

セカンドパーティ・オピニオン ラサールロジポート投資法人 グリーンボンドフレームワーク



評価概要

サステナリティクスは、ラサールロジポート投資法人（以下、「LLR」）のグリーンボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）は信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2018（Green Bond Principles、以下、「GBP」）の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスが、この評価に際して考慮したのは以下の要素です。



調達資金の使途 資金使途の対象となる適格カテゴリー、(i)グリーンビルディング、(ii)エネルギー効率性は、GBP において認められているカテゴリーと合致しています。また、サステナリティクスは、適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 7 及び 9 を推進するものと考えます。



プロジェクトの評価及び選定 LLR の適格プロジェクトは職務権限規定に従い、資産運用会社であるラサール REIT アドバイザーズ株式会社（LRA）の代表取締役社長及び LRA の代表取締役社長、投資本部長、財務管理本部長、コンプライアンスオフィサーと外部の不動産鑑定士で構成される投資委員会が、適格クライテリアに基づき評価及び選定します。このプロセスはマーケット・プラクティスに合致しています。



調達資金の管理 LRA の財務部が社内ファイルを使用して、ポートフォリオ・アプローチにより調達資金を管理します。グリーンボンドによる調達資金は発行後速やかに充当される予定です。全額充当までの間、未充当資金は現金及び現金同等物として保有されます。このプロセスはマーケット・プラクティスに合致しています。



レポートング LLR は年一回、調達資金が全額充当されるまで調達資金の充当状況について報告し、グリーンボンドの満期日まで環境改善効果を報告する予定です。資金充当状況レポートングには、調達資金の充当額及び未充当資金の額、充当予定時期、調達資金の運用方法、適格プロジェクトの帳簿価額及び負債額、グリーンボンドの未償還残高が含まれます。インパクト・レポートングには、適格クライテリア毎に関連するインパクト指標が報告されます。サステナリティクスは、LLR の資金充当状況及びインパクト・レポートングはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

| | |
|--------|------------|
| 評価日 | 2020年1月16日 |
| 発行体所在地 | 日本（東京） |

レポートセクション

| | |
|----------------------|---|
| はじめに..... | 2 |
| サステナリティクスのオピニオン..... | 3 |
| 参考資料..... | 8 |

本件に関するお問い合わせは、下記の Sustainable Finance Solution プロジェクト担当チームまでご連絡願います。

Wakako Mizuta（東京）
Project Manager
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 2343

Marie Toyama（東京）
Project Support
marie.toyama@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 2343

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版に適合しているとの意見を表明します。日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版は信頼性の高いグリーンボンド発行のためのプロセスと推奨事項を示しています。サステナリティクスは、本フレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版において「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。

はじめに

LLR は、東京に本社を置く不動産投資信託（J-REIT）で、2016 年 2 月に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場し、東京・大阪エリアに所在する物流施設に運用を行っています。LLR の投資方針に従い、LLR の資産の運営・管理は、資産運用会社であるラサール REIT アドバイザーズ株式会社（LRA）に委託されています。LRA は世界的な不動産投資顧問会社であるラサール・インベストメント・マネジメント（ラサール）の 100%子会社です。

LLR は、ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定し、本フレームワークに基づきグリーンボンドを発行し、調達した資金を、LLR が保有する物流施設の環境負荷低減に貢献するグリーンビルディング認証及び改修工事に関連したプロジェクトへのファイナンス資金及びリファイナンス資金に充当する予定です。本フレームワークは、以下の領域において適格クライテリアを定めています。

1. グリーンビルディング
2. エネルギー効率

LLR は、サステナリティクスとの間で、2019 年 12 月付の本フレームワークと GBP¹及び日本の環境省が定めるグリーンボンドガイドライン 2017 年版²との適合性、及びその環境面での貢献について、セカンドパーティ・オピニオンを提供する委託契約を締結しています。本フレームワークの概要は、参考資料 1 をご覧ください。

また、サステナリティクスは、委託契約の一環として本フレームワークにおける調達資金の管理やレポートの側面だけでなく、事業プロセスや想定される調達資金の使途のサステナビリティ（持続可能性）に係る影響を理解するため、LRA の管理部門のメンバーとの対話を実施しました。またサステナリティクスは、関連する公表文書及び社内文書の審査も行いました。

尚、本意見書は、本フレームワークに対するサステナリティクスのオピニオンであり、本フレームワークと併せてご覧ください。

¹ 国際資本市場協会（ICMA）、「グリーンボンド原則 2018」：<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bondprinciples-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

サステイナリティクスのオピニオン

セクション 1: ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワークへのサステイナリティクスのオピニオン

サステイナリティクスは、本フレームワークが信頼性及び環境改善効果を有し GBP の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステイナリティクスは、本フレームワークにおける以下の要素を重要な点として考慮しました。

- 調達資金の用途
 - 本フレームワークが定める調達資金の用途の適格カテゴリーである (i) グリーンビルディング及び (ii) エネルギー効率、GBP において環境改善効果が認められています。サステイナリティクスは、適格プロジェクトへの投資は LLR の物流施設における環境負荷の低減につながると考えます。
 - LLR のグリーンビルディングの適格クライテリアには、第三者の認証基準が含まれます (CASBEE 不動産評価認証における B+ランク以上、DBJ Green Building 認証における 3 つ星以上、BELS 評価認証における 3 つ星以上)。これらの第三者認証制度について、サステイナリティクスは評価を行い、堅固で信頼性を有すると考えます。サステイナリティクスは、これら認証制度の上位 3 つのレベルを取得した建築物は環境改善効果を有するものと考え、一方で、資金用途を各制度において上位 2 つのレベルに限定することがマーケット・ベスト・プラクティスであることを認識しています (これら認証制度の詳細に関しては、参考資料 2 をご参照ください)。
 - LLR は適格プロジェクトとする改修工事として、改修前と比較してエネルギー消費量及び水使用量の 10%改善を最低閾値に設定しています。サステイナリティクスは、LLR がエネルギー及び資源消費量の改善について最低閾値を設定することで、環境改善効果を確実に生み出すと認識しており、さらに LLR に対して、ベスト・プラクティスに沿って排出原単位の 30%以上の改善効果がある改修工事を選好することを推奨します。
 - LLR は既存プロジェクトに対するリファイナンスのルックバック期間を 3 年と定めています。
- プロジェクトの評価及び選定
 - LLR は、プロジェクトの評価及び選定を、LRA の代表取締役社長、及び LRA の代表取締役社長、投資本部長、財務管理本部長、コンプライアンスオフィサー、外部の不動産鑑定士で構成される投資委員会が実施することを表明しています。サステイナリティクスは、LLR の評価及び選定のプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。
- 調達資金の管理
 - LLR はポートフォリオ・アプローチを用いて、グリーンボンドによる調達資金を発行後速やかにグリーン適格資産に充当することを予定しています。全額充当までの間、未充当資金は現金及び現金同等物として保有されます。調達資金の充当状況は LRA の財務部が社内ファイルを使ってモニタリングし、各年度末時点においてグリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額を超過しないことを確認します。サステイナリティクスは、LLR の調達資金の管理はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。
- レポーティング
 - LLR は調達資金の充当状況について、全額が充当されるまで年一回、また、重要な事象が生じた場合には適時に同社ウェブサイト上で開示することを表明しています。LLR の資金充当状況レポーティングには、調達資金の充当額及び未充当資金の額、充当予定時期、調達資金の運用方法、グリーン適格資産の帳簿価額及び負債額、グリーンボンドの未償還残高が含まれます。加えて、グリーンボンドの満期日まで年一回、インパクト・レポーティングを行う予定です。同開示には、グリーン適格資産の概要、取得したグリーンビルディング認証のレベルのほか、電気使用量、水使用量、CO₂ 排出量など、関連するインパクト指標が含まれます。サステイナリティクスは、LLR の資金充当状況及びインパクト・レポーティングのプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

グリーンボンド原則 2018 への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが GBP の 4 つの要件に適合していると判断しました。詳細については、グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム（参考資料 3）をご覧ください。

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版への適合性

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版は信頼性の高いグリーンボンドの発行のために発行体が厳守すべき項目及び推奨事項を示しています。サステナリティクスは、本グリーンボンドフレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版において「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。

| GBP と日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版 | GBP 及び日本のグリーンボンドガイドラインとの適合性 | 日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版との適合性についてのサステナリティクスのコメント |
|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 1. 調達資金の使途 | 適合 | 本フレームワークは調達資金が、第三者認証を取得済み又は取得予定のグリーンビルディング、及び資源効率の改善を目的とした改修工事に充当されることを記載しており、これらのプロジェクトは日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版において明確な環境改善効果を有するグリーンプロジェクトとして認識されています。また、フレームワークにおいて、LLR はグリーン適格資産に付随する環境リスクを低減するためのプロセスを説明し、投資家が閲覧できるようにしています。 |
| 2. プロジェクトの評価及び選定プロセス | 適合 | LLR はフレームワークにおいて、グリーンボンドの発行を通じて推進を図るサステナビリティ目標と取り組みについて説明しています。加えて、LLR は適格クライテリアと、LRA の代表取締役社長と投資委員会（LRA の経営幹部を含む）によって実施されるプロジェクトの評価及び選定のプロセスを記載しています。 |
| 3. 調達資金の管理 | 適合 | フレームワークでは、LRA の財務部が社内ファイルを使って、各年度末時点でグリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額を超過しないようにモニタリングすることが説明されています。全額充当までの間、未充当資金は現金及び現金同等物として保有されることについても、フレームワークに記載されていません。 |

| | | |
|------------|----|--|
| 4. レポーティング | 適合 | LLR は調達資金が全額充当されるまで、充当状況について年一回、また、重要な事象が生じた場合には適時に開示する予定です。資金充当状況レポーティングには、調達資金の充当額及び未充当資金の額、充当予定時期、未充当資金の運用方法が含まれます。また、LLR は年一回、環境改善効果について報告し、取得したグリーンビルディング認証のレベルほか、電気使用量、水使用量、CO ₂ 排出量の推定削減量など関連する指標を開示します。 |
|------------|----|--|

セクション 2: 発行体のサステナビリティ戦略

フレームワークによる LLR のサステナビリティ戦略への貢献

LLR は「投資主価値の最大化を図る」というミッションに沿って、エネルギー消費、水使用、CO₂ 排出を中心に、環境面での持続可能性に関する多岐にわたる配慮を日常の事業運営に統合しています。サステナビリティは以下の取り組みを踏まえ、本フレームワークと、LLR のサステナビリティ・ポリシー及び戦略との適合性について肯定的に評価しています。

- LLR はラサールの「環境・社会的責任、コーポレート・ガバナンス方針」に沿って、事業の持続可能性の向上を目指しており、同方針は以下のコミットメントを掲げています。(i) 顧客の不動産物件が環境に与える影響を最小化し、気候変動の影響をモニタリングし、投資パフォーマンスの向上を図る、(ii) 事業運営に伴う環境負荷を低減する、(iii) 環境関連の規制・要件を満たす、あるいは上回ることで、顧客にベストソリューションを提供する、(iv) ステークホルダーとの連携により、物件管理における持続可能性に関するソリューションを最適化し、投資パフォーマンスの最大化も実現する、(v) 持続可能な不動産投資におけるイノベーションを推進する。³
- LLR は 2016 年の上場以降、保有する 14 物件で合計 19 の第三者によるグリーンビルディング認証を取得しており、継続的なグリーンビルディングのポートフォリオ拡大を目指しています。さらにエネルギー使用の合理化に関する法律（省エネ法）に関連して、LLR は保有物件のエネルギー使用原単位を 5 年間で 5%削減する目標を設定し、屋根の太陽光パネル設置、白熱照明から LED 照明への移行といった環境面の取り組みを通じて、目標の達成を図っています。物件ポートフォリオの環境負荷の削減の進捗状況をモニタリングする取り組みの一環として、LLR はエネルギー使用原単位や CO₂排出原単位の実績を開示しています。⁴

以上を総合的に判断し、サステナビリティは、LLR はグリーンボンドを発行する体制を整備しており、想定される資金使途は LLR のサステナビリティ戦略の推進に貢献するとの意見を表明します。

プロジェクトに伴う環境及び社会的リスクに対処する十分な体制整備

適格カテゴリーは GBP によって環境改善効果が認められているものの、サステナビリティは、当該適格カテゴリーが労働者の健康と安全、大気・水・土壌汚染、生物多様性の喪失、土地利用の変化といった建設プロセスに関連した環境影響など、意図しない環境及び社会的リスクをもたらす可能性がある点も認識しています。

LLR は、環境リスクや社会リスクを特定及び対処する体制を構築しており、サステナビリティに係る施策の進捗状況、物件の関連データをモニタリングし、週次の投資本部ミーティングでこれらについて報告及び

³ ラサール・インベストメント・マネジメント、「環境、社会的責任、コーポレート・ガバナンス・ポリシー（英文）」：<http://lasalle-logiport.com/file/en-sustainability-policy-dd427812b76e12224d3e8483cad38edff51c5eec.pdf>

⁴ ラサール・ロジポート投資法人、「環境パフォーマンス実績（2018 年度）」：<http://lasalle-logiport.com/file/environment-set-75e5cd8a29a4e6a9173ce23cb6dc76ea8b175e30.pdf>

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

協議しています。さらに LLR は、サステナリティクスに対し、デューデリジェンスの一環として、物件の取得時にサステナビリティに関するリスク検証を実施していることを約束しています。検証内容には、汚染、エネルギー効率、水の効率性、廃棄物管理、建物の素材の安全性が含まれます。また、特定されたリスクの緩和策を検討するための分析を追加で実施しています。

LLR のリスク管理体制と、物件取得前に実施するサステナビリティに関するリスク評価プロセスを考慮し、サステナリティクスは、LLR は想定される資金使途に伴う環境及び社会リスクに対処する体制を整備しているとの意見を表明します。またサステナリティクスは、LLR がリスク低減の方針を一般に開示することを奨励します。

セクション 3：調達資金の使途によるインパクト

LLR が本フレームワークで定めている資金使途の 2 つのカテゴリーは、GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版によって、環境改善効果をもたらすプロジェクトとして認められています。サステナリティクスは、当該プロジェクトカテゴリーが日本において環境改善効果をもたらす理由を以下に説明します。

日本のエネルギー効率及び気候変動対策目標の達成に向けたグリーンビルディングの重要性

世界グリーンビルディング協会（WGBC）の最新レポートによれば、建築物セクターは世界のエネルギー消費量と CO₂ 排出量に重大な影響を及ぼす存在であり、2017 年には世界の CO₂ 排出量の 40% を占めました。⁵ 日本においては、2018 年のエネルギー総使用量の 28.5% 近くが居住用及び商業用不動産によるものでした。⁶

日本のエネルギー需要における建築物セクターの重要性を踏まえ、国土交通省は 2016 年に、建築物セクターのエネルギー効率性の向上を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」を施行しました⁷、非居住用建築物のエネルギー効率基準を定めました。さらに、日本は「自国が決定する貢献案（INDC）」で、温室効果ガス（GHG）排出量を 2030 年までに 2013 年比で 26% 削減し、エネルギー効率を 35% 改善することを公約に掲げ、⁸ 低炭素でエネルギー効率の高い経済への移行に向けた政府の取り組みを実証しています。

以上を総合的に判断し、サステナリティクスは LLR のグリーンボンドの資金使途は、グリーンビルディングへの資金充当を通じて環境改善効果の創出し、政府の GHG 排出量削減とエネルギー効率改善の目標達成に向けて重要な役割を果たすとの意見を表明します。

「持続可能な開発目標（SDGs）」への貢献

「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals（SDGs）」は 2015 年 9 月に策定され、持続可能な開発を実現するための 2030 年までの目標が設定されました。LLR のグリーンボンドは以下の SDGs 目標を推進するものです。

| 資金使途のカテゴリー | SDG | SDG 目標 |
|------------|---------------------------|---|
| グリーンビルディング | 9. 産業、イノベーション、インフラストラクチャー | 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。全ての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。 |

⁵ 国際エネルギー機関、国連環境プログラム（2018）、「2018 年グローバル・ステータス・レポート：排出量ゼロで効率的で強靱な建築物・建設セクターに向けて（英文）」：<https://www.worldgbc.org/sites/default/files/2018%20GlobalABC%20Global%20Status%20Report.pdf>

⁶ 日本エネルギー経済研究所、「2018 年度までの日本の経済・エネルギー需給見通し」：<https://eneken.iecej.or.jp/data/7450.pdf>

⁷ 国土交通省、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律〈建築物省エネ法〉の概要」：

http://www.ibec.or.jp/ee_standard/files/outline_pamphlet.pdf

⁸ 外務省、「自国が決定する貢献（INDC）」とは：2030 年の温室効果ガス排出削減目標」：https://www.mofa.go.jp/mofaj/ic/ch/page1w_000121.html

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

| | | |
|---------|------------------|-------------------------------------|
| エネルギー効率 | 7. 安価でクリーンなエネルギー | 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 |
|---------|------------------|-------------------------------------|

結論

LLRは、本フレームワークを策定し、同フレームワークに基づきグリーンボンドを発行し、調達資金をグリーンビルディング及びエネルギー効率に関連する投資へのファイナンス及び／又はリファイナンスに充当する予定です。調達資金の用途には、CASBEE 不動産評価認証、DBJ Green Building 認証、BELS 評価認証を受けたグリーンビルディングと、資源効率の改善を目的とした改修工事が含まれます。サステイナリティクスは、調達資金の用途は不動産セクターの脱炭素化と環境負荷の低減に貢献し、SDGs の特に目標 7 及び 9 を推進するものと考えます。

資金用途のカテゴリーであるグリーンビルディングとエネルギー効率は、GBP において環境改善効果が認められています。さらに、LLR のプロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、資金充当状況及びインパクト・レポーティングに対するコミットメントはマーケット・プラクティスに合致しています。

上記を踏まえ、サステイナリティクスは、LLR はグリーンボンドを発行する十分な体制を整備しており、本フレームワークは信頼性と環境改善効果を有し、GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版に適合しているとの意見を表明します。

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

参考資料

参考資料 1：フレームワークの概要

グリーンボンドの発行を目的として、LLR は 2019 年 12 月に GBP が定める 4 つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合するフレームワークを以下の通り策定しました。尚、フレームワークは LLR に帰属します。

1. 調達資金の使途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規資産（「グリーン適格資産」という）の取得資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当します。

1.1 適格クライテリア

カテゴリー：グリーンビルディングとエネルギー効率

LLR は、適格プロジェクトに調達資金を充当する際、以下の基準を 1 つ以上適用します。

1. 物件においては、以下の第三者認証機関のうち上位 3 つの認証/再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日から過去 36 ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること
 - CASBEE 不動産評価認証における B+, A 又は S ランク
 - DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
 - BELS 評価認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
2. 改修工事においては、工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去 36 ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること
 - 10%を超える CO₂ 排出量又はエネルギー消費量の削減
 - 10%を超える水使用量の削減
 - 上記 1 に定める認証のいずれかにおいて、新規取得又は星の数若しくはランクの 1 段階以上の改善

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

2.1 プロジェクトの選定における適格及び除外クライテリアの適用

適格プロジェクトは、LRA の職務権限規定に基づいて、LRA の代表取締役社長及び投資委員会等（代表取締役社長、投資本部長、財務管理本部長、コンプライアンスオフィサーと外部の不動産鑑定士で構成される）の承認を経て選定されます。

2.2 環境目標

LLR は、主として東京エリア・大阪エリアの物流施設を投資対象としており、企業の物流高度化・効率化ニーズに応え得る大規模・高機能なプライム・ロジスティクス施設を中心に、立地、規模、テナント、建物性能やキャッシュフローの安定性の他、環境負荷へ低減の実現可能性を投資基準として、ポートフォリオを構築しています。LLR のポートフォリオの物件のサステナビリティ戦略については、毎年、LRA のサステナビリティ推進委員会が第三者認証取得や保有物件の環境負荷低減への取組方針を定め、投資主価値の向上に資する様々な取組を行っています。

LLR は、建築物の環境認証評価について、2016 年の上場以降、保有する建築物の 14 物件で合計 19 個の認証を取得しており、今後も継続的な建築物の環境認証評価の取得を目指しています。

LLR は保有物件において、屋根上への太陽光パネルの設置や LED 照明の導入などを通じて、環境負荷の低減に取り組み、エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）に則り、5 年間で 5% のエネルギー使用原単位の削減を基本的な目標として取り組んでいます。

2.3 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

LRA は、環境リスクや社会的リスクを特定及び対処する体制を構築しており、サステナビリティに係る目標や施策の進捗状況、物件の関連データについて定期的に把握し、投資本部ミーティングにおいて進捗状況、主要課題及び施策等を報告及び協議しています。投資本部長は、LLR の資産運用責任者として、業務の執行を監督しているため、計画又は施策の実行では、同本部長の承認が必要となります。

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

3. 調達資金の管理

LRA はポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額に、総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債ベース) を乗ずることでグリーン適格負債額を算出します。その上で、LRA の財務部がグリーンボンドの発行残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう社内ファイルを用いて管理します。

LLR は、グリーンボンドで調達した資金の総額が、速やかにグリーン適格資産の取得資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当されたことを報告します。

グリーンボンドで調達した資金が一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、充当されるまでの間、LLR は未充当資金を特定の上、その同額を現金及び現金同等物にて管理します。

4. レポートティング

4.1 資金充当状況レポートティング

LLR は、グリーンボンドで調達した資金がグリーン適格資産に全額充当されるまで、各年の 2 月末時点の資金充当状況 (未充当資金の額、充当予定時期及び運用方法を含む) を同社のウェブサイト上に開示します。また、LLR は、グリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額を超過していないことを開示します。更に、発行後については、グリーンボンドの未償還残高がある限り、LLR は各年の 2 月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの未償還残高を開示します。また、重要な事象が発生した場合には、全額充当後においても LLR は適時に資金使途に関する情報を更新します。

4.2 インパクト・レポートティング

LLR は、対応するグリーンボンド未償還残高がある限り、グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証のレベル、及び以下の指標について同社のウェブサイト上に年一回公表します。

- 電気使用量
- 水道消費量
- CO₂ 排出量

なお、グリーンボンドで調達された資金が充当された改修工事の改善効果については、改修前と改修後の電気使用量、水道消費量、CO₂ 排出量の推定削減率 (%) を公表します。

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

参考資料 2：グリーンビルディング認証スキームの概要と比較

| | CASBEE 評価認証制度 ⁹ | DBJ Green Building 認証制度 ¹⁰ | BELS ¹¹ |
|----------------------|---|---|---|
| 背景 | CASBEE（建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）評価認証制度は、建築物の環境性能を第三者機関が認証する日本のグリーンビルディング認証制度です。同制度には、建築物の種別に応じ、「CASBEE-建築」、「CASBEE-不動産」及び「CASBEE-戸建」があります。 | DBJ Green Building 認証制度は、2011年に日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、日本の大手不動産の鑑定事務所である一般財団法人日本不動産研究所（JREI）との業務提携により運営されています。同認証制度は、主要な地域基準の一つとして認識されています。同認証制度は、オフィスビル、物流施設、居住用不動産、商業施設に対して取得可能です。 | BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は、日本の国土交通省が定めたガイドラインに基づき発行される、省エネルギー性能ラベリング制度です。BELSでは、一次エネルギー消費量を評価し、省エネ性能を測定・表示します。 |
| 認証レベル | C ランク（劣る） B-ランク（やや劣る） B+ランク（良い） A ランク（大変良い） S ランク（素晴らしい） ※CASBEE-不動産はC ランクを除く4段階評価 | 1 つ星（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル） 2 つ星（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル） 3 つ星（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル） 4 つ星（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル） 5 つ星（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル） | 1 つ星 2 つ星 3 つ星 4 つ星 5 つ星 |
| 評価領域：環境プロジェクト・マネジメント | CASBEE は、建築物敷地境界の内側と外側という2つの主要な評価分野（Q（建築物の環境品質 Quality）、L（建築物の環境負荷 Load））の両側面から評価します。 ※CASBEE-不動産は上記評価分野なし | DBJ Green Building 認証制度では、建設仕様と環境性能に加え、次のファクターが評価されます。 - 防災・防犯対策 - テナントにとっての快適性及び利便性 - 周辺環境との調和 - ステークホルダーとの協働（テナント及び投資主が含まれる） - 環境 IR 活動 | なし |

⁹ 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE 評価認証制度」：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html>

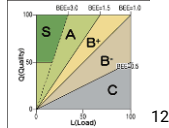


¹⁰ 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」：<http://igb.jp/>

¹¹ 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、「建築物省エネルギー性能表示制度について」：<https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

| | | | |
|----------------------|---|--|--|
| <p>評価領域：建築物の環境性能</p> | <ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費 資源循環 地域環境 室内環境 <p>※CASBEE-不動産は、エネルギー/GHG、水、資源、生物多様性、屋内環境</p> | <p>3つの領域について評価され、以下のサブカテゴリーが含まれます。</p> <p>エコロジー</p> <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー 水資源の節約 3R（リデュース、リユース、リサイクル） 再生エネルギーの利用 <p>リスク管理/快適性/多様性</p> <ul style="list-style-type: none"> テナントのセキュリティと安全性 テナントの利便性 <p>コミュニティとパートナーシップ</p> <ul style="list-style-type: none"> 景観 生物多様性 地域との関わり オーナーとステークホルダーとの連携 | <p>エネルギー効率</p> |
| <p>要件</p> | <p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>CASBEEは、評価指標としてBEE（Built Environment Efficiency）を用いています。BEEとは、Q（建築物の環境品質）を分子、L（建築物の環境負荷）を分母として算出される指標です。QとLは、上記4つの評価領域の分類と再構成を通じて算定されます。</p> <p>※CASBEE-不動産は、BEEを用いず、加点方式により評価。必須項目を満たさない場合は、評価の対象外。</p> | <p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>評価の仕組みは、以下の3つの柱で構成されています。</p> <p>1.5つの主要カテゴリー評価</p> <p>グリーンビルディングの特徴・特性は、以下の5つの主要カテゴリーに分類されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> Energy & Resources Amenity Resilience Community & Diversity Partnership <p>300点満点となっており、85の質問で構成されています。</p> <p>2.「イノベーション」ポイントシステム</p> <p>加算ポイントシステムが適用されており、各サブカテゴリーにおいて特に革新的なイニシアチブが評価され加点されます。このような革新的イニシアチブは、規定の設問項目の範囲に限定されていません。</p> | <p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>BELSのスコアは、建築物のエネルギー消費量を公式ガイドラインに示される建築物タイプの基準一次エネルギー消費量と比較して算出されるBEI（Building Energy Index）に基づいて算定されます。</p> <p>2つ星の評価は省エネ基準に適合していることに相当し、星による評価が高いほど、消費エネルギーの削減量が大きいことを意味します。</p> <p>スコアは第三者登録機関が算出します。</p> |

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

| | | | |
|-----------|---|---|---|
| | | 3.現地調査 JREI が現地で上記の指標に基づき建築物の性能評価を行い、JREI 内に設置されたコミッティにより認証結果を判定します。 | |
| パフォーマンス表示 |  |  13 |  14 |
| 定性的考察 | CASBEE は、国土交通省の支援の下、産官学共同プロジェクトとして継続的に開発が行われています。日本では、多くの地方自治体が、建築許可審査の際にCASBEE による評価書の提出を義務付けています。 | DBJ Green Building 認証制度は、LEED とCASBEE と並んで日本のグリーンビルディングの評価基準の1つとして認知されています。同制度のウェブページによると、2019年3月現在、日本において695の不動産物件が当プログラムによる認証を受けています。 ¹⁵ | BELS は公式の政府基準に沿っています。 同制度はエネルギー性能のみを評価し、総合的な環境ファクターに関する広範な検討は行っていません。 |

¹² 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「評価の仕組みと環境性能効率 (BEE)」：
http://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/method.html

¹³ DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行 (英文) : http://www.dbj.jp/en/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

¹⁴ 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、「BELS 表示例」：https://www.hyoukakyukai.or.jp/bels/pdf/170401bels_07.pdf

¹⁵ 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」：<http://igb.jp/>

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

参考資料 3：グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム

セクション 1. 基本情報

| | |
|--|-----------------------------|
| 発行体の名称 | ラサールロジポート投資法人 |
| グリーンボンド ISIN コード／発行体グリーンボンドフレームワークの名称（該当する場合） | ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク |
| レビュー機関の名称 | サステイナリティクス |
| 本フォームの記入完了日 | 2020 年 1 月 16 日 |
| レビューの発行日: [本レポートが過去のレビューの更新版である場合、その旨を記載し、参照すべき元文書をご記入下さい] | |

セクション 2. レビューの概要

レビューの範囲

レビューの範囲では、以下の項目を適宜使用/採用しています。

本レビューでは次の要素を評価し、GBP との整合性を確認しました。

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価及び選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

レビュー機関の役割

- | | |
|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

注：レビューが複数ある場合やレビュー機関が異なる場合は、レビューごとに別々のフォームを使用して下さい。

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

レビューの要約及び／又はレビュー全文へのリンク（該当する場合）

上記「評価概要」を参照ください。

セクション 3. レビューの詳細

レビュー機関は、以下の情報を可能な限り詳細に提供し、コメントセクションを使用してレビューの範囲を説明することが推奨されています。

1. 調達資金の用途

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

資金用途の対象となる適格カテゴリー、(1)グリーンビルディング、(2)エネルギー効率、は、GBP において認められているカテゴリーと合致しています。また、サステナビリティクスは、適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 7 及び 9 を推進するものと考えます。

資金の用途のカテゴリー（分類は GBP に基づく）

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー効率 |
| <input type="checkbox"/> 汚染の防止と管理 | <input type="checkbox"/> 自然資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| <input type="checkbox"/> 生物多様性保全（陸上及び海洋） | <input type="checkbox"/> クリーンな輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |
| <input type="checkbox"/> 環境に配慮した製品、製造技術・工程 | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行の時点では確認されていないが、将来的にGBPのカテゴリーに適合するか、又はまだGBPのカテゴリーになっていないその他の適格分野に適合すると現時点で予想される | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

GBP のカテゴリーにない場合は、環境分類を記入して下さい（可能な場合）

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

LLR の適格プロジェクトは職務権限規定に従い、資産運用会社であるラサール REIT アドバイザーズ株式会社（LRA）の代表取締役社長及び LRA の代表取締役社長、投資本部長、財務管理本部長、コンプライアンスオフィサーと外部の不動産鑑定士で構成される投資委員会が、適格クライテリアに基づき評価及び選定します。このプロセスはマーケット・プラクティスに合致しています。

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

評価・選定

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境改善効果をもたらす | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトが適格カテゴリーの範囲に適合していることが判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適格なプロジェクトのクライテリアが定義されており、その透明性が担保されている | <input type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトに関連した潜在的ESGリスクを特定及び管理していることが判断される |
| <input type="checkbox"/> プロジェクトの評価・選定に関するクライテリアのサマリーが公表されている | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

責任に関する情報及び説明責任に関する情報

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 評価／選定のクライテリアについては外部機関による助言又は検証が必要 | <input type="checkbox"/> 組織内での評価 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

3. 資金管理

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

LLRはポートフォリオ・アプローチを用いて、グリーンボンドによる調達資金を発行後速やかに、又は早期にグリーン適格資産に充当することを予定しています。全額充当までの間、未充当資金は現金及び現金同等物として保有されます。調達資金の充当状況はLRAの財務部が社内ファイルを使ってモニタリングし、各年度末時点においてグリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額を超過しないことを確認します。サステナビリティクスは、LLRの調達資金の管理はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

調達資金の追跡管理:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体はグリーンボンドの調達資金を体系的に区別又は追跡管理している |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当の資金の運用に使用する予定の一時的な投資手段の種類が開示されている |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

その他の情報開示

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 新規の投資にのみ充当 | <input checked="" type="checkbox"/> 既存と新規の投資に充当 |
|-------------------------------------|---|

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

- 個別の支出に充当
 支出ポートフォリオに充当
 未充当資金のポートフォリオを開示
 その他（具体的に記入して下さい）：

4. レポーティング

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

LLRは調達資金が全額充当されるまで年一回、調達資金の充当状況を報告し、グリーンボンドの満期日まで環境改善効果を報告する予定です。資金充当状況レポーティングには、調達資金の充当額及び未充当資金の額、充当予定時期、調達資金の運用方法、適格プロジェクトの帳簿価額及び負債額、グリーンボンドの未償還残高が含まれます。インパクト・レポーティングには、各適格クライテリア毎に関連するインパクト指標が報告されます。サステナビリティクスは、LLRの資金充当状況及びインパクト・レポーティングはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

資金充当状況レポーティング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）：

報告される情報

- 充当額
 投資額全体におけるグリーンボンドによる調達額の割合
 その他（具体的に記入して下さい）未充当資金の額、充当予定時期、調達資金の運用方法、グリーン適格資産の帳簿価額の総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの未償還残高

頻度

- 毎年
 半年毎
 その他（具体的に記入して下さい）重要な事象が生じた場合に適時に

インパクト・レポーティング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）

頻度

- 毎年
 半年毎

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

- その他（具体的に記入して下さい）

報告される情報（予想又は事後の報告）

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 温室効果ガスの排出量／削減量 | <input type="checkbox"/> 消費エネルギーの削減量 |
| <input type="checkbox"/> 水消費量の削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> その他のESG指標（具体的に記入して下さい）：グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証のレベル、電気及び水消費量、電気及び水道消費量の推定削減率 |

開示の方法

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 財務報告書に掲載 | <input type="checkbox"/> サステナビリティ・レポートに掲載 |
| <input type="checkbox"/> 臨時報告書に掲載 | <input checked="" type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）：LLR ホームページ |
| <input type="checkbox"/> レポーティングは審査済み（「審査済み」の場合、どの部分が外部審査の対象かを明示して下さい） | |

参考情報へのリンク先の欄で報告書の名称と発行日を明記して下さい（該当する場合）

参考情報へのリンク先（例えば、レビュー機関の審査手法、実績、発行体の参考文献などへのリンク）

参照可能なその他の外部審査（該当する場合）

提供レビューの種類

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証／監査 | <input type="checkbox"/> レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

レビュー機関

発行日

グリーンボンド原則（GBP）が定義する外部レビュー機関の役割について

- i. セカンドパーティ・オピニオン：発行体とは独立した環境面での専門性を有する機関がセカンドパーティ・オピニオンを発行することができる。その機関は発行体のグリーンボンド・フレームワークにかかるアドバイザーとは独立しているべきであり、さもなければセカンドパーティ・オピニオンの独立性を確保するために情報隔壁のような適切な手続きがその機関のなかで実施されるものとする。セカンドパーティ・オピニオンは通常、GBP との適合性の査定を伴う。特に、発行体の包括的な目的、戦略、環境面での持続可能性に

ラサールロジポート投資法人グリーンボンドフレームワーク

関連する理念及び／又はプロセス、かつ資金使途として予定されるプロジェクトの環境面での特徴に対する評価を含み得る。

- ii. 検証：発行体は、典型的にはビジネスプロセス及び／又は環境基準に関連する一定のクライテリアに照らした独立した検証を取得することができる。検証は、発行体が作成した内部又は外部基準や要求との適合性に焦点を当てることができる。原資産の環境面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することもできる。発行体の資金使途の内部的な追跡手法、グリーンボンドによる調達資金の配分、環境面での影響評価に関する言及又はレポーティングの GBP との適合性の保証もしくは証明を検証と称することもできる。
- iii. 認証：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク、又は調達資金の使途について、一般的に認知された外部のグリーン基準もしくは分類表示への適合性に係る認証を受けることができる。基準もしくは分類表示は特定のクライテリアを定義したもので、この基準に適合しているかは通常、認証クライテリアとの適合性を検証する資格を有し、認定された第三者機関が確認する。
- iv. グリーンボンドスコアリング／格付け：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク又は資金使途のような鍵となる要素について、専門的な調査機関や格付機関などの資格を有する第三者機関の、確立されたスコアリング／格付手法を拠り所とする評価又は査定を受けることができる。そのアウトプットは環境面での実績データ、GBPに関連するプロセス又は2℃気候変動シナリオなどの他のベンチマークに着目する場合がある。グリーンボンドスコアリング／格付けは、たとえ重要な環境面でのリスクを反映していたとしても、信用格付けとは全くの別物である。

免責事項

© Sustainalytics 2020 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に記載された情報の知的財産権は、独占的にサステナリティクスに帰属します。サステナリティクスの書面による明示的な同意がない限り、本成果物のいかなる部分も、電子的、機械的、写真複製、録音等の形態・方法を問わず、複製し、流通させ、他の情報と組み合わせ、二次的著作物の作成に使用し、その方法にかかわらず提供し、第三者の閲覧に供し、または公開することはできません。

本書の情報は、現状有姿にて発行体から提供された情報に基づいたものであり、したがってサステナリティクスは、本成果物に記載された情報の完全性、正確性、適時性について保証するものではなく、誤謬や欠落について何ら責任を負わず、また本成果物の内容や、本成果物およびそこに記載された情報の利用によって生じた損害について、いかなる形の賠償責任も認めることはありません。第三者への言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援または推奨を意味するものではありません。

本成果物に記載されたいかなる内容も、明示または黙示を問わず、企業への投資、プロジェクトの選択、または何らかの種類の商取引の実施の適否に関するサステナリティクスの表明または保証と解釈されるべきではありません。また（該当する司法管轄区域において定義された）「投資助言」として、または発行体の財務業績、金融債務、もしくは信用力の評価として解釈されるべきではありません。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行、および監視について全責任を負います。

英語版と翻訳版との間に不一致がある場合、英語版が優先されます。

サステナリティクス

サステナリティクスは、環境・社会・ガバナンス（ESG）とコーポレート・ガバナンスに関する調査、格付け及び分析を行う独立系機関であり、責任投資（RI）戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。サステナリティクスは世界各地に 13 のオフィスを展開し、機関投資家のパートナーとして、ESG に関する情報や調査結果を投資プロセスに組み込むサポートを提供しています。今日、30 か国において多国籍企業、金融機関及び政府機関に至る様々な発行体が弊社にグリーンボンドやサステナビリティボンドに関するセカンドパーティ・オピニオンを依頼しています。サステナリティクスは Climate Bonds Standard Board により検証機関としての認証を受け、フレームワークの策定や検証において様々なステークホルダーを支援しています。サステナリティクスは 2015 年に、Global Capital 社により「最も優れた SRI・グリーンボンドリサーチ・格付企業」に選出され、2018 年と 2019 年には「もっとも印象的なセカンドパーティ・オピニオン機関」として表彰を受けました。2018 年には、Climate Bonds Initiative 及び Environmental Finance 誌によって「最大の外部レビュー機関」に指定され、2019 年には Climate Bonds Initiative により「気候ボンドのレビューにおける最大の認証機関」に選ばれました。また、サステナリティクスは 2018 年に一般社団法人環境金融研究機構から「サステナブルファイナンスアワード特別賞」を受賞し、2019 年にはジャパン・グリーンボンド・アワードのジャパン・グリーンコントリビューター部門で環境大臣賞を受賞しております。

詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照、又は

info@sustainalytics.com にご連絡下さい。

