

————— JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. —————

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

## 日本 GLP 株式会社の サステナビリティファイナンス・フレームワークに SU 1(F)を付与

発行体 / 借入人 : 日本 GLP 株式会社

評価対象 : 日本 GLP 株式会社 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

### ＜サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果＞

総合評価	SU 1 (F)
グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

## 第 1 章: 評価の概要

日本 GLP 株式会社は、2009 年 3 月に GL プロパティーズ株式会社として設立され、2018 年 1 月に日本における事業に関する戦略の策定と実行を行うベースとして現商号へ変更している。GLP グループは、日本、中国、インド、欧州等 17 ヶ国に拠点をもち、日本においては約 2 兆 5,000 億円を有する物流不動産投資グループであり、先進的物流施設の開発、運営およびファンドの運営を行っている。グループ内に GLP 投資法人を擁する。

日本 GLP が属する GLP グループでは、「投資家、顧客及び業務を行う地域社会を含む、すべてのステークホルダーの価値の最大化により、ベストインクラスの物流施設を創出する」という理念に基づき業務を行い、ESG へ企業として総合的に取り組むことが、GLP グループおよび株主にとっての最大の利益をもたらす、との信念のもと、ESG に関する行動指針を策定し、当該指針に則り業務を遂行している。

今般の評価対象は、日本 GLP が債券または借入金等の手段により調達する資金を、環境改善効果および社会的便益を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。日本 GLP は、物流施設の開発に際して実行する資金調達を主な目的として本フレームワークを策定している。

JCR は、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021 年版）」、「ソーシャルボンド原則（2021 年版）」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2021 年版）」、「グリーンローン原則（2021 年版）」、「ソーシャルローン原則（2021 年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2022 年版）」、「グリーンローンガイドライン

(2022年版)」および「ソーシャルボンドガイドライン」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会 (ICMA)、ローン・マーケット・アソシエーション (LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション (APLMA)、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション (LSTA)、環境省および金融庁がそれぞれ自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、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およびガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

日本 GLP では、サステナビリティファイナンスによって調達した資金を、グリーン適格クライテリアとして、グリーンビルディング (DBJ Green Building 認証における 3 つ星以上、CASBEE 評価における B+ランク以上、BELS 評価における 3 つ星以上、LEED 認証における Silver 以上)、ソーシャル適格クライテリアとして、災害発生時における地域住民の安全確保および子育て支援等の 2 つ以上を満たすプロジェクトへの資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当するとしている。JCR は、適格クライテリアはいずれも環境改善効果および/または社会的便益を有するプロジェクトを対象としたものであると評価している。

日本 GLP は、サステナビリティに関する明確な目標のもと、サステナビリティファイナンスを調達することを企図している。環境問題および社会問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、専門的な知見を有する部署が資金使途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスにも関与する仕組みが確保されている。サステナビリティに関する取り組みは外部の専門家の意見も取り入れながら進められていることから、JCR では日本 GLP が適切な管理・運営体制を有し、高い透明性を持っていることを確認した。

以上より、本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。本フレームワークは、「グリーンボンド原則<sup>1</sup>」、「ソーシャルボンド原則<sup>2</sup>」、「サステナビリティボンド・ガイドライン<sup>3</sup>」、「グリーンローン原則<sup>4</sup>」、「ソーシャルローン原則<sup>5</sup>」、「グリーンボンドガイドライン<sup>6</sup>」、「グリーンローンガイドライン<sup>7</sup>」および「ソーシャルボンドガイドライン<sup>8</sup>」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。

<sup>1</sup> ICMA Green Bond Principles 2021  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>2</sup> ICMA Social Bond Principles 2021  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Social-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>3</sup> ICMA Sustainability Bond Guideline 2021  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Sustainability-Bond-Guidelines-June-2021-140621.pdf>

<sup>4</sup> LMA, APLMA, LSTA Green Loan Principles 2021  
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

<sup>5</sup> LMA, APLMA, LSTA Social Loan Principles 2021  
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

<sup>6</sup> 環境省 グリーンボンドガイドライン 2022 年版 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

<sup>7</sup> 環境省 グリーンローンガイドライン 2022 年版 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf> (pp.72-119)

<sup>8</sup> 金融庁 ソーシャルボンドガイドライン  
<https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

## 第2章:各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

### 評価フェーズ1：グリーン性・ソーシャル性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークの資金使途の100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1(F)』とした。

#### (1) 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プロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途において環境および社会にネガティブな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また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ことについて確認する。最後に、持続可能な開発目標 (SDGs) との整合性を確認する。

#### (2) 評価対象の現状とJCRの評価

##### <資金使途にかかる本フレームワーク>

日本 GLP は本フレームワークにより、サステナビリティファイナンスのみならず、グリーンプロジェクトのみを資金使途としてグリーンファイナンスの実行も行うことのできる仕組みを採用している。

#### 2.1 サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスの投資対象となる適格プロジェクト分類

##### 資金使途

サステナビリティファイナンスでは、以下のグリーン適格クライテリア及びソーシャル適格クライテリア双方の要件を満たす資産（以下、「サステナビリティ適格資産」）を投資対象とする。

グリーンファイナンスでは、以下のグリーン適格クライテリアの要件を満たす資産（以下、「グリーン適格資産」）。サステナビリティ適格資産とグリーン適格資産を総称して「適格資産」）を投資対象とする。

##### ■グリーン適格クライテリア

グリーンビルディング（グリーン適格カテゴリー：グリーンビルディング）

A.以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物。

i) DBJ Green Building 認証：★★★以上（最上位から3つ目まで）

ii) CASBEE : B+以上（最上位から3つ目まで）

iii) BELS : 3 以上（最上位から3つ目まで）

iv) LEED : Platinum, Gold, Silver (最上位から3つ目まで)

B.LEED の Silver 以上を取得する予定で設計もしくは建設している新規物件。

C.CASBEE の B+以上を取得する予定で設計もしくは建設している新規物件。

## ■ソーシャル適格クライテリア

地域社会の持続的な成長への貢献（ソーシャル適格カテゴリー：必要不可欠なサービスへのアクセス）

以下 a から c のいずれか 2 つ以上に資する新規、既存又は改修建築物。

- a. 災害発生時における地域住民の安全性確保
- b. 子育て支援
- c. 就業者（運送関係者含む）の労働環境改善

### <本フレームワークに対する JCR の評価>

#### a. プロジェクトの環境改善効果および社会的便益について

##### i. 資金使途の 100%について、環境改善効果もしくは社会的便益が期待されるものである。

#### 資金使途の環境改善効果について

#### 認証を取得した新規、既存又は改修建築物

##### 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。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。「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の 3 つの大カテゴリー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、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国また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。環境およ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。

DBJ Green Building 認証の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている<sup>9</sup>。さらに、3 つ星までの各評価は、認証水準を超える物件のうち上位 10%（5 つ星）、上位 30%（4 つ星）、上位 60%（3 つ星）の集合体を対象としている。したがって、JCR は日本 GLP の資金使途が、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると評価している。

2021 年 6 月に経済産業省より公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における住宅・建築物産業の成長戦略では、後述の 2030 年の目標を達成すべく、省エネ改修の推進等を可能なかぎり進めていくとしている。したがって、日本 GLP が環境認証レベルの高

<sup>9</sup> 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

い建物の取得や、高い環境改善効果を目指した物件の取得を積極的に行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

### 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 (**B**uilding-**H**ousing **E**nergy-efficiency **L**abeling **S**ystem) 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。外皮性能およ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。評価結果は星の数で表され、BEI (Building Energy Index) によって1つから5つにランク分けされる。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。1つ星は既存の省エネ基準、2つ星は省エネ基準、3つ星は誘導基準を満たしている。

日本 GLP が適格とした BELS における3つ星以上の建物は、誘導基準以上の省エネ性能(非住宅: BEI 値 0.8 以下)を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は考えている。

### 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 (**C**omprehensive **A**ssessment **S**ystem for **B**uilt **E**nvironment **E**fficiency) 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 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。

今般日本 GLP 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、環境改善効果があると 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 は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字をとったものであり、非営利団体である米国グリーンビルディング評議会 (USGBC) によって開発およ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。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。2021年現在、160以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。

認証の種類には、BD+C (建築設計および建設)、ID+C (インテリア設計および建設)、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) の5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、取得ポイントが高いかあるいは必要条件を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、高い認証レベルを得るためにはエネルギー効率が高いことが必要と考えられる。したがって、日本 GLP が適格とした Silver 以上の建物は、資金使途として適切であると JCR は考えている。

### LEED の Silver 以上を取得する予定の新規物件

日本 GLP は、LEED における Silver 以上の認証を取得する予定であり、サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンス実行時点では未取得の物件を本フレームワークの対象としている。

日本 GLP は、自社の開発する物流施設に対して LEED 認証を取得するにあたり、専門のコンサルティング会社と契約を締結し、物件の仕様から、申請手続き、LEED の事務局からのコメントに応じた対応のサポートを依頼している。日本 GLP では、自社および GLP グループにおける開発物件の実績から、高い確度で LEED の一定水準以上の認証を取得するためのノウハウが蓄積されている。これより、サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンス実行時点は未取得であるものの、日本 GLP の認証取得体制により、クライテリアを満たす認証が取得できる蓋然性は高いと JCR は評価している。

### CASBEE の B+以上を取得する予定の新規物件

日本 GLP は、CASBEE における B+以上の認証を取得する予定であり、サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンス実行時点では未取得の物件を本フレームワークの対象としている。

日本 GLP では、一定以上の水準を有する環境認証の取得を前提として物流施設の開発を行っている。日本 GLP および GLP グループにおける開発物件の実績から、日本 GLP では物流施設に CASBEE の B+以上の認証を取得するための設備上の仕様を含めたノウハウがあり、高い確度で CASBEE の一定水準以上の認証を取得することができる体制が構築されている。これより、サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンス実行時点は未取得であるものの、日本 GLP の認証取得体制により、クライテリアを満たす認証が取得できる蓋然性は高いと JCR は評価している。

本資金使途の対象は、「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的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」および「省エネルギー」、「グリーンボンドガイドライン」および「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」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

## 資金使途の社会的便益について

### 災害発生における地域住民の安全性確保

日本 GLP では、自治体との協定締結等により、災害発生時に被災者へ避難場所を提供する機能又は支援物資の受入・配送拠点の設置場所を提供する機能等を有する物件を適格クライテリアに挙げている。

内閣府の推計によると、2011年3月11日の東日本大震災の際、東京都で約352万人、神奈川県で約67万人、千葉県で約52万人、埼玉県で約33万人、茨城県で南部を中心に約10万人、首都圏で合計約515万人が当日自宅に帰れない帰宅困難者となった。公共交通機関が運休したため

発生した帰宅困難者を受け入れるスペースが限られ、地元の住民のための避難所の一部では、地元住民のみならず多くの帰宅困難者を受け入れたところもあった。

日本 GLP の保有する一部の物流施設については、当該物流施設が所在する自治体との間で防災協定を締結しており、地震・津波等の災害が発生した際には、物流施設を地域住民の受入場所として提供することになっている。日本 GLP が保有している物流施設では、このほかに防災備蓄、災害発生時の非常用電源、備蓄燃料、地下水供給設備を有しており、災害発生時に近隣住民の安全性向上に資する役割を果たすことが期待される。

以上より、JCR は地域防災・レジリエンスに資する物件について、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、地域住民を対象とする「手ごろな価格の基本的インフラ設備」に該当し、「ソーシャルボンドガイドライン」に定義されている SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題の例に挙げられている「持続可能で強靱な国土（防災・減災対策、インフラ老朽化対策）」に対するソーシャルプロジェクトとして社会的便益があると評価している。

## 子育て支援

日本 GLP は、子育て支援施設がテナントとして入居している物件を適格クライテリアに挙げている。

日本政府は待機児童問題（保育所への入所申請がなされており入所条件を満たしているにもかかわらず、保育所に入所できない状態にある児童が存在する問題）について、2013年4月に「待機児童解消加速化プラン」を策定し、2013年から2017年度までの5年間に保育の受け皿を約50万人分増加させることを目標に、自治体が行う保育所の整備などの取り組みについて支援を行ってきた。2018年度からは「ニッポン一億総活躍プラン」の施策として「子育て安心プラン」を公表している。これは、「待機児童解消加速化プラン」の取り組み結果を受けて2022年度末までの5年間で、約32万人分の保育の受け皿を準備するというプランである。

以上より、JCR は子育て支援について、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、子育て世代を対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当し、「ソーシャルボンドガイドライン」に定義されている SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題の例に挙げられている「ダイバーシティの推進・女性の活躍推進」に対するソーシャルプロジェクトとして社会的便益があると評価している。

## 就業者（運送関係者含む）の労働環境改善

日本 GLP では、日本 GLP のグループ会社の株式会社モノフルが提供するトラック受付/予約サービスである「トラック簿」の利用環境に適応した物件を適格クライテリアに挙げている。

トラック簿は、トラックの受付やバースの事前予約等によりトラックの荷待ち時間短縮、バースの混雑解消、その他関連業務効率化に資するアプリケーションであり、作業時間や待機時間等をデジタル管理することによるバースの効率的な利用、ドライバーの円滑な受付事務を促すこと等により、ドライバーの長時間労働の回避、荷主都合による荷待ち時間の記録の義務化への適応など、「ホワイト物流」の推進に貢献するものである。

物流業界では、ドライバー不足やドライバーの長時間労働が課題となっており、国土交通省の調査<sup>10</sup>によると、荷主都合による荷待ち時間は、発荷、着荷がそれぞれ1時間6分、1時間7分と1時間を超える拘束時間が発生している。一方で、「トラック簿」を利用することにより、20分以上の待機時間の削減が実現する。また、従来紙で扱っていた受付簿を電子化することにより、物流施設側の書類管理コストの削減にも寄与することとなる。

<sup>10</sup> 国土交通省「トラック輸送状況の実態調査結果」 <https://www.mlit.go.jp/common/001128767.pdf>

以上より、JCRは就業者（運送関係者含む）の労働環境改善について、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、物流施設および配送を行うドライバーを対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当し、「ソーシャルボンドガイドライン」に定義されているSDGsアクションプラン等を踏まえた社会的課題の例に挙げられている「働き方改革とディーセントワークの実現」に対するソーシャルプロジェクトとして社会的便益があると評価している。

## b. 環境・社会的リスクについて

日本GLPは、物件の取得に際してデュー・デリジェンスを行い、環境面および社会面への影響を含めたチェック項目を確認している。JCRは、日本GLPへのヒアリングを通じて、日本GLPが保有している、また今後取得する予定の物流施設全体が及ぼす環境および社会に対する負の影響の蓋然性は小さいと判断している。なお、環境および社会に対して負の影響が懸念される場合、その回避・緩和策として、売主による是正等を取付条件としていることをJCRでは確認している。これより、JCRは本フレームワークの資金使途の対象となる物件について、適切にリスクが管理されていると評価している。

## c. SDGsとの整合性について

JCRは本フレームワークで定める資金使途の対象について、ICMAのSDGsマッピングを参考にしつつ、以下のSDGsの目標およびターゲットに貢献すると評価した。



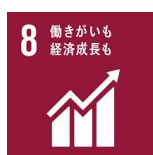
### 目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

**ターゲット 5.4** 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。



### 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 8：働きがいも経済成長も

**ターゲット 8.3** 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。



### 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およ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り組みを行う。



### 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、大気質およ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。



## 評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対する JCR の評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1 (F)』とした。

### 1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達を通じて実現しようとする目標、プロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性およ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。

#### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

##### a. 目標

<目標にかかる本フレームワーク>

#### 3.1 サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスを通じて実現する環境面及び社会面での目標

日本 GLP によるサステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスによって、「ESG に関する行動方針」の各目標のうち、「2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築」、「5) サプライチェーンの効率性を最大化し、各マーケットの内需主導型成長ニーズに対応」、「7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブの発揮」、「8) 環境保全に取り組む革新的な企業文化の構築」、「9) 業務全体にわたる環境保全の推進」、「10) 企業市民の一員としての社会貢献」、「11) 省エネルギー施策の推進と再生可能エネルギーの導入」及び「12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進」のいずれかまたは複数に貢献する。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

GLP グループは「ESG に関する行動指針」を定め、日本 GLP のウェブサイト上で公開している。日本 GLP は当該指針に基づき、サステナビリティへの取り組みを積極的に行っている。

日本 GLP が実行するサステナビリティファイナンスによって調達された資金の使途は、一部においてソーシャル適格要件を満たすグリーンビルディングの取得を対象としている。

これより、JCR は、本フレームワークに基づいたサステナビリティファイナンスの実行は日本 GLP の掲げる目標と整合的であると評価している。

##### b. 選定基準

日本 GLP のサステナビリティファイナンスにおける資金使途の選定基準は、評価フェーズ1に記載の通りであり、JCR はこの選定基準について、環境改善効果および社会的便益が期待できると評価している。

## c. プロセス

### <選定プロセスにかかる本フレームワーク>

#### 3.2 プロジェクトの判断規準

日本 GLP は、「2.1 サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンスの投資対象となる適格プロジェクト分類」、対応する社内規定及び GLP グループの「ESG に関する行動方針」に基づき、サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンス対象資産選定を行う。

かかる対象資産選定及び物件取得にあたっては、投資開発部及び投資運用部がデュー・デリジェンス・プロセスを行う。デュー・デリジェンスに際しては、チェック項目の中に、サステナビリティと環境保護についての項目（取得している環境認証とその水準を含む）を含み、検証することをルール化している。

#### 3.3 判断を行う際のプロセス

最終的な物件の開発着手・取得の可否は、日本 GLP の社長、CFO 等の執行役員等から構成されるジャパン・インベストメント・コミッティーの決議を経た後、GLP グループの経営陣で構成されるグローバル・インベストメント・コミッティーの決議を経て決定される。

日本 GLP 財務部は、サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンスの実行に関する起案において、サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンスによって調達する資金の充当計画等を策定・提示する。

なお、サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンスの場合も、通常ファイナンス（借入の実行）と同様に、以下のプロセスを経た上で実行される。

- ・サステナビリティローン、グリーンローン、サステナビリティボンド、グリーンボンド（物件開発着手・取得時）

ジャパン・インベストメント・コミッティー及びグローバル・インベストメント・コミッティーによる対象物件開発着手・取得の承認後、CFO の承認を経て契約を締結する。

- ・サステナビリティローン、グリーンローン、サステナビリティボンド、グリーンボンド（リファイナンス時）

CFO の承認を経て契約を締結する。

### <本フレームワークに対する JCR の評価>

本フレームワークでは、主とした資金使途の対象となるプロジェクトを日本 GLP が開発する物流施設とし、その他に外部から取得する物流施設を対象としている。

日本 GLP が物流施設を建設する土地、外部から取得する物流施設のいずれについても、専門部署がデューデリジェンスを実施し、選定する。最終的な決定は、日本 GLP の社長、CFO 等の執行役員等から構成される合議体であるジャパン・インベストメント・コミッティーの決議を経て、GLP グループの経営陣で構成される合議体であるグローバル・インベストメント・コミッティーの決議により行われる。

機関決定プロセスに経営陣および専門的知見を有する部署が関与していることより、JCR は本フレームワークに定められているプロセスは適切であると評価している。

本フレームワークに定められている日本 GLP の目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートにより投資家および貸付人に対して開示される予定であり、透明性は確保されている。

## 2. 資金管理の妥当性および透明性

### (1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定される。本フレームワーク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およびソーシャル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、本フレームワークに基づき調達した資金が、早期に適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当される予定となっているか、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。

### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

#### <資金管理にかかる本フレームワーク>

#### 4.1 資金調達の充当計画

サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスによる手取り金額は、サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンス実行後 1 ヶ月以内に全額を新規又は既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当する予定である。

#### 4.2 調達資金の追跡管理体制及び方法

サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスによる手取り金額が入金されたら、日本 GLP 財務部の担当者があらかじめ定めた期日に、全額物件の建設・取得資金として売主・請負業者等に振り込む、若しくは借入金の償還・返済原資を入金するべき口座に振り込む手続きを行うことを予定している。また、上記プロセスを行うにあたっては、事前に最終決裁者を CFO とする社内決裁が行われている。なお、手取り金額が充当されるまでの間、当該未充当資金は現金又は現金同等物で運用する。財務部では、調達資金の追跡に関して常に数値管理を行い、定期的に財務部長への報告が行われる。

#### 4.3 資金調達の内部監査及び外部監査

日本 GLP は定期的に外部監査及び内部監査を行っている。

#### 4.4 調達資金に関する文書の管理方法

通帳については、業務委託先たる会計事務所が保管。日本 GLP は、EB にて入出金明細を確認。

#### <本フレームワークに対する JCR の評価>

サステナビリティファイナンスの資金使途は、本レポート内に記載しているグリーン適格クライテリアおよびソーシャル適格クライテリアを満たす資産の取得資金または取得資金のリファイナンスであり、これ以外の目的に充当される予定はない。

資金の追跡管理は、財務部にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体を用いて行われることを確認している。

サステナビリティファイナンスによる調達資金は、調達後 1 ヶ月以内に資金使途の対象となるプロジェクトの取得資金もしくは取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金は発生しない予定である。本フレームワークにおいて主とした資金使途の対象となる開発対象の物流施設は、竣工する蓋然性の高い状態でファイナンスの実行が行われ、竣工後は当該物流施設が売却されるタイミングで償還/返済される。このため、サステナビリティファイナンスの償還/返済前に未充当資金が発生する蓋然性はかなり低いと考えられる。資金管理を行う日本 GLP は内部監査および会計監査を定期的に行うことから適切な統制が働くことが期待できる。

以上より JCR は日本 GLP の資金管理体制が適切であると評価している。

### 3. レポーティング体制

#### (1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく調達前後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、調達時点において評価する。

#### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

##### <レポーティング体制にかかる本フレームワーク(抜粋)>

##### 5.1 資金状況に係るレポーティング

- ・主に日本 GLP がスポンサーを務める特別目的会社がサステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスに係る資金調達を実行した時に、日本 GLP によるリリースによって、調達資金の充当状況を報告。かかる報告は、対応するサステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスの残高がゼロになるまで継続予定。
- ・実務上可能な限り、以下の情報を開示
  - 充当された調達資金の総額
  - 未充当の調達資金の残高

##### 5.2 環境改善効果及び社会的便益に係るレポーティング

日本 GLP のウェブサイト上において、予め定めた情報を開示。

##### 5.3 状況に変化があった場合のレポーティング体制

サステナビリティファイナンス/グリーンファイナンスの資金使途の対象となっている適格資産を売却した場合において、売却代金を貸付人への返済に充当するか又は他の適格資産の取得に充当することのいずれも行わない結果、未充当資金が発生した場合には、日本 GLP のウェブサイト上において開示を行う。

##### <本フレームワークに対する JCR の評価>

#### a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

日本 GLP は、サステナビリティファイナンスによる調達資金の充当状況についてウェブサイト上にて開示する予定である。調達資金の充当対象に滅失等の大きな変動が生じた場合も当該変動項目についてウェブサイトを開示する予定である。JCR では、日本 GLP の資金の充当状況にかかるレポーティングは適切であると評価している。

#### b. 環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング

日本 GLP は環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング項目として、以下の項目を開示する予定である。

##### (1) 環境改善効果に係るレポーティング

- 取得した環境認証のレベル

(2) 社会的便益に係るレポートニング

アウトプット	ソーシャル適格資産の概要
アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害発生時の被災者への避難場所</li> <li>・ 災害派遣や緊急消防援助隊等の車両待機場所</li> <li>・ バックアップ電源</li> <li>・ 備蓄燃料の容量</li> <li>・ 地下水供給設備</li> <li>・ 子育て支援施設</li> <li>・ 就業者（運送関係者含む）の労働環境改善</li> <li>・ 就業者（運送関係者含む）の業務生産性向上</li> </ul>
インパクト	安全・安心な地域コミュニティづくりによる、地域コミュニティとの共生、子育てと就業の両立、国民生活の基礎となる物流機能の安定的な確保

JCR は日本 GLP のレポートニング体制が適切であると評価している。

## 4. 組織のサステナビリティへの取り組み

### (1) 評価の視点

本項では、経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、サステナビリティファイナンス実行方針・プロセス、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。

### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

日本 GLP が属する GLP グループでは、「投資家、顧客及び業務を行う地域社会を含む、すべてのステークホルダーの価値の最大化により、ベストインクラスの物流施設を創出する」という理念に基づき業務を行い、ESG へ企業として総合的に取り組むことが、GLP グループおよび株主にとっての最大の利益をもたらす、との信念のもと、ESG に関する行動指針を策定し、当該指針に則り業務を遂行している。2020 年 11 月には GLP グループとしてのグリーンファイナンス・フレームワークを開示しており、環境負荷の低い優れた物件を取得し運営することで、企業価値およびステークホルダーへの価値向上を目指している。

GLP グループで掲げられている「ESG に関する行動指針」は、物流ニーズの高まりに対して、より持続可能な形で応えうる最高水準（ベストインクラス）の物流施設の開発を行い、サプライチェーンの効率化を実現していくという目標を達成するために GLP グループが制定したものであり、日本 GLP も当該行動指針に従っている。

#### GLP グループ ESG に関する行動指針

- 1) 倫理的で誠実なビジネスの実践
- 2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築
- 3) ステークホルダーとの積極的な関係構築
- 4) 優秀な社員の確保と育成
- 5) サプライチェーンの効率性を最大化し、各マーケットの内需主導型成長ニーズに対応
- 6) 正確なデータに基づいたパフォーマンスの推進
- 7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブの発揮
- 8) 環境保全に取り組む革新的な企業文化の構築
- 9) 業務全体にわたる環境保全の推進
- 10) 企業市民の一員としての社会貢献
- 11) 省エネルギー施策の推進と再生可能エネルギーの導入
- 12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進

日本 GLP は、日本における物流施設に関し開発・建設の上流からリーシング、竣工物件の運営管理まで幅広く業務対象としている。ファンド運営については、すでに JCR でサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価<sup>11</sup>を付与している「GLP ジャパン・インカム・ファンド」の他に 5 本のファンドを運営しており、またターゲットディールを前提とした案件も手掛けている。本フレームワークで資金使途の対象となる、日本 GLP により開発された物流施設は「GLP ジャパン・インカム・ファンド」もしくはグループ内の GLP 投資法人へ譲渡されることが多く、自社のファンドおよび GLP 投資法人を利用してキャピタルリサイクル戦略を実行し、GLP のグループの求める先進的物流施設を提供し続ける仕組みを構築している。

<sup>11</sup> <https://www.jcr.co.jp/download/8a513298902f603ef355c5672ec64425978b8f738e553e72cb/21d1429.pdf>

GLP グループでは、サステナビリティにかかる取り組みを推進する合議体として ESG コミッティーを有し、日本を含むグループ各拠点に共有される。国内ではジャパン・ESG・コミッティーでサステナビリティに関する討議が行われ、日本 GLP の運営も当該コミッティーの決定事項を参照した上で行われる。

上記の体系的な取り組みが奏功し、2021 年の「GRESB リアルエステイト評価」において日本 GLP の運用するファンドである「GLP ジャパン・インカム・ファンド」と「GLP ジャパン・インカム・パートナーズ I」は、ESG 方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」および環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」を取得しており、総合スコアでの相対評価による「GRESB レーティング」においては、それぞれ 4 つ星、5 つ星を取得している。

JCR では、これらの組織のサステナビリティへの取り組みについて、経営陣がサステナビリティに係る問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、サステナビリティファイナンスの調達方針・プロセス、プロジェクトの選定に、組織として明確に関与していると評価している。

---

(参考) GRESB リアルエステイト評価について

---

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマークおよびそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2021 年の評価に 55 投資法人が参加している。



## ■評価結果

本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。

本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」および「ソーシャルボンドガイドライン」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。

【JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

## 本評価に関する重要な説明

### 1. JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価対象であるサステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営およ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あり、当該サステナビリティファイナンスで調達される資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスの調達計画時点または実行時点における資金の充当等の計画または状況を評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が環境、社会的課題に及ぼす効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

### 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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス・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、また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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせ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、発行体およ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、また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を問わず、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、また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とを問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンス・フレームワークの下起債される個別債券にかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は 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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、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。

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティファイナンスにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営およ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、SU 1 (F)、SU 2 (F)、SU 3 (F)、SU 4 (F)、SU 5 (F) の評価記号を用いて表示されます。

## ■サステナブルファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンボンド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