



**サステナビリティ・リンク・ローン**

**フレームワーク**

**三井不動産ロジスティクスパーク投資法人**

**2023年1月20日**

# 目次

会社概要 .....	3
環境・社会・ガバナンス（ESG）戦略 .....	4
サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク .....	6
1. 用語の定義 .....	6
2. KPIの選定 .....	7
3. SPTの測定 .....	7
4. ローンの特徴 .....	7
5. レポートニング .....	8
6. 検証 .....	8
7. フレームワークの有効期限及び見直しについて .....	8
8. 外部によるレビュー .....	8


## 会社概要


三井不動産ロジстикスパーク投資法人（以下、本投資法人）は、2016年3月4日に設立され、同年8月2日に上場したJ-REIT。本投資法人の資産運用会社は、三井不動産株式会社（以下、三井不動産）をスポンサーとする三井不動産ロジстикスリートマネジメント株式会社（以下、本資産運用会社）が務める。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一体となって物流事業を拡大していく体制を構築している。

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、物流施設にかかわる様々な主体（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。

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み、「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役割を担い、「マネジメント」機能、すなわち、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・マネジメントについては本資産運用会社又は三井不動産がそれぞれ役割を担い、また、「保有」機能については本投資法人が役割を担うことによって、高い成長力を有する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。

## 環境・社会・ガバナンス（ESG）戦略

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」、「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。「&EARTH」は、三井不動産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ている。

グループ長期経営方針「VISION 2025」において、「」マークの理念のもとESG課題に取り組み「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」の実現に向け、以下の6つを重点的に取り組む目標として定めている。

1. 街づくりを通じた超スマート社会の実現
2. 多様な人材が活躍できる社会の実現
3. 健やか・安全・安心な暮らしの実現
4. オープンイノベーションによる新産業の創造
5. 環境負荷の低減とエネルギーの創出
6. コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

### 【本資産運用会社における取組み】

本投資法人が資産運用業務を委託する三井不動産ロジスティクスリートマネジメントでは、ESGへの取組みを最重要の経営課題と位置付け、「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を2017年11月に制定。三井不動産との連携のもと、ESG課題への取組みを日々実践している。

### ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針

#### Environment

##### 1. 環境への配慮と対応

- (1) 省エネルギー・CO<sub>2</sub>排出量削減
- (2) 水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進
- (3) グリーンビル認証制度等の活用

#### Social

##### 2. 社会への配慮と対応

- (1) 人権の尊重
- (2) 快適性の向上、安全・安心への取組み
- (3) 地域コミュニティへの配慮
- (4) 役職員への取組み
- (5) 持続可能な調達

#### Governance

##### 3. ガバナンスへの配慮と対応

- (1) 法令の遵守
- (2) 投資主等に対する情報開示
- (3) スポンサー等利害関係人との適切な関係構築

上記方針における環境配慮についての基本的な考え方を踏まえ、2022年3月に以下の環境KPIを設定。2030年までに、物流不動産における2016年対比CO2排出原単位を、Scope1・2については100%削減、Scope3については24%削減する等の目標を掲げている。

環境KPI	2022年	2023年	2025年	2030年
物流不動産におけるCO <sub>2</sub> 排出原単位 (基準年:2016年)	オーナー管理分 (Scope1・2)			100%削減 建物全体 30%削減
	テナント管理分 (Scope3)			24%削減
ポートフォリオにおけるグリーンリースの導入比率			75%以上	90%以上
ポートフォリオにおけるLED照明の導入比率	オーナー管理分	95%	100%	
	テナント管理分			100%
物流不動産における水使用原単位 (基準年:2016年)	基準年より増加させない			
物流不動産における廃棄物リサイクル率				70%以上
グリーンビルディング認証 ※延床面積ベースにて算出した数値です。	物流不動産における取得実績	95%以上		
	ポートフォリオ全体における取得実績	90%以上		

※ CO<sub>2</sub>排出原単位、水使用原単位及び廃棄物リサイクル率については、データセンター(インダストリアル不動産)に係る守秘義務契約等の関係により、インダストリアル不動産を開示対象から除外しています。

本資産運用会社は、企業等に対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に賛同しており、また、TCFDに賛同している日本企業が集う「TCFDコンソーシアム」の会員として活動している。さらに、気候変動の進行に伴い想定される不確実性をビジネス戦略に反映するため、1.5-2℃シナリオ下と4℃シナリオ下に分けてシナリオ分析を行い、気候関連リスク・機会の財務的影響の評価を行っている。



## サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク

サステナビリティ・リンク・ローンは借入人が予め設定した意欲的なSPTの達成にインセンティブ付けを行うことで、借入人および貸付人が持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとした、ローン商品およびコミットメントライン等融資枠をいう。

本サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク（以下、本フレームワーク）は、三井不動産ロジстикスパーク投資法人（以下本投資法人または借入人）、がサステナビリティ・コーディネーターである株式会社三井住友銀行（以下、サステナビリティ・コーディネーター）との協議の下、国際金融業界団体のLMA（Loan Market Association）、LSTA（Loan Syndications and Trading Association）及びAPLMA（Asia Pacific Loan Market Association）にて策定された「サステナビリティ・リンク・ローン原則（2022年3月改定）」（以下、SLLP）、並びに、環境省にて策定された「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2022年版）」（以下、環境省ガイドライン）に適合するものとして作成したものである。SLLPは、以下5つの原則によって構成されている。本投資法人は、本フレームワークに従って、適宜、サステナビリティ・リンク・ローンにより資金調達をすることができる。

- (1) KPIの選定
- (2) SPTの測定
- (3) ローンの特徴
- (4) レポーティング
- (5) 検証

### 1. 用語の定義

本フレームワークにおいて使用される以下の用語は、以下の各項に定める意味を有する。

- (1) 「営業日」とは、日本において銀行が休日とされる日以外の日をいう。
- (2) 「貸付人」とは、本フレームワークに従って借入人に対してサステナビリティ・リンク・ローンの貸付を行う金融機関をいう。
- (3) 「算定年度」とは、各年1月1日から翌年の12月31日までの年度をいう。なお、「〇年度」とする場合には、〇年1月1日から〇年の翌年の12月31日までの年度を意味する。
- (4) 「本貸付契約」とは、本フレームワークに従って借入人に対して貸付人が貸付を行うサステナビリティ・リンク・ローンのことをいう。

## 2. KPIの選定

【KPI：省エネルギー・CO2排出量削減】

本フレームワークで選定するKPI「省エネルギー・CO2排出量削減」は、三井不動産グループが「VISION 2025」内で掲げる6つの重点取組項目の内「環境負荷の低減とエネルギーの創出」に該当。また、本投資法人が2022年3月に設定した環境KPIの内容と合致するものである。

## 3. SPTの測定

【SPT】

Scope1・2：2030年において物流不動産におけるCO2排出原単位を2016年（基準年）比100%削減

本投資法人は、2022年3月に設定した環境KPIのうち「物流不動産におけるCO2排出原単位（基準年：2016年）」の項目において、オーナー管理分（Scope1・2）について2030年までに基準年比100%の削減を目標として掲げている。

なお、ローン期間が2030年より前に終了する場合は、必要に応じて個別ローン期間に合わせた削減目標を設定し、本貸付契約等にて規定するものとする。

## 4. ローンの特徴

【SPTの達成度合いに応じて借入利率が連動】

	SPTの判定内容	適用条件
①	Scope1・2：2030年において物流不動産におけるCO2排出原単位を2016年（基準年）比100%削減	達成時に適用金利を引き下げ
②	Scope1・2：2030年に2016年（基準年）物流不動産におけるCO2排出原単位を下回る	未達成時に適用金利を引き上げ

具体的な適用金利連動幅については、個別ローン実行の都度、別途本貸付契約等に規定するものとする。なお、個別ローン期間に合わせた削減目標を設定した場合は、SPTの判定内容及び適用条件についても別途本貸付契約等に規定するものとする。

## 5. レポートニング

【年に一回以上、必要な情報をホームページ上で公表または貸付人に報告】

借入人は、SPTの判定有無に関わらず、毎算定年度6月30日までに、前算定年度の借入人のSPTの実績（Scope1・2の基準年比CO2排出原単位削減率）にかかる疎明資料を貸付人に提出する。但し、借入人が、同内容について借入人のホームページ等で公表した場合は、資料の提出は不要とする。また、上記疎明資料の提出日について借入人が貸付人に対して変更を申し入れた場合には、貸付人と協議の上、これを個別のローン毎に変更することができる。

## 6. 検証

【SPTに設定した指標の実績について毎年第三者による検証を実施】

借入人は、毎年のSPTの実績にかかる疎明資料のレポートニングに際しては、独立した第三者の検証を行い、同検証を取得したことを証する資料を貸付人に提出するものとする。但し、借入人が、同内容について借入人のホームページ等で公表した場合は、資料の提出は不要とする。

## 7. フレームワークの有効期限及び見直しについて

本フレームワークの有効期限は特段設けないが、借入人はサステナビリティ・コーディネーターとの協議により必要と認められる場合には、サステナビリティ・コーディネーターと協議の上、本フレームワークを適宜見直すものとする。また、本フレームワークを見直す場合は必要に応じて外部レビューを再取得する。

(例) フレームワークの見直しが必要となる事例

- ・借入人のサステナビリティ戦略の変更にとまないKPIやSPTを変更する必要性が生じた場合
- ・過年度の削減実績の修正等によりSPTを変更する必要性が生じた場合

## 8. 外部によるレビュー

借入人は、株式会社格付投資情報センターに委託し、本フレームワークがSLLP及び環境省ガイドラインの「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に適合しているとのセカンドオピニオンを取得している。セカンドオピニオンは同社のウェブサイトに掲載されている。

以上