



三菱地所物流リート投資法人向け証書貸付に対する新生グリーンローン評価

株式会社新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 グリーンファイナンス

発行日 2022 年 2 月 25 日

■ 評価対象案件概要

案件名	物流施設 2 物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に係るファイナンス
分類	証書貸付
金額	1,000 百万円
実行予定日	2022 年 3 月 1 日
最終期日	2032 年 3 月 1 日
資金使途	物件取得費用等

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的とする。評価においては、国内外で幅広く指針となっている国際資本市場協会（International Capital Market Association）の「グリーンボンド原則」、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素との整合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社新生銀行（以下、「新生銀行」）では「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」）を策定し、本フレームワークがグリーンボンド原則等と整合的であること、及び新生銀行における本フレームワークの実施体制が堅固であることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得している。

■ 評価結果概要

新生銀行サステナブルインパクト推進部評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件について、明確な環境改善効果が認められることを含め、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」上で定められた要件を満たしており、新生グリーンファイナンス・フレームワークに準拠していると評価した。また、「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素への適合性も認められると考える。項目別の評価結果概要は以下の通り。

項目（Part）	評価結果	評価概要
I：グリーン性評価	適合	資金の全額が環境認証を取得している物流施設 2 物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に充当される。対象となる物件は明確な環境改善効果が認められる環境配慮型建物である。また、重大な環境・社会的リスクは適切に回避・



		緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないと評価した。
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取組み	適合	借入人は資産運用会社と共にサステナビリティ方針を策定しており、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠なものであるとしている。対象プロジェクトはこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。
III: 資金管理	適合	調達資金は個別のプロジェクト等に全額紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理されることから、調達された資金が確実に対象のグリーンプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。
IV: レポーティング	適合	資金の充当状況や環境改善効果にかかる融資後のレポーティング内容について、いずれも適切であると評価した。



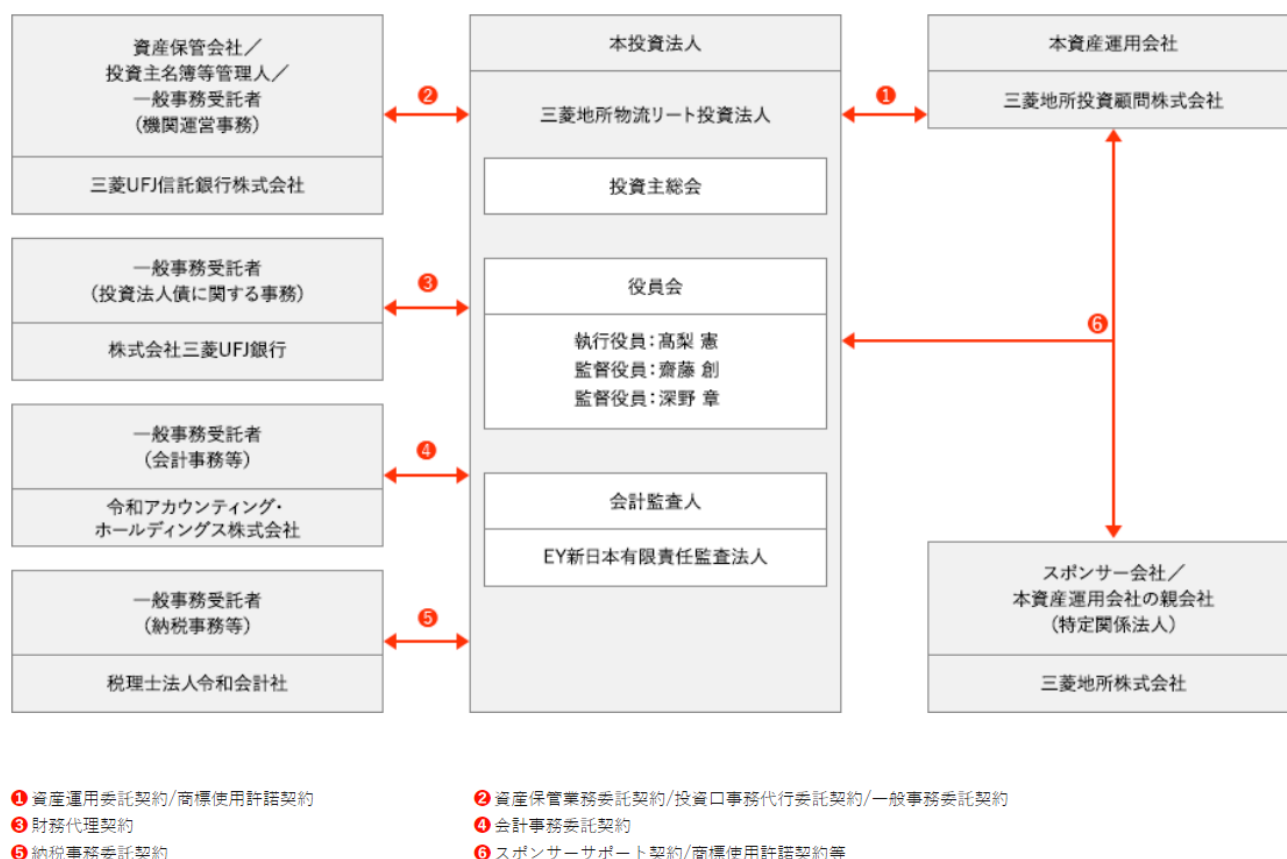
■ 「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める項目別の評価（Part I～IV）

Part I：グリーン性評価（LMA グリーンローン原則：調達資金の使途）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでファイナンスの対象となるプロジェクトは、①明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを要件とする。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1. 資金使途の概要

評価対象であるファイナンスは、竣工済みの物流施設であるロジポート川崎ベイ（神奈川県川崎市）及びロジクロス厚木Ⅱ（神奈川県厚木市）（以下、総称して、または個別に「対象物件」という）を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等を資金使途とする三菱地所物流リート投資法人（以下、「借入人」）向けの証書貸付（以下、「本ローン」又は「本プロジェクト」）である。なお、グリーンアセットである対象物件を資金使途とするローン金額の合計は、借入人が定める「グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「借入人フレームワーク」）に基づき上限額が定められており、本ローンの合計金額は当該上限額を超過しないとのことである。



（出所：三菱地所物流リート投資法人、投資法人の仕組み）



<対象物件の概要>

物件名	ロジポート川崎ベイ	地域地区	工業専用地域
所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島 7 番地 1	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 5 階建
竣工年月	2019 年 5 月	用途	物流施設
敷地面積	134,831.45 m ²	延床面積	289,900.59 m ²
鑑定評価額	40,365 百万円 (準共有持分割合 45%、2021 年 12 月 20 日時点)	取得予定価格	36,000 百万円 (準共有持分割合 45%)



(出所：三菱地所物流リート投資法人，2022 年 2 月 7 日公表のプレス・リリースについての補足説明資料)

物件名	ロジクロス厚木Ⅱ	地域地区	工業地域
所在地	神奈川県厚木市上依知字谷戸坂上 1043 番 1	構造	鉄骨鋼板ぶき 4 階建
竣工年月	2019 年 7 月	用途	物流施設
敷地面積	17,383.35 m ²	延床面積	35,067.64 m ²
鑑定評価額	10,500 百万円 (2021 年 12 月 20 日時点)	取得予定価格	9,838 百万円



(出所：三菱地所物流リート投資法人，2022 年 2 月 7 日公表のプレス・リリースについての補足説明資料)



2. プロジェクトのグリーン性評価

評価室は、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、新生グリーンファイナンスの適格クライテリアを定めている。適格性の判断に際しては、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、環境省ガイドラインとの整合性を取ることにし、プロジェクトには明確な環境改善効果が認められることを前提としている。

a. プロジェクトがもたらす環境改善効果とその評価方法

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、国内基準に適合又は CASBEE 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得している建物（グリーンビルディング）を適格クライテリアの一つとして示しており、LMA グリーンローン原則においても「地域、国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」はグリーンプロジェクトの適格性を有するカテゴリーとして例示されている。

対象物件は、ロジポート川崎ベイが CASBEE 建築（新築）において A ランクを、ロジクロス厚木Ⅱが CASBEE かながわ（建築物温暖化対策計画書制度）において B+ ランクを取得しており、いずれも借入人フレームワークの適格クライテリアを満たしている。

「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、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、室内の快適性や景観への配慮といった観点から、建物の品質を総合的に評価するシステムであり、日本国内の新築・既存建築物の評価に活用されている手法である。対象物件が取得している CASBEE の B+（良い）以上のランクは、建築物の環境負荷（エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境）を分母、建築物の環境品質（室内環境、サービス性能、室外環境（敷地内））を分子とした建築物の環境性能効率である BEE（Built Environment Efficiency）の数値が 1.0 以上であることを要件としており、これは建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っていることを示す。

なお、ロジクロス厚木Ⅱが取得している自治体版 CASBEE は、自己評価に基づく制度であることから、第三者認証機関による審査・認証が行われる CASBEE 認証制度と比べると相対的に厳密性や信頼性に劣る側面がある。しかしながら、以下の諸点を勘案し、CASBEE かながわ B+ ランクのロジクロス厚木Ⅱについても、CASBEE 認証と同様の環境性能を示していると評価される。

- 自治体版 CASBEE では、各自治体の政策や地域特性に応じ、地域の実態を反映させるために、評価基準や評価項目間の重み係数の変更が行われているものの、使用する評価ソフトやマニュアル自体は一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が作成する CASBEE 認証制度と同じものを採用している（独自の評価ソフトを採用している東京都を除く）。
- 対象となる自治体（神奈川県）の建築物温暖化対策計画書制度では、届出を受理し公表するプロセスにおいて神奈川県による助言・指導・補正等がなされると共に、計画書の内容が著しく不十分である場合には神奈川県地球温暖化対策計画書審査会を開いた上で内容の改善を求めることができるとされており¹、当該制度においては一定程度の第三者性は確保されていると考えられる。

¹ 神奈川県、神奈川県地球温暖化対策推進条例、https://www.pref.kanagawa.jp/documents/9872/01_jyourei.pdf（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）



以上を踏まえ、評価室では、対象物件が新生グリーンファイナンス・フレームワークで示される「高い性能を示す環境認証を取得している建物（グリーンビルディング）」に相当し、適格クライテリアを満たすものとして評価している。

対象物件における環境性能やその他の環境・社会配慮の取り組みは以下の通り。

ロジポート川崎ベイ

環境認証等	CASBEE®建築（新築）：★★★★ A ランク（2019 年 12 月取得）
省エネルギー	全館 LED 照明の採用
水使用の効率化	節水型便器や水栓の採用
環境配慮に関する取り組み	・太陽光発電設備の設置（屋上）・自家消費 ・賃貸借契約書におけるグリーンリース条項の採用（面積割合 100%） ・公共緑地の設置（空き地率を高くし、中高木を植栽することで敷地内温熱環境の向上に努めている） ・焼却器具を採用せず、大気汚染の防止に配慮している。
自然災害リスク対策	・24 時間 365 日稼働の防災センター ・72 時間稼働の非常用発電機 ・制震構造の採用
物流業務従事者への配慮	・働く人々に機能的で快適な共用空間を提供している。具体的には、686 台の乗用車専用駐車場、106 台のトラック待機場（空き情報が一目で分かる電光掲示板も設置）、休憩室、売店、シャワー室、コインランドリースペースを設置している。 ・階高、壁長さ比率の確保等、空間のゆとりに配慮している。
公共交通の近接性	・首都高速湾岸線の東扇島出入口まで約 500m に位置しており、東京や横浜、羽田空港、川崎港への交通利便性は高い。 ・2023 年度には臨港道路東扇島水江町線が完成する予定であり、交通利便性の向上・改善が期待される。
地域社会への貢献	新たな雇用機会の創出

ロジクロス厚木Ⅱ

環境認証等	CASBEE®かながわ：★★★ B+ ランク（2018 年 6 月取得）
省エネルギー	・LED 照明等の高効率設備機器の採用 ・ガス設備を設置しないことによる省エネルギーへの貢献
水使用の効率化	自動水栓、節水型便器の採用
環境配慮に関する取り組み	・太陽光パネルの設置 ・20%以上の外構緑化を行い、中高木を多数配置している。 ・LGS 下地や OA フロアの採用等、解体時のリサイクル性に配慮している。



自然災害リスク対策	24 時間稼働の非常用発電機
物流業務従事者への配慮	・ 休憩室（カフェテリア）、ドライバー休憩室を設置している。 ・ 階高、壁長さ比率の確保等、空間のゆとり配慮している。 ・ 1 階の両面にトラックバースを配置したボックス型とすることで、さまざまなテナントニーズ（間仕切、電源、空調など）に対応した機能性を確保している。
公共交通の近接性	・ 圏央道「相模原愛川」IC の南西約 2 km に位置しており、神奈川中央交通「団地入口」バス停から徒歩 15 分以内。 ・ 道路網は、東名高速道路及び圏央道の高速道路をはじめ、国道 246・129・412 号等の幹線道路等が多数配備されており、自動車利用による交通利便性は高い。なお、新東名高速道路の整備も計画されており、自動車利用による交通利便性の向上が期待される。

グリーン性の評価に関し、本プロジェクトにおけるインパクト・レポーティングの指標は Part IV に記載の通りである。これらの指標は、本プロジェクトが実現しようとする環境改善効果との関連性が高く、持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために用いる指標として妥当であると評価した。

◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

日本政府は、脱炭素社会の達成のために環境性能や省エネルギー性能を備えた建築物の導入を推進することを掲げている。主な計画、指針、戦略は以下の通りである。

国の計画・指針・戦略等
第 6 次エネルギー基本計画 2021 年 10 月（閣議決定）² ・ 2030 年に向けた政策対応のポイントとして、2030 年度以降に新築される住宅・建築物について ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、建築物省エネ法による省エネ基準適合義務化と基準引上げ、建材・機器トッランナーの引上げなどに取り組むとしている。また、既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、2050 年に住宅・建築物のストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すとしている。 パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2019 年 6 月（閣議決定）³ ・ カーボンニュートラルなくらしへの転換のための取組みとして、今世紀後半のできるだけ早期に住宅やオフィス等のストック平均のエネルギー消費量を正味でおおむねゼロ以下（ZEH・ZEB 相当）

² 経済産業省 資源エネルギー庁、第 6 次エネルギー基本計画が閣議決定されました、
<https://www.meti.go.jp/press/2021/10/20211022005/20211022005.html>（アクセス日：2021 年 2 月 17 日）

³ 経済産業省、パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略、
https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/long-term_strategy.html（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）



としていくために必要となる建材、機器等の革新的な技術開発や普及を促すことや、省エネルギー性能も含めた総合的な環境性能に関する評価・表示制度の充実・普及等を促進することを掲げている。

SDGs 実施指針改定版 2019 年 12 月（SDGs 推進本部幹事会決定）⁴

- ・ 「省・再生可能エネルギー」が優先課題の一つとして明記されている。

2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略 2020 年 12 月（経済産業省策定）⁵

- ・ 「住宅・建築物産業／次世代型太陽光産業」は重点分野の一つとして位置付けられており、具体的な取り組みとして ZEB 推進や建築物の省エネ性能向上も挙げたうえで都市のカーボンニュートラル化を進めるとしている。

総合物流施策大綱（2021 年度～2025 年度） 2021 年 6 月閣議決定⁶

- ・ 今後取り組むべき施策として「地球環境の持続可能性を確保するための物流ネットワークの構築」を挙げっており、サプライチェーン全体での環境負荷低減に向けた取り組みを推進するとしており、倉庫の低炭素化やカーボンニュートラルポートの形成などを支援するとしている。

本プロジェクトの位置する神奈川県、川崎市及び厚木市においても省エネルギーの導入や緑化、物流施設の高機・高度化等を推進していることを確認した。主要な戦略、計画は以下の通りである。

神奈川県の計画・戦略等

かながわスマートエネルギー計画 2014 年 4 月策定、2018 年 3 月改訂⁷

- ・ 基本政策のひとつに「多様な技術を活用した省エネ・節電の取組促進」を掲げ、重点的な取組の内容として、「事業所の省エネ・節電の取組の促進」や「ZEB の普及」等を挙げている。

神奈川県環境基本計画 2016 年 3 月策定⁸

- ・ 同計画において「持続可能な社会の形成」を施策の基本的な方向の一つとして位置付け、将来の世代の利益を損なわない環境負荷の少ない社会をめざすため、地球温暖化対策を分散型エネルギーシステムの構築と一体的に進めるとともに、資源の循環的利用を推進するとしている。また、事業者の省エネルギーの取組を促進すること等により、事業活動に伴い発生する温室効果ガスの削減に重点的に取り組むとしている。

⁴ SDGs 推進本部，SDGs 実施指針改定版，

https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sdgs/pdf/jisshi_shishin_r011220.pdf（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）

⁵ 経済産業省，2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略，

<https://www.meti.go.jp/press/2020/12/20201225012/20201225012.html>（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）

⁶ 国土交通省，総合物流施策大綱（2021 年度～2025 年度），

https://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/freight/seisakutokatsu_freight_tk1_000179.html（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）

⁷ 神奈川県 産業労働局 産業部エネルギー課，かながわスマートエネルギー計画，

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/e3g/cnt/f491087/>（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）

⁸ 神奈川県 環境農政局 環境部環境計画課，神奈川県環境基本計画-次世代につなぐ、いのち輝く環境づくり-，

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/ap4/cnt/f1023/index.html>（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）



川崎市の計画・戦略等

川崎市環境基本計画（2021～2030） 2021年2月改定⁹

- ・ めざすべき環境像を「豊かな未来を創造する地球環境都市かわさきへ」とし、「力強くしなやかで持続可能な都市づくりに取り組む」ことを基本方針の一つに掲げている。また、脱炭素社会の実現に向けて地球環境の保全に取り組む施策の一つとして、建築物の省エネルギー化や ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等ゼロエネルギー建築物などの普及に向けた取組を推進するとしている。

臨海部ビジョン 2018年3月策定¹⁰

- ・ 臨海部ビジョンで示されている「30年後の将来像」の実現に向けた「基本戦略」の一つに「暮らしと産業を支える港湾機能の強化」を設定しており、先端技術を活用した高機能かつ効率的な物流サービスを推進する国際戦略港湾としての役割を果たすとしている。また、先導的・モデル的に取り組む「リーディングプロジェクト」の一つに、「港湾物流機能強化プロジェクト」を挙げており、首都圏を支える物流機能を強化させるため、物流拠点の高機能・高度化等など、官民一体となった港湾利用促進を図るとしている。

横浜港・川崎港におけるカーボンニュートラルポート形成に向けた方向性 2021年3月¹¹

- ・ 日本政府が2020年12月に取りまとめた「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を受けて、港湾における次世代エネルギーの需要や利活用方策、導入上の課題等について検討する6地域のうちの一つに横浜港・川崎港が対象港湾として国土交通省より選定された¹²。
- ・ これを受けて「横浜港・川崎港カーボンニュートラルポート検討会」は、横浜港・川崎港におけるカーボンニュートラルポート形成に向けた方向性を公表しており、その中で掲げる目指すべき姿を実現するための方策として「臨海部の産業、運輸活動等の脱炭素エネルギーへの転換による需要拡大」や「省エネルギー化・スマート化等のエネルギー利用の効率化」を挙げている。

川崎市緑の基本計画 1995年10月策定 2018年3月改定¹³

- ・ 本計画の「みどりの軸」のうちのの一つとして「東京湾軸」に位置付けられ、東京湾の緑をつなぐ軸として、臨海部の緑の創出を推進するとしている。また、「グリーンコミュニティ」のうちのの一つとして「緑と賑わいあふれる臨海ものづくりエリア」にも位置付けられており、緑の創出や育成により賑わいを生み出し、事業所との連携を図りながら、市街地と海のつながりを形成していくエリアとされている。

⁹ 川崎市 環境局総務部企画課, 川崎市環境基本計画（2021～2030）,

<https://www.city.kawasaki.jp/300/page/0000107372.html>（アクセス日：2022年2月17日）

¹⁰ 川崎市 臨海部国際戦略本部臨海部事業推進部, 臨海部ビジョン,

<https://www.city.kawasaki.jp/590/page/0000096607.html>（アクセス日：2022年2月17日）

¹¹ 川崎市 港湾局港湾経営部経営企画課, 横浜港・川崎港におけるカーボンニュートラルポート形成に向けた方向性,

[https://www.city.kawasaki.jp/580/cmsfiles/contents/0000125/125613/01_houkousei\(4\).pdf](https://www.city.kawasaki.jp/580/cmsfiles/contents/0000125/125613/01_houkousei(4).pdf)（アクセス日：2022年2月17日）

¹² 川崎市 港湾局港湾経営部経営企画課, 横浜港・川崎港 CNP 検討会の趣旨について,

https://www.city.kawasaki.jp/580/cmsfiles/contents/0000125/125613/04_syusi.pdf（アクセス日：2022年2月17日）

¹³ 川崎市 建設緑政局総務部企画課, 川崎市緑の基本計画,

<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000023138.html>（アクセス日：2022年2月17日）



「かわさき臨海のもりづくり」緑化推進計画 2012年6月策定¹⁴

- ・ 上述の「川崎市緑の基本計画」の下位に位置付けられた計画であり、「地域で暮らし働く人々の協働と連携による緑と海辺に囲まれた臨海のもりづくり」を基本理念としている。“臨海のもりづくり”の事業者の意義として「地球環境や地域貢献などCSR活動の展開」や「事業所のステイタスを高める立地環境の向上」を挙げ、川崎市緑化指針を参考に事業所緑化のモデルプランや手法等を示しながら事業所緑化の推進を掲げている。

川崎港緑化基本計画 2016年3月¹⁵

- ・ 本計画は「川崎港港湾計画」の下位に位置しており、上述の「川崎市緑の基本計画」や「「かわさき臨海のもりづくり」緑化推進計画」とも連携する計画とされている。
- ・ 本計画の基本的な考え方として「緑地の活用、維持管理・運営を市民、周辺企業、行政がそれぞれの立場を尊重しながら協働で行い、臨海部の環境向上に努める」としており、本計画の対象である港湾緑地のうち、東扇島緑道は対象物件と接しているほか、東扇島東公園、東扇島中公園、東扇島東公園、東扇島北公園にも近接している。

川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想 2021年8月¹⁶

- ・ 「豊かな生活と自然を育む ものづくりのまち川崎区」をめざす都市像とし、上位計画（「川崎市総合計画」や「川崎市都市計画マスタープラン全体構想」）に即しながら、「分野別の基本方針」や「身近な生活圏別の沿線まちづくりの考え方」を定めている。この中で対象物件が所在する臨海部の都市づくりの基本方針として、事業所緑化や環境改善の取組の促進により、臨海部の環境再生をめざすとしている。

東扇島総合物流拠点地区形成計画 2010年6月¹⁷

- ・ 物流に対する社会的要請や臨海部における大規模物流施設の必要性等の観点から、東扇島における港湾物流機能のあり方を再検討したもの。対象物件の土地は対象範囲には含まれていないものの、隣接する区画に位置しており、「高機能物流施設の立地によるロジスティクス機能の高度化」や「環境負荷の小さい物流システムの構築」といった立地誘導の基本方針に沿っていると考えられる。

厚木市の計画・戦略等

第5次厚木市環境基本計画 2021年3月¹⁸

- ・ 基本目標に「持続可能な脱炭素社会の推進・循環型都市の実現」を掲げた上で、省エネルギーへの取組や再生可能エネルギーの活用など、スマートライフが楽しめる暮らしやまちづくりを進め、エ

¹⁴ 川崎市 建設緑政局緑政部みどりの協働推進課、「かわさき臨海のもりづくり」緑化推進計画、

<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000058040.html>（アクセス日：2022年2月17日）

¹⁵ 川崎市 港湾局港湾経営部経営企画課、川崎港緑化基本計画について、

<https://www.city.kawasaki.jp/580/page/0000081110.html>（アクセス日：2022年2月17日）

¹⁶ 川崎市 まちづくり局計画部都市計画課、川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想、

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000008764.html>（アクセス日：2022年2月17日）

¹⁷ 川崎市 港湾局港湾経営部経営企画課、東扇島総合物流拠点地区形成計画、

<https://www.city.kawasaki.jp/580/page/0000001294.html>（アクセス日：2022年2月17日）

¹⁸ 厚木市 環境農政部 環境政策課 環境政策係、厚木市環境基本計画、

<https://www.city.atsugi.kanagawa.jp/soshiki/kankyoseisakuka/2/2/684.html>（アクセス日：2022年2月17日）



エネルギーが有効に活用され、地球温暖化防止にも貢献できる環境に優しい脱炭素社会を目指すとしている。

厚木市緑の基本計画 2017 年 10 月¹⁹

- ・ 民間施設緑地において「厚木市住みよいまちづくり条例」に基づく「特定開発事業」による緑化の促進に努めるとしている（ロジクロス厚木Ⅱは同条例の手続きを経て開発行為を行っている）。また、工業地等では、工場の植栽などによる周辺環境に配慮した産業環境の育成に努めるとともに、資源採取跡地、未利用地等の緑化の推進に努めるとしている。

◆ 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

評価室は、本プロジェクトが、SDGs の 17 の目標とそれらに紐づく 169 のターゲットのうち、主に以下の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なお SDGs の目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

ゴール	ターゲット
7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
9. 産業と技術革新の基盤 をつくろう 	9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
11. 住み続けられるまち づくりを 	11.6 2030 年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

【a の結論】

評価室は、本プロジェクトには明確な環境改善効果が見込まれ、課題に対する国や地域との方針とも整

¹⁹ 厚木市 都市整備部 公園緑地課 維持管理係、厚木市緑の基本計画、

<https://www.city.atsugi.kanagawa.jp/soshiki/koenryokuchika/1/1/1895.html>（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）



合していること、またその評価方法も妥当であることを確認した。

b. プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

環境省から公表されている「インパクトファイナンスの基本的な考え方」（2020年7月15日）では、環境的に大きなポジティブインパクトの発現が見込まれる場合でも、付随して発現し得る重大なネガティブインパクトが相殺されるものではなく、少なくとも重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理していく必要があるとされる。

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、対象プロジェクトが環境や社会に対して重大な負の影響をもたらすことがないかを評価し、負の影響にかかる潜在的なリスクがある場合には、適切な緩和措置が講じられているか、また本来のプロジェクトのポジティブなインパクト（本来の環境改善効果）と比べ過大でないことについて個別に評価することを定めている。

(i) プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

物流施設の運営にあたって一般的に想定されるネガティブリスクは以下の通りである。なお、対象物件はいずれも竣工済みであることから、開発に伴うリスクは該当しない。

- ・ 対象土地・不動産における土壌汚染、放射性物質等の埋蔵可能性等による悪影響、アスベスト等の有害物質の飛散等による悪影響
- ・ 施設運営によって生じる CO2 や廃棄物の排出、不適切な排水、反射光等による悪影響
- ・ 自然災害発生時の建物の破損等が従業員や施設利用者、対象物件が本来有している環境改善効果等の機能に与える悪影響
- ・ 従業員に対する人権侵害や不適切な労働環境・労働条件（ハラスメント、不適切な待遇等）
- ・ 安全衛生面でのリスク（新型コロナウイルスの集団感染等）
- ・ 交通量増加、騒音、迷惑行為、日照権侵害等による近隣のステークホルダーに対する悪影響
- ・ 景観への悪影響

本ローンは竣工済のプロジェクトに対するファイナンスであることから赤道原則の対象外となるが、評価室は赤道原則のフレームワークに基づき、適宜公開情報等も参照の上、IFC パフォーマンススタンダード等の遵守状況について評価を行った。なお、対象物件のうちロジポート川崎ベイは「川崎市環境評価に関する条例」に係る指定開発行為のうち大規模建築物の新設に該当し、同条例に基づくアセスメントを実施している。評価項目や実施方法は川崎市長、市民等からの意見聴取のプロセスを経て定められており、適切と考えられる。川崎市による環境影響評価審査書が公告され、工事完了後に必要とされた一部の事後調査を除き、条例に定められたプロセスは完了している²⁰。

²⁰ 川崎市，307 ロジポート川崎ベイ開発事業 ＜【旧】（仮称）川崎区東扇島物流施設開発事業＞，
<https://www.city.kawasaki.jp/300/page/0000087408.html>（アクセス日：2022年2月17日）



(ii) ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセス

＜本プロジェクトのネガティブな影響と借入人の対応策＞

本プロジェクトにおいて見込まれる主な環境・社会ネガティブインパクトの内容とそれに対する借入人の対応策は以下の通りである。評価室は、本プロジェクトにおいて、ネガティブインパクトの程度や影響に見合ったリスク緩和策が検討、実施されていると評価した。なお、先述したネガティブリスクの項目のうち、以下で言及していない項目については、対象物件において該当がない若しくは懸念が小さいことを確認している。

IFC パフォーマンス スタンダード項目	本プロジェクトで見込まれる主な環境・社会ネガティブインパクトとその 対応策の概要
労働者と労働条件 (ロジポート川崎ベイ)	借入人へのヒアリング及び関連資料等により対応状況に問題がない旨確認済み。詳細非開示。
(ロジクロス厚木Ⅱ)	借入人へのヒアリング及び関連資料等により対応状況に問題がない旨確認済み。詳細非開示。
資源効率と汚染防止 (ロジポート川崎ベイ)	- 川崎市環境評価に関する条例に基づき作成された環境影響評価書によると、大気室、一般廃棄物、産業廃棄物、温室効果ガスについて各種の環境保全のための措置を講じることにより、その影響を低減し、環境保全目標を概ね満足することができると評価されている。 - 温室効果ガス排出、排水、廃棄物等による悪影響については、P.5 記載の通り省エネルギーや環境配慮による取り組みによって軽減が図られている。 - 対象物件は、川崎市が公開している液状化危険度分布によると液状化危険度は「高い」とされている。対象物件では第三者による地盤調査を行い「液状化危険度は低い」という判定を受けているとのことである。神奈川県が公表した津波浸水予想図の中で最大想定浸水 0.15～0.5m の区域に指定されている。一方、神奈川県の高潮浸水想定区域図において対象外となっているほか、川崎市の洪水ハザードマップにも該当していない。
(ロジクロス厚木Ⅱ)	「厚木市内水（浸水）ハザードマップ」にて、浸水が想定されるエリア（想定される最大の浸水の深さ：0～20cm）に指定されている。また、「厚木市洪水浸水ハザードマップ」の浸水が想定されるエリアに指定されておらず、厚木市が指定した土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域についてもエリア外である。
地域社会の安全・保安 (ロジポート川崎ベイ)	- 対象物件は川崎港臨港地区工業港区（工業専用地域）に該当し、近隣に居住を目的とする住居は存在しない。 - 環境影響評価書によると、騒音・振動、景観、テレビ受信障害、地域交通（交通混雑・交通安全）について各種の環境保全のための措置を講じることにより、その影響を低減し、環境保全目標を概ね満足することができると評価されている。



(ロジクロス厚木Ⅱ)	・ 借入人へのヒアリング及び関連資料等により対応状況に問題がない旨確認済み。詳細非開示。
生物多様性の保全 (ロジポート川崎ベイ)	・ 借入人へのヒアリング及び関連資料等により対応状況に問題がない旨確認済み。詳細非開示。
(ロジクロス厚木Ⅱ)	・ 借入人へのヒアリング及び関連資料等により対応状況に問題がない旨確認済み。詳細非開示。
文化遺産 (ロジクロス厚木Ⅱ)	・ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地 (No.182) に該当するため、厚木市に対して届出を行い、「発掘調査 (本調査) の必要なし」という通知を受けているとのことである。

<借入人及び資産運用会社の環境・社会リスクマネジメント体制>

借入人及び資産運用会社の環境・社会リスクマネジメント体制等の概要は以下の通りである。評価室は、対象物件の取得・運営において適切な環境・社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

主な確認項目	環境・社会リスクマネジメント体制等の概要		
環境・社会配慮、リスクマネジメントの方針と推進体制	・ 借入人は「デュー・ディリジェンス実施規程」を定めており、投資対象不動産の取得に際して、各種第三者専門家レポートを取得した上で、物理的調査、法的調査、経済的調査を行った上で、投資の可否を総合的に判断するとしている。特に環境・社会面に関連する項目として、物理的調査及び法的調査の調査事項として以下が挙げられる（一部抜粋。なお、気候変動リスクについては後掲の「自然災害」の項に記載） ²¹ 。なお、不動産鑑定業者やエンジニアリング・レポート業者の選定基準は、資産運用会社の「ファンド関係者選定規程」に従うとされている。		
	物理的調査	立地	水害等の発生履歴 等
		耐震性能・PML	新耐震基準又はそれと同等以上の性能の確保 構造設計会社、建築確認検査機関の確認 PML 値の把握（地震保険付保の検討） 等
		環境・土壌汚染	アスベスト、PCB、フロン等の有害物質の使用状況 土地利用履歴（周辺土地を含みます。） 土壌汚染対策法の指定区域の有無 水質汚濁防止法・下水道法の特定施設の有無 等
		法的調査	境界関係
		法令上の制限	関連法令・条例等の遵守状況 既存不適格の有無 等

²¹ 三菱地所物流リート投資法人、第 10 期有価証券報告書、https://mel-reit.co.jp/file/ir_library_term-2ddce2698ef0ff381595f17452994f26b84c059c.pdf (アクセス日：2022 年 2 月 17 日)



	・ 資産運用会社は、以下に掲げる各種の「サステナビリティ推進マニュアル」を制定すると共に、ESG 投資や環境不動産に関する市場・規制の動向、グリーンビルディング認証に関する情報など、より実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図るため、全社員を対象にサステナビリティに焦点を当てた研修を実施しているとのことである。 ➢ 環境管理システム運用マニュアル ➢ 温室効果ガス排出削減推進実施マニュアル ➢ 省エネルギー推進実施マニュアル ➢ 水使用の効率化に関するマニュアル ➢ 廃棄物管理に関するマニュアル ➢ サステナブル調達実施マニュアル
人権配慮（労働者の人権、労働安全衛生、サプライチェーン上の人権配慮）	・ 三菱地所グループでは 2018 年 4 月に「三菱地所グループ人権方針」を策定しており、資産運用会社でも同方針に基づき、事業等から派生する全ての関係者に至るまで、その人権に配慮することとしている。また、差別への気づき、人権意識の醸成を図るため、人権をテーマとする研修を実施しているとのことである。 ・ 借入人は、法令違反・社内ルール違反・ハラスメントその他広く倫理・社会的良識に反する事項についての相談窓口を設け、退職者・派遣社員を含む借入人の業務に従事する全ての者が通報・相談することができる体制にあるとのことである。資産運用会社では「内部通報規程」や「内部通報マニュアル」といった規程と処理フローが整備されており、必要に応じて、三菱地所グループヘルプライン・三菱地所グループ内部通報制度を利用することも可能である。
自然災害リスク	・ 投資判断時は、デュー・デリジェンスのプロセスにおいて、投資を検討する物件の洪水・冠水可能性につき、各種ハザードマップによる浸水レベルや浸水履歴、治水工事等の実施履歴を調査・確認するほか、環境認証の取得有無を含む環境・省エネ設備の有無、BCP 対応状況等を確認しているとのことである。運用時においては、サステナビリティ委員会で保有物件の環境パフォーマンスのモニタリングや、各種目標に対する進捗状況の管理を行い、それを踏まえた必要な対策を適宜、検討しているとのことである。 ・ テナントの安全への取り組みとして、借入人が保有する全ての物件において災害時の報告システムを導入している（対象物件の取り組みは P.5 に記載の通り）。また、事業継続性へ配慮した取り組みとして非常用発電機の設置や免振機能の導入のほか、防災訓練や 24 時間 365 日稼働の防災センター、災害時救援型自動販売機・AED の設置、災害備蓄の確保、防災キャビネットの設置などに取り組んでいる。
ステークホルダーエンゲージメント	・ 資産運用会社で「苦情・事故処理規程」や「苦情・事故処理対応マニュアル」を定めており、コンプライアンス部長を統括管理責任者、コンプライアンス



	部を統括管理部署とし、苦情処理、その他クレーム・トラブルの処理フローは文書化されているとのことである。 ・ 借入人は「テナント満足度の向上」を重要課題の一つとして認識し、休憩室（カフェテリア）や売店、シャワー室、多目的トイレ、通勤用シャトルバスの整備に取り組んでいる（対象物件の設備は P.5 に記載の通り）。また、入居するテナントに対して対面（ヒアリング）形式やアンケート形式によるテナント満足度調査を継続的に行い、その結果を施設運営、サービス、リニューアル工事等に反映させているとのことである。 ・ 借入人は、地域コミュニティに関与する様々な活動（清掃活動、草刈り等）の取り組みを通じて、地元自治体、周辺住民、労働者、施設利用者等の様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを図っているとのことである。
地域貢献	・ 地域の防災への協力として、防災協力事業所への登録や津波避難ビルへの指定を行っている。 ・ 資産運用会社ではエコキャップ運動への参加、途上国への物資支援、保健所へのマスクの寄付等といった地域貢献活動を実施している。
ガバナンス	・ 資産運用会社は、「リスク管理規程」を定め、取締役会がリスク管理体制の整備を統括している。資産運用会社全体のリスク管理はコンプライアンス部長がリスク管理統括責任者とし統括し、各部署におけるリスク管理責任者は各部の部長がこれを行うこととしているとのことである。また、コンプライアンス及びリスク管理を推進しモニタリングこれらに関する事項の審議、承認の決議を行うことを目的として、「コンプライアンス・リスク管理委員会」が設置され、原則として毎月 1 回開催するものとされている。 ・ 年に 1 回、資産運用会社の内部監査を実施し、リスク管理体制の適切性・有効性を検証・評価することとし、その結果を本投資法人の役員会にも報告している。 ・ 資産運用会社はウェブサイトで「お客様本位の業務運営に関する方針」を公表しており²²、この中でコンプライアンスを経営の最重要課題と位置付け、従業員に対する適切な動機づけの枠組みとして人事評価でコンプライアンスを評価項目に含めるほか、コンプライアンスに係る研修の定期的な実施により役職員の意識の向上を図っている。

なお、借入人は物件の管理を委託するプロパティマネジメント会社の選定基準等を定めると共に、原則として年に 1 回すべてのプロパティマネジメント会社の評価を行っている。借入人は、プロパティマネジメント会社との間でサステナビリティ方針等、持続可能な環境社会への貢献に関する借入人の考えを

²² 三菱地所投資顧問株式会社、お客さま本位の業務運営に関する方針、

<http://www.mecininvest.com/company/fiduciary.html>（アクセス日：2022 年 2 月 17 日）



共有し、テナントと新規に賃貸借契約書を締結する際、また日々の運営管理でのリレーションにおいて、プロパティマネジメント会社を通じてテナントへ借入人の理念を説明し、省エネなどへの取組みに対する協力を依頼しているとのことである。

【b の結論】

本プロジェクトにおいて、環境社会関連を含む法規制・許認可の遵守性、自然災害リスク等について第三者専門機関を採用した上で潜在的なリスクが特定されており、当該リスクにかかる適切なリスク緩和策の措置が講じられているとともに、リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

■ Part I の結論

①明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを確認した。



Part II：戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでは、借入人及びプロジェクトのスポンサーに対し、全社的なサステナビリティ目標及び戦略や、環境・社会的リスクマネジメントにかかる社内体制等について説明を求めることとしている。

1. サステナビリティ戦略・環境社会課題への取り組み

借入人は、2017年9月に東京証券取引所に上場した物流施設を主な投資対象とする投資法人である。2021年10月15日時点のポートフォリオは計22物件であり、取得価格総額ベースで約1,704億円の資産規模を有している²³。また、資産運用会社は2021年3月末時点で9,196億円²⁴の受託資産残高を有しており、幅広いアセットタイプのファンド組成や私募REIT運用を行っている。

借入人は、スポンサーである大手総合ディベロッパーである三菱地所株式会社による開発・運営ノウハウと、2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの投資・運用実績を有する資産運用会社の強みを活用し、投資主価値の最大化を目指すとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献することを基本理念としている。

借入人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えており、資産運用会社と共に以下のサステナビリティ方針を定め、共に取り組みを推進している。

サステナビリティ方針

1. 運用不動産における省エネルギーと低炭素化への取り組み	運用不動産におけるエネルギー利用の効率化を推進するとともに、省エネルギー製品の利用・切替、再生可能エネルギーの活用等により、温室効果ガスの排出削減に取組みます。
2. 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取り組み	運用不動産における水使用の効率化を図るとともに、廃棄物の3R（リデュース、リユース、リサイクル）に務め、限りある資源の有効活用に努めます。
3. テナントの安全・安心と満足度向上	運用不動産の防災・災害対策を実施し、テナントの安全・安心を高める取組を進めます。また、テナントのニーズに基づくオペレーション方法の改善、設備導入等を進め、テナント満足度の向上を図ります。
4. 役職員への取り組み	当社役職員の意識・能力の向上のため、社員研修の実施や教育制度の整備等により、継続的な人材育成に努めます。また、多様な人材が働きやすい職場環境の整備に取り組むことで、役職員がその能力を最大限発揮できるよう努めます。

²³ 三菱地所物流リート投資法人、トップページ、<https://mel-reit.co.jp/>（アクセス日：2022年2月17日）

²⁴ 三菱地所物流リート投資法人、内部成長戦略、<https://mel-reit.co.jp/ja/features/internal.html>（アクセス日：2022年2月17日）



5. 外部ステークホルダーとの協働	テナント、プロパティマネジャーをはじめとするサプライチェーンや、地域コミュニティ、行政機関等の外部のステークホルダーと良好な関係を構築するよう努め、本方針の実践に向けた協働に取り組めます。
6. ESGの情報開示と外部評価の活用	投資家をはじめとする当社ステークホルダーに対し、環境・社会・ガバナンス (ESG) に関する情報の開示に努めます。また、本方針に定めるサステナビリティの取組みの可視化と客観性の向上のため、必要に応じ外部評価や認証の活用に努めます。
7. コンプライアンスとリスク管理	法令の遵守に加え、公正な取引、情報の適切な管理、腐敗防止、利益相反防止、人権や多様性の尊重といった社会規範を遵守して業務を遂行します。また、中長期的な観点から、運用不動産に係る環境・社会リスクを考慮し、不動産投資運用プロセスに組み込むとともに、それらを最小化するためのリスク管理に努めます。

(出所：三菱地所物流リート投資法人「サステナビリティ方針」より当行作成)

マテリアリティ（重要課題）及び KPI・目標

借入人は、主要な評価機関や開示フレームワーク (GRI 等) の評価項目を参考に、ステークホルダーからの期待や同業他社等の状況も踏まえ広域に課題項目を洗い出し、優先順位を付けた上で、資産運用会社の経営層及び外部専門機関を交えた議論を経て、マテリアリティを特定している²⁵。なお、これらのマテリアリティのうち、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらすものであると認識した上で、資産運用会社では 2021 年 10 月に「気候変動への取組みに関するポリシー」を制定し、2030 年度に向けた具体的な定量目標を設定している。

分野	マテリアリティ	KPI・目標
環境	気候変動への対応/ポートフォリオのレジリエンス向上	CO2 排出原単位：2030 年度までに 30%削減 (2017 年度基準) エネルギー消費原単位：2030 年度までに 15%削減 (2017 年度基準)
	省資源化の推進	水使用原単位：2030 年度までに増加させない (2017 年度基準) 廃棄物リサイクル率：2030 年度までに 70%以上
	ポートフォリオのグリーン化/グリーンビルディング認証の積極的取得	グリーンビルディング認証取得割合：2030 年度までに 100%まで向上
社会	健康・安全・快適性の向上/テナント満足度向上	テナント満足度調査の定期的な実施
	地域への貢献・地域貢献プログラムの実施	地域貢献プログラムの定期的な実施

²⁵ 三菱地所物流リート投資法人、マテリアリティ、<https://mel-reit.co.jp/ja/esg/material/> (アクセス日：2022 年 2 月 17 日)



	誰もが働きやすく安全な職場環境の整備/従業員満足度の向上	従業員満足度調査の実施 有給休暇の取得率：90%以上（各年度4月1日在籍者にて算出） 女性管理職比率
	継続的な研修の充実による人財育成	従業員一人当たりの研修時間 資格保有者数
ガバナンス	コンプライアンス・リスク管理の徹底	コンプライアンス・リスク管理委員会の開催：必要に応じ都度開催 コンプライアンス・リスク管理研修開催数：4回/年 コンプライアンス・リスク管理研修受講率：100パーセント 安否訓練実施回数：2回/年 内部監査実施
	ガバナンスの充実	投資法人役員会の開催頻度 投資法人役員会への役員の出席率
	ステークホルダー（投資家）への明確な情報開示の強化と対話	GRESB、MSCI、PRI IR件数

（出所：三菱地所物流リート投資法人「マテリアリティ」より当行作成）

資産運用会社では、2019年2月にサステナビリティに係る目標や施策の立案について審議及び実施状況の報告、並びにこれらに係る評価・分析やサステナビリティに係る最新の知見の共有等を行うサステナビリティ委員会を発足させている。2022年1月には、サステナビリティ委員会を経営の中核として経営会議の直下に位置付け、正式な会議体へと引き上げている²⁶。同委員会は原則として毎年4半期に一度開催され、メンバーは取締役社長（委員長）、経営管理部長（サステナビリティ統括執行責任者）、物流リート部長（サステナビリティ執行責任者）、その他常勤役員、各部長及び取締役社長の指名するもので構成されている。

なお、借入人や資産運用会社が属する三菱地所グループでは、2050年時点での目指す姿として「Sustainability Vision 2050」を制定し、このビジョンの達成に向けて「Sustainable Development Goals 2030」を掲げている。この「Sustainable Development Goals 2030」では、「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つの重要テーマについて、それぞれの「機会とリスク」や「主な提供価値」、「目標とKPI」を定めている。これらの重要テーマにおける三菱地所グループが果たす提供価値のうち、「Environment」の「気候変動、廃棄物、エネルギーについてマネジメントされたまち」や「Resilience」の「持続可能かつ強靱（レジリエント）で安心・安全なまち」といった内容は、借入人や資産運用会社の事業内容、本プロジェクトのサステナビリティに係る方針や取り組みと整合していると考えられる。

²⁶ 三菱地所物流リート投資法人、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同及び資産運用会社における組織変更（サステナビリティ委員会の正式な会議体への引き上げ）に関するお知らせ、<https://mel-reit.co.jp/file/news-aae7bc7795c92a815bd4d4551b9140f5b846b79e.pdf>（アクセス日：2022年2月17日）



借入人は、2021年に実施された「GRESB リアルエステイト評価」では、2年連続で最高位の「5 Stars」を、3年連続で「Green Star」取得し、「GRESB 開示評価」では2年連続で最高位の「A レベル」を取得している²⁷。また、三菱UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社による「MUFG J-REIT 向け ESG 評価 supported by JCR」において、2018年11月にJ-REIT 第1号案件としてESG 評価を取得し、2021年9月には評価の更新に伴う再取得により、最高評価の「S ランク」を取得している²⁸。

資産運用会社は、2020年3月に責任投資原則（PRI）に署名しているほか、2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、三菱地所グループの一員として国連グローバルコンパクト（UNGC）にも参加している²⁹。

2. 投資クライテリアと投資決定プロセス

借入人は、2021年1月に借入人フレームワークを策定しており、借入人フレームワークに対して株式会社日本格付研究所よりグリーンファイナンス・フレームワーク評価（最高位 Green1 (F)）の評価を取得している³⁰。借入人によれば、対象物件は借入人フレームワークに定める各種選定基準を満たしており、グリーンファイナンスの対象として選定しているとのことである。なお、借入人はこれまでに借入人フレームワークに準拠したグリーンファイナンスとして、2021年3月と9月にグリーンローンで、2021年4月にグリーンボンドでの調達を行っている。借入人フレームワークに定められる適格クライテリア、プロジェクト選定関与者、プロジェクト選定方法は以下の通り。

適格クライテリア	適格クライテリアとは、以下の要件をいずれかを満たす資産又はプロジェクトをいいます。 a. 下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済もしくは今後取得予定の資産 ① DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星又は3つ星 ② CASBEE 不動産評価認証におけるS ランク、A ランク又はB+ランク ③ BELS 評価における5つ星、4つ星又は3つ星 b. 建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定します。） 環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも30%以上省エネルギーを実現するものに限定します。）
プロジェクト選定関与者	調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の物流リート部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定を行います。四半期に1回開催される本資産運用会社のサステナビリティ委員会には事後報告を行います。サステナビリティ委員会は、サステナビリティ最終決定権限者として取締役社長、サステナビリティ統括執行責任者として経営管理部長、本投

²⁷ 三菱地所物流リート投資法人、「GRESB リアルエステイト評価」「GRESB 開示評価」の結果に関するお知らせ、<https://mel-reit.co.jp/file/news-7dc08c38af945ee2dfccb60b852336248d9a4bc0.pdf>（アクセス日：2022年2月17日）

²⁸ 三菱地所物流リート投資法人、「MUFG J-REIT 向け ESG 評価 supported by JCR」における最高評価「S ランク」取得に関するお知らせ、<https://mel-reit.co.jp/file/news-5fd259585a736c9a5c28b2a6658be38904cabf84.pdf>（アクセス日：2022年2月17日）

²⁹ 三菱地所投資顧問株式会社、国際イニシアティブへの署名・参加、<https://mel-reit.co.jp/ja/esg/external/initiatives.html>（アクセス日：2022年2月17日）

³⁰ 株式会社日本格付研究所、三菱地所物流リート投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに対して Green 1(F)を付与、<https://www.jcr.co.jp/download/e28402837e0344498843a3fe99474928290283c242407443cf/20d1049.pdf>（アクセス日：2022年2月17日）



	資法人のサステナビリティ執行責任者は物流リート部長（現在は取締役が兼任）により構成されています。
プロジェクト 選定プロセス	対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、通常のファイナンス（借入れの実行、投資法人債の発行）と同様に、以下のプロセスを経た上で実行されます。 ・グリーンボンド：本資産運用会社の経営会議承認および社長決裁ののち、本投資法人役員会において投資法人債に係る包括決議を経た上で発行します。 ・グリーンローン：本資産運用会社の経営会議承認および社長決裁ののち、本投資法人役員会の承認を経て契約を締結します。 ※事前に年間運用計画に定められているか否かでプロセスは異なります。

借入人が定める投資法人としての投資方針と投資クライテリアは以下の通り。

本投資法人の 投資方針	アセットタイプ別投資比率（取得価格ベース）		地域別投資比率（取得価格ベース）	
	物流施設	その他	首都圏	その他エリア
	80 %以上	20 %以下	50 %以上	50 %以下

立地

- 首都圏、近畿圏及び中部圏（注）の三大都市圏を中心に「消費者立地」及び「産業立地」を繋ぐ物流網の結節点への重点投資
- 物流施設において重要度が高まっている従業員確保の容易性に着眼
- 三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に地場のネットワークを活用

（注）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

建物特性

- 原則として、延床面積10,000㎡以上の規模を有し、長期安定稼働を見込める物流施設に投資
- テナントが扱う荷物の種類や物流施設の使用目的の多様化に鑑み、将来にわたり幅広いテナントニーズに対応できる汎用性を重視
- 「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産）にも投資

安定性

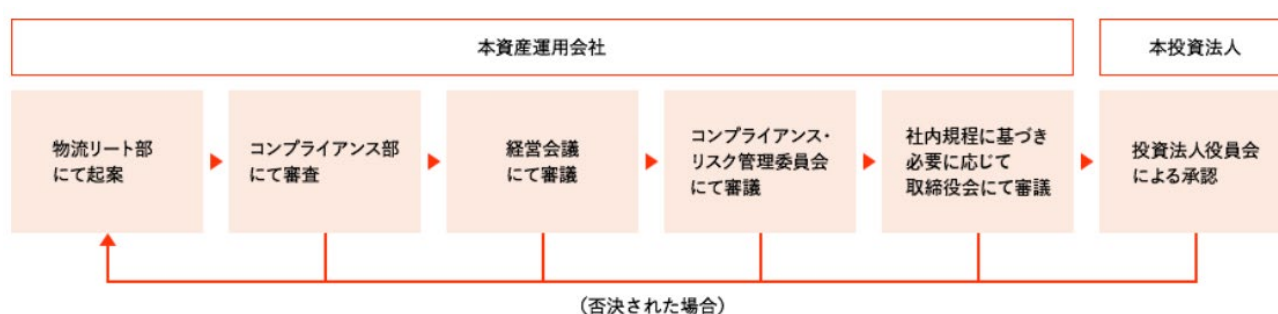
- ポートフォリオ全体の収益の安定性を考慮したテナントとの賃貸借契約の締結
- ポートフォリオにおけるテナント分散の実現
- 三菱地所グループの法人顧客リレーションを積極的に活用し、物流事業者や商主との良好な関係を構築

（出所：三菱地所物流リート投資法人，ポートフォリオ構築方針）



物件の取得に関する意思決定は、物流リート部が起案し、投資営業部、経営管理部及びコンプライアンス部の事前審査を経て、物流リート部より経営会議に付議され、経営会議審議、取締役社長決裁により決定される。資産価格 300 億円以上かつ本投資法人内の同一案件の取得額の累計がポートフォリオの 30%以上となる物件の取得を行う場合は、経営会議審議の後、取締役社長により取締役会に付議され、取締役会決議により決定される。なお、経営会議による意思決定プロセスは、①経営会議付議前のコンプライアンス部等による事前審査等、②第三者鑑定評価の取得・検証及び個別取引毎に起用する弁護士による遵法性確認等、③経営会議における第三者不動産鑑定士の意見具申等により、客観性・合理性を確保している。

また、物件の取得が利害関係人取引に該当する場合の意思決定フローは、以下の通りであり、コンプライアンス・リスク管理委員会での審議を経ることになる。



(出所：三菱地所物流リート投資法人，運用体制)

■ Part II の結論

借入人は資産運用会社と共に 7 つの項目に亘るサステナビリティ方針を策定しており、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった事業と社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠なものとしてしている。

対象プロジェクトはこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。



Part III：資金管理（原則：資金管理）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、貸付資金がグリーンウォッシュローン等になることを防ぐため、すべてのファイナンスが実行されるまでの間、実行金が確実に対象プロジェクトに充当されることを確認できる体制を確保するために必要な手当てがなされているかを確認することとしている。

本ローンは、資金実行日にその全額が対象物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に充当される。評価室は、融資契約書上で資金使途が限定されていることを確認した。

また、既述の通り本ローンは借入人フレームワークに準拠したグリーンローンであることから、以下の借入人フレームワークに基づき資金管理がなされる。売却等により対象物件が本ローンの資金使途の対象外となる場合、借入人の定める適格クライテリアを満たすポートフォリオ管理に移行する。借入人フレームワークの定める対象クライテリアは、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアの要件を満たしていることから、ポートフォリオ管理移行後の資金充当の方法も適切であると言える。以上のことから、評価室は本ローンが確実にグリーンプロジェクトに充当される体制になっていると評価した。

資金管理に係る借入人フレームワーク（抜粋）

調達資金の充当計画	グリーンファイナンスによる手取金は、グリーンファイナンス実行後1か月以内に全額を新規または、既存物件の取得資金または当該資金のリファイナンスに充当する予定です。グリーンファイナンスによる手取金は、本投資法人の口座に入金された後、上記に充当するタイミングで、物流リート部担当者が上記入金口座から、償還・返済のための送金を行います。送金に際しては物流リート部長への事前の承認を行うことが必要とされています。
調達資金の追跡管理の方法	グリーンファイナンスによる手取金は、本投資法人の口座に入金されます。入金後、口座を管理するエクセルシートにより管理を行います。その後、物流リート部の担当者があらかじめ定めた期日に、全額物件の取得資金もしくは投資法人債または借入金の償還・返済を入金する口座に振り込む手続きを行います。また、上記プロセスを行うにあたっては、事前に最終決裁者を社長とする社内決裁が行われます。
追跡管理に関する内部統制および外部監査	本資産運用会社は、定期的に外部監査及び内部監査を行っています。また、会計全般については監査法人の外部監査を受けています。
未充当資金の管理方法	グリーンファイナンスによる手取金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の投資法人債または借入金が償還・返済するまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。決算期毎にグ



	リーファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす取得価格合計額×LTV（総資産 LTV））を超えないことを確認します。
--	---

■ Part IIIの結論

本ローンで調達された資金はその全額が対象プロジェクト等に紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理される体制となっていること、入出金手続きは社内の内部監査及び監査機関による外部監査の対象となっていること等から、確実に対象のグリーンプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。



Part IV：レポーティング（原則：レポーティング）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、借入人が対象プロジェクトで実現しようとする環境的な目標についての説明を求める。また、プロジェクトが持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために、パフォーマンス指標の使用を求め、可能な限り定量的な指標が用いられること、並びにパフォーマンス指標をその算定方法及び前提条件とともに開示することを求める。

評価室は本ローンの融資契約書及び借入人フレームワークを確認し、借入人フレームワークに基づいた環境改善効果に係るインパクト・レポーティングを含む適切なレポーティング体制が確保されていると評価した。

レポーティング項目	評価結果	レポーティング内容他
資金の充当状況	適合	- 借入人フレームワークにおいて、以下の項目が定められている。 - 借入人のウェブサイト上において、調達資金の充当状況を年次で報告 - グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を開示 - 資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合は、ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンファイナンス残高及びグリーン適格負債上限額をプレスリリースにて開示
環境改善効果にかか るインパクト・レポー ティング	適合	- 借入人フレームワークにおいて、環境改善効果に関するレポーティング項目を以下の通り定めている。 - グリーンビルディングの状況（取得資産の環境認証数・種類） - インパクト・レポーティング - 上下水道使用量 - 総エネルギー消費量（電気使用量およびガス・燃料使用量） - CO2 排出量 - 廃棄物排出重量 - 太陽光発電年間発電量 - 環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果
プロジェクトにかか るネガティブな影響	適合	評価室は、環境・社会に悪影響を及ぼす重大なトラブルや事故が発生した場合、融資契約書上の規定に基づき借入人に速やかに



のレポートニング		通知がなされること等について確認した。また、大きな状況の変化があった場合にも、借入人のウェブサイトで開示予定とされている。
----------	--	---

■ PartIVの結論

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」において、資金実行後モニタリングの観点から求めているレポートニング項目について、いずれについても、適切な報告体制が整っており、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

■ 最終評価結果

評価室は、グリーンローン原則や環境省ガイドラインが求める内容との整合性という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」への準拠状況を確認した。

その結果、明確な環境改善効果が認められることをはじめとして、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各項目に準拠していることを確認した。また、「グリーンローン原則」等が定める4つの要素への適合性も認められると評価している。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 新生グリーンファイナンス評価は、評価対象案件について弊行が策定した「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」という。）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的としています。評価項目には、対象案件の資金使途となるプロジェクトのグリーン性評価（環境改善効果等）や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、三菱地所物流リート投資法人（以下、「借入人」という。）及び三菱地所投資顧問株式会社（以下「AM」という。）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行は環境改善効果をはじめとするその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断で新生グリーンファイナンス評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人及びAM等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室