



## J-REIT初となるTNFD Adopterへの登録及び TNFD提言に沿った自然関連情報開示に関する 補足説明資料

本資料は、本日付のプレスリリースである「J-REIT初となるTNFD Adopterへの登録及びTNFD提言に沿った自然関連情報開示に関するお知らせ」にて公表した内容及びこれに付随する情報を追加し整理したものです。

次ページ以降の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、これらの将来の数値について保証するものではありません。

# 1. TNFD フォーラムへの加盟及び TNFD Adopter への登録

---

## TNFDフォーラムへの加盟

J-REIT資産運用会社初<sup>(注)</sup>

### Task Force on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) :自然関連財務情報開示タスクフォース

- 本資産運用会社は、TNFDの理念に賛同し、その活動を支援するTNFDフォーラムに2023年8月にJ-REITの資産運用会社として初めて（注）加盟しました。

#### TNFDフォーラムについて

TNFDは、自然関連のリスクと機会が企業の財務に与える影響を開示する枠組みを定める国際組織です。企業や金融機関に対して自然資本に関する情報開示を促し、世界の資金の流れを自然環境にとって負の影響を与える結果から良い影響をもたらす方向に移行させることを目指しています。

TNFDフォーラムは、多岐にわたる分野の専門知識を有する企業・政府機関・学術機関などで構成され、情報開示フレームワークの策定に向けた支援やTNFDに関連する情報の共有などを行っています。



## TNFD Adopterへの登録

J-REIT初

### TNFD Adopter

- 本投資法人は、TNFD提言に基づき開示を行う意思を示すTNFD提言採用者（TNFD Adopter）として、2023年12月にJ-REITとして初めて登録しました。
- 今後、TNFD Adopterとして、同提言に沿った態勢整備や取り組みの推進、及び開示の充実に取り組んでいきます。

#### TNFD Adopterについて

TNFD Adopterは、TNFD提言に基づき開示を行う意思をTNFD のウェブサイト で登録を行った企業等を指します。TNFD Adopterは、登録にあたって2024年度分または2025年度分のいずれかにおいてTNFD 提言に準拠した開示を行う必要があります。



## 企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB) への入会

J-REIT資産運用会社初

### 企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB)

- 本資産運用会社は、企業と生物多様性イニシアティブ (以下「JBIB」といいます。) の活動趣旨に賛同し、2023年1月にJBIBにJ-REITの資産運用会社として初めて入会しました。

### 企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB) について

「JBIB」は、2008年4月に設立された「生物多様性の保全を目指して積極的に行動する企業のネットワーク」で、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目指しており、以下の5つの活動を行っています。

<JBIBの5つの活動>

1. 企業と生物多様性に関する研究及び実践
2. ステークホルダーとの対話及び連携
3. グッドプラクティスの国内外への情報発信
4. 生物多様性への取組を促進するための提言及び啓発
5. その他、当法人の目的を達成するために必要な事業



## 生物多様性のための30by30アライアンスへの参加

J-REIT資産運用会社初

### 生物多様性のための30by30アライアンス

- 本資産運用会社は、「生物多様性のための30by30アライアンス」(以下「本アライアンス」といいます。) の活動趣旨に賛同し、2022年12月に本アライアンスにJ-REITの資産運用会社として初めて参加しました。

### 30by30について

「30by30 (サーティ・バイ・サーティ)」とは、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる (ネイチャーポジティブ) というゴールに向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標です。この目標達成に向けた取り組みを進めていくために2022年4月に発足された有志連合が本アライアンスです。

本資産運用会社は、「30by30」の実現に向けた具体的なアクションとして、保護地域及び国際OECM※データベース登録を受けた (受ける見込み) エリアの管理を支援していきます。

※OECM (Other Effective area-based Conservation Measures) : 国立公園などの保護地区ではない地域のうち、生物多様性を効果的にかつ長期的に保全しうる地域のこと。OECMを増やすことにより、CO<sub>2</sub>の吸収・固定はもとより、防災減災に寄与する自然再生が期待できます。



## 2. TNFD 提言に基づく自然関連情報開示

---

- 前述の通り、本投資法人は2023年12月にTNFD提言に基づき開示を推進する企業として意思表示をするためTNFD Adopterとして登録しました。
- 本投資法人及び本資産運用会社の生物多様性に関する主な取り組みとして、JBIBや30by30アライアンスに参加しています。
- さらに情報開示の推進に取り組むべく、本投資法人及び本資産運用会社は、2023年9月に公開されたTNFD最終提言v1.0を参照し、自然資本や生物多様性に関する考え方及び現状の取り組み内容を本資料に記載しています。

# 目次 TNFD 提言に基づく自然関連情報開示

<b>I. 自然資本に関する考え方</b>	P. 6
<b>II. 一般要求項目</b>	P. 7-9
<b>III. LEAPアプローチ</b>	P. 10
分析の実施	P. 11-12
<b>IV. ガバナンス</b>	P. 13
サステナブル調達ポリシー	P. 14-15
ステークホルダーエンゲージメント	P. 16
<b>V. 戦略</b>	
ヒートマップイメージ	P. 17-18
依存度及び影響度の分析	P. 19-21
シナリオ分析	P. 22-26
<b>VI. リスクと影響の管理</b>	P. 27
<b>VII. 指標と目標</b>	P. 28-30

# I. 自然資本に対する方針・考え方

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）への配慮を組み込むことはサステナブルな社会の実現に不可欠であり、かつ本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。本資産運用会社はこの考え方に沿った「サステナビリティ方針」を2017年4月に制定し、不動産投資運用事業を通じて実践してまいりました。

人々の暮らしや経済活動は、生物多様性を基盤とする生態系から得られる自然の恵みによって支えられています。生物多様性を含む自然資本の喪失という環境課題によって、バリューチェーンにおけるリスクが増加する可能性がある一方、事業を通じて環境課題解決に貢献することで持続的成長にもつながります。本投資法人及び本資産運用会社の事業活動においても、気候変動対策、過剰消費の削減、持続可能な生産、生物多様性への投資等の取り組みを進めることで、ネイチャーポジティブの推進に寄与し、競争力の強化につながると考えています。



## Ⅱ. 一般要求項目 (1/3)

### 一般要求項目

- TCFDの枠組みに、TNFDでは下記の「一般要求項目」が追加されています。



### マテリアリティの適用

- サステナビリティに関わる自然資本を含む重要課題(マテリアリティ)を下記プロセスで特定

#### Step 1 サステナビリティ課題の抽出

本投資法人に関わるサステナビリティ課題を、グローバルな各種ESG評価、サステナビリティ開示基準、SDGsから抽出

#### Step 2 優先順位付け

抽出した課題から、本投資法人における開示や対応の状況の確認、本資産運用会社の経営層へのヒアリングを実施し、優先順位付け

#### Step 3 妥当性の確認

客観性を担保するため、「選定プロセス」「特定したマテリアリティ」について、外部コンサルティング会社によるレビューを実施

#### Step 4 経営層の議論と承認

サステナビリティ委員会での議論を経て、コンプライアンス委員会、本資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会に報告

### 一般要求項目



#### 開示範囲

- 自然に関する評価と開示の範囲

- ①直接事業：不動産運用
- ②上流のバリューチェーン：建設（参考）
- ③下流のバリューチェーン：今回は非対象

ポートフォリオのうち取得価格ベース  
上位100物件（カバー率80.1%）

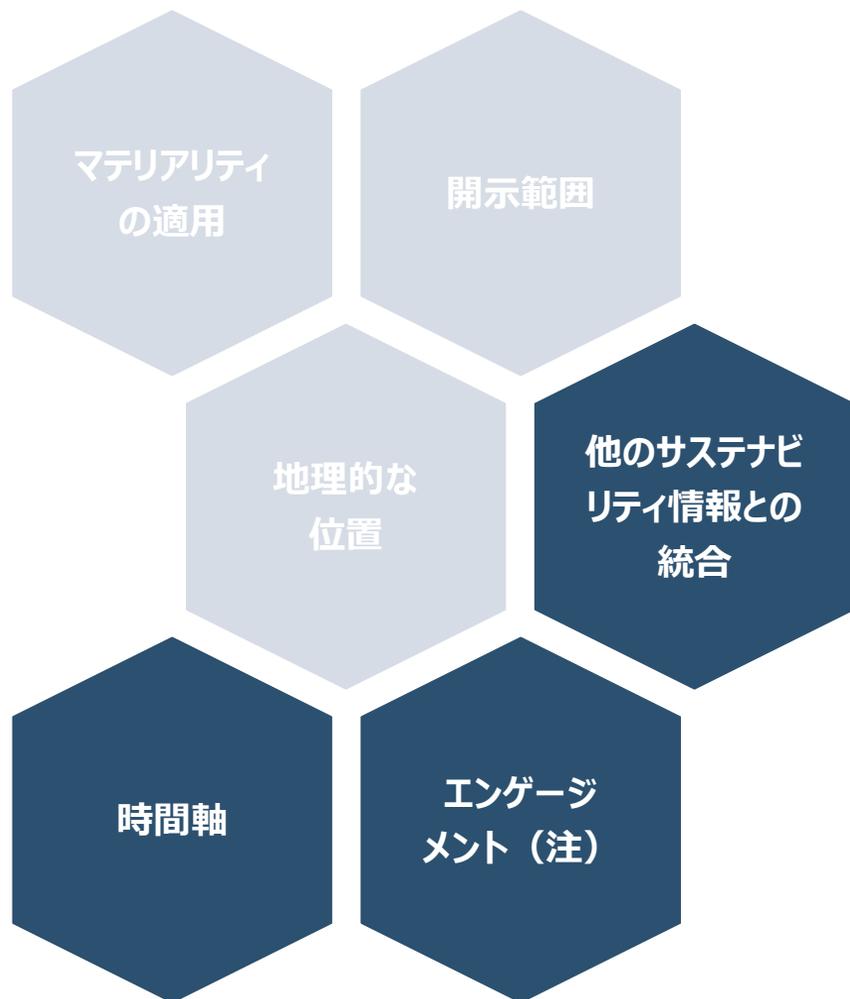
- 自然に関する評価と開示の範囲の決定プロセス

サステナビリティ委員会での議論を経て、コンプライアンス委員会、本資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会に報告

#### 地理的な位置

- 本投資法人の直接事業における自然に関するリスクや機会は、不動産と自然の接点である地理的な位置によって異なるため、バリューチェーンを通じたポートフォリオと自然との接点である地理的位置を考慮
- 地理的な位置別の情報開示に当たっては、その情報の特性や利用者にとっての有用性などを考慮して、情報を細分化・集計

### 一般要求項目



#### 他のサステナビリティ情報との統合

- 今回は、TNFD提言に基づく開示とし、今後は開示済のTCFD提言に基づく開示と統合することを検討
- 本開示内容について、必要に応じて一部内容を更新し、2024年8月に発行予定の「サステナビリティレポート2024」に記載予定

#### 時間軸

- 自然関連のリスク・機会がしばしば中長期で生じることなどを踏まえ、時間軸を以下の通り設定
  - ①短期：1年以内
  - ②中期：1年～10年程度
  - ③長期：10年～30年程度

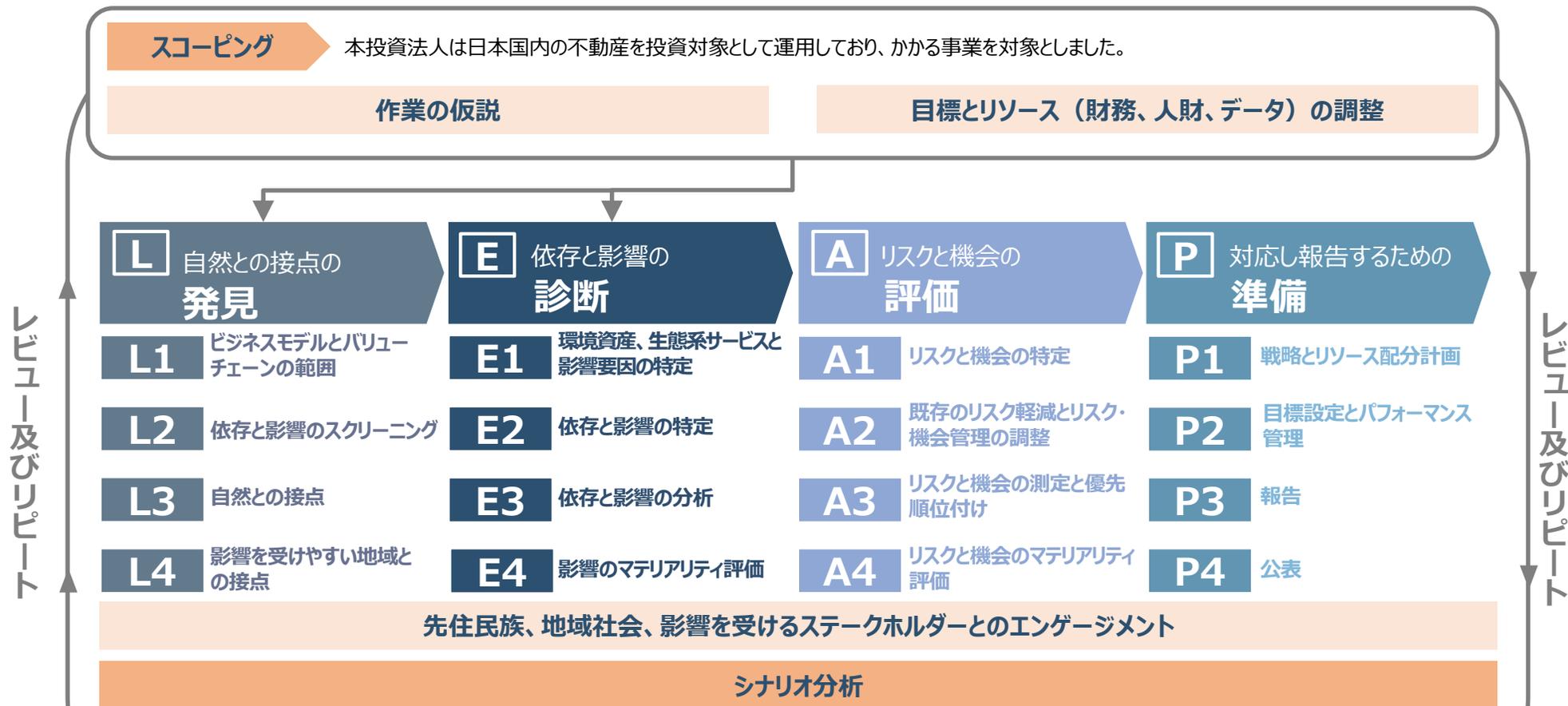
#### エンゲージメント

- 大和ハウスグループは、自社の事業活動が人権に及ぼす影響について、影響を受ける人々の視点から理解し、対処・改善できるように、ステークホルダーとの対話・協議を精励

ステークホルダーエンゲージメントについては→P.16

## LEAPアプローチ

- 本投資法人は、TNFDが示す自然関連リスクと機会の評価アプローチであるLEAP（Locate, Evaluate, Assess, Prepare：発見、診断、評価、準備）アプローチに沿って、本投資法人の事業に係る自然関連の依存と影響（注）を特定し分析するとともに、自然関連リスクと機会を特定し評価しました。評価の結果、重要性の高い事項について対応策を検討し、指標・目標を設定するなどの管理を実施しています。



## Locate 自然との接点の発見

### 本投資法人の対応

#### L1

ビジネスモデルとバリューチェーンの範囲

本投資法人が保有する物件の所在地情報を活用

#### L2

依存と影響のスクリーニング

利用可能なマッピングツールを利用して、生態系の毀損度が高い地域、生物多様性の重要性が高い地域、水ストレスのある地域、重大な依存や影響が潜在している地域等に本投資法人の保有物件があるかを確認

#### L3

自然との接点

利用可能なマッピングツールを利用して、本投資法人が保有する物件と自然との接点を確認

#### L4

影響を受けやすい地域との接点

優先地域で自然と接点を持っている本投資法人の保有物件の用途を特定

## Evaluate 依存と影響の診断

### 本投資法人の対応

#### E1

環境資産、生態系サービスと影響要因の特定

潜在的な依存と影響を洗い出し、依存15項目、影響7項目をリストアップ

#### E2

依存と影響の特定

#### E3

依存と影響の分析

依存関係：「資源」のスコアが高く、依存が大きいことを確認

#### E4

影響のマテリアリティ評価

影響関係：「温室効果ガス（以下「GHG）」のスコアが高く、影響が大きいことを確認

Assess リスクと機会の評価	本投資法人の対応
<b>A1</b> リスクと機会の特定	物理リスク、移行リスク、市場、資金調達及びレジリエンスの機会を特定
<b>A2</b> 既存のリスク低減とリスクと機会管理の調整	TCFD提言に基づき策定したリスク低減及びリスク・機会管理プロセスに、自然関連リスク・機会対応を組み込む
<b>A3</b> リスクと機会の測定と優先順位付け	
<b>A4</b> リスクと機会のマテリアリティ評価	

Prepare 対応し報告するための準備	本投資法人の対応
<b>P1</b> 戦略とリソース配分計画	特定された重要なリスクと機会について、リスク軽減・機会獲得のための戦略と対応策を策定
<b>P2</b> 目標設定とパフォーマンス管理	気候関連の目標に追加して生物多様性に関する認証取得目標を設定し、進捗度をサステナビリティレポート、HPで開示 将来的には、Science Based Targets Network（以下「SBTN」）のガイダンスに基づく目標を設定することを検討
<b>P3</b> 報告	サステナビリティ委員会での議論を経て、コンプライアンス委員会、本資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会に報告 今回は、TNFD提言に基づく開示とし、今後は開示済のTCFD提言に基づく開示と統合することを検討
<b>P4</b> 公表	

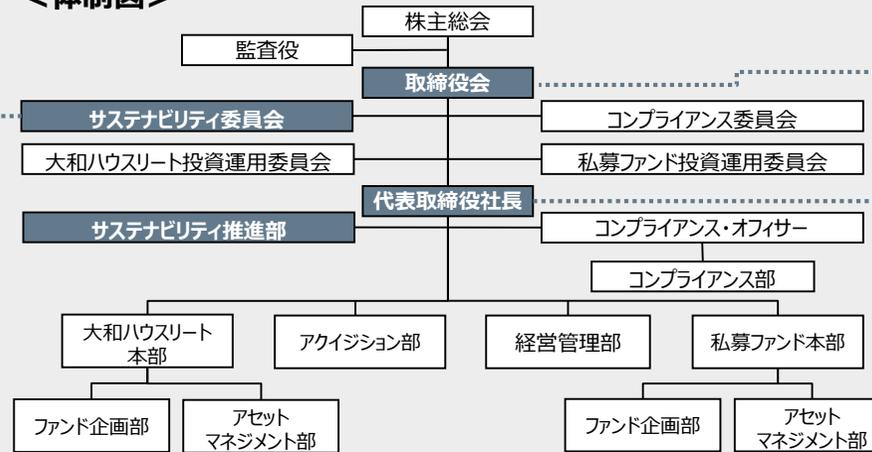
## サステナビリティ推進体制と取締役会の監督、経営者の役割

- 本資産運用会社は、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、社内体制、ステークホルダーとの協働、情報開示方針等について定め、適切なサステナビリティ推進体制の確保を図っています。サステナビリティ委員会を原則として毎月1回以上開催し、サステナビリティに係る目標や施策を検討し、その実行に取り組んでいます。また、原則として年に1回、サステナビリティ委員会の最高責任者である代表取締役社長が全体の取り組み状況の評価や必要に応じて見直しの指示を行っています。

### ■ サステナビリティ委員会

- サステナビリティ関連の方針、戦略立案に関する審議及び決議を行う
- サステナビリティ関連の業務の執行に関する審議及び決議を行う

### <体制図>



### ■ 取締役会の監督

サステナビリティ委員会審議事項のうち、**気候変動等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**等に関して、取締役会に報告が必要と認められる事項について報告を受け、モニタリングを行う

### ■ 代表取締役社長の役割

取締役会におけるサステナビリティに関する最高責任者ならびにサステナビリティ委員会の最高責任者として、自然関連の各種目標・施策の最終的な承認や取組状況の評価、見直しの指示等を行う

## 大和ハウスグループのステークホルダーに関する人権方針

- 大和ハウスグループは、自社の事業活動が人権に及ぼす影響について、影響を受ける人々の視点から理解し、対処・改善できるように、ステークホルダーとの対話・協議に努める
- 自社に限らずビジネスパートナーが地域社会の人々の人権に負の影響を与える場合には、これらのパートナーに対し、大和ハウスグループが有する影響力を適切に行使し、人権を尊重し、侵害しないように求めている
- 先住民の権利の尊重については、大和ハウスグループの「サプライチェーン サステナビリティガイドライン」(注)において規程

## 報酬体系

- 2021年11月に、資産運用会社に対する資産運用報酬につき、**サステナビリティ指標に連動して資産運用報酬の額を増減させる旨の規定をJ-REITで初めて追加**
- 投資法人の総資産額にGHG排出量削減割合、GRESB評価及びCDP評価を指数化した倍率を積算し、資産運用報酬の額を増減させるものであり、ESG課題へのコミットメント強化及びガバナンスの向上を企図
- **投資法人執行役員及び資産運用会社取締役の報酬についてもGHG排出量削減量割合、GRESB評価及びCDP評価等に応じた報酬体系に変更**

## 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「サステナビリティ方針」に掲げられた個別項目を実践するためのポリシーの一つとして、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオの運用のために調達する製品等の選定基準、及びサプライヤーの選定・評価基準に係る指針を定めたものです。本資産運用会社は、サステナブル調達ポリシーに基づき、可能な範囲において、調達する製品、サプライヤーの選定・評価の判断に盛り込むことを目指します。

## サステナブル調達ポリシーで規定されている内容（抜粋）

### 環境の保全

環境と共生し人が心豊かに生きる暮らしと社会の実現を目指し、「事業活動プロセス」及び「商品・サービス」の両面において環境負荷の低減に努めること。

- ア. 環境関連法令の遵守と社会からの要請への対応
- イ. カーボンニュートラルへの挑戦
- ウ. サーキュラー・エコノミー化への挑戦
- エ. 化学物質の管理
- オ. 生物多様性への配慮
- カ. 水リスクへの対応

### 地域との共創共生

事業を行う地域の文化や習慣を尊重し、事業活動等を通じて地域社会の持続的な発展に貢献するよう努めること。

- ア. 事業を行う地域の近隣住民、コミュニティーへの配慮と貢献

### 化学物質管理

国内法で禁止されている物質等を使用しないこと。

### 人権の尊重

事業活動に関係するすべての人の尊厳と基本的人権を尊重し、人権侵害及び差別を行わないこと。

- ア. 差別の禁止
- イ. 強制労働の禁止
- ウ. 児童労働の禁止
- エ. ハラスメントの禁止
- オ. 先住民の権利の尊重
- カ. 結社の自由及び団体交渉権
- キ. 適正な賃金の支払い
- ク. 労働時間
- ケ. 責任ある調達
- コ. 救済へのアクセス
- サ. 身元の保護と報復の排除
- シ. 外国人労働者等の人権の尊重

### 生物多様性

木材調達において、合法性と持続可能性を確認した木材の使用、または100%リサイクル木材の調達に努めること。

### 木材の調達方針

- 開発事業にともない、その地域の生態系に損失などが生じた場合、事業機会の損失や生態系を回復させるための費用負担が発生する可能性があります。また長期的には、大和ハウスグループが扱う資材のひとつである木材の調達において、合法性や持続可能性に配慮した木材の需要が拡大した場合、こうした木材の調達が困難となることが懸念されます。
- そこで本資産運用会社では、プロパティマネジメント会社に対して、大和ハウスグループの「サプライチェーン サステナビリティ ガイドライン」のうち、取引先が調達し本投資法人に納品する物品（建材等）の環境性・社会性についての基準である「生物多様性ガイドライン」【木材調達編】に基づき、①認証木材：各種機関から認証を受けた木材、②再生木材：建設廃材のリサイクル木材、③大和ハウス推奨木材：①②以外で11のチェック項目について一定レベル以上と判断された木材（合法性3項目、持続可能性8項目）の使用の推進に取り組んでいます。

### 森林破壊ゼロ※方針

大和ハウスグループは、

- 森林破壊ゼロを方針に掲げるサプライヤーから木材を調達します
- 原産国における先住民、労働者の権利、安全に配慮した木材を取り扱うサプライヤーから購入します
- トレーサビリティが確認できる木材を購入します
- 森林破壊ゼロの対象となる木材を、構造材、下地材、栈木、フロア材に加え、型枠合板パネル、主要設備、建具、クロスに拡大します

※森林破壊ゼロの対象となる木材とは

- (1) 自然林の皆伐により生物多様性が毀損されていない木材
- (2) 高炭素蓄積地（HCS）を毀損しない方法で植林された木材
- (3) 100%リサイクル材



## ステークホルダーエンゲージメントの基本的な考え方

- 本投資法人は、投資主をはじめ保有物件のテナントや地域社会、サプライチェーンのほかに、本資産運用会社の役職員及びスポンサーを含む多様なステークホルダーとの関わりを通じ、事業活動等を行っています。ステークホルダーとの長期的な関係の構築並びに積極的なコミュニケーションを通じて、サステナブルな成長を目指します。



## サプライチェーンマネジメント

- 大和ハウスグループでは、事業を遂行する上で、取引先を重要なビジネスパートナーであると捉えています。資材や設備機器のメーカーをはじめ、施工やアフターサービスなどに関わる広範囲なサプライチェーンを形成することで、お客さまに満足いただける品質を提供できると考えています。
- 企業の環境・社会の取り組みに対する、機関投資家やNGOによる要請は、単体から連結、さらにサプライチェーンマネジメントにまで拡大しており、国際ルールや証券取引所のガイドラインでも、グループCSR調達の取り組みと情報開示への要請が強まっています。人権配慮などの社会性側面と品質・価格の双方を満たすことが、競争優位性を生む時代を迎えています。
- 大和ハウスグループでは取引先と共にCSR調達の推進を通じて、持続可能な社会の実現に努めます。



## 自然への依存及び影響に関するヒートマップの作成及び活用

- 本投資法人では、UNEP (United Nations Environment Programme : 国連環境計画) が開発した「ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure)」(注1) 及び「SBTN Materiality Screening Tool」(注2) を活用してヒートマップを作成し、不動産運用(直接事業)及び建設(上流)におけるセクターの自然関連の依存・影響の度合いを5段階で整理しています。
- 整理した結果を参考にして、LEAP (Locate, Evaluate, Assess, Prepare : 発見、診断、評価、準備) アプローチに沿って、本投資法人の事業に係る自然関連の依存と影響を特定し分析するとともに、自然関連リスクと機会を特定し評価しています。



# V. 戦略 ヒートマップイメージ (2/2)

## ■ 依存に関するヒートマップ

▶ 不動産運用（直接事業）において、「地表水」への依存が高いことを確認

■ : Very High (とても高い)  
 ■ : High (高い)  
 ■ : Medium (中くらい)  
 ■ : Low (低い)  
  : Very Low, N/A (とても低い、該当なし)

バリューチェーンの段階	セクター	事業プロセスに直接物理的に用いられるもの					事業プロセスやその一部を可能とするもの					事業プロセスへの(悪)影響を軽減するもの			事業プロセスの崩壊から守るもの							
		使役動物による労働力	繊維等	遺伝的資源	地表水	地下水	保育地	受粉媒介	土壌の質	換気	水量調節機能	水質	生物による環境修復	大気・生態系による汚染希釈	濾過	感覚への影響緩和	質量流量の緩和	気候の調節	疾病の拡大抑制	洪水・暴風雨抑制	地形安定化、浸食抑制	害虫の拡大抑制
直接事業	不動産運用				H	M						L		VL	L					VL	L	
上流	建設							VL	VL	M		L		L	VL				H	H	M	VL

## ■ 影響に関するヒートマップ

▶ 不動産運用（直接事業）において、「陸域生態系の利用」への影響が非常に高いこと、「固形廃棄物」「GHG排出量」への影響が高いことを確認

バリューチェーンの段階	セクター	陸/淡水/海の利用変化			汚染			資源利用		気候変動	外来種・その他	
		陸域生態系の利用	淡水生態系の利用	海洋生態系の利用	非GHG大気汚染	土壌汚染	水質汚染	固形廃棄物	水資源の利用	その他のリソースの利用	GHG排出量	(騒音などの)妨害
直接事業	不動産運用	VH			M	M	M	H			H	
上流	建設	VH	H	VH	H	H	M	H	H		H	H

## 自然関連依存度及び影響度の分析

- 前述のヒートマップを参考に本投資法人における優先度の高い物件として、取得価格ベースで上位100物件（カバー率80.1%）について、自然関連依存度及び影響度の分析を実施しています。

## 自然関連依存度の分析方法

評価項目		評価手法
物件エリアの生態系の状況		①生態系の完全性（注1） ②生態系の重要性（注2） ③水ストレス（注3）
依存状況	エネルギー	使用量（注4）
	水	使用量（注5）
	資源	物件の土地面積を点数化し評価（注6）
総合評価（依存）	エネルギー	使用量（注4）
	水	水使用量及び水ストレスを点数化し評価
	資源	物件の土地面積を点数化し評価（注6）

## 自然関連影響度の分析方法

評価項目		評価手法
影響状況	廃棄物	廃棄物量（注7）
	GHG	GHG排出量（注8）
生態系サービスの状態/危機		生態系の完全性及び生態系の重要性を点数化し評価
総合評価（影響）	廃棄物	生態系の完全性、生態系の重要性及び廃棄物量を点数化し評価
	GHG	生態系の完全性、生態系の重要性及びGHG排出量を点数化し評価

## 自然関連依存度の分析結果

➤ 分析結果により「資源」のスコアが高く、依存が大きいことを確認しました。

● 取得価格ベース上位10物件及び取得価格ベースで上位100物件（カバー率80.1%）の自然関連の依存度の分析結果は、下記の通りです。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	所在地	依存									
					物件エリアの生態系の状況			依存状況			総合評価（依存）			
								エネルギー	水	資源	エネルギー	水	資源	
					生態系の完全性	生態系の重要性	水ストレス	使用量	使用量	点数化し評価	使用量	点数化し評価	点数化し評価	
商業施設	RM-012	イーアスつくば	34,120	茨城県つくば市	★★★★	★	★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
物流施設	LM-004	DPL流山 I	32,600	千葉県流山市	★★★★	★★	★★	★★★★	★	★★★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★
物流施設	LM-006	DPL流山 III	32,000	千葉県流山市	★★★★	★★	★★	未評価	未評価	★★★★	未評価	★	★★★★	★★★★
その他資産	OT-006	GRANODE広島	28,800	広島県広島市	★★	★★★★	★★	★★	★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★	★★★★
物流施設	LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	千葉県浦安市	★★★★	★★	★★	★	★	★★★★	★	★★	★★★★	★★★★
物流施設	LM-001	DPL三郷	16,831	埼玉県三郷市	★★★★	★	★★	★★	★	★★★★	★★	★★	★★★★	★★★★
物流施設	LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	東京都八王子市	★★★★	★★	★★	★★★★	★	★★★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★
物流施設	LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	神奈川県平塚市	★★★★	★★	★★	★	★	★★★★	★	★	★★★★	★★★★
物流施設	LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	福岡県糟屋郡	★★	★★	★★	★	★	★★★★	★	★	★★★★	★★★★
物流施設	LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	東京都板橋区	★★★★	★	★★	★★	★	★★★★	★★	★★	★★★★	★★★★
100物件の平均スコア（注）					2.8	1.8	2.0	1.6	1.3	2.6	1.6	1.8	2.6	

## 自然関連影響度の分析結果

➤ 分析結果により「GHG」のスコアが高く、影響が大きいことを確認しました。

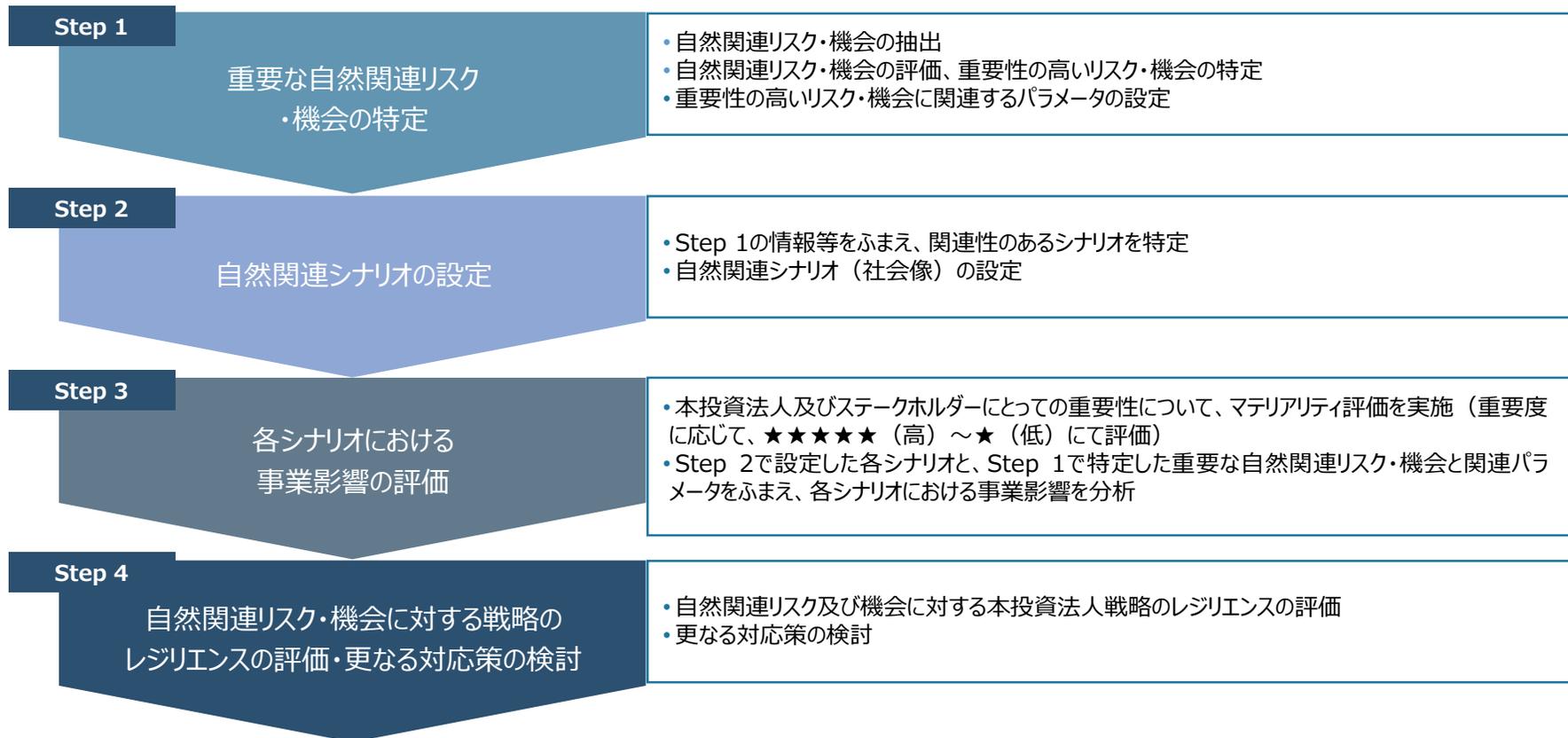
● 取得価格ベース上位10物件及び取得価格ベースで上位100物件（カバー率80.1%）の自然関連の影響度の分析結果は、下記の通りです。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	所在地	影響				
					影響状況		生態系サービスの状態/危機	総合評価（影響）	
					廃棄物	GHG		廃棄物	GHG
					廃棄物量	排出量	点数化し評価	点数化し評価	点数化し評価
商業施設	RM-012	イーアスつくば	34,120	茨城県つくば市	★★★	★★★	★★	★★★	★★★
物流施設	LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	千葉県流山市	★	★★★	★★★	★★	★★★
物流施設	LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	千葉県流山市	未評価	未評価	★★★	★	★
その他資産	OT-006	GRANODE広島	28,800	広島県広島市	★	★★	★★★	★★	★★★
物流施設	LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	千葉県浦安市	★	★★	★★★	★★	★★★
物流施設	LM-001	DPL三郷	16,831	埼玉県三郷市	★	★★	★★	★★	★★★
物流施設	LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	東京都八王子市	★	★★★	★★★	★★	★★★
物流施設	LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	神奈川県平塚市	★	★	★★★	★★	★★
物流施設	LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	福岡県糟屋郡	★	★	★★	★	★
物流施設	LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	東京都板橋区	★★★	★★	★★	★★★	★★★
100物件の平均スコア（注）					1.3	1.8	1.6	1.9	2.2

## 自然関連シナリオ分析プロセス

- LEAPアプローチの分析を踏まえ、異なるシナリオ下における本投資法人の事業への影響を評価するとともに、自然関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスを評価することを目的として、シナリオ分析を実施しています。

## シナリオ分析ステップ



## Step 1

### 重要な自然関連リスク ・機会の特定

- 自然関連リスク・機会の抽出
- 自然関連リスク・機会の評価、重要性の高いリスク・機会の特定
- 重要性の高いリスク・機会に関連するパラメータの設定

## 重要な自然関連リスク・機会及び評価

区分	タイプ	想定される時期	リスク・機会の内容	
リスク	物理	急性	短期～長期	GHG排出増大による異常気象、自然生態系の劣化・機能停止等に伴い、建築物、外構の修繕コストが増加
			短期～長期	台風、大雨による洪水等自然災害の増加に伴い、家賃収入が減少
			短期～長期	台風、大雨による洪水等自然災害の増加に伴い、損害保険料が増加
	移行	市場	中期～長期	顧客の生物多様性対応ニーズ（生物多様性に関する環境認証（JHEP、ABINC等）の取得等）の上昇に対応できない場合の事業リスク、サプライチェーンからの排除リスク、収益低下リスク
			中期～長期	評判
機会	市場	中期～長期	顧客の生物多様性対応ニーズ（生物多様性に関する環境認証（JHEP、ABINC等）の取得等）の上昇に対応する場合の事業機会増加、サプライチェーンからの排除回避、収益機会増加	
	資金調達	中期～長期	生物多様性対応に伴い投資口価格が上昇、資金調達コストが減少	
	レジリエンス	長期	生物多様性対応強化に伴うレジリエンス強化、将来のコスト発生リスク及び事業リスク低減	

## Step 2

### 自然関連シナリオの設定

- Step 1の情報等をふまえ、関連性のあるシナリオを特定
- 自然関連シナリオ（社会像）の設定

### 想定したシナリオの概観

シナリオA	
移行リスク	高
物理リスク	低

生物多様性保全に関する政策・制度的な側面や金融の側面からの取組みが強化・推進され、自然破壊や生態系サービスの喪失は抑えられるシナリオ。  
シナリオBより移行リスクは高いが、物理リスクは低くなる。

シナリオB	
移行リスク	低
物理リスク	高

生物多様性保全に関する政策・制度的な側面や金融の側面からの取組みが進展せず、自然破壊や生態系サービスの喪失が進むシナリオ。  
シナリオAより移行リスクは低いが、物理リスクは高くなる。



## Step 3-1

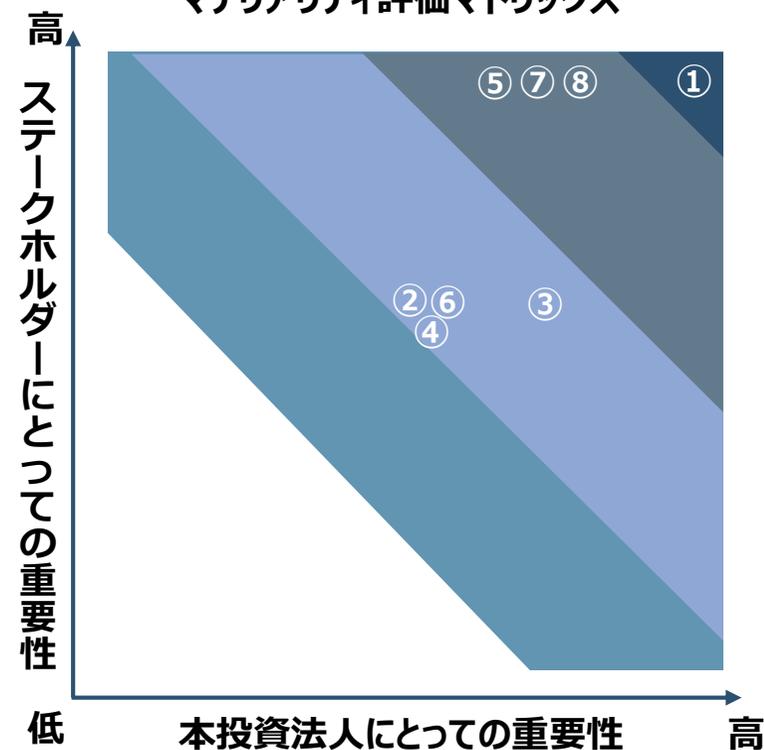
### シナリオA及びBにおける 事業影響の評価

・本投資法人及びステークホルダーにとっての重要性について、マテリアリティ評価を実施（重要度に応じて、★★★★★（高）～★（低）にて評価）

### リスク・機会の内容及びマテリアリティ評価

区分	タイプ	No.	リスク・機会の内容	マテリアリティ評価(注)
リスク	物理	急性	① 異常気象、自然生態系の劣化・機能停止等に伴い、建築物、外構の修繕コストが増加	★★★★★
			② 自然災害の増加に伴い、家賃収入が減少	★★★
			③ 自然災害の増加に伴い、損害保険料が増加	★★★
	移行	市場	④ 顧客の生物多様性対応ニーズ（生物多様性に関する環境認証（JHEP、ABINC等）の取得等）の上昇に対応できない場合の事業リスク、サプライチェーンからの排除リスク、収益低下リスク	★★★
			⑤ 生物多様性対応の遅れに伴い投資口価格が下落、資金調達コストが増加	★★★★★
機会	市場	⑥ 顧客の生物多様性対応ニーズ（生物多様性に関する環境認証（JHEP、ABINC等）の取得等）の上昇に対応する場合の事業機会増加、サプライチェーンからの排除回避、収益機会増加	★★★	
	資金調達	⑦ 生物多様性対応に伴い投資口価格が上昇、資金調達コストが減少	★★★★★	
	レジリエンス	⑧ 生物多様性対応強化に伴うレジリエンス強化、将来のコスト発生リスク及び事業リスク低減	★★★★★	

### マテリアリティ評価マトリックス



# V. 戦略 事業への影響の評価及び対応策

## Step 3-2

各シナリオにおける  
事業影響の評価

- Step 2で設定した各シナリオと、Step 1で特定した重要な自然関連リスク・機会と関連パラメータをふまえ、各シナリオにおける事業影響を分析

## Step 4

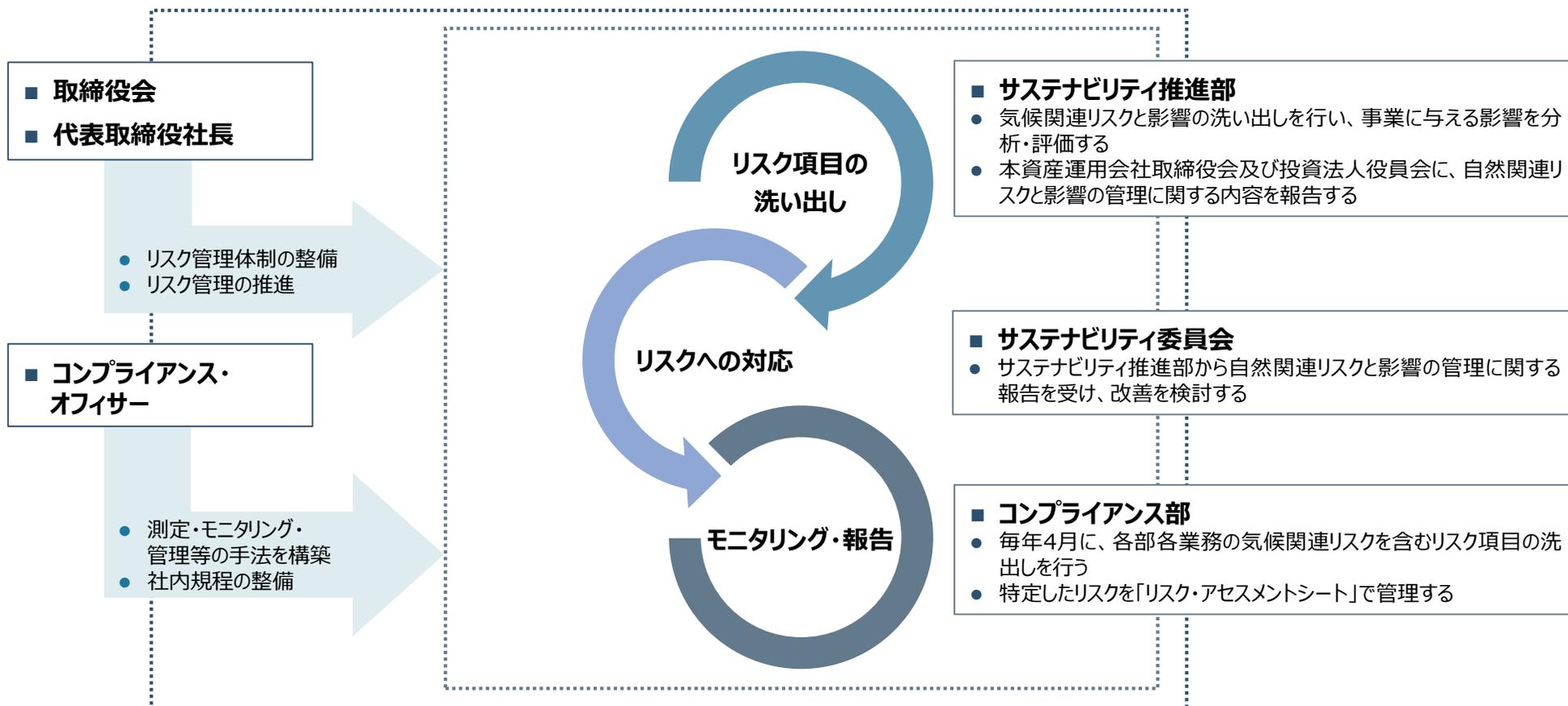
自然関連リスク・機会に対する戦略の  
レジリエンスの評価・更なる対応策の検討

- 自然関連リスク及び機会に対する本投資法人戦略のレジリエンスの評価
- 更なる対応策の検討

### 事業への影響及び対応策

区分	タイプ	リスク・機会の内容	事業への影響		対応策
			シナリオA	シナリオB	
リスク	物理	異常気象、自然生態系の劣化・機能停止等に伴い、建築物、外構の修繕コストが増加	大	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 植栽を在来種を中心に植え替え</li> <li>• リスクアセスメントに基づく保険付保等の適切な対応</li> <li>• 防水工事、外壁工事、シーリング工事の前倒し</li> <li>• 土嚢、止水板、防潮板の設置</li> </ul>
		自然災害の増加に伴い、家賃収入が減少	大	大	
		自然災害の増加に伴い、損害保険料が増加	中	中	
	移行	市場	顧客の生物多様性対応ニーズ（生物多様性に関する環境認証（JHEP、ABINC等）の取得等）の上昇に対応できない場合の事業リスク、サプライチェーンからの排除、収益低下リスク	大	大
評判		生物多様性対応の遅れに伴い投資口価格が下落、資金調達コストが増加	中	中	
機会	市場	顧客の生物多様性対応ニーズ（生物多様性に関する環境認証（JHEP、ABINC等）の取得等）の上昇に対応する場合の事業機会増加、サプライチェーンからの排除回避、収益機会増加	大	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>• リスクアセスメントに基づく保険付保等の適切な対応</li> <li>• 防水工事、外壁工事、シーリング工事の前倒し</li> <li>• 土嚢、止水板、防潮板の設置</li> <li>• ポートフォリオ/調達の多様化</li> </ul>
	資金調達	生物多様性対応に伴い投資口価格が上昇、下落資金調達コストが減少	中	中	
	レジリエンス	生物多様性対応強化に伴うレジリエンス強化、将来のコスト発生リスク及び事業リスク低減	大	大	

- 本資産運用会社では、自然関連の依存、影響、リスクを中長期的に大きな影響を与える事業リスクの一つと認識するとともに、リスクを機会としても捉え、全社的なリスク管理プロセスに統合し管理しています。業務に内在する自然関連を含む種々のリスク及び機会を正確に把握し、これらのリスク及び機会が実現することにより生じ得る損失及び利益を適切に管理するための体制を整備し、経営の健全性を確保し、業務の適正な運営に資することを目的として、「リスク管理規程」及び「リスク管理実施要領」を社内規定として定めています。
- 本資産運用会社取締役会は、別途定める戦略目標を踏まえ、リスクの所在と性質等を認識したうえで、「リスク管理方針」に基づき、適切なリスク管理体制の整備を統括するものとし、代表取締役社長は、「大和ハウスグループ・リスク管理規程」の定めにもとづき、全てのリスクについて責任を全うするとともに、適切にリスク管理体制を整備し、リスク管理を推進及び実施すべき責務を負うものとしています。また、リスク管理に関する責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、リスク管理方針に沿ってリスクの種類に応じた測定・モニタリング・管理等の手法を構築し、その実効性を確保するための社内規定を整備するものとしています。
- 本資産運用会社では、以下の通りリスクと影響の管理体制を構築しています。



# Ⅶ. 指標と目標

## 指標と目標及び目標達成に向けた取り組み

- 本投資法人では、自然関連リスク・機会及び依存・影響の内、事業上重要性が高いと考えられる事項について、定量指標・目標を設定し、達成に向けて取り組んでいます。
- 気候関連の目標に追加して生物多様性に関する認証取得目標を設定し、進捗度をサステナビリティレポート、HPで開示します。
- 将来的には、SBTNのガイダンスに基づく目標を設定することを検討します。

TNFD	TCFD	項目		管理対象	指標	目標	目標達成のための取組事項
○		リスク 機会	市場	顧客の生物多様性対応ニーズの上昇に伴う事業影響	生物多様性に関する認証	2023年度2物件を 2030年度5物件以上に する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生物多様性の保全優先度が高い地域に位置する物件を中心に地域の生態系への影響を考慮し侵略的外来種を採用せず、在来種の樹木を使うことや環境にやさしい維持管理を実施</li> </ul>
○	○	依存		エネルギー使用	エネルギー使用原単位 (延床面積ベース)	2017年度を基準年度として、2027年度に10%削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スマートメーターの導入</li> <li>・保有物件のZEB化の推進</li> <li>・内部炭素価格（インターナル・カーボン・プライシング）を設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用</li> <li>・太陽光発電設備の投資</li> </ul>
○	○			水使用	水使用原単位 (延床面積ベース)	2017年度を基準年度として、2027年度に原単位以下に削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水・地下水・中水の有効活用</li> <li>・節水型機器の導入</li> <li>・水ストレスが「高い」又は「極めて高い」地域への不動産投資のモニタリング</li> </ul>
○	○			廃棄物排出	リサイクル率	2017年度を基準年度として、2027年度に2017年度以上に向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リサイクル推進のポスターの掲示</li> <li>・分別実施によるリサイクルの促進</li> </ul>
○	○	影響		温室効果ガス排出	温室効果ガス排出量	2020年度を基準年度として、2030年度に総排出量を42%削減 2050年度にネットゼロ <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;">SBTi認定</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有物件のZEB化の推進</li> <li>・内部炭素価格（インターナル・カーボン・プライシング）を設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用</li> <li>・非化石証書の購入</li> <li>・太陽光発電設備の投資</li> <li>・LED化の推進</li> </ul>

## Ⅶ. 指標と目標 生物多様性に関する認証の取得

### ▼ JHEP 認証の取得（ロイヤルパークス豊洲）

- JHEP 認証の概要

JHEP（ジェイヘップ）は、生物多様性の保全への貢献度を、客観的・定量的に評価、認証する制度です。JHEPは、生物多様性の価値を事業の前後で比較し、事業後の価値が事業前と同等またはそれ以上のものを、生物多様性に貢献する事業として第三者機関が認証する制度で、評価ランクは6段階（AAA～B+）で表示されます。

なお、JHEP 認証の内容等については以下をご参照ください。

JHEP 認証に関するウェブサイト：<https://www.ecosys.or.jp/certification/jhep/index.html>

- JHEP 認証において評価を受けた点

- ・商業地やオフィスに囲まれている対象地において、外構部や屋上に豊かな植栽が施されている点
- ・生態系被害防止外来種リスト掲載種及び未判定外来生物を使用しておらず、今後使用する計画もない点

なお、ロイヤルパークス豊洲の評価の詳細については以下をご参照ください。

JHEP 認証の審査レポート：<https://www.ecosys.or.jp/certification/jhep/case/case111report.pdf>

JHEP認証の事例紹介：<https://www.ecosys.or.jp/certification/jhep/case/case111.pdf>



### ▼ ABINC 認証の取得（ロイヤルパークス花小金井）

- ABINC 認証の概要

ABINC（エイビंक）は、一般社団法人 企業と生物多様性イニシアティブ（JBIB）が開発した「いきもの共生事業所®推進ガイドライン」に基づき、生物多様性に配慮した取り組みを評価・認証する制度で、評価ランクは設定されていません。

なお、ABINC認証の内容等については以下をご参照ください。

ABINC 認証に関するウェブサイト：<https://www3.abinc.or.jp/>

- ABINC 認証において評価を受けた点

- ・樹林、草地、水辺が揃っている、比較的大きな樹木が生育しているなど、多様な環境が維持されている点
- ・レインガーデンが作られており雨水循環に配慮した取り組みがなされている点

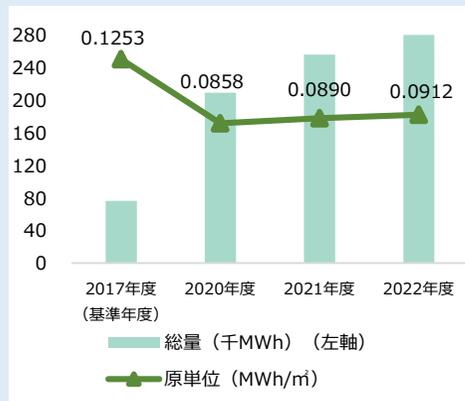
なお、ロイヤルパークス花小金井の評価の詳細については以下をご参照ください。

第14回ABINC認証施設：[https://www3.abinc.or.jp/facility/14th\\_creature\\_facilites/](https://www3.abinc.or.jp/facility/14th_creature_facilites/)



## エネルギーデータ (依存)

### ◆ エネルギー消費量



#### 現状

- 省エネ施策の推進により原単位は減少しているものの、保有物件の増加及びカバー率の向上により総量は増加しています。

#### 対応策

目標達成のための取組事項→P.28

### ◆ 水消費量



#### 現状

- 節水機器の導入の推進により原単位は減少しているものの、保有物件の増加及びカバー率の向上により総量は増加しています。

#### 対応策

目標達成のための取組事項→P.28

## 排出量データ (影響)

### ◆ GHG排出量



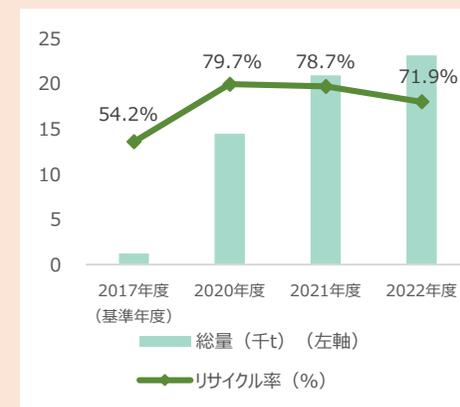
#### 現状

- 省エネ施策の推進及び再エネの導入等により原単位は減少しているものの、保有物件の増加及びカバー率の向上により総量は増加しています。

#### 対応策

目標達成のための取組事項→P.28

### ◆ 廃棄物管理 (リサイクル率)



#### 現状

- リサイクルの推進によりリサイクル率は向上しているものの、保有物件の増加及びカバー率の向上により総量は増加しています。

#### 対応策

目標達成のための取組事項→P.28

(注) 本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて、他については単位未満を四捨五入して記載しています。

2頁

(注) スポンサーグループによる加盟を除きます。

9頁

(注) 先住民、地域コミュニティ及び影響を受けるステークホルダーとの関わり並びに組織の自然関連課題の評価をまとめて記載しています。

13頁

(注) サプライチェーン サステナビリティ ガイドライン：[https://www.daiwahouse-reit.co.jp/file/supply-chain\\_content-f5bde10fee9c62c3d79102ad13760da86a4a29ec.pdf](https://www.daiwahouse-reit.co.jp/file/supply-chain_content-f5bde10fee9c62c3d79102ad13760da86a4a29ec.pdf)

17頁

(注1) ENCORE：<https://encore.naturalcapital.finance/en>

(注2) SBTN Materiality Screening Tool：<https://sciencebasedtargetsnetwork.org/wp-content/uploads/2023/05/SBTN-Materiality-Screening-Tool-v1.xlsx>

19頁

(注1) 生態系の状態について評価する指標（WWF Risk Filter Suite）を用いて評価しています。

<https://riskfilter.org/biodiversity/explore/map>

(注2) 物件周辺（1km圏内）について、①自然保護地域の指定の有無、②植物のレッドデータブック記載種数、③鳥類のレッドデータブック記載種数、④有用植物種数を用いて評価しています。  
<https://biodiversity-map.thinknature-japan.com/>

(注3) 水資源量について評価する指標（WRI Aqueduct）を用いて評価しています。

[https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/#/?advanced=false&basemap=hydro&indicator=w\\_awr\\_def\\_tot\\_cat&lat=-14.445396942837744&lng=-142.85354599620152&mapMode=view&month=1&opacity=0.5&ponderation=DEF&predefined=false&projection=absolute&scenario=optimistic&scope=baseline&timeScale=annual&year=baseline&zoom=2](https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/#/?advanced=false&basemap=hydro&indicator=w_awr_def_tot_cat&lat=-14.445396942837744&lng=-142.85354599620152&mapMode=view&month=1&opacity=0.5&ponderation=DEF&predefined=false&projection=absolute&scenario=optimistic&scope=baseline&timeScale=annual&year=baseline&zoom=2)

(注4) 年間の電力使用量により評価しています。

(注5) 年間の水使用量により評価しています。

(注6) 土地面積により評価しています。

(注7) 仮に付近に廃棄される場合を想定して年間の廃棄物量により評価しています。

(注8) Scope 1を想定して年間のGHG排出量により評価しています。

20頁

(注) 取得価格による加重平均によりスコアを算出しています。（最低★1.0～最高★★★3.0）

21頁

(注) 取得価格による加重平均によりスコアを算出しています。（最低★1.0～最高★★★3.0）

30頁

(注1) <集計期間>

各4月～3月としています。

(注2) <算出方法>

保有する物件のうち、データを取得できた物件を対象としています。原単位は、（電気やCO<sub>2</sub>等の使用総量）÷原単位分母（延床面積（㎡））として計算しています。