



PIF × SuMi TRUST

2022年5月26日

各位

三井住友信託銀行株式会社

ポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約締結について  
(積水ハウス・リート投資法人)

三井住友信託銀行株式会社(取締役社長:大山 一也、以下「当社」)は、積水ハウス・リート投資法人(執行役員:木田 敦宏、以下「本投資法人」)との間で、国連環境計画・金融イニシアティブ(以下「UNEP FI」)(※1)が提唱したポジティブ・インパクト金融原則(※2)及び同原則モデル・フレームワーク(資金使途を限定しない事業会社向けの投融資フレームワーク及び不動産投資フレームワーク)に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の融資契約(以下「本件」)を締結致しました。

ポジティブ・インパクト・ファイナンス(以下「PIF」)は、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響とネガティブな影響)を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資です。企業の活動、製品、サービスによる SDGs 達成への貢献度合いを評価指標として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社をスポンサーとし、戦略的立地と高品質を柱とする「プライム・プロパティ」への重点投資と、積水ハウスグループの総合力とノウハウを最大限活用した成長戦略により、投資主価値の最大化、質の高い社会資本の提供を図っています。

また本投資法人は、「資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする」をビジョンに掲げ、その礎として本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が制定するサステナビリティ・ポリシーを遵守・実行することで、人生100年時代をリードする投資法人として持続可能な社会の実現に貢献するとともに、企業価値の向上に努めています。

【本件の概要】

契約締結日	2022年5月26日
アレンジャー	当社
組成金額	60億円
資金使途	既存借入金の返済
貸付人	みずほ銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫、福岡銀行、信金中央金庫、七十七銀行、山口銀行、静岡銀行、広島銀行、あおぞら銀行、日本生命保険、常陽銀行、三井住友信託銀行

【ポジティブ・インパクト評価の概要】

当社は、本件締結にあたり、本投資法人がSDGs達成に対しインパクトを与える以下のテーマについて定性的、定量的に評価しました。

テーマ	内容	目標と指標(KPI)	SDGs
気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件における設備投資、省エネ対応等を通じたエネルギーの効率的利用の推進によるCO<sub>2</sub>排出量の削減</li> <li>環境性能に優れた不動産への投資と、保有物件の環境性能の客観性を高め、改善点を把握することを企図した積極的なグリーン認証の取得推進</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスビル</li> <li>・ 住居</li> <li>・ ホテル</li> </ul>	<p><b>(a) CO<sub>2</sub>排出量削減</b></p> <p><b>目標</b> 2030年度までに、ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位を2018年度比50%削減</p> <p><b>指標(KPI)</b> CO<sub>2</sub>排出原単位(t-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>(b) エネルギー消費量削減</b></p> <p><b>目標</b> ア. 2023年度までに、ポートフォリオのエネルギー消費原単位を2018年度比5%削減 イ. 2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進</p> <p><b>指標(KPI)</b> エネルギー消費原単位(kWh/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>(c) グリーン認証取得割合向上</b></p> <p><b>目標</b> ア. 2022年度内にポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成 イ. 2022年度以降も上記を継続 (※)延床面積ベース</p> <p><b>指標(KPI)</b> グリーン認証取得割合 (※) CASBEE 不動産評価認証、DBJ Green Building 認証</p>	 
資源環境への取り組み推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rの推進による廃棄物排出量の削減</li> <li>節水や雨水の再利用を通じた水使用量の削減</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスビル</li> </ul>	<p><b>(a) 廃棄物排出量削減</b></p> <p><b>目標</b> ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない</p> <p><b>指標(KPI)</b> 廃棄物排出原単位(kg/m<sup>2</sup>)</p>	 

	・ 住居	<b>(b)水使用量削減</b> 目標 ポートフォリオの水使用原単位について 2018 年度の水準より増加させない 指標 (KPI) 水使用原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	
入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	・ 入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供を通じた、利用者の満足度向上と保有物件の価値向上  【関連性の強いアセット】 ・ オフィスビル ・ 住居	目標 入居者・テナントの安心・安全・快適性向上 指標 (KPI) ア. 入居者・テナント満足度、及び満足度向上に資する取り組みの実施状況 イ. 地震リスク・水害リスクの定期的な把握及びリスク低減に向けた取り組みの実施状況	 

本件は、株式会社日本格付研究所(代表取締役社長:高木 祥吉)より評価にかかる手続きのポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見(※3)を取得しています。

当社では、PIF 等のサステナビリティに関するソリューションの提供により、SDGs 達成に資するお客さまの事業活動を支援するとともに、お客さまの中長期的な企業価値の向上に貢献することを引き続き目指していきます。

以上

(※1) 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

国連環境計画(UNEP)は、1972年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関です。UNEP FIは、UNEPと200以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展とESG(環境・社会・企業統治)への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

(※2) ポジティブ・インパクト金融原則

UNEP FIが2017年1月に策定した、SDGs(持続可能な開発目標)の達成に向けた金融の枠組です。企業がSDGsの達成への貢献をKPIで開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くものです。

融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

(※3) 株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご参照ください。

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