

日本ビルファンド投資法人 2025 環境パフォーマンス実績

エネルギー消費量

項目	単位	2025 年	保証対象
エネルギー総消費量	(千 kWh)	342,430	☑
燃料消費量	(千 kWh)	53,647	☑
電力消費量	(千 kWh)	221,010	☑
その他の熱消費量	(千 kWh)	67,738	☑
再生可能エネルギー自家消費量	(千 kWh)	36	☑
エネルギー消費量原単位	(kWh/m ²)	180.6	
参考) 非化石証書分	(千 kWh)	54,597	

温室効果ガス排出量

項目	単位	2025 年	保証対象
CO ₂ 排出量：非化石証書控除前 $A = ① + ②a + ③a$	(t-CO ₂)	122,062	☑
Scope1 排出量 ①	(t-CO ₂)	3,724	☑
Scope2 排出量：非化石証書控除前 ②a	(t-CO ₂)	16,701	☑
非化石証書 Scope2 相当分 ②b	(t-CO ₂)	13,415	☑
Scope2 排出量：非化石証書控除後 ②c	(t-CO ₂)	3,286	☑
Scope3 (カテゴリ 13) 排出量：非化石証書控除前 ③a	(t-CO ₂)	101,636	☑
非化石証書 Scope3 相当分 ③b	(t-CO ₂)	11,953	☑
Scope3 (カテゴリ 13) 排出量：非化石証書控除後 ③c	(t-CO ₂)	89,683	☑
非化石証書 Scope2, 3 相当分合計 $B = ②b + ③b$	(t-CO ₂)	25,368	☑
CO ₂ 排出量：非化石証書控除後 $C = A - B$	(t-CO ₂)	96,694	☑
CO ₂ 排出量原単位 ※非化石証書控除後の CO ₂ 排出量で算出	(kg-CO ₂ /m ²)	51.0	

水使用量

項目	単位	2025 年	保証対象
水総使用量	(千 m ³)	1,301	☑
外部購入水使用量	(千 m ³)	1,164	☑
その他水使用量	(千 m ³)	137	☑
水使用量原単位 (外部購入水使用量を対象)	(m ³ /m ²)	0.61	

廃棄物排出量

項目	単位	2025 年	保証対象
廃棄物総排出量	(t)	6,060	
一般廃棄物排出量	(t)	4,618 ※	
産業廃棄物排出量	(t)	1,441	☒
廃棄物の処理方法による割合			
埋立	(%)	4.6	
焼却	(%)	33.9	
リサイクル	(%)	60.3	

※当該一般廃棄物排出量のうち、2,590t☒は保証を受けています。保証対象となった範囲は【パフォーマンスに関する注記】

3. 算定方法④のとおりです。

☒を付した 2025 年のデータはデロイト・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。

報告年月日：2026 年 6 月 25 日

【パフォーマンスに関する注記】

1. 対象範囲

- ・ 原則として 2025 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。
- ・ 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：2025 年 1 月 1 日から 2025 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 = Σ （エネルギー種別消費量 $\times$ 熱量換算係数 $\times$ 電力量換算値）

「エネルギーの使用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 CO₂

エネルギー起源 CO₂ 排出量 = Σ （エネルギー消費量 $\times$ CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ 排出量（以下「テナントのエネルギー起源 CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ フリー電気を調達しています。

③ 水使用量

水総使用量 = Σ （外部購入水使用量^{*1} + その他水使用量^{*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 廃棄物排出量

廃棄物総排出量 = Σ (一般廃棄物排出量^{*1} + 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

^{*1} 一般廃棄物排出量の算定対象 71 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 45 物件です。

①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 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。

4. 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。

独立業務実施者の保証報告書

2026 年 6 月 25 日

日本ビルファンド投資法人

執行役員 飯野 健司 殿

デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社
東京都千代田区丸の内三丁目2番3号

代表取締役

後藤 知弘 

デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社（以下「当社」という。）は、日本ビルファンド投資法人（以下「投資法人」という。）が作成した「日本ビルファンド投資法人 2025 環境パフォーマンス実績」（以下「報告書」という。）に記載されている  の付された 2025 年 12 月 31 日をもって終了する 2025 年の環境パフォーマンス情報（以下「環境定量情報」という。）について、限定的保証業務を実施した。

投資法人の責任

投資法人は、報告書の環境定量情報に注記されている算定及び報告の規準に準拠して環境定量情報を作成する責任を負っている。この責任には、不正か誤謬かを問わず、重要な虚偽表示のない環境定量情報を作成するために必要な内部統制を整備及び運用することが含まれる。また、CO₂の算定は、排出係数と数値データの決定に利用される科学的知識が不完全である等の理由により、固有の不確実性の影響下にある。

当社の独立性と品質マネジメント

当社は、誠実性、客観性、職業的専門家としての能力と正当な注意、守秘義務、及び職業的専門家としての行動に関する基本原則に基づく、国際会計士倫理基準審議会が公表した「職業会計士の倫理規程」が定める独立性及びその他の要件を遵守した。また、当社は、国際品質マネジメント基準第 1 号「財務諸表の監査若しくはレビュー又はその他の保証若しくは関連サービス業務を行う事務所の品質マネジメント」に準拠して、倫理要件、職業的専門家としての基準及び適用される法令及び規則の要件の遵守に関する方針又は手続を含む、品質マネジメントシステムを整備及び運用している。

当社の責任

当社の責任は、当社が実施した手続及び当社が入手した証拠に基づいて、環境定量情報に対する限定的保証の結論を表明することにある。当社は、国際監査・保証基準審議会が公表した国際保証業務基準 3000 号「過去財務情報の監査又はレビュー以外の保証業務」及び国際保証業務基準 3410 号「温室効果ガス報告に対する保証業務」に準拠して、限定的保証業務を実施した。

- ・ 当社が実施した手続は、職業的専門家としての判断に基づいており、質問、観察、文書の閲覧、分析的手続、算定方法及び報告方針の適切性の検討、報告書の基礎となる記録との照合又は調整、並びに以下を含んでいる。環境定量情報の算定及び報告に適用される規準の適合性及び利用可能性の評価
- ・ 不正又は誤謬による環境定量情報に生じる重要な虚偽表示リスクの識別及び評価
- ・ 会社の内部統制システムの理解
- ・ 見積手法の適切性及び適用の一貫性の評価
- ・ 事業所の往査
- ・ 環境定量情報の表示の妥当性の検討

限定的保証業務で実施する手続は、合理的保証業務に対する手続と比べて、その種類及び時期が異なり、その範囲は狭い。その結果、当社が実施した限定的保証業務で得た保証水準は、合理的保証業務を実施したとすれば得られたであろう保証水準よりも相当程度に低い。

限定的保証の結論

当社が実施した手続及び入手した証拠に基づいて、環境定量情報が、報告書のサステナビリティ情報に注記されている算定及び報告の規準に準拠して作成されていないと信じさせる事項はすべての重要な点において認められなかった。

以 上