

平成 27 年 9 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング
産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都康行
(コード番号 3249)
資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辻 徹
問合せ先 インダストリアル本部長 深井 聡 明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.iif-reit.com/

GRESB調査結果に関するお知らせ：最高位の「Green Star」を3年連続で取得

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年に実施された GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark) の不動産事業者に対する環境対応調査において、サステナビリティに関する「マネジメント」及び「ポリシーと開示」において高い評価を受け、4 つにランク分けされる評価の中で GRESB 最高位の「Green Star」を 3 年連続で取得いたしました。

記

1. 評価

GRESB 調査において 4 つにランク分けされる中で最高位の「Green Star」を 3 年連続で取得いたしました。なお、GRESB が実施した平成 27 年のベンチマーク調査には世界で 707、うちアジア地域からは 104 の不動産会社とファンドが参加しております。本投資法人は、世界全体で 106 位、アジア地域において 8 位という結果でした。



【評価されたポイント】

- ・ 全保有物件のエネルギー消費量及び CO2 排出量の計測と管理
- ・ サステナビリティに関する方針制定
- ・ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得
- ・ DBJ Green Building 認証の取得
- ・ ホームページのリニューアルをはじめとするサステナビリティに関する情報開示への取り組み

2. GRESB について

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB) とは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク調査で、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に平成 21 年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話に GRESB を活用する投資家メンバーは、現在 51 社 (運用資産額 6 兆 1000 億米ドル (約 732 兆円、1 米ドル=120 円で換算)) に上ります。

また、GRESB の調査は、個々の不動産を対象とした調査ではなく、不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。機関投資家が投資先を選定する際などに GRESB のベンチマーク調査を活用することからその注目度は高く、GRESB が実施した平成 27 年のベンチマーク調査には世界で 707 の不動産会社とファンドが参加いたしました。

3. 本投資法人のサステナビリティへの取り組み

本投資法人は、資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) とともにサステナビリティの考え方を共有し環境への取り組みを推進しています。その一環として、保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、太陽光パネル設置・照明LED化等の対応を進め外部からの評価を得ています。

① 本投資法人のサステナビリティに対する基本的な考え方

本投資法人は、本資産運用会社とサステナビリティの考え方を共有し、共に取り組みを推進しています。投資・運用プロセスに関しては、本資産運用会社が平成 25 年 6 月に制定した「責任不動産投資に係る基本方針」に準じて活動を行っています。本資産運用会社は、当該基本方針に基づき、国際連合 (以下「国連」といいます。) の掲げる「責任投資原則 (PRI) (注 1)」及び環境省がサポート役を務める「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21 世紀金融行動原則) (注 2)」の基本的な考え方に賛同し、これらに署名しました。これにより、本投資法人の環境負荷の低減と地域社会に対する貢献の取り組みを更に進め、引き続き責任ある不動産投資、開発、管理を実現していきます。

(注 1) 「責任投資原則 (PRI : Principles for Responsible Investment)」とは、平成 18 年に当時の国連事務総長が金融業界に対して提唱した 6 つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。原則では、環境 (E : Environment)、社会 (S : Social)、企業統治 (G : Governance) (ESG) の課題を投資の意思決定プロセスに取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。

(注 2) 「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21 世紀金融行動原則)」とは、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、平成 23 年 10 月に策定された原則です。

② 保有資産の環境認証・評価

本投資法人は、サステナビリティ活動を通じ保有資産における以下の環境認証・評価を受けています。

(イ) DBJ Green Building 認証

本投資法人は、株式会社日本政策投資銀行 (以下「DBJ」といいます。) が平成 24 年 8 月に DBJ Green Building 認証ロジスティクス版を創設してから、J-REIT が保有する物流施設として初となる DBJ Green Building 認証 (評価ランク : ゴールド) を「IIF 越谷ロジスティクスセンター」及び「IIF 野田ロジスティクスセンター」について、平成 24 年 10 月 5 日付で取得しました。その後、同物件の再認証を含め、平成 26 年 10 月 30 日現在 5 物件 (「IIF 野田ロジスティクスセンター」、「IIF 越谷ロジスティクスセンター」、「IIF 神戸ロジスティクスセンター」、「IIF 広島ロジスティクスセンター」及び「IIF 鳥栖ロジスティクスセンター」) が極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとしての認証 (4 つ星) を受けています。

「DBJ Green Building 認証制度」とは、DBJ が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を対象に 5 段階の評価ランク (1 つ星★~5 つ星★★★★★) に基づく認証を DBJ が行うものです。

(ロ) CASBEE 不動産評価認証

CASBEE とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である建築物総合環境性能評価システム (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) のことをいい、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムとして、国土交通省主導のもと、平成 13 年に財団法人建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発されたもので、建物の環境性能をもとにサステナビリティランキングとして 5 段階 (S ランク、A ランク、B+ ランク、B- ランク 及び C ランク) の格付けが付与されます。

本投資法人の保有物件においては、「IIF 川崎サイエンスセンター」について、実施設計段階の省エネルギー等の環境性能や執務環境の快適性が高く評価されたことで、自治体版 CASBEE である「CASBEE 川崎 A ランク」(BEE (Building Environmental Efficiency) 1.7) を取得しています。また、「IIF 広島ロジスティクスセンター」に

ついて、建物をはじめとした物件全体の省エネルギー化による地球温暖化対策が高く評価されたことで、自治体版CASBEEである「CASBEE広島B+ランク」（BEE1.3）を取得しています。

（ハ） J-REIT 初の物流施設における BELS 評価取得

BELS（Building Energy-efficiency Labeling System）は、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として平成26年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI（Building Energy Indexを意味します。以下同じです。）の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることとなります。

本投資法人は、「IIF広島ロジスティクスセンター」について、J-REITが保有する物流施設で初となるBELS評価を平成26年11月20日に取得しています。評価に用いられるBEIは0.55で、BELSのレーティングでは星4つに該当します。

本投資法人は、今後も環境や社会的責任に留意した運用を行っていく所存です。

以 上

【ご参考】

平成 25 年 8 月 19 日付：「資産運用会社によるサステナビリティに関する一連の取組みについて」

平成 26 年 10 月 30 日付：「DBJ Green Building 認証取得に関するお知らせ」

平成 26 年 11 月 20 日付：「J-REIT 初の物流物件における BELS 認証取得のお知らせ」

本投資法人のホームページ：「サステナビリティへの取り組み」