

—— 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。

## SOSiLA 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 : SOSiLA 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

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<sup>1</sup>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ク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。

<sup>1</sup> データセンター、通信施設、研究施設、工場、資材・車輛ヤード、空港・港湾関連施設、エネルギー関連施設、水道関連施設、自動車交通関連施設、流通・加工施設、リサイクル施設等の用に供され、または供されることが可能である不動産

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）<sup>2</sup>、グリーンボンドガイドライン（2017 年版）<sup>3</sup>およびグリーンローン原則<sup>4</sup>に適合しているか否かの評価を行う<sup>5</sup>。

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、決議内容が取締役会に報告される。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。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。

<sup>2</sup> 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/>

<sup>3</sup> 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](http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf)

<sup>4</sup> LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018  
<https://www.lma.eu.com/>

<sup>5</sup> 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。

## 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>

グリーンファイナンスで調達した資金は、以下のいずれかの適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の既存または新規資産の取得資金（取得予定を含む）、もしくはグリーン適格資産の改修工事等の資金、またはそれらに要した借入金（グリーンローンを含む）・投資法人債（グリーンボンドを含む）の返済・償還資金に充当されます。

##### ①適格クライテリア（グリーンビルディング）

下記のいずれかの認証を取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ・CASBEE 認証における B+ランク、Aランク、もしくは Sランク
- ・DBJ Green Building 認証における 3つ星、4つ星、もしくは 5つ星
- ・BELS 認証における 3つ星、4つ星、もしくは 5つ星
- ・LEED 認証における Silver、Gold または Platinum

##### ②適格クライテリア（工事改修）

保有資産にかかる、以下のいずれかをみたく改修工事

- i.CO<sub>2</sub>、エネルギー、水等の使用量または排出量の削減等、環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比10%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれるもの）
- ii.上記適格クライテリアを満たす環境認証の取得、再取得、または1段階以上の改善

##### ③適格クライテリア（省エネルギー設備）

空調機器の更新、照明器具のLED化ならびに蓄電システムの導入に関する費用（従来比10%のエネルギー削減効果が見込まれるもの）

##### ④適格クライテリア（再生可能エネルギー）

再生可能エネルギー発電設備の取得または設置（保有物件の敷地内または屋上に設置）

## ＜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。

#### ①適格クライテリア（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.CASBEE（建築環境総合性能評価システム）概要および CASBEE B+以上の環境性能について

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おり、環境改善効果があると評価される。

##### 2.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<sup>6</sup>。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。

### 3.BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の概要および BELS3 つ星以上の環境性能について

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 (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。本投資法人が適格クライテリアとして定めた BELS3 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。

### 4.LEED (エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ) の概要と Silver 以上の環境性能について

非営利団体である米国グリーンビルディング協会 (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。したがって本投資法人が適格クライテリアとして定めた Silver 以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

<sup>6</sup> 「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)



本投資法人が上場時に取得した物件および今後の主要なポートフォリオとして想定している物流施設である SOSiLA シリーズは、社会とのつながり (Sociability)、環境への配慮や持続的成長 (Sustainability)、人と労働環境への配慮 (Individuality) の 3 つのテーマを基に、新たな物流施設の在り方 (Logistic Aspect) を目指すことを意図したコンセプトである。SOSiLA シリーズの多くの物件に共通した特徴として、高断熱な躯体構造と省エネ機器の導入によって建物の熱負荷および設備システム効率化において CASBEE 計算書では高い評価点を得ており、省エネルギー性能に優れている点がある。また、人口密集エリアを中心とした消費地近接型物流施設の開発というコンセプトに基づき、消費地近くに立地している物件も多く、トラック配送効率が改善されることによる輸送時の CO<sub>2</sub> 排出量削減効果が期待できる。都市におけるレジリエンス強化の観点から、強靱な躯体構造、停電時の自家発電設備、防災センターによる集中管理等の BCP (事業継続計画) 対応も十分になされている。人と労働環境面では、アクセスの良さを重視した結果、住宅街に近接した立地の物件もある。このような物件については、防音パネル等騒音防止設備の設置、敷地外への熱的影響低減のための植樹や生物多様性のための植栽配慮等を行うことで、周辺環境・住民への配慮をしている。本投資法人では、今後の物件取得に際しても、原則 CASBEE の適格クライテリアを満たす物件の取得に努める予定であるが、本投資法人が明確なグリーンファイナンスの適格クライテリアを示すことで、SOSiLA シリーズの開発・提供を行うスポンサーに対しても、環境性能の高い物件の組成を促すことが期待される。

#### **②適格クライテリア (工事改修) および ③適格クライテリア (省エネルギー設備) の評価**

本投資法人はこれらの適格クライテリアについて、② (工事改修) を施設全体の空調の入れ替えといった対象施設の機能の一部または大部分を大きく改善する長期に及ぶ大規模な改修であり、主に資本的支出に計上されるもの、③ (省エネルギー設備) を物流施設内やカフェテリア等特定のエリアにおける LED 照明への切替えといった比較的短期間での対応が想定される小規模な設備の設置であり、主に損金算入されるものを対象としている。

② (工事改修) の i および③ (省エネルギー設備) の適格クライテリアはいずれも従来比で 10%以上の改善効果が見込まれるものと定められている。JCR では、上記の基準設定がグローバルな水準で比較した場合にはさほど高い設定ではないものの、現在の日本のグリーンビルディング市場における目標値の設定としては妥当であると評価している。

また、② (工事改修) の ii については同適格クライテリアの i を満たし、かつ環境認証の取得、再取得、または 1 段階以上の改善が見込まれるものを対象としたものであり、JCR では環境認証に関する明確な目標設定によって、具体的な環境改善効果が期待できるものであると評価している。

#### **④適格クライテリア (再生可能エネルギー) の評価**

本適格クライテリアは物流施設敷地内や屋上への太陽光発電パネルの設置といった再生可能エネルギー発電設備の取得または設置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、CO<sub>2</sub> 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。

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。

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。

以上より、JCRは環境に対する負の影響について、本投資法人が適切なリスク管理を行っていることを確認した。

## 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および地域・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 11.6. 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・運営体制および透明性評価は、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

本投資法人は、住友商事グループが事業戦略の策定や個々のビジネスの意思決定プロセスにおける重要な要素と位置付ける『社会とともに持続的に成長するための6つのマテリアリティ（重要課題）』に基づき、成長を目指します。具体的には、住友商事における不動産事業は、6つのマテリアリティのうち、「地域と産業の発展への貢献」「快適で心躍る暮らしの基盤づくり」「多様なアクセスの構築」に資する事業であり、本投資法人は主にその理念のもとに開発された不動産に投資します。住友商事が開発する最新鋭物流施設シリーズ「SOSiLA」（ソシラ）は、「人と社会をつなぐ物流施設」を実現すべく、Sociability（社会とのつながり）・Sustainability（環境への配慮・持続的成長）・Individuality（人と労働環境への配慮）の3つのキーワードを名前に冠し、これらのコンセプトのもとに開発されており、本投資法人はSOSiLAシリーズに重点投資を行います。

##### <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グリーンビルディングの取得および明確な環境改善効果を有する工事改修等を目的とするものであり、本投資法人はグリーンファイナンスを通じてSustainability（環境への配慮・持続的成長）を目指したポートフォリオ運営を行い、グリーンポートフォリオの運営を推進することを目標としている。JCRは本フレームワークが本投資法人の推進する一連のESGにかかる取り組みと整合的であることを確認した。

##### b.選定基準

グリーンファイナンス・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>

#### プロジェクトの選定プロセス

本資産運用会社では、資産の取得または改修工事の実施を起案する上場リート事業部または投資法人の財務運営を管轄するリートマネジメント部がグリーンファイナンスの調達資金の用途となる適格資産またはプロジェクトを起案し、ESG の取組みを推進する部署等による適格クライテリアへの適合の検証・評価を経て、取締役社長を委員長とし、上場リート事業部長、リートマネジメント部長等により構成される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用途の対象となるグリーン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起案・検証等が行われ、上場リート投資委員会にて機関決定され、取締役会に報告される。これらのプロセスは資金調達の手法に関わらず、同様の手続きとなっている。

JCR はこれらがグリーンプロジェクトの選定プロセスとして適切であると評価している。

本投資法人は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、債券発行時もしくは借入実行時にプレスリリース、訂正発行登録書、追補書類等での開示を予定しており、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>

#### (1) 調達資金と資産の紐づけ方法

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金は、遅延なく適格クライテリアを満たす用途に充当します。

また、グリーンファイナンスの上限額（グリーン適格負債額）を、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とし、グリーンファイナンスで調達した資金の総額（以下、「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ように管理します。

万が一、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす別のプロジェクトに充当されるまでは、現金または現金同等物にて管理することとします。

#### (2) 調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産の支払に充当されるため財務運営を管轄するリートマネジメント部が電子ファイルにて追跡管理を行います。また、グリーンローンの返済またはグリーンボンドの償還までの間、充当額と未充当額の合計が調達額に一致していること、若しくは全額充当されたことを充当完了まで年1回確認する予定です。

万が一、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす別のプロジェクトに充当されるまでは、現金または現金同等物にて管理することとします。

#### (3) 追跡管理に関する内部統制および外部監査

グリーンファイナンスで調達した資金の対象プロジェクトへの充当状況については、投資法人の財務運営を管轄するリートマネジメント部長に対してリートマネジメント部から報告を行い、必要に応じ、監査法人等に対して提出します。資金充当に関しては、定期的な内部監査実施時に、運用会社の内部監査室が投資法人の運用体制・資金管理体制に則っているかを確認することとしています。

#### (4) 未充当資金の管理方法

グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期にまたは一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金を特定の上、グリーン適格プロジェクトに充当されるまでの間、その同額を現金または現金同等物にて管理します。

#### <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用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用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。

JCRでは、残高管理にかかるグリーンファイナンス上限額については異なった見解を有しているものの、本投資法人の資金管理の妥当性および透明性は適切であると評価している。

### 3. レポーティング体制

#### (1) 評価の視点

本項では、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

##### <レポーティング体制にかかる本フレームワーク>

##### (1) 資金の充当状況に関する開示状況

本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が残存する限り、ウェブサイト上で各年の11月末時点における以下の状況を公表します。

- ・グリーンファイナンスの残高
- ・グリーン適格負債額
- ・充当された調達資金の総額
- ・未充当の調達資金の残高

##### (2) インパクト・レポーティングの開示方法および開示頻度

本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が残存する限り、ウェブサイト上で各年の11月末時点における以下の指標を公表します。

##### (3) インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)

###### ▶ グリーンビルディング

- ・対象物件名
- ・環境認証の取得状況（取得認証の種類、認証水準）
- ・電力使用量（※）
- ・CO<sub>2</sub>排出量（※）
- ・水使用量（※）

（※）本投資法人のエネルギー管理権限を有している範囲で開示

###### ▶ 再生可能エネルギー発電設備

- ・発電量
- ・CO<sub>2</sub>削減量

###### ▶ 省エネルギー設備

- ・削減された電力使用量または CO<sub>2</sub>排出量

## ＜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にて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 では、資金の充当状況にかかるレポーティングは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、CO<sub>2</sub> 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。JCR では、本投資法人の開示項目および開示頻度は ICMA が定めるグリーンビルディングに関するインパクト・レポーティング基準に照らし、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

本投資法人はスポンサーの住友商事によって開発された物流不動産である「SOSiLA」シリーズを中心としたポートフォリオを構築している。「SOSiLA」シリーズは「人と社会をつなぐ物流施設」の実現を目指しており、「環境への配慮や持続的成長（Sustainability）」のほか、「社会とのつながり（Sociability）」および「人と労働環境への配慮（Individuality）」がコンセプトとして掲げられている。

「SOSiLA」シリーズのコンセプトは住友商事グループにおける開発段階から事業運営全体に融合されており、本投資法人のポートフォリオ構築・運営にあたっては、住友商事グループにおける環境に配慮した事業運営が反映されている。そうした「SOSiLA」シリーズを核とする住友商事グループと本投資法人の強い一体性を考慮し、以下では住友商事グループおよび本投資法人のそれぞれについて、組織の環境への取り組みを検討する。

#### a. 住友商事グループの環境に対する取り組み

住友商事グループは、住友家初代・住友政友による「もんじゅいんしいがき文殊院旨意書」を源流とする約 400 年の歴史に培われた「住友の事業精神」を事業活動の原点としている。「住友の事業精神」は「じり自利利他公私一如（住友の事業は、住友自身を利するとともに、国家を利し、社会を利するほどの事業でなければならない）」を住友商事グループの目指す企業像とするものであり、住友商事グループの社会・環境に対する取り組みの姿勢を端的に表している。

住友商事グループは「住友の事業精神」のもと、環境方針として以下の基本理念および基本方針を策定している。

## I. 基本理念

住友商事グループは、グローバル企業として、環境問題が地球的規模の広がりを持つとともに、次世代以降にも及ぶ長期的な問題であることを認識し、健全な事業活動を通じて、社会・経済の発展と地球環境の保全が両立した「持続可能な発展」の実現に向け努力する。

## II. 基本方針

### 1. 環境に対する基本姿勢

良き企業市民として、当社の行動指針に沿い、地球環境の保全に十分配慮する。

### 2. 環境関連法規の遵守

国内外の環境関連法規および同意した協定等を遵守する。

### 3. 自然環境への配慮

自然生態系等の環境保全ならびに生物多様性の維持・保全に十分配慮する。

### 4. 気候変動への対応

気候変動の緩和および気候変動の影響への適応に十分配慮する。

### 5. 資源・エネルギーの有効活用

資源・エネルギーの有限性を認識し、その有効利用に努める。

### 6. 循環型社会構築への寄与

廃棄物の発生抑制・再利用・リサイクルに取り組み、循環型社会の構築に向け努力する。

### 7. 環境保全型事業の推進

総合力を生かし、環境保全型事業を推進し、社会の環境負荷の低減に貢献する。

### 8. 環境管理の確立

環境マネジメントシステムを活用して、環境目的・目標を設定、定期的な見直しを行い、その継続的改善を図りつつ、環境汚染の予防に努める。

### 9. 環境方針の周知と開示

この環境方針は、住友商事グループで働くすべての人に周知するとともに広く開示する。

住友商事グループは上記の環境方針のもとで各種事業活動に取り組んでいる。なかでも祖業・中核事業である不動産事業においては、100年の歴史の中で培われた「ものづくりのDNA」を背景とする Hands-on<sup>7</sup>の精神にもとづき、断熱効果の高い外壁サンドイッチパネル<sup>8</sup>や LED 照明の採用、節水型衛生器具の導入といった環境への配慮が随所に取り入れられている。こうした住友商事グループの社会・環境への取り組みは「SOSiLA」シリーズに反映されるとともに、「SOSiLA」シリーズをポートフォリオの中心とする本投資法人においても、本資産運用会社を通じた各種のスポンサーサポートや住友商事サステナビリティ推進部との環境取り組みにおける連携によって受け継がれている。

## b. SOSiLA 物流リート投資法人の環境に対する取り組み

本投資法人の資産運用会社である住商リアルティ・マネジメントは、住友商事グループの環境方針のもと、物流不動産市場の発展と豊かな社会の実現に貢献するとともに、「SOSiLA」シリーズを中心としたポートフォリオの構築を通じてそのコンセプトを受け継ぎ、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としている。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。

本資産運用会社においては、社内全部室の ESG 担当者によって構成される ESG タスクフォースが設置されており、社内部門横断的に ESG への積極的な取り組みが行われている。また、ESG 推進の取

<sup>7</sup> 「人任せにせずに、手触り感を以て事業を進めていく」という意味であり、「積極的な関与を含むさま、実践の」現場を重んじ、常にユーザーの目線に立ちながら丁寧なものづくりを目指す、住友商事の不動産開発事業のポリシーを表現した言葉。

<sup>8</sup> 2枚の表面材の間に断熱材をはさみ込んだパネル。高い断熱性・施工性を有するとともに、耐久性の面でも優れている。



りまとめを行う事業企画部においては技術センターが設置され、建築等の専門的知識・経験を有する者が個別物件に関する技術的なサポートを行っており、客観的・専門的な視点から環境への取り組みを行う体制が整備されている。具体的な資産の取得・運用業務においても、運営管理の観点から環境への負荷が相対的に低いと評価される不動産については投資対象として積極的な評価を行うほか、エネルギー効率の高い設備や施設の導入を行うなど、全社的に環境問題に取り組む体制が構築されている。

社内における取り組みに加え、本資産運用会社は住友商事のサステナビリティ推進部との連携によって住友商事グループ全体の環境への取り組みと本投資法人における不動産運用が整合性を保つよう配慮するとともに、ディスカッション等によって広く環境への取り組みに関する知見を洗練させている。また、会社全体の体制整備や各種認証の取得、省エネをはじめとする個別物件のパフォーマンス向上等、分野に応じて社外のコンサルタント会社等を活用し、専門的な知見を事業運営に反映させている。

JCR は、本資産運用会社に対するヒアリングにおいて、そうした社内外の専門部署や専門機関との連携は今般の評価対象であるグリーンファイナンス・フレームワークの策定やグリーンファイナンスの実施に関しても行われていることを確認した。

以上より、JCR では、住友商事グループおよび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および外部機関との連携によって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。

■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。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：SOSiLA 物流リート投資法人（証券コード：2979）

【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) 梶原 敦子・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・境界

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なるものも、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 グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンド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 グリーンボンド評価は 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 グリーンボンド評価は、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 グリーンボンド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 グリーンボンド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の、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