

# ESG REPORT



発行日：2023年5月16日

# CONTENTS

---

## サステナビリティの考え方

---

トップメッセージ	1
サステナビリティ・マネジメント	2
マテリアリティ(重要課題)	5
ステークホルダーエンゲージメント	10
国際イニシアティブ・外部認証	12
ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み	16

## 環境への取り組み

---

環境配慮への考え方・環境パフォーマンス	18
気候変動への対応	21
環境課題への取り組み	26

## 社会への取り組み

---

社会及び地域社会への取り組み	29
人材開発	36
役職員の健康と安全	42
人権	43
ダイバーシティ&インクルージョン(D&I)	44

## ガバナンスへの取り組み

---

投資法人のガバナンス	46
運用体制	50
コンプライアンス体制	52
リスク管理体制	55

## グリーンファイナンス

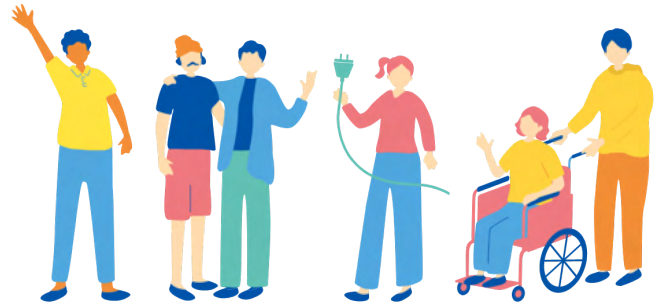
---

グリーンファイナンス	56
------------	----

---

# トップメッセージ

## Top Message



日本アコモデーションファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、持続可能な社会の実現が、本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、賃貸住宅等への投資・運用を通じて、私たちが直面する様々な社会課題に対応し、その解決に貢献することで、本投資法人の最重要目標である「中長期的な投資主価値の最大化」を実現してまいりたいと考えています。

本投資法人は、株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）と共に、かねてサステナビリティに配慮した運用を実践しており、本投資法人にとって特に重要性の高いサステナビリティ上の課題（以下「マテリアリティ」といいます。）に対して、アクションプランの検討、指標と目標の設定により、具体的な成果・実績を一歩ずつ、積み重ねてまいりました。

そして近年、とりわけ社会的要請の高まった気候変動対策とカーボンニュートラルへの対応を明確にする目的で、2021年9月に気候関連財務情報開示タスクフォース（以下「TCFD」といいます。）による提言に対して賛同を表明し、翌年3月には、TCFDの提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」を開示するとともに、脱炭素社会実現への重要指標となる、エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量をはじめとする環境パフォーマンス目標を再定義し、公表いたしました。

本投資法人及び本資産運用会社は、今後も引き続き、マテリアリティに基づく個別のアクションプラン、指標と目標に基づいた取り組みを積極的に推進するとともに、サステナビリティ関係情報の開示を通じて、投資主・投資家、テナント、役職員、サプライチェーン、地域コミュニティといった、様々なステークホルダーの皆様との相互コミュニケーションを深め、協働しながら継続的な改善に向けた取り組みを推進してまいりたいと考えています。

日本アコモデーションファンド投資法人  
執行役員 **池田 孝**

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
代表取締役社長 **小島 浩史**

# サステナビリティ・ マネジメント

## Sustainability Management



## サステナビリティに関する方針

本資産運用会社は、2016年4月に「サステナビリティに関する方針」を制定し、2020年2月には本投資法人にとってのマテリアリティを設定いたしました。

本投資法人は本資産運用会社と共に、中長期的な投資主価値の向上を図るため、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した運用を今後も推進してまいります。

### 1. 基本姿勢

持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、環境負荷の低減及び社内外の様々な主体との多様な連携・協力を配慮した資産運用業務を行うよう努めます。

また、コーポレート・ガバナンスについても重要な課題であるとの認識に基づき、コンプライアンスの徹底、リスク管理体制の構築等に努めます。

なお、上記課題を推進するにあたって、本資産運用会社ではスポンサーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）が定めるサステナビリティに関する各種のグループ方針を参照し、必要に応じて資産運用業務の遂行における行動規範とする場合があります。

- [三井不動産グループのESGの考え方](#) 
- [社会貢献活動方針](#) 
- [グループ環境方針](#) 
- [サプライチェーンマネジメント](#) 
- [三井不動産グループ人権方針](#) 
- [三井不動産グループコンプライアンス方針](#) 

### 2. 環境負荷の低減

#### ● 省エネルギーとCO<sub>2</sub>排出削減の推進

資産運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO<sub>2</sub>排出削減の取り組みに努めます。

#### ● 水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組めます。また、有害物質削減や省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

## 3.社内外の様々な主体との多様な連携・協力

### ● 投資主・投資家

有価証券報告書・プレスリリース等の開示書類、アナリスト向け説明会や個人投資家向け説明会等を通じて、投資主・投資家への適時適切な情報開示および対話を進め、相互理解と信頼関係の醸成に努めます。また、環境認証制度等への対応を進め、サステナビリティ経営に関する開示にも努めます。

※本資産運用会社で定める、[顧客本位の業務運営に関する方針](#) <sup>□</sup> もご覧ください。

### ● テナント

主たる運用資産である賃貸住宅において、非常時の対応や平常時の備えを強化し、防災に関する取り組みを進め、安全・安心な居住環境の向上に努めます。また、居住空間の快適性を向上させ、利用者であるテナント等の顧客満足度を高める取り組みに努めます。

### ● 役職員

本資産運用会社では人材を最大の資産であると認識し、個々の役職員がその能力を最大限発揮できるよう、役職員の健康に配慮した、快適で働きやすい職場づくりに努めると共に、研修等による能力開発の取り組みを進めます。また、コンプライアンスやサステナビリティに関する教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の意識向上に努めます。

### ● サプライチェーン

PM会社を始めとする取引先に対して定期的実施している業務遂行状況に関するモニタリングの一環として、サステナビリティに関する取り組みの状況について聴取しつつ、サステナビリティに対する理解と協力を求めることで、サプライチェーンにおける取り組みの推進に努めます。

### ● 地域コミュニティ

地域社会の一員として、運用資産の所在する地域コミュニティの活性化や、地域の発展への貢献や開示に努めます。

## 4.ガバナンスに関する取り組み

### ● コンプライアンスの徹底

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備すると共に、高い倫理観をもって行動し、ステークホルダーの皆様からの信頼を得られるよう努めます。

### ● リスク管理体制の構築

各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避又は極小化することに努めます。

## 5.投資家等の関係者に対する情報開示

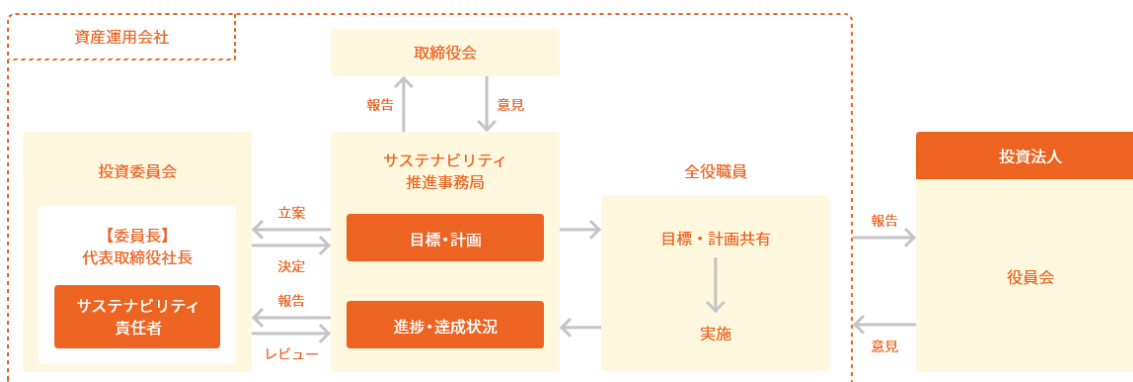
投資家等の関係者に対し、本方針及び本方針に基づく実施状況等の積極的な開示に努めます。

# サステナビリティ推進のための社内体制

本資産運用会社では、サステナビリティに関する方針を実践するため、サステナビリティ推進のための社内規則を制定しております。本規則に基づき、サステナビリティ推進に係る総責任者を代表取締役社長と定めており、サステナビリティ推進に関する個別の施策の実行については、当該施策を所管する各本部長（投資本部長または財務本部長）を責任者としております。

また、本投資法人のサステナビリティ推進に係る目標及び実施計画を立案する組織として、本資産運用会社の各チームのジェネラル・マネージャー4名及びジェネラル・マネージャーが指名した担当者によって構成される「サステナビリティ推進事務局」（以下「事務局」といいます。）を設置しております。

事務局が立案した目標及び実施計画は、最終的な決定権限者である本資産運用会社の代表取締役社長を含む「投資委員会」において審議・決定し、決定された目標及び実施計画は、事務局により全役職員とその内容が共有されます。事務局は目標及び実施計画に関する進捗状況について、「投資委員会」において原則として年2回報告を行い、本資産運用会社からマネジメントのレビューを受けるとともに、本資産運用会社から本投資法人の「役員会」に報告されます。



## サステナビリティ推進に関するルール

本資産運用会社は、サステナビリティ推進にかかる実効性を高めることを目的として、エネルギー使用量、CO<sub>2</sub>排出量、水使用量、廃棄物重量の継続的な把握・削減のための基本方針や具体的な手順、社外関係者との協働（グリーン調達など）のための基本方針や具体的な手順を定めた「サステナビリティ推進に関するルール」を制定しています。

## サステナビリティ・リスクの評価

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

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

# マテリアリティ (重要課題)

## Materiality



本資産運用会社は、サステナビリティ推進に関する取り組みが資産運用業務における重要な課題であると認識し、2016年4月に「サステナビリティに関する方針」を制定しています。サステナビリティ責任者である代表取締役社長は、当該方針の表明により、各マテリアルを含めたサステナビリティ全般について積極的な推進活動にコミットしています。

## マテリアリティの特定プロセス

マテリアリティの特定にあたっては、本資産運用会社の事務局において、課題抽出及びマテリアリティの特定について議論を行い、意思決定機関である投資委員会において承認されています。

### Step1 課題抽出

本投資法人が環境・社会・経済の持続的な成長に影響を及ぼす可能性が高い項目の抽出にあたっては、以下を参照し広範囲に議論を行いました。

- 三井不動産が掲げるグループ長期経営方針「VISION 2025」
- 持続可能な開発目標（SDGs）
- サステナビリティ開示ガイドライン（GRIスタンダード）
- ESGに係る外部評価（GRESBリアルエステイート評価、MSCI ESG 格付け）
- 国土交通省（ESG不動産投資のあり方検討会 中間とりまとめ）

### Step2 マテリアリティの特定

抽出した各課題に関し、「本投資法人の運用方針やパフォーマンスに与える影響度」及び「ステークホルダーや環境・社会に与える影響度」の2つを軸に優先順位付けを行い、本投資法人が重点的に取り組むべきマテリアリティを特定しました。

### Step3 投資委員会における審議及び承認

最終的な決定権限者である本資産運用会社の代表取締役社長が議長を務める投資委員会において、特定した各マテリアリティの妥当性について審議の上、承認されました。

## Step4 マテリアリティの共有及び定期的な見直し

特定したマテリアリティは本資産運用会社の全役職員及び本投資法人の役員に共有し、社会環境の変化に柔軟に対応できるように定期的に見直しを実施するものと位置付けています。

### マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティ及び取り組み状況		SDGsとの関連
省エネルギーとCO <sub>2</sub> 排出削減の推進（気候変動への対応）		
環境	<p>マテリアリティとした理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人の投資対象である不動産から排出される温室効果ガスは環境に与える影響が大きいため</li> <li>● 本投資法人の持続的成長を図る上で、運用資産における気候変動の物理的・移行リスクの影響度の分析は重要であるため</li> <li>● 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、温室効果ガス排出の2050年までのネットゼロ実現に向けた取り組みを継続的に推進するため</li> </ul>	 
	<p>取り組み状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 共用部におけるエネルギー使用量・CO<sub>2</sub>排出量を管理</li> <li>● 省エネ設備（LED照明等）の計画的導入を推進</li> <li>● 気候変動における物理・移行リスクと機会の把握と管理</li> </ul> <p>【環境パフォーマンス目標（目標年：2030年）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量（原単位ベース）：2015年実績比で50%削減</li> <li>● 水使用量（原単位ベース）：2015年実績比で増加させない</li> <li>● ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得割合（延床面積ベース）：40%</li> </ul>	



マテリアリティ及び取り組み状況		SDGsとの関連
<p>環境</p> <p>サステナビリティに関する外部認証及び外部評価の取得</p>		
マテリアリティとした理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運用資産のグリーン化推進は環境や様々なステークホルダーに与える影響が大きいため</li> <li>● GRESB等のサステナビリティに関する外部評価を活用することは、本投資法人における推進活動の成果を確認し、更なる推進に向けて改善を図ることができるため</li> </ul>	   
取り組み状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運用資産における外部認証（DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証等）の取得及び更新</li> <li>● GRESBリアルエステイト評価への継続参加</li> <li>● 外部評価の活用によるサステナビリティ推進活動の成果確認と改善</li> </ul>	
<p>PM会社及びオペレータとの協働</p>		
マテリアリティとした理由	<p>サステナビリティに関する取り組みの推進には、運用資産を管理するPM会社及びオペレータとの協働が必要不可欠であるため</p>	
取り組み状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● PM会社及びオペレータに対し、本投資法人におけるサステナビリティ推進体制の概要と主旨を説明</li> <li>● PM会社及びオペレータにおけるサステナビリティの取り組み状況のモニタリングを実施</li> <li>● 共用部におけるエネルギー使用量・CO<sub>2</sub>排出量についてPM会社と共有し、増減要因の分析や改善について協働</li> </ul>	

マテリアリティ及び取り組み状況		SDGsとの関連
<p><b>役職員の育成とサステナビリティ意識向上</b></p>		
マテリアリティとした理由	<p>本資産運用会社の役職員がその能力を最大限発揮できる育成環境及び労働環境を提供することは、役職員の生産性向上に大きく貢献するため</p>	
取り組み状況	<p>本資産運用会社の役職員に対し、以下のような取り組みを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 目標設定面接制度によるキャリア形成支援</li> <li>● サステナビリティに関する取り組みを含む多面的な視点での人事評価制度</li> <li>● コンプライアンス研修及びサステナビリティ研修の継続的实施</li> <li>● 資格取得や研修参加の推奨及び費用補助</li> <li>● 役職員の健康への配慮（健康診断・人間ドック・予防接種等の費用補助）</li> <li>● 執務環境に関する満足度調査の実施と改善</li> </ul>	   
<p><b>テナントの安全・安心と満足度の向上</b></p>		
マテリアリティとした理由	<p>本投資法人の投資対象は居住・滞在施設であり、安全性や快適性の維持向上がテナントに与える影響が大きいため</p>	
取り組み状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高品質な賃貸住宅（パークアクシスシリーズ）の管理運営</li> <li>● 運用資産における共用部及び専有部リノベーション工事の継続的实施</li> <li>● 三井不動産グループのメンバーシップサービス（三井住まいLOOP）の提供</li> <li>● 継続的なテナント満足度調査の実施</li> </ul>	  
<p><b>地域社会への貢献</b></p>		
マテリアリティとした理由	<p>地域コミュニティの活性化や地域発展への貢献は、運用資産における競争力の維持向上に一定の影響を与えるため</p>	
取り組み状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模物件における地域社会への貢献</li> <li>● 大川端賃貸棟における取り組み（管理組合としての地域貢献、シェアサイクルの導入等）</li> </ul>	 

社会

マテリアリティ及び取り組み状況		SDGsとの関連			
公正で透明性の高いコーポレート・ガバナンス					
ガバナンス	<table border="1"> <tr> <td>マテリアリティとした理由</td> <td>法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を構築することは、ステークホルダーからの信頼に大きく影響を与える</td> </tr> <tr> <td>取り組み状況</td> <td> <p>本資産運用会社において以下のようなガバナンス体制を構築</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● コンプライアンスに関する行動規範、行動計画の策定と実践</li> <li>● チーフ・コンプライアンス・オフィサー設置によるコンプライアンス体制の高度化と社内牽制機能の確保</li> <li>● 利害関係者取引に係る基準と手続の制定による利益相反行為の防止</li> <li>● 内部監査の定期的実施</li> </ul> </td> </tr> </table>		マテリアリティとした理由	法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を構築することは、ステークホルダーからの信頼に大きく影響を与える	取り組み状況
マテリアリティとした理由	法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を構築することは、ステークホルダーからの信頼に大きく影響を与える				
取り組み状況	<p>本資産運用会社において以下のようなガバナンス体制を構築</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● コンプライアンスに関する行動規範、行動計画の策定と実践</li> <li>● チーフ・コンプライアンス・オフィサー設置によるコンプライアンス体制の高度化と社内牽制機能の確保</li> <li>● 利害関係者取引に係る基準と手続の制定による利益相反行為の防止</li> <li>● 内部監査の定期的実施</li> </ul>				

# ステークホルダー エンゲージメント

## Stakeholder Engagement



本投資法人は、社会の一員として様々なステークホルダーの皆様とのつながりの中で活動し、社会的責任を果たすことで自らのサステナブルな事業活動が可能となると認識しております。

今後ともステークホルダーの皆様との信頼関係を大切にしながらご期待にお応えする中で、本投資法人のサステナビリティ経営を推進してまいります。

## 社内外の様々な主体との多様な連携・協力

### ● 投資主・投資家

有価証券報告書・プレスリリース等の開示書類、アナリスト向け説明会や個人投資家向け説明会等を通じて、投資主・投資家への適時適切な情報開示および対話を進め、相互理解と信頼関係の醸成に努めます。また、環境認証制度等への対応を進め、サステナビリティ経営に関する開示にも努めます。

※本資産運用会社で定める、[顧客本位の業務運営に関する方針](#)  もご覧ください。

### ● テナント

主たる運用資産である賃貸住宅において、非常時の対応や平常時における備えを強化し、防災に関する取り組みを進め、安全・安心の向上に努めます。また、居住空間の快適性を向上させ、利用者であるテナント等の顧客満足度を高める取り組みに努めます。

### ● 役職員

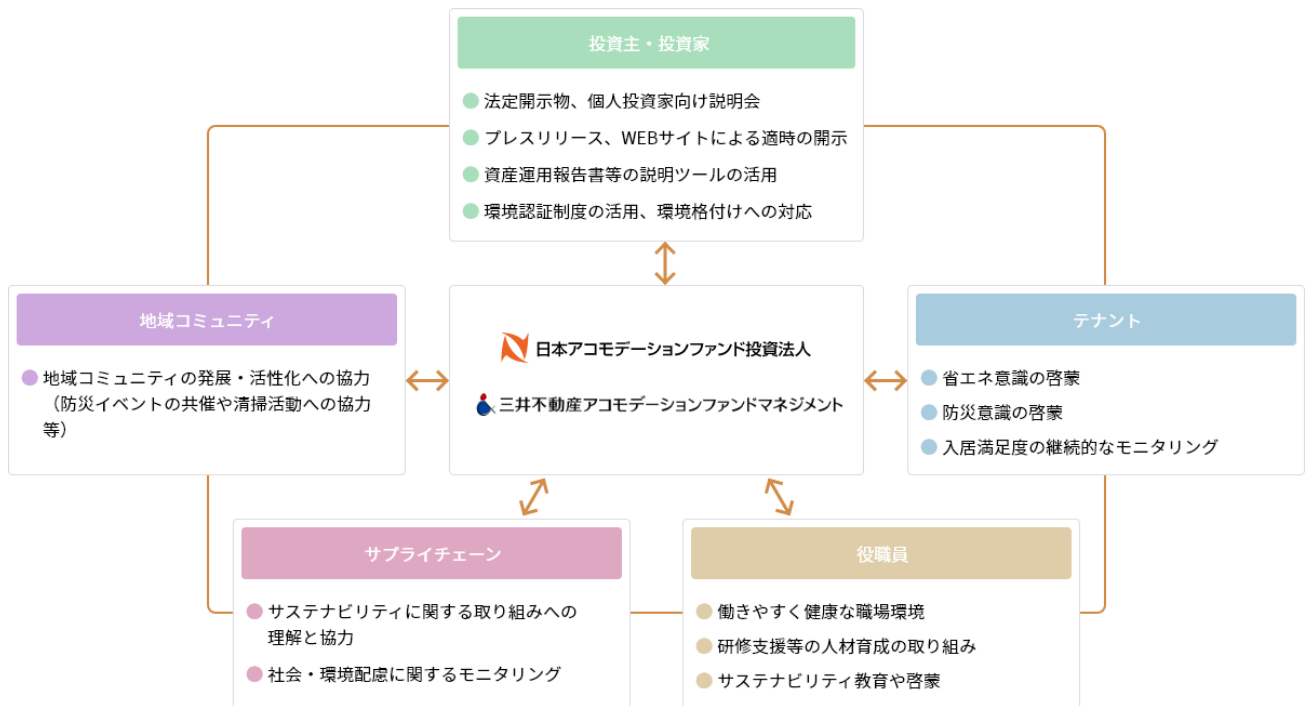
本資産運用会社では人材を最大の資産であると認識し、個々の役職員がその能力を最大限発揮できるよう、役職員の健康に配慮した、快適で働きやすい職場づくりに努めると共に、研修等による能力開発の取り組みを進めます。また、コンプライアンスやサステナビリティに関する教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の意識向上に努めます。

## ● サプライチェーン

PM会社を始めとする取引先に対して定期的を実施している業務遂行状況に関するモニタリングの一環として、サステナビリティに関する取り組みの状況について聴取しつつ、サステナビリティに対する理解と協力を求めることで、サプライチェーンにおける取り組みの推進に努めます。

## ● 地域コミュニティ

地域社会の一員として、運用資産の所在する地域コミュニティの活性化や、地域の発展への貢献や開示に努めます。



# 国際イニシアティブ・外部認証

## International Initiatives and External Certifications



## 国際イニシアティブ

### 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

本資産運用会社は、2021年9月に「TCFD」の提言に賛同しました。

また、併せて国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。

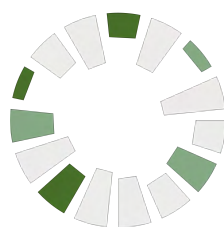


## 外部認証

### GRESBリアルエステイト評価

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。また、GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを総合的に評価することが特徴です。

本投資法人は、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面において優れていると高く評価され、「Green Star」評価を獲得しました。



G R E S B  
☆☆☆☆☆ 2022

## SMBC環境配慮評価融資

本投資法人は、株式会社三井住友銀行による「SMBC環境配慮評価融資」において、環境配慮に関する取り組みへの評価において「環境負荷の把握の状況」「環境ビジネス」「環境保全対策の取組の状況」などの面で高い水準であると判断され、資産運用において良好な環境配慮を実施されている、「A」の評価を取得しました。



## 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月に株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）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・認証するものです。

DBJ Green Building 認証の詳細については以下のウェブサイトをご参照ください。

[DBJ Green Building 認証](#) 

## 評価ランク

★★★★★	★★★★	★★★	★★	★
国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物
				

## DBJ Green Building 認証取得物件（2023年4月19日時点）

物件名称	所在地	評価ランク	認証取得 (更新)日
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	★★★★★	2022.2.28
大川端賃貸棟 (パークサイドウィングス)	東京都中央区	★★★★★	2022.2.28
パークアクシス豊洲	東京都江東区	★★★★★	2021.8.25
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	★★★★★	2021.2.16
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	★★★★★	2021.2.15
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	★★★	2022.2.10
パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区	★★★★★	2022.2.10

## CASBEE不動産評価認証

CASBEE（キャスビー）とは、国土交通省主導のもと開発された、建築物の環境性能を評価する手法で、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面のほか、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

CASBEE 不動産評価認証は、上位から順に「S ランク」「A ランク」「B+ランク」「B ランク」の4段階で評価されます。

CASBEE不動産評価認証制度の詳細については以下のウェブサイトをご参照下さい。

[CASBEE 不動産評価認証](#) 

## 評価ランク

ランク	評価	加点項目の得点
S	すばらしい	78点以上
A	大変よい	66点以上
B+	よい	60点以上
B	必須項目を満足	50点以上



物件名称	所在地	評価ランク	認証取得 (更新)日
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	 S	2023.2.24
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	 A	2023.4.6

## グリーンビルディング認証に関する取り組み

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

本投資法人は、環境負荷低減の取り組み成果の信頼性、客観性を高めると同時に、建物の中長期的な価値向上を意図して、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。

## グリーンビルディング認証の取得状況

### グリーンビルディング認証

# ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み

## Policy on ESG-Related Disclosures and Reporting Framework



## 情報開示方針

本投資法人及び本資産運用会社は、投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対し、サステナビリティへの取り組み状況に関する情報の開示に努めております。

## 報告対象範囲・期間、更新時期

報告対象範囲	日本アコモデーションファンド投資法人及び株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
報告対象期間	日本アコモデーションファンド投資法人 3月1日から翌年2月末日 (一部当該年度以外の内容も含まれています。)  株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 4月1日から翌年3月末日 (一部当該年度以外の内容も含まれています。)
更新時期	原則、毎年5月

## 参考にしたガイドライン

本投資法人は、GRI (Global Reporting Initiative) を参照しながら、サステナビリティに関する各種情報等を公開いたします。

# サステナビリティに関する問い合わせ窓口

---

サステナビリティに関するお問い合わせは、以下までお願いいたします。

資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
電話番号	03-3246-3677
受付時間	午前9時～午後5時（土日祝及び本資産運用会社指定の休日を除く）

# 環境配慮への考え方・ 環境パフォーマンス

## Environmental Performance



## 環境配慮への基本的な考え方

---

本資産運用会社は、「サステナビリティに関する方針」において、環境配慮への基本的な考え方として、次のように定めています。

### 省エネルギーとCO<sub>2</sub>排出削減の推進

資産運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO<sub>2</sub>排出削減の取り組みに努めます。

### 水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組みます。また、有害物質削減や省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

## 環境マネジメントシステム／PDCAサイクル

---

ポートフォリオにおけるエネルギー使用量を管理し、目標を達成していくために、独自の環境マネジメントシステム（EMS）を構築し、年度毎にPDCAサイクルを実践しています。

## 環境パフォーマンス目標

ポートフォリオの共用部におけるエネルギー使用量等を継続的に把握し、目標達成に向けて取り組みを続けます。

指標	目標（目標年：2030年）
エネルギー起源CO <sub>2</sub> 排出量（原単位ベース）	2015年実績比で50%削減
水使用量（原単位ベース）	2015年実績比で増加させない
ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得割合（延床面積ベース）	40%

※本資産運用会社は、上記の中期目標を達成しながら、長期的に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、温室効果ガス排出の2050年でのネットゼロ実現に向けた取り組みを継続的に推進します。

## 環境パフォーマンス実績

項目・単位		2015年 (基準年)	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2015年比
エネルギー 使用量	総量（千kWh）	10,544	10,387	9,895	9,580	9,406	9,001	9,064	9,129	-13.42%
	原単位（千kWh/m <sup>2</sup> ）	52.05	50.93	48.32	46.55	45.38	43.23	42.44	42.13	-19.05%
電気使用量	総量（千kWh）	9,800	9,650	9,111	8,839	8,659	8,434	8,414	8,440	-13.88%
	原単位（千kWh/m <sup>2</sup> ）	48.38	47.32	44.49	42.95	41.78	40.52	39.40	38.95	-19.48%
CO <sub>2</sub> 排出量	総量（t-CO <sub>2</sub> ）	5,038	4,958	4,509	4,183	3,297	2,646	3,356	3,542	-29.69%
	原単位（t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ）	0.0249	0.0243	0.0220	0.0203	0.0159	0.0127	0.0157	0.0163	-34.26%
水使用量	総量（m <sup>3</sup> ）	24,273	23,836	23,811	24,055	22,811	19,996	20,078	20,180	-16.86%
	原単位（m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ）	0.1198	0.1169	0.1163	0.1169	0.1101	0.0961	0.0940	0.0931	-22.27%

※運用資産のうち、「賃貸住宅」の共用部における実績値を掲載しています。

共有物件については、持分割合に応じた数値を集計しています。



※各原単位は、各運用資産の保有期間にて補正の上計算しています。

※CO<sub>2</sub>排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等を活用して、本資産運用会社にて計算しています。

# 環境パフォーマンス実績に関する第三者レビュー

本投資法人では、開示する環境パフォーマンスデータについて、その信頼性を高めるためデロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しています。

## 「独立した第三者保証報告書」

- [2021年6月23日第三者保証報告書](#) 
- [2022年6月24日第三者保証報告書](#) 

## グリーンビルディング認証の取得割合

	物件数	延床面積 (㎡)	取得率 (%)
グリーンビルディング認証 合計	8	247,503.99	32.6
DBJ Green Building 認証	6	211,635.61	27.9
CASBEE 不動産評価認証	2	35,868.38	4.7

# 気候変動への対応

## Responding to climate change



## 気候変動に対する認識

産業革命以降のエネルギー消費量の拡大により、大気中の二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）などの温室効果ガスの濃度が上昇することで、地球の温暖化が進行しています。また、風雨の激甚化、熱波や干ばつ、海面上昇などの気象関連の災害が、環境・社会・経済および企業活動に深刻な影響を及ぼしつつあり、気候変動への対策が世界的に重要な課題とされております。2015年の気候関連変動枠組条約締約国会議（COP）では、世界の平均気温上昇を、産業革命前に比べて2°Cより低く保ち、1.5°Cに抑える努力をすることを目標とする「パリ協定」が採択されました。

本投資法人と本資産運用会社では、気候変動が本投資法人の資産運用及び本資産運用会社の事業活動に対して中長期的に大きな影響を与える重要な課題と認識しております。本投資法人は、本資産運用会社と共に気候変動によるリスクに適切に対応しつつ、機会の追求に積極的に取り組んでまいります。

## 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

本資産運用会社は、2021年9月にTCFDの提言に賛同するとともに国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。



本資産運用会社では、TCFDが推奨する開示項目に基づき気候変動が事業にもたらす影響を分析・評価し、適切な対策を講じるとともに積極的な情報開示を推進していきます。

## TCFDが推奨する開示項目

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

## ガバナンス及びリスク管理

本資産運用会社の気候変動への対応も含むサステナビリティ推進のための社内体制は、[サステナビリティ推進のための社内体制](#)をご参照下さい。

気候変動に関するリスクと機会、指標と目標等については、原則年1回事務局にてモニタリングを実施し、本資産運用会社の代表取締役社長を含む投資委員会において審議・評価されていると同時に当該進捗状況は本投資法人の役員会に報告されています。また、全社のリスク管理にも統合が図られています。

## 戦略

今回のシナリオ分析にあたり、以下のシナリオを参照しています。

シナリオ	1.5°C/2°Cシナリオ	4°Cシナリオ
イメージ (世界観)	気候変動対策のため脱炭素社会化が進む。環境関連の各種法規制への対応や環境性能の高い不動産が求められる。	気候変動のための対策が十分に進まないままに自然災害が益々激甚化し、社会全体で防災対策の強化が必要となる。
参照資料	IPCC第5次報告書 RCP2.6 IEA World Energy Outlook2020 NZE2050	IPCC第5次報告書 RCP8.5 IEA World Energy Outlook2020 SPS

※ IEA：国際エネルギー機関 ※ IPCC：国連気候変動に関する政府間パネル



# シナリオ分析に基づく財務的影響度の検証

本投資法人及び本資産運用会社は、前述した1.5°C/2°C、4°Cのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響度の定性的な大きさを以下のとおり検証しました。

※「中期」は2030年、「長期」は2050年を展望しています。

分類	不動産運用におけるリスク・機会の要因	財務への影響	区分	時間軸	影響度		リスクに対する戦略
					1.5°C/2°C	4°C	
<b>移行リスクと機会</b>							
政策と法	炭素税導入によるGHG（※1）排出コストの上昇	<ul style="list-style-type: none"> <li>炭素税の導入による運用コストの増加や、排出枠達成のための低炭素化の対応コストの増加</li> <li>炭素税引き上げによる既存の電力価格の高騰</li> </ul>	リスク	中期 長期	中	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出原単位の削減目標を設定、達成状況を開示</li> <li>物件の省エネルギー改修の検討</li> <li>再生可能エネルギーの調達</li> <li>ZEH（※2）物件の取得や既存物件のレトロフィットの検討</li> <li>三井不動産グループ間でのノウハウを共有</li> </ul>
	環境基準の厳格化	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物本体や設備に関する調達や改修コストの増加</li> </ul>	リスク	中期 長期	中	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>三井不動産グループ間でのノウハウを共有</li> </ul>
技術	再生可能エネルギー・省エネルギー技術の進化・普及	<ul style="list-style-type: none"> <li>技術革新による製品の普及に伴う、建物仕様に関する要求水準の変化に対応するためのコストの増加</li> <li>LED照明、高効率な空調設備等の設置や再生可能エネルギー設備の導入による環境負荷の低減やエネルギーコストの減少</li> </ul>	リスク	長期	中	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>新技術、新サービスの情報収集と対応方針の検討</li> <li>三井不動産グループ間でのノウハウを共有</li> </ul>
			機会	中期	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出量の削減目標の設定と進捗状況の開示</li> <li>再生可能エネルギー発電施設の導入の検討</li> <li>計画的な省エネルギー改修の検討・推進</li> <li>三井不動産グループ間でのノウハウ共有</li> </ul>

分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への影響	区分	時間軸	影響度		リスクに対する戦略
					1.5°C/2°C	4°C	
市場	不動産売買市場への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境性能が低い物件の価値の低下（座礁資産化）</li> </ul>	リスク	短期	大	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動産評価の動向の情報収集に努め、環境性能の向上を図るもしくは譲渡の対象とする</li> <li>● GHG排出原単位の削減目標を設定、達成状況を開示</li> <li>● 物件の省エネルギー改修の検討</li> <li>● 再生可能エネルギーの調達</li> </ul>
	資金調達市場への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 気候変動への対応が不十分と見なされることによる調達条件の悪化</li> </ul>	リスク	短期	中	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 気候関連財務情報開示の充実</li> <li>● 継続的なグリーンファイナンスの実行</li> <li>● 環境認証（グリーンビル認証等）の取得の推進</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 気候変動への対応を積極的に行うことによる調達条件の改善</li> </ul>	機会	中期	大	小	
	賃貸住宅市場への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境性能が低い物件が敬遠され、需要が減少</li> </ul>	リスク	中期	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナント満足度調査等によるニーズの把握</li> <li>● 省エネルギー改修の検討</li> <li>● 環境認証（グリーンビル認証等）の取得の推進</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境性能が高い物件の競争力の向上</li> </ul>	機会	中期	大	小	
運用コストへの影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>● エネルギー価格高騰によるランニングコストの増加</li> <li>● エネルギーミックスの変化による再生可能エネルギーコストの増加</li> </ul>	リスク	中期	中	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 再生可能エネルギー（グリーン電力証書等）の購入</li> </ul>	
評判	金融資本市場におけるブランド価値の低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 気候変動への対応に消極的とみなされることによる投資口価格の低下</li> </ul>	リスク	中期長期	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 脱炭素社会に向けた積極的な取り組みを推進し、気候変動への堅実な対応によりブランドイメージを維持する</li> </ul>

分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への影響	区分	時間軸	影響度		リスクに対する戦略
					1.5°C/2°C	4°C	
物理的リスク・機会							
急性	集中豪雨や近傍河川の決壊等による浸水、内水氾濫	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率低下による賃料収入の減少</li> <li>浸水対策コストの増加</li> </ul>	リスク	短期 中期	小	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>物理的リスクを把握し高リスク物件を特定、予防措置をとるもしくは譲渡の対象とする</li> <li>新規取得時に物理的リスク情報を評価に反映する</li> </ul>
	台風による物件への被害	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕費・保険料の増加</li> </ul>	リスク	中期	中	大	
慢性	海面上昇による海抜の低い物件などが浸水	<ul style="list-style-type: none"> <li>高潮被害への対策コストの増加</li> </ul>	リスク	中期 長期	小	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備の維持・運用コストの管理</li> </ul>
	猛暑日や極寒日など極端現象の増加により高潮被害が上昇	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備の維持・運用コストの増加</li> </ul>	リスク	中期 長期	中	大	

(※1) 「GHG」とは、温室効果ガスのことをいいます。

(※2) 「ZEH」とは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称です。

## 指標と目標

### 環境パフォーマンス目標

指標と目標については、[環境パフォーマンス目標・環境パフォーマンス実績](#)をご参照ください。

# 環境課題への取り組み

## Initiatives for Environmental Issues



## エネルギー使用量／CO<sub>2</sub>排出量

### 建物設備改修による環境パフォーマンスの向上

#### 共用部照明LED化工事による省エネルギー化の推進

運用資産において照明のLED化工事や空調改修工事などの取り組みを進め、ポートフォリオの省エネルギー化を進めています。

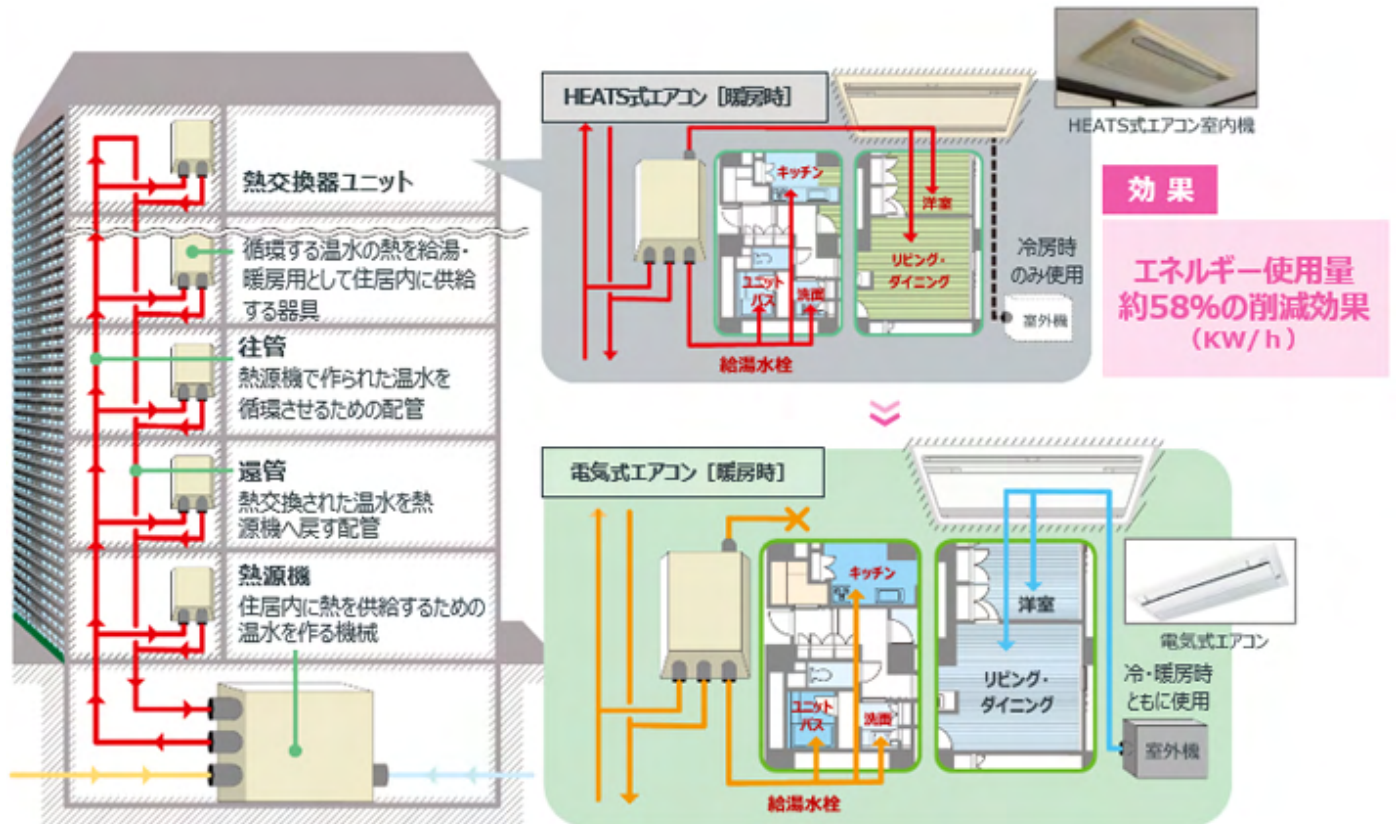


2023年2月28日時点



## 空調設備交換によるエネルギー使用量の削減（大川端賃貸棟 リバーポイントタワー）

住棟セントラル給湯・暖房システム「HEATS」式から電気式エアコンに空調設備を交換することで、各住戸のエネルギー使用量の削減を図りました。



## 再生可能エネルギーの導入

一部の運用資産において、太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。

## 水資源

### 節水型機器の導入

大川端賃貸棟では、専有部リノベーションを実施する際に節水型のシャワーや洗面台、衛生機器などを導入することで、水使用量の節減を図っています。

### 雨水の灌水利用

芝浦アイランドでは、雨水を貯留し、緑地の灌水（水やり）に活用して水使用量の節減を図っています。

# 生物多様性

## 生物生息環境の保全「カルガモプロジェクト」への協賛


「カルガモプロジェクト」は、芝浦アイランドが位置するエリアである港区芝浦港南地区総合支所の区民参画組織「港区ベイエリア・パワーアッププロジェクト」の取り組みとして始まりました。運河に設置された人工巣に、以前のようなカルガモが憩う環境を整える活動に協賛しています。この活動を通じて生物多様性と生態系の維持に取り組んでいます。



## テナント・ステークホルダーとの環境面における協働

### PM会社との協働による環境配慮の取り組み

運用資産のプロパティ・マネジメント業務を三井不動産レジデンシャルリース株式会社（以下「三井不動産レジデンシャルリース」といいます。）に委託しています。同社は、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」のもと、環境への配慮等に積極的に取り組んでおり、本投資法人とも協働して環境配慮の取り組みを進めています。

[社会貢献・環境への取り組み](#)  （三井不動産レジデンシャルリースウェブサイト）

### テナントとの協働による環境配慮の取り組み

PM会社である三井不動産レジデンシャルリースと協働し、本投資法人のポートフォリオの専有部における環境負荷の低減を推進するため、テナントに対してご入居ガイドブックの配布やウェブサイトでの情報提供等により、省エネルギー啓発を行っています。

[住まいと暮らしのガイド](#) 

[特命捜査官エコGメンが行く！](#) 

※三井不動産レジデンシャルリースウェブサイト

### サプライチェーンにおける環境配慮の取り組み

本投資法人の資産運用において重要なサプライヤーの選定・評価にあたっては、環境・社会配慮等への取り組み状況についても確認を行っており、本投資法人のサプライチェーン全体におけるサステナビリティ推進も意識しています。

# 社会及び地域社会への 取り組み

## Society and Local Communities



## 社会配慮への基本的な考え方

---

本投資法人は、社会の一員として様々なステークホルダーの皆様とのつながりの中で活動し、社会的責任を果たすことで自らのサステナブルな事業活動が可能となると認識しております。

今後ともステークホルダーの皆様との信頼関係を大切にしながらご期待にお応えする中で、本投資法人のサステナビリティ経営を推進してまいります。

詳しくは、「[ステークホルダーエンゲージメント](#)」をご覧ください。

## テナント満足度向上への取り組み

---

運用資産における安全・安心や快適性を向上させ、テナントの満足度を高める様々な取り組みに努めています。

### 高品質な賃貸住宅への投資

本投資法人の主要な運用資産である賃貸住宅については、三井不動産グループが企画・開発する「パークアクシス」シリーズをブランド戦略のコアに据え、「パークアクシス」に準じた性能を持つ「パークキューブ」シリーズと共にポートフォリオを構築しています。

本資産運用会社は、「パークアクシス」と「パークキューブ」の両シリーズが高品質な住宅のブランドとして賃貸住宅マーケットで認知・浸透されるために、三井不動産グループと協働して、ブランド戦略を展開します。

[三井の賃貸レジデンスPark Axisシリーズ](#) <sup>外部リンク</sup>（レジデントファースト株式会社ウェブサイト）

## 共用部の改修

運用資産の資産価値を長期的に維持するため、更新やリニューアルを必要に応じて実施しています。



## 安全・安心の提供

本投資法人は運用資産のプロパティ・マネジメント業務を三井不動産レジデンシャルリースに委託していますが、テナントに対する安全・安心の向上のため、協働して以下のような取り組みを行っています。

- テナント専用のフリーダイヤル窓口を設置し、水漏れ等の設備の不具合については24時間・年中無休で対応を行っています。

[三井のお客さまサポート窓口 C-desk](#) 

- 地震等の災害に日頃から備えられるよう、テナントに対して震災対応ハンドブックの配布を行うほか、自治体や防災関連の情報を収集したウェブサイトを設置するなど、テナントの安全・安心に配慮した情報提供に努めています。

[安全・安心のための情報](#) 

※三井不動産レジデンシャルリースウェブサイト



## 入居者満足度の把握について

本投資法人の全ての賃貸住宅に関する、転借人でありかつ転貸人である、三井不動産レジデンシャルリースが継続的に行なう入居者アンケート調査により、テナントの満足度を定期的にモニタリングしています。

### 調査概要

調査目的	入居者の満足度やニーズ等を把握するために実施
調査手法	WEB調査
調査対象	三井不動産レジデンシャルリース管理物件の入居者 26,798 戸 内、日本アコモデーションファンド投資法人の運用資産全入居者（アンケート実施時）10,587 戸を含む
実施期間	2022年2月19日～3月6日
調査実施機関	外部の調査会社に依頼

### 調査結果

本投資法人の運用資産入居者(10,587戸)における回答数は、2,251戸でした。

(回答率：21.3%)

### 調査内容の一部ご紹介

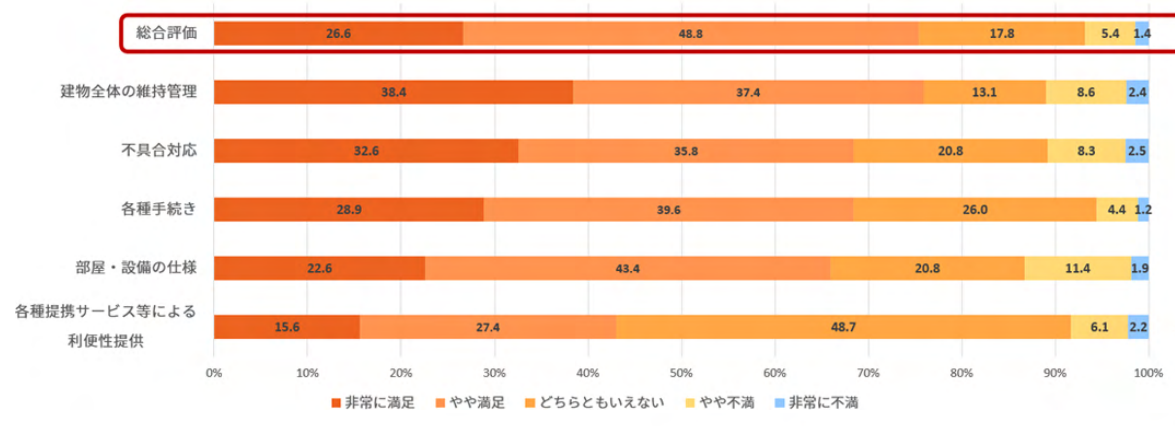
#### ● <満足度調査 事例Ⅰ>管理会社（三井不動産レジデンシャルリース）の満足度について

同社の管理会社としての顧客対応品質に関する総合評価は、TOP 2 ボックス（1.非常に満足、2.やや満足）で75.4%を獲得しました。

その中で、「建物全体の維持管理」「不具合対応」「各種手続き」については、入居前の期待と入居後の満足度に大きな差が見られない項目となりました。

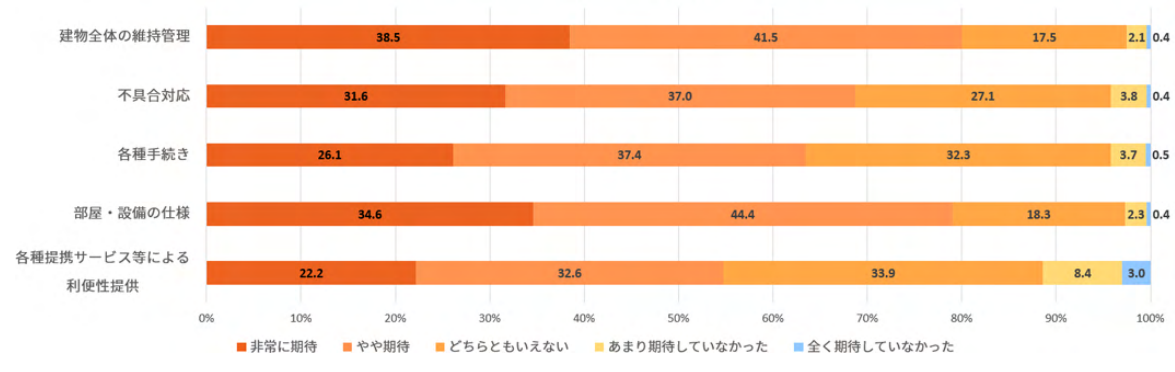
TOP2 満足度
<b>75.4</b>
75.8
68.4
68.5
66.0
43.0

管理会社の入居後満足度<単位：%>

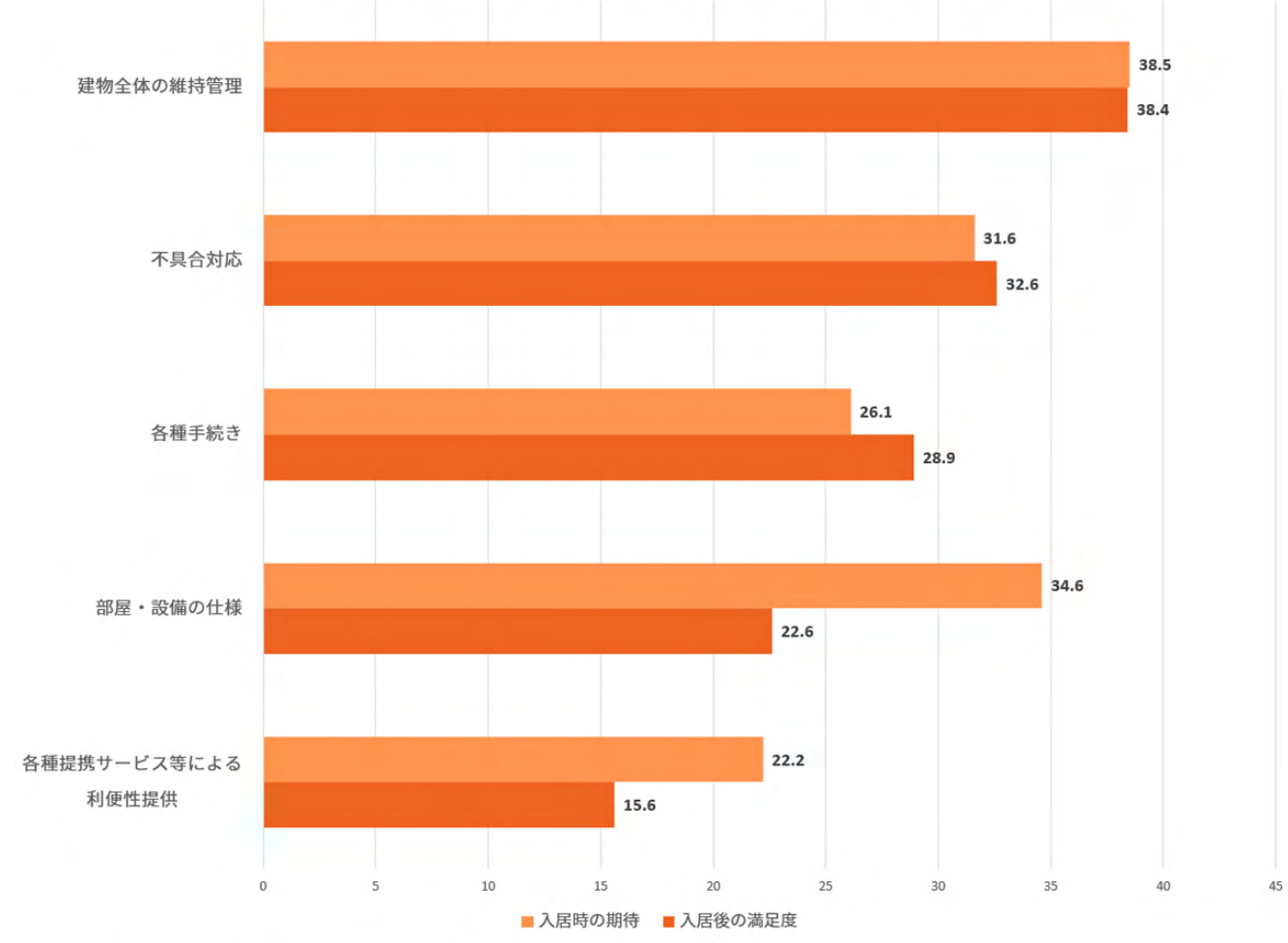


TOP2 期待度
<b>80.0</b>
68.6
63.5
79.0
54.8

管理会社への入居前の期待度<単位：%>



入居前の期待と入居後の満足度 (\*TOP BOX比較) <単位：%>



\*TOP BOXとは、「非常に満足」と「非常に期待」を指します。

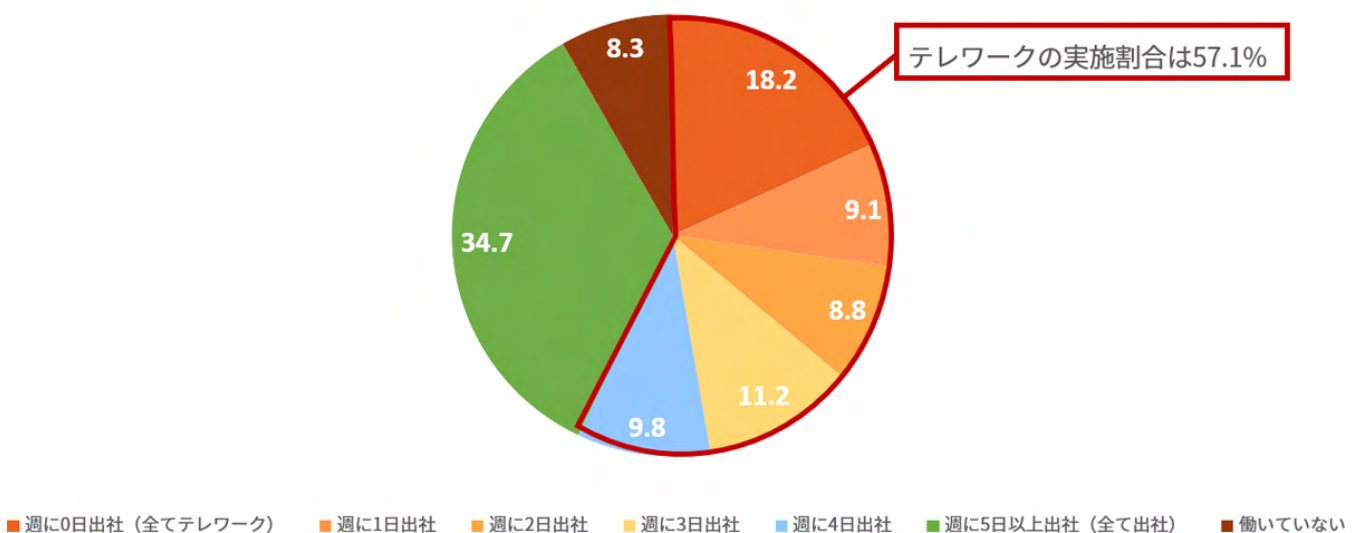
● <満足度調査 事例Ⅱ>入居物件に関する満足度について

入居物件については概ね満足されているものの、「キッチン」「収納」に関しては狭すぎるとの意見が見られました。また、「インターネット回線」に関しても、「安定しない」、「遅い」との回答が2割前後みられました。なお、これらの回答結果に関しては、スポンサーグループであり、パークアクシスシリーズの開発主体である三井不動産レジデンシャル株式会社と共有し、新たに建設する物件の商品企画に反映できるよう努めております。

照明	適切 (86.9%)
エレベーター速度	適切 (78.9%)
キッチンの広さ	適切 (52.3%) + 狭すぎる (47.5%) → 食器棚使用66.2%
洗面台の広さ	適切 (82.2%)
ユニットバスの広さ	適切 (79.9%)
収納スペースの広さ	適切 (52.4%) + 狭すぎる (47.4%)
インターネット回線	安定しない (23.9%) / 遅い (19.3%)
シェアサイクル/カーシェア	シェアサイクル利用率18.6% / カーシェア利用率21.0%

● <ニーズ調査 事例Ⅰ>テレワークの実施状況について（コロナ禍によるニーズ変化）週一回以上のテレワーク実施率は、57.1%となりました。

契約者本人のテレワーク実施状況<単位：%>



## ● <ニーズ調査 事例Ⅱ> 脱炭素社会への入居者の貢献意識について

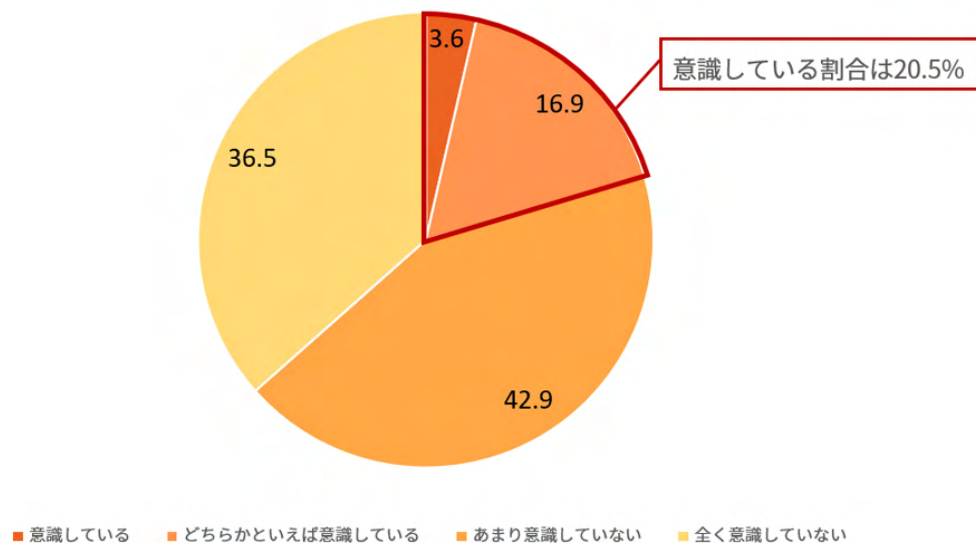
本投資法人の入居者に対しては、賃貸借契約書の中で、節電やゴミの削減を努力義務として要請しています。加えて入居時に配布する「ご入居ガイドブック」等にて、日々の生活における省エネルギー等への取り組みについての啓発も行っています。

それらの企業努力の結果、入居者の脱炭素社会への貢献意識がどのように変化していくのかを、継続的にモニタリングしていく予定です。

脱炭素を意識した生活の実施状況は、現状では20.5%との回答結果が得られました。

またこの実施率は、賃料および世帯年収が上がるにつれて（詳細データは非開示）上昇する傾向が見られました。

脱炭素社会への入居者の貢献意識について<単位：%>



## サプライチェーンにおける取り組み

本投資法人の資産運用において重要なサプライヤーの選定・評価にあたっては、環境・社会配慮等への取り組み状況についても確認を行っており、本投資法人のサプライチェーン全体におけるサステナビリティ推進も意識しています。

また、PM会社である三井不動産レジデンシャルリースは、建物を安全・安心に供給し続けるという企業としての社会的責任に鑑み、事業の継続性確保と早期復旧に優先的に取り組むことを基本方針としていますが、その姿勢が評価され、2016年8月に「国土強靱化貢献団体認証」を取得しています。

[国土強靱化貢献団体認証取得に関するニュースリリース](#) <sup>PDF</sup>（三井不動産レジデンシャルリースウェブサイト）

# 地域社会に向けた取り組み

## 地域イベントへの協力

運用資産である「大川端賃貸棟」において、管理組合の活動へ積極的に協力し、地域コミュニティ形成の貢献に努めています。



## シェアサイクルポートの設置

一部の運用資産において、自転車シェアリングサービスのサイクルポート設置に協力しており、地域社会のCO<sub>2</sub>排出量削減や健康促進等に貢献しています。



## 芝浦栈橋運河クルーズ

運用資産である「芝浦アイランドエアタワー」において、東京都港湾局の「運河ルネサンスにおける水辺の賑わい推進プログラム」へ協力・協賛しており、地域社会の活性化等に貢献しています。

[芝浦栈橋運河クルーズ](#) 

# 人材開発

## Human Resource Development



## 人事・人材戦略

本資産運用会社では「すべての役職員が専門性を強化するとともに、会社方針と役職員個々のベクトルを合わせて組織力を高めることにより、投資主価値の最大化に貢献する」ことを人事・人材戦略の基本方針に掲げ、これを以下の3つの「組織・人材の目指す姿」にブレイクダウンして、人材マネジメントを行っています。

1. 特定領域の高度な専門性と、広い視野で会社業務全般に関する知見を有するスペシャリスト集団であること。
2. 若手・中堅・ベテランのそれぞれが自らの役割を果たすべく意欲的に仕事をする集団であること。
3. 能動的に仕事に取り組む組織文化が醸成されている集団であること。

以上を実現するために、本資産運用会社の「採用」「配置」「育成」「評価」「処遇」の各施策を運用しています。

## 能力開発

役職員の能力開発の一環として、全社集合研修の実施や外部研修受講制度、その他様々な社内外の研修・セミナー等への参加を推奨・支援しています。

### 全社集合研修

本資産運用会社では、コンプライアンス等を中心としたテーマについて年4回以上の集合研修を実施することとしています。

- コンプライアンス研修
- 個人情報保護法研修
- 情報セキュリティ研修（年2回）
- 人権、啓発研修
- サステナビリティ研修

## 外部研修受講制度・セミナー参加支援

- SMBCビジネスセミナー
- 不動産証券化協会・投資信託協会セミナー
- 三井不動産グループ研修
- その他 研修・セミナー

## 研修データ

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
年間総研修時間※1（時間）	42.2	100.4	206.6	215.8	279.2	230.3	283.6	398.4
役職員一人当たり研修時間※2（時間/年）	1.7	4.0	8.6	8.6	12.1	9.6	11.8	15.3

※1：社員・契約社員・出向者にかかる研修等の時間

※2：各年度の総研修時間を各年度末時点在籍社員数（社員・契約社員・出向者）にて除して算出

## 資格取得支援

資産運用業務に関する役職員の能力を向上させるため、業務に必要な資格などを取得するための費用補助を実施しています。なお、資格保有者数は以下のとおりです。

## 資格保有者数

2023年3月末時点

項目	保有者数
不動産証券化協会認定マスター	14名
宅地建物取引士	19名
一級建築士	1名
二級建築士	2名
インテリアコーディネーター	3名
管理業務主任者	6名
マンション管理士	2名

項目	保有者数
1級建築施工管理技士	2名
マンションリフォームマネジャー	1名
1級リフォームスタイリスト	1名
賃貸不動産経営管理士	6名
マンション維持修繕技術者	1名
不動産コンサルティングマスター	2名
再開発プランナー	1名
税理士	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
ECO検定	6名
情報セキュリティマネジメント	1名
キャリアコンサルタント	1名
福祉住環境コーディネーター	2名
行政書士	1名

※社員・契約社員・出向者の資格を集計

※試験合格者で未登録の者も含む

## 目標設定面談

本資産運用会社では、期初面接（目標設定時）、期中面接（進捗確認・助言）、期末面接（進捗結果確認）を行っており、上司・部下間での意思疎通の取れた透明性のある目標設定・確認体制を構築しています。また、上司は当該面接を通じて、キャリア形成や業務上の課題等に関するアドバイスを丁寧に行っています。



# 人事評価制度・報酬制度

役職員の業務遂行について、サステナビリティに関する取り組みも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。

毎年の評価フィードバックにおいては、的確かつ具体的な内容を伝えることを徹底しており、役職員の能力向上につなげています。

## 評価体系

評価区分	内容	評価期間	処遇反映		
			昇給	賞与	昇降格
業績評価	期初に設定する自身の課題・役割およびその他担当業務の、進行プロセスと進行度を評価	<上期>4/1～9/30 <下期>10/1～翌3/31	○ 上期評価と下期評価の平均を反映	○ 半期ごとの評価を反映	○ 複数年度の昇給考課を活用
行動評価	当社の価値観に基づいた望ましい行動をどの程度取っていたかを評価	4/1～翌3/31	○ 評価結果を反映	— —	○ —

## 業績評価項目

区分	評価項目	定義
業績	組織成果貢献度	課題・役割の遂行を通じて組織成果に貢献した程度
プロセス	生産性	業務遂行過程における効率性の程度
	難易度	課題・役割の難易度、内外の環境要因等による難易度

## スポンサー等の外部人材の専門能力の活用について

本資産運用会社では、スポンサー等から専門性の高い人材を受け入れ、その専門能力を活用し、高度な資産運用業務の実現を図っています。スポンサー等からの受入数は以下のとおりです。

2023年3月末時点

会社名	人数
三井不動産株式会社	7名
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	2名
株式会社三井住友銀行	1名
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	1名
<b>出向者計</b>	<b>11名</b>

## 人事データ

	単位	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
社員数(※1)	男性	8名	8名	8名	8名	8名	7名	7名	8名
	女性	5名	6名	6名	7名	7名	8名	7名	7名
契約社員数(※1)	男性	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名
	女性	2名	2名	1名	1名	0名	1名	2名	3名
出向者数(※1)	男性	9名	9名	9名	9名	8名	7名	7名	7名
	女性	1名	0名	0名	0名	0名	1名	1名	1名
従業者数合計(※2)	男性	17名	17名	17名	17名	16名	14名	14名	15名
	女性	8名	8名	7名	8名	7名	10名	10名	11名
従業者女性比率(※2)		32%	32%	29.2%	32%	30.4%	41.7%	41.7%	42.3%

	単位	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
平均勤続年数（※3）	男性	—	—	6.9年	7.9年	8.9年	10.2年	10.1年	9.7年
	女性	—	—	7.9年	7.6年	8.6年	7.6年	7.8年	8.2年
	全体	—	—	7.3年	7.8年	8.8年	8.7年	8.8年	8.9年
新規採用者数（※4）	男性	0名	0名	0名	0名	0名	0名	1名	1名
	女性	0名	1名	0名	1名	0名	2名	0名	1名
新規採用女性比率（※4）		—	100%	—	100%	—	100%	—	50%
離職者数（※4）		0名	0名	0名	0名	1名	1名	2名	0名
有給休暇消化率（※5）		56.3%	77.0%	83.0%	88.0%	96.4%	65.3%	79.6%	79.7%
健康診断受診率（※6）		100%	92.9%	100%	100%	100%	100%	100%	94.4%
育児休業等の取得実績（※7）		1名	1名	1名	1名	1名	1名	0名	0名
介護休業等の取得実績（※8）		0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名
短時間勤務者数		0名	1名	1名	1名	1名	1名	1名	1名

なお、過去3年以内に人員整理を伴う買収や合併、大規模な人員整理等の事実はありません。

※1：各年度末日時点。出向者に役員は含まず。

※2：社員数、契約社員数及び出向者数（役員を含まず）の合計。各年度末日時点。

※3：各年度末日在籍社員を集計。1年を365日として、各年度末日までの在籍総日数を除して算出した数値の平均。

※4：各年度毎の集計数字。社員を集計。

※5：社員を集計。暦年ベースのため、たとえば、2022年度は2022年1月1日～2022年12月31日までとする。有給休暇消化率は有給休暇取得日数を年初有給休暇付与日数で除して算出。（中途入社・退職者除く）

※6：社員・契約社員を集計。年度内に健康診断・人間ドックを受診した者の割合。

※7：育児休業制度、子の看護休暇制度、育児短時間勤務制度又は育児勤務時間短縮措置制度のいずれかの制度を利用した社員・契約社員の延べ人数。各年度毎に集計。

※8：介護休業制度、介護休暇制度又は介護短時間勤務制度のいずれかの制度を利用した社員・契約社員を集計。各年度毎に集計。

# 役職員の健康と安全

## Employee Health and Safety



## 定期健康診断の実施等

---

役職員の健康を第一と考え、健康診断の受診を義務付けるとともに、受診率の向上に努めています。

さらに、一定の年齢に達した役職員に関し、人間ドック休暇の制度を設けるとともに、人間ドック等の受診費用補助を行い、積極的な健康管理を支援・推進しています。その他、インフルエンザの予防接種費用の補助を行っています。

健康診断受診率は、[人事データ](#)をご参照ください。

## 特別休暇制度

---

年次の有給休暇の他に以下の特別休暇制度を設けています。

夏季休暇、結婚休暇、人間ドック休暇、配偶者出産休暇、ボランティア休暇、生理休暇、妊娠時通院・障害休暇、産前・産後休暇、介護休暇、子の看病休暇

## 執務環境に関する役職員満足度調査

---

勤務時における役職員の健康と快適性の維持・向上のため、執務環境に関する満足度調査を毎年度実施しています。

調査結果や役職員から寄せられた意見は執務環境の改善を図る際に参考としています。

## リモートワークに関する制度を導入

---

役職員個々人のワークライフバランスを支援し、組織及び個々人の業務レベル及び生産性の向上を達成して本資産運用会社としてより一層の飛躍ができるよう、フレックスタイム制度およびリモートワーク制度を導入しました。

# 人権

## Human Rights





本資産運用会社では、人権の尊重・差別の禁止・ハラスメントの禁止などを定めています。

人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害、性的指向・性自認（いわゆるLGBT）などに基づく差別を禁止するとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境を整えることが、投資主価値の向上につながると考え、そのような職場環境形成への取り組みを行っています。

また、本資産運用会社は、児童労働、強制労働、不当な賃金の減額及び不当な長時間労働を行いません。

## 三井不動産グループ人権方針

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、人と地球がともに豊かになる社会を目指しています。

この「」マークの理念を実現していくためには、人権に配慮した事業の推進を徹底していくことが何より大切であると考え、「[三井不動産グループ人権方針](#)<sup>PDF</sup>」を定めています。

なお、本方針は、国連が提唱する「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づいて策定しています。

### 人権研修の実施

「人材開発」の[全社集合研修](#)をご参照ください。

### ハラスメントの禁止

本資産運用会社は役職員全員が個人として尊重され、お互いに信頼して仕事ができる職務環境を作り、かつ維持していくことが大変重要と考え、いかなる形態であれ、ハラスメント（セクハラ・パワハラ・マタハラ・パタハラ・LGBT差別等）を明確に禁止します。


私たちはそのような本資産運用会社の考え方を理解し、ハラスメントがない職場環境を作るよう全役職員に努力を求めています。

# ダイバーシティ & インクルージョン (D&I)

Diversity & Inclusion (D&I)



## ダイバーシティ & インクルージョン推進宣言

三井不動産グループが経営理念として掲げる「」は、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」を象徴しています。

三井不動産のグループ企業である本資産運用会社では、新しい価値を創造し続けるための原動力は人材という資産であると考えており、ダイバーシティ & インクルージョンの推進を重要な経営戦略の一つと位置付け、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をグループ一体となって進めています。

## ダイバーシティ & インクルージョン取り組み方針

多様なスキル・経験・価値観を持った意欲と能力のある役職員が、人種・国籍・宗教・性別・年齢・障がいの有無・性自認・性的指向などに関わらず公正に評価され、役職員一人ひとりがお互いを認め合い、個々の能力を最大限発揮できる職場環境にするために、働き方改革の推進や人事制度の充実等により、組織の生産性向上や役職員のワークライフバランスの支援に努めています。

## 多様な働き方実現にむけた取り組み方針

役職員一人ひとりの健康維持・増進を図るとともに、多様な価値観・ライフスタイルを受け入れ、個々の事情に合わせて安心して働けるようワークライフバランス実現を支援しています。

### 女性活躍の推進

役職員一人ひとりがそれぞれの個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、女性にとって働きやすい職場環境の構築に取り組んでいます。

また、育児休業制度を導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得を推進しています。

## 育児支援

役職員の育児と仕事の両立をサポートするため、以下の制度を設けています。

育児休業制度、子の看病休暇制度、育児短時間勤務制度、育児勤務時間短縮措置制度

## 介護支援

役職員の介護と仕事の両立をサポートするため、以下の制度を設けています。

介護休業制度、介護休暇制度、介護短時間勤務制度

## リモートワークに関する制度を導入

役職員個々人のワークライフバランスを支援し、組織および個々人の業務レベル及び生産性の向上を達成して本資産運用会社としてより一層の飛躍ができるよう、フレックスタイム制度およびリモートワーク制度を導入しました。

# 投資法人のガバナンス

## Corporate Governance



## 執行役員及び監督役員

人数構成**4**名（執行役員1名、監督役員3名）

女性役員比率**25**%

### 役員の選任基準

役員候補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、100条及び投信法施行規則第244条）に該当しないことを前提とし、以下の選任理由により投資主総会の決議を経て選任されます。なお、現役員はいずれも本投資法人との間に特別の利害関係のない者で構成されています。

- 執行役員の選任理由：不動産業務に関する広範な経験と知見を有していること。
- 監督役員の選任理由：公認会計士、不動産鑑定士、弁護士といった外部の有識者であり、執行役員の職務の執行を監督し牽制機能を発揮できる能力を有していること。



役職名 氏名	年月	経歴
 執行役員 <b>池田 孝</b>	1972年 4月	三井不動産株式会社 入社
	2003年 4月	同社グループ執行役員 三井不動産販売株式会社（現 三井不動産リアルティ株式会社） 代表取締役副社長
	2006年 4月	三井不動産住宅サービス株式会社 （現 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社） 代表取締役社長
	2011年 4月	三井不動産株式会社 顧問 三井不動産住宅サービス株式会社（現 三井不動産レジデンシャルサービス株式 会社） 取締役会長
	2017年 5月	日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員（現任）

役職名 氏名	年月	経歴
 監督役員 <b>江藤 美香</b>	1985年 4月	オリエント・リース株式会社（現 オリックス株式会社） 入社
	1990年 3月	不動産鑑定士登録
	2008年 9月	株式会社江藤不動産鑑定事務所 取締役（現任）
	2009年 4月	東京家庭裁判所 家事調停委員（現任）
	2019年 8月	神奈川県川崎市不動産評価専門委員（現任）
	2021年 5月	日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）

役職名 氏名	年月	経歴
 監督役員 <b>榎本 英紀</b>	1999年 4月	弁護士登録（第一東京弁護士会）
	2009年 8月	石井・榎本総合法律事務所 開設
	2019年 1月	榎本・藤本総合法律事務所 開設（現任）
	2021年 5月	日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）
	2022年 4月	東京地方裁判所 民事調停委員（現任）
	2023年 4月	第一東京弁護士会 常議員（現任）

役職名 氏名	年月	経歴
 監督役員 <b>岩谷 誠治</b>	1987年 4月	株式会社資生堂 入社
	1990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） 入所
	1994年 3月	公認会計士登録
	2001年 6月	岩谷誠治公認会計士事務所 開設（現任）
	2006年 8月	株式会社社会計意識 代表取締役（現任）
	2015年 6月	日本ルツボ株式会社（登記上社名：日本坩堝株式会社） 社外取締役（現任）
	2023年 5月	日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）

## 会計監査法人の報酬

会計監査人の報酬額は、1 営業期間 20 百万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各末日までにそれまでの 3 ヶ月分を会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

名称	報酬の内容	報酬の総額	
		第33期 (2022年8月期)	第34期 (2023年2月期)
有限責任 あずさ監査法人	監査業務に基づく報酬	12,690千円※	12,480千円

※有限責任あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（150千円）が含まれています。

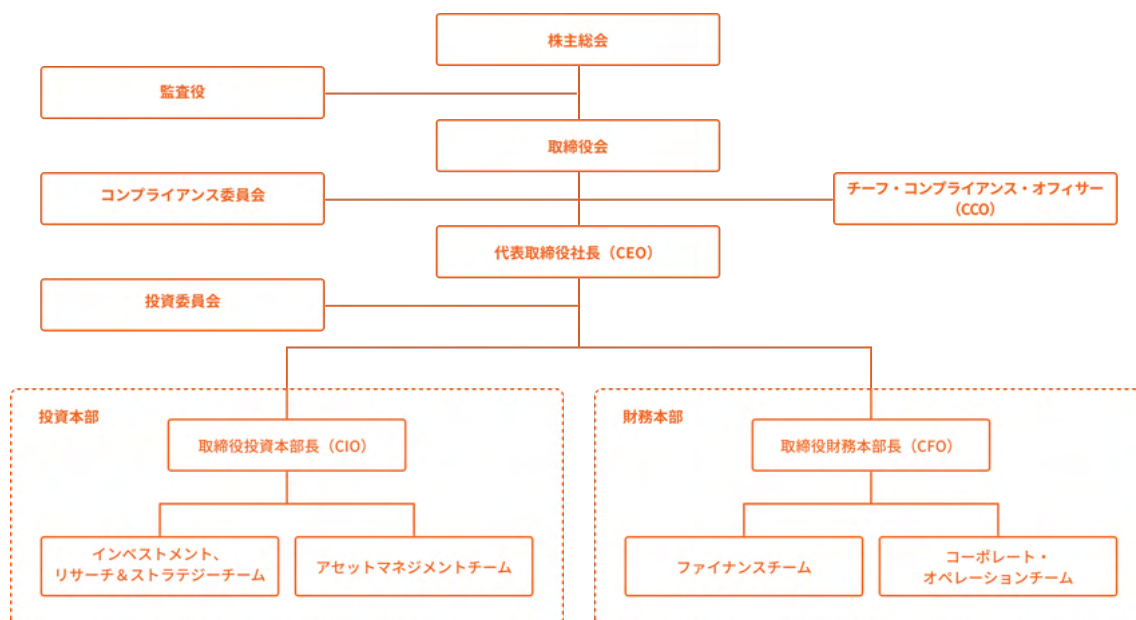
# 運用体制

## Operation System



## 運用体制

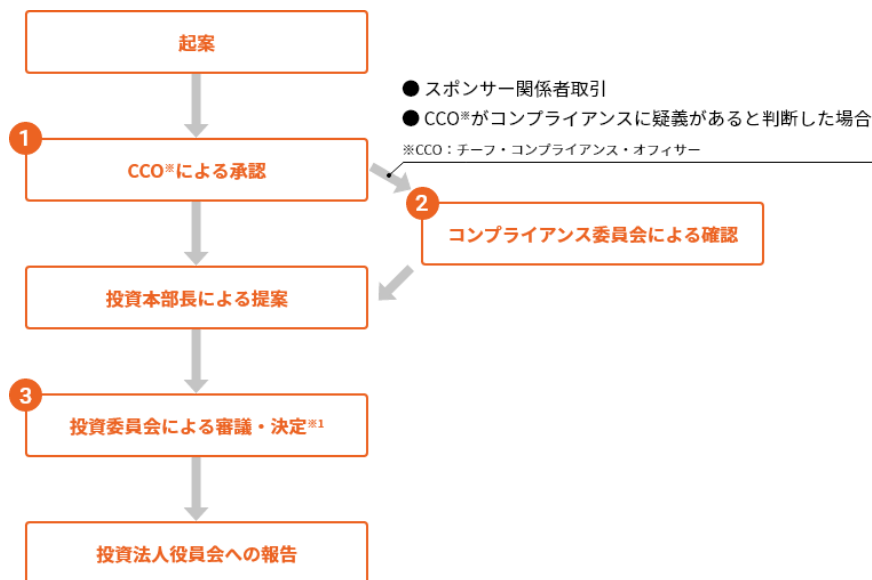
本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、下図の組織体制の下で業務に取り組んでいます。



運用体制の詳細については、[投資法人の機構](#)／③投資法人の運用体制（有価証券報告書抜粋）<sup>□</sup> をご参照下さい。

# 利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

## 運用資産の取得及び売却に関する本資産運用会社の意思決定フロー



※1 本投資法人が投信法に定義される利害関係人等との間で、運用資産の取得・売却を行おうとする場合には、本資産運用会社は投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません（但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則第245条の2第1項に定めるものを除きます）。

## コンプライアンスに関するチェック体制

### 1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の検討及び承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会に付議される

- スポンサー関係者取引である場合※2
- CCOがコンプライアンス上の疑義があると判断した場合

※2 スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

### 2 コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

### 3 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

# コンプライアンス体制

## Compliance System



本投資法人及び本資産運用会社は、法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備するとともに高い倫理観を持って行動し、ステークホルダーの皆様から信頼を得られるよう努めることを基本方針としております。

また、本資産運用会社は、自らが遂行する本投資法人の運用業務が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、適正な運用体制の構築に努めております。

## コンプライアンスの徹底

---

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備すると共に、高い倫理観をもって行動し、ステークホルダーの皆様から信頼を得られるよう努めます。

[三井不動産グループコンプライアンス方針](#) 

## コンプライアンス体制

---

コンプライアンスに関する機関は以下のとおりです。

### 取締役会

取締役会は、経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行うとともに、チーフ・コンプライアンス・オフィサーおよびコンプライアンス委員会外部委員の選任及び解任についても決議を行います。

### コンプライアンス委員会

本資産運用会社は、利益相反のおそれのある取引及び法令遵守等のコンプライアンスに関する重要事項等につき審議、決定を行う機関として、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長および外部の専門家2名で構成されるコンプライアンス委員会を設置しています。

## チーフ・コンプライアンス・オフィサー

本資産運用会社が遂行する資産運用業務の適正な運用体制を構築するため、組織からの独立性を保ち、コンプライアンス業務を専任に取り扱うチーフ・コンプライアンス・オフィサーを選任し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

## コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

---

コンプライアンスの行動規範としてコンプライアンス・マニュアルを作成しています。

また、コンプライアンスの具体的な実践計画として毎年コンプライアンス・プログラムを策定しています。

コンプライアンス・プログラムについては素案策定後全役職員に内容説明して意見聴取し、必要に応じて意見を反映して最終案を策定後コンプライアンス委員会及び取締役会の承認を得て実施に移す段取りとなっています。

## 内部監査

---

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の内規である内部監査規程に基づき、全ての組織及び職種を対象とし、各組織の業務及び運営が法令・諸規程・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているかについて内部監査を実施し、監査結果について監査対象部門に通知するとともに、コンプライアンス委員会及び取締役に報告を行います。

## 研修の実施

---

[全社集合研修について](#)をご覧ください。

## 反社会的勢力への対応

---

本資産運用会社は、「コンプライアンス・マニュアル」や反社会的勢力に対する対応を定めた社内規程等において、反社会的勢力との取引の未然防止措置や不当要求等への対処方法等、実際の手続きを定めて、全役職員が遵守すべき行動指針としています。

反社会的勢力との関係を遮断するための対応として、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを統括責任者に定める等、一元的な管理態勢を構築し、反社会的勢力による被害の防止に努めています。

また、反社会的勢力に関する情報の収集・蓄積・活用、外部の専門機関との連携及び審査の厳格化等により、反社会的勢力との取引の排除に取り組んでいます。

## 内部通報制度

---

コンプライアンス上問題がある行為を知った場合の報告は、原則として職制ラインを通じて行うものとしませんが、何らかの理由でその方法が機能しないと考えられる場合には、職制を超えて直接チーフ・コンプライアンス・オフィサーまたは外部に設けた相談窓口（法律事務所）に相談することができます。

相談者は公益通報者保護法によって保護され、相談した事実により、会社から不利な取扱いを受けることはありません。また、年に2回チーフ・コンプライアンス・オフィサーより役職員に対して内部通報制度に関する周知を実施しています。

## 腐敗防止方針

---

贈収賄・汚職を防止するため、本資産運用会社の役職員は、「コンプライアンス・マニュアル」において贈収賄、横領、マネー・ローンダリング等の不正行為を行わない旨を定めており、不正行為を行った者は厳格な処分の対象となります。

### 不正・腐敗関連に関する問題

- 贈収賄や腐敗に関連した重大な法令違反及び罰金・課徴金・和解金

本報告期間（※1）において、本投資法人および本資産運用会社において贈賄防止に関する規程の不遵守等による重大な法令違反及び罰金、課徴金、和解金の支払実績はありませんでした。

- 贈収賄や腐敗に関連した懲戒又は解雇された役職員

本投資法人および本資産運用会社にて本報告期間（※1）贈収賄や腐敗に関連した懲戒又は解雇された役職員はいませんでした。

- 政治献金

本投資法人および本資産運用会社にて本報告期間（※1）において、政治献金の実績はありませんでした。

1 本報告期間: 日本アコモデーションファンド投資法人  
前年3月1日から本年2月末日  
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
前年4月1日から本年3月末日



# リスク管理体制

## Risk Management System



本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。

詳細については、「[投資リスク／\(2\)投資リスクに対するリスク管理体制について（有価証券報告書抜粋）](#)」をご参照下さい。

## リスク管理

本資産運用会社は、想定されるリスクの各々に関しリスク内容、管理態勢、モニタリング要領を策定しリスク管理プログラムとして総括しています。

リスクを総括的に管理し、その基本的な対応方針を定める機関として、代表取締役社長を委員長とするリスク管理会議を設置し、各年度期初にリスク管理の基本方針を策定し、あわせてリスク管理プログラムを承認します。

各リスクはチームごとに管理し、各チームのジェネラルマネージャーにてリスク管理ワーキングチームを組成し、3か月毎にリスク管理の状況を総括し、取締役会に報告することとしています。

## 情報セキュリティ

本資産運用会社は、情報セキュリティを適切に管理することを目的として「情報管理規程」を制定し、財務本部長を情報統括責任者と定める体制を構築しています。また、役職員へのコンプライアンス研修や標的型メール訓練等を通して情報管理に係る教育啓発を図っています。

前年4月から本年3月の1年間において本投資法人の運用及び社会的に重大な影響を及ぼす障害等は発生しておりません。

## 事業継続に関する対応

本資産運用会社は、災害発生、情報漏洩事故等、危機発生の際に迅速かつ的確に対処し、業務遂行に係る影響を最小限にとどめ、その後の正常な業務活動の復旧を図ることを目的として、あらかじめ緊急措置及び行動規準を定める「危機管理マニュアル」を制定しています。また、定期的に役職員を対象とした安否確認等の訓練を実施し、安全、安心の確保に努めています。

# グリーンファイナンス

## Green Finance



本投資法人は、グリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進すると共に、ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指しています。

## グリーンファイナンス・フレームワーク

グリーンファイナンスの実施を目的として、グリーンファイナンス・フレームワークを以下のとおり制定しています。

### 調達資金の使途

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金をグリーン適格資産（下記「適格クライテリアについて」に記載します。）の取得資金、当該資産の取得のために調達した既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金に充当する予定です。

### 適格クライテリアについて

以下の第三者認証機関の認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます。）のいずれかを取得済又は取得予定の資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）

- DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星
- BELS評価における3つ星、4つ星又は5つ星
- CASBEE不動産評価認証におけるB+、A、又はSランク
- その他のグリーンビルディング認証のうち、評価レベルが同水準の評価

※グリーン適格資産の状況については、[国際イニシアティブ・外部認証](#)のページをご参照ください。

## プロジェクトの評価・選定のプロセス

適格クライテリアは、本資産運用会社の組織横断的なメンバーによって構成される事務局が立案し、本資産運用会社の代表取締役社長、投資本部長、財務本部長などによって構成される投資委員会にて決定されています。グリーンファイナンスによる調達は、事務局においてプロジェクトに係る適格性が検証され、投資委員会の審議により評価され、承認されます。

## 調達資金の管理

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総資産有利子負債比率を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）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。

## レポーティング

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、各年の2月末時点における以下の項目を本投資法人のウェブサイトにおいて開示します。

- グリーン適格資産の取得価格の合計
- 総資産有利子負債比率
- グリーン適格負債額
- グリーンファイナンス残高

2023年2月末時点では以下のとおりです。

グリーン適格資産の取得価格の合計	811億円
総資産有利子負債比率	51.5%
グリーン適格負債額	417億円
グリーンファイナンス残高	110億円

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。

グリーンファイナンス	110億円
グリーンボンド	50億円
グリーンローン	60億円

※最新のグリーンファイナンスの状況については、[投資法人債](#)・[借入金](#)をご参照ください。

## グリーンボンド発行概要

銘柄	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	資金充当対象
第3回無担保投資法人債	2020年7月16日	2,000	0.260%	2025年7月16日	パークキューブ目黒タワー
第4回無担保投資法人債	2020年7月16日	2,000	0.520%	2030年7月16日	パークキューブ目黒タワー
第5回無担保投資法人債	2021年9月30日	1,000	0.320%	2029年9月28日	芝浦アイランドエアタワー

## グリーンローン概要

金融機関名	借入日	残高 (百万円)	利率	返済期限	資金充当対象
日本生命保険相互会社	2021年11月30日	1,000	0.530%	2031年11月28日	パークアクシス豊洲
株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	1,000	0.530%	2031年11月28日	パークアクシス豊洲
日本生命保険相互会社	2022年5月31日	2,000	0.650%	2032年5月31日	パークアクシス豊洲
日本生命保険相互会社	2022年11月30日	2,000	0.800%	2032年11月30日	パークアクシス豊洲

## 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」の最上位評価である「Green1（F）」を取得しています。「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

[JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価](#) 

## SMBC環境配慮評価融資

---

本投資法人は、株式会社三井住友銀行より、環境配慮に関する取組への評価において「環境負荷の把握の状況」「環境ビジネス」「環境保全対策の取組の状況」などの面で高い水準であると判断される「A」の評価結果を受け、

「SMBC環境配慮評価融資」が実施されました。

