

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。

GLP 投資法人の サステナビリティファイナンスフレームワークに対して SU 1(F)を付与

評価対象： GLP 投資法人 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	SU1 (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

GLP 投資法人（本投資法人）は、日本 GLP 株式会社（旧グローバル・ロジスティック・プロパティーズ；GLPKK）をスポンサーとする物流施設特化型の J-REIT。2011年9月に設立され、2012年12月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した。本投資法人の資産規模は、2020年7月30日時点で全78物件、取得価格総額で6,448億円に上る。本投資法人は、スポンサーとの強固な協働関係を築いており、物件取得にあたっては、スポンサーが開発・保有している物件中心に行うなど、スポンサー・パイプラインを活用した成長を企図している。

スポンサーが属している GLP グループは、日本、中国、欧州、ブラジル、インドおよび米国で物流施設ポートフォリオを保有しており、スポンサーである日本 GLP が、日本事業を実質的に統括している。

GLP グループは「ESG に関する行動指針」を定めており、サステナビリティをビジネス戦略の中核に据えるという包括的なコミットメントを行っている。本投資法人の資産運用会社である GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）は上記行動指針に従い、本投資法人の投資運用業を行っていくことを宣言している。

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。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

「グリーンローン原則（2018年版）」、「グリーンローンガイドライン（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。

本投資法人は資金使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、CASBEE 評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上もしくは LEED 評価 Silver 以上のいずれかを取得済み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、災害発生時の避難場所および復興支援拠点の提供や保育施設などによる地域社会の持続的な成長への貢献をかかげている。JCR では、本投資法人が定めた資金使途の対象は、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。

本資産運用会社は、マネジメントメンバーを中心に構成されるサステナビリティタスクフォースを立ち上げ、ESG の取り組みにおいてグループ内で主導的な役割を担っている。物件の取得および運用の際には、必要に応じてスポンサーの専門部署と協働し、環境面での便益を含め地域コミュニティに貢献することを目標に各種取り組みを行っている。物件取得時のデューデリジェンスに際しては、環境および社会に関する項目のチェックをルール化していることや、資金管理においても適切な体制が整えられている点などから、JCR では本投資法人に関して強固な管理運営体制および高い透明性を確認した。

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。評価結果については次章で詳述する。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則¹」、「ソーシャルボンド原則²」、「サステナビリティボンド・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」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 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 2020 年版 <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Social-Bond-PrinciplesJune-2020-090620.pdf>

3 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 <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

<資金使途にかかる本フレームワーク>

2.1 サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格プロジェクト分類

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を満たす資産（サステナビリティ適格資産）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）

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）

■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 d のいずれかに資する新規、既存又は改修建築物。

- a. 災害等に備えた入居カスタマー・利用者・地域住民の安全性確保
- b. 地域の住環境の整備
- c. 地域コミュニティ活性化
- d. 子育て支援

＜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%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。

本投資法人は、以下のグリーンプロジェクトを対象としてグリーンファイナンスフレームワークを策定している。本フレームワークでは前記のグリーンファイナンスフレームワークに、II のソーシャルプロジェクトを新たに資金使途として追加している。

グリーンプロジェクトの環境改善効果について

1. グリーンビルディング

①DBJ 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 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、JCR は本投資法人の適格クライテリアが、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。

②CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築環境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-街区などのほか、不

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）

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なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。したがって、今般本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上は、CASBEE-建築においては BEE が 1.0 以上の建築物であり、環境負荷に対して品質のほうに明確に勝っている物件を対象としていること、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+相当の物件が対象となっていることから環境改善効果があると評価される。

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

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。本投資法人が適格とした BELS3 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）を基準としており、適切であると考えている。

④LEED

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。2019 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。従って、本投資法人による基準設定は適切であると考えている。

以上より、本フレームワークに定めるグリーン適格クライテリアは環境改善効果を有するものであると JCR では評価している。

ソーシャルプロジェクトの社会的便益について

II. 必要不可欠なサービスへのアクセス

本投資法人は、自然災害時の罹災者のための必要不可欠なサービスとして以下を提供している。また、スポンサー・パイプラインには保育施設の併設等、本投資法人が定めるその他のソーシャル適格クライテリアを満たす物流施設があり、今後の取得を積極的に検討していることを確認している。

① 災害発生時における物流施設の提供

内閣府の推計⁶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たため、地元の住民のための避難場の一部では、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。

本投資法人の保有する物流施設のうち、GLP 厚木 II、GLP 横浜、GLP 川島は、各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。本投資法人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。また、本投資法人では、地域自治体との防災協定を締結していない一部の物流施設に関しても、地域から要請があれば災害発生時には一時避難場所、災害派遣や緊急消防援助隊等の車両待機場所として地域住民に物流施設を利用してもらうことができる体制があり、2020年9月中旬に受け入れ可能な物件一覧を本投資法人のホームページ上で公表予定である。これより、本投資法人の取組は、災害対応能力の強化に資する取組であるといえる。

② 子育て支援施設

日本政府では、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という待機児童問題について、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」の取組結果を受けて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。

本投資法人は、子育て世代の負担軽減を目的とした保育施設が併設されている物流施設をソーシャル適格クライテリアとして定めている。保育施設は、上記の通り、日本の待機児童問題の解決に資するソーシャルプロジェクトであり、物流施設で働く人を含め地域コミュニティを対象とした社会的便益向上に寄与している。

以上より、上記①および②の資金使途は社会的便益を有するものであると JCR では評価している。

⁶帰宅困難者対策の実態調査結果について <http://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/kitaku/2/pdf/4.pdf>

■ 資金使途の対象となるプロジェクトに対する JCR の評価

GLP グループは、世界有数の規模を誇る先進的物流施設プロバイダーとして、日本における物流施設市場の黎明期から、都市の生活や経済活動を支える社会インフラとして高機能かつ環境にも配慮した先進的物流施設を提供している。

物流施設の開発および運用において、GLP グループでは環境保護に最大限の配慮を払いながら、従業員、顧客、地域社会の健康と安全を重視しており、この考えが、業務を行う国々において大きな貢献が可能であると考えており、日々の業務の中で実践している。

本投資法人および GLP グループでは、環境および社会面に資する取組として、上記のグリーン性およびソーシャル性のある物件の取得、運用に努めるのみならず、一部の物流施設において近隣の学生に対して就業機会の提供を行うなどして、物件の管理を通じて、広く保有物件の所在するコミュニティに資する取組を推進している。

ii. 資金使途は、I. 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」、II 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、被災者を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス（避難場所、保育）」に該当する。

本フレームワークが資金充当対象とする資産は、環境の負荷低減と社会インフラの両側面からの考慮がなされた建物である。

このような包摂的で持続可能な建物を含むまちづくりについて、国内では都市緊急整備計画、住生活基本計画、社会資本整備計画およびコンパクトシティ構想等においてその重要性が認識されている。また、日本の SDGs アクションプラン 2020 実施指針においても、災害に強い社会資本整備や、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を維持し、若年世帯・子育て世帯や高齢者等の住民が安心して暮らせる持続可能な都市経営の実現が盛り込まれている。

グローバルな動きとしては、国連環境計画金融イニシアティブのポジティブインパクト不動産投資フレームワークが、環境社会両側面に寄与する不動産セクターに対するインパクト投資の有益性に注目している。例えば以下のような関連のあるインパクトカテゴリーにおいて、誰が裨益するのか、効果という点から十分な恩恵が及んでいるかを考慮しながらサステナブルなインパクト投資をすることで、不動産において環境社会両側面からのポジティブな成果が期待できるとされている。

【不動産セクターにおいてポジティブな成果が期待されるインパクトカテゴリー】

- エネルギー効率性とクリーンエネルギー
- 労働条件と技能開発
- 社会住宅/手ごろな価格の住宅
- 都市再生（プレイスメイキング、コミュニティ開発、安全・公平）
- 適切な定住
- 資源効率

- 健康で満足な状態（ウェルネスとウェルビーイング）

上記の考え方は、ICMA のサステナビリティガイドラインに則りながら、特に不動産投資に限ってサステナビリティファイナンスとしての選定基準を評価する際に有用である。不動産セクターにおけるサステナビリティ適格資産とは、環境面におけるエネルギー効率やクリーンなエネルギーへの転換を進めると同時に、国連環境計画の不動産セクターのインパクトとして想定されている上記事項等において、対象資産を使用する人々だけでなく周辺地域全体に社会的便益をもたらす資産を指すと、JCR では評価している。したがって、本フレームワークの資金使途については、ICMA のプロジェクト分類としては上述の通り、グリーン・ソーシャル共に複数の分類に該当し得るが、全体のインパクトとしては、包摂的で持続可能なまちづくりへの貢献であると考えられる。

b. 環境・社会的リスクについて

本資産運用会社では、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 では、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人が保有している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。また、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得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

資金使途の対象は「省エネルギー」、「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「必要不可欠なサービスへのアクセス（避難場所、保育）」に分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、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。

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⁷」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

⁷ 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。

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、サステナビリティファイナンス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

<サステナビリティファイナンス発行の目標にかかる本フレームワーク>

2.2 長期ビジョンにたった GLP のサステナビリティへの取組み及び投資方針

本投資法人のスポンサーが属している GLP グループは「ESG に関する行動指針」を定めており、サステナビリティをビジネス戦略の中核に据えるという包括的なコミットメントを行っている。

<ESG に関する行動指針> (抜粋)

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
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

<本フレームワークに対する JCR の評価>

GLP グループは「環境、社会、ガバナンスに関する方針」として ESG 方針を定め、本資産運用会社のホームページで公開している。本投資法人は、本資産運用会社とともにサステナビリティへの取り組みを積極的に行っている。

本フレームワークにもとづくサステナビリティファイナンスの調達資金の資金使途は、本投資法人が定めた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双方の要件を満たす物流施設等の取得資金又は当該資産の取得に要した借入金の返済であり、サステナビリティファイナンスを実行することにより実現しようとする上記の目標設定は適切であると JCR では評価している。

b. 選定基準

本フレームワークにおけ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は、フェーズ 1 で既述のとおりである。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を有するプロジェクトであると評価している。

なお、資金使途の対象となるプロジェクトは、本資産運用会社内に設置された後述するサステナビリティタスクフォースで本フレームワークにおけ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ものとして選定されることとなっている。

c. プロセス

<選定プロセスにかかる本フレームワーク>

3.3 判断を行う際のプロセス

対象物件の選定は、本資産運用会社のサステナビリティタスクフォースにより実施される。尚、サステナビリティタスクフォースは、本資産運用会社の社長、CFO、CIO、投資運用部長および経営企画部長により構成される。

経営企画部財務チームは、サステナビリティ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の場合も、通常のファイナンス（借入の実行、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る。

- ・サステナビリティボンド：投資委員会、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する。
- ・サステナビリティローン：投資委員会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>

本資産運用会社では、経営企画部財務チームが資金使途の対象となるプロジェクトのグリーン性およびソーシャル性に関する稟議を起案し、サステナビリティタスクフォースがグリーン性およびソーシャル性の評価・決定を行う。

サステナビリティタスクフォースは、本資産運用会社内に 2014 年に設置された組織であり、代表取締役社長、CFO、CIO、投資運用部長および経営企画部長のマネジメント層によって構成され、本投資法人としての ESG 方針を策定し実行するために設けられた。具体的にはサステナビリティファイナンス・フレームワーク、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の基準を決定、改訂する権限を有している。

本フレームワークに定められている目標、選定基準、プロセスは、サステナビリティファイナンスの実行時にプレスリリース、サステナビリティボンドによる調達の場合はそれに加えて投資法人債発行に係る訂正発行登録書および発行登録追補書類における概要で開示の予定である。また、必要に応じて第三者評価機関による評価レポートを取得するなどするため、投資家等に対する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が、サステナビリティファイナンス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ソーシャル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、サステナビリティファイナンス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

<資金管理にかかる本フレームワーク>

4.1 サステナビリティファイナンスの残高管理

ポートフォリオからサステナビリティ適格資産を抽出し、サステナビリティ適格資産の総額に総資産 LTV（各投資法人債の払込期日又は借入実行日において算出可能な直近期末時点もしくは、各年 2 月末時点）の実績値を乗ずることでサステナビリティ適格負債額を算出。その上でサステナビリティファイナンスの未償還・未返済残高が当該上限額を超えないように管理。

なお、本投資法人のグリーンファイナンスフレームワークに基づくグリーン適格資産に該当し、かつサステナビリティ適格資産に該当するものは、グリーンファイナンス適格資産、サステナビリティ適格資産、それぞれの取得価格の総額に算入するものとし、当該資産を対象とするサステナビリティファイナンス又はグリーンファイナンスを行った場合には、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの未償還・未返済残高のいずれにも算入するものとし、それぞれのファイナンスによる適格資産総額及び未償還・未返済残高に重複がある旨レポートにおいて注記する。

4.2 資金調達の充当計画

サステナビリティ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実行後 1 ヶ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ある。

4.3 調達資金の追跡管理体制および方法

サステナビリティファイナンスによる手取り金額が入金されたら、経営企画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として売主に振り込む、もしくは投資法人債または借入金の償還・返済原資を入金する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社長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もしくは現金同等物で運用する。

4.4 資金調達の内部監査および外部監査

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る。

また、会計全般について（資金調達に関するものも含む）監査法人の外部監査を受けている。

4.5 調達資金に関する文書の管理方法

通帳については、資産保管会社である三菱 UFJ 信託銀行が保管。資産運用会社は、EB にて（閲覧のみ可）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。

口座管理について、本資産運用会社の経営企画部にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体で管理されることを確認している。なお、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 ヶ月以内に全額を資金使途の対象の取得もしくはリファイナンスに充当されることが予定されているため、追跡管理を一括充当時に行うことで足りることを JCR では確認している。

本資産運用会社は、入出金に関する実務を一般事務受託者である信託銀行に委託している。入出金については、本資産運用会社内で CFO・社長による決裁によって行われるほか、指図通りに業務が行われたかについても検証可能である。また、信託銀行は定期的に監査法人によって入出金が正当に行われたか否かについて監査が行われてい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。一方で、サステナビリティファイナンスの償還前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を適用し、未充当資金を管理する予定としている。具体的には、サステナビリティファイナンスの未償還・未返済残高が「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に総資産 LTV（各投資法人債の払込期日又は借入実行日において算出可能な直近期末時点もしくは、各年 2 月末時点）を乗じた額）を超えないように管理することとしている。なお、本投資法人はすでに策定しているグリーンファイナンス・フレームワークと本フレームワークを併存させることとしている。本投資法人のグリーンファイナンスフレームワークに基づくグリーン適格資産に該当し、かつサステナビリティ適格資産に該当するものは、グリーンファイナンス適格資産、サステナビリティ適格資産、それぞれの取得価格総額に算入するものとし、当該資産を対象とするサステナビリティファイナンス又はグリーンファイナンスを行った場合には、サステナビリティファイナンスおよびグリーンファイナンスの未償還・未返済残高のいずれにも算入するものとし、それぞれのファイナンスによる適格資産総額および未償還・未返済残高に重複がある旨レポーティングにおいて注記することとしている。以上より JCR では資金管理について、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、サステナビリティファイナンス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、サステナビリティファイナンス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>

5.1 資金の充当状況に関するレポーティング

- ・ウェブサイト上において、調達資金の充当状況を報告。対応するサステナビリティファイナンスの残高がゼロになるまで年次で更新予定
- ・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額

5.2 環境改善効果および社会的便益に関するレポーティング

ウェブサイト上において、以下の情報を開示

- a. 環境改善効果
 - 取得した環境認証のレベル
- b. 社会的便益

アウトプット指標	サステナビリティ適格資産の件数
アウトカム指標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時の被災者への避難場所と想定受入人数 ・ 災害派遣や緊急消防援助隊等の車両待機場所 ・ バックアップ電源と想定稼働時間 ・ 備蓄燃料の容量 ・ 地下水供給設備
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

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の資金使途の対象となるサステナビリティ適格資産を売却するなどにより未充当資金が発生した場合には本運用会社 CFO の承認を経たのち本投資法人のウェブサイト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. 資金の充当状況に係るレポーティング

サステナビリティファイナンスで調達した資金の使途は、本投資法人のホームページ等で公表される予定である。また、前項で確認した通り、サステナビリティファイナンスにより調達した資金は、調達後 1 ヶ月以内に取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金に係る期中の

レポートは現在のところ想定されない。しかしながら、サステナビリティファイナンスによって取得した物件を売却するなどにより未充当資金が発生するなど大きな状況の変化が発生した場合には、CFO の承認を得たのちに本投資法人のホームページにて開示が行われることを JCR は確認している。

b. 環境改善効果に係るレポート

本投資法人では、本フレームワークに則り、環境改善効果および社会的便益のレポートとして上述の KPI を一覧にして本投資法人上のウェブサイト上で開示している。

JCR では、上記レポートについて、資金の充当状況およびインパクトレポートの両方について、投資家等に対して適切に開示される計画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、サステナビリティファイナンス発行方針・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

本資産運用会社では、既述のとおり 2014 年にサステナビリティタスクフォースを設置している。サステナビリティタスクフォースは、本資産運用会社の経営陣が投資法人を運営するに当たり、これからはサステナビリティについても目配りをしないとイケないという問題意識を持ち設置された組織である。本資産運用会社では、サステナビリティタスクフォースによるトップダウンの目標設定と、経営企画部や投資運用部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。

特に、GLP グループで掲げられている ESG 方針は、物流ニーズの高まりに対して、よりサステイナブルな形で応える最高水準（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、本資産運用会社と本投資法人が先行したサステナビリティへの取り組みが、グループ全体の ESG 方針および ESG に係る取り組みとして広がっていった経緯を有している。

GLP グループの ESG 方針は 12 の項目からなり、本投資法人でも、本資産運用会社とともにこれらの ESG 方針に従って業務を遂行している。

GLP グループ ESG 方針

-
- 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
-

ESG 方針の中では、「2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築」として、投資調査、デューデリジェンス、投資の選別、ポートフォリオ運用などの重要な意思決定においては、ESG に関するリスクと機会を常に考慮するほか、「7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブの発揮」「9) 業務全体にわたる環境保全の推進」において、各業務を遂行する際には、環境改善効果および社会的便益を追求し、「12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進」において、新規開発又は大規模改修において、各種のサステナビリティ認証基準を満たすことを目指している。JCR では本投資人の 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。

これら環境および社会に資する取組は、本資産運用会社とスポンサーである日本 GLP の物流施設に関する専門部署とが協働して計画し、実施することとなっている。スポンサーである日本 GLP は物件

のエンジニアや、一級建築士などの専門家を有しており、また GRESB や CASBEE 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、社内外の専門家と協業を行い、業務を行っている。

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。また、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」、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。

【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(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

■評価対象

発行体/借入人：GLP 投資法人（証券コード：3281）

【新規】

対象	評価
サステナビリティファイナンスフレームワーク	JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価 ：SU1 (F) グリーン性・ソーシャル性評価 ：gs1 (F) 管理・運営・透明性評価 ：m1 (F)

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

本件サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR 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、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、コマース・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。

■用語解説

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、SU1 (F)、SU2 (F)、SU3 (F)、SU4 (F)、SU5 (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
- ・ 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