

サステナビリティレポート2025



東京パークサイドビル



Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/>
証券コード：3290

(資産運用会社)



みずほリートマネジメント

目次

— 本投資法人について

投資法人概要・資産運用会社概要	02
トップメッセージ	03

— サステナビリティ

サステナビリティ方針・推進体制	04
ステークホルダーエンゲージメント	05
マテリアリティ	06
国際イニシアティブ・外部評価	09

— 環境 Environment

気候変動への対応	11
温室効果ガス（GHG）・エネルギー	15
水・廃棄物・その他取組	16
グリーンビル認証	17
グリーンファイナンス	18

— 社会 Social

テナント・地域社会に向けた取組	20
サプライチェーンに向けた取組	21
従業員への取組	22
人権・ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	23

— ガバナンス Governance

コーポレートガバナンス	25
コンプライアンス	27
リスク管理・内部監査	28

— GRIスタンダード対照表

GRIスタンダード対照表	29
--------------	----

独立第三者の保証報告書

	35
--	----

— 編集方針

本レポートでは、Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）、資産運用会社であるみずほリー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。）及び本資産運用会社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社（以下「MONE」といいます。）がサステナブルな社会の実現に貢献し、様々なステークホルダーの価値創造に配慮した経営と、持続的かつ安定的な成長による企業価値の向上を実現するための取組全般を報告します。

報告対象期間

2024年4月～2025年3月（一部、対象期間以降の直近の活動も含みます。）

報告対象範囲

Oneリート投資法人、みずほリートマネジメント株式会社、みずほリアルティOne株式会社

参考ガイドライン

GRI（Global Reporting Initiative）「サステナビリティ・レポーターング・スタンダード」
気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）「最終報告書 気候関連財務情報開示タスクフォースの勧告」

発行年月

2025年10月（原則として年1回発行）

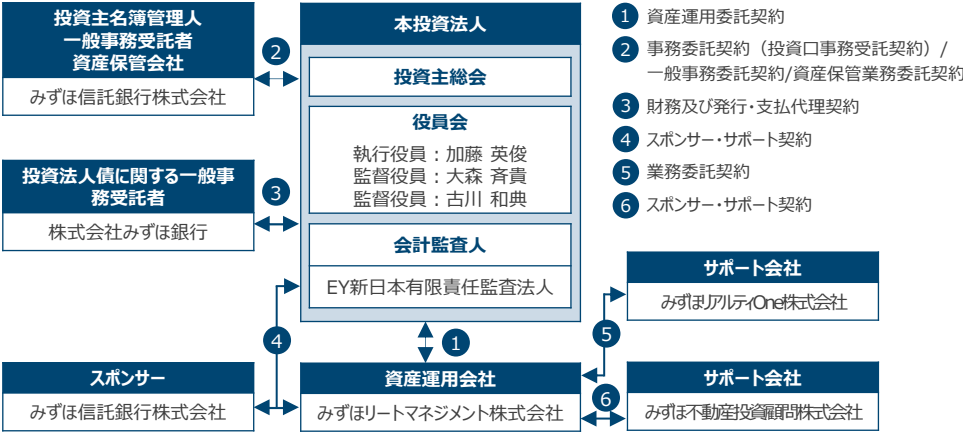
— ディスクレーマー

- ・本レポートは、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- ・本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。
- ・本レポートは、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・本レポートのデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本レポートの内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。
- ・本レポートで提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ・本レポートに基づいて取られた投資行動等の結果については、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- ・事前の承諾なしに本レポートに記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

投資法人概要

概要

商号	Oneリート投資法人
代表者	執行役員 加藤 英俊
住所	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
お問い合わせ	03-5220-3804
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
決算期	2月末日及び8月末日



沿革

2013年6月20日	設立企画人（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（現：みずほリートマネジメント株式会社））による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第85号）
2013年10月9日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（資産規模：747億円）
2015年12月29日	みずほ信託銀行株式会社が本投資法人のスポンサーとなる。
2016年9月6日	公募増資の実施（資産規模：893億円）
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更
2018年9月20日	公募増資の実施（資産規模：1,022億円）
2021年9月22日	公募増資の実施（資産規模：1,199億円）

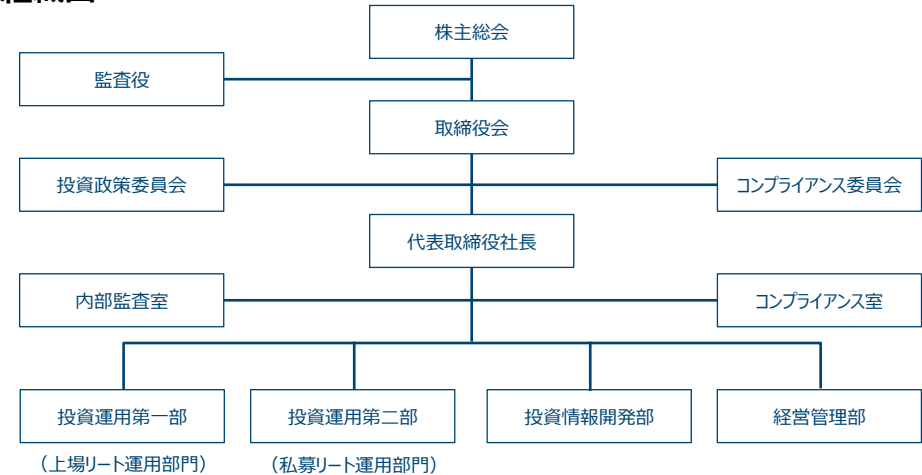
資産運用会社概要

概要

商号	みずほリートマネジメント株式会社
代表者	代表取締役社長 中山 利明
住所	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
お問い合わせ	03-5220-3804
資本金	5,000万円
設立年月日	2005年7月1日
役職員数	46人（2025年9月30日時点）※
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 投資信託協会
登録・免許等	投資運用業 関東財務局長（金商）第342号 宅地建物取引業 東京都知事（5）第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

※ 常勤監査役、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、非常勤役員、派遣社員は含みません。また、MONE、みずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）及び本資産運用会社間の兼職者を含みます。

組織図



トップメッセージ

私たちは、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続していきます。



Oneリート投資法人 執行役員 加藤 英俊

現代社会が直面する地球規模の問題は、環境・社会・経済等の各分野に及び、相互に影響し合っており、複雑に絡み合っています。企業はこれらの問題に対して、持続可能な事業モデルの構築、環境負荷の低減、社会貢献活動を通じて、その解決に貢献することが期待されています。

本投資法人が事業活動を通じて取り扱う不動産は人々の生活や事業に深く関わる社会基盤そのものであり、本投資法人の運用資産は、利用者のみならず地域社会に根差し多岐にわたるステークホルダーを有しており、持続可能な社会の実現への一翼を担っているものと考えています。そのため、本投資法人が事業活動を通じて社会課題の解決に貢献し、持続可能な社会の実現に大きな役割を果たしていくことは、ひいては本投資法人の市場評価をも高め、投資主価値の最大化に寄与するものと考えています。

本投資法人は、本投資法人の資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社と共に持続可能な社会の実現を目指した取組みを推進するため、本投資法人及び本資産運用会社に係る重要課題（マテリアリティ）を特定し、各課題に対するKPIを設定しています。このマテリアリティKPIに基づき、運用資産における環境負荷低減への取組みやテナントをはじめとしたステークホルダーとの協働、コーポレートガバナンス強化等の各種施策を着実に実施していく考えです。

本投資法人は、今後も適時適切な情報開示やステークホルダーの皆様との協働を通じて持続可能な社会の実現に向けた取組みを一層推進し、投資主価値の最大化を目指してまいります。引き続き皆様のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

サステナビリティ方針・推進体制

サステナビリティ方針

本投資法人及び本資産運用会社は、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続していきます。

- 1.省エネルギーの推進
節電やエネルギー使用の効率を高める運用の推進、省エネルギーに資する設備の導入を図り、不動産セクターからのエネルギー使用・温室効果ガス排出削減に貢献します。
- 2.資源の有効利用の推進
節水及び廃棄物削減に係る運用面の取組を推進し、循環型社会の実現に貢献します。
- 3.コンプライアンス
環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理します。
- 4.ステークホルダーとの協働
サステナビリティに係る方針を実践するため、従業員に対する教育・啓発及びステークホルダーとの協働を継続し、環境配慮を推進するよう働きかけます。
- 5.情報開示
投資家などのステークホルダーに対し、サステナビリティに係る方針と活動状況の開示に努めます。

サステナビリティ推進体制

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な社会の実現を目指し、本資産運用会社のサポート会社であるMONE及びMREMと連携することで、本資産運用会社、MONE及びMREMの3社（総称して「MONEグループ」といいます。）が有する人的資本やサステナビリティに関する知見等を活用することができ、ひいては本投資法人のサステナビリティに関する取組がより強化されるという考えのもと、MONEグループ一体によるサステナビリティ推進体制を構築しています。

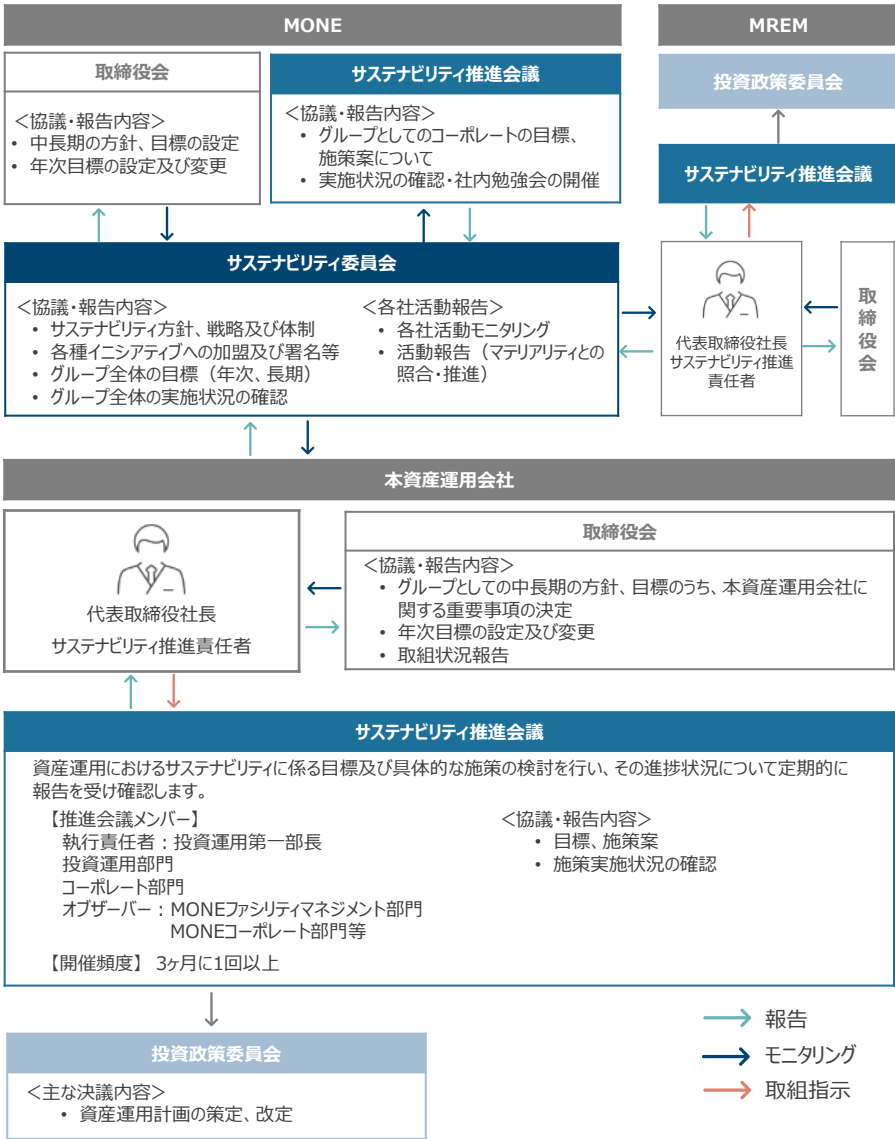
本資産運用会社では、代表取締役社長の諮問機関であるサステナビリティ推進会議にてサステナビリティに関する取組目標の設定やモニタリング等について協議を行っています。

なお、本資産運用会社がアセットマネジメント業務（契約の名称や対象アセットの種類を問いません。）を受託する投資法人にかかる投資運用に関する事項に関しては、本資産運用会社の意思決定にMONE及びMREMは関与せず、投資政策委員会での決議による意思決定を行います。

■ 本投資法人に係るサステナビリティ推進会議 開催回数実績

	2024年度
サステナビリティ推進会議 開催回数実績	9回

＜サステナビリティ推進体制＞

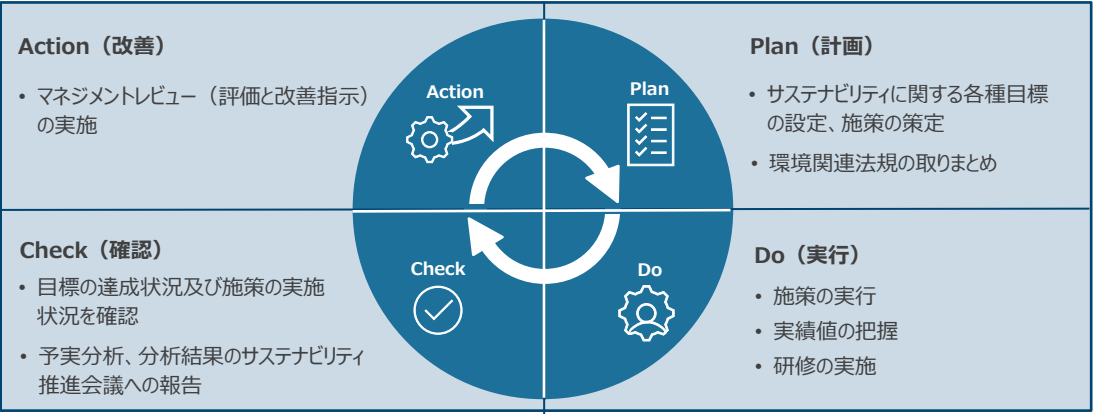


ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人では、各ステークホルダーの皆様と双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。
引き続き、各ステークホルダーの皆様から信頼を頂けるよう努めてまいります。



PDCAサイクルに基づくサステナビリティ推進イメージ



IR実績

	2024年度
決算説明会	2件
機関投資家向けIRミーティング	56件
個人投資家向けIRイベント	2件

投資家より頂いたご意見・ご要望等に関しましては、本資産運用会社において経営層参画のもと検討し、本投資法人の情報開示において活用しています。一例として、機関投資家向けIRミーティングの中でサステナビリティの観点から資産運用報酬額の内訳掲載のご要望を受けた際には、翌期の決算説明資料より掲載を開始しました。また、2022年度より、サステナビリティ特設サイトを開設し、マテリアリティ毎の取組状況等を適時に情報開示する基盤を整えたことで、サステナビリティ関連の対話の充実化にも取り組んでいます。

マテリアリティ

MONEグループでは、本資産運用会社を含むMONEグループ各社が一体となり、本投資法人やステークホルダーと共に持続的に成長していくために優先的に取り組む課題としてマテリアリティ（重要課題）を特定しました。

マテリアリティごとの具体的な目標に取り組むことで、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指すとともに、マテリアリティへの対応を通じてSDGs（持続可能な開発目標）への貢献も目指します。

マテリアリティの特定プロセス

STEP
01

考慮すべき課題の抽出①

MONEグループの事業領域と関連のあるガイドラインを加味し、ロングリストを作成

MONEグループの持続的な成長を考える上で、考慮すべき課題となりうる要素を各種ガイドライン等（PRI、FTSE4Good、DJSI、MSCI、GRESB、SDGs、TCFD、〈みずほ〉及び同業他社のマテリアリティ、選択する未来2.0）を参考に、ESG（環境・社会・ガバナンス）の各方面から広範囲に抽出し342項目のロングリストを作成しました。

STEP
02

考慮すべき課題の抽出②

類似課題の統合や、MONEグループの取組領域との関連を考慮し、19項目のショートリストを作成

類似課題の統合やMONEグループの取組領域との関連を考慮し、ロングリストから19項目のショートリストを作成しました。

STEP
03

ステークホルダーとの対話

アンケート結果を踏まえ、ショートリストにて抽出した課題を優先順位付けしたマトリックスを作成

選定した課題から、以下のステークホルダーに対して、MONEグループにおける課題に対する重要度を評価いただくためのアンケートを実施しました。さらに、第三者意見として、4名の外部有識者にヒアリングを実施しました。

2021年6月実施

MONEグループ役職員	99名			
社外ステークホルダー	計36社		投資家	6社
	親会社	2社	受託	3社
	金融機関	4社	PM会社	3社
	証券会社	3社	不動産仲介会社	4社
	BM会社	2社	不動産鑑定会社	1社
	設計・建設会社	3社		
	テナント	5社		

STEP
04

マトリックスの作成

ショートリストにて抽出した課題を優先順位付けしたマトリックスを作成

アンケート及びヒアリング結果を踏まえ、MONEグループの持続的な成長に対する機会とリスクを勘定し、社会課題の優先順位付けを行い、マトリックスを作成しました。

高い

ステークホルダーの関心（社会視点から見た重要性）

	リスクマネジメントの推進 ガバナンスの強化	テナントへの安心・快適・健康の提供 ポートフォリオのグリーン化 気候変動への対応 サステナブルなエネルギー利用の推進
	レジリエントな街づくりへの貢献 データセキュリティと個人情報保護 廃棄物の管理・削減	長寿命な不動産ストックの創出 ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン 持続的成長を担う人材の育成・能力開発 ステークホルダーとの対話
低い	地域社会との共存 持続可能なサプライチェーンの構築 水資源の管理 生態系の保全	人権への配慮
	MONEグループへの影響度（自社から見た重要性）	
	低い	高い

STEP
05

マテリアリティの特定

取締役会でマテリアリティ案を提示し、マテリアリティを特定

優先順位付けされた課題について、MONEの取締役会での決議を経て、グループの重要なサステナビリティ課題（マテリアリティ）を特定しました。

※本資産運用会社の取締役会においても決議、マテリアリティを特定。

MONEグループのマテリアリティ及びKPI（2024年度）

本投資法人を対象としたKPIには*マークを付しています。

マテリアリティ		具体的目標	KPI	KPI実績
E 環境	気候変動への対応	脱炭素社会の実現	温室効果ガスGHG排出量（原単位）削減：（2014年度比）40%（2030年度）*	40.8%（原単位削減率）
			温室効果ガスGHG排出量（原単位）削減：（2014年度比）100%（2050年度）*	
			水消費量（原単位）削減：（2014年度比）10%（2030年度）*	-2.9%（原単位削減率）
		強固な事業基盤構築	統一的な廃棄物管理手法の導入棟数：100%（2025年度）*	29棟（導入率100%）
	サステナブルなエネルギー利用の推進	再生可能エネルギーの活用	MONEグループのすべての事業に対するシナリオ分析の実施（2025年度）	本投資法人実施済み
		創エネルギー技術・設備の導入	事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合：40%（2030年度） 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合：90%（2050年度）	2.0%（本投資法人実績）
	ポートフォリオのグリーン化	各種グリーンビル認証の取得の推進	KPIの設定なし（事例・実績の集積）（各年度）	本投資法人実績なし
S 社会	持続的成長を担う人材の育成・能力開発	一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充（キャリア支援・自己啓発）	ポートフォリオの延床面積に対するグリーンビル認証取得割合：90%（2030年度）*	89.6%
			教育体系・OJT体系制度の整備（2025年度）	各部門において整備
			マネジメント研修：年1回以上実施（各年度）	管理職を対象に実施（3回）
			キャリアアップ研修：年1回以上実施（各年度）	非管理職を対象に実施（2回）※1人当たりの回数
			1on1（上司と部下）：年4回以上実施（各年度）	各部門で年3回以上実施※1人当たりの回数
			資格保有者数（実績値）（各年度）	延べ159人 ※出向社員を除く
			資格取得・維持支援件数（実績値）（各年度）	取得支援:22件 維持支援:37件
			自己啓発ツール受講実績：6講座※／人以上（各年度） ※階層・部門ごとに必須講座を設定	受講率:28.8% （スキルアップ支援制度の利用者率）
			360度フィードバック：年1回（各年度）	360度フィードバックを実施（1回）
		公正な人事評価制度の拡充	業績評価制度による評価：年1回（各年度）	業績評価を実施（1回）
			職務能力行動（コンピテンシー）評価：年1回（各年度）	職務能力行動評価を実施（1回）
		従業員エンゲージメントの向上	社内コミュニケーション促進施策：3施策／年以上実施（各年度）	5施策を実施
			従業員エンゲージメント調査：年1回（各年度）	エンゲージメント調査を実施（1回）
			上記 肯定的回答率：80%以上（2025年度）	うち本診断の肯定回答率： 37.2%
			従業員定着率：（全従業員数に対する）95%以上（各年度）	81.4%
		従業員の健康と快適性の向上	「健康経営優良法人認定」：取得（2025年度）	2025年3月取得
			健診項目・人間ドック受診の充実：継続（各年度）	健診項目にオプションの追加拡充、 人間ドック受診の費用補助継続
			ストレスチェック：年1回（各年度）	ストレスチェックを実施（1回）
			オフィスにおける職場快適性アンケート：年1回（各年度）	－
	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	多様な人材の活躍推進への取組	女性管理職比率：30%以上（2025年度）	10.0%
			障がい者雇用：法定雇用率以上（各年度）	4人
			シニア（65歳以上）人材雇用：前年度数以上（各年度）	5人
			外国人雇用（機会があれば）：継続（各年度）	0人
			人権研修など、理解を深める機会の提供：年1回以上（各年度）	6回

マテリアリティ		具体的目標	KPI	KPI実績
S 社会	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	多様な働き方の推進によるワークライフバランス充実への取組	ABW(Activity Based Working)施策（フルフレックス・フリーアドレス・テレワーク・シェアオフィス利用制度等）：継続（各年度）	ABW施策の継続
			従業員エンゲージメント調査にて「ABWが出来ている」と回答する割合：80%以上（各年度）	－（調査内容変更）
			育児休業取得率（男性）：30%以上（2025年度）	33.3%
			育休復職率：100%（各年度）	100.0%
			年次有給休暇取得率：70%以上（2025年度）	60.1%
			特別休暇取得率：100%（各年度）	63.7%
			法定時間外労働：月45時間以下／人（各年度）	57人 ※ ひと月に45時間超の法定時間外労働を行った従業員の年間延べ人数
	テナントへの安心・快適・健康の提供	テナントとの双方向性を意識した対話によるコミュニケーション促進	テナント満足度調査の実施 2年で一巡体制確立（2025年度）＊	2022年12月～2024年1月：全保有物件
			テナント満足度調査の結果を踏まえた施策実施（各年度）＊	喫煙室からの臭気漏れ対策実施（ONEST大宮吉敷町ビル/ONEST京都烏丸スクエア）等
		災害に対するリスクマネジメントの強化	防災備品設置率：100%（2025年度）	本投資法人の実績はP.21をご参照
			防災意識向上施策実施率：100%（2025年度）	
			防災マニュアル整備率：100%（2025年度）	
			災害被害報告体制の整備：100%（各年度）	
			避難場所揭示率：100%（2025年度）	
		テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供	KPIの設定なし（事例・実績の集積）（各年度）	ELV内プロジェクター設置（ONEST南大塚ビル）その他テナント要望への対応・改修実施
	長寿命な不動産ストックの創出	既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出	KPI設定なし（事例・実績の集積）（各年度）	バリューアップ改修：4件 省エネルギー改修：18件
G ガバナンス	ガバナンスの強化	役職員のコンプライアンス意識と知識の向上 関係法令等や社内規程の遵守 PDCAサイクルを用いたガバナンス体制の高度化 ガバナンスに関する積極的な情報開示	取締役会出席率（実績値）（各年度）	97.2%（本資産運用会社）
			コンプライアンス研修受講率：100%（各年度）	100.0%（5回・5テーマ） （本資産運用会社）
			内部通報制度（コンプライアンス・ホットライン）の利用件数：（実績値）（各年度）	2件
			内部監査の実施回数：（実績値）（各年度）	3回（本資産運用会社） （別途スポンサーによる外部監査：1回実施）
			投資法人役員会への外部役員の出席率：（実績値）（各年度）＊	100.0%
	リスクマネジメントの推進	各種リスクに対する組織的な管理 各種リスクの極小化	リスク管理実施回数：年1回（各年度）	中間見直しと上期・下期評価を実施（2回）
			取引先（PM等）に対する継続評価の実施率：100%（各年度）	100.0%
			システムリスクに関する訓練の実施回数：年2回（各年度）	標的型メール訓練を実施（2回）
		事業継続管理（BCM）体制の強化	安否確認訓練の実施回数：年2回（各年度）	安否確認訓練を実施（2回）
		役職員の防災意識の向上	ビル避難訓練の実施回数：年2回（各年度）	入居するビルの避難訓練に参加（2回）
	ステークホルダーとの対話	ステークホルダーと双方向の対話を行う機会の創出	マテリアリティ「気候変動への対応」を参照	
			－	
		ステークホルダーとの対話から得た情報・意見等を当社グループの経営や事業に活用 積極的な開示	テナント満足度調査・従業員満足度調査はそれぞれマテリアリティ「テナントへの安心・快適・健康の提供」「持続的成長を担う人材の育成・能力開発」を参照	
			IRに関する説明会・ミーティング等の開催件数：前年度の実績値＊	
	ステークホルダーとの対話	ステークホルダーとの対話から得た情報・意見等を当社グループの経営や事業に活用 積極的な開示	決算説明会:2件 機関投資家向けIRミーティング:56件 個人投資家向けIRイベント:2件	
			－	

国際イニシアティブ・外部評価

国際イニシアティブ

気候変動関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同



- 気候変動関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）とは、気候関連の情報開示及び気候変動への影響に関する財務情報についての開示枠組みです。本資産運用会社が属するMONEグループは、気候変動課題の社会及びMONEグループの事業への影響を鑑み、2022年4月、MONEがMONEグループを代表して、TCFD提言への賛同を表明しました。（2023年10月にTCFDは解散し、IFRS財団のもとに設立された国際サステナビリティ委員会（ISSB）がTCFDにおける議論を継承）
- 2022年10月より、本投資法人において、TCFD提言に基づく情報開示を実施しています。

責任投資原則（PRI）への署名

Signatory of:



- 責任投資原則（PRI）とは、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）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あり、国連環境計画（UNEP）及び国連グローバルコンパクト（UNG）によって推進されています。原則では、環境・社会・ガバナンス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、受益者の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。MONEは、MONEグループを代表して、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月に署名機関となりました。

外部評価

GRESB評価への参加



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025



GRESB
Public Disclosure 2025

- GRESB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あり、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。年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめとした国内外の多くの機関投資家が、投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用しています。
- 本投資法人は2018年以降GRESBに毎年参加しています。2025年に実施されたGRESBリアルエステイト評価においては、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を受け、8年連続で「Green Star」を獲得しました。加えて、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において高い評価を受け、4年連続で最上位となる「Aレベル」を取得しました。

環境

Environment

気候変動への対応

気候変動への対応

「パリ協定」（2015年）などにおいて示されるように、気候変動の進行は科学的事実であり、自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、本投資法人及び本資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える（マテリアルな）課題であると認識しています。

本投資法人は、気候変動が世界共通の課題であるとの認識のもと、エネルギー消費量・温室効果ガス（GHG）排出量・水消費量・廃棄物量の管理・削減、及び災害の激甚化に対するレジリエンシー（強靱性）の強化に取り組むことで、脱炭素社会の実現と気候変動に対応する強固な事業基盤の構築を目指します。

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同

MONEにおいて、2022年4月にTCFD提言への賛同を表明し、国内の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。

本投資法人及び本資産運用会社においても気候関連のリスク及び機会に関する情報開示の重要性を認識するとともに、それらへの対応及びより一層の情報開示を推進してまいります。

TCFDは2017年6月に最終報告書を公表し、企業等に対し、気候変動関連リスク、及び機会に関する以下の項目について開示することを推奨しました。（TCFDはその後解散し、ISSBが議論を継承）

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	当該組織の事業・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	当該組織が気候関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するために使用する指標と目標

基本方針・コミットメント

本資産運用会社は、パリ協定で定められた国際目標を支持し、気候変動の緩和に貢献するため、GHG排出の削減に継続的に取り組みます。また、TCFD提言に賛同するMONEに準じて、TCFD提言で推奨される開示枠組みに準じながら、気候関連情報の開示をステークホルダーに対して実施していきます。

ガバナンス

本資産運用会社では、気候関連のリスク及び機会に対応するために、以下の体制を整備しています。

- 1.取締役会
本資産運用会社のコーポレート業務における「サステナビリティ」の中長期又は年度計画の策定、及びその他「サステナビリティ」に関する重要事項について決議します。
- 2.投資政策委員会
本投資法人における「サステナビリティ」に関する重要事項について決議します。
- 3.サステナビリティ推進会議
代表取締役社長の諮問機関であり、本資産運用会社のコーポレート業務及び代表取締役社長が指定する投資法人のサステナビリティに関する取組目標の設定及びモニタリングに関する事項等を協議します。
- 4.サステナビリティ推進責任者
代表取締役社長が担当し、本資産運用会社及び本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人のサステナビリティへの取組を統括します。
5. MONEサステナビリティ委員会
MONE取締役会の諮問機関であり、「サステナビリティ」に関するMONEグループとしての方針を審議した上で、本資産運用会社のサステナビリティ推進責任者に対し、MONEグループとしての目標を提示共有し、モニタリングを行います。ただし、本資産運用会社がアセットマネジメント業務（契約の名称や対象アセットの種類を問いません。）を受託する投資法人にかかる投資運用に関する事項に関しては、本資産運用会社の意思決定にMONEは関与しません。また、MONEグループの気候関連課題に係る最高責任者（MONE代表取締役社長）は、本資産運用会社のサステナビリティ推進責任者に対して、気候関連課題にかかる状況につき、MONEサステナビリティ委員会への報告（本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人に関する情報については、本投資法人の場合は公開情報に限る等、本資産運用会社が提供に問題がないと判断できる情報に限ります。）を求めることができます。



戦略

本投資法人では、気候変動が本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、その影響を検討するためにTCFD提言に沿ったシナリオ分析を実施しました。

シナリオ分析の前提

(1) 時間軸

シナリオ分析にあたり、気候関連のリスク及び機会に起因する財務的影響がより顕在化されると思われる時点について3つの区分に分け、以下のとおり設定しました。

開示項目	開示内容
短期	2025年
中期	2030年
長期	2050年

(2) 参照した情報源

本投資法人では、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。本投資法人が参照した主な情報源は、下表のとおりです。

なお、気候関連のリスクは、「移行リスク」と「物理的リスク」とに大別することができ、リスクのみではなく、新たなビジネス機会をもたらすことも考えられます。

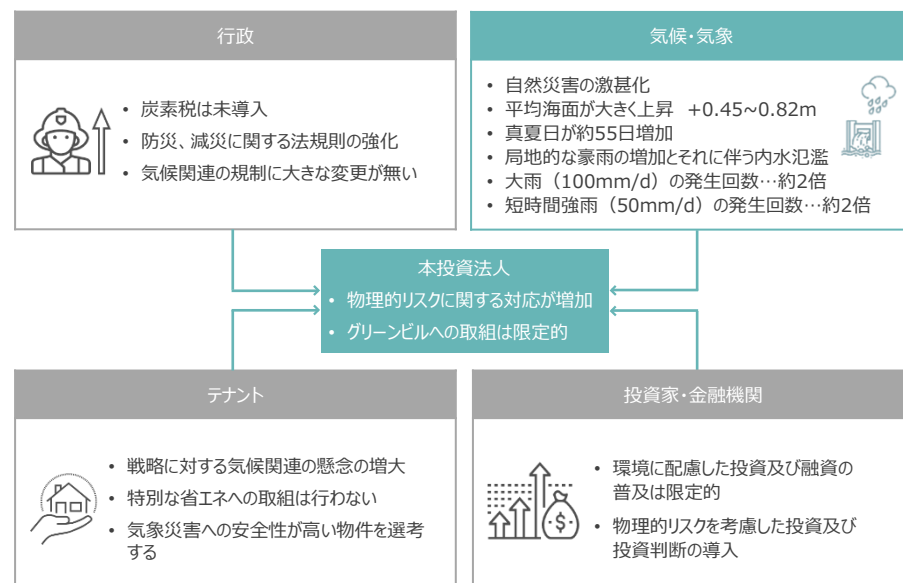
	気候関連のリスク	開示内容
移行リスク	社会経済が低炭素・脱炭素に移行することにより生じる事業上の影響	- IEA Stated Policies Scenario World Energy Outlook 2020 (STEPS) - IEA Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NEZ2050)
物理的リスク	気候変動が進行し、従来の気候パターン、気候現象から変化することによって生じる事業上の影響	- IPCC 第5次報告書 Representative Concentration Pathways (RCP8.5) - IPCC 第5次報告書 Representative Concentration Pathways (RCP2.6)

(3) 主な情報源に基づくシナリオ

「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4℃シナリオ及び1.5℃シナリオ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右図のとおりです。

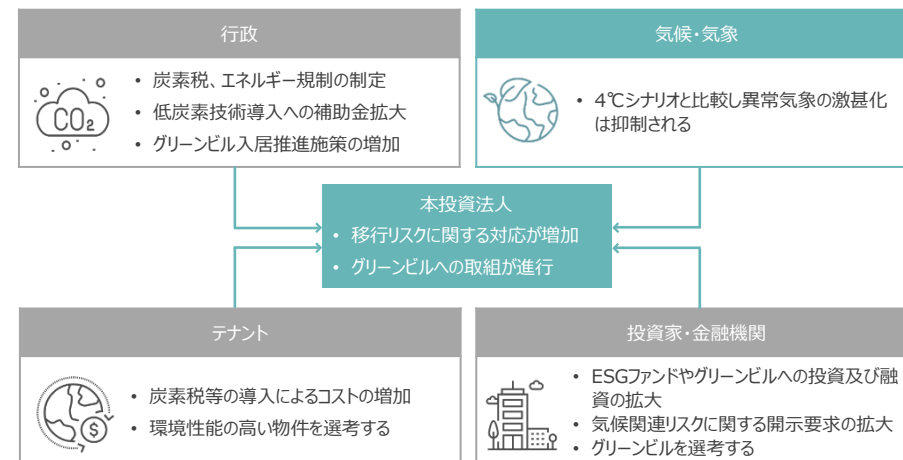
【4℃シナリオ】（参照した情報源：STEPS、RCP8.5）

十分な気候変動緩和対策が実現せず、GHG排出が増大し続けることで気温の上昇幅が大きくなる未来像。物理的リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。



【1.5℃シナリオ】（参照した情報源：NEZ2050、RCP2.6）

パリ協定目標の達成に向け、脱炭素のための社会政策・排出規制や技術投資等が現在以上に進むことで気温の上昇幅が小さくなる未来像。物理的リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。



シナリオ分析の概要

本投資法人では、前述の前提をもとに、気候関連のリスク及び機会の要因、並びにそこから想定される財務的影響及びリスク管理・対応策を検証しました。概要は下表のとおりです。

リスク分類		リスクと機会の要因	区分	財務的な影響	リスク管理・対応策	影響最大化時期と財務的影響		
						4℃	1.5℃	
移行リスク・機会	政策と法	エネルギーに関する法規制の強化						
		炭素税の導入	リスク	GHG排出量に対する税負担の発生 資材等の調達コストや燃料費、電力料金等の増加	低炭素エネルギーの導入 省エネルギー施策の推進	中期		
						小	中	
		建築物における省エネルギー基準の強化	リスク	省エネルギー基準対応のための改修費用の発生 省エネルギー設備導入による建築・改修コスト増加に伴う物件取得価格の上昇	ZEB化の検討 省エネルギー改修 エネルギーデータ管理の精緻化 啓蒙活動を通じてESGに関するテナントの理解の深化を促進し、グリーンリース契約等の施策	中期		
						中	大	
			機会	省エネルギー基準や法規制に未対応の物件（座礁資産）の売却増加に伴う物件取得価格の低下、及び当該物件の改修工事等による物件価値並びに中長期的な収益の向上	省エネルギー改修及び再生可能エネルギー導入によるグリーンビルディングへの転換	中期		
						小	大	
		省エネルギー格付けの拡充・義務化	リスク	認証取得費用の増加 法規制対応による物件の競争力の向上による賃料収入の増加 法規制に適合する物件の環境性能の向上による付加価値の向上	認証時期の管理によりコストの平準化を図る 認証取得の推進	中期		
						小	小	
			機会	法規制対応による物件の競争力の向上による賃料収入の増加 法規制に適合する物件の環境性能の向上による付加価値の向上	認証時期の管理によりコストの平準化を図る 認証取得の推進	中期		
	小					小		
	テクノロジー	再生可能エネルギー・省エネルギー技術の進化・普及	リスク	新技術導入に伴う費用の増加	各種新技術の比較・検討により導入費用の削減を行う 省エネルギー技術の導入によりオペレーションコストの削減を図る グリーンリース契約等の施策を図る	短期		
						小	中	
				機会	GHG排出に関する法規制の強化から再生可能エネルギー導入物件への需要増加による、稼働状況の好転や物件価値の向上 エネルギーコスト削減	再生可能エネルギー技術導入の検討 LED照明への更新 高効率型空調への更新	中期	
							小	中
	市場・評判	水道光熱費の上昇（再生可能エネルギーの外部調達を含む）	リスク	賃貸事業費用の増加	省エネルギー改修 テナントへの節電に関する取組の啓蒙活動	中期		
						中	小	
			テナント需要・不動産取引需要の変化	リスク	気候変動への対応の遅れによる ・稼働状況の悪化（テナントの退去、リーシングの長期化） ・物件価格の下落	環境認証・省エネルギー格付け取得による物件価値の向上 カーボンニュートラルの達成によるテナント・市場への訴求	中期	
							小	中
グリーンビルディングの提供によるテナント・利用者への訴求			機会	カーボンニュートラルを求める企業などのオフィスビルに対する需要の変化を受け、グリーンビルディング、再生可能エネルギー導入物件における稼働状況が好転	ZEB化の検討 省エネルギー改修及び再生可能エネルギー導入によるカーボンニュートラルの推進とテナントへの訴求	中期		
小	中							

リスク分類		リスクと機会の要因	区分	財務的な影響	リスク管理・対応策	影響最大化時期と財務的影響	
						4℃	1.5℃
移行リスク・機会	市場・評判	気候変動に対応していない市場参加者（発行体）の調達条件悪化	リスク	資金調達コストの増加	本投資法人による気候変動に対応した施策の実施 サプライヤー選定基準に気候変動への対応を追加 グリーンファイナンスの活用 気候変動を含めたESGに関する取組の訴求	短期	
						小	小
		既存投資家及びレンダーへの訴求 新規投資家層及びレンダーの開拓	機会	グリーンファイナンスの活用による資金調達コストの低下 ESGを重視する投資家及びレンダーからの資金調達量の増加	グリーンファイナンスの活用 気候変動含むESGを重視する投資家及びレンダーに向けた、取組の訴求	短期	
						小	小
物理リスク・機会	急性	風水害の激甚化に伴う水害・土砂災害の増加	リスク	復旧費や事前の対策費、被害発生時の対応費、保険料の増加 保有物件の浸水等に伴う営業機会の損失及び資産価値の減少	物件取得時のハザードマップ確認及び運用時の対策 災害に対するリスクマネジメントの強化 運用物件ごとの防災マニュアルの整備 運用物件に避難場所・ハザードマップを掲示	長期	
						大	中
			機会	水害・災害への対策実施による強靱化による賃料収入の増加 レジリエンシー（強靱性）の強化によるポートフォリオの市場競争力の向上		短期	
						大	中
	慢性	海面上昇により海拔の低い物件などが浸水	リスク	浸水対策費用（防水板の設置等）の発生 浸水による物件価値の毀損	物件取得時のハザードマップ確認及び運用時の対策	長期	
						小	小

リスク管理

本資産運用会社では、サステナビリティ推進責任者は識別・評価された気候関連のリスク及び機会を管理し、レジリエンスを高める取組を推進することにより、事業上のリスクの低減と価値創出の機会を実現し、持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保することを目指します。気候関連のリスクおよび機会の要因に関する管理プロセスは以下のとおりです。

- サステナビリティ推進責任者は、事業・財務計画上重要な優先順位の高い気候関連のリスク及び機会について、サステナビリティ推進会議に対し、その対策案の策定の検討を指示します。
- サステナビリティ推進会議にて検討される対策案は、その内容に応じて、「サステナビリティ」への取組みに関する基本方針にて規定される機関により審議・決裁の上、実行されるものとします。
- サステナビリティ推進責任者は、事業・財務計画上重要な気候関連のリスクを本資産運用会社の規程類においても考慮するよう指示します。

指標と目標

気候関連のリスク及び機会の管理プロセスにおいて使用する指標と目標は以下のとおりです。

	指標	目標
1	温室効果ガス（GHG）排出量（原単位）削減	（2014年度比） 40%（2030年度） 100%（2050年度）
2	水消費量（原単位）削減	（2014年度比） 10%（2030年度）
3	ポートフォリオの延床面積に対するグリーンビル認証取得割合	90%（2030年度）

温室効果ガス（GHG）・エネルギー

GHG（CO₂）排出量

	基準年度 (2014年度)	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
総排出量（t-CO ₂ ）	19,002	14,764	14,609	14,380	14,477
原単位（t-CO ₂ /㎡）	0.09575	0.06104	0.05730	0.05599	0.05671
原単位削減率（%）	－	36.2	40.2	41.5	40.8

※集計方法の見直しにより、数値が変更になる場合があります。
※上記は各年度におけるポートフォリオ全体を対象とし、各物件の持分割合に応じた持分換算を行っています。
※Scope1、Scope2及びScope3（カテゴリー13のみ）合算の数値です。
※2014年度、2023年度及び2024年度の総排出量（Scope1及びScope2）は第三者機関による限定的保証を取得しています。
※原単位は、各年度の総排出量を原単位分母（各物件の運用日数に応じた延床面積（㎡）の合計）で除して算出しています。
稼働率及びテナント出社率は考慮していません。
※環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」の排出係数を利用し算出しています。

エネルギー消費量

	基準年度 (2014年度)	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
総消費量（MWh）	43,960	35,636	36,710	36,428	36,169
原単位（MWh/㎡）	0.22150	0.14734	0.14398	0.14182	0.14175
原単位削減率（%）	－	33.5	35.0	36.0	36.0

※集計方法の見直しにより、数値が変更になる場合があります。
※上記は各年度のポートフォリオ全体における本投資法人が管理権限を有する範囲を対象とし、各物件の持分割合に応じた持分換算を行っています。
※2014年度、2023年度及び2024年度の総消費量は第三者機関による限定的保証を取得しています。
※原単位は、各年度の総消費量を原単位分母（各物件の運用日数に応じた延床面積（㎡）の合計）で除して算出しています。
稼働率及びテナント出社率は考慮していません。

再生可能エネルギーの活用

再生可能エネルギーの活用を検討し、太陽光発電設備等の設置や再生可能エネルギー由来の電力の使用を推進していきます。

非化石証書の取得

非化石電源から発電された電力が持つ「脱炭素」という環境価値部分を分離して市場で取引できるように証書化した環境証書の一種である「非化石証書」の取得により、既存の電気需給契約を維持したまま脱炭素化が可能です。
2024年度では、ONEST南大塚ビルを対象に取得しました。（調達量：628,496kWh）

<取組事例>

更新工事の実施

大博多ビル

- ・1975年の竣工以来未更新であったボイラーの更新工事(2022年8月及び2023年1月実施)
2023年度以降、更新前対比で灯油使用量を年間約30%削減
⇒ 年間約40t-CO₂削減

LED化の推進

保有する全ての物件においてLED化工事を進めており、環境負荷低減を図っています。

2024年8月期

専有部・共用部：LED化工事10件
ELV区内：保有オフィスビル2物件
⇒ 年間23.4t-CO₂削減

2025年2月期

専有部・共用部：LED化工事6件
⇒ 年間42.2t-CO₂削減

「サステナブルスター」の導入

サステナブルスターは、各種ESG報告（GRESB、改正省エネ法・温対法・自治体環境条例、GHGプロトコル等）のデータ収集～集計～レポートをクラウド上でワンストップで対応可能とするシステムです。
担当者の業務負担の軽減を図りながら、蓄積したデータの分析・活用によりカーボンニュートラルに向けたポートフォリオ管理や評価スコアの向上に取り組めます。

環境パフォーマンスデータに関する第三者保証の取得

GHG（CO₂）排出量、エネルギー消費量、水消費量に関して、KPI基準年度としている2014年度、2023年度及び2024年度の環境パフォーマンスデータについて、国際保証業務基準ISAE3000・ISAE3410に準拠した第三者保証を株式会社サステナビリティ会計事務所より取得しています。

水

水消費量

	基準年度 (2014年度)	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
総消費量（m ³ ）	121,672	149,965	158,615	164,421	161,024
原単位（m ³ /㎡）	0.61306	0.62004	0.62208	0.64012	0.63109
原単位削減率（%）	－	-1.1	-1.5	-4.4	-2.9

※集計方法の見直しにより、数値が変更になる場合があります。
※上記は各年度のポートフォリオ全体における本投資法人が管理権限を有する範囲を対象とし、各物件の持分割合に応じた持分換算を行っています。
※2014年度、2023年度及び2024年度の総消費量は第三者機関による限定的保証を取得しています。
※原単位は、各年度の総消費量を原単位分母（各物件の運用日数に応じた延床面積（㎡）の合計）で除して算出しています。稼働率及びテナント出社率は考慮していません。

＜取組事例＞

「アクアエース」の導入

アクアエースは、0.1ℓ単位で設定したトイレ毎の洗浄水量を、水圧変動の影響を受けずに正確に流す水量メーター内蔵式の大便秘器洗浄システムであり、過剰な洗浄水を削減することができます。大博多ビルへの導入後6ヶ月間の累計で2,613m³の節水（導入前設備対比で約53%削減）および100万円超の費用節減を実現しました。今後も他の保有物件への導入を計画しております。



廃棄物

廃棄物重量

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
総量（t）	1,251	1,304	1,391	1,389	1,396
原単位（t/㎡）	0.00535	0.00539	0.00546	0.00541	0.00547

※集計方法の見直しにより、数値が変更になる場合があります。
※上記は各年度のポートフォリオ全体における本投資法人が管理権限を有する範囲を対象とし、各物件の持分割合に応じた持分換算を行っています。
※第三者機関による保証は未取得です。
※原単位は、各年度の総量を原単位分母（各物件の運用日数に応じた延床面積（㎡）の合計）で除して算出しています。稼働率及びテナント出社率は考慮していません。

＜取組事例＞

「CBA wellfest」の導入

CBA wellfestは、法令遵守・可視化・業務最適化などを軸にクラウド上で廃棄物処理業務を支援する廃棄物管理プラットフォームです。2025年8月より全物件での導入を開始し、廃棄物管理の効率化と資源循環（リサイクル）の推進に取り組んでいます。

その他取組

生物多様性

肥後橋センタービルにおける事例



築40年超が経過したことにより、肥後橋センタービルの公開空地は植栽が生長してビル自体の視認性や、公開空地としての憩いの機能を低下させていました。そのため既存樹木を剪定して空間に余白をつくり、新規ベンチを造作して憩いの機能を再生し、地域のシグネチャーとなる場所への転換を図りました。新規ベンチは土留ともなり、這生の地場の植物を植えました。また、公開空地全体で新たに植える植物は、生物多様性に配慮し、既存樹であるヒトツバタゴを活かしながら、日本の在来種を中心とする選定を行いました。既存樹木の緑陰と新規ベンチと憩う人が主役となり、地域とつながるおらかな空間を創出しました。

グリーンリース

本投資法人では、テナントとの協働による本投資法人の保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリース契約を導入しています。
グリーンリースとは、テナントと協働し保有物件の省エネルギー化などの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。

環境マネジメント

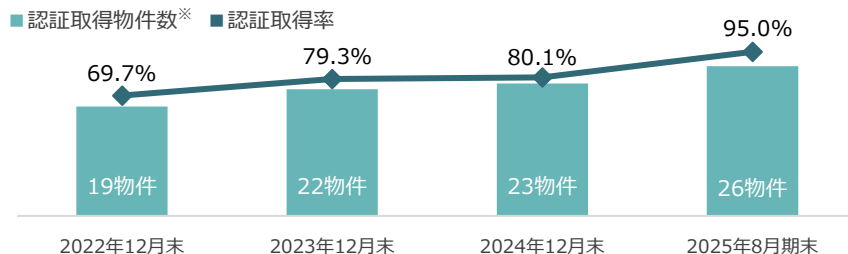
本資産運用会社は重要な環境課題に対する個別ポリシーを設け、これらポリシーを運用するための詳細を規定する「EMS運用マニュアル」に基づき、本投資法人の保有物件の運用におけるエネルギー消費、GHG排出、水消費、廃棄物に関する環境目標設定（Plan）、実績把握（Do）、予実分析（Check）、対策実行・改善（Action）を行い、環境負荷の継続的な低減を図っていきます。

グリーンビル認証

ポートフォリオのグリーン化

本投資法人では、環境への配慮を含めた保有物件の品質を示すため、CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証、BELS評価などの第三者機関が付与する認証の取得を進めています。本投資法人は、ポートフォリオにおけるグリーンビル認証取得割合（延床面積ベース）を2030年度に90%とするKPIを掲げています。

外部評価・認証の取得状況



※ 複数の認証を取得している物件については、名寄せをして1物件として算出しています。

CASBEE不動産評価認証

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。本認証は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に「Sランク」「Aランク」「B+ランク」「Bランク」の4段階（★★★★★～★★）で表示されます。



立川錦町ビル



DBJ Green Building認証

DBJ Green Building 認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産（“Green Building”）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組を支援するものです。評価は5段階で評価されます。



大博多ビル



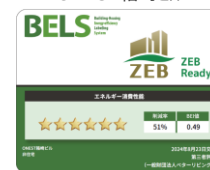
BELS評価

BELSは、省エネ性能表示制度や関連法令の改正に対応し、建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を機関が公正かつ適確に実施することを目的とした第三者による評価です。非住宅建築物に対する評価は2024年4月より7段階（レベル0（星無し）～レベル6（6つ星））で有効期限無く表示され、星の数が多いほど省エネ性能が高いことを示します。

ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）は、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、建物の利用に伴う直接的な年間エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した非住宅建築物です。BELSの評価制度において、より高い省エネ性能を示すものであり、評価は「ZEB」、「Nealy ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4種類あります。「ZEB Ready」はZEBを見据えた先進建築物として、建築物外部の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物であることを示します。



ONEST箱崎ビル



取得状況一覧（2025年8月31日時点）

物件番号	物件名称	CASBEE 不動産評価認証	DBJ Green Building認証	BELS評価
OT-2	ONEST神田スクエア	★★★★		
OT-3	立川錦町ビル	★★★★★		
OT-5	ONEST横浜西口ビル	★★★★		
OT-7	ONEST中野ビル			
OT-13	八王子SIAビル	★★★★		
OT-14	ONEST元代々木スクエア	★★★★		
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	★★★★		
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	★★★★		
OT-17	ONEST池袋イーストビル	★★★★		
OT-18	クレシンドビル	★★★★		
OT-19	東京パークサイドビル	★★★★		
OT-20	ONEST西五反田スクエア	★★★★		
OT-21	ONEST本郷スクエア	★★★★		
OT-22	ONEST南大塚ビル	★★★★		
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	★★★★		
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	★★★★		★★★★
OT-25	リードシー千葉駅前ビル		★	
OT-26	新川一丁目ビル	★★★★		
OT-27	ONEST箱崎ビル			★★★★★ (ZEB Ready)
OT-28	ONEST東中野ビル			
OT-29	フィールド北参道	★★★★		
OO-1	ONEST新大阪スクエア		★	
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	★★★★		
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	★★★★		
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	★★★★		
OO-6	大博多ビル		★	
OO-7	肥後橋センタービル	★★★★		
OO-8	大同生命戸ビル	★★★★		
H-1	コンフォートイン名古屋栄駅前			
合計		22物件	3物件	2物件

グリーンファイナンス

グリーンファイナンス・フレームワーク

1. 調達資金の使途

グリーンファイナンスで調達された資金は、適格クライテリア 1 又は適格クライテリア 2 のいずれかを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金、改修工事資金及びこれらに要した資金のリファイナンスに充当する予定です。

2. 適格クライテリア

適格クライテリア1

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済又は今後取得・更新予定の物件

- ①DBJ Green Building認証：3つ星～5つ星
- ②CASBEE評価認証（CASBEE-不動産、CASBEE-建築（新築））：B+ランク～Sランク
- ③LEED認証：Silver～Platinum ※1
- ④BELS評価：（2016年度基準）3つ星～5つ星 ※2
（2024年度基準）非住宅：レベル4～レベル6 ※3
再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル3～レベル6 ※4
再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル3～レベル4 ※4

適格クライテリア2

以下のいずれかを満たす設備等改修工事であること

- ①グリーン適格クライテリア（グリーンビルディング）の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ②運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの）
- ③再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

- ※1 LEED認証 BD+Cの場合はv4以降
- ※2 既存不適格（工場等（物流倉庫含む）：BEI＝0.75 超え）ではないこと
- ※3 2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ既存不適格ではないこと
- ※4 2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギー設備の有無によらずレベル2以上で適格とする

3. プロジェクトの評価・選定プロセス

本資産運用会社において調達資金の使途となるプロジェクトを経営管理部が選定し、投資運用第一部長、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役社長によって適格クライテリアへの適合が審議・確認されます。その後、本資産運用会社及び本投資法人の規程等にとり、グリーンファイナンスの実施が役員会等で決議されます。

4. 調達資金の管理

- グリーンファイナンスによる調達資金及び未充当資金に関する内部管理を適切に行います。未充当資金がある場合には、当該資金が充当されるまでの間、現預金又は現金同等物として管理します。
- 本投資法人が調達した資金を充当したグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、適格グリーンプロジェクトの規模（適格クライテリア1を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア2を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額）に、直近の決算期末時点の総資産LTV（Loan to Value（有利子負債比率））を乗じて算出された額を「グリーン適格負債上限額」として、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理します。

2025年8月31日時点

A. 取得価格総額（適格クライテリア1）	91,721百万円
B. 設備等改修工事の総支出額（適格クライテリア2）	－
C. グリーン適格資産合計額（A＋B）	91,721百万円
D. LTV	48.3%
E. グリーン適格負債上限額（C×D）	44,301百万円

レポーティング

資金充当状況レポーティング（2025年9月8日時点）

本投資法人のグリーンファイナンスに関する資金充当状況は以下のとおりです。

	調達残高 （百万円）	充当額 （百万円）	未充当額 （百万円）
グリーンボンド	4,000	4,000	－
グリーンローン	27,974	27,974	－

グリーンボンド発行状況

名称	発行額 （百万円）	利率	発行年月日	償還期限	摘要
第5回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	3,000	0.780%	2022年 1月27日	2032年 1月27日	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	1,000	1.979%	2025年 7月30日	2032年 7月30日	

グリーンローン借入状況

借入先	残高 （百万円）	利率	借入年月日	返済期限	摘要
みずほ信託銀行 他6先	6,000	固定金利 0.79750%	2022年 9月7日	2027年 9月7日	無担保 無保証
みずほ銀行 他12先	9,000	固定金利 1.03250%	2023年 9月7日	2028年 9月7日	
みずほ信託銀行 他5先	3,000	変動金利※1 0.99182%	2024年 9月9日	2028年 9月7日	
みずほ信託銀行 他3先	2,000	変動金利※2 1.00182%	2025年 9月8日	2029年 9月7日	
みずほ銀行 他3先	2,850	変動金利※2 1.05182%	2025年 9月8日	2030年 9月7日	
みずほ銀行 他5先	5,124	固定金利※3 1.82850%	2025年 9月8日	2030年 9月7日	

- ※1 利率は2025年8月29日から2025年9月29日までの適用金利です。
- ※2 利率は2025年9月8日から2025年9月29日までの適用金利です。
- ※3 金利スワップにより実質的に固定化される金利を固定金利と記載し、実質固定化後の利率を記載しています。
基準金利（全銀協3ヶ月物日本円TIBOR）である全銀協の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト（<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>）をご確認いただけます。

インパクトレポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンスが残存する限り、HP上で以下のグリーン適格資産に関する指標を年次で公表します。

- 環境認証の種類
- エネルギー消費量
- 温室効果ガス排出量（CO₂排出量）
- 水消費量

外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価となる「Green1（F）」を取得しています。詳細については、JCRのウェブサイト（<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>）をご参照ください。

社 会

Social

テナント・地域社会に向けた取組

双方方向性を意識した定期的なテナントとのコミュニケーションの実施と、テナント・施設利用者の方々に安心・快適・健康（Well-Being）な空間の提供、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事などの実施により、テナントの満足度を高め、安定的な収益確保はもちろん、テナントなど社会からの高い信頼を獲得することを目指します。

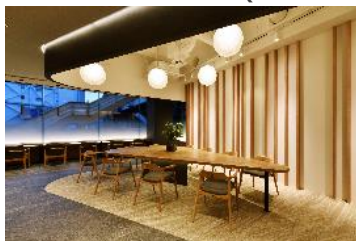
テナントへの安心・快適・健康の提供

<取組事例>

共有ラウンジの創出

1階未利用スペースの活用方法を検討するにあたり、入居テナントへのヒアリングを実施。テナントの要望を踏まえて共用ラウンジを創出し、テナント満足度の向上に貢献

ONEST西五反田スクエア（2020年8月）



ONEST南大塚ビル（2023年1月）



エレベーター内への情報端末（プロジェクター）の設置

テナントとのコミュニケーション促進や館内情報提供ツールとして、エレベーター内へのプロジェクター型情報端末をONEST南大塚ビルにおいて導入（2024年12月）



プロジェクター



エレベーターの扉に投影された映像

「CASBEEスマートウェルネスオフィス」の認証の取得

入居テナントの快適性を高める共用部の改修などを行い、2020年1月に「CASBEEスマートウェルネスオフィス」の認証を取得（2025年1月再取得）

東京パークサイドビル



テナント満足度調査

本投資法人では運用不動産に対するテナント満足度調査を2022年度より開始しました。本投資法人では、2年で一巡する本調査を通じて、テナントの方々から頂戴したご意見を、今後の運用に役立てることで「安心・快適・健康（Well-Being）」につなげていきたいと考えています。

テナント満足度調査（2022-2023）の結果

質問内容	大いに満足していると概ね満足しているの合計
エントランスの総合評価	89.1%
エレベーターの総合評価	69.8%
専用部の総合評価	79.8%
共用部の総合評価	81.1%
防災体制について（防災訓練実施内容等）	92.5%
清掃について（清掃状況、清掃スタッフ等）	92.7%

グリーンリース

P.16をご参照ください。

地域コミュニティへの貢献

<取組事例>

レンタルサイクルの設置（東京パークサイドビル）

「LUUP」の設置（ONEST神田スクエア・ONEST中野ビル・コンフォートイン名古屋栄駅前）

テナントや地域の皆様の利便性向上を企図して、公開空地にレンタルサイクルや、電動キックボードのシェアリングサービス「LUUP」のポートを設置しています。

また、自転車や電動キックボードの利用促進を通じて温室効果ガス排出量の削減に貢献することで、気候変動問題に寄与する取組みと考えています。

カーシェアの設置（大博多ビル）

駐車場の一部を利用してカーシェアを設置し、テナントや地域の皆様の利便性向上に取り組んでいます。

災害に対するリスクマネジメントの強化（レジリエンス）

運用不動産における防災設備・備品の設置及び防災意識向上施策（防災マニュアルの配布等）を実施しています。

<取組事例>



防災備品の設置



防災マニュアルの作成・配布



止水板又は土嚢等の常備

本投資法人における関連するKPIの取組状況（2024年度）

KPI	取組状況
防災備品設置率	エレベーター内防災キャビネットの設置率（台数ベース）について100%を達成
防災意識向上施策実施率	全保有物件において防災訓練実施
防災マニュアル整備率	統一された防災マニュアルの整備に向けてフォーマットを作成中
災害被害報告体制の整備	全保有物件において整備が完了
避難場所掲示率	避難場所掲示率100%を達成

長寿命な不動産ストックの創出

設備と建築面から長期的・戦略的な視点でファシリティマネジメントを行うことで、良質な建築ストックの可能性を見出し、築年を経てもなお不動産価値を維持向上させ、社会インフラの有効活用と社会の持続性に貢献します。

- バリューアップ改修の実施
- リノベーション（用途変更）の実施
- 省エネルギー改修の実施
- 生物多様性を考慮した外構改修の実施
- 耐震補強工事の実施

2025年8月31日時点

	大博多ビル	肥後橋センタービル
築年数	50.0年	47.9年
稼働率	99.5%	99.6%

<具体例：外壁改修>

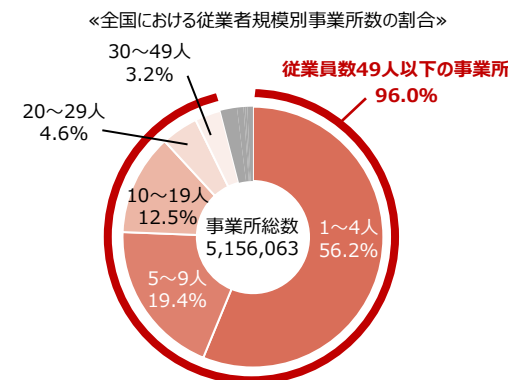
ONEST京都烏丸スクエア

築約40年となるONEST京都烏丸スクエアにおいて美観と視認性の向上を目的に、外壁改修とエントランスリニューアル工事を行いました。外壁は既存の外装材を下地として、カバー工法により剥離防止の安全性を確保した上で、塗装の仕上げにより長寿命化を実現するとともに、京都にちなんだ外装色（特注色）の選定や門構えを明るく塗装する等、美観と視認性を向上しました。



中小企業支援

全国の従業員規模別事業所割合において、従業員 1～49 人の事業所は 96.0% を占めており、多くは中堅・中小企業によって開設されています。本投資法人は、こうした事業所が多く入居するミドルサイズのオフィスビルを主な投資対象としており、大規模なオフィスビルに比べて値ごろ感のある賃料で快適なオフィススペースを提供しています。日本経済の基盤である中堅・中小企業への快適なオフィススペースの提供を通じて、日本経済の発展に貢献します。



出典：総務省統計局「令和3年経済センサス 事業所に関する集計及び企業等に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

サプライチェーンに向けた取組

調達に関する取組方針

〈みずほ〉の事業活動は、物品・サービスの多くのサプライヤーの協力により支えられていることから、〈みずほ〉は、「みずほの企業行動規範」において、物品・サービスの購入やシステムの発注などに係るサプライヤーに対する基本姿勢を定めており、その基本姿勢を踏まえた責任ある調達活動を行うための具体的な行動を示すものとして「調達に関する取組方針」を策定しています。本資産運用会社は、〈みずほ〉の一員として、この「調達に関する取組方針」を採択し、企業価値の向上を図るとともに、持続可能な社会の実現を目指します。

詳細については、MONEのウェブサイトをご参照ください。

<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/sustainability/policy/>

PM会社との協働

<取組事例>

PM会社に対する継続評価

本資産運用会社では、現行のPM会社に継続して業務を委託することが妥当か否かを判定するために、年1回、PM会社モニタリングを実施しています。PM会社評価の結果についてはPM会社にフィードバックを行います。改善が必要な事項については、改善要望書兼回答書による改善申し入れを行います。なお、当該PMモニタリングにおいては、各PM会社におけるサステナビリティに関する取組体制の確認も実施しています。

テナント満足度調査における協働

テナント満足度調査を通じて得られた調査結果やコメントについては、PM会社と協働して対応策を検討し取り組んでいます。

従業員への取組

本資産運用会社及び本資産運用会社が属するMONEグループは、会社の経営資源は「人」であるという考えのもと、優秀な人材の確保と育成・スキル向上に努め、従業員と会社がともに持続的に成長することを目指します。従業員一人ひとりが専門性を高めると同時に、知識やスキルの幅を広げて人材力を培い、生き生きと協働できる職場環境を整えることで、従業員エンゲージメントの向上と当社の成長力強化を目指します。

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

人材育成制度の充実

- 従業員やマネジメント層向けの各種教育体系・OJT体系を整備しています。

キャリア支援

- 従業員全員が働きやすい職場を作り、一人ひとりが自分らしく能力を伸ばして活躍できるよう支援しています。
- 業界内で通用し評価される人材を育成しています。

資格取得支援

- 自己研鑽の促進を企図して会社が推奨する資格取得の費用及び資格維持に係る費用を全額補助しています。

MONEグループにおける主な資格保有者数（2025年3月31日時点）

宅地建物取引士	65人	証券アナリスト	5人
不動産証券化マスター	35人	不動産鑑定士	3人
ビル経営管理士	12人	司法書士	3人
一級建築士	12人	一級管工事施工管理技士	3人
エネルギー管理員	3人	一級電気工事施工管理技士	2人
ファシリティマネジャー	3人	公認会計士	1人
一級建築施工管理技士	4人	監理技術者	1人

※ 契約社員、嘱託社員、〈みずほ〉からの出向社員を含み、非常勤役員、派遣社員は含みません。
※ 試験合格者も含まれます。

自己啓発支援

- 最先端の知識・スキル等を習得する機会や学習ツールの提供や外部講習の参加支援、各種研修を実施しています。

公正な人事評価

- 期初に設定した目標の達成度合いに応じた公正な評価を実施しています。
- 昇給・昇格の基準となる能力や行動について、コンピテンシー評価を実施しています。

人材の確保に関する戦略

- 本資産運用会社では外部からの新規採用に加えて、本投資法人のスポンサーサポートとしてみずほ信託銀行株式会社より資産運用業務の遂行に必要又は有用な人材の確保・派遣に係る協力を受けています。

エンゲージメントの向上、健康と快適性の向上

社内コミュニケーション促進のための施策

- 社内のコミュニケーションを促進し、協働しやすい環境づくりを行っています。

従業員との対話

- 従業員エンゲージメント調査（従業員満足度調査項目を含む）により、会社と双方向の対話を行っています。

MONEグループにおける従業員エンゲージメント調査結果（抜粋）

	KPIに係る設問	算出方法	肯定的回答率
2025年3月 実施調査	MONEグループで働きたい友人や家族がいる場合あなたはどの程度お奨めしますか？	選択肢を0～10の11段階で設定、全回答者を分母、7～10と回答した人を肯定的回答者（分子）として算出	37.2%

従業員の健康増進施策

- 従業員の健康における課題を把握し、従業員の健康増進のための施策を行っています。
- MONEは、健康保険組合連合会東京連合会が実施する健康優良企業認定制度において、一定の達成基準を満たした企業に交付される「健康優良企業 銀の認定証」を2023年10月に取得し、2024年10月に継続認定されています。
- MONEは2025年3月、「健康経営優良法人」に認定されています。経済産業省が創設した「健康経営優良法人認定制度」において、従業員の健康管理を経営的な視点で戦略的に実行し、特に優良な健康経営を実践している中小規模の企業等を対象とした「中小規模法人部門」での認定・表彰となります。

健康診断・人間ドック受診項目の充実

- 健康診断は、法定検査項目にがん検診等を加えて実施、更なる健診項目の充実を図ります。
- 人間ドック受診に係る費用を補助しています。

Well-Beingに配慮した執務スペースの提供

- 自然光や植栽を十分に取り入れ、様々な姿勢で業務や打ち合わせ・休憩ができる家具、サーカディアン照明などを採用した執務スペースを提供しています。

福利厚生一覧

- 育児休業制度
 - 産前産後休暇制度
 - 子の看護休暇制度
 - 介護休業制度
 - 短時間勤務制度
 - 特別休暇、傷病休暇、慶弔休暇制度
 - 永年勤続休暇制度、永年勤続表彰金制度
- ストレスチェック
 - 定期健康診断及び人間ドック受診費用補助
 - 産業医制度
 - 確定拠出年金制度
 - 投資口累積投資制度
 - 借上社宅制度
 - テレワーク制度

人権

人権方針

〈みずほ〉は、「みずほの企業行動規範」において、国際的に認められた人権を尊重して行動することを約束しており、グローバルで開かれた総合金融グループとして、人権を尊重する責任を果たすためどのように行動するか具体的に示した「人権方針」を策定しています。

本資産運用会社では、〈みずほ〉の一員として、人権を尊重した行動の指針としてこの「人権方針」を採用しています。

詳細については、MONEのウェブサイトをご参照ください。
<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/sustainability/policy/>

ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン

多様な人材の活躍推進、ワークライフバランス充実への取組

差別待遇の禁止

- ・パワーハラスメント、セクシュアルハラスメント、妊娠等に関するハラスメント等の各種ハラスメントの防止と排除を徹底するための指針を策定しており、女性や障がい者、シニア人材の活躍を促進します。

すべての従業員の意識改革と行動変革の促進

- ・LGBTQなどの性的少数者への理解等、自他の権利の尊重について理解を深める機会（社内研修等）を提供しています。

多様な働き方の推進

- ・ABWを推進しています。
- ・日数・時間数に制限を設けないフルフレックスタイム制度やフリーアドレス、テレワーク（在宅勤務を含む）制度、及びシェアオフィスの確保を継続します。

ワークライフバランス支援制度の拡充

- ・仕事と育児や介護の両立を支援しています。
- ・各種休暇の取得を推進しています。
- ・過重労働を防止しています。

MONEグループ（本資産運用会社を含む）の人事データ

項目	2024年度	項目	2024年度
役職員数 ^{※1、3、5}	110人	離職者数 ^{※5、6}	19人
男性/比率	70人/63.6%	離職率 ^{※5、6}	18.6%
女性/比率	40人/36.4%	管理職	26.1%
経営層人数 ^{※1、4}	8人	非管理職	16.4%
男性/比率	8人/100.0%	育児休暇取得者数/復職数 ^{※5、6}	1人/1人
女性/比率	0人/0.0%	男性	1人/0人
管理職数 ^{※1}	20人	女性	0人/1人
男性/比率	18人/90.0%	育児休暇取得率/復職率 ^{※5、6}	33.3%/100.0%
女性/比率	2人/10.0%	男性	33.3%/0.0%
派遣社員・業務委託先社員数 ^{※1}	22人	女性	0.0%/100.0%
男性	4人	介護休暇取得者数 ^{※5、6}	0人
女性	18人	平均有給休暇取得日数/取得率 ^{※5}	15.4日/60.1%
新規採用従業員数 ^{※5}	20人	月間平均残業時間 ^{※5}	13.8時間
男性/比率	9人/45.0%	役職員一人当たりの研修時間 ^{※3、5}	7.5時間
女性/比率	11人/55.0%	人材開発費用額	583万円
平均勤続年数 ^{※1、5、6}	5.3年	資格保有者数 ^{※1、3、5、6}	延べ159人
男性	5.6年	資格取得支援件数	22件
女性	4.9年	資格維持支援件数	37件
平均給与額 ^{※2、5、6}	13,241千円	従業員の解雇人数 ^{※5、6}	0人
男性	14,490千円	M&Aに伴う解雇人数 ^{※5、6}	0人
女性	10,417千円	ストライキの発生件数	0件
シニア従業員数 ^{※1、5、6}	5人	役職員一人当たりのストレスチェック受診回数	1回
外国人従業員数 ^{※1、5、6}	0人	健康診断・人間ドック受診率 ^{※3}	99.0%
障がい者従業員数 ^{※1、5、6}	4人	労働災害度数率 ^{※7}	0.0%

※1 2025年3月31日時点における数値を記載しています。
※2 2024年4月1日～2025年3月31日を対象期間としています。
※3 非常勤を除く取締役及び監査役を含みます。 ※4 非常勤を含む取締役及び監査役を対象としています。
※5 派遣社員・業務委託先社員は含みません。 ※6 出向者は含みません。
※7 労働災害度数率 = 労働災害による死傷者数 ÷ 延べ実労働時間数 × 1,000,000

ガバナンス

Governance

コーポレートガバナンス

投資法人の統治

本投資法人は、役員会規程、内部者取引管理規程等の諸規則を整備したうえ、現在は1か月に1回程度の頻度で役員会を開催し、適切に意思決定を行っています。

また、本資産運用会社は、本投資法人にかかる資産運用業務の遂行状況を役員会に適切に報告するとともに、役員会の意思決定に必要な情報を提供することにより、本投資法人における本資産運用会社に対する牽制機能が十分に発揮する態勢を整備するとともに、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけることにより、運用の適正性及び業務の健全性を確保し、投資者の保護等を図るよう努めています。

執行役員及び監督役員の状況

役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由（投信法第98条第2号、第4号及び第5号、投信法施行規則第244条）に該当せず、執行役員2人以内及び監督役員3人以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）を投資主総会の決議により選任します。監督役員は、本投資法人とは特別な利害関係のない第三者であり、弁護士、公認会計士の有識者です。

役職名	氏名	役員会への出席状況※1	所有する投資口の口数※2
執行役員	鍋山 洋章※3	100.0% (13回/13回)	0口
監督役員	大森 斉貴	100.0% (13回/13回)	0口
監督役員	古川 和典	100.0% (13回/13回)	0口

※1 2024年3月1日から2025年2月28日までに開催された役員会への出席状況を回数及び割合で記載しています。

※2 2025年2月28日現在の数値を記載しています。

※3 鍋山洋章は2025年5月31日をもって本投資法人の執行役員を退任しており、加藤英俊が2025年6月1日付で新たに執行役員に就任しています。なお、鍋山洋章は在任時に本資産運用会社の代表取締役を兼任していました。

管理報酬等

本投資法人が支払う管理報酬等は以下のとおりです。

執行役員及び監督役員の報酬

執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、監督役員の報酬は1人当たり月額60万円を上限とし、役員会で決定する金額とします。

役職名	氏名	役職毎の報酬の総額	
		2024年8月期 (第22期)	2025年2月期 (第23期)
執行役員	鍋山 洋章	—	—
監督役員	大森 斉貴	1,938千円	1,938千円
	古川 和典	1,938千円	1,938千円

会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限とし役員会で決定する金額とします。

役職名	名称	報酬の総額	
		2024年8月期 (第22期)	2025年2月期 (第23期)
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	12,300千円	12,300千円

※ 英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

資産運用会社の報酬

本資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法は以下のとおりとします。

		計算方法
運用報酬	運用報酬1	総資産額× 0.3% ×（営業期間の月数／12）
	運用報酬2	NOI（※1）× 2.5%
	運用報酬3	EPU（※2）× 2,000
取得報酬		取得価格× 1.0% （利害関係者との取引：取得価格× 0.5%）
譲渡報酬		譲渡価格× 1.0% （利害関係者との取引：譲渡価格× 0.5%）
合併報酬		不動産関連資産等の評価額（合併の効力発生日） × 1.0%

※1 NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

※2 EPUとは、当該営業期間における税引前当期純利益（運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前でありかつのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を、当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額をいいます。

利益相反防止体制の整備

本資産運用会社は、資産の運用を受託している本投資法人の資産運用にかかる業務を遂行するにあたり、本投資法人との利益相反の可能性のある行為を特定し、具体的な対応のための基本方針を定め、当該利益相反を適切に管理する体制を構築しています。

利益相反取引について

本投資法人の資産運用業務において、本投資法人との利益相反の可能性のある行為とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用業務を遂行するにあたり、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引等の行為を行う状況をいいます。なお、本資産運用会社は、利害関係者取引規程を制定し、かかる利益相反の可能性のある一定の取引を「利害関係者取引」として具体的に類型化しています。

利害関係取引の管理方針

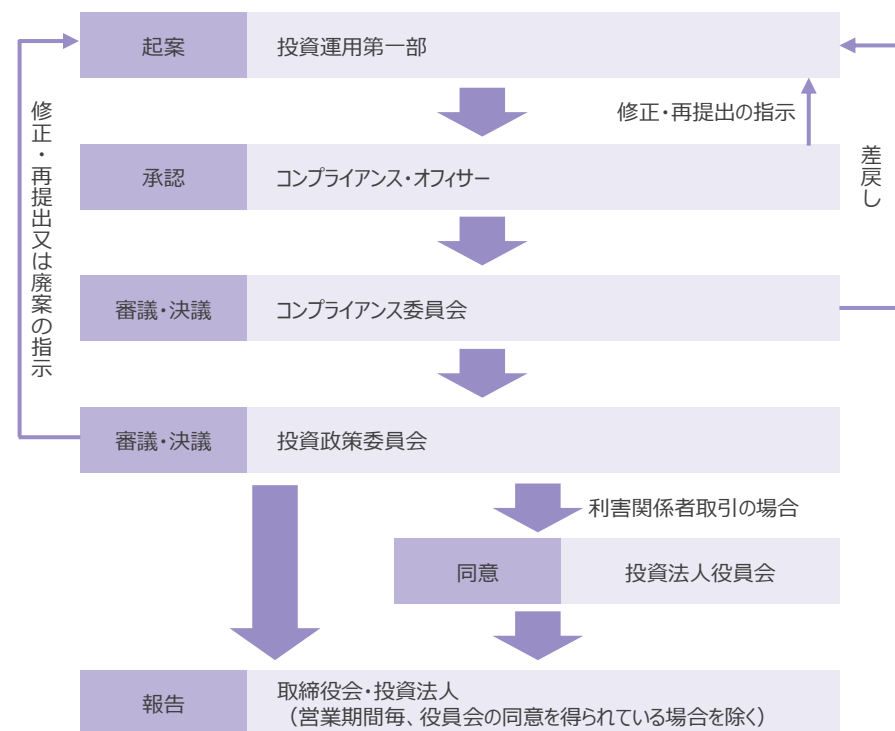
本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を遂行するにあたり、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との取引に関して、法令上の問題の有無のみならず、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用に係る業務の受託者として当該取引において善管注意義務や忠実義務などの責務を果たすものとし、また、利害関係者取引規程を遵守して、利益相反管理を行います。

- (1) 本資産運用会社の利害関係者
本資産運用会社は、利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法第201条第1項に定める「利害関係人等」の範囲よりも広く定義します。
- (2) 利益相反の管理方法
本資産運用会社は、「利害関係者取引」を行う場合には、「利害関係者取引規程」に基づき厳格な社内手続を経て意思決定を行います。
- (3) 継続的改善
本資産運用会社は、利益相反管理について、利害関係者取引規程の見直し等を含め、継続的な改善に努めます。

運用資産の取得及び売却を行う社内組織について

本資産運用会社は、本投資法人の他にオープン・エンド型非上場私募不動産投資法人であるOneプライベート投資法人（以下「本私募リート」といいます。）からも資産の運用を受託しています。本投資法人は主としてオフィスビルをその投資対象とする一方で、本私募リートは主として住宅を中心としたアコモデーション施設をその投資対象とします。したがって、本投資法人と本私募リートの間では、基本的には主たる投資対象は重複せず、取得機会の競合は想定されませんが、複合資産については、本投資法人及び本私募リートとの間で取得機会の競合が発生する可能性があります。本資産運用会社は、物件取得機会の競合を避けるため物件取得競合防止基準を策定し、本投資法人が投資対象としているオフィスビルに該当する複合資産である場合には本投資法人が優先検討権を取得し、不動産の賃貸可能面積のうち居住用途の床面積が最大である不動産等又はこれを裏付けとする資産である場合には本私募リートが優先検討権を取得することとしています。

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用第一部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、資産運用会社で決定されます。但し、当該計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え、本投資法人の役員会の同意を得る必要があります。また、投資政策委員会における決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の3分の2以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち3分の2以上の賛成（但し、利害関係者取引については外部委員の賛成を含むものとします。）を必要としており、コンプライアンス委員会における決議は、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成が必要とされています。また、本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。



コンプライアンス

コンプライアンス

コンプライアンスに関する基本方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけることにより、運用の適正性及び業務の健全性を確保し、投資者の保護等を図ります。かかる観点から、本資産運用会社はそのコンプライアンスにつき、以下の体制を整備しています。

コンプライアンス体制

コンプライアンス室及びコンプライアンス・オフィサー

コンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、コンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、経営管理部長、外部委員及び取締役会が必要に応じて追加指名した者で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。外部委員には、資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として弁護士とします。）を任命するものとされています。コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として毎月 1 回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員の 3 分の 2 以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む 3 分の 2 以上の賛成をもって決せられます。

コンプライアンス・マニュアル等の制定

本資産運用会社におけるコンプライアンス態勢を構築し運用するために、行動規範として「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、コンプライアンス・マニュアルで定めた行動規範をより高度に実現するための実践計画として、本投資法人及び本資産運用会社を取りまく法令等諸規則の改正状況、社会情勢の変化、動向などを踏まえて「コンプライアンス・プログラム」を策定するとともに、コンプライアンス・プログラムは年次で見直しを実施します。また、コンプライアンス・プログラムで計画したコンプライアンス態勢の構築及び運用のためには、資産運用会社役職員の意識の向上、知識の習得等が必要不可欠であるところ、これを効率的に行うため「コンプライアンス研修プログラム」を策定するとともに年次で見直しています。このように、コンプライアンス上の行動規範である「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を中心として、資産運用会社におけるコンプライアンス態勢を構築し運用するための柱としています。

コンプライアンス研修の実施

本資産運用会社ではコンプライアンス・プログラムで計画したコンプライアンス態勢の構築及び運用のためには、本資産運用会社役職員の意識の向上、知識の習得等が必要不可欠であるところ、これを効率的に行うため、全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施しています。

2024年度実績（本資産運用会社対象）

実施月	テーマ	受講率
2024年8月	フィデューシャリー・デューティー	100.0%
2024年9月	証券モニタリングの動向及び証拠化の重要性	100.0%
2024年10月	信用情報照会・定例スクリーニング	100.0%
2025年2月	リスク事象記録書	100.0%
2025年3月	マネー・ローndリング／テロ資金供与対策のリスク_犯罪収益移転防止法概要	100.0%

内部通報制度（コンプライアンス・ホットライン）

本資産運用会社において、組織的又は個人的な法令違反行為、服務規律違反等のコンプライアンスに関する役職員からの相談又は通報の適正な処理の仕組みを定めることにより、コンプライアンスに関する問題の早期発見と是正を図り、自浄作用を発揮し、コンプライアンス体制を実効ならしめるため、内部通報制度を設けています。

MONEグループにおける実績

	2024年度
通報件数	2件

コンプライアンス違反等への対応

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけており、コンプライアンス違反者に対しては、違反内容によっては懲戒処分を科すなど厳正に対処します。

反社会的勢力への対応

本資産運用会社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは、一切の関係を遮断し、社会の変化を先取りした視点を持ち、金融インフラ機能の健全性と安全性を確保します。

贈収賄、汚職防止への取組

本資産運用会社では、経費を支出して取引先等外部向けの接待・贈答を行うこと、並びに各社の役職員が取引先等外部の負担により接待・贈答を受けることを通じた取引先との癒着の防止等、接待・贈答の適切性を担保することを目的に「接待・贈答の授受に関する手続き細則」を定めています。また、公務員・みなし公務員等への適法な利益供与等に係る行動規範及び具体的指針を遵守するための具体的な運営要領として、「公務員等への対応に関する運営要領」を定めており、これらの規定を適切に遵守し、コンプライアンスの徹底に努めています。

アンチ・マネー・ローndリング及びテロ資金供与対策への取組

金融犯罪が多様化かつ巧妙化し、世界各所でテロ犯罪が継続的に発生する等、アンチ・マネー・ローndリング及びテロ資金供与対策（以下、「マネロン対策」といいます。）の重要性が高く対策の強化が課題となっています。本資産運用会社では、本投資法人の資産運用業務を遂行するうえで、「顧客受け入れ方針」の制定、マネロンにおけるリスクを特定し評価した「特定事業者作成書面等」の作成と更新、及びマネロンに関する「リスク・アセスメント」の実施など、法令諸規則を遵守する態勢を整備するとともに、マネロン対策の更なる強化を継続的に実施しています。

リスク管理・内部監査

リスク管理

リスク管理に関する基本方針

本資産運用会社では、本投資法人の資産運用業に内在する種々のリスクを正確に把握し、これが実現することにより生じ得る損失を適切に管理することが投資者保護に繋がることから、リスクの所在及びリスクの種類・特性を理解し、リスクの種類毎に管理を行うようリスク管理態勢を整備しています。

リスク管理においては、リスクについて将来的に発生するおそれのある損失の可能性又は期待収益若しくは目的達成の不確実性と定義し、本投資法人の資産運用に際して、リスクを識別し、発生可能性と影響度を分析し、各リスクに応じて適切に対処するための方針を検討し対処することを基本的な考え方としています。

リスク管理体制

本資産運用会社では、本投資法人の資産運用におけるリスク管理の基本方針というべき「リスク管理規程」を制定し、また、運用リスクには「運用リスク報告規則」を、事務ミス等には「事務リスク管理の基本方針」と「リスク事象記録書の運営要領」等の社内規程類を定め、さらにリスク管理（リスクの把握、分析・評価・モニタリング・リスク軽減のための対処活動の実施及び検証）のため「リスクモニタリング・シート」を活用して、リスク管理を実施しています。

取締役会は、リスクとその性質等を認識したうえで、適切なリスク管理態勢の整備を統括します。また、コンプライアンス室長をリスク管理統括責任者とし、各部署の部室長は自部署におけるリスク管理責任者として、各リスクの性質等を認識し適正な管理方法を策定したうえでリスク管理を実施します。

外部委託先の管理について

本資産運用会社は、事務の外部委託を行う場合であっても当該委託事務にかかる最終的な責任を免れるものではないことから、本投資法人の投資主利益の保護及びガバナンスの健全性を確保するため、選定した外部委託先に対する適切な管理を実施します。

内部監査

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室が行います。

内部監査室は、内部監査室を除く本資産運用会社の全ての部及び室を内部監査の対象とします。但し、内部監査室長がコンプライアンス・オフィサーを兼務する場合には、コンプライアンス室の業務に関する内部監査については、経営管理部長が、内部監査室長の内部監査の権限を代行し、コンプライアンス室に対する内部監査を遂行するものとします。

本資産運用会社における内部監査は、1営業年度に1回以上、監査基本計画書及び監査実施計画書に従って実施されます。

内部監査室長は、内部監査の実施後、被監査部署に対しその結果（代表取締役社長報告前のおおよその評価を含みます。）及び所見につき講評し、その内容について被監査部署との合意のもとに講評会資料として記録し、被監査部署及び関係部署に配付します。

BCP対応

本資産運用会社では、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の「事業継続管理の基本方針」に則り、MONEとともに「ビジネス・コンティンジェンシー・プラン（BCP）」を策定することで、大規模自然災害、テロ、パンデミック等の発生によっても事業継続が困難な状況に陥らないよう努めています。また、BCPの実効性を高めるため、MONEが実施する災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握するための安否確認、及び防災意識の向上のための本社ビルにおける避難訓練などに本資産運用会社も参加しています。

サイバーセキュリティ

システムが安全かつ安定的に稼働することは、投資市場からの本資産運用会社に対する信頼の確保及び適切なガバナンスの確保のための大前提であり、システムリスク管理態勢の充実強化は極めて重要です。そこで、本資産運用会社の取締役会をはじめとした経営陣はサイバーセキュリティの重要性を認識し、MONEとの業務委託契約に基づき、同社へサイバーセキュリティに関する業務を委託し、以下のような対策を講じています。

サイバー攻撃の侵入を許さない体制（システム設定）

- ネットワーク機器の設定の最適化
- セキュリティソフトの導入、アップデートの最適化
- セキュリティ設定が不明な機器からのリモートアクセスの遮断 等

サイバー攻撃の侵入を許さない体制（利用者教育）

- サイバー攻撃についてのリスクを認識し、サイバー攻撃を受けた際の耐性強化を目的として訓練、攻撃事例の共有を実施

サイバー攻撃を受けた際のダメージの最小化を目的としたバックアップ・システム構成

また、内部監査室長は、内部監査終了後遅滞なく監査報告書を作成し、代表取締役社長、取締役会及びコンプライアンス委員会に報告し、同報告書を被監査部署の責任者に送付します。

被監査部署の責任者は、監査報告書を受領後、遅滞なく、同報告書に記載された是正勧告事項に基づく改善処置、方針等を、所定の回答書に記入の上、監査責任者としての内部監査室長に報告しなければならないものとします。監査責任者としての内部監査室長は、当該回答書を回収し、その内容を代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、当該回答書に基づく改善処置の実施状況について確認を行い、必要に応じてフォローアップ監査を実施します。

GRIスタンダード対照表

利用に関する声明 Oneリート投資法人は、2024年4月1日から2025年3月31日の期間について、GRIスタンダードを参照し報告しています。

利用したGRI1 GRI1：基礎2021

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所	ウェブサイト掲載箇所（2025年10月時点）
GRI2：一般開示事項 2021			
1. 組織と報告実務			
2-1	組織の詳細	投資法人概要	投資法人概要
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	編集方針	－
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	編集方針	サステナビリティに関する情報開示の方針・報告の枠組み
2-4	情報の修正・訂正記述	修正・訂正はございません。	修正・訂正はございません。
2-5	外部保証	独立第三者の保証報告書	－
2. 活動と労働者			
2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	投資法人概要	投資法人の仕組み
		サプライチェーンに向けた取組	－
		－	ポートフォリオ一覧
2-7	従業員	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン 本投資法人は従業員を有さず、資産運用業務はすべて本資産運用会社に委託しているため、ここでは本資産運用会社の従業員について開示しています。	従業員への取組み 本投資法人は従業員を有さず、資産運用業務はすべて本資産運用会社に委託しているため、ここでは本資産運用会社の従業員について開示しています。
2-8	従業員以外の労働者	－	－
3. ガバナンス			
2-9	ガバナンス構造と構成	投資法人概要	投資法人概要
		－	投資法人の仕組み
		サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針・推進体制
2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	コーポレートガバナンス	コーポレートガバナンス
		コーポレートガバナンス	コーポレートガバナンス
2-11	最高ガバナンス機関の議長	コーポレートガバナンス	コーポレートガバナンス
2-12	インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針・推進体制
		ステークホルダーエンゲージメント	ステークホルダーエンゲージメント
		マテリアリティ	マテリアリティ
2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針・推進体制
2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針・推進体制
2-15	利益相反	－	内部管理・コンプライアンス体制
		コーポレートガバナンス	コーポレートガバナンス
		－	出資総額・主要な投資主
2-16	重要な懸念事項の伝達	コンプライアンス	コンプライアンス
		リスク管理・内部監査	リスク管理
		－	内部監査
2-17	最高ガバナンス機関の集会的知見	－	－
2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	－	－
2-19	報酬方針	コーポレートガバナンス	コーポレートガバナンス
2-20	報酬の決定プロセス	コーポレートガバナンス	コーポレートガバナンス
2-21	年間報酬総額の比率	－	－

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所	ウェブサイト掲載箇所（2025年10月時点）
GRI2：一般開示事項 2021			
4. 戦略、方針、実務慣行			
2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	トップメッセージ	トップメッセージ
2-23	方針声明	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針・推進体制
		サプライチェーンに向けた取組	－
		人権	－
2-24	方針声明の実践	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針・推進体制
		サプライチェーンに向けた取組	－
		人権	－
		マテリアリティ	－
		ダイバーシティ・エクイティ& インクルージョン	－
2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	コンプライアンス	コンプライアンス
2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	コンプライアンス	コンプライアンス
		－	プライバシー・ポリシー
2-27	法規制遵守	報告期間において発生した重大な法規制違反はありません。	報告期間において発生した重大な法規制違反はありません。
2-28	会員資格を持つ団体	資産運用会社概要	資産運用会社の概要
5. ステークホルダー・エンゲージメント			
2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	マテリアリティ	マテリアリティ
		ステークホルダーエンゲージメント	ステークホルダーエンゲージメント
		従業員への取組	従業員への取組み
		テナント・地域社会に向けた取組	テナント・地域社会に向けた取組み
		サプライチェーンに向けた取組	－
2-30	労働協約	本投資法人は従業員を有していないため該当はありません。本資産運用会社は、法の定める結社の自由を尊重していますが、労働組合はありません。	本投資法人は従業員を有していないため該当はありません。本資産運用会社は、法の定める結社の自由を尊重していますが、労働組合はありません。
GRI3：マテリアルな項目 2021			
マテリアルな項目に関する開示事項			
3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	マテリアリティ	マテリアリティ
3-2	マテリアルな項目のリスト	マテリアリティ	マテリアリティ
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針・推進体制
		マテリアリティ	マテリアリティ

経済			
開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所	ウェブサイト掲載箇所（2025年10月時点）
GRI201：経済パフォーマンス 2016			
201-1	創出、分配した直接的経済価値	－ 従業員への取組	IRライブラリー（有価証券報告書） 従業員への取組み
201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	気候変動への対応	気候変動への対応
201-3	確定給付金型年金制度の負担、その他の退職金制度	従業員への取組	従業員への取組み
201-4	政府から受けた資金援助	－	－
GRI202：地域経済でのプレゼンス 2016			
202-1	地域最低賃金に対する標準的新入社員給与の比率（男女別）	－	－
202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	－	－
GRI203：間接的な経済的インパクト 2016			
203-1	インフラ投資および支援サービス	－	－
203-2	著しい間接的な経済的インパクト	－	－
GRI204：調達慣行 2016			
204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	－	－
GRI205：腐敗防止 2016			
205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	本資産運用会社では「贈収賄行為および汚職・腐敗行為防止に関する取組方針」をはじめとする規程等を制定し、本社1か所で実施しています。	本資産運用会社では「贈収賄行為および汚職・腐敗行為防止に関する取組方針」をはじめとする規程等を制定し、本社1か所で実施しています。
205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	コンプライアンス	コンプライアンス
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	報告期間において確定した腐敗事例はなく、そのおそれのある事象もありません。	報告期間において確定した腐敗事例はなく、そのおそれのある事象もありません。
GRI206：反競争的行為 2016			
206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	報告期間において法的措置を受けた事例はなく、そのおそれのある事象もありません。	報告期間において法的措置を受けた事例はなく、そのおそれのある事象もありません。
GRI207：税金 2019			
207-1	税務へのアプローチ	－	－
207-2	税務ガバナンス、管理、およびリスクマネジメント	－	－
207-3	税務に関連するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	－	－
207-4	国別の報告	－	－

環境			
開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所	ウェブサイト掲載箇所（2025年10月時点）
GRI301：原材料 2016			
301-1	使用原材料の重量または体積	－	－
301-2	使用したリサイクル材料	－	－
301-3	再生利用された製品と梱包材	－	－
GRI302：エネルギー 2016			
302-1	組織内のエネルギー消費量	温室効果ガス（GHG）・エネルギー	－
302-2	組織外のエネルギー消費量	－	－
302-3	エネルギー原単位	温室効果ガス（GHG）・エネルギー	－
302-4	エネルギー消費量の削減	－	－
302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	－	－

環境		
開示項目		ウェブサイト掲載箇所（2025年10月時点）
GRI303：水と廃水 2018		
303-1	共有資源としての水との相互作用	環境課題への取り組み
303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	－
303-3	取水	－
303-4	排水	－
303-5	水消費	環境方針・環境パフォーマンス
	－	環境課題への取り組み
GRI304：生物多様性 2016		
304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそらの隣接地域に所有、貸借、管理している事業拠点	－
304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	－
304-3	生息地の保護・復元	－
304-4	事業の影響を受ける地域に生息するIUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	－
GRI305：大気への排出 2016		
305-1	直接的なGHG排出（スコープ1）	温室効果ガス（GHG）・エネルギー
		－
305-2	間接的なGHG排出（スコープ2）	温室効果ガス（GHG）・エネルギー
		－
305-3	その他の間接的なGHG排出（スコープ3）	－
305-4	温室効果ガス（GHG）排出原単位	温室効果ガス（GHG）・エネルギー
		－
305-5	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	温室効果ガス（GHG）・エネルギー
		－
305-6	オゾン層破壊物質（ODS）の排出量	－
305-7	窒素酸化物（NOx）、硫黄酸化物（SOx）、およびその他の重大な大気排出物	－
GRI306：廃棄物 2020		
306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連の著しいインパクト	－
306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	－
306-3	発生した廃棄物	廃棄物
306-4	処分されなかった廃棄物	－
306-5	処分された廃棄物	－
GRI308：サプライヤーの環境面のアセスメント 2016		
308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	報告期間において環境基準により選定した新規サプライヤーとの契約はありません。
308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	－

社会			
開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所	ウェブサイト掲載箇所（2025年10月時点）
GRI401：雇用 2016			
401-1	従業員の新規雇用と離職	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	従業員への取組み
401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	従業員への取組	従業員への取組み
401-3	育児休暇	マテリアリティ	従業員への取組み
		ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	－
GRI402：労使関係 2016			
402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	－	－
GRI403：労働安全衛生 2018			
403-1	労働安全衛生マネジメントシステム	－	－
403-2	危険性（ハザード）の特定、リスク評価、事故調査	－	－
403-3	労働衛生サービス	従業員への取組	従業員への取組み
403-4	労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	－	－
403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	－	－
403-6	労働者の健康増進	従業員への取組	従業員への取組み
		テナント・地域社会に向けた取組	テナント・地域社会に向けた取組み
403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と軽減	テナント・地域社会に向けた取組	テナント・地域社会に向けた取組み
403-8	労働安全衛生マネジメントシステムの対象となる労働者	－	－
403-9	労働関連の傷害	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	従業員への取組み
403-10	労働関連の疾病・体調不良	－	－
GRI404：研修と教育 2016			
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	従業員への取組み
404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	マテリアリティ	－
		従業員への取組み	従業員への取組み
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	マテリアリティ	従業員への取組み
GRI405：ダイバーシティと機会均等 2016			
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	従業員への取組み
405-2	基本給と報酬の男女比	本資産運用会社において男女の性別による制度上の給与の差はありません。	本資産運用会社において男女の性別による制度上の給与の差はありません。
GRI406：非差別 2016			
406-1	差別事例と実施した是正措置	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI407：結社の自由と団体交渉 2016			
407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにされされる可能性のある事業所およびサプライヤー	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI408：児童労働 2016			
408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI409：強制労働 2016			
409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI410：保安慣行 2016			
410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	マテリアリティ	－
		従業員への取組	従業員への取組み

社会			
開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所	ウェブサイト掲載箇所（2025年10月時点）
GRI411：先住民族の権利 2016			
411-1	先住民族の権利を侵害した事例	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI413：地域コミュニティ 2016			
413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	テナント・地域社会に向けた取組	テナント・地域社会に向けた取組み
413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト（顕在化しているもの、潜在的なもの）を及ぼす事業所	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI414：サプライヤーの社会面のアセスメント 2016			
414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	報告期間において社会的基準により選定した新規サプライヤーとの契約はありません。	報告期間において環境基準により選定した新規サプライヤーとの契約はありません。
414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	報告期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つ サプライヤーは特定されていません。	報告期間において特に著しいマイナスのインパクトを持つ サプライヤーは特定されていません。
GRI415：公共政策 2016			
415-1	政治献金	コンプライアンス 報告期間において政治献金が行われた実績はありません。	コンプライアンス 報告期間において政治献金が行われた実績はありません。
GRI416：顧客の安全衛生 2016			
416-1	製品・サービスのカテゴリに対する安全衛生インパクトの評価	テナント・地域社会に向けた取組	テナント・地域社会に向けた取組み
416-2	製品・サービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI417：マーケティングとラベリング 2016			
417-1	製品・サービスの情報とラベリングに関する要求事項	グリーンビル認証 テナント・地域社会に向けた取組	グリーンビルディング認証 テナント・地域社会に向けた取組み
417-2	製品・サービスの情報とラベリングに関する違反事例	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	報告期間において該当事項はありません。	報告期間において該当事項はありません。
GRI418：顧客プライバシー 2016			
418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	報告期間において顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立の事例はございません。また、本投資法人の顧客データに係る漏えい、窃盗、紛失が生じた事例もございません。	報告期間において顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立の事例はございません。また、本投資法人の顧客データに係る漏えい、窃盗、紛失が生じた事例もございません。

独立第三者の保証報告書

2025 年 6 月 30 日

One リート投資法人

執行役員 加藤 英俊 殿

株式会社サステナビリティ会計事務所

代表取締役 福島 隆史



1.目的

当社は、One リート投資法人（以下、「投資法人」という）からの委嘱に基づき、2024 年 4 月～2025 年 3 月を対象に、保有する全ての物件のエネルギー消費量：36.2 GWh、CO₂ 排出量 Scope1：0.97 千 t-CO₂、Scope2（ロケーションベース）：13.1 千 t-CO₂、Scope2（マーケットベース）：13.8 千 t-CO₂、取水量：161 千 m³（以下、総称して「環境パフォーマンスデータ」という）に対して限定的保証業務を実施した。本保証業務の目的は、環境パフォーマンスデータが、投資法人の定める算定方針に従って算定されているかについて保証手続を実施し、その結論を表明することにある。環境パフォーマンスデータは投資法人の責任のもとに算定されており、当社の責任は独立の立場から結論を表明することにある。

2.保証手続

当社は、国際保証業務基準 ISAE3000 ならびに ISAE3410 に準拠して本保証業務を実施した。

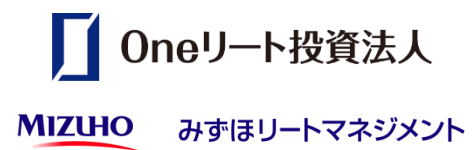
当社の実施した保証手続の概要は以下のとおりである。

- ・算定方針について担当者への質問
- ・算定方針の検討
- ・算定方針に従って環境パフォーマンスデータが算定されているか、試査により入手した証拠との照合並びに再計算の実施

3.結論

当社が実施した保証手続の結果、環境パフォーマンスデータが投資法人の定める算定方針に従って算定されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。

投資法人与当社との間に特別な利害関係はない。



お問い合わせ先

みずほリートマネジメント株式会社 経営管理部

TEL : 03-5220-3804