

————— JCR グリーンボンド評価 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ボンド予備評価の結果を公表します。

GLP 投資法人第 13 回無担保投資法人債 （愛称：ECO ロジボンド） に対して予備評価 Green 1 を付与

評価対象	：	GLP 投資法人第 13 回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド） （愛称：ECO ロジボンド）
分類	：	投資法人債
発行額	：	80 億円
利率	：	未定
発行日	：	未定
償還日	：	未定
償還方法	：	満期一括償還
資金用途	：	環境認証を取得している物流施設の取得資金のリファイナンス

<グリーンボンド予備評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金用途）	g1
管理・運営・透明性評価	m1

第 1 章：評価の概要

GLP 投資法人（本投資法人）は、日本 GLP 株式会社(旧グローバル・ロジスティック・プロパティーズ；GLPKK)をスポンサーとする物流施設特化型の J-REIT。2011 年 9 月に設立され、2012 年 12 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。本投資法人の資産規模は、2019 年 3 月 29 日時点で全 75 物件、取得価格総額で 6,079 億円に上る。本投資法人は、スポンサーとの強固な協働関係を築いており、物件取得にあたっては、スポンサーが開発・保有している物件中心に行うなど、スポンサー・パイプラインを活用した成長を企図している。

スポンサーが属している GLP グループは、日本、中国、米国、欧州、ブラジル及びインドで物流施設ポートフォリオを保有しており、スポンサーである日本 GLP が、日本事業を実質的に統括している。

GLP グループは「ESG に関する行動指針」を定めており、サステナビリティをビジネス戦略の中核に据えるという包括的なコミットメントを行っている。本投資法人の資産運用会社である GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）は上記行動指針に従い、本投資法人の投資運用業を行っていることを宣言している。

今回の評価対象となる債券は、本投資法人が発行する投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人が取得した、環境認証を取得している物流施設（グリーンビルディング）の取得資金のリファイナンスを用途とする予定である。

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークでグリーンボンドの対象となる「グリーン適格資産」のうちグリーンビルディングの定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上もしくは LEED 評価 Silver 以上のいずれかを取得済み又は取得見込みである物件と定めている。JCR では、本投資法人が設定した「グリーン適格資産」の定義は、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

JCR は、本投資法人債によるリファイナンス対象資産が、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークで定義された「グリーン適格資産」クライテリアを満たしていることを確認した。環境認証の評価結果資料及び本資産運用会社へのヒアリングから、今回の対象資産が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いことも確認済みである。以上から、本評価対象の資金用途が CO₂ 排出削減を含む環境改善効果を有すると評価している。

本資産運用会社は、グループ各社に先立ちサステナビリティタスクフォースを立ち上げ、ESG の取り組みにおいてグループ内で主導的な役割を担っている。この取り組みの一環として、取得した物件について、積極的に環境評価・各種認証の取得を行っており、その比率は全体の過半に上る。また、物件取得時のデューデリジェンスに際しては、サステナビリティと環境保護に関する項目のチェックをルール化していることや、監査についても、内部監査及び外部監査が定期的に行われている等、JCR では本投資法人に関し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、本投資法人債について、JCR グリーンボンド評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金用途）」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green 1”とした。詳細な評価結果については次章で詳述する。

また、本投資法人債は、グリーンボンド原則¹及び環境省によるグリーンボンドガイドライン²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。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2018/Green-Bond-Principles---June-2018-140618-WEB.pdf>

² 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

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、本投資法人債の資金使途の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』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、調達資金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に充当されているかを確認する。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又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

資金使途の概要

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途の100%が既存の「グリーン適格資産」の取得資金のリファイナンスであり、環境改善効果が高い。

本投資法人では、グリーン適格資産について以下のように定めている。

GLP 投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク（抜粋）	
グリーンファイナンスの投資対象となるグリーン適格資産	
① グリーンビルディング	
DBJ Green Building 認証	: ★★★以上（最上位から3つ目まで）
CASBEE 評価認証	: B+以上（最上位から3つ目まで）
BELS 評価	: 3 以上（最上位から3つ目まで）
LEED 評価	: Silver 以上（最上位から3つ目まで）
② 再生可能エネルギー発電設備	

本投資法人債の資金使途はすべて上記グリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産クライテリアを満たす下記物流施設（GLP 舞洲 II）の取得資金に対するリファイナンスである。今回の取得物件は、CASBEE 不動産認証において、最高ランクの S（素晴らしい）の評価が行われた物件である。GLP 舞洲 II は氷蓄熱システム等の省資源、省エネルギー効果の高い設計・構造・設備を有した物件であるほか、施設内に太陽光発電設備を備えており、再生可能エネルギー発電も行っている。また、入居テナントと共同で省エネに取り組んでおり、ハード・ソフト両面から省エネルギーへの取り組みを行っている。

以上から、JCR では本物件は高い環境改善効果を有するものと評価している。

<対象物件>

物件名	GLP 舞洲 II
所在地	大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目 1 番 92 号
主要用途	物流施設
土地面積	24,783 m ²
延床面積	52,934 m ²
階数	地上 6 階
建築時期	2006 年 10 月
取得価格 (注)	9,288 百万円
環境認証	CASBEE 不動産 S ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・阪神高速道路「湾岸舞洲」IC から 1.8km に位置する物流施設。 ・太陽光発電設備が設置されているほか、氷蓄熱システム等の省資源・省エネルギー効果の高い設計・構造・設備を有した環境性能効率の高い施設である。

(注) 本物件には太陽光発電設備が設置されており、本物件の取得価格に当該太陽光発電設備の取得価格を合算して記載しています。

- ii. 資金使途は、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」及び「省エネルギー」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

本資産運用会社では、物件の取得に際して、デューデリジェンスを行い、サステナビリティと環境保護に関する項目のチェックを行っている。JCR では、CASBEE 不動産認証取得に関する資料及び本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人債による調達資金が充当される見込みの物流施設による環境に対する負の影響の蓋然性は小さいと確認している。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。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクト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「省エネルギー」及び「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」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 の目標及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盤をつくろう

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及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、大気の水質及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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① CASBEE

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-街区などのほか、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。

② DBJ Green Building 認証

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。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」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。

③ BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

2013 年 10 月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づいて第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度。その後、2015 年 7 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が公布され、同 7 条において住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、建築物のエネルギー消費性能の表示に努力義務が規定された。建築物省

エネ法の施行に伴い、BELS は同法第7条に基づく省エネ性能表示のガイドラインの第三者認証制度として位置づけられている。2016年4月より、評価対象に住宅が追加され、現在は、新築及び既存の全ての建物を対象としている。

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。

それぞれ5つ星、4つ星、3つ星（誘導基準）、2つ星（省エネ基準）、1つ星（既存の省エネ基準）で表される。

④ LEED

非営利団体である米国グリーンビルディング評議会（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。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）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。

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・透明性評価は、最上位である『m1』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性及び透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド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

GLP グループは「環境、社会、ガバナンスに関する方針」として ESG 方針を定め、本資産運用会社のホームページで公開している。本投資法人は、本資産運用会社とともにサステナビリティへの取り組みを積極的に行っている。本投資法人は、本投資法人債の発行を通じて、ESG 方針のうち、以下の項目を実現することを目標と定めている。

- 2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築
- 7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブの発揮
- 8) 環境保全に取り組む革新的な企業文化の構築
- 9) 業務全体にわたる環境保全の推進
- 11) 省エネルギー施策の推進と再生可能エネルギーの導入
- 12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進

本投資法人債の発行代わり金の資金使途は、GLP 舞洲 II を取得した際の借入金のリファイナンスであり、グリーンボンド発行を通じて実現しようとする上記の目標設定は適切であると JCR では評価している。また、上記 ESG 方針の実践における具体的な事例としては、物件取得検討時のデューデリジェンスプロセスの中で、サステナビリティと環境保護についての項目のチェックをルール化していることがあげられる。

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本投資法人の「グリーン適格資産」の選定基準は、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上若しくは LEED 評価 Silver 以上を取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産であり、JCR はこの選定基準について、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

なお、今回の対象資産は、本資産運用会社内に設置されたサステナビリティタスクフォース（詳細は次項参照）で本投資法人のグリーン適格資産を満たす物件として選定されたものである。

c. プロセス

本資産運用会社では、経営企画部財務チームが「グリーン適格資産」に属する物件の取得・当該物件の取得資金の借換え等に充当することを目的としたグリーンボンドのグリーン性に関する稟議を起案し、サステナビリティタスクフォースがグリーン性の評価・決定を行う。

サステナビリティタスクフォースは、2014年に設置された組織であり、代表取締役社長、投資運用部長及び経営企画部長のマネジメント層によって構成される。本投資法人としての ESG 方針を策定し、実行するために設けられた。具体的にはグリーンファイナンス・フレームワーク及び「グリーン適格資産」の基準を決定、改訂する権限を有している。

本投資法人の上記目標、選定基準、プロセスは、本投資法人債発行に係る訂正発行登録書及び発行登録追補書類と本評価レポートにおける概要で開示の予定であり、投資家に対する透明性は確保されている。

2. 資金管理の妥当性及び透明性

(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、グリーンボンドの発行により調達された資金が、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、グリーンボンド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

- a. 本投資法人債の資金使途は、本レポート内に記載している GLP 舞洲 II の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。
- b. 口座管理について、本資産運用会社の経営企画部にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体で管理されることを確認している。なお、本投資法人債による調達資金は資金調達後速やかに GLP 舞洲 II の取得資金のリファイナンスに充当されるため、追跡管理を一括充當時に行うことで足りることを JCR では確認している。
- c. 本資産運用会社は入出金に関する実務を、一般事務受託者である信託銀行に委託している。入出金については、本資産運用会社内で、CFO・社長による決裁によって行われるほか、指図通りに業務が行われたかについても検証可能である。また、信託銀行は定期的に監査法人によって入出金が正当に行われたか否かについて監査が行われていることを確認している。
- d. 本資産運用会社は、定期的に内部監査を行っている。また、会計全般について監査法人の外部監査を受けていることを確認している。
- e. 本投資法人債による調達資金は、調達後速やかに GLP 舞洲 II の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。
- f. 本投資法人債の償還前に、GLP 舞洲 II 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、CFO の承認を経たのち本投資法人のホームページにて開示を行うことを確認している。なお、この時発生する未充当資金に関しては、新たな資金使途に資金が充当されるまでの間、現金若しくは現金同等物で運用される予定である。

JCR では資金管理について、GLP 舞洲 II の取得資金のリファイナンスに確実に充当されること、その口座管理について本資産運用会社内にて適切な方法にて管理されること及び内部監査・外部監査の体制が整備されていること、未充当資金が発生した場合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確認しており、資金管理の妥当性及び透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド発行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、グリーンボンド発行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人債の資金用途は、訂正発行登録書、発行登録追補書類及び本投資法人のホームページにて公表される予定である。また、前項で確認した通り、本投資法人債により調達した資金は、直ちに GLP 舞洲 II の取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されない。しかしながら、本投資法人債でリファイナンスを行った GLP 舞洲 II 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、CFO の承認を得たのちに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

対象資産となる GLP 舞洲 II の概要は、本レポートの評価フェーズ 1 の資金用途一覧に示している。今後、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、取得している有効な環境認証の開示をもって環境改善効果のレポーティングとする予定である。また、それをホームページで公表していく予定である。

JCR では、上記レポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画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又は外部機関との連携によって、グリーンボンド発行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準など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

本資産運用会社では、既述のとおり 2014 年にサステナビリティタスクフォースを設置している。サステナビリティタスクフォースは、本資産運用会社の経営陣が投資法人を運営するに当たり、これからはサステナビリティについても目配りをしないとイケないという問題意識を持ち設置された組織である。本資産運用会社では、サステナビリティタスクフォースによるトップダウンの目標設定と、経営企画部や投資運用部といった実務を行う部署により ESG に係る各種の業務が執行されている。

特に、GLP グループで掲げられている ESG 方針は、物流ニーズの高まりに対して、より持続可能な形で応えうる最高水準（ベストインクラス）の物流施設の開発を行い、サプライチェーンの効率化を実現していくという目標を達成するために GLP グループが制定したものであり、本資産運用会社と本投資法人が先行したサステナビリティへの取り組みが、グループ全体の ESG 方針及び ESG に係る取り組みとして広がっていった経緯を有している。

GLP グループの ESG 方針は 12 の項目からなり、本投資法人でも、本資産運用会社とともにこれらの ESG 方針に従って業務を遂行している。

GLP グループ ESG 方針

-
- 1) 倫理的で誠実なビジネスの実践
 - 2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築
 - 3) ステークホルダーとの積極的な関係構築
 - 4) 優秀な社員の確保と育成
 - 5) サプライチェーンの効率性を最大化し、各マーケットの内需主導型成長ニーズに対応
 - 6) 正確なデータに基づいたパフォーマンスの推進
 - 7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブの発揮
 - 8) 環境保全に取り組む革新的な企業文化の構築
 - 9) 業務全体にわたる環境保全の推進
 - 10) 企業市民の一員としての社会貢献
 - 11) 省エネルギー施策の推進と再生可能エネルギーの導入
 - 12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進
-

ESG 方針の中では、「2)ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築」として、投資調査、デューデリジェンス、投資の選別、ポートフォリオ運用などの重要な意思決定においては、ESG に関するリスクと機会を常に考慮することを記載しているほか、「9)業務全体にわたる環境保全の推進」において、各業務を遂行する際には、必要とされる環境基準を上回る水準を追求することを明記したり、「12)新規開発におけるサステナビリティ評価の推進」において、新規開発又は大規模改修において、各種のサステナビリティ認証基準を満たすことを目指すことを明記している。JCR では ESG に係る明確な目標設定及び透明性の高さを評価している。

また、本投資法人では取り組みの一環として、GRESB リアルエステイト評価の取得を行っているほか、取得した物流施設について、CASBEE、BELS、DBJ Green Building などの各種認証の取得を行い、いずれもその結果を自社ホームページで公表している。GRESB リアルエステイト評価においては、サ

ステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメントと方針」及び「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を 4 年連続で取得している。これは本投資法人のステナビリティへの取り組みが第三者によっても高く評価されていることを示すものである。また、各種認証についても、すでに取得物件の過半で上記環境認証を取得しており、取得物件の多くが環境改善効果を有する物件であると JCR では評価している。

社内には CASBEE の評価員を擁しており、スポンサーである日本 GLP は物件のエンジニアや、一級建築士などの専門家を有している。また GRESB や CASBEE の取得に関しては、外部の専門会社にコンサルティングを依頼しており、社内外の専門家と協業を行い、業務を行っている。

JCR では、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、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の選定に、組織として明確に関与していると評価している。

(参考) GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマーク及びそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2018 年現在で 38 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本投資法人債について、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）」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green 1”とした。また、本投資法人債は、グリーンボンド原則および環境省によるグリーン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。

【JCR グリーンボンド評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：GLP 投資法人（証券コード：3281）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
第13回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド） （愛称：ECO ロジボンド）	80億円	未定	未定	未定	JCR グリーンボンド評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当） 菊池 理恵子・梶原 康佑

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンドの発行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ボンド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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該グリーンボンドで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画又は状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンボンドの発行により調達される資金が環境に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせ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を問わず、当該情報の正確性、結果の確性、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 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、本文書に係る一切の権利は、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 グリーンボンド評価：グリーンボンドの発行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ボンド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、Green2、Green3、Green4、Green5 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

■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 (<http://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