

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:	日本ロジスティクスファンド投資法人
グリーンボンド又は フレームワークの名称	日本ロジスティクスファンド投資法人 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:	2021年2月18日
レビュー公表日:	2021年2月18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。:

- | | |
|--|--|
| ☒ 資金使途 | ☒ プロジェクトの評価と選定プロセス |
| ☒ 資金管理 | ☒ レポーティング |

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- | | |
|------------------------------------|--|
| ☐ セカンドオピニオン | ☐ 認証 |
| ☐ 検証 | ☒ スコアリング／格付け |
| ☐ 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。

日本ロジスティクスファンド投資法人（本投資法人）は、日本で初めて物流施設を主たる投資対象としたJ-REIT。05年2月に設立され、同年5月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した。三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（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三井物産株式会社の100%子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（出資比率：70%）のほか、三井住友信託銀行株式会社（同20%）およびケネディクス株式会社（同10%）がスポンサーとして参画している。現行ポートフォリオは49物件で構成され、2,695億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人および本資産運用会社はESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが不動産投資運用業務における重要な課題であるとの認識のもと、環境や社会への取り組みについて、環境負荷の低減および社内外の様々な主体との信頼関係の構築に配慮し、資産運用業務を通じてサステナブルな社会を実現することおよび社会に貢献することを目指している。本資産運用会社はサステナビリティ方針を制定し、そうした姿勢を広く公表するとともに、サステナビリティ目標を設定し、各種施策の実行に取り組んでいる。今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（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。JCRは本フレームワークが「グリーンボンド原則（2018年版）」、「グリーンローン原則（2020年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省がそれぞれ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、現時点において国内外の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する。

本投資法人は資金使途にかかる適格クライテリアを（1）DBJ Green Building認証3つ星以上、CASBEE建築（新築）または不動産認証 B+ランク以上、BELS認証3つ星以上、LEED認証Silver以上のいずれかまたはこれらと同水準の第三者認証を取得済または今後取得予定の資産、（2）ERR値が30%以上の高い省エネルギー性能を有する資産、（3）高い環境改善効果を目的とした改修工事としている。本投資法人は本フレームワークにおいて資金使途とするプロジェクトに関して、環境に対する負の影響を特定し、必要に応じて適切な対応を行う予定である。したがって、JCRは上記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。

対象プロジェクトの選定は、本資産運用会社の代表取締役社長を最終決裁者として機関決定が行われており、経営陣が適切に関与している。グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たす資産の取得資金または工事代金、もしくは同資金のリファイナンスに充当される。調達資金を充当後、グリーン適格資産の売却等が発生した場合には、ポートフォリオ管理による残高管理が行われる。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。

本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」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。

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の取得、2.高い省エネルギー性能を有する物件の取得、3.高い環境改善効果を目的とした改修工事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」および「グリーンローン原則」における「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」および「省エネルギー」に、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち「グリーンビルディングに関する事業」および「省エネルギーに関する事業」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取得、保有資産について自ら再開発を行うOBR(**O**wn **B**ook **R**edev**e**lopment)の実施にあたって社内外の専門家による環境リスク評価や物件審査、チェックリスト等を活用し様々な観点からの確認を行うことで、対象資産にかかる環境汚染物質や土壌汚染物質といった環境リスクを特定・管理している。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の見送りや汚染改良工事の実施等によってリスクの回避および緩和を図る方針となっている。また、改修工事の発注にあたってはあらかじめ設定した客観的基準に従って選定を行い、リスクを低減している。従って、本フレームワークで定める資金使途について、本投資法人が適切に環境リスクを特定し、回避および緩和策を講じていると考えられる。

GBPにおける資金使途の分類：

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

日本ロジスティクスファンド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

- | | |
|---|--|
| ☒ 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 | ☒ 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 |
| ☒ 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 | ☒ 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 |
| ☒ 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | ☐ その他 |

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- | | |
|--|---|
| ☐ 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 | ☒ 社内で評価している |
| ☐ その他 | |

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄：

調達資金の資金管理は、本資産運用会社の財務企画部が社内システムを用いて行う。資金の管理・運用にあたっては手続きの内容に応じ、経理部長や財務企画部長といった責任者による事前および事後の承認が行われる。グリーンファイナンスによる調達資金は、充当されるまでの間は現金または現金同等物にて管理される。

グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトに関する新規投資またはリファイナンスに充当される。調達資金の充当後に資金使途の対象となる物件の売却や毀損等によって未充当資金が発生する場合には、本投資法人はグリーンファイナンスの残高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って当該グリーンファイナンスのグリーン性を確認する。グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過する場合は、グリーン適格資産の増加等の対応を行う。JCR では、本ポートフォリオ管理が市場慣習として一般に行われている方法に即していることから、本投資法人による取り扱いに特段の問題は無いと考えている。

グリーンファイナンスによる調達資金の資金管理については内部監査室および会計監査人によって監査が行われており、統制が図られる。

グリーンファイナンスの資金管理に関する電子ファイル等については、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：

- | |
|--|
| ☒ 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。 |
| ☒ 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。 |
| ☐ その他 |

追加開示事項：

- | | |
|---|---|
| ☐ 新規投資への充当のみ | ☒ 既存・新規投資両方への充当 |
| ☒ 個別の支出に充当 | ☐ ポートフォリオベースの支出に充当 |
| ☐ 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | ☐ その他 |

4. レポーティング

本項目に係るコメント欄：

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

本投資法人は、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、プレスリリースにおいて対象資産および資金調達日を開示する予定である。また、半年毎の決算期において未充当資金がある場合、充当計画ないしはポートフォリオ管理の内容に関する最新の情報をウェブサイトで開示する予定である。加えて、調達資金の充当後に資金使途の対象となる物件が売却や毀損等によって資金使途の対象外となり、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. 環境改善効果にかかるレポーティング

本投資法人は、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、保有資産全体のエネルギー使用量、温室効果ガス（CO₂）排出量、水使用量、廃棄物総重量をウェブサイトにおいて年次で開示する予定である。また、グリーンファイナンスによる調達資金を改修工事に関するプロジェクトに充当した場合には、工事前後における環境改善効果を算定するために必要な指標が十分開示される予定である。

資金使途のレポーティング：

☒ 個別プロジェクト・ベース

☐ 個別債券への紐づけ

☒ プロジェクトのポートフォリオ・ベース

☐ その他

レポーティング情報：

☒ 充当金額

☐ その他：

☐ 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合

頻度：

☐ 年に一度

☐ その他：

☒ 半年に一度

インパクトレポーティング：

☒ 個別プロジェクト・ベース

☐ 個別債券への紐づけ

☒ プロジェクトのポートフォリオ・ベース

☐ その他

頻度：

☒ 年に一度

☐ その他：

☐ 半年に一度

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

☐ 水使用削減量

☒ エネルギー削減量

☒ その他ESG指標

- ・ 環境認証の取得状況
- ・ 廃棄物総重量
- ・ 水使用量
- 等

開示方法

- | | |
|--|--|
| ☐ 財務諸表における公表 | ☐ サステナビリティレポートにおける公表 |
| ☐ アドホック（非定期）刊行物における公表 | ☒ その他：
・ ウェブサイトにおける公表 |
| ☐ レポーティングの外部レビュー | |

有用なリンク

日本ロジスティクスファンド投資法人 ESGへの取組み	https://8967.jp/ja/esg/
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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ セカンド・オピニオン | ☐ 認証 |
| ☐ 検証 | ☒ スコアリング/格付け |
| ☐ その他： | |

レビュー提供者： 株式会社 日本格付研究所

公表日： 2021年2月18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。