



2025

サステナビリティ レポート

 日本ロジスティクスファンド投資法人
Japan Logistics Fund, Inc.

資産運用会社
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

トップメッセージ

日本ロジスティクスファンド投資法人（JLF）の上場以来、当社がその運用にあたり一貫して追求していることは、1 口当たり分配金の「安定」と「成長」です。その継続において、ESG への取り組みは大変重要な課題と認識しています。

この課題に対応するため、当社は 2021 年に「責任投資原則（PRI）」に署名し、また、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同、および「TCFD コンソーシアム」への加入などを通じて、サステナビリティ経営に注力する姿勢を明確にしました。

実践面では、サステナビリティに関わる重要課題（マテリアリティ）を特定し、その内容に対応したサステナビリティ経営方針を策定しました。各項目に担当部署を設定し、具体的な目標（サステナビリティ経営目標）を掲げて取り組みを推進しています。

また、全役職員を対象に、サステナビリティ経営目標の達成度合いを反映する業績評価制度を導入しています。サステナビリティ経営に全役職員がコミットし、一人ひとりがサステナビリティ経営の推進者として、各業務を通じてサステナビリティ経営を実践しています。

さらに、ESG への取り組みをより大きな活動へと広げるため、JLF の物流施設にご入居いただいている全てのテナント様や、施設管理を担う全てのプロパティ・マネジメント会社様と、ESG をテーマにした面談や研修を毎年実施しています。

マテリアリティの一つである「気候変動への対応」については、2050 年度までに scope1 および scope2 における GHG（温室効果ガス）排出量のネットゼロを目指しています。2024 年度においては非化石証書を購入することで、3 年連続で scope1・2 における GHG 排出量のネットゼロを実現しました。そして足許では、太陽光パネルの追加設置による、持続的なネットゼロの達成に向けた取り組みを進めています。

こうした取り組みに対し、外部機関からは高い評価を頂いています。2024 年の GRESB リアルエステイト評価では、最高位となる 5 スターを 4 年連続で獲得しました。

今後も ESG への取り組みをさらに深化させ、サステナブルな社会の実現に貢献するとともに、JLF の運用にかかわる将来のリスク低減と新たな収益機会の創出を通じて、中長期にわたる投資主価値の持続的な成長を追求してまいります。



三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表取締役社長 鈴木 靖一

2025 年 8 月 1 日



編集方針

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（MLP）及び同社が運用する日本ロジスティクスファンド投資法人（JLF）では、ESG の課題に取り組むことが重要であるとの考えのもと積極的に ESG への取り組みを行い、ウェブサイト等を通じてステークホルダーの皆さまに開示しています。この度、ESG の取り組みをより明確にお伝えすることを目的に、「Sustainability Report 2025」を発行しました。

「Sustainability Report 2025」は、ESG に関心の高いステークホルダーにご参照いただくレポートとして、GRI スタANDARDと SASB（不動産業種）を参照して作成しています。

今後も、Sustainability Report に対する皆さまからのご意見を参考にしながら、より充実したレポートとなるよう改善を図り、ステークホルダーの皆さまとの対話に有効活用できるツールとなれば幸いです。

将来情報に関する留意事項

本レポートにて開示されているデータや将来予測は、本レポートの発表日現在の判断や入手している情報に基づくもので、既知および未知のリスクや不確実性およびその他の要素を内包しており、これらの目標や予想の達成、および将来の業績を保証するものではありません。こうしたリスク、不確実性およびその他の要素には、JLF の最新の有価証券報告書等の記載も含まれ、当社は、将来に関する記述のアップデートや修正を公表する義務を一切負うものではありません。従いまして、本情報および資料の利用は、他の方法により入手された情報とも照合確認し、利用者の判断によって行ってくださいますようお願いいたします。本資料利用の結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。

発行月	2025 年 8 月
対象期間	2024 年 4 月～2025 年 3 月の取り組みを中心に、 当年度（2026 年 3 月期）の方針や活動についても一部報告します。
更新頻度	年 1 回発行
参照ガイドライン	GRI スタANDARD
お問い合わせ先	03-3238-7171（代表）

目次

トップメッセージ	2
編集方針	3
目次	4
概要	5

サステナビリティ・マネジメント

サステナビリティ方針	8
ESG に関する取り組み指針	10
サステナビリティ経営方針・目標	14
昨年度のサステナビリティ経営方針・目標に対する結果	16

外部認証の取得・イニシアティブへの賛同

外部認証取得方針	19
イニシアティブへの賛同	19

環境への取り組み

気候変動	22
保有資産のグリーン化方針	27

社会への取り組み

人権の尊重	29
ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）の推進	29
働きがいのある職場環境	29
地域社会への取り組み	30

コーポレートガバナンス

内部管理体制	33
コンプライアンス・リスクマネジメント体制	34
資産運用会社（MLP）のガバナンスに関する取り組み	35
情報開示	36

グリーンファイナンス

グリーンファイナンス・フレームワーク	38
資金充当状況	40

データ集

環境パフォーマンス実績	42
グリーンビルディング認証取得状況	45
グリーンボンドの発行状況	49
グリーンローンの借入状況	49

概要

投資法人

投資法人名	日本ロジスティクスファンド投資法人 (英文名 Japan Logistics Fund, Inc)
代表者	執行役員 鈴木 靖一
所在地	〒101-0065 東京都千代田区西神田三丁目 2 番 1 号
事務連絡先	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
メールアドレス	jlf_ir@m-lp.net

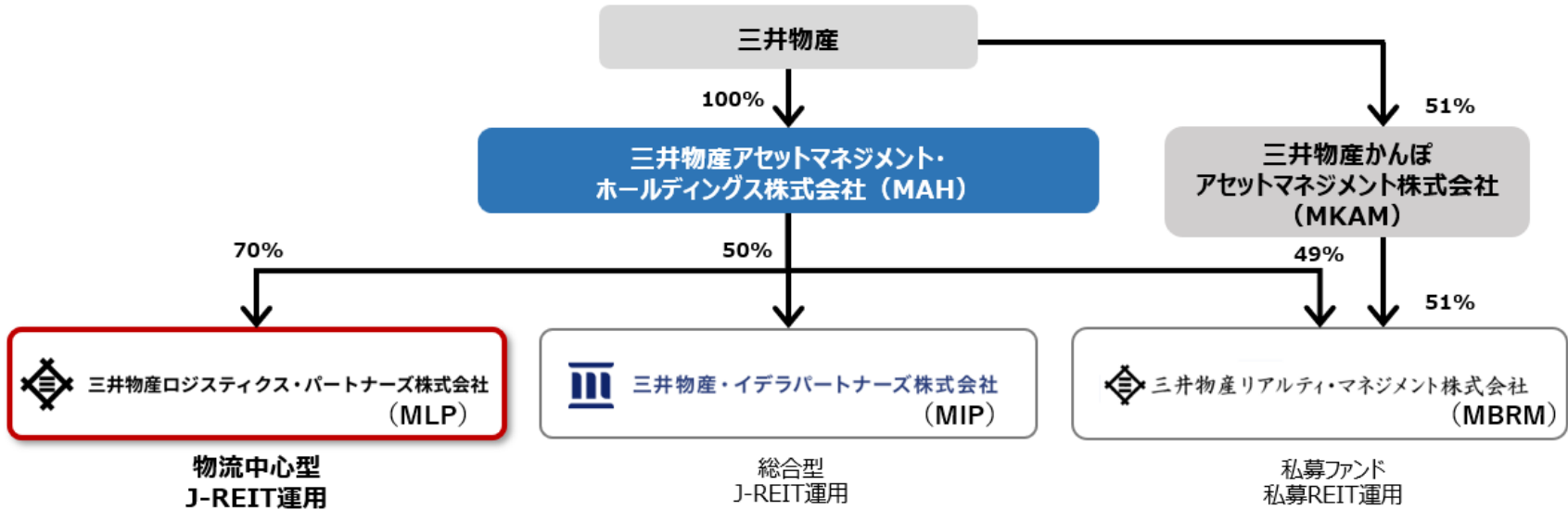
資産運用会社

商号	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 (Mitsui & Co., Logistics Partners Ltd.)
所在地	〒101-0065 東京都千代田区西神田三丁目 2 番 1 号 千代田ファーストビル南館 13 階
設立	2004 年 7 月 13 日
資本金	150 百万円
株主	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 70.0% 三井住友信託銀行株式会社 20.0% ケネディクス株式会社 10.0%
役員	代表取締役社長： 鈴木 靖一 取締役（常勤）： 関口 亮太／吉川 智司 取締役（非常勤）： 萩野 保／沖中 秀仁／五十嵐 健雄 監査役： 能登谷 淳
免許・認可	金融商品取引業： 関東財務局長（金商）第 400 号 宅地建物取引業： 東京都知事（5）第 83559 号 取引一任代理等： 国土交通大臣 認可第 27 号

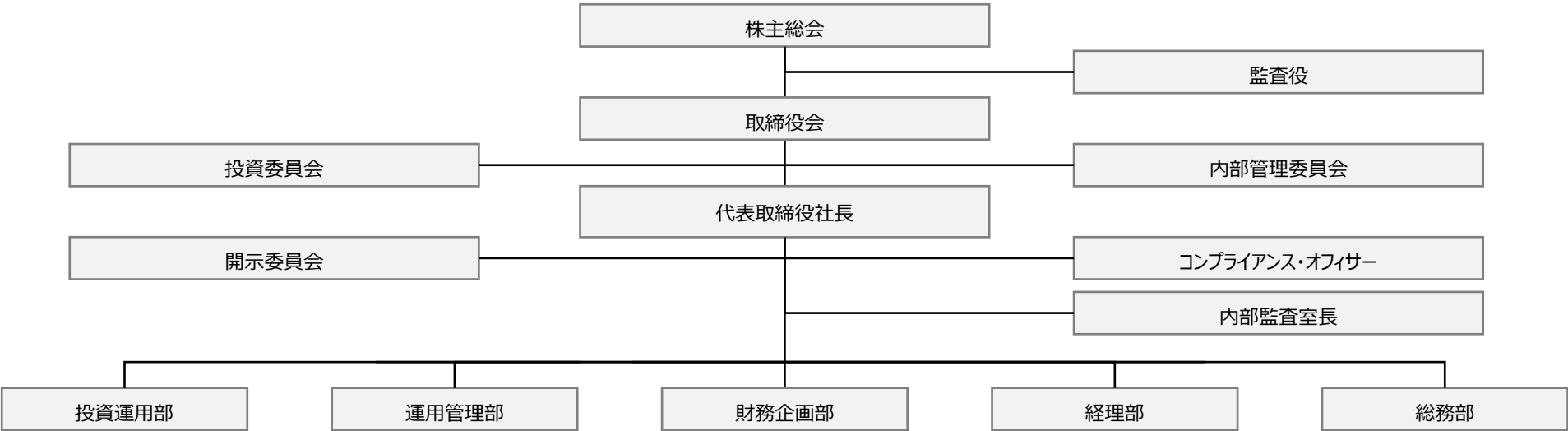
資産運用会社の組織図

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス

グループ体制



資産運用会社の組織図



サステナビリティ・マネジメント



目次

サステナビリティ方針

1. 持続可能な環境への貢献
2. 人権の尊重と労働慣行への対応
3. 働きやすく健康的な職場環境の構築と役職員教育への取り組み
4. 様々な主体との多様な連携・協力
5. コンプライアンスの徹底、ガバナンス体制・リスク管理体制の構築
6. 投資家等の関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用
7. 本方針の見直し

ESG に関する取り組み指針

1. 基本姿勢
2. サステナビリティ推進体制（EMS の構築・運用）

サステナビリティ経営方針・目標

昨年度のサステナビリティ経営方針・目標に対する結果

サステナビリティ・マネジメント

JLFの資産運用会社であるMLPは、「サステナビリティ方針」及び「ESGに関する取り組み指針」を制定しています。

サステナビリティ方針

MLPは環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力を配慮した不動産投資運用業務を行うよう以下の「サステナビリティ方針」を制定しています。

1. 持続可能な環境への貢献

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

① エネルギー利用の効率化

不動産投資運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギー・創エネルギーに資する技術・設備等の導入・排出係数の低い電力への切り替えを図る等を含めたCO₂排出削減に取り組みます。

② 気候変動及びネットゼロへの対応

既に発生している、または、中長期的に避けられない自然災害の頻発化・激甚化等の気候変動の影響に対して、運用物件のレジリエンス（防災・減災）の向上を図ります。また、気候変動の原因となる温室効果ガスの排出について、パリ協定に整合するネットゼロ目標を意識した対応に努めます。

③ 水環境の保全

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組みます。

④ 省資源・廃棄物削減の推進

3R（リデュース、リユース、リサイクル）による省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

⑤ 生物多様性への配慮

生物多様性に配慮した植栽管理等を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

⑥ 建築資材の環境的な属性

運用物件の修繕・バリューアップ工事を実施する際には、環境に配慮した建材の使用を検討します。

2. 人権の尊重と労働慣行への対応

国際的な規範に則るとともに三井物産グループの人権方針を踏まえて、人権を尊重し、人種、国籍、性別、障がい、宗教、年齢などを理由とするあらゆる差別、非人道的扱いを容認せず、機会均等の保証に努めます。これらには結社の自由、団体交渉権、強制労働や不当な低賃金労働、長時間労働の排除および児童労働の廃止が含まれますがこれらに限りません。

また、生産的なディーセントワーク（働きがいのある人間らしい仕事）を得る機会の促進に努め、自由、公平、安全および人間の尊厳が存在する労働環境（慣行）に配慮します。

3. 働きやすく健康的な職場環境の構築と役職員教育への取り組み

MLPは人材を最大の資産であると認識し、互いの個性の受け入れと尊重、機会の提供の公平性の追求、個性が発揮できる組織づくり（ダイバーシティ、エクイティ、インクルージョン（DEI））を推進して個々の役職員がその能力を最大限発揮できるよう努めます。また、ワークライフ・バランスへの配慮や、健康で働きやすい職場環境づくりに努めるとともに、専門的教育や研修支援及び評価フィードバック体制の構築等による人材育成の取り組みを進めます。

また、本方針の実践のため、環境や社会への配慮に関する研修等の教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の意識向上に努めます。

4. 様々な主体との多様な連携・協力

MLP では、テナント、プロパティ・マネジメント会社等の取引先及び地域コミュニティ等の社外のステークホルダーとの対話を重視し、信頼関係の構築を図るとともに、ESG の取り組みを推進していけるよう努めます。

運用物件に入居するテナントの、健康・安全・快適性に配慮するとともに、公民連携による防災訓練の実施や BCP（事業継続計画）への取り組みを推進していきます。

5. コンプライアンスの徹底、ガバナンス体制・リスク管理体制の構築

① コンプライアンスの徹底

取締役は、コンプライアンスを経営の最重要課題の 1 つとして認識したうえで業務執行にあたり、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、役職員に対してはその重要性を十分に認識させるように努めます。また、すべての役職員は、法令規則等の遵守にとどまらず、高い倫理観を持ち、誠実かつ適切に業務を遂行するよう努めます。

② ガバナンス体制・リスク管理体制の構築

業務上遵守すべき規程、規則、要領、マニュアルの整備や、ガバナンスを強化する社内体制を整備し、意思決定の透明性向上や利益相反の回避等を図ると同時に、業務遂行上の各種リスクの管理及び低減に努めます。

6. 投資家等の関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用

投資家及びテナント等の関係者に対し、本方針及び本方針に基づく取り組みの実施状況等の積極的な開示に努めます。また、本方針に基づく取り組みの結果を具現化するために、環境認証・評価の活用を検討します。

7. 本方針の見直し

本方針の実効性を確保するために、社会情勢・意識の変化、技術の進展等の諸事情を勘案し、本方針の見直しを行います。

ESG に関する取り組み指針

1. 基本姿勢

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、日本ロジスティクスファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）の資産運用会社として、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが不動産投資運用業務における重要な課題であると認識しており、サステナビリティ経営を推進します。

資産運用会社は、環境や社会への取り組みについて、環境負荷の低減及び社内外の様々な主体との信頼関係の構築に配慮し、資産運用業務を通じてサステナブルな社会を実現すること及び社会に貢献することを目指します。また、コーポレート・ガバナンスについて、コンプライアンスの徹底、リスク管理体制の構築及び投資家等の関係者に対する適時・適切な情報開示に努めます。

資産運用会社は環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力を配慮した不動産投資運用業務を行うよう「サステナビリティ方針」を制定するとともに、代表取締役社長をサステナビリティ推進統括者とし、財務企画部担当役員をサステナビリティ執行責任者としてサステナビリティ経営を推進していきます。また、環境等マネジメントシステム（EMS）を構築・運用することで、サステナビリティ経営の継続・深化を図ります。

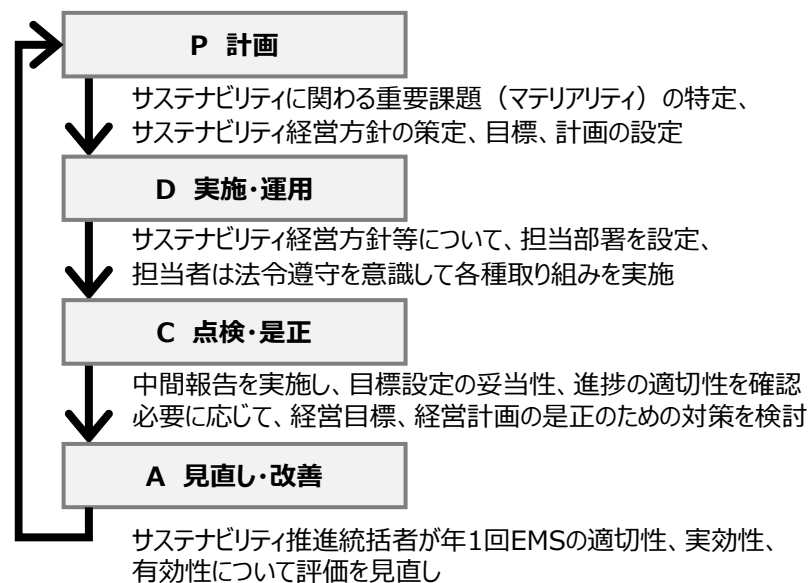
2. サステナビリティ推進体制（EMS の構築・運用）

(1) 概要

資産運用会社は EMS を構築・運用することで、環境（E）、社会（S）、ガバナンス（G）に配慮して事業の持続可能性を向上していくサステナビリティ経営を推進します。EMS には、資産運用会社が資産運用の業務委託を受けた資産の運用におけるエネルギー、GHG、水、廃棄物等の環境（E）に関する内容に加えて、社会（S）、ガバナンス（G）の内容も織り込むことで本投資法人及び資産運用会社のサステナビリティ経営を包括した内容とします。

資産運用会社は、EMS に基づき、サステナビリティ経営方針・目標・計画を策定

（Plan）し、実施・運用（Do）、点検・是正（Check）を行い、代表取締役社長が評価・見直し（Act）を指示する等、PDCA サイクルを実行します。



(2) 適用範囲

資産運用会社のサステナビリティ経営は、資産運用会社が携わる全ての業務（資産運用会社が資産運用する物件を対象とした資産運用業務等の全ての業務を含む）において適用します。従って、全役職員及び全運用資産が適用対象となります。

(3) サステナビリティ推進体制及び EMS の運用体制・役割・責任及び権限

資産運用会社では、エコアクション 21 ガイドラインにおける要求事項に沿って、EMS の構築・運用を推進します。

サステナビリティ推進体制として、代表取締役社長をサステナビリティ推進統括者、財務企画部担当役員をサステナビリティ執行責任者とし、財務企画部にてサステナビリティ全体の運営・管理を行います。サステナビリティ推進統括者またはサステナビリティ執行責任

者はサステナビリティ経営方針等の適切な推進及び継続的な改善を企図して、実施体制を構築し、各自の役割・責任及び権限を定めるとともに、全役職員及び取締役会に対して以下の内容を適切に周知します。

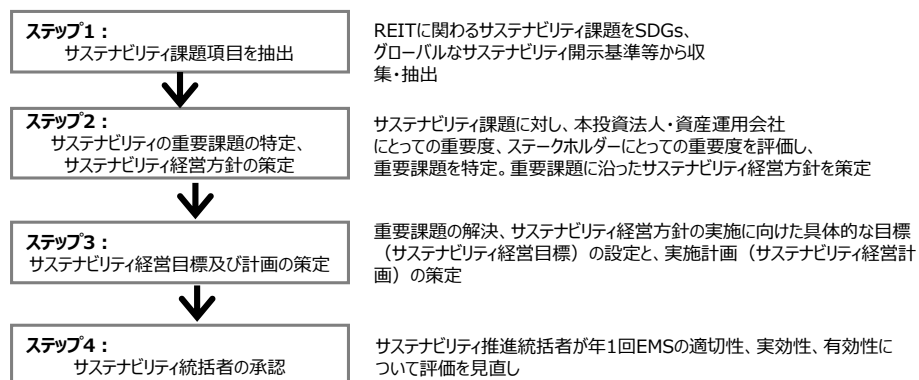
- ・ サステナビリティ推進と EMS の実施体制、各自の役割、責任及び権限
- ・ サステナビリティ経営方針、サステナビリティ経営目標及び計画の内容（年 1 回）
- ・ サステナビリティ経営方針等のレビュー結果、改善等の指示の内容（年 1 回）

また、3 ヶ月に 1 回、サステナビリティに関する取り組みの報告・議論を行うため「サステナビリティ推進連絡会」を開催します。サステナビリティ推進連絡会は、代表取締役社長、各部担当役員、各部部長、各部担当者が参加のうえ開催し、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの推進を行います。

なお、サステナビリティに関わる業務にあたっては、資産運用会社役職員に加えて、本投資法人の保有資産を管理するプロパティ・マネジメント会社（PM 会社）等との連携を図りながら推進するものとします。

（4）サステナビリティ経営方針・目標・計画の策定（Plan）

① サステナビリティ経営方針等の策定プロセス



資産運用会社ではサステナビリティ推進統括者が中心となって、年度毎にサステナビリティ経営方針の策定等を行い、サステナビリティ推進統括者が承認・誓約します。

② サステナビリティ経営方針の策定

資産運用会社ではサステナビリティに関する様々な課題の中で不動産投資信託と

して取り組むべきサステナビリティの課題と機会を抽出し、その中から本投資法人及び資産運用会社に取り組むべきサステナビリティに関わる重要課題（マテリアリティ）の特定を行い、その内容に対応したサステナビリティ経営方針を策定します。

資産運用会社は、優先的に対応すべき重要課題（マテリアリティ）の特定にあたり、関連性の強いSDGsの目標を明確にします。SDGsを含めた社会課題への対応を強化し、企業競争力の維持・向上を図るとともに、サステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



③ サステナビリティ経営目標及びサステナビリティ経営計画の策定

資産運用会社ではサステナビリティ経営方針の内容をより具体化するために、サステナビリティ経営方針の各項目について、担当部署（コンプライアンス・オフィサー、内部監査室長を含みます。以下同じです。）を設定し、サステナビリティ経営目標及びサステナビリティ経営計画の策定を行います。このうち消費エネルギー量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量、廃棄物量等に関するサステナビリティ経営目標については、環境パフォーマンスデータ及び環境等の関連法規を踏まえ、可能な限り数値化して設定し、目標を達成するための施策（サステナビリティ経営計画）を策定します。なお、環境等の関連法規について、資産運用会社では事業活動に

おける関連法規を定期的に特定し一覧表に取りまとめる等、事業活動における環境等の関連法規について最新の内容の特定に努めるとともに、遵守状況を定期的に確認します。

サステナビリティ経営目標及びサステナビリティ経営計画は、毎年見直しを行うほか、サステナビリティ経営方針の方向性、サステナビリティ経営目標の達成状況、環境パフォーマンスデータの内容及び環境等の関連法規等に大きな変更があった際には見直しを検討します。

④ 環境パフォーマンスデータと取り組み状況の把握

消費エネルギー量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量、廃棄物量の環境パフォーマンスデータについては、年度で物件毎に把握するとともに、独立した第三者である保証・検証の業務実施機関からの ISAE3000（International Standard on Assurance Engagements / 国際保証業務基準）に基づく保証・検証を受けます。正確なデータの把握と原因分析を行うことで、適切なサステナビリティ経営目標・計画の策定と削減目標の達成を目指します。

(5) EMS の実施・運用（Do）

① 実施・運用

サステナビリティ経営方針の各項目の担当部署は、策定したサステナビリティ経営目標・計画に従って各種取り組みを実施します。取り組み実施の際には環境等の関連法規の遵守を意識し、環境等の関連法規の改正等に応じてサステナビリティ経営目標・計画を見直すよう努めます。また、サステナビリティ経営目標の達成のため、必要に応じて手順書を作成します。

② サステナビリティに係るステークホルダーへの教育・研修・コミュニケーションの実施

サステナビリティ経営方針の遂行に向けて、資産運用会社の全役職員並びに PM 会社及びテナント企業等に対してサステナビリティに関する研修等を実施します。研修等では意見や提案の場を設けるなど双方向型のコミュニケーションを行い、サステナビリティに関する知識向上や取り組みの推進を図ります。外部からの環境等に関する苦情や要望がある場合には、必要な対応と再発防止に向けた取り組みを行います。

③ 環境上の緊急事態への準備及び対応

運用資産における環境上の緊急事態への準備及び対応にあたり、PM 会社及び BM 会社と連携する旨を盛り込んだ BCP（事業継続計画）や緊急時対応マニュアル等を策定し、これを実践します。緊急事態の発生後及び試行の実施後に、対応策の有効性を検証し、必要に応じて改定します。

④ 文書類の作成・管理

サステナビリティに関する取り組みを適切に推進するため、以下の文書類（紙又は電子媒体等）及び担当部署が必要と判断した文書類を作成し、管理します。

- ・ サステナビリティ経営方針（サステナビリティ経営目標、サステナビリティ経営計画の内容を含む）
- ・ 環境等の関連法規などの取りまとめ
- ・ 実施体制
- ・ 外部からの苦情などの受付状況及び対応結果
- ・ サステナビリティ経営計画の実施結果
- ・ 環境等の関連法規などの遵守状況の結果
- ・ 問題点の是正処置及び予防処置の結果
- ・ サステナビリティ推進統括者による全体の取り組み状況の評価と見直し・指示の結果

(6) EMS の点検・是正（Check）

サステナビリティ経営方針の各項目の担当部署は、サステナビリティ経営目標の達成状況、サステナビリティ経営計画の実施状況等について、年 1 回以上、サステナビリティ推進連絡会にて中間報告し、目標設定の妥当性、進捗の適切性を確認します。達成状況を踏まえて必要に応じて、サステナビリティ経営目標・計画の是正のための対策を講じます。

(7) EMS の見直し・改善（Act）

① マネジメントレビュー

サステナビリティ推進統括者である代表取締役社長は、定期的（年 1 回）に、EMS の適切性、実効性、有効性について評価と見直しを行います。

具体的には、サステナビリティ推進連絡会において、サステナビリティ経営方針の各項

目の担当部署が定期的（年 1 回以上）にマテリアリティの達成状況、国内外のサステナビリティの動向、競合他社の取り組み状況、環境等の関連法規の遵守状況、外部からの環境に関する苦情や要望等、取り組みの状況・実績等を報告し、サステナビリティ推進統括者はこれに対する評価を行います。

② 改善の指示

サステナビリティ推進統括者は、評価結果に基づき、サステナビリティ経営方針・目標・計画、実施体制について総括的な見直しを定期的（年 1 回以上）に行い、必要に応じて、改善の指示を行います。

(8) 報告

上記（4）乃至（6）の内容につき、定期的（年 1 回）に資産運用会社取締役会への報告を行います。

資産運用会社取締役会では、報告内容を踏まえて必要に応じて改善の指示を行います。改善の指示を受けた場合は、サステナビリティ推進連絡会において、共有と改善策の策定を行い、改善策の進捗状況について適切に管理するとともに、改善状況については資産運用会社取締役会にて報告を行うものとします。

サステナビリティ経営方針・目標

項目	重要課題	サステナビリティ経営方針	サステナビリティ経営目標（中長期）*	サステナビリティ経営目標（2025 年度）	SDGs
E	エネルギー消費量・CO2排出量の管理と削減	効率的なエネルギー利用・省エネルギー・創エネルギーに資する技術・設備等の導入・排出係数の低い電力への切り替えを図る等を含めた CO2 排出削減に取り組みます	- scope1.2 の GHG 排出量削減目標： 2030 年度までに 42%削減（2021 年度比） 2050 年度までにネットゼロ - 全テナントへの ESG 勉強会の実施（毎年 1 回） - 全 PM 会社への ESG 勉強会の実施（毎年 1 回）	- 全テナントへの ESG 勉強会を 1 回実施 - 全 PM 会社への ESG 勉強会を 1 回実施	 
	環境コンプライアンス	物件競争力の強化を図るため、高環境性能設備の導入を検討します グリーンビルディング認証等の環境認証・評価の取得を継続的に推進します	2030 年度末グリーンビルディング認証取得割合について、高水準を維持（95%以上）	2025 年度末グリーンビルディング認証取得割合 95% - 環境性能評価認証（CASBEE 等）取得割合 95% - 省エネ性能評価認証（BELS 等）取得割合 50%	
	テナントとの環境配慮における協働	テナントと協働した環境貢献を目指して運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を推進します	2030 年度末グリーンリース契約対応率について、高水準を維持（75%以上） - 全テナントと ESG に関する意見交換の実施（毎年 1 回）	2025 年度末グリーンリース契約対応率 75% - 全テナントと ESG に関する意見交換を 1 回実施	 
	レジリエンス（事業継続性）	災害によるポートフォリオ収益性毀損リスクを低減するため災害の激甚化に対するレジリエンシー（強靱性）を高めるための戦略を実施します また、気象パターンの変化に応じた物件の計画的な修繕工事を実施します	事業継続性（BCP）に関する取り組みを毎年検討、実施	事業継続性（BCP）に係る取り組みを 1 件実施（保有物件において防災訓練の実施等）	 
	循環型経済への対応	節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組みます	全テナントに対して ESG 啓蒙チラシを配布（毎年 1 回）	全テナントに対して ESG 啓蒙チラシを配布	

項目	重要課題	サステナビリティ経営方針	サステナビリティ経営目標（中長期）*	サステナビリティ経営目標（2025 年度）	SDGs
S	ダイバーシティの尊重・従業員の働きがい・ウェルネス	従業員一人ひとりが心身ともに健康で充実した社会生活を実感できる職場環境の醸成を推進します	2030 年度まで年間平均有休取得率 70%の維持 - 健康診断受診率 100%（毎年） - フィードバック面談の実施割合 100%（毎年） - ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）推進研修を 1 回実施（毎年）	- 年間平均有休取得率 70% - 健康診断受診率 100% - フィードバック面談の実施割合 100% - ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）推進研修を 1 回実施	 
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します	従業員の研修実施（毎年 1 人あたりの平均研修時間 15 時間以上）	従業員の研修実施（1 人あたりの平均研修時間 15 時間以上）	
	地域社会への貢献	地域社会との信頼関係に基づく社会的操業許可を得ることが事業継続の重要課題と認識し地域社会への積極的な貢献を実施します	社会貢献活動の実施（毎年 1 回）	社会貢献活動を 1 回実施（保有物件周辺における清掃活動等）	 
G	ステークホルダーへの情報開示と対話	ESG 関連等の非財務情報を含めた積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた信頼関係の構築	- 投資家属性に応じた効果的な IR 活動・対話の展開（決算 IR／決算 IR 外のコミュニケーション／多様な IR イベントへの参加や企画検討） - 情報開示における適時性・正確性・判読性の確保	- 機関投資家決算 IR 160 件（個別ミーティング） - 適時開示、決算短信、決算説明会資料の英文同時開示 - 個人投資家向け IR を 6 回実施	
	ガバナンスの強化	研修の実施を通じたコンプライアンス意識の向上と法令順守の徹底	コンプライアンス研修の実施（毎年受講率 100%、受講時間 6 時間）	コンプライアンス研修の実施（受講率 100%、受講時間 6 時間）	
		高度なガバナンス体制の構築と公正な企業統治の実行	投資法人役員会の役員平均出席率 90%以上（毎年）	投資法人役員会の役員平均出席率 90%以上	

※ KPI の定量目標の数値については、毎年の見直しのタイミングで妥当性について検証を行い必要に応じて目標の向上等の修正を検討します。また、年度の定めがないものは 2030 年まで継続的な達成を目指すものとします。

昨年度のサステナビリティ経営方針・目標に対する結果

項目	重要課題	サステナビリティ経営方針	サステナビリティ経営目標（中長期）＊	サステナビリティ経営目標（2024 年度）	結果
E	エネルギー消費量・CO2 排出量の管理と削減	効率的なエネルギー利用・省エネルギー・創エネルギーに資する技術・設備等の導入・排出係数の低い電力への切り替えを図る等を含めた CO2 排出削減に取り組めます	- scope1.2 の GHG 排出量削減目標： 2030 年度までに 42%削減（2021 年度比） 2050 年度までにネットゼロ 100%のテナントに対し ESG 勉強会の実施（毎年 1 回） - 全 PM 会社への ESG 勉強会の実施（毎年 1 回）	100%のテナントに対し ESG 勉強会を 1 回実施 - 全 PM 会社への ESG 勉強会を 1 回実施	2024 年度は非化石証書購入により scope1.2 の GHG 排出量ネットゼロを実現 - 入居全テナント（100%）向けに ESG 勉強会を実施 - 全 PM 会社に対して ESG 勉強会を 1 回実施
	気候変動への対応 環境 コンプライアンス	物件競争力の強化を図るため、高環境性能設備の導入を検討します グリーンビルディング認証等の環境認証・評価の取得を継続的に推進します	2025 年度グリーンビルディング認証取得割合 90%	2024 年度グリーンビルディング認証取得割合 90% - 環境性能評価認証（CASBEE 等）取得割合 90% - 省エネ性能評価認証（BELS 等）取得割合 45%	2024 年度末時点のグリーンビルディング認証取得割合 98.9% - 環境性能評価認証（CASBEE 等）取得割合 98.2% - 省エネ性能評価認証（BELS 等）取得割合 47.3%
	テナントとの環境配慮における協働	テナントと協働した環境貢献を目指して運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を推進します	2025 年度グリーンリース契約対応率 70% 100%のテナントと ESG に関する意見交換の実施（毎年 1 回）	2024 年度グリーンリース契約対応率 70% 100%のテナントと ESG に関する意見交換を 1 回実施	2024 年度末時点のグリーンリース契約対応 73.3% - 入居全テナント（100%）と ESG に関する意見交換を実施
	レジリエンス（事業継続性）	災害によるポートフォリオ収益性毀損リスクを低減するため災害の激甚化に対するレジリエンシー（強靱性）を高めるための戦略を実施します また、気象パターンの変化に応じた物件の計画的な修繕工事を実施します	事業継続性（BCP）に関する取り組みを毎年検討、実施	事業継続性（BCP）に係る取り組みを 1 件実施（保有物件において防災訓練の実施等）	保有物件において防災訓練を実施
	循環型経済への対応	節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組めます	100%のテナントに対して ESG 啓蒙チラシを配布（毎年 1 回）	100%のテナントに対して ESG 啓蒙チラシを配布	入居全テナント（100%）に ESG 啓蒙チラシを配布

項目	重要課題	サステナビリティ経営方針	サステナビリティ経営目標（中長期）＊	サステナビリティ経営目標（2024 年度）	結果
S	ダイバーシティの尊重・従業員の働きがい・ウェルネス	従業員一人ひとりが心身ともに健康で充実した社会生活を実感できる職場環境の醸成を推進します	・ 2025 年度までに年間平均有休取得率 75%の達成 ・ 健康診断受診率（毎年 100%） ・ フィードバック面談の実施割合（毎年 100%） ・ ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）推進研修の実施（毎年 1 回）	・ 健康診断受診率 100% ・ フィードバック面談の実施割合 100% ・ ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）推進研修を 1 回実施	・ 平均有休取得率：76.9% ・ 健康診断受診率：100% ・ フィードバック面談の実施割合：100% ・ ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）推進研修を 2 回実施
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します	従業員の研修実施（毎年 1 人あたりの平均研修時間 15 時間以上）	・ 従業員の研修実施（1 人あたりの平均研修時間 15 時間以上）	・ 平均研修受講時間 24.75 時間／人
	地域社会への貢献	地域社会との信頼関係に基づく社会的操業許可を得ることが事業継続の重要課題と認識し地域社会への積極的な貢献を実施します	社会貢献活動の実施（毎年 1 回）	・ 社会貢献活動を 1 回実施	・ 物件周辺の清掃活動を実施
G	ステークホルダーへの情報開示と対話	ESG 関連等の非財務情報を含めた積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた信頼関係の構築	・ 個人投資家向け IR の実施（毎年 6 回実施）	・ 機関投資家向け IR 210 件（個別ミーティング） ・ 個人投資家向け IR を 6 回実施	・ 機関投資家向け IR（個別ミーティング）：222 件 ・ 個人投資家向け IR：7 回
	ガバナンスの強化	研修の実施を通じたコンプライアンス意識の向上と法令順守の徹底	コンプライアンス研修の実施（毎年受講率 100%、受講時間 6 時間）	・ コンプライアンス研修の実施（受講率 100%、受講時間 6 時間）	コンプライアンス研修 ・ 受講率：100% ・ 受講時間：6 時間／年
		高度なガバナンス体制の構築と公正な企業統治の実行	投資法人役員会の役員出席率（毎年の平均出席率 90%以上）	・ 投資法人役員会の役員出席率（平均出席率 90%以上）	・ 投資法人役員会役員出席率 98.6%

※KPI の定量目標の数値については、毎年の見直しのタイミングで妥当性について検証を行い必要に応じて目標の向上等の修正を検討します。また、年度の定めがないものは 2030 年まで継続的な達成を目指すものとします。

※EMS の見直し・改善の一環として、サステナビリティ推進統括者である代表取締役社長は、2025 年 5 月 7 日に全役職員に向けて、2024 年度サステナビリティ経営方針・目標の達成状況、国内外のサステナビリティの動向、競合他社の取り組み状況、環境等の関連法規の遵守状況、外部からの環境に関する苦情や要望等、取り組みの状況・実績等を報告し、併せてこれらの取り組みに対する評価を実施しました。

＜評価（マネジメントレビュー）の内容＞

サステナビリティ経営方針・目標の 2024 年度の目標は全ての項目にて達成。国内外のサステナビリティの動向については、足元は、外部評価・格付やグリーンビルディング認証取得率への関心から本質的な取り組みの進捗を重視する傾向が生じている。競合他社の取組状況については、取組みが特に進んでいる J-REIT では、TCFD のシナリオ分析や scope3 の目標設定等が実施されている。2025 年度サステナビリティ経営方針・目標については、引き続き外部動向を注視しながら、サステナビリティの取組みに当たり、経営方針は維持、目標は進捗を踏まえ高水準を維持する。

外部認証の取得・イニシアティブへの賛同



目次

外部認証取得方針

GRESB への参加

GRESB リアルエステイト評価の結果について

イニシアティブへの賛同

責任投資原則（PRI）への署名

SBT 認定の取得

外部認証取得方針

JLF は、ESG に関する取り組みを積極的に推進しています。

その活動に対する客観的な評価や認証を得ることが重要であると考え、認証を取得しています。

GRESB への参加

GRESB リアルエステイト評価の結果について

2024 年 GRESB リアルエステイト評価において、JLF は、総合スコアのグローバル順位により 5 段階で格付される GRESB レーティングにおいて、最高位の「5 スター」を取得しました。また、ESG 推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を 7 年連続で獲得しました。



イニシアティブへの賛同

責任投資原則（PRI）への署名

JLF の資産運用会社である MLP は、PRI の基本的な考え方に賛同し、2021 年 8 月に MLP として、2024 年 4 月に三井物産アセットマネジメント・ホールディングスグループ（MLP を含む）として署名機関となりました。



※ 責任投資原則（PRI）：2006 年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）により金融業界に対して提唱された投資原則です。PRI では、投資を通じて ESG についての責任を果たす際に必要とされる原則が明示されています。

SBT 認定の取得

JLF は、2030 年度までの温室効果ガス排出量の削減目標を策定し、これらの目標が、パリ協定に準じて「世界の気温上昇を産業革命前より 2℃を十分に下回る水準に抑え、また 1.5℃に抑えることを目指す」ための科学的な根拠に基づくものであるとして、国際機関 SBT イニシアティブによる「SBT（Science-Based Targets）」認定を 2022 年に取得しました。



認定内容

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	目標
GHG 排出量 (scope1+2)	全物件	2021	2030	総排出量を 42%削減
GHG 排出量 (scope3)	全物件	2021	2030	総排出量を算定し削減

環境への取り組み



目次

気候変動

気候変動に対する JLF の認識

TCFD 賛同表明（および TCFD コンソーシアムへの参加）

ガバナンス

戦略

リスク管理

指標と目標

保有資産のグリーン化方針

目標（KPI）

環境パフォーマンスデータカバー率の割合

LED 化率

節水

気候変動

気候変動に対する JLF の認識

近年では猛暑や大雨などの極端気象が多く発生するようになったため、気候変動はますます環境・社会、人々の生活や企業活動に大きな影響を及ぼすこととなっています。

2015 年パリ協定に代表される温室効果ガス削減の枠組みが加速し、気候変動への取り組みは国・政府だけではなく、民間セクターが果たす社会的な責任として期待されています。パリ協定においては、地球の平均気温の上昇を 2℃より十分下方に抑えるとともに、1.5℃に抑える努力を追求することなどを目的としており、この目的を達成するため、今世紀後半に人為的な温室効果ガスの排出と吸収のバランスを達成することを目指しています。また、COP27 においては「緩和作業計画」に 1.5℃目標達成の重要性が盛り込まれ、各国が目標達成に向けた取り組みを強化することとなりました。こうしたことは、今後数十年にわたる社会経済活動の方向性を根本的に変える可能性を有しています。

JLF 及び MLP は、温室効果ガスの排出削減等の取組みを通じた低炭素社会の移行に貢献するとともに、気候変動に伴う自然災害等への適応に取り組んでいきます。

JLF 及び MLP は、JLF が取り組むべき ESG に関わる重要課題（マテリアリティ）を特定しており、その中で「気候変動への対応」を認識しています。

気候変動への対応については、TCFD 提言に基づき、詳細に分析し戦略を策定しています。

主な目標（KPI）

scope1.2 の GHG 排出量削減目標：

- 2030 年度までに 42%削減（2021 年度比）
- 2050 年度までにネットゼロ

TCFD 賛同表明（および TCFD コンソーシアムへの参加）

JLF が資産運用を委託する MLP は、2021 年 7 月に TCFD 提言への賛同を表明し、国

内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」に参加しています。

TCFD は、気候変動を世界経済にとって深刻なリスクとし、企業等に対して「ガバナンス」「戦略」「指標と目標」「リスク管理」について把握・開示を推奨する提言を公表しています。

JLF 及び MLP は同提言に基づく気候変動に係るリスク管理や取り組みを推進し、情報開示していきます。

推進・監督体制「サステナビリティ推進体制」の「環境管理システム（EMS）」に記載のとおり、ESG の取組みについてサステナビリティ推進連絡会、資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会へ報告し、議論を行っており、「気候変動」への取り組みも「環境管理システム（EMS）」の中で運営・管理しています。



ガバナンス

JLF の資産運用会社である MLP では、「ESG に関する取り組み指針」を定め、気候変動を含むサステナビリティ推進活動に関する事項を定めています。「サステナビリティ推進連絡会」では代表取締役社長をサステナビリティ推進統括者とし、財務企画部が運営・管理します。概ね 3 ヶ月に一度、定例会を開催し、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの推進を行っています。

また、「サステナビリティ推進連絡会」では ESG に関わる重要課題（マテリアリティ）の特定、KPI（行動計画・目標）の設定、管理をしており、取締役会への報告を行っています。

「サステナビリティ推進連絡会」の概要を含むサステナビリティ（気候変動への対応を含みます。）に関する推進体制は、「サステナビリティ・マネジメント」をご参照ください。

戦略

JLF 及び MLP では気候変動に伴うリスクと機会の特定、シナリオによる分析を行える体制を構築し、年に1度リスクと機会の見直しを行っていきます。また、その際、気候変動の進行に伴う不確実性をビジネス戦略に考慮するため、1.5℃上昇シナリオ下と4℃上昇シナリオ下に分けて行いました。

JLF が2025年3月に実施したシナリオ分析の詳細は以下の通りです。

<シナリオ分析の対象範囲>

JLF が保有する全物件を対象としました。

<参照したシナリオ>

	公表機関・組織	1.5℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA (国際エネルギー機関)	IEA World Energy Outlook2024 NZE	IEA World Energy Outlook2024 STEPS
物理的リスク	IPCC (国際気候変動に関する政府間パネル)	IPCC 第6次報告書 SSP1-1.9	IPCC 第6次報告書 SSP5-8.5

<JLF 及び MLP がシナリオを元に考える世界観>

【1.5℃シナリオ】

1.5℃シナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が削減傾向となり、産業革命前の水準からの気温上昇が1.5℃となるシナリオ。

CO₂ 排出の抑制を目的とし、日本においても高額な炭素税の導入により、保有物件から排出されるCO₂への課税や、省エネ基準等の環境規制の強化により、その対応にかかる改修等、運用コストの増加が想定される。また、規制の強化は、テナントの物件選択に影響を与えることが想定され、競合物件との比較において省エネ性の低い物件需要の減少も予見される。加えて、そのような物件を多く保有している場合には、投資家やレンダーからの資金

調達コストが増加する恐れがある。一方、気候変動による災害の激甚化や増加が一定程度抑制されるなど、物理的リスクは相対的に低いと推測。

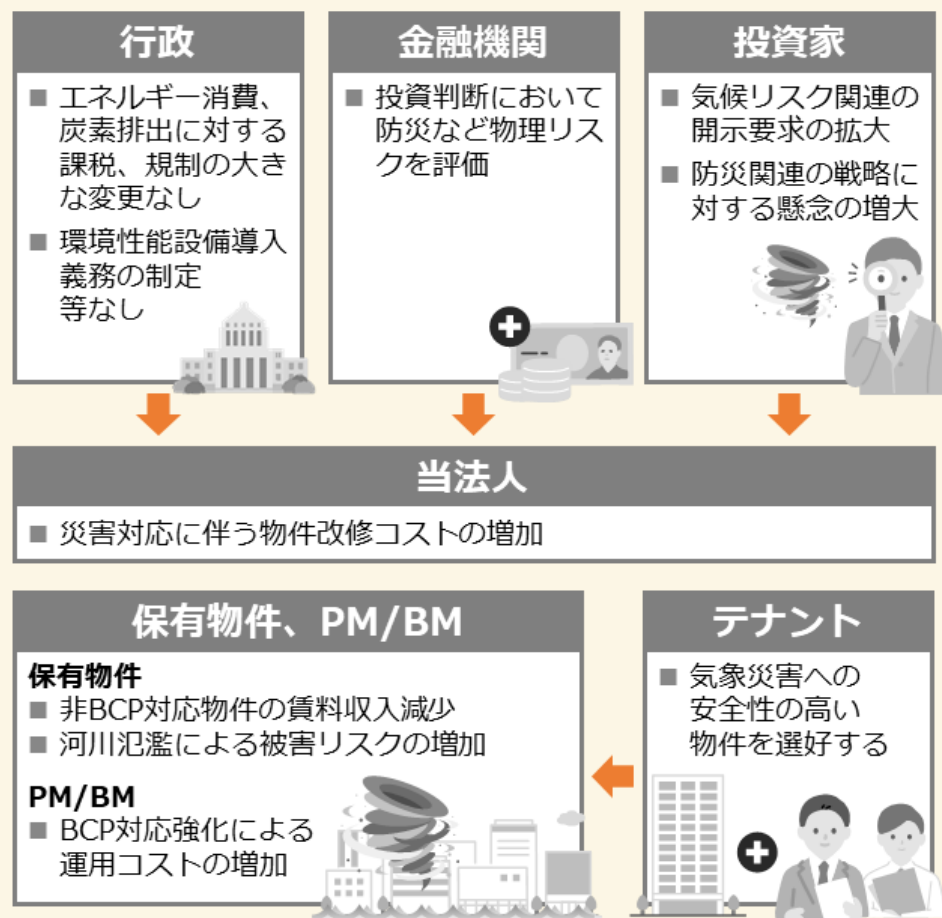
【4℃シナリオ】

4℃シナリオは、気候変動対策のための厳しい規制及び税制等が実施されず、温室効果ガスの排出量が増加を続け産業革命前の水準からの気温上昇4℃程度まで上昇するシナリオ。自然災害の激甚化、海面上昇や異常気象の増加による保有物件の修繕費の増加や平均気温の上昇による水道光熱費の増加等が想定されるなど、物理的リスクは高まり、BCP 対応が優れた製品・サービスの競争力は高まる。一方、政府による規制強化がなされないなど、移行リスクは低いと推測。

世界観イメージ

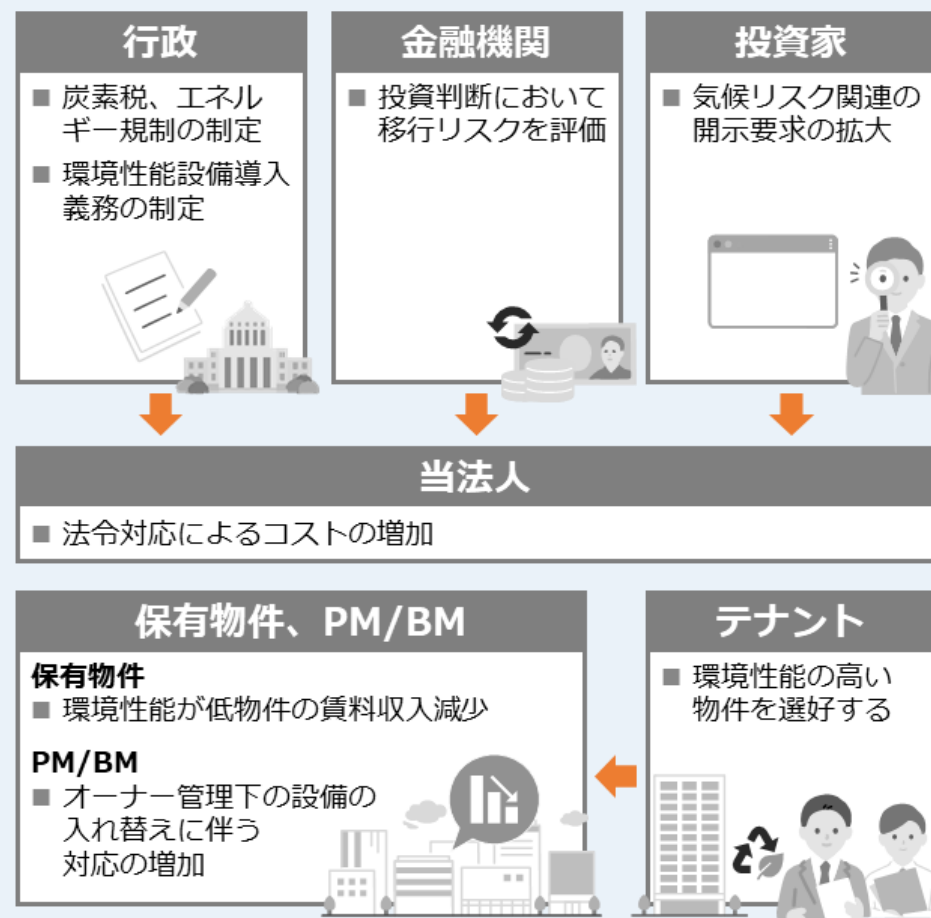
4℃の世界観

台風、洪水の激甚化 慢性的な気温上昇・海面上昇の深刻化



1.5℃の世界観

台風、洪水の増加 慢性的な気候変動がある程度進行



凡例

■ : ステークホルダー

➡ : 影響

<気候関連リスク・機会と対応策>

		不動産運用における関連 (ドライバー)	当ファンドへの財務的な影響 (JLF の課題)	時間軸	リスク管理、対応策、取組み (戦略：機会／方針)	KPI／目標	財務的影響	
							4℃	1.5℃
移行リスク	政策と法	- エネルギー規制（報告義務含む）の強化 - 炭素税（カーボンプライシング）導入の可能性	- 報告に対応するための設備導入、外部業者への支払など事業経費の増加 - 再エネの導入、改修工事等将来の規制対応コスト増大 - 物件の GHG 排出量に対する税負担の増加	中期	- エネルギー規制対応に向けて、テナント／PM 会社とのエンゲージメントを強化 - GHG 排出量削減を目指して、省エネ・創エネ対応／電力切り替え等の検討	- scope1.2 の GHG 排出量削減目標： 2030 年度までに 42%削減（2021 年度比） 2050 年度までにネットゼロ - 全テナントへの ESG 勉強会の実施（毎年 1 回） - 全 PM 会社への ESG 勉強会の実施（毎年 1 回）	小	大
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及への対応の遅れ及びそれに伴う物件競争力の低下	賃料価格の相対的な見劣りや空室率上昇による賃料収入の減少	中期	物件競争力の強化を図るため、高環境性能設備の導入を検討	外部認証取得時における省エネ施策の検討	小	大
	市場	環境性能の低い施設へのテナント需要及び資産価値の低下	環境性能の低い施設での賃料下落、空室率の増加による賃料収入の減少、NOI の悪化／資産価値の低下	短期	テナントと協働した環境貢献を目指して運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を推進	2025 年度末時点のグリーンリース契約対応率 75% 2030 年度末時点のグリーンリース契約対応率について、高水準を維持（75%以上） - 全テナントと ESG に関する意見交換の実施（毎年 1 回）	中	大
	評判	気候変動リスク未対応の市場参加者の調達条件悪化	気候リスクによる資金調達コストの増加	短期	ESG 投資を重視する機関投資家による投資機会増を企図して、グリーンファイナンス等を検討	2025 年度末時点のグリーンビルディング認証取得割合 95% - 環境性能評価認証（CASBEE 等）取得割合 95% - 省エネ性能評価認証（BELS 等）取得割合 50% 2030 年度末時点のグリーンビルディング認証取得割合について、高水準を維持（95%以上）	中	大
物理的リスク	急性	激甚化する台風・洪水被害リスク	- 修繕費・保険料の増加 - 建物滅失・毀損による賃料機会損失の増加	短期	物件競争力の向上のため BCP 対応を強化	事業継続性に係る取り組みを 1 件実施	大	中
	慢性	気象パターンの変化や海面上昇等による被害リスク	- 大規模改修費用の発生 - 空調の運転負荷増大に伴うメンテナンス・修繕費用の増加	中期	物件競争力の向上のため気象パターンの変化に応じた物件の計画的な修繕工事の実施	同上	中	中

<分析結果> シナリオ分析を踏まえた戦略・取り組み（機会内容含む）

1.5℃シナリオでは、物件の環境性能向上に対する投資を実施しない場合、市場からの評判が低下し、テナント退去等資産運用へのインパクトが大きくなるリスクがあることから、既存の電力契約の切り替えに加え、グリーン電力証書購入など、あらゆる再生可能エネルギーの調達方法を検討します。また、省エネルギーや創エネルギー対応など、エネルギーの高効率化を目指します。

一方、4℃シナリオにおいては、異常気象の激甚化により災害対応力の高い不動産が競争力を有すると推測されますが、JLF が保有する物件は災害対策・安全面で競争力を有していると考えており、引き続き現状の取り組みを継続するとともに、さらに高いレベルでの対応を実施することで、市場での競争力維持・向上を図り事業のレジリエンスを高めていきます。

リスク管理

JLF および JLF が資産の運用を委託する MLP において、気候関連リスクについて、「地球温暖化対策に関するリスク」として認識しており、代表取締役社長を中心とするサステナビリティ推進連絡会において、気候関連リスクの特定およびそのリスク管理方法等について議論しています。

運用資産の新規取得にあたっては、デューデリジェンスプロセスのなかで、気候関連リスクに対する各種調査を踏まえたうえで、投資委員会の審議を経て取締役会にて投資判断を行っています。具体的には、対象物件の洪水・冠水の可能性につき、各種ハザードマップによる浸水レベル等を調査しています。また、取得後はサステナビリティ推進連絡会において、気候変動リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の管理、モニタリングを実施しています。MLP では、取締役会が統括するリスク管理規程に基づき、各部毎に年に一度、各業務におけるリスクの洗い出し・モニタリング・評価を行っており、適宜その状況が取締役会へ報告されています。気候関連リスクにおいても各部における業務に応じてリスク項目が選定・評価されており、必要に応じてリスク軽減策を検討することとなっております。

目標と指標

リスクの軽減または機会の実現に向けた取り組みに当たっては、可能な場合、KPI（重要指標）を定義し、その管理のためにモニタリングおよび目標設定を行います。それ以外でも、気候変動への適応と緩和に向け、必要と思われる KPI の追加を検討してまいります。KPI として定めている GHG 排出量に関する目標、実績推移は以下の通りです。

GHG 排出削減目標

scope1.2 の GHG 排出量削減目標：

- 2030 年度までに 42%削減（2021 年度比）
- 2050 年度までにネットゼロ

保有資産のグリーン化方針

JLF は、気候変動に代表される環境課題の解決が JLF の持続的な事業活動とその実現に向けた事業戦略において重要な経営課題であると認識しています。こうした認識のもと、JLF は、低環境負荷物件への投資（開発・再開発を含む）や、施設の屋上に太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーを利用して発電する等、保有物件の運用における環境・省エネルギー対策等を通じたエネルギー利用の効率化に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています

目標（KPI）

環境パフォーマンスデータカバー率の割合

環境パフォーマンスデータのカバー率について、2030 年度までの中長期目標として、100%を目指していきます。

LED 化率

JLF は保有物件の LED 化を推進していく方針であり、当初設定した目標である 80%については達成しました。今後については、2030 年度を目途に 80%の LED 化の維持を目指し、取得時よりも環境性能を高める取り組みを推進していきます。

節水

水消費原単位について、2018 年度比較で増加させないことを目標としており、各テナントにする ESG 啓蒙活動等を通じて、節水に係る取り組みを推進していきます。

社会への取り組み



目次

人権の尊重

ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）の推進

働きがいのある職場環境

地域社会への取り組み

1. 地域活性化への取り組み
2. 地域コミュニティとのつながり

人権の尊重

MLP は、三井物産人権方針を踏まえ、全役職員が生き生きと活躍でき、成長につながる職場環境の醸成に寄与するため、あらゆるハラスメントを含む人権侵害行為を生まれないよう努めると共に、三井物産のホットラインに登録することで万が一社内外でのトラブル・ハラスメント等の問題が発生した際には、担当弁護士に匿名による通報・相談をすることが可能になっています。

三井物産人権方針は[こちら](#)

ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）の推進

MLP においては社員一人ひとりの個性と多様性を尊重し、自由闊達な風土を守り育てるためダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）の推進を図っており、三井物産グループの一員として三井物産グループ行動指針に則り、互いの個性の受け入れと尊重、機会の提供の公平性の追求、個性が発揮できる組織づくり（ダイバーシティ、エクイティ、インクルージョン（DEI））を意識した様々な取り組みを推進しています。

「三井物産グループ行動指針—With Integrity」は[こちら](#)

働きがいのある職場環境

MLP は人材を最大の資産であると認識し、個々の役職員がその能力を最大限発揮できるよう、働きやすく健康な職場環境づくりに努めるとともに、専門的教育や研修支援等による人材育成の取り組みを進めます。

また、本指針の実践のため、環境や社会への配慮に関する研修等の教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の意識向上に努めます。

その他

「人材育成」、「役職員とのコミュニケーション」、「投資家とのセイムポートを意識した制度」、「従業員の健康と快適性に関する取り組み」に関する MLP の取り組みにつきましては、MLP ウェブサイトをご参照ください。

「MLP ウェブサイト 従業員への取り組み」は[こちら](#)

地域社会への取り組み

1. 地域活性化への取り組み

地元企業との連携による地域活性化

JLF は地元企業との連携を図ることで保有する物件の地元地域の活性化や環境保全活動の推進等の事業に協力しています。

仙台港北物流センターでは、東北電力株式会社、プランツラボラトリー株式会社、株式会社ヨークベニマル等が推進するカーボンフリー電力による植物工場事業に参画しています。

植物工場はプランツラボラトリー株式会社が地元農家と共に仙台港北物流センターの隣地で運営しており、仙台港北物流センターの屋根に設置された太陽光パネルで得られた再生可能エネルギーをもとに栽培しています。2022年4月より野菜を株式会社ヨークベニマルの店舗に出荷しています。

<https://solution-next.tohoku-epco.co.jp/news/detail/id=192>



2. 地域コミュニティとのつながり

① 地域貢献活動

プロパティ・マネージャー、建物管理会社、テナントの協力のもと、清掃活動を実施するなど、テナントや地域の方とのコミュニケーション活性化に取り組んでいます。



② 地方自治体との災害協定を通じた地域貢献

神奈川県と「災害発生時における物資の保管等に関する協定」を、草加八潮消防組合と「災害時等における施設等の提供協力に関する協定書」を締結し、災害協定を通じた地域貢献に取り組んでいます。

コーポレートガバナンス



目次

内部管理体制

内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続
内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携
投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

コンプライアンス・リスクマネジメント体制

コンプライアンスに関する取り組み
リスクマネジメント体制
利益相反対策ルール

資産運用会社（MLP）のガバナンスに関する取り組み

資産運用報酬
役職員の人事評価（投資家とのセイムボートを意識した報酬体系）

情報開示

1. 投資家とのエンゲージメント
2. IR についての具体的取組
3. サステナビリティレポートの報告範囲・期間、更新時期

内部管理体制

内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

執行役員は原則月に一回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、JLF の運営及び JLF の資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（MLP）の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、MLP 又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

JLF は、資産運用委託契約上、MLP から各種報告を受ける権利及び MLP の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しており、かかる権利の行使により MLP の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、JLF は内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引等の未然防止に努めています。

投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

JLF の執行役員は MLP の取締役を兼務し、日常的に一般事務受託者等の業務執行状況に係る報告を受け、役員会において監督役員に対し各関係法人の業務執行状況の報告を行うとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

<JLF の役員の投資法人役員会出席状況>

役職名	氏名	2025 年 1 月期 役員会出席状況	選任理由
執行役員	鈴木 靖一	7 回／7 回（100%）	アセットマネジメントに関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されること。
監督役員	菊池 由美子 ^(*1)	7 回／7 回（100%）	不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	大山 剛	7 回／7 回（100%）	リスク管理の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	大井 素美	7 回／7 回（100%）	会計及び税務の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	鴨下 香苗	7 回／7 回（100%）	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること。

*1 旧姓かつ職業上使用している氏名を記載していますが、戸籍上の氏名は石田由美子です。

コンプライアンス・リスクマネジメント体制

コンプライアンスに関する取り組み

資産運用会社（MLP）は、以下を実施することで問題の未然防止に努めています。

- 法令等遵守を実現するための具体的な手引書として「コンプライアンス・マニュアル」を策定
- 法令等遵守を実現するための具体的な実践計画として「コンプライアンス・プログラム」を策定
- 利益相反取引の防止、反社会的勢力との関係遮断などコンプライアンスに関する主要なリスクを管理するための社内規程を整備
- 年に1度リスク管理・評価・対策の見直しの実施
- 年に1度の内部監査の実施
- 内部通報制度の導入
- 定期的な研修等により全役職員にコンプライアンスについて周知徹底

※ コンプライアンス研修は MLP の全役職員（正社員に限らず、契約社員も含みます。）を対象に実施しています。

	2024 年度
コンプライアンス研修の実施回数	6 回

リスクマネジメント体制

MLPにおいて、「リスク管理規程」を定めており、取締役会がリスク管理方針の策定、適切なリスク管理体制の整備を統括します。

MLP の内部監査室長を統括者、部長を各部のリスク管理の責任者とし、年に一度担当業務に係る運用リスク・財務リスク・事務リスク・システムリスク等のすべての業務に関わる様々なリスクを洗い出すとともに、各リスクの内容に合わせた適正なレベルのモニタリングを行います。さらに内部監査室長は、各部部長と連携しながら、必要な対応の確認やリスク管理プロセスの有効性を見直しを行い、リスク管理状況を各部毎に年に一度 MLP の取締役会に報告しており、取締役会による監督体制を整えています。

利益相反対策ルール

MLP は、JLF に MLP の利害関係者と運用資産の取得等の取引を行わせる場合、MLP は、利害関係者の利益を図るため JLF の利益を害することとなる取引を行わせてはならないというルールを定め運用されています。

資産運用会社（MLP）のガバナンスに関する取り組み

資産運用報酬

1 口当たり分配金に連動する報酬等、投資主利益との連動を意識した資産運用報酬体系を導入しています。

報酬種別	報酬体系	資産運用会社のインセンティブ
運用報酬 1	NOI に連動	- キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大 - 保有資産の運用を通じたキャッシュフローの成長
運用報酬 2	当期純利益及び 1 口当たり分配金に連動	1 口当たり分配金の安定と成長
取得報酬	新規取得資産の取得価格に連動	キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大
建替報酬	保有資産の再開発を行った際の工事金額に連動	OBR（投資法人自らが行う保有物件の再開発）戦略の推進による投資主価値（キャッシュフロー及び資産価値）の向上

役職員の人事評価（投資家とのセムボートを意識した報酬体系）

資産運用会社管理職賞与の構成



各担当領域におけるJLFのパフォーマンスに連動

- ✓ 取得パイプラインの積み上げ
- ✓ NOIの上昇、再契約等における賃料上昇
- ✓ 投資口価格パフォーマンス
- ✓ サステナビリティ経営目標の進捗

情報開示

1. 投資家とのエンゲージメント

基本方針

JLF は、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を適切に行うことを基本方針とし、MLP には、当該方針に則った適切な情報開示を行うことを要請しています。

MLP においては、東京証券取引所において適時開示事項として定める資産運用会社及びその運用資産等に関する事由が生じた場合、遅滞なく JLF に連絡するとともに、適時開示に必要な資料を作成し、提供することとしています。また、MLP 社内において、情報開示に係る業務は財務企画部が所管することとしており、前述の組織図に記載された各部門は、開示が必要とされる資産運用、経理、コンプライアンス等に係る重要な情報すべてについて判明次第直ちに財務企画部宛報告することにより、情報開示の所管部である財務企画部への情報の集約と一元的な管理が行われることになっています。財務企画部においては、これらについて適時開示の要否、時期等を速やかに検討し、必要に応じてリーガルチェックの上、更に詳細な検討が必要な事案については開示委員会を開催した上で検討し、開示が必要と判断するものについては取締役社長の承認を得て開示します。

JLF は、MLP による情報開示に係るこれらの体制を通じて、迅速、正確かつ公平な情報開示を確保する体制となっています。

2. IR についての具体的取組

(ア) アナリスト・機関投資家向け IR

- ・ 決算期毎に MLP の代表取締役社長による説明会を開催しています。
- ・ 決算発表後、国内外の機関投資家との個別ミーティングを実施しています。

(イ) 個人投資家向け IR

- ・ 証券会社主催の個人投資家向け説明会や、各種 IR イベントへの積極的な参加を行っています。
- ・ 投資主向けの決算説明会や、投資主総会開催後の運用状況報告会等を実施しています。

(ウ) IR 資料のウェブサイトへの掲載

- ・ JLF のウェブサイトには有価証券報告書、決算短信、プレスリリースなどの IR 資料を掲載しています。
- ・ JLF のウェブサイト <https://8967.jp/>

(エ) 開示委員会の設置

- ・ 法定開示及び適時開示に関する原則・基本方針の策定及び社内体制の整備を行っています。
- ・ 緊急性の高い IR 上の重要案件の検討及び対策の策定を行っています。

3. サステナビリティレポートの報告範囲・期間、更新時期

報告範囲：日本ロジスティクスファンド投資法人（JLF）及び三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（MLP）

期間：毎年 4 月から翌年 3 月までの 1 年間

更新時期：原則、毎年 7 月または 8 月

参考にしたガイドライン：

JLF は、ESG に係る方針及び取り組みの報告にあたり、GRI（Global Reporting Initiative）が発行する GRI スタンダードを参照しています。

ESG に関する問い合わせ窓口：

ESG に関するお問い合わせは、以下のお問い合わせ先までお願いします。

資産運用会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
E-Mail アドレス	jlf_ir@m-lp.net

グリーンファイナンス



目次

グリーンファイナンス・フレームワーク

調達資金の使途

プロジェクトの選定基準とプロセス

資金管理の方法

レポーティング

資金充当状況

グリーンファイナンス

グリーンファイナンスとは、環境分野への取り組みに特化した資金を調達するための債券（グリーンボンド）や借入金（グリーンローン）を指します。原則として、国際資本市場協会が定める「グリーンボンド原則」等に則って調達されます。

日本ロジスティクスファンド投資法人（JLF）は、グリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG 投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指します。

グリーンファイナンス・フレームワーク

JLF は、グリーンファイナンス（グリーンボンド及びグリーンローンをいいます。以下同じです。）実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021 年版」^{（*1）}、「グリーンボンドガイドライン 2022 年版」^{（*2）}、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023 年版」^{（*3）} 及び「グリーンローンガイドライン 2022 年版」^{（*4）} に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

JLF では、「グリーンボンド原則」が定める 4 要件（①調達資金の使途、②プロジェクトの選定基準とプロセス、③資金管理の方法、④レポーティング）に適合するグリーンファイナンス・フレームワークを策定しています。

また、JLF はグリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」^{（*5）} の最上位評価である「Green1（F）」を取得しています。「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下の JCR のウェブサイトをご参照ください。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

*1 「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021 年版」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

*2 「グリーンボンドガイドライン 2022 年版」とは、上記（*1）のグリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が 2017 年 3 月に策定・公表し、2020 年 3 月及び 2022 年 7 月に改訂したガイドラインをいいます。

*3 「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023 年版」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション & トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に使途を限定する融資のガイドラインをいいます。

*4 「グリーンローンガイドライン 2022 年版」とは、環境省が 2020 年 3 月に策定・公表し、2022 年 7 月に改訂したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

*5 「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMA が策定したグリーンボンド原則、LMA 及び APLMA が策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン及びグリーンローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の使途（グリーンプロジェクトへの充当割合）を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。

調達資金の使途

① グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

グリーンファイナンスにより調達した資金は、以下のグリーン適格資産の取得資金もしくは改修工事等の実施又はそれらに要した借入金（グリーンローンを含む）もしくは投資法人債（グリーンボンドを含む）の返済・償還資金に充当される予定です。

② 適格クライテリア

グリーンファイナンスの投資対象となる、グリーン適格資産及び改修工事の適格クライテリアは、以下のとおりです。

＜グリーン適格資産 適格クライテリア＞

グリーン適格資産の適格クライテリアは、以下の (i) 又は (ii) の条件を満たすものをいいます。

(i) グリーンビルディング

以下の第三者認証機関による認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます。）のいずれかをグリーンボンドの払込日、グリーンローン実行日又は本フレームワークに基づくレポート日において有効な認証を取得済み又は今後取得予定の資産ただし、以下のグリーンビルディング認証の名称に変更があった場合は、変更後の名称に読み替える

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星
- ② CASBEE 建築（新築）における B+ランク～S ランク
- ③ CASBEE 不動産における B+ランク～S ランク
- ④ BELS 認証（平成 28 年度基準）における 3 つ星～5 つ星 ※1

※1：物流施設において BEI=0.75 超を除く

- ⑤ BELS（令和 6 年度基準）における以下のレベル

非住宅：レベル 6～レベル 4 ※2

※2：2016 年以前築の既存建物の新規取得はレベル 3 以上かつ既存不適格（工場等（物流施設を含む）：BEI=0.75 超え）ではないこと

- ⑥ LEED 認証における Silver ランク～Platinum ランク（BD+C の場合は v4 以降）

(ii) 省エネルギー性能

ERR 値で 30%以上である物件

＜改修工事 適格クライテリア＞

改修工事の適格クライテリアは、グリーンボンドの払込日もしくはグリーンローンの実行日から過去 36 か月以内に完了した又は今後完了予定の、JLF の保有資産に係る、以下のいずれかの基準を満たすことを目的とする改修工事をいいます。

- ・ グリーンビルディング認証のいずれかにおいて、星の数又はランクの 1 段階以上の改善
- ・ GHG 排出量、エネルギー消費量、又は水の使用量のいずれかを 30%以上削減
- ・ その他環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比 30%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれるもの）
- ・ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

プロジェクトの選定基準とプロセス

MLP の財務企画部の担当者が適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定し、最終決定は MLP の代表取締役社長が行います。

資金管理の方法

- ① グリーンファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産の支払に充当されるため財務企画部が社内システムにて追跡管理を実施します。
- ② 決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計額×総資産 LTV）を超えないことを確認します。

レポートニング

JLF は、グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を開示します。資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合は、ポートフォリオ管理にて残高管理をしていることを説明したうえで、グリーンファイナンス残高及びグリーン適格負債上限額を開示します。

また、その他、大きな状況の変化があった場合にも、JLF のウェブサイト上にて開示予定です。なお、対応するグリーンファイナンスの残高がゼロになるまで年次で開示します。

さらに、以下の項目を年 1 回、JLF のウェブサイトで開示します。

- 取得資産の環境認証数・種類
 - 具体的な使用量
 - ・ エネルギー使用量
 - ・ 温室効果ガス（GHG）排出量
 - ・ 水使用量
 - ・ 廃棄物総重量
- 改修工事の場合

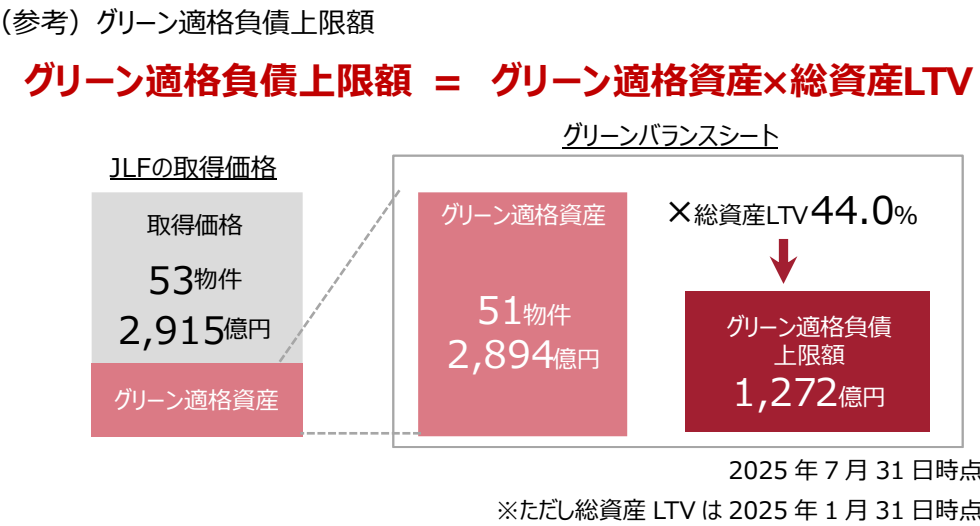
改修工事の内容、対象物件名に加え、改修工事前後の以下の何れかの定量的指標

 - ・ 環境認証の取得状況（取得認証の種類、認証水準）
 - ・ 再生可能エネルギー発電量及び発電による推定温室効果ガス（GHG）削減量
 - ・ エネルギー使用量、温室効果ガス（GHG）排出量、又は水使用量

資金充当状況

(百万円)

	調達残高	未充当額
グリーンファイナンス	20,500	-
うちグリーンボンド	2,000	-
うちグリーンローン	18,500	-
グリーン適格負債上限額 (適格クライテリアを満たす資産合計額×総資産 LTV)	127,270	





目次

環境パフォーマンス実績

グリーンビルディング認証取得状況

グリーンボンドの発行状況

グリーンローンの借入状況

環境パフォーマンス実績

項目	単位	2023年度	2024年度 ^(*7)	増減（2023年度比）	増減率（2023年度比）
一次エネルギー総消費量	MWh	62,610	61,519	-1,091	-1.74%
うち電気使用量	MWh	58,825	58,859	+34	+0.05%
うち燃料使用量	MWh	3,785	2,660	-1,125	-29.71%
うち再生可能エネルギー自家消費量	MWh	369	537	+168	+45.52%
うち再エネ由来電力の活用（買電）	MWh	680	611	-69	-10.14%
一次エネルギー消費原単位 ^(*1)	MWh/m ²	0.041	0.041	-0.000	-0.71%
参考）非化石証書購入	MWh	1,501	1,513	+12	+0.78%

項目	単位	2023年度	2024年度 ^(*7)	増減（2023年度比）	増減率（2023年度比）
温室効果ガス排出量 ^(*2)	t-CO2	24,983	26,146	+1,163	+4.65%
温室効果ガス排出原単位 ^(*1)	t-CO2/m ²	0.016	0.017	+0.001	+5.74%
scope1	t-CO2	0	0	-	-
scope2	t-CO2	623	650	+27	+4.33%
非化石証書購入 ^(*3)	t-CO2	623	650	+27	+4.33%
温室効果ガス排出量：非化石証書控除後	t-CO2	0	0	-	-

scope3	t-CO2	24,360	25,496	+1,136	+4.66%
非化石証書購入 ^(*3)	t-CO2	1	0	-1	-93.64%
温室効果ガス排出量：非化石証書控除後	t-CO2	24,359	25,496	+1,137	+4.66%

項目	単位	2023年度	2024年度 ^(*7)	増減（2023年度比）	増減率（2023年度比）
水総消費量	m ³	123,787	116,892	-6,895	-5.57%
うち上水消費量	m ³	121,708	114,475	-7,232	-5.94%
うち中水消費量	m ³	2,079	2,416	+337	+16.20%
水消費原単位 ^(*1)	m ³ /m ²	0.082	0.078	-0.004	-4.58%

項目	単位	2023年度	2024年度 ^(*7)	増減（2023年度比）	増減率（2023年度比）
廃棄物総重量	t	10,602	10,219	-382	-3.60%
うちリサイクル量	t	7,879	7,751	-128	-1.62%
リサイクル率	%	74.3	75.9	+1.6	+2.08pts

項目	単位	2023年度	2024年度 ^(*7)
対象物件数 ^(*4)	物件	53	55
対象床面積 ^(*5)	m ²	1,514,734	1,499,080
ポートフォリオカバー率 ^(*6)	%	100	100

項目	単位	2023年度	2024年度
LED化面積 ^(*8)	m ²	1,325,545	1,371,154
年間削減効果 ^(*9)	kWh	135,480	328,875

項目	単位	2023年度	2024年度
空調機器更新台数 ^(*10)	台	33	31

項目	単位	2023年度	2024年度 ^(*)7)
太陽光発電設置物件数 ^(*)11)	物件	12	14
太陽光発電年間発電量 ^(*)12)	kWh	6,262,701	6,298,091

項目	単位	2023年度	2024年度
グリーンリース数 ^(*)11)	件	48	55
ポートフォリオ面積割合 ^(*)11)	%	69.5	73.3

*1 消費量・排出量を対象延床面積で除した数値。

*2 地球温暖化対策の推進に関する法律（温対法）に基づき算定。排出係数は特定排出者の事業活動に伴う温室効果ガスの排出量の算定に関する省令に定める実績排出係数を毎年確認し適用。

*3 非化石証書分はscope1、scope2の控除に優先的に使用し、余りがある場合にはScope3を控除。2023年度に購入した非化石証書は1,501MWh、624t-CO₂、2024年度に購入した非化石証書は1,513MWh、650t-CO₂です。非化石証書の購入量のt-CO₂換算には全国平均排出係数を採用。

*4 年度内に取得・売却した物件も含む。

*5 対象物件の稼働率及び持分考慮後の延床面積の合計。

*6 持分考慮後の延床面積で算出。

*7 2024年度の数値は「環境データ 第三者検証報告書」及び「温室効果ガス排出量 第三者検証報告書（限定的保証）」に記載の内容に基づき算出。

*8 1月31日時点の面積。

*9 2月1日～1月31日に実施した工事による削減効果。

*10 2月1日～1月31日の実績。

*11 年度末日（3月31日時点）の物件数。

*12 年間発電量は、計測できた数値を記載。

※ 上記表「環境パフォーマンス実績」のもととなる下記の「環境データ 第三者検証報告書」について、第三者機関（株式会社日本環境認証機構）による限定的保証を受けています。

[環境データ 第三者検証報告書](#)

[温室効果ガス排出量 第三者検証報告書（限定的保証）](#)

グリーンビルディング認証取得状況

グリーンビルディング認証取得割合（2025年7月31日時点）

認証種別	物件数	建築基準法上の延床面積（㎡）	ポートフォリオ面積割合
CASBEE不動産評価認証	50	1,487,349.31	98.2%
BELS評価	25	716,850.89	47.3%
CASBEE建築（新築）評価認証	1	41,968.06	2.8%
合計	51	1,498,004.77	98.9%

※ 複数の認証を取得している物件があるため各認証種別の数値を合計しても「グリーンビルディング認証取得割合」の数値とは一致しません。

グリーンビルディング認証取得一覧（2025年7月31日時点）

物件名		取得価格（百万円）	CASBEE不動産評価認証	BELS評価	
M-2	浦安物流センター	8,745	S	★★★★★	ZEB Ready
M-3	平塚物流センター	1,466	A		
M-4	新木場物流センター	2,454	A		
M-5	浦安千鳥物流センター	6,000	A	レベル6	ZEB Ready
M-6	船橋西浦物流センター	5,700	A	★★★★★	ZEB Ready
M-8	川崎物流センター	10,905	A		
M-9	習志野物流センター	1,690	A		
M-11	八千代物流センター	7,892	S	★★★★★	ZEB Ready
M-12	横浜福浦物流センター	9,800	A		
M-13	八千代物流センターⅡ	5,300	A	★★★★★	ZEB Ready

物件名	取得価格（百万円）	CASBEE不動産評価認証	BELS評価	
M-15 市川物流センター	4,550	A	★★★★★	
M-16 東雲物流センター	11,800	A		
M-17 習志野物流センターⅡ	9,119	A	★★★★★	ZEB Ready
M-18 市川物流センターⅡ	13,932	A		
M-19 草加物流センター	14,440	A	★★★★★	ZEB Ready
M-20 辰巳物流センター	9,000	B+		
M-21 柏物流センター	3,725	A	★★★★★	ZEB Ready
M-22 武蔵村山物流センター	8,650	A	★★★★★	ZEB Ready
M-23 柏物流センターⅡ	3,795	A		
M-24 新子安物流センター	9,696	A		
M-25 三郷物流センター	3,873	A		
M-26 相模原物流センター	8,032	A	★★★★★	ZEB Ready
M-27 千葉北物流センター	1,459	A	★★★★★	ZEB Ready
M-28 千葉北物流センターⅡ	4,608	A	レベル6	ZEB Ready
M-29 浦安千鳥物流センターⅢ	1,053	A	レベル6	ZEB Ready
M-30 座間物流センター	1,728	A	★★★★★	ZEB Ready
M-31 新木場物流センターⅡ	15,270	A		
M-32 横浜町田物流センター	25,452	A		
M-34 白井物流センター	3,875	A	★★★★★	ZEB Ready
M-35 戸田物流センター	2,052	A		

物件名	取得価格（百万円）	CASBEE不動産評価認証	BELS評価	
M-36 市川物流センターⅢ	3,850	B+		
M-37 藤沢物流センター	4,305	S	★★★★★	ZEB Ready
M-38 羽生物流センター	1,705	A		
M-39 埼玉騎西物流センター	4,010	A		
M-40 加須物流センター	3,790	A		
M-41 久喜物流センター	8,577	S	★★★★★	ZEB
M-42 板橋物流センター	4,105	A	★★★★★	
T-1 大東物流センター	9,762	A		
T-2 大阪福崎物流センター	4,096	S		
T-3 清須物流センター	3,010	A	★★★★★	ZEB Ready
T-4 門真物流センター	989	A	レベル6	ZEB Ready
T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター	2,797	A	★★★★★	
T-9 福岡香椎浜物流センター	2,750	A		
T-10 春日井物流センター	3,500	A	★★★★★	ZEB Ready
T-11 高槻物流センター	1,560	A		
T-12 愛西物流センター	2,510	A	★★★★★	ZEB Ready
T-13 大阪西淀川物流センター	2,600	A		
T-16 北名古屋物流センター	5,300	S		
O-1 前橋物流センター	1,230	A		
O-5 仙台港北物流センター	1,600		レベル5	

物件名		取得価格（百万円）	CASBEE不動産評価認証	BELS評価	
O-6	石狩物流センター	1,311	A/A/B+		

* 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

グリーンボンドの発行状況

	発行額（百万円）	利率	発行日	償還期限	摘要	資金充当対象
第7回無担保投資法人債（特定投資法人 債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	2,000	0.490%	2021年4月26日	2031年4月25日	無担保／無保証	横浜町田物流センター
合計	2,000					

グリーンローンの借入状況

借入先	借入残高（百万円）	調達金利	借入日	返済期限	摘要	資金充当対象
農林中央金庫（グリーンローン）	1,000	0.43%	2021年8月31日	2029年8月31日	無担保／無保証	草加物流センター
日本生命保険（グリーンローン）	2,000	0.32%	2021年8月31日	2027年1月31日	無担保／無保証	横浜町田物流センター
日本生命保険（グリーンローン）	1,000	0.68%	2022年8月31日	2030年8月31日	無担保／無保証	辰巳物流センター
東京海上日動火災保険（グリーンローン）	2,000	0.41%	2022年8月31日	2027年2月28日	無担保／無保証	横浜町田物流センター
SBI新生銀行（グリーンローン）	1,000	0.82%	2022年9月30日	2030年9月30日	無担保／無保証	新木場物流センターⅡ
農林中央金庫（グリーンローン）	1,000	0.82%	2022年11月30日	2030年5月31日	無担保／無保証	横浜福浦物流センター 他
日本生命保険（グリーンローン）	500	1.13%	2023年2月28日	2032年8月31日	無担保／無保証	柏物流センター
農林中央金庫（グリーンローン）	1,000	1.18%	2023年2月28日	2032年2月29日	無担保／無保証	柏物流センター
三井住友信託銀行（グリーンローン）	1,500	1.05%	2023年12月27日	2030年6月30日	無担保／無保証	新子安物流センター
日本生命保険（グリーンローン）	500	1.14%	2023年12月27日	2033年6月30日	無担保／無保証	新子安物流センター
日本生命保険（グリーンローン）	2,500	1.23%	2024年2月29日	2033年8月31日	無担保／無保証	福岡香椎浜物流センター 他
三井住友信託銀行（グリーンローン）	1,000	1.10%	2024年3月29日	2031年3月31日	無担保／無保証	相模原物流センター

借入先	借入残高（百万円）	調達金利	借入日	返済期限	摘要	資金充当対象
三井住友信託銀行（グリーンローン）	3,500	1- month TIBOR +0.39%	2025年3月26日	2033年2月28日	無担保／無保証	草加物流センター
合計	18,500					