

# 野村不動産投資顧問のサステナビリティ

NPR/サステナビリティ投資家カンファレンス

# サステナビリティに関する野村不動産投資顧問の強み



- 01.** 野村不動産投資顧問について
- 02.** 多様な運用商品から得るノウハウ
- 03.** 先駆けた取組み

# 01. 野村不動産投資顧問について

# 01. 野村不動産投資顧問について



私募REIT



野村不動産プライベート  
投資法人 (NPR)

3,050億円

上場REIT



野村不動産マスターファンド  
投資法人 (NMF)

MASTER  
FUND

1兆1,930億円

私募ファンド

コア・ファンド、オポチュニティ・ファン  
ド、バリューアッド・ファンド等

1,790億円

有価証券ファンド

J-REIT投信、NREAMグローバルコア ファ  
ンド・オブ・ファンズ等

180億円

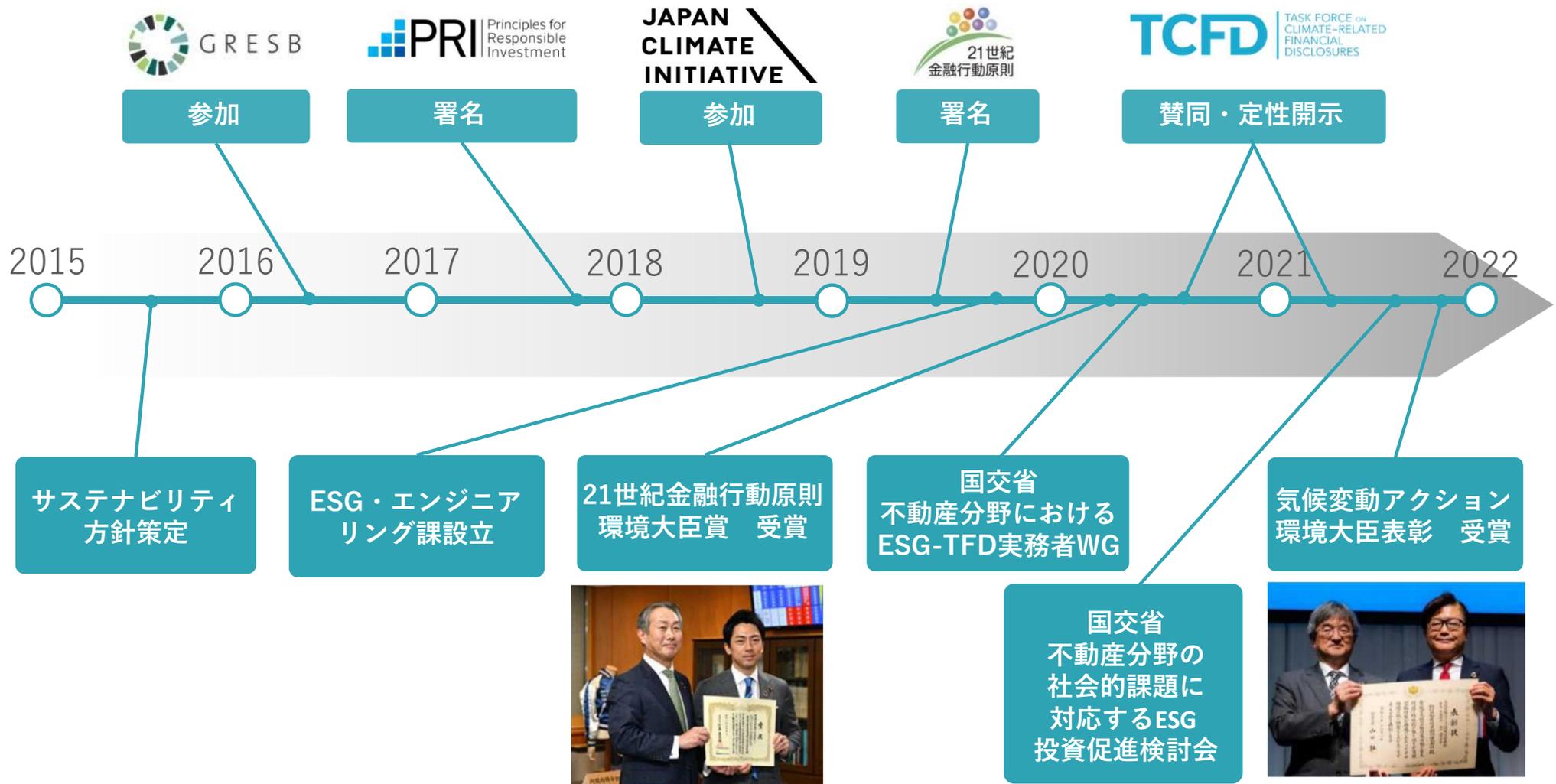
合計 1兆6,940億円

※ 記載の数値は野村不動産投資顧問の2022年3月末日現在における運用資産残高です。(上場REITの残高には、のれんを含みます。)  
※ 10億円未満を四捨五入しているため合計値で誤差が生じる場合があります。

# 01. 野村不動産投資顧問について



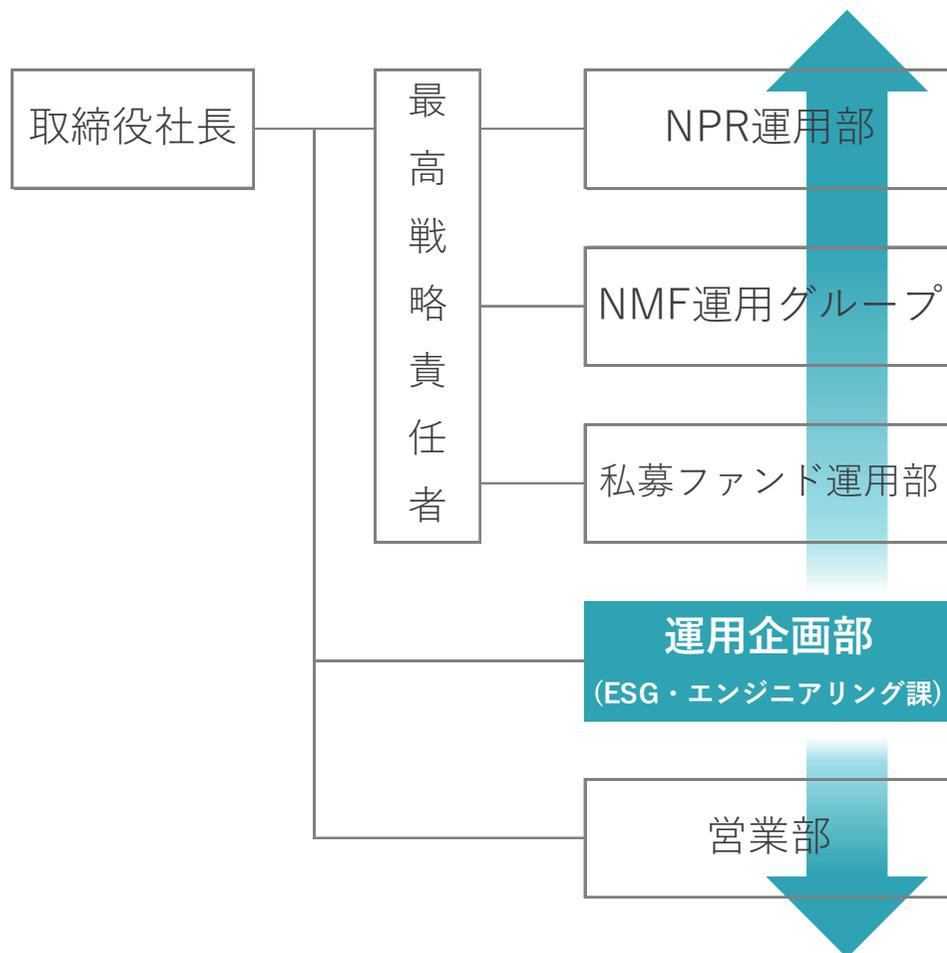
## 変遷



# 01. 野村不動産投資顧問について



## 組織体制（抜粋）



## 運用企画部（ESG・エンジニアリング課）

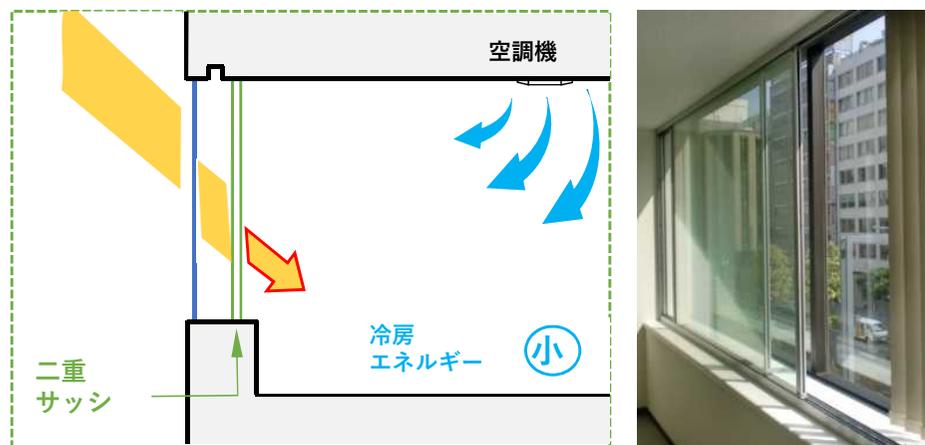
- 2019年10月 ファンドとコーポレートのサステナビリティ活動を横断的に扱う部署として発足
- 不動産（土地・建物）に精通した技術系の人材を配置し、技術に裏付けられた取組みを促進
- 直近事例、2021年2月 NPR・NMFにて、REITでは初となるパリ協定の温度シナリオ分析に沿ったTCFD提言の定性開示を実現

## 02. 多様な運用商品から得るノウハウ

## 02. 多様な運用商品から得るノウハウ

### 脱炭素に向けた…省エネ対策

#### ➤ 二重サッシ設置



- 熱貫流率DOWN、遮熱性能UP
- 窓面の結露防止、室温上昇抑制
- 空調運転時の負荷軽減、維持費削減
- 空調機更新と合わすとさらに効果大

### 気候変動対応…水害対策

#### ➤ 防水板・止水ドア設置

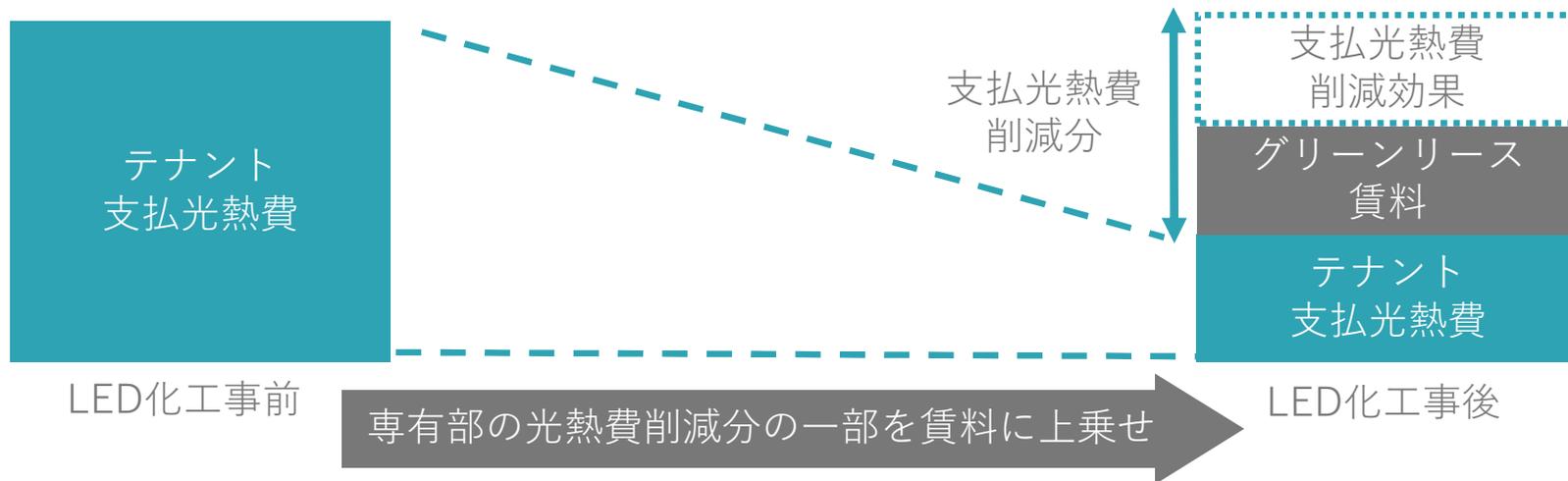


- 氾濫による被害と損失額の低減
- 被災した場合の復旧時間の短縮

環境配慮とあわせて、テナントの満足度向上に寄与

## 02. 多様な運用商品から得るノウハウ

テナントとグリーンリース契約を締結、専有部におけるLED照明化工事の実施



保有する複数物件で導入



## 03. 先駆けた取組み

# 03. 先駆けた取組み . . . GRESB

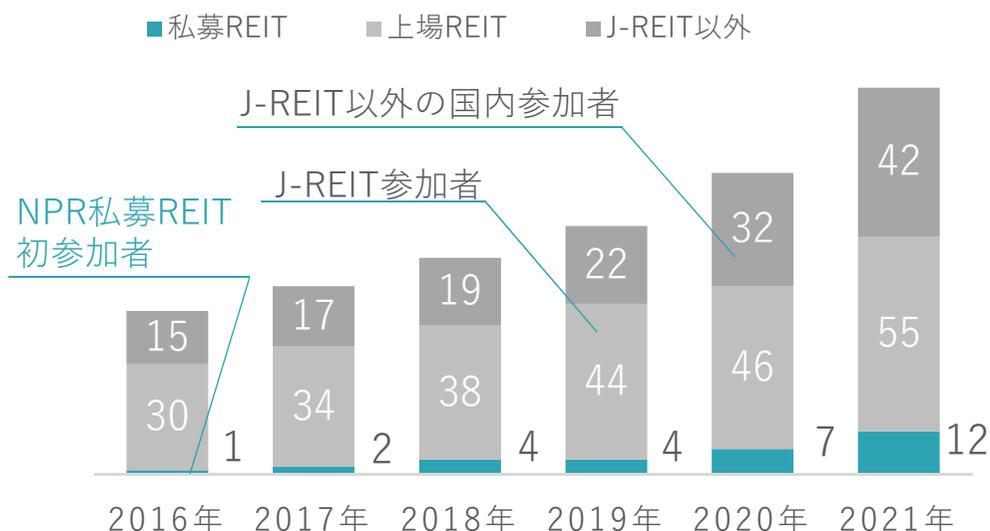


## GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark

不動産セクターの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価、およびそれを実施する組織

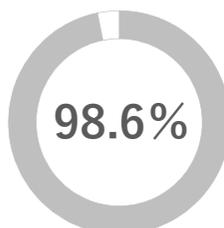


### リアルエステイト評価参加者 (日本)



### GRESB参加で得た効果

- 環境データの整備 (GHG排出量、廃棄物等) をするためにマニュアルを作成
- 環境マネジメントシステムを導入し、関係会社への研修等も実施の結果、知見の底上げ
- 社員の知識と意識向上、以降の取組みをポジティブに理解出来るようになった



出典：CSRデザイン環境投資顧問2021年10月GRESB結果資料をもとに当社作成

## 03. 先駆けた取組み . . . TCFD



2015年にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）設立

- 「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4要素の開示を推奨

### ガバナンス

- 取締役の関与
- 管理職の関与

### 戦略

- 短中長期のリスクと機会の説明
- ビジネス戦略への影響(事業・戦略・財務面)
- シナリオ下でのレジリエンス評価

### リスク管理

- リスク評価方法
- リスク管理方法
- 全社的なリスク評価プロセスとの関係

### 指標と目標

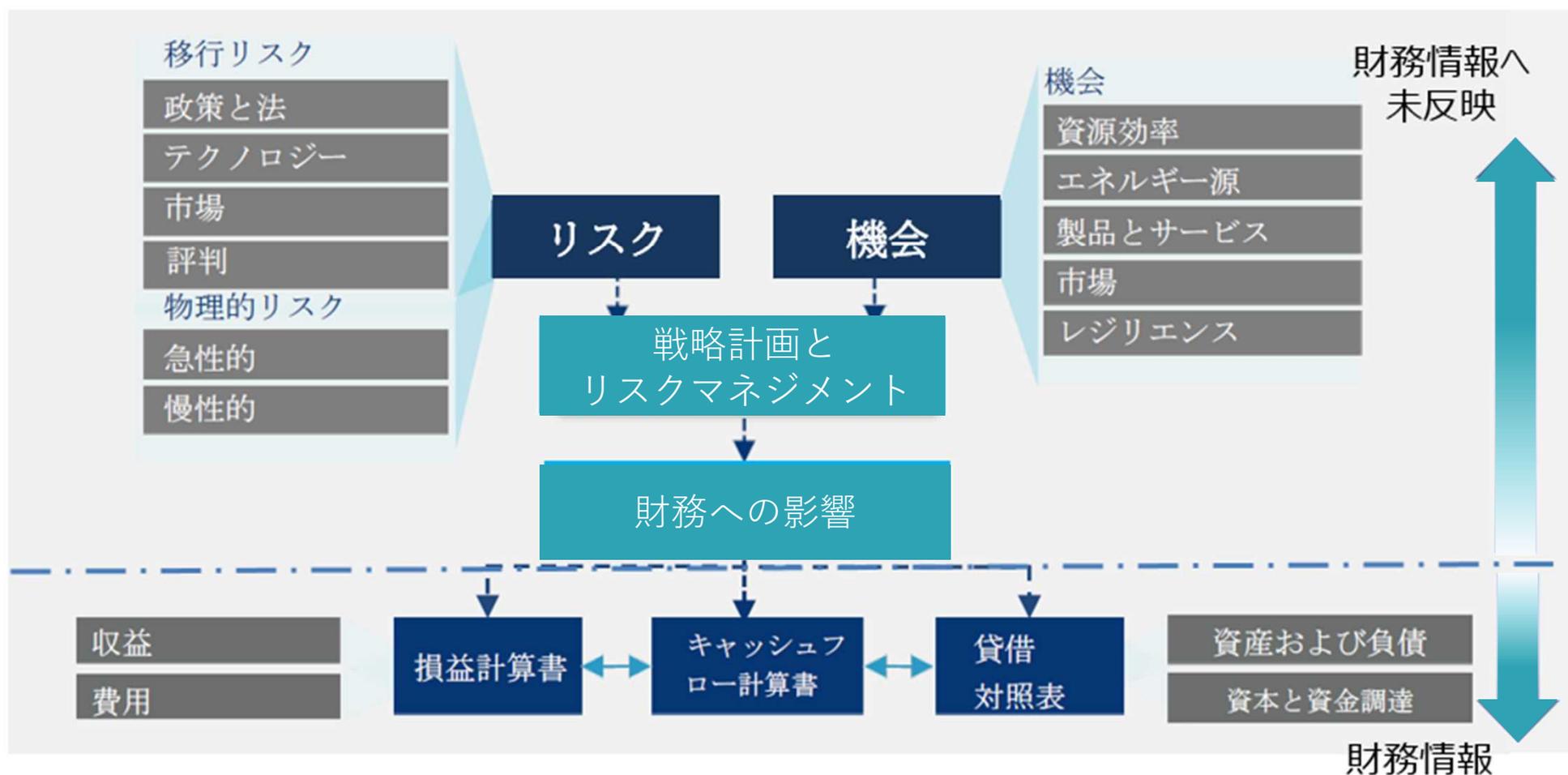
- リスクと機会を評価するための指標
- リスクと機会に関する目標と達成度
- Scope1,2,3GHG排出量を開示

出典：TCFD最終報告書（サステナビリティ日本フォーラム訳）

### 03. 先駆けた取組み . . . TCFD



事業に関するリスクと機会を分析し、中長期にわたる財務への影響を開示



出典：TCFD最終報告書（サステナビリティ日本フォーラム訳）をもとに当社作成

# 03. 先駆けた取組み . . . TCFD



## TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への取組み

### NPR/非財務情報（定性評価）の開示

分類	財務的影響	区分	財務的影響額の程度							
			4℃		2℃		1.5℃			
			2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)		
移行リスク	政策	① レトロフィット費用の発生	リスク	濃赤	濃赤	濃赤	濃赤	濃赤	濃赤	
		② ZEBによる動光熱費の削減	機会	薄青	薄青	薄青	薄青	薄青	薄青	
		③ 炭素税の負担増加	リスク	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	
		④ 再エネクレジット購入費用の発生	リスク	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	
		⑤ 認証費用等の発生	リスク	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	
	市場	⑥ グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会	薄青	薄青	薄青	薄青	薄青	薄青	
		⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会	薄青	薄青	濃青	濃青	濃青	薄青	
		⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク	薄赤	濃赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	
	物理リスク	急性	⑨ 建築物の浸水による営業機会の損失	リスク	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤
			⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク	薄赤	濃赤	薄赤	薄赤	薄赤	薄赤

### 気候変動への緩和と適応

#### 緩和（温度上昇の抑制を図る）

- ・ 省エネルギー化
- ・ 再生可能エネルギーの普及
- ・ CO2の回収、貯蔵等々

#### 適応（変動する影響への適応）

- ・ 水害への対策
- ・ 気温上昇変化への対策
- ・ 高潮への対策 等々

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します。

※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。

# 03. 先駆けた取組み . . . エコアクション21



環境省が定めた環境経営システムに関する第三者認証・登録制度



### 03. 先駆けた取組み . . . D-ismプロジェクト



不動産のレジリエンスに関する立ち上げ

- 日本の災害に合致した指標
- 災害リスク及び対策を把握し、可視化
- 公平かつ客観的な評価
- 人々の安全・安心な生活

CSR DESIGN

 株式会社 **建設技術研究所**

  
Engineering & Risk Services

  
ASSET MANAGEMENT

 一般財団法人  
**日本不動産研究所**

  
KKR Japan Realty Management

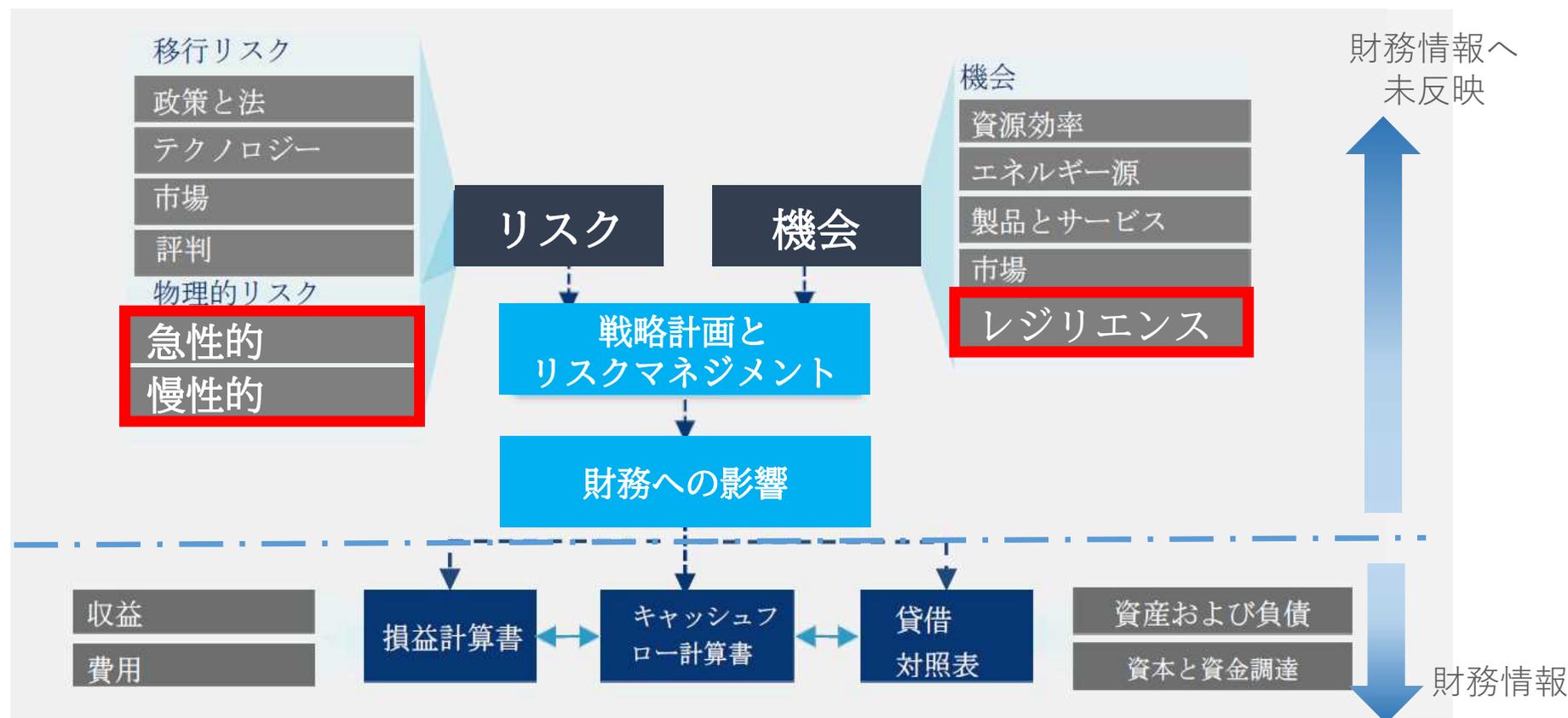
旧  **MC-UBS**  
G R O U P

 **野村不動産投資顧問**

各分野の専門家と協働し、レジリエンスに関する **業界横断的な取組み**を開始

### 03. 先駆けた取組み . . . D-ismプロジェクト

TCFDの概念をもとに、気候関連リスクを可視化し機会の創出へ



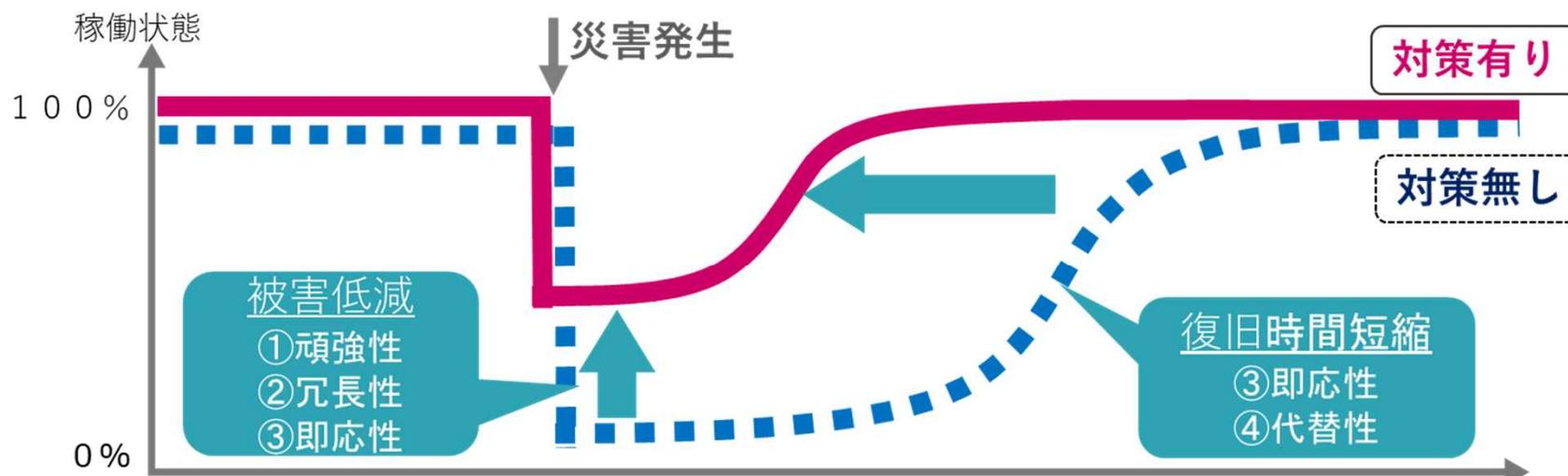
不動産の物理的リスクの分析と可視化を行い、「レジリエンス」に着目した、新たな機会を創出

### 03. 先駆けた取組み . . . D-ismプロジェクト

#### ～レジリエンスにおける大切な4要素～

- ① 頑強性 : 立地（浸水想定区域図）、建物構造/設備
- ② 冗長性 : 設備のバックアップ機能
- ③ 即応性 : タイムライン、災害対応、BCP
- ④ 代替性 : 災害対応の手段（災害備蓄品、小型発電機、災害用トイレなど）
- ★ 先進性 : 上記の4要素に含む

出典：土木学会論文集「レジリエンスの考え方に基づく企業BCPの実効性担保に関する提案」をもとに当社作成

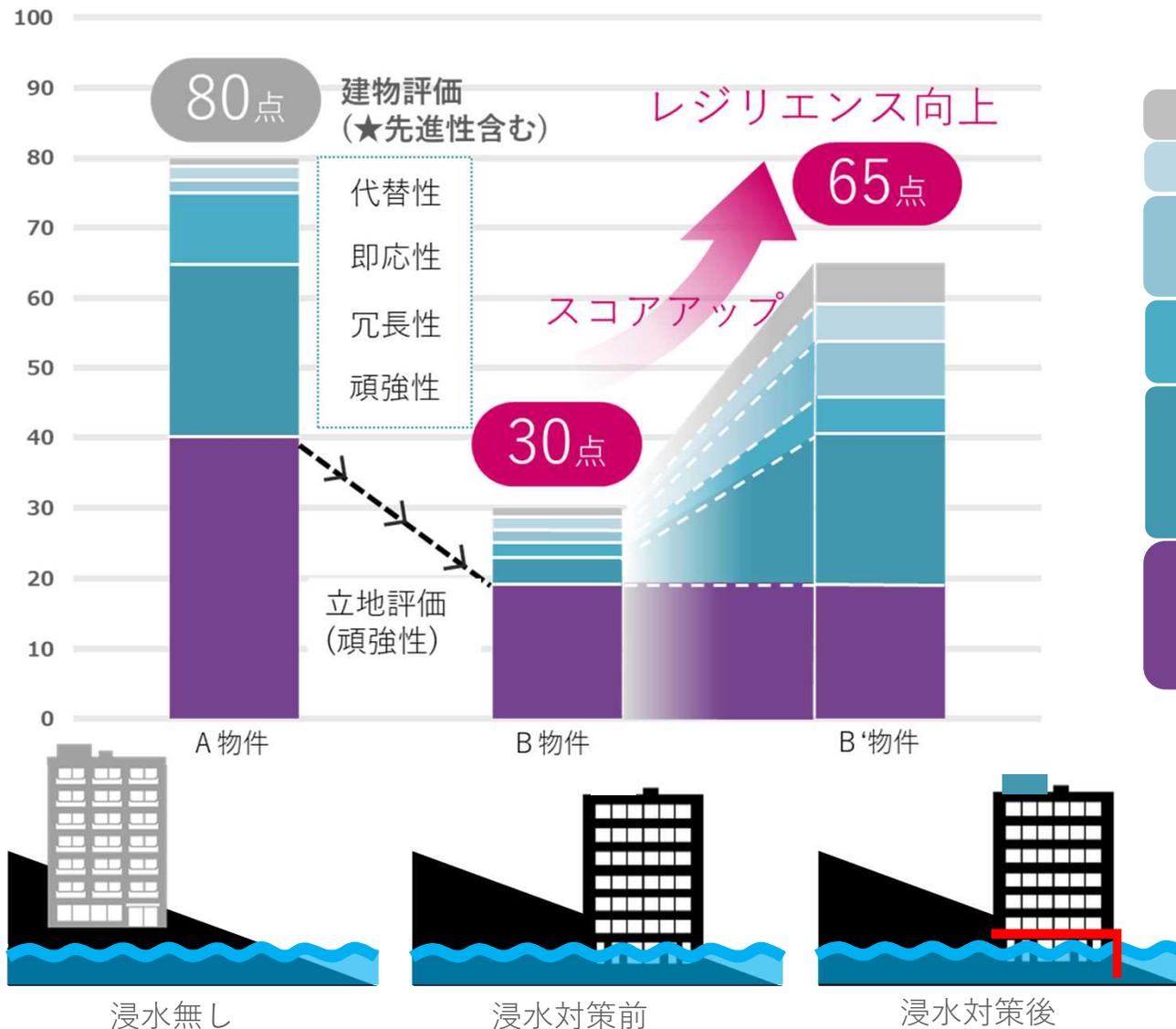


出典：内閣府事業継続ガイドライン「事業継続計画（BCP）の概念」をもとに当社作成

対策をすることでレジリエンスが向上し、被害の低減と早期復旧につながる

### 03. 先駆けた取組み

・・・D-ismプロジェクト



- ・ 雨水貯留、地域貢献
- ・ 小型発電機、災害用トイレ
- ・ タイムライン
- ・ 災害訓練
- ・ 自家用発電設備
- ・ 止水対策（防水板など）
- ・ 受変電設備設置位置変更
- ・ 立地評価は一定

凡例：想定浸水レベルを表現



出典：フリー素材をもとにNREAM作成

※スコアはイメージしやすくするため得点表記をしておりますが、表記方法は検討中です

01. 野村不動産投資顧問について
02. 多様な運用商品から得るノウハウ
03. 先駆けた取組み



野村不動産プライベート投資法人  
NOMURA REAL ESTATE PRIVATE REIT, INC.



- 本カンファレンスで使用した資料（以下、「本資料」といいます。）は投資家の皆様の参考とするために現時点における情報をもとに作成しておりますが、本資料に記載の情報は今後その内容が変更されることがあります。なお、本資料に記載の情報は、別段の記載が無い限り、本資料の作成日時点における情報を掲載しております。
- 本資料に記載されている情報は、NPR、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者が信頼する情報に依拠しておりますが、その内容の正確性、完全性、合理性及び妥当性（作成日現在におけると将来におけるとを問わず）について、弊社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者のいずれも何らの表明、言明または保証を行なうものではなく、これらに関し一切の責任を負いません。また、将来の成果を約束するものではありません。
- 本資料に含まれる一定の情報（将来の見通しに関する記述及び経済またはマーケット情報を含みます。）は、公開情報に基づくもの及び第三者から提供を受けた情報を含みます。これらの情報源は、一般的に依拠しうると考えられるものですが、本投資法人、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者は、かかる情報の正確性、完全性、合理性及び妥当性について一切の責任を負いません。
- 本資料は、NPR、資産運用会社及びその関係者の内部情報を含んでおりますので、資産運用会社の事前の承諾なく本資料に記載の情報を第三者に開示すること（本資料に掲載されている内容、図表等の複製、転載等を行うことを含みます。）を禁止いたします。

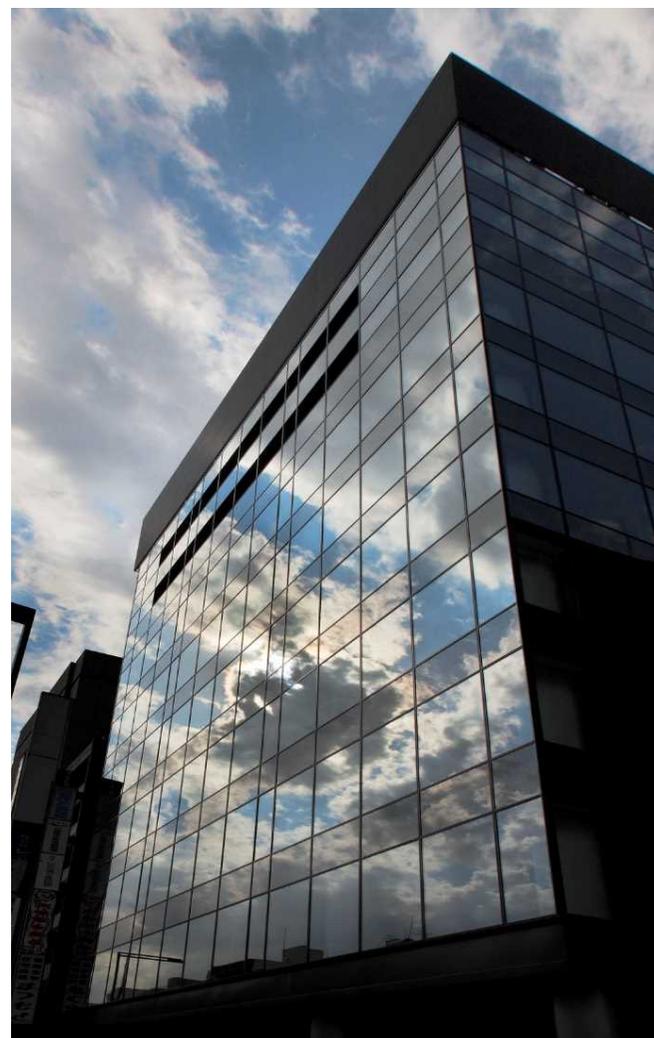
# NPRのサステナビリティ（前半）

NPR/サステナビリティ投資家カンファレンス

## 建物 の環境・社会的価値を高める

私たちが保有する全国各地の物件では、日々多くのエネルギーが消費されています。各物件の省エネ化を促進しCO2排出量の削減に努めることは、REITの重要な社会的責務です。

およそ1.2万世帯分の電気使用量



## 魅力溢れる **街** づくり

私たちが保有する不動産は、その地域の街と共に成り立っています。

不動産を通じて、地域のコミュニティ活動に参加し魅力溢れる街づくりを進めることが、サステナブルな社会の実現につながります。

全国11都道府県39都市に物件を保有



生活する  を豊かにする

私たちが保有する物件では、毎日多くの方が働き・暮らしています。生活する人々の健康と快適性を向上させ、豊かな生活をサポートすることは、REITにとって重要な社会的役割です。

1日およそ4.2万人が物件を利用



## 01. GRESB評価の取得

## 02. 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)

## 03. 【新】カーボンニュートラル ※後半でのご紹介

# GRESB評価の取得

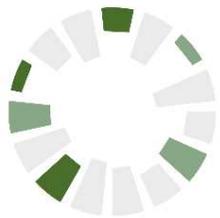
## GRESB評価とは

- REITを含む不動産会社のサステナビリティを、ESGの分野でバランス良く評価する唯一の認証
- オンライン調査の形式で参加者が毎年1回（4～7月）回答し、9月に結果発表が行われる

マネジメント・コンポーネント（MC）：ESG推進のための方針や組織体制などを評価

パフォーマンス・コンポーネント（PC）：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などを評価

## 2016年から参加、過去2度の「Asia Sector Leader」（非上場・総合型）を獲得

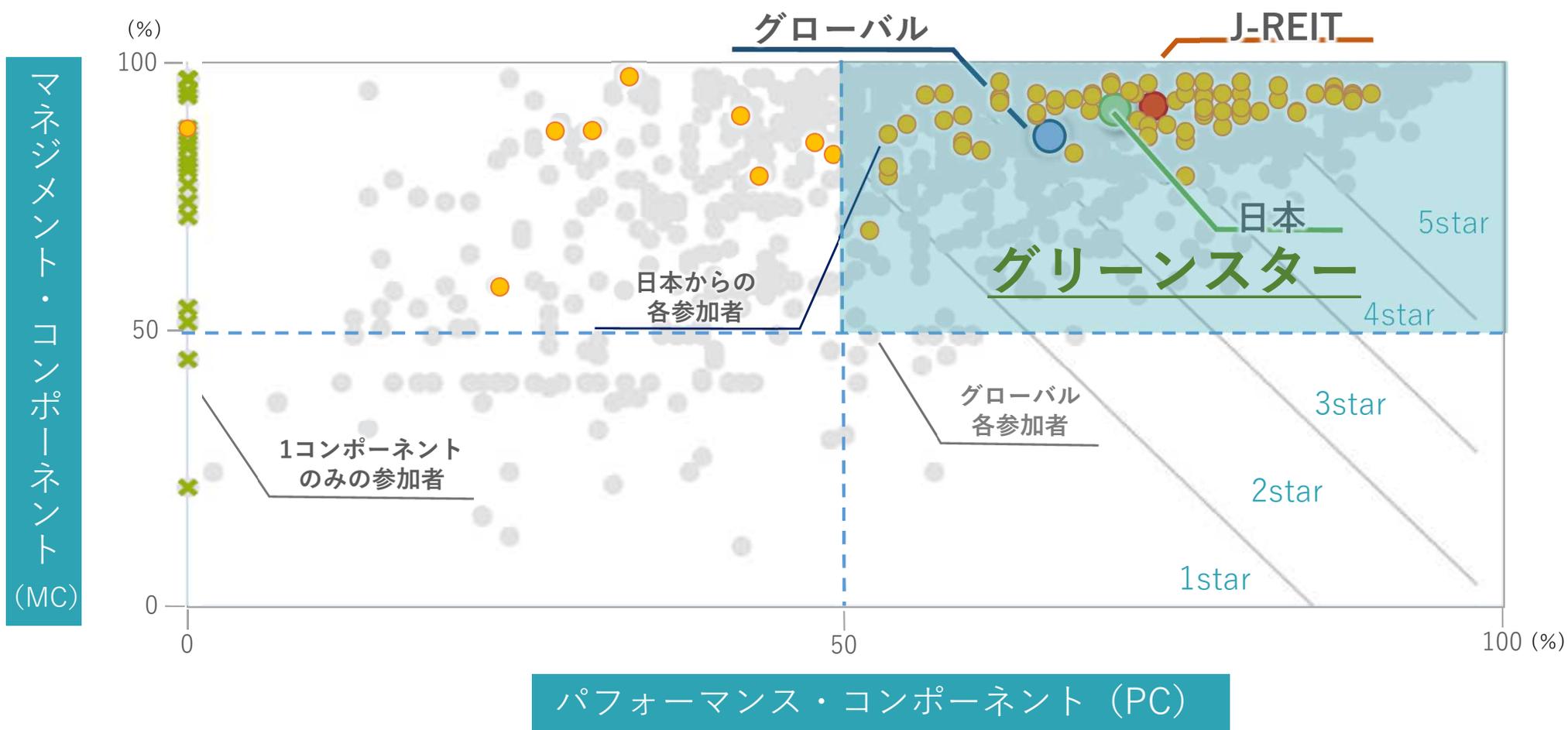


GRESB  
★★★★☆ 2021

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
レーティング	4 Star	5 Star	5 Star	5 Star	4 Star	4 Star
パフォーマンス ・コンポーネント	Green Star	Green Star	Green Star	Green Star	Green Star	Green Star
称号	-	-	Asia Sector Leader (2018~2020年)		-	-

# GRESB評価の仕組み

## 2021年GRESB評価における得点分布

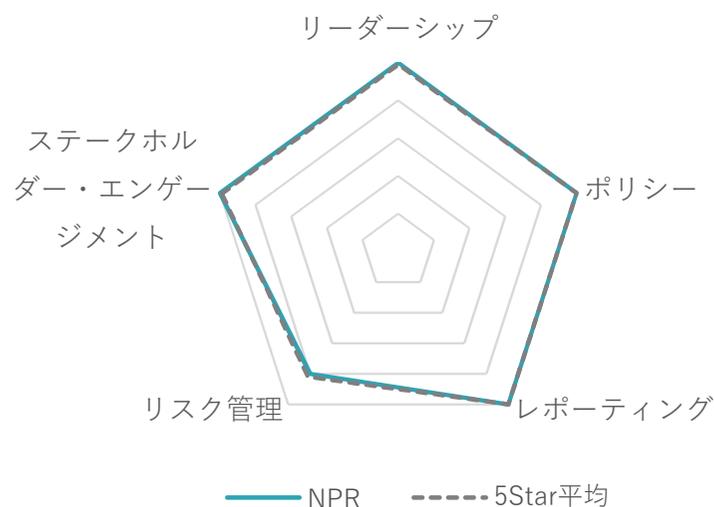


# 2021年 GRESB評価の詳細

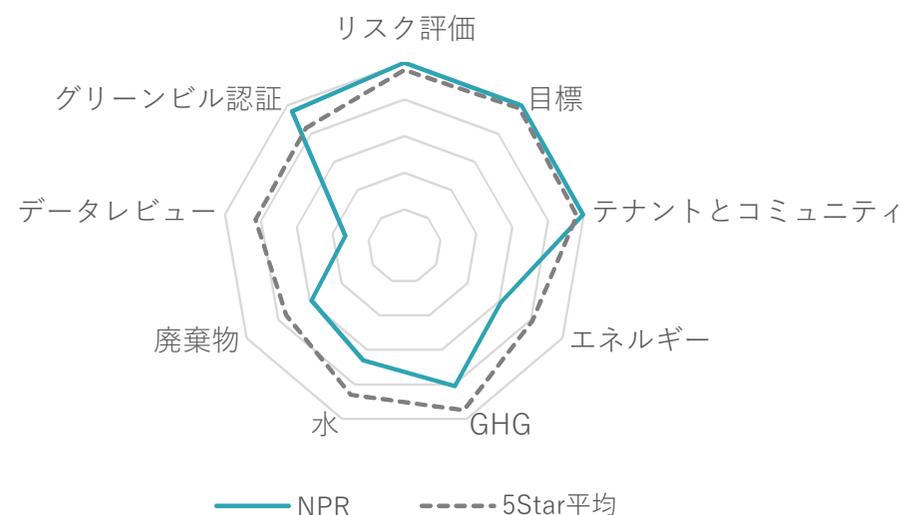
総合スコアは日本平均を上回るも「5 Star」には約2点届かず「4 Star」の評価

	NPR	日本平均	グローバル平均	5Star下限
総合スコア	84	78	73	86.44
MC	97	93	88	-
PC	79	91	66	-

MC：リスク管理以外は満点評価



PC：データレビューを中心に改善余地有り



# GRESB評価向上に向けた取組み

## 環境マネジメントシステム「エコアクション21」認証・登録【2021年12月】

- MCのリスク管理項目の加点要素
- 環境省が定めた環境経営システムに関する第三者認証・登録制度。NPR及び資産運用会社の体制が、サステナビリティ活動に関する「PDCAサイクル」を効果的・効率的・継続的に実施できる体制となっているかどうか等の審査を経て、私募REITとして初めて認証を取得



## 環境データの第三者保証取得【2022年6月】

- PCのデータレビューの加点要素
- カーボンニュートラル等の取組みの基礎となる「環境データ」について、一般財団法人日本品質保証より第三者保証を取得

	2021年度実績
GHG排出量	21,516 t-CO2
水使用量	279,083 m <sup>3</sup>
廃棄物重量	2,091,323 Kg

※2021年度は2021年3月から2022年2月の期間です。

### 設問の変更

- GRESBの設問は最新動向に合わせて、3年に一度大きく見直しが行われる
- 直近の変更（2020年）では、環境データ分野の配点が上昇したため、データ把握が難しいレジ中心のファンドにおいて評価が下落した

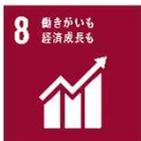
規定演技だけでなく、自由演技を。

# 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)



新たな目標を掲げ、実効性のあるサステナビリティ活動を拡大【2020年3月】

- NPRの新たな取り組み目標として、SDGs（世界を変えるための17の目標）の中から5つの目標を選定し、「5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)」として活動を開始

mission 01		↓ NPRの事業に沿うように読み替える！ テナントと協力し、エネルギー使用量・CO <sub>2</sub> 排出量を削減すること。
mission 02		働く人や暮らす人に、快適な日々を提供すること。
mission 03		あらゆる人にとって、安心と喜びに満ちた街をつくること。
mission 04		気候変動などの自然災害に備え、被害を最小限に抑えること。
mission 05		緑豊かな空間を増やし、憩いの時間を創出すること。

## 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)



目標設定に当たり、3か月間、計10回のブレストを実施【2019年9~12月】

- ・「E」「S」「G」それぞれの観点から、やるべき事・やりたい事を選定

### 洗い出した目標・施策等

#### <E (環境)>

##### ●電力会社切替

##### ●緑化

- ・屋上ではちみつを作る
- ・田植え
- ・緑地率向上
- ・オフィス内に緑を設ける
- ・植林
- ・屋上・壁面緑化

##### ●リサイクル備品活用

- ・備品をリサイクル品でまかなう
- ・商業施設でリサイクル品回収
- ・食糧廃棄物「ゼロ」運動
- ・廃棄物削減（長持ちする建材を利用）
- ・社員の名刺を再生紙で作る

##### ●エコ意識向上

- ・水光熱費の見える化
- ・環境セミナーを受講する
- ・まずSDGsバッジを全員着用
- ・物件毎の消費エネルギー開示
- ・セミナーやイベントで啓蒙

# 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)



## 続き (<E (環境)> ・ <S (社会)>

### ●資産取得

- ・ 山林に投資
- ・ 病院への投資
- ・ MICE施設等社会に役立つイベント施設を保有
- ・ ポジティブインパクトインベストメント
- ・ 農園を所有
- ・ 保育施設の所有

### ●省エネ設備

- ・ 節水型トイレ
- ・ レジ専有部LED化
- ・ 井戸を掘る
- ・ 壁面の太陽光タイル設置
- ・ 再生可能エネルギー (座礁資産によらない、エネルギー供給体制の構築)
- ・ エコ発電
- ・ 雨水の利用
- ・ 物件出口戦略と絡めた中長期目線での設備投資

## <S (社会)>

### ●体験

- ・ PMやBM業務体験
- ・ テナント間の職場交流

## 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)



### 続き (<S (社会)>)

#### ●寄付

- ・「1L for 10L」マーケティング
- ・赤い羽根募金/ピンクリボン
- ・一定額の寄付
- ・ユニセフ等への場所提供

#### ●ボランティア

- ・災害派遣
- ・ボランティア体験

#### ●テナントサービス

- ・電動自転車
- ・コンビニと提携
- ・レジで犬を飼う
- ・周辺飲食店と提携
- ・クリーニングやATMサービス
- ・顧客アンケート実施
- ・便利なレジ (コインランドリー、カーシェアリング、自転車置き場、自転車シェアリング)

#### ●地域貢献

- ・商業施設でのイベント実施 (子供向けSDGsの学習等)
- ・地域スポーツチームのスポンサー
- ・地域への協賛 (お祭り・スポーツ団体)
- ・地域の雇用創出
- ・クリーン活動 (清掃)
- ・NREAMによる寄付 (企業版ふるさと納税)
- ・子供たちへの環境金融リテラシー教育

## 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)



### 続き (<S (社会)>)

#### ●防災意識向上

- ・ 防災訓練へのAM参加
- ・ レジで防災訓練を実施
- ・ 物流/ホテルでの勉強会
- ・ 佐賀ホテルの被害を教訓に
- ・ テナントと建物管理者のコミュニティ (建物設備の理解、防災時の協力体制)

#### ●防災備品

- ・ 災害時、別地域の物件を紹介
- ・ 避難場所を掲示
- ・ 防災グッズ無料配布
- ・ ハザードマップ配布
- ・ 備蓄
- ・ ホテル/商業利用客に防災マップ配布
- ・ 自販機の防災対応化
- ・ EVカゴ内に防災備品設置
- ・ EV内に防犯カメラ設置
- ・ 全物件AED設置

#### ●快適性

- ・ ゴミ捨て場の美化
- ・ オフィス環境内の快適性、湿度、CO<sub>2</sub>濃度改善
- ・ 従業員や入居者の健康と快適性
- ・ 禁煙

#### ●多様性

- ・ 子供、ペット、年配者に優しい不動産
- ・ 託児所施設併設 (ダイバーシティ)
- ・ 障害者支援

# 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)



## 続き (<G (ガバナンス) ・その他>)

### ●G (ガバナンス)

- ・まさにこの取り組みがG (ESGについて考える時間を確保する)
- ・ **ESG専門部署の新設**
  - ・ 情報開示の拡充
- ・ 地震、内水リスクアラートの活用

### ●ESG共通目標

- ・ 収益の一定額をESG投資に使用する
- ・ CSR調達ガイドライン

### ●目標設定について

- ・ 不動産会社としてのSDGs
- ・ ファンド運営指針へのSDGs目標明記
- ・ **他社の目標は分かりにくい**
- ・ **心に響くESG**
- ・ TCFD (気候変動問題を社会にどのように姿勢を示し、ファンドに貢献させられるか)
- ・ ポジティブインパクト投資
  - ・ 「顧客満足度向上」という目標
  - ・ 具体的な目標が良い
  - ・ 目標について実施可能期間でグルーピング
  - ・ NPRのブランド価値、個別物件の価値向上

### ●ハードアセット

- ・ レジ自販機に代わる課金システム
- ・ 鍵紛失対応 鍵ではなく指紋、顔、声紋
- ・ 掲示板のデジタルサイネージ化

# SDGs 取組み紹介



## 「電気自動車充電サービス」の導入

2022年1月より、プラウドフラット巣鴨Ⅱ（居住用施設）において、「電気自動車充電サービス」を導入。

これまで、マンション駐車場への電気自動車充電設備導入は、車両ごとの使用電料の計測や支払スキームの構築が困難なことを理由に普及が遅れていたが、専用アプリとQRコードを用いることで、車両ごとの充電量を管理し充電した分の電料を電気自動車ユーザーの負担とすることが可能に。

※導入費用（NPR負担）ゼロ



## 「シェアサイクル・シェアキックボード」の導入

プラウドフラット南品川（居住用施設）等5物件において、「シェアサイクル・シェアキックボード」のモビリティポートを設置。

NPRは、入居者への利便性向上を図るとともに、CO2排出量の少ない移動手段を提供することによる脱酸素社会の実現や、災害時に利用可能な移動手段の提供による持続可能な住みやすい街づくりへの貢献を目的に、本サービスの導入を決定。

※導入費用（NPR負担）ゼロ



# SDGs 取組み紹介



## 浸水対策として止水版を設置

2019年の九州地方で発生した集中豪雨により浸水被害を受けたコンフォートホテル佐賀のエントランスに止水版を設置。  
ホテルオペレーターと使用方法等を共有し、2020年7月の集中豪雨・9月の台風9号において実際に止水版を活用、浸水防止に貢献。  
※設置費用650千円。

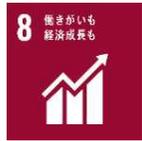


## バックヤード従業員控室改修工事

プレナ幕張（築29年）の従業員控室を改修。商業施設の利用客へのサービス提供だけでなく、テナント従業員の働きがい向上を支援していくことが、テナントの人材確保等につながり、結果的に物件の収益力向上に寄与していきます。  
※改修費用10,450千円。



# SDGs 取組み紹介



## GEMSフードトラック

GEMS飲食店からフードトラック配車業者がフードを買取り、マンション、オフィス等さまざまな施設へ行き、その場で最終仕上げ・販売を代行するサービス。コロナ禍の2020年12月から実施を開始し、GEMSテナントの売上支援・PMOを含むオフィスワーカーの利便性向上を図る。  
※運営費用620千円。



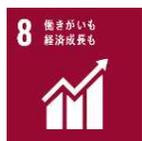
## GEMSみんな食堂

NPO法人と協力し、港区所在のGEMSにおいて同区のひとり親世帯を対象に、GEMS飲食店が作った創作弁当を無料でプレゼントするイベント。これまで、2022年1月（節分：恵方巻）、2022年4月（子供の日：ちらし寿司）に開催し、ハロウィンやクリスマスなどの季節の行事に合わせて今後も定期開催を予定。  
※運営費用150千円。



**GEMS田町** 港区芝五丁目9番8号  
MODERN MEXICAN CABOS  
×  
みんな食堂

# SDGs 取組み紹介



## 居住用施設に「置き配サービス」の導入

「置き配サービス」とは、配達先の居住者が希望した場合のみ、配達業者が配達先の玄関ドア前等指定された場所へ荷物を置いて届けるサービス。

再配達削減及びコロナ下の非接触化等、居住者利便性の向上を図る。

※運営費用ゼロ

< 「Key for Business」及び「NinjaEntrance」 >



集合エントランスに設置することにより、配達業者の指定配送員に対し配達指定時間に限った一時的なオートロック解除権限を発行。配達完了後には当該権限が削除され、入退室履歴も残るため、防犯機能も維持できます。

< 「置き配サービス」の流れ >



# NPRのサステナビリティ目標



## 01. GRESB評価の取得

- ▶ 投資家の皆さまからの評価によるファンド価値向上

## 02. 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)

- ▶ テナントからの評価による物件価値向上 ⇒ ファンド価値向上

## 03. 【新】カーボンニュートラル ※後半でのご紹介

# 情報発信の強化



「IRニュース」による発信強化（サステナビリティ項目の新設）

## IRニュース

全て	資産売買関連	借入金	投資口発行	業績関連	<b>サステナビリティ</b>	その他	お知らせ					
2022年	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
2022.03.15	サステナビリティ	<a href="#">「電動マイクロモビリティのシェアサービス」導入に関するお知らせ</a>										
2022.01.28	サステナビリティ	<a href="#">クラウドプラットフォームⅡにおける「電気自動車充電サービス」導入に関するお知らせ</a>										
2022.01.07	サステナビリティ	<a href="#">再生可能エネルギー100%電力の導入に関するお知らせ</a>										
2022.01.05	サステナビリティ	<a href="#">デリバリー店向け施設「デリステーション X GEMS田町」 「2021年日経優秀製品・サービス賞 日経産業新聞賞」受賞に関するお知らせ</a>										

## 本カンファレンスの開催

より詳しい情報交換のご希望があれば、随時ご要望に応じて設定させていただきます

# 詳しい情報は投資法人Webサイトに掲載

サステナビリティページは「ログイン」前の閲覧が可能



# サステナビリティ関連費用

# NPRのサステナビリティ関連費用

2021年度実績（直接費用※太字部分） 約11百万円/年：分配金換算約3千円/口・期

分類	項目	内容	金額	継続項目
各種認証 ・ 業務委託費	各種認証取得費用	CASBEE、BELS、GB認証、等	約6百万円	○
	GRESB関連費用	参加費用、コンサルティング費用、等	約2百万円	○
	業務委託費用	上記以外のコンサル、データ分析、等	約3百万円	○
	小 計		約11百万円	
設備投資 ・ 販促施策	省エネ設備改修	照明LED化工事	約9.1百万円	
		空調更新工事	約1.2百万円	
	SDGs個別施策	各種施策合計	約1.2百万円	
	小 計		約11.5百万円	
		合 計	約12.7百万円	

※各種認証は有効期間内で資産計上しているため、2021年度の償却額を記載しています。

※設備投資・販促施策等を含めた合計額は、期毎の修繕計画・販促計画により増減しますので、参考掲載しているものです。

- 本カンファレンスで使用した資料（以下、「本資料」といいます。）は投資家の皆様の参考とするために現時点における情報をもとに作成しておりますが、本資料に記載の情報は今後その内容が変更されることがあります。なお、本資料に記載の情報は、別段の記載が無い限り、本資料の作成日時点における情報を掲載しております。
- 本資料に記載されている情報は、NPR、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者が信頼する情報に依拠しておりますが、その内容の正確性、完全性、合理性及び妥当性（作成日現在におけると将来におけるとを問わず）について、弊社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者のいずれも何らの表明、言明または保証を行なうものではなく、これらに関し一切の責任を負いません。また、将来の成果を約束するものではありません。
- 本資料に含まれる一定の情報（将来の見通しに関する記述及び経済またはマーケット情報を含みます。）は、公開情報に基づくもの及び第三者から提供を受けた情報を含みます。これらの情報源は、一般的に依拠しうると考えられるものですが、本投資法人、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者は、かかる情報の正確性、完全性、合理性及び妥当性について一切の責任を負いません。
- 本資料は、NPR、資産運用会社及びその関係者の内部情報を含んでおりますので、資産運用会社の事前の承諾なく本資料に記載の情報を第三者に開示すること（本資料に掲載されている内容、図表等の複製、転載等を行うことを含みます。）を禁止いたします。

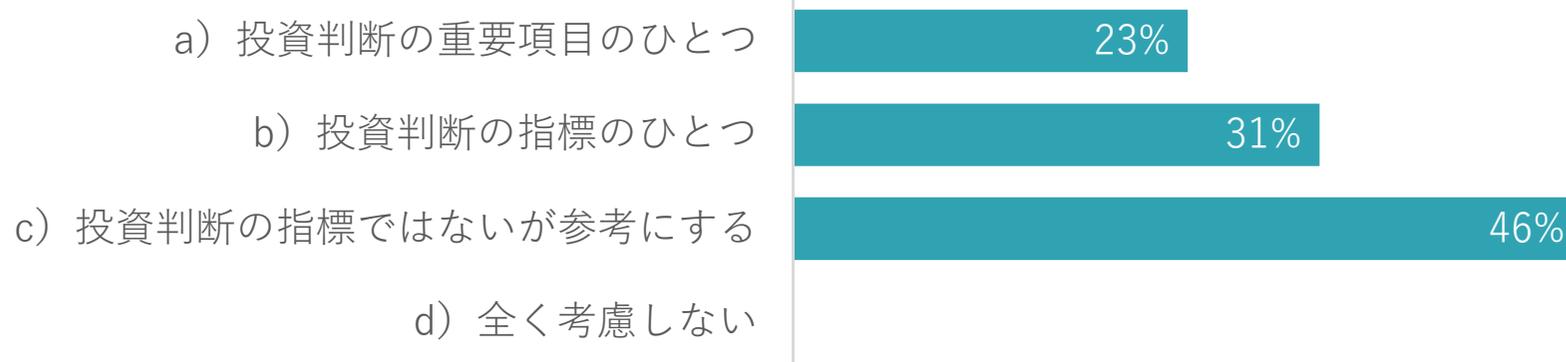
# 事前アンケート結果のご紹介

NPR/サステナビリティ投資家カンファレンス

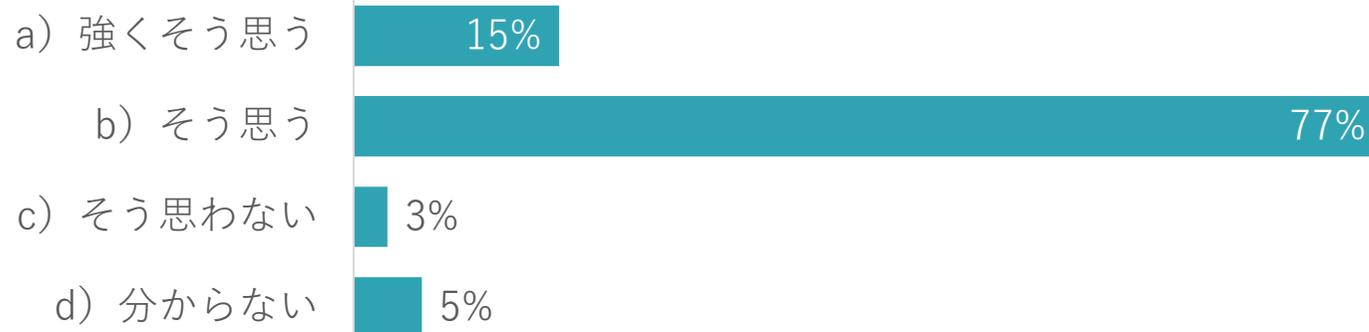
# 事前アンケート結果のご紹介



Q：投資においてサステナビリティへの取り組みをどの程度重視しているかお聞かせください。



Q：サステナビリティへの取り組みが私募REITの将来的な中長期安定分配につながると思われますか。

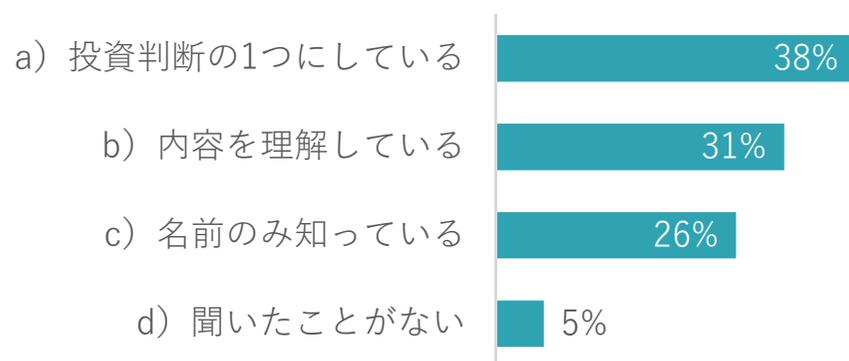


# 事前アンケート結果のご紹介

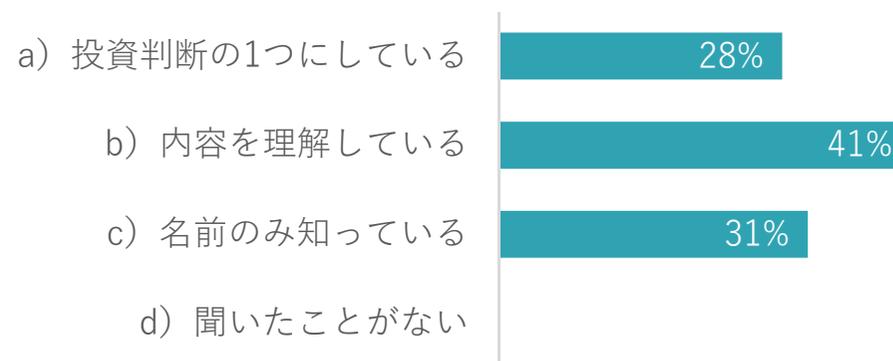


Q：サステナビリティに関する以下の認証等についてお聞かせください。

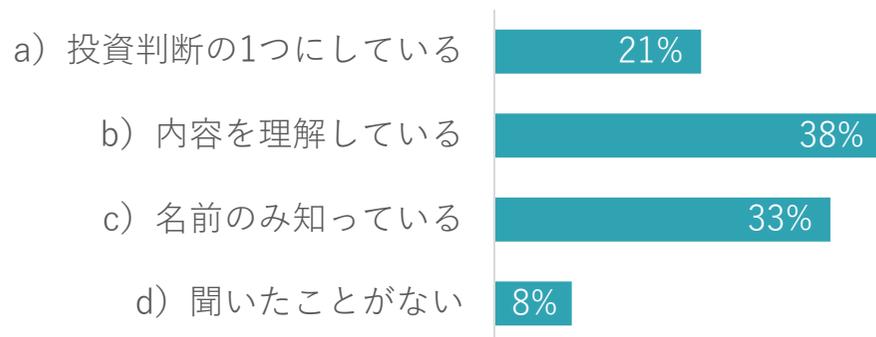
## ① GRESB



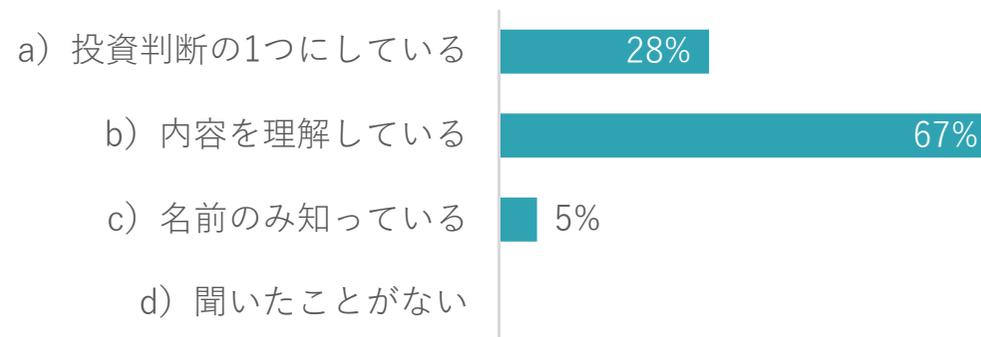
## ② 環境外部認証 (DBJ Green Building 認証等)



## ③ TCFD



## ④ SDGs



# 環境外部認証



## 環境外部認証（DBJ Green Building 認証・BELS・CASBEE-不動産）

（物件）

セクター	保有物件数	DBJ Green Building 認証	BELS	CASBEE-不動産
オフィス	13	10	8	1
居住用施設	47	4	4	0
物流施設	7	6	6	0
商業施設	12	6	5	0
宿泊施設	5	0	0	0
合計	84	26	23	1



DBJ Green Building



環境外部認証取得率 **76** %（面積ベース）

※上記3認証のいずれかを取得している割合です。

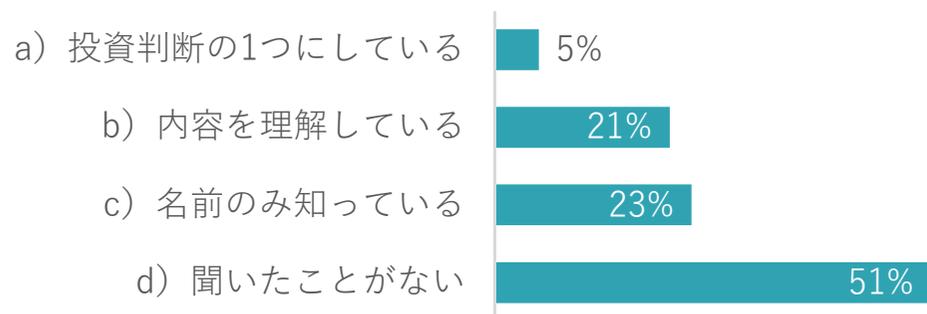
※2022年2月末時点保有物件が対象です。

# 事前アンケート結果のご紹介

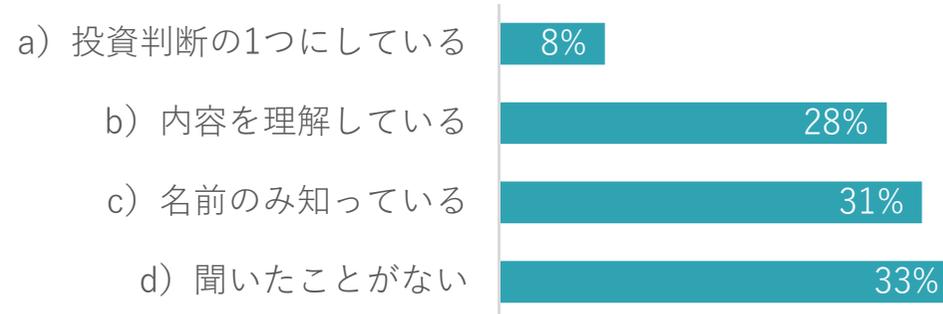


Q：サステナビリティに関する以下の認証等についてお聞かせください。

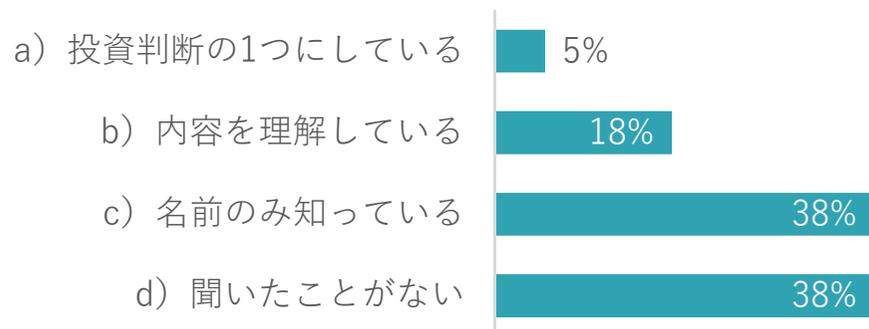
## ⑤ SBT (Science Based Targets)



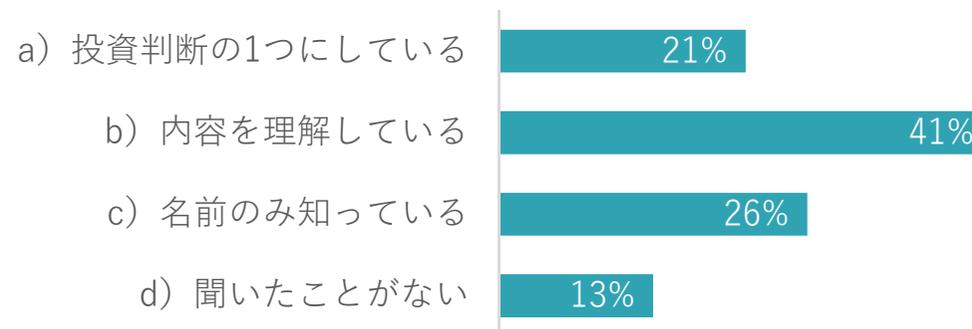
## ⑥ RE100



## ⑦ CDP (Carbon Disclosure Project)



## ⑧ PRI (責任投資原則)



※CDPは「Carbon Disclosure Project」の略称でしたが、2013年に組織名称を正式に「CDP」に変更しています。

# CDP（Carbon Disclosure Project） ・ PRI（責任投資原則）



## CDPとは

CDPは2000年に設立された国際的な環境非営利組織であり、投資家、企業、自治体、政府に対して働きかけ、それぞれの環境インパクトに関する情報開示を促している



野村不動産ホールディングスは、2019年度よりCDPが実施する「CDP気候変動」調査に回答しています。2020年度、野村不動産投資顧問を含む野村不動産グループ全体の認定として、B評価を受けました。

※環境省HP ([https://www.env.go.jp/earth/zeb/news/pdf/20220303\\_cdp.pdf](https://www.env.go.jp/earth/zeb/news/pdf/20220303_cdp.pdf)) より引用

## PRIとは

PRIは2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワーク、上記原則では「ESG」の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されている

Signatory of:



野村不動産投資顧問株式会社は、2017年12月にPRIの署名機関となりました。

# 事前アンケート結果のご紹介



Q：今後サステナビリティ活動の重要度はますます高まると思われますか。



事前アンケートへのご協力、誠にありがとうございました。

- 本カンファレンスで使用した資料（以下、「本資料」といいます。）は投資家の皆様の参考とするために現時点における情報をもとに作成しておりますが、本資料に記載の情報は今後その内容が変更されることがあります。なお、本資料に記載の情報は、別段の記載が無い限り、本資料の作成日時点における情報を掲載しております。
- 本資料に記載されている情報は、NPR、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者が信頼する情報に依拠しておりますが、その内容の正確性、完全性、合理性及び妥当性（作成日現在におけると将来におけるとを問わず）について、弊社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者のいずれも何らの表明、言明または保証を行なうものではなく、これらに関し一切の責任を負いません。また、将来の成果を約束するものではありません。
- 本資料に含まれる一定の情報（将来の見通しに関する記述及び経済またはマーケット情報を含みます。）は、公開情報に基づくもの及び第三者から提供を受けた情報を含みます。これらの情報源は、一般的に依拠しうると考えられるものですが、本投資法人、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者は、かかる情報の正確性、完全性、合理性及び妥当性について一切の責任を負いません。
- 本資料は、NPR、資産運用会社及びその関係者の内部情報を含んでおりますので、資産運用会社の事前の承諾なく本資料に記載の情報を第三者に開示すること（本資料に掲載されている内容、図表等の複製、転載等を行うことを含みます。）を禁止いたします。

# NPRのサステナビリティ（後半）

NPR/サステナビリティ投資家カンファレンス

# NPRのサステナビリティ目標



01. GRESB評価の取得

02. 5 missions for the SDGs (SDGs達成のための5つの使命)

03. **【新】** カーボンニュートラル

# カーボンニュートラルへの動き

## 日本政府

- 2050年カーボンニュートラル宣言（2020年10月に開会した臨時国会での菅首相の演説）
- 2030年度GHG排出量46%削減（2013年度比）の中間目標を設定

## 不動産会社・REIT

会社名	GHG削減目標
野村不動産HD	2030年度総量35%削減（2019年度比）
三井不動産	2030年度総量40%削減（2019年度比） / 2050年度までにネットゼロ
三菱地所	2030年度Scope1+2を総量70%以上・Scope3を総量50%以上削減（2019年度比） / 2050年度までにネットゼロ
NMF（野村不動産系）	2030年度原単位40%削減（2016年度比）
NBF（三井不動産系）	2030年度原単位46%以上削減（2013年度比）
JRE（三菱地所系）	2030年度総量80%削減（2019年度比）

# NPRのカーボンニュートラル（構想）



目標 2030年度 総量 **70** %削減（2021年度比）

対象 Scope 1・2・3

※年度の期間は、当年3月から翌年2月です。

## 【参考】用語の補足

目標 2030年度総量 **70** %削減（2021年度比）

・ GHG	Greenhouse Gas（温室効果ガス）の略称であり、二酸化炭素・メタンなど計7種のガスを指す。NPRでは、二酸化炭素とフロンガスの排出が該当する。 ※現時点では、フロンガス漏えいは少なく適切な処理を行っているため、二酸化炭素のみを算出対象とする。
・ 総量/原単位	原単位は、GHG排出量を物件の面積で除した値。規模拡大が前提となるREITビジネスでは、総量目標よりも原単位目標を単位として用いるケースが一般的である。ただし、原単位削減目標を達成しても、排出総量が増えている可能性もある。

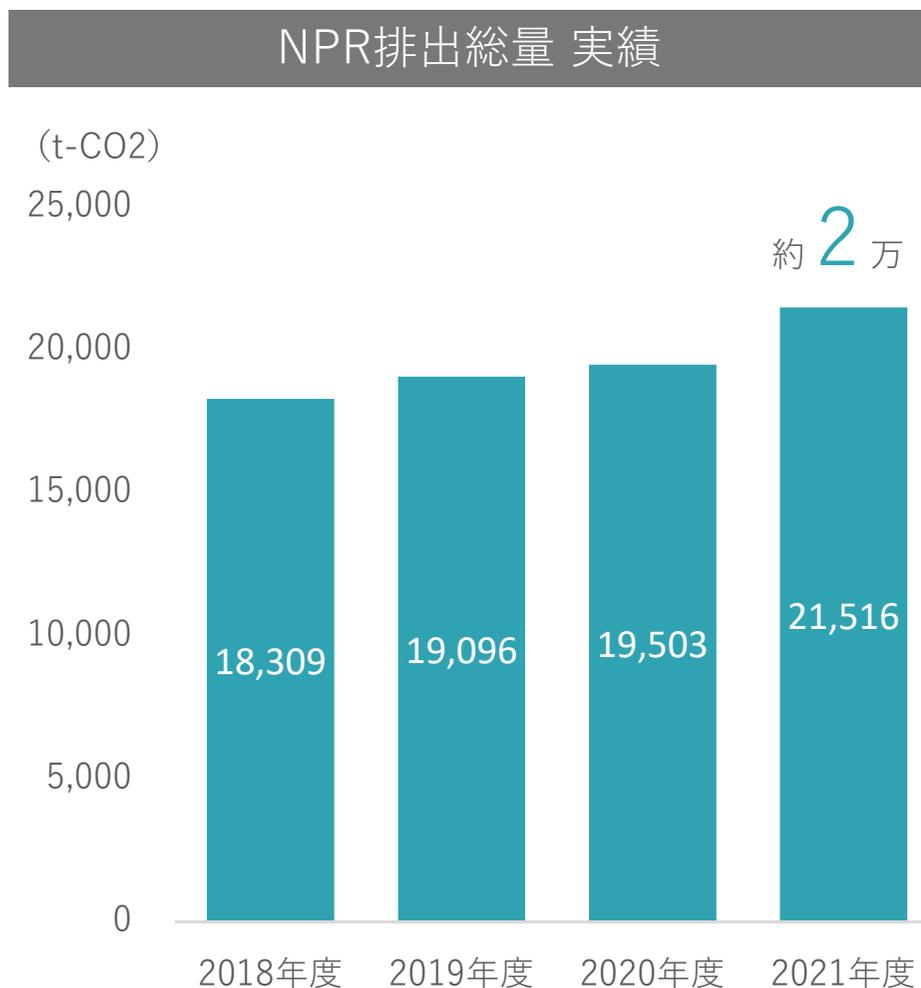
対象 Scope1・2・3

・ Scope 1	共用部分の都市ガス、LPガス、灯油、重油（燃料をそのまま敷地内で使用）
・ Scope 2	共用部分の電気、温水、冷水、蒸気（燃料を変換して敷地内に供給）
・ Scope 3 (カテゴリ13※)	専有部の都市ガス、LPガス、灯油、重油、電気、温水、冷水、蒸気（テナント管理部分に由来する排出量）

※カテゴリ13とは、Scope3全15カテゴリのうちカテゴリNo.13（下流のリース資産）を意味しています。

※ Scope3のうち、居住用施設の専有部については、大部分でデータの把握ができておりません。

# NPRのGHG排出量 実績



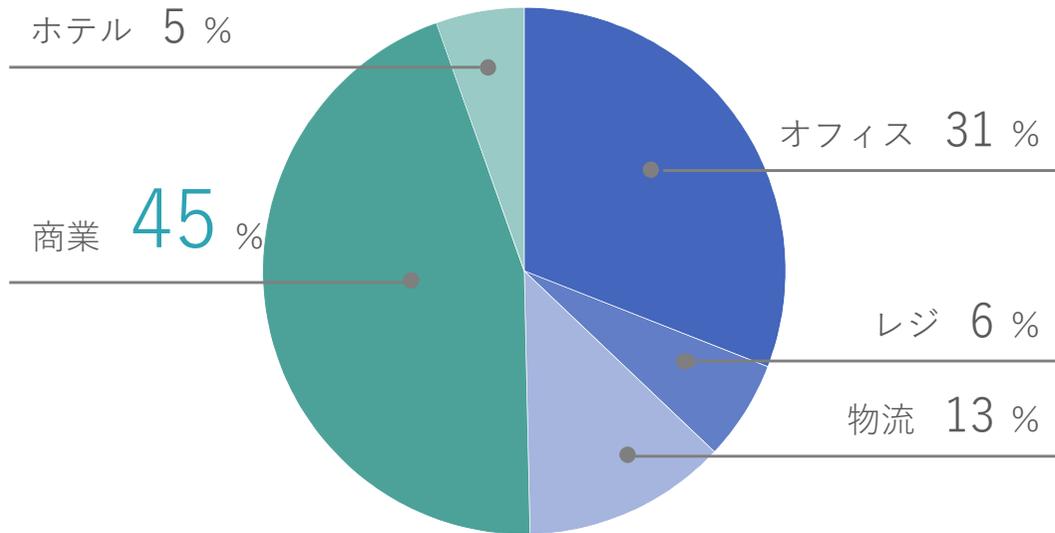
地球全体	335	億 t-CO2/年
日本	11	億 t-CO2/年
東京都	6,211	万 t-CO2/年
野村不動産HD	15	万 t-CO2/年
家庭1世帯	4	t-CO2/年

※全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト (<https://www.jccca.org/global-warming/knowledge04>)、  
 東京都環境局 ([https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/zenpan/emissions\\_tokyo.html](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/zenpan/emissions_tokyo.html))、  
 野村不動産HDウェブサイト (<https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/environment/climateChange.html#result>) より引用  
 ※野村不動産HDは、scope 1・2・3 (カテゴリ13) の値です。

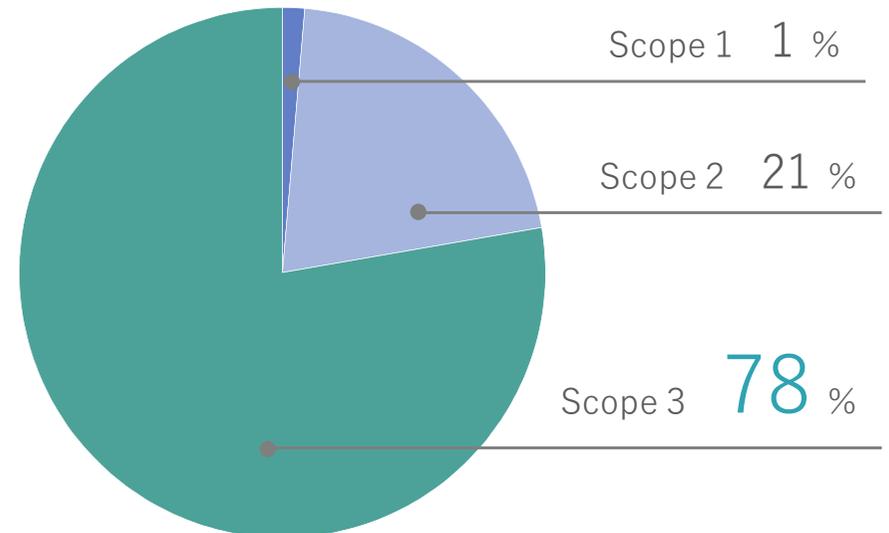
# NPRのGHG排出量（2021年度約2万t-CO2）内訳



## セクター別排出量割合



## Scope 別排出量割合



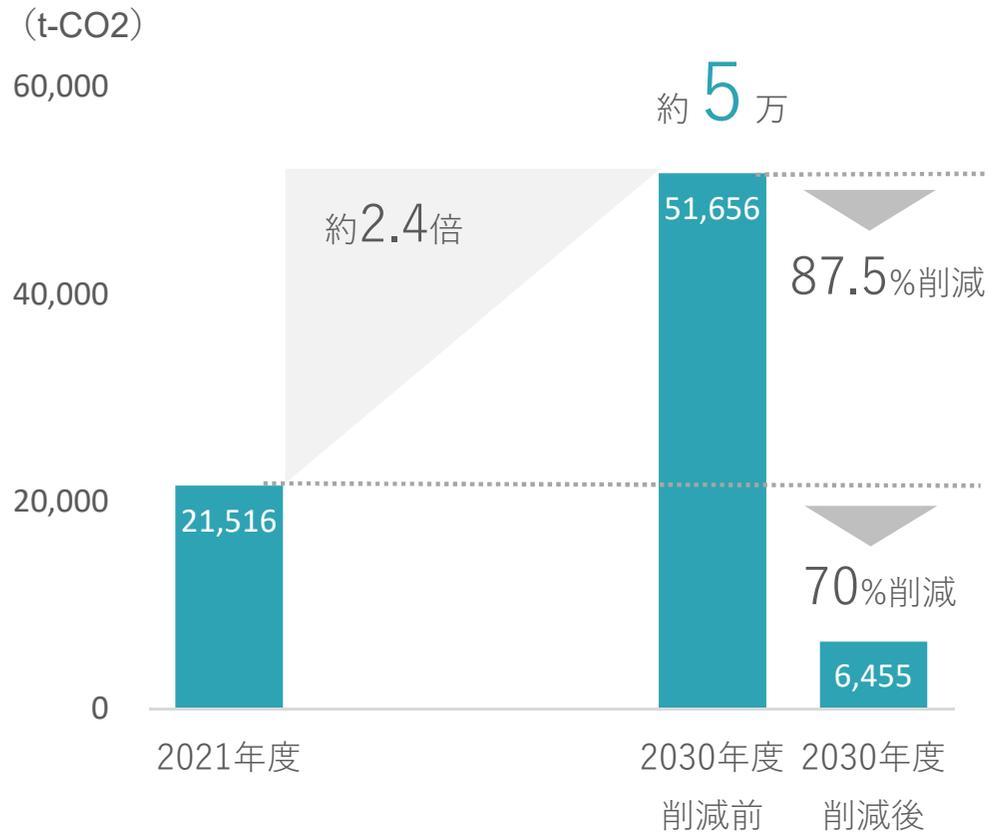
【参考】セクター割合（取得価格ベース）

オフィス26% レジ30% 物流21% 商業20% ホテル3%

# 削減イメージと削減施策

目標 2030年度総量 **70%**削減 (2021年度比)

## GHG排出量削減イメージ



## 削減施策

### 省エネ

- ・省エネ設備投資やテナントへの節電の呼びかけ等により、エネルギー使用量の削減を図る

### 再エネ

- ・再生可能エネルギーの導入により、CO2排出係数の削減を図る

# 削減施策 ー省エネー



省エネ診断に沿った中長期的な設備投資を実施、築浅物件も多く短期的な削減量は限定的

物件名	省エネ設備投資	GHG削減量 (t-CO2/年)
野村不動産四谷ビル	高効率空調機への更新(専有部)	9
PMO八丁堀Ⅱ	個別空調 CO2濃度による全熱交換器の運転	4
PMO岩本町	全室LED照明の導入	20
野村不動産新横浜ビル	送風機 高効率モーター採用	3
厚木物流配送センター	照明スイッチの細分化	38
Landport厚木金田	人感センサー照明の導入	1
プレナ幕張	変圧器の高効率化	32
The Kitahama PLAZA	誘導灯照明のLED化	2
コンフォートホテル佐賀	全室LED照明の導入	11

## 省エネ診断

・専門のコンサル会社等による「省エネルギー診断報告書」を物件単位で取得

## LED照明導入実績



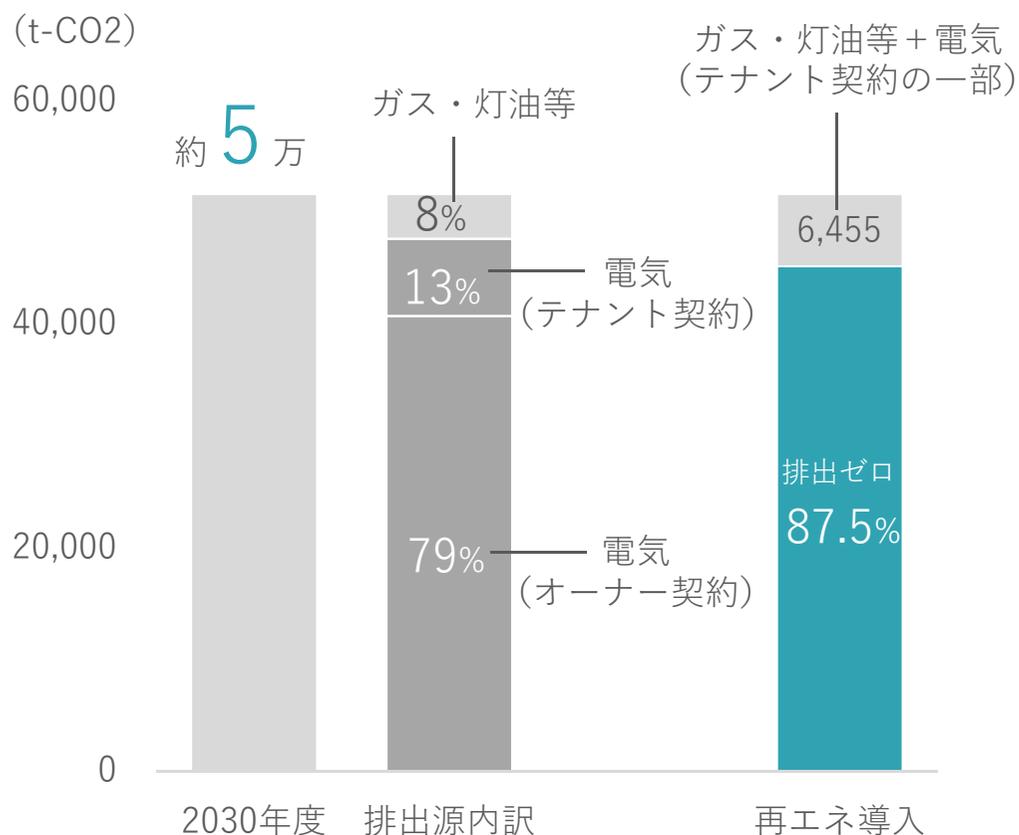
物件数ベース **96** %導入済み

※物件の一部に導入している場合を含みます

# 削減施策 - 再エネ -

GHG排出源の **92%** を占める電気の大部分を再エネ化することで削減目標の達成を図る

## NPRのGHG排出源と再エネ導入



※排出源割合は2021年度の実績です。

## 再エネ導入プラン

- GHG排出源の90%以上が電気であるため、NPR (REIT) は再エネ導入によるカーボンニュートラルを進めやすい業種である
- 電気契約をオーナーが締結している物件については、NPRの判断次第で建物全体への再エネ導入が可能
- 一方で、電気契約をテナントが締結している物件 (宿泊施設など) については、テナントとの協力が不可欠
- ガス・灯油など電気以外の排出源については、メタネーション (水素からガス原料を生成する技術) 等の技術革新が期待される2030年以降の削減を目指す

# 削減施策 - 再エネ -

## NPR再エネ導入目標

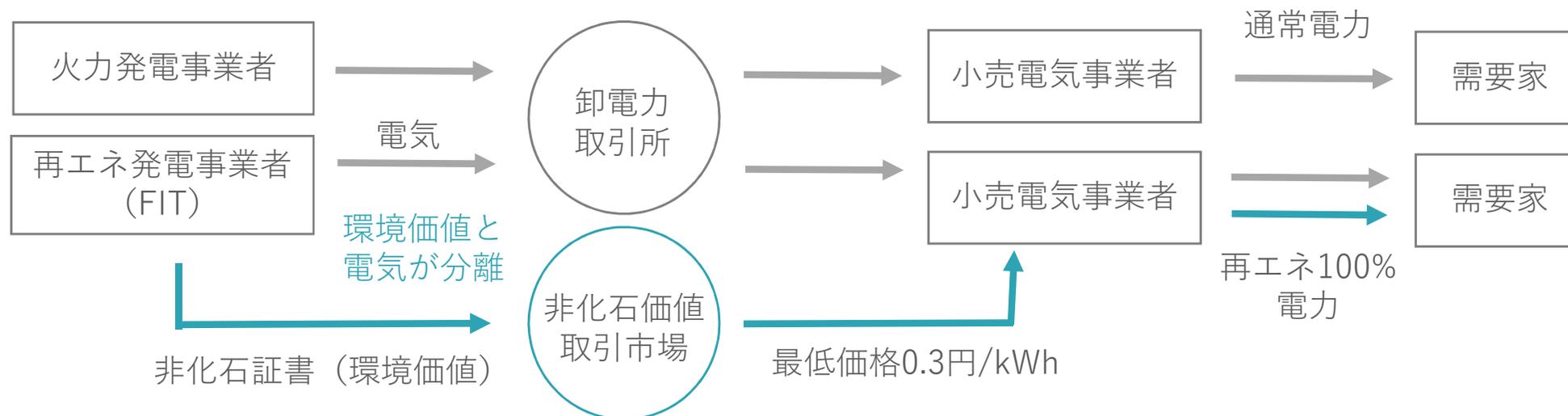
- 2030年再エネ比率 **100** % (対象：オーナー契約電気)

## 不動産会社・REITの目標

会社名	再エネ導入目標
野村不動産HD	国内賃貸資産の2023年度再エネ比率100%
三井不動産	2030年度までに全国の保有物件の共用部および自社利用部の電力をグリーン化
三菱地所	2025年度再エネ比率100%
東急リアル・エステート投資法人	2021年に運用資産の81.0%で導入 (全 30物件中24物件)
JRE (三菱地所系)	2030年度再エネ比率90% (対象：スコープ2)
第一生命ライフパートナー投資法人	2024 年度始から使用電力を 100%再エネ化

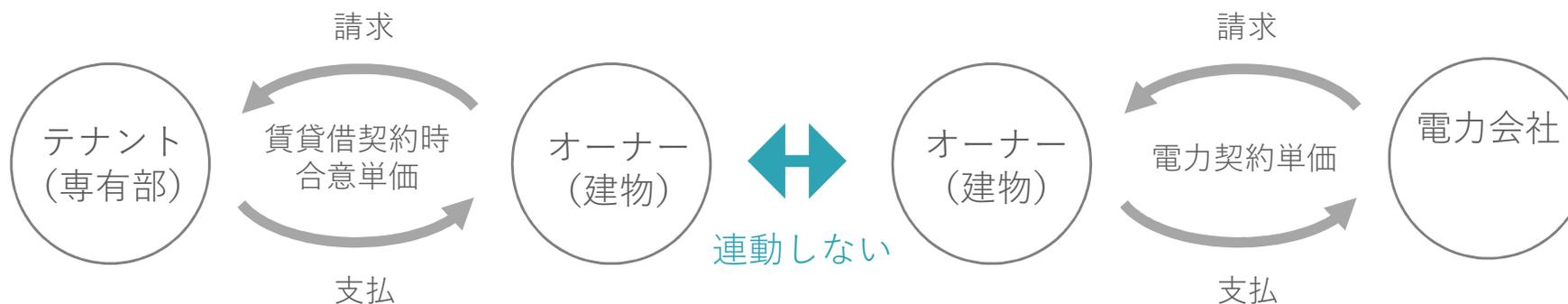
# 再エネ100%電力と費用負担の仕組み

再エネ100%電力 小売電気事業者が電力と非化石証書を調達し、需要家にセットで販売



お詫びと訂正：カンファレンスにおいて、非化石証書の最低価格を「0.4円/kWh」と表記・説明していましたが、正しくは「0.3円/kWh」です。深くお詫び申し上げますとともに、訂正させていただきます。

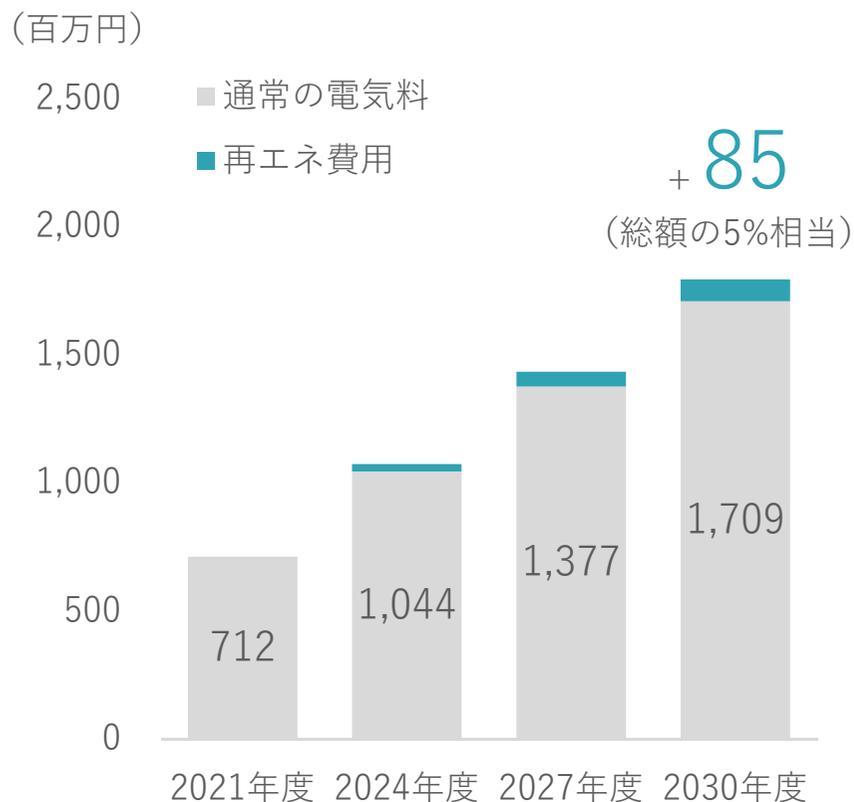
電力契約変更による電気料のコスト増減は、原則として**全額オーナー負担**となる



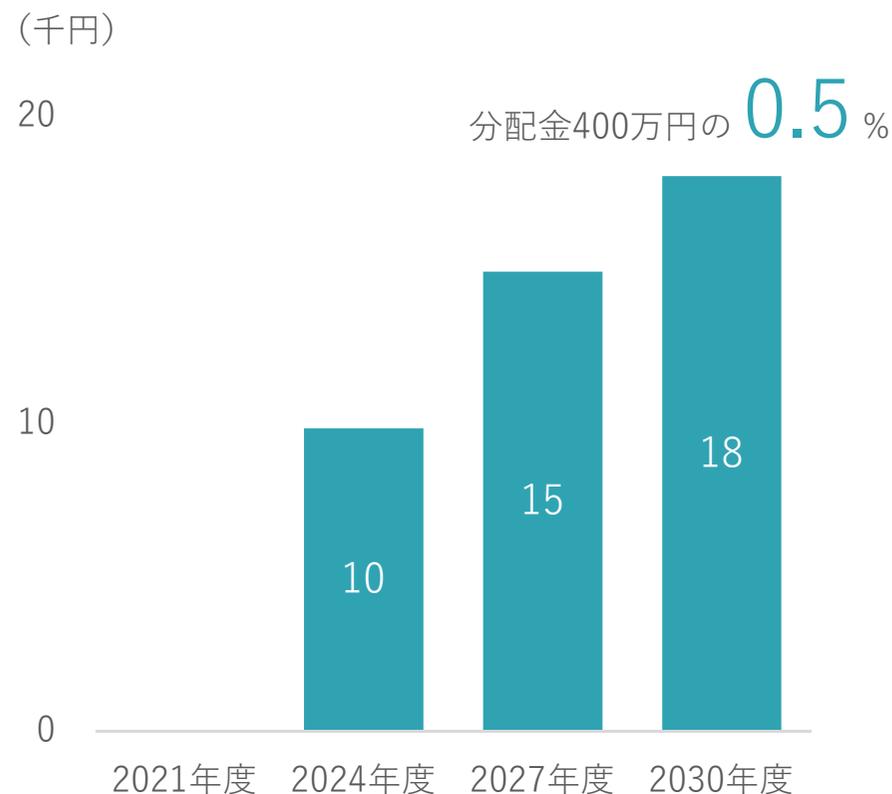
# 再エネ導入コスト

NPR全体の年間電気料5%アップを想定、1口あたり分配金/年への影響は **0.5** %程度

年間電気料の推移と再エネ費用



1口あたり分配金 (年額) への影響



※2030年度再エネ比率100%に向けて、毎年均等に再エネ導入を進めると仮定しています。



再エネコストを再エネプレミアムへ

# 再エネ100%電力の導入開始

2022年1月より、PMO岩本町・MINANOにおいて再エネ100%電力を導入

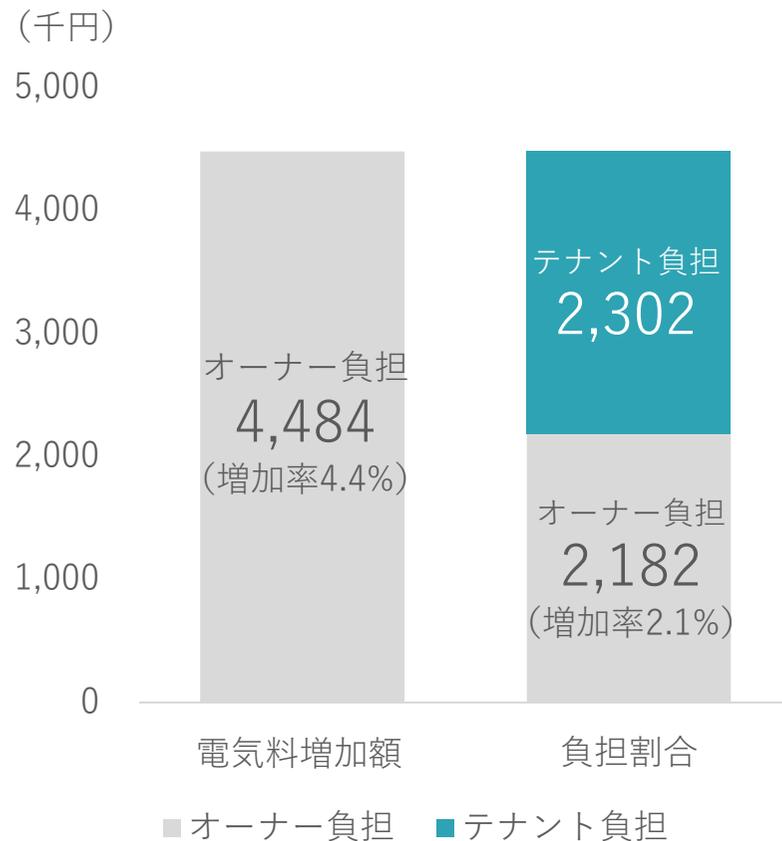
物件名	PMO岩本町	MINANO	合計
物件写真			-
GHG削減量	78 t-CO2	2,515 t-CO2	2,593 t-CO2 (全体の12.1%)
電気料増加額/年	791千円	3,693千円	4,484千円 (増加率4.4%)

※GHG削減量は、2021年度の実績をベースに算出しています。  
※電気料増加額は、再エネ100%電力契約締結時の想定です。

# コストを付加価値に変える試み

再エネ導入に共感を得られたテナントについて、電気料請求単価を増額（再エネ協賛金）

## 電気料増加分の負担割合（2物件合計）



## PMO岩本町

- 共感テナント数：7 社/全7社
- 負担割合設定 オーナー50%：テナント50%
- 新規リーシングはテナント負担100%で募集
- LED化工事実施による電気料削減とセットで提案

## MINANO

- 共感テナント数：20 社/全20社
- 負担割合設定 オーナー50%：テナント50%
- 環境意識の高い主要テナントの共感

# コストを付加価値に変える試み

## みんなのMINANO、みんなでSDGs。

みんなの未来だから。MINANOは地域の皆様と共にSDGsについて考えていきます。

### 施設の取り組み

# MINANOの電気はCO<sub>2</sub>がゼロの 再生可能エネルギーを使用しています。

### 各店舗の取り組み



地球にやさしい調達・利用の促進を行っています。

- 食品ロスの削減と食品廃棄物のリサイクル推進
- プラスチック使用料の削減とリサイクル推進
- 環境配慮型商品・地元商品の積極的販売



↑詳しくはこちら



過剰な肥料やエネルギーコストをかけずに環境負荷を低く抑えられる季節の花を中心に提供しています。



限りある資源を大切に使い、未来の世代につないでいくために。再利用や省資源の取り組みを行っています。



↑詳しくはこちら



ロスになった商品を工場売店でサービス品として販売しています。



「環境への配慮」「お客様の笑顔」「従業員の働きがいと成長」「社会貢献」を重点課題に掲げ、課題解決の目標の達成に向けた取り組みを推進してまいります。



↑詳しくはこちら



■毎年10月～12月に「環境省Re-Style(3R活動)」のプラスチック削減にお客様と一緒に取り組んでいます。  
■当社PB(プライベートブランド)品においては容器や包装資材を環境配慮素材の切り替えや省資源化に取り組んでおります。



↑詳しくはこちら



廃棄物のリサイクルに取り組んでいます。



↑詳しくはこちら



環境配慮型商品各種を販売しています。  
一例)バガス配合食器プレート、リサイクル素材のアクリルカップ・袋など



中心事業であるリユース業を軸にSDGsを支援しているブックオフは、次のような事業に取り組んでいます。

- ◆不用品の再生による循環
- ◆学校教育への参画 ◆各種学校との協業



↑詳しくはこちら



お客様ひとりひとりの施術カルテを活用し、薬剤廃棄ロスを削減しています。

# 再エネ100%電力の導入予定

新たに3物件での導入を予定、コンフォートホテルはNPR初のテナント協働案件

物件名	MEFULL浦和	プライムアーバン夏目坂	コンフォートホテル和歌山	導入済2物件	合計
物件写真					-
GHG削減量	139 t-CO2	391 t-CO2	189 t-CO2	2,593 t-CO2	3,312 t-CO2
電気料増加額/年	-	1,359千円	-	4,484千円	5,843千円

※GHG削減量は、2021年度の実績をベースに算出しています。

※電気料増加額は、再エネ100%電力契約締結時の想定です。

目標水準をベースに認定取得を推進中

GHG削減目標：2030年度 総量70%削減（2021年度比）



「SBT」認定取得へ

再エネ目標：2030年度 再エネ比率100%



「RE100/再エネ100宣言 RE Action」加盟へ

# SBT (Science Based Targets)



## SBTとは

パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～10年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のこと



野村不動産ホールディングスは、2020年11月にSBT認定を取得しました。野村不動産投資顧問も野村不動産グループの一員として目標に参加しています。

## 認定のメリット

- ・パリ協定に整合する目標設定を行っていることを、ステークホルダーに対して分かり易くアピールできる
- ・他企業と削減対象範囲の共通化が図れる

## 参加企業

- ・日本では164社が参加
- ・不動産業では、三井不動産・三菱地所など
- ・REITでは、DHR（2022.3）JRE（2022.5）

# RE100・再エネ100宣言 RE Action



## RE100・再エネ100宣言 RE Actionとは

「RE100」とは、事業を100%再エネ電力でまかなうことを目標とする企業連合  
「再エネ100宣言 RE Action」は、RE100加盟要件に満たない企業を対象とした日本独自の枠組みのこと



野村不動産ホールディングスは、2022年1月RE100に加盟しました。野村不動産投資顧問も野村不動産グループの一員としてRE100に参加しています。

## 認定のメリット

- ・再エネ100%調達をコミットしていることを、ステークホルダーに対して分かり易くアピールできる

## 参加企業

- ・日本では66社が参加
- ・不動産業では、三井不動産・三菱地所などが「RE100」に加盟
- ・REITでは、「RE100」にJRE（2022.5）が加盟、「再エネ100宣言 RE Action」に、私募REIT・第一生命ライフパートナー投資法人（2021.12）、DHR（2022.3）が加盟

# 業界の動向



GRESB



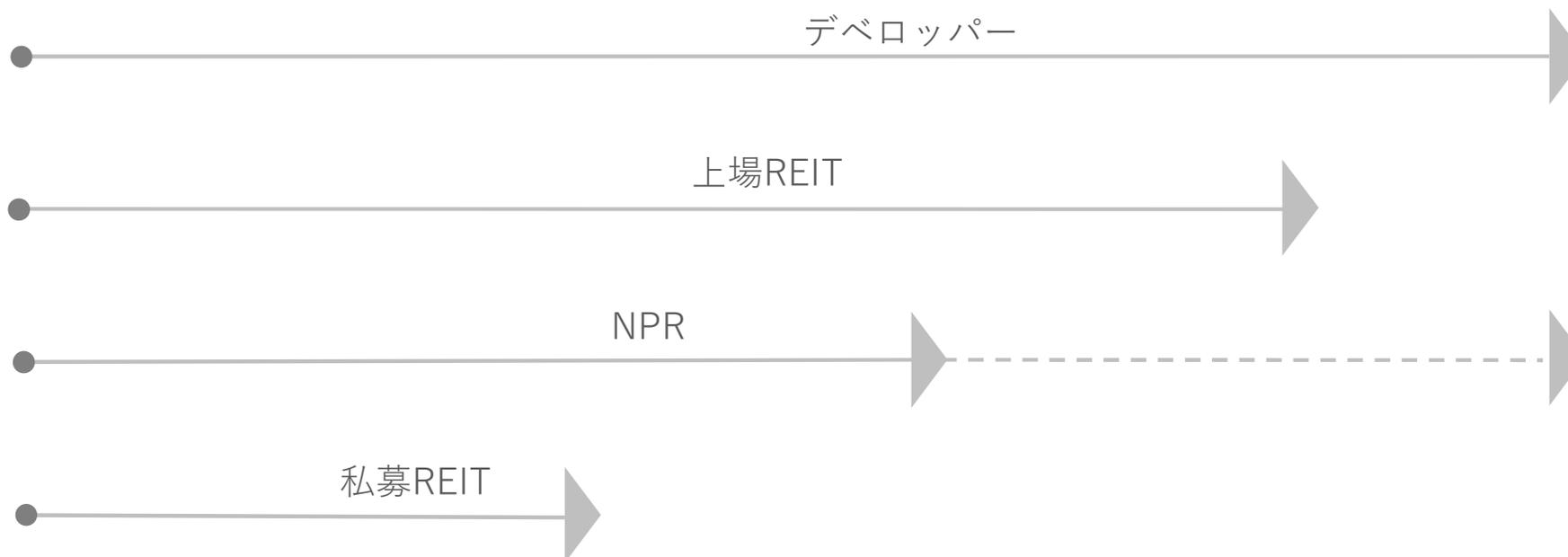
TCFD



SBT (GHG削減目標)



RE100



- 本カンファレンスで使用した資料（以下、「本資料」といいます。）は投資家の皆様の参考とするために現時点における情報をもとに作成しておりますが、本資料に記載の情報は今後その内容が変更されることがあります。なお、本資料に記載の情報は、別段の記載が無い限り、本資料の作成日時点における情報を掲載しております。
- 本資料に記載されている情報は、NPR、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者が信頼する情報に依拠しておりますが、その内容の正確性、完全性、合理性及び妥当性（作成日現在におけると将来におけるとを問わず）について、弊社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者のいずれも何らの表明、言明または保証を行なうものではなく、これらに関し一切の責任を負いません。また、将来の成果を約束するものではありません。
- 本資料に含まれる一定の情報（将来の見通しに関する記述及び経済またはマーケット情報を含みます。）は、公開情報に基づくもの及び第三者から提供を受けた情報を含みます。これらの情報源は、一般的に依拠しうると考えられるものですが、本投資法人、資産運用会社及びその関係者またはその他本資料に記載の関係者は、かかる情報の正確性、完全性、合理性及び妥当性について一切の責任を負いません。
- 本資料は、NPR、資産運用会社及びその関係者の内部情報を含んでおりますので、資産運用会社の事前の承諾なく本資料に記載の情報を第三者に開示すること（本資料に掲載されている内容、図表等の複製、転載等を行うことを含みます。）を禁止いたします。