Sustainability Report 2026

サステナビリティレポート



三菱地所物流リート投資法人

発行日：2026年10月19日

持続可能性向上による投資主価値の最大化

三菱地所物流リート投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、
社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取組んでいくことが、
上場投資法人として期待されている社会的責務であり、
投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えており、
資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社と共に取組みを推進しています。

CONTENTS

サステナビリティ方針・推進体制

トップメッセージ…… 1
サステナビリティ方針…… 2
マテリアリティ…… 4
サステナビリティ推進体制…… 9

外部評価・認証の取得

賛同するイニシアティブ…… 12
外部認証の取得…… 16
環境認証の取得…… 19

環境への取組み（E）

環境経営方針・目標…… 24
気候変動への取組み…… 31
運用不動産における環境への貢献…… 41
グリーンファイナンス…… 45

社会への取組み（S）

ステークホルダーエンゲージメント…… 56
テナントへの取組み…… 58
地域社会への取組み…… 62
投資家への取組み…… 67
人権…… 68
人財育成…… 70
ダイバーシティの推進…… 73
働きがいのある職場づくり…… 75

ガバナンスへの取組み（G）

コーポレートガバナンス…… 80
コンプライアンス…… 86
リスク管理…… 89

ライブラリー

サステナビリティに関する情報開示の方針・報告の枠組み…… 90
GRIスタンダード対照表…… 92
SASBスタンダードに則した情報開示…… 98



トップメッセージ



三菱地所物流リート投資法人
執行役員　横田 拓哉

本投資法人は、三菱地所グループの総合力を活かし、地域に根差した活動を通じて人々の暮らしを支えるとともに、環境への配慮、社会貢献、ガバナンスの強化など、サステナビリティの向上に取り組むことが、社会的責務であり、投資主価値の最大化に不可欠であると考えています。
こうした考えのもと、本資産運用会社が定める「サステナビリティ方針」に基づき、様々な取り組みを推進しています。

直近では、2025年6月にTNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）のフレームワークに基づく情報開示を行いました。従来より、環境全般に配慮した不動産ファンド運用を実践してきましたが、本開示を通じて、自然や生物多様性との関係性をより深く認識し、不確実性の高い将来への対応に活かすとともに、地域社会への貢献を目指して参ります。

また、2023年より参加しているCDP気候変動プログラムでは、3年連続で最高評価「Aリスト」企業に選定されたほか、気候変動問題に対するサプライチェーン全体での取り組みを評価するCDPサプライヤーエンゲージメント評価においても最高評価「A」スコアを取得し、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に認定されました。
本投資法人では、気候変動課題への対応として、建物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入、ポートフォリオのグリーン化などを推進しておりますが、引き続き、関係各社との対話と協働をさらに深め、持続可能なバリューチェーンの構築に向けた取り組みを一層強化して参ります。

本投資法人は、今後も不動産投資運用を通じたサステナビリティ向上の取り組みを推進し、三菱地所グループの基本使命で掲げる真に価値ある社会の実現を目指し、投資家の皆様、ステークホルダーの皆様と共に、持続可能な未来を築くために全力を尽くして参ります。

サステナビリティ方針

サステナビリティ方針

当社が属する三菱地所グループでは、グループ基本使命、行動憲章、および行動指針において、地球環境への配慮、企業の持続的価値向上、社会の持続的発展といったサステナビリティに関する基本的な考え方を定めており、当社もそれを共有するものです。
また当社は、主たる事業である不動産投資運用業においても、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を可能な限り投資判断・運用プロセスへ組込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化にあたり必要であると考えています。
こうした考え方を踏まえ、当社では、以下の各項目をサステナビリティに係る基本的な取組み方針として定め、日々の業務において実践していきます。

1. 気候変動への対応

脱炭素社会の実現に向け、運用不動産における省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入を推進し、温室効果ガスの排出削減に取り組みます。また、脱炭素社会への移行期においても激甚化する自然災害に対応するためのレジリエンス（防災・減災）の向上に努めます。

2. 自然との共生・生物多様性への貢献

自然資本がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、運用不動産の環境負荷低減、敷地内の緑化の推進、生態系にとって有害な汚染物質の除去・浄化や適切な排水管理に努め、自然共生社会の形成に貢献します。

3. 水資源の保全と資源循環への貢献

運用不動産における水使用の効率化を図るとともに、廃棄物の3R（リデュース、リユース、リサイクル）に務め、限りある資源の有効活用に努めます。

4. 運用不動産の快適性・安全性と顧客満足度の向上

テナントや施設利用者の健康・快適性向上のため、オペレーションの改善や設備導入等を進めるとともに、運用不動産の防災・災害対策等、安全・安心を高める取組みを進め、顧客満足度の向上を図ります。

5. 多様な人材の活躍

働きがいがあり、健康的で安心して働ける職場環境を作り、互いに個性を認め合う中で強みを発揮できる組織を目指します。
全ての役職員が成長できる社員教育制度を整備し、全ての役職員に活躍の場を提供します。

6. 外部ステークホルダーとの協働

テナント、プロパティマネジャーをはじめとするサプライチェーンや、地域コミュニティ、行政機関等の外部のステークホルダーと良好な関係を構築するよう努め、本方針の実践に向けた協働に取り組みます。

7.サステナビリティの情報開示と外部評価の活用

投資家をはじめとする当社ステークホルダーに対し、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する情報の開示に努めます。また、本方針に定めるサステナビリティの取組みの可視化と客観性の向上のため、必要に応じ外部評価や認証の活用に努めます。

8. コンプライアンスとリスク管理

法令の遵守に加え、公正な取引、情報の適切な管理、不正・腐敗防止、利益相反防止、人権や多様性の尊重といった社会規範を遵守して業務を遂行します。また、中長期的な観点から、運用不動産に係る環境・社会リスクを考慮し、不動産投資運用プロセスに組み込むとともに、それらを最小化するためのリスク管理に努めます。

制定：2019年2月1日
改正：2024年1月1日

サステナビリティ方針・推進体制

マテリアリティ

マテリアリティの特定プロセス

ステップ1　課題項目の洗い出し

本投資法人のサステナビリティに関わる主要な評価機関（GRESB等）・開示フレームワーク（GRI等）の評価項目を参考に、ステークホルダーからの期待や同業他社等の状況も踏まえ広域に課題項目を洗い出し。

↓

ステップ2　課題項目の絞り込みと優先順位づけ

社会動向や社内外のステークホルダーが求める期待と、本投資法人の事業・パフォーマンスへの影響を鑑み、課題項目を適宜整理・統合し、優先順位をつけることでマテリアリティ（案）を策定。

↓

ステップ3　経営層によるミーティング、妥当性の確認及び承認

マテリアリティ（案）について、本資産運用会社の社長執行役員を含めた経営層及び外部専門機関を交えたミーティングで議論したうえで、本資産運用会社サステナビリティ委員会にて承認を受け、マテリアリティを特定。

特定したマテリアリティ

環境（E）

気候変動への対応/ポートフォリオのレジリエンス向上





KPI・目標	GHG排出量（Scope 1 + 2）	目標：**2030年度までに42%削減**（2021年度基準）
	GHG総排出量（バリューチェーン全体）	目標：**2050年度までにネットゼロ達成**
	エネルギー消費原単位	目標：**2030年度までに15%削減**（2017年度基準）
方針	ポートフォリオにおける、エネルギー効率改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図ることで温室効果ガス排出を削減することを目指します。	
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/environment/	

省資源化の推進







KPI・目標	水使用原単位	目標：**2030年度までに増加させない**（2017年度基準）
	廃棄物リサイクル率	目標：**2030年度までに70%以上**
方針	資源（水を含む）の効率的な利用を進め、廃棄物の削減・リサイクルを推進します。 廃棄物処理時には法令遵守し、適正に処理します（有害物質含む）。	
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/environment/	

ポートフォリオのグリーン化/環境認証の積極的取得





KPI・目標	環境認証取得割合	目標：**2030年度までに100%まで向上**
方針	各種の環境認証を取得し、GHG排出量の削減に係る客観性とパフォーマンスを可視化します。	
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/external/greenbuilding.html	

社会（S）









健康・安全・快適性の向上/テナント満足度向上

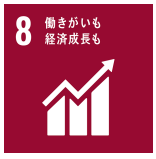
KPI・目標	テナント満足度調査の定期的な実施
方針	定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。（環境・省エネ対策や健康・安全・快適性向上等）
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/social/



地域への貢献・地域貢献プログラムの実施

KPI・目標	地域貢献プログラムの定期的な実施
方針	地域貢献プログラム（地域清掃活動への参加等）の定期的な実施やポートフォリオの防災拠点としての貢献を通じて、社会的貢献を目指します。
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/social/communities.html

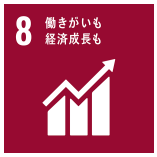




誰もが働きやすく安全な職場環境の整備/従業員満足度の向上

KPI・目標	従業員満足度調査の実施	
	有給休暇の取得率	目標：90%以上（各年度4月1日在籍者にて算出）
	女性管理職比率	目標：30%以上（2030年度までに）
	育児休暇取得率	目標：100%（2030年度までに）
方針	従業員の基本的権利・ダイバーシティを尊重するとともに、ワークライフバランスを良好に保つ環境・制度を整えます。	
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/social/diversity.html	





継続的な研修の充実による人財育成

KPI・目標	従業員一人当たりの研修時間	
	資格保有者数	
方針	従業員を企業にとっての重要な経営資源「人財」と捉え、従業員の成長が企業としての成長に不可欠とし、幅広い専門性やスキルを研鑽するための研修を各種実施します。	
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/social/developing.html	

ガバナンス（G）



コンプライアンス・リスク管理の徹底

KPI・目標	コンプライアンス・リスク管理委員会の開催	目標：必要に応じ都度開催
	コンプライアンス・リスク管理研修開催数	目標：4回/年
	コンプライアンス・リスク管理研修受講率	目標：100パーセント
	安否訓練実施回数	目標：2回/年
	内部監査実施	
方針	従業員一人ひとりのコンプライアンス・リスク管理意識の醸成および知識向上を通じた法令順守の徹底を目指します。 適切に内部監査を行い、実効性のある内部統制を図ります。 利害関係人等取引などについては、社内規程およびコンプライアンス・リスク管理委員会での審議に基づき、公正・公平でない取引を未然に防止します。	
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/governance/compliance.html	



ガバナンスの充実

KPI・目標	投資法人役員会の開催頻度	
	投資法人役員会への役員の出席率	
方針	投資法人役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築を目指します。	
掲載ページ	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/governance/corporate.html	





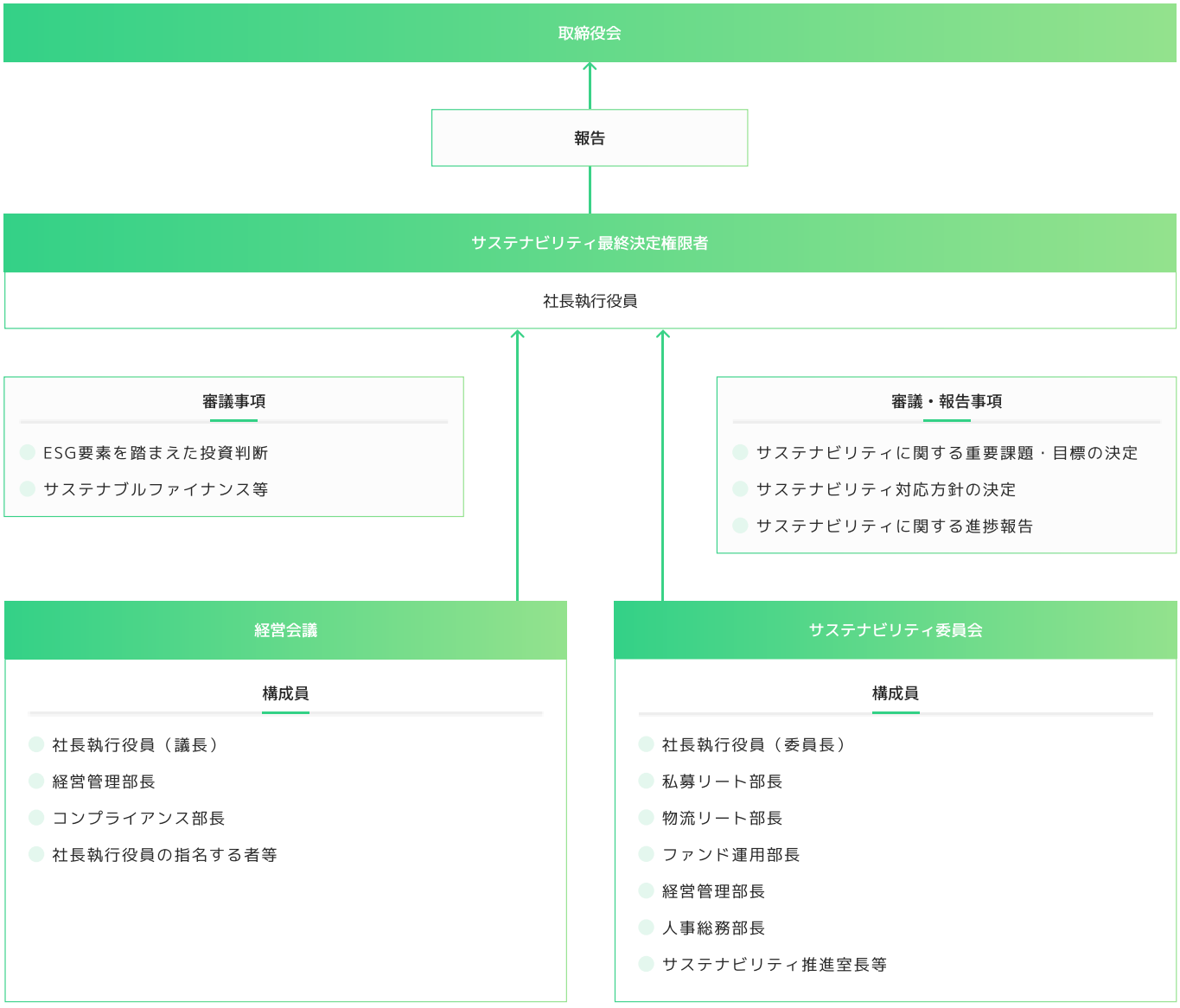
ステークホルダー（投資家）への明確な情報開示の強化と対話

KPI・目標	GRESB、MSCI、PRI
	IR件数
方針	サステナビリティ情報も含めた適時適切かつ積極的な情報開示と、IR等を活用したステークホルダー（投資家）との事業活動を通じた対話を定期的に行い、揺るぎない信頼関係の構築を目指します。
掲載ページ	① https://mel-reit.co.jp/jaesg/external/environmental.html ② https://mel-reit.co.jp/ja/esg/social/investor.html

サステナビリティ推進体制

本投資法人は、サステナビリティ向上に取り組んでいくことが、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。
サステナビリティ委員会では、本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティに係る重要課題や目標・施策に関する審議及び実施状況の報告、並びにこれらに係る評価・分析やサステナビリティに係る最新の知見の共有等を行っています。

サステナビリティ推進体制図



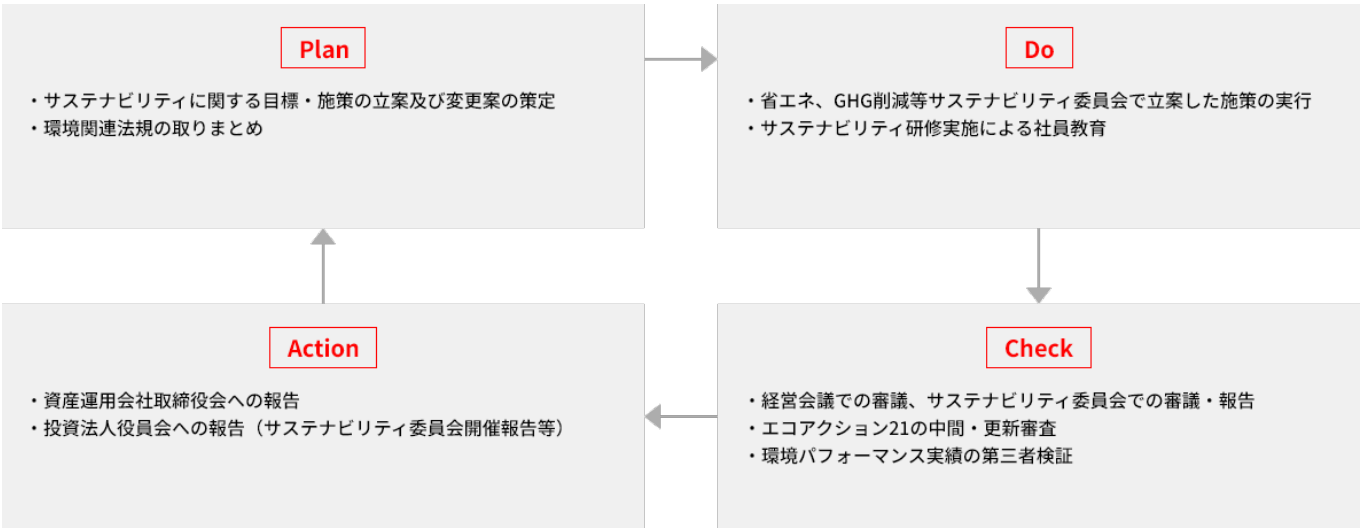
報告内容・開催頻度

サステナビリティ委員会は、原則として四半期に一度開催され、サステナビリティに係る重要課題や目標・施策に関する審議及び実施状況の報告、並びにこれらに係る評価・分析やサステナビリティに係る最新の知見の共有等を行います。
また、サステナビリティ委員会の内容については、取締役会及び定期的に開催される本投資法人の役員会へ報告され、監督される体制となっています。

サステナビリティ推進室の設置

2022年4月に、本資産運用会社としてのサステナビリティ推進体制の一層の拡充を目的として、サステナビリティ推進室を本資産運用会社経営管理部内に新設しました。
サステナビリティ推進室にはサステナビリティ推進の担当者が着任し、より一層の推進体制の強化を図ります。

PDCAサイクルに基づくサステナビリティの推進



2022年に本投資法人は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を第三者により認証・登録する制度であるエコアクション21の認証・登録を受けています。そのため、本投資法人のPDCAサイクルはエコアクション21に準拠して実行しています。

サステナビリティ推進マニュアルの制定

本資産運用会社は、サステナビリティ推進にかかる実行性を高めることを目的として、温室効果ガス排出量、エネルギー使用量、水使用量、廃棄物量等の継続的な把握･削減のための基本方針や具体的な手順、社外関係者との協働（サステナブル調達）のための基本方針や具体的な手順を定めた各種「サステナビリティ推進マニュアル」を制定しています。

＜サステナビリティ推進マニュアルの概要＞

マニュアル	内容
• 環境管理システム運用細則	• サステナビリティ方針及びサステナビリティ方針に関する取扱細則に係る運用の規定 • PDCAサイクルに基づくEMSの構築、運用、維持
• 温室効果ガス排出削減推進実施マニュアル • 省エネルギー推進実施マニュアル • 水使用の効率化に関するマニュアル • 廃棄物管理に関するマニュアル	• 使用量、排出量及びリサイクル率の継続的な把握、削減に向けた基本方針 • 使用量、排出量及びリサイクル率の管理及び分析、サステナビリティ委員会への報告に向けた具体的な手順
• サステナブル調達実施マニュアル	• 本投資法人の資産運用業務に関する物品・サービスの調達におけるサステナビリティ配慮や、PM会社をはじめとするサプライヤー等との協働によるサステナビリティ推進を図るための具体的な取組みの規定 • 全サプライヤーへのサステナブル調達の適用。不正・腐敗防止等企業倫理に関する方針や体制を整備していることの要求。

外部評価・認証の取得

賛同するイニシアティブ

責任投資原則（PRI）への署名

「責任投資原則（PRI）」とは、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した、以下の6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、国連環境計画（UNEP）及び国連グローバルコンパクト（UNGC）によって推進されています。
原則では、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。2019年3月時点の署名機関数は約2,300機関、その運用資産残高の合計は86兆米ドル以上となっています。
本資産運用会社は、この基本的な考え方に賛同し、2020年3月に署名機関となりました。

＜責任投資原則の要旨＞
1. 私たちは投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
2. 私たちは活動的な所有者となり、所有方針と所有習慣にESGの課題を組み入れます
3. 私たちは投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます
4. 私たちは資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います
5. 私たちは本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
6. 私たちは本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

TCFDへの賛同

TCFD （気候関連財務情報開示タスクフォース） は、 金融安定理事会（FSB） により、 気候関連の情報開示および金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された組織です。
TCFDは、 2017年6月の最終報告書にて、 企業等に対して気候変動がもたらす財務的影響を把握し、 開示を推奨する提言を公表しています。
本資産運用会社は、2021年12月にTCFD提言への賛同の表明を行い、国内賛同企業により構成されるGX フューチャー・コンソーシアム（2026年4月1日にTCFDコンソーシアムから改組）へ加入しています。
本投資法人でも気候変動に関するリスク、機会が事業に影響を与えるものであると改めて認識するとともに、それらへの対応及びより一層の情報開示を推進します。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

GX FUTURE CONSORTIUM

詳細は「気候変動への取組み」をご参照ください。

TNFDフォーラムへの加盟

TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）は、TCFDに続いて2021年に設立された自然資本や生物多様性に関する企業のリスクと機会等の情報開示の枠組みを構築する国際イニシアティブです。
TNFDは、自然資本に損失を与える資金の流れを反転させることで、生物多様性の回復を目指しています。本資産運用会社はTNFDの理念に賛同し、その活動を支援するTNFD フォーラムに2025年6月に参加しました。

生物多様性のための30by30アライアンスへの参加

「30by30（サーティ・バイ・サーティ）」とは、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる（ネイチャーポジティブ）というゴールに向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標です。
「生物多様性のための30by30アライアンス」は、この目標達成に向けた取り組みを進めていくために2022年4月に発足された有志連合です。
本資産運用会社は、本アライアンスの活動趣旨に賛同し、2025年5月に参加しました。

SBTi認定の取得

SBTとは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）及び世界資源保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブである、「Science Based Targets initiative（SBTiといいます。）」により認定される、科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標です。また、SBTにおいては、パリ協定（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もの）が定める水準と整合することが求められています。
本投資法人は、TCFD提言に基づく戦略として、気候変動を緩和するためのロードマップを策定し2050年度GHG総排出量ネットゼロを明示するとともに、科学的根拠に基づく排出削減の達成を目指し、以下の新KPI（以下、「本KPI」といいます。）を設定しました。この度、本KPIはSBT（ニアターム目標・ネットゼロ目標）の認定を受けています。

目標	対象範囲	基準年度	目標年度	GHG排出削減目標
ニアターム目標	Scope1+2	2021年度	2030年度	総排出量を42%削減
ネットゼロ目標	Scope1+2+3	2021年度	2050年度	ネットゼロ（90%以上削減）

詳細は「環境経営方針・目標」をご参照ください。

21世紀金融行動原則への署名

「21世紀金融行動原則」は、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として策定された原則です。署名金融機関は、自らの業務内容を踏まえ可能な限り7つの原則に基づく取組みを実践するとしています。
詳細につきましては以下リンクよりご確認下さい。
https://pfa21.jp/
本資産運用会社は、本原則の基本的な考え方に賛同し、2023年11月に署名機関となりました。

21世紀金融行動原則

持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（7つの原則）

【原則1】基本姿勢	持続可能な社会の形成のために、私たち金融機関自らが果たす責任と役割を認識の上、環境・社会・経済へのポジティブインパクトの創出や、ネガティブインパクトの緩和を目指し、それぞれの事業を通じて最善の取組みを率先して実践する。
【原則2】持続可能なグローバル社会への貢献	社会の着実で公正なトランジションに向けて、イノベーションを通じた産業や事業の創出・発展に資する金融商品やサービスを開発・提供し、持続可能なグローバル社会の形成をリードする。
【原則3】持続可能な地域社会形成への貢献	地域特性を踏まえた環境・社会・経済における課題解決をサポートし、地域の包摂性とレジリエンスの向上を通じて、持続可能な地域社会の形成をリードする。
【原則4】人材育成	金融機関における人的資本の重要性を認識し、環境や社会の問題に対して自ら考え、行動を起こすことのできる人材の育成を行う。
【原則5】多様なステークホルダーとの連携	持続可能な社会の形成には、私たち金融機関をはじめ、多様なステークホルダーが連携することが重要と認識し、かかる取組みに参画するだけでなく主体的な役割を担う。
【原則6】持続可能なサプライチェーン構築	気候変動・生物多様性等の環境問題や人権をはじめとする社会課題に積極的に取り組むとともに、投融資先を含む取引先等との建設的なエンゲージメントを通じて、持続可能なサプライチェーンの構築を図る。
【原則7】情報開示	社会の持続可能性を高める活動が経営的な課題であると認識し、国内外の動向と開示フレームワークを踏まえ、取組みを広くステークホルダーに情報開示するとともに不断の改善を行う。

国連グローバルコンパクト（UNGC）への参加

国連グローバル・コンパクト（UNGC）は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組みです。
1999年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）によって提唱されて以来、現在（2018年7月時点）では世界約160カ国で1万3,000以上の企業・団体が参加し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野・10原則を軸に活動を展開しています。
三菱地所株式会社がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に、本投資法人の資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社も三菱地所グループの一員として参加しています。

気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

気候変動イニシアティブ（JCI）は、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、NGO等、国家政府以外の組織による、情報発信や意見交換を強化することを目的としたネットワークです。
JCIは、パリ協定が求める脱炭素社会の実現に向け、自主的にエネルギー効率化と再生可能エネルギーの利用を加速するとともに、国内外の非国家政府組織間の連携を深め、2050年実質排出ゼロの実現に貢献する取組みを強めていくことを宣言しています。
本資産運用会社は、こうした脱炭素社会の実現のための積極的な姿勢に賛同し、2022年9月にJCIに参加いたしました。

外部評価・認証の取得

外部認証の取得

CDP気候変動プログラム評価

CDP評価は、リーダーシップレベル（A、A-）、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）の8段階で付与されます。本投資法人は、2025年の評価において、気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢が国際的に高い水準にあると認められ、3年連続で最高評価である「A」スコアを取得し、気候変動Aリスト企業に認定されました。

また、本投資法人は、2025年の評価において、気候変動問題に対するサプライチェーン全体での取り組みを評価するCDPサプライヤーエンゲージメント評価においても最高評価の「A」スコアを取得し、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出されました。

2025年12月16日 CDP気候変動「Aリスト」（最高評価）認定に関するお知らせ PDF



GRESBリアルエステイト評価の取得

GRESBは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際等に活用されています。本投資法人は2026年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、7年連続最高位の「5 Stars」を、8年連続の「Green Star」を取得しました。

また、本投資法人は、総合スコアが最も高い参加者及びその点差が１点以内の参加者に与えられる称号である「セクターリーダー」のうち、物流・産業施設セクター（上場）における「グローバル・セクターリーダー」及び「アジア・セクターリーダー」に2年連続で選出されました。

2026年10月6日 「GRESBリアルエステイト評価」の結果に関するお知らせ PDF
2026年10月19日 「GRESBリアルエステイト評価」における「セクターリーダー」への選出に関するお知らせ PDF



GRESB開示評価

本投資法人は、ESG情報開示の充実度を測る「GRESB開示評価」（5段階評価）においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、7年連続最高位となる「Aレベル」の評価を取得しました。

GRESB
Public Disclosure 2026

「エコアクション２１」認証・登録

本制度は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション２１ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度です。
本投資法人は、2023年3月にエコアクション21の認証・登録を受け、認証期間満了に伴い、2025年3月に更新・登録を受けました。

私たちは、地域と地球の環境に配慮した事業者です
®環境省
エコアクション21
認証番号 0013826

＜認証・登録範囲＞ 不動産等及び不動産信託受益権への投資及び運用

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」は、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が企業のESG（E環境・S社会・Gガバナンス）に関する取り組みが戦略的に行われているか評価する、J-REIT専用の商品です。

本商品は、ESGに関する取組みが、企業価値の向上に資するという機運が高まっていること、及びESG関連情報の積極的な開示について、外部ステークホルダーからの要請も高まっていることを背景に、日本を代表する格付会社の一つであり、信用リスク分析のエキスパートでもある株式会社日本格付研究所もサポートして評価結果が付与されます。本投資法人は、2018年11月にJ-REIT第１号案件としてESG評価を取得し、2021年9月には評価の更新に伴う再取得により、最高評価の「Sランク」を取得しました。

本評価制度の詳細については、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社のサイトをご参照ください。
https://www.murc.jp/sp/1810/j-reit/index.html


J-REIT向けESG評価 評定書

SDGs推進資金調達

SDGs推進資金調達は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき投資法人及び資産運用会社によるSDGsに関する現状の取組みや本業との関連性を分析した上で実行される融資をいい、J-REIT第１号案件となります。

融資実行後、分析に基づいた助言を含む報告書が還元され、今後の本投資法人及び資産運用会社によるSDGsに関する取組みに活用することが期待されます。

2020年9月時点で評価されている本投資法人の取組みとして、テナント・ステークホルダーとの協働を通じた、保有物件における省エネ・再エネ利用の促進や物流施設における高品質化・物流網の維持を通じた地域社会への貢献が挙げられています。

外部評価・認証の取得

環境認証の取得

《目標（KPI）》

ポートフォリオの環境認証取得割合を2030年度までに100％まで向上させることを目指します。

KPI進捗状況

2026年8月31日現在

	物件数（注1）		延床面積（㎡）	比率（%）（延床面積ベース）
CASBEE	不動産S	18	1,343,425	-
	不動産A	2	31,856	
	CASBEEあいちA	1	9,413	
	計	21	1,384,694	89.4
BELS	★★★★★★	4（注2）	50,553	-
	（うちZEB Ready）	(3)		
	★★★★★	22（注2）	1,076,059	
	（うちZEB）	(1)		
	（うちZEB Ready）	(7)		
	★★★★	2	213,131	
	★★	1	145,809	
	計	28	1,485,552	95.9
合計		**29**	**1,521,634**	**98.2**

（注1）　1物件が複数の環境認証・評価を取得している場合は、1物件としてカウントしています。

（注2）　MJロジパーク船橋1は一号棟と二号棟を個別にカウントしていますが、合計物件数では1物件としてカウントしています。

CASBEE認証

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。評価結果は5段階（Sランク～Cランク）で表示されます。

CASBEEの詳細について
https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html



BELS評価

BELSは、国土交通省が非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上及び不動産市場等における適切な情報提供に資するために定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、省エネルギー性能等に関する評価・表示を行うものであり、改正省エネ基準（平成26年4月1日完全施行）に準じた評価手法が採用されています。新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は2024年4月1日以降、7段階（星なし～★★★★★★）で表示されます（注）。

（注）　BELS認証は2016年4月1日に5段階評価（★～★★★★★）で運用が開始され、2024年4月1日以降7段階評価に移行しております。なお、BELS認証自体に有効期限はありません。

BELSの詳細について
https://www.hyoukakyoukai.or.jp/bels/info.html



ResReal

ResRealは、一般財団法人日本不動産研究所によって認証される、自然災害に対する不動産のレジリエンス（強さやしなやかさ、回復力、抵抗力）を定量化・可視化するために、物件の「頑強性（立地・建物）」「冗長性」「即応性」「代替性」を評価する国内初の認証制度です。
ResReal水害版は、対象不動産の水害に対するレジリエンスを100点満点で数値化し、そのスコアに応じてPlatinum（レジリエンスが極めて高い）からStandard（レジリエンスが一般的）までの5段階のグレードで評価されます。
本投資法人は2024年にロジポート大阪大正にて、ResReal水害版において、評価ランクPlatinumを取得しています。

2024年12月25日 「不動産レジリエンス認証 ResReal （水害版） 」 の取得に関するお知らせ
（ロジポート大阪大正 PDF ）
ResRealの詳細について
https://resreal.jp/overview/

評価取得実績（BELS、CASBEE）

物件名	CASBEE認証	BELS評価
ロジクロス福岡久山	不動産Sランク	
ロジクロス厚木	不動産Sランク	★★★★★
ロジクロス神戸三田		★★★★
ロジクロス大阪	不動産Sランク	★★★★★
ロジクロス名古屋笠寺	不動産Sランク	★★★★★
ロジクロス習志野	不動産Sランク	★★★★★
ロジクロス厚木Ⅱ	不動産Sランク	★★★★★ （ZEB Ready）
ロジクロス横浜港北	不動産Aランク	★★★★★★ （ZEB Ready）

物件名	CASBEE認証	BELS評価
ロジクロス大阪交野		★★★★★
ロジポート相模原	不動産Sランク	★★★★
ロジポート橋本	不動産Sランク	★★
ロジポート大阪大正	不動産Sランク	★★★★★ （ZEB Ready）
ロジポート川崎ベイ	不動産Sランク	★★★★★ （ZEB）
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	不動産Sランク	★★★★★
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	不動産Sランク	★★★★★ （ZEB Ready）
MJロジパーク船橋1 一号棟		★★★★★
MJロジパーク船橋1 二号棟		★★★★★★
MJロジパーク大阪1	不動産Sランク	★★★★★ （ZEB Ready）
MJロジパーク福岡1	不動産Sランク	★★★★★ （ZEB Ready）
MJロジパーク土浦1	不動産Aランク	★★★★★★ （ZEB Ready）
MJロジパーク西宮1		★★★★★ （ZEB Ready）
MJロジパーク春日井1	不動産Sランク	★★★★★
MJロジパーク印西1	不動産Sランク	★★★★★
MJロジパーク高槻1		★★★★★

物件名	CASBEE認証	BELS評価
MJロジパーク東大阪1		★★★★★ （ZEB Ready）
MJロジパーク船橋2	不動産Sランク	★★★★★
MJロジパーク加古川1		★★★★★
MJロジパーク一宮1	不動産Sランク	★★★★★
MJロジパーク愛西1	CASBEEあいちA	★★★★★★ （ZEB Ready）
MJロジパーク大東1		★★★★★
＜物件数＞	21	28
＜延床面積（㎡）＞	1,384,694	1,485,552
＜比率（%）（延床面積ベース）＞	89.4	95.9

環境への取組み(E)

環境経営方針・目標

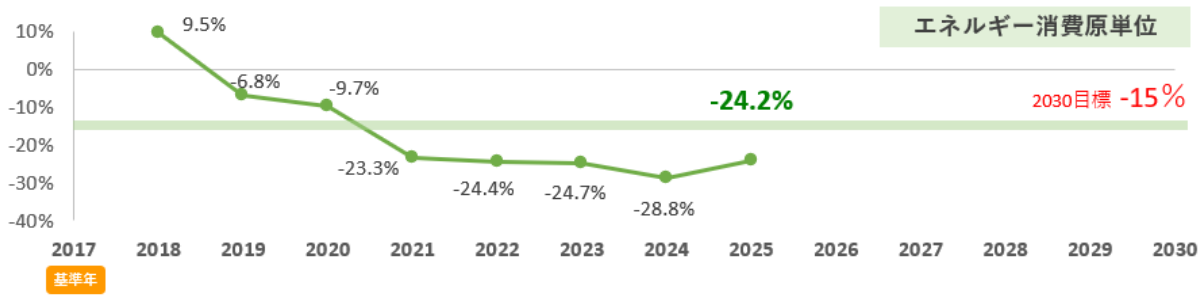
基本方針

本資産運用会社では、環境管理体制を整備するとともに、環境法令・規制を順守し、環境への配慮と環境負荷の低減を実践することにより、環境保全に努め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献するための先進的な取組みを推進しています。
本投資法人においても、環境負荷に配慮したエネルギー効率のよい施設への投資に努めるとともに、環境マネジメントシステムを構築し、保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について取組みます。また、環境パフォーマンスや環境課題に関する情報を定期的に開示し、環境への配慮と環境負荷低減に向けた対応を進めてまいります。

KPIの推移

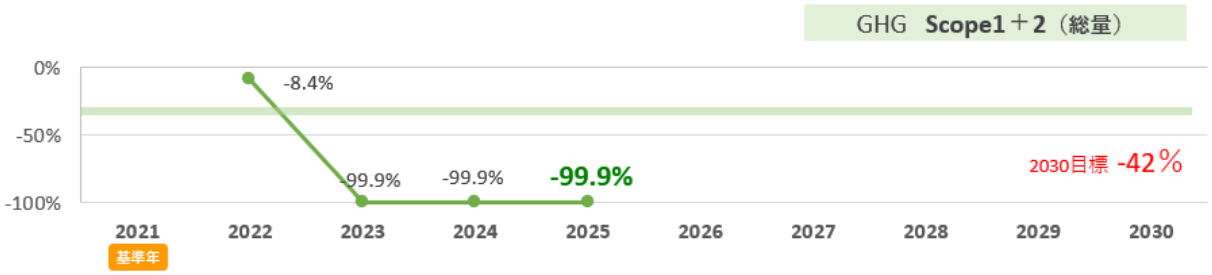
①エネルギー

エネルギー消費原単位を2030年度までに15%削減（2017年度基準）



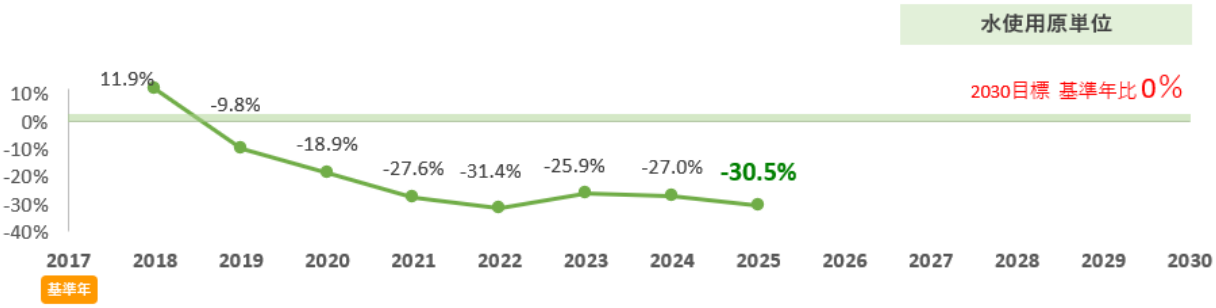
②GHG

2050年度までにGHG総排出量（バリューチェーン全体含む）ネットゼロ達成 SBTi
2030年度までにGHG総量42%削減（Scope1+2）（2021年度基準） SBTi



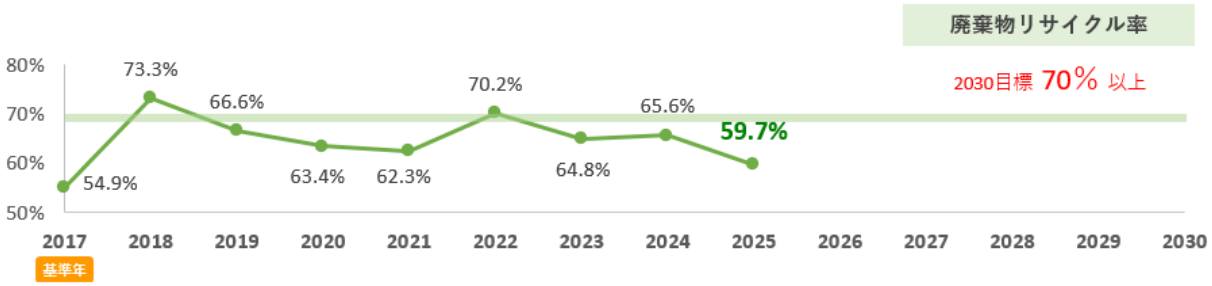
③水使用

2030年度まで増加させない（2017年基準）



④廃棄物管理

2030年度までにリサイクル率70%以上



⑤環境認証

2030年度までに環境認証を100%まで向上

環境認証については、以下をご覧ください。
https://mel-reit.co.jp/ja/esg/external/greenbuilding.html

環境関連データ

エネルギー消費原単位を2030年度までに15%削減（2017年度基準）

エネルギー	総エネルギー消費量（MWh）	内訳（MWh）		データカバー範囲（床面積ベース）（注1）	原単位（kWh/m2）（注2）	増減率（原単位）
		ガス・燃料使用量	電気使用量			
2017年度	27,920	1,625	26,294	100%	50.20	-
2018年度	30,601	1,629	28,972	100%	54.95	9.5%
2019年度	33,314	1,793	31,521	100%	46.78	▲6.8%
2020年度	39,146	2,504	36,642	100%	45.30	▲9.7%
2021年度	42,172	2,613	39,559	100%	38.49	▲23.3%
2022年度	52,716	2,790	49,926	100%	37.95	▲24.4%
2023年度	57,791	3,097	54,694	100%	37.81	▲24.7%
2024年度	55,156	2,947	52,209	100%	35.63	▲28.8%
2025年度	59,717	2,852	56,865	100%	38.06	▲24.2%

（注1） 分子：当年度データを把握している物件の延床面積（m2） 分母：当年度のポートフォリオ総延床面積
（注2） 原単位は各消費量等を分子、各年度のポートフォリオ総延床面積を分母としたうえで、稼働率を考慮して補正した数値です
（注3） 2025年度より集計期間を毎年3月1日から翌年2月末日までの一年間に変更しました。なお、2024年度までの集計期間は毎年4月1日から翌年3月末日までの一年間として算定しています。

GHG排出量（Scope 1 + 2）を2030年度までに42%削減（2021年度基準） SBTi
2050年度までにバリューチェーン全体のGHG総排出量ネットゼロの達成を目指す SBTi

（単位：t-CO2）

GHG	Scope1	Scope2（マーケット基準）（注1）	Scope1+2	増減率	Scope3（注2）					Scope1+2+3	データカバー率
					カテゴリ1	カテゴリ2	カテゴリ3	カテゴリ5	カテゴリ13		
2021年度	0	939	939	-	2,541	1,025	734	390	8,558	14,187	100%
2022年度	0	860	860	▲8.4%	3,060	890	229	398	13,340	18,777	100%
2023年度	1	0	1	▲99.9%	3,639	2,301	164	633	13,895	20,633	100%
2024年度	0	0	0	▲99.9%	3,926	1,063	231	544	13,712	19,476	100%
2025年度	1	0	1	▲99.9%	3,389	1,952	229	447	15,616	21,634	100%

（注1） Scope2（マーケット基準）については共有持分を考慮し算定しています。2023年度よりScope2全量相当の非化石証書を購入し、Scope2排出量の100%オフセットを達成しています。

（注2） オーナー/テナントの管理権限を基に分類し、Scope3にはテナント管理部分からの排出量を計上しています。また、同一物件でもデータの取得状況によって年度ごとのScopeの分類が異なる場合があります。

（注3） 2023年度よりカテゴリ別の集計を開始しました。なお、過年度の集計データはグリーンファイナンスよりご確認ください。

（注4） 2025年度より集計期間を毎年3月1日から翌年2月末日までの一年間に変更しました。なお、2024年度までの集計期間は毎年4月1日から翌年3月末日までの一年間として算定しています。

水使用原単位を2030年度までに増加させない（2017年度基準）

水使用	上水道使用量（m3）	データカバー範囲（床面積ベース）（注1）	水消費原単位（m3/m2）（注2）	増減率
2017年度	63,255	100%	0.114	-
2018年度	70,833	100%	0.127	11.9%
2019年度	73,839	100%	0.103	▲9.8%
2020年度	80,550	100%	0.092	▲18.9%
2021年度	84,855	100%	0.082	▲27.6%
2022年度	110,410	100%	0.078	▲31.4%
2023年度	128,747	100%	0.084	▲25.9%
2024年度	128,306	100%	0.083	▲27.0%
2025年度	124,903	100%	0.079	▲30.5%

（注1）　分子：当年度データを把握している物件の延床面積（m2）　分母：当年度のポートフォリオ総延床面積

（注2）　原単位は各消費量等を分子、各年度のポートフォリオ総延床面積を分母としたうえで、稼働率を考慮して補正した数値です

（注3）　2025年度より集計期間を毎年3月1日から翌年2月末日までの一年間に変更しました。なお、2024年度までの集計期間は毎年4月1日から翌年3月末日までの一年間として算定しています。

廃棄物リサイクル率を2030年度までに70%以上

廃棄物管理	廃棄物排出重量（t）	データカバー範囲（床面積ベース）（注1）	リサイクル率
2017年度	1,202	82.5%	54.9%
2018年度	1,624	87.9%	73.3%
2019年度	1,700	93.6%	66.6%
2020年度	1,867	86.7%	63.4%
2021年度	3,939	90.6%	62.3%
2022年度	4,802	79.1%	70.2%
2023年度	4,849	86.4%	64.8%
2024年度	4,540	90.0%	65.6%
2025年度	4,704	92.0%	59.7%

（注1）　分子：当年度データを把握している物件の延床面積（m2）　分母：当年度のポートフォリオ総延床面積

（注2）　2025年度より集計期間を毎年3月1日から翌年2月末日までの一年間に変更しました。なお、2024年度までの集計期間は毎年4月1日から翌年3月末日までの一年間として算定しています。

太陽光発電	年間発電量(kWh) （注1）
2018年度	7,017,147
2019年度	6,710,582
2020年度	11,432,928
2021年度	14,311,834
2022年度	14,709,934
2023年度	18,124,693
2024年度	19,465,251
2025年度	19,769,509

（注1） ポートフォリオ物件にて生成された再生可能エネルギーは一部を除き外部へ売電しています。また、準共有物件は100%ベースの数値を記載しています。太陽光発電量については、太陽光発電設備を設置している物件のうち、データを取得できた物件、期間を対象としています。

（注2） 2025年度より集計期間を毎年3月1日から翌年2月末日までの一年間に変更しました。なお、2024年度までの集計期間は毎年4月1日から翌年3月末日までの一年間として算定しています。

上記表「環境関連データ」のもととなる一部データについて、第三者機関（日本環境認証機構）による限定的保証を受けています。詳細は以下の第三者保証報告書をご参照ください。

※温室効果ガス排出量第三者検証報告書（限定的保証）

※環境データ 第三者検証報告書

環境への取組み(E)

気候変動への取組み

気候変動に関する認識

2015年に採択されたパリ協定は、世界の平均気温の上昇を産業革命前の2℃よりも十分低く保ち、1.5℃に抑える努力を追求することを目標とする国際条約です。この目標達成のためすでに多くの国や地域、またあらゆる産業において、2050年までに温室効果ガスの排出（以下、「GHG排出」）を削減する為の取組みや規制が強化されており、GHG排出規制強化も継続的に議論されています。
また、IPCC報告書（注）によれば、主に人間活動による温室効果ガスの排出が地球温暖化を引き起こしてきたことには疑う余地がなく、既に世界中において熱波の頻発や、極端な大雨といった自然災害の増加をもたらしています。
本投資法人は気候変動は中長期的な投資主価値の最大化に重大な影響を与える課題であると認識し、マテリアリティの一つとして位置付けるとともに、2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量ネットゼロの達成を目指してまいります。
（注）国連気候変動に関する政府間パネル（IPCC）第6次評価報告書統合報告書

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）は、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示および金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された組織であり、企業等に対し、気候変動に対する「ガバナンス」「戦略」「リスクと機会」「指標と目標」について開示することを推奨しています。
本資産運用会社は2021年12月にTCFD提言への賛同の表明を行い、国内のTCFD賛同企業による組織であるGX フューチャー・コンソーシアム（2026年4月にTCFDコンソーシアムから改組）へ加入しています。

本投資法人は、気候変動に関するリスクと機会が本投資法人の事業に与える影響を把握するとともに、それらへの対応及び情報開示を推進します。

(TCFDが推奨する開示項目)

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が増える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

ガバナンス

本投資法人は、気候関連の戦略、リスクと機会の特定、指標と目標設定及びそれらへの対応について、本資産運用会社のサステナビリティ委員会にて審議・決定し、取締役会に報告しています。
本資産運用会社におけるサステナビリティ（気候変動への対応を含みます。以下同じです。）に関する推進体制は、「サステナビリティ推進体制図」ページをご参照ください。

戦略

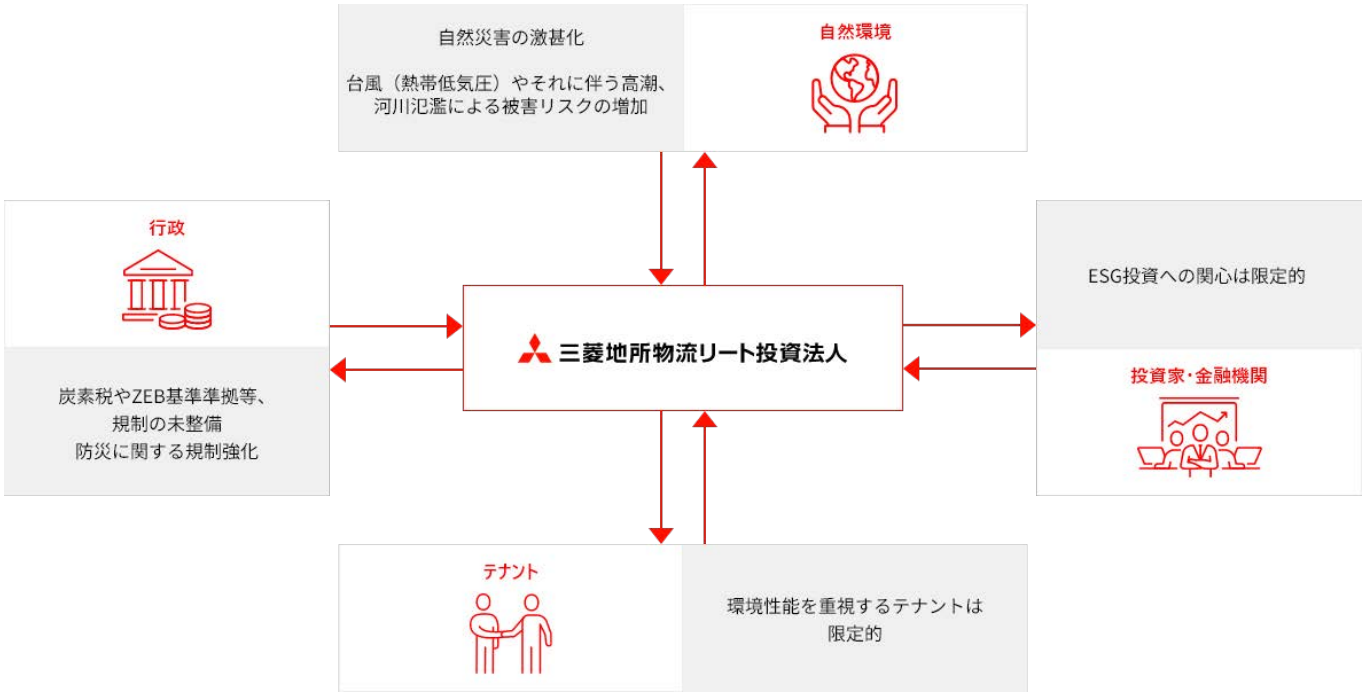
1.シナリオ分析

本投資法人では、気候変動が本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、それが事業に与える影響を検討するために複数のシナリオを参照した分析を実施しました。
＜シナリオ分析の前提＞
本投資法人は、各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源としてシナリオ分析を行いました。本投資法人が参照した主な情報源は、下表のとおりです。また、気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理的リスク」とに大別することができ、移行リスクと物理的リスクの関係は、完全に独立ではなく相互に依存、もしくはトレードオフの関係にあると考えられています。

気候変動リスク		主に参照した情報源
移行リスク	脱炭素社会を実現するための新しい規制、税制、技術等によって生じるリスク	IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2022 1.5℃シナリオ　IEA NZE2050 4℃シナリオ　IEA STEPS
物理的リスク	気象の変化等、気候変動そのものによって生じるリスク	IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）第6次評価報告書（AR6） 1.5℃シナリオ　IPCC　RCP 2.6 4℃シナリオ　IPCC　RCP 8.5

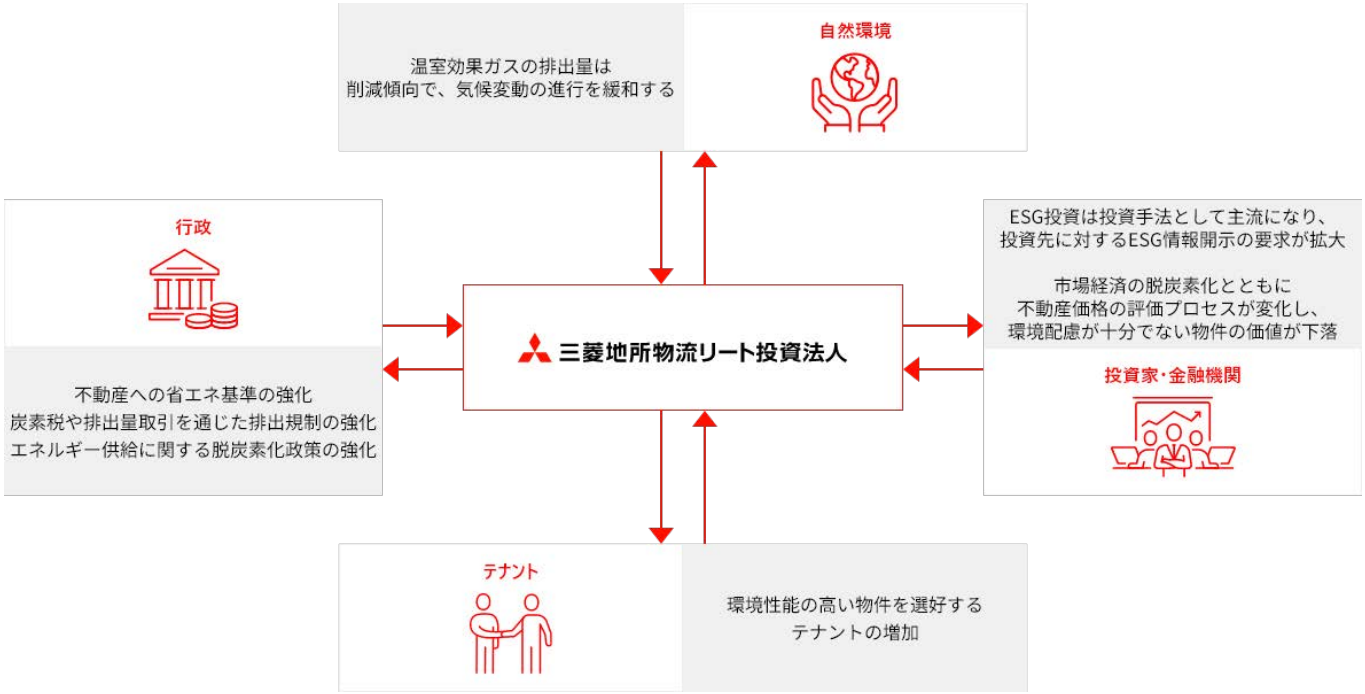
【4℃シナリオ】

4℃シナリオは、法規制の強化が進まず移行リスクは比較的小さく抑えられるものの、世界の脱炭素に向けた取組みに進展が無かったことから災害が激甚化し、物理的リスクが非常に高くなると想定されているシナリオです。



【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地されることで、温室効果ガスの排出量が削減傾向となることを前提としており、物理的リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。



2.気候変動リスクと機会の識別及び財務的影響の検証

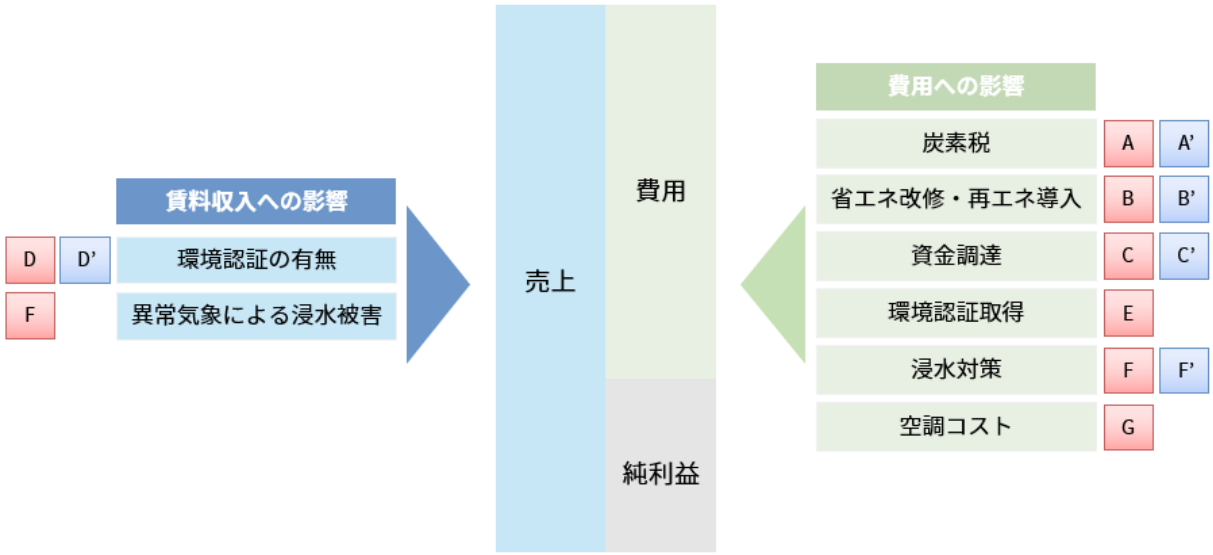
分類		関連	区分	財務的影響	財務的影響の度合い			
					1.5℃		4℃	
					中期	長期	中期	長期
移行リスク	政策と法	炭素税の導入による課税の強化	リスク	ポートフォリオのGHG排出量に対する税負担の増加	小	小	小	小
		不動産における省エネ基準の強化	リスク	ポートフォリオの改修費用の負担増加	小	小	小	小
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及	リスク	ZEB物件の取得 省エネルギー設備導入・再生可能エネルギー調達費用の増加	小	小	小	小
		省エネ・再エネ対応によるコスト削減	機会	外部調達する光熱費の削減	小	小	小	小
	市場	気候変動に対応していない市場参加者の調達条件悪化	リスク	資金調達コスト上昇、資金調達の難易度上昇 投資口価格の低下	小	小	小	小
		テナントからのグリーンビルディングへの需要拡大	リスク	新規テナント誘致が難しくなる リテンションが低下することによる賃料収入の減少	大	大	小	小
		テナントへのグリーンビルディングの提供拡大による新規テナントの開拓	機会	テナント誘致による収入増加 ポートフォリオの稼働率向上	大	大	小	小
		新規投資家層の開拓・啓蒙	機会	グリーンボンドの活用 ESGを重視する投資家への対応・訴求を行うことによる、資金調達量の増加、調達コストの低下	大	大	小	小
	評判	グリーンビルディングの未整備によるブランド価値の低下	リスク	ブランド力低下による賃料プレミアムの減少 資金調達コストの上昇	大	大	小	小

分類		関連	区分	財務的影響	財務的影響の度合い			
					1.5℃		4℃	
					中期	長期	中期	長期
物理的リスク	急性	台風、集中豪雨、洪水の増加	リスク	修繕費・保険料の増加 ポートフォリオの稼働率低下	小	小	小	小
		レジリエンス性能の高いポートフォリオの構築	機会	修繕費・保険料の低減 ポートフォリオの稼働率向上	小	小	小	小
	慢性	海面上昇による海抜の低い物件等の浸水	リスク	大規模改修（嵩上げ）の必要が生じる ポートフォリオの稼働率低下	小	小	小	大
		異常気象による空調需要の増加	リスク	空調設備の新設（増設）・運転時間・修繕費用（メンテナンス）の増加	小	小	小	小

（注）中期：2030年時点、長期：2050年時点を想定しています。

3.財務的影響の定量分析

P/Lへの事業インパクトの整理



特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

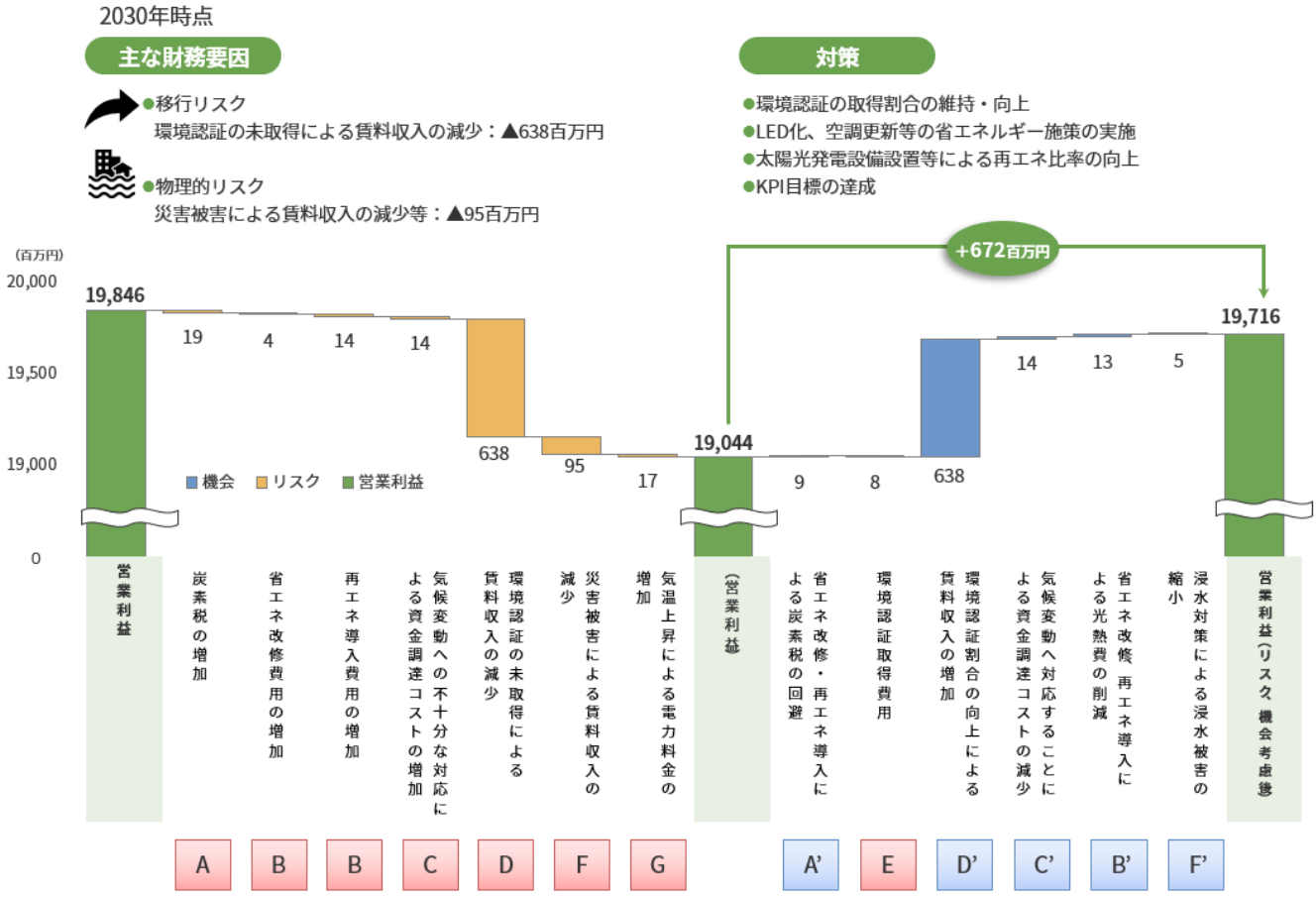
分類		関連	区分	財務的影響	財務的影響の度合い（百万円）				
					1.5℃		4℃		
					中期	長期	中期	長期	
移行リスク	政策と法	炭素税の導入による課税の強化	リスク	炭素税の増加	▲19	▲48	0	0	A
			機会	省エネ改修・再エネ導入による炭素税の回避	9	44	0	0	A’
	テクノロジー	不動産における省エネ基準の強化及び省エネ・再エネ技術の普及	リスク	省エネ改修費用の増加	▲4	▲37	0	0	B
			リスク	再エネ導入費用の増加	▲14	▲22	0	0	B
			機会	省エネ改修、再エネ導入による光熱費の削減	13	31	0	0	B’
	市場	気候変動に対応していない市場参加者の調達条件の変化	リスク	気候変動への不十分な対応による資金調達コストの増加	▲14	▲45	0	0	C
			機会	気候変動へ対応することによる資金調達コストの減少	14	45	0	0	C’
		テナントからのグリーンビルディングへの需要拡大	リスク	環境認証の未取得による賃料収入の減少	▲638	▲3,460	0	0	D
			機会	環境認証割合の向上による賃料収入の増加	638	3,460	0	0	D’
			リスク	環境認証の取得費用	▲8	▲14	0	0	E

分類		関連	区分	財務的影響	財務的影響の度合い（百万円）				
					1.5℃		4℃		
					中期	長期	中期	長期	
物理的リスク	急性	台風、集中豪雨、洪水の増加	リスク	被災による賃貸収入の減少及び修繕コストの増加	▲95	▲99	▲99	▲137	F
			機会	浸水対策による被害の縮小	5	5	5	7	F’
	慢性	異常気象による空調需要の増加	リスク	気温上昇による電力料金の増加	▲17	▲54	▲22	▲107	G

（注）①中期：2030年時点、長期：2050年時点を想定しています。
②2023年8月末時点のポートフォリオを起点としています。

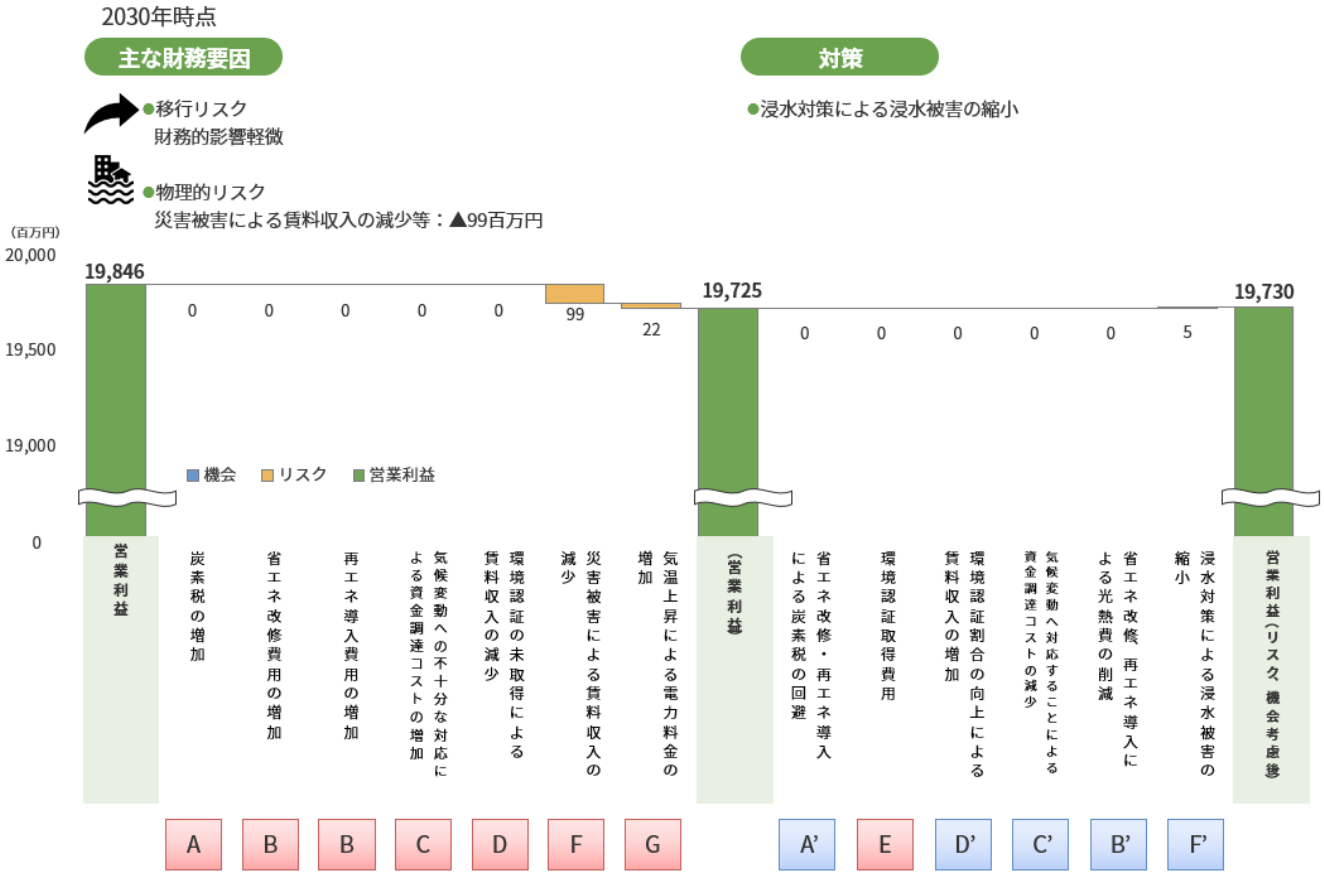
■1.5℃シナリオ

移行リスクが増大。ポートフォリオでの環境認証の有無が賃料収入の増減に大きく影響するが、対策を講じることによって営業利益の減少を抑制。



■4℃シナリオ

物理的リスクが増大。風水害による物件毀損や賃料収入の減少等が一定程度見込まれるものの、レジリエンスの高いポートフォリオの構築により、営業利益は微減と想定。



本試算は、本投資法人の事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本およびグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

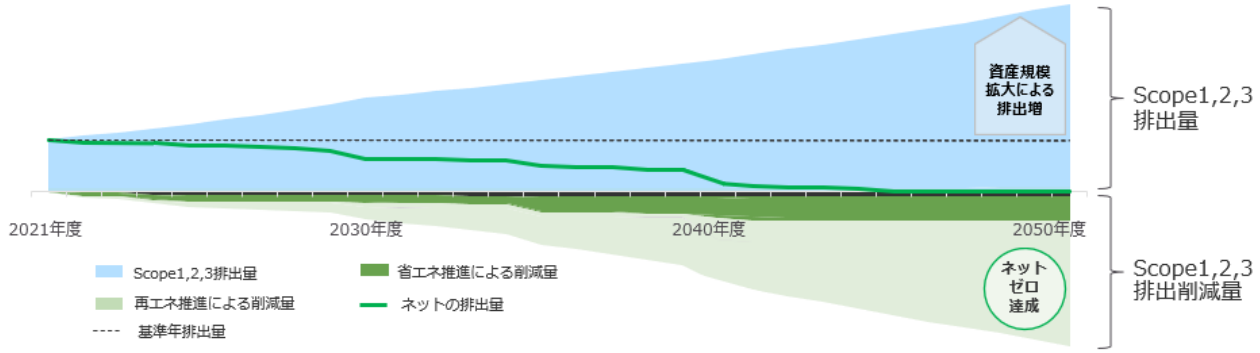
※本試算は、本投資法人の運用実績等を踏まえ、主要機関が提示するシナリオや文献等の各種パラメータを参考に試算した年間の影響額であり、その正確性を保証するものではありません。また想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

CRREMによる分析

CRREM（Carbon Risk Real Estate Monitor）は、パリ協定の2℃及び1.5℃目標に整合する、GHG排出量の2050年までのパスウェイ（脱炭素経路）を不動産の用途ごとに算出し、公表しています。本投資法人は、CRREM 1.5℃の脱炭素経路と保有不動産のGHG排出パフォーマスを比較の上、物件単位の移行リスクを評価し、ポートフォリオの脱炭素化に向けた対策の参考としています。

ロードマップ

本投資法人では、GHG排出削減に向けた移行ロードマップを策定し、排出削減にかかる新KPIを設定しました。今後は、「2050年度までにバリューチェーン全体のGHG総排出量ネットゼロの達成を目指す」ことを目標に掲げ、その達成に向けた各施策を着実に実行していきます。



排出削減施策とその削減率

排出削減施策		排出増減率
資産規模拡大による排出増		**+260%**
排出削減率（2021年度比）		**▲100%**
省エネ推進による削減	**・照明設備のLED化推進** **・高効率空調への切り替え** **・冷凍冷蔵設備の改修**	▲8%
再エネ推進による削減	**・太陽光発電設備の導入** **・再エネ由来電力の調達** **・エネルギーミックスの進捗** **・環境価値活用**	▲352%

気候変動リスクに対する本投資法人の対応

本投資法人では、こうした気候変動の「移行リスク」及び「物理的リスク」に対して、GHG排出削減やエネルギー効率改善のためのグリーンプロジェクト、環境認証の取得等、様々な対策と具体的アクションを推進しています。
具体的な取組みは以下の通りです。

＜非化石証書の計画的な購入＞
本投資法人のロードマップにおける再生可能エネルギー導入推進の一環として、環境価値の活用を掲げており、2021年度から保有物件の電力消費量の一部について、非化石証書を購入し、再エネ化を図っています。今後も計画的に非化石証書を購入し、GHG排出量の削減を実行していきます。

＜運用不動産における環境への貢献＞
https://mel-reit.co.jp/ja/esg/environment/contributions.html

リスク管理

本資産運用会社におけるサステナビリティに関するリスク管理体制は下記のとおりです。
投資判断時：運用資産の新規投資にあたっては、デューデリジェンスプロセスのなかで、気候変動リスクに対する各種調査を踏まえたうえで、経営会議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・冠水可能性につき、各種ハザードマップによる浸水レベルや浸水履歴、治水工事等の実施履歴を調査・確認しています。また、環境認証の取得有無を含む環境・省エネ設備の有無、BCP対応状況等を確認しています。
運用時：サステナビリティ委員会において、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。具体的には、保有物件の環境パフォーマンスのモニタリングや、各種目標（詳細は下記「指標と目標」参照）に対する進捗状況の管理を行い、それを踏まえた必要な対策を適宜、検討しています。

指標と目標

本投資法人は、気候変動に代表される環境課題の解決が本投資法人の持続的な事業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、本投資法人は、低環境負荷物件への投資と、保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化とGHG排出量の低減に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。

保有物件のグリーン化
《目標 (KPI)》
- ポートフォリオの環境認証取得割合を2030年度までに**100%**まで向上させることを目指します。

環境パフォーマンスの向上
《目標 (KPI)》
- ポートフォリオのGHG排出量（Scope1,2）を2030年度までに**42%削減**することを目指します。（2021年度基準） SBTi
- 2050年度までにバリューチェーン全体のGHG総排出量ネットゼロの達成を目指します。 SBTi
- ポートフォリオのエネルギー消費量（原単位）を2030年度までに**15%削減**することを目指します。（2017年度基準）

環境への取組み(E)

運用不動産における環境への貢献

本投資法人は、環境経営方針・目標に掲げる基本方針の下、運用不動産における環境への配慮と環境負荷の低減を実践しています。

再生可能エネルギーの活用

三菱地所グループは、環境に配慮した施設開発を積極的に進めています。その一環として、再生可能エネルギーの活用を目的とし、三菱地所が開発する施設の屋上において太陽光発電システムの導入を進めています。また本投資法人が運用する物件のうち、太陽光発電システムが未設置の物件については、設置の検討を行っており、複数の案件で太陽光発電システムを設置致しました。


ロジクロス福岡久山


ロジクロス名古屋笠寺


ロジクロス厚木


MJロジパーク土浦1

省エネルギーへの取組み

本投資法人では、BM会社及び専門会社による「サンプリング省エネ診断」を適宜実施し、省エネルギー対応の現状把握と今後の方針策定に役立てることとしています。

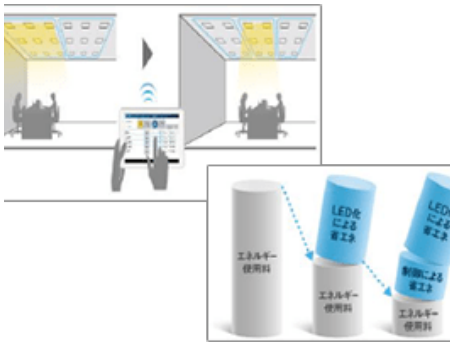


断熱サンドイッチパネルの採用


人感センサーの導入



LED照明の導入


タブレット端末での操作及び時間帯制御による調光機能を備えた先進的LEDの導入



人感センサー付LEDの導入


空調設備更新

物件取得時におけるESG評価、汚染防止への対応

本投資法人では、物件取得において、従来からの物理的・法的・経済的側面等の調査に加え、環境認証の取得有無等を調査し、評価を行っています。
また、対象土地について現地確認や第三者によるエンジニアリングレポートや土壌汚染リスクレポートをはじめとした環境に係る調査を行い、土壌汚染や有害物質等の環境要因等を考慮した上で意思決定を行っています。

生物多様性の保全

本投資法人は、生物多様性の保全が重要な課題であると認識し、運用物件における環境保全活動に取り組んでいます。
その一環として、公共緑地の設置や地域清掃活動等を実施しています。



公共緑地
（MJロジパーク厚木1）



あつぎ鮎まつり清掃活動
（MJロジパーク厚木1）



地域清掃及び花壇整備活動
（ロジクロス厚木）

水資源の保全

自動検針対応の水道メーター、節水型トイレや擬音装置の設置、スマート潅水設備の導入等により、水消費量の削減に取り組んでいます。



雨センサー付きの灌水装置



節水型トイレ

廃棄物の削減

廃棄物の排出量を継続的にモニタリングし、適切なごみの分別やリサイクル率向上を目指しテナントと協力しながら廃棄物の削減に取り組んでいます。丸の内エリアのオフィスビルにて使用していたOAフロアパネルの再利用等も実施。



リサイクル啓発ポスター


丸の内エリアのオフィスビルにて
使用していたOAフロアパネルを再利用

事業継続性へ配慮した取組み


非常用発電機の設置


免震機能

環境への取組み(E)

グリーンファイナンス

サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

本投資法人は、ESG評価を活用した資金調達の取組みとして、サステナビリティ・リンク・ローン（以下「SLL」といいます。）による調達を実施しています。
本投資法人はSLLの個別貸付人と協議を行い、本投資法人が定める2030年度に向けたKPIと目標を含むSPTs（Sustainability Performance Targets）の達成状況を定められたモニタリングのタイミングで都度評価し、達成状況に応じ、スプレッドインセンティブが付与される予定です。各借入れに関するSPTsについては、サステナビリティ・リンク・ローン実績の「備考」をご参照ください。

【KPIの選定】
KPI 1：GHG 総排出量（Scope 1+2）
KPI 2：環境認証取得物件割合
KPI 3：GRESB リアルエステイト評価

【SPTの測定】
SPT 1：2021 年度 GHG 排出量（Scope 1+2）実績939.2t-CO2から2030年度までに42%削減 SBTi
SPT 2：環境認証取得物件割合を2030年度までに100%
SPT 3：GRESBリアルエステイト評価を貸付実行日から継続して4スター以上獲得
詳細はこちら：環境経営方針・目標
環境認証の取得
外部認証の取得

【ローンの特性】
3つのSPTの内1つ以上を選択し、SPTを達成した場合には金利スプレッドを引き下げ、いずれかのSPTが未達である場合には金利スプレッドを据置もしくは引き上げます。
具体的な適用金利連動幅については、個別ローン実行の都度、別途貸付契約等に規定するものとします。

【レポーティング・検証】
KPIに係る実績等について、本投資法人のウェブサイト上で年に1回（毎年7月末）以下の項目を開示することをフレームワークで定めています。

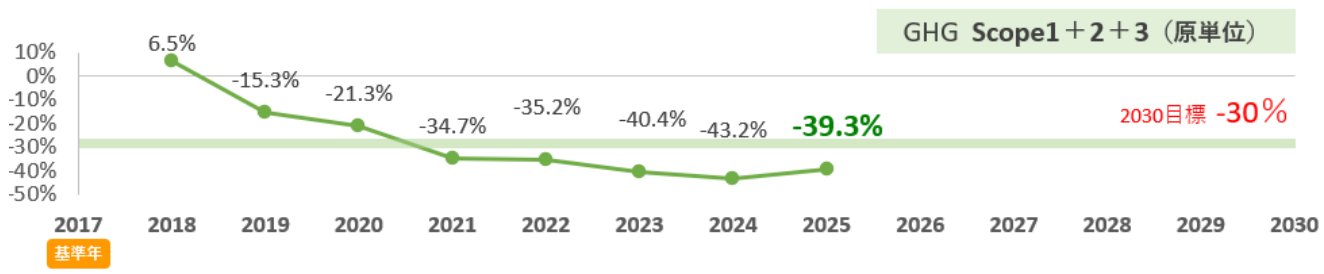
No.	レポーティング内容	レポーティング時期
①	KPIのレポーティング対象期間における実績値	サステナビリティ・リンク・ローン実行の翌年度を初回とし、最終判定日まで年次
②	SPTsのレポーティング対象期間における達成状況	
③	KPI・SPTsに関連する、借入人の最新のサステナビリティ戦略に関する情報	

サステナビリティ・リンク・ローン実績

借入先	調達金額	調達日	返済期限	備考
農林中央金庫	2,000百万円	2022年3月1日	2032年3月1日	株式会社日本格付研究所（JCR）による第三者意見 サステナビリティ・リンク・ローンの契約締結について 資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローン等を含む）
農林中央金庫	2,000百万円	2022年10月25日	2031年10月25日	サステナビリティ・リンク・ローンの契約締結について 資金の借入れに関するお知らせ
SBI新生銀行	2,000百万円	2022年12月1日	2031年12月1日	資金の借入れに関するお知らせ
三井住友銀行	3,000百万円	2023年9月4日	2031年9月4日	資金の借入れ（サステナビリティ・リンク・ローン）に関するお知らせ 三菱地所物流リート投資法人への「サステナビリティ・リンク・ローン」の実施について（三井住友銀行）
農林中央金庫	500百万円	2023年9月29日	2031年9月29日	資金の借入れに関するお知らせ
日本生命保険	1,000百万円	2023年9月29日	2033年9月29日	資金の借入れに関するお知らせ
三井住友銀行	1,150百万円	2024年9月2日	2032年9月2日	資金の借入れ（サステナビリティ・リンク・ローン）に関するお知らせ
三井住友銀行	1,350百万円	2025年3月10日	2034年3月10日	資金の借入れ（サステナビリティ・リンク・ローン）に関するお知らせ
農林中央金庫	800百万円	2025年9月1日	2032年9月1日	資金の借入れ（グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンを含む）に関するお知らせ

（参考）旧SPT①の進捗状況

旧SPT①： GHG排出原単位を2030年度までに30%削減（2017年度基準）



GHG排出原単位を2030年度までに30%削減（2017年度基準）

GHG排出	GHG排出量（t-CO2）	内訳（t-CO2）			データカバー範囲（床面積ベース）	原単位（t-CO2/m2）	増減率（原単位）
		Scope1	Scope2（ロケーション基準）	Scope3（カテゴリー13）			
2017年度	13,754	0.0	9,319.7	4,434.3	100%	0.025	-
2018年度	14,662	0.0	9,608.0	5,053.8	100%	0.026	6.5
2019年度	14,885	0.1	5,763.3	9,121.3	100%	0.021	▲15.3
2020年度	16,755	0.3	6,811.4	9,943.6	100%	0.019	▲21.3
2021年度	17,598	0.4	7,011.0	10,586.9	100%	0.016	▲34.7
2022年度	22,219	0.3	2,849.0	19,369.5	100%	0.016	▲35.2
2023年度	22,514	0.6	2,811.9	19,701.9	100%	0.015	▲40.4
2024年度	21,871	0.5	2,755.4	19,114.6	100%	0.014	▲43.2
2025年度	23,553	0.7	2,626.1	20,926.5	100%	0.015	▲39.3

（注）　Scope2に関しては、2022年度より本投資法人に管理権限がある排出量のみ計上しています。

グリーンファイナンス・フレームワーク

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、以下に定める適格クライテリアを満たす特定資産（グリーン適格資産）の取得資金、又は同取得資金のリファイナンスに充当します。

適格クライテリア

適格クライテリアとは、以下の要件をいずれかを満たす資産又はプロジェクトをいいます。

以下の①から⑤のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件

①DBJ Green Building 認証：3つ星、4つ星、もしくは5つ星
②CASBEE 評価認証：CASBEE-建築、CASBEE-不動産: B+ランク、Aランク、もしくはSランク　自治体版 CASBEE: B＋ランク、Aランク、もしくはSランク ※1
③BELS評価：■BELS評価（平成28年度基準）3つ星、4つ星もしくは5つ星 ※2　■BELS 評価（令和6年度基準）レベル4、レベル5もしくはレベル6 ※3
※1 ルックバック期間は、工事完了日から3年とする
※2 2016年以前築の既存建物の新規取得は既存不適格（工場等（物流倉庫含む）：BEI ＝0.75超え）は不可
※3 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（物流倉庫含む）：BEI＝0.75超え）ではないこと
④建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定する）
⑤環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギー を実現するものに限定）

資金管理の方法

グリーンファイナンスによる手取金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。
全額充当後においても、評価対象の投資法人債または借入金が償還・返済するまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。
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取得価格合計額xLTV（総資産LTV））を超えないことを確認します。

レポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンス実施後、本投資法人のウェブサイト上において、調達資金の充当状況を年次で報告します。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旨、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プレスリリースにて開示します。
また、その他、大きな状況の変化があった場合にも、本投資法人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、本投資法人のウェブサイトで開示します。

（1） グリーンビルディング

- 取得資産の環境認証数・種類
- 上水道使用量
- 総エネルギー消費量（電気使用量およびガス・燃料使用量）
- GHG排出量（Scope1、Scope2、Scope3）
- 廃棄物排出量

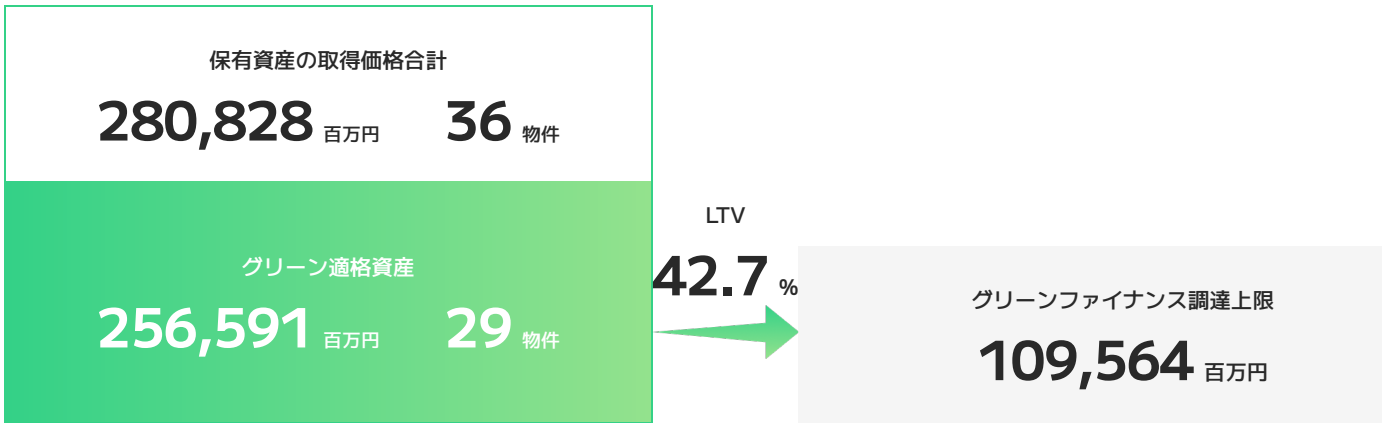
（2）建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定する）

- 太陽光年間発電量

（3）環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギー を実現するものに限定）

- 環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果
  詳細はこちら：環境認証の取得
  環境経営方針・目標

調達金額及び充当状況（2026年8月31日現在）



（注1） グリーンファイナンス調達上限＝適格クライテリアを満たす取得価格合計額×総資産LTV。

	物件数	金額
保有物件合計	36物件	280,828百万円
適格クライテリア（注）	29物件	256,591百万円
CASBEE認証	21物件	219,141百万円
BELS評価	28物件	250,821百万円

（注） 1物件が複数の環境認証・評価を取得している場合は、1物件としてカウントしています。

	調達金額	調達時期	返済・ 償還時期	充当状況	当初資金使途
グリーンローン （みずほ銀行）	720百万円	2021年 9月14日	2028年 9月14日	充当済	ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原（準共有持分49%） ロジポート橋本（準共有持分45%） MJ ロジパーク加須１ 取得資金
グリーンボンド	2,000百万円	2021年 4月14日	2036年 4月14日	充当済	ロジポート大阪大正（準共有持分20%） ロジクロス大阪（追加取得40%） ロジクロス名古屋笠寺（追加取得40%） 取得資金（追加取得）
グリーンローン （みずほ銀行）	1,000百万円	2022年 3月1日	2031年 3月1日	充当済	ロジクロス厚木Ⅱ ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%） 取得資金
グリーンローン （信金中央金庫）	2,000百万円	2022年 3月1日	2032年 3月1日	充当済	
グリーンローン （SBI新生銀行）	1,000百万円	2022年 3月1日	2032年 3月1日	充当済	
グリーンローン （山口銀行）	1,000百万円	2022年 3月1日	2032年 3月1日	充当済	
グリーンローン （三井住友銀行）	1,000百万円	2022年 10月25日	2026年 10月31日	充当済	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟　（共有持分45%） ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟　（共有持分45%） 取得資金
グリーンローン （第四北越銀行）	1,000百万円	2022年 10月25日	2027年 10月31日	充当済	
グリーンローン （千葉銀行）	2,000百万円	2022年 10月25日	2027年 10月31日	充当済	
グリーンローン （みずほ銀行）	1,000百万円	2022年 10月25日	2031年 10月31日	充当済	

		調達金額	調達時期	返済・ 償還時期	充当状況	当初資金使途
	グリーンローン （三井住友銀行）	2,880百万円	2022年 12月14日	2026年 10月25日	充当済	ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原（準共有持分49%） ロジポート橋本（準共有持分45%） MJ ロジパーク福岡1 MJ ロジパーク加須1 ロジクロス厚木 ロジクロス神戸三田 取得資金
	グリーンローン （山口銀行）	1,500百万円	2023年 3月14日	2032年 9月1日	充当済	ロジクロス横浜港北 ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%） ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%） MJ ロジパーク印西 1 MJ ロジパーク高槻 1 取得資金
	グリーンボンド	2,500百万円	2023年 7月25日	2033年 7月25日	充当済	ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原（準共有持分49%） ロジポート橋本（準共有持分45%） MJ ロジパーク加須1 MJ ロジパーク福岡1 ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%） ロジクロス厚木 II 取得資金
	グリーンローン （みずほ銀行）	1,330百万円	2023年 9月14日	2030年 9月14日	充当済	ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原（準共有持分49%） ロジポート橋本（準共有持分45%） MJ ロジパーク加須1 MJ ロジパーク大阪1 MJ ロジパーク福岡1 取得資金
	グリーンローン （群馬銀行）	300百万円	2023年 9月29日	2028年 9月29日	充当済	MJロジパーク加古川1 取得資金
	グリーンローン （第四北越銀行）	300百万円	2023年 9月29日	2028年 9月29日	充当済	
	グリーンローン （信金中央金庫）	500百万円	2023年 9月29日	2032年 9月29日	充当済	
	グリーンローン （第四北越銀行）	1,500百万円	2025年 3月31日	2029年 3月31日	充当済	MJ ロジパーク加古川1 取得資金

		調達金額	調達時期	返済・ 償還時期	充当状況	当初資金使途
	グリーンローン （SBI新生銀行）	300百万円	2025年 9月1日	2028年 9月1日	充当済	ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%） ロジクロス大阪（当初取得分60%） ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%） 取得資金
	グリーンローン （岩手銀行）	1,500百万円	2025年 9月1日	2031年 9月1日	充当済	
	グリーンローン （三菱UFJ信託銀行）	1,870百万円	2025年 9月16日	2036年 9月16日	充当済	ロジポート大阪大正（当初取得分 20%） MJ ロジパーク春日井 1 MJ ロジパーク西宮 1 ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原 ロジポート橋本 MJ ロジパーク福岡 1 MJ ロジパーク大阪 1 MJ ロジパーク加須 1 ロジクロス大阪交野 取得資金
	グリーンローン （農林中央金庫）	800百万円	2025年 9月16日	2031年 9月16日	充当済	ロジクロス神戸三田 ロジクロス厚木 取得資金
	グリーンローン （SBI新生銀行）	2,700百万円	2025年 9月22日	2028年 9月22日	充当済	ロジクロス大阪交野 取得資金
	グリーンローン （京葉銀行）	1,000百万円	2025年 9月22日	2030年 9月30日	充当済	
	グリーンローン （信金中央金庫）	375百万円	2025年 10月9日	2031年 10月9日	充当済	ロジポート大阪大正（当初取得分 20%） MJ ロジパーク春日井 1 MJ ロジパーク西宮 1 取得資金
	グリーンローン （信金中央金庫）	375百万円	2025年 10月9日	2032年 10月9日	充当済	
	グリーンローン （りそな銀行）	2,000百万円	2025年 10月27日	2030年 10月27日	充当済	ロジクロス横浜港北 ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%） ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%） MJ ロジパーク印西 1 MJ ロジパーク高槻 1 MJ ロジパーク東大阪1 取得資金
	グリーンローン （SBI新生銀行）	900百万円	2026年 3月23日	2028年 3月23日	充当済	ロジクロス大阪交野 取得資金

	調達金額	調達時期	返済・ 償還時期	充当状況	当初資金使途
グリーンローン （京葉銀行）	500百万円	2026年 3月23日	2029年 3月23日	充当済	
グリーンボンド	2,200百万円	2026年 7月16日	2029年 7月13日	充当済	ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原（準共有持分49%） ロジポート橋本（準共有持分45%） MJ ロジパーク大阪 1 MJ ロジパーク福岡1 ロジポート大阪大正（当初取得分 20%） MJ ロジパーク春日井 1 MJ ロジパーク西宮 1 ロジクロス大阪交野 取得資金
グリーンローン （SBI新生銀行）	500百万円	2026年 9月14日	2028年 9月14日	充当済	ロジクロス神戸三田 ロジクロス厚木 取得資金
グリーンローン （みずほ銀行）	2,400百万円	2026年 10月9日	2030年 10月9日	充当済	ロジポート大阪大正（当初取得分 20%） MJ ロジパーク春日井 1 MJ ロジパーク西宮 1 取得資金
グリーンファイナンス合計	40,950百万円				
グリーンファイナンス 調達上限	109,564百万円				

外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」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。

グリーンエクイティ・フレームワーク

グリーンエクイティにより調達した資金の使途

グリーンエクイティにより調達した資金は、以下に定める適格クライテリアを満たす特定資産（グリーン適格資産）の取得資金、又は同取得資金のリファイナンスに充当します。

適格クライテリア

適格クライテリアとは、以下の要件をいずれかを満たす資産又はプロジェクトをいいます。

- a.下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済もしくは今後取得予定の資産
  - ①DBJ Green Building認証における５つ星、４つ星又は３つ星
  - ②CASBEE不動産評価認証におけるSランク、Aランク又はB＋ランク
  - ③BELS評価における５つ星、４つ星又は３つ星
- b.建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定する）
- c.環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも30%以上省エネルギーを実現するものに限定する）

資金管理の方法

グリーンエクイティ・オファリングによる調達資金は、グリーンエクイティ・オファリング実行後速やかに全額を新規または、既存物件の取得資金または当該資金のリファイナンスに充当する予定です。グリーンエクイティ・オファリングによる調達資金は、調達後から適格グリーンプロジェクトに充当されるまでの間、現金及び現金同等物として管理されます。

レポーティング

本投資法人は、グリーンエクイティ・オファリングによる調達資金充当について、投資口の発行時点で未充当資金がある場合、充当計画を開示します。また、調達資金の充当状況や下記インパクト・レポーティングについては、充当額及び充当対象物件を調達資金の充当完了後速やかに開示することとし、充当状況の開示は調達資金の充当完了をもって完了とします。

＜グリーンビルディングの状況＞

- 取得資産の環境認証数・種類・ランク
  詳細はこちら：環境認証の取得

＜環境改善効果＞

投資法人として数字を把握できるものに限り、ポートフォリオ単位で開示
上水道使用量
総エネルギー消費量（電気使用量及びガス・燃料使用量）
GHG排出量
廃棄物排出重量
太陽光発電年間発電量
環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果
詳細はこちら：環境関連データ

調達金額及び充当状況

	調達金額	払込日	充当完了日	充当状況	資金使途
第5回公募増資	22,042百万円	2022年 3月1日	2022年 3月1日	充当済	ロジクロス厚木Ⅱ ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%） 取得資金

外部機関の評価

本投資法人は、国際資本市場協会（ICMA）が定める「グリーンボンド原則」の4つの核となる要素並びに環境省による「グリーンボンドガイドライン」を参照した「グリーンエクイティ・フレームワーク」を策定しました。本投資法人は、グリーンエクイティ・フレームワークの適格性について、第三者評価機関であるDNV GL ビジネス・アシュアランス・ジャパンよりセカンドパーティー・オピニオンを取得しています。

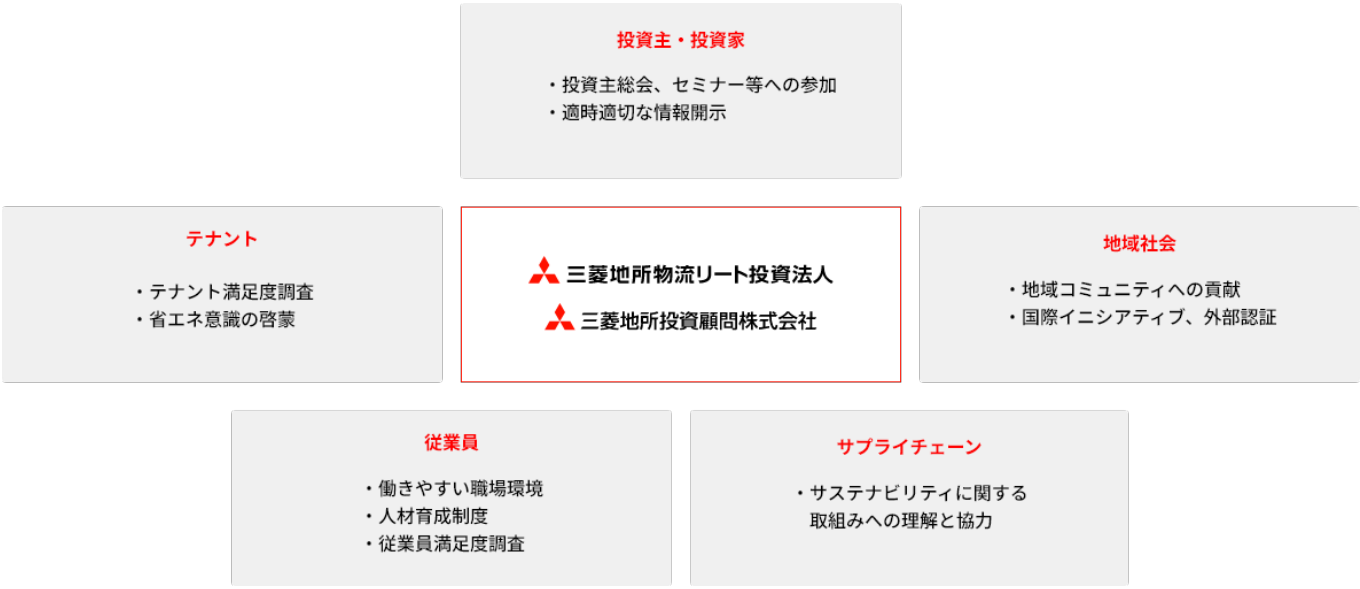
＜ディスクレイマー＞
本資料は、グリーンファイナンス・フレームワーク策定に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようにお願いいたします。

社会への取組み(S)

ステークホルダーエンゲージメント

基本的な考え方

本投資法人の事業活動は、多くのステークホルダーの皆様とのつながりのなかでご支援いただきながら行っています。そのため本投資法人に求められる社会的責任を果たすことが、自らの持続可能な事業活動においても重要であると認識しています。
本投資法人の主なステークホルダーは投資主様、テナント・取引先様、コミュニティの皆さま、従業員であり、これらステークホルダーの皆さまとの建設的な対話を通じて信頼関係を深め、皆さまの期待や要請を真摯に受け止めたうえで、本投資法人の事業活動及びESGの取組みに活かしてまいります。



テナント・ステークホルダーとの環境面における協働

本投資法人及び本資産運用会社は運用物件の環境性能の向上等を通じて持続可能な環境への貢献に取り組んでいますが、日常的に物件を利用されるテナントの皆様のご理解とご協力も重要であると考えています。本投資法人及び本資産運用会社はテナントへの啓発活動や建物所有者とテナントの双方がメリットを分かち合うことのできるグリーンリースの導入やテナントと一体となってサステナビリティ関連の取組みを積極的に推進すべく、持続可能な環境社会のための協働を目指しています。

グリーンリースの積極的導入

本投資法人では、オーナーとテナントとの間でグリーンリース契約を締結し、テナント専有室内照明のLED化工事を本投資法人の費用負担で実施しています。グリーンリース契約では、テナントは電気使用料及びメンテナンスコスト（管球交換費用）を削減することができ、その低減額の一定割合をグリーンリースフィーとして本投資法人が収受しています。また、本投資法人はテナントと協働して省エネ施策を推進すべく、全物件の定期建物賃貸借契約書雛形にグリーンリース条項（環境配慮条項）を導入しています。

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
グリーンリース条項（環境配慮条項）割合（賃貸面積ベース）	100%	100%	100%	100%

テナントへの啓発活動

率先して省エネ活動にご協力いただけるよう、館内規則等で廃棄物の分別、リサイクル推奨、空調運転基準、アイドリングストップ等の環境配慮条項を記載することの他に、各階共用部へのポスターの配布等の啓発活動を行っています。

サステナビリティ・ガイドの配布

本資産運用会社では、テナントと一体となってサステナビリティ関連の取組を推進することを目的とした、「テナント･サステナビリティ･ガイド」を2021年に作成し、配布しております。



テナントに向けた取り組みについてはこちらをご覧ください

プロパティマネジメント会社との協働及び選定基準・評価

本投資法人では、物件の管理を委託するプロパティマネジメント会社（PM会社）の選定基準等を定めるとともに、原則として年に1回すべてのPM会社の評価を行っています。
PM会社との間でサステナビリティ方針等、持続可能な環境社会への貢献に関する本投資法人の考えを共有し、テナントと新規に賃貸借契約書を締結する際、また日々の運営管理でのリレーションにおいて、PM会社を通じてテナントへ本投資法人の理念を説明し、省エネなどへの取組みに対するテナントの協力をお願いしています。

サステナビリティに関する従業員教育

本資産運用会社ではサステナビリティに関する知識向上のため、年1回以上、従業員向けのサステナビリティ研修を実施しています。

社会への取組み(S)

テナントへの取組み

本投資法人は、テナントの皆様の健康・快適性向上のため、オペレーションの改善や設備導入等を進めるとともに、運用不動産の防災・災害対策等、安全・安心を高める各種取組みを進めています。

快適な職場環境の提供

本投資法人は、「テナント満足度の向上」をマテリアリティの一つとしており、テナントの皆様に快適かつ安心してご利用頂ける環境整備に努めております。



休憩室（カフェテリア）



売店



シャワー室



通勤用シャトルバス

テナント満足度調査の実施

入居テナントに対し、「対面（ヒアリング）形式」や「アンケート形式」によるテナント満足度調査を継続的に行い、その結果を施設運営、サービス、リニューアル工事等に反映させることにより、テナント満足度の向上に努めています。
直近では、より詳細で客観的な意見聴取をするため、2024年に外部調査会社に委託のうえ「アンケート形式」でのテナント満足度調査を実施しました。

（実施事例）
MJロジパーク福岡１の休憩室改修にあたっては、2019年に入居テナント従業員に対し、休憩室に関するヒアリングを実施。その結果を踏まえ、無料Wi-Fi、充電用コンセント、大型テレビ、電子レンジ等を設置するとともに、休憩室の利用形態を考慮し、個別利用がしやすいようなレイアウトを採用しました。また地元の大学、専門学校の協力により壁面デザインのコンペティションを行い、デザイン案を決定しました。


改修前

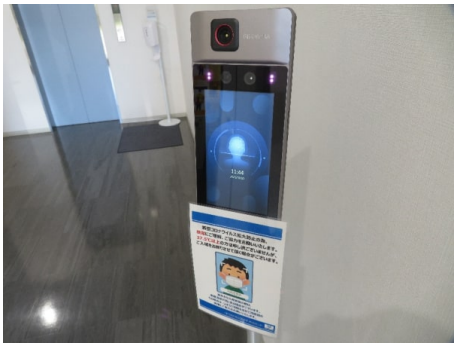

改修後

（実施事例）
MJロジパーク春日井 1 では、 2019年に入居テナント企業を対象とした 「満足度調査 （対面ヒアリング形式）」 を実施。その結果を踏まえ、トイレにハンドドライヤーを設置しました。



（実施事例）
複数物件において電気受給契約先を見直し、テナントの電気使用料を削減し、テナント満足度の向上につながりました。

（実施事例）
ロジクロス名古屋笠寺では、アンケート結果に基づき2021年にサーモカメラ及びAEDを設置しました。





更に、2022年には5箇所の喫煙室にデジタルサイネージ（広告用）及びAIカメラ（喫煙室利用状況確認システム）を設置しました。



（実施事例）
MJロジパーク福岡1では、アンケート結果に基づき2022年に鳥害対応として鷹匠による鷹の放鳥を実施しました。



テナントの安全への取組み

本投資法人はテナントの安全に資する取組みを積極的に行っています。また、本投資法人が保有する全ての物件において災害時の報告システムを導入しています。



消火栓水訓練



24時間365日稼働の防災センター



災害時救援型自動販売機の設置



AEDを設置



防災キャビネットの設置



災害時に備えた備蓄を確保（食料・簡易型トイレ）

社会への取組み(S)

地域社会への取組み

基本方針

三菱地所グループでは、「三菱地所グループ社会貢献活動基本方針」で掲げる重点分野「地域社会との共生」「文化・芸術支援」「環境保全」「社会福祉」の観点を意識し、コミュニティへの社会貢献等を実施しています。本投資法人もこうした方針に基づく取り組みを実施するとともに、運用不動産の所在する周辺地域においても地域社会との共生に取り組んで参ります。

地域活性化への取組み
（汎用性が高い複合用途での利用・地域雇用の拡大）

本投資法人が保有する物件は、多様なテナントニーズに合致する高い汎用性を備えています。そのため、テナントは長期・安定的な運営が可能であり、地域雇用の促進及び地域活性化に貢献しています。
具体的には、主たる用途としての倉庫区画だけでなく、事務所区画も備えているため、テナントは倉庫利用のみならず営業所等の複合用途として利用が可能となっています。



地域コミュニティとの共生

本投資法人は、地域コミュニティに関与する様々な活動に取組み、地域社会に貢献しています。また、これらの取組みを通じて、地元自治体、周辺住民、施設利用者等の様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを図っています。



あつぎ鮎まつり清掃活動
（MJロジパーク厚木1）



地域清掃及び花壇整備活動
（ロジクロス厚木）



フードロス削減を企図した、
テナント従業員への飲食料の配布
（MJロジパーク福岡1）



チャリティ自動販売機設置
（MJロジパーク福岡1）



熱中症対策としてテナント様へ塩飴を無料配布

地域防災への協力

防災時に避難所として施設を提供することを目的として、防災協力事業所に登録
（ロジポート相模原・ロジポート橋本）





津波避難ビルへの指定、浸水被害等想定時における防災協定の締結
（ロジクロス名古屋笠寺）





津波災害又は水害時における指定緊急避難場所として提供
（ロジポート大阪大正）



本資産運用会社における地域貢献活動

①事務所所在地の清掃活動参加

本資産運用会社は、千代田区が主催する「千代田区一斉清掃活動」に参加しています。



千代田区一斉清掃の日での清掃活動
（千代田区丸の内）

②ボランティア支援制度

本資産運用会社は、社員を対象としたボランティア支援制度の整備など、ボランティア活動に取り組みやすい環境づくりに努めています。

ボランティア休暇	「災害救助法」が適用される災害に係るボランティア活動を行う場合、積立休暇（特別有給休暇）を利用可
ボランティア保険付保	ボランティア活動中の事故を補償する保険を会社が付保（家族も対象）
活動費補助	ボランティア参加費の一部を会社が補助（家族も対象）
被災地ボランティア交通費補助制度	「災害救助法」が適用される災害に係るボランティア活動を行う際の交通費の一部を会社が補助（家族も対象）

③途上国への物資支援

本資産運用会社では、 未使用のカレンダーをノートの代わりとして、 支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付し、 未来の子供たちへの支援を行っています。

④千代田区保健所へマスクの寄付

本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を、医療機関でマスクが不足していた状況に鑑み、千代田区保健所へ寄付しました。

⑤グループ会社における地域貢献活動への参加

・皇居外苑濠における水辺環境改善・生態系保全プロジェクト

本資産運用会社は、三菱地所株式会社が主催する皇居外苑濠における水辺環境の改善と皇居外苑濠由来の希少な水草の復元・保全を図る「濠プロジェクト」（以下「濠PJ」）に参加しました。
濠PJは、お濠を中心としてつながる生物多様性のネットワークを構築することで、生態系の再生を目指すとともに、さらに魅力的な街づくりにも活かしていくものです。
三菱地所サイト（生物多様性保全）



皇居外苑濠における水辺環境改善・
生態系保全プロジェクト

社会への取組み(S)

投資家への取組み

本投資法人ではESG Webサイトや、サステナビリティレポートにより、積極的にESGの情報開示を行っています。
また、投資家の皆様との面談によって得られたご意見・ご要望は本資産運用会社のサステナビリティ委員会や本投資法人の役員会に報告しています。

IR活動実績（オンライン開催、電話／Web会議を含む）
（17期、18期決算IR）

国内機関投資家・アナリスト等向け決算説明会	2回
国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング	135回
海外機関投資家等向けIRミーティング（フィジカル）	16回（香港・シンガポール）
海外機関投資家等向けIRミーティング（電話/Web）	21回
個人投資家向け説明会	4回（オンライン動画配信を含む）

人権

人権への取組み

三菱地所グループでは、社会の一員として、人権尊重の重要性を改めて認識し、グループ企業だけでなく、あらゆるステークホルダーの基本的人権を尊重する責任を果たすことを目的として、「三菱地所グループ 人権方針」を策定しています。
三菱地所グループは、それまでもグループの全従業員が日々の活動の中で指針とすべき「三菱地所グループ行動指針」において「人権・ダイバーシティの尊重」を謳い、事業活動を通じて人権や環境に配慮してまいりましたが、「三菱地所グループ 人権方針」に基づき、サプライチェーンを含む、グループの事業等から派生する全ての関係者に対してその人権に配慮することとしています。

三菱地所グループ人権方針（一部抜粋）

三菱地所グループは、「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します」という「基本使命」を掲げ、100年を超えるまちづくりの歴史の中で、社会の課題解決に取組み、社会にとっての価値を創造し続けることで企業価値を高め、存続してきました。
社会課題解決に三菱地所グループが主体的かつ能動的に取組むために、ベースとなる考え方が「三菱地所グループ行動憲章（以下、行動憲章）」であり、「三菱地所グループ行動指針（以下、行動指針）」です。
特に行動指針においては、重視する価値観として「人権・ダイバーシティの尊重」を謳い、人権を尊重し、多様性から生まれる価値を最大化していくことを掲げています。
この三菱地所グループ人権方針（以下、本方針）は、「行動憲章」、「行動指針」に基づいた人権への取組み方針を詳述するものであり、三菱地所グループのすべての役職員（役員および従業員をいう）に適用します。
三菱地所グループは、社会の一員として、人権尊重の重要性を改めて認識し、役職員を含むあらゆるステークホルダーの基本的人権を尊重する責任を果たすよう努力していきます。

1. 人権尊重に関連した規範や法令の遵守

三菱地所グループは、世界のすべての人々が享受すべき基本的人権について規定した「国際人権章典」、労働における基本的権利（結社の自由及び団体交渉権、強制労働の禁止、児童労働の実効的な廃止、雇用及び職業における差別の禁止、労働安全衛生）を規定した国際労働機関（ILO）の「労働における基本的原則及び権利に関する ILO 宣言」等の人権に関する国際規範を支持、尊重します。また、本方針は国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づいて策定しています。

三菱地所グループは、事業活動を行うそれぞれの国や地域で適用される法令を遵守します。
なお、国際的に認められた人権と各国や地域の法令の間に矛盾がある場合、国際的な人権の原則を最大限尊重するための方法を追求していきます。

2. 三菱地所グループ事業に関連し重要性の高い人権課題への対応

三菱地所グループは、 第三者の人権専門機関と当社グループのバリューチェーンにおける人権課題を検討し、 事業の過程で発生しうる人権への影響が大きい以下の課題について、 防止を含め対応していきます。

- 職場環境
- 労働基準
- 労働安全衛生
- 強制、奴隷、債務労働
- 子どもの権利（児童労働含む）
- 土地の権利
- プライバシーと情報セキュリティ
- 人権と環境

3. 事業活動全体を通じた人権尊重の責任

三菱地所グループは、人権侵害をしないこと、事業活動を通じて起こり得る人権への負の影響を最小化すること、そして事業活動を通じて積極的に人権尊重の実践を広げていくことに取組んでいきます。そのため、お客様やバリューチェーンにおけるビジネスパートナーを含むすべてのステークホルダーにも人権尊重への支持と協力を働きかけていきます。

本資産運用会社は、人権方針に基づき、国際的に宣言されている人権を最低限のものと理解し、その保護を支持、尊重する企業として、本資産運用会社の事業等から派生する全ての関係者に至るまで、その人権に配慮することとしています。差別への気づき、人権意識の醸成を図るため、職場における人権問題でもあるハラスメントの防止を中心に、人権をテーマとする研修を実施しています。

＜三菱地所グループ　基本使命・行動憲章・行動指針＞
https://www.mec.co.jp/company/charter/

＜三菱地所グループ　人権方針＞
https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/social/human-rights/pdf/human_rights_policy_20250401.pdf

人権に関する研修事例

ハラスメント研修を1年に1回実施
人権啓発採用担当者養成講座への研修派遣（外部研修：東京人権啓発企業連絡会）

内部通報

本資産運用会社では法令違反・社内ルール違反・ハラスメントその他広く倫理・社会的良識に反する事項についての相談窓口を設け、本資産運用会社の業務に従事する全ての者（役員・社員・契約社員・パート・アルバイト・派遣労働者をいい退職者を含みます。（以下、本項において「従業員等」といいます。））及び本資産運用会社の取引事業者の従業員が匿名で通報・相談することができます。社長執行役員は、内部通報制度の運用についての最終的な責任をもち、内部通報制度の意義や重要性等を定期的に従業員等に発信し、その趣旨を周知徹底します。
通報や相談に関してはプライバシーを厳守し、事実関係を確認・調査した上で適切な対応を行っています。また必要に応じて、三菱地所グループヘルプラインを利用することもできます。
調査の結果、不正行為等が明らかになった場合には、コンプライアンス部長は直ちに社長執行役員に報告するものとし、社長執行役員は、調査の結果、不正行為等が明らかになった場合には、直ちに社長執行役員名で、違反行為を行っている部門又は従業員等に対し、違反行為の中止を命令し、速やかに是正措置及び再発防止措置を講じなければならないものとしています。
また、通報者は公益通報者保護法により法的に保護されており、通報を行ったことを理由とする不利益取扱いや嫌がらせ等を禁止するとともに、通報者等の職場環境が悪化することのないよう適切な措置を講じることで、通報者保護及び内部通報制度を適切に機能させるための環境整備に努めています。

社会への取組み(S)

人財育成

多様な人財の活躍

三菱地所グループでは、従業員は企業にとっての重要な経営資源であるとの認識のもと、「人材」ではなく「人財」と捉えています。当社は、不動産ファンドの高度な運用を実現するとともに、新たな価値を創出するために多様な人財の確保が欠かせないと考え、スキル採用・ポテンシャル採用で幅広く人財を募っています。また従業員一人ひとりの能力を最大限に引き出すため、研修実施、従業員満足度の把握やキャリアプラン等を確認する機会を設け、活躍の場の提供に繋げています。

適切な評価

当社は、従業員の組織貢献と能力・キャリア開発を促進するため、全従業員を対象に「目標管理制度（MBO）」を導入しています。期初に人事考課者との面談を通じて1年間の目標を定　め、期中及び期末に達成状況の確認と評価のフィードバックを目的とした面談を実施しています。

人財育成

当社は、従業員の成長が持続的な成長に不可欠との考えから、一定の経験・スキルを備えた人材のみでなく、経験年数が比較的浅い20歳代から30歳代前半の人材を積極的に採用し、幅広い専門性やスキルを備えられるよう、人材の育成を行っています。

人材育成関連データ

	2022	2023	2024	2025
従業員1人あたり研修時間	25.1時間	28.1時間	18.9時間	21.2時間
従業員1人あたり研修費用	21,285円	47,739円	80,103円	56,952円

研修事例

＜全社共通研修＞
・金融商品取引業者の内部管理態勢研修
・ハラスメント防止研修
・インサイダー取引防止研修
・不正・不祥事防止研修
・情報管理・サイバーセキュリティ研修
・サステナビリティ研修
・人権・D&I（ダイバーシティ・インクルージョン）研修
・内部監査研修

＜階層別研修＞
・新入社員研修
・新任マネージャー研修／既任マネージャー研修
・世代別キャリア開発研修
・マーケットリスク（不動産投資・賃貸市況等）研修

＜専門知識・ビジネススキル向上研修＞
・PCスキルアップ研修
・ビジネス英会話研修
・外部ビジネススクールへの派遣
・e-ラーニングの受講

専門資格関連費用、各種セミナー等への参加費用の補助

当社は上記研修以外にも自律的な専門資格の取得や専門知識の獲得を奨励しており、不動産証券化協会認定マスター・ビル経営管理士・宅地建物取引士・不動産コンサルティングマスター・不動産鑑定士については学習・受検・資格維持等にかかる費用の一部を資格取得を希望する全正社員に補助しています。

人材育成・資格の取得状況については、以下をご覧ください。

人材育成について
https://www.mecinvest.com/sustainability/employee-initiatives.html
資格取得状況について
https://www.mecinvest.com/sustainability/achievements-data.html

外部人材の受入れ

本資産運用会社では、定期的に新卒採用を行っているスポンサーである三菱地所株式会社から就業10年未満の若手人材の出向を継続して受け入れています。若手からベテランまで多様な人材のバランスを考慮することで、不動産アセットマネジメントに関する専門的知見やスキルの共有・継承を促進し、組織全体の持続性の向上を図っています。
本資産運用会社が受け入れている新卒社員も含めたスポンサーからの出向者は、出向元（スポンサー）にて、体系的な階層別人材育成プログラムの対象となっており、高度な専門的教育の機会が設けられています。また、これらのプログラムの一部は、出向者以外の本資産運用会社従業員も利用可能であり、本資産運用会社では全ての従業員に対してその積極的な活用を奨励しています。
プログラムの詳細については詳しくは以下のURLをご参照ください。

＜三菱地所HP＞
https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/social/human-resource/

更に三菱地所グループ各社より不動産投資、不動産運用の経験・ノウハウを持つ優秀な人材を出向者として受け入れております。また各種法制度や不動産のバリュエーションにおいて高い専門性を有する弁護士・不動産鑑定士の出向も受け入れており、このような外部人材も十分に活用しながら、運用パフォーマンスの最大化を目指しています。

ダイバーシティの推進

ダイバーシティの推進

三菱地所グループでは、人権を尊重することや人財・働き方の多様性に配慮することは、経営や事業を行う上で、重要な課題であるとの認識から、「三菱地所グループ行動指針」において、「人権・ダイバーシティの尊重」「一人ひとりの活躍」を掲げ、その着実な実践に向け、「三菱地所グループ人権方針」を策定のうえ取り組みを推進しています。当社においても、さまざまなライフステージに対応した働きやすさを拡充し、男女ともに全社員が活躍できる雇用環境の整備するため、以下の目標を設定しています。

目標

- 有給休暇取得率90%以上
- 女性管理職比率30%以上（2030年度までに）
- 男女ともに育児休業取得率100%（2030年度までに）

実績

	2022	2023	2024	2025
年次有給休暇取得率 90%以上	73.8%	88.1%	95.1%	83.8%
女性管理職比率　30%以上（2030年度までに）	16.0%	14.8%	12.9%	11.8%
育児休業取得率　100%（2030年度までに）（注）	66.7%	25.0%	400.0%	80.0%

（注）　「当該年度の間で出産した女性社員・配偶者が子を出産した男性社員の数（a）」に対する「同年度中に新たに育児休業をした社員数（b）」の割合（b/a）。（b）には、当該年度より前に子が生まれたものの、生まれた年度内に取得せず、当該年度になって新たに取得した社員が含まれるため、取得率が100%を超えることがある。

多様な働き方に対する取り組み

当社は、従業員のライフスタイルやライフステージの変化に対応し、従業員がより安心且つ充実して働くことができる環境を整えるため、各種制度を設けています。

■フレックス勤務制度
始業時間（6時～11時）、終業時間（15時～20時）を従業員自らが決めることで、生活と業務との調和を図りながら効率的に働くことができます。
各種会議体についてもコアタイム（11時～15時）での開催を原則としています。

■年次有給休暇
当社では勤続年数に応じて10日～20日の年次有給休暇を付与しています。また必要に応じて有給休暇を取得できるよう、半日有休制度、時間有休制度を設け、取得率の向上に努めています。

■余暇休暇の付与
余暇休暇として1年に2日の休暇を全従業員に付与しています。

■各種休暇制度
「産前産後休暇（有給）」「小学校3年生まで利用可能な子の看護休暇（未就学児は有給）「介護休暇（有給）」「配偶者の出産休暇（有給）」「生理休暇（有給）」「不妊治療のための休暇」や、万が一の療養のための休暇制度を設け、従業員が安心して生活と仕事を両立できるよう支援しています。

■リフレッシュ勤続休暇の付与
心身のリフレッシュや自己啓発の機会として、勤続年数に応じて連続した休暇を付与しています。

■福利厚生サービス
従業員が様々な福利厚生サービスから選択することができるカフェテリアプランを導入しています。

本資産運用会社の従業員への取り組みについては、以下をご参照ください。
https://www.mecinvest.com/sustainability/employee-initiatives.html

本資産運用会社の従業員データについては、以下をご参照ください。
https://www.mecinvest.com/sustainability/achievements-data.html#table02

社会への取組み(S)

働きがいのある職場づくり

本資産運用会社は、健康的で安心して働ける職場環境を作りを目指し、執務環境の整備やコミュニケーションを促進する取組みを進めています。

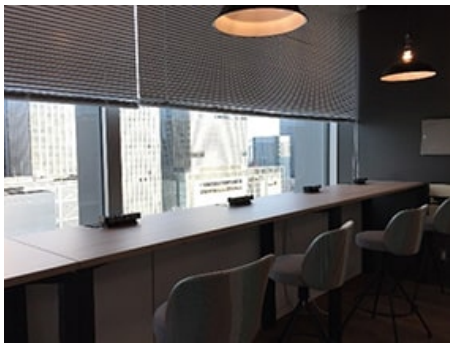
生産性を高める執務環境の整備

アクティビティ・ベースド・ワーキングの導入

グループアドレス制度やコワークスペース・集中ブース・ハイデスクなど働く場所に多様性のあるオフィスを整備しました。その時々の仕事によって環境を自由に選べることにより生産性の向上を図っています。

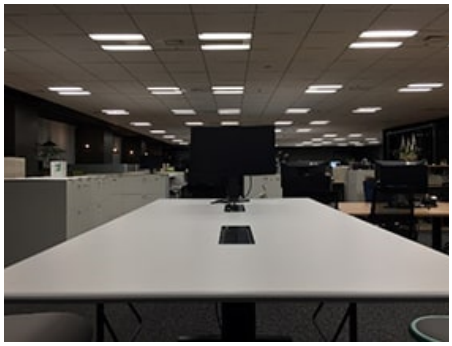


天井高さの確保、自動照度調整により快適な執務空間

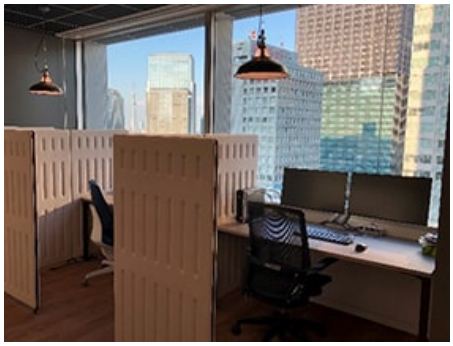

自然光の活用


ハイデスク、ハイチェア


コワークスペース



コワークスペース



集中ブース



入退館管理システムによるセキュリティの確保



電子掲示板を用いた執務者への情報提供

ICTの活用

モバイルPCやiPhoneの貸与、wifi等の通信環境の充実などICTを積極的に活用し、ペーパーレス化・業務効率化に取り組んでいます。



従業員相互のコミュニケーションを促進する取組み

オフィス内コミュニティスペースの整備

バリスタがスペシャリティコーヒーを提供するカフェ「Verbal」など、同じオフィスにいるほかの社員とのインフォーマルコミュニケーションを誘発する仕掛けを設けています。





社内交流促進ための懇親会等の実施、費用の補助

本資産運用会社では、チーム構築を支援するため部署単位での懇親会等の開催費用の一部を補助しています。加えて部署を越えた社内交流促進のため、ふらっと懇親会（終業後に気軽に立ち寄れる懇親会を社内コミュニティスペースで開催）や社内イベント支援制度など様々な取組みを行っています。

従業員と会社のコミュニケーションを促進する取組み

本資産運用会社は、従業員のキャリアプランに関する考え方や会社に対する満足度を確認するため、様々な形で積極的なコミュニケーションをとるための施策を実施し、従業員が安全・安心に働くことのできる環境作りに努めています。

従業員コンディションパルスサーベイ

1ヶ月に1度、全従業員を対象に、業務・人間関係・健康等に関するコンディションを把握し、タイムリーな面談実施や人事施策への反映を行っています。

従業員満足度調査

当社では全従業員を対象に、社内風土やコミュニケーションの状況、従業員の満足度を含んだ総合的な従業員満足度調査を実施しています。
また、調査結果は社長にフィードバックされ、改善活動に活用しています。

人事部門による面談

1年に1度、全従業員を対象に、キャリアプランやモチベーションの状況等について人事部門が面談を実施しています。
また、人事評価においては、面談を通じて定める目標以外に、「活力ある職場づくり」という項目の定義で、「周囲のメンバーの多様な価値観を受容し、活力ある職場づくりを推進している。」と明記し、評価しています。

従業員の健康に対する取組み

健康経営の観点から、従業員が心身ともに健康で就業できるよう、法令に基づく健康診断・ストレスチェック等のほか、以下の取組みを行っています。

定期健康診断の実施

1年に1度、全従業員を対象に、定期健康診断を実施しています。

ストレスチェックの実施

1年に1度、全従業員を対象に、個々のストレスへの気付きを促し、メンタル不調者の発生を未然に防ぐために、ストレスチェックを実施しています。

産業医の選任

産業医を選任し、従業員の健康管理について指導、助言を受けています。

カウンセリング窓口の設置

心の健康づくりに必要な措置として社外に窓口を設置しており、従業員は業務に限らず様々な悩み等いついて広く相談することができます。

マッサージチェアの設置

社内にマッサージチェアを設置しており、従業員はリフレッシュのために随時使用することができます。

三菱地所健康保険組合への加入

三菱地所健康保険組合の保険事業としてインフルエンザ等予防接種費用や人間ドック受診費用等の各種補助を受けることができます。

詳細は「私たちの取り組み」をご参照ください。
https://www.mecinvest.com/sustainability/employee-initiatives.html

資産形成の支援

全従業員の資産形成支援と中長期的な組織モチベーション向上を目的に、以下の制度を導入しています。

退職金制度（正社員のみ）

三菱地所グループ持株会

確定拠出年金制度

財形貯蓄制度

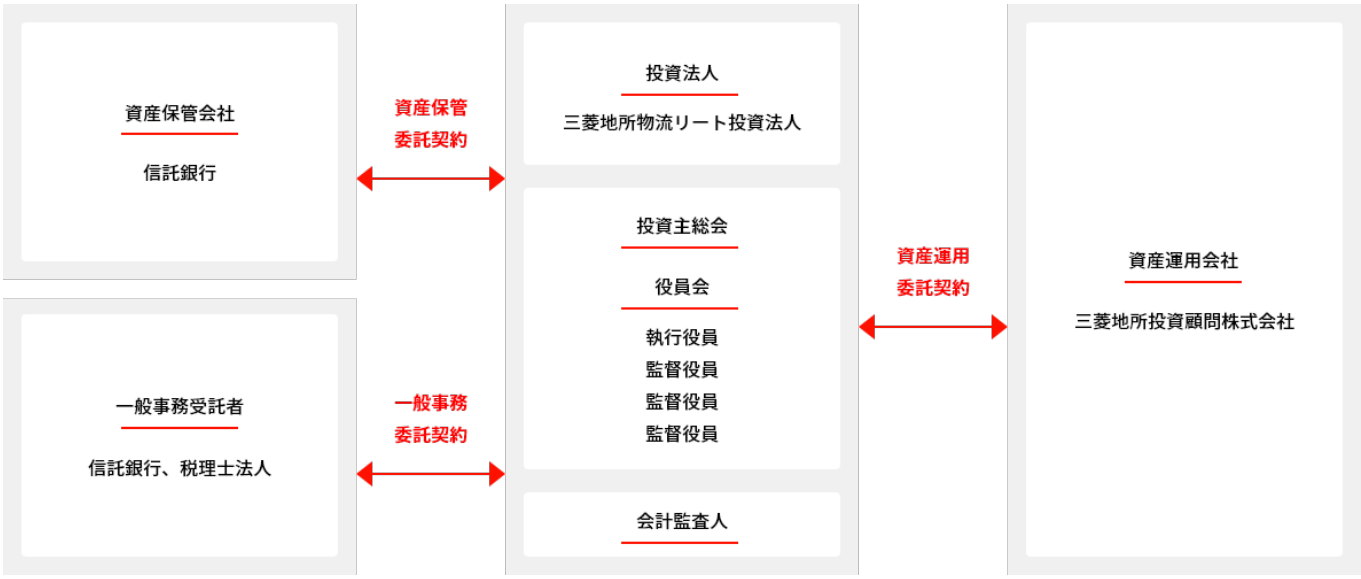
本投資法人投資口累積投資制度

ガバナンスへの取組み(G)

コーポレートガバナンス

投資法人の構成

本投資法人は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。
尚、本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられているため、従業員は存在せず、資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社に資産運用を委託しています。本資産運用会社は以下の運用体制の下、不動産の取得又は譲渡、不動産の賃貸等の資産運用業務を行っています。



執行役員及び監督役員

人数構成： 4名（執行役員1名、監督役員3名）
女性比率： 25%
役員会出席率（16回／16回）： 100%（注）
※2026年2月28日 現在
（注） 第18期（2025年8月期）及び第19期（2026年2月期）に開催された役員会への出席状況を回数及び割合で記載しています。

本投資法人の役員の状況及び報酬

執行役員の報酬は月額80万円を上限、監督役員の報酬は月額30万円を上限とし、役員会で決定した金額とします。
なお、執行役員及び監督役員の報酬の支払基準は、規約により定められています。

役職 氏名	主な保有資格	役員報酬（2025年度）（注）
執行役員 横田 拓哉（男性）	–	–
監督役員 齋藤 創（男性）	弁護士	240万円
監督役員 深野 章（男性）	公認会計士 税理士	240万円
監督役員 谷中 直子（女性）	弁護士	240万円

（注）　執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。監督役員については直近1年間において支給した額を記載しております。

会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います。

会計監査人

会計監査人	継続監査期間
EY新日本有限責任監査法人	2016年7月から現在まで

会計監査人報酬

	2025年度（千円）
監査証明業務に基づく報酬	28,000

（注）　会計監査人の報酬には公募増資に係るコンフォート・レター作成業務の報酬及び英文監査等に係る報酬が含まれています。

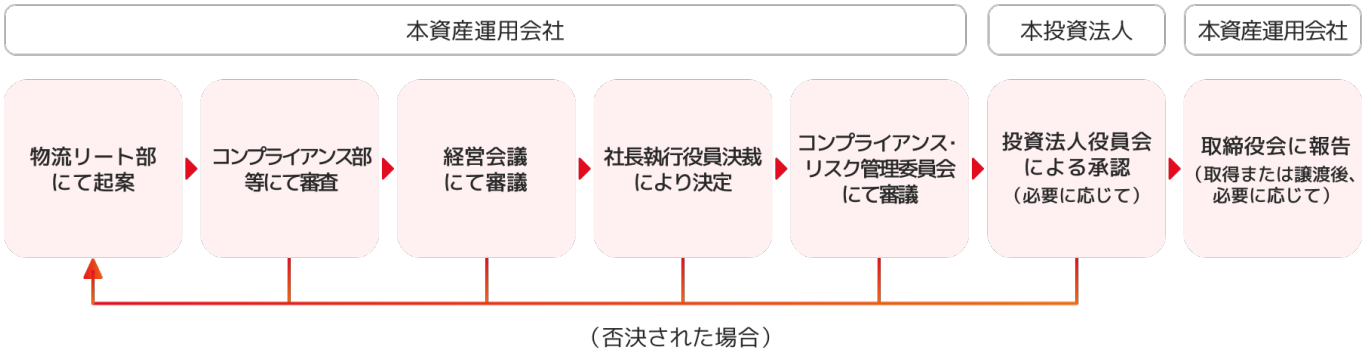
運用体制

投資主価値の向上を重視した運用体制の構築

本投資法人は、資産運用に際して本投資法人の投資主利益と三菱地所グループの利益の一致及び最大化を図りつつ、透明性の高い運用体制の整備・充実を図ります。
本投資法人では、運用資産の取得又は売却が利害関係人との取引に該当する場合には、本資産運用会社において、透明性のある意思決定プロセスを経て取引を実行します。
また、利害関係人との取引のうち一定の基準を超える場合には、コンプライアンス・リスク管理委員会における審議及び承認を必須とします。なお、一定の基準以下の取引については、コンプライアンス部長の決裁を得るものとしています。当該審議を経ることにより、多方面から慎重に検討を行い、取引の可否について総合的に判断することができるものと考えています。コンプライアンス・リスク管理委員会は、外部の弁護士の出席及び意見聴取を必須とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。なお、経営会議は、本投資法人における物件の取得及び売却の決定に係る審議において、三菱地所グループとは特別の利害関係のない不動産鑑定士を委員とし、不動産鑑定評価に精通した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本会議の審議及び決議に参加し、本資産運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。

利害関係人取引に該当する場合の運用資産の取得又は売却の意思決定フロー

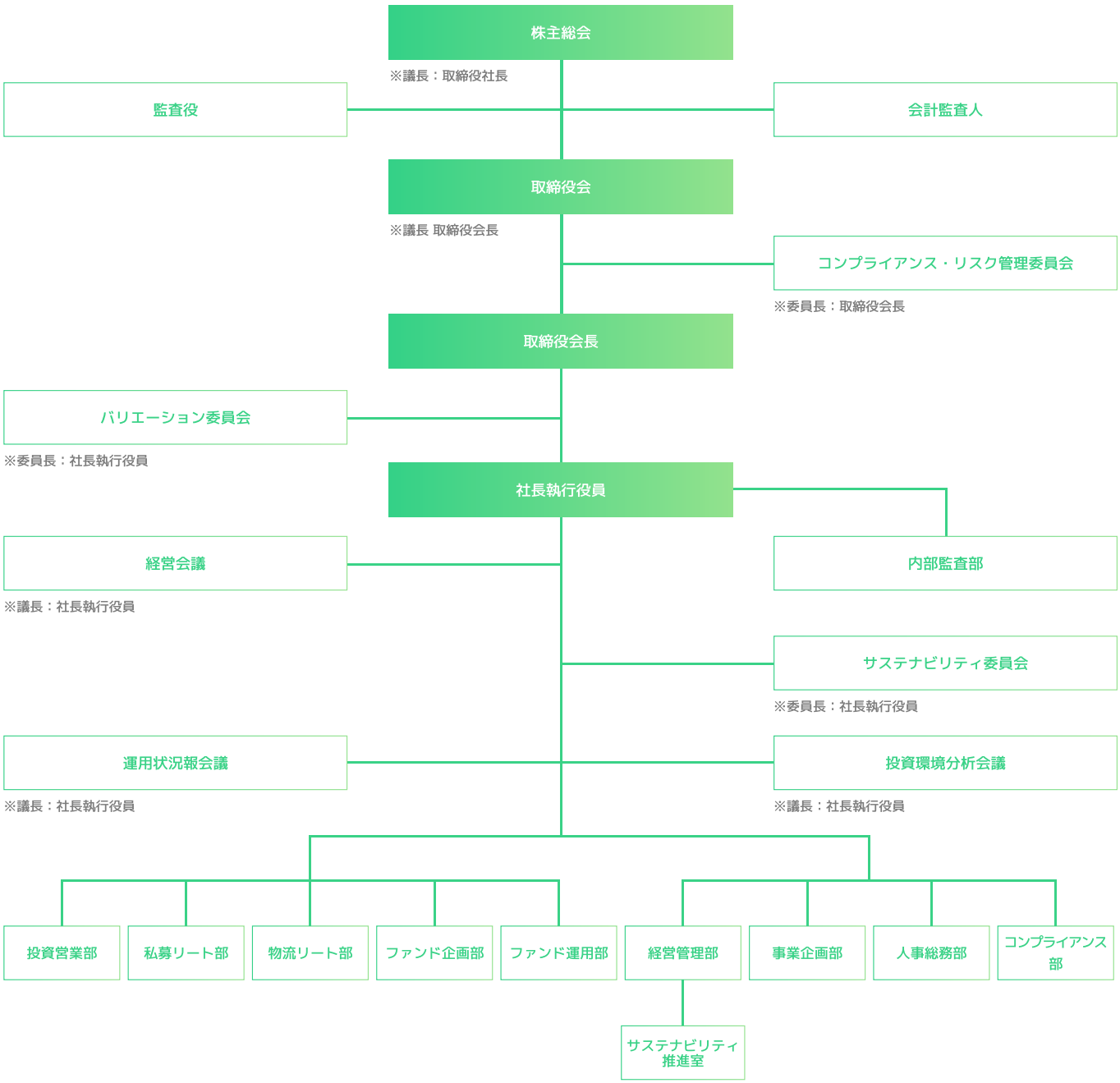
本投資法人における資産の取得又は売却については、透明性のある意思決定プロセスで運用します。



（注）　投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づく投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローの例です。

本資産運用会社の組織体制

本資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



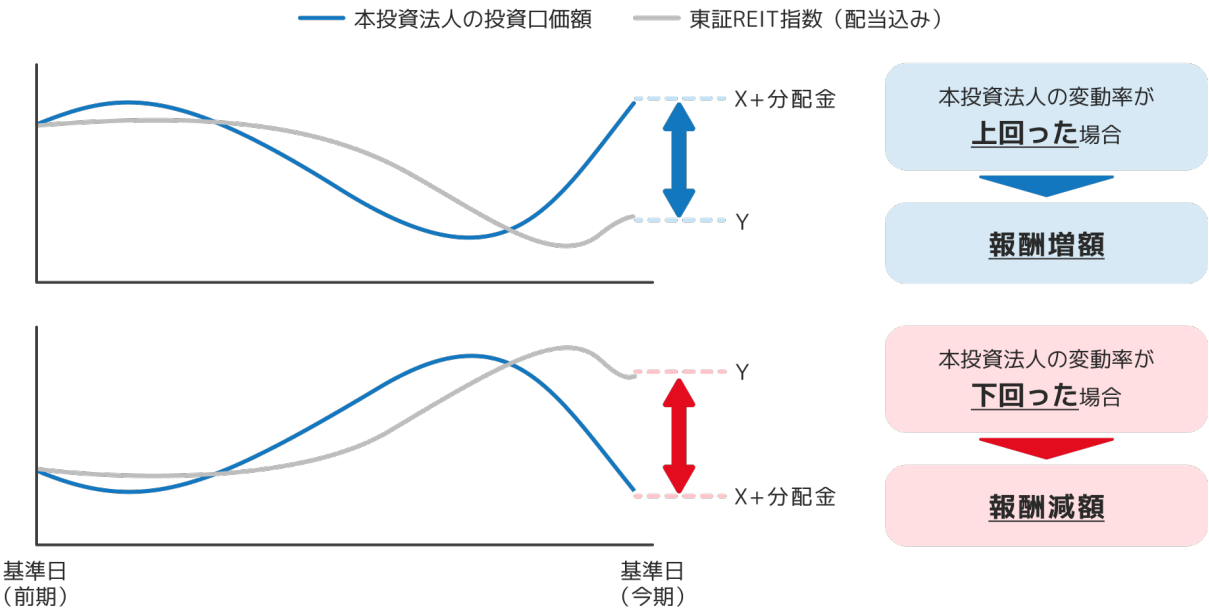
運用報酬体系

投資主利益に連動した運用報酬体系

本投資法人では、J-REIT初となる「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」を含め、投資主価値向上のインセンティブを高める運用報酬体系を導入しています。

資産運用報酬 Ⅰ（AUM連動報酬）	総資産額×0.2%（上限）
資産運用報酬 Ⅱ（不動産利益連動報酬）	調整後NOI×5.0%（上限）
資産運用報酬 Ⅲ（投資主利益連動報酬）	調整後税引前当期純利益×1口当たりの税引前当期純利益×0.001%（上限）
資産運用報酬 Ⅲ（投資主利益連動報酬）	東証リート指数比パフォーマンス×時価総額（各期営業期間毎）×0.1%（上限）
取得報酬	取得価格×1.0%（上限）
譲渡報酬	譲渡価格×0.5%（上限）
合併報酬	合併をする相手方である投資法人の保有していた対象資産の評価額×1.0%（上限）

Jリート初となる「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」の仕組み



三菱地所による本投資法人へのセイムボート出資

本投資法人は、投資主とスポンサーである三菱地所株式会社の利害を一致させるため、スポンサーが本投資法人の投資口を一定数保有しています。相互の利益向上を図る運用を行うことにより、三菱地所とともに本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

投資口累積投資制度（るいとう）の導入

継続的な投資主価値の向上と役職員への福利厚生を目的として、三菱地所及び本資産運用会社の役員及び全正社員を対象とした投資口累積投資制度を2021年3月に導入しました。

ガバナンスへの取組み(G)

コンプライアンス

コンプライアンス推進体制

本資産運用会社においては、以下の体制によりコンプライアンスを実現しています。

機関	主な役割
取締役会	• 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムやコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更を行います。
コンプライアンス・リスク管理委員会	• コンプライアンス及びリスク管理を推進し進捗状況をモニタリングすると共に、これらに関する事項の審議、承認の決議を行います。原則として、毎月１回開催するものとしますが、必要に応じて随時開催します。
社長執行役員	社長執行役員は、誠実に、かつ率先してコンプライアンスに取組み、本資産運用会社における役職員のコンプライアンスに関する意識の向上に努め、コンプライアンスに関する最終責任者としてコンプライアンス態勢の確立と実践の責任を担います。
コンプライアンス部長	コンプライアンス部長は、本資産運用会社におけるコンプライアンス・リスク管理に関する取組の企画、立案、調整及び推進を取り纏め、これらについて責任を担います。 • コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又発生する恐れがあると判断した時は、速やかに社長執行役員に、コンプライアンス違反への対応方針及び再発防止策の承認を得て、コンプライアンス・リスク管理委員会へ報告するものとします。 • 本資産運用会社の他の内部機関から独立した機関として、他の内部機関の判断に影響を受けることなく、投資法人資産運用業に係る各取引内容又は決定内容を、コンプライアンスの観点から独自に検証します。
コンプライアンス部	• コンプライアンス部長の統括のもと、コンプライアンス・リスク管理に関する取組の企画、立案、調整及び推進を取り纏め、各部の法令等の遵守状況についての検証を行います。 • 役職員の円滑かつ効果的なコンプライアンスを実現させるための実践計画であるコンプライアンス・リスク管理プログラムの策定及び四半期ごと達成状況の確認を行い、その結果をコンプライアンス・リスク管理委員会及び取締役会へ報告します。

コンプライアンス向上に向けた取組み

従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

個人の能力・キャリア開発を促進するため、全従業員を対象に「目標管理制度（MBO）」を導入しており、当該評価においてコンプライアンスを評価項目に含めて評価を行っております。
本資産運用会社は、役職員のコンプライアンス意識の向上のため、定期的にコンプライアンス・リスク管理研修を実施しています。

	2021	2022	2023	2024	2025
コンプライアンス・リスク管理研修開催数　目標：年4回実施	9回	7回	8回	8回	8回
コンプライアンス・リスク管理研修受講率　目標：１００％	100%	100%	100%	100%	100%

役職員の専門能力の向上のため、役職員に対して、各種資格（不動産証券化協会認定マスター、宅地建物取引士等）の取得・維持の支援のほか、幅広い知識習得のための社外研修等の支援を行っています。本資産運用会社の当該情報等及び主な有資格者数については本資産運用会社のWebサイトに公開しております。
https://www.mecinvest.com/sustainability/achievements-data.html

内部通報

本資産運用会社では苦情・法令違反・社内ルール違反・ハラスメントその他広く倫理・社会的良識に反する事項についての相談窓口を設け、本資産運用会社の業務に従事する全ての者（役員・社員・契約社員・パート・アルバイト・派遣労働者をいい退職者を含みます。（以下、本項において「従業員等」といいます。））及び本資産運用会社の取引事業者の従業員が匿名で通報・相談することができます。社長執行役員は、内部通報制度の運用についての最終的な責任をもち、内部通報制度の意義や重要性等を定期的に従業員等に発信し、その趣旨を周知徹底します。
通報や相談に関してはプライバシーを厳守し、事実関係を確認・調査した上で適切な対応を行っています。また必要に応じて、三菱地所グループヘルプラインを利用することもできます。
調査の結果、不正行為等が明らかになった場合には、コンプライアンス部長は直ちに社長執行役員に報告するものとし、社長執行役員は、調査の結果、不正行為等が明らかになった場合には、直ちに社長執行役員名で、違反行為を行っている部門又は従業員等に対し、違反行為の中止を命令し、速やかに是正措置及び再発防止措置を講じなければならないものとしています。
また、通報者は公益通報者保護法により法的に保護されており、通報を行ったことを理由とする不利益取扱いや嫌がらせ等を禁止するとともに、通報者等の職場環境が悪化することのないよう適切な措置を講じることで、通報者保護及び内部通報制度を適切に機能させるための環境整備に努めています。

腐敗防止

三菱地所グループでは、公正、透明で信頼を第一とした企業活動を行うことを宣言しており、グループ行動指針の中で、政治や行政との癒着が疑われる行為、違法行為はもちろんのこと、社会通念を逸脱した接待・贈答等を禁止しています。
政治団体の活動に関わる支援を行う場合は、政治資金規正法、公職選挙法等の関係法令、「三菱地所グループ行動指針」等の内部規則に照らして適切な対応を行っています。
また、組織的に贈収賄防止に取り組む体制を整備し、2013年には「三菱地所グループ贈収賄防止基本規程」を制定し、2018年には「三菱地所グループ贈収賄防止指針」を制定・公表しています。「贈収賄防止指針」には取引先へのお願いを明文化しており、取引先の皆さまのご協力のもとに、サプライチェーン全体でのコンプライアンス徹底を図っていきます。贈収賄防止については、グループ役員及び従業員への研修と、グループ役員及び従業員からの「贈収賄防止指針」への誓約取得を実施しています。また、特に海外事業に関係する部署・グループ会社向けに、毎年贈収賄防止講演会を開催しています。
贈収賄防止体制の運用状況については、コンプライアンス部が日常的に社員からの相談に応じたり、内部通報制度を整備・運用することにより、不正行為の未然防止を図ると共にコンプライアンス・リスク管理委員会で毎年モニタリングを実施することとしており、さらにコンプライアンス・リスク管理委員会でのモニタリング状況を取締役会にも報告しています。また、内部監査部は、こうした監視・監督の仕組みが社則等に準拠して適切に運用されているか、往査に際して確認しています。
2017年には、三菱地所グループの贈収賄防止体制全般について外部機関によるアセスメントを実施しました。これにより抽出された課題に対応していくことで、一層の贈収賄防止体制強化を図っています。

定期的な内部監査

本資産運用会社において、「内部監査規程」を定めており、独立した内部監査部を設置したうえで、内部監査部長を担当責任者として業務遂行する体制です。
外部の専門機関への業務委託（コソーシング）による往査等のサポートも受けながら、年に一度、全ての部門の業務を対象とし、コンプライアンスやリスク管理の遂行状況企業倫理を含む幅広い項目に関する内部監査計画を策定したうえで監査を実行し、課題が発見された場合には担当部署に改善勧告・指示を行い、監査結果については、本資産運用会社の社長執行役員及び取締役会へ報告が行われます。

ガバナンスへの取組み(G)

リスク管理

リスク管理体制

本資産運用会社は、「リスク管理規程」に基づき、業務に関連する多様なリスクを対象に、年1回のリスク分析を実施しています。これにより、事業活動に影響を及ぼす可能性のあるリスクを体系的に把握し、適切な対応策を講じることで、業務の安定性と経営の健全性を確保することを目的としています。

リスク管理体制は、取締役会が全体を統括し、コンプライアンス部長がリスク管理統括責任者として全社的な管理を担い、各部署の部長が部門単位でのリスク管理責任者として対応しています。分析結果は、コンプライアンス・リスク管理委員会および取締役会に付議され、必要に応じて改善策が講じることとし、その結果を本投資法人の役員会にも報告しています。

ライブラリー

サステナビリティに関する情報開示の方針・報告の枠組み

サステナビリティレポート

本投資法人では、サステナビリティ活動へのご理解を深めていただくために、年に一度「サステナビリティレポート」を発行しています。
サステナビリティレポート最新版およびバックナンバーは、以下よりダウンロードいただけます。



2025年10月16日	Sustainability Report 2025	PDF	(30.7MB)
2024年10月17日	Sustainability Report 2024	PDF	(38.4MB)
2023年10月3日	Sustainability Report 2023	PDF	(17.4MB)
2022年6月30日	Sustainability Report 2022	PDF	(21.5MB)
2022年1月21日	Sustainability Report 2022	PDF	(20.2MB)

TNFDレポート

本投資法人では、2025年にTNFDの提言に基づき、自然資本や生物多様性に関連した情報を「TNFDレポート」として開示しました。

TNFDレポート PDF

TNFDレポート（要約版） PDF

情報開示方針

本サイトは、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社のサステナビリティに対する考え方や取組みについて、ステークホルダーの皆さまにご理解いただくことを目的として制作しています。国際的なESGに関するフレームワークや投資家・評価機関からの要望を踏まえて、期待される情報を開示することに努めています。

報告範囲・期間、更新時期

報告範囲：原則として本投資法人のポートフォリオ全体を報告の範囲とし、年次での報告とします。
報告期間：2024年度（2024年4月1日～2025年3月31日）を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。
更新時期：原則、毎年10月

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いたします。

三菱地所投資顧問株式会社（資産運用会社）	
電話	03-3218-0030
受付時間	午前9時30分から午後6時まで（土曜、日曜、祝日、年末年始を除く。）

ライブラリー

GRIスタンダード対照表

利用に関する声明	三菱地所物流リート投資法人は、2025年4月1日から2026年3月31日の期間について、GRIスタンダードに準拠し報告しています。
利用したGRI 1	GRI 1: 基礎 2021
該当するGRIセクター別スタンダード（複数）	なし

GRI スタンダード / その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由 / 説明
一般開示事項				
GRI 2: 一般開示事項 2021	2-1	組織の詳細	・概要・沿革・役員の概況	概要
	2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	・概要・沿革・役員の概況 ・ライブラリー	概要 サステナビリティに関する情報開示の方針・報告の枠組み
	2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	・ライブラリー	サステナビリティに関する情報開示の方針・報告の枠組み
	2-4	情報の修正・訂正記述	・環境への取組み(E)	該当する箇所はありません
	2-5	外部保証	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標 環境パフォーマンスデータに対して外部保証を受けています
	2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	・ポートフォリオ ・開示情報（IRライブラリー）	ポートフォリオ一覧 有価証券報告書＞第一部＞第１＞１【投資法人の概況】 ＞（２）【投資法人の目的及び基本的性格】及び（３）【投資法人の仕組み】
	2-7	従業員	・社会への取組み(S)	ダイバーシティの推進 三菱地所物流リート投資法人は従業員を有さず、資産運用業務は全て資産運用会社に委託しているた め、ここでは資産運用会社の従業員について開示しています
	2-8	従業員以外の労働者	・社会への取組み(S)	ダイバーシティの推進
	2-9	ガバナンス構造と構成	・ガバナンスへの取組み(G) ・サステナビリティ方針・推進体制 ・概要・沿革・役員の概況	コーポレートガバナンス サステナビリティ推進体制 投資法人規約

GRI スタンダード / その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由 / 説明
GRI 2: 一般開示事項 2021	2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	・概要・沿革・役員の概況	投資法人規約（第3章、第4章）
	2-11	最高ガバナンス機関の議長	・概要・沿革・役員の概況	投資法人規約（第5章）
	2-12	インパクトの管理を監督する最高ガバナンス機関の役割	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	ステークホルダーエンゲージメント サステナビリティ方針 サステナビリティ推進体制 マテリアリティ リスク管理
	2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	・サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ推進体制
	2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	・サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ推進体制
	2-15	利益相反	・ガバナンスへの取組み(G)	コーポレートガバナンス
	2-16	重大な懸念事項の伝達	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	サステナビリティ推進体制 コーポレートガバナンス 報告期間中に重大な懸念事項はありませんでした
	2-17	最高ガバナンス機関の集合的知見	・サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ推進体制
	2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	・ガバナンスへの取組み(G)	リスク管理
	2-19	報酬方針	・ガバナンスへの取組み(G) ・開示情報（IRライブラリー）	コーポレートガバナンス 有価証券報告書＞第一部＞第１＞４【手数料等及び税金】 ＞（３）【管理報酬等】＞① 役員報酬（規約第18条）
	2-20	報酬の決定プロセス	・ガバナンスへの取組み(G) ・開示情報（IRライブラリー）	コーポレートガバナンス 有価証券報告書＞第一部＞第１＞４【手数料等及び税金】 ＞（３）【管理報酬等】＞① 役員報酬（規約第18条）、② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条）
	2-21	年間総報酬額の比率	-	情報が入手困難： 本投資法人は従業員を有さないため、年間総報酬額の比率を算出することができません。資産運用会社の当該情報は現時点では集計していません。
	2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	・サステナビリティ方針・推進体制	トップメッセージ
	2-23	方針声明	・ガバナンスへの取組み(G)	リスク管理 コンプライアンス コーポレートガバナンス
	2-24	方針声明の実践	・サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ推進体制
	2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	・ガバナンスへの取組み(G)	コンプライアンス

GRI スタンダード / その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由 / 説明
GRI 2: 一般開示事項 2021	2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	・ガバナンスへの取組み(G)	コンプライアンス
	2-27	法規制遵守	-	本報告期間中に違反はありませんでした
	2-28	会員資格を持つ団体	・資産運用会社（MJIA）ホームページ>会社概要	会社概要（資産運用会社HP）
	2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	・サステナビリティ方針・推進体制 ・社会への取組み(S)	ステークホルダーエンゲージメント 投資家への取組み
	2-30	労働協約	-	投資法人は従業員を雇用していないため、該当はありません。資産運用会社は管理職を除く全従業員を労働協約の対象としています。
マテリアルな項目				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	・サステナビリティ方針・推進体制	マテリアリティ
	3-2	マテリアルな項目のリスト	・サステナビリティ方針・推進体制	マテリアリティ
エネルギー				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 302: エネルギー 2016	302-1	組織内のエネルギー消費量	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標
	302-2	組織外のエネルギー消費量	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標
	302-3	エネルギー原単位	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標 運用する物流施設において使用された全てのエネルギー種（電力、燃料、DHCなど）を含みます
	302-4	エネルギー消費量の削減	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標
	302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	・環境への取組み(E)	運用不動産における環境への貢献
水と廃水				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 303: 水と廃水 2018	303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	-	該当せず： すべての保有物件の排水は国が定める一般排水基準、および各地方自治体で定める排水基準を超えて超えていません。
	303-3	取水	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標
	303-5	水消費	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標

GRI スタンダード / その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由 / 説明
大気への排出				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 305: 大気への排出 2016	305-1	直接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1）	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標 気候変動への取組み CO2のみを算定対象としています
	305-2	間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ2）	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標 気候変動への取組み CO2のみを算定対象としています
	305-3	その他の間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ3）	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標 気候変動への取組み CO2のみを算定対象としています
	305-4	温室効果ガス（GHG）排出原単位	・環境への取組み(E)	グリーンファイナンス CO2のみを算定対象としています
	305-5	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標
廃棄物				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 306: 廃棄物 2020	306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	・環境への取組み(E)	運用不動産における環境への貢献
	306-3	発生した廃棄物	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標
	306-5	処分された廃棄物	・環境への取組み(E)	環境経営方針・目標
雇用				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 401: 雇用 2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	・社会への取組み(S)	ダイバーシティの推進
	401-3	育児休暇	・社会への取組み(S)	ダイバーシティの推進

GRI スタンダード / その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由 / 説明
労働安全衛生				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 403: 労働安全衛生 2018	403-3	労働衛生サービス	・社会への取組み(S)	働きがいのある職場づくり
	403-6	労働者の健康増進	・社会への取組み(S)	働きがいのある職場づくり
	403-9	労働関連の傷害	-	報告期間中に、労働関連の傷害による死亡、傷害はありませんでした。
	403-10	労働関連の疾病・体調不良	-	報告期間中に労働関連の疾病、体調不良はありませんでした
研修と教育				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 404: 研修と教育 2016	404-1	従業員1人あたりの年間平均研修時間	・社会への取組み(S)	人財育成
	404-2	従業員スキル向上プログラム、移行支援プログラム	・社会への取組み(S)	人財育成
	404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	・社会への取組み(S)	人財育成 全従業員を対象に「目標管理制度（MBO）」を導入しています
ダイバーシティと機会均等				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 405: ダイバーシティと機会均等 2016	405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	・社会への取組み(S) ・ガバナンスへの取組み(G)	ダイバーシティの推進 コーポレートガバナンス
	405-2	基本給と報酬総額の男女比	・社会への取組み(S)	性別による制度上の給与の差はありません

GRI スタンダード / その他の出典	開示事項		掲載セクション	掲載箇所 省略の理由 / 説明
地域コミュニティ				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 413: 地域コミュニティ 2016	413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	・社会への取組み(S)	地域社会への取組み
サプライヤーの社会面のアセスメント				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 414: サプライヤーの社会面のアセスメント 2016	414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	・サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ推進体制
	414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	-	報告期間中に事例はありませんでした
顧客プライバシー				
GRI 3: マテリアルな項目 2021	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	・サステナビリティ方針・推進体制 ・ガバナンスへの取組み(G)	マテリアリティ サステナビリティ推進体制 コンプライアンス リスク管理
GRI 418: 顧客プライバシー 2016	418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	-	報告期間中に事例はありませんでした

ライブラリー

SASBスタンダードに則した情報開示

SASB開示項目

活動指標

SASB開示指標	開示指標	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	単位
IF-RE-000.A	資産の数	28	29	31	31	件
IF-RE-000.B	賃貸可能面積*	966,546	998,817	1,034,733	1,016,877	㎡
IF-RE-000.C	間接管理資産の割合*	38.9	40.6	40.1	41.9	%
IF-RE-000.D	平均入居率	100.0	99.98	99.5	99.8	%

トピック ： エネルギー管理

SASB開示指標	開示指標	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	単位
IF-RE-130a.1	エネルギーデータカバー範囲*	100.0	100.0	100.0	100.0	% （床面積ベース）
(Option)	（参考）エネルギーデータカバー範囲（消費量を把握しているエネルギー種単位）*	100.0	100.0	100.0	100.0	% （床面積ベース）
IF-RE-130a.2	データカバー範囲における総エネルギー消費量*	36,755	39,910	38,210	43,197	MWh
	うち購入した電力の割合*	90.3	88.9	89.0	88.9	%
	うち再生可能エネルギーの割合*	5.5	11.4	9.3	9.6	%
IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較による前年比変化率*	-2.7	-1.0	-3.9	0.5	%
	同一条件比較の対象カバー範囲*	65.2	82.7	91.8	91.4	% （床面積ベース）

SASB開示指標	開示指標	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	単位
IF-RE-130a.4	エネルギー格付を保有している物件の割合	80.1	85.7	91.3	95.4	% （床面積ベース）
	ENERGY STAR認証を持つ物件の割合	0.0	0.0	0.0	0.0	% （床面積ベース）
	注記：日本に存在する不動産はENERGY STAR認証プログラムの対象ではないため、認証取得物件は存在しません。					
(Option)	（参考）グリーンビル認証を保有している物件の割合	85.5	91.7	91.9	90.5	% （床面積ベース）
IF-RE-130a.5	建物のエネルギー管理に関する考慮がどのように不動産投資分析および運用戦略に組み込まれているかの説明（「環境への取組み（E）」セクションも併せてご参照ください。）					
	三菱地所グループでは、環境管理体制を整備するとともに、環境法令・規制を順守し、環境への配慮と環境負荷の低減を実践することにより、環境保全に努め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献するための先進的な取組みを推進しています。 本投資法人においても、本資産運用会社の「サステナビリティ方針（2024年1月に改正）」に基づき、様々な取組みや環境負荷に配慮したエネルギー効率のよい施設への投資に努めるとともに、引き続き保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について取組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けた対応を進めてまいります。					

トピック ： 水管理

SASB開示指標	開示指標	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	単位
IF-RE-140a.1	取水量データカバー範囲*	100.0	100.0	100.0	100.0	% （床面積ベース）
	水ストレスの高い地域におけるデータカバー範囲*	0.0	0.0	0.0	0.0	% （床面積ベース）
	注記：水ストレスが高い、或いは極めて高い地域に所在する物件はありません。					
IF-RE-140a.2	データカバー範囲における総取水量*	82,117	96,128	99,344	97,695	㎥
	うち水ストレスの高い地域における取水量の割合*	0.0	0.0	0.0	0.0	%
	注記：水ストレスが高い、或いは極めて高い地域に所在する物件はありません。					
IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較による前年比変化率*	-2.4	10.4	3.8	-7.9	%
	同一条件比較の対象カバー範囲*	44.8	82.7	91.9	91.5	% （床面積ベース）

SASB開示指標	開示指標	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	単位
	水管理リスクに関する説明及び、それらのリスク軽減のための戦略と取り組みに関する議論					
IF-RE-140a.4	本投資法人では、「サステナビリティ方針」において「3. 水資源の保全と資源循環への貢献：運用不動産における水使用の効率化を図るとともに、廃棄物の3R（リデュース、リユース、リサイクル）に務め、限りある資源の有効活用に努めます。」と定めています。 この方針に基づき特定したマテリアリティ「省資源化の推進」に伴い「水使用原単位を2030年度までに増加させない（2017年度基準）」ことを目標設定し、以下の各施策を推進しています。 • 自動検針対応の水道メーター、節水型トイレや擬音装置の設置 • スマート潅水設備の導入 • 建物の節水ポテンシャルについての技術的評価の実施					

トピック：テナントのサステナビリティ影響の管理

SASB開示指標	開示指標	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	単位
IF-RE-410a.1	省エネ改修等に関するコスト分担条項を含む新規賃貸契約の割合	(今後開示予定)	(今後開示予定)	(今後開示予定)	(今後開示予定)	% (床面積ベース)
	上記に該当する新規賃貸契約面積	(今後開示予定)	(今後開示予定)	(今後開示予定)	(今後開示予定)	㎡
(Option)	全賃貸可能面積におけるGL契約締結実績のある建物の面積割合	100.0	100.0	100.0	100.0	% (床面積ベース)
	うち、コスト分担条項を含むGL契約締結実績のある建物の面積割合	100.0	100.0	100.0	100.0	% (床面積ベース)
IF-RE-410a.2	電力消費量をサブメータにより個別計測しているテナントの割合	55.9	100.0	97.8	100.0	% (床面積ベース)
	取水量をサブメータで個別計測しているテナントの割合	46.7	71.1	70.3	71.5	% (床面積ベース)
IF-RE-410a.3	テナントによるサステナビリティへの影響を測定し、奨励し、改善するアプローチについての議論					
	本投資法人及び資産運用会社は運用物件の環境性能の向上等を通じて持続可能な環境への貢献に取り組んでいますが、日常的に物件を利用されるテナントの皆様のご理解とご協力も重要であると考えています。本投資法人及び資産運用会社はテナントへの啓発活動や建物所有者とテナントの双方がメリットを分かち合うことのできるグリーンリースの導入やテナントと一体となってサステナビリティ関連の取り組みを推進すべく、持続可能な環境社会のための協働を目指しています。					
	率先して省エネ活動にご協力いただけるよう、館内規則等で廃棄物の分別、リサイクル推奨、空調運転基準、アイドリングストップ等の環境配慮条項を記載することの他に、各階共用部へのポスターの配布等の啓発活動を行っています。					
	本投資法人では、オーナーとテナントとの間でグリーンリース契約を締結し、テナント専有室内照明のLED化工事を本投資法人の費用負担で実施しています。グリーンリース契約では、テナントは電気使用料及びメンテナンスコスト（管球交換費用）を削減することができ、その低減額の一定割合をグリーンリースフィーとして本投資法人が収受しています。また、本投資法人はテナントと協働して省エネ施策を推進すべく、全物件の定期建物賃貸借契約書雛形にグリーンリース条項（環境配慮条項）を新設しています。					

トピック：気候変動への対応

SASB開示指標	開示指標	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	単位
IF-RE-450a.1	100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件面積	65,329	65,329	101,707	101,707	㎡
	注記：ハザードマップにおける想定最大規模（年超過確率1/1000）に対して、0m超の浸水が想定される地域に所在する物件の賃貸可能面積を計上しています。 日本のハザードマップは、想定最大規模として年超過確率1/1000の水害を想定して作成されています。					
IF-RE-450a.2	気候リスク分析およびポートフォリオのシステマティックリスクの度合い、リスク軽減のための戦略に関する議論					
	「気候変動への取組み」セクションにて開示しています。当該セクション本文をご参照ください。					

（注1）　「開示指標」のうち、「*」記載の項目は、2022年度より各保有物件の持分割合を考慮して算出しております。

（注2）　2025年度より集計期間を毎年3月1日から翌年2月末日までの一年間に変更しました。なお、2024年度までの集計期間は毎年4月1日から翌年3月末日までの一年間として算定しています。