

24-D-1357
2024年12月18日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の
評価結果を公表します。

ALFALINK プロジェクト

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

新規



発行体／借入人	日本 GLP 株式会社 又は GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社が資産運用業務を行う特別目的会社(Gravity AH 合同会社等)
評価対象	ALFALINK プロジェクト サステナビリティファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 「ALFALINK」の概要

「ALFALINK」は、日本 GLP 株式会社を中核とする GLP グループが開発・運営する日本最大級の大型複合物流施設プロジェクトのシリーズを指す。ALFALINK では、大規模面開発を通して新たな価値を提供する「創造連鎖するプラットフォーム」を目指す姿として掲げ、従来の物流施設での効率化・最適化を超えた、今までにない価値や事業を創造していく拠点となる施設づくりを志向している。

ALFALINK では、「Open Hub」「Integrated Chain」「Shared Solution」の3つのコンセプトが掲げられている。「Open Hub」の観点では、多様なステークホルダーに対して「開かれた」物流施設とすべく、地域コミュニティと共生可能な物流施設のあり方が意識されている。「Integrated Chain」の観点では、スケールメリットを活かし、入居企業間を含む複数企業の連携・共創が念頭に置かれている他、

大規模化・集約化による各種業務の効率化も進んでいる。「Shared Solution」の観点では、最先端テクノロジーを活用した物流効率化ソリューションや、企業ニーズに対するきめ細かな対応等、入居企業の課題解決に資するプラットフォーム提供が企図されている。

▶▶▶2. 主要な資金調達主体(日本 GLP、Gravity AH 合同会社)の概要

日本 GLP は、2009 年 3 月に GL プロパティーズ株式会社として設立され、2018 年 1 月に日本における事業に関する戦略の策定と実行を行うベースとして現商号へ変更している。GLP グループは、日本、中国、インド、欧州等 17 ヶ国に拠点をもち、日本においては約 4 兆円の運用資産を有する物流不動産投資グループであり、先進的物流施設の開発、運営及びファンドの運営を行っている。グループ内に GLP 投資法人を擁する。

Gravity AH 合同会社 (Gravity) は、先進的物流施設を投資対象資産とするオープンエンド型私募ファンド「GLP Japan Income Fund」(JIF) の資産を運用する SPC である。JIF は、日本国内で関東、関西、中部圏を中心に 33 物件、資産規模が 8,000 億円 (鑑定評価額ベース) を超える物流施設を有している。ポートフォリオ内の 32 物件では、LEED におけるプラチナ (2 物件)、ゴールド (13 物件) をはじめとした高い環境性能を有する認証を取得しており、環境に配慮された物件を多く所有していることを対外的に示している。Gravity は GLP キャピタルパートナーズジャパン株式会社 (GLPCPJ) 及び日本 GLP にアセットマネジメント業務を委託しており、物件の選定、取得から期中の管理を委任している。

▶▶▶3. GLP グループのサステナビリティに向けた取り組み

日本 GLP が属する GLP グループは、ESG を企業としての責任だけではなく、持続可能な未来を築くための重要な機会と捉え、サステナビリティへの取り組みを事業戦略の中核に据え、ESG へのコミットメントにおいてグローバルリーダーとなることを目指している。

GLP グループでは、「Update our society 次の豊かさへ、次のインフラで」を Purpose として掲げている。GLP グループでは、主流である物流施設に加え、データセンター事業及び再生可能エネルギー事業にも従事しており、これらの事業を現代の生活に不可欠なインフラ事業として認識の上で、当該事業を通じて環境問題・社会課題の解決に資する取り組みを推進している。

GLP グループでは、取り組むべき社会課題として、「気候変動・脱炭素化への取り組み」「地域コミュニティへの貢献」「自然災害への備え」「働きやすい環境と生産性の向上」「持続的な事業運営」を掲げている¹。これらの重要課題に沿った形で、事業活動を行うにあたり ESG の観点から配慮すべき観点について、「ESG ポリシー」を定め、日本 GLP のウェブサイト上で公開している。GLP グループは、当該ポリシーに基づき、事業活動の中で、サステナビリティへの取り組みについても積極的に展開している。

GLP グループでは、サステナビリティファイナンスの実施を通じて、ESG ポリシーに掲げる各目標の中で、環境保全、顧客支援、地域共生、サプライチェーンへの働きかけ、災害対応を始め、様々な観点での目標達成に貢献することを目指している。本フレームワークに基づく調達資金の使途対象である ALFALINK シリーズにおける取り組みは、前述の通り、就業者、テナント企業、地域住民、自

¹ 「GLP Sustainability Report 2023」 (<https://www.glp.com/jp/assets/images/sustainability/report/pdf/2023report.pdf>) を参照

治体等の幅広いステークホルダーに対して、ポジティブな効果をもたらし得るものであり、GLP グループが目指す上述のポリシーや目標に沿ったものである。

▶▶▶4. サステナビリティファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、GLP グループが開発する ALFALINK シリーズの各プロジェクトを資金使途として、後段に示す本件資産保有主体が債券又は借入金（本フレームワークに基づく資金調達を総称して「サステナビリティファイナンス」）により調達する資金を、環境改善効果及び社会的便益を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・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²」、「ソーシャルボンド原則³」、「サステナビリティボンド・ガイドライン⁴」、「グリーンローン原則⁵」、「ソーシャルローン原則⁶」、「グリーンボンドガイドライン⁷」、「グリーンローンガイドライン⁸」及び「ソーシャルボンドガイドライン⁹」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規制ではないことから、如何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及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

本フレームワークでは、ALFALINK シリーズの各プロジェクト資産について、日本 GLP 及び/又は GLPCPJ が資産運用業務を行う特別目的会社（Gravity 等）が保有主体となることが想定されている（本件資産保有主体）。また、GLP グループ各社（その業務提携先である特別目的会社を含む）が独自に策定したファイナンス・フレームワーク（既存フレームワーク）が存在する場合であっても、特段の定めがない限りにおいて、ALFALINK シリーズの各プロジェクトを資金使途とする場合には、本フレームワークに定める事項を参照する位置づけにある（項目と参照するフレームワークの対応関係は、以下の図表に示す通りである）。

	調達資金の使途	選定基準・プロセス	調達資金の管理	レポート
ALFALINK フレームワーク	参照	参照 (選定基準のみ)		参照 (インパクト・ レポートのみ)
既存の フレームワーク (各資産保有主体)	ALFALINKについては 参照しない	参照 (その他)	参照	参照 (その他)

図表 1：ALFALINK シリーズを使途対象とする場合のフレームワーク間の対応関係

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

³ ICMA "Social Bond Principles 2023"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

⁴ ICMA "Sustainability Bond Guidelines 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁵ Loan Market Association (LMA), Asian Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁶ LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023"
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁷ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2024 年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

⁸ 環境省 「グリーンローンガイドライン 2024 年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

⁹ 金融庁 「ソーシャルボンドガイドライン 2021 年版」 <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

本件資産保有主体は、調達した資金について、あらかじめ本フレームワークで定められた適格クライテリアを満たすプロジェクトに対するファイナンス又はリファイナンスに充当する予定である。また、適格プロジェクトの実施に際しては、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使途について、環境改善効果及び社会的便益が期待されると評価している。

プロジェクトの選定プロセス、資金管理体制及びレポーティング（資金充当状況等）については、本件資産保有主体の各社に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠しており、いずれも適切に構築されていると評価している。インパクト・レポーティングについては、環境改善効果、社会的便益のいずれについても、開示事項や開示方法は適切に設定されている。

この結果、本フレームワークについて、JCRサステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 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」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャル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。

目次

■評価フェーズ1：グリーン性・ソーシャル性評価

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. プロジェクトのグリーン性・ソーシャル性について
 - (1) 「ALFALINK」の概要・コンセプト
 - (2) 「ALFALINK」シリーズの各施設について
 - (3) 資金使途の環境改善効果について
 - (4) 資金使途の社会的便益について
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プロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。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ことについて確認する。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

本件資産保有主体が本フレームワークで定めた資金使途は、いずれも同社グループの経営方針に合致し、且つ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、又は社会的便益が期待される。

資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）
[サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格プロジェクト分類]

ALFALINK プロジェクトに係るサステナビリティファイナンスでは、以下のグリーン適格クライテリア及びソーシャル適格クライテリア双方の要件を満たす資産（以下、「サステナビリティ適格資産」）を投資対象とする。

■グリーン適格クライテリア

・グリーンビルディング（グリーン適格カテゴリー：グリーンビルディング）

①以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物

i) DBJ Green Building 認証：★★★★以上

ii) CASBEE：(1)CASBEE 建築、(2)CASBEE 不動産又は(3)自治体版 CASBEE ((3)は工事完了日から3年以内のものに限る)における B+以上

iii) BELS：BELS 認証（平成28年度基準）における★★★★以上かつ BEI 0.75 以下、又は BELS 認証（令和6年度基準）における★★★★以上（2016年以前築の既存建物の新規取得の場合は★★★★以上かつ BEI=0.75 以下であること）

iv) LEED：Silver 以上（LEED BD+C の場合は v4 以降であることを要する）

②LEED の Silver 以上を取得する予定で設計もしくは建設している新規物件

③CASBEE の B+以上を取得する予定で設計もしくは建設している新規物件

■ソーシャル適格クライテリア

・地域社会の持続的な成長への貢献に資するプロジェクト（ソーシャル適格カテゴリー：手ごろな価格の基本的インフラ設備、必要不可欠なサービスへのアクセス、社会経済的向上とエンパワーメント）

資金使途となるプロジェクトの建物が立地する ALFALINK について、以下の①から④の社会課題カテゴリーのうち、各カテゴリーから1つ以上に該当すること

	対象となる人々	アウトプット	アウトカム	インパクト	
① 安全・尊厳	自然災害等への備え	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 ・就業者 ・テナント企業 	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体等との災害協定の締結 ・建物の耐震・免震対策 ・各種防災設備等の設置 ・災害時対応体制の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者の安全・安心が確保された職場環境の実現 ・地域に不可欠な防災機能の提供を起点とした、地域に根差した施設としての認知獲得 ・「止めない物流」の体制確立 	安全な建物、有事に備えた体制及び地元との連携による、就業者及び地域住民の命や暮らしが守られる社会の実現
	子育て支援	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者 ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てと就労を両立が容易になる就労機会の提供 ・潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用） 	就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現
② 心身の健康	健康・安全衛生の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者 ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・就労環境改善に資する施設の整備 ・健康維持・増進のための施設の整備 ・救急用設備の設置 ・分煙の取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康・衛生面の就労環境改善 ・就業者の安全確保 ・潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用） 	同上
	心身共に良好な環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者 ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・快適な共用スペースや設備の設置 ・バイオフィリックデザインの導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者の快適性向上 ・潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用） 	同上
	快適で利便性の高い環境の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者 ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・利便施設の整備 ・利便性向上に資するIoTサービス提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活利便性向上 ・潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用） 	同上
	雇用機会創出と産業活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント企業 ・就業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用のミスマッチを最小化する仕掛け ・企業集積を促す充実した施設・設備の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用機会の最大化 ・企業の集積・企業間連携を通じた生産性向上、事業成長 	事業の進化及び新事業への労働力シフトを通じた産業構造の高度化ならびに地域産業の活性化
③ 豊かな経済	イノベーションや地域産業の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント企業 ・就業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・輸配送・倉庫業務効率化のための設備・システム・サービス整備 ・ベンチャー企業との連携による新しい技術・サービスの導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・テクノロジー活用による生産性向上 ・担い手不足の解消 	同上
	地域のまちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な分野での地域連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化、地域における連帯感・社会的包摂の醸成 ・物流施設が地域のランドマークとなることによる、地域自体のイメージアップ 	地域の魅力や特色が活かされた活力ある社会の実現
④ 魅力ある地域					

地域交流の形成・促進	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 ・就業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民同士や企業と住民の交流する機会の創出 ・オープンな交流スペース・施設等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化、地域における連帯感・社会的包摂の醸成 ・物流施設が地域のランドマークとなることによる、地域自体のイメージアップ ・本施設が持つ社会インフラ機能に係る地域住民の認知向上 	同上
質の高い教育	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民等を対象とした教育機会の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・社会・倫理に関する地域住民（特に子ども）の知識・意識向上 ・本施設が持つ社会インフラ機能に係る地域住民の認知向上 	同上

※ソーシャル適格クライテリアにおける社会課題の分類は、国土交通省『『社会的インパクト不動産』の実践ガイド』における分類を参照している

【資金の調達方法及び投資先】

調達方法：①サステナビリティローン、②サステナビリティボンド、③①への充当を目的に、又は①を原債権として発行する SPV 又は信託スキームを用いた有価証券等（信託受益権など金融商品取引法上のみなし有価証券も含む）又は金銭の貸付（ローン）

投資先： サステナビリティ適格資産の建設・取得資金もしくは当該資金のリファイナンス

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトのグリーン性・ソーシャル性について

(1) 「ALFALINK」の概要・コンセプト

ALFALINK は、日本 GLP を中核とする GLP グループが開発・運営する、日本最大級の大型複合物流施設プロジェクトの一連のシリーズが冠する名称である。同シリーズにおいては、複数の物流施設を面的に開発することで新たな価値を生み出し提供する「創造連鎖する物流プラットフォーム」を目指す姿として掲げ、従来の物流施設での効率化・最適化を超えた、今までにない価値や事業を創造していく拠点となる施設づくりが志向されている¹⁰。

ALFALINK シリーズの各プロジェクトでは、「Open Hub」「Integrated Chain」「Shared Solution」の3つのコンセプトが掲げられている（後段の表参照）。具体的に、「Open Hub」の観点では、入居企業、自治体、地域住民等、多様なステークホルダーに対して「開かれた」物流施設とすべく、共用施設の開放、各種情報発信、イベント開催、防災訓練等、地域コミュニティと共生可能な物流施設のあり方が意識されている。「Integrated Chain」の観点では、既存の物流施設に比して、大規模かつ多数のテナント企業が入居する点を活かし、サプライチェーンの上下流企業の連携を始めとする複数企業の共創が念頭に置かれている他、大規模な共同ターミナルの設置等による各種業務の効率化も進んでいる。

「Shared Solution」の観点では、最先端テクノロジーを活用した物流効率化に資するソリューション

¹⁰ ALFALINK シリーズの目指す姿については、一例として、日本 GLP の 2023 年 12 月 21 日付リリース等を参照のこと (<https://www.glp.com/jp/topics/news/1043/>)

の提供や、雇用・輸配送面での企業ニーズに対するきめ細かな対応等、入居企業の課題解決に資するプラットフォームの提供が企図されている。

コンセプト	コンセプトの概要（原文引用）
Open Hub	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共創のコミュニティ：カスタマー企業と、最先端のナレッジやテクノロジーを持つベンチャーの交流により、新たなビジネス機会が次々と生まれるクリエイティブなコミュニティへ。 ・ 見える化：施設そのものをメディア化。「見える化」の先をいく「見せる化」で、質の高い物流を顧客や消費者に広く発信。企業ブランディングに大きな効果を生み出す場へ。 ・ 地域共生・BCP：地域に開かれ、親しまれる存在として、カスタマー企業のCSRや人材雇用に効果を。災害時には地域との連携により避難場所になると同時に、カスタマー企業の「止めない物流」を支えます。
Integrated Chain	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商品企画から配送まで：広大な敷地を活かし、「商品企画」×「生産・加工」×「保管」×「輸送」×「配送」まで全工程をALFALINK内で統合することが可能。サプライチェーンの最適化はもちろん、スピーディな意思決定、ダイナミックな事業展開を。 ・ 複数企業の連携も：自社内はもちろん、複数企業のシームレスな連携により、リードタイムを最小化する生産-出荷体制にも対応可能です。
Shared Solution	<ul style="list-style-type: none"> ・ ハード×ソフトの融合：AI、IoT、ロボティクスなど、革新的なテクノロジーを次々と導入しトータルソリューションを提供。設備やシステムを含めた利用形態など、多様なパートナーシップを可能に。 ・ 雇用・輸配送のサポートまで：施設内の人材派遣事務所や人材シェアリングサービスによる雇用支援、また、輸配送のサポートなど。あらゆる企業のあらゆる課題に幅広くお応えします。

図表 2：「ALFALINK」の3つのコンセプトの概要¹¹

なお、従来の物流施設が、湾岸エリアや郊外的高速道路のインターチェンジ（IC）周辺の空き地を中心に立地する傾向にあったのに対して、ALFALINK シリーズでは、輸送効率や入居企業の人材確保¹²等の観点を踏まえ、居住地や市街地に近接した立地での開発に取り組んでいる点が、他の施設と異なる同シリーズの特徴的な取り組みの1つである。それゆえ、通常の施設開発以上に、周辺環境や利害関係者に配慮した対応が求められ、周辺地域との共生が施設運営上の重要な観点となる。このような観点から、上述の「Open Hub」のコンセプトに基づいた「地域に開かれた」施設づくりを意識した開発・設計・運営は、いずれの施設においても重要な要素として捉えられている点は、同シリーズにおける重要な特性となっている。

¹¹ ALFALINK 公式ウェブサイトをもとに JCR 作成（参照：<https://www.glp.com/jp/alfalink/about/> | コンセプトの概要に関する記載はウェブサイト上の原文記載を引用）

¹² 輸送効率に関しては、特に湾岸エリアの物流施設に比して、内陸部の物流拠点であれば、全方位に輸送が可能であることから、より配送ルートを柔軟に設定できるメリットがある、また、人材確保の観点では、湾岸エリアや高速道路の IC 沿いは概して交通アクセスが良くないケースもあり、居住地・市街地に近接した施設立地は、交通アクセスの観点で人材確保を後押しするポイントとなる

(2) 「ALFALINK」シリーズの各施設について

以下では、ALFALINK シリーズのうち、2024 年 11 月時点で施設の一部又は全部が開業している 3 箇所（相模原・流山・茨木）につき概要を記載する。なお、この 3 箇所を始め、今後開発・開業を予定する ALFALINK シリーズの各施設についても、本フレームワークに基づく調達資金の使途対象に含めるものとする。

①ALFALINK 相模原

所在地	神奈川県相模原市中央区田名赤坂 3700-1 他
総敷地面積／総延床面積	約 295,000 m ² ／約 675,000 m ²
竣工	[相模原 1] 2021 年 8 月 [相模原 2] 2023 年 5 月 [相模原 3] 2021 年 10 月 [相模原 4] 2022 年 11 月
主体構造	PCaPC 工法（一部 SRC 造）／免震構造
環境認証	[相模原 1・2・3・4] LEED BD+C Gold ランク ZEB 認証

図表 3：ALFALINK 相模原の概要（2024 年 11 月時点）¹³

ALFALINK 相模原は、ALFALINK シリーズの第 1 弾施設として、2023 年 6 月に全棟が竣工したプロジェクトである。当該立地は、元々、キャタピラージャパン相模事業所の跡地を、日本 GLP が 2017 年に取得し、開発プロジェクトが開始されたものである。



▲ 当該施設は、圏央道・東名道の双方へのアクセスを通じて、首都圏・東海方面への輸送に適する。加えて、鉄道駅からバスで接続されており、交通アクセスの観点で、入居企業における人材確保の観点でも、好影響が見込まれる。



▲ 中央部の共用施設棟（リング）と各棟が連絡橋で接続されている。また、カフェテリアやマルチコート等は就業者も利用可能で、労働環境にも配慮がなされている。その他、メインストリートやマルチコートは地域住民にも開放され、地域に“ひらかれた”施設づくりにも余念がない。

図表 4：ALFALINK 相模原の立地及び施設内の状況（2024 年 11 月時点）¹⁴

¹³ ALFALINK 相模原 公式ウェブサイト (<https://www.glp.com/jp/alfalink/sagami-hara/>) 等をもとに JCR 作成

¹⁴ 同上

当該施設は、圏央道、東名道の IC に近接し、首都圏・東海方面双方へのアクセスを有する物流の要衝に立地している。また、近隣に複数の鉄道路線が配され、最寄り駅と路線バスで接続されていることから、入居企業の就業者の交通アクセスにも大きな支障がない。

施設内の特徴としては、敷地中央に配された共用施設棟（リング）と各棟が連絡橋で接続され、リング内には、託児所やコンビニ、カフェテリアを始めとする各種アメニティ施設が設置されている他、マルチコート等のレクリエーション施設も設置される等、就業者の就業環境面でも配慮がなされている¹⁵。この他、施設中央部を横断するメインストリートは、就業者のみならず地域住民も自由に往来が可能となっている他、上述のカフェテリアやマルチコート等の各施設は地域住民も利用でき、地域に「開かれた」物流施設づくりのコンセプトに沿った施設設計がなされている。

施設のスペックについては、免震ピットや非常用電源¹⁶、地下水供給施設等が設置され、施設全体の BCP 対策が徹底される他、自治体（相模原市）及び入居企業との間で、防災関連の連携協定を締結¹⁷する等、災害時におけるインフラとしての物流機能の維持（“止めない物流”）も念頭に置いた設計がなされている。その他、環境性能の観点でも、全棟が LEED 認証で Gold ランクを取得している。

②ALFALINK 流山

所在地	千葉県流山市南 401 番地 他	
総敷地面積／総延床面積	約 420,000 m ² ／約 930,000 m ²	
竣工	[流山 1] 2019 年 2 月 [流山 2] 2018 年 2 月 [流山 3] 2018 年 5 月 [流山 4] 2023 年 6 月 [流山 5・6] 2023 年 1 月 [流山 7] 2023 年 5 月 [流山 8] 2021 年 8 月	
主体構造	PCaPC 工法（一部 S 造）／免震構造 ※流山 4 のみ RCS 造／免震構造	
環境認証	[流山 1・2・3]	LEED-CS v2009 Gold ランク BELS（令和 6 年度基準）6 つ星 ZEB 認証
	[流山 4・5・6・7・8]	LEED BD+C Gold ランク ZEB 認証

図表 5：ALFALINK 流山の概要（2024 年 11 月時点）¹⁸

ALFALINK 流山は、2016 年に着工した流山 1 を皮切りに順次プロジェクト規模が拡大し、2023 年の全棟竣工時点では、計 8 棟の物流施設から構成され、総延床面積は約 90 万 m²と、一連の物流施設群としては国内最大級を誇る。

¹⁵ その他、ALFALINK 相模原に限らず、同シリーズの多くのプロジェクトにおいて、竣工段階から人材派遣会社が施設内に入居しており、入居企業の雇用確保をサポートする体制が整備されている点も、テナント企業の雇用支援の観点から、同シリーズの特色の一つとなっている

¹⁶ 共用部と事務所に最大で 72 時間まで電気供給が可能

¹⁷ 日本 GLP は、ALFALINK 相模原に入居する以下の 2 社それぞれ及び相模原市との間で、「災害時における救援物資の受入れ及び配送等並びに救援物資受入れ拠点の設置等に関する協定」（3 者間協定）を締結している

・佐川急便（2021 年 11 月）：<https://www.glp.com/jp/topics/press/524/>

・西濃運輸（2022 年 2 月）：<https://www.glp.com/jp/topics/press/543/>

¹⁸ ALFALINK 流山 公式ウェブサイト（<https://www.glp.com/jp/alfalink/nagareyama/>）等をもとに JCR 作成



- ◀ 当該施設は、都心から25km圏内に位置し、常磐自動車道のICに近接する他、国道16号へのアクセスも良好であり、首都圏向け物流拠点として適地にある。鉄道駅とも路線バス等で接続が確保され、就業者の交通アクセスにも支障が少ない。さらに、近隣にGLPグループの他の物流施設を複数擁しており、入居企業の多様な物流ニーズにも対応が可能。
- ▼ 当該施設は、高校や高齢者施設、住宅地等に近接しており、地域共生の観点から、地域住民も利用可能な共用施設が複数設置されている。加えて、地域の交流イベント等を開催可能な広場も設置されており、地域住民に「開かれた」施設づくりのコンセプトが盛り込まれている。



【主な設備】				
1 カフェテリア	2 コンビニ	3 託児所	4 カフェ	5 食堂
6 ワーキングスペース	7 ALCOラウンジ	8 ALCOアリーナ(体育館)	9 イートインスペース&キッチン	10 ALCO広場
11 屋上テラス	12 無人売店	13 会議室	14 バス停	15 カーシェア
16 シアールーム	17 給油所・駐車場			

図表 6 : ALFALINK 流山の立地及び施設内の状況 (2024年11月時点)¹⁹

当該施設は、都心から25km圏内に位置する他、高速道路や国道へのアクセスも良好であり、物流施設の適地の一つと考えられる。公共交通機関に関しても、最寄りの鉄道駅から路線バス等で接続が確保されていることから、入居企業の就業者の交通アクセスにも大きな支障はない。

施設内の特徴としては、他シリーズと同様に、カフェやコンビニ、食堂、託児所、アリーナ、ワーキングスペース等の様々な共用施設が施設内に集約されている。加えて、南北に細長い敷地内に当該共用施設が分散されて設置され、施設全体として、立地上の制約がより少ない形でバランスよく便益を享受できるような施設面での工夫²⁰もなされている。それ以外では、前述の共用施設の多くは地域住民も利用可能である他、敷地内の広場やイベントスペースでは定期的にイベントが開催される等、地域住民にとっても自由な往来が可能となっており、他シリーズと同様に、地域に「開かれた」物流施設づくりのコンセプトに沿った施設設計がなされている。

施設のスペックについても、他シリーズと同様に、設計における免震構造や非常用電源等を始めとするBCP対策が徹底される他、自治体(流山市)と防災等に関する連携協定を締結する等、災害時におけるインフラとしての物流機能の維持(“止めない物流”)は、他シリーズと同様に重視されている。環境配慮の観点でも、全棟がLEED認証でGoldランクを取得している。

¹⁹ ALFALINK 流山 公式ウェブサイト (<https://www.glp.com/jp/alfalink/nagareyama/>) 等をもとに JCR 作成

²⁰ 一例として、敷地内で南北の端に位置する流山2・8に、それぞれ食堂、カフェテリア、コンビニ等の複数の共用施設が集約的に配置され、施設利用者の勤務場所や居住地によらず、移動距離がある程度平準化されるよう配慮されている。また、アリーナや屋上テラス等、就業者のレクリエーションに資する設備が流山4に集約される等、場所や棟ごとに機能・役割分担が図られる中で、敷地全体としての環境整備が意識されている

③ALFALINK 茨木

所在地	大阪府 茨木市 東野々宮町 1 番 40 号 他	
総敷地面積／総延床面積	約 135,000 m ² ／約 320,000 m ²	
竣工	[茨木 1・2] 2024 年 8 月 [茨木 3] 2025 年 8 月（予定）	
主体構造	[茨木 1] 耐火構造／PC 免震造 [茨木 2] 耐火構造／耐震造 [茨木 3] 耐火構造／免震造	
環境認証	[茨木 1・2・3]	LEED BD+C Gold ランク（予定） ZEB 認証（予定）

図表 7：ALFALINK 茨木の概要（2024 年 11 月時点）²¹

ALFALINK 茨木は、ALFALINK シリーズの第 3 弾として、2021 年 6 月から開発が始まったプロジェクトである。同施設は、茨木市の土地区画整理事業²²「イコクルいばらき」の一部として開発されたものであり、他シリーズと異なり、大型商業施設に隣接²³する形で開発が進められている。施設は全 3 棟から構成され、茨木 1・2 は 2024 年 8 月に竣工済み、茨木 3 は 2023 年 11 月に着工しており、2025 年 8 月に竣工予定である。



▲ 当該施設は、名神、近畿道、中国道の結節点である「吹田JCT」から約6.2kmに位置するとともに、府道14号に面した敷地に位置し、関西圏の物流拠点として優れたアクセスを有する。近隣には他の物流関連施設も立地し、物流拠点としてのポテンシャルも高い。加えて、鉄道駅とのアクセスも確保されており、入居企業における人材確保の観点でも、好影響が見込まれる。

▲ 茨木1内には共用施設が集積する他、施設に隣接するALCOコートも含めて、共用施設は就業者に加えて地域住民にも開放されており、様々な人々が訪れやすい施設上の工夫がなされている。

図表 8：ALFALINK 茨木の立地及び施設内の状況（2024 年 11 月時点）²⁴

当該施設は、関西圏における交通の要衝である吹田 JCT に近接する他、幹線道路にも隣接し、大阪都心部を始め各方面への良好なアクセスを有する。また、周辺部に物流関連施設が立地し、施設間連携も含めた物流施設としてのポテンシャルも高い。その他、最寄りの鉄道駅との路線バス等による接続が確保され、入居企業の就業者の交通アクセスにも大きな支障はない。

²¹ ALFALINK 茨木 公式ウェブサイト（<https://www.glp.com/jp/alfalink/ibaraki/>）等をもとに JCR 作成

²² 茨木市が 2015 年 3 月に策定した「都市計画マスタープラン」の中で、市の南東部に位置する南目垣・東野々宮地区が、立地ポテンシャルを活かした土地利用検討を行うエリアとして位置付けられたことを機に構想が開始。2019 年 9 月に市街化区域への編入を始めとする都市計画決定を経て、開発計画が本格化した経緯にある

²³ 隣接する商業地区エリアには、株式会社ビバホーム、株式会社ヤマダ電機が、2021 年 6 月に進出を正式決定（出典：https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/toshiseisaku/menu/oen/minamimegaki_higashinonomiya_tochikukakuseirijigyou/48536.html）

²⁴ ALFALINK 茨木 公式ウェブサイト（<https://www.glp.com/jp/alfalink/ibaraki/>）等をもとに JCR 作成

施設内の特徴としては、他シリーズと同様に、カフェやコンビニ、食堂、ワークスペース、イベントスペース等の様々な共用施設が施設内に集約されており、就業者にとって快適な業務環境づくりが配意されている。加えて、茨木1に隣接するALCOコートを含め、多くの共用施設が地域住民に開放されている他、施設に隣接した公園部分と物流施設がシームレスにつながる設計や、施設の利用目的ごとにゾーニングを行う²⁵等、様々な利用者が来訪・利用することを念頭に工夫が施されており、他シリーズと同様に、地域に「開かれた」物流施設づくりが意識されている。

施設のスペックについては、他シリーズと同様に、設計における免震構造や非常用電源等を始めとするBCP対策が徹底される他、近隣自治体（茨木市・摂津市）と防災等に関する連携協定を締結²⁶する等、災害時におけるインフラとしての物流機能の維持（“止めない物流”）は、他シリーズと同様に重視されている。環境配慮の観点では、全棟がLEED認証（BD+C）でGoldランクを取得予定である他、施設屋上には太陽光パネルが設置されている。

²⁵ ALFALINK 茨木では、入居企業同士、或いは利用者同士をつなぐ仕組みとして、3つのゾーニングを実施。「集まる」ゾーンには、ALCOコート（公園）のような人々が目的を持って訪れる施設が、「誘う」ゾーンには、カフェテリアなど、集まるゾーンと連携し入居企業や来訪者が利用したくなる施設が、「繋がる」ゾーンには、ギャラリーやショールームなど、情報発信を促し、物流をより身近に感じてもらえる施設が、それぞれ配置されている
※参照：ALFALINK 茨木1・2 竣工時リリース（2024年8月8日付 | <https://www.glp.com/jp/topics/press/1095/>）

²⁶ 日本 GLP ウェブサイト（<https://www.glp.com/jp/topics/press/1096/>）を参照

(3) 資金使途の環境改善効果について

本フレームワークに基づく調達資金の使途について、適格クライテリアを充足する環境認証を取得済、もしくは取得予定の新規／既存物件の開発又は取得に係る支出を想定している。対象となる物件はいずれも環境認証、省エネ性能の観点で一定以上の水準を取得・確保していることから、いずれの資金使途についても環境改善効果が見込まれる。本資金使途は「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「地域、国また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²⁷」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」に例示される資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業」に該当する。

本件資産保有主体が本フレームワークにおいて資金使途とするグリーンビルディングの環境認証・基準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、もしくはそれに準ずる基準である。

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「優れた取組」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。

今般、本件資産保有主体が適格クライテリアとして定める3つ星以上の建物は、不動産市場の中でも環境性能の高い物件に絞られていると考えられ、十分な環境改善効果を有し資金使途として適切であるとJCRは評価している。

²⁷ 日本証券業協会「グリーンボンド原則2021 グリーンボンド発行に関する自主的ガイドライン 2022年6月（2022年6月付録1改訂）」（https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/Translations/Japanese-GBP-2021_Appendix-1-2022-010822.pdf）を参照

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。

CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果が、不動産評価の際に活用されることを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。CASBEE-不動産の評価項目は、1.エネルギー／温暖化ガス、2.水、3.資源利用／安全、4.生物多様性／敷地、5 屋内環境の 5 つである。評価手法は、①主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る、②加点方式とする、③必須項目 5 項目、加点項目 16 項目とし、満点時に 100 点とする、④必須項目を満たさなければ、評価の対象外とする等である。

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。

今般、本件資産保有主体が適格クライテリアとして定める認証水準を有する建物は、CASBEE-建築（新築）に関しては BEE1.0 以上に相当し、「環境負荷」に対して「環境品質」が明確に上回る物件と言える。また、CASBEE-不動産に関しては、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+相当の性能を有する物件と考えられる。自治体版 CASBEE についても、CASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。これらを踏まえ、当該クライテリアに定める認証水準は、総じて十分な環境改善効果を有し、資金使途として適切であると 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。

今般、本件資産保有主体が適格クライテリアとして定める、BELS（平成28年度基準）における基準（3つ星以上かつBEI=0.75以下の建物）、BELS（令和6年度基準）における基準（非住宅：レベル4以上）は、いずれも省エネ基準（非住宅（工場等 | 大規模建築）：BEI値0.75以下）を上回る環境性能を有することとなり、十分な環境改善効果を有し資金使途として適切であると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 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。

今般、本件資産保有主体が適格クライテリアとして定める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り十分な環境改善効果を有することから、資金使途として適切であるとJCRは考えている。

(4) 資金使途の社会的便益について

本フレームワークに定めるソーシャル適格クライテリアは、GLP グループが開発を手掛けるALFALINKシリーズの各プロジェクトについて、各施設の事業運営を通して、多様な関係者に対してポジティブな社会的インパクトをもたらすことを目指して策定されたものである。ソーシャル適格クライテリアに定める資金使途は、ソーシャルボンド原則、ソーシャルローン原則及びソーシャルボンドガイドラインの適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、就業者・地域住民・テナント企業を対象とした、「手ごろな価格の基本的インフラ設備」「必要不可欠なサービスへのアクセス」「社会経済的向上とエンパワーメント」に貢献する事業に該当する。

なお、本資金使途に関するソーシャル性評価においては、後述の「社会的インパクト不動産」に関する考え方を評価の枠組みとして援用した。

「社会的インパクト不動産」について

国土交通省が策定した『『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス ～評価と対話のツール～』では、「社会的インパクト不動産」を「企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト（利活用者）、地域（周辺の土地や地域社会）、地球（地球環境）を巡る様々な課題解決に貢献することで、『社会的インパクト』²⁸を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図る」不動産として定義している²⁹。

「社会的インパクト不動産」の枠組みに照らした本資金使途の位置づけ

以上の点を踏まえて、ALFALINKシリーズの各プロジェクトに照らせば、入居企業及びその就業者、周辺地域の住民を始めとする施設の利活用者、自治体等の様々な利害関係者が抱える多様な課題解決に寄与することにより、社会に対してポジティブな効果を創出することが念頭に置かれている。また、創出される効果についても、地球環境の保全はもとより、防災機能の整備を軸とした地域社会の安心・安全を支えるインフラの充実化、就業者が快適に働ける環境づくり、企業集積による事業活動の活性化や雇用創出、イベント開催等を通じた地域コミュニティの活性化等、多様な観点での効果を生み出すことが期待される。このことから、同シリーズのプロジェクトは「社会的インパクト不動産」としての側面を有すると考えられる。

この「社会的インパクト不動産」の枠組みのもとで、不動産を通じた社会課題解決に関しては、「安全・尊厳」、「心身の健康」、「豊かな経済」、「魅力ある地域」の4つの段階が示されている。ALFALINKシリーズにおいては、①「安全・尊厳」における「自然災害等への備え（レジリエンス）」及び「こども・少子高齢化への対応」、②「心身の健康」における「健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）」及び「快適で利便性の高い環境（ウェルネス）」、③「豊かな経済」における「地域経済・産業の活性化（イノベーション）」、④「魅力ある地域」における「地域の魅力・文化の形成・活性化」、「コミュニティの再生・形成」及び「人材育成」等、各段階における社会課題解決に資する要素を包摂しているとJCRは考えている。

²⁸ ガイドンスでは、取り組みの結果生じた最終的な変化・効果（インパクト）のうち、社会的効果を有するものと定義

²⁹ 国土交通省 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00005.html



段階	社会課題	ALFALINKの取り組み
4	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域の魅力・文化の形成・活性化 ✓ 緑・景観の形成 ✓ コミュニティの再生・形成 ✓ 人材育成 ✓ 移動しやすい環境 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域の魅力・文化の形成・活性化 ✓ コミュニティの再生・形成 ✓ 人材育成
3	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 人材活躍と生産性向上 ✓ 地域経済・産業の活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域経済・産業の活性化
2	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 健康・安全な暮らし・働き方の実現 ✓ 快適で利便性の高い環境 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 健康・安全な暮らし・働き方の実現 ✓ 快適で利便性の高い環境
1	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自然災害等への備え ✓ 防犯への配慮 ✓ こども・少子高齢化への対応 ✓ 多様性・包摂性の実現 ✓ 人権への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自然災害等への備え ✓ こども・少子高齢化への対応
共通項目	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 適切な維持管理 ✓ テナント・管理者等との協働 ✓ デジタル・新技術の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 適切な維持管理 ✓ テナント・管理者等との協働 ✓ デジタル・新技術の活用

図表 9：「社会的インパクト不動産」の枠組みにおける社会課題と ALFALINK の取り組みの対応関係³⁰

以下においては、各段階の社会課題に関して、ALFALINK シリーズにおける各種の機能・取り組みと、対応する社会課題との関係性、及び結果として創出が期待される社会的インパクトについて詳述する。

³⁰ ガイダンスの枠組み及び日本 GLP の作成したフレームワーク等をもとに JCR 作成

<持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階1：安全・尊厳>

	対象となる人々	アウトプット	アウトカム	インパクト
自然災害等への備え	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 ・就業者 ・テナント企業 	<ul style="list-style-type: none"> ・自治体等との災害協定の締結 ・建物の耐震・免震対策 ・各種防災設備等の設置 ・災害時対応体制の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者の安全・安心が確保された職場環境の実現 ・地域に不可欠な防災機能の提供を起点とした、地域に根差した施設としての認知獲得 ・「止めない物流」の体制確立 	安全な建物、有事に備えた体制及び地元との連携による、就業者及び地域住民の命や暮らしが守られる社会の実現
子育て支援	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者 ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てと就労を両立が容易になる就労機会の提供 ・潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用） 	就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現

図表 10：本フレームワークのソーシャル適格クライテリアにおける「安全・尊厳」に係る取り組み（一部抜粋）

自然災害等への備え

ALFALINK シリーズでは、「安全な建物、有事に備えた体制及び地元との連携による、就業者及び地域住民の命や暮らしが守られる社会の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①安全・安心な職場環境の実現、②地域に根差した防災拠点としての認知獲得、③「止めない物流」の体制確立の3点を実現すべく、各施設において取り組みを実施している。

具体的な取り組みとしては、免震・耐震構造の採用、非常用電源や地下水供給設備等の各種防災設備の設置といったスペック面の整備に加え、防災に関する自治体等との協定締結³¹を軸として、緊急時の人員避難、救援物資の受け入れ、災害発生時を想定した共同配送訓練等、ソフト面の取り組みにも注力しており、各地域での防災時の物流インフラの担い手として重要な位置づけを担っている。

これらを踏まえるに、「自然災害等への備え」の観点で、ALFALINK シリーズは、地域住民、就業者、テナント企業に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

子育て支援

ALFALINK シリーズでは、「就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、子育て支援の観点からは、①子育てと就労の両立を容易にする就労機会の提供、②潜在的労働力の社会進出促進の2点を実現すべく、各施設で取り組みを実施している。

具体的な取り組みとしては、各施設内に託児所を設置し、就業者が子育てを制約条件とせずに安心して就労できる環境づくりに配慮している。また、このような取り組みは、中長期的には、入居企業の雇用確保や地域住民の就労機会の拡充にも一定程度寄与するものと考えられる。

これらを踏まえるに、「子育て支援」の観点で、ALFALINK シリーズは、就業者、地域住民に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

³¹ ALFALINK シリーズでは、施設が立地する自治体との間で、防災の取り組みに関する協定の締結を基本方針としており、開発コンセプトの段階から、自治体との密な連携が念頭に置かれている

<持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階2：心身の健康>

	対象となる人々	アウトプット	アウトカム	インパクト
健康・安全衛生の確保	・ 就業者 ・ 地域住民	・ 就労環境改善に資する施設の整備 ・ 健康維持・増進のための施設の整備 ・ 救急用設備の設置 ・ 分煙の取り組み	・ 健康・衛生面の就労環境改善 ・ 就業者の安全確保 ・ 潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用）	就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現
心身共に良好な環境の確保	・ 就業者 ・ 地域住民	・ 快適な共用スペースや設備の設置 ・ バイオフィリックデザインの導入	・ 就業者の快適性向上 ・ 潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用）	同上
快適で利便性の高い環境の実現	・ 就業者 ・ 地域住民	・ 利便施設の整備 ・ 利便性向上に資するIoT サービス提供	・ 生活利便性向上 ・ 潜在的労働力の社会進出促進（幅広い人材の活用）	同上

図表 11：本フレームワークのソーシャル適格クライテリアにおける「心身の健康」に係る取り組み（一部抜粋）

健康・安全衛生の確保

ALFALINK シリーズでは、「就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①健康・衛生面の就労環境改善、②就業者の安全確保、③潜在的労働力の社会進出促進の3点を実現すべく、各施設で取り組みを実施している。

具体的な取り組みとしては、就業者が業務に従事する倉庫内等の労働環境の整備³²、各種のリフレッシュエリアやレクリエーション施設、運動施設の設置、ドライバー向けシャワー室、AEDの設置、分煙体制の整備等が含まれる。また、これらの施設の中には、就業者のみならず地域住民に対しても利用が開放されている施設も複数存在しており、就業者の健康で安全な労働環境の整備のみならず、地域住民の健康な生活にも寄与し得る取り組みが実施されている。

以上を踏まえるに、「健康・安全衛生の確保」の観点で、ALFALINK シリーズは、就業者、地域住民に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

心身共に良好な環境の確保

ALFALINK シリーズでは、「就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①就業者の快適性の向上、②潜在的労働力の社会進出促進の2点を実現すべく、各施設で取り組みを実施している。

具体的な取り組みとしては、倉庫内等の環境整備、就業者にとって快適な共用スペース・設備の設置³³、バイオフィリックデザイン³⁴の導入等が挙げられる。これらの取り組みは、就業者の心身の健康

³² 労働環境の改善に向けた取り組みの一例としては、大型シーリングファンの設置、物流施設への高断熱素材の使用、館内空調の整備等が挙げられる

³³ 各種リフレッシュスペース、カフェテリア等の設置を指す

³⁴ バイオフィリックデザインとは、人間が先天的に持つ「自然を好む性質＝バイオフィリア (biophilia)」を設計に採用したデザインを指しており、具体的には、室内の植栽、内装木質化、壁面緑化、屋上緑化、芝生化等を指す

維持や業務効率改善につながるとともに、間接的には、就業者以外の地域住民等にとっての施設の訪れやすさや、ALFALINKでの勤務を希望する就業候補者の増加にも寄与すると期待される。

以上を踏まえるに、「心身共に良好な環境の確保」の観点で、ALFALINKシリーズは、就業者、地域住民に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得るとJCRは評価している。

快適で利便性の高い環境の実現

ALFALINKシリーズでは、「就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①生活利便性の向上、②潜在的労働力の社会進出促進の2点を実現すべく、各施設で取り組みを実施している。

具体的な取り組みとしては、宅配ロッカーやコンビニエンスストア等の各種利便設備の整備、施設ごとの専用アプリの展開による施設利用時の利便性向上等が挙げられる。ALFALINKシリーズでは、施設利用の利便性に資する各種施設・設備の多くは、就業者の他、地域住民に対しても開放されており、利便性の向上にとどまらず、地域住民にとっての当該施設の認知向上や、当該施設で働く魅力が相対的に増進する効果も期待される。

以上を踏まえるに、「快適で利便性の高い環境の実現」の観点で、ALFALINKシリーズは、就業者、地域住民に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得るとJCRは評価している。

<持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階3：豊かな経済>

	対象となる人々	アウトプット	アウトカム	インパクト
雇用機会創出と産業活性化	<ul style="list-style-type: none"> テナント企業 就業者 	<ul style="list-style-type: none"> 雇用のミスマッチを最小化する仕掛け 企業集積を促す充実した施設・設備の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 雇用機会の最大化 企業の集積・企業間連携を通じた生産性向上、事業成長 	事業の進化及び新事業への労働力シフトを通じた産業構造の高度化ならびに地域産業の活性化
イノベーションや地域産業の創出	<ul style="list-style-type: none"> テナント企業 就業者 	<ul style="list-style-type: none"> 輸配送・倉庫業務効率化のための設備・システム・サービス整備 ベンチャー企業との連携による新しい技術・サービスの導入 	<ul style="list-style-type: none"> テクノロジー活用による生産性向上 担い手不足の解消 	同上

図表 12：本フレームワークのソーシャル適格クライテリアにおける「豊かな経済」に係る取り組み（一部抜粋）

雇用機会創出と産業活性化

ALFALINKシリーズでは、「事業の進化及び新事業への労働力シフトを通じた産業構造の高度化ならびに地域産業の活性化」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①雇用機会の最大化、②企業集積・連携を通じた事業成長・生産性向上の2点を実現すべく、各施設において取り組みを実施している。

具体的な取り組みとして、①に関しては、施設内に物流事業者のみならず人材派遣会社も、竣工時点においてテナント企業として入居しており、各事業者の拠点立ち上げ時の人材確保や配送状況等を踏まえた現場レベルの労働力ニーズに対応可能な態勢を整えることで、雇用のミスマッチ低減に努めている。②に関しては、例えば、相模原1や流山4・8は、施設内の共同ターミナル機能を担ってお

り、入居企業は同ターミナルを利用することで、出荷・集荷の効率化が可能となる。また、施設内には、冷凍・冷温倉庫やマテハン設備の導入等に対応した設備仕様³⁵の倉庫も複数存在する。これらの取り組みも相俟って、単なる物流施設としての利用に留まらず、工場、冷凍冷蔵倉庫、オフィス等、様々な用途での施設利用が可能となり、既存の物流施設とは異なる目的を持った企業の入居・集積がもたらされている³⁶。

以上を踏まえるに、「雇用機会創出と産業活性化」の観点で、ALFALINK シリーズは、テナント企業、就業者に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

イノベーションや地域産業の創出

ALFALINK シリーズでは、「事業の進化及び新事業への労働力シフトを通じた産業構造の高度化ならびに地域産業の活性化」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①業務効率化に資する設備・システム・サービス整備、②新しい技術・サービスの導入の2点を実現すべく、各施設において取り組みを実施している。

具体的な取り組みとして、①に関しては、多数のテナント企業の入居を背景に、様々な連携の好事例を生み出している点が挙げられる。例えば、同じ ALFALINK 施設に入居している物流事業者同士の連携により、双方の特性を活かす形での新商品開発の実現につながった事例等が挙げられる。その他、季節変動要因で倉庫スペースに突発的に空きが生じた際に、同施設内に多数の事業者が入居していることで、事業者間のニーズ調整により機動的に対応できる³⁷点も、業務効率化の一例と考えられる。②に関しては、同シリーズを含む GLP グループの各物流施設で導入されている、バース管理システム、配車/マッチング、産業用ロボットサービス等についても、AI を始めとする先端技術の活用による自動化を通じて、物流業務の効率化に資する取り組みと考えられる³⁸。

以上を踏まえるに、「イノベーションや地域産業の創出」の観点で、ALFALINK シリーズは、テナント企業、就業者に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

³⁵ 特別高圧電気や中圧ガス 給排水設備の引き込みにより 従来型の倉庫では対応が難しい流通加工業務の実施が可能な物流棟も整備されている（流山に入居する食品卸企業の事例では 施設内で 通堂の保管に加えて 食品の加工 パッキング 配送までワンストップで対応できる態勢を構築しており 首都圏向け加工食品の供給拠点として機能）。その他、多額の初期投資が事業者にとって利用のハードルとなっている冷蔵倉庫も賃貸で利用可能となっている

³⁶ この他の観点として、ALFALINK シリーズでは、倉庫の区割りを工夫することで、最小単位で2,000坪と比較的小口から倉庫を賃貸利用可能であり、中堅規模以下の事業者でも入居可能な設計となっている点も、企業集積の一因となっている

³⁷ 入居企業間のニーズのマッチングに際しては、日本 GLP が提供する「GLP コンシェルジュ」サービスも寄与している。同サービスでは、入居企業が抱える物流関連（輸配送網の整備、スペースの有効活用、備品・資機材の手配、自動化・省力化等）を始めとする様々なニーズを一元的に集約した上で、大都市圏を始め各地に様々な施設群やネットワークを有する GLP グループがソリューションを提供する提案型サービスとなっている。ALFALINK シリーズのように、同一施設内に多様なテナント企業が多数入居している場合、倉庫の空きスペースを施設内で融通することでニーズが充足されるケースも見受けられ、企業集積の場としての価値向上にもつながっていると考えられる

³⁸ この他、物流業務自体の効率化との関連性は大きくはないものの、ALFALINK 相模原の共用施設棟に入居するコンビニでは、Telexistence 株式会社が開発した独自 AI システムを搭載した新型ロボットを活用した、バックヤード内の飲料補充業務の完全自動化等の新しい取り組みも行っている

<持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階4：魅力ある地域>

	対象となる人々	アウトプット	アウトカム	インパクト
地域のまちづくりへの貢献	・地域住民	・様々な分野での地域連携	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化、地域における連帯感・社会的包摂の醸成 ・物流施設が地域のランドマークとなることによる、地域自体のイメージアップ 	地域の魅力や特色が活かされた活力ある社会の実現
地域交流の形成・促進	・地域住民 ・就業者	<ul style="list-style-type: none"> ・住民同士や企業と住民の交流する機会の創出 ・オープンな交流スペース・施設等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化、地域における連帯感・社会的包摂の醸成 ・物流施設が地域のランドマークとなることによる、地域自体のイメージアップ ・本施設が持つ社会インフラ機能に係る地域住民の認知向上 	同上
質の高い教育	・地域住民	・地域住民等を対象とした教育機会の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・社会・倫理に関する地域住民（特に子ども）の知識・意識向上 ・本施設が持つ社会インフラ機能に係る地域住民の認知向上 	同上

図表 13：本フレームワークのソーシャル適格クライテリアにおける「魅力ある地域」に係る取り組み（一部抜粋）

地域のまちづくりへの貢献

ALFALINK シリーズでは、「地域の魅力や特色が活かされた活力ある社会の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①地域コミュニティの活性化及び連帯感・社会的包摂の醸成、②地域自体のイメージアップの2点を実現すべく、各施設において取り組みを実施している。

具体的な取り組みとしては、各施設におけるイベント開催が挙げられる、街びらき（開業）イベントを皮切りに、小学生向けの施設見学会、季節ごとのフェスタ開催を始めとして、これまでに多数のイベントが開催されており、多数の来場者の動員を通じて、ALFALINK の開発前にはなかった人流を生み出している。また、例えばALFALINK 相模原においては、自治体や教育委員会等との連携の下での地域の大規模イベント³⁹の開催や、警察との連携の下での防犯教室や交通安全の啓蒙活動を実施等、多様な関係者との連携の下で、まちの魅力向上に資する様々な取り組みが展開されている。この他、前述の通り、いずれの施設においても、自治体との間での協定締結⁴⁰を基盤として事業が運営されており、防災を軸としつつ、自治体との連携の下で地域振興やまちづくりに関与している。

³⁹ 2023・24年に2年連続で「さがみ風っ子展」をALFALINK 相模原にて開催。同イベントは、相模原市内の小・中学生を対象とした造形作品の屋外展示会で、40年以上にわたり毎年開催。例年全体で1万人超の来場者数が訪れる（「広報さがみはら」2024年9月15日号参照）

⁴⁰ ALFALINK 流山においては、2021年に流山市との間で、地域活性化に関する包括連携協定を締結しており、防災・災害対策に留まらず、産業振興、コミュニティ協働、教育振興等、10分野で包括的に自治体と連携していく枠組みを構築する等、地域共生を意識した事業運営がなされている
参照：日本GLPリリース（2021年11月19日付 | <https://www.glp.com/jp/topics/press/527/>）

以上を踏まえるに、「地域のまちづくりへの貢献」の観点で、ALFALINK シリーズは、テナント企業、就業者に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

地域交流の形成・促進

ALFALINK シリーズでは、「地域の魅力や特色が活かされた活力ある社会の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①地域コミュニティの活性化及び連帯感・社会的包摂の醸成、②地域自体のイメージアップ、③ALFALINK のインフラ機能に対する地域住民の認知向上の3点を実現すべく、各施設において取り組みを実施している。

具体的な取り組みとして、ALFALINK シリーズでは、前述の通り、開発段階から、各地域でのイベント開催や交流の場を確保することを念頭に、物流以外の機能を有する施設・設備（広場、カフェテリア等）が整備されている。相模原や流山では、同施設内の広場等において、これまでに既に多数のイベントを開催しており、例えば、各施設で開催されるフェスタでは、地域住民、就業者を始めとして数千人規模の来場者を動員⁴¹し、新たな人流を生み出している。これに限らず、各施設で年間を通じて継続的に様々なイベントを開催することで、これまで接点がなかったコミュニティ同士の交流を生むと共に、そのような交流の場としての各施設の認知向上に向けても着実に取り組みが進んでいる。

以上を踏まえるに、「地域交流の形成・促進」の観点で、ALFALINK シリーズは、テナント企業、就業者に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

質の高い教育

ALFALINK シリーズでは、「地域の魅力や特色が活かされた活力ある社会の実現」を目指すインパクトの1つとして考えている。当該インパクトの創出に向けて、①社会・倫理に関する地域住民の知識・意識向上、②ALFALINK のインフラ機能に対する地域住民の認知向上の2点を実現すべく、各施設において取り組みを実施している。

具体的な取り組みとして、ALFALINK シリーズの各施設では、GLP グループの他施設と同様に、訓練・啓蒙活動の一環として、防災訓練、避難訓練、交通安全訓練を実施している。その中で、入居企業や地域の警察等との連携の下、小学生向けに交通安全教室等の教育機会を提供している。また、啓蒙活動以外でも、地域住民向けの施設見学会を開催する等、地域住民における認知向上を意識した取り組みも継続的に実施されている。

以上を踏まえるに、「地域交流の形成・促進」の観点で、ALFALINK シリーズは、テナント企業、就業者に対して、十分な社会的インパクトを及ぼし得ると JCR は評価している。

⁴¹ ALFALINK 相模原の2024年のサマーフェスタでは2,000人超、流山のスプリングフェスタでも約2,000人の地域住民が参加する等、地域におけるALFALINK施設の認知向上の影響がうかがえる

2. 環境・社会に対する負の影響について

環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク（抜粋）

【環境及び社会でのネガティブな影響の回避策】

開発・取得予定の施設が環境に対してネガティブな影響を与えると懸念される場合の回避策については、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

GLP グループでは、ALFALINK シリーズの各プロジェクトについても、他の物件開発・取得と同様に、デュー・デリジェンスのプロセスの中で、環境面及び社会面への影響を含む各チェック項目につき確認を実施し、リスクが発現する蓋然性が低いことを都度確認している。また、開発・取得予定の物件について、環境・社会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、売主等による是正等を開発・取得の条件とする等、影響を抑制する方策を定めている。

その他、ALFALINK シリーズの各プロジェクトの開発に際しては、多種多様なステークホルダーとの間で綿密な協議・説明が実施されている。同シリーズのプロジェクトでは、前述の通り、湾岸エリアや高速道路の IC 沿いといった既存の物流施設の立地に比して、市街地、住宅地、商業施設等、地域住民が日常的に活動する環境に近接したエリアで開発が行われているため、通常の施設開発以上に、周辺環境や利害関係者に配慮した対応が重要となる。GLP グループにおいては、自治体や周辺地域の住民を始めとする様々な関係者に対して、開発の初期段階から慎重かつ丁寧なコミュニケーションを実施しており、地域社会に対するネガティブな影響の抑制に配慮された対応がなされている。

以上より、JCR は本フレームワークで定める資金使途について、想定される環境・社会に関するネガティブ影響について、適切な回避・緩和策が講じられていると JCR は評価している。

3. SDGs との整合性について

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、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 4：質の高い教育をみんなに

ターゲット 4.7 2030 年までに、持続可能な開発のための教育及び持続可能なライフスタイル、人権、男女の平等、平和及び非暴力的文化の推進、グローバル・シチズンシップ、文化多様性と文化の持続可能な開発への貢献の理解の教育を通して、全ての学習者が、持続可能な開発を促進するために必要な知識及び技能を習得できるようにする。



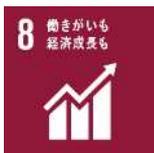
目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。



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 7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に増やす。
 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 8：働きがいも経済成長も

ターゲット 8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。
 ターゲット 8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。
 ターゲット 8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.1 全ての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。
 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。
 ターゲット 11.7 2030 年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。
 ターゲット 11.8 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靱さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。



目標 12：つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.8 2030 年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようにする。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

ターゲット 13.3 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

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・ソーシャル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、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

目標にかかる本フレームワーク（該当箇所を抜粋）

[長期ビジョンにたった GLP グループのサステナビリティへの取組み方針及び投資方針]

GLP グループは、「ESG ポリシー」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。（中略）

日本 GLP、GLPCPJ は、GLP グループの一員として、本方針に従って ALFALINK プロジェクト及び関連する事業運営を行い、積極的に社会貢献活動に取り組むとともに、物流施設の入居企業、施設利用者、地域社会の安全性、保管される荷物、入居企業の従業員の方々の安全を守ることで、入居企業の BCP（事業継続計画）に貢献している。具体的には下記のような取組みを行っている。

- ・ 近隣住民・施設内就業者向け交流イベントの開催
- ・ 近隣の学校・福祉施設向け校外学習機会（施設見学、就業体験等）の提供
- ・ 地元自治体との協定を通じた、災害時に一時避難場所・物資集配拠点等として活用する体制の構築
- ・ 災害時に利用可能な地下水・雨水供給設備、バックアップ電源の併設
- ・ 免震構造の採用
- ・ CASBEE、LEED、BELS などの建物環境認証の取得

[サステナビリティファイナンスを通じて実現する環境面及び社会面での目標]

GLP グループによるサステナビリティファイナンスによって、「ESG ポリシー」の各目標のうち、「1. 環境保全への取り組み姿勢」、「2. カーボンニュートラル達成に向けた取り組みの推進」、「3. 施設における第三者評価取得の推進」、「6. ステークホルダーとの協同」、「7. カスタマーへのサポート」、「8. 地域共生の推進」、「10. サプライチェーンへの働きかけ」、「11. 災害への対応」、「12. テクノロジーを通じた生産性・効率性の向上」及び「13. 社会貢献活動への積極的な取り組み」のいずれかまたは複数に貢献する。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

GLP グループでは、取り組むべき社会課題として、「気候変動・脱炭素化への取り組み」「地域コミュニティへの貢献」「自然災害への備え」「働きやすい環境と生産性の向上」「持続的な事業運営」を掲げている⁴²。これらの重要課題に沿った形で、事業活動を行うにあたり ESG の観点から配慮すべき観点について、「ESG ポリシー」を定め、日本 GLP のウェブサイト上で公開している⁴³。GLP グループは、当該ポリシーに基づき、事業活動の中で、サステナビリティへの取り組みについても積極的に展開している。

その上で、GLP グループでは、サステナビリティファイナンスの実施を通じて、「ESG ポリシー」に掲げる各目標の中で、環境保全、顧客支援、地域共生、サプライチェーンへの働きかけ、災害対応を始め、様々な観点での目標達成に貢献することを目指している。本フレームワークに基づく調達資金の使途対象である ALFALINK シリーズにおける取り組みは、前述の通り、就業者、テナント企業、地域住民、自治体等の幅広いステークホルダーに対して、ポジティブな効果をもたらし得るものであり、GLP グループが目指す上述のポリシーや目標に沿ったものである。

以上より、本フレームワークは、本件資産保有主体を含む GLP グループ全体の目標並びに方向性に合致していると JCR は評価している。

⁴² 日本 GLP 「Sustainability Report 2023」等を参照

⁴³ 日本 GLP ウェブサイト (<https://www.glp.com/jp/sustainability/policy/>) 等を参照

2. 選定基準

JCR は、本フレームワークの適格クライテリアについて、評価フェーズ 1 で確認したとおり、高い環境改善効果及び社会的便益を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

【プロジェクトの判断を行う際のプロセス】

適格プロジェクトの選定、最終的な物件の開発着手・取得の可否に係る意思決定等のプロセスについては、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

サステナビリティファイナンスの資金使途の対象となるプロジェクトの選定にあたっては、各資産保有主体のファイナンス・フレームワークに別途定める内容に沿った対応がなされる。いずれの場合においても、日本 GLP 及び/又は GLPCPJ 等が定める、社内の運用ガイドラインや ESG ポリシー等に基づき、対象プロジェクトの選定が実施される。具体的な選定においては、開発担当部署が中心となってデュー・デリジェンスを実施した後、最終的な物件の開発着手・取得の可否については、日本 GLP の社長、CFO 等の執行役員等から構成される、ジャパン・インベストメント・コミッティーの決議を経た後、GLP グループの経営陣で構成されるグローバル・インベストメント・コミッティーの決議を経て決定される。資金調達の実行については、CFO の承認を経て契約が締結される。

以上を踏まえ、本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣や社内の専門部署等が適切に関与しており、引き続き問題ないと JCR は評価している。

また、本件資産保有主体を含む GLP グループのサステナビリティファイナンスに関する目標、選定基準及びプロセスについては、本評価レポート及び日本 GLP のウェブサイト上での開示等を通じて、投資家を含め一般に開示される他、ファイナンスの検討時には、投資家・借入人に対しても事前に説明がなされる。以上を踏まえるに、投資家等に対する情報開示の透明性も、問題はないと JCR は評価している。

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。本項では、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及びソーシャル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、本評価対象に基づき調達した資金が、早期に各適格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、本件資産保有主体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を通じて開示され、透明性は高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク（抜粋）

[資金管理に関する本フレームワークの位置づけ]

本フレームワークに基づくサステナビリティファイナンスの用途である ALFALINK プロジェクトに係る資産/負債について、各資産保有主体における資金管理上は、当該主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定めるサステナビリティ適格資産/負債に包含され、一体的に管理するものとする。

[サステナビリティファイナンスの残高管理]

サステナビリティファイナンスの残高管理については、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

[資金調達の充当計画]

資金調達の充当計画については、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

[調達資金の追跡管理体制及び方法]

調達資金の追跡管理体制及び方法については、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

[資金調達の内部監査及び外部監査]

資金調達の内部監査及び外部監査については、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

[調達資金に関する文書の管理方法]

調達資金に関する文書の管理方法については、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本フレームワークに基づく調達資金の管理については、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。以下では、現在想定されている各資産保有主体における体制について評価する。

本フレームワークに基づくサステナビリティファイナンスの資金使途は、本レポート内に記載しているグリーン適格クライテリア及びソーシャル適格クライテリアを満たす資産の取得資金又は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。

本件資産保有主体では、本フレームワークに基づくサステナビリティファイナンスにより調達した資金の追跡管理について、各資産保有主体が策定するフレームワークに定める主体・部門において、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体を用いて行われ、定期的に役職者による確認が予定されている。また、資金調達に関連する各種書類は、当該ファイナンスが償還/返済されるまで保管される想定であり、総じて、入出金に係る記録及び帳票の保管等の体制は適切と考えられる。

調達資金の資金管理を含む一連の業務プロセスについては、各資産保有主体において定期的な内部監査及び会計監査の対象になっており、内部統制の体制は適切に設計されていると考えられる。

サステナビリティファイナンスによる調達資金は、各資産保有主体が策定するフレームワークに定める期間を目途として充当されるが、期間の長さによらず、調達資金が充当されるまでの間は、当該未充当資金は現金又は現金同等物で運用される。充当の際には、役員による事前決裁がおこなわれており適切である。

資金使途の対象となるプロジェクトに滅失等の大きな変化が生じた場合の対応については、各資産保有主体が策定するフレームワークに定める方法に応じて適切に対応がなされる予定である。

以上を踏まえるに、本フレームワークに基づく調達資金の管理体制は適切であると JCR は評価している。

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、本フレームワークに定める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、社会的便益について、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。

レポーティングにかかる本フレームワーク（変更後・抜粋）

【資金状況に関するレポーティング】

資金状況に係るレポーティングについては、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠する。

【環境改善効果及び社会的便益に係るレポーティング】

ウェブサイト上において、以下の情報について開示を行う。

- a. 環境改善効果
 - －取得した環境認証の種類及びレベル
- b. 社会的便益
 - －使途対象プロジェクトの建物が立地する ALFALINK
 - －下表に定める事項

	アウトプット	アウトカム	インパクト	
① 安全・尊厳	自然災害等への備え	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震・免震性能（耐震建物、免震建物の件数） ・備蓄燃料の容量（72時間分×件数） ・備蓄飲料の容量（災害ベンダー設置数） ・地下水供給設備（設置数） ・対比可能人数 ・バックアップ電源（設置数） ・防災訓練の実施実績 ・災害時対応事例（発生した場合） 	安全な建物、有事に備えた体制及び地元との連携による、就業者及び地域住民の命や暮らしが守られる社会の実現	
	子育て支援	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設の設置（件数） 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設利用状況 	就業者及び地域住民の健康かつ安全な暮らし・働き方、多様な働き手の参画、および快適で利便性の高い環境の実現
② 心身の健康	健康・安全衛生の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内就業人口 ・就業者満足度調査結果 	各種取り組みの概要	同上

	心身共に良好な環境の確保	・各種取り組みの概要	同上	同上
	快適で利便性の高い環境の実現	・各種取り組みの概要	同上	同上
③ 豊かな経済	雇用機会創出と産業活性化	・各種取り組みの概要	・倉庫テナント企業同士の連携・マッチング事例 ・施設内就業人口 ・入居企業数	事業の進化及び新事業への労働力シフトを通じた産業構造の高度化ならびに地域産業の活性化
	イノベーションや地域産業の創出	・各種取り組みの概要	・テナント企業におけるテクノロジー活用事例	同上
④ 魅力ある地域	地域のまちづくりへの貢献	・オープンな交流スペースの整備状況 ・地域イベント・地域連携の実施例 ・地域イベント開催回数	・地域イベント参加人数 ・地域イベント等連携先（公共・民間各団体との共催、後援、協賛等）	地域の魅力や特色が活かされた活力ある社会の実現
	地域交流の形成・促進	同上	同上	同上
	質の高い教育	同上	同上	同上

【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

本フレームワークに基づく調達資金の充当状況に係るレポートニングについては、各資産保有主体に適用のある別途のファイナンス・フレームワークに定める内容に準拠するが、資産保有主体によらず、ウェブサイト等において開示される予定である。調達資金の全額が充当された後に、資金使用の対象となるプロジェクトに減失等の大きな変化が生じた場合も、当該変動項目についてウェブサイト等にて開示する予定である。

JCR では、本フレームワークに基づく調達資金の充当状況に係るレポートニングは適切であると評価している。

環境改善効果・社会的便益に係るレポートニング

本フレームワークに基づく調達資金の使途対象に関して、環境改善効果及び社会的便益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等で開示する予定である。これらの開示項目について、環境改善効果に関しては、取得したグリーンビルディング認証の種類及びレベルが標榜されており、おおむね適切である。社会的便益に関しては、アウトプット、アウトカム、インパクトの3段階で示されている他、定性的な指標に加えて、アウトカム指標において、施設内就業者人口やイベント参加人数等、可能な範囲で定量的な指標が含まれている。また、インパクト

についても、GLP グループのマテリアリティや日本 GLP の「ESG ポリシー」にも沿ったものであり、総じてプロジェクトの社会的意義を示す上で十分な内容である。

なお、ALFALINK シリーズは、前述の通り、就業者やテナント企業に加えて、地域住民、自治体等の多様なステークホルダーへのポジティブな効果の創出を通じて、事業展開する地域・コミュニティに対して、経済面を始め様々な価値を生み出すことが念頭に置かれている。今後、同シリーズの取り組みが進化を遂げる上で、同シリーズが地域に及ぼす経済的なインパクトを定量的に把握することは、プロジェクトのインパクト測定においても重要な観点であると JCR は考えている。今後も、様々な観点から、プロジェクトのインパクトや効果が測定・開示されることを期待したい。

以上より、JCR では、本フレームワークに基づく調達資金の使途対象プロジェクトに係るレポートリングについて、資金の充当状況、環境改善効果、社会的便益について、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。

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、サステナビリティファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクト・ソーシャル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、本件資産保有主体を含むGLPグループが、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づけ、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実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の専門部署や外部の専門家の知見を取り入れつつ、各種サステナビリティ方針等の策定を始め、体制整備を進めている点について、高く評価している。

本件資産保有主体が属する GLP グループは、ESG を企業としての責任だけでなく、持続可能な未来を築くための重要な機会と捉え、サステナビリティへの取り組みを事業戦略の中核に据え、ESG へのコミットメントにおいてグローバルリーダーとなることを目指している。

GLP グループでは、「Update our society 次の豊かさへ、次のインフラで」を Purpose として掲げている。GLP グループでは、主流である物流施設に加え、データセンター事業及び再生可能エネルギー事業にも従事しており、これらの事業を現代の生活に不可欠なインフラ事業として認識の上で、当該事業を通じて環境問題・社会課題の解決に資する取り組みを推進している。

当該理念の下、GLP グループが取り組むべき社会課題として、「気候変動・脱炭素化への取り組み」「地域コミュニティへの貢献」「自然災害への備え」「働きやすい環境と生産性の向上」「持続的な事業運営」が掲げられ、各項目について具体的な目標、KPI が設定されている⁴⁴。さらに、これらの重要課題に沿った形で、事業活動を行うにあたり ESG の観点から配慮すべき観点について、「ESG ポリシー」を策定している。GLP グループは、当該ポリシーに基づき、事業活動の中で、サステナビリティへの取り組みについても積極的に展開している。

日本 GLP の事業範囲としては、日本における物流施設に関し開発・建設の上流からリーシング、竣工物件の運営管理まで幅広く展開している。ファンド運営については、今般評価対象の JIF の他に 5 本のファンドを運営しており、またターゲットディールを前提とした案件も手掛けている。GLP グループが開発した物件の一部はグループ内の GLP 投資法人へ譲渡されることもあり、自社のファンド及び GLP 投資法人を利用してキャピタルリサイクル戦略を実行し、GLP のグループの求める先進的物流施設を提供し続ける仕組みを構築している。

その中で、GLP グループでは、物流施設として今までにない価値や事業を創出すべく、働く人・暮らす人が集うこれまでにない物流施設として ALFALINK シリーズを開発している。同シリーズにおいて、「Open Hub」「Integrated Chain」「Shared Solution」の 3 つのコンセプトを掲げ、入居企業同士の共創や地域コミュニティとの共生等、これまでの物流施設のスケールやコンセプトでは実現し得な

⁴⁴ 日本 GLP 「Sustainability Report 2023」を参照

った価値を提供することに重点を置いた開発が行われている。2024年12月までに、ALFALINK 相模原、ALFALINK 流山、ALFALINK 茨木の一部倉庫棟が開業している他、ALFALINK 尼崎についても、2025年以降に順次開業する計画であり、今後も、GLP グループの事業面、サステナビリティ面の双方で価値創造を牽引することが期待される。

サステナビリティ推進体制に関して、日本 GLP は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的、組織的に推進するため、ESG 推進部が具体的なロードマップ、目標の策定及び実行に向けた目標の管理を行っている。実務レベルでは、ESG タスクフォースが部門を横断したプロジェクトチームとして具体的な目標の設定や達成に向けた取り組みを進めている。日本における ESG 関連事項の包括的な管理は日本 GLP 内の ESG Committee が担っており、GLP グループ全体として会議体である Global ESG Council と連携している。また社内のみならず、外部評価機関や外部コンサルティング等、社外の専門家の知見や意見を取り入れ、強固な推進体制の構築に努めている。

上記の取り組みも奏功し、2023年の「GRESB リアルエステイト評価」において GLP グループが運用するファンドである GLP 投資法人を含めた5ファンド（左記以外に「GLP ジャパン・インカム・ファンド」、「GLP ジャパン・インカム・パートナーズ I」、「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー II」、「GLP ジャパン・デベロップメント・パートナーズ III」）は、全て最高位の「5 Star」及び「Green Star」を取得し、さらに GLP 投資法人、「GLP ジャパン・インカム・パートナーズ I」及び「GLP ジャパン・デベロップメント・ベンチャー II」は、各セクターにおいて総合スコアが世界1位という結果を収めている。

以上より、ALFALINK シリーズの開発・運営を手掛ける日本 GLP を中心とする GLP グループにおいて、経営陣が環境問題及び社会問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけたうえで、専門的知見を有する社内外の専門家が組織としてサステナビリティに関する取り組みに関与していると、JCR では評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

SU 1(F)

本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”と、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 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」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャル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。

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・永安 佑己

本評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンス・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又はソーシャル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又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・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又は社会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・社会的便益について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、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及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティ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 サステナビリティ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との関係

JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・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、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、派生の損害について、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とを問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティファイナンス評価は、評価の対象であるサステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティファイナンス・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又はソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティ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、SU 1(F)、SU 2(F)、SU 3(F)、SU 4(F)、SU 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が定める 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