



株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

SOSiLA 物流リート投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

据置

総合評価

Green 1(F)

グリーン性評価
(資金使途)

g1 (F)

管理・運営
透明性評価

m1 (F)

発行体／借入人

SOSiLA 物流リート投資法人(証券コード:2979)

評価対象

SOSiLA 物流リート投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

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。2023 年 11 月 30 日時点におけるポートフォリオは 17 物件、1,425 億円（取得価格ベース）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ク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を行っている。

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、本投資法人が投資法人債または借入金等（グリーンファイナンス）の手段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¹」、「グリーンローン原則²」、「グリーンボンドガイドライン³」及び「グリーンローンガイドライン⁴」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）及び環境省が、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、JCR は現時点における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。

JCR は、2019 年 11 月 5 日に本投資法人の本フレームワークに対してグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果として総合評価“Green1(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および BELS 新基準導入等を受けて、本投資法人が本フレームワークを更新したことに伴い実施するものである。

本投資法人は、2019 年 11 月時点の本フレームワークにおいて、一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングの取得資金と、一定以上の環境改善効果につながる改修工事資金、又はそれらに要した借入金及び投資法人債等のリファイナンスを資金使途としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、CASBEE 認証、DBJ Green Building 認証、BELS 認証、LEED 認証における上位 3 ランクのいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件としている。JCR は本投資法人の定めた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。

その上で、本投資法人では、上記のグリーンビルディングの基準につき、CASBEE 認証の基準の明確化、LEED 認証のバージョン明確化、BELS 認証における取得資産毎の適格ランクの変更及び工事改修や省エネルギーのための設備導入に関する削減効果の閾値について、2024 年 4 月に変更を実施している。いずれの変更についても、JCR は環境改善効果を有するものであると評価している。

¹ International Capital Markets Association(ICMA) “Green Bond Principles(2021)”

<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

² Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association(APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) “Green Loan Principles 2023”

<https://www.lsta.org/content/guidance-on-green-loan-principles-glp/>

³ 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>

⁴ 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>

本投資法人は、前回評価時と同様に、環境に関する明確な目標のもと、グリーンファイナンスの調達を企図している。本投資法人の資金使途対象プロジェクトの選定プロセスは、社内の専門知見を有する人材や経営陣が適切に関与する体制となっており、資金管理についても管理方法は適切に設計されている他、社内外からの監査の枠組みも整備され、統制が働いている。また、グリーンファイナンスによる調達資金の管理も適切に定められている。レポート内容についても、これまで開示された内容はいずれも適切であり、今後についても、本フレームワークに基づく情報開示が引き続き予定されており、開示内容の適切性、透明性ともに確保されている。

本投資法人のサステナビリティ推進体制について、本投資法人及び本資産運用会社は 2020 年 4 月に ESG 方針を制定、同年に ESG 推進委員会を設置するなど、サステナビリティに関する取り組みを進めるとともに、2023 年 4 月には、社内及び社外のステークホルダーにとって重要な 7 つの重要課題（マテリアリティ）を特定している。本資産運用会社の事業企画部には 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。以上より、本投資法人及び本資産運用会社のグリーンファイナンスに係る管理・運営体制について、前回評価時と同様に適切であり透明性が高いことを、JCR は確認した。

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、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価（総合評価）」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」、環境省の「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーン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 JCR は評価している。

目次

■ レビュー事項

■ レビュー内容

1. 調達資金の使途
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

グリーン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、変更後も引き続きグリーン性を有しているか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

グリーンファイナンス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及び一連の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

グリーンファイナンスによって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当され、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

グリーン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き、引き続き経営上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

本投資法人では、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（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

資金使途にかかる本フレームワーク

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

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 **建築（新築）**・CASBEE **不動産**認証: S、A 又は B+

自治体版 CASBEE: S、A 又は B+

※工事完了日から3年以内のものに限る

DBJ Green Building 認証: 5つ星、4つ星又は3つ星

BELS 評価（平成28年度基準）: 5つ星、4つ星又は3つ星

※物流施設において BEI=0.75 超を除く

BELS 評価（令和6年度基準）: レベル6、レベル5 又はレベル4

LEED 認証: Platinum、Gold 又は Silver（LEED BD+C の場合は v4 以降）

- **工事改修**

保有資産に係る、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 **30%**以上の使用量若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

- **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 **30%**以上のエネルギー削減効果が見込まれるもの）

- **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又は設置（尚、保有物件の敷地内又は屋上に設置するものをいう）

資金の調達方法と投資先

・調達方法: 借入金、債券発行

・投資先：新規投資またはリファイナンス

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、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 認証の基準の明確化、LEED 認証のバージョン明確化、BELS 認証における取得資産毎の適格ランクの変更及び工事改修や省エネルギーのための設備導入に関する削減効果の閾値の変更を実施している。

まず、本フレームワークにおいて、今回内容に影響する記載の変更をおこなった CASBEE、BELS、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ロ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、本投資法人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。

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 Environmental 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。

本投資法人が適格クライテリアとして定めた Silver 以上の水準は、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 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。

本投資法人が適用した BELS におけるクライテリアは、いずれも省エネ性能を有する建物を対象としており、資金使途として適切であると JCR は考えている。

また、工事改修や省エネルギーのための設備導入に関する削減効果については、30% 以上の削減効果を有するプロジェクトを対象としている。これは、国際的な基準と比較しても遜色ない水準であり、本投資法人が、より環境改善効果のあるプロジェクトに適格クライテリアを設定したことは、適切であると判断している。

以上より、変更後のいずれの適格クライテリアについても、高い環境改善効果が期待できる物件またはプロジェクトを引き続き対象としていると JCR は評価している。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

本投資法人が本フレームワークで定める資金使途の選定基準とプロセスは以下の通りである。(太字を施している部分が今般の変更点)。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

プロセスにかかる本フレームワーク

プロジェクトの選定プロセス

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使途となる適格資産またはプロジェクトを起案し、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、決議内容が取締役会**及び ESG 推進委員会**に報告されます。

グリーンプロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処方法

本資産運用会社では、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ます。

また、再生可能エネルギー発電設備については、保有物件の敷地内又は屋上に設置するものを対象としており、森林伐採や土地造成等の環境への負の影響は想定されません。

適格プロジェクトの選定基準およびプロセスの開示方法

本投資法人のグリーンファイナンスにおけるグリーン適格資産の選定基準は、**ウェブサイト**で開示しています。また、債券発行時には本投資法人によるプレスリリース、訂正発行登録書、又は**発行登録追補書類**で開示する予定です。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では、本フレームワークに記載された選定基準及びそのプロセスに係る妥当性について、前回評価時点において適切と評価している。JCR では、今回の変更内容については、プロジェクトの選定プロセスや、それらの開示方法における実務取り扱いについてフレームワークに反映させたものであり、記載内容はグリーンボンド原則等が求める内容を踏まえており、適切であると評価している。

3. 調達資金の管理

本投資法人が本フレームワークで定める調達資金の管理については以下の通りである（前回評価時から変更点は特段なし）。

資金管理にかかる本フレームワーク

調達資金と資産の紐づけ方法

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金は、遅延なく適格クライテリアを満たす用途に充当します。

また、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及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します。

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ます。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産の支払に充当されるため財務運営を管轄する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ます。また、グリーンローンの返済又はグリーンボンドの償還までの間、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回確認する予定です。

追跡管理に関する内部統制及び外部監査

グリーンファイナンスで調達した資金の対象プロジェクトへの充当状況については、投資法人の財務運営を管轄するリートマネジメント部長に対してリートマネジメント部から報告を行い、必要に応じ、監査法人等に対して提出します。資金充当に関しては、定期的な内部監査実施時に、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ます。

未充当資金の管理方法

グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期に又は一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金を特定の上、グリーン適格プロジェクトに充当されるまでの間、その同額を現金又は現金同等物にて管理します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では本フレームワークに記載された資金管理について、前回評価時点において妥当と評価している。JCR では、本フレームワークに係る今般の改訂を受けて、かかる論点につき変更が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

本投資法人が本フレームワークで定めるレポーティングについては以下の通りである（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

レポーティングにかかる本フレームワーク

(1) 資金の充当状況に関する開示状況

本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が残存する限り、ウェブサイト上でグリーンファイナンスの調達の都度又は年次で以下の状況を公表します。

- ・ グリーンファイナンスの残高
- ・ グリーン適格負債額
- ・ 充当された調達資金の総額
- ・ 未充当の調達資金の残高

(2) インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が残存する限り、年次でウェブサイト上で以下の指標を公表します。

(3) インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)

- グリーンビルディング
 - ・ 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（※）

（※）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
- 再生可能エネルギー発電設備
 - ・ 発電量
 - ・ CO2 削減量
- 省エネルギー設備
 - ・ 削減された電力使用量又は CO2 排出量

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では本フレームワークに記載されたレポートニングについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR では、本フレームワークにおける改訂箇所について確認を行い、レポートニングについては現時点の取扱を踏まえて修正を行っている。改訂された内容はグリーンボンド原則等における項目を満たしており、本フレームワークの記載は引き続き適切であると評価している。

なお、これまでのレポートニング実績について、本投資法人のウェブサイトにおいて、本フレームワークに基づき適切に実施されていることを JCR は確認している⁵。

⁵ 本投資法人のレポートニングについては、下記内容を参照のこと
<https://sosila-reit.co.jp/ja/esg/greenfinance.html>

5. 組織のサステナビリティに係る取り組み

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(もんじゅいん)旨(し)意書(いがき)」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(じり)利他(りた)公(こう)私(し)一如(いちによ) (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-on⁶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⁷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。

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 当初から本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、社内の各ビジネスラインの実務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 推進委員会を設置し、原則として四半期ごとに討議を行っている。2023年4月には、自社及びステークホルダーが重要と考える課題7つをマテリアリティとして特定している。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

⁶ 「人任せにせず、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。

⁷ 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。

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ファイナンス調達方針・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。

レビュー結果(結論)

Green 1(F)

本フレームワークの内容は、変更点を含めて、資金使途であるグリーンプロジェクトにおいて高い環境改善効果が期待できるものであることを JCR は確認した。また、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」及び「グリーン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。

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

(担当) 玉川 冬紀・梶原 康佑

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・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また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または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・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または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体及び/または借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）また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に該当する場合に限り、グリーン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 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、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、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、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、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、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 グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーン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 グリーン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 グリーン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、または撤回されることがあります。JCR グリーン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 グリーンファイナンス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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンス・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に充当される程度ならびに当該グリーン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、Green1(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(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