

投資法人みらい

サステナビリティレポート

2022年10月

目次

編集方針等	1
本投資法人の概要	3
(1) 投資法人の基本理念	3
(2) 組織概要	4
(3) 本投資法人の特徴	5
(4) スポンサー概要	6
サステナビリティ基本方針と推進体制	7
(1) サステナビリティ基本方針	7
(2) サステナビリティ推進体制	9
(3) ステークホルダーエンゲージメント	10
(4) マテリアリティ(重要課題)	11
(5) イニシアティブ・外部認証	12
環境 (Environment)	13
(1) 環境パフォーマンス目標	13
(2) 不動産投資・運用における環境配慮の取組み	15
(3) バリューアップ・コンバージョンによる環境性能の向上	18
(4) 環境認証の取得	20
(5) グリーンファイナンス	21
社会 (Society)	24
(1) テナントへの安全で快適な空間の提供	24
(2) 持続可能なサプライチェーンを目指す取組み	27
(3) 地域貢献活動	29
(4) 従業員に向けた取組み	31
(5) 福利厚生	33
(6) 従業員データ	35
ガバナンス (Governance)	36
(1) 投資法人の機構	36
(2) 利益相反に対する取組み	40
(3) コンプライアンス体制	42
(4) 情報開示	46
(5) スポンサーに関するガバナンス	47
別紙 GRI スタンドアード対照表/保証報告書	

編集方針等

編集方針	本資料は、投資法人みらい(以下「本投資法人」ということがあります。)及びその資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社(以下「本資産運用会社」ということがあります。)によるサステナブル(持続可能)な社会の実現に向けた取組みをご理解いただくと共に、本投資法人が抱える ESG 課題の解決についてステークホルダーの皆様との建設的な対話(エンゲージメント)を促進するための情報提供を目的として発行しています。また、本資料は GRI スタンドアードを参照して作成しています。
報告対象範囲	投資法人みらい及び三井物産・イデラパートナーズ株式会社 (一部の項目における参考情報としてスポンサーグループの取組みを記載することがあります。)
報告対象期間 ^(注)	2021年4月1日～2022年3月31日
発行サイクル	毎年8月頃発行
発行日	2022年10月31日 ※前回発行日：－ (本資料が本投資法人最初のサステナビリティレポートとなります)
お問い合わせ先	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 財務企画部 TEL:03-6632-5960 (IR 連絡先)

(注) 一部内容に報告対象期間以外の情報が含まれることがあります。

免責事項

本資料は、主として、本投資法人及び本資産運用会社によるサステナブル(持続可能)な社会の実現に向けた取組み並びに本投資法人が抱える ESG 課題の解決についてステークホルダーの皆様との建設的な対話(エンゲージメント)を促進するための情報提供を目的とした資料であり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法(以下「金商法」といいます。)又は投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社の現在の計画、見通し、戦略が記載されており、これらは将来に関する予測及び見通しです。将来に関する予測及び見通しは、現時点で入手可能な情報から得られた本投資法人及び本資産運用会社の想定や仮定の判断に基づくものであり、実際には、様々なリスクや不確実性ある要素により、予測及び見通しとは大きく異なる結果となりえますので、これらの予測及び見通しに全面的に依拠することはできません。

本資料のご利用及び閲覧は、ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人、本資産運用会社及び関係者は、本資料のご利用により発生したいかなる損害(直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。

本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。

本資料は、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負担するものでもありません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人又は本資産運用会社が著作権を有します。本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人及び本資産運用会社に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、本投資法人又は本資産運用会社に属するものであり、これを本投資法人及び本資産運用会社に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

本投資法人の概要

(1) 投資法人の基本理念

“MIRAI” creates the future of the world

「みらい」が創る、世界の未来



本投資法人は、日本を代表する総合商社三井物産グループと豊富な不動産投資ビジネスの実績を有する株式会社イデラ キャピタルマネジメント(以下「イデラキャピタル」といいます。)が、互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、投資主価値の向上を目指します。

また、本投資法人は、三井物産グループの総合力・事業知見とイデラキャピタルの不動産価値創造力による多様なアセットカテゴリーへの投資活動を通じて、投資主価値の向上と共に、世界経済発展の一翼を担い、世界の未来を創造していくことを目指しており、これらの考えを表した“「みらい」が創る、世界の未来”(“MIRAI” creates the future of the world)という理念を持っています。

<トップメッセージ>

本投資法人は“「みらい」が創る、世界の未来”という理念に従い、サステナブル(持続可能)な社会を実現するため、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)の課題に取り組みながら投資主価値の中長期的な向上に努めてまいりました。昨今、新型コロナウイルス感染症の流行や地政学リスクの高まり等、サステナビリティ推進に影響を及ぼす事象が起きておりますが積極的なESG推進がレジリエントなビジネス戦略の中核であることに変わりはありません。本レポートはESGに関する適切な情報開示を行うためのツールとして作成したものであり、本レポートによる適切な情報開示を通じてステークホルダーエンゲージメントの深化とより一層のESGの推進を目指す所存です。ステークホルダーの皆様におかれましては、今後とも末永いご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



投資法人みらい
執行役員 菅沼通夫

(2) 組織概要

<本投資法人>

名称	投資法人みらい
上場日	2016年12月
決算期	4月/10月
所在地	東京都千代田区西神田 3-2-1
スポンサー	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 株式会社イデラ キャピタルマネジメント
役員	執行役員:菅沼 通夫 監督役員:根岸 岳彦 西井 秀朋

<本資産運用会社>

名称	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
資本金	2億円
所在地	東京都千代田区西神田 3-2-1
株主(出資比率)	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社(50%) 株式会社イデラ キャピタルマネジメント(50%)
役員	代表取締役社長 :菅沼 通夫 代表取締役副社長 CIO :岩崎 浩之 取締役 CFO 兼業務部長 :卓地 伸晃 取締役投資運用部長 :小原 智 取締役(非常勤) :萩野 保 取締役(非常勤) :山田 卓也 監査役(非常勤) :小池 豊
免許	宅地建物取引業 東京都知事(2)第98041号 取引一任代理等 国土交通大臣認可第94号 金融商品取引業 関東財務局(金商)第2876号
加入団体	一般社団法人投資信託協会 一般社団法人不動産証券化協会

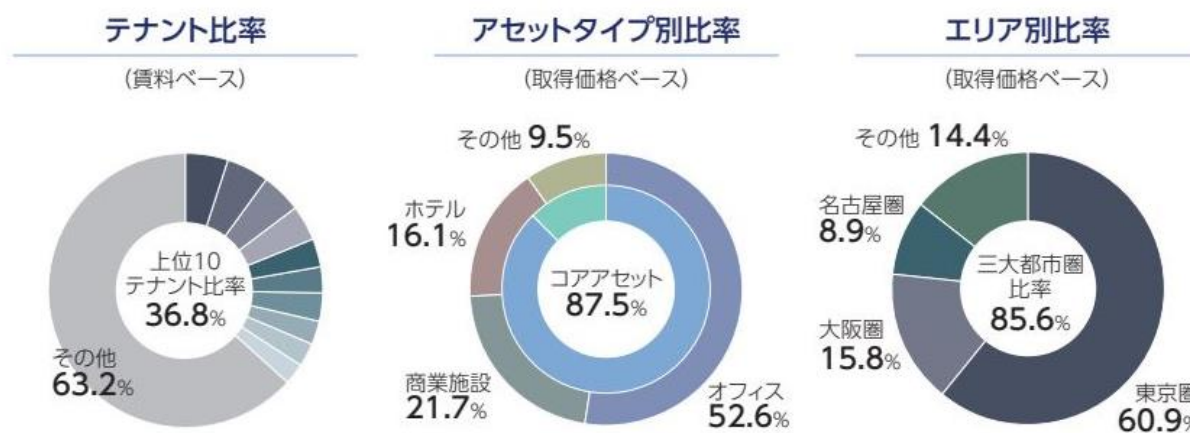
(3) 本投資法人の特徴

本投資法人は、安定性が高いコアアセット(オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設)をポートフォリオの中核としながら、持続的な投資主価値(1口当たり分配金=DPU及び純資産価値=NAV)の向上を実現するため、運用期間中に収益性の向上を目指すコアプラスアセット及び将来的にマーケットの拡大が期待できるニュータイプアセットをポートフォリオに組み入れることにより、J-REITセクターにおける競争優位性の確立を目指しています。

<2022年4月期末時点>



(注) 帳簿価額ベース



(注) テナント比率は2022年4月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しています。

(4) スポンサー概要

<三井物産アセットマネジメント・ホールディングス>

三井物産の国内不動産アセットマネジメント事業における中核戦略会社であり、傘下には本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズの他、上場物流リート、私募リート及び私募ファンドの運用会社を有しています。三井物産グループの不動産アセットマネジメント分野における人材・ノウハウ・資金・情報を集約すると共に、従来三井物産が行っていた同事業領域における戦略立案機能の一部を移管することで、よりスピード感を持った事業展開が可能な体制を構築しており、三井物産が有する「先見性」を活かして本投資法人の更なる事業拡大をサポートします。



**MITSUI & CO.
ASSET MANAGEMENT
HOLDINGS LTD.**

<イデラキャピタルマネジメント>

前身のエムケーキャピタルマネージメントが創業した 2001 年から現在まで、日本における不動産アセットマネジメントビジネスを着実に積み重ねており、2012 年のエムケーキャピタルとアトラス・パートナーズの合併によるイデラ キャピタルの誕生、2014 年の中国を代表する複合企業グループのフォースン・グループの資本参加等のイベントを経て、日本の不動産アセットマネジメント業界に独自のポジションを確立しています。不動産が持つ潜在的な価値を見出し、その価値を顕在化・最大化させることを通じて不動産収益力を維持・向上させる「不動産価値創造力」を強みとしており、将来的な不動産価値の上昇が期待できる物件のソーシングや保有物件の価値最大化を通じて本投資法人の成長を支えます。



サステナビリティ基本方針と推進体制

本資産運用会社は、2021年3月に「サステナビリティ基本方針」を策定しています。本投資法人及び本資産運用会社は、同基本方針に基づきサステナビリティ推進体制の構築やステークホルダーエンゲージメントの実施、マテリアリティの特定や各種イニシアティブへの参画等の取組みを行っています。

(1) サステナビリティ基本方針

本資産運用会社は、サステナブル(持続可能)な社会の実現を目指し、“「みらい」が創る、世界の未来”という理念に従い本投資法人の運用を行います。本資産運用会社は、サステナブルな社会を実現するために、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)(併せて以下「ESG」といいます。)への取組みが必要不可欠であり、ESGへの取組みを推進することが本投資法人の投資主価値の向上に資すると考えることから、以下の「サステナビリティ基本方針」を制定し、同方針に基づいてESGへの取組みを行います。

1. ポートフォリオの環境マネジメントを通じた地球環境の保全

本資産運用会社内の環境マネジメント体制を通じて不動産の運用に伴う環境への影響を適切に把握・管理し、環境関連法令遵守の徹底だけでなく、温室効果ガス排出量の削減、資源やエネルギーの効率的な活用、節水及び持続可能な水資源の利用、廃棄物排出量の削減と適正処理などの取組みにより、地球環境の保全を目指します。

2. 投資運用プロセスにおける環境・社会リスクの考慮

不動産取得時のデュー・ディリジェンス・プロセスや投資後のモニタリングにおいて、土壌汚染、生物多様性への影響、室内空気質の環境、設備・資材の環境への影響、建物の安全性や健康への影響などの不動産の環境・社会リスクを考慮し、投資運用の意思決定プロセスに組み込みます。

3. 外部のステークホルダーとの協働

運用不動産のテナントや地域コミュニティ、プロパティ・マネジメント会社やオペレーター、サプライヤーといった外部のステークホルダーと、対話を通じて良好な関係を構築することにより、協働して環境・社会課題へ取組むとともに、効率的な業務運営、テナント満足度の向上、地域社会の発展への貢献に努めます。

4. 従業員への取組み

従業員に対して継続的な教育及び能力開発の機会を提供し、職業上の知識・能力の向上を図ること、サステナビリティ・ESGに関する知識と理解の向上にも努めます。また、従業員の健康は会社にとって大切な財産であるという認識のもと、ひとりひとりが健康かつ安全に、そして安心して働き続けられる職場環境の整備に努めます。

5. 人権の尊重

本資産運用会社は、事業活動において強制労働、児童労働、差別、ハラスメントといった人権侵害行為を認めず、基本的人権ならびに労働者の権利を尊重します。

6. ESG 情報開示と透明性の確保

多様なステークホルダーとの相互信頼を確かなものとするため、ESGに関する情報の適時・適切な開示を積極的かつ継続的に行うとともに、環境認証などの外部評価の取得や ESG に関するイニシアティブへの参画に努めます。

7. コンプライアンスの遵守

本資産運用会社は、法令遵守、公正な取引、情報の適切な管理、腐敗防止、利益相反防止を徹底し、公正な事業活動を行います。また、役職員に対する研修、定期的な内部監査などによりリスク管理・コンプライアンス体制の強化を図ります。

8. 受託者責任・投資主の権利への配慮

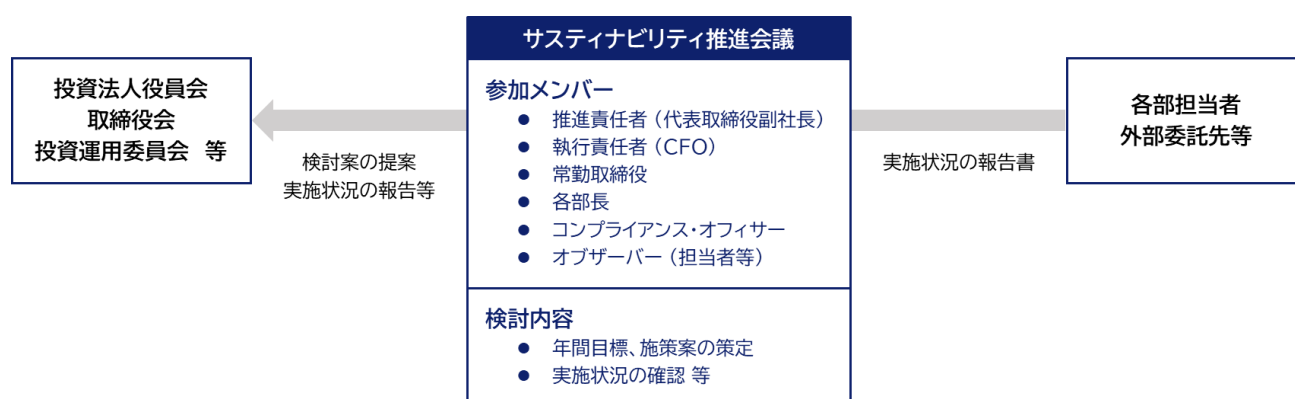
本資産運用会社は、上場投資法人の資産運用会社として、利益相反の防止や関連当事者との取引の透明性の確保、投資主との建設的な対話といった課題に適切に対応し、投資法人の投資主の権利への配慮と受託者責任を果たします。

(2) サステナビリティ推進体制

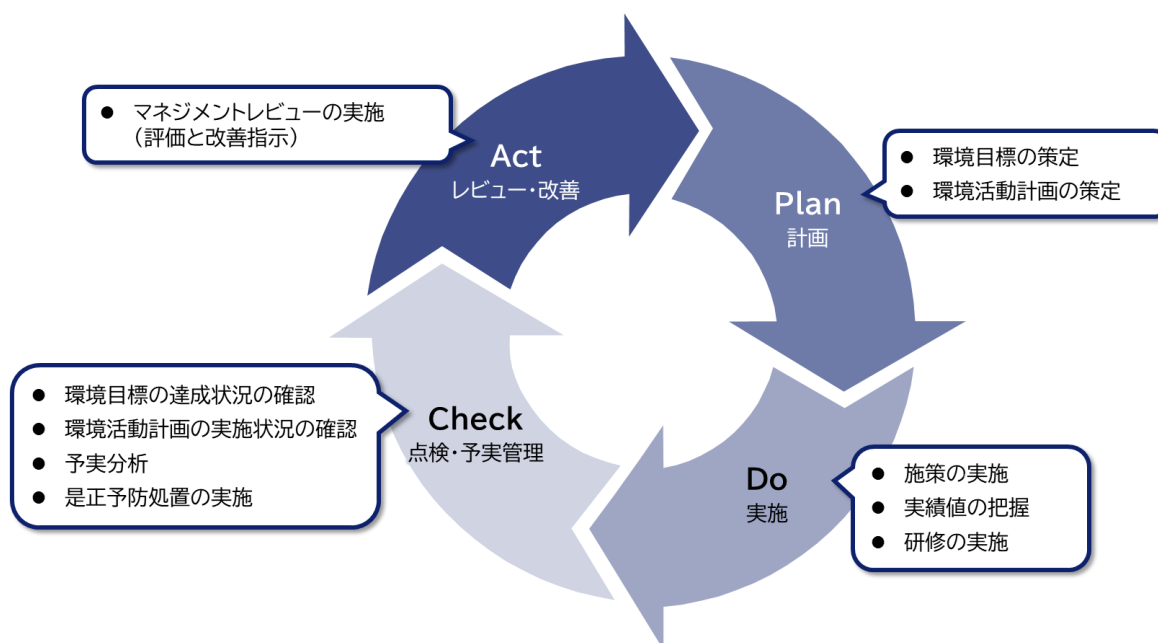
本資産運用会社では「サステナビリティ推進会議」(以下「推進会議」といいます。)を設置し、「サステナビリティ基本方針」に従って、ESG への取組みを推進しています。推進会議は、代表取締役副社長を推進責任者として、常勤取締役、各部長及びコンプライアンス・オフィサーが参加します。原則として3ヶ月に1回以上開催するものとし、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、ESG に関する具体的な目標や施策、各種取組みの検討を行います。

また、本資産運用会社では「環境管理システム運用マニュアル」を策定し、PDCA サイクルに基づく環境マネジメントシステム(EMS)を通じて環境負荷の継続的な低減に必要な取組みを推進しています。

<サステナビリティ推進体制図>



<PDCA サイクルに基づく EMS イメージ図>



(3) ステークホルダーエンゲージメント










本投資法人の運用はステークホルダーとの連帯を通じて行われており、本投資法人の主要な業務における利害関係を前提に置いた場合、主要なステークホルダーは投資主、テナント・取引先、従業員、コミュニティの皆様となります。本投資法人及び本資産運用会社は、ステークホルダーとの建設的な対話(エンゲージメント)を通じて信頼関係の構築に努め、本投資法人の運用及びサステナビリティに関する取組みの更なる向上を目指します。



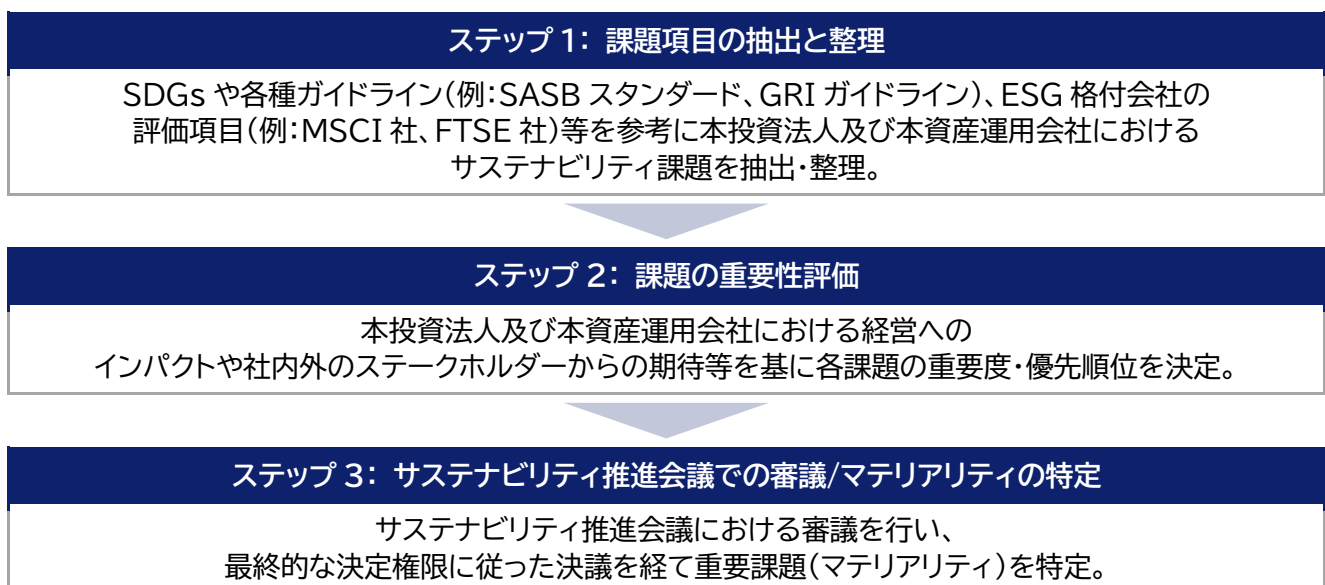
(4) マテリアリティ(重要課題)

本投資法人及び本資産運用会社は、ESG 配慮の重要性を認識しつつ、企業の社会的責任としてサステナブルな社会の実現を目指すために本投資法人の運用におけるマテリアリティ(重要課題)を特定しています。

<マテリアリティ(重要課題)一覧>

マテリアリティ(重要課題)		主な取組み事例	関連する SDGs
環境	気候変動への対応 (温室効果ガス削減、 省エネ、再エネ利用の 推進等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境パフォーマンス実績に対する長期目標の設定 ● エネルギー効率の優れた設備の導入 ● 再生可能エネルギーの導入検討 	  
	環境負荷の少ないポートフォリオの構築 (節水、廃棄物削減、 環境認証の取得等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境認証取得の推進 ● ステークホルダーを含めた節水・廃棄物削減の協力依頼(サステナビリティガイドの配布やポスター掲示等) 	 
社会	従業員の健康・安全・ 快適性に配慮した職場 環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 研修、資格取得支援制度の充実 ● ワークライフバランスに配慮した各種福利厚生制度の整備 	  
	テナントに対する安全・ 安心への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ● 保有物件における大規模災害に備えた各種設備の整備や訓練の実施 ● 新型コロナウイルス感染症対策の実施 	
	地域社会の振興の支援	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域イベントへの協賛 ● 地域貢献に資する各種イベントへの会場提供 	
ガバナンス	ガバナンス体制・リスク 管理の強化	<ul style="list-style-type: none"> ● 内部通報制度等の整備 ● 定期的なリスクアセスメントの実施 ● コンプライアンスの周知徹底、研修の実施 	 
	情報開示の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 各種運用データの開示 ● 機関投資家及び個人投資家との対話の充実 ● 外部評価機関の認証制度の利用・参加 (GRESB 等) 	

<マテリアリティ特定プロセス>



(5) イニシアティブ・外部認証

<21世紀金融行動原則>

「21世紀金融行動原則」は持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を行動指針としてまとめた、日本の金融機関を対象とする行動原則です。本資産運用会社は2020年9月に本原則に署名しており、原則に沿った事業活動を通じて責任ある投資運用を目指します。

また、年に1度原則に沿った取組みに関して21世紀行動原則のウェブサイト上にて報告を行っています。
(<https://pfa21.jp/document/case-study>)



<GRESBリアルエステイト評価>

「GRESBリアルエステイト評価」は、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、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。投資先の選定や対話にGRESB評価を活用する投資家はグローバルで100社超に上り、日本でも年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)をはじめ複数の機関がGRESB評価を参考にしています。

本投資法人は2022年の評価において「3スター」及び「グリーンスター」の評価を取得しています。
(<https://www.gresb.com/nl-en/>)



<東京都働き方改革宣言>

「TOKYO働き方改革宣言」は東京都が運営する、従業員の長時間労働の削減や年次有給休暇等の取得促進について目標と取組内容を宣言書に定めて公表する制度です。本資産運用会社は従業員のワークライフバランス向上のため2020年9月に本制度に登録し、目標達成に向けた取組みを推進しています。

本資産運用会社の目標: <https://hatarakikata.metro.tokyo.lg.jp/pdf/2020/09/5022.pdf>

TOKYO働き方改革宣言企業

環境 (Environment)

(1) 環境パフォーマンス目標

サステナビリティ基本方針に基づき、不動産運用に伴う環境への影響を適切に把握・管理し、環境保全に資する運用を実施するため、下記のとおり環境パフォーマンス目標を設定しています。

<環境パフォーマンス目標>

- ポートフォリオの温室効果ガス(GHG)排出原単位を今後5年間で5%削減する
- ポートフォリオのエネルギー消費原単位を今後5年間で5%削減する

(注) 目標の対象期間は2022年3月期を初年度とし、2026年3月期を目標達成に向けた年度としています。また、2019年3月期を基準年度とします。

<環境パフォーマンス実績>

	(単位)	2019年3月 (基準年度)	2021年3月 実績	2022年3月 実績
GHG 排出量	(t-CO ₂)	24,815	46,281	47,475
(参考:持分割合による調整後の数値)	(t-CO ₂)	—	—	(32,472)
Scope 1	(t-CO ₂)	—	—	997
(参考:持分割合による調整後の数値)	(t-CO ₂)	—	—	(973)
Scope 2	(t-CO ₂)	—	—	13,460
(参考:持分割合による調整後の数値)	(t-CO ₂)	—	—	(9,577)
原単位	(t-CO ₂ /㎡)	0.11	0.08	0.08
データカバー率	—	—	100%	100%
基準年度比	—	—	77%	79%
エネルギー消費量	(mwh)	68,729	114,516	102,388
(参考:持分割合による調整後の数値)	(mwh)	—	—	(86,429)
原単位	(mwh/㎡)	0.22	0.21	0.19
データカバー率	—	—	100%	100%
基準年度比	—	—	96%	85%
水使用量	(㎡)	176,789	410,089	431,398
(参考:持分割合による調整後の数値)	(㎡)	—	—	(340,999)
原単位	(㎡/㎡)	1.24	0.77	0.81
データカバー率	—	—	100%	100%

	(単位)	2019年3月 (基準年度)	2021年3月 実績	2022年3月 実績
廃棄物排出量	(t)	—	2,722	3,608
(参考:持分割合による調整後の数値)	(t)	—	—	(2,834)
リサイクル率	—	—	30%	33%
データカバー率	—	—	97%	98%

(注1) 上記データの集計期間は毎年4月～翌年3月です。

(注2) 実績値は小数第一位を切り捨て、割合(%)は小数第一位を四捨五入しています。

(注3) 上記データは毎年3月末時点の保有物件を対象とし、期中譲渡・取得した物件でデータの把握が困難な物件は計算から除外しています。

(注4) 計算時に利用する排出係数は環境省が公表している「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」(<https://ghg-santeikohyo.env.go.jp/calc>)を使用しています。

(注5) 原単位=総量÷(延床面積×年平均稼働率)

(注6) 「エネルギー消費量」は再生可能エネルギーの消費量を除いた数値です。

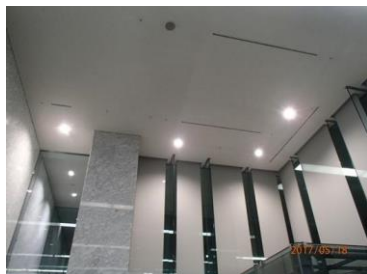
(注7) 2022年3月期の一部データについては、第三者機関による限定的保証を受けています。保証報告書記載の数値はScope 3に関するエネルギーデータを含まないため、上記実績値とは異なります。

(2) 不動産投資・運用における環境配慮の取組み

本投資法人は環境パフォーマンス目標の達成に向けて様々な環境配慮の取組みを実施しています。

<照明設備のLED化>

エネルギー効率化の観点から保有物件における照明設備のLED化を推進しています。



品川シーサイドパークタワー（エントランス）



東京フロントテラス（専有部）

<節電>

電力消費抑制のため、人感・昼光センサー付照明の設置や光ダクトによる太陽光の利用、外気冷房等の設備を採用しています。また、混雑時を除き複数物件で一部エスカレーターを停止。加えて、節電啓発イベントにも参加しています。



川崎テックセンター（省エネイベント）



新宿イーストサイドスクエア（一部エスカレーター停止）

<環境対応設備の導入>

空調機器や発電設備等の更新・新規設置時にはエネルギー効率性やCO₂の削減効果の高い設備を導入しています。また、環境負荷軽減の取組みを支援する公的機関による補助金等も積極的に利用しています。

【事例】

対象工事： インテリア空調用インバーター更新工事

対象物件： 川崎テックセンター

CO₂削減量： 年間 62.6 t-CO₂（試算値）

受領補助金： 8 百万円

<再生可能エネルギーへの切り替え>

一部の保有物件では、通常の電力から再生可能エネルギー由来の電力への切り替えを実施しており、今後もコストを踏まえながら再生可能エネルギーの導入を検討します。

【事例】

対象物件：新宿イーストサイドスクエア

CO₂削減量：年間 19,000 t-CO₂（物件全体の試算）

再生可能エネルギー利用実績

22,144 mwh（2021年4月～2022年3月）

<グリーンリース契約>

本投資法人は一部のテナントとの賃貸借契約にエネルギー消費量や廃棄物処理の適切な利用に関する条項を設定しており、テナントと協働して環境負荷の低減を進めています。

グリーンリース比率：22%^{(注1)(注2)}

(注1) 2022年3月末時点の締結済グリーンリース契約面積÷ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積

(注2) 底地の物件を除いて計算しています。

<サステナブル調達への啓発活動>

本資産運用会社は「サステナブル調達マニュアル」を制定し、取引先と協働して環境負荷の低減に努めています。具体的な施策として、保有物件内でのポスター掲示や動画放映を通じてサステナビリティに関する情報提供・啓発活動を行っています。



環境認証取得に関する掲示ポスター



品川シーサイドパークタワー（啓発動画の放送）

<生物多様性への配慮>

一部の保有物件では、敷地内又は隣接する商業施設内の緑地・自然地の保全や生態系の改善を通じて、生物多様性への配慮に取り組んでいます。



新宿イーストサイドスクエア



ミ・ナーラ

< 節水 >

一部の保有物件では、中水や雨水の利用により水資源の有効活用がなされています。また、節水機器や漏水検知システムの導入も進んでいます。



新宿イーストサイドスクエア



東京フロントテラス

< 廃棄物 >

プロパティ・マネジメント会社やテナントと協働して廃棄物の継続的なモニタリングやリサイクル活動を推進しており、適切な分別処分を通じて環境負荷の低減を推進しています。

保有物件全体でのリサイクル率： 33%

< 取得時の環境調査 >

本資産運用会社では、資産取得時のデュー・ディリジェンスとしてアスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況、地質状況、土地利用履歴、土壌汚染等の調査を実施しています。資産取得後も定期的な法令点検や第三者調査の実施(エンジニアリング・レポートの再取得等)を通じて環境関連法令違反の有無を調査し、土地建物の継続的な遵法性の維持を図っています。

(3) バリューアップ・コンバージョンによる環境性能の向上

スポンサーの1社であるイデラキャピタルは、不動産が持つ潜在的な価値を顕在化・最大化させることで不動産収益力を維持・向上させる「不動産価値創造力」を有しており、本投資法人の保有物件でも不動産価値と同時に環境性能を向上させるバリューアップやコンバージョン(用途転換)を実施しています。

東京フロントテラスでは、本投資法人の取得前にエネルギー効率性の高い空調機器やLED照明等の環境に配慮された設備機器を導入するバリューアップが実施されています。また、BizMiiX 淀屋橋は新型コロナウイルス感染症(以下「新型コロナ」ということがあります。)への対応を意識した高水準の排気設備が標準装備されている他、ホテルからオフィスへのコンバージョンを実施する際に非接触型の入退出システムが導入される等、テナント従業員にとってウェルビーイングな物件に生まれ変わっています。

【事例1】東京フロントテラス

エントランス

Before



After



1F エントランスロビー

Before



After



【事例2】 BizMiiX 淀屋橋

After (オフィス専有部)

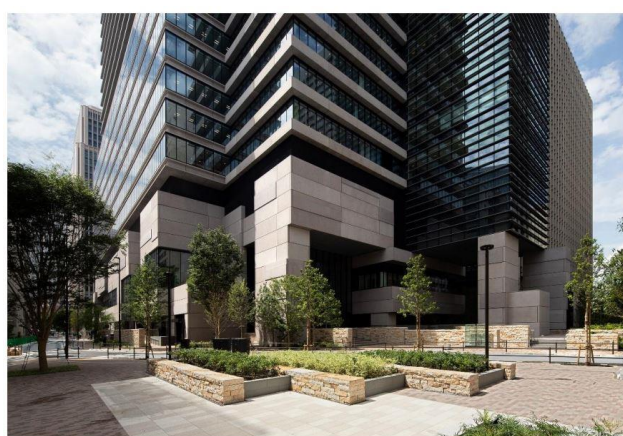


After (1F コワーキングスペース)



三井物産グループでは「Otemachi One」や「日比谷フォートタワー」(三井物産都市開発)等のオフィス再開発事業に取り組んでおり、サステナビリティに配慮した物件の開発を行っています(注)。「日比谷フォートタワー」では、最新のスペックに加えて SOHO 区画(コワーキングスペース)や保育施設の導入により、オフィスワーカーのよりフレキシブルな働き方に寄り添っています。敷地内約 3,000 m²の緑地化をはじめ、直射日光を入れない長さ 2.8mの庇(ひさし)や太陽の動きに合わせて自動的に角度を変える電動ブラインドを導入する等、最新スペックを採用したサステナブルな空間がデザインされています。

本投資法人は三井物産グループのディベロッパー機能を活用すべく、グループ会社との定期的なミーティング等を行っており、将来的な共同事業においても各社のノウハウを活かしたサステナブルな資産の運用を目指します。



日比谷フォートタワー

(注)本投資法人が取得を予定している資産ではありません。また、今後取得できるとの保証はありません。

(4) 環境認証の取得

本投資法人は環境性能に優れたポートフォリオの構築を目指しており、保有物件の環境性能を評価するグリーン認証を積極的に取得しています。

認証取得率 55.4%
(2022年4月末時点)
※取得価格ベース

認証取得率 74.4%
(2022年4月末時点)
※延床面積ベース

<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を支援するために日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

認証物件一覧 (2022年4月末時点)

評価	物件名
★★★★★	新宿イーストサイドスクエア (オフィス)
★★★★	品川シーサイドパークタワー (オフィス)
★★★★	東京フロントテラス (オフィス)
★★★★	ミ・ナーラ (商業施設)
★★★★	六甲アイランド DC (インダストリアル)
★	川崎テックセンター (オフィス)
★	MI テラス名古屋伏見 (オフィス)



品川シーサイド
パークタワー



川崎テックセンター



ミ・ナーラ



六甲アイランド DC

(5) グリーンファイナンス

本投資法人は、ESG へ配慮した資産運用の更なる推進及び ESG 投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図るべく、グリーンファイナンスに取り組んでいます。

<グリーンファイナンス・フレームワーク>

本投資法人は、グリーンファイナンス実施のために、国際的なグリーンファイナンスに係る原則(注)に即したグリーンファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。)を策定しています。なお、本フレームワークの適格性については、株式会社日本格付研究所の「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」において「Green 1(F)」の評価を取得しています。

(注) 「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021年版」、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021年版」、「グリーンボンドガイドライン 2020年版」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020年版」

調達資金の使途

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、改修工事資金、ならびにこれらの資金のリファイナンスに充当されます。

グリーン適格クライテリア 1	以下の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の資産であること (a) DBJ Green Building 認証:5 つ星、4 つ星もしくは 3 つ星 (b) CASBEE 評価認証:S ランク、A ランクもしくは B+ランク (c) LEED 認証:Platinum、Gold もしくは Silver (d) BELS 評価: 5 つ星、4 つ星もしくは 3 つ星
グリーン適格クライテリア 2	環境面での有益な改善を目的とした設備改修工事 (従来比 30%の使用量削減効果が見込まれるもの)

プロジェクトの評価と選定プロセス

本資産運用会社の財務企画部が調達資金の使途となるプロジェクトを選定し、サステナビリティ推進会議によって適格クライテリアへの適合性が審議・確認されます。その後、本投資法人及び本資産運用会社の規程等に則り、グリーンファイナンスの実施が役員会等で決議されます。

調達資金の管理

本投資法人は、本フレームワークに基づいて発行されたグリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達資金に関して以下の管理を行います。

グリーンファイナンス上限額の管理	グリーンファイナンスの残高が適格グリーンプロジェクトの規模(適格クライテリア1を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア2を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額)に、直近の決算期末時点の総資産 LTV を乗じて算出した額を超過しないように管理します。
------------------	---

調達資金充当状況の管理	調達資金の適格プロジェクトへの充当状況を管理し、未充当の調達資金がある場合、現預金または現金同等物にて管理します。
-------------	---

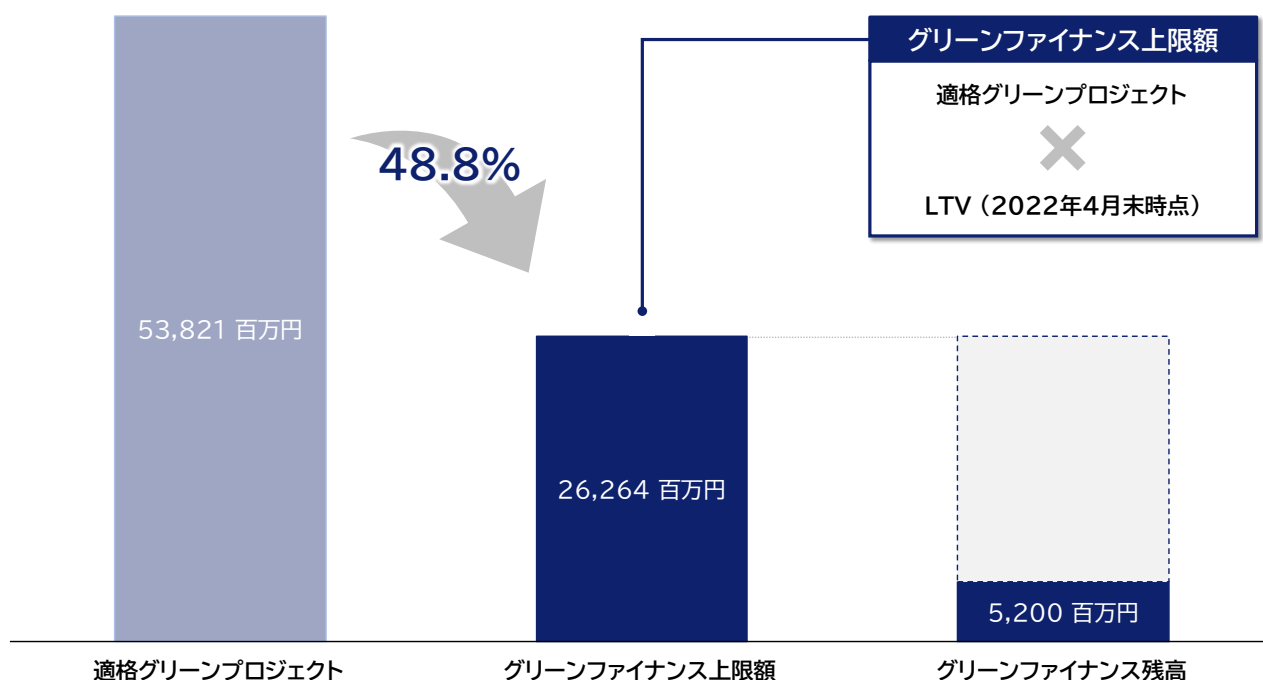
レポートニング

本投資法人は、本フレームワークに基づいて実施されたグリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達資金の管理及び保有物件が環境に与える影響に関して年に一度以上の頻度で以下の開示を行います。

資金充当状況レポートニング	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況 2. グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過していないこと
インパクトレポートニング	<p>以下の指標を実務上可能な範囲で開示します。</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) 環境認証の取得状況 (b) エネルギー消費量 (c) GHG 排出量/GHG 排出量原単位 (d) 水消費量 (e) 廃棄物量

<グリーンファイナンスの実施状況> (2022年4月末時点)

適格グリーンプロジェクト	53,821 百万円
適格クライテリア 1	53,821 百万円
適格クライテリア 2	—
LTV(2022年4月期末時点)	48.8%
グリーンファイナンス上限額	26,264 百万円



グリーンファイナンス一覧

レンダー/銘柄	借入日/発行日	借入額	年限	利率
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 11月30日	1,200 百万円	10年	0.70%
みずほ銀行 (グリーンローン)	2021年 11月30日	4,000 百万円	8年	0.51%
合計金額	—	5,200 百万円	—	—

社会 (Society)

(1) テナントへの安全で快適な空間の提供

本投資法人は保有物件を利用するテナントに安全で快適な空間を提供できるよう災害に対する調査や設備の設置等を進めています。

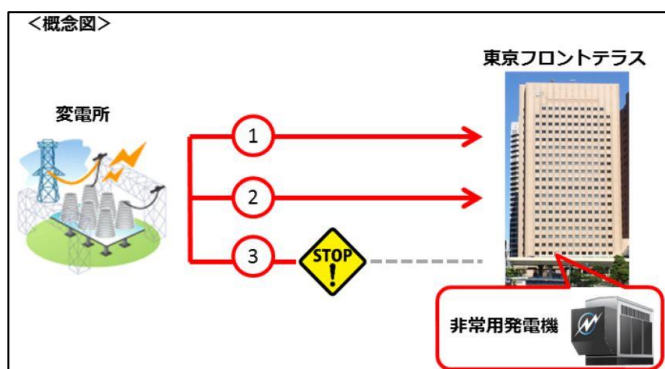
<災害時の備え>

本資産運用会社はBCP(Business Continuity Plan)を整備し、災害時にも重要な業務が継続できる体制を構築しており、保有物件の継続的な運用を担保するための取組みを推進しています。

- 非常用発電設備の設置(品川シーサイドパークタワーや東京フロントテラス)
- 電力の1回線がダウンしても別の回線から電力供給が維持されるスポットネットワーク(3回線)受電方式の採用(品川シーサイドパークタワーや東京フロントテラス)
- 防災備蓄の確保
- 高層オフィスにおける耐震・制震構造の導入(品川シーサイドパークタワーや新宿イーストサイドスクエア)
- 物件取得時の周辺調査(ハザードマップや環境への悪影響の確認)
- 周辺の消防機関等と協力した防災訓練・テロ対策訓練の実施



非常用発電施設



スポットネットワーク受電方式



防災用備品



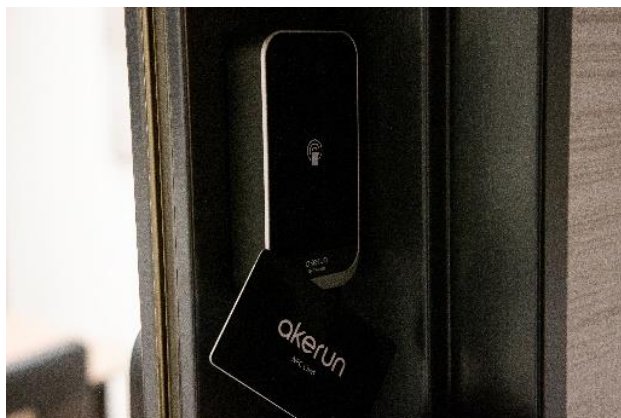
テロ対策訓練

<テナント従業員の健康への配慮>

物件取得時のデュー・ディリジェンスとしてアスベスト等の人体に悪影響がある素材や土壌汚染調査を実施しています。また、AEDの設置や新型コロナ対応設備の導入も進められています(ビズミックス淀屋橋の非接触式入退出システム等)。



AED



非接触式入退出システム

<多くの人が快適に利用できる物件を目指して>

本投資法人は多くのテナント及び利用者にとって快適な物件運用を目指しています。そのため、保有物件の多くで障害者用トイレ・エレベーター、スロープ等のユニバーサルデザイン設備が整備されており、従業員も利用できる保育園を誘致したケースもあります(ミ・ナアラ)。また、ダイバーシティの広がりに合わせて、英語等複数言語でのガイドが用意されている物件もあります。



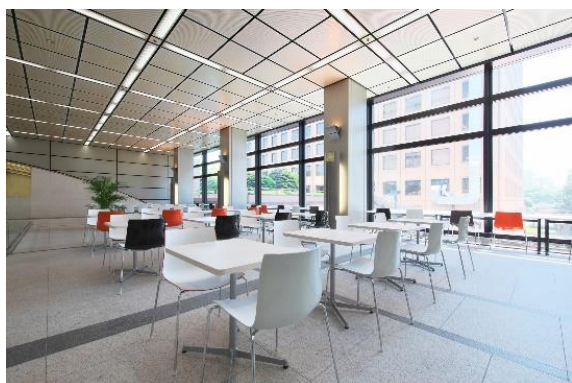
館内保育園 (ミ・ナアラ)

<ウェルビーイングな物件への改装>

テナントの利便性向上のため、共用設備の改修等を実施しています。

【事例1】 コンビニエンスストアの設置(川崎テックセンター)

Before



After



【事例2】 デジタルサイネージの設置



渋谷ワールドイーストビル



ミ・ナーラ

【事例3】 個室型ワーキングスペースの設置



新宿イーストサイドスクエア等

(2) 持続可能なサプライチェーンを目指す取組み

本資産運用会社はサステナブル調達に係る基準を設定し、サプライヤー等と協働して環境負荷の低減に努めることで持続可能なサプライチェーンの構築を推進しています。

<サステナブル調達基準>

三井物産グループでは、サステナブル調達の基本方針として「持続可能なサプライチェーン取組方針」を定めており、取引先に対して当該方針への理解と実践を求めています。本資産運用会社における調達においても、当該方針に従い、可能な限り下記の項目を満たすことを基本方針としています。

国際規範の尊重

当該国における法令遵守、国際的なルール・慣行に配慮した公正な取引及び腐敗防止を徹底する。

人権の尊重

事業活動において、自らが人権侵害をしないことに加え、サプライチェーン等の取引関係を通じて人権侵害を助長しないよう努める。

- **強制労働**
強制労働を認めない。また、債務労働や人身取引を含む、いかなる形態の現代奴隷も認めない。
- **児童労働**
児童労働を認めず、法に定められた最低就業年齢を遵守する。また、18歳未満の者を危険有害労働に従事させない。
- **差別**
雇用におけるいかなる差別も行わない。
- **ハラスメント・非人道的な扱い**
身体的、精神的であることを問わず、あらゆる形態のハラスメントを認めない。
- **結社の自由と団体交渉権**
労使関係における従業員の結社の自由及び団体交渉の権利を尊重する。
- **労働時間と賃金**
適用される法令に従い、従業員の労働時間、休日、休暇、賃金を適切に管理する。
- **労働安全衛生**
労働・職場環境における、安全・衛生を確保する。
- **地域住民への影響**
地域住民の安全や健康への負の影響防止のため、汚染の予防、水ストレスを始め、人権についての影響評価を行い、リスクの回避及び影響の軽減のために国際規範に則り、必要な対応を実行する。

環境負荷の低減

資源・エネルギー・水の効率的活用、有害廃棄物を含む廃棄物の発生抑制・再利用・リサイクルの徹底と適正処理を行い、環境への負荷を低減する。また、適切な影響力を行使し、汚染の予防のみならず、気候変動や生物多様性保全等環境への影響を評価し、技術的・経済的に可能な範囲で、最大限の環境への配慮を行う。

商品・サービスの安全・安心

商品・サービスの安全・安心を確保する。

情報開示

上記に関する、適時・適切な情報開示を行う。

<プロパティ・マネジメント会社との取組み>

保有する各物件のプロパティ・マネジメント会社とも定期的に協議を行い、サステナビリティに関する取組みについても相互に推進活動をしています。本資産運用会社からの提案のみならず、プロパティ・マネジメント会社からの提案による取組みについても共同で実施しています。

<サステナビリティガイドの配布>

省資源や改装時のガイドラインなどを記載したサステナビリティガイドを作成し、入居テナント向けに配布しています。



(3) 地域貢献活動

保有物件におけるイベント開催や地域イベントへの協賛活動を通して地域貢献を進めており、行政との協力も推進しています。

<地域イベントの実績>



ブラインドサッカー-WGP
(東京都品川区)



燈花会
(奈良県奈良市)



サイクル&バスライド
実証実験への協力
(奈良県奈良市)

<地域行政との取組み実績>

地域行政との協調の中で行政活動に係る支援を実施しています。



新型コロナ軽症患者等宿泊施設として提供
(スマイルホテル那覇シティリゾート)



ワクチン接種会場を提供
(ミナアラ)



政府広報等のビジョン放映
(渋谷ワールドイーストビル等)

<教育施設への投資・教育機関との連携>

医療従事者の養成学校である東京衛生学園専門学校に投資をしており、医療職の確保という社会問題を間接的にサポートしています。また、一部の商業施設では大学ゼミと協力して施設の魅力向上策を協働で検討しています。



東京衛生学園専門学校

<投資主優待>

本投資法人は、投資主利益の向上及び投資主層の拡大を図り、併せて、新型コロナウイルスの影響が顕著なホテル業界を支援する制度として優待制度を導入しています。

対象ホテル 及び 優待内容

- ① 株式会社グリーンズが運営する各ホテルブランド
 - a. 「グリーンズホテルズ」事業のホテル
年間を通じてホテル毎に設定された会員専用の固定料金で宿泊することができます。
 - b. 「チョイスホテルズ」事業のホテル
年間を通じてホテル毎に設定された「プレミアム料金」宿泊することができます。
- ② 株式会社ミナシアが運営するホテルウィングインターナショナル
法人専用サイトの宿泊優待料金(公式サイトでの10%割引)で宿泊することができます。

(注) 対象ホテル及び優待内容は2022年4月期実績。



コンフォートホテル北上
(チョイスホテルズ運営)



ホテルウィングインターナショナル
上野・御徒町 (ミナシア運営)



伊勢シティホテルアネックス
(グリーンズホテルズ運営)

(4) 従業員に向けた取組み

投資法人は制度上、従業員(契約社員を含みます。以下同様です。)が存在しないことから、従業員に向けた取組みについては本資産運用会社の情報を記載しています。

本資産運用会社では従業員が働きやすい職場環境の構築に努めるとともに、研修支援等による人材育成を通じて各人が能力を十分に発揮できる体制づくりを進めています。

<人事制度概要>

本資産運用会社では、業務への取組み姿勢、意欲及び能力の発揮度を測る能力評価と、業務の成果と遂行度を測る業績評価をもって人事評価を行っています。具体的には、全従業員に対して目標設定、成果報告及び評価結果フィードバック面談をそれぞれ実施することで、今後のキャリア形成に向けた適切な業務目標の擦り合わせが行われると同時に、人事評価の公正性が担保される仕組みを構築しています。従業員に対して継続的な教育及び能力開発の機会を提供し、職業上の知識・能力の向上やコンプライアンス意識確立を図るため、スポンサーや外部団体主催のものを含めた各種研修への参加機会を提供しています。また、人材育成の一環として従業員のスキルアップ及び会社の発展と信用の確保を目的とし、専門資格の取得補助制度を整備しています。

<研修制度>

社内研修	<ul style="list-style-type: none"> ● 入社時研修 ● コンプライアンス研修 ● サステナビリティ研修 ● BCP 研修
スポンサーグループ提供研修	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンス研修(リスクマネジメント研修、ハラスメント防止研修等) ● マネジメント向け研修(グループ企業役職者向け研修、アンガーマネジメント研修等) ● サステナビリティ研修(ESG 研修、環境法令研修等) ● デジタル関連研修(IT マネジメント研修、DX スキル研修等) ● 若手従業員向け研修(グループ若手社員研修、ビジネスコミュニケーション研修、働き方改革セミナー等) 等

<資格取得支援>

宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター、ビル経営管理士等の資格取得に際し、経費補助(受講料、受験料、登録料等)による取得支援制度を整備しています。

主な資格保有状況(2022年8月末時点)

資格名	保有者数
宅地建物取引士	13人
不動産証券化協会認定マスター	12人
日本証券アナリスト協会認定アナリスト	2人
一級建築士	2人
公認内部監査人	1人
中小企業診断士	1人

(注)試験合格者を含みます。

<勤務制度>

本資産運用会社は従業員のワークライフバランスに配慮した勤務制度・支援施策の拡充に取り組んでいます。育児休業制度やボランティア休暇等の休業・休暇制度、時差出勤制度、勤務間インターバル制度、定年後再雇用制度等が導入されている他、テレワーク体制も整備しており、個人のライフスタイルに合わせた勤務体制の構築に努めています。

また、有給休暇の消化率や年間残業時間について本資産運用会社としての目標を東京都に提出しており、勤務環境の改善に努めています。

休暇制度の例

- 長期傷病休暇
- 結婚休暇
- 出産(付添)休暇
- 看護休暇
- 介護休暇
- ボランティア休暇
- アニバーサリー休暇
- 永年勤続慰労休暇
- 裁判員特別休暇

(5) 福利厚生

本資産運用会社は従業員が快適に勤務できるよう職場環境の改良に日々努めており、各種福利厚生制度を整備しています。

<従業員の安全衛生>

本資産運用会社は「安全衛生規程」に基づき従業員の安全と健康の確保に努めており、全従業員に対して年1回の定期健康診断を義務付けています。また、新型コロナの拡大を踏まえて感染症対策やテレワーク環境の整備を行っています。



飛沫防止用のプラスチック版

<オフィス環境>

本資産運用会社を含む三井物産アセットマネジメント・ホールディングスのグループ全体で利用可能なコミュニケーションスペースや、従業員が無料で利用できる自動販売機を設置している他、ウェブ会議の増加に伴い専用の個別ブースを設置する等、働きやすいオフィス環境の整備に努めています。



コミュニケーションスペース



従業員向け無料自販機/置き菓子

<資産形成等>

本資産運用会社は従業員向けに本投資法人投資口の累積投資制度や企業型確定拠出年金(401K)等の資産形成に係る制度を整備しています。また、三井物産グループ従業員向け保険等の利用も可能です。

<相談窓口>

本資産運用会社は、社内外でのトラブルやハラスメント等の問題が発生した際、外部の弁護士や第三者機関に対して匿名による通報・相談が可能なホットラインを設置しています。また、三井物産グループにおける通報窓口も周知しており、複数の相談窓口を用意しています。



通報・相談窓口案内ポスター（社内掲載）

<従業員満足度調査>

本資産運用会社は、年に一度、全従業員を対象とした満足度調査を実施しており、職場環境改善の参考としています。

直近の実施状況

実施日	2022年3月
対象者	役員を除く全従業員
回答率	100%

※ 総合的に現在の職場に満足していると回答した率：92%

<人権の尊重>

本資産運用会社は、サステナビリティ基本方針に基づき、事業活動において強制労働、児童労働、差別、ハラスメントといった人権侵害行為を認めず、基本的人権ならびに労働者の権利を尊重します。また、上記の権利を侵害する本投資法人及び本資産運用会社の取引先については、取引の見直しや侵害行為の是正を求める方針です。加えて、ダイバーシティの観点からどのような属性の役職員でも十分に力を発揮できる職場環境の構築に今後とも努めてまいります。

スポンサーである三井物産グループは、世界中の国や地域でグローバルに事業を展開していることから、国際基準にのっとった人権に対する配慮はサステナビリティ経営の基盤であると考え、三井物産グループ行動指針や三井物産役職員行動規範に人権の尊重を謳い、取り組みを推進しています。

[https://www.mitsui.com/jp/ja/sustainability/social/human rights/index.html](https://www.mitsui.com/jp/ja/sustainability/social/human%20rights/index.html)

(6) 従業員データ

項目名	2022年3月末時点
役職員数 ^(注1)	16人
直接雇用従業員数	9人
出向者数	7人
女性比率	31%
新規雇用者数 ^(注2)	該当無し
離職率 ^(注3)	0%
平均有給取得率 ^{(注2)(注4)}	65%
月平均時間外労働時間	約8時間
健康診断・人間ドック受診率	100%
育児休暇取得率	100% (対象社員:1名)
役職員一人あたりの平均研修時間 ^(注5)	約8時間
労働災害等発生数	該当無し
疾病などによる休職者数	該当無し

(注1) 非常勤の役職員を除きます。

(注2) 2021年4月～2022年3月実績

(注3) 2021年4月～2022年3月における離職者数÷2021年4月1日の役職員数

(注4) 2021年4月～2022年3月に使用された全従業員の有給休暇日数÷2021年4月1日に付与された全従業員の年次有給休暇日数

(注5) 2021年4月～2022年3月に役職員へ提供した研修時間の合計÷役職員数

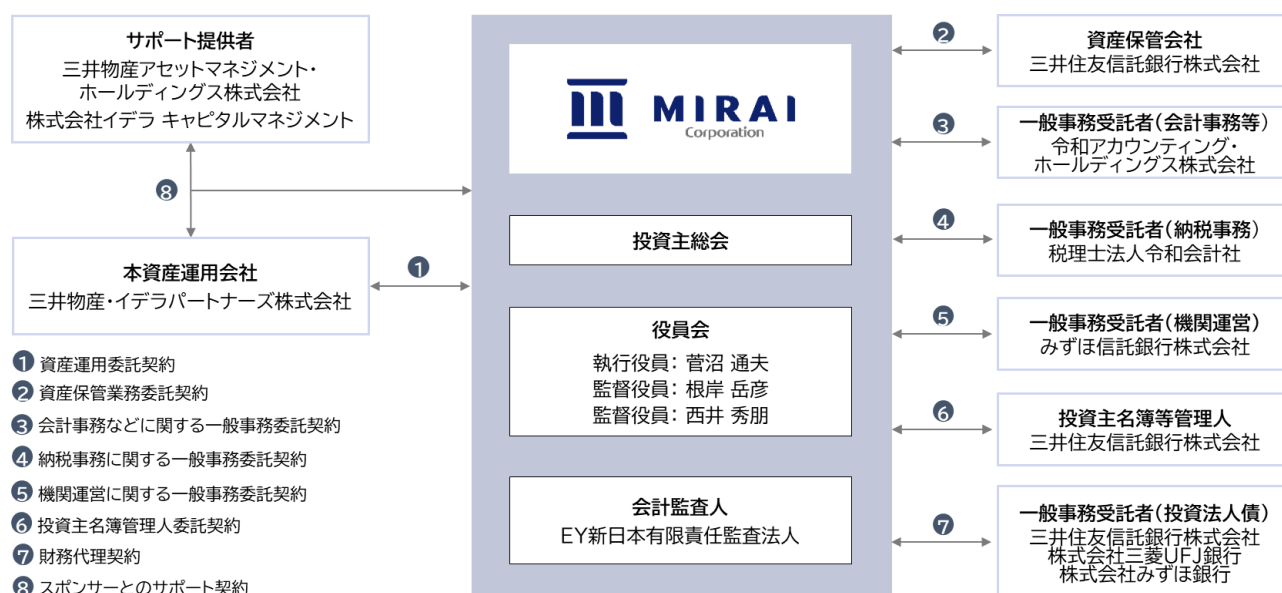
ガバナンス（Governance）

本投資法人及び本資産運用会社は資産運用に際し、投資主とスポンサーである三井物産グループ及びイデラキャピタルの利害の一体化を図るとともに、利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制を採用しています。

（1）投資法人の機構

本投資法人は、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 2 名、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。また、本投資法人は、投信法に基づき資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。加えて、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務についても第三者に委託しています。

<投資法人の統治機構に関する概要図>



詳細は有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第 1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4)投資法人の機構」をご参照ください。

<主要な統治機構の概要>

投資主総会	<ul style="list-style-type: none"> ● 投信法や規約により定められる事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。 ● 発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます。(一部事項については例外があります) ● 2年に1回以上の開催が必要となります。
役員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 執行役員及び監督役員によって構成されます。 ● 重要な職務の執行に関する承認権限を有するほか、執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。 ● 議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって決議を行います。議長は原則執行役員が務めますが、利害関係を有する場合は監督役員が務めます。 ● 3ヶ月に1回以上の開催が必要となります。
執行役員、監督役員	<ul style="list-style-type: none"> ● 執行役員は、投資主総会にて選任され(任期は2年)、本投資法人の業務を執行する権限を有しています。(一部事項に役員会の承認が必要) ● 監督役員は、投資主総会にて選任され(任期は2年)、執行役員の職務を監督する権限を有しています。 ● 監督役員は2名以上(ただし、執行役員の数に1を加えた数以上)となります。 ● 執行役員及び監督役員の報酬は1人あたり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とします(本投資法人規約第18条)。 ● 執行役員及び監督役員が定数を欠く場合に備え、補欠執行役員・補欠監督役員が選任されています。

<現在の執行役員、監督役員の概要>

役職名	氏名	選任理由	役員報酬 ^(注1)	就任日	役員会出席率
執行役員	菅沼 通夫	長年の不動産金融業に関する幅広い知識と経験を発揮することを期待。	—	2016年9月	100% (13回/13回)
監督役員	根岸 岳彦	弁護士としての専門知識の発揮を期待。また本投資法人及び本資産運用会社との利害関係はありません。	第11期: 3,696千円	2016年9月	100% (13回/13回)
監督役員	西井 秀朋	公認会計士及び税理士としての専門知識の発揮を期待。また本投資法人及び本資産運用会社との利害関係はありません。	第12期: 3,683千円	2015年12月	100% (13回/13回)

(注1) 第11期(2021年5月~2021年10月)及び第12期(2021年11月~2022年4月)実績。監督役員2名の報酬を合算した数値となります。

(注2) 各役員の経歴は、本投資法人のウェブサイト(<https://3476.jp/ja/about/profile.html>)をご参照ください。

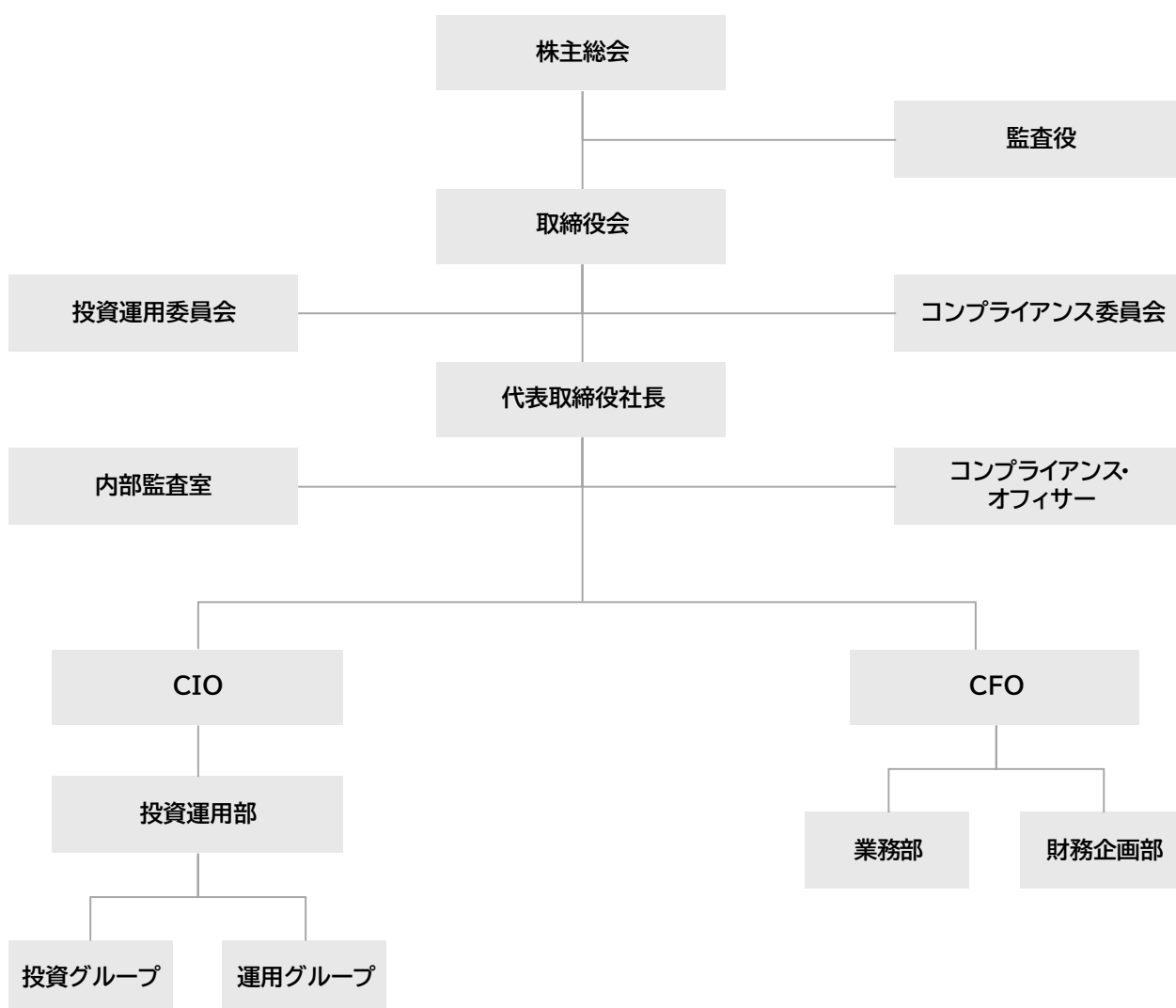
<会計監査人>

会計監査人	監査継続期間	報酬額 ^{(注1)(注2)}
EY 新日本有限責任監査法人	2015年12月から現在まで	第11期: 17,300千円 第12期: 17,000千円

(注1) 第11期(2021年5月~2021年10月)及び第12期(2021年11月~2022年4月)実績。

(注2) 英文財務諸表監査に係る報酬並びに新投資口発行及び投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

<本資産運用会社の運用体制>



<資産運用報酬>

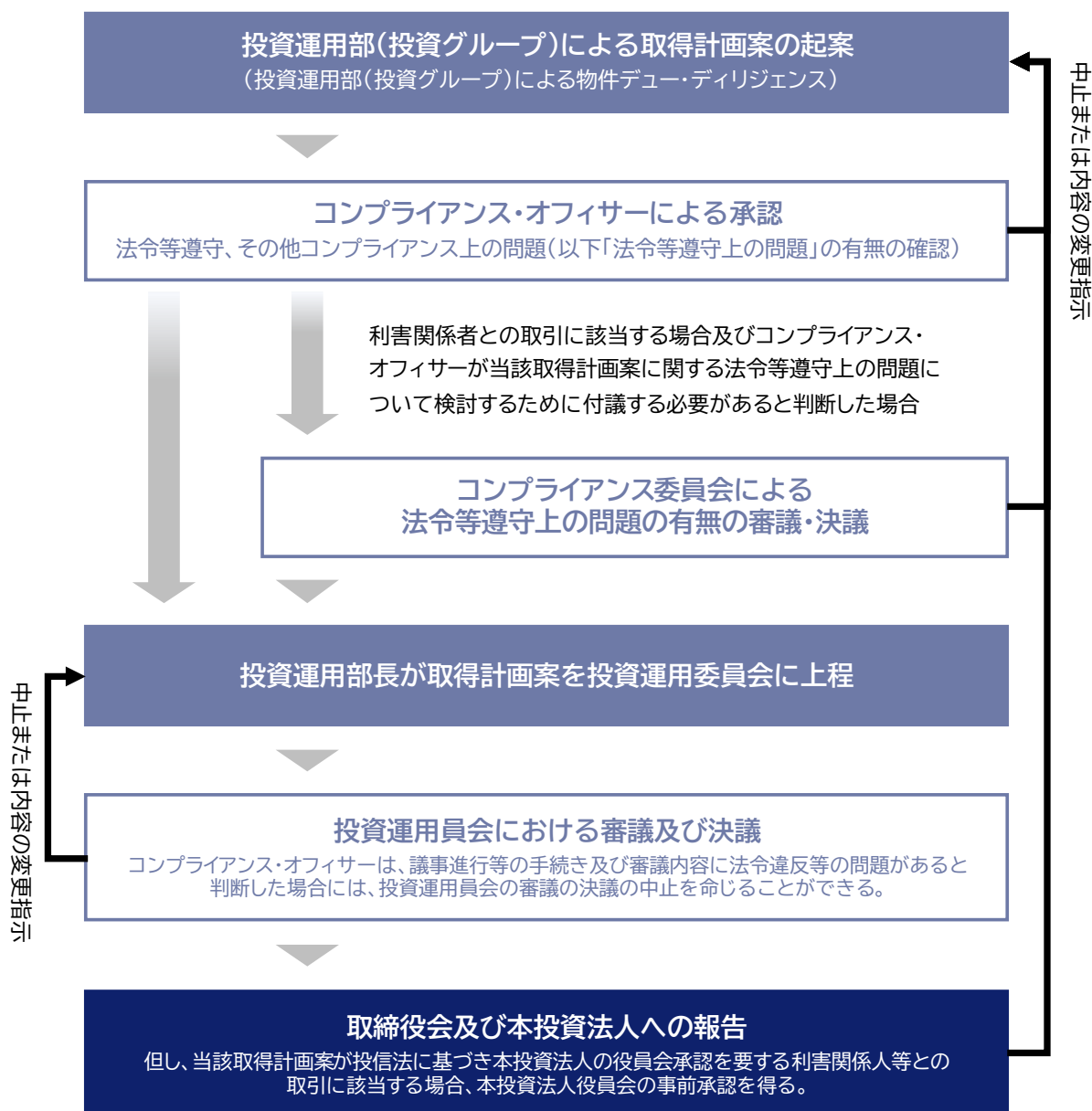
		第11期 (2021年10月期)	第12期 (2022年4月期)
運用報酬Ⅰ	本投資法人の総資産額に、0.5%(年率)を上限として資産運用会社との別途合意する料率を乗じて得られる金額。 ^(注)	407百万円	399百万円
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額を発行済投資口の総数で除した金額に、償却後NOIと、0.001%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	33百万円	34百万円
取得報酬	取得代金に、1.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	—	106百万円
譲渡報酬	譲渡代金に、1.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	—	—
合併報酬	合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が継承し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	—	—

(注) 各営業日の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。

(2) 利益相反に対する取組み

本投資法人が利害関係者と取引を行う場合においては、透明性・公正性に特段の注意を払う必要があります。取引により利害関係者と本投資法人との間で利益相反が生じる場合、その取引から本投資法人の利益が害されることを防止するために、本資産運用会社では「利害関係者取引規程」及び「利益相反取引管理マニュアル」を制定し、コンプライアンス・オフィサーによる事前審査の他、第三者である外部委員の出席・賛成が必須である委員会における審議・決議を必須とし、取締役会・役員会への遅滞ない報告を定めるなどして利益相反に対する弊害を排除しています。

意思決定フローの例



本資産運用会社が自主的に定める利害関係者の範囲

本資産運用会社における「利害関係者」は、利益相反取引防止の観点から、投信法上の「利害関係人等」よりも範囲を拡大したうえで定義しています。

(1)	本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
(2)	(1)に該当する者の子会社及び関連会社
(3)	(1)及び(2)に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
(4)	①(1)から(3)のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わない。以下同じ。)②(1)から(3)のいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③(1)から(3)のいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、④(1)から(3)のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社(但し、②から④については、(1)から(3)のいずれかに該当する者が20%未満までの出資を行う場合を除く。)

本資産運用会社が自主的に定める利害関係者取引の基準

物件の取得	利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格(不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まない。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含む。以下同じ。)を上限額として決定する。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとする。
物件の譲渡	利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格(不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まない。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定する。
物件の賃貸	利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とする。
不動産管理業務等委託	利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社(以下「プロパティ・マネジメント会社」という。)を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件(当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含む。)を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、プロパティ・マネジメント会社として利害関係者を選任することができるものとする。
物件の売買及び賃貸の媒介の委託	利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とする。)とする。

工事等の発注	利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合(但し、契約金額 1 千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除く。)、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとする。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとする。
資金調達	利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとする。

(3) コンプライアンス体制

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業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという社会的責任と公共的使命を認識し、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立するために、コンプライアンスを最重視した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社においては、コンプライアンスの徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、コンプライアンスを実現させるための具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これらに従ってコンプライアンスの実現に努めます。

コンプライアンスに関する基本方針(本資産運用会社)

1. 基本原則

- 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、高い倫理観、遵法精神、誠実性、公平性をもって業務を遂行します。
- 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、基本的人権と多様な価値観、個性、プライバシーを尊重し、人権、信条、性別、国籍、年齢等に関する差別的言動、暴力行為、ハラスメント、いじめ等の人格を無視する行為を行いません。

2. 企業としての社会的責任の追及

- 本資産運用会社は、企業として、公正な競争を通じて利潤を追求する経済主体であると同時に、広く社会にとって有用な存在でありつづけるよう努めます。
- 本資産運用会社は、役職員に対し、この重大な社会的責任を自覚するとともに、諸法令や公正な慣習及びその精神を遵守し、社会的良識を持って行動することを求めています。
- 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、業務の遂行に際して、社会的儀礼の範囲を超えた金品の授受、不信を招くような過剰接待の受けを行わず、また、いかなる場合であっても、違法な利益供与、違法な政治献金、贈賄等を行いません。
- 本資産運用会社の役職員は、適切なコスト意識を常に持ち、公私の混同を回避します。

3. 資産運用会社としてのコンプライアンス経営

- 資産運用会社たる本資産運用会社は、金融商品取引業者及び取引一任代理等の認可を受けた宅地建物

取引業者として、投資家に正確・公正かつ透明性の高い客観的な情報の迅速な提供に努め、投資家の資産保全に最大の配慮を払うとともに、投資家を保護し公正な不動産投資市場を形成する責任を自覚し業務を行います。

- 本資産運用会社はコンプライアンスを経営の最重要課題として位置付け、役職員に対して、投資運用の専門家としての責任を自覚し、忠実義務及び善管注意義務を遵守することを求めています。
- 本資産運用会社は、誠実に業務を遂行し、投資家及び本資産運用会社の利益に反する行為を行いません。

4. 各種法令の遵守

- 金商法、宅地建物取引法、投信法その他のすべての法律、ルールの遵守はもとより、健全な商慣行、社会通念に従った業務活動を行います。

5. 反社会的勢力への利益供与等の禁止

- 反社会的な活動や勢力に対しては毅然とした態度で臨み、取引関係その他いかなる関係も持ちません。

6. 情報の適切な管理

- 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、投資法人資産運用業等の業務を行なうに際して第三者から開示を受けた機密情報、個人情報等の営業機密に関して、その保護・秘密保持に最大限の注意を払い、流失・漏洩の防止に努めます。

7. 労働環境

- 本資産運用会社は、労働基準法など雇用関係法令を遵守し、働きやすい労働環境を整備します。

<コンプライアンス体制に関する機関の概要>

取締役会	<ul style="list-style-type: none"> ● 本資産運用会社の業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議を行います。 ● 構成員は本資産運用会社の全取締役及び監査役です。
コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンス上の問題等に関する事項を審議し、決定します。 ● 委員長であるコンプライアンス・オフィサーの招集により、原則として3ヶ月に1回以上開催されます。 ● 構成員はコンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、代表取締役副社長CIO、取締役CFO及び外部委員(利害関係が無い弁護士)となり、出席委員全員の賛成で決定されます。
投資運用委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人及び本資産運用会社の資産運用に係るガイドラインや運用資産の取得・譲渡などに関する事項を審議し、決定します。 ● 原則として3ヶ月に1回以上開催されます。 ● 構成員は代表取締役社長、代表取締役副社長CIO、取締役CFO、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(利害関係のない不動産鑑定士)となり、出席委員の全員の賛成で決定されます。
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ● 本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。

<コンプライアンス研修>

本資産運用会社では、役職員のコンプライアンス意識を徹底するため、入社時におけるコンプライアンス研修の他、定期的に全役職員を対象とした研修を実施しています。

研修実績

研修実績 (2021年4月~2022年3月)	4回
研修テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ● 利害関係者取引 ● 反社会的勢力対応 ● インサイダー取引防止 ● 情報管理 <p style="text-align: right;">等</p>
参加率	100%

<反社会的勢力への利益供与等の禁止/マネー・ローンダリング防止>

本投資法人及び本資産運用会社では反社会的勢力への利益供与等の禁止を明確に規定しています。企業にとって反社会的勢力との関係を遮断することは経営の健全性の維持に不可欠であり、本資産運用会社では「反社会的勢力排除規程」及び「反社会的勢力対応マニュアル」を制定してその旨を定めています。

また、マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策の観点より、犯罪による収益の移転防止に関する法律等の法令、関係当局及び自主規制団体によるガイドライン等を踏まえ、顧客等の取引時確認、取引記録等の保存及び疑わしい取引の届出を適切に行い、もって犯罪による収益の移転を防止するために必要な事項を「マネー・ローンダリング防止規程」に定めています。

<汚職・不正防止>

金商法 166 条及び 167 条は、上場会社等又は公開買付者等の関係者がその職務や権利行使に関して知った重要な情報が公表される前に当該上場会社等の株式等の売買等又は買付け等を行うことを禁止しています(インサイダー取引の禁止)。本資産運用会社では、役職員の法令等の違反を防止し、顧客との信頼関係を維持するために「インサイダー取引防止規程」及び「法人関係情報の取扱いに関するガイドライン」を制定し、法人関係情報、内部者情報、公開買付情報の取扱方法を定めています。また、接待・贈答についても別途規程を定めることで法令等の遵守に務めています。

<内部通報制度>

本資産運用会社は、役職員が会社又は会社の事業に従事する場合における会社の役職員による法令並びに会社が定める規程及び通達に違反する行為又は違反するおそれのある行為について、通報、報告又は相談に関する窓口を設置しています。また、スポンサーである三井物産が設置する報告窓口についても周知を行い、問題の未然防止や早期発見・是正に努めています。

<内部監査>

本資産運用会社は内部監査室を設置しており、年に1度、内部監査室長を中心に内部監査を実施しています。内部監査については外部専門家の利用等の実効性を高める取組みを採用しており、監査実施後には取締役会へ報告を行った上で改善状況のモニタリングを行っています。なお、不定期にスポンサーである三井物産グループによる業務監査も行われており、問題点の早期発見・是正に務めています。

<リスクマネジメント>

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、「リスク管理規程」を制定し、重大リスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨を定めています。本資産運用会社の業務の実行又はその目的達成の不確実性により、本資産運用会社の業務執行に直接又は間接に影響を及ぼすリスクを選定・分類し、各リスクの特性に応じた管理を行っています。リスクのモニタリングは年に1度見直しを行い本資産運用会社の置かれているリスク環境の適切な把握に努めています。また、事故等が発生した場合には定められたプロセスに沿って取締役会まで遅滞なく報告が上がるよう制度を整えています。

<情報セキュリティ>

本投資法人及び本資産運用会社における情報資産を適切に保護するため、本資産運用会社は「情報セキュリティ管理基本規程」及び「情報管理マニュアル」を策定し、情報資産の組織的管理と情報セキュリティレベルの維持向上を図っています。また、重要な資産である個人情報については別途「個人情報保護規程」を制定し、管理体制及び取扱いに関する基本事項を定め、情報を円滑かつ効率的に業務に利用できるよう管理すると共に、情報漏えい等のリスク発生防止に努めています。

<顧客本位の取組み方針>

本資産運用会社は2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、「投資法人本位の業務運営に関する方針」を制定しています。本資産運用会社は、今後も必要に応じて本方針の見直しを行うと共に、本方針にかかる具体的な取組状況や成果指標(KPI)を定期的に公表する方針です。(<https://www.mitsui-idera.com/ja/policy/>)

<環境法規制等への対応>

本投資法人は外部の専門家も含め環境に係る法令等についてもアップデートを行い、法令に則った手続き・運用に努めています。

(4) 情報開示

<IR>

本投資法人及び本資産運用会社は、投資家の皆様に向けた分かりやすい情報発信に努めており、法定開示資料である決算短信や有価証券報告書に加えて、決算説明会資料やプレスリリース等を本投資法人のウェブサイトにて公開しています。また、本投資法人の保有物件及び決算概要に関する動画や個人投資家の方向けにわかりやすく業績を開示した資料等も開示しています。

様々なIR資料



決算説明会資料



漫画コンテンツによる決算概要



物件紹介動画(YouTube)



アナリスト・機関投資家向け IR

決算期毎に資産運用会社の代表取締役社長による説明会を開催しています。決算発表後、国内外の機関投資家との個別ミーティングを実施しています。

2021年4月～2022年3月 IR実績（電話、オンラインを含む）
133件

個人投資家向け IR

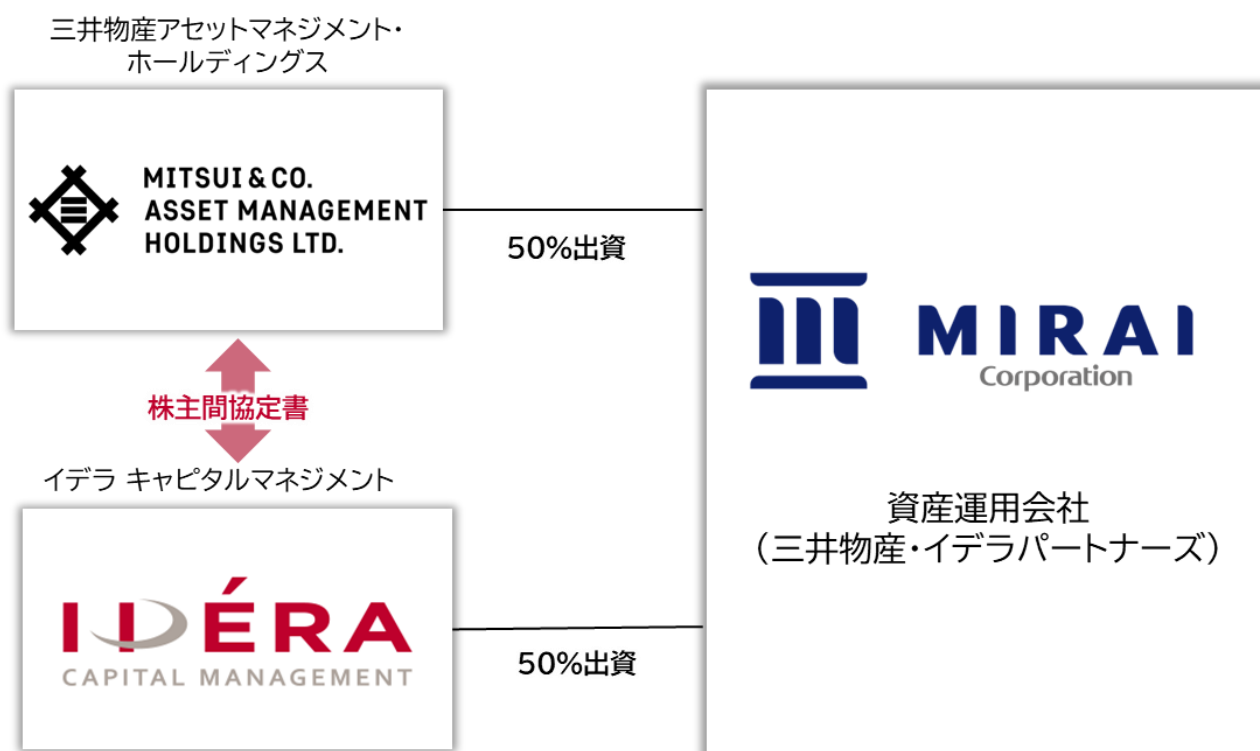
証券会社主催の個人投資家向け説明会や、各種 IR イベントへの参加を通じて積極的な情報発信を行っています。

2021年4月～2022年3月 IR 実績（オンライン、動画配信を含む）
3件

(5) スポンサーに関するガバナンス

<イコールパートナーシップによるガバナンス>

本資産運用会社における三井物産とイデラキャピタルはその持分比率が50:50となっており、上場J-REITの資産運用会社では業界で初めてのイコールパートナーシップで設立をされています。イコールパートナーシップの牽制機能により、利益相反防止のガバナンス体制を一層強化されています。



<スポンサーによるセイムポート>

本投資法人は、投資主、スポンサー及び本資産運用会社の利害を一致させ、投資主価値の中長期的な向上を実現するために、ガバナンス上の取組みとしてスポンサーによるセイムポート出資を受け入れています。両スポンサーはセイムポート出資を通じて本投資法人の投資主価値の向上に対する強いコミットメントを表明しています。また、福利厚生制度の一環として本資産運用会社の従業員向けの本投資法人の投資口に対する累積投資制度を設けており、本資産運用会社の業務運営と本投資法人の利益関係に対して従業員がコミットメントを図る体制も構築しています。

スポンサー保有口数(2022年4月末時点)
40,000口 (2.3%)

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
GRI 102:一般開示事項 2016				
1. 組織のプロフィール		サステナビリティレポート掲載ページ		
102-1	組織の名称	P.4 本投資法人の概要 (2)組織概要	投資法人概要	
102-2	活動、ブランド、製品、サービス	P.5 本投資法人の概要 (3)本投資法人の特徴	投資法人の特徴	
102-3	本社の所在地	P.4 本投資法人の概要 (2)組織概要	投資法人概要	
102-4	事業所の所在地	P.4 本投資法人の概要 (2)組織概要	投資法人概要	
102-5	所有形態および法人格	P.4 本投資法人の概要 (2)組織概要	投資法人概要	
102-6	参入市場	P.5 本投資法人の概要 (3)本投資法人の特徴	投資法人の特徴	
			ポートフォリオ	
102-7	組織の規模	P.35 社会 (6)従業員データ	従業員への取り組み	(注)
		P.4 本投資法人の概要 (2)組織概要	投資法人概要	
		P.5 本投資法人の概要 (3)本投資法人の特徴	ポートフォリオ	
		-	決算ハイライト	
102-8	従業員およびその他の労働者に関する情報	P.35 社会 (6)従業員データ	従業員への取り組み	(注)
102-9	サプライチェーン	P.10 サステナビリティ基本方針と推進体制 (3)ステークホルダーエンゲージメント	-	
		P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構<投資法人の統治機構に関する概要図>	投資法人の仕組み	
102-10	組織およびそのサプライチェーンに関する重大な変化	※該当する事項はありません。		
102-11	予防原則または予防的アプローチ	P.7 サステナビリティ基本方針と推進体制 (1)サステナビリティ基本方針	サステナビリティ基本方針	
102-12	外部イニシアティブ	P.20 環境 (4)環境認証の取得	外部認証・評価の取得	
		P.12 サステナビリティ基本方針と推進体制 (5)イニシアティブ・外部認証	イニシアティブへの参画	
102-13	団体の会員資格	P.4 本投資法人の概要 (2)組織概要	会社概要	(注)

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
2. 戦略				
	102-14	上級意思決定者の声明	P.3 本投資法人の概要 (1)投資法人の基本理念<トップメッセージ>	トップメッセージ
	102-15	重要なインパクト、リスク、機会	P.11 サステナビリティ基本方針と推進体制 (4)マテリアリティ(重要課題)	マテリアリティ(重要課題)とSDGs
3. 倫理と誠実性				
	102-16	価値観、理念、行動基準・規範	P.3 本投資法人の概要 (1)投資法人の基本理念	運用理念
	102-17	倫理に関する助言および懸念のための制度	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構 P.40 ガバナンス (2)利益相反に対する取組み P.42 ガバナンス (3)コンプライアンス体制	ガバナンス体制 ガバナンス(Governance)
4. ガバナンス				
	102-18	ガバナンス構造	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構 P.40 ガバナンス (2)利益相反に対する取組み	有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4)投資法人の機構」 ガバナンス
			P.9 サステナビリティ基本方針と推進体制 (2)サステナビリティ推進体制	サステナビリティ推進体制
	102-19	権限移譲	P.9 サステナビリティ基本方針と推進体制 (2)サステナビリティ推進体制	サステナビリティ推進体制
	102-20	経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	P.9 サステナビリティ基本方針と推進体制 (2)サステナビリティ推進体制	サステナビリティ推進体制
	102-21	経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	P.10 サステナビリティ基本方針と推進体制 (3)ステークホルダーエンゲージメント	-
	102-22	最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構	投資法人概要 有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4)投資法人の機構/②執行役員、監督役員及び役員会
	102-23	最高ガバナンス機関の議長	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構	投資法人概要
	102-24	最高ガバナンス機関の指名と選出	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構	有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4)投資法人の機構/②執行役員、監督役員及び役員会
	102-25	利益相反	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構 P.40 ガバナンス (2)利益相反に対する取組み P.42 ガバナンス (3)コンプライアンス体制 P.47 ガバナンス (5)スポンサーに関するガバナンス	有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1)投資方針/⑥強固な財務基盤と投資主とのセიმポート
	102-26	目的、価値観、戦略の設定における最高ガバナンス機関の役割	P.9 サステナビリティ基本方針と推進体制 (2)サステナビリティ推進体制	サステナビリティ推進体制
	102-27	最高ガバナンス機関の集会的知見	P.31 社会 (4)従業員に向けた取組み<研修制度> P.44 ガバナンス (3)コンプライアンス体制<コンプライアンス研修>	-

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
102-28	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	※最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価は実施していません。		
102-29	経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント	P.11 サステナビリティ基本方針と推進体制 (4)マテリアリティ(重要課題)	マテリアリティ(重要課題)とSDGs	
102-30	リスクマネジメント・プロセスの有効性	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構 P.40 ガバナンス (2)利益相反に対する取組み P.45 ガバナンス (3)コンプライアンス体制<リスクマネジメント>	有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第4 関係法人の状況/1 資産運用会社の概況/(2)運用体制/⑥リスク管理体制	
102-31	経済、環境、社会項目のレビュー	P.9 サステナビリティ基本方針と推進体制 (2)サステナビリティ推進体制	サステナビリティ推進体制	
102-32	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	P.9 サステナビリティ基本方針と推進体制 (2)サステナビリティ推進体制	サステナビリティ推進体制	
102-33	重大な懸念事項の伝達	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構 P.40 ガバナンス (2)利益相反に対する取組み P.45 ガバナンス (3)コンプライアンス体制<リスクマネジメント>	有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第4 関係法人の状況/1 資産運用会社の概況/(2)運用体制/⑥リスク管理体制	
102-34	伝達された重大な懸念事項の性質と総数	※該当する事項はありません。		
102-35	報酬方針	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構	有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/4 手数料等及び税金/(3)管理報酬等/①役員報酬	
102-36	報酬の決定プロセス	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構	有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/4 手数料等及び税金/(3)管理報酬等/①役員報酬	
102-37	報酬に関するステークホルダーの関与	P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構	-	
102-38	年間報酬総額の比率	-	-	
102-39	年間報酬総額比率の増加率	-	-	
5. ステークホルダー・エンゲージメント				
102-40	ステークホルダー・グループのリスト	P.10 サステナビリティ基本方針と推進体制 (3)ステークホルダーエンゲージメント	-	
102-41	団体交渉協定	※投資法人は従業員を有していないため該当はありません。資産運用会社は法の定める結社の自由を尊重してありますが、労働組合はありません。		
102-42	ステークホルダーの特定および選定	P.10 サステナビリティ基本方針と推進体制 (3)ステークホルダーエンゲージメント	-	
102-43	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法	P.10 サステナビリティ基本方針と推進体制 (3)ステークホルダーエンゲージメント	-	
102-44	提起された重要な項目および懸念	※該当する事項はありません。		

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
6. 報告実務				
102-45	連結財務諸表の対象になっている事業体	P.4 本投資法人の概要 (2)組織概要 P.36 ガバナンス (1)投資法人の機構	投資法人の仕組み	
102-46	報告書の内容および項目の該当範囲の確定	P.1 編集方針等	-	
102-47	マテリアルな項目のリスト	P.11 サステナビリティ基本方針と推進体制 (4)マテリアリティ(重要課題)	マテリアリティ(重要課題)とSDGs	
102-48	情報の再記述	※該当する事項はありません。		
102-49	報告における変更	※該当する事項はありません。		
102-50	報告期間	P.1 編集方針等	-	
102-51	前回発行した報告書の日付	P.1 編集方針等	-	
102-52	報告サイクル	P.1 編集方針等	-	
102-53	報告書に関する質問の窓口	P.1 編集方針等	お問い合わせ	
102-54	GRIスタンダードに準拠した報告であることの主張	-	-	
102-55	内容索引	本表		
102-56	外部保証	※外部保証は取得していません。		

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考	
GRI 103: マネジメント手法					
2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P.11 サステナビリティ基本方針と推進体制 (4)マテリアリティ(重要課題)	マテリアリティ(重要課題)とSDGs	
			P.7 サステナビリティ基本方針と推進体制 (1)サステナビリティ基本方針	サステナビリティ基本方針	
	103-2	マネジメント手法とその要素	P.7 サステナビリティ基本方針と推進体制 (1)サステナビリティ基本方針	サステナビリティ基本方針	
			P.9 サステナビリティ基本方針と推進体制 (2)サステナビリティ推進体制	サステナビリティ推進体制	
			P.13 環境 全体	環境(Environment)	
			P.24 社会 全体	社会(Society)	
		P.36 ガバナンス 全体	ガバナンス(Governance)		
103-3	マネジメント手法の評価	-	-		

項目別スタンダード

経済					
GRI 201: 経済パフォーマンス					
2016	201-1	創出、分配した直接的経済価値	-	決算ハイライト 有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第5 投資法人の経営状況/1 財務諸表	
	201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	-	-	
	201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	-	-	
	201-4	政府から受けた資金援助	-	-	
GRI 202: 地域経済での存在感					
2016	202-1	地域最低賃金に対する標準新人給与の比率(男女別)	-	-	
	202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	※該当する事項はありません。		

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
GRI 203:間接的な経済的インパクト				
2016	203-1	インフラ投資および支援サービス	-	-
	203-2	著しい間接的な経済的インパクト	-	-
GRI 204:調達慣行				
2016	204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	※該当する事項はありません。	
GRI 205:腐敗防止				
2016	205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	※資産運用会社の本社で実施しています。なお、資産運用会社に営業所・支店等は存在しません。	
	205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	P.44 ガバナンス (3)コンプライアンス体制<コンプライアンス研修><汚職・不正防止>	-
	205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	※該当する事項はありません。	
GRI 206:反競争的行為				
2016	206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	※該当する事項はありません。	
GRI 207:税金				
2019	207-1	税務へのアプローチ	-	-
	207-2	税務ガバナンス、管理、およびリスクマネジメント	-	-
	207-3	税務に関連するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	-	-
	207-4	国別の報告	-	-

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考	
環境					
GRI 301:原材料					
2016	301-1	使用原材料の重量または体積	-	-	
	301-2	使用したリサイクル材料	-	-	
	301-3	再生利用された製品と梱包材	-	-	
GRI 302:エネルギー					
2016	302-1	組織内のエネルギー消費量	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績	
	302-2	組織外のエネルギー消費量	-	-	
	302-3	エネルギー原単位	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績	
	302-4	エネルギー消費量の削減	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績	
	302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	-	-	
GRI 303:水と排水					
2018	303-1	共有資源としての水との相互作用	-	-	
	303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	-	-	
	303-3	取水	-	-	
	303-4	排水	-	-	
	303-5	水消費	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績	
GRI 304:生物多様性					
2016	304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業サイト	-	-	
	304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	-	-	
	304-3	生息地の保護・復元	-	-	
	304-4	事業の影響を受ける地域に生息するIUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	-	-	

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
GRI 305:大気への排出				
2016	305-1	直接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ1)	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績
	305-2	間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ2)	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績
	305-3	その他の間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ3)	-	-
	305-4	温室効果ガス(GHG)排出原単位	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績
	305-5	温室効果ガス(GHG)排出量の削減	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績
	305-6	オゾン層破壊物質(ODS)の排出量	※該当する事項はありません。	
	305-7	窒素酸化物(NOx)、硫黄酸化物(SOx)、およびその他の重大な大気排出物	※該当する事項はありません。	
GRI 306:排水および廃棄物				
2020	306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連の著しいインパクト	-	-
	306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	-	-
	306-3	発生した廃棄物	P.13 環境 (1)環境パフォーマンス目標<環境パフォーマンス実績>	パフォーマンス実績
	306-4	処分されなかった廃棄物	-	-
	306-5	処分された廃棄物	-	-
GRI 307:環境コンプライアンス				
2016	307-1	環境法規制の違反	※該当する事項はありません。	
GRI 308:サプライヤーの環境面のアセスメント				
2016	308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	-	-
	308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	-	-

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
社会				
GRI 401:雇用				
2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	P.35 社会 (6)従業員データ	従業員への取り組み (注)
	401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	P.31 社会 (4)従業員に向けた取り組み	- (注)
	401-3	育児休暇	P.32 社会 (4)従業員に向けた取り組み<勤務制度> P.35 社会 (6)従業員データ	- (注)
GRI 402:労使関係				
2016	402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	-	-
GRI 403:労働安全衛生				
2018	403-1	労働安全衛生マネジメントシステム	-	-
	403-2	危険性(ハザード)の特定、リスク評価、事故調査	-	-
	403-3	労働衛生サービス	P.33 社会 (5)福利厚生<従業員の安全衛生>	- (注)
	403-4	労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	-	-
	403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	-	-
	403-6	労働者の健康増進	P.33 社会 (5)福利厚生<従業員の安全衛生> P.34 社会 (5)福利厚生<相談窓口>	- (注)
	403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と緩和	-	-
	403-8	労働安全衛生マネジメントシステムの対象となる労働者	-	-
	403-9	労働関連の傷害	※該当する事項はありません。	(注)
	403-10	労働関連の疾病・体調不良	※該当する事項はありません。	(注)
GRI 404:研修と教育				
2016	404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	P.35 社会 (6)従業員データ	- (注)
	404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	P.31 社会 (4)従業員に向けた取り組み	- (注)
	404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	P.31 社会 (4)従業員に向けた取り組み	- (注)

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
GRI 405:ダイバーシティと機会均等				
2016	405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	P.35 社会 (6)従業員データ	従業員への取り組み
	405-2	基本給と報酬総額の男女比	-	-
GRI 406:非差別				
2016	406-1	差別事例と実施した救済措置	※該当する事項はありません。	
GRI 407:結社の自由と団体交渉				
2016	407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	※該当する事項はありません。	
GRI 408:児童労働				
2016	408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	※該当する事項はありません。	
GRI 409:強制労働				
2016	409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	※該当する事項はありません。	
GRI 410:保安慣行				
2016	410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	-	-
GRI 411:先住民族の権利				
2016	411-1	先住民族の権利を侵害した事例	※該当する事項はありません。	
GRI 412:人権アセスメント				
2016	412-1	人権レビューやインパクト評価の対象とした事業所	-	-
	412-2	人権方針や手順に関する従業員研修	-	-
	412-3	人権条項を含むもしくは人権スクリーニングを受けた重要な投資協定および契約	-	-
GRI 413:地域コミュニティ				
2016	413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	-	-
	413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト(顕在的、潜在的)を及ぼす事業所	※該当する事項はありません。	

GRIスタンダード対照表

開示項目		サステナビリティレポート掲載箇所(2022年10月発行版)	ウェブサイト掲載箇所	備考
GRI 414:サプライヤーの社会面のアセスメント				
2016	414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	-	-
	414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	-	-
GRI 415:公共政策				
2016	415-1	政治献金	※該当する事項はありません。	
GRI 416:顧客の安全衛生				
2016	416-1	製品およびサービスのカテゴリに対する安全衛生インパクトの評価	-	-
	416-2	製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	※該当する事項はありません。	
GRI 417:マーケティングとラベリング				
2016	417-1	製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事項	-	-
	417-2	製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例	※該当する事項はありません。	
	417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	※該当する事項はありません。	
GRI 418:顧客プライバシー				
2016	418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	※該当する事項はありません。	
GRI 419:社会経済面のコンプライアンス				
2016	419-1	社会経済分野の法規制違反	※該当する事項はありません。	

(注)投資法人にはその制度上従業員が存在しないことから、資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社の情報について記載しています。

独立第三者の保証報告書

2022年6月20日

投資法人みらい
執行役員 菅沼 通夫 殿

株式会社サステナビリティ会計事務所
代表取締役 福島 隆史



1.目的

当社は、投資法人みらい（以下、「投資法人」という）からの委嘱に基づき、2021年4月～2022年3月の、エネルギー消費量 29.6GWh、CO₂排出量(Scope1) 0.974 千 t-CO₂、(Scope2 ロケーションベース) 9.58 千 t-CO₂、水使用量 341 千 m³（以下、総称して「環境パフォーマンスデータ」という）に対して限定的保証業務を実施した。本保証業務の目的は、環境パフォーマンスデータが、投資法人の定める算定方針に従って算定されているかについて保証手続を実施し、その結論を表明することにある。環境パフォーマンスデータは投資法人の責任のもとに算定されており、当社の責任は独立の立場から結論を表明することにある。

2.保証手続

当社は、国際保証業務基準 ISAE3000 ならびに ISAE3410 に準拠して本保証業務を実施した。当社の実施した保証手続の概要は以下のとおりである。

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

3.結論

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

会社と当社との間に特別な利害関係はない。

以上