

(1) 省エネルギー・気候変動対策の推進

①基本方針

本投資法人及び本資産運用会社では、省エネルギー・気候変動対策の推進に向けて、ポートフォリオ全体の低炭素化に取り組んでいます。

エネルギー消費量及びGHG排出量を対象に、削減目標（KPI）を達成するために、定期的な実績の把握、分析、対策実行のPDCAサイクルを実践し、投資運用業務を通じた環境対策の推進を図ります。具体的には、テナントへの啓蒙活動、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性を有する設備機器の使用等により、GHGの排出削減に努めます。

②気候関連課題に関する認識とTCFD提言への賛同

本資産運用会社は、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらす、本資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な課題と認識しています。特に、気候関連のリスク・機会について識別・評価・管理を行い、本資産運用会社の事業のレジリエンスを高めることは、本投資法人の持続可能な安定的な収益を長期的に確保するためにも必要不可欠な事項と考えています。

このような考えのもと、本資産運用会社は、2021年7月にTCFD提言への賛同を表明するとともに、本投資法人及び本資産運用会社は、TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらすリスクと機会の分析を行い、その取組みを積極的に開示しています。



③ガバナンス

本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社に関連する気候関連のリスク・機会に対応するために、気候変動・レジリエンスポリシーにおいて、ガバナンス体制を以下の通り定めています。

気候変動に関する社内体制

- 気候関連課題に関する最高責任者 : 代表取締役社長
(サステナビリティ最高責任者)
- 気候関連課題に関する企画業務の執行責任者 : 財務企画部長
(サステナビリティに関する企画業務の執行責任者)
- 気候関連課題に関する投資・運用業務の執行責任者 : 運用管理部長
(サステナビリティに関する投資・運用業務の執行責任者)
- 執行責任者は、サステナビリティ会議において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標 (KPI) の設定等の気候変動対応に関する事項を、最高責任者に対して定期的に報告します。サステナビリティ会議の出席者により各議題について審議・検討した上で、最高責任者により意思決定を行います。
- サステナビリティ会議は、気候変動対応に関して審議した事項を少なくとも年1回以上取締役会に報告し、取締役会の監督を受けます。

上記に加えて、本資産運用会社では、本資産運用会社の全役職員の人事評価において、サステナビリティの要素を年間業績評価へ組み込むことで、実効性を確保した推進体制を構築しています。

④戦略

シナリオ分析の目的

本投資法人及び本資産運用会社は、シナリオ分析を通じて気候関連リスクの影響を認識し対応策を検討することにより、本投資法人の事業上のリスクの低減と価値創出の機会を実現し、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。

採用シナリオ

シナリオ分析に当たっては、脱炭素社会への移行を想定する1.5℃/2℃シナリオ及び経済活動を優先する4℃シナリオを採用しました。

■ 1.5℃/2℃シナリオ

1.5℃/2℃シナリオでは、パリ協定目標の達成に向け、脱炭素のための社会政策・排出規制や技術投資等が現在以上に進んでいく未来を想定し、CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) 2℃及びCRREM1.5℃、国際エネルギー機関 (IEA) の持続可能な開発シナリオ (Sustainable Development Scenario) 及び2℃未満シナリオ (B2DS) を参照し検討しています。

1.5℃/2℃シナリオの世界観

脱炭素を旗印に社会が変革する中、ZEBへの転換や再生可能エネルギーの導入による保有物件の環境性能向上が求められる

脱炭素/低炭素社会の実現に向けた社会経済の発展

政府	投資家	技術	顧客	自然
企業に対して実行力を伴う低炭素化政策・規制の導入	企業のGHG排出削減が投融資の判断軸に	再生可能エネルギー及び脱炭素化技術が普及	野心的なGHG排出削減等を目標とし低炭素化ニーズが加速	依然として激甚化する災害

＜本投資法人への影響・対策＞

新規開発や保有物件の建替に当たり環境配慮技術の積極採用を推進するスポンサーとの間のスポンサーサポート契約、及び環境性能の高いオフィスビルに対する賃料上昇の許容傾向を背景として、グリーンビルディング認証取得物件の増加、再生可能エネルギー及び省エネルギーの取組み強化により、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

■ 4℃シナリオ

4℃シナリオでは、十分な気候変動緩和対策が実現せず、GHG排出が増大し続け、気候災害による物理的リスクが大きく増大する未来を想定し、気候変動に関する政府間パネル（IPCC）によるRCP8.5シナリオを参照し検討しています。

4℃シナリオの世界観

風水害リスクが高まる中、防災・物理リスク対策を強化し物件の競争優位性が求められる

自然災害の激甚化による社会の適応の必要性の高まり

投資家	技術	顧客	自然
災害の物理リスクを懸念し、企業にBCP対応を要請	気候変動適応に向けたソリューションが躍進	BCP対応等の災害対策ニーズの拡大	風水害や気温上昇等の自然災害の激甚化による経済損失が増大

＜本投資法人への影響・対策＞

風水害リスクが高まる中、BCP対応等防災・物理リスクへの対策を強化することで、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

シナリオ分析に基づくリスク・機会の特定及び財務インパクト

本投資法人及び本資産運用会社は、2022年に、1.5℃/2℃シナリオ、4℃シナリオごとに本投資法人の気候関連リスク・機会に関する財務インパクトについて分析を行い、以下の重要な気候関連のリスク・機会を特定しました。

重要なリスク・機会			事業への影響			時間軸	戦略(対応策)
			概要	1.5℃/ 2℃ シナリオ	4℃ シナリオ		
移行 リスク	政策・ 法規制	炭素税の導入による運用コストの増加	自社のGHG排出量に応じた課税が生じ、運営コストが増加する	大	大	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、自然採光システムの活用等によるGHG排出削減に向けた取組みの推進
		ZEB/環境建築物規制導入による対応コストの増加	ZEBの導入時は高効率照明への切替え等による対応コストが増加する	中	小	中長期	・ ZEB対応工事の推進 ・ 長期的な水光熱費の削減
		開示要件・規制強化による負担・罰金リスクの増大	規制強化により、開示対応のためのコスト、認証費用が増加する	小	小	中長期	・ 気候変動に関する規制への対応強化 ・ 投資家等のステークホルダーへの取組みに関する開示の強化
	評判	顧客からの評判の低下による競争力の低下	環境性能の低いビルからテナントが撤退し賃料収入が減少する	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ 再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
		投資家からの評判による競争力の低下	ESG投資が主流化するなかで自社の気候変動対応が遅れた場合、環境配慮を進める投資家からの投資回避を招く	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ GHG排出削減目標に向けた取組みの推進
物理 リスク	急性	風水害の激甚化による損害の増加	洪水リスクが高い地域の物件で水害が発生した場合、資産価値が減少し多額の修繕費が発生する	小	小	中長期	・ BCP対応の強化 ・ 風水害リスクを考慮した物件の取得
	慢性	平均気温の上昇による操業コストの増加	平均気温の上昇により、特に夏季は空調コストが増加する	小	小	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、緑化システムの活用による水光熱費の削減
		環境変化による保険料の増加	国内の気候変動関連の災害が増え続ける場合、保険料が上昇する	小	小	短期 中長期	・ 定期的な災害リスク評価の実施 ・ BCP対応の強化

重要なリスク・機会			事業への影響			時間軸	戦略(対応策)
			概要	1.5℃/ 2℃ シナリオ	4℃ シナリオ		
機会	製品とサービス	環境認証/低炭素ビル・不動産の需要の増加	環境認証ビルや環境性能の高いビルへの需要増加により、賃料収入が増加する	大	小	短期 中長期	・グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
	市場	投資家の評判の獲得による資金調達コストの低下	自社の省エネルギー活動が投資家に認められることにより資産価値の上昇、資金調達コストに好影響が生じる可能性がある	小	小	短期 中長期	・グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・グリーンファイナンスの推進
		公的機関のインセンティブの使用機会の増加	ZEB化の推進により公的機関から補助金が支給される。またグリーンファイナンスの推進により、新たな投資家とのつながりが増加する	大	大	中長期	・ZEB化、グリーンファイナンスについて同業他社より一歩進んだ取組み(時期、物件に占める割合、総額)の推進
	エネルギー源	再生可能エネルギー・省エネルギー技術導入によるランニングコストの減少	高効率な照明や空調の導入により、中長期的にはランニングコストが低減する	大	大	短期 中長期	・LED照明設備の導入、太陽光発電設備、地下湧水等の導入等により、長期的な水光熱費の削減

※短期：当面3年程度、中期：当面10年程度、長期：当面30年程度

⑤リスク管理

本資産運用会社は、特定した重要な気候関連のリスク・機会の要因について、以下の通り管理プロセスを定め、当該リスクの軽減と当該機会の実現に取り組んでいます。

- 最高責任者は、サステナビリティ会議で審議された重要な優先順位の高い気候関連のリスク・機会について、対応担当部署または担当者を指定し、その対策案の策定を指示します。
- 指定された担当部署または担当者が策定する対策案は、その内容に応じて、サステナビリティ会議または社内の適切な委員会等の会議体において審議の上、実行されるものとします。
- 最高責任者は、サステナビリティ会議で審議された重要な優先順位の高い気候関連リスクを既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮するよう指示し、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図ります。

⑥指標と目標（KPI）及び実績

以下の主要な指標について目標（KPI）を設定し、実績を管理しています。

なお、本資産運用会社では、目標（KPI）について、年に1度以上その進捗状況を取りまとめ、サステナビリティ会議に報告しています。

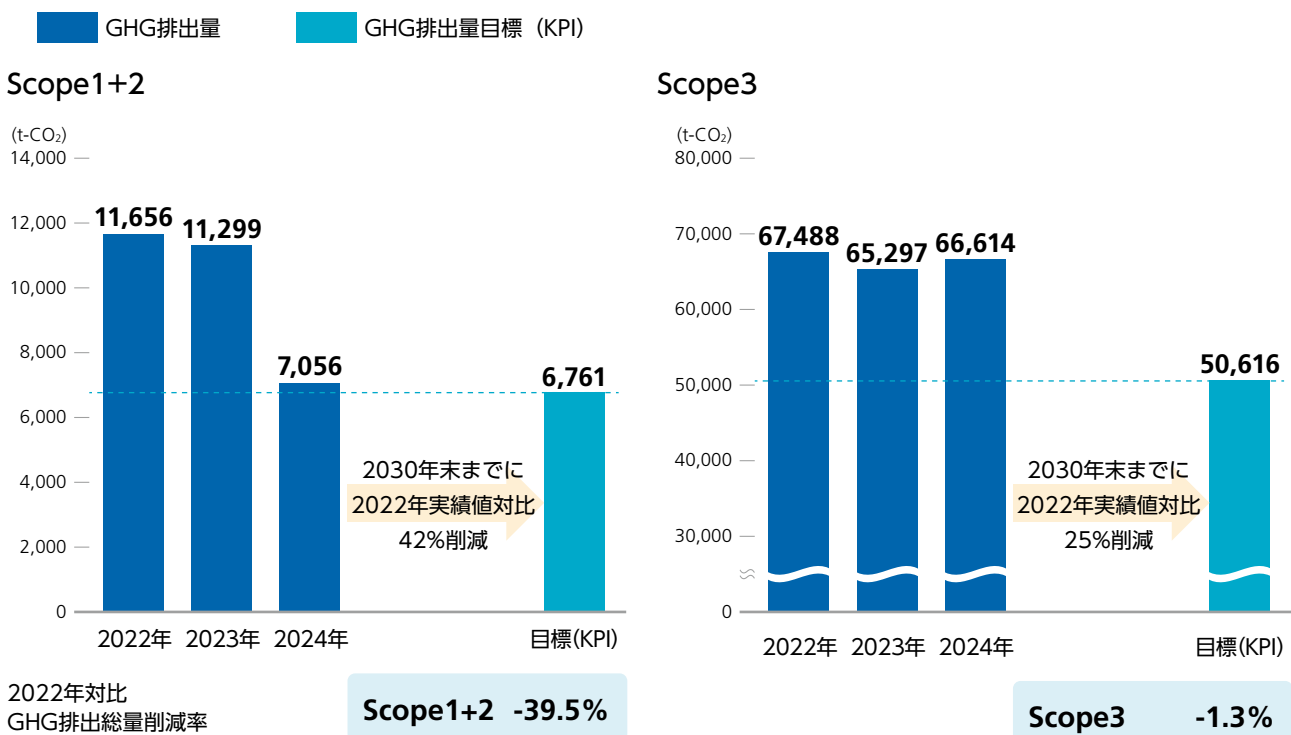
GHG排出量

目標（KPI）

- 2030年末までに、スコープ1及びスコープ2の排出量において、2022年の実績値対比で42%の温室効果ガス排出総量の削減を図ることを目標（KPI）とする。
- 2030年末までに、スコープ3において、2022年の実績値対比で25%の温室効果ガス排出総量の削減を図ることを目標（KPI）とする。
- 2050年ネットゼロ^(注)

(注) エネルギー管理権原を有しない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

実績値（ポートフォリオ全体）^{(注1) (注2) (注3) (注4)}（目標（KPI）ベース）



	2022年	2023年	2024年
スコープ1(燃料) (t-CO ₂)	10	143	✓ 430
スコープ2(電気・地域冷暖房) (t-CO ₂)	11,639	11,148	✓ 6,618
スコープ1+2 (t-CO ₂)	11,648	11,291	✓ 7,048
スコープ3(スコープ2以外の間接排出) (t-CO ₂)	67,322	65,133	66,450
うち、カテゴリ13 (t-CO ₂) (注5)	59,935	58,092	✓ 58,831
総排出量 (t-CO ₂)	71,583	76,425	73,498
総排出量(スコープ1+2+3(カテゴリ13のみ)) (t-CO ₂)	71,583	69,384	✓ 65,880
GHG排出原単位(スコープ1+2+3(カテゴリ13のみ)) (t-CO ₂ /㎡)	0.17	0.16	✓ 0.15
原単位算定面積 (㎡)	419,353	426,528	435,692
スコープ1+2 (t-CO ₂) ※推計値含む	11,656	11,299	7,056
スコープ3 (t-CO ₂) ※推計値含む	67,488	65,297	66,614
総排出量 (t-CO ₂) ※推計値含む	79,144	76,596	73,670

- (注1) 算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。
- ・本投資法人が保有している全物件（対象期間中に取得・売却した物件を含む）を対象としています。
 - ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する期間の、共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
- (注2) 2024年の実績値（✓）については、EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けております。
- (注3) 過去データの追加取得等に伴い、2022年より遡ってGHG排出量の修正を行っています。今後、過去の実績値については、集計範囲等の見直しに伴い、過去に遡って修正する場合があります。
- (注4) GHG排出量は、エネルギー消費量に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数等を乗じて算出しています。なお、グラフ上のGHG排出量には、推計値を含みます。（EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けている実績値については、推計値を含みません。）
- (注5) テナント管理資産に係る排出量をいいます。

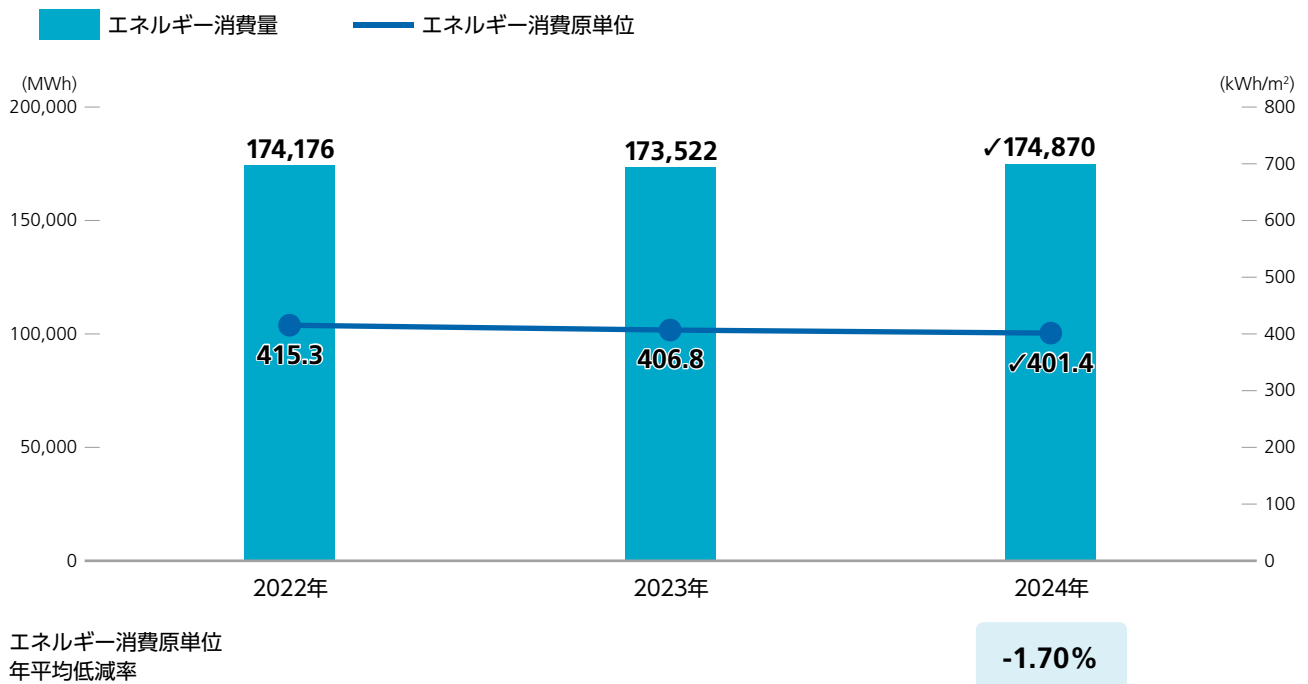
エネルギー消費量

目標 (KPI)

- ポートフォリオ全体において、過去5年間（基準年を2022年とする^(注)）のエネルギー消費原単位の平均を1%以上低減することを基本的な目標 (KPI) とする。

(注) 5年に満たない場合は対象となる期間の年平均とする。

実績値 (ポートフォリオ全体)^{(注1) (注2) (注3)} (目標 (KPI) ベース)



(注1) 算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。

- ・ 本投資法人が保有している全物件（対象期間中に取得・売却した物件を含む）を対象としています。
- ・ 本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する期間の、共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

(注2) 2024年の実績値 (✓) については、EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けております。

(注3) 過去データの追加取得等に伴い、2022年より遡ってエネルギー消費量の修正を行っています。今後、過去の実績値については、集計範囲等の見直しに伴い、過去に遡って修正する場合があります。

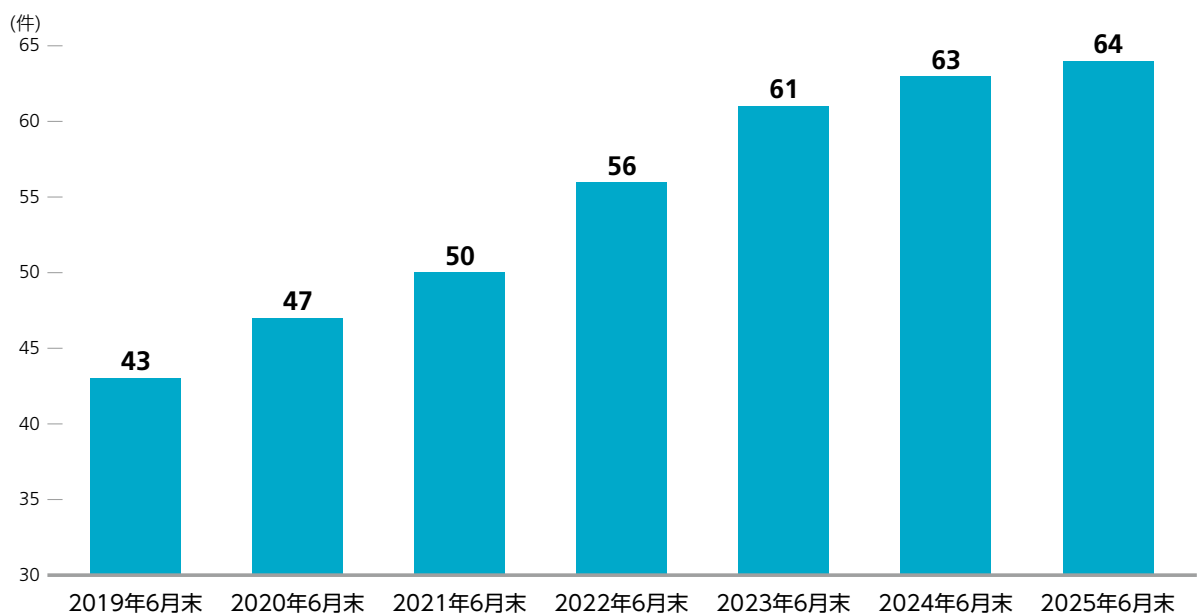
⑦保有物件における主な省エネ・節電設備の活用

下記のとおり、省エネ・節電設備を有する物件への投資運用等を通じて、ポートフォリオのエネルギー効率の改善を図っています。

LED照明の導入

本投資法人及び本資産運用会社は、GHG排出削減及びテナントニーズへの対応を目的として照明のLED化を進めており、2025年6月末時点において、本投資法人の保有物件のうちLED照明が導入された物件（専有部または共有部の一部または全部にLED照明が導入されている物件をいいます。）数は64物件です。

■ LED照明が導入された物件数の推移



太陽光発電設備の利用

2025年6月末現在、本投資法人の保有物件のうち合計14物件において太陽光発電設備が設置されており、再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減しています。



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック浅草橋ビル



ヒューリック八王子ビル



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園



ヒューリック調布

実績値 (注1) (注2)

	発電量 (kWh)
2024年	91,836

CO₂排出量で年間約38.8t^(注3)の削減量に相当

(注1) 実績値の算出に当たり、対象物件の範囲は以下のとおりです。

- ・本投資法人が保有している期間を対象としています(データの入手が可能な物件に限ります。)
- ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

(注2) 実績値については、第三者機関による検証を受けています。

(注3) 実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

保有物件への再生可能エネルギー由来電力の導入

本投資法人の保有物件において再生可能エネルギー由来電力への切替えを順次行っており、2025年6月末時点で30物件において再生可能エネルギー由来電力を導入しています。

エネルギー消費量管理システムの導入

本投資法人の一部の保有物件において、エネルギー管理ツール「BEMS (ビルエネルギーマネジメントシステム)」等を導入しており、お客様にエネルギー消費量の提供や前年同日比較・温度設定比較による1日当たりの消費量の検証を実施しています。

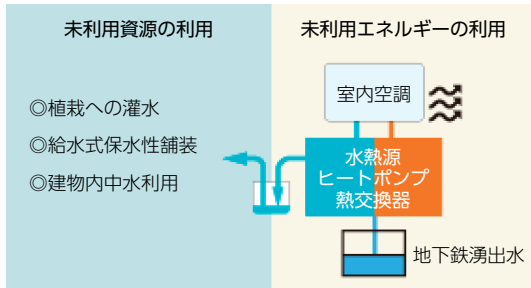


エネルギー管理ツール(ヒューリック浅草橋ビル)

地下湧出水の有効活用

地下鉄湧出水を活用した空調設備

御茶ノ水ソラシティにおいては、地下鉄湧出水を活用し、濾過後の水を空調熱源として利用し、さらに敷地内・建物内で再利用し、上水使用量を削減しています。



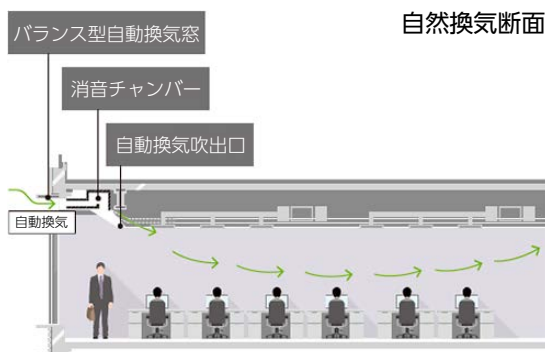
地下鉄湧出水の利用システム概念図



地下鉄湧出水濾過装置設置状況(御茶ノ水ソラシティ)

自然換気システムの利用

自然エネルギーを最大限活用して空調の負荷を減らすことができれば、エネルギー使用量を抑え、GHGを削減することができます。ヒューリック虎ノ門ビルでは、ヒューリックとMIT（マサチューセッツ工科大学）が共同研究を行い、空気の流れ方などを綿密にシミュレーションして製品化したシステムが採用されており、各階のサッシ上部から外気を給気し心地よい室内環境を実現しています。



自然換気有効時は空調は自動停止

空調機運転の場合は吹出温度を制限



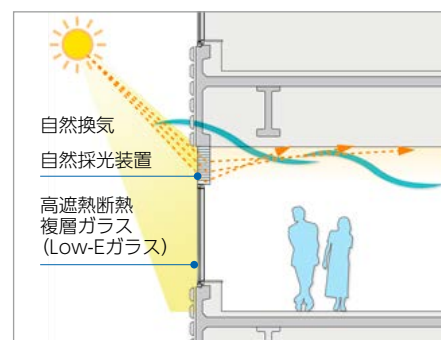
自然換気システム(ヒューリック虎ノ門ビル)

自然採光システムの利用

自然採光システムは、変化する季節・時間（太陽の位置・高度）にあわせて太陽光を室内天井面に取り込むことができるシステムです。ヒューリック虎ノ門ビルでは、シャープ株式会社と共同開発した自然採光フィルムが使用されており、照明電力を削減しています。



自然採光フィルム(ヒューリック虎ノ門ビル)



自然採光イメージ図(ヒューリック虎ノ門ビル)

緑化システムの利用

■ 屋上緑化システムによる日射遮蔽、それに伴う空調負荷の低減



ヒューリック虎ノ門ビル



虎ノ門ファーストガーデン

■ 壁面緑化システムによる蒸散作用・ヒートアイランド対策への寄与



HULIC & New SHINBASHI



ヒューリック浅草橋ビル



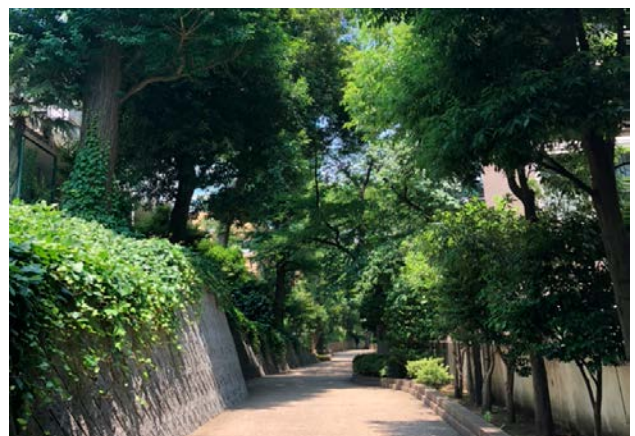
ヒューリック志村坂上

■ 施設の緑化



御茶ノ水ソラシティ

地上広場や屋上が積極的に緑化されており、敷地緑化率45%が達成されています。



ヒューリック神谷町ビル

緑豊かな歩行空間として神谷町駅から六本木一丁目駅を結ぶ緑道の一部が敷地内に整備されています。

⑧環境に配慮した取組み

テナントとの協働取組み

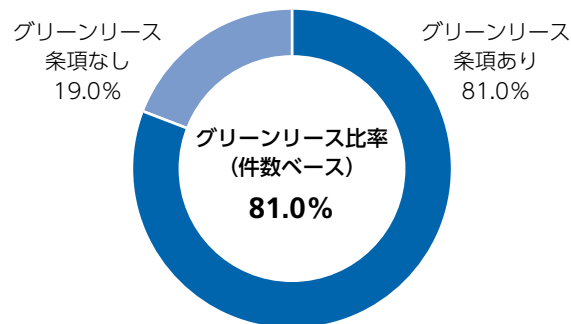
グリーンリース契約

賃貸借契約書において、貸室内における省エネ・環境配慮についてテナント企業と協業をする旨のグリーンリース条項を定めることを推進し、共用部や設備だけでなく、建物全体でのグリーンビルの実現を目指しています。

本投資法人保有物件のうち、ヒューリック神谷町ビルやヒューリック渋谷一丁目ビル等複数の物件において、上記の条項等を盛り込んだ賃貸借契約を締結しています。

なお、本投資法人が保有するオフィス（事務所区画）において、第21期（2024年8月期）及び第22期（2025年2月期）に新規に締結した賃貸借契約のうち、グリーンリース条項を盛り込んだ賃貸借契約の比率は81.0%（件数ベース）です。

■ オフィス（事務所区画）における第21期・第22期の新規契約時のグリーンリース比率（件数ベース）



プロパティ・マネジメント会社との協働取組み

プロパティ・マネジメント会社（以下「PM」といいます。）との定期的なミーティングを通して、保有物件の運用状況や課題を共有し、本資産運用会社が定めるサステナビリティ方針に則って取組んでいただけるよう努めています。また、PMを通じてグリーンリースを推進することにより、PM・テナントと一体となった環境配慮を行っています。

物件取得時のリスク評価

物件取得時におけるデューデリジェンスの一環として、鑑定評価、エンジニアリングレポートを取得し、土壌汚染やアスベスト、PCB等の有害物質含有の可能性がないか、調査を実施しています。