

GLP 投資法人 サステナビリティファイナンスフレームワーク

1 はじめに

1.1 サステナビリティへの取り組み

GLP 投資法人(以下、本投資法人)は、その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(以下、本運用会社)と共に、環境保護に最大限の配慮を払い、また、従業員、顧客、地域社会の健康と安心の保護に貢献していくという社会的責任を負っています。

このような社会の持続的な成長（サステナビリティ）に対する社会的責任を、事業執行の中核に据えるという包括的なコミットメントの証として、環境、社会、ガバナンスに関する方針（ESG 方針）を含む各種方針を策定・表明し、また、個別のさまざまな取組みを会社ベース並びに投資物件ベースで行っています。

このサステナビリティに対するスタンスは、当社のスポンサー・グループである GLP が標榜する、「投資家、顧客、そして我々が住まい、事業を行う地域社会を含むすべてのステークホルダーの価値の最大化により、ベストインクラスの物流施設を創出する」という使命によっても裏打ちされています。

1.2 環境、社会、ガバナンスに関する方針

本投資法人は、資産運用を委託する GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社とともにサステナビリティの考え方を共有し、共に取組みを推進しています。

環境、社会、ガバナンスに関する方針については、運用会社のウェブサイトにてご確認ください。

<https://www.glpja.com/sustainability.html>

なお、本資産運用会社は、代表取締役社長、CFO、CIO、投資運用部長及び経営企画部長をメンバーとするタスクフォースを設置し、サステナビリティに取り組んでいます。

1.3 GLP の ESG に関する行動指針

私たちは、環境、社会、ガバナンスへ企業として総合的に取り組むことが、GLP グループ及びその株主にとっての最大の利益をもたらす、との信念のもと、以下の行動指針に則って業務を遂行していきます。

1) 倫理的で誠実なビジネスの実践

私たちは、全ての業務において汚職ゼロ方針を堅持し、倫理的で誠実な企業文化を創造します。全従業員に遵守が求められている「GLP 倫理・行動規範(the Code of Business Conduct and Ethics)」

により、継続的に従業員の意識向上を図っています。

2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築

GLP グループは、環境保護に最大限の配慮を払い、また従業員、顧客、地域社会の健康と安全を重視した企業経営を行っていきます。

また、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等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します。

3) ステークホルダーとの積極的な関係構築

私たちは、ステークホルダーに対して自ら積極的に関係構築を行うことによって、GLP が事業を行う地域社会における新たなリスクや機会を把握することが可能となり、それらに対する適切な対応が可能になると考えます。また、このような関係構築は、ダイナミックな事業展開及び長期的な企業価値向上のために必要不可欠なものであると認識しています。

4) 優秀な社員の確保と育成

GLP グループは、社内で働く人こそが事業推進に欠かせないものであるとの認識のもと、人財マネジメントを ESG 方針の一部と位置づけています。私たちは、研修や健全な職場環境の醸成を通じて、人財育成と従業員のワークライフバランスの確立に努めます。また、社内外において優秀な人財を見出し、後継者育成を含めた人財育成を目指します。

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

GLP グループは、コスト及びリソースを勘案したサプライチェーンの効率性を高めることに尽力します。私たちは、地域社会や行政との良好な関係を構築し、優良サプライヤーと緊密に連携しながら、予算及び納期を守り、かつ、環境と安全に配慮した開発を行っていきます。

6) 正確なデータに基づいたパフォーマンスの推進

GLP グループは、説明責任と透明性を確保するためには、正確なデータ測定が欠かせないと考えています。私たちは、本 ESG 方針の目的を達成するために必要な実績データ管理システムと業務プロセスの整備に努めます。

7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブの発揮

GLP グループは、同業他社と環境保全に関する知識を共有し、また他者の経験から学ぶことで、環境配慮型の建物や持続可能性の高い開発推進のための議論に積極的に参画します。私たちは、環境負荷を最小限に抑えるための常に革新的な方法を模索し、地域社会に貢献します。

8) 環境保全に取り組む革新的な企業文化の構築

私たちは、地球環境を保全し、環境に及ぼす影響を最小限に抑えるため、常に革新的な方法を模索し続けるとともに、その実践につとめます。

9) 業務全体にわたる環境保全の推進

GLP グループは、その業務全体にわたり環境保全に配慮します。各業務を遂行する際には、必要とされる環境基準を上回る水準を追求します。また、GLP の緑化プログラムを通して、緑地の保護を行っていきます。

10) 企業市民の一員としての社会貢献

GLP グループが業務を行う世界の多くの地域においては、教育の充実が、喫緊の課題であり、ま

た、改善による影響の大きい分野であると認識しています。私たちは、学校に対する支援、教師の育成及び研修を通じ、教育活動の推進に取り組みます。

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

GLP グループは、施設的设计とオペレーションプロセスを考える中で、省エネルギー施策推進を基本的な考えとしています。既存施設と新規開発の両方において、エネルギーの効率化を推進するとともに、いくつかのマーケットでは継続的なエネルギー供給が懸念となっていることから、GLP グループはこれら地域での再生可能エネルギー利用を促進しています。

12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進

GLP グループは、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ます。

なお、この ESG 方針は、業務の進展に合わせて、毎年見直されます。

2 資金使途

2.1 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

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（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）

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（最上位から3つ目まで）
- ii) CASBEE：B+以上（最上位から3つ目まで）
- iii) BELS：3以上（最上位から3つ目まで）
- iv) LEED：Platinum, Gold, Silver（最上位から3つ目まで）

■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

（ソーシャル適格カテゴリー：必要不可欠なサービスへのアクセス）

以下 a から d のいずれかに資する新規、既存又は改修建築物。

- a. 災害発生時における地域住民の安全性確保
- b. 地域の住環境の整備
- c. 地域コミュニティ活性化
- d. 子育て支援

2.2 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り組み方針及び投資方針

本投資法人のスポンサーが属している GLP グループは「ESG に関する行動指針」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。

「ESG に関する行動指針」(関連箇所抜粋)

- 2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築
- 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
- 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) 新規開発におけるステナビリティ評価の推進

本資産運用会社は GLP グループの一員として、本方針に従って本投資法人の投資運用業を行い、GLP グループと一体となって積極的に社会貢献活動に取り組むとともに、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。

- ・ 本投資法人の保有する GLP 横浜や GLP 厚木Ⅱ等は、災害時(津波発生時)の一時避難場所として活用する協定を地域自治体と締結している免震機能を備えた先進的物流施設である。また、GLP 横浜については定期的に自治体と共同での避難訓練も行い、周辺地域住民との良好な関係構築、及び津波警報発令時の円滑な協力体制の構築を図っている。本投資法人は、GLP 横浜や GLP 厚木Ⅱのように設備として社会貢献が可能である物件の取得を推進している。
- ・ DBJ Green Building 認証、CASBEE、BELS、LEED などの環境認証基準の取得を推進している。

2.3 資金の調達方法と投資先

調達方法：ステナビリティボンドもしくはステナビリティローン

投資先：グリーン適格クライテリアのいずれか及びソーシャル適格クライテリアのいずれかを満たす資産(ステナビリティ適格資産)の取得資金もしくは当該資金のリファイナンス

3 プロジェクトの選定プロセス

3.1 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

本投資法人によるステナビリティファイナンスによって、「ESG に関する行動方針」の各目標のうち、「2) ESG リスクと機会に配慮した意思決定プロセスを構築」、「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」、「7) 地域社会への貢献におけるイニシアティブ

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」及び「12) 新規開発におけるサステナビリティ評価の推進」のいずれかまたは複数に貢献する。

3.2 プロジェクトの判断規準

本資産運用会社では、専門的知見を有するサステナビリティタスクフォースが、「2.1 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」、本資産運用会社の「資産運用ガイドライン」、対応する社内規定及び GLP グループの「ESG に関する行動方針」に基づき、サステナビリティファイナンス対象資産選定を行う。

物件取得にあたっては、投資運用部がデュー・デリジェンス・プロセスを行う。デュー・デリジェンスに際しては、チェック項目の中に、サステナビリティと環境保護についての項目（取得している環境認証とその水準を含む）を含み、検証することをルール化している。

最終的な物件取得の可否は、最終決裁者を社長とする社内決裁により社長、CFO、CIO、コンプライアンスオフィサー、外部委員からなる投資委員会の決議を経て決定される。

3.3 判断を行う際のプロセス

対象物件の選定は、本資産運用会社のサステナビリティタスクフォースにより実施される。

尚、サステナビリティタスクフォースは、本資産運用会社の社長、CFO、CIO、投資運用部長及び経営企画部長により構成される。

経営企画部財務チームは、サステナビリティファイナンスの実行に関する起案において、サステナビリティファイナンスによって調達する資金の充当計画等を策定・提示する。

なお、サステナビリティファイナンスの場合も、通常ファイナンス（借入の実行、投資法人債の発行）と同様に、以下のプロセスを経た上で実行される。

- ・サステナビリティボンド
投資委員会、役員会において投資法人債に係る包括決議を経た上で発行する。
- ・サステナビリティローン
投資委員会の承認を経て契約を締結する。

3.4 環境及び社会でのネガティブな影響の回避策

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には、回避策として、環境及び社会面に関するネガティブな影響を低減させる対策を売主に求めるなど、影響を極小化する取り組みを行っている。

3.5 選定プロセスの投資家への開示方法

選定プロセスは、プレスリリース及び日本格付研究所が作成する評価レポート（サステナビリティボンド発行の場合は発行登録追補書類）に記載され、投資家へ開示される予定である。

4 資金管理

4.1 サステナビリティファイナンスの残高管理

ポートフォリオからサステナビリティ適格資産を抽出し、サステナビリティ適格資産の総額に総資産 LTV（各投資法人債の払込期日又は借入実行日において算出可能な直近期末時点もしくは、各年 2 月末時点）の実績値を乗ずることでサステナビリティ適格負債額を算出。その上でサステナビリティファイナンスの未償還・未返済残高が当該上限額を超えないよう管理。

なお、本投資法人のグリーンファイナンスフレームワークに基づくグリーン適格資産に該当し、かつサステナビリティ適格資産に該当するものは、サステナビリティ適格資産、グリーン適格資産、それぞれの取得価格の総額に算入するものとし、当該資産を対象とするサステナビリティファイナンス又はグリーンファイナンスを行った場合には、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの未償還・未返済残高のいずれにも算入するものとする。また、それぞれのファイナンスによる適格資産総額及び未償還・未返済残高に重複がある旨レポーティングにおいて注記する。

4.2 資金調達の充当計画

サステナビリティファイナンスによる手取り金額は、サステナビリティファイナンス実行後 1 ヶ月以内に全額を新規又は既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当する予定である。

4.3 調達資金の追跡管理体制及び方法

サステナビリティファイナンスによる手取り金額が入金されたら、経営企画部の担当者があらかじめ定めた期日に、全額物件の取得資金として売主に振り込む、若しくは投資法人債又は借入金の償還・返済原資を入金する口座に振り込む手続きを行うことを予定している。

また、上記プロセスを行うにあたっては、事前に最終決裁者を社長とする社内決裁が行われている。
なお、手取り金額が充当されるまでの間、当該未充当資金は現金又は現金同等物で運用する。

4.4 資金調達の内部監査及び外部監査

本資産運用会社は定期的に外部監査及び内部監査を行っている。

また、会計全般について（資金調達に関するものも含む）監査法人の外部監査を受けている。

4.5 調達資金に関する文書の管理方法

通帳については、資産保管会社である三菱 UFJ 信託銀行が保管。資産運用会社は、EB にて（閲覧のみ可）入出金明細を確認。

5 レポーティング

5.1 資金状況に係るレポーティング

- ・ ウェブサイト上において、調達資金の充当状況を報告。対応するサステナビリティファイナンスの残高がゼロになるまで年次で更新予定
- ・ 実務上可能な限り、以下の情報を開示
 - 充当された調達資金の総額
 - 未充当の調達資金の残高

5.2 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、以下の情報を開示

- a. 環境改善効果
 - 取得した環境認証のレベル
- b. 社会的便益

アウトプット指標	サステナビリティ適格資産の件数
アウトカム指標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時の被災者への避難場所 ・ 災害派遣や緊急消防援助隊等の車両待機場所 ・ バックアップ電源 ・ 備蓄燃料の容量 ・ 地下水供給設備
インパクト	安全・安心な地域コミュニティづくりによる、地域コミュニティとの共生

5.3 状況に変化があった場合のレポーティング体制

サステナビリティファイナンスの資金用途の対象となるサステナビリティ適格資産を売却するなどにより未充当資金が発生した場合には本運用会社 CFO の承認を経たのち本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行う。

以上