

サステナビリティボンド / サステナビリティボンド・プログラム

外部レビューフォーム

セクション 1. 基本情報

発行体名:	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
サステナビリティボンド又はフレームワークの名称:	サステナビリティファイナンス・フレームワーク
外部レビュー者名:	株式会社 日本格付研究所
本フォーム記入日:	2021年1月12日
レビュー公表日:	2021年1月12日

セクション 2. レビューの概要

レビュー対象

本レビューでは、以下の要素について審査し、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則との適合性を確認した。:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

外部レビュー者の役割

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

注: 複数のレビュー、異なる提供者がいる場合、レビューごとに個別のレビューフォームを提供してください。

レビューのサマリー 及び 評価レポート全文への URL リンク

三井不動産ロジстикスパーク投資法人（本投資法人）は、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したJ-REIT。資産運用会社である三井不動産ロジстикスリートマネジメント株式会社（本資産運用会社）のスポンサー（出資比率100%）は三井不動産株式会社。物流施設を主な投資対象とし、総合デベロッパーである三井不動産と戦略的な協働関係を構築し、開発機能を三井不動産が、マネジメント機能を本資産運用会社と三井不動産が、保有機能については本投資法人が中核的な役割をそれぞれ担い、三井不動産と一体となって物流事業を拡大していく体制が構築されている。三井不動産をスポンサーとするJ-REITとして「三井不動産」を冠した初の上場投資法人である。

高い業務効率性や利便性、安全性等を兼ね備えていることに加え、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員および地域社会）のニーズの多様化に適合するクオリティを有する先進的な物流施設をMFLP（Mitsui Fudosan Logistics Park）として、MFLPに重点投資を行う方針としている。現行ポートフォリオは20件、取得価格総額2,824億円である。

今般の評価対象は、本投資法人が、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用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。本フレームワークが「グリーンボンド原則（2018年版）」、「ソーシャルボンド原則（2020年版）」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2018年版）」、「グリーンローン原則（2020年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）およびアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）ならびに環境省が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。

本投資法人は資金用途の対象に関するグリーン適格クライテリアとして、DBJ Green Building 認証3つ星以上、BELS 認証3つ星以上、CASBEE 評価認証B+ランク以上、LEED 認証Silver 以上もしくは上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価について、認証または再認証のいずれかを取得済みまたは今後取得予定である物件としている。また、ソーシャル適格クライテリアとして、地域活性化のための基本的インフラ整備、生活に必要なサービスへのアクセスもしくは社会経済的向上・エンパワーメントを挙げている。JCRでは、本投資法人が定めた資金用途の対象は、環境改善効果および社会的便益を有したものであると評価している。

環境問題および社会課題へ取り組む体制は適切に構築されており、専門部署および経営陣が資金用途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスに関与する仕組みが整えられている。資金管理は担当部署によりあらかじめ定められた方法で行われる。レポートングとして開示される情報は環境改善効果および社会的便益が明確である。以上より、JCRでは、本投資法人がサステナビリティファイナンス実施に際して強固な管理・運営体制および高い透明性を有し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（資金用途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「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“SU1(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」および、環境省による「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

評価レポート全文への URL リンクは以下をご参照。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

セクション 3. レビューの詳細

レビュー者は、できる限り以下の情報を、コメントの枠を使用し、できる限り提供することが推奨される。

1. 資金使途

本項目に係るコメント欄:

- ・資金使途の 100%が高い環境改善効果、もしくは社会的便益が期待されるものである。
- ・発行体は環境・社会的リスクを適切に特定し、必要に応じた回避・緩和策を講じている

GBP における資金使途の分類:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー効率 |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止及び管理 | <input type="checkbox"/> 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 |
| <input type="checkbox"/> 陸上及び水生生物の多様性の保全 | <input type="checkbox"/> クリーン輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源および廃水管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への対応 |
| <input type="checkbox"/> 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点において GBP 分類に該当することが予想される、または、まだ GBP 分類に含まれていないが適格グリーンプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他 |

GBP 以外のタクソノミー(プロジェクト分類)を使用している場合はそれを特定すること。:

SBP における資金使途の分類:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 手ごろな価格の基本的インフラ整備 | <input checked="" type="checkbox"/> 必要不可欠なサービスへのアクセス |
| <input type="checkbox"/> 手ごろな価格の住宅 | <input type="checkbox"/> 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出 |
| <input type="checkbox"/> 食糧の安全保障 | <input checked="" type="checkbox"/> 社会経済的向上とエンパワーメント |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点において SBP 分類に該当することが予想される、または、まだ SBP 分類に含まれていないが適格ソーシャルプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他 |

SBP 以外のタクソノミー(プロジェクト分類)を使用している場合はそれを特定すること。:

対象となる人々:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 貧困ライン以下で暮らしている人々 | <input type="checkbox"/> 排除され、或いは社会から取り残されている人々、コミュニティ |
| <input type="checkbox"/> 障がい者 | <input type="checkbox"/> 移民・難民 |
| <input type="checkbox"/> 十分な教育を受けていない人々 | <input type="checkbox"/> 必要不可欠な財・サービスへの質の高いアクセスの欠如により、十分なサービスが受けられない人々 |

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 失業者 | <input type="checkbox"/> 女性、或いは性的・ジェンダーのマイノリティ |
| <input type="checkbox"/> 高齢者・若年層の弱者グループ | <input checked="" type="checkbox"/> 自然災害の罹災者を含む、その他の弱者グループ |
| <input checked="" type="checkbox"/> その他:地域住民 | |

2. プロジェクトの評価と選定プロセス

本項目に係るコメント欄:

発行体では、明確に各組織の役割が分担されており、かつ意思決定のプロセスに専門的な知見を有する部署および経営陣が関与する。これより、JCR は発行体の選定基準および選定プロセスは適切である評価している。

評価と選定

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体の環境面での持続可能性に係る目標が定められている | <input checked="" type="checkbox"/> 対象事業が選定基準分類に適合していることを決定するプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> サステナビリティボンドの資金使途としての適格プロジェクト基準が定義され、透明性が確保されている | <input checked="" type="checkbox"/> 事業実施に伴う ESG リスクの可能性が特定され、管理されるプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | <input type="checkbox"/> その他 |

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | <input checked="" type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄:

調達資金が対象プロジェクトに確実に充当されること、調達資金は社内にて適切な方法にて管理されること、内部管理の体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを踏まえ、資金管理は妥当であると評価される。

調達資金の追跡管理:

- サステナビリティボンドの調達資金は分別管理され、または適切な方法で発行体によって追跡管理されている。
- 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。
- その他

追加開示事項:

- 新規投資への充当のみ
- 個別の支出に充当
- 未充当資金のポートフォリオバランスを開示
- 既存・新規投資両方への充当
- ポートフォリオベースの支出に充当
- その他

4. レポーティング

本項目に係るコメント欄:

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

発行体はウェブサイト上で、本債券による調達資金の充当状況について開示する予定である。なお、資金使途の対象となるプロジェクトがサステナビリティファイナンスの償還までに売却などにより適格クライテリアを満たさなくなった場合、発行体は適格クライテリアを満たす代替の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することを企図している。

b. 環境改善効果および社会的便益およびにかかるレポーティング

発行体は、サステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて、予め定められた項目を開示することを予定している。環境改善効果に関しては、環境認証および定量的な情報を開示する予定である。社会的便益については、資金使途の対象となるプロジェクトが満たすソーシャル性に即して適切なアウトプット、アウトカムおよびインパクトを開示する予定である。

資金使途のレポーティング:

- 個別プロジェクト・ベース
- 個別債券への紐づけ
- プロジェクトのポートフォリオ・ベース
- その他:

レポーティング情報:

- 充当金額
- その他:
- 総投資額に占めるサステナビリティボンドによる資金充当の割合

頻度:

年に一度

半年に一度

その他:

インパクトレポーティング:

個別プロジェクト・ベース

プロジェクトのポートフォリオ・ベース

個別債券への紐づけ

その他

頻度:

年に一度

半年に一度

その他

レポーティング情報（理論値または実績値）:

GHG 排出量 /削減量

電力使用量

水使用量

受益者数

対象となる人口

その他

・取得した環境認証の種類とランク 等

開示方法

財務諸表における公表

サステナビリティレポートにおける公表

アドホック（非定期）刊行物における公表

その他:ホームページにおける公表

レポーティングの外部レビュー

有用なリンク

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人のサステナビリティに関する取り組み

<https://www.mflp-r.co.jp/ja/sustainability/index.html>

JCR のサステナビリティファイナンス評価手法

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

外部レビューを受けた場合、その種類

セカンド・オピニオン

認証

検証

スコアリング/格付け

その他

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2021 年 1 月 12 日

ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE GBP AND THE SBP

1. Second Party Opinion: An institution with sustainability expertise that is independent from the issuer may provide a Second Party Opinion. The institution should be independent from the issuer's adviser for its Sustainability Bond framework, or appropriate procedures such as information barriers will have been implemented within the institution to ensure the independence of the Second Party Opinion.

It normally entails an assessment of the alignment with the Principles. In particular, it can include an assessment of the issuer's overarching objectives, strategy, policy, and/or processes relating to sustainability and an evaluation of the environmental and social features of the type of Projects intended for the Use of Proceeds.

2. Verification: An issuer can obtain independent verification against a designated set of criteria, typically pertaining to business processes and/or sustainability criteria. Verification may focus on alignment with internal or external standards or claims made by the issuer. Also, evaluation of the environmentally or socially sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria. Assurance or attestation regarding an issuer's internal tracking method for use of proceeds, allocation of funds from Sustainability Bond proceeds, statement of environmental or social impact or alignment of reporting with the Principles may also be termed verification.

3. Certification: An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework or Use of Proceeds certified against a recognised external sustainability standard or label. A standard or label defines specific criteria, and alignment with such criteria is normally tested by qualified, accredited third parties, which may verify consistency with the certification criteria.

4. Green, Social and Sustainability Bond Scoring/Rating: An issuer can have its Sustainability Bond, associated Sustainability Bond framework or a key feature such as Use of Proceeds evaluated or assessed by qualified third parties, such as specialised research providers or rating agencies, according to an established scoring/rating methodology. The output may include a focus on environmental and/or social performance data, process relative to the Principles, or another benchmark, such as a 2-degree climate change scenario. Such scoring/rating is distinct from credit ratings, which may nonetheless reflect material sustainability risks.