Frontier Real Estate Investment Corporation

ESG Report

2023年10月発行

フロンティア不動産投資法人

フロンティア不動産投資法人は、
三井不動産がスポンサーの商業施設特化型リートです

Index

02 トップコミットメント
03 サステナビリティマネジメント
09 環境への取組み
18 社会への取組み
25 ガバナンスへの取組み
30 インデックス

今後とも不動産投資運用におけるESG課題への
取組みの一層の充実とその実績の適切な開示により、
ステークホルダーの皆さまとのサステナブルな関係を構築し、
中長期的な投資主価値向上という使命を果たすことに
努めて参ります。

環境省によりますと、このまま有効な対策をとらずに地球温暖化が進行すると、2100年の東京の夏は40度を超え、台風の風速は最大90メートルに上ると予測されています。気候変動がもたらす近年の豪雨や台風の様子からしますと、予測は絵空事ではなく現実に起こりうる危機であると感じられます。
私たちが日々活動している地球や社会が環境的に健全な状態で存在し、かつ私たちのビジネスがサステナブルに成長し続けるために、商業施設を保有運営する本投資法人、資産運用会社として、CO_2排出量の削減につながる環境負荷低減施策を推進して参ります。

今後も変化が連続していく社会においては、同質な組織ではなく、多様性がより重要な組織のあり方になると思います。
資産運用会社役職員は約半数が女性で、メンバーのこれまでのキャリアも多様です。日頃から風通しよく意見を交わし合える闊達な社風が新たな発想の原点であると考えています。
また、組織を支える一人ひとりの社員とその家族にも目を向け、やりがいを感じながら、いきいきと健康的に働ける環境を整えることは重要な経営課題のひとつであると考えています。
私たち資産運用会社がサステナブルな存在であるために、社員の健康の維持向上につながる健康経営への取組みを、社員と一体となって推進して参ります。

ガバナンス体制の強化につきましては、コンプライアンスとリスク管理を念頭に置いて、意思決定の透明性を重視しています。また、積極的なIR活動を通じて投資家の皆さまとの対話を強化することにより、外部に対しても透明性のある体制を維持して参ります。

今後とも変わらぬご支援、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
代表取締役社長
小野伸太郎

Sustainability Management

【 サステナビリティマネジメント 】

サステナビリティに関する考え方

三井不動産グループは、「 」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&'EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。
三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」）は三井不動産グループの一員として、三井不動産グループのESG課題への取組み方針の実践に努めます。
フロンティア不動産投資法人（以下、「本投資法人」）は、中長期的な安定収益の確保とともに、投資主価値の最大化を目指しています。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、本投資法人とともに、不動産運用が常に社会・経済、地球とともにあることを認識し、また、長期的に投資主の方々に保有していただけるJリートであり続けるためには環境負荷低減、本資産運用会社を取り巻く様々なステークホルダーとのサステナブルな関係構築、ガバナンス体制の整備が必要であると認識しています。ステークホルダーとの関係において本資産運用会社が果たすべき役割を考慮したうえで、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した運用を目指すことを柱とした「サステナビリティに関する方針」をここに策定します。
本資産運用会社は当方針を日々の業務において実践し、その取組み状況につき適切なコミュニケーションを図っていきます。

サステナビリティに関する方針

1. 環境負荷の低減

（1）省エネルギーを通じたCO_2排出削減

運用における節電や省エネルギー対策を推進するとともに、省エネ等に資する設備の導入を図り、CO_2排出削減に貢献します。また、来る脱炭素社会への適応に向け、再生可能エネルギーの活用等によりポートフォリオの低炭素化・脱炭素化に取組みます。

（2）水環境の保全と省資源・廃棄物削減

省資源・循環型社会の実現に貢献するため、節水に資する機器の導入や3R（リデュース、リユース、リサイクル）に取組みます。

（3）有害物質削減と安全衛生

商業施設の運営によって生じる有害物質や環境汚染を限りなく低減するとともに、建物空間の環境品質を適切に管理し、テナント従業員や来場者の健康安全衛生を増進する取組みを推進します。同時に、建物利用者の「安心・安全」の確保のために、大規模地震や激甚化する気候関連災害（台風・洪水等）への備えを一層充実させる取組みを進めます。

2. 様々なステークホルダーとのサステナブルな関係構築

（1）地域コミュニティとの共生・連携

人や情報の交流の場を提供し、地域活性化への貢献を図るべく、「地域コミュニティの核」となる商業施設の運営を目指します。

（2）三井不動産グループ及びテナント等との協働

三井不動産グループやテナント企業と協働して快適かつ環境に配慮した商業空間の創出に努め、顧客満足度の向上や、来客者のサステナビリティ配慮意識の醸成等を目指します。また、不動産運用に係る業務委託先や、物品調達等の取引先に対しても、ESGの要素を選定基準のひとつに位置づけ、サステナビリティ配慮の実践を求めていきます。

（3）役職員への取組み

環境研修を含む体系的な教育・啓発活動や、多様な働き方の支援により、役職員の環境意識や能力の向上とワークライフバランスの実現に努めます。また、環境整備やコミュニケーション機会の創出を通じ、従業員のエンゲージメント向上を推進します。

（4）投資家との信頼関係の構築

投資家の皆さまとの信頼関係を構築するため、財務情報の適切な開示に加え、環境・社会を含む非財務情報についても、可能な範囲で積極的かつ速やかな開示を行っていきます。

3. ガバナンス体制の整備

（1）コーポレートガバナンス構造の明確化

意思決定の透明性を確保するため、意思決定プロセスの開示及びトレーサビリティの確保を重視するとともに、コンプライアンス意識の徹底、リスク管理の徹底に努めていきます。

（2）コーポレートガバナンス体制の強化

ガバナンス体制の強化を図るため、役員会における多様性、体制の整備を追求していきます。

マテリアリティ

環境負荷の低減(E)

マテリアリティ	KPI	SDGsとの関わり<関連ターゲット>
(1)省エネルギーを通じたCO_2排出削減	a. データカバー率 b. 原単位ベースのエネルギー消費量 c. 原単位ベースの温室効果ガス(GHG)排出量	
(2)水環境の保全と省資源・廃棄物削減	a. データカバー率 b. 原単位ベースの水消費量 c. 廃棄物リサイクル率	
(3)有害物質削減と安全衛生		

様々な主体との多様な連携・協力(S)

マテリアリティ	KPI	SDGsとの関わり<関連ターゲット>
(1)地域コミュニティとの共生・連携	a. 衣料支援プロジェクトの運営への資産運用会社の社員参加数 b. 衣料支援プロジェクトを実施した保有物件における参加人数 c. 衣料支援プロジェクトを実施した保有物件における回収重量 d. 衣料支援プロジェクトを実施した保有物件における募金金額	
(2)三井不動産グループ及びテナント等との協働	a. テナントへのエンゲージプログラムの実施割合	
(3)役職員への取組み	a. 従業員一人あたりの年間平均研修時間 b. 従業員一人あたりの年間平均研修費用 c. 資格取得者数 d. 従業員意識調査	
(4)投資家との信頼関係の構築	a. 環境認証(DBJ Green Building認証及びCASBEE評価※)カバー率 b. 外部認証取得件数 c. IR説明会開催回数	

※ 上記以外のグリーンビルディング認証は取得していません。

ガバナンス体制の整備(G)

マテリアリティ	KPI	SDGsとの関わり<関連ターゲット>
(1)コーポレートガバナンス構造の明確化	a. コンプライアンス研修回数 b. コンプライアンス研修受講率	
(2)コーポレートガバナンス体制の強化	a. 独立役員(監督役員)の数 b. 役員会出席率 c. 女性役員の数	

マテリアリティ特定のためのプロセス

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「 」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「**&'EARTH**」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。

本投資法人及び本資産運用会社では、三井不動産グループのビジョンを踏まえ、また、ステークホルダーとの関係において当社が果たすべき役割を考慮したうえで、基本方針として「サステナビリティに関する方針」を定めています。

さらに、「サステナビリティに関する方針」に定める課題の中から、GRIスタンダードを参照し、当社とステークホルダーにとっての重要性を評価し、**当社が特に優先的に取組むべき課題を「マテリアリティ(重要課題)」**として特定しました。
マテリアリティの特定に際しては、サステナビリティ委員会における議論を通じて、ステークホルダーの特定及びステークホルダーからの関心、期待についての意見把握、課題の整理、優先順位の設定を実施しています。

SDGsとの関わり

2015年9月、「国連持続可能な開発サミット」で193か国の全会一致により「我々の世界を変革する:持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。このアジェンダは、2030年までに、市民や行政、企業等世界中の全ての人が一丸となって、持続可能な発展を実現するための重要な指針であり、17の目標と169のターゲットからなる「SDGs(Sustainable Development Goals)」を掲げています。
本投資法人及び本資産運用会社では、マテリアリティと、SDGsの17の目標と169のターゲットを関連付け、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献するとともに、SDGsの達成に貢献していきたいと考えています。

今後の取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、事業活動においてマテリアリティ(重要課題)に取組んでいくことにより持続的な成長を図っていきます。
同時に、ステークホルダーとの対話の深化を通じて、社会が本資産運用会社に寄せる期待を捉えながら、社会変化に応じて柔軟にマテリアリティそのものも見直していきます。

ステークホルダーとの対話の事例

本投資法人及び本資産運用会社では、ステークホルダーと対話を通じサステナブルな関係を構築しています。

対話を通じて得られたステークホルダーからの関心、期待については、マテリアリティに反映し、サステナビリティへの取組みを実施しています。

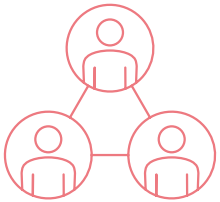
<ステークホルダーとの対話の事例>

テナント

- グリーンリース条項の導入
- 現場での定例会議を通じた環境負荷低減の取組みの促進
- サステナビリティガイドの配布

SCマネージャー・取引先

- SC運営業務を通じた環境・社会データの把握
- サステナビリティへの取組みへの協働

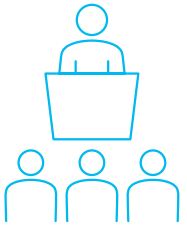


役員・従業員

- 日常業務やワークショップを通じたコミュニケーション
- 従業員意識調査等の実施

投資主・投資家

- 投資主総会、決算説明会、国内外投資家とのミーティング
- 各種IR関連イベント
- ウェブサイト等のツールによるコミュニケーション



地域コミュニティ

- 保有物件の運営を通じたコミュニケーション
- 施設内で実施する地域住民向けイベントを通じたコミュニケーション

サステナビリティ推進体制

本資産運用会社において、サステナビリティに関する取組みの実効性を担保するため、代表取締役社長を委員長とし、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長を構成委員としたサステナビリティ委員会を設置するとともに、その事前協議機関としてサステナビリティ事務局(以下、「事務局」)を設置しています。

サステナビリティ委員会

委員長 代表取締役社長
委　員 投資運用部長
財務部長
企画・管理部長
※コンプライアンス部長は原則出席

サステナビリティ事務局

事務局長(委員会が任命する者)
投資運用部、財務部、企画・管理部 各部1名以上の担当者

サステナビリティ委員会

原則として四半期に1回開催
※委員会にはコンプライアンス部長の出席を原則とし、コンプライアンス上の観点から意見を述べる。

事務局により立案された、「サステナビリティに関する方針」、「リスクと機会の把握に基づく、短期または中長期の目標(達成度合を明確に測るための重要指標(KPI)を含む)」及びそれらを管理・実現するための「具体的施策とその実施計画」を審議

事務局

原則として四半期に1回以上開催

「サステナビリティに関する方針」、「リスクと機会の把握に基づく、短期または中長期の目標(KPIを含む)」及びそれらを管理・実現するための「具体的施策とその実施計画」等を立案
委員会の審議を経て決定された目標や具体的施策等について、全社の進捗状況を管理し、所管部署の該当事項を取りまとめたうえ定期的に委員会に報告を実施

年間活動スケジュール

サステナビリティ委員会で決定した方針、目標及び具体的施策等、並びに進捗状況は本資産運用会社の取締役会及び本投資法人役員会に定期的に報告されます。
(2022年度実績:委員会開催:4回、委員平均出席率:100%)

4-5月　6月　7-8月　9月　10-11月　12月　1-2月　3月

サステナビリティへの取組み
▼
事務局会議 ▼ サステナビリティ委員会開催
事務局会議 ▼ サステナビリティ委員会開催
事務局会議 ▼ サステナビリティ委員会開催
事務局会議 ▼ サステナビリティ委員会開催

●KPIを含む目標の進捗状況等の確認

●過年度活動レビュー
●方針見直し検討
●翌年度目標設定

PDCAサイクルに基づくサステナビリティ推進イメージ

計画 Plan
- ●サステナビリティ方針の策定
- ●サステナビリティに関する目標・施策の検討・立案
- ●環境関連法規のとりまとめ

実行 Do
- ●目標に基づく施策の実行
- ●サステナビリティ研修の実施

検証 Check
- ●サステナビリティ委員会によるKPIを含む目標の進捗確認(年4回)
- ●GRESBリアルエステイト評価への参加
- ●KPI実績の開示

レビュー・改善 Action
- ●過年度活動レビュー
- ●翌年度へ向けた改善策の立案
- ●翌年度目標設定
- ●サステナビリティ委員会の開催(年4回)ごとに資産運用会社取締役会及び投資法人役員会への報告

外部認証・評価

本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティ活動を通じて以下の外部評価機関による環境認証・評価を取得しています。

GRESB評価

本投資法人は2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、GRESBレーティングで「4 Stars」を取得するとともに、9年連続で「Green Star」の評価を受けました。
また、GRESB開示評価において、最上位となる「A」を取得しました。

GRESB
不動産会社やファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測るベンチマーク及びそれを運営する組織の名称で、投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータが活用されています。

SMBC環境配慮評価

本投資法人は、2017年8月29日付で、J-REITとしては初めて本評価を取得しました。

評価ランク
AA
優れた環境配慮を実施

SMBC環境配慮評価型資金調達
株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき、企業の環境配慮状況を評価し、株式会社三井住友銀行が評価の結果に応じた融資・私募債の条件設定を行うものです。
環境経営の進捗度を、①環境負荷把握の状況、②環境保全対策の多寡と取組みの成果、③環境マネジメントシステム構築の状況、④環境コミュニケーションと環境ビジネスへの取組みの多寡という4つの側面から総合的に計測します。

三井不動産グループのイニシアチブへの参加

三井不動産グループは、継続的な価値創造を実現するため、E(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)を重要な経営課題と位置づけ、“持続可能な社会”と“継続的な利益成長”の実現を目指しています。
三井不動産グループは以下のイニシアチブへ参加しています。

「国連グローバル・コンパクト」への参加

三井不動産グループは、国連の提唱する「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」に関する10原則からなる「国連グローバル・コンパクト(UNGC)」に賛同し、2018年12月に署名するとともに、日本におけるローカルネットワークである「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン(GCNJ)」に参加しました。

「RE100」への加盟

三井不動産グループは、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアチブ「RE100」に加盟しています。そして、RE100地域パートナーであるJCLP(Japan Climate Leaders' Partnership)の正会員として気候変動に対して取組んでいます。

「TCFD」(気候関連財務情報開示タスクフォース)に賛同

三井不動産グループは、企業等に対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に賛同しています。そして、TCFDに賛同している日本企業が集う「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。

温室効果ガス(GHG)排出量削減目標においてSBTイニシアチブ認定を取得

三井不動産グループが設定しているグループ全体の温室効果ガス(GHG)排出削減目標は、国際的なイニシアチブであるSBT(Science Based Targets)より、科学的知見と整合する目標と認定されています。

Environment

【 環境への取組み 】

気候変動への対応

気候変動課題に対する認識

「パリ協定」(2015年)、「IPCC報告書」(2018年)等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、気候変動の進行により、台風・豪雨の激甚化、熱波や干ばつの頻発、世界的な海面上昇の進行等の気候災害の拡大が予想され、また、気候変動を緩和するための全世界的な取組みとして、温室効果ガスの排出削減に向けた枠組みの設定や排出規制の強化等、社会経済の脱炭素化への移行が予期されます。このように、気候変動の進行は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、重大な影響を与える課題となっています。

気候変動がもたらすリスクと機会について識別・評価・管理を行い、事業のレジリエンス(強靭性・回復力)を高めることは、本投資法人が中長期にわたり安定的な収益を確保し、安定的な分配金の配当及び投資主価値の最大化を図るためにも必要不可欠な事項であると認識しています。

本資産運用会社では、2021年8月に、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンスに係る取組みの方針を定める「気候変動への取り組みに関するガイドライン」を制定しました。

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同表明

本資産運用会社は、気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)※1の提言に沿った気候関連リスクの開示による透明性の向上を目的として、2022年1月にTCFD提言への賛同表明を行いました。また、日本国内における多くのTCFD 賛同企業・団体が参加するTCFDコンソーシアム※2にも参加しています。

※1 金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立。気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、企業等に対して「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について把握・開示を推奨する提言を公表。

※2 日本国内における多くのTCFD賛同企業・団体が参加し、気候関連課題に関する情報開示のあり方やその活用の仕方等を議論する目的で設立された組織。

ガバナンス

本資産運用会社では、サステナビリティに関する取組みの実効性を担保するため、代表取締役社長を委員長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長を構成員としたサステナビリティ委員会を、また、その事前協議機関としてサステナビリティ事務局を設置しています。

なお、気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進に係る最終決定権限者である代表取締役社長とし、気候関連課題に係る執行責任者は、投資運用部長としています。

気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項は、サステナビリティ事務局から気候関連課題に係る最高責任者に対して定期的に報告され、サステナビリティ委員会において、各議題について審議・検討されます。

戦略

リスクと機会の識別

年に1回を目途として、本資産運用会社及び本投資法人に係る気候関連のリスクと機会の識別及び評価を実施しています。

	想定される将来像	財務的影響	時間軸	リスク/機会
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				
政策・法 政策的に低炭素・脱炭素を推進することによる規制強化等	炭素税の導入、排出量取引制度の導入	炭素税や炭素クレジット購入費用等のコストの増加	2030(中期)	リスク
	建築物の炭素排出量総量規制、省エネ基準の強化	レトロフィット(エネルギー効率を高めるための既存建物の改修)費用の発生	2030(中期)	リスク
	建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度や報告制度の義務化、厳格化	認証関連費用等の発生	2030(中期)	リスク
テクノロジー 低炭素・脱炭素に関する新技術開発、その主流化	省エネ技術・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギービル)技術の進化・普及	省エネ性能の高い設備導入・ZEB化による光熱費の削減	2030(中期)	機会
		省エネ性能の高い設備導入・ZEB化による費用の増加	2030(中期)	リスク
市場 エネルギー価格の変動、サービス需要の変化等 **評判** ステークホルダーからの評判のネガティブな変化	資金調達における投資家・金融機関からのESG要素やポートフォリオの環境性能に関する要求水準の高まり	資金調達手段の多様化、投資家層の拡充	2030(中期)	機会
		資金調達コストの増加	2030(中期)	リスク
	テナントによる環境性能を重視した物件選び	環境性能が高い物件の賃料の上昇	2030(中期)	機会
		環境性能が低い物件の稼働率の低下	2030(中期)	リスク
	テナントによる防災性を重視した物件選び	災害リスクの低い物件の賃料の上昇	2030(中期)	機会
		災害リスクの高い物件の稼働率の低下	2030(中期)	リスク
物理的リスク 気候変動が進行し、従来の気候パターンから変化することにより生じる事業上の影響				
急性 事象に起因	集中豪雨、台風・洪水、高潮の増加	台風等による公共交通機関の運休等による営業機会の損失、建築物の浸水による営業機会の損失、修繕コスト及び損害保険料の増加	2050(長期)	リスク
慢性 気候パターンの長期的なシフトに起因	海面上昇	建築物の浸水による営業機会の損失、修繕コスト及び損害保険料の増加	2050(長期)	リスク
	平均気温の上昇	空調コストの増加	2050(長期)	リスク

リスクと機会の評価

識別されたリスクと機会について、気候変動の進行に関する不確実性を考慮し、1.5℃上昇シナリオと4℃上昇シナリオを前提に評価しました。評価の結果、影響度が大きいものについて、優先的に対策を講じていきます。

シナリオ分析の前提

	4℃シナリオ	1.5℃シナリオ
移行リスク	IEA(国際エネルギー機関)World Energy Outlook2020 SPS	IEA World Energy Outlook2020 NZE2050
物理的リスク	IPCC(国際気候変動に関する政府間パネル) 第5次報告書 IPCC RCP8.5	IPCC第5次報告書 IPCC RCP4.5

シナリオ分析に基づくリスクと機会の財務的影響

	財務的影響	リスク/機会	4℃シナリオ 影響度	1.5℃シナリオ 影響度
移行リスク				
政策・法	炭素税や炭素クレジット購入費用等のコストの増加	リスク	小	大
	レトロフィット(エネルギー効率を高めるための既存建物の改修)費用の発生	リスク	中	大
	認証関連費用等の発生	リスク	小	中
テクノロジー	省エネ性能の高い設備導入・ZEB化による光熱費の削減	機会	小	中
	省エネ性能の高い設備導入・ZEB化による費用の増加	リスク	中	大
市場・評判	資金調達手段の多様化、投資家層の拡充	機会	小	中
	資金調達コストの増加	リスク	小	中
	環境性能が高い物件の賃料の上昇	機会	中	中
	環境性能が低い物件の稼働率の低下	リスク	中	中
	災害リスクの低い物件の賃料の上昇	機会	中	小
	災害リスクの高い物件の稼働率の低下	リスク	中	小
物理的リスク				
急性	台風等による公共交通機関の運休等による営業機会の損失、建築物の浸水による営業機会の損失、修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク	中	小
慢性	建築物の浸水による営業機会の損失、修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク	中	小
	空調コストの増加	リスク	中	小

リスクの軽減または機会の実現に向けた取組み

気候関連のリスクの軽減または機会の実現に向けて、以下のような取組みを実施しています。

●不動産投資を通じた環境課題への取組み(P13)

●中長期的な脱炭素計画検討のための建物診断の実施

これらの取組みを通じて気候変動及び気候関連課題へのレジリエンスを高めていきます。

リスク管理

本資産運用会社では、サステナビリティ委員会で審議された重要な気候関連のリスクと機会について対策案を策定し、全社リスク管理プログラムにおいても考慮し、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図っています。

指標と目標

本資産運用会社では、リスクの軽減または機会の実現に向けた取組みにあたっては、KPIを定義し、その管理のためにモニタリング及び目標設定をしています。

気候関連リスクの軽減のためのKPIとして定めている、エネルギー消費量、温室効果ガス(GHG)排出量、水消費量、廃棄物リサイクル率に関する環境負荷低減に向けた目標及び実績推移についてはP12をご参照ください。

環境負荷低減に向けた目標

本資産運用会社では環境負荷低減に向け、エネルギー消費量、温室効果ガス(GHG)排出量、水消費量、廃棄物リサイクル率の削減目標について、次のような設定を行っています。

*を付した2022年のデータは第三者機関(KPMGあずさサステナビリティ株式会社)による限定的保証を受けています。

対象範囲　本投資法人が保有する物件または受益権に係るポートフォリオ全体(底地物件を除く)を対象としています。

集計期間

エネルギー消費量・温室効果ガス(GHG)排出量・水消費量
1月から12月としています。
これに伴い、2021年以前のデータについて、集計期間を1月から12月に変更し、温室効果ガス(GHG)排出量、水消費量の目標設定における基準年についても2019年度から2019年に変更しました。
廃棄物リサイクル率
2021年度までは4月から翌年3月とし、2022年度は、1月から12月としています。

エネルギー消費量

1. 目標設定

- ポートフォリオ全体及び個別物件において、省エネ法に則り、中長期的に見て年平均1%のエネルギー消費原単位の低減を基本的な目標とする。
- 中長期目標の期間については、5年間として設定する。

2. 実績推移

	単位	2018年(基準年)	2020年	2021年	2022年
エネルギー消費量	kWh	281,751,586	213,922,981	220,445,290	223,244,104*
エネルギー消費原単位	kWh/㎡	245	195	197	199*
データカバー率	%	96.8	98.6	99.4	99.8

算出方法・排出係数

エネルギー消費量(単位:kWh)

(消費量)燃料:各燃料種別使用量×熱量換算係数×電力量換算係数
　　電力:購入エネルギー量
(原単位)エネルギー消費量÷物件面積(延床面積)

温室効果ガス(GHG)排出量

1. 目標設定

- 保有するSCの運用において排出するGHG(Scope1～3合計、排出原単位ベース)について、2030年に基準年(2019年)比30%削減する。

2. 実績推移

		単位	2019年(基準年)	2020年	2021年	2022年
温室効果ガス(GHG)排出量		$t\text{-}CO_2$	90,400	75,511	76,706	77,684
	Scope1	$t\text{-}CO_2$	374	438	389	435*
	Scope2	$t\text{-}CO_2$	1,805	1,556	1,304	1,383*
	Scope3	$t\text{-}CO_2$	88,221	73,518	75,013	75,865*
温室効果ガス(GHG)排出原単位		$t\text{-}CO_2/㎡$	0.081	0.068	0.068	0.069*
基準年比削減率(原単位)		%	–	-16.0	-16.0	-14.8
データカバー率		%	98.4	98.6	99.4	99.8

算出方法・排出係数

温室効果ガス(GHG)排出量(単位:$t\text{-}CO_2$)

(排出量)エネルギー消費量×CO_2排出係数
(原単位)温室効果ガス(GHG)排出量÷物件面積(延床面積)
※温室効果ガス(GHG)としてCO_2を集計しています。
※電気使用量に関するCO_2排出係数については、「電気事業者別排出係数(特定排出者の温室効果ガス排出量算定用)」(環境省、経済産業省)の各年度の基礎排出係数を使用しています。
それ以外のCO_2排出係数については、「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」(環境省)に記載されている排出係数を使用しています。
※Scopeの定義は以下の通りです。
Scope1: 組織により所有・コントロールされているGHG排出源(大気にGHGを放出する物理的な施設・プロセス)からの直接的なGHG排出。
本投資法人のポートフォリオにおいては、マルチテナント物件またはパススルー型マスターリース物件における共用部の燃料の燃焼によるCO_2直接排出量を指します。
Scope2: 組織により購入された電気、熱、蒸気の生成に起因するGHG排出。
本投資法人のポートフォリオにおいては、マルチテナント物件またはパススルー型マスターリース物件において共用部における他社から供給された電気、熱、蒸気の使用に伴うCO_2間接排出量を指します。
Scope3: Scope1、Scope2以外で組織の活動に関連するが、他の組織が所有・コントロールするGHG排出源から発生するGHG排出を指します。
本投資法人のポートフォリオにおいては、カテゴリー13(自社が賃貸事業者として所有し、他者に賃貸しているリース資産の運用に伴う排出を指します。)に限定しており、Scope1、Scope2以外で他社から供給された電気、熱、冷水の使用、及び燃料の燃焼に伴うCO_2間接排出量を指します。

水消費量

1. 目標設定

●ポートフォリオ全体で原単位ベースで基準年(2019年)を上回らないこととする。

2. 実績推移

	単位	2019年 (基準年)	2020年	2021年	2022年
水消費量	㎥	1,124,224	926,407	940,709	977,771*
水消費原単位	㎥/㎡	1.014	0.844	0.842	0.871*
基準年比削減率(原単位)	%	–	-16.7	-16.8	-14.0
データカバー率	%	98.5	98.4	100.0	100.0

算出方法・排出係数

水消費量

(水消費量)上水使用量、中水使用量、雨水使用量、井水使用量、再生水使用量、工業用水使用量の合計を集計し算出しています。なお、取水量を使用量と見做して集計しています。

(原単位)水消費量÷物件面積(延床面積)

※2022年より井水使用量、再生水使用量、工業用水使用量を追加して集計しています。
これに伴い、2021年以前のデータについて使用量に井水使用量、再生水使用量、工業用水使用量を追加しました。

廃棄物リサイクル率

1. 目標設定

●テナントと協力しながら、リサイクル率の向上に取組む。

2. 実績推移

	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
廃棄物リサイクル率	%	50.8	54.1	45.6	37.2
データカバー率	%	88.6	88.0	89.5	86.3

算出方法・排出係数

廃棄物リサイクル率

各自治体の基準に沿い算出された排出量を元に計算しています。

不動産投資を通じた環境課題への取組み

ポートフォリオ全体の環境に関するマネジメント

本投資法人では、エネルギー消費量削減等の環境への影響に関するマネジメントを継続的に行うことを目的として、外部の専門家を通じてデータの収集、蓄積、分析を推進しています。

LED化の推進

LED照明導入の改修工事を行い、物件の省エネルギー化を推進しています。

イオンモールナゴヤドーム前

VIORO

再生可能エネルギーの活用

太陽光パネルや風力発電の設置により、再生可能エネルギーを活用しています。

ららぽーと和泉　太陽光パネル

ららぽーと磐田　風力発電機

ららぽーと新三郷
小型太陽光発電機付き風力発電機

電気自動車充電器の設置

各地の保有施設に電気自動車用急速充電器を設置しています。

ららぽーと磐田

ららぽーと新三郷

水消費量の削減

節水トイレや節水型水栓の導入等により、水消費量の削減に取組んでいます。

ブランチ博多パピヨンガーデン

緑化の推進、生物多様性の保全

壁面や屋上等に緑化を実施し、生物多様性の保全に貢献しています。

イオンモールナゴヤドーム前

ららぽーと新三郷

ブランチ博多パピヨンガーデン

敷地の一部を「千代東緑地」として行政に無償貸与しています。施設の中に緑豊かな公園が広がっています。

廃棄物の削減

飲食店等から排出される生ごみのリサイクル(肥料や家畜の飼料等とする再生利用)や古紙回収の促進等、テナントと協力しながら廃棄物の削減に取組んでいます。

ブランチ博多パピヨンガーデン
エコスポ(古紙回収所)

ステークホルダーとの環境配慮に対する取組み

グリーンリース、エンゲージメントプログラム

環境に配慮したポートフォリオの運営を推進するため、テナントとの賃貸借契約に関してグリーンリース条項を順次導入しています。
また、テナントへのエネルギーデータの提供によるデータの見える化を推進する等、テナント等と協働して取組んでいます。

グリーンリース条項導入物件数　**11**物件
(2023年6月末日時点)

都市の再生

都市再生プロジェクト等により開発された物件に投資することで、街やコミュニティの活性化、周辺住民の利便性向上に貢献しています。

ららぽーと新三郷

約20年開発が進んでいなかった操車場を開発し、新たな生活空間を創生

埼玉県武蔵野操車場は、三郷駅−吉川駅の間に貨車操車場として整備されました。その後、1986年に操業を廃止し、以後開発されていませんでしたが、2008年にスポンサーである三井不動産が中心となり操車場跡地約51.1haを活用した大規模複合都市「新三郷ららシティ」として生まれ変わりました。広大な土地を活かし、大型商業施設ゾーンと住居ゾーンで構成された新しい街となっています。

開発前(武蔵野操車場)

開発後(新三郷ららシティ)

既存開発地域への投資

既に開発された物件への再投資を行い、街やコミュニティの活性化、周辺住民の利便性向上に貢献しています。
また、取得にあたっては、現地の視察・調査や売主からの開示資料に加え、不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート等を取得し、土壌汚染、有害物質に係る調査を実施し、対策が必要な物件に適切な対策が行われていることを確認しています。

ブランチ博多パピヨンガーデン

駐車場を中心とした従来型のロードサイド店舗の集合体から、回遊性が高く一体感のあるネイバーフッド型の商業施設に生まれ変わった物件の再取得

本投資法人の前スポンサー、日本たばこ産業株式会社の福岡工場跡地に開発された旧施設(パピヨンプラザ)は、築25年が経過し建物の老朽化や周辺環境の変化等を契機に、大和リース株式会社と協働でバリューアップ事業を開始。旧建物を同社に譲渡し、同社が新建物を建設(増改築)したうえで、2019年に竣工後の新建物を本投資法人が取得しました。

増改築前

増改築後

サミットストア横浜岡野店(底地)

工場跡地を再開発した本物件は、開発当初土壌汚染が確認されていましたが、適切な対策が行われたのちに開発が行われていることを確認したうえで取得を行っています。

グリーンビルディング認証

グリーンビルディング認証の取得状況 (2023年6月末日時点)

物件数	取得面積(延床面積)	認証取得率※
13物件	936,119㎡	87.6%

※ 底地物件を除く延床面積の割合です。

DBJ Green Building認証 (2023年10月1日時点)

評価ランク ★★★★ 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷

三井ショッピングパーク ララガーデン春日部

三井アウトレットパーク入間

三井ショッピングパーク ららぽーと磐田

ゆめタウン広島

評価ランク ★★★ 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

池袋スクエア

イオンモール茨木

イオンモール ナゴヤドーム前

VIORO

イオンスタイル 品川シーサイド

池袋グローブ

DBJ Green Building認証
DBJ Green Building認証とは、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月に日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。

DBJ Green Building

CASBEE評価 (2023年10月1日時点)

CASBEE不動産認証 Sランク

ブランチ博多パピヨンガーデン

CASBEE不動産認証 Aランク

ギンザ・グラッセ

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)
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築物の品質を総合的に評価するシステムです。

グリーンファイナンス

本投資法人は、2015年2月に制定した「サステナビリティに関する方針」に定める環境負荷の低減及び様々なステークホルダーとのサステナブルな関係構築に関する取組みをより一層推進するとともに、ESGに強い関心を持つ投資家からの需要を喚起することによる投資家層の拡大及び資金調達手段の多様化による、より強固な財務基盤の構築を目指しています。

グリーンファイナンス・フレームワーク

適格クライテリア及びプロジェクトの選定プロセス

適格クライテリアは、本資産運用会社の代表取締役社長が委員長を務めるサステナビリティ委員会にて審議され、代表取締役社長権限にて決定されます。

調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の財務部担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価及び選定が行われます。

適格クライテリア

(1)グリーン適格資産

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済もしくは今後取得予定の物件

- DBJ Green Building認証:5つ星、4つ星、もしくは3つ星
- CASBEE不動産評価認証:S、A、もしくはB+ランク
- BELS認証:5つ星、4つ星、もしくは3つ星
- LEED認証:Platinum、Gold、もしくはSilverランク

(2)改修工事

以下のいずれかの改修工事

- 上記の認証のいずれかの1段階以上の改善、環境認証の更新または取得を実現する改修工事
- 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等改修工事
  (従来比30%以上の改善効果のあるもの)

資金使途

適格クライテリアを満たすグリーンビルディング(グリーン適格資産)の取得資金または改修工事資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当します。

調達資金の管理

グリーンファイナンスで調達した資金は、速やかにまたは早期にグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、またはグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当します。

未充当資金が生じた場合は、本投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価格の合計に、確認時において算出可能な期末LTVを乗じて算出された負債額(グリーン適格負債額)をグリーンファイナンスの上限額とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

グリーンローンの借入状況

借入先	残高(百万円)	借入利率※1	借入開始日	返済期限※2	摘要
みずほ銀行	1,500	年率 0.83250%	2022年6月23日	2032年6月23日	無担保 無保証
三井住友銀行	1,000	年率 0.61750%	2023年7月3日	2030年7月3日	無担保 無保証
	1,000	年率 0.90125%	2023年7月3日	2033年7月4日	無担保 無保証
合計	3,500	–	–	–	–

※1 固定金利による借入です。
※2 返済方法は期限一括返済です。

グリーンボンドの発行状況

銘柄	発行額(百万円)	利率	発行年月日	償還期限	摘要
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,500	0.400%	2021年10月29日	2031年10月29日	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,000	0.660%	2021年10月29日	2036年10月29日	無担保 無保証
合計	2,500	–	–	–	–

外部機関の評価

本グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価とし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」の最上位評価である「Green1(F)」を取得しています。

Social

【 社会への取組み 】

人権尊重に関する方針

本資産運用会社は三井不動産の「三井不動産グループ人権方針」、「『三井不動産グループ サステナブル調達基準』に基づく人権方針」を以下の通り定めています。

人権の尊重

性別、年齢、出身地、国籍、人種、民族、信条、宗教、疾病、障害、その他の要因による差別をせず、人権を尊重し、多様な人材が活躍できる社内制度・職場環境形成等の取組みを推進しています。

児童労働・強制労働の防止

法令及び社内規程を遵守し、児童労働・強制労働の排除・防止を徹底します。

過重労働の防止

従業員の健康維持・増進及びワークライフバランスに配慮して、過重労働の抑制、時間外労働の低減に努めます。

結社の自由・団体交渉権の尊重

従業員が団結権、団体交渉権、争議権を保有することを認めます。

最低賃金以上の賃金支払い

労働関係法令を遵守し、最低賃金の規定を遵守するだけでなく、それを上回る賃金を支払うことを基本的な方針とします。

人権尊重に関する取組み状況

本資産運用会社における取組み状況は以下の通りです。

人権の尊重

これまでセクシャルハラスメントやパワーハラスメント等の各種ハラスメントや差別等は発生していません。各種ハラスメント、差別、LGBTに関する研修を定期的に実施し、啓発活動を進めています。

(研修事例)

2022年9月	アンコンシャスバイアス研修
2022年9月	ビジネスと人権
2023年2月	人権啓発研修

児童労働・強制労働の防止

これまで児童労働・強制労働は発生していません。

児童労働・強制労働が発生しないよう、法令遵守を徹底しています。

過重労働の防止

36協定違反となる長時間の時間外労働は発生していません。

過度の長時間労働と時間外労働の削減に向けて、勤務時間をモニタリングし「36協定」を遵守します。

36協定のほか各種労使協定、就業規則等を社内ポータルサイトに掲示し社内周知を図っています。

適正な賃金支払い

給与規則等の社内規則及び労働契約書に給与構成・内訳、計算方法、職務等級に応じた賃金テーブル等を明示するとともに適正な賃金の支払いを行っています。

地域社会への取組み

&EARTH 衣料支援プロジェクト

ご家庭で不用になった衣料品を商業施設へお持ちいただき、NPO法人「日本救援衣料センター」を通じて救援衣料を必要とする人々へ寄贈するイベントを春と秋の年2回毎年実施しています。本資産運用会社の従業員も本プロジェクトの運営に積極的に参加しています。

主催: NPO法人日本救援衣料センター

協力: 三井不動産株式会社、三井不動産商業マネジメント株式会社

第27回&EARTH 衣料支援プロジェクト(2023年春)の保有施設の実施結果

参加者数	回収重量	募金金額
343人	1,930kg	21,150円

保有物件実施施設	実施結果			
	日程	参加者数	回収重量	募金金額
ららぽーと新三郷	5月20日	38人	284kg	6,723円
ララガーデン春日部	5月28日	175人	975kg	8,385円
ららぽーと磐田	5月28日	130人	671kg	6,042円

人と地球がともに豊かになる社会をめざして
&EARTH

大規模災害時の支援

災害対策に関して市町村と連携することで、地域の方々の安心・安全の支援を行い地域社会へ貢献します。

ららぽーと磐田

磐田市と大規模災害時の支援協力に関する協定書を締結しています。

各種社会貢献イベント

保有物件にて、周辺地域住民を中心とした来場者を対象に様々な社会貢献イベントを実施しています。

環境教育イベント
(三井アウトレットパーク入間)

防災イベント
(三井アウトレットパーク入間)

施設のバリアフリーへの取組み

各地の保有商業施設にて、高齢者や身体の不自由なお客さまにも安心して施設をご利用いただくために、バリアフリー化を行っています。

スロープ
(ブランチ博多パピヨンガーデン)

災害時に備えた安全性の確保

防災訓練

本資産運用会社では年に1回、全従業員(役員、社員、契約社員、出向者、派遣社員)が参加する防災訓練を実施しています。首都圏直下型地震を想定し、初動対応から、危機管理対策本部の立ち上げや、各物件の被害状況確認に関する訓練等により災害発生時の対応力向上を図っています。

テナントとのエンゲージメント

サステナビリティガイドの配布

テナントとの協働を促進する取組みの一環として、サステナビリティガイドを作成・配布し、環境負荷低減や環境意識啓発にともに取組むことを呼び掛けています。

テナントとの意見交換の実施

電力消費量、水消費量、廃棄物量の削減の取組みを行う中で、特にポートフォリオ全体に大きな影響を及ぼす大型の物件については年に一回、テナントもしくは施設の管理会社と、各種指標について年度ごとの数値の比較をし異常がないか確認を行う機会を設けて今後の運営につなげる等、テナントと協力し様々な取組みを実施しています。

ステークホルダーへの情報開示と対話

本投資法人では、日本国内の機関投資家、アジア、欧州・北米等の海外機関投資家との面談を定期的に実施しています。

また、不動産証券化協会や証券会社等が主催する個人投資家向けイベントへの参加により、個人投資家の皆さまとも直接コミュニケーションを図るIR活動を実施しています。

2022年のIR活動

決算説明会
機関投資家(国内・海外)ミーティング
機関投資家向け物件見学会
個人投資家向けイベントへの参加　等

資産運用会社における従業員への取組み

本資産運用会社においては、高度な専門能力と幅広い知識・倫理観を兼ね備えたプロフェッショナル人材の育成を重要課題と捉え、能力開発、健康と安全、職場づくりの観点から、従業員に対する様々な取組みを行っています。

人材育成

資格取得支援

全従業員の能力開発及び専門知識向上に必要な資格取得を支援するため、費用補助等を行う等の社内制度を定めています。

主な資格取得者は以下の通りです。

資格等名称	人数
不動産証券化協会認定マスター	17名
宅地建物取引士	15名
税理士	1名
証券アナリスト	1名

(2023年4月1日時点の全従業員の保有資格等を集計)

各種研修の実施

専門分野研修

全従業員(正社員、契約社員及び派遣社員を含む)の資産運用に必要な基礎的知識の定期的なアップデートを目的として、外部講師の招へいや外部セミナー等を利用し資産運用に関する法令等の変更、サステナビリティ等についての研修を定期的に実施しています。

実施事例

●監査法人／証券モニタリング

●業界団体／サステナビリティ研修

教育機関が提供する研修受講の推進

リートの資産運用会社実務の専門知識及び能力向上のために、定期的に開催される早稲田大学ビジネス・ファイナンス研究センター講座の受講を推進しています。

受講実績

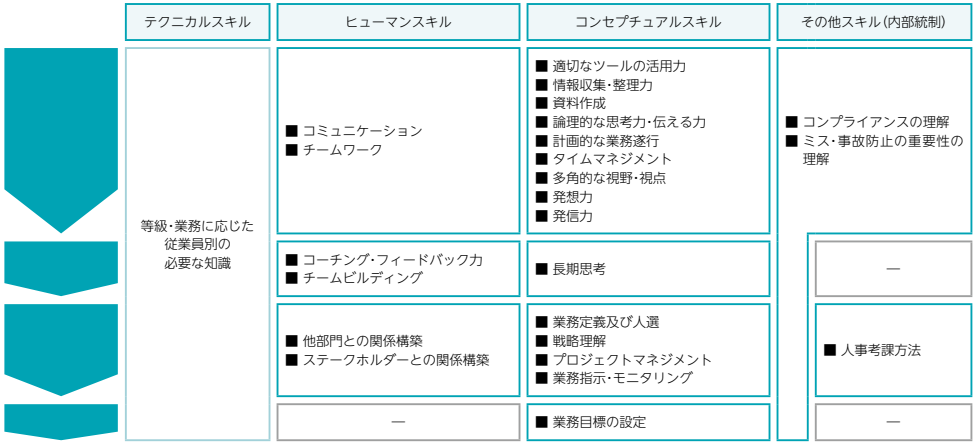
●ファンドマネジメント講座

●インベストメント・バンキング講座

階層別トレーニング

管理職から中堅社員、若手社員といった従業員毎のステージに応じた内容の外部セミナーを受講しスキルアップに努めています。

階層別トレーニングプログラムのイメージ



新卒者対象研修

スポンサーからの出向者については、新卒入社時に人材育成のための研修プログラムを履修しています。

分野別人材育成ビジネスセミナー(職種専門)

全従業員の能力開発のため、外部研修制度や各種セミナー等の受講の推奨・支援を行っています。

●SMBCビジネスセミナー(ビジネス全般、一般教養)

●日本ショッピングセンター協会、日本ナレッジセンターセミナー(商業施設、不動産)

●不動産証券化協会、投資信託協会セミナー(投信法、金商法等)

コンプライアンス研修

コンプライアンス意識の向上及びコンプライアンス重視の組織風土の形成を目的として、全従業員を対象に、継続してコンプライアンス研修を実施しています。

2022年度研修・セミナー受講実績

	年間合計※1	1人あたり※2
研修時間	413時間	16時間/年
研修費用	174万円	6.7万円/年

※1 全従業員が受講した研修時間合計
※2 年間総研修時間を年度末時点の全従業員の数で除して算出

人事評価

従業員の業務執行について、サステナビリティに関する取組みを含む多面的な視点で業績面と能力面の評価を行う人事評価制度を導入しています。

なお、期初・期中・期末にはそれぞれ、上司と部下にて必ず、能力伸長に資するアドバイスを含めた課題の設定並びに進捗や結果の確認のための面談を実施しています。

	面談実施率
2022年度実績	100%(15人/15人中)

人材開発・確保戦略

本資産運用会社では、事業の状況、環境の変化等に合わせて適切な人材を適時確保できるように、継続して新規採用を実施するとともに、前述の教育・研修プログラムによって従業員に対し様々な能力開発を推進しています。

また、従業員が安心して働き続けるための福利厚生の充実、働きやすい職場環境の整備を進め、従業員の長期定着とモチベーションの向上による労働効率性アップを図っています。

本資産運用会社では業務遂行レベル向上の一環として、スポンサー他、専門能力を保持する人材を必要に応じて出向者として受け入れています。

また、スポンサーからの管理職層の出向者については、出向元の人材育成制度によって専門知識と組織マネジメントスキルの双方を有しており、本資産運用会社の資産運用・組織活性化に貢献しています。

本資産運用会社の役員人事については、取締役会及び株主総会が所管、それ以外の管理職人事については、取締役社長の承認により決定されます。人事異動の際は直接雇用従業員並びにスポンサーの人材パイプラインから適切な管理職候補者を選出し、スムーズに事業・役職の承継が行えるよう計画しています。

なお、本資産運用会社では現在新卒採用は行っていませんが、スポンサーでは定期的に新卒採用を行っており、本資産運用会社では、スポンサーにおける人材育成のための研修プログラムを履修した入社10年未満の若手従業員の出向受け入れも行っています。

スポンサーからの出向者の状況(2023年4月1日時点)

会社名	人数
三井不動産株式会社	9名

ダイバーシティとインクルージョン

本資産運用会社では、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮するための組織づくりや働きやすい職場づくりを進めています。

人事データ表

項目		2021年度	2022年度	2023年度
正社員数	男性	5名	5名	6名
	女性	7名	7名	8名
契約社員数	男性	2名	2名	2名
	女性	2名	1名	1名
出向者数	男性	7名	7名	7名
	女性	2名	3名	2名
派遣社員数	男性	0名	0名	0名
	女性	0名	1名	0名
従業員合計	男性	14名	14名	15名
	女性	11名	12名	11名
従業員女性比率※2		44.0%	46.1%	42.3%
女性取締役比率		0.0%	0.0%	0.0%
派遣社員比率		0.0%	3.8%	0.0%
平均勤続年数※3		5.7年	6.7年	6.0年
新規採用者数※4	男性	0名	0名	1名
	女性	0名	0名	1名
離職者数※4※5		0名	1名	1名
年度離職率※4※5		0.0%	3.8%	3.8%
有給休暇取得率※4		82.3%	81.8%	81.8%
育児休業等取得実績※4		0名	0名	0名
介護休業等取得実績※4		0名	0名	0名
障がい者雇用率		0.0%	0.0%	0.0%

過去、人員整理を伴う買収や合併、大規模な人員整理の事実はありません。
※1 各年度とも4月1日時点のものです。
※2 役職員数の合計人数に対する女性の比率
※3 1年を12か月として、2023年3月末日までの在籍総月数を除して算出した数値の平均
※4 前年度の実績(正社員、契約社員)
※5 定年による退職は含まれていません。

働きやすい職場環境とワークライフバランス

従業員意識調査

従業員の現状と要望を把握することで、課題を把握し、対応方針及び施策の検討を図るため、意識・行動実態に関する調査(従業員意識調査)を年1回実施し、当該調査結果を参考に社内制度・職場環境等の改善を図っています。

従業員意識調査の実施状況

	2022年9月実施(第6回調査)
対象人数	19人
回答率	100%

福利厚生

従業員が安心して働き続けることができる職場環境づくりの一環として、様々な各種福利厚生制度を設けています。

育児支援(直接雇用従業員)

育児休業制度、子の看護休暇制度、育児短時間勤務制度

介護支援(直接雇用従業員)

介護休業制度、介護休暇、介護短時間勤務制度

特別休暇制度(直接雇用従業員)

リフレッシュ休暇(5日間)、人間ドック休暇、慶弔休暇、生理休暇、妊娠時通院・障害休暇、産前産後休暇

その他の福利厚生制度

- 福利厚生サービス提供会社との連携(直接雇用従業員)
- フレックスタイム制度、時差出勤制度の導入(全従業員)
- 在宅勤務制度(全従業員)
- サテライトオフィスの提供(全従業員)
- スマートフォン、モバイルノートパソコンの提供(全従業員)
- 確定拠出年金制度(DC)制度導入(直接雇用従業員)
- 期末手当(正社員)
- インフルエンザ予防接種費用補助制度(全従業員)

投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社の直接雇用従業員(正社員及び契約社員)を対象に本投資法人の投資口を取得することができる「投資口累積投資制度」を導入しています。

本資産運用会社の役員等についても出向元の三井不動産の「投資口累積投資制度」を使って、本投資法人の投資口を取得することができ、本制度により一層、全従業員の業績向上に対する意識が高まることが期待され、引いては継続的な本投資法人の成長と投資主価値向上に寄与するものと考えています。

また、本制度を活用する従業員に対して奨励金を支給しており、従業員の福利厚生の充実も図っています。

従業員の健康と快適性

本資産運用会社では、健康経営を宣言し、全従業員の健康と快適性を第一に考えた健康維持・向上のための予防支援を積極的に推進しています。

本制度は、地域の健康課題に即した取組みや日本健康会議が進める健康増進の取組をもとに、特に優良な健康経営を実践している法人を顕彰する制度で、資産運用会社において、「健康経営優良法人 2023(中小規模法人部門)」の認定を5年連続で取得しています。

2023 健康経営優良法人 Health and productivity

また、2023年7月に健康保険組合連合会東京連合会の健康優良企業「銀の認定」を取得しています。

定期健康診断の実施等

従業員の健康を第一と考え、健康診断、人間ドックの受診を義務付けています。

受診に際しては費用補助を行うとともに、人間ドック休暇の制度を設ける等、積極的に健康維持・管理を支援・推進しています。

2022年度健康診断・人間ドック受診率	100%	(14人/14人中)

健康に関する情報の共有・産業医の活用

社内において各種健康に関する情報を発信するとともに、定期的に健康づくりに関する会議を実施しています。

また、このような場を利用し、産業医からのアドバイスを受ける機会を設けています。

ストレスチェックの実施

従業員のセルフケアのきっかけづくり、メンタルヘルス不調の未然防止の一環として実施しています。

Governance

【 ガバナンスへの取組み 】

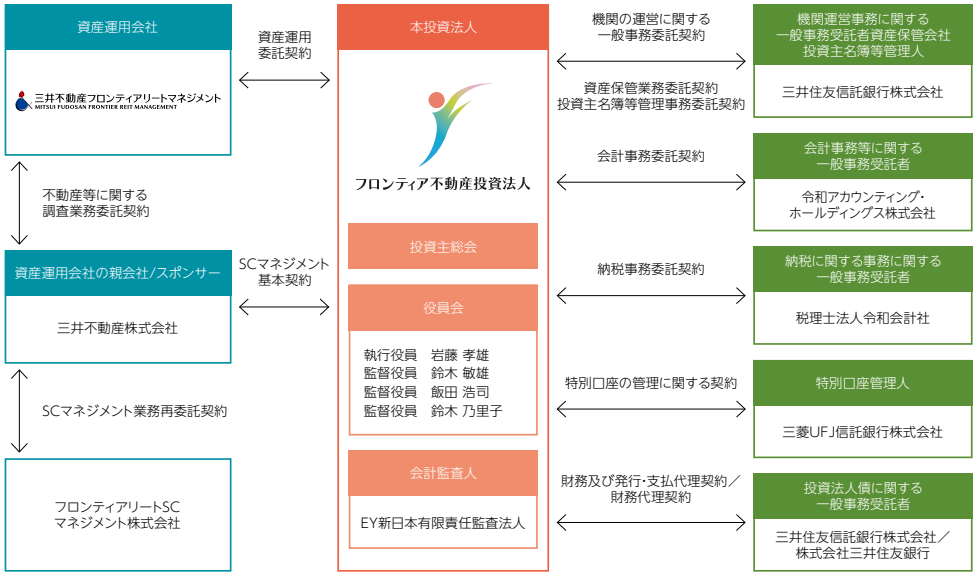
投資法人のコーポレート・ガバナンス

投資法人の統治

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

投資法人の仕組み



本投資法人の以下の機関内容

●投資主総会

●執行役員、監督役員及び役員会

●会計監査人

及び

●内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

●内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

●投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況の詳細については「有価証券報告書」をご確認ください。

役員の状況

役職名	氏名	性別	役員会への出席状況(2022年度)	第38期(2023年6月期)における報酬の総額
執行役員	岩藤 孝雄	男性	100%(13回/13回)	3,000千円
監督役員	鈴木 敏雄	男性	100%(13回/13回)	1,800千円
監督役員	飯田 浩司	男性	100%(13回/13回)	1,800千円
監督役員	鈴木 乃里子	女性	100%(13回/13回)	1,800千円

略歴

執行役員 岩藤 孝雄	1973年4月	三井不動産株式会社　入社
	1999年4月	同社　グループ経営本部関連事業部長
	2001年4月	同社　総務部長　兼　監査室長
	2003年4月	同社　執行役員　総務部長　兼　監査室長
	2005年4月	同社　執行役員　総務部長
	2007年4月	同社　顧問 三井不動産レジデンシャル株式会社　常任監査役
	2014年3月	三井不動産株式会社　顧問　退任 三井不動産レジデンシャル株式会社　常任監査役　退任
	2018年4月	フロンティア不動産投資法人　執行役員(現在に至る)
監督役員 鈴木 敏雄	1971年4月	三菱商事株式会社　入社
	2000年4月	同社　退職
	2009年12月	弁護士登録(第一東京弁護士会)
	2009年12月	小岩井・桜木・櫻井法律特許事務所　入所
	2016年4月	フロンティア不動産投資法人　監督役員(現在に至る)
	2020年6月	桜木・中野法律事務所(旧小岩井・桜木・櫻井法律特許事務所)　退所
	2020年6月	青山東京法律事務所　入所(現在に至る)
監督役員 飯田 浩司	1981年4月	監査法人朝日会計社(現　有限責任 あずさ監査法人)　入社
	1984年12月	公認会計士登録
	1998年5月	朝日監査法人(現　有限責任 あずさ監査法人)　社員
	2007年5月	あずさ監査法人(現　有限責任 あずさ監査法人)　代表社員
	2010年7月	有限責任 あずさ監査法人　パートナー
	2019年6月	有限責任 あずさ監査法人　退職
	2019年7月	公認会計士飯田事務所　開設(現在に至る)
	2020年4月	フロンティア不動産投資法人　監督役員(現在に至る)
監督役員 鈴木 乃里子	1981年3月	監査法人中央会計事務所　入所
	1989年3月	中央クーパースアンドライブランド国際税務事務所(現　PwC税理士法人)　入所
	1992年10月	監査法人朝日新和会計社(現　有限責任 あずさ監査法人)　入社
	1996年4月	公認会計士登録
	2008年10月	あずさ監査法人(現　有限責任 あずさ監査法人)　シニアマネージャー
	2015年9月	有限責任 あずさ監査法人　退職
	2015年10月	有限責任 あずさ監査法人　非常勤監査職員
	2015年10月	鈴木乃里子公認会計士事務所　開設(現在に至る)
	2020年3月	有限責任 あずさ監査法人　非常勤監査職員　契約終了
	2020年4月	フロンティア不動産投資法人　監督役員(現在に至る)
	2021年6月	西松建設株式会社　社外取締役(監査等委員)(現在に至る)

投資法人のコーポレート・ガバナンス

役員等に関する事項

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下の通りです。

(1) 各執行役員の報酬は、月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

(2) 各監督役員の報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

会計監査人への監査報酬の支払いは以下の通りです。

名称	第38期(2023年6月期)における報酬の総額
EY新日本有限責任監査法人	12,400千円

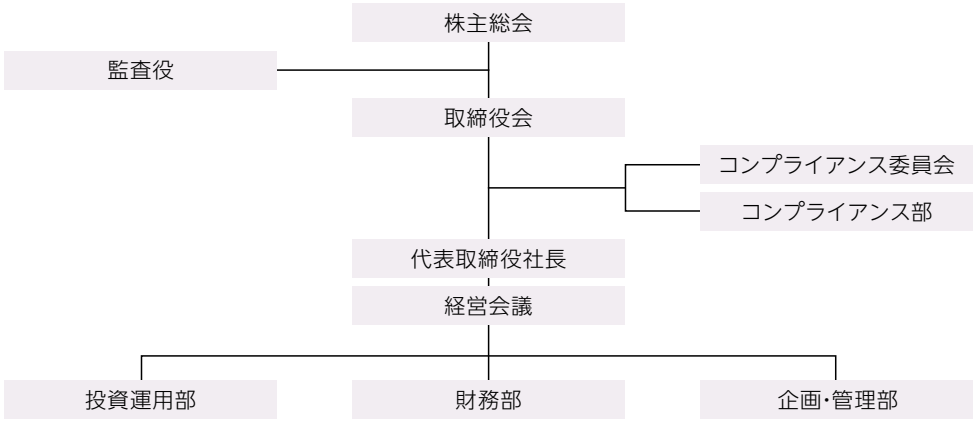
※会計監査人に対する報酬の総額には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。

●資産運用会社に対する資産運用報酬
●資産保管会社の報酬
●一般事務受託者の報酬
の詳細については「有価証券報告書」をご確認ください。

なお、2022年1月1日から2022年12月31日の1年間において、監査済み会計においてESG問題を起因として罰金を科された事例はありません。

運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社に委託して行います。資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、下図の体制の下で業務に取組んでいます。



コンプライアンス

本投資法人及び本資産運用会社は、証券市場を通じた金融仲介システムとしての役割を有する上場投資法人制度の担い手として、コンプライアンスを事業運営の基本原則と位置づけ、コンプライアンスの推進に積極的に取組みます。
本資産運用会社は社内規程としてコンプライアンス規程を制定し、コンプライアンスを「業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義し、企業統治の仕組みの中にコンプライアンスの推進機能を組入れることにより、資産運用の適正性の確保を図り、投資家保護に努めます。
本投資法人は本資産運用会社と緊密に連携し、役員会等の適切な運営管理を通じて適正かつ透明性の高い資産運用を実施します。

反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、内部規則として反社会的勢力対応マニュアルを定め、反社会的勢力に対する全社的な排除体制を整備することとしています。かかる排除体制の一環として、本資産運用会社の全役職員は、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないために取引の開始にあたり、同マニュアルに従い、取引先及び株主の確認調査等を行うほか、本人確認を徹底することとされています。

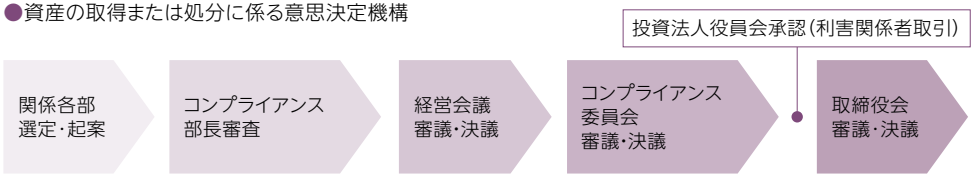
利益相反防止対策

本資産運用会社は、利害関係者との取引について、本投資法人に関する利益相反対策ルールを定めています。
利益相反対策

投資運用の意思決定機構

●運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更に係る意思決定機構

●資産の取得または処分に係る意思決定機構



資産運用の適正性の確保及び投資家保護の実現

コンプライアンス

コンプライアンス推進体制

本資産運用会社では以下のような体制のもと、コンプライアンスを推進しています。

取締役会	●コンプライアンスに関する基本事項の決定 ●コンプライアンス推進状況の監督
コンプライアンス委員会 委員長:代表取締役社長 構成員:社外専門委員2名及び コンプライアンス部長	●法令等への適合性その他コンプライアンス確保の観点から業務執行に関して審議及び決議
コンプライアンス部	●コンプライアンス全般の企画・立案・推進 ●法令等への適合性その他コンプライアンス確保の観点からの各部業務に対する意見または指示
各部コンプライアンス責任者	●各部業務におけるコンプライアンスの推進

コンプライアンス・プログラム年間スケジュール

内部監査

内部監査は、投資運用部、財務部、企画・管理部、コンプライアンス部の全ての部門を対象とします。このうち、投資運用部、財務部、企画・管理部についてはコンプライアンス部長が、コンプライアンス部については企画・管理部長が内部監査責任者として本内部監査に従事します。

毎年、外部委託による助言サービスを受けた全般的な監査並びにそのフォローアップや自主点検等をモニタリングする監査の2回を定期監査として監査計画を策定し、監査計画に基づき内部監査を実施し、その結果を取りまとめた内部監査報告書を代表取締役、取締役会及びコンプライアンス委員会に提出します。また、内部監査結果を受けて、必要に応じ、コンプライアンス・プログラム等へ適宜反映します。

コンプライアンス研修

コンプライアンス意識の向上及びコンプライアンス重視の組織風土の形成を目的として、派遣社員を含む資産運用会社の全従業員を対象に、継続してコンプライアンス研修を実施しています。

コンプライアンス研修事例

2022年5月	コンプライアンス総論
2022年6月	利益相反
2022年7月	利益相反(事例)
2022年11月	情報管理(個人情報、インサイダー取引)
2022年12月	金融行政の動向、証券モニタリング
2023年1月	反社会的勢力との関係遮断・苦情等

コンプライアンス

不正等防止・政治関与に関する方針

本資産運用会社は、不正等防止・政治関与に関する方針について、以下の通り定めています。

1. 贈収賄防止について

   関係先・取引先との交際は、社会儀礼上の範囲に留め、社会から疑惑や不信を招くおそれのある節度を越えた交際は行いません。

2. 腐敗防止について

   コンプライアンス・マニュアルに「反社会的勢力の排除」、「マネーロンダリングの防止」、「利益相反取引の適正な管理」、「インサイダー取引の禁止」等に関する行動指針を定め、コンプライアンス遵守並びに腐敗防止の徹底に努めます。

3. 政治関与について

   政党及び政治資金団体以外の者に対して、政治活動に関する寄付はしません。政党や政治資金団体へ支援や政治献金等を行う場合は、政治資金規制法や公職選挙法等の法令を遵守します。

	2020年度	2021年度	2022年度
腐敗に関連した摘発件数(件)	0	0	0
腐敗に関連した罰金、課徴金、和解金の支払金額(円)	0	0	0
腐敗に関連した懲戒または解雇	なし	なし	なし
政治献金の総額(円)	0	0	0

コンプライアンス相談窓口の設置及び苦情集約の仕組みについて

本資産運用会社では内部相談・通報制度規程に基づき、社内外に相談窓口を設置しており、コンプライアンス部長もしくは外部弁護士事務所に対し、組織的または個人的な法令違反行為(法律、企業倫理及びコンプライアンス・マニュアル等の社内規則に違反する行為・そのおそれのある行為)について役職員が匿名にて通報できる仕組みを設けています。同規程では、通報者情報の保護や、報復的取り扱いの禁止等、通報者に不利益が生じることを禁じるとともに、通報された内容に対して会社が適切な措置を決定し、実行することを義務付けています。なお、相談・通報者は公益通報者保護法によって保護され、相談・通報した事実により、会社から不利な取扱いを受けません。

リスク管理

本資産運用会社は、投資法人の資産を運用する金融商品取引業者としての立場に鑑み、経営の健全性確保に資するため、「リスク管理規程」を策定し、総合的なリスク管理の重要性を十分認識し、各種リスクを適切に管理し、リスクの極小化を図ることを経営の基本原則として位置づけています。

リスク管理体制

本資産運用会社では以下のような体制のもと、リスク管理を実施しています。

管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内のリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。

リスク管理の基本事項を定めたリスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の決議を経て取締役会で決定します。また、具体的なリスク管理の実施方法としては、各種リスクの重点モニタリング項目と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決議を経て管理を実施し、リスク管理計画の実施状況等についての結果は経営会議及び取締役会並びに本投資法人の役員会へ報告されます。また、社内のリスク管理体制として、各部門長を当該部門のリスク管理担当とし、リスク管理統括部署としての企画・管理部が、リスクを統合して管理しています。

取締役会	●リスク管理に関する基本事項の決定 ●リスク管理状況の監督
経営会議	●リスク管理に関する計画の策定、修正、その他の重要な事項の決定
リスク管理統括部署(企画・管理部)	●全社的なリスク情報の測定、管理、モニタリング ●リスク管理の統括
各部リスク管理担当	●各部業務におけるリスク情報の把握 ●各部業務遂行におけるリスクの測定、管理、モニタリング
組織風土	●お互いに意見を言い合うことができる風通しのよい組織風土

リスク管理計画の位置づけ

本資産運用会社では、リスク管理及びコンプライアンスを、経営戦略、組織風土と表裏一体であると認識し、経営課題のひとつとして、リスク管理計画と内部監査計画の連携を図りつつ実施しています。

Index

【 インデックス 】

マテリアリティのKPI実績

本投資法人及び本資産運用会社が定めるマテリアリティの達成度合いを測る具体的な取組み指標としてKPIを設定しています。

マテリアリティ		KPI	対象範囲	KPI実績		
				2020年	2021年	2022年
環境(E)※1	**省エネルギーを通じたCO_2排出削減**	原単位ベースのエネルギー消費量	保有するSCの運用において消費するエネルギー	195kWh/㎡	197kWh/㎡	199kWh/㎡
		データカバー率	データ把握物件の延床面積の割合(底地物件を除く)	98.6%	99.4%	99.8%
		原単位ベースの温室効果ガス(GHG)排出量	保有するSCの運用において排出する温室効果ガス(GHG)	0.068t-CO_2/㎡	0.068t-CO_2/㎡	0.069t-CO_2/㎡
		データカバー率	データ把握物件の延床面積の割合(底地物件を除く)	98.6%	99.4%	99.8%
	水環境の保全と省資源・廃棄物削減	原単位ベースの水消費量※2	保有するSCの運用に由来する水消費量	0.844㎥/㎡	0.842㎥/㎡	0.871㎥/㎡
		データカバー率	データ把握物件の延床面積の割合(底地物件を除く)	98.4%	100.0%	100.0%
	有害物質削減と安全衛生	廃棄物リサイクル率※3	保有するSCの運用に由来する廃棄物リサイクル率	54.1%	45.6%	37.2%
社会(S)	**地域コミュニティとの共生・連携**	衣料支援プロジェクトの運営への資産運用会社の参加社員数	資産運用会社の参加人数	0名	4名	3名
		衣料支援プロジェクトを実施した保有物件における参加人数	保有するSC	206名	183名	637名
		衣料支援プロジェクトを実施した保有物件における回収重量		1,122kg	1,524kg	2,912kg
		衣料支援プロジェクトを実施した保有物件における募金金額		14,300円	6,664円	27,023円
	三井不動産グループ及びテナント等との協働	テナントへのエンゲージプログラムの実施割合	テナントへのエネルギーデータの提供	2023年よりKPI設定		
	役職員への取組み	従業員一人あたりの年間平均研修時間※4	資産運用会社の役職員	1.7時間	13.0時間	16.0時間
		従業員一人あたりの年間平均研修費用※4		3.4万円	6.8万円	6.7万円
		資格取得者数 (不動産証券化協会認定マスター、宅地建物取引士、税理士、証券アナリスト)		32名 不動産証券化協会認定マスター15名 宅地建物取引士15名 税理士 1名 証券アナリスト 1名 (2020年4月1日時点)	34名 不動産証券化協会認定マスター17名 宅地建物取引士15名 税理士 1名 証券アナリスト 1名 (2021年5月1日時点)	31名 不動産証券化協会認定マスター16名 宅地建物取引士13名 税理士 1名 証券アナリスト 1名 (2022年4月1日時点)
		従業員意識調査		2020年8月実施	2021年9月実施	2022年10月実施
	投資家との信頼関係の構築	環境認証(DBJ Green Building認証及びCASBEE評価※5)カバー率(床面積ベース、12月末日時点)	保有物件並びに投資法人・資産運用会社に対する認証、受賞等	75.1% (2020年12月末日時点)	83.4% (2021年12月末日時点)	83.4% (2022年12月末日時点)
		外部認証取得件数(12月末日時点)		15件 (DBJ10件、CASBEE1件、GRESB、SMBC環境融資、健康優良企業認定、健康経営優良法人2020) (2020年12月末日時点)	17件 (DBJ11件、CASBEE2件、GRESB、SMBC環境融資、健康優良企業認定、健康経営優良法人2021) (2021年12月末日時点)	17件 (DBJ11件、CASBEE2件、GRESB、SMBC環境融資、健康優良企業認定、健康経営優良法人2022) (2022年12月末日時点)
		IR説明会		4回	3回	2回
ガバナンス(G)	**コーポレートガバナンス構造の明確化**	コンプライアンス研修回数※4	投資法人及び資産運用会社のガバナンス構造	6回	6回	6回
		コンプライアンス研修受講率※4		93.0%	100.0%	97.3%
	コーポレートガバナンス体制の強化	独立役員(監督役員)の数	投資法人のガバナンス体制	3名 (2020年4月1日時点)	3名 (2021年4月1日時点)	3名 (2022年4月1日時点)
		役員会出席率※4		100.0%	100.0%	100.0%
		女性役員の数		1名 (2020年4月1日時点)	1名 (2021年4月1日時点)	1名 (2022年4月1日時点)

※1 集計期間:エネルギー消費量・温室効果ガス(GHG)排出量・水消費量:1月から12月としています。
これに伴い、2021年以前のデータについて、集計期間を1月から12月に変更しました。
廃棄物リサイクル率:2021年度までは4月から翌年3月とし、2022年度は、1月から12月としています。
※2 2022年より井水使用量、再生水使用量、工業用水使用量を追加して集計しています。これに伴い、2021年以前のデータについて使用量に井水使用量、再生水使用量、工業用水使用量を追加しました。
※3 各自治体の基準に沿い算出された排出量を元に計算しています。
※4 集計期間は4月から翌年3月までとしています。
※5 上記以外のグリーンビルディング認証は取得していません。

GRIスタンダード対照表

GRIスタンダード対照表

ディスクレーマー

◆本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資家ご自身の判断と責任において行うようお願いいたします。

◆フロンティア不動産投資法人の投資口の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

◆本資料の内容に関しては、万全を期していますが、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、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

◆事前の承諾なしに本資料に掲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。

資産運用会社:三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
(金融商品取引業者　関東財務局長(金商)第395号)