



株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

据置



発行体	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(証券コード:3471)
評価対象	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

評価の概要

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（本投資法人）は、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したJ-REIT。資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（本資産運用会社）のスポンサー（出資比率100%）は三井不動産株式会社。物流施設を主な投資対象とし、総合デベロッパーである三井不動産と戦略的な協働関係を構築し、開発機能を三井不動産が、マネジメント機能を本資産運用会社と三井不動産が、保有機能については本投資法人が中核的な役割をそれぞれ担い、三井不動産と一体となって物流事業を拡大していく体制が構築されている。三井不動産をスポンサーとするJ-REITとして「三井不動産」を冠した初の上場投資法人である。

高い業務効率性や利便性、安全性等を兼ね備えていることに加え、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）のニーズの多様化に適合するクオリティを有する先進的な物流施設をMFLP（Mitsui Fudosan Logistics Park）として、MFLPに重点投資を行う方針としている。現行ポートフォリオは30件、取得価格総額3,997億円である。

一般の評価対象は、本投資法人が債券または借入金等の手段により調達する資金を、環境改善効果及び社会的便益を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021年版）¹」、「ソーシャルボンド原則（2023年版）²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2021年版）³」、「グリーンローン原則（2023年版）⁴」、「ソーシャルローン原則（2023年版）⁵」、「グリーンボンドガイドライン（2022年版）⁶」、「グリーンローンガイドライン（2022年版）⁷」及び「ソーシャルボンドガイドライン（2021年版）⁸」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって規制ではないことから、如何なる拘束力を持つものでもないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

JCRは、2021年1月に本投資法人の本フレームワークに対してサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果として総合評価“SU1(F)”を付与している。今回のレビューは、2024年4月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及びBELS新基準導入等に基づき、本投資法人が本フレームワークを更新したことを受けて行うものである。

本投資法人は、2021年1月時点の本フレームワークにおいて、グリーン適格クライテリアとソーシャル適格クライテリアを設定している。前者のグリーン適格クライテリアに関しては、グリーンビルディングの取得に係る支出とし、グリーンビルディングの認証レベルとしてDBJ Green Building認証3つ星以上、BELS評価3つ星以上、CASBEE評価認証B+以上、LEED認証Silver以上等を設定している。後者のソーシャル適格クライテリアに関しては、(1)地域活性化のための基本的インフラ整備、(2)生活に必要な不可欠なサービスへのアクセス、及び(3)社会経済的向上とエンパワーメントの3つのうち2つ以上の基準を満たす不動産であることとしている。JCRは、2021年1月時点で本投資法人の定めたクライテリアは環境改善効果もしくは社会的便益が期待されるプロジェクトであると評価している。

本投資法人は、今回、グリーン適格クライテリアのうち、BELS認証の適格ランクの変更、CASBEE評価認証の記載の明確化、LEED認証のバージョンの明確化、及びBREEAM認証の追加を行った。なお、ソーシャル適格クライテリアについては従来同様で変更されていない。同変更について、JCRは引き続き環境改善効果を期待されるものであると評価している。

本投資法人において、専門部署及び経営陣が資金使途の対象となるプロジェクトの選定及びプロセスに関与する仕組みが整えられている。資金管理は担当部署によりあらかじめ定められた方法で

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

² International Capital Market Association (ICMA) "Social Bond Principles 2023"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

³ International Capital Market Association (ICMA) "Sustainability Bond Guidelines 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁴ Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁵ Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Social Loan Principles 2023"
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁶ 環境省「グリーンボンドガイドライン 2022年版」
<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁷ 環境省「グリーンローンガイドライン 2022年版」
<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁸ 金融庁「ソーシャルボンドガイドライン 2021年版」
<https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

行われる。レポートとして開示される情報は環境改善効果及び社会的便益が明確である。以上より、JCR では、本投資法人がサステナビリティファイナンス実施に際して強固な管理・運営体制及び高い透明性を有していることを確認した。

以上のレビューの結果、本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

目次

■ レビュー事項

■ レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）
2. 資金使途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

■ レビュー結果（結論）

レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

サステナビリティファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、変更後も引き続きグリーン性・ソーシャル性を有しているか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

サステナビリティファイナンスを通じて実現しようとする目標、サステナビリティプロジェクトの選定基準とそのプロセスについて、引き続き適切に運用されているか。

3. 調達資金の管理

サステナビリティファイナンスによって調達された資金が、確実にサステナビリティプロジェクトに充当され、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が、引き続き適切に整備されているか。

4. レポートニング

サステナビリティファイナンスに係るレポートニング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティについて、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

本投資法人は、本フレームワークにおいて調達資金の使途を以下の通り定めている（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では変更後のフレームワークのみ抜粋して記載している。

資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）

1. 投資対象となる適格資産

サステナビリティファイナンス等による調達資金(以下「調達資金」といいます)について、特定資産（グリーンファイナンスではグリーン適格資産（以下に定義します）を対象とし、サステナビリティファイナンスではグリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産（以下に定義します）を対象とします）の新規取得資金並びに当該資産の新規取得に要した借入金及び投資法人債のファイナンス資金に充当します。

2. 適格クライテリア

グリーン適格資産とは、以下に記載のグリーン適格クライテリアを満たす資産をいいます。サステナビリティ適格資産とは、グリーン適格クライテリアを満たし、かつ以下に記載のソーシャル適格クライテリアを満たす資産をいいます(グリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産をあわせて、以下「適格資産」といいます)。

3. グリーン適格クライテリア

以下の(1)から(5)の第三者認証機関の認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます）または再認証のいずれかを、取得済または今後取得予定であること。

(1) DBJ Green Building 認証	★★★★以上（最上位から3段階）
(2) BELS 認証	
(平成28年度基準)	3以上（最上位から3段階）※1
(令和6年度基準)	
非住宅	4以上（最上位から3段階）
再生可能エネルギー設備がある住宅	3以上（最上位から4段階）※2
再生可能エネルギー設備がない住宅	3以上（最上位から2段階）※2
(3) CASBEE 認証	
CASBEE-建築、CASBEE-不動産	B+以上（最上位から3段階）
自治体版 CASBEE	B+以上（最上位から3段階）※3
(4) LEED 認証	Silver、Gold または Platinum （最上位から3段階）※4
(5) BREEAM 認証	Very Good、Excellent または Outstanding（最上位から3段階）※5

- ※1 既存不適格（工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75 超え）ではないこと
- ※2 2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらず2以上で適格とする
- ※3 ルックバック期間は、工事完了日から3年とする
- ※4 LEED BD+C の場合は v4 以降
- ※5 BREEAM New Construction の場合は v6 以降

4. ソーシャル適格クライテリア

以下の(1)から(3)のうち、2つ以上の基準を満たす新規、既存不動産であること。

- (1) 地域活性化のための基本的インフラ整備

自治体等のニーズを踏まえた人が集い憩える緑地空間の提供など、敷地活用等による周辺地域一帯を含めた「街づくり」に貢献するもの
- (2) 生活に必要な不可欠なサービスへのアクセス

災害発生時の避難場所、地域住民への備品提供等、防災対応が行われているもの
認証保育施設の設置などを通じて地域社会に貢献するもの
- (3) 社会経済的向上とエンパワーメント

入居企業による雇用の創出や建築工事における地元企業の採用を通じて地域社会・経済に貢献するもの

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたこと等に伴い、グリーン適格クライテリアのうち、BELS 認証の適格ランクの変更、CASBEE 評価認証の記載の明確化、LEED 認証のバージョンの明確化、及び BREEAM 認証の追加を行った。

以下に、今回記載が変更された BELS 認証、CASBEE 評価認証、LEED 認証、及び BREEAM 認証の概要を示す。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。評価結果は BEI（Building Energy Index）によってレベル分けされる。BEI は、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。従来の基準（平成 28 年度基準）では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m² 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準（令

和6年度基準)が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル6(消費エネルギー削減率が50%以上)～レベル0(消費エネルギー削減率が0%未満)の7段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル4(消費エネルギー削減率が30%以上)～レベル0(消費エネルギー削減率が0%未満)の5段階で評価される仕組みとなっている。新基準におけるBELSのレベル4(消費エネルギー削減率が30%以上40%未満)以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

本投資法人が適用したBELSにおけるクライテリアは、省エネ性能を有することとなり、資金使途として適切であるとJCRは評価している。

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)

CASBEEとは、建築環境総合性能評価システムの英語名称(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと、産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発されたCASBEE-不動産等がある。

CASBEE-建築(新築)の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野における評価項目について、建築物の「環境品質」(Q=Quality)と建築物の「環境負荷」(L=Load)の観点から再構成のうえ、Lを分母、Qを分子とするBEE(建築物の環境効率)の値によって行われる。評価結果は、Sランク(素晴らしい)、Aランク(大変良い)、B+ランク(良い)、B-ランク(やや劣る)、Cランク(劣る)、の5段階(CASBEE-不動産はSランク(素晴らしい)、Aランク(大変良い)、B+ランク(良い)、Bランク(必須項目を満足)の4段階)に分かれている。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用する等の環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

自治体版CASBEEは、政令指定都市を中心に、「建築物環境配慮制度」の届出制度などにCASBEEが活用されている。この際、自治体の考え方や地域特性に応じて、CASBEE-建築で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。また、本フレームワークではルックバック期間を工事完了日より3年としており、CASBEE-建築(新築)の有効期間と一致している。以上より、自治体版CASBEEもCASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。

今般、本投資法人が適格クライテリアとして定めたB+以上の建物は、CASBEE-建築(新築)及び自治体版CASBEEにおいてはBEEが1.0以上であり、「環境負荷」に対して「環境品質」が明確に勝る物件であること、またCASBEE-不動産においても、計測の基準はBEEではないものの、従来のCASBEE-建築等におけるB+相当の物件であることから、環境改善効果があるとJCRは評価している。

LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）

LEEDとは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字をとったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。現在ではv4及びv4.1が運用されており、2025年にはv5が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の6種類がある。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum（80ポイント以上）、Gold（60～79ポイント）、Silver（50～59ポイント）、Certified（標準認証）（40～49ポイント）である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。

本投資法人が適格クライテリアとして定めたSilver以上の水準は、高いエネルギー効率を有する建物が取得できる認証レベルと考えられ、資金使途として適切であるとJCRは評価している。

BREEAM

BREEAM（Building Research Establishment Environmental Assessment Method）は英国建築研究所BRE（Building Research Establishment）と、エネルギー・環境コンサルタントのECD（Energy and Environment）によって1990年に開発された、世界で最初の環境価値評価指標認証である。

BREEAMは法律よりも厳しい基準を掲げることによって所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させることを目的としており、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用・地域生態系、廃棄物、汚染、先進的技術の最大10分野で評価される。また、既存建築及び新築建築のいずれにも対応しており、既存住宅やオフィス、小売店舗といった対象種別毎の評価が行われる。

評価結果は、Outstanding（とても素晴らしい）、Excellent（素晴らしい）、Very Good（とても良い）、Good（良い）、Pass（合格）の5段階に分かれている。評価は各分野における素点に分野毎に設定された重み係数を掛け、それらを合計した点数によって行われる。重み係数はエネルギーに対して最も大きな係数が設定されているほか、対象種別によって多少の差異があるものの、材料や管理といった分野にも大きな係数が設定されている。また、省エネルギーの観点から、運用段階のCO₂排出量を直接評価しているほか、断熱性能や家電の省エネ性能等も評価に織り込まれている。したがって、本投資法人が適格クライテリアとして定めたVery Good以上は、高い環境性能を有することを示す認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

以上より、本投資法人が変更した適格クライテリアは高い環境改善効果が期待できる物件を対象としたものである、とJCRは評価している。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

選定基準とプロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

1. 対象資産等における適格クライテリアの評価・選定

サステナビリティファイナンス等により取得する対象資産（以下「対象資産」といいます）については、資産運用会社の投資運用本部がデュー・デリジェンスを行います。適格クライテリアの評価・選定についてはデュー・デリジェンスの内容等情報に基づき、取締役社長を委員長とし、投資運用本部長及び財務本部長を常任委員とするサステナビリティ推進委員会が評価・選定の判断を行います。なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、当該委員会に出席し意見を述べることができます。

2. 対象資産の取得、サステナビリティファイナンス等のプロセス

対象資産の取得、また当該資産取得のための資金調達にあたっては、資産運用会社の取締役社長を議長とし、常勤取締役、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席による経営会議にて決定します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの選定基準とプロセスについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

3. 調達資金の管理

資金管理にかかる本フレームワーク

1. サステナビリティファイナンス等の残高管理

総資産額に対する有利子負債比率(各投資法人債の払込期日または借入金の借入実行日において算出可能な直近期末決算時点)の実績値に適格資産の取得価格総額を乗じて算出された負債額(以下、グリーン適格資産の取得価格総額に基づき算出された場合は「グリーン適格負債額」、サステナビリティ適格資産の取得価格総額に基づき算出された場合は「サステナビリティ適格負債額」といいます)の合計をグリーンファイナンスまたはサステナビリティファイナンスの調達上限とします。なお、調達した資金が充当された適格資産が売却される場合、または適格資産が適格クライテリアを満たさなくなる場合においても、調達資金が当該グリーン適格負債額及びサステナビリティ適格負債額の残高として残っている限りは、サステナビリティファイナンス等として存続するものとします。

2. 調達資金の充当計画

調達資金の総額は、早期に「2.1. 投資対象となる適格資産」で規定した資金使途に充当します。

3. 調達資金の追跡管理体制及び方法

前項によって資金調達がなされた場合、資産運用会社の財務本部の担当者は予め定められた資金使途に当該調達資金を充当しますが、仮に調達資金が一時的に充当されない場合には、当該資金使途に充当されるよう追跡管理を行います。なお、調達資金が資金使途に充当されるまでの間、当該調達資金は現金または現金同等物として管理されます。

4. 調達資金の内部管理及び外部監査

資産運用会社は定期的に外部監査及び内部監査を行っています。また資金調達に関する事項を含む会計全般について、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

5. 調達資金に関する文書の管理方法

調達資金の受入口座に関する預金通帳に関しては、資産保管会社である三井住友信託銀行がこれを保管しています。資産運用会社は EB(Electric Banking)のシステムを用い、電子端末を利用して入出金明細を確認します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの資金管理について、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

4. レポーティング

レポーティングにかかる本フレームワーク（抜粋）

1. 資金充当状況に係るレポーティング

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況(適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます)を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。また調達資金の残高が存在する限り、その残高がグリーン適格負債額及びサステナビリティ適格負債額を超過していないことを、本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

2. 環境改善効果及び社会的便益に係るレポーティング

調達資金の残高が存在する限り、本投資法人のウェブサイト上において、サステナビリティファイナンス等の環境改善への効果及び社会的便益を年次でレポートいたします(レポートの対象事項には例えば以下の項目が含まれますが、これらに限られません。なお、グリーンファイナンスに関するインパクト指標がサステナビリティファイナンスに関する同指標と重複する場合には、グリーンファイナンスに関する同指標の開示を省略いたします)。

(1) 環境改善効果に関するレポーティング

「グリーン適格クライテリア」記載のグリーンビルディング認証の取得状況及び認証レベルにつきレポーティングします。

(2) 社会的便益に係るレポーティング（以下の項目）

アウトプット指標	ソーシャル適格資産の件数
アウトカム	(1)地域活性化のための基本的インフラ整備 <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクト(対象資産)の概要 ・免震構造の施設数 (2)生活に必要な不可欠なサービスへのアクセス <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難場所指定施設数 ・災害ベンダーの設置施設数 ・防災備蓄庫の設置施設数 ・かまどベンチの設置施設数 ・災害用トイレの設置施設数 ・非常用電源設備の設置施設数 ・認証保育施設数 (3)社会経済的向上とエンパワーメント <p>より多くの地域住民の雇用促進に繋がる、以下の項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象物件における地域住民の雇用施設数 ・建築工事における地元企業の採用施設数
インパクト	地域住民や自治体等との積極的なコミュニケーションを通じて地域社会や地元経済を支援し、地域住民の暮らしやすい環境づくりを通じてコミュニティに貢献する

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークのレポートについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

本投資法人は、ウェブサイト上に「ESG ファイナンスへの取組み」として専用のページを設けたうえで、サステナビリティファイナンスとして調達された各債券・ローンについて調達金額や充当状況の開示を行っている。さらに、本投資法人は、インパクトレポートとして、環境改善効果としてはグリーンビルディング認証の取得状況、社会的便益としてはアウトプット指標（ソーシャル適格資産の件数）、アウトカム（プロジェクトの概要、免震構造の施設数、災害時の避難場所指定施設数、地域住民の雇用施設数等）のデータを開示している。以上より、本投資法人のレポート状況は適切であると JCR は評価している。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

本投資法人は、スポンサーである三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係（戦略的パートナーシップ）を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を目指すことを基本理念として掲げている。戦略的パートナーシップの構築を通じ、「開発（物流施設の開発）」、「マネジメント（物流施設の運営・管理）」及び「保有（物流施設の保有）」という三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーンの中で、「開発」機能については三井不動産が、「マネジメント（アセット・マネジメント又はリーシングを含むプロパティ・マネジメント）」機能については本資産運用会社と三井不動産が、また、「保有」機能については本投資法人が中核的な役割をそれぞれ担うことによって、三井不動産の物流施設事業とともに、本投資法人が持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針としている。本投資法人はポートフォリオ構築方針において、三井不動産が開発する先進的物流施設を中心とする MFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）へ重点的に投資するものとしており、現行ポートフォリオにおける物流不動産は全て MFLP となっている。ESG についても、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産のポリシーを共有し、同社と連携して取り組んでいる。

三井不動産グループが掲げているグループビジョン「&EARTH」は、同グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表した ESG に特化したものである。同グループは従前より ESG への取り組みを高いレベルの経営課題と捉え、ESG 経営を積極的に推進している。上述の MFLP では、物流の効率化にとどまらず、入居企業による雇用の創出や人員確保に向けたコンサルティングサポート、建築工事における地元業者の採用、施設従業員の近隣店舗利用促進など、地域貢献のための取り組みも実施されている。



図 1：ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針⁹

三井不動産が、高いレベルの経営課題としてグループにおける ESG の強化・向上に取り組んでいる中、本投資法人及び本資産運用会社は同社と理念を共有しつつ、本投資法人自身の価値向上や社会的貢献等を目的に、ESG に係る各種施策を実施している。具体的に、本資産運用会社は 2017 年 11 月に「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を制定し、三井不動産との協働により、「環境に配慮したグリー

⁹ 本投資法人ホームページ <https://www.mflp-r.co.jp/ja/sustainability/approach/policy.html>

ンビルディングの取得]、「テナント・地域コミュニティへの取組」、「投資主利益に配慮したガバナンスへの取組」といった ESG 課題への取り組みを実践している。本投資法人は、本資産運用会社とともにこれらの方針に従って業務を遂行している。

本投資法人は、「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を踏まえ、2021 年度に環境 KPI を設定している。物流不動産における CO₂ 排出原単位について、2030 年に 2016 年度比 100%削減（オーナー管理分（Scope1・2））、24%削減（テナント管理分（Scope3））、物流不動産におけるグリーンビルディング認証の取得実績を 2030 年 95%以上、ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証の取得実績を 90%以上等の数値目標を掲げている。

本投資法人のグリーンビルディング認証取得実績としては、2024 年 3 月 15 日時点において、物流不動産の認証取得率は 100%、ポートフォリオ全体における認証取得率は 96.6%であり、既に目標を超えた高水準となっている。



図 2：本投資法人 ポートフォリオの取得状況一覧（2024 年 3 月 15 日時点）¹⁰

これらの環境及び社会に資する取り組みについては、本資産運用会社とスポンサーである三井不動産の物流施設事業に関する専門部署とが連携し、実施することとなっている。また、GRESB などの環境に係る認証の取得に関しては、外部の専門会社にコンサルティングを依頼しており、社外の専門家とも協業し業務を行っている。

本資産運用会社では、2020 年にサステナビリティ推進委員会が設置された。従前、ESG に特化した委員会が同社内になく、最高機関である経営会議によって代替されていたが、本投資法人の今後の運営にあたり、サステナビリティに対する本資産運用会社の経営陣による高い問題意識のもと、ESG に係る取り組みの可視化も企図し同委員会の設置に至ったものである。本資産運用会社では、同委員会を中心に、投資運用本部（投資企画チーム・投資運用チーム）や財務本部（財務企画チーム）といった実務を行う部署により、ESG に係る各種の業務が執行されている。

JCR では、これらの組織のサステナビリティへの取り組みについて、経営陣がサステナビリティに係る問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、サステナビリティファイナンスの調達方針・プロセス、プロジェクトの選定に、組織として明確に関与していると評価している。

¹⁰ 本投資法人ホームページ <https://www.mflp-r.co.jp/ja/sustainability/environment/greenbuilding.html>

レビュー結果(結論)

SU 1(F)

本フレームワークについて、前項に記載した事項を確認した結果、内容に変更がないことを確認した。したがって、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ソーシャル性評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・佐藤 大介

本評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクト又はソーシャルプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境又は社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果・社会的便益について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティエクイティについても評価対象に含むことがあります。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR サステナビリティファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、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、又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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と 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、資金調達者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、又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を問わず、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、又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を問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティファイナンス評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR サステナビリティファイナンス評価は 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。JCR サステナビリティファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、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

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト又はソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、SU 1 (F)、SU 2 (F)、SU 3 (F)、SU 4 (F)、SU 5 (F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス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)
- ・UNEP FI ポジティブ・インパクト金融原則 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 (<https://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