

独立検証者の限定保証報告書

発行後検証報告書  
GLP 投資法人  
サステナビリティ・リンク・ボンド

2022 年 12 月 16 日

検証者名:株式会社日本格付研究所

宛先

GLP 投資法人

検証者の結論

株式会社日本格付研究所（以下、JCR）は、GLP投資法人によって発行された第18回無担保投資法人債（サステナビリティ・リンク・ボンド、本債権）が目標とするSPTの進捗状況について、適用される規準（国際資本市場協会（ICMA）サステナビリティ・リンク・ボンド原則）に基づき、2022年12月7日時点までにGLP投資法人から提出された最新の資料・情報による検証手続を実施し、関連する証拠を入手した。その結果、JCRは本債券が発行時に定められたSPTの進捗状況が管理されず、規準で定められた発行後レポーティングに係る開示がなされていないと信じさせる事項は、すべての重要な点において認められなかった。

**主題に関する基本情報**

- 発行体の正式名称：GLP 投資法人
- 債券の名称：サステナビリティ・リンク・ボンド
- 検証機関の名称：株式会社日本格付研究所
- 検証期間：2022 年 10 月 6 日～2022 年 12 月 7 日

**適用される規準**

- ICMA サステナビリティ・リンク・ボンド原則

## 発行時に設定された KPI・SPT

### KPI について

以下の基準を満たす環境認証の取得（いずれも最上位から 3 区分）

DBJ Green Building 認証	：★★★★以上
CASBEE 評価認証	：B+以上
BELS 評価	：3 以上
LEED 評価	：Silver 以上

### SPT について

2024 年までに本投資法人が保有する全物件の延床面積ベースでの環境認証の取得割合を 80%以上とする。

### SPT の進捗状況

発行体からの資料により、2022 年 9 月末時点における延べ床面積ベースの環境認証取得割合が 80.0%（参考：保有物件 89 件中<sup>1</sup>、KPI で定めた適格物件 64 件）であることを確認した。

1. 保有物件のうち火災により建物が滅失した GLP 舞洲Ⅱを除く。

### 環境認証取得割合の計算方法

適格物件の総延べ床面積を、GLP 投資法人保有物件総延べ床面積で除した割合

### 達成した理由

GLP 投資法人が保有する物件の収支管理を担当する社員 3 名が CASBEE 不動産評価員の資格を取得し、認証にかかる評価内容に対し理解を深めた。これにより、点数に結び付くポイントを押さえた資料作成をし、資格者がグループ内の PM や工事担当者をリード、協力して必要書類を揃えた。

またこれまで以上にリサイクル材の使用状況の把握（過去工事履歴全件チェック）を推進したことや、テナントを巻き込んで、省エネ対策（不使用箇所不点灯や啓発活動）・周辺騒音環境対策（アイドリングストップの禁止）を実施し点につなげた。

これらの取り組みと従前からの施策（LED 化による省エネ対策や雨水利用）が、取得困難な物件の認証取得や取得済物件のランクアップを実現し、前倒しでの目標達成に至った。

### 今後の取得割合見込みについて

前倒しで達成した目標は据え置くものの、取得が困難な既存未取得物件に対する認証実現を推進することや、取得済物件については、認証の期限による再取得に対して、LED・高効率空調・節水タイプ水栓の導入等のハード面の取り組みを進め、ランクアップを狙い、継続して取得割合を高めていく。

## サステナビリティ戦略における新たな取り組みまたは強化した点

- 新たに下表の黄緑色網掛けの2つのサステナビリティ KPI を設定した。2050 年までのカーボンニュートラル実現に向けた取組みを強化している。

目標	進捗
管理権限を持つ物件のデータカバー率100%（毎年）	（2022年） 達成済み
ポートフォリオ全共用部のLED化率100%（2022年度まで）	23物件中15物件 達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化 <sup>2</sup> 率100%（2023年度まで）	61.1%
環境認証取得物件割合80%以上（2024年度まで）	前倒し 達成済み
共用部 <sup>3</sup> 使用電力のグリーン化 <sup>4</sup> 率100%（2025年度まで）	2022年 35%見込み

（出典：GLP 投資法人提供資料）

- 所有する既存の物流施設に太陽光発電設備を設置する取組みを開始した。取組事例として、シングルテナント物件である GLP 新木場では、ESG への取組みについてテナントと協働し、再生可能エネルギーの管内利用を実現するとともにテナントが負担する電気代の削減に貢献する中、当該取組みによるテナントとの一層のパートナーシップ強化に伴い、同物件において新たに20年間の賃貸借契約の再契約を実現した。
- 2022年GRESBリアルエステイト評価における最高位「5 Star」・「Green Star」の取得及び「Global Sector Leader」・「Regional Sector Leader」への選出（2022年10月18日ニュースリリース）

## 上記の進捗を裏付ける資料として発行体から受領した資料一覧

- SPT に関して発行体から受領した資料
  - 保有物件リスト
  - 保有物件にかかるCASBEE評価認証書・BELS評価書・確認済証・検査済証
  - JCRからの質問状への回答書

## GLP 投資法人の責任

GLP 投資法人は、SPTs の進捗状況を検証機関が把握するために適切な記録・証拠書類を検証機関に

提供する責任を負う。

## JCR の責任

JCR は検証機関として、発行体から受領した資料の範囲において、その適切性を規準に照らして検証する責任を負う。JCR は発行体が測定し提供した結果について、その結果の十分性及び適切性について規準（ICMA SLBP）への適合性を評価する。

## 検証手順

### - 検証手順

JCR の検証者は、2022 年 10 月 6 日付の手順書に記載されている限定保証手順に基づき、検証作業を実施した。なお、当該限定保証手続は、独立監査について関連する一般原則、専門的基準、ならびに「過去財務情報の監査またはレビュー以外の保証業務に関する国際規格 (ISAE 3000)」に準拠して JCR が独自に制定した手順である。

### - JCR の品質管理体制の整備と検証者の独立性及びその他の職業倫理に関する規定の順守

JCR は ISQC1 と同等以上の職業専門的な要求事項又は法令等の要求事項を満たしている。JCR の検証者は適用された保証業務に関連する IESBA 倫理規程のパート A 及び B と同等以上の職業的専門家としての要求事項又は法令等の課した要求事項を満たしている。

## 検証作業の概要

### - 検証作業の範囲

GLP 投資法人は、2021 年 9 月 28 日に、第 18 回無担保投資法人債（サステナビリティ・リンク・ボンド）を発行した。本債券は、SPT の進捗状況（判定対象年においては SPTs と貸出条件との連動を含む）、毎年のレポートと第三者機関による検証の実施を条件として発行されたため、本検証では、発行時に設定した SPT の進捗状況に係るレポートについて検証を行い、限定的保証を行う。

### - 検証手続き

JCR では、2022 年 10 月 6 日から 2022 年 12 月 7 日まで、以下の検証手続きを実施した。

- 発行体から提供された発行前レビューにおける SPT 及び発行体のサステナビリティ戦略の確認。
- SPT の進捗状況に係るエビデンス（記録、関連文書）の評価
- 発行体の SPT 担当者ならびに発行体のサステナビリティ戦略を企画する担当者への照会（書面提出された内容に関して追加質問がある場合に実施）
- 発行体に対し、JCR が検証作業を行う際に必要とする、信頼に足る情報を提供するように要請及び発行

体より当該情報をすべて提供した旨を陳述した書面の入手。

- 検証報告書および結論に関して客観的な評価をするための評価委員会の開催

#### - 検証結果

JCR は、GLP 投資法人 第 18 回無担保投資法人債について、その適用される規準に準拠して、SPT の進捗状況が管理されず、規準で定められた発行後レポーティングに係る開示がなされていないと信ずるに足る理由を発見することが出来なかった。

### 検証報告書の配布及び使用の制限

本検証報告書は、GLP 投資法人および投資家の利用を目的としている。本文書は GLP 投資法人および JCR によって公表されることがある。JCR は、GLP 投資法人の同意のもと、報告書を公表する。

#### 保証レベルに係るステートメント

限定された保証業務とは、調査を行い、分析、適切なテスト、および否定形による結論を提供するための根拠として有意義なレベルの保証を取得するのに十分な他の証拠収集手順を適用することで構成され、妥当なレベルの保証を提供するために必要な証拠のすべてを提供するものではない。実行される手順は、故意または過失が原因であるかどうかにかかわらず、特定の活動データの重大な虚偽表示のリスクを含む検証者の判断に依存する。

手続の性質と範囲を決定するにあたり、経営陣の内部統制の有効性を検討したが、このレビューは内部統制の保証を提供することを意図したものではない。JCR は JCR の得た証拠が、結論の根拠を提供するのに十分かつ適切であると考えている。

## 検証者の署名

梶原 敦子

責任者 [梶原 敦子]

菊池 理恵子

主任 [菊池 理恵子]

玉川 冬紀

担当 [玉川 冬紀]

2022年12月16日

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

### 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。