

ESG Report 2023



ESG Report 2023

三井不動産との戦略的パートナーシップにより、
投資主価値を最大化すると共に
ステークホルダーの皆様に貢献します。

CONTENTS

ESGへの考え方

トップメッセージ	1
ESGへの取組み方針	2
サステナビリティ推進体制	4
賛同するイニシアティブ・外部評価	5

環境への取組み

気候変動への取組み	7
環境KPI	12
環境パフォーマンス実績及び取組み	14
グリーンビルディング認証の取得	19

社会への取組み

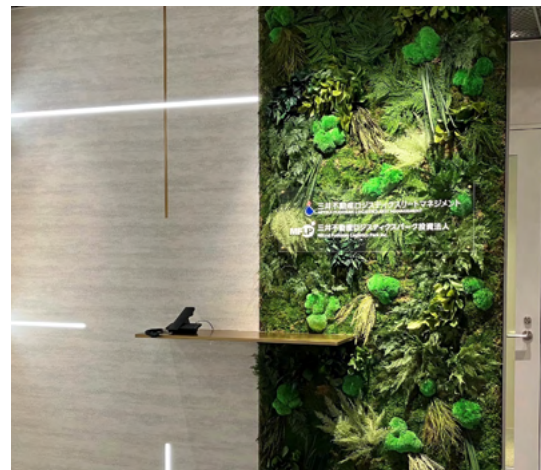
社会配慮への基本的な考え方	21
資産運用会社従業員に向けた取組み	26

ガバナンスへの取組み

ガバナンス体制	35
内部統制	38

ESGファイナンスへの取組み

サステナビリティファイナンス・フレームワーク	42
サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク	47



トップメッセージ



三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

執行役員 **浅井 裕史**

社会の持続可能性への関心は益々高まっており、企業も環境・社会・ガバナンス（ESG）に係わる課題解決に向けた様々な対応を求められています。気候変動、水環境の保全、環境汚染の防止、省資源、廃棄物削減といった環境に係る課題、人々の人権、地域コミュニティの活性化といった社会が抱える課題、そして法令遵守、リスクマネジメントといったガバナンスに係る課題に対する企業の取組みは、中長期的なリスク要因として認識されるとともに、新たな価値創出、ビジネスの機会といった企業価値・投資主価値の向上につながるものと考えられています。また、新型コロナウイルス感染症拡大を契機に、働く人々の健康と安全なくらしの確保もより重視されるようになってきています。

資産運用業においても、運用業務の全般で環境・社会・ガバナンス（ESG）上の課題への対応を進めることは極めて重要です。三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の主な投資対象は物流施設ですが、物流施設ならではの特性を活かしながら社会インフラとして環境や社会の課題解決に寄与できるものと考えています。


本投資法人のスポンサーである三井不動産株式会社では、「都市に豊かさと潤いを」をステートメントとして、三井不動産グループの社会貢献・環境活動について、「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」を定めています。

本投資法人の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においても、2017年11月に基本指針である「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を定め、物流施設の運営等を通じ、環境負荷の軽減や地域社会、従業員等ステークホルダーの皆様のお役に立てるようESGへの取組みを進めています。


今後ともESGへの取組みを推進することを通じて持続可能な社会の実現に貢献してまいりたいと思います。引き続き皆様の変わらぬご支援、また忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

ESGへの取組み方針

三井不動産グループのESG理念

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」に象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連携」「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まち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ます。

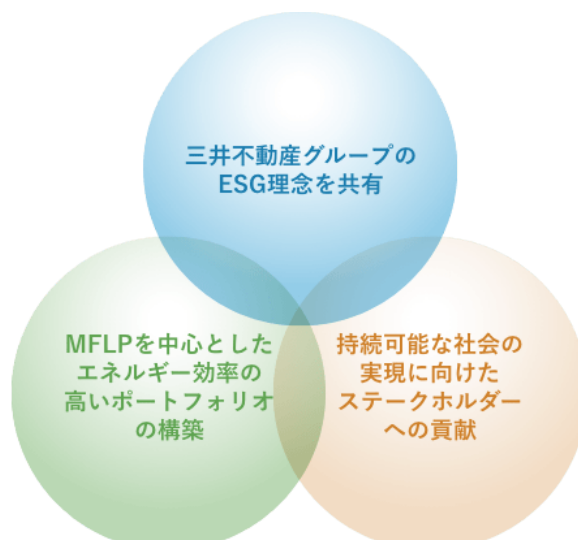
三井不動産グループの環境・社会への取組み

三井不動産グループでは、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」を実現することを目標としています。重点的に取り組む目標は以下の6つです。

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

三井不動産グループとのESG理念の共有

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「本資産運用会社」といいます。）は三井不動産グループの一員として三井不動産のESG理念を共有するとともに、MFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）を中心としたエネルギー効率の高いポートフォリオを構築しながら、持続可能な社会の実現に向け、ステークホルダーの皆様に貢献してまいります。



ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針

本資産運用会社は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月に制定しました。ESGへの取組みは、本投資法人の持続可能性や長期的な安定収益確保のために必要不可欠であるとともに、ステークホルダーの皆様の利益に貢献するものと考えています。三井不動産とも連携し、ESGへの取組みを日々実践しています。

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・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

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

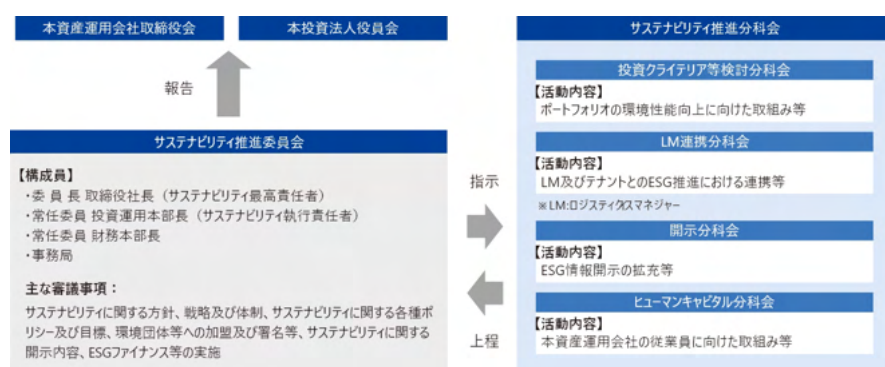
サステナビリティ推進体制

サステナビリティ推進委員会と分科会

本資産運用会社の定める「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」に基づきESGへの取組みの監督・推進を行うため、本資産運用会社の取締役社長を最高責任者である委員長とする「サステナビリティ推進委員会」（以下「委員会」といいます。）と委員会で審議した施策を実行するため事務局及び4つの分科会が組織されています。委員会は、3ヶ月に一度以上の頻度で開催され、ESGに係るリスク及び機会を把握した上で、サステナビリティに関する方針、戦略及び体制等を審議・決定します。各分科会は、委員会で決定された事項に基づき、具体的な行動計画を策定、実行します。また、行動計画の進捗報告を事務局を通じて1年に一度以上委員会に報告します。

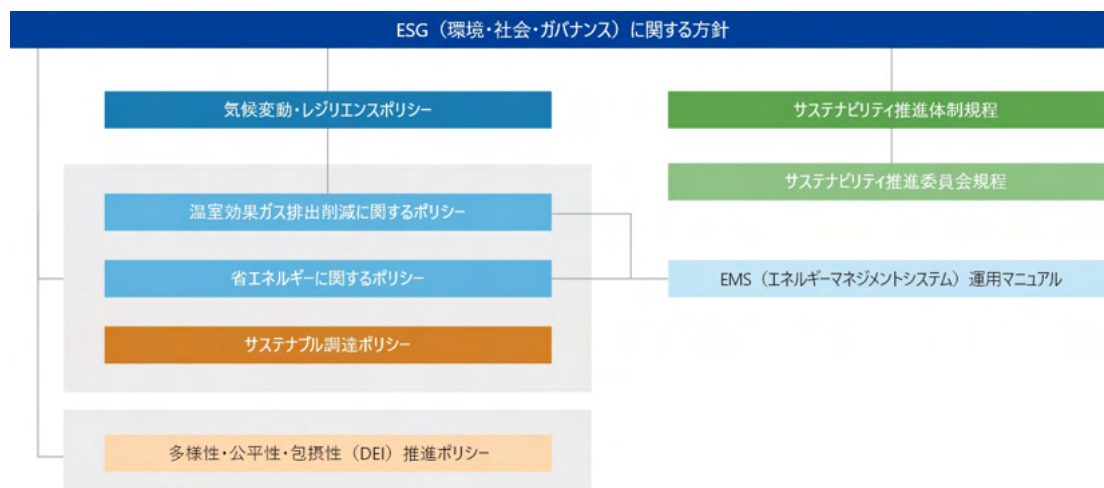
活動内容は事務局が役職員に対し周知させ、その内容を共有します。

体制図



ESGに関するポリシー及び規程

関係図



賛同するイニシアティブ・外部評価

イニシアティブ

各種環境イニシアティブへの賛同・署名

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、「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。

また、2022年度から「JCI気候変動イニシアティブ」へ賛同し、気候変動に関連した財務情報開示のフレームワーク策定に向け活動するとともに、2023年3月に「21世紀金融行動原則」へ署名し、本原則の実践を通じ、持続可能な社会形成のために責任ある投資運用を行ってまいります。



外部評価

GRESBリアルエステイト評価への参加

GRESBとは

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）は、欧州の年金基金のグループを中心に創設された不動産会社・不動産雇用機関の環境・社会等への配慮の姿勢を測るベンチマークGRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを総合的に評価することが特徴です。

本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで、最高位である「5 Star」を取得し、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の両面において優れていると高く評価され、「Green Star」評価を2年連続で獲得しました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組が高く評価され、最高位の「Aレベル」の評価を取得しました。



ESGファイナンスに向けた取組み

本投資法人は、ESGファイナンスによる資金調達を用い、ESGに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投融資に関心の高い投資家層の皆様にアプローチし、資金調達先を拡大することで、資金調達基盤の強化を目指しています。

気候変動への取組み

気候変動に対する認識

2015年に採択されたパリ協定では産業革命以前からの平均気温の上昇について、2°Cを十分下回る水準に留めることが世界共通の目標として明記されました。そして2021年に公表されたIPCC第6次報告書（第一作業部会報告書）では人間活動の温暖化への影響は疑う余地がないこと、向こう数十年間で温室効果ガスの排出が大幅に減少しない限りは21世紀中に産業革命前比1.5°C及び2°Cを超えること、自然災害の激甚化・頻発化を含む気候システムの変化等が指摘されました。

本資産運用会社では、中長期的な企業価値及び運用物件の資産価値の維持・向上やステークホルダーの皆様へ貢献するため2017年11月に「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を定め、ESG対応を推進しています。気候変動対応は最重要課題の一つであると認識しています。

TCFDへの賛同及びTCFDコンソーシアム・JCIへの参加

本資産運用会社は2021年度にTCFDへの賛同を行いました。

TCFD最終提言に沿って気候変動が本投資法人の資産運用業へもたらすリスク・機会について識別・評価・管理を行い、事業のレジリエンスを高めることは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するためにも必要不可欠です。今後更なる情報開示の拡充も検討してまいります。

また、TCFD賛同にあわせて本資産運用会社は「TCFDコンソーシアム」「気候変動イニシアティブ（JCI）」にも参加しました。国内の多くのTCFD賛同企業・団体が参加するTCFDコンソーシアムでは、気候関連情報開示の推進を目的にそのあり方等が議論・共有されています。脱炭素化を目指す日本国内のネットワークであるJCIは、ネットゼロに向けたメッセージの発信や気候変動に関する情報の集約と提供を行っています。本資産運用会社では、TCFDコンソーシアム及びJCIでの活動を通じて参加者間での情報交換を行うとともに、気候関連情報開示のあり方について積極的に発信してまいります。

そのほか本資産運用会社は「一般社団法人不動産証券化協会」の会員として、他の会員企業による環境負荷低減やサステナブルな社会構築につながる優れた取組みについて定期的に情報を収集し、更なる環境意識の向上や取組みの拡充等に役立ててまいります。

※ TCFDとはG20の要請を受け金融安定理事会によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」の略で、気候関連情報の情報開示フレームワークを提言しています。

ガバナンス

本資産運用会社は「気候変動・レジリエンスポリシー」に従い、気候関連課題に係り、取締役社長を最高責任者に、投資運用本部長を執行責任者としています。

執行責任者は「サステナビリティ推進委員会」において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、取組みの進捗状況、指標と目標の設定等を、最高責任者を含むサステナビリティ推進委員会に対して定期的に報告しています。

サステナビリティ推進委員会では、各議題について審議・検討し、最高責任者により意思決定が行われます。気候関連課題は最高責任者である取締役社長を中心とした監督体制の下で推進されています。

戦略

気候変動の進行に伴い想定される不確実性を本資産運用会社のビジネス戦略に反映するため、リスク・機会を識別のうえ、1.5-2°Cシナリオ下と4°C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・機会の財務的影響を評価しました。

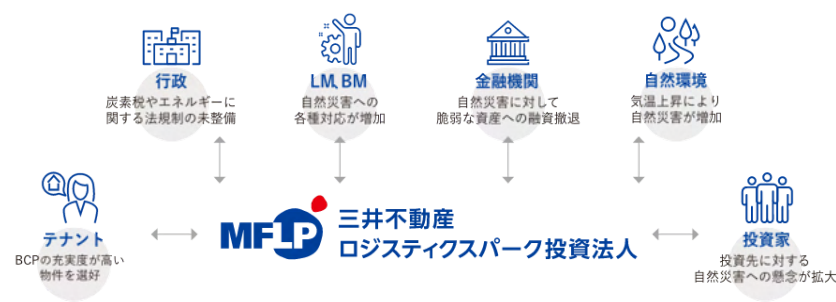
シナリオ分析の対象範囲

分析対象の範囲は、本投資法人の資産運用業としています。

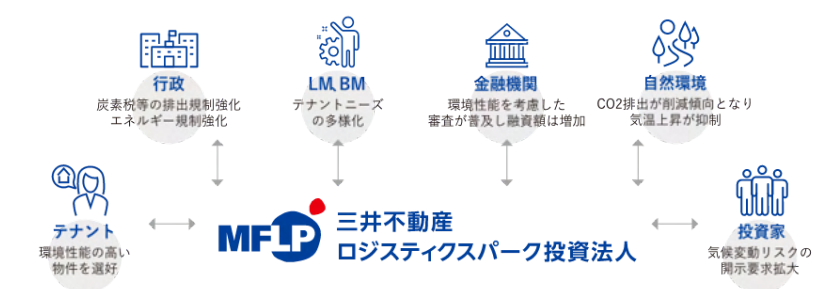
主に参照したシナリオ

	公表機関・組織	1.5-2°Cシナリオ	4°Cシナリオ
移行リスク	IEA（国際エネルギー機関）	IEA World Energy Outlook2020 NZE2050	IEA World Energy Outlook2020 SPS
物理的リスク	IPCC（国際気候変動に関する政府間パネル）	IPCC 第5次報告書 IPCC RCP2.6	IPCC第5次報告書 IPCC RCP8.5

4°Cシナリオ：4°Cシナリオ：脱炭素／低炭素化が進まず、自然災害が激化するシナリオ



1.5-2°Cシナリオ：脱炭素／低炭素化に伴い、関連法規制の強化等が起こるシナリオ



		物件運用における 関連項目	想定される 財務的な影響	区分	4°Cシナリオ		1.5-2°Cシナ リオ		本資産運用会社の対応策	
					財務的影響度					
					短/ 中期	長 期	短/ 中期	長 期		
移行リスク・機会	政策と法	保有物件の省エネ基準強化	改修コストの増加 罰金等の発生 運営費用の増加	リスク	小	中	中	大	三井不動産の情報、ノウ ハウ活用 グリーンリースの導入 計画的なLED照明の導入 グリーン電力調達体制の 整備 太陽光発電設備の追加設 置及び自家消費・電力託 送 ポर्टフォリオの環境性 能向上 外部評価・認証の取得 グリーン電力調達体制の 整備 テナント満足度調査の実 施 テナントとの協働促進 ポर्टフォリオの環境性 能向上 外部評価・認証の取得 ESGファイナンスの活用 ESG情報開示の拡充	
		炭素税等の導入 CO2排出クレジットの購入	炭素税等の費用の増加 CO2排出クレジット購入費用の増加 二次的なコスト転嫁によるコストの増加	リスク	小	中	中	中		
	技術	再エネ・省エネ技術の進化、 新技術の普及（ポर्टフォリ オのZEB化）	新技術導入コストの増加	リスク	小	小	小	中		
			外部調達する光熱費等運営費用の減少 省エネ化に関するコストの減少	機会	小	小	小	中		
	市場/ 評判	テナントの行動変化	環境性能の低い物件の競争力低下	リスク	小	小	小	中		
			環境性能の高い物件への需要拡大に伴う 賃料収入の増加	機会	小	小	中	大		
		資金調達状況の変化	投資家、金融機関からの低い評価による 資金調達機会の減少と調達条件の悪化	リスク	小	中	中	中		
			投資家、金融機関からの高い評価による 資金調達機会の増加と調達条件の改善	機会	小	小	小	中		
	物理的 リスク・機会	急性	自然災害の増加や激甚化（集 中豪雨・台風・洪水・土砂災 害等）	損失の発生 修繕費や保険料等の費用の増加 BCP対策と費用の増加	リスク	中	大	小		中
			ハード面・ソフト面共にBCPの充実度が 高い物件への需要拡大と賃料収入の増加	機会	中	大	小	中		
慢性		海面上昇による浸水被害	大規模改修（嵩上げ）による費用の増加	リスク	中	大	小	中		
		猛暑日や極寒日の増加	空調の稼働時間の増加による運営費用と 修繕費の増加	リスク	中	大	小	中		

なお、時間軸について、「短期」とは1～3年、「中期」とは4～10年、「長期」とは10年以上を指しています。

これらのシナリオ分析結果を踏まえ本資産運用会社では、社内体制を構築、対応策を検討し事業戦略に取り込みながら、具体的にアクションの策定・実施やモニタリングを反復・継続的に行い、事業のレジリエンスを高めながら企業価値の向上を目指します。具体的な取組みは環境パフォーマンス実績及び取組みに記載しています。

リスク管理

本資産運用会社では、気候関連リスクの軽減と機会の実現に取り組むため、次のような枠組みに基づき気候関連リスク・機会を識別・評価し、管理することとしています。

気候関連リスク・機会の識別・評価に関するプロセス

執行責任者は、年に一度、必要と思われる担当者を気候関連ワーキンググループとして招集し、本資産運用会社に係る気候関連のリスクの識別及び評価を行います。当該分析における気候関連リスクは以下の枠組みに基づくこととしています。

①「移行リスク」：社会経済が低炭素・脱炭素に移行することにより生じる事業上の影響

- (ア) 政策・法規制のリスク：政策的に脱炭素を推進することによる規制強化等のリスク
- (イ) 技術リスク：低炭素・脱炭素に関する新技術開発、その主流化によるリスク
- (ウ) 市場のリスク：エネルギー価格の変動、サービス需要の変化等市場に係るリスク
- (エ) 評判上のリスク：顧客、一般市民、従業員、投資家等ステークホルダーからの評判のネガティブ変化によるリスク

②「物理的リスク」：気候変動が進行し、従来の気候パターン、気候現象から変化することによって生じる事業上の影響

- (オ) 急性の物理的リスク：台風や洪水等、事象に起因するリスク
- (カ) 慢性の物理的リスク：長期的高温や低温等、気候パターンの長期的なシフトに起因するリスク

また、リスクの洗い出しの過程において、本資産運用会社及び本投資法人の事業上の機会となりうるテーマ、要素が識別された場合は、リスクとは別に気候関連の機会として記録し、その実現性等について検討します。

執行責任者は、定期的にサステナビリティ推進委員会に対して、ワーキンググループによるリスクと機会の洗い出しの進捗及び結果を報告します。

気候関連リスク・機会の管理に関するプロセス

本資産運用会社は、上記プロセスに基づき優先的に対応することを決定した、重要な気候関連リスクと機会の要因について、次のように管理プロセスを定め、リスクの軽減と機会の実現に取り組めます。

- 最高責任者は、サステナビリティ推進委員会で審議された、事業・財務計画上重要な優先順位の高い気候関連のリスクと機会について、対応担当チーム等を指定し、その対策案の策定を指示する。
- 指定された担当チーム等が策定する対策案は、必要に応じて、サステナビリティ推進委員会にて審議の上、その内容に応じて適切な職務権限規定に従い決定されるものとする。
- 最高責任者は、事業・財務計画上重要な気候関連リスクを既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮するよう指示し、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図る。

指標と目標

本資産運用会社では気候関連リスクの軽減又は機会の実現を目的として、環境KPIを定め、指標と目標の設定及びそのモニタリングに取り組んでいます。各取組みの進捗については、1年に一度以上、執行責任者がその状況を取りまとめ、サステナビリティ推進委員会に報告されます。

現在本資産運用会社で定めている環境KPI及びその実績推移はそれぞれ環境KPI、環境パフォーマンス実績及び取組み、グリーンビルディング認証の取得に掲載しています。

本資産運用会社では今後も新たに設定することが妥当と思われる環境KPIについても検討し、開示を進めてまいります。

環境KPI

「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」における環境配慮についての基本的な考え方を踏まえ、2021年度に環境KPIを設定しました。

環境KPI	2022年	2023年	2025年	2030年
物流不動産における CO ₂ 排出原単位 (基準年: 2016年)	オーナー管理分 (Scope 1・2)	100%削減		
	テナント管理分 (Scope 3)	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		

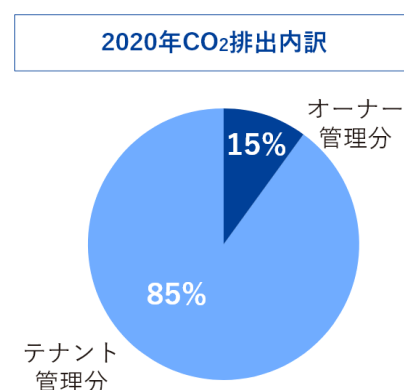
※ CO₂排出原単位、水使用原単位及び廃棄物リサイクル率については、データセンター（インダストリアル不動産）に係る守秘義務契約等の関係により、インダストリアル不動産を開示対象から除外しています。

CO₂排出原単位の目標数値設定における考え方

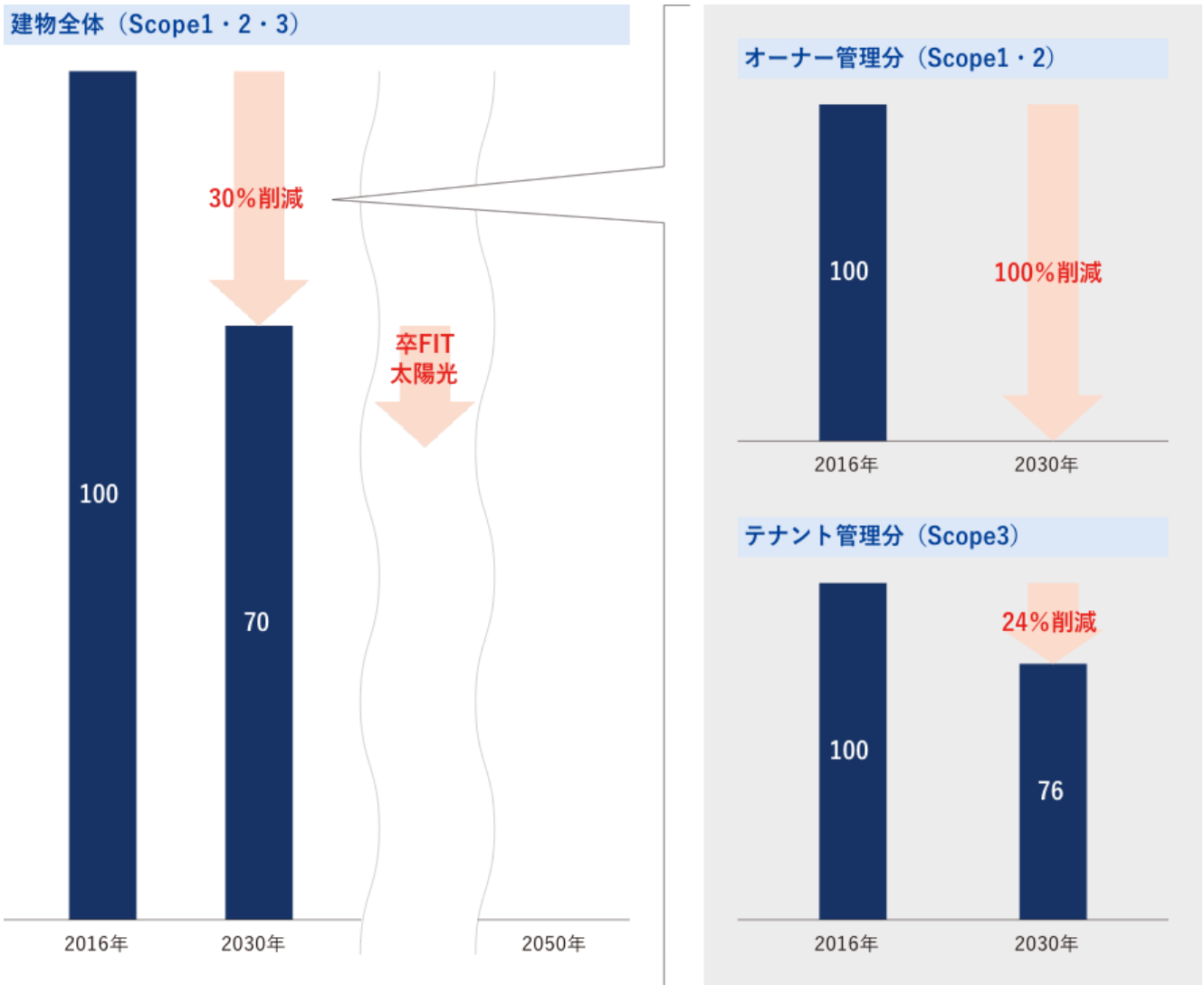
本投資法人において建物内のテナント事業活動によるCO₂排出は、2020年実績において建物全体のCO₂排出に対し約85%を占めています。

CO₂排出削減については、オーナー管理分（Scope1・2）のみならず、テナント管理分（Scope3）も合わせて、建物全体での削減を目指します。

今後、労働環境の改善を目的とした空調の増設や自動化設備導入が進むことで、テナント事業活動によるCO₂排出は増加することも考えられますが、ポートフォリオ全体のCO₂排出削減を実現する上で、テナントとの協働による各種取組みは不可欠であり、本投資法人ではテナントが安定的にグリーン電力を購入できる仕組みづくり等も整備していきます。



CO2排出原単位削減のイメージ



削減手段

- 各種省エネ施策
- 太陽光発電設備の追加設置及び自家消費・電力託送
- グリーン電力の購入 (オーナー・テナント)
- 等

※1 基準となる2016年の数値はIPO取得物件における1年間分の実績値を100とみなします。

※2 2030年の延床面積は2020年度末時点の2倍を想定しています。

※3 2030年の成り行き時の原単位は2020年と同程度と想定しています。

※4 各種省エネ施策とは、LED照明、照明制御、空調の更新、その他運用改善等による削減を意味します。

※5 卒FIT太陽光とは、現在売電している太陽光発電による再生可能エネルギーの全てを自家消費した場合による削減を意味します。

※6 上記削減イメージではテナント要望による空調の新設や自動化設備導入による電力消費増加を見込んでいません。

環境パフォーマンス実績及び取組み

環境パフォーマンス実績

環境パフォーマンス実績のうち、***を付したデータ**は、2021年及び2022年の各年において、デロイトトーマツサステナビリティ株式会社による独立した第三者保証を受けています。 [2021年](#) [2022年](#)

エネルギー消費量（建物全体）

項目	2016年 (基準年)	2021年	2022年
エネルギー総消費量（千kWh）：①+②+③	14,806	54,560*	59,559*
燃料消費量（千kWh）：①	0	345	318
電気消費量（千kWh）：②	14,805	54,215	58,883
（参考）うち非化石証書分（千kWh）	-	-	3,193
再生可能エネルギー自家消費量（千kWh）：③	-	-	358
エネルギー消費原単位（千kWh）	33.3	36.2	35.8

CO2排出量

項目	2016年 (基準年)	2021年	2022年
CO ₂ 排出量（t-CO ₂ ）：A+B-C+D	7,581	23,720*	21,848*
CO ₂ 排出原単位（t-CO ₂ /㎡）合計	0.017	0.016	0.013
オーナー管理分			
Scope1排出量（t-CO ₂ ）：A	1	16	15
Scope2排出量（t-CO ₂ ）：B	1,638	3,799	3,374
非化石証書分（t-CO ₂ ）：C	-	-	1,235
Scope1・2排出原単位（t-CO ₂ /㎡）	0.060	0.048	0.025
テナント管理分			
Scope3カテゴリ13排出量（t-CO ₂ ）：D	5,944	19,905	19,694
Scope3カテゴリ13排出原単位（t-CO ₂ /㎡）	0.014	0.014	0.013

水消費量

項目	2016年 (基準年)	2021年	2022年
水使用量 (m ³)	22,966	98,384*	101,346*
水消費原単位 (m ³ /m ²)	0.07	0.07	0.06

廃棄物量

項目	2016年 (基準年)	2021年	2022年
廃棄物排出重量 (t)	—	14,187	17,231
オーナー管理分			
一般廃棄物排出総量 (t)	—	83	98
産業廃棄物排出総量 (t)	—	16*	13*
テナント管理分			
一般廃棄物排出総量 (t)	—	12,755	14,525
産業廃棄物排出総量 (t)	—	1,333	2,595
リサイクル率 (%)	—	70.1	68.0

*1 上記表の各データは以下の期間のものを集計しております。なお、2016年のデータはGLP・MFLP市川塩浜、MFLP久喜、MFLP横浜大黒、MFLP八潮及びMFLP塚のマルチ物件のみのデータを集計しております。

2016年：2016年8月1日～2017年7月31日

2021年：2021年1月1日～2021年12月31日

2022年：2022年1月1日～2022年12月31日

*2 原単位は各消費量等を分子、当該期間のデータを把握している保有物件（MFIPを除く）の総延床面積を分母としたうえで、各消費量に対して稼働月補正（12ヶ月未満データは12ヶ月分補正）をした数値です。

*3 データの精査をした結果、2021年の「CO2排出量」の数値を見直し遡及修正しています。

グリーンリースの導入

本投資法人では、ポートフォリオ全体を対象として、グリーンリース導入に段階的に取り組んでいます。グリーンリースとは、建物の賃貸借契約を通してオーナー／テナント双方での環境配慮を推進することを定めるものです。テナントの理解のもとにテナント管理分のLED照明の導入等を行っており、物件の省エネルギー化とランニングコストの低減双方に取り組んでいます。

グリーンリースの導入比率（2023年2月1日時点）

28.3%

グリーンリース導入済物件（一部）



LED照明の導入

LED照明

環境対応によるポートフォリオの資産価値向上及びテナントニーズへの対応を目的として、LED照明の導入（専有部・共有部）を進めています。



LED照明の導入比率（2023年2月1日時点）

全体	共用部（一棟貸し除く）
85.0%	97.5%

* 各物件の準共有持分を考慮した延床面積ベースで算出した数値です。

太陽光パネルの導入

太陽光パネル

本投資法人が保有する一部の物流不動産において、太陽光パネルを設置し再生可能エネルギーを創電しています。



太陽光パネル年間発電量（2022年実績）

18.9GWh（12物件）

* 本投資法人の保有物件について、太陽光パネル設備を有する12物件の、2022年1月から12月末までの発電実績を記載しています。なお、本投資法人の保有割合に関わらず物件全体の発電量の合計値を記載していません。

水のリユース・リサイクル

本投資法人が保有する一部の物流不動産では、井水の再利用設備を備えており、上水の使用量削減に取り組んでいます。

テナント協働プログラム

三井不動産グループは、テナントと協働し、様々な環境負荷低減の取組みを行っています。

具体的には、ゴミの分別を促す3Rポスターの掲示やサステナビリティガイドの配布等、テナントへの働きかけを積極的に行っています。



3Rポスターの掲示



サステナビリティガイド

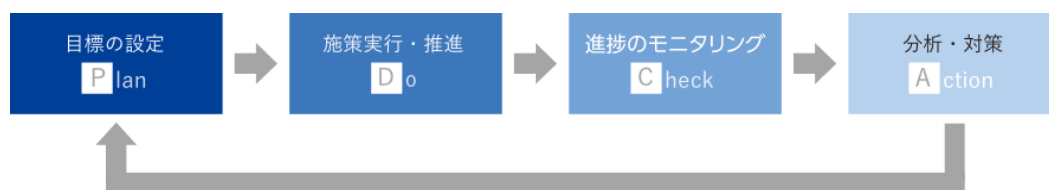
三井不動産グループと協働した環境配慮への取組み

三井不動産との戦略的パートナーシップを通して、三井不動産が開発した優れた環境性能を有する物件を重点的にポートフォリオに組み込むことにより、ポートフォリオの環境負荷、環境リスクを低減しています。

また、本投資法人が保有する物流不動産及びインダストリアル不動産のロジスティクスマネジメント業務を三井不動産に委託しており、グループの総合力を活用し、環境配慮の取組みを効率的に進めています。新たな各種環境配慮の取組みについても、三井不動産との間で協議を進めています。

環境マネジメントシステム／PDCAサイクル

本資産運用会社では、ポートフォリオ全体におけるエネルギー消費、CO₂排出、水消費、廃棄物発生等の環境負荷等を管理し、目標を達成していくために、独自の環境マネジメントシステム（EMS）を構築し、前述の体制やガバナンスに従いPDCAサイクルを実践しています。



投資判断及びモニタリングにおける環境リスクの把握と低減

新規投資先のデューデリジェンス時において、外部専門家を活用して環境・社会リスクを把握し、投資判断に活用しています。特に環境リスクについては、エンジニアングレポートにおいて土壌リスク調査、有害な物質（アスベスト、ポリ塩化ビフェニル（PCB）等）の使用の有無等の調査を実施し、投資判断を行っています。保有物件に対しても定期的に同様の環境・社会リスクのモニタリングを行うとともに、「省エネウォークスルー」等の専門的な建物評価を行い、リスク低減、物件価値向上の機会を見出す取組みを行っています。

外部コンサルタントの活用

ポートフォリオのエネルギーマネジメントや、環境パフォーマンスの向上に資する施策の立案、実施に関して、専門コンサルタントとして日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社のサポートを活用しています。

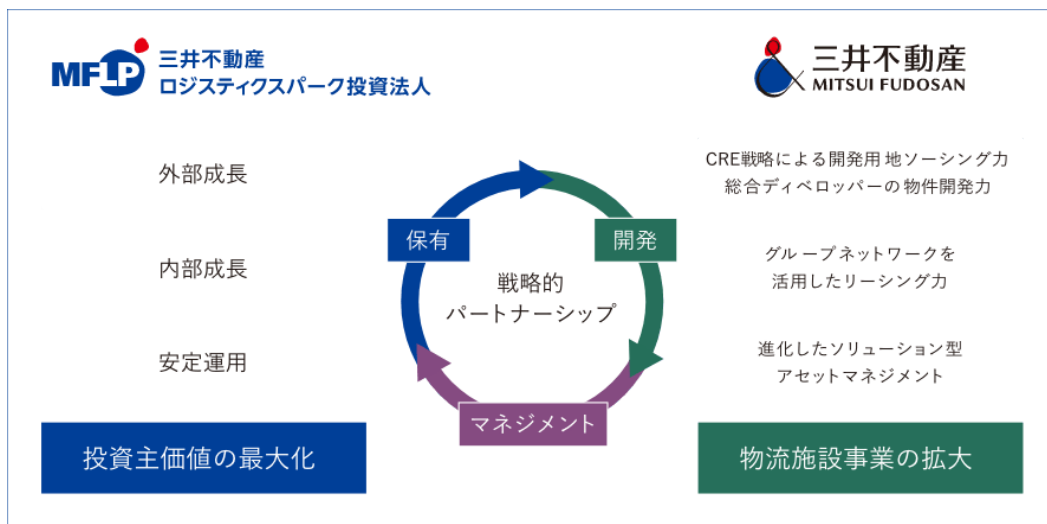
土壌汚染対策について

本投資法人は、スポンサーである三井不動産と戦略的パートナーシップを構築し、三井不動産が開発した物件を中心に取得を行っていますが、物件取得時のデューデリジェンスにおいて、土壌汚染調査を行い、土壌汚染対策が必要な物件に適切な対策が行われていることを確認しています。

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域に存在する場合もあり、土壌汚染対策が求められることがあります。

工場跡地のまま未利用地として放置されると、土壌汚染の存在等もあり、不動産が有する潜在的な価値を生かすことができない可能性があります。新たな開発により土壌汚染対策を実施することで土壌汚染が放置されるということもなくなり、当該物件のみならず周辺環境の改善にも貢献しています。

三井不動産との戦略的パートナーシップ



グリーンビルディング認証の取得

グリーンビルディング認証の取得方針

本投資法人は、ポートフォリオの環境リスクを低減するとともに中長期的な資産価値向上を図る目的で、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について、環境KPI記載の目標を掲げています。

これまで、本投資法人は、積極的にZEB認証を含むグリーンビルディング認証を取得しており、2023年2月1日時点の物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得実績は96.4%で、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取得実績は92.8%です。

DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証とは、対象物件の環境性能に加えて防災や地域コミュニティを含む様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものであり、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。



CASBEE不動産評価認証

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、国土交通省の主導の下で創設された、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

一般財団法人建築環境・省エネルギー機構及びその指定認証機関が認証するCASBEE認証は建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE企画、CASBEE新築、CASBEE既存及びCASBEE改修の主に4つの評価ツールから構成され、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「B-ランク」又は「Cランク」という5段階の評価結果が与えられます。また、CASBEE不動産認証は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、「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」の5分類の評価項目で評価され、これにより「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」又は「Bランク」の4段階の評価結果が与えられます。



BELS評価

BELSとは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、国土交通省が定めた建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価され、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。



ZEB認証

ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。BELSの評価制度において、ZEBの評価は「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。



この建物のエネルギー消費量 **76%**削減
2021年8月25日交付
国土交通省告示に基づく第三者認証

ポートフォリオの取得状況一覧（2023年2月1日時点）

物流不動産における
グリーンビルディング
認証取得実績

96.4%

ポートフォリオ 全体における
グリーンビルディング
認証取得実績

92.8%

物流不動産における
ZEB認証取得実績

59.0%

物件名	DBJ Green Building 認証	CASBEE 新築認証	CASBEE 不動産認証	BELS評価	ZEB認証
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク *1	Sランク *1	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★	Aランク *1		★★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★		Aランク *2	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八潮		Aランク *1			
MFLP厚木	★★★★ *1		Aランク *2		
MFLP船橋西浦		Aランク *1			
MFLP柏		Aランク *1			
MFLP堺 *3	★★★★★	Sランク *1		★★★★★	ZEB Ready
MFLP小牧			Aランク *2		
MFLP日野	★★★★			★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚			Aランク *2		
MFLP稲沢	★★★★	Aランク *1	Aランク *2	★★★★★	ZEB Ready
MFLP厚木 II			Aランク *2		
MFLP福岡 I		Aランク *1			
MFLPプロロジスパーク川越	★★★★	Aランク *1		★★★★★	
MFLP広島 I	★★★★		Aランク *2	★★★★★	ZEB Ready
MFLP茨木	★★★★		Aランク *2	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口 I	★★★★		Sランク *2	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台				★★★★★	Nearly ZEB
MFLP大阪 I			Aランク *2		
MFLP平塚 II			Aランク *2		
MFLP大阪交野		Aランク			
取得実績合計数	10件	10件	12件	11件	9件

*1 認証期限が到来しております。

*2 自治体届出制度による評価です。

*3 上記表記載のグリーンビルディング認証に加え、「平成27年度おおさか環境にやさしい建築賞（商業その他部門賞）」を受賞しています。

社会配慮への基本的な考え方

本投資法人のステークホルダー

本投資法人及び本資産運用会社では、投資家は勿論、テナント、LM・取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の従業員等といったステークホルダーの皆様へ、事業活動等を通じ、役割・責任を積極的に果たし、貢献させていただきたいと考えています。例えば、本投資法人のポートフォリオは地域分散がなされ、各地域での雇用創出に寄与しており、地域社会の活性化にも貢献しています。また、本投資法人のポートフォリオの全物件において、公共交通機関（駅、バス停等）による通勤利便性は高く、障がい者の方々も利用しやすい環境整備にも取り組んでいます。

主要なステークホルダーに対して本投資法人及び本資産運用会社が果たす責任

- **投資家**：安定した利益の分配、中長期的な投資主利益の最大化並びに適時・適切な情報開示
- **テナント**：LMと協働して安全・安心かつ機能的な建物空間の提供、事業の継続性や従業員満足度の向上
- **LM・取引先**：安全・安心・快適な就労環境の提供
- **地域コミュニティ**：地域の活性化・発展への貢献、非常時の支援
- **本資産運用会社の従業員**：安全・安心・快適な就労環境の提供、能力開発機会の提供

具体的な取組み事例

快適な就労環境の提供



無人販売

施設利用者のニーズに対応し、24時間いつでもご利用いただける無人売店を設置しています。



通勤用シャトルバス

テナント従業員の通勤を支援するために、シャトルバスをご用意しています。地域の公共交通機関の混雑緩和にも貢献しています。



シェアサイクル

テナント従業員の交通利便性向上のためシェアサイクルをご用意しています。



スカイラウンジ

テナント従業員の快適な就労環境を提供するため、充実した食事・休憩スペースを確保しています。



スカイデッキ

テナント従業員の快適な就労環境を提供するため、景観に富んだ休憩スペースを確保しています。



ICT LABO 2.0

MFLPへの入居をご検討される物流企業等に対して、自動化・省力化に関する専門ソリューションを提供しています。



季節装飾

テナント従業員の快適な就労環境を提供するため、季節に合わせた装飾を導入しています。



CS調査

より良い施設運営の実現のため、テナントの満足度調査を定期的を実施しています。



ららぽーと割引券

テナント従業員を対象に、三井不動産運営SCの多彩な店舗の割引サービス等を受けられる各種優待特典を用意しています。



季刊誌の発行

テナントにタイムリーな情報を提供するため、季刊誌を発行しています。



カフェテリア

テナント従業員の快適な就労環境を提供するため、施設内のカフェテリアでは多様な食事メニューを用意しています。



休憩室

施設を利用するトラック運転手の方々も休憩できるスペースを設けています。



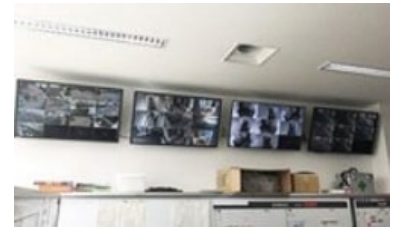
免震構造の採用

大地震発生時の施設利用者の安全確保に加えて、荷物への影響も考慮し免震構造を採用しています。



非常用発電機

停電時の施設内の安全確保を含めたBCP対応のための最長72時間の非常用発電機を設置しています。



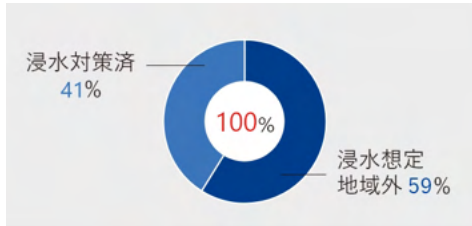
ITVによる遠隔監視

災害発生時、施設内外の被災状況についてリアルタイムで確認できるシステムを導入しています。



防災備蓄

災害発生時、帰宅困難者の飲料水、非常食等様々な必需品を保管し、災害に備えています。



ハザードマップに応じた対策
(2023年2月1日時点)

ポートフォリオ全体のうち、59%が浸水想定地域外であり、残る41%についても受変電設備・非常用発電機等の重要設備については嵩上げ対策を行う等の浸水対策を行っています。

※1 MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

※2 本投資法人の保有物件について、各物件の準共有持分考慮前の延床面積に基づいて、算出しています。



施設付近の清掃活動

より良い地域環境の実現に寄与できるように施設近隣の清掃活動に取り組んでいます。



保育施設の併設

テナント従業員のみならず、施設の近隣住民の方々の子育て支援のため、保育施設を併設しています。



交流空間の創出

緑地空間や桜並木等の公開空地を設けることで、近隣住民の憩いの場を提供しています。



非常用仮設トイレ

非常時はトイレとして利用可能な設備を設けることで、災害発生時、生活インフラの一部として近隣住民の方々への支援を行います。



かまどベンチ

かまどとして利用可能なベンチを設けることで、災害発生時、生活インフラの一部として近隣住民の方々への支援を行います。



津波避難ビル指定

地方自治体から災害避難場所の指定を受けることによって、災害発生時において施設の近隣住民の方々への支援を行います。



グリーンカーテンの導入

スロープ部分にグリーンカーテンを設けることで、施設の圧迫感を軽減し、近隣住民及び景観に配慮しています。



社会科見学

近隣の小学生を対象に社会科見学を実施しています。



植栽

植栽帯を設置し、周辺環境との調和を図ることで、近隣住民及び景観に配慮しています。

※ MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

社会貢献活動



地域貢献活動

地域の清掃活動に参加することで、従業員の地域貢献及び環境意識向上に向けた取組みを積極的に行っています。

日付	寄附先	品目	数量
14日	東京パルティス様	備品	1000
15日	大塚建設様	備品	1000
16日	東京建設様	備品	1000
17日	東京建設様	備品	1000
18日	東京建設様	備品	1000
19日	東京建設様	備品	1000
20日	東京建設様	備品	1000
21日	東京建設様	備品	1000
22日	東京建設様	備品	1000
23日	東京建設様	備品	1000
24日	東京建設様	備品	1000
25日	東京建設様	備品	1000
26日	東京建設様	備品	1000
27日	東京建設様	備品	1000
28日	東京建設様	備品	1000
29日	東京建設様	備品	1000
30日	東京建設様	備品	1000
31日	東京建設様	備品	1000

カレンダー寄付

取引先から受け取ったカレンダーの一部を社会福祉協議会に寄付することで、エコロジーと社会貢献に資する活動を行っています。

DEI推進活動

障がい者支援団体との連携



出張キッチンカー



出張キッチンカー（販売風景）



国際女性デーイベント

MFLP川口Iにおいて、障がい者支援団体と連携した出張キッチンカーイベントを実施しました。障がいを持った方々が勤務されている作業所で作られたカレーをテナント従業員向けに販売し、2022年4月～2023年3月の間に月一回実施、合計450食分の利用がありました。その他、同団体と連携し、障がいを持った方々が制作されたアート作品を社会に紹介し、販売するアート展示イベントも実施しました。

ジェンダー平等実現に貢献するため、MFLPのテナント従業員向けに国際女性デーにミモザの花のプレゼントを実施しました。

資産運用会社従業員に向けた取組み

人権への取組み

本資産運用会社は三井不動産の「三井不動産グループ人権方針」、「三井不動産グループ サステナブル調達基準」に基づく人権方針を定めています。また、本投資法人及び本資産運用会社は世界人権宣言、国際人権規約の趣旨を踏まえ「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」において定められた中核的労働基準（結社の自由・団体交渉権の承認、強制労働の禁止、児童労働の禁止、差別の撤廃）等の人権に関する国際規範を支持・尊重しています。そのほか、本資産運用会社が定める「サステナブル調達ポリシー」において、ポートフォリオのバリューチェーンにかかる工事内容や取引先の選定等に対して人権の尊重を選定・評価基準に組み入れています。

本資産運用会社は上記の内容を踏まえ、下表のとおり「コンプライアンス・マニュアル」に人権尊重への取組みを定め、全ての従業員に対して人権尊重に係わる本資産運用会社の方針の浸透を図っています。

内容	方針と取組み
差別禁止や ハラスメント行為の禁止	本資産運用会社では国籍、社会的身分、人種、信条、性別、年齢、障がい、性的指向、性自認、学歴、結婚の有無、雇用形態等を含め、ビジネス上の職能に関係しない理由に基づく差別や不当な扱いを禁止します。また、あらゆるハラスメント等による、職場での嫌がらせを認めません。
児童労働・強制労働防止 に関する方針	本資産運用会社では「児童労働」「強制労働」を認めません。本資産運用会社では、これまで児童労働・強制労働は発生していません。今後も児童労働・強制労働が発生しないよう、各国の法令遵守を徹底します。
「結社の自由」と 「団体交渉権」	本資産運用会社は「結社の自由」と「団体交渉権」を支持し、尊重します。現在労働組合は結成されていませんが、労使関係は円満に推移しており、過去に大規模な合併、買収、解雇等を実施したことはありません。 また、従業員との間で時間外労働に関する労使協定（36協定）を締結し、労働時間の適切な管理を行うことで従業員の健康維持や労働生産性向上に努めています。 本資産運用会社では、過度の労働時間と時間外労働の削減に向けて、以下のような取組みを行っています。 <ul style="list-style-type: none">勤務時間のモニタリング上長による定期的な面談長時間勤務となり得る従業員とその上長への通知ストレスチェックの実施
最低賃金や生活資金に対する 権利を支援する方針	本資産運用会社では労働法令を遵守のうえ労務管理を行っています。賃金においても、最低賃金の規定を遵守することを基本的な方針としています。

なお、2022年4月1日～2023年3月31日までの間において、労働関係法令に関する重大な法令違反はありません。

本資産運用会社の多様性・公平性・包摂性(DEI)

本資産運用会社はダイバーシティ・エクイティ及びインクルージョンにも配慮した組織づくりに努めています。具体的には、三井不動産グループとして掲げる経営理念「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」に基づき、劇的に変化する社会のニーズに対応して、新たな価値創造を実現するために、「働き方改革」を基軸として、従業員の多様性を統括する経営陣によって、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮するための組織づくりや働きやすい職場づくりを進めています。

本資産運用会社は上記の内容を踏まえ「多様性・公平性・包摂性(DEI) 推進ポリシー」を定めています。本ポリシーにおいては「有給休暇取得日数10日以上の割合」と「人権DEI研修受講率」を100%とするKPIを定め、資産運用会社内におけるDEIへの取組みの推進に努めます。

項目	2020年度	2021年度	2022年度	KPI
役職員合計 ^(注1)	24人	25人	24人	-
(出向者受入数)	10人	10人	10人	-
(直接雇用従業員数)	14人	15人	14人	-
	男性7人、女性7人	男性8人、女性7人	男性8人、女性6人	-
女性割合 [※]	50%	47%	43%	-
平均勤続年数 ^{※(注2)}	2.2年	3.0年	3.6年	-
有給休暇消化率 ^{※(注3)}	56%	75%	89%	-
有給休暇取得日数10日以上の割合 ^{※(注3)}	44%	86%	100%	100%
健康診断受診率	100%	100%	100%	-
障がい者雇用	0人	0人	0人	-
新規採用者数 [※]	5人	1人	2人	-
離職者数 [※]	0人	1人	2人	-
年度離職率 [※]	0%	7%	14%	-
人権DEI研修受講率	100%	100%	100%	100%

(注1) 「役職員」と表記している場合は上記直接雇用従業員と出向者の両方を含む役職員合計を指します。また、※は契約社員を含む直接雇用従業員におけるデータです。

(注2) 平均勤続年数は1年を365日として、各日までの在籍総日数を除して算出した数値の平均です。

(注3) 各年度末における在籍者(年度中の中途入社を除く)のデータを用いて計算しています。

【取組み事例】

- 人権・多様性に関する理解を促すDVDの視聴による研修(女性の活躍推進、シニア社員雇用、LGBT研修)
- DEIに関する研修

人材育成への取組み

本資産運用会社では、不動産金融に関する高い専門性を持ったスペシャリストと、組織の生産性を高めるマネジメント能力を持ったリーダーになり得る人材の確保と育成に取り組んでいます。さらに、短期的な教育・訓練による知識の蓄積・理解力・コミュニケーション能力等の向上のみではなく、事態・事象の全体像を把握する大局観とその先行きを見通す想像力を併せ持ち、社会貢献と会社の業績向上に資する人材育成を目指しています。

1 資格支援制度

1-① 専門資格等の取得・維持の支援

本資産運用会社では、全従業員（正社員及び契約社員等を含む）の「不動産証券化協会(ARES)認定マスター」等の専門資格取得を支援しており、本資産運用会社が費用を負担する制度を全役職員（正社員及び契約社員等を含む）が利用可能です。また、難関資格の取得を促進するため、国内における不動産鑑定士、弁護士、税理士、公認会計士の資格を有する全従業員（正社員及び契約社員等を含む）に資格手当を支給しています。

なお、専門資格保有者数は右のとおりです（出向者を含む）。

資格名	保有者数
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	9名
宅地建物取引士	18名
不動産鑑定士	1名
一級建築士	1名
不動産コンサルティングマスター	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名
eco検定	6名
サービス介助士	1名
米国公認会計士	1名

（注1） 2023年3月31日時点の内容を記載しています。

（注2） 試験合格者を含みます。

年度	資格取得補助制度活用件数	制度活用役職員	支援金額（税別）
2020年度	5件	5人（21%）	248,888円
2021年度	14件	11人（46%）	517,243円
2022年度	25件	16人（63%）	1,076,249円

1-② その他

本投資法人は、海外市場における公募増資も実施していることから、グローバルに活躍できる人材の育成のために、全従業員（正社員及び契約社員等を含む）の英語能力の向上にも取り組んでおり、英会話スクール受講費用補助制度を設けています。

2 各種研修の実施

人材育成の取組み柱の一つとして、下記「2-①～2-③」に掲げる各種の研修を実施しています。

年度		研修費用	一人当たり 研修費用	総時間数	一人当たり 総時間数
2021年度	専門分野研修	930,000円	38,750円	144時間	6時間
	階層別・分野別人材育成ビジネスセミナー	427,200円	17,800円	324時間24分	13時間31分
	コンプライアンス研修	618,000円	25,750円	174時間	7時間15分
	合計	1,975,200円	82,300円	642時間24分	26時間46分
2022年度	専門分野研修	900,000円	69,986円	580時間42分	24時間21分
	階層別・分野別人材育成ビジネスセミナー	475,200円	19,938円	122時間58分	5時間9分
	コンプライアンス研修	768,000円	32,000円	172時間47分	7時間15分
	合計	2,143,200円	89,924円	876時間27分	38時間3分

2-① 専門分野研修

全役職員（正社員及び契約社員等を含む）の資産運用に必要な基礎的知識の定期的なアップデートを目的として、外部講師を招いて経済環境・不動産マーケットの状況、リート市場等の研修を定期的の実施しています。

【実施事例】

事例1 CBRE不動産マーケット
勉強会

事例2 ロジフィールド勉強会

事例3 データセンターに関する
勉強会

事例4 不動産市場調査説明会

事例5 ESG研修

事例6 印紙税勉強会

2-② 階層別・分野別人材育成ビジネスセミナー

全役職員（正社員及び契約社員等を含む）が、外部専門機関による年間約1,700に及ぶ階層別・分野別講座から受講を選択できるシステムを採用しています。主な目的は、幹部候補従業員の育成に向けたマネジメントスキル及びリーダーシップの向上や各従業員による能動的なキャリアビジョンの構築に係る環境の提供です。また、不動産関連業務やESG関連等の自己研鑽に繋がるセミナーや講演会、講座等を随時従業員に紹介し、受講を促進しています。

2-③ コンプライアンス研修

全役職員（正社員及び契約社員等を含む）を対象に、コンプライアンス研修を定期的に行い、個人能力だけでなく、組織能力の向上に努めています。

【取組み事例】

- 証券モニタリングの基礎に関する研修
- 金融庁の投資運用業に対する監督指針の概要に関する研修
- コンプライアンス総論に関する研修
- 利益相反に関する研修

3 定期的なキャリア面談の実施

直接雇用従業員を対象に、期初面談（目標設定）、期中面談（進捗確認・助言）、期末面談（評価結果フィードバック）を行う等、上司・部下間で意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築しています。また、それとは別に、取締役本部長と年二回程度の定期的なキャリア面談が実施されており、自己のキャリア形成に関する相談、パフォーマンスに関するフィードバック、会社への要望等を議論できる機会を設けています。

年度	面談実施率（直接雇用従業員）
2021年度	100%（14人/14人）
2022年度	100%（14人/14人）

人材開発・確保戦略

本資産運用会社では、運用資産規模の拡大に伴い、必要とされる業務遂行体制の確保の観点から、今年度も若干名の新規中途採用を計画するとともに、前述の教育・研修プログラムによって従業員に対し様々な能力開発を推進しています。また、従業員が安心して働き続けるための福利厚生の充実、働きやすい職場環境の整備を進め、従業員の長期定着とモチベーションの向上による労働効率性アップを図っています。

また、本資産運用会社では三井不動産等から多様なバックグラウンドを持った専門性の高い人材を出向者として受け入れ、その専門能力を活用し、運用ノウハウの質的向上、高度なアセットマネジメント業務の実現を目指しています。

三井不動産からの管理職層の出向者については、出向元の人材育成制度によって専門知識と組織マネジメントスキルの双方を有しており、本資産運用会社の資産運用・組織活性化に貢献しています。

【三井不動産等からの出向者（従業員）数】 2023年3月31日時点

- 三井不動産 8名
- 株式会社三井住友銀行 1名
- 税理士法人令和会計社 1名

参照：[三井不動産のキャリアプログラム 人材マネジメント/ESG Report 2022](#)

本資産運用会社の役員人事については、取締役会及び株主総会が所管、それ以外の管理職人事については、取締役社長に付議されます。人事異動の際は直接雇用従業員並びに三井不動産の人材パイプラインから適切な管理職候補者を選出し、スムーズに事業・役職の承継が行えるよう計画しています。

なお、三井不動産では定期的には新卒採用を行っており、本資産運用会社では、三井不動産における人材育成のための研修プログラムを履修した三井不動産入社10年未満の若手従業員の出向受け入れも行っています。

新卒採用の詳細は上記の三井不動産のESG Report 2022内「人材マネジメント」をご参照ください。

働きやすい職場環境づくりとワークライフバランス

人材は最大の資産であるとの認識から、ワークライフバランスや、従業員の健康、労務管理や危機管理等、安全衛生面での取組みにおいて法定基準を満たすことはもちろん、後述の様々な取組みにより、全ての従業員が安心して働き続けることができる職場環境づくりを進めています。また、より快適で働きやすい職場環境を整えるべく、オフィスリニューアルにより、Activity Based Working(仕事内容や気分に合わせて、働く場所を選べるワークスタイル)を取り入れました。

①従業員満足度調査

全従業員（正社員及び契約社員等を含む）の現状と要望を把握し、職場環境等の改善に活かすことを目的として、2020年度より従業員満足度調査を実施し、以降年一回以上の頻度で担当業務の充実度・職務環境の満足度等を確認（満足度5段階評価で平均3.97（2020年度）、3.54（2021年度）、3.53（2022年度））しています。この調査結果に基づき、より良い職務環境の構築に励んでいます。

【従業員満足度調査を受けての改善例】

- 電子決裁システムの導入
- オフィスリニューアルの実施
- 健康器具の導入

②従業員からの要望・苦情集約の仕組みについて

全従業員（正社員及び契約社員等を含む）と取締役本部長との面談時に、会社に対する各種要望や自身のキャリアビジョン等を確認する機会を設けています。

また、本資産運用会社では内部相談・通報制度規程に基づき、社内外に相談窓口を設置しており、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（チーフ・コンプライアンス・オフィサーに関する事象は取締役社長）もしくは外部弁護士事務所に対し、組織的又は個人的な法令違反行為（法律、企業倫理、及びコンプライアンス・マニュアル等の社内規則に違反する行為・そのおそれのある行為を含む。）やハラスメントについて全従業員（正社員及び契約社員等を含む）が匿名にて通報できる仕組みを設けています。同規程では、相談・通報者の保護や解雇その他会社による報復的取扱いの禁止等、相談・通報者に不利益が生じることを禁じるとともに、通報された内容に対して会社が適切な措置を決定し、実行することを義務付けています。

③投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社の全従業員（正社員及び契約社員等を含む）を対象に本投資法人の投資口を取得することができる「投資口累積投資制度」を導入しています。また、本資産運用会社の役員等についても出向元の三井不動産の「投資口累積投資制度」を使って、本投資法人の投資口を取得することができ、本制度により一層、全従業員（正社員及び契約社員等を含む）の業績向上に対する意識が高まることが期待され、引いては継続的な本投資法人の成長と投資主価値向上に寄与するものと考えています。また、本制度を活用する全従業員（正社員及び契約社員等を含む）に対して奨励金を支給しており、全従業員（正社員及び契約社員等を含む）の福利厚生の実施も図っています。

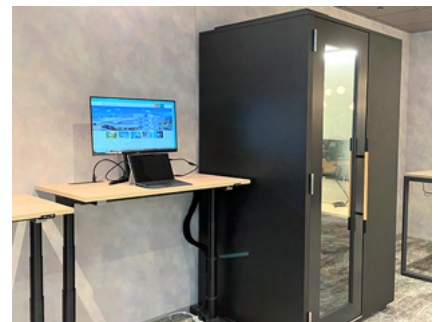
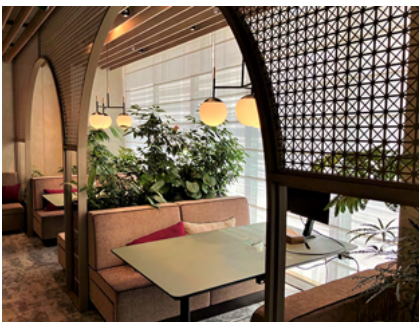
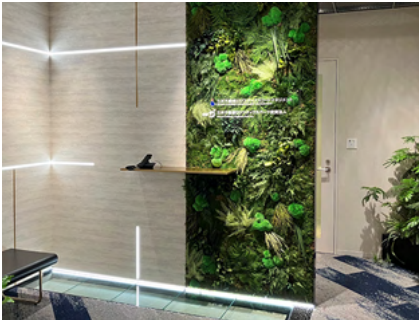
④福利厚生

全従業員（正社員及び契約社員等を含む）が安心して働き続けることができる職場環境づくりの一環として、以下の各種福利厚生（報奨）制度を設けています。

- ・ 投資口累積投資制度
- ・ 介護休業制度
- ・ モバイルノートパソコンの貸与
- ・ シェアオフィス利用費会社負担
- ・ 確定拠出年金制度
- ・ 介護休暇
- ・ スマートフォンの貸与
- ・ リモートワーク制度
- ・ フレックスタイム制度
- ・ 慶弔休暇
- ・ タブレット端末の貸与
- ・ 在宅勤務用ノートパソコンの貸与
- ・ 産前産後休暇制度
- ・ カフェテリアプラン
- ・ 期末手当
- ・ オフィス書店
- ・ 育児休業制度
- ・ 定期健康診断及び人間ドック受診費用補助
- ・ 報奨制度による賞品又は賞金の贈呈
- ・ OFFICE DE YASAIの導入
- ・ 子の看護休暇
- ・ クラブ活動への活動費用補助
- ・ 健康器具の導入

⑤オフィスリニューアルの実施

本社オフィスでは、従業員の快適性に配慮したオフィスリニューアルを行いました。植栽をふんだんに取り入れ、気分を変えて業務ができるスペースを増やし、また、集中スペースとしてのTELブース・ソロシート等を配置するほか、打合せスペースの充実とTV会議等のためのモニターを増設する等DX化も図りました。

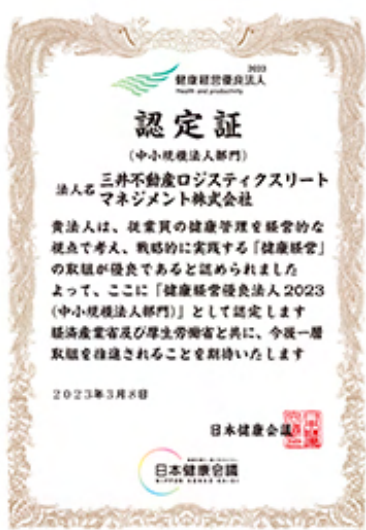


健康経営の推進

人材は最大の資産であるとの認識から、当社ではワークライフバランスや、従業員の健康、労務管理や危機管理等、安全衛生面での取組みにおいて法定基準を満たすことはもちろん、全ての従業員が安心して働き続けることができる職場環境づくりを進めています。また、当社では社員の健康と安全が重要な経営課題であると捉えて、毎年、健康経営優良法人認定の取得を目標に、健康経営を積極的に進めています。具体的には、全従業員に対し、三井健康保険組合への加入、インフルエンザ予防接種費用や人間ドック受診費用等の各種補助制度を設け、定期健康診断・人間ドックの受診を推奨し（2022年度受診率100%）、産業医による再検査受診勧誘等のフォローアップにより、従業員の健康の維持・増進を支援しています。

役員等についても出向元の三井不動産において同様の各種補助制度を利用することにより、役職員全員の健康への取組みが図られています。加えて、産業医との連携により、全従業員の心身両面の相談窓口を設けており、さらに、産業医による職場巡回を実施し、働く場の安全性を確認しています。

また、ストレスチェックや外部講師によるメンタルヘルスセミナーの実施により、全従業員のメンタルケアを行う（2022年度受講率100%）とともに、健康増進のためのイベントとして、ウォーキングチーム対抗戦へ参加（役職員参加率100%）や、福利厚生の一環として健康関連施設やスポーツ施設の利用料の補助制度も提供しています。これらの活動の結果、2022年10月に健康優良企業「銀の認定」を、2023年3月に健康経営優良法人認定（中小規模法人部門）を取得しました。



健康経営優良法人認定



健康器具の導入



血圧計の設置

ガバナンス体制

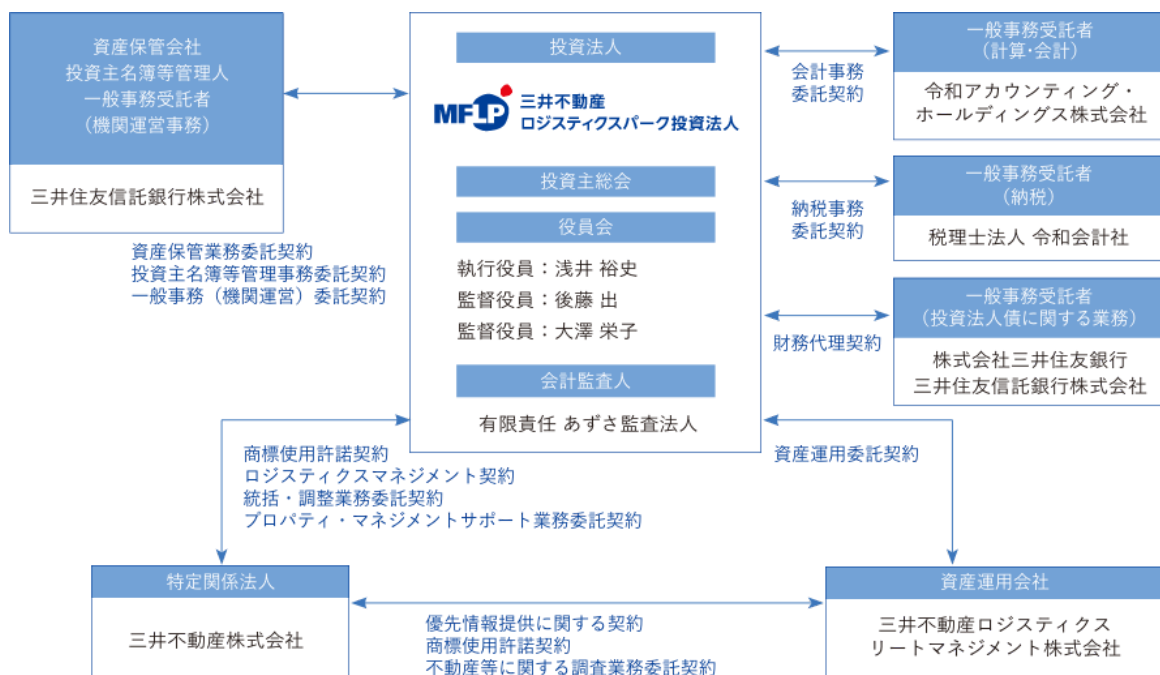
投資法人の機関について

投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は執行役員の数に1を加えた数以上とされています。役員構成については、「役員について」をご参照ください。

なお、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の役員を兼務していません。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会、執行役員1名、監督役員2名並びに全ての役員を構成員とする役員会に加えて、会計監査人により構成されています。

投資法人の仕組み



会計監査人について

第13期(2022年8月1日～2023年1月31日)における会計監査人への監査報酬の支払いは以下のとおりです。

名称	第13期における報酬の額
有限責任あずさ監査法人	10,000千円

※ 非監査手数料の支払い実績はありません。

なお、公認会計士法等に基づく監査法人の規定に則り、次のとおり運用しています。

- ・ 業務執行役員社員は7会計期間、筆頭業務執行役員は5会計期間を超えて当該監査業務に関与することができない。
- ・ 業務執行社員は交代後5会計期間、筆頭業務執行社員は交代後再度当社監査業務に関与できない。

監査済み会計においてESG問題を起因とした罰金

2022年4月1日～2023年3月31日の1年間において、ESG問題を起因として罰金を科された事例はありません。

役員について

第13期(2022年8月1日～2023年1月31日)における投資法人役員会の構成は執行役員1名（男性1名）及び監督役員2名（男性1名、女性1名）の計3名です。3名の投資法人役員会の出席率及び報酬は以下のとおりです。役員の人選にあたっては以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任されています。

役職名	役員等の氏名	就任期間	出席状況	役員毎の月額報酬	選任理由
執行役員	浅井 裕史	1年3ヶ月 (2021/11～)	9回/9回 (100%)	月額 500,000円	不動産運用および不動産証券化に関する豊富な知識・経験を有することから、投資法人の代表者として職務を執行するに足りうる人物として執行役員に選任しました。
監督役員	後藤 出	6年11ヶ月 (2016/3～)	51回/51回 (100%)	月額 300,000円	弁護士として、法務・コンプライアンスに係るリスク管理についての専門的な知識・経験を有し、執行役員の職務の執行を監督するに足りうる人物として監督役員に選任しました。
監督役員	大澤 栄子	1年3ヶ月 (2021/11～)	9回/9回 (100%)	月額 300,000円	公認会計士として、会計・税務に係るリスク管理についての専門的な知識・経験を有し、執行役員の職務の執行を監督するに足りうる人物として監督役員に選任しました。

※ 2021年11月以降の報酬額を記載しています。



執行役員 浅井 裕史



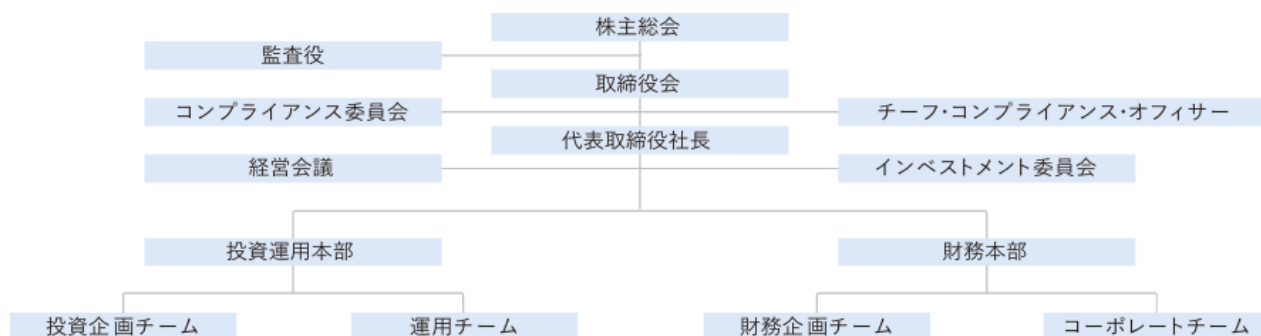
監督役員 後藤 出



監督役員 大澤 栄子

投資法人の運用体制について

本投資法人の資産運用は本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、下図の運用体制の下で業務に取り組んでいます。



その他詳細については、有価証券報告書の「(2) 【運用体制】」をご参照ください。

投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

運用報酬Ⅰ	総資産額 × 0.1% (上限)
運用報酬Ⅱ	営業利益 (運用報酬及び減価償却費控除前) × 5.5% (上限)
運用報酬Ⅲ	税引前当期利益 (運用報酬控除前) × EPU (投資口1口当たり税引前当期利益 (運用報酬控除前)) × 0.001% (上限)

内部統制

コンプライアンスの徹底に向けた取組み

本投資法人及び本資産運用会社の役職員は、法令規則等の遵守にとどまらず、高い倫理観を持ち、誠実かつ適切に企業活動を遂行しています。

本投資法人では、投資信託及び投資法人に関する法律及び本投資法人の規約に基づき、「役員会規則」において、3ヶ月に一回以上開催することと定めている役員会を確実に開催し、執行役員から業務の執行状況について報告を行い、監督役員による監督・牽制機能を確保しています。なお、2023年3月31日時点において、役員会が3ヶ月を超えて開催された実績はございません。役員会は執行役員1名に対し、監督役員2名の体制としており、監督役員については、弁護士、公認会計士等外部の専門性を有した有識者が選任されています。

本資産運用会社においては、資産運用業務の受託者責任を全うするための基本理念を定めた「運用方針」及び「運用ガイドライン」に則り、投資家をはじめとする全ての関係者の皆様の信頼を高めるため、コンプライアンスを経営の重要課題と位置付けています。また、資産運用を受託する資産運用会社として、遵守すべき規準・戦略・プロセス等を具体的に定めることで運用資産の適正な運用に努め受託者責任を全うしています。

本資産運用会社では、法令遵守だけでなく社内諸規程の遵守や、社会一般の倫理・規範に則した行動をとることもコンプライアンスの範疇と考え、具体的な行動指針・ルールとして「コンプライアンス規程」をはじめとする社内規程を設けています。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、役職員に対してコンプライアンスにかかる啓蒙・研修活動等を含む「コンプライアンス・プログラム」を策定し、会社全体のコンプライアンスを推進しています。

本資産運用会社の役職員は、諸法令・社内規程等に違反・抵触する疑義が生じた場合、その事実について、ただちにチーフ・コンプライアンス・オフィサーに報告しなければならない旨「コンプライアンス規程」に定められています。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、報告内容について問題ありと判断した場合、速やかに社長、投資運用本部長、財務本部長に報告し、必要に応じて外部専門家への確認を行い社内協議の上、適切に対応します。その後、事実関係・発生経緯・解決方針等について、取りまとめた上で、コンプライアンス委員会及び取締役会、本投資法人役員会への報告を行います。更に必要に応じ、諸官庁への報告も行います。なお、諸法令・社内規程等に照らし、コンプライアンス違反があった場合、又はそのおそれがあると認められる行為に対し、役員の場合には、取締役会の審議を経て所要の措置が講じられ、職員の場合には、就業規則に基づき、処分の対象となります（2022年4月1日～2023年3月31日の間でコンプライアンス違反に関するクレームや違反事例及び役職員の処分実績はありません）。

加えて、本資産運用会社では内部相談・通報制度規程に基づき、社内外に相談窓口を設置しており、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（チーフ・コンプライアンス・オフィサーに関する事象は取締役社長）もしくは外部弁護士事務所に対し、組織的又は個人的な法令違反行為（法律、企業倫理及びコンプライアンス・マニュアル等の社内規則に違反する行為・そのおそれのある行為）について役職員が匿名にて通報できる仕組みを設けています。同規程により、本投資法人及び本資産運用会社の取組みについて、法令遵守の徹底に役立てることを目的としています。通報された内容に対して会社が適切な措置を決定し、実行することを義務付けており、公益通報者保護法に準じた保護が与えられます。

贈収賄・腐敗防止に関する取組み方針

本投資法人及び本資産運用会社ではコンプライアンスの徹底を経営の基本原則と位置付け、コンプライアンス体制の構築を行うとともに、コンプライアンスの推進に努めています。「コンプライアンス・マニュアル」において、具体的に「反社会的勢力との取引の排除」、「マネーロンダリングの防止」、「公正な競争」、「インサイダー取引の禁止」、「接待・贈答・寄付」等に関する行動指針を定め、コンプライアンスの徹底並びに贈収賄・腐敗防止の徹底に努めています。

贈収賄の禁止及び接待・贈答

本資産運用会社では社内及び取引先・関係先等に節度を越えた接待・贈答を行うこと、相手方の判断に影響を与えることを目的とする接待・贈答を行うこと、国家公務員倫理法に基づき官公庁等役職員に対する接待・贈答を行うことをコンプライアンス・マニュアルにて禁止しています。

また、社内及び取引先・関係先等から節度を越えた接待や贈答を受けること、社外の取引先・関係先等に対して賄賂等（節度を越えた接待・贈答等）を収受、要求、約束し、これによって特段に取り計らうことをコンプライアンス・マニュアルにて禁止しています。

腐敗防止の取組み

コンプライアンス・マニュアルに定める「反社会的勢力との取引の排除」、「マネーロンダリングの防止」、「公正かつ透明な意思決定」、「インサイダー取引の禁止」、「接待・贈答・寄付」等の腐敗防止を含むコンプライアンス研修を実施し、全役職員（契約社員を含む）に周知しています。国内外の新たなビジネスパートナー選定や事業の展開において、腐敗リスクを評価し、防止に努めています。相手先確認チェックシートやチーフ・コンプライアンス・オフィサーによる確認等によって、「反社会的勢力との取引の排除」「マネーロンダリングの防止」「不正な取引方法の排除」「インサイダー取引の禁止」「接待・贈答・寄付」等を包括的にチェックし、腐敗リスクが高いと判断された事業については、コンプライアンス委員会を経て経営会議が対応を判断します。これらの腐敗防止方針については取締役会により監督を行っています。具体的には「反社会的勢力との取引の排除」、「マネーロンダリングの防止」、「公正かつ透明な意思決定」、「不当な取引制限の禁止・不正な取引方法の禁止」、「インサイダー取引の禁止」、「接待・贈答・寄付」等の腐敗防止について、コンプライアンス委員会で監督を行い、定期的に取り締めに報告しています。

営業活動の及ぶ全ての範囲を対象とした内部監査（外部の専門家を活用した監査を含む）を少なくとも3年に一度行っています。

贈収賄や腐敗に関連した罰金・課徴金・和解金

2022年4月1日～2023年3月31日の1年間において贈収賄防止に関する規程の不順守による重大な法令違反はなく、腐敗に関連した罰金、課徴金、和解金の支払い実績はありません。

贈収賄や腐敗に関連した懲戒又は解雇された従業員

2022年4月1日～2023年3月31日の1年間において贈収賄や腐敗に関連した懲戒又は解雇された従業員はいません。

反社会的勢力排除に向けた体制整備

本投資法人及び本資産運用会社は「三井不動産グループコンプライアンス方針」の定めに従い、反社会的勢力には断固たる姿勢で臨み、一切の関係を遮断します。また、本投資法人若しくは本資産運用会社が第三者との間で取引を開始する場合、取引の開始前等に、取引先が反社会的勢力でないことを調査・確認します。取引の相手方が反社会的勢力であることが明らかとなった場合、また反社会的勢力からの不当な要求が行われた場合、反社会的勢力に断固とした対応を行っていくことを明確化するため、本資産運用会社の「コンプライアンス・マニュアル」及び「反社会的勢力排除規程」において、その具体的な手続きを定めています。本資産運用会社は公益財団法人暴力団追放運動推進都民センター賛助会員であるとともに、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第14条第1項に規定する責任者を設置することにより、反社会的勢力の排除に向けた体制を整備しています。反社会的勢力による不当な要求又は暴力的行為等に直面した場合、所轄の警察署等に連絡するとともに、法的措置を取る等必要な対応をします。

政治献金

政党及び政治資金団体以外の者に対して、政治活動に関する寄付はしません。また、政治団体の活動にかかわる支援を行う場合、政治資金規正法、公職選挙法の関係法令等に則り、適切に対応します。

政治活動に関する寄付、政治団体の活動にかかわる支援実績

2022年4月1日～2023年3月31日の1年間において政治献金の実績はありません。

リスク管理の取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。

情報セキュリティ管理体制

本資産運用会社では、情報資産リスクに対応するため「情報管理に関する規程」「情報管理に関する規則」を定めています。同規程・規則では、情報資産を分類し、役職員の行為基準及び判断基準等を定め、情報の組織的管理と情報セキュリティレベルの維持向上を図ることで情報資産の保護を図っています。具体的には下記項目を定めることによりリスクマネジメントに努めています。

- 情報セキュリティ統括責任者の設置
- IT技術革新に即応した情報管理に関する規程、規則の定期的な見直しと社内周知
- 業務委託先に関する情報管理の徹底

情報セキュリティインシデントの発生

2022年4月1日～2023年3月31日の1年間において財務的及び社会的に重大な影響を及ぼす情報システム障害は発生しませんでした。

災害・テロ対応

本投資法人及び本資産運用会社は、日常的な訓練・点検・教育を通じて防災に関する意識向上に努め、災害時等危機管理マニュアルの制定と定期的な見直しを実施し、安全・安心の確保を目指しています。

投資主の状況について

発行済投資口数の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下の通りです。

2023年1月31日時点

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済み投資口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	109,826	19.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	92,484	16.1
三井不動産株式会社	28,900	5.0
野村信託銀行株式会社（投信口）	25,651	4.5
S M B C 日興証券株式会社	12,336	2.1
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	12,257	2.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	9,394	1.6
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,767	1.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,013	1.4
THE BANK OF NEY YORK MELLON 140044	7,850	1.4

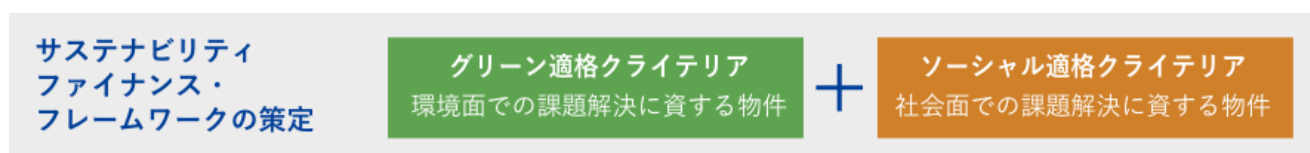
※ 発行投資口数の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位以下四捨五入により表示しています。

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

本投資法人は、ESGファイナンスによる資金調達を通じ、ESGに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指しています。

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

サステナビリティファイナンス・フレームワークの概要



サステナビリティファイナンス・フレームワーク

サステナビリティファイナンスにより調達した資金の用途

サステナビリティファイナンスによる調達資金(以下「調達資金」といいます)について、特定資産（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）を対象とする）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。

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)。

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）又は再認証のいずれかを、取得済又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：3以上（最上位から3段階）
- (3) CASBEE評価認証：B+以上（最上位から3段階）
- (4) LEED認証：Silver、Gold又はPlatinum（最上位から3段階）
- (5) 上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価

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等、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等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

外部機関の評価

本投資法人は、サステナビリティファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Su1(F)」究評価を取得しています。また、第1回無担保投資法人債に対する第三者評価として、JCRより「JCRサステナビリティボンド評価」の最上位となる「SU1」の評価も取得しています。

本評価の内容等については、JCRのウェブサイトをご覧ください

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

本フレームワークを活用した投資法人債の発行状況

銘柄	発行額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	返済期	期間	対象物件	充当状況	摘要
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (サステナビリティボンド)	3,000	0.500%	2021年 2月12日	2031年 2月12日	第30期	10年	MFLP川口 I MFLP茨木	充当済	無担保 無保証 債券格付 JCR: AA
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2,000	0.820%	2022年 11月25日	2032年 11月25日	第33期	10年	MFLP八千代勝田台 MFLP大阪 I MFLP平塚 II	充当済	無担保 無保証 債券格付 JCR: AA
合計	5,000								

本フレームワークを活用したESGローンの借入状況

借入先	区分	残高 (百万円)	利率	固定 変動	借入日	返済期限	返済期	期間	対象物件	充当状況	摘要
みずほ銀行 (グリーンローン)	長期	400	0.7488%	固定	2022年 8月2日	2032年 8月2日	第33期	10年	MFLP久喜 ほか(*2)	充当済	無担保 無保証
日本生命保険 (グリーンローン)	長期	500	0.6455%	固定	2022年 8月4日	2031年 8月4日	第31期	9年	MFLP小牧	充当済	無担保 無保証
農林中央金庫 (グリーンローン)	長期	500	0.4988%	固定	2022年 8月4日	2029年 8月3日	第27期	7年	MFLP小牧	充当済	無担保 無保証
三井住友銀行 (グリーンローン)	長期	2,000	基準金利 +0.33% (*1)	変動	2022年 9月1日	2033年 9月1日	第35期	11年	GLP・MFLP市川塩浜	充当済	無担保 無保証
三井住友銀行 (グリーンローン)	長期	500	0.50%	固定	2023年 2月6日	2027年 2月1日	第22期	4年	MFLP日野 ほか(*3)	充当済	無担保 無保証
三井住友銀行 (グリーンローン)	長期	500	1.2363%	固定	2023年 2月6日	2033年 2月1日	第34期	10年	MFLP日野 ほか(*3)	充当済	無担保 無保証
三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	長期	1,000	0.630%	固定	2023年 2月6日	2028年 2月7日	第24期	5年	MFLP日野 ほか(*3)	充当済	無担保 無保証
みずほ信託銀行 (グリーンローン)	長期	500	1.2363%	固定	2023年 2月6日	2033年 2月7日	第34期	10年	MFLP日野 ほか(*3)	充当済	無担保 無保証
三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	長期	2,200	0.6725%	固定	2023年 3月1日	2028年 3月1日	第24期	5年	GLP・MFLP市川塩浜	充当済	無担保 無保証
農林中央金庫 (グリーンローン)	長期	600	0.9350%	固定	2023年 3月15日	2031年 3月17日	第30期	8年	MFLP平塚	充当済	無担保 無保証
みずほ信託銀行 (グリーンローン)	長期	300	1.1163%	固定	2023年 3月15日	2033年 2月7日	第34期	10年	MFLP平塚	充当済	無担保 無保証
合計		9,000									

*1 基準金利は、借入実行日および利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円 TIBOR です。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円 TIBORを用いて算出します。

全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

*2 MFLP横浜大黒、MFLP八潮、MFLP厚木、MFLP船橋西浦、MFLP柏、MFLP堺

*3 MFLP稲沢、MFLP厚木 II

有利子負債一覧は [こちら](#) をご覧ください

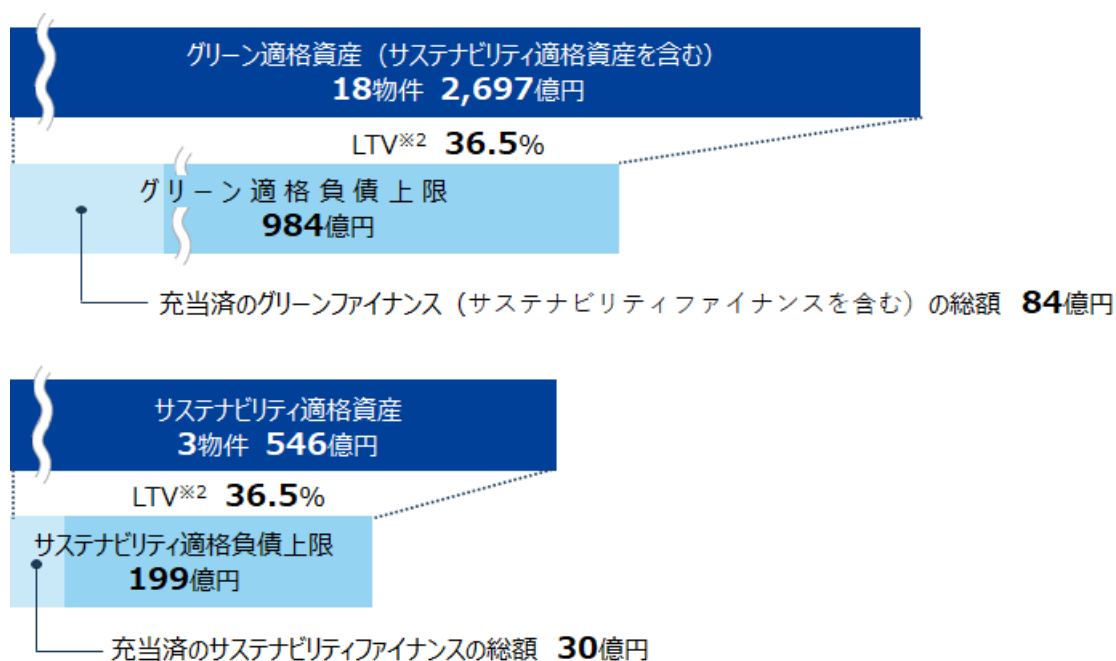
レポートニング

本投資法人は、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が残存する限り、ウェブサイト上で以下の指標を年次で公表します。

2023年1月31日時点

調達資金の管理

総資産額に対する有利子負債比率（LTV。各投資法人債の払込期日又は借入金の借入実行日において算出可能な直近期末時点）の実績値をグリーン適格資産^{※1}（サステナビリティ適格資産を含む）の取得価格総額に乗じて算出された負債額をファイナンスの調達上限とします。



※1 フレームワークにて定められた手続きにより選定された適格資産の合計です。




※2 第12期末(2022年7月末)時点のLTVになります。

環境改善効果に関するレポートニング

- グリーンビルディング認証の取得状況及び認証レベル
詳細については、[グリーンビルディング認証の取得](#)をご覧ください。

社会的便益に係るレポーティング

アウトプット指標

ソーシャル適格資産の件数	3物件
	  

アウトカム

(1) 地域活性化のための基本的インフラ整備	
プロジェクト（対象資産）の概要	
MFLP日野	従業員だけでなく地域住民も利用可能な認証保育施設を併設している他、免震構造を有し、防災備蓄倉庫を備えています。
MFLP堺	免震構造を有するほか防災備蓄倉庫や災害用トイレ、災害ベンダーといった災害時インフラ提供体制が整っており、地方自治体より津波避難ビルの指定を受けています。
MFLP川口I	川口市保有不動産を取得及び開発するにあたり、川口市の産業振興に貢献するとともに、地域住民へ防災サービスや憩いの空間を提供しています。
免震構造の施設数	2物件／3物件
(2) 生活に必要な不可欠なサービスへのアクセス	
災害時の避難場所指定施設数	1物件／3物件
災害ベンダーの設置施設数	2物件／3物件
防災備蓄庫の設置施設数	3物件／3物件
かまどベンチの設置施設数	1物件／3物件
災害用トイレの設置施設数	2物件／3物件
非常用電源設備の設置施設数	3物件／3物件
認証保育施設数	1物件／3物件
(3) 社会経済的向上とエンパワーメント	
地域住民の雇用施設数	3物件／3物件
建築工事における地元企業の採用施設数	3物件／3物件

サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク

本投資法人は、ESGファイナンスによる資金調達を通じ、ESGに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指しています。

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・ローンフレームワークの概要

本投資法人は、サステナビリティ・リンク・ローンの調達を見据え、J-REIT 初となるサステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます）を策定しました。

本フレームワークでは、重要目標達成指標（以下「KPI」といいます）として「物流不動産におけるCO2 排出原単位：オーナー管理分（Scope 1・2）」を選定し、KPI を基に下記サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます）を策定しました。

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、ローン商品です。

サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク

KPIの選定

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」に該当します。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す。

SPTの測定

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ます。

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、貸付契約等にて規定するものとします。

ローンの特性

SPTの達成度合いに応じて下記のとおり借入利率が連動します。

	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、別途貸付契約等に規定するものとします。

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貸付契約等に規定するものとします。

外部によるレビュー

本投資法人は、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「サステナビリティ・リンク・ローン原則」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ます。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ます。

本評価の内容等については、R&Iのウェブサイトをご覧ください

<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>

本フレームワークを活用したリンク・ローンの借入状況

借入先	区分	残高 (百万円)	利率	固定・ 変動	借入日	返済期限	返済期	期間	充当状況	摘要
三井住友銀行	長期	500	0.50%	固定	2023年 2月1日	2027年 2月1日	第22期	4年	充当済	無担保 無保証
三井住友銀行	長期	400	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
三井住友信託銀行	長期	500	0.5875%	固定	2023年 2月1日	2027年 2月1日	第22期	4年	充当済	無担保 無保証
みずほ銀行	長期	500	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
三菱UFJ銀行	長期	300	0.5375%	固定	2023年 2月1日	2027年 2月1日	第22期	4年	充当済	無担保 無保証
みずほ信託銀行	長期	500	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
福岡銀行	長期	500	1.0175%	固定	2023年 2月1日	2030年 8月1日	第29期	7.5年	充当済	無担保 無保証
日本生命保険	長期	500	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
農林中央金庫	長期	500	0.9663%	固定	2023年 2月1日	2030年 2月1日	第28期	7年	充当済	無担保 無保証
山口銀行	長期	500	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
信金中央金庫	長期	500	1.2265%	固定	2023年 2月1日	2032年 8月1日	第33期	9.5年	充当済	無担保 無保証
住友生命保険	長期	500	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
千葉銀行	長期	400	1.0175%	固定	2023年 2月1日	2030年 8月1日	第29期	7.5年	充当済	無担保 無保証
SBI新生銀行	長期	500	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
常陽銀行	長期	400	1.0175%	固定	2023年 2月1日	2030年 8月1日	第29期	7.5年	充当済	無担保 無保証
第四北越銀行	長期	400	0.9663%	固定	2023年 2月1日	2030年 2月1日	第28期	7年	充当済	無担保 無保証
京都銀行	長期	400	1.2265%	固定	2023年 2月1日	2032年 8月2日	第33期	9.5年	充当済	無担保 無保証
もみじ銀行	長期	400	1.2265%	固定	2023年 2月1日	2032年 8月2日	第33期	9.5年	充当済	無担保 無保証
京葉銀行	長期	400	1.0175%	固定	2023年 2月1日	2030年 8月1日	第29期	7.5年	充当済	無担保 無保証
山形銀行	長期	400	0.9663%	固定	2023年 2月1日	2030年 2月1日	第28期	7年	充当済	無担保 無保証
きらぼし銀行	長期	300	0.9663%	固定	2023年 2月1日	2030年 2月1日	第28期	7年	充当済	無担保 無保証
きらぼし銀行	長期	200	1.2743%	固定	2023年 2月1日	2033年 2月1日	第34期	10年	充当済	無担保 無保証
八十二銀行	長期	500	1.0175%	固定	2023年 2月1日	2030年 8月1日	第29期	7.5年	充当済	無担保 無保証
合計		10,000								

有利子負債一覧は[こちら](#)をご覧ください

レポートニング及び検証

本投資法人は、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します。但し、同内容についてホームページ等で公表した場合は、資料の提出は不要とします。