

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

2024年7月

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

1. 本投資法人の概要とサステナビリティへの取組

1.1. はじめに

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます）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」（以下「本フレームワーク」といいます）を策定いたしました。本フレームワークはサステナビリティボンドの発行を含むサステナビリティファイナンス等(注1)実施のために「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023」、「グリーンボンドガイドライン（Green Bond Guidelines）2022」及び「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)」に基づいて策定しました。


（注1）「サステナビリティファイナンス等」とは、グリーンファイナンス及びサステナビリティファイナンスを個別に又は総称していいます。また、「グリーンファイナンス」とはグリーン適格資産である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にグリーンボンド又はグリーンローンにより行う資金調達をいい、「サステナビリティファイナンス」とはグリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にサステナビリティボンド又はサステナビリティローンにより行う資金調達を意味します。

1.2. 本フレームワーク策定の目的及び背景

本投資法人のスポンサーであり、物流施設事業における戦略的パートナーシップを組む三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます)は、当事業のステートメントとなる『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』を策定しており、ビジネスの拡大や社会を豊かにするだけでなく、地域や街づくりにも貢献することで、新しい価値創造を行っています。

また、三井不動産グループではグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、「産業デベロッパーとして、社会の付加価値の創出に貢献」を掲げ、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つのグループマテリアリティ（重点的に取り組む課題）に取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

近年、環境・社会・ガバナンス（ESG）課題といった持続可能性（サステナビリティ）に対する企業の責任に一層関心が高まる中、本投資法人はこうした理念や目標の実現に関し、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」の策定が中長期的な投資主価値の向上と、企業市民としての社会的責任（CSR）の遂行に繋がっていくものと考え、本フレームワークを策定することを決定しました。

<p>ともに、つなぐ。 ともに、うみだす。</p>  <p>Mitsui Fudosan Logistics Park (注2)</p>	<p>入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、 多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、 既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。 そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。 MFLPは、今後も総合デベロッパーとして培ったノウハウを結集し、 物流ビジネスを推進していきます。</p>
--	--

(注2) 「MFLP」とは、英文の Mitsui Fudosan Logistics Park(三井不動産ロジスティクスパーク)の頭文字をとった略称であり、一定の規模、良好な立地条件、充実した設備、利便性及び安全性を兼ね備えた三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設をいいます。

1.3. 本投資法人の ESG に関する方針

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（以下「資産運用会社」といいます）は「ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針」を2017年11月に制定し、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 課題への取組を日々実践しております。

環境への配慮と対応

資産運用会社は、投資運用業務が直接的または間接的に環境に与える影響を常に考慮し、環境効率性の向上と環境負荷低減のための対策に取り組んでいきます。

(1) 省エネルギー・CO2 排出量削減

資産運用会社は不動産の運用に由来するエネルギー使用及び温室効果ガスの排出が環境に関する重要課題であると認識し、本投資法人の投資先物件について、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、また、建物運用における効率的なエネルギー利用を推進することによって、ポートフォリオからのエネルギー由来 CO2 排出量の削減を目指します。

(2) 水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

限りある水資源を有効に活用するため、運用不動産における節水の推進や、節水型機器の導入等に取り組みます。また、建物から排出される排水や廃棄物量の抑制のために 3R（リデュース、リユース、リサイクル）の取り組みを進め、循環型社

会の構築に寄与していくことに努めます。

(3) グリーンビル認証制度等の活用

資産運用会社は、運用不動産における環境や社会配慮の取組みを推進していくと同時に、取組みに対する信頼性と客観性を高め、資産価値の向上を図るため、投資運用業務においてグリーンビル認証など第三者による認証・表彰制度や環境性能評価制度等の活用に努めます。

社会への配慮と対応

資産運用会社は、事業活動において、当社及び投資法人、投資先である不動産を取り巻く様々なステークホルダーに配慮した良好な関係を構築し、積極的に連携・協力していくことに努めることで、求められる社会的責任を果たしていきます。

(1) 人権の尊重

資産運用会社は、社会の一員として、あらゆる事業活動において基本的人権の尊重を徹底します。年齢・性別・出身地・人種等による差別や、強制労働、ハラスメントなどの個人の尊厳を傷つける行為を許さない企業風土を確立します。

(2) 快適性の向上、安全・安心への取組み

テナント等の施設利用者の日々の生活の場として、快適かつ安心・安全な空間を提供すべく、三井不動産グループ並びにテナント企業等と協力し、顧客満足度(CS：カスタマーサティスファクション)を高める取組みに努めます。また、主たる運用資産において、非常時の対応、平常時の備えを強化し、防災・BCPに関する取組に努めます。

(3) 地域コミュニティへの配慮

都市圏と密接な関係を持つ物流不動産の特性が地域コミュニティに与える影響に鑑み、地域住民や自治体等と積極的なコミュニケーションを図り、良好な関係を構築するよう努めます。

(4) 役職員への取組み

事業活動の根幹要素である役職員に対して継続的に教育・研修機会を提供し、その能力や知識、サステナビリティに対する意識の向上に努めます。また、多様な人材がその能力を最大限に発揮できるよう、ワークライフバランスを考慮した、多様な働き方を実現できる職場環境の構築を進めていきます。

(5) 持続可能な調達

事業活動に伴う物品・サービスの調達において、サプライ・チェーンに対し、経済効率性に加え、環境及び社会に対する配慮も求めることにより、持続可能性に配慮した調達に取り組んでいきます。

ガバナンスへの配慮と対応

資産運用会社は投資法人の投資主の皆様の権利に充分配慮し、投資運用の意思決定プロセスにおける公平性・透明性を確保するとともに、投資主の皆様に対する受託者責任・説明責任を果たしていきます。

(1) 法令の遵守

資産運用会社は、すべての業務活動において関連する法令・諸規則を遵守し、倫理的な事業活動を推進します。

(2) 投資主等に対する情報開示

投資主等とのリレーションシップ(信頼関係)を重視し、投資判断を行うために必要な情報について、適時・適切に開示を行うよう努めます。開示においては、公平・平等性の確保のために迅速かつ透明性のある情報開示を進め、財務情報のみならず環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する非財務情報についても積極的な開示に努めます。

(3) スポンサー等利害関係人との適切な関係構築

資産運用会社は、スポンサーである三井不動産を始めとする利害関係人との適切な関係性の構築が重要なガバナンス課題であることを認識し、利害関係者取引における意思決定手続フローの設定や、セიმボート出資などのガバナンス・ストラクチャーの整備により、投資法人とスポンサー双方での相互利益の向上を目指すとともに、投資主に対する受託者責任を果たしていきます。

2. 調達資金の用途

2.1. 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リファイナンス資金に充当します。

2.2. 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)。

2.3. 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

2.4. 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

3. プロジェクトの評価及び選定プロセス

3.1. サステナビリティファイナンス等を通じて実現する環境面及び社会面の目標

本投資法人のサステナビリティファイナンス等によって、前述「1.3 本投資法人における ESG に関する方針」のうち、「環境への配慮と対応」及び「社会への配慮と対応」の各目標に貢献するものとする。

「環境への配慮と対応」(詳しくは P2~P3 をご参照ください)

- (1) 省エネルギー・CO2 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

「社会への配慮と対応」(詳しくは P3 をご参照ください)

- (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

3.2. 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。

3.3. 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。

3.4. 環境及び社会でのネガティブな影響が生じる恐れがある場合の回避策

資産運用会社は「ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針」の下で事業を運営していますが、対象資産の取得にあたり、仮に環境及び社会にネガティブな影響を与えることが懸念される場合には、回避策として対象資産の売主とリスク是正に関する対応を協議するなどの措置を講じたり、適切な管理・回避・対応が行われているか確認したりすることで、その影響を極小化させる取組みを実施します。

3.5. 選定プロセスの投資家への開示方法

選定プロセスは、株式会社日本格付研究所が作成する評価レポート及び発行登録追補書類(グリーンボンドまたはサステナビリティボンド発行の場合)に記載され、投資家
に開示される予定です。

4. 調達資金の管理

4.1. 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。

4.2. 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。

4.3. 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。

4.4. 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。

4.5. 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。

5. レポーティング

5.1. 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。

5.2. 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

「2.3. 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

	<p>(3)社会経済的向上とエンパワーメント</p> <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	<p>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</p>

5.3. 状況に変化があった場合のレポートニング

調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、資産運用会社の財務本部長の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

以 上