



フロンティア不動産投資法人が保有している三井ショッピングパーク うらぼーと磐田

## GRESB報告の効率化と迅速化で サステナビリティ経営を加速

不動産業界における環境・社会・ガバナンス (ESG) への真摯な取り組み姿勢を計る指標としてGRESB<sup>※1</sup>への注目が集まっています。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、三井不動産フロンティアリートマネジメント) は、毎年行われるGRESB報告の品質向上と業務効率化に向け、日立の「EcoAssist-Enterprise-Light」を導入。投資物件の環境情報一元管理とデータ活用で、投資主価値の最大化をめざしています。

※1 Global Real Estate Sustainability Benchmark

### ■ GRESB最高ランクの「5Stars」を取得

三井不動産フロンティアリートマネジメントは、三井不動産がスポンサーの商業施設特化型J-REIT (不動産投資法人)<sup>※2</sup>である「フロンティア不動産投資法人 (FRI)」の資産運用会社です。FRIが保有する商業施設ポートフォリオの質的向上や量的拡大に努めるとともに、不動産や金融など各分野のリスクを常に意識した透明性の高い資産運用を大きなミッションとしています。

FRIおよび三井不動産フロンティアリートマネジメントは、不動産運用が常に社会・経済、そして地球と共にあることを認識し、投資物件の環境負荷低減と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に向け、2015年2月「サステナビリティに関する方針」を制定しました。

「当社はこの方針のもと、財務情報だけでなく環境・社会・ガバナンスを含む非財務情報についても積極的な開示を行っています。その取り組みのひとつが2015年から参加したGRESBです」と語るのは、三井不動産フロンティアリートマネジメント 投資運用部 晝間 慎裕氏です。

GRESBは、2009年に欧州の主要な年金基金を中心に創設された不動産セクターのESG配慮を計るベンチマーク評価です。毎年グローバルで実施されているGRESB調査は、不動産会社・REIT・ファンドごとのサステナビリティへの取り

組みを評価するもので、日本でも年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF)<sup>※3</sup>をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。

同社は2020年、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングにおいて最上位である「5Stars」を取得。ESG推進のための方針や組織体制、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組みの双方で高い評価を受け、「Green Star」も取得しています。また、ESG情報開示の充実度を計るGRESB開示評価においても最上位である「Aレベル」を取得しています。

※2 Japan Real Estate Investment Trust

※3 Government Pension Investment Fund

### ■ 全国30拠点の環境情報をクラウドで一元管理

「GRESBの評価項目は多岐にわたります。特に保有物件の運用に関わる水・熱・光などのエネルギー使用量の集計については、全国約30か所の商業施設に入居されているテナント様から1年分の情報を集め、GRESB報告用のデータシートにCO<sub>2</sub>排出量に換算した情報を入力する業務に、協力会社の力を借りても延べ3か月ほどかかっていました。この負担を軽減し、将来的にもデータ管理の迅速化と効率化を図るために導入したのが、EcoAssist-Enterprise-Lightです」と晝間氏は語ります。



## 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

<https://www.f-reit.co.jp/>

所在地 東京都中央区銀座六丁目8番7号 交詢ビルディング6階

設立 2003年8月26日

資本金 4億5千万円

従業員数 25名(2021年10月1日現在)

業務内容 フロンティア不動産投資法人の資産運用受託

日立が開発したEcoAssist-Enterprise-Lightは、エネルギー使用量をはじめとするさまざまな環境情報を、国内外の多拠点からネットワークで収集し、クラウド上の環境情報データベースで一元管理できるSaaS型の環境情報管理サービスです。Excelシートを用いた使いやすい登録・集計機能のほか、帳票のカスタマイズ、換算係数の変更などにも柔軟に対応。環境情報の可視化から企業価値向上に向けた情報活用コンサルティングまで、日立がトータルにサポートします。

「特殊な報告業務であるGRESBに対応していること、そしてすでに他のJ-REITにも導入実績があることが大きな決め手になりました」と、晝間氏は採用の理由を説明します。

契約が行われた2021年1月からサービスを開始した4月は、まさにCOVID-19の感染拡大が進行していた時期でした。このためGRESBに対応した帳票のカスタマイズやデータベース設計、対象となる拠点や入力方法の確認など、両社間の打ち合わせはすべてリモートで行われました。実質3か月という短期間の中でも情報共有はスムーズに進み、「日立さんのレスポンスのよい対応のおかげで、予定していた2021年のGRESB報告に十分間に合いました」と、晝間氏は語ります。

### ■ ワンクリックでGRESB帳票をそのまま出力

EcoAssist-Enterprise-Lightの導入により、データ集計作業は一気に効率化しました。全国の商業施設やテナントから集めた環境情報を、協力会社が日立のクラウドに直接登録するだけで、自動的にデータ換算され、GRESB報告用のデータシートにそのまま出力できるようになったのです。これにより、データ換算や入力、転記に要する負担やミスがなくなり、取りまとめ工数が削減されました。

「従来どおりのExcelインタフェースで入力できるように帳票画面をカスタマイズしていただいたので、協力会社にも負担をかけずに済みました。また、当社にデータが到着してから約1か月かかっていた換算・入力作業もほぼゼロになり、ワンクリッ



三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社  
晝間 慎裕 氏                      加々美 義成 氏

クでGRESB報告に必要な帳票が出力されるので本当に助かっています。年に2回ある投資法人の決算期とGRESBの作業が重なると、例年大きな負担がかかっていたのですが、それもなく決算作業に専念できるようになりました」と晝間氏は評価します。

サービス開始に合わせ、日立は三井不動産フロンティアリートマネジメントが2015年以降に集めたGRESB報告用データもクラウド上の環境情報データベースに登録。これにより、時間軸や項目別に環境情報の経年遷移が把握できるようになりました。

「GRESBとは別に、フロンティア不動産投資法人がエネルギー消費量削減などの環境に関するマネジメントを継続的にを行うことを目的として収集してきたエネルギー消費量や温室効果ガス排出量などの原単位のデータもEcoAssistで管理できるよう、日立さんにカスタマイズしていただきました。こちらのデータも情報公開で活用しており、広範囲な用途に使えるデータベースになったと思います。今後もEcoAssistをフル活用して、環境に配慮した物件への改良や改善施策につなげていきたい」と晝間氏は抱負を語ります。

これからも日立は、三井不動産フロンティアリートマネジメントのGRESB対応や環境経営に向けた積極的な取り組みを、継続的なサービス強化によって支援していきます。

お問い合わせ先・情報提供サイト

(株)日立製作所 制御プラットフォーム統括本部  
<https://www.hitachi.co.jp/ecoassist/enterprise/>

