

セカンドパーティ・オピニオン 三井不動産 グリーンファイナンスフレームワーク



評価概要

サステナリティクスは、三井不動産グリーンファイナンスフレームワークは信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2021 及びグリーンローン原則 2021 の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。この評価に際して考慮したのは以下の要素です。



調達資金の使途 資金使途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、グリーンボンド原則 2021 及びグリーンローン原則 2021 において認められているカテゴリーと合致しています。サステナリティクスは、適格プロジェクトは、国際連合が定める持続可能な開発目標 (SDGs) の目標 9 を推進するものと考えます。



プロジェクトの評価及び選定 三井不動産株式会社のサステナビリティ推進本部と経理部がプロジェクトを選定します。三井不動産株式会社がグリーンボンドを発行又はグリーンローンを実行する場合は、経理部関係業務の担当執行役員又は関連する部門長が最終決定を行います。グループ関係会社がグリーンローンを実行する場合は、当該グループ関係会社の CEO 又は CFO が最終決定します。三井不動産株式会社の環境及び社会的リスクの評価・低減のためのプロセス及び同社グループのサステナブル調達基準は、本フレームワークに基づく資金充当に関する全ての決定に適用されます。サステナリティクスは、プロジェクトの選定のプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。



調達資金の管理 調達資金は、三井不動産株式会社の社内管理システム及びエクセルベースの管理表を用いて年に一度追跡・管理されます。三井不動産株式会社はグリーンボンドの発行又はグリーンローンの実行から 24 カ月以内に調達資金全額の充当を完了する予定です。未充当資金が生じた場合は現金同等物として保有されます。サステナリティクスは、同プロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。



レポートニング 三井不動産株式会社は年一回、調達資金の充当状況及び環境改善効果を開示する予定です。同開示では、調達資金が充当された適格プロジェクトの情報、充当金額、充当日、未充当資金の額と充当予定時期、関連するインパクト指標が報告されます。サステナリティクスは、三井不動産株式会社のレポートニング体制はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価日	2022 年 4 月 12 日 ¹
発行体所在地	日本 (東京)

レポートセクション

はじめに.....	2
サステナリティクスのオピニオン.....	3
参考資料.....	9

本件に関するお問い合わせは、下記の Sustainable Finance Solution プロジェクト担当チームまでご連絡ください。

Kosuke Kanematsu (東京)
Project Manager
kosuke.kanematsu@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 2343

Marie Toyama (東京)
Project Support

Shintaro Yanagi (ブリュッセル)
Client Relations
susfinance.japan@sustainalytics.com
(+31) 20 399 4482

日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性

サステナリティクスは、三井不動産グリーンファイナンスフレームワークが日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版並びに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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項（「べきである」と表記されている事項）に適合しているとの意見を表明します。

¹ 本文書は、2022 年 1 月に公表された三井不動産グリーンボンドフレームワークに対するセカンドパーティ・オピニオンの更新版です。

はじめに

三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」あるいは「同社」）は、1941年に設立された不動産会社で、東京に本社を置き、米国と欧州の複数の都市にも拠点を有しております。三井不動産はオフィスビル、商業施設、ホテル、リゾートの開発・運営及びマンションの販売・管理を中心に、商業用・住宅用不動産市場に重点を置いて事業を展開しています²。

三井不動産は、同社がグリーンボンドを発行、並びに同社又はグループ関係会社³がグリーンローンを実行することを企図して三井不動産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、調達した資金を同社の事業に伴う環境負荷の低減が期待される、同社又はグループ関係会社の新規及び／又は既存のプロジェクトへのファイナンス資金及び／又はリファイナンス資金の全額又は一部に充当する予定です。本フレームワークは、以下の1つの領域において適格クライテリアを定めています。

1. グリーンビルディング

三井不動産は、サステナビリティとの中で、2022年4月付の本フレームワークとグリーンボンド原則2021（GBP）⁴及びグリーンローン原則2021（Green Loan Principles、以下、「GLP」）⁵、日本の環境省が定めるグリーンボンドガイドライン2020年版⁶並びに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2020年版におけるグリーンローンに期待される事項⁷との適合性並びにその環境面での貢献について、セカンドパーティ・オピニオンを提供する委託契約を締結しています。本フレームワークは、別のドキュメントにおいて開示されています⁸。

サステナビリティのセカンドパーティ・オピニオンの業務範囲及び限定

サステナビリティのセカンドパーティ・オピニオンは、評価対象の本フレームワークの現行のマーケット・プラクティスへの適合性並びに適格カテゴリーの信頼性及び環境改善効果についてのサステナビリティの独立した見解を反映しています⁹。

セカンドパーティ・オピニオンの一部として、サステナビリティは以下を評価しました。

- 本フレームワークの、ICMAによるGBP、GLP、日本のグリーンボンドガイドライン2020年版、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2020年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性
- 調達資金の用途に関する信頼性及び想定される改善効果
- 調達資金の用途に関連する発行体のサステナビリティ戦略、実績及びサステナビリティ・リスク管理の整合性

調達資金の用途の評価に関して、サステナビリティは、マーケット・プラクティスとESGのリサーチ・プロバイダーとしてのサステナビリティの専門知識に基づく社内のタクソノミー（バージョン1.11.2）に依拠しています。

² 三井不動産株式会社、「沿革」（アクセス日：2022年3月8日）：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/about_us/history/

³ 三井不動産の連結子会社及び持分法適用関連会社

⁴ 国際資本市場協会（ICMA）、「グリーンボンド原則2021」：<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

⁵ 「グリーンローン原則2021」は、ローン市場協会（Loan Markets Association：LMA）に加え、アジア太平洋ローン市場協会（Asia Pacific Loan Market Association：APLMA）とローンシンジケート・トレーディング協会（Loan Syndications & Trading Association：LSTA）によって管理され、こちらより閲覧頂けません。<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁶ 環境省、「グリーンボンドガイドライン2020年版」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

⁷ 環境省、「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2020年版」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

⁸ 「三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク」は三井不動産のウェブサイトより閲覧できます：

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/08.html

⁹ 多様な顧客に対応する複数の業務を運営している場合、客観的な調査がサステナビリティの基礎となり、アナリストの独立性の確保が客観的で実行可能な調査のために最も重要となります。そのため、サステナビリティは、堅固なコンフリクト・マネジメント・フレームワークを導入しており、これは、特に、アナリストの独立性、プロセスの一貫性、コマーシャルチームとリサーチ（及びエンゲージメント）チームの構造的分離、データ保護並びにシステム分離の必要性に対応しています。最後にもう一つ重要なこととして、アナリストの報酬は、特定の商業的成果に直接結び付くわけではありません。サステナビリティの特徴は、一つは完全性、もう一つは透明性です。

サステナリティクスは、委託契約の一環として、本フレームワークにおける調達資金の管理やレポーティングの側面だけでなく、事業プロセスや想定される調達資金の使途のサステナビリティ（持続可能性）に係る影響を理解するため、三井不動産の担当部門のメンバーとの対話を実施しました。三井不動産の担当者は、（1）提供された情報の完全性、正確性又は最新性の確保は三井不動産の単独責任と理解していること、（2）全ての関連情報をサステナリティクスに提供していること、（3）提供された重要な情報が適時に適切に開示されていることを確認しています。また、サステナリティクスは、関連する公表文書及び社内文書の審査も行いました。

本意見書は、本フレームワークに対するサステナリティクスのオピニオンであり、本フレームワークと併せてご覧ください。

現在のセカンドパーティ・オピニオンの更新は、サステナリティクスと三井不動産との間で合意される委託契約の条件に従って行われます。

サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、本フレームワークのマーケット・プラクティスへの適合性を反映していますが、適合性を保証するものでも、将来の関連するマーケット・プラクティスへの適合性を保証するものでもありません。さらに、サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、債券又はローンによる調達資金の充当が期待される適格プロジェクトによって予想されるインパクトに言及していますが、実際のインパクトを測定していません。本フレームワークに基づいて資金充当されたプロジェクトを通じて達成されたインパクトの測定と報告は、本フレームワークの所有者の責任です。セカンドパーティ・オピニオンは、評価対象となった本フレームワークに基づいて発行される債券に対して、本セカンドパーティ・オピニオンに記載の評価日から24ヶ月間有効です。

加えて、セカンドパーティ・オピニオンは、調達資金の意図された充当について意見を述べていますが、債券又はローンによる調達資金の適格な活動への充当を保証するものではありません。

現在のセカンドパーティ・オピニオンに基づいてサステナリティクスが提供するいかなる情報も、三井不動産が本セカンドパーティ・オピニオンの目的のためにサステナリティクスへ提供した事実又は記述及び関連周辺状況の真実性、信頼性又は完全性に賛成又は反対する声明、表明、保証又は主張とはみなされないものとします。

サステナリティクスのオピニオン

セクション 1: 三井不動産グリーンファイナンスフレームワークへのサステナリティクスのオピニオン

サステナリティクスは、三井不動産グリーンファイナンスフレームワークが信頼性及び環境改善効果を有しGBP及びGLPの4つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスは、三井不動産グリーンファイナンスフレームワークにおける以下の要素を重要な点として考慮しました。

- 調達資金の使途
 - 適格カテゴリーであるグリーンビルディングは、GBP及びGLPにおいて環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認定されています。サステナリティクスは、適格カテゴリーにおける投資は三井不動産の事業に伴う環境負荷の削減につながることを期待されると考えます。三井不動産は既存プロジェクトに対するルックバック期間を24カ月と定めています。サステナリティクスは、これはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。
 - 三井不動産は、以下の適格クライテリアのうちの一つを満たす住宅用・商業用不動産及び物流施設の建設、改修、取得へのファイナンス又はリファイナンスを予定しています。
 - ・ 以下のグリーンビルディング認証（以下のレベル以上）のうちの1つを取得済み又は取得予定の新築・既存・改修済みの建築物。LEED（「Gold」以上）、BREEAM（「Excellent」以上）、CASBEE（「A」以上）、DBJグリーンビルディング認証（「4つ星」以上）、BELS（「4つ星」以上）、BCAグリーンマーク認証（「Gold」以上）、HQE（「Excellent」以上）、DGNB（「Gold」以上）、Green Star（「5つ星」以上）。サステナリティクスは、これらの認証制度は信頼性が高く、環境改善

三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク

- 資金充当状況レポートでは、調達資金が充当された適格プロジェクトの情報、充当金額、充当日、未充当資金の額と充当予定時期が報告されます。
- インパクト・レポートにおいては、温室効果ガス（GHG）排出量（CO₂換算トン）、エネルギー消費量、水使用量、グリーンビルディングプロジェクトの認証の種類とレベルなど、関連するインパクト指標を開示することを約束しています。
- 三井不動産はグリーンボンドの発行後、調達資金の全額が充当されるまで、適格プロジェクトへの調達資金の充当が本フレームワークに沿って行われたことを確認するために、独立した第三者機関から毎年レビューを受けることを約束しています。
- 年次での資金充当状況、及びインパクト・レポートを約束している点を踏まえ、サステイナリティクスは、このプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

グリーンボンド原則 2021 及びグリーンローン原則 2021 への適合性

サステイナリティクスは、本フレームワークが GBP 及び GLP の 4 つの要件に適合していると判断しました。詳細については、グリーンボンド/グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム（参考資料 3）をご覧ください。

日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性

サステイナリティクスは、本フレームワークが日本の環境省が定めたグリーンボンドガイドライン 2020 年版及び、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項に適合しているとの意見を表明します。日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版は信頼性の高いグリーンボンドの発行又はグリーンローンの実行のために発行体に期待される事項を示しています。サステイナリティクスは、本フレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版及びグリーンローンのガイドラインにおいてにおいて「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。詳細については、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性（参考資料 1）をご覧ください。

セクション 2: 三井不動産のサステナビリティ戦略

フレームワークによる三井不動産のサステナビリティ戦略への貢献

サステイナリティクスは、三井不動産の「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」で示された戦略を踏まえ、同社が持続可能性に関する配慮を自社の事業に融合させることに取り組んでいるとの意見を表明します¹²。同社は同計画の下で、主にグリーンビルディングの開発、再生可能エネルギーの利用拡大、廃棄物と水使用量の削減等、低炭素社会の実現に向けた貢献に関連する複数の目標を設定しています。GHG 排出量に関しては、2030 年度までに 2019 年度比で 40%削減し、同期間に日本国内の全ての新築物件において、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）水準の環境性能を達成することを目標としています。長期的には、2050 年までに GHG 排出量のネットゼロを達成することを目標に掲げ、その実現に向けて、各ステークホルダーと協働し、洋上風力発電や地熱発電などのクリーン・テクノロジーを推進することを予定しています。また、自社のソーラー事業の発電能力を 2030 年度までに 2019 年度比約 5 倍の 3.8 億 kWh/年に拡大し、首都圏における自社全施設向けのクリーン電力を確保することを目指しています¹³。同社は RE100 イニシアティブの一環として、2050 年度までに保有不動産を含む事業活動での消費電力を、全て再生可能電源から調達することを約束しています¹⁴。また、エネルギー消費原単位（床面積当たり）を毎年平均で 1%削減することを目標としています¹⁵。

¹² 三井不動産株式会社、「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」（2021 年）：
<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/download/20211124.pdf>

¹³ 三井不動産株式会社、「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」（2021 年）：
<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/download/20211124.pdf>

¹⁴ 三井不動産株式会社、「RE100」に加盟」（2020 年）：
https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2020/0228_02/download/20200228_02.pdf

¹⁵ 三井不動産株式会社、「気候変動・その他の環境データ」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/05.html#p01

事業関連の環境性能の更なる向上を目的に、同社は自社不動産での節水型機器の導入や、雨水、中水（処理排水）の利用などの施策を通じて、浄水・工業用水使用原単位（延床面積当たり）を前年比で削減することに努めています¹⁶。更に、三井不動産グループ長期経営方針「VISION 2025」において、ESG に関して重点的に取り組む六つの目標の一つに「環境負荷の低減とエネルギーの創出」を設定しています¹⁷。最後に、三井不動産はグループ環境方針を適用することで、気候変動、環境汚染、資源利用、生物多様性、サプライチェーンの環境への影響に対応し、自社不動産の環境負荷低減に取り組んでいます¹⁸。

上記のビジョンと目標を追求する上で、三井不動産はグループ環境方針に沿った目標の設定と環境性能の改善を進めるために、代表取締役社長執行役員を委員長とする ESG 推進委員会を設置しています¹⁹。サステナビリティは、本フレームワークが定める調達資金の用途は、三井不動産の保有不動産におけるエネルギー消費や水利用による環境負荷の低減と、同社が設定した長期環境目標の達成に更に貢献するとの意見を表明します。

プロジェクトに伴う環境及び社会的リスクを管理する為のアプローチ

サステナビリティは、本フレームワークの下で発行されるグリーンボンド又は実行されるグリーンローンにより調達した資金は、環境改善効果が期待される適格プロジェクトに充当されるものの、適格プロジェクトが環境及び社会的リスクをもたらす可能性もあることを認識しています。適格プロジェクトに伴う環境・社会的リスクとして重要なものとしては、グリーンビルディングの開発、建設、運営に伴う労働者の安全・衛生、生態系への悪影響、排出物・排液などの廃棄物の放出、エネルギーや水の消費が挙げられます。

サステナビリティは、三井不動産は以下の施策の実施を通じて潜在的なリスクを管理又は低減できるとの意見を表明します。

- 三井不動産は従業員の健康と安全管理のために健康管理センターを設置し、産業医、保健師、公認心理士に健康問題について相談するための従業員向けの健康管理サービスを導入しています。また、同社は従業員と外部サプライヤーの健康と安全を確保するため、法令順守と労働とリスク管理に関連した人権尊重を盛り込んだ、サステナブル調達基準を設定しています²⁰。人事管理取締役が健康管理センターの監督と、事故及び就業中の傷害の発生への対応の改善に対する責任を負っています²¹。
- 新規開発プロジェクトによる生態系へ影響を管理・低減するため、三井不動産は、環境に与える影響の評価、及び自然環境保護に関連した法規制・条例に従って、環境及び生物多様性に与える影響の評価を実施しています²²。
- 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、有害物質の放出、廃棄物による環境及び建築物の利用者の健康へ及ぼす影響を防止するため、三井不動産は土壌汚染対策法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法などの国内の法律を含む、関連法規制・条例を遵守することを約束しています。また、同社は規制対象外の物質の排出を制御し、適切に管理し、処理することに取り組んでいます²³。加えて、保有不動産によるエネルギー消費量、水使用量、廃棄物の排出量、GHG 排出量など環境データを継続的に測定・開示しています²⁴。

これらの方針、基準、評価を踏まえて、サステナビリティは、三井不動産は適切な措置を導入し、適格プロジェクトに付随する環境及び社会的リスクを管理・低減するための適切な体制を有するとの意見を表明します。

セクション 3：調達資金の用途によるインパクト

本フレームワークで定める資金用途のカテゴリー、グリーンビルディングは、GBP 及び GLP によって、環境改善効果をもたらすプロジェクトとして認められています。サステナビリティは、日本及びグローバルの文脈を踏まえて、期待される環境改善効果を以下に説明します。

¹⁶ 三井不動産株式会社「水使用」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/03.html

¹⁷ 三井不動産株式会社、「Vision 2025」（2018年）：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/about_us/vision2025/pdf/vision2025.pdf

¹⁸ 三井不動産株式会社、「環境への取り組み方針」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/01.html

¹⁹ 三井不動産株式会社、「環境推進体制」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/02.html#p01

²⁰ 三井不動産株式会社、「社会サプライチェーン」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/society/04.html#p01

²¹ 三井不動産株式会社、「健康と安全」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/society/01.html

²² 三井不動産株式会社、「生物多様性」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/06.html#p04

²³ 三井不動産株式会社、「環境汚染・資源」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/04.html

²⁴ 三井不動産株式会社、「第三者保証」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/third-party_verification/index.html#date3_E03

環境負荷低減に向けたグリーンビルディングの重要性

World Green Building Council によると、建築物セクターは 2017 年の世界のエネルギー消費量の約 36%、また、CO₂ 排出量の 40%を占めました²⁵。日本では、居住用、商業用及びその他の建築物が国の CO₂ 排出量全体の約 30%を占めます^{26 27}。日本は 2021 年に国連に提出した NDC（国が決定する貢献）において、2030 年までの GHG 排出量削減目標を 2013 年度比 26%から 46%に引き上げ、2050 年までに排出量実質ゼロを達成することを約束しています²⁸。

日本の CO₂ 排出量全体に占める建築物セクターの重要性を踏まえ、日本政府は建築物における省エネルギー対策の強化を推進しています。政府は 2015 年に大規模な非住宅建築物の省エネ基準適合義務を定めた「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」を公布しました²⁹。また、2021 年に提出した NDC の中で、家庭部門、業務その他部門の建築物による CO₂ 排出量を 2030 年までに約 60%削減することを目標に設定しています。建築物のエネルギー効率改善は日本の気候変動対策において重要な役割を担っており、政府は同目標を新築建築物における省エネ基準適合の推進、既存建築物の改修、エネルギー管理システムの導入、及び高効率の照明機器の導入を通じて達成することを目指しています³⁰。

上記を踏まえ、サステナビリティクスは、本フレームワークに基づき発行されるグリーンボンド又は実行されるグリーンローンによる調達資金の用途は、グリーンビルディングへのファイナンス、環境改善効果の創出、また、日本政府の GHG 排出量削減目標への支援、国内の建築物のエネルギー効率の向上、脱炭素社会への移行に貢献する上で、重要な役割を果たすことが期待されるとの意見を表明します。

「持続可能な開発目標（SDGs）」への貢献

「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals（SDGs）」は 2015 年 9 月に策定され、持続可能な開発を実現するための 2030 年までの目標が設定されました。本フレームワークに基づいて発行されるボンド又はローンは以下の SDGs 目標を推進するものです。

資金用途のカテゴリー	SDG	SDG 目標
グリーンビルディング	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。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。

²⁵ 国際建築家連合、「2018 年グローバル・ステータス・レポート：排出量ゼロで効率的でレジリエントな建築物・建設セクターに向けて（英文）」
<https://www.worldgbc.org/sites/default/files/2018%20GlobalABC%20Global%20Status%20Report.pdf>

²⁶ その他建築物にはサービス、オフィス等が含まれる。

²⁷ 環境省、「2019 年度（令和元年度）の温室効果ガス排出量（確報値）について〈概要〉」
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/116092.pdf>

²⁸ 「日本の NDC（国が決定する貢献）」：
<https://www.env.go.jp/press/110060/116985.pdf>

²⁹ 建築省エネ機構、「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）の概要（英文）」：
<https://www.mlit.go.jp/common/001134876.pdf>

³⁰ 「日本の NDC（国が決定する貢献）」：
<https://www.env.go.jp/press/110060/116985.pdf>

結論

三井不動産は、三井不動産グリーンファイナンスフレームワークを策定し、本フレームワークに基づいてグリーンボンドを発行及び／又はグリーンローンを実行し、調達資金をグリーンビルディングに充当する予定です。サステナリティクスは、調達資金の充当を受けるプロジェクトは、環境改善効果を創出することが期待されるものと考えます。

三井不動産グリーンファイナンスフレームワークでは、調達資金を追跡、充当、管理するためのプロセスが説明され、充当状況と資金用途による改善効果の報告に対する約束が示されています。さらにサステナリティクスは、三井不動産グリーンファイナンスフレームワークが同社の全社的なサステナビリティ戦略と整合し、資金用途のプロジェクトカテゴリーはSDGsの目標9の推進を後押しするものと考えます。また、サステナリティクスは三井不動産は調達資金の充当を受ける適格プロジェクトに一般的に付随する環境及び社会的リスクを特定、管理及び緩和する為の十分な体制を有すると考えます。

上記を総合的に検討し、サステナリティクスは、三井不動産株式会社は、グリーンボンドを発行及び／又はグリーンローンを実行するにあたって十分な体制を有し、三井不動産グリーンボンドフレームワークはグリーンボンド原則 2021 及びグリーンローン原則 2021 の4つの要件と適合し、信頼性及び透明性が高いものであるとの意見を表明します。

参考資料

参考資料 1：日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性

4つの要素	適合性	サステナビリティクスのコメント
1. 調達資金の使途	適合	三井不動産が本フレームワークの下で定める資金使途のカテゴリー、グリーンビルディングは、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版並びに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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項において明確な環境改善効果をもたらすプロジェクトカテゴリーとして認められています。また、同社は本フレームワークにおいて、適格プロジェクトに付随する環境リスクを管理・低減するための措置について説明しており、投資家は事前に関連することができません。適格クライテリアは、調達資金が第三者認証機関によるグリーンビルディング認証を取得済み又は取得予定の不動産、又は Climate Bond Initiatives による Location Specific Criteria for Commercial Buildings & Calculator や ³¹ 、Location Specific Criteria for Residential Buildings & Calculator の各国の基準に基づき ³² 、地域内で上位 15%のエネルギー効率を有する建築物、又はエネルギー性能あるいは排出性能の改善率、又は一次エネルギー需要の削減率が基準から 20%以上を達成する建築物及び建築物のサブシステムの改修に対する支出に充当することを説明しています。また、三井不動産はサステナビリティクスに対して、同社が長期間にわたり維持が必要となる資産を対象に複数回のグリーンボンド発行又はグリーンローン実行を通じてリファイナンスを行う場合には、グリーンボンドの発行又はグリーンローンの実行時点において、当該資産の経過年数、残存耐用年数及びリファイナンス額を開示することを確認しています。加えて同社は、サステナビリティクスに対し、ローンの複数トランシェの一部をグリーンローンとする場合、グリーントランシェを明確に指定し、適切な方法によって追跡管理することを約束しています。
2. プロジェクトの評価及び選定プロセス	適合	本フレームワークにおいて、同社はグリーンボンドの発行及び/又はグリーンローンを実行によって実現を目指す環境目標について説明しています。また、本フレームワークの中で、適格クライテリアと適格プロジェクトの評価・選定プロセスについても説明しています。
3. 調達資金の管理	適合	本フレームワークでは、グリーンボンド・ローンが償還・返済されるまでの間、調達資金が、三井不動産の社内管理システム、及びエクセルベースの管理表を用いて年に一回追跡管理されることを説明しています。三井不動産が開発する適格プロジェクトについては、同社の経理部財務グループが社内管理システムを用いて調達資金の充当状況を管理します。グループ関係会社が開発主体となる適格プロジェクトについて

³¹ 気候ボンド基準「基準（英文）」：<https://www.climatebonds.net/standard/buildings/commercial/calculator>

³² 気候ボンド基準「基準（英文）」：<https://www.climatebonds.net/standard/buildings/commercial/calculator>

は、当該グループ関係会社がエクセルベースの管理表を用いて調達資金の充当状況を管理し、三井不動産の経理部財務グループに報告します。尚、グループ関係会社が主体となるプロジェクトに関して、三井不動産本体から当該関係会社に提供された融資に関する情報は、社内融資データシステムにより管理されます。三井不動産はグリーンボンドの発行又はグリーンローンの実行から 24 カ月以内に調達資金の充当を完了する予定です。未充当資金は現金同等物として管理されません。

4. レポーティング	適合	<p>本フレームワークにおいて、三井不動産はグリーンボンド・ローンの償還日・返済日までの間、年一回、又重要な変更が生じた場合には適時に調達資金の充当状況及び環境改善効果を同社又はグループ関係会社のウェブサイト上で報告すると約束しています。資金充当状況レポーティングには調達資金が充当された適格プロジェクトの概要、充当金額、充当日、未充当資金の額と充当予定時期が報告されます。インパクトレポーティングでは、GHG 排出量 (CO₂ 換算トン)、エネルギー消費量、水使用量、適格プロジェクトの認証の種類とレベルなど、関連するインパクト指標が報告されます。</p>
------------	----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

参考資料 2 : グリーンビルディング認証スキーム

	LEED ³³	BREEAM ³⁴	CASBEE 評価認証制度 ³⁵	DBJ Green Building 認証制度 ³⁶	BELS ³⁷	BCA Green Mark ³⁸	HQE ³⁹	DGNB ⁴⁰	Green Star ⁴¹
背景	LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) は、世界中で使用されている居住用及び商業用不動産向けの米国の認証制度です。LEED は非営利団体である米国グリーンビルディング協議会 (USGBC) によって開発され、建築物の設計、建設、保守及び運用を評価しています。	BREEAM (イングランド建築研究所建築物性能評価制度) は当初、イングランドの建築研究所 (BRE) によって 1990 年に発行され、新築、改築、増築に使用されています。	CASBEE (建築環境総合性能評価システム: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) 評価認証制度は、建築物の環境性能を評価し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が認定した第三者機関が認証する日本のグリーンビルディング認証制度です。同制度には、建築物の種類に応じ、「CASBEE-建築」、「CASBEE-不動産」及び「CASBEE-戸建」があります。	DBJ Green Building 認証制度は、2011 年に日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、一般財団法人日本不動産研究所 (JREI) との業務提携により運営されています。同プログラムは、主要な地域基準の一つとして認識されています。同認証制度は、オフィスビル、物流施設、居住用不動産、商業施設に対して取得可能です。	BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は、日本の国土交通省が定めたガイドラインに基づき発行される、省エネルギー性能ラベリング制度です。BELS では、一次エネルギー消費量を評価し、省エネ性能を測定・表示します。	BCA Green Mark 制度はシンガポールにおいて、建築物環境性能 (プロジェクトのコンセプト化、設計、及び建設期間) の持続可能性を推進するため、不動産認証を付与しています。	Haute Qualité Environnementale (HQE、高品質環境基準) はフランスのグリーンビルディング基準で、1992 年のアースサミットで初めて定められた持続可能な開発の原則に基づいています。この制度は 2005 年に始まったもので、HQE が審査にあたり Cerway/ Certivea/ Cerqual が認証を発行します。	ドイツグリーンビルディング認証 (DGNB) は 2007 年に非営利団体 German Sustainable Building Council がドイツ運輸建築都市問題省とともに開発したもので、サステナブルビルディングの積極的な奨励を目的としています。	Green Star はオーストラリア・グリーンビルディング評議会 (GBCA) が開発した環境 (設計) 格付け制度です。BREEAM 及び LEED の要素に基づき、地域の気候、建築基準、規制に適合した配慮事項を盛り込み開発されました。Green Star は建築設計に関連した複数の環境要素を評価します。
認証	<ul style="list-style-type: none"> • Certified • Silver • Gold 	<ul style="list-style-type: none"> • Pass • Good • Very Good 	<ul style="list-style-type: none"> • C ランク (劣る) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 つ星 • 2 つ星 • 3 つ星 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 つ星 • 2 つ星 • 3 つ星 	<ul style="list-style-type: none"> • Certified • Gold • Gold Plus 	<ul style="list-style-type: none"> • Pass • Good • Very good 	<ul style="list-style-type: none"> • Bronze • Silver • Gold 	既存建築物のみ (新規建築物は 4 つ星から 6 つ)

³³ 米国グリーンビルディング協議会、「LEED によるグリーンビルディングリーダーシップ (英文)」: <https://new.usgbc.org/leed>

³⁴ BREEAM「BREEAM とは (英文)」: <https://www.breeam.com/>

³⁵ 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE 評価認証制度」: <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html>

³⁶ 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」: <http://igb.jp/>

³⁷ 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、「建築物省エネルギー性能表示制度について」: <https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

³⁸ シンガポール政府、「BCA Green Mark (英文)」: https://www.bca.gov.sg/greenmark/green_mark_buildings.html

³⁹ Cerway、「HQE(英文)」: <http://www.behqe.com/>

⁴⁰ DGNB GmbH、「DGNB システム:サステナビリティのグローバルベンチマーク (英文)」: <http://www.dgnb-system.de/en/>

⁴¹ オーストラリア・グリーンビルディング評議会、「グリーンスターの探索 (英文)」: <https://new.gbca.org.au/green-star/exploring-green-star/>

三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク

<p>ベル</p>	<ul style="list-style-type: none"> Platinum 	<ul style="list-style-type: none"> Excellent Outstanding 	<ul style="list-style-type: none"> B-ランク（やや劣る） B+ランク（良い） A ランク（大変良い） S ランク（素晴らしい） <p>※CASBEE-不動産はC ランクを除く4段階評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4 つ星 5 つ星 	<ul style="list-style-type: none"> 4 つ星 5 つ星 	<ul style="list-style-type: none"> Platinum 	<ul style="list-style-type: none"> Excellent Exceptional 	<ul style="list-style-type: none"> Platinum 	<p>星のグリーンスター認証のみ取得可能)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 つ星 Green Star- (最低限のプラクティス) 2 つ星 Green Star (平均的なプラクティス) 3 つ星 Green Star (良好なプラクティス) 4 つ星 Green Star (ベスト・プラクティス) 5 つ星 Green Star (オーストラリア・エクセレンス) 6 つ星 Green Star (ワールド・リーダーシップ)
<p>評価領域</p>	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー及び大気 持続可能な敷地 立地と交通 材料と資源 水の効率性 室内環境の質 デザインの革新性 地域別重み付け 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー 土地利用とエコロジー 汚染 交通 材料 水 廃棄物 健康と福利の革新性 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費 資源循環 地域環境 室内環境 <p>※CASBEE-不動産は、エネルギー/GHG、水、資源、生物多様性、屋内環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーと資源（省エネルギー、省資源等） アメニティー（利便性・快適性） レジリエンス（環境リスク・防災・遵法性等） コミュニティとダイバーシティ（周辺環境、生物多様性への配慮等） 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー効率 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した設計 建築物のエネルギー性能 資源管理 スマートで健康的な建築 高度な環境への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー 環境（敷地、コンポーネント、現場、水、廃棄物、保守） 快適性（熱水、音響、視覚、嗅覚） 衛生（空間の質、空気質、水質） 等価（Equivalence）の原則 	<ul style="list-style-type: none"> 環境 経済 社会文化及び機能的側面 テクノロジー プロセス 敷地 	<ul style="list-style-type: none"> 管理 屋内の環境品質 エネルギー 輸送 水 材料 土地利用とエコロジー 排出 イノベーション

三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク

				<p>・パートナーシップ（情報開示等）</p>					
<p>要件</p>	<p>必須条件（認証レベルとは無関係）を満たすとともに、評価項目に関連したポイントを取得</p> <p>上記のポイントの合計に応じて LEED 認証レベルを取得することになります。</p> <p>LEED のレーティング・システムは、特定の分野（新築、大規模リフォーム、コア及びシエル開発、学校/小売/医療施設の新築及び大規模改築、既存不動産の運営及び保守）に適用できるように設計されています。</p>	<p>認証レベルに応じた必須条件を満たすとともに、評価項目に関連したポイントを取得</p> <p>取得したポイントは項目ごとに重み付けされて、獲得した総合スコア（パーセンテージで表されます）に基づいて BREEAM 認証レベルの証明書が与えられます。BREEAM の項目の大部分には柔軟性があり、クライアントは BREEAM のパフォーマンススコアの作成に当たり、遵守すべき項目を選択することができます。</p> <p>BREEAM には 2 つの段階と監査レポートがあります。評価基準が異なる「BREEAM 設計段階（BREEAM DesignStage）」</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>CASBEE は、評価指標として BEE (Built Environment Efficiency) を用いています。BEE とは、Q（建築物の環境品質）を分子、L（建築物の環境負荷）を分母として算出される指標です。Q と L は、上記 4 つの評価領域の分類と再構成を通じて算定されます。建築物は、BEE の値が増加するにつれて、C ランク（劣）から S ランク（素晴らしい）としてランキングされます。</p> <p>※CASBEE-不動産は、BEE を用いず、加点方式により評価。必須項目を満たさ</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>評価基準は 5 つのカテゴリからなり、さらにサブカテゴリに分けられ、300 点満点で 85 の質問で構成されています（73 の一般質問に加え、特筆する取り組みを評価するイノベーション質問が 12 問あります）。</p> <p>JREI が現地での上記の指標に基づき建築物の性能評価を行い、JREI 内に設置された認証判定会議で認証結果を判定します。</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>BELS のスコアは、建築物のエネルギー消費量を公式ガイドラインに示される建築物タイプの基準一次エネルギー消費量と比較して算出される BEI (Building Energy Index) に基づいて算定されます。</p> <p>2 つ星の評価は省エネ基準に適合していることに相当し、星による評価が高いほど、消費エネルギーの削減量が大きいことを意味します。</p> <p>スコアは第三者登録機関が算出します。</p>	<p>各性能分野の最低条件 + スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>性能分野によってウェイトは異なります⁴²。</p> <p>建築物の認証レベルは、建築物の性能レベルと各性能分野において獲得した数値スコアに応じて決定されます。</p> <p>Green Mark 基準との適合性の評価は、シンガポールの建築建設庁が行います。</p>	<p>最低条件（認証レベルを問わず）+ 関連ポイントによるパフォーマンス評価（Performing と High Performing）</p> <p>最低条件（Prerequisite）レベルの認証は目標ごとの最低要件をクリアすると取得できる一方、Performing と High Performing レベルの認証は目標ごとのパーセンテージに基づいて取得でき、これによって柔軟性を持たせています。</p> <p>分野ごとに得た星の数に基づいて総合的な HQE 認証レベルが決まります。</p> <p>環境認証は建築物のライフサイクルの全ステージにわたって付与され、実地で</p>	<p>パーセンテージによるパフォーマンス指数</p> <p>6 つの重要分野の評価を加えて総合パフォーマンス指数（パーセンテージで表現）を算出します。環境、経済、社会文化及び機能、技術的品質がそれぞれ全体の 22.5% ずつ、プロセスが残りの 10% を占め、敷地の質は別途ランク付けされます。</p>	<p>格付けツールに基づき、複数のクレジットにおいて、条件付き要件ならびに最低要件が定められており、これらの要件を選択して、要件への準拠を確認する必要があります。</p> <p>Green Star には複数の格付けツールがあります。各格付けツールはそれぞれ具体的な適格基準が定められた特定のセクターに適用されるよう設計されています（Green Star - 設計&完成時、Green Star - 内装装備、Green Star - パフォーマンスなど）。</p>

⁴² シンガポール政府、「グリーンマーク」: https://www.bca.gov.sg/GreenMark/others/Green_Mark_NRB_2015_Criteria.pdf

三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク

		と「建設後段階 (Post Construction Stage)」です。	ない場合は、評価の対象外。				の審査が必要です。		
パフォーマンス表示									
定性的考察	世界的に認知され適用されています。	世界的に認知され適用されています。	CASBEE は、国土交通省の支援の下、産官学共同プロジェクトとして継続的に開発が行われています。日本では、多くの地方自治体が、建築許可審査の際にCASBEEによる評価書の提出を義務付けています。 他国の同種の制度に比べると、CASBEEの内容は独特なシンプルな構成となっています。	DBJ Green Building 認証制度は、LEED とCASBEE と並んで日本のグリーンビルディングの評価基準の1つとして認知されています。同制度のウェブページによると、2019年3月現在、日本において695の不動産物件が当プログラムによる認証を受けています。 ⁴³	BELS は公式の政府基準に沿っています。 同制度はエネルギー性能のみを評価し、総合的な環境ファクターに関する広範な検討は行っていません。				

⁴³ 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」: <http://igb.jp/>

参考資料 3 : グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム - 外部機関レビュー フォーム

セクション 1. 基本情報

発行体の名称:	三井不動産株式会社
グリーンボンド ISIN コード／発行体グリーンボンドフレームワークの名称 (該当する場合):	三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク
レビュー機関の名称:	サステイナリティクス
本フォームの記入完了日:	2022 年 4 月 12 日
レビューの発行日:	

セクション 2. レビューの概要

レビューの範囲

レビューの範囲では、以下の項目を適宜使用/採用しています。

本レビューでは次の要素を評価し、GBP との整合性を確認しました。

- | | |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価及び選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

レビュー機関の役割

- | | |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> コンサルティング (セカンドパーティ・オピニオンを含む) | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他 (具体的に記入して下さい) | |

注: レビューが複数ある場合やレビュー機関が異なる場合は、レビューごとに別々のフォームを使用して下さい。

レビューの要約及び／又はレビュー全文へのリンク (該当する場合)

上記「評価概要」を参照ください。

セクション 3. レビューの詳細

レビュー機関は、以下の情報を可能な限り詳細に提供し、コメントセクションを使用してレビューの範囲を説明することが推奨されています。

1. 調達資金の使途

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

資金使途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、グリーンボンド原則 2021 及びグリーンローン原則 2021 において認められているカテゴリーと合致しています。サステナリティクスは、適格プロジェクトは、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 9 を推進するものと考えます。

資金の使途のカテゴリー（分類は GBP に基づく）

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input type="checkbox"/> エネルギー効率 |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止及び抑制 | <input type="checkbox"/> 自然生物資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| <input type="checkbox"/> 陸上及び水生生物の多様性の保全 | <input type="checkbox"/> クリーン輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源及び廃水管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |
| <input type="checkbox"/> 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行の時点では確認されていないが、将来的にGBPのカテゴリーに適合するか、又はまだGBPのカテゴリーになっていないその他の適格分野に適合すると現時点で予想される | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

GBP のカテゴリーにない場合は、環境分類を記入して下さい（可能な場合）

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

三井不動産のサステナビリティ推進本部と経理部がプロジェクトを選定します。三井不動産がグリーンボンドを発行又はグリーンローンを実行する場合は、経理部関係業務の担当執行役員又は関連する部門長が最終決定を行います。グループ関係会社がグリーンローンを実行する場合は、当該グループ関係会社の CEO 又は CFO が最終決定します。三井不動産の環境及び社会的リスクの評価・低減のためのプロセス及び同社グループのサステナブル調達基準は、本フレームワークに基づく資金充当に関する全ての決定に適用されます。サステナリティクスは、プロジェクトの選定のプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価・選定

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境改善効果をもたらす | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトが適格カテゴリーの範囲に適合していることが判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適格なプロジェクトのクライテリアが定義されており、その透明性が担保されている | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトに関連した潜在的 ESG リスクを特定及び管理していることが判断される |

三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク

- プロジェクトの評価・選定に関するクライテリアのサマリーが公表されている その他（具体的に記入して下さい）

責任に関する情報及び説明責任に関する情報

- 外部機関による助言又は検証を受けた評価／選定のクライテリア 組織内での評価
- その他（具体的に記入して下さい）

3. 資金管理

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

調達資金は、三井不動産株式会社の社内管理システム及びエクセルベースの管理表を用いて年に一度追跡・管理されます。三井不動産株式会社はグリーンボンドの発行又はグリーンローンの実行から 24 カ月以内に調達資金全額の充当を完了する予定です。未充当資金が生じた場合は、現金同等物として保有されます。サステイナリティクスは、このプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

調達資金の追跡管理:

- 発行体はグリーンボンドの調達資金を体系的に区別又は追跡管理している
- 未充当の資金の運用に使用する予定の一時的な投資手段の種類が開示されている
- その他（具体的に記入して下さい）

その他の情報開示

- 新規の投資にのみ充当 既存と新規の投資に充当
- 個別の支出に充当 支出ポートフォリオに充当
- 未充当資金のポートフォリオ残高を開示 その他（具体的に記入して下さい）：

4. レポーティング

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

三井不動産は、年一回、調達資金の充当状況及び環境改善効果を開示する予定です。同開示では、調達資金が充当された適格プロジェクトの情報、充当金額、充当日、未充当資金の額と充当予定時期、関連するインパクト指標が報告されます。サステイナリティクスは、三井不動産のレポーティング体制はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

三井不動産グリーンファイナンスフレームワーク

資金使途レポーティング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）：

報告される情報

- 充当額
 投資額全体におけるグリーンボンドによる調達額の割合
 その他（具体的に記入して下さい） 調達資金が充当された適格プロジェクトの情報、充当日、未充当資金がある場合は未充当資金の額と充当予定時期

頻度

- 毎年
 半年毎
 その他（具体的に記入して下さい）

インパクト・レポーティング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）

報告される情報（予想又は事後の報告）

- 温室効果ガスの排出量／削減量
 消費エネルギーの削減量
 水消費量の削減量
 その他のESG指標（具体的に記入して下さい）：水使用量、エネルギー消費量、及び取得したグリーンビルディング認証の種類とレベル

頻度

- 毎年
 半年毎
 その他（具体的に記入して下さい）

開示の方法

- 財務報告書に掲載
 サステナビリティ・レポートに掲載
 臨時報告書に掲載
 その他（具体的に記入して下さい）：三井不動産のウェブサイト
 レポーティングは審査済み（「審査済み」の場合、どの部分が外部審査の対象かを明示して下さい）

参考情報へのリンク先の欄で報告書の名称と発行日を明記して下さい（該当する場合）

参考情報へのリンク先（例えば、レビュー機関の審査手法、実績、発行体の参考文献などへのリンク）**参照可能なその他の外部審査（該当する場合）**
提供レビューの種類

- | | |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証／監査 | <input type="checkbox"/> レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

レビュー機関
発行日
グリーンボンド原則（GBP）が定義する外部レビュー機関の役割について

- i. セカンドパーティ・オピニオン：発行体とは独立した環境面での専門性を有する機関がセカンドパーティ・オピニオンを発行することができる。その機関は発行体のグリーンボンドフレームワークにかかるアドバイザーとは独立しているべきであり、さもなくばセカンドパーティ・オピニオンの独立性を確保するために情報隔壁のような適切な手続きがその機関のなかで実施されるものとする。セカンドパーティ・オピニオンは通常、GBP との適合性の査定を伴う。特に、発行体の包括的な目的、戦略、環境面での持続可能性に関連する理念及び／又はプロセス、かつ資金使途として予定されるプロジェクトの環境面での特徴に対する評価を含み得る。
- ii. 検証：発行体は、典型的にはビジネスプロセス及び／又は環境基準に関連する一定のクライテリアに照らした独立した検証を取得することができる。検証は、発行体が作成した内部又は外部基準や要求との適合性に焦点を当てることができる。原資産の環境面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することもできる。発行体の資金使途の内部的な追跡手法、グリーンボンドによる調達資金の配分、環境面での影響評価に関する言及又はレポートの GBP との適合性の保証もしくは証明を検証と称することもできる。
- iii. 認証：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク、又は調達資金の使途について、一般的に認知された外部のグリーン基準もしくは分類表示への適合性に係る認証を受けることができる。基準もしくは分類表示は特定のクライテリアを定義したもので、この基準に適合しているかは通常、認証クライテリアとの適合性を検証する資格を有し、認定された第三者機関が確認する。
- iv. グリーンボンドスコアリング／格付け：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク又は資金使途のような鍵となる要素について、専門的な調査機関や格付機関などの資格を有する第三者機関の、確立されたスコアリング／格付手法を拠り所とする評価又は査定を受けることができる。そのアウトプットは環境面での実績データ、GBPに関連するプロセス又は2°C気候変動シナリオなどの他のベンチマークに着目する場合がある。グリーンボンドスコアリング／格付けは、たとえ重要な環境面でのリスクを反映していたとしても、信用格付けとは全くの別物である。

免責事項

© Sustainalytics 2022 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に包含又は反映されている情報、手法及び意見は、サステナリティクス及び／又はその第三者供給者の所有物（以下、「第三者データ」）であり、サステナリティクスが開示した形式及びフォーマットによる場合又は適切な引用及び表示が確保される場合のみ第三者へ提供されます。これらは、情報提供のみを目的として提供されており、（1）製品又はプロジェクトの保証となるものではなく、（2）投資助言、財務助言又は目論見書となるものではなく、（3）有価証券の売買、プロジェクトの選択又は何らかの種類の商取引の実施の提案又は表示と解釈してはならず、（4）発行体の財務業績、金融債務又は信用力の評価を表明するものではなく、（5）いかなる募集開示にも組み込まれておらず、組み込んではありません。

これらは、発行体から提供された情報に基づいたものですので、これらの商品性、完全性、正確性、最新性又は特定目的適合性は保証されていません。情報及びデータは、現状有姿にて提供されており、それらの作成及び公表日時点のサステナリティクスの意見を反映しています。サステナリティクスは、法律に明示的に要求されている場合を除き、いかなる方法であっても、本書に含まれた情報、データ又は意見の使用に起因する損害について一切責任を負いません。第三者の名称又は第三者データへの言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援又は推奨を意味するものではありません。当社の第三者データ提供者のリスト及びこれら各者の利用規約は、当社のウェブサイトに掲載されています。詳しくは、<http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> をご参照ください。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行及び監視について全責任を負います。

本書は日本語で作成されました。日本語版と翻訳版との間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は日本語版が優先されるものとします。

サステイナリティクス（モーニングスター・カンパニー）

サステイナリティクスは、モーニングスター・カンパニーであり、環境・社会・ガバナンス（ESG）とコーポレート・ガバナンスに関する調査、評価及び分析を行う独立系機関であり、責任投資（RI）戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。ESG 及びコーポレート・ガバナンスに関する情報及び評価を投資プロセスに組み込んでいる、数百に及ぶ世界の主要な資産運用会社や年金基金を支援しています。また、多国籍企業や金融機関、各国政府を含む世界の主要な発行体に、グリーンボンド、ソーシャルボンド、サステナビリティボンドのフレームワークに対する信頼性の高いセカンドパーティ・オピニオンを提供しています。2020 年には、Climate Bonds Initiative により、3 年連続で「気候ボンドのレビューにおける最大の認証機関」に選ばれたほか、Environmental Finance 誌により、2 年連続で「最大の外部レビュー機関」に認定されました。詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照ください。

