グローバル・ワン不動産投資法人

ESG Report

発行2022年6月30日

グローバル・ワン不動産投資法人

目次

編集方針 2

はじめに

トップメッセージ 3
GORの概要・沿革 4
GORの特徴 4
GARの概要 5

ESG方針・推進体制

ESG方針 6
ESG推進体制 7
マテリアリティ 8
外部認証 10
イニシアティブ 14

環境への取組み

気候変動への取組み（TCFD等） 16
環境負荷低減への取組み 23
環境パフォーマンス実績（第三者保証） 26

社会への取組み

トピック：健康・安全・快適性への取組み（新型コロナウイルス対策） 28
顧客満足度向上への取組み 29
人財育成への取組み 31
地域コミュニティとの連携 34
災害等からの復旧力（レジリエンス） 35

ガバナンスへの取組み

GORのコーポレートガバナンス 39
GARによるセイムボート出資 42
資産取得等の運用に関する意思決定ルール 42
利益相反の排除 42

グリーンファイナンス

グリーンファイナンス・フレームワーク 43
グリーンファイナンスの状況 45

情報開示方針・GRIスタンダード対照表

情報開示方針 46
報告範囲・期間 46
報告サイクル 46
GRIスタンダード対照表 47

編集方針

近時、ESGへの関心は急速に高まっており、その重要性は一層増しています。グローバル・ワン不動産投資法人（以下、「GOR」といいます。）とGORの資産運用会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下、「GAR」といいます。）は、中長期的な投資主価値の最大化に向け、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に対する取組みを推進しています。本レポートは、GORとGARが行っているESGへの考え方と取組みについて、投資家をはじめとする様々なステークホルダーに対しご報告することを目的として発行しました。

本レポートの報告対象範囲

GOR、GAR

報告対象期間

2021年4月1日～2022年3月31日の1年度を基本としていますが、
それ以外の年度に関する内容も記載しています。

更新頻度

年1回発行

参考にしたガイドラインなど	本レポートに関するお問い合わせ先
GRI（Global Reporting Initiative）スタンダード	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 〒102-0083 東京都千代田区麹町四丁目1番地 電話：　03-3262-1494 URL：　https://www.go-reit.co.jp/ja/contact/

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しています。

「GOR」	グローバル・ワン不動産投資法人
「GAR」	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
「大手町」	大手町ファーストスクエア
「平河町」	平河町森タワー
「南青山」	楽天クリムゾンハウス青山
「仙石山」	アークヒルズ 仙石山森タワー
「錦糸町」	アルカセントラル

「豊洲」	豊洲プライムスクエア
「品川」	品川シーサイドウエストタワー
「横浜」	横浜プラザビル
「さいたま」	明治安田生命さいたま新都心ビル
「御堂筋」	明治安田生命大阪御堂筋ビル
「淀屋橋」	淀屋橋フレックスタワー

数値は別途注記する場合を除き、金額については切捨て、割合・年数・駅徒歩分・面積については四捨五入して記載しています。

はじめに

トップメッセージ

ESGという言葉は、2006年に国連が提唱した「責任投資原則」（PRI）において初めて公式に知られるようになり、その後2015年のパリ協定採択を経て、企業のESGへの取組みに対する要請は年々高まっています。

GORとGARは、企業の社会的責任を果たしていくためにも、ESGへの取組みを通じた持続可能な社会の実現を経営の重要課題と位置付け、2019年3月にGARにおいて「ESG方針」を制定しました。

ESGへの配慮が環境問題や社会的課題の解決・改善、中長期的な顧客の利益の最大化に資するとの考えのもと、ESGの視点を事業全体に組み込み、ESGへの取組みを積極的に推進しています。

近年、年金基金など超長期で資産を運用する機関投資家を中心に、企業経営のサスティナビリティを評価するという概念が普及し、従来の財務情報だけでなく、ESG要素も考慮したESG投資が注目されています。

GSIA*1が隔年で発表している世界のESG投資残高は、2020年には35兆3千億ドルとなり、2018年対比で15%増加、2016年対比では55%増加しています。また、日本においても2015年にGPIF*2がPRIへ署名したことをきっかけにESG投資は急速に広がっています。

こうした世界的なESG投資の潮流やESG情報に代表される非財務情報の重要性の高まりを踏まえ、投資家の皆様をはじめステークホルダーの皆様に、GORとGARが行っているESGへの取組みをご理解いただくことを目的として、今般GOR初のESGレポートを発行することとしました。

ESGへの取組みは加速度的に進展しており、GORとGARにおいても、引き続き保有資産の環境・省エネルギー対策や多様な社会的要請に配慮した取組みを推進するとともに、ESGに関する適切な情報開示やステークホルダーの皆様との対話を通じて、持続可能な環境・社会の実現に貢献して参ります。

＊1：世界持続可能投資連合　＊2：年金積立金管理運用独立行政法人

グローバル・ワン不動産投資法人
執行役員 **内田 昭雄**

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
代表取締役社長 **山内 和紀**

GORの概要・沿革

投資法人名	グローバル・ワン不動産投資法人
代表者	執行役員　内田 昭雄
本店所在地	東京都千代田区麹町四丁目1番地
上場日	2003年9月25日 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 銘柄コード：8958
決算期	毎年3月末日および9月末日
事務連絡先	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 電話番号 03-3262-1494

2003年4月4日	設立企画人（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）による投資信託および投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第69条に基づく設立に係る届出
2003年4月16日	投信法第166条に基づく設立の登記、GORの成立
2003年4月25日	投信法第188条に基づく登録の申請
2003年5月28日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第20号）
2003年9月25日	株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場

GORの特徴

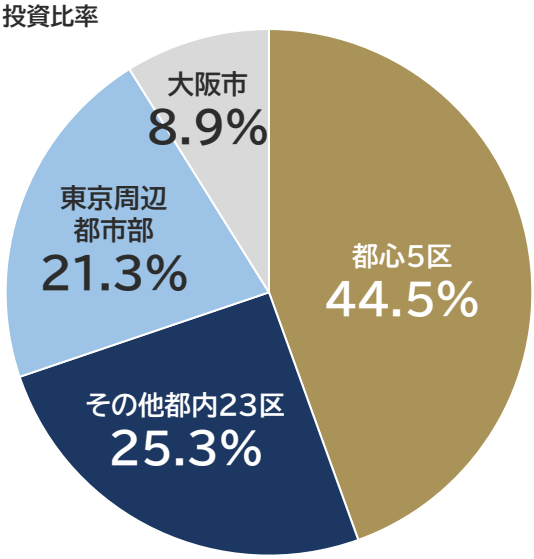
都心を中心に優良大型オフィスビルに厳選投資

金融系スポンサーが支える安定的財務基盤

長期にわたる運用実績

2003年9月に8番目のJリートとして東京証券取引所に上場

投資比率

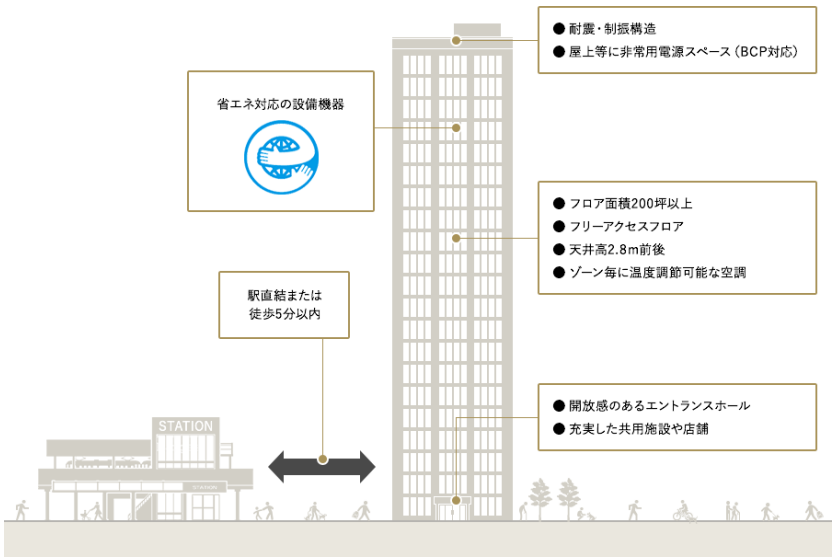


取得価格の総額

11物件1,911億円

＊「投資比率」は、取得価格の総額に対する当該不動産関連資産の取得価格の比率をいいます。

優良大型オフィスビルのイメージ



＊GORが考える優良大型オフィスビルの典型的なイメージを図示したもので、GORの保有物件がこれらの特徴すべてを有するわけではありません。

GARの概要

名称	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区麹町四丁目1番地
電話番号	03-3262-1471(代表)
代表者	代表取締役社長　山内 和紀
設立	2002年7月1日
資本金	4億円
主要株主	明治安田生命保険相互会社 株式会社三菱UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 近鉄グループホールディングス株式会社 森ビル株式会社
許認可等	宅地建物取引業 免許　東京都知事(4)第81031号 取引一任代理等 認可　国土交通大臣認可第16号 金融商品取引業 登録　関東財務局長(金商)第322号 「投資運用業」 「投資助言・代理業」 「第二種金融商品取引業」 不動産特定共同事業 許可　金融庁長官・国土交通大臣第112号
加入協会	一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人不動産証券化協会

ESG方針・推進体制

GARは、不動産におけるESGへの配慮が、中長期的な顧客の利益の最大化に資するものと考え、下記の「ESG方針（2019年3月制定）」に沿って、ESGの視点を事業全体に組み込んでいきます。

GARは、GORの利益の最大化に向け、今後もESGに関する取組みを推進してまいります。

ESG方針

1. 気候変動への対応

不動産における省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの活用により、気候変動の軽減に寄与し、また、気候変動に対する適応に関する配慮によって、より安全で市場競争力の高い不動産の提供を目指します。

2. 利用者の健康・快適性への配慮

不動産の室内外の環境の向上や共用施設の充実等により、テナントや利用者の健康・快適性を増進して不動産の付加価値を高めます。

3. 人財の育成

役職員一人ひとりが財産であり、多様な人財がその能力を十分に発揮し活躍することが企業価値の継続的向上に必要であると認識しています。そのため、役職員の健康増進を目指すとともに、人事制度や教育・研修を通じて人財育成に取り組みます。

4. ESGに関する啓発活動

ESGの様々な論点について、役職員のみならず、顧客の保有物件に係るテナントやサプライヤーへの啓発に努め、当会社およびテナントの競争力向上に資するとともに持続可能な社会の実現への貢献を目指します。

5. ESG情報の発信

ESGに関する推進体制、戦略、実績等を積極的に開示し、また外部評価の活用等により情報の客観性の担保に努めます。

6. 利益相反の排除とコンプライアンスの徹底

顧客の利益を守るため、利益相反を厳格に排除するとともに、広くステークホルダーからの信頼を得ることを目指し、法令や社内規程等の遵守を徹底します。

ESG推進体制

GARは、ESG方針に基づき、GORの取組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備しています。

ESG推進協議会を設置し、ESGの各種ポリシーおよび各種ポリシーに関連する年間目標、各種施策、情報開示等の内容について協議を行います。

ESGに係る最高責任者は代表取締役社長とします。最高責任者は、ESG推進に係る体制の整備、各種ポリシー、各種ポリシーに関連する年間目標設定およびそれに基づく各種施策を統括します。

ESGに係る執行責任者は、投信運用部または投信業務部を担当する執行役員、投信運用部長および投信業務部長とします。執行責任者は、最高責任者の統括の下、ESG推進に係る体制整備や各種ポリシーおよび各種ポリシーに関連する年間目標設定と、それに基づく各種施策を立案し、最高責任者の決定に従い実行します。

ESG推進協議会（3か月に1回以上の開催）

構成メンバー	①代表取締役社長【最高責任者】 ②投信運用部または投信業務部を担当する執行役員、投信運用部長、投信業務部長【執行責任者】 ③コンプライアンス室を担当する執行役員、コンプライアンス室長、コンプライアンスオフィサー ④企画総務部を担当する執行役員、企画総務部長 ⑤企画総務部担当部長（ESG推進）【事務局】 ⑥調査部を担当する執行役員、調査部長 ⑦調査部担当部長（プロパティ・マネジメント） ⑧必要に応じて指名した役職員
議題内容	①ESG推進に係る体制整備と取組み実施項目の設定 ②ESG各種ポリシーに関連する年間数値目標設定と進捗管理 （省エネルギー、温室効果ガス（GHG）排出削減、節水、廃棄物等のポリシー） ③上記年間目標に基づく各種施策の実行状況管理と見直し ④上記項目に関する情報開示方法の提案 ⑤環境管理システム（EMS）の運用、取り纏め

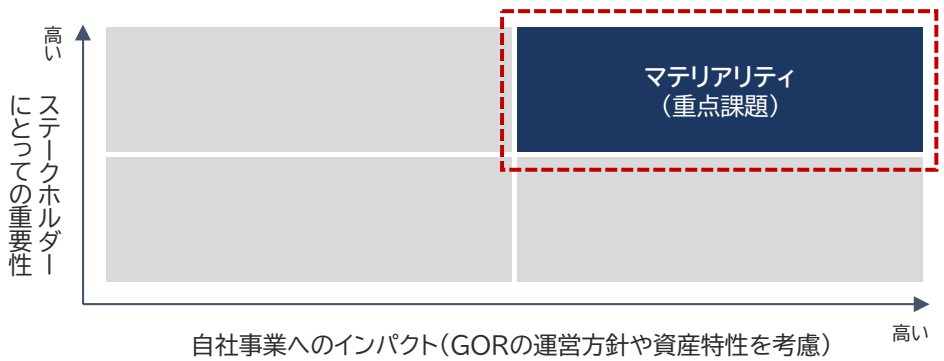
マテリアリティ

マテリアリティの選定

GORとGARは、ESGの取組みを推進するにあたり、下記に列挙した項目の中から重点的に取り組むべき課題をマテリアリティ（重点課題）として選定し、優先的に対処することを目的としています。
これらのマテリアリティの選定にあたっては、GORの運営方針や資産特性を考慮した「自社事業へのインパクト」と、不動産セクターのESG評価やGRIスタンダード、関連するSDGs等で認識される課題などを参考とした「ステークホルダーにとっての重要性」の二つの軸で検討を実施し、そのうえで、GARのESG推進協議会が外部専門家（CSRデザイン環境投資顧問株式会社）の意見を踏まえて抽出しました。

抽出されたESGの課題

	ESG関連の抽出された課題	重点取組課題
Environment（環境）	環境関連認証のポートフォリオ内カバー率の向上	○
	気候変動への適応（エネルギー消費量・温室効果ガス（GHG）の管理・削減および再生可能エネルギーの活用）	○
	水消費量の管理・削減	○
	廃棄物管理およびリサイクル率の向上	○
	テナントとの環境配慮における協働	○
	生物多様性への配慮	
Social（社会）	テナント（入居者）の満足度向上	○
	従業員パフォーマンスの向上とキャリア開発（従業員満足度調査、各種研修制度・福利厚生の充実）	○
	各種休暇制度の整備・拡充（産休、育休、時差出勤等）	
	従業員の健康と快適性への配慮	
	地域コミュニティへの貢献（テナントの健康と快適性への配慮）	
	災害等からの復旧力（レジリエンス）	
Governance（ガバナンス）	利益相反防止への取組み	○
	腐敗防止	○
	コンプライアンス・リスク管理の徹底	○
	投資家等への積極的情報開示の推進	○
	内部通報制度	
	情報セキュリティの強化	



選定したマテリアリティとSDGsの関連性

	重点課題	行動計画・目標	KPI
E	環境関連認証の取得	• DBJグリーンビルディング認証、CASBEE不動産、BELS等の外部認証カバー率の向上 【2030年度までにカバー率100%】	ポートフォリオ内カバー率
	テナントとの協働	• グリーンリース契約締結の推進 • テナント向け環境配慮の意識醸成	全契約内実施率
	気候変動への適応 (エネルギー消費量等の管理・削減)	• エネルギー消費量の削減 消費原単位【平均△1%/年、△5%/5年】 • 温室効果ガス(GHG)の削減 排出原単位【2030年度:35%削減 2050年度:カーボンニュートラル】 • 水使用量の削減 消費原単位【平均△0.2%/年、△1%/5年】 • 廃棄物のリサイクル率の向上 リサイクル率【平均+0.1%/年、+1%/10年】 *削減目標の数値はすべて2018年度対比	エネルギー消費原単位 温室効果ガス(GHG)排出原単位* 水消費原単位 廃棄物のリサイクル率 再生可能エネルギー発電量 *エネルギー由来のCO_2排出原単位に限定
	関連するSDGs目標とターゲット 	7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 11.6 2030年までに、大気の質および一般ならびにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。 12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用(リユース)により廃棄物の排出量を大幅に削減する。 13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性(レジリエンス)および適応の能力を強化する。	
S	従業員パフォーマンスの向上とキャリア開発	・福利厚生の充実 ・従業員満足度調査の実施 ・各種研修制度の新設および資格取得支援の拡充	従業員満足度調査の実施率、回答率 研修時間数 資格保持者の割合
	ステークホルダーエンゲージメント	・テナント満足度調査の実施による顧客満足度向上 ・地域コミュニティへの貢献	テナント満足度調査の実施率
	関連するSDGs目標とターゲット 	3.9 2030年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質および土壌の汚染による死亡および疾病の件数を大幅に減少させる。 4.7 2030年までに、持続可能な開発のための教育および持続可能なライフスタイル、人権、男女の平等、平和および非暴力的文化の推進、グローバル・シチズンシップ、文化多様性と文化の持続可能な開発への貢献の理解の教育を通して、全ての学習者が、持続可能な開発を促進するために必要な知識および技能を習得できるようにする。 8.5 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性および女性の、完全かつ生産的な雇用および働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一労働同一賃金を達成する。 12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	・法令等の遵守状況の確認 ・利益相反の排除等の枠組みを通じた適切なリスク管理	コンプライアンス研修受講率 リスク評価実施回数/年 内部監査実施回数/年
	腐敗防止	・反社会的勢力との関係遮断 ・マネー・ローンダリングおよびテロ資金供与リスクの排除	
	積極的情報開示の推進	・ステークホルダーに対し、開示資料等を通じてESGに関する情報の拡充を図り、更なる積極的情報開示を推進	
	関連するSDGs目標とターゲット 	16.5 あらゆる形態の汚職や贈賄を大幅に減少させる。 16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。	

外部認証

GRESBリアルエステイト評価

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価とそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在140機関を超え、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。

2021年GRESBリアルエステイト評価において、GORは、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで5スターを取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を3年連続で獲得しました。

ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を2年連続で取得しました。

GRESB ★★★★★ 2021

GRESB Public Disclosure 2021

環境認証取得物件数とポートフォリオ内比率

2022年3月31日現在

	棟数	床面積合計（㎡）*2	ポートフォリオ内比率
環境認証取得ビル*1	9	116,281.20	88.2%
CASBEE不動産評価認証	7	86,127.71	65.3%
DBJグリーンビルディング認証	4	43,941.82	33.3%
BELS評価	1	14,148.34	10.7%

*1:1棟で複数の評価・認証を受けている物件は1棟としてカウントしています。
*2:床面積はGORの所有持分である総賃貸可能面積を表示しています。

CASBEE-不動産

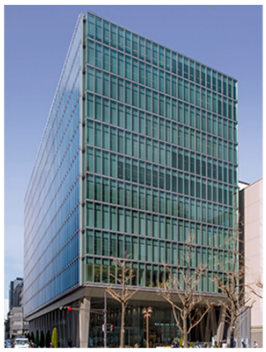
CASBEE-不動産（旧称：CASBEE不動産マーケット普及版）は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用して頂くことを目的として開発されたものであり、不動産の開発や取引に携わる方にCASBEEを活用して頂けるよう、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されています。

BREEAM・LEED等との読み替え可能性を高めるために評価項目は厳選され、また、加算方式による評価を行いますが、点数に応じて「S」「A」「B+」「B」の4段階のランク評価と★の数を表示しています。

★★★★★

Sランク

明治安田生命
さいたま新都心ビル



明治安田生命
大阪御堂筋ビル

アルカセントラル

横浜プラザビル

品川シーサイド
ウエストタワー

平河町森タワー

アークヒルズ 仙石山
森タワー

DBJ Green Building認証

環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)の評価を通じ、事業者と金融機関・投資家の架け橋となることを目的に2011年4月に日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。

建物の環境性能に加え、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を通じて、既存ビルのESGへの取組みを支援するものです。

認証における評価ランクとしては、「★★★★★」、「★★★★」、「★★★」、「★★」および「★」の5段階があります。

★★★★★

国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

DBJ Green Building 2020

平河町森タワー

DBJ Green Building 2020

アークヒルズ 仙石山森タワー

★★★★

極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

DBJ Green Building 2019

豊洲プライムスクエア

★★★

非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

DBJ Green Building 2021

楽天クリムゾンハウス青山

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）評価

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）とは、国土交通省において制定されたガイドラインに基づき、第三者評価機関が非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。

横浜プラザビル

JHEP認証［アークヒルズ 仙石山森タワー］

JHEPは、1980年代に米国内務省により開発された、ハビタット（野生生物の生息地）の観点から自然環境を定量的に評価する手法、ハビタット評価認証（HEP：Habitat Evaluation Procedure）の環境評価手法をもとに、日本生態系協会が日本において企業等の取組みを評価できるよう改良を加えて新たに構築したものです。生物多様性の保全や回復に資する取組みを客観的に定量評価し、ランク付けした認証を行うことで、効果的な取組みを普及させることを目的としています。

生物多様性に配慮した緑化の実現により日本で初めてAAAの認証を取得しました。
（認証日 2012年9月15日　更新日 2017年9月15日）

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

GORは、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社（MURC）による「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」において、最高評価の「Sランク」を取得しました。

MUFG
三菱UFJリサーチ&コンサルティング

MUFG J-REIT向けESG評価 評定書

グローバル・ワン不動産投資法人　様
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社　様

貴社は、弊社における「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」において、以下のESG評価を取得いたしました。

ESG評価	Sランク
評定認証番号	MUFG_J-REIT_ESG19003
有効期限	2023年3月15日 ＊初回評定日：2020年3月16日

貴社のESGの取組は、弊社ESG評価における「業界をリードするESG経営」のSランクとなります。

なお、本ESG評価の評定項目については、弊社のESG経営コンサルティングに関するノウハウをもとに、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社日本格付研究所とともに協議のうえ、策定しております。

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
代表取締役　村林　聡

- 本評価制度は、第三者として株式会社日本格付研究所からのサポートを得ており、高い客観性を有します。
- 本評価制度の活用により、ESGに関する課題の明確化が図れるほか、株式会社三菱UFJ銀行から「J-REIT向けESG評価ローン」としての融資を受けることが可能になります。
- 本評価制度の詳細については、MURC運営サイト（https://www.murc.jp/sp/1810/j-reit/index.html）をご参照ください。

イニシアティブ

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）

GARは、2021年5月に気候変動に関する情報開示を求めるイニシアティブ、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」*へ加入しました。

＊TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する場として設立されました。

21世紀金融行動原則

- 「21世紀金融行動原則」とは、持続可能な社会形成のために金融機関に対して求められる行動に関する原則です。
- この原則は、環境省が事務局となり、金融持株会社、銀行、信託銀行、協同組合金融機関、証券会社、保険会社、資産運用会社を含む幅広いメンバーが関わる形で2011年10月に策定されたもので、署名金融機関は、自らの業務内容を踏まえ可能な限り7つの原則に基づく取組みを実践することが求められます。
- GARは、21世紀金融行動原則の基本的な考え方に賛同し、2020年3月に署名機関となりました。

【7つの原則】

原則1　自らが果たすべき責任と役割を認識し、予防的アプローチの視点も踏まえ、それぞれの事業を通じ持続可能な社会の形成に向けた最善の取組みを推進する。

原則2　環境産業に代表される「持続可能な社会の形成に寄与する産業」の発展と競争力の向上に資する金融商品・サービスの開発・提供を通じ、持続可能なグローバル社会の形成に貢献する。

原則3　地域の振興と持続可能性の向上の視点に立ち、中小企業などの環境配慮や市民の環境意識の向上、災害への備えやコミュニティ活動をサポートする。

原則4　持続可能な社会の形成には、多様なステークホルダーが連携することが重要と認識し、かかる取組みに自ら参画するだけでなく主体的な役割を担うよう努める。

原則5　環境関連法規の遵守にとどまらず、省資源・省エネルギー等の環境負荷の軽減に積極的に取り組み、サプライヤーにも働き掛けるように努める。

原則6　社会の持続可能性を高める活動が経営的な課題であると認識するとともに、取組みの情報開示に努める。

原則7　上記の取組みを日常業務において積極的に実践するために、環境や社会の問題に対する自社の役職員の意識向上を図る。

TOKYO働き方改革宣言

GARは、長時間労働の削減および年次有給休暇の取得促進を推進することにより、社員のワーク・ライフ・バランスの向上が実現するよう働き方改革について全社的に取り組むために、「働き方改革宣言書」を東京都に提出し、2020年12月に「TOKYO働き方改革宣言企業」として東京都知事の承認を受けました。

今後も引き続き、時差出勤およびテレワークを活用して多様な働き方を推進することにより業務の効率化を図るとともに、従業員が意欲と能力を十分発揮して生産性を高められるような作業環境を構築し、生活と仕事の調和のとれた働き方の実現に積極的に取り組んでいきます。

02K5219

Tokyo 働き方改革宣言

長時間労働の削減及び年次有給休暇の取得促進を推進することにより、社員のワーク・ライフ・バランスの向上が実現するよう、働き方改革について全社的に取り組みます。

令和2年12月17日
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

目 標
働き方の改善
1か月あたりの平均法定外労働時間数を4時間（1週間あたり1時間）削減することを目指します。

休み方の改善
年次有給休暇を積極的に取得する意識を高め、年次有給休暇の平均取得率の10%向上を目指します。

取 組 内 容
働き方の改善
・新規採用社員を教育・育成するとともに業務内容の見直しを図ることにより、特定の部署や社員に長時間労働が偏らないようにします。
・時差出勤及びテレワークを活用して多様な働き方を推進することにより、業務の効率化を図り生産性を高めます。

休み方の改善
・年次有給休暇の取得が低い社員に対して、企画総務部がアラーム通知を行い年次有給休暇の取得を促す対応を強化します。
・企画総務部が各部署長に対して部下の年次有給休暇の取得状況を定期的に通知することにより、年次有給休暇に対する部署長の意識を高めます。

東京都

環境への取組み

気候変動への取組み（TCFD等）

気候変動に対するGORとGARの認識

2015年に採択されたパリ協定は、2020年以降の地球温暖化対策の国際的な枠組みとなる包括的な協定です。同協定では、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）が提出する評価報告書等に基づき、世界の平均気温上昇を産業革命前と比較して、2℃より十分低く保つとともに、1.5℃に抑える努力の継続を目的とし、気候変動に対応するための適応策の強化や、必要な資金・技術などの支援を強化する仕組みが規定されました。
その後IPCCは、パリ協定が目指す目的達成のためには、21世紀半ばまでに世界全体の温室効果ガス（GHG）排出量を実質的にゼロにすること、つまり「脱炭素化」が必要であると科学的根拠に基づき指摘し、それに賛同する各国や団体が「脱炭素化」を長期目標として定めました。
なお、IPCCの1.5℃特別報告書（2018年発表）では、当時すでに世界の平均気温は、産業革命前に比べて、人間活動によって約1℃上昇しており、当時の水準の経済活動が続く場合、早ければ2030年には1.5℃、2050年には4℃程度の気温上昇が見込まれる、と科学的に結論づけられています。

GARは、気候変動が自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、両社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題であると認識し、2022年度からは、マテリアリティの行動計画のひとつである、温室効果ガス（GHG）削減のKPIとして中長期削減目標（2030年時点・2050年時点）を新たに設定しました。
これらの認識のもと、GARは、GORが保有するポートフォリオの気候変動へのレジリエンス向上を目指すとともに、気候変動がもたらすリスクと機会を識別し、両社の経営とGORの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ています。

なお、GARはJ-REIT（GOR）運用業務以外にも私募ファンド運用業務および不動産の投資助言業務を行っていますが、それぞれの投資家の特性を考慮し、当面の間は当取組みに関してはJ-REIT運用業務のみに限定しています。

TCFD賛同表明(およびTCFDコンソーシアムへの参加)

GARは、気候関連課題への取組み方針と体制の明確化、および取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年5月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を新たに制定し、それに伴いTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明しました。また、同時に国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」にも加入しました。

TCFDとは、G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会(FSB)が設立した国際イニシアティブです。
TCFDでは、気候変動によるリスクと機会がビジネスへもたらす影響について、金融機関や企業がどのように投資家を含むステークホルダーに情報を開示していくか、そのあり方を議論し、提言を公表しています。
また、TCFDコンソーシアムは、TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する場として設立された組織です。

GORとGARは、気候変動が事業に与える環境課題が中長期的なリスクであると同時に機会にもなり得ることから、気候変動に関する情報開示が重要であると認識しています。したがって、TCFD提言に沿った気候変動に関するリスクと機会を特定・分析したうえで、それらの内容を開示し、事業活動による気候変動への影響を緩和すること、および事業活動を気候変動に適応させることを考慮した取組みを推進していきます。

ガバナンス

GARは、ESG方針に基づく取組みを継続的かつ組織的に推進するために、「ESG推進協議会」を設置し、ESGに関する重要課題の1つである気候変動への対応等を協議しています。
本協議会は、GARの代表取締役社長を最高責任者とし、関連する各部の管掌役員と部長を中心としたメンバーで構成されています。原則として年4回以上開催され、ESGに関する方針・目標・活動計画や重要事項の協議のほか、ESGに係る進捗確認・評価分析等についての情報共有を行っています。

また、気候変動への対応を含むESGに関する活動報告や今後の計画については、年1回GARの取締役会において取組み実施状況を報告し、GORの役員会にもESG関連予算や取組みについて原則年3回の報告を行っています。このような体制のもと、気候関連課題への取組みはGARの取締役会やGORの役員会による監督がなされています。

戦略

GORは、IEA・IPCCなどの国際機関が作成した将来の気温上昇に沿ったシナリオを情報源としてリスク分析を行ない、事業へのインパクトや対応策について都度検討を行っています。

	気温上昇1.5℃シナリオ	気温上昇4℃シナリオ
移行リスク	IEA*1　NZE2050	IEA　SPS
物理的リスク	IPCC*2　RCP4.5	IPCC　RCP8.5

*1:「国際エネルギー機関」　*2:「気候変動に関する政府間パネル」

・移行リスクとは
低炭素・脱炭素経済への移行に伴うリスクを意味し、政策・規制・技術の進歩や企業に対するレピュテーションを通じて資産に影響を与えるリスクをいいます。

・物理的リスクとは
気候変動の進行により保有資産が物理的な損害を受けるリスクを意味し、急性リスクと慢性リスクに分類されます。急性リスクとは、深刻なハリケーン・洪水・森林火災等の個別の気象事象による災害をいい、慢性リスクとは、長期的な気候パターンの変化による海面上昇・猛暑日数の増加・給水量の減少等をいいます。

■ 将来の気温上昇に沿ったシナリオ分析

・気温上昇4℃シナリオで想定した世界観（移行リスク：IEA　SPS、物理的リスク：IPCC　RCP8.5）

4℃シナリオとは
現行の気候変動対策にあまり進展がなく、石油や石炭に依存した経済活動が続くならば、21世紀末には平均気温が4℃前後上昇する世界を想定したシナリオです。気温上昇が顕著なことから大雨や台風の激甚化、海面上昇による様々な被害が想定され、物理的リスクが高くなる一方で、法規制は現行の制度からあまり変化はないため、移行リスクは低く抑えられます。

IPCC RCP8.5をもとにした予測（21世紀末）

気候変化による影響	1986～2005年比
年平均気温上昇	+2.6 ～ +4.8℃
海面水位上昇	+0.45 ～ +0.82m

出典：IPCC AR5 WG I SPM

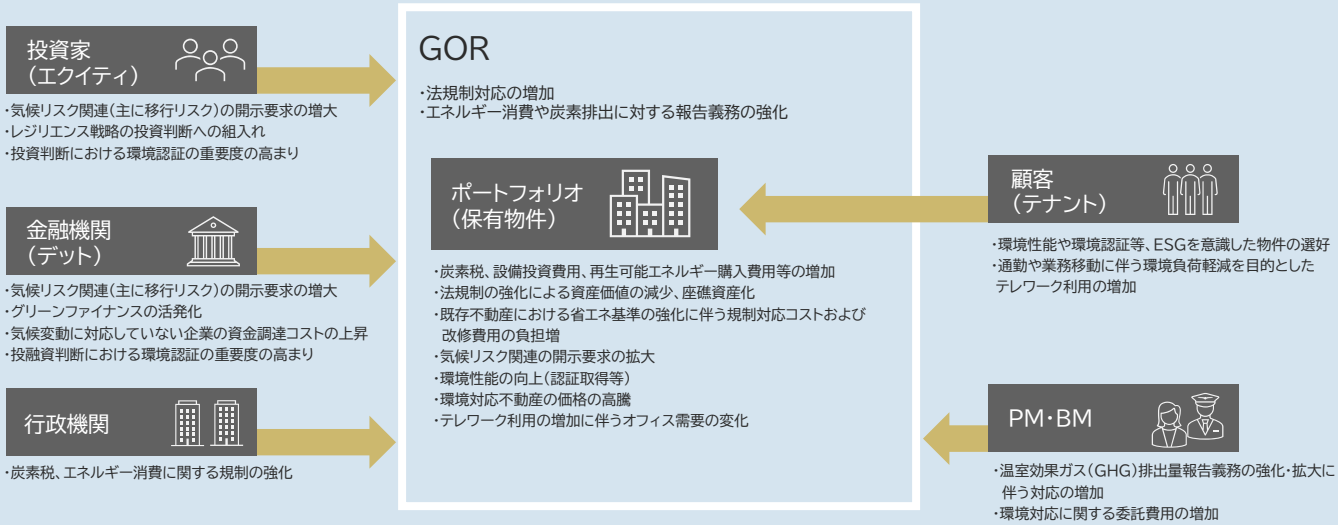
・気温上昇1.5℃シナリオで想定した世界観（移行リスク：IEA　NZE2050、物理的リスク：IPCC　RCP4.5）

1.5℃シナリオとは
世界の気温上昇を1.5℃に抑えるには、主要な温室効果ガスである二酸化炭素（CO_2）の世界全体の排出量を2030年に2010年比で45%減らし、2050年には、森林などの吸収分や技術で回収する分などを差し引いて「実質ゼロ」にする必要があるとされています。この目標を実現するためには、様々な低炭素の技術革新（イノベーション）が前提とされており、再生エネルギーや原子力、水素、蓄電池などを最大限活用するとともに、火力発電についてはCO_2を分離・回収し、貯留する技術（CCS）や有効利用する技術に加え、国内における厳しい法規制や税制の導入が必須と考えられています。4℃シナリオに比べ、気温の上昇が抑えられる分、物理的リスクは限定的ですが、低炭素化に向けた社会構造の変化が大きくなることが予想されており、移行リスクは高くなります。

IPCC RCP4.5をもとにした予測（21世紀末）

気候変化による影響	1986～2005年比
年平均気温上昇	+1.1 ～ +2.6℃
海面水位上昇	+0.32 ～ +0.63m

出典：IPCC AR5 WG I SPM



■ 気候変動に関する定性評価（リスクと機会・財務的影響・対応策）

分類		不動産運用におけるリスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4℃シナリオ下での財務的影響		1.5℃シナリオ下での財務的影響		対応策
					中期	長期	中期	長期	
移行リスクと機会	政策と法	炭素税の導入と温室効果ガス（GHG）排出への規制強化	税負担・規制対応コストの増加	リスク	小	小	中	中	・温室効果ガス（GHG）排出目標と実績の適切な管理と開示 ・再生可能エネルギーの調達 ・省エネ改修工事の実施 ・環境認証の取得率向上 ・環境性能の優れた物件との資産入替
		既存不動産の省エネ基準の強化	省エネ改修等・規制対応コストの増加	リスク	小	小	小	中	
		法規制に適合した物件の競争力向上	賃料収入の増加、法規制対応コスト抑制、エネルギー効率改善による水光熱費の抑制	機会	小	小	中	大	
	テクノロジー	再エネや省エネ技術の進展・普及による既存保有物件の相対的な性能低下	先進的技術導入コストの増加	リスク	小	中	中	中	・先進的技術やサービスに関する情報収集と導入 ・ZEB（Net Zero Energy Building）物件の取得
			省エネ性能向上に伴う水光熱費の削減	機会	小	小	中	中	
	市場・評判	物件の環境性能による資産価値の変動	NAVや鑑定評価額の変動	リスク	小	小	小	小	・「政策と法」と同様の対応 ・ESG要素を考慮した鑑定評価の動向に関する情報収集
				機会	小	中	中	大	
		投資家（エクイティ）・金融機関（デット）のESG投融資への取組み強化	資金調達条件の改善・悪化	リスク	小	小	小	小	・「政策と法」と同様の対応 ・適切な情報開示、対話の強化 ・GRESB評価の維持向上 ・グリーンボンド等のグリーンファイナンスの活用
				機会	小	小	中	中	
		テナントの省エネやカーボンニュートラル、レジリエンスに対するニーズの変化	稼働率や賃料収入の変動	リスク	小	小	中	大	・テナント満足度調査を踏まえたPDCAサイクルの実践 ・環境認証取得
				機会	小	小	中	大	
物理的リスクと機会	急性	風水害の激甚化による物件への被害	修繕費・保険料の増加	リスク	小	中	小	小	・ハザードマップによるリスクの把握 ・デューデリジェンスプロセスにおけるリスク評価の高度化 ・BCP（事業継続性）対策の充実（ハード・ソフト両面での対策）
			営業機会の損失	リスク	小	中	小	小	
		集中豪雨・台風による浸水被害（物件の稼働停止）	テナント退去による収益の減少	リスク	小	中	小	小	
	慢性	海面上昇による物件への浸水被害	浸水被害への対策コストの増加	リスク	小	中	小	小	・ハザードマップによるリスクの把握 ・デューデリジェンスプロセスにおけるリスク評価の高度化
		平均気温の上昇による空調負荷の増加	光熱費・空調機器メンテナンス費用・修繕費の増加	リスク	小	小	小	小	・高効率な空調設備の導入と適切な空調制御 ・設備点検の強化 ・テナントとの省エネ活動の推進

上記対応策に取り組むことで、気候変動に係る移行リスクと物理的リスクを極小化し、GORのポートフォリオが得られる機会を最大化できるよう努めていきます。

リスク管理

GARでは、GORの気候変動に係る移行リスクと物理的リスクについて、前項の「戦略」に記載している「気候変動に関する定性評価(リスクと機会・財務的影響・対応策)」の中で限定列挙しており、各項目の妥当性についてESG推進協議会にて協議し、検証しています(原則年1回)。また、これらをESGに関連したリスク全般の中でも重要な項目として位置付け、管理・モニタリングを実施し(原則年1回)、状況に応じて適宜項目の見直しも行う予定です。
とりわけ、温室効果ガス(GHG)排出量の削減については、目標達成に向けた省エネ施策等の実施状況と削減数値の進捗状況をモニタリングし、必要に応じて目標の見直しや追加施策の実施を検討します。また、今後予想される自然災害の激甚化(豪雨による洪水・台風・海面上昇等)に対応するため、保有物件のレジリエンス向上策についても並行して検討を行っていきます。

指標と目標

世界的な気候変動リスクへ対応するため、温室効果ガス(GHG)排出量削減の中長期目標を新たに設定し、気候関連の取組みをモニタリングしていきます。また、モニタリングする指標・KPIはESG推進協議会にてその必要性に応じて更なる追加を検討していきます。

【中期目標】
2030年度のエネルギー由来による温室効果ガス(GHG)排出原単位*削減目標△35%(2018年度比)
【長期目標】
2050年度までにカーボンニュートラルの達成を目指す

*エネルギー由来のCO_2排出原単位に限定。

TCFD対照表

	TCFDが推奨する開示項目と内容	本レポートにおける開示箇所
ガバナンス	**気候関連のリスクと機会に係る組織のガバナンス**	
	a) 気候関連のリスクと機会についての、取締役会による監督体制	P.18「ガバナンス」
	b) 気候関連のリスクと機会を評価・管理する上での経営者の役割	P.18「ガバナンス」、P.7「ESG推進体制」
戦略	**気候関連のリスクと機会が組織のビジネス・戦略・財務計画に及ぼす実際の影響と潜在的な影響**	
	a) 識別した、短期・中期・長期の気候関連のリスクと機会	P.20「戦略(気候変動に関する定性評価)」
	b) 気候関連のリスクと機会が組織のビジネス・戦略・財務計画に及ぼす影響	P.20「戦略(気候変動に関する定性評価)」
	c) 2℃以下シナリオを含む、さまざまな気候関連シナリオに基づく検討を踏まえた組織の戦略のレジリエンス	P.19「戦略(将来の気温上昇に沿ったシナリオ分析)」 P.20「戦略(気候変動に関する定性評価)」
リスク管理	**気候関連リスクについての識別・評価・管理**	
	a) 気候関連リスクを識別・評価するプロセス	P.21「リスク管理」
	b) 気候関連リスクを管理するプロセス	P.21「リスク管理」
	c) 気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスが組織の総合的リスク管理にどのように統合されているか	—
指標と目標	**気候関連のリスクと機会を評価・管理する際に使用する指標と目標**	
	a) 自らの戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスクと機会を評価する際に用いる指標	P.9「選定したマテリアリティとSDGsの関連性」 P.21「指標と目標」、P.22「環境負荷低減目標」
	b) Scope1、Scope2およびScope3の温室効果ガス(GHG)排出量と、その関連リスク	P.26「環境パフォーマンス実績」 P.20「戦略(気候変動に関する定性評価)」
	c) 組織が気候関連リスクと機会を管理するために用いる目標、および目標に対する実績	P.21「指標と目標」 P.26「環境パフォーマンス実績」

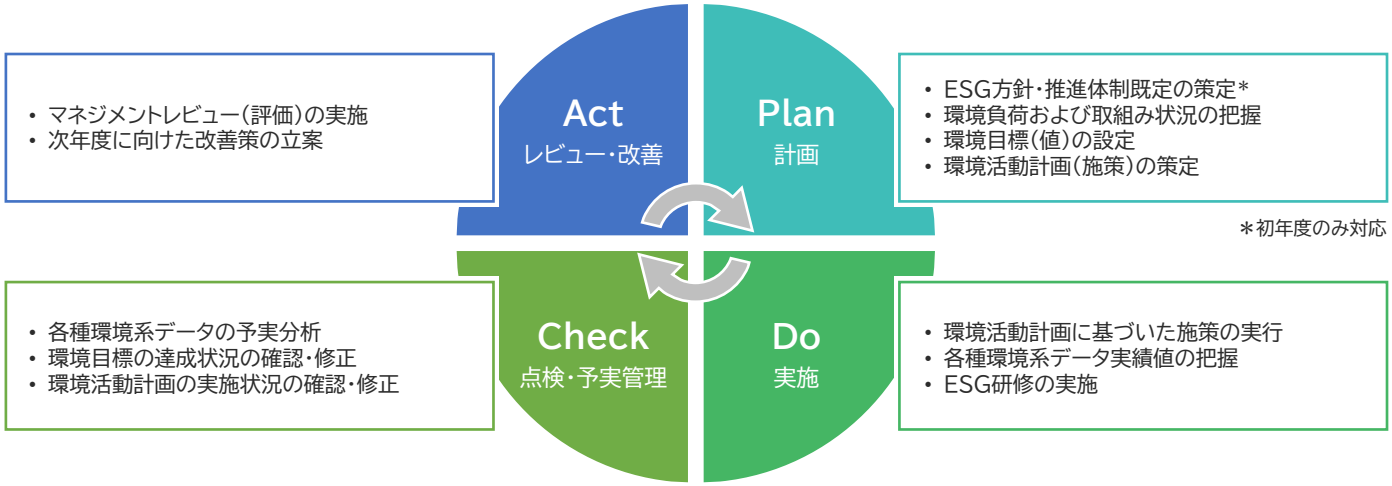
エネルギー消費量・温室効果ガス(GHG)・水消費・廃棄物量の削減

気候変動に関する取組みは、2015年に国連の持続可能な開発目標(SDGs)の採択、また、1997年の京都議定書以来18年振りの国際的な枠組みとなる「パリ協定」が2015年のCOP21において採択されたことを契機に、地球温暖化防止の取組みが世界レベルで加速している状況です。

GORとGARが行う事業活動や運用物件にとっても、こうした問題は重要な課題であると考え、「エネルギー消費量・温室効果ガス(GHG)排出量・水消費量・廃棄物量の削減」を今後の重要課題(マテリアリティ)の1つとして捉え、これらの継続的削減を通じて環境負荷を低減することで、環境面での持続可能性に貢献します。

エネルギー関連消費量削減のための推進体制とPDCAサイクル【環境管理システム(EMS)】

環境面での持続可能性の実現に向けて、様々な課題の改善に取り組むために、独自の環境管理システム(EMS)を構築し、定期的にESG推進協議会にて運用・管理しています。



環境負荷低減目標

項目		2021年度まで		2022年度以降	
		短期目標*1	中長期目標*1	中長期目標*1	
温室効果ガス(GHG)*2	消費原単位	年平均 △1%削減	5年合計 △5%削減	2030年度	△35%削減
				2050年度	カーボンニュートラル

項目		短期目標*1	中長期目標*1
エネルギー(電力・燃料・地域冷暖房)	消費原単位	年平均△1%削減	5年合計△5%削減
水	消費原単位	年平均△0.2%削減	5年合計△1%削減
廃棄物	リサイクル率	年平均+0.1%増	10年合計+1%増

*1:目標は2018年度をベースとした削減等の目標です。上記データを算出する際のポートフォリオ内カバー率は100%です。
*2:エネルギー由来のCO_2排出原単位に限定。

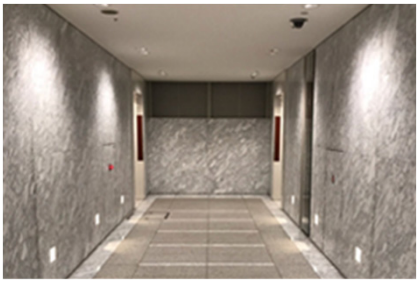
環境負荷低減への取組み

LED照明の導入

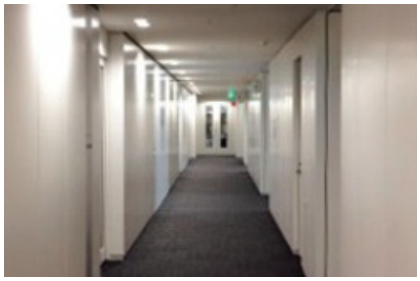
電力費とCO_2の削減を目的として、LED照明の導入を継続的に実施しています。

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
• 大手町 • さいたま		• 南青山 • さいたま	• さいたま • 淀屋橋	• 錦糸町 • 品川 • 他2棟	• 南青山 • 横浜 • 他4棟	• 平河町 • 豊洲 • 他6棟	• 大手町 • 錦糸町 • 他5棟

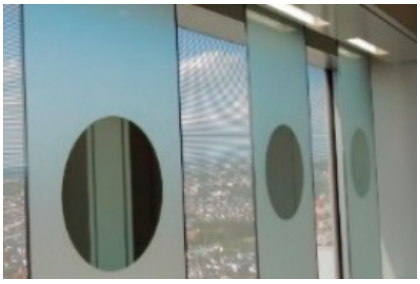
【導入事例】



横浜　ELVホール



さいたま　基準階共用廊下



さいたま　トイレ

屋上施設の緑化［豊洲プライムスクエア、横浜プラザビル ほか］

保有物件の屋上施設の緑化に向けて取り組んでいます。

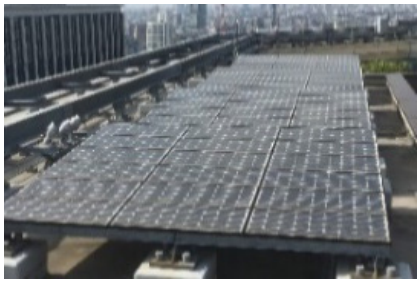
豊洲プライムスクエア（屋上部分）

横浜プラザビル（屋上部分）

再生可能エネルギー活用の事例［アークヒルズ 仙石山森タワー、平河町森タワー］

屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーの活用に取り組んでいます。

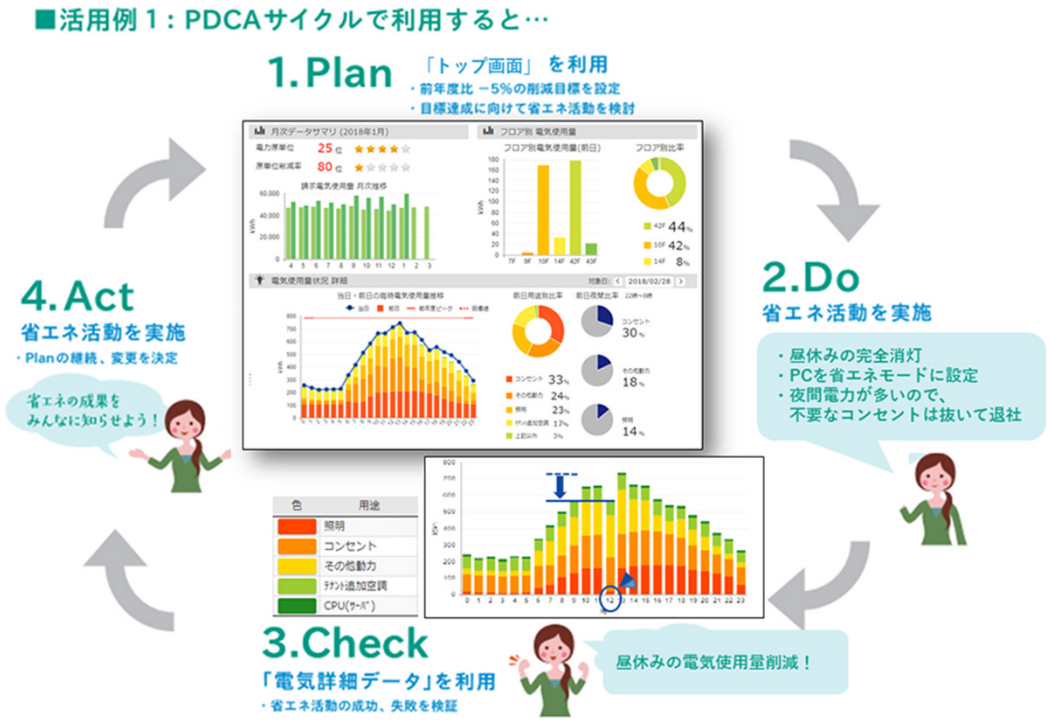
アークヒルズ 仙石山森タワー



平河町森タワー

エネルギーWEBシステムの導入［アークヒルズ 仙石山森タワー、明治安田生命さいたま新都心ビル ほか］

テナントが積極的に省エネに取組めるよう、専用部のエネルギー使用量を可視化しています。



生物多様性に配慮した緑地の実現［アークヒルズ 仙石山森タワー］

仙石山プラザ
正面玄関となる複合棟の足元には、メタセコイアやクスノキなどの既存樹木を生かした緑の空間を配置しました。

しいのき坂
ここには地域の在来種であるシイノキが植えられています。
並木の木々が更に成長し、素晴らしい並木道になることを期待しています。

こげらの庭
ビオトープを配した「居住者に身近な憩いの場」です。小鳥や昆虫のすみかも考えて、あえて枯れ木も保存しました。

大けやき広場
大きなけやきのシンボルツリーを植え、芝生の広場は、季節のイベントなどに利用される賑やかな場所です。

参考：JHEP認証最高ランクAAA取得（P.13）

グリーンリース契約締結の推進

「グリーンリース」とは、ビルオーナーとテナントがエネルギー消費量や廃棄物量の削減や、環境認証取得といった環境に配慮した取組みを協働して推進することを賃貸借契約等によって自主的に取決め、その内容を実践することをいいます。
GORでは、テナントと協働して、省エネルギーやCO_2排出量削減に取り組むために、賃貸借契約にグリーンリース条項を盛り込むことを推進しています。

＊グリーンリース契約締結のKPIは、2022年度より「新規契約内実施率」から「全契約内実施率」に変更となりました。2021年度の新規契約内実施率は100%（マスターリース契約を除く）、全契約内実施率は36.9%です。

取引先との協働

■ サステナブル調達ポリシー

GARは、「ESG方針」に掲げられた個別項目を実践するためのポリシーの1つとして「サステナブル調達ポリシー」を制定し、環境や健康に配慮した製品の選定や業務委託先等の選定・評価に係る指針を設け、サプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取組みを推進しています。

■ PM会社評価基準

GAR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、原則として年に1回全てのPM会社の評価を行っており、その評価に際しては、ビル管理能力、補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ESG方針への理解・協力といった点も考慮に入れています。

■ テナント満足度向上に関する取組み

GORでは、定期的にテナント満足度調査を実施し、調査結果をPM会社やBM会社と共有の上、協働してテナントの皆様が快適に過ごせる環境づくりやビルサービスの向上に努めています。

環境パフォーマンス実績

環境パフォーマンス実績(温室効果ガス(GHG)排出量、エネルギー総消費量、水使用量、廃棄物排出量)は以下のとおりです。

項目		単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
温室効果ガス(GHG)排出量*1	合計	(千t-CO_2)	15.14	14.03	14.06	13.57
	原単位	(t-CO_2/㎡)	0.0772	0.0694	0.0685	0.0666
スコープ1排出量*2	合計	(千t-CO_2)	0.25	0.30	0.45	0.47
スコープ2排出量*3	合計	(千t-CO_2)	6.84	6.80	6.83	6.61
スコープ3排出量*4	合計	(千t-CO_2)	8.04	6.92	6.77	6.50

*1:エネルギー由来のCO_2排出量に限定しています。
*2:燃料消費に伴う直接排出のことです。
*3:購入電力や熱・蒸気等の消費による間接排出のことです。
*4:スコープ3は、テナントによるエネルギー消費に起因する排出量に限定しています。

項目		単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー総消費量	合計	(MWh)	36,063	35,125	36,206	35,167
	原単位	(MWh/㎡)	0.1840	0.1739	0.1764	0.1725
電気使用量	合計	(MWh)	27,126	26,045	26,737	25,552
	原単位	(MWh/㎡)	0.1384	0.1289	0.1303	0.1254
燃料使用量	合計	(MWh)	1,449	1,767	2,528	2,603
	原単位	(MWh/㎡)	0.0074	0.0087	0.0123	0.0128
地域冷暖房使用量	合計	(MWh)	7,488	7,312	6,941	7,012
	原単位	(MWh/㎡)	0.0382	0.0362	0.0338	0.0344

項目		単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
水使用量	合計	(千㎥)	164.4	151.0	113.7	114.4
	原単位	(㎥/㎡)	0.8386	0.7474	0.5540	0.5611

項目		単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
廃棄物排出量	合計	(t)	1,452	1,282	1,033	1,044
	リサイクル率	(%)	70.9	71.3	71.4	73.5

＊上記の各数値のポートフォリオ内カバー率は100%です。
＊エネルギー消費量を温室効果ガス(GHG)排出量に換算する際には、地球温暖化対策の推進に関する法律(いわゆる温対法)に基づく算定方法および排出係数を採用しています。

第三者保証

GORでは、報告数値の信頼性を確保するため、2021年度の環境パフォーマンスデータについて、株式会社サステナビリティ会計事務所による第三者保証を受けています。

SUSA
Sustainability Accounting Co.,Ltd.

独立第三者の保証報告書

2022 年 6 月 23 日

グローバル・ワン不動産投資法人
執行役員　内田　昭雄　殿

株式会社サステナビリティ会計事務所
代表取締役 福島 隆史

1.目的

当社は、グローバル・ワン不動産投資法人（以下、「投資法人」という）からの委嘱に基づき、2021 年 4 月～2022 年 3 月の、保有する全ての物件のエネルギー消費量 35.2GWh、CO_2 排出量（Scope1）0.47 千 t-CO_2、（Scope2 マーケットベース）6.61 千 t-CO_2、（Scope3 Category13）6.50 千 t-CO_2、水使用量 114 千 m^3、廃棄物排出量 1.04 千 t（以下、総称して「環境パフォーマンスデータ」という）に対して限定的保証業務を実施した。本保証業務の目的は、環境パフォーマンスデータが、投資法人の定める算定方針に従って算定されているかについて保証手続を実施し、その結論を表明することにある。環境パフォーマンスデータは投資法人の責任のもとに算定されており、当社の責任は独立の立場から結論を表明することにある。

2.保証手続

当社は、国際保証業務基準 ISAE3000 ならびに ISAE3410 に準拠して本保証業務を実施した。当社の実施した保証手続の概要は以下のとおりである。

・算定方針について担当者への質問・算定方針の検討
・算定方針に従って環境パフォーマンスデータが算定されているか、試査により入手した証拠との照合並びに再計算の実施

3.結論

当社が実施した保証手続の結果、環境パフォーマンスデータが投資法人の定める算定方針に従って算定されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。

投資法人と当社との間に特別な利害関係はない。

以上

社会への取組み

トピック 健康・安全・快適性への取組み（新型コロナウイルス対策）

GORとGARでは、健康・安全・快適性への取組みの一環として、継続的に新型コロナウイルスへの対策を行っています。

テナントへの取組み

・全ビル内共用部に消毒液を設置
・ELV内部に空間除菌装置を設置（大手町・品川）
・ELV内部に抗菌コーティング加工を実施（南青山・豊洲・横浜・さいたま）
・非接触型セルフ温度計を設置（大手町・品川）
・ウイルス除去効果を持つ天然アロマによる空間演出（豊洲）
・ELVボタン等に抗菌フィルムを貼付（淀屋橋）

GAR従業員への取組み

・社内各所に消毒液を設置
・全従業員にマスクを配布累計650枚/人
・在宅勤務や時差出勤制度の利用推奨
・全従業員にモバイルPCを貸与
・執務スペースや会議室にアクリル板を設置

地域社会への取組み

・新型コロナワクチン接種会場の提供（豊洲）

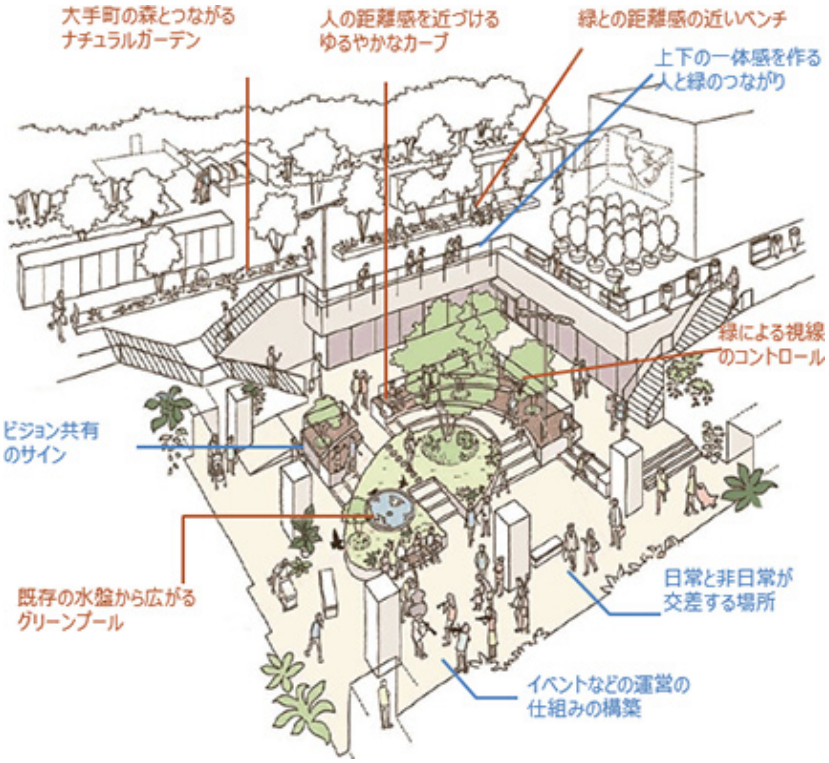
新型コロナワクチン接種の普及への貢献とテナントリレーション強化のため、入居テナントの職域接種会場として空室区画を無償貸与

顧客満足度向上への取組み

2018年度グッドデザイン賞受賞［大手町ファーストスクエア］

【審査委員の評価】

都心の既存のサンクンガーデンを改修したプロジェクトである。利用者であるオフィスワーカーを巻き込んだワークショップなどを通して、今日の都市の庭のありかたを模索した。公開空地の存続や更新のあり方として優れた手法を示した。民間による都市の庭はこのように時代に応じて更新されてよい。



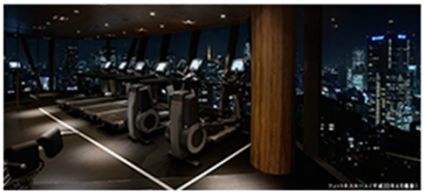
ファーストスクエアガーデン

ルーフガーデンの設置［平河町森タワー］

オフィスのテナントとレジデンスの入居者向けにルーフガーデンを設置し、国会議事堂を見晴らせるオープンデッキ、貸し切りでパーティも愉しめるスカイラウンジ、フットバス（足湯）やフィットネスルーム等を設置することで、仕事の疲れを癒やし、リフレッシュする空間として利用されています。

オープンデッキ

スカイラウンジ

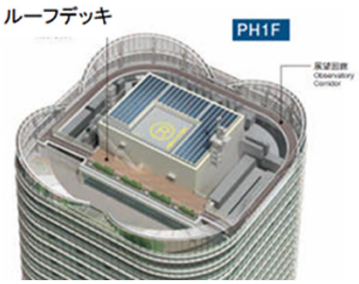


フィットネスルーム

フットバス

ルーフデッキの設置［アークヒルズ 仙石山森タワー］

屋上には、東京を一望できるルーフデッキを設置し、入居者のやすらぎの空間としてだけでなく、新しい発想が生まれる屋外のワークプレイスとしても活用できます。



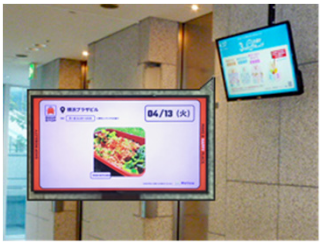
テナントへの取組み

アトリウムリニューアル［大手町ファーストスクエア］

大手町のランドマークに相応しい高級感と寛ぎ感のあるデザインに一新し、グリーンを多く配置することで外との繋がりを演出したほか、視認性の高い館内サインやタッチダウンデスクを設置するなど、来館者の利便性にも配慮しています。

デジタルサイネージとキッチンカーの連携［横浜プラザビル］

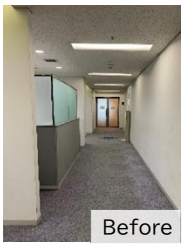
ELVホール等に設置したデジタルサイネージを活用し、敷地内で営業するキッチンカーのメニューを表示させるなど、テナント利便性や満足度向上に向けた各種情報を配信しています。

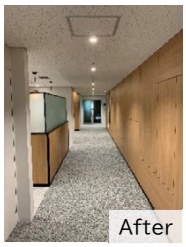


共用部リニューアル［アルカセントラル］

視認性の高い館内サインへの変更やメンテナンス性に配慮した内装材の使用、照明のLED化等、テナントの満足度と物件の資産価値を向上させる取組みの一環として、共用部のリニューアルを段階的に行っています。

エレベーターホール





廊下

テナント満足度調査の実施

GORでは、定期的（原則3年に1回以上）にテナント満足度調査を実施することにより、要望事項・改善点を把握し、テナントの皆様が快適に過ごせる環境づくりに努めています。
（テナント満足度調査実施率90.9%（2022年3月31日時点））

人財育成への取組み

GAR従業員への取組み

GORは投信法の規定により使用人を雇用することが禁じられており従業員が存在しないため、運用を委託しているGARの役職員が、実質的にその運用を担っています。

GARでは、投資主価値の最大化を図る質の高い資産運用サービスには、不動産の運用を担う役職員一人一人が各分野のプロフェッショナルになることが重要であると認識しており、人財の育成に関連した様々な取組みを行っています。

■ 従業員研修と能力開発プログラム

・コンプライアンス研修

コンプライアンス基本規程に従い、毎年コンプライアンス・プログラムを策定し、役職員の法令等遵守 ・意識の向上を図ることを目的とし、コンプライアンス研修を原則年4回実施しています。

・ESG研修

企業の持続的な成長のためには、「E、S、Gの3つの観点」が必要だという考え方が世界的に広まってきています。当社もこの潮流を踏まえ、役職員のESGに対する意識醸成を図ることを目的としたESG研修を2018年度から実施しており、2019年度以降は、上記コンプライアンス研修のうちの1回に組み込んでいます。

[研修内容]
2019年2月：不動産におけるESG投資
2020年3月：ESG投資の動向と不動産セクターとの関連
2021年3月：拡がるESG評価の活用、気候変動に関する情報開示、AfterコロナのESG
2022年3月：ESG投資と気候変動リスク対応

・外部研修への参加支援

従業員の職務遂行能力向上や、職務に必要と思われる専門知識を習得することを目的とした社外セミナー・研修への参加を推奨・支援しており、受講に伴う費用等を負担しています。

研修参加者には原則、レポートの提出を義務付け、研修内容の社内共有や全社的なスキルアップを図っています。

・社内研修制度の創設

各従業員が柔軟に利用できるようオンラインによる英会話研修も導入しており、広く英語力の向上を図っています。

■ 資格取得支援

GARは、従業員の専門能力を高める人財育成の一環として、広範な専門資格の取得を推奨し、必要と判断される資格の受験および資格維持のための費用等を負担し、支援を行っています。
資格保有者数は以下のとおりです（2022年4月1日現在）。

資格名	役職員数44名	
	保有者数*	割合
宅地建物取引士	34	77.3%
不動産証券化協会認定マスター	21	47.7%
不動産鑑定士	1	2.3%
一級建築士	4	9.1%
ビル経営管理士	3	6.8%
日本証券アナリスト協会検定会員	1	2.3%
CASBEE建築評価員	1	2.3%
CASBEE不動産評価員	1	2.3%
CASBEEウェルネスオフィス評価員	1	2.3%

＊試験合格者を含む

■ 従業員満足度調査と個別面談の実施

2019年度から従業員エンゲージメントの一環として、年に1回、第三者調査会社に委託し「従業員満足度調査」を実施しています。また、その調査結果におけるeNPS*の経年変化を注視し、従業員の満足度向上と、より良い職場環境実現のための改善に繋げています。

＊eNPSとは、「employee Net Promoter Score」の略称であり、「親しい知人や友人にあなたの職場をどれくらい勧めたいか」を尋ね、「職場の推奨度」を指数化したものです。

上記のアンケート調査に加え、代表取締役社長が全従業員を対象に業務の取組み状況の確認やキャリア形成等を目的とした個別面談を年に1回実施しています。

■ 透明性の高い人事評価制度

従業員の人事評価について、ESGに関する取組みを含む多面的な視点で業績面と能力面の評価を行う人事評価制度を実施しています。

年度始に上司との面談等を通じて1年間の目標を定め、半期経過後に面談等により目標に対する進捗状況を確認のうえ、上期・下期の目標達成度評価を実施しています。また、年度終了後に総合評定の結果をフィードバックすることにより、客観的で透明性の高い人事評価の実現を目指しています。

■ 福利厚生制度の充実

福利厚生代行サービスである「ベネフィット・ステーション」を導入して、従業員満足度の向上を図っています。

■ 勤務制度の柔軟化推進

働き方改革に基づく勤務制度の柔軟化推進の一環としてテレワークと時差出勤制度を導入しています。

■ 従業員関連データ

1.基礎データ

	2019	2020	2021
従業員数(平均年齢)	41名(42.7歳)	45名(42.0歳)	44名(43.1歳)
男性(平均年齢)	27名(42.7歳)	28名(42.4歳)	28名(42.9歳)
女性(平均年齢)	14名(42.6歳)	17名(41.5歳)	16名(43.4歳)
女性比率	34.1%	37.8%	36.4%
平均雇用年数	7.3年	6.6年	7.6年
男性	7.4年	6.8年	7.4年
女性	7.1年	6.5年	8.0年
新規採用者数	7人	10人	4人
離職率(離職者数)	6.3%(2名)	8.1%(3名)	9.8%(4名)

2.ダイバーシティの推進

	2019	2020	2021
取締役・執行役員数	11人	10人	10人
男性	10人	9人	9人
女性	1人	1人	1人
女性比率	9.1%	10%	10%
管理職数	18人	16人	16人
男性	17人	15人	15人
女性	1人	1人	1人
女性比率	5.6%	6.3%	6.3%

3.従業員の健康・安全と快適性

	2019	2020	2021
有給休暇取得平均日数	10.7日	8.1日	8.8日
有給休暇取得率	60.7%	51.3%	54.4%
産前・産後休暇取得者数	0人	1人	0人
育児休業取得者数	0人	2人	0人
育児休業からの復職率	-	100%	-
介護休業取得者数	0人	0人	0人
健康診断・人間ドック受診率	100%	100%	100%
労働災害事故件数	0件	0件	0件
平均所定外労働時間	20時間44分	26時間53分	25時間52分

4.従業員パフォーマンスの向上とキャリア開発

	2019	2020	2021
従業員一人当たりの研修時間	4時間48分	5時間56分	4時間45分
従業員一人当たりの研修費用	11,251円	7,622円	7,686円

地域コミュニティとの連携

AEDの設置［豊洲プライムスクエア、明治安田生命さいたま新都心ビル ほか］

AED（自動体外式除細動器）の設置に積極的に取り組んでいます。

明治安田生命さいたま新都心ビル

平河町森タワー

豊洲プライムスクエア

コミュニティ・サイクルの設置［大手町ファーストスクエア、豊洲プライムスクエア］

オフィスビル内の敷地を一部提供し、自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）を設置しています。

大手町ファーストスクエア

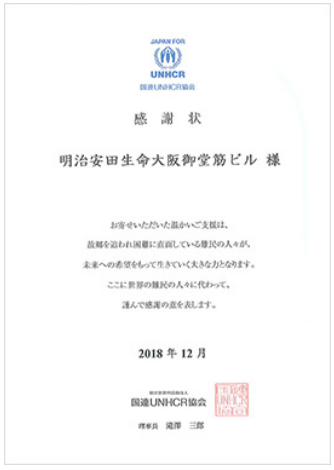
募金・寄付活動への協力［大手町ファーストスクエア、明治安田生命大阪御堂筋ビル ほか］

■ ブックバトン・プロジェクト［大手町ファーストスクエア］

ブックバトン・プロジェクトは、テナントの協力のもと、皆さんの自宅にある読み終えた本や、CD・DVD・ゲームを送ることにより、買取り金額が国際NGOルーム・トゥ・リードに贈られる寄付の仕組みです。

■ 国連UNHCR協会主催の国連難民支援キャンペーンへの協力［明治安田生命大阪御堂筋ビル］

UNHCRは、シリア・イラク・南スーダンなど世界中で家を追われた難民・国内避難民を支援・保護し、水や食料・毛布などの物資の配布や、難民キャンプ等避難場所の提供、保護者を失った子供の保護や心のケアなど、最前線で援助活動に尽力しています。


感謝状

明治安田生命大阪御堂筋ビル 様

2018年12月

国連UNHCR協会

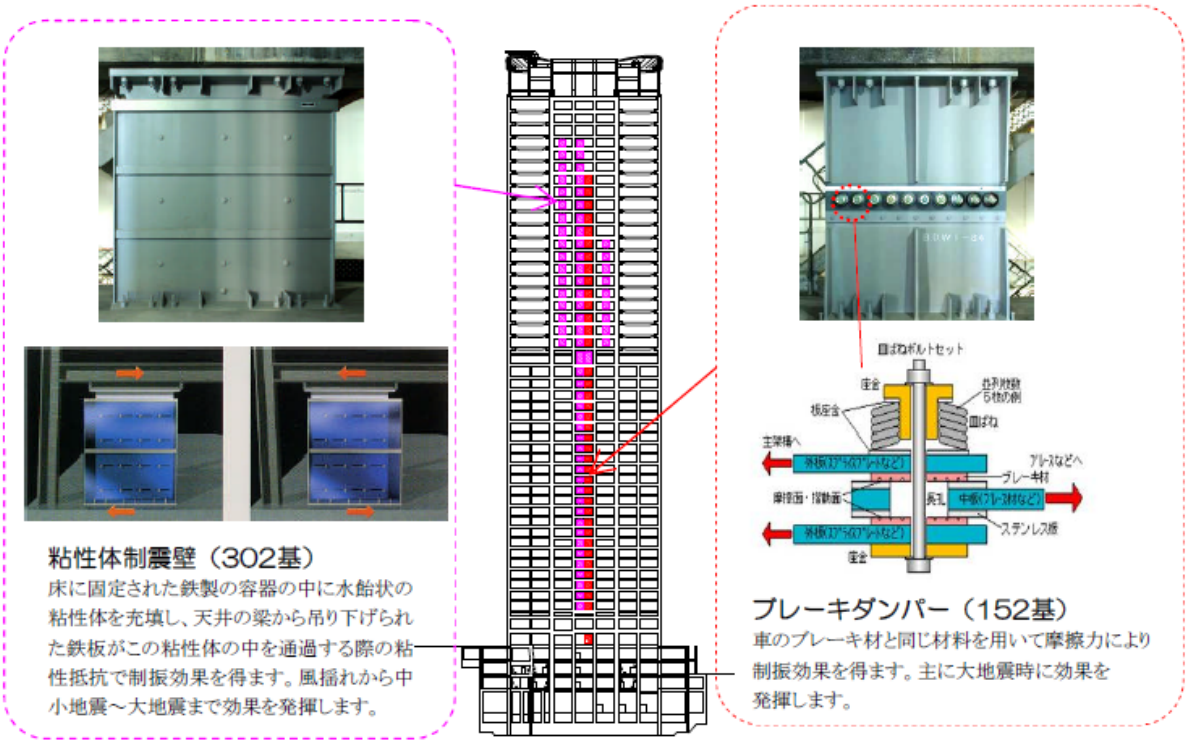
災害等からの復旧力（レジリエンス）

最新の技術を結集した高い耐震性能［アークヒルズ 仙石山森タワー］

約200mの高さを持つ超高層の複合棟は、建物内部に地震エネルギーを吸収する装置「制振装置」を組み込んで、地震の揺れを低減する制振構造を採用しています。

2種類の制振装置を併用することで、風揺れから中小地震～大地震まで制振効果を得て、揺れを低減します。

超高層ビルへの影響が懸念される長周期地震動についても制振効果を発揮します。

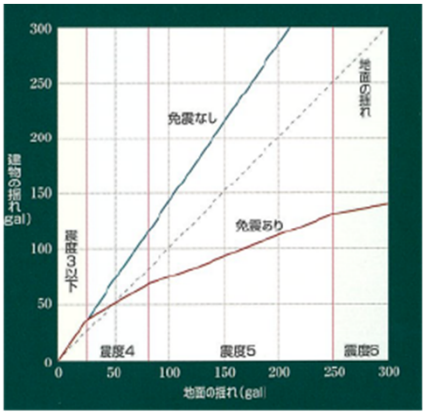


免震構造の採用［明治安田生命大阪御堂筋ビル］

大地震時にも免震装置の働きで「強い衝撃的な揺れ」を「ゆっくりとした揺れ」に変えてくれるので、パソコン等の落下や書棚等の転倒が起きにくくなり、恐怖感の軽減、OA機器の破損低減、人への安全性も格段に高くなります。

震度4以上の地震になると免震装置が働き、一般構造のビルに比べ、地震の衝撃を1/2から1/3に低減します。

（＊震度4弱までの地震時に関しては、免震装置が働かないため、大きな違いはありません。）



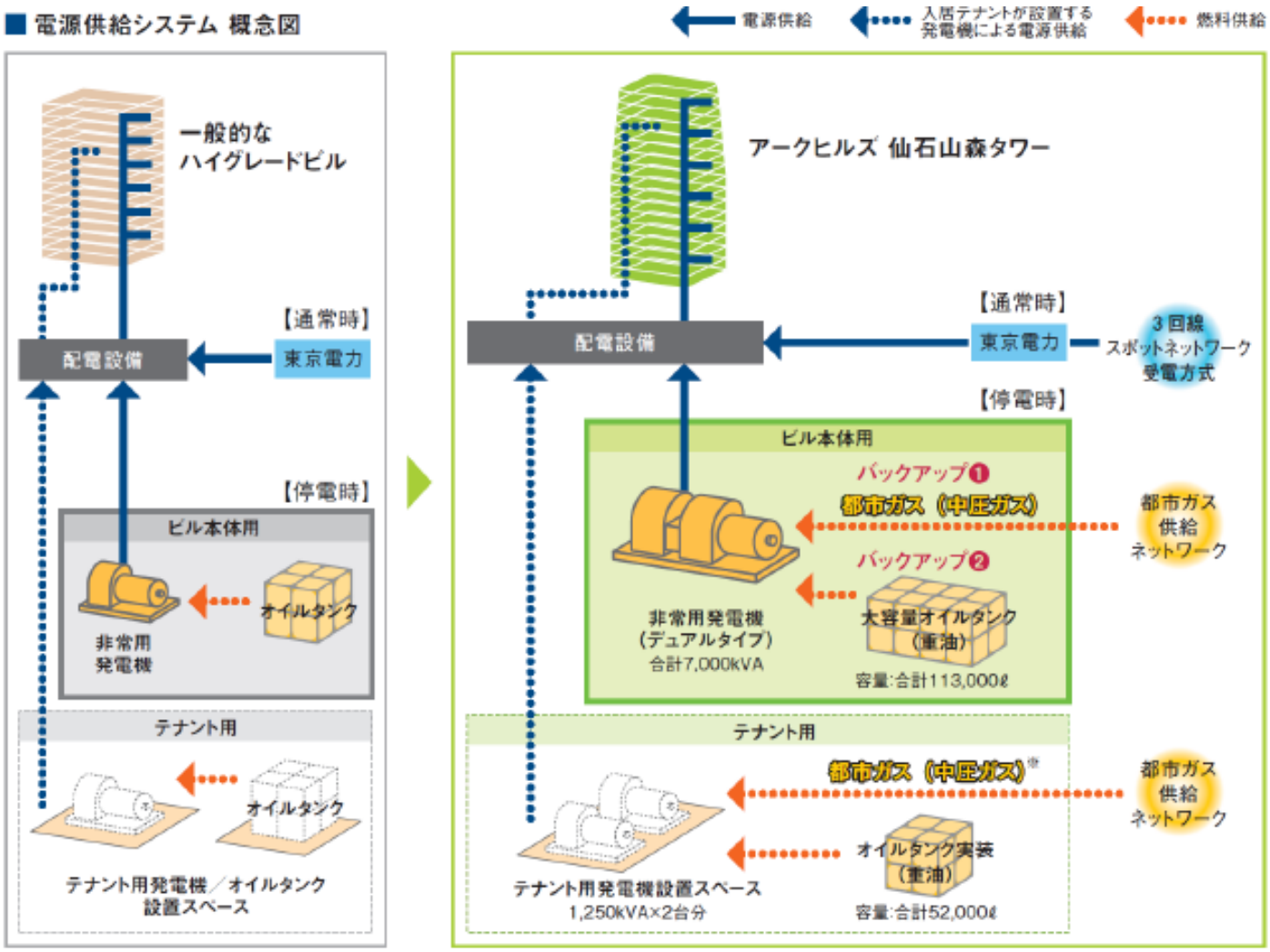
免震装置設置状況（地下1階）

都市ガスによる非常用発電システムで事業継続性を確保［アークヒルズ 仙石山森タワー］

東日本大震災の影響により、電力不足懸念と企業の事業継続計画（BCP）への意識が高まるなか、都市機能の維持と入居企業の事業継続性を高めるため、停電時に都市ガス（中圧ガス）による自家発電で電力を供給し、入居企業の通常業務を継続可能とする非常用発電システムを導入しました。（専用部の電力供給も含め、ビル全体の想定最大使用電力の85%が供給可能）

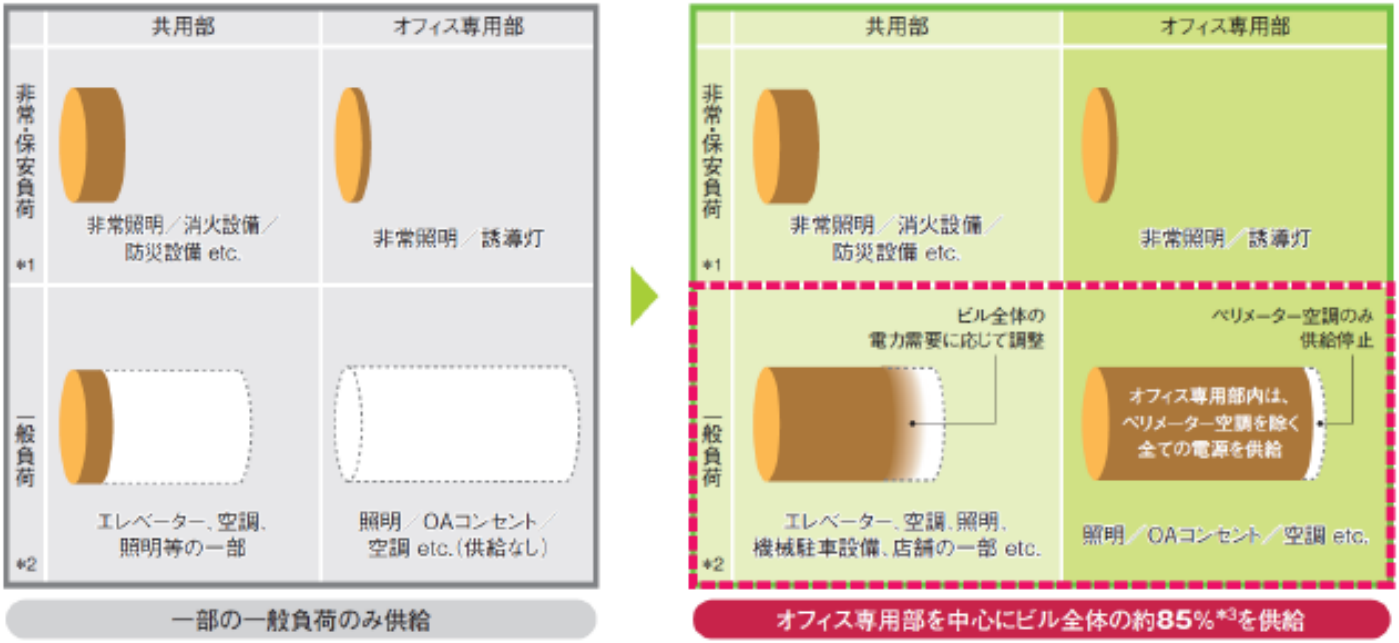
当システムは、災害に強い中圧導管による都市ガスを利用しています。更に、重油貯蔵タンクの増強により、同量の電力供給を継続、2重のバックアップにより、入居企業の安定的かつ継続的な事業活動を強力にサポートします。

■ 電源供給システム 概念図



※テナント用発電機に中圧ガスを使用する場合は、設置する発電機によって発電容量に制約がございます。

■停電発生時の非常用発電による電源供給対象イメージ



*1 消防法、建築基準法等によって定められた非常用設備（消火設備・排煙設備等）、およびビル管理者が任意に定める建物維持に最低限必要な保安設備（セキュリティ・一部の設備機器等）
*2 上記を除く、照明・OAコンセント・空調等、一般電力負荷
*3 ビル全体の想定最大使用電力の約85%を賄うことが可能です。

※電源切り替え時に瞬時停電が生じるため、完全無停電化にはUPS等の設置が必要です。

防災用BOXの設置［大手町ファーストスクエア、横浜プラザビル ほか］

EVの緊急停止時に備えて、かご内に防災用ボックスを設置し、入居者やテナント来訪者の安心・安全を確保する対策に取り組んでいます。

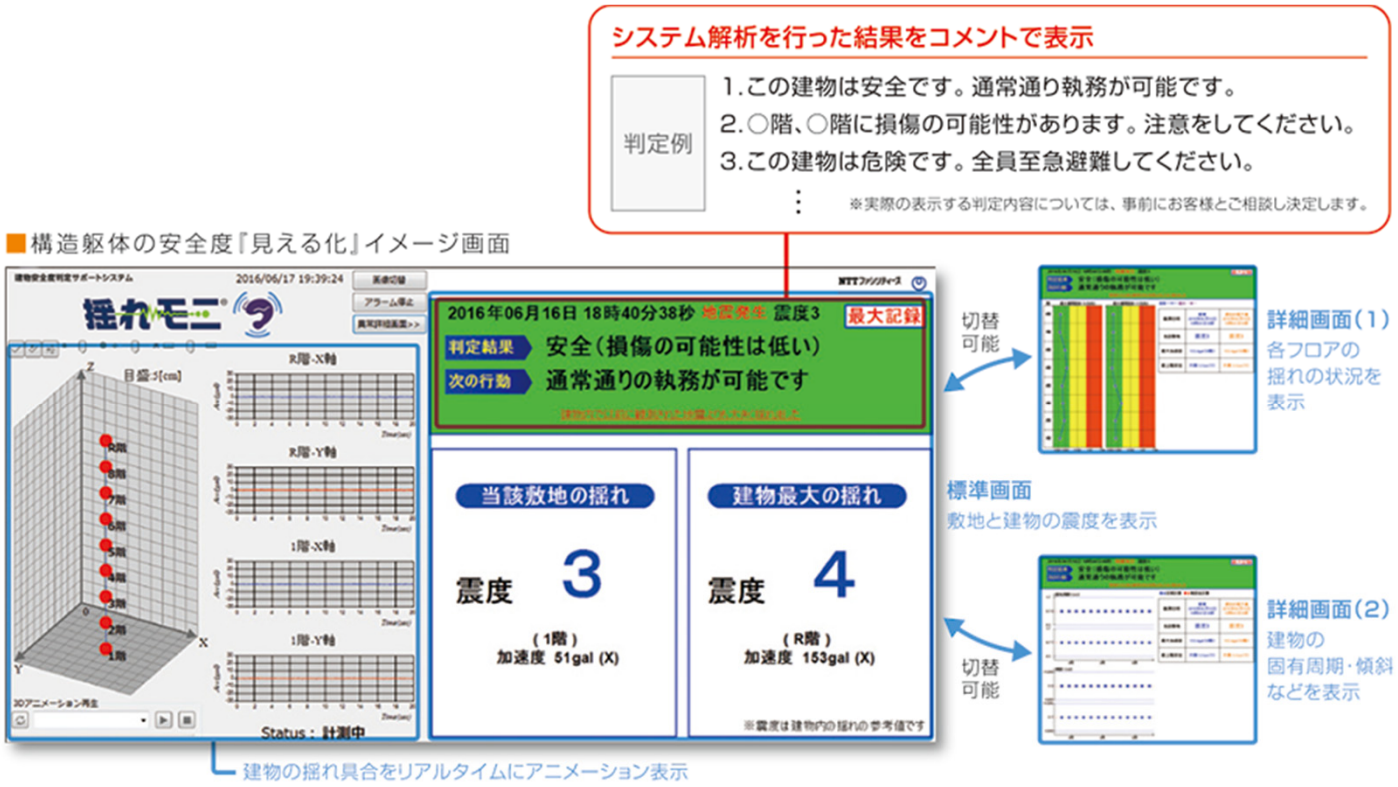
大手町ファーストスクエア

平河町森タワー

横浜プラザビル

建物安全度判定サポートシステムの採用［大手町ファーストスクエア、平河町森タワー ほか］

地震発生時の建物状態を把握し、被災後対応を支援するツールとして開発された建物安全度判定サポートシステムを導入・活用することで、災害対策運用の更なる充実を目指しています。



代表例：大手町ファーストスクエア「揺れモニ」

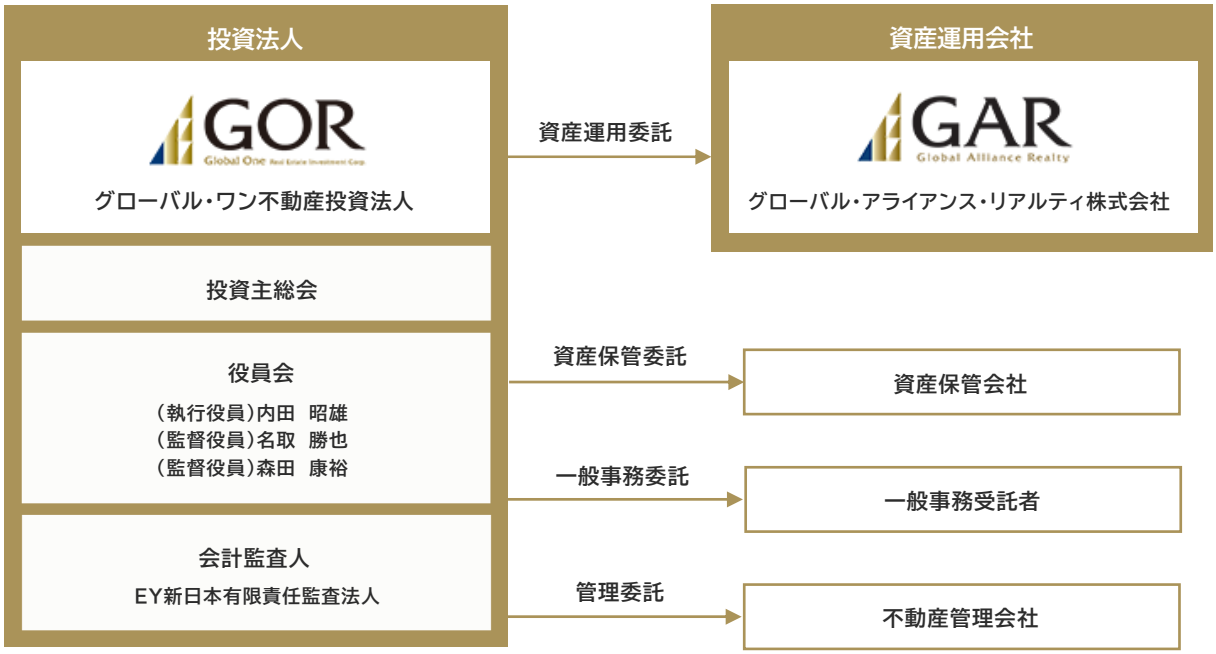
ガバナンスへの取組み

GORのコーポレートガバナンス

GORの機関

GORの運営における機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名ならびに執行役員および監督役員を構成員とする役員会ならびに会計監査人により構成されています。

＊投信法およびGORの規約に基づき、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません。
＊投資法人は、法律上、従業員の雇用が禁止され、業務を外部委託する必要があります。



執行役員および監督役員の状況・任期

執行役員および監督役員の状況についてはGORのウェブサイトをご覧ください。
https://www.go-reit.co.jp/ja/about/officers.html
任期は規約により、執行役員および監督役員ともに就任後2年*と定めています。

＊法令に定める限度において、投資主総会の決議によって、その任期を延長しまたは短縮することがあります。

執行役員および監督役員の選任基準

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（投信法第98条、100条および投信法施行規則第244条）に該当しないことを前提とし、以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任されます。なお、現役員は、いずれもGORとの間に特別の利害関係のない外部の専門家で構成されています。

役職名	氏名	選任理由
執行役員	内田　昭雄	不動産分野における実務経験等を考慮
監督役員	名取　勝也	弁護士としての専門知識の発揮を期待
監督役員	森田　康裕	公認会計士、税理士および不動産鑑定士としての専門知識の発揮を期待

執行役員および監督役員の報酬

執行役員および監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額50万円以内の金額で、各々、GOR以外の投資法人の執行役員および監督役員のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役および監査役その他の法人役員等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮したうえで、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとします(規約第19条)。

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間毎に1,500万円以内の金額で、GOR以外の投資法人の会計監査人のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の会計監査人等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮したうえで、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した日の属する月の月末から1か月以内に支払うものとします(規約第19条)。

GARの報酬

GORは、規約および資産運用委託契約に基づいて、GARに支払う報酬のうち、一部を前期末総資産額に連動した運用報酬、もう一部を当期利益に連動した運用報酬としています。運用報酬の一部を当期利益連動とすることにより、GARにGORの投資主価値向上のインセンティブを与えています。

期中報酬	
運用報酬1	前期末総資産額×年率0.3%
運用報酬2	当該決算期間における運用報酬2基準税引前当期利益*×5.0%

＊運用報酬2基準税引前当期利益 = 営業収益 - 営業費用(運用報酬2を除く) + 営業外損益

取得・譲渡報酬	
取得報酬	取得価額(資産交換による取得の場合は取得した当該不動産関連資産の評価額)×0.5%
譲渡報酬	譲渡価額(資産交換による譲渡の場合は譲渡した当該不動産関連資産の評価額)×0.5%

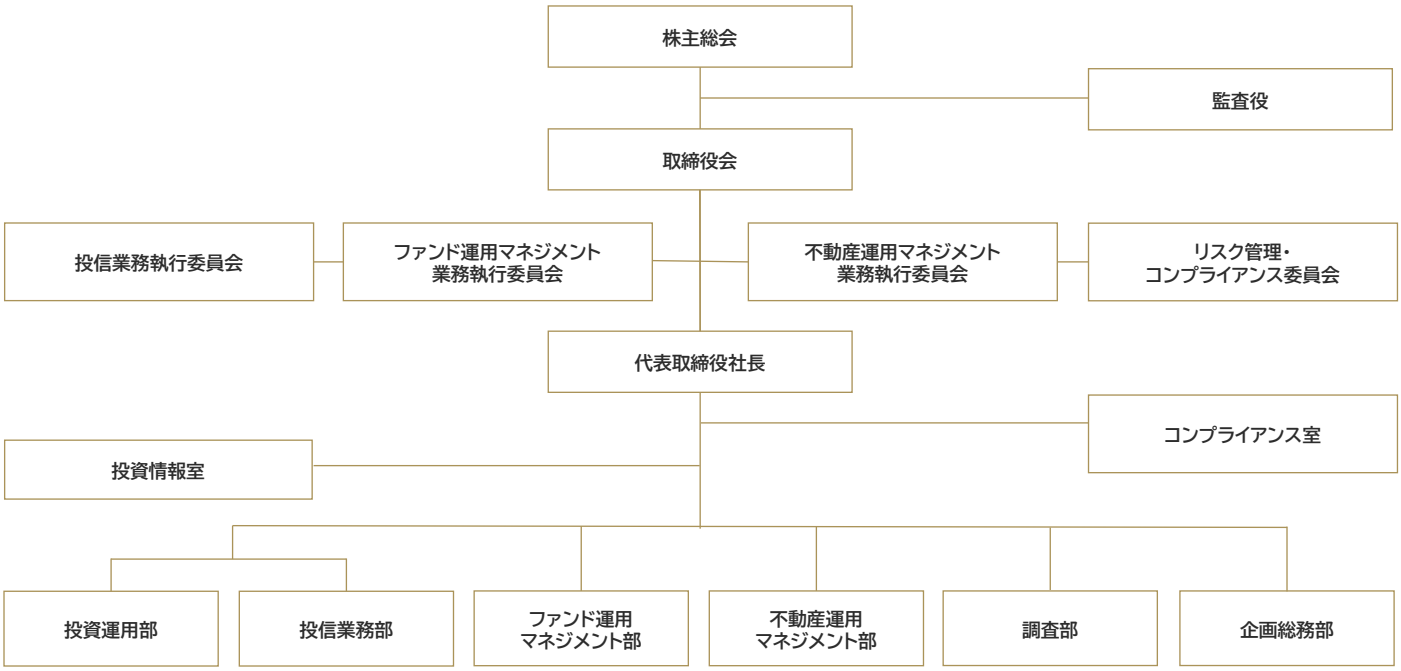
＊合併の場合を除く

合併報酬	
合併報酬	合併の効力発生日において合併後も承継・保有する相手方の不動産関連資産の評価額の合計額の0.5%に相当する金額を上限として資産運用会社との間で別途合意する金額

運用体制

GORは、その資産の運用を資産運用会社であるGARに全て委託しています。GARは、GORとの間の資産運用委託契約に基づき、GORの資産運用を行います。
GARは、GORやGOR以外の不動産ファンド等の資産の運用や運用助言に係る業務を受託しています。

GARにおける組織図は以下のとおりです。



GARの委員会・部署(GOR関連)の概要

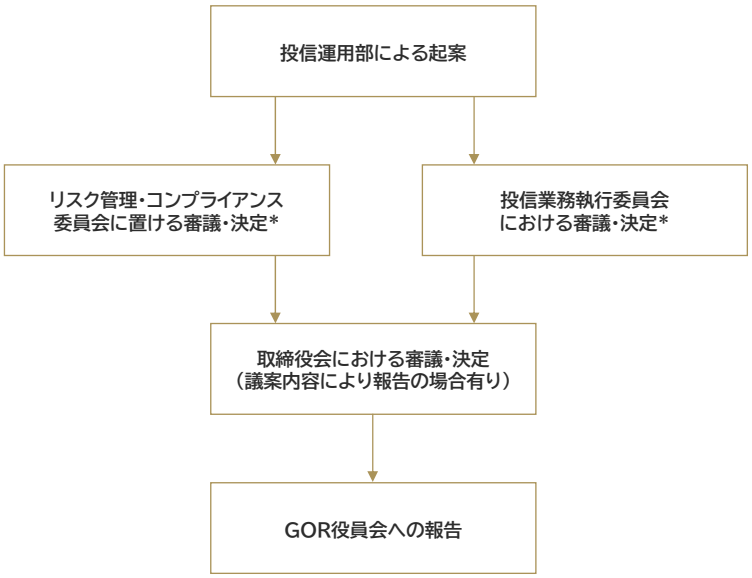
委員会・部署の名称	業務の概略
投信業務執行委員会	投資法人資産運用業務に係る基本的事項および重要事項等の審議および決定 投資法人資産の運用に係る実績または状況の評価および管理
リスク管理・コンプライアンス委員会	リスク管理およびコンプライアンスに係る基本的事項および重要事項等の審議および決定 日常業務におけるリスクの管理および法令等遵守状況のチェックの事後確認
投信運用部	投資法人資産の運用方針・計画策定および実行 投資法人の資産取得・譲渡に係るデューデリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討ならびに指揮および監督
投信業務部	投資法人の資金調達および金銭の分配に係る助言 投資法人の情報開示に関する基本方針・計画の策定に係る助言 不動産等を除く投資法人資産の運用の実行 投資法人資産の計理の統括
調査部	不動産の運営管理に係る調査および技術支援 経済動向・不動産マーケットの調査
投資情報室	不動産等の投資情報の収集、提供および管理 不動産等の取得(デューデリジェンスを含む。)の実行または助言に係る支援 不動産等の投資に係る不動産マーケットの調査
企画総務部	GARの経営全般に係る企画および立案、株主総会および取締役会の運営 GARの人事、労務、総務、経理および財務全般、情報開示、広報、広告および宣伝に関する事項 GARのコンプライアンスに関する事項の遂行管理
コンプライアンス室	コンプライアンスに関する事項

GARによるセイムボート出資

GARは、セイムボート出資によりGORの投資口を保有しています。GARがGORの投資口を保有することにより、GORの投資主とGARの利益の共同化を促進し、中期的なGORの投資主価値の向上を目指します。

GARによるGORの保有投資口数 （2022年3月末現在）	6,000口 発行済投資口数の0.63%

資産取得等の運用に関する意思決定ルール



＊コンプライアンス上の観点から問題がある場合、コンプライアンス・オフィサーは決議を否決することが出来る。

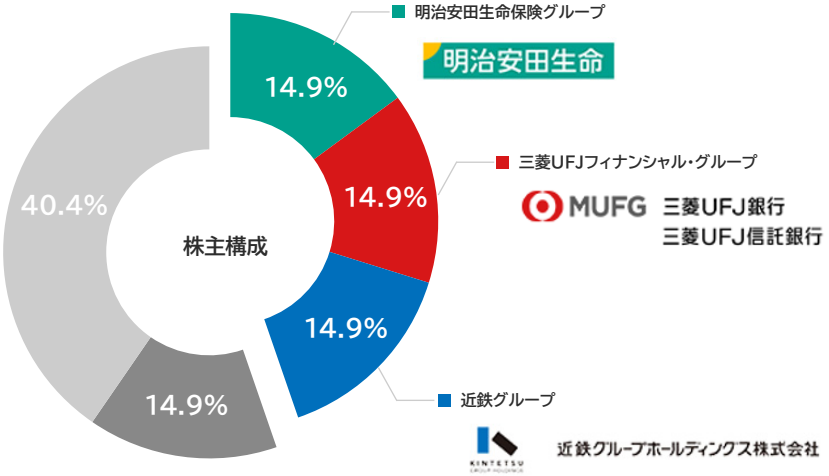
利益相反の排除

GARでは以下のような体制・ルールを策定し、利益相反の適切な管理を実施しています。

- 資産運用会社の代表取締役社長が投資法人の執行役員を兼任せず、GARとGORの運営を所轄する組織を完全に分けています。
- スポンサー関係者取引ルールのほか、GARの3業務（投資法人資産運用業務・投資一任業務・投資助言業務）について、顧客間において発生する可能性がある利益相反取引を防止するためのルールを定めています。

<資産運用会社の株主構成>

明治安田生命保険相互会社	10.0%
株式会社ダイヤモンド・アスレティックス	4.9%
株式会社三菱UFJ銀行	5.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5.0%
三菱HCキャピタル株式会社	4.9%
近鉄グループホールディングス株式会社	10.0%
近鉄保険サービス株式会社	4.9%
森ビル株式会社	10.0%
森喜代株式会社	4.9%
三菱総合研究所、その他国内金融機関 12社	40.4%



グリーンファイナンス

近年深刻化している気候変動問題や大気汚染をはじめとする環境問題に対し、問題解決に向けて必要とされる資金をいかに調達するかが課題となっています。
GORは、環境問題の解決に資する投資への資金調達（グリーンファイナンス）を通じて、持続可能な環境・社会の実現に貢献していきます。

グリーンファイナンス・フレームワーク

GORは、グリーンファイナンス実施のために「グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。
なお、本フレームワークの適格性について、2021年2月に株式会社日本格付研究所の「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位である「Green1（F）」の評価を取得しています。

JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価
https://www.go-reit.co.jp/assets/img/esg/greenfinance_jcr.pdf

調達資金の使途

GORは、グリーンファイナンスで調達した資金を、以下のグリーン適格クライテリアAまたはグリーン適格クライテリアBのいずれかを満たすグリーン適格プロジェクトに関連する新規投資または既存投資のリファイナンスのための資金に充当します。

グリーン適格クライテリアA	以下の認証または再認証のいずれかを取得済あるいは取得予定の資産であること （a） DBJ Green Building 認証における5つ星・4つ星・3つ星 （b） BELS評価における5つ星・4つ星・3つ星 （c） 「CASBEE-不動産」評価認証におけるSランク・Aランク・B＋ランク （d） LEED認証におけるPlatinum・Gold・Silver
グリーン適格クライテリアB	以下の環境改善効果のうち、いずれかの獲得を目的とした改修工事であること （a） 30%を超えるCO_2排出量の削減 （b） 30%を超えるエネルギー消費量の削減 （c） 30%を超える水使用量の削減

プロジェクトの評価と選定のプロセス

GARは、グリーン適格プロジェクトの選定および調達資金の当該グリーン適格プロジェクトへの充当につき投信業務執行委員会の承認を得たうえで、GORにグリーンファイナンスの実施について助言を行います。GORは、その助言に基づき、グリーンファイナンスの実施について役員会での決議を行います。

調達資金の管理

GORは、本フレームワークに基づいて発行されたグリーンボンドの発行残高またはグリーンローンの残高が存在する限り、調達資金に関して以下の管理を行います。

グリーンファイナンス上限額の管理	グリーンボンドの発行残高とグリーンローン残高の合計額が、グリーン適格クライテリアAを満たす資産の取得価格の合計額とグリーン適格クライテリアBを満たす改修工事支出の合計額との総和で示されるグリーン適格プロジェクト総額にLTV（直近期末の簿価ベース）を乗じて算出されるグリーンファイナンス上限額を超過しないように管理します。
調達資金充当状況の管理	調達資金のグリーン適格プロジェクトへの充当状況を管理し、未充当の調達資金がある場合、当該資金または現金同等物等にて管理します。

レポーティング

GORは、本フレームワークに基づいて発行されたグリーンボンドの発行残高またはグリーンローンの残高が存在する限り、調達資金の管理および保有物件が環境に与える影響に関して以下の開示を行います。

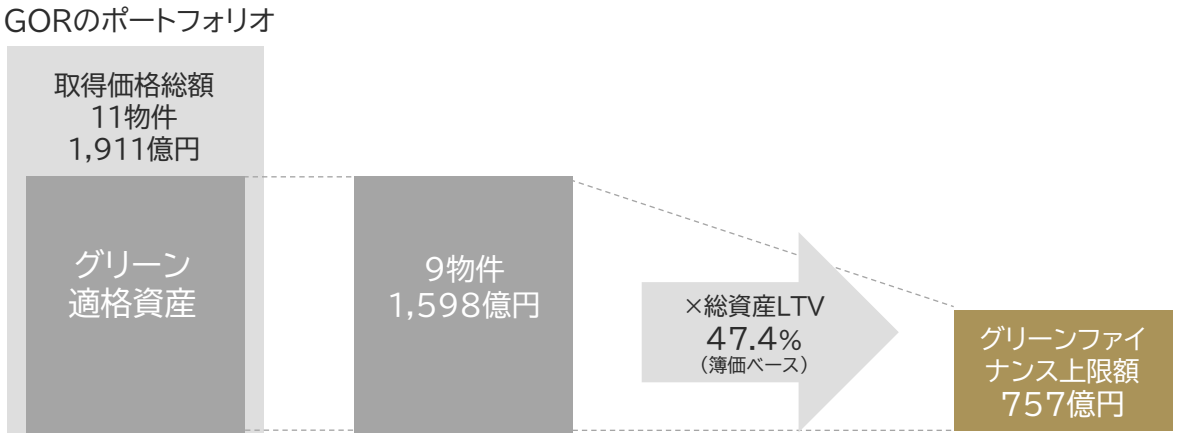
資金充当状況レポーティング	調達資金が本フレームワークに則ってグリーン適格プロジェクトに 全額充当され、グリーンボンド発行残高とグリーンローン残高の合計額がグリーンファイナンス上限額を超過していないことを、各々の金額とともに年次で開示します。なお、調達資金の充当計画に大きな変更（資金使途対象物件の全部売却を含む。）が生じる等の重要な事象が生じた場合は、その事実を適時に開示します。
インパクトレポーティング	以下の指標を実務上可能な範囲で開示します。 （a） 有効な環境認証の種類とランク （b） エネルギー使用量 （c） CO_2等の温室効果ガス（GHG）排出量 （d） 水使用量

グリーンファイナンスの状況

資金充当状況（2021年度）

グリーンファイナンス	4,700百万円
うちグリーンボンド	4,700百万円
うちグリーンローン	ー
グリーンファイナンス上限額	75,776百万円

■ グリーンファイナンス上限額



＊総資産LTV（簿価ベース）は2022年3月末時点の数値です。

■ グリーンボンドの発行状況

	残高（百万円）	発行年月日	利率	担保	償還期限	資金充当先
第14回債無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（5年債）	2,000	2021年9月27日	0.250%	無担保無保証	2026年9月25日	錦糸町
第15回債無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（10年債）	2,700	2022年2月25日	0.470%	無担保無保証	2032年2月25日	錦糸町

＊錦糸町は2021年3月にCASBEE不動産評価認証“Sランク”を取得したグリーン適格クライテリアAを満たす物件です。

インパクトレポート（2021年度）

環境認証の取得状況およびエネルギー使用量等については、「外部認証（P.10）」と「環境パフォーマンス実績（P. 26）」をご覧ください。

情報開示方針・GRIスタンダード対照表

情報開示方針

GORとGARは、投資家と様々なステークホルダーに対し、ESGに関連する情報の開示を積極的に推進します。
2015年に、①第21回気候変動枠組条約締約国会議（COP21）でのパリ協定の採択、②国連によるSDGsの採択、③GPIFのPRIへの署名等が行われ、国内外でESG投資やESGへの取組みが急速に普及し始めるきっかけとなり、以降ESGに関する注目は年々高まっています。
GORとGARは、ESGへの取組みを更に充実させていくとともに、その取組みについて積極的に情報開示していくことが社会的責務であると認識し、投資主価値の最大化を図る上でも必要不可欠であると考えています。

開示内容については、国際的な報告フレームワークである「GRI（Global Reporting Initiative）スタンダード」を参照し、 ESGに関連する情報をGORホームページとGARのホームページに公開し、決算説明資料、資産運用報告、有価証券報告書、ESGレポートにおいても情報をアップデートしていきます。

報告範囲・期間

原則、GORの保有するポートフォリオ全体およびGARの役職員に関する内容を報告の範囲としています。
また、報告対象期間は2021年4月1日～2022年3月31日の1年度を基本としていますが、当該年度以外に関する内容も記載しています。

報告サイクル

原則として年1回（6月頃を予定）

GRIスタンダード対照表

本対照表は、「GRIスタンダード」の各項目と本レポートの記載箇所を示したものになります。

GRIとは「Global Reporting Initiative」の略称です。

「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。

【共通スタンダード】

2022年6月30日現在

開示項目			掲載箇所または省略理由	対応ページ
GRI 102: 一般開示事項 2016				
1. 組織のプロフィール				
	102-1	組織の名称	GORの概要・沿革	4
	102-2	活動、ブランド、製品、サービス	投資方針	4
			ポートフォリオ一覧	4
	102-3	本社の所在地	GORの概要・沿革	4
	102-4	事業所の所在地	GORの概要・沿革	4
	102-5	所有形態および法人格	GORの概要・沿革	4
	102-6	参入市場	ポートフォリオデータ	4
	102-7	組織の規模	決算ハイライト	4
	102-8	従業員およびその他の労働者に関する情報	役員の状況	3、39
		雇用契約(正社員と臨時雇用者)別の、男女別総従業員数	人財育成への取組み(GARホームページ)	33
	102-9	サプライチェーン	GORの仕組み	28-30
	102-11	予防原則または予防的アプローチ	ガバナンスへの取組み	41
	102-12	外部イニシアティブ	外部認証・イニシアティブ	10-13
	102-13	団体の会員資格	外部認証・イニシアティブ	14-15
		業界団体、その他の協会、および国内外の提言機関で組織が持っている主な会員資格のリスト	会社概要(GARホームページ)	5
2. 戦略				
	102-14	上級意思決定者の声明	執行役員ご挨拶	3
	102-15	重要なインパクト、リスク、機会	マテリアリティ	8-9
3. 倫理と誠実性				
	102-16	価値観、理念、行動基準・規範	ESG方針・推進体制	6
	102-17	倫理に関する助言および懸念のための制度	マテリアリティ	8-9
4. ガバナンス				
	102-18	ガバナンス構造	ガバナンスへの取組み	39
	102-19	権限移譲	ガバナンスへの取組み	39
	102-20	経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	ESG方針・推進体制	7
	102-21	経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	ESG方針・推進体制	6
	102-22	最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	ESG方針・推進体制	7
			役員の状況	7
	102-23	最高ガバナンス機関の議長	ESG方針・推進体制	7、39-42
	102-24	最高ガバナンス機関の指名と選出	ガバナンスへの取組み	39-41
	102-25	利益相反	ガバナンスへの取組み	42
			スポンサー	42
	102-26	目的、価値観、戦略の設定における最高ガバナンス機関の役割	ガバナンスへの取組み	6-7
			ESG方針・推進体制	6-7
	102-27	最高ガバナンス機関の集合的知見	ガバナンスへの取組み	6-7
			ESG方針・推進体制	6-7
	102-28	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	ガバナンスへの取組み	6-7
			ESG方針・推進体制	6-7
	102-29	経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント	ESG方針・推進体制	7
	102-30	リスクマネジメント・プロセスの有効性	ESG方針・推進体制	7
	102-31	経済、環境、社会項目のレビュー	ESG方針・推進体制	7、16-26
			環境への取組み	7、16-26
	102-32	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	ESG方針・推進体制	7
	102-33	重大な懸念事項の伝達	ガバナンスへの取組み	41
	102-34	伝達された重大な懸念事項の性質と総数	ガバナンスへの取組み	41
	102-35	報酬方針	ガバナンスへの取組み	40
	102-36	報酬の決定プロセス	ガバナンスへの取組み	40
	102-37	報酬に関するステークホルダーの関与	ガバナンスへの取組み	40

【共通スタンダード】

開示項目			掲載箇所または省略理由	対応ページ
5. ステークホルダー・エンゲージメント				
	102-43	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法	社会への取組み	28-30
	102-44	提起された重要な項目および懸念	マテリアリティ	8-9
GRI 102: 一般開示事項 2016				
6. 報告実務				
	102-47	マテリアルな項目のリスト	マテリアリティ	8-9
	102-50	報告期間	情報開示方針・GRIスタンダード対照表・ESGレポート	46
	102-52	報告サイクル	情報開示方針・GRIスタンダード対照表・ESGレポート	46
	102-53	報告書に関する質問の窓口	情報開示方針・GRIスタンダード対照表・ESGレポート	46
	102-54	GRIスタンダードに準拠した報告であることの主張	本ウェブページとESGレポートはGRIスタンダードを参照しています。	
	102-55	GRI内容索引	GRIスタンダード対照表(本対照表)	47-48
	102-56	外部保証	第三者保証	27
GRI103:マネジメント手法				
	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	マテリアリティ	8-9
	103-2	マネジメント手法とその要素	ESG方針・推進体制	6-7
	103-3	マネジメント手法の評価	ESG方針・推進体制	6-7

【項目別のスタンダード】

開示項目			掲載箇所または省略理由	対応ページ
GRI 200:経済				
	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	気候変動への取組み(TCFD等)	16-21
GRI 300:環境				
302:エネルギー				
	302-1	組織内のエネルギー消費量	環境パフォーマンス実績	26
	302-2	組織外のエネルギー消費量	組織外のエネルギー消費については報告の範囲外としているため該当はありません。テナントのエネルギー消費は302-1で報告しています。	
	302-3	エネルギー原単位	環境パフォーマンス実績	26
	302-4	エネルギー消費量の削減	環境負荷低減への取組み	23-24
303:水				
	303-3	取水	環境パフォーマンス実績	26
	303-5	水消費	環境パフォーマンス実績	26
304:生物多様性				
	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、管理している事業サイト	環境負荷低減への取組み	24
305:大気への排出				
	305-1	直接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ1)	環境パフォーマンス実績	26
	305-2	間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ2)	環境パフォーマンス実績	26
	305-3	その他の間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ3)	環境パフォーマンス実績	26
	305-4	温室効果ガス(GHG)排出原単位	環境パフォーマンス実績	26
	305-5	温室効果ガス(GHG)排出量の削減	環境負荷低減への取組み	23-24
GRI 400:社会				
401:雇用				
	401-1	従業員の新規雇用と離職	人財育成への取組み(GARホームページ)	33
	401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	該当なし	
	401-3	育児休暇	人財育成への取組み(GARホームページ)	33
403:労働安全衛生				
	403-6	労働者の健康増進	人財育成への取組み(GARホームページ)	33
404:研修と教育				
	404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	人財育成への取組み(GARホームページ)	33
	404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	人財育成への取組み(GARホームページ)	32
405:ダイバーシティと機会均等				
	405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	人財育成への取組み(GARホームページ)	33
408:児童労働				
	408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	該当なし	

ディスクレーマー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、GORの投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。
本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託および投資法人に関する法律、およびこれらに付随する政令、内閣府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その内容の正確性、確実性、妥当性および公正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、予めご了承ください。
事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。