

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（OJR）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、OJRが資産運用を委託するオリックス・アセットマネジメント株式会社（OAM）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2022年12月15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

OJR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）。2022年10月19日現在で6,907億円（取得価額ベース）・111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、OJR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。

OAMは、OJR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。

<OJR の ESG 投資戦略>

OAM は、OJR の資産運用に際し、OJR の運用理念である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。当該 ESG 方針に基づき策定した「エネルギー・温室効果ガス削減指針」「資源・廃棄物管理指針」「ESG 調達等指針」「ESG 投資・運用指針」において数値目標、具体的な取組、組織体制等を定めている。なお、「ESG 投資・運用指針」は、ESG 方針に基づいた活動及び ESG 課題を考慮したサステナブルな資産運用を確実にするため、2021 年 9 月に制定された指針であり、UNEP FI の「責任不動産投資：PRI 原則の 10 項目」を尊重することを表明している。

「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。今後、保有資産に対する長期的な視点での ESG 課題への分析・評価がより一層高度化されることが期待できる。

<OJR のマテリアリティと組織体制>

OAM は、投資主価値の安定的成長を目指すという運用理念に基づき、2019 年 2 月に 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を特定した。それぞれのマテリアリティについて目標を設定し、目標達成に向けた PDCA を回し達成することで、SDGs で示されている世界共通の社会課題解決と OJR の中長期的成長の実現を図っている。

OAM は、上記マテリアリティと各目標の達成を含む ESG 方針を組織的に推進するため、社長を委員長とする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」を制定し、重要事項の審議、報告を年 4 回以上開催している。

<本 PI 評価で特定したインパクト>

本 PI 評価では、OJR 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お客様（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 OJR 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

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 OJR 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

2022年12月15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. OJR 及び OAM の概要、並びにオリックスグループの不動産事業について	- 7 -
(1) OJR の概要	- 7 -
(2) OAM の概要	- 8 -
(3) オリックスグループの不動産事業について	- 8 -
1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法	- 13 -
(2) サステナビリティに関するマテリアリティ	- 15 -
(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	- 17 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 19 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 19 -
(2) 個別インパクトの特定・評価	- 21 -
2-2. JCR による評価	- 22 -
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 24 -
3-1. KPI 設定の概要	- 24 -
3-2. JCR による評価	- 38 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 42 -
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	- 43 -
6. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 46 -
IV. PIF 原則に対する準拠性について	- 47 -
1. 原則 1 定義	- 47 -
2. 原則 2 フレームワーク	- 48 -
3. 原則 3 透明性	- 49 -
4. 原則 4 評価	- 50 -
V. 結論	- 50 -

<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（OJR）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、OJR が資産運用を委託するオリックス・アセットマネジメント株式会社（OAM）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 2022 年 12 月 15 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

OJR 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）。2022 年 10 月 19 日現在で 6,907 億円（取得価額ベース）・111 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、OJR 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。

OAM は、OJR 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。

<OJR の ESG 投資戦略>

OAM は、OJR の資産運用に際し、OJR の運用理念である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。当該 ESG 方針に基づき策定した「エネルギー・温室効果ガス削減指針」「資源・廃棄物管理指針」「ESG 調達等指針」「ESG 投資・運用指針」において数値目標、具体的な取組、組織体制等を定めている。なお、「ESG 投資・運用指針」は、ESG 方針に基づいた活動及び ESG 課題を考慮したサステナブルな資産運用を確実にするため、2021 年 9 月に制定された指針であり、UNEP FI の「責任不動産投資：PRI 原則の

10 項目」を尊重することを表明している。

「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。今後、保有資産に対する長期的な視点での ESG 課題への分析・評価がより一層高度化されることが期待できる。

<OJR のマテリアリティと組織体制>

OAM は、投資主価値の安定的成長を目指すという運用理念に基づき、2019 年 2 月に 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を特定した。それぞれのマテリアリティについて目標を設定し、目標達成に向けた PDCA を回し達成することで、SDGs で示されている世界共通の社会課題解決と OJR の中長期的成長の実現を図っている。

OAM は、上記マテリアリティと各目標の達成を含む ESG 方針を組織的に推進するため、社長を委員長とする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」を制定し、重要事項の審議、報告を年 4 回以上開催している。

<本 PI 評価で特定したインパクト>

本 PI 評価では、OJR 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お客様（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 OJR 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

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 OJR 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オリックス不動産投資法人（OJR）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、OJR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OJRに対して2022年12月15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. OJR及びOAMの概要、並びにオリックスグループの不動産事業について
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、OJR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. OJR 及び OAM の概要、並びにオリックスグループの不動産事業について

(1) OJR の概要

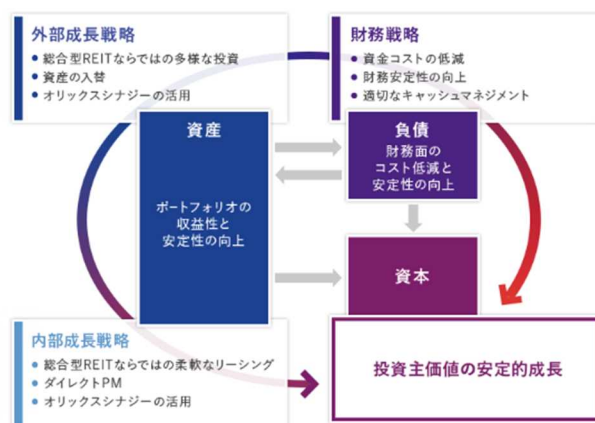
OJR は、2001 年 9 月に設立され、オフィスビルを中心に商業施設、住宅、物流施設、ホテル等様々な用途の不動産に投資を行う日本で最初の総合型 REIT である（2002 年 6 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上市）。2022 年 10 月 19 日現在で 6,907 億円（取得価額ベース）・111 物件の資産規模を有しており、下記運用理念に基づき、広範な事業専門性と全国ネットワークを活用し、様々な不動産開発運営ビジネスを展開するオリックスグループとのシナジー強化、OJR ならではの柔軟な成長戦略により、投資主価値の安定的成長を推進している。

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強みを活かせる物件に厳選投資を行っている。

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

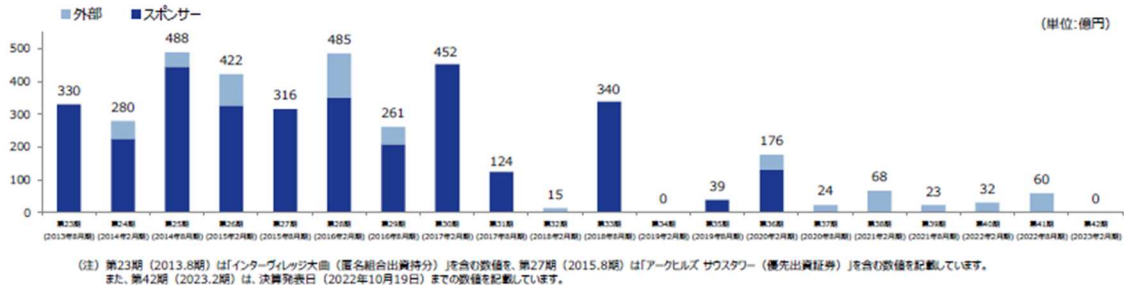
【図表 1】 OJR の運用理念

ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び
財務面のコスト低減と安定性の向上を図り、
投資主価値の安定的成長を目指す



出典：OJR ホームページ

【図表 2】 オリックスグループからの取得実績



出典：OJR 第 41 期決算説明資料

(2) OAM の概要

OAM は、OJR 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組、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した。1993 年には分譲マンション事業に参入、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、不動産仲介や工事請負、旅館・ホテルや研修施設、水族館など、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、お客さまへの運営施設紹介を特徴とし、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取り組んでおり、地域の歴史と未来を見据えたグランドデザイン、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、お客さまに親しまれる商業施設の開発にも取り組んでいる。

尚、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、以下の方針であることを確認している。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、原則、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 排出量の削減計画を策定し、省エネ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。

- 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。
- 施設運営事業では、環境に配慮した備品を提供し、食品廃棄物や食品ロスの低減に取り組みます。地域の食材利用や地域からの雇用に加えて、地域の魅力を発信する取り組みを地元企業と協業して進めます。ホテル・旅館ではお客さまの安全・安心を第一として、衛生維持管理の行き届いた運営に努めます。

出典：オリックス株式会社 サステナビリティレポート 2022年3月期

1-2. サステナビリティに関する実績

OJR 及び OAM は、WEB サイトや ESG レポート等を通じた ESG 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、ESG 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、OJR 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

OJR は、気候変動が世界共通の重要な課題であり、中長期のリスクであることを認識し、脱炭素社会に向け、温室効果ガスの排出削減等による気候変動の緩和と、気候変動による影響を軽減化し、機会とするための適応に取り組んでいる。

2021 年 9 月に「エネルギー・温室効果ガス削減指針」を改定、2050 年カーボンニュートラルを目指し、2030 年の CO2 排出削減目標を 2018 年比 35%に変更した（2018 年比 12%→35%に引き上げ）。

OAM は、2019 年 10 月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」提言への賛同を表明し、TCFD コンソーシアムに入会。2020 年 9 月に環境省「令和 2 年度 TCFD に沿った気候リスク・機会のシナリオ分析支援事業」の対象企業に J-REIT で初めて選定され、OJR に関する TCFD 分析を実施し、2021 年 4 月に結果を公表した。直近では、設定シナリオを第 1 回目の 4°Cシナリオと 2°Cシナリオの想定から、4°Cシナリオと 1.5~2°Cシナリオに変更し、第 2 回目のシナリオ分析を実施した。

また、2050 年カーボンニュートラルへのロードマップ策定に向け、Carbon Risk Real Estate Monitor(CRREM) や Climate Value-at-Risk (CVaR) などのツールによる検証も進めている。

1.5~2°Cシナリオでの TCFD 分析の実施や CRREM の分析結果の開示など、OJR の開示の透明性や先進的な取り組みは、J-REIT における気候変動対応を加速させる契機となり得る観点で意義深い。今後、2050 年カーボンニュートラルに向けた移行計画の策定により、中長期のロードマップやアクションプランが具体化されることが期待される。

(2)人材戦略

OAM 含むオリックスグループにとって、最も大切な財産は「人」であり、国籍、年齢、性別、職歴問わず、多様な人材を受け入れることで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「Keep Mixed」という考えのもと、社員それぞれの能力、専門性を最大限に生かせる職場づくりを目指している。

具体的には、働きがいのある職場づくりの一環として、多様な働き方を尊重し、社会情勢に先駆けた形で職場環境の整備、人事制度の改革を行っている。例えば、国内のオリックスグループ各社の全社員を対象に、新規事業公募制度である「オリックス・スタートアップ・チャレンジ制度」を 2019 年より導入しており、ビジネスにおいてイノベーションを起こそ

うという起業家マインドを持った社員にとって、働き続けたいと思える魅力的な職場環境を提供している。

また、オリックスでは、「21世紀における Excellent Company」を目指すために、企業行動憲章ともいうべき「EC21」を定めている。「EC21」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」を定めている。さらに、役職員倫理規程に掲げられた 8 つの原則を具体的に説明するために「役職員行動指針」を定めており、OAM もオリックスグループの一員として、これらを遵守している。

加えて、役職員向けに企業倫理及びコンプライアンスや ESG をテーマにした研修や e ラーニングを開催しており、ESG を考慮した事業・経営を担える役職員の育成に努めている。

【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

OJR 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、8 年連続で最高位の「Green Star」を獲得している。また、「GRESB リアルエステイト評価」（2022 年度）では 2 年連続で「5 スター」を獲得、「GRESB 開示評価」（2022 年度）においては、ESG の取組に関する情報開示が評価され、5 年連続で最高レベルの「A」評価を獲得している。また、アジア地域・上場・総合型の「アジア・セクターリーダー」に初めて選出された。

ii. イニシアティブ等への賛同

OJR、OAM、オリックス株式会社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（2022 年 9 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。

名称	参加・加盟会社（参加・加盟年月）
グリーンビルディングジャパン（GBJ）	オリックス不動産投資法人（2018 年 8 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）
気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言	オリックス・アセットマネジメント株式会社（2019 年 10 月）、オリックスグループ（2020 年 10 月）
21 世紀金融行動原則	オリックス株式会社（2011 年 12 月）、オリックス・アセットマネジメント株式会社（2019 年 3 月）
責任投資原則（PRI）	オリックス・アセットマネジメント株式会社（2022 年 4 月）
気候変動イニシアティブ（JCI）	オリックス・アセットマネジメント株式会社（2022 年 8 月）

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 OJR 及び OAM の ESG の取組の更なる充実と高度化が期待できる。

以上より、OJR 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

(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、OJR の資産運用に際し、OJR の運用理念である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。当該 ESG 方針に基づき策定した「エネルギー・温室効果ガス削減指針」「資源・廃棄物管理指針」「ESG 調達等指針」「ESG 投資・運用指針」において数値目標、具体的な取組、組織体制等を定めている。尚、「ESG 投資・運用指針」は、ESG 方針に基づいた活動及び ESG 課題を考慮したサステナブルな資産運用を確実にするため、2021 年 9 月に制定された指針であり、UNEP FI の「責任不動産投資：PRI 原則の 10 項目」を尊重することを表明している。

「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。今後、保有資産に対する長期的な視点での ESG 課題への分析・評価がより一層高度化されることが期待できる。

【図表 4】 ESG 方針

ESG方針			
<p align="center">● サステナブルな資産運用の実践のための方針 ● <基本姿勢> ・投資主価値の安定的成長を目指し、SDGs等の社会課題へ対応 ・オリックスグループのサステナビリティポリシー実践、 国際イニシアティブを支持・尊重</p>			
<p>① 人権の尊重と労働慣行への対応 ⑤ お客様（テナント・利用者）の健康と快適性の増進 ② 気候変動への対応 ⑥ 従業員への対応 ③ 環境への配慮 ⑦ リスク管理とコンプライアンス、公正な事業慣行への対応 ④ ステークホルダーとの協働 ⑧ ESG情報開示と可視化の推進</p>			
エネルギー・ 温室効果ガス 削減指針	資源・廃棄物 管理指針	ESG調達等 指針	ESG投資・ 運用指針
<p>● 気候変動への対応としてエネルギー効率向上、省エネ推進、再エネ利用をすすめ、GHG排出量削減を図るための指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目標（2030年35%減） 2. 実績値把握 3. エネルギー・GHG削減取組 省エネ・燃費削減 / 設備機器把握 / 更新・運用改善 時省エネ・CO₂削減考慮 / 電力契約時の排出係数考慮 / 再エネ利用 / 環境価値活用 / フロン対応 4. ステークホルダーとの協働 5. PDCA 	<p>● 廃棄物、有害物質、排水等の適正管理による汚染防止とリサイクル推進による資源の有効利用をすすめるための指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目標（埋立処分率1%） 2. 実績値把握 3. 管理の取組 4. ステークホルダーとの協働 5. PDCA 6. 法令対応 	<p>● 調達等取引先にESG方針への理解・協力を要請し、ともに取組をすすめるための指針</p> <p>要請・確認事項</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 法令・社会規範遵守 (2) 人権尊重 (3) 公平・公正取引 (4) 安全・安心確保 (5) 環境配慮 (6) 情報管理 	<p>● 運用資産の着実な成長と安定した収益確保のために、投資・運用の意思決定プロセスの中にESG要素を組み込むための指針</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 意思決定・運用プロセス相込 (2) 指針遵守・UNEP FI「責任不動産投資」尊重 (3) 社会課題のリスク評価 (4) 環境と社会への影響・責任を考慮し判断 (5) PM/EMとの協働・見直し (6) 定期的評価と改善・見直し

出典：OJR ESG レポート 2022

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、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。

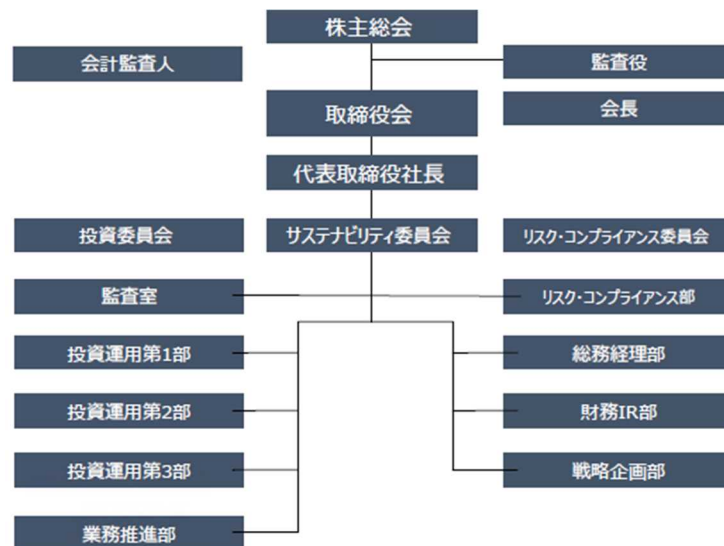
委員会は原則として年 4 回以上の開催とし（2021 年度は 8 回開催）、下記項目について審議・報告を行っている。

- ・ ESG に関する方針・目標・活動計画、進捗モニタリング
- ・ グリーンファイナンスの取組
- ・ ESG 関連情報の開示方針・開示事項
- ・ ESG 外部評価機関への対応
- ・ 気候変動関連リスク及び機械への対応策とモニタリング
- ・ その他、ESG に関する重要事項

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 OJR 役員会へ報告を行っている。

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 5】 OAM 組織図とサステナビリティ推進体制





出典：OJR ESG レポート 2022

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

OJRは、投資主価値の安定的成長を目指すという運用理念に基づき、2019年2月に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）を特定した。

マテリアリティの特定にあたっては、OJRに関わる主要なステークホルダーを特定し、ステークホルダーから期待される事項について、SDGs、GRI、評価機関の調査項目、同業他社の状況などから広範囲に約260項目を抽出し、課題案を作成。ステークホルダーにとっての重要度の観点と、OJRにとっての事業リスク・機会としての影響度・重要度の観点から、課題案を絞り込み、優先付けを実施。マテリアリティ（案）について、サステナビリティ委員会で議論し、有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証した上で、最終的に、OAM取締役会にて決議を行った。

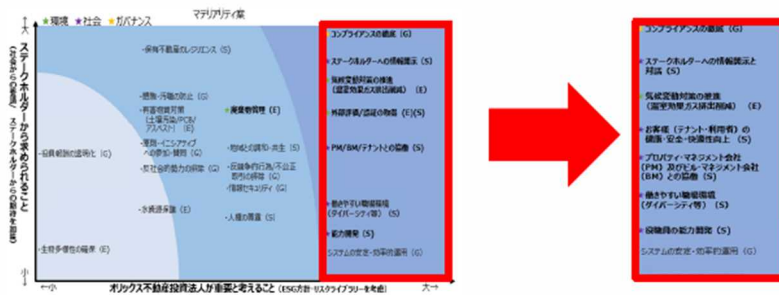
それぞれのマテリアリティに目標を設定し、目標達成に向けたPDCAを回し達成することで、2015年に国連で採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」という世界共通の社会課題の解決とOJRの中長期的成長の実現を図っている。

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、OJR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 6】OJR のマテリアリティ特定の過程及びマテリアリティ

STEP 1 課題の抽出	本投資法人に関する主要なステークホルダーを特定。ステークホルダーから期待される事項について、SDGs、GRI、評価機関の調査項目、同業他社の状況などから広範囲に約260項目を抽出し、課題案を作成
STEP 2 課題案の絞り込みと優先付け	ステークホルダーにとっての重要度の観点と、本投資法人へ事業リスク・機会としての影響度・重要度の観点から、課題案を絞り込み、優先付けを実施。また、本資産運用会社のESG方針を踏まえてマテリアリティ（案）を作成
STEP 3 経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認	マテリアリティ（案）について、本資産運用会社の設置するサステナビリティ委員会（最高ガバナンス機関である取締役会の構成メンバーが参加）で議論。さらにステークホルダーを代表して有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証・一部修正。最終的に、本資産運用会社取締役会にて決議、マテリアリティを決定し、本投資法人役員会に報告

＜検討にあたって提示したマテリアリティマップ案＞



本投資法人のマテリアリティ		関連するSDGs
E	気候変動対策の推進（温室効果ガス排出削減） ● 保有物件において、エネルギー効率改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図ることで温室効果ガス排出を削減 ● これらにつき、各種の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	
	廃棄物管理 ● 資源（水を含む）の効率的な利用をすすめる、廃棄物の削減・リサイクルを推進 ● 廃棄物処理時には法令遵守し適正に処理する（有害物質含む）	
S	お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上 ● 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、お客様の満足度の向上と、保有物件の競争力強化を図る ● これらにつき、各種の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 ● 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、お客様満足度につなげる	
	ステークホルダーへの情報開示と対話 ● 投資主、お客様/取引先、地域社会、役員等との様々な関係者との事業活動を通じた対話を行い、持続可能な社会の形成に向けた貢献に努める ● 投資主、お客様/取引先、地域社会、役員等様々な関係者に対して、ESGに関する積極的な情報開示を行う ● 保有物件における評価・認証に加え、本投資法人に対するESG評価等へも適切に取り組む	
	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 ● 取引先であるPM/BMに資産運用会社のESG方針の趣旨・内容の理解、協力を要請する。また選定・評価にあたり、資産運用会社のガイドラインの遵守状況を考慮する ● PM/BMと協働して、エネルギー使用量・温室効果ガス排出量を把握・算定、削減取組を推進する ● PM/BMとテナントのエネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減の取組を共有し、対応する ● PM/BMに対して、ESGに関する啓発を行う	
	働きやすい職場環境（ダイバーシティ等） ● ダイバーシティやワークライフバランス等、働きやすい職場環境に留意し、従業員の健康と快適性の増進を目指す	
G	従業員の能力開発 ● 役員に対し、ESGに関する継続的な教育・啓発活動を実施し、意識と知識の向上に努める ● 業務に必要な知識・力量の保持、資格取得をすすめる、提供する業務の質の向上・効率性向上を図る ● 従業員の能力開発により、多様で優秀な人材の確保を図る	
	コンプライアンスの徹底 ● 適切なリスク管理と法令・規則等コンプライアンスの遵守徹底のため、社内体制を整備 ● 特に利益相反を注視し、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む	

出典：OJR ESG レポート 2022

(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

OJR 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

リスク・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（資産運用会社と利害関係を有しない弁護士）を委員とするリスク・コンプライアンス委員会を設置し、OJR 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・決議を行うとともに、リスク管理状況の報告を受け、リスク・コンプライアンス・プログラムの策定等を行っている。

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リスク・コンプライアンス委員会にて審議・決議されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えている。承認されたリスク・コンプライアンス・プログラムは、3ヶ月ごとにリスク・コンプライアンス委員会及び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、これらの重疊的な体制により、リスク管理の充実が図られていると評価できる。

また、当該リスク・コンプライアンス・プログラムには、ESG リスク（長期的な気候変動

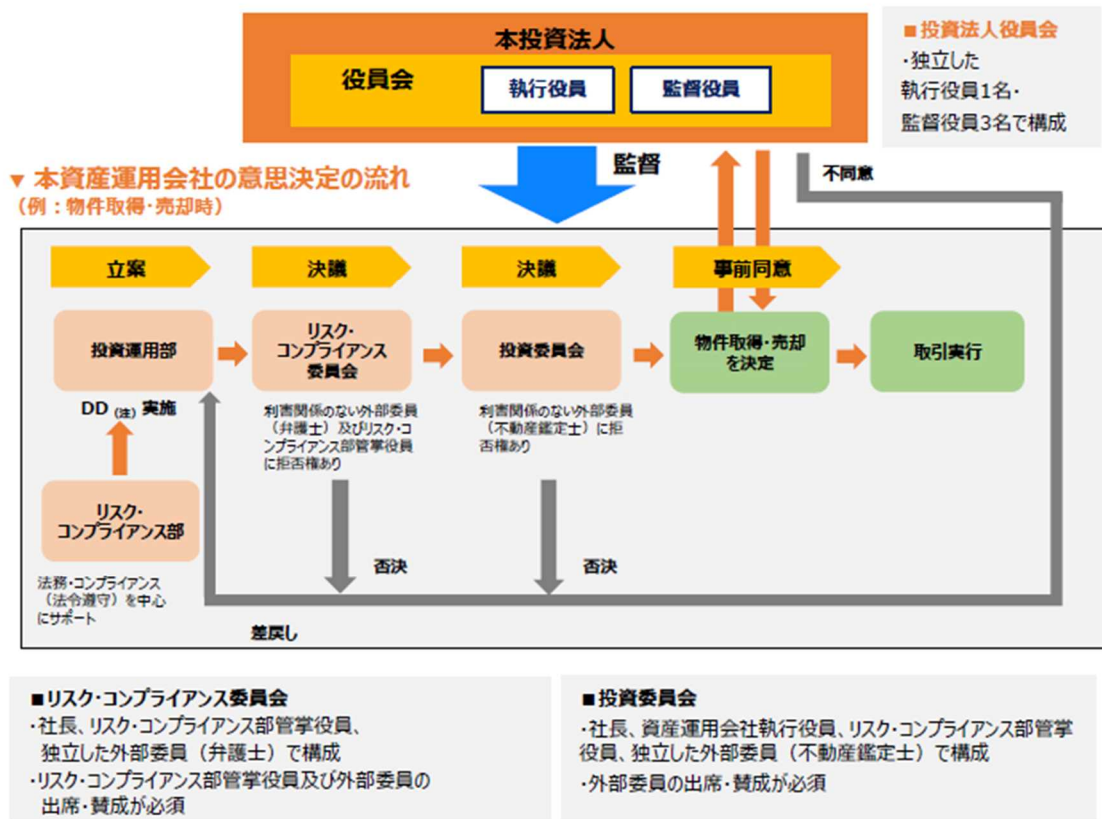
リスクの把握と影響度の分析、環境法令の遵守、ESG 評価の維持向上のための施策の実施）も含まれ、3ヶ月ごとのモニタリングがなされていることから、ESG リスクに関する管理・モニタリング体制が十分に確立されている。

ii. 意思決定プロセス

OJR 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、OJR を健全かつ収益性の高いリートに成長させることを経営の基本方針に掲げ、図表 7 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 7】 OAM の意思決定の流れ（物件取得・売却時）



(注) DD (Due Diligence, デューデリジェンス) とは、物理的、法務的、経済的側面から、物件を調査することをいいます。

出典：OJR ESG レポート 2022

以上 (1) 乃至 (3) より、OJR 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、OJR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。

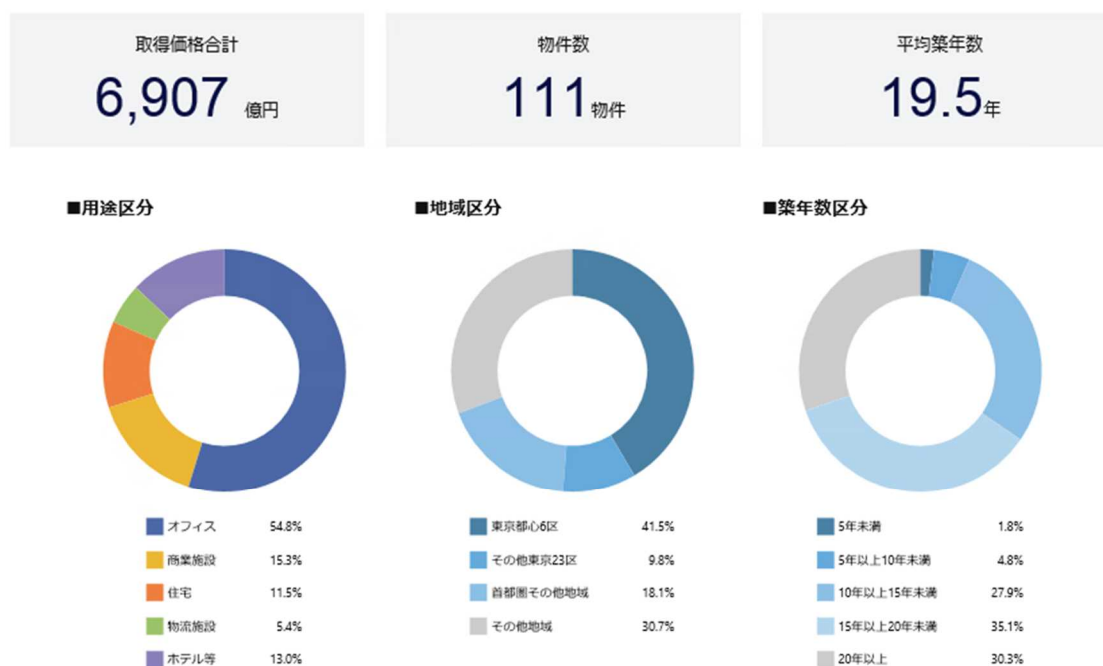
(1) 包括的分析

OJR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

OJRの保有物件の状況は、下記図表8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8】OJRのポートフォリオの概要（2022年10月19日時点）



(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) 神戸横山台ショッピングセンター（底地）、ホームセンタームサシ仙台店（底地）、テックランド戸塚店（底地）、イオンタウン仙台泉大沢（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：OJR ホームページ

ii. サプライチェーン

OJR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。

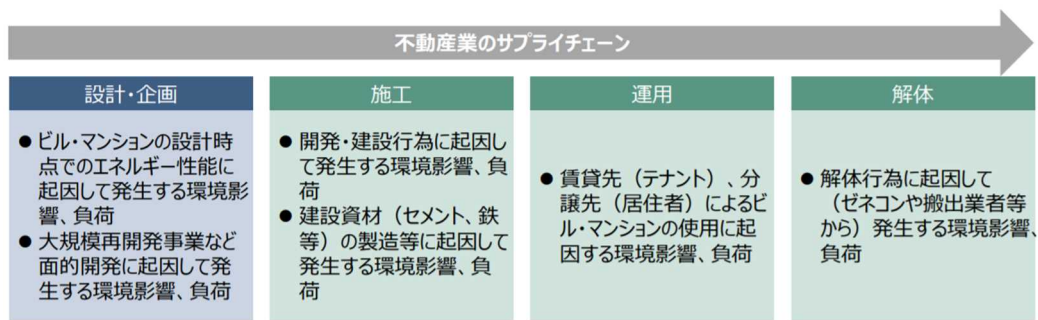
a) 物件取得

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、気候変動や環境面の課題、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、OJR 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 9】 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（2021 年 4 月）

OAM は、取引先であるプロパティ・マネジメント会社（以下、「PM」という）及びビル・マネジメント会社（以下、「BM」という）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

OJR 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、決算説明会の開催、証券会社等が主催する個人投資家向けイベントへの参加により、個人投資家様と直接コミュニケーションが取れる IR 活動を実施。コロナ禍以降は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、全投資主の皆様へ郵送したアンケートの実施など、非対面でのエンゲージメント機会の創出にも注力している。

【図表 10】直近3年間のIR活動

直近3年間のIR活動	第36~37期 2020.4.16 ~ 2021.4.19	第38~39期 2021.4.20 ~ 2022.4.19	第40期 2022.4.20 ~8.31 (ご参考)
決算説明会	2回	2回	1回
機関投資家ミーティング	254回	248回	110回
個人投資家向けイベント	3回	4回	2回
(うち、オンラインイベント)	(2回)	(3回)	(1回)
機関投資家向け物件案内	0回	0回	2回

※上記は決算期を基準に集計しております。

出典：OJR ESG レポート 2022

このように、OJR 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) 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、OJR 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。

特定した下記①~④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	気候変動対策の推進	気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出削減)	7.2、13.1
②	廃棄物・水資源管理	廃棄物管理	6.4、12.5
③	お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性向上	お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性向上	3.3、9.5、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

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、OJR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>OJR、OAM及びオリックスグループは、以下の様々なイニシアティブに賛同、署名を行っている。</p> <p>グリーンビルディングジャパン（OJR） 国連グローバル・コンパクト（オリックスグループ） TCFD提言への賛同（OAM、オリックスグループ） 21世紀金融行動原則（OAM、オリックス株式会社） PRI（OAM） JCI（OAM）</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>オリックス不動産投資法人の公表している「マテリアリティ」、「ESGレポート2022」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</p>	<p>OJRは、三井住友信託銀行の定める融資方</p>

<p>する。</p>	<p>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する。</p>	<p>OJR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いる。OAM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ESG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り組みを進めている。</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OJR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OJR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、OJR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。

特定した下記①～④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	気候変動対策の推進	気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出削減)	7.2、13.1
②	廃棄物・水資源管理	廃棄物管理	6.4、12.5
③	お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性向上	お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性向上	3.3、9.5、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

本PI評価では、上記のインパクト特定及びOJRのサステナビリティ活動を踏まえて、「気候変動対策の推進」、「廃棄物・水資源管理」、「お客様の健康・安全・快適性向上」、「ステークホルダー・サプライチェーンとの協働」の4項目のインパクトが選定され、それぞれにKPIが設定された。

(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	「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	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 	
対応方針、目標及び指標 (KPI)	
対応方針 (a)	CO2 排出量削減
目標	2050 年カーボンニュートラル 2030 年 CO2 排出量原単位を 2018 年比 35%削減
指標 (KPI)	CO2 排出量原単位 (t-CO2/m ²)
対応方針 (b)	エネルギー消費量の削減
目標	過去 5 年間のエネルギー消費原単位を年平均 1%以上削減
指標 (KPI)	エネルギー消費原単位 (k1/m ²)
対応方針 (c)	再生可能エネルギーの使用拡大
目標	再生可能エネルギーの導入量の把握・開示を引き続き行いつつ、目標策定の検討
指標 (KPI)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再生可能エネルギー導入量 ・ 再生可能エネルギー導入量の目標策定に向けた検討状況
対応方針 (d)	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 70%以上
指標 (KPI)	グリーンビルディング認証の取得割合

(a) CO2 排出量削減

OJR は、2021 年 9 月に CO2 削減目標の見直しを行い、「2050 年カーボンニュートラル」を目指し、「2030 年の CO2 排出量原単位を 2018 年比 35%削減」に引き上げており、これらの中長期目標は J-REIT において高い水準である。

TCFD のシナリオ分析 (1.5℃~2℃シナリオ) における事業インパクトの試算では、炭素税と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が回復し、減益インパクトは圧縮とされる想定となっている。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。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や、RE100 への参加・SBT 認証取得についても検討していく方針である。

投資法人における CO2 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。具体的な取組については、以下 (b) ~ (e) に記載する。

(b) エネルギー消費量の削減

エネルギー消費量の削減目標として、「過去 5 年間のエネルギー消費原単位を年平均 1% 以上削減」を掲げている。

日本ビルディング協会連合会が設定する運用段階における 2030 年度までのエネルギー使用量削減目標は、2030 年度までに 2020 年度目標水準対比▲5%となっており、OJR のエネルギー消費量の削減目標は、当該目標水準を上回る目標設定となっている。

削減目標達成のための主な取組は以下の通りである。

✓ LED 導入

LED 導入により省電力化が実現される。また、テナント満足度向上、ビルスペックの向上、コスト削減等も可能となることから、テナントの LED 化ニーズに合致し、賃料増加に寄与するケースもある。第 40 期 (2022 年 2 月期) 以降は、分配金に配慮し、LED 導入費用に内部留保の活用して、オフィスにおける共有部・専有部について、LED 設置率 100%を目指しており、LED 導入による CO2 削減期待値として、第 39 期、第 40 期の LED 導入実績分で年間 140t-CO2 を見込んでいます。

✓ ビルエネルギーマネジメントシステム (BEMS) 導入

IT を活用してビルの照明や空調などを制御し、最適なエネルギー管理を行う BEMS を導入することで、省エネルギーに取り組んでいる。

【図表 11】 BEMS 導入物件例



クロスゲート



アークヒルズサウスタワー



浜松アクタワー

出典：OJR ESG レポート 2022

✓ 設備更新等

空調機改修、使用電力量の比較や分析～目標管理を行うプログラムの導入により使用電力量の削減に取り組んでいる。

その他、ZEB Oriented の取得（「ルナール仙台」：LED 化や改修工事等を実施し、省エネ実績により OJR 初の取得）や OJR が実施する省エネ改修投資による利益をテナントとともに享受するグリーンリースの導入に取り組んでいる。

(c) 再生可能エネルギーの使用拡大

創エネルギーが可能な保有物件（商業施設・物流施設等）について、太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーの発電を行っている。OJR のポートフォリオ全体に対する再生可能エネルギーの発電量は図表 12 の通りとなっており、「クロスガーデン川崎」の太陽光パネルや風力発電設備による再生可能エネルギーの発電、「岩槻ロジスティクスセンター」の太陽光パネルによる発電（2021 年度は本物件の年間実績需要電力量の 17% を発電）を実施している。今後も、太陽光パネル設置が可能な物件を対象に創エネルギーを推進していく方針である。

【図表 12】再生可能エネルギー発電量



出典：OJR ESG レポート 2022

【図表 13】クロスガーデン川崎と岩槻ロジスティクスセンターの太陽光発電



出典：OJR ESG レポート 2022

保有物件における再生可能エネルギーの導入推進にあたっては、前述の創エネルギーに加え、太陽光パネルの設置が難しい所有物件（オフィスビル・住居等）について、再生可能エネルギー由来の電力に切り替えていくことが必要である。

「オリックス不動産西新宿ビル」「渋谷 TSK ビル」「オリックス目黒ビル」「大宮宮町ビル」「大宮下町 1 丁目ビル」「ORE 錦二丁目ビル」「クロスゲート」では、電力会社を変更し、使用電力全量を再生可能エネルギー由来の電力への切り替えを実施し、CO2 排出量削減に加え、テナントの気候変動対策ニーズに対応している（導入対象 7 物件中 5 物件の 2021 年度 CO2 削減効果実績は、1,545t-CO2）。

今後は、オリックスグループでの再生可能エネルギーに対する取組を活かした、再生可能エネルギーの導入推進が期待される。

(d) グリーンビルディング認証取得推進

OJR 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 70%以上」とする目標を設定している。尚、2022 年 4 月 20 日時点で、50 物件が上位 2 レベル以上の評価を得ており、当該物件の床面積カバー率は約 70%となっている。

グリーンビルディング認証の推進により、保有物件の環境価値を高める効果が期待できる。

【図表 14】グリーンビルディング認証の取得状況一覧

グリーンビルディング認証取得状況一覧（2022年4月20日時点）

項目	(単位)	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
DBJ	物件数	2	8	14	15
	床面積カバー率	4%	20%	26%	26%
CASBEE	物件数	16	24	36	46
	床面積カバー率	36%	42%	53%	60%
DBJ・CASBEE取得合計	物件数	18	32	46	57
	床面積カバー率	40%	50%	64%	71%
BELS	物件数	10	10	26	35
	床面積カバー率	20%	20%	36%	42%
グリーンビル認証取得割合	床面積カバー率	60%	71%	76%	83%

出典：OJR ESG レポート 2022

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

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、2050年・2030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"> ・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 ・廃棄物処理時には法令遵守し適正に処理する ・水資源の有効利用 	
対応方針、目標及び指標 (KPI)	
対応方針 (a)	廃棄物削減
目標	2030 年の埋立処分率を 1%以内
指標 (KPI)	埋立処分率
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、OJR 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る。

実績値については、OJR 保有物件における廃棄物の総重量と処理方法別の割合を年度毎に開示しており、2018 年度～2021 年度は以下の通りとなっている（2019 年度は、コロナ禍の影響でデータ提出対応が難しい大規模施設があったため、排出量が減少）。

【図表 15】埋立処分率等の推移

項目	(単位)	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
廃棄物重量	t	8,759	5,930	7,827	8,915
算定対象施設数	件数	60	69	79	84
埋立処分率	%	1.57	1.47	1.44	1.29

- * 廃棄物重量には、産業廃棄物総重量、一般廃棄物総重量が含まれます。
- * 2018年度のデータについては、2019年3月末日現在に建物を保有していた施設のうち、データ提出を受けた上記対象物件の2018年4月から2019年3月の廃棄物重量を、以降の年度のデータについては前年度から1年経過毎の廃棄物重量を集計したものです。
- * 2019年度は、コロナ禍の影響でデータ提出対応が難しい大規模施設があったため、排出量が減少しています。

出典：OJRESG レポート 2022

廃棄物削減にあたっては、テナントでの分別、リサイクル推進のため、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。「ホテル日航姫路」では、客室アメニティー類を、プラスチック使用量を減らしもみ殻を配合したバイオマス製品に順次変更し、全客室で置き換えた場合の効果は約23%の削減となっている。

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。

これらの取組は、廃棄物削減に向けて実効性のある取組を進めるためには、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、また、ビル等の運営・維持管理業務を通じた削減の推進やリデュース、リユース、リサイクルについての啓発や情報提供を目標とす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）とも合致している。

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、廃棄物重量及び埋立処分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モニタリングを行うことで、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、OJR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、2018年度～2021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。

【図表 16】 水使用量の推移

項目	(単位)	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
水使用量	(千m ³)	224	220	178	227

*管理権原のある物件のうち共用部の上水道使用量を記載しています。

出典：OJR ESG レポート 2022

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蒙活動の他、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の那覇市再生水のトイレ洗浄水や散水（植栽）への使用、シーフォートスクエアでの施設内設備で再生処理した再生水のトイレ洗浄水への使用等、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) お客さま（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/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」「9. インフラ、産業化、イノベーション」「11. 持続可能な都市」
SDGs ターゲット	3. 3、9. 5、11. b
インパクトカテゴリー	
「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」	
内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・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、お客さまの満足度向上と、保有物件の競争力強化を図る ・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 ・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	お客さま（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	お客さま（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）	お客さま（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

OJR 及び OAM は、お客さまや地域社会、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. お客さま満足度調査の実施

お客さまの満足度向上を目指した運営管理を行うべく、OJR は毎年 1 回、オフィステナントに対し、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、全 50 問、重要度・満足度を 4 段階に分けて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。

お客さま満足度については、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と改善対応の流れ

	2019年度	2020年度	2021年度
実施時期	11～12月	12月	11～12月
実施対象	全国のオフィス52物件のテナント約600社	全国のオフィス53物件のテナント約600社	全国のオフィス55物件のテナント約670社
実施割合 (全テナント対比)	32%	23%	29%
回答率	56%	40%	45%
テナント満足度	89%	87%	90%



出典：OJR ESG レポート 2022

ii. 保有物件の COVID-19 感染症対応、建物利用者の健康性・快適性増進に資する取組

感染症対策については、関係各省からの要請やテナントの事情等を考慮し、保有物件における感染予防対策等を推進している。具体的には、清拭消毒に加え、非接触型検温システムの設置やエレベーターボタンの非接触化改修工事の実施、在宅勤務の増加に伴う住宅物件共用部へのワークスペースの設置や Web 会議ニーズに対応するための喫煙室のミーティングブースへの変更、バーチャル・リアリティを活用した非対面での貸室募集活動を行っている。

また、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。健康性・快適性に資する取組として、オフィスビル「ラウンドクロス六本木」の共用部全体とオリックス株式会社入居区間に対し、2020年10月にCASBEE ウェルネスオフィス認証（B+ランク）を取得した。本件は、J-REIT 保有物件として6件目、「テナントビル資産区分+特定のテナント資産区分」での取得は J-REIT 初である。本物件は、サービスオフィス「クロスオフィス六本木」を提供しており、24時間365日使用可能なコワーキングスペースを提供し、ベンチャー企業やスモールビジネス向けの機会創出に貢献している。また、知的生産性を高めるアクティビティベース型ワークプレイス（ABW）の採用やリモート導入企業のサテライトオフィスとして利用可能となっており、多様な働き方に対応している。OJR 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や等を考慮し、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。

OJRは総合型リートであり、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CASBEE等の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。

【図表 18】 ラウンドクロス六本木及びクロスオフィス六本木



「ラウンドクロス六本木」外観



「クロスオフィス六本木」の coworkingスペース

出典：OJR ESG レポート 2022

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繋がることが期待できる。

OJR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、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

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
インパクトカテゴリー	
「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」「気候」	
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 契約にあっては、PM の ESG に対する意識・知識の向上、OJR の ESG 方針に対する理解促進を促すとともに、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、約 6 割の物件について 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。

また、所定の取引先との業務委託契約締結時、また契約締結後毎年 1 回、取引先の経営体力やサービス品質に加え、以下の ESG に関する体制のチェックを行っている。

【図表 19】取引先の ESG 体制確認項目

環境問題 (E) への取組	・省エネ意識、エネルギー使用量や廃棄物削減等環境負荷の低減
	・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) への取組	・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、児童労働等の人権侵害排除
ガバナンス(G)への取組	・すべての法令、社内規程の遵守
	・高い倫理感を持った行動

出典：OJR ホームページ

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、毎年 1 回 PM 向け ESG 研修を開催している(2021 年は全 PM (100%) が参加、WEB 形式で実施)。

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 OJR 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) 廃棄物・水資源管理：「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) お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上：「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」に係るポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクト
- (4) ステークホルダー・サプライチェーンとの協働：「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」「気候」に係るポジティブ・インパクト

OAM は、OJR 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。

OJR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り、本投資法人のサステナビリティに対する取り組みの推進は、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、OJRはテナント、PM、BMと協働してCO₂・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2018年比35%のCO₂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70%以上維持など、OAM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、2021年度はオフィスビルについては55物件、テナント数約670社を対象として、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、OJRの資産運用に際し、OJRの運用理念である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 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) 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) お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上に係る 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 3.3 2030 年までに、エイズ、結核、マラリア及び顧みられない熱帯病といった伝染病を根絶するとともに肝炎、水系感染症及びその他の感染症に対処する。



目標 9 : 産業と技術革新の基盤をつくらう

ターゲット 9.5 2030 年までにイノベーションを促進させることや 100 万人当たりの研究開発従事者数を大幅に増加させ、また官民研究開発の支出を拡大させるなど、開発途上国をはじめとするすべての国々の産業セクターにおける科学研究を促進し、技術能力を向上させる。



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 9：産業と技術革新の基盤をつくる

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 17：気候変動に具体的な対策を

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

4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、OJR の投資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、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。

OJR は、ESG レポート、ウェブサイ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、OJR 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 PI 評価の実施にあたり、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。OJR は、本 PI 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り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、その結果について同行のグループウェブサイトを開示していく。

なお、モニタリングの結果、OJR のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（同社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、重要な 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 PI 評価で特定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは当該インパクトに係る目標・KPI に変更が生じた場合、三井住友信託銀行は本 PI 評価の内容について更新を行う。

また、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のグループウェブサイトを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 OJR と直接エンゲージメントを行うこととなっている。

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. 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、OJR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OJR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) 気候変動対策の推進 (2) 廃棄物と水資源管理 (3) お客様（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
<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>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>OJR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</p>	<p>OAMIは、OJRの資産運用に際し、OJRの運用理念である投資主価値の安定的成長に</p>

<p>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>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。</p> <p>「ESG投資・運用指針」は、ESG方針に基づいた活動及びESG課題を考慮したサステナブルな資産運用を確実にするため、2021年9月に制定された指針であり、UNEP FIの「責任不動産投資：PRI原則の10項目」を尊重することを表明している。</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>OAMは、国内外の投資家と年に複数回の対話の機会を設け、市場の需要やOJRポートフォリオ構築方針、ESG方針などについての意見を収集し、保有不動産における付加価値向上につなげている。</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うるリスクを分析し、説明する。</p>	<p>OJRでは、喫緊の最重要課題である気候変動リスクに関し、TCFD提言に沿ったリスク・機会分析を実施中である。</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>社会指標の一部は、定性的目標設定となっているものの、ほとんど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>本ファイナンスを通じて選定した各インパクト項目について、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>OJR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、OJRの保有不動産のうち、特にオフィスビルについては、テナント・利用者の健康・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、OJRのサプライチェーン全体でのESG推進に対する取組が促進される。</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 OJR 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 OJR 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、OJR 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、OJR は KPI として列挙された事項につき、ESG レポート及び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. 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) 梶原 敦子・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