



サステナビリティ・リンク・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
サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワーク.....	4
1. KPIs の選定.....	4
2. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPTs)の測定.....	5
3. 債券の特性	7
サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク.....	8
1. KPIs の選定.....	8
2. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPTs)の測定.....	10
3. ローンの特長.....	13
レポートニング.....	15
検証.....	15
外部によるレビュー	15

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な枠組み「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GHG削減率目標を40%（2019年度比）に策定するとともに、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。



サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワーク

サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワークは、国際資本市場協会 (ICMA) が定めるサステナビリティ・リンク・ボンド原則 (SLBP) 2023 と環境省が定める「サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン 2022 年版」の要件に従って、策定している。

1. KPIs の選定
2. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット (SPTs) の測定
3. 債券の特性
4. レポーティング
5. 検証

三井不動産グループは、このフレームワークに基づき、サステナビリティ・リンク・ボンドによる調達を実施する。

1. KPIs の選定

本サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワークにおいては、以下の KPI を使用する。本 KPI は、三井不動産グループの目指す姿を実現するためのサステナビリティ経営推進にかかる取り組みの進捗を測ることが可能なものである。

■ KPI 1: Scope1・2・3 の GHG 排出量削減率 (%)

定義	三井不動産グループ*の事業活動により排出される GHG (Scope1、Scope2 及び Scope3) 排出量の基準年に対する削減率 測定単位: %
KPI 選定の理由	気候変動への対応は社会全体で取り組むべき喫緊の課題であり、社会基盤の構築・発展を担う三井不動産グループの社会的責務であると捉えている。 本 KPI である「GHG 排出量削減」は本目標に関する取り組みの進捗を計測するものとなる。 三井不動産グループの温室効果ガス排出量の約 9 割は Scope3 からの排出であり、CO2 排出量の 2050 年ネットゼロ達成は、三井不動産グループだけでなくサプライチェーン全体で取り組んでいく必要がある。 また、三井不動産グループは、本 KPI における GHG 削減目標について、主要なグローバル企業が賛同している共同団体 Science Based Targets initiative (SBTi) より「1.5°C 目標」認定を取得済みである。
測定範囲	SBT 基準に基づき集計された三井不動産グループ全体における Scope 1、Scope 2 及び Scope 3 の年間 CO ₂ 換算での GHG 排出量。
測定方法	算定方法は、環境省及び経済産業省の定める「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」を参照しており、一貫した方法論に基づいて測定している。当該数値については、現状、Scope 1、Scope 2 及び Scope 3 について独立した第三者の検証を取得している。

*三井不動産グループとは、三井不動産と三井不動産の連結子会社を指す。以下同じ。

■ KPI 2: 新築物件外部環境認証取得率 (%)

定義	新築物件に対する外部からの建物環境認証取得率 測定単位: %
KPI 選定の理由	三井不動産グループでは、全施設の環境性能向上に加え、脱炭素を含めた ESG 推進の観点から、国内外の外部認証を積極的に取得する方針としている。三井不動産グループの脱炭素への取り組み実現に向けた行動計画「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」(2021 年 11 月策定)においても、計画実現の取り組みの一つとして、建物向け外部認証取得を掲げ、2024 年度に策定した「GROUP MATERIALITY」の中に構成される「環境との共生」に対する評価指標としても新築物件に対する外部認証取得率を設定している。
測定範囲	オフィス、商業施設、物流施設等の賃貸物件およびホテル・リゾート施設の新築物件
測定方法	該当年度に竣工した三井不動産グループが保有するオフィス、商業施設、物流施設、ホテル・リゾート施設の新築物件のうち、外部認証を取得済み、または取得見込みの物件の割合。

2. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPTs)の測定

本サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワークにおいては、三井不動産グループの ESG に関する取り組み目標として設定した数値を SPT として使用する。

SPT 1: グループ全体の Scope1・2・3 (GHG 排出量) を 2030 年度までに 40%削減 (2019 年度比)

実績と目標値	<p>基準年とする 2019 年度から 2030 年度までにグループ全体の Scope1・2・3 (GHG 排出量) を 40%削減する。</p> <p>この目標は、2022 年 8 月に SBTi の 1.5°C 目標として認定を取得している。</p> <p>なお、この目標は三井不動産グループ全体での 2050 年のカーボンニュートラルを目指す中での中間目標である。</p>
達成方法	<p>2021 年 11 月に策定した「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」にて、計画実現のためにサプライチェーンにおける GHG 排出源への取り組みを設定し、実現に向けて取り組みを進めている。</p> <p>行動計画実現への取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 新築・既存物件における環境性能向上 新規物件は、全物件で ZEB・ZEH 水準の環境性能を実現。既存物件については、物件の省エネ性能向上を図るリニューアル、オンサイトでの再生可能エネルギーを創出 ✓ 物件共用部・自社利用部の電力グリーン化 2030 年度までに保有する全国施設の物件共用部・自社利用部の電力をグリーン化 ✓ 入居企業・購入者の皆様へのグリーン化メニューの提供 グリーン化メニューの提案を通し、入居企業や購入者の脱炭素に向けた取り組みをサポートする。入居企業 (20% 以上)・購入者の皆様へ (10% 以上) のグリーン化メニューを提供 ✓ 再生可能エネルギーの安定的な確保 2030 年度までに総出力約 17.5 万 kW の新規メガソーラーを開発し、総発電量 3.8 億 kWh/年の創エネ事業を推進 ✓ 建築時の CO2 排出量削減に向けた取り組み 建築時 CO2 排出量を正確に把握するツール整備し、建築会社に削減計画書の提出を義務化。脱炭素時代の旗印となるような「新しい建築物のあり方」*を提案。 *例: 炭素固定化を促進する木材を活用したビル
貢献する SDGs	

SPT 2: 新築物件外部環境認証取得率 100%

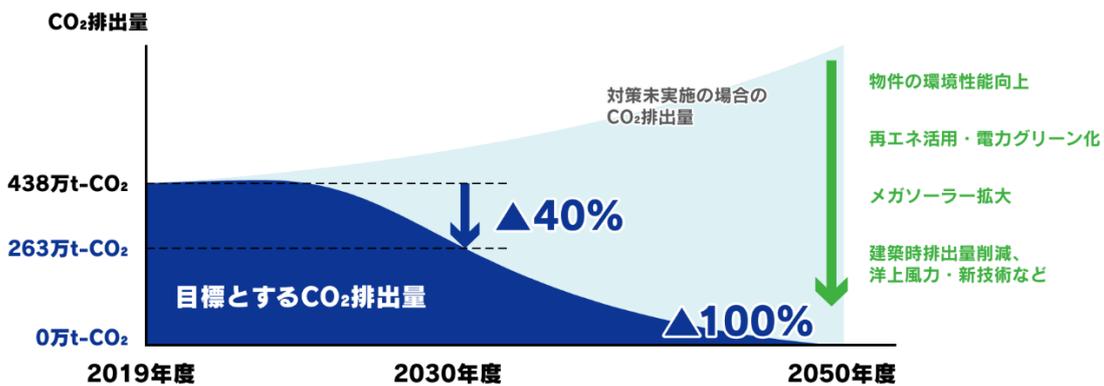
実績と目標値	<p>毎年度の新築物件への外部環境認証取得率 100%を維持する。</p> <p>判定に際しては、判定年度の外部環境認証取得率のみを参照し、判定年度に新築物件の竣工がない場合には、新築竣工物件の実績がある過去の年度までさかのぼって判定を行うこととする。</p>
達成方法	<p>2021 年 11 月に策定した「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」にて、計画実現のための取り組みとして「外部認証の取得」を設定し、実現に向けて取り組みを進めている。</p> <p>行動計画実現への取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 外部認証の取得 企業を評価する外部認証である GRESB (既存運用物件) には 2022 年度より参加している。個別物件を評価する外部認証として、DBJ Green Building 認証、CASBEE、LEED、BREEAM 等の国内外の外部認証を積極的に取得している。
貢献する SDGs	

• SPT1、2 達成への取り組み: 脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画の策定と推進体制の整備

三井不動産グループは、温室効果ガス削減目標の設定、TCFD 賛同表明、RE100 へ加盟、SBT イニシアティブ認定の取得などの気候変動への対応に加え、より高い温室効果ガス削減目標を設定したうえで、目標達成に向けた「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」を 2021 年 11 月に策定した。

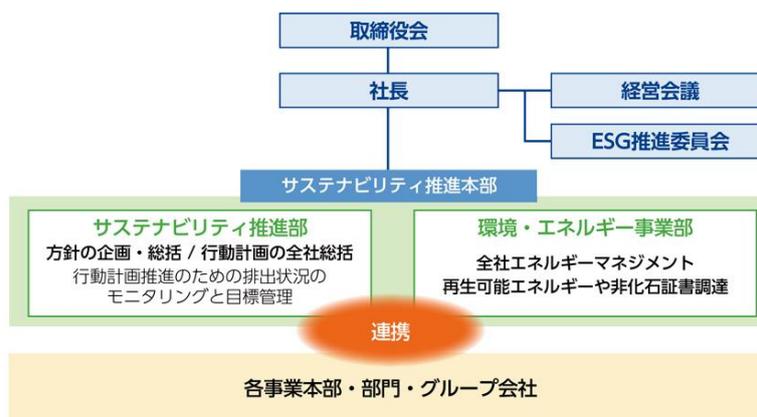
グループ行動計画

保有・運用物件の環境性能向上や共用部の電力グリーン化だけでなく再生可能エネルギーの安定確保に向けた施策や、建設会社等への働きかけを通じた建築時 CO2 排出量削減に関する取り組みなどを推進している。また入居企業の要望に応じて専有部にグリーン電力を供給するサービスを行っている。これは、お客様の脱炭素に向けた取り組みに応えるとともに、当社事業の差別化を実現する取り組みであり、まさに“脱炭素の実現”という社会的価値と“企業の競争優位性の確保”という経済的価値を結びつけた事業展開といえる。



サステナビリティ推進体制

2022 年 4 月には行動計画を含む ESG・SDGs に関する取り組みを加速させるため、サステナビリティ推進部を新設した。



3. 債券の特性

本サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワークに基づいて調達された資金は、一般事業資金に使うことができる。

サステナビリティ・リンク・ボンドは、選択した KPI に対する SPT の達成状況により、債券の特性が変化する。内容については、各ボンドの実施に係る法定開示書類や契約書類にて具体的に特定するが、以下のような利率のステップ・アップ／ステップ・ダウンや、環境保全活動を目的とする公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準じた組織に対する寄付の実施、排出権の購入を含む。

(1) 利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン

各 SPT が未達成／達成の場合、判定日 の後の利払い時より償還/次回判定まで、債券発行時に各 SPT について定める年率にて利率が上昇／低下する。

なお、KPI 算出及び開示を設定した判定日までに行うことができず、SPT の達成状況の確認ができない場合は、引き上げ後の利率を適用、または優遇金利が適用されていない利率での利払いが行われる。「確認ができない場合」には、第三者による年次の KPI の数値の検証が取得できない場合や発行体による SPT への達成状況に係る開示を設定された判定日までに行えない場合を含む。

利率の設定、判定日については、債券発行時の法定開示書類や契約書類にて特定する。

(2) 寄付

各 SPT を達成することができなかった場合は、サステナビリティ・リンク・ボンドによる調達金額の一定割合を環境保全活動や社会的な課題解決への寄与を目的とする公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準じた組織をはじめ、三井不動産グループの社会貢献活動方針に定める活動を実施する先を軸に寄付先を検討し、必要な機関決定を経て寄付を実施する。

なお、KPI の算出及び開示を設定した判定日までに行うことができず、SPT の達成状況の確認ができない場合は、予め設定した額の寄付を行う。「確認ができない場合」には、第三者による年次の KPI の数値の検証が取得できない場合や発行体による SPT への達成状況に係る開示を設定された判定日までに行えない場合を含む。

寄付額の設定、判定日については、債券発行時の法定開示書類や契約書類にて特定する。

(3) 排出権の購入

各 SPT を達成することができなかった場合は、サステナビリティ・リンク・ボンドによる調達金額の一定割合に応じた額の排出権(CO₂削減価値をクレジット・証書化したもの)を購入する。

なお、KPI の算出及び開示を設定した判定日までに行うことができず、SPT の達成状況の確認ができない場合は、予め設定した額の排出権を購入する。「確認ができない場合」には、第三者による年次の KPI の数値の検証が取得できない場合や発行体による SPT への達成状況に係る開示を設定された判定日までに行えない場合を含む。

購入額の設定、判定日については、債券発行時の法定開示書類や契約書類にて特定する。

サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークは、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)・アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)・ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)の定めるサステナビリティ・リンク・ローン原則(SLLP)2023の要件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。

1. KPIs の選定
2. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPTs)の測定
3. ローンの特性
4. レポーティング
5. 検証

三井不動産グループは、このフレームワークに基づき、サステナビリティ・リンク・ローンによる調達を実施する。

1. KPIs の選定

本サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークにおいては、以下の KPI を使用する。本 KPI は、三井不動産グループの目指す姿を実現するためのサステナビリティ経営推進にかかる取り組みの進捗を測ることが可能なものである。

■ KPI 1-1: Scope1・2 の GHG 排出量削減率(%)*

定義	三井不動産グループの事業活動により排出される GHG (Scope1 および Scope2) 排出量の基準年に対する削減率 測定単位: %
KPI 選定の理由	気候変動への対応は社会全体で取り組むべき喫緊の課題であり、社会基盤の構築・発展を担う三井不動産グループの社会的責務であると捉えている。 本 KPI である「GHG 排出量削減」は本目標に関する取り組みの進捗を計測するものとなる。 また、三井不動産グループは、本 KPI の Scope1・2 における GHG 削減目標について、主要なグローバル企業が賛同している共同団体 Science Based Targets initiative (SBTi) より「1.5°C 目標」認定を取得済みである。
測定範囲	SBT 基準に基づき集計された三井不動産グループ全体における Scope 1・2 の年間 CO ₂ 換算での GHG 排出量。
測定方法	算定方法は、環境省及び経済産業省の定める「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」を参照しており、一貫した方法論に基づいて測定している。当該数値については、現状、Scope1・2 について独立した第三者の検証を取得している。

*2024 年 4 月までに実行済みの契約のみに適用

■ KPI 1-2: Scope1・2・3 の GHG 排出量削減率(%)

定義	三井不動産グループの事業活動により排出される GHG (Scope1、Scope2 及び Scope3) 排出量の基準年に対する削減率 測定単位: %
KPI 選定の理由	気候変動への対応は社会全体で取り組むべき喫緊の課題であり、社会基盤の構築・発展を担う三井不動産グループの社会的責務であると捉えている 本 KPI である「GHG 排出量削減」は本目標に関する取り組みの進捗を計測するものとなる。 三井不動産グループの温室効果ガス排出量の約 9 割は Scope3 からの排出であり、CO ₂ 排出量の 2050 年ネットゼロ達成は、三井不動産グループだけでなくサプライチェーン全体で取り組んでいく必要があるもの。

	また、三井不動産グループは、本 KPI における GHG 削減目標について、主要なグローバル企業が賛同している共同団体 Science Based Targets initiative (SBTi) より「1.5°C目標」認定を取得済みである。
測定範囲	SBT 基準に基づき集計された三井不動産グループ全体における Scope 1、Scope 2 及び Scope 3 の年間 CO ₂ 換算での GHG 排出量。
測定方法	算定方法は、環境省及び経済産業省の定める「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」を参照しており、一貫した方法論に基づいて測定している。当該数値については、現状、Scope 1、Scope 2 及び Scope 3 について独立した第三者の検証を取得している。

■ KPI 2: 新築物件外部環境認証取得率(%)

定義	新築物件に対する外部からの建物環境認証取得率 測定単位: %
KPI 選定の理由	三井不動産グループでは、全施設の環境性能向上に加え、脱炭素を含めた ESG 推進の観点から、国内外の外部認証を積極的に取得する方針としている。三井不動産グループの脱炭素への取り組み実現に向けた行動計画「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」(2021 年 11 月策定)においても、計画実現の取り組みの一つとして、建物向け外部認証取得を掲げ、2024 年度に策定した「GROUP MATERIALITY」の中に構成される「環境との共生」に対する評価指標としても新築物件に対する外部認証取得率を設定している。
測定範囲	オフィス、商業施設、物流施設等の賃貸物件および、ホテル・リゾート施設の新築物件
測定方法	該当年度に竣工した三井不動産グループが保有するオフィス、商業施設、物流施設、ホテル・リゾート施設の新築物件のうち、外部認証を取得済み、または取得見込みの物件の割合。

2. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPTs)の測定

本サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークにおいては、三井不動産グループの ESG に関する取り組み目標として設定した数値を SPT として使用する。

SPT 1-1 :グループ全体の Scope1・2(GHG 排出量)を 2030 年度までに 46.2%削減(2019 年度比) *

実績と目標値	<p>基準年とする 2019 年度から 2030 年度までに Scope1・2(GHG 排出量)を 46.2%削減する。この目標は、2022 年 8 月に SBTi の 1.5°C 目標として認定を取得している。なお、この目標はグループ全体での 2050 年のカーボンニュートラルを目指す中での中間目標である。</p>
達成方法	<p>2021 年 11 月に策定した「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」にて、計画実現のために直接排出及び間接排出における GHG 排出源への取り組みを設定し、実現に向けて取り組みを進めている。</p> <p>行動計画実現への取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 新築・既存物件における環境性能向上 新規物件は、全物件で ZEB・ZEH 水準の環境性能を実現。既存物件については、物件の省エネ性能向上を図るリニューアル、オンサイトでの再生可能エネルギーを創出 ✓ 物件共用部・自社利用部の電力グリーン化 2030 年度までに保有する全国施設の物件共用部・自社利用部の電力をグリーン化 ✓ 再生可能エネルギーの安定的な確保 2030 年度までに総出力約 17.5 万 kW の新規メガソーラーを開発し、総発電量 3.8 億 kWh/年の創エネ事業を推進
貢献する SDGs	

*2024 年 4 月までに実行済みの契約のみに適用

SPT 1-2 :グループ全体の Scope1・2・3(GHG 排出量)を 2030 年度までに 40%削減(2019 年度比)

実績と目標値	<p>基準年とする 2019 年度から 2030 年度までに Scope1・2・3(GHG 排出量)を 40%削減する。この目標は、2022 年 8 月に SBTi の 1.5°C 目標として認定を取得している。なお、この目標はグループ全体での 2050 年のカーボンニュートラルを目指す中での中間目標である。</p>
達成方法	<p>2021 年 11 月に策定した「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」にて、計画実現のためにサプライチェーンにおける GHG 排出源への取り組みを設定し、実現に向けて取り組みを進めている。</p> <p>行動計画実現への取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 新築・既存物件における環境性能向上 新規物件は、全物件で ZEB・ZEH 水準の環境性能を実現。既存物件については、物件の省エネ性能向上を図るリニューアル、オンサイトでの再生可能エネルギーを創出 ✓ 物件共用部・自社利用部の電力グリーン化 2030 年度までに保有する全国施設の物件共用部・自社利用部の電力をグリーン化 ✓ 入居企業・購入者の皆様へのグリーン化メニューの提供 グリーン化メニューの提案を通し、入居企業や購入者の脱炭素に向けた取り組みをサポートする。入居企業(20%以上)・購入者の皆様へ(10%以上)のグリーン化メニューを提供 ✓ 再生可能エネルギーの安定的な確保 2030 年度までに総出力約 17.5 万 kW の新規メガソーラーを開発し、総発電量 3.8 億 kWh/年の創エネ事業を推進 ✓ 建築時の CO2 排出量削減に向けた取り組み 建築時 CO2 排出量を正確に把握するツール整備し、建築会社に削減計画書の提出を義務化。脱炭素時代の旗印となるような「新しい建築物のあり方」*を提案。 *例:炭素固定化を促進する木材を活用したビル

貢献する SDGs	  
--------------	---

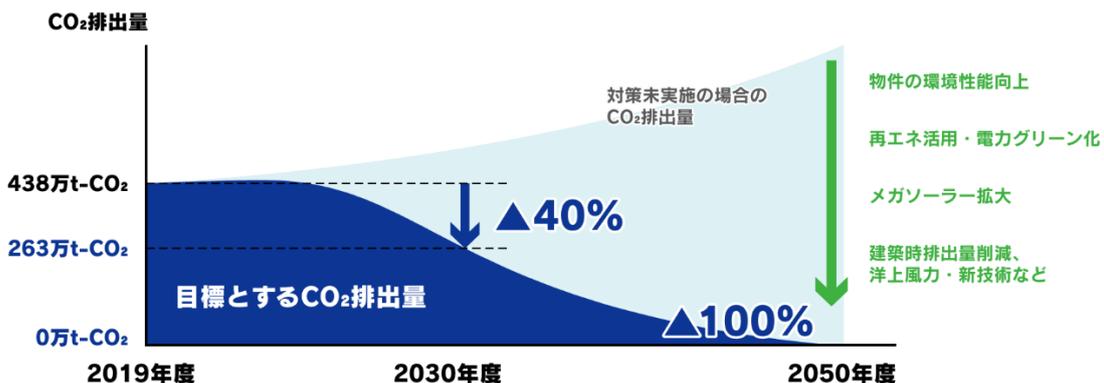
SPT 2：新築物件外部環境認証取得率 100%

実績と目標値	<p>毎年度の新築物件への外部環境認証取得率 100%を維持する。</p> <p>判定に際しては、判定年度の外部環境認証取得率のみを参照し、判定年度に新築物件の竣工がない場合には、新築竣工物件の実績がある過去の年度までさかのぼって判定を行うこととする。</p>
達成方法	<p>2021 年 11 月に策定した「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」にて、計画実現のための取り組みとして「外部認証の取得」を設定し、実現に向けて取り組みを進めている。</p> <p>行動計画実現への取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 外部認証の取得 <p>企業を評価する外部認証である GRESB(既存運用物件)には 2022 年度より参加している。個別物件を評価する外部認証として、DBJ Green Building 認証、CASBEE、LEED、BREEAM 等の国内外の外部認証を積極的に取得している。</p>
貢献する SDGs	

- **SPT1、2 達成への取り組み:脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画の策定と推進体制の整備**
- 三井不動産グループは、温室効果ガス削減目標の設定、TCFD 賛同表明、RE100 へ加盟、SBT イニシアティブ認定の取得などの気候変動への対応に加え、より高い温室効果ガス削減目標を設定したうえで、目標達成に向けた「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」を 2021 年 11 月に策定した。

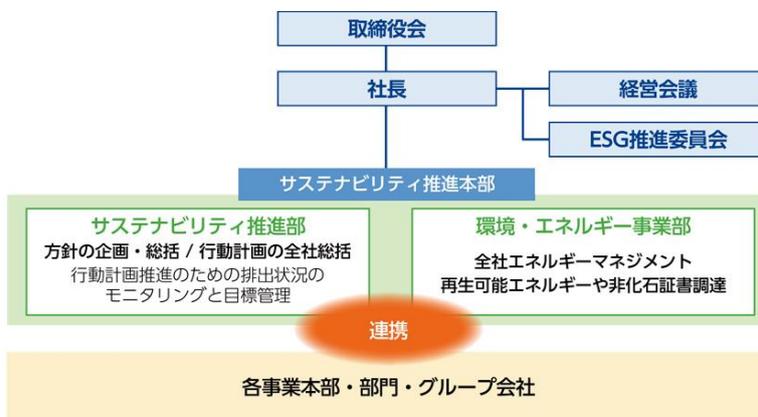
グループ行動計画

保有・運用物件の環境性能向上や共用部の電力グリーン化だけでなく再生可能エネルギーの安定確保に向けた施策や、建設会社等への働きかけを通じた建築時 CO2 排出量削減に関する取り組みなどを推進している。また入居企業の要望に応じて専有部にグリーン電力を供給するサービスを行っている。これは、お客様の脱炭素に向けた取り組みに応えるとともに、当社事業の差別化を実現する取り組みであり、まさに“脱炭素の実現”という社会的価値と“企業の競争優位性の確保”という経済的価値を結びつけた事業展開といえる。



サステナビリティ推進体制

2022年4月には行動計画を含む ESG・SDGs に関する取り組みを加速させるため、サステナビリティ推進部を新設した。



3. ローンの特徴

本サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークに基づいて調達された資金は、一般事業資金に使うことができる。

サステナビリティ・リンク・ローンは、選択した KPI に対する SPT の達成状況により、ローンの特性が変化する。内容については、各ローンの実施に係る契約書類にて具体的に特定するが、以下のような利率のステップ・アップ／ステップ・ダウンや、環境保全活動を目的とする公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準じた組織に対する寄付の実施、排出権の購入を含む。

(1) 利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン

各 SPT が未達成／達成／その他の場合の利率のステップ・アップやステップ・ダウン、金利維持に関する設定は SPTs の判定内容に応じて、以下のいずれかを適用する。

なお、KPI 算出及び開示を設定した判定日までに行うことができず、SPT の達成状況の確認ができない場合は、引き上げ後の利率を適用、または優遇金利が適用されていない利率での利払いが行われる。「確認ができない場合」には、第三者による年次の KPI の数値の検証が取得できない場合や借入人による SPT への達成状況に係る開示を設定された判定日までに行えない場合を含む。

利率の設定、判定日については、ローン実施時の契約書類にて特定する。

SPTs の判定内容		適用条件
①	目標年度に SPTs を達成した場合	当初金利より利率を引き下げ
②	目標年度に SPTs が未達かつ目標年度において KPI の数値が基準年度もしくは KPI 2 の場合は 2024 年度時点より悪化していない場合	当初金利を適用(金利変更なし)
③	目標年度時点で SPTs が未達かつ KPI の数値が基準年度もしくは KPI 2 の場合は 2024 年度時点より悪化している場合	当初金利より利率を引き上げ
④	目標年度より前に SPTs を達成した場合*	当初金利より利率を引き下げ ただし、この翌年度以降目標年度まで毎年判定を行い、SPTs 達成時は上記①の適用条件を、未達の場合は、②の適用条件に基づく金利を適用する

*SPT1-1 および SPT1-2 のみの適用とする。

(2) 寄付

各 SPT を達成することができなかった場合は、サステナビリティ・リンク・ローンによる調達金額の一定割合を環境保全活動や社会的な課題解決への寄与を目的とする公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準じた組織をはじめ、三井不動産グループの社会貢献活動方針に定める活動を実施する先を軸に寄付先を検討し、必要な機関決定を経て寄付を実施する。

なお、KPI の算出及び開示を設定した判定日までに行うことができず、SPT の達成状況の確認ができない場合は、予め設定した額の寄付を行う。「確認ができない場合」には、第三者による年次の KPI の数値の検証が取得できない場合や借入人による SPT への達成状況に係る開示を設定された判定日までに行えない場合を含む。

寄付額の設定、判定日については、ローン実施時の契約書類にて特定する。

(3) 排出権の購入

各 SPT を達成することができなかった場合は、サステナビリティ・リンク・ローンによる調達金額の一定割合に応じた額の排出権(CO₂削減価値をクレジット・証書化したもの)を購入する。

なお、KPI の算出及び開示を設定した判定日までに行うことができず、SPT の達成状況の確認ができない場合は、予め設定した額の排出権を購入する。「確認ができない場合」には、第三者による年次の KPI の数値の検証が取得できない場合や借入人による SPT への達成状況に係る開示を設定された判定日までに行えない場合を含む。

購入額の設定、判定日については、ローン実施時の契約書類にて特定する。

レポートिंग

三井不動産は、調達の翌年を初回とし、年次で KPI の数値について、選択した SPT の判定日まで、三井不動産のウェブサイトにて開示する。

年次でのレポートング内容には、以下の項目を含む。

- 各年度最終日(3月31日)時点の KPI の数値
- 基準年からの KPI 実績値
- SPT 達成に影響を与える可能性のある情報の提供(サステナビリティ戦略の設定や更新、取組計画の策定や実施状況等)

検証

三井不動産は、選択した SPT の判定日まで、年次で独立した第三者より KPI の数値に対する検証を受ける予定である。KPI の数値に対する独立した第三者による保証報告書は、三井不動産のウェブサイトにて開示する。

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、サステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワークが ICMA が定めるサステナビリティ・リンク・ボンド原則(SLBP)2023、環境省が定める「サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン 2022 年版」、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)・アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)・ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)の定めるサステナビリティ・リンク・ローン原則(SLLP)2023 および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」との整合性について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。なお、KPI/SPT の見直しを行った場合については、セカンドパーティー・オピニオンを再取得する。