

## 三井住友信託銀行株式会社が実施する オリックス不動産投資法人に対する 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オリックス不動産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オリックス不動産投資法人（同投資法人）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）が策定した「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、並びに環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォース（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。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等について確認を行った。なお、本第三者意見は 2026 年 8 月 25 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

同投資法人は、2001 年 9 月に設立され、オフィスビルを中心に商業施設、住宅、物流施設、ホテル等様々な用途の不動産に投資を行った日本で最初の総合型 REIT であり、2002 年 6 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場している。2026 年 2 月 28 日現在で 7,946 億円（取得価額ベース）・121 物件の資産規模を有しており、下記運用理念に基づき、広範な事業専門性と全国ネットワークを活用し、様々な不動産開発運営ビジネスを展開するオリックスグループとのシナジー強化、同投資法人ならではの柔軟な成長戦略により、投資主価値の安定的成長を推進している。

資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（OAM）は、同投資法人の資産運用のためにオリックス株式会社の全額出資により 2000 年 9 月に設立された。オリックスグループがこれまでに金融業界及び不動産業界で蓄積したノウハウを受け継ぎ、実務経験豊富なスタッフを擁している。また、オリックスグループとのシナジーを活用した強固なパイプラインから強みを活かせる物件に厳選投資を行っている。

本 PI 評価では、同投資法人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廃棄物・水資源管理」、「③テナント・利用者の健康・安全・快適性向上」、「④ステークホルダー・サプライチェーンとの協働」の 4 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 4 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同投資法人の ESG 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等

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、並びに同投資法人に対する 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。また、本 PI 評価は「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

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、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整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オリックス不動産投資法人に対する  
ポジティブ・インパクト評価

2026年9月11日

株式会社日本格付研究所

## 目 次

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| <要約> .....                                | 2  |
| I. 第三者意見の位置づけと目的 .....                    | 3  |
| II. 第三者意見の概要 .....                        | 3  |
| III. 本 PI 評価の合理性等について .....               | 4  |
| 1. オリックス不動産投資法人の概要等 .....                 | 4  |
| 1-1. 同投資法人、OAM の概要及びオリックスグループの不動産事業 ..... | 4  |
| 1-2. サステナビリティに関する実績 .....                 | 7  |
| 1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法に対する意見 .....     | 9  |
| 2. 包括的分析とインパクトの特定・評価 .....                | 14 |
| 2-1. 包括的分析とインパクト領域 .....                  | 14 |
| 2-2. 個別インパクトの特定・評価 .....                  | 18 |
| 2-3. JCR による評価 .....                      | 20 |
| 3. KPI の適切性評価及びインパクト評価 .....              | 21 |
| 3-1. KPI 設定の概要 .....                      | 21 |
| 3-2. JCR による評価 .....                      | 29 |
| 4. モニタリング方針の適切性評価 .....                   | 31 |
| 5. モデル・フレームワークの活用状況評価 .....               | 32 |
| IV. PIF 原則に対する準拠性等について .....              | 33 |
| 1. PIF 第 1 原則 定義 .....                    | 33 |
| 2. PIF 第 2 原則 フレームワーク .....               | 34 |
| 3. PIF 第 3 原則 透明性 .....                   | 35 |
| 4. PIF 第 4 原則 評価 .....                    | 35 |
| 5. インパクトファイナンスの基本的考え方 .....               | 35 |
| V. 結論 .....                               | 36 |

## <要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社がオリックス不動産投資法人（同投資法人）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）が策定した「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、並びに環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォース（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。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等について確認を行った。なお、本第三者意見は 2026 年 8 月 25 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

同投資法人は、2001 年 9 月に設立され、オフィスビルを中心に商業施設、住宅、物流施設、ホテル等様々な用途の不動産に投資を行った日本で最初の総合型 REIT であり、2002 年 6 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場している。2026 年 2 月 28 日現在で 7,946 億円（取得価額ベース）・121 物件の資産規模を有しており、広範な事業専門性と全国ネットワークを活用し、様々な不動産開発運営ビジネスを展開するオリックスグループとのシナジー強化、同投資法人ならではの柔軟な成長戦略により、投資主価値の安定的成長を推進している。

資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（OAM）は、同投資法人の資産運用のためにオリックス株式会社の全額出資により 2000 年 9 月に設立された。オリックスグループがこれまでに金融業界及び不動産業界で蓄積したノウハウを受け継ぎ、実務経験豊富なスタッフを擁している。また、オリックスグループとのシナジーを活用した強固なパイプラインから強みを活かせる物件に厳選投資を行っている。

本 PI 評価では、同投資法人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廃棄物・水資源管理」、「③テナント・利用者の健康・安全・快適性向上」、「④ステークホルダー・サプライチェーンとの協働」の 4 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 4 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同投資法人の ESG 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等

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、並びに同投資法人に対する 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。また、本 PI 評価は「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

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、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整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同投資法人に実施する 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、並びに PIF TF の纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」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三井住友信託銀行の承諾を得た他の金融機関が、同投資法人に対し 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等を確認し、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、並びに「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整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同投資法人に対して 2026 年 8 月 25 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. 同投資法人のサステナビリティ活動の概要
2. 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. 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等について>

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定めた社内規程に従い、同投資法人に対する 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. オリックス不動産投資法人の概要等

##### 1-1. 同投資法人、OAM の概要及びオリックスグループの不動産事業

###### (1) 同投資法人の概要

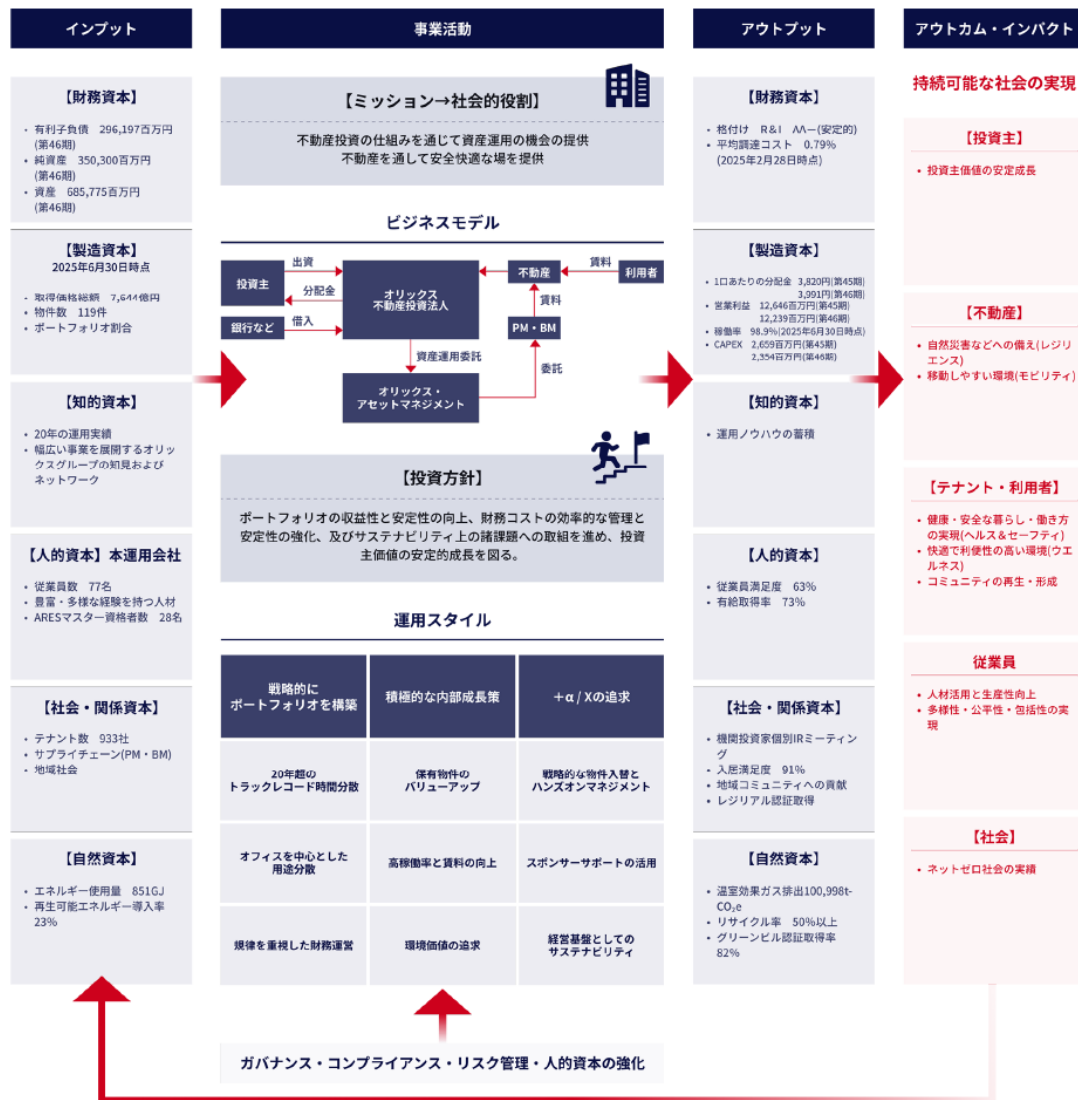
同投資法人は、2001 年 9 月に設立され、オフィスビルを中心に商業施設、住宅、物流施設、ホテル等様々な用途の不動産に投資を行う日本で最初の総合型 REIT である（2002 年 6 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場）。2026 年 2 月 28 日現在で 7,946 億円（取得価額ベース）・121 物件の資産規模を有す。広範な事業専門性と全国ネットワークを活用し、様々な不動産開発運営ビジネスを展開するオリックスグループとのシナジー強化、同投資法人ならではの柔軟な成長戦略により、投資主価値の安定的成長を推進している。

また、オリックスグループとのシナジーを活用した強固なパイプラインから厳選投資を行っている。

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



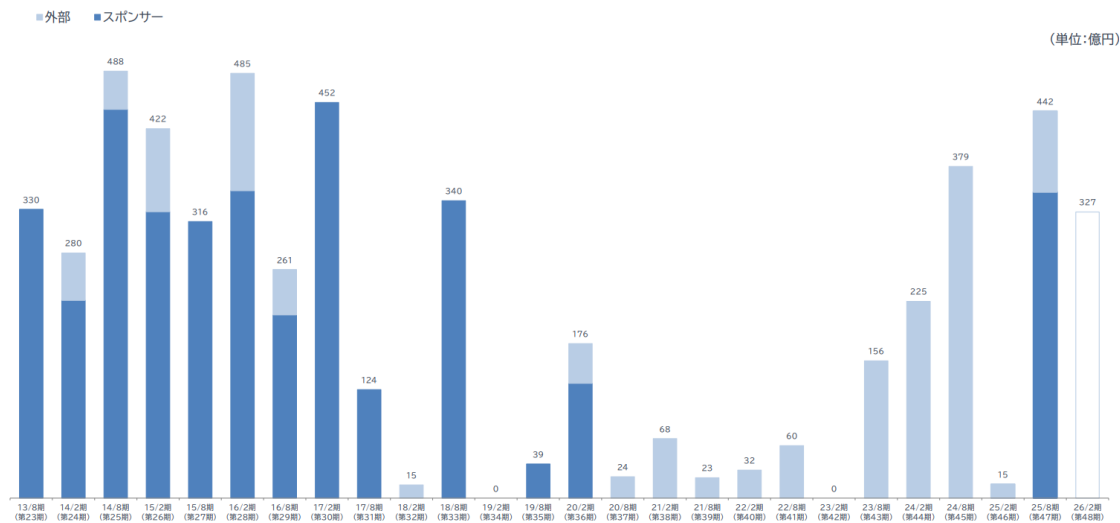
図表 1 同投資法人の価値創造プロセス



出典：同投資法人 サステナビリティレポート 2025



図表2 オリックスグループからの取得実績



出典：同投資法人 第47期決算説明資料

## (2) OAMの概要

OAMは、同投資法人の資産運用のためにオリックス株式会社の全額出資により2000年9月に設立された。オリックスグループがこれまでに金融業界及び不動産業界で蓄積したノウハウを受け継ぎ、実務経験豊富なスタッフを擁している。

## (3) オリックスグループの不動産事業について

オリックスグループは、1970年代より金融サービスの一環として不動産リース業に取り組んでおり、1986年に独身寮賃貸事業を開始、不動産事業へ本格的に参入。1993年には分譲マンション事業に参入し、現在では、オフィスビル、物流施設、商業施設等の開発・投資、分譲マンションの開発・管理、不動産仲介、工事請負など、幅広い領域で事業を展開している。グループネットワークを活用した物件情報収集、投資家の発掘、テナントの獲得、顧客への運営施設紹介などを特徴とし、他社にはない不動産ビジネスにおける総合力を有している。

オフィス、商業、ホテル、カンファレンス施設など複合型のまちづくりにも取り組んでおり、地域の歴史と未来を見据えたランドデザイン、地域や多様な事業主体間の連携・調整、長期的なビジョンに基づき、価値ある“まち”を創造している。また、オフィスや商業ビルの開発においては、機能性・快適性・安全性を兼ね備えた付加価値の高い物件の開発の他、少人数でも上質なビジネス空間やサービスが得られるサービスオフィス「クロスオフィス」も手掛けている。その他、地域の活性化に寄与し、顧客に親しまれる商業施設の開発にも取り組んでいる。

なお、オリックスグループのサステナビリティポリシーを実践するため、オリックスグループの不動産事業として、以下の課題を特定している。グループの不動産事業全体で脱炭素化をはじめとしたサステナブルな社会の実現を目指している。

安全・安心・快適性を第一に、環境に配慮して脱炭素化を実現すること、地域と共生することを事業推進における方針とします。サステナビリティの観点を取り入れた商品やサービスを提供し、サステナブルな社会の実現を目指します。

- 新規開発物件においては、物件特性に応じて、環境性能や安全・安心を第三者に明示できる外部認証を取得します。また保有物件からのCO2排出量の削減計画に則り、省エネルギー設備への入れ替えや再生可能エネルギーの導入を進めます。

- 施設運営事業では、あらゆるステークホルダーの皆さまから信頼される企業であり続けることを目指し、5つの重点テーマ（①環境へのおもいやり、②心地のよい滞在、③地域との共生、④働きがいのある職場づくり、⑤公正な事業活動）を設定。各取り組みに対して積極的に第三者認証を取得・開示し、より安心して選んでいただける宿泊施設を目指します。
- 分譲マンションの開発では、ZEH-M Oriented（ゼッチ・エム・オリエンテッド）仕様を基本とし、物件のエネルギー消費量の削減を進めます。
- サプライヤーに理解と実践をお願いする事項を記載した「不動産セグメントサプライヤー行動指針」を策定。サプライヤーとの対話等を通じて理解を促し、持続可能なサプライチェーンの構築に努めます。

出典：オリックス株式会社 統合報告書 2025 年 3 月期

## 1-2. サステナビリティに関する実績

同投資法人及び OAM は、WEB サイトや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積極的な開示に努めており、投資主、テナント・取引先、地域社会、役職員等の各種ステークホルダーに対する十分な透明性が確保され、サステナビリティに関する取組の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、同投資法人及び OAM の特筆すべき取組を記載する。

### (1) 気候変動への取組

OAM は、サステナビリティ戦略を構築し、TCFD・SBTi・GRI・SLBP/SLLP など主要な国際枠組みを基盤とする開示・マネジメント手法を体系的に採用している。同投資法人のアプローチは、投資判断やリスク管理、資金調達の各領域に統合されている点で特徴的である。

まず、TCFD 提言に対しては、ガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標を備えた開示を実施しており、気候変動リスクの定量評価を伴う高度な情報開示がなされている。具体的には、1.5° C/4° C の複数シナリオ分析を適用し、CRREM という国際的計測手法を組み合わせることで、気候移行リスク（炭素税・電力価格変動・環境認証未取得物件の賃料収入低下等）や物理的リスク（洪水・台風・平均気温上昇等）を金額影響ベース（営業利益）で算定している。

また、SBTi の 1.5C 整合目標について、中小企業（SME）向けのニアターム及びネットゼロ目標の両方で認定を取得済みであり、2030 年に GHG 42%削減（2021 年比）、2050 年にスコープ 1・2・3 の合計を 90%以上削減する方針を明示している。これを実現するために、LED 化・空調更新等の省エネ改修、太陽光導入等の創エネ、再エネ電力・非化石証書の活用による電力排出係数低減など、多段階のカーボンアクションを統合した移行ロードマップを策定している。さらに、テナントに対してもグリーンリースの締結や再エネ導入協働を働きかけることで、バリューチェーン排出削減を実現する戦略的エンゲージメントを継続している。

以上のように同投資法人のサステナビリティ推進実績は、気候リスク評価、移行計画の実装、データ検証、バリューチェーン協働、エンゲージメントなどを包含した統合アプローチとして成熟しており、単なる不動産運用の枠にとどまらず、国際水準のサステナビリティ推進のモデルケースと評価できる。

### (2) 人材戦略

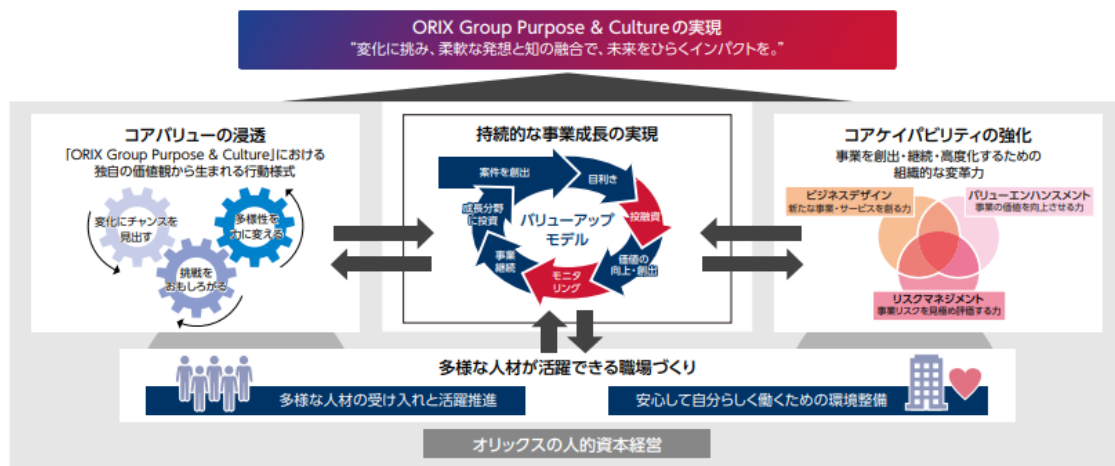
OAM を含むオリックスグループにとって、最も大切な財産は「人」とであるという考え方は、揺るぎない基本思想として継承されている。国籍、年齢、性別、職歴を問わず多様な人材を受け入れ、多様な価値観や専門性による「知の融合」を図り、新たな価値を生み出すという「Keep Mixed」の姿勢は、「ORIX Group Purpose & Culture」として体系化され、グループ共通の価値観及び行動様式として再定義されている。これにより、社員一人ひとりの能力や専門性を最大限に生かせる職場づくりを目指す姿勢はさらに明確となり、人的資本経営の中核原理として位置付けられている。

具体的には、働きがいのある職場づくりを進めるため、多様な働き方を尊重する取り組みを継続的に進化させている。社会情勢の変化を踏まえ、スーパーフレックスタイム制度（コアタイム撤廃）や時間単位で取得できる年次有給休暇制度、外部サテライトオフィスの活用など、柔軟で生産性の高い働き方を可能にする制度整備を行ってきた。

また、オリックスでは「企業理念・経営方針・行動指針」を踏まえて「オリックスが目指す企業像」を明確化し、これを実践するための「企業行動規範」、「役職員行動規範」及び「役職員倫理規程」を整備している。

加えて、企業倫理及びコンプライアンス、ESG をテーマとした研修や e ラーニングについても、内容を高度化し継続的に実施している。OAM では高度化するサステナビリティ要請やステークホルダー期待に応えうる人材を継続的に育成し、事業運営上の受託者責任と社会的責任の双方をより高い水準で果たす体制を確立している。

図表 3 オリックスの人材戦略と目指す人材像



出典：オリックス株式会社 ホームページ

### (3) 外部機関からの評価及びイニシアティブ等への賛同

OAM は、ESG 方針にて「ESG 情報開示と可視化の推進」を掲げており、保有物件の環境認証や不動産投資法人に対する ESG 評価などに適切に取り組み、ESG パフォーマンスの可視化を目指している。

#### i. 外部機関からの評価

同投資法人は、2013 年度より GRESB 評価に参加しており、2015 年度以降は「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で高い評価を受け、最高位の「Green Star」を獲得している。また、「GRESB リアルエステイト評価」(2025 年度)では「4 スター」を獲得、「GRESB 開示評価」(2025 年度)においては、ESG の取組に関する情報開示が評価され、最高レベルの「A」評価を獲得している。また、2025 年 1 月にはステークホルダーミーティングの開催と情報開示が評価され、一般社団法人不動産証券化協会が創設した「ARES ESG AWARD」の「ARES ESG AWARD 2024」において、「ベストレコメンド賞（他薦）ガバナンス部門」を受賞している。

#### ii. イニシアティブ等への賛同

同投資法人、OAM、オリックス及びオリックスグループが支持・参加する主な国際規範・イニシアティブ等は以下の通りである（2025 年 12 月末現在）。イニシアティブ等での活動を通じて国際的な ESG 課題解決への取組を推進している。

図表 4 支持・参画している主な国際機関等

| 名称                        | 参加・加盟会社（参加・加盟年月）                        |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| 国連グローバル・コンパクト             | オリックスグループ（2014 年 7 月）                   |
| 日本気候リーダーズ・パートナーシップ (JCLP) | オリックスグループ（2014 年 7 月）                   |
| 21 世紀金融行動原則               | オリックス（2011 年 12 月）、OAM（2019 年 3 月）      |
| 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言 | OAM（2019 年 10 月）、オリックスグループ（2020 年 10 月） |
| 責任投資原則（PRI）               | OAM（2022 年 4 月）                         |

出典：三井住友信託銀行作成

上記の外部評価への参加や各種イニシアティブの活動を通じて同投資法人及び OAM のサステナビリティ取組の更なる充実と高度化が期待できる。

以上より、同投資法人及び OAM 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・ネガティブ・インパクトの抑制が期待できる。

### 1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法に対する意見

三井住友信託銀行は、UNEP FI の Real Estate Impact Analysis Tool の評価項目に準拠して、同投資法人及び OAM 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

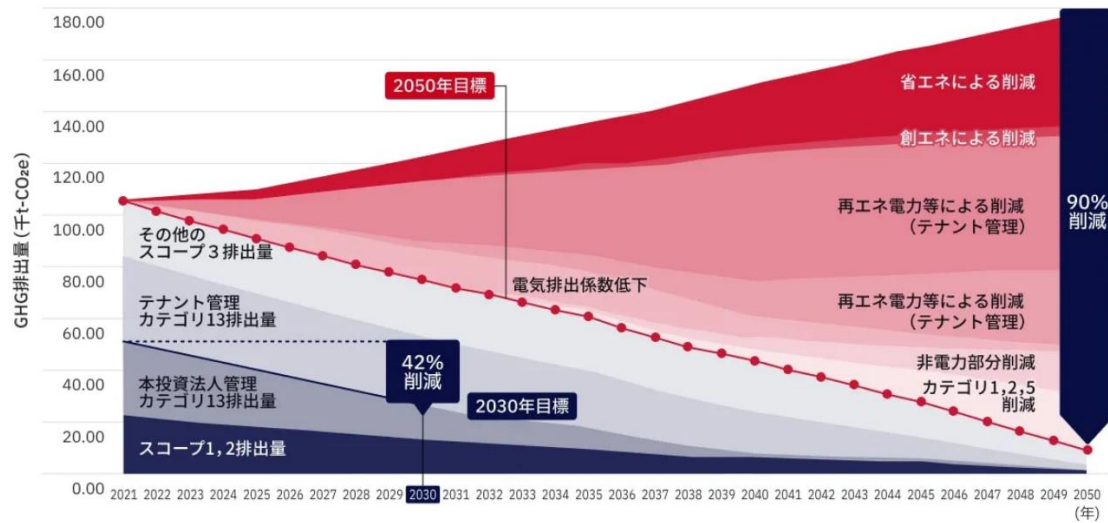
##### i. 方針

OAM は、同投資法人の資産運用に際し、投資主価値の安定的成長には、ESG 課題を考慮したサステナブルな資産運用が重要であると考え、これを実践するために「ESG 方針」を制定している。この「ESG 方針」のもと、エネルギー・温室効果ガス削減、資源・廃棄物管理、調達における ESG 配慮、投資・運用判断における ESG 統合に関する指針を引き続き整備し、同投資法人のネットゼロ移行計画（2050 年ネットゼロ、2030 年 GHG42%削減目標）や、グリーンビル認証の取得拡大、廃棄物・水管理の高度化、TCFD が求めるガバナンス・リスク管理体制の構築へと結びつけられている。

「ESG 投資・運用指針」は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すために、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）に関するサステナビリティの視点が重要であることを認識、投資・運用の意思決定プロセスの中に ESG の要素を組み込むためのに制定され、ESG 方針に基づいたサステナブルな資産運用を確実に実践するための中核指針として、2021 年 9 月の制定以降継続的に運用され、同投資法人の運用判断に ESG 視点を一貫して組み込む基盤として機能している。

ESG 方針及び各指針で示される具体的な投資・運用の意思決定プロセスには、経済的リターンと社会・環境・経済へのインパクトとの両立が、以前より明確かつ数値的（GHG 削減率、認証取得率、再エネ導入率など）に設定されている。これにより、保有資産に対して長期的に ESG 要素を分析・評価することが更に高度化されている。今後は、ネットゼロ移行計画と ESG 指針の連動により、保有資産の環境性能の向上、移行リスク管理などを通じて、ESG 課題への取り組みがより一層深化していくことが期待される。

図表 5 移行ロードマップ



| 目標年度       | OJR2030年目標(中期)                              |     | 2050年目標(長期)                                                |
|------------|---------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------|
| 対象範囲       | スコープ1、2およびスコープ3カテゴリ13のうちOJRが管理する部分          |     | スコープ1、2、3(全て)                                              |
| 削減目標       | 42%削減<br>(資産規模拡大などによる年3%程度の排出量増加を考慮)        |     | 90%削減(資産規模拡大などによる年3%程度の排出量増加を考慮)                           |
| 対応策<br>想定策 | ● 省エネ、創エネによる削減(年平均1%)                       | 22% | ● 省エネ、創エネによる削減(年平均1%) * 物件入替などによる効果含                       |
|            |                                             |     | ● 創エネによる削減(5%程度)                                           |
|            | ● 再エネ電力、非化石証書による削減<br>(OJR管理部門の再エネ導入率50%)   | 51% | ● 再エネ電力などによる削減<br>(2040年にOJR管理部門の再エネ導入率100%)               |
|            | ● 電力排出係数低下による削減(年3%程度)                      | 27% | ● 電力以外のエネルギーの脱炭素化による削減<br>(2035年移行徐々に進み、2050年90%削減と想定)     |
|            | ● テナント管理部分も、再エネ導入による削減を10%程度想定<br>(目標対象外部分) |     | ● テナントの対応による削減<br>(対応が継続的に進み、2050年に90%再エネ化と想定)             |
|            |                                             |     | ● サービス、資本財・廃棄物処理の脱炭素化による削減<br>(2030年移行徐々に進み、2050年80%削減と想定) |

(注) 創エネ・・・太陽光発電などにより自らエネルギーを創出する取り組み

出典：同投資法人 サステナビリティレポート 2025

## ii.組織体制

OAMは、ESG方針に基づく取組を継続的かつ組織的に推進するために、OAMの代表取締役社長を委員長とし、全取締役を含む各部管掌役員をメンバーとする「サステナビリティ委員会」を2018年3月に設置した。2018年12月には「サステナビリティ委員会規則」を制定し、ESGに関する重要事項を審議し、又は報告を受ける機関とした。

委員会は原則として年2回以上の開催とし(2025年度は2回開催)、下記項目について審議・報告を行っている。

- ・ESGに関する方針・目標・活動計画等の策定・改廃に関する審議
- ・ESGに関する目標・活動等の進捗状況・モニタリングの報告、及び対策等に関する審議
- ・ESG関連情報の開示方針・開示事項に関する審議、及び開示結果の報告
- ・ESG外部評価機関への調査対応に関する方針、回答内容に関する審議及び評価結果の報告



・その他、ESG に関する重要事項の審議と報告

また、ESG に関する活動報告及び今後の計画については、年 1 回同投資法人役員会へ報告を行っている。OAM の代表取締役社長が委員長を務めるサステナビリティ委員会にて、ESG に関する重要事項が審議される体制となっており、経営戦略に ESG 課題を反映し、また、実効性を担保する観点で有益な体制であると言える。

図表 6 OAM のサステナビリティ推進体制



出典：同投資法人 サステナビリティレポート 2025

## (2) サステナビリティに関するマテリアリティ

同投資法人は、投資主価値の安定的成長を目指すため、2019 年 2 月 ESG の視点を取り入れたサステナビリティ上のマテリアリティ（重要課題）を特定、2025 年 4 月 1 日付でこのマテリアリティを改定した。マテリアリティの改定に当たってはステークホルダーを代表して社外有識者の意見・助言を受けたうえで OAM の設置するサステナビリティ委員会で審議を行った。その後 OAM 取締役会にて決議し、同投資法人役員会に報告した。

それぞれのマテリアリティに目標を設定し、目標達成に向けた PDCA を回し達成することで、2015 年に国連で採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」という世界共通の社会課題の解決と同投資法人の中長期的成長の実現を図っている。

各種ガイドラインやステークホルダー・エンゲージメントを通じて課題を特定し、同投資法人及びステークホルダーの 2 軸から優先順位付けを行ったうえで、有識者のコメントも踏まえ、マテリアリティの特定がなされており、マテリアリティの特定の過程において、経営層の討議内容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と評価できる。

図表 7 同投資法人のマテリアリティ

|          | 本投資法人・本資産運用会社のマテリアリティ                        | 指標                                                      | 達成期限  | 目標                                        |
|----------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|
| <b>E</b> | 気候変動対策の推進<br>(温室効果ガス排出削減)                    | GHG排出量<br>(対象はスコープ1、2、3の全て)                             | 2050年 | パリ協定の実現に向け、<br>ネットゼロを目指し<br>2021年比90%以上削減 |
|          |                                              | 【OJR 2030年削減目標】<br>GHG排出量 (対象はスコープ1、2、3の<br>管理権限を有する部分) | 2030年 | 2021年比42%削減                               |
|          |                                              | GHG排出量原単位<br>(対象はエネルギー起源の、スコープ1、2、3の<br>管理権限を有する部分)     | 2030年 | 2021年比42%削減                               |
|          |                                              | グリーンビルディング認証の取得割合                                       | 2030年 | 床面積ベースで80%以上                              |
|          | 廃棄物管理                                        | 本投資法人が管理すべき廃棄物および<br>把握可能な廃棄物の重量                        | 2030年 | リサイクル率50%以上にする                            |
|          | 水資源管理                                        | 本投資法人保有物件の水使用量                                          | —     | 前年比で増加させない                                |
| <b>S</b> | お客さま（テナント・利用者）の健康・<br>安全・快適性向上               | テナント満足度                                                 | —     | —                                         |
|          | ステークホルダーへの情報開示と対話                            | 株主との対話回数                                                | —     | —                                         |
|          | プロパティ・マネジメント会社（PM）および<br>ビル・マネジメント会社（BM）との協働 | —                                                       | —     | —                                         |
|          | 働きやすい職場環境<br>(ダイバーシティなど)                     | 有給取得率、従業員満足度など                                          | —     | —                                         |
|          | 従業員の能力開発                                     | 研修時間、推奨資格取得率                                            | —     | —                                         |
| <b>G</b> | コンプライアンスの徹底                                  | 実効性評価の実施、<br>コンプライアンスなど研修回数                             | —     | —                                         |

出典：同投資法人 サステナビリティレポート 2025

### (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

同投資法人及び OAM は、投資法人に求められる社会的責任の重要性と公共的使命を十分に認識し、高い倫理観に基づく社会規範の遵守及び「投資信託及び投資法人に関する法律」「金融商品取引法」を中心とした法令等遵守を経営の最重要課題と位置付けている。

#### i. リスク管理・コンプライアンス体制

OAM では、コンプライアンス部管掌役員を委員長とし、社長、外部委員（OAM と利害関係を有しない弁護士）を委員とするコンプライアンス委員会を設置し、同投資法人の運用資産の取得・譲渡、関係会社等との間の所定の取引に関する事項等の審議・決議を行っている。

取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともにコンプライアンス・プログラムに承認を与えている。承認されたコンプライアンス・プログラムは、取締役会にその進捗状況について報告され、モニタリングされている。

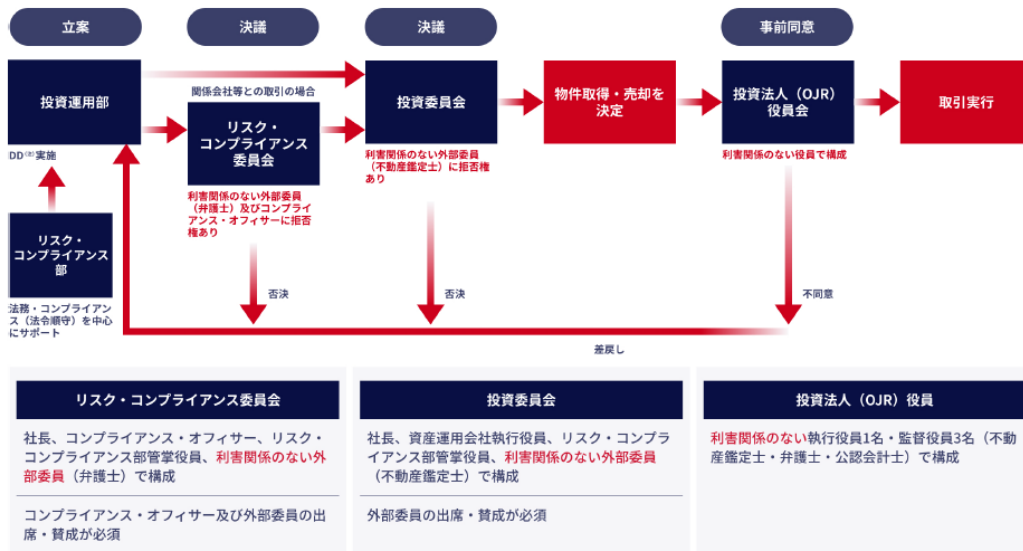
OAM は、これらの体制により、リスク管理の充実が図られていると評価できる。

#### ii. 意思決定プロセス

同投資法人は、資産運用及び機関運営等を資産運用会社である OAM に委託している。安定的、効率的かつ透明性の高い資産運用を実現し、同投資法人を健全かつ収益性の高い REIT に成長させることを経営の基本方針に掲げ、図表 8 の通り、業務執行、経営監視等の仕組みを構築している。第三者外部委員による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセスにより、J-REIT において極めて重要な課題である資産運用会社の利害関係人等との利益相反の問題について、そのおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組んでいる。



図表 8 OAM の意思決定の流れ（物件取得・売却時）



出典：同投資法人 サステナビリティレポート 2025

以上 (1) 乃至 (3) より、同投資法人及び OAM 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. 包括的分析とインパクトの特定・評価

### 2-1. 包括的分析とインパクト領域

本PI評価では、同投資法人の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同投資法人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) セグメント分析及びエリア分析

同投資法人のポートフォリオ（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

同投資法人の保有物件の状況は、下記図表9の通りとなっている。首都圏のオフィスを中心に商業施設、住宅、物流施設、ホテル等様々な用途の不動産を保有しており、オリックスグループの全国ネットワークを活用した不動産投資を行っていることから、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。

図表9 同投資法人のポートフォリオの概要（2026年2月28日時点）

##### ポートフォリオの概要



##### ■用途区分



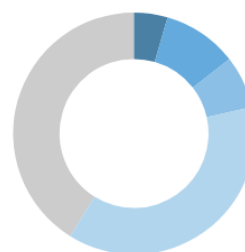
|        |       |
|--------|-------|
| ■ オフィス | 50.5% |
| ■ ホテル  | 19.0% |
| ■ 商業施設 | 13.2% |
| ■ 住宅   | 12.7% |
| ■ 物流施設 | 4.7%  |

##### ■地域区分



|            |       |
|------------|-------|
| ■ 東京都市6区   | 32.9% |
| ■ その他東京23区 | 8.7%  |
| ■ 首都圏その他地域 | 19.4% |
| ■ その他地域    | 39.0% |

##### ■築年数区分



|              |       |
|--------------|-------|
| ■ 5年未満       | 4.4%  |
| ■ 5年以上10年未満  | 9.8%  |
| ■ 10年以上15年未満 | 6.9%  |
| ■ 15年以上20年未満 | 36.7% |
| ■ 20年以上      | 40.4% |

(注1) グラフ内の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。各数値の合計は、四捨五入の関係上100%にならない場合があります。

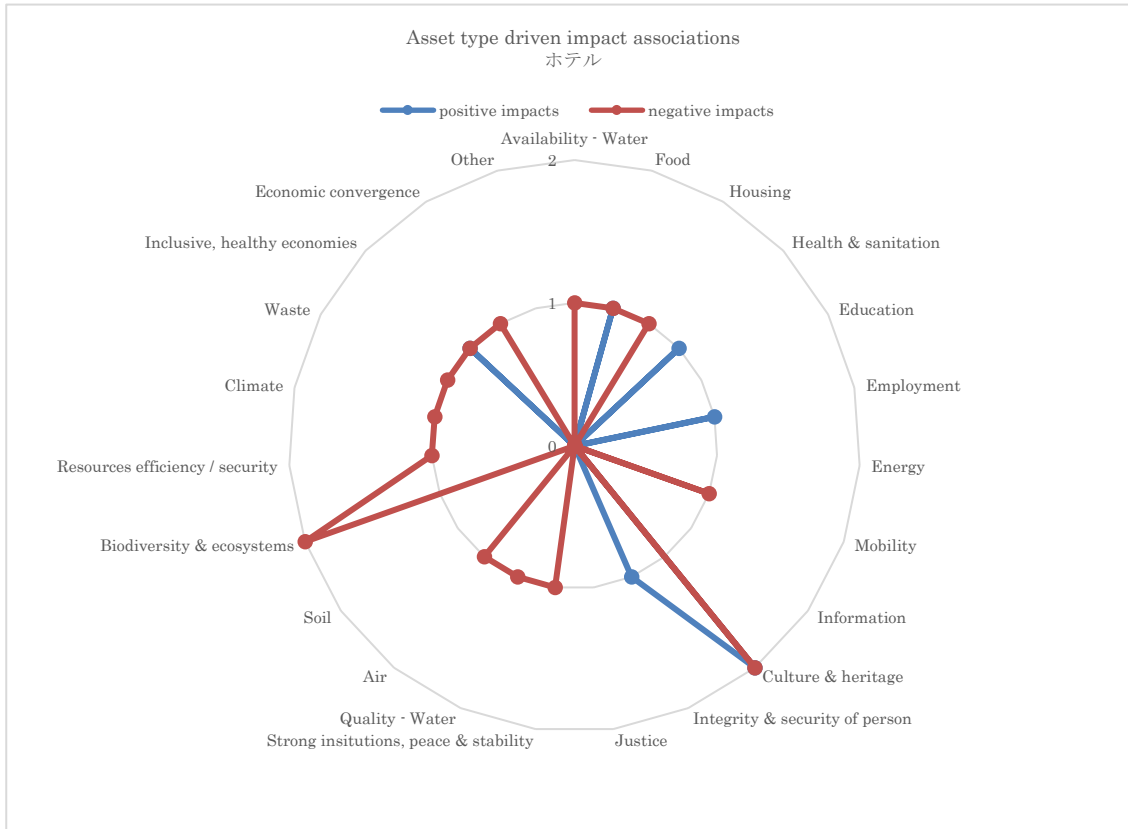
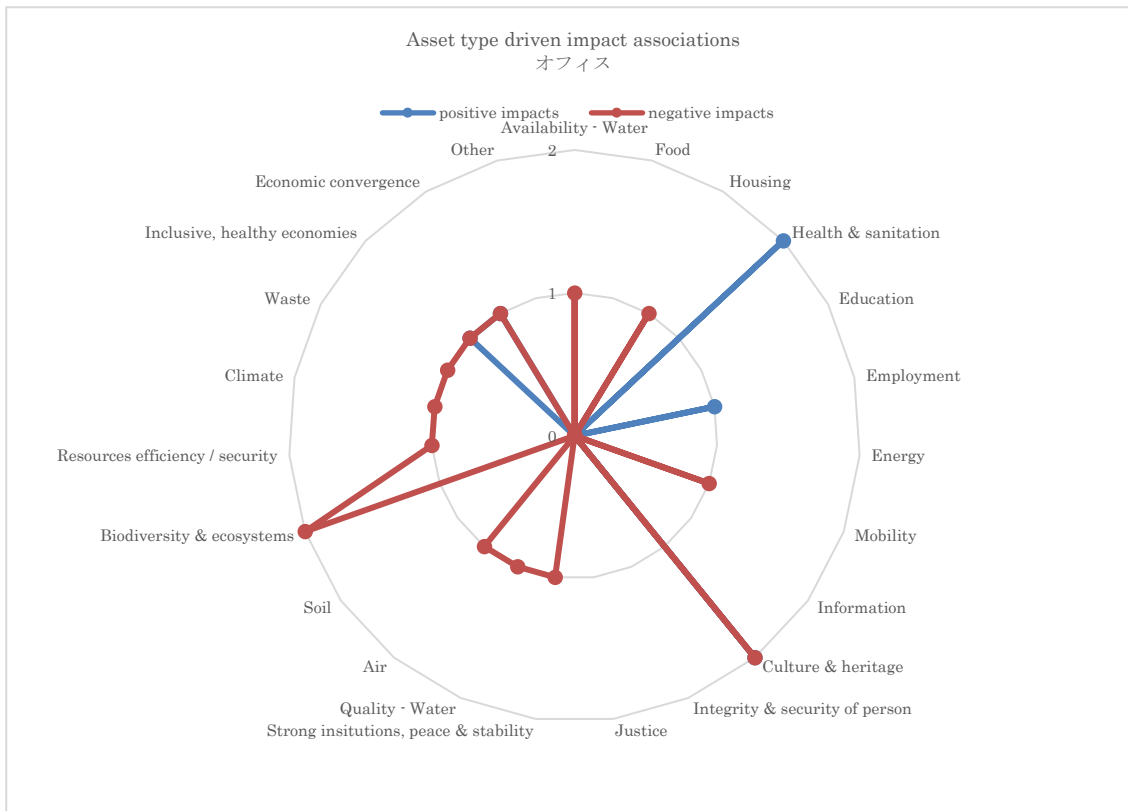
(注2) 築年数区分の平均は、各物件の取得価格に応じた加重平均を記載し、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

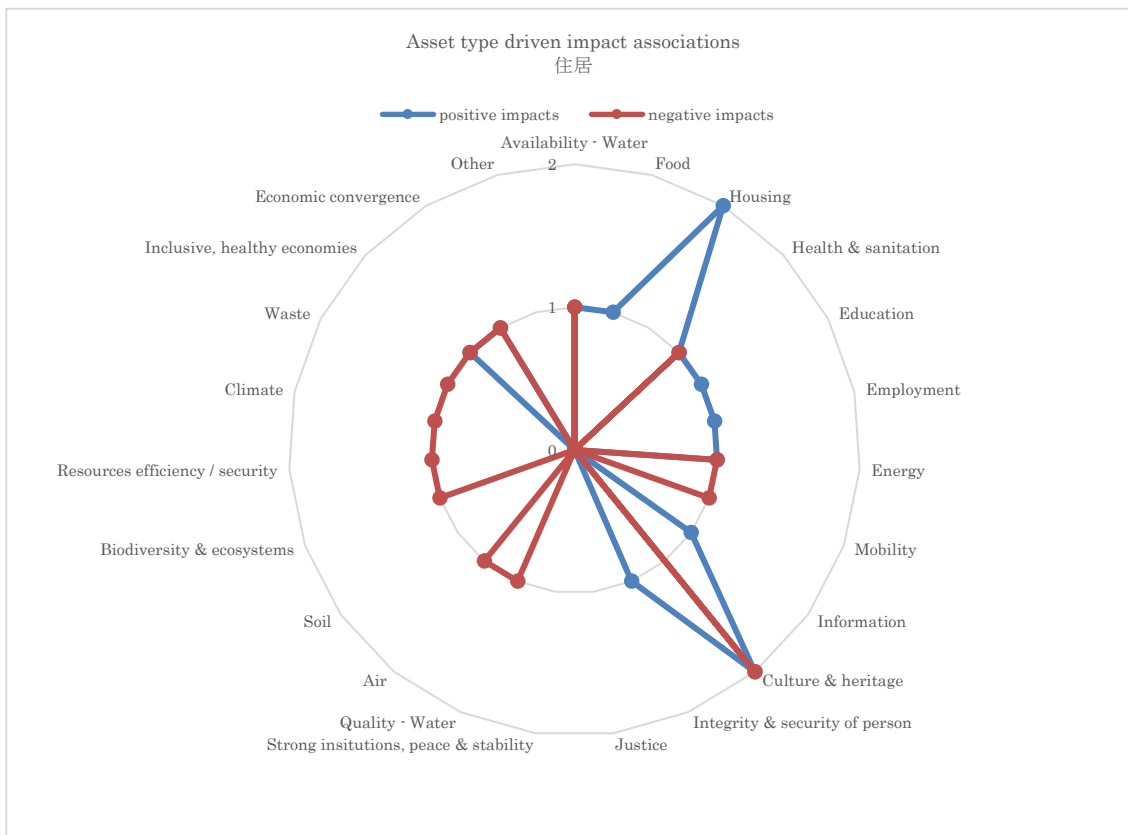
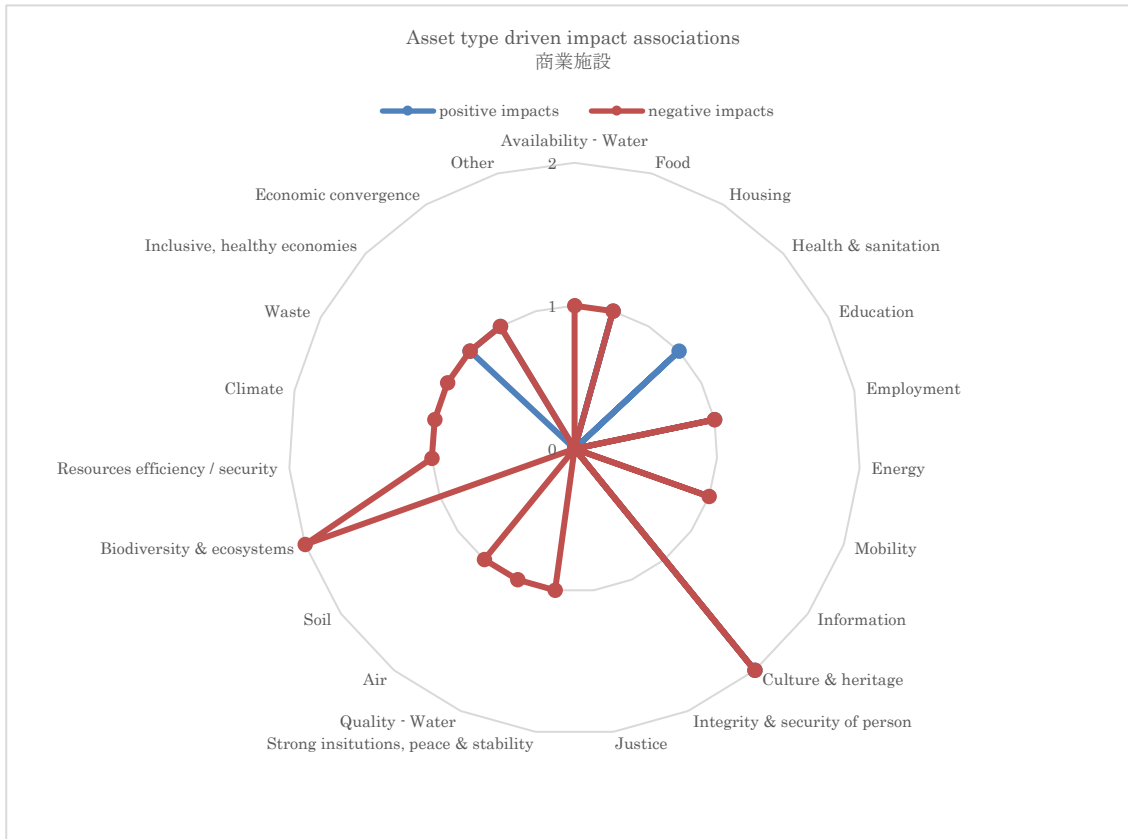
(注3) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)、ホームセンタムサシ仙台店(底地)、テックランド戸塚店(底地)、イオンタウン仙台大沢(底地)及びFriend Town 深江橋(底地)については築年数区分に含めておりません。

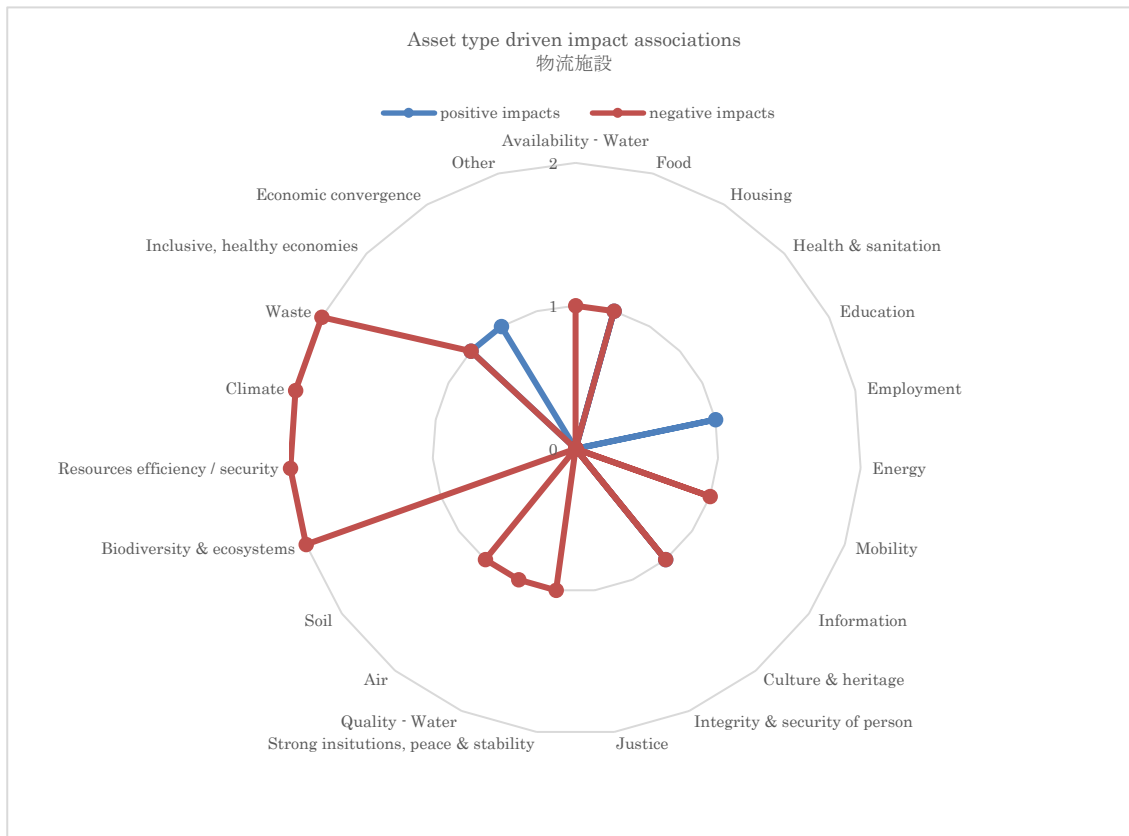
出典：同投資法人 ホームページ

ポートフォリオの概要により特定されたインパクト・トピックのレーダーチャートは以下の通りである。

図表 10 インパクト・レーダーチャート







出典：UNEP FI Real Estate Impact Analysis Tool を基に三井住友信託銀行作成

## (2) サプライチェーン分析

同投資法人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。

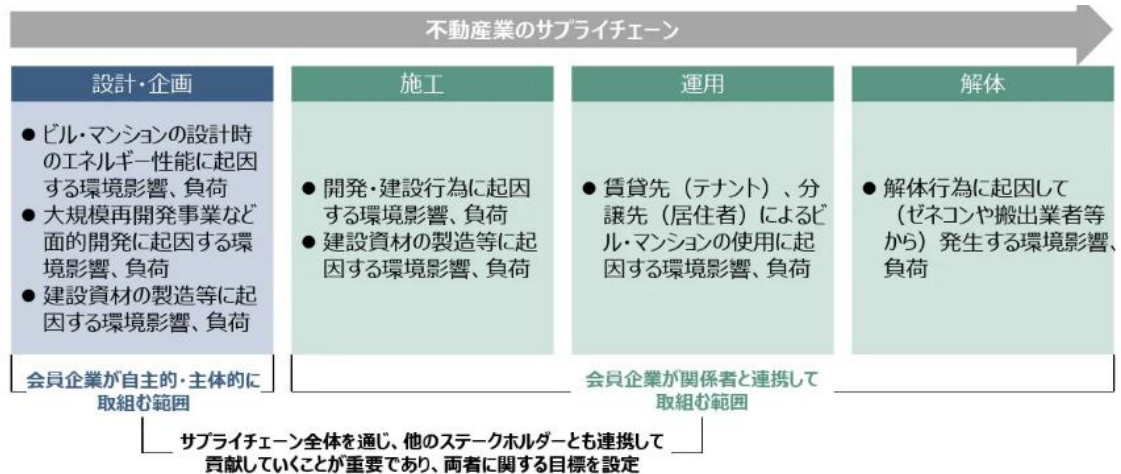
### a) 物件取得

OAM は、2021 年 9 月に制定した「ESG 投資・運用指針」に基づき、ESG の視点を物件取得時の意思決定プロセスの中に組み込んでいる。デューデリジェンスに際しては、経済的側面に加え、サステナビリティの観点から、気候変動などの環境面の課題、人権や健康・安全・快適性などの社会面の課題についても、リスク評価を行い、環境、社会へ及ぼす影響を認識し、十分に考慮した上で、物件取得の判断を行っている。

### 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

不動産業のサプライチェーンにおいて、同投資法人及び OAM は運用の段階に関与しており、環境対応という観点では、テナントの物件使用に起因する環境影響、負荷に対する取組が重要となる。

図表 11 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 不動産業環境実行計画（2024年3月）

OAMは、取引先であるプロパティ・マネジメント会社（PM）及びビル・マネジメント会社（BM）と協働し、サプライチェーン全体でESGへの取組を推進している。「ESG方針」にて規定した持続可能な社会の形成を目指すため、「ESG調達等指針」を制定し、PMを含む調達等取引において、環境及び社会規範への配慮に取り組んでいる。

### c)投資主とのエンゲージメント活動

OAMでは、日本国内の機関投資家、欧州・北米・アジア等の海外の機関投資家への訪問を積極的に実施。コロナ禍以降も電話会議方式を中心に国内外の機関投資家とのコミュニケーションを行っている。個人投資家についても、実地開催の会社説明イベントへの参加、オンラインセミナーへの参加及びそのセミナー動画のオンデマンド配信など、エンゲージメント機会の創出に注力している。

このように、同投資法人及びOAMは、サプライチェーン全体に渡って社会及び環境における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. 個別インパクトの特定・評価

ポジティブ・インパクト金融原則、同モデル・フレームワーク及びUNEP FIのReal Estate Impact Analysis Toolの評価項目に準拠して、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、同投資法人及びOAM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。



図表 12 特定したインパクト

| カテゴリー         | 【統合】 特定されたインパクト |    | 【オフィス】 特定されたインパクト |    | 【ホテル】 特定されたインパクト |    | 【商業施設】 特定されたインパクト |    | 【住居】 特定されたインパクト |    | 【物流施設】 特定されたインパクト |    |
|---------------|-----------------|----|-------------------|----|------------------|----|-------------------|----|-----------------|----|-------------------|----|
|               | PI              | NI | PI                | NI | PI               | NI | PI                | NI | PI              | NI | PI                | NI |
| 水             |                 | ●  |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 食糧            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 住居            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 健康・衛生         | ●               |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 教育            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 雇用            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| エネルギー         |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 移動手段          |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 情報            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 文化・伝統         |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 人格と人の安全保障     |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 正義            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 強固な制度・平和・安定   |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 水             |                 | ●  |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 大気            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 土壌            |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 生物多様性と生態系サービス |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 資源効率・安全性      |                 | ●  |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 気候            |                 | ●  |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 廃棄物           |                 | ●  |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 包括的で健全な経済     |                 |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |
| 経済収束          | ●               |    |                   |    |                  |    |                   |    |                 |    |                   |    |

出典：UNEP FI Real Estate Impact Analysis Tool を基に三井住友信託銀行作成

## 2-3. JCR による評価

JCR は、本 PI 評価における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                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。                                 | 事業セグメント・事業エリア・サプライチェーンの観点から、同投資法人の事業活動全体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。                                                                                                                                             |
| 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）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。                                                      | 同投資法人、OAM 及びオリックスグループは、主に以下を含む様々なイニシアティブに賛同、署名を行っている。<br>グリーンビルディングジャパン（同投資法人）<br>国連グローバル・コンパクト（オリックスグループ）<br>日本気候リーダーズ・パートナーシップ（オリックスグループ）<br>21 世紀金融行動原則（OAM、オリックス）<br>TCFD 提言への賛同（OAM、オリックスグループ）<br>責任投資原則（OAM） |
| 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事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。                              | 同投資法人の公表している「TCFD 提言に基づく開示」、「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。                                                                                                                                                   |
| 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。            | UNEP FI の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。                                                                                                                                          |
| PIF 商品組成者に除外リストがあれば考慮する。                                                                                              | 同投資法人は、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。                                                                                                                                                                 |
| 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事業活動について、事業会社の関与を考慮する。                                                          | 同投資法人の事業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 GHG や廃棄物等が特定されている。同投資法人はこれらのネガティブ・インパクトの可能性を認識し、サステナビリティレポート・ウェブサイト等において、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り組みを進めている。                                    |
| 事業会社の事業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。 | 三井住友信託銀行は、原則として同投資法人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 PI 評価書を踏まえて OAM 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。                                     |

### 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

図表 13 本評価におけるインパクトテーマ

|     | インパクトテーマ              | 関連するマテリアリティ等                                | 関連する SDGs          |
|-----|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------|
| (1) | 気候変動対策の推進             | 気候変動対策の推進<br>(温室効果ガス排出削減)                   | 13.1、13.3          |
| (2) | 廃棄物・水資源管理             | 廃棄物管理                                       | 6.4、12.5           |
| (3) | テナント・利用者の健康・安全・快適性向上  | テナント・利用者の健康・安全・快適性向上                        | 3.4、11.b           |
| (4) | ステークホルダー・サプライチェーンとの協働 | プロパティ・マネジメント会社 (PM) 及びビル・マネジメント会社 (BM) との協働 | 6.4、12.5、13.1、13.3 |

#### (1) 気候変動対策の推進

|                  |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ネガティブ・インパクトの低減   |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| SDGs との関連性       |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | SDGs 目標                                                                                                                                                             | 「13.気候変動」                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                  | SDGs ターゲット                                                                                                                                                          | 13.1、13.3                                                                                                                                                                                                                                                 |
| インパクトカテゴリー       |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | 「気候」                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 内容               |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 保有物件において、エネルギー効率の向上や省エネルギーに資する設備機器等の導入及び再生可能エネルギーの導入を図ることで温室効果ガスを削減</li><li>・ グリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図る</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 対応方針、目標及び指標（KPI） |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | 対応方針(a)                                                                                                                                                             | GHG 排出量削減                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                  | 目標                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 2050 年ネットゼロ。2050 年 GHG 総排出量(スコープ 1、2、3)を 2021 年比実質 90% 以上削減</li><li>・ 2030 年 GHG 排出量(スコープ 1、2、3 の管理権限を有する部分)を 2021 年比 42%削減</li><li>・ 2030 年 GHG 排出量原単位(エネルギー起源の、スコープ 1、2、3 の管理権原を有する部分)を 2021 年比 42%削減</li></ul> |
|                  | 指標（KPI）                                                                                                                                                             | GHG 排出量原単位（t-CO2/m <sup>2</sup> ）                                                                                                                                                                                                                         |
|                  | 対応方針(b)                                                                                                                                                             | グリーンビルディング認証取得推進                                                                                                                                                                                                                                          |
|                  | 目標                                                                                                                                                                  | 2030 年にグリーンビルディング認証の取得割合を床面積ベースで 80%                                                                                                                                                                                                                      |
|                  | 指標（KPI）                                                                                                                                                             | グリーンビルディング認証の取得割合                                                                                                                                                                                                                                         |

## (a)GHG 排出量削減

同投資法人は現在、「2050 年カーボンニュートラル」を目指し、「2050 年ネットゼロ」「2030 年の GHG 排出量を 2021 年比 42%削減」に引き上げており、これらの中長期目標それぞれにつき SBTi による承認を取得しており、J-REIT においても高い水準である。

TCFD のシナリオ分析（1.5℃、4℃シナリオ）における事業インパクトの試算では、GHG 排出規制への対応や環境認証未取得物件の相対的な賃料下落による影響が大きいものの、環境認証取得や再生可能エネルギー化の対応策により賃料収入を回復させ、減益インパクトを圧縮していく想定となっている。また、インターナルカーボンプライシングについて、将来の炭素税想定を 13,650 円と設定し、将来のコスト増と投資意思決定判断時の参考指標として利用している。なお、シナリオ分析による事業インパクト試算や対応策の想定を踏まえた中長期のロードマップとアクションプランの策定及び SBT 認証を取得している。

投資法人における GHG 排出は、保有物件におけるエネルギー使用に起因するものが中心であり、保有物件のエネルギー効率向上、省エネルギー推進及び再生可能エネルギーの利用が主な削減施策となる。

## (b)グリーンビルディング認証取得推進

同投資法人は、保有物件の客観性・パフォーマンスの可視化を図るため、積極的にグリーンビルディング認証の取得を推進しており、「グリーンビルディング認証（DBJ Green Building・CASBEE・BELS）の取得割合を 2030 年までに床面積ベースで 80%以上」とする目標を設定している。尚、2025 年 4 月 20 日時点で、当該物件の床面積カバー率は約 82%となっている。目標とする水準である 80%を超えている現状があるが、投資物件の入れ替えが恒常的に発生する事業性があり、目標とする水準は据え置きとする。グリーンビルディング認証推進により、保有物件の環境価値を一部高める効果も期待できる。

図表 14 グリーンビルディング認証取得物件(2025 年 3 月 31 日時点)

| 項目               | (単位)    | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年度 |
|------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| DBJ              | 物件数     | 14     | 15     | 15     | 15     | 20     |
|                  | 床面積カバー率 | 26%    | 26%    | 28%    | 26%    | 34%    |
| CASBEE           | 物件数     | 36     | 46     | 46     | 46     | 46     |
|                  | 床面積カバー率 | 53%    | 60%    | 55%    | 60%    | 58%    |
| BELS             | 物件数     | 26     | 35     | 36     | 35     | 36     |
|                  | 床面積カバー率 | 36%    | 42%    | 38%    | 42%    | 41%    |
| グリーンビル<br>認証取得合計 | 床面積カバー率 | 76%    | 83%    | 84%    | 82%    | 82%    |

出典：同投資法人 環境データ/グリーンビルディング認証取得物件

図表 15 グリーンビルディング認証一覧

| 評価・認証制度                | 概要                                                                                                                                  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DBJ Green Building 認証  | 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。<br><評価項目>「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<br><評価>5 段階（1 つ星～5 つ星）                 |
| CASBEE（建築環境総合性能評価システム） | 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。<br><評価項目>「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」<br><評価>5 段階（C ランク★～S ランク★★★★★） |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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」における省エネルギー性能表示制度に基づき、住宅・建築物の省エネルギー性能を第三者が評価・認証するシステム。</p> <p>&lt;評価項目&gt; 一次エネルギー消費量（BEI：Building Energy Index）、外皮性能（断熱性能）。</p> <p>&lt;評価項目&gt;</p> <p>H28 基準：★～★★★★★</p> <p>R6 基準：</p> <p>レベル 0～6（非住宅・住宅かつ再エネあり）</p> <p>レベル 0～4（住宅かつ再エネなし）</p> <p>ZEB/ZEH 水準等を満たす場合は該当マークを付与。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

出典：三井住友信託銀行作成

三井住友信託銀行は、各取組に対する指標（KPI）をモニタリングしていくとともに、2030 年・2050 年の中長期目標達成に向けたロードマップやアクションプランの策定状況及び開示についても確認を行っていく方針である。

## (2) 廃棄物・水資源管理

|                  |                                                                                                                                   |                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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               |                                                                                                                                   |                         |
|                  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 資源の効率的な利用をすすめ、廃棄物の削減・リサイクルを推進</li><li>・ 廃棄物処理時には法令遵守し適正に処理する</li><li>・ 水資源の有効利用</li></ul> |                         |
| 対応方針、目標及び指標（KPI） |                                                                                                                                   |                         |
|                  | 対応方針(a)                                                                                                                           | 廃棄物削減                   |
|                  | 目標                                                                                                                                | 2030 年のリサイクル率を 50%以上にする |
|                  | 指標（KPI）                                                                                                                           | リサイクル率                  |
|                  | 対応方針(b)                                                                                                                           | 水使用量削減                  |
|                  | 目標                                                                                                                                | 水使用量を前年比以下とする           |
|                  | 指標（KPI）                                                                                                                           | 水使用量                    |

廃棄物削減及び水使用量削減については、「ESG 方針」にて規定した廃棄物の削減・リサイクル等の推進による資源の有効活用や水資源の効率的な利用を推進するため、「資源・廃棄物管理指針」にて数値目標、具体的な取組、組織体制等を定め、各種施策を推進している。

廃棄物の削減・リサイクル、水資源の効率的な利用の推進にあたっては、物件を使用するテナントと物件の運営管理等を担う PM 及び BM との協働が不可欠かつ重要であることから、テナントへの働きかけや PM との目標数値、取組内容の共有に努めている。また、廃棄物及び水使用量の実績把握と具体的な取組内容を分析のうえ、

年一回サステナビリティ委員会へ報告し、定期的に「資源・廃棄物管理指針」の見直しについて検討、サステナビリティ委員会にて審議する、PDCA サイクルを確立している。

## (a)廃棄物削減

廃棄物削減については、同投資法人が管理すべき廃棄物及び把握可能な廃棄物の重量を把握し、2030 年の埋立処分率を 1%以内とする目標を設定していたが、同目標については、物件の入れ替えや物件立地（埋め立て処分となるかどうか）による影響が大きく、同投資法人での主体的なコントロールが及ばない部分があるため、目標から取り下げることにした。

埋立処分率の計測に代わり、リサイクル推進について、同投資法人が管理すべき把握可能な廃棄物のリサイクル率を 2030 年度までに 50%以上とする目標を設定した。なお、廃棄物リサイクル率は 2024 年度では 53.1%である。2024 年度までにリサイクル率 50%は達成しているが、廃棄物に占めるリサイクル可能な割合にも限界があり、これ以上の野心的目標の掲出は難しく、50%を維持する意味合いで設定している。

廃棄物の削減にあたっては、テナントでの分別・リサイクル・グリーンビルディング認証取得推進のため、PM を通じて、回収ボックスの設置やテナントへの啓発活動を実施している。

また、PM 及び BM 等が、自治体の定める条例・要綱等の指標に則した計画（再利用計画書等）を適切に作成し、計画を実施できるよう指導・管理を行っている。

三井住友信託銀行は、廃棄物重量の変動要因になり得る保有物件の入れ替え等の事情も考慮のうえ、リサイクル率をモニタリングすると同時に、テナントや PM 及び BM との協働内容についてもモニタリングを行い、2030 年目標達成に向けた取組をフォローしていく方針である。

## (b)水使用量削減

水使用量削減については、同投資法人保有物件の水使用量を把握し、効率利用をすすめ、使用量を前年比で増加させないとする目標を設定している。

水使用量を年度毎に開示しており、2020 年度～2024 年度は以下の通りとなっている。尚、2021 年度は COVID-19 の影響の減少に伴い、保有物件における水使用量が 2020 年度実績値を上回る結果となった。後述の通り、水使用量自体の削減取組は進めているものの、2020 年度～2023 年度では、物件保有数の漸増や夏の平均気温が高く推移していたことがあり、削減の取組幅を超えて水使用量が増加した結果。2024 年度は、それまでの実績を踏まえ、より一層水使用量の削減等について啓発を行った結果、ほぼ横ばいの実績となった。

図表 16 水使用量の推移

水使用量(共用部)

| 項目   | 単位             | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年度 |
|------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 水使用量 | 千 $\text{m}^3$ | 178    | ★ 228  | ★ 251  | ★ 280  | ★ 278  |

(注) ★は第三者による検証済データです。

出典：同投資法人 環境データ/グリーンビルディング認証取得物件

水使用量削減にあたっては、PM を通じたテナントへの節水等の啓発活動の他、定期的に排水設備の高圧洗浄を行うとともに、高効率な給排水設備の導入を推進している。

また、「札幌ブリックキューブ」での井戸水のトイレ洗浄水や空調用冷温水への使用、「那覇新都心センタービル」での那覇市再生水のトイレ洗浄水や散水（植栽）への使用等、地域や物件の特性等を踏まえた節水の取組を実施している。



三井住友信託銀行は、水使用量の変動要因になり得る保有物件の入れ替え等の事情も考慮のうえ、水使用量をモニタリングすると同時に、各種設備のメンテナンス・導入状況、テナントや PM 及び BM 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組をフォローしていく方針である。

### (3) テナント・利用者の健康・安全・快適性向上

|                  |                                                                                                                               |                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ポジティブ・インパクトの増大   |                                                                                                                               |                                       |
| 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                                                                                                                    | 3.4、 11.b                             |
| インパクトカテゴリー       |                                                                                                                               |                                       |
|                  | 「健康・衛生」「経済収束」                                                                                                                 |                                       |
| 内容               |                                                                                                                               |                                       |
|                  | ・保有物件において、環境・省エネ対策や、健康・安全・快適性向上等を目指した資産運用を行うことで、テナント・利用者の満足度向上と、保有物件の競争力強化を図る・保有物件の運営を通じて、そのレジリエンス（ソフト面・ハード面）を高め、お客さま満足度につなげる |                                       |
| 対応方針、目標及び指標（KPI） |                                                                                                                               |                                       |
|                  | 対応方針                                                                                                                          | テナント・利用者の健康・安全・快適性、及び満足度の向上に資する取組推進   |
|                  | 目標                                                                                                                            | テナント・利用者の健康・安全・快適性、及び満足度の向上           |
|                  | 指標（KPI）                                                                                                                       | テナント・利用者の健康・安全・快適性、及び満足度向上に資する取組の実施状況 |

同投資法人及び OAM は、テナント・利用者や地域社会、PM・BM など様々なステークホルダーの意見を踏まえた取組の実施により、お客さまの健康・安全・快適性向上に資する様々な取組を実施している。

#### i. テナント・利用者満足度調査の実施

テナント・利用者の満足度向上を目指した運営管理を行うべく、同投資法人はオフィステナントやレジデンステナントに対し、満足度調査を実施している。建物・設備等のハード面と清掃・PM や BM の対応状況等のソフト面に区分し、2021 年度からはネットプロモータースコア（顧客ロイヤルティ、顧客の継続利用意向を知るための指標）の設問を加え、アンケート形式で調査を実施している。調査結果については、分析を行った上で、満足度が低い項目については PM や BM 等と共有し、問題点を洗い出した上で対策を立て、サービス向上につなげている。具体的には、満足度の 4 段階評価だけでなく、テナント毎の個別コメントを検証のうえ、改修や LED 化の検討、テナントへの周知、清掃委託先や防災センターと連携した対応の改善等を実施している。

テナント・利用者満足度については、既に一定の水準で推移しており、また、満足度が低い要因については物件所有者での改善が困難である内容も含まれることから、三井住友信託銀行は、テナント満足度の推移に加え、調査結果の内容及びそれに対する具体的な対応策についてモニタリングを行うとともに、多くのテナントの意向を把握する観点で、回答率の向上についてフォローアップしていく方針である。

図表 17 アンケート調査結果

|       | 実施対象                            | 満足度 |
|-------|---------------------------------|-----|
| 2024年 | 全国のレジデンス24物件のテナント約2970件         | 89% |
| 2023年 | 全国のおフィス・商業・ホテルの85物件のテナント約940社   | 91% |
| 2022年 | 全国のおフィス・商業・ホテルの99物件のテナント約1,010社 | 92% |
| 2021年 | 全国のおフィス55物件のテナント約670社           | 90% |
| 2020年 | 全国のおフィス53物件のテナント約600社           | 87% |

出典：同投資法人 サステナビリティレポート 2025

## ii. 保有物件利用者の健康性・快適性増進に資する取組

外装・共用部の改修工事やサイクルポートの設置、フロア内の段差解消や手すりの設置等のバリアフリー対策の推進を通じて、テナントの利便性・快適性増進に努めている。健康性・快適性増進を図ることで、オフィスにおいては、執務環境の改善、知的生産性の向上、オフィス以外の物件については、来訪者の快適性増進や住環境の改善への寄与が期待できる。

同投資法人及び OAM は、健康性・快適性を備えたオフィスに対する需要やテナントのニーズ等を考慮し、CASBEE ウェルネスオフィス認証の取得について検討していく方針である。

同投資法人は総合型 REIT であり、所有物件の物件用途/地域/規模が多岐にわたることを考慮し、テナントの意向、社会的なニーズや各種認証制度の評価項目等を踏まえ、個別の取組内容についてモニタリングしていく方針である。

## iii. 安全対策実施

国土交通白書 2020 によると、我が国では、洪水や土砂災害を引き起こす大雨や短時間強雨の回数が増加し、土砂災害の発生回数も近年増加傾向にある。また、地震の発生回数も世界的にみて極めて高い水準となっている。OAM の TCFD シナリオ分析結果においても、異常気象の激甚化による保有物件における浸水・停電被害の発生を物理リスクとして挙げている。

事前の災害対応（耐震性の確保等）は、発災時の建物被害軽減に資する取組であり、人的被害の抑制に加え、地域の安全性や企業の操業環境確保につながる事が期待できる。

同投資法人は、物件取得時のデューデリジェンスにおいて、過去の災害による被害実績や官公庁が開示する「ハザードマップ」等により、対象物件が自然災害による被害予想範囲に存するものでないか、また耐震基準や PML（＝Probable Maximum Loss（地震による予想最大損失額））値が基準以上でないか確認を行っている。

また、物件取得後においては、「浜松アクトタワー」と「オリックス不動産西新宿ビル」では、浸水被害に備えた止水板や止水ゲートの設置など気候変動に伴うゲリラ豪雨対策等を講じている。ソフト面についても、避難訓練や消火器等の取扱訓練の実施など、PM 及び BM と連携しながら、保有物件の安全対策を行っている。2022 年 8 月には、住宅における洪水ハザード対策として、「アールスタイルズ武蔵小杉」に 24 時間対応の浸水警報システムを導入した。

三井住友信託銀行は、耐震性の確保や浸水対策、電気設備関係の災害対策等の対応状況について、自然災害の発生状況等も考慮のうえ、モニタリングを行っていくとともに、不動産分野における災害対応の情報開示の標準化のあり方の検討状況を踏まえ、開示状況についてもフォローアップしていく方針である。

#### (4) ステークホルダー・サプライチェーンとの協働

| 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                           | 「6. 水・衛生」「12. 持続可能な消費と生産」「13. 気候変動」 |
|                               | SDGs ターゲット                        | 6. 4、12. 5、13. 1、13. 3              |
| インパクトカテゴリー                    |                                   |                                     |
|                               | 「健康・衛生」「気候」「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」     |                                     |
| 内容                            |                                   |                                     |
|                               | ・ステークホルダー・サプライチェーンとの協働を通じた ESG 推進 |                                     |
| 対応方針、目標及び指標（KPI）              |                                   |                                     |
|                               | 対応方針                              | ESG 配慮条項を含む PM 契約の締結推進を通じた ESG 推進   |
|                               | 目標                                | ESG 配慮条項を含む PM 契約の締結推進              |
|                               | 指標（KPI）                           | ESG 配慮条項を含む PM 契約の締結状況              |

サプライチェーン全体で ESG 対応を推進する観点から、PM 及び BM に対し、「ESG 方針」の趣旨・内容の理解、協力を要請するとともに、ESG に関する啓発を行うことで、PM 及び BM と協働した ESG の推進に取り組んでいる。

PM を含む調達等取引においては、「ESG 調達等指針」に則り、取引先の選定にあたって、環境に関する方針や体制、人権への対応について確認・考慮に努めている。PM 契約にあつては、PM の ESG に対する意識・知識の向上、同投資法人の ESG 方針に対する理解を促すとともに、ESG 対応について同一の基準を持ち、協働して取組む観点から ESG への配慮条項を含んだ契約の締結を推進している。現在、97.5%の物件について ESG 配慮条項を含んだ PM 契約を締結しており、今後も当該契約の締結を推進していくことで、サプライチェーン全体での ESG 対応を加速させていく方針である。

ESG 配慮条項を含んだ PM 契約の締結は既に水準高位に達しているものの、新規契約分及び既存契約の更新に際し、常に更新され続ける「ESG 調達等指針」の趣旨・内容の理解、それに対する協力を継続して受けていくことは相応に難易度が高いと三井住友信託銀行は評価している。

また、テナント管理部分への再生可能エネルギー導入の依頼・検討などを一部テナントに対して実施。大部分のテナントとグリーンリースを締結し、サステナブルな取り組みを協働できる状況にある。

図表 18 取引先の ESG 体制確認項目

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| 環境問題（E）への取り組み  | 省エネ意識、エネルギー使用量や廃棄物削減など環境負荷の低減 |
|                | 環境・健康に配慮した製品・サービスの優先的調達       |
|                | 環境への配慮や省エネに関する方針策定・体制整備       |
| 社会問題（S）への取り組み  | 基本的人権尊重                       |
|                | 職場の労働安全衛生配慮                   |
|                | 不当な差別や強制労働、児童労働などの人権侵害排除      |
| ガバナンス（G）への取り組み | 全ての法令、社内規定の遵守                 |
|                | 高い倫理観を持った行動                   |

出典：同投資法人 サステナビリティレポート 2025

加えて、ESG の観点からより良いプロパティ・マネジメントを実践するため、PM 向け ESG 研修を開催している。

テナントとの協働においては、グリーンリースの導入を推進しており、新規の賃貸借契約締結時に、エネルギー使用量や廃棄物の削減、グリーンビル認証取得の際の協働といった、環境に配慮した条項を含んだ契約の締結、省エネ改修投資（照明 LED 化工事）による利益（電気代削減分）をテナントとともに享受する取組等を行っている。

三井住友信託銀行は、ESG 配慮条項を含んだ PM 契約の締結状況の他、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 推進に対する取組状況をモニタリング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同投資法人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、同投資法人のバリューチェーン全体を通して、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、以下のとお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

ネガティブ・インパクト：「気候」

#### (2) 廃棄物・水資源管理

ネガティブ・インパクト：「水」、「資源効率・安全性」、「廃棄物」

#### (3) テナント・利用者の健康・安全・快適性向上

ポジティブ・インパクト：「健康・衛生」、「経済収束」

#### (4) ステークホルダー・サプライチェーンとの協働

ポジティブ・インパクト：「健康・衛生」

ネガティブ・インパクト：「気候」「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」

OAM は、同投資法人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(4)の取り組みに関連したインパクトを発現している。

- ①「ESG 投資・運用指針」に基づき、ESG の視点を物件取得時の意思決定プロセスに組み込んでいること。
- ②テナント・取引先との協働により、サプライチェーン全体で ESG への取り組みを進めていること。
- ③投資主との積極的なエンゲージメントにより投資家の ESG 投資の考え方を反映していること。

### 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。

同投資法人は首都圏のオフィスを中心に商業施設、住宅、物流施設、ホテル等様々な用途の不動産を保有しており、オリックスグループの全国ネットワークを活用した不動産投資を行っている大手総合リートの一つである。同投資法人のサステナビリティに対する取組の推進は、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、同投資法人はテナント、PM、BM と協働して GHG・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。

特に、気候変動緩和の取り組みの観点からは、中長期目標（2030 年に原単位ベースで 2021 年比 42%の GHG 排出量の削減、2050 年にカーボンニュートラルの達成）、グリーンビルディング環境認証取得割合を 2030 年まで 80%以上維持など、同投資法人は他の投資法人に比しても高い目標設定を行っている。また社会的側面からの配慮としては、テナントの健康・安全・快適性の向上のため、お客様満足度調査を実施し、ニーズの把握に努めていること、感染症対策や防災の取り組みについても積極的に行っている点も大きなインパクトが期待できる点である。

### 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。

OAM は同投資法人の資産運用に際し、投資主価値の安定的成長には、ESG 課題を考慮したサステナブルな資産運用が重要であると考え、これを実践するために「ESG 方針」を制定している。

「ESG 方針」にて ESG 課題に対する取組意思を表明し、また各指針において、具体的な投資・運用の意思決定プロセスにおける ESG 視点を組み込み、経済的リターンと社会、環境、経済へのポジティブなインパクトの両立を目指した資産運用を推進している。



本 PI 評価に基づくファイナンスは上記の OAM の資産運用方針で重視されているインパクト項目について目標を設定し、後押しするものであり、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 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）および適応の能力を強化する。

**ターゲット 13.3.** 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。

### (2) 「廃棄物・水資源管理に係る 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) 「健康な食生活への貢献」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 3.4** 2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。



#### 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)「ステークホルダー・サプライチェーンとの協働に係る 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。



##### 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）および適応の能力を強化する。

**ターゲット 13.3.** 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。

## 4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、同投資法人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、継続的に少なくとも年 1 回モニタリングする。本 PI 評価の契約にあたっては、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同投資法人に要請している。同投資法人の各種開示情報等を確認することにより、目標達成に向けた進捗度合い及び取組をモニタリングし、その結果について三井住友信託銀行グループのホームページに開示していく。各 KPI に係る目標については、本 PI 評価に基づくファイナンスの契約期間後の目標年度までの施策や、契約期間中に目標年度が到来した場合の後続目標の設定状況等についても確認する。イベント発生時においては、同投資法人から状況をヒアリングし、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。

本 PI 評価に基づくファイナンス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銀行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、必要に応じ自らの判断において同投資法人と直接エンゲージメントを行う。

なお、モニタリングの結果、①本 PI 評価の前提となる同投資法人のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（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、規制等の制度面の大幅な変更、天災や感染症蔓延等の異常事象等）が認められた場合、②①及びその他の要因により本 PI 評価で選定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは③KPI・目標に変更が生じた場合、本 PI 評価の内容は更新される。

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. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCRは上記2～4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等について

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、並びに同投資法人に対する 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。また、本 PI 評価は「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

### 1. PIF 第 1 原則 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同投資法人のポジティブ・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（環境・社会・経済）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、環境・社会・経済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、同投資法人の事業活動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. PIF 第2原則 フレームワーク

| 原則                                                                                                                                                                                  | JCR による確認結果                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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。                                                                              | 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。 |
| 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。                                                                                          | 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。                                                                                                            |
| 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。                                                                                                                                | 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・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。                                                                                                                         |
| 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。                                                                                                                  | 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。                                                                                                                                                             |
| 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。                                                                                                                           | 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。                                                                                                                                                 |
| 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。                                                                                                                             | 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。                                                                                                                                                               |
| 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。                                                                                                                                                        | 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 2023 年 10 月改定の社内規程を参照している。                                                                                                                    |
| 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）。 | 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・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。                                                                                                                  |

### 3. PIF 第3原則 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"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> </ul> | <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る。また、同投資法人はKPIとして列挙された事項につき、サステナビリティレポート・ウェブサイ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. PIF 第4原則 評価

| 原則                                                        | JCR による確認結果                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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。</p> | <p>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。</p> |

### 5. インパクトファイナンスの基本的考え方

PIF TF の「インパクトファイナンスの基本的考え方」は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方を整理しているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないが、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージである。

- 要素①** 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブ・インパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

**要素②** インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

**要素③** インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

**要素④** 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

「インパクトファイナンスの基本的考え方」は、インパクトファイナンスを上記の4要素を満たすものとして定義しており、本PI評価は当該要素と整合的である。また、本PI評価におけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（特に企業の多様なインパクトを包括的に把握するもの）と整合的である。

## 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、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

(担当) 菊池 理恵子・川越 広志



## 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）原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、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 は以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

- ・ポジティブ・インパクト金融原則

- ・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

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

- ・インパクトファイナンスの基本的考え方

### 3. 信用格付業にかかる行為との関係

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行為とは異なります。

### 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なるものを問わず、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、依頼人の求めに応じ、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) 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