グリーンボンド / グリーンボンド・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:	三菱地所物流リート投資法人
グリーンボンド又は フレームワークの名称	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
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18日
レビュー公表日:	2021年1月18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との適合性を確認した。：

- [X] 資金使途
- [X] プロジェクトの評価と選定プロセス
- [X] 資金管理
- [X] レポーティング

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- [ ] セカンドオピニオン
- [ ] 認証
- [ ] 検証
- [X] スコアリング／格付け
- [ ] 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は19物件（うち首都圏所在の物件が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。
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。
本投資法人は資金使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使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ティング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：

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。

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。

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も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、本フレームワークで定める資金使途については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と考えられる。

GBPにおける資金使途の分類:

- [X] 再生可能エネルギー
- [ ] 汚染防止及び管理
- [ ] 陸上及び水生生物の多様性の保全
- [ ] 持続可能な水資源および廃水管理
- [ ] 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
- [ ] 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
- [X] エネルギー効率
- [ ] 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理
- [ ] クリーン輸送
- [ ] 気候変動への対応
- [X] グリーンビルディング
- [ ] 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。:

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：

三菱地所物流リートは資金使途について、明確な環境面での目標、プロジェクトの選定基準およびプロセスを定めている。
当該事項は、JCRによる評価レポートの中で開示されている。

評価と選定

- [X] 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
- [X] グリーン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
- [X] 事業の評価と選定基準の概要が公表されている
- [X] 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
- [X] 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
- [ ] その他

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- [ ] 評価・選定基準は外部からのアドヴァイスまたは検証を受けている
- [ ] その他
- [X] 社内で評価している

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄：

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。

調達資金の追跡管理:

- [X] グリーン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。
- [X] 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
- [X] 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
- [X] 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. 資金の充当状況にかかるレポーティング

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。

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。

資金使途のレポーティング:

- [X] 個別プロジェクト・ベース
- [X] 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

レポーティング情報：

- [X] 充当金額
- [ ] 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合
- [ ] その他:

頻度:

- [X] 年に一度
- [ ] 半年に一度
- [ ] その他:

インパクトレポーティング:

- [X] 個別プロジェクト・ベース
- [X] 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:

- [X] 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）：

- [X] GHG 排出量 / 削減量
- [X] エネルギー削減量
- [ ] 水使用削減量
- [X] その他ESG指標
  - 環境認証の取得状況
  - 廃棄物重量
  - 水使用量

  等

開示方法

- [ ] 財務諸表における公表
- [ ] サステイ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
- [x] その他:
  - ウェブサイトにおける公表
- [ ] レポーティングの外部レビュー

有用なリンク

三菱地所物流リート投資法人 サステナビリティへの取組み	https://mel-reit.co.jp/ja/esg/index.html
JCRのグリーン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
- [x] 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18日

グリーンボンド原則に定められた、独立レビュー業者の役割

1. **セカンド・パーティ・オピニオン：**環境に関する専門知識を持ち、発行体から独立した機関は、セカンド・パーティ・オピニオンを出すことができる。そのような機関は、グリーンボンドフレームワークに関する発行体のアドバイザーからの独立性や、情報障壁など適切な手順を機関内に設け、セカンド・パーティ・オピニオンの独立性を保証することが必要である。セカンド・パーティ・オピニオンは通常グリーンボンド原則への準拠に関する評価を伴い、特に、発行体の包括的な目標、戦略、環境に関する持続可能性に関する方針および（または）プロセスおよび資金使途となるプロジェクトの環境に関する持続可能性の評価が含まれる。

2. **検証：**発行体は、ビジネスプロセスに関するおよび（または）環境基準についての設定された基準に関する第三者検証を受けることができる。検証は内部または外部基準または発行体による目標に沿っているかにフォーカスする。また、対象資産の環境に関する持続可能な特徴の評価は"検証"と呼ばれ、外部基準を参照することができる。発行体の資金管理、グリーンボンドによる調達資金の配分に関する内部追跡システム、環境へのインパクトまたは、グリーンボンド原則への準拠に関する保証または証明も"検証"と呼ぶことができる。

3. **認証：**発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、認識されている外部グリーン標準・ラベルの認証を受けることができる。標準またはラベルは、特定の基準を定義し、その定義は認証基準に沿っているかを証明できる能力を有し、認定された第三者機関によって、その基準に沿っているかどうかを検査される。

4. **グリーンボンドスコアリング・レーティング：**発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、スコアリング・レーティング手法を有している専門調査会社や格付機関といった第三者によって評価もしくは調査されることができる。成果物は、環境改善のデータ、グリーンボンド原則に準じたプロセスまたはその他2度目標などのベンチマークにフォーカスしたものが考えられる。スコアリング・レーティングは、重要な環境リスクを反映しているとしても信用格付とは明確に異なる。