



グリーンファイナンスフレームワーク

三井不動産株式会社

2024年5月

目次

会社概要	2
環境・社会・ガバナンス(ESG)戦略	2
グリーンボンドフレームワーク	4
1. 調達資金の用途	5
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス	6
3. 調達資金の管理	6
4. レポーティング	7
グリーンローンフレームワーク	8
1. 調達資金の用途	9
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス	10
3. 調達資金の管理	10
4. レポーティング	11
外部によるレビュー	11

会社概要

三井不動産株式会社（以下、三井不動産）は、総合デベロッパーとして、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、ロジスティクス（物流施設）、住宅、これらの複数の用途を組み合わせ合わせた複合施設など、総合的な街づくりを行っている。

三井不動産は、1673年に東京・日本橋で創業した呉服店「越後屋」を起源とし、前身である三井合名会社の不動産部門を分離する形で1941年に設立された。その後、幾多の転換期を迎えた日本経済・不動産市況のなかで、臨海エリアの埋立、日本初の超高層ビルや本格的アウトレットモールの開発、不動産と金融の融合を目指した国内初のJリートの上場など、「進取の気性」と「顧客志向」を活かし、新しい価値を創造してきた。

環境・社会・ガバナンス(ESG)戦略

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪として考え取り組んでいる。社会的価値を創出することが、経済的価値の創出につながり、そして、その創出した経済的価値により、さらに大きな社会的価値の創出につなげる。

三井不動産グループは、2024年4月に策定した長期経営方針「& INNOVATION 2030」にて、以下のマテリアリティ「GROUP MATERIALITY（重点的に取り組む課題）」の策定を行った。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していく。

- 1. 産業競争力への貢献**
企業や社会、そこに生きる人々の英知を結集する役割を担い、社会の付加価値の創出や、新産業の創造に貢献します。
- 2. 環境との共生**
持続可能な地球環境を次世代へつなぐために、気候変動への対応をはじめ、広く自然環境との共生を目指します。
- 3. 健やか・活力**
ひとり一人が健やかに、生きがいと共に生きていくために、感動体験を届け、活力に満ちた社会の実現に貢献します。
- 4. 安全・安心**
ハード・ソフトの両面において、安全・安心な社会の実現に努めます。
- 5. ダイバーシティ&インクルージョン**
すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現に向けた取り組みを進めます。
- 6. コンプライアンス・ガバナンス**
法令・社会規範の遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行します。

これらの課題に取り組むことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えている。また、三井不動産グループの掲げる理念や目標と通底する国際的イニシアティブの「国連グローバル・コンパクト」に賛同・署名している。「人権、労働、環境、腐敗防止」の4分野からなる国連グローバル・コンパクト10原則を実践しながら、事業を通じて社会課題の解決に取り組むことを目指している。

特に、近年、温暖化防止のための国際的枠組み「パリ協定」や、2021年4月に政府が脱炭素に向けた新たな目標を掲げるなど、気候変動に対するグローバルな関心と対策の重要性が一層高まっている。こうした流れを受け、三井不動産は具体的なアクションを実行するべく、2030年度の温室効果ガス排出量削減率目標を40%（2019年度比）に引き上げるとともに、2050年度のネットゼロ達成のため、「脱炭素社会の実現に向けたグループ行動計画（ロードマップ、以下本行動計画）」を策定した。

グループ全体の温室効果ガス排出量を
2030年度までに40%削減(2019年度比)
2050年度までにネットゼロ

※SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減(2019年度比)

三井不動産グループは本行動計画に基づき、2030年度に向けて、省エネ施策や再生可能エネルギー（再エネ）などの導入施設やメガソーラー事業規模を拡大するとともに、サプライチェーン全体でのCO₂削減に向けたパートナーシップを強化する。そして、2050年度を見据えて、洋上風力発電や地熱発電など新技術の活用による創エネ事業の検討・推進や、オープンイノベーションなどにより様々なパートナーと力を合わせて、脱炭素社会の実現に取り組んでいく。

さらに、三井不動産は、企業等に対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォースである「TCFD」の提言に賛同し、それに基づく情報開示をしている。また、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟し、取り組みを推進している。また、三井不動産グループが設定しているグループ全体の温室効果ガス排出量削減目標は国際的なイニシアティブであるSBT(Science Based Target)による科学的知見に沿って設定されている。



THE CLIMATE GROUP 



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

グリーンボンドフレームワーク

グリーンボンドは、その調達金額を適格グリーンプロジェクト（本文書で定義）の資金調達・リファイナンスにのみに充当する債券である。グリーンボンドフレームワークは、国際資本市場協会（ICMA）の「グリーンボンド原則2021（GBP）」と日本の環境省が策定した「グリーンボンドガイドライン2022年版」に沿って作成されている。

GBPは、グリーンボンド発行のアプローチを明確化することによって、グリーンボンド市場の透明性の確保および情報開示を推奨し、グリーンボンド市場の誠実性を促進する自主的なプロセスの指針である。

グリーンボンドガイドライン2022年版は、直近のGBPに準拠して2022年7月に改訂された。

三井不動産は、三井不動産のグリーンボンドフレームワークに従って、適宜、グリーンボンドを発行することができる。

このグリーンボンドフレームワークは、GBPとグリーンボンドガイドライン2022年版に従い、以下の指針を示している。

核となる構成要素

1. 調達資金の用途
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング

重要奨励事項

- フレームワークの活用
- 外部評価機関の利用

1. 調達資金の用途

三井不動産は、以下に概説する適格基準に合ったプロジェクト（適格グリーンプロジェクト）にグリーンボンドの調達資金と同等の金額を充当することを想定している。適格グリーンプロジェクトに対する資金調達は、その全部または一部のみが三井不動産またはその関係会社により行われる場合がある。

a) グリーンビルディング

以下のいずれかの基準に合致する物件（オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない）に対する新規又は既存の投資資金又は支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当する。

i) 以下に定める基準を満たすいずれかの設計段階認証、竣工後認証又は使用開始後認証を取得したか、グリーンボンドの償還日以前に取得する予定の建物（新築・中古・改築物件のいずれも含む）

- LEED: 「Platinum」又は「Gold」
- BREEAM: 「Outstanding」又は「Excellent」
- CASBEE建築（新築、既存、改修）、CASBEE不動産: 「S」又は「A」
- DBJ グリーンビルディング認証: 「5」又は「4」
- BELS(2016年基準) : 「5」又は「4」
- BELS(2024年新基準) : 「6」又は「5」
- BCA グリーンマーク認証: 「Platinum」又は「Gold」
- HQE: 「Exceptional」又は「Excellent」
- DGNB: 「Platinum」又は「Gold」
- Green Star: 「6-star」又は「5-star」

ii) Climate Bond Initiativesによる「Location Specific Criteria for Commercial Buildings & Calculator」若しくは「Location Specific Criteria for Residential Buildings & Calculator」を用いた場合における、対象物件の位置する地域の中でエネルギー効率の高い建物のうち上位15%に相当する建物。グリーンボンドの償還日以前に竣工、改修、資金手当された建物（新築・中古・改築物件のいずれも含む）は適格とする。

iii) (a)エネルギー効率や排出効率、水効率の大幅な改善、又は(b)その他の環境面での改善を目的とした建物若しくは建物のサブシステムなどを含む物件の改修。これらの改修は建物全体の環境効率の改善に資する改修であり、CO₂又は同等物の排出換算量の削減、水使用量の削減、廃棄物転換率の向上を目的とした改修に関する投資（例：LED等の省エネ照明、クールルーフ等の持続可能性を重視する建材、スマートメーター、電力・再生可能エネルギーのチャージステーションとバッテリー、廃棄物転換、節水・省エネ技術と素材およびサステナビリティ格付制度等で認められている改良）を含むがこれらに限らない。なお、エネルギー効率や排出効率を目的とした改修については、当該効率若しくはPrimary Energy Demandが改修前対比20%以上の改善効果のあるものを対象とする。グリーンボンドの償還日以前に竣工、改修、資金手当された既存又は新規の建物（中古・新築・改築物件のいずれも含む）は適格とする。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

プロジェクトの選定における適格クライテリアの適用

グリーンボンドの調達資金が充当されるプロジェクトに対しては、上記の適格基準に従って環境および社会的リスク低減のためのスクリーニングを実施する。かかるスクリーニングは三井不動産のESGに関する活動の推進を総括する部門および資金の調達・運用・管理を統括する経理部で確認を行う。選定されたプロジェクトリストは、原則、年に一度以上、ESG推進委員会（代表取締役社長執行役員を委員長とし、三井不動産の各事業エリアを所管する担当執行役員および本部長から構成される）にて、評価される。最終的なプロジェクトの選定は経理部関係業務を担当する担当執行役員によって決裁される。

環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

三井不動産は、グリーンビルディングに係る適格グリーンプロジェクトが環境改善効果を創出しコミュニティと連携・協力する機会を生み出すことで、環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図る可能性がある一方で、社会面又は環境面における悪影響を生じる潜在的リスクを有することを認識している。グリーンビルディングの開発・建築・運用に関する主要な環境面および社会面における潜在的リスクとしては、水使用、環境汚染、資源利用、気候変動、生物多様性への脅威、環境・社会面での持続的なサプライチェーンに係るリスクが挙げられる。三井不動産は、関連する法規制を遵守し、(i) 法規制に従った環境影響評価や生態系への影響評価の実施、(ii) エネルギー消費量・水使用量・廃棄物排出量・温室効果ガス排出量を含む環境データのモニタリング、(iii) ESG課題の解決に資するサステナブル調達に係る指針をまとめたグループの「サステナブル調達基準」に遵守することを含む、サプライチェーンに渡った環境実務の改善策に取り組んでいる。また、三井不動産は、新規開発の検討に当たって、利便性・安全性を提供できる施設からの公共交通機関への近傍性に注目している。施設管理上は、ホテルや商業施設でCO₂排出のより少ない公共交通機関の利用を訪問客に対して推奨している。

3. 調達資金の管理

三井不動産が開発する適格グリーンプロジェクトについては、経理部財務グループにより、グリーンボンドの調達資金と同等の金額が、既存および新規の上記基準に適合するプロジェクトのファイナンス資金又はリファイナンス資金に充当される。関係会社が主体となる適格グリーンプロジェクトについては、三井不動産からその関係会社に資金が貸し付けられる。グリーンボンドの発行残高がある限り、三井不動産は適格グリーンプロジェクトのリストと、その関係会社の社内融資データシステムに基づく融資を、年に一度管理する。これに加え、三井不動産の社内管理システムや別途作成する管理表、当該ローンに係る記録で、常に、グリーンボンドの調達資金と同額が適格グリーンプロジェクトに充当されていることを確認する。仮に未充当資金が生じた場合には、未充当資金と同額を現金同等物で管理する。三井不動産は、24ヶ月以内に適格グリーンプロジェクトに充当するように努める。

4. レポーティング

三井不動産は、グリーンボンドの発行から償還日までの間、年次でグリーンボンドレポートをウェブサイトにおいて開示し、重大な進展が生じた場合には適時に開示を行う。グリーンボンドの調達資金が全額充当された以降も資金充当状況に重大な変更が生じた場合には適時に開示を行う。なお、グリーンボンドレポートは、以下のアロケーションレポートとインパクトレポートを含む。

1. アロケーションレポート

- (i) 当該グリーンボンドからの調達金額の適格グリーンプロジェクトへの充当状況、調達資金を充当した適格グリーンプロジェクトの概要、適格グリーンプロジェクトへの当該時点での充当金額、充当日、未充当資金がある場合はその金額と充当予定時期
- (ii) 当該グリーンボンドの調達金額と同額が適格グリーンプロジェクトに充当されたか、現金同等物で管理している旨の経営陣による表明

2. インパクトレポート

三井不動産は、CO₂等のトンによる温室効果ガス排出量、水使用量、エネルギー使用量等の数値情報、並びに適格グリーンプロジェクトの認証の種類およびレベルをそれぞれ報告する予定である。可能な範囲で、三井不動産は、インパクト・レポーティングを、適格グリーンプロジェクトのカテゴリー別に総量ベースで開示する予定である。

グリーンローンフレームワーク

グリーンローンは、適格グリーンプロジェクトまたはそのリファイナンスに要する資金を調達するために用いる融資である。本グリーンローンフレームワークは、ローンマーケット協会（LMA）およびアジア・パシフィック・ローンマーケット協会(APLMA)の共同により策定された「グリーンローン原則」(2023年版)(GLP)の4基準と日本の環境省が策定した「グリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2022年版」に沿って作成されている。

GLPは、グリーンローン調達のアプローチを明確化することによって、グリーンローン市場の透明性の確保、情報開示およびレポーティングを推奨し、グリーンローン市場の誠実性を促進する自主的なプロセスの指針である。

三井不動産およびグループ関係会社*(以下、借入人)は、本グリーンローンフレームワークに従って、適宜、グリーンローンにより資金調達をすることができる。

本グリーンローンフレームワークは、GLPとグリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2022年版に従い、以下の4基準における指針を示すものである。

1. 調達資金の使途
2. プロジェクトの評価および選定
3. 調達資金の管理
4. レポーティング

*グループ関係会社とは、三井不動産の連結子会社および持分法適用関連会社を指す。

1. 調達資金の使途

借入人は、以下に概説する適格基準に合ったプロジェクトにグリーンローンの調達資金を充当することを想定している。

a) グリーンビルディング

以下のいずれかの基準に合致する物件（オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない）に対する新規又は既存の投資資金又は支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当する。

i) 以下に定める基準を満たすいずれかの設計段階認証、竣工後認証又は使用開始後認証を取得したか、グリーンローンの返済日以前に取得する予定の建物（中古・新築・改築物件のいずれも含む）。

- LEED: 「Platinum」又は「Gold」
- BREEAM: 「Outstanding」又は「Excellent」
- CASBEE建築（新築、既存、改修）、CASBEE不動産: 「S」又は「A」
- DBJ グリーンビルディング認証: 「5」又は「4」
- BELS(2016年基準) : 「5」又は「4」
- BELS(2024年新基準) : 「6」又は「5」
- BCA グリーンマーク認証: 「Platinum」又は「Gold」
- HQE: 「Exceptional」又は「Excellent」
- DGNB: 「Platinum」又は「Gold」
- Green Star: 「6-star」又は「5-star」

ii) Climate Bond Initiativesによる「Location Specific Criteria for Commercial Buildings & Calculator」若しくは「Location Specific Criteria for Residential Buildings & Calculator」を用いた場合における、対象物件の位置する地域の中でエネルギー効率の高い建物のうち上位15%に相当する建物。返済日以前に竣工、改修、資金手当てされた建物（新築・中古・改築物件のいずれも含む）は適格とする。

iii) (a)エネルギー効率や排出効率、水効率の大幅な改善、又は(b)その他の環境面での改善を目的とした建物若しくは建物のサブシステムなどを含む物件の改修。これらの改修は建物全体の環境効率の改善に資する改修であり、CO₂又は同等物の排出換算量の削減、水使用量の削減、廃棄物転換率の向上を目的とした改修に関する投資（例：LED等の省エネ照明、クールルーフ等の持続可能性を重視する建材、スマートメーター、電力・再生可能エネルギーのチャージステーションとバッテリー、廃棄物転換、節水・省エネ技術と素材およびサステナビリティ格付制度等で認められている改良）を含むがこれらに限らない。なお、エネルギー効率や排出効率を目的とした改修については、当該効率若しくはPrimary Energy Demandが改修前対比20%以上の改善効果のあるものを対象とする。返済日以前に竣工、改修、資金手当てされた既存又は新規の建物（中古・新築・改築物件のいずれも含む）は適格とする。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

プロジェクトの選定における適格クライテリアの適用

グリーンローンの調達資金が充当されるプロジェクトは、上記の適格基準に合わせて環境および社会的リスク低減のためのスクリーニングを実施する。かかるスクリーニングは、借入人のESGに関する活動の推進を総括するESG関連部署および三井不動産グループの資金の調達・運用・管理を統括する経理部で部門横断的に確認を行う。最終的なプロジェクトの選定は、借入人の関連部署での協議を経て、三井不動産の担当役員または部門長、海外現地法人やプロジェクト会社などのグループ関係会社のCEO又はCFOによる決裁にてなされる。

環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

借入人は、グリーンビルディングに係る適格グリーンプロジェクトが環境改善効果を創出しコミュニティと連携・協力する機会を生み出すことで環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図る可能性がある一方で、社会面又は環境面における悪影響を生じる潜在的リスクを有することを認識している。グリーンビルディングの開発・建築・運用に関する主要な環境面および社会面における潜在的リスクとしては、水使用、環境汚染、資源利用、気候変動、生物多様性への脅威、環境・社会面での持続的なサプライチェーンに係るリスクが挙げられる。借入人は、関連する法規制を遵守し、(i) 法規制に従った環境影響評価や生態系への影響評価の実施、(ii) エネルギー消費量・水使用量・廃棄物排出量・温室効果ガス排出量を含む環境データのモニタリング、(iii) ESG課題の解決に資するサステナブル調達に係る指針をまとめたグループの「サステナブル調達基準」に遵守することを含む、サプライチェーンに渡った環境実務の改善策に取り組んでいる。また、借入人は、新規開発の検討に当たって、利便性・安全性を提供できる施設からの公共交通機関への近傍性に注目している。施設管理上は、ホテルや商業施設でCO₂排出のより少ない公共交通機関の利用を訪問客に対して推奨している。

3. 調達資金の管理

グリーンローンの調達資金は、借入人により、適格グリーンプロジェクトのファイナンス資金又はリファイナンス資金に充当され、充当状況については年に一度、借入人の社内管理システム、社内融資データシステムまたは別途作成する管理表によりそれぞれ追跡・管理する。

グリーンローンの残高がある限り、借入人は適格グリーンプロジェクトのリストと、社内管理データシステム、社内融資データシステムまたは管理表の内容に基づく融資を管理することになり、借入人の社内管理システムおよび管理表では、常に、グリーンローンの調達額と同額が適格グリーンプロジェクトに充当されていることを確認する。仮に未充当資金が生じた場合には、その分は現金同等物で管理する。借入人は、24ヶ月以内に適格グリーンプロジェクトに充当するように努める。

4. レポーティング

借入人は、グリーンローンの実行日から返済日までの間、年次でグリーンローンレポートを借入人のウェブサイトにおいて開示し、重大な進展が生じた場合には適時に開示を行う。グリーンローンの調達資金が全額充当された以降も資金充当状況に重大な変更が生じた場合には適時に開示を行う。なお、グリーンローンレポートは、以下のアロケーションレポートとインパクトレポートを含む。

1. アロケーションレポート

当該グリーンローンの調達金額の適格グリーンプロジェクトへの充当状況、調達資金を充当した適格グリーンプロジェクトの概要、適格グリーンプロジェクトへの充当金額、充当日、未充当資金がある場合はその金額と充当予定時期

2. インパクトレポート

借入人は、CO₂等のトンによる温室効果ガス排出量、水使用量、エネルギー使用量等の数値情報、並びに適格グリーンプロジェクトの認証の種類およびレベルをそれぞれ報告する予定である。可能な範囲で、借入人は、インパクト・レポーティングを、適格グリーンプロジェクトの 카테고리別に総量ベースで開示する予定である。

外部によるレビュー

セカンドパーティー・オピニオン

三井不動産は、ムーディーズ・ジャパンに委託し、グリーンファイナンスフレームワークの環境便益とGBP並びに環境省グリーンボンドガイドライン2022年版、また、GLP並びにグリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2022年版との整合性について同社からセカンドパーティー・オピニオンを取得している。セカンドパーティー・オピニオンは同社のウェブサイトに掲載されている。

アロケーション・レビュー

三井不動産は、グリーンボンドの調達金額がグリーンボンドフレームワークで定められる適格基準に従って充当されていることを評価するレビューを独立した第三者に委託する。この保証は、発行済みグリーンボンドの調達金額の全額が適格グリーンプロジェクトの資金に充当されるまで年に一度実施される。