



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結果を公表します。

日本プロロジスリート投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

新規

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

日本プロロジスリート投資法人(証券コード:3283)

評価対象

グリーンファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 日本プロロジスリート投資法人の概要

日本プロロジスリート投資法人（本投資法人）は、物流施設を主な投資対象として、「安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指す」という基本理念のもと、2013年2月に東京証券取引所に上場した投資法人である。本投資法人は、物流施設の中でも、物流効率化に資する一定の規模、立地条件、機能性、安全性を備えた「Aクラス物流施設」¹に重点的に投資し、中長期的な観点に立って保有・運営している。2023年11月末日時点におけるポートフォリオの資産規模は59物件、取得価格ベースで合計9,167億円である。

¹ 本投資法人が定義する「Aクラス物流施設」とは、①物流機能の集約・統合が可能な概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有すること、②人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること、③効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されていること、④上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること、⑤免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること、という5点を満たす物流施設を指す。

本投資法人の資産運用会社は、プロロジス・リート・マネジメント株式会社（本資産運用会社）である。本資産運用会社のスポンサーは株式会社プロロジスであり、出資比率は 100%である。株式会社プロロジスは米国を本拠地とするプロロジス・グループの一員であり、本投資法人はプロロジス・グループとのスポンサー・サポート契約を通じて、プロロジス・グループが開発した「A クラス物流施設」に重点的に投資している。上記の他にも、本投資法人はスポンサーと密接に連携し、物件管理、人的ネットワーク等の観点からプロロジス・グループからのサポートを享受している。

▶▶▶2. 日本プロロジスリート投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人は、「A クラス物流施設」に対して重点投資する物流特化型リートとして、資産運用を委託する本資産運用会社と共に、サステナビリティの考え方を共有し、取り組みを推進している。本投資法人は、本資産運用会社及び株式会社プロロジスとともに、2021 年に ESG に関する重要課題（マテリアリティ）を特定した。9つのマテリアリティのうち、環境に関するマテリアリティは、「グリーンビルディングの開発・投資」、「持続可能なエネルギーの活用」、「気候変動への対応」の3つである。本投資法人が本フレームワークを策定すること及びグリーンファイナンスにより調達した資金を適格クライテリアを満たすプロジェクトへの資金に充当することは、「グリーンビルディングの開発・投資」をはじめとする、環境に関する3つのマテリアリティに資するものである。

本投資法人のサステナビリティに関する業務については、本資産運用会社の「ESG コミッティー」が中心となって推進している。同コミッティーは、ESG 最高責任者の代表取締役社長が委員長を務め、取締役副社長兼 CFO、財務企画部長、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー、その他のサステナビリティ担当者で構成されており、本投資法人の様々な ESG 施策を計画し、実施された結果を検証している。また、サステナビリティに関する業務について、ESG 方針の策定等、必要に応じて外部の専門家の知見を活用して、取り組みを推進している。

▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンド又はグリーンローン（グリーンボンドとグリーンローンを総称して「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用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 では、本フレームワークが「グリーンボンド原則²」、「グリーンローン原則³」、「グリーンボンドガイドライン⁴」及び「グリーンローンガイドライン⁵」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、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及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

² International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

³ 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/green-loan-principles/>

⁴ 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>

⁵ 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、グリーンファイナンスによって調達した資金の用途を、予め定められた適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金もしくは取得資金のリファイナンス、又は改修工事資金としている。適格グリーンプロジェクトの取得又は実施に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことが定められている。以上より、JCR は本フレームワークにおける資金用途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金用途の対象となるプロジェクトの選定に関しては、経営陣が関与するようプロセスが構築されている。資金管理については適切に管理されることが予定され、外部監査等を通じた統制が働いている。レポートングについても、資金充当状況及び環境改善効果に関して予め定められた項目が、ウェブサイト等で開示される予定である。以上より、JCR は本投資法人における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（資金用途）」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」を“Green 1(F)”とした。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 JCR は評価している。

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ3：評価結果（結論）

I. 調達資金の使途
【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、資金使途において環境・社会への負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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人が本フレームワークで資金使途としたグリーンビルディング、エネルギー効率性向上又は環境負荷軽減を目的とした資産又は改修工事、再生可能エネルギー発電設備及びその設置工事は、いずれもマテリアリティに貢献する重要な施策であり、環境改善効果が期待される。

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により調達した資金は、以下の適格クライテリアを満たす投資資金（以下、「適格グリーンプロジェクト」といいます。）、もしくはかかる投資資金のリファイナンスに充当する予定です。

[適格クライテリア]

(1) グリーンビルディング

下記①-⑤の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の資産

① LEED : Platinum, Gold, Silver

(LEED BD+C の場合は v4 以降)

② BREEAM : Outstanding, Excellent, Very Good

③ CASBEE : S, A, B+

自治体版 CASBEE における S, A, B+ (ただし、工事完了日から 3 年以内のものに限る)

④ DBJ Green Building 認証 : 5 つ星, 4 つ星

⑤ BELS (平成 28 年基準) : 5 つ星, 4 つ星

BELS (令和 6 年基準) における以下のレベル

非住宅 : レベル 6 ~ レベル 4

再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル 6～レベル 3

再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 4～レベル 3

(2) エネルギー効率性向上又は環境負荷軽減を目的とした資産又は改修工事（改修工事計画時点で 30%以上の削減効果が認められるもの）

(3) 再生可能エネルギー発電設備及びその設置工事

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について

(1) 資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 は、グリーンビルディング認証を取得・更新した建物、又は将来取得・更新する予定の建物に対する新規又は既存の投資資金・支出である。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」、「地域、国又は国際的に環境性能のため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」、「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」に例示されている資金使途のうち「省エネルギーに関する事業」、「グリーンビルディングに関する事業」に該当する。

本投資法人は本フレームワークにおいて、グリーンビルディングの物件選定における適格クライテリアについて、LEED、BREEAM、CASBEE、DBJ Green Building、BELS に係る所定のランクの認証を取得済み、更新済み又は今後取得予定の建築物を資金使途の対象としている。各認証の詳細は後述のとおりであるが、いずれも地域、国又は国際的に認知された環境認証である。

以上より、JCR は、適格クライテリアを充足する水準の認証を取得しているプロジェクトは、環境改善効果を有すると評価している。

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 Environment 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評価される。

BREEAM

BREEAM(Building Research Establishment Environmental Assessment Method) は英国建築研究所 BRE(Building Research Establishment)と、エネルギー・環境コンサルタントの ECD(Energy and Environment)によって 1990 年に開発された、世界で最初の環境価値評価指標認証である。

BREEAM は法律よりも厳しい基準を掲げることによって所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させることを目的としており、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用、地域生態系、汚染、先進的技術の最大 10 分野で評価される。また、既存建築および新築建築のいずれにも対応しており、既存住宅やオフィス、小売店舗といった対象種別毎の評価が行われる。

評価結果は、Outstanding (とても素晴らしい)、Excellent (素晴らしい)、Very Good (とても良い)、Good (良い)、Pass (合格) の 5 段階に分かれている。評価は各分野における素点に分野毎に設定された重み係数を掛け、それらを合計した点数によって行われる。重み係数はエネルギーに対して最も大きな係数が設定されているほか、対象種別によって多少の差異があるものの、材料や管理といった分野にも大きな係数が設定されている。また、省エネルギーの観点から、運用段階の CO2 排出量を直接評価しているほか、断熱性能や家電の省エネ性能等も評価に織り込まれている。

したがって、本投資法人が適格クライテリアとして定めた Very Good 以上は、高い環境性能を有することを示す認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

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ル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。

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である。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。「Energy & Resources（建物の環境性能）」、「Amenity（テナント利用者の快適性）」、「Resilience（危機に対する対応力）」、「Community & Diversity（多様性・周辺環境への配慮）」、「Partnership（ステークホルダーとの連携）」の 5 つの大カテゴリーについて評価している。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 は本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国又は国際的に認知された標準や認証」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。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境及び社会に対する具体的な「優れた取り組み」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている。さらに、3 つ星までの各評価は、認証水準を超える物件のうち上位 10%（5 つ星）、上位 30%（4 つ星）、上位 60%（3 つ星）の集合体を対象としている。したがって、本投資法人が適格クライテリアとして定めた DBJ Green Building 認証 4 つ星以上の建物は環境性能の高い物件であり、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。従来の基準（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、省エネ性能を有することとなり、資金使途として適切であるとJCRは考えている。

(2) 資金使途2：改修工事

資金使途2は、本投資法人が保有する資産に対して実行される、一定の条件を満たした改修工事としている。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」、「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」に例示されている資金使途のうち、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

本投資法人は、本フレームワークにおいて、運用する不動産に関して、CO₂排出量、エネルギー消費量、水消費量のいずれかを30%削減する効果がある改修工事及び再生可能エネルギー発電設備を設置する工事を資金使途の対象となるプロジェクトとして定めている。

いずれも工事前後の効果が定量的に示されることにより、具体的な改善効果が期待できる。また、エネルギー消費量等の削減率は、グローバルな水準に照らしても遜色のない水準となっており、JCRは適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果は高いものであると評価している。

(3) 資金使途3：再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置

資金使途3の対象は、本投資法人が保有する資産に対して敷設される再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置としている。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「再生可能エネルギー」、「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」に例示されている資金使途のうち、「再生可能エネルギーに関する事業」に該当する。

本投資法人は、本フレームワークにおいて、保有物件の敷地等における再生可能エネルギー発電設備（太陽光発電）の取得又は設置を資金使途の対象となるプロジェクトとして定めている。

本資金使途により再生可能エネルギーの発電が期待され、これより化石燃料の使用を減少させることが可能となる。以上より、JCRは適格クライテリアを満たす再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置について、環境改善効果を有するものであると評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

本資産運用会社では、資金使途の対象となるプロジェクトが環境・社会に及ぼし得る負の影響として、グリーンビルディングについては取得した物件の瑕疵（環境汚染物質・土壌汚染物質の使用）や周辺住民とのトラブル等を、改修工事及び再生可能エネルギー設備の設置については工事に伴う騒音・振動等を想定している。物件の取得に際してはデュー・デリジェンスを行うことで、取得予定の物件に係る負の影響を確認し、必要に応じて適切な対応を行うこととしている。また、改修工事については法令に従うことにより、リスクに対して手当てすることを想定している。

これにより、JCR は、本投資法人が環境・社会に対する負の影響について適切に配慮していることを確認した。

3. SDGs との整合性について

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：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
 ターゲット 11.6 2030 年までに、大気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。

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

本投資法人は、本資産運用会社及び株式会社プロロジスとともに、2021 年に ESG に関する重要課題（マテリアリティ）を特定した。9 つのマテリアリティのうち、環境に関するマテリアリティは、「グリーンビルディングの開発・投資」、「持続可能なエネルギーの活用」、「気候変動への対応」の3つである。



図 1：本投資法人のマテリアリティ⁶

本投資法人が本フレームワークを策定すること及びグリーンファイナンスにより調達した資金を適格クライテリアを満たすプロジェクトへの資金に充当することは、「グリーンビルディングの開発・投資」をはじめとする、環境に関する3つのマテリアリティに資するものである。

⁶ 出典：本投資法人 ウェブサイト https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/materiality_and_commitment.html

以上より、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実行は、本投資法人の目標と整合的であると JCR は評価している。

2. 選定基準

本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 で記載のとおりである。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

3. プロセス

プロセスに係る本フレームワーク

グリーンファイナンスの調達資金の使途となる投資対象は、本資産運用会社の社内規程等に従い、本資産運用会社の投資運用部又は財務企画部により選定されます。その後、財務企画部は当該投資対象にグリーンファイナンスによる調達資金を充当することについて、本資産運用会社の「ESG コミッティー」に付議し、同コミッティーにおいて適格クライテリアへの適合等について、審議および評価が行われます。

なお、本投資法人が上記投資対象を資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うときは、本資産運用会社の社内規程等に従い、財務企画部が起案し、本資産運用会社の投資運用委員会と、本投資法人の役員会において審議の上、承認されることとなります。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスの資金使途の対象となるプロジェクトは、本資産運用会社の投資運用部又は財務企画部が選定した上で、財務企画部が調達資金の充当について ESG コミッティーに付議し、当該 ESG コミッティーが適格クライテリアへの適合性について評価を行うこととなっている。また、グリーンファイナンスによる資金調達を行う際は、財務企画部が起案し、本資産運用会社における投資運用委員会及び本投資法人における役員会が承認することとなっている。経営陣が関与していることにより、選定プロセスは適切に定められていると JCR では判断している。

本投資法人に係るプロジェクトの選定基準及びプロセスは、本評価レポートにて開示されるとともに、本投資法人のウェブサイト上で開示される。したがって、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。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本評価対象に基づき調達された資金が、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、本評価対象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否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については、本評価レポートにおいて開示されるほか、本投資法人のウェブサイトにてフレームワークを開示する予定であることから、透明性が高いと評価している。

資金管理に係る本フレームワーク

調達資金の充当計画

グリーンファイナンスにより調達した資金は、速やかに適格クライテリアを満たす新規資産への投資資金、もしくは既存資産の投資資金のリファイナンスに充当する予定です。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスにより調達した資金は、本投資法人の預金口座に入金されます。その後、約定に従い、投資資金の支払又はリファイナンス原資として返済・償還を行います。

なお、これらのプロセスは、本資産運用会社の社内規程等に従い、経理部によってスプレッドシート又は同様の管理ツールにより適切に管理されます。

追跡管理に関する内部統制及び外部監査

本資産運用会社は、その業務プロセス全般につき、外部専門機関を監査補助者とする内部監査を定期的に行います。

また、本投資法人は、その会計全般につき、会計監査人による監査を受けます。

未充当資金の管理方法

グリーンファイナンスによる調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

調達資金の全額充当後においても、当該グリーンファイナンスが償還又は返済されるまでの間に、資金使途の対象となる資産が売却される、毀損する、又は適格クライテリアから外れる等の理由により、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金は、以下のように管理します。

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格グリーンプロジェクトの合計額×総資産 LTV。以下同じです。）を超えないことを確認します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスで調達した資金は、調達後速やかに適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当される予定となっている。調達資金の追跡管理は本資産運用会社の経理部により電子ファイル等を用いて行われ、追跡管理の結果は経理部長に報告される。

調達資金の資金管理については、外部専門機関を監査補助者とする内部監査及び監査法人による外部監査が行われるため、適切な統制が働く仕組みが構築されている。また、グリーンファイナンスの資金管理に関する文書等については、永久保存される体制が整備されている。

グリーンファイナンスによる調達資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ速やかに充当されるため、原則として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対象となる資産を売却した場合、グリーンファイナンスの対象となる資産が適格グリーンプロジェクトとしての条件を満たさなくなった場合等、未充当資金が発生した際は、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、当該未充当資金を管理する予定としている。具体的には、直近決算期末時点における適格クライテリアを満たす適格グリーンプロジェクトの取得価格合計額に、直近の決算期末時点の総資産 LTV（Loan to Value；有利子負債比率）を乗じて算出した負債額をグリーン適格負債上限額として、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないように管理される。

以上より、JCR では、本投資法人の資金管理体制が適切であると評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後で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評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の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。

レポーティングに係る本フレームワーク

資金の充当状況

グリーンファイナンスによる資金調達後、本投資法人のウェブサイト上において、実務上可能な限り、以下の情報を開示します。

- ・ グリーンファイナンスによる調達資金の充当状況
- ・ グリーンファイナンスによる資金調達から 1 か月経過後に未充当資金がある場合、充当計画
- ・ グリーンファイナンスの資金使途の対象となる資産が、当該グリーンファイナンスが償還又は返済されるまでに売却される、毀損する、又は適格クライテリアから外れる等の理由により、資金使途の対象から外れた場合はその旨
- ・ 決算期ごとのグリーンファイナンス残高の合計額およびグリーン適格負債上限額

インパクト・レポーティング

本投資法人のウェブサイトにおいて、実務上可能な限り、年次で以下の情報を開示します。

- ・ グリーンビルディングについて取得した認証の種類とランク
- ・ 改修工事における省エネルギー削減効果
- ・ 導入した再生可能エネルギー発電設備の予想発電量・CO₂削減量
- ・ グリーンビルディングへの投資状況
- ・ エネルギー使用量等、本投資法人、本資産運用会社における ESG の取組みに関するデータ

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポートニング

本投資法人は、本フレームワークに定める内容を年次で本投資法人のウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合にも、ウェブサイト上で開示することにより周知することを予定している。

環境改善効果に係るレポートニング

本投資法人は、環境改善効果に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、エネルギー消費量、CO₂ 排出量等の定量的データが含まれている。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポートニング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する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、サステナブルファイナンス実行方針・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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付けている点、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有している点、社内外の専門家の知見を取り入れつつ、実務・経営の観点から取り組みを行っている点について、高く評価している。

本投資法人が属するプロロジス・グループの ESG へのコミットメントは、アメリカ合衆国における創業時に、時代を先取りした企業統治理念として始まり、現在に至るまで約 40 年にわたって継続されている。プロロジス・グループは、ESG という言葉が一般化する遥か以前から、周辺環境にやさしく、地域コミュニティに貢献でき、また環境性能に優れた先進的物流施設の開発・運営を行っており、2022 年にはグローバル・バリューチェーン全体での温室効果ガス排出量を 2040 年までにネットゼロとすることを宣言している。グループ創業時の理念は、現在では環境への貢献、社会的責任の履行、優れた企業統治に対するプロロジス・グループの強いコミットメントへと発展し、本投資法人の取り組みにつながっている。

本投資法人は、2013 年 2 月の上場時に「物流施設を利用するカスタマー、消費者及び地域社会など様々なステークホルダーとの良好な関係を構築し、中長期的観点から物流施設の堅実な運営を行い、これを通じて投資主価値の最大化を実現すること」をコミットメントとして掲げ、実践している。当該コミットメントは、環境への取り組み、社会貢献と企業としての責任、企業倫理とガバナンスの ESG を 3 本の柱とした、持続可能な企業活動を行うことを通じて、結果として中長期的に投資主価値を最大化していくという ESG 経営を目指すことと一致する。

本投資法人は、前述のとおり、2021 年に ESG に関わるマテリアリティとして 9 項目を特定した上で、各マテリアリティに対応する KPI を設定し、その進捗管理を開始している。2022 年末を達成期限としていた 2 つの KPI については、着実に目標を達成し、新たに野心的な KPI を設定して、その達成に向けた活動を展開している。

このような取り組みの結果、本投資法人は、「GRESB リアルエステイト評価」において最高位の「5 スター」及び「Green Star」の評価を 9 年連続で取得している。また、「Dow Jones Sustainability World Index」においては、2020 年に J-REIT として初めて構成銘柄に選定された。

本投資法人のサステナビリティに関する業務については、本資産運用会社の「ESG コミッティー」が中心となって推進している。同コミッティーは、ESG 最高責任者の代表取締役社長が委員長を務め、取締役副社長兼 CFO、財務企画部長、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー、その他

のサステナビリティ担当で構成されており、本投資法人の様々な ESG 施策を計画し、実施された結果を検証している。また、サステナビリティに関する業務について、ESG 方針の策定等、必要に応じて外部の専門家の知見を活用して、取り組みを推進している。

以上より、JCR は、本投資法人がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付けている点、サステナビリティの問題に関する会議体を有している点、専門家の知見を取り入れつつ、実務・経営の観点から取り組みを行っている点について評価している。

(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およ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 2023 年時点で 57 投資法人が評価に参加している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1(F)

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」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) 菊池 理恵子・新井 真太郎

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又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又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又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/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又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、又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、又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、又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んを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であることを問わず、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、又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、本文書の一部又は全部を問わず、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、Green 1(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 5(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