

日本ビルファンド投資法人 E S G レポート

発行日：2017 年 11 月 30 日

改訂日：2022 年 6 月 30 日

About this ESG report

本レポートについて

近年、投資家の皆様を中心に、企業のサステナビリティ、特に環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する情報への関心が高まっています。これまでも日本ビルファンド投資法人（以下「NBF」といいます。）では、資産運用を委託する日本ビルファンドマネジメント株式会社（以下「NBFM」といいます。）とともに、事業活動を通じてESGへの配慮の取り組みを行ってまいりました。NBFでは、NBFのESGに対する考え方と取り組みについて、投資家を始めとするステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的として、本レポートを発行いたしました。



C o n t e n t s

NBFのESGの考え方

- ・ 執行役員メッセージ・・・1
- ・ ESGへの取り組み方針・・・2
- ・ マテリアリティ・・・3
- ・ ESG推進のための社内体制・・・6
- ・ ステークホルダーエンゲージメント・・・7

環境への取り組み

- ・ 環境配慮への基本的な考え方・・・8
- ・ 気候変動への取り組み・・・10
- ・ 環境配慮への取り組み・・・17
- ・ グリーンファイナンス・・・21
- ・ 環境パフォーマンス実績・・・24

社会への取り組み

- ・ 社会配慮への取り組み・・・28
- ・ 従業員に向けた取り組み・・・34

ガバナンス

- ・ 投資法人の機関について・・・44
- ・ 投資法人の運用体制・・・45
- ・ 内部統制・・・46

コミットメントと外部評価

- ・ コミットメント・・・50
- ・ 外部評価・・・51
- ・ グリーンビルディング認証の取り組み・・・52

執行役員メッセージ



日本ビルファンド投資法人

執行役員

西山 晃一

近年、気候変動問題を始めとする環境課題や、働き方改革・コミュニティの活性化など社会が抱える課題に対する企業の取り組み姿勢は、投資家からも中長期的なリスク要因として重要視されると同時に、それらの課題への対応が、新たな価値創出、ビジネスチャンスの機会としても捉えられるようになっていきます。

NBFの主たる事業である不動産投資運用業においても、運用業務の全般で環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を進めることの重要性が広く認識されつつあります。これは、各国における環境規制の強化や、環境性能・快適性などに優れた不動産を選好するテナントの意識変化などを踏まえ、ESGへの配慮は中長期的な資産価値の維持・向上のために不可欠であるという考え方に基づいており、NBFもその考え方に賛同いたします。

このような環境のもと、NBFの資産運用会社であるNBFMでは、業務全般におけるESGへの配慮とそのためステークホルダーの皆様との協働、またそれらの取り組みの積極的かつ適切な開示がますます重要になっていくと考え、2017年11月に基本指針である「ESGに関する取り組み指針」を定めました。この方針に基づき、ポートフォリオの運用における環境負荷の軽減、地域社会や従業員といったステークホルダーの皆様への配慮などのESGへの取り組みを進めております。

本ESGレポートは、投資家を始めとするステークホルダーの皆様へ、NBFならびにNBFMのESGへの取り組みについて広く開示し、ご理解いただくことを目的としたものです。

NBFでは、今後とも不動産投資運用におけるESGへの取り組みの一層の充実とその実績の適切な開示により、ステークホルダーの皆様との信頼関係を構築し企業市民としての責任を果たすと共に、中長期的な資産価値の向上という使命を果たすことに努めて参ります。

ESGへの取り組み方針

NBFMでは、基本的なESGへの取り組み指針を定めています。また、メインスポンサーである三井不動産株式会社の定める指針・方針も取り入れた上で、ESGの取り組みを進めています。

ESGに関する取り組み指針

NBFMでは、2017年11月に基本指針である「ESGに関する取り組み指針」を定めました。日々の資産運用業務の中で環境配慮の取り組みや、投資家・テナント・従業員・取引先・地域社会といったステークホルダーに向けた取り組みを実践していくことを定めています。

基本姿勢

ESGへの配慮が不動産投資運用業務における重要な課題であるとの認識に基づき、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」のもと、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力で配慮した資産運用業務を行うよう努めます。

三井不動産グループの環境・社会への取り組み

NBFのメインスポンサーである三井不動産株式会社では、「都市に豊かさと潤いを」をステートメントとして、三井不動産グループの社会貢献・環境活動について、グループ環境方針及び社会貢献活動方針を定めています。NBF 及び NBFM では三井不動産が定めた各種方針を採択し、コンプライアンス・マニュアルにて規定しています。

なお、三井不動産グループの社会・環境・ガバナンスへの取り組みについては、「ESG REPORT 2021」をご参照下さい。

マテリアリティ(重要課題)

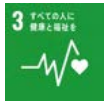
マテリアリティ及び主要KPI

主要KPI及び 数値目標

・CO ₂ 排出量原単位	2030年までに 46% 削減(2013年基準)
・水使用量原単位	2030年までに 5% 削減(2019年基準)
・廃棄物リサイクル率	65%
・グリーンビルディング認証取得率	100%
・グリーンファイナンスの調達金額	100億円以上/年

E
(環境)


気候関連課題(環境負荷の低減)への対応		関連するSDGs
概要	地球温暖化などによる環境への変化について、環境負荷を低減する取り組みを推進し、社会的責任を果たすとともに企業・運用資産の価値の向上に努めます	   
目標	CO ₂ 排出量原単位の削減	
	水使用量原単位の削減	
	廃棄物リサイクル率の向上	
参照	環境配慮への基本的な考え方 / 環境パフォーマンス実績	
グリーンビルディング認証の活用		関連するSDGs
概要	環境負荷の低減とワークプレイスの環境向上の両立を目指し、グリーンビルディング認証による環境性能の客観性を高め、環境性能について資産取得時の把握及び運用期間中の中長期的な向上に努めます	 
目標	グリーンビルディング認証の取得率向上	
参照	グリーンビルディング認証の活用	
グリーンファイナンスの調達		関連するSDGs
概要	グリーンファイナンスフレームワークにおける適格クライテリアに適合した環境性能の高い物件の取得資金を、グリーンファイナンス(グリーンボンド、グリーンローン等)を通じ調達します	 
目標	適格クライテリア適合資産取得資金としてのグリーンファイナンス調達	
参照	グリーンファイナンス	

S (社会) 	テナント満足度の向上		関連するSDGs
	概要・目標	顧客満足度調査やオフィス環境モニタリングの実施などを通じ、テナント満足度の高いオフィスビルの運営を目指します	3 すべての人に健康と福祉を  11 住み続けられるまちづくりを 
	参照	社会配慮への取り組み	
	従業員の健康と快適性の確保・人材育成		関連するSDGs
	概要・目標	働きやすい職場環境の整備やワーク・ライフ・バランスの実現、組織の生産性を高める人材の確保と育成に取り組みます	4 質の高い教育をみんなに  8 働きがいも経済成長も 
	参照	従業員に向けた取り組み	
	コミュニティへの貢献		関連するSDGs
	概要・目標	地域社会の発展や安全・安心の向上に取り組み、地域活性化を目的としたプログラムの実施や緑化を推進していきます	11 住み続けられるまちづくりを  15 陸の豊かさも守ろう 
	参照	社会配慮への取り組み	
G (ガバナンス) 	コーポレート・ガバナンスの進化		関連するSDGs
	概要・目標	コンプライアンス委員会、リスク管理会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善・向上に努めます	16 平和と公正をすべての人に 
	参照	投資法人の運用体制	
	コンプライアンスの徹底		関連するSDGs
	概要・目標	法令や法令規範の遵守に留まらず、社会要請や期待に応えることによって、広く社会から信頼され続ける企業を目指します	16 平和と公正をすべての人に 
	参照	内部統制	

マテリアリティの特定プロセス

プロセス①: 社会課題の整理

ステークホルダーにとっての重要度を測るため、ESG評価基準やESG情報開示フレームワーク(例: SASB、GRI) 及び同業他社の状況などを参考に関連性の高い社会課題を抽出

プロセス②: 重要性評価

NBFの事業計画や開示内容を考慮しながら、抽出した社会課題の要素とNBFの持続的な成長における機会・リスクの関連性について議論を行い、重要度に応じて課題の優先順位づけを実施

プロセス③: 第三者レビュー

コンサルティング会社によるレビューを実施

プロセス④: ESG推進会議での議論および特定

優先順位付けされた課題についてESG推進会議で議論を行い、NBFにとって重要なサステナビリティ課題(マテリアリティ)を特定

プロセス⑤: KPIの設定

重要課題の解決に向けて定量目標を設定

ESG推進のための社内体制

ESG推進会議とESG・業務推進部

NBFMの定める「ESGに関する取り組み指針」に基づいた気候変動関連を含めた環境配慮・社会配慮への取り組みの監督・推進を行うため、最終的な決定権限者であるNBFMの代表取締役社長を含めた「ESG推進会議」（以下、「推進会議」といいます。）が組織されています。ESG・業務推進部は、ESGに係るリスク及び機会を把握し、CO₂削減などのKPIやその実現のための具体的な実施事項を6ヶ月に1度以上の頻度で開催される推進会議に諮り、推進会議において最終決定権限者が具体的な目標、実施事項等を決定します。ESG・業務推進部は、決定された目標、実施事項等に関する進捗報告や達成状況を年に1度以上推進会議に報告します。

また、決定された目標や実施事項は、全役職員に対し説明会の開催、メール配信や社内ポータルへの掲載を通じて、その内容が共有されます。



コーポレート・ガバナンス／コンプライアンス体制

資産運用業務を受託するNBFMにおいては、コンプライアンス委員会、リスク管理会議、運用審査会議、経営会議等のガバナンス・ストラクチャーを構築し、業務におけるリスク管理・コンプライアンスを徹底、コーポレート・ガバナンスの継続的な改善、向上に努めています。

<https://esg.nbf-m.com/ja/governance/structure.html>

ステークホルダーエンゲージメント

NBF及びNBFMでは、投資家、NBFMの従業員、テナント、取引先、地域コミュニティ等といった、事業活動に関連するステークホルダー（社内外の関係者）の皆様と対話し、その期待に応えるよう努めることを社会配慮への基本的な考え方としています。

《主要なステークホルダーに対してNBF及びNBFMが果たす責任》



環境配慮への基本的な考え方

NBFMは「ESGに関する取り組み指針」において、次のように定めています。

1. 省エネルギーとCO₂排出削減の推進

不動産投資運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO₂排出削減の取り組みに努めます。

2. 水環境の保全及び省資源・廃棄物リサイクル率の向上

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組みます。また、3R(リデュース、リユース、リサイクル)による省資源・廃棄物リサイクル率の向上に努めます。

3. 気候関連課題への対応と適応力の向上

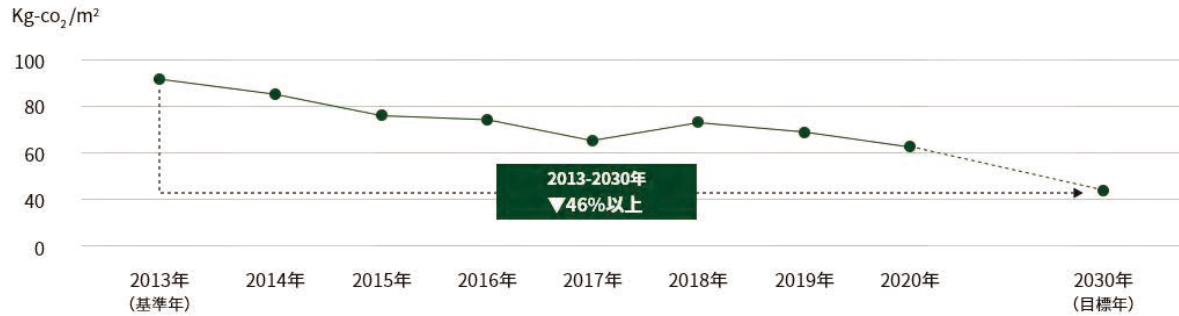
気候変動の緩和に貢献する取り組みに加え、NBFの不動産投資運用における気候変動関連のリスクと機会について特定し、それらの管理・低減の取り組みを推進していくことにより、気候変動課題に関連して生じる地球環境や社会経済構造の変化に対するNBFおよびNBFMの組織としての適応力を高めます。

環境目標

前述の基本的な考え方を踏まえ、2021年度より新たに環境関連指標として「**2013年を基準とした2030年までにエネルギー由来CO₂排出量46%以上削減**」を目標として設定し、気候関連のリスク・機会に向けた取り組みを進めていく方針です。

指標	目標	気候課題に向けた取り組みとの関連
エネルギー由来CO ₂ 排出量原単位 (kg-CO ₂ /m ²)	2030年までに46%以上削減(2013年比)	ポートフォリオの環境性能の向上、 炭素依存度の緩和：移行リスク（政策法 規制リスク、市場リスク）に関連

CO₂排出量(原単位)削減推移

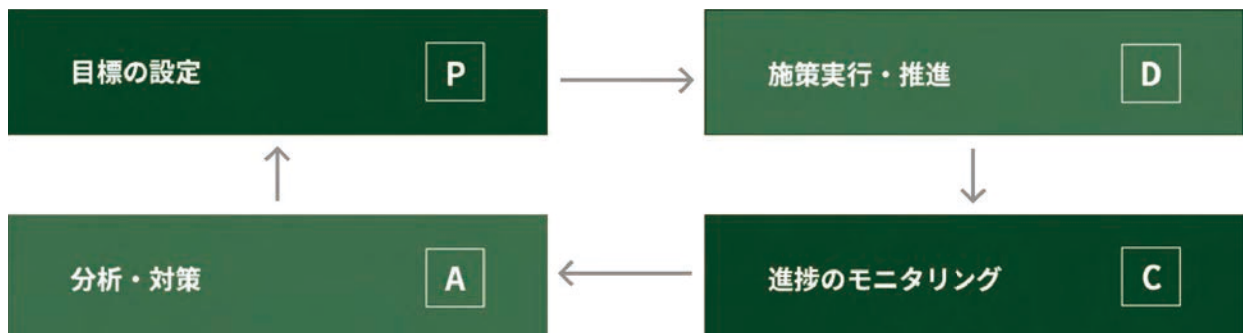


2013年～2017年の集計対象期間は4月1日～翌年3月31日の1年間。

2018年以降の集計対象期間は1月1日～翌年12月31日の1年間。

環境マネジメントシステム／PDCAサイクル

NBFMでは、不動産ポートフォリオにおけるエネルギー消費、CO₂排出、水消費、廃棄物発生などの環境負荷を管理し、目標を達成していくために、独自の環境マネジメントシステム（EMS）を構築し、毎年度ごとにPDCAサイクルを実践しています。



気候変動への取り組み

気候変動について

- 2015年12月国連気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)においてパリ協定が採択され、脱炭素社会へ世界全体が動き出しました。
- パリ協定は「世界の平均気温の上昇を工業化以前よりも2°C(努力目標1.5°C)未満に抑制」、「21世紀後半までに世界全体でカーボンニュートラル」を目指す国際条約です。
- 先行される欧州では脱炭素社会を見据えた基準や政策が開始しています。日本においても「2050年までにCO₂排出量実質ゼロ」が目標となるなど、気候変動課題を始めとした環境への取り組みが話題となっています。

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)への賛同

NBFMは2021年2月に「ESGに関する取り組み指針」を改訂し、気候関連課題への取り組み強化を明確化するとともに、TCFDに賛同することで、今後気候変動がもたらす「リスク」と「機会」の財務的影響を把握し、積極的に開示していく方針です。

ガバナンスとリスク体制

NBFMは「ESGに係る取り組みに関する規程」に従い、NBFMの代表取締役社長を委員長とした「ESG推進会議」を構成しており、年に1度以上の頻度でESGに係るリスク及び機会についてモニタリングを実施するとともに、その管理・軽減に向けた施策の実施や目標・KPI設定等について委員長が決定します。

NBFに関連する気候関連リスク

NBFMではNBFの不動産投資運用事業に関連して財務的な影響を及ぼす可能性のある気候関連のリスクについて、各本部において横断的に検討を行い、下表の通り事業に関連するリスクについて特定しました。

リスク分類	カテゴリ	時間軸(*1)	特定されたリスク
移行リスク	政策 法規制	長期	① 省エネ法、温対法、東京都総量規制等の現行法規制や、今後の削減義務の更なる強化導入時における対応のために、追加的に炭素クレジット購入やポートフォリオ物件の改修などのコストが発生するリスク ② 炭素税等の導入に伴い、CO₂排出権購入或いはエネルギー調達価格に追加コストが発生するリスク
	技術	短期	① 電気自動車等の低炭素新技術製品の普及に伴うビル設備への要求仕様の変化のリスク
	市場	長期	① 規制強化やテナント選好の変化等を背景にビルの環境性能が稼働率やCF(キャッシュフロー)、保有資産の価値に大きく影響するようになり、環境性能が相対的に低い保有ビルに対して予定外の損失が発生するリスク ② 環境規制強化等の対応事項の増加により、PM(プロパティマネジメント)等への業務委託費用が想定外に増大してしまうリスク
	評判	短期 長期	① 投資家・金融機関からの資金調達において事業のESGの構成・要素やポートフォリオのグリーン性能に関する要求水準が高まり、市場水準よりも相対的に不利な条件・金利等でしか資金調達出来なくなってしまうリスク ② 投資家あるいは一般社会からNBFの気候関連課題への対応姿勢についてネガティブなイメージを持たれることによるレピュテーション低下のリスク
物理リスク	急性	短期 長期	① 豪雨災害発生時の洪水(河川氾濫等)による設備への損害リスク ② 災害発生時のオフィスビルでの帰宅困難者の発生リスク ③ 災害頻度・程度の増大に伴う損害保険料の改訂による短期的な損失発生リスク ④ 災害の頻発や激甚化によるNBFM・NBFオフィスマネジメントの業務継続性への影響のリスク
	慢性	短期 長期	① 天候不順日の増加(猛暑・極寒・暴風雨・大雪)に伴いビル利用者の行動が変化(リモートワーク等が促進)し、店舗区画への営業的な影響を与えるリスク

*1 短期＝2030年までに、長期＝2050年頃までにそれぞれ対応を検討

これらの気候関連リスクのうち、特に事業への影響が大きいと思われるものについては、後述の通りNBFにおけるリスク状況の把握、リスク管理・軽減に向けた取り組み・戦略を講じています。

移行リスクへの対応

a.政策法規制に係るリスク

リスク状況の把握	NBFは一定以上の規模でエネルギーを消費し、多くのGHG排出をしている事業者として省エネ法、温対法、東京都総量規制などの国内規制の対象事業者となっており、省エネルギーやGHG排出量の報告、それらの改善・削減についての義務を負っています。これらの義務違反については行政等からの指導及び最大100万円以下の罰金・公表等のペナルティが設けられています。 特に先進的な削減義務が設定されている東京都総量規制（東京都C&T制度）の対象となっている物件は12物件（ポートフォリオの約16%、物件数ベース、2021年12月末時点）であり、これらの保有物件においては2024年までに平均27%削減、2024年から2029年までの間に平均35%削減の削減義務が課されています。
リスク管理・軽減に向けたその他の取り組み	● エネルギー消費原単位/GHG排出原単位目標の設定 ● 保有ビルへの計画的な省エネルギー改修 ● 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社と共同での省エネウォークスルー ● テナントエンゲージメントを通じた省エネ啓発、グリーンリースの推進 ● 再エネの導入 NBFはこれらへの対応として、現時点で脱炭素化のための保有物件の省エネルギー性能改善を順次行っており、およそ10年間で20億円程度の対策工事費用を計画しています。 一方で、気候変動の影響から、現時点よりもエネルギー消費状況及びそれに伴うGHG排出量が想定よりも増えた場合や、政策的に削減義務水準が強化された場合には、現状の計画では削減義務未達となってしまう可能性も考えられます。その場合には、追加的な対策工事や、排出権クレジットの購入などのコストが必要となるリスクがあります。このリスクは、2050年までにカーボンニュートラルという政策目標を踏まえると、今後10年以内に顕在化する可能性のあるリスクであると考えています。
取り組み事例	計画的なLED導入によるCO₂排出量の削減 ● 計画的なLED化の推進 ● グリーンリースの啓発 ● 再生可能エネルギーの導入

b.不動産市場の変化に係るリスク

リスク状況の把握	● 規制強化、テナント選好変化を背景に環境性能が不動産価格に影響し、低性能ビルの資産価値に損失発生リスク
リスク管理・軽減に向けたその他の取り組み	● 保有ビルへの計画的な省エネ改修、新商品・技術の導入 ● 日建設計と共同での省エネウォークスルーと環境性能モニタリング ● 各種外部認証、格付の取得・維持 ● スポンサーとの物件入れ替え戦略 ● テナントニーズの評価とモニタリングによる物件価値の維持向上
取り組み事例	物件入れ替えによる環境性能と築年数の改善

40期～43期の大規模入替事例



c.金融市場のグリーン化に係るリスク

リスク状況の把握	● ESGに関する投資家からのエンゲージメントの増加 ● J-REITや国内外でグリーンファイナンス、気候ファイナンスの普及 ● 今後ESGを重視する投資家の要求水準が向上し、それに対応できない場合には投資口価格の低下やレピュテーションが悪化するリスク ● ファイナンスにおけるNBFのESG評価、保有資産のグリーン性能に応じた条件・金利設定により不利益が生じるリスク
リスク管理・軽減に向けたその他の取り組み	● ESG開示による透明性の確保 ● 各種外部認証、格付の取得・維持
取り組み事例	J-REIT初のESGレポート発行 ● NBFおよびNBFMはJ-REITで初めて2017年にESGレポートを発行しました グリーンビルディング認証・評価の積極的な取得 ● NBFはグリーンビルディング認証・評価の取得を行い、保有資産のグリーン性能を開示しています ● 2021年12月末時点において持分延床面積の約78.1%を獲得しています

物理リスクへの対応

a.自然災害による建物の損害

リスク状況の把握	● 気候変動により降雨量の増大、豪雨イベントの増加や激甚化が予想されており、それらによる保有資産の損害発生リスク ● ハザードマップに基づく浸水リスク ● 国内ハザードマップ（想定最大規模）は1000年に一度の規模の洪水を想定されており、気候変動により頻度そのものが変わるリスク
リスク管理・軽減に向けたその他の取り組み	● 取得時及び保有期間中における定期的な災害リスク評価 ● 浸水対策計画の策定及び実施 ● 保有全物件に対する非常用設備の充実 ● 物件ごとのBCP体制の整備
取り組み事例	   特定天井耐震対策工事 (NBF豊洲キャナルフロント) 非常用発電機点検・更新 (NBF高輪ビル) 防潮設備の設置 (NBF東銀座スクエア)

b.気候災害発生時のNBFの事業継続性

リスク状況の把握	● 気候変動の進行に伴い自然災害は頻発化、激甚化するリスク ● 通常のオペレーションを前提とした当社従業員や取引先による営業活動が妨げられるリスク ● 財務的な影響があるものとしては、決算遅延による投資価格への影響や、テナントからの未収金増加によるデフォルトリスク等
リスク管理・軽減に向けたその他の取り組み	● テレワークの積極活用等従前からのオペレーションの見直し
取り組み事例	テレワークの積極的な活用 ● NBFMでは全従業員（派遣含む）にノート型PCを支給し、テレワーク体制を整備 ● リモート会議システムを導入し、積極的に活用  リモート会議の様子

c.慢性的な気候パターン変化によるビル利用者の行動変化

リスク状況の把握	● 慢性的な気温上昇、天候不順日の増加等の気候変動の影響を受け、ビル利用者の数が減少するリスク ● 店舗区画への営業上の影響、オフィスニーズの変化のリスク ＊一方、現行のNBFのポートフォリオではその性質（都心部、ハイグレードな本社向けビルなど）からニーズ変化の影響を受ける可能性は低いと想定
リスク管理・軽減に向けたその他の取り組み	● オフィス需要のモニタリング
取り組み事例	定期的な不動産賃貸マーケットのモニタリング ● 三井不動産/営業部より営業状況報告に加え、他社成約事例等について情報交換（毎月） ● 仲介業者やシンクタンクからのオフィス賃貸マーケット情報の提供（年2回） ● テナント向け満足度調査の実施（年1回）

指標と目標

[環境目標](#)をご参照ください

環境配慮への取り組み

不動産投資を通じた環境配慮の取り組み

投資判断およびモニタリングにおける環境リスクの把握と低減

新規投資先のデューデリジェンス時において、外部専門家を活用して環境・社会リスクを把握し、投資判断に活用しています。既存運用物件に対しても定期的に同様の環境・社会リスクのモニタリングを行うとともに、「省エネウォークスルー」などの専門的な建物評価を行い、リスク低減、物件価値向上の機会を見出す取り組みを行っています。

再開発における三井不動産グループとの共生

三井不動産グループとの共生モデルを通して、三井不動産グループが再開発した優れた環境性能を有する物件をポートフォリオに組み込むことにより、ポートフォリオの環境負荷、環境リスクを低減します。



LED化の推進

CO₂削減、環境対応によるビルの資産価値向上及びテナントニーズへの対応を目的として、照明のLED化(専有部・共有部)を進めています。

計画

- 対象物件 37物件
- 対象期間 2018年12月期(第35期)～2023年6月期(第44期)

※前回計画より、対象物件、対処期間を拡大し、LED化をさらに促進

対象期LED化物件数とCO₂排出量削減の推移



*42期以降は予想値

*40期、41期実績はコロナ禍に伴う出社率低下による特殊要因

*上表における「約60%削減」とは2018年12月期を基準とした、2023年6月期におけるCO₂排出量の推定削減割合をいいます

導入事例



新宿三井ビルディング
EVホール



六本木ティーキューブ
ロビー階



セレスティン芝三井ビルディング
共用部廊下



住友電設ビル
廊下



NBF名古屋広小路ビル
共有部



NBF松戸ビル
専有部

再生可能エネルギーの導入

NBFが保有する一部のオフィスビル(NBF大崎ビル等)において、太陽光発電による再生可能エネルギーの活用を行い、CO₂削減を図っています。

水のリユース・リサイクル

NBFが所有する一部のオフィスビルでは、雨水や中水の再利用設備を備えており、上水の使用量削減に取り組んでいます。

テナントとの協働による環境配慮への取り組み

オフィスビルによる環境負荷の低減のため、テナント企業の皆様との協働の取り組みを進めています。

テナント向けサステナビリティイベントの実施／サステナビリティ・ガイドの配布

テナント向けにビル内での省エネ貢献活動を促すサステナビリティ・ガイドの配布や、ヒートアイランド対策と省エネにつながる「打ち水イベント」をテナント企業と協力して実施するなどの活動を通じて、テナント企業の環境配慮への意識を高める取り組みを実施しております。

グリーンリースの導入

グリーンリースとは、建物の賃貸借契約を通してビルオーナー/テナント双方での環境配慮を推進することを定める取り組みです。

NBFでは、改修を伴うグリーンリース契約をテナント企業のご理解のもとに以下の物件で締結し、テナント専有部照明のLED化などを行っております。

グリーンリース契約締結物件



興和西新橋ビルB棟

取引先との協働による環境配慮への取り組み

NBFオフィスマネジメントとの協働

株式会社NBFオフィスマネジメント(以下、「NBFOM」といいます。)は、NBFが保有するオフィスビル物件の運営管理を専門に行う三井不動産グループのプロパティ・マネジメント会社です。NBFでは、NBFOMの専門能力を活用し、既存運用物件の競争力、稼働率、賃料水準の維持向上を実現すると同時に、環境配慮の取り組みを効率的に進めています。なお、NBFOMとの合同会議(1回/2ヵ月)で各種省エネ・環境問題に関する情報連携・取り組みについて協議、精度向上に努めています。

外部コンサルタントの活用

ポートフォリオのエネルギーマネジメントや、環境パフォーマンスの向上に資する施策の立案、実施に関して、専門コンサルタントとして日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社のサポートを活用しています。

グリーンファイナンス

グリーンファイナンスに向けた取り組み

NBFはグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、年間100億円以上のグリーンファイナンスの調達を目指します。

グリーンファイナンス・フレームワークの概要

1. 調達資金の使途

適格クライテリアを満たす資産(以下、「グリーン適格資産」)の取得資金、又は取得に要した借入金の返済資金、及び投資法人債(グリーンボンドを含む)の償還資金に充当します。

2. 適格クライテリアについて

第三者認証機関の認証のいずれかを取得済又は取得予定の資産のことをいいます。

- DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE不動産評価認証におけるS、A又はB+ランク

3. プロジェクトの評価及び選定

NBF及びNBFMの投資本部不動産投資部によって候補となるプロジェクトが選定され、各部長以上で構成される運用審査会議による審議及び経営会議での審議を経て、社長の決裁によってプロジェクトが最終選定されます。

4. 調達資金の管理

NBFの調達資金は、ポートフォリオ・アプローチで管理されます。NBFMの投資本部ファイナンス部がグリーンファイナンスの残高が存在する限り、年次でグリーンファイナンスの残高がグリーン適格資産の取得価格の合計を超過しないよう確認します。未充当資金については、現金又は現金同等物にて管理されます。

5. レポーティング

NBFは年に一度、以下の項目をwebサイトにおいて開示します。

- グリーン適格資産の物件名及び取得価格の合計額
- グリーン適格負債額
- グリーンファイナンス残高
- グリーン適格資産のグリーンビルディング認証の種類及びランク※1
- ポートフォリオ全体の環境パフォーマンス実績等※2

※1 グリーン適格資産のグリーンビルディング認証の種類及びランクについては[こちら](#)

※2 ポートフォリオ全体の環境パフォーマンス実績等は[こちら](#)

グリーン適格資産の取得価格の合計額	11,936億円
グリーン適格負債額	11,936億円
グリーンファイナンス残高	250億円

NBFのグリーンファイナンスに関する資金充当状況は以下の通りです。

グリーンファイナンス	250億円
うちグリーンボンド	50億円
うちグリーンローン	200億円

グリーンボンド発行概要

投資法人債の名称	日本ビルファンド投資法人債 第20回 無担保投資法人債
発行日	2021年3月22日
最終償還期限	2026年3月19日
期間	5年
発行総額	50億円
利率	0.15%
調達資金の充当	大崎ブライトタワー、名古屋三井ビルディング新館、名古屋三井ビルディング本館の取得資金(いずれの物件もDBJ Green Building認証において3つ星以上を獲得)

※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、 評価会社であるサステナリティクスより[セカンド・パーティ・オピニオン](#)を取得しております。

グリーンローン概要

借入先	①日本生命保険	②三井住友信託銀行	③みずほ銀行
借入日	①2022年3月23日	②2022年3月30日	③2022年5月27日
返済期限	①2032年1月30日	②2032年3月30日	③2032年5月27日
期間	①9年10ヶ月	②10年	③10年
借入残高	①50億円	②50億円	③100億円
利率	①0.425%	②0.45%	③変動金利*
調達資金の充当	①②③飯田橋グラン・ブルーム(追加取得) (CASBEE不動産評価認証においてSランクを取得)		

※利率については本投資法人のWebサイト (<https://www.nbf-m.com/nbf/financial/borrowings.html>) においてご確認頂けます。

環境パフォーマンス実績

エネルギー消費量

項目	2019年	2020年	2021年
エネルギー総消費量(千kWh)	428,961	396,465※1	426,911※2
燃料消費量(千kWh)	76,865	71,367	65,615
電力消費量(千kWh)	296,704	275,079	283,858
その他の熱消費量(千kWh)	55,361	49,988	77,384
再生可能エネルギー自家消費量(千kWh)	31	31	54
エネルギー消費量原単位(kWh/m ²)	188.2	173.2	146.1
参考)非化石証書分(千kWh)	-	-	4,920

温室効果ガス排出量

項目	2019年	2020年	2021年
CO ₂ 総排出量(t-CO ₂)	158,711	142,583※1	150,079※2
Scope1排出量(t-CO ₂)	13,858	12,902	11,756
Scope2排出量(t-CO ₂)	144,852	129,680	138,323
非化石証書分(t-CO ₂)	-	-	2,179
CO ₂ 排出量(t-CO ₂):非化石証書控除後	158,711	142,583	147,900
CO ₂ 排出量原単位(kg-CO ₂ /m ²) ※非化石証書控除後のCO ₂ 排出量で算出	69.6	62.3	61.8

水使用量

項目	2019年	2020年	2021年
水総使用量(千 m^3):A+B	1,752	1,363※1	1,360※2
外部購入水使用量(千 m^3):A	1,571	1,209	1,219
その他水使用量(千 m^3): B	181	154	141
水使用量原単位(m^3/m^2):Aを対象	0.69	0.53	0.51

廃棄物排出量

項目	2019年	2020年	2021年
廃棄物総排出量(t)	10,146	8,015	9,462
一般廃棄物排出量(t)	7,709	6,076	7,816
産業廃棄物排出量(t)	2,438	1,939※1	1,646※2
廃棄物の処理方法による割合			
埋立(%)	6.2	8.0	3.9
焼却(%)	28.9	29.6	30.2
リサイクル(%)	64.9	62.5	62.6

※1を付した2020年のデータは、「[日本ビルファンド投資法人2020 環境パフォーマンス実績](#)」において、デロイトトーマツサステナビリティ株式会社による独立した第三者保証を受けています。

※2を付した2021年のデータは、「[日本ビルファンド投資法人2021 環境パフォーマンス実績](#)」において、デロイトトーマツサステナビリティ株式会社による独立した第三者保証を受けています。

■ 上記パフォーマンス実績に関する注記

1.対象範囲

- 本投資法人が保有する全物件を対象としています。但し、専有持分面積25%以下の物件は対象としていません。
- NBF品川タワー（区分所有）は品川グランドセントラルタワーを含めてビル一棟全体を構成していますが、品川グランドセントラルタワー部分を除いて集計しています。
- パレール三井ビルディング（区分所有）は、業務行政棟、住宅棟、店舗棟、駐車場棟から構成される建物の一部であり、建物全体のデータを集計しています。
- 上記のデータは建物全体（共用部、テナント専有部の合算値）のデータであり、持分換算は行っていません。
- ガス使用量については、テナント直接契約分など集計困難なデータは一部対象外にしています。

2.対象期間

対象期間：各年の1月1日から12月31日まで

3.算定方法

① エネルギー消費量

エネルギー消費量 $=\Sigma(\text{エネルギー種別消費量}\times\text{熱量換算係数}\times\text{電力量換算値})$

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づく熱量換算係数を用いて算出

エネルギー種別：電力、冷水、温水、蒸気、都市ガス、A重油、軽油

② 温室効果ガス排出量

温室効果ガス排出量の対象：エネルギー起源CO₂

エネルギー起源CO₂排出量 $=\Sigma(\text{エネルギー消費量}\times\text{CO}_2\text{排出係数})$

燃料やその他の熱に係る排出係数は、環境省、経済産業省公表の温室効果ガス排出量算定・報告マニュアルに基づく係数です。

電力使用量に係る排出係数は、2021年以降は環境省・経済産業省公表の電気事業者別の調整後排出係数を使用し、2020年以前は同省公表の電気事業者別の基礎排出係数を使用しています。

- テナント直接契約分を除き、テナントのエネルギー起源CO₂排出量も含めています。

※非化石証書

2021年7月分より、一部の物件において非化石証書を組み合わせた実質CO₂フリー電気を調達しています。

なお、前頁の環境パフォーマンス実績のScope2排出量の算定においては、非化石証書購入分を控除していません。

③ 水使用量

水総使用量 $=\Sigma(\text{外部購入水使用量}\times 1 + \text{その他水使用量}\times 2)$

*1外部購入水使用量は、上水及び工業用水等の外部から購入した水の使用量です。

*2その他水使用量は、物件内で再生した水、地下水、雨水等の購入以外の水の使用量です。

④ 廃棄物総排出量

廃棄物総排出量 $=\Sigma(\text{一般廃棄物排出量} + \text{産業廃棄物排出量})$

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく廃棄物の排出量

⑤ 原単位

各種原単位 $=\text{各総量}\div\text{床面積}$

床面積は「建築確認時の面積」を採用

各年の12月末時点での対象物件をデータの集計範囲としています。物件内でのデータ集計が困難な一部分(例：住居部分)は除外しています。

各原単位は、各物件における年間平均稼働率で補正の上計算しています。

補正原単位 $=\text{補正無原単位}\div\text{年間平均稼働率}[\%]$

なおCO₂排出量原単位は、非化石証書控除後のCO₂排出量に基づき算出しています。

※四捨五入をしているため、合計値が一致しないことがあります。

社会配慮への取り組み

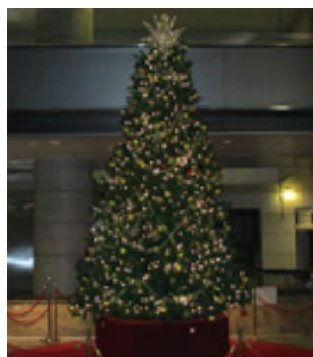
NBFは地域社会の発展や安全・安心の向上に取り組んでいます。

地域社会/テナントに向けた取り組み

NBFは、地域社会の一員として、既存運用物件において地域コミュニティ及び地域の活性化への貢献を目的としたランチタイムコンサート、打ち水プログラム、地域清掃プログラム等に取り組んでいます。



フォトコンテストの開催



クリスマスツリーの展示

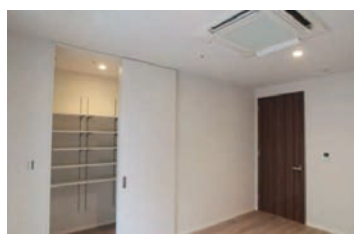


七夕イベントの開催

都市住環境改善に向けた取り組み

附置義務住宅*の大規模リニューアルを実施し、都市住環境の改善に取り組んでいます。

興和西新橋ビルB棟



リビングルーム



キッチン

*一部自治体で定住人口確保、住環境整備等を目的として導入する制度

社会と歴史に根差した物件の運営管理

虎ノ門琴平タワーは東京都選定歴史的建造物である「金刀比羅宮」を保存しつつ、再開発を行った物件となっており、複合施設として金刀比羅宮の社務所といった施設と一体化しています。



金刀比羅宮 祭典



虎ノ門琴平タワー

社会貢献活動への取り組み



寄付を行った本

- 本の寄付を通じて世界の子供たちに教育の機会を提供する「BOOK BATON PROJECT」に参加
- イベント期間中に、8,000歩/日を達成した従業員の延べ人数に応じてNBFMがNGO団体に寄付を実施

災害時の対応

「六本木ティーキューブ」、「セレスティン芝三井ビルディング」及び「芝NBFタワー」では、港区地域防災計画に則って、専有部の一部を備蓄倉庫として無料で貸し出し、災害時の物資等を保管しています。



六本木
ティーキューブ



セレスティン
芝三井ビルディング



芝NBFタワー

快適性の向上

オフィスの室内空気質や衛生状態を良好に保ち、利用者の健康・生産性を高めるため、テナント満足度調査に基づいた室内環境モニタリングを行い、365日快適なオフィスビルとなるよう取り組んでいます。

NBFにおける設備投資判断プロセスにおいては、建物設備のバリアフリー法への対応状況や、障がいを持つ方にとってのアクセシビリティ、物件周辺での公共交通利便性等を必須確認項目としています。これらの項目は検討段階や投資後モニタリング段階において取得するエンジニアリングレポート等を通じて定期的に確認し、課題や改善の余地がある場合には、具体的な対応策を運用段階において検討しています。こうしたインクルーシブネス(包摂性)にも配慮した取り組みを通じて、すべてのオフィス使用者が快適に過ごせるビルの提供を目指しています。

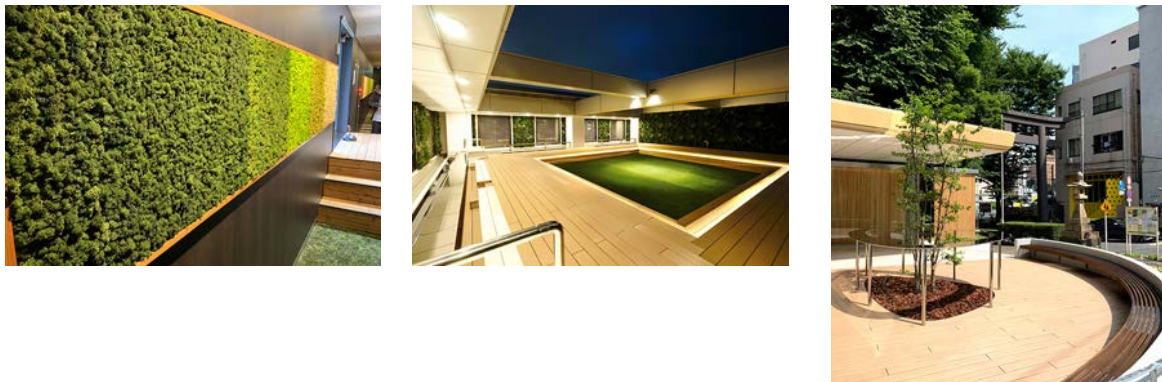
利便性と衛生面の向上



工事内容

- 給湯室の拡張及びごみ入れのカウンタービルトインの設置
- 使用中モニターランプの設置(利用者の重複回避)
- 空気清浄機の設置
- サニタイザーの設置
- 共用部入口の検温器設置

緑をイメージした共用部の改修と余剰スペースの有効活用



工事内容

- 自然植栽による空間デザイン
- 屋上階に多目的スペースを設置
- 自然を感じられるエントランスにリニューアル

ユニバーサルデザインへの取り組み



工事内容

- エントランスアプローチにスロープを設置
- 館内サインの改善
- 通用口の自動ドア化
(車いす対応及びコロナ禍対応)

バイクシェアサービスの設置



工事内容

- 余剰となっていた自転車置き場の有効活用
テナント利便性の向上と環境対策との併存

顧客満足度調査

PM会社であるNBFOMと共に、テナント満足度向上を目指したビル運営を行っています。テナントの皆様からの生の声や、満足度、ニーズを把握するため、毎年アンケートによる顧客満足度調査を実施しています。把握された課題や改善点を即座に反映するため、PDCAサイクルを設定しています。

オフィスビル運営・管理サービス顧客満足度調査概要(2021年度実施分)

- 調査対象：テナント調査43棟(マスターリース物件等は除く)
オフィスワーカー調査43棟(マスターリース物件等は除く)
- 配布数：テナント729社(回収率 91%)、オフィスワーカー6,680名(回収率 75%)
- 調査期間：2021年9月～10月
- 調査範囲：オフィスの環境・利便性、清掃、防犯防災、サービスセンター等運営管理全般、
その他ビル毎のCS活動の効果、入居テナントニーズ等について調査

施策事例

- 新宿三井ビルディング二号館：地下1階テナントワーカー向ラウンジを新設、共用部の改修等



取引先との協働

NBFでは、NBFのサプライチェーンにおける環境・社会配慮の取り組みを推進するため、「グリーン調達に関するマニュアル」を設定しています。このマニュアルに則り、サプライチェーン上の取引先(PM会社等)の新規選定の際や、既存の取引先に対しても、環境・社会配慮の取り組みへの理解と協力を要請しています。

従業員に向けた取り組み

従業員の健康と快適性に関する取り組み

2019年9月のオフィス移転に合わせて、快適性に配慮したワークスペースを創出しました

- 共用スペースの拡張
移転前: 59.6㎡⇒移転後: 162.6㎡(共用スペース約2.7倍)
- 従業員の快適性に配慮した執務スペース

集中作業ブース



オフィスBGMの導入



アロマディフューザーの設置



- コミュニケーションスペースの拡充

オープンスペース



カフェテリアスペース



人材育成への取り組み

NBFMでは、人材は会社の最大の資産であり、事業・組織の持続的な発展のために不可欠という認識から、不動産金融に関する高い専門性を持ったスペシャリスト人材と、組織の生産性を高めるマネジメント能力を持ったリーダー人材の確保と育成に取り組んでいます。

専門資格取得・維持の支援

NBFMでは従業員の「不動産証券化協会認定マスター(ARES Certified Master)」(不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育プログラム)等の専門資格取得を支援しています。各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持、各種セミナー等の受講による専門能力の維持・向上に関してNBFMが費用を負担する制度を、全従業員・役員が利用可能です。

本制度は、新任者・業界未経験者に対してはキャリアアップの機会として、業界経験者・資格保有者にとっては継続的な専門知識取得および向上の機会として活用されています。

年度	資格取得補助 制度活用件数	教育補助 制度活用件数	制度活用 役職員数(%)
2019	27件	12件	10人(37%)
2020	23件	11件	8人(30%)
2021	22件	16件	9人(29%)

なお、専門資格保有者数は以下のとおりです(スポンサー等からの出向受け入れ社員を含む)。

資格名	保有者数
不動産証券化協会(ARES)認定マスター	15名
宅地建物取引士	25名
不動産鑑定士	1名
一級建築士	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
弁護士	1名
税理士	1名
ビル経営管理士	7名

※ 2022年1月31日時点

専門分野研修

資産運用に必要な基礎的知識の定期的なアップデートを目的として、外部講師を招いて経済環境・不動産マーケットの状況、資産運用に関する法令等の変更などについて定期的に研修を実施しています。また、全従業員・役員でREITマーケットを取り巻く不動産、金融各分野の状況をリアルタイムに共有することを目的として週次で情報連絡会を実施しています。

実施事例

- 外部講師研修（不動産マーケット、金融行政動向、内部管理態勢等をテーマ）

事例①：鑑定会社・テーマ「不動産マーケット」（2022年2月）

事例②：監査法人・テーマ「利益相反」（2022年2月）

事例③：eラーニング・テーマ「情報セキュリティ」（2022年3月）

事例④：シンクタンク・テーマ「海外オフィスマーケット四半期報告」（2022年3月）

- 情報連絡会（週次開催）

分野横断的人材育成プログラム

多様な視点・感性から物事を捉え、創造性溢れる提案がなされるよう、自己研鑽に繋がるセミナーや講演会、講座の受講等を従業員毎に定められた年間予算内であれば会社負担で行うことが可能な制度を導入しています。キャリアに応じて適切な研修・教育機会へのアクセスを可能にし、業界や領域にとらわれない広い視野や見識・発想を持った分野横断的人材、リーダーシップ人材の育成に注力しています。

役職・階層別トレーニングプログラム受講例

アソシエイト	マネジャー	部長
		マネジメントコントロール（通信講座）
		スポンサーの研修プログラム各種
	マネジメント研修講座	
	情報セキュリティマネジメント講座	
	法規制対応契約実務講座	
伝わる文章カトレーニング		
会計の基本が分かる財務諸表マスター講座		

なお、2019年度、2020年度、2021年度の本制度の活用状況等は以下の通りです。

活用状況

	制度活用回数	活用率	活用者一人あたり平均補助額
2019年度	12回	33%	65,276円
2020年度	11回	39%	71,656円
2021年度	16回	27%	82,362円

定期的なキャリア面談の実施

NBFでは全従業員を対象に定期的なキャリア面談が実施されています。直接雇用従業員については、NBFMの上長ならびに取締役等と、定期的なキャリア面談が実施されており、自己のキャリア形成に関する相談、パフォーマンスに関するフィードバック、会社への要望などを議論できる機会を設けています。

期初(目標設定)面接、期中(進捗確認・助言)面接、期末(評価結果フィードバック)面接を行う等、上司・部下間で意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築しております。

	面談実施率 (全従業員)
2019年度実績	100%(23人/23人中)
2020年度実績	100%(27人/27人中)
2021年度実績	100%(22人/22人中)

また、前掲の「分野横断的人材育成プログラム」で記載のとおり、キャリアに応じて適切な研修・教育機会へのアクセスを可能にし、業界や領域にとらわれない広い視野や見識・発想を持った分野横断的人材、リーダーシップ人材の育成に注力しています。

コンプライアンス研修

派遣社員を含む全従業員・役員を対象に、下記の様な研修を定期的に行い、個人能力だけでなく、組織能力の向上に努めています。

取り組み事例

- 個人情報保護法研修（2021年9月、10月 総合職）
- 内部監査や検査のポイント（2021年11月 全従業員）
- eラーニング個人情報保護法の改正（2021年11月 派遣社員を含む全従業員）
- eラーニング防災意識の向上（2021年12月 派遣社員を含む全従業員）
- eラーニングアンコンシャスバイアス研修（2021年12月 派遣社員を含む全従業員）
- コンダクトリスクに関する研修（2022年3月 派遣社員を含む全従業員）
- eラーニングインサイダー取引規制研修（2022年3月 派遣社員を含む全従業員）

その他

グローバル人材育成の観点から英語教育にも力を入れており、講師を招請しての英会話スクール（希望者多数の場合は選抜）やインターネット講座（希望者は全員受講可能）を導入するなどの取り組みも行っています。

人材開発・確保戦略

NBFMでは、事業の状況、組織状態の変化に合わせて適時に適切な人材を確保できるよう、継続して新規採用を実施するとともに、前述の教育・研修プログラムによる既存従業員に対する専門的能力開発を推進しています。また、従業員が安心して働き続けるための福利厚生充実、働きやすい職場環境の整備を進め、従業員の長期定着とモチベーションの向上による生産性アップを図っています。

こうした人材戦略の一環として、NBFMでは複数のスポンサー等から多様なバックグラウンドを持った専門性の高い人材を受け入れ、その専門能力を活用し、運用ノウハウの質的向上、高度なアセットマネジメント業務の実現を目指しています。

スポンサーからの出向者(従業員)数

社名	出向者数
三井不動産株式会社(出資比率46%)	5名
住友生命保険相互会社(出資比率35%)	2名
三井住友信託銀行株式会社(出資比率5%)	1名

2022年3月31日時点

また、スポンサーである三井不動産株式会社及び住友生命保険相互会社からの管理職層の出向者については、出向元の人材育成制度によって専門知識と組織マネジメントスキルの双方を有し、且つ継続的に出向元の研修プログラムを受講することにより資産運用・組織活性化の両面から貢献しております。

[参照:三井不動産株式会社のキャリアプログラム] [人材マネジメント/ESG Report 2021](#)

NBFMの役員人事については、取締役会および株主総会が所管、それ以外の管理職人事については、代表取締役社長を含む経営会議に付議されます。人事異動の際はプロパー社員ならびにスポンサーの人材パイプラインから適切な管理職候補者を選出し、スムーズに事業・役職の承継が行われるよう計画しています。

なお、NBFMでは現在新卒採用は行っていないですが、スポンサーでは定期的に新卒採用を行っており、NBFMでは、スポンサーにおける人材育成のための研修プログラムを履修した就業10年未満の若手社員の出向受け入れも行っています。

新卒採用の詳細は上記の三井不動産株式会社のキャリアプログラムをご参照ください。

働きやすい職場環境づくりとワークライフバランス

人材は最大の資産であるとの認識から、ワークライフバランスや、従業員の健康、労務管理や危機管理など、安全衛生面での取り組みにおいて、法定基準を満たすことはもちろん、早朝シフト勤務制度の導入、有給休暇取得推奨日を設定するなど、全ての従業員が安心して働き続けることが出来る職場環境づくりに取り組んでいます。また、今年度は社内横断的な業務刷新タスクフォースを設置し、会社・従業員が双方向により良い働き方について意見交換・制度検討を行うなど、働き甲斐・働きやすさの更なる向上に向けて取り組んでいます。

従業員満足度調査

従業員と会社との間で互いに良好な関係を構築するための取り組みの一環として、毎年、従業員満足度調査を実施し、担当業務の充実度・職務環境の満足度・会社への制度導入要望等を確認(回答率100%)しております。この調査結果に基づき、より良い職務環境の構築に励んでいます。

取り組み事例

- 教育補助制度の対象範囲の拡大
- 派遣社員を含めた全従業員のコミュニケーション増進を目的とした食事会費用補助制度を導入
(部署をまたいだ従業員同士の食事会費用をNBFMにて補助)
- 産前産後休暇の有給化や育児休職期間の延長等を実施し、育児にかかわる社員の仕事との両立支援を強化 等

従業員からの要望・苦情集約の仕組みについて

派遣社員を含めた全従業員が人事、労働環境等に関する幅広い意見を匿名性を保って提出できる制度（「目安箱」の設置）を取り入れています。提出された意見は必要に応じて経営層にフィードバックされます。加えて、年2回従業員と取締役との面談を実施しており、会社に対する制度面の要望や自身のキャリアビジョン等を確認する機会を設けております。

また、NBFMでは内部通報保護規程に基づき、社内外に内部通報窓口を設置しており、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーに関する事象は社長）もしくは、外部弁護士事務所に対し、従業員や取引先等への人権侵害行為、不正・不当な行為等について匿名にて通報できる仕組みを設けています。同規程では、通報者情報の保護や、報復的取り扱いの禁止など、通報者に不利益が生じることを禁じるとともに、通報された内容に対して会社が適切な措置を決定し、実行することを義務付けています。

なお、通報者が相談及び内部通報を行ったことを理由に不利益な取扱いを受けた場合、内部通報窓口で報告することができます。内部通報窓口は報告を受けた後、速やかに不利益な取扱いに関する是正措置を講じるものとし、通報者の保護を図っています。

福利厚生

従業員が安心して働き続けることが出来る職場環境づくりの一環として、下記の様な各種福利厚生制度を設けております。

事例

- 育児のための休業、休暇、短時間勤務制度(全従業員)
- 介護のための休業、休暇、短時間勤務制度(全従業員)
- 夏季特別又は連続休暇(全従業員)
- 福利厚生サービス提供会社との連携(派遣社員を含めた全従業員)
- 人間ドック受診費用補助制度(直接雇用従業員)
- サテライトオフィスの提供(全従業員)
- モバイルノートパソコンの提供(全従業員)
- 定期的なPCR検査の実施(希望者)
- 健康保持・増進に向けたイベントへの参加(派遣社員を含めた全従業員)
- インフルエンザ予防接種費用補助制度(全従業員)

投資口累積投資制度の導入

直接雇用従業員を対象にNBFの投資口を取得することができる「投資口累積投資制度」を導入しました。本制度の導入により一層、従業員の業績向上に対する意識が高まることが期待され、引いては継続的なNBFの成長と投資主価値向上に寄与するものと考えております。また、本制度を活用する従業員に対して奨励金を支給しており、従業員の福利厚生の実現も図っています。

労働基準

過度の労働時間及び時間外労働の削減

NBFMでは過度の労働時間と時間外労働の削減に向けて、労使協定（36協定）を定め以下のような取り組みを行っています。

- 勤務時間のモニタリングや従業員へのヒアリング
- 長時間勤務となり得る従業員とその上長への通知
- 2日以上連続での有給取得の奨励

生活賃金の支援

NBFMでは労働法令における最低賃金の規定を順守するだけでなく、それを上回る賃金を支払うことを基本方針としています。

労働基準への違反

2021年1月1日～12月31日までの間において、労働基準に関する重大な法令違反はありません。

人権への取り組み

取り組み方針

NBF及びNBFMはスポンサーである三井不動産が定めた「三井不動産グループ サステナブル調達基準」、「三井不動産グループ人権方針」を採択しております。

NBF及びNBFMは「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」において定められた労働に関する基本的権利を支持・尊重しています。宣言では、以下の労働原則が規定されています。

- 結社の自由及び団体交渉権の効果的な承認
- あらゆる形態の強制労働の禁止
- 児童労働の実効的な廃止
- 雇用及び職業における差別の排除

NBF及びNBFMは上記の内容を踏まえ、下表のとおり「コンプライアンス・マニュアル」に定め、コンプライアンス研修等を通じて派遣社員も含めた全従業員に対して人権に対するNBF及びNBFMの方針の浸透を図っていきます。

内容	方針と取り組み
結社の自由と団体交渉権	NBF及びNBFMは「結社の自由」と「団体交渉権」を支持し、尊重します。
児童労働・強制労働の防止	NBF及びNBFMはこれまで児童労働・強制労働は発生しておりません。 また、万一違反の恐れが発見された場合に通報可能な窓口を設置しています。
職場における差別やハラスメント、その他不当な扱いの禁止	NBF及びNBFMでは人種、国籍、出身地、宗教、思想信条、性別、年齢、障がい、性的思考、性自認、学歴、結婚の有無、雇用形態などを含め、ビジネス上の職能に関係しない理由に基づく差別や不当な扱いを禁止します。また、セクシャルハラスメントやパワーハラスメントなど、職場でのあらゆる嫌がらせを認めません。

具体的な取り組み事例

各種ハラスメント（セクシャルハラスメント、パワーハラスメント）

- ハラスメントや差別に関する研修を定期的実施
- 社内、社外でハラスメント相談窓口を設置

研修事例

- ハラスメントの類型（パワーハラスメント、セクシャルハラスメント、マタニティハラスメント）とハラスメントに該当する言動の事例や、ハラスメントを受けた際の対応方法（内部通報、不利益取扱いの禁止等）に関しての研修を実施。
- LGBTの人を特別視することなく、その多様性、ひとりの「個性」であること等に関する理解を深める研修を実施。

NBFMの人事データ ー高い人材定着率ー

長期的な視野で高い知見と経験を有する人材を確保すべく、福利厚生制度をはじめとした社内制度の充実に取り組んできた結果、安定したファンド運営のための人材確保がなされています。

項目	2019年度		2020年度		2021年度	
従業員合計	24人		27人		31人	
(直接雇用従業員数)	15人	男性13名 女性2名	18人	男性12名 女性6名	22人	男性13名 女性9名
女性従業員割合	13.3%		33.3%		40.9%	
平均勤続年数	7.7年		6.2年		6.1年	
有給休暇消化率	78.8%		50.1%		56.4%	
健康診断受診率	100%		100%		100%	
障がい者雇用	0人		0人		0人	
(出向者数)	9人		9人		9人	
新規採用者数	4人		5人		4人	
離職者数	4人		0人		0人	
年度離職率	16.7%		-		-	
参考：派遣社員数(FTE)	9人		8人		5人	

備考：

本レポートで「全従業員」と表記している場合は、上記の直接雇用従業員と出向者の両方を含む従業員合計を指します。また、派遣社員はNBFMと直接雇用関係にありませんが、本レポートに掲載されているNBFMの従業員向けの取り組みの一部は、派遣社員も対象となっています。

投資法人の機関について

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内(但し、執行役員の数に1を加えた数以上)とされています。役員の構成については、[こちら](#)をご参照ください。

なお、NBFの執行役員は、資産運用会社であるNBFMの役員を兼務しておりません。

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、執行役員1名、監督役員3名並びにすべての役員を構成員とする役員会に加えて、会計監査人により構成されています。

本投資法人の以下の機関の内容

- 投資主総会
- 執行役員、監督役員による監査及び役員会
- 会計監査人
- 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続
- 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

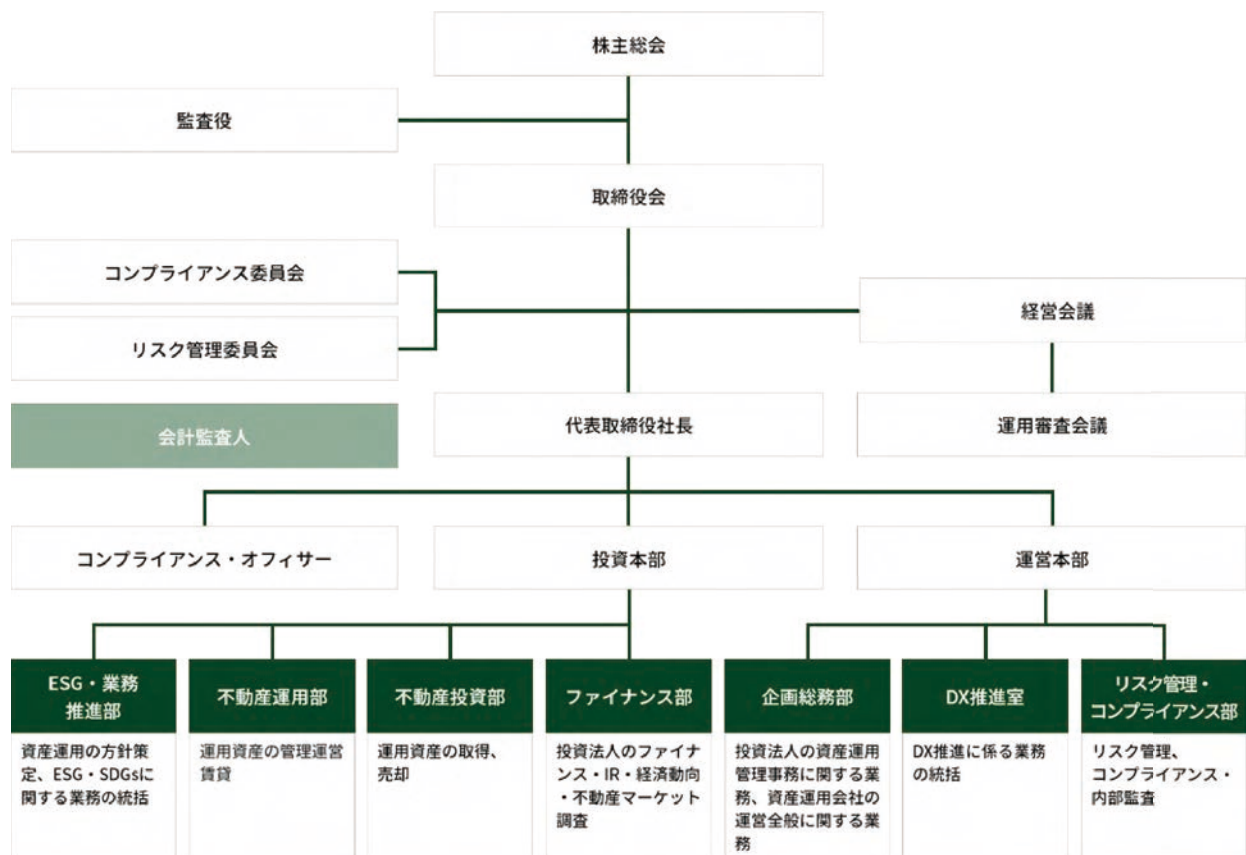
投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況の詳細については、[投資法人の機構／①投資法人の統治に関する事項（有価証券報告書抜粋）](#) [0.2MB]をご参照ください。

投資法人の運用体制

NBFの資産運用は、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社(NBFM)に委託しています。
NBFMは、NBFとの資産運用委託契約に基づき、下図の運用体制の下で業務に取り組んでいます。

運用体制

組織図(概略)



運用体制(投資運用の意思決定機関)



内部統制

コンプライアンスの徹底に向けた取り組み

NBF及びNBFMの役職員は、法令規則等の遵守にとどまらず、高い倫理観を持ち、誠実かつ適切に企業活動を遂行しています。

NBFでは、「役員会規則」において、3ヶ月に1回以上開催することと定めている役員会を、実際には月1回程度の頻度で開催し、執行役員から業務の執行状況について報告を行い、監督役員による監督・牽制機能を確保しています。なお、役員会は執行役員1名に対し、監督役員3名の体制としており、監督役員については、弁護士、不動産鑑定士、公認会計士等外部の専門性を有した有識者が選任されています。

NBFMにおいては、経営の基本理念を定めた「経営方針」に則り、投資家をはじめとする全ての関係者の皆様の信頼を高めるため、コンプライアンスを経営の重要課題と位置づけています。また、資産運用を受託する資産運用会社として、遵守すべき規準・プロセス・戦略等を具体的に定めることで運用資産の適正な運用に努め、受託者責任を全うしています。

NBFMでは、法令遵守だけでなく社内諸規程の遵守や、社会一般の倫理・規範に則した行動をとることもコンプライアンスの範疇と考え、具体的な行動指針・ルールとして「倫理規程」「コンプライアンス規程」を始めとする社内規程を設けています。また、コンプライアンス・オフィサーが「コンプライアンス・プログラム」や役職員に対する啓蒙・研修活動を計画し、会社全体のコンプライアンスを推進しています。

資産運用会社の役職員は、諸法令・社内規程等に違反・抵触する疑義が生じた場合は、事実関係・発生経緯・解決方針等について、ただちにコンプライアンス・オフィサーに報告しなければならない旨「コンプライアンス規程」に定められており、報告内容について問題ありと判断した場合、コンプライアンス・オフィサーは速やかに社長、投資本部長、運営本部長に報告し、適切な対応について協議しなければなりません。また、必要に応じて外部専門家への確認を得るほか、コンプライアンス委員会や取締役会、投資法人役員会への報告も行います。

なお、諸法令・社内規程等に照らし、コンプライアンス違反があった場合、またはそのおそれがあると認められる行為に対し、役員の場合には、取締役会の審議を経て所要の措置が講じられ、職員の場合には、就業規程に基づき、処分の対象となります。(2021年1月～12月の間でコンプライアンス違反に関するクレームや違反事例及び役職員の処分実績はありません)。

贈収賄・腐敗防止に関する取り組み方針

NBF及びNBFMではコンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の一つと位置付け、コンプライアンス体制の構築を行うとともに、コンプライアンスの推進に努めています。「コンプライアンス・マニュアル」において、具体的に「反社会的勢力の排除」、「マネーロンダリングの防止」、「公正な競争」、「インサイダー取引の禁止」、「接待・贈答」等に関する行動指針を定め、コンプライアンスの徹底並びに贈収賄・腐敗防止の徹底に努めています。

贈収賄の禁止及び接待・贈答について

NBF及びNBFMでは社内及び取引先・関係先などに節度を越えた接待・贈答を行うこと、相手方の判断に影響を与えることを目的とする接待・贈答を行うこと、官公庁等役職員に対する接待・贈答を行うことをコンプライアンス・マニュアルにて禁止しています。

また、社内及び取引先・関係先等から節度を越えた接待や贈答を受けること、社外の取引先・関係先等に対して賄賂等(節度を越えた接待・贈答等)を收受、要求、約束し、これによる特段の計らいを行うことをコンプライアンス・マニュアルにて禁止しています。

腐敗防止の取り組み

コンプライアンス・マニュアルに定める「反社会的勢力の排除」、「マネーロンダリングの防止」、「公正な競争」、「インサイダー取引の禁止」、「接待・贈答」等の腐敗防止を含む従業員研修をeラーニングなどを通じて実施し、派遣社員を含む全従業員に周知しております。

贈収賄や腐敗に関連した罰金・課徴金・和解金

2021年1月1日～2021年12月31日の1年間に於いて贈収賄防止に関する規程の不遵守による重大な法令違反はなく、腐敗に関連した罰金、課徴金、和解金の支払い実績もありません。

贈収賄や腐敗に関連した懲戒又は解雇された従業員

2021年1月1日～2021年12月31日の1年間に於いて贈収賄や腐敗に関連した懲戒又は解雇された従業員はいません。

政治献金

2021年1月1日～2021年12月31日の1年間に於いて政治献金の実績はありません。

リスク管理の取り組み

本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。詳細については、[「投資リスク／投資リスクに対するリスク管理体制について」\(有価証券報告書抜粋\)](#) [0.1MB]をご参照下さい。

役員について

第41期(2021年7月1日～2021年12月31日)における投資法人役員会の構成は執行役員1名(うち男性1名)及び監督役員3名(うち男性2名、女性1名)の計4名です。4名の投資法人役員会の出席率(2021年7月～2021年12月)及び報酬は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名	第41期における役職毎の報酬の総額
執行役員	西山 晃一(6回/6回 100%)	3,600 千円
監督役員	岡田 理樹(6回/6回 100%)	9,000 千円
	佐藤 元彦(6回/6回 100%)	
	林 敬子(6回/6回 100%)	

なお、2021年3月9日の投資主総会にて執行役員(うち男性1名)及び監督役員(男性2名、女性1名)が選任されております。

役職名	役員等の氏名
執行役員	西山 晃一(重任)
監督役員	佐藤 元彦(重任)
	岡田 理樹(新任)
	林 敬子(新任)

※参考 資産運用会社取締役会の構成(2022年4月1日時点)

役職名	役員等の氏名
代表取締役社長	小野沢 英一郎(男性)
取締役	首藤 英樹(男性)
	齋藤 徹也(男性)
	岡本 正彦(男性)
	緒方 雄祐(男性)
監査役	野末 泰樹(男性)
	糊澤 琢郎(男性)

投資主の状況について

2021年12月31日時点における発行済投資口数の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下の通りです。

氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済み投資口に対する 所有投資口数の割合 (%)
(株)日本カストディ銀行(信託口)	352,995	21.4
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	255,289	15.4
野村信託銀行(株)(投信口)	70,463	4.3
三井不動産(株)	55,630	3.4
(株)日本カストディ銀行(証券投資信託口)	46,877	2.8
JPモルガン証券(株)	37,000	2.2
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	29,661	1.8
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,635	1.7
住友生命保険(相)	24,512	1.5
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	19,531	1.2

(2021年12月31日時点)

※ 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満切捨てにより表示しています。

会計監査人について

第41期(2021年7月1日～2021年12月31日)における会計監査人への監査報酬等は以下の通りです。

役職名	名称	第41期における 報酬の総額
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	15,000千円

※非監査手数料の支払い実績はありません

なお、公認会計士法などに基づく監査法人の規定に則り、次の通り運用しています。

- 業務執行役員社員は7会計期間、筆頭業務執行社員は5会計期間を超えて当該監査業務に関与することができない。
- 業務執行社員は交代後5会計期間、筆頭業務執行社員は交代後再度当社監査業務に関与できない。

監査済み会計においてESG問題を起因とした罰金

2021年1月1日～2021年12月31日の1年間において、ESG問題を起因として罰金を科された事例はありません。

コミットメント

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)への賛同

NBFMは、気候関連課題への取り組み強化を明確化するとともに、TCFDに賛同することで、今後気候変動がもたらす「リスク」と「機会」の財務的影響を把握し、積極的に開示していく方針です。



※「TCFD」の詳細については、[こちら](#)をご参照ください。

CDP気候変動プログラムに参加

NBFは気候変動に関する情報開示等の取り組みについて評価するCDP(Carbon Disclosure Project)気候変動プログラムに参加しました。



※「CDP」の詳細は、[こちら](#)をご参照ください。

外部評価

GRESBリアルエステイト評価への参加

「GRESB」とは不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク調査で欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。

また、GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。2021年評価において、サステナビリティに係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面でNBFの取り組みが評価され、7年連続で「Green Star」の評価を取得するとともに、総合スコアの順位に基づいて評価されるGRESBレーティングにおいて、最上位の「5Star」の評価を取得しました。また、GRESB開示評価においても、環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが高く評価され、最上位の「A」の評価を取得しました。



NBFでは、GRESBの評価を通じて投資家の皆様に向けてESGの取り組み情報を開示していくとともに、評価結果を自社の取り組み向上の機会として活用しています。

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組み入れ

NBFは、2021年6月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」(以下、「本指数」といいます。)に組み入れられました。

本指数は、MSCI 社が MSCI ジャパン IMI トップ 700 指数構成銘柄の中から、ESG 評価が相対的に高い銘柄を選別して構成する指数であり、日本の年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が 運用を行う際の ESG 指数にも選定されています。

2021 CONSTITUENT MSCI ジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

※NBFのMSCIジャパン・ESGセレクトリーダーズ指数(以下、「MSCIインデックス」と言います。)の組み入れや、MSCIのロゴ・商標・サービスマークおよびインデックス名を本資料内で使用することは、MSCIまたは関連会社によるNBFのスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。

MSCIインデックスは、MSCIの独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックスおよびロゴは、MSCIまたは関連会社の商標・サービスマークです。

※「MSCI」の詳細については、[こちら](#)をご参照ください。

グリーンビルディング認証の取り組み

グリーンビルディング認証とは、建物における環境負荷の低減、利用者の快適性の向上などの取り組みについて、第三者が認証を与え、その性能を保証するものです。

NBFでは、環境負荷低減の取り組み成果の信頼性、客観性を高めると同時に、建物の中長期的な価値向上を意図して、第三者によるグリーンビルディング認証の活用に取り組んでいます。

グリーンビルディング認証・評価の取得方針

NBFは、ポートフォリオの環境リスクを低減するとともに中長期的な資産価値向上を図る目的で、既存運用物件におけるグリーンビルディング認証・評価率100%を目指します。

グリーンビルディング 認証取得状況(2021年12月末時点)

	2020年6月末	2020年12月末	2021年6月末	2021年12月末
認証取得物件数(*1)	38	41	43	46
取得物件の延床面積(*2)	1,161,207㎡	1,209,736㎡	1,424,256㎡	1,454,247㎡
取得率(物件数ベース)	53.5%	55.4%	57.3%	63.0%
取得率(延床面積ベース)(*2)	69.5%	70.3%	74.4%	78.1%

(*1) 全物件について、評価ランク「3つ星」以上の認証を取得

(*2) 持分面積を乗じた面積、もしくは専有部分の面積を元に算出

DBJグリーンビルディング認証

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援する為に2011年4月に創設した認証制度です。

対象物件の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる「Green Building」を選定・認証しています。認証結果は5段階にて表示されます。

DBJ Green Building認証のスコアリング

評価ランク

★★★★★	★★★★	★★★	★★	★
国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル
				

DBJ Green Building認証取得物件

評価ランク4つ星 ★★★★★




▶ [六本木ティーキューブ](#)



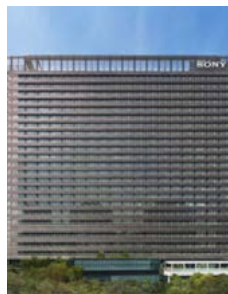




▶ [新宿三井ビルディング](#) ▶ [グラントウキョウサウスタワー](#) ▶ [太崎ブライトタワー](#)




▶ [G-BASE田町](#)



➤ NBF大崎ビル



➤ NBF豊洲チャンネルフロント



➤ NBF豊洲ガーデンフロント



➤ 太崎ブライツコア・ブライツプラザ



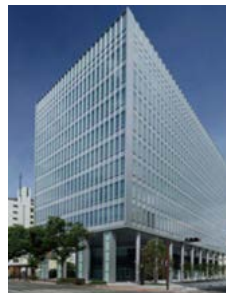
➤ 中之島セントラルタワー



➤ リバーシティM-SQUARE



➤ 東五反田スクエア



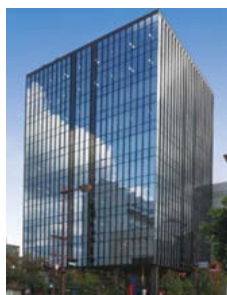
➤ 博多祇園M-SQUARE



➤ NBF神田須田町ビル



➤ パナソニック東京汐留ビル



➤ NBF松山日銀前ビル



▶ 西新宿三井ビルディング



▶ セレスティン芝三井ビルディング



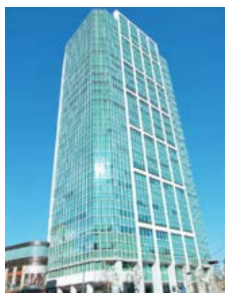
▶ NBF品川タワー



▶ 上野イーストタワー



▶ 芝NBFタワー



▶ NBFプラチナタワー



▶ NBFコモディオ汐留



▶ 虎ノ門琴平タワー



▶ 中目黒GTタワー



▶ NBF渋谷ガーデンフロント



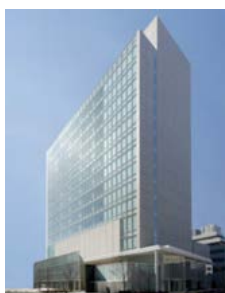
▶ シーノ太宮ノースウイング



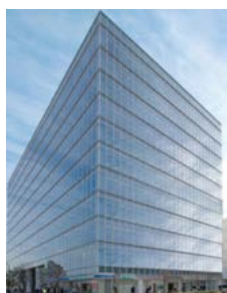
▶ 名古屋三井ビルディング本館



▶ 名古屋三井ビルディング新館



▶ NBF上野ビル



▶ 調布サウスゲートビル



▶ 神宮前M-SQUARE



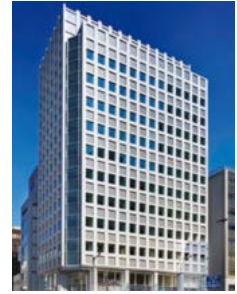
▶ [アクア堂島NBFタワー](#)



▶ [三井住友銀行名古屋ビル](#)



▶ [信濃橋三井ビルディング](#)



▶ [新橋M-SQUARE](#)



▶ [つくば三井ビルディング](#)



▶ [東陽町センタービル](#)



▶ [札幌エルプラザ](#)



▶ [広島袋町ビルディング](#)

CASBEE評価

「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)」とは、2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会が設立され、建築物の環境性能を評価することを目的に創設された制度です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムです。

Sランク



▶ [飯田橋グラン・ブルーム](#)



▶ [ゲートシティ大崎](#)

Aランク



▶ [NBF八丁堀テラス](#)



▶ [NBF池袋シティビル](#)



▶ [NBF高輪ビル](#)



▶ [NBF名古屋広小路ビル](#)

東京都トップレベル事業所認定

「トップレベル事業所(優良特定地球温暖化対策事業所)」とは、「地球温暖化の対策の推進の程度が特に優れた事業所(優良特定地球温暖化対策事業所)」として「知事が定める基準」に適合すると知事が認めたとき、当該対象事業所の削減義務率を地球温暖化の対策の程度に応じて軽減する仕組みです。

東京都トップレベル事業所認定物件

グラントウキョウサウスタワー



所在地	分類
東京都千代田区丸の内1-9-2	トップレベル事業所 (詳細)
敷地面積	
20,778.92㎡	
延床面積	
137,662.87㎡	物件詳細ページへ
階数	
地下4階付42階建	
建築時期	
2007.10.10	

新宿三井ビルディング



所在地	分類
東京都新宿区西新宿2-1-1	準トップレベル事業所 (詳細)
敷地面積	
14,449.38㎡	
延床面積	
179,696.87㎡	物件詳細ページへ
階数	
地下3階付56階建	
建築時期	
1974.9.30	

ゲートシティ大崎



所在地	分類
東京都品川区大崎1-11-1、2、6	準トップレベル事業所 （詳細）
敷地面積	
42,509.31㎡(全体)	
延床面積	
287,349.75㎡(全体)	物件詳細ページへ
階数	
地下4階付24階建	
建築時期	
1999.1.6	

東京都トップレベル事業所の詳細については[こちら](#)をご参照下さい。