

————— JCR グリーンボンド評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. —————

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンボンド評価の発行後レビュー結果を公表します。

GLP 投資法人第 12 回無担保投資法人債 のレビューを実施

評 価 対 象	:	GLP 投資法人第 12 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
分 類	:	投資法人債
発 行 額	:	51 億円
利 率	:	0.680%
発 行 日	:	2018 年 12 月 20 日
償 還 日	:	2028 年 12 月 20 日
償 還 方 法	:	満期一括償還
資 金 使 途	:	保有資産の取得資金のリファイナンス

<グリーンボンドレビュー結果>

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

1. 概要

JCR では、2018 年 12 月 14 日に、GLP 投資法人が保有するグリーンビルディングの取得資金のリファイナンスを資金使途として発行する第 12 回無担保投資法人債（本投資法人債）に対して、総合評価”Green 1”とした。概要は以下のとおりである。

（以下、2020 年 1 月 24 日の評価レポートから抜粋）

GLP 投資法人（本投資法人）は、日本 GLP 株式会社（旧グローバル・ロジスティック・プロパティーズ；GLPKK）をスポンサーとする物流施設特化型の J-REIT。2011 年 9 月に設立され、2012 年 12 月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した。

今回の評価対象となる債券は、GLP 投資法人が発行する投資法人債である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人が取得した物流施設（グリーンビルディング）の取得資金のリファイナンスを用途としている。本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークでグリーンボンドの対象となる「グリーン適格資産」のうちグリーンビルディングの定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上もしくは LEED 評価 Silver 以上のいずれかを取得済み又は取得見込みである物件と定めている。JCR では、本投資法人が設定した「グリーン適格資産」の定義は、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

発行時点において、環境性能評価書および資産運用会社である GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）へのヒアリングから、今回の対象資産が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いことも確認済みである。以上から、本評価対象の資金使途が CO₂ 排出削減を含む環境改善効果を有すると評価している。

（以上、抜粋終わり）

本投資法人債に関してレビューを実施したところ、資金使途の対象となった GLP 寝屋川は本投資法人によって引き続き資金使途の対象となっていることを確認した。また、JCR は、管理・運営体制は当初予定通り維持されていること、また、適切な開示がなされていることも確認した。

以上のレビューの結果、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）」において”g1”、「管理・運営・透明性評価」において”m1”とし、「JCR グリーンボンド評価」を”Green 1”とした。評価結果については次章で詳述する。本投資法人債は、グリーンボンド原則¹および環境省によるグリーンボンドガイドライン²において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版 http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf

2. 発行後レビュー事項

本項では、発行後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) 資金使途(充当状況)

本投資法人債により調達された資金の管理や、グリーンプロジェクトへの調達資金の充当が、本投資法人債評価付与時点において発行体が定めた方法で適切に行われたか。

(2) 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

本投資法人債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について変更はないか。

(3) 資金管理の妥当性および透明性

本投資法人債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たか。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。

(4) レポーティング

本投資法人債により調達された資金を充当したグリーンプロジェクトからもたらされた環境改善効果が、本投資法人債評価付与時点において発行体が定めた方法で適切に算定されているか。

(5) 組織の環境への取り組みについて

発行体の経営陣が環境問題について、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

3. レビュー内容

(1) 資金使途(充当状況)

a. 本投資法人債の発行代わり金が充当されたプロジェクトは、下記物流施設である。

<資金使途の概要>

物件名	GLP 寝屋川
所在地	大阪府寝屋川市小路南町 10 番 10 号
主要用途	物流施設
土地面積	13,328m ²
延床面積	26,907m ²
階数	地上 4 階
建築時期	2018 年 4 月
取得価格	8,100 百万円
環境認証	CASBEE 大阪府 B+ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・第二京阪道路「寝屋川南」IC から約 1.8km、「寝屋川北」IC から約 2.9km に位置する物流施設。 ・最上階の断熱および遮熱対応策を施しているほか、各階にハイサイドライト（注）を設置して外からの光を採り入れ、庫内照度を確保しつつ省エネ化を実現している物件である。

（注）主に採光を目的に壁の高い位置に設置する窓のこと。

b. JCR は、GLP 寝屋川が本投資法人によって引き続き所有され問題なく稼働していることを本資産運用会社へのヒアリングを通じて確認した。

c. 土壌汚染、騒音・振動や地域住民からの苦情など、環境に対する深刻な負の影響は確認されていない。

(2) 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

JCR は、前回の発行後レビュー時に資金使途の対象となるプロジェクトにかかる選定基準およびそのプロセスに関して適切であると評価している。現時点において、本債券に関する投資法人および本資産運用会社の選定基準およびプロセスは変更されておらず、JCR はこれら選定基準等が引き続き適切であると判断している。

(3) 資金管理の妥当性および透明性

JCR では資金管理について、前回評価時点において適切であると評価している。本投資法人債の発行代わり金の全額は、発行後速やかに GLP 寝屋川の取得資金のリファイナンスに充当されており、未充当資金はない。

(4) レポーティング

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人債の発行代わり金の全額は発行後速やかに GLP 寝屋川の取得資金のリファイナンスに充当されており、その後売却等は行われていない。このため、本レビュー実施時点において未充当資金は発生していない。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、ホームページ上で GLP 寝屋川が取得している環境認証の種類およびレベルを開示しており、JCR ではこの開示内容について適切であると評価している。

(5) 組織の環境への取り組み

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

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

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

GLP グループ ESG 方針

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

ESG 方針の中では、「2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築」として、投資調査、デューデリジェンス、投資の選別、ポートフォリオ運用などの重要な意思決定においては、ESG に関するリスクと機会を常に考慮するほか、「7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブの発揮」「9) 業務全体にわたる環境保全の推進」において、各業務を遂行する際には、環境改善効果および社会的便益を追求し、「12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進」において、新規開発又は大規模改

修において、各種のサステナビリティ認証基準を満たすことを目指している。JCR では本投資法人の ESG に係る明確な目標設定および透明性の高さを評価している。

これら環境および社会に資する取組は、本資産運用会社とスポンサーである日本 GLP の物流施設に関する専門部署とが協働して計画し、実施することとなっている。スポンサーである日本 GLP は物件のエンジニアや、一級建築士などの専門家を有しており、また GRESB や CASBEE などの環境に係る認証の取得に関しては、外部の専門会社にコンサルティングを依頼しており、社内外の専門家と協業を行い、業務を行っている。

これらの取り組みにより、本投資法人は、2020 年の GRESB リアルエステイト評価において最高位である 5 Star を取得し、上場物流不動産セクターで世界 22 社中 4 位、アジアで 4 位という結果を収めている。また ESG 推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」および保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の両面において優れていると評価された会社に付与される「Green Star」も取得している。

上記の結果、上場物流不動産セクターにおいて、総合スコアが最も高い参加者（およびその点差が 1 点以内の参加者）に与えられる称号である Sector Leader の中で、「Global Sector Leader」および「Asia Sector Leader」の両方に選出されるなど、その活動は第三者機関によっても高く評価されている点は特筆すべきである。

JCR では、これらの組織の環境問題を含めたサステナビリティへの取り組みについて、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、サステナビリティファイナンスの調達方針・プロセス、プロジェクトの選定に、組織として明確に関与していると評価している。

(参考) GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマーク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 2020 年現在で 46 投資法人が評価に参加している。

4. レビュー結果

前項に記載した事項を検証した結果、本投資法人債は当初想定されていた資金使途であるグリーンプロジェクトに 100% 充当されており、資金充当対象資産は、当初想定した環境改善効果を十分に発現していることを JCR は確認した。

【JCR グリーンボンド評価マトリックス】

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

■ 評価対象

発行体：GLP 投資法人（証券コード：3281）

対象	発行額	発行日	償還日	利率	評価
第 12 回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定 同順位特約付） （グリーンボンド）	51 億円	2018 年 12 月 20 日	2028 年 12 月 20 日	0.680%	JCR グリーンボンド評価：Green1 グリーン性評価：g1 管理・運営・透明性評価：m1

（担当） 菊池 理恵子・梶原 康佑

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンドの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該グリーンボンドで調達される資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

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

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンボンド評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR グリーンボンド評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、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問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンドにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンボンド評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR グリーンボンド評価：グリーンボンドの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green1、Green2、Green3、Green4、Green5 の評価記号を用いて表示されます。

■グリーンファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・ 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 (<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