

————— JCR サステナビリティファイナンス・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、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

## 丸紅プライベートリート投資法人の サステナビリティファイナンス・フレームワークに SU1(F)を付与

評価対象： 丸紅プライベートリート投資法人  
サステナビリティファイナンス・フレームワーク

### <サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	SU 1 (F)
グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

## 第1章: 評価の概要

丸紅プライベートリート投資法人（本投資法人）は、2014年8月に設立され、2014年9月より運用を開始した私募 REIT である。本投資法人の資産運用会社は丸紅アセットマネジメント（本資産運用会社）であり、本資産運用会社は丸紅株式会社（丸紅）の 100%子会社である。本投資法人では、用途及び地域を分散させた総合型ポートフォリオを構築し、機関投資家に不動産の本源的価値に基づく利益を長期安定的に提供しており、スポンサーである丸紅グループの総合力を活用し、資産規模 3,300 億円超の国内有数の私募 REIT の 1社に成長している。なお、本投資法人のポートフォリオは 2022年8月時点で 75 件、取得価格は 3,303 億円である。

本資産運用会社が属する丸紅グループでは、社是や経営理念において「経済・社会の発展」および「地球環境の保全への貢献」といったサステナビリティに関する基本的な考え方を定めており、本資産運用会社においてもそれを共有している。本資産運用会社においては、上記の考えに基づき、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資判断・運用プロセスへ組込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であると考え、実践を行っている。

今般の評価対象は、本投資法人がサステナブルファイナンスに関する資金調達のために策定した、サステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークが「グリーンローン原則（2021年版）」、「ソーシャルローン原則（2021年版）」、「グリーンローンガイドライン（2022年版）」および「ソーシャルボンドガイドライン」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、それぞれローン市場協会（LMA）、アジア太平洋ローン市場協会（APLMA）、ローンシンジケーション

&トレーディング協会（LSTA）、環境省および金融庁が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。

本投資法人では、サステナビリティファイナンスによって調達した資金を、あらかじめ定めた適格クライテリアを満たすグリーンプロジェクトおよび/またはソーシャルプロジェクトに対するファイナンスまたはリファイナンスに充当する予定である。JCRは、資金使途の対象はいずれも環境改善効果および/または社会的便益があると評価している。

資金使途の対象は、専門的な知見を有する部署が確認したうえで経営陣の決定の下で選定されていること、資金管理方法は明確に定められ、適切に管理されることが予定されていること、レポートングに関し必要な事項について開示予定であることなどから、JCRは本フレームワークのもとで発行されるサステナビリティファイナンスの管理・運営体制が確立され透明性も高いこと、本投資法人および本資産運用会社の経営陣が、サステナビリティについて重要度の高い優先課題として位置付けていることを確認した。以上より、本フレームワークについて、JCRサステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 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<sup>1</sup>」、「ソーシャルローン原則<sup>2</sup>」、「グリーンローンガイドライン<sup>3</sup>」および「ソーシャルボンドガイドライン<sup>4</sup>」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> LMA, APLMA, LSTA Green Loan Principles 2021  
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

<sup>2</sup> LMA, APLMA, LSTA Social Loan Principles 2021  
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

<sup>3</sup> 環境省 グリーンローンガイドライン 2022年版 <https://www.env.go.jp/content/000047699.pdf>

<sup>4</sup> 金融庁 ソーシャルボンドガイドライン <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

## 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・ソーシャル性評価

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、本フレームワークの資金使途の 100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャル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・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1 (F)』とした。

#### (1) 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プロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途において環境および社会に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ことについて確認する。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

本フレームワークにおける資金使途は、以下のとおりである。

#### <資金使途にかかる本フレームワーク>

##### 適格性基準【適格クライテリア】

##### <グリーンローン>

投資対象とするグリーンビルディングの要件は以下の通りとする。

- ① 下記の環境認証を取得または取得予定の建物の開発、取得
  - ・ DBJ Green Building 認証：3つ星、4つ星、5つ星
  - ・ BELS：3つ星、4つ星、5つ星
  - ・ CASBEE 不動産評価：B+, A、又は S ランク (CASBEE 建築(新築)評価を含む)
  - ・ LEED 認証：Silver、Gold、Platinum
- ② 下記の効果を意図とした改修工事費用
  - ・ 上記の認証の星の数又はランクの1段階以上の改善を目的とした工事
  - ・ エネルギー消費量、GHG 排出量、水使用量等、環境改善に資する改修工事(改善効果は30%以上とする)
  - ・ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

##### <ソーシャルローン>

投資対象とするソーシャル施設の要件は以下の通りとする。

- ① ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅 (具体例：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等)
- ② 保育施設等：保育施設等をはじめとした子供への質の高い保育を提供している施設 (具体例：保育園、学童保育施設等)
- ③ メディカル施設等：医療施設がテナントとして入居し、地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康に資する施設 (具体例：病院、診療所、メディカルモール)

##### <サステナビリティローン>

上記グリーンローン、ソーシャルローンの適格性基準を両方満たす建物

(引用元：丸紅プライベートリート投資法人 サステナビリティファイナンス・フレームワーク)

## ＜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および社会的便益について

#### i. 資金使途の 100%について、環境改善効果もしくは社会的便益が期待されるものである。

#### 資金使途の環境改善効果について

#### 下記の環境認証を取得予定の建物の開発、取得

##### 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。「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。

2021 年 6 月に経済産業省より公表された「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、後述の 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物件の取得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。

##### 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

<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）

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。

### 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。

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）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。

### 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）

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 の頭文字をとったものであり、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。

本資金使途の対象は、「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」、「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」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

## 改修工事

本投資法人は、グリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事、エネルギー消費量、CO2 排出量又は水使用量のいずれかを30%以上削減を意図した改修工事、または再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得を目的とした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ことより、JCRは適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果が高いものであると評価している。

本資金使途の対象は、「グリーンローン原則」における「省エネルギー」、「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、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

### 資金使途の社会的便益について

#### ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅

##### 社会的課題1：高齢者向け住宅ストックの一層の増加の必要性

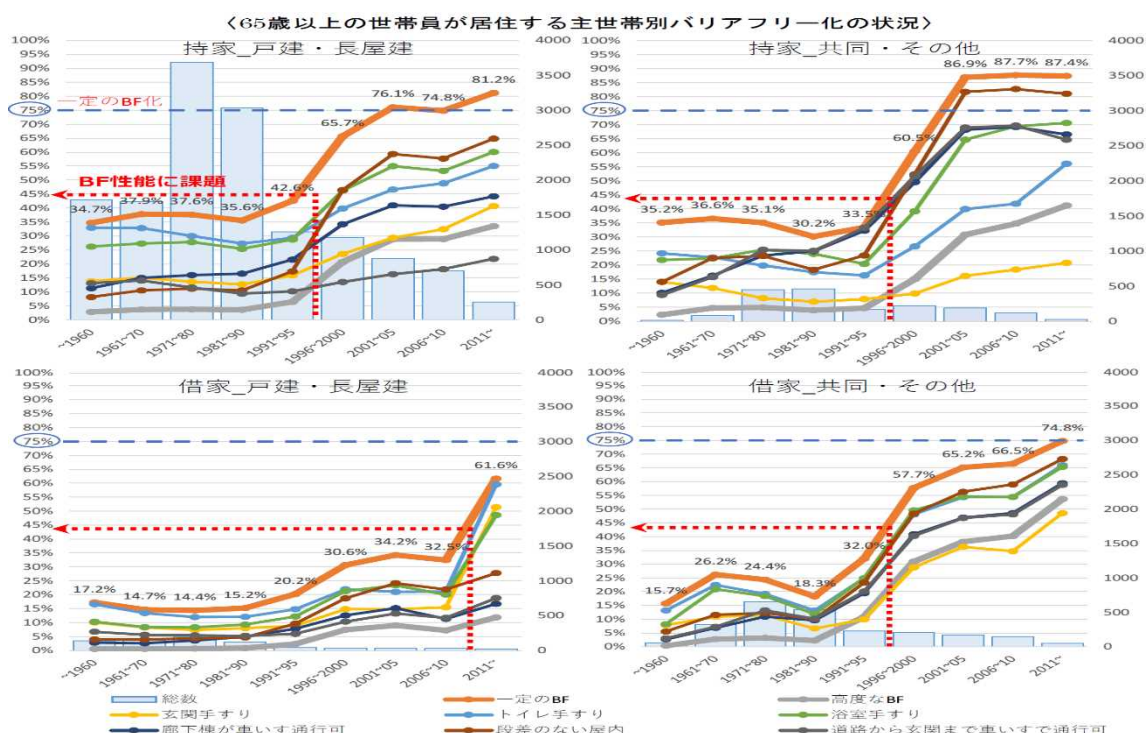
本フレームワークでは、資金使途として有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等が対象となっている。

2020年時点で、世帯主の年齢が65歳以上の世帯および夫婦のみの世帯は1,376.6万世帯<sup>6</sup>に上っており、厚生労働省の試算によれば、2040年に向けてこれらの人口・世帯は増加すると見込まれている（2020年から2040年にかけて、世帯数：206万世帯増加、人口：302万人増加）。地域別では、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）のこの期間の高齢者人口の増加率（32%増）が全国平均（16%増）を上回っている。

高齢者が住んでいる住宅については、建築年の古さから特にバリアフリーの要素となる無段差、車いす通行可や、浴室や便所等に手すりがある住居の割合は多くなく、高齢者が増加していくにつれて、居住に適さない住宅が増加していくことが想定される。

<sup>6</sup> 第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001326861.pdf>

(図1：65歳以上の世帯員が居住する住宅のバリアフリーの状況)



(引用元：第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料)

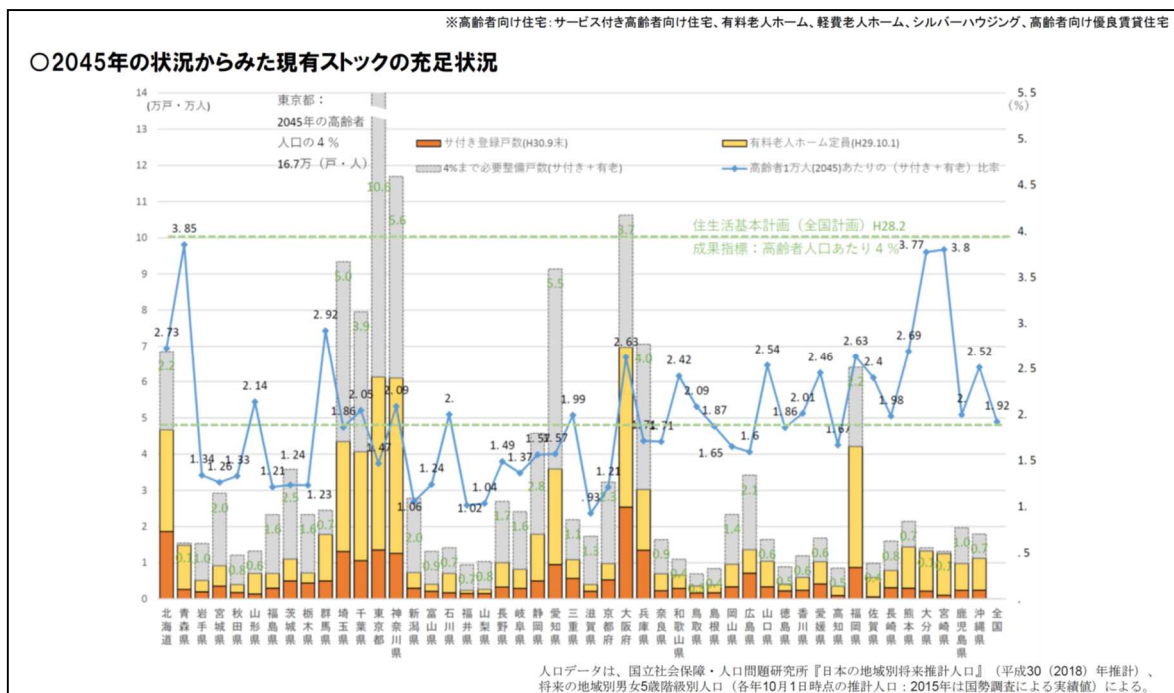
したがって、住宅のバリアフリー状況と併せて、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向けの住宅ストックを増加させることは、高齢者対策の施策を行う上で重要な役割を担っている。

一方で、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等を中心とした高齢者向け住宅のストックは十分に整備されているとは言い難い。

図2は、各都道府県における2045年における高齢者向け住宅の整備状況<sup>7</sup>であるが、2016年に少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示することを目的に制定された「住生活基本計画」で示された成果指標である、2030年度における高齢者人口当たり4%という高齢者向け住宅のストック数を満たすには、ほぼすべての都道府県で一層の有料老人ホームを始めとしたストックの増加が必要となる。

<sup>7</sup> 第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001326861.pdf>

(図2：高齢者向け住宅の2025年時点での各都道府県の充足状況の見通し)



(引用元：第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料)

これより、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等のヘルスケア施設等への投資は「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、「高齢者」を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス(ヘルスケア)」として社会的便益があると評価している。

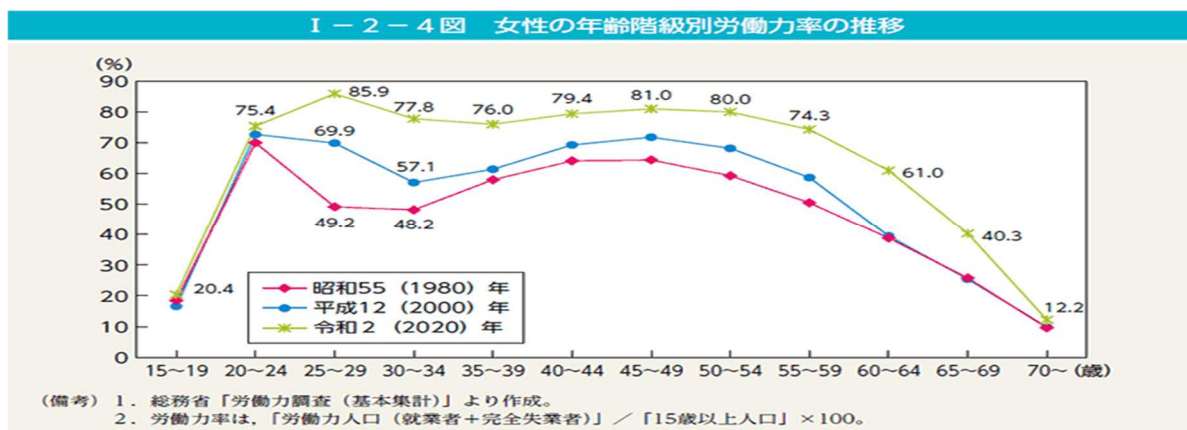
**保育施設等：保育施設等をはじめとした子供への質の高い保育を提供している施設**

**社会的課題2：待機児童問題の解消に向けた保育園等の保育施設の整備**

本フレームワークでは、資金使途として保育施設等として保育園や学童保育施設等が対象となっている。

日本の労働市場では、25歳から44歳の女性の労働力率が他の先進国より低くなる、いわゆる「M字カーブ」問題が存在している。M字カーブは年を追うごとに改善し、ほぼ台形に近づきつつある<sup>8</sup>。

(図3：女性の年齢階級別労働力率の推移)

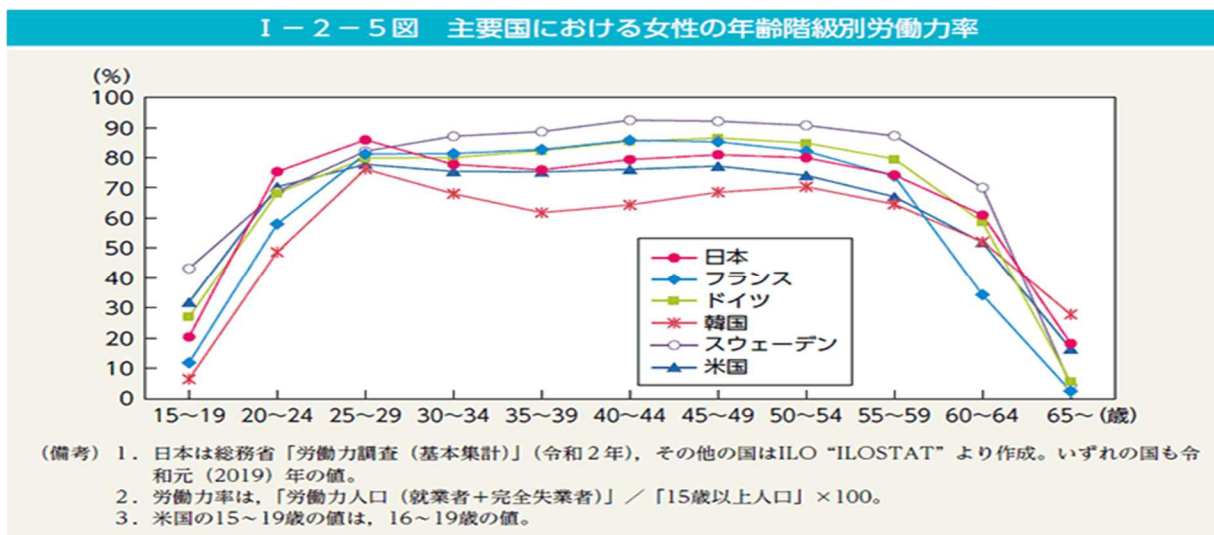


(引用元：男女共同参画白書(令和3年版))

<sup>8</sup> 男女共同参画白書 令和3年版 [https://www.gender.go.jp/about\\_danjo/whitepaper/r03/zentai/html/honpen/b1\\_s02\\_01.html](https://www.gender.go.jp/about_danjo/whitepaper/r03/zentai/html/honpen/b1_s02_01.html)



(図3：主要国における女性の年齢階級別労働力率)

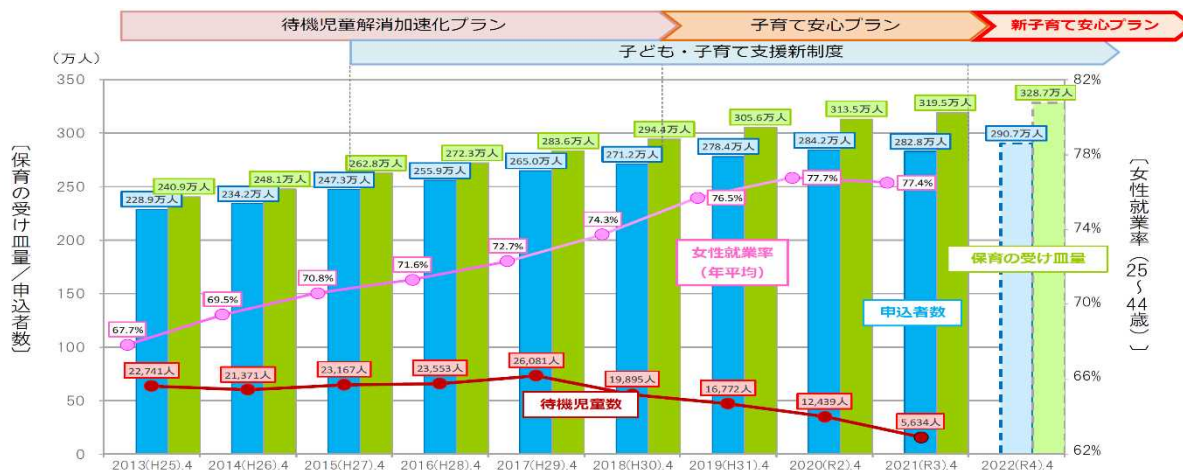


(引用元：男女共同参画白書(令和3年版))

M字カーブは、先行研究<sup>9</sup>によって核家族化や主として低年齢児(0~2歳児)の保育施設の不足による大都市圏の女性の労働力率の低さが原因であることが分かっており、政府は2013年から「待機児童解消加速化プラン」を実施した。2013年度から2017年度までの5年間に53.3万人の保育の受け皿を確保し、目標であった50万人を超える実績を達成した。

一方で、これまで保育施設に預けることをあきらめていた世帯や、共働き世帯の一層の増加による女性就業率の上昇により、今後も保育施設への需要は増加することが見込まれることから、政府は2017年6月に「子育て安心プラン」を発表し、2020年度末までにすべての待機児童を解消できるように、2020年度までに32万人の保育の受け皿を整備するための予算措置を講じた。2021年度からは、「新子育て安心プラン」として、地域の特性に応じた支援や、魅力向上を通じた保育士の確保、地域のあらゆる子育て資源の活用などを取り組みに加え、2024年度までの3年間に14万人の保育の受け皿を整備する取り組みを進めている。待機児童の6割超が都市部で発生していることから、都市部を中心とした待機児童解消のための保育施設の整備・拡充は今後も重要な課題として存在し続けると考えられる。

(図4：保育施設の受け皿と申込者数)



<sup>9</sup> 橋本 由紀、宮川 修子「なぜ大都市圏の女性労働力率は低いのか - 現状と課題の再検討 -」(RIETI Discussion Paper Series 08-J-043, 2008)

(引用元：令和3年4月の待機児童数調査のポイント（厚生労働省）)

(図5：待機児童数の推移)

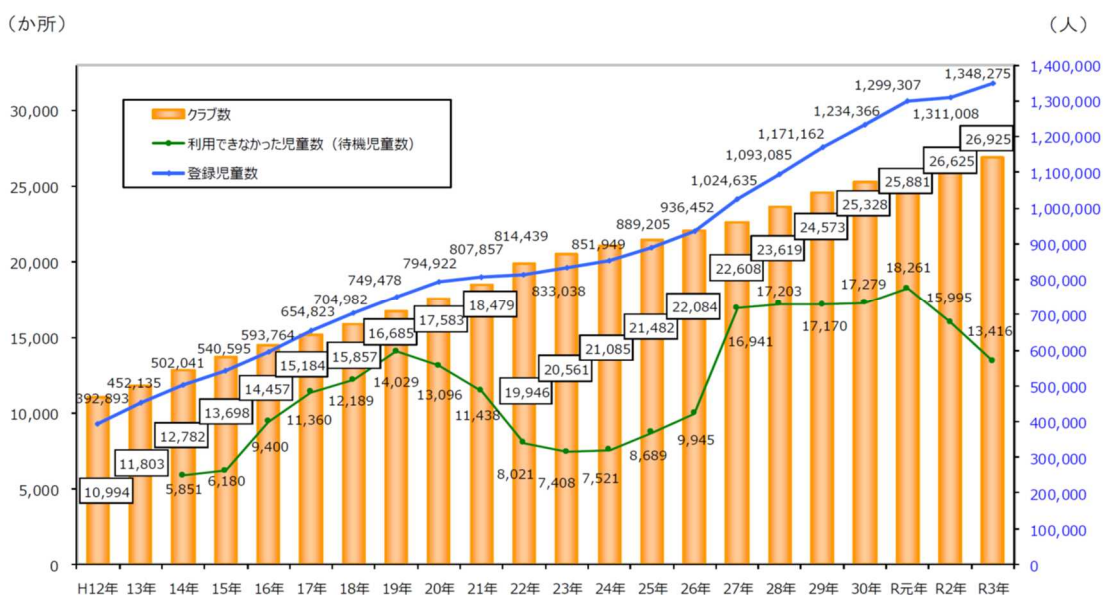
	待機児童数			
	4月1日時点	増減数	10月1日時点	増減数
2013(平成25)年	22,741人	▲2,084人	44,118人	▲2,009人
2014(平成26)年	21,371人	▲1,370人	43,184人	▲934人
2015(平成27)年	23,167人	1,796人	45,315人	2,131人
2016(平成28)年	23,553人	386人	47,738人	2,423人
2017(平成29)年	26,081人	2,528人	55,433人	7,695人
2018(平成30)年	19,895人	▲6,186人	47,198人	▲8,235人
2019(平成31年 令和元年)	16,772人	▲3,123人	43,822人	▲3,376人
2020(令和2)年	12,439人	▲4,333人	27,814人	▲16,008人
<b>2021(令和3)年</b>	<b>5,634人</b>	<b>▲6,805人</b>	—	—

(引用元：令和3年4月の待機児童数調査のポイント（厚生労働省）)

上記の通り、政策の効果もあり待機児童数は徐々に減少しているが、直近の大きな減少には、受け皿の拡大のほかに新型コロナウイルス感染症を懸念した保育施設への預け控えによる申込者数の減少が影響しているとされ、女性の就業率が拡大基調に戻るにしたがって、引き続き保育施設の拡大は重要な取り組みであると考えられる。

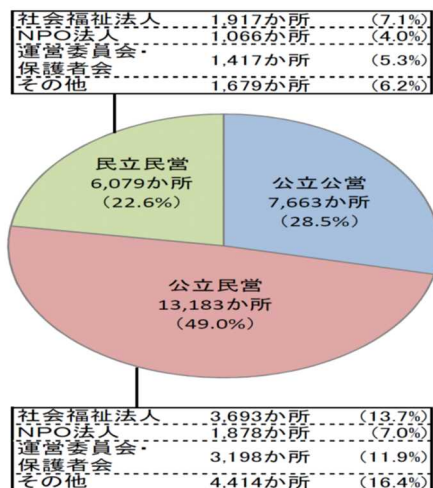
また、学童保育施設は厚生労働省において、「放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ）」として行われている事業であり、小学校の余裕教室や児童館等で、共働き家庭等の小学校に就学している児童に放課後等の適切な遊びや生活の場を提供する安全・安心な居場所である。政府は2018年に制定された「新・放課後子ども総合プラン」に基づいて、放課後児童クラブについて、女性就業率の更なる上昇に対応するため、2019年度から2023年度までの5年間で約30万人分の整備を計画している。

(図6：放課後児童クラブの利用状況)



(引用元：厚生労働省「令和3年(2021年)放課後児童健全育成事業(放課後児童クラブ)の実施状況」)

(図 7: 放課後児童クラブの運営主体)



(引用元：厚生労働省「令和3年(2021年)放課後児童健全育成事業(放課後児童クラブ)の実施状況」)

学童保育施設は、女性の就業率増加に伴い設置数が大きく伸びている状況であり、本投資法人の取り組みは、政府の政策とも合致したものと JCR では評価している。

以上より、上記の資金使途は、ソーシャルローン原則の適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「女性」を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に貢献する事業に該当する。

**メディカル施設等：医療施設がテナントとして入居し、地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康に資する施設**

**社会的課題3：超高齢社会における医療サービスの充実**

本フレームワークでは、病院、診療所、メディカルモール等のメディカル施設等を適格クライテリアと定めている。わが国では、2025年度までに1947年度から1949年度に産まれたいわゆる「団塊の世代」が全て75歳以上となり、超高齢社会を迎える中で、医療に対するニーズも増加してゆくものと想定されている。そのなかで、病院、診療所、メディカルモール等のメディカル施設は、近隣住民にとって重要なインフラであり、国民が安心して生活を送るために必要不可欠なサービスであると考えられる。なお、近年は、前述の超高齢社会の影響もあり、病院を始めとするメディカル施設は、地域包括ケアシステムの中核としての役割や新型コロナウイルス感染症拡大防止のためのPCR検査の実施や患者の治療対応など、その社会的重要性が一層高まっている。これより、医療施設への投資は「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、「医療施設を利用する一般の人々」を対象とする「必要不可欠なサービスへのアクセス」として社会的便益があると評価している。

## b. 環境・社会的リスクへの対応について

### <環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク>

#### グリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトが環境・社会に与えるネガティブな影響とその対処方法

##### 1. 想定されるリスク

物件運用中の騒音、周辺住民との衝突、環境汚染やアスベストによるテナント・住民への悪影響、オペレーターの運営に関するリスク等

##### 2. リスク緩和対応

物件取得時の DD 会議等で、例えば以下の内容を審議している。

また、リスクが対応可能範囲超と判断される場合は、取得を見送る場合もある。

- ・ 土壌汚染や PCB・アスベスト、地震リスク等については ER 等を参考にしながら適切なリスク対応を図る。

- ・ 境界や建築物等の遵法性についても、ER 等で特段指摘されることはなく、今後も適切な対応を取る。

- ・ ソーシャルプロジェクトにおけるオペレーターの業歴、全社財務状況、施設展開及び対象施設運営状況（施設収支、稼働状況や運営における事故の有無、有事における対応力等）、属性（反社チェック等）の審査、等

### <本フレームワークに対する JCR の評価>

本資産運用会社は本フレームワークにおいて、環境に対するリスクとして土壌汚染や PCB・アスベスト等の物質的な汚染を特定しており、エンジニアリングレポート（ER）等を参考にしたうえで、チェックシートをもとにデューデリジェンス会議にて検証を行っている。その際には、経営陣や、物件の取得にあたる投資運用部のほか、法務・リスクマネジメント部も出席し、検証を行いリスクが大きい場合には取得を見送るなどの対策をとっている。また、ヘルスケア施設、保育施設、メディカル施設への投資に際しては、環境に対するリスクとともに、オペレーターの業歴、全社財務状況、施設展開及び対象施設運営状況（施設収支や稼働状況等）、属性（反社チェック等）を物件取得時の審査項目としている。また、期中管理に当たっては、月次で施設の入退去者数、事故発生の有無・内容、物件単体 PL について等の動向、推移を把握している。加えて、オペレーターの周辺情報として、オペレーターのグループ会社の経営状況、対象施設の料金水準、設備、利用者の属性や利用状況、勤務職員の状況、対象施設のある地区や近隣におけるニーズ、周辺競合施設の状況、PM・BM 業務受託者の会社概要・業歴や属性（反社会的勢力か否かのチェック含む）についても確認を行い、環境・社会面においてリスクを有するかどうかのチェックを行っている。

以上により、環境・社会的リスクは特定され、適切に回避されていると JCR では判断している。

## c. 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 の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



### 目標 3：すべての人に健康と福祉を

**ターゲット 3.8.** 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセスおよび安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。

具体的内容：

有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等への投資、病院、診療所、メディカルモールへの投資



### 目標 4：質の高い教育をみんなに

**ターゲット 4.2.** 2030 年までに全ての子どもが男女の区別なく、質の高い乳幼児の発達・ケア及び就学前教育にアクセスすることにより、初等教育を受ける準備が整うようにする。

**ターゲット 4.a** 子ども、障害及びジェンダーに配慮した教育施設を構築・改良し、全ての人々に安全で非暴力的、包摂的、効果的な学習環境を提供できるようにする。

具体的内容：

保育所サービスへの投資



### 目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

**ターゲット 5.4.** 公共のサービス、インフラ、および社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。

**ターゲット 5.5.** 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参加および平等なリーダーシップの機会を確保する。



### 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 8：働きがいも経済成長も

**ターゲット 8.2.** 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

**ターゲット 8.3.** 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性、およびイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。



### 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係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、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>

##### 長期ビジョンにたった投資方針

##### <グリーンローン>

本投資法人は「サステナビリティ方針」で定めているとおり、「運用不動産の環境負荷の管理と軽減」「気候変動対策への貢献」に注力しており、投資・運用する不動産におけるエネルギー消費、温室効果ガスの排出等の環境負荷について認識し、エネルギー利用の効率化を図り、環境負荷を軽減することで、中長期的に投資主・投資家価値の最大化を図る。

##### <ソーシャルローン>

本投資法人は、「サステナビリティ方針」で定めているとおり、「テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組み」に注力しており、高齢社会の進展に対応するために整備・拡充が求められる高齢者向け施設・住宅、医療関連施設等のヘルスケア施設、乳幼児等の健全な成育を支える保育園等の児童福祉施設や地域社会の発展・安心安全に資する施設へ継続的に投資し、長期安定的に保有することで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指す。

##### <本フレームワークに対する JCR の評価>

本投資法人および本資産運用会社が属する丸紅グループでは、経営理念として「社は『正・新・和』の精神に則り、公正明朗な企業活動を通じ、経済・社会の発展、地球環境の保全に貢献する、誇りある企業グループを目指す」ことを定めている。この経営理念は、グループとしてサステナビリティに関する基本的な考え方を表したものであり、この考え方を踏まえて、本資産運用会社では、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資判断・運用プロセスへ組み込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であると考えている。

その考えの下、本資産運用会社は 2019 年 12 月にサステナビリティ方針を定めた。この方針のうち、グリーンローンの資金使途であるグリーンビルディングの取得は「運用不動産の環境負荷の管理と軽減」「気候変動対策への貢献」という目標の達成に資するほか、ソーシャルローンの資金使途であるヘルスケア施設、保育施設やメディカル施設への投資は、「不動産における健康と快適性、レ

「ジェンズの取り組み」という目標内の「テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組み」に貢献する。

上記より、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、ソーシャルファイナンスおよびサステナビリティ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、高い環境改善効果および/または社会的便益を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

## c. プロセス

### <プロセスにかかる本フレームワーク>

#### 1. プロジェクト選定関与者

<プロジェクト選定者>

調達資金の使途となるプロジェクトは、当社の投資営業部担当者により検討し、評価および選定が行われている。

<適格クライテリアへの適合>

投資営業部において検討、評価及び選定したプロジェクトについて、DD 会議時にファイナンス部にて適格クライテリアへの適合の検討を行う。

#### 2. プロジェクト選定プロセス

投資営業部の担当者は、対象となるプロジェクトについて、社内の意思決定機関である丸紅アセットマネジメント (MAM) 投資委員会に議案を上程し、出席参加者にて、総合的に分析・検討をした上で、投資委員の全員賛成により可決される。

### <本フレームワークに対する JCR の評価>

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営業部担当者によって検討、評価および選定されたのち、投資物件の妥当性を検証するデューデリジェンス会議時に、ファイナンス部において適格クライテリアへの適合について議案の上程が行われ、グリーン性およびソーシャル性の検討が行われる。その後投資営業部のメンバーによって、代表取締役が委員長、非常勤取締役、コンプライアンス・リスク管理部長及び外部委員をメンバーとする本資産運用会社内の意思決定機関である「投資委員会」に議案が上程され、出席参加者にて総合的に分析・検討をした上で、投資委員の全員賛成により決定が行われる。その後、本投資法人の役員会において決定が行われる。

資金使途がリファイナンスの場合には、本資産運用会社のファイナンス部にて、適格クライテリアへの適合の検討を行い、投資委員会および本投資法人の役員会において決定がおこなわれる。

なお、本資産運用会社におけるサステナビリティに関する議題の検討を行う、サステナビリティ推進委員会においても、本取組の状況報告を行い、活動方針を共有していく。

JCR では、本資産運用会社における担当部の役割が明確であり、また投資決定においては、代表取締役社長をはじめとする経営陣を含む会議体によって決議が行われていることから、上記選定基準は妥当性をもって運用されていると評価している。

これらの選定基準および選定・評価のプロセスについては、評価レポート・フレームワークの内容を本投資法人のウェブサイトにて開示し、投資家等に説明される予定であるほか、個別ファイナンス時には、貸付基本契約書等の資料で、貸付人に対して開示される予定である。



## 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、借入人等によって多種多様であることが通常想定される。本項では、サステナビリティファイナンスにより調達された資金が確実にグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトのそれぞれに充当されること、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基づき調達した資金が、早期に各適格プロジェクトに充当される予定となっているか、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>

<p><b>調達資金と資産の紐づけ方法</b>          調達資金はあらかじめ選定された個別のプロジェクトに全額紐付けられる。</p>
<p><b>調達資金の追跡管理の方法</b></p> <p>1. 入金先口座          丸紅プライベートリート投資法人のマスター口座に入金する。</p> <p>2. 分別管理方法          資金用途、期日、残高等を別途エクセルファイル等電子媒体ファイル（別添）で管理する。</p> <p>3. 個別プロジェクトの資金充当実務並びに管理方法          ・ファイナンス部資金管理担当者が、口座充当について管理（EBを都度利用）する。          出金に関してはファイナンス部担当者が起案の上、MAMファイナンス部部長及び代表取締役社長による承認後、資産管理業務受託者であるみずほ信託銀行へ出金の指図を行う。その後、投資法人の決済口座入出金状況を確認する。          入金についても、ファイナンス部担当者による確認後、都度ファイナンス部部長へ報告している。</p>
<p><b>追跡管理に関する内部統制および外部監査</b></p> <p>グリーンローン、ソーシャルローンおよびサステナブルローン実行（認証取得方針等）の決定：          MAM投資委員会及びMPR役員会          資金借入れの決定・報告：MAM投資委員会及びMPR役員会          サステナブルファイナンスの状況共有：サステナビリティ推進委員会          上記決裁及び報告については、プロセスや内容の妥当性について、定期的に実施される内部監査（年間1回実施）で検証される。また、外部監査（年間1回実施）においても上記取得に係る契約書や会計処理等について検証される。</p>
<p><b>帳簿の管理方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約書類は電子化したうえで永年保存される。</li> <li>・資金管理に関する電子媒体ファイルについても最終返済期日まで保存される。</li> </ul>
<p><b>未充当資金の管理方法</b>          調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理を行う。</p>

#### <本フレームワークに対する JCR の評価>

JCRは本フレームワークに基づく資金管理について、調達資金が個別のグリーンプロジェクト、ソーシャルプロジェクトまたはサステナビリティプロジェクトに確実に充当される予定であること、調達資金は社内において適切な方法にて管理されること、内部統制並びに外部監査の体制が整備されていること、資金管理に関する文書等がサステナビリティファイナンスの返済まで保存される体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを確認した。なお、調達した資金は適格基準を満たした個別のプロジェクトに充当される予定であるが、仮にそのプロジェクトが売却されるなどして未充当資金が発生した場合は、適格基準を満たしたプロジェクトに充当されるまで、現金または

現金同等物において管理される。したがって、JCR は本投資法人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、本フレームワークに基づく調達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、調達時点において評価する。

#### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

##### <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の方法

- ・調達された資金は入金と同月に充当予定であることをプレスリリースで開示の予定である。
- ・サステナブルファイナンス(グリーン・ソーシャル)が返済されるまでの間に対象資産を売却した場合で再充当の必要がある場合には、調達資金の全額を適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当または、当該調達資金を全額返済するまで、当社ウェブサイト上にて、年次で開示することを予定している。
- ・充当状況について、丸紅アセットマネジメントおよび丸紅プライベートリート投資法人のウェブサイト上にて、年次で開示の予定である。

##### インパクト・レポーティングの開示方法および開示頻度

丸紅アセットマネジメントおよび丸紅プライベートリート投資法人のウェブサイトにて、年次で開示予定である。

##### インパクト・レポーティングにおける KPI (key performance indicator)

###### 【グリーンローン】

- ・適格資産の物件数
- ・調達資金を充当した各グリーン適格資産の認証の取得状況
- ・認証の評価
- ・エネルギー使用量(開示できる範囲で)
- ・CO2 排出量(開示できる範囲で)
- ・水使用量(開示できる範囲で)
- ・改修工事の効果

###### 【ソーシャルローン】

<アウトプット指標> (開示できる範囲で)

- ①ヘルスケア施設等の概要(居室数、提供されている高齢者支援サービスの内容等)
- ②保育施設等の概要(保育室数、提供されている子育て支援サービスの内容等)
- ③メディカル施設等の概要(居室数、ベッド数、提供されている医療サービスの内容等)

<アウトカム指標> (開示できる範囲で)

- ①ヘルスケア施設等の最大収容(利用)可能人数、入居率等
- ②保育施設等の最大受け入れ可能人数、利用率等
- ③メディカル施設等の最大定員数、稼働率等

<インパクト(定性目標)>

「サステナビリティ方針」において、以下のとおり、健康と快適性、共発展について定めている。

##### 3. 不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み

テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組みや、そうしたニーズの評価、災害へのレジリエンスを高める取り組みを通じて、運用不動産のテナント満足度の向上、優良テナントの維持や獲得を図り、不動産価値の維持・向上に努める。

##### 4. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働と共発展

不動産における環境・社会配慮の実践においては、テナント、プロパティマネジメント会社などのサプライチェーン、地域コミュニティなど、運用不動産に関わる重要なステークホルダーと良好な関係を構築し、協働して取り組むとともに、双方の共発展に貢献する。

## <本フレームワークに対する JCR の評価>

### a. 資金の充当状況に係るレポートニング

調達した資金はすべて、調達と同月に充当予定である。また、それらは本投資法人と本資産運用会社のウェブサイトで開示が行われる予定である。仮に返済期限までに対象物件を売却することとなった場合は、調達資金の全額を適格クライテリアに合致するプロジェクトに再充当が行われるまで、または、当該調達資金を全額返済するまで、当社ウェブサイト上にて、年次で開示することを予定している。なお、充当後に大きな状況の変化が発生した場合でも、ウェブサイトにて開示が行われることを確認している。

### b. 環境改善効果・社会的便益に係るレポートニング

JCR では、本投資法人が定めた、グリーンローンおよびサステナビリティローンに関する環境改善効果に関するレポートニング内容およびソーシャルローンおよびサステナビリティローンに関するアウトプット、アウトカムについて、年次で開示予定であること、また、その内容についても、投資先の環境改善効果および社会的貢献度を示す指標として適切であると評価している。また期待するインパクトはいずれも本資産運用会社が定めたサステナビリティ方針の中の取り組み方針と一致しており、適切であると評価している。

## 4. 組織のサステナビリティへの取り組み

### (1) 評価の視点

本項では、経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る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、サステナビリティファイナンス発行方針・プロセス、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、等々を評価する。

### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人の資産運用会社である丸紅アセットマネジメントでは、主たる事業である不動産投資運用業において、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資判断・運用プロセスへ組み込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であると考え、2019年12月にサステナビリティに係る基本的な取り組み方針である「サステナビリティ方針」を制定し、その実践に努めている。

#### 丸紅アセットマネジメント サステナビリティ方針

1. 運用不動産の環境負荷の管理と軽減
2. 気候変動対策への貢献
3. 不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み
4. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働と共発展
5. 従業員への取り組み
6. コンプライアンスおよび社会規範の遵守
7. 環境・社会のリスクと機会の管理
8. ESG の情報開示と外部評価の活用
9. ESG のガバナンス体制

前述の通り、サステナビリティ方針では、「運用不動産の環境負荷の管理と軽減」「気候変動対策への貢献」に加えて「不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み」における「テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組み」が謳われており、経営陣としてはこの具体的な取り組みとしてグリーンビルディングの取得、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等のヘルスケア施設、保育所等の児童福祉施設および病院や診療所などのメディカル施設等へ継続的に投資し、長期安定的に保有することを目指している。なお、本サステナビリティ方針の策定に当たっては、外部の専門知識を有する第三者機関の知見を活用したことを確認している。

上記のサステナビリティ方針の実践のため、本資産運用会社ではサステナビリティ推進委員会を2019年12月に設置している。サステナビリティ推進委員会は、原則3か月に1回開かれ、代表取締役社長を委員長として、資産運用会社の役員・部長が参加、実務に関しては別途事務局を設けている組織である。サステナビリティ推進委員会では、環境認証の取得に関する討議、エネルギー使用量のモニタリング、GRESB 評価の参加に関する内容、ソーシャルローンに関する討議が行われた。2021年度には、サステナビリティ推進委員会において、サステナビリティ方針に基づいて、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指すためにマテリアリティの設定が行われた。マテリアリティの設定についても、事前に外部のコンサルタントに意見を求めており、サステナビリティ

推進委員会では、設定後の進捗と行動計画の達成度の検証を行う。設定されたマテリアリティは2022年に見直しが行われており、今後も毎年度見直される予定である。

(図6：本資産運用会社の2022年度マテリアリティ（抜粋）)

分野	マテリアリティ
E（環境）	環境負荷の低減
	外部認証の取得
S（社会）	従業員の働きがい、健康と快適性
	従業員の能力開発
	地域コミュニティ・地域行政への貢献
G（ガバナンス）	コンプライアンスの徹底
	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示

(引用元：本投資法人ウェブサイト（投資家向けページ）より JCR 作成)

上記マテリアリティ実現への取り組みとして、LED 照明の導入や、機器更新を行い省エネルギーに努めているほか、社会への貢献として、保有しているホテル 2 棟を新型コロナウイルス感染症感染者の宿泊施設として提供する等、設定されたマテリアリティは実務面に即した内容であると JCR では評価している。

本資産運用会社では、2022 年 2 月に TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に賛同し、2022 年 3 月には気候変動リスクが本投資法人に及ぼす財務への影響について、シナリオ分析を行っている。同月には、気候関連のワーキンググループをサステナビリティ推進委員会の事務局内に設立し、本資産運用会社として気候変動リスクに対して継続的に取り組む体制を整えた。

また、本投資法人においては前述の通り 2020 年から GRESB リアルエステイト評価に参加している。2021 年は、GRESB リアルエステイト評価において、ESG 評価における 2 つの評価軸である「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」、5 段階評価のうち 3 Stars を取得している。

なお、本フレームワークで適格クライテリアとなっている物件の取得に当たっては、外部機関が作成した ER などを踏まえて検討が行われるほか、ソーシャル適格資産である、ヘルスケア施設等、保育施設等およびメディカル施設等の取得に際しては、国交省のガイドライン（高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン、病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン）に従い、コンサルタント会社等の外部専門家との間で助言を受けることとなっており、具体的には年 1 回、施設の運用状況に関するモニタリングレポートの取得ならびに報告会を実施している。

以上から、本投資法人および本資産運用会社の経営陣が、サステナビリティの諸課題に関して、経営の優先度の高い重要課題と位置づけていることを確認したほか、物件の取得やソーシャル適格となる物件の取得に際しては、コンサルタントの利用を行い、外部の専門的知見を有する組織から専門的知見を積み上げてきていること、本フレームワーク記載の資金使途に関する調達方針・プロ

セス、グリーン、ソーシャルおよびサステナビリティプロジェクトの選定基準を決定する明確な基準を有していることを確認した。

(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。J-REIT からは 2021 年現在で 55 投資法人が評価に参加している。

## ■評価結果

本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 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」、「ソーシャルローン原則」および「グリーンローンガイドライン」および「ソーシャルボンドガイドライン」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 サステナビリティファイナンス・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・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 梶原 康佑・宮澤 知宏



## 本評価に関する重要な説明

### 1. JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価対象であるサステナビリティファイナンスの発行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およびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティ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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該サステナビリティファイナンスで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスの調達計画時点または実行時点における資金の充当等の計画または状況を評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が環境、社会的課題に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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 サステナビリティ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との関係

JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせ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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンス・フレームワークの下起債される個別債券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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は 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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク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。

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティ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またはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティ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、SU 1(F)、SU 2(F)、SU 3(F)、SU 4(F)、SU 5(F) の評価記号を用いて表示されます。

## ■サステナブル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

## ■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