

サステナビリティレポート 2024

みずほリアルティOne
みずほ不動産投資顧問
みずほリートマネジメント

M
ONE

企業理念

不動産を通じて実り豊かな社会創造に貢献する

不動産は、人々が生活や事業を育む社会基盤です。

不動産は、そのオーナーだけでなく、利用者や周辺住民、その不動産に携わる人々など、あらゆる人々や地球環境と密接に関わっており、長期間にわたって大きな影響を与えるものです。

不動産をより良くし、質の高い不動産を数多く送り出すことで、あらゆる人々の生活に多くの実りをもたらし、優れたコミュニティや新たなビジネスチャンスが創出されます。

私たちは、不動産のプロフェッショナルとして、不動産に更なる価値を創造し、不動産が持つ力と金融が持つ力の総合力で、持続的な社会の発展に貢献します。

VISION

みずほリアルティOneは、不動産におけるベストパートナーです

私たちは、不動産を熟知したプロフェッショナルです。

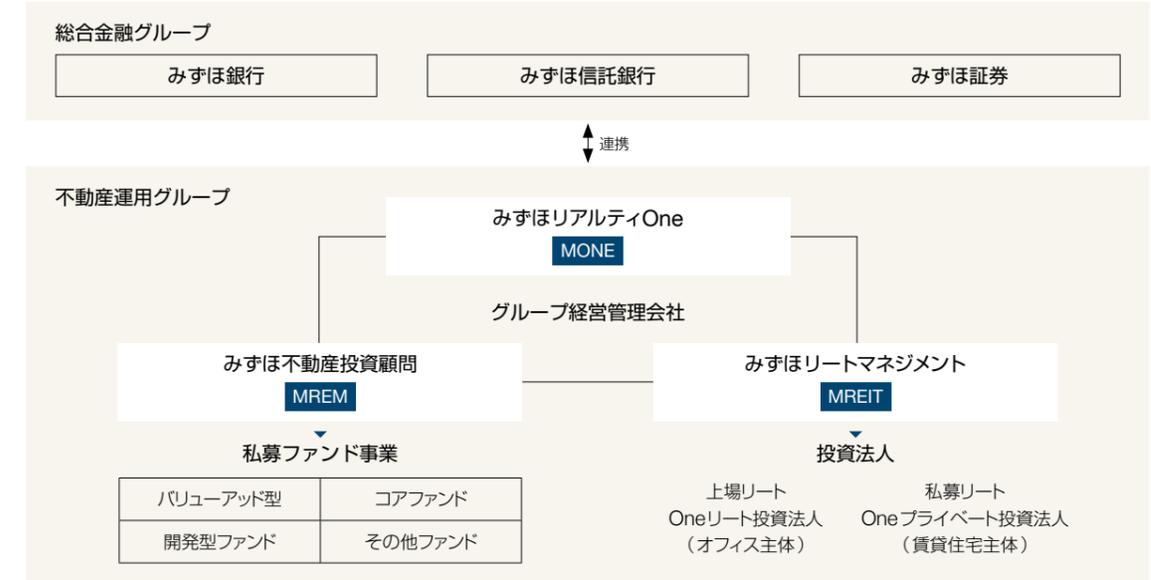
運用・開発・改修など、不動産をとりまく全領域をカバーし、豊富な経験を持つ私たちならではの企画力と実行力で、不動産にさらなる価値を提供します。

また、日本を代表する金融グループである<みずほ>が有する総合力を活用することで、不動産に強いみずほ信託銀行と共に、お客さまの多様なニーズに的確に応えることができます。

私たちは、あらゆる人々や地球環境に配慮しながら、不動産を通じて世の中の変化に応じた社会基盤の整備に先見的に取り組み続け、付加価値創造力を最大限に発揮し、ベストなサービスを持続的に提供します。

お客さまはもとよりすべてのステークホルダーから、最も信頼されるパートナーであり続けることで、社会に貢献します。

グループ体制



グループ会社概要

商号	みずほリアルティOne株式会社	みずほ不動産投資顧問株式会社	みずほリートマネジメント株式会社
主たる事業	子会社の経営管理	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業	投資法人の資産運用
設立年月日	2015年10月28日	2007年9月10日	2005年7月1日
役員数*	38人	51人	23人
免許等	-	金融商品取引業者登録(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長(金商)第1915号」	宅地建物取引業免許「東京都知事(4)第84787号」金融商品取引業者登録(投資運用業)「関東財務局長(金商)第342号」取引一任代理等認可「国土交通大臣認可第46号」

*2024年3月31日時点。常勤役員、契約社員、嘱託社員、<みずほ>からの出向者を含み、非常勤役員、派遣社員、上記3社間の兼職者を含みません。

目次

企業理念・VISION・目次	01
グループ体制・グループ会社概要・編集方針	02
トップメッセージ	03
MONEグループのサステナビリティ	04
MONEグループのマテリアリティ	04
サステナビリティ推進体制	05
国際イニシアティブへの署名と外部認証・グリーンビル認証	06

環境	07
気候変動への対応	07
サステナブルなエネルギー利用の推進/ ポートフォリオのグリーン化	09
社会	11
テナントへの安心・快適・健康の提供	13
長寿命な不動産ストックの創出	13
持続的成長を担う人材の育成・能力開発	14

ガバナンス	15
ガバナンスの強化	15
リスクマネジメントの推進	16
ステークホルダーとの対話	17

編集方針

本報告書では、みずほリアルティOne株式会社(以下、「MONE」)、みずほ不動産投資顧問株式会社(以下、「MREM」)およびみずほリートマネジメント株式会社(以下、「MREIT」、3社を総称して「MONEグループ」)がサステナブルな社会の実現に貢献し、さまざまなステークホルダーの価値創造に配慮した経営と、MONEグループの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み全般を報告します。

報告対象期間

2023年4月～2024年3月(一部、対象期間以降の直近の活動も含む)

報告対象範囲

MONE、MREM、MREIT(資産運用を受託する私募ファンドおよび投資法人を含む)

参考ガイドライン

GRI(Global Reporting Initiative)「サステナビリティ・レポーティング・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」

発行日

2024年11月(次回発行予定 2025年11月)

トップメッセージ



みずほリアルティ One 株式会社
代表取締役社長
今西 敏

社会の変化に応え、持続可能な社会に向けた取組みを推進することで、不動産の価値を向上させていきます。

2023年度は新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが5類となり、街は多くの人でにぎわい、以前の活気を取り戻してまいりました。しかしながら、ロシア・ウクライナや中東の情勢など地政学的な問題からくる社会不安は継続し、国際的な原材料価格の高騰や円安による輸入コストの増加といった背景からくる物価上昇など、私たちの生活に大きな影響をもたらす1年となりました。

コロナ禍を契機として、人々の生活様式・価値観の変化から、企業の働き方や働く場の多様化も進み、就業環境が大きく変化した一方で、これまで以上に職場におけるコミュニケーションのあり方が重要視されるようになりました。このような時代において、不動産は、その開発・運用が長期間にわたり、また、持続可能な社会の維持において環境・社会・経済等多面的なインパクトを及ぼす資産であることから、その不動産の開発・運用を担う当社が社会へ果たすべき責任はますます重要になってきていると考えています。

当社グループでは不動産アセットマネジメント会社として、6つの責任投資原則(PRI)を実現させるための国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)と国連グローバル・コンパクトとが連携した投資家イニシアティブであるPRIに2022年署名いたしました。PRIの署名者数は、今も着実に増加しており、世界中の機関投資家における環境・社会・ガバナンス(ESG)を考慮した投資アプローチへの積極的な取組みのさらなる進展を感じています。

当社グループにおいても、PRIへの年次報告を通じて、ESG投資に対する体制の課題等も明確になったことが

ら、今年度より課題解決に向けた取組みに着手し、さらなる体制の充実を図ってまいります。

また、当社グループでは2022年度より現在のサステナビリティ推進体制をスタート、重要課題としてマテリアリティを特定し、サステナビリティの取組み状況の進捗に応じてKPI(重要業績評価指標)の見直しを行いながら、年度ごとに目標を掲げ取組みを推進しています。

2050年ネットゼロカーボンを目指す「環境」に関する課題解決への道のりは、決して容易なものではなくまだ途上ではありますが、環境に対する課題解決に向けた取組みの一つとして2023年12月に「ウッドライズ仙台」が竣工しました。本案件では、MREMがプロジェクトマネージャー兼アセットマネージャーとして、不動産私募ファンド投資スキームにより、木造ハイブリッド構造の環境配慮型賃貸オフィスビルを開発し、経済性と社会性の両側面からESG投資の一つのモデルを提案することができたと思います。また、本案件において、当社グループで初めてインパクト評価を実施した結果、「地産地消型の林業サプライチェーンの構築」や「地域経済・産業の活性化」、当該建物を利用いただく皆様の「心身の健康(ウェルネス)、安全・尊厳(自然災害への備え)」といった社会面でのポジティブインパクトを確認することができました。今後もファンド組成及びアセットマネジメント業務を通じてさらなる取組みレベルの向上を目指し、投資家の皆様へ継続的なESG投資の機会を提供してまいりたいと考えています。

「社会」では、人事制度改革の実施や健康経営優良法人の認定取得をはじめ、当社で働く役員に向けた施策の実施、ならびに運用物件のテナントの皆様へ「安心・快適・健康(Well-Being)」な空間を提供するための施策実施等、各種施策の実施を継続してまいります。

「ガバナンス」は、当社グループが企業としての社会的責任をしっかりと果たすための堅確なガバナンス体制を継続していく所存です。

社会の変化は止まりません。私たちは、社会の変化をきちんととらえて理解し、その時々における最善の答えを導き出して実践し続けていくために、サステナビリティに関する活動をはじめとした事業実績について適切かつ積極的に開示し、ステークホルダーの皆様との対話により信頼関係を深めてまいります。

当社グループの活動に関しまして、今後とも引き続きのご支援を賜りますようお願い申し上げます。

MONEグループのマテリアリティ

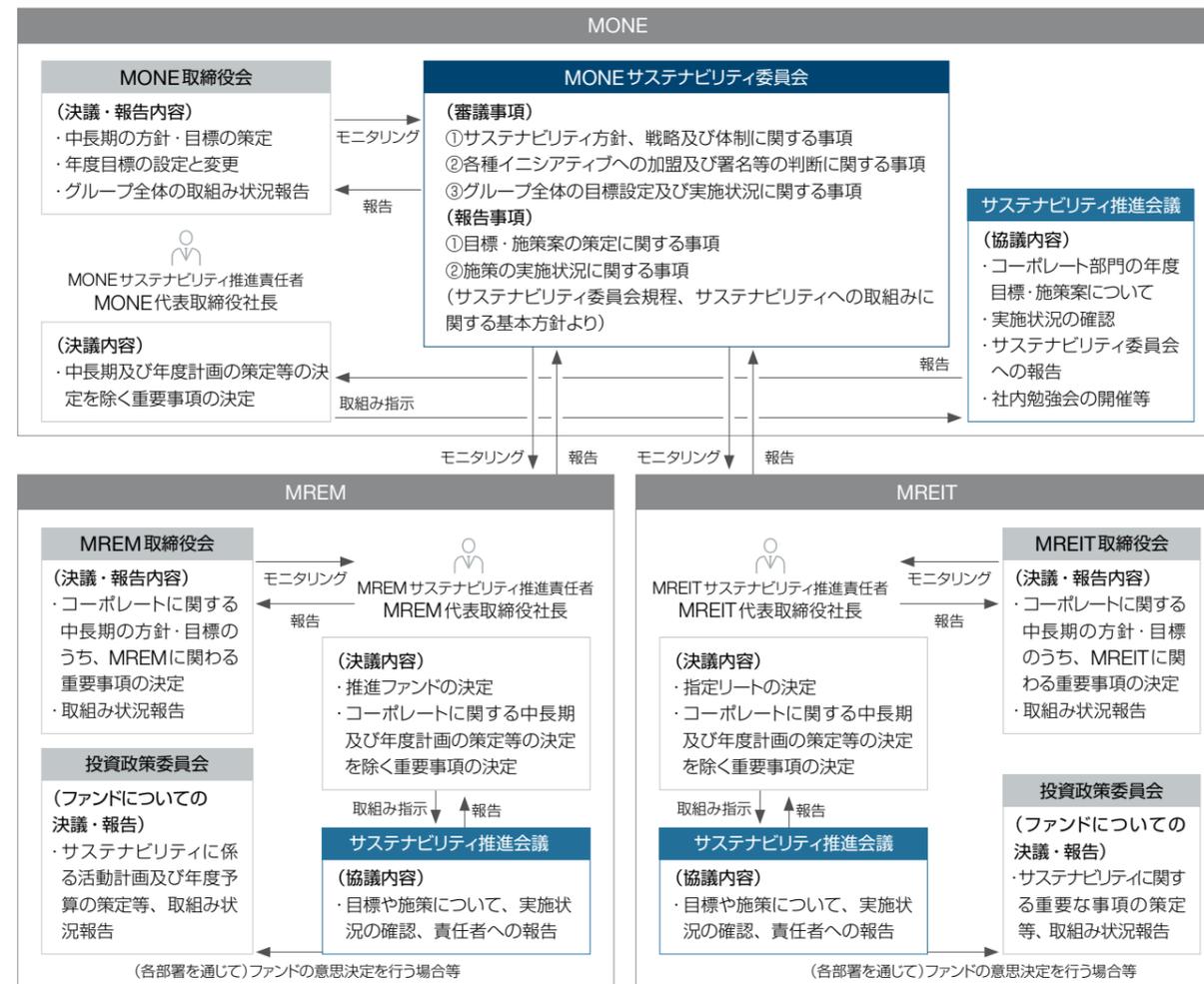
マテリアリティ/KGI(経営目標達成指標)		具体的目標
E [環境]	気候変動への対応 気候変動が世界共通の課題であるとの認識のもと、エネルギー消費量・温室効果ガス(GHG)排出量・水消費量・廃棄物量の管理・削減、および災害の激甚化に対するレジリエンシー(強靱性)の強化に取り組むことで、脱炭素社会の実現と気候変動に対応する強固な事業基盤の構築を目指します。	脱炭素社会の実現 強固な事業基盤構築 再生可能エネルギーの活用 創エネルギー技術・設備の導入 各種グリーンビル認証の取得の推進
	持続可能なエネルギー利用の推進 事業活動において再生可能エネルギー(太陽光、風力など)等を積極的に活用することで、ネットゼロエネルギー戦略を推進し、持続可能性に配慮した循環型社会実現を目指します。	
S [社会]	ポートフォリオのグリーン化 運用不動産のエネルギー利用の効率化に取組み、グリーンビル認証の取得を推進することで、運用不動産がもたらす環境負荷の低減、および資産価値向上を目指します。	
	持続的成長を担う人材の育成・能力開発 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。	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) 一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充(自己啓発) 公正な人事評価制度の拡充 従業員エンゲージメントの向上 従業員の健康と快適性の向上 多様な人材の活躍推進への取組
	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン インベーションや新たな企業価値を持続的に創出していくためには、ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンによる多様な従業員の活躍促進が重要であるとの考えのもと、従業員一人ひとりが性別・年齢・国籍・障がいの有無などにとらわれずに、誰もが自らの強みを存分に発揮し、その能力を最大限に活かすことができる職場環境づくりを目指します。	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 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 災害に対するリスクマネジメントの強化 テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供 既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出
テナントへの安心・快適・健康の提供 双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。		
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、良質な不動産ストックの可能性を見だし、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。		
G [ガバナンス]	ガバナンスの強化 利害関係者取引の適切な管理をはじめ、関係法令や社内規程を遵守することはもとより、積極的な情報開示やPDCAサイクルの適切な運用を通じて、より透明性が高く、実効性を伴った高度なガバナンス体制の構築を目指します。コンプライアンスに関する制度の堅確な運用や従業員のコンプライアンス意識の向上に寄与する継続的な施策を通じ、法令遵守を徹底するとともに、社会的規範に則った誠実かつ公正な企業活動を実践してまいります。	役職員のコンプライアンス意識と知識の向上と関係法令や社内規程の遵守、およびPDCAサイクルを用いたガバナンス体制の高度化とガバナンスに関する積極的な情報開示
	リスクマネジメントの推進 事業活動における顕在および潜在的な各種リスク(受託資産に関する運用リスク、オペレーショナルリスク等)について組織的な管理を適切に行い、各種リスクの極小化を図ります。また、大規模災害やパンデミック、気候変動リスク等に対しては、事業継続管理(BCM)体制の構築やシナリオ分析等を通じて、損失の回避または低減を目指します。	各種リスクに対する組織的な管理とリスクの極小化 事業継続管理(BCM)体制の強化と従業員の防災意識の向上 気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応
	ステークホルダーとの対話 積極的な情報開示を基にしたステークホルダーとの双方向かつ継続的な対話を通じ、ステークホルダーとの強固な信頼関係の構築を目指します。対話を通じて得られた情報や意見等については、経営陣参画のもとステークホルダーの視点から検討を行い、変化する社会のニーズに対応できるよう、当社グループの経営および事業に反映してまいります。	ステークホルダーと双方向の対話を行う機会の創出と対話から得た情報・意見等の経営・事業への活用、並びに積極的な開示の実施

サステナビリティ推進体制

基本的な考え方

MONEグループは、MONE、MREM、MREIT各社を一体とする推進体制を構築しており、マテリアリティ（重要課題）の解決に向けた取組みを行っています。

サステナビリティ推進体制図



サステナビリティ推進部長メッセージ

MONE サステナビリティ推進部 部長 **越部 泉美**

MONEグループでは2022年度よりサステナビリティ推進体制を整え、今期で3期目を迎えました。リートやファンド事業においては環境認証の取得や省エネ施策、テナント様向け施策の実施など、コーポレート事業においては従業員のウェルネス向上施策や堅実なリスクマネジメントなど、それぞれの事業でさまざまなサステナビリティへの取組みを行っています。

従業員に対してはサステナビリティ研修などを通じて、一人ひとりがサステナビリティを自分事としてとらえられるよう浸透施策を進めています。今後もMONEグループ全体で社会へのポジティブ・インパクトを創出できるようサステナビリティを推進していきます。

国際イニシアティブへの署名と外部認証・グリーンビル認証

MONEグループは、運用する不動産の持続的な価値向上のために、ESGに配慮した運用が重要であると考えています。そのため、サステナビリティに関連する国際イニシアティブに署名・賛同するとともに、MREMおよびMREITにおいてはグリーンビル認証の取得を推進し、運用不動産がもたらす環境負荷の低減、および資産価値向上を目指しています。

国際イニシアティブへの賛同

責任投資原則 (PRI) への署名

責任投資原則 (PRI) は、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) と国連グローバル・コンパクトとが連携した投資家イニシアティブです。環境・社会・ガバナンスの課題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、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。MONEは、PRIの基本的な考え方に賛同し、MONEグループを代表して2022年4月に署名機関となりました。

GRESB評価

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) への配慮を測る年次のベンチマーク評価およ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。MREITが運用するOneリート投資法人では、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 (2024年度)。

Signatory of:



グリーンビル認証の取得実績

グリーンビルディング認証とは、運用物件における環境負荷の低減、利用者の快適性の向上などの取組みについて、第三者が認証を与え、その性能を保証するものです。

MONEグループでは、環境負荷低減の取組成果の信頼性、客観性を高めると同時に、運用物件の中長期的な資産価値向上を企図して、第三者によるグリーンビルディング認証の活用に取り組んでいます。

なお、MREMおよびMREITでは、環境認証未取得の運用物件においても、照明のLED化、高効率空調設備、節水型衛生器具の採用などにより、省エネルギー化を推進し、環境負荷低減への取組みを行っています。

2023年度に新たに取得 (更新) した評価の取得実績 (MONEグループ全体)

認証	評価	件数	合計延床面積 (㎡)
CASBEE 不動産	S	3	37,462.85㎡
	A	11	52,010.36㎡
CASBEE ウェルネスオフィス	S	1	9,810.41㎡
	A	1	24,597.39㎡
DBJ Green Building 認証	★★★★	1	9,810.41㎡
	★★★	1	24,597.39㎡
	★★	1	4,803.35㎡
	★	2	44,052.53㎡

E nvironment

[環境]

MONEグループは、気候変動が世界共通の課題であるとの認識のもと、「気候変動への対応」をマテリアリティの一つに決めました。今後、気候変動に対応する新たなサービスを提供することは、ステークホルダーのみならずからの評価・信頼を得て永続的に選ばれる企業であり続けられるために不可欠だと考えています。こうした認識のもと、MONEグループは、事業における運用不動産の持続的な成長と価値向上を目指して、気候変動に伴う物理・移行リスクをマネジメントしながら、新たな収益機会を創出し、気候変動への取組みを継続的に推進していきます。



目標と実績

マテリアリティ	具体的目標	KPI	実績
気候変動への対応	脱炭素社会の実現	TCFDフレームワークにのっとった情報開示(2025年度)	ウェブサイトを通じて開示 詳細はこちら
	強固な事業基盤構築	MONEグループにおける温室効果ガス(GHG)(運用不動産を含む)排出量削減:100%(2050年度)	推進ファンドおよび指定リートについて現状把握 今後のアクションプランについて検討
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)	今後の検討課題、実績なし
	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)	MONEグループオフィス:再生可能エネルギーに変更済み(100%)
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	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)	私募ファンド事業:活用実績1件
		KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)	実績なし
		各投資法人および各ファンドにて設定	P9-10 グリーンビル認証の取得事例参照

気候変動への対応

MREITの取組み

指定リート: Oneリート投資法人

2030年度までの2014年度比KPIとしてGHG排出量(原単位)削減40%、水消費量(原単位)削減10%と設定しており、これに向けて、LED化の推進や、省エネルギー効果のある機器への設備更新工事、節水機器導入等に取り組んでいます。

LED化の推進については、この1年間で計22物件の専有部および共用部において一部LED化工事を実施し、約73t-CO₂/年の削減となりました。

また、大博多ビル(1975年築)や肥後橋センタービル(1977年築)では、資産の長寿命化につながる計画的な長期修繕工事の一環として、エネルギー削減効果が期待される受変電設備更新工事を実施しています。



大博多ビル



肥後橋センタービル

環境パフォーマンスデータ※★印は第三者機関による保証の取得を表しています。

GHG(CO₂)排出量

	基準年度 (2014年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総排出量(t-CO ₂)	★18,930	13,756	14,764	14,609	★14,370
原単位(t-CO ₂ /㎡)	0.09562	0.05877	0.06104	0.05730	0.05595
原単位削減率(%)	-	38.5	36.2	40.1	41.5

※Scope1及びScope2合算の数値です。
※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。稼働率およ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。

水消費量

	基準年度 (2014年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総消費量(㎡)	★121,000	146,334	149,965	158,615	★164,000
原単位(㎡/㎡)	0.61122	0.62523	0.62004	0.62208	0.63848
原単位削減率(%)	-	-2.3	-1.4	-1.8	-4.5

※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。稼働率およびテナント出社率は考慮していません。

サステナブルなエネルギー利用の推進/ポートフォリオのグリーン化

CO₂排出量の削減

推進ファンド：広小路本町ビルディング

2017年度のファンドの運用開始以降、物件全体の内装美装・LED化計画を行い、2018年度には地下2階から12階までの共用廊下、トイレ、給湯室のLED化(地下1階除く)を完了しました。

2019年度には空調熱源である空冷ヒートポンプチラーユニット(2台)の更新を行いました。更新前は冷温水発生器(ガス燃料)を主要熱源、空冷チラー(電気)を補助熱源とする方式であったものを、主要熱源を空冷チラー、補助熱源を冷温水発生器に変更することで、ガス使用量を削減し、原油換算量▲21.8%(約197.1t-CO₂/年)のエネルギー使用量の削減を実現しました。

2020年度には地下1階の共用廊下のLED化を行い、テナントが利用する共用部分に関してはおおむねLED化が完了しました。

2021年度以降はテナント専有部のLED化を行うことでGHG排出量の削減に取り組んでおり、2024年度中には約63%(専有部約57%、共用部73%)のLED化を完了予定としています。GHG排出量のオフセットとして、2023年度には非化石証書を購入し、今後も省エネ化施策とともに継続購入を検討していく計画としています。

物件概要

所在地	愛知県名古屋市中区栄
用途	事務所・店舗
竣工年月	1983年3月



外観



内装

インパクト不動産評価の取得

推進ファンド：ウッドライズ仙台

MREMが組成する私募ファンドが開発した木造ハイブリッド構造の環境配慮型オフィスビル「ウッドライズ仙台」について社会的インパクト評価を実施しました。ネガティブ・インパクトが適切に抑制され、ポジティブ・インパクトを創出する意図が確認できるインパクト不動産であるとの評価を受けました。

本物件へのインパクト評価に関しては、みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社においてUNEP FI^{*}、国土交通省双方のガイダンスを参照し、新たに開発された社会的インパクト不動産の評価フレームワークにより評価を受けました。一般財団法人日本不動産研究所より第三者意見書も取得し、一定の客観性を担保しています。

※国連環境計画・金融イニシアティブ「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」

アウトプット	アウトカム	インパクト
東北の意匠や工芸の採用	・伝統産業の維持・発展 ・東北圏の森林サプライチェーンの新規構築 →地域経済の活性化	「魅力ある地域」 「豊かな経済」
ウェルネスに配慮したオフィスの提供	・労働環境の改善 ・防災・減災対策の向上 →コミュニティの形成 →地域社会のレジリエンス向上	「魅力ある地域」 「豊かな経済」 「地球」脱炭素
省エネ設備の設置	・エネルギー効率の改善 →CO ₂ 削減に貢献	「地球」脱炭素
東北圏の木材の導入	・CO ₂ の固定化 →CO ₂ 削減に貢献 ・東北圏の森林サプライチェーンの新規構築 →森林の保全 →水源の涵養 →地域経済の活性化	「地球」脱炭素 「地球」生物多様性と生態系

物件概要

所在地	宮城県仙台市青葉区国分町
用途	事務所・店舗
竣工年月	2023年11月



外観

グリーンビル認証の取得事例

推進ファンド：八丁堀グランデビルディング

東京都中央区に所在する築37年のオフィスビルにおいて、バリューアップおよびグリーンビル認証取得を目指し、門構えの外装および外構・エントランスホールの美装、LED化、基準階1フロアのトイレおよび共用部内装の美装と専有部のセットアップオフィス化・LED化の工事を実施しました。

改修前はCASBEE不動産Aランク相当でしたが、内装改修時にリサイクル材の活用を行ったこと、外構改修による緑化計画が加点評価となり、改修後CASBEE不動産Sランクを取得しました。

本案件は築年を経過してデザインや建物仕様が陳腐化し、競争力が低下している状況にありましたが、バリューアップ改修により、競争力やテナント満足度の向上に寄与しました。さらにグリーンビル認証の取得により、環境面でも優れた不動産であることを確認しました。

物件概要

所在地	東京都中央区八丁堀
用途	事務所
竣工年月	1987年3月
改修年月	2023年9月

1階エントランス周り リニューアル



改修前



改修後

5階セットアップオフィス 改修後

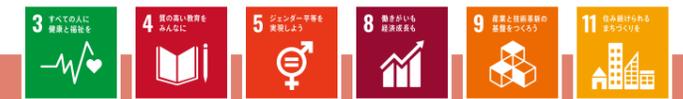


Social

[社会]

MONEグループは、不動産の運用において、テナント・施設利用者の方々へ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供を行うことで、テナントのみならずの満足度を高めて安定的な収益を確保しつつ、持続的な社会からの高い信頼を獲得することを目指しています。

目標と実績



マテリアリティ	具体的目標	KPI	実績
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)	教育体系・OJT体系制度の整備(2025年度) マネジメント研修:年1回以上実施(各年度) キャリアアップ研修:年1回以上実施(各年度) 1on1(上司と部下):年4回以上実施(各年度)	キャリア開発支援の枠組みを刷新 管理職向け研修を実施(全4回) 管理職向けナラベクトトレーニングを実施(1回) 非管理職を対象に実施(1回) 各部門で年4回以上実施
	一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充(自己啓発)	資格保有者数(実績値)(各年度) 資格取得・維持支援件数(実績値)(各年度) 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 360度フィードバック:年1回(各年度)	資格保有者数:延べ184名 ※出向社員を除く 取得支援:27件 維持支援:41件 受講率:99% 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) 職務能力行動(コンピテンシー)評価:年1回(各年度)	業績評価実施(1回) 職務能力行動評価実施(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) 従業員エンゲージメント調査:年1回(各年度) 上記 肯定的回答率:80%以上(2025年度) 従業員定着率:(全従業員数に対する)95%以上(各年度)	計5施策実施 エンゲージメント調査実施(簡易診断含み計3回) 50.2% 96.0%
	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) 健康診断項目・人間ドック受診の充実:継続(各年度) ストレスチェック:年1回(各年度) オフィスにおける職場快適性アンケート:年1回(各年度) ※オフィスへの反映を検討	健康経営優良法人認定(2024年3月) 検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 1回実施 1回実施
	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)※マネジメント職以上 障がい者雇用:法定雇用率以上(各年度) シニア(65歳以上)人材雇用:前年度数以上(各年度) 外国人雇用(機会があれば):継続(各年度) 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)
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) 従業員エンゲージメント調査にて「ABWができています」と回答する割合:80%以上(各年度)	ABW施策の継続 アンケートの結果、オフィス60%、自宅30%、その他シェアオフィス等10%の割合で就業場所が選択されており、ABWができていますことを確認
		育児休業取得率(男性):30%以上(2025年度) 育休復職率:100%(各年度) 年次有給休暇取得率:70%以上(2025年度) 特別休暇取得率:100%(各年度) 法定時間外労働:月45時間以下/人(各年度)	0%(23年度中に取得権利を有していた対象者5人) —(育児休業終了者なし) 65.6% 71.9% 52人
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	各投資法人および各ファンドにて設定	推進ファンドおよび指定リートにて、テナント満足度調査を実施
	災害に対するリスクマネジメントの強化	MONEグループ運用不動産に対し 防災備品設置率:100%(2025年度) 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)	推進ファンドおよび指定リートを中心に各種施策を実施
	テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供	KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)	推進ファンドおよび指定リートを中心に各種施策を実施
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)	実績参照

テナントへの安心・快適・健康の提供

ウェルネスをコンセプトとしたホテルファンドの組成

MREMは、ホテルアセットマネジメントにおいてリブランドを実施したバリューアッド型ファンドを組成しました。

各ホテルで「ウェルネス」をコンセプトとし、心と体の健康を宿泊客へ提供することを目的とした、リラックス・安眠に配慮した寝具等設備や、各ホテルの所在地で収穫された有機野菜を使用し、地産地消型の朝食を提供する等、各種施策を実施しました。

また、リブランドに併せて、長寿命な不動産ストックの創出にも資する「ウェルネス」を体現するバリューアップ工事を実施しました。



ホテル内装



朝食

物件概要

所在地	北海道札幌市	福岡県福岡市	鹿児島県 鹿児島市
用途	ホテル	ホテル	ホテル
竣工年月	1991年9月	2019年8月	2008年2月
改修年月	2023年4月	2023年4月	2023年4月

長寿命な不動産ストックの創出

指定リート：Oneリート投資法人

長寿命化とバリューアップの事例：ONEST京都烏丸スクエア

京都の烏丸通沿いに位置し築37年が経過しているオフィスビルにおいて、長寿命化とバリューアップを目的に、外壁改修ならびに門構えのリニューアル工事を行いました。

劣化した外壁石張りについては、張り替えよりもCO₂の排出が少ないネット張りの上塗装を施工工法を選択し、長寿命化とエンボディドカーボンの削減を図りました。同時に門構えの工事を行うことで外部足場を効率的に利用しました。外装と門構えにはライトアップ照明も追加し、昼夜の視認性を高めてバリューアップしました。外壁の塗装色は京都伝統の色を採用し、街並みの景観にも配慮しています。また、工事実施に併せて本投資法人の「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定めたブランド「ONEST」を冠したビル名称に変更しました。

物件概要

所在地	京都府京都市中京区
用途	事務所
竣工年月	1986年11月
改修年月	2023年9月



改修前



改修後

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

人事制度改革と実施内容

経営資源たる社員を動機づけ、効果的にリテインすることを通じて組織力の強化を継続的に推進すべく、会社業績に応じて総人件費を機動的に変動させる仕組みを採用し、評価プロセスにおける権限委譲と合議体制の充実を通じて評価の公正性と納得感の向上を図るとともに組織の世代交代を促進する仕組みを導入しました。

また自発的な成長を支援する枠組みを取り入れ、柔軟な働き方の実践と併せて、多様な人材が活躍できる環境づくりを推進しました。

休暇取得の推進

MONEグループでは、仕事と育児や介護の両立を支援するとともに、各種休暇の取得推進、および過重労働を防止しています。各種支援制度の拡充が進む中、有給休暇取得率は昨年度比8.1pt上昇したものの、特別休暇取得率は連続して取得を要する休暇日数の増加により昨年度比18.9pt低下する結果となりました。MONEグループは、組織体制の充実により特別休暇についても取得しやすい環境構築を図るとともに、ワークライフバランスの充実に向けた取組みを継続していきます。

ファミリーデーの開催

8月の夏休み期間に従業員の家族をMONEグループオフィスに招待し、MONEグループの紹介とともに、子どもたちに名刺交換や不動産アセットマネジメントの仕事について知る機会を提供したり、一緒に働く職場の人たちを紹介するファミリーデーを実施しました。

ファミリーデーを通じて、それぞれの家族にMONEグ



ファミリーデー開催の様子（写真左右）

健康経営優良法人の認定取得について

従業員一人ひとりの心身の健康促進と職場環境の快適性の向上は、優良な健康経営の課題として実践する必要があり、食や運動に関する情報発信や健康診断受診の啓蒙活動、オフィス内の健康測定機器の設置などを経て健康課題解決を図り、2024年度健康経営優良法人の認定を取得しました。

今後も、従業員が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企業の成長力強化を目指します。



ループや職場について知ってもらうだけでなく、従業員同士のコミュニケーション促進を図りました。

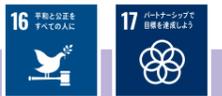
参加者からは、「子どもたちが楽しく過ごすことができ、会社の名前と社長の名前を覚えた、夏休みの良い思い出となった」や、「ファンドビジネスについて学ぶ機会となった」「業務でのかわりが少ない同じような家族構成の同僚と会話するきっかけとなった」などの感想が寄せられました。



Governance

[ガバナンス]

私たちは、MONEグループの持続的な成長のためには、社会に信頼され続けることが重要であると考え、〈みずほ〉の高いコーポレート・ガバナンス基準を採用しています。コーポレート・ガバナンスの構築、コンプライアンス遵守はもとより、リスクマネジメントを徹底し組織的な管理を適切に行い、各種リスクの極小化を図ります。また、変化する社会のニーズに対応できるよう、ステークホルダーとの双方向かつ継続的な対話を重視することで、ステークホルダーとの強固な信頼関係の構築を目指します。



目標と実績

マテリアリティ	具体的目標	KPI	実績
ガバナンスの強化	1. 役職員のコンプライアンス意識と知識の向上 2. 関係法令等や社内規程の遵守 3. PDCAサイクルを用いたガバナンス体制の高度化 4. 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）	MONE：89.6% MREM：93.3% MREIT：95.8%
		コンプライアンス研修受講率：100%（各年度）	MONE：100%（5回5テーマ） MREM：100%（5回5テーマ） MREIT：100%（2回6テーマ）
		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）	3社合計：1件
		内部監査の実施回数：（実績値）（各年度）	3社合計：4回実施
リスクマネジメントの推進	1. 各種リスクに対する組織的な管理 2. 各種リスクの極小化	リスク管理実施回数：年1回（各年度）	1回実施 2023年4月：2022年度リスク管理対応計画の実施状況を踏まえ、「2023年度リスク管理対応計画」を策定 2023年9月：中間見直しを実施
		取引先（PM等）に対する継続評価の実施率：100%（各年度）	MREM、MREIT：100%
		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2回実施
	3. 事業継続管理（BCM）体制の強化 4. 役職員の防災意識の向上	安否確認訓練の実施回数：年2回（各年度）	2回実施
		ビル避難訓練の実施回数：年2回（各年度）	2回参加
5. 気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応	（マテリアリティ「気候変動への対応」の頁を参照）	—	
ステークホルダーとの対話	1. ステークホルダーと双方向の対話を行う機会の創出 2. 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 3. 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」の頁を参照）	会社概要、実績集の発行 サステナビリティレポートの発行

ガバナンスの強化

取組み事例（コンプライアンス研修、内部監査の実施）

MONEグループでは、業務の有効性・効率性、財務報告の信頼性、法令の遵守および資産の保全を目的として、毎年度の内部監査基本計画を定めて内部監査を行っています。

内部監査の結果、被監査部門における業務プロセスの多くは適切であることが確認できましたが、業務の有効性、法令等の遵守の視点から改善すべき課題も検出されまし

た。これら検出課題に対しては、被監査部門が改善策を講じ実行することで、内部統制の高度化を推進しました。

2023年度に実施した主な監査テーマは次のとおりです。

- ・MONE「過去の監査指摘事項に対するフォローアップ監査」
- ・MREM「物件取得手続きの適正性」
- ・MREIT「工事の管理状況の確認」「法人関係情報の管理」

リスクマネジメントの推進

事業継続管理（BCM）に関する年度計画の策定と施策の実施

MONEグループでは、緊急事態発生時等における対応およびBCMを行うに当たっての基本方針を定めています。

MONEグループ各社は、緊急事態発生時のリスクを認識し、緊急事態発生時において迅速なリスク軽減措置等

の対策を講じるため、平時より適切かつ有効な対応策やBCMの枠組みを構築し、緊急事態への対応体制を整備して社内に周知することに努めています。

2024年3月には、リスクマネジメントの推進におけるBCMの重要性を鑑み、BCMに関するKPIを新たに追加しました。

ステークホルダーとの対話

ESGインパクト不動産「ウッドライズ仙台」

「高い環境性能を有する良質な不動産の開発を行う都市再生型案件」として竣工した「ウッドライズ仙台」。本プロジェクト関係者の方々へ、設計・施工のコンセプトや、竣工後のステークホルダーからの社会的な反響についてうかがいました。



CBRE(株)
東日本プロパティマネジメント部
大友 礼二様(以下、敬称略)

(株)竹中工務店
設計部
檜垣 政弘様(以下、敬称略)

みずほ不動産投資顧問(株)
ファシリティマネジメント部
佐藤 一之

みずほ不動産投資顧問(株)
アセットマネジメント部
横山 雄一

対談場所:ウッドライズ仙台 リフレッシュスペース

地産地消・環境配慮型のオフィスビルの誕生

佐藤 MREMはプロジェクトマネージャー兼アセットマネージャーの立場で、私募ファンドスキームで環境に配慮したオフィスビルを造りたいとの思いがありました。本ファンドの組成当時、中高層の木造建築が世間に出始めた頃で、木を用いて環境に配慮し、地産地消をコンセプトとしたオフィスビル開発に同意いただけた投資家の数社とファンドを組成しました。設計施工者には、当時から木造建築分野でトップランナーであった竹中工務店様をパートナーとして選定しました。

檜垣 今回のプロジェクトでは地産地消のコンセプトに基づき、できるだけ東北地方で木材の材料調達を行いました。その分、流通材と比較し輸送コストや輸送時のCO₂削減にも貢献できました。

木造はどうしても建設コストが高くなりますので、工夫した点として木造部分は利用される方や街

を歩く方の目につきやすい共用部を中心に利用しています。東北地方では、使用される木材の多くが住宅向けであり、非住宅への活用が多くはありません。先日は東北で林業を営む事業者の方々が、本建物を視察され、林業を営む方々の本建物やこれからの木材活用方法の興味の高さがうかがえました。

横山 本物件で使用された木材量を一般的な木造住宅に換算すると約53戸分に相当します。住居以外の用途開発によって、効率よく多くの炭素貯蔵量を確保することで本物件による環境負荷の低減につながり、また、地域経済への貢献という観点からも林業関係者や宮城県をはじめ東北地方各県への貢献にもつながることから、社会に対し良い影響を与えたと思います。

檜垣 地域で育てられた木が、東北地方最大の都市である仙台で、オフィスビルとして使用されたことは、東北地方の林業に携わる方々のモチベーション向上にもつながると考えています。当社は「森林ランドサイクル[®]」という森林資源と地域経済の持続可能な好循環に向けた取組みを行っており、地域で働く人の雇用促進や、地域材を使用することによる地域経済の活性化を目指しています。木材だけでなく、このスペース

の後ろのタイルや、什器なども東北の製造者の方と相談しながらMREMさんと一緒に選びました。エントランスのアートも、地元宮城の建築家と一緒にデザインしています。

横山 本プロジェクトの検討時期がコロナ禍であったこともあり、「アフターコロナを見据えた新しいオフィスビルを作りたい」という思いがありました。開発期間中は、投資家様にも積極的にミーティングに参加していただき、関係者全員で作上げたオフィスビルとなったことも、本プロジェクト成功の鍵になったと思っています。「森林ランドサイクル[®]」の取組みを行っている竹中工務店さんとパートナーシップを組めたことも本プロジェクトの強みとなりました。当時思い描いていた地産地消や環境配慮といったコンセプトを実現できたと感じています。

魅力あるワークスペースとしてあり続けるために

佐藤 テナントの安心・快適・健康という建物コンセプトを体現したものとして各階にリフレッシュスペースや会議室、パーソナルワークスペースや屋上テラス、外気に触れられるバルコニー、バルコニーへつながる屋外階段があります。また、これらの設えは利用者が回遊性を感じながら場所を選んで仕事ができるスペースとしても利用いただけるよう、コンセントやWi-Fiの設置を行っています。

檜垣 設計期間がコロナ期間だったこともあり、MREMさんと新たな働き方を促進するために各階バルコニーを持つプランで進めることがすぐに決まりました。オフィスにいてもすぐに屋外の空気を吸いに行くことができます。

また、全貸室の扉は自動扉であり、エレベーターのボタンもタッチレス対応のため、エントランスから貸室まで非接触で移動できるようになっています。共用部には除菌イオンを発生させる設備も取り入れて衛生面にも配慮しています。

大友 屋上のテラスは、利用者が食事や休憩をとるスペースとして利用されています。プロパティマネジメントを担当するCBREとしても、テナント同士のコミュニケーションが活発になるような施策を考えており、七夕の花火大会の際には、屋上を開放し、飲料を提供して地域イベントを楽しんでいただきました。今後もさまざまなコミュニケーションの機会の提供や防災訓練の実施など、テナントが安心・快適・健康に過ごせる環境



を提供したいと考えています。

横山 各階のバルコニーや共用スペースは、すべてのテナントが自由に利用できるようになっており、バルコニーには上下階を行き来できる外階段を設けるこ

とで、社内・社外の方とのコミュニケーションを偶発的に生む空間であることも、本オフィスビルのコンセプトの1つになっています。

大友 ビルの施設管理側としても、偶発的なコミュニケーションの機会を増えることを期待したいところです。竣工して半年が過ぎたばかりですが、仙台市内では共用部が充実した木造のオフィスビルは少ないので、入居を検討して貸室を内覧した企業も本建物の仕様やコンセプトに興味を示されています。

横山 ソフト面の施策として利用状況の可視化やテナントの意見を直接伺えるアプリも導入しています。また今後はアプリを活用したテナント向けアンケートも行う予定です。テナントとの双方向の対話やコミュニケーションからご意見を聞いて、より良い建物運営を推進していきます。

サステナブルなオフィスビルを目指して

横山 「ウッドライズ仙台」は、地域経済に貢献するというコンセプトが評価され、地元の企業が本社機能を移転されました。こういった面が、仙台市のマーケットへの還元につながる点で、投資家様からも高評価をいただいています。

佐藤 本ビルの電力は東北地方のダムによる水力発電を利用する契約を東北電力としており、CO₂を発生させない電力の利用という点からテナントの脱炭素化にも貢献できていると思います。本プロジェクトはファンドビジネスと環境への配慮とのバランスが取れた好事例として、MONEグループとしてアピールしていきたいと思ひますし、このようなESGに配慮した建物を今後も増やしていきたいという思いがあります。

大友 テナント向け内覧会についても、多数のメディアに取り上げていただきました。オフィスビルの内覧会が新聞に取り上げられることは少ないので、さらなる認知度の向上につながったと感じています。ここ数年、環境に興味のあるテナントも増えてきているので、ZEB Readyといった環境認証の取得についても、テナント候補企業にさらに訴求していきたいと考えています。

佐藤 このビルに入居していることが、テナントのサステナビリティに対する姿勢を示すものとして世の中にアピールできるようになれば企業価値向上にもつながり、理想的だと思っています。今後もさまざまなステークホルダーと共に、環境や社会へのインパクトを与えるような施策を実施していきたいと思っています。



MIZUHO

みずほリアルティOne
みずほ不動産投資顧問
みずほリートマネジメント

お問い合わせ先 TEL:03-5220-3800(代表)
みずほリアルティOne株式会社 サステナビリティ推進部
ウェブサイト <https://www.mizuho-realtyone.co.jp/>