株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.

21-D-0454
2021 年 8 月 12 日

——— 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。

中央日本土地建物グループ株式会社の グリーンファイナンス･フレームワークに対して Green 1(F)を付与

評価対象　：　中央日本土地建物グループ株式会社　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

中央日本土地建物グループ株式会社は、2020 年 4 月に日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社の株式移転方式により設立された持株会社。中央日本土地建物株式会社や中央日土地ソリューションズ株式会社など、「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE 戦略支援」、「ビル管理」といった事業別に再編されたグループ会社を傘下に擁し、シナジーの最大化を図るとともに、「サステナブルな社会の実現」に向けてグループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指すとする経営姿勢を打ち出している。

中央日本土地建物グループは国連が定める SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）達成に向けた貢献が世界規模で求められるなか、不動産業界に求められる役割は大きいとの認識のもと、世代を超えてあらゆるステークホルダーと共に「未来を共創する」総合不動産グループとして、人と社会に安心と感動を提供するとしている。

今般の評価対象は、中央日本土地建物グループがグリーンボンドまたはグリーンローン（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。JCR は本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021 年版）」、「グリーンローン原則（2021 年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020 年版）」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020 年版）」に適合して

いるか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省がそれぞれ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、現時点において国内外の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。

中央日本土地建物グループは資金使途にかかる適格クライテリアを（1）CASBEE 建築・CASBEE 不動産認証 B+以上、LEED-BD+C、LEED-O+M 認証 Silver 以上、BELS 3 つ星以上、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上を取得済または今後取得予定の資産、(2)高い環境改善効果を目的とした改修工事、(3) 高い環境改善効果を目的とした省エネルギー設備の導入、(4)再生可能エネルギー（保有物件の敷地内または屋上に設置する太陽光発電設備）としている。中央日本土地建物グループは本フレームワークにおいて資金使途の対象となるプロジェクトに関して環境に関する負の影響が発生するリスクがある場合は、物件取得や改修工事の見送りのほか、汚染改良工事の実施等によってリスクの回避および緩和を図る方針となっている。したがって、JCR は上記適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

対象プロジェクトの選定は、担当役員が承認のうえ、社長執行役員による最終決定が行われており、経営陣が適切に関与している。グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトへの新規投資資金または当該資金のリファイナンスに充当され、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす他の充当対象への再充当を行う。資金充当状況および環境改善効果にかかるレポーティング内容は適切なものとなっている。以上より、JCR は中央日本土地建物グループの管理運営は、資金使途管理を適切に実施する体制が確立されており、情報開示に関する透明性を有すると評価している。

これらの結果、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。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[1]」、「グリーンローン原則[2]」、「グリーンボンドガイドライン[3]」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン[4]」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] グリーンボンド原則 2021 年版
https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf

[2] Green Loan Principles 2021
https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/

[3] グリーンボンドガイドライン 2020 年版
https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf （pp.14-47）

[4] グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版
https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf （pp.48-89）

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実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、フレームワークで定められたグリーン適格資産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であるか否かを確認する。次に、資金使途において環境へのネガティブな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また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＞

グリーンファイナンスによる調達資金は、以下の適格クライテリアのいずれかを満たすグリーンプロジェクトに充当する予定です。

[適格クライテリア]

【適格クライテリア①：グリーンビルディング】

グリーンファイナンスによる調達資金は、以下のグリーン適格基準を満たすグリーンビルディングの取得・建設資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

グリーン適格基準

a) 以下のいずれかの認証を当該グリーンファイナンスの払込日から過去 36 ヶ月以内に取得又は更新した物件

b) 以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件

c) 以下のいずれかの認証が有効期間内である物件のうち、当該グリーンファイナンスの払込日から過去 36 ヶ月以内に竣工された物件

- CASBEE-建築又は CASBEE-不動産において、S ランク又は A ランク又は B＋ランクの評価
- LEED-BD+C、LEED-O+M 認証において、Platinum 又は Gold 又は Silver 評価
- BELS において、5 つ星又は 4 つ星又は 3 つ星の評価
- DBJ Green Building 認証において、5 つ星又は 4 つ星又は 3 つ星の評価

なお、当社は、所有資産の保全及び改修を通じた環境性能の維持及び向上を行い、グリーンビルディング認証取得後も継続的にかかる認証を更新し続ける方針です。

【適格クライテリア②（工事改修）】

保有資産にかかる、以下のいずれかを満たす改修工事

a) CO_2、エネルギー、水等の使用量または排出量の削減等、環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比 30%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれるもの）

b) 上記グリーン適格基準を満たす環境認証の取得、再取得、または 1 段階以上の改善

【適格クライテリア③（省エネルギー設備）】

空調機器の更新、照明器具の LED 化ならびに蓄電システムの導入に関する費用（従来比 30%のエネルギー削減効果が見込まれるもの）

【適格クライテリア④（再生可能エネルギー）】

太陽光発電設備の取得または設置（保有物件の敷地内または屋上に設置）

＜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. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは 1. 地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 3 区分までに絞られた標準や認証を受けたグリーンビルディング、2. 高い環境改善効果を目的とした改修工事、3. 高い省エネルギー性能を有する設備、4. 再生可能エネルギー（太陽光発電設備）を対象とするものであり、環境改善効果が期待される。

1. グリーンビルディングに関する評価

中央日本土地建物グループが設定したグリーンビルディングの適格クライテリア（(1)～(4)）は、以下に詳述する通り、一定の環境改善効果が期待される水準の建物を対象としていると JCR では評価している。

(1) CASBEE（建築環境総合性能評価システム）認証の概要および CASBEE 建築・CASBEE 不動産認証 B+以上の環境性能について

CASBEE とは、建築環境総合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）である。

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-街区等のほか、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-不動産等がある。

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。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における性能を、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成して定量化したものを用いる。評価は、L を分母、Q を分子とした BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用するなどの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。中央日本土地建物グループが適格クライテリアとして定めた CASBEE 建築認証・CASBEE 不動産認証 B+以上は、BEE が 1.0 以上の建築物であり、建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っている物件を対象としていることから、環境改善効果があると評価される。

(2) LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）の概要および LEED-BD+C、LEED-O+M 認証 Silver 以上の環境性能について

LEED とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発および運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。2021 年現在、160 以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字を採ったものであり、1996 年に草案が公表され、数年に 1 度アップデートが行われている。

認証の種類には、BD+C（建築設計および建設）、ID+C（インテリア設計および建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）の 5 種類がある。

認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum(80 ポイント以上)、Gold(60～79 ポイント)、Silver（50～59 ポイント）、Certified（標準認証）（40～49 ポイント）である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。したがって中央日本土地建物グループが適格クライテリアとして定めた Silver 以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

(3) BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の概要および BELS 3 つ星以上の環境性能について

BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)とは、建築物省エネルギー性能表示制度のことであり、新築・既存の建築物において省エネ性能を第三者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、基準一次エネル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。中央日本土地建物グループが適格クライテリアとして定めた BELS 3 つ星以上は、誘導基準を超えた高い省エネ性能（非住宅用途の場合、BEI 値 0.8 以下）を基準としており、環境改善効果があると評価される。

(4) DBJ Green Building 認証の概要および DBJ Green Building 認証 3 つ星以上の環境性能について

DBJ Green Building 認証とは、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である。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よって行われる。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[5]。さらに、3 つ星までの各評価は認証水準を超える物件のうち上

[5] 「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)

位 10%（5 つ星）、上位 30%（4 つ星）、上位 60%（3 つ星）の集合体を対象としている。したがって、中央日本土地建物グループの適格クライテリアは認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られたものであると評価される。

2. 改修工事に関する評価

本適格クライテリアは中央日本土地建物グループの保有資産に関する改修工事を対象としている。改修工事は CO_2 排出量やエネルギー使用量、水使用量等の環境面における 30%以上の有益な改善のほか、グリーン適格基準を満たす環境認証の取得、再取得または 1 段階以上の改善を行うものを対象としている。対象はいずれも明確であり、具体的な環境改善効果が期待できる。また、グリーンビルディング認証の改善はもとより、環境面での有益な改善についても、本適格クライテリアにおいて定める定量的な基準はグローバルな水準に照らして遜色のないものとなっている。したがって、JCR は本適格クライテリアについて、環境改善効果が高いものであると評価している。

3. 省エネルギー設備に関する評価

本適格クライテリアは従来比 30%のエネルギー削減効果が見込まれる空調機器の更新、照明器具の LED 化ならびに蓄電システムの導入に関する費用を対象としている。JCR は中央日本土地建物グループが適格クライテリアとして設定している従来比 30%のエネルギー削減効果について、グローバルな水準に照らして遜色のないものであり、環境改善効果が高いと評価している。

4. 再生可能エネルギーに関する評価

本適格クライテリアは保有物件の敷地内または屋上への太陽光発電設備の取得または設置を対象とするものである。JCR は本適格クライテリアについて、CO_2 排出削減による環境改善効果が高いと評価している。

以上より、JCR は中央日本土地建物グループにおける適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

ii. 資金使途は「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「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」および「省エネルギー」に、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち「グリーンビルディングに関する事業」および「省エネルギーに関する事業」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、日本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、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現することを目指すとされている。また、2020 年 12 月に公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における、住宅・建築物産業の成長戦略では、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進などを可能なかぎり進めていくとしている。中央日本土地建物グループが本フレームワークで定める資金使途は、そうした日本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

中央日本土地建物グループは物件取得や改修工事の実施といったグリーンプロジェクトの実施にあたり、環境影響評価および建築物計画書制度等の環境関連法令に関する確認を行っているほ

か、建築標準仕様書等でも環境に関する水準や遵守事項の確認を行っている。確認にあたっては社内の専門知識を有する部署や従業員が関与している。環境関連法令や各種基準を満たさず、負の影響が発生するリスクがある場合は物件取得や改修工事の見送りのほか、汚染改良工事の実施等によってリスクの回避および緩和を図る方針となっている。

したがって、JCR は本フレームワークで定める資金使途について、中央日本土地建物グループが適切に環境リスクを特定し、回避および緩和策を講じていることを確認した。

c. SDGs との整合性について

JCR は本フレームワークで定める資金使途の対象について、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、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。

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。

目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

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。

目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3. 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の質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かかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンファイナンス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に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

＜目標にかかる本フレームワーク＞

1) 「サステナブルな社会の実現」に向けた当社の考え方

私たち中央日本土地建物グループは、株主、金融機関や投資家の皆様、お客様や地域社会、パートナー会社の方々等、あらゆるステークホルダーの皆様とともに「未来を共創する」総合不動産グループとして、人と社会に安心と感動を提供すべく取り組んでおります。

昨今、働きがいや経済成長、気候変動やエネルギー問題といった様々な課題解決に向け、SDGs（持続可能な開発目標）達成への貢献が世界規模で求められています。また、少子高齢化やデジタル化の進展、働き方改革、新型コロナ感染症等の影響を受け、不動産業界を取り巻く環境も大きく変化しております。

このような環境の下、当社グループは、都市開発事業においては、東京丸の内、京橋に並ぶ大型プロジェクトとして、本社機能を構える虎ノ門エリアで再開発に取り組むほか、オープンイノベーションオフィス「SENQ（センク）」の運営、オフィスワーカーの“働き方”にこだわる中規模オフィス「REVZO（レブゾ）」など、時代のニーズを見据えた多様な開発事業に取り組んでおります。

住宅事業においては、“ 感動が育つ住まい”をコンセプトとする住宅ブランド「BAUS（バウス）」を中心に、戸建・マンション分譲、賃貸住宅、学生マンションやシニア向け住宅など、ライフスタイルや社会動向の変化を見据えた多様な住宅開発を展開しております。

不動産ソリューション事業においては、グループ内の機能を集約して「中央日土地ソリューションズ」に再編し、組織面、人材面ともにさらなる強化を図りました。「CRE 戦略支援」を軸に、お客様の企業価値向上へ向けてより一層のサポート力発揮に努めてまいります。

資産運用事業においては、当社グループが運用する私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」の運用資産規模が 1,000 億円に到達し、2020 年には GRESB のリアルエステイト評価において「Green Star」を取得するなど、サステナビリティも考慮した運用を通じて、投資機会を提供しています。

今後も当社グループは、社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤を提供する企業としての責務を自覚し、「サステナブルな社会の実現」に向け、グループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指してまいります。

2) 中期経営計画との関連

2030 年までの長期ビジョン「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」の実現へ向けて、未来を見据えた新たな挑戦や成長への投資にも積極的に取り組んでおります。特に、環境に配慮した取り組みについては当社として重要な取り組み課題と認識しております。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスはグリーンビルディング認証を有し環境改善効果の高い物件の取得・建設、高い環境改善効果を目的とした改修工事、省エネルギー設備の導入、または再生可能エネルギー（太陽光発電）設備の設置を目的とするものである。中央日本土地建物グループは本フレームワークにおいて、「サステナブルな社会の実現」に向け、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指すとしているほか、環境に配慮した取り組みが中期経営計画における重要な取り組み課題であると掲げている。JCR は本フレームワークで示されているグリーンファイナンスを実行する目的が、中央日本土地建物グループの「サステナブルな社会の実現」に向けた姿勢と整合的であることを確認した。

b.選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ 1 で記載の通りである。

JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

c.プロセス

＜プロセスにかかる本フレームワーク＞

> **プロジェクトの評価及び選定プロセス**
>
> プロジェクトを選定するために、適格クライテリアを定め、投資適格基準を充足したプロジェクトにグリーンファイナンスで調達した資金を充当します。
> 当社の財務部及び経営企画部が適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定し、財務部及び経営企画部の担当役員の承認を経て、社長執行役員が最終決定いたします。

＜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の対象となるプロジェクトの選定は、上記フレームワークに記載のプロセスに従って実施される。選定にあたっては財務部および経営企画部のみならず、設計技術部や資産マネジメント部、中央日土地ファシリティーズ株式会社、中央日土地ビルマネジメント株式会社といった社内部署またはグループ会社が有する環境についての専門的知見を反映させている。JCR は専門的知見を有する部署および経営陣がプロセスに関与しており、プロジェクトの選定プロセスとして妥当であると評価している。

中央日本土地建物グループのグリーンファイナンスに関する目標、選定基準およびプロセスについては本評価レポートのほか、ウェブサイト、プレスリリース、法定開示書類等で開示される。したがって、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(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、本フレームワーク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、本フレームワーク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

＜資金管理にかかる本フレームワーク＞

調達資金の管理

本フレームワークに基づき実行を予定しているグリーンファイナンスの調達資金は、「グリーンファイナンスの対象となる適格クライテリア」に記載のプロジェクトに対し、充当する予定です。また、調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、当社内部管理システムを用いて、グループ財務部にて追跡・管理します。追跡結果については、概ね四半期単位で財務担当役員もしくは財務部長による確認を予定しております。なお、調達資金が充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理します。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

調達資金の資金管理は、中央日本土地建物グループの財務部が社内の管理システムを用いて行う。資金の管理・運用にあたっては財務担当役員や財務部長といった責任者による事前および事後の承認が行われる。グリーンファイナンスによる調達資金は、充当されるまでの間は現金または現金同等物にて管理される。

グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトへの新規投資資金または当該資金のリファイナンスに充当される。調達資金の充当対象について充当後に売却や価値の著しい毀損等が生じ、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす他の充当対象への再充当を行う。

グリーンファイナンスによる調達資金の資金管理については内部監査室および外部の監査法人によって監査が行われており、内部統制にかかる体制が構築されている。

グリーンファイナンスの資金管理に関する帳票等については、グリーンファイナンスの償還・返済およびそれ以降の十分な期間にわたって保存される体制が整備されている。

以上より、JCR では中央日本土地建物グループの資金管理は適切であり、管理方法についての透明性が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実施されるグリーンファイナンスの実施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

＜レポーティング体制にかかる本フレームワーク＞

1）資金充当状況に関するレポーティング

資金充当状況に関しては、調達資金が全額充当されるまで年 1 回、充当状況をウェブサイト上に開示します。また、充当物件を売却した場合や充当物件価値が著しく毀損した場合は、本グリーンファイナンス・フレームワークにおける別の適格プロジェクトに資産に充当し、必要に応じてレポーティングで状況を開示することを想定しております。

2）インパクト・レポーティング

償還・返済までの期間、守秘義務の範囲内かつ合理的に実行可能な限りにおいて、以下の情報を当社ウェブサイトに公表します。

○資金使途が適格クライテリア①（グリーンビルディング）の場合

- 充当されたプロジェクトが取得した認証種類と認証レベル
- エネルギー使用量(GJ)
- CO_2削減量(t- CO_2)
- 延床面積あたりの CO_2削減量(kg- CO_2/m^2)
- 水使用量(m^3)

○資金使途が適格クライテリア②～④（工事改修・省エネルギー設備・再生可能エネルギー）の場合

対象プロジェクトの内容に加え、以下のうちいずれかの定量的指標

- プロジェクトによる環境認証の取得、再取得、または改善状況（取得認証の種類、認証水準）
- CO_2 (t- CO_2)、電気（MWh）エネルギー(GJ)、水(m^3)等の改修・機器設置による削減量（理論値または実績値）
- 再生可能エネルギー（太陽光発電）設備による年間発電量および CO_2 (t- CO_2)排出削減量（理論値または実績値）

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

中央日本土地建物グループはグリーンファイナンスによる調達資金の充当状況について、調達資金が全額充当されるまでの間、ウェブサイト上にて充当状況を開示する予定である。また、充当対象について、売却や価値の著しい毀損といった大きな状況の変化が発生し、未充当資金が発生した場合は別途資金充当状況に関する開示を行う予定である。JCR はこれらの資金の充当状況にかかるレポーティングが適切であると評価している。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

中央日本土地建物グループはグリーンファイナンスによる調達資金の充当対象物件名、環境認証の種類、および認証レベルに加え、資金の充当対象に関する各物件単位のエネルギー使用量、CO_2削減量、延床面積あたりの CO_2 削減量、水使用量をウェブサイトにおいて年次で開示する予定である。また、グリーンファイナンスによる調達資金を改修工事・省エネルギー設備・再生可能エネルギー（太陽光発電設備）に関するプロジェクトに充当した場合には、対象プロジェクトによる環境改善効果を算定するために必要な指標が十分開示される予定である。JCR はこれらの開示項目および開示頻度について、適切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または外部機関との連携によって、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基準等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

中央日本土地建物グループはグループの目指す姿として、社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤を提供する企業としての責務をふまえ、「サステナブルな社会の実現」に向け、グループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスを提供することを掲げている。中央日本土地建物グループは国連が定めるSDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)達成に向けた貢献が世界規模で求められるなか、不動産業界に求められる役割は大きいとの認識のもと、世代を超えてあらゆるステークホルダーと共に「未来を共創する」総合不動産グループとして、人と社会に安心と感動を提供するとしている。

中央日本土地建物グループはフレームワークの「環境への取り組み」と題した項目(以下に引用)において、エネルギーの効率的な利用や環境と調和した事業活動の推進等に取り組むとしている。具体的には、社内で使用する建築標準仕様書における基本方針として省エネルギー・省 CO_2 施策の推進を掲げるほか、同仕様書においてエネルギー効率等に関する定量目標を定めるなど、環境に対する姿勢を具体的に実現するための取り組みが行われている。

環境への取り組み

当社は、以下の取り組みをしております。

・**省資源・省エネルギーの推進**
各事業の過程における資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、環境負荷の低減に努め、「持続可能な社会」の実現に努めてまいります。

・**環境との調和**
自然環境の保護、整備により、不動産事業と「環境との調和」に積極的に取り組みます。

・**環境関連法規の遵守**
すべての環境法令・規則等を遵守し、環境活動を推進します。

・**環境情報の公開**
環境活動の実施状況等、環境情報を会社案内やHPで開示します。

中央日本土地建物グループは、環境に関する議題を役員会で討議するなど、経営陣を中心として全社的に環境に関する取り組みを事業活動と結びつける姿勢を有している。また、一級建築士等の専門知識を有する人材をグループ内に多数擁しており、建物や設備等の修繕・維持のほか、長期修繕計画の策定、エネルギー使用量の把握、エネルギー使用量削減に向けての設備、その他調査・研究などを通じ、環境への取り組み全般について専門的な知見を事業運営に反映させている。

以上より、JCRでは、中央日本土地建物グループの経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけていると評価している。

■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」、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」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/借入人：中央日本土地建物グループ株式会社（証券コード：-）

【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・垣内 洋椰

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。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、本文書にかかる一切の権利は、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、改変等をする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）
- UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- 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