

————— 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。

サムティ・レジデンシャル投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F) を付与

発行体 / 借入人 : サムティ・レジデンシャル投資法人 (証券コード: 3459)
評価対象 : サムティ・レジデンシャル投資法人 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

サムティ・レジデンシャル投資法人（本投資法人）は、賃貸住宅、宿泊施設およびヘルスケア施設といったレジデンスを投資対象とする特化型 J-REIT。2015年4月に設立され、2015年6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。スポンサーグループはサムティ株式会社と株式会社大和証券グループ本社で、資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）がアセットマネジメント業務を担う。スポンサーグループ、本投資法人および本資産運用会社との間では、物件開発や取得関連のサポート、不動産紹介といった連携をとっている。

2022年8月2日時点のポートフォリオは、全178物件（主要地方都市：89、その他地方都市：52、首都圏37）、取得価格総額1,626億円の資産規模となっている。

本投資法人は、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセットへの投資を行うことにより、日本経済を地方都市より活性化していくこと」を基本理念とし、かかる投資活動を通じて安定した収益を確保するとともに、投資主価値の向上に努めてきた。この理念に基づき、本投資法人および本資産運用会社は、資産運用に際し、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮し、サステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）による資金調達を行う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「グリーンローンガイドライン⁴」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の取得資金と、一定以上の環境改善効果につながる改修工事等の資金、又はそれらに要した借入金等のリファイナンスとしている。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、BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件とし、改修工事に関する適格クライテリアは、上記 DBJ Green Building 認証、CASBEE 評価認証、BELS 評価のいずれかの 1 段階以上の改善を意図した改修工事、運用する不動産においてエネルギー使用量及び温室効果ガス排出量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事、再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得と定めている。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。本資産運用会社のサステナビリティ推進事務局および取締役会が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も適切に定められており、予定されているレポート内容に基づき、透明性も確保される。以上より、JCR は本投資法人に関して、管理・運営体制が適切で透明性が高いと評価している。

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。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

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

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2022 年版
<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁴ 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/000062495.pdf> (pp.81-)

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、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、資金使途がネガティブな環境へ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。

(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>

(資金使途)

グリーンファイナンスで調達された資金 (以下「調達資金」といいます。) は、以下のグリーン適格クライテリア(1)を満たす資産 (以下「グリーンビルディング」といいます。) の取得資金、以下のグリーン適格クライテリア(2)を満たす改修工事等 (以下「改修工事等」といいます。) の資金、又はそれらに要した借入金もしくは投資法人債のリファイナンス (以下「借入金等のリファイナンス」といいます。) に充当します。

(グリーン適格クライテリア)

(1) グリーンビルディング

以下の①から③の第三者認証機関の環境認証のいずれかについて、グリーンボンドの払込期日時点もしくはグリーンローンの借入実行日時点で有効な認証を取得済み又は今後取得予定の建築物

- ① DBJ Green Building 認証 : 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ② CASBEE 評価認証 : S ランク、A ランク又は B+ランク
- ③ BELS 認証 : 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星

(2) 改修工事等

以下の①から③のいずれかを満たす改修工事等

- ① グリーン適格クライテリア(1)の認証のいずれかにつ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
- ② エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事
- 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>

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等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-

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）

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。

③BELS（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. 改修工事等

本投資法人は、グリーン適格クライテリアの認証のいずれかにおいて星又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事、運用する不動産においてエネルギー使用量及び温室効果ガス排出量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事、再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得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⁶」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画においては、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」ために、建築物省エネ法の改正、誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げの実施について言及されている。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工程表では、上記の2030年の目標を達成すべく省エネ改修の推進、ZEBやZEHの普及拡大を進めることとなっている。これより、グリーンビルディングへの投融資は環境改善効果が高い。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の開発・維持を行うことは、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、物件取得時のデューデリジェンスで、土壌汚染等のエンジニアリングレポートにて物件の性質的な情報を精査し、BEI 値等を確認の上、環境への負の影響を確認している。改修

⁶ 「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。

工事に関しては、実績として水質汚染などのリスクがある場合は影響の有無等を調査している。取得予定の物件が環境に対して負の影響をもたらさうる場合には、前所有者にて是正するか、取得を見送ることとしている。

また、ESG 方針上、懸念やリスクがある際は定例会議にて報告を上げ、是正することとしている。

これにより、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 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



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、本フレームワーク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>

本投資法人は、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセットへの投資を行うことにより、日本経済を地方都市より活性化していくこと」を基本理念とし、かかる投資活動を通じて安定した収益を確保するとともに、投資主価値の向上に努めてまいりました。この理念に基づき、本投資法人の資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は資産運用に際し、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮し、サステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っています。

サステナビリティ方針

本資産運用会社は、資産運用に際し、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮しサステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、これを実践していきます。

- (1) 環境への配慮
省エネルギーへの取組み、節水や廃棄物削減への取組みを行い、環境負荷の低減を目指します。
- (2) ステークホルダーとの協働
ステークホルダーとの協力体制の構築を図り、地域社会の持続的な発展への貢献を目指します。
- (3) 職場環境の整備と役職員の教育・啓発
役職員のワークライフバランスや多様性を尊重し、働きやすい職場環境作りを目指します。また、教育・啓発活動により、役職員のESGへの意識と専門的知識の向上を図ります。
- (4) 情報の開示
サステナビリティに関する取組み状況の積極的な開示に努め、ステークホルダーとの対話を通じ、取組みの改善を目指します。
- (5) ガバナンス
法令を遵守するとともに、コンプライアンス意識の浸透を図り、透明性の高い合理的な意思決定を行ってまいります。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本資産運用会社は、本投資法人の資産管理業務および本資産運用会社自身の取組みを推進するにあたり、サステナビリティ基本方針を策定している。本投資法人の社会的な役割として、持続可能な社会の実現に貢献すべきであると認識し、ステークホルダーの期待に応え信頼関係を強化するため、本フレームワークを制定した。本投資法人が本フレームワーク制定およびグリーンファイナンスにより調達した資金を、適格クライテリアを満たすプロジェクトへの資金に充当することは、サステナビリティ基本方針の「(1) 環境への配慮」、「(2) ステークホルダーとの協働」および「(4) 情報の開示」に資するものである。

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

<プロセスにかかるフレームワーク>

(プロジェクトの評価及び選定のプロセス)

調達資金の使途となるプロジェクトについては、サステナビリティ方針及びサステナビリティ推進体制規程に基づき、本資産運用会社においてサステナビリティ推進事務局がグリーン適格クライテリアへの適合性を検証・評価します。当該検証・評価をもとに、本資産運用会社の社内規程の定めに従って取締役会等によりグリーンファイナンスの実施を決議します。

<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、本資産運用会社経営管理本部リート企画部が選定し、サステナビリティ推進事務局によって適格クライテリアへの適合を審議、確認した後、本資産運用会社の意思決定プロセスに則り決議される。また、本フレームワークに定められている選定基準、プロセスは、本投資法人のウェブサイト、プレスリリース、発行登録追補書類にて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。

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。

(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)

調達資金は、グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施、又はそれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを本資産運用会社が確認の上、速やかに充当します。

未充当資金が生じた場合には、調達資金は現金又は現金同等物にて本資産運用会社が管理します。全額充当後も、対象の投資法人債の償還又は借入金の返済までに、資金使途となっていた資産が売却又は毀損等により資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理^(注)にて管理します。

(注) 「ポートフォリオ管理」とは、決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（グリーンビルディングの取得価額の合計額×総資産 LTV（期末時点）＋改修工事等に充当した金額の合計額）を超えないことを確認する管理方法です。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本フレームワークに定められたグリーンファイナンスの資金使途は、本評価レポート内に記載されているグリーン適格資産の取得資金、改修工事等の資金、又はこれらの資金のリファイナンスであり、これ以外の目的に充当される予定はない。

グリーンファイナンスによる調達資金は、速やかに充当対象となるプロジェクトの取得もしくは改修工事等の資金または当該資金のリファイナンスに紐づいていることを本資産運用会社が確認の上、充当される予定である。調達された資金が口座に入金された後、グリーン適格資産の取得タイミング、もしくは物件取得のために調達した借入金等のリファイナンスのタイミングで、社長、経営管理部長およびレジデンシャルリート運用本部長承認の上、本資産運用会社の経営管理本部から、実際の送金を行う資産保管会社に対して資金移動の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先またはリファイナンス先等に送金が行われる。

追跡管理は本資産運用会社によって、専用帳票を用いて定期的に行われる。当該帳票は経営管理本部長の承認を経て保存されること、内部監査の対象となることから、適切な統制が働く仕組みが構築されている。

グリーンファイナンス実行後、資金使途対象となるプロジェクトへ速やかに充当されるため、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対象となる資産を売却した場合または当該グリーン適格資産としての条件を満たさなくなった場合には、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、未充当資金を現金または現金同等物にて本資産運用会社が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(1)の取得価格の総額に、直近決算期末時点における LTV（有利子負債比率＝有利子負債総額÷総資産額）を乗じて算出した負債額および適格クライテリア(2)を満たす改修工事等資金（売却済物件に係る改修工事資金を除く）の総額の合計額をグリーン

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。

以上より、JCRは本投資法人の資金管理は適切であると評価している。

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

<レポーティングにかかるフレームワーク>

(資金充当状況に係るレポーティング)

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況（グリーン適格クライテリアのカテゴリ毎の充当額、未充当額を含みます。）を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。また、調達資金全額の充当後も、資金使途の対象となる資産の売却等、大きな状況の変化があった場合には本投資法人のウェブサイト上で開示します。

(環境改善効果等に係るレポーティング)

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、合理的に実行可能な範囲で、以下の内容の環境改善への効果を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

(1) グリーンビルディングに係るレポーティング

- ① 取得した環境認証の種類とランク
- ② エネルギー使用量
- ③ 温室効果ガス排出量

(2) 改修工事等に係るレポーティング

- ① グリーン適格クライテリア(1)の認証のいずれかにつ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の場合、以下の指標の値
 - 取得した環境認証の種類とランク
- ② エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事の場合、クライテリアの適合状況に従って、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値又は削減率
 - エネルギー使用量
 - 温室効果ガス排出量
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得の場合、以下のうちいずれかの指標の値又は削減率
 - 発電量
 - 温室効果ガス排出量

<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ティング

グリーンファイナンスによる調達資金の使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、資金使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、その旨もウェブサイトにて開示される予定である。

b. 環境改善効果等に係るレポーティング

本投資法人は、グリーンビルディング認証の取得状況、改修工事等の内容および改修工事等前後の定量的指標またはグリーンビルディング認証種別・評価について本投資法人ウェブサイト上で開示する予定である。いずれも各プロジェクトの効果を示すのに適切な指標が選択されている。

以上より、JCR は、本投資法人のレポーティングが適切であると評価している。

4. 組織の環境への取組み

(1) 評価の視点

本項では、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、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセットへの投資を行うことにより、日本経済を地方都市より活性化していくこと」を基本理念とし、かかる投資活動を通じて安定した収益を確保するとともに、投資主価値の向上に努めてきた。この理念に基づき、本投資法人および本資産運用会社は、資産運用に際し、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)に配慮し、サステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っている。

上記のサステナビリティ方針のもと、スポンサーであるサムティと強固に連携し、運用時の環境に対するインパクトのみならず開発段階から環境改善効果を高める取り組みをグループ一丸となって行っている。

本投資法人は、環境への配慮に係る目標として、2025年までに年間総エネルギー消費量原単位⁷およびエネルギー消費に由来する年間 GHG 排出量を、ロケーション基準で 2020 年度比 5%削減を設定している。共用部に対する対策が打ち出しにくく、CO2 削減が難しいとされているレジデンスを中心としたポートフォリオを有するにもかかわらず、本投資法人は 2021 年度実績で既に 3.8%削減を実現している。目標の達成状況は、年間の環境パフォーマンス実績という形式で本投資法人のウェブサイトにて開示されている。

目標の達成に向けて、本資産運用会社では各種省エネに関するポリシーを運用するための詳細を規定した EMS 運用マニュアルに基づき、運用におけるエネルギー消費、GHG 排出、水消費、廃棄物に関する環境目標設定、実績把握、予実分析、対策実行・改善を行う PDCA サイクル⁸により、環境負荷の継続的な低減を目指している。

サステナビリティ体制に関して、本資産運用会社では、ESG への取組み強化を目的に、サステナビリティ推進事務局を設置した。サステナビリティ推進事務局は、代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者（体制整備、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括）、レジデンシャルリート運用本部長をサステナビリティ執行責任者（体制整備や各種施策の実行を統括）として、3ヶ月に1回以上定例会議を開催する。サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策を検討し、執行責任者の指示により必要な事務を行う役割を担っている。

このサステナビリティ推進事務局が主体となり、2021年よりGRESBリアルエステイト評価に参加し、2022年に「1スター」の取得を公表した。この取り組みにより、社内でサステナビリティ意識が高まっただけでなく、投資家から従前よりも注目されるようになった。まだ上昇余地が見込めるため、来年度以降も外部コンサルティング会社とともにGRESB評価向上の取組みを期待したい。

以上より、JCRでは、本投資法人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、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評価している。

⁷ 住戸・テナント専有部を除く共用部を算定対象とする。

⁸ 継続的な改善を目的に、自主的に環境への取組み方針と目標等を定め（計画=Plan）、その目標を達成するための組織体制を整備して必要な取組みを行い（実施=Do）、EMSの運用状況や目標の達成状況を把握・評価し（点検・評価=Check）、定期的にEMSおよび取組内容の見直し・改善（改善=Act）を図る仕組み。

(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 2022 現在で 57 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 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)	Green1(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g2(F)	Green2(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g3(F)	Green3(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green4(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green5(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・玉川 冬紀

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、運営および透明性確保の取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 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。

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