

—————JCR グリーンローン評価 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ローン評価の結果を公表します。

SOSiLA 物流リート投資法人 短期/長期借入金 に対して Green 1 を付与

評価対象	: SOSiLA 物流リート投資法人による下記借入金
分類	: ①短期借入金および②長期借入金
貸付人	: シンジケートローン
実行額	: ① 21 億円、 ②a. 48.5 億円、b. 48.5 億円
利率	: ① 基準金利+0.150% ②a. 基準金利+0.290%、b. 基準金利+0.390%
借入実行日	: ① 2020年12月10日 ②a. 2020年12月4日、b. 2020年12月4日
返済期限	: ① 2021年11月30日 ②a. 2026年11月30日、b. 2028年11月30日
返済方法	: 返済期日に一括返済
資金用途	: グリーン適格資産の新規取得およびリファイナンス資金

<グリーンローン評価結果>

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

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）に上場した。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¹に関連する底地・土地）で構成され、765億円（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ト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

¹ 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

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、その後の資産取得についても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取締役社長を筆頭とする ESG 推進委員会のほか、社内部門横断的な ESG の取り組みの推進を目的とする ESG 推進チームおよび ESG タスクフォースに加え、専門的視点から環境への取り組みをサポートするための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ティング会社等、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、本投資法人が三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとしてシンジケートローン方式で調達する短期借入金および長期借入金（本借入金）である。当該借入金のうち短期借入金の資金使途は本投資法人が上場と同時に取得した環境認証を取得している物流施設 4 物件のリファイナンスであり、長期借入金の資金使途は本投資法人が新たに取得予定の環境認証を取得している物流施設 2 物件に対する新規投資である。

本資産運用会社では、本投資法人の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」において、環境認証を取得している建物の取得の場合の環境認証水準を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上等のいずれかを取得済みまたは取得見込みである物件と定めている。JCR では、上記フレームワークに対しても評価を行った結果、上記適格クライテリア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おり、同フレームワークに対し 2019 年 11 月 5 日付で「Green 1(F)」を付与している。また、短期借入金対象としている 4 物件および長期借入金対象としている 2 物件は、いずれも適格クライテリアとして本資産運用会社が定めた水準を満たしている。JCR ではそれら 6 物件の環境性能について確認作業を行ったところ、いずれも環境改善効果があることを確認した。また本投資法人は物件取得に際し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後述の上場リート投資委員会において決定され、取締役会および ESG 推進委員会に報告される。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。

この結果、本借入金について 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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン評価」を“Green 1”とした。評価結果については次章で詳述する。

本借入金は、「グリーンローン原則²」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³」において求められる項目について基準を満たしている。なお、上記の原則およびガイドラインは、いずれも各公表主体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する。

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2020
<https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 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 2020 年版
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

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、本借入金の資金使途の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、資金使途に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「グリーン適格資産」の取得に対する新規投資およびリファイナンスであり、環境改善効果が高い。

<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>

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又は新規資産の取得資金（取得予定を含む）、若しくはグリーン適格資産の改修工事資金、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。

・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

・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.CO₂、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

・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）

・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）

JCRでは、上記フレームワークに対して評価を行った結果、上記適格クライテリア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おり、同フレームワークに対し2019年11月5日付で「Green 1(F)」を付与している。

長期借入金によって調達した資金は、本投資法人が新たに取得する SOSiLA 海老名および SOSiLA 西淀川Ⅱの取得資金に対する新規投資として充当される。SOSiLA 海老名は CASBEE 建築（新築）A ランク、SOSiLA 西淀川Ⅱは CASBEE 大阪みらい A ランクを取得している。

短期借入金によって調達した資金は、本投資法人が上場と同時に新規取得した 7 物件のうち 4 物件（SOSiLA 横浜港北は CASBEE 横浜 A ランク、SOSiLA 相模原および SOSiLA 春日部は CASBEE 建築（新築）A ランク、SOSiLA 西淀川Ⅰは CASBEE 大阪みらい B+ランク）の取得資金のリファイナンスに充当される。JCR は借り換え前の短期借入金に対し、2019 年 12 月 10 日付で「Green 1」を付与している。

以上より、JCR は本借入金の資金使途の対象となる物件はいずれも本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに定める適格クライテリアを満たしており、環境改善効果が高いことを確認した。なお、本借入金の資金使途のうち、長期借入金の資金使途の対象である 2 物件の詳細は＜グリーン適格資産 1＞および＜グリーン適格資産 2＞に記載の通りである⁴。

本投資法人の主要なポートフォリオである 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）を目指すことをコンセプトとしている。本借入金の資金使途のうち新規投資の対象である 2 物件は、リファイナンスの対象である 4 物件と同様に、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の観点から優れた省エネルギー性能を有しており、CASBEE 認証においても高い評価を得ている。また、両物件とも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おり、トラック配送効率が改善されることによる輸送時の CO₂ 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。SOSiLA 海老名については人と労働環境への配慮からアクセスの良さを重視した結果、住宅街に近接した立地となっているものの、防音パネル等騒音防止設備の設置、敷地外への熱的影響減少のための植樹や生物多様性のための植栽配置等を行うことで、周辺環境・住民に配慮していると考えられる。

本投資法人は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しており、本借入金の資金使途である 6 物件に関しても、そうした投資法人の意向が反映されたものであると考えられる。

⁴ 短期借入金の資金使途の対象となる 4 物件については 2019 年 12 月 10 日付で「Green 1」を付与したグリーンローンの評価レポート（ニュースリリース 19-D-0913）をご参照。

<グリーン適格資産 1>

物件名称	SOSiLA 海老名
所在地	海老名市中新田五丁目
主要用途	物流施設
敷地面積	33,817 m ²
延床面積	71,963 m ²
階数	地上 4 階建
竣工年	2020 年 2 月
取得予定価格	146.94 億円（準共有持分 62%の取得）
環境認証（取得年）	CASBEE 建築（新築）A ランク（2018 年）
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ CASBEE の要素の中でも、省エネルギー性能に優れている。特に、建物の熱負荷抑制（屋上緑化・太陽光パネルの設置により太陽光の輻射熱を低減するほか、外壁に断熱性に優れた金属サンドイッチパネルを利用することで BPI⁵=0.79 を達成）、設備システムの高効率化(BEI⁶=0.46)を図ることで、設計一次エネルギー消費量は、標準的な建物に比して 54%の削減となっており、一般的な省エネ誘導基準である 20%減を大きく上回った削減率である。 ・ 消費地近接型の立地のほか、多頻度配送・24 時間稼働にも配慮した中央車路式両面バース、1 階から 3 階まで各階接車可能なランプウェイの設置等によってトラック配送効率が向上することによる輸送時の CO₂ 排出量削減効果を企図している。 ・ 防音パネル等騒音防止設備の設置、敷地外への熱的影響減少のための植樹や生物多様性のための植栽配置等を行うことで、周辺環境・住民に配慮している。

⁵ BPI_m は、モデル建築法を用いて算出した年間熱負荷計数の削減率（設計年間負荷計数/基準年間負荷計数）。基準年間負荷に対する削減率が大きいほど、BPI_m 値は小さくなる。値が小さいほど熱負荷が低い。建築物省エネ法による高性能な建物の誘導基準は 1.0 以下。

⁶ BEI=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。値が小さいほどエネルギー効率が低い。建築物省エネ法による高性能な誘導基準は 0.8 以下。

<グリーン適格資産 2>

物件名称	SOSiLA 西淀川Ⅱ
所在地	大阪市西淀川区中島二丁目
主要用途	物流施設
敷地面積	23,635 m ²
延床面積	47,494 m ²
階数	地上 4 階建
竣工年	2017 年 4 月
取得予定価格	84.04 億円
環境認証	CASBEE-大阪みらい A ランク (2015 年)
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性能の高い躯体構成および金属サンドイッチパネル等の建築材を使用し、設備機器において LED 照明等の高効率機器を導入することによってエネルギー消費量削減 (BPI_m=0.62, BEI=0.41) を行っている。 ・主要水栓の過半以上に節水型器具を採用しているほか、建物へのリサイクル材の積極的な採用によって資源・マテリアルの観点から環境負荷低減を図っている。 ・消費地近接型の立地によってトラック配送効率を向上することによる輸送時の CO₂ 排出量削減効果を企図している。

- ii. 資金使途の対象となるプロジェクトは、「グリーンローン原則」における「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。また、「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」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。

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。

⁷ 省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又は CASBEE 認証、LEED 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業

c. SDGs との整合性について

資金使途の対象は「グリーンローン原則」における「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」に分類される事業であるほか、「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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

①DBJ 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。

②CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築環境総合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。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なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

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評価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。

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、グリーンローン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

本投資法人は、グリーンファイナンスを実行する目標として、グリーンファイナンス・フレームワークに以下のように記載している。

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、「地球環境との共生」「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。

本借入金による調達資金は、本投資法人が定めるグリーンファイナンス・フレームワークに定める適格クライテリアを満たす物件に対する新規投資またはリファイナンスに充当される予定である。これ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というグリーンファイナンス・フレームワークの目標に沿うものである。JCRは同目標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

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する。次に ESG の取り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・決議される。決議内容は取締役会および取締役社長を筆頭とし、本資産運用会社の ESG に関する意思決定機関である ESG 推進委員会に報告されることとなっている。これより、本借入金にかかるプロセスは経営陣が適切に関与しており、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、ウェブサイト上での開示のほか、借入実行時にはプレスリリース、目論見書等への記載を予定しており、投資家等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、借入人によって多種多様であることが通常想定されるが、グリーンローン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、グリーンローン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

本借入金の実行代わり金は、本レポートのフェーズ 1 に記載している 2 件の物流施設⁸の新規取得資金および 4 件の物流施設⁹のリファイナンスに速やかに全額充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。また、グリーンローンの返済までの間、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 回確認する予定である。充当後返済期限までに、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ている。

借入金の対象プロジェクトへの充当状況は、本投資法人の財務運営を管轄する本資産運用会社の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、リートマネジメント部長に対して定期的に報告を行う。また、必要に応じ、監査法人等に対して追跡管理に関する帳票等を提出する。資金充当に関しては、定期的な内部監査実施時に、本資産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る。

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。

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工事・改修案件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する予定である。

JCR では、グリーン適格負債額は、「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ものの、その他の点に関して、本投資法人における資金管理体制は妥当であると評価している。

⁸ SOSiLA 海老名、SOSiLA 西淀川 II

⁹ SOSiLA 横浜港北、SOSiLA 相模原、SOSiLA 春日部、SOSiLA 西淀川 I

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、グリーンローン調達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、グリーンローン調達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、本借入金の環境改善効果にかかるレポーティングとして以下の主要パフォーマンス指標(KPI) を年に一度ウェブサイト等で開示予定である。

- ・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（※）
- ・CO₂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

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、借入人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、グリーンローン調達方針・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「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「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。

環境方針

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-on¹⁰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¹¹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。

¹⁰ 「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。

¹¹ 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。

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、その後の資産取得についても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。2020 年 4 月には取締役社長を筆頭とする ESG に関する意思決定機関である ESG 推進委員会が設置された。また、事業企画部には ESG 推進チームが置かれ、ESG 方針の検討や ESG に関する社内体制の整備、中長期的な環境目標の整備、各種イニシアティブへの参加などを行っている。さらに、同部に設置された技術センターは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本借入金が参照するグリーンファイナンス・フレームワークの策定や各種体制構築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ローン調達方針・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

本借入金について 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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。これより、「JCR グリーンローン評価」を“Green 1”とした。

本借入金は、「グリーンローン原則」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。

【JCR グリーンローン評価マトリックス】

		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

借入人：SOSiLA 物流リート投資法人（証券コード：2979）

【新規】

対象	実行額	借入実行日	返済日	利率	評価
短期借入金	21 億円	2020 年 12 月 10 日	2021 年 11 月 30 日	基準金利＋ 0.150%	JCR グリーンローン評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1
長期借入金	48.5 億円	2020 年 12 月 4 日	2026 年 11 月 30 日	基準金利＋ 0.290%	JCR グリーンローン評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1
長期借入金	48.5 億円	2020 年 12 月 4 日	2028 年 11 月 30 日	基準金利＋ 0.390%	JCR グリーンローン評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）梶原 敦子・垣内 洋椰

本件グリーンローン評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンローン評価は、評価対象であるグリーンローン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ローン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、当該グリーンローン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 グリーンローン評価は、グリーンローンの調達計画時点または調達時点における資金の充当等の計画また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 グリーンローン評価は、グリーンローン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。グリーンローンにより調達される資金が環境に及ぼす効果について、JCR は借入人または借入人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 グリーンローン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 の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、借入人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もを問わず、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 グリーンローン評価は、評価の対象であるグリーンローン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 グリーンローン評価は 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 グリーンローン評価は、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 グリーンローン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 グリーンローン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 グリーンローン評価：グリーンローン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ローン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
- ・ 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、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