

\_\_\_\_\_ 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。

## 投資法人みらいの 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 : 投資法人みらい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（資金用途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

### 第1章: 評価の概要

投資法人みらい（本投資法人）は2015年12月に設立され、2016年12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 J-REIT。多様なアセットカテゴリーを投資対象とすることで投資機会の最大化を図るとともに、三大都市圏を中心に厳選投資することで優良なポートフォリオの構築を目指している。

三井物産・イデラパートナーズ株式会社（本資産運用会社）が、本投資法人の資産運用業務を担う。そのスポンサーは、三井物産グループでアセットマネジメント事業を推進する三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（出資比率 50%）と、独立系アセットマネジメント会社の株式会社イデラキャピタルマネジメント（同 50%）である。三井物産グループの幅広い分野における事業知見やネットワークからなる総合力と、株式会社イデラキャピタルマネジメントでこれまでの投資運用実績を通じて蓄積された経験・ノウハウを活用しながら多様なアセットカテゴリーへ投資していく方針である。

現在のポートフォリオは 34 物件、取得価格合計 1,539 億円の資産規模である。取得価格ベースのアセットタイプ別構成比は、オフィス 54.5%、商業施設 19.1%、ホテル 17.2%、その他 9.2%。エリア比率は、三大都市圏 86.5%（東京圏 60.7%、大阪圏 16.9%、名古屋 8.9%）、その他 13.5%となっている。

本投資法人は、「みらい」が創る、世界の未来“という理念に従い、持続可能な社会を実現するため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への取組みが投資主価値の中長期的な向上に資すると考えており、「サステナビリティ基本方針」に基づいて ESG への取組みを行っている。

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の用途を、環境改善効果を有するもの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）<sup>1</sup>」、「グリーンローン原則（2021年版）<sup>2</sup>」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）<sup>3</sup>」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）<sup>4</sup>」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、JCR は現時点における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する。

本投資法人は本フレームワークの中で、資金用途を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングと、一定以上の環境改善効果につながる改修工事の2種類としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 評価認証B+ランク以上、LEED 認証Silver 以上、BELS 評価3つ星以上のいずれかを取得済あるいは今後取得予定の物件とし、改修工事に関する適格クライテリアは、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で、従来比30%の使用量削減効果が見込まれる有益な改善を目的とする改修工事としている。JCR は、本投資法人の定めた適格クライテリアは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。

本投資法人は、環境に関する明確な目標のもと、グリーンファイナンスの調達を企図している。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する部署が資金用途となるプロジェクトの選定プロセスに関与する仕組みも確保されている。また、グリーンファイナンスによる調達資金の管理は、予め定められた部署において適切に行われる。レポートングについては、資金充当状況および環境改善効果の指標が開示される予定である。以上より、JCR は本投資法人に関して、管理・運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、JCR は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（資金用途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「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。

<sup>1</sup> ICMA (International Capital Market Association) Green Bond Principles 2021  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>2</sup> LMA (Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA (Loan Syndications and Trading Association) Green Loan Principles 2021 <https://www.lma.eu.com/>

<sup>3</sup> 環境省 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)

<sup>4</sup> 環境省 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、本フレームワークにおける資金使途の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、本フレームワークに基づく調達資金が、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、その影響が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を確認する。最後に、資金使途の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で調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、改修工事資金、ならびにこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

- ・グリーン適格クライテリア1:以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件であること

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| ① DBJ Green Building 認証: | 3つ星、4つ星、もしくは5つ星         |
| ② CASBEE 評価認証:           | B+ランク、Aランク、もしくはSランク     |
| ③ LEED 認証:               | Silver、GoldもしくはPlatinum |
| ④ BELS 評価:               | 3つ星、4つ星、もしくは5つ星         |

- ・グリーン適格クライテリア2:運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事(従来比30%の使用量削減効果が見込まれるもの)

##### <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を上位3区分までの認証レベルで取得済あるいは取得予定の建物(グリーンビルディング)の取得、または環境面での有益な改善を目的とした設備等改修工事にかかる新規投資あるいはリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

##### 1. グリーンビルディング

###### 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 は本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国または国際的に認知された標準や認証」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<sup>5</sup>。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、JCR は本投資法人の資金使途が、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）

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に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が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、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。

CASBEE の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における評価項目について、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成のうえ、L を分母、Q を分子とする BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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。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等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。

今般本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上の建物は、CASBEE-建築においては BEE が 1.0 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また CASBEE-不動産においても、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における B+相当の物件であることから、環境改善効果があると JCR は評価している。

## ③LEED（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）

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、

<sup>5</sup> 「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)

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。したがって本投資法人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。

#### ④BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELSとは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、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。外皮性能および一次エネルギー消費量が評価対象となり、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。評価結果は星の数で表され、BEI（Building Energy Index）によって1つから5つにランク分けされる。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する、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1つ星は既存の省エネ基準、2つ星は省エネ基準、3つ星は誘導基準を満たしている。

本投資法人が適格としたBELSにおける3つ星以上の建物は、誘導基準以上の省エネ性能（非住宅：BEI値0.8以下）を有することとなり、資金使途として適切であるとJCRは考えている。

## 2. 改修工事

本投資法人は、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で、従来比30%の使用量削減効果が見込まれる有益な改善を目的とする改修工事を適格クライテリアとしている。いずれも工事前後の効果が定量的に示されることにより、具体的な環境改善効果が期待できるものである。また、エネルギー使用量等の削減率は、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は適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果が高いものであると評価している。

以上より、JCRは、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

- 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」、ならびに「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<sup>6</sup>」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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>排出量を減らす、省エ

<sup>6</sup> 「省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又はCASBEE認証、LEED認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業」とされている。



高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。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、省エネ改修の推進等を可能なかぎり進めていくとしている。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の取得や、高い環境改善効果を目指した改修工事を積極的に行うことは、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、適格クライテリア1に該当する資金使途の場合、対象物件に関する鑑定評価、エンジニアリングレポート、第三者認証取得時の審査資料や直近の運用状況に関する資料等を参考として環境に対するネガティブな影響の蓋然性を検証している。適格クライテリア2に該当する資金使途の場合、上記適格クライテリア1に記載の資料等に加えて、改修工事の計画や改善効果の試算資料を参考として環境に対するネガティブな影響の蓋然性を検証している。物件が環境に対して負の影響をもたらす場合には、対象物件の運用方法についてより環境負荷が少ない方法に変更することや、改修工事の内容に関し修正を行うなどの方法によってネガティブな影響を回避ないし緩和することを検討するとしている。また、改善効果に対し環境に対するネガティブな影響の方が大きい場合はグリーンファイナンスとしての実施自体を再検討するとしている。

これより、JCRは本投資法人が、環境に対する負の影響について適切に配慮していることを確認した。

## c. SDGs との整合性について

JCRは、ICMAのSDGsマッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金使途が以下の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り組みを行う。



### 目標 11：住み続けられる街づくりを

**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かかる妥当性および透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達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およびそのプロセスの妥当性、ならびに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

##### <グリーンファイナンス実行の目標にかかる本フレームワーク>

本資産運用会社は、三井物産グループ及び株式会社イデラキャピタルマネジメントの2社をスポンサーとし、資産運用に際しては、三井物産グループの「総合力・事業知見」、株式会社イデラキャピタルマネジメントの「不動産価値創造力」を連携・融合させ、幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、資産規模拡大と投資主価値の最大化を実現することを目指しています。

本資産運用会社は「サステナビリティ基本方針」において、環境マネジメント体制を通じて不動産の運用に伴う環境への影響を適切に把握・管理し、環境関連法令遵守の徹底だけでなく、温室効果ガス排出量の削減、資源やエネルギーの効率的な活用、節水及び持続可能な水資源の利用、廃棄物排出量の削減と適正処理などの取組みにより、地球環境の保全を目指すことを定めています。

##### <本フレームワークに対するJCRの評価>

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、環境認証の付与されている物件の取得、または一定以上の環境改善効果のある改修工事にかかる、新規投資またはリファイナンスに充当することとしている。これは、本投資法人のサステナビリティ方針における「1. ポートフォリオの環境マネジメントを通じた地球環境の保全」、「2. 投資運用プロセスにおける環境・社会リスクの考慮」、および「6. ESG情報開示と透明性の確保」に資するものである。

#### 投資法人みらい サステナビリティ方針（抜粋）

1. ポートフォリオの環境マネジメントを通じた地球環境の保全
2. 投資運用プロセスにおける環境・社会リスクの考慮
3. 外部のステークホルダーとの協働
4. 従業員への取組み
5. 人権の尊重
6. ESG情報開示と透明性の確保

---

7. コンプライアンスの遵守  
8. 受託者責任・投資主の権利への配慮

---

以上より、JCR では本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実行は、本投資法人の目標とも整合的であると評価している。

**b. 選定基準**

JCR は、本フレームワークの適格クライテリアについて、評価フェーズ 1 で確認した通り、それらを満たすプロジェクトが環境改善効果を有すると評価している。

**c. プロセス**

＜プロセスにかかる本フレームワーク＞

資金使途となりうる基準を満たすグリーンプロジェクト（以下、「適格グリーンプロジェクト」）の選定に際しては、第三者の認証やエネルギー効率の改善効果に関する検証資料をもとに資産運用会社の財務企画部にて検討を行い、サステナビリティ推進会議にて財務企画部が選定したプロジェクトの適格クライテリアへの適合性（グリーン性）に問題が無いか審議した後、本投資法人及び本資産運用会社の規程等にそった最終的な決定権限者（役員会等を含む）の決議をもって確定します。

＜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となるプロジェクトは、本資産運用会社の財務企画部により選定され、グリーンファイナンスの実行については、本資産運用会社の ESG に関する各種施策の業務推進を担う合議体であるサステナビリティ推進会議において協議の上、決裁される。サステナビリティ推進会議は、本投資法人のサステナビリティ方針に即して、サステナビリティにかかる目標や施策の検討および決定を行う合議体であり、本資産運用会社の代表取締役副社長を推進責任者として、出席者は執行責任者である CFO、常勤取締役、各部長及びコンプライアンス・オフィサーとしている。

なお、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、本投資法人のウェブサイト上で開示される予定である。

これより、JCR は、本投資法人が資金使途となるプロジェクトの選定基準およびプロセスを適切に定めており、投資家等に対する透明性も確保されていると評価している。



## 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。本フレームワークに基づき調達された資金が、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。

なお、本フレームワークに基づき調達した資金が、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>

本投資法人はマーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況及びグリーンファイナンス調達残高の管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しています。本投資法人は適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額に、直近の決算期末時点の総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債比率) を乗じて算出した額を (以下、「グリーン適格負債上限額」といいます。) を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限とします。

#### <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による調達資金は、調達後速やかに資金使途の対象となるプロジェクトに充当される予定である。また、グリーンファイナンスに関する追跡管理は、財務企画部によって定期的な確認を含め行われる予定である。この追跡管理は会計監査の対象であり、適切に統制が図られる仕組みとなっている。

グリーンファイナンスによる調達資金は、調達後速やかに資金使途に充当されるため、原則として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償還/返済前に、資金使途の対象である物件の売却等により未充当資金が発生した場合には、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、未充当資金を管理する予定としている。具体的には、適格グリーンプロジェクトの規模 (適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額) に、直近の決算期末時点の総資産 LTV を乗じて算出した額を「グリーン適格負債上限額」として、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理する。このため、本フレームワークを前提とすると未充当資金は発生しないこととなる。

以上より、JCR は、本投資法人の資金管理の妥当性およ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、本フレームワークに基づく資金調達前後で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

##### a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

グリーンファイナンスによる調達資金の用途および充当状況は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、資金用途の対象である物件の売却等の重要な事象が生じた場合には、その旨も本投資法人のプレスリリースで速やかに開示されることが想定されている。

##### b. 環境改善効果にかかるレポーティング

本投資法人は、環境改善効果のレポーティングとして、資金用途となる建物の環境認証にかかる情報や、保有物件全体を対象としたエネルギー使用量等の定量的なデータおよび改修工事にかかる環境改善効果のデータについて、本投資法人のウェブサイト上で公表する予定である。

アウトプット	環境認証取得済の物件の取得及び環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事の実施
アウトカム	<p>① 適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて</p> <p>I. 環境認証の取得状況（物件数・延床面積・認証種別・認証ランク）</p> <p>II. エネルギー消費量（mwh）</p> <p>III. 温室効果ガス排出量（t-CO2）</p> <p>IV. 延床面積あたりの温室効果ガス排出量（t-CO2/m<sup>2</sup>）</p> <p>V. 水消費量（m<sup>3</sup>）</p> <p>VI. 廃棄物重量（t）</p> <p>② 適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて</p> <p>I. 設備改修工事の概要（対象物件・工事金額・実施時期等）</p> <p>II. 以下の項目のうち、削減効果が見込まれるものの定量指標</p> <p>a. エネルギー消費量（mwh）</p> <p>b. 温室効果ガス排出量（t-CO2）</p> <p>c. 水消費量（m<sup>3</sup>）</p> <p>d. 廃棄物重量（t）</p>
インパクト	資産ポートフォリオの環境マネジメントを通じた、温室効果ガス排出量の削減、資源やエネルギーの効率的な活用、節水及び持続可能な水資源の利用、廃棄物排出量の削減と適正処理などの取組みによる地球環境の保全

JCR は、本投資法人のレポーティング体制について、資金の充当状況および環境改善効果の両方が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実行方針・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

本投資法人は”「みらい」が作る、世界の未来”という理念を掲げている通り、環境問題を含む ESG の諸問題を本投資法人及び本資産運用会社における重要な経営課題として認識しており、本資産運用会社の代表取締役副社長を推進責任者、CFO を執行責任者として各種取組みを推進しています。また、資産運用会社の社内規程として「サステナビリティ基本方針」を策定し、専門の会議体として常勤取締役や部長級が参加する「サステナビリティ推進会議」を設置するなど社内体制の強化も進めている。

会議体として「サステナビリティ推進会議」を 21 年 3 月末に設置しており、出席者は常勤取締役、各部長及びコンプライアンス・オフィサーとしており、3 か月に 1 回以上の頻度で定期的に開催している。本会議ではサステナビリティに関する事案について具体的な審議を経た後に、規定された権限に基づいて各案件の決議を実施している。現時点で専任部署はないが、財務企画部の担当者 1 名を全社的なサステナビリティの取りまとめ役に指名しており、不動産・金融・ガバナンス等の専門知識を有する各部署から横断的に情報を吸い上げる仕組みを構築している。また、不動産の運用については、親会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社の資産運用部と連携しており、同部には不動産におけるサステナビリティに関する知見を有するメンバーも在籍している。

本投資法人は、サステナビリティ基本方針に基づき、不動産運用に伴う環境への影響を適切に把握・管理し環境保全に資する運用を実施するために、環境パフォーマンス目標を新設している。具体的には、ポートフォリオの温室効果ガス排出原単位及びエネルギー消費原単位を今後 5 年間で 5%削減することを挙げている。また、本投資法人の環境認証を有する物件は、ポートフォリオ全体の取得価格ベースで 55.0%、延床面積ベースで 62.0%を占めている。

継続的な評価向上を目指して各種 ESG 施策を推進する方針であり、2021 年の GRESB リアルエステイト評価に初参加し、評価を得ている。

以上より、本投資法人は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、専門的知見を有する外部専門家のノウハウを活用し、環境問題へ取り組む体制を適切に整えていると JCR は評価している。

(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。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から、評価結果は 5 段階（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）で示されている。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、2020 年時点で 46 投資法人が評価に参加している。

## ■評価結果

JCR は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、「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：投資法人みらい（証券コード：3476）

### 【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）梶原 敦子・川越 広志

## 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、結果的正確性、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
- ・ 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