



株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンローン・フレームワーク評価結果を公表します。

三菱HCキャピタルプライベートリート投資法人

グリーンローン・フレームワーク

新規

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)

借入人

三菱HCキャピタルプライベートリート投資法人

評価対象

グリーンローン・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 三菱HCキャピタルプライベートリート投資法人の概要

三菱 HC キャピタルプライベートリート投資法人（本投資法人）は、三菱 HC キャピタル株式会社がスポンサーを務める総合型の私募 REIT（非上場オープンエンド型不動産投資法人）で、2018年11月に設立され、2019年3月から運用を開始した。国内におけるリース会社グループによる私募 REIT 設立は、本投資法人が初である。資産運用は、グループ傘下の三菱 HC キャピタル不動産投資顧問株式会社（本資産運用会社）が担当している。

本投資法人は、オフィスや都市型商業施設を中心に、住居など多様な用途の不動産を組み入れた総合型ポートフォリオを構築している。また、グループ各社からのパイプラインサポート、ウェアハウジング機能の提供、マーケットやファイナンスに関する情報提供など支援を受けている。

▶▶▶2. 三菱HCキャピタルプライベートリート投資法人の ESG 経営

本資産運用会社は、気候変動への対応や多様性の尊重など、環境・社会・経済の持続的な成長を経営上の最も重要な課題の1つとして位置付けている。ESG への取り組みは企業の重要な社会的責任と考えており、これらに配慮した不動産投資・運用を行うことで、本投資法人及び本資産運用会社の持続的な成長並びにステークホルダーの利益最大化を図るべく、サステナビリティ推進のための基本的な方針（経営理念）として ESG 方針を制定している。

本投資法人は、スポンサーである三菱 HC キャピタルの計画・方針に沿って事業活動を行っている。スポンサーの中期経営計画では不動産事業戦略として、環境・社会配慮型アセットへの投融資、ESG 推進による投資家ニーズ充足等を挙げており、本投資法人は保有物件の環境認証取得を基本として活動を行っている。

▶▶▶3. グリーンローン・フレームワークについて

一般の評価対象は、本投資法人がグリーンローンにより調達する資金を、環境改善効果を有する用途に限定するために定めたグリーンローン・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCR では、本フレームワークが「グリーンローン原則¹」及び「グリーンローンガイドライン²」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、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及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

本投資法人は本フレームワークにおける資金使途を、予め定められた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、またはこれらの資金のリファイナンスに充当する。また、適格プロジェクトの実施に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことが定められている。以上より、JCR は本フレームワークにおける資金使途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定に関しては、経営陣が関与するようプロセスが構築されている。資金管理については適切に管理されることが予定され、外部監査等を通じた統制が働いている。レポートングについても、資金充当状況及び環境改善効果に関して予め定められた項目が、ウェブサイト等で開示される予定である。以上より、JCR は本投資法人における管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、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、「JCR グリーンローン・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。また、本フレームワークは「グリーンローン原則」及び「グリーン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 JCR は評価している。

¹ Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association(APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"

<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

² 環境省 「グリーンローンガイドライン 2024 年版」
<https://www.env.go.jp/content/000264120.pdf>

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ3：評価結果（結論）

I. 調達資金の使途
【評価の視点】

本項では、最初に、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ているかを確認する。次に、資金使途において環境・社会への負の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又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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人が本フレームワークで資金使途としたグリーンビルディング、エネルギー効率性向上又は環境負荷軽減を目的とした改修工事、再生可能エネルギー発電設備の導入又は改修工事は、環境改善効果が期待される。

資金使途にかかる本フレームワーク

グリーンローン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、もしくは同資金のリファイナンスに充当する。

[適格クライテリア]

(1) グリーンビルディング

下記①-④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証
 - ・ 3つ星～5つ星
- ② CASBEE 認証
 - ・ B+ランク～Sランク（注1）
- ③ BELS 評価（2016年基準）
 - ・ 3つ星～5つ星（注2）
- ④ BELS 評価（2024年基準）
 - ・ 非住宅：レベル4～レベル6（注3）
 - ・ 住宅：レベル3以上（注4）

（注1）自治体版 CASBEE の場合、工事完了日から3年以内のものに限る

（注2）既存不適格（工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75 超え）ではないこと

（注3）2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ既存不適格（工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75 超え）ではないこと

(注 4) 2016 年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル 2 以上で適格とする

(2) 改修工事

以下の①～③のうち、いずれかを満たす設備等改修工事であること。

- ① (1) グリーンビルディングで定めた環境認証のいずれかにおいて、ランク又は星の数の 1 段階以上の改善を意図した改修工事
- ② 運用する不動産において、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量等、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%以上の削減効果が見込まれるもの）
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について

(1) 資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 は、グリーンビルディング認証を取得した建物、又は将来取得する予定の建物に対する新規又は既存の投資資金・支出である。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「地域、国又は国際的に環境性能のため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」、「グリーン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」に該当する。

本投資法人は本フレームワークにおいて、グリーンビルディングの物件選定における適格クライテリアについて、DBJ Green Building、CASBEE、BELS に係る所定のランクの認証を取得済み、更新済み又は今後取得予定の建築物を資金使途の対象としている。各認証の詳細は後述のとおりであるが、いずれも地域、国又は国際的に認知された環境認証である。

以上より、JCR は、適格クライテリアを充足する水準の認証を取得しているプロジェクトは、環境改善効果を有すると評価している。

DBJ 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。「Energy & Resources（建物の環境性能）」、「Amenity（テナント利用者の快適性）」、「Resilience（危機に対する対応力）」、「Community & Diversity（多様性・周辺環境への配慮）」、「Partnership（ステークホルダーとの連携）」の 5 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、「グリーンローン原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国又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。環境及び社会に対する具体的な「優れた取り組み」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。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、本投資法人が適格クライテリアとして定めた DBJ Green Building 認証 3つ星以上の建物は環境性能の高い物件であり、環境改善効果があると JCR は評価している。

CASBEE（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-建築（新築）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。

自治体版 CASBEE は、政令指定都市を中心に、「建築物環境配慮制度」の届出制度などに CASBEE が活用されている。この際、自治体の考え方や地域特性に応じて、CASBEE-建築で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。また、本フレームワークでは有効期間を工事完了日から 3 年以内としており、CASBEE-建築（新築）の有効期間と一致している。以上より、自治体版 CASBEE も CASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。

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（新築）及び自治体版 CASBEE 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。

BELS (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。外皮性能及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 BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。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。従来基準 (平成 28 年度基準) では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m² 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準 (令和 6 年度基準) が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル 6 (消費エネルギー削減率が 50%以上) ~レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0%未満) の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル 4 (消費エネルギー削減率が 30%以上) ~レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0%未満) の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準における BELS のレベル 4 (消費エネルギー削減率が 30%以上 40%未満) 以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率 0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

本投資法人が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ性能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) 資金使途 2：改修工事

資金使途 2 は、本投資法人が保有する資産に対して実行される、一定の条件を満たした改修工事である。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」、「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「省エネルギーに関する事業」に該当する。加えて、「③再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得」については、「グリーンローン原則」における「再生可能エネルギー」、「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「再生可能エネルギーに関する事業」にも該当する。

本投資法人は、本フレームワークにおいて、適格クライテリア (1) で定めた認証の評価の 1 段階以上の引き上げ若しくは認証の新規取得につながる工事、エネルギー消費量の削減率、CO₂ 排出量の削減率、水消費量の削減率がいずれか 30%以上期待できる工事、又は保有資産の敷地内における再生可能エネルギー関連設備の導入・取得等に関する工事を資金使途の対象となるプロジェクトとして定めている。

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、具体的な改善効果が期待できる。また、エネルギー消費量等の削減率は、グローバルな水準に照らしても遜色のない水準となっており、JCRは適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果は高いものであると評価している。

また、再生可能エネルギーは、温室効果ガス（GHG）削減効果を有するクリーンなエネルギーであり、化石燃料等の限りある資源に依存しない。したがって、JCRは再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得について、環境改善効果が高いものであると評価している

2. 環境・社会に対する負の影響について

本資産運用会社では、資金使途の対象となるプロジェクトが環境・社会に及ぼし得る負の影響として、グリーンビルディングについては取得した物件の瑕疵（環境汚染物質・土壌汚染物質の使用）や周辺住民とのトラブル等を、改修工事については工事に伴う騒音・振動等を想定している。物件の取得に際しては、デュー・デリジェンスを行うことで、取得予定の物件に係る負の影響を確認し、必要に応じて適切な対応を行うこととしている。また、改修工事については法令に従うことにより、リスクに対して手当てすることを想定している。

これにより、JCRは、本投資法人が環境・社会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。

3. SDGs との整合性について

ICMAのSDGsマッピングを参考にしつつ、JCRでは、以下のSDGsの目標及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。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、大気の大気質及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。

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象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及び一連のプロセスが適切に貸付人に開示されているか否かについて確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

本資産運用会社は、気候変動への対応や多様性の尊重など、環境・社会・経済の持続的な成長を経営上の最も重要な課題の1つとして位置付けている。ESG への取り組みは企業の重要な社会的責任と考えており、これらに配慮した不動産投資・運用を行うことで、本投資法人及び本資産運用会社の持続的な成長並びにステークホルダーの利益最大化を図るべく、サステナビリティ推進のための基本的な方針（経営理念）として ESG 方針を制定している。

ESG 方針³

1. 気候変動への対応

私たちは、脱炭素社会に向け、エネルギー消費量の削減や再生可能エネルギーの活用などを通じて、温室効果ガス排出量の削減を推進するとともに、気候変動の進行による自然災害の増加に備え、運用物件のレジリエンス強化を図ります。

2. サーキュラーエコノミーの実現

私たちは、運用物件の使用や改修、修繕等にあたり、廃棄物や資材の削減、再利用、リサイクルなどの適切な管理を通じて、サーキュラーエコノミーの実現を目指します。

3. テナントの健康・ウェルビーイングの向上

私たちは、テナントとの対話を通じて、健康・ウェルビーイングの向上にむけた取り組みを推進し、テナント満足度の向上および物件価値の維持・向上に努めます。

4. 働きやすい職場環境の整備

私たちは、役職員各々の考え方を尊重し、多様な働き方の推進を通じて、能力が最大限発揮できる職場環境を整備します。また、役職員に対して研修や資格取得支援などを通じた能力開発を行います。

³ 出典：本資産運用会社ウェブサイト <https://www.mhc-ra.co.jp/esg.html>

5. ガバナンス体制の充実

私たちは、経営における透明性・健全性の確保に努め、腐敗防止、利益相反防止、情報の適切な管理、人権尊重、多様性の重視など社会規範を遵守します。

6. ESG 情報開示

私たちは、投資家などのステークホルダーに対して、ESG 情報開示を適時・適切に行います。また、外部評価や第三者認証の活用を検討し、運用物件の透明性を確保します。

本フレームワークに基づくグリーンローンの実行は、ESG 方針における「1. 気候変動への対応」及び「6. ESG 情報開示」の目的に合致する。

また、スポンサーである三菱HCキャピタルは持続的に成長するうえで優先的に取り組むべきテーマとしてマテリアリティを特定しており、マテリアリティ⁴のうち「①脱炭素社会の推進」は本フレームワークに基づくグリーンローンの実行によって推進される。

以上より、本フレームワークに基づくグリーンローンの実行は、本投資法人及びスポンサーの目標と整合的であると JCR は評価している。

2. 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。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク

【プロジェクトの選定プロセス】

調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の投資運用2部又はファンドマネジメント部による適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定が行われる。

対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンローンによる資金調達を行うことは、本資産運用会社のファンドマネジメント部により起案され、投資委員会で決議されたのち、本投資法人役員会にて決議される。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンローンの資金使途の対象となるプロジェクトの選定にあたっては、適格クライテリア(1)グリーンビルディングについては本資産運用会社ファンドマネジメント部、(2)改修工事については同投資運用2部が適格クライテリアへの適合性を確認し、選定が行われる。

⁴ 三菱HCキャピタル 「マテリアリティ (重要課題)」
<https://www.mitsubishi-hc-capital.com/sustainability/materiality.html>

対象プロジェクトを資金使途としてグリーンローンによる資金調達を行うことは、本資産運用会社のファンドマネジメント部により起案され、投資委員会で決議されたのち、本投資法人役員会にて決議される。

以上より、経営陣が関与していることから、選定プロセスは適切に定められていると JCR は評価している。

本投資法人のグリーンローンに関する目標、選定基準及びプロセスについては本評価レポートにて開示される予定である。また、本資産運用会社は、グリーンローン実行前に目標である ESG 方針について貸付人に説明することを予定している。したがって、貸付人に対する透明性は確保されていると考えられる。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本評価対象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。

また、本評価対象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否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されるほか、本投資法人のウェブサイトにてフレームワークを開示する予定であることから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク

【調達資金の充当計画】

グリーンローンで調達した資金は遅滞なく適格クライテリアを満たす物件（もしくは改修工事）の資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当される。

【調達資金の追跡管理の方法】

グリーンローンにより調達した資金は全額投資法人のメイン口座に入金され、本資産運用会社の規程に従い支払指図することとなり、遅滞なく充当を行う。グリーンローンにより調達した資金は、社内の電子ファイル等の媒体を用いて追跡管理され、決算毎にファンドマネジメント部長の確認が実施される。

【追跡管理に関する内部統制および外部監査】

充当指図の決裁プロセス及び追跡管理の記録が内部監査部による年次監査の対象となる。追跡管理の元となる勘定元帳は、会計監査人の監査対象である。

【未充当資金の管理方法】

調達した資金は社内の電子ファイル等の媒体を用いて追跡管理している。グリーンローンの対象となる物件を売却する等、グリーンローンの返済までに未充当資金が発生する場合、本投資法人は当該未充当資金をポートフォリオ管理にて管理する。

※ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンローン残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計額×総資産 LTV）を超えないことを確認する。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンローンによる調達資金は、調達後遅滞なく適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当される予定となっている。原則として未充当資金は発生しない予定である。

ただし充当済みのプロジェクトを売却した場合は、未充当資金が発生するが、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、当該資金を管理する予定としている。具体的には、直近決算期末時点における適格クライテリアを満たす資産の取得価格合計額及びグリーン適格クライテリアを満たす改修工事資金の合計額に、直近決算期末時点の総資産 LTV（Loan to Value：有利子負債比率）を乗じて算出した負債額をグリーン適格負債上限額として、グリーンローンの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないように管理される。

調達資金の追跡管理は、本資産運用会社のファンドマネジメント部により電子ファイル等を用いて行われ、決算毎にファンドマネジメント部長の確認が実施される。さらに、追跡管理については、記録、勘定元帳等を基に、本資産運用会社の内部監査部による内部監査及び会計監査人による外部監査が行われるため、適切な統制が働く仕組みが構築されている。また、グリーンローンの資金管理に関する文書等については、グリーンローンの返済期限まで保管される体制が整備されている。

以上より、JCR では、本投資法人の資金管理体制が適切であると評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後での貸付人への開示体制が、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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人のレポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方について、貸付人に対して適切に開示される計画であると評価している。

レポーティングにかかる本フレームワーク

【資金の充当状況に関する開示状況】

貸付人等が閲覧可能な本投資法人のウェブサイト上において決算期毎に開示予定。

- ・ グリーンローン残高
- ・ グリーンローンで調達した資金の充当状況
- ・ グリーンローン未充当資金がある場合は、その残高及び保管方法、適格クライテリアへの充当計画並びにポートフォリオ管理の状況

【インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度】

本投資法人のウェブサイト上にて、決算期毎に開示予定

【インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)】

貸付人等が閲覧可能な本投資法人のウェブサイト上において以下の環境改善効果に関する事項を決算期毎に開示予定。

(1) グリーンビルディング

- ・ 環境認証の取得状況（取得種別・認証ランク・取得物件数）
- ・ 以下の具体的な使用量（ただし本投資法人が以下のエネルギー等の管理権限を有する物件または部分に限る）
 - エネルギー消費量
 - 温室効果ガス
 - 水使用量
 - 廃棄物

(2) 改修工事

- ・ 設備改修工事の概要（対象物件・工事金額・実施時期等）
- ・ 改修前及び改修後の温室効果ガス排出量又は水使用量

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポートニング

本投資法人は、グリーンローンにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容を決算期毎（年に2回）に本投資法人のウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合にも、ウェブサイト上で開示することにより周知することを予定している。

環境改善効果に係るレポートニング

本投資法人は、環境改善効果に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容を決算期毎（年に2回）に本投資法人のウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水使用量等の定量的指標が含まれている。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポートニング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、サステナブル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などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、外部の専門家の知見を取り入れて環境に対する取り組みを効率的に補完している点について、高く評価している。

本投資法人は、三菱 HC キャピタルがスポンサーとなって本投資法人に資産運用を委託する総合型の私募 REIT であり、グループの不動産関連事業の一環として位置づけられている。スポンサーは 2023 年度からの 3 年間を対象期間とする中期経営計画「2025 中計」を策定しており、同計画では不動産事業戦略として、環境・社会配慮型アセットへの投融資、ESG 推進による投資家ニーズ充足等を挙げている。本資産運用会社は、上述の ESG 方針に沿って資産運用を行っており、保有物件の環境認証取得を目指して活動を行っている。

環境に関する取り組みについて、本投資法人は 2023 年より GRESB リアルエステイト評価に参加している。総合スコアのグローバル順位により 5 段階で格付される GRESB レーティングにて、2023 年は「1 スター」、2024 年は「3 スター」に加えて「Green Star」を獲得している。本資産運用会社は GRESB の評価に関して注力する担当者を配置しており、2025 年に「3 スター」を取得する目標を前倒しして達成した。また、本投資法人は環境関連の目標として、エネルギー消費量、温室効果ガス削減量、水使用量、廃棄物量（いずれも原単位）に関する目標を立てており、これら目標は内部目標であるが、環境改善に資する取り組みを推進している。

本投資法人のサステナビリティに関する業務については、本資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」が中心となって推進している。同委員会は、サステナビリティ最高責任者の代表取締役社長、サステナビリティ執行責任者のファンドマネジメント部長、そしてコンプライアンス・オフィサーが委員として構成され、サポートメンバーとして各部長も参加している。同委員会では、サステナビリティ全般の基本方針の決定や環境関連 KPI の進捗管理等を行っている。また、サステナビリティに関する業務について、必要に応じて、外部の専門家の知見を活用して、取り組みを推進している。具体的には、環境関連 KPI 制定や GRESB リアルエステイト評価対応のためにコンサルティングサービスを受けている。

以上より、JCR では、本投資法人がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、外部の専門家の知見を取り入れて環境に対する取り組みを効率的に補完している点について評価している。

(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及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 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。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。2024 年時点で、J-REIT からは 57 社、非上場の参加者は 78 社で私募リートは 26 社が評価に参加している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1(F)

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 グリーンローン・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、「グリーンローン原則」及び「グリーン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。

		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

(担当) 玉川 冬紀・任田 卓人

本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、運営及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又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又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、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又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 は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクトに該当する場合に限り、グリーンエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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、又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、資金調達者及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、又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、又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ことを問わず、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、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、又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、本文書の一部又は全部を問わず、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・フレームワークに基づき調達される資金が 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、運営及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、Green 1(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 5(F)の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス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（気候債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