

—— JCR サステナビリティボンド評価 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ボンド評価の結果を公表します。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 第1回無担保投資法人債 に対して SU 1 を付与

評価対象	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） （サステナビリティボンド）
分類	投資法人債
発行額	30億円
利率	0.500%
発行日	2021年2月12日
償還日	2031年2月12日
償還方法	満期一括償還
資金使途	保有資産の取得資金のリファイナンス

<サステナビリティボンド評価結果>

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

第1章: 評価の概要

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（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スティク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及び地域社会）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 Logistic 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、本投資法人が発行を予定している第 1 回無担保投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金の 100%は同社が定めたサステナビリティファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たす物件である MFLP 川口 I および MFLP 茨木の取得資金のリファイナンスに充当される予定である。両物件ともグリーン適格クライテリアを満たしている他、MFLP 川口 I については、地域住民を対象とした基本的インフラ整備および社会経済的向上・エンパワーメントに資すると考えられる。以上から、本投資法人債の資金使途の対象は環境改善効果および社会的便益を有するプロジェクトであると JCR は評価している。

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。レポーティ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、本投資法人債について、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・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティボンド評価」を“SU 1”とした。評価結果については次章で詳述する。本投資法人債は、グリーンボンド原則¹、ソーシャルボンド原則²、サステナビリティガイドライン³、および、環境省によるグリーンボンドガイドライン⁴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。

1 ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

2 ソーシャルボンド原則 2018 年版 <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/social-bond-principles-sbp/>

3 ICMA サステナビリティボンドガイドライン 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Sustainability-Bonds-Guidelines-June-2018-270520.pdf>

4 グリーンボンドガイドライン 2020 年版 <https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.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・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、本投資法人債の資金使途の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・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1』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、資金使途が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

本投資法人は、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資金使途を以下の通り定めている。JCRでは、同フレームワークに対しても評価を行った結果、同フレームワークに定める適格クライテリアは環境改善効果もしくは社会的便益を有する物件を対象としていると評価しており、同フレームワークに対し「SU 1(F)」を付与している。

2.1. 投資対象となる適格資産

サステナビリティファイナンス等による調達資金(以下「調達資金」といいます)について、特定資産(グリーンファイナンスではグリーン適格資産(以下に定義します)を対象とし、サステナビリティファイナンスではグリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産(以下に定義します)を対象とします)の新規取得資金並びに当該資産の新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金に充当します。

2.2. 適格クライテリア

グリーン適格資産とは、以下に記載のグリーン適格クライテリアを満たす資産をいいます。サステナビリティ適格資産とは、グリーン適格クライテリアを満たし、かつ以下に記載のソーシャル適格クライテリアを満たす資産をいいます(グリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産をあわせて、以下「適格資産」といいます)。

2.3. グリーン適格クライテリア

以下の(1)から(5)の第三者認証機関の認証(以下「グリーンビルディング認証」といいます)または再認証のいずれかを、取得済または今後取得予定であること。

- (1) DBJ Green Building 認証: ★★★以上(最上位から3段階)
- (2) BELS 認証: 3以上(最上位から3段階)
- (3) CASBEE 評価認証: B+以上(最上位から3段階)
- (4) LEED 認証: Silver、GoldまたはPlatinum(最上位から3段階)
- (5) 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

2.4. ソーシャル適格クライテリア

以下の(1)から(3)のうち、2つ以上の基準を満たす新規、既存不動産であること。

(1) 地域活性化のための基本的インフラ整備

自治体等のニーズを踏まえた人が集い憩える緑地空間の提供など、敷地活用等による周辺地域一帯を含めた「街づくり」に貢献するもの

(2) 生活に必要な不可欠なサービスへのアクセス

災害発生時の避難場所、地域住民への備品提供等、防災対応が行われているもの
 認証保育施設の設置などを通じて地域社会に貢献するもの

(3) 社会経済的向上とエンパワーメント

入居企業による雇用の創出や建築工事における地元企業の採用などを通じて地域社会・経済に貢献するもの

資金使途の概要

本投資法人債の発行代わり金は、①MFLP 川口 I および②MFLP 茨木の取得資金のリファイナンスに全額充当される予定である。

① MFLP 川口 I

物件名称	MFLP 川口 I
所在地	埼玉県川口市領家 4-3342-1
主要用途	物流施設
延床面積	49,838 m ²
賃貸可能面積	48,119 m ²
階数	地上 4 階
竣工	2019 年 10 月 31 日
環境認証	BELS 5 つ星 CASBEE 埼玉県 S ランク
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高速道路へのアクセスに優れるほか、環状 7 号線・環状 8 号線に近接していることから、都心部への配送効率に優れている。また、JR 京浜東北線「川口」駅および「赤羽」駅よりバスが出ており、最寄りのバス停からは徒歩約 1 分と通勤利便性が高く、周辺部は東京のベッドタウンであるため、従業員を確保しやすい環境にある。 ・ 緊急時における、各所に照明のバックアップを備えるほか、災害発生時に備え、公開空地にマンホール型トイレ、かまどベンチ、非常用発電機および必需品を保管する防災備蓄倉庫を設置。

② MFLP 茨木

物件名称	MFLP 茨木
所在地	大阪府茨木市彩都あかね 4 番
主要用途	物流施設
延床面積	230,435 m ²
賃貸可能面積	208,699 m ²

階数	地上 6 階
竣工	2017 年 8 月 26 日
環境認証	CASBEE 大阪府 A ランク
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント需要の強い大阪内陸エリア最大規模のフラッグシップ物件 ・名神高速に加え、新名神高速の IC が至近にあり、大阪、京都、神戸などの近傍エリアの配送のみならず、全国的な広域配送にも極めて利便性の高いロケーションに位置する。本物件の周辺エリアには住宅地域が広がっており、さらに最寄駅からシャトルバスの利用により、スムーズな労働力の確保が期待できる。 ・倉庫・ランプウェイに免震構造を採用し、非常用発電機、セキュリティシステム、カフェテリア・売店、LED 照明、スカイラウンジ等を備えており、施設の付加価値を高める差別化が図られている。

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%が本投資法人の適格クライテリアを満たしているプロジェクトに充当される予定であり、高い環境改善効果および社会的便益が期待される。

資金使途の環境改善効果について

本投資法人債の資金使途のうち、MFLP 川口 I は BELS 5 つ星および CASBEE 埼玉県 S ランク、MFLP 茨木は CASBEE 大阪府 A ランクを取得しており、本投資法人が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定めるグリーン適格性基準を満たす。

したがって、JCR は本投資法人債の資金使途について、いずれも高い環境改善効果を有すると評価している。

資金使途の社会的便益について

本投資法人債の資金使途のうち MFLP 川口 I は、本投資法人が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定めるソーシャルプロジェクトの適格クライテリアのうち、基本的インフラ整備および社会経済的向上・エンパワーメントに資すると評価している。以下はソーシャル性に関する概要である。

MFLP 川口 I は、川口市が保有していた下水処理場・衛生センター跡地の売却選定にて、複数ある候補者の中から三井不動産が選定されたことにより開発されている。

売却に際してのプロポーザル実施要綱において、川口市は土地利用計画に対して、街中のみどりの創出、川口市の産業振興に資する計画、地元企業の参加・活用、近隣地域への配慮・貢献を考慮し提案するよう求めていた。これに対して、三井不動産は、本物件の建設時および運営時における地元企業の活用、本物件敷地内における植林による緑の創出、かまどベンチ、非常用電源、防災備蓄など災害発生時の近隣住民への物資の提供、公開空地の設置による憩いの場の提供、地元企業の利用を促すリーフレットの作成・配布などにより、周辺地域へ貢献する旨提案をしている。これらは川口市が出している「川口市都市計画基本方針」（2011 年 3 月）における南平地域将来都市像である「うるおいのある住工共生の環境を創造するまちづくり」、「川口市緑の基本計画」（2008 年 9 月）における将来都市像である「市内の緑の量を増やし、緑うるおうまちを目指します」に資するものであると評価している。

また、三井不動産が策定した MFLP の事業ステートメント『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』の具体化を目指すための取り組みである、「地域住民のための空間整備」、「雇用の創出・地元業者の採用」、「近隣店舗の利用促進」とも足並みをそろえている。

以上より、JCR では MFLP 川口 I について、社会的便益があるものと評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンプロジェクトについては「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「地域、国又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「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・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。ソーシャルプロジェクトについては「ソーシャルボンド原則」に定義されているプロジェクトのうち、地域住民を対象とした「基本的インフラ整備」および地域住民を対象とした「社会経済的向上・エンパワーメント」に該当する。

b. 環境・社会的リスクについて

本資産運用会社では、資金使途の対象となる物件を取得するに際してデュー・デリジェンスを行い、問題がないと判断した上で取得を決定している。

これより、JCR は本投資法人債の資金使途の対象となる物件について、環境および社会にネガティブな影響をもたらす蓋然性が低いと評価している。

c. SDGs との整合性について

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、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 8.4. 2030 年までに、世界の消費と生産における資源効率を漸進的に改善させ、先進国主導の下、持続可能な消費と生産に関する 10 年計画枠組みに従い、経済成長と環境悪化の分断を図る。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.1. すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。

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、大気の水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。

ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs を達成するための具体的施策⁵⁾」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

実施指針 4. 持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備

国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
1. 社会資本整備重点計画の推進	1. 第 4 次社会資本整備重点計画(2015-2020)切迫する気象災害、加速するインフラ老朽化、人口減少に伴う地方の疲弊、激化する国際競争という 4 つの構造的課題に対応するための既存ストックの有効活用、集約・再編を進める。		1. 「第 4 次社会資本整備重点計画」に基づくフォローアップ状況
2. 住民生活基本計画の推進	2. 住生活基本計画に基づき、若年世帯・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活を実現し、住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定を確保する。		2. 住生活基本計画に基づくフォローアップ状況

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① BELS

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELS では、BEI (Building Energy Index) によって星の数が 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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。

② CASBEE

建築環境総合性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より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を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区

⁵⁾ 全国務大臣を構成員とする持続可能な開発目標 (SDGs) 推進本部により定められた持続可能な開発目標 (SDGs) 実施指針の具体的施策。

などのほか、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-不動産がある。

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。

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、調達資金の充量が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営体制および透明性評価は、最上位である『m1』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティボンド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

本投資法人は、サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定に関し、以下の目標を掲げている。

1.2. 本フレームワーク策定の目的及び背景

本投資法人のスポンサーであり、物流施設事業における戦略的パートナーシップを組む三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます)は、当事業のステートメントとなる『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』を策定しており、ビジネスの拡大や社会を豊かにするだけでなく、地域や街づくりにも貢献することで、新しい価値創造を行っています。また、三井不動産グループではグループ長期経営方針「VISION2025」において、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」することを目指しており、街づくりの一つひとつが、少子化・高齢化、環境問題、くらしの安全・安心、新産業創造など、社会が直面する幅広い課題の解決に寄与するものであり、「社会的価値の創出」ひいては三井不動産グループの「企業価値の向上」へと繋がっていくものと考えています。近年、環境・社会・ガバナンス(ESG)課題といった持続可能性(サステナビリティ)に対する企業の責任に一層関心が高まる中、本投資法人はこうした理念や目標の実現に関し、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」の策定が中長期的な投資主価値の向上と、企業市民としての社会的責任(CSR)の遂行に繋がっていくものと考え、本フレームワークを策定することを決定しました。

本投資法人債の資金使途の対象は、環境改善効果および社会的便益が期待できるものであり、本投資法人債の発行は上記本フレームワークの目的と整合的であると評価している。

b. 選定基準

本投資法人のサステナビリティボンドにおける資金使途の選定基準は、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、高い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

資金使途の対象となるプロジェクトがグリーンファイナンスもしくはサステナビリティファイナンスの資金使途の対象として適格であるかどうかについて、本資産運用会社のサステナビリティ推

進委員会（本資産運用会社の取締役社長を委員長として、投資運用本部長および財務本部長を常任委員とする、サステナビリティに関する専門的知見を有する合議体）によって評価される。また、上記のプロセスによって決定された物件を資金使途として資金調達を行うことは、本資産運用会社の取締役社長を議長とする経営会議によって決定される。経営陣が選定のプロセスに関与しており、機関決定のプロセスが明確であると JCR では評価している。

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が、サステナビリティボンドの発行により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトおよびサステナビリティプロジェクトのそれぞれに充当されること、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、サステナビリティボンドにより調達した資金が、早期に各適格プロジェクトに充当される予定となっているか、また、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

本投資法人債の発行代わり金はフェーズ 1 で記載した MFLP 川口 I および MFLP 茨木の取得資金のリファイナンスに 1 ヶ月以内に全額充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

本投資法人債にかかる追跡管理は本資産運用会社の財務部門の担当者によって、専用の帳票を用いて追跡管理されることが予定されている。当該追跡管理は定期的に財務部門長が確認する上、内部監査および会計監査の対象となるため、内部統制体制も適切に構築されている。

本投資法人債は、調達後 1 ヶ月以内に上記 2 件の物流施設の取得資金のリファイナンスとして充当されるため、本投資法人債の発行時に未充当資金は発生しない。一方で、サステナビリティファイナンスの償還に、資金使途の対象となるプロジェクトが売却されるなどにより未充当資金が発生した場合には、本投資法人はポートフォリオ管理に移行する。具体的には、サステナビリティファイナンスの未償還残高が「サステナビリティ適格負債額」（サステナビリティ適格資産総額×総資産額に対する有利子負債比率）を超えないように管理することとしている。

JCR では、上記より本投資法人における資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティボンド発行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、サステナビリティボンド発行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人債の資金使途は、訂正発行登録書で開示される。調達資金が資金使途に充当されるまで、カテゴリ毎の充当額、未充当金額が資金の充当状況に係るレポーティングとして本投資法人のウェブサイトが開示される予定である。資金使途の対象となる物件を売却した場合等変化があった場合の対応についても本投資法人のウェブサイトが開示される予定である。以上より、JCR は資金の充当状況に係るレポーティングは適切であると判断している。

b. 環境改善効果および社会的便益に係るレポート

本投資法人は、本投資法人債にかかるインパクト・レポートとして、以下の項目を開示する予定である。

(1) 環境改善効果

- ・「グリーン適格クライテリア」記載のグリーンビルディング認証の取得状況及び認証レベル

(2) 社会的便益

アウトプット指標	ソーシャル適格資産の件数
アウトカム	<p>(1)地域活性化のための基本的インフラ整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクト(対象資産)の概要 ・免震構造の施設数 <p>(2)生活に必要な不可欠なサービスへのアクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難場所指定施設数 ・災害ベンダーの設置施設数 ・防災備蓄庫の設置施設数 ・かまどベンチの設置施設数 ・災害用トイレの設置施設数 ・非常用電源設備の設置施設数 ・認証保育施設数 <p>(3)社会経済的向上とエンパワーメント</p> <p>より多くの地域住民の雇用促進に繋がる、以下の項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象物件における地域住民の雇用施設数 ・建築工事における地元企業の採用施設数
インパクト	<p>地域住民や自治体等との積極的なコミュニケーションを通じて地域社会や地元経済を支援し、地域住民の暮らしやすい環境づくりを通じてコミュニティに貢献する</p>

JCR では、本投資法人の定める本投資法人債に関する開示項目および開示頻度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に対する取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の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、サステナビリティボンド発行方針・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

本投資法人は、スポンサーである三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係（戦略的パートナーシップ）を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を目指すことを基本理念として掲げている。戦略的パートナーシップの構築を通じ、「開発（物流施設の開発）」、「マネジメント（物流施設の運営・管理）」および「保有（物流施設の保有）」という三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーンの中で、「開発」機能については三井不動産が、「マネジメント（アセット・マネジメント又はリーシングを含むプロパティ・マネジメント）」機能については本資産運用会社と三井不動産が、また、「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うことによって、三井不動産の物流施設事業とともに、本投資法人が持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針としている。本投資法人はポートフォリオ構築方針において、三井不動産が開発する先進的物流施設を中心とする MFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）へ重点的に投資するものとしており、現行ポートフォリオにおける物流不動産は全て MFLP となっている。ESG に関しても、本投資法人および本資産運用会社は、三井不動産のポリシーを共有し、同社と連携して取り組んでいる。

三井不動産グループが掲げているグループビジョン「**&EARTH**」は、同グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表した ESG に特化したものである。同グループは従前より ESG への取り組みを高いレベルの経営課題と捉え、ESG 経営を積極的に推進している。上述の MFLP では、物流の効率化にとどまらず、入居企業による雇用の創出や人員確保に向けたコンサルティングサポート、建築工事における地元業者の採用、施設従業員の近隣店舗利用促進など、地域貢献のための取り組みも実施されている。

三井不動産が、高いレベルの経営課題としてグループにおける ESG の強化・向上に取り組んでいる中、本投資法人および本資産運用会社は同社と理念を共有しつつ、本投資法人自身の価値向上や社会的貢献等を目的に、ESG に係る各種施策を実施している。具体的に、本資産運用会社は 2017 年 11 月に「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を制定し、三井不動産との協働により、「環境に配慮したグリーンビルディングの取得」、「テナント・地域コミュニティへの取組」、「投資主利益に配慮したガバナンスへの取組」といった ESG 課題への取組を実践している。本投資法人は、本資産運用会社とともにこれらの方針に従って業務を遂行している。

本資産運用会社は ESG に関する方針において、「1. 環境への配慮と対応」では、投資運用業務が直接的または間接的に環境に与える影響を常に考慮し、環境効率性の向上と環境負荷低減のための対策に取り組んでいくほか、「2. 社会への配慮と対応」では、事業活動において、本資産運用会社および本投資法人、投資先である不動産を取り巻く様々なステークホルダーに配慮した良好な関係を構築し、積極的に連携・協力していくことに努めることで、求められる社会的責任を果たしていくことを目指している。JCR では本投資法人の ESG に係る明確な目標設定および透明性の高さを評価している。

1.環境への配慮と対応

- (1)省エネルギー・CO2 排出量削減
- (2)水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進
- (3)グリーンビル認証制度等の活用

2.社会への配慮と対応

- (1)人権の尊重
 - (2)快適性の向上、安全・安心への取組み
 - (3)地域コミュニティへの配慮
 - (4)役職員への取組み
 - (5)持続可能な調達
-

これらの環境および社会に資する取り組みについては、本資産運用会社とスポンサーである三井不動産の物流施設事業に関する専門部署とが連携し、実施することとなっている。また、GRESBなどの環境に係る認証の取得に関しては、外部の専門会社にコンサルティングを依頼しており、社外の専門家とも協業し業務を行っている。

本資産運用会社では、2020年にサステナビリティ推進委員会が設置された。従前、ESGに特化した委員会が同社内になく、最高機関である経営会議によって代替されていたが、本投資法人の今後の運営にあたり、サステナビリティに対する本資産運用会社の経営陣による高い問題意識のもと、ESGに係る取り組みの可視化も企図し同委員会の設置に至ったものである。本資産運用会社では、同委員会を中心に、投資運用本部（投資企画チーム・投資運用チーム）や財務本部（財務企画チーム）といった実務を行う部署により、ESGに係る各種の業務が執行されている。

本投資法人においては、本資産運用会社のサステナビリティ推進委員会が専門部署として、適格クライテリアの評価・選定の判断を行うなど、プロジェクトの選定に組織として明確に関与している。

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。

■評価結果

本投資法人債について、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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティボンド評価」を“SU 1”とした。本投資法人債は、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、環境省によるグリーン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評価マトリックス】

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

■評価対象

発行体：三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（証券コード：3471）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	評価
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	30億円	2021年 2月12日	2031年 2月12日	0.500%	JCR サステナビリティボンド評価 : SU 1 グリーン性・ソーシャル性評価 : gs1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）梶原 敦子・松田 信康・菊池 理恵子

本件サステナビリティボンド評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティボンド評価は、評価対象であるサステナビリティボンド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ボンド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ボンド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 サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画または状況の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 サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドが環境、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。サステナビリティボンド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 サステナビリティボンド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 サステナビリティボンド評価上の第三者性

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、結果的正確性、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 サステナビリティボンド評価は、評価の対象であるサステナビリティボンド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、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR サステナビリティボンド評価は 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 サステナビリティボンド評価は、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 サステナビリティボンド評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR サステナビリティボンド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。

■用語解説

JCR サステナビリティボンド評価：サステナビリティボンド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ボンド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、SU 2、SU 3、SU 4、SU 5 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 (気候変動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の定める 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