

—— 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。

三菱地所物流リート投資法人の 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 : 三菱地所物流リート投資法人 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

三菱地所物流リート投資法人（本投資法人）は、物流施設を主たる投資対象とし、三菱地所株式会社をスポンサーとする J-REIT。16年7月に設立され、翌年9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。三菱地所投資顧問株式会社（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菱地所が100%出資している。現行ポートフォリオ¹は19物件（うち首都圏²所在の物件が46.5%）で構成され、1,421億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人は三菱地所グループの総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献することを基本理念としており、三菱地所および本資産運用会社の強みを活用し、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図るとしている。本投資法人は ESG への取り組みによって社会の持続可能性（サステナビリティ）向上を推進することが上場投資法人としての社会的責務であり、投資主価値の最大化を図るうえでも不可欠であるという認識のもと、その取り組みを重要な経営課題と捉え、方針や組織体制を整備し、組織としての取り組みを行っている。

¹ 2020年9月1日時点

² 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県および茨城県

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用途に限定するために定めたグリーンファイナンス・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）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 認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得または更新済もしくは今後取得予定の物件である物件、(2)建物に付随する再生可能エネルギー発電設備、(3)環境負荷軽減を目的とした設備としている。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・管理し、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、本資産運用会社の経営会議による承認および社長決裁ののち、本投資法人役員会における包括決議ないし承認を経て決定されており、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個別のグリーン適格資産の取得資金、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³」、「グリーンローン原則⁴」、「グリーンボンドガイドライン⁵」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⁶」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。

³ 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>

⁴ LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2020
<https://www.lma.eu.com/>

⁵ 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)

⁶ 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>

グリーンボンドまたは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の取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

適格クライテリア

(1) グリーンビルディング

下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済もしくは今後取得予定の物件

①DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星

②CASBEE 認証における S、A 又は B+

③BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星

(2) 建物に付随する再生可能エネルギー発電設備 (敷地内の太陽光発電設備に限定する)

(3) 環境負荷軽減を目的とした設備 (当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギーを実現するものに限定)

<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、(2)太陽光による再生可能エネルギー発電設備、(3)環境負荷低減を目的とした設備の導入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. 適格クライテリア(1) (グリーンビルディング) の評価

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。

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⁷。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 CASBEE (建築環境総合性能評価システム) 認証の概要および CASBEE 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)。

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 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。

⁷ 「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)

③ 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 (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。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（オフィス・商業ビルの場合、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。

2. 適格クライテリア(2) (建物に付随する再生可能エネルギー発電設備) の評価

本適格クライテリアは本投資法人の保有する物件の敷地内における建物屋上等への太陽光発電設備に限定した再生可能エネルギー発電設備を対象とするものである。JCR では、本適格クライテリアについて、CO₂排出削減による環境改善効果が高いものであると評価している。

3. 適格クライテリア(3) (環境負荷軽減を目的とした設備) の評価

本適格クライテリアは本投資法人の保有する物件における導入前対比 30%以上の省エネルギー効果を有する設備の導入を対象としている。JCR では、上記目標設定がグローバルな水準に照らしても遜色のないものであり、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」、「再生可能エネルギー」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」、「再生可能エネルギーに関する事業」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、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。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・建設を行うことは、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にあたって投資営業部によるデューデリジェンスを実施し、チェックシートを活用し様々な観点からの確認を行うことで、グリーン適格資産にかかる重大な環境リスクを特定・管理している。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売主への是正要請、追加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、再生可能エネルギー発電設備の設置は物件の敷地内における建物屋上等への太陽光発電設備に限定したものであることから、森林伐採・土地造成等の環境への負の影響は想定されない。加えて、環境負荷軽減を目的とした設備の導入にあたっては従前の機器の廃棄物処理が適切に行われることを確認する予定となっている。

従って JCR は本フレームワークで定める資金用途について、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用途の対象について、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 11.6. 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

スポンサーである三菱地所では、長期経営計画2030に「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を掲げ、具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンに位置づけています。「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つの重要テーマについて、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供していきたいと考えております。本資産運用会社および本投資法人は、主たる事業である不動産投資運用業及び上場投資法人として、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を可能な限り投資判断・運用プロセスへ組込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化にあたり必要であると考えています。こうした考え方を踏まえ、資産運用会社および投資法人では、以下の各項目をサステナビリティに係る基本的な取組み方針および目指すべき目標として定め、日々の業務において実践していきます。

1. 運用不動産における省エネルギーと低炭素化への取組み
2. 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取組み
3. テナントの安全・安心と満足度向上
4. 役職員への取組み
5. 外部ステークホルダーとの協働
6. ESGの情報開示と外部評価の活用
7. コンプライアンスとリスク管理

<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環境改善効果が期待されるグリーンビルディングの取得および環境改善効果の高い再生可能エネルギー発電設備の取得や省エネルギー効果を有する設備の導入を目的とするものである。本投資法人はポートフォリオのCO₂排出削減を促進し、社会の持続可能性向上と投資主価値の向上に取り組むことをグリーンファイナンスにおける目標としている。JCRは本フレームワークが本投資法人の定める「サステナビリティ方針」および「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」における「Environment」に寄与するもの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 はこれらのグリーン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、本資産運用会社の物流リート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、評価および選定を行います。四半期に1回開催される本資産運用会社のサステナビリティ委員会には事後報告を行います。サステナビリティ委員会は、サステナビリティ最高責任者として代表取締役社長、サステナビリティ執行責任者として経営管理部長、本投資法人のファンド執行責任者は物流リート部長（現在は専務取締役が兼任）により構成されています。

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、通常のファイナンス（借入れの実行、投資法人債の発行）と同様に、以下のプロセスを経た上で実行されます。

- ・グリーンボンド：本資産運用会社の経営会議承認および社長決裁ののち、本投資法人役員会において投資法人債に係る包括決議を経た上で発行します。

- ・グリーンローン：本資産運用会社の経営会議承認および社長決裁ののち、本投資法人役員会の承認を経て契約を締結します。

※事前に年間運用計画に定められているか否かでプロセスは異なります。

<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・選定および承認が行われる。承認されたグリーンファイナンスの実行にあたっては、資金調達形式に応じた方法によって機関決定が行われる。JCR は上記選定プロセスについて、各組織の業務所掌が明らかであり、透明性が高いと評価している。

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、プレスリリース等で開示される。したがって、投資家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まっているか、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

グリーンファイナンスによる手取金は、グリーンファイナンス実行後1か月以内に全額を新規または、既存物件の取得資金または当該資金のリファイナンスに充当する予定です。グリーンファイナンスによる手取金は、本投資法人の口座に入金された後、上記に充当するタイミングで、物流リート部担当者が上記入金口座から、償還・返済のための送金を行います。送金に際しては物流リート部長への事前の承認を行うことが必要とされています。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスによる手取金は、本投資法人の口座に入金されます。入金後、口座を管理するエクセルシートにより管理を行います。その後、物流リート部の担当者があらかじめ定めた期日に、全額物件の取得資金もしくは投資法人債または借入金の償還・返済を入金する口座に振り込む手続きを行います。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社長とする社内決裁が行われます。

追跡管理に関する内部統制および外部監査

本資産運用会社は、定期的に外部監査及び内部監査を行っています。また、会計全般については監査法人の外部監査を受けています。

未充当資金の管理方法

グリーンファイナンスによる手取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、評価対象の投資法人債または借入金が償還・返済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取得価格合計額×LTV（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、本資産運用会社の物流リート部が口座を管理するエクセルシートを用いて行う。資金の管理・運用にあたっては手続きの内容に応じ、部長や社長といった責任者による事前の承認が行われる。グリーンファイナンスによる調達資金は現金または現金同等物にて管理され、1か月以内に対象プロジェクトに充当される。

グリーンファイナンスによる調達資金は個別のグリーン適格資産の取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当される。調達資金を充当後に資産の売却や毀損等によってグリーン適格資産の減少が見込まれる場合には、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および監査法人による外部監査の対象となり、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文書等については、グリーンファイナンスの償還または返済以降も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. レポート体制

(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

<レポート体制にかかる本フレームワーク>

資金の充当状況に関する開示状況

当社ウェブサイト上において、調達資金の充当状況を年次で報告します。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、充当計画を開示します。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は、ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、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プレスリリースにて開示します。その他、大きな状況の変化があった場合にも、当社ウェブサイト上にて開示予定です。

インパクト・レポートの開示方法及び開示頻度

当社ウェブサイト上にて、対応するグリーンファイナンスの残高がゼロになるまで年次で開示します。

インパクト・レポートにおける KPI (Key Performance Indicator)

- ・取得資産の環境認証数・種類
- ・具体的には以下の項目の使用量を開示します。
 - 上水道使用量
 - 総エネルギー消費量（電気使用量およびガス・燃料使用量）
 - CO₂ 排出量
 - 廃棄物排出重量
 - 太陽光発電年間発電量
 - 環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果

<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ト体制

本投資法人では、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年に一度ウェブサイト上で開示する予定である。また、万が一グリーン適格資産に変動が生じ、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ト体制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ト体制

本投資法人は、グリーン適格資産にかかる認証の取得状況および各グリーン適格資産の詳細に加えて、グリーン適格資産全体について上記フレームワーク記載の KPI を年に一度ウェブサイト上で開示する予定である。また、太陽光による再生可能エネルギー発電設備および環境負荷低減を目的とした設備についても環境改善効果の算定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

本投資法人は、三菱地所グループが定める「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」のほか、本資産運用会社が制定した「サステナビリティ方針」に沿った環境への取り組みを行っている。以下では三菱地所グループおよび本投資法人について、組織の環境への取り組みを検討する。

a. 三菱地所グループの環境に対する取り組み

三菱地所グループは三菱グループの根本理念である「三菱三綱領（所期奉公⁸、处事光明⁹、立業貿易¹⁰）」に基づき、基本使命として「住み、働き、憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献」することを目指すとしている。三菱地所グループはまちづくりが 50 年、100 年と絶えず街に命を吹き込み、新たな人呼び込みながら社会・環境側面においても経済側面においても高い価値を実現する仕事であると捉え、長期ビジョンを掲げてサステナビリティ経営を実践していくことが重要であるとしている。そうした認識のもと、三菱地所グループは 100 年先を見据えた「まちづくり」を通じて多様なステークホルダーとともに成長していくことを目指し、長期的な視点に立って 2050 年のあるべき姿からバックキャストした「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を 2020 年 1 月に策定した。これは「Environment」、「Diversity & Inclusion」、「Innovation」、「Resilience」の 4 つの重要テーマについて、世界最高水準の取り組みを推進する企業グループとなることを目指すための具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンに位置づけられており、「Environment」については 2019 年度比で㎡あたり 20%の廃棄物排出量の削減や 2017 年度比で 35%の CO₂ 排出量削減などの具体的な行動計画と KPI を策定している。CO₂ 排出量削減については SBT 認定¹¹を受けているなど、グローバルな取り組みとの整合性についても考慮されている。

b. 三菱地所物流リート投資法人の環境に対する取り組み

本投資法人は三菱地所グループの取り組みをベースとしつつ、投資法人としての特性を考慮し、環境に対する取り組みを行っている。

本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を可能な限り投資判断・運用プロセスへ組込んでいくことが中長期的な投資主価値の最大化にあたり必要であると考え、「サステナビリティ方針」を制定している。同方針では運用不動産のエネルギー利用の効率化や再生可能エネルギーの利用による温室効果ガス排出削減や水使用の効率化、廃棄物管理等に関する方針が示されている。これは「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」における「Environment」についての取り組みに沿うものである。たとえば温室効果ガス削減については、

⁸ 事業を通じ、物心共に豊かな社会の実現に努力すると同時に、かけがえのない地球環境の維持にも貢献する。

⁹ 公明正大で品格ある行動を旨とし、活動の公開性、透明性を堅持する。

¹⁰ 全世界的、宇宙的視野に立脚した事業展開を図る。

¹¹ SBT(Science Based Target)イニシアティブによる認定であり、企業による温室効果ガスの削減目標が地球の気温上昇を産業革命前の気温と比べて 2℃未満に維持するために必要なレベルと一致している場合に、その目標が「科学と整合した」ものとする仕組み。

環境に配慮した保有物件が多いという本投資法人の特性を踏まえると、CO₂ 排出量削減についての目標に沿うものとなっている。本投資法人は同方針を実践し、サステナビリティの向上と投資主価値の最大化を図ることを目的として取締役社長を最終決定権限者とするサステナビリティ委員会を設置している。具体的な環境に対する取り組みとしては、同委員会のもと、物流リート部や経営管理部をはじめとする各担当部署が保有物件のグリーンビルディング認証取得やグリーンリース契約を用いた LED の導入等の様々な取り組みを行っている。また、投資法人としての環境に関する取り組みや個別の保有物件にかかる CO₂ 排出削減ポテンシャル診断などについて外部専門家からのコンサルティングを活用するなど、客観的・専門的な視点を環境への取り組みに反映する体制が整備されている。このように、本投資法人においては環境をはじめとしたサステナビリティに関する視点を経営判断に際して重視する体制が構築されている。

これらの取り組みは 2020 年実施の GRESB リアルエステイト評価において相対評価では 5 Stars、絶対評価では Green Star を取得したほか、日本の上場物流不動産セクターにおいて 6 社中 1 位、グローバルにおいて 22 社中 1 位となり、「Global Listed Industrial Sector Leader」および「Asia Listed Industrial Sector Leader」に選出されるなど、外部評価によってもその水準の高さは裏付けられている。

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ほか、専門的知見を有する部署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選定基準等が明確に位置づけられ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・ファンドの 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。2016 年から相対的評価結果は 5 段階で示されている（5 Stars、4 Stars、3 Stars、2 Stars、1 Star）。また絶対評価で一定以上のスコアを獲得した優れた取り組みを行う会社・ファンドには、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。2020 年評価において J-REIT からは 46 投資法人が GRESB リアルエステイト評価に参加している。

■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：三菱地所物流リート投資法人（証券コード：3481）

【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