



# ESG Annual Report

2024.7

野村不動産プライベート投資法人





# ESG Annual Report 2024.7

## C o n t e n t s

方針・体制	NPRが目指すサステナビリティ	P.3
	経営方針	P.6
	推進体制	P.8
SGDsの取り組み	5 missions for the SGDs	P.12
	エネルギーをみんなに そしてクリーンに	P.15
	働きがいも経済成長も	P.18
	住み続けられる街づくりを	P.23
	気候変動に具体的な対策を	P.26
	陸の豊かさを守ろう	P.29
	その他の取り組み	P.32
気候変動・脱炭素	カーボンネットゼロ	P.35
	TFCD	P.38
	サステナビリティ・ファイナンス	P.49
イニシアティブ・認証	GRESB	P.52
	建物環境認証	P.54
	イニシアティブ	P.56
ライブラリ	環境データ	P.60
	関連情報	P.64
	オフサイトPPA	P.67

本資料は2024年7月時点の公式HPの情報を基に作成されています。  
その後の最新情報については、公式HPにて随時更新していますので、そちらを  
ご参照ください。

方針・体制

# NPRが目指す サステナビリティ



NPRが目指すサ  
ステナビリティ

経営方針

推進体制

## サステナビリティ方針（資産運用会社）

当社は、中長期的な投資主価値の向上を図るためには、サステナビリティへの取組みが不可欠であると認識し、野村不動産グループのサステナビリティポリシー（2050年のありたい姿）に基づき、不動産投資運用業務全般において、サステナビリティに取り組んでいきます。

「サステナビリティ方針」の詳細は、[資産運用会社HP](#)  をご覧ください。

### 信じて、挑む

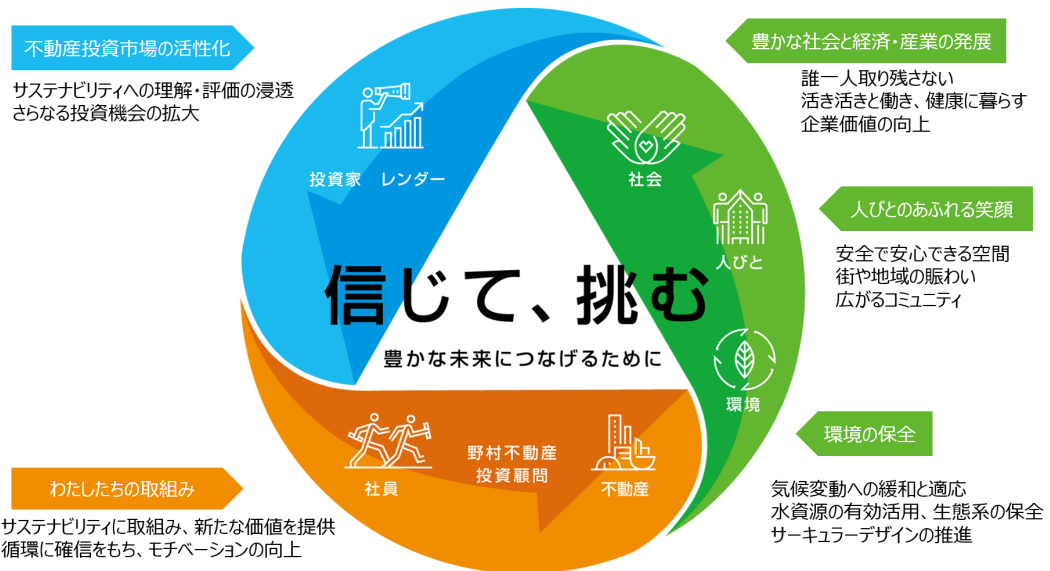
～豊かな未来につなげるために～

わたしたちは、地球・社会の一員として、不動産の投資・運用ビジネスに長期の視点でサステナビリティを取込み、新たな価値を創り続けていきます。

ひとつひとつ積み重ねていくことで、環境が保全され、たくさんの笑顔もあふれ、街や地域に賑わいが生まれ、経済や産業が発展します。

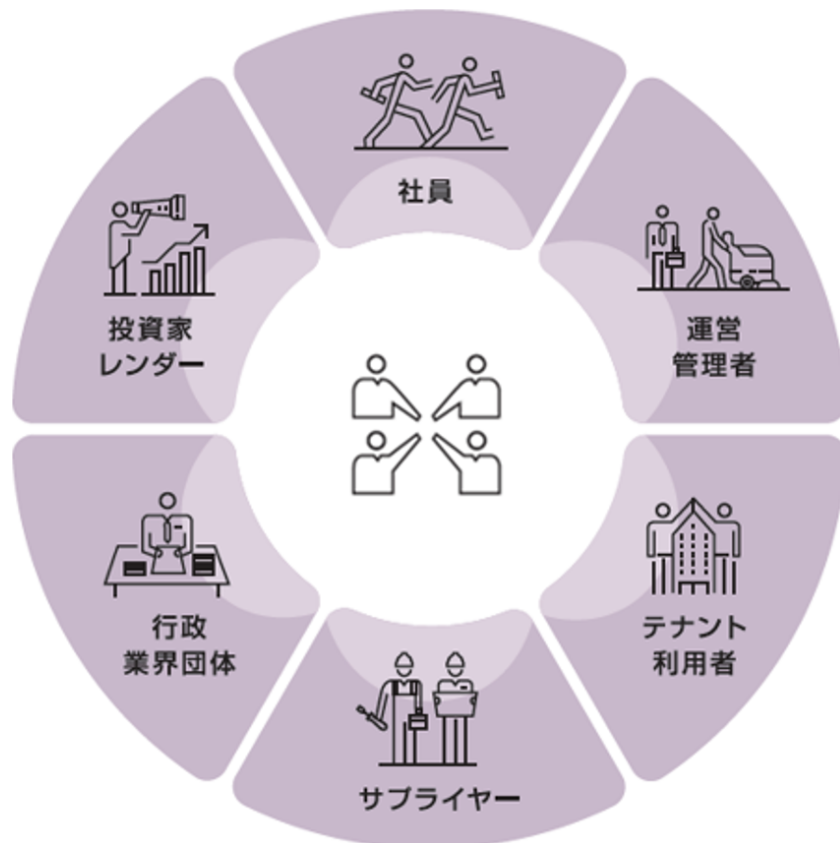
そのような豊かな社会では、サステナビリティの取組みについての理解・評価が進み、わたしたちのビジネスの機会も広がります。

このような循環を創り持続させていくことが、豊かな未来につながると信じて、挑み続けていきます。



## ステークホルダー

豊かな未来は、私たちの取組みだけではなく、ステークホルダーとの連携を通じて、はじめて実現できると考えています。





## サステナビリティへの取り組み姿勢

私たちは、サステナビリティに関する自社の方針・目標を策定し、目標達成へ向けた取組みを進め、それらを開示いたします。

サステナビリティがビジネスモデルへ組み込まれ、サステナビリティに取り組むことが、その会社の義務から長期成長を牽引する手段に変わっている状態（ESG embedded）を目指し、これからもサステナビリティへの取組を推進して参ります。

NPR及び資産運用会社では、社員一人一人がサステナビリティを真剣に考え、自らの業務に活かしていくために、「サステナビリティを推進する理由」・「SDGs」の2つのテーマを軸に、ワーケーション施設を活用したディスカッションを行いました（2023年5月）。

### 【ワーケーション施設を活用したディスカッションの様子】

<動画はHPをご覧ください>



方針・体制

# 経営方針



NPRが目指す  
サステナビリティ

経営方針

推進体制

## サステナビリティ経営方針

野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）は、長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うとともに、サステナビリティに配慮した運用を行い中長期的な投資主価値の向上を図ることをその基本方針としています。

近年では、地球温暖化による気候変動や廃棄物増加による生態系への影響等が全世界で顕在化してきており、持続可能な社会の実現が、国・政府だけではなく民間セクターが果たすべき重要な社会的責任として認識されています。

こうした状況の中、NPRは、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）に代表される環境関連法規の遵守にとどまらず、サステナビリティに係る独自の取組み目標を定め、私募REIT業界に先駆けて、サステナビリティへの取組みを積極的に推進しています。

### NPRの取組み目標

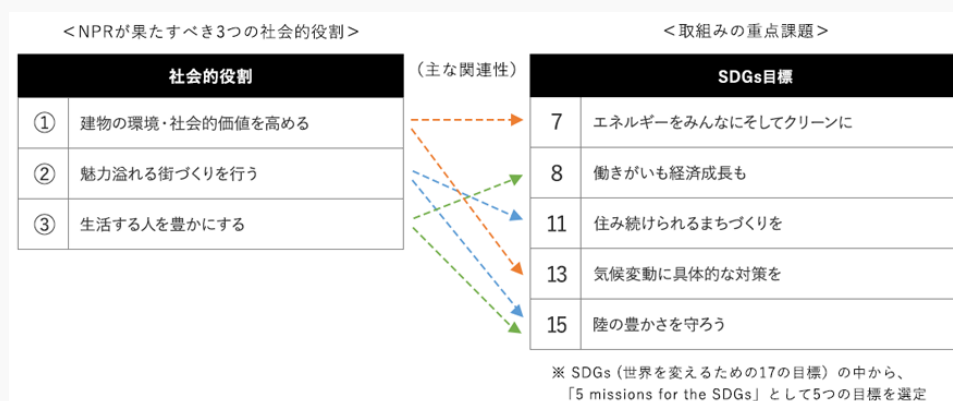
カーボンネットゼロ	省エネ・再エネ等の推進により、2050年度までにカーボンネットゼロを達成する
5 missions for the SDGs	SDGs（世界を変えるための17の目標）の中から5つの目標を選定し、重点的に取組みを推進する
GRESB評価の取得	機関投資家の投資判断に不可欠なグローバルな外部評価の取得を継続する

## カーボンネットゼロについて

上記取組み目標の中でも、2050年までのカーボンネットゼロ達成に向けた取組みの重要性は増しており、社会経済の脱炭素化への移行とその過程はNPRの事業に重大な影響を与える可能性があります。NPRは、カーボンネットゼロの達成に向けて、保有物件における省エネ設備や再エネ電力の導入等を積極的に推進していきます

## 5 missions for the SDGsについて

取組み目標を定めるにあたっては、NPRの事業と特に関連性が深い3つの社会的役割を認識し、取組みの重点課題を明確にしています。



NPRは、今後も引き続き持続可能な社会の実現を重要な経営課題の1つであると認識し、サステナビリティへの取組みの積極的な推進とサステナビリティ経営の継続的な改善に取り組んで参ります。

執行役員 須賀智仁 制定日：2021年6月23日 改定日：2023年2月28日

資産運用会社のサステナビリティ方針・推進体制は、[資産運用会社HP](#)  をご覧ください。

# 推進体制



NPRが目指す  
サステナビリティ

経営方針

推進体制

## サステナビリティの推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取組み（気候変動への取組みを含みます。）を継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備しています。

### (1) 取締役会

取締役会は、サステナビリティ方針、サステナビリティ推進規程等の社内規程の制定及び改定を行います。また、サステナビリティ推進規程に基づき、年に1回以上、サステナビリティ推進最高責任者から年間のサステナビリティに関する取組みの実績報告を受けます。取締役会は、この報告に基づいてサステナビリティに関する取組みに対するモニタリング（監督）を継続的に実施しています。

### (2) サステナビリティ推進最高責任者

投資委員会の委員長である社長執行役員が担当し、本資産運用会社が運用するファンドのうち、サステナビリティ推進に重点的に取り組むファンドを指定します。（なお、本投資法人は指定ファンドに該当します。）サステナビリティに係る最高責任者として投資委員会における意思決定に関与するとともに、サステナビリティ最高規程に基づき、原則として6ヶ月に1回以上、取締役会に対して報告を行います。

### (3) サステナビリティ推進執行責任者

本投資法人の運用を統括するNPR運用部長が担当し、サステナビリティ推進に係る執行責任者として、サステナビリティ推進会議の開催及び投資会議への付議、報告を行います。



## (4) 投資委員会

社長執行役員を委員長とし、最高戦略責任者その他の執行役員等を委員とする本投資法人の運用に係る意思決定機関であり、サステナビリティ推進規定に基づき、年に2回以上、本投資法人のサステナビリティに関する目標や施策等を審議・決定します。

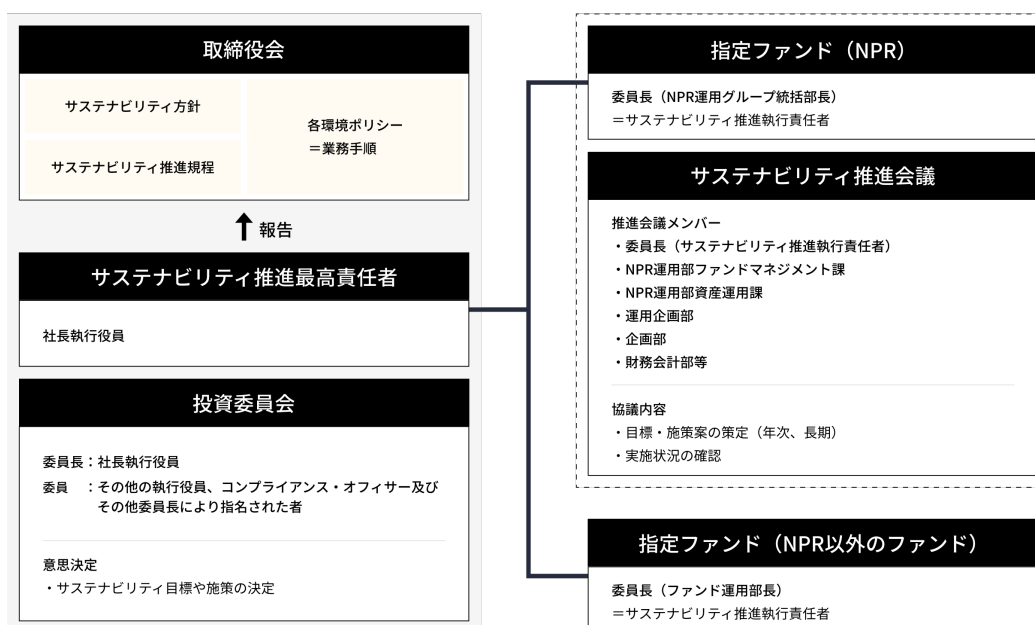
## (5) サステナビリティ推進会議

サステナビリティ推進執行責任者を委員長、運用企画部サステナビリティ推進課・エンジニアリング課及び本投資法人の運用に関連する部門長等を委員とし、サステナビリティ目標や施策等の立案、提言とモニタリング（リスク管理含む）を担う組織として、サステナビリティ推進規定に基づき、原則として年に4回以上開催されます。

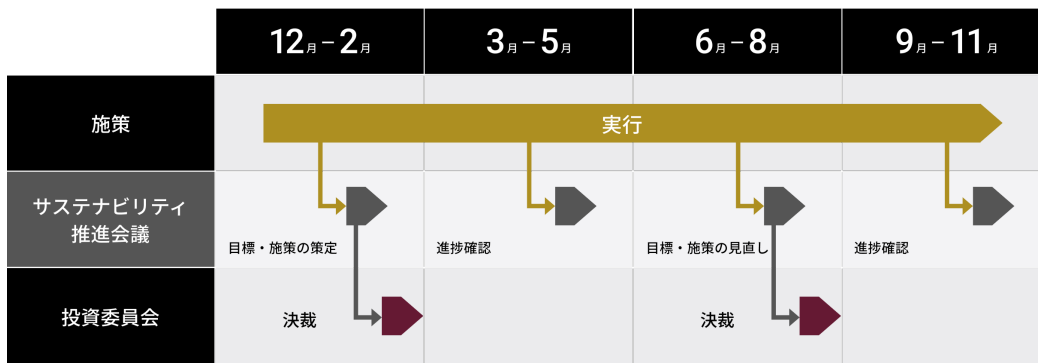
## (6) 運用企画部サステナビリティ推進課・エンジニアリング課

サステナビリティ方針に基づき、本資産運用会社及び本投資法人のESG配慮の推進にかかる業務全般をサポートします。

### <サステナビリティ推進体制>



## <年間スケジュール>



## サステナビリティ推進マニュアルの制定

本資産運用会社は、サステナビリティ推進にかかる実行性を高めることを目的として、エネルギー使用量、温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物重量の継続的な把握・削減のための基本方針や具体的な手順、社外関係者との協働（グリーン調達）のための基本方針や具体的な手順を定めた「サステナビリティ推進マニュアル」を制定しています。

### サステナビリティ推進マニュアルの概要

マニュアル	内容
省エネルギー、温室効果ガス、節水、廃棄物削減マニュアル	使用量又は排出量の継続的な把握、削減に向けた基本方針 使用量又は排出量の管理及び分析、サステナビリティ推進会議への報告に向けた具体的な手順
グリーン調達マニュアル	製品・サービスの調達における環境負荷低減に関する検討項目の追加（省エネ、環境汚染物質の削減、長期使用可能性、再使用・リサイクル可能性 等） サプライヤー選定時における選定・評価基準にサステナビリティへの取組み状況に関する項目を追加 （サステナビリティに関する体制、環境負荷低減への協力 等）

## サステナビリティ・リスク評価

---

保有資産のサステナビリティ・リスクの適切な特定・把握を目的として、定期的に保有資産のサステナビリティ・リスクを評価しています。

この評価結果を踏まえて、重大なサステナビリティ・リスクが判明した場合は、サステナビリティ推進会議においてリスク低減に向けた改善策を提案することとしています。

なお、サステナビリティ・リスク評価は全物件に対して約5年間のローテーションに基づいて行っています。

## 役職員への研修

---

本資産運用会社の役職員によるサステナビリティの更なる推進と意識啓発のため、サステナビリティの重要性や最新の動向及び本投資法人における目標や施策の内容並びに進捗状況について、年1回以上役職員向けの研修を開催し、意識と情報の共有を行っています。

SDGsの取組み

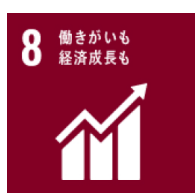
# 5 missions for the SDGs



## 5 missions for the SDGs



エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



働きがいも経済成長も



住み続けられる街づくりを



気候変動に具体的な対策を



陸の豊かさも守ろう

その他の取組み

私たちは、持続可能な社会の実現に向けた役割を果たすために、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）」として重点的に取り組んでいきます。



# 5つの目標



## mission 1

テナントと協力し、エネルギー使用量・CO2排出量を削減すること。

- 各物件におけるエネルギー使用量・CO2排出量の適切な管理と削減【E】  
※テナントの使用エネルギー含む
- テナントに対するサステナビリティ意識向上施策の実施【E】



## mission 2

働く人や暮らす人に、快適な日々を提供すること。

- 保有物件における建物内環境の快適性向上（衛生・温熱環境への配慮）【S】
- テナントのニーズに応じたサービスの提供【S】



## mission 3

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。

- 地域コミュニティイベント、ボランティア活動等を通じた多様性社会の創出【S】
- AED設備、防犯カメラ設置率100%（物件ベース）【S】



## mission 4

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。

- 保有物件における防災設備・備品の設置及び防災意識向上施策の実施【S】
- 地震・内水リスクアラートを活用した災害時の初動強化【S】



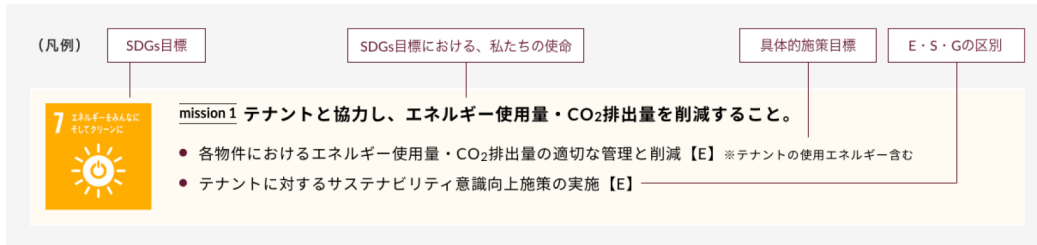
## mission 5

緑豊かな空間を増やし、憩いの時間を創出すること。

- 生態系の保全に配慮した植栽の実施【E】
- テナントと協力し、建物内の緑化を推進【E】

## その他の目標

- 保有物件における環境外部認証取得率75%（面積ベース）【E】
- 水消費量の削減【E】
- 廃棄物量の削減【E】



## SDGsとは

# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGsとは、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略称であり、2015年9月、国連サミットにおいて採択された、世界が抱える問題を解決し持続可能な社会をつくるために世界各国が合意した17の目標と169のターゲットです。

SDGsの取組み

# エネルギーをみんなに そしてクリーンに



## 5 missions for the SDGs



7 エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに

エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



8 働きがいも  
経済成長も

働きがいも経済成長も



11 住み続けられる  
まちづくりを

住み続けられる街づくりを



13 気候変動に  
具体的な対策を

気候変動に具体的な対策を



15 陸の豊かさも  
守ろう

陸の豊かさも守ろう

その他の取組み

## 主な取組み実績



7 エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに

### mission 1

テナントと協力し、エネルギー使用量・CO2排出量を削減すること。

## 主な実績



### ● GHG排出量削減目標の設定とSBTネットゼロ認定の取得

GHG排出量削減目標を策定し、2023年3月に国内私募REITとして初となるSBTiによるSBTネットゼロ認定を取得しました。詳細は「[カーボンネットゼロ](#)」ページをご覧ください



### ● 再エネ100宣言 Re Action加盟

カーボンネットゼロの実現に向けて、再エネ電力比率目標を策定し、2022年10月に「再エネ100宣言 Re Action」に加盟しました。詳細は「[カーボンネットゼロ](#)」ページをご覧ください。



### ● 再生可能エネルギー100%電力の導入

太陽光・風力・バイオマス燃料等から発電された再生可能エネルギー由来の電力等と、環境付加価値を持つ非化石証書等を組み合わせた「再生可能エネルギー100%電力」を導入しています。

導入率: **14.3%** (電気使用量ベース)

※電気使用量は2023年度(2023年3月~2024年2月)の実績値から算出しています。



### ● LED照明の導入

光源寿命が長く消費電力を抑えることができるLED照明を、各物件の共用部を中心に導入しています。

導入率: **98%** (物件ベース)

※物件の一部に導入している場合を含みます





- 太陽光パネルを設置

物流施設の屋上に太陽光パネルを設置しています。

導入率: **88%** (物流施設の物件ベース)

※底地物件については対象外としています



- 駐車場に電気自動車充電サービスを導入

駐車場に電気自動車の充電コンセントを設置し、電気自動車を所持する入居者への利便性向上を図るとともに、電気自動車利用を積極的に促進することでGHG排出量の削減に努めています。



- テナントの電気使用量見える化

オフィス「PMO」にて、貸室内に専用のタブレットを設置し、電気使用量の見える化に取り組むことで、テナント企業のエコ意識向上を促しています。

## 今後の取組み



- 再エネ調達手法の多様化 (自家消費・PPA・非化石証書等)
- 蓄電池の導入によるデマンドレスポンス、非常時対応
- 二重サッシの導入による省エネ化と光熱費の削減
- 駐車場へのソーラーカーポートの設置

SDGsの取組み

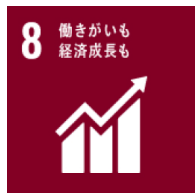
# 働きがいも経済成長も



## 5 missions for the SDGs



エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



働きがいも経済成長も



住み続けられる街づくりを



気候変動に具体的な対策を



陸の豊かさも守ろう

その他の取組み

## 主な取組み実績



### mission 2

働く人や暮らす人に、快適な日々を提供すること。

## 主な実績



- 日本初「CASBEE-ウェルネスオフィス先行認証」を取得

「CASBEE-ウェルネスオフィス」は、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価する認証制度です。2020年1月、NPRの保有物件にて日本初の先行認証を取得しました。



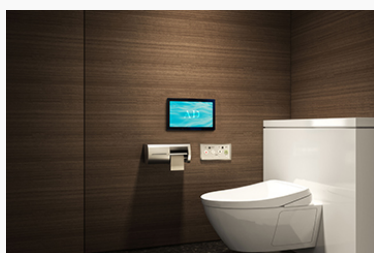
- 従業員控室の美装工事を実施

商業施設のバックヤードにある従業員控室の美装工事を実施しました。NPRでは、従業員控室の他、ゴミ置き場やトイレ等の環境改善を積極的に行うことにより、働く人や暮らす人に快適な日々を提供できるよう努めています。



- 事業所内保育所の開設をサポート

オフィス入居テナントが、自社従業員向けの保育所を、同オフィス内に開設しました。NPRでは、保育所の開設・開設後の運営を積極的にサポートしています。



- オフィスにトイレ混雑防止メディアサービスを導入

オフィスのトイレに混雑防止メディアサービスを導入しました。トイレ個室に小型のデジタルサイネージを設置し、リアルタイムの混雑情報とセンサーで計測した個室利用時間を利用者に知らせることで、トイレの長時間利用の抑止及び混雑解消による利用者の満足度向上に努めています。



- オフィスPMOにて人材交流イベントの実施

オフィス「PMO」の入居テナントを対象に、企業同士の交流やビジネスマッチングの場を提供しています。



- 入居者向けスポーツジムスペースの設置

レジ共用部の改修工事を実施し、新たに入居者向けスポーツジムスペースを設置しました。入居者は無料でご利用いただける施設です。



- レジに電動マイクロモビリティのシェアサービスを導入

居住用施設の共用部に電動マイクロモビリティ（電動アシスト自転車・電動キックボード）のポートを設置し、シェアサービスの導入を開始しました。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しています。



- レジ共用部にワーキングスペースを設置

レジ共用部にワーキングスペースを設置し、入居者の皆様が集中して仕事・勉強・読書等を行える場所を提供しています。





### ● レジに置き配サービスを導入

オートロック機能付き集合エントランスにスマートロック等を設置することにより、配達業者が置き配サービス（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）を提供できる環境を整えています。



### ● 物流施設従業員向けにカフェテリアの提供

物流施設にカフェテリアを設置し、従業員の昼食・休憩の場を提供しています。



### ● 物流施設テナント向け求人サイトの運営

物流施設「Landport」では、セクター特有の大きな課題である「働き手の確保」をサポートする目的で、PM主導でテナントの求人活動を行うウェブサイトを経営しています。



### ● デジタルサイネージの設置促進

オフィスのエレベーターかご内へデジタルサイネージを設置しました。各種ニュース等の配信により入居テナントの待ち時間のストレスを緩和するだけでなく、施設の情報や防災コンテンツ等を放映することで、入居テナントとのコミュニケーションを促進します。

※ 上記取組みは「全物件」等の記載がない限り、一部の物件で実施している取組みです。

※ 上記取組みの中には、既に終了している取組みも含まれます。

※ 取得率・設置率等の割合は、2024年2月末時点の保有物件を対象とした数値です。

## 今後の取組み



- オフィスに託児所を設置
- 健康促進施策として階段利用の促進
- 障害者向け施策の実施、障害者用認証の取得
- DX化の推進（物件紹介等にAR/VR導入、共用部にChatGPT導入）



### 【レジを対象とした取組み】

- 入居者アプリ、長期入居者特典制度を導入
- スマートホーム化（スマートロック、スマートリモコン導入）
- 宅配BOXの長期契約化、冷蔵/冷凍宅配BOXの設置
- 自転車置き場拡充（子乗せ電動自転車への対応）
- 周辺利便施設との提携拡大（飲食店やクリーニング店等）

SDGsの取組み

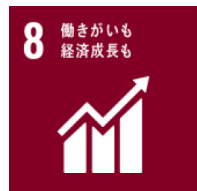
# 住み続けられる街づくりを



## 5 missions for the SDGs



エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



働きがいも経済成長も



住み続けられる街づくりを



気候変動に具体的な対策を



陸の豊かさも守ろう

その他の取組み

## 主な取組み実績



### mission 3

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。

## 主な実績



- 保育所・医療機関をテナントとして誘致

NPR保有物件には、保育所や医療機関といった地域の安心・地域の活性化に寄与するテナントが数多く入居しています。

保育所・幼稚園・医療機関数：**33**テナント

※テナントが複数の店舗を開設している場合は、店舗数をカウントしています。



- AED設備・防犯カメラの設置

地域の安心・安全につながるAED設備・防犯カメラの設置を推進しています。

AED設置率：**52%** (物件ベース)

防犯カメラ設置率：**98%** (物件ベース)



- 商業施設にて地域コミュニティ向けイベントの開催

商業施設を中心に、「七夕まつり」や「クリスマス会」等、地域の喜びを増やすイベントを開催しています。



- 商業施設にてSDGsをコンセプトとした年間販促イベントを実施

商業施設「MINANO」において、2022年度販促イベントとして「みんなのMINANO、みんなでSDGs。」をコンセプトに掲げ、年間通してSDGsに係る様々なイベントを開催しました。



- 商業施設にて障がい者や難民支援の活動を実施

商業施設を中心に、障がい者による食品販売や女子難民への教育支援活動等、あらゆる人にとって安心ある街作りを推進しています。



- 商業施設にてフードドライブを実施

商業施設にて、家庭で余った食品をお客様が持ち寄り福祉活動団体へ寄付する取組み「フードドライブ」を開催しています。



- フードロス削減Box「fuubo」の導入

レジ共用部へ、フードロス削減Box「fuubo」を導入しました。納品期限や販売期限、季節限定のパッケージ等の理由からやむなく廃棄されてしまう商品について、「fuubo」を通して提供・販売し、食品ロスの削減に貢献します。

※ 上記取組みは「全物件」等の記載がない限り、一部の物件で実施している取組みです。

※ 上記取組みの中には、既に終了している取組みも含まれます。

※ 取得率・設置率等の割合は、2024年2月末時点の保有物件を対象とした数値です。

## 今後の取組み



- 地域貢献活動（スポーツチームや学校との連携）
- 飲料水の提供、ウォーターサーバーの設置
- 周辺教育機関向けの職業体験実施
- フードロス解消、廃材の再利用等に関するイベント実施
- 地産地消の促進

SDGsの取組み

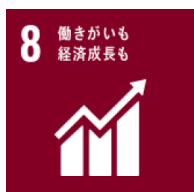
# 気候変動に 具体的な対策を



## 5 missions for the SDGs



エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



働きがいも経済成長も



住み続けられる街づくりを



気候変動に具体的な対策を



陸の豊かさも守ろう

その他の取組み

## 主な取組み実績



### mission 4

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。



## 主な実績



### ● EV内への防災備品設置

災害等の緊急時対応を目的に、保有物件のエレベーター内に防災備品の設置を推進しています。

取得率: **65** (物件ベース)



### ● レジ入居者への防災備品の配布

レジの入居者を対象に、希望に応じて防災備品を無料配布しています。



### ● レジ入居者への防災対策啓蒙シールの配布

レジの入居者向けに、災害時の避難場所や防災対策を記載した啓蒙シールを配布し、入居者の安心・安全に努めています。



### ● 浸水防止用の止水版・水のう（止水壁）を設置

台風や集中豪雨による浸水被害を防ぐために、運搬・取り外しが容易な止水版・水のうの設置を行っています。NPRでは、保有物件の浸水リスクを的確に把握し、その対応を進めています。



#### ● 地震・内水リスクアラートの運用

地震アラートとは、地震が発生した際、物件所在エリアの計測震度・被害発生確率等が、資産運用会社の担当社員宛にメールにて通知されるシステムです。また、内水リスクアラートは、浸水の恐れがある場合、同様に担当社員宛にメールにて通知されるシステムです。アラートの活用により、災害時の初動強化に努めています。



#### ● 災害用自動販売機・携帯電話充電スポットの設置

商業施設へ災害時に無料開放される災害用自動販売機や携帯電話充電スポットを設置しました。NPRでは、災害対策の強化に努めています。

※ 上記取組みは「全物件」等の記載がない限り、一部の物件で実施している取組みです。

※ 上記取組みの中には、既に終了している取組みも含まれます。

※ 取得率・設置率等の割合は、2024年2月末時点の保有物件を対象とした数値です。

## 今後の取組み



#### ● BCP、レジリエンス対応の強化

SDGsの取組み

# 陸の豊かさも守ろう



## 5 missions for the SDGs



エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



働きがいも経済成長も



住み続けられる街づくりを



気候変動に具体的な対策を



陸の豊かさも守ろう

その他の取組み

## 主な取組み実績



### mission 5

豊かな空間を増やし、憩いの時間を創出すること。

## 主な実績



### ● 植物の力で発電するボタニカルライトを設置

植物と共存する微生物の力を利用して発電するボタニカルライトを試験的に設置しました。電源が不要なため、非常時の際は非常灯の役割を果たすことができます。



### ● オフィスPMOにて「田植え・稲刈りイベント」体験

オフィス「PMO」にて、入居テナント従業員を対象に田植えと稲刈りの体験イベントを実施しています。



### ● 商業施設にて花壇づくりコンテストを実施

テナントや地域住民と協力し、物件内に緑を増やす取り組みを実施しています。



### ● 新規入居テナントへ観葉植物を贈呈

NPRでは、保有物件の新規入居テナントへ観葉植物を贈呈しています。一般的な胡蝶蘭とは異なり、緑を長く維持できる観葉植物を贈呈することにより、建物内に緑豊かなスペースが増えるよう努めています。

※ 上記取組みは「全物件」等の記載がない限り、一部の物件で実施している取組みです。

※ 上記取組みの中には、既に終了している取組みも含まれます。

※ 取得率・設置率等の割合は、2024年2月末時点の保有物件を対象とした数値です。

## 今後の取組み

---



- 緑化、植樹施策の推進
- 木材活用（木材を利用したリニューアル、木サッシの導入等）

SDGsの取組み

# その他の取組み



## 5 missions for the SDGs



エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



働きがいも経済成長も



住み続けられる街づくりを



気候変動に具体的な対策を



陸の豊かさも守ろう

その他の取組み

## 主な取組み実績

その他の目標




## 主な実績



### ● 投資家様向けサステナビリティカンファレンスの開催

NPR及び野村不動産投資顧問のサステナビリティに関する考え方や取組みを幅広く投資家様に知って頂くことを目的に、サステナビリティカンファレンスを開催致しました。

カンファレンスで使用した資料と、WEB配信動画については

[こちら](#)  をご覧ください。

※閲覧にはログインが必要です



### ● 環境外部認証の取得推進

NPRでは、DBJ Green Building認証・BELS・CASBEE-不動産等の環境外部認証の取得を促進しています。

環境外部認証取得率: **77.6%** (面積ベース)

※ 環境外部認証とは、DBI Green Building 認証・BELS・CASBEE-不動産を意味しています。



### ● <BELS取得に関する補助金活用事例>

2023年12月、「ホテルルートイン名古屋今池駅前」において、BELS取得に関する補助金を活用してBELS★5の評価を取得しました。



- サステナビリティ・リンク・ローンに係る包括的フレームワークの策定

持続可能な社会の発展に貢献するための資金調達を目的として、サステナビリティ・リンク・ローン（借入人が予め設定したサステナビリティに関する取組み目標の達成状況と借入金利を連動させるローン商品及びコミットメントライン等融資枠）における包括的フレームワークを策定しました。



- 環境マネジメントシステム（EMS）エコアクション21認証・登録

環境省が定めた環境経営システムに関する第三者認証・登録制度である「エコアクション21」の認証・登録を取得しています。

※ 上記取組みは「全物件」等の記載がない限り、一部の物件で実施している取組みです。

※ 上記取組みの中には、既に終了している取組みも含まれます。

※ 取得率・設置率等の割合は、2024年2月末時点の保有物件を対象とした数値です。

## 今後の取組み



- テナント、PM、BM等の労働環境改善
- サステナビリティに関する要素を投資判断へ活用
- インターナルカーボンプライシング
- 廃棄物削減施策（リサイクル推進、フードロス促進等）

気候変動・脱炭素

# カーボンネットゼロ



カーボンネットゼロ

TCFD

サステナビリティ・  
ファイナンス

## GHG排出量削減目標

### NPR GHG排出量削減目標

(2023年3月 SBTネットゼロ認定取得)

2021年度総排出量を基準として、

- 2030年度までに、Scope1+2を80%以上削減
- 2050年度までに、カーボンネットゼロ達成（Scope1+2+3を90%以上削減、  
残余排出量の中和化）※2

NPRは、地球温暖化による気候変動を抑制し脱炭素社会を実現していくために、温室効果ガス（GHG）排出量削減目標を策定し、2023年3月に国内私募REITとして初となるSBTイニシアチブ（SBTi）※1によるSBTネットゼロ認定を取得しました。

## SBT



SBTとは、パリ協定が求める水準（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（1.5°Cシナリオ）を目指すものと整合した、企業が設定するGHG排出量削減目標のことです。

## SBTネットゼロ認定とは

1.5°Cシナリオ実現のためには、2050年のカーボンネットゼロが必要であるという科学的根拠に基づき、SBTiが2021年10月に新たな基準として策定したものです。SBTネットゼロ認定では、企業は1.5°Cシナリオ水準を満たす短期のGHG排出量削減目標を設定した上で、2050年までにGHG排出量の90%以上を削減し残余排出量を中和化する長期目標（ネットゼロ目標）の設定が求められます。

※1 SBTイニシアチブ（SBTi）とは、CDP、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）が共同で設立した国際的なイニシアチブであり、企業に対し科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標を設定するよう促しています。

※2 残余排出量の中和化とは、2050年までに削減できないGHG排出量（残余排出量）について、植林による吸収や炭素除去技術等を活用することで、残余排出量と炭素除去量を釣り合わせることで、残余排出量を中和することです。

### NPR 再エネ電力比率目標

(2022年10月 再エネ100宣言 Re Action加盟)

● 2030年度までに、Scope2排出量に相当する部分<sup>※3</sup>の再エネ電力比率100%達成

NPRは、カーボンネットゼロの実現に向けて、再エネ電力比率目標を策定し、2022年10月に「再エネ100宣言 Re Action」に加盟しました。

## 再エネ100宣言 Re Actionとは

---

再エネ100宣言 RE Actionとは、企業等が事業活動で消費するエネルギーを100%再エネで調達することを目標とする国内のイニシアチブです。

国際的なイニシアチブであるRE100<sup>\*4</sup>に準拠し、企業等が2050年までに再エネ電力比率100%の目標を設定すること等を加盟要件としています。なお、再エネ100宣言 RE Action は、RE100の参加要件（年間消費電力量が50GWh以上等）を満たさない企業等を加盟対象としています。

詳細は、再エネ100宣言 Re ActionのWebサイトをご確認ください

(<https://saiene.jp/> )。

※3 Scope2排出量に相当する部分とは、保有物件の共用部分で使用する電力のことです。

※4 RE100とは、CDP（企業等が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営する国際 NGO）とのパートナーシップの下、The Climate Group（気候変動に関する国際NGO）が運営する国際的なイニシアチブです。企業等が事業活動で消費するエネルギーを100%再エネで賄うことを目指しています。



## GHG排出量削減に向けた取組み

---

カーボンネットゼロの実現に向けた具体的な取組みは、下記「5 missions for the SDGs」の「7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」をご覧ください。

また、GHG排出量削減の進捗状況及び再エネ導入割合は、「[環境データ](#)」ページをご覧ください。



カーボンネットゼロ

TCFD

サステナビリティ・  
ファイナンス

## 目次

- I. [サマリー](#)
- II. [気候変動に関する方針](#)
  - 1. [気候変動に関する認識](#)
  - 2. [NPRにおける気候変動の位置づけと基本方針](#)
  - 3. [TCFD提言への賛同表明](#)
- III. [TCFDが推奨する開示項目に対するNPRの取組み](#)
  - 1. [ガバナンス](#)
  - 2. [戦略](#)
    - (1) [シナリオ分析の前提](#)
    - (2) [シナリオ分析に基づく財務的影響額の検証](#)
  - 3. [リスク管理](#)
    - (1) [投資判断時](#)
    - (2) [運用時](#)
  - 4. [気候変動リスクと機会に対するNPRの対策](#)



# I. サマリー

- TCFDとは、金融安定理事会（FSB）が、気候関連の情報開示および金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」です。NPRの資産運用会社である野村不動産投資顧問は、2020年7月にTCFD提言に賛同し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入しました。
- TCFDは、気候変動が世界経済にとって深刻なリスクであると認識し、企業等に対して、気候変動に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について把握および開示を推奨する提言を公表しています。NPRは、TCFD提言への賛同を表明し、TCFD提言に基づく気候関連の非財務情報について、2021年2月に【定性評価】を、2024年4月に【定量評価】を開示しました。
- NPRは、気候変動への対応を喫緊の課題と認識しており、今後も気候変動に伴うリスクと機会を十分に管理するとともに、脱炭素社会移行への貢献、運用資産における自然災害への備えの強化に向けた取組みを積極的に推進していきます。

## II. 気候変動に関する方針

### 1. 気候変動に関する認識

地球温暖化とその影響による気候変動は、1987年に「環境と開発に関する世界委員会（ブルントラント委員会）」が国連に提出した報告書「我ら共有の未来」の中で、「持続可能な開発」の概念が提唱されたことにより、環境問題に係る1つの重要な要素として世界的に広くに認知されました。1990年代に入ると、地球温暖化対策に関する国際条約締結の必要性が高まり、1992年にリオデジャネイロで開催された「環境と開発に関する国連会議（地球サミット）」において、大気中の温室効果ガスの濃度を安定させることを目的とした「国連気候変動枠組条約」が採択されました。

この「国連気候変動枠組条約」に基づき、1995年以降、国連気候変動枠組条約締約国会議（COP）が毎年開催され、1997年のCOP3では、先進国各国の温室効果ガス削減目標を定めた「京都議定書」が採択されました。これは、各国が具体的な削減行動を義務づけられたという意味において、国際的な温暖化対策としては極めて大きな一歩でした。

その後、2015年にはパリで開催されたCOP21において、全ての国連加盟国が温室効果ガスの削減目標を定めることについて合意が行われ、世界の平均気温の上昇を産業革命以前と比較して2°Cより十分に低く保ちつつ、1.5°Cに抑える努力を追求するという「パリ協定」が採択されました。

これまでに観測された代表的な気候変動の影響としては、平均気温の上昇があります。気象庁のデータによれば、世界の年平均気温は長期的には100年あたり0.75°C上昇しており、我が国においても100年あたり1.26°Cの割合で上昇しており、全世界で地球温暖化の影響とみられる気候変化の顕在化と大規模な自然災害の発生による生態系への影響が懸念されています。また、気候変動の影響と考えられる大型台風や集中豪雨の被害が相次いでおり、気象庁によると、全国の1時間降水量50mm以上（バケツをひっくり返したような激しい雨）の年間発生回数は、1976～1985年の10年間で約226回であったのに対し、2011～2020年の10年間は約334回と、およそ1.5倍に増加しています。

こうした気候変動影響の顕在化と「パリ協定」に代表される地球温暖化・気候変動に対する世界的な枠組みの強化により、気候変動は、国・政府だけではなく民間セクターが果たすべき社会的な責任として、近年ますます注目が高まっていると認識しています。

## 2.NPRにおける気候変動の位置づけと基本方針

NPRは、長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針としており、サステナビリティに配慮した運用を行い持続可能な社会を実現していくことが、NPRの基本方針に沿った運用に不可欠であると認識しています。

そのためNPRは、全国各地に多くの不動産を保有する事業者として「建物の環境・社会的価値を高める」、「魅力溢れる街づくりを行う」、「生活する人を豊かにする」という3つの重要な社会的役割を認識し、持続可能な社会の実現に向けて、サステナビリティに関する取組み目標を以下のとおり設定しています。

### 5 missions for the SDGs

(SDGs達成のための5つの使命)

SDGs（世界を変えるための17の目標）の中から、NPRの事業と関連性の深い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）」として重点的に取組みを推進しています。



気候変動への対応は、選定した5つのSDGs目標のうち「13.気候変動に具体的な対策を」及び「7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」に該当しています。近年では、我が国においても気候変動の影響とみられる自然災害が増加傾向にあり、NPRにとって気候変動への対応は喫緊の課題であると認識しています。

一方で、気候変動は中長期的に新たなビジネス機会をもたらすものと認識しています。NPRが、この問題に適切に対処できれば、NPRの運用資産の価値向上につながり、長期の安定した収益の確保が可能になると考えています。

こうした認識のもと、NPRは、気候変動に伴うリスクと機会を十分に管理するとともに、温室効果ガスの排出削減等の取組みを通じた低炭素社会の移行への貢献、及びNPRの運用資産における自然災害への備えの強化に向けた取組みを推進していきます。

## 3.TCFD提言への賛同表明

気候変動に関する方針や取組み内容に関する情報開示の拡充を通じて、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様との対話を促進し、協働しながら継続的な改善を図ることを目的として、NPRが資産の運用を委託する野村不動産投資顧問は、2020年7月にTCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」への加入を決定いたしました。

TCFDは、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目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」です。気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、企業等に対して「ガバナンス」「戦略」「指標と目標」「リスク管理」について把握・開示を推奨する提言を公表しています。また、TCFD コンソーシアムは、TCFD 賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。

## 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

## III.TCFDが推奨する開示項目に対するNPRの取組み

### 1.ガバナンス

NPRが資産の運用を委託する本資産運用会社におけるサステナビリティ（気候変動への対応を含みます。以下同じです。）に関する推進体制は、「[推進体制](#)」ページをご参照ください。

## 2.戦略

NPRでは、気候変動リスクがNPRに与えるリスクと機会を把握し、それが事業に与える影響を検討するためにシナリオ分析を実施しました。一連の検討過程においては、我が国の2050年カーボンニュートラル宣言に基づいて制定された「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を考慮しております。

### (1) シナリオ分析の前提

NPRは、各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源としてシナリオ分析を行いました。NPRが参照した主な情報源は、下表のとおりです。また、気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理リスク」とに大別することができ、移行リスクと物理リスクの関係は、相互に依存するとともにトレードオフの関係にあると考えられています。

気候変動リスク		主に参照した情報源
移行リスク	脱炭素社会を実現するための新しい規制、税制、技術等によって生じるリスク	IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2023
物理リスク	気象の変化等、気候変動そのものによって生じるリスク	IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）第6次評価報告書（AR6）

NPRは、「パリ協定」の趣旨を踏まえ、2°Cシナリオ・1.5°Cシナリオと4°Cシナリオの2パターンをシナリオ分析の前提シナリオに設定しました。各シナリオの概要は下図のとおりです。

### 2°Cシナリオ・1.5°Cシナリオ

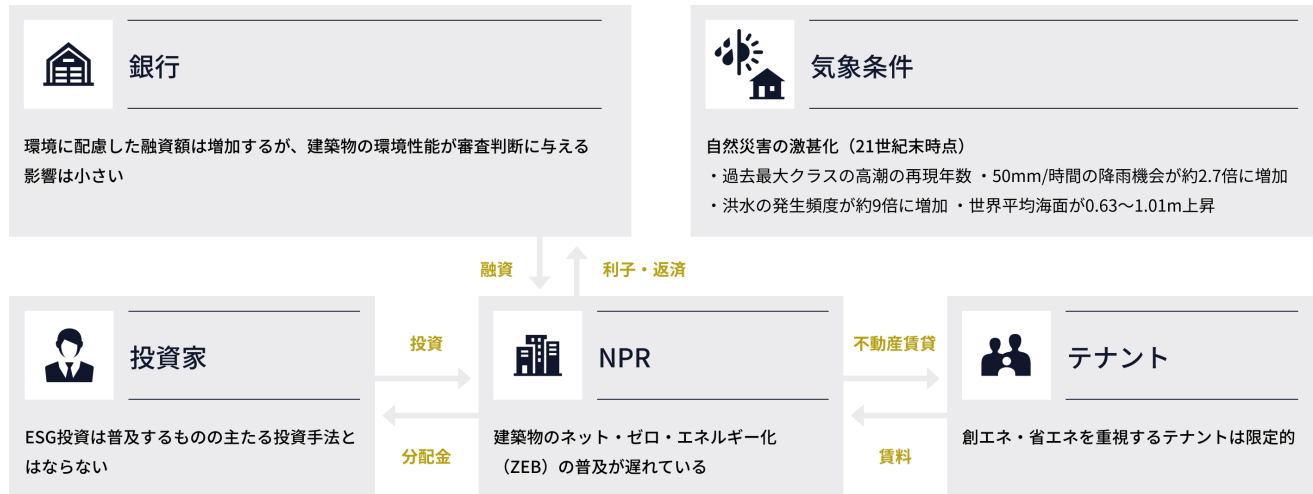
1.5°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が削減傾向となることを前提としており、物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。

2°Cシナリオは、4°Cシナリオと1.5°Cシナリオの間に位置づけられますが、1.5°Cシナリオと同様に厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が一定程度抑制されることを前提としており、1.5°Cシナリオと同程度ではないものの物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。



## 4°Cシナリオ

4°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガスの排出量が増加を続けることを前提としており、物理リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。



## (2) シナリオ分析に基づく財務的影響額の検証

NPRは、前述した2パターンのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証しました。各シナリオについて、2030年（中期的展望）及び2050年（長期的展望）における影響を検証しています。結果の概要は下表のとおりです。

なお、本検証は、現時点において収集可能なIEAやIPCC等の公表するシナリオやその他第三者の専門機関等が公表している客観的な予測データ等を参考にしながら、NPRの保有資産の状況等を踏まえて定性・定量的に検証したものでありますが、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、必ずしもその情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

### 1.5°Cシナリオ

分類	リスクと機会の要因	<リスクの内容>			<機会・リスク軽減と対応コストの内容>				
		リスク	財務的影響額		機会・対応コスト	財務的影響額			
			2030年度	2050年度	情報源	2030年度	2050年度		
移行リスク関連	政策	炭素税制度の導入							
	市場・評判	カーボンニュートラルを目指す企業の増加 入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び	炭素税の負担発生・増加	(単年) ▲0.9	(単年) ▲1.6	※1	省エネ化工事・再エネ電力導入による炭素税の負担減少	(単年) +0.8	(単年) +1.6
		責任銀行原則による銀行の融資判断の変化	環境性能が低い物件（環境認証未取得物件）の競争力低下	(単年) ▲2.9	(単年) ▲2.9	※2	必要コスト 再エネ電力導入に伴うコスト増加	(単年) ▲0.1	(単年) ▲0.1
物理リスク関連	急性	自然災害の激甚化	グリーンローン等による資金調達コストの低下	(※)	-	機会 環境性能が高い物件（環境認証取得物件）の競争力向上	(単年) +2.6	(単年) +2.6	
	慢性	平均気温の上昇	洪水・高潮による物件被害の発生・増加及び営業停止による賃料収入の減少	(累計) ▲2.5	(累計) ▲11.0	※3	リスク軽減 環境性能の向上（環境認証の取得）による競争力の回復・向上	(単年) +0.3	(単年) +0.3
			損害保険料の上昇	(単年) ▲0.0	(単年) ▲0.1	※4	必要コスト 環境認証の取得・維持コスト	(単年) ▲0.1	(単年) ▲0.1
			冷房コストの増加	(単年) ▲0.0	(単年) ▲0.0	※5	一	(※)	
			合計	(単年) ▲3.8 (累計) ▲2.5	(単年) ▲4.6 (累計) ▲11.0		リスク軽減・機会	(累計) +2.5	(累計) +11.0
						合計	(単年) +3.5 (累計) +2.5	(単年) +4.2 (累計) +11.0	
						残余リスク	(単年) ▲0.3 (累計) -	(単年) ▲0.4 (累計) -	

※各リスクの算出における前提条件については、[こちら](#)をご参照ください



# 4°Cシナリオ

## <リスクの内容>

分類	リスクと機会の要因	リスク	財務的影響額		情報源
			2030年度	2050年度	
移行リスク関連	政策	炭素税制度の導入	(単年) ▲0.0	(単年) ▲0.0	※1
	市場・評判	カーボンニュートラルを目指す企業の増加 入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び	-	-	※2
		責任銀行原則による銀行の融資判断の変化	(※)	-	-
物理リスク関連	急性	自然災害の激甚化	(累計) ▲2.7	(累計) ▲14.4	※3
	慢性	損害保険料の上昇	(単年) ▲0.0	(単年) ▲0.1	※4
		冷房コストの増加	(単年) ▲0.0	(単年) ▲0.1	※5
合計			(単年) ▲0.0 (累計) ▲2.7	(単年) ▲0.2 (累計) ▲14.4	

## <機会・リスク軽減と対応コストの内容>

機会・対応コスト	財務的影響額	
	2030年度	2050年度
リスク軽減 省エネ化工事・再エネ電力導入による炭素税の負担減少	●	●
必要コスト 再エネ電力導入に伴うコスト増加	(単年) ▲0.1	(単年) ▲0.1
機会 環境性能が高い物件（環境認証取得物件）の競争力向上	-	-
リスク軽減 環境性能の向上（環境認証の取得）による競争力の回復・向上	-	-
必要コスト 環境認証の取得・維持コスト	-	-
-	(※)	
リスク軽減・機会 保険料収入の発生・増加	(累計) +2.7	(累計) +14.4
暖房コストの削減	(※)	
合計	(単年) ▲0.1 (累計) +2.7	(単年) ▲0.1 (累計) +14.4
残余リスク	(単年) ▲0.1 (累計) -	(単年) ▲0.3 (累計) -

※各リスクの算出における前提条件については、[こちら](#)をご参照ください

### 3.リスク管理

---

NPRが資産の運用を委託する本資産運用会社におけるサステナビリティに関するリスク管理体制は下記のとおりです。

#### (1) 投資判断時

運用資産の新規投資にあたっては、デューデリジェンスプロセスのなかで、気候変動リスクに対する各種調査を踏まえたうえで、投資委員会にて投資判断を行っています。具体的には、対象物件の洪水・冠水可能性につき、各種ハザードマップによる浸水レベルや浸水履歴、治水工事等の実施履歴を調査・確認しています。また、環境認証の取得有無を含む環境・省エネ設備の有無、BCP対応状況等を確認しています。

#### (2) 運用時

サステナビリティ推進会議において、気候変動リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の管理、モニタリングを実施しています。具体的には、温室効果ガス（GHG）排出の削減目標に対する省エネ施策や再エネ電力の導入施策等の実施状況と、それを踏まえたGHG削減状況を個別物件ごとにモニタリング、可視化しながら、GHG排出量の増減理由を分析し、必要な対策を適宜、検討しています。また、個別の物件ごとにサステナビリティ・リスク評価シートを作成し、気候変動リスク等が顕在化する可能性を評価しています。この評価は、毎年保有物件の一定割合に対して実施することとし、全物件に対して約5年間のローテーションに基づいて行っています。なお、気候変動リスクを含むサステナビリティの取組み全般については、サステナビリティ推進最高責任者（社長執行役員）管理監督に基づき推進しています。

## 4.気候変動リスクと機会に対するNPRの対策

NPRは、気候変動への対応をNPRの重要な社会的役割の一つだと認識し、具体的施策目標を掲げた上で、これまでに様々な対策を実施してきました。

今後も、シナリオ分析に基づいた気候変動に関するリスク・機会を的確に把握し、その対応に努めてまいります。

### 気候変動リスクと機会の要因 【炭素税制度の導入】

対応方針	NPRは、SBTネットゼロ認定取得済のGHG排出量削減目標の達成に向けて、取組みを推進していきます。
------	--

### NPRのGHG排出量削減目標

#### NPR GHG排出量削減目標

(2023年3月 SBTネットゼロ認定取得)

2021年度総排出量を基準として、

- 2030年度までに、Scope1+2を80%以上削減
- 2050年度までに、カーボンネットゼロ達成 (Scope1+2+3を90%以上削減、残余排出量の中和化<sup>\*2</sup>)

#### NPR 再エネ電力比率目標

(2022年10月 再エネ100宣言 Re Action加盟)

- 2030年度までに、Scope2排出量に相当する部分<sup>\*3</sup>の再エネ電力比率100%達成

NPR目標への進捗状況については、「[環境データ](#)」をご参照ください。

## 気候変動リスクと機会の要因

【カーボンニュートラルを目指す企業の増加、物件利用者の創エネ・省エネ性能重視の物件選びの増加により、環境性能の低い物件競争力が低下】

対応方針	NPRは、環境外部認証の取得を継続して推進していきます。
------	------------------------------

### 環境外部認証の取得推進

NPRでは、DBJ Green Building認証・BELS・CASBEE-不動産等の環境外部認証の取得を促進しています。

環境外部認証取得率： **80%** (面積ベース)

※ 環境外部認証とは、DBI Green Building 認証・BELS・CASBEE-不動産を意味しています。

## 気候変動リスクと機会の要因

【自然災害の激甚化や平均気温の上昇による洪水・高潮被害の発生および増加、また、それに伴う営業停止による賃料収入の減少】

対応方針	NPRは、脱炭素社会移行への貢献、および、運用資産における自然災害への備えの強化に向けた取組みを積極的に推進していきます。
------	---



#### mission 1

テナントと協力し、エネルギー  
使用量・CO2排出量を削減する  
こと。

- 各物件におけるエネルギー使用量・CO2排出量の適切な管理と削減【E】  
※テナントの使用エネルギー含む
- テナントに対するサステナビリティ意識向上施策の実施【E】



#### mission 4

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。

- 保有物件における防災設備・備品の設置及び防災意識向上施策の実施【S】
- 地震・内水リスクアラートを活用した災害時の初動強化【S】

NPRの取組みの具体例は、[こちら](#)

気候変動・脱炭素

# サステナビリティ・ ファイナンス



カーボンネットゼロ

TCFD

サステナビリティ・  
ファイナンス

## サステナビリティ・リンク・ローン

### サステナビリティ・リンク・ローンについて

サステナビリティ・リンク・ローン（以下「SLL」といいます。）は、借入人が予め設定したサステナビリティに関する取組み目標（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット。以下「SPTs」といいます。）の達成状況と借入金利を連動させることで、借入人及び貸付人が持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとした、ローン商品及びコミットメントライン等融資枠をいいます。

本投資法人は、持続可能な社会の発展に貢献するための資金調達を目的として、2023年4月3日付の借入れを初回として、SLLによる借入を実施しています。

## フレームワークについて

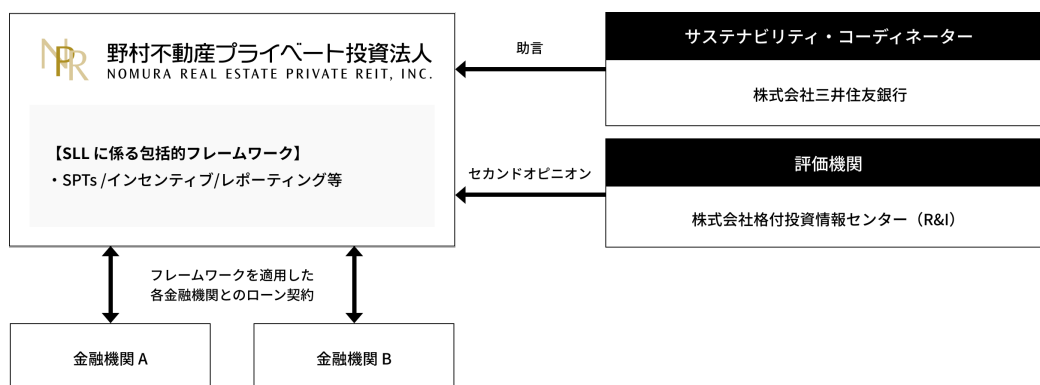
SLLにおける包括的フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）<sup>(注1)</sup>では、KPI、SPTs及びローン特性を以下のように設定しています。なお、本フレームワークで設定したSPTsは、本投資法人が2023年3月1日付でSBT(Science Based Targets)ネットゼロ認定を取得したGHG排出量削減目標と同一の内容です。

要素	内容	本投資法人の設定した内容
KPI	サステナビリティ戦略の指標	2021年度対比のGHG総排出量の削減率
SPTs	KPI	2030年度までにGHG総排出量を2021年度比80%削減(Scope1+2)
ローン特性	に関する意欲的な目標値SPTs達成に応じたインセンティブ	SPTsを達成した場合は適用金利引下げ (2030年度においてGHG総排出量が2021年度比増の場合、適用金利引上げ)

(注1) 国際金融業界団体のLMA(Loan Market Association)、LSTA(Loan Syndications and Trading Association)及びAPLMA(Asia Pacific Loan Market Association)にて策定された「サステナビリティ・リンク・ローン原則(2023年2月改定)」(以下、「SLLP」といいます。)、並びに、環境省にて策定された「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン(2022年版)」(以下、「環境省ガイドライン」といいます。))に適合するものとして作成しています。

## フレームワークのポイント

一般的にSLLは、借入人と貸付人がローン契約毎にSPTs等の個別要件を調整・合意する必要があり、双方にとって取組みへのハードルが低くありません。そこで本フレームワークは、SPTs・インセンティブ・レポーティング等の要件を統一的に定義し、今後のローン契約において汎用的に適用ができるよう、包括的なフレームワークとして策定いたしました。



## SLLによる借入れ実績

No.	借入実行日	借入先	金額（百万円）
1	2023年4月3日	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2,000
2	2023年9月13日	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行	3,100
3	2024年2月26日	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2,400
合計	-	-	7,500

※ 2024年2月末時点

## セカンドオピニオン

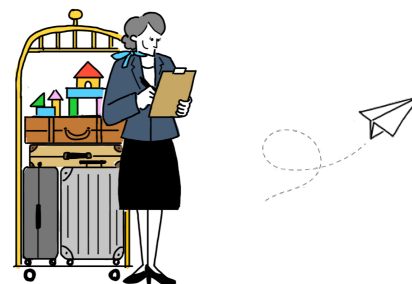
本投資法人は、株式会社格付投資情報センター(R&I)より、本フレームワークがSLLP及び環境省ガイドラインの「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に適合しているとのセカンドオピニオンを取得しています。詳細については、R&Iにより公表されておりますセカンドオピニオンをご参照ください。

セカンドオピニオン：<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/sustainabilityfinance/index.html>



イニシアティブ・認証

# GRESB



GRESB

建物環境認証

イニシアティブ

## GRESBについて

NPRは、2016年からGRESBリアルエステイト評価に参加しています。今後もサステナビリティへの取組みを推進することにより、高い評価の取得を目指していきます。

## GRESBとは

GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称で、国連責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESBにおける評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドごとのサステナビリティへの取組みを評価することが特徴です。

GRESBは、機関投資家が長期的な投資判断をする際に不可欠なESGへの取組みを標準化した評価ツールとして、全世界で広く活用されています。



## 評価実績

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
レーティング	4 Stars	5 Stars	5 Stars	5 Stars	4 Stars	4 Stars	5 Stars	5 Stars
Green Star	○	○	○	○	○	○	○	○
Sector Leader	-	-	○※1	○※1	○※1	-	○※2	-

※1 アジア・総合型セクター（非上場）でトップレベルとして獲得

※2 アジア・総合型セクター（上場・非上場）でトップレベルとして獲得

## レーティング

総合スコアの順位により「1 star」から最上位「5 stars」の5段階で評価されます。

## Green Star

ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で優れた取組みを実践している参加者に付与されます。

## Sector Leader

上場・非上場、用途、地域などの区分ごとに高い総合スコアの参加者に付与されます。



イニシアティブ・認証

# 建物環境認証



GRESB

建物環境認証

イニシアティブ

## 建物環境認証

NPRでは、DBJ Green Building認証・BELS・CASBEE-不動産等の環境外部認証の取得を促進しています。

認証	取得物件数	取得延床面積	取得面積割合
DBJ Green Building	24	553,291㎡	73.8%
BELS	25	579,192㎡	77.2%
CASBEE-不動産	4	17,391㎡	2.3%
上記いずれかの認証を取得	31	597,924㎡	79.7%

※ 2023年2月末時点

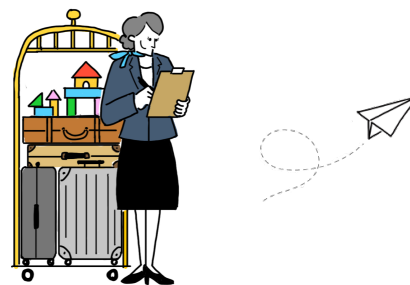
## BELS取得に関する補助金活用事例

2023年12月、「ホテルルートイン名古屋今池駅前」において、BELS取得に関する補助金を活用し、認証を取得しました。



イニシアティブ・認証

# イニシアティブ



GRESB

建物環境認証

イニシアティブ



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

再エネ100宣言  
RE Action



エコアクション 21  
認証番号 0012949

Signatory of:



Principles for  
Responsible  
Investment

## 投資法人の参加・署名するイニシアティブ

### SBT認定

SBTとは、パリ協定が求める水準（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（1.5°Cシナリオ）を目指すものと整合した、企業が設定するGHG排出量削減目標のことです。NPRは、地球温暖化による気候変動を抑制し脱炭素社会を実現していくために、温室効果ガス（GHG）排出量削減目標を策定し、2023年3月に国内私募REITとして初となるSBTイニシアティブ（SBTi）<sup>\*1</sup>によるSBTネットゼロ認定を取得しました。




SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

<sup>\*1</sup> SBTイニシアティブ（SBTi）とは、CDP、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）が共同で設立した国際的なイニシアティブであり、企業に対し科学的根拠に基づいたGHG削減目標を設定するよう促しています。

## 再エネ100宣言 Re Actionへの加盟

再エネ100宣言 RE Actionとは、企業等が事業活動で消費するエネルギーを100%再エネで調達することを目標とする国内のイニシアティブです。国際的なイニシアティブであるRE100<sup>※1</sup>に準拠し、企業等が2050年までに再エネ電力比率100%の目標を設定すること等を加盟要件としています。なお、再エネ100宣言 RE Actionは、RE100の参加要件（年間消費電力量が50GWh以上等）を満たさない企業等を加盟対象としています。詳細は、再エネ100宣言 Re ActionのWebサイトをご確認ください（<https://saiene.jp/> ）。

NPRは、カーボンネットゼロの実現に向けて、再エネ電力比率目標を策定し、2022年10月に「再エネ100宣言 Re Action」に加盟しました。




※1 Scope2排出量に相当する部分とは、保有物件の共用部分で使用する電力のことです。RE100とは、CDP（企業等が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営する国際NGO）とのパートナーシップの下、The Climate Group（気候変動に関する国際NGO）が運営する国際的なイニシアティブです。企業等が事業活動で消費するエネルギーを100%再エネで賄うことを目指しています。

## 「エコアクション21」認証・登録（環境マネジメントシステム）

本制度は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度です。本投資法人は、私募REITとして初めて、本制度の認証・登録を受けています。



### <認証・登録範囲>

エコアクション21については[こちら](#)  をご覧ください

## 資産運用会社の参加・署名するイニシアティブ

### NZAMへの賛同・署名

NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）は、パリ協定の目標（世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5°Cに抑える努力をする）に沿い、2050年までに運用資産における温室効果ガス（GHG）排出量のネットゼロを目指す資産運用会社による国際的なイニシアティブです。本資産運用会社は、脱炭素社会の実現を目指し、2023年10月に賛同・署名を行いました。

## PRIへの署名

「責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）」とは、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で、国連環境計画（UNEP）および国連グローバルコンパクト（UNGC）によって推進されています。

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おり、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。野村不動産投資顧問株式会社は、PRIの基本的な考え方に賛同し、2017年12月に署名機関となりました。

PRIについては [こちら（英語版HP）](#)  をご覧ください

Signatory of:



## TCFD署名

本資産運用会社は、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目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同を2020年7月に表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。

TCFDについては [こちら（英語版HP）](#)  をご覧ください



## 気候変動イニシアチブ（JCI）への参加

本資産運用会社は、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、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワークである「気候変動イニシアチブ（JCI：Japan Climate Initiative）」に参加しています。

JCIについては [こちら](#)  をご覧ください






## 「21世紀金融行動原則」への署名

---

本資産運用会社は、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「21世紀金融行動原則」に、2019年7月に署名しました。



21世紀金融行動原則については [こちら](#)  をご覧ください



## 環境データ

## 関連情報

## 温室効果ガス（GHG）排出量

## 実績推移

		単位	2021年度 (基準年)	2022年度	2023年度
GHG排出量（総量）	■	t-CO <sub>2</sub>	30,980	32,119	36,851
	内訳Scope 1	t-CO <sub>2</sub>	292	246	274
	Scope 2	t-CO <sub>2</sub>	4,499	4,191	3,685
	Scope 3 ■	t-CO <sub>2</sub>	26,189	27,683	32,891
	カテゴリー1	t-CO <sub>2</sub>	6,593	8,617	11,827
	カテゴリー3	t-CO <sub>2</sub>	833	813	1,437
	カテゴリー5	t-CO <sub>2</sub>	1,327	965	483
	カテゴリー13	t-CO <sub>2</sub>	17,436	17,288	19,144
GHG排出量（原単位）		t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.0629	0.0652	0.0571
エネルギー使用量（総量）		Kl	12,737	13,247	14,927
エネルギー使用量（原単位）		Kl/m <sup>2</sup>	0.0259	0.0269	0.0231
延床面積		m <sup>2</sup>	492,629	492,629	645,213
対象物件数		-	82物件	82物件	86物件

# GHG排出量削減目標（SBTネットゼロ認定取得） SBTネットゼロについて

## 目標（KPI）

ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出量を2030年度までに**80%削減**（2021年度基準）

カーボンネットゼロ達成（Scope1+2+3を**90%以上削減**、残余排出量の中和化）※2

## 進捗状況

		実績			
		単位	2021年度 (基準年)	2022年度	2023年度
Scope 1+2		t-CO <sub>2</sub>	4,791	4,436	3,959
	増減率	-	-	▲7%	▲17%
Scope 1+2+3 (カテゴリ1・13)		t-CO <sub>2</sub>	28,820	30,342	34,930
	増減率	-	-	5%	21%

※ Scope3のうちカテゴリ3・5については、排出量が少ないことに加えNPRが排出削減に影響力を及ぼすことが難しいこと等から、削減目標の対象範囲外としています。また、上記表中に記載のないカテゴリについては、本投資法人からの排出がありません。

※2 残余排出量の中和化とは、2050年までに削減できないGHG排出量（残余排出量）について、植林による吸収や炭素除去技術等を活用することで、残余排出量と炭素除去量を釣り合わせることで、

# 再エネ電力比率目標（再エネ100宣言 RE Action加盟）

## 目標（KPI）

2030年度までに、Scope2排出量に相当する部分<sup>※3</sup>の再エネ電力比率**100%達成**

## 進捗状況

		実績			
		単位	2021年度 (基準年)	2022年度	2023年度
再生可能エネルギー導入割合		-	1.8%	12.8%	14.3%
	内訳 Scope 2	-	1.5%	9.9%	11.6%
	Scope 3	-	1.9%	13.7%	15.7%
電気使用量（総量）		GWh	46.7	47.9	60.6
	内訳 Scope 2	GWh	11.3	11.2	20.2
	Scope 3	GWh	35.4	36.7	40.3
再生可能エネルギー使用量		GWh	0.8	6.1	8.7
	内訳 Scope 2	GWh	0.2	1.1	2.3
	Scope 3	GWh	0.7	5.0	6.3
再生可能エネルギー導入物件数		-	2物件	5物件	14物件

※3 Scope2排出量に相当する部分とは、保有物件の共用部分で使用する電力のことです。

## 水使用量

### 実績推移

	単位	2021年度	2022年度	2023年度
水消費量（総量）	m <sup>3</sup>	279,083	298,552	342,316
水消費量（原単位）	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.567	0.606	0.531

## 廃棄物重量

### 実績推移

	単位	2021年度	2022年度	2023年度
廃棄物重量（総量）	t	2,091	1,873	2,937
廃棄物重量（原単位）	t/m <sup>2</sup>	0.0042	0.0038	0.0046

## 第三者検証

本投資法人では、報告内容に対する信頼性の確保のために、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量、廃棄物重量について、一般財団法人日本品質保証機構による第三者検証を受けています。

第三者検証報告書については[こちら](#)をご覧ください。

## 算定基準

環境データの算定基準については、[こちら](#)をご覧ください。

ライブラリ


## 関連情報



環境データ

関連情報

## TCFDレポート（TCFD提言に基づく気候関連の非財務情報（定性評価））


TCFDレポート（2021年2月） 

## 第三者検証報告書（環境情報検証報告書）


環境情報検証報告書（2022年度） 

環境情報検証報告書（2021年度） 

## サステナビリティ投資家カンファレンス

第2回サステナビリティ投資家カンファレンス資料（2023年7月開催） 

第2回サステナビリティ投資家カンファレンスWEB配信動画（2023年7月開催）

サステナビリティ投資家カンファレンス資料（2022年7月開催） 

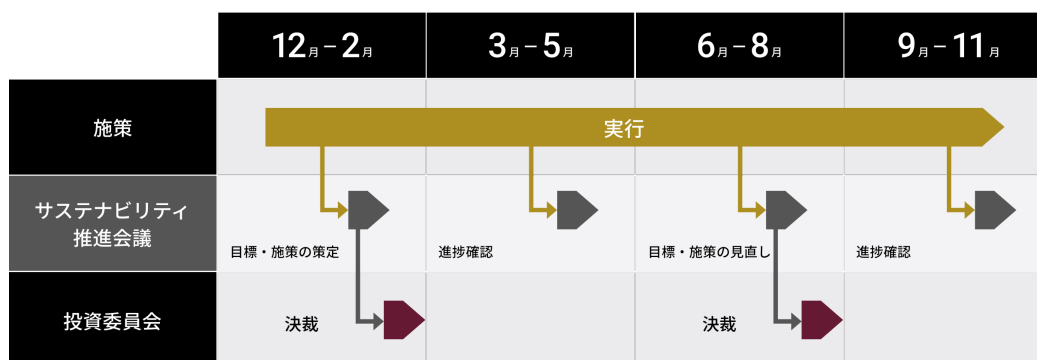
サステナビリティ投資家カンファレンスWEB配信動画（2022年7月開催）

## 算定基準

環境データの算定基準については、こちらをご覧ください。



## 年間スケジュール



## 環境マネジメントシステム（EMS）

本投資法人は、私募REITとして初となる、「エコアクション21（EA21）」  
認証・登録を受けています。





# サステナビリティ推奨マニュアルの制定

本資産運用会社は、サステナビリティ推進にかかる実効性を高めることを目的として、エネルギー使用量、温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物重量の継続的な把握・削減のための基本方針や具体的な手順、社外関係者との協働（グリーン調達）のための基本方針や具体的な手続きを定めた（サステナビリティ推進マニュアル）を制定しています。

## サステナビリティ推進マニュアルの概要

マニュアル	内容
省エネルギー、温室効果ガス、節水、廃棄物削減マニュアル	<ul style="list-style-type: none"><li>● 使用量又は排出量の継続的な把握、削減に向けた基本方針</li><li>● 使用量または排出量の管理及び分析、サステナビリティ推進会議への報告に向けた具体的な手順</li></ul>
グリーン調達マニュアル	<ul style="list-style-type: none"><li>● 製品・サービスの調達における環境負荷低減に関する検討項目の追加</li><li>● サプライヤー剪定時における剪定・評価基準にサステナビリティへの取組みに関する項目を追加 (サステナビリティに関する体制、環境負荷低減への協力 等)</li></ul>

## サステナビリティ・リスク評価

保有資産のサステナビリティ・リスクの適切な特定・把握を目的として、定期的に保有資産のサステナビリティ・リスクを評価しています。

この評価結果を踏まえて、重大なサステナビリティ・リスクが判明した場合は、サステナビリティ推進会議においてリスク低減に向けた改善案を提案することとしています。

なお、サステナビリティ・リスク評価は全物件に対して約5年間のローテーションに基づいて行っています。

## 役職員への研修

本資産運用会社の役職員によるサステナビリティのさらなる推進と意識啓発のため、サステナビリティの重要性や最新の動向及び本投資法人における目標や施策の内容並びに進捗状況について、年1回以上役職員向けの研修を開催し、意識と情報の共有を行っています。

トピックス

# オフサイトPPA

NPR初のオフサイトコーポレートPPAサービスを用いた電力調達を、2023年11月にスタート



## POINT

NPRが2030年再エネ100%を達成するためには、様々な手段を用いた再エネ調達が必要です。オフサイトコーポレートPPAサービスは、発電事業者が敷地外にNPR専用の発電設備を設置することで、NPRは当該発電所が発電したグリーン電力及び環境価値を、長期にわたり安定した価格で調達することができる手法です。また、本サービスは、再エネ投資を促進する「追加性」のある施策として、近年ますます重要視されています。

# スキーム図と効果



- PPAサービス事業者のクリーンエネルギーコネクトは、全国各地にある休耕地など小規模な土地を利用して、NPR専用のNon-FIT低圧太陽光発電所を開発し、発電したグリーン電力を小売電気事業者であるNFパワーサービス株式会社を通してNPRの保有するオフィス「PMO渋谷」・「PMO五反田」・「PMO神田万世橋」に供給します。
- 需要家であるNPRは、クリーンエネルギーコネクトと本契約を締結することにより、本発電所が発電したグリーン電力及び環境価値を、長期にわたり安定した価格で調達することができます。
- 「PMO渋谷」等3物件における電力由来のCO2排出量（約520t-CO2/年）に対し、追加性のある再生可能エネルギーによるオフサイトコーポレートPPAサービスの導入により、約160t-CO2/年（約30%）の削減効果が見込まれます。
- 残りの使用電力量に対しては、NFパワーサービス株式会社の実質再エネ電力メニューであるCO2ゼロプランにより、約360t-CO2/年（約70%）のCO2排出量の削減効果が見込まれ、当該3物件における電力由来のCO2排出量を100%削減します。