

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:	SOSiLA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	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:	2019年11月5日
レビュー公表日:	2019年11月5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。:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> 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

SOSiLA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、住友商事株式会社をスポンサーとする初のJ-REIT。2019年6月に設立され、12月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）への上場を予定している。住商リアルティ・マネジメント株式会社（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住友商事株式会社が100%出資している。上場時のポートフォリオは7物件（うち5物件は住友商事によって開発された「SOSiLA」シリーズ、残り2物件はインダストリアル不動産に関連する底地・土地）で構成され、766億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人は、住友商事グループが有する不動産事業における知見および開発力、ならびに私募ファンドおよび私募リートの運用を通じて蓄積したノウハウの活用により、投資主価値の最大化を追求するとともに、「SOSiLA」シリーズをはじめとする「人」と「社会」をつなぐ物流不動産等への投資を通じ、物流不動産市場の発展と豊かな社会の実現を目指している。本投資法人は幅広い投資家層にESG投資の機会を提供することを基本理念に掲げており、IPO当初からグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、グリーンファイナンスを実施するといった取り組みはその一端と位置付けられる。

本投資法人は、本資産運用会社とともに住友商事グループの一員としてESGに取り組んでいる。本資産運用会社においては社内部門横断的なESGの取り組みの推進を目的とするESGタスクフォースのほか、専門的視点から環境への取り組みをサポートするために技術センターが事業企画部内に設置されるなど、全社的に環境問題に取り組む体制が構築されている。また、本資産運用会社は住友商事サステナビリティ推進部やコンサルタント会社等、社内のみならず社外の専門的な知見を積極的に事業運営に反映させている。

今般の評価対象は、本投資法人が投資法人債または借入金等（グリーンファイナンス）の手段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）であり、本フレームワークがグリーンボンド原則（2018年版）、グリーンボンドガイドライン（2017年版）およびグリーンローン原則に適合しているか否かの評価を行う。

本投資法人は資金使途にかかる適格クライテリアを①CASBEE認証 B+ランク以上、DBJ Green Building認証3つ星以上、BELS認証3つ星以上、LEED認証Silver以上のいずれか等を取得済みもしくは取得予定である物件、②エネルギー効率・水の消費性能といった環境面での有益な改善に資する工事改修等、③再生可能エネルギーとしている。本投資法人は本フレームワークで対象とするグリーン適格プロジェクトにおいて想定される環境へのネガティブ・リスクについて適切に把握し、必要に応じて適切な対応をとっている。以上より、JCRは、上記適格クライテリアは、環境改善効果が期待されるプロジェクトを対象としていると評価している。

対象プロジェクトの選定については、資金調達の手法に関わらず上場リート投資委員会にて審議・決議され、決議内容が取締役に報告される。グリーンファイナンスによって調達された資金はグリーンファイナンスが償還ないし返済されるまでの間、ポートフォリオ管理に基づいて残高管理される。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エネルギー効率・水の消費性能といった環境面での有益な改善に資する工事改修等、③太陽光発電パネル等の再生可能エネルギー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、「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」、「省エネルギー」「再生可能エネルギー」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の取得を検討する際にデューデリジェンスを実施し、グリーン適格資産にかかる重大な環境リスクを特定・管理しており、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を見送る、または追加工事を行うこと等によってリスクの回避および緩和を図る方針としている。これらのデューデリジェンスの実施およびリスクに対する対応策によって、本投資法人は資金使途の対象となるグリーンプロジェクトにおける環境に対する負の影響を回避・緩和している。また、再生可能エネルギー発電設備の設置は保有物件の敷地内または屋上に設置される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。

GBPにおける資金使途の分類：

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

GBP以外のタクソミー(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：

SOSiLA物流リート投資法人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

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 事業実施に伴うESGR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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | <input type="checkbox"/> その他 |

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | <input type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄：

グリーンファイナンスが償還/返済されるまでの期間、本投資法人はポートフォリオ管理によりグリーンファイナンスの残高管理を行うこととしている。当初グリーンファイナンスの資金使途としていた物件が災害による物件の滅失や物件の売却によって資金使途の対象外となった場合、本投資法人はグリーン適格プロジェクト総額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り、当該グリーンファイナンスのグリーン性を確認し、未充当資金が発生した場合は適格クライテリアを満たす別のプロジェクトに充当することを予定している。JCRでは、上記残高管理におけるグリーンファイナンスの上限額（グリーン適格負債額）について、「保有資産のうち、適格クライテリアを満たす資産の取得価格の合計および適格クライテリアを満たす改修工事等の支出額の合計」にLTV（有利子負債比率）を乗じたものが望ましいと考えている。
また、本投資法人においてはグリーンファイナンスの資金管理に関する帳票等の文書や電子ファイルが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。

調達資金の追跡管理：

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。 |
| <input type="checkbox"/> その他 |

追加開示事項：

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規投資への充当のみ | <input checked="" type="checkbox"/> 既存・新規投資両方への充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> ポートフォリオベースの支出に充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | <input type="checkbox"/> 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. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、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、グリーン適格資産全体の電力使用量、CO₂排出量、水使用量を年に一度ウェブサイト等で開示する予定である。また、再生可能エネルギーおよび省エネルギー設備については環境改善効果の算定に必要な指標が十分開示されている。

資金使途のレポーティング:

個別プロジェクト・ベース

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：

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:

年に一度

半年に一度

その他:

インパクトレポーティング:

個別プロジェクト・ベース

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:

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）：

GHG 排出量 / 削減量

エネルギー削減量

水使用削減量

その他ESG指標

- ・ 環境認証の取得状況
- ・ 電力使用量、水使用量等

開示方法

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 財務諸表における公表 | <input type="checkbox"/> サステナビリティレポートにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> アドホック（非定期）刊行物における公表 | <input checked="" type="checkbox"/> その他：
ウェブサイトにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> レポートの外部レビュー | |

有用なリンク

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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンド・オピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2019年11月5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。