

# ESG Report 2021

～持続可能な世界の実現を目指す～

# 目次



**トップメッセージ**

**P.2**

**サステナビリティへの取り組み方針**

**P.3**

**環境への取り組み**

**P.9**

**社会貢献への取り組み**

**P.11**

**ガバナンスへの取り組み**

**P.14**

**グリーンファイナンス**

**P.15**



※「伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人」は2022年6月1日に商号を「アドバンス・ロジスティクス投資法人」に変更しました。

# トップメッセージ

2006年の国連による「責任投資原則（PRI）」の提唱以降ESGが重要視されるようになり、日本においては、2015年にGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）がPRIに署名したことを背景にESG投資が増加傾向にあります。REITにおいても、GRESBによるESG評価に応じて組入銘柄を決定する「日経ESG-REIT指数」が2020年7月より算出開始されており、現在では本指数連動ETFも運用されております。

そのような社会の潮流の中、本投資法人においてもESGに関する取組みを重要視しており、2021年度にGRESB評価において、4スター（5段階評価）を獲得しました。また、DBJ Green BuildingやBELSといった環境認証に関しても、高位の評価をいただいております、またその取得率も高い水準となっております。

本資産運用会社では、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といったESGの取組を強化していくために、2019年4月に「サステナビリティに関する方針」を制定し、日々ESGへの取組みを行っております。最近では、2021年11月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入するとともに、2022年6月にはマテリアリティ(重要課題)の設定を行っております。

本資産運用会社が属する伊藤忠商事グループは、中期経営計画「Brand-new Deal 2023」の基本方針の1つとして「『SDGs』への貢献・取組強化」を掲げております。日本政府目標を遵守し、2050年までにGHG（温室効果ガス）の排出量「実質ゼロ」、2040年までに「オフセットゼロ」、2030年までに2018年比40%削減を目標としております。本資産運用会社としても本計画を念頭に、実施可能な施策に真摯に取り組んでまいります。

今般、これまでのESGに関する本投資法人の取組みを投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様にも、更に広く、深く、ご理解いただくことを目的として、ESGレポートを作成いたしました。今後とも、ESGに関する取組みの推進を通じて、微力ではありますが、持続可能な社会の実現に貢献してまいりたいと思っておりますので、皆様の変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員  
伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 東海林 淳一

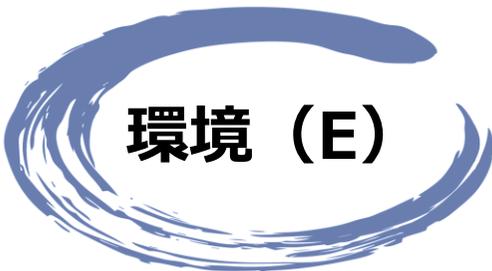


# サステナビリティへの取組方針①

## サステナビリティに関する理念

伊藤忠商事が創業時より貫いている三方よし(売り手よし、買い手よし、世間よし)の精神を伊藤忠グループ企業の一員として踏襲しております。

経営理念の一部でもある、高い倫理観、強い責任感、熱い情熱をもって投資運用業に向き合う企業文化を創り上げることは、まさにサステナビリティの力強い推進力に繋がっていくものと考えています。ステークホルダーからの要請が日々高まっているESG(環境・社会・ガバナンス)の実践期待水準を主体的に把握し、関連施策を迅速に実践します。



### 環境 (E)

#### ①省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

テナント企業との連携やエネルギー効率の高い設備の導入検討、再生可能エネルギーの活用等により、省エネ・節水・リサイクル活動を積極的に推進します。

#### ②環境認証の活用

第三者による認証の取得を積極的に行うことで、物件の付加価値向上を目指すとともに、ステークホルダーが求める環境水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映します。

# サステナビリティへの取組方針②



## 社会 (S)

### ①人材の育成注力

社内外における習熟機会を活用し、専門知識の底上げを推進すると共に、ESGに関する当社社員個々の認識を深めます。

### ②人権尊重と働き方改革の推進

差別、ハラスメント等のない「個人」を尊重する文化を育てると共に、生産性向上の施策を積極的に実行することで、より働きやすい企業となることを目指します。

### ③調達先とのサステナビリティ方針の共有

PM会社、BM会社との連携を中心に、当社が関わるサプライチェーンと協働して環境・社会面に配慮した事業推進を行います。

### ④テナント企業との連携

テナント企業と協働し更なる環境・社会面での配慮を図るとともに、伊藤忠グループと連携し、テナント企業の事業に貢献するサービスや健康・快適・安全性に配慮した安心して働くことのできる施設の提供に努めます。

### ⑤施設所在エリアを中心とした社会との共存

保有施設の周辺コミュニティへの配慮を行うと共に、物流不動産市場及びJ-REIT市場の拡大発展に貢献します。

# サステナビリティへの取組方針③

## ガバナンス (G)

### ①法令の遵守及び不正の防止

関連法規制の遵守と不正の防止を徹底する組織体制を構築すると共に、これらの徹底が根付いた企業文化を創り上げます。

### ②投資主等に対する適時的確な情報開示

正確、迅速でわかりやすい情報開示に加え、ESG関連情報を含む財務・非財務情報に関して、積極的な開示に努めます。

### ③伊藤忠グループ等の利害関係人との適切な関係構築

スポンサーである伊藤忠グループとは、共に成長発展するという拡張的協働関係による価値創出を目指す一方、利害関係者取引に配慮し投資主の利益を守るという両面を強く意識した運用を徹底します。

## サステナビリティ推進委員会の設置

本資産運用会社は、サステナビリティに関する基本方針を実践するために、サステナビリティ推進委員会を設置しています。サステナビリティに係る目標の設定・進捗管理を行うとともに、様々な施策の立案・実施・報告を行います。

# サステナビリティへの取組方針④

## GRESBリアルエステイト評価の取得

環境データの開示、DBJ Green Building認証の取得、就労環境の整備、コミュニティサービスへの参加等の取組を積極的に実践してきたことがGRESBより高く評価され、「Green Star」を取得し5段階で評価される「GRESBレーティング」（最上位は5スター）においては「**4スター**」の評価を取得しております。（2021年度）



### 次回以降の評価向上に向けた施策を積極推進



雨水貯水タンクを設置し、植栽水やりや外構の水撒きなどへ雨水を再利用



自動散水栓にサブメーターを設置し、より詳細の水使用量を把握し、節水施策につなげる



- ・テナントアンケートに外部コンサルを起用し、顧客満足度向上に繋げる
- ・取得した環境データに対する第三者機関の保証を取得

## 国連グローバル・コンパクトへの参加

本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事は、2009年4月、国際社会において持続可能な成長を実現するための世界的な取組である国連グローバル・コンパクトに参加しました。グローバル・コンパクトが掲げる「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」からなる10原則に則り、当社の企業理念である「豊かさを担う責任」を果たしていきます。

# サステナビリティへの取組方針⑤

## マテリアリティの特定

区分	マテリアリティ	主な取組み事例	対応するSDGs
E (環境)	<b>気候変動への取組み（脱炭素社会実現に向けた貢献）</b>		
	1 エネルギー消費量・CO2排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減	・目標と実績の管理・開示 ・LED照明導入、省エネ設備導入 ・再生可能エネルギーの導入推進	6,7,11,13
	2 環境認証・省エネ認証の取得	・グリーンビルディング認証、BELSの取得	11,13
	3 ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤーへの啓蒙活動・モニタリングの実施 ・資産運用会社におけるサステナビリティ向上に関する社員教育およびCO2排出削減活動	11,12,13,17
S (社会)	<b>ステークホルダーへの取組み</b>		
	4 入居者満足度の向上、テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査の実施 ・グリーンリース条項の入った契約締結 ・サステナビリティに関する啓蒙活動実施	3,11,13
	5 地域社会への貢献	・自治体と連携した災害時の住民の避難所・物資保管場所の提供	3,11
	6 顧客本位の業務運営による投資主の利益追求	・フィデューシャリー・デューティーの実践 ・運用実績と連動した資産運用報酬体系 ・常勤取締役による累積投資制度（投資主との利益連動）	8,17
	<b>役職員への取組み</b>		
	7 多様な人材の活用および能力開発	・人材戦略および能力開発研修 ・ダイバーシティ推進	4,5,8
	8 働きがいのある職場環境の整備	・ワークライフバランスに対応した多様な働き方への環境整備 ・全社的BPR（ビジネス・プロセス・リエンジニアリング）推進による生産性向上 ・健康経営の実践、従業員の健康・メンタルヘルス維持増進	3,8

区分	マテリアリティ	主な取組み事例	対応するSDGs
G (ガバナンス)	<b>ガバナンスの強化</b>		
	9 強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制整備	16
	<b>持続的事業成長のためのリスクマネジメント</b>		
10 レジリエンス強化	・コンプライアンスリスク管理体制の整備・強化 ・災害対策およびBCP体制の強化 ・気候関連リスクと機会の特定、評価、マネジメント	13	

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



# サステナビリティへの取組方針⑥

## マテリアリティの特定のプロセス

### STEP1：課題の抽出

SDGs（持続可能な開発目標）をはじめとするグローバルな社会的課題認識、外部評価（GRESB等）、各種ガイドラインを参考に、経済・環境・社会の課題を広範囲に抽出。

### STEP2：優先順位付けおよびマテリアリティの設定

STEP1で抽出した課題について「ステークホルダーにとっての重要度・期待」および「ADLが経済、環境、社会に与える影響度」の2軸で優先順位付けを行い、ADLがサステナビリティ活動を推進する上でのマテリアリティを特定。

### STEP3：サステナビリティ推進委員会での議論および代表取締役による決定

サステナビリティ推進委員会により、STEP2で特定したマテリアリティの妥当性を議論・検証し、最終的に代表取締役によって決定。

### STEP4：マテリアリティの定期的な見直し

社会環境の変化に柔軟に対応するべく、また、ステークホルダーの声を反映させ、情報開示の透明性を向上するべく、定期的な見直しを実施。

## 特定した気候関連リスクと機会および戦略

リスク分類		時間軸	影響	戦略
移行リスク	政策・法規制	中期	・炭素税導入や排出量取引制度の拡大による、CO2排出コストの増加 ・省エネ規制の強化に伴う、既存物件の改修コストの増加	・計画的な改修工事の実施 ・グリーン電力証書・再エネ導入 ・省エネ規制の基準を満たす新規物件取得
			テクノロジー	・再エネ・省エネ技術の進化・普及による、ポートフォリオの陳腐化を防ぐための新技術導入の費用増加
	市場	中期	・省エネ対応物件の価格上昇、未対応物件の価格下落可能性 ・資金調達コスト上昇	・既存物件および新規取得物件におけるグリーンビル認証の取得推進（グリーンボンド発行における適格不動産の拡大）
	評判	短期	・投資家からの評判変化 ・テナントからの評判変化による稼働率の低下	・TCFD他、投資家がESG投資の際に重要視する開示の発展 ・テナントのニーズに応じたサービスの展開（防災・省エネ対応）
物理的リスク	急性的	短期	・豪雨や洪水による浸水、内水氾濫被害の増加 ・保険料の増加	・物件ごとの災害リスク評価実施・バード ・ソフト両面の災害対策 ・災害リスクの少ない物件の新規取得
	慢性的	長期	・海面上昇により海抜ゼロメートルエリアの物件が浸水する可能性 ・平均気温の上昇、猛暑日の増加に伴う室内温度の上昇による快適性の低下	・物件ごとの災害リスク評価実施 ・ハード・ソフト両面の災害対策 ・省エネ効率・断熱性の高い物件の新規取得
機会	レジリエンス	短期	・自然災害に備えた物件の需要が高まる。	・浸水対策として、各物件の災害リスク評価結果に応じ、ハード・ソフトの両面から、必要な対策を実施。防水板、非常用発電設備、太陽光パネルの設置、受電設備の嵩上げ、災害訓練実施、防災グッズ配布等。

# 環境への取組①

## 外部環境認証の積極的な取得

- ・第5、6期に取得した3物件にて、BELSの最高位である**5スター**を取得
- ・今後も、順次未取得物件の認証取得を推進



	延べ床面積 (㎡)	DBJ評価 ★~★★★★★	BELS評価 ★~★★★★★
アイミッションズパーク厚木	19,297.60	取得準備中	取得準備中
アイミッションズパーク柏	31,976.44	★★★☆☆ 2021	取得準備中
アイミッションズパーク野田	62,750.90	★★★☆☆ 2021	取得準備中
アイミッションズパーク守谷	18,680.16	★★★★★ 2021	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク三郷	22,506.53	★★★★★ 2021	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク千葉北	9,841.24	取得準備中	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク印西	110,022.51	★★★★★☆☆ 2021	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク守谷2	6,779.95	-	-
アイミッションズパーク柏2	117,435.21	★★★★★ 2020	★★★★★ 2020
アイミッションズパーク印西2	26,938.75	★★★★★ 2021	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク東京足立	27,872.43	★★★★★ 2021	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク三芳	10,300.66	★★★★★ 2021	★★★★★ 2021
合計	464,402.38	428,483.59	343,597.49
<b>取得割合 (対延べ床面積)</b>		<b>92.3%</b>	<b>74.0%</b>

※ ☆ (白星) は、前回から評価が下がったものを表しています。

## 気候変動リスクへの対応



- ・社内に気候変動・レジリエンスポリシーを設定し、社内体制を整備
- ・運用会社としてTCFD提言への賛同表明
- ・TCFDコンソーシアムへ加入

## グリーンファイナンスの積極推進

- ・グリーンファイナンスフレームワークに対する第三者評価として、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「Green 1(F)」を取得
- ・2022年2月に、第2回目のグリーンボンドを発行

名称	発行額	年限	利率	JCR評価
第2回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	20億円	10年	0.47%	AA-

## 環境データの継続した取得

テナント企業の協力を得て、高い環境データ取得カバー率を実現し、環境対策を推進

項目	2018年度	2019年度	2020年度
エネルギー使用量	100%	100%	100%
CO2排出量	100%	100%	100%
水使用量	92%	95%	95%
廃棄物量	44%	80%	89%

# 環境への取組②

## 環境目標

項目	短期目標	長期目標
エネルギー使用量	毎年度原単位ベース1%削減	5年間（2019年度～2023年度） 原単位ベース5%削減
CO2排出量	毎年度原単位ベース1%削減	5年間（2019年度～2023年度） 原単位ベース5%削減
水使用量	毎年度原単位ベース現状維持	5年間（2019年度～2023年度） 原単位ベース現状維持
廃棄物量	毎年度原単位ベース現状維持	5年間（2019年度～2023年度） 原単位ベース現状維持

## 環境データ

項目	単位	2019年度	2020年度
エネルギー使用量	総量 (MWh)	19,919	23,127
	原単位 (/㎡)	0.049	0.054
	カバー率 (%)	100	100
CO2排出量	総量 (t)	9,619	10,291
	原単位 (/㎡)	0.0240	0.0241
	カバー率 (%)	100	100
水使用量	総量 (㎡)	27,150	30,693
	原単位 (/㎡)	0.0714	0.0754
	カバー率 (%)	95	95
廃棄物量	総量 (t)	2,432.41	2,088.30
	原単位 (/㎡)	0.00754	0.00552
	カバー率 (%)	80	89

※CO2排出量は、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」の排出係数を利用し算出しています。

※2019年度については、アイミッションズパーク柏2に関し、取得日は2020年2月3日ですが、GRESBの2019年度環境データ開示指針に基づき、1年分（2019年4月1日～2020年3月31日）の総量を集計しております。

※カバー率の計算は、以下の通りです。

カバー率 (%) = ①データ取得範囲 (㎡) ÷ ②データ取得可能な最大範囲 (㎡)

①データ取得範囲とは、データの取得出来た範囲を指します。②データ取得可能な最大範囲とは、当該物件の延べ床面積を指します。

## 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

### ➤ CO2フリー電力の積極導入

- ・IMP市川塩浜では、伊藤忠商事の出資先であるVPPJapan社提供の太陽光パネルを設置。CO2フリー電力で施設内電力を全て賄う。
- ・今後の開発物件には、伊藤忠商事が提供するCO2フリーの電力を積極導入。



アイミッションズパーク市川塩浜

※IMP市川塩浜は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

### ➤ リニューアブル・ディーゼルの提案

伊藤忠商事及び伊藤忠エネクスが展開するリニューアブル燃料を、従来の軽油の代替としてテナント企業へ紹介。グループとして、物流事業のCO2排出量削減に取り組む。



#### <水使用量 削減>



節水型トイレ・洗面台配置

#### <CO2排出量 削減>



物流総合効率化法に基づき  
テナント企業協働でCO2削減を推進

#### <電気使用量 削減>



LED照明の導入

#### <グリーンリース契約の締結>



グリーンリース契約  
に基づくLED化改修

#### <緑化推進>



緑化駐車場の設置

#### <再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネルの設置

# 社会貢献への取組①

## 非常時における物流機能の維持



備蓄倉庫

テナント企業向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。  
IMP野田(空事務所区画)、IMP厚木2に設置予定  
※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、  
事業継続を実現。IMP厚木2に設置予定

## 調達先とのESG取組

- ・PM等の主要取引先に対し、サステナビリティガイドを配布
- ・年1回、サステナビリティ取組状況のモニタリングを実施

## テナント企業との連携

### テナント企業の満足度調査実施

- ・2020年より開始。設備面に加えて、運営に対する意識調査等へ拡大取組中
- ・2021年度は、より公平かつ率直な意見収集のために、外部調査機関による調査を実施。
- ・テナント企業の現状の施設の使い方を理解し、設備改善・施設運営に活かす

### 事例： 従業員の安全性確保



従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階  
にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用  
し、歩行者動線とトラック動線を分離することで  
安全性を確保

### ESG関連条項の賃貸借契約への明記（グリーンリース条項）

- ・賃貸借契約の雛形を修正
- ・環境データの管理・共有等、テナント企業と協力したESG体制を強化

## 地域社会との共存

### <IMP野田にて野田市と災害時における物流施設利用についての協定締結>



千葉県野田市と「災害時における避難者及び支援物資の受入に関する協定」を2022年5月25日付で締結しました。テナント企業にご協力いただき、災害発生時に野田市において支援物資や被災者の受け入れが困難となる場合、IMP野田の敷地と建物の一部を支援物資の保管・管理及び被災者の一時避難場所として提供し、地域住民及び市民の皆様に対する災害時支援に迅速に対応できるように貢献します。

### <教育への支援>



伊藤忠記念財団

青少年の健全育成を目的とした「子ども文庫助成事業」「電子図書普及事業」への寄付

### <地域の清掃活動への参加>



本運用会社のオフィス周辺における清掃活動を定期的実施（2021年11月10日）

### <献血活動>

伊藤忠商事本社にて実施される献血活動に本資産運用会社の社員も積極的に参加

### <ハンディキャップを持つ方への支援>

障害等のハンディキャップを持つ方が働く場である伊藤忠ユニダス株式会社を活用

# 社会貢献への取組②

## 人権尊重と働き方改革の推進

差別、ハラスメント等のない「個人」を尊重する文化を育てると共に、生産性向上の施策を積極的に実行することで、より働きやすい企業となることを目指します

### ■ ワークライフバランス

- 社員のライフステージや社会との関わり方に合わせた柔軟な働き方ができるよう下記制度等を導入しております。

- ・育児休業制度
- ・時短勤務制度
- ・介護休業制度
- ・看護休暇
- ・スライド勤務制度
- ・時間単位有給休暇制度
- ・有給休暇の積極的な取得奨励
- ・テレワーク環境

また、メリハリをつけた働き方を推奨する目的で、毎週水曜日は「早帰り日」とし、全社18時退社を目指しております。

### ■ 従業員満足度調査の定期的な実施

- 働きがいのある会社づくりに向けて、社員に対しての意識調査を年に1度実施し、職場環境の改善などに繋げる取り組みを行っています。

### ■ 内部通報制度の設置

- 不正行為等の早期発見と是正を図り、コンプライアンス経営の強化に資することを目的として、内部情報提供制度（ホットライン）規程に基づき、社内・社外（第三者機関含む）の双方に本資産運用会社従業員が利用できる内部情報受付用窓口（ホットライン窓口）を設置しています。

### ■ 福利厚生

- 会員制福利厚生パッケージ  
各種提携先（宿泊施設やフィットネスクラブ、育児等）での幅広いメニューを会員優待料金で、利用制限なく何度でも利用することが可能です。
- 慶弔見舞金制度  
結婚や出産にかかる御祝、御見舞などを用意している他、万一に備えた弔慰金制度も用意しています。
- 持投資口制度の導入  
本資産運用会社は、従業員の福利厚生の増進を目的の一つとして、本持投資口制度を導入しました。

### ■ 労使関係の適正化

結社の自由と団体交渉に関する、従業員の基本的権利を尊重しております。労働者代表との適正かつ健全な労使協議を継続的に実施しております。

## 従業員への取組

### <「テレワーク東京ルール」実践企業宣言>

東京都主導の「テレワーク東京ルール」実践企業宣言企業の承認取得し、「業務効率化・生産性向上」「多様な働き方の推進」「感染症拡大時のテレワーク導入」を宣言

### <TOKYO働き方改革宣言>

東京都主導の「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得

### <健康促進イベント>



社員の健康促進イベントを開催



# 社会貢献への取組③

## 人材の育成注力

社内外における習熟機会を活用し、専門知識の底上げを推進すると共に、ESGに関する当社社員個々の認識を深めます

### ■ 各種研修の実施

- 伊藤忠グループと連携し、外部企業と提携した集合／通信教育講座の受講を積極的に支援  
伊藤忠グループにて、外部スクール講師を招聘し、宅地建物取引士の取得講座を開催、本資産運用会社からも複数名が参加しております。
- 全社員を対象としたコンプライアンス研修・コンプライアンス確認テストの定期的な実施、コンプライアンス知識向上に資する資料の定期的な配信

### ■ 業務関連資格取得の支援

- 会社が奨励する資格の取得に係る受験料、講座受講料等の補助制度を設けております。

### ■ パフォーマンス評価・フィードバックの仕組み

- 本資産運用会社は、外部人事コンサルも活用し、上司・部下間の意思疎通を図ったうえでの透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築しております。評価を基礎に固定給及び賞与が決定され、賞与は本投資法人の運用成績に一部連動しています。

## 調達先とのサステナビリティ方針の共有

PM会社、BM会社との連携を中心に、当社が関わるサプライチェーンと協働して環境・社会面に配慮した事業推進を行います。

サプライヤーと協働した環境・社会面に配慮した事業推進を図るべく、「サステナビリティ調達ポリシー」を定めています。本ポリシーに基づき、PM会社を含む主要な取引先について、その取引開始時及び毎年1回、サステナビリティに関する取組状況を含むアンケートを実施し評価します。

## テナント企業との連携

テナント企業と協働し更なる環境・社会面での配慮を図るとともに、伊藤忠グループと連携し、テナント企業の事業に貢献するサービスや健康・快適・安全性に配慮した安心して働くことのできる施設の提供に努めます。

### ■ 伊藤忠グループと連携した御用聞き（テナント企業へのサービス提供）事例

伊藤忠グループは、物流不動産を賃借していただいたテナント企業に対し、伊藤忠グループの各社から様々な事業上の課題を解決する適切なソリューションを提供しています。これによって、テナント企業満足度向上に寄与しています。

 伊藤忠紙ハルバ株式会社

テナント企業より段ボールケース、ラベル、緩衝材等の包装資材を一括で受注。資材倉庫を別途運営し、ジャストインタイムでの資材提供を実現

 BELSYSTEM24

テナント企業より、コールセンター業務（一般顧客向けカスタマーサービスや、出品者サポート）を長期に渡り受託

 中設エンジ株式会社

テナント企業より伊藤忠グループ開発物件における設備工事を受注したことを契機に、メンテナンスに加え、現状はそれ以外の設備工事を受注

### ■ テナント企業の要望を取り入れた“テナント企業専用仕様”の実現例

#### 従業員の安全性確保



従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性を確保

#### 大量入出荷への対応



トラックバース20台分、トラック待機場場57台分設置により、特定時間帯に集中する入出荷に対応

#### アメニティの整備



調理設備も備えた食堂を設置し、従業員の快適な労働環境を整備

#### 庫内オペレーション改善



1階部分につき、有効天井高7.5mとすることで、テナント企業が要望するラックの4段積みオペレーションに対応

# ガバナンスへの取組

## 運用報酬体系

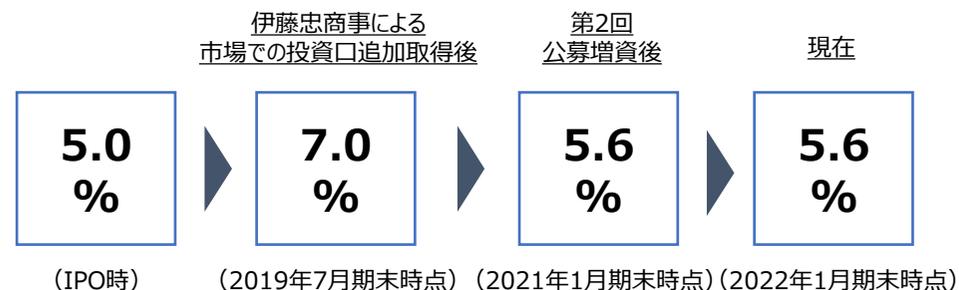
- ・投資主利益との連動性を意識した報酬体系
- ・資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し、運用報酬総額を現行水準に比べ**10%近く低減**させる予定（2023年2月期の第9期より適用予定）。

運用報酬 I	総資産額×0.1%（上限） ⇒（第9期から）0.05%（上限）
運用報酬 II	賃貸事業NOI×5.0%（上限）
運用報酬 III	税引前当期純利益×調整後EPU×0.005%（上限） ⇒（第9期から）0.004%（上限）

取得報酬	利害関係者：取得価格×0.5%（上限） 非利害関係者：取得価格×1.0%（上限）
譲渡報酬	譲渡価格×0.5%（上限） （ただし、譲渡損発生の場合0%）
合併報酬	継承資産の評価額×1.0%（上限）

## セイムポート出資

- ・IPOより伊藤忠商事による本投資法人へのセイムポート出資を継続



## 資産運用会社役職員と投資主の利益一致を促進

- ・常勤取締役による「累積投資制度」活用開始
- ・従業員向け「持投資口制度」導入済み

- ・投資主と、資産運用会社の役職員との利益一致を促進

## コンプライアンスルールの拡充

- 金融庁等が求めるグローバルなマネーロンダリング及びテロ資金供与対策(全社統制・業務プロセス統制)について、外部専門家を起用し、金融庁ガイドラインとのギャップ分析、規定・マニュアルを策定する等管理態勢を整備中
- マネーロンダリング及びテロ資金供与対策についての社内研修を実施済。社内の更なる理解浸透を図る

# グリーンファイナンス①

## 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とは、環境に配慮した事業に資金用途を限定して発行・調達される債券（グリーンボンド）や借入れ（グリーンローン）です。

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達する資金の用途を、環境改善効果を有する事業に限定するために、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます）を策定し、本フレームワークに則り資金の調達及び管理を行います。

### ■ 外部機関の評価

本フレームワークがICMAが策定した「グリーンボンド原則」、環境省が策定した「グリーンボンドガイドライン」並びに、LMA及びAPLMAが策定した「グリーンローン原則」に適合しているか否かについて、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からの評価を受け、「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「Green 1(F)」を取得しています。

### ■ 調達資金の用途

グリーンファイナンスにより調達した資金は、全額を、以下のいずれかの項目に該当する資金に充当します。

- グリーン適格資産（※）の取得資金
- グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金
- グリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金

（※）以下に記載する「適格クライテリア」をご参照ください。

### ■ 調達資金の管理

本投資法人は、グリーンファイナンス調達残高が、グリーン適格負債額（※）を超過しないように管理します。

（※）グリーン適格負債額は、グリーン適格資産の取得価額の合計額×直近期末総資産の有利子負債比率（LTV）により算出されます。

### ■ 適格クライテリア

グリーン適格資産とは、以下①～③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得若しくは今後取得予定の資産から選定されます。

- ① DBJ Green Building認証における5つ星又は4つ星
- ② CASBEE不動産評価認証におけるS又はAランク
- ③ BELS認証における5つ星又は4つ星

### ■ レポートニング

- グリーンファイナンスで調達した資金の充当状況をホームページ上に開示し、当該資金の残高が存在する限り、年次で更新を行います。
- 環境改善効果に関するレポートニングとして、以下の指標を年次でホームページ上に開示します。

・グリーン適格資産の物件数、環境認証のレベル及び延べ床面積総計  
・以下の環境データ（グリーン適格資産に限らず、保有物件のうちデータ取得物件をカバー率と共に開示します。）

- ① エネルギー使用量
- ② CO2排出量
- ③ 水使用量
- ④ 廃棄物量

# グリーンファイナンス②

(2022年3月31日現在)

## グリーンファイナンス調達残高レポート

物件名	取得価格 (百万円)	DBJ Green Building 認証※	BELS認証 ※
アイミッションズパーク柏	6,140	★★★★	-
アイミッションズパーク野田	12,600	★★★★	-
アイミッションズパーク守谷	3,200	★★★★★	★★★★★★
アイミッションズパーク三郷	6,100	★★★★★	★★★★★★
アイミッションズパーク千葉北	2,600	-	★★★★★★
アイミッションズパーク印西	27,810	★★★★★	★★★★★★
アイミッションズパーク柏2	28,320	★★★★★	-
アイミッションズパーク印西2	5,367	★★★★★	★★★★★★
アイミッションズパーク東京足立	10,915	★★★★★	★★★★★★
アイミッションズパーク三芳	2,320	★★★★★	★★★★★★
<b>グリーン適格資産総額</b>	86,632	-	-
<b>保有不動産取得価格総額</b>	111,422	-	-
<b>グリーン適格資産比率</b>	77.75%	-	-

※5段階評価。5スターが最高位。

## グリーンローン

借入先	借入日	返済期日	借入額 (百万円)	充当額 (百万円)	未充当額
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社新生銀行	2020/3/31	2028/3/31	4,000	4,000	0
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	2021/4/1	2027/9/30	5,000	5,000	0
株式会社三井住友銀行	2021/9/7	2022/8/31	1,430	1,430	0
株式会社みずほ銀行	2021/9/7	2022/8/31	990	990	0
三井住友信託銀行株式会社	2021/9/7	2022/8/31	870	870	0

## グリーンボンド

名称	発行日	償却期限	発行額 (百万円)	充当額 (百万円)	未充当額
IAL第1回無担保投資法人債 (IALグリーンボンド)	2019/12/12	2024/12/12	1,500	1,500	0
IAL第2回無担保投資法人債 (IALグリーンボンド)	2022/2/18	2032/2/18	2,000	2,000	0