

24-D-1615
2025年2月6日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果を公表します。

三井倉庫ホールディングス株式会社

グリーンファイナンス・フレームワーク

新規

総合評価

Green 1(F)

グリーン性評価
(資金使途)

g1(F)

管理・運営・
透明性評価

m1(F)

発行体/借入人

三井倉庫ホールディングス株式会社(証券コード:9302)

評価対象

三井倉庫ホールディングス株式会社
グリーンファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 三井倉庫ホールディングス株式会社の概要

三井倉庫ホールディングス株式会社（三井倉庫 HD）は国内倉庫大手の三井倉庫等を傘下に擁する三井倉庫グループの持株会社である。1909年に三井銀行倉庫部より東神倉庫株式会社として分離独立した後、1942年に三井倉庫株式会社へ改称、2014年に持株会社体制へ移行し、現在に至る。不動産賃貸業を営むほか、グループ戦略の立案、資金調達、経営資源の分配といった役割を担い、傘下事業会社に対する強いガバナンスを有している。グループ全体としては従来からの倉庫・港湾運送に加え、航空貨物輸送、3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）、SCM（サプライチェーンマネジメント）支援、陸上貨物運送等の事業を有し、フルスペックの物流機能を提供している。

▶▶▶2. 三井倉庫 HD の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

三井倉庫グループは、「物流」という重要な社会インフラを支える企業集団として新たな価値を創出し、持続可能な社会の実現、企業価値の向上を目指している。2022 年には経営上の最上位概念であるグループ理念を「PURPOSE（存在意義）」「VISION（中長期的に目指す姿）」「VALUES（価値観・行動指針）」の 3 つの構成要素で定義し制定した。存在意義であるパーパス実現のため、2024 年に見直し・改定を実施したマテリアリティの中で、環境に関するものとして「気候変動対応・資源循環の推進」を特定している。係る KPI は、CO2 排出量 Scope 1+2 に関して、2014 年 3 月期比で 2026 年 3 月期に 29%削減、2031 年 3 月期 50%削減、2051 年 3 月期ネットゼロを設定し、脱炭素社会実現に向けた具体的な目標を示している。目標実現のための施策として、主に倉庫施設等における環境負荷低減を行っており、LED 照明や空調機器等の切替・更新による省エネルギー化や、太陽光発電設備の設置を行い、複数の拠点で自治体版 CASBEE の A ランクを取得している。また本フレームワークで資金使途としている MSH 日本橋箱崎ビルのバリューアップ・マルチテナント化工事は、エネルギー削減効果を生み出す環境配慮型オフィスビルとして、脱炭素社会実現に貢献する取り組みであり、三井倉庫 HD の環境方針に沿ったものとなっている。

三井倉庫グループのサステナブル活動を推進する体制として、2021 年 4 月に設置された ESG 推進室及び同年 10 月に経営との一体化を企図して取締役会の下に設置されたサステナビリティ委員会がある。サステナビリティ委員会は年 2 回開催され、気候関連を含む各種サステナビリティ関連のリスクや機会の特定、各体制を含めた情報開示の強化・拡充を進めている。具体的には、サステナビリティに関する戦略・方針の検討やリスクマネジメント、各施策の実行管理を行い、取締役会への報告を通じて、取締役会の意見や助言を取り組みに反映し、監督する体制としている。サステナビリティ委員会傘下には、グループ横断的な組織である常設部会（環境部会、安全部会、人事部会）が設置されており、具体的な施策に関する企画検討・立案及び関連 KPI の管理を行い、サステナビリティ委員会へ報告する。

三井倉庫 HD は、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、CDP といった国際的なイニシアティブ等への参画や MSCI ESG レーティング、日経 SDGs 経営といった外部評価の取得にも積極的に取り組んでいる。

以上より、JCR では、三井倉庫 HD がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する問題を討議する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見を取り入れつつサステナビリティに関する取り組みを進めている点について、高く評価している。

▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、三井倉庫 HD がグリーンボンド又はグリーンローン（グリーンボンドとグリーンローンを総称して「グリーンファイナンス」）により調達する資金を、環境改善効果を有する用途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。

JCRでは、本フレームワークが「グリーンボンド原則¹」、「グリーンローン原則²」、「グリーンボンドガイドライン³」及び「グリーンローンガイドライン⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

三井倉庫 HD は本フレームワークにおける資金使途を適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの改修工事資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する。また、資金使途の対象となるプロジェクトの改修工事に際しては、環境や社会に対する負の影響へ適切に手当てすることとしている。以上より、JCR は本フレームワークにおける資金使途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、三井倉庫 HD の経営陣が関与するよう適切に定められている。グリーンファイナンスで調達された資金については適切に管理され、外部監査及び内部監査を通じた統制が働く仕組みになっている。レポートについて、資金充当状況及び環境改善効果に関する項目を適切に定め、ウェブサイト等で開示することとしている。以上より、JCR は三井倉庫 HD における管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。また、本フレームワークは「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「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」において求められる項目について基準を満たしていると JCR は評価している。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"

<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

² Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"

<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

³ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2024 年版」

<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

⁴ 環境省 「グリーンローンガイドライン 2024 年版」

<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ3：評価結果（結論）

I. 調達資金の使途
【評価の視点】

本項では、最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されているかを確認する。次に、資金使途において環境・社会への負の影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署又は外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本フレームワークの資金使途は、地域、国又は国際的に認知された認証を上位3区分までの認証レベルで取得済みあるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の改修工事及び改修工事資金のリファイナンスであり、環境改善効果が期待される。

資金使途にかかる本フレームワーク
(1) 調達資金の使途

グリーンボンド又はグリーンローン（以下「グリーンファイナンス」）により調達された資金は、以下の適格プロジェクトへの新規投資又は既存投資のリファイナンスに充当される予定です。なお、リファイナンスの場合、グリーンファイナンスの実行日から遡って36ヶ月以内に実施した支出に限ります。

<MSH 日本橋箱崎ビル>

グリーンプロジェクトカテゴリー	グリーンビルディング
資金使途の詳細	<p><プロジェクトの概要> MSH 日本橋箱崎ビルのバリューアップ工事により、空調設備更新や、照明のLED化、窓ガラスの複層化をはじめとする省エネ化を実施することで、環境配慮型オフィスビルへと進化し、入居テナントに快適な空間を提供することで、生産性向上やサステナビリティ実現に貢献を目指します。</p> <p><資金使途事業> MSH 日本橋箱崎ビルの環境配慮型オフィスビル実現のためのバリューアップ・マルチテナント化工事に係る費用（適格クライテリアで定めるいずれかの環境認証を取得済みもしくは今後取得予定）</p>
適格クライテリア	<ul style="list-style-type: none"> • CASBEE 建築（改修）認証：S、A、B+ • CASBEE 建築（既存）認証：S、A、B+ • CASBEE 不動産認証：S、A、B+ • BELS 評価：レベル6~4* <p>*2016年以前築の既存建物の新規取得の場合はレベル3以上、工場等（物流倉庫含む）については、加えてBEIが0.75を超えないこと</p> <ul style="list-style-type: none"> • LEED O+M：Platinum, Gold, Silver (v4以降)

- DBJ Green Building 認証：5つ星、4つ星、3つ星
- BREEAM In-Use：Outstanding、Excellent、Very good（v6以降）

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について

資金使途の対象は、環境認証を取得済及び今後リファイナンス予定の MSH 日本橋箱崎ビルのリニューアル工事であり、資金使途の 100% について環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「地域、国又は国際的に環境性能のために認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」、「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」に例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業」に該当する。

三井倉庫 HD は本フレームワークにおいて CASBEE 建築認証（既存または改修）、CASBEE 不動産認証、BELS 評価、LEED O+M 認証、DBJ グリーンビルディング認証、BREEAM In-Use 認証のいずれかにおける上位 3 ランクを適格クライテリアとしており、調達資金はいずれかの認証をグリーンファイナンスの払込期日に取得済もしくは取得予定の適格プロジェクトへの新規投資又は既存投資のリファイナンスに充当される。各グリーンビルディング認証は後述する詳細の通り、いずれも環境認証の対象となる項目につき高い環境改善効果が認められており、地域、国又は国際的に認知された環境認証である。これより、JCR は適格クライテリアに適うランクを取得しているプロジェクトは環境改善効果を有すると評価している。

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に国土交通省住宅局の支援のもと、産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産等がある。

CASBEE-建築の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における評価項目について、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成のうえ、L を分母、Q を分子とする BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。評価結果は、S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ ランク（良い）、B- ランク（やや劣る）、C ランク（劣る）、の 5 段階（CASBEE-不動産は S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ ランク（良い）、B ランク（必須項目を満足）の 4 段階）に分かれている。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用する等の環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

三井倉庫 HD が適格クライテリアとして定めた B+ 以上の建物は、CASBEE-建築においては BEE が 1.0 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また CASBEE-不動産においても、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における B+ 相当の物件であることから、十分な環境改善効果を有し資金使途として適切であると JCR は評価している。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者

評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。評価結果はBEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。BEIは、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。従来の基準（平成28年度基準）では1つ星から5つ星の5段階で評価されており、2つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の2024年4月1日施行により、2,000m²以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が2024年4月に強化され、BELSに新基準（令和6年度基準）が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル6（消費エネルギー削減率が50%以上）～レベル0（消費エネルギー削減率が0%未満）の7段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル4（消費エネルギー削減率が30%以上）～レベル0（消費エネルギー削減率が0%未満）の5段階で評価される仕組みとなっている。新基準におけるBELSのレベル4（消費エネルギー削減率が30%以上40%未満）以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

三井倉庫HDが適格としたBELSにおけるクライテリアは、省エネ性能を有することとなり、十分な環境改善効果を有し資金使途として適切であるとJCRは評価している。

LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）

LEEDとは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字をとったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。現在ではv4及びv4.1が運用されており、2025年にはv5が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の6種類がある。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum（80ポイント以上）、Gold（60～79ポイント）、Silver（50～59ポイント）、Certified（標準認証）（40～49ポイント）である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。

三井倉庫HDが適格クライテリアとして定めたSilver以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度である。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。「Energy & Resources（建物の環境性能）」、「Amenity（テナント利用者の快適性）」、「Resilience（危機に対する対応力）」、「Community & Diversity（多様性・周辺環境への配慮）」、「Partnership（ステークホルダーとの連携）」の5つの大カテゴリについて評価している。それぞれ5つ星（国内トップクラスの卓越した）、4つ星（極めて優れた）、3つ星（非常に優れた）、2つ星（優れた）、1つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCRは本認証についても、「グリーンローン原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国又は国際的に認知された標準や認証」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境及び社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

三井倉庫 HD が適格として定めた3つ星以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

BREEAM

BREEAM（Building Research Establishment Environmental Assessment Method）は英国建築研究所 BRE（Building Research Establishment）と、エネルギー・環境コンサルタントの ECD（Energy and Environment）によって1990年に開発された、世界で最初の環境価値評価指標認証である。当該認証は数年に1度アップデートが行われており、現在はv6及びv6.1が運用されている（2024年後半にはv7が登場予定）。

BREEAMは法律よりも厳しい基準を掲げることによって所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させることを目的としており、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用・地域生態系、廃棄物、汚染、先進的技術の最大10分野で評価される。また、既存建築及び新築建築のいずれにも対応しており、既存住宅やオフィス、小売店舗といった対象種別毎の評価が行われる。

評価結果は、Outstanding（とても素晴らしい）、Excellent（素晴らしい）、Very Good（とても良い）、Good（良い）、Pass（合格）の5段階に分かれている。評価は各分野における素点に分野毎に設定された重み係数を掛け、それらを合計した点数によって行われる。重み係数はエネルギーに対して最も大きな係数が設定されているほか、対象種別によって多少の差異があるものの、材料や管理といった分野にも大きな係数が設定されている。また、省エネルギーの観点から、運用段階のCO2排

出量を直接評価しているほか、断熱性能や家電の省エネ性能等も評価に織り込まれている。したがって、三井倉庫 HD が適格クライテリアとして定めた Very Good 以上は、高い環境性能を有することを示す認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

資金使途の対象となっている MSH 日本橋箱崎ビルは、本フレームワークで適格とする CASBEE 建築（改修）A ランクを取得しており、環境改善効果があるものと JCR は評価している。MSH 日本橋箱崎ビルの概要を表 1 に示す。MSH 日本橋箱崎ビルは、環境配慮型オフィスビルとしてバリューアップを狙ったリニューアル工事にあたり、上述の断熱性の高いガラスの複層化（Low-E ガラス）や照明の LED 化の他、空調に関しては、高効率の VAV（変風量）空調を採用し、各フロア 4 区画に空調機を配置する事で、1 フロアを 30 のゾーンに分け、ゾーンごとでの風量調整を可能としている。ゾーンごとで細かく風量を調整することにより、オフィスで大きな割合を占める空調に係るエネルギー消費量を削減し、更に建物利用者の快適性についても配慮されている。

表 1 MSH 日本橋箱崎ビルの概要⁵

物件名	MSH 日本橋箱崎ビル
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町 19-21（住居表示）
延床面積	135,887.07 m ² （41,105.83 坪）
主体構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）
階数・高さ	地上 25 階、地下 3 階、PH2 階
用途	事務所、店舗、駐車場
竣工	1989 年 3 月
改修竣工	2024 年 12 月
環境認証	CASBEE 建築（改修）A ランク（2024 年 12 月取得）

以上より、JCR は、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

三井倉庫 HD は、本フレームワークで資金使途の対象としている MSH 日本橋箱崎ビルへの改修工事に際し、環境デューデリジェンスを通じて、環境・社会に与える負の影響を特定している。具体的には、建築物に含まれるアスベスト等の有害物質を特定し、工事中の近隣への飛散、作業員への被ばくが発生しないように適切に対処を行った。

以上より、JCR は資金使途の対象となるプロジェクトがもたらし得る環境・社会への負の影響について適切に対応されていると評価している。

⁵ 「MSH 日本橋箱崎ビル」パンフレットより JCR が作成

3. SDGs との整合性について

ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標及びターゲットに貢献すると評価した。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 11.6 2030 年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象を通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性及び一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

三井倉庫グループは、サステナビリティを経営の中心に据え、「社会を止めない。進化をつなぐ。」という理念のもと、時代に合わせて自らも進化しながら社会の営みを根本から支え、世界をより良い方向へ動かし、心豊かで持続可能な社会の実現を目指すべく、2021年6月「サステナビリティに関する考え方」に策定した。その考えを元に、事業を通じてより明確に脱炭素社会・循環型社会の構築に貢献するため、2022年6月に環境方針を策定した。

三井倉庫グループ 環境方針

三井倉庫グループは、脱炭素社会・循環型社会の構築に貢献することを目指し、物流を通じた環境負荷低減への取り組みを積極的に推進します。

1. 環境保全に関連する法令及び社会規範を遵守します。
2. 事業活動が環境に与える影響に配慮し、環境汚染の未然防止及び環境負荷低減への以下の取り組みを推進します。
 - ・ 施設及び設備の保守点検、再生可能エネルギーや各種省エネ機器・車両の導入等を通じ、エネルギー効率の向上に努め、気候変動の緩和策及び適応策を実践します。
 - ・ リユース・リサイクルを促進し、廃棄物の削減や適正処理を徹底します。
 - ・ 生物多様性や気候変動、環境汚染等に配慮した調達、開発を行います。
 - ・ 環境負荷低減に取り組む企業として、地域との共生及びバリューチェーン全体の環境負荷低減を推進します。
3. 環境負荷低減の取り組み状況を把握し、改善目標等を定めた行動計画を作成、推進、見直しを行い、継続的改善を推進します。

4. 環境教育、広報活動を通じ、社会及び取引先企業のバリューチェーンの環境負荷低減に対する三井倉庫グループ社員の理解と意識の向上に努め、取り組みを支援します。

本フレームワークで資金使途の対象としている MSH 日本橋箱崎ビルは、評価フェーズ I の通り、環境性能の高いビルである。これは、三井倉庫グループの環境方針で掲げる「脱炭素社会・循環型社会の構築」に貢献する取り組みである。また、マテリアリティ「気候変動対応・資源循環の推進」の係る CO2 排出量 (Scope 1+2) の目標である、2014 年 3 月期比で 2026 年 3 月期に 29%削減、2031 年 3 月期に 50%削減、2051 年 3 月期ネットゼロに貢献するものである。これより、本フレームワークによりグリーンファイナンスを実行することは三井倉庫 HD の目標と整合的であると JCR は評価している。

2. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本評価レポートの評価フェーズ 1 で記載の通りである。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク

(2) プロジェクトの評価・選定のプロセス

調達資金の使途となる対象プロジェクトは、当社不動産事業部及び財務経理部において適格クライテリアへの適合を検討し、評価及び選定します。選定された対象プロジェクトについては、当社取締役会にて付議され、社長含む経営陣の承認により決定されます。

なお、当社グループでは、対象プロジェクトの選定にあたり、当該プロジェクトが環境・社会リスク低減のため、以下の項目について対応していることを確認しています。

- 国もしくはプロジェクト実施の所在地の地方自治体にて求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- プロジェクト実施にあたり地域住民への十分な説明の実施
- 当社グループのサステナビリティに関する方針に沿った資材調達、環境汚染の防止、労働環境・人権への配慮の実施

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金使途の対象となるグリーン適格資産は、不動産事業部及び財務経理部にて適合性の確認及び選定が行われた後、取締役会にて付議され、社長含む経営陣の承認により決定される。これより、JCR では選定プロセスは適切に定められていると判断している。

三井倉庫 HD のグリーンファイナンスに関する目標、選定基準及びプロセスは、本評価レポート及び三井倉庫 HD のウェブサイトにて公表される本フレームワークによって開示される。したがって、投資家等に対する透明性は確保されている。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本評価対象に基づき調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、本評価対象により調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、三井倉庫HDの資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されるほか、ウェブサイトにてフレームワークを開示することから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク

(3) 調達資金の管理

グリーンファイナンスにより調達した資金は当社財務経理部で電子ファイルにて追跡管理します。当該調達資金の充当の都度、当社財務経理部員から財務経理部長に対して社内管理システムを通じて充当内容を関連証憑と共に報告をおこないます。

未充当残高は充当されるまでの間、現金又は現金同等物で管理します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本フレームワークにもとづく資金管理体制について、調達資金は財務経理部により、グリーンプロジェクトに速やかに充当される、もしくは充当されるまでの間に現金または現金同等物にて管理されるため適切であることを JCR は確認した。また調達資金は、財務経理部で電子ファイルにて追跡管理される体制となっている。資金管理の状況については、外部監査の対象となっており、監査体制が整備されている。資金管理に関する文書等については、グリーンファイナンスの償還・返済以降、十分な期間にわたって保存される体制が整備される。

以上より、JCR では、三井倉庫 HD の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポート及び同社のウェブサイトにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後での投資家等への開示体制が、詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、三井倉庫HDのレポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

レポーティングにかかる本フレームワーク

(1) 資金充当レポーティング

適格プロジェクトへ調達資金が全額充当されるまで、年に1回、当社ホームページにて下記項目を開示します。ただし、ローンの場合は貸し手（シンジケーション形式の場合はエージェントを通じて）に対してのみ報告する可能性があります。

- 充当済み金額
- 未充当金額
- 新規投資とリファイナンスの割合

なお、調達資金の全額充当後、大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示します。ただし、ローンの場合は貸し手（シンジケーション形式の場合はエージェントを通じて）に対してのみ報告する可能性があります。

(2) インパクト・レポーティング

適格プロジェクトへ調達資金が全額充当されるまで、以下の項目について年次で当社ウェブサイト、バリューレポート（統合報告書）もしくはサステナビリティデータブックにて開示します。ただし、ローンの場合は貸し手（シンジケーション形式の場合はエージェントを通じて）に対してのみ報告する可能性があります。

適格プロジェクト	レポーティング項目
MSH 日本橋箱崎ビル	環境認証を取得した建物の概要・認証の種類・取得ランク

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポートニング

三井倉庫 HD は、グリーンファイナンス実行前に、調達資金の用途について訂正発行登録書の法定開示書類や金銭消費貸借契約書等で開示し、投資家又は貸付人向けに説明することを予定している。

また、グリーンファイナンスにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容を年次で三井倉庫 HD のウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな状況の変化が生じた場合は、同ウェブサイト上で適時開示することを予定している。

環境改善効果に係るレポートニング

三井倉庫 HD は、グリーン適格事業の環境改善効果に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容を年次で三井倉庫 HD のウェブサイト、バリューレポート（統合報告書）もしくはサステナビリティデータブック上で開示する予定である。これらの開示項目には、環境認証の種類及びレベルが含まれるため、環境改善効果については概ね合理的に把握できると考えられる。

以上より、JCR では、三井倉庫 HD によるレポートニング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、サステナブルファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、三井倉庫HDがサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見を取り入れつつ本フレームワークの内容を策定している点について、高く評価している。

三井倉庫グループは、「物流」という重要な社会インフラを支える企業集団として新たな価値を創出し、持続可能な社会の実現、企業価値の向上を目指しており、前中期経営計画である「中期経営計画 2017」において「ESG 経営」を重点施策の一つとして設定・推進し、事業を通じた社会課題解決による企業の持続的な成長達成を目的に、2020 年にマテリアリティを特定した。2022 年には経営上の最上位概念であるグループ理念を「PURPOSE（存在意義）」「VISION（中長期的に目指す姿）」「VALUES（価値観・行動指針）」の 3 つの構成要素で定義し制定した。「社会を止めない。進化をつなぐ。」という PURPOSE を核に、「いつも、いざも、これからも。共創する物流ソリューションパートナー」という VISION を実現するため、従業員一人ひとりが心に期すべき価値観と行動に移す際の指針を集約した 4 つの VALUES のもと、それぞれの能力を最大限に発揮することで、持続的な価値を創出できる企業グループの実現を目指している。また VISION を実現するための実行戦略として、同年に策定した中期経営計画である「中期経営計画 2022~深化による攻勢~」では深化を支える 5 つの基盤の一つとして ESG を位置づけており、具体的な施策として脱炭素社会実現への取り組みの強化をあげている。その後、災害の激甚化や物流業界の 2024 年問題など外部環境の大きな変化もあり、中長期視点に基づいた経営を推進する必要があると認識し、三井倉庫グループの存在意義であるパーパス「社会を止めない。進化をつなぐ」を実現すべく、2024 年にマテリアリティの見直し・改定を実施した。

見直しを行ったマテリアリティの中で環境に関するものとして「気候変動対応・資源循環の推進」を特定している。KPI は、CO2 排出量 Scope 1+2 に関して、2014 年 3 月期比で 2026 年 3 月期に 29%削減、2031 年 3 月期に 50%削減、2051 年 3 月期にネットゼロを設定し、脱炭素社会実現に向けた具体的な目標を示している。目標実現のための施策として、主に倉庫施設等における環境負荷低減を行っており、LED 照明や空調機器等の切替・更新による省エネルギー化や、太陽光発電設備の設置を行い、複数の拠点で自治体版 CASBEE の A ランクを取得している。また本フレームワークで資金使途としている MSH 日本橋箱崎ビルのバリューアップ・マルチテナント化工事についても、エネルギー削減効果を生み出す環境配慮型オフィスビルとして、脱炭素社会実現に貢献する取り組みであり、2022 に策定した環境方針に沿ったものとなっている。

三井倉庫グループのサステナブル活動を推進する体制として、2021年4月に設置されたESG推進室及び同年10月に経営との一体化を企図して取締役会の下に設置されたサステナビリティ委員会がある。サステナビリティ委員会は年2回開催され、気候関連を含む各種サステナビリティ関連のリスクや機会の特定、各体制を含めた情報開示の強化・拡充を進めている。具体的には、サステナビリティに関する戦略・方針の検討やリスクマネジメント、各施策の実行管理を行い、取締役会への報告を通じて、取締役会の意見や助言を取り組みに反映し、監督する体制としている。サステナビリティ委員会傘下には、グループ横断的な組織である常設部会（環境部会、安全部会、人事部会）が設置されており、具体的な施策に関する企画検討・立案及び関連KPIの管理を行い、サステナビリティ委員会へ報告する。

三井倉庫HDは、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、CDPといった国際的なイニシアティブ等への参画やMSCI ESGレーティング、日経SDGs経営といった外部評価の取得にも積極的に取り組んでいる。

以上より、JCRでは、三井倉庫HDがサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する問題を討議する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見を取り入れつつサステナビリティに関する取り組みを進めている点について、高く評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)
Green 1(F)

本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「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」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 玉川 冬紀・菊池 理恵子

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクトに該当する場合に限り、グリーンエクイティについても評価対象に含むことがあります。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、資金調達者及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、又はその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、又は当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であることを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンファイナンス評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green 1(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス外部レビュー者登録
- ・ICMA（国際資本市場協会）に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・UNEP FI ポジティブ・インパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier（気候債イニシアティブ認定検証機関）

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会が定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル