

—— 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。

GLP 投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F)を付与

評 価 対 象 : GLP 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

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、2019 年 8 月末時点で全 75 物件、取得価格総額で 6,079 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、米国、欧州およびブラジル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ることを宣言している。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（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。本フレームワークがグリーンボンド原則（2018 年版）¹、グ

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

グリーンボンドガイドライン（2017年版）²およびグリーンローン原則³に適合しているか否かの評価を行う。グリーンボンド原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、環境省、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）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、現時点においてグローバルに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を、グリーンビルディングと再生可能エネルギー発電設備の取得もしくは取得資金のリファイナンスとしている。グリーンビルディングについては、適格クライテリアの定義を、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定めている。また、再生可能エネルギーに関しては、主として既存物件の屋根に設置された太陽光発電設備を対象としており、JCRでは、本投資法人が定めた資金使途の対象は、環境改善効果を有したものであると評価している。

本資産運用会社は、グループ各社に先立ち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。この取り組みの一環として、取得した物件について、積極的に環境評価・各種認証の取得を行っており、その比率は全体の過半に上る。また、物件取得時のデューデリジェンスに際しては、サステナビリティと環境保護に関する項目のチェックをルール化していることや、監査についても、内部監査および外部監査が定期的に行われている等、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。

この結果、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。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、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原則において求められる項目について基準を満たしている。

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017年版 http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf

³ LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018 <https://www.lma.eu.com/>

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発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、本フレームワークで定められた資金使途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に充当されているかを確認する。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又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

資金使途の概要

a. プロジェクトの環境改善効果について

<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の投資対象となるグリーン適格資産

① グリーンビルディング

DBJ Green Building 認証	: 3つ星以上（最上位から3つ目まで）
CASBEE 評価認証	: B+以上（最上位から3つ目まで）
BELS 評価	: 3つ星以上（最上位から3つ目まで）
LEED 評価	: Silver 以上（最上位から3つ目まで）

② 再生可能エネルギー発電設備

<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. 資金使途は、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環境認証を取得済、あるいは、取得を予定している建物（グリーンビルディング）の取得資金、もしくはその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

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 認証では、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⁴。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が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 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

⁴ 「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)

(Building Energy Index) によっている。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。

II. 再生可能エネルギー発電設備

本投資法人が対象とする再生可能エネルギー発電設備は、主として既存の物件の屋根に設置された太陽光発電設備を対象とすることであるとヒアリングにて確認している。本投資法人の太陽光発電設備は、法令に則った許可取得や、事前のデューデリジェンスを行ったうえで取得されるため、環境に与えるネガティブな影響が環境改善効果を上回る可能性は小さいと考えられる。したがって、本投資法人が取得する再生可能エネルギー発電設備は環境改善効果を有すると判断している。

以上より、本フレームワークに定める資金使途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。

- ii. 資金使途のうちグリーンビルディングは、グリーンボンド原則又は環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「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」に、再生可能エネルギー発電設備の設置は「再生可能エネルギー」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

本資産運用会社では、物件の取得に際してデューデリジェンスを行い、サステナビリティと環境保護に関する項目のチェックを行っている。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付条件としていることを JCR では確認している。再生可能エネルギー発電設備については、取得時にエンジニアリングレポートや現地実査を基にデューデリジェンスを実施していることを確認している。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンボンド原則または環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち「省エネルギー」、「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」または「再生可能エネルギー」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 3 : すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.9 2030 年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質および土壌の汚染による死亡および疾病の件数を大幅に減少させる。



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 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。

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 8.2. 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。



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、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。

12 つくる責任
つかう責任



目標 12 : 作る責任、使う責任

ターゲット 12.4. 2020 年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクルを通じ、環境上適正な化学物質やすべての廃棄物の管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小化するため、化学物質や廃棄物の大気、水、土壌への放出を大幅に削減する。

13 気候変動に
具体的な対策を



目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。

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係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワーク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

<グリーンボンド発行の目標にかかるフレームワーク>

(長期ビジョンにたったグリーン投資方針)

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グリーンファイナンスの調達資金の資金使途は、グリーンビルディングまたは再生可能エネルギー発電設備の取得資金もしくは取得資金のリファイナンスであり、グリーン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本投資法人の「グリーン適格資産」の選定基準は、グリーンビルディング (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 つ星以上若しくは LEED 評価 Silver 以上を取得済みである施設) および再生可能エネルギー発電設備であり、JCR はこの選定基準について環境改善効果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資産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

<プロセスにかかるフレームワーク>

(判断を行う際のプロセス)

グリーンファイナンスの実行は、経営企画部財務チーム、対象物件の選定は、資産運用会社のサステナビリティタスクフォースが中心となり進められる。

サステナビリティタスクフォースは、資産運用会社の経営陣で構成されるプロジェクトチームをさし、本投資法人のサステナビリティ戦略の策定と実行を主導することを目的として発足したプロジェクトチームである。

経営企画部がグリーンファイナンスの実行に関する起案を行い、サステナビリティタスクフォースで資金使途となる物件の選定とグリーンファイナンスによって調達する資金の充当計画等が検討される。

<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、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。具体的にはグリーンファイナンス・フレームワークおよび「グリーン適格資産」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、グリーンファイナンスの実行時にプレスリリース、グリーン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、グリーン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、グリーンボンド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

<資金管理にかかるフレームワーク>

(グリーンファイナンスの残高管理)

ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、グリーン適格資産の総額に LTV の実績値を乗することでグリーン適格負債額を算出する。その上でグリーン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する。

(資金調達の充当計画)

グリーンファイナンスによる手取り金額は、グリーン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。

(調達資金の追跡管理体制および方法)

グリーン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。

(資金調達の内部監査および外部監査)

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、会計全般について監査法人の外部監査を受けている。

(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信託銀行が保管している。

<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は、本レポート内に記載しているグリーン適格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、グリーン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。

グリーン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、グリーン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、本投資法人はグリーンファイナンスの未償還・未返済残高が「グリーン適格負債額」（グリーン適格資産総額に 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。

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、グリーン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、グリーン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

<レポーティングにかかるフレームワーク>

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。対応するグリーンファイナンスの残高がゼロになるまで年次で以下の情報を更新

- 充当された調達資金の総額
- 適格プロジェクトの件数
- 未充当の調達資金の残額

2. 環境改善効果に関するレポーティング

ウェブサイト上において、以下の情報を開示する

- 取得した環境認証のレベル
- グリーンファイナンス対象プロジェクトとなった再生可能エネルギー発電設備の年間CO₂削減総量

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

グリーンファイナンスで調達した資金の用途は、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、グリーン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ティングは現在のところ想定されない。しかしながら、グリーン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ティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、環境改善効果のレポーティングとして取得している有効な環境認証の一覧をウェブサイト上で開示している。

JCR では、上記レポーティングについて、資金の充当状況および環境改善効果の両方について、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又は外部機関との連携によって、グリーンボンド発行方針・プロセス、グリーン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いけ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、より持続可能な形で応えうる最高水準（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ことを記載しているほか、「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、必要とされる環境基準を上回る水準を追求することを明記したり、「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すことを明記している。JCR では 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。

また、本投資法人では取り組みの一環として、GRESB リアルエステイト評価の取得を行っているほか、取得した物流施設について、CASBEE、BELS、DBJ Green Building などの各種認証の取得を行い、いずれもその結果を自社ホームページで公表している。GRESB リアルエステイト評価においては、サ

ステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメントと方針」および「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を 5 年連続で取得している。これは本投資法人のサステナビリティへの取り組みが第三者によっても高く評価されていることを示すものである。また、各種認証についても、すでに取得物件の過半で上記環境認証を取得しており、取得物件の多くが環境改善効果を有する物件であると JCR では評価している。

社内には CASBEE の評価員を擁しており、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いる。また GRESB や CASBEE 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、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境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、グリーンボンド調達方針・プロセス、グリーン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。

(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 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2019 年現在で 44 投資法人が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および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 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：GLP 投資法人（証券コード：3281）

【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・梶原 康佑

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・フレームワーク評価上の第三者性

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なるものを問わず、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 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、本文書に係る一切の権利は、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
- ・ 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