

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:	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
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22日
レビュー公表日:	2019年11月22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"/> レポートニング |

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

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（本投資法人）は、2018年5月に設立され同年9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、物流不動産を中心としたJ-REITである。本投資法人の資産規模は2019年7月末時点で8物件、取得価格合計は588億円である。資産運用会社は伊藤忠リート・マネジメント株式会社（本資産運用会社）であり、本資産運用会社のスポンサーは大手総合商社である伊藤忠商事株式会社と伊藤忠都市開発株式会社であり、出資比率はそれぞれ80%および20%である。伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループと「拡張的協働関係」を構築し、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全に発展させることを企図している。

伊藤忠グループでは地球環境や社会課題への対応を経営方針の最重要事項の一つとして捉えており、「サステナビリティ推進基本方針」を定めてグループ企業のサステナビリティ活動の推進を行っている。本資産運用会社は、伊藤忠グループの上記方針を踏まえて「サステナビリティに関する理念」および「サステナビリティに関する基本方針」を定めてESG（環境・社会・ガバナンス）に関する施策を迅速に実践していくことを表明している。

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）、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。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。

本投資法人は本フレームワークの中で資金使途の対象をグリーンビルディングとしており、適格クライテリアの定義をDBJ Green Building認証4つ星以上、CASBEE 不動産評価認証Aランク以上、BELS評価4つ星以上のいずれかを取得済みである物件と定めている。JCRでは、本投資法人が定めた資金使途の対象は、高い環境改善効果を有する物件であると評価している。

本資産運用会社は、社長を統括責任者とするサステナビリティ推進委員会を立ち上げ、グリーンファイナンスに関する情報を含めた本投資法人のESGに関する取組について情報共有を図っている。また、環境認証の取得にも積極的に取り組んでおり、上記の適格クライテリアに適合する物件は、物件ベースで62.5%、延床面積ベースで86.2%に上る。グリーンファイナンスの対象となる物件の取得に関しては、本投資法人の執行役員により最終決裁が行われるほか、資金調達に関しては責任者が適切に決裁を行われているなど、JCRでは本投資法人について強固な管理運営体制及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. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位2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、高い環境改善効果が期待される。
- ii. 資金使途の対象となるプロジェクトは、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

本資産運用会社では、物件の取得に際してデューデリジェンスを行い、環境に負の影響を与えうる要因に関して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得条件としていることをJCRでは確認している。

GBPにおける資金使途の分類：

- | | |
|--|---|
| <input 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"/> グリーン輸送 |
| <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：

本投資法人は資金用途について、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用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 |
| <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 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 checked="" 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の資金用途は、本評価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。
本投資法人では、グリーンファイナンスによる調達資金は調達後短期間で資金用途の対象となる物件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返済もしくは償還前に資金用途の対象となる物件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・未返済残高額が「グリーン適格負債額」((グリーン適格資産の取得価額の合計額) × (直近期末総資産の有利子負債比率 (LTV))) を超えないように管理することとしている。

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

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ほか、グリーンボンドについては訂正発行登録書、発行後追補書類などの法定書類でも公表される。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、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、グリーン適格資産の物件数、環境認証のレベル及び延べ床面積総計に加え、①エネルギー使用量、②CO2排出量、③水使用量、④廃棄物量を公表する予定である。

資金用途のレポーティング：

- | | |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ | <input type="checkbox"/> その他 |

レポーティング情報：

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当金額 | <input type="checkbox"/> 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他： | |

頻度：

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他： | |

インパクトレポーティング：

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ | <input type="checkbox"/> その他 |

頻度：

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他： | |

レポーティング情報（理論値または実績値）：

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> GHG 排出量 / 削減量 | <input type="checkbox"/> エネルギー削減量 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 水使用削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> その他ESG指標
廃棄物重量
エネルギー消費量 |

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）発行物における公表 | <input checked="" type="checkbox"/> その他：
ウェブサイトにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> レポーティングの外部レビュー | |

有用なリンク

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人のサステナビリティに係る取り組み	https://www.ial-reit.com/ja/sustainability/
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22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。