を未然に防ぐことを目的として、年に1回、「ストレスチェック」を実施しています。ストレスチェックの受検率は100%(2025年度)となっています。

マインドフルネス研修の実施

本資産運用会社は、従業員のパフォーマンス向上及び疲労回復を目的として、2025年度はサウンドバス(シンギングボウル・クリスタルボウルなど)の豊かな倍音を発する楽器の響きに身を委ね、深くリラックスした状態へと導き心身の調整、精神の安定、脳の活性化を促す「マインドフルネス研修」を実施しました。



脳ドック補助金

本資産運用会社は、健康経営と福利厚生の一環として、2024年度から、病気につながる脳の異常早期発見の機会を図る「脳ドック健診」の受診料を、希望した従業員に対して会社が負担しています。

インフルエンザの予防接種補助金

本資産運用会社は、健康経営と福利厚生の一環として、従業員の健康増進を図るため、インフルエンザの予防接種希望者に対して、会社が費用を補助※しています。なお、予防接種には「ウェルネス休暇」制度を利用することができます。

※一部条件があります。

禁煙外来プログラムの実施

大和ハウスグループの健康保健事業の一環として、禁煙支援として参加希望者に対して費用の全額補助(先着順)を行い、場所や時間を選ばない完全オンライン対応可能な「禁煙外来プログラム」を実施しました。

投資家に向けた取り組み

方針・基本的な考え方

本投資法人では、資産運用業務の透明性を確保し、投資家の自己責任原則に則った投資判断に資するよう、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めています。金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）、東京証券取引所、資産運用業協会等が定める内容に従った情報開示を行います。法令等に基づき開示する情報に該当しない場合であっても、投資家の投資判断に影響を及ぼすと思われる情報については、積極的な開示に努めるものとします。

KPI・主な取り組み

IR活動実績（電話／Web会議を含む）

（2025年度）

国内機関投資家・アナリスト等向け決算説明会	2回
国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング	149回
海外機関投資家等向けIRミーティング	49回
個人投資家向け説明会	2回

ディスクロージャーポリシー

情報開示体制

本投資法人の適時開示は、本資産運用会社の大和ハウスリート本部ファンド企画部を情報開示担当部署とし、大和ハウスリート本部ファンド企画部長を情報取扱責任者としています。また、適時開示業務の運営の適切性をモニタリングするため、適時開示実施後速やかに、開示資料、開示の日時及び方法等の事項について、コンプライアンス部門が検証して、その結果を本投資法人の役員会等に報告しています。

適時開示の実施方法

適時開示の実施については、「適時開示情報システム（TDnet）」に登録する方法により行っています。また、開示日当日に本投資法人のホームページ上に開示資料を掲載しています。

IRを通じて得た意見のフィードバック

投資主、投資家の皆さまとの対話を通じていただいたサステナビリティの取り組みに関するご意見、ご要望は、本資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会に年2回程度報告し、経営陣に適時適切にフィードバックすることで、企業価値の更なる向上を図っていきます。

IR活動

本投資法人のIRスケジュールは以下の通りです。

決算期	2月、8月
決算発表（決算短信）	4月、10月
決算説明会	4月、10月
資産運用報告送付	5月、11月

開示資料

投資主総会

2025年11月開催の第15回投資主総会において、「投資主総会 決議結果の概要（ご参考）」を開示しています。

決議結果の概要

Governance

ガバナンス

方針・基本的な考え方

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境 (Environmental) ・社会 (Social) ・ガバナンス (Governance) (以下「ESG」といいます。) への配慮を組み込むことはサステナブルな社会の実現に不可欠であり、かつ本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。

本資産運用会社は、コンプライアンスに則った業務運営を徹底するために、「コンプライアンス規程」等において、取締役会、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部の役割等を規定し、実践しています。この他、各種の規定においてコンプライアンスを徹底するための役職員の行為準則等について体系的に定めています。また、本資産運用会社におけるこれら社内規程の実効性を確保するため、「内部監査規程」を定め、他の内部機関から独立した立場にある内部監査部が行う内部監査において、法令・規定等の遵守、問題点の把握とその是正を図るプロセスの整備状況を検証しています。

主なKPI・実績

管理項目	実績 (2025年度)
内部監査実施回数	6回
外部による内部管理態勢調査実施回数	1回
コンプライアンス研修実施回数	4回

コンプライアンス

方針・基本的な考え方

本資産運用会社は、社内規程である「コンプライアンス・マニュアル」において、コンプライアンスに関する指針を以下の通り定めています。

- 本資産運用会社は、信用こそが本資産運用会社にとっての最大の財産であることを自覚するとともに、コンプライアンスの不徹底が信用の失墜を招き、ひいては本資産運用会社の経営基盤をも揺るがし得ることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付ける。
- 本資産運用会社は、投資法人資産運用業を営む資産運用会社として、国民経済における社会的使命、責任の重大性を認識し、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。
- 本資産運用会社は、コンプライアンスを実践することにより経済・社会の健全な発展に寄与し、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する。

公正な取引に関する基本方針

大和ハウスグループは、「大和ハウスグループ企業倫理綱領及び行動規範」において、「公正で自由な市場の競争原理に従うこと」及び「カルテル及び談合等の自由公正な競争原理を阻害する行為やこれらの疑いを招くような情報交換・会合・接触をしないこと」を明記し、独占禁止法（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律）や取適法（製造委託等に係る中小受託事業者に対する代金の支払の遅延等の防止に関する法律）を遵守するための意識を全従業員が共有しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、政治運動、政治団体、ロビイストやロビー活動団体等への寄付や支出は一切行っていません。

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
政治運動、政治団体、ロビイストやロビー活動団体等への寄付、支出総額（円）	0	0	0	0

コンプライアンス推進態勢

本資産運用会社においては、以下の態勢によりコンプライアンスを実現しています。

機関・役職名	主な役割
取締役会	①コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの制定及び変更を行います。 ②コンプライアンスの進捗状況について、コンプライアンス・オフィサーに適宜報告を求めます。
コンプライアンス委員会	原則として毎月1回、及び必要に応じてコンプライアンス・オフィサーにより招集され、コンプライアンスの観点から議案を審議します。
代表取締役社長	①コンプライアンスの基本的な方針及び制度の導入を統括します。 ②コンプライアンスの進捗状況について、少なくとも3か月に1回、及び必要な都度、取締役会に報告します。
コンプライアンス・オフィサー	①コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画・立案・推進を行います。 ②コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、速やかに代表取締役社長に報告するとともに、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行います。 ③資産運用会社における独立した機関として、他の内部機関の判断に影響を受けることなく、本投資法人の資産運用業に係る各取引内容又は決定内容を、コンプライアンスの観点から独自に検証します。
コンプライアンス部	コンプライアンス・オフィサーの統括のもと、コンプライアンスの推進、リスク管理状況の検証等に関する実務を行います。
内部監査部	当社の他の内部機関から独立した機関として、内部監査に関する実務を行います。

コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社の役職員が遵守すべきコンプライアンスに関する基本原則はもとより、具体的かつ実践的な事項を定めることにより、本投資法人の資産運用会社としての経営組織の健全性、信頼性を向上させ、投資主及び社会の信頼に応えることを目的として、「コンプライアンス・マニュアル」を制定しています。

コンプライアンス評価の実施

本資産運用会社においては、従業員のコンプライアンスに関する次の内容を業績評価（報酬）の対象としています。

- <評価1> コンプライアンス・マニュアル及び
コンプライアンス・プログラムの理解と実践
- <評価2> ①適切な情報管理
②反社会的勢力への対応
③利害関係者取引への対応

内部監査の実施状況

- 内部監査は全部署を対象に年1回実施しているほか、社外専門家による外部レビューも年次で実施しています。
- 年間監査計画及び個別監査計画の策定に際しては、内部/外部レビューでの指摘や各部署のリスクアセスメント結果、また、当局指針はじめ各種外部環境変化に関する情報を収集し、重点的に検証する項目を選定しています。また、代表取締役社長、監査役との情報交換を通じリスク認識を擦り合わせるプロセスを経て決定しています。
- 監査結果は、取締役会開催前に監査役に報告しており、監査役は取締役会においてその内容について適宜質疑コメントしています。

本資産運用会社に関する問題

本資産運用会社において、ステークホルダーに影響を与える贈収賄、汚職、差別、ハラスメント、顧客プライバシーデータ、利益相反、マネー・ロンダリング及びインサイダー取引に関する重大な問題の発生はありません。（2025年度）

コーポレートガバナンス

運用体制

コンプライアンス委員会	メンバー	委員長：コンプライアンス・オフィサー 委員：常勤取締役、 委員長の了承を得て社長が指名する役職員、 社外の専門家
	機能と役割	業務運営及び内部管理における コンプライアンスについて審議又は決議を行う
大和ハウスリート 投資運用委員会	メンバー	委員長：大和ハウスリート本部長 委員：常勤取締役(私募ファンド本部担当を除く)、 アキュジション部長、 大和ハウスリート本部ファンド企画部長、 大和ハウスリート本部アセットマネジメント部長及び 委員長の了承を得て社長が指名する役職員、 及び社外の専門家 オブザーバー：コンプライアンス・オフィサー
	機能と役割	本投資法人の資産運用業務の 運営の妥当性等について審議及び決議を行う

サステナビリティ委員会

コンプライアンス委員会 社外専門委員

本資産運用会社のコンプライアンス委員会に、社外の専門家として金融商品取引法に精通した豊富な実績を有する社外専門委員を選任しています。

氏名	性別	主な兼職等	出席状況(2025年度)
佐々木 達郎	男性	弁護士(佐々木総合法律事務所) 公益財団法人交通事故紛争処理センター 嘱託弁護士 株式会社伊勢半ホールディングス 社外取締役 一般社団法人保険オンブズマン 紛争解決委員 東海技研株式会社 社外監査役 株式会社陽報 社外監査役 株式会社グローバルパーキングサポート 社外監査役	100% (12回/12回)

投資運用委員会 社外専門委員

本資産運用会社の投資運用委員会に、高い見識及び経験を有する社外専門委員(議決権あり)を選任しています。

氏名	性別	主な兼職等	出席状況(2025年度)
芳賀 則人	男性	株式会社東京アブレイザル 代表取締役／不動産鑑定士 一般社団法人相続知識検定協会 代表理事 一般社団法人 事業承継検定協会 理事 50歳になったら相続学校 東京本校 校長	100% (12回/12回)

サステナビリティ委員会 社外専門アドバイザー

本資産運用会社のサステナビリティ委員会に、サステナビリティに関する高い見識及び経験を有する社外専門アドバイザーを選任しています。

氏名	性別	主な兼職等	出席状況(2025年度)
松川 恵美	女性	一般社団法人コレクティブ・アクション 代表理事 株式会社プロネクサス 外部顧問 一般社団法人 CDP Worldwide Japan ジャパンマーケットディレクター	100% (12回/12回)

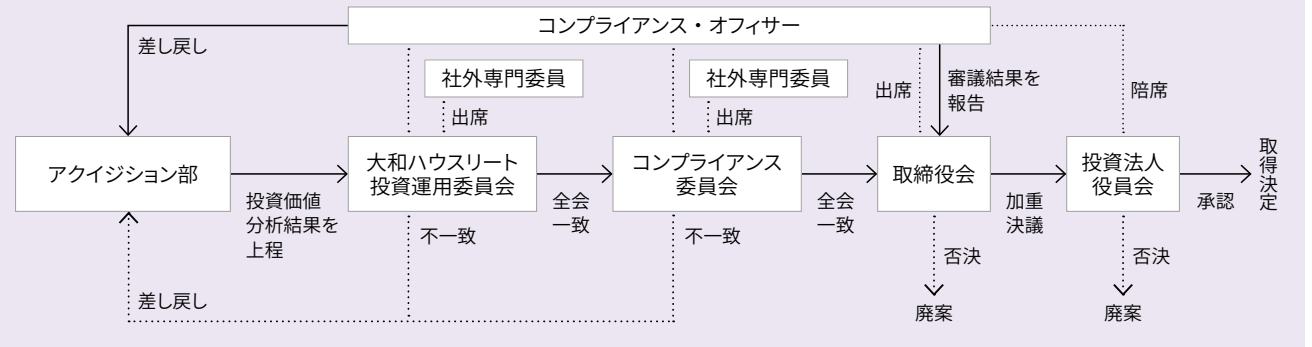
利益相反取引への取り組み等

利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社及び本投資法人の意思決定に重要な影響を及ぼし得る大和ハウスグループは、本投資法人の基本概念を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、資産運用業務をより有効に遂行する手段であると本投資法人は認識しています。

一方、親密であればこそ、潜在的には利益相反行為を誘発しかねない関係にあることも事実であり、本資産運用会社及び本投資法人では、大和ハウスグループをはじめとする利害関係者との間の利益相反防止を、資産運用業務のコンプライアンス上で最も重要な事項の一つとして認識し、次のような管理態勢を整備しています。

利害関係者からの資産の取得決定におけるフロー



コーポレートガバナンス

本投資法人の役員の状況及び報酬

本投資法人において、ダイバーシティを重視する考えのもと、多様性に富んだ役員の構成を推進しています。執行役員の報酬は月額800千円を上限、監督役員の報酬は月額350千円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額とします。

また、本投資法人の執行役員の報酬には、サステナビリティ指標連動報酬を採用しており、GHG排出量削減割合、GRESB評価及びCDP評価に応じた報酬となっています。

なお、執行役員及び監督役員の報酬の支払基準は、規約により定められ、変更については投資主総会の承認可決を要します。

本投資法人の役員 (2026年3月31日時点)

女性比率

66.7%

平均在任期間

2.3年

役職	氏名	性別	独立役員 (注1)	経験・専門性(注2)							選任理由	主な 保有資格	役員会出席状況 第39期・第40期	役員報酬 第39期・第40期
				企業 経営	不動産	法務・ コンプライ アンス	リスク 管理	財務・ 会計税務	サステ ナビリ ティ	情報 セキュ リティ				
執行役員		斉藤 毅	男性	○	○	○	○	○	○	○	銀行経営全般及び金融等に関する豊富な経験、国内外の金融・経済情勢に関する豊富な知見を有しており、業務執行においても適切な判断力と人格、見識を兼ね備えていること等を考慮して、執行役員に選任しました。なお、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。	—	100% (13回/13回)	4,917千円 (うちサステナビリティ 指標連動報酬117千円)
監督役員		小粥 純子	女性	○	○		○	○	○	○	公認会計士及び税理士として会計・税務に精通していることに加え、上場企業の社外取締役監査等委員としての経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な人格、識見を有していると判断し、監督役員に選任しました。	公認会計士 税理士	100% (13回/13回)	4,200千円
監督役員		北川朝恵	女性	○	○	○	○		○	○	弁護士として各種法令に精通しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な人格、識見を有していると判断し、監督役員に選任しました。	弁護士	100% (3回/3回)	1,050千円
監督役員		石川 浩司	男性	○	○	○	○		○	○	弁護士として各種法令に精通していることに加え、上場企業の社外取締役としての経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な人格、識見を有していると判断し、監督役員に選任しました。	弁護士	100% (10回/10回)	3,150千円

(注1) 本投資法人の監督役員は、投信法において定められる執行役員及び資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない「独立役員」です。

(注2) 代表的なスキルのうち相対的に優れたものを示しており、保有する全ての知見及び経験を表すものではありません。

(注3) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注4) 本投資法人は、役員の投信法第115条の6第1項に定める責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています。

(注5) 監督役員であった石川浩司は、2025年11月30日をもって退任し、2025年12月1日付で新たに北川朝恵が監督役員に就任しました。

コーポレートガバナンス

サステナビリティ指標連動報酬

本資産運用会社は2021年11月に、資産運用会社に対する資産運用報酬につき、本投資法人の保有物件のGHG排出量削減及び投資法人のサステナビリティの取り組みに関する外部評価向上を促すことで投資主価値の向上を図ることを目的として、サステナビリティ指標に連動して資産運用報酬の額を増減させる旨の規定をJ-REITで初めて追加しました。

これは、本投資法人の総資産額にGHG排出量削減割合、GRESB評価及びCDP評価を指数化した倍率を乗じて積算し、資産運用報酬の額を増減させるものであり、サステナビリティ課題解決へのコミットメント強化及びガバナンスの向上を企図しています。

資産運用報酬体系

運用報酬1 (資産連動報酬)	総資産額 × 年率 0.18% ^(注1)
運用報酬2 (利益連動報酬)	NOI × 4.5% ^(注1)
運用報酬3 (サステナビリティ指標連動報酬)	① 総資産額 × 年率 0.008% ^(注2) × GHG排出量削減割合 ② 総資産額 × 年率 0.002% ^(注3) × GRESB評価 ③ 総資産額 × 年率 0.002% ^(注4) × CDP評価

(注1) 運用報酬1の上限は年率0.4%、運用報酬2の上限は5.0%です。(注2) 運用報酬3の上記①に係る上限は、年率0.012%です。

(注3) 運用報酬3の上記②に係る上限は、年率0.004%です。(注4) 運用報酬3の上記③に係る上限は、年率0.004%です。

サステナビリティ指標の倍率算出方法

GHG	1－GHG 排出量削減割合		※GHG排出量削減割合＝(b)－(a)) / (a) (a)：2017年度(2017年4月～2018年3月)の原単位GHG排出量(0.0556(t-CO ₂ /㎡) (b)：各計算期間の直前の年度(4月～3月)の原単位GHG排出量(t-CO ₂ /㎡)		
GRESB評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定

CDP評価	D-	D	C-	C	B-	B	A-	A
倍率	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定

資産運用会社の報酬

名称	報酬の内容	報酬額	
		第39期 (2025年8月期)	第40期 (2026年2月期)
大和ハウス・ アセットマネジメント 株式会社	運用報酬1 (資産連動報酬)	822,453千円	808,710千円
	運用報酬2 (利益連動報酬)	1,027,361千円	990,590千円
	運用報酬3 (サステナビリティ指標連動報酬)	70,748千円	70,519千円
	取得・譲渡報酬	29,319千円	87,582千円
合計		1,949,883千円	1,957,403千円

監査法人の報酬

会計監査人の監査報酬は、監査の対象となる決算期ごとに25,000千円を上限とし、役員会で決定する金額とします。

名称	報酬の内容	報酬額	
		第39期 (2025年8月期)	第40期 (2026年2月期)
EY新日本有限 責任監査法人	監査業務に基づく報酬	18,500千円	18,500千円
	非監査業務に基づく報酬	2,200千円	—
合計		20,700千円	18,500千円

(注1) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等其他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(注2) 継続監査期間は2005年6月から現在までです。

資産運用会社取締役の報酬

本資産運用会社の取締役の報酬について、本投資法人のGRESB評価、CDP評価、環境法令違反等の発生有無に加え、2025年度は本資産運用会社の役職員に対するeNPSアンケートのスコアを評価対象とした連動報酬を導入しています。

リスク管理

リスク管理態勢

本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用に際して生ずる様々なリスクに関して「リスク管理規程」「リスク管理実施要領」を定め、リスクの網羅的かつ正確な把握、認識したリスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案、管理状況の継続的なモニタリング並びにリスク顕在化における対応手続策定を行うことを基本方針とし、リスク管理を行うことに努めています。

監査役の役割

- リスク管理に関する取締役等の職務執行状況を監督する

代表取締役社長の役割

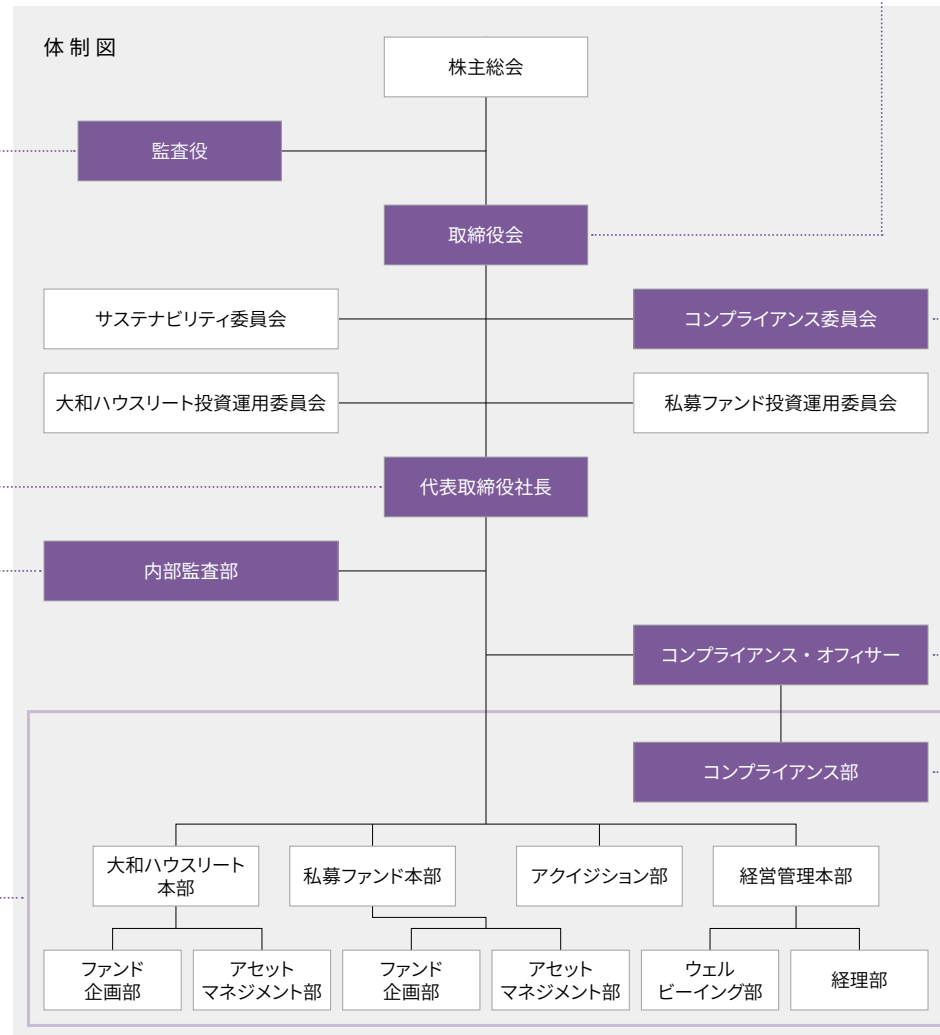
- リスク管理状況について、定期的に、又は都度必要に応じて、取締役会に報告する
- 必要があると判断した場合には、リスク及びリスク管理の状況について、役職員に適宜報告を求め、又はコンプライアンス・オフィサーに対し、リスク管理手法等の改善について指示を行う

内部監査部（2025年10月新設）

- コーポレートガバナンス高度化の目的で、3線機能をコンプライアンス部門から分離し、専任組織として新設
- 事業年度毎に、リスク評価結果に基づく年間監査計画を作成し、取締役会承認の上、内部監査を実施
 - 発見事項は、その固有リスク（影響度、発生可能性）、発生原因等を総合的に評価し、改善提案を行う
 - 被監査部署の改善計画をフォローアップする

各部

- 毎年4月に、リスク項目の洗い出しを行う
- 特定したリスクを「リスク・アセスメントシート」で管理する
- 各部長は、各部のリスク管理に関する責任者として、所管業務のリスクの状況について、適切な頻度でモニタリングするとともに、その結果につき、コンプライアンス・オフィサーに報告を行う



取締役会

- 定期的に、又は戦略目標の変更等の必要に応じ、リスク管理方針の見直しを実施する
- 必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーに対し、リスク管理手法等の改善について指示を行う

コンプライアンス委員会

- 本資産運用会社のリスク管理全般の企画・立案・推進・検証について審議・承認を行う
- 各部各業務のリスク項目の洗い出し、リスク項目の評価、リスクに対する事前予防策及びコントロール状況、コントロール評価と残余リスク評価、リスクコントロール策の追加設定、リスク項目及びリスクコントロール策の検証について、コンプライアンス・オフィサーから適宜報告を受ける

コンプライアンス・オフィサーの役割

- 本資産運用会社のリスク管理に関する責任者として、リスク管理方針に沿って、リスクの種類に応じた測定・モニタリング・管理等の手法を構築し、その実効性を確保するための社内規定の整備を行う
- リスク管理態勢の管理状況を含めたリスク情報について、定期的に、又は都度必要に応じて、代表取締役社長及び取締役会等に報告する

コンプライアンス部

- 各部のリスク項目の洗い出し等が適切に実施されているかを検証
- リスク管理態勢の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等について、検証を行い、その結果をコンプライアンス・オフィサーに報告する

リスク管理

方針・基本的な考え方

本資産運用会社は、リスク管理を軽視することが財務の健全性を損なうとともに、本投資法人及び本資産運用会社の信用失墜につながり、経営に重大な影響を与えることを十分認識し、リスク管理を経営の重要課題として位置付けています。

法令・諸規則及び社内規定に基づいた業務運営を基本として、リスクの網羅的かつ正確な把握・認識、リスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案、管理状況の継続的なモニタリング並びにリスク顕在化における対応手続策定を実施し、適切な人員配置・人材育成のための教育等適切な方策を講じ、適切なリスク管理を実施します。

腐敗防止

内部通報窓口の設置（公益通報者保護）

本資産運用会社は、公益通報者を保護するため、公益通報者保護内部規程を定め、通報窓口を社内・社外に設けています。組織的又は個人的な法令違反行為や倫理上問題ある行為等、コンプライアンス上問題ある行為に関する相談・通報を適切に受付け、対応する仕組みの整備を通じて、法令違反行為等の早期発見と是正を図り、コンプライアンスを重視した経営体制を強化しています。

当社は、公益通報を行ったことを理由に、通報者に対して解雇その他いかなる不利益な取扱い（懲戒処分、降格、減給等）も行いません。一方で、通報者が事実と異なる虚偽の通報や、個人的な利益を図る目的、他人を誹謗中傷する目的で通報を行った場合は、就業規則に従い懲罰処分の対象となることがあります。

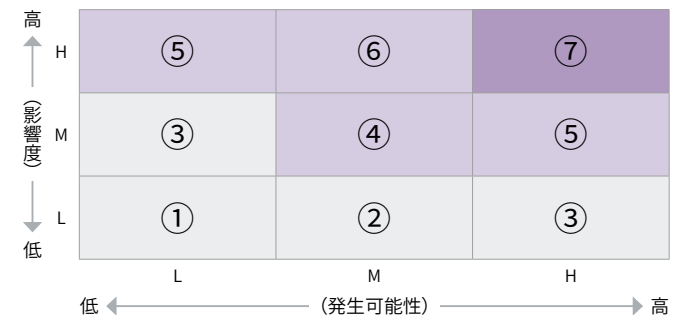
リスク管理プロセス

本資産運用会社のリスク管理においては、各部におけるリスクの把握・認識、測定、モニタリング及び報告並びに対応体制の整備を基本としています。リスク管理プロセスは、以下の通りです。

リスク項目の評価	各部は、リスクの発生可能性と影響度合いを勘案して、リスク項目を評価
リスクに対する事前予防策及びコントロール状況	各部は、該当する各リスク項目を事前に予防するためにあるべき事前予防策及び現状行われているコントロール状況を記載
コントロール評価と残余リスク評価	各部は、コントロール状況及びその結果として残る残余リスクを評価
リスクコントロール策の追加設定	各部長は、残余リスク評価レベルが「4」以上のリスク項目について、リスクコントロール策を追加的に設定
リスク項目及びリスクコントロール策の検証	コンプライアンス部は、各作業が適切に実施されているかを検証
リスク管理に関する報告	コンプライアンス・オフィサーは、作業結果を取り纏め、毎年6月に代表取締役社長へ報告するとともに、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会に報告
リスク管理に関するセルフ・チェック及び検証	- 各部長は、毎年7月末及び1月末基準でリスク管理状況のセルフ・チェックとして、実施状況につき、進捗及びその効果を確認 - コンプライアンス部は、確認結果を取り纏め、各部の対策状況について、モニタリング・検証・改善提案を実施 - コンプライアンス・オフィサーは、各部のセルフ・チェックとその検証結果について、毎年9月及び3月に代表取締役社長へ報告するとともに、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会に報告
リスク管理に関する改善指示等	- 代表取締役社長、コンプライアンス委員会及び取締役会は、セルフ・チェック結果に基づき、必要に応じて各部長へ改善等を指示 - コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じて改善結果を代表取締役社長へ報告のうえ、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会に報告
リスク・アセスメントシート等への反映	コンプライアンス部及び各部は、セルフ・チェック結果及び前プロセスによる改善状況等を、適宜リスク・アセスメントシートの内容へ反映し、次年度のリスク管理に活用

各部は、リスクの発生可能性と影響度合いを勘案して、リスク項目の評価を行います。

発生可能性と影響度合いを勘案したリスク評価基準は、影響度のウェイトをやや高くし、次の通りとしています。



リスク管理（情報セキュリティ、サイバーセキュリティ）

方針・基本的な考え方

本資産運用会社において、情報に対する適切な管理を重要な経営課題として認識し、情報セキュリティを確保するための基本方針として情報セキュリティポリシーを定めています。

情報セキュリティポリシー

1. 情報統括管理責任者の配置
2. 情報セキュリティ管理体制の構築
3. 情報セキュリティ対策の実施
4. 社内規定の整備
5. 情報セキュリティ教育
6. 法令等の遵守
7. 業務委託先の管理体制強化
8. 継続的改善の実施

また、本資産運用会社が取り扱う情報の保護の徹底を図ることを目的としてIT運用管理規程を、情報機器等を安全かつ円滑に運用し、もってデータの機密性・完全性を確保するため、情報機器等の具体的な取り扱い方法等についてIT運用管理要領を定めています。

IT全般の管理体制

IT（情報機器、情報システム等）に関する管理は本資産運用会社経営管理本部ウェルビーイング部が行い、経営管理本部長をIT統括責任者としています。

IT統括責任者は、以下の事項を所管しています。

- ① ITに関する運用状況の監督
- ② IT全般の管理及びメンテナンス
- ③ ITの導入にあたっての各部署への指導、助言及び活用の推進
- ④ その他ITの取り扱いに関する事項

情報セキュリティ、サイバーセキュリティに関するガバナンス

情報セキュリティ、サイバーセキュリティに関するリスクの対応は経営管理本部ウェルビーイング部が所管し、リスク・アセスメントシートによるリスク評価、コントロール策等について経営管理本部長が委員となっているコンプライアンス委員会への報告を経て、取締役会、投資法人役員会にも報告する体制となっています。

金融庁が策定したサイバーセキュリティに関するガイドライン対応

本資産運用会社では、2024年10月に策定された金融庁「金融分野におけるサイバーセキュリティに関するガイドライン」への対応が求められていることを踏まえ、大和ハウス工業の全面的な協力のもと、同ガイドラインに基づくセキュリティアセスメントを実施しました。本アセスメントは全176項目（基本的な対応事項126項目、対応が望ましい事項50項目）を対象として、ギャップ分析を行い、各項目について「事故被害規模」及び「事故発生可能性」の2軸で評価を行いました。評価結果を踏まえ、今後順次必要な対応を実施していく方針です。

		事故発生可能性		
		高	中	低
事故被害規模	大	高リスク	高リスク	中リスク
	中	高リスク	中リスク	低リスク
	小	中リスク	低リスク	低リスク

標的型攻撃メール対応訓練の実施

本資産運用会社では、毎年実施している情報セキュリティ研修にて不審なメールへの注意喚起を行っていますが、より実践的に意識の向上を図るため、全役職員に対して標的型攻撃メール対応訓練を実施しています。訓練メールを開封し、添付ファイルやURLリンク等を開いてログインしてしまった場合、標的型攻撃メールに関する教育コンテンツを案内することで、情報セキュリティに関する意識の確認・向上を図っています。

外部委託先のIT運用管理の状況確認、評価

本資産運用会社では、IT運用管理を外部委託先に業務委託する場合、IT統括責任者は、3か月に1回以上、外部委託先の運用状況を確認しています。また、IT管理担当者は、年1回、外部委託先について評価を行い、IT統括責任者が報告を受ける体制となっています。

情報セキュリティに関する社内規程

本資産運用会社において、就業規則により社員が以下に該当する場合はその情状に応じて、譴責、減給、出勤停止、停職又は降格・降職とすることとなっています。

- ① 会社の機密を社外に漏洩した場合、あるいは漏洩しようとした場合、又は自社及び他社の機密を不正な手段で入手した場合
- ② 会社内のパソコンを会社規定その他の指示に違反して使用し、コンピューターウイルス等に感染させる等、業務の運営に支障を生じさせた場合、又は業務外の不正な目的で使用し、同様に業務に支障を生じさせた場合
- ③ 不正に会社のネットワークに侵入したり、又はハッキング行為を行った場合
- ④ 会社から貸与されたアカウントを利用して、不適切な目的でインターネット及び電子メールを利用した場合

情報セキュリティに関する問題

本資産運用会社における情報セキュリティに関する監督官庁への事故報告件数

2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
0	1	1	0

本資産運用会社において、ステークホルダーに影響を与える情報セキュリティ関連の重大な問題の発生はありません。（2025年度）

Finance

ファイナンス

方針・基本的な考え方

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

本投資法人は、強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組んでいます。資金調達に際しては、金利の長期固定化及び返済期限の分散化を基本としながらも、借入期間は都度柔軟に検討し、変動金利での調達も織り交ぜながら金利コストを抑制することで、財務基盤の安定性の向上に努めます。

サステナビリティファイナンス

大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、並びに、環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会の実現を目指しています。本投資法人は、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、ESGへ配慮した不動産投資運用をファイナンスの側面からも推進を図ります。



多様な手法で本投資法人の サステナビリティへの取り組みを推進

環境

環境+社会

経済条件と
リンク



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

外部機関の評価

本投資法人は、「グリーンファイナンス・フレームワーク」に対する第三者評価として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「Green 1(F)」の評価を取得しています。

本評価の内容等については、JCRのホームページをご参照ください。
<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

適格クライテリア

グリーンボンド又はグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の取得資金もしくは同資金のリファイナンス資金又は改修工事の資金もしくはそのリファイナンス資金に充当します。

グリーンファイナンスの適格クライテリア

調達資金の管理

グリーン適格資産の取得価格の総額及び適格クライテリアを満たす改修工事資金の総額の合計額(グリーン適格資産総額)に、直近の決算期末時点の総資産有利子負債比率(LTV)を乗じて算出した額を「グリーン適格負債額」として、グリーンファイナンスの上限額とします。

決算期 第40期(2026年2月期)

グリーン適格資産総額	428,420百万円
LTV	43.5%
グリーン適格負債額	186,363百万円



サステナビリティファイナンス

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

外部機関の評価

本投資法人は、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」に対する第三者評価として株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「SU1(F)」の評価を取得しています。

本評価の内容等については、JCRのホームページをご参照ください。
<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

適格クライテリア

サステナビリティボンド又はサステナビリティローンで調達された資金は、以下のサステナビリティ適格クライテリアを満たすサステナビリティ適格資産の取得資金、もしくは同資金のリファイナンス資金に充当します。

サステナビリティファイナンスの適格クライテリア

調達資金の管理

サステナビリティ適格資産の取得価格の総額に、直近の決算期末時点の総資産有利子負債比率(LTV)を乗じて算出した額を「サステナビリティ適格負債額」として、サステナビリティファイナンスの調達上限額とします。

決算期 第40期(2026年2月期)

サステナビリティ適格資産総額	120,990百万円
LTV	43.5%
サステナビリティ適格負債額	52,631百万円



サステナビリティ・リンク・ボンド

- サステナビリティ・リンク・ボンドはあらかじめ定めたサステナビリティに関する目標を達成するか否かによって条件が変化する債券
- サステナビリティへの取り組み結果を、債券の利率という経済的価値にも反映させる新たな取り組み

概要

名称	第18回無担保投資法人債(サステナビリティ・リンク・ボンド) (愛称：DHRサステナビリティ・リンク・ボンド)	
発行日	2022年5月25日	
発行額	40億円	
年限	7年	
SPT	CDP気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること	
利率	当初利率：年0.575% (2022年5月25日の翌日から2023年5月25日まで) SPT判定後の利率：達成度に応じた下記利率 (2023年5月25日の翌日以降)	
	CDP評価	利率
	A	年0.550% (当初利率-2.5bp)
	A-	年0.585% (当初利率+1bp)
	B / B- / C / C- / D / D-	年0.600% (当初利率+2.5bp)

SPT(サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット)：あらかじめ定めたサステナビリティに関する目標を指します。

- 投資法人債におけるサステナビリティへの取り組みとして、2019年からは「環境」に関連したグリーンボンドを、また、2021年には「環境」のみならず「社会」にも関連したサステナビリティボンドを発行しています。また、上記に続く新しいファイナンス面におけるサステナビリティへの取り組みとして、2022年にサステナビリティ・リンク・ボンドを発行しました。
- 今後も更なるサステナビリティへの取り組みを推進するとともに、ESG投資を実践する投資家からの需要に応えることで、更なる投資家層の拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目指します。

サステナビリティ・リンク・ボンド

データ集（環境関連データ）

本投資法人のGHG総排出量

	単位：t-CO ₂			
	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
Scope 1	525	364	722	528
Scope 2（マーケット基準）	48	12	0	0
Scope 3	145,313	165,621	157,899	163,931
合計（総排出量）	145,886	165,997	158,621	164,459

Scope3 カテゴリー別GHG排出量

バウンダリー：本投資法人、保有物件

		単位：t-CO ₂			
		2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
上流	1. 購入した製品・サービス	8,609	13,232	17,942	17,547
	2. 資本財	8,443	13,115	13,560	18,342
	3. Scope 1、2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	1,095	1,137	1,611	1,628
	4. 輸送、配送（上流）	2	2	2	2
	5. 事業から出る廃棄物	156	194	173	156
	6. 出張	0	0	0	0
	7. 雇用者の通勤	0	0	0	0
下流	13. リース資産（下流）	127,008	137,940	124,610	126,256
合計（Scope3）		145,313	165,621	157,899	163,931

※2023年度以降のカテゴリー1増加の主な要因は、保有物件の管理委託に係る排出量を算定の範囲に追加したことによるものです。

保有物件のGHG排出量（ロケーション基準／マーケット基準）

		単位：t-CO ₂				
		2017年度 (基準年度)	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
物件数		143物件	215物件	226物件	220物件	225物件
Scope 1			197	190	214	193
Scope 2	(ロケーション基準)	未算出	6,559	6,891	6,435	6,593
	(マーケット基準)		48	12	0	0
Scope 3※			117,491	126,194	112,098	115,835
Scope 1+Scope 2	(ロケーション基準)		6,755	7,082	6,649	6,786
	(マーケット基準)		244	202	214	193
Scope 1+Scope 2(ロケーション基準)+Scope 3			34,336	124,246	133,276	118,747
Scope 1+Scope 2(マーケット基準)+Scope 3		未算出	117,736	126,396	112,312	116,028
Scope 1+Scope 2(ロケーション基準)+ Scope 3原単位 (t-CO ₂ /㎡)		0.0556	0.0385	0.0363	0.0339	0.0351
原単位削減率		—	▲30.8%	▲34.7%	▲39.0%	▲36.9%

※テナント管理資産に係る燃料・電気使用にともなう排出のみ

エネルギー消費量

	2017年度 （基準年度）	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
物件数	143物件	215物件	226物件	220物件	225物件
総量（MWh）	76,440	315,383	334,845	326,057	331,182
原単位（MWh/㎡）	0.1253	0.0914	0.0911	0.0930	0.0948
原単位削減率	—	▲27.1%	▲27.3%	▲25.8%	▲24.3%
カバー率※	28.4%	95.8%	99.5%	99.6%	99.9%

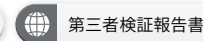
※対象区画の電気又はガスの使用量を把握できている割合を算出しています。

水消費量

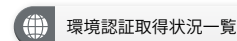
	2017年度 （基準年度）	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
物件数	142物件	214物件	226物件	221物件	225物件
総量（㎡）	391,637	2,006,203	2,087,596	2,074,620	2,076,629
原単位（㎡/㎡）	0.8205	0.5925	0.5742	0.5924	0.5965
原単位削減率	—	▲27.8%	▲30.0%	▲27.8%	▲27.3%
カバー率	22.2%	94.1%	98.5%	99.5%	99.6%

廃棄物管理（リサイクル率）

	2017年度 （基準年度）	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
物件数	6物件	75物件	87物件	85物件	84物件
総量（t）	1,203	22,405	24,745	26,686	24,997
リサイクル率	54.2%	74.9%	71.4%	77.3%	63.7%
カバー率	6.9%	60.7%	73.2%	79.1%	78.1%



ポートフォリオの環境認証取得状況一覧



データ集（人事・健康関連、ガバナンス関連データ）

人事関連の主なデータ

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
役職員数※1	70人	69人	74人	79人
	男性比率	64.3%	63.8%	62.2%
	女性比率	35.7%	36.2%	37.8%
管理職※1※2	29人	28人	27人	26人
	男性比率	79.3%	78.6%	74.1%
	女性比率	20.7%	21.4%	25.9%
新規雇用者数	0人	10人	5人	8人
	男性比率	—	50.0%	60.0%
	女性比率	—	50.0%	50.0%
離職者数	1人	3人	3人	3人
	男性	5.6年	6.0年	6.5年
	女性	5.5年	6.1年	6.9年
平均勤続年数	5.6年	6.0年	6.5年	7.3年
	男性	5.5年	6.1年	6.9年
	女性	5.6年	5.9年	6.0年
育児休業取得率※3	75.0%	100%	75.0%	50.0%
	男性	100%	100%	100%
	女性	100%	100%	100%
育児休業取得後の復職率	100%	100%	100%	100%
	男性	0.0%	66.7%	100%
	女性	—	—	—
M&Aの発生	0人	0人	0人	0人
従業員の解雇	0人	0人	0人	0人
60歳以上従業員数	2人	4人	6人	6人
外国人従業員数	0人	0人	0人	0人
マイノリティに属する従業員数	0人	0人	0人	0人
障がい者従業員数	0人	0人	0人	0人
年間平均有給休暇取得日数 / 取得率	13.6日 / 72.4%	14.6日 / 74.9%	11.3日 / 66.1%	13.2日 / 70.8%
介護休暇取得者数	1人	4人	4人	2人
介護休業取得者数	—	—	—	1人
ウェルネス休暇取得者数	—	未算出	未算出	29人
労働災害度数率※4	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

※1 各年度とも4月1日時点の人数です。 ※2 シニアマネジャー以上

※3 子が生まれた年度と育児休業取得年度は必ずしも一致しないため、100%を超える場合があります。

※4 労働災害度数率 = 労働災害による死傷者数 ÷ 延べ実労働時間数 × 1,000,000

業務上の専門性に関する研修

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
サステナビリティ研修	4回	4回	4回	4回
部長以上研修	1回	2回	2回	2回
シニアマネジャー・グループ長研修	4回	0回	7回	3回
中堅社員研修	6回	0回	1回	0回
OJTトレーナー研修	7回	2回	0回	0回
若手社員研修	2回	2回	2回	0回
新任者研修	2回	7回	8回	7回
不動産マーケティング研修	4回	6回	4回	4回
建築関連研修	9回	3回	18回	9回
社内独自研修	9回	12回	8回	8回

本資産運用会社の資格保有者数（2026年3月31日時点 / 役職員総数85名）

資格名	保有者数※	資格名	保有者数※
宅地建物取引士	77人	CASBEE建築評価員	1人
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	37人	CASBEE不動産評価員	4人
公認不動産コンサルティングマスター	9人	公認内部監査人	2人
ビル経営管理士	14人	TOEIC700点以上	8人
不動産鑑定士	1人	eco検定	66人
一級建築士	2人		

※資格試験合格者を
含みます。

健康関連の主なデータ

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
定期健康診断受診率	100%	100%	100%	100%
特定保健指導受診率※1	100%	100%	100%	100%
喫煙率	9%	14%	12%	10%
運動習慣率※2	20%	33%	29%	34%
適量飲酒該当率※3	51%	48%	38%	34%
十分な睡眠が取れている人の割合	77%	81%	85%	78%
ストレスチェック受検率	100%	100%	100%	100%

※1 健診結果に基づき実施した特定保健指導の終了者の割合 ※2 1回30分以上の運動を週2回以上、1年以上実施している人の割合

※3 飲酒日の1回当たりの飲酒量が1合（適正量）未満の人の割合

健康経営の個別施策

項目	実施回数（2025年度）	投資額
ラジオ体操	242回	—
スポーツクラブ無料利用券の配布	100枚	330千円

企業経営に対する健康経営の効果を示すデータ

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
本資産運用会社売上高	4,456百万円	5,135百万円	5,250百万円	5,720百万円
離職率※	1.4%	4.3%	4.1%	3.8%
月間平均残業時間	16.5時間	14.4時間	16.7時間	17.2時間

※ 各年度とも4月1日時点の役職員数に対する離職者の割合

企業経営に対する健康経営の効果を示すデータとして、売上高、離職率、月間平均残業時間を設定しており、月間平均残業時間は増加しているものの、売上高は増加、離職率は低下しており、各種取り組みの効果はあったと評価しています。

健康課題の改善に関するデータ

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
健康診断受診による有所見者率	54.4%	48.5%	52.6%	53.2%

健康課題の改善に関するデータとして、健康診断受診による有所見者率を設定しています。モニタリングを開始した2019年度と比較し10.5pt改善しています。

腐敗防止

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
政治献金の総額（円）	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	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

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
コンプライアンス研修	4回	4回	4回	4回

※この他、新規入社社員に対しては、別途コンプライアンス研修を実施しています。

情報セキュリティ

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
情報セキュリティ研修	2回	2回	2回	2回



大和ハウスリート投資法人

<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

ディスクレーマー

- 本レポートは、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本レポートは、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本レポートのデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。
また、本レポートの内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本レポートで提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本レポートに基づいて取られた投資行動等の結果については、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。