

ESG REPORT

発行日：2025年3月31日



サステナビリティへの取り組み

環境・社会・ガバナンスへの配慮を通じて、
「投資主価値の最大化」「持続的な環境の創造」及び
「地域と社会への貢献」を目指す

Contents

	サステナビリティの考え方		
01	サステナビリティへの取り組み	20	E.環境
04	サステナビリティに関する方針と推進体制		環境課題への取り組み
07	マテリアリティ（重要課題）と関連するSDGs		
	MIRARTHホールディングスグループ サステナビリティ戦略		S.社会
09	MIRARTHホールディングスグループサステナ ビリティ戦略	27	社会への取り組み
	外部評価・認証とイニシアティブ	31	従業員とのコミュニケーション
11	外部評価・イニシアティブ		G.ガバナンス
13	グリーンビルディング認証の取得状況	35	コーポレートガバナンス
	気候変動	38	コンプライアンス
16	気候変動への取り組み	41	リスク管理
			グリーンファイナンス
		44	グリーンファイナンス

ESG Report

ESGに対する考え方と取り組みについて、投資家を始めとする
ステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的として、
本レポートを発行いたしました。



サステナビリティへの取り組み

基本理念

1. タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます）は、異なる強みを有するスポンサー各社の専門性とノウハウを結合したマルチスポンサー型の運用体制を活用することで、「着実な成長」及び「安定した運用」の実現を目指します。
2. 本投資法人は、投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指します。

執行役員メッセージ

本投資法人は、2018年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。本投資法人は基本理念において、「着実な成長」及び「安定した運用」を目指しています。併せて、投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指しており、上場以来様々な施策を実施してまいりました。

一方、気候変動がもたらす環境課題や、多様化していくリスク、従業員やテナントの皆様の健康や快適性の向上、人権問題への対処や地域社会への貢献等、社会の一員として取り組むべき課題は増え続けています。

このような課題に対し、私たちがどのように考え、何を行っていくかについてステークホルダーの皆様と様々な対話を重ね、ご理解を頂きながら、これからもより良い社会の実現に向けた責任を果たしてまいります。

今後も、本投資法人における様々な取り組みを一層充実させ、更なる適時適切な開示に努めてまいります所存です。引き続き、本投資法人をよろしくお願い申し上げます。



タカラレーベン不動産投資法人
執行役員 宰田 哲男

投資法人の仕組み



本投資法人の概要

投資法人名	タカラレーベン不動産投資法人
代表者名	執行役員 宰田 哲男
所在地	東京都港区浜松町二丁目7番17号
資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 

沿革

2017年8月28日	設立企画人（タカラPAG不動産投資顧問株式会社、現MIRARTH不動産投資顧問株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2017年9月11日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2017年9月20日	2017年9月20日投信法第188条に基づく登録の申請
2017年10月11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129号）
2018年4月5日	PAGプライベートリート投資法人からタカラレーベン不動産投資法人へ商号変更

ライブラリ

本投資法人では、ESG活動へのご理解を深めていただくために、年に一度「ESGレポート」を発行しています。

直近レポート **PDF** (17.8MB)

▽ 過去のレポートはこちら

ESG Report (発行日：2023年3月27日) **PDF** (13.8MB)

ESG Report (発行日：2022年3月10日) **PDF** (11.1MB)

報告範囲・期間、更新時期

報告範囲	本投資法人、MIRARTH不動産投資顧問株式会社（本投資法人の資産運用会社。以下「本資産運用会社」といいます） 上記2法人の活動に加え、本投資法人のメインスポンサーであるMIRARTH ホールディングス株式会社の活動も一部含むものとします。
報告期間	原則として1回/年としますが、数値データの更新や、新たな事象が発生した場合には適宜内容を更新し、末尾の更新・改訂履歴情報に掲載いたします（軽微な修正等は除く）。
報告対象期間および 報告年度についての考え方	原則として毎年4/1を開始日とし、翌年3/末を終了日とし、当該1年間の活動実績や状況等を報告するものとしますが、一部この期間以外の内容も含む場合があります。

ESGに関する問い合わせ窓口

ESGに関するお問い合わせは、以下までお願いいたします。

資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 
電話番号	03-6435-5264 9:00～17:30（土・日・祝日・年末年始等を除きます。）
メール	info@mirarth-ra.co.jp

サステナビリティに関する方針と推進体制

サステナビリティ方針

サステナビリティ方針

本資産運用会社は、資産の運用を受託している本投資法人の目指す「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を実践するため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」と総称する。）に配慮した運用に関する基本方針を以下の通り定めています。

1.地球温暖化防止の取組み

省エネに寄与する運用改善や省エネ設備の導入等を通じてCO2の排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献します。

2.環境負荷の低減

資源のリデュース・リユース・リサイクルの3R活動や節水等を通じて環境負荷の軽減された資源循環型社会の実現を目指します。

3.法令遵守と社内体制整備

ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、定期的に従業員の教育を実施します。

4.ステークホルダーとのコミュニケーション

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤー等と協働し、CS（テナント等の満足度）向上に努めるとともに、地域市民との地域共生活動を通じて社外のステークホルダーとの信頼関係を構築し、地域社会の持続的な発展にも貢献します。

5.積極的な情報開示

投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努めます。

サステナビリティ推進体制

サステナビリティ方針に基づく取組みを実践するため、本資産運用会社は、委員長を代表取締役社長とし、常勤取締役、投資運用部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサーで構成される「サステナビリティ推進委員会」を設置しています。サステナビリティ推進委員会は、毎決算期内に一回以上開催され、サステナビリティ推進を目的として、具体的な目標や施策の検討、進捗状況の把握を行っています。

サステナビリティ推進委員会の内容に加え、関連する活動内容は8月末、2月末に本資産運用会社の取締役会に報告され、内容がマネジメント全員に共有されています。

サステナビリティ推進委員会 開催回数

2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
2回	2回	2回	3回	1回	1回

取締役会 報告回数

2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
2回	4回	4回	3回

関連する社内規程等

サステナビリティ推進マニュアル

関係者との協働、情報開示方針などについて定めています。

省エネルギー・温室効果ガス排出量削減ポリシー

を図るために、省エネルギー・温室効果ガス排出量削減ポリシーではエネルギー使用量・温室効果ガス排出量の削減に取り組むための具体的施策などについて定めています。

サステナブル調達ポリシー

サステナブル調達ポリシーは、本資産運用会社のサプライチェーン全体におけるサステナビリティ配慮の取組みを推進するために定めています。本投資法人が保有する不動産ポートフォリオの資産運用業務における、主要な製品・サービスの調達等及びサプライヤーの選定を行う場合に、本ポリシーを可能な限り適用することとしています。

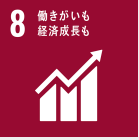
EMS運用マニュアル

EMS運用マニュアルは、サステナビリティに関するマニュアルやポリシーを運用するための詳細を定め、PDCAサイクルに基づく「環境経営システム」の構築、運用、維持に資するものです。本マニュアルに基づき本投資法人の資産の運用におけるエネルギー消費、GHG排出、水消費、廃棄物に関する環境目標設定、実績把握、予実分析、対策実行・改善を行い、環境負荷の継続的な低減を図っていくものです。

マテリアリティ（重要課題）と関連するSDGs

マテリアリティとSDGs

マテリアリティ	具体的取り組み	関連するSDGs
1. 気候変動対策の推進（E）	① GHG削減	
	② 水資源の有効活用	
	③ 廃棄物管理	
2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上（E）	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける	
	② グリーン証書・PPA（電力販売契約）小水力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	
3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化（E）	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化	
	② グリーンリース推進	
	③ BCPの充実	
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上（S）	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続	
	② 柔軟な働き方の推進	
	③ テナント満足度調査の継続的な実施	

マテリアリティ	具体的取り組み	関連するSDGs
5. 人権の尊重、多様性と人材開発 (S)	① 人権に関連する啓蒙啓発の推進 ② 多様性・公平性・包摂性を意識した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	 
6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント (G)	① 政治献金禁止・腐敗防止 ② 実効性のある内部統制システム構築 ③ 開示の充実	 

マテリアリティの特定プロセスと取り組み推進

本資産運用会社において、以下の選定プロセスによりマテリアリティを特定し、課題解決に向けて取り組んでまいります。

ステップ1:

本投資法人の投資方針、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループのサステナビリティ基本方針、外部専門家の意見を参考に、リスクと課題をサステナビリティ事務局で抽出

ステップ2:

「ステップ1」で抽出されたリスクと課題に加え、本資産運用会社の部門長によるリスクと課題の洗い出しを行い、マネジメントミーティングにおいて、取り組むべき優先課題を決定

ステップ3:

「ステップ2」で決定された課題について、今後各部門でKPIを設定し、部門目標として継続的に取り組んでいくことをマネジメントミーティングにおいて確認

MIRARTHホールディングスグループ サステナビリティ戦略

サステナビリティ基本方針

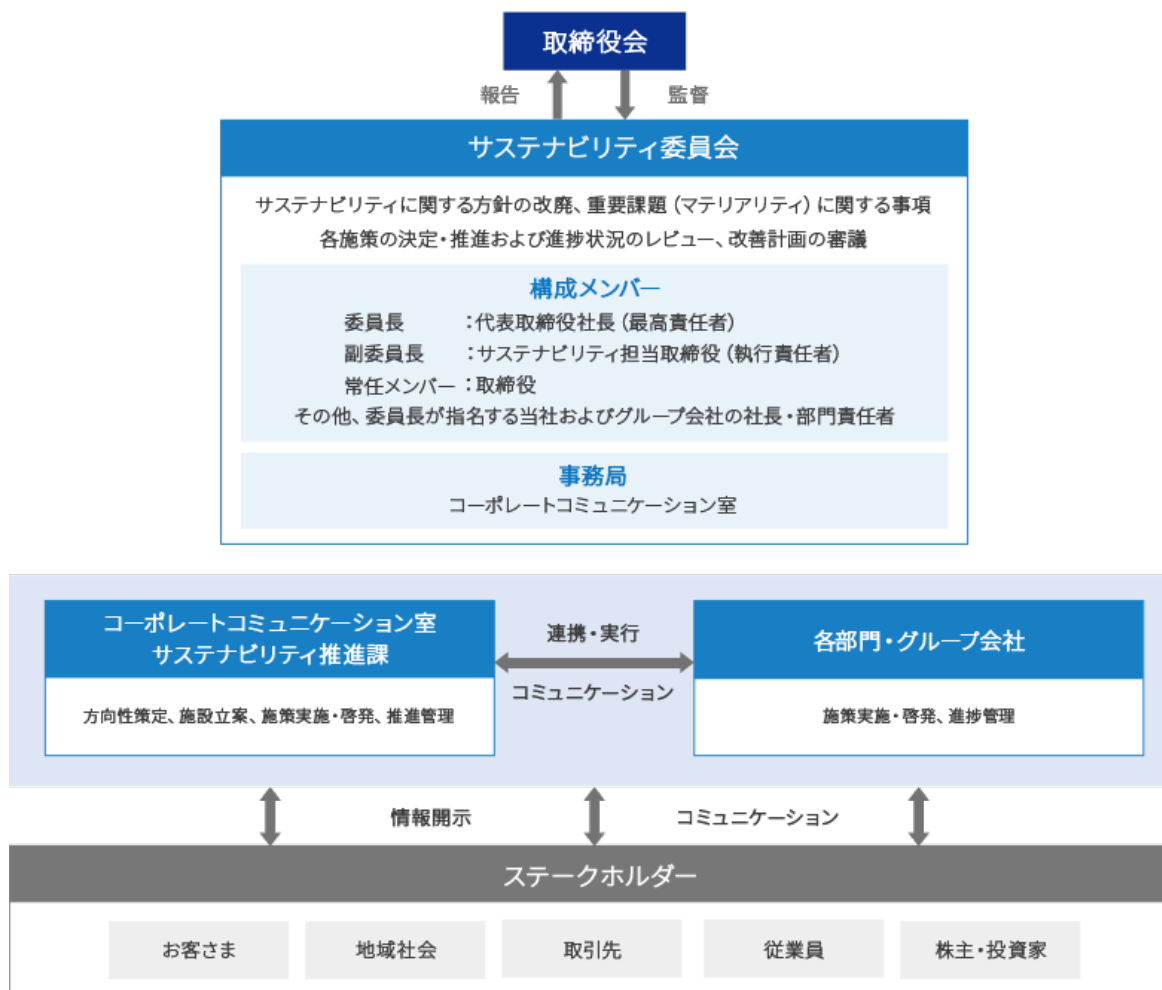
MIRARTHホールディングスグループは、「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」をOur Purpose（存在意義）として掲げ、住宅の供給や自然エネルギーの導入など、事業を通じたサステナビリティ活動に取り組むことで社会課題の解決とSDGs（持続可能な開発目標）達成に貢献し、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、永続的な発展を目指します。



サステナビリティ推進体制

MIRARTHホールディングスグループは、「気候変動などの地球環境問題への配慮、人権の尊重、従業員の健康・労働環境への配慮や公正・適切な処遇、取引先との公正・適正な取引、自然災害等への危機管理など、サステナビリティを巡る課題への対応は重要な経営課題である」という認識のもと、サステナビリティ推進体制を構築しています。

代表取締役を委員長とし、取締役、グループ会社の社長・部門責任者によって構成される「サステナビリティ委員会」を設置し、ESG 戦略の推進およびサステナビリティに関する方針・施策の決定や、重要課題（マテリアリティ）の検討、推進、進捗状況のレビュー、改善計画の審議などを行っています。



外部評価・イニシアティブ

GRESBリアルエステイト評価・開示評価

2009年に創設されたGRESBは、実物資産（不動産・インフラストラクチャー）の環境・社会・ガバナンス（ESG）のパフォーマンスを評価し、正確かつ比較可能なデータを、投資家をはじめとする資本市場に提供することを目的とするグローバル調査およびその運営組織の名称です。

本投資法人は2019年からGRESB評価に参加しており、2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により格付されるGRESBレーティングで「1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「グリーンスター」の評価を6年連続で獲得しました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においては、ESG情報開示の取り組みが評価され、「Aレベル」の評価を取得しました。



TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同

TCFDとは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため、マイケル・ブルームバーグ氏を委員長として設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」を指します。TCFDは2017年6月に最終報告書を公表し、企業等に対し、気候変動関連リスク、及び機会に関する下記の項目について開示することを推奨しています。（TCFDコンソーシアムHPより抜粋）



本資産運用会社は2022年2月に、TCFDに賛同いたしました。

21世紀金融行動原則への署名

本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2022年3月付にて署名しました。「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」とは、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則です。



気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

本資産運用会社は、気候変動イニシアティブ（Japan Climate Initiative）の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」に賛同し、2022年3月、JCIに参加しました。

JCIはパリ協定がめざす脱炭素社会の実現に向け、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなどのネットワークとして、2018年7月に設立されました。



MIRARTHホールディングスグループによる国連グローバルコンパクト（UNGC）への署名

2020年、MIRARTHホールディングスグループは、国際連合が提唱する「国連グローバル・コンパクト※」に署名し、参加企業として登録されるとともに、日本におけるローカルネットワークである「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」に加入しました。「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野からなる国連グローバル・コンパクト10原則を支持し、その実現に向けてグループビジョン「幸せを考える。幸せをつくる。」を推進し、持続可能な社会の構築の実現に取り組んでいきます。

※ 国連グローバル・コンパクト：1999年の世界経済フォーラム（ダボス会議）でコフィー・アナン国連事務総長（当時）が提唱し、2000年に発足



グリーンビルディング認証の取得状況

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building 認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（"Green Building"）を支援するために、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。



物件名	評価取得日
NTビル 	2022年8月15日（再認証）
東池袋セントラルプレイス 	2024年2月1日（再認証）
大宮NSDビル 	2025年1月24日（再認証）

※ 2025年2月末時点

CASBEE不動産評価認証

物件名	評価ランク	評価取得日
ラグゼナ平和台 	A	2023年3月1日
ラグゼナ戸田公園Ⅱ 	A	2023年3月1日
ラグゼナ秋葉原 	A	2023年3月1日
ラグゼナ武蔵新城 	A	2023年3月1日
ラグゼナ流山おおたかの森 	A	2023年3月1日
ラグゼナ東陽町 	A	2023年12月14日
博多冷泉町ビル 	S	2025年2月28日
L.Biz神保町 	S	2025年2月28日
ラグゼナ八王子新町 	A	2025年2月28日
ラグゼナ八王子南町 	A	2025年2月28日

※ 2025年2月末時点

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価

物件名	評価ランク	評価取得日
博多冷泉町ビル 	★★★	2022年3月30日
川越ウエストビル 	★★	2022年3月30日
ラグゼナ武蔵新城 	★★★★	2022年3月29日
ラグゼナ平和台 	★★★	2022年3月29日
ラグゼナ戸田公園 	★★	2021年10月18日
ラグゼナ秋葉原 	★★★★	2020年9月2日
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya 	★★	2019年12月24日
博多祇園ビル 	★★	2019年12月23日
L.biz神保町 	★★★	2019年12月20日
ドーミーイン松山 	★★	2019年8月9日
ドーミーイン盛岡 	★★★	2019年8月8日

※ 2025年2月末時点

グリーンビルディング認証取得割合

	2022年2月末	2023年2月末	2024年2月末	2025年2月末
カバー率※	27.60%	29.89%	31.64%	29.34%

※ 本投資法人における「グリーンビルディング認証」は、以下の認証制度に基づき取得したものを対象とします。

- DBJ Green Building認証
- CASBEE
- BELS

※ 「カバー率」＝グリーンビルディング認証取得物件の延べ床面積合計㎡÷ポートフォリオ延床面積㎡

※ 底地物件上にあるテナント資産除く

気候変動への取り組み

気候変動に対する考え方・方針

本投資法人は、気候変動を、あらゆる事業の存続に影響を及ぼしうる重要な外部環境の変化であると認識しています。気候変動は、地球規模において全ての生命や生活基盤、経済システムを広く脅かす重大なリスクであることから、国際社会としての対応が急務となっています。

我が国においては、2050年までにカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを政府が宣言し、官民一体となった気候変動対応の取り組みを加速させています。

本投資法人においても事業活動の円滑な継続のため、気候変動の抑制に資する「緩和」施策として、省エネ機器・高効率機器の積極的導入、テナントをはじめとするステークホルダーとの協働による省エネ・節水・3Rの推進、再生可能エネルギーの導入など、2050年ネット・ゼロへ向けたロードマップ策定を進めます。また、気候変動による被害・損害の最小化に資する「レジリエンス向上」施策として、防災・減災を意識した資本的支出の最適化、ポートフォリオ及び個別物件におけるBCPの策定を推進します。

こういった活動をステークホルダーの皆様にお伝えし、対話を進めていくことを目的として、TCFD提言に賛同のうえ、TCFDフレームワークに沿った気候変動に関するリスクと機会への対応状況等について、今後も適時適切な開示を行ってまいります。

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同

本資産運用会社は2022年2月に、TCFDに賛同いたしました。



(TCFDが推奨する開示項目)

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

ガバナンス

本資産運用会社ではサステナビリティ推進委員会を設置し、具体的な目標や施策の検討、進捗状況の把握を行っています。委員会は代表取締役社長、常勤取締役、投資運用部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサーで構成され、決算期毎に一回以上開催されます。

サステナビリティ推進委員会の内容をはじめとするESG活動全般について半年に1回本資産運用会社の取締役会に報告され、経営課題としてのリスクと機会を共有しています。

戦略

本項目の記述に際しては、「2021/3国土交通省：不動産分野TCFD対応ガイダンス」における「参考シナリオ」を使用しました。4°C、2°C/1.5°Cそれぞれのシナリオにおける世界観は、下記のとおりです。ターゲットは概ね2030年～2040年としました。

- 「4°C」の世界観：気候変動対策よりも従前の経済活動が優先され、化石燃料への依存を続けた結果、気温上昇が放置され自然災害が激甚化・深刻化している。食糧事情の悪化・水資源等をめぐるトラブルが発生。種の絶滅や人類の活動に極めて大きな影響を及ぼしている。物理リスクの影響が比較的大きい。
- 「2°C/1.5°C」の世界観：社会全体で脱炭素化や社会全体で低炭素化や炭素回収、有効利用を推進することにより、気候変動緩和に一定程度の効果がもたらされ、気温上昇が抑制された結果、深刻な悪影響と危機的状態は回避できている。移行リスクの影響が比較的大きい。

リスクと機会	分類	内容
移行リスク	政策・法規制	4°C： 法規制対応は比較的小さい
		2°C/1.5°C： GHG排出に関する規制強化、情報開示義務拡大に伴う事務コスト増、 環境税や炭素税の負担によるコスト増
	技術	4°C： 既存設備のリプレイスは比較的小さい
		2°C/1.5°C： 既存設備のリプレイス頻度上昇、もしくは新技術の導入が義務化される ことに伴うコスト増
	市場	4°C： エネルギー・水・廃棄物処理などの価格高騰に起因する運用コスト増
		2°C/1.5°C： 再生可能エネルギー調達に起因する運用コスト増
	評判	4°C： ステークホルダーの低炭素社会への移行への意識に大きな変化は現れ ない
		2°C/1.5°C： ステークホルダーからのネガティブスクリーニングを受けることによ る、投資主価値棄損。テナントの嗜好変化に伴い、環境対応が遅れて いる不動産が敬遠されることによる空室増と収入減

リスクと機会	分類	内容
物理リスク	急性	気象災害の激甚化・深刻化が顕著となり、これらに起因する不動産の物理的損傷や人的被害の発生、事業停止、復旧費の増加、従業員やテナントの安全・健康への大きな影響に伴うコスト増リスク
	慢性	気象パターンや人々の生活パターンや思考が変化し、これらに起因する設備損耗の高頻度化、損害保険料の上昇や浸水対策などのBCP・予備的成本増となるリスク
機会	総合型の強み	本投資法人は総合型のため様々なアセットタイプを組み入れることができるため、中・長期のリスクを勘案しながら、強靱なポートフォリオの構築を行っていくことが可能
	メインスポンサーがデベロッパーであることの強み	本投資法人のメインスポンサーであるMIRARTHホールディングス株式会社においては、環境への取り組みの一環として、開発する不動産の一定数を環境不動産（第三者による認証や評価を受ける等、環境に配慮した不動産であることが示されているもの）とする旨のKPIを策定しており、本投資法人向けのパイプライン物件においても一定数が環境不動産となることが期待できる
	再エネ調達有利の強み	本投資法人のメインスポンサーであるMIRARTHホールディングス株式会社及びグループ会社において、クリーンエネルギー関連事業を行っている組織や会社が複数あり、将来的な協業や事業提携を検討中。グループ内の専門家によるコンサルティングを受ける等、メリットを享受しながら再エネ調達の有効手段について具体的施策の検討が期待できる

※ レジリエンス強化等の施策に伴う具体的なコスト試算・事業インパクト評価については外部専門家と協働し、今後順次開示していく予定です。

リスク管理

本資産運用会社では「リスク管理マニュアル」を定め、当該内容を実践しています（※下記一部抜粋）。また、気候変動を含めた、本投資法人の事業活動におけるリスク全般について、「リスクに係る管理方針の年間計画」を毎年改定し、社外委員が構成員に含まれるコンプライアンス委員会、ならびに取締役会において、当該計画について承認決議を行っています。リスク管理状況については自主点検や内部監査により問題が無いかを定期的に確認し、確認された内容は、必要に応じてコンプライアンス委員会および取締役会に報告されています。

本資産運用会社のリスク管理にかかる組織体制については、「[G.ガバナンス リスク管理](#)」をご参照ください。

(1) 取締役会

取締役会は、当会社が抱えるリスクの種類と特性を認識したうえで、リスク管理に関する組織体制及び規程を整備する等リスク管理に関する重要事項を決定するものとする。

(2) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を行い、リスク管理に関する重要な事項について決議を行うとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス・オフィサーと随時連携を図るものとする。

(3) リスク管理統括責任者

コンプライアンス・オフィサーは、当会社のリスク管理を統括する役割を担うものとする。

(4) リスク管理責任者

各部長は、所管する部門のリスクについての管理を行い、管理状況についてリスク管理統括責任者に報告を行うものとする。

指標と目標

E.環境「[環境目標](#)」「[環境関連データ](#)」をご参照ください

環境課題への取組み

環境方針

環境課題への取組みとして、省エネに寄与する運用改善や省エネ設備の導入等を通じてCO2の排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献します。また、環境負荷の低減を目的として、資源のリデュース・リユース・リサイクルの3R活動や節水等を通じて環境負荷の軽減された資源循環型社会の実現を目指します。

環境目標

スコープ1、スコープ2におけるGHG排出量

(1) 中長期的な目標

本投資法人並びに本資産運用会社が管理権原を有する部分を対象に、当該年度を含む5年間に於いて、エネルギー消費原単位（原油換算）・温室効果ガス排出量原単位をそれぞれ年平均1%以上削減することを中長期的な目標とします。

(2) 短期的な目標

エネルギー消費原単位（原油換算）・温室効果ガス排出量原単位をそれぞれ前年比1%以上削減することを短期的な目標とします。

水消費量

ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年、水消費原単位を対前年度以下に低減することを目標とします。

廃棄物管理

ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年、廃棄物の総量に占めるリサイクル割合を前年度水準以上に向上させることを目標とします。非居住物件に関しては、当面は計測カバー率の向上と、テナントリレーション強化の一環として本投資法人の考え方への賛同を求めながら、3Rの促進と減量に努めてまいります。居住物件に関しては、物件特性に鑑み、排出量を計測しにくいいため、テナントに向けた啓蒙活動を継続していくこととします。

環境関連データ

エネルギー消費量

項目	全体				
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
エネルギー総消費量（千kWh）	23,263	20,996	26,143	24,478	20,320
燃料消費量（千kWh）	7,444	6,421	5,616	5,173	2,311
電気消費量（千kWh）	15,820	14,575	20,527	19,305	18,009
再生可能エネルギー生成量（千kWh）	325	354	351	367	348
エネルギー消費原単位（kWh/m ² ）＊	146	133	124	112	80
対前年度比エネルギー消費原単位削減率（％）	-	91.2%	93.3%	90.3%	71.5%

（注）＊の原単位は、小数点以下を四捨五入しています。

温室効果ガス排出量

項目	全体				
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
CO2総排出量（t-CO2）	8,850	7,308	10,309	9,697	8,143
Scope1排出量（t-CO2）	1,341	1,169	1,024	929	415
Scope2総排出量（t-CO2）	7,509	6,139	9,285	8,769	7,728
CO2排出原単位（kg-CO2/m ² ）＊	55	46	49	44	32
対前年度比CO2排出量原単位削減率（％）	-	83.5%	105.7%	90.7%	72.2%

（注）＊の原単位は、小数点以下を四捨五入しています。

水使用量

項目	全体				
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
水総使用量（千m3）：A+B	134.8	110.7	180.3	186.8	179.2
外部購入水使用量（千m3）：A	132.4	108.6	177.6	183.6	175.8
その他水使用量（千m3）：B	2.4	2.1	2.7	3.2	3.4
水使用量原単位（m3/m2）＊：Aを対象	0.83	0.69	0.84	0.84	0.69
対前年度比水使用量原単位削減率（％）	-	82.9%	122.5%	99.7%	82.2%

（注）＊の原単位は、小数点3桁以下を四捨五入しています。

廃棄物排出量

項目	全体				
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
廃棄物総排出量（t）	936.10	1,108.90	1,358.09	948.89	607.58
一般廃棄物総重量（t）	936.10	1,108.90	1,358.09	948.89	607.58
産業廃棄物総排出量（t）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

廃棄物の処理方法による割合＊

リサイクル（％）	41.4	39.5	33.6	27.3	20.3
リユース（％）	0.7	0.5	0.4	0.4	0.7
サーマルリサイクル（％）	11.9	17.3	0.1	0.1	0.0
焼却（％）	26.2	24.6	33.0	39.3	27.2
埋立（％）	5.8	8.6	7.9	0.6	0.9
不明（％）	14.0	9.5	25.1	32.4	50.9

（注）＊の原単位は、小数点以下を四捨五入しています。

項目	エネルギー消費量	温室効果ガス排出量	水使用量	廃棄物排出量
算出方法の前提	- 燃料消費量の対象燃料は対象事業所で消費している都市ガス、LPG、灯油、A重油です。 - 燃料の標準発熱量は環境省、経済産業省の「エネルギー源別標準発熱量及び炭素排出係数」「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」に基づいています。	- Scope1の対象は対象事業所で消費している都市ガス、LPG、灯油、A重油です。 - Scope2の対象は報告範囲で消費している電気です。 - エネルギー種別毎のGHG排出係数は環境省、経済産業省の「エネルギー源別標準発熱量及び炭素排出係数」「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」の「基準排出係数」に基づいています。	- 外部購入水使用量の対象は上下水です。 - その他水使用量の対象は中水です。	-
原単位の算出方法	原単位の算出式は以下のとおりです。 $\text{原単位} = \frac{\text{エネルギー消費量} \text{or} \text{温室効果ガス排出量} \text{or} \text{水消費量}}{\text{延床面積※}}$ ※ ここでの延床面積は、「原単位分母の設定」における算出方法に基づく延床面積の総和とします。			-
原単位分母の設定	- 原単位分母は延床面積（m2）とします。 - 期間中に取得・譲渡した場合は保有期間中の延床面積（延床面積÷12か月×保有月数＝m2）を対象とします。 - オフィスビル、商業施設は入居率を考慮して延床面積を算出しています。 - 住居は共用部の延床面積を対象とします。			
報告範囲	- 本投資法人のポートフォリオ上の事業所を対象とします。 - また、各計算期間中に保有した物件又は部分を対象とします。期間中に取得・譲渡した場合は保有期間中のデータを対象とします。			
集計期間	4月から3月を年度として、原則として年次で実績を更新します。			

運用資産における環境課題への取組み

本資産運用会社では、ポートフォリオの環境負荷低減と室内環境の向上のため、省エネ化改修やビルの運用改善に取り組んでいます。

省エネLED化工事

保有物件のうち60物件においてLED化（一部実施のものも含む）を推進しています。ポートフォリオにおけるLED化率は以下のとおりです（面積ベース、2025年2月末現在）。

	物件数 (一部実施のものも含む)	ポートフォリオにおけるLED化率	
LED化工事	60物件	合計75.6%	うち共用部分90.2%
			うち専有部分67.4%

東池袋セントラルプレイス（専有部）



再生可能エネルギー

再生可能エネルギー発電量

本投資法人の保有物件における再生可能エネルギー発電量は以下のとおりとなっています。

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
太陽光発電量（kWh）	312,713	371,566	350,752	367,121	348,327

※ 発電量全量を四国電力株式会社へ売電しています



C-05 YAMADA web.com 松山問屋町店（屋上太陽光パネル）

再生可能エネルギー導入への取組み状況

本投資法人のメインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループは、温室効果ガスであるCO2排出量の削減に貢献する再生可能エネルギーを活用したエネルギー事業を推進しており、太陽光発電はもとより、バイオマス発電、風力発電の開発・運営も手掛けています。

本レポート発行時点において、本投資法人の保有物件に対する再生可能エネルギー導入についても様々な検討が行われています。

温室効果ガス（GHG）削減

共用部やテナント専有部に啓蒙ポスターを掲示する等、節電意識の共有に努めています。

（節電啓蒙ポスターの掲示）



水消費量削減

NTビルにおいて、トイレ洗浄水に雨水を再利用しています。また、7物件において節水コマの取り付け等の工事が実施済みなど、引き続き水資源保護の推進に努め、テナントへの啓蒙活動も推進しています。

（節水ポスターの掲示）



廃棄物削減

オフィスビルにおける廃棄物削減の取組みとして、PM・BM会社との協働によりテナントへの啓蒙活動を推進しています。

（啓蒙ポスターの掲示）



社会への取り組み

社会への取り組み方針

- プロパティ・マネジメント会社等サプライヤーの皆様と協働し、テナント満足度の向上に努めるとともに、地域市民との共生活動を通じて信頼関係の構築・醸成に努め、地域社会の持続的な発展に貢献します。
- 従業員満足度調査の継続的实施や対話を通じて人材開発を促進し、人的資本の充実に努めます。
- テナントアンケートを定期的に実施し、課題解決に向けたコミュニケーションを継続してまいります。
- 人権を尊重し、従業員、テナントの健康や快適に最大の配慮を行います。
- 投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し、ESGに関する取り組みの情報を積極的に開示することに努めます。

テナントに向けた取り組み

テナント満足度調査

可能な限り多くのテナントに調査を実施し、満足度向上施策の検討・実施に努めます。

オフィス・商業物件

実施時期	2022年1月
対象	10物件、127テナント
有効回答数	90（70%）

設問内容：

- 満足している点
- 不満を感じている点
- リニューアル希望箇所
- 新型コロナ対策について
- 総合満足度を100点で
- 自由記述、ほか

回答分析を行い、緊急性のあるものについては個別にテナントと協議を行う等、良好なコミュニケーション維持のための貴重な意見・データを得ることができ、今後の物件運営の参考としています。

不満に感じている点

「エレベータの待ち時間が長い」

改善施策

川越ウエストビルにおいて複数テナントより同様の意見があったため、事前にテナントと対話を行い、EV待ちストレスの軽減を図るため1F共用部に「ピタゴラ装置」を設置しました。



住宅物件

実施時期

2022年12月

対象

26物件、1632テナント

有効回答数

506（31%）

通勤・通学時間や管理状況に対する満足度等の質問に加え、テレワーク実施の有無や、食事の自炊割合、再生可能エネルギーの導入など、今後の物件運営の参考となる貴重なご意見を多数頂戴しております。

今後も定期的にアンケートを実施するとともに、結果をプロパティ・マネジメント会社と共有し、継続して入居者満足度向上に努めてまいります。

EV充電インフラ設置によるCS向上

2024年度までに、14の住宅物件と2のオフィス物件に累計70台のEV自動車充電コンセント「Terra Charge」を設置し、お客様の満足度向上を目指しています。「Terra Charge」はスマートフォンアプリで利用できるサービスであり、入居者やEVユーザーの利便性向上を図る取り組みとして、順次導入を進めています。



グリーンリース導入実績

本投資法人では、テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリースの導入を推進しています。

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。

L.Biz神保町において、テナントとの間でグリーンリース契約を締結しています。

テナントの健康と快適性に関する配慮

AEDの設置、災害用備蓄、エレベータ内非常用備品の設置、館内の全面禁煙など、テナントの安全と快適性向上のための施策を推進しています。また、健康増進啓蒙のため、階段利用の促進についてデジタルサイネージによる告知やポスターを掲示する等、テナントコミュニケーションを推進しています。



NTビル
デジタルサイネージ

災害対応



NTビル災害用備蓄品



NTビルEV内非常用備品



TLRレジデンス本町WEST
EV内防災キャビネット



名古屋センタープラザビル
EV内非常用備品

地域コミュニティとのつながり

大井どんたく夏祭り

2022年8月に開催された、「大井どんたく夏祭り」に協賛いたしました。（NTビル）



企業版ふるさと納税（地方創生応援税制）

本資産運用会社は、埼玉県企業版ふるさと納税を活用したプロジェクトのうち、「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」に寄付を行いました。

幅の広い歩道の整備や段差の解消など道路のバリアフリー化の推進

整備例

歩道整備（笠幡狭山線：狭山市）



整備前



整備後

段差解消（熊谷小川秩父線：小川町）



整備前



整備後

従業員とのコミュニケーション

人材開発

人材育成の推進

自己啓発と業務の質の向上を目的とし、資格取得奨励制度を制定

本資産運用会社の資格保有者数

項目	保有者数
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	6名
宅地建物取引士	7名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
ビル経営管理士	1名

※ 2025年2月末時点

人事評価制度・報酬制度

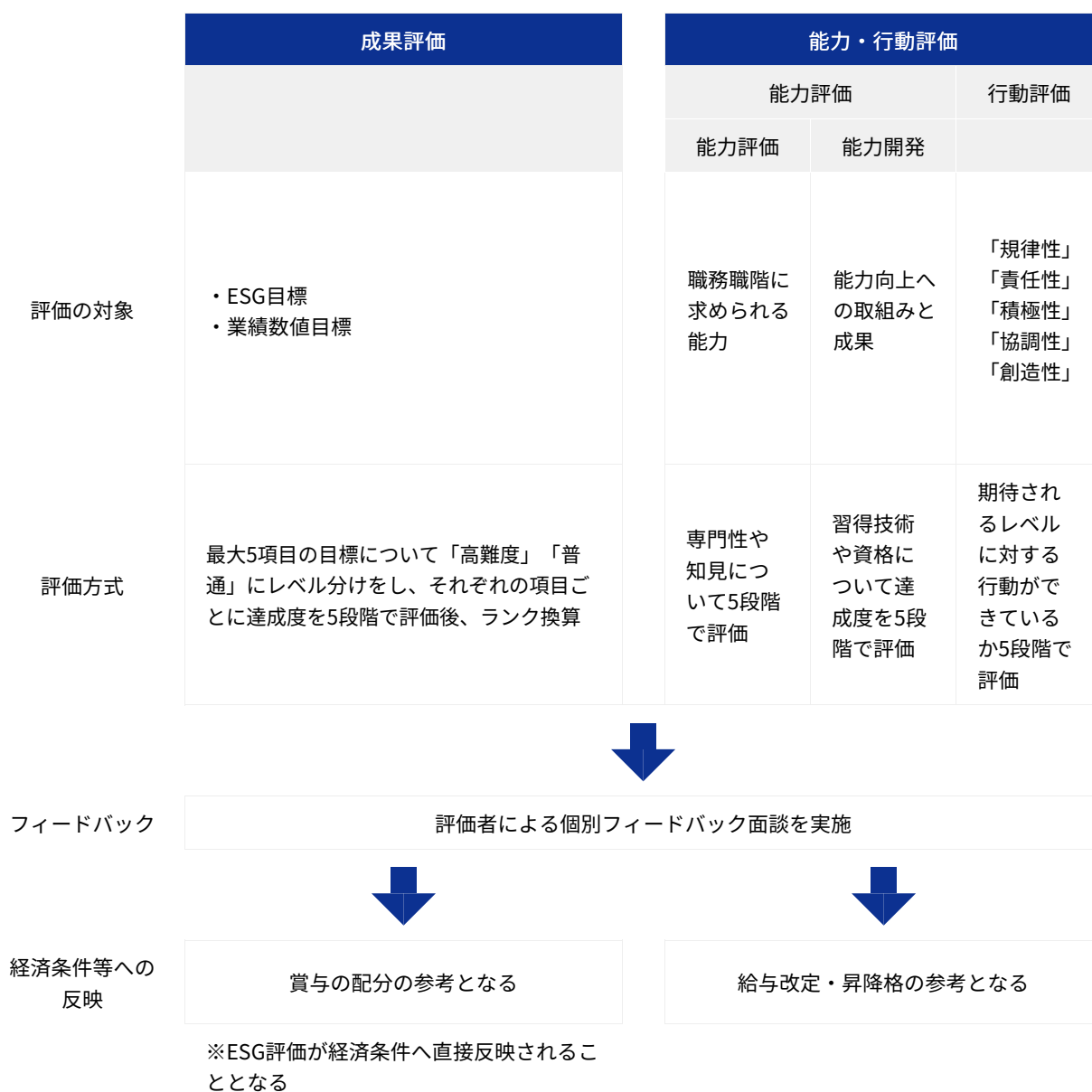
本資産運用会社では、人的資本経営強化による中長期的な企業価値向上を目指すことを目的として、2022年3月7日に人事評価制度を全面的に改正しました。全ての役職員においてESGに関連する目標設定が必須となりました。

新しい人事評価制度の目的（抜粋）

- 組織を構成する個人の能力向上やチームワークの強化、資産運用会社としての専門性の向上などに向けた人的マネジメントの基礎とすること
- 人事評価の結果を賞与の支給、給与の改定、及び昇格/降格等の意思決定の際の参考情報とするため

人事評価の仕組み（抜粋）

- 人事評価は「成果評価」及び「能力・行動評価」で構成する



従業員に関するデータ

	単位	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
従業員数（派遣社員含む）	人	14	14	13	12	16
女性従業員比率	%	28.6	28.6	23.1	33.3	37.5
取締役数（非常勤含む）	人	6	6	5	5	4
管理職数	人	8	8	6	5	4
女性管理職比率	%	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0
平均勤続年数	年	2.3	2.7	3.6	3.9	3.0

人権の尊重

MIRARTH ホールディングスグループの人権に対する考え方

2020年、MIRARTHホールディングスは国際連合が提唱する「国連グローバル・コンパクト※」に署名し参加企業として登録されました。「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野からなる国連グローバル・コンパクト10原則の実現を目指す取り組みを継続していきます。

国連グローバル・コンパクトの10原則		
 人権	原則1	人権擁護の支持と尊重
	原則2	人権侵害への非加担
 労働	原則3	結社の自由と団体交渉権の承認
	原則4	強制労働の排除
	原則5	児童労働の実効的な廃止
	原則6	雇用と職業の差別撤廃
 環境	原則7	環境問題の予防的アプローチ
	原則8	環境に対する責任のイニシアティブ
	原則9	環境にやさしい技術の開発と普及
 腐敗防止	原則10	強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取り組み

内部通報制度

本資産運用会社では、公益通報者保護法に準拠し、コンプライアンス・マニュアルに基づき、コンプライアンスに係る問題点等を認識した場合には、その所属する部門の責任者を通さずに、直接、コンプライアンス・オフィサー又はハラスメント・コンプライアンスヘルプラインに報告（内部通報）することができます。

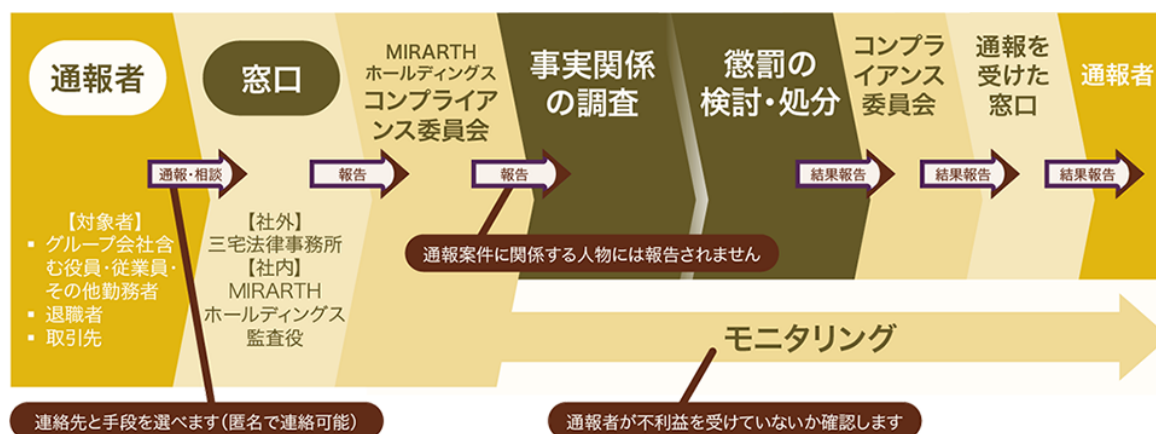
【本資産運用会社 社内窓口】

コンプライアンス・オフィサー

【ハラスメント・コンプライアンスヘルプライン】

《社外窓口》（外部法律事務所）

《MIRARTHホールディングス株式会社窓口》（MIRARTHホールディングス株式会社 監査役）



快適性

従業員満足度調査

本資産運用会社では、定期的に従業員満足度調査を実施しています。また、社長との1on1ミーティングを2回/年以上実施し、コミュニケーションの強化を図っています。

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
実施率（%）	100	100	100	100	100

様々な働き方を推進

全役職員に携帯電話とノートパソコンを貸与し、テレワーク環境の整備を行っています。また、時差通勤やフレックスタイムの活用など、様々な働き方を推進しています。

コーポレートガバナンス

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

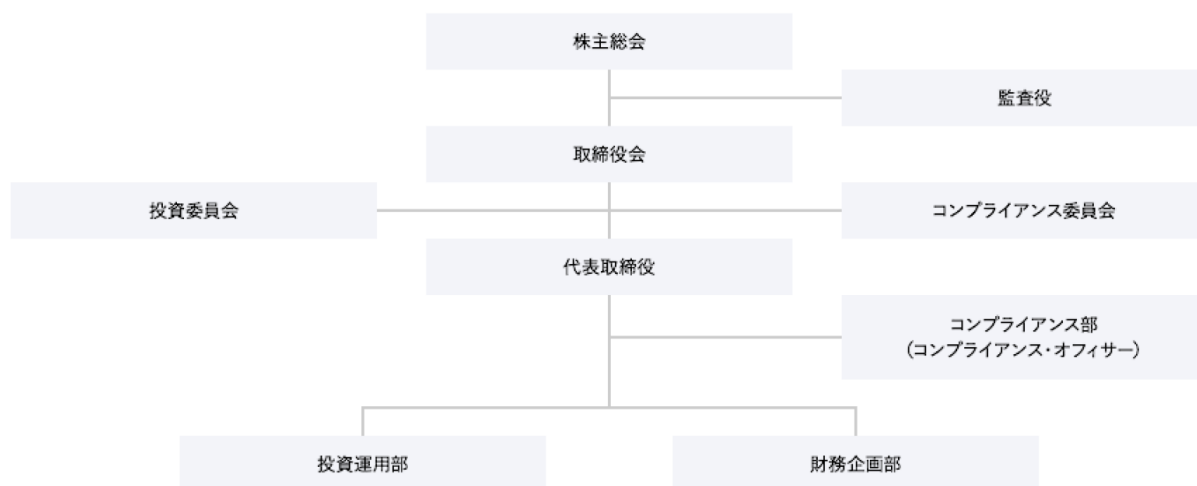
ガバナンスの取組み方針

法令・規則の遵守を徹底するとともに、サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、定期的に従業員の教育を実施します。

投資法人の仕組み

サステナビリティへの取組み「[投資法人の仕組み](#)」をご参照ください

資産運用会社の体制



役員の選任基準/理由

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、第100条及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ています。なお、現役員会は、いずれも本投資法人との間に特別の利害関係のない者で構成されています。

役員の選任基準/理由

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、第100条及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ています。なお、現役員会は、いずれも本投資法人との間に特別の利害関係のない者で構成されています。

役職名	氏名	選任理由	役員会への出席状況
執行役員	宰田 哲男	事業会社及びリート運用会社における業務を通じて、不動産・金融関連の豊富な業務経験と知識を有しており、業務執行において適切な判断力と見識を有していることから、執行役員として適任であると考えます。	100% (19回/19回)
監督役員	橋本 憲房	弁護士としての職務の独立性並びに豊富な専門的知識及び監査経験を有していることから、法律の専門家の見地から投資法人の経営の監督を行う者として適任であると考えます。	100% (19回/19回)
監督役員	青島 信吾	公認会計士としての実務経験と豊富な専門的知識に加え、監査経験も有していることから、会計の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。	100% (19回/19回)

※ 2024年1月1日～2024年12月31日の期間に開催された役員会について記載しています。

執行役員及び監督役員の報酬等

執行役員の報酬は月額800千円を上限、監督役員の報酬は月額500千円を上限とし、役員会で決定する金額とします。

役職名	役員等の氏名	主な兼職等	役職ごとの報酬の総額	
			前期	当期
執行役員	幸田 哲男	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長	-	-千円
監督役員	橋本 憲房	ケイネックス法律事務所 パートナー 日本ウォーターズ株式会社 監査役 株式会社マーチ・アセット・マネジメント 監査役 習志野大久保未来プロジェクト株式会社 監査役 弘前芸術創造株式会社 監査役 東岡崎駅北東街区複合施設株式会社 監査役 熊谷子育て支援・保健拠点施設株式会社 監査役 株式会社エール 監査役 福岡千早フォレスト株式会社 監査役	1,200千円	1,200千円
	青島 信吾	Census税理士法人 代表社員 監査法人東海会計社 代表社員 丸紅プライベートリート投資法人 監督役員	1,200千円	1,200千円

※ 主な兼職等については、2025年2月末時点

本資産運用会社の報酬体系

本投資法人では、本資産運用会社に対する資産運用報酬について、これまで以上に投資主利益との連動性を高めることを目的として、2021年11月26日開催の投資主総会において資産運用報酬体系の見直しについてお諮りし、投資主の皆様のご賛同を頂きましたので2022年3月1日から新しい報酬体系が運用されています。

運用報酬体系	算定方法	上限
運用報酬Ⅰ	直前決算期の総資産額×年率0.3%（上限料率）	総資産額 × 年率0.5%
運用報酬Ⅱ	運用報酬控除前の税引き前当期純利益×運用報酬控除前の税引き前1口当たり当期純利益×0.0030%（上限料率）	
取得報酬	取得価格×1.0%（上限料率）	-

コンプライアンス

コンプライアンスに関する基本方針

本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が本投資法人並びに本資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付けています。また、本資産運用会社は、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、本資産運用会社の業務の価値を質的及び量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組むこととしています。

その上で、本資産運用会社は、これらのコンプライアンス活動を展開することにより経済及び社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立することを目指します。

コンプライアンス推進体制

機関	主な役割
取締役会	取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。
コンプライアンス委員会	コンプライアンス委員会は、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部と連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。
コンプライアンス・オフィサー	コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等（本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者をいいます。以下同じです。）に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。
コンプライアンス部	コンプライアンス部は、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当し、「業務分掌規程」に定める業務を担います。

コンプライアンスに関する社内体制

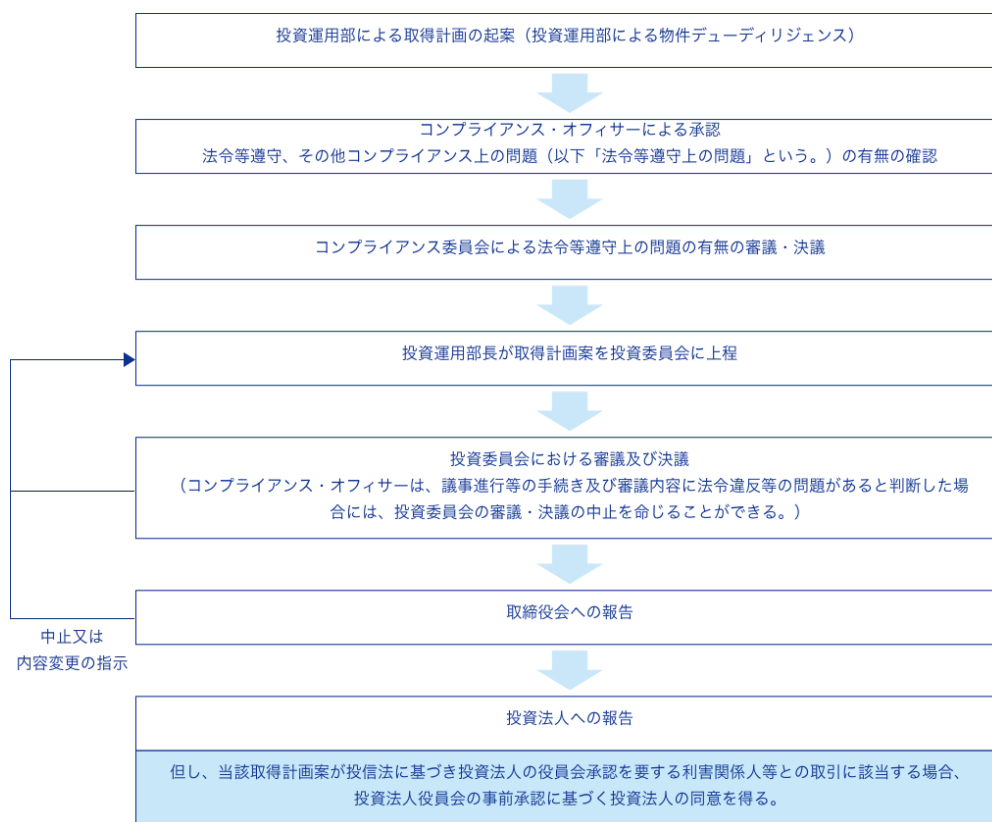
コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制及び役職員等が不正行為を隠蔽できないような体制を確保するものとします。また、取締役会は、コンプライアンスに関する社内体制を確保するために、コンプライアンス・オフィサーを支援するものとします。

利益相反取引の対応

本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、利害関係者取引規程に定める取引基準を設けるとともに、同規程に定める審査手続を経ることで、当該取引により本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

本資産運用会社は、利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認したとき、当該承認（ただし、利害関係者取引規程第5条に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、当該承認及び本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

利害関係者からの取得意思決定フロー



反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は「反社会的勢力排除規程」及び「反社会的勢力排除マニュアル」を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。具体的には、コンプライアンス・オフィサー（反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する責任者）の指導のもとに、データベース（適切に更新（情報の追加、削除、変更等）、検索エンジン及び調査記録を用いた調査により反社会的勢力該当チェックを行います。また、調査の結果、取引の相手先（又は取引の予定相手先。以下同じです。）が反社会的勢力と判明した場合や反社会的勢力の関与が疑われる場合、又は反社会的勢力から不当要求を受けた場合には、迅速かつ適切に担当者の属する部署長（以下、直接担当部署長といいます。）及びコンプライアンス・オフィサーに報告・相談し、直接担当部署長は、対応策をコンプライアンス・オフィサーと協議の上、担当者の安全を確保し、解決を図ります。取引開始後に取引の相手方が反社会的勢力であると判明した場合には、直接担当部署長は、対応策をコンプライアンス・オフィサーと協議の上、反社会的勢力との取引解消に向けた対応を行います。

政治献金禁止、腐敗防止

本資産運用会社におけるコンプライアンス・マニュアルにおいて、政治家・公務員との関係について、次のとおり定めされており、コンプライアンス研修等の機会に周知しております。

「政治家、公務員との関係において、政治資金規正法（昭和23年法律第194号）、公職選挙法（昭和25年法律第100号）等の関連法令等を遵守し、政治および行政との関係において健全、透明かつ公正を保ち、もたれ合いや癒着等の腐敗を防止しなければなりません。また、公務員等に対しては、法令遵守を徹底するのみならず、疑義を招く行為は行ってはなりません。公務員に対する接待・贈答は、禁止されます。公務員の職務に関して、接待・贈答を行い、又は、その申込みをすることは、贈賄にあたり刑事罰の対象となります。」

コンプライアンス研修・ESG研修

本資産運用会社は、全役職員を対象として、コンプライアンスに関する研修およびESGに関する研修を継続的に実施しており、役職員はこれに積極的に参加しています。また、新入社員を対象としたコンプライアンスに関する入社時研修も実施しています。

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
コンプライアンス研修	2回	6回	6回	4回	6回
ESG研修	2回	3回	3回	1回	15回

内部通報制度

本資産運用会社では、公益通報者保護法に準拠し、コンプライアンス・マニュアルに基づき、コンプライアンスに係る問題点等を認識した場合には、その所属する部門の責任者を通さず、直接、コンプライアンス・オフィサー又はハラスメント・コンプライアンスヘルプラインに報告（内部通報）することができます。

詳細は[こちら](#)をご参照ください。

リスク管理

リスク管理の基本方針

本資産運用会社は、資産運用の専門家として、自らの責任において、さまざまなリスク、特に運用に係るリスクを的確に把握管理し、最良の執行を行わなければならない責務を負っていること、及び的確なリスク管理の不徹底が運用資産の毀損をもたらし、顧客の利益を損なうことを十分認識し、業務やリスクの特性に応じてこれらのリスクを適切に管理し、コントロールしていくことを経営上の最重要課題の一つとして位置付け、リスク管理態勢の整備に取り組むこととしております。

リスクマネジメント体制

本投資法人のリスク管理にかかる組織体制については、次のとおりです。

- (1) 本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。
- (2) 本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

本資産運用会社のリスク管理にかかる組織体制については、次のとおりです。

機関	主な役割
取締役会	取締役会は、本資産運用会社が抱えるリスクの種類と特性を認識したうえで、リスク管理に関する組織体制及び規程を整備する等リスク管理に関する重要事項を決定するものとする。
コンプライアンス委員会	コンプライアンス委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を行い、リスク管理に関する重要な事項について決議を行うとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス・オフィサーと随時連携を図るものとする。
リスク管理統括責任者	コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社のリスク管理を統括する役割を担うものとする。
リスク管理責任者	各部署長は、所管する部門のリスクについての管理を行い、管理状況についてリスク管理統括責任者に報告を行うものとする。

本資産運用会社のリスクマネジメント

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A. 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオ構築方針、デューディリジェンス基準、ポートフォリオ運営・管理方針等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 本資産運用会社は、投資委員会規程を定めて本投資法人のための投資運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- C. 本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- D. 本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保することを通じて、本資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E. 本資産運用会社は、インサイダー取引防止規程を制定し、役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

サイバーセキュリティ

情報管理マニュアル

情報管理マニュアルにおいてサイバーセキュリティ対策を定めており、情報セキュリティ統括責任者による管理監督を厳格に運用しています。

BCP

危機管理マニュアル

危機管理については、以下の基本的な考え方に基づき企業としての社会的責任を果たすとともに、社会的信用を確保する。

- (1) 役職員、従業員その他関係者の人命救助、安全確保がすべてに優先する。
- (2) 本投資法人の運用資産を保全し、資産運用会社としての責務を果たす。
- (3) 業務を早期に復旧し正常化するとともに地域社会及び地域経済の安定化へ貢献する。
- (4) ステークホルダーへの悪影響を極小化するとともに事態の継続的な改善を図る。

緊急時対応マニュアル

緊急時対応マニュアルについては、罹災・事故時の事前準備から連絡、対応要領を網羅的に定め、以下の基本的な対応手順をマニュアル化し、危機発生時の適切な対応を実現する。

- (1) 本投資法人より受託している物件に関する「緊急連絡要領」「緊急時対応要領」「対応フロー」
- (2) 災害発生時の開示ルール
- (3) 罹災・事故発生時に備えた事前準備の方法
- (4) 危機発生時の対応手順とBCPの発動等

事業継続計画（BCP）

事業継続計画（BCP）は、緊急事態（主として地震等の自然災害発生を想定するが、これに限るものではない）においても、従業員及びその家族の安全を確保しながら自社の事業を継続することを目的として策定したものであり、その基本となる考え方は次の通りである。

本資産運用会社は、以下の基本方針に基づき、緊急時における事業継続に向けた対応を行う。

- ・人命（従業員・外部委託先従業員・顧客）の安全を守る。
- ・資産運用業務を継続する（自社の経営を維持する）。
- ・受託者責任を果たし、投資主の負託にこたえる。

グリーンファイナンス

本投資法人は、MIRARTHホールディングスの基本姿勢を共有し、ESGへ配慮した不動産投資運用の更なる推進を図るべく、グリーンファイナンスを実施します。

グリーンファイナンス・フレームワーク

外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（JCR）より「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）」の評価を取得しています。本評価の内容等については、JCRのHPをご覧ください》》》<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

適格クライテリア

グリーンボンドまたはグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の取得資金もしくは同資金のリファイナンス資金または改修工事の資金もしくはそのリファイナンス資金に充当します。

適格クライテリア1

以下の（1）から（4）の環境認証のいずれかを取得・更新済又は今後取得・更新予定の物件

- (1) DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- (2) CASBEE認証におけるCASBEE建築（新築）およびCASBEE不動産におけるSランク、Aランク又はB+ランク、自治体版CASBEEにおけるSランク、Aランク又はB+ランク（※有効期間は工事完了日から3年とする）
- (3) BELS評価（2016年基準）における5つ星、4つ星又は3つ星（※非住宅の場合、BEIが0.75を超える物件は含めない）又は2024年基準の非住宅においてレベル6～4、住宅においてレベル6～3（再生可能エネルギー設備がある住宅）もしくはレベル4またはレベル3（再生可能エネルギー設備がない住宅）
- (4) LEED認証（LEED O+M、LEED BD+C）におけるSilverランク以上（※v4以降に限定）

適格クライテリア2

以下（1）から（3）のいずれかを満たす設備等改修工事

- (1) 適格クライテリア1で定めた環境認証のいずれかにおいて、ランク又は星の数の1段階以上の改善を意図した改修工事
- (2) 運用する不動産において、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の削減効果が見込まれるもの）
- (3) 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

調達資金の管理

グリーンファイナンスで調達した資金は、速やかに適格クライテリアを満たす物件の資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当されます。

全額充当後においても、評価対象の投資法人債または借入金償還・返済するまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

※ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産の帳簿価額×総資産LTV）を超えないことを確認します。

レポーティング

資金充当状況レポーティング

	残高（百万円）
グリーンファイナンス	10,950
グリーンボンド	0
グリーンローン	10,950

※ 2025年2月28日時点の残高を記載しています。

グリーンローン

借入先	借入残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	未充当額 (百万円)	外部機関の評価
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社広島銀行 株式会社紀陽銀行	3,600	0.98500%	2023年 8月31日	2027年 8月31日	-	JCRグリーンローン評価 「Green 1」
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社第四北越銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社みなと銀行 株式会社横浜銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社千葉銀行 株式会社あいち銀行 株式会社七十七銀行	3,000	1.55000%	2025年 2月28日	2028年 2月29日	-	JCRグリーンローン評価 「Green 1」
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社第四北越銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社みなと銀行 株式会社横浜銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社七十七銀行	4,350	1.69000%	2025年 2月28日	2029年 2月28日	-	JCRグリーンローン評価 「Green 1」

インパクト・レポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンスが残存する限り、ホームページ上で以下の指標を年次で公表します。

- 保有資産の環境認証数・種類
詳細については、[こちら](#)をご覧ください。
- 水使用量
- 電気使用量（エネルギー消費量）
- CO2排出量（GHG排出量）
詳細については、[こちら](#)をご覧ください。