



日本ビルファンド投資法人

ESGレポート

ESGレポート

2025

# 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对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。



## Contents

### NBFのESGの考え方

- ・トップメッセージ ..... 1
- ・ESGへの取り組み方針 ..... 2
- ・マテリアリティ ..... 3
- ・ESG推進体制 ..... 5
- ・ステークホルダーエンゲージメント ..... 5

### 環境への取り組み

- ・環境配慮への取り組み ..... 6
- ・気候変動への取り組み ..... 9
- ・グリーンファイナンス ..... 13
- ・環境パフォーマンス ..... 14

### 社会への取り組み

- ・社会配慮への取り組み ..... 19
- ・従業員に向けた取り組み ..... 23

### ガバナンス

- ・コーポレートガバナンス ..... 29
- ・コンプライアンス ..... 33
- ・リスクマネジメント ..... 36

### コミットメントと外部評価

- ・コミットメント ..... 37
- ・外部評価 ..... 37
- ・グリーンビルディング認証の活用 ..... 38

## トップメッセージ



日本ビルファンド投資法人  
執行役員 **飯野 健司**



日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表取締役社長 **山下 大輔**

近年、気候変動を始めとする環境課題や地域コミュニティの活性化、従業員の就業環境や取引先に係る事業環境の改善など社会が抱える課題に対する取り組み姿勢、健全な経営を行うためのガバナンス体制は、各企業における中長期的なリスク要因として投資家からも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、ビジネスの機会として捉えられています。

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ステークホルダーの皆様の意識変化などを背景に、NBFにおいても、不動産投資運用業務の全般で、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を高度に高めることが、中長期的な資産価値の維持・向上のために不可欠であり、経営の最重要課題であると認識してきました。

このような認識のもと、ESGへの配慮とそれへの取り組みの積極的な開示がますます重要になっていくと考え、NBFは2017年に「ESGに関する取り組み指針」を定め、J-REITで初となるESGレポートを発行しました。

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のESGに関する考え方や様々な取り組みについて広くご理解いただくことを目的としたものです。

NBFは、今後もESGへの取り組みの一層の充実により、ステークホルダーの皆様との信頼関係を構築するとともに、継続的な資産価値の向上に努め参ります。

## 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

#### 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サステナビリティ課題への取り組み方針のもと、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・協力に配慮した資産運用業務を行なうよう努めます。

#### 1.環境負荷の低減と気候関連課題への対応

- (1) 省エネルギーとGHG排出削減の推進  
効率的なエネルギー利用の推進、および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CO<sub>2</sub>等のGHG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  
節水型機器の導入等、節水を行うことにより、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) 気候関連課題に関する対応  
気候変動に関連するリスクと機会の特定及び評価を行うとともに、リスクの管理・低減及び機会の実現に向けた取り組みを通じ、レジリエンス（強靭性・回復力）の強化を図っていきます。

#### 2.社内外の様々な主体との多様な連携・協力

役職員、テナント、プロパティ・マネジメント会社（以下、「PM会社」という。）、地域コミュニティ等の、社内外の関係者と連携・協力していきます。また、社会の一員として、それぞれの関係者からの社会的な要請に応えていくため、さまざまな取り組みを進めています。

- (1) 役職員への取り組み  
NBFMは人材を最大の資産であると認識し、個々の役職員がその能力を最大限発揮できるよう、働きやすく健康な職場環境づくりや専門的教育や研修支援等による人材育成の取り組みを進めます。また、環境や社会への配慮に関する研修等の教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員のESGに対する意識向上に努めます。
- (2) テナントとの連携、CS向上の取り組み  
建物の使用における環境・社会配慮への理解と協力を求め、グリーンリース等の協働の取り組みを推進します。また、健康・快適性の向上や防災・BCPに関する取り組みにより、利用者の顧客満足度（CS）向上に努めます。
- (3) PM会社・取引先との協働  
PM会社を始めとする取引先に理解と協力を求め、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します。
- (4) 地域コミュニティへの貢献  
地域社会の一員として、地域コミュニティの活性化や発展に貢献するため、投資運用資産においてコミュニティとの交流プログラムを実施します。

#### 3.ガバナンスに関する取り組み

- (1) コンプライアンスの徹底  
役員は、コンプライアンスを経営の最重要課題の1つとして認識したうえで業務執行にあたり、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、役職員に対してその重要性を十分に認識させるように努めます。
- (2) ガバナンス体制・リスク管理体制の構築  
「経営方針」・「資産運用ガイドライン」等を始めとする業務上遵守すべき基準・規程の整備や、「コンプライアンス委員会」・「運用審査会議」・「リスク管理会議」等のガバナンスを強化する社内体制を整備し、意思決定の透明性向上や利益相反の回避等を図ります。  
また、業務遂行上の各種リスク（気候変動課題に関連する移行リスクや物理リスクなどを含む）管理および低減に努めます。

#### 4.投資家等の関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用

投資家およびテナント等の関係者に向けて、本指針に基づく実施状況等の積極的な開示に努めます。開示の際は、透明性、比較可能性の観点から、TCFD等の国際基準に則った開示を行ないます。また、本指針に基づく取り組みを具現化するため、環境認証やGRESB、CDP等の外部評価を活用します。

### 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、「さあ、街から未来をかえよう」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、[サステナビリティ課題への取り組み方針](#)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、[「サステナビリティレポート」](#)をご参照下さい。

## マテリアリティ

## マテリアリティ及び主要KPI

主要KPI及び数値目標		
・GHG排出量（総量）（Scope1+2+3）	2050年までに90%削減（2021年基準）	SBT認定
・GHG排出量（総量）（Scope1+2）	2030年までに42%削減（2021年基準）	SBT認定
・CO <sub>2</sub> 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	

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	GHG排出量の削減 水使用量原単位の削減 廃棄物リサイクル率の向上	
参照	<a href="#">環境パフォーマンス実績</a>	
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	<a href="#">グリーンビルディング認証の活用</a>	
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	<a href="#">グリーンファイナンス</a>	

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	
参照	<a href="#">社会配慮への取り組み</a>	
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	
参照	<a href="#">従業員に向けた取り組み</a>	
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	
参照	<a href="#">社会配慮への取り組み</a>	
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	
参照	<a href="#">コーポレートガバナンス</a>	
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	
参照	<a href="#">コンプライアンス</a>	

## 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に、ESG評価基準やESG情報開示フレームワーク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推進体制

### ESG推進体制

NBFMの定める「ESGに関する取り組み指針」に基づいた、気候変動関連課題を含む環境配慮・社会配慮への取り組みの監督・推進を行うため、最終決定権限者であるNBFMの代表取締役社長、取締役投資本部長、取締役運営本部長、コンプライアンス・オフィサーおよび各部の部長から構成される「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、CO<sub>2</sub>等のGHG削減などのKPIやその実現のための具体的な実施事項を3か月に1回以上（必要に応じて随時開催）の頻度で開催される推進会議に諮り、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3か月に1回以上推進会議に報告します。なお、決定された目標や実施事項は、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、全役職員に共有されます。

また、NBFの役員会およびNBFMの取締役会は6か月に1回を目途に、ESG推進会議から、気候変動に関するリスク・機会の特定・評価・管理の状況や対応するプログラムの推進状況等の報告を受け、リスク管理プロセスの見直しや、必要に応じた新たな行動の指示を行うなど、各取り組みに関するモニタリングを継続的に実施します。



### 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://www.nbf-m.com/nbf/profile/governance/index.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》



## 環境配慮への取り組み

### 不動産投資を通じた環境配慮への取り組み

#### 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、「省エネウォーカスルー」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

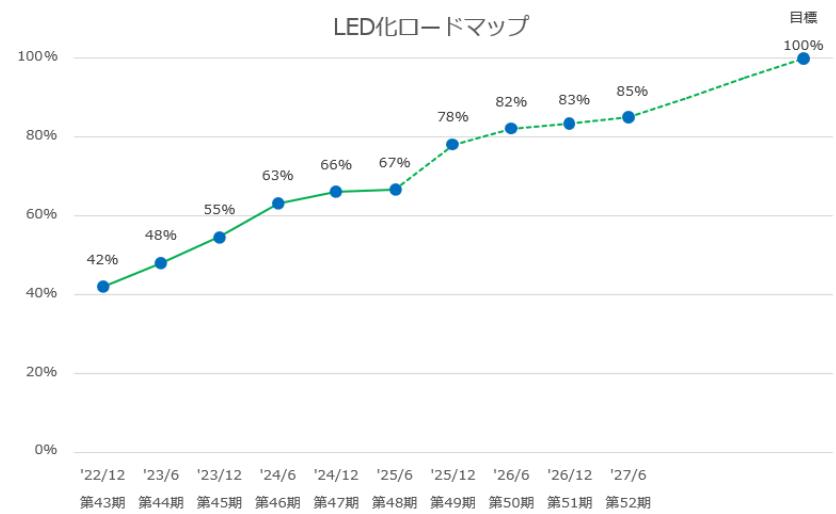
CO<sub>2</sub>削減、環境対応によるビルの資産価値向上及びテナントニーズへの対応を目的として、照明のLED化（専有部・共有部）を進めています。

#### LED化（専有部・共用部）の推進状況

照明器具のLED化率※ **67%** (48期末時点)

●器具の台数ベースにより集計

●点線上の値は計画数値のため今後変更される可能性があります

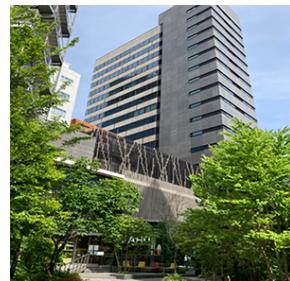


## 生物多様性への配慮

都市空間での貴重な自然環境の保全、周辺環境との調和や生態系保全に配慮した緑地の創出・保全等を図ることを通じて、生物多様性への配慮に取り組んでいます。

G-BASE田町においては、四季を彩る多様な在来種を主体とする植栽を配置し、ワーカーや地域にとって、貴重な緑の空間を提供し、カフェ、ベンチ等も配置されています。

飯田橋グラン・ブルームにおいては、全体で緑化率40%を実現し、ヒートアイランド現象の緩和を図っており、周辺の自然と調和した緑豊かな景観となっています。



なお、G-BASE田町、飯田橋グラン・ブルームの取得先であるスponサー三井不動産株式会社は、経団連自然保護協議会へ加盟しており、開発時において「いきもの共生事業所認証（ABINC 認証）」などの認証を取得しています。

三井不動産グループの取り組みは「[生物多様性](#)」をご参照ください。

## 再生可能エネルギーの導入

「FIT 非化石証書付き電力」を中心に、再生可能エネルギーの導入を保有物件で推進しています。

## 水資源への対応

### 水ストレスの評価

世界資源研究所（WRI）の評価ツール Aqueduct（アキダクト）を用いて、水ストレスの評価を実施しています。

すべての物件は、水ストレスが高い地域に立地していません。

### 節水機器の導入

更新工事に際して節水型の衛生機器や自動混合水洗式洗面台などの導入を進めており、水使用量の削減に努めています。



## 雨水・中水の利用

雨水を貯留し、散水、トイレの洗浄水などの用途に再利用したり、手洗いなどの比較的汚れの少ない雑排水を雑用水（中水）として利用することによって水資源の有効利用にも取り組んでいます。

## 地下水の利用

地下水を使用して、散水等に利用し、上水使用量の削減を図っています。散水することで地下へと還元されることになり、地下水への影響も抑制しています。

## 廃棄物の削減

廃棄物の排出量を月次にてモニタリングし、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向上に、テナントと協力しながら取り組んでいます。

## 土壤汚染対策（ブラウンフィールド再開発への投資実績）

土壤汚染が確認された場合は、法令に従った適正な処理や手続きが行われている状態を維持しています。

必要に応じて、土壤汚染拡散防止措置や対策工事（汚染土壤の採掘・除去）等を行っています。

（事例）大崎プライトタワーの敷地は「東京都環境確保条例」に基づいた土壤調査から土壤汚染が認められたものの、汚染土壤の掘削・除去が適法に実施されております。



大崎プライトタワー

## エネルギー・マネジメントシステムの導入

建物設備のエネルギー効率を測定し、省エネルギー及び最適な室内環境を実現するための管理システム（BEMS等）を導入しています。また、スマートメーターを活用した電気使用量等の詳細把握、テナントへのフィードバックを通じて、効率的なエネルギー利用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セミナーの実施

テナント向けにサステナビリティに関するセミナーを不定期で開催しており、テナント自身の環境配慮意識啓発にも努めています。

### グリーンリースの導入

NBFではビルオーナー/テナント双方での環境配慮を推進する建物賃貸借契約（グリーンリース契約）を締結しています。

### グリーンリース契約締結物件



新橋M-SQUARE



NBF品川タワー



NBF赤坂山王スクエア



NBF松戸ビル

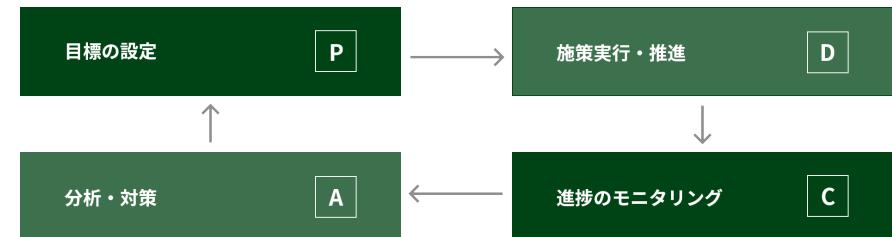
## 取引先との協働による環境配慮への取り組み

### 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。

## 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、CO<sub>2</sub>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、環境省が定めるエコアクション21ガイドラインに準拠した環境管理システム（EMS）運用マニュアルを策定しています。本マニュアルに基づき、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

### 気候変動に対するNBFの認識

2015年12月、国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP 21）において2020年以降の温室効果ガス排出削減等のための新たな国際枠組みとしてパリ協定が採択され、世界全体の平均気温の上昇を産業革命以前と比べて2℃よりも十分低く保つ目標とともに、1.5℃までに制限する努力目標が掲げされました。

NBFは不動産投資運用事業に関し、地球温暖化を抑制し気候変動によるリスクを低減するために、エネルギー消費を抑え温室効果ガス（GHG）排出が少ない事業を行うことは社会的使命と位置付け、マテリアリティ（重要課題）の一つとして設定しています。

### TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同

NBFMは気候関連課題に関する情報開示を推進するため、2021年にTCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures：気候関連財務情報開示タスクフォース）



への賛同を表明しました。この賛同と同時に、NBFMは「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。日本国内における多くのTCFD賛同企業・団体が参加する同コンソーシアムでは、気候関連課題に関する情報開示のあり方やその活用の仕方等が議論されています。

NBFMでは、気候変動が事業や財務に影響を及ぼすリスクと機会について分析した上で、関連する情報の開示を推進していきます。

### ガバナンス

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最終決定権限者とした「ESG推進会議」を組織しており、ESG課題の一つである気候変動に係るリスク及び機会の特定・評価・管理、およびリスク軽減に向けた施策の実施や、目標・KPI設定等について決定します。また、NBFの役員会およびNBFMの取締役会では、気候関連課題に関する決議事項やその取り組みの進捗についてESG推進会議から報告を受け、必要に応じて、リスク管理プロセスの見直しや新たな行動の指示を行っています。

なお、NBFMのESG推進体制については、「ESG推進体制」をご参照ください。

### 戦略

#### シナリオ分析の範囲と前提

今回行ったシナリオ分析においては、NBFが保有するすべての資産を対象としました。

NBFでは、シナリオ分析にあたっての以下のシナリオを参照しています。また、各シナリオでは以下のような世界観を想定しています。

区分	シナリオ概要	主な参照シナリオ
4℃シナリオ	産業革命前との比較で4℃の気温上昇が想定されるシナリオ。世界で脱炭素に向けた取り組みが十分に進展せずに気候変動が進行し、災害が激甚化し物理的リスクが現在の世界よりも大きいものとなります。法規制の強化等の移行リスクは比較的小さく抑えられますが、オフィスの空調コスト増加や異常気象の激甚化に備えた対策費用の増加等が懸念されます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● IEA Stated Policies Scenario (STEPS)</li> <li>● IPCC RCP8.5</li> </ul>
	産業革命前との比較で1.5℃の気温上昇が想定されるシナリオ。世界で脱炭素に向けた取り組みが深化し、物理的リスクが比較的小さく抑えられる一方で、取り組みを進めるにあたっての法規制等のリスクは現在よりも大きく厳しいものとなります。具体的には、オフィスからのGHG排出への課税に伴うコスト増加が考えられる一方、事業機会として環境性能の高い物件の賃料の上昇等が期待されます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● IEA Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE2050)</li> <li>● IPCC RCP2.6</li> </ul>

### リスク・機会の特定、財務的影響の評価および取り組み

NBFは、前述の各シナリオを参照しながら、不動産投資運用事業に関するリスクと機会を特定したうえで、それらの事業及び財務への影響を以下のように分析・評価しました。

この結果をもとに、リスクの軽減と機会の実現のため、以下のような様々な取り組みを行います。

リスク	小	中	大
機会	小	中	大

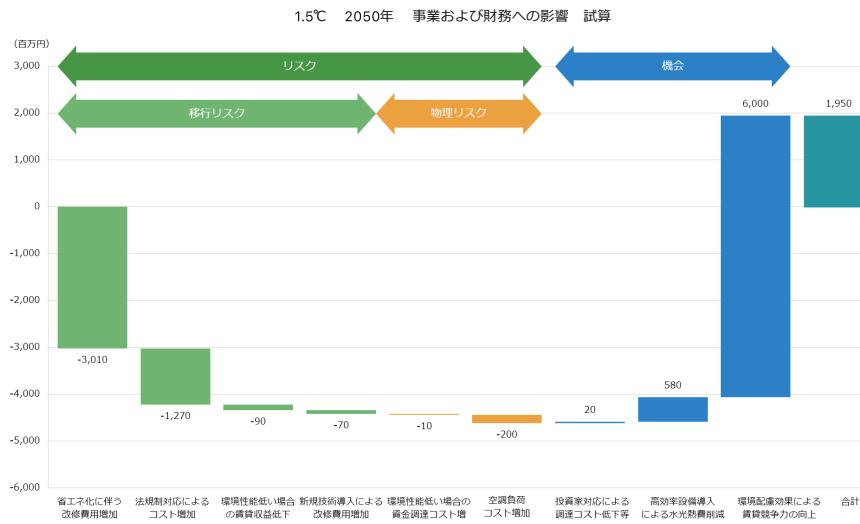
分類	主なリスク・機会	事業及び財務へ影響を与える要素	財務的影響（百万円）				リスク・対応策・取り組み
			4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050				
政策と法	GHG排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応による コストの増加（※）	—	—	960	1,270	<ul style="list-style-type: none"> <li>● GHG排出量削減目標の設定</li> <li>● 保有ビルの改修・テナントとの協働によるエネルギー消費量の削減</li> <li>● 省エネ性能に優れた物件の取得</li> <li>● 再エネの導入</li> </ul>
		省エネ基準の強化	—	—	8,070	3,010	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 省エネ改修の計画的な実施</li> <li>● 省エネ改修の費用対効果の適切な検証</li> </ul>
	技術	投資対象の希少化による 物件取得価格の上昇	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境性能を考慮した価格評価による 物件取得</li> <li>● スポンサー/バイオラインを活かした 環境性能に優れた物件の取得</li> </ul>
移行リスク	環境性能に関する新規 技術の普及	新規技術の導入による 改修費用の増加	—	—	250	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 改修の計画的な実施</li> <li>● 改修の費用対効果の適切な検証</li> </ul>
		資金調達における環境 性能価値の変化	—	—	2	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 省エネ性能に優れたポートフォリオ の構築</li> <li>● 再エネの導入</li> <li>● 環境認証等の効果的な取得</li> </ul>
	評判	テナントの環境性能に 関するニーズの変化	—	—	90	90	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境性能に優れたポートフォリオ の構築</li> <li>● 再エネの導入</li> <li>● 環境認証等の効果的な取得</li> </ul>
市場	気候変動への対応の 遅れによる企業 (ブランド) 値の低下	(ブランド力低下による) 賃料収入の減少	—	—	—	—	

分類		主なリスク・機会	事業及び財務へ影響を与える要素	財務的影響（百万円）				リスク・対応策・取り組み
				4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		
中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050					
物理リスク	急性	異常気象 (台風・洪水・集中豪雨) の激甚化	対策費用の増加	5	1	—	—	●費用対効果を重視した適切かつ 計画的な対策工事実施
			被害発生時の 営業収益低下	560	560	—	—	●計画的な対策工事実施による 被災影響の低減 ●避難訓練の励行による 被災影響の低減
			被害発生時の 復旧コストの発生	2,560	2,560	—	—	●計画的な対策工事実施による 被災影響の低減 ●適切な損害保険の付保
	慢性	海面の上昇	対策費用の増加	—	—	—	—	●ハザードマップによる 浸水リスクの把握 ●費用対効果を重視した適切かつ 計画的な対策工事実施
			空調負荷増大による コストの増加	170	520	140	200	●省エネ性能に優れた空調設備の導 入

分類		主なリスク・機会	事業及び財務へ影響を与える要素	財務的影響（百万円）				リスク・対応策・取り組み
				4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		
中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050					
機会	資源の効率	高効率設備の導入	水光熱費の削減	—	—	580	580	●高効率設備の導入、改修
	製品及びサービス	低排出な設備・サービスの提供による テナント・入居者の訴求	テナント・入居者誘致による収入増	—	—	4,500	6,000	●省エネ性能に優れたポートフォリオの構築 ●再エネの導入 ●環境認証等の効果的な取得
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた 賃貸物件を継続的に提供	新規投資家層の開拓	—	—	5	20	●グリーンファイナンスの活用
	回復力	防災性能向上による気 候関連リスクへの適応 能力向上	防災性能向上による 自然災害に対する レジリエンス向上	210	210	—	—	●防災対策改修の実施

(※) 移行リスクの一部ではCRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) を用いた評価分析を行っています。

目標すべき方向であり、相対的に蓋然性の高い1.5°Cシナリオについて、以下の様に財務影響の増減をチャートにしました。  
省エネ改修や法規制対応等の費用の増加があるものの、取り組みを行うことによる賃貸競争力の向上から、プラスの財務影響の機会が  
生じると考えられ、総合的に勘案しポジティブなシナリオであると評価しています。



## ● 移行リスク

気候変動に関する対策として、パリ協定及びグラスゴー気候合意による世界の平均気温上昇を産業革命前比1.5°Cに抑えるという努力目標、更には日本の「2050年カーボンニュートラル」の実現のため、GHG排出量を抑制することが緊急の課題です。NBFでは、脱炭素社会への移行による政策、法規制の強化、イノベーションの加速、オフィス賃貸事業各当事者の行動変革等を想定し、GHG排出量の削減を主要なマテリアリティとして設定して掲げた数値目標の達成手段の一環として、以下のような取り組みを行っています。

### ① 省エネ改修計画の計画的な実施

保有物件の省エネ改修計画に基づき、LED化の推進や高効率設備の導入に取り組んでいます。また、東京都大規模事業所のGHG排出量の削減を課す総量規制（東京都C&T制度）の対象となっている物件が14物件（ポートフォリオの約21%、物件数ベース、2024年12月末時点）があり、2025年から2029年までの間に平均50%の削減を実現できるよう、計画を検討・推進しています。省エネ改修を実施した物件については、適宜その効果について検証を行っています。

### ② 再生可能エネルギー由来電力の導入

保有物件の公用部・専有部電力のグリーン化を進めることで、入居企業の皆様の購入電力のグリーン化ニーズに対応するとともに、保有物件のGHG排出量の削減を進めています。

### ③ 環境性能に優れたポートフォリオの構築

NBFでは環境負荷の低減や省エネルギー等に配慮して開発された物件や、環境効率性が良い物件（エネルギー消費を抑え、GHG排出量の少ない物件等）を積極的に取得することで、環境性能に優れたポートフォリオの構築に取り組んでいます。

### ④ 内部炭素価格（インターナルカーボンプライシング：ICP）の導入

NBFでは、投資に際しCO<sub>2</sub>排出量まで考慮した経済性評価を行うため、t-CO<sub>2</sub>あたりの価格を設定（20,000円/t-CO<sub>2</sub>）した上で、主にLED交換工事のような環境関連工事において発生および削減されるCO<sub>2</sub>排出量を試算し、工事実施判断の参考にしています。

## ● 物理リスク

気候変動により平均気温、海面水位の上昇が世界的に観測されており、日本においても平均気温の上昇、大雨、台風等による被害が観測されています。地球温暖化の進行に伴い、今後は自然災害の激甚化のリスクが更に高まることが予測されます。NBFでは、保有物件のリスク軽減のために、定期的に災害リスクを評価した上で以下の取り組みを行っています。

### ① 建物・設備改善の計画的な実施

ハザードマップによる水害リスクを分析した上で策定された浸水対策計画に基づいて、防潮設備の設置・改善を行っています。また、非常用発電機の更新・増強を計画的に実施しています。



防潮設備の設置  
(NBF東銀座スクエア)



非常用発電機点検・更新  
(NBF高輪ビル)



非常用発電機の増設  
(NBF渋谷ガーデンフロント)

### ② 災害発生時を想定した備え

レジリエンス向上のため、BCP体制の強化、防災備蓄品の配備、防災訓練等を行っています。また、運営管理を行う株式会社NBFオフィスマネジメントとの間では、早期に被災状況を把握する高度な緊急連絡体制を構築しています。

## ● 機会

パリ協定を契機に脱炭素化を企業経営の機会として取り込む動き（脱炭素経営）が進展しており、気候変動を緩和し、また変化に適応させる取り組みは、新たなビジネスチャンスの創出に寄与すると考えています。

NBFでは、移行リスクに対応することで、賃貸競争力の向上等の機会も生じることから、気候変動の緩和・適応を目的に保有物件にて、以下のような取り組みを行っています。

### ① グリーンビルディング認証の取得

オフィスビル入居における環境性能嗜好の高まりを背景に、保有物件のスペックや各種取り組みに関する第三者の認証を付加価値と捉え、全ての物件でグリーンビルディング認証を取得しています。

### ② グリーンファイナンスの調達

温室効果ガス排出量削減、再生可能エネルギーへの投資など、環境に良い効果を与える取り組みに特化した資金調達を行うグリーンファイナンスに取り組んでおり、年間100億円以上の調達を目指しています。

## リスク管理

NBFMがNBFの不動産投資運用事業に関する気候変動関連のリスクを管理するプロセスは以下の通りです。

### リスクと機会を特定、評価するプロセス

気候関連課題に関する重要なリスクと機会については、ESG推進会議において3か月に1回以上議論されています。

### リスクを管理するプロセス

気候関連課題に係る最高責任者である代表取締役社長は、ESG推進会議において特定、評価されたリスクに対して、対応策の検討をESG・業務推進部に3か月に1回以上指示します。ESG・業務推進部は対応策の検討結果及びその実施状況を受けて、モニタリング（例：GHG削減目標に対する実施状況の確認、増減理由の分析、必要な対応策の検討等）を行っています。

### 全社的なリスク管理プログラムへの統合

気候変動関連のリスクは他の事業上のリスクと同様に全社的な総合的リスク管理のプロセスの中に統合されており、リスク管理会議にて3か月に1回以上議論されます。

※ESG推進会議、ESG・業務推進部に関する説明は[こちら](#)をご確認ください。

## 指標と目標

NBFが不動産投資運用事業に関して、気候変動問題と関連して設定している指標及び目標については、「[マテリアリティ](#)」ページをご参照ください（該当する指標は「GHG排出量」、「CO<sub>2</sub>排出量原単位」、「グリーンビルディング認証取得率」及び「グリーンファイナンスの調達金額」です）。各指標の実績値については、それぞれ以下のページをご参照ください。

- GHG排出量：[環境パフォーマンス](#)
- CO<sub>2</sub>排出量原単位：[環境パフォーマンス](#)
- グリーンビルディング認証取得率：[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金額：[グリーンファイナンス](#)

## 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の投資本部財務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](#)

2025年3月31日時点

グリーン適格資産の取得価格の合計額	14,558億円
グリーン適格負債額	14,558億円
グリーンファイナンス残高	860億円

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	860億円
うちグリーンボンド（GB）	50億円
うちグリーンローン（GL）	810億円

#### グリーンファイナンス概要\*1

2025年3月31日時点

年	金額	調達方法*2	資金充当対象
2021年	50億円	グリーンボンド	大崎プライトタワー、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
2022年	350億円	グリーンローン	飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）、豊洲ベイサイドクロスター
2023年	230億円	グリーンローン	飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）、豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）
2024年	20億円	グリーンローン	豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）
2025年	210億円	グリーンローン	横浜三井ビルディング
合計	860億円	-	-

\*1 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、ESG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。

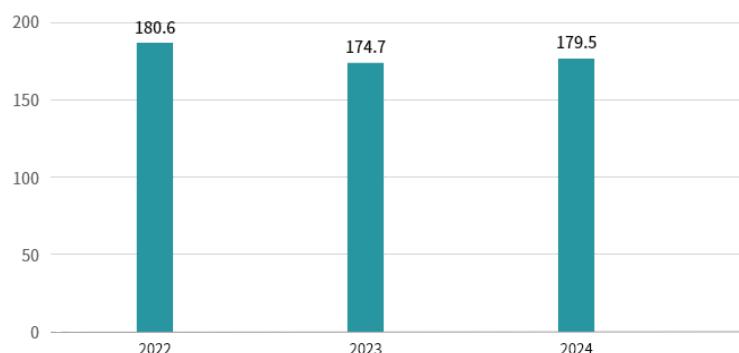
\*2 個別の調達概要については本投資法人のWebサイト (<https://www.nbf-m.com/nbf/financial/borrowings.htm>)においてご確認頂けます。

## 環境パフォーマンス

## エネルギー消費量

## 実績

項目	2022年	2023年	2024年
エネルギー総消費量 (千kWh)	446,499 <sup>※1</sup>	417,345 <sup>※2</sup>	335,124 <sup>※3</sup>
燃料消費量 (千kWh)	71,212 <sup>※1</sup>	58,343 <sup>※2</sup>	53,517 <sup>※3</sup>
電力消費量 (千kWh)	290,881 <sup>※1</sup>	278,181 <sup>※2</sup>	222,133 <sup>※3</sup>
その他の熱消費量 (千kWh)	84,348 <sup>※1</sup>	80,756 <sup>※2</sup>	59,438 <sup>※3</sup>
再生可能エネルギー自家消費量 (千kWh)	59 <sup>※1</sup>	64 <sup>※2</sup>	35 <sup>※3</sup>
エネルギー消費量原単位 (kWh/m <sup>2</sup> )	180.6	174.7	179.5
参考) 非化石証書分 (千kWh)	13,975	24,625	41,394

エネルギー消費量原単位 (kWh/m<sup>2</sup>)

## 温室効果ガス排出量

## 目標 (KPI)

指標	目標
GHG排出量 (総量) (Scope 1+2+3) (t-CO <sub>2</sub> )	2050年までに90%削減 (2021年基準比)
GHG排出量 (総量) (Scope 1+2) (t-CO <sub>2</sub> )	2030年までに42%削減 (2021年基準比)

## 実績

項目	2021年	2022年	2023年	2024年
GHG排出量 (総量) (Scope 1+2+3) (t-CO <sub>2</sub> )	147,900	151,484	124,487	97,081
排出量削減率 (基準年比)	-	▲2.4%	15.8%	34.4%

## 項目

項目	2021年	2022年	2023年	2024年
GHG排出量 (総量) (Scope 1+2) (t-CO <sub>2</sub> )	27,370	20,476	16,178	7,924
排出量削減率 (基準年比)	-	25.2%	40.9%	71.0%

## 目標 (KPI)

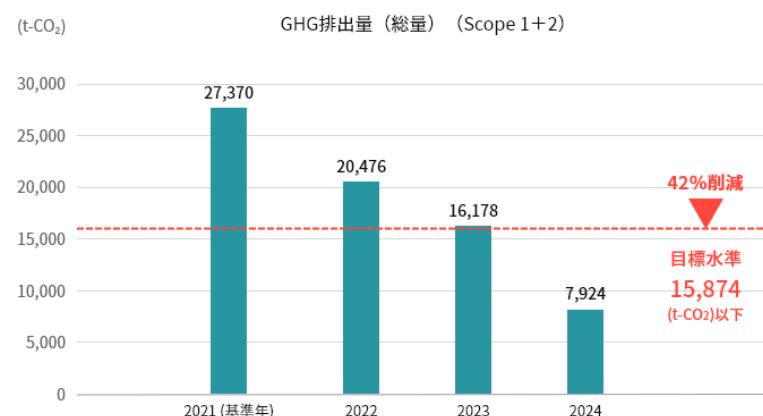
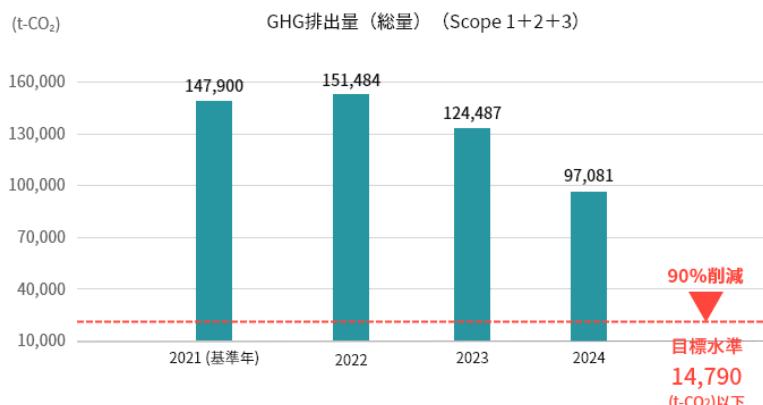
指標	2030年までの目標			
	CO <sub>2</sub> 排出量原単位			
	46%削減 (2013年基準)			

## 実績

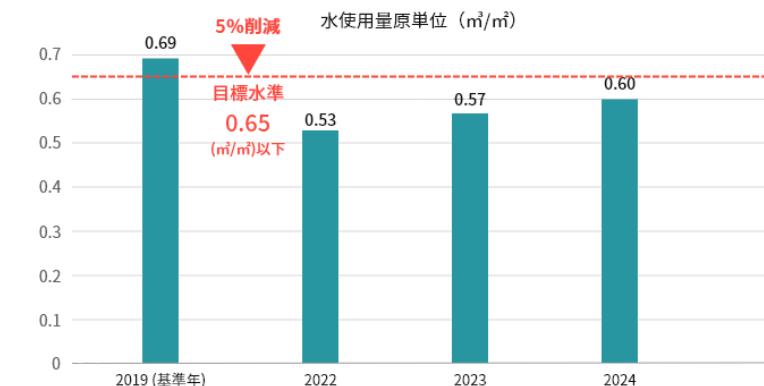
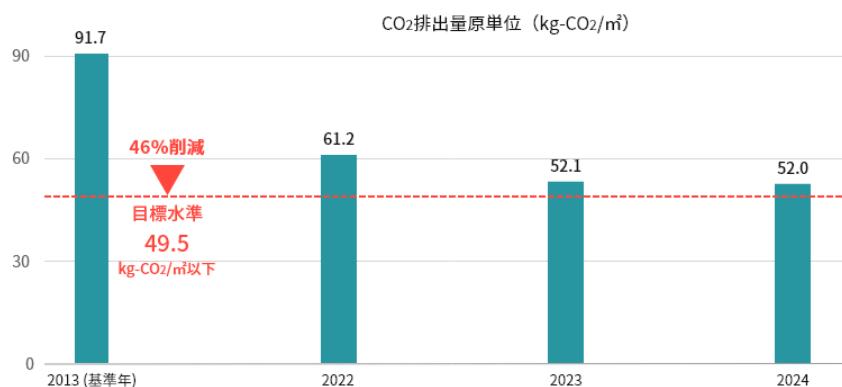
項目	2013年	2022年	2023年	2024年
CO <sub>2</sub> 総排出量 (t-CO <sub>2</sub> ) : 非化石証書控除前 Ⓐ=Ⓐ.Ⓐ.Ⓐ.Ⓐ	191,606	157,713※1	134,270※2	114,670※3
Scope1排出量 (t-CO <sub>2</sub> ) Ⓛ	-	4,819※1	4,354※2	3,897※3
Scope2排出量 (t-CO <sub>2</sub> ) : 非化石証書控除前 Ⓐ.ⓐ	-	20,942※1	17,983※2	16,351※3
非化石証書Scope2相当分 (t-CO <sub>2</sub> ) Ⓛ.ⓑ	-	5,285※1	6,159※2	12,324※3
Scope2排出量 (t-CO <sub>2</sub> ) : 非化石証書控除後 Ⓐ.ⓒ	-	15,658※1	11,824※2	4,027※3
Scope3(カテゴリ13)排出量 (t-CO <sub>2</sub> ) : 非化石証書控除前 Ⓐ.ⓐ	-	131,952※1	111,934※2	94,422※3
非化石証書Scope3相当分 (t-CO <sub>2</sub> ) Ⓛ.ⓑ	-	944※1	3,624※2	5,266※3
Scope3(カテゴリ13)排出量 (t-CO <sub>2</sub> ) : 非化石証書控除後 Ⓐ.ⓒ	-	131,008※1	108,309※2	89,156※3
非化石証書Scope2, 3相当分合計 (t-CO <sub>2</sub> ) Ⓛ.ⓑ.ⓒ	-	6,228※1	9,783※2	17,590※3
CO <sub>2</sub> 排出量 (t-CO <sub>2</sub> ) : 非化石証書控除後 C= A-B	-	151,484※1	124,487※2	97,081※3
CO <sub>2</sub> 排出量原単位 (kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	91.7	61.2	52.1	52.0
原単位削減率 (基準年比)	-	33.3%	43.2%	43.3%

Scope1,2,3区分の詳細は以下の通りです。

Scope1 : テナント管理を除いた物件（以下「オーナー管理物件」）のうち、燃料（都市ガス、A重油、軽油）の使用に伴うCO<sub>2</sub>排出量です。  
 Scope2 : オーナー管理物件のうち、購入電力・熱等（電力、冷水、温水、蒸気、その他給湯温水）の使用に伴うCO<sub>2</sub>排出量に関して、延床面積およびテナント専有面積を用いてテナントのエネルギー消費量をもとに算出したCO<sub>2</sub>排出量（以下「テナントのエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量」）を除いた算定値です。  
 Scope3 : テナントのエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量を対象としています。なおオーナー管理物件に関しては、延床面積およびテナント専有面積を用いて算出したテナントのエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量の算定値です。



## 実績



## 廃棄物排出量

## 目標 (KPI)

指標	2030年までの目標
廃棄物リサイクル率	65%

## 実績

項目	2022年	2023年	2024年
廃棄物総排出量 (t) ※注1	7,903	7,621	6,041
一般廃棄物排出量 (t) ※注1	5,917	5,959	4,545※注2
産業廃棄物排出量 (t)	1,985※1	1,661※2	1,496※3
廃棄物の処理方法による割合			
埋立	3.3%	3.6%	4.2%
焼却	31.6%	32.9%	33.5%
リサイクル	63.7%	62.1%	60.8%

※注1：一般廃棄物排出量も一部第三者保証の対象したことにより、算定方法を見直した結果、一般廃棄物排出量、廃棄物総排出量のうち、2022年、2023年の数量が従前より変更になっています。

※注2：当該一般廃棄物排出量のうち、一部 (2,335t) は保証を受けています。保証対象となった範囲は下記【パフォーマンスに関する注記】

3. 算定方法⑥のとおりです。

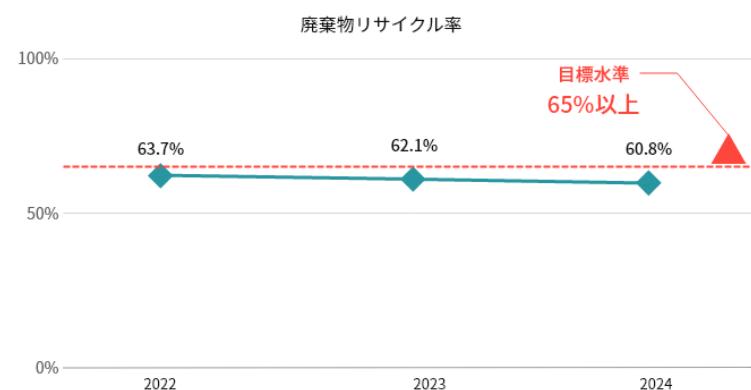
## 水使用量

## 目標 (KPI)

指標	2030年までの目標
水使用量原単位	5%削減 (2019年基準)

## 実績

項目	2019年	2022年	2023年	2024年
水総使用量 (千m <sup>3</sup> ) :A+B	1,752	1,478※1	1,549※2	1,257※3
外部購入水使用量 (千m <sup>3</sup> ) :A	1,571	1,305※1	1,361※2	1,113※3
その他水使用量 (千m <sup>3</sup> ) :B	181	173※1	187※2	144※3
水使用量原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) :Aを対象	0.69	0.53	0.57	0.60
原単位削減率 (基準年比)	-	23.5%	17.3%	13.6%



- ※1を付した2022年のデータは、「[日本ビルファンド投資法人2022 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2023年のデータは、「[日本ビルファンド投資法人2023 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。
- ※3を付した2024年のデータは、「[日本ビルファンド投資法人2024 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。

## パフォーマンス実績に関する注記

### 1. 対象範囲

- 原則として2024年1月1日から12月31日の期間中に本投資法人が保有する全物件を対象としています。また、2024年のパフォーマンス実績より、保有する各物件のNBF持分を考慮して算定しています。
- ガス使用量については、テナントが直接契約している都市ガスの使用量など集計困難なデータは集計対象外にしています。
- ビル管理をテナントが実施している物件（NBF大崎ビル、NBF銀座通りビル）の廃棄物データは集計対象外にしています。
- 住居部分など、データ集計が困難な一部分は集計対象外にしています。

### 2. 対象期間

対象期間：2024年1月1日から2024年12月31日まで

### 3. 算定方法

#### ① エネルギー消費量

エネルギー総消費量 =  $\sum$  (エネルギー種別消費量 × 熱量換算係数 × 電力量換算値)

「エネルギーの使用的の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」に基づく熱量換算係数を用いて算出  
エネルギー種別：都市ガス、A重油、軽油、電力、冷水、温水、蒸気、その他給湯温水

## 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CO<sub>2</sub>

エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量 =  $\Sigma$  (エネルギー消費量 × CO<sub>2</sub>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排出係数です。

電力使用量に係る排出係数は、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ています。

## i) Scope区分

Scope1：テナント管理を除いた物件（以下「オーナー管理物件」）のうち、燃料（都市ガス、A重油、軽油）の使用に伴うCO<sub>2</sub>排出量です。

Scope2：オーナー管理物件のうち、購入電力・熱等（電力、冷水、温水、蒸気、その他給湯温水）の使用に伴うCO<sub>2</sub>排出量に関して、延床面積およびテナント専有面積を用いてテナントのエネルギー消費量とともに算出したCO<sub>2</sub>排出量（以下「テナントのエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量」）を除いた算定値です。

Scope3：テナントのエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量を対象としています。なおオーナー管理物件に関しては、延床面積およびテナント専有面積を用いて算出したテナントのエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量の算定値です。

## ii) 非化石証書

一部の物件において非化石証書を組み合わせた実質CO<sub>2</sub>フリー電気を調達しています。

## ③水使用量

水総使用量 =  $\Sigma$  (外部購入水使用量<sup>①</sup> + その他水使用量<sup>②</sup>)

<sup>①</sup>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。

<sup>②</sup>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廃棄物排出量

廃棄物総排出量 =  $\Sigma$  (一般廃棄物排出量<sup>①</sup> + 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

<sup>①</sup>一般廃棄物排出量の算定対象68物件のうち、保証対象となった範囲は以下いずれかの計量方法を用いて算出した36物件です。

○個別物件内の計量器による計量、②回収業者による計量、③ごみ袋による計量（重量換算は文書の取り決めに基づくもの）

## ⑤原単位

各種原単位 = 各総量 ÷ 床面積

床面積は「建築基準法上の面積」を採用している

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 = 補正無原単位 ÷ 年間平均稼働率[%]

なおCO<sub>2</sub>排出量原単位は、非化石証書控除後のCO<sub>2</sub>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

### 地域社会に向けた取り組み

NBFでは、地域社会との関係において、まちづくりへの貢献（地域経済の活性化、雇用創出等）、地域コミュニティの活性化、環境・医療・健康に関する支援、対災害レジリエンスの向上を意識した投資運用を行っており、これらの実現に向けて、地域社会とのエンゲージメント等を行うことを方針としています。具体的なプロセスや取組については以下をご覧ください。

#### 地域まちづくりの貢献（都市再開発プロジェクトへの投資）

NBFでは、都市再開発を伴うプロジェクトへの投資において、対象地域における経済の活性化や雇用創出、コミュニティの賑わいづくり、文化や歴史の活用、安全・快適性の向上等を投資運用の判断要素に含めています。そのため、投資検討時にはエリアの安定性・将来性や環境・地質等を考慮したデューデリジェンスを行い、厳密な審査プロセスを通じて、上記方針に即した投資の実現を図っています。以下に事例を紹介します。

##### 「飯田橋グラン・ブルーム」都市開発プロジェクト

- 飯田橋グラン・ブルーム（オフィス・商業棟 地上30階地下2階）は、隣接する住宅棟（地上40階・地下2階）と教会棟（地上3階）を合わせた全体名称を「飯田橋サクラパーク」としており、スポンサーである三井不動産株式会社などが飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業として再開発し、2014年に竣工しています。
- 商業ゾーンである「飯田橋サクラテラス」では飲食を中心におフィスワーカーや地域生活者のニーズにこたえるレストラン＆カフェ、スーパー、郵便局、薬局などの店舗が出店しています。
- 最新のBCPスペックを備えて地域の防災機能の強化を図るとともに、ランドマークとして、都市部における豊かな自然や歴史的環境を活かしながら、安全・安心・快適で賑わいのある魅力的な駅前の街づくりに貢献しています。



##### 「ゲートシティ大崎」複合再開発プロジェクト

- 「大崎」駅にペデストリアンデッキで直結しているゲートシティ大崎は、大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業の一部として、1999年に竣工しました。ウェストタワー・イーストタワーの2つの事務所棟と飲食を中心とした商業店舗、貸ホール・貸ルーム等の文化施設からなり、多彩な都市機能が集積した複合大規模再開発ビルです。
- 竣工当初からタウンマネジメントの思想を取り入れ、オープンスペースでのアトリウムコンサートなど各種イベントや、オフィスワーカーを対象に各種文化セミナー等を開催し、施設および地域の活性化に努めており、NBFは2006年から区分所有者として、にぎわいと活力のある街づくりの推進を担っています。



##### 「虎ノ門琴平タワー」 東京都選定歴史的建造物（金刀比羅宮）の保存及び参道を含む境内空間との調和を図ったプロジェクト

- 2004年に竣工した虎ノ門琴平タワーは、同一敷地内に存する東京都選定歴史的建造物である金刀比羅宮を保存し、金刀比羅宮の社務所、参道を含む境内空間との調和を図って開発されました。
- 地域や訪れる人にとって欠かせない存在となっています。「総合設計制度」を利用し、その余剰容積を有効活用しています。

##### 「横浜三井ビルディング」エリアの賑わい創出

- 横浜三井ビルディングには商業施設や文化交流機能として鉄道模型博物館が入居しており、横浜・みなとみらい地区の玄関口としてエリアの賑わい創出に貢献しています。また、水際線プロムナードと一緒にした水と緑を感じられる開放的な広場も整備されています。

## 交通利便性に優れた物件への投資、バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

NBFは、不動産投資を行う際に、公共交通機関へのアクセスを重視しています。また、オフィスワーカーやオフィスを訪れる多様な方々にとって、安心・快適にご利用いただけるよう、インクルーシブネス（包摂性）に配慮した取り組みとしてバリアフリーやユニバーサルデザインを積極的に取り入れる改修を実施しています。すべての利用者が快適に過ごせる施設の提供を目指しています。



## 地域活性化の取り組み

- 飯田橋グラン・ブルーム、虎ノ門琴平タワーでは、地域の祭りへの協賛を通して地域活性化に協力しています。
- 中之島三井ビルディングでは、大阪市・他ビルと連携して、ヒートアイランド対策となる「打ち水大作戦」を行っています。



- 横浜STビルでは、横浜市内の身近な道路を対象に地域のボランティア団体と行政が協働して道路の美化や清掃等を行う制度「ハマロード・サポーター」に賛同し、『クリーンバード横浜STビル』として清掃活動を実施しています。より環境に配慮した活動とするため、2024年度は99%再生材で出来たゴミ袋を使用しました。
- シェアオフィス、レンタルオフィス事業を行う「ワークスタイル」をテナントとして7物件に誘致しています。好立地にハイグレードで自由なワークスペースを提供することで、多様な働き方にあわせて働く場所を選ぶ新たなニーズに応え、地域活性化に取り組んでいます。
- 豊洲ベイサイドクロスター、飯田橋グラン・ブルームでは“人と人がつながる会議室”をコンセプトにした講演会やセミナー、ミーティングを行う貸し会議室「31 Builedge」をラインアップしています。

## 地域の環境・医療・健康支援

地域の特性に合わせたテナントを誘致、各種取り組みを行うことで、地域と協力し、貢献してまいります。

- ① 医療施設  
四谷メディカルビルでは、テナントとして医療施設（四谷メディカルモール）を誘致しており、地域コミュニティの健康支援に取り組んでいます。
- ② 保育施設  
NBF豊洲キャナルフロントでは、テナントとして保育園が設置されており、近隣の方々のワークライフバランスの推進に貢献しています。
- ③ バイクシェア  
新宿三井ビルディング二号館、NBF豊洲キャナルフロントでは、余剰自転車置き場の有効活用、テナントの利便性の向上、環境配慮のそれぞれを鑑みてバイクシェアサービスを提供しています。
- ④ 都市住環境改善に向けた取り組み  
興和西新橋ビルB棟では、住宅貸室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。

## 災害時の地域貢献

- ① 災害時帰宅困難者受け入れ  
飯田橋グラン・ブルーム、豊洲ベイサイドクロスター等では災害時の帰宅困難者受け入れスペースを設けています。



- ② 備蓄倉庫の整備  
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等では、地域防災計画に則って、ビル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。



## テナントに向けた取り組み

NBFでは、テナントの皆様に安全・安心・快適な環境を提供し、顧客満足度を高めることが重要であるという認識のもと、日々の管理や顧客満足度調査で得られたさまざまな課題に対して、真摯な姿勢で解決・改善に努めています。このように、快適性のある施設を提供することに加えて、各種イベント等のソフト面の充実も図り、テナントへ提供するサービスの質の向上を推進しています。

### 顧客満足度調査

保有物件の実質的な運営管理を専門的に担う株式会社NBFオフィスマネジメントと共に、テナント満足度向上を目指したビル運営を年次にて行っています。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（2024年度実施分）

- 調査対象：テナント調査40棟（マスターリース物件等は除く）  
オフィスワーカー調査40棟（マスターリース物件等は除く）
- 配布数：テナント580社（回収率 90%）、オフィスワーカー4,536名（回収率 80%）
- 調査期間：2024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：テナントワーカー向けラウンジを新設、共用部の改修等
- 名古屋三井ビルディング新館：テナントワーカー向けラウンジを新設



### テナント参加型イベント

- 新宿三井ビルディングでは夏の恒例イベントとして、「会社対抗のど自慢大会」を開催しており、入居企業が参加しています。
- 13物件にてロビーコンサートを行っています。
- その他の定番のイベントとして、フォトコンテストを行っています。

テナント企業同士の交流を促し、ソフト面からも一層社員のエンゲージメントが高まる働きやすい環境を提供しています。



### テナント向けの共用施設・サービスの提供

- 中之島三井ビルディング「CUIMOTTE」では、ビルで働く方々が思い思いに「食べる」×「働く」×「つながる」時を過ごせるスペースをコンセプトとして、食を通した新しいワークスペース、ミーティング、イベント、出会いの場を提供しています。
- 豊洲ペイサイドクロスタワーでは、共用部に生産性や効率を高める「+C（+クロス）」を設置し、貸会議室だけでなく、ミニフィットネス、シャワールーム、ラウンジといった機能を有しています。
- また、集中力をより高める集中ブースやリラックス度を高めるリフレッシュルームを設置し、オフィスで机に向かうだけでない働き方に合わせた場を提供しています。
- 各ビルのエントランスホールではテナントワーカーに四季を感じていただけるよう、季節に合わせた装飾を行っています。



## 取引先との協働

### サプライチェーンマネジメント

NBFMでは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を取り入れた上で、ESGの取り組みを進めています。

三井不動産グループでは、オフィスなどの生活基盤を支える企業グループとして、より高い水準で社会的責任を果たしていく責務があると認識しています。その遂行のためにESG課題の解決に資するサステナブル調達の推進をサプライチェーン全体で取り組むべきであると考えています。

#### 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と取引先の双方が遵守すべき事項、または積極的に推進すべき事項として、1. 法令等の遵守 2. 事業活動における人権尊重、3. 労働に係る人権尊重、4. 安全で健康的な労働環境、5. 企業倫理の確立、6. 品質の確保、7. 環境への配慮、8. 情報セキュリティ 9. 危機管理・事業継続計画における基本指針を設けています。

### オフィスマネージャーとの協働

株式会社NBFオフィスマネジメントとの間でESGに係る業務推進においても、緻密な連携・協力体制を築いています。隔週で行っているESG会議では、方針共有の上、環境負荷低減に向けた取り組みや、環境データの進捗確認等を行い、適時的確な業務推進を行っています。

## NBFMでの社会貢献活動取り組み

- 地域貢献活動の一環として、従業員が名橋日本橋の「橋洗い」、「福德神社神幸祭」に参加しています。

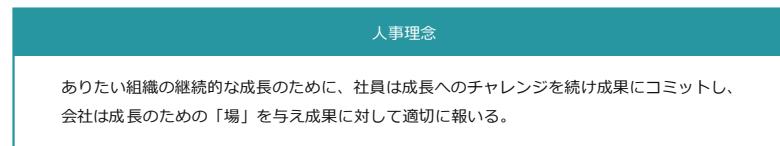


## 従業員に向けた取り組み

### 人材マネジメント

#### 取り組み方針

NBFMでは、人材は会社の最大の資産であり、事業（投資法人の安定的な成長と運営）・組織の持続的な発展のため不可欠の存在であるという認識から人事理念を定め、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。

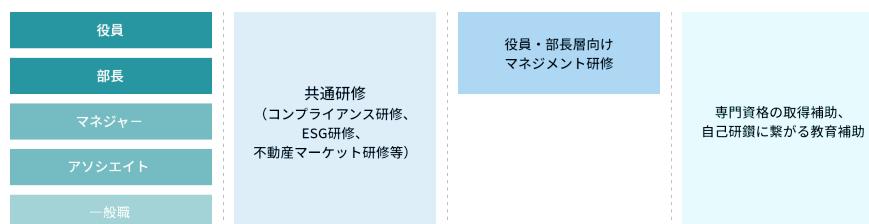


#### 取り組み体制

NBFMは上記理念のもと主に以下の取り組みを行なっています。

- ① 事業環境・事業の状況、組織状態の変化に合わせた適時・適切な人材確保のための採用活動
- ② 不動産関連業務のノウハウの提供を受けるためのスポンサー各社からの出向者の多数受け入れ
- ③ 年次の従業員満足度調査や面談等により全従業員の希望・経験・業務能力等を把握したうえでの適材適所への最適なジョブローテーション
- ④ 「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」や「ビル経営管理士」等の専門資格取得の支援制度（資格取得補助制度・全従業員が利用可能）の導入
- ⑤ 多様な視点・感性から物事を捉える力・創造性溢れる提案力を育むための自己研鑽に繋がるセミナーや講演会、講座の受講の支援制度（教育補助制度）の導入
- ⑥ その他、部長層の評価スキルに資する研修の実施。キャリア毎に適切な研修・教育機会へのアクセスを可能とし、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

#### 社内研修・教育制度



なお、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	14名
宅地建物取引士	31名
一級建築士	3名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
税理士	1名
ビル経営管理士	4名

※ 2025年1月31日時点

#### 研修内容

##### 専門分野別研修

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、外部講師を招いて様々な研修を定期的に実施しています。不動産マーケットの状況のみならず、経済環境の動向や、刻々と変化するESGの動向、資産運用に関する法令等の変更、REITを取り巻く複雑なコンプライアンスの理解や遵守の変更などについて、それぞれの分野に精通した外部講師の研修によって、専門知識を深めています。また、グローバルに活躍する人材育成を目的に、ネイティブ講師とのマンツーマンによる英会話研修を用意しています。社内では、管理職を含む全従業員で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。

##### 経営層・部長層リーダーシップ研修

経営層だけではなく、次期経営層の人材育成のための研修プログラムや人材管理プログラムを整え、それぞれの立場でのマネジメント・リーダーシップについて習得する機会を提供しています。

**研修実績**

	2022年度	2023年度	2024年度
サステナビリティ研修	6回	5回	3回
経営層・部長層リーダーシップ研修	2回	1回	1回
不動産マーケット研修	8回	8回	8回
コンプライアンス研修	14回	12回	11回
人権研修（LGBT,ハラスメント他）	2回	1回	1回
その他研修（IT研修他）	2回	1回	4回
英語研修	希望者	希望者	希望者

なお、2022年、2023年、2024年研修受講実績活用状況は以下のとおりです。

**研修活用状況**

	2022年度	2023年度	2024年度
全従業員 一人あたりの平均時間	13時間	17時間	16時間
全従業員 一人あたりの平均日数	16日	21日	20日

**スポンサーからの人材派遣**

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

※ 2025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。

**報酬体系、定期的なキャリア面談の実施、パフォーマンス評価**

NBFMでは、全従業員（出向者除く）の成果（業績評価）に報いる報酬体系を採り入れています。報酬は固定報酬と変動報酬に分かれ、個々の業績評価に応じて支給される変動報酬は、モチベーションの向上や成長への意欲を促進します。また、年俸に占める変動報酬比率は上位等級者ほど、その比率を高めており、上位等級者の会社業績への貢献に期待する報酬制度としています。

また、NBFMでは全従業員を対象に定期的なキャリア面談を実施しています。自己のキャリア形成やスキルアップに関する相談、パフォーマンスについてのフィードバック、会社への要望などを詳細に議論できる機会を半年に一回以上の頻度で設け、モチベーション向上や幅広いスキルアップを後押ししています。

期初面接（目標設定）、期中面接（進捗確認・助言）、期末面接（評価結果フィードバック）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。この目標設定は、業績目標と行動特性（コンビテンシー）目標に分かれ、それぞれ評価されます。業績評価は、部門目標と直結する個人の業績目標の達成度を客観的に計数評価し、その達成度に応じて従業員の変動報酬額に反映されます。行動特性（コンビテンシー）評価は、職務等級に応じて求められる行動特性（コンビテンシー）が、どれほど発揮されたかを客観的に計数評価し、従業員の固定報酬額の上昇につながります。

	2022年度	2023年度	2024年度
面談実施率	100% (21人/21人中)	100% (26人/26人中)	100% (26人/26人中)

## 健康と安全

### 取り組み方針

当社は、人材は会社の最大の資産であるとの認識に立ち、全従業員の心身の健康ならびに促進に繋がる快適な職場環境や組織づくりをすることが、経営上の重要課題の一つであると考えています。

当社は、この考え方に基づき、ワークライフバランスの促進や、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、スライド勤務制度の導入、有給休暇取得推奨日を設定するなど、全従業員が心身の健康を高めながら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。

### オフィス環境の整備

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

- 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



執務スペース兼フリースペース



※2023年4月には、リフレッシュゾーンを執務スペース兼フリースペースに変更し、コミュニケーションの更なる促進・強化および従業員間のシナジー醸成を促進するレイアウト変更を実施しました。

## 福利厚生とワークライフバランス

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るとともに、多様な働き方を促進しています。

### 事例

※対象は、原則として全従業員（限定する場合は（ ）に記載）

#### ＜出産・育児、介護関係＞

- 育児のための休業、休暇、短時間勤務制度
- 介護のための休業、休暇、短時間勤務制度
- 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、育児にかかる従業員の仕事との両立支援を強化

※2024年度：産前産後休業取得率 対象者無し・育児休業取得率 100%

#### ＜休暇関係＞

- 有給休暇取得推進

※2024年度：有給休暇取得率 75.8%

- 夏季特別又は連続休暇

#### ＜従業員の健康に向けた取り組み＞

- 人間ドック受診費用補助制度（直接雇用従業員）
- 産業医・保健師による人間ドック結果の確認（直接雇用従業員）
- 希望者への抗原検査の実施
- 健康保持・増進に向けたイベントへの参加
- インフルエンザ予防接種費用補助制度

#### ＜働き方に向けた取り組み＞

- サテライトオフィスの提供

#### ＜その他＞

- 福利厚生サービス提供会社との連携
- 就業時間中のボランティア
- ライフプラン設計の支援を目的とした確定拠出年金制度
- 2025年度ベースアップの実施

## 投資口累積投資制度

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」を設けています。本制度により一層、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充実も図っています。

## 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。この調査結果を全従業員にフィードバックを行った上で、より良い職務環境の構築に励んでいます。

	2022年度	2023年度	2024年度
従業員満足度 (5点満点)	4.0	3.7	3.6

## 取り組み事例

- 教育補助制度の対象範囲の拡大
- 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、育児にかかる従業員の仕事との両立支援を強化 等

## 人権の尊重とダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン

### 人権の尊重・取り組み方針

三井不動産グループでは、基本的人権を尊重するとともに、事業活動を行う各国での労働者の人権に関する法令を遵守しています。また、「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。三井不動産グループは、事業活動を行うそれぞれの国や地域で適用される法令を遵守します。また、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」の記載に則りサプライチェーンに向けた「人権デューデリジェンス」を推進しています。

#### ① 差別禁止に関する方針

人種、国籍、宗教、性別、年齢、障がい、性的指向などに基づくあらゆる差別を排除します。

#### ② ハラスメント禁止に関する方針

セクシャルハラスメント・パワーハラスメントを含む一切のハラスメントを容認しません。

#### ③ 児童労働・強制労働防止に関する方針

「児童労働」「強制労働」を認めません。当社グループでは、これまで児童労働・強制労働は発生していません。

今後も児童労働・強制労働が発生しないよう、各事業所において各国の法令遵守を徹底するとともに、定期的な

モニタリングを実施していきます。また、万一、違反のおそ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。

#### ④ 「結社の自由」と「団体交渉権」を支持する方針

「結社の自由」「団体交渉の権利」を尊重します。

#### ⑤ 最低賃金や生活資金に対する権利を支援する方針

三井不動産グループでは、各国の労働法令を遵守の上労務管理を行っています。賃金においても、各國における最低賃金の定めを遵守するとともに、それを上回る賃金を支払うことを基本的な方針としています。

#### ⑥ コミュニティ投資を実行するための原則及び手順

三井不動産グループは、地域住民や児童を含むあらゆるステークホルダーの人種を尊重し、国内外において人権を侵害しない事業活動を行います。街づくりを通じたコミュニティの形成と多様な人材の交流による新たな市場や雇用の創出に努め、事業を展開する地域にさまざまな価値を提供しています。エリアマネジメント組織への参加および支出を通して地域社会投資を行うことによって、不動産価値向上に取り組んでいます。

NBF及びNBFMは、人権に配慮した事業の推進を徹底するため、世界人権宣言などの人権に関する国際規範を参照し、外国人や先住民なども含めた様々な人々の人権に対する事業活動による負の影響を予め把握し、未然防止や改善などを行います。

NBF及びNBFMは、関連法規制の遵守のみならず、「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。

#### ① 結社の自由、団体交渉権の効果的な承認

#### ② 強制労働の禁止

#### ③ 児童労働の禁止、若年労働者への配慮

#### ④ 雇用における差別の禁止

#### ⑤ 虐待およびハラスメントの禁止

#### ⑥ 適切な賃金と手当

#### ⑦ 適切な労働時間、休日・休暇

NBF及びNBFMは上記の内容を踏まえ、「コンプライアンス・マニュアル」に以下の項目を定めています。

また、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ます。

#### ● 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。

● 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、性的指向、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。

#### ● 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いません。

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。

## ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン推進

### ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン取り組み方針

NBFMでは、多様な人材が個々の能力を発揮できるように各種ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの取り組みを推進しています。多様なスキル・経験・価値観を持った意欲と能力のある従業員が、人種・国籍・宗教・性別・年齢・障がいの有無・性自認・性的指向などに関わらず公正に評価され、従業員一人ひとりがお互いを認め合い、個々の能力を最大限発揮できる職場環境にするために、働き方改革の推進や人事制度の充実等により、組織の生産性向上や従業員のワークライフバランスの支援に努めています。

#### 1. 女性活躍推進（女性従業員割合）

2019年度	2024年度
13.3%	38.1%

#### 2. 幅広い年齢層

2019年度	2024年度
20~30代：42%	52%
40~50代：54%	41%
60代：4%	7%

#### 3. 継続雇用制度（定年を迎えた従業員の活躍推進）

これまで蓄積した豊富な「専門能力」や「マネジメント力」を活用して従業員の育成や企業活力の維持・向上を図ることを目的とし、定年を迎えた従業員のうち希望者については65才まで継続雇用を行う制度を創設しました。なお、継続雇用者は、正社員と同等の休暇制度やフレックス制度等が活用できる仕組みとなっています。

## ハラスメントへの対応

NBFMでは、社内規程「コンプライアンス・マニュアル」や「ハラスメントの防止に関する規程」において、管理職を含む全従業員が国籍・性別・年齢・妊娠・出産等を理由とするハラスメントや、そのような可能性につながることを行うことを禁じています。また、定期的な研修も実施しています。

### 研修事例

- 管理職を含む全従業員を対象とした、差別・ハラスメントが起きた際の対応方法に関する研修を実施。
- 差別や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、差別やハラスメントを受けた際の対応方法（内部通報、不利益取扱の禁止等）に関する研修を実施。
- 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。

## 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。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（差別・ハラスメントを含む）、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。要望や苦情内容の対応にあたっては、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、当社・内部通報窓口・相談窓口および公益通報対応業務従事者が内部通報または相談があった事実、内部通報または相談された内容および調査で得られた個人情報を正当な理由なく開示または漏えいしてはならないこと等を義務付けています（守秘義務）。

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り扱いを受けた場合、内部通報窓口に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り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。

## 労働基準・労働慣行

### 労使関係

NBFMでは労働組合は結成されていませんが、NBFMにおける「コンプライアンス・マニュアル」等において結社の自由や団体交渉権等の労働基本権を認めています。また労使関係において、合併、買収等に伴う解雇等を過去に実施したことではありません。

NBFMでは、賃金や労働時間等の労働基準に関する方針を、全従業員に周知しています。

### 従業員が経営層と対話できる仕組み

NBFMでは、従業員と会社経営が対話する仕組みとして、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。

### 労働基準の遵守

2024年1月1日～12月31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。

### 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

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。法令に定める最低賃金を上回る賃金の支払いを行うとともに、同一労働・同一賃金を遵守した報酬体系を方針としています。

## 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産業医・保健師による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

- 所属長には「部下の勤怠管理および業務管理を適切に行うことの重要性」および、全従業員には「適切な勤怠管理を行うことの重要性」を毎月徹底

## 人事データ

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	2022年度		2023年度		2024年度	
全従業員数	33人		36人		35人	
(直接雇用従業員数)	23人	男性13名 女性10名	26人	男性16名 女性10名	26人	男性17名 女性9名
女性従業員割合	43.4%		38.5%		34.6%	
平均勤続年数	5.5年		5.3年		5.7年	
有給休暇消化率	77.7%		74.0%		75.8%	
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)	10人		10人		9人	
新規採用者数	5人	男性2名 女性3名	7人	男性6名 女性1名	4人	男性2名 女性2名
離職者数	4人		4人		4人	
年度離職率	10.0%		13.3%		13.3%	
育児休業取得者数	1人	男性0名 女性1名	2人	男性1名 女性1名	1人	男性0名 女性1名
育児休業復職率	100%		100%		-	
参考：派遣社員数 (FTE)	5人		7人		7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。

# コーポレートガバナンス

## 投資法人のガバナンス

本投資法人の規約においては、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。現時点の本投資法人の機関は、投資主総会、役員会に加えて、会計監査人により構成されています。

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び監督役員3名により構成されています。本投資法人では、「役員会規則」において、3か月に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。

### （1）役員会

本投資法人の役員会においては、法令に定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務執行状況の報告を行っています。この報告手続を通じ、資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の職務遂行状況を監督できる体制を維持しています。

役員会は、投資主総会の招集その他投信法に定められた一定の職務執行の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います。

### （2）執行役員

執行役員は本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています。

### （3）監督役員

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おり、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

各監督役員は、役員会において、執行役員及び資産運用会社から資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、執行役員の職務執行に関する監督を遂行しています。

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」であり、現役員会は議長を含めいずれも本投資法人との間に特別の利害関係のない者で構成されています。

### （4）会計監査人

会計監査人は本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。会計監査人は、監督役員に対し、計算書類等を承認する役員会に先立ち監査報告を行うとともに、本投資法人に影響する不正、不正の疑い又は不正の申立てを把握しているかについてのヒアリングを行うことにより、監督役員との相互連携を図っています。

### （5）内部統制状況等の把握

本投資法人は、資産運用会社にて行われる内部監査結果、3か月に一度開催されるリスク管理会議の内容等について、本投資法人役員会にて報告を受けており、資産運用会社の内部統制状況等を把握しています。

また、その他の業務を委託する関係法人については、資産運用会社を通じて、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等のヒアリングを行い、業務執行状況を管理する体制を整えています。

## 投資法人の執行役員および監督役員

役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由に該当しないことを前提とし、専門性、資質や適格性を踏まえて役員会にて候補者を決定し、本投資法人の規約に基づき隔年にて開催される投資主総会の決議を経て選任されています。

役職名	氏名	選任理由	役員会の出席状況 (2024年)
執行役員	西山 晃一（男性）	不動産金融業に関する知識や資産運用会社社長の経験等を踏まえた幅広い見地から業務を執行することを期待して、本投資法人の執行役員に適任であると判断したものです。	100% (12回/12回) ※2025年3月13日付辞任した西山晃一の出席状況を掲載しています。
監督役員	岡田 理樹（男性）	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から執行役員の職務の執行を客観的に監督していただくことを期待して、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	100% (12回/12回)
監督役員	林 敬子（女性）	会計・税務の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から執行役員の職務の執行を客観的に監督していただくことを期待して、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	100% (12回/12回)
監督役員	小林 一寿（男性）	不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から執行役員の職務の執行を客観的に監督していただくことを期待して、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	100% (12回/12回)

## 役員の状況

役職名	氏名	役員会議長	独立役員 <sup>(注2)</sup>	専門性と経験					保有資格	所有投資口数
				企業経営	財務・会計・ファイナンス	コンプライアンス・リスク管理	不動産	ESG・サステナビリティ		
執行役員	飯野 健司	○		○	○	○	○	○		122口
監督役員	岡田 理樹		○	○	○		○	弁護士	0口	
監督役員	林 敬子		○	○	○		○	公認会計士	0口	
監督役員	小林 一寿		○		○	○	○	不動産鑑定士	0口	

(注1) 上記の一覧表は、各役員の代表的なスキルを示しており、保有する全ての知識及び経験を表すものではありません。

(注2) 本表における「独立役員」とは、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」をいいます。

各役員の略歴については下記よりご覧ください。

#### 本投資法人の役員の略歴

## 投資口保有ポリシー

本投資法人はインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規則を定めて、役員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

## 役員会の実効性評価

本投資法人は、役員会の実効性について分析・評価を行い、役員会の更なる機能向上に取り組んでいます。役員会を評価対象とする実効性評価を、役員会を構成する各役員に対する記名アンケート調査方式にて年1回実施し、資産運用会社は調査結果の取りまとめを行い、役員会に報告します。2024年12月に実施した評価においては、全般的に高い評価であり役員会の実効性が確保されていることが認められる結果となりました。本投資法人は、今回の評価も踏まえ、今後も役員会の更なる実効性向上に努めています。

## 役員報酬等

## 役員報酬

本投資法人の役員の報酬は、役員の各々について一人当たり月額700千円以内で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準・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。

役職名	氏名	報酬(2024年)
執行役員	西山 晃一	7,200千円 ※2025年3月13日付辞任した西山晃一の報酬額を掲載しています。
監督役員	岡田 理樹	6,000千円
監督役員	林 敬子	6,000千円
監督役員	小林 一寿	6,000千円

報酬は固定報酬のみで、変動報酬はありません。

## 会計監査人の報酬

会計監査人への監査報酬等は以下の通りです。

名称	報酬の内容	報酬(2024年)
有限責任あづさ監査法人	監査業務に基づく報酬	30,000千円
	非監査業務に基づく報酬	0円

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。

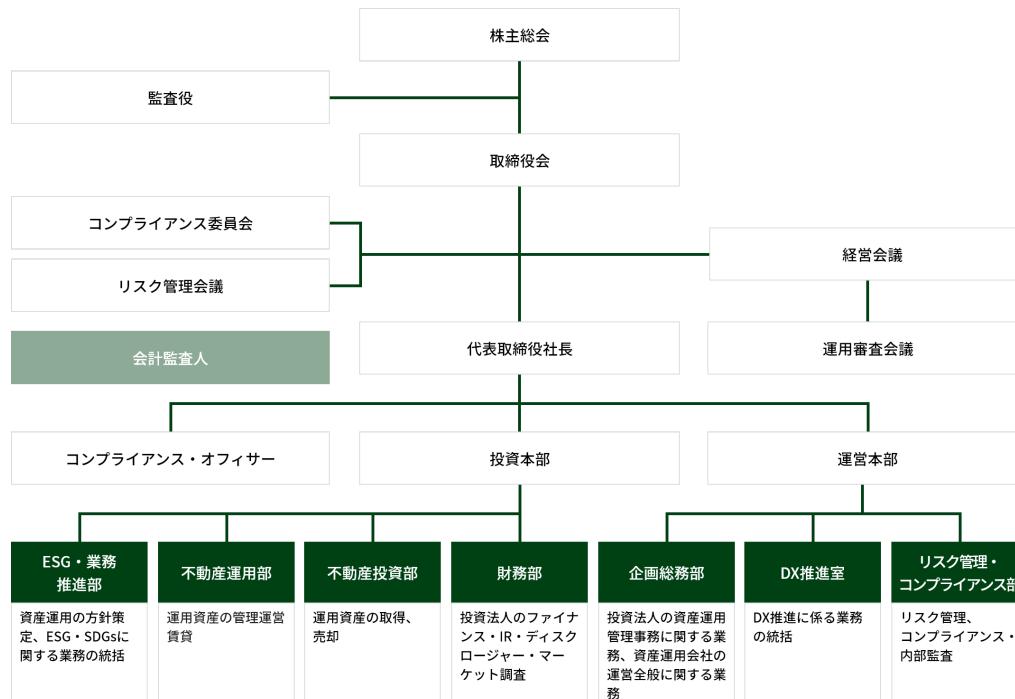
- 業務執行役員社員は7会計期間、筆頭業務執行社員は5会計期間を超えて当該監査業務に関与することができない。
- 業務執行社員は交代後5会計期間、筆頭業務執行社員は交代後再度当社監査業務に関与できない。

## 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、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。

資産運用会社は、本投資法人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。

資産運用会社の組織図は以下とおりです。



## 各機関の概要

委員会の名称	構成員	開催頻度	概要
経営会議	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長	原則として 審議の必要に応じて開催	全般的業務執行方針及び 計画並びに重要な業務の 執行に関して審議し、コン プライアンスの確認を行う とともに、決裁権者への 上程の是非を検討します。
コンプライアンス委員会	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長 コンプライアンス・オフィサー 外部委員	原則として 3か月に1回以上	利害関係人等との取引 等、コンプライアンス上の 重要事項について、コンプ ライアンスに係る確認を 行います。
リスク管理会議	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長 コンプライアンス・オフィサー 部長 リスク管理・コンプライアンス部	原則として 3か月に1回以上	① 対象期間におけるリ スクモニタリングの状 況 ② 対象期間に発生した 苦情や業務過誤等の 内容 ③ その他必要に応じて 報告する内容 運用資産における事 故、災害、長期コミット 案件に関するリスク 量の状況 等
運用審査会議	代表取締役社長 投資本部長 運営本部長 コンプライアンス・オフィサー及び部長	原則として 月1回以上	運用審査会議では、投資 法人から受託する運用資 産の運用等の実行にあたり、適正な運用による運用 効率の向上と運用資産の 保護に努めることを目的 として、所定の重要な運用 戦略・方針等の策定又は 承認、個々の案件の具 体的審議等を行います。(コン プライアンスの確認を含 む。)

## 利益相反への取り組み

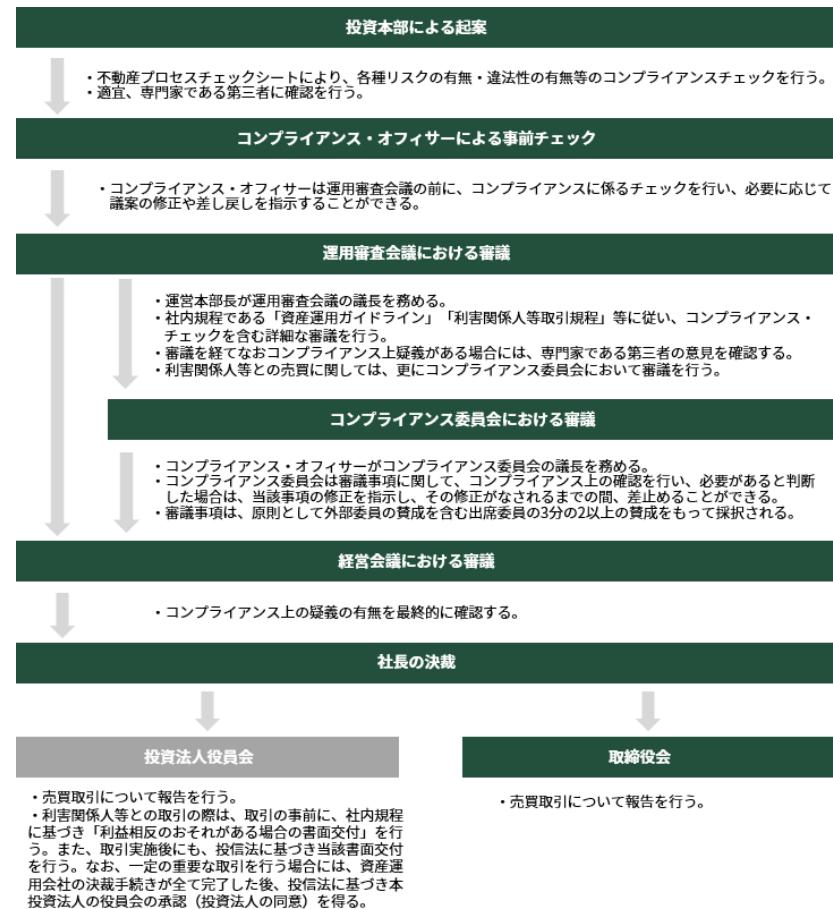
### 利益相反のおそれがある取引に対する基本方針

資産運用会社は、資産運用に係る取引を行う上で本投資法人の利益と資産運用会社またはその利害関係人等の利益が相反するおそれがある取引については、本投資法人ないしその投資主に対する説明責任を常に意識し、法令及び社内規程に従い、公正・公平ではない取引を未然に防止しています。

### 利益相反のおそれがある取引の適切な管理

資産運用会社は、利害関係人等取引規程に基づき、管理の対象となる利害関係人等の範囲を法令上の利害関係人等より広く定義し、利害関係人等との取引に関する意思決定手続き、対象となる取引の範囲及び取引の基準を定め、利益相反のおそれがある取引を適切に管理しています。

## 利益相反のおそれがある取引に関する投資運用の意思決定および内部統制上の仕組み



# コンプライアンス

## 基本方針

本投資法人及び資産運用会社の役職員は、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。

本投資法人では、「役員会規則」において、3か月に1回以上開催することを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、公認会計士、不動産鑑定士、外部の専門性を有した有識者が選任されています。

資産運用会社においては、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。

資産運用会社では、法令遵守だけでなく社内諸規程の遵守や、社会一般的な倫理・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、本投資法人役員会への報告も行います。

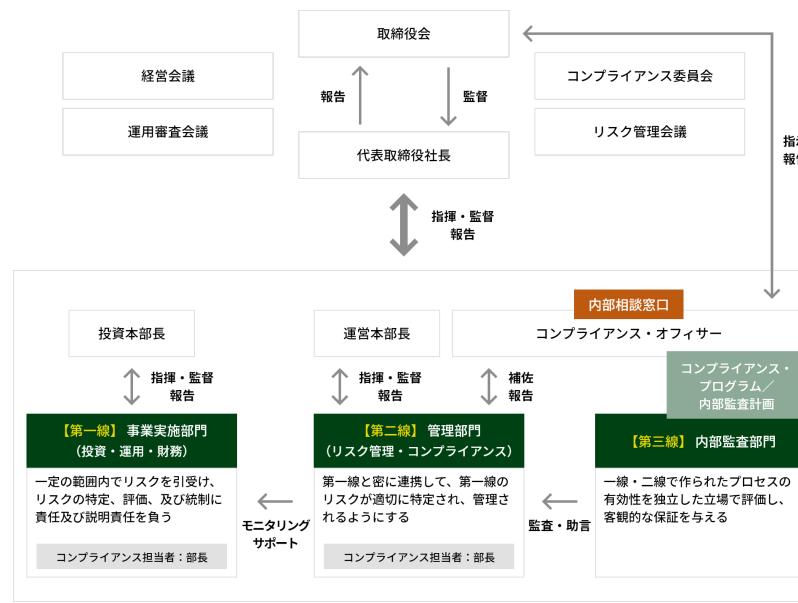
なお、諸法令・社内規程等に照らし、コンプライアンス違反があった場合、またはそのおそれがあると認められる行為に対し、役員の場合には、取締役会の審議を経て所要の措置が講じられ、職員の場合には、就業規程に基づき、処分の対象となります。  
(2024年1月～12月の間でコンプライアンス違反に関するクレームや違反事例及び役職員の処分実績はありませんでした。)

## コンプライアンス推進体制

資産運用会社は以下の組織体制を構築し、意思決定プロセスにおいて、重層的な審議体制によるコンプライアンスに係る検証がなされています。

機関・役職名	主な役割
取締役会	取締役会は、基本的な経営方針を決定するとともに、取締役に対する監督機関としてコンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っています。取締役会では、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス委員会規程」、「コンプライアンス・マニュアル」等の制定・改廃が審議される他、コンプライアンスの実施に関する各部の具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」の策定に関する審議及び進捗状況の報告が行われています。
監査役	独立の機関として取締役の職務の執行を監査することにより、会社の健全で持続的な成長、社会的信頼に応える良質な企業統治体制を確立する責務を負っています。このために、監査役は、取締役会のほか、コンプライアンス委員会にオブザーバーとして出席し、必要に応じて意見を述べることとしています。また、主要な決裁書その他業務執行に関する重要な書類を閲覧し、必要に応じて取締役または使用人に対しその説明を求め、または意見を述べることとしています。
コンプライアンス委員会	代表取締役社長、投資本部長、運営本部長及びコンプライアンス・オフィサーの他、取締役会が選任する外部委員により構成され、一定の利害関係人等との取引などコンプライアンス上の重要事項について審議を行い、もしくは報告を受けて、コンプライアンスに係る確認を行います。
代表取締役社長	業務全般の最高責任者であり、コンプライアンスに関する最高責任者であるとともに、コンプライアンス・リスクを含めたリスク管理の総括責任者でもあります。
コンプライアンス・オフィサー	資産運用会社のコンプライアンスを統括するとともに、内部監査に係る業務を行います。
リスク管理・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、コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する実務を行います。

また、三線管理によるコンプライアンス・リスクの顕在化の防止を図る観点から、すべての役職員が自律的にコンプライアンス・リスク管理に取り組むとの認識のもと、三つの防衛線の考え方に基づいた重層的な管理体制を設けています。



## 腐敗防止に向けた取り組み方針

本投資法人及び資産運用会社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「贈収賄の禁止」、「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等の腐敗の防止の徹底に努めています。

### 取締役会等による監督

資産運用会社では「コンプライアンス・マニュアル」（内容として贈収賄等の腐敗防止を含む）の具体的な実践計画書として、「コンプライアンス・プログラム」を毎年作成しています。同プログラムは、取締役会の承認を得たうえで定められ、コンプライアンス委員会に報告されます。同達成状況等の検証結果は、取締役会及びコンプライアンス委員会に報告されます。

なお、取締役会及びコンプライアンス委員会は、必要に応じて、これら報告事項に対しても意見等を提言することができ、改善に向けた取り組みが有効に機能する態勢となっています。

### 贈収賄の禁止及び接待・贈答について

本投資法人及び資産運用会社では社内及び取引先・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。

## 新規取引先・仲介事業者におけるデューデリジェンス

「新たな企業との取引」や「請負業者・仲介業者との取引」においては、デューデリジェンスにおいて反社チェックや情報の管理態勢等の確認を行います。また、贈収賄等の企業倫理に関する当社の方針の伝達をすることによって、腐敗防止全般に関する取り組みを行っています。

## 内部通報

匿名相談が可能な内部通報制度を設けて、あらゆる形態の腐敗や汚職防止に努めています。会社が違法行為、不正行為、コンプライアンス違反行為などリスク情報を早期に発見し、これを是正することにより自浄作用を果たすために、内部通報窓口を設けています。相談者保護の強化と是正につなげる調査の実施を掲げ、内部通報制度の実効性確保のために適切な運営を行っていきます。

## 研修

派遣社員を含む全従業員・役員を対象に、法令やコンプライアンス遵守（腐敗防止等の企業倫理を含む）に関する様々なテーマを取り上げ、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。

### 主な取り組み事例

- 人権研修（2024年9月 派遣社員を含む全従業員）
- インサイダー取引規制研修（2024年9月 派遣社員を含む全従業員）
- BCP（緊急対策本部運営訓練）研修（2024年12月 一部の従業員）
- お客様本位の業務運営に関する研修（2025年2月 派遣社員を含む全従業員）
- 事後検証に向けた証跡化に関する研修（2025年3月 派遣社員を含む全従業員）

社内規程類や改正法令、コンプライアンス（腐敗防止等の企業倫理を含む）に関する情報について適宜配信しています。

## 不正・腐敗に関するデータ

	2022年	2023年	2024年
不正・腐敗に関する摘発件数	0	0	0
不正・腐敗に関する処分・解雇件数	0	0	0
不正・腐敗に関する罰金・罰則・和解コスト(円)	0	0	0
政治献金の総額(円)	0	0	0

## 税の透明性

本投資法人および資産運用会社は、適正な納税を実施し、公正で透明性の高い企業活動を行うことで、社会との共存共栄、持続可能な社会の実現に貢献します。

### 税法の遵守

適用される税の精神に則り、税法をつねに遵守し、立法趣旨を踏まえたうえで事業活動を行います。

### 透明性の確保

税法及び関連法令を遵守し、適正な申告及び納税を行います。税務当局に対するわかりやすい説明と透明性の確保を心がけます。重要な税務上の論点について、外部専門家の検証を受けるほか、必要に応じて事前に税務当局に確認し、税務リスクの最小化に努めます。

### 税務当局との関係

税務当局とは健全かつ正常な関係を保ち、不当な利益の提供は行いません。税務当局との意見の相違が生じる場合には、積極的に税務当局との対話をすることにより、その解消に努め、問題点については適切な改善措置を講じることにより再発を防止します。

### タックスプランニング

形式上合法な租税負担の軽減と見えるものであっても、税法や課税庁の意図しない方法で、税制に係る各規定の「本来の趣旨及び目的」から逸脱するとして、「容認できない不当な租税負担の軽減」と判断される、いわゆる「租税回避行為」は行いません。

### ガバナンス体制

税務における不適切事象の発生有無をリスク管理会議でのモニタリング項目とし、当該事例が発生した場合には本投資法人役員会や資産運用会社取締役会に報告されることとなります。

### 本投資法人の国別納税額(法人税等)

2024年	
日本	1,877千円
海外	0円

# リスクマネジメント

## 基本方針

資産運用会社では、投資運用業務に関するリスクに関して、「リスク管理規程」「リスク管理ガイドライン」を定め、リスク管理を統括するリスク管理・コンプライアンス部が、リスク管理・改善状況等について、投資法人役員会および資産運用会社取締役会に報告しています。

## リスクマネジメント体制

「リスク管理規程」を制定し、リスク管理の基本姿勢を定めており、管理すべきリスク項目については3か月に1回以上定期的に開催する「リスク管理会議」において「リスク管理ガイドライン」に基づく、「リスクのモニタリング」が適切に行われているかどうかを確認します。なお、リスク管理会議の概要は、投資法人役員会および資産運用会社取締役会にも報告されます。

## リスク評価

贈収賄を含む腐敗防止をはじめ、「反社会的勢力の排除」、「マネーロンダリングの防止」、「不公正な取引方法の排除」、「インサイダー取引の禁止」といったあらゆる形態の腐敗の防止に取り組んでいます。また、重要なリスクについてはリスク管理会議でモニタリングを行い、役員会や取締役会に定期的に報告しています。

## 内部監査

コンプライアンス・オフィサーは内部監査業務の責任者として、「内部監査規程」に基づき内部監査を毎年実施し、内部監査報告書を作成し、社長及び取締役会に報告します。内部監査は、全ての部門の業務を対象としており、倫理規程の有効性や運用状況、腐敗防止に関する方針の有効性等の観点も含めて、計画、実施されています。内部監査機能の補強・補完のため、取締役会が承認した場合は、内部監査業務を社外の第三者に委託することができます。なお、実際に第三者に委託することにより、外部専門家の目線を取り入れて、内部監査を実施しています。

## BCP対応等

災害時のリスクに関して、被災状況と安全を迅速に把握し、対策を講じるために、委託先(株式会社NBFオフィスマネジメント)と連携した訓練を年2回実施しています。また、保有するビルについては、防災関連情報として「広域避難場所、医療機関、各種情報サイト」について「災害時の安全ブック」にまとめるとともに、各種避難訓練を行っています。  
また、必要に応じて3日分の非常食等を常備しています。

## 安否確認

資産運用会社では、危機管理の一環として、災害発生時の安否確認、被災状況を把握するため、安否確認のシステムを導入しています。年2回安否確認訓練を実施し、2024年の参加率は100%でした。

## コミットメント

## 外部評価

### PRI（責任投資原則）への署名

NBFMは、PRI（責任投資原則）の基本的な考え方方に賛同し、署名機関となりました。「責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment）」では、ESGの課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。

Signatory of:



※「PRI」の詳細は、[こちら](#)をご参照ください。

### 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。

### GRESBリアルエステート評価

「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リアルエステート評価は、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。2025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、2015年より継続して「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、「5 Stars」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。

### SBT認定

NBFは、温室効果ガス排出量の削減目標を以下のとおり策定し、SBT(Science-Based Targets)認定を取得しました。

目標	基準年	目標年	対象のGHG	GHG排出量削減目標
ニアターム目標	2021年	2030年	Scope 1+2	42%削減
ネットゼロ目標		2050年	Scope 1+2+3	ネットゼロ(90%以上削減)

SBTとは、CDP、国連グローバル・コンパクト、WRI(世界資源研究所)、WWF(世界自然保護基金)によって2015年に設立された国際的な共同イニシアチブである「Science Based Targets initiative（以下「SBTi」といいます。）」により認定される、科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標です。



## グリーンビルディング認証の活用

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、客觀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（2025年6月末時点）

	評価	取得物件数	取得率 (物件数ベース)	延床面積 (m <sup>2</sup> )	取得率 (延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★	1	1.5%	67,795	3.6%
CASBEE-建築	S	1	1.5%	74,653	4.0%
	S	44	65.7%	1,482,987	79.4%
CASBEE-不動産	A	20	29.9%	228,382	12.2%
	小計	64	95.5%	1,711,369	91.6%
BELS評価	★★★★★	1	1.5%	14,161	0.8%
合計		67	100.0%	1,867,979	100.0%

※ 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

※ NBF虎ノ門ビル（底地）は計算対象外です。

### DBJ Green Building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。

物件名	DBJ Green Building 認証
<a href="#">横浜三井ビルディング</a>	★★★★

### CASBEE-建築・不動産

「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。

CASBEE建築評価は5段階（Sランク～Cランク）、CASBEE不動産評価は4段階（Sランク～Bランク）にて表示されます。

物件名	CASBEE 建築
<a href="#">ゲートシティ大崎</a>	S

物件名	CASBEE 不動産
<a href="#">新宿三井ビルディング</a>	S
<a href="#">飯田橋グラン・ブルーム</a>	S
<a href="#">六本木ティーキューブ</a>	S
<a href="#">西新宿三井ビルディング</a>	S
<a href="#">セレスティン芝三井ビルディング</a>	S
<a href="#">NBF品川タワー</a>	S
<a href="#">NBFプラチナタワー</a>	S
<a href="#">NBFコモディオ汐留</a>	S
<a href="#">G-BASE田町</a>	S
<a href="#">虎ノ門琴平タワー</a>	S
<a href="#">NBF渋谷ガーデンフロント</a>	S
<a href="#">新宿三井ビルディング二号館</a>	S
<a href="#">リバーシティM-SQUARE</a>	S
<a href="#">グラントウキヨウサウスタワー</a>	S
<a href="#">NBF ALLIANCE</a>	S
<a href="#">NBF渋谷イースト</a>	S
<a href="#">住友電設ビル</a>	S
<a href="#">NBF八丁堀テラス</a>	S

物件名	CASBEE 不動産
<a href="#">神宮前M-SQUARE</a>	S
<a href="#">豊洲ベイサイドクロスタワー</a>	S
<a href="#">NBF大崎ビル</a>	S
<a href="#">NBF豊洲キャナルフロント</a>	S
<a href="#">上野イーストタワー</a>	S
<a href="#">大崎ブライトコア（ブライトプラザ）</a>	S
<a href="#">中目黒GTタワー</a>	S
<a href="#">大崎ブライトタワー</a>	S
<a href="#">NBF池袋イースト</a>	S
<a href="#">東五反田スクエア</a>	S
<a href="#">シーノ大宮ノースウイング</a>	S
<a href="#">横浜STビル</a>	S
<a href="#">調布サウスゲートビル</a>	S
<a href="#">パレール三井ビルディング</a>	S
<a href="#">中之島三井ビルディング</a>	S
<a href="#">アクア堂島NBFタワー</a>	S
<a href="#">三井住友銀行名古屋ビル</a>	S
<a href="#">中之島セントラルタワー</a>	S
<a href="#">名古屋三井ビルディング新館</a>	S
<a href="#">名古屋三井ビルディング本館</a>	S
<a href="#">堺筋本町センタービル</a>	S
<a href="#">NBF名古屋広小路ビル</a>	S
<a href="#">NBF熊本ビル</a>	S
<a href="#">札幌エルプラザ</a>	S
<a href="#">NBF松山日銀前ビル</a>	S

物件名	CASBEE 不動産
<a href="#">広島袋町ビルディング</a>	S
<a href="#">NBF銀座通りビル</a>	A
<a href="#">興和西新橋ビルB棟</a>	A
<a href="#">新橋M-SQUARE</a>	A
<a href="#">四谷メディカルビル</a>	A
<a href="#">NBF高輪ビル</a>	A
<a href="#">NBF赤坂山王スクエア</a>	A
<a href="#">NBF神田須田町ビル</a>	A
<a href="#">NBF小川町ビルディング</a>	A
<a href="#">NBF東銀座スクエア</a>	A
<a href="#">日本橋兜町M-SQUARE</a>	A
<a href="#">龍角散ビル</a>	A
<a href="#">NBF豊洲ガーデンフロント</a>	A
<a href="#">NBF池袋タワー</a>	A
<a href="#">NBF池袋シティビル</a>	A
<a href="#">NBF松戸ビル</a>	A
<a href="#">NBF浦和ビル</a>	A
<a href="#">信濃橋三井ビルディング</a>	A
<a href="#">淀屋橋フレックスタワー</a>	A
<a href="#">博多祇園M-SQUARE</a>	A
<a href="#">NBF札幌南二条ビル</a>	A

※DBJ Green Building認証とCASBEE-不動産の両認証ともに取得している物件については、認証満了日が後となる認証を対象として記載しています。

## BELS評価

BELS（建築物エネルギー性能表示制度）は、建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を行う制度です。建築物の「エネルギー消費性能」「断熱性能」に基づき、第三者評価機関によって省エネルギー性能が評価されます。エネルギー消費性能を見える化することで、第三者評価機関による建築の適切な評価に基づく消費者の選択と、建築物におけるエネルギー消費性能の表示制度の普及促進を目的としています。

物件名	BELS評価
<a href="#">Dタワー富山</a>	★★★★★

## 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。

物件名	認定区分
グラントウキヨウサウスター	トップレベル事業所
新宿三井ビルディング	準トップレベル事業所
飯田橋グラン・ブルーム	準トップレベル事業所