



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レビュー結果を公表します。

Gravity AH 合同会社

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

据置



発行体/借入人	Gravity AH 合同会社
評価対象	Gravity AH 合同会社 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

概要

Gravity AH 合同会社（Gravity）は、先進的物流施設を投資対象資産とするオープンエンド型私募ファンド「GLP Japan Income Fund」(JIF) の資産を運用する SPC である。JIF は、日本国内で関東、関西、中部圏を中心に 32 物件、資産規模が 8,000 億円（鑑定評価額ベース）を超える物流施設を有している。ポートフォリオ内の 32 物件では、LEED におけるプラチナ（2 物件）、LEED のゴールド（6 物件）をはじめとした高い環境性能を有する認証を取得しており、環境に配慮された物件を多く所有していることを対外的に示している。Gravity は GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社（GLPCPJ）及び日本 GLP 株式会社にアセットマネジメント業務を委託しており、物件の選定、取得から期中の管理を委任している。

アセット・マネージャーの 1 社である日本 GLP 株式会社は、2009 年 3 月に GL プロパティーズ株式会社として設立され、2018 年 1 月に日本における事業に関する戦略の策定と実行を行うベースとして現商号へ変更している。GLP グループは、日本、中国、インド、欧州等 17 ヶ国に拠点を

持ち、日本においては約4兆円の運用資産を有する物流不動産投資グループであり、先進的物流施設の開発、運営及びファンドの運営を行っている。グループ内にGLP投資法人を擁する。

日本GLPが属するGLPグループは、ESGを企業としての責任だけでなく、持続可能な未来を築くための重要な機会と捉え、サステナビリティへの取り組みを事業戦略の中核に据え、ESGへのコミットメントにおいてグローバルリーダーとなることを目指している。

今般の評価対象は、Gravityがサステナビリティファイナンス¹に関する資金調達のために策定した、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²」、「ソーシャルボンド原則³」、「サステナビリティボンドガイドライン⁴」、「グリーンローン原則⁵」、「ソーシャルローン原則⁶」、「グリーンボンドガイドライン⁷」、「グリーンローンガイドライン⁸」及び「ソーシャルボンドガイドライン⁹」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって規制ではないことから、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及びガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

JCRは、2022年3月15日に本フレームワークに対して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として総合評価“SU 1(F)”を付与している。今回のレビューは、2024年4月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及びBELS新基準導入等に基づき、Gravityが本フレームワークを更新したことを受けて行うものである。

Gravityは、2022年3月時点の本フレームワークにおいて、グリーン適格クライテリアを一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングとしている。適格クライテリアは、DBJ Green Building認証3つ星以上、CASBEEB+ランク以上、BELS3つ星以上、LEEDSilver以上のいずれかを取得した物件、あるいはLEED (Silver以上)を取得する予定で設計・建設している物件としている。JCRは、2022年3月時点でGravityの定めたグリーン適格クライテリアは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。

Gravityは、グリーンビルディングの基準について、CASBEEの範囲の明確化、BELSの適格ランクの変更及びLEEDにおけるバージョンの明確化を行っている。いずれについても、JCRは引き続き環境改善効果を有するものであると評価している。

サステナビリティファイナンスに係るプロセス及び資金管理について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを確認した。また、レポートングについても、開示内容等が適切である旨を確認した。

以上のレビューの結果、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」

¹ 本件においてサステナビリティファイナンスとは、グリーンボンド、グリーンローン、サステナビリティボンド及びサステナビリティローンを指す。

² ICMA "Green Bond Principles 2021" <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

³ ICMA "Social Bond Principles 2023" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

⁴ ICMA "Sustainability Bond Guidelines 2021" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁵ LMA, APLMA, LSTA "Green Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁶ LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁷ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2022年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁸ 環境省 「グリーンローンガイドライン 2022年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁹ 金融庁 「ソーシャルボンドガイドライン 2021年版」 <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

を“m1(F)”とし、「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“SU 1(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」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャル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。

目次

■ レビュー事項

■ レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）
2. 資金使途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

■ レビュー結果（結論）

レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

サステナビリティファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、変更後も引き続き適切であるか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

サステナビリティファイナンスに係るプロセスについて、引き続き適切であるか。

3. 調達資金の管理

サステナビリティファイナンスによって調達された資金が、確実にサステナビリティプロジェクトに充当され、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引き続き適切に整備されているか。

4. レポーティング

サステナビリティファイナンスに係るレポーティング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティについて、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

Gravity では、本フレームワークにおいて、調達資金の使途を以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

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／グリーンファイナンスの投資対象となる適格プロジェクト分類

サステナビリティファイナンスでは、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双方の要件を満たす資産（以下、「サステナビリティ適格資産」）を投資対象とする。

グリーンファイナンスでは、以下のグリーン適格クライテリアの要件を満たす資産（以下、「グリーン適格資産」）。サステナビリティ適格資産とグリーン適格資産を総称して「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）

①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

ii) CASBEE：(1)CASBEE 建築、(2)CASBEE 不動産又は(3)自治体版 CASBEE ((3)は工事完了日から3年以内のものに限る)における B+以上

iii) BELS：BELS 認証（平成 28 年度基準）における★★★以上かつ BEI0.75 以下、又は BELS 認証（令和 6 年度基準）における★★★★以上（2016 年以前築の既存建物の新規取得の場合は★★★以上かつ BEI=0.75 以下であること）

iv) LEED：Silver 以上（LEED BD+C の場合は v4 以降であることをも要する）

②LEED の Silver 以上を取得する予定で設計もしくは建設している新規物件。

■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 c のいずれか 2 つ以上に資する新規、既存又は改修建築物。

a. 災害発生時における地域住民の安全性確保

b. 子育て支援

c. 就業者（運送関係者含む）の労働環境改善

【本フレームワークに対する JCR の評価】

2024 年 4 月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたこと等に伴い、Gravity は、本フレームワークにおいて定義される適格クライテリアで求める建物の環境認証のうち、CASBEE の範囲の明確化、BELS の適格ランクの変更及び LEED におけるバージョンの明確化を行った。

本フレームワークにおいて、今回記載が変更された CASBEE、BELS 及び LEED の概要を以下に示す。

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に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が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、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-不動産等がある。

CASBEE-建築（新築）の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における評価項目について、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成のうえ、L を分母、Q を分子とする BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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。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等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。

自治体版 CASBEE は、政令指定都市を中心に、「建築物環境配慮制度」の届出制度などに CASBEE が活用されている。この際、自治体の考え方や地域特性に応じて、CASBEE-建築で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。また、本フレームワークではルックバック期間を工事完了日より 3 年としており、CASBEE-建築（新築）の有効期間と一致している。以上より、自治体版 CASBEE も CASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。

今般、Gravity が適格クライテリアとして定めた B+以上の建物は、CASBEE-建築（新築）及び自治体版 CASBEE においては BEE が 1.0 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また 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+相当の物件であることから、環境改善効果があると JCR は評価している。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、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。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、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。評価結果は BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。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する、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。従来の基準（平成 28 年度基準）では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m²以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準（令和 6 年度基準）が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル 6（消費エネルギー削減率が 50%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準における BELS のレベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上 40%未満）以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率 0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

Gravity が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ性能を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は考えている。

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）

LEED とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及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。LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字をとったものであり、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。現在では v4 及び v4.1 が運用されており、2025 年には v5 が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、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）、CITIES（都市）の 6 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。

Gravity 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。

以上より、JCR は変更後の適格クライテリアも高い環境改善効果が期待できる物件を対象としていると評価している。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

Gravity は、本フレームワークにおいて、資金使途の選定基準とプロセスを以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

資金使途にかかる本フレームワーク

3.2 プロジェクトの判断規準

アセット・マネージャーでは、「2.1 サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンスの投資対象となる適格プロジェクト分類」、アセット・マネージャーの「ジャパンインカムファンド GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社 運用ガイドライン」、対応する社内規定及び日本 GLP の「ESG ポリシー」に基づき、サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンス対象資産選定を行う。

かかる対象資産選定及び物件取得にあたっては、日本 GLP の投資開発部及び GLPCPJ のファン
ドマネジメント部がデュー・デリジェンス・プロセスを行う。デュー・デリジェンスに際しては、チェック項目の中に、サステナビリティと環境保護についての項目（取得している環境認証とその水準を含む）を含み、検証することをルール化している。

3.3 判断を行う際のプロセス

最終的な物件取得の可否は、日本 GLP の社長、CFO 等の執行役員等から構成されるジャパン・インベストメント・コミッティーの決議を経た後、GLP グループの経営陣で構成されるグローバル・インベストメント・コミッティーの決議を経て決定される。

日本 GLP 財務部は、サステナビリティファイナンス／グリーン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／グリーンファイナンスによって調達する資金の充
当計画等を策定・提示する。

なお、サステナビリティファイナンス／グリーンファイナンスの場合も、通常のファイナンス（借入の実行）と同様に、以下のプロセスを経た上で実行される。

- ・サステナビリティローン、グリーンローン（物件取得時）

ジャパン・インベストメント・コミッティー及びグローバル・インベストメント・コミッティーによる対象物件取得の承認後、CFO の承認を経て契約を締結する。

- ・サステナビリティローン、グリーンローン（リファイナンス時）

CFO 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】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載されたプロセスについて適切と評価している。今般のレビューにおいては、本フレームワークで参照される方針及び一部部署名を変更している。参照対象となっている方針は、日本 GLP で新たに策定されたものであり、変更前のフレームワークで言及されている方針から変更されている。また、Gravity は日本 GLP 及びグループ会社における役割変更を受け、本フレームワークでデュー・デリジェンスの実施部署を変更している。

GLPCPJ は不動産投資とプライベートエクイティ投資に特化したオルタナティブ・アセット・マネジメント会社の日本法人であり、デュー・デリジェンスの実施担当として適切である。以上より、本フレームワークにおけるプロセスは引き続き適切であると評価している。

3. 調達資金の管理

Gravity は、本フレームワークにおいて、調達資金の管理につき以下の通り定めている（前回評価時から変更点は特段なし）。

資金使途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／グリーン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時価評価額総額にポートフォリオ LTV（当社とローン貸付人団との間の基本合意書の定めに基づき算出されるもの）の直近期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返済残高が当該上限額を超えないよう管理。

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時価評価額総額にポートフォリオ LTV の直近期末時点の実績値を乗ずることでグリーン適格負債額を算出。その上でグリーンファイナンスの未返済残高が当該上限額を超えないよう管理。

なお、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、サステナビリティ適格資産、グリーン適格資産、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返済残高のいずれにも算入するものとする。また、それぞれのファイナンスによる適格資産総額及び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。

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／グリーン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／グリーンファイナンス実行後1ヶ月以内に全額を新規又は既存物件の取得資金又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及び方法

サステナビリティファイナンス／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、財務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、若しくは借入金の償還・返済原資を入金すべき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 CFO 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又は現金同等物で運用する。

4.4 資金調達の内部監査及び外部監査

アセット・マネージャーは定期的に外部監査及び内部監査を行っている。また、当社の会計全般について（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、業務委託先たる会計事務所が保管。アセット・マネージャーは、EB にて入出金明細を確認。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金管理の妥当性及び透明性について適切と評価している。今次レビューにあたり、前回評価からの変化はないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

4. レポーティング

日本 GLP は、本フレームワークにおいて、レポーティングにつき以下の通り定めている（前回評価時から変更点は特段なし）。

資金使途にかかる本フレームワーク

5.1 資金状況に係るレポーティング

- ・主に当社の物件購入時に、アセット・マネージャーである日本 GLP によるリリースによって、調達資金の充当状況を報告。かかる報告は、対応するサステナビリティファイナンス／グリーンファイナンスの残高がゼロになるまで継続予定。
- ・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高

5.2 環境改善効果及び社会的便益に係るレポーティング

アセット・マネージャーである日本 GLP の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	ソーシャル適格資産の概要
アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時の被災者への避難場所 ・ 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 ・ 備蓄燃料の容量 ・ 地下水供給設備 ・ 子育て支援施設 ・ 就業者（運送関係者含む）の労働環境改善 ・ 就業者（運送関係者含む）の業務生産性向上
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、子育てと就業の両立、国民生活の基礎となる物流機能の安定的な確保

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／グリーンファイナンスの資金使途の対象となっている適格資産を売却した場合において、売却代金を貸付人への返済に充当するか又は他の適格資産の取得に充当することのいずれも行わない結果、未充当資金が発生した場合には、アセット・マネージャーである日本 GLP のウェブサイト上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】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金の充当状況及び環境改善効果・社会的便益に係るレポートについて適切と評価している。今次レビューにあたり、前回評価からの変化はないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

日本 GLP では、ウェブサイト上に「ESG ファイナンス」に関するページ¹⁰を設けて資金充当状況及びインパクト・レポートの開示を行っており、本フレームワークに定める開示が行われていることを JCR では確認している。

¹⁰ <https://www.glp.com/jp/sustainability/finance/>

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

日本 GLP が属する GLP グループは、ESG を企業としての責任だけでなく、持続可能な未来を築くための重要な機会と捉え、サステナビリティへの取り組みを事業戦略の中核に据え、ESG へのコミットメントにおいてグローバルリーダーとなることを目指している。

GLP グループでは、「Update our society 次の豊かさへ、次のインフラで」を Purpose として掲げている。GLP グループでは、主流である物流施設に加え、データセンター事業及び再生可能エネルギー事業にも従事しており、これらの事業を現代の生活に不可欠なインフラ事業として認識の上で、当該事業を通じて環境問題・社会課題の解決に資する取組を推進している。

日本 GLP が定める取り組む社会課題は、「自然環境の保全」、「地域コミュニティの活性化」、「自然災害への備え」、「経済・産業の活性化とイノベーションの促進」、「働きやすい環境と生産性の向上」、「持続的な事業運営」の 6 項目から構成されており、各項目に具体的な目標、KPI が設定されている。

「自然環境の保全」においては、日本 GLP が従前から積極的に取り組んでいる環境認証の取得推進及び省エネルギーに係る活動に加え、開発する物流施設において自社グループで開発した再生可能エネルギーの導入によるカーボンニュートラルに係る取組も進められている。2013 年からは開発する物流施設内で使用することを前提として太陽光発電設備及び風力発電設備を設置しており、2022 年 12 月現在 49 施設で 78,516kWh¹¹の電力が供給されている。一部の物流施設では物流施設内の太陽光発電設備での発電に、外部の再生可能エネルギーを補完して 100%再生可能エネルギーにより運用されている。

その他の環境問題・社会課題に対応した主な取り組みとして、株式会社モノフルが提供する「トラック簿」では、トラックの入出場の効率化により、トラックの待機時間を削減することができる。日本 GLP グループでは本サービスの導入により、2022 年 12 月末現在でトラックのアイドリングの削減により 1,855t の CO₂ を削減している。「トラック簿」は、トラック運転手の待機時間にも寄与することから本フレームワークのソーシャルプロジェクトの一つとなっている。日本 GLP 及びグループ会社では、2022 年 12 月末現在で累計 251 万時間分のトラック運転手の待機を削減している。この他に本フレームワークの適格クライテリアとなっている「災害発生時における地域住民の安全性確保」として、日本 GLP では全国で 31 の施設で各自治体と災害時協力協定を締結し、合計して約 18,000 人が避難可能な体制を整えている。

日本 GLP は、日本における物流施設に関し開発・建設の上流からリーシング、竣工物件の運営管理まで幅広く業務対象としている。ファンド運営については、今般評価対象の JIF の他に 4 本のファンドを運営しており、またターゲットディールを前提とした案件も手掛けている。GLP グループが開発した物件の一部はグループ内の GLP 投資法人へ譲渡されることもあり、自社のファンド及び GLP 投資法人を利用してキャピタルリサイクル戦略を実行し、GLP のグループの求める先進的物流施設を提供し続ける仕組みを構築している。

日本 GLP は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的、組織的に推進するため、ESG 推進部が具体的なロードマップ、目標の策定及び実行に向けた目標の管理を行っている。実務レベルでは、ESG タスクフォースが部門を横断したプロジェクトチームとして具体的な目標の設定や達成に向けた取組を進めている。日本における ESG 関連事項の包括的な管理は日本 GLP 内の ESG

¹¹ 太陽光発電のみの実績。

Committee が担っており、GLP グループ全体として会議体である Global ESG Council と連携している。また社内のみならず、外部評価機関や外部コンサルティング等、社外の専門家の知見や意見を取り入れ、強固な推進体制の構築に努めている。

上記の体系的な取り組みが奏功し、2023 年の「GRESB リアルエステイト評価」において GLP グループが運用するファンドである JIF を含めた 5 ファンド（左記以外に「GLP 投資法人」、「GLP ジャパン・インカム・パートナーズ I」「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー II」、「GLP ジャパン・デベロップメント・パートナーズ III」）は、全て最高位の「5 Star」及び「Green Star」を取得し、さらに GLP 投資法人、「GLP ジャパン・インカム・パートナーズ I」及び「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー II」は、各セクターにおいて総合スコアが世界 1 位という結果を収めている。

以上より、経営陣が環境問題及び社会問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけたうえで、専門的知見を有する社内外の専門家が組織としてサステナビリティに関する取り組みに関与していると JCR では評価している。

レビュー結果(結論)

SU 1(F)

本フレームワークについて、前項に記載した事項を確認した結果、内容に変更がないことを確認した。したがって、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」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャル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。

		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

(担当) 菊池 理恵子・永安 佑己

本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、サステナビリティファイナンス・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又はソーシャル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、運営及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又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境又は社会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・社会的便益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・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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、又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 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、資金調達者及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、又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、又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にかかる各種のリスク（信用リスク、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 サステナビリティ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、又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 サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、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・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト又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、運営及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、SU 1(F)、SU 2(F)、SU 3(F)、SU 4(F)、SU 5(F)の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス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
- ・UNEP FI ポジティブ・インパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier（気候債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