



PIF × SuMi TRUST

2023年3月16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 (ユナイテッド・アーバン投資法人)

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、ユナイテッド・アーバン投資法人(執行役員: 衛門 利明)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(資金使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。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスは、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。

<ユナイテッド・アーバン投資法人について>

ユナイテッド・アーバン投資法人は、サステナビリティ推進活動を実践するための指針として、2022年3月に「サステナビリティ方針」および「サステナビリティ推進規程」を制定しました。さらに、本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(代表取締役社長 CEO: 臥雲 敬昌)は、2022年4月に、2013年5月から運営している「サステナビリティ委員会」を常設委員会とするとともに、サステナビリティ推進活動を戦略的、実践的に実行する所管組織として「サステナビリティ戦略室」を新設する組織体制の変更も行いました。

ユナイテッド・アーバン投資法人およびジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、重要課題(マテリアリティ)として特に取り組みを強化している活動を中心に、さまざまなサステナビリティ推進活動のパフォーマンスを向上すべく、環境、社会および経済における課題解決の取り組みの充実、改善を継続しています。そして、その実績の適切な開示により広範にわたる全てのステークホルダーとの信頼関係構築に努め、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現に向けた社会的責任を果たしつつ、ユナイテッド・アーバン投資法人の持続的成長を追求しています。

<本評価の概要>

当社は、本件締結にあたり、ユナイテッド・アーバン投資法人が 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
気候変動緩和への取り組み	<p>資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努める。</p> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設 ・ オフィスビル ・ ホテル ・ その他（物流施設） 	<p>(a) 温室効果ガス (GHG) 排出量削減</p> <p>目標 2030 年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス (GHG) を 40%削減 (原単位 (延床面積) ベース・2014 年対比)</p> <p>指標 (KPI) 温室効果ガス排出量 (原単位 (延床面積) ベース)</p> <p>(b) エネルギーの効率的利用</p> <p>目標 エネルギー使用の合理化</p> <p>指標 (KPI) 省エネルギー法に基づく経済産業省のクラス分け評価</p> <p>(c) 保有資産における環境パフォーマンス向上</p> <p>目標 2024 年までに環境認証取得カバー率 80% (延床面積ベース)</p> <p>指標 (KPI) 環境認証カバー率 (延床面積ベース)</p> <p>(d) グリーンリースを通じたテナントとの連携・協働</p> <p>目標 2030 年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応 100% (一棟貸しを含み、住宅部分は除く)</p> <p>指標 (KPI) グリーンリース契約率</p>	
環境負荷低減	<p>リデュース (廃棄物の発生抑制や節水)、リユース (資源の再利用) 及びリサイクル (廃棄物や水資源の再資源化) を推進することで、循環型社会の実現に努める。</p>	<p>(a) 水資源の保全、有効利用・再利用</p> <p>目標 ポートフォリオ全体の水使用量を 2025 年までに 2020 年比で 5%削減 (原単位・延床面積ベース)</p>	

	【関連性が強いアセット】 <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 ・オフィスビル ・ホテル ・住居 	指標 (KPI) 水使用量(原単位・延床面積ベース) (b)廃棄物管理 目標 廃棄物削減 指標 (KPI) 廃棄物削減に向けた取組み全般の進捗状況	
入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	テナントとの対話を重視し、物件価値の維持・向上に取り組む。 【関連性が強いアセット】 <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 ・オフィスビル ・ホテル ・住居 	目標 テナント満足度調査の評価向上 指標 (KPI) テナントの満足度向上に資する取組みの実施状況	

(※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/>

以上