

三井住友信託銀行株式会社が実施する ユナイテッド・アーバン投資法人に対する ポジティブ・インパクト評価に係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、三井住友信託銀行株式会社がユナイテッド・アーバン投資法人に実施するポジティブ・インパクト評価に対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社がユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）に実施するポジティブ・インパクト評価（本PI評価）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定したPIF原則及び資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）への適合性を確認したものである。

三井住友信託銀行は、本PI評価にあたって、UURが資産運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（JRA）のサステナビリティに関する方針や体制を確認のうえ、包括的に分析を行い、環境・社会・経済に与える主要なインパクトを特定し評価している。

株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF第4原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)本PI評価の合理性及び本PI評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに(2)三井住友信託銀行のPIF評価フレームワーク及び本PI評価のPIF原則に対する準拠性について確認を行った。なお、本第三者意見は2023年3月16日付の本PI評価を対象としており、有効期限は本PI評価に準じる。

(1)本PI評価の合理性及び本PI評価に基づくファイナンスのインパクト

UURは、2003年11月4日に設立され、2003年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場した。UURは、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資信託として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図っている。

また、2010年12月1日にはUURが合併存続法人となり、日本商業投資法人と合併、合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、第38期（2022年11月期）末時点で137物件・6,823億円（取得価格ベース）とJ-REIT市場でも有数の資産規模となっている。

JRAは、不動産投資信託の資産運用会社として、2001年12月4日に設立され、2003年11月にUURより投資運用業務の委託を受け、UURの資産運用業務を行っている。同社株主は、丸紅株式会社100%となっており、丸紅の社是「正・新・和」の精神に則り、役職員一人ひとりが環境・社会・ガバナンス（ESG）に対して高い意識を持って資産運用業務に携わるとともに、それらを通じ、

UURの持続的な成長並びに投資主価値の極大化を実現していく方針である。

<UURのサステナビリティ方針>

UUR及びJRAでは、気候変動に対する現状認識を踏まえ、2012年に策定した「環境方針」を改め、2022年に「サステナビリティ方針」を策定した。環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組みを実践するための指針として定めた「サステナビリティ方針」では、気候変動への対応、環境負荷の低減と循環型社会の実現、持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献、人権の尊重のほか、ステークホルダーとの連携・協働や社内体制の構築等についての取組み方針も明記している。

特に、気候変動への対応については、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めていくことを掲げている。

JRAは、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2022年1月にTCFD提言への賛同を表明した。JRAに各部署代表メンバーによる社内横断チームを組成し、UURのポートフォリオに関してTCFD提言に沿った気候リスク・機会に関するシナリオ分析を実施し、現行シナリオ(3~4℃シナリオ)と移行シナリオ(1.5℃シナリオ)における気候関連のリスクと機会の影響を評価している。

<UURの組織体制とマテリアリティ>

JRAは、サステナビリティ推進活動に係る施策等の検討・審議・決定、評価分析を行う組織として、サステナビリティ委員会を設置している。サステナビリティ執行責任者であるチーフ・インベストメント・オフィサーが委員長を務め、代表取締役社長、常勤取締役、各部部长等が委員として参加し、年4回以上開催している。

サステナビリティ委員会の委員長は、年1回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び受託投資法人役員会に対し、後述するマテリアリティについて報告を行い、また、年4回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会に対し、サステナビリティ委員会の活動状況について報告している。

経営層が関与し、各委員会と連携のうえ、サステナビリティ推進活動に取り組んでおり、運用戦略に環境、社会及び経済における課題を反映し、その課題解決に向けた取組みの実効性を担保する観点で有益な体制であると言える。

また、UURは、J-REITとして検討すべきESG課題をUURの資産特性や運用方針、外部のESG評価や社会動向等を考慮した上で、JRAのサステナビリティ委員会が外部専門家の意見を踏まえ抽出している。これらの課題のうち、特に取組みを強化すべき課題を「重要課題(マテリアリティ)」として特定し、それぞれについて行動計画・目標の設定、成果のモニタリングを行い、次年度の行動計画・目標を適宜見直している。

マテリアリティ特定の過程において、JRA各部へのヒアリングやサステナビリティ委員会での議論を通じた社内ステークホルダーの意見聴取に加え、プロパティマネジャー(PM)といった外部ステークホルダーへの意見聴取により、経営層や多様なステークホルダーの意見が十分に反映されている。また、各重要課題(マテリアリティ)に対する取組みについてPDCAサイクルが適切に実施されている。

<本PI評価で特定したインパクト>

本PI評価では、UURの保有不動産全体について、サプライチェーン及びインベストメントチェーンに対する包括的分析が行われた。この結果、「(1)気候変動対策の推進」、「(2)環境負荷低減」、「(3)入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供」の3項目の個別インパクトが特定された。そして、各インパクトに対してKPIが設定された。今後、これら3項目のインパクトに係る上

記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本 PI 評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本 PI 評価の KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び UUR のサステナビリティ方針に基づく不動産の取得・保有活動に照らしても適切である。さらに、本 PI 評価におけるモニタリング方針について、本 PI 評価のインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

従って JCR は、本 PI 評価において、持続可能な開発目標 (SDGs) に係る三側面 (環境・社会・経済) を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析 (インパクトの特定・評価・モニタリング)、ポジティブ・インパクトに基づいた投資戦略の策定に関する不動産投資フレームワーク及び不動産投資インパクト分析ツールによるインパクト分析が十分になされていると評価している。

(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに UUR に対する PI 評価について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本 PI 評価が PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：三井住友信託銀行株式会社のユナイテッド・アーバン投資法人に
対するポジティブ・インパクト評価

2023年3月16日
株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 6 -
II. 第三者意見の概要	- 6 -
III. 本 PI 評価の合理性等について	- 7 -
1. UUR のサステナビリティ活動の概要	- 7 -
1-1. UUR 及び JRA の概要および丸紅グループとの関係について	- 7 -
1-2. サステナビリティに関する実績	- 10 -
1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法	- 13 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 20 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 20 -
2-2. JCR による評価	- 24 -
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 26 -
3-1. KPI 設定の概要	- 26 -
3-2. JCR による評価	- 36 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 40 -
5. 不動産投資フレームワークに沿った評価の適切性について	- 41 -
6. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 44 -
IV. PIF 原則に対する準拠性について	- 45 -
1. 原則 1 定義	- 45 -
2. 原則 2 フレームワーク	- 46 -
3. 原則 3 透明性	- 47 -
4. 原則 4 評価	- 48 -
V. 結論	- 49 -

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社がユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）に実施するポジティブ・インパクト評価（本PI評価）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定したPIF原則及び資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）への適合性を確認したものである。

三井住友信託銀行は、本PI評価にあたって、UURが資産運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（JRA）のサステナビリティに関する方針や体制を確認のうえ、包括的に分析を行い、環境・社会・経済に与える主要なインパクトを特定し評価している。

株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF第4原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)本PI評価の合理性及び本PI評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに(2)三井住友信託銀行のPIF評価フレームワーク及び本PI評価のPIF原則に対する準拠性について確認を行った。なお、本第三者意見は2023年3月16日付の本PI評価を対象としており、有効期限は本PI評価に準じる。

(1)本PI評価の合理性及び本PI評価に基づくファイナンスのインパクト

UURは、2003年11月4日に設立され、2003年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場した。UURは、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資信託として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図っている。

また、2010年12月1日にはUURが合併存続法人となり、日本コマーシャル投資法人と合併、合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、第38期（2022年11月期）末時点で137物件・6,823億円（取得価格ベース）とJ-REIT市場でも有数の資産規模となっている。

JRAは、不動産投資信託の資産運用会社として、2001年12月4日に設立され、2003年11月にUURより投資運用業務の委託を受け、UURの資産運用業務を行っている。同社株主は、丸紅株式会社100%となっており、丸紅の社是「正・新・和」の精神に則り、役職員一人ひとりが環境・社会・ガバナンス（ESG）に対して高い意識を持って資産運用業務に携わるとともに、それらを通じ、UURの持続的な成長並びに投資主価値の極大化を実現していく方針である。

<UURのサステナビリティ方針>

UUR及びJRAでは、気候変動に対する現状認識を踏まえ、2012年に策定した「環境方針」を改め、2022年に「サステナビリティ方針」を策定した。環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組みを実践するための指針として定めた「サステ

ナビリティ方針」では、気候変動への対応、環境負荷の低減と循環型社会の実現、持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献、人権の尊重のほか、ステークホルダーとの連携・協働や社内体制の構築等についての取組み方針も明記している。

特に、気候変動への対応については、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めていくことを掲げている。

JRA は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2022 年 1 月に TCFD 提言への賛同を表明した。JRA に各部署代表メンバーによる社内横断チームを組成し、UUR のポートフォリオに関して TCFD 提言に沿った気候リスク・機会に関するシナリオ分析を実施し、現行シナリオ（3~4℃シナリオ）と移行シナリオ（1.5℃シナリオ）における気候関連のリスクと機会の影響を評価している。

<UUR の組織体制とマテリアリティ>

JRA は、サステナビリティ推進活動に係る施策等の検討・審議・決定、評価分析を行う組織として、サステナビリティ委員会を設置している。サステナビリティ執行責任者であるチーフ・インベストメント・オフィサーが委員長を務め、代表取締役社長、常勤取締役、各部署部長等が委員として参加し、年 4 回以上開催している。

サステナビリティ委員会の委員長は、年 1 回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び受託投資法人役員会に対し、後述するマテリアリティについて報告を行い、また、年 4 回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会に対し、サステナビリティ委員会の活動状況について報告している。

経営層が関与し、各委員会と連携のうえ、サステナビリティ推進活動に取り組んでおり、運用戦略に環境、社会及び経済における課題を反映し、その課題解決に向けた取組みの実効性を担保する観点で有益な体制であると言える。

また、UUR は、J-REIT として検討すべき ESG 課題を UUR の資産特性や運用方針、外部の ESG 評価や社会動向等を考慮した上で、JRA のサステナビリティ委員会が外部専門家の意見を踏まえ抽出している。これらの課題のうち、特に取組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定し、それぞれについて行動計画・目標の設定、成果のモニタリングを行い、次年度の行動計画・目標を適宜見直している。

マテリアリティ特定の過程において、JRA 各部へのヒアリングやサステナビリティ委員会での議論を通じた社内ステークホルダーの意見聴取に加え、プロパティマネージャー（PM）といった外部ステークホルダーへの意見聴取により、経営層や多様なステークホルダーの意見が十分に反映されている。また、各重要課題（マテリアリティ）に対する取組みについて PDCA サイクルが適切に実施されている。

<本 PI 評価で特定したインパクト>

本 PI 評価では、UUR の保有不動産全体について、サプライチェーン及びインベストメ

ントチェーンに対する包括的分析が行われた。この結果、「(1)気候変動対策の推進」、「(2)環境負荷低減」、「(3)入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供」の3項目の個別インパクトが特定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。今後、これら3項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本 PI 評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本 PI 評価の KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び UUR のサステナビリティ方針に基づく不動産の取得・保有活動に照らしても適切である。さらに、本 PI 評価におけるモニタリング方針について、本 PI 評価のインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

従って JCR は、本 PI 評価において、持続可能な開発目標 (SDGs) に係る三側面 (環境・社会・経済) を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析 (インパクトの特定・評価・モニタリング)、ポジティブ・インパクトに基づいた投資戦略の策定に関する不動産投資フレームワーク及び不動産投資インパクト分析ツールによるインパクト分析が十分に なされていると評価している。

(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに UUR に対する PI 評価について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本 PI 評価が PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCRは、三井住友信託銀行がユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）に実施するPI評価に対して、UNEP FIの策定したPIF原則及びモデル・フレームワークに沿って第三者評価を行った。本PI評価は、三井住友信託銀行及び他の金融機関が、UURに対しPIFとして実施する複数のファイナンスで参照することが想定されている。PIFとは、SDGsの目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査、評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定、評価のうえ、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF原則は4つの原則からなる。第1原則は、SDGsに資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認でき、ネガティブな影響を特定し対処していること、第2原則は、PIF実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第3原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第4原則は、PIF商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

本第三者意見は、PIF第4原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCRが独立した第三者機関として、本PI評価の合理性及び本PI評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに三井住友信託銀行のPIF評価フレームワーク及び本PI評価のPIF原則に対する準拠性を確認し、本PI評価のPIF原則及びモデル・フレームワークへの適合性について確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、三井住友信託銀行がUURに対して2023年3月16日付で実施するPI評価への意見表明であり、以下の項目で構成されている。

<本PI評価の合理性等について>

1. UUR及びJRAの概要並びに丸紅グループとの関係について
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価
3. KPIの適切性評価及びインパクト評価
4. モニタリング方針の適切性評価
5. 不動産投資フレームワークに沿った評価の適切性について
6. モデル・フレームワークの活用状況評価

<PIF原則に対する準拠性について>

1. 三井住友信託銀行のPIF商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況がPIF原則に準拠しているか
2. 三井住友信託銀行が社内で定めた規程に従い、UURに対するPI評価を適切に実施できているか

III. 本 PI 評価の合理性等について

本項では、本 PI 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）の活用状況と、本 PI 評価に基づくファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. UUR のサステナビリティ活動の概要

1-1. UUR 及び JRA の概要および丸紅グループとの関係について

(1) UUR の概要

UUR は、2003 年 11 月 4 日に設立され、2003 年 12 月 22 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場した。UUR は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型 J-REIT として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図っている。

また、2010 年 12 月 1 日には UUR が合併存続法人となり、日本コマーシャル投資法人と合併、合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、第 38 期（2022 年 11 月期）末時点で 137 物件・6,823 億円（取得価格ベース）と J-REIT 市場でも有数の資産規模となっている。

J-REIT の制度上、UUR の資産運用業務は JRA へ外部委託されており、UUR の投資方針に従い、JRA が資産の運用管理を行っている。

【図 1】 UUR の運用方針

投資方針 - 基本方針

投資対象不動産の取得に当たり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標としています。そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

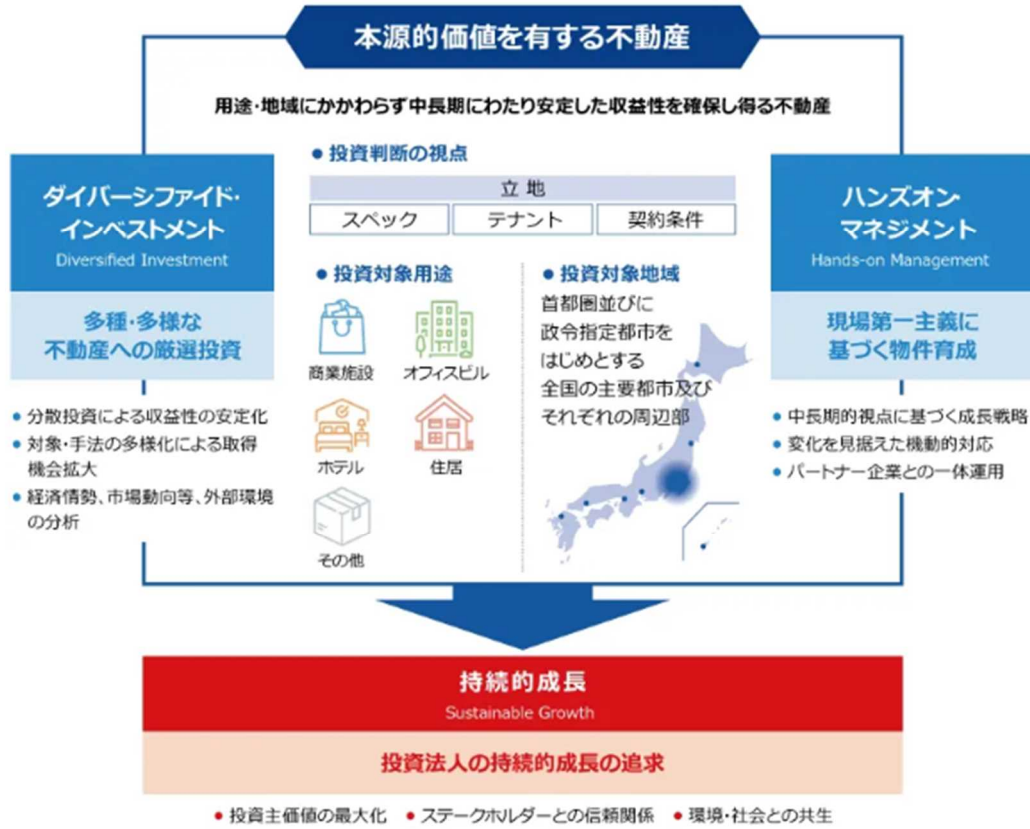
尚、対象不動産の取得に当たっては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「DD」といいます。）を実施し、収益性はもちろん以下のような影響等についても精査をし、投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じて投資を決定します。DDによって問題が発見された場合は、収益性の如何に拘らず取得を見送っています。

- 環境（例：アスベスト、土壌汚染）
- テナント（例：反社会的勢力、労働環境）
- 周辺地域（例：コミュニティとの関係、交通渋滞による周辺環境への影響等）

（出典：UUR ウェブサイト）

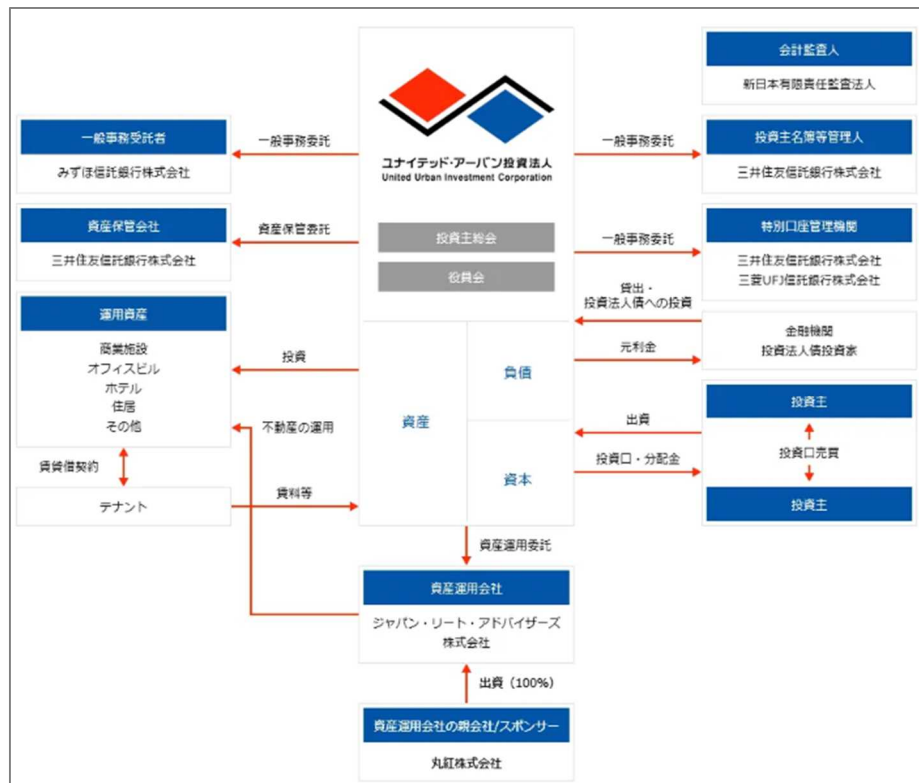
【図 2】 UUR の運用戦略

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです



(出典：UUR ウェブサイト)

【図3】UURの仕組み



(出典：UUR ウェブサイト)

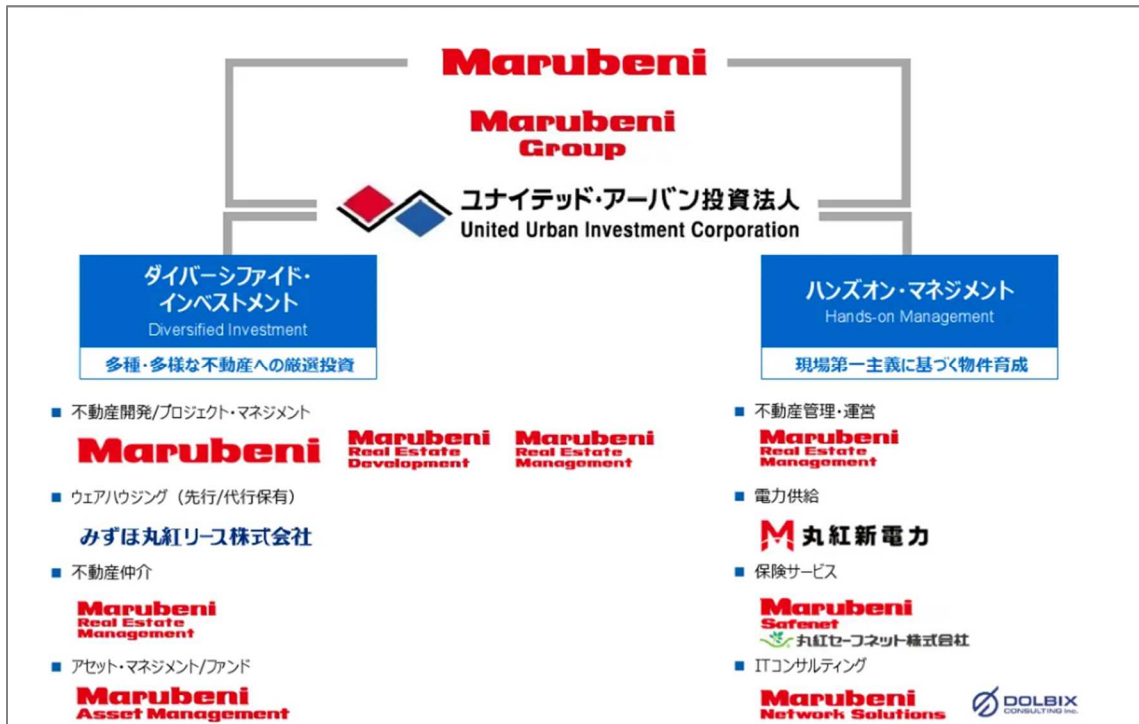
(2) JRAの概要

JRAは、不動産投資信託の資産運用会社として、2001年12月4日に設立され、2003年11月にUURより投資運用業務の委託を受け、UURの資産運用業務を行っている。同社株主は、丸紅株式会社100%となっており、丸紅の社是「正・新・和」の精神に則り、役職員一人ひとりが環境・社会・ガバナンス（ESG）に対して高い意識を持って資産運用業務に携わるとともに、それらを通じ、UURの持続的な成長並びに投資主価値の極大化を実現していく方針である。

(3) 丸紅グループとの連携について

スポンサーである丸紅は、総合商社として、不動産開発・建設事業のみならず幅広い事業を展開している。JRAは、丸紅を中核とする丸紅グループのネットワークやサポートを最大限に活用し、本投資法人の運用業務を行っている。

【図 4】 丸紅グループとのコラボレーション



(出典：UUR 第 38 期決算説明資料)

1-2. サステナビリティに関する実績

UUR 及び JRA は、ウェブサイト・サステナビリティレポート等を通じたサステナビリ

ティに関する取組みについて積極的な情報開示に努めており、様々なステークホルダーに対する透明性が確保され、取組み実績についてモニタリングが可能な状況となっている。以下に、UUR 及び JRA の特筆すべき取組みを記載する。

気候変動等への取組み

UUR 及び JRA では、気候変動に対する現状認識を踏まえ、2012年に策定した「環境方針」を改め、2022年に「サステナビリティ方針」を策定した。環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組みを実践するための指針として定めた「サステナビリティ方針」では、気候変動への対応、環境負荷の低減と循環型社会の実現、持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献、人権の尊重のほか、ステークホルダーとの連携・協働や社内体制の構築等についての取組み方針も明記している。

特に、気候変動への対応については、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めていくことを掲げている。

JRA は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2022年1月にTCFD提言への賛同を表明した。JRAに各部署代表メンバーによる社内横断チームを組成し、UURのポートフォリオに関してTCFD提言に沿った気候リスク・機会に関するシナリオ分析を実施し、現行シナリオ（3~4℃シナリオ）と移行シナリオ（1.5℃シナリオ）における気候関連のリスクと機会の影響を評価した。

【図5】TCFD提言に基づくシナリオ分析

	現行シナリオ（3~4℃シナリオ）	移行シナリオ（1.5℃シナリオ）
概要	現状を上回る排出量削減対策が取られず、今世紀末の平均気温の上昇が最大で3~4℃となる世界を想定	今世紀末の平均気温の上昇を1.5℃に抑えるために、脱炭素化の取り組みが進展される世界を想定
シナリオの世界観	<ul style="list-style-type: none"> 現在想定されている以外に政策導入や規制強化が行われな 一部では、経済成長に伴い、温室効果ガスの排出量が増加 気温上昇に伴い、極端に暑い日や大雨などの自然災害が激甚化 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動の緩和に向けた政策導入や規制強化が実施される 温室効果ガスの排出量が減少し、2050年までに世界全体の 実質排出量がゼロとなる 気温上昇により海面上昇や気候パターンの変化が生じる が、変化は他シナリオよりも抑えられる
主な参照シナリオ	<ul style="list-style-type: none"> IEA Stated Policies Scenario (STEPS) IPCC RCP8.5 (SSP5-8.5) 	<ul style="list-style-type: none"> IEA Sustainable Development Scenario (SDS) IEA Net Zero Emission Scenario by 2050 case (NZE) IPCC RCP 2.6 (SSP1-2.6)

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

また、UUR は自然環境の保全及び生物多様性の保護に努めることを「サステナビリティ方針」で定め、UUR が保有する物件の植栽を適切に管理する等、事業活動を通じて生物多様性に与える影響を軽減・回避することに努めている。

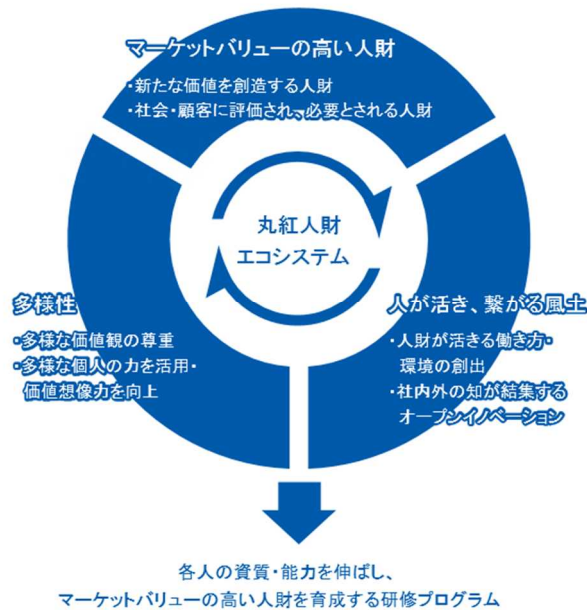
人材育成

UUR の資産運用会社である JRA は、スポンサーである丸紅グループが、人こそ「財（たから）」であるという考えに基づき策定した「グループ人財戦略」に賛同し、社員一人ひと

りが新たな価値創造を推進する『人財エコシステム』の形成を目指している。

『人財エコシステム』とは、「マーケットバリューの高い人財」・「多様性」・「人が活き・繋がる風土」をキーワードとし、「マーケットバリューの高い人財」が価値創造を牽引し、人財の「多様性」を活かすことが価値創造力を高め、「人が活き・繋がる風土」が社内外の知を結集させ、オープンイノベーションを生み出していく体系である。

【図 6】丸紅人財エコシステム



(出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト)

外部機関からの評価及びイニシアティブ等への賛同

重要課題にて「投資家・投資主への情報開示」を掲げ、ESG 関連を中心とした非財務情報の積極開示に取り組んでいる。また、全運用物件 129 物件（底地物件を除く、2022 年 3 月末時点）の環境パフォーマンスデータ（エネルギー消費量、CO2 排出量（Scope1、Scope2 マーケットベース）、水使用量、廃棄物排出量）に対する第三者保証を取得し、データの精度向上、公表データの信頼性向上に努めている。

i. 外部機関からの評価

UUR は、2022 年度の調査において、GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）レーティングで「4Stars」を取得した。また、ESG 推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を 8 年連続で取得している。加えて、環境、社会、ガバナンスへの配慮に関わる取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2022 年度の調査において、UUR は 5 年連続で最上位の「A レベル」を取得した。

ii. イニシアティブ等への賛同

UUR、JRA 及び丸紅グループが賛同する主な国際的イニシアティブ等は以下の通りである（2023年3月16日現在）。イニシアティブ等での活動を通じて、国際的なサステナビリティ課題解決への取組みを推進している。

名称	賛同会社（賛同年月）
責任投資原則（PRI）	JRA（2018年11月）
気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言	JRA（2022年1月）
グローバル・コンパクト（UNGC）	丸紅（2012年12月） JRA（2022年3月、スポンサーと連結署名）

上記のイニシアティブへの賛同や外部評価のフィードバックを通じて、今後も UUR 及び JRA のサステナビリティに関する取組みの更なる充実と高度化が期待できる。

以上より、UUR 及び JRA は優れたサステナビリティに関する実績を有しており、今後も環境・社会・経済に対するポジティブ・インパクトの創出が期待できる。

1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法

三井住友信託銀行は、UNEP FI の Corporate Impact Analysis Tool の Impact Management の評価項目に準拠して、UUR 及び JRA のサステナビリティに関する方針・体制及び運営方法について評価を行った。以下に評価の要点と三井住友信託銀行の意見を記載する。

(1) サステナビリティに関する方針と組織体制

i. 方針

UUR 及び JRA は、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組みを通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指しており、2022年3月に「サステナビリティ方針」及び「サステナビリティ推進規程」を制定し、課題解決に注力している。

【図7】サステナビリティ方針

私たちユニテッド・アーバン投資法人およびその資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、誰ひとり取り残されることなく人類が安心してこの地球上で暮らし続けることを目指して策定された持続可能な開発目標（SDGs）を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決又は新しい価値の創出への取り組み（以下、「サステナビリティ推進活動」といいます。）を通じて、持続可能で多様性や包摂性のある社会を実現することを旨とします。

サステナビリティ推進活動を実施するための方針として、以下のとおり、「サステナビリティ方針」を定めます。

- 1. 気候変動への対応**
 私たちは、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めます。
- 2. 環境負荷の削減と循環型社会の実現**
 私たちは、自然環境の保全及び生物多様性の保護のため、事業活動が環境へ及ぼす影響について積極的に検証を行い、環境負荷の削減に努めるとともに、リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進することで、循環型社会の実現に努めます。
- 3. 持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献**
 私たちは、包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市の実現のため、地震、水災害による被災者や経済損失を減少させるとともに、地震や水災害による災害を予防する取組の進展に努めます。
 また、地域社会に関与する一員として、地域コミュニティの活性化、地味行政への貢献などの地域社会の課題解決に向けた活動に取り組みます。
- 4. 人権の尊重**
 私たちは、「国際人権宣言（国際連合）」などの人権に関わるすべての国際規範を支持します。私たちは、人権を尊重し、人種・民族・宗教・国籍・年齢・性別・出身・心身の障害・性的傾向・性自認などを理由とするあらゆる差別や、強制労働、児童労働などの非人道的扱いを容認せず、それぞれの特性を尊重し、怒め合い、個々の能力を最大限に発揮して貢献する組織の実現を旨とします。万一、私たちの事業活動において人権への負の影響が生じている事実が判明した場合、是正に向けて適切な対応をとることで、人権尊重への責任を果たしていきます。
- 5. 良好な労働環境の形成**
 私たちは、「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言（国際労働機関）」「子どもの権利とビジネス原則（国際児童基金）」などの労働者の人権に関わる国際規範を支持し、強制労働並びに児童労働の禁止、結社の自由、団結権及び団体交渉権、同一労働同一賃金、雇用差別の是正等の労働者の権利を尊重します。
 また、私たちは適用される労働関係法令を遵守し、最低賃金を遵守して全従業員以上の支払いに配慮する、不当な賃金の減額を行わない、過度な長時間労働を禁止する等の職場の安全・衛生を確保し良好な労働環境を形成するための不断の努力を行います。さらに、多様なハラスメントの予防や解決に向けて取り組みます。
- 6. ステークホルダーとの連携と協働**
 私たちは、様々なステークホルダーの期待との対話・協議・連携を通じてステークホルダーの期待がサステナビリティ推進活動に関して有する関心、ニーズ及び期待を把握することに努めるとともに、ステークホルダーの期待とともにサステナビリティ推進活動に取り組むことで、持続可能な社会の実現に努めます。
- 7. 社内体制の構築と役員等の生産性と働きがい向上**
 私たちは、本方針に基づく取組みを推進するために適切な社内体制を構築し、サステナビリティ推進活動を組織的、戦略的に実施するとともに、役員等に対する教育及び研修活動を行うことで役員等の意識と知識の向上に努め、サステナビリティ推進活動の質や効率性の向上を図ります。
 また、多様な人材の活用、イノベーションを通じ、事業及び業務の生産性と働きがい向上に努めます。
- 8. 法令遵守及び公正な事業執行への対応**
 私たちは、サステナビリティ推進活動の実践に際して、社会規範や適用法令を遵守するとともに、法規制の動向を注視し、高い倫理観をもって適切に行動します。また、あらゆる形態の汚職、贈収賄等を容認せず、マネーロンダリング、テロリズム等の組織犯罪への対策を適切に実施し、再発防止に努めます。
- 9. 情報開示**
 私たちは、サステナビリティ推進活動に関する活動内容そのものについて、投資家等のステークホルダーに対する積極的な情報開示に努めます。

上記各項目に掲げるパフォーマンスを向上させるため、本方針の検証しやサステナビリティ推進活動の充実又は改善に継続して取り組みます。

2022年3月17日制定

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

ii.組織体制

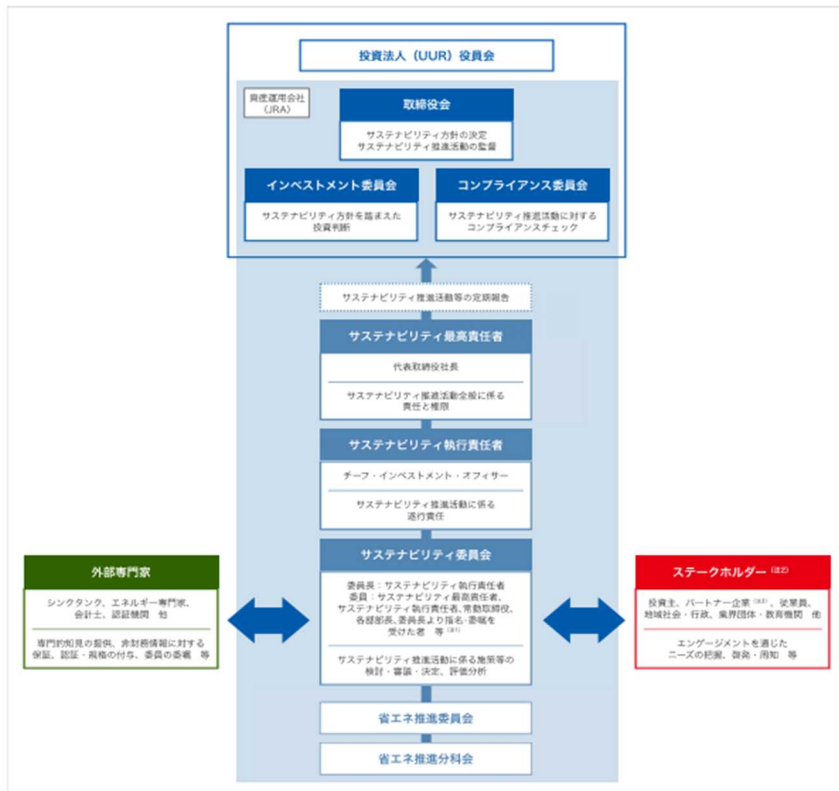
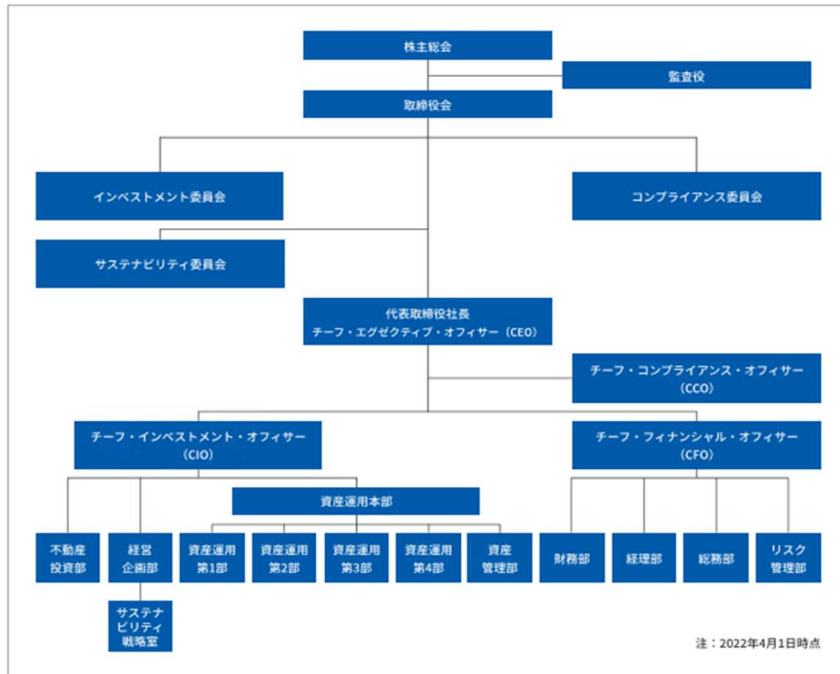
JRA は、サステナビリティ推進活動に係る施策等の検討・審議・決定、評価分析を行う組織として、サステナビリティ委員会を設置している。サステナビリティ執行責任者であるチーフ・インベストメント・オフィサーが委員長を務め、代表取締役社長、常勤取締役、各部署部長等が委員として参加し、年4回以上開催している。

サステナビリティ委員会の委員長は、年1回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び受託投資法人役員会に対し、後述するマテリアリティについて報告を行い、また、年4回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会に対し、サステナビリティ委員会の活動状況について報告している。

経営層が関与し、各委員会と連携のうえ、サステナビリティ推進活動に取り組んでおり、運

用戦略に環境、社会及び経済における課題を反映し、その課題解決に向けた取組みの実効性を担保する観点で有益な体制であると言える。

【図 8】 JRA の運営体制とサステナビリティ推進体制



(出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト)

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

UUR は、J-REIT として検討すべき ESG 課題を UUR の資産特性や運用方針、外部の ESG 評価や社会動向等を考慮した上で、JRA のサステナビリティ委員会が外部専門家の意見を踏まえ抽出している。これらの課題のうち、特に取組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定し、それぞれについて行動計画・目標の設定、成果のモニタリングを行い、次年度の行動計画・目標を適宜見直している。

重要課題（マテリアリティ）の特定の過程において、JRA 各部へのヒアリングやサステナビリティ委員会での議論を通じた社内ステークホルダーの意見聴取に加え、プロパティマネジャー（PM）といった外部ステークホルダーへの意見聴取により、経営層や多様なステークホルダーの意見が十分に反映されている。また、各重要課題（マテリアリティ）に対する取組みについて PDCA サイクルが適切に実施されている。

【図 9】 UUR の重要課題（マテリアリティ） 特定の過程



（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

【図 10】 重要課題（マテリアリティ） とそれに対して設定した行動計画・目標

	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動	<ul style="list-style-type: none"> 長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位（延床面積）ベース・2014年対比）
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 持続可能なエネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 2024年までに環境認証取得力パー率80%（延床面積ベース）
	テナントとの環境配慮における協働	11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動、17 パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> 長期目標：2030年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅部分は除く）
社会	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> 制度設計、インフラ設備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 従業員エンゲージメントの向上
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献
	建物利用者の満足度、健康と快適性	8 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンス	情報の管理と活用	9 持続可能な産業とインフラ	<ul style="list-style-type: none"> 不動産運用管理システムの安定稼働と運用体制強化
	投資家・投資主への情報開示	17 パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> ESG関連を中心とした非財務情報の情報開示の更なる推進（外部評価の向上）
	データや個人情報の保護	9 持続可能な産業とインフラ	<ul style="list-style-type: none"> セキュリティリスクに備えたセキュアなシステムの構築 情報資産及びそれらの脆弱性への対応、管理体制の維持・向上

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

(3) 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制と実績

UUR 及び JRA は、リスク管理体制の整備及び充実が、投資主価値の最大化、ステークホルダーとの信頼関係、及び環境・社会との共生の実現に向けた重要課題の一つとして位置付けている。

i. コンプライアンス体制

UUR は、基本理念の 1 つに法令順守・社会規範尊重の徹底を定めており、コンプライアンス体制の確立、利益相反の防止等を重視した運営を行っている。

JRA では、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付け、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理 (法令等順守状況の管理) を行っている。

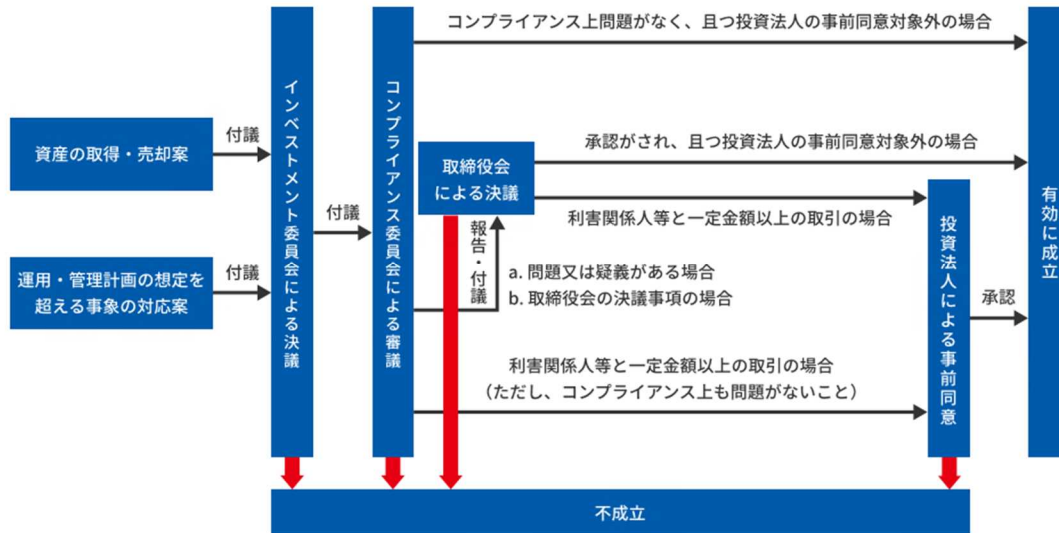
コンプライアンス委員会は、CCO (委員長)、代表取締役社長、総務部部長、社外有識者 1 名 (外部弁護士) の計 4 名で構成されており、原則 1 か月に 1 度開催している。UUR のための資産運用及び JRA の行うその他の業務等についてコンプライアンスの観点から問題がある行為の有無及びその対応等に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申・報告を行うことで、牽制機能の確保を図っている。

ii. 意思決定プロセス

UUR は、資産運用を資産運用会社である JRA に委託している。運用資産の取得・売却又は運用・管理に係る意思決定において二重、三重のチェックを行うことにより、スポンサー企業等との取引、その他利益相反関係の懸念のある取引に対して、最大限の留意を行っている。

JRA は、利益相反の回避の観点から、内部規則として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を策定している。同内規により、スポンサー関係者との間における UUR の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止している。また、スポンサー関係者との間で不動産等の取得・売却等の取引を行う場合には、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けている。その過程において、インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会では社外有識者メンバーが関与し、また、利害関係を有する委員を決議から排除するといった利益相反対策に関する厳格なプロセスを設けることにより、牽制機能の確保を図っている。

【図 11】 内部統制上の意思決定の仕組み



インベストメント委員会

メンバー	委員長（1名）：JRA代表取締役社長（CEO） 委員（2名）：JRA非常勤取締役、社外有識者（弁護士）
役割	取締役会から権限委譲された主要な運用計画・方針等に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議
主な決議事項	特定不動産等の取得並びに保有する特定不動産等の売却、UUR保有の投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定
開催・決議要件	委員の過半（社外有識者は必須）で開催。決議は全員一致を要件とし、かつ利害関係者の決議に加わることは不可

コンプライアンス委員会

メンバー	委員長（1名）：JRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：JRA代表取締役社長（CEO）、総務部長、社外有識者（弁護士）
役割	法令順守のみならず、広く職業規範・内部監査等について審議し、疑義ありと認められる場合には取締役会に対し答申を行う
主な決議事項	投資判断、法令等及び職業規範に問題がある行為への対応
開催・決議要件	委員の過半（委員長及びCEOは必須）で開催。社外有識者が欠席の場合は別途社外有識者が参加する委員会を開催し、審議事項の事前意見の取得または報告

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

以上 (1) 乃至 (3) より、UUR 及び JRA において、堅固なサステナビリティ体制が確立されており、適切なインパクト・マネジメント運営がなされていると三井住友信託銀行は判断した。

2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価

2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要

本 PI 評価では、UUR の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

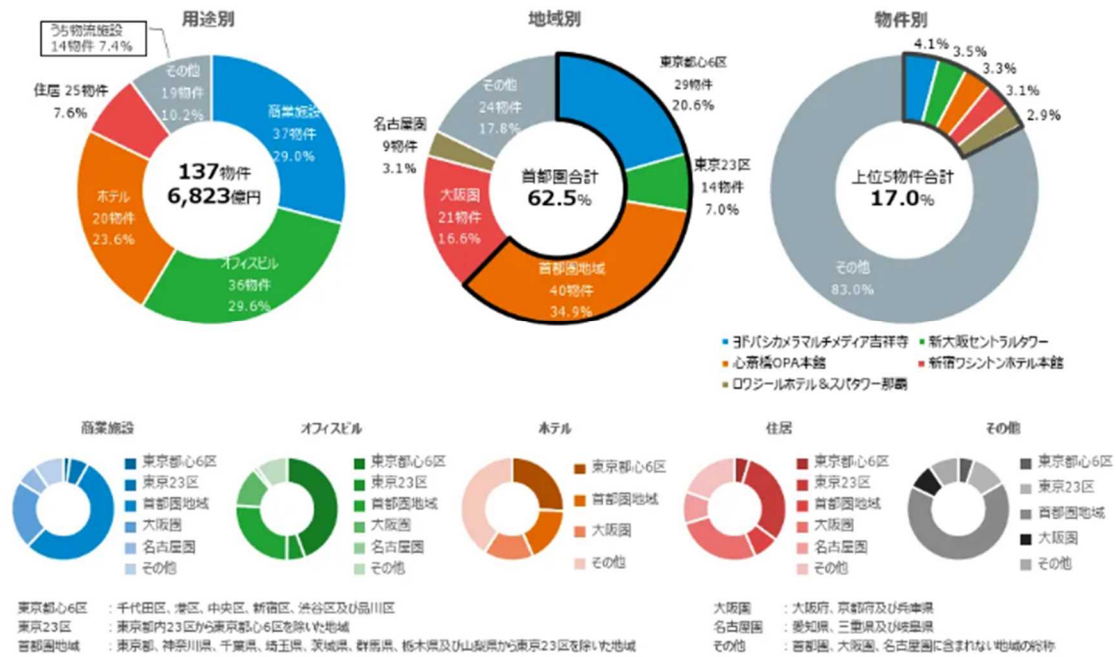
(1) 包括的分析

UUR のポートフォリオ（資産の種類、エリア等の資産の状況）及びサプライチェーンの観点から、インパクトを生み出す要因を包括的に検討した。

i. ポートフォリオの概要

UUR の保有物件の状況は図 12 の通りとなっており、首都圏を中心に、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等様々な用途の不動産を保有している。投資方針として、「用途」と「投資地域」を限定しない総合型ポートフォリオを目指していることから、全保有不動産を分析の対象とし、ポートフォリオ毎にインパクトの特定を行った。

【図 12】 UUR のポートフォリオの概要（2022 年 11 月末時点、取得価格ベース）

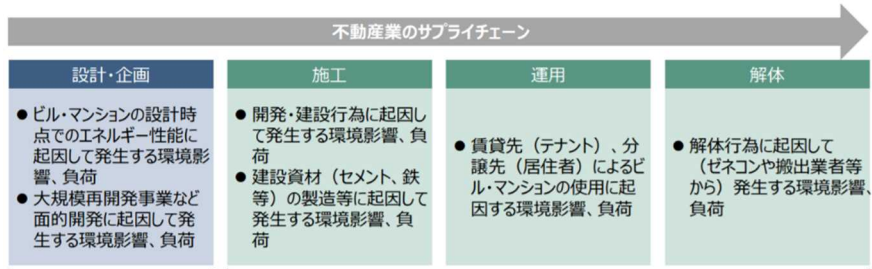


(出典：UUR 第 38 期決算説明資料)

ii. サプライチェーン

UUR のサプライチェーン（物件の取得から運用）及びインベストメントチェーンを考慮のうえ、インパクト領域の特定を行った。

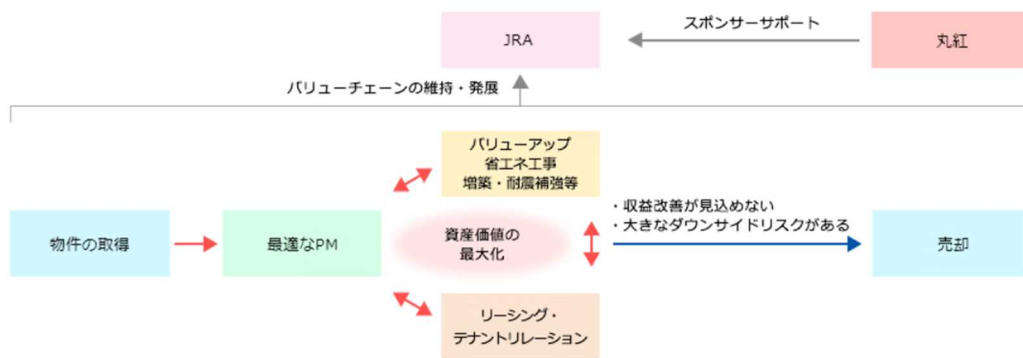
【図 13】不動産のサプライチェーン



（出典：一般社団法人不動産協会 不動産環境実行計画（2021年4月））

UURは、サプライチェーンにおいて、運用段階の他、建物の建替・増築、また完成後の優先交渉権取得を前提に、スポンサーである丸紅及びそのグループ会社やその他デベロッパーによる開発案件について、企画段階から関与するケースも存在している。案件の収益性、高い環境評価を得られるクオリティを念頭に置いており、企画段階から参画し、開発後に取得した主な案件は図 15 の通りである。

【図 14】UUR のバリューチェーン



項目	内容
物件の取得	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的にわたる本投資法人の安定収益確保を企図 その時々々の経済情勢・不動産市場動向等を考慮 様々な用途・地域分散を図り、一定期間における取得物件群の収益性を維持する 本資産運用会社及びスポンサーからの豊富な情報ネットワーク・手法を駆使し、物件を取得 適正価格での取得をするため、相対取引案件を志向し、入札案件は敬遠 適法性、環境負荷、耐震性などの非経済項目も取得前に調査
最適なプロパティマネジメント (PM)	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図る 収入の増大と費用の適正化を図り、運用収益の安定的な成長を目指す 案件ごとに、最適なプロパティ・マネジメント会社を検討の上、選定
バリューアップ 省エネ工事 増築・耐震補強等	<ul style="list-style-type: none"> 収入増、支出減につながる工事を機動的に実施 短期的な収入ダウン等に捉われず、中長期的視点で投資判断 経済性と環境負荷低減の両立を目指す
リーシング・テナントリレーション	<ul style="list-style-type: none"> 新規テナントの募集、早期稼働、より高い賃料、良いテナントの確保 潜在顧客に対する移転・増床メリットの提案 省エネ工事の経済的メリットを分け合うなど入居テナントとのWIN-WIN関係の構築 顧客のニーズを捉えたサービス・改善提案
売却	中長期的に収益の改善が見込めない場合、売却も含めた最適解を検討
JRA (本資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> 上記のバリューチェーンを維持・発展させるため、知識・経験が豊富な従業員を雇用 従業員の長期コミットを引き出すために、ワークライフバランス、待遇や福利厚生 の充実を図る 従業員スキルの上昇を図るため、各種研修や資格取得の支援を実施
丸紅 (スポンサー)	スポンサーの丸紅株式会社は、世界中で多業界にわたり事業展開する総合商社であり、上記のバリューチェーンの各項目への取り組みや、本資産運用会社への人材供給をサポート。

（出典：UUR ウェブサイト）

【図 15】不動産開発（Greenfield Development）への参画

■ コンフォートイン福岡天神
（開発）



BELS評価認証
★★★

■ Luz湘南辻堂
（スポンサーサポート）



DBJ Green Building認証
★★★

■ グランスクエア名駅南
（スポンサーサポート）



CASBEE-不動産
★★★★

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

また、「ダイバーシファイド・インベストメント」を運用方針とする UUR は、地域の中心部に所在する複合型物件にも投資している。交通利便性の高い立地にあり、かつ利用者の複数ニーズを満たすことが可能な複合型物件は、利用者に生活利便性を提供すると同時に、移動に伴う自動車の排気ガス等の抑制、コンパクトシティの推進による温室効果ガス（GHG）排出量の削減にも貢献している。3種類以上の用途で構成される主な複合型物件は図 16 の通りである。

【図 16】複合型物件の取得・運用

■ 新大阪セントラルタワー



学校所・ホテル・店舗・フィットネス

■ SS30



学校所・ホテル・店舗・フィットネス

■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity



ホテル・店舗・学校所・駐車場

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

a) 物件取得

投資対象不動産の取得に当たり、十分なデュー・デリジェンス（DD）を実施し、収益性の他、以下影響等についても精査をし、投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じて投資を決定している。

- ・環境（例：アスベスト、フロン、PCB 等の有害物質の使用・管理状況、土壌汚染）
- ・テナント（例：反社会的勢力、労働環境）
- ・周辺地域（例：コミュニティとの関係、交通渋滞による周辺環境への影響等）

- ・耐震性（新耐震基準又はそれと同水準以上の性能が確保されているか）
- ・消防法、都市計画法等、関連法規の遵守状況

b) テナント・取引先とのサステナビリティを意識した協働

UUR 及び JRA は、サプライチェーン全体で ESG に関する取組みを進めることが重要であると考え、「サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針」（本方針）を制定している。テナント・取引先業者に対し、本方針を書面で通知し、UUR 及び JRA の取組みを周知することでパートナー企業との相互理解を図っている。特に、UUR のポートフォリオ運用において重要な各物件のプロパティ・マネジメント業務発注先に対しては、本方針の遵守に関する同意書を受領している。

c) 投資家との対話

UUR は、投資口の保有状況にかかわらず、全ての投資家の皆様に対する適切な情報開示を重視している。また、電話や Web 会議システムを通じて、多様な投資家との対話に努めている。

【図 17】投資家との対話状況

IR面談			IRセミナー参加実績		SR（議決権行使担当者）面談	
機関投資家	国内	海外	個人投資家	UUR参加件数	2021年	8社+ 議決権行使助言会社
2019年	144件	67件	2019年	11件		
2020年	140件	58件	2020年	2件		
2021年	121件	70件	2021年	4件		
2022年	121件	59件	2022年	1件		

IR: Investor Relations
SR: Shareholder Relations

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

このように、UUR 及び JRA は、サプライチェーン全体に渡って環境、社会及び経済におけるポジティブ・インパクトの増大とリスクの低減に努めていることから、三井住友信託銀行は各ステージにおける主要なポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトを確認のうえ、分析を行った。

2-2. JCRによる評価

JCRは、本PI評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
<p>投資法人のポートフォリオ構築資産の特性や類型を踏まえ、投資資産の所在する国において関連のある主要な持続可能性の課題、また投資活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、投資環境を考慮する。</p>	<p>ポートフォリオ（資産の種類、エリア等の資産の状況）及びサプライチェーンの観点から、UURの全保有不動産に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。</p>
<p>関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また投資法人がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。</p>	<p>UURおよびJRAは、下記の通り様々なイニシアティブに賛同、署名を行っている。 責任投資原則（JRA） 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）（JRA） 国連グローバル・コンパクト（UNGC）（丸紅、JRA）</p>
<p>CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた投資法人の戦略的意図やコミットメントを考慮する。</p>	<p>UURが公表している「重要課題」、「サステナビリティレポート」等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。</p>
<p>グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。</p>	<p>UNEP FIの不動産投資インパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクト領域が特定されている。</p>
<p>PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。</p>	<p>UURは、三井住友信託銀行の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。</p>
<p>持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る投資活動について、投資法人の関与を考慮</p>	<p>UURの投資活動で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、保有不動産から排出されるCO2や廃棄物等が特定されて</p>

<p>する。</p>	<p>いる。UURはこれらのネガティブ・インパクトの可能性を認識し、ウェブサイトおよびサステナビリティレポート等において、保有不動産における環境への負荷の状況を定量的に開示している。また、環境負荷低減に向けた各種の取組みを進めている。</p>
<p>投資法人の活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。</p>	<p>三井住友信託銀行は、原則としてUURの公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRは三井住友信託銀行の作成したPIF評価書を踏まえてUURにヒアリングを実施し、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</p>

3. KPIの適切性評価及びインパクト評価

3-1. KPI 設定の概要

ポジティブ・インパクト金融原則、同モデル・フレームワークに基づき、三井住友信託銀行所定のインパクト評価の手続きを実施した。

まず、UNEP FI の定めたインパクト評価ツールを用い、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが発現するインパクトカテゴリーを確認した。次に三井住友信託銀行所定のインパクトレーダーを用いて SDGs のゴール、ターゲットへの対応関係についても評価した。なお、原則として、UUR 及び JRA による公開資料を基にインパクト評価を実施しているが、重要な項目に関してはその裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により手続きを補完している。

特定した下記①～③のインパクトにおいて採用した KPI をモニタリングしていく。

本評価におけるインパクト項目と関連するマテリアリティ等との関連

	インパクト項目	関連するマテリアリティ等	関連する SDGs
①	気候変動緩和への取組み	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用 ✓ 環境パフォーマンスの認証・評価取得 ✓ テナントとの環境配慮における協働 	7.2、13.1
②	環境負荷低減	<ul style="list-style-type: none"> ✓ テナントとの環境配慮における協働 	6.4、12.5
③	入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物利用者の満足度、健康と快適性 ✓ 建物における安全性(テナント) 	3.8、11.b

(1)気候変動緩和への取組み

ネガティブ・インパクトの低減	
SDGs との関連性	
SDGs 目標	「7.エネルギー」「13.気候変動」
SDGs ターゲッ ト	7.2、13.1
インパクトカテゴリー	
「大気」「気候」	
内容	
資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努める。	
本インパクトと関連性が強いアセット	
商業施設、オフィスビル、ホテル、その他（物流施設）	
対応方針、目標及び指標（KPI）	
対応方針（a）	温室効果ガス（GHG）排出量削減
目標	2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位（延床面積）ベース・2014年対比）
指標（KPI）	温室効果ガス排出量（原単位（延床面積）ベース）
対応方針（b）	エネルギーの効率的利用
目標	エネルギー使用の合理化
指標（KPI）	省エネルギー法に基づく経済産業省のクラス分け評価
対応方針（c）	保有資産における環境パフォーマンス向上
目標	2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）
指標（KPI）	環境認証カバー率（延床面積ベース）
対応方針（d）	グリーンリースを通じたテナントとの連携・協働
目標	2030年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含み、住宅部分は除く）
指標（KPI）	グリーンリース契約率 ^{※1}

※1：オフィスビル（一棟貸しを含む）に分類される建物の契約面積（建物内の住宅部分を除く）に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合。

(a) 温室効果ガス（GHG）排出量削減

UURは、「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」を重要課題（マテリアリティ）として特定し、中長期行動目標としてオフィスポートフォリオにおける「温室効果ガス（GHG）を2030年までに40%削減（原単位（延床面積ベース）2014年対比）」を

掲げ、GHG 排出量削減に取り組んでおり、今後目標の対象となるポートフォリオをオフィス以外にも拡大していく方針である。

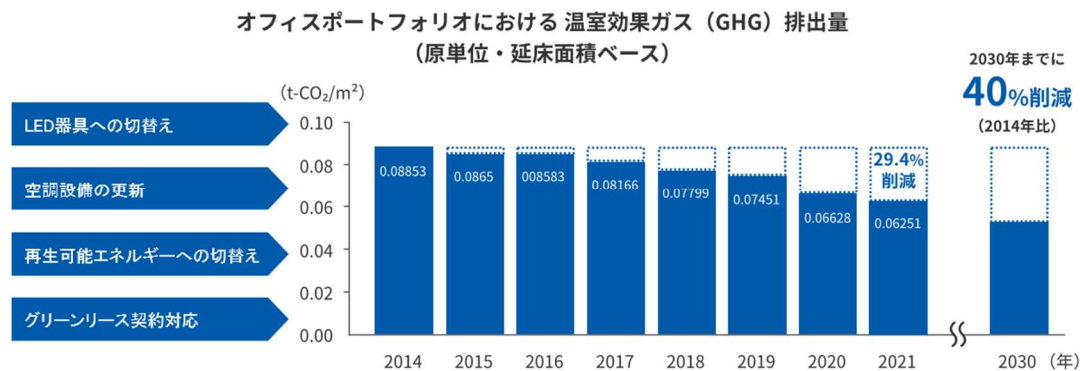
具体的な取組みとして、エネルギー専門家による省エネ診断、空調更新による効率化、照明の LED 化、テナントとの賃貸借契約へのグリーンリース条項の追加、再生可能エネルギーへの切り替え等を物件の特性に応じて推進している。

再生可能エネルギーへの切り替えについては、2020 年から電力メニューの切替えを行っており、2021 年度の再生可能エネルギーの総使用量は 9,980MWh となっている。また、保有物流施設の屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーの発電も行っている。

UUR で行った TCFD のシナリオ分析（1.5°Cシナリオ）では、規制対応コストの発生や環境性能が低い建物の陳腐化が想定されるものの、環境認証取得物件や太陽光パネル設置のための屋根貸しによる賃料収入増加が想定される結果となっている。

三井住友信託銀行は、オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）排出量に加え、全ポートフォリオを対象とした中長期目標の検討状況や温室効果ガス（GHG）排出量削減に向けた具体的な取組みについてもモニタリングしていく方針である。

【図 18】 オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）排出量削減目標



(出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト)

【図 19】 太陽光発電システムの導入状況

	物件数	2021年度発電量
太陽光発電設備付物件	4物件	1,818,219kwh

※ 発電量については、太陽光発電設備を設置している物件のうち、発電量を集計できた物件の合計値を掲載しています。

(出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト)

(b) エネルギーの効率的利用

UUR は、エネルギー使用の合理化を推進しており、省エネルギー法（エネルギーの使用の合理化等に関する法律）（省エネ法）で国が求める努力目標「5年平均原単位1%以上

の低減」の達成に努めている。また、省エネ法に基づく経済産業省のクラス分け評価において最高位の S クラスを 7 年連続で取得している。

物件に設置したスマートメーターやパートナー企業からの情報提供を通じて、毎月、保有物件の消費エネルギーデータ、水消費量、廃棄物量をデータベースに蓄積し、外部のエネルギー専門家に集計、分析を委託し、保有物件の環境負荷低減に向けた取組み状況の PDCA サイクルを実施している。

消費エネルギーについては、電気使用量の計測結果に基づき、電気使用量が相対的に多いホテルや商業施設を中心に、JRA の資産管理部がエネルギー専門家と毎年省エネ診断を行い、診断結果に則して資産管理部が電気使用量に関する運用改善策を打ち出し、資産運用部とパートナー企業が一体となってその改善策を実践している。また、診断の 1 年後にはフォローアップ診断を実施し、省エネ効果を確認すると共に、パートナー企業と改善策を実践する上での課題の整理を行っている。加えて、各物件において省エネ法で規定されている管理標準（マニュアル）を定期的に見直し、継続的な省エネに努めている。

三井住友信託銀行は、省エネ法に基づく経済産業省のクラス分け評価に加え、エネルギー使用量の実績値、エネルギー使用量削減に向けた取組みについてモニタリングしていく方針である。

【図 20】 エネルギー使用量、CO2 排出量

	時点	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
物件数	各年4月～3月	棟	69	74	71	72	71	74	72	125
電気使用量	各年4月～3月	GJ	1,133,104	1,168,739	1,239,085	1,254,262	1,336,657	1,331,084	1,120,686	2,139,553
ガス使用量	各年4月～3月	GJ	136,440	122,683	154,803	165,330	170,936	165,093	125,882	280,216
蒸気使用量	各年4月～3月	GJ	-	-	-	-	-	-	-	37,946
CO ₂ 排出量-スコープ1	各年4月～3月	千t-CO ₂	7	6	8	8	9	8	6	3
CO ₂ 排出量-スコープ2	各年4月～3月	千t-CO ₂	60	62	66	61	64	63	47	35
CO ₂ 排出量-スコープ3	各年4月～3月	千t-CO ₂	-	-	-	-	-	-	-	71

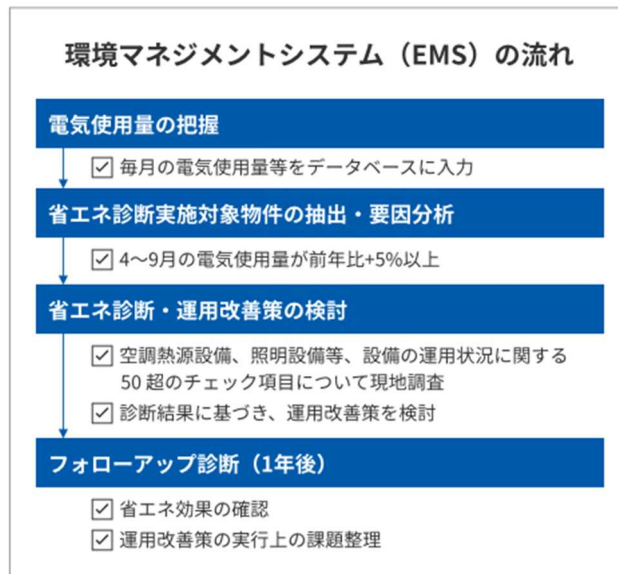
注：データカバー率はSASBIレポート参照

注：2021年度より全物件（底地物件を除く）を対象として集計

注：データの総的な保証として独立第三者の保証報告書  を取得

(出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト)

【図 21】 環境マネジメントシステム（EMS）の流れ



（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

(c) 保有資産における環境パフォーマンス向上

UUR は、保有する不動産の環境・社会配慮の客観性や信頼性を高めるため、また、気候関連リスク・機会をマネジメントするための指標の一つとして、ポートフォリオにおける環境認証取得カバー率を掲げている。2024 年までに延床面積ベース 80%とすることを中期目標として設定し、環境認証の新規取得のほか、有効期限を迎えた物件の認証再取得を継続的に取組み、2022 年 12 月末時点で 73.3%を達成している。

環境認証取得によるポートフォリオのグリーン化推進により、保有物件の環境価値向上に繋がり、テナントの ESG ニーズへの対応が期待できる。

【図 22】 保有資産における環境認証取得カバー率及び環境認証評価取得状況



注：2022年12月末時点。対象は底地物件を除く132物件。アリーナタワーはDBJ Green BuildingとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。Loop-X・MはLoop-X（オフィスビル）とLoop-M（住居）の2棟で構成されており、Loop-XがCASBEE-不動産、Loop-MがBELSをそれぞれ取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。また、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityの商業棟「あるあるCity」及び「あるあるCity2号館」はそれぞれCASBEE-不動産を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。

<環境認証取得カバー率>

	DBJ Green Building	CASBEE-不動産	BELS	合計
取得件数 (棟)	12	37	34	80
カバー率 (延床面積ベース)	23.9%	30.6%	20.3%	73.3%

注： 2022年12月末時点。対象は底地物件を除く132物件。アリーナタワーはDBJ Green BuildingとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。Loop-X・MはLoop-X（オフィスビル）とLoop-M（住居）の2棟で構成されており、Loop-XがCASBEE-不動産、Loop-MがBELSをそれぞれ取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。また、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityの商業棟「あるあるCity」及び「あるあるCity2号館」はそれぞれCASBEE-不動産を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。

<環境認証別評価取得状況>

DBJ Green Building	12件	CASBEE-不動産	37件	BELS	34件	
	★★★★★	1件	★★★★★	11件	★★★★★	5件
	★★★★☆	8件	★★★★☆	25件	★★★★☆	5件
	★★★☆☆	3件	★★★☆☆	1件	★★★☆☆	14件
					★★★☆☆	10件

注： 2022年12月末時点。

(出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト)

【図 23】 環境認証制度

評価・認証制度	概要
DBJ Green Building 認証	<p>DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。</p> <p><評価項目></p> <p>「環境」「快適性、防犯・防災」「地域・景観、ステークホルダーとの連携」等</p> <p><評価></p> <p>5段階（1つ星～5つ星）</p>
CASBEE（建築環境総合性能評価システム）	<p>国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。</p> <p><評価項目></p> <p>「エネルギー/温暖化ガス」「水」「資源利用、安全」「生物多様性/敷地」「屋内環境」</p> <p><評価></p> <p>5段階（Cランク★～Sランク★★★★★）</p>
BELS 認証	<p>「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物の省エネ性能に対する第三者認証制度。</p> <p><評価項目></p>

	<p>BEI (Building Energy Index、省エネ性能を測る尺度)</p> <p><評価></p> <p>5段階 (省エネルギー性能ラベリング★~★★★★★)</p>
--	---

(出典：株式会社日本政策投資銀行ウェブサイト、一般社団法人 日本サステナブル建築協会ウェブサイト及び一般財団法人日本建築センターウェブサイトを基に三井住友信託銀行作成)

(d) グリーンリースを通じたテナントとの連携・協働

UUR は、「テナントとの環境配慮における協働」を重要課題 (マテリアリティ) の 1 つとして設定し、その課題解決に向けた行動目標として「2030 年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応 100%」を掲げている (2022 年 11 月時点契約対応：57.0%)。UUR のグリーンリース条項は、国土交通省がグリーンリース普及に向けて作成したグリーンリース・ガイドにおいても、取組事例として紹介されている。

具体的なグリーンリースを通じたテナントとの連携・協働の取組みとして、パシフィックマークス横浜イースト及びパシフィックマークス新横浜の専有部分の一部について、UUR の負担により消費電力が 38%少ない LED 照明器具に交換し、電気料金削減のメリットを契約賃料アップによりテナントとシェアしている事例が挙げられる。

【図 24】グリーンリース条項 (要旨)

グリーンリース条項 (要旨)

1. 貸主・借主ともに、省エネ・環境配慮等の観点から本物件の快適性・生産性の維持向上に繋がる施策 (データ共有、法令対応等) に協力する。
2. 専有部における LED 投資等、設備改修により費用削減が見込める場合、貸主・借主間でメリットの配分を協議することができる。

(出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト)

また、テナント以外にも重要なパートナー企業である PM との連携・協働のため、PM との標準契約書への ESG 条項の追加や PM 評価及び PM 選定における ESG 要素の追加に取り組んでいる。

【図 25】 ESG 関連条項（要旨）

ESG関連条項（要旨）

- UURが定める「サステナビリティ方針」及び「サプライチェーンにおけるサステナビリティ方針」の各方針に従った業務遂行に努める
- 省エネルギー、環境への配慮又は環境問題への対策に関連する法令等対応への協力
- 環境負荷低減に繋がる施策の積極的な提案

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

これらの取組み推進により、テナントや PM と協働したサプライチェーン全体での ESG 対応推進が期待できる。三井住友信託銀行は、グリーンリース契約の対応状況に加え、取引先に対する ESG 体制の継続的なモニタリングや改善に向けた指導等の実施状況、テナントと協働した取組みについて確認することで、サプライチェーン全体での ESG 推進に対する取組み状況をモニタリングしていく方針である。

(2) 環境負荷低減

ネガティブ・インパクトの低減	
SDGs との関連性	
SDGs 目標	「6.水・衛生」「12.持続可能な消費と生産」
SDGs ターゲット	6.4、12.5
インパクトカテゴリー	
「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」	
内容	
リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進することで、循環型社会の実現に努める。	
本インパクトと関連性が強いアセット	
商業施設、オフィスビル、ホテル、住居	
対応方針、目標及び指標（KPI）	
対応方針（a）	水資源の保全、有効利用・再利用
目標	ポートフォリオ全体の水使用量を 2025 年までに 2020 年比で 5%削減（原単位・延床面積ベース）
指標（KPI）	水使用量（原単位・延床面積ベース）
対応方針（b）	廃棄物管理
目標	廃棄物削減
指標（KPI）	廃棄物削減に向けた取組み全般の進捗状況

UUR 及び JRA は、「サステナビリティ方針」に基づき、リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進し、循環型社会の実現に努めている。

(a) 水資源の保全、有効利用・再利用

中期目標「2025年までにポートフォリオ全体の水使用量を5%削減（原単位（延床面積）ベース・2020年対比）」を掲げ、水資源の保全、有効利用・再利用に取り組んでいる。

UUR の保有不動産は日本国内の主要都市及びそれぞれの周辺部のみに立地しており、現時点で水ストレスの高い地域（WRI Aqueduct における Baseline Water Stress 項目が「Extremely high risk」もしくは「high risk」に該当する地域）に所在する不動産はないものの、局地的・一時的な水不足に伴う給水制限等や購入浄水量の増減は物件の運営や収益性に影響を及ぼす可能性があることから、水利用の効率化や、中水（再生水）の利用による上水使用量の削減を推進している。具体的には、節水設備を積極的に導入すると共に、効果が大きい物件においては水を再生利用する設備を設置し、水使用量の削減と効率利用を実践している。

【図 26】水使用量の推移

| 水使用量

	時点	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
物件数	各年4月～3月	棟	60	63	95	105	109	118	116	121
水使用量	各年4月～3月	千m ³	613	623	1,394	1,518	1,598	1,699	1,209	1,886

注：データカバー率はSASBレポート参照
 注：2021年度より全物件（底地物件を除く）を対象として集計
 注：データの限定的保証として独立第三者の保証報告書⁴²²を取得

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

【図 27】中水利用、節水設備の事例

該当・導入物件数	10物件 ^{注1}		
中水利用（再生水の利用）	2021年度 76,985.1m ³ <東京23区の水送料 金：404 円/m ³ ^{注2} >		
節水設備	69物件		

注1：2021年4月～2022年3月において計画可能な物件数。
 注2：2022年12月時点。一般用メーター口径100mm以上の従量料金。

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

三井住友信託銀行は、水使用量をモニタリングすると同時に、中水利用や節水設備の導入状況、テナントやPM等との協働内容についてモニタリングを行うことで、水使用量削減に向けた取り組みをフォローしていく方針である。

(b) 廃棄物管理

廃棄物のリデュース、リユース、リサイクル推進にあたっては、物件を使用するテナントと物件の運営管理等を担う管理会社（PM・BM）等との協働が不可欠かつ重要である。

一般社団法人不動産協会不動産環境実行計画（2021年4月）では、物件の運営・維持管理業務を通じた削減の推進が掲げられており、リデュース、リユース、リサイクルに関する啓蒙活動や廃棄物削減に資する取組み事例の情報提供等が期待される。

また、廃棄物削減に向けて実効性のある取組みを進めるためには、個々の物件における廃棄物排出実態等の正確な把握が必要であり、UUR 及び JRA は、2021 年度より全物件（底地物件を除く）を対象とした廃棄物量の集計を開始している。

三井住友信託銀行は、廃棄物削減に資する具体的な取組みだけでなく、廃棄物量の実績、廃棄物削減に関する中長期目標設定に向けた検討状況についてモニタリングしていく方針である。

【図 28】 廃棄物量の推移

	時点	単位	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
物件数	各年4月～3月	棟	68	70	70	77	77	82
無害廃棄物量	各年4月～3月	t	8,177	8,798	9,203	9,473	6,602	7,863
有害廃棄物量	各年4月～3月	t	0	0	0	0	0	55
リサイクル率	各年4月～3月	%	51.3	48.6	48	45.4	51.2	40.9
焼却率	各年4月～3月	%	45	45.2	49.1	49.1	44.3	33
埋め立て率	各年4月～3月	%	3.7	6.1	2.9	5.4	4.5	2
その他（処理方法不明）	各年4月～3月	%	-	-	-	-	-	24

注： 2021年度より全物件（底地物件を除く）を対象として集計

注： データの限定的保証として[独立第三者の保証報告書 PDF](#) を取得

（出典：UUR 及び JRA サステナビリティサイト）

(3)入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供

ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減	
SDGs との関連性	
SDGs 目標	「3.保健」「11.持続可能な都市」
SDGs ターゲット	3.8、11.b
インパクトカテゴリー	
「住居」、「健康・衛生」、「包摂的で健全な経済」	
内容	
テナントとの対話を重視し、物件価値の維持・向上に取り組む。	
本インパクトと関連性が強いアセット	
商業施設、オフィスビル、ホテル、住居	
対応方針、目標及び指標（KPI）	

対応方針	テナントの満足度向上
目標	テナント満足度調査の評価向上
指標 (KPI)	テナントの満足度向上に資する取組みの実施状況

UUR は、物件取得時における DD に加え、物件取得後は建物やテナント、施設利用者の安全・衛生を担う主要施設について、定期点検・調査（主な対象：昇降機、消防設備、特殊建築物、空気環境等）を実施し、問題がある場合には予防・早期解決に注力している。

ダイバーシファイド・インベストメントを運用方針とする UUR では、公共性の高いメディカル施設に投資している。保有物件に医療機関、診療所、保育所等を誘致することにより、利用者の生活利便性、安心の提供に努めている（2022 年 12 月末時点：医療機関・診療所 23 物件 46 法人、保育所・託児所：2 物件 3 法人）。また、保有物件に自治体・公的団体をテナントとして誘致し、様々な公的サービスを提供する拠点として活用されている（2022 年 12 月末時点：7 物件 9 テナント）。

更に、保有物件の特性に応じて様々な利用者が利用することを想定し、多目的トイレ、スロープ・手すり、車いす対応のエレベータ、身障者用駐車場の設置、廊下幅員の確保等に取り組んでいる。保有物件 137 物件（2022 年 12 月末時点、底地のみ保有物件は除く。）のうち 97 物件において、建物の一部又は全体がバリアフリーに配慮した設計となっている。また、災害対策・支援として、非常用発電設備の設置や非常食の備蓄を段階的に進めており、一部物件では災害時に会議室等を開放することについて、自治体等との間で合意している。加えて、保有する複数のホテル物件を新型コロナウイルス感染症のワクチン接種会場として提供する取り組みなども行っている。

これらの取組みに加え、2022 年度は建物利用者の意見を踏まえた取組みを推進するため、テナント満足度調査（アンケート対象：商業施設・オフィスビル・ホテル・物流施設・その他各用途合計 945 テナント）を実施している。調査においては、建物・設備の管理状況に関する設問等、7 項目全 22 問、満足度について 5 段階（一部フリーアンサー項目）で回答するアンケート形式で調査を実施している。調査の結果、物件の総合評価においては「非常に満足している」「やや満足している」を合計すると約 68.6%のテナントからの評価を得た。今後は詳細分析を行い、満足度が低い項目を中心に対策を立て、サービス向上に繋げていく方針である。

UUR は、総合型 J-REIT であり、テナントからの要望事項は多岐に亘ることが想定されること、また、調査結果を踏まえた分析、具体的な対応策を含めた PDCA サイクルをどのように回しているかが重要である。そのため、満足度調査結果に加え、多くのテナントの意向を把握する観点で満足度調査の質問項目・回答率、満足度向上に資する取組みの実施状況についてフォローアップしていく方針である。

3-2. JCR による評価

JCR は、本 PI 評価の KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基

準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び UUR のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本PI評価に基づくファイナンスは、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各KPIが示す4項目のインパクトは、以下の通りそれぞれ幅広いインパクトカテゴリーに亘っている。

- (1) 気候変動対策の推進：「大気」「気候」に係るネガティブ・インパクト
- (2) 環境負荷低減：「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」に係るネガティブ・インパクト
- (3) 入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供：「住居」、「保健・衛生」に係るポジティブ・インパクト

JRAは、UURのサプライチェーン（物件の取得から運用）において、以下の考慮をすることで(1)から(3)の取組みに関連したインパクトを発現している。

- (1) 「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」を重要課題（マテリアリティ）として特定し、再生可能エネルギーの導入および再エネ電力の購入を行ったり、グリーンリース契約の導入によってビルのテナントの省エネを推進するとともに、電力消費データの取得を行い、分析を進めて更なる省エネの検討を進めている。この結果として環境認証を有するビルの比率も上昇している。なお、JCRでは、定義上環境改善効果を有さないレベルの環境認証については、対象から外すことが望ましいと考えている。
- (2) 「サステナビリティ方針」に基づき、リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進し、循環型社会の実現に努めている。

なお、JCRでは、水使用量の削減に関するKPIの目標年度である2025年以降や、廃棄物削減の目標についても三井住友信託銀行のモニタリングの下、具体的な目標が定められ鵜呑みが望ましいと考えている。

- (3) UURは、2022年度よりテナントの意見を踏まえた取組みを推進するため、満足度調査を実施している。調査の結果、物件の総合評価においては「非常に満足している」「やや満足している」を合計すると約68.6%のテナントからの評価を得た。UURでは、満足度調査結果に加え、多くのテナントの意向を把握する観点で満足度調査の質問項目・回答率、満足度向上に資する取組みの実施状況についてフォローアップを行う方針である。なお、JCRでは、本インパクトについても三井住友信託銀行のモニタリングの下、今後具体的な目標が定められることが望ましいと考えている。

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本PI評価に基づくファイナンスは、大きなポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

UURは2022年11月期末時点で137物件・6,823億円（取得価格ベース）とJ-REIT市場でも有数の資産規模を有する総合型J-REITであり、UURのサステナビリティに関する取組みの推進によって、日本の不動産投資業界への波及効果が期待されることから、大きなポジティブ・インパクトの発現が期待される。

また、保有不動産の環境面におけるネガティブ・インパクトの抑制について、UURはテナント、PMおよびBMと協働してCO₂や水使用量および廃棄物の削減を進めており、サプライチェーン全体におけるインパクトの大きさが期待される。

また、2024年までに8割の保有物件で環境認証の取得を目指しているほか、2030年までにグリーンリース契約率100%を目指しており、環境に関する情報の透明性を高めることによって保有物件の環境改善効果を明らかにし、テナントに対する環境意識の高まりや、他のJ-REITへの波及が期待される。

また、945という多くのテナントへの満足度調査を行い、得られたデータを基に満足度向上に資する取組みを進める点や、多目的トイレ、スロープ・手すり、車いす対応のエレベータ、身障者用駐車場の設置、廊下幅員の確保等のバリアフリー設備の整備や、災害対策・支援として、非常時のインフラや物資の確保に加え保有物件の一部について自治体との協定を結び、災害時には開放するなど、社会に求められる取組みを進めている点も、大きなインパクトを与えていると評価できる。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

本PI評価に基づくファイナンスは、効率的なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

UUR及びJRAは、2022年3月に「サステナビリティ方針」及び「サステナビリティ推進規程」を制定し、課題解決に注力している。

またJ-REITとして検討すべきESG課題について、JRAのサステナビリティ委員会が外部専門家の意見を踏まえ抽出している。これらの課題のうち、特に取組みを強化すべき課題を「マテリアリティ」として特定しており、計画・目標の設定、成果のモニタリングを行い、次年度の行動計画・目標を適宜見直している。

今回、本PI評価において対象となったインパクト項目は、マテリアリティにおいて特定されている項目であり、本PI評価によってこれらの取組みについてより一層推進されることが期待されることから、投下資本に比して大きなインパクトが期待される。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本PI評価に基づくファイナンスは、以下にリストアップしたとおり、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。

(1) 気候変動対策の推進に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応力を強化する。

(2) 環境負荷低減に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 6：安全な水とトイレを世界中に

ターゲット 6.4 2030 年までに、全セクターにおいて水利用の効率を大幅に改善し、淡水の持続可能な採取及び供給を確保し水不足に対処するとともに、水不足に悩む人々の数を大幅に減少させる。



目標 12：つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

(3) 入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.b 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靱さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。

4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、UURの事業活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避・低減されていることを継続的にモニタリングする。なお、個別インパクトにかかる各目標については、本評価に基づく個々のPIFの契約期間に関わらず、契約期間後の目標年度までの施策について確認することとし、契約期間中に目標年度が到来した場合には、後続目標の設定状況等についても確認することとする。

UURは、ウェブサイト・サステナビリティレポート等でサステナビリティに関する定性的、定量的な情報を開示している。三井住友信託銀行はそれらの開示情報やその他の各種公開情報を確認することにより、達成状況等をフォローアップすることが可能である。イベント発生時においては、UURから状況をヒアリングすることに努め、必要に応じて対応策等に関するエンゲージメントを行う。そのため、本評価の契約にあたり、インパクトを生み出す活動やKPI等に関して、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時に情報開示することを要請している。UURは、本評価の有効期間中、各インパクトに関して、目標達成に向けた取組みを継続していくとしており、三井住友信託銀行はその進捗度合いについても併せてモニタリングを行い、その結果について三井住友信託グループホームページに開示していく。

なお、モニタリングの結果、UUR及びJRAのサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（UUR及びJRAのサステナビリティ方針・推進体制の変更、マテリアリティの変更、M&A等の発生、異常気象の発生や規制の追加等外部環境の重大な変化等）が認められ、本評価で特定した個別インパクトに変更が生じた場合、あるいは個別インパクトにかかる目標・指標（KPI）に変更が生じた場合、三井住友信託銀行は本評価の内容について更新を行う。

本評価に基づくPIFの資金提供者となった三井住友信託銀行以外の金融機関等は、上記モニタリング結果について三井住友信託グループのホームページで確認することができる。当該金融機関等は、モニタリング結果の確認を踏まえ、必要に応じて自らの判断においてUUR及びJRAと直接エンゲージメントを行う。

JCRは、以上のモニタリング方針について、本PI評価のインパクト特定及びKPIの内容に照らして適切であると評価している。

5. 不動産投資フレームワークに沿った評価の適切性について

JCRは、本PI評価がポジティブ・インパクトに基づいた投資戦略であることを、不動産投資インパクト・フレームワーク・ガイダンスに即して以下の通り確認した結果、適切であると評価している。

インパクトの明確化	JCRによる確認結果
<p>1. 現行の投資活動を通じて対処する、またはサービスが十分に行き届いていない市場における潜在的な投資案件を特定するために、関連するインパクトカテゴリーを、重要性評価に基づき、UNEP FIのPIインパクト・レーダーを活用してマッピングしているか。</p>	<p>本PI評価を通じて、UURの全保有不動産についてUNEP FIのインパクト・レーダーを活用してマッピングが行われている。今後の投資活動についても、SDGsとマッピングしたマテリアリティに留意しながら行われる。</p>
<p>2. 自身の不動産セクターに特有の活動に焦点を当てるか、サービスが十分に行き届いていない市場向けの新商品を開発することによって、関連のあるインパクトカテゴリーに対処するための投資テーマを定義する。</p>	<p>本PI評価を通じてモニタリングするUURのインパクト項目に対処するための投資テーマが以下の通り定義されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 気候変動緩和への取組み (2) 環境負荷低減 (3) 入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供
<p>3. 明確に定められた期間内に投資テーマ/インパクトカテゴリーごとに関連する計測基準と指標を特定し、期待されるアウトプットを定義する。(本件は、計測セクションで確認)</p>	<p>「インパクトの計測」の項目で確認した通り、投資テーマ/インパクトカテゴリー毎に関連する計測基準と指標が特定され、期待されるアウトプットが目標及びKPIとして定義されている。</p> <p>なお、一部のKPIについては、三井住友信託銀行とUURとの話し合いによって今後目標が設定される予定である。</p>
<p>4. 特定されたインパクトと効果を、SDGs等、マクロ目標のフレームワークにおいて位置づけているか。</p>	<p>UURは、特定されたインパクトと効果について、SDGsの169ターゲットと紐づけて自身の貢献度を明らかにしている。</p>

市場水準およびサステナブルなリターン	JCRによる確認結果
<p>1. 定量的、定性的にかかわらず、インパクトに基づいたアプローチが、サステナブルであると共にリスク調整後に十分な財務的リターンをもたらすことを分析し、事例を収集する。</p>	<p>UURではTCFDのシナリオ分析（1.5℃シナリオ）を行い、規制対応コストの発生や環境性能が低い建物の陳腐化が想定されるものの、環境認証取得物件や太陽光パネル設置のための屋根貸しによる賃料収入増加が想定される結果を得た。</p> <p>これらに沿って環境認証取得物件の増加や保有物件の省エネに取り組んでいる。</p>
<p>2. インパクトに基づいたアプローチが、市場の需要や評判などに関して、投資戦略にどのように価値を付加するかを説明する。</p>	<p>UURは、上記のシナリオ分析の結果をはじめ非財務情報の積極開示に取り組んでいる。また、決算説明会やIRの場を活用してサステナビリティに関する取組みが付加価値を生んでいることを積極的に説明している。</p>
<p>3. インパクトに基づいたアプローチの実現性に関するリスクと、財務面およびサステナビリティに関する期待（結果と効果）の実現に影響を与えるリスクを分析し、説明する。</p>	<p>UURでは、気候変動リスクが保有物件に与えるリスクを分析しており、重要度の高いリスクに対する対応策を検討中である。</p>

インパクトの計測	JCRによる確認結果
<p>1. ポジティブとネガティブの両面に関して経済的、社会的、環境的便益の計測を支援する既存の方法論とツールをレビューし、選択した投資テーマに最も関連性のあるものを特定する。</p>	<p>本ファイナンスでは、選定したインパクト項目を投資テーマとして、経済・社会・環境的便益の三側面から、計測すべき目標とKPIを設定し、それぞれの計測にあった方法論での計測方法が提示されている。</p>
<p>2. 該当するインパクトカテゴリーに関連する、適切で利用可能な計測基準と指標を特定する。</p>	<p>指標の一部について、今後目標の設定行われるものの、その他のインパクト項目について、適切で利用可能な計測基準に基づく定量的な目標設定がなされている。</p>
<p>3. インパクトに基づいたアプローチの実</p>	<p>本ファイナンスを通じて選定した各インパ</p>

<p>現性に関するリスクと、財務面およびサステナビリティに関する期待（結果と効果）の実現に影響を与えうるリスクを分析し、説明する。</p>	<p>クト項目について、目標設定における課題と今後の施策、期待される成果が説明されている。</p>
---	---

追加的な資金またはインパクトのフロー	JCRによる確認結果
<p>1. インパクトに基づいたアプローチが、その組織において、あるいはそのセクターにおいて、資金面及びインパクト面において「追加的」で、ステークホルダーが客観的に計測できるかどうかを評価する。</p>	<p>UURは、本ファイナンスで設定した各インパクト項目のKPI達成を通じて、より環境負荷の低い建物、グリーンビルディング認証を取得した建物などの追加的なグリーン適格資産を市場に提供する点において追加的インパクトをもたらす。また、945テナントに行った満足度調査によって、項目の低い部分に関する取組みを進めることによりテナントの健康・安全・快適性が向上するという追加性が期待される。ステークホルダーとの協働の観点からは、UURのサプライチェーン全体でのESG推進に対する取組みが促進される。</p>

6. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 2~5 より、本 PI 評価において、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

IV. PIF 原則に対する準拠性について

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに UUR に対する PI 評価について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。

JCR は、本 PI 評価がポジティブ・インパクトに基づいた投資戦略であることを、不動産投資インパクト・フレームワーク・ガイダンスに即して以下の通り確認した結果、適切であると評価している。

1. 原則 1 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本 PI 評価は、三井住友信託銀行が UUR のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するための PIF を実施する枠組みと位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本 PI 評価に基づくファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本 PI 評価に基づくファイナンスは、SDGs との関連性が明確化され、当該目標に直接的に貢献し得る対応策となる。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本 PI 評価では、タームローンをはじめとする各種ファイナンスが想定されている。
PIF 原則はセクター別ではない。	本 PI 評価では、UUR のポートフォリオ全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本 PI 評価では、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

2. 原則 2 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
<p>PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。</p>	<p>三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、投融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な投融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及び不動産投資インパクト分析ツールを活用している。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</p>
<p>事業主体は、上記のプロセスを実行するため、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、今般 JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>

<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCRは2022年8月改定の同行社内規程を参照している。</p>
<p>ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。</p>	<p>三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及び不動産投資インパクト分析ツールを活用している。</p>

3. 原則 3 透明性

原則	JCR による確認結果
<p>PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連） ・ 適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連） ・ 資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連） 	<p>本 PI 評価に基づくファイナンスは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、UUR は KPI として列挙された事項につき、ウェブサイトおよびサステナビリティレポート等で開示していく。当該事項につき、三井住友信託銀行は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。</p>

4. 原則 4 評価

原則	JCR による確認結果
事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて評価されるべきである。	三井住友信託銀行は、本 PI 評価に基づくファイナンスについて、期待されるインパクトを PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づき評価している。JCR は、当該インパクトについて第三者意見を述べるに際し、十分な情報の提供を受けている。

V. 結論

以上より、JCR は、本 PI 評価が PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融（PIF）原則への適合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、本 PIF がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、本 PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本 PIF における KPI の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

ポジティブ・インパクト金融原則

資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<http://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。



■本件に関するお問い合わせ先
情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 **日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル