

野村不動産プライベート投資法人 サステナビリティへの取組み

3つの目標

- カーボンネットゼロ

2023年3月に国内私募REITとして初となるSBTネットゼロ認定を取得

2030年度GHG排出総量80%削減 (Scope1・2)

2050年度カーボンネットゼロ (Scope1・2及び3)



- 「5 missions for the SDGs」

5つのSDGs目標を選定、実効性のある施策を各物件で推進



- GRESB

「5 Star」及びアジア・総合型セクター（上場・非上場）における「Sector Leader」を獲得

総合スコアは、アジアの総合型セクター（上場・非上場）参加者の 41 社中 1 位



新たな取組みの推進

- サステナビリティ・リンク・ローン (SLL)
- TCFD定量評価の開示

カーボンネットゼロへ向けて

2022年度GHG排出量実績

- ✓ 再エネ導入物件増加（2物件→5物件）により、再エネ電力比率上昇（1.5%→9.9%）
- ✓ 商業施設中心にコロナ禍からの回復によりエネルギー使用量が増加する中、Scope 1+2の排出量は▲7%

GHG排出量	単位	実績	
		2021年度 (基準年)	2022年度
Scope 1+2	t-CO2	4,791	4,436
増減率	-	-	▲7%
Scope 1+2+3 (カテゴリー1・13)	t-CO2	28,820	30,342
増減率	-	-	5%

再エネ電力比率	単位	実績	
		2021年度 (基準年)	2022年度
再生可能エネルギー導入割合	-	1.8%	12.8%
内訳			
Scope 2	-	1.5%	9.9%
Scope 3	-	1.9%	13.7%
再生可能エネルギー導入物件数	-	2物件	5物件

目標	
2030年度	2050年度
958	-
▲80%	-
-	2,882
-	▲90%

目標
2030年度
-
100%
-
-

100%再エネ化により、GHG削減目標の達成を目指す

カーボンネットゼロへ向けて

再エネ調達手法の検討

A. 小売電気事業者等を通じた市場調達

- 小売電気事業者が提供する電力メニュー
- 非化石証書を市場から購入



メリット

- ✓ 機動的に多くの再エネ調達が可能
(非化石証書：0.4円/kWh～2.0円/kWh程度)

デメリット

- ✓ 市場調達における将来の価格ボラティリティ
- ✓ 追加性 (新たな再エネ創出効果) のない再エネ調達

B. NPR専用の再エネ発電所を確保

- 自家発電・自家消費
- PPA (NPRと再エネ発電所との直接契約)



メリット

- ✓ 調達コストの長期固定化が可能
- ✓ 追加性 (新たな再エネ創出効果) のある再エネの確保

デメリット

- ✓ 自家発電・自家消費の設置スペース不足
- ✓ 再エネ発電事業者との長期契約リスク

カーボンネットゼロへ向けて

自家発電・自家消費

- 物流施設の広い駐車場スペースにソーラーカーポートの設置を検討中
 - ※ 既存物流施設の屋上太陽光発電は、自家発電・自家消費型ではない
(屋上賃借人が、FIT制度を利用し長期固定価格で外部に売電)



オフサイトPPA (NPRと再エネ発電所との直接契約)

- 複数物件においてオフサイトPPA契約を検討中
- NPR保有物件の敷地外に開発した太陽光発電所からの直接調達
 - ※ 発電所の開発・保有者は第三者 (再エネ発電事業者)
- 原則20年間の長期固定契約



カーボンネットゼロへ向けて

省エネ化の推進

- NPR保有物件の約7割※が野村不動産（株）の開発物件
 - 開発時の省エネ性能の向上が、省エネ化推進の大きなポイント
- ▶ セッション3において野村不動産（株）より具体的にご紹介

※取得価格ベース

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



GEMS
SHIBUYA



LandPORT



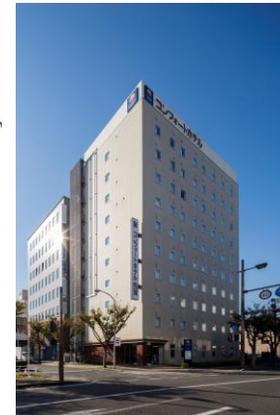
Scope 3 排出量の削減

- NPRのGHG排出量のおよそ85%がScope 3（他社の排出）
- テナントの自主運営・管理物件の削減は大きなミッション

※ NPR保有100物件のうち、15物件がテナントの自主運営・管理物件

▶ セッション2において（株）グリーンズより具体的にご紹介

Comfort
HOTEL
by CHOICE HOTELS



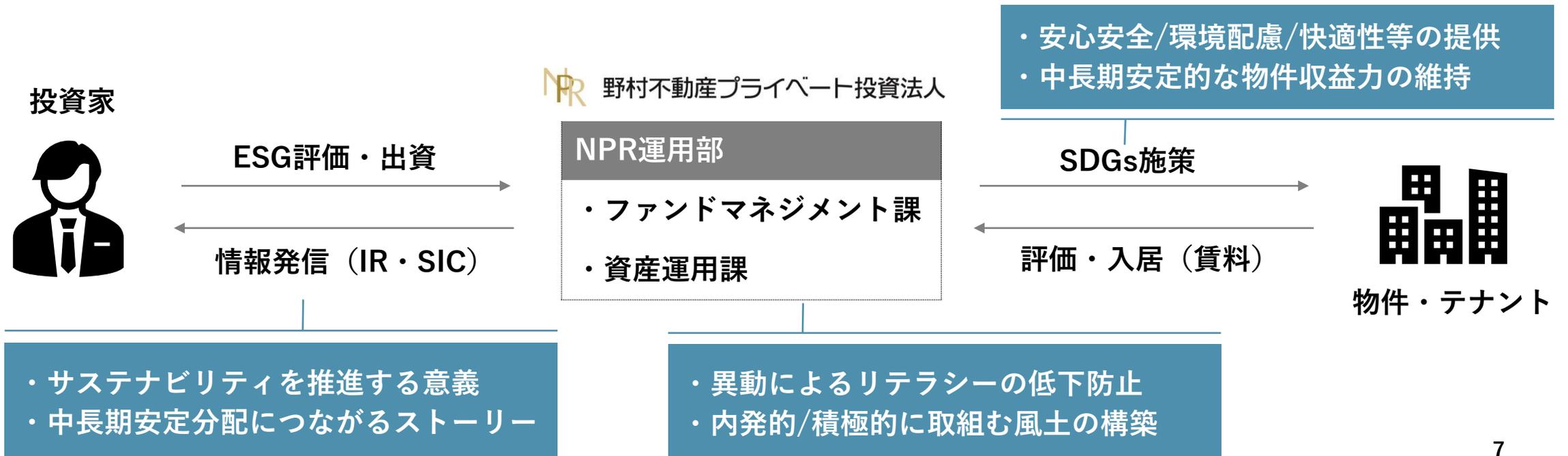
5 missions for the SDGs

ワーケーションを利用しての集中ブレスト

目的1 NPR運用部14名のサステナビリティに係るリテラシー向上

目的2 中長期的な物件収益力につながるSDGs施策のアップデート（全118案創出）

目的3 NPRがサステナビリティを推進する意義の理解（当社の継続課題）

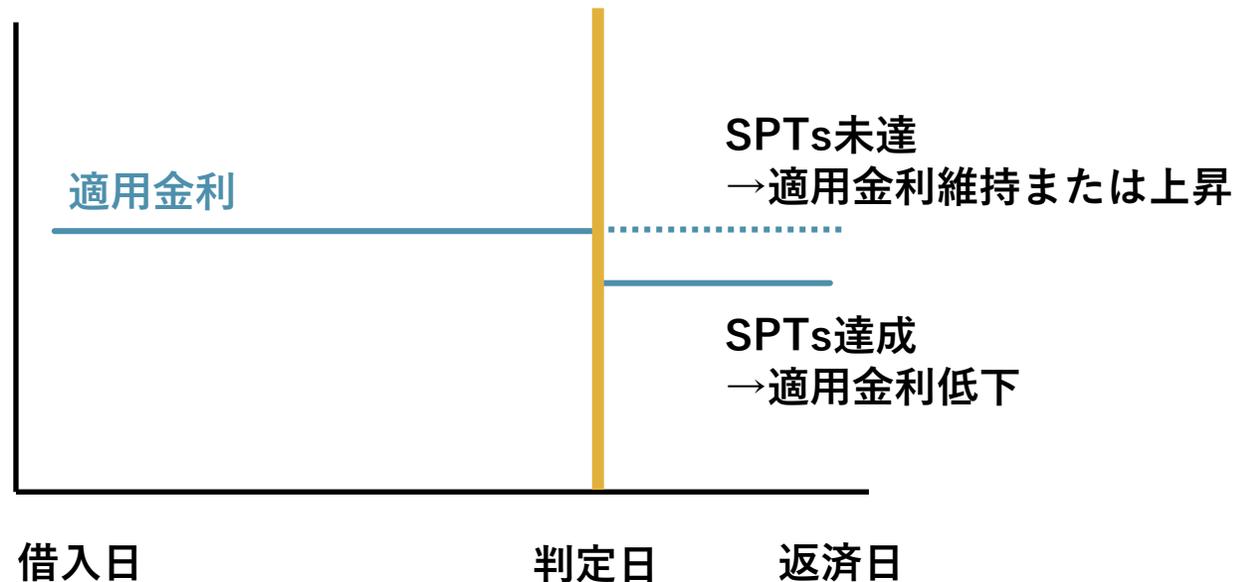


新たな取組み サステナビリティ・リンク・ローン (SLL)

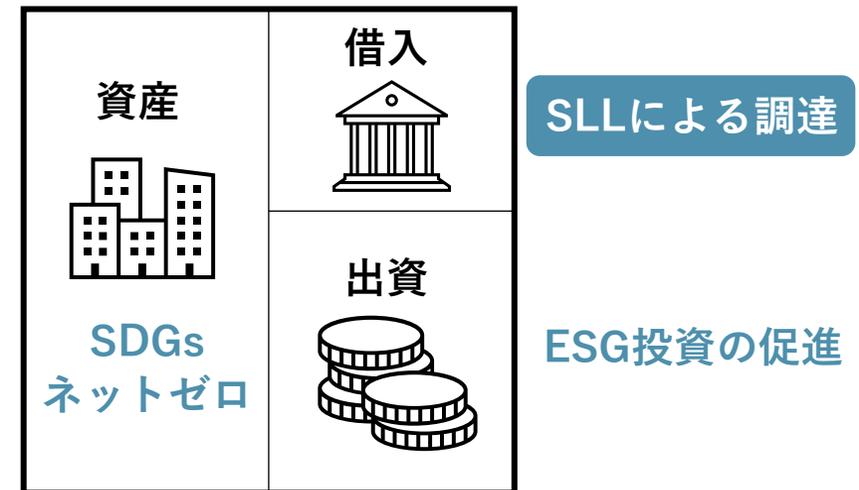
SLLの包括的フレームワークを策定

- NPRが策定した目標である「2030年度GHG排出量80%削減」をSPTs（インセンティブの条件）とし、達成時には適用金利が引き下げられる
- 2023年4月に20億円の借入を実施、今後も利用を拡大し脱炭素推進と連動したコスト逡減を図る

✓ 適用金利変動イメージ



✓ B/Sにおける各方面への取組み



新たな取組み TCFD定量評価の開示

2021年に定性評価を開示

- 3パターンのシナリオ（1.5°C・2°C・4°C）分析に基づき、機会とリスクの影響度を分析

2023年度中に定量評価の開示を予定

- 定量的に将来の機会・リスクを認識し、投資家の皆さまとの早期共有を図る
- 各シナリオに備えた対策の強化を推進する

例：炭素税（1万円/t-CO₂）が導入された場合

NPRの炭素税は年間4,436万円（1口あたり分配金約2万円）

※2022年度Scope 1・2 排出量4,436 t-CO₂で試算

TCFD Report 2021.2 NPR

■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

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							
		②	ZEBによる動光熱費の削減	機会							
		③	炭素税の負担増加	リスク							
		④	再エネクレジット購入費用の発生	リスク							
		⑤	認証費用等の発生	リスク							
	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							
		⑦	創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会							
		⑧	災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク							
	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						
			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						

※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。

第2回 サステナビリティカンファレンス

株式会社グリーンズ
事業企画本部
清水 謙二

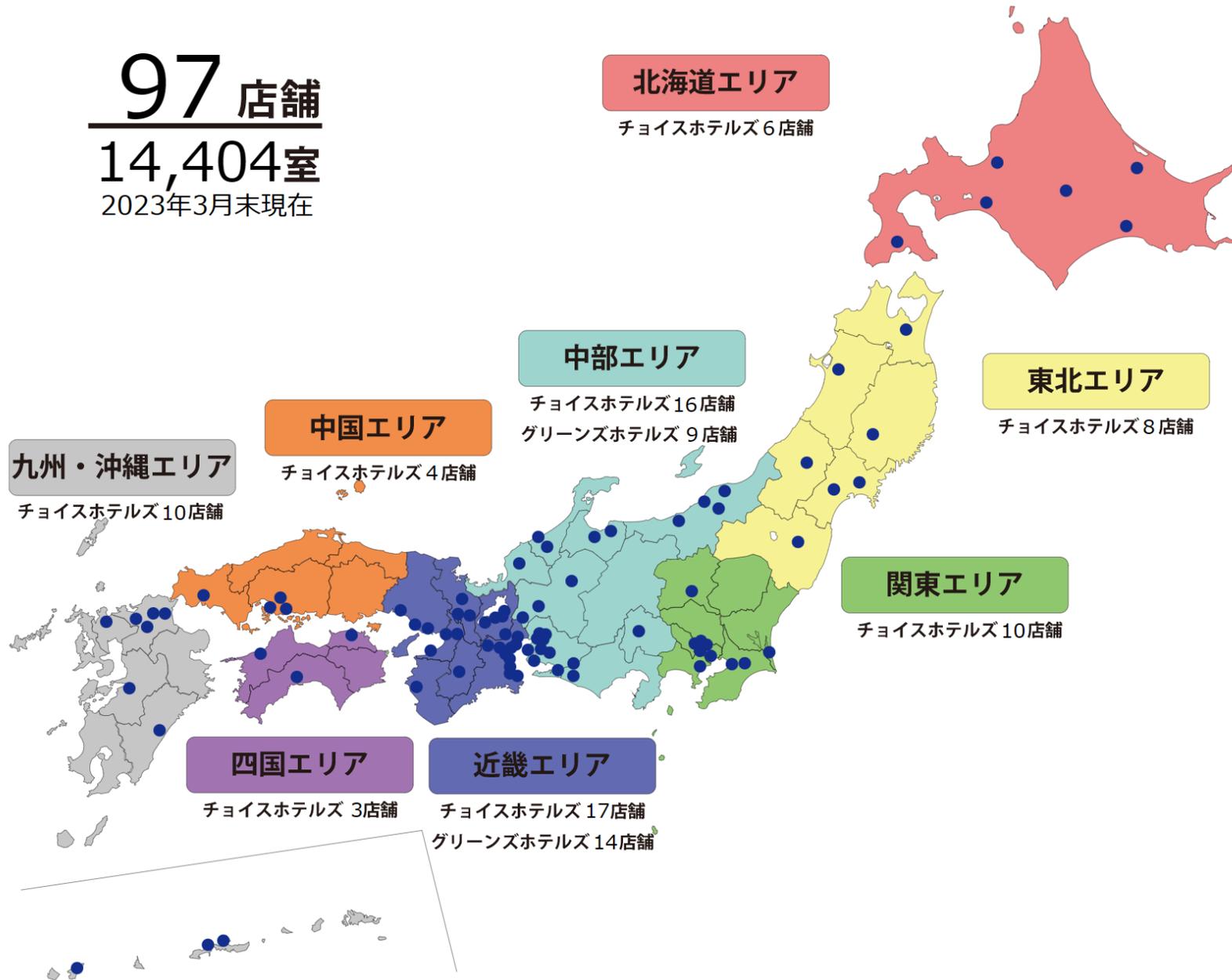
1. 会社概要

会社概要

～ ホテルオペレーターとして60年以上の実績を有する ～

会社名	株式会社グリーンズ
本社所在地	三重県四日市市浜田町 5 番 3 号
設立	1964 [昭和39]年 1月 ※創業は1957年 [昭和32年] 7月
代表者	代表取締役社長 村木 雄哉
資本金	100百万円 (2022年6月末)
従業員数	連結:2,035名 <正社員 671名、パートナー社員 1,364名> (2022年6月末)
事業内容	ホテル・レストランの経営、その他付帯する業務

97 店舗
14,404 室
2023年3月末現在



2. 野村不動産プライベート投資法人 株式会社グリーンズとの協働について

グリーンスとNPRとの協働の背景

■ 持続可能な社会の実現に向けた、NPRの目標

カーボンニュートラルへ向けた目標設定



2030年度 GHG排出量80%削減（2021年度比）
2050年度 カーボンネットゼロ達成

2030年度「再生可能エネルギー」比率100%

投資法人という特性上、スポンサー・テナント等、多様なステークスホルダーと共にサステナビリティ活動を推進する必要がある。

グリーンスとNPRとの協働の背景

■ お互いの強みを活かした相乗効果

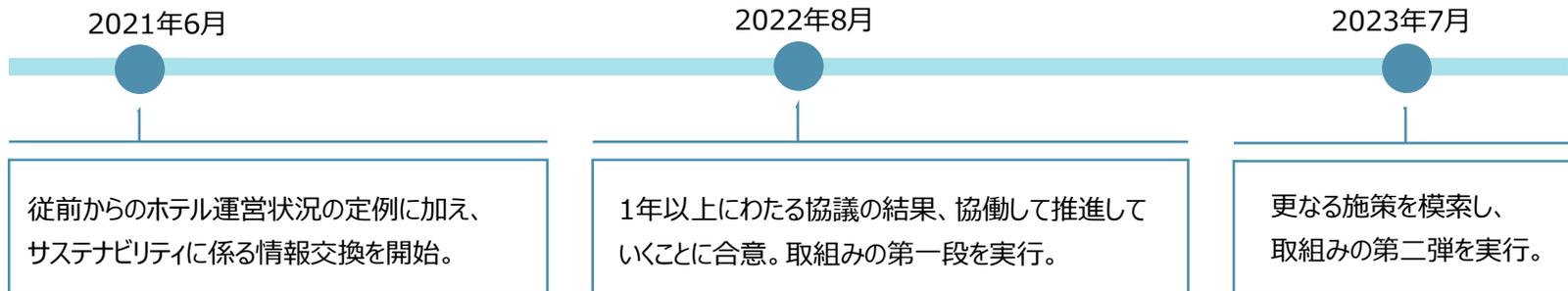


- 全国のホテル運営で培ったサステナビリティ施策
- 地産地消など、ホテルと親和性の高い考え方
- オペレーター主導の再エネ導入



- 他セクターの運営で培ったサステナビリティ施策
- 野村不動産関連の電力会社の再エネプラン
- オーナー主導の省エネ化工事

■ 経緯



第一段

■ コンフォートホテル和歌山における「CO₂ゼロプラン」導入

- ✓ NFパワーサービス（野村不動産関連の電力会社）の「CO₂ゼロプラン」を導入、年間 190 tのCO₂排出量削減
- ✓ 全館LED照明への更新を実施、年間電気使用料 ▲12 %



第二段

■ コンフォートホテル佐賀における「CO₂排出量実質ゼロ」の実現

- ✓ 佐賀県唐津市の唐津市湊風力発電所由来「地産地消」のFIT非化石証書を購入
- ✓ 「CO₂排出量実質ゼロ」の実現により、年間135 tのCO₂排出量削減
- ✓ 空調機器の更新や全館LED照明への切替へを実施、年間電気使用料 ▲25 %



■ コンフォートホテル和歌山における「EV充電サービス」の導入

- ✓ EV用充電コンセントをホテル駐車場へ設置し、宿泊利用者向けに充電設備を提供する有償サービスを導入
- ✓ 宿泊利用者の利便性向上を図るとともに、EV利用によるCO₂排出量の削減に貢献



3. グリーンのサステナビリティに関する取り組み



TRY! NEXT JOURNEY

新たな旅に踏み出そう

もっと、 自由な旅へ

高い利便性とコストパフォーマンスをお約束するホテル事業をベースに、世界中のすべての人へ安らぎのある「自由な旅」を提供します。

もっと、 人と環境のそばへ

お客様はもちろん、働く人たちも含めたステークホルダーの皆様の人生も輝くホテル経営を。人と環境に優しいホスピタリティあふれる企業を目指します。

もっと、 ワクワクする未来へ

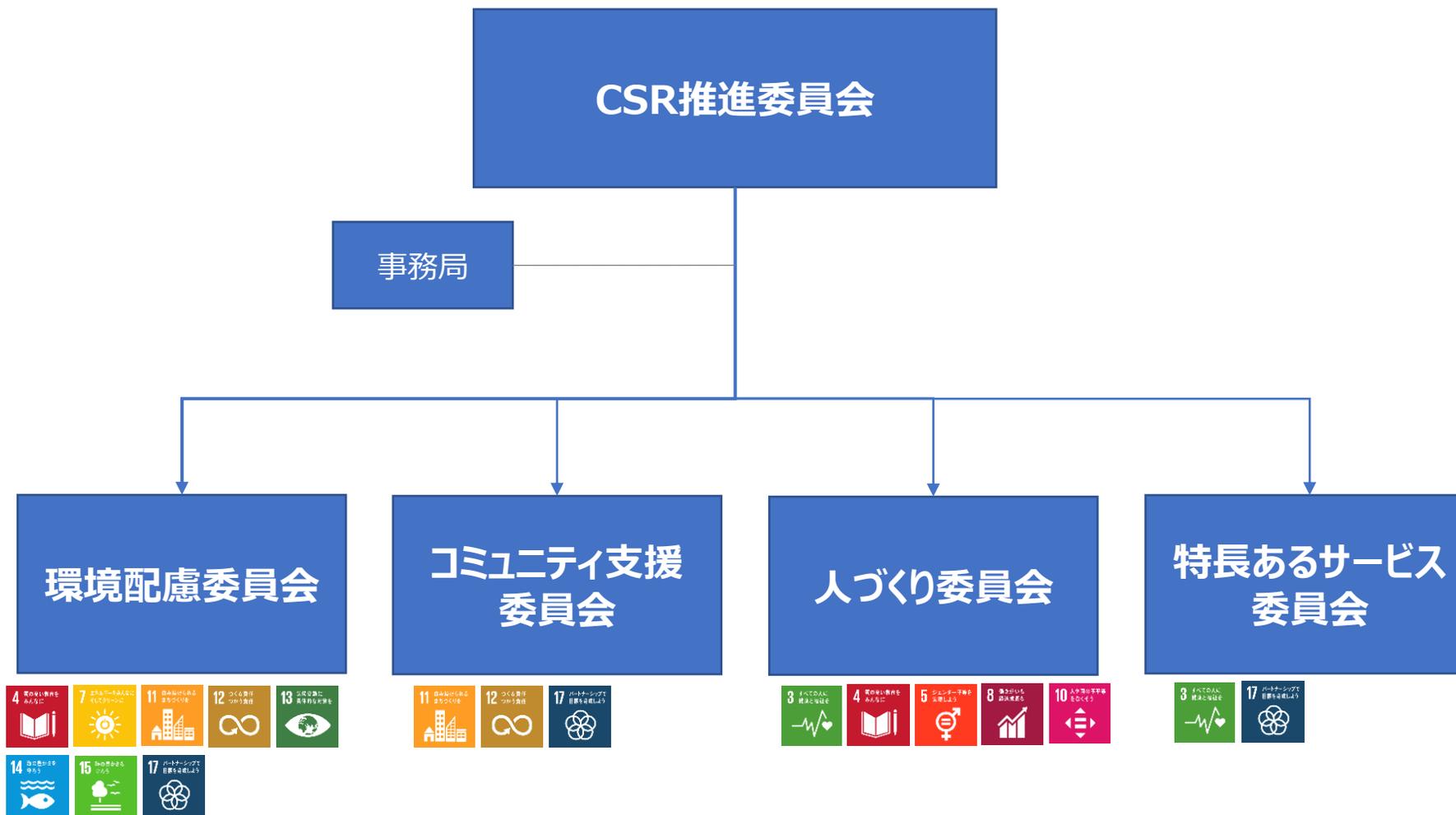
お客様のニーズを一步先取り。ワクワクするような感動のあるサービスを提供します。また、新たな仕組みを積極導入し、働く人たちが楽しみながら成長できる環境を創ります。

グリーンズグループ°2030年CSR宣言

「環境にも人にも優しい
ホスピタリティあふれる企業」
を目指します

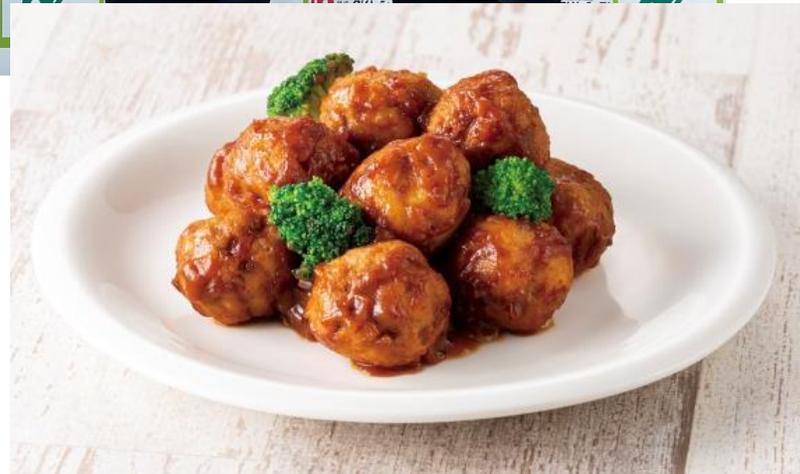


推進体制



重点課題	テーマ	対象となるSDGs
環境	<ul style="list-style-type: none"> ▶ エネルギーと資源利用の最適化 ▶ 環境や社会に配慮した調達 	
コミュニティ	コラボレーションによる地域貢献	
人	多様な人材の活躍と平等な機会の提供	
サービス	健康で実りある、人を元気にするサービスの提供	

三重県との包括連携協定



包括連携協定に基づく連携の内容

- 観光振興に関すること
- 県産品の利用や商品造成に関すること
- 防災・減災と地域の安全・安心に関すること
- 健康増進・食育に関すること
- 働き方改革・障がい者雇用に関すること
- 将来世代の人材育成に関すること
- 環境配慮、省資源化に関すること
- その他地域社会の活性化および県民サービスの向上に関すること

諏訪神社へアクリル板と堆肥を譲渡



アメニティの素材変更、提供方法の変更



hotel around TAKAYAMA

hotel
around
TAKAYAMA

ASCENDTM
HOTEL COLLECTION



hotel around TAKAYAMA



4. コロナ禍におけるホテル運営

コロナ軽症者宿泊療養施設（一棟貸）

2021年5月以降、最大15ホテルを貸し出し

2022年7月～2023年5月までの
販売可能室数のうち、一棟貸しホテルの割合

$$\frac{\text{約 53 万室}}{\text{約 486 万室}} = \text{約 11\%}$$



一棟貸ホテルにおける状況

一棟貸期間中の取り組み事例①

地元野菜を使ったスープの提供

①週2回、その時のメニューに合わせてスープを提供

味噌汁



和風スープ



味噌汁(赤だし)



洋風スープ (オニオン)



②事務局スタッフ、看護師、療養者さんからいただいた声

- ・普段から不足している野菜がとれる
- ・体が温まる
- ・味のバリエーションが多数あり楽しい
- ・地産地消が素晴らしい
- ・素材の味が感じられて美味しい
- ・手作りがうれしい

一棟貸期間中の取り組み事例②

イベント開催

A. 1月1日元旦

お汁粉（おみくじ付）



B. 2月14日バレンタインデー

「ほんの気持ち」チョコ



C. 3月14日ホワイトデー

クッキー



一棟貸期間中の取り組み事例③

県職員・看護師さん及びスタッフ間の交流

★七夕 ～星に願いを～★

♡コロナ事務局職員へのスタッフ紹介♡

📖 スタッフ間で交換ノート 📖



ホテルスタッフ、県職員、看護師さんの全員で記入。相互コミュニケーションに繋がった。

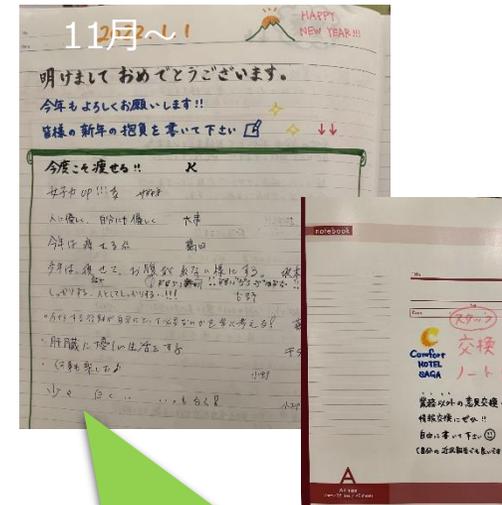


👉 ホテルスタッフ



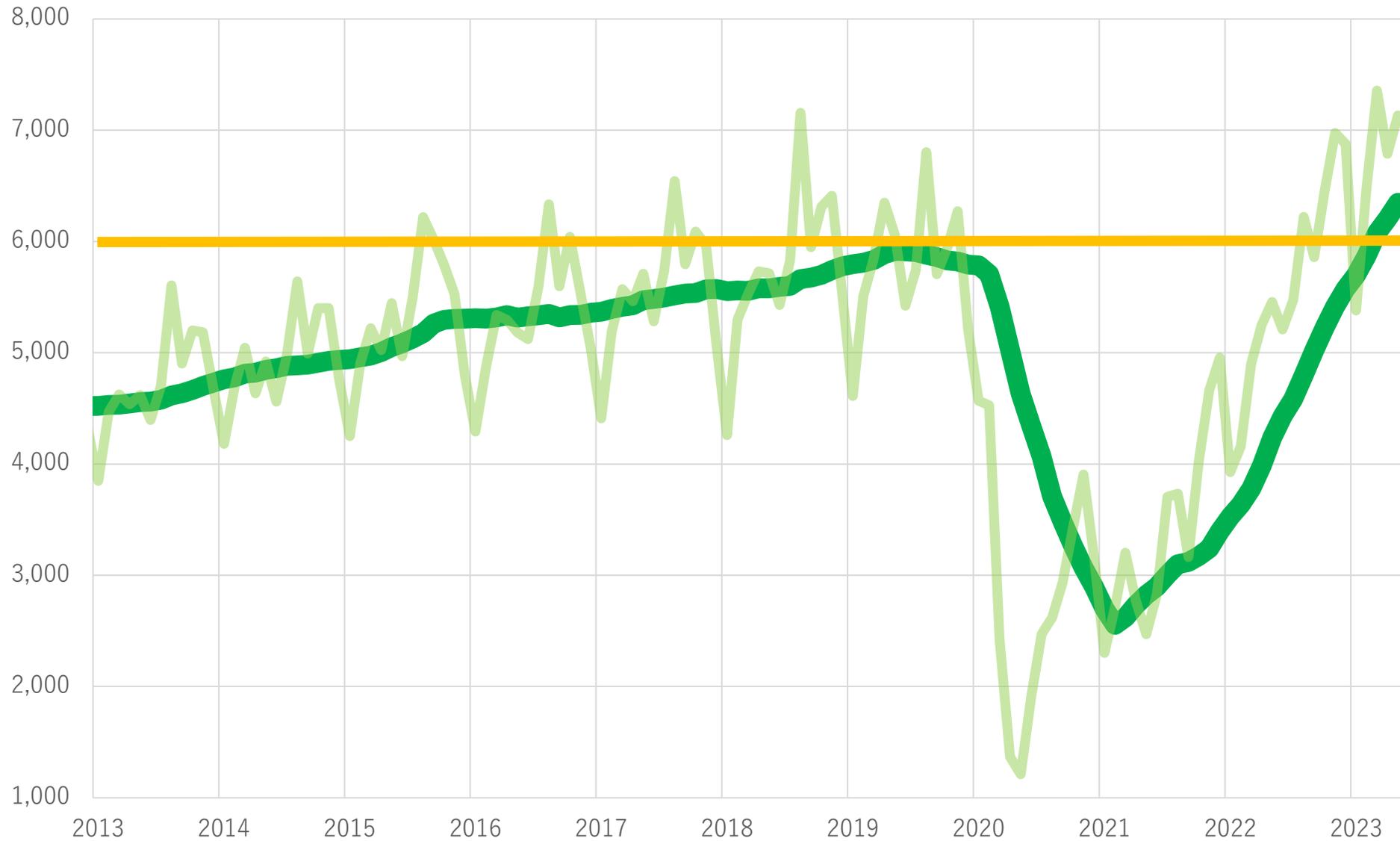
👉 事務局スタッフ

9月以降の延長決定後、ホテルスタッフと県職員・看護師の連帯感向上のために作成。ホテルスタッフは全員「キュンです♡」ポーズで統一。事務局スタッフも顔写真付のスタッフ紹介を作成して下さいました。



なかなか出勤が被らなくなったスタッフ同士のコミュニケーションツールとして導入。各自の近況報告や質問など自由に書き込んで読み合えるようにした。

RevPAR 月次推移 (12ヶ月移動平均)





01. 野村不動産 建築系関連の沿革

沿革	業務案件
1957年：野村不動産が野村証券より分離独立	
1959年：一級建築士事務所都知事登録	
1960年：建築部の前身「工務部」設立	
1971年：現在の建築部新設	野村グループ店舗、厚生施設
1975年：新宿野村ビル竣工	
1987年：住宅事業本部設立 YBP設計室設立	↓ 案件
1990年：横浜ビジネスパーク第1期完成	
1994年：分譲マンション企画、品質管理部署が住宅事業本部へ移行	
2003年：「プラウド」シリーズ展開	
2004年：野村不動産ホールディングス株式会社設立	
2007年：物流施設「ランドポート」シリーズ展開	
2008年：オフィスビル「PMO」シリーズ展開	↓
2012年：商業施設「GEMS」シリーズ展開	



02. 取り組みの背景

2020年 野村不動産HD SBT認証取得
(2030年温室効果ガス35%削減)

SBT (Science Based Targets) …パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標のこと

サステイナブル オフィスビル ロードマップ

不動産市場でのESG投資浸透/健康経営の社会的ニーズ
/アフターコロナ多様な働き方

2030年までの重点課題<マテリアリティ>



環境配慮

①環境配慮メニュー

環境認証制度取得
空調システムの最適化
外皮性能の向上
照度、コンテナ容量負荷の低減
太陽光発電設備 等

→BEI値：2030年目標 0.60
(ZEB Oriented水準)

ウェルネス

②バイオフィリック/木質化

H ¹ O日本橋小舟町	20/3竣工
H ¹ O渋谷神南	20/8竣工
H ¹ O神田	20/10竣工
<u>H¹O平河町</u>	<u>20/3竣工</u>

バイオフィリックデザイン
…建築環境における自然のつながり
を取り入れたデザイン手法

<木造ハイブリット構造オフィス>

③H¹Oシリーズへの採用

<u>H¹O青山</u>	<u>22/8竣工</u>
H ¹ O梅田茶屋町	23/2竣工
H ¹ O芝公園	23/9竣工

④中高層賃貸オフィスへの展開

野村不動産溜池山王ビル 23/10竣工

2022年
野村不動産グループ

「森を、つなぐ」
東京プロジェクト始動





02. 取り組みの背景

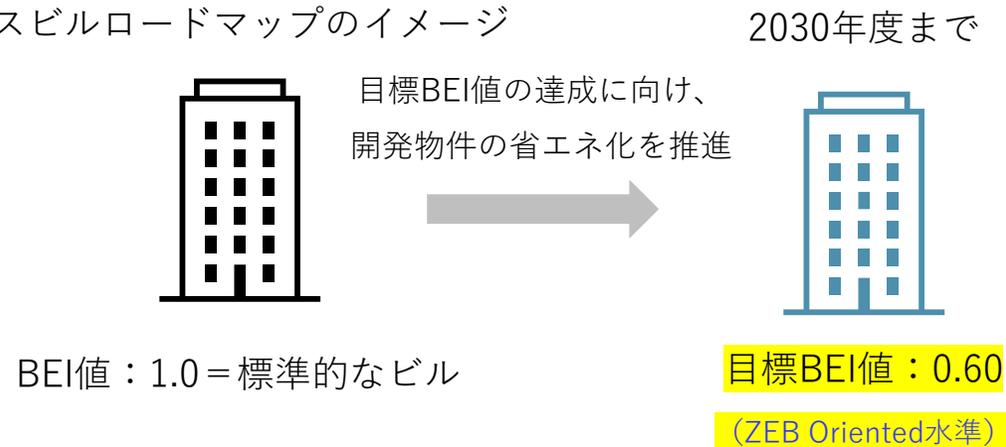
BEI値2030年目標設定 オフィスビル： 0.60

■ BEI値（Building Energy-efficiency Index）とは

- 建築物省エネ法で規定される建築物の一次エネルギー消費量の水準を示す指標
($BEI = \text{設計一次エネルギー消費量} / \text{基準一次エネルギー消費量}$)
- 数値が「1」より低いほど省エネ性能が高い（ $BEI = 0.6$ であれば標準仕様よりも40%省エネ）

■ 開発部門において、2030年度までの省エネルギー性能指標の削減ロードマップを策定

✓ オフィスビルロードマップのイメージ





02. 取り組みの背景

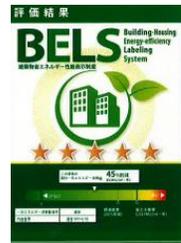
環境認証制度取得

2019年より

新規オフィスビルにて下記の3種類の環境認証制度を取得

(案件により他の認証制度も検討)

- ①環境性能型「DBJ Green Building」
- ②省エネ性「建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)」
- ③健康性・快適性「CASBEE-ウェルネスオフィス」



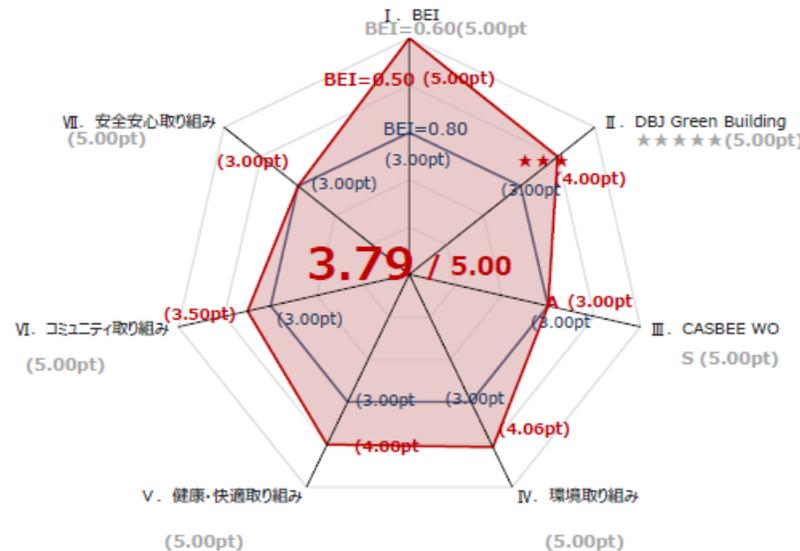
野村不動産 サステナビリティ評価シート 2021年より

1. 新規開発案件において、サステイナブルへの指標や取り組みを「見える化」する。
2. 指標・取り組み具合をポイントで表示・評価するが、点数自体に捕らわれるのではなく点数を通してプロジェクトのサステナビリティを分析するツールとして活用することを目的とする。
3. 定型の評価項目の他に、サステナビリティに沿った工夫・取り組みを評価できるようにしている。

オフィスビル サステイナブル評価指標

□ オフィスビル基準ポイント □ 当物件獲得ポイント

・オフィスビル(PMO・HVO)のこれまでの取り組みを平均化し、オフィスビル基準ポイント3pt (5pt満点)とする。
・平均値3ptからの取り組みの優劣を物件ごとに評価する。



分類	点数	取組内容
I. BEI	(5.00 pt / 5.00pt)	■高効率空調 ■机上面照度500lx ■電気容量50VA/m ² ■EV再生電力採用 ■自然換気開口
II. DBJ Green Building	(4.00 pt / 5.00pt)	■自然換気開口 ■感染症対策
III. CASBEE WO S	(3.00 pt / 5.00pt)	■構造部材として木材利用しCO ₂ 削減・固定化 ■全熱交換機 ■節水型便器の採用 ■Low-eガラス採用 ■ホルムアルデヒド放散等級F☆☆☆☆建材 ■太陽光パネル設置
IV. 環境取り組み	(4.06 pt / 5.00pt)	■木質ワークスペースの創出 ■内部階段の設置 ■各基準階でもトイレの設置 ■サイン2ヶ国語表示
V. 健康・快適取り組み	(4.00 pt / 5.00pt)	■1Fテナント専用ラウンジ
VI. コミュニティ取り組み	(3.50 pt / 5.00pt)	■制震、耐震 I 類相当 ■防災倉庫 (共用部) ■自然換気窓 ■感染症 対策抗菌/抗ウイルス建材 ■港区役所使用の防災備蓄倉庫設置
平均	(3.79 pt / 5.00pt)	



野村不動産大伝馬町ビル

NPR組み入れ案件

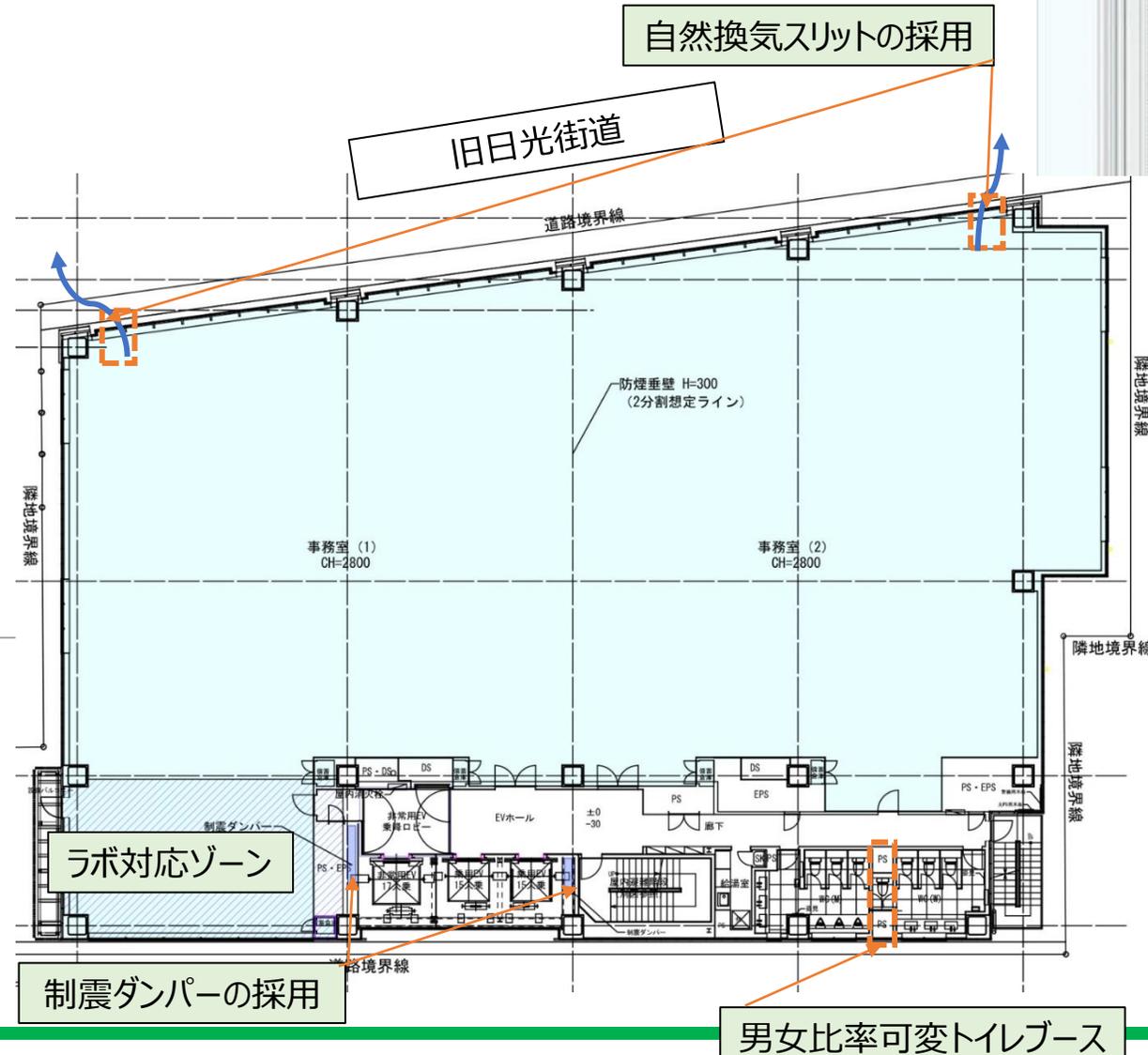
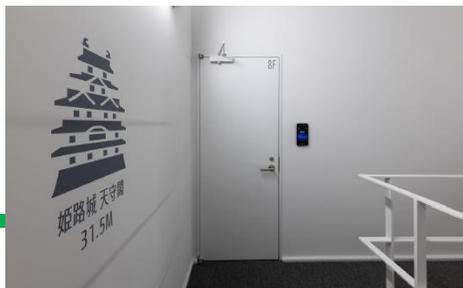


03. 野村不動産大伝馬町ビルでの取り組み

地域との共生



ウェルネスへの取り組み





サステイナブルオフィスへの取り組み

野村不動産株式会社 都市開発第一事業本部 建築部



バイオフィリック/木質化オフィス



04. H¹O 平河町 バイオフィリック/木質化への取り組み

「ストレス軽減」「健康増進効果」等を増進したWell-Beingなオフィス環境

木材は林野庁の木材科学データに立証されているリラクゼーション効果や知的生産性の向上の効果がある。

木材や緑化をインテリアに取り込むことでWell-Beingなオフィス環境を確立。

外観、専有部、ルーバーだけでなく、共用部の床、壁、天井、造作家具、既製家具に木材を採用した。



CO₂の削減・固定化に取り組み、脱炭素社会に貢献するオフィスビル

木材の使用だけでなくカーボンオフセット品を採用するなど、CO₂削減・固定化に取り組むと共に脱炭素社会に貢献するオフィスビルを目指した。



3つの項目により



※杉の木の計算根拠:大きく成長した杉の木は(樹齢50年 高さ2.30M)年間約14KG/CO₂の二酸化炭素を吸収する(環境省/林野庁「地球温暖化対策の為の緑の吸収源対策」より)

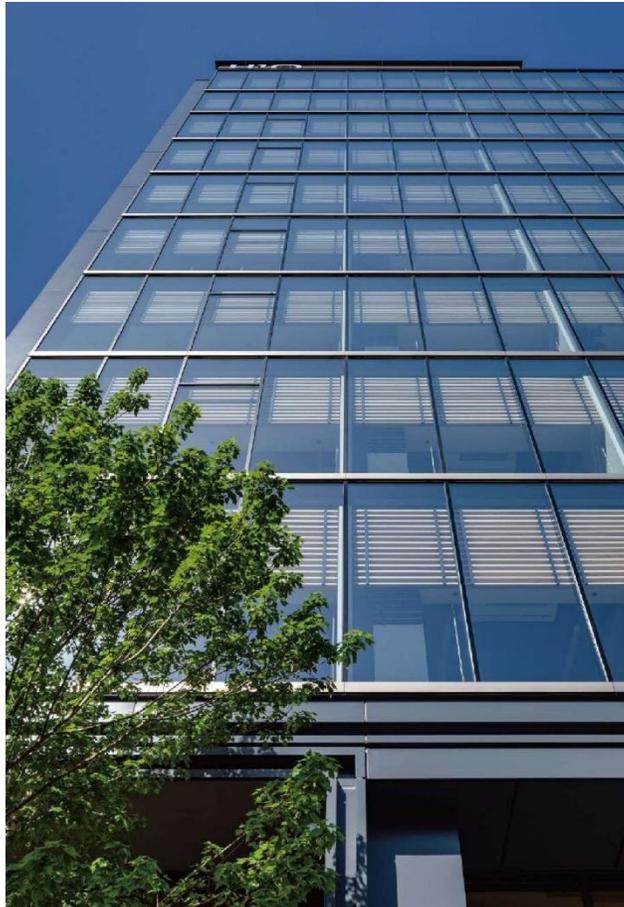


04. H¹O 平河町 バイオフィリック/木質化への取り組み

「SGEC/PEFCプロジェクトCoC認証」をオフィスビルで初めて取得

外装の約50%に多摩産材の木ルーバーを使用（320㎡）

内外の双方から気を感じるオフィスビル



オフィスビルで
日本初



SGEC/PEFC プロジェクトCoC認証

森林保護を目的に創立された国際機関による世界最大の森林認証制度。
オフィスビル分野で日本初のプロジェクト認証を取得。

持続可能な
森林管理基準の
「3つの柱」

認証基準の要素は
「社会」「環境」「経済」
のバランス。

- 就労者の健康と安全
- 先住民や林業従事者の人権と労働権利の尊重
- 地域コミュニティの為に森林の多角的な利用
- 精神・伝統・景観上の役割と価値 etc.

環境

- 植物相 & 動物相の維持・増大
- 生物多様性・危惧種の保護
- 価値ある生息地の保護
- 水質と土壌の保全
- 伐採後の再生 etc.

社会

経済

- 地元住民への就労機会
- 森林所有者の収入
- 素材としての木材の提供 etc.

+



とうきょう森づくり貢献認証

東京の森づくりへの貢献と、二酸化炭素吸収量および二酸化炭素固定量の削減への貢献を認証



サステイナブルオフィスへの取り組み

野村不動産株式会社 都市開発第一事業本部 建築部



H¹O

HUMAN FIRST OFFICE

青山

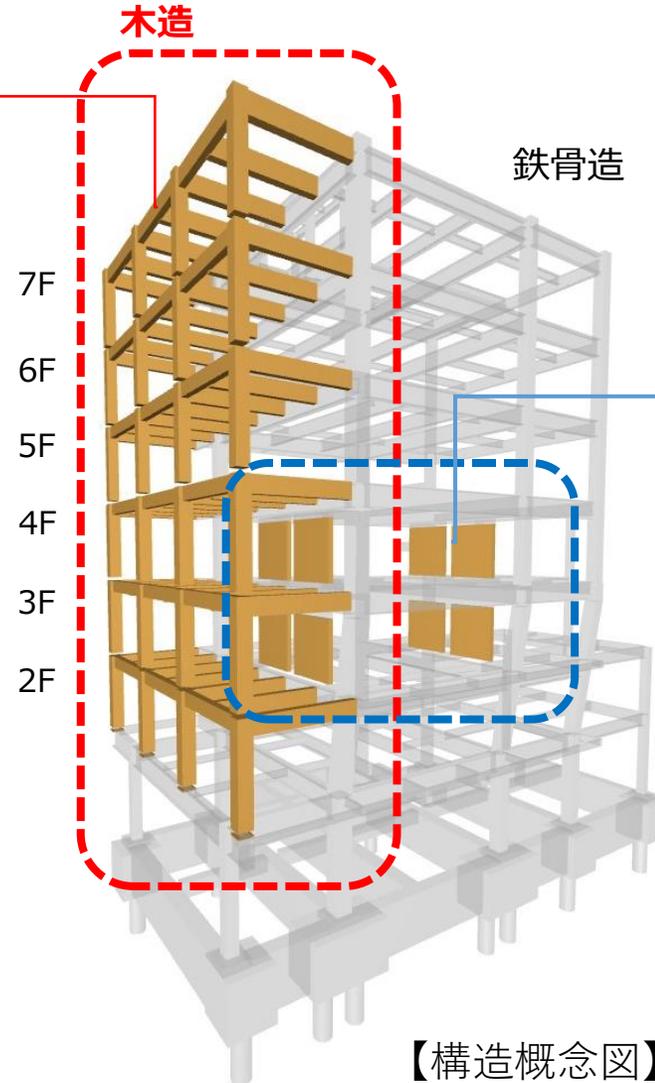
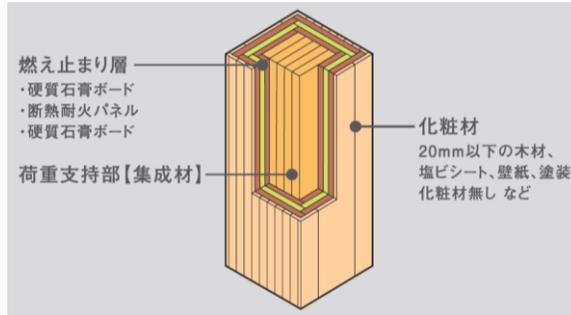
木造ハイブリット構造オフィス



05. H¹O 青山 木造ハイブリット構造の採用

※CLT (Cross Laminated Timber)
ひき板 (ラミナ) を並べた後、繊維
方向が直交するように積層接着した
木質系材料

【2~7階】 柱・梁
「断熱耐火λ-WOOD®」



【3~4階】
事務室界壁部分に
CLT耐震壁を採用

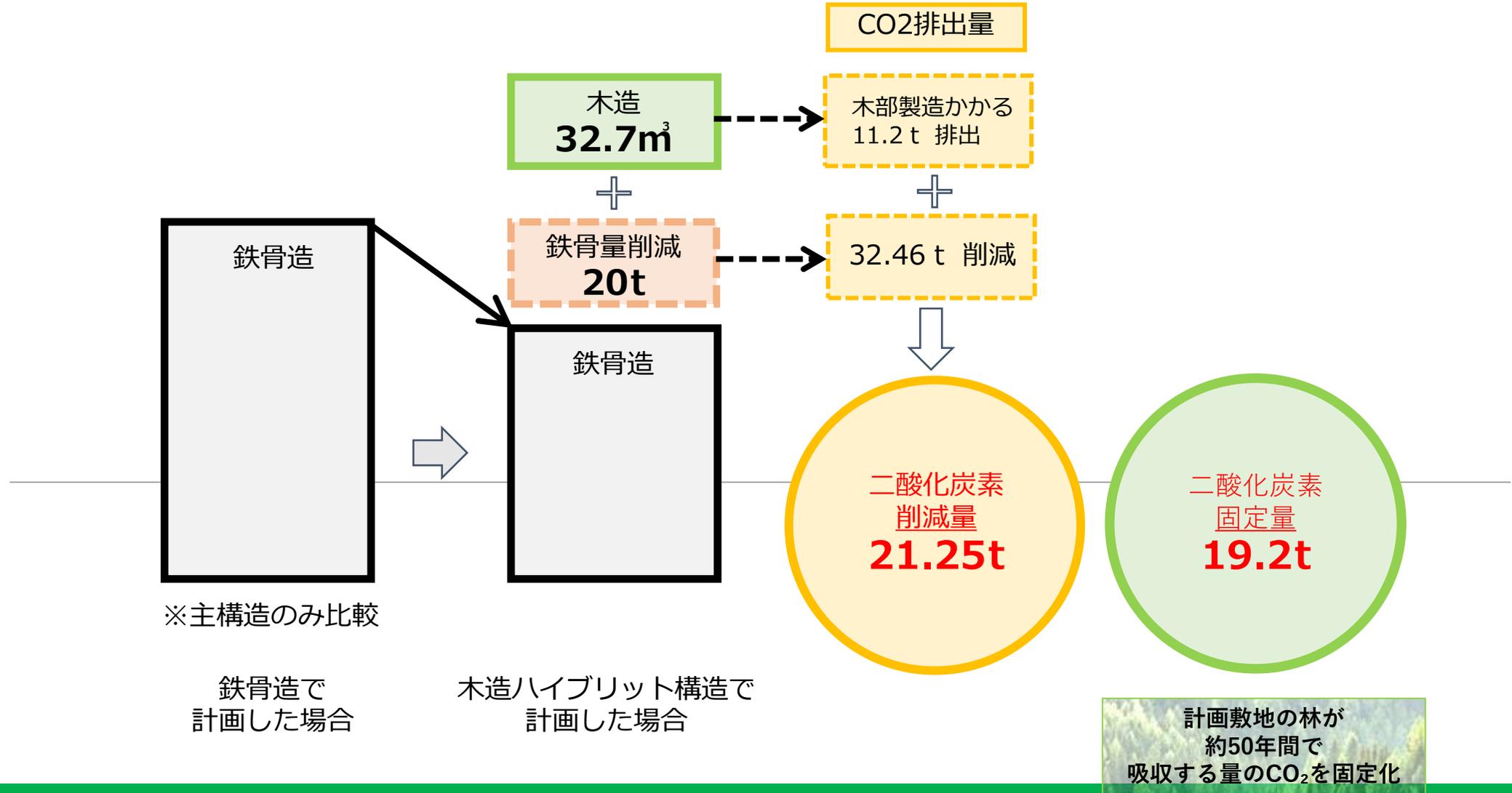
★新耐震基準1.5倍相当の耐震強度



【構造概念図】



05. H¹O 青山 CO₂排出量削減・固定化効果





05. H¹O 青山 効果と課題

メリット

〈環境配慮〉

- ・ CO₂排出量削減
- ・ 森林保護



〈ウェルネス〉

- ・ Well-Beingなオフィス環境
- ・ リラクゼーション効果
- ・ 知的生産性向上

課題

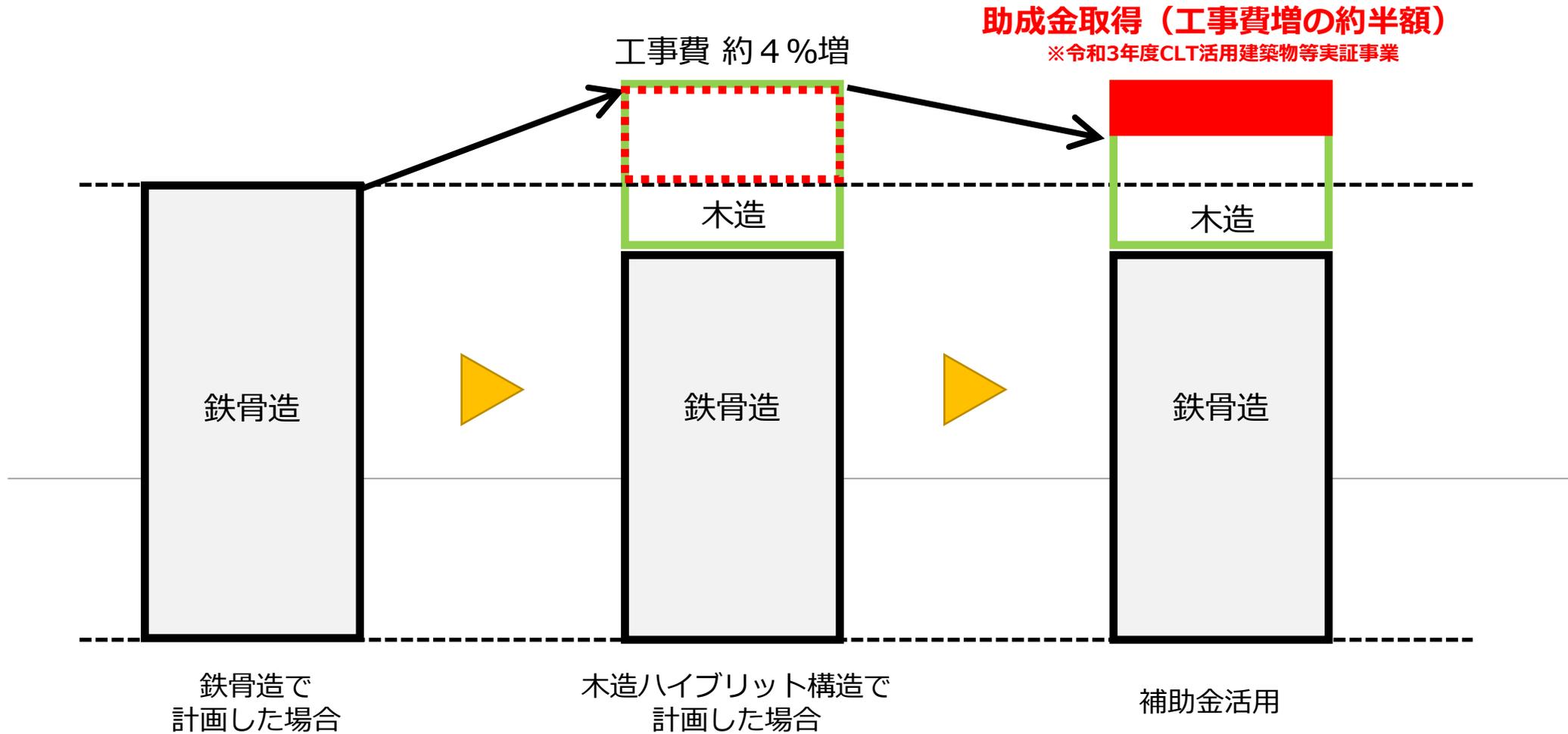
工事費の増加

貸し方基準の
整理

原状回復費用
CAPEX費用の確立



05. H¹O 青山 効果と課題





サステイナブルオフィスへの取り組み

野村不動産株式会社 都市開発第一事業本部 建築部



(仮称) 野村不動産溜池山王ビル

2023年10月竣工予定

令和3年度
サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）



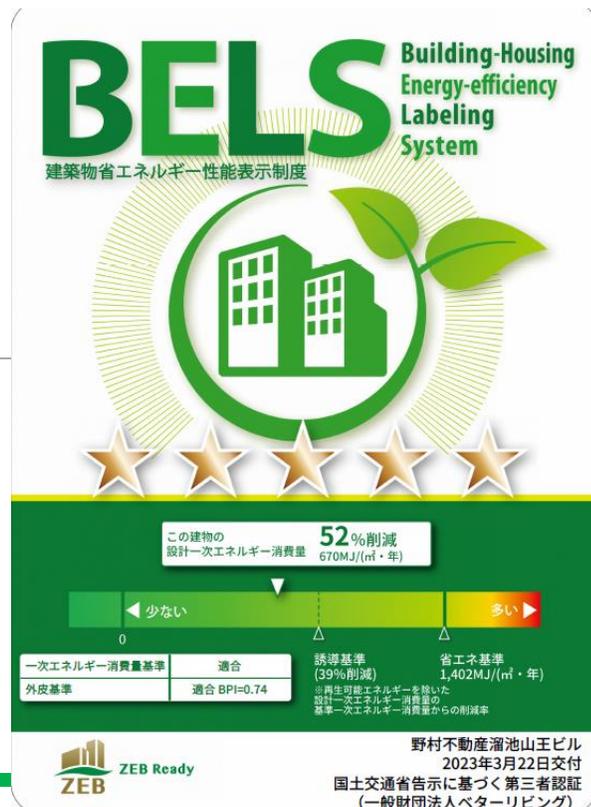
06. 野村不動産溜池山王ビル 環境へ取り組み

ZEB ready認証取得

BEI=0.5以下

※BEI：Building Energy-efficiency Index
(省エネルギー性能指標)

ZEB ready：エネルギー消費量を省エネ基準の50%以下
まで削減



		BEI値 (0.73→0.50)	年間削減・発電 消費電力 (参考値)	年間CO ₂ 削減 (参考値)
省エネ対策	① 高効率型空調機 	▲0.12	121,000 kWh 削減 (▲ ¥2,420,000)	▲56,386 kg/CO ₂
	② 空調システムの最適化			
	③ 太陽光パネル 3KW相当 屋上に設置	2項目で ▲0.01	3,000 kWh 発電 基準階共用部照明 消費電力を発電 (▲ ¥60,000/年)	▲1,398 kg/CO ₂
	④ 常用EV回生あり  EVの動力を電力に変換			
	⑤ 机上面照度500lx 750lxに増設可能とすることで採用	▲0.04	32,000 kWh 削減 (▲ ¥640,000)	▲14,912 kg/CO ₂
	⑥ 電気容量50VA/㎡ テナントニーズの実態により適正化	▲0.06	48,000 kWh 削減 (▲ ¥960,000)	▲22,368 kg/CO ₂
計		▲0.23	▲ ¥4,097,000	▲95,460 kg/CO ₂
木材利用	⑦ 木質木造化によるCO ₂ 削減量			▲420,000kg/CO ₂ 排出削減：100t 固定量：320t



06. 野村不動産溜池山王ビル CO₂排出量削減・固定化効果

国内最大級の木使用率を誇る高層木質オフィスの実現

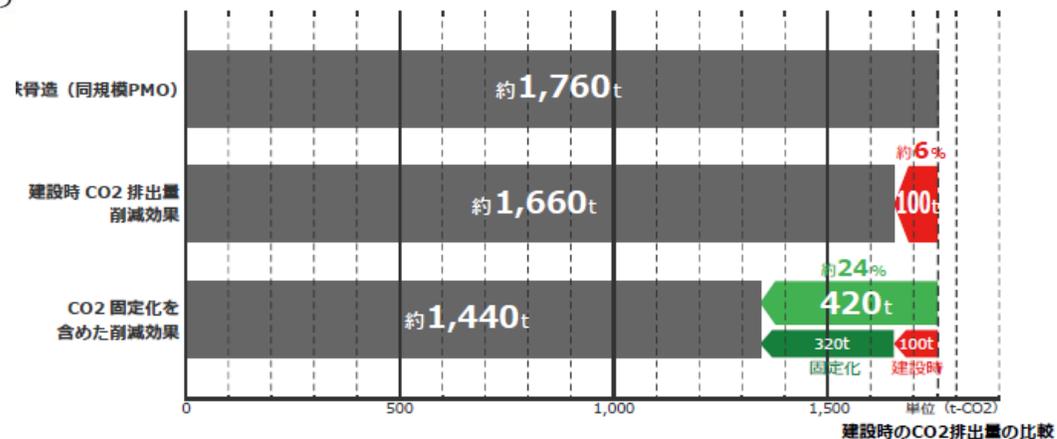
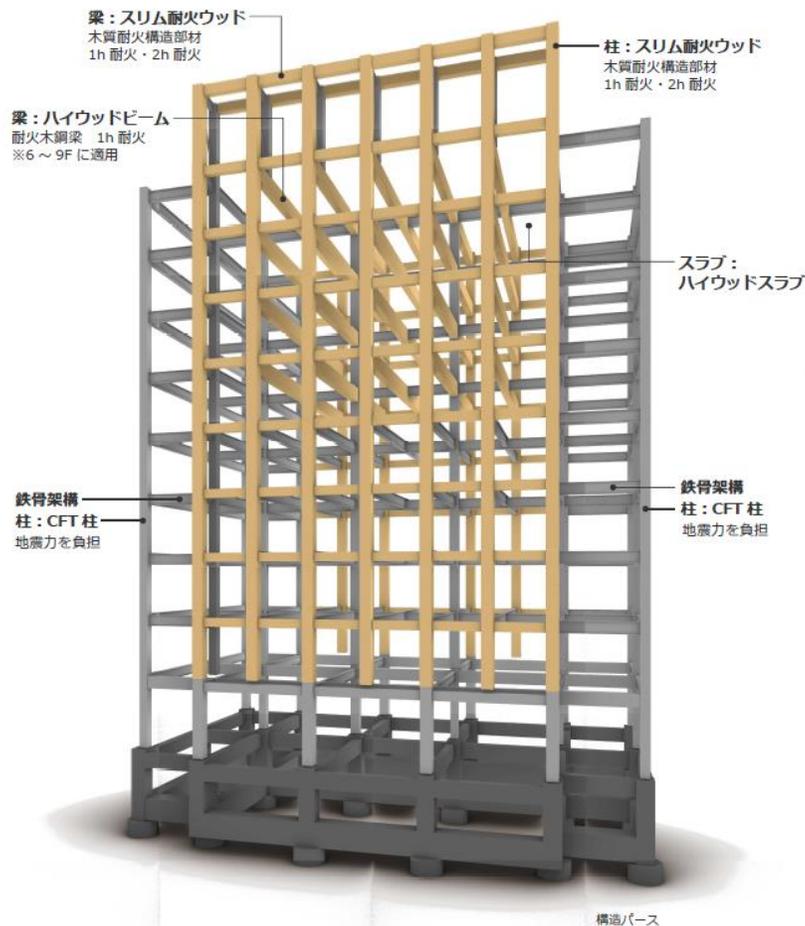
木使用率：約 0.09 m³ / m² 木使用量：約 500 m³

木質建築技術を結集し、構造体に大量の木材を使用することで、国内最大級の木使用率を誇る高層木質オフィスを実現

木材の建材利用による建設時の CO₂ 排出量の削減

建設時の CO₂ 排出総削減量：▲約 420 t-CO₂ (▲約 24%)

国内最大級の木使用率を誇る高層木質オフィスの実現により、木材利用による炭素固定を含め、建設時の CO₂ 排出量を約 420t-CO₂ (約 24%) 削減



建設時の CO₂ 排出量の削減

CO₂ 排出削減量 : 約 100t-CO₂
CO₂ 排出削減率 : 約 6%

木材利用による CO₂ の固定化

CO₂ 固定量 : 約 320t-CO₂
CO₂ 排出削減率 : 約 18%

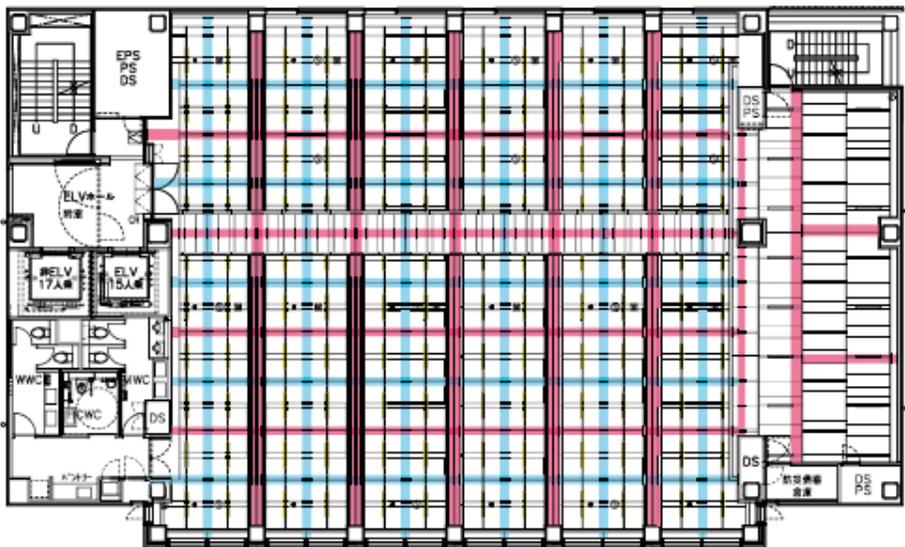
従来であれば鉄骨部材で計画する構造体、及び仕上げ材の一部を木材に置き換えることで、建設時の CO₂ 排出量を約 100t-CO₂ (6%) 削減

木材の建材利用により CO₂ を約 320t-CO₂ 固定化。これは、本案件を鉄骨造とした場合に想定される建設時の CO₂ 排出量の約 18%に相当



06. 野村不動産溜池山王ビル 賃貸オフィスビルとしての課題解決

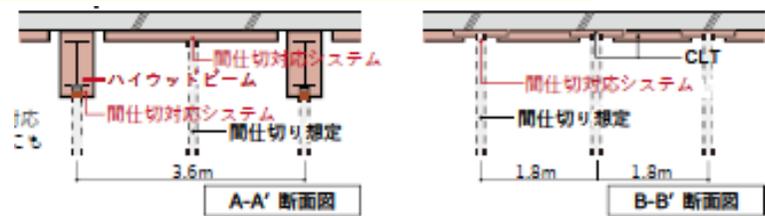
従来のシステム天井と同様、に3.6m×3.6 m モジュール(min 1.8m×1.8 m まで対応可能)を基本構成とすることで、木質直天井オフィスでも、フレキシブルなテナント運用が可能



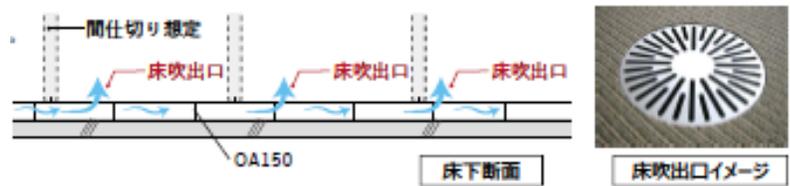
基準階 天井伏図



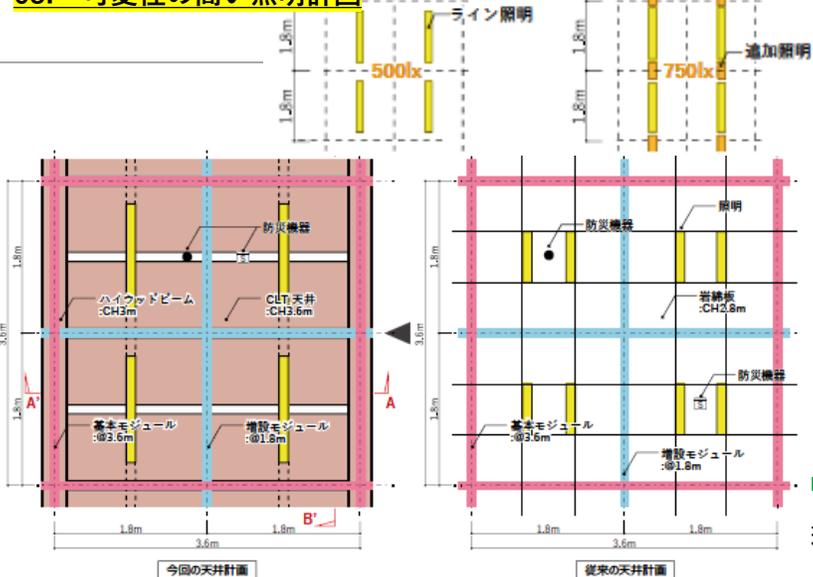
01: 原状回復工事を軽減する間仕切対応システム



02: レイアウト変更を容易にする床吹出空調システム



03: 可変性の高い照明計画





07. 今後の展望

サステナブル オフィスビル ロードマップ

不動産市場でのESG投資浸透/健康経営の社会的ニーズ/アフターコロナ多様な働き方

環境配慮



ウェルネス



<木造ハイブリット構造オフィス> 2022年～2023年

H ¹ O青山		22/8竣工
H ¹ O梅田茶屋町	※1	23/2竣工
H ¹ O芝公園	※2	23/9竣工

野村不動産溜池山王ビル ※3 23/10竣工

賃貸オフィスビルとしての技術的検証
 テナントの評価（環境/健康経営）
 マーケットの評価（ESG投資）



サステナブル オフィスビル 2025年～2030年
シリーズ化→ブランド価値の向上（差別化）



野村不動産HD サステナビリティポリシー 2050年

Earth Pride

地球を、つなぐ

野村不動産投資顧問 サステナビリティへの取組み

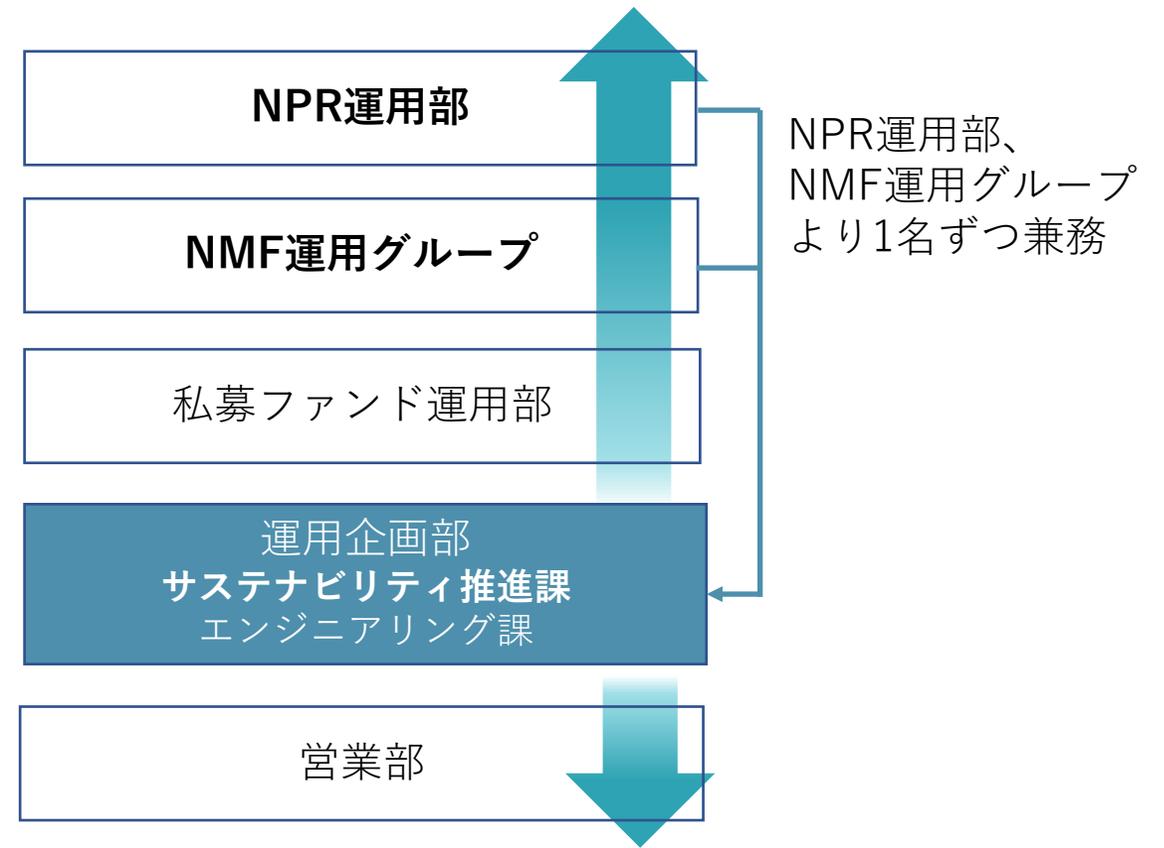
01. 組織体制の変更

■ 狙い：運用会社とファンドの連携強化

従前



2022年10月～



01. 組織体制の変更

狙い：運用会社とファンドの連携強化

組織変更以降での新たな取り組み事例

TCFD開示拡充に向けた
ロードマップの作成

年度内のTCFD定量開示に向け、改訂後のTCFD
ガイドライン等も参考に、プロジェクトを推進中

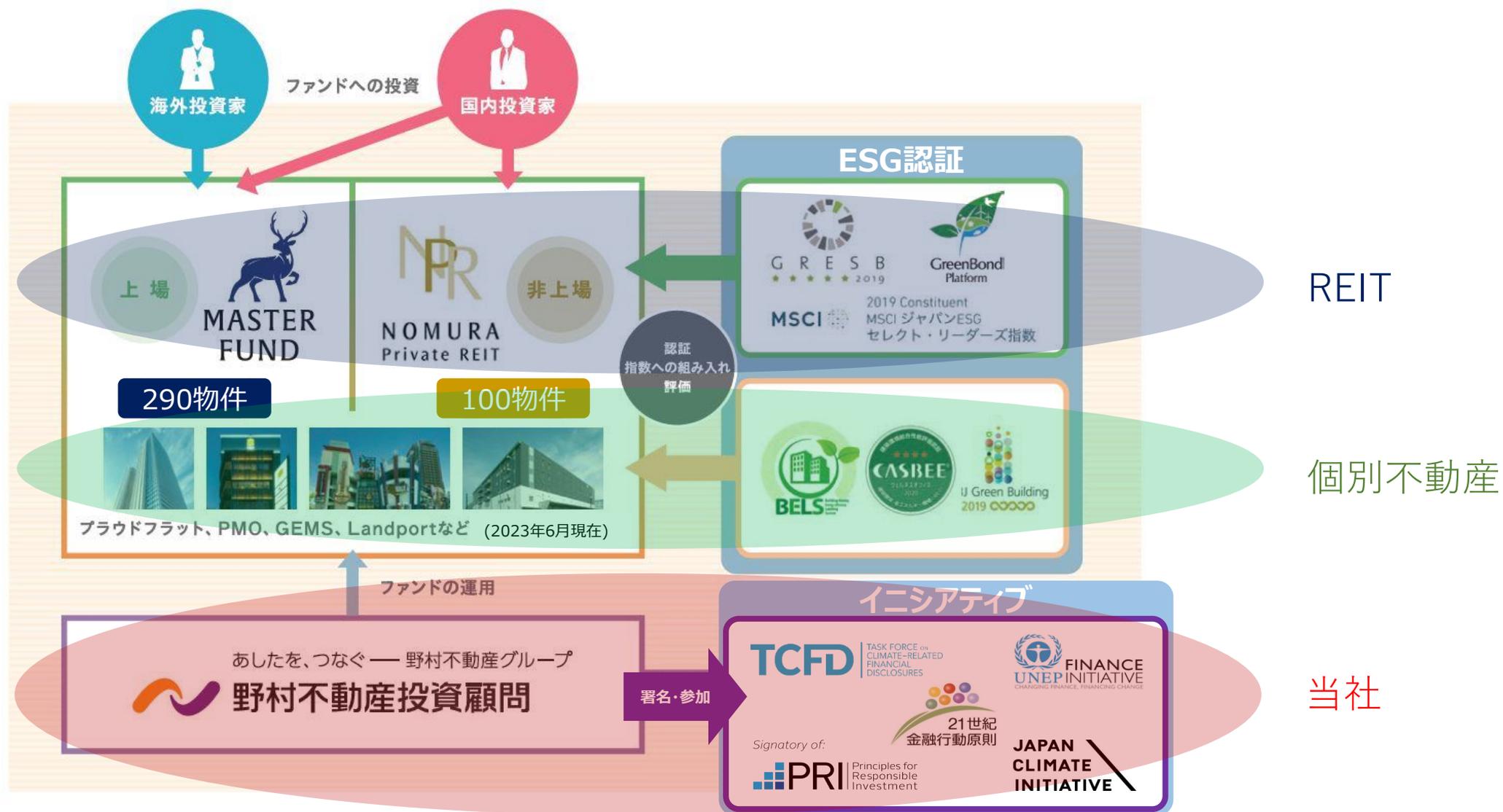
再エネ設備（太陽光パネル）
設置推進に向けた働きかけ

投信法の外業禁止について、ARESや金融庁への照会
を実施し、具現化に向けて推進中

「企業パーパス、サステナビ
リティ推進の拠り所」探求PJ

当社の持続的な成長を企図して、社員一人一人が
サステナビリティを自分事として推進できる風土
醸成の検討開始（PJの詳細は後述）

02. イニシアティブ活動



02. イニシアティブ活動

狙い：グローバルの動向把握、他社との協働による業界での取組み推進

Signatory of:



- 2017年12月署名
- 2022年9月Investor Agendaが各国政府へ発信した気候変動対応強化を求めるメッセージへ賛同
- 2023年5月Japan Advisory Committeeに選出



- 2017年12月署名
- 2017年12月～不動産WGメンバーとして活動
- ※2022年1月以降はメンバーシップがPRIへ統合

02. イニシアティブ活動

■ 狙い：国内の動向把握、他社との協働による業界での取組み推進

**JAPAN
CLIMATE
INITIATIVE**

- 2018年10月参加
- 気候変動対抗強化を求める日本政府への共同メッセージの発信（2019年以降、計5回）

 **TCFD
Consortium**

- 2020年7月加盟
- ラウンドテーブル（投資家との対話）への参加（2020年以降、計6回）

03. 有識者会議への参加

狙い：業界での取組み推進に向けた行政（国土交通省）との連携

不動産分野TCFD 対応ガイドンス

不動産分野における
「気候関連財務情報開示タスクフォースの提言」
対応のためのガイドンス
(不動産分野 TCFD 対応ガイドンス)

令和3年3月

不動産分野における ESG-TCFD 実務者 WG
国土交通省 不動産・建設経済局不動産市場整備課

2020年6月～2021年3月

「社会的インパクト不動産」の 実践ガイドンス ～評価と対話のツール～



令和5年3月
不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会
国土交通省 不動産・建設経済局不動産市場整備課

2021年9月～2023年3月

水害リスクを自分事化し、流域治水に取り組む主体を増やす
流域治水の自分事化をめざして(案)

流域治水に関する 検討会

令和5年6月

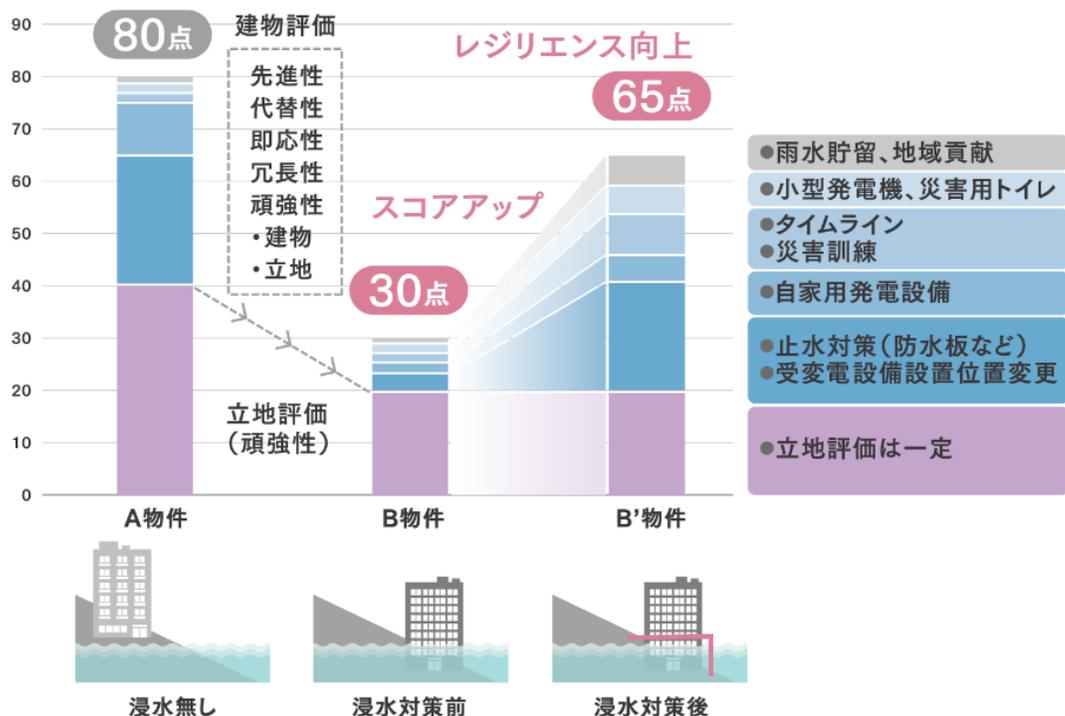
2023年4月～6月

(出典) 国土交通省ホームページ

04. 共創の取組み

狙い：業界での取組み推進に向けた新たなツールの作成

- 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



他2社



ResiReal

不動産レジリエンス認証
2023年1月にローンチ

<https://resreal.jp/2023/02/27/post-2595/>

(出典) ResRealホームページ

05. 各種アワードへの参加

狙い：業界でのサステナビリティ取組み推進に向けた発信

令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰
普及・促進部門



令和3年度
気候変動アクション
環境大臣表彰

2021年12月

第5回エコプロアワード
優秀賞



2022年12月

エコアクション21オブザイヤー2022
ソーシャル部門 銅賞

野村不動産投資顧問株式会社（東京都）
REIT 業界で初のEA21取得
～資産運用会社のESGの取り組み～

2023年3月

06. ボランティア活動

狙い：人や地域社会への恩返しを通して、社員の成長を促す



2020年以降、様々なボランティアを企画、累計200名以上の社員が参加

(出典) 当社ホームページ

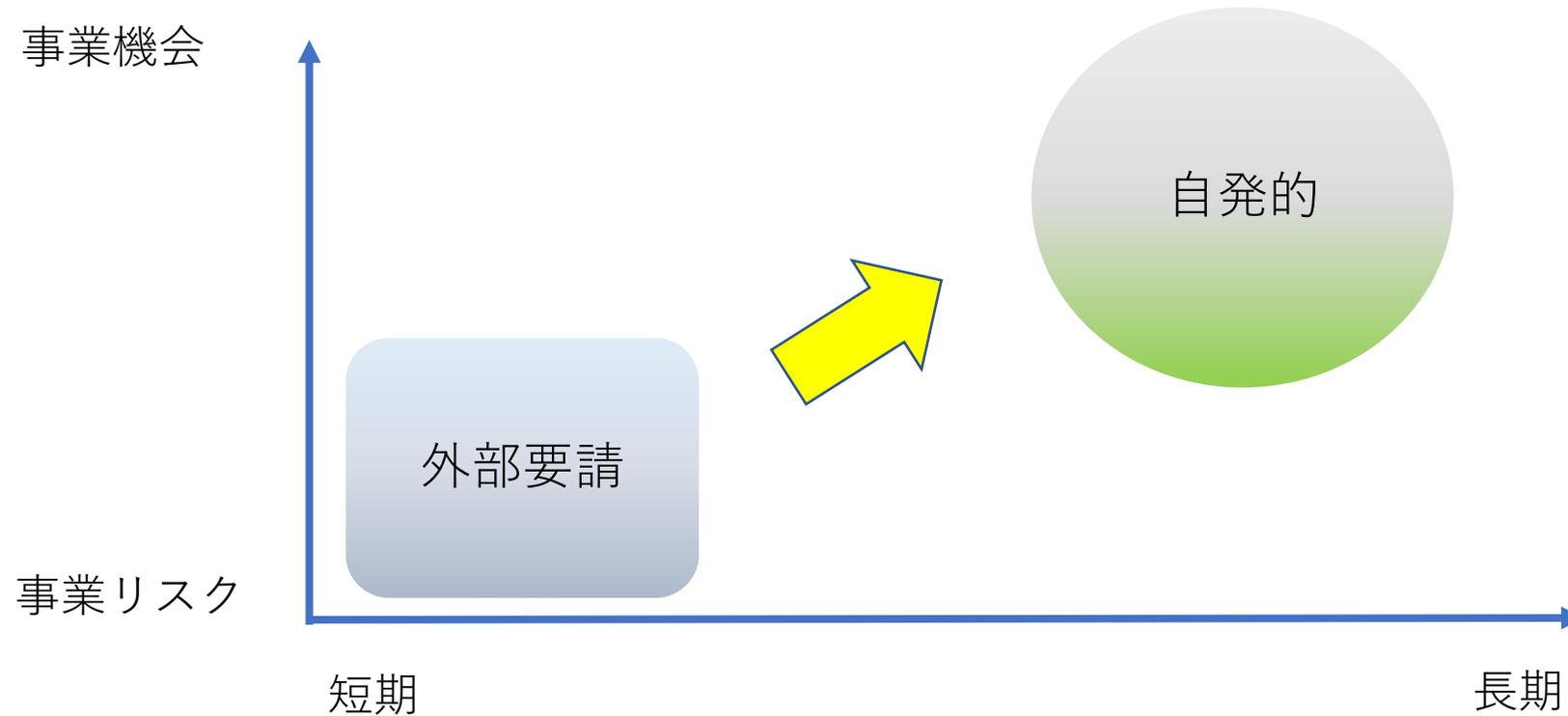
07. 「企業パーパス、サステナビリティ推進の拠り所」探求PJ

- 当社とファンドが社会に果たす役割とは？
- ディベロップメント事業を源流とする当社だからこそできる提供価値とは？
- 私たちの存在意義とは？当社の持続可能な事業活動に必要なことは？



あらためて当社が存在する意義、目指したい姿を、社員皆で問い直してみたい

07. 「企業パーパス、サステナビリティ推進の拠り所」探求PJ



社員一人一人が、自分事として、
自発的に業務に取り組める風土を目指したい

