

—— JCR グリーンファイナンス・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、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

日本ロジスティクスファンド投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに対して Green 1(F)を付与

評価対象 : 日本ロジスティクスファンド投資法人 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・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金使途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

日本ロジスティクスファンド投資法人（本投資法人）は、日本で初めて物流施設を主たる投資対象とした J-REIT。05 年 2 月に設立され、同年 5 月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した。三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（本資産運用会社）が本投資法人の資産運用業務を担い、本資産運用会社には三井物産株式会社の 100%子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（出資比率：70%）のほか、三井住友信託銀行株式会社（同 20%）およびケネディクス株式会社（同 10%）がスポンサーとして参画している。現行ポートフォリオは 49 物件で構成され、2,695 億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人および本資産運用会社は ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが不動産投資運用業務における重要な課題であるとの認識のもと、環境や社会への取り組みについて、環境負荷の低減および社内外の様々な主体との信頼関係の構築に配慮し、資産運用業務を通じてサステナブルな社会を実現することおよび社会に貢献することを目指している。本資産運用会社はサステナビリティ方針を制定し、そうした姿勢を広く公表するとともに、サステナビリティ目標を設定し、各種施策の実行に取り組んでいる。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フ

フレームワーク（本フレームワーク）である。JCR は本フレームワークが「グリーンボンド原則（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）および環境省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する。

本投資法人は資金用途にかかる適格クライテリアを（1）DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 建築（新築）または不動産認証 B+ランク以上、BELS 認証 3 つ星以上、LEED 認証 Silver 以上のいずれかまたはこれらと同水準の第三者認証を取得済または今後取得予定の資産、（2）ERR 値が 30%以上の高い省エネルギー性能を有する資産、（3）高い環境改善効果を目的とした改修工事としている。本投資法人は本フレームワークにおいて資金用途とするプロジェクトに関して、環境に対する負の影響を特定し、必要に応じて適切な対応を行う予定である。したがって、JCR は上記適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

対象プロジェクトの選定は、本資産運用会社の代表取締役社長を最終決裁者として機関決定が行われており、経営陣が適切に関与している。グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たす資産の取得資金または工事代金、もしくは同資金のリファイナンスに充当される。調達資金を充当後、グリーン適格資産の売却等が発生した場合には、ポートフォリオ管理による残高管理が行われる。資金充当状況および環境改善効果にかかるレポート内容についても適切なものとなっている。以上より、JCR は本投資法人の管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

これらの結果、本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金用途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。

本フレームワークは、「グリーンボンド原則¹」、「グリーンローン原則²」、「グリーンボンドガイドライン³」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 LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association), LSTA (Loan Syndications and Trading Association) Green Loan Principle 2020 <https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 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> (pp.14-47)

⁴ 環境省 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 2020 年版
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

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、本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスの資金使途の 100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、フレームワークで定められたグリーン適格資産が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトであるか否かを確認する。次に、資金使途がネガティブな環境への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かについて確認する。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>

グリーンファイナンス（グリーンボンド及びグリーンローン）で調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディング（以下、「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金もしくは改修工事等の実施またはそれらに要した借入金（グリーンローンを含む）もしくは投資法人債（グリーンボンドを含む）の返済・償還資金に充当される予定です。

[グリーン適格資産 適格クライテリア]

以下の(1)または(2)の条件を満たすもの

(1) グリーンビルディング

以下の第三者認証機関による認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます。）のいずれかをグリーンボンドの払込日、グリーンローン実行日または本フレームワークに基づくレポート日において有効な認証を取得済みまたは今後取得予定の資産

- ①DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星
- ②CASBEE 建築（新築）における B+ランク～S ランク
- ③CASBEE 不動産における B+ランク～S ランク
- ④BELS 認証における 3 つ星～5 つ星
- ⑤LEED 認証における Silver ランク～Platinum ランク
- ⑥前述の認証以外の第三者認証の内、評価レベルが同水準の評価

(2) 省エネルギー性能

ERR 値で 30%以上である物件

[改修工事 適格クライテリア]

グリーンボンドの払込日もしくはグリーンローンの実行日から過去 36 か月以内に完了したまたは今後完了予定の、本投資法人の保有資産に係る、以下のいずれかの基準を満たすことを目的とする改修工事

- ・グリーンビルディング認証のいずれかにおいて、星の数またはランクの 1 段階以上の改善
- ・CO₂排出量、エネルギー消費量、または水の使用量のいずれかを 30%以上削減
- ・その他環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比 30%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれるもの）
- ・再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

＜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について

i. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは 1.地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 3 区分までに絞られた標準や認証を受けたグリーンビルディングの取得、2.高い省エネルギー性能を有する物件の取得、3.高い環境改善効果を目的とした改修工事を対象とする新規投資ならびにリファイナンスであり、環境改善効果が期待される。

1. グリーンビルディングに関する評価

本投資法人が設定したグリーンビルディングの適格クライテリア（①～⑤）は、以下に詳述する通り、一定の環境改善効果が期待される水準の建物を対象としていると JCR では評価している。また、⑥に関しては①～⑤以外の第三者認証の内、評価レベルが同水準の評価を対象とするものであり、同様に一定の環境改善効果が期待される水準の建物を対象としていると JCR では評価している。

① DBJ Green Building 認証の概要および DBJ Green Building 3 つ星以上の環境性能について

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 では、本認証についても「グリーンボンド原則」に定義されているグリーンプロジェクト分類の「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」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よって行われる。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⁵。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、本投資法人の適格クライテリアは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たものであると評価される。

②・③ CASBEE（建築環境総合性能評価システム）認証の概要および CASBEE 建築（新築）認証・CASBEE 不動産認証 B+以上の環境性能について

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）。

⁵ 「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）

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-街区等のほか、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。

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。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野における性能を、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、Lを分母、Qを分子としたBEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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など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。本投資法人が適格クライテリアとして定めたCASBEE建築（新築）認証・CASBEE不動産認証B+以上は、BEEが1.0以上の建築物であり、建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っている物件を対象としていることから、環境改善効果があると評価される。

④ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の概要およびBELS 3つ星以上の環境性能について

BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)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によって星の数が1つから5つにランク分けされるが、当該ランク分けはBEI（Building Energy Index）によって行われる。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。本投資法人が適格クライテリアとして定めたBELS 3つ星以上は、誘導基準を超えた高い省エネ性能（非住宅用途の場合、BEI値0.8以下）を基準としており、環境改善効果があると評価される。

⑤ 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）の概要およびLEED認証 Silver以上の環境性能について

非営利団体である米国グリーンビルディング協会（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。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。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字を採ったものであり、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。

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、配点が高いかもしくは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、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るため

には必要と考えられる。したがって本投資法人が適格クライテリアとして定めた Silver 以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

2. 省エネルギーに関する評価

本適格クライテリアは ERR 値で 30%以上である資産の取得を対象としている。ERR 値とは建築物のエネルギー利用低減率を示す指標である。ERR 値は基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の低減率として求められ、数値が大きいほど省エネルギー性能が高いことを意味する。本投資法人が適格クライテリアとして設定している ERR 値 30%以上は、グローバルな水準に照らして遜色のないものである。したがって、JCR は本適格クライテリアについて、省エネルギー性能を有し環境改善効果の高い資産の取得を対象していると評価している。

3. 改修工事に関する評価

本適格クライテリアは本投資法人の保有資産に関する改修工事を対象としている。改修工事はグリーンビルディング認証の改善や環境面での有益な改善、再生可能エネルギーに関する設備の導入または取得に対象が限定されており、いずれも対象を明確化し、具体的な環境改善効果が期待できるものである。また、グリーンビルディング認証の改善および再生可能エネルギーに関する設備の導入または取得はもとより、環境面での有益な改善についても、本適格クライテリアにおいて定める定量的な基準はグローバルな水準に照らして遜色のないものとなっている。したがって、JCR は、本適格クライテリアについて、環境改善効果が高いものであると評価している。

以上より、JCR は本投資法人における適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

- ii. 資金使途は「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」に、「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。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39%を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現することを目指すとされている。また、2020 年 12 月に公表された「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、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進などを可能なかぎり進めていくとしている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得・高い環境改善効果を目指した改修工事を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社は物件取得、保有資産について自ら再開発を行う OBR⁶の実施にあたって社内外の専門家による環境リスク評価や物件審査、チェックリスト等を活用し様々な観点からの確認を行うことで、対象資産にかかる環境汚染物質や土壌汚染物質といった環境リスクを特定・管理し

⁶ Own Book Redevelopment の略

ている。環境に対して負の影響が発生するリスクがある場合は物件取得の見送りや汚染改良工事の実施等によってリスクの回避および緩和を図る方針となっている。また、改修工事の発注にあたってはあらかじめ設定した客観的基準に従って選定を行い、リスクを低減している。

従って JCR は本フレームワークで定める資金使途について、本投資法人が適切に環境リスクを特定し、回避および緩和策を講じていることを確認した。

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 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 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組を行う。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

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、大気の状態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、グリーンファイナンスを通じて実現しようとする目標、グリーン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>

長期ビジョンに立った投資方針

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下、「MLP」といいます。）は、日本ロジスティクスファンド投資法人の資産運用会社として、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが不動産投資運用業務における重要な課題であると認識しています。そのため、「ESGに関する取り組み指針」を制定し、同方針に基づき不動産の投資運用を行っています。

グリーンファイナンス・フレームワークに基づき資金調達を行うことは、上記サステナビリティ方針のうち「I. 持続可能な環境への貢献」、「III. 様々な主体との多様な連携・協力」及び「V. 投資家等の関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用」に資すると考えています。

また、本投資法人が定めている「エネルギー消費量及び水消費量に関する削減目標（中長期目標）」（ポートフォリオ全体において、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に則り、直近5年間において、年平均1%以上の法準拠エネルギー消費原単位（注）及びGHG排出量原単位（注）の低減を目標としています。また、水消費量について、水消費原単位を前年度より削減することを目標としています。）の達成に資するものであると考えています。

（注）原単位は、年間総消費量若しくは排出量を総延床面積（㎡）で除して算出しています。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスはグリーンビルディング認証または省エネルギー性能を有し環境改善効果の高い物件の取得、ないしは高い環境改善効果を目的とした改修工事を目的とするものである。本投資法人は上記投資方針に記載の「エネルギー消費量及び水消費量に関する削減目標（中長期目標）」を環境に関する具体的なサステナビリティ目標として定めている。JCRは本フレームワークに基づきグリーンファイナンスを実行する目的が、環境負荷の低減を図るべく設定されたサステナビリティ目標の達成に資するものであり、本投資法人がESGに関して推進する取り組みと整合的であることを確認した。

b.選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ 1 で記載の通りである。

JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

c.プロセス

<プロセスにかかる本フレームワーク>

1. プロジェクト選定関与者

調達資金の使途となるプロジェクトは MLP の財務企画部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定が行われます。

2. プロジェクト選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、MLP 財務企画部の担当者によって起案され、最終決裁者を MLP 代表取締役社長とする社内稟議によって承認されます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスの資金使途の対象となるプロジェクトの選定は、上記フレームワークに記載のプロセスに従って評価・選定ののち、本資産運用会社の代表取締役社長を最終決裁者として機関決定が行われる。JCR は専門的知見を有する本資産運用会社の財務企画部および経営陣がプロセスに関与しており、プロジェクトの選定プロセスとして妥当であると評価している。

本投資法人のグリーンファイナンスに関する目標、選定基準およびプロセスについては本投資法人のウェブサイト、プレスリリース、発行登録追補書類等で開示される。したがって、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

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、本フレームワークによって調達された資金が、確実にグリーン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より調達した資金が、早期にグリーン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

<資金管理にかかる本フレームワーク>

調達資金の充当計画

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金を速やかに、適格クライテリアを満たす支出に充当予定です。調達資金については、調達後は MLP 財務企画部が社内システムで管理します。また、調達から充当完了まで数か月間にわたる場合、未充当資金は現金または現金同等物で管理されます。入出金に関する実務については、MLP 経理部が MLP 経理部長の承認のもと、資産保管銀行または物件受託者に指図を行う体制となっています。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産の支払に充当されるため財務企画部が社内システムにて追跡管理を行います。また、グリーンボンドの償還またはグリーンローンの返済までの間、充当額と未充当額の合計が調達額に一致していること、若しくは全額充当されたことを充当完了まで年 1 回確認し、財務企画部長による承認を得る予定です。

追跡管理に関する内部統制および外部監査

調達資金の管理については、内部監査室により内部監査を実施しているほか、会計監査人による外部監査を実施しています。

未充当資金の管理方法

調達資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、評価対象の債券等が償還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資産合計額×総資産 LTV）を超えないことを確認します。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

調達資金の資金管理は、本資産運用会社の財務企画部が社内システムを用いて行う。資金の管理・運用にあたっては手続きの内容に応じ、経理部長や財務企画部長といった責任者による事前および事後の承認が行われる。グリーンファイナンスによる調達資金は、充当されるまでの間は現金または現金同等物にて管理される。

グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトに関する新規投資またはリファイナンスに充当される。調達資金の充当後に資金使途の対象となる物件の売却や毀損等によって未充当資金が発生する場合には、本投資法人はグリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超えないことを確認することによって当該グリーンファイナンスのグリーン性を確認する。グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過する場合は、グリーン適格資産の増加等の対応を行う。JCR では、本ポートフォリオ管理が市場慣習として一般に行われている方法に即していることから、本投資法人による取り扱いに特段の問題は無いと考えている。

グリーンファイナンスによる調達資金の資金管理については内部監査室および会計監査人によって監査が行われており、統制が図られる。

グリーンファイナンスの資金管理に関する電子ファイル等については、グリーンファイナンスの償還・返済およびそれ以降の十分な期間にわたって保存される体制が整備されている。

以上より、JCR では本投資法人の資金管理は適切であり、管理方法についての透明性が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、本フレームワークを参照して実施されるグリーンファイナンスの実施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>

<p>資金の充当状況に関する開示状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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、ポートフォリオ管理にて残高管理をしていることを説明の上、グリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額を開示 <p>インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示予定 <p>インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○取得資産の環境認証数・種類 ○具体的な使用量 <ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー使用量 ・温室効果ガス (CO₂) 排出量 ・水使用量 ・廃棄物総重量 ○改修工事の場合 <ul style="list-style-type: none"> 改修工事の内容、対象物件名に加え、改修工事前後の以下の何れかの定量的指標 <ul style="list-style-type: none"> ・環境認証の取得状況 (取得認証の種類、認証水準) ・再生可能エネルギー発電量及び発電による推定温室効果ガス (CO₂) 削減量 ・エネルギー使用量、温室効果ガス (CO₂) 排出量、または水使用量
--

<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

本投資法人はグリーンファイナンスによる調達資金の充当状況について、プレスリリースにおいて対象資産および資金調達日を開示する予定である。また、半年毎の決算期において未充当資金がある場合、充当計画ないしはポートフォリオ管理の内容に関する最新の情報をウェブサイトを開示する予定である。加えて、調達資金の充当後に資金使途の対象となる物件が売却や毀損等によって資金使途の対象外となり、未充当資金が発生した場合も同様にその内容および未充当資金の運用方法を開示する予定である。JCR はこれらの資金の充当状況にかかるレポーティングが適切であると評価している。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

本投資法人はグリーンビルディングの対象物件名、環境取得認証の種類、および認証水準に加えて、保有資産全体のエネルギー使用量、温室効果ガス (CO₂) 排出量、水使用量、廃棄物総重量をウェブサイトにおいて年次で開示する予定である。また、グリーンファイナンスによる調達資金を改修工事に関するプロジェクトに充当した場合には、工事前後における環境改善効果を算定するために必要な指標が十分開示される予定である。JCR はこれらの開示項目および開示頻度について、適切であると評価している。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、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、グリーンファイナンス調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準等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

本投資法人および本資産運用会社は ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが不動産投資運用業務における重要な課題であるとの認識のもと、環境や社会への取り組みについて、環境負荷の低減および社内外の様々な主体との信頼関係の構築に配慮し、資産運用業務を通じてサステナブルな社会を実現することおよび社会に貢献することを目指している。本資産運用会社は以下の通りサステナビリティ方針を制定し、そうした姿勢を広く公表するとともに、サステナビリティ目標を設定し、各種施策の実行に取り組んでいる。環境に関しては中長期的なポートフォリオ全体のエネルギー消費原単位および GHG 排出原単位に関する数値目標として、直近 5 年間で年平均 1%以上の低減を目標としている。また、水消費原単位を前年度より削減することについても目標としている。

サステナビリティ方針

資産運用会社は環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力を配慮した不動産投資運用業務を行うよう以下の「サステナビリティ方針」を制定しています。

I. 持続可能な環境への貢献

- ① エネルギー利用の効率化と気候変動への対応
- ② 水環境の保全
- ③ 省資源・廃棄物削減の推進
- ④ 生物多様性への配慮
- ⑤ 建築資材の環境的な属性

II. 働きやすく健康的な職場環境の構築と役職員教育への取り組み

III. 様々な主体との多様な連携・協力

IV. コンプライアンスの徹底、ガバナンス体制・リスク管理体制の構築

- ① コンプライアンスの徹底
- ② ガバナンス体制・リスク管理体制の構築

V. 投資家等の関係者に対する情報開示と環境認証・評価の活用

VI. 本方針の見直し

本投資法人は上記サステナビリティ方針のもと、主にメインスポンサーである三井物産の取り組みをベースとしつつ、環境に対する取り組みを行っている。保有資産について自ら再開発を行う OBR は他の投資法人には見られない特長的なものであるとともに、環境に関する取り組みとしても独自のものである。本投資法人は経年の進んだ保有資産について再開発を実施し、賃貸可能面積の増加や設備仕様の最新化による資産価値と収益力の増加を図るとともに、建て替えおよび機器入れ替えによる環境性能の向上を推進している。OBR の実施にあたっては CASBEE 認証をはじめとする外部認証の取得を行い、環境性能を検証するとともに、グリーンビルディングとしてグリーンファイナンスの対象と

することも視野に入れている。そのほか、各種照明器具の LED 化や屋根置き太陽光パネルの設置、施設緑化などについても積極的に取り組んでいる。

本資産運用会社においては、サステナビリティへの取り組みを推進するための組織としてサステナビリティ推進連絡会が設置されている。同連絡会は代表取締役社長を筆頭に各部部长等を構成員としておおむね四半期に一度開催されており、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの検討を行っている。また、社外のコンサルタント会社等を活用し、ESG への取り組み全般に関する専門的な知見を事業運営に反映させている。

以上より、JCR では、本投資法人の経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけていると評価している。

■評価結果

本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「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。

【JCR グリーンファイナンス・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)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体/借入人：日本ロジスティクスファンド投資法人（証券コード：8967）

【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

(担当) 菊池 理恵子・垣内 洋椰

本件グリーンファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、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・定性的に測定される事項を確認しますが、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 グリーン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 グリーンファイナンス・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 グリーンファイナンス評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じ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問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンス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 グリーンファイナンス評価は 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 グリーンファイナンス評価は、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 グリーンファイナンス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 グリーンファイナンス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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーン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に充当される程度ならびに当該グリーン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、Green1(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■グリーン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