



PIF × SuMi TRUST

2022年12月15日

各位

三井住友信託銀行株式会社

「(本邦初)投資法人を評価対象とするポジティブ・インパクト評価」および
当該評価を活用したポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約締結について
(オリックス不動産投資法人)

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、オリックス不動産投資法人(執行役員:三浦 洋、以下「本投資法人」)に対し、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)および同原則モデル・フレームワーク(資金用途を限定しない事業会社向けの投融资フレームワークおよび不動産投資フレームワーク)に則した「ポジティブ・インパクト評価」(以下「本評価」)および本評価に基づくポジティブ・インパクト・ファイナンスの融資契約(以下「本件」)を締結いたしました。個別融資単位ではなく投資法人単位でのポジティブ・インパクト評価の取得は、J-REIT 業界では本件が初めてとなります。

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、ポジティブ・インパクト・ファイナンス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 の目標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。

<オリックス不動産投資法人について>

オリックス不動産投資法人は、運用理念である投資主価値の安定的成長には、ESG 課題を考慮したサステナブルな資産運用が重要と考え、これを実践するために本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社が「ESG 方針」を制定しました。2021年9月には、気候変動に対する中長期目標を変更し、2050年カーボンニュートラルを目指して、グリーンビルディング認証の取得やTCFD(※4)提言への対応等を推進しています。また、各ステークホルダーとの対話を通じて、お客様の満足度向上や建物利用者の健康性、快適性の維持・増進に貢献する取り組みを実施するとともに、保有物件の価値向上を目指しています。

<本評価の概要>

当社は、本件締結にあたり、オリックス不動産投資法人が SDGs の目標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 対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・保有物件において、エネルギー効率の向上や省エネルギーに資する設備機器等の導入及び再生可能エネルギーの導入を図ることによって温室効果ガスを削減 ・グリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図る 	<p>(a) CO2 排出量削減 目標 ・2050 年カーボンニュートラル ・2030 年 CO2 排出量原単位を 2018 年比 35%削減 指標 (KPI) CO2 排出量原単位 (t-CO2/m²)</p> <p>(b) エネルギー消費量の削減 目標 過去 5 年間のエネルギー消費原単位を年平均 1%以上削減 指標 (KPI) エネルギー消費原単位 (kl/m²)</p> <p>(c) 再生可能エネルギーの使用 拡大 目標 再生可能エネルギーの導入量の把握・開示を引き続き行いつつ、目標策定の検討 指標 (KPI) ・再生可能エネルギー導入量 ・再生可能エネルギー導入量の目標策定に向けた検討状況</p> <p>(d) グリーンビルディング認証 取得推進 目標 2030 年にグリーンビルディング認証の取得割合を床面積ベースで 70%以上 指標 (KPI) グリーンビルディング認証の取得割合</p>	
廃棄物・ 水資源管理	<ul style="list-style-type: none"> ・資源の効率的な利用をすすめ、廃棄物の削減・リサイクルを推進 ・廃棄物処理時には法令遵守し適正に処理する ・水資源の有効利用 	<p>(a) 廃棄物削減 目標 2030 年の埋立処分率を1%以内 指標 (KPI) 埋立処分率</p>	

		(b)水使用量削減 目標 水使用量を前年比以下とする 指標(KPI) 水使用量	
お客さま (テナント・利用者) の健康・安全・快適性 向上	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件において、環境・省エネ対策や、健康・安全・快適性向上等を目指した資産運用を行うことで、お客さまの満足度向上と、保有物件の競争力強化を図る グリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図る 保有物件の運営を通じて、そのレジリエンス（ソフト面・ハード面）を高め、お客さま満足度につなげる 	目標 お客さま（テナント・利用者）の健康・安全・快適性、及び満足度の向上 指標(KPI) お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性、及び満足度向上に資する取組の実施状況	
ステークホルダー・サプライチェーンとの協働	ステークホルダー・サプライチェーンとの協働を通じたESG推進	目標 ESG配慮条項を含むPM契約の締結推進 指標(KPI) ESG配慮条項を含むPM契約の締結状況	

(※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」および「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。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。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。

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) 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の第三者意見

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/>

(※4)TCFD

G20 の要請を受け、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため、マイケル・ブルームバーグ氏を委員長として設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」を指します。

以上