

ESG Report

2024.11



Contents

About us		環境	9	ガバナンス	27
投資法人及び資産運用会社の概要	3	気候変動への対応	10	コーポレート・ガバナンス/コンプライアンス体制	28
トップメッセージ	4	環境パフォーマンスデータの実績	14	不正・腐敗防止	29
賛同するイニシアティブ/外部評価・認証の取得状況	5	ポートフォリオにおける認証・評価	16	リスク管理	32
サステナビリティへの取り組み	6	環境に配慮した資産運用	17		
サステナビリティ方針と体制	7	ステークホルダー及びスポンサーグループとの協働	19	グリーンファイナンス	33
マテリアリティと目標	8	社会	20	ESGデータ集	36
		テナント・地域社会貢献への取り組み	21	GRIスタンダード対照表	40
		人権方針・ダイバーシティ推進	23		
		従業員への取り組み	24		
		ウェルビーイング(健康と快適性への取り組み)	25		

本ESGレポートについて

- アドバンス・レジデンス投資法人(以下、「ADR」といいます)、及びその資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社(以下、「IRM」といいます)は、サステナビリティへの取り組み状況に関する開示に努めております。この度、ADR及びIRMのウェブサイトで開示しているサステナビリティ方針及びその取り組みに係る情報を集約し、ステークホルダーの皆様にはわかりやすくお伝えするため、本レポートを発行いたしました。
- 本レポートの開示についてはGRIスタンダード(利用したGRI1:基礎2021)を参照いたしました。対照状況については『**GRIスタンダード対照表**』をご覧ください。
- 本レポートに記載されている数値情報は、注釈が無い限り、2024年10月末時点の情報を採用しています。

発行日:2024年11月28日

お問合せ先

伊藤忠リート・マネジメント株式会社 サステナビリティ推進部
TEL:03-3518-0480 (代表)

免責事項

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

投資法人及び資産運用会社の概要

ADR

IRM



アドバンス・レジデンス投資法人

国内最大級※の住宅特化型J-REIT

ADRは住宅特化型J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人です。「長期安定的な利益分配の実現」という基本方針に基づき、投資エリア及び住戸タイプへの分散投資を図りバランス重視のポートフォリオを構築しています。賃貸レジデンシャルブランド「RESIDIA(レジディア)」を展開。様々なライフスタイルに応え、心地よい暮らしの価値を提供します。

投資法人名	アドバンス・レジデンス投資法人
英文表示	Advance Residence Investment Corporation
代表者	執行役員 樋口 達(ひぐち わたる)
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F
主な投資 対象資産	賃貸住宅
決算期	1月及び7月



レジディアタワー上池袋

パークタワー芝浦ベイワード
アーバンウィング

レジディアタワー乃木坂



伊藤忠リート・マネジメント株式会社

J-REITのADR、私募REITのアドバンス・プライベート投資法人、私募ファンド等の資産運用業務のほか、海外不動産ファンドの私募取扱業務などを行う資産運用会社です。

会社名	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
英文表示	ITOCHU REIT Management Co.,Ltd.
代表者	代表取締役社長 東海林 淳一(しょうじ じゅんいち)
設立	2005年2月2日
資本金	3億円
株主	伊藤忠商事株式会社 80% 伊藤忠都市開発株式会社 20%
事業内容	投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業
登録・認可等	宅地建物取引業免許:東京都知事(4)第84325号 取引一任代理等認可:国土交通大臣認可第37号 金融商品取引業登録:関東財務局長(金商)第309号 一級建築士事務所:東京都知事登録 第58856号
加入協会	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 一般社団法人 日本投資顧問業協会
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F

トップメッセージ

ADR

IRM

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「ADR」)は、伊藤忠商事グループの資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社(以下「IRM」)が運用する、住宅特化型J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人です。「長期安定的な利益分配の実現」という基本方針に基づき、投資エリア及び住戸タイプへの分散投資を図りバランス重視のポートフォリオを構築しています。ADR及びIRMは、スポンサーである伊藤忠商事の社是「三方よし」の考えのもと、「全てのステークホルダーに安心感、信頼感そして期待感を持ち続けていただける存在」であり続けるため、社会課題の解決と投資主価値の最大化の両立を目指し、ESG(環境・社会・ガバナンス)に係る取り組みを積極的に進めております。

さて、2015年の国連でのSDGs採択以来、持続可能な社会の実現のため、企業に求められる水準は年々高まっております。ADR並びにIRMにおいても、2050年ネットゼロ実現への貢献、地域社会への貢献及びテナント満足度の向上、役職員のダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(DEI)の推進等、持続可能な社会の実現への取り組みを推進していくことは、企業体としての重要課題であり、投資主の価値の最大化のためにも必要であると強く認識しております。IRMでは上記課題の達成に向け、「サステナビリティ方針」を定め、ADRにおいても、当該サステナビリティ方針の実践に向け、マテリアリティ(サステナビリティにおける重要課題)及びその実効性を高めるための目標・KPIを設定し、各種施策に鋭意取り組んでおります。

近年の取り組みでは、GHG排出量削減目標のSBT(Science Based Targets) 認定の取得、再エネ証書調達による物件共用部エネルギー(電力・熱)使用量の100%再生可能エネルギー化・それに伴うGHG Scope2の全量オフセットを継続達成、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に基づいたシナリオの定量分析及び開示等を実施いたしました。

また外部評価におきましては、GRESBリアルエステイト評価へ継続的に参加するとともに、2023年に住宅特化型J-REITとして初めてCDP気候変動プログラムに参加し、マネジメントレベルのスコアである「B」評価を獲得しました。さらに社会面においても、役職員一人ひとりが、自らの能力を最大限に発揮できるよう、定期的の実施している従業員満足度調査等を活用しながら、人事制度や福利厚生充実、健康で快適な職場環境の整備を行う等、取り組みを推進しております。

本ESGレポートは、以上のようなADR並びにIRMにおけるサステナビリティ推進の状況について、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様にご理解いただくことを目的に、サステナビリティ方針の内容やその推進体制のほか、具体的な取り組み施策、その取り組み結果に対する外部評価の取得状況や各種データなどを取り纏めたものです。今後も持続可能な社会の実現に微力ながらも貢献するとともに、その実施状況を皆様にわかりやすくお伝えすることに努めてまいります。

皆様の変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



 アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

執行役員

樋口 達



 伊藤忠リート・マネジメント株式会社

代表取締役社長

東海林 淳一

賛同するイニシアティブ/外部評価・認証の取得状況

ADR

IRM

ADRおよびIRMは、気候変動、人権、ダイバーシティ、エクイティ＆インクルージョン(DEI)等の社会課題解決に取り組むことは、持続可能な社会の実現に向けて重要な課題と捉えており、この考えに基づき、以下のイニシアティブへの署名・賛同及び外部評価・認証の取得推進・評価向上に取り組んでいます。

賛同するイニシアティブ

IRM

気候変動イニシアティブ(JCI)



2019年7月賛同

IRM

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)



2020年3月賛同

IRM

TCFDコンソーシアム



2020年4月入会

ADR

SBTi(SBTイニシアティブ)



2023年3月SBT認定取得

IRM

責任投資原則(PRI)への署名

Signatory of:



2024年3月賛同

ADR

CDP気候変動プログラム



B

2023年初参加

ADR

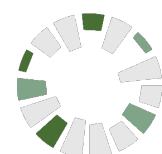
MSCI ESG格付



2024年5月「A」評価取得

ADR

GRESBリアルエステイト評価



通算7回目
3スター獲得
「日本・住居・上場」の
参加者内で1位 ※2

ADR

GRESB開示評価



A

7連続「A」評価取得

ADR

DBJ Green Building認証



認証取得

1物件

外部評価・認証の取得

ADR

CASBEE不動産評価認証

認証取得



27物件

ADR

BELS評価

認証取得



4物件

ADR

ARES ESGアワード2023
「ベストレコメンド賞 社会部門」を受賞

2024年1月

IRM

健康経営優良法人2024(中小規模法人)
4年連続で認定

2024年3月認定

IRM

健康優良企業「金の認定」
2年連続で取得

金の認定認定番号 協金第159号(1)

2024年9月取得

※1 各イニシアティブ・評価の概要についてはロゴをクリックし、各ウェブサイトをご参照ください。

※2 GRESBカスタマイズピアグループ(任意条件で設定したグループ内で順位を確認できる仕組み)における、「日本・住居・上場」の条件に該当する参加者内順位

サステナビリティへの取り組み

ADR

IRM

ADR

IRM

- ・住宅特化型J-REITとして初
グリーンボンドを発行
- ・JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価
最高Green1(F)取得
- ・J-REIT資産運用会社として初
「レジリエンス認証」を取得
- ・住宅特化型J-REITとして初
TCFDへの賛同を表明



ADR

- ・住宅特化型J-REITとして初
2022年GRESB評価で「4スター」獲得
3年連続「アジア・住居・上場」セクターで
セクターリーダーに選出



- ・2021年度分物件共用部電力使用量の100%再生
可能エネルギー化を初めて達成。併せて
GHG Scope 2 排出量約99%削減達成。

IRM

責任投資原則(PRI)へ署名



2024年

ADR

IRM

- ・ADRにおいて運用実績に連動した
資産運用報酬体系を導入

- ・J-REIT資産運用会社として唯一且つ初
「DBJ BCM格付け」を取得



ADR

- 住宅特化型J-REIT※1として初
GRESBへ参加

2014年

2016年

2017年

2018年

2019年

2021年

2022年

2023年

ADR

- 住宅特化型J-REITとして初
SBTイニシアティブによる
SBT認定を取得



ADR

- 住宅特化型J-REITとして初
CDP気候変動プログラム2023年評価に参
加。マネジメントレベル「B評価」を獲得



ADR

- 2023年GRESB評価において
「アジア・住居・上場」セクター
4年連続セクターリーダーに選出(通算5回目)
非上場を含む参加者全てにおける
同セクターリーダーにも初選出



ADR

- ・2022年度GHG Scope 2 排出量
(物件共用部の電力・熱エネルギーを100%
再エネ化したことによる)の100%オフセッ
トを達成
- ・TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施

ADR

- ・2018年GRESB評価
「アジア・住居・上場」セクターにおいて
セクターリーダーに選出



- ・J-REIT資産運用会社として初
持投資口制度を導入※2

IRM

- 健康経営優良法人(中小規模法人)
認定取得



IRM

- ARES ESGアワード2023における
「ベストレコメンド賞社会部門」を受賞



IRM

- 健康優良企業「金の認定」を取得



金の認定認定番号 協金第159号

※1 「住宅特化型 J-REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、住宅を主たる投資対象とし、ポートフォリオにおける住宅の投資比率が 90%以上の銘柄をいいます。

※2 2018年9月10日時点における各J-REITの開示資料に基づく

サステナビリティ方針と体制

ADR

IRM

サステナビリティ方針

IRMでは、2050年ネットゼロへの取り組み、気候変動や社会課題への対応を事業活動における重要課題と捉え、「サステナビリティ方針」を定め、資産運用業務及び事業活動全般においてこれを実践することにより、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

1. 2050年ネットゼロに向けた取り組み

エネルギー効率の高い設備の導入や、再生可能エネルギーの導入により、保有物件の運用に係る温室効果ガス排出量を削減し、2050年ネットゼロおよび気候変動の緩和に向けた取り組みを進めます。

2. 地球環境への配慮・保全

環境負荷に対するデータを統計・分析し、事業活動による環境への影響を把握するとともに、生態系・生物多様性への配慮等を通し地球環境の保全に貢献します。

3. 省資源・廃棄物の削減

ステークホルダーとの協議の元、節電・節水や廃棄物のリサイクルに係る取り組みを推進し、省資源・循環型社会の実現に貢献します。

4. 働きがいのある職場づくり

個々の役職員が能力を充分に発揮できるよう、健康と快適性に配慮した職場環境づくりを推進するとともに、DEIや人権に配慮した取り組みを進め、多様性を認め尊重しあう組織風土を醸成します。また役職員のサステナビリティ推進に関わる意識の向上を図り、行動実践に向け、教育・啓発活動を行います。

5. テナント及び地域社会への貢献

役職員およびプロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーとの協働により、テナントに健康で快適に過ごすことのできる良質な物件を提供すると共に、地域社会へ貢献することに努めます。

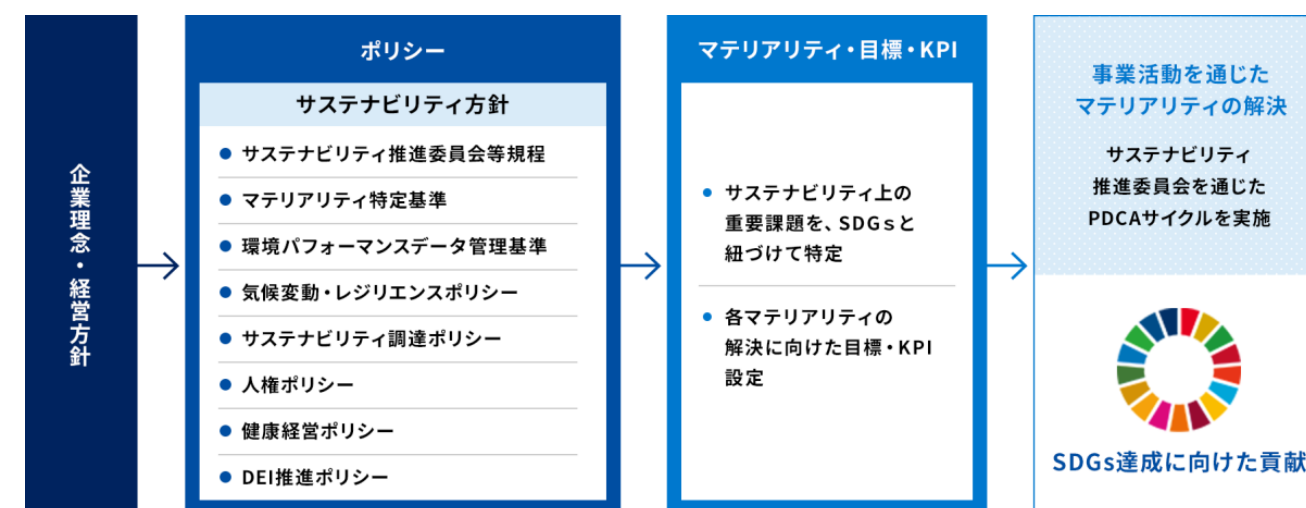
6. 法令の遵守と組織体制の整備

ESGに係る法令を遵守すると共にリスクを未然に防止すべく、適切な組織体制を整備します。

7. 分かりやすい情報開示

ESGに係る方針や取り組みについて、投資主の立場に立った分かりやすい情報開示を行っていきます。

サステナビリティ推進体系



IRMでは、企業理念・経営方針や外的環境の変化を踏まえたIRMのサステナビリティ推進の方向性を「サステナビリティ方針」として定め、組織的・体系的に推進しています。IRMが優先的に解決すべき重要課題として定めたマテリアリティについて目標を定め、目標達成のためのPDCAサイクルを実施しています。

サステナビリティ推進に係る組織体制

IRMでは、サステナビリティ向上活動を組織的に推進していくため、代表取締役を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」と、各部の実務担当者により構成される「サステナビリティ実務委員会」を設置しています。

▶ 詳細につきましてはP.10『ガバナンス＞経営層の役割及び取締役会・投資法人役員会の監督』をご参照ください。

役職員への研修

サステナビリティ意識向上のため、当社の役職員に対し、定期的なサステナビリティ研修（専門講師による研修および社内研修）やイベントを開催しています。2023年度においては、役員を対象に外部講師を招きESGに係る知見を深める研修を実施しました。

その他、これまでに、自宅における節電チャレンジ、及び、貧困、教育、ジェンダー平等、多様性の確保などのSDGsをテーマにディスカッションする食事会（会社が費用負担）等の啓蒙イベントを実施しました。

マテリアリティと目標

ADRIRMADR・IRM共通

ADR及びIRMでは、サステナビリティを推進する上で優先的に解決すべき重要課題として以下の10個のマテリアリティを特定し、目標達成のためのPDCAサイクルを実施しております。
また、2022年9月には、マテリアリティの実効性をより高めるため、目標及びKPIを制定いたしました。

	マテリアリティ	目標・KPI	直近の進捗	関連するSDGs
環境	エネルギー消費量 CO2排出量・水消費量・廃棄物排出量の 管理と削減	【エネルギー消費量】 2030年度迄(2018年度比)20%(原単位)削減	2018年度比 6.3%(原単位)削減 ※2023年度実績	   
		【CO2排出量(GHG)】 Scope1-2 2030年度迄(2018年度比)51%(総量)削減 2050年度迄 ネットゼロ Scope3 対応カテゴリの把握および範囲確定・算定	Scope1-2排出量:97.7%削減 ※2023年度実績 Scope3 対応カテゴリの把握および範囲確定 2023年度実績の算定	
		【水消費量】 原単位で増加させない(共用部)(2018年度比)	2018年度比10.8%(原単位)削減 ※2023年度実績	
		【廃棄物】 リサイクル率65%(専有部工事にかかる排出)	リサイクル率91.7% ※2023年度実績	
		環境認証・省エネ認証の取得	取得割合33.1%(延床面積ベース) ※2024年11月28日時点	
社会	ステークホルダーとの 環境配慮に係る協働	・サプライヤー(PM、BM、工事業者等)宛定期的な意見交換等及びモニタリング実施 ・新規契約住戸を対象とし、グリーンリース条項を全物件にて締結 ・運用会社社員向けの定期的な研修を通じたサステナビリティ意識向上	・サプライヤー宛定期的な意見交換およびモニタリングを実施 ・グリーンリース契約割合:約66.7% ※2024年7月末実績 ・全役職員向けサステナビリティ研修を1回実施 ※2023年度実績 ・外部講師を招いた役員向けESG研修を実施 ※2023年度実績	   
	入居者満足度の向上 テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置、希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティ・防災に係る啓蒙実施	・2023年5月～6月 テナント満足度調査を実施 ・防災マップを全物件に設置、希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティ・防災に係る啓蒙実施	  
	地域社会への貢献	・全物件でAED設備設置を推進 ・寄付型自動販売機の設置推進 ・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加、地域社会との対話による地域活性化	・AED設備設置台数:66台 ※2024年7月末実績 ・寄付型自動販売機の設置推進:20台設置 ※2024年7月末実績 ・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加、地域社会との対話による地域活性化	 
	顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	 
	多様な人材の活用および 能力開発	・平均勤続年数:5年以上 ・従業員に占める女性比率:30%以上 ・女性管理職比率:15%超 ・従業員の継続的な能力開発に向け、研修受講開催・受講奨励や資格取得支援の実施	・平均勤続年数:8年7ヶ月 ・従業員に占める女性比率:24.1% ・女性管理職比率:14.0% ・研修受講開催・受講奨励や資格取得支援を実施 ※2023年度実績	  
	働きがいのある職場環境の整備	・有給休暇取得率:70%以上 ・育児、介護休業制度利用による、ライフイベント離職ゼロ ・子の看護休暇利用者割合:50%以上 ・労働災害度数率:ゼロ ・従業員満足度調査の実施、改善対応 ・平均残業時間/月45時間未満(36協定遵守)	・有給休暇取得率:70.1% ・育児、介護休業制度利用による、ライフイベント離職:0 ・子の看護休暇利用者割合:90.9% ・労働災害度数率:0% ・従業員満足度調査の実施、改善対応 ・平均残業時間:25時間58分 ※2023年度実績	 
ガバナンス	強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上 ・内部統制の実行性確保に向け、内部監査実施(年1回)	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合:25%達成 ・社内コンプライアンス研修・確認テストの実施:100% ※2023年度実績 ・役員会、取締役会の実効性維持向上 ・内部統制の実行性確保に向け、内部監査実施(年1回)	
	レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施(地震・水災等) ・TCFDへの対応(気候変動リスク/機会の評価算定) ・BCP研修を年1回実施 ・CDP/SBT認定の取得	・激甚災害への対応実施(地震・水災等) ・TCFDへの対応(気候変動リスク/機会の評価算定 実施) ・BCP研修として危機管理広報研修を実施 ・2023年度CDP 気候変動プログラムへ初回答「B」評価を取得 ・SBT認定を取得(Scope1+2における削減目標)	

Environment

環境

気候変動への対応

IRM

気候変動に対する認識

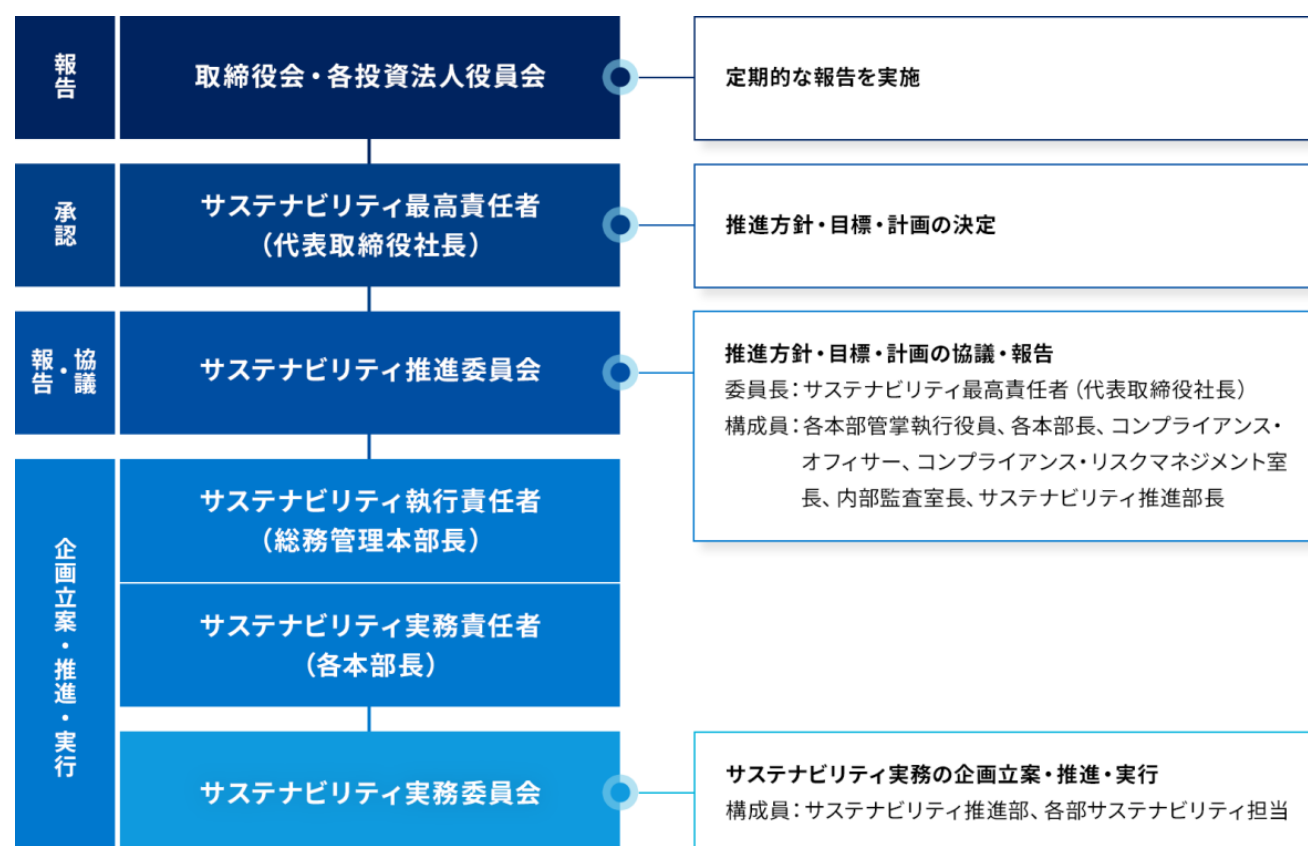
IRMは気候変動問題が自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、事業活動全体に大きな影響を与える重要課題であると認識しており、2020年3月に「気候関連財務情報開示タスクフォース」(以下「TCFD」といいます。)の提言に賛同しました。ADRではこのTCFD提言に基づき、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」のフレームワークに沿って気候変動に係る分析・開示を行っています。これにより、気候変動がもたらすリスクと機会を適切に評価し、投資法人の経営と運用方針に反映させることにより、持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保することを目指します。



ガバナンス

経営層の役割及び取締役会・投資法人役員会の監督

- IRMでは、代表取締役を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」と、各部の実務担当者により構成される「サステナビリティ実務委員会」を設置しています。
- サステナビリティ推進委員会は年2回以上開催され、サステナビリティに係る目標や施策の立案、気候関連リスクと機会の特定・評価、気候関連リスクの分析と全社的な管理、環境パフォーマンス・ESG外部評価結果のモニタリング、目標への到達度確認、残課題や新たな課題のための目標再設定、というPDCAサイクルを実施し、中長期的な資産価値の向上を目指しています。
- サステナビリティに関する目標はサステナビリティ最高責任者である代表取締役が決定し、目標や施策の進捗状況等については、年1回以上IRM取締役会・各投資法人の役員会に報告しています。これら目標達成に必要な各種施策の推進をサステナビリティ実務委員会が担います。

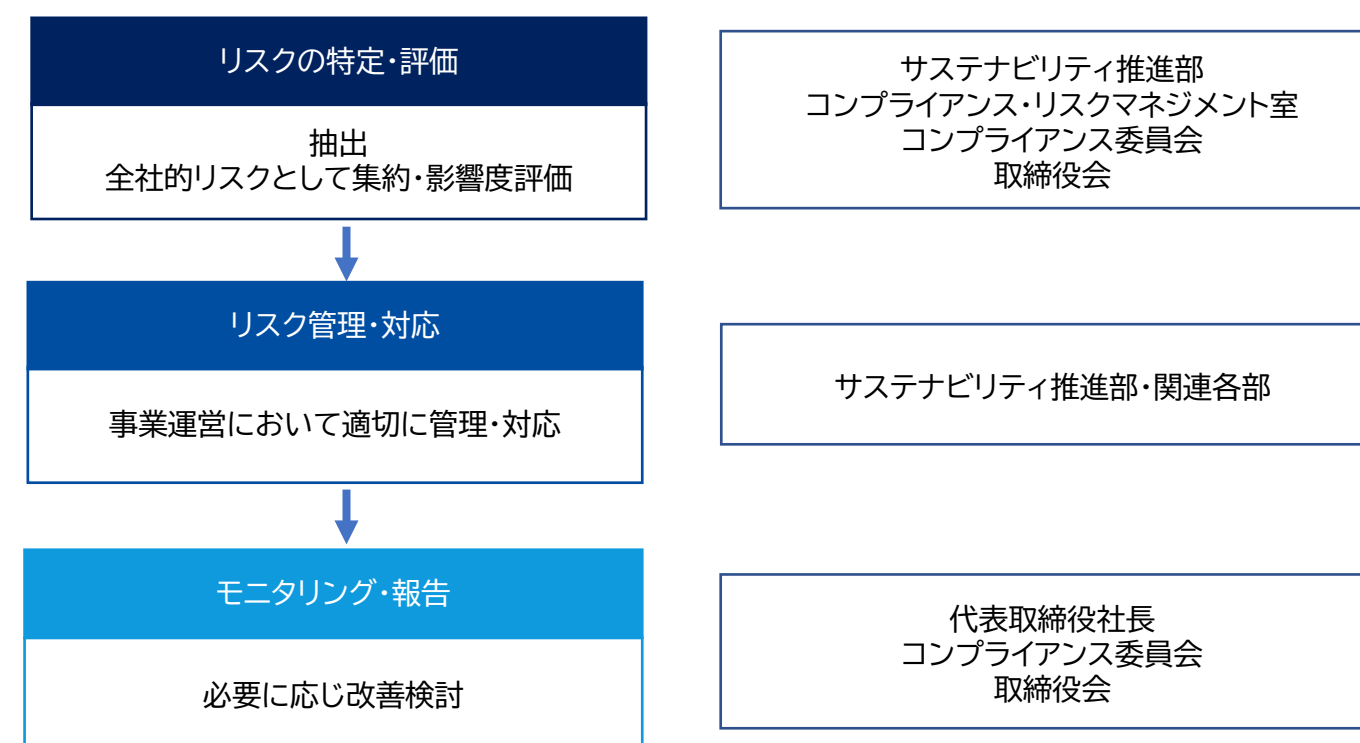


リスク管理

管理プロセス(リスクの特定・評価・全社リスクマネジメントとの統合)

- IRMは気候変動を含む種々のリスク及び機会を把握し、基本的考え方及び社内管理体制等を明確に定め、業務の適切な運営および経営の健全性確保に資することを目的として、「リスク管理規程」及び「リスク管理基準」を社内規程として定めています。
- IRMは気候関連リスクを事業に対する財務・戦略面で重要な影響を及ぼすものとして位置付ける一方で、この気候関連リスクを機会としても捉え、全社的なリスク管理プロセスに統合してマネジメントしています。コンプライアンス・リスクマネジメント室が気候関連リスクを含むリスクを各部から集約し影響度評価を行った上で、マネジメント層による議論を経て全社的なリスクとして決定します。
- コンプライアンス・リスクマネジメント室は、全社的なリスク・機会のモニタリング状況について年に2回、最高経営責任者(CEO)である代表取締役社長へ報告すると共に、適宜IRMのコンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

気候関連リスクの管理プロセス図



気候変動への対応

ADR

戦略

シナリオ分析

気候変動に伴う様々な外部環境の変化の要因を「移行リスク」と「物理的リスク」に分類の上、リスクと機会を特定・評価しています。事業への影響については、影響が大きい要素を選定してシナリオ分析を行っています。移行リスクでは、「政策/規制・市場・評判」、物理的リスクでは、「急性・慢性」を、機会では「市場・エネルギー源・資源の効率性・製品及びサービス」を中心に分析・算定を行っています。気候変動に関する「リスク」に対応するとともに、「機会」に向けた取組みを強化していくことで、環境負荷の低減と中長期的な企業成長の両立を目指します。

リスクと機会を特定・評価する背景となる4℃および1.5℃の気候変動関連シナリオに基づくADRを取り巻く世界観は以下の通りです。

4℃



経済発展を優先し、気温上昇とその影響が悪化
温暖化による風水害の激甚化や海面上昇の影響が現状より増大
気候変動による自然災害が、自社事業に影響を及ぼしていく社会



政府/行政

温暖化を抑制する政策は現状から
変化無、災害対策の強化

投資家/金融機関

自然災害リスクを考慮した
投融資の進展

ADRへの影響

- ・自然災害の激甚化による物件の修繕費・保険料や、気温上昇による光熱費の増加
- ・安心安全な物件需要の増加

技術

自然災害に対する技術の進展

テナント

自然災害による物理的リスクへの
対応物件の需要増加

主な参照シナリオ：
IPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)SSP1-1.9

1.5℃



社会全体が脱炭素に向けて変革を遂げ、気温上昇の抑制に成功
法規制や技術革新が進展
脱炭素に伴う社会変化が自社事業に影響を及ぼしていく社会



政府/行政

カーボンプライシング導入による課税
建築物省エネ関連法規制の強化

投資家/金融機関

脱炭素を含むESG評価を重視した
投融資の進展

ADRへの影響

- ・脱炭素関連の課税、資材、規制対応のための改修等のコスト増加
- ・省エネ対応による運営費減、効果的な対応による投資拡大

技術

脱炭素技術、建物の外皮性能等
省エネ技術の進展

テナント

法規制や投資家からの要請や環境意識の高まりにより、入居物件選択時に
脱炭素、省エネ観点を重視

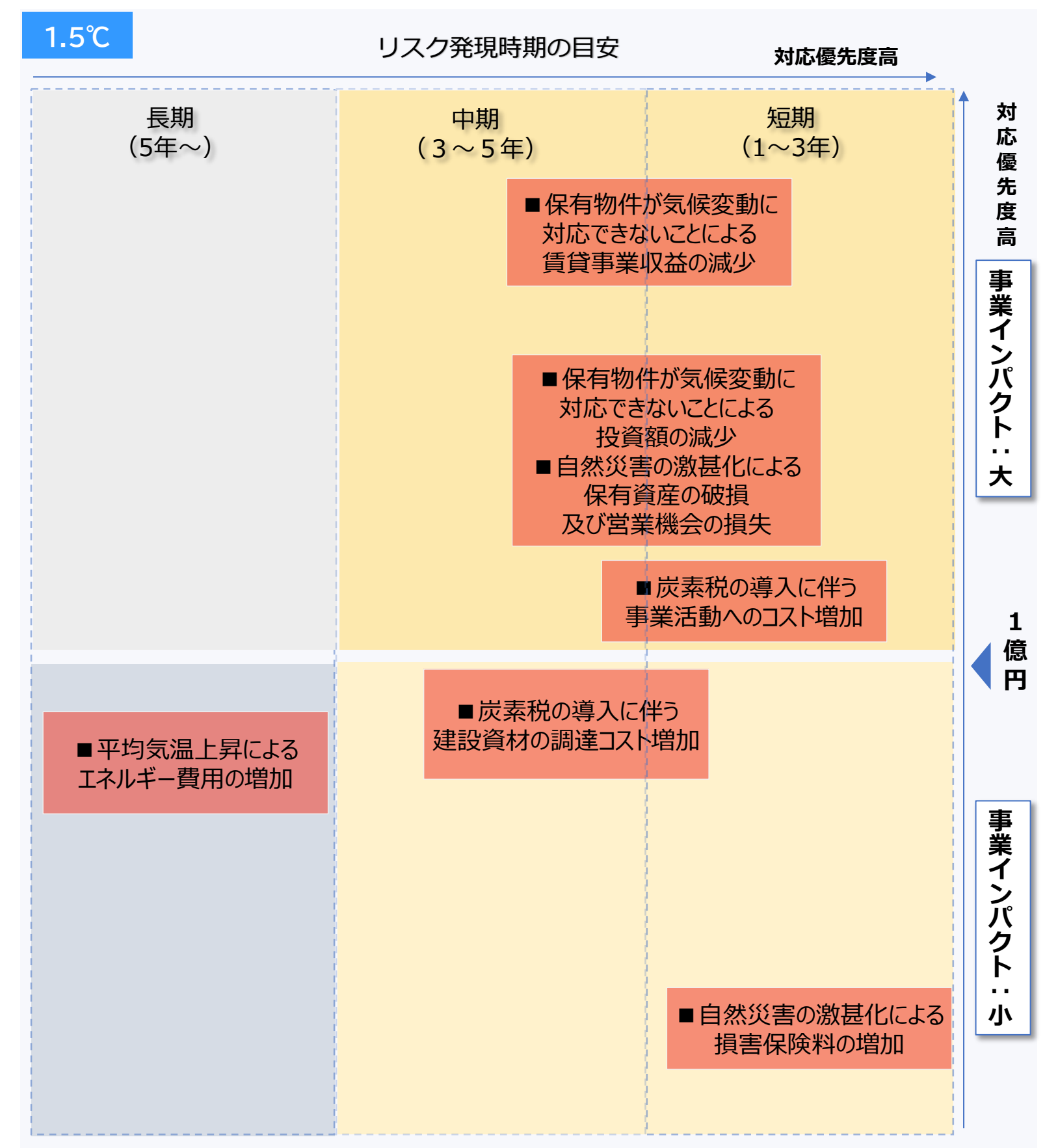
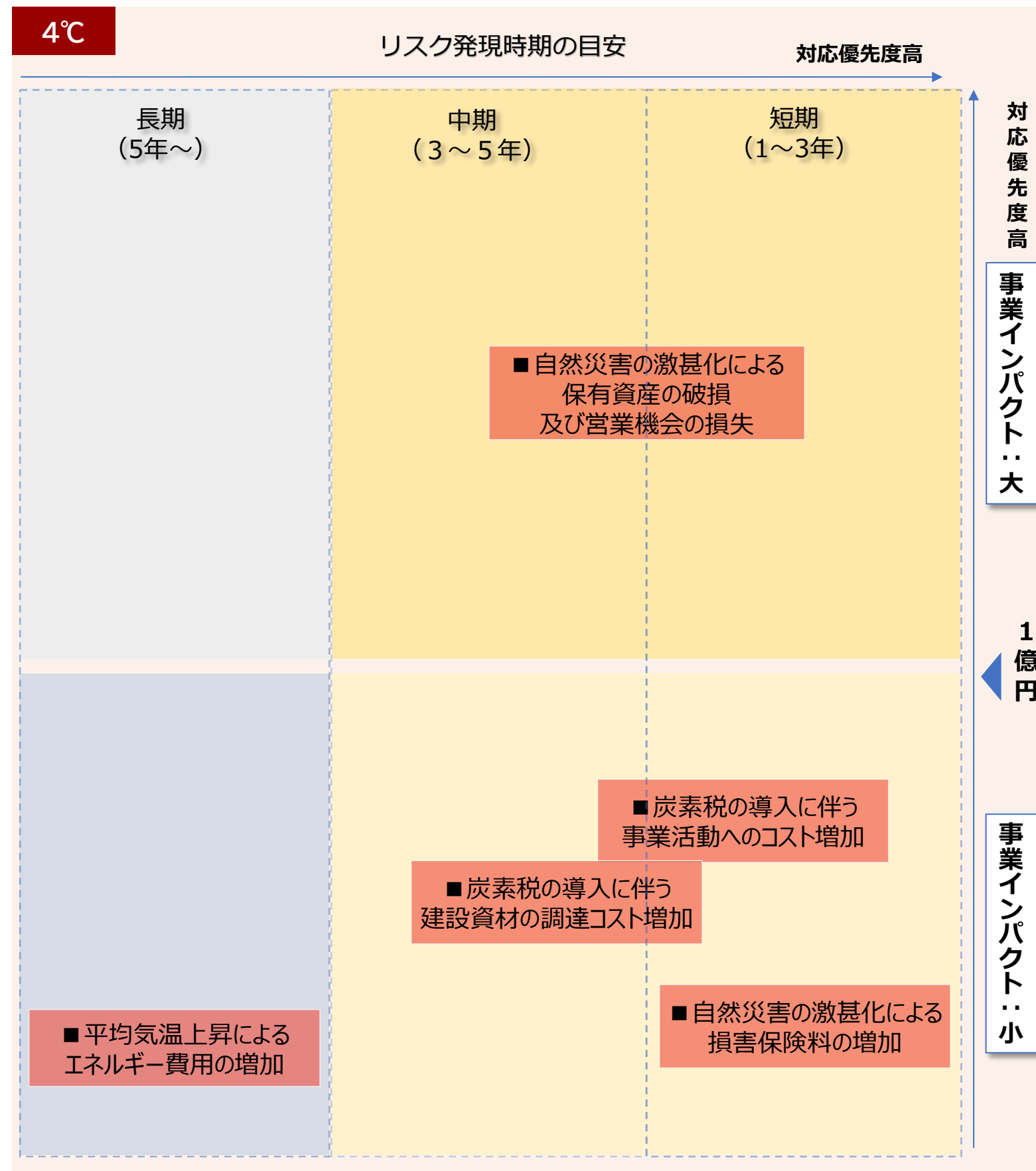
主な参照シナリオ：
IEA(国際エネルギー機関)NZE(Net Zero Emission by 2050 Scenario)、APS(Announced Pledges Scenario)

気候変動への対応

ADR

リスク・機会の特定及び影響分析

ADRでは4℃シナリオ、1.5℃シナリオにおいて想定される気候関連のリスクを特定するとともにその対応優先度を把握するため、「リスクごとの発現時期」を検討し、以下の通り図式化しました。「事業インパクト」は各リスクがもたらす財務影響額をもとに示しています。各リスクの具体的な財務影響額と対応策、特定した機会は次頁に掲載します。



※「発現時期の目安」は、分析を行った2023年度時点から見た、各リスクの発現可能性が高いと想定される時期を示しています。なおこの発現時期については、第三者機関の助言をもとに各シナリオの世界観を考慮して定性的に考察したもので、発生時期の正確性を保証するものではありません。

気候変動への対応

ADR

ADRにおいて、4℃シナリオ、1.5℃シナリオの世界観において想定される気候変動に伴うリスクとその財務影響・対応策及び事業にとっての機会と考えられる内容は以下の通りです。

区分		要因	影響(リスク/機会)	財務影響 (百万円)		対応策
				4℃	1.5℃	概要
移行 リスク	政策 規制	炭素排出量抑制に向けた関連規制の強化	炭素税の導入に伴う事業活動へのコスト増加	78	121	■ LED 照明の整備 ■ 再生可能エネルギーの導入(非化石証書及びグリーン熱証書購入)
			炭素税の導入に伴う建設資材の調達コスト増加	62	97	■ 補助金・優遇制度の活用
	評判	気候変動対応を重視した投融資の進展	保有物件が気候変動に対応できないことによる 投資額の減少(優遇金利が適用されないことによる金利上昇)	-	231	■ 環境認証の継続取得(サステナビリティボンド発行) ■ 情報開示の強化と投資家エンゲージメント
	市場	テナントの需要変化 (気候変動対応物件へのニーズの高まり)	保有物件が気候変動に対応できないことによる 賃貸事業収益の減少	-	1,054	■ 環境認証の継続取得 ■ 洪水対策(止水板/排水用ポンプ/浸水感知センサー/警報装置設置) ■ 防災訓練の実施、防災グッズの確保 ■ 火災保険加入による損害(遺失賃料)低減
物理 リスク	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮等の 自然災害の激甚化・風水害リスクの上昇	自然災害の激甚化による保有資産の破損及び営業機会の損失	438	219	
	慢性	平均気温の上昇・自然災害の激甚化	平均気温上昇によるエネルギー費用の増加	5	86	■ LED 照明の整備
			自然災害の激甚化による損害保険料の増加	11	5	■ 火災保険の定期的な見直し
機会	リソースの 効率	省エネ関連規制の強化	省エネ対策への適応による運営費の削減			-
	製品及び サービス	テナントの需要変化 (気候変動対応物件へのニーズの高まり)	テナントへの低炭素排出設備・サービス提供による賃料収入の増加 (高稼働、高賃料)			-
	市場	気候変動対応を重視した投融資の進展	気候変動に対応することによる資金調達コストの減少、 投資の呼び込み拡大(優遇金利が適用されることによる金利低下)			-

(注)財務影響に記載している金額は年間影響額です。ADRの事業活動にとって特に影響が大きいと考えられる気候変動要素に関し、そのリスクと機会の分析を行いました。また本試算はADRの運用実績を踏まえ、国際機関等が提示するシナリオや関連省庁、第三者が公表するデータに基づき参考に試算したものであり、数値の正確性を保証するものではありません。想定する対応策についても、影響試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

指標と目標・実績

エネルギー消費量	2030年度迄に20%(原単位)削減(2018年度比)
GHG排出量	2030年度迄にScope1・2 51%(総量)削減(2018年度比) 2050年度迄にネットゼロ達成

実績についてはP37『環境パフォーマンスデータ』をご確認ください。

SBT認定の取得

ADRが定めた「2030年度までに温室効果ガス(GHG)排出量51%(総量)を削減(2018年度比)する」という目標は、2023年3月に国際的イニシアティブであるSBTi(Science Based Targets initiative)より、科学的根拠に基づく目標として認定を取得しています。



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

環境パフォーマンスデータの実績

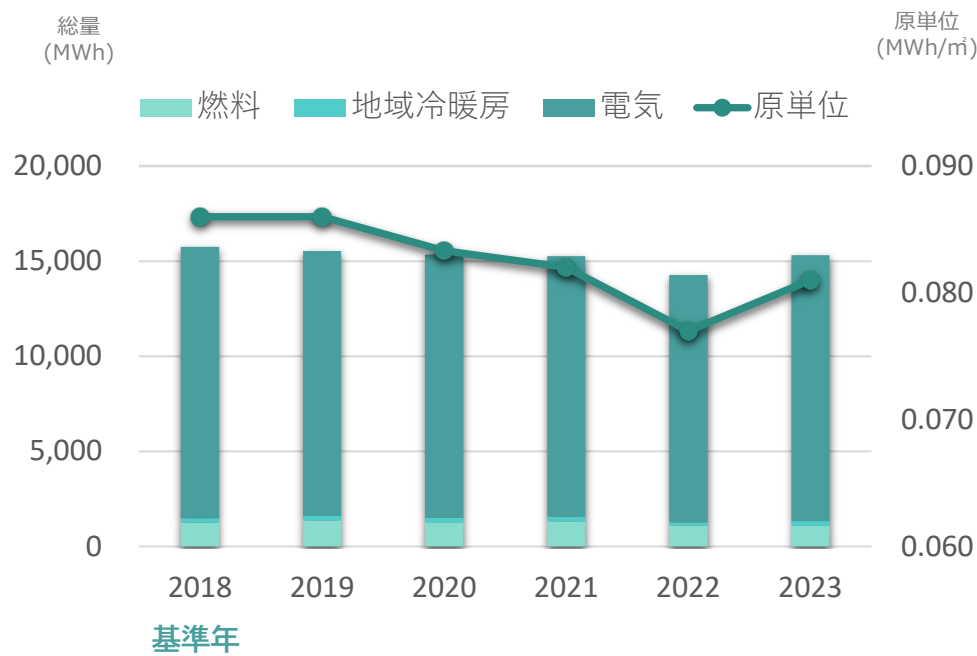
ADR

2023年度までのADRにおける環境パフォーマンスデータの推移は下記グラフの通りです。詳しいデータは本レポート内『ESGデータ集』でご確認ください。

エネルギー使用量

目標・KPI

2030年度迄 原単位 20%削減（2018年度比）



2023年度 原単位削減率実績

約6.3%削減

2018年度対比

非化石証書及びグリーン熱証書購入による再生可能エネルギーの導入

以下の取り組みにより、物件共用部における2023年度エネルギー使用量の100%再生可能エネルギー化及びGHG Scope2の100%オフセットを2022年度に続き達成いたしました。

●非化石証書の購入（物件共用部における電力使用量相当分）

※仲介事業者（株式会社ホールエナジー）を通じて再エネ価値取引市場においてトラッキング付きFIT非化石証書を調達

●グリーン熱証書の導入（パシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー共用部における熱使用量相当分）

※証書発行事業者（日本自然エネルギー株式会社）よりグリーン熱証書を購入

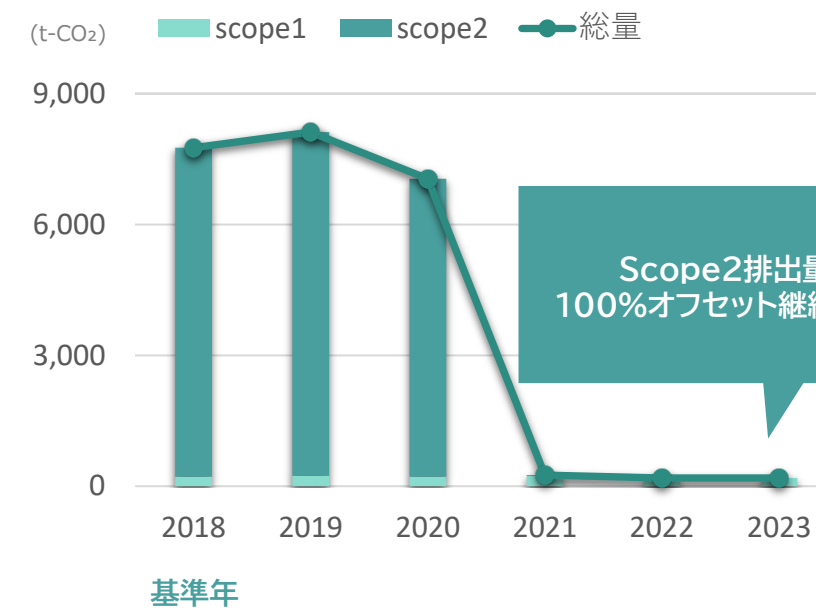


電力計測システムの設置

保有物件における電力消費量の実績カバー率を向上するべく、2024年7月末時点で188物件（延床面積ベースでポートフォリオの77.3%相当）に電力量計測システムを設置しており、同システムにより専有部の電力消費量についても計測しています。なお、テナントに対しては、省エネルギーに係る各種啓蒙策を実施しています。

CO2(GHG)排出量 Scope1・2

目標・KPI

2030年度迄 排出量(総量) 51%削減（2018年度比）
2050年度迄 ネットゼロ

2023年度 総量削減率実績

約97.7%削減

2018年度対比

サプライチェーン全体のCO2排出量を把握し、ネットゼロに向けた取り組みを進めるべく、GHG Scope3の算定を行っています。（2022年度分～）

カテゴリー別GHG排出量（Scope3）

単位：t-CO2

カテゴリー		2022年度	2023年度
1	購入した製品・サービス	5,325	5,444
2	資本財	16,945	20,503
3	Scope1・2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	44	43
5	事業から出る廃棄物	2	2
13	リース資産（下流）（対象：保有物件専有部）	24,992	26,116
合計		47,307	52,108

※ 環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出量の算定に関するガイドライン」に基づき算出しています。
※ 上記に記載のないカテゴリーは、排出源が存在しない、若しくはScope 1、2に含めて算定しています。
※ 2023年度データの集計に際し、算定対象カテゴリ及び算定方法の見直し（係数や推計値計算等）を行いました。2022年度データについても本算定方法の見直しに伴い遡及して再計算しています。
※ カテゴリー13「リース資産（対象：保有物件専有部）」の算定にあたり、保有物件専有部におけるエネルギー使用量の実績値が把握できない物件については、第三者保証機関により確認を受けた推計方法に基づいた推計値を使用しています。

環境パフォーマンスデータの実績

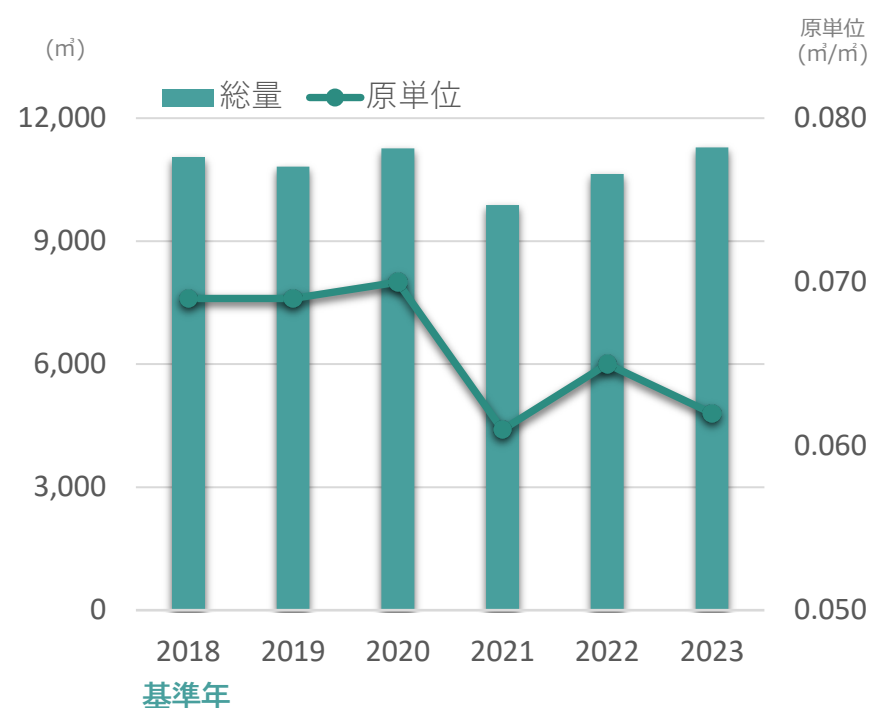
ADR

2023年度までのADRにおける環境パフォーマンスデータの推移は下記グラフの通りです。詳しいデータは本レポート内『ESGデータ集』でご確認ください。

水消費量

目標・KPI

原単位で増加させない(共用部) (2018年度対比)



2023年度 原単位削減率実績

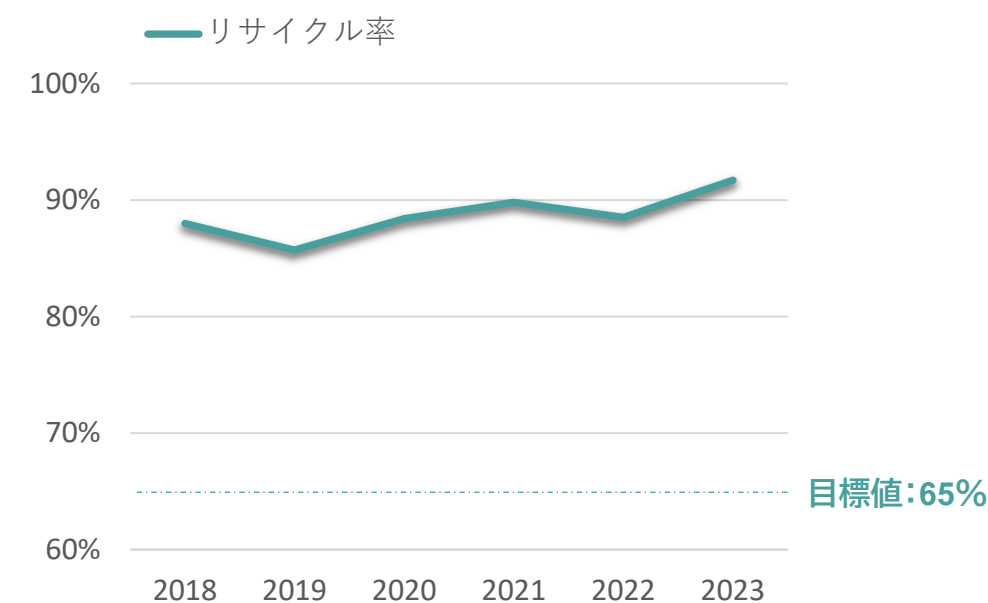
約 **10.8%** 削減

2018年度対比

廃棄物量

目標・KPI

リサイクル率 65%以上を維持(専有部工事にかかる排出)



リサイクル率

約 **91.7%**

2023年度実績

節水設備の導入

専有部リノベーション工事において節水型の衛生機器の導入を進めており、水使用量の削減に努めています。

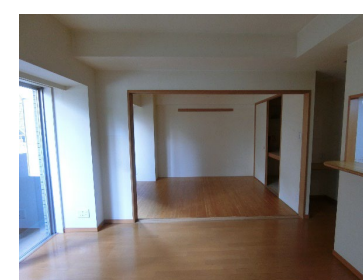


専有部工事における適切な廃棄物分別管理

原状回復工事から排出される廃棄物について適切な分別管理を実施することで、リサイクル率の向上に努めております。

廃棄物量 排出抑制の取り組み

原状回復工事時に工事範囲を厳選し、安易に交換するのではなく修繕で対応する等、廃棄物量の削減にも努めております。



自動灌水装置の設置

一部保有物件において、植栽に自動灌水装置を設置し節水の取り組みを進めております。過剰な散水を防ぐことで、無駄な水の使用を削減しております。



自動散水タイマー付きの灌水装置を蛇口に設置

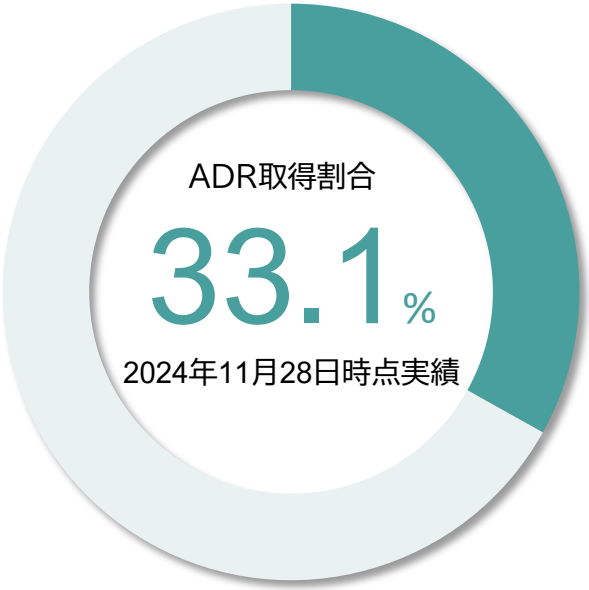
ポートフォリオにおける認証・評価

ADR

ADRではグリーンビルディング認証や省エネ格付けといった環境認証の取得に積極的に取り組んでおります。

目標・KPI

2030年度迄
環境認証・省エネ認証の取得割合
30%以上(延床面積ベース)



DBJ Green Building認証 ※1

認証取得物件数



1 物件

CASBEE不動産評価認証 ※2



27 物件

BELS評価 ※3



4 物件

※1 DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が開発した、環境性能のほか様々な社会的要請に配慮した優れた不動産を選定する認証制度です。

※2 「CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム)不動産評価認証」とは、建築物と敷地に関する環境性能を評価し格付けする手法の一つで、不動産評価に関係が強い評価項目に絞ることにより、不動産の環境性能を判りやすく表示することを目的とした評価システムです。上位から順に「Sランク」「Aランク」「B+ランク」「Bランク」の格付けが与えられます。一般財団法人 住宅・建築 SDGs推進センターが運用する、CASBEE評価員による評価結果をCASBEE評価認証機関が認証する第三者認証制度です。

※3 BELS(ベルス・建築物省エネルギー性能表示制度)とは、Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略称で、建築物の省エネ性能(燃費)について、評価・認定する制度です。

物件番号	物件名称	DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価
T-035	レジディア西麻布	-	A	-
T-038	レジディア六本木檜町公園	-	A	-
T-039	レジディアタワー目黒不動前	-	S	-
T-044	レジディアタワー麻布十番	-	A	-
T-054	レジディア芝浦	-	A	-
T-056	レジディア祐天寺	-	A	-
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウィング	-	A	-
T-064	レジディアタワー中目黒	-	A	-
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	-	A	-
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	-	-	★
T-087	レジディア市谷砂土原	-	A	-
T-093	レジディア蒲田	-	A	-
T-103	レジディア錦糸町	-	A	-
T-120	レジディア文京音羽	-	A	-
T-131	レジディア目白	-	A	-
T-133	レジディア日本橋馬喰町	-	A	-
T-134	レジディア杉並方南町	-	A	-
T-140	レジディア南千住	-	S	-
T-150	レジディアタワー上池袋(タワー棟)	-	S	-
	レジディアタワー上池袋(パーク棟)	-	A	-
	レジディアタワー上池袋(アネックス棟)	-	-	★★
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	-	A	-
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	-	-	★★
T-185	レジディア品川シーサイド	-	A	-
T-189	レジディア千駄木	-	A	-
S-020	パシフィックロイヤルコート みなとみらいオーシャンタワー	-	A	-
S-029	ココファン日吉	-	-	★★
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	★★★★★	-	-
R-030	レジディア泉	-	A	-
R-042	レジディア西新	-	A	-
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	-	A	-
R-053	レジディア東桜Ⅱ	-	A	-
R-086	レジディア熊本辛島	-	A	-
合計		1物件	27物件	4物件

環境に配慮した資産運用

ADR

IRM

ADRおよびIRMでは、省エネや節水、多種多様な物件への投資等、環境への負荷低減を図りながら資産運用を行っています。

大規模修繕工事 最適なCAPEXコントロール (耐用年数長期化による環境への貢献)

IRMでは、エンジニアリング機能を有し、ADR保有物件全てのCAPEX、修繕工事を効率的にコントロールし、資産価値の維持及び建物使用耐用年数の長期化を図っております。耐用年数を長期化することで、投資主価値の向上のみならず、環境への貢献として、エンボディドカーボン並びにオペレーショナルカーボンの削減を目指しています。その他、建物技術診断や長期修繕計画の策定・レビュー、コストコントロール等も行っております。

レジディア文京湯島における大規模修繕(外壁工事) 例



レジディア泉における大規模修繕(共用部) 例



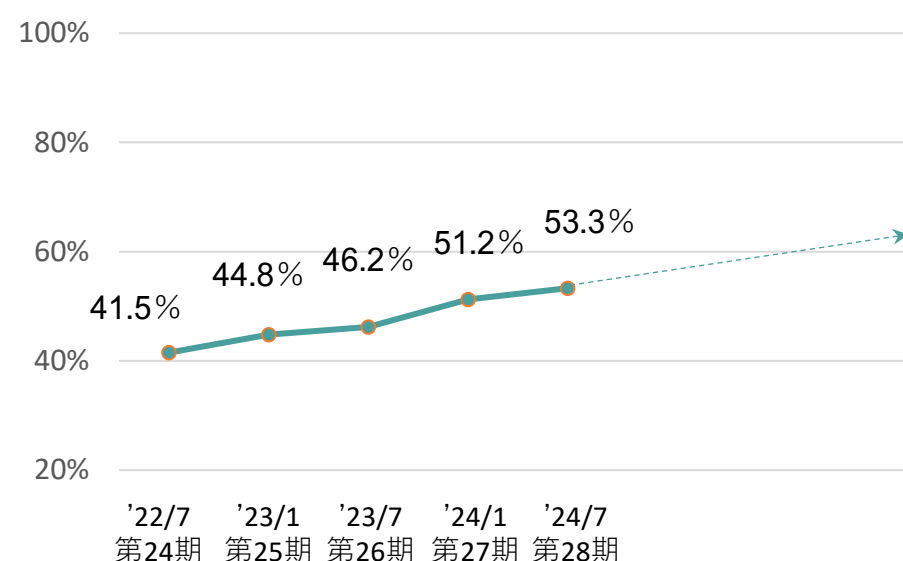
インターナル・カーボン・プライシングの導入

ADRでは、環境関連工事(LEDの導入等)について、その工事によるエネルギーの削減効果を試算しています。これらをt-CO2に換算し、ポートフォリオでどれだけの削減効果があるのかを定量的に把握しています。

LED化の推進・ロードマップ策定

ADRでは、「2018年度比で2030年度までにエネルギー使用量20%削減(原単位ベース)」という目標・KPIの達成に向け、物件共用部においてLED化を推進しています。2024年7月末時点で153物件(ポートフォリオの53.3%相当)に導入しています。

LED化(共用部)の推進状況(物件数ベース)



屋根面への遮熱塗料の塗布

ADRでは一部保有物件の屋根に遮熱塗料を塗布し、室内温度の上昇を抑え節電、省エネにつなげています。



レジディア芝浦

カーシェアリングの導入

ADRでは2024年7月末時点で、5物件(ポートフォリオの1.7%相当)に導入しています。

物件非常用発電機における次世代バイオ燃料の導入

ADRでは脱炭素に向けた取り組みとして、保有物件に設置している非常用発電機において、スポンサーグループである伊藤忠商事株式会社が調達し、伊藤忠エネクス株式会社が供給するNeste社製の次世代バイオ燃料「リニューアブルディーゼル」(以下、「RD」)を、マンションの非常用発電機において国内初※、また、J-REITとして初めて導入いたしました。

※国内唯一のNeste社製RDの代理店である伊藤忠エネクス株式会社が、分譲含む全てのマンションの非常用発電機においてRDを供給するのは国内初の実績となるため。

RDとは…Neste MY Renewable DieselおよびNeste社製のRenewable Dieselは、世界を牽引するRD及び持続可能な航空燃料(SAF)メーカーであるNeste社(本社:フィンランド)が、食料競合のない廃食油や廃動物油脂などの再生可能な原料から、水素化精製プロセスを経て製造する次世代バイオ燃料です。ライフサイクルアセスメントベースでのGHG排出量を石油由来軽油比最大約90%削減することが可能であり、日本の温対法・省エネ法上のエネルギー使用量算定対象外であるため、石油由来軽油比でGHG排出量の実質100%削減を実現できます。また、貯蔵安定性にも優れた長期の保管に適するとともに、軽油を使用する車両や重機などでそのまま利用することが可能です。

RDの詳細に関しては以下ウェブサイトをご参照ください。
<https://service.itcenex.com/lp/renewable-diesel/>



Neste社のRD



対象の非常用発電機

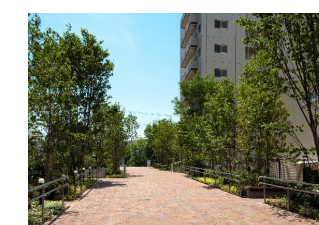
入居者に向けた省エネの呼びかけを実施

ADRでは入居者に対し、ポスター掲示、情報誌「RESIDIA ニュース」やサステナビリティガイドの配布、共用部のサインージ等で省エネの啓蒙を行っています。



その他の取り組み

ADRでは都市型水害や地盤沈下緩和対策としてインターロッキングブロックを設置しています。



レジディアタワー上池袋

環境に配慮した資産運用

ADR

都市部への投資の取り組み

多種多様な物件への投資を通じ、環境負荷の軽減を促進し、街やコミュニティの活性化に貢献しています。

複合/多用途物件への投資

複合/多用途物件(2024年7月末時点で88物件(ポートフォリオの31%相当))への投資を通じ、物件入居者や周辺住民の生活利便性向上、環境負荷軽減を促進します。また、保有物件には店舗や公開空地を有しているものもあり、同物件に人が集まってくる等、街やコミュニティの活性化に貢献しています。

- ・公共交通機関の利用を促進し、CO2発生を抑制する駅近物件への投資
最寄駅から徒歩10分以内の物件:2024年7月末時点で93%(取得価格ベース)
- ・スーパーやコンビニなど生活利便施設が併設される物件への投資
- ・周辺住民の利用できる公開空地を有する物件(2024年7月末時点で7物件(ポートフォリオの2.4%相当))への投資
- ・バリアフリー設備等高齢者に対応した物件への投資

都市再生プロジェクト等※により開発された物件への投資

都市再生プロジェクト等により開発された物件等への投資を通じ、街やコミュニティの活性化、周辺住民の利便性を向上に貢献しています。

※J-REITは法制度上、物件建設等開発行為は制限されています。

(例)ピアネット汐留

地域住民の発意による新しい生産活動、生活のためのコミュニティづくりに賛同し、都市再生プロジェクトにより開発された地区にある物件に投資しています。



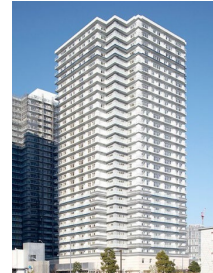
その他、ADRが取得した都市再開発での開発物件



レジディア南千住



レジディアタワー上池袋

パシフィックロイヤルコート
みなとみらいオーシャンタワー

レジディア榴岡

取得時における環境リスク評価

物件取得時、現地視察や売主からの開示資料に加えて不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート等を取得し、土壌汚染、アスベストやPCB等の有害物質に係る調査を実施しています。

ブラウンフィールド※再開発

土壌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、土壌汚染拡散防止措置や対策工事(汚染土壌の採掘・除去)等を行っています。

※土壌汚染が確認された土地

例)レジディア池上Ⅱ、レジディア中落合、レジディア錦糸町、パシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー、レジディア神戸元町、レジディア洛北 等



レジディア池上Ⅱ



レジディア錦糸町

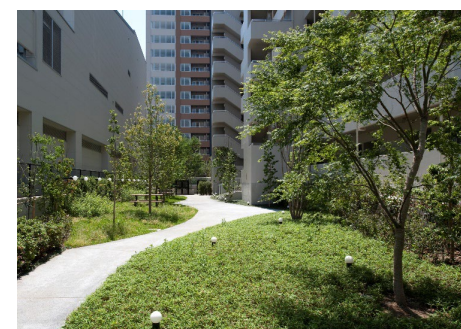


レジディア神戸元町

パシフィックロイヤルコート
みなとみらいオーシャンタワー

生物多様性への配慮

ADRでは、生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への配慮に取り組んでいます。レジディアタワー上池袋においては、四季を彩る多様な在来種を含む植栽を配置し、住民や地域にとって、貴重な緑の空間を提供し、一部は公開空地として開放されています。その他、一部保有物件において屋上緑化を推進しております。



レジディアタワー上池袋



レジディアタワー乃木坂

ステークホルダー及びスポンサーグループとの協働

ADR

IRM

ステークホルダーとの協働

グリーンリース条項

ADRでは、テナントとの間でエネルギーと水の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定しています。2024年7月末時点で、賃貸戸数のうち約66.7%の住戸に係る賃貸借契約において締結しています。また、プロパティ・マネジメント会社との管理委託契約においても、グリーンリース条項を定めています。



テナントとのグリーンリース締結割合

● サプライチェーンマネジメント

IRMは、「サステナビリティ方針」に掲げた個別項目の実現に向けてサプライヤーと協働して取り組むべく「サステナビリティ調達ポリシー」を定めています。本ポリシーに基づき、全てのプロパティ・マネジメント会社について、その取引開始時及び毎年1回、サステナビリティに関する取り組み状況を含むアンケートを実施し評価することで、サプライヤーとのエンゲージメントを強化しています。また、サプライヤーから当社の調達に関する方針の理解と協力を得ていくことが重要と考え、主要な取引先であるPM会社・BM会社に対して「サステナビリティ調達ガイドライン」を通知しています。

● PM会社選定基準・評価の取り組み

IRMでは、物件の管理を委託するPM会社の選定基準等を定めるとともに原則として年1回全てのPM会社の評価を行っています。評価にあたっては、ビル管理能力、修繕工事能力等に係る項目に加え、業務における環境配慮状況、従業員の労働安全衛生、資産運用会社が定めるサステナビリティ方針への理解・協力といった点も考慮しています。

スポンサーグループとの協働

ADRでは、環境配慮に関し、スポンサーである伊藤忠グループと以下のような取り組みを協働しています。

● 物件開発・購入

物流施設並びに複合/多用途物件開発等の賃貸マンションにおける環境・地域に貢献できる案件の積極的な推進。グリーンビルディング認証の取得。

● 物件管理

省エネルギー啓発等環境への配慮やAEDの設置等、地域への貢献。

● スポンサーグループとの協働例

東京・スチューデントハウス武蔵小杉での取り組み

スポンサーグループの一つである伊藤忠都市開発株式会社の開発物件であり、また、DBJ Green Building認証を取得している東京・スチューデントハウス武蔵小杉を、ADRで2024年4月に取得しました。取得後、ADRにおいても同環境認証を継続して取得し、最高位の「5つ星」評価を獲得しています。



東京・スチューデントハウス武蔵小杉

・節水・省エネルギーの啓蒙

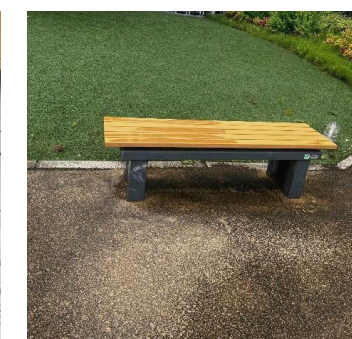
物件共用部では、節水・省エネルギーを促す掲示物を掲出し啓蒙を行っています。

・BCP対策

災害時用備蓄品の保管の他、敷地内にはマンホールトイレやかまどベンチが設置され、定期的に入居者や地域住民参加型の防災訓練を行っています。



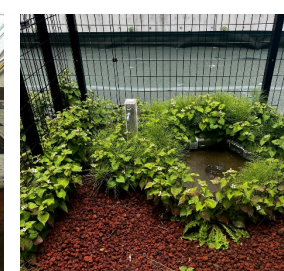
省エネの啓蒙



かまどベンチ



ハザードマップの掲出



マンホールトイレ

Social
社会

テナント・地域社会貢献への取り組み

ADR

ADRでは、入居者の満足度向上の取り組みが、物件収支の安定及び向上につながるものと認識し、以下のような取り組みを行っております。

テナント満足度調査の実施

「レジディア」物件の入居者を対象に、レジディアブランドに対する満足度・要望調査を定期的(約3年に一度)に実施しています。2023年度に実施した調査では、立地面や共用部の管理に対して高い評価をいただきました。

回数 (回)	実施時	①回答者数 (人)	②アンケート 対象者数 (人)	回答率(%) (①/②)	③総賃貸可能 入居者数 (人)	アンケート カバー率(%) (②/③)
1	2014年4～7月	3,106	14,155	21.9%	19,078	74.2%
2	2017年9～11月	3,945	16,445	24.0%	20,842	79.0%
3	2020年4～6月	7,705	18,000	42.8%	21,322	74.2%
4	2023年5～6月	5,533	18,821	29.4%	21,836	86.2%

満足度調査結果による施策の実施

テナント満足度調査による入居者からの要望を受け、シェアモビリティLUUP設置物件の拡大や、宅配ボックスの増設を行い、テナント満足度向上に努めています。



シェアモビリティLUUPの設置



宅配ボックスの増設

入居者サービスの展開

入居者向けに各種サービスを提供する専用サポートデスク「レジディアカスタマーサポート」や、「レジディア」物件間での住替えにおける割引制度「ムービングスタイル」の導入等、各種入居者向けサービスを展開し、顧客満足度の向上、テナントのリテンション向上につなげています。

*詳細はレジディアリーシングサイトをご覧ください。

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、止水板の設置や、水害発生時に垂直避難を促す浸水センサーの設置を進めています。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。



止水板の設置



浸水センサーの設置

災害発生時を想定した備え

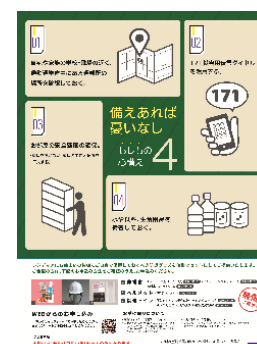
レジリエンス向上の為、物件状況管理システムを導入し災害発生時におけるPMとの連携を強化することで被害の最小化に努めています。その他、防災備蓄品の配備、防災訓練等も行っています。

防災マップの設置及び防災グッズの配布

2024年7月末時点において100%の物件(287物件)にて、共用部に災害時の避難場所を明示することで、災害時における安全確保の支援とともに、防災意識の醸成を図っています。また、一部の「レジディア」物件において、希望者向けに、防災関連用品を無償で提供しています。



防災マップの例



防災グッズ配布例

AED、寄付型自販機の設置

一部物件において、近隣住民も利用可能なAEDや、小児がん施設への寄付型自動販売機を設置しています。(2024年7月末時点 AED:66台 寄付型自動販売機:20台)



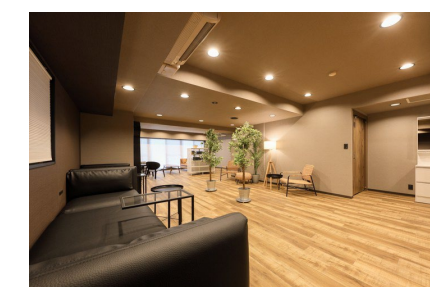
AED



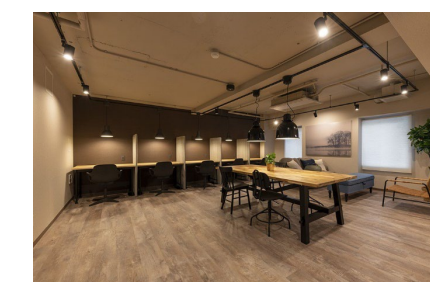
寄付型自販機

シェアスペース等への改修

多様な生活様式への対応のため、以下2物件の共用部を改修し、テナントに対しシェアスペースとして提供しています。



レジディア蒲田
使用されていなかった集会室をシェアスペースに改修



レジディア中野富士見台
共用室をワーキングスペースに改修

テナント・地域社会貢献への取り組み IRM

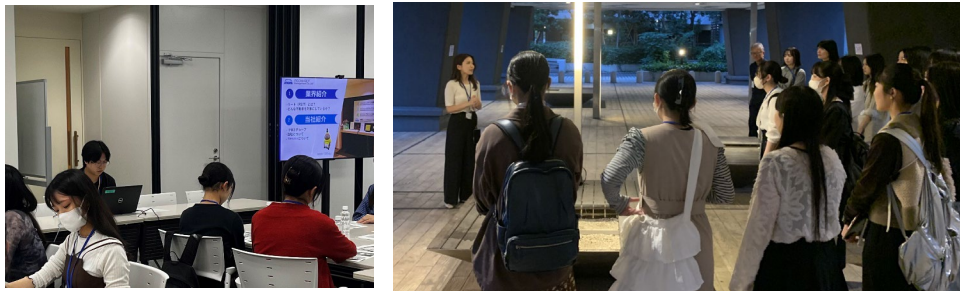
IRMでは、会社としての取り組みのほか、社員参加型の活動も含めた社会貢献活動を積極的に実施しております。

学生への支援

建築やデザインを学ぶ多くの学生に活動の場を提供し支援することや、学生がIRMおよびREIT業界に関心を持つきっかけとなることを目的とし、運用する賃貸住宅「レジディア」のリノベーションアイデアを学生向けに募集し、コンペを実施。最優秀作品のデザインをもとにしたリノベーションを実際に行いました。また、本取り組みが評価され、ADRとしてARES ESGアワード2023年において「レコメンド賞社会部門」に選出されました。



2024年においては、オフィスと同エリアに所在する大学と、地域社会への貢献、REIT業界の周知等を目的とし、産学連携の取り組みを進めています。ADR保有物件のリノベーション案を提案いただくことで、IRMやREIT業界との接点作りや学生に活躍の場を提供しております。



オフィス周辺での定期的な清掃活動

地域の一員として、IRMのオフィスが所在する千代田区の一斉清掃に従業員が積極的・継続的に参加しています。



清掃活動参加の様子

ファミマフードドライブへの参加

伊藤忠グループである株式会社ファミリーマートの協力のもと、社員による社会貢献活動の一環として「ファミマフードドライブ」に参加し食品の寄付活動を行っています。毎回インスタント食品やお菓子類等のさまざまな食品類が社員から集まっています。

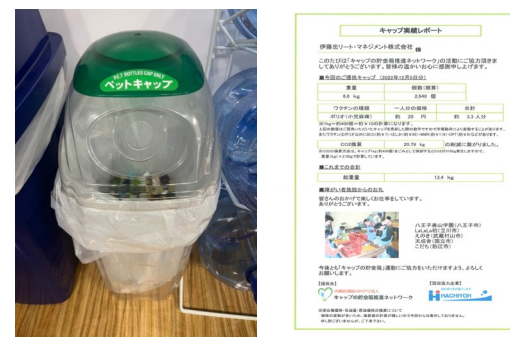
※『ファミマフードドライブ』とは…家庭にある食べきれない食品をファミリーマート店舗に持ち寄り、地域の自治体やNPOなどの協力パートナーを通じて、支援が必要な方に提供する取り組みです。『ファミマフードドライブ』の取り組みを通じて、ご家庭にある食べきれない食品が活用され、食品ロスの削減につながります。また、全国に店舗があるファミリーマートを回収拠点とすることで、地域の皆様に気軽に社会貢献活動に参加していただくことができますようになります。(通常ファミリーマートでは企業単位での食品の受付は行っていません。)

＜株式会社ファミリーマート本社での寄付食品持ち込みの様子＞



エコキャップ運動への参加

IRMは「エコキャップ運動」に賛同し、飲み終わったペットボトルのキャップをリサイクルのため集めています。集めたキャップは「認定特定非営利活動法人 世界の子どもにワクチンを日本委員会」を通じてリサイクルメーカーへ売却され、その売却益が世界で病気に悩むこどもたちのために活用されます。また、キャップの分別作業のために障がいをもつ方の雇用促進にも役立っています。



障がいのある方の社会参加支援

IRMの親会社である伊藤忠商事は、身体障がい及び知的障がい等のハンディキャップを持つ人々にやる気とやり甲斐のある働く場を提供することを目的として、特例子会社「伊藤忠ユニダス(株)」を1987年に設立しました。当社は、伊藤忠ユニダスに、自社の名刺及び封筒を発注することで、同社を支援しています。同社の詳細は、[こちらのページ](#)をご覧ください。

伊藤忠記念財団への支援

IRMの親会社である伊藤忠商事が1974年に設立した公益財団法人伊藤忠記念財団は、青少年の健全育成を目的とした社会貢献活動を継続して進めています。現在は「子ども文庫助成事業」、「電子図書普及事業」を活動の柱に、子供たちの健全な成長に寄与する活動を行っています。当社は、本財団への寄付に参加することで、本財団への支援を行っています。

災害支援

IRMでは大規模自然災害の発生に際し、被災地域の日も早い復興のため、義援金拠出等を通じて災害支援を行っております。これまで、東日本大震災や熊本地震発生時には、緊急支援活動として義援金を拠出したしました。また、2024年1月1日に発生した令和6年能登半島地震においては、「特定非営利活動法人ジャパン・プラットフォーム」へ義援金を寄附いたしました。その他、社員ボランティア活動や、社員募金も呼びかけております。

人権方針・ダイバーシティ推進

IRM

人権ポリシー

IRMは、事業活動に関わる全ての人々の人権を尊重する責任を果たすために、「人権ポリシー」を設けています。このポリシー実践行動の一環として、ダイバーシティ推進に向け、女性活躍支援のためのポジティブアクション施策を実施するなどの取り組みを進めています。

1. 国際規範およびガイドラインへの支持

「世界人権宣言」や国際労働機関(ILO)の「労働における基本的原則及び権利に関する宣言」、「国連グローバル・コンパクト」など、人権に関する国際規範を支持します。また、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、人権を尊重してまいります。また、親会社である伊藤忠商事株式会社の「伊藤忠グループ人権方針」は、当社の全ての役職員に適用されています。

2. 人権侵害への非加担

自ら人権侵害を行わず、また他者による人権侵害に加担することが無いよう努めます。

3. 結社の自由・団体交渉権の尊重

関係法令に従って、結社の自由および団体交渉権を尊重し、雇用および職業における違法または不適切な差別をしません。

4. 強制労働の撤廃

当社およびサプライチェーンにおける、あらゆる形態の強制労働を排除し、防止に努めます。

5. 児童労働の実効的な廃止

当社およびサプライチェーンにおける、児童労働を実効的に廃止することを支持し、実践します。当社は法令上の就労最低年齢を超えていない児童は雇用しません。

6. 雇用と職業における差別の撤廃

人種、肌の色、性別、宗教、政治的見解、国籍(出身国)、社会的出自、年齢、障がい、HIV/エイズへの感染、労働組合への加入および性的指向など、その人の能力にも、また該当する職務に必要な固有の要件にも関係のない特徴を理由に、他者とは異なる、もしくは不利な処遇を行うことはいたしません。

ダイバーシティ推進

IRMは、「サステナビリティ方針」が定めるサステナビリティへの基本的な取り組み及び「人権ポリシー」で定めた方針を具体的に実践するため、「多様性(Diversity)・公平性(Equity)・包摂性(Inclusion)」(以下、「DEI」)推進に対する考え方や取り組みを定めた「DEI推進ポリシー」を制定しています。持続可能な社会の実現および長期的な投資主価値の向上のためには、DEIを尊重し、包括的な組織文化の醸成を進めることが必要だと考え、制度や企業文化においてDEIを阻害する構造的障壁を認識し、その解決に向け、IRM役職員および各投資法人役員の多様性や採用、リテンション(雇用維持)、育成、昇進のプロセス等における取り組みを推進しています。

DEI推進体制

代表取締役社長を最高責任者、総務管理本部長を執行責任者とし、年1回以上開催されるサステナビリティ推進委員会において、DEI推進に係る目標の設定や体制の整備を行っています。目標に対する課題や指摘事項については、原則として翌期の目標に織り込むことにより継続的にフォローアップを行う体制を整えています。

女性の活躍推進

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

【対象】正社員及び契約社員

目標・KPI	進捗状況(2023年度)
従業員に占める女性比率:30%以上	24.1%
女性の管理職比率:15%超	14.0%

※2024年3月末時点

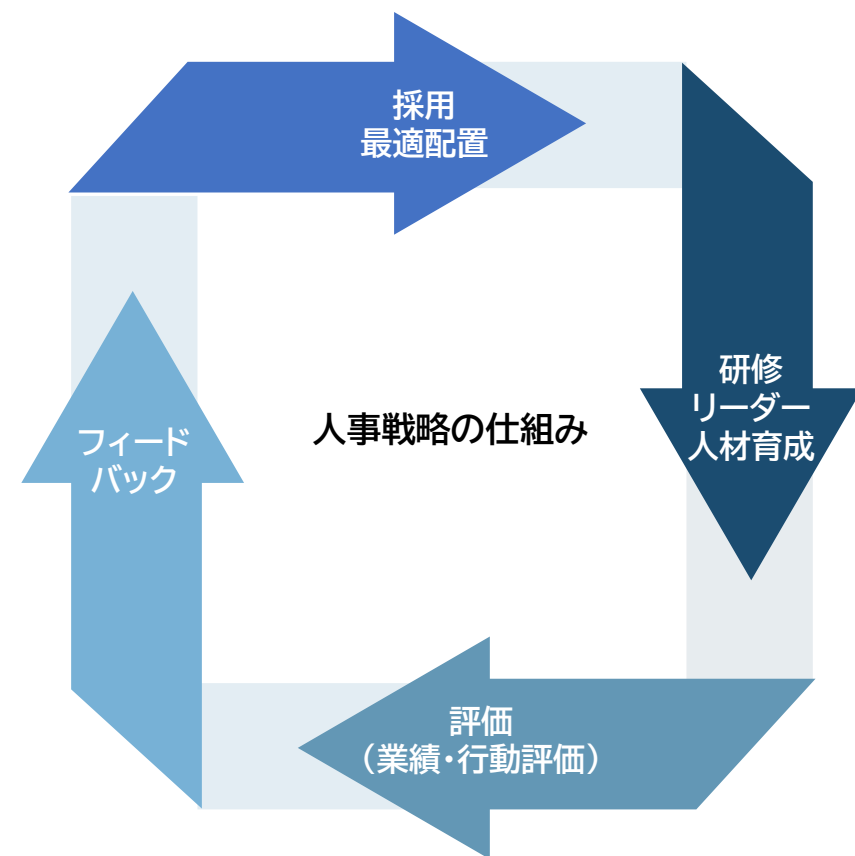
従業員への取り組み

IRM

人材戦略

各投資法人・運用ファンドの安定的・継続的な成長を支えるのは「人材」と考え、IRMでは人材価値の最大化・全体最適を目指し、人材戦略を推進しています。具体的には、各役職の社員が備えるべき視点や能力・スキル等の要件を定めた人事評価制度を構築し、優秀な人材の採用・育成・活用・登用を行っています。また、社員一人ひとりの能力発揮、キャリア形成のために、キャリア申告制度を設け、最適な配置を行っています。

※IRMが運用する各投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律により、従業員の雇用が禁止されており、資産運用や保管・事務等の業務を外部委託しています。



人事制度の刷新

IRMでは、持続可能な企業経営のため、従来の人事制度における課題を抽出し、2024年4月に制度を刷新しました。高い専門性を活かして会社に貢献するスペシャリストラインを新たに設け、複線型の等級体系へ変更するとともに年功的な要素を廃し、高評価の社員についてはスピード感をもって処遇することを可能にしました。これらの変更は、自己成長に責任を持って主体的にキャリアを築いていける人材の育成を企図して行ったものです。

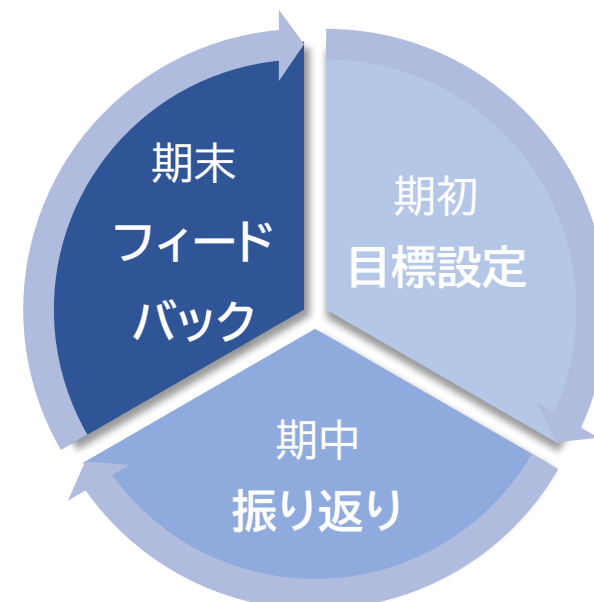
パフォーマンス評価 フィードバックの仕組み

IRMの人事評価は、自身の業務目標に対する達成度を評価する「成果評価」と、等級や役職ごとに求められるパフォーマンスを評価する「行動評価」で構成されています。

目標管理面談は期初（目標設定）・期中（振り返り）・期末（評価フィードバック）の年3回行い、上司・部下間で意思疎通の取れた透明性のある目標設定や、社員の目標達成・成果拡大と成長支援のための評価体制を構築しております。

評価を基礎に社員の固定給及び賞与が決定され、賞与は各投資法人・運用ファンドの運用成績に一部連動しています。また、個別面談を通じて評価のフィードバックや個人のキャリア開発についての対話を実施し、人事戦略の策定に役立てています。

【目標管理面談における目標達成に向けたプロセス】



資格取得支援・補助制度

業務遂行能力向上や専門知識の習得を目指し、資格取得費用の補助制度を設けています。対象は全役職員（契約社員も含む）です。（補助例：宅地建物取引士、不動産証券化マスター、一級建築士、証券アナリスト、ビル経営管理士等）

専門的な職能開発・研修プログラム

職位等に応じた幅広い研修制度や自己啓発支援制度を設けています。

研修例	内容
新任管理職研修	マネジメント、信頼構築、チームビルディング、人材育成、労務管理等のリーダーに不可欠な知識・スキルについて習得する。外部機関を活用し、職場実践と振り返り、外部講師のアドバイスの流れで実践力を高める。
次世代ビジネスリーダー研修	中堅社員として、経営感覚の醸成を図る。自身の強み・弱みをふまえ、組織の中核として求められる役割を認識する。
ステップアップ研修	コミュニケーション力の向上を図るため、仕事の進め方における段取り力、タスク管理、見える化などのポイントを習得しビジネススキルの向上に繋げる。
若手社員フォローアップ研修	中堅社員へのステップアップに向け、自身のキャリアを考察・デザインするとともに、課題設定力や課題の本質をとらえる力を学ぶ3日間の講座。
ラインケア研修	メンタルヘルスの一次予防のため、メンタルヘルス不調が起きるメカニズムを理解し予防するスキルを習得、健康的な職場づくりに向けたポイントを理解する。
チームビルディング研修	チームリーダーとして期待されている役割を正しく捉え直し、よりよいチームづくりに向けたポイントを学び、職場のチームに関わる視点や意識を高める。
ライフプラン研修	ベテラン社員が自身のキャリアやスキルの棚卸を行い、その能力を生かして更なる活躍やキャリア設計に繋げる。

キャリア開発・サポート

IRMは、従業員の能力開発の一環として、様々な研修、能力・キャリア開発を行っています。ジョブローテーションを導入しているほか、従業員が年に一度自身の今後の希望キャリアを申告し、上司と面談するキャリア申告制度があります。また新入社員には、それぞれ指導社員以外にメンター社員が設定され、業務を含め多種多様な相談に応じております。

ウェルビーイング（健康と快適性への取り組み）

IRM

健康経営の推進

IRMでは2020年10月に「健康経営ポリシー」を制定し、役職員ならびにその家族の心身の健康保持・増進を図るための取り組みを推進することを宣言いたしました。取り組みについて外部機関より一定の評価を受け、健康経営関連の認定も取得しております。2024年9月30日には、健康優良企業「金の認定」を2年連続で取得しています。



健康経営優良法人2024(中小規模法人部門)



金の認定認定番号 協金第159号(1)

また、IRMでは働きやすい職場環境づくりや従業員の健康増進を重視した健康経営の推進のため、重点施策を定め、全ての正社員・契約社員を対象に取組みを進めています。重点施策については、[こちら](#)をご覧ください。

【対象】正社員及び契約社員

目標・KPI	進捗状況(2023年度)
平均勤続年数:5年以上	8年7ヶ月
有給休暇取得割合:70%以上	70.1%
育児、介護休業制度利用による ライフイベント離職ゼロ	0
子の看護休暇利用者割合:50%以上	90.9%
労働災害度数率:ゼロ	0%
平均残業時間/月45時間未満(36協定遵守)	25:58

※2024年3月末時点

過年度分のデータは本レポート内『ESGデータ集』でご確認ください。

健康管理の推進、予防の強化

定期健康診断の受診は健康づくりの第一歩と認識し、定期健康診断の100%の受診を実現することを目指すことに加え、有所見者の方全員に、病院での診察や検診を勧奨しています。2023年度における定期健康診断の受診率は100%となっております。その他、心と体の健康増進のため全社向けに健康セミナーやセルフケア研修を実施し、ヘルスリテラシー教育の機会の提供に努めています。従業員が安心して予防接種を受けられるよう、接種時間を勤務扱いとするとともに、接種後の副反応に対しては、所定の日数を休暇(有給)としています。更にその家族の予防接種の付添についても休暇(有給)を付与しています。

女性特有の健康課題への取り組み

IRMでは健康経営推進のための重点施策の一つに「女性の健康保持・増進に向けた取り組み(女性特有の健康課題への取り組み)」を定めております。その施策の一環として、花王株式会社の生理用品ブランド「ロリエ」が展開するプロジェクト『職場のロリエ』に賛同し、生理用品の備品化を実施しております。『職場のロリエ』とは、女性にとってより働きやすい環境を整備するため、企業のオフィスなどに生理用ナプキンを設置する、花王株式会社の取り組みです。

詳しくは[こちら](#)をご確認ください。



衛生委員会の設置

IRMでは、「衛生委員会」を設け、月に1回、産業医を交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで役職員の健康障害の防止や健康の維持・促進を図っています。

メンタルヘルスケアの取り組み

IRMでは、メンタルヘルス不調の予防と早期発見のために、心の健康づくり計画を制定するとともに、年に1回、「ストレスチェック」を実施し、組織診断の結果を職場づくりの取り組みに活かしています。

従業員満足度調査の定期的な実施

働きがいのある会社づくりに向けて、社員に対しての意識調査を実施し、職場環境の改善などに繋げる取り組みを行っています。

【2024年度実績】

対象： 役員及び正社員

回答率：91.7%

ウェルビーイング（健康と快適性への取り組み）

IRM

人事制度の整備

IRMでは、全ての役職員が、その能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい環境づくりのため、各種人事制度の整備を行っています。

育児休業制度・育児短時間勤務制度・看護休暇

仕事と子育ての両立をサポートするため、子が2歳になるまで育児休業制度、子が小学校に入学する前まで育児短時間勤務制度が利用できます。また、当社では小学校就学前の子の看護休暇（有給）に加え、小学校就学中の子の看護に特別休暇（有給）が利用できます。

介護休業制度・介護短時間勤務制度・介護休暇

仕事と介護の両立をサポートするための介護休業制度、介護短時間勤務制度、介護休暇が利用できます。

特別休暇制度

地域貢献活動や社会福祉活動への参加、配偶者等の出産や子の学校行事への参加など育児支援、定期健康診断やその結果説明・二次検査などヘルスケア関連で、有給休暇とは別に、年5日まで取得できます。

時間単位有休制度

毎年5日分(40時間分)について、1時間単位で有給休暇を取得することが可能です。

在宅勤務制度・フレックスタイム制度

多様な働き方の実現や効率的な業務推進に向け、在宅勤務制度、フレックスタイム制度を導入しています。

慶弔見舞金制度

結婚や出産にかかる御祝、御見舞金その他、万が一に備えた弔慰金制度も用意しています。

継続雇用制度

IRMの役職員の定年は満60歳ですが、条件を満たす従業員については1年契約の更新制による嘱託としての再雇用制度があります。

福利厚生

従業員持投資口制度

運用する投資法人の投資主と従業員との利害の一致を促進し、従業員の福利厚生の増進の為、運用する上場投資法人(ADR)の投資口を投資対象とする持投資口制度を設けています。

会員制福利厚生パッケージ

仕事と家庭の両立、健康推進を支援する目的で、各種提携先(宿泊施設やフィットネスクラブ、育児等)での幅広いメニューを会員優待料金で、利用制限なく何度でも利用することが可能です。

社員旅行

社員同士の親睦を深める制度として、原則として年1回社員旅行を開催しています。オフィスとは異なる環境の中で共に過ごす時間は更に交流を深める機会になり、仕事においても大きなプラスになります。

社内イベント

懇親会、ウォーキングイベント、各種コミュニケーションイベント等の開催により、社員の親睦を深めています。健康増進や様々な部署の社員間のコミュニケーションを醸成することで、全社の士気を高めています。

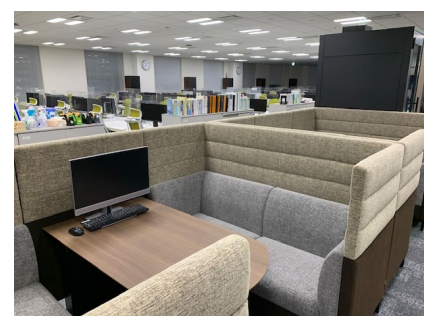
リフレッシュを目的とした食品の提供

IRMでは、役職員の健康推進やリフレッシュを目的として、健康に配慮した食材で作られた食品や、アイスクリーム等を無償で提供しています。



オフィス環境整備

IRMでは、役職員一人ひとりが快適に業務に取り組めるよう、オフィス環境を整備しています。2023年4月には大幅なレイアウト変更を行い、執務室内の共有スペースを拡充いたしました。



ミーティングスペースの拡充

社員同士のコミュニケーション活性化のため、ミーティングスペースを拡充。チームミーティングだけでなく部署間を超えた交流がより活性化しました。

マグネットスペースの創出

無料のコーヒーマシンをはじめ、ウォーターサーバーや複合機など従業員が共有で利用できる機器をまとめて配置し、自然と人が集まる空間＝マグネットスペースを創出しています。



個別ブースの設置

社内DX推進の観点より、オンラインミーティングや電話での会議に適した個別ブースを設置。業務に集中できると社内でも好評です。

コミュニケーションスペースにおける社員交流

執務室内にコミュニケーションスペースを設置しています。従業員は社内ミーティングやランチなど自由にコミュニケーションスペースを利用し、交流の場となっています。

コミュニケーション活性化施策

社員間のコミュニケーションのきっかけ作りや、業務中の癒しの時間の創出を目的とし、2023年11月にコミュニケーションAIロボット「LOVOT」を導入しました。LOVOTの詳細については[こちら](#)をご覧ください。



Governance

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス/コンプライアンス体制

IRM

ADR

IRMでは、受託者責任に対するコミットメントの明確化、コンプライアンス委員会や投資委員会の設置等、ガバナンス体制を構築しております。同体制により業務におけるリスク管理やコンプライアンスを徹底し、利益相反取引の適正化やコーポレート・ガバナンスの改善や向上に努めております。

取締役会・役員会等による監督

取締役会及び各投資法人役員会に対し、リスク管理状況等について適宜報告しています。

またIRMでは行動規範であるコンプライアンス・マニュアルの具体的な実践計画書として、コンプライアンス・プログラムを每期策定しています。同プログラムは、コンプライアンス委員会の審議及び取締役会の承認を経た上で定められます。同達成状況等の検証結果は、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告されます。

加えて、内部監査結果及び内部情報提供制度の運用状況についても、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。

なお、コンプライアンス委員会、取締役会及び各投資法人役員会は、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。

さらに、サステナビリティ推進委員会では、気候変動・レジリエンスポリシーに基づき、気候関連リスクと機会の特定・評価、重要課題に係る戦略計画の策定、施策実績の確認を行い、同内容を代表取締役及び取締役会に報告しています。

出席状況

- ADR役員会の直近1年間における執行役員・監督役員の出席率は100%となっています。※1
- IRM取締役会の2023年度における取締役・監査役の出席率は96%となっています。

※1 2024年1月期(第27期)及び2024年7月期(第28期)を対象に集計しています。

女性役員の登用

ADRではガバナンス体制の強化を目的に、多様性に富んだ役員の構成を推進しております。2023年10月よりADRにおいてファンド役員の増員を行い、役員会の女性役員比率は25%です。

目標・KPI	進捗状況(2023年度)
ファンド役員の増員及び女性の登用 女性役員割合25%	ファンド役員の増員:3名⇒4名 女性役員割合25%

※2024年3月末時点

顧客本位の業務運営に関する基本方針

顧客である投資家の皆様からお預りした資金を誠実に運用することを最優先事項とし、「顧客本位の業務運営に関する基本方針」を策定し、利益相反取引の適正な管理・手数料の明確化等を、ホームページで公表しています。

IRMホームページ『顧客本位の業務運営に関する基本方針』は[こちら](#)をご参照ください。

資産運用会社役員持投資口制度の導入

IRMでは、上場投資法人であるADRにおいて、投資主とIRMの役員との利害の連動性を促進することを通じて、長期的な投資主価値の向上に資することを目的とし、資産運用会社役員持投資口制度を導入しています。なお、IRMの代表取締役の役員報酬は、ESG関連施策の達成度合いと一部連動しています。

不正・腐敗防止 IRM

IRMでは、法令遵守は当然のこと、コンプライアンスを徹底し、社会から信頼される組織であり続けなければならないと認識しており、コンプライアンス・マニュアルにおいて腐敗防止ポリシーを定め、ステークホルダーと健全な関係を維持し、社会の疑念や不信を招くような接待・贈呈等を行わないことを定めております。また具体的な取り組みとして、贈収賄に係るガイドラインの運用や、内部監査において経費が不正に利用されていないことに関する確認を毎年行っております。

伊藤忠グループとしても、企業行動倫理規範に基づき反贈賄ポリシーを定め、日本国内外を問わず、公務員や民間の役職員に対して、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益を供与しないことを定めております。

腐敗防止ポリシー

1. 横領、詐欺、マネーロンダリング、横領、司法妨害など、あらゆる形態の汚職行為を行わない、また加担しない
2. 日本国内外を問わず、公務員又はそれに準ずる立場の者に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない
3. 民間の取引先の役職員に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない
4. 取引先などから個人的利益又は社会常識を超えた接待並びに贈呈品を受けるような要求を行わない

伊藤忠グループの方針

伊藤忠グループは、法令遵守は当然のこと、コンプライアンスを徹底し、社会に存在を許される組織であり続けなければならないと認識しており、不正な手段によらなければ得られない利益は1円たりとて要りません。

伊藤忠グループにおいては、腐敗・贈賄リスクを排除するために「不正利益供与禁止規程」及び4つの関連ガイドライン(公務員・外国公務員・ビジネスパートナー・投資)に基づき、腐敗・贈賄に利用されやすい行為類型につき、申請及び承認手続、記録方法等に関するルールを定め、これを厳格に運用しています。

【伊藤忠グループ反贈賄ポリシー】

1. 日本国内外を問わず公務員又はそれに準ずる立場の者に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない。
2. 民間の取引先の役職員に対し、不正な利益を得る目的で、金品・供応・便宜その他の利益供与を行わない。

伊藤忠グループ反贈賄ポリシーについて、詳細は[こちら](#)をご参照ください。

不正・腐敗防止

IRM

内部監査体制

IRMは、社長直轄の内部監査室を設置しています。内部監査室は、「内部監査規程」に基づき業務全般に関し、法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務執行の手続き及び内容の妥当性等につき、1年に1回全部署に対して内部監査を実施しております。また、情報管理等に係る無予告検査も1年に数回実施しております。

同監査で指摘・改善要望事項があった場合は、被監査部署が改善計画案を策定し、IRMの取締役会の承認を得ます。その後、内部監査室はフォローアップ監査を行い、取締役会へ改善状況の報告を行います。

その他、第三者機関による外部評価として、IRM・PM会社に係るシステム監査及び内部監査室に対する評価を、5年に1回実施しております。

内部通報制度

IRMは、すべての役職員が直接通報できる「内部通報窓口」を社内窓口、親会社窓口、独立した第三者窓口に設置しています。本制度では、適正な処理の仕組みを定め、内部通報者の保護や情報の秘密保持を行っております。贈収賄行為を含む不正行為等の早期発見と是正を図りコンプライアンス経営の強化に繋げています。内部通報制度の運用状況は、年に1回コンプライアンス委員会及び取締役会に報告されています。

コンプライアンス・オフィサーは、通報対象事実に関する通報又は相談を受けた場合、対象事案について調査を行わない正当な理由がある場合を除き、速やかに対象事案に関する調査を開始します。同調査結果は、代表取締役社長及び総務管理本部長に報告され、是正措置や再発防止策を合議により決定します。合議の結果、社内処分が相当と判断された場合、就業規程等の社内ルールに従い、当該対象事案に関与した当社役職員に対して適切な処分等を科すこととしています。

なお、公益通報者保護法に準拠し、内部通報者に対し不利益な取扱いを行うことを禁止しています。

従業員への教育

IRMでは、役職員一人ひとりが、高いコンプライアンス・マインドのもと、法令・社会規範や業務ルール等の趣旨を理解し、これを遵守するよう、コンプライアンスに関する継続的な教育・啓発を実施しています。

【対象】全役職員（契約社員、派遣社員も含む）

目標・KPI	進捗状況（2023年度）
社内コンプライアンス研修の実施・受講率100％	社内コンプライアンス研修・確認テストの実施100％

従業員の教育・コンプライアンス研修等の実施

IRMでは、役職員（正社員に限らず、派遣社員等も含みます。）を対象としたさまざまなコンプライアンス研修を、年ごとに複数回開催しています。これまで「法令対応」「内部通報制度」「情報管理」など社会的に要請の高いテーマを適時に取り上げ、役職員のコンプライアンス知識の向上やマインドの醸成に向けて継続的に取り組んでいます。

取組	内容
全体研修	全役職員を対象に研修を実施。 ◀2023年度▶ハラスメントや「犯罪収益移転防止法」、AML/CFT対応等に関する研修を実施したほか、コンプライアンスに関するウェブテストを実施。
入社時研修	新入社員（中途社員、派遣社員等も含む）を対象に、当社で業務するうえで理解しておくべき内容を全9回にわたって研修・確認テストを実施。
階層別研修	階層別研修を毎年実施。
その他	社内規程類や改正法令、他社事例等、コンプライアンス（腐敗防止に関する事項含む）に関する情報について適宜配信。 伊藤忠グループコンプライアンスの一環として、伊藤忠商事による「コンプライアンス巡回研修」を毎年1回実施。

IRMでの事例

- 2023年度（2023年4月から2024年3月まで）において、就業規程又は取締役会規程に基づく処分を要するコンプライアンス違反事例は発生しておりません。
- 汚職防止のポリシーに違反した事例はなく、そのために懲戒または解雇された役職員はおりません。
- 汚職に関する罰金または和解金を支払ったことはありません。
- 監査済み会計でESG問題として特定された罰金の支払いや和解の案件はありません。
- 政治資金規制法や公職選挙法等の法令を遵守しています。なお、政治献金を支払ったことはありません。

不正・腐敗防止

ADR

情報開示体制

ADRでは、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報について、正確、迅速かつ理解し易い開示に努めます。

具体的には、東京証券取引所の適時開示に加えて、ADRのホームページを通じた積極的な情報開示を行っています。

資産運用会社の報酬体系

ADRでは、投資主利益と連動した運用報酬体系を実現しています。

これにより、ADRの投資主利益とIRMの利益をより一層一致させることを目指します。

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
運用報酬Ⅰ	NOI※	7.00％
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅰ× 調整後FFO/口※	0.005%

※ NOI＝不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計(減価償却費及び固定資産除却損を除く)を控除した金額

※ 調整後FFO/口＝(運用報酬Ⅱ 控除前当期純利益＋減価償却費－売却益＋売却損＋減損損失)／当該決算日における発行済投資口数

役員報酬等

役員報酬

ADRの役員の役員報酬は、投資法人規約に基づき執行役員一人当たり月額100万円を上限、監督役員一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とします。

役職名	氏名	2024年1月期 (第27期)	2024年7月期 (第28期)
執行役員	樋口 達	2,700千円	2,700千円
監督役員	大庭 四志次	1,800千円	1,800千円
監督役員	小林 寛	1,800千円	1,800千円
監督役員	金山 藍子※	1,200千円	1,800千円

※2023年10月26日付でADR監督役員に就任(ガバナンス強化のための増員)。

会計監査人の報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額とします。

名称	2024年1月期 (第27期)	2024年7月期 (第28期)
有限責任監査法人トーマツ	19,000千円※1	16,500千円※2

※1 2024年1月期における有限責任監査法人トーマツへの支払報酬額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬4,000千円が含まれています。また、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は5,634千円です。

※2 2024年7月期における有限責任監査法人トーマツへの支払報酬額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬1,500千円が含まれています。また、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は4,789千円です。

役員報酬等の詳細については投資法人の資産運用報告をご参照ください。

ADRの資産運用報告は [こちら](#) よりご確認ください。

リスク管理

IRM

BCP対策

IRMでは、持続的事業成長のためのリスクマネジメントとしてBCP研修を年1回実施しています。

進捗状況(2023年度)

目標・KPI	回数	合計時間/人
BCP研修を年1回実施	1	3.5

危機管理広報研修の実施

BCP対応の一環として、2023年度においては取締役、執行役員等を対象に危機発生時のメディア対応スキルを強化することを目的として、外部講師による「危機管理広報研修」を実施しました。

レジリエンス認証の取得

IRMは、自社の事業継続力を高めることを目的として、一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会が主催するレジリエンス認証を継続的に取得しています。

※レジリエンス認証とは…一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会が、政府の内閣官房国土強靱化推進室が定めた「国土強靱化貢献団体の認証に関するガイドライン」に基づき、社会全体のレジリエンスの向上を進めるという観点で国土強靱化に貢献する団体を認証する制度です。詳細は[こちら](#)をご参照ください。



安否確認

IRMでは、企業の危機管理の一環として災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握することを目的に、インターネットを通じた安否確認のシステムを導入してるほか、年1回以上の安否確認訓練を実施しています。

情報セキュリティ

IRMは、不動産投資法人の資産運用会社として継続的・安定的に業務を行う上でIRMの全ての情報資産に対する適切な保護を実現するため、「情報セキュリティ基本方針」を定め、次の通り取り組んでいます。

情報セキュリティ基本方針

1. 経営者の責任

当社は、経営者主導で組織的かつ継続的に情報資産を適切に保護することに努めます。

2. 社内体制の整備

当社は、情報資産を適切に保護するための情報管理統括部署を設置します。また、内部監査部門による情報資産に係る内部監査を適切に実施し、不適切な事象が発見された場合には必要に応じて、取締役会へ報告します。

3. 従業員の取組み

情報資産は、重要度及びその機密性の程度に応じて分類を行い、その目的に沿って適切かつ必要性に基づいた操作のみができる仕組みとし、情報資産を適切に保護することに取り組みます。

4. 法令及び契約上の要求事項の遵守

当社は、情報資産の保護に関わる法令、規制、規範、契約上の義務を遵守します。

5. 違反及び事故への対応

当社は、情報資産に関する業務を外部委託するにあたり、さまざまな脅威に対する安全対策の実施及び障害発生に備えた復旧対策等の準備並びにその報告態勢等を整えます。

また、情報資産の保護に関わる法令違反、契約違反及び事故が発生した場合には適切に対処し、再発防止に努めます。

標的型攻撃メール対応訓練の実施

IRMでは定期的に不審なメールへの注意喚起を行っております。また、より実践的に意識の向上を図るため、全役職員に対して標的型攻撃メール対応訓練を実施しています。

Green Finance

グリーンファイナンス

グリーンファイナンス

ADR

グリーンファイナンスとは、環境に配慮した事業に資金使途を限定して調達される債券（グリーンボンド）や借入れ（グリーンローン）です。グリーンファイナンスにより調達した資金を活用し、「サステナビリティに関する基本方針」に基づくサステナビリティを推進する取り組みを実行していくことに加え、多くの投資家との対話を通して環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の実践期待水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映します。

グリーンファイナンスフレームワークの概要

● フレームワークの外部評価

国際資本市場協会が策定した「グリーンボンド原則」、環境省が策定した「グリーンボンドガイドライン」並びに、ローン市場協会及びアジア太平洋地域ローン市場協会が策定した「グリーンローン原則」に適合しているか否かについて、株式会社日本格付研究所（JCR）からの評価を受け、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得しています。

※詳細は、JCRによるグリーンファイナンス・フレームワークの評価結果をご覧ください。

● 資金調達の使途

以下(1)(2)のファイナンスまたはリファイナンスに全額充当します。

(1)グリーン適格資産の取得資金

(2)グリーン適格資産の改修工事資金

● グリーン適格資産

(1)グリーン適格資産の取得資金

以下のいずれかの第三者認証を取得済、または今後取得予定である物件

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

(2)グリーン適格資産の改修工事資金

- ・省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事
- ・運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比10%の使用量削減効果が見込まれるもの）。

グリーン適格資産

物件番号	物件名称	DBJ Green Building認証	CASBEE不動産 認証評価	認証取得時期	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡)
T-035	レジディア西麻布	-	A	2022年3月3日	6,780	10,834.93
T-038	レジディア六本木檜町公園	-	A	2024年1月26日	3,570	6,269.11
T-039	レジディアタワー目黒不動前	-	S	2022年3月3日	16,500	29,561.91
T-044	レジディアタワー麻布十番	-	A	2023年8月25日	6,190	11,053.03
T-054	レジディア芝浦	-	A	2022年7月29日	4,670	12,540.48
T-056	レジディア祐天寺	-	A	2024年1月26日	5,260	5,846.64
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	-	A	2022年3月3日	9,570	19,562.07
T-064	レジディアタワー中目黒	-	A	2024年1月26日	3,300	5,594.51
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	-	A	2024年1月26日	3,760	5,504.20
T-087	レジディア市谷砂土原	-	A	2023年7月28日	4,085	7,303.76
T-093	レジディア蒲田	-	A	2024年1月26日	2,640	5,637.66
T-103	レジディア錦糸町	-	A	2024年1月26日	4,200	5,622.99
T-120	レジディア文京音羽	-	A	2023年1月30日	3,380	8,163.50
T-131	レジディア目白	-	A	2022年7月29日	6,280	17,417.59
T-133	レジディア日本橋馬喰町	-	A	2023年1月30日	5,500	9,605.78
T-134	レジディア杉並方南町	-	A	2023年1月30日	3,834	7,561.63
T-140	レジディア南千住	-	S	2022年7月29日	2,580	10,492.28
T-150	レジディアタワー上池袋	-	S タワー棟	2022年3月3日	8,250	29,454.37
			A パーク棟			4,081.05
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	-	A	2023年7月28日	4,650	6,843.89
T-185	レジディア品川シーサイド	-	A	2024年1月26日	3,315	3604.99
T-189	レジディア千駄木	-	A	2024年7月26日	2,912	2,745.30
S-020	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	-	A	2022年3月3日	14,000	40,527.16
S-036	東京・スチューデントハウス 武蔵小杉	★★★★★	-	2024年7月26日	5,835	6,845.00
R-030	レジディア泉	-	A	2023年8月25日	3,700	10,546.49
R-042	レジディア西新	-	A	2023年1月30日	2,380	9,233.43
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	-	A	2024年1月26日	3,232	13,477.82
R-053	レジディア東桜Ⅱ	-	A	2022年7月29日	2,862	10,944.91
R-086	レジディア熊本辛島	-	A	2024年1月26日	4,000	14,988.83
グリーン適格資産合計					147,235	331,865.31

グリーンファイナンス

ADR

資金充当状況

グリーンボンド

名称	発行日	償還期限	発行残高 (百万円)	充当状況	資金充当対象
第 34 回 無担保投資法人債	2021年 10月25日	2031年 10月24日	1,000	充当済	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー
第 35 回 無担保投資法人債	2021年 10月25日	2036年 10月24日	1,600	充当済	

グリーンローン

借入先	借入日	返済期日	借入残高 (百万円)	充当状況	資金充当対象
三井住友信託銀行株式会社	2024年 3月29日	2034年 3月31日	1,500	充当済	レジディア品川シーサイド
三井住友信託銀行株式会社	2024年 3月29日	2029年 3月30日	1,500	充当済	
三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2024年 4月24日	2036年 4月24日	2,000	充当済	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー パークタワー芝浦ベイワード アーバンウィング
株式会社みずほ銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,000	充当済	レジディアタワー 目黒不動前
株式会社SBI新生銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,500	充当済	
株式会社山口銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,500	充当済	
株式会社京葉銀行	2024年 7月23日	2033年 1月24日	1,000	充当済	
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	2033年 7月29日	1,000	充当済	レジディア千駄木 東京・スチューデントハウス 武蔵小杉
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	2030年 1月31日	1,000	充当済	
株式会社千葉銀行 農林中央金庫	2024年 7月31日	2030年 1月31日	2,500	充当済	
株式会社りそな銀行	2024年 7月31日	2034年 7月31日	1,600	充当済	

グリーンファイナンス取り組み実績

物件数

延床面積



グリーンファイナンス充当額



インパクト・レポーティング

グリーンファイナンスの調達資金の状況及びグリーン適格資産の環境改善効果に関するレポーティング(インパクトレポーティング)を年次で更新しADRのウェブサイトに表示しています。

ESG Data

ESGデータ集

環境パフォーマンスデータ

ADR

項目	単位	2018年度 (基準年)	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度		
			実績	実績	実績	実績	実績	カバー率	原単位 削減率 (2018年度対比)
エネルギー 合計	総量(MWh)	15,749	15,536	15,354	15,266	14,274	15,306	100.0%	-6.3%
	原単位 (MWh/㎡)	0.086	0.086	0.083	0.082	0.077	0.081		
(エネルギー内訳) 電力	総量(MWh)	14,273	13,926	13,860	13,705	13,009	13,980	100.0%	-5.5%
	原単位 (MWh/㎡)	0.078	0.077	0.075	0.074	0.070	0.074		
(エネルギー内訳) 燃料	総量(MWh)	1,248	1,365	1,263	1,313	1,091	1,075	100.0%	-7.5%
	原単位 (MWh/㎡)	0.060	0.064	0.042	0.061	0.052	0.055		
(エネルギー内訳) 地域 冷暖房	総量(MWh)	229	245	230	248	174	251	100.0%	+9.7%
	原単位 (MWh/㎡)	0.016	0.017	0.016	0.017	0.012	0.017		
CO2排出量 合計 (scope1+2)	総量(t)	7,757	8,119	7,052	253	188	188	100.0%	-97.7%
	原単位(t/㎡)	0.043	0.045	0.038	0.001	0.001	0.000		
(CO2内訳) 直接排出 Scope1	総量(t)	219	239	221	230	188	188	100.0%	-13.8%
	原単位(t/㎡)	0.010	0.011	0.007	0.011	0.009	0.010		
(CO2内訳) 間接排出 Scope2	総量(t)	7,538	7,880	6,831	23	0	0	100.0%	-100.0%
	原単位(t/㎡)	0.041	0.044	0.037	0.000	0.000	0.000		
水消費量	総量 (㎡)	11,035	10,817	11,263	9,879	10,637	11,289	100.0%	-10.8%
	原単位 (㎡/㎡)	0.069	0.069	0.070	0.061	0.065	0.062		
取水量	総量 (㎡)	11,035	10,817	11,263	9,879	10,637	11,289	-	-
	原単位 (㎡/㎡)	0.069	0.069	0.070	0.061	0.065	0.062	-	-
排水量	総量 (㎡)	11,035	10,817	11,263	9,879	10,637	11,289	-	-
	原単位(㎡/㎡)	0.069	0.069	0.070	0.061	0.065	0.062	-	-
廃棄物	総重量 (t)	84	119	181	115	126	132	-	-
	リサイクル量 (t)	74	102	160	103	111	121		
	リサイクル 率 (%)	88.0	85.7	88.4	89.8	88.5	91.7		

1.集計期間 原則として年次で実績を集計・更新します。
2023年度:1月～12月
2022年度まで:4月～翌3月

2.報告範囲
集計期間において期中売買が発生した物件は除き、通期で保有する物件のみを対象とします。

3.算出方法について

1.原単位は、(各消費・排出総量)÷(共有部延床面積(㎡))として計算します。

2.区分所有物件については、本投資法人の持分比率を当該のデータに乗じます。

3. 廃棄物リサイクル率の計算は、以下の通りです。
リサイクル率(%)=①リサイクル総量÷②総量×100

①IRMと同様の伊藤忠グループである伊藤忠アーバンコミュニティが、ADR保有物件のプロパティマネージャーとして発注する原状回復工事にて排出された廃棄物の総量の内、リサイクル処理をされた量(t)
②同工事にて排出された廃棄物の総量(t)

※過去の実績値については算出方法等の見直しに伴い遡及して修正する場合があります。
※表記未満の桁は四捨五入して記載しています。

第三者保証について

2023年度の環境パフォーマンスデータは一部を除き、(株)サステナビリティ会計事務所より、国際保証業務基準ISAE3000ならびにISAE3410に準拠した「第三者保証(限定的保証)」を取得しています。

人材関連データ

IRM

人材主要データ

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
従業員数(人)※1	59	62	64	67	78	79
男性(人)	49	52	52	55	62	60
女性(人)	10	10	12	12	16	19
全従業員に占める女性比率(%)	16.9%	16.1%	18.8%	17.9%	20.5%	24.1%
平均勤続年数(年)	8年1ヶ月	8年1ヶ月	8年5ヶ月	8年8ヶ月	8年3ヶ月	8年7ヶ月
男性(年)	8年3ヶ月	8年1ヶ月	8年7ヶ月	8年11ヶ月	8年6ヶ月	9年2ヶ月
女性(年)	7年6ヶ月	8年2ヶ月	7年10ヶ月	7年7ヶ月	7年2ヶ月	6年11ヶ月
採用者数(人)	2	6	6	6	2	4
男性(人)	2	5	4	5	1	1
女性(人)	0	1	2	1	1	3
退職率(%)※2	3.4%	8.1%	6.3%	3.0%	5.1%	5.1%

従業員の健康と安全

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
定期健康診断受診率(%)	100	100	100	100	100	100
労働災害度数率(%)※3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

【対象】正社員及び契約社員

※1 各年度とも期末3月時点の人数。また、2021年度以前の実績は2022年6月1日付資産運用会社合併前の情報であるため、旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社の人数は含みません。

※2 各年度とも期末3月末日時点の人員数で該当年度の退職者数を除したもの

なお、上記年度内において、人員整理を伴う買収や合併その他の事象に基づく人員整理はなされていません。2022年6月1日付資産運用会社間の合併においても同様です。

※3 度数率 = 災害による死傷者数 ÷ のべ労働時間 × 100万時間

詳細は、「厚生労働省 職場のあんぜんサイト」をご参照下さい。

働き方・ダイバーシティ

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
月平均残業時間	17:31	20:35	23:46	20:41	26:16	25:58
有給休暇取得率(%)	79.9	68.4	68.2	59.8	67.9	70.1
女性役員比率(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
女性管理職比率(%)	0.0	3.7	6.3	11.4	10.3	14.0
育児休暇制度利用者(人)	1	1	1	1	1	0
育児短時間勤務制度利用者(人)	2	1	1	0	1	1
看護休暇利用者割合(%)	76.5	78.6	66.7	50.0	83.3	90.9
男性看護休暇利用者割合(%)	69.2	72.7	58.3	45.5	77.8	87.5
女性看護休暇利用者割合(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
特別休暇制度利用者(人)※	7	3	0	1	0	13

※ ワーク・ライフ・バランスの充実に向けた取組として、以下の通り利用用途を拡大しています。
～2022年度 ボランティア
2023年度～ 上記の他、育児(4/1～)、ヘルスケア関連(3/1～)を追加

資格保有者状況

項目	保有人数(人)
宅地建物取引士	61
不動産証券化協会認定マスター	36
ビル経営管理士	6
一級建築士	4
弁護士	1
不動産鑑定士	1
証券アナリスト	4
公認会計士	2
米国公認会計士	1
社会保険労務士	1
公認内部監査人	1

※2024年3月末時点の人数（受入出向者及び派遣社員を除く）。試験合格者で未登録の者も含む。

人材関連データ

IRM

研修実施状況データ

項目	概要	役員/管理職 (人)	一般職 (人)	正社員以外 (人)	時間/人
新任役員研修	役員に求められる責任と役割認識	対象者無のため非開催	－	－	－
役員向けESG研修	役員を対象にしたESGに係る知見を 深める研修	6	－	－	1
管理職研修	次世代経営幹部を育成するためのプログラム ラインケア研修	35	－	－	7
	多面評価研修(部長以上)	15	－	－	5
次期管理職研修	マネジメント研修	－	対象者無のため非開催	－	－
次世代ビジネス リーダー研修	リーダーシップ研修	－	対象者無のため非開催	－	－
若手研修	入社4年目研修	－	2	－	17.5
若手研修	入社2年目研修	－	対象者無のため非開催	－	－
指導社員研修	新入社員の指導育成研修	－	対象者無のため非開催	－	－
新入社員研修	社会人基礎研修 (伊藤忠グループ全体研修)	－	対象者無のため非開催	－	－
簿記研修	新入社員向け簿記基礎理解研修	－	対象者無のため非開催	－	－
OA研修	新入社員研修、一部若手社員研修	－	対象者無のため非開催	－	－
コンプライアンス研修	コンプライアンス全般に関する研修 (全役職員に実施。研修とは別に コンプライアンス・テストを実施。)	－	延べ295	－	－
危機管理広報研修	危機発生時のメディア対応スキルを強化する研修	9	1	－	3.5
サステナビリティ研修	役職員の意識向上を目的とした研修	46	40	14	－
ライフプラン研修	50歳以上の社員向けのライフプラン、 キャリアデザイン研修	－	対象者無のため非開催	－	－
カフェテリア式研修	伊藤忠グループで実施される研修。 約200コースから自由選択可能。	－	2	－	－
サブスクリプション型研修	ビジネスに特化、厳選されたプログラムを時間や 場所を問わず学習することができる動画学習プ ラットフォーム。自身の裁量で学ぶことが可能。	全社員対象		－	－
全社オンライン 健康プログラム	オンライン形式で、 ストレッチやヨガを実施。	49	34	16	複数回実施

※すべて2023年度実績

キャリア関連制度

項目	概要	管理職 (人)	一般職 (人)
メンター社員制度	先輩社員によるサポート制度 (会社が費用負担)	－	対象者無のため非開催
キャリア申告制度	希望するキャリアを申告できる制度	－	34
資格取得支援制度	業務遂行能力向上や専門知識の習得を目指し、 資格取得に係る費用を会社が補助する制度	11	6
語学習得支援制度	ビジネスで必要な語学力向上を目的とし、語学教 室にかかる費用を会社が一部補助する制度	2	4

※すべて2023年度実績

GRIスタンダード対照表

GRI内容索引

GRIスタンダード対照表(GRI内容索引)

共通		ページ	見出し
GRI 2: 一般開示事項 2021			
1.組織と報告実務			
2-1	組織の詳細	3	投資法人及び資産運用会社の概要
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	2	本ESGレポートについて
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	2	本ESGレポートについて お問合せ先
2-4	情報の修正・訂正記述	該当無	該当無
2-5	外部保証	該当無	該当無
2.事業活動と労働者			
2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	—	—
2-7	従業員	38	人材主要データ
2-8	従業員以外の労働者	—	—
3.ガバナンス			
2-9	ガバナンスの構造と構成	10	ガバナンス
2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	—	—
2-11	最高ガバナンス機関の議長	10	ガバナンス
2-12	インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	10	ガバナンス
2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の委譲	10	リスク管理
2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	10	ガバナンス
2-15	利益相反	30	不正・腐敗防止
2-16	重大な懸念事項の伝達	30	IRMでの事例
2-17	最高ガバナンス機関の集会的知見	32	BCP対策 危機管理広報研修の実施
2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	—	—
2-19	報酬方針	31	役員報酬等
2-20	報酬の決定プロセス	31	役員報酬等
2-21	年間報酬総額の比率	—	—
4.戦略、方針、実務			
2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	4	トップメッセージ
2-23	方針声明	4 7 23 29	トップメッセージ サステナビリティ方針 人権ポリシー 不正・腐敗防止
2-24	方針声明の実践	10 19	ガバナンス サプライチェーンマネジメント
2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	—	—
2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	30	不正・腐敗防止
2-27	法規制遵守	30	IRMでの事例
2-28	会員資格を持つ団体	3	投資法人及び資産運用会社の概要
5.ステークホルダー・エンゲージメント			
2-29	ステークホルダー・エンゲージメントのアプローチ	28	顧客本位の業務運営に関する 基本方針
2-30	労働協約	—	—
GRI 3: マテリアルな項目 2021			
3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	—	—
3-2	マテリアルな項目のリスト	8	マテリアリティと目標
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	8 37	マテリアリティと目標 環境パフォーマンスデータ

経済		ページ	見出し
GRI 201:経済パフォーマンス 2016			
201-1	創出、分配した直接的経済価値	—	—
201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	10	気候変動への対応
201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	—	—
201-4	政府から受けた資金援助	—	—
GRI 202:地域経済での存在感 2016			
202-1	地域最低賃金に対する標準新人給与の比率(男女別)	—	—
202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	—	—
GRI 203:間接的な経済的インパクト 2016			
203-1	インフラ投資および支援サービス	21	テナント・地域社会貢献への取り組み
203-2	著しい間接的な経済的インパクト	—	—
GRI 204:調達慣行 2016			
204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	—	—
GRI 205:腐敗防止 2016			
205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	30	不正・腐敗防止
205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	39	研修実施状況データ
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	30	IRMでの事例
GRI 206:反競争的行為 2016			
206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	30	IRMでの事例
GRI 207:税金 2019			
207-1	税務へのアプローチ	—	—
207-2	税務ガバナンス、管理、およびリスクマネジメント	—	—
207-3	税務に関連するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	—	—
207-4	国別の報告	—	—
環境		ページ	見出し
GRI 301:原材料 2016			
301-1	使用原材料の重量または体積	—	—
301-2	使用したリサイクル材料	—	—
301-3	再生利用された製品と梱包材	—	—
GRI 302:エネルギー 2016			
302-1	組織内のエネルギー消費量	37	環境パフォーマンスデータ
302-2	組織外のエネルギー消費量	—	—
302-3	エネルギー原単位	37	環境パフォーマンスデータ
302-4	エネルギー消費量の削減	37	環境パフォーマンスデータ
302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	37	環境パフォーマンスデータ
GRI 303:水と排水 2018			
303-1	共有資源としての水との相互作用	—	—
303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	—	—
303-3	取水	37	環境パフォーマンスデータ
303-4	排水	37	環境パフォーマンスデータ
303-5	水消費	37	環境パフォーマンスデータ
GRI 304:生物多様性 2016			
304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業拠点	—	—
304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	—	—
304-3	生息地の保護・復元	—	—
304-4	事業の影響を受ける地域に生息するIUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	—	—

GRIスタンダード対照表(GRI内容索引)

環境	ページ	見出し
GRI 305:大気への排出 2016		
305-1	37	環境パフォーマンスデータ
305-2	37	環境パフォーマンスデータ
305-3	14	環境パフォーマンスデータの実績
305-4	37	環境パフォーマンスデータ
305-5	37	環境パフォーマンスデータ
305-6	—	—
305-7	該当無	該当無
GRI 306:廃棄物 2020		
306-1	—	—
306-2	—	—
306-3	37	環境パフォーマンスデータ
306-4	37	環境パフォーマンスデータ
306-5	—	—
GRI 308:サプライヤーの環境面のアセスメント 2016		
308-1	—	—
308-2	—	—
社会	ページ	見出し
GRI 401:雇用 2016		
401-1	38	人材主要データ
401-2	—	—
401-3	38	働き方、ダイバーシティ
GRI 402:労使関係 2016		
402-1	—	—
GRI 403:労働安全衛生 2018		
403-1	—	—
403-2	—	—
403-3	—	—
403-4	25	衛生委員会の設置
403-5	—	—
403-6	25	ウェルビーイング (健康と快適性への取り組み)
403-7	該当無	該当無
403-8	—	—
403-9	38	従業員の健康と安全
403-10	38	従業員の健康と安全
GRI 404:研修と教育 2016		
404-1	39	研修実施状況データ
404-2	39	研修実施状況データ
404-3	39	キャリア関連制度
GRI 405:ダイバーシティと機会均等 2016		
405-1	38	人材主要データ
405-2	—	—
GRI 406:非差別 2016		
406-1	30	IRMでの事例
GRI 407:結社の自由と団体交渉 2016		
407-1	該当無	該当無
GRI 408:児童労働 2016		
408-1	該当無	該当無

社会	ページ	見出し
GRI 409:強制労働 2016		
409-1	該当無	該当無
GRI 410:保安慣行 2016		
410-1	該当無	該当無
GRI 411:先住民族の権利 2016		
411-1	該当無	該当無
GRI 413:地域コミュニティ 2016		
413-1	21	テナント・地域社会貢献への取り組み
413-2	該当無	該当無
GRI 414:サプライヤーの社会面のアセスメント 2016		
414-1	—	—
414-2	—	—
GRI 415:公共政策 2016		
415-1	30	IRMでの事例
GRI 416:顧客の安全衛生 2016		
416-1	該当無	該当無
416-2	該当無	該当無
GRI 417:マーケティングとラベリング 2016		
417-1	該当無	該当無
417-2	該当無	該当無
417-3	30	IRMでの事例
GRI 418:顧客プライバシー 2016		
418-1	35	IRMでの事例