

_____ JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価 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ファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F)を付与

評 価 対 象 : 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

＜グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果＞

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)

第 1 章：評価の概要

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（本投資法人）は、2018 年 5 月に設立され同年 9 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、物流不動産を中心とした J-REIT である。本投資法人の資産規模は 2019 年 7 月末時点で 8 物件、取得価格合計は 588 億円である。資産運用会社は伊藤忠リート・マネジメント株式会社（本資産運用会社）であり、本資産運用会社のスポンサーは大手総合商社である伊藤忠商事株式会社と伊藤忠都市開発株式会社であり、出資比率はそれぞれ 80%および 20%である。伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループと「拡張的協働関係」を構築し、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及び J-REIT 市場の健全に発展させることを企図している。

伊藤忠グループでは地球環境や社会課題への対応を経営方針の最重要事項の一つとして捉えており、「サステナビリティ推進基本方針」を定めてグループ企業のサステナビリティ活動の推進を行っている。本資産運用会社は、伊藤忠グループの上記方針を踏まえて「サステナビリティに関する理念」および「サステナビリティに関する基本方針」を定めて ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する施策を迅速に実践していくことを表明している。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（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。本フレームワークがグリーンボンド原則（2018 年版）¹、グ

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/>

グリーンボンドガイドライン（2017 年版）²およびグリーンローン原則³に適合しているか否かの評価を行う。グリーンボンド原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、環境省、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）およびアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）が自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点においてグローバルに統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

本投資法人は本フレームワークの中で資金使用の対象をグリーンビルディングとしており、適格クライテリアの定義を DBJ Green Building 認証 4 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 A ランク以上、BELS 評価 4 つ星以上のいずれかを取得済みである物件と定めている。JCR では、本投資法人が定めた資金使用の対象は、高い環境改善効果を有する物件であると評価している。

本資産運用会社は、社長を統括責任者とするサステナビリティ推進委員会を立ち上げ、グリーンファイナンスに関する情報を含めた本投資法人の ESG に関する取組について情報共有を図っている。また、環境認証の取得にも積極的に取り組んでおり、上記の適格クライテリアに適合する物件は、物件ベースで 62.5%、延床面積ベースで 86.2%に上る。グリーンファイナンスの対象となる物件の取得に関しては、本投資法人の執行役員により最終決裁が行われるほか、資金調達に関しては責任者が適切に決裁を行われているなど、JCR では本投資法人について強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

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（資金使用）」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。評価結果については次章で詳述する。

本フレームワークは、グリーンボンド原則、環境省によるグリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則において求められる項目について基準を満たしている。

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

³ LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018 <https://www.lma.eu.com/>

第2章：各評価項目における対象事業の現状と JCR の評価

評価フェーズ1：グリーン性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対する JCR の評価を踏まえ、本フレームワークから発行されるグリーンファイナンスの資金使途の 100% がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1：グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、本フレームワークで定められた資金使途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るかを確認する。次に、資金使途がネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

【適格クライテリア】

下記①～③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得若しくは今後取得予定の資産

- ①DBJ Green Building 認証 5 つ星 or 4 つ星
- ②CASBEE 不動産評価認証 S or A ランク
- ③BELS 認証 5 つ星 or 4 つ星

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

- i. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 2 区分までに絞られた環境認証を取得済、あるいは、取得を予定している建物（グリーンビルディング）の取得資金、もしくはそのリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

■ 環境認証の概要

①DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の 3 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 では、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証では、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。環境およ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⁴。さらに、4 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) の集合体を対象としている。したがって、JCR は本投資法人の適格クライテリアが、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の特に高い物件に絞られていると評価している。

②CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産がある。評価結果は、S ランク (素晴らしい)、A ランク (大変良い)、B+ランク (良い)、B-ランク (やや劣る)、C ランク (劣る)、の 5 段階 (CASBEE-不動産は S ランク (素晴らしい)、A ランク (大変良い)、B+ランク (良い)、B ランク (必須項目を満足) の 4 段階) に分かれている。

本投資法人が適格クライテリアとして使用する CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用してもらう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。

今般本投資法人が適格クライテリアとして定めた A ランク以上は、加点項目の合計が 66 点以上となった建築物が対象となる。これは全ての加点項目で基準のレベル 3 (3 点) をとり、さらにいくつかの加点項目で基準レベル以上の点を取ることで得られる評価である。したがって本投資法人が対象としている適格クライテリアは、高い環境改善効果が得られる建築物を対象としていると評価している。

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能 (性能基準・仕様基準) および一次エネルギー消費量 (性能基準・仕様基準) が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。高評価のためには、優れた省エネ性能を有していることが求められる。BELS では、BEI によって星の数が 1 つから 5 つにランク分けされるが、当該ランク分けは BEI (Building Energy Index) によっている。BEI は設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネ

⁴ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

ギー消費量を分母とし、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格とした BELS4 つ星以上の建物は、高い省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.7 以下）を基準としており、基準一次エネルギー消費量と比較して 3 割以上のエネルギー効率を有する。したがって JCR では高い環境改善効果が期待できる建築物を対象としていると考えている。

以上より、本フレームワークに定める資金使途の対象は、高い環境改善効果を有するものであると JCR では評価している。

■ フレームワークに対する JCR の評価

本評価時点で本投資法人が所有している物件に付されている「アイミッションズパーク」というブランド名は、伊藤忠グループ（i）が、顧客の抱えている課題解決を行うことを「使命」（Missions）としていることをふまえて付けられたものである。伊藤忠グループは 2004 年という比較的早期から物流不動産の開発を行ってきており、開発者兼ユーザーとして蓄積されたノウハウをもとに環境負荷の低減を実現しながら、テナントの課題解決や様々なニーズに対応できるように汎用性を確保した物件を開発している。

本投資法人が所有している物件のうち環境認証を取得している物件は 8 物件中 5 物件であり、いずれも本フレームワークが定める適格クライテリアである DBJ Green Building 認証 4 つ星以上を獲得している。これらの物件は認証の取得にあたって、LED 照明設置、人感センサーによる消灯・減灯制御、節水型トイレの採用、などの省エネ対策に加えて、外構緑化などの環境への配慮、従業員の利用環境、防犯・防災への配慮などにも取り組んでいる点が評価されており、これまで伊藤忠グループが物流不動産の開発において蓄積してきた知見が反映されていると JCR では判断している。

本フレームワークの適格クライテリアが示すように、本投資法人は今後も伊藤忠グループと連携して、より高いレベルで環境面に配慮された物件の取得を目指すとしている。

- ii. 資金使途の対象となるプロジェクトは、グリーンボンド原則又は環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」および「省エネルギー」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39% を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社では、物件の取得に際してデューデリジェンスを行い、環境に負の影響を与える要因に関してチェックを行っている。JCR では、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人が保有している物流施設全体が及ぼす環境に対する負の影響の蓋然性は小さいと判断している。また、環境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、売主による是正等を取付条件としていることを JCR では確認している。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンボンド原則、グリーンローン原則または環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち「省エネルギー」、「地域・国又は国際的に

認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」に分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに

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。



9 産業と技術革新の
基盤をつくろう

目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



11 住み続けられる
まちづくりを

目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の状態および一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 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

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および一連のプロセスが適切に投資家等へ開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

<グリーンファイナンス実行の目標にかかるフレームワーク>

(グリーンファイナンスの目的)

本投資法人の資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメントは、サステナビリティに関する基本方針」を制定しました。

グリーンファイナンスにより調達した資金を活用し、上記方針に基づくサステナビリティを推進する取組を実行していくことに加え、多くの投資家との対話を通してESG（環境・社会・ガバナンス）の実践期待水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映します。

伊藤忠リート・マネジメント サステナビリティに関する基本方針

[1] E（環境）

①省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

テナント企業との連携やエネルギー効率の高い設備の導入検討、再生可能エネルギーの活用等により、省エネ・節水・リサイクル活動を積極的に推進します。

②環境認証の活用

第三者による認証の取得を積極的に行うことで、物件の付加価値向上を目指すとともに、ステークホルダーが求める環境水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映します。

[2] S（社会貢献）

①人材の育成注力

社内外における習熟機会を活用し、専門知識の底上げを推進すると共に、ESGに関する当社社員個々の認識を深めます。

②人権尊重と働き方改革の推進

差別、ハラスメント等のない「個人」を尊重する文化を育てると共に、生産性向上の施策を積極的に実行することで、より働きやすい企業となることを目指します。

③調達先とのサステナビリティ方針の共有

PM会社、BM会社との連携を中心に、当社が関わるサプライチェーンと協働して環境・社会面に配慮した事業推進を行います。

④テナント企業との連携

テナントと協働し更なる環境・社会面での配慮を図るとともに、伊藤忠グループと連携し、テナント企業の事業に貢献するサービスや健康・快適・安全性に配慮した安心して働くことのできる施設の提供に努めます。

（次ページへ続く）

(前ページから続く)

⑤施設所在エリアを中心とした社会との共存

保有施設の周辺コミュニティへの配慮を行うと共に、物流不動産市場及び J-REIT 市場の拡大発展に貢献します。

[3] G (ガバナンス)

①法令の遵守及び不正の防止

関連法規制の遵守と不正の防止を徹底する組織体制を構築すると共に、これらの徹底が根付いた企業文化を創り上げます。

②投資主等に対する適時的確な情報開示

正確、迅速でわかりやすい情報開示に加え、ESG 関連情報を含む財務・非財務情報に関して、積極的な開示に努めます。

③伊藤忠グループ等の利害関係人との適切な関係構築

スポンサーである伊藤忠グループとは、共に成長発展するという拡張的協働関係による価値創出を目指す一方、利害関係者取引に配慮し投資主の利益を守るという両面を強く意識した運用を徹底します。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本投資法人および本資産運用会社が属する伊藤忠グループは、地球環境や社会課題への対応を経営方針の最重要事項の一つとして捉えており、「サステナビリティ推進基本方針」を定めてグループ企業のサステナビリティ活動の推進を行っている。

本資産運用会社においても伊藤忠グループの一員として、環境を含めたサステナビリティ活動 (ESG) の必要性を強く感じており、「サステナビリティに関する基本方針」を上場間もない 2019 年 1 月に制定している。「サステナビリティに関する基本方針」においては、環境・社会・ガバナンス (ESG) に関する具体的な取り組み方針が記載されており、環境に関しては、「①省エネルギー (脱炭素)・省資源の推進」および「②環境認証の活用」の 2 点が挙げられている。

本フレームワークにもとづくグリーンファイナンスの調達資金の資金使途は、適格クライテリアを満たした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である。JCR ではグリーンファイナンスを実行することにより、本投資法人の「サステナビリティに関する基本方針」の上記項目の実現に貢献するものであると評価している。

b. 選定基準

本フレームワークにおける本投資法人の「適格クライテリア」の選定基準は、DBJ Green Building 認証 4 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 A ランク以上、BELS 評価 4 つ星以上を取得若しくは今後取得予定の物件である。JCR は評価フェーズ 1 で既述の通り、上記選定基準について高い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。

上記適格クライテリアは、本資産運用会社の財務企画部および投資運用部が協議の上作成し、投資法人の執行役員が決裁を行っている。

c. プロセス

<プロセスにかかるフレームワーク>

(プロジェクトの選定プロセス)

(プロジェクト選定関与者)

調達資金の使途となるプロジェクトは、財務企画部により適格クライテリアへの適合が検討され、検証及び評価が行われています。

(プロジェクト選定プロセス)

1. サステナビリティ推進委員会において、各期目標及びその達成に必要な重要施策の一つとしてグリーンファイナンスについて事前に議論される。
2. グリーンファイナンスの実行については、本投資法人執行役員を最終決裁者として決議されます。
3. グリーンファイナンスの実行後、本運用会社の取締役会、本投資法人の役員会、および定期開催のサステナビリティ推進委員会にて、報告がなされます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本資産運用会社では、グリーンファイナンスの実行は、財務企画部のサステナビリティに関する取り組みとして推進しており、同部にて適格クライテリアへの適合について評価が行われる。その後、本投資法人執行役員を最終決裁者とする稟議により選定したプロジェクトを資金使途の対象とするグリーンファイナンスの実行が決定される。

グリーンファイナンスの決裁後には、本運用会社の取締役会、本投資法人の役員会およびサステナビリティ推進委員会においてグリーンファイナンスの実行に関する報告が行われる予定である。

本資産運用会社のサステナビリティ推進委員会は、社長を統括責任者として、総務人事部、投資運用部、財務企画部およびコンプライアンス・リスク管理室長の執行責任者とその他の実務担当メンバーからなる組織である。サステナビリティ推進委員会では、定期的に各部のサステナビリティに関する情報共有が行われており、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスを実行することについては、財務企画部のサステナビリティに関する取り組みとして事前の検討、決裁後の報告が行われる。

本フレームワークに定められている目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートに記述されているほか、グリーンファイナンスの実行時に本投資法人によるプレスリリース、グリーンボンドによる調達の場合はそれに加えて投資法人債発行に係る訂正発行登録書等で開示の予定である。したがって、JCR では投資家に対する透明性は確保されていると評価している。

2. 資金管理の妥当性及び透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、グリーンファイナンスの実行により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、グリーンボンドにより調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかるフレームワーク>

(調達資金の充当計画及び充当方法)

グリーンファイナンスで調達した資金は、速やかに又は早期にグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、又はグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当します。

(調達資金の追跡管理の方法)

グリーンファイナンス残高がゼロになるまで、調達資金の追跡管理は、財務企画部が社内システムにて行う。グリーン適格資産の総額、グリーン適格負債及びグリーンファイナンス調達残高及び、グリーンファイナンス調達資金の充当状況については、取締役会に対し、財務企画部より定期的に報告を行う。

<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は、本評価レポート内に記載しているグリーン適格資産の取得資金また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。

調達資金については、本資産運用会社の財務企画部担当者が、資金使途、期日、残高等の情報を社内システムで管理することを確認している。なお、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、グリーンファイナンスによる調達資金は調達後短期間で全額を資金使途の対象の取得もしくはリファイナンスに充当されることが予定されているため、追跡管理を一括充當時に行うことで足りることを JCR では確認している。入出金に関する実務については、いずれも担当部署の責任者である財務企画部長による確認・決裁が行われている。

本投資法人では、グリーンファイナンスによる調達資金は調達後短期間で資金使途の対象となる物件の取得資金もしくは取得資金のリファイナンスに充当されるため、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返済もしくは償還前に資金使途の対象となる物件が売却されるなどにより未充当資金が発生した場合には、本投資法人はグリーンファイナンスの未償還・未返済残高額が「グリーン適格負債額」((グリーン適格資産の取得価額の合計額) × (直近期末総資産の有利子負債比率 (LTV))) を超えないように管理することとしている。

以上より JCR では資金管理について、妥当性及び透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して発行または実行が行われるグリーンファイナンスの発行または実行前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかるフレームワーク>

1. 資金の充当状況に関するレポーティング

グリーンファイナンスで調達した資金の充当をホームページ上にて開示します。全額充当されるか、グリーンファイナンスの残高がゼロになるまで、年次で更新します。

グリーンファイナンスの残高がゼロになるまで、各年 1 月末時点におけるグリーン適格資産の総額、グリーン適格負債及びグリーンファイナンス調達残高を年次で報告します。

2. 環境改善効果に関するレポーティング

下記 KPI に関するインパクト・レポーティングを年 1 回、ホームページ上にて開示します。

- ・グリーン適格資産の物件数、環境認証のレベル及び延べ床面積総計
- ・以下環境データ（グリーン適格資産に限らず、保有物件のうちデータ取得物件をカバー率と共に開示）
 - ①エネルギー使用量
 - ②CO₂排出量
 - ③水使用量
 - ④廃棄物量

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

グリーンファイナンスで調達した資金の使途は、本投資法人のホームページ等で公表される予定であるほか、グリーンボンドについては訂正発行登録書、発行後追補書類などの法定書類でも公表される。また、前項で確認した通り、グリーンファイナンスにより調達した資金は、調達後速やかに物件の取得資金またはリファイナンスに充当されるため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されない。しかしながら、グリーンファイナンスによって取得した物件を売却するなどにより未充当資金が発生するなど大きな状況の変化が発生した場合には、本投資法人のホームページにて開示が行われることを JCR は確認している。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、環境改善効果のレポーティングとして、グリーン適格資産の物件数、環境認証のレベル及び延べ床面積総計に加え、①エネルギー使用量、②CO₂排出量、③水使用量、④廃棄物量を公表する予定である。

JCR では、上記レポーティングについて、資金の充当状況およ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。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、グリーン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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人が属している伊藤忠グループでは、地球環境や社会課題への対応を経営方針の最重要事項の一つとして捉えており、「サステナビリティ推進基本方針」を定めてグループ企業のサステナビリティ活動の推進を行っている。本資産運用会社においても、「サステナビリティに関する理念」および「サステナビリティに関する基本方針」を定めて ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する施策を迅速に実践していくことを表明している。これは、サステナビリティ取組（ESG）の必要性を強く感じ、個別施策の実行に先駆けて ESG に関する方針及び理念を制定したものであり、本投資法人および本資産運用会社がサステナビリティを特に重視している表れであると考えている。

伊藤忠リート・マネジメント サステナビリティに関する理念

伊藤忠商事が創業時より貫いている三方よし(売り手よし、買い手よし、世間よし)の精神を伊藤忠グループ企業の一員として踏襲しております。

経営理念の一部でもある、高い倫理観、強い責任感、熱い情熱をもって投資運用業に向き合う企業文化を創り上げることは、まさにサステナビリティの力強い推進力に繋がっていくものと考えています。ステークホルダーからの要請が日々高まっている ESG(環境・社会・ガバナンス)の実践期待水準を主体的に把握し、関連施策を迅速に実践します。

伊藤忠リート・マネジメント サステナビリティに関する基本方針（抜粋再掲）

[1] E（環境）

①省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

テナント企業との連携やエネルギー効率の高い設備の導入検討、再生可能エネルギーの活用等により、省エネ・節水・リサイクル活動を積極的に推進します。

②環境認証の活用

第三者による認証の取得を積極的に行うことで、物件の付加価値向上を目指すとともに、ステークホルダーが求める環境水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映します。

上記サステナビリティに関する基本方針の中では[1] E（環境）内の「①省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進」において省エネ・節水・リサイクル活動が謳われているほか、「②環境認証の活用」において、本フレームワークで用いられている環境認証について高いレベルのものを求めていくことが記載されている。また、前述の[3] G（ガバナンス）内の「②投資主等に対する適時的確な情報開示」においても、レポートングについて積極的に開示を行っていくことが記載されており、JCR では本投資法人および本資産運用会社が本フレームワークにおいても上記基本方針の下、積極的にサステナビリティに関する取組を行っていることを評価している。

本資産運用会社のサステナビリティに関する専門的知見を有する組織として、既述の通りサステナビリティ推進委員会が挙げられる。これは、各部署の責任者および担当者がメンバーとなり、統括責

任者である社長のもと本資産運用会社のサステナビリティに関する取組を各部署で共有しようという意図から設けられた組織である。資金使途の対象となるグリーンビルディングに関しては、本資産運用会社の投資運用部が専門的な知見を有しており、本フレームワークにおける適格クライテリアの策定にも関与している。また、前述の「サステナビリティに関する基本方針」の制定や GRESB リアルエステイト評価を受ける際には、ESG に関するコンサルタント企業が外部専門家として参画しているほか、スポンサーである伊藤忠グループから社員を受け入れ、物件取得からその後のメンテナンスに至る専門的な実務についてグループ内のノウハウを活用し、本投資法人の業務推進に活かしている。

本投資法人では設立後間もないながらも、GRESB リアルエステイト評価において 3 Stars およびサステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメントと方針」および「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を取得している。本投資法人が設立も間もなく GRESB リアルエステイト評価を取得する過程において、本評価を受けるにあたり必要である取組を認識することができ、これによって本投資法人のサステナビリティに関する意識の醸成が図られている。また、本投資法人が取得した物流施設については、過半数の物件が環境認証である DBJ Green Building において 4 つ星以上であるほか、取得物件の一つである「アイミSSIONズパーク印西」については最高評価の 5 つ星を取得するなど上記基本方針に沿ってサステナビリティに関する取組を進めている。

JCR では、これらの組織の環境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、本資産運用会社では専門的知見を有する外部専門家のノウハウを活用し、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の選定に、組織として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。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 2019 年現在で 44 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

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および環境省によるグリーン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。

【JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		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

■評価対象

発行体：伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（証券コード：3493）

【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

（担当）菊池 理恵子・梶原 康佑

本件グリーンファイナンス・フレームワーク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および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本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、本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。

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、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を問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーン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、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、本文書に係る一切の権利は、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ファイナンス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(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(F) 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