

23-D-1539
2024年2月26日

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。

株式会社毎日コムネット

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

株式会社毎日コムネット（証券コード:8908）

評価対象

株式会社毎日コムネット
グリーンローン・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 株式会社毎日コムネットの概要

株式会社毎日コムネットは、当社の他、連結子会社3社、持分法適用会社1社及びその他の関係会社1社の計6社により構成される毎日コムネットグループの中核企業である。1979年の設立以来、首都圏大学生の合宿研修に特化した旅行業を起点に、サークル活動支援（課外活動ソリューション部門）、新卒採用支援（人材ソリューション部門）などに事業領域を拡大した「学生生活ソリューション事業」、学生向けマンション開発・賃貸・管理・サブリース（転貸）等を手掛ける不動産デベロップメント部門、不動産マネジメント部門及びエネルギーマネジメント部門からなる「不動産ソリューション事業」を中心に展開している。近時は、不動産ソリューション事業において、公共団体や企業に対してPRE、CRE戦略を軸とした「ワンストップ・ソリューション」の提供に注力している。なお、2002年10月に大証JASDAQ上場後、2018年5月に東証2部、同年11月に東証1部に市場変更（2022年4月にスタンダード市場に移行）している。

▶▶▶2. 毎日コムネットの ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

毎日コムネットグループは、「日本の未来を担う若者と、応援する人たちとをつなぎ、新たな価値を創造し、地域経済や社会に貢献する企業を目指す」を経営ビジョンとして掲げており、大学生を中心とする若者向けの事業展開を通じた、新たな価値創造や、将来にわたっての地域経済・社会への貢献を目指している。その上で、当該経営ビジョンに基づき、事業活動を通じて自らの企業価値の向上と持続的な成長とともに、社会の持続的な発展に寄与していくことが、当社グループに期待されているサステナビリティであるとの考えのもと、事業を展開している。また、かかるサステナビリティに関する取り組み方針として 2021 年 12 月に「サステナビリティ基本方針」を策定しており、「健全な企業経営、社会からの信頼の確立」「地域経済、社会への貢献」「人材開発と働きがいのある職場づくり」「株主、投資家のための適切な情報開示」が重点方針として挙げられている¹。

これらの方針と整合する形で、環境・社会・ガバナンスの観点から、毎日コムネットグループが今後取り組むべき具体的な行動指針が中期経営計画の中で「主な取り組み」として公表されている。加えて、環境面の取り組みとして、中期経営計画等では特段言及はないものの、主力事業である学生向けマンションの開発事業において「学生寮の環境対応化」を掲げている。当該方針に基づき、今後の新規開発物件については、原則として ZEH-M 認証を取得する方針につき役員レベルで社内決定をとっており、環境改善効果にすぐれた物件開発を推進している。

サステナビリティの推進体制については、毎日コムネットグループでは、サステナビリティに関する方針・取り組み等について専門的に議論する部署等は現状設置していない。他方、サステナビリティに関する具体的な取り組みについては、全取締役の他、常勤監査役、事業部長等が招集される「事業会議」において議論がなされる。前述のサステナビリティ基本方針に基づいて、同会議で取り組みの議論・検討や進捗報告等がなされた上で、最終的に取締役会に諮る態勢としており、サステナビリティ推進に向けて経営層が前向きに関与する姿勢は評価できる。また、現状、グループ全体でのマテリアリティ等は未特定ながら、今後、サステナビリティに関する取り組み推進・体制整備の過程では、外部専門家の知見も活用しながら、より踏み込んだ対応を進める方針である。

▶▶▶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、毎日コムネット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²」及び「グリーンローンガイドライン³」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。

毎日コムネットは、本フレームワークにおける資金用途を、あらかじめ定められた適格性基準を満たすグリーンビルディングの新設または取得資金及び当該資金のリファイナンスとしている。ま

¹ 出典：毎日コムネット 「中期経営計画 2024～2029」16 頁 等を参照。その他に、中期経営計画の中では、「柔軟な発想での事業領域拡大」も標榜されている。

² 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/guidance-on-green-loan-principles-glp/>

³ 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>

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。

資金使途対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、社内の専門知見を有する人材や経営陣が適切に関与する体制となっており、資金管理についても管理方法は適切に設計されている他、社内外からの監査の枠組みも整備され、統制が働いている。レポーティングについても、資金充当状況及び環境改善効果に関する項目を適切に定め、ウェブサイト等で開示することとしている。以上より、JCR は毎日コムネット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。

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. 調達資金の用途

【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、資金用途において環境・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

毎日コムネットが本フレームワークで対象とする資金用途は、国または国際的に認知された認証について一定以上の認証レベルを取得済あるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の開発または取得資金及び当該資金のリファイナンスであり、環境改善効果が期待される。

資金用途にかかる本フレームワーク

対象プロジェクト

本フレームワークに基づき当社が調達した資金は、以下の適格性基準を満たす新規または既存の資産にかかる支出または投資に充当を予定しています。

適格性基準

- (1) 以下のいずれかの認証を当該グリーンローンの借入日から過去 24 ヶ月以内に取得または更新した物件
- (2) 以下のいずれかの認証を将来取得または更新が前提となっている物件
- (3) 以下のいずれかの認証が有効期間内である物件のうち、当該グリーンローンの借入日から過去 24 ヶ月以内に竣工された物件
 - ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented
 - ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented
 - ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented
 - BELS：平成 28 年度基準 5 つ星相当以上
 - DBJ Green Building 認証：5 つ星、4 つ星
 - LEED：Platinum、Gold
 - CASBEE 建築または CASBEE 不動産：S ランク、A ランク

事業区分

グリーンローン原則 付録1 グリーンプロジェクトに的確な事業区分の例示

- ・ 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

【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

本フレームワークに基づく調達資金の使途は、グリーンビルディングの開発または取得にかかる支出及び当該資金のリファイナンスである。当該資金使途は、「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⁴」、「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。

毎日コムネット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性基準について、ZEH-M、ZEH、ZEB、BELS（平成 28 年度基準）5 つ星相当以上、DBJ Green Building 認証、LEED、CASBEE-建築（新築）、CASBEE-不動産の上位 2 ランクのいずれかの取得を要件としている。各認証の詳細は後述の通りであるが、いずれも地域、国または国際的に認知された環境認証である。

なお、毎日コムネットグループは、主たる資金使途として、学生向け賃貸マンションの新規開発または取得等にかかる支出を想定している。毎日コムネットグループでは、2022 年 4 月に、今後新規に開発する学生マンション物件につき、原則として ZEH-M 仕様を取得する方針につき、社内決定を行っている。この「学生寮の環境対応化」に関する方針を決めた背景としては、サブリース契約におけるオーナー（企業、REIT 等）側のニーズが影響している。毎日コムネットグループでは、新規開発物件について、サブリースを活用するケースが大半を占めている。近時は、オーナー側においても、環境性能に優れた物件への投資機会にかかるニーズが高まる中、毎日コムネットグループが取り組む「学生寮の環境対応化」は、サブリース契約のオーナーに対して、環境改善効果を有する不動産への投資機会を広く提供する取り組みとしても意義を有すると JCR は評価している。

ZEH（Net Zero Energy House）・ZEH-M（Net Zero Energy House Mansion）

ZEH とは、Net Zero Energy House の略であり、広義では「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入などにより、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した集合住宅」を指している。

⁴ 日本証券業協会「グリーンbond原則 2021 グリーンbond発行に関する自主的ガイドライン 2021 年 6 月（2022 年 6 月付録 | 改訂）」 https://www.jsda.or.jp/sdgs/files/Japanese_GBP202106.pdf

ZEHには、(i)『ZEH』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減)、(ii)『Nearly ZEH』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iii)『ZEH Ready』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から50%以上75%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iv)『ZEH Oriented』(再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減)の4段階がある。

また、毎日コムネットでは、通常のZEH基準に加えて、集合住宅のZEH基準を満たしたZEH-M (Net Zero Energy House Mansion)についても適格性基準として定めている。ZEH-Mには、(i) ZEH-M (再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減)、(ii) Nearly ZEH-M (再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iii) ZEH-M Ready (再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から50%以上75%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iv) ZEH-M Oriented (再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減)の4段階がある。

毎日コムネットが適格性基準として定めるZEHもしくはZEH-M認証(上記、(i)～(iv)の4段階)の住宅は、基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減の必要があるため、BELSにおける5つ星の建物以上のBEI値を有することとなり、資金使途として適切であるとJCRは評価している。

ZEB (Net Zero Energy Building)

ZEB (Net Zero Energy Building)は、建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、正味(ネット)でゼロにすることを目指した建築物である。ZEBには、①ZEB(省エネ(50%以上)+創エネで100%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、②Nearly ZEB(省エネ(50%以上)+創エネで75%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、③ZEB Ready(50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、④ZEB Oriented(延べ面積10,000㎡以上で、事務所・学校・工場等の場合は40%以上、ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所等の場合は30%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)の4段階があり、いずれの省エネ性能も後述するBELSの5つ星に相当する。

毎日コムネットが適格性基準として定めるZEB認証におけるZEB、Nearly ZEB、ZEB ready、ZEB Orientedの建物は、BELSにおける5つ星相当以上の環境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は評価している。



図表 1: ZEB の定義⁵

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つ星は省エネ基準を満たしている。

毎日コムネットが適格性基準として定める BELS（平成 28 年度基準）における 5 つ星以上の建物は、省エネ基準（住宅：BEI 値 1.0 以下）や誘導基準（住宅：BEI 値 0.9 以下）を上回る環境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、国又は国際的に認知された標準や認証」に

⁵ 出典：経済産業省資源エネルギー庁「平成 30 年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（平成 31 年 3 月）

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。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、毎日コムネットが適格性基準として定める 4つ星以上の建物は、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ていると 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) によって開発及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。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 (建築設計及び建設)、ID+C (インテリア設計及び建設)、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)、CITIES (都市) の6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、毎日コムネットが適格性基準として定める Gold 以上の水準は、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 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。

CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果が、不動産評価の際に活用されることを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。CASBEE-不動産の評価項目は、1.エネルギー/温暖化ガス、2.水、3.資源利用/安全、4.生物多様性/敷地、5 屋内環境の 5 つである。評価手法は、①主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る、②加点方式とする、③必須項目 5 項目、加点項目 16 項目とし、満点時に 100 点とする、④必須項目を満たさなければ、評価の対象外とする等である。

以上を踏まえるに、毎日コムネットが適格性基準として定める CASBEE-建築 (新築) または CASBEE-不動産で A ランク以上の建物は、CASBEE-建築 (新築) においては BEE が 1.5 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に上回る物件である。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 A 相当の性能を有する物件である。これらを踏まえ、総じて環境改善効果を有し資金使途として適切であると JCR は評価している。

以上より、JCR は、適格性基準を充足する水準の認証を取得しているプロジェクトは、高い環境改善効果を有すると評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

環境・社会に対する負の影響にかかる本フレームワーク

対象プロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処法

施設建設に係るリスク検討は適切に実施いたします。また、物件建築における一般的な対応は実施しており、環境関係法令に基づく設計と運用を行うため、環境に与える大きな負の影響は想定されませんが、以下の通り環境保全措置を講じる予定です。

また、本プロジェクトは必要な場合には所定の許認可の取得や立地場所周辺の住民や企業の理解形成を経て推進されることを前提とします。

想定される環境リスク	主な環境保全措置
<ul style="list-style-type: none"> 騒音・振動の発生 	<ul style="list-style-type: none"> 工事関係車両の使用時間平準化 防音対策

毎日コムネットでは、資金使途の対象であるグリーンビルディングプロジェクトが環境・社会に及ぼし得る負の影響として、本フレームワークで言及されている物件開発時の騒音・振動をはじめ、廃棄物の発生、土壌汚染等のリスク要因を想定している。物件の開発・取得の過程においては、外部専門家への調査委託や各種レポートの取得等を通じて、各プロジェクトに関する負の影響につき確認を行っている。

何らかの対応が必要となった場合は、物件開発担当部署や物件管理担当部署等が必要に応じて連携・協議の上で対応策を講じる他、取締役会に対しても適宜報告を行っている。

以上を踏まえ、JCR は、資金使途の対象となる適格プロジェクトについて、環境・社会に対する負の影響が考慮され、適切な対応が行われていると評価している。

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 7.2. 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、全ての国々の参加型、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、大気の水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。



目標 12：つくる責任、つかう責任

ターゲット 12.5. 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

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投資家等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、社内の専門人材や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

目標にかかる本フレームワーク

経営ビジョン

当社グループは「日本の未来を担う若者と、応援する人たちとをつなぎ、新たな価値を創造し、地域経済や社会に貢献する企業を目指す」を経営ビジョンとして掲げています。当社グループのすべての事業に共通しているのは「日本の未来を担う若者」に特化した事業を展開していることであり、この経営ビジョンにある通り、新たな価値を創造し、将来にわたり地域経済や社会に貢献する企業を目指しています。

サステナビリティ方針、取り組み

当社グループは、経営ビジョンに基づき、事業活動を通じて自らの企業価値の向上と持続的な成長とともに、社会の持続的な発展に寄与していくことが、当社グループに期待されているサステナビリティであると考えています。

これからも引き続き、持続的な成長を目指し、ESG「環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）」を意識した取り組みを推進します。

また、2015年に国連で採択されたSDGs（持続可能な開発目標）は、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す17の国際目標で、これらの目標達成に向けて、行政機関や企業、市民など、すべての関係者による行動が求められています。当社グループは、SDGsが目指す持続可能な社会の実現に賛同し、事業を通じてSDGs目標の実現に向けた取り組みを推進します。

サステナビリティ（持続可能な社会の実現に向けて）

主な取り組み

環境

Environment



太陽光発電の
自力調達

若者に対する
自然環境の保
護啓蒙活動

DX化による
ペーパーレス
推進

グリーン購入
の推進

清掃活動等
により自然環境
の保護

オフィス等
における3Rの
推進

社会

Social



ダイバーシティ
& インクルー
ジョンの推進

社員エンゲー
ジメントの向上
に向けた環境整備

役職者における
女性比率を25%
以上へ

ビジネスパート
ナー、地域コ
ミュニティとの
共存

財団、寄付等
を通じた社会貢
献活動

ガバナンス

Governance



コンプライアンスの徹底、
人権尊重

内部統制システム
リスク管理の強化

女性役員比率の向上

【本フレームワークに対する JCR の評価】

毎日コムネットグループは、経営ビジョンに基づき、事業活動を通じた企業価値の向上、持続的な成長及び社会の持続的な発展への寄与が、自社グループに期待されているサステナビリティとの認識のもと事業を展開している。その上で、2021年12月には毎日コムネットの取締役会にて、「サステナビリティ基本方針」が策定されており、「健全な企業経営、社会からの信頼の確立」「地域経済、社会への貢献」「人材開発と働きがいのある職場づくり」「株主、投資家のための適切な情報開示」が重点方針として掲げられている⁶。その他、環境・社会・ガバナンスの観点から、毎日コムネットグループが今後取り組むべき具体的な行動指針が中期経営計画の中で「主な取り組み」として公表されているが（上述のフレームワークからの引用内容を参照）、いずれも同方針に沿った取り組みが掲げられている。

加えて、中期経営計画等では特段の言及はないものの、毎日コムネットグループの主力事業である学生向けマンション開発・賃貸事業における環境面での施策として、前述の通り「学生寮の環境対応化」を掲げ、今後の新規開発する物件について、原則として ZEH-M 認証を取得する方針である。本フレームワークに基づく調達資金についても、ZEH-M 認証を始めとする、適格性基準に定める第三者認証を取得もしくは取得予定の物件を用途対象プロジェクトとして想定しており、毎日コムネットグループの本業を通じた環境面の取り組みに資するものである。

以上より、JCR では、本フレームワークに基づくグリーンローンの実行は、毎日コムネットグループのサステナビリティに関する取り組み、中期経営計画等で掲げる事業の展開に貢献するものであると評価している。

⁶ 出典：毎日コムネット 「中期経営計画 2024～2029」16 頁。

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 I 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

適格プロジェクトの選定プロセス

調達資金の用途となるプロジェクトは、当社管理部にて適格性の評価及び選定を行い、取締役会にて最終承認を行います。

【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、一義的には毎日コムネットの物件開発担当部署が起案主体となる。その上で、同部署の専門知見を有する人材が、必要に応じて外部業者への調査委託や各種レポート取得等を通じて、リスクの所在等につき調査、確認を行う。かかる検討結果を踏まえ、管理部が最終的に適格性を始めとするプロジェクトの評価及び選定を実施し、取締役会にて最終承認を行う体制となっている。

以上の通り、本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスにおいて、社内の専門人材や経営陣が適切に関与していると JCR は評価している。

なお、毎日コムネットグループ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。また、毎日コムネットグループは、グリーンローン実行時には、対象プロジェクト等に関して、管理部から貸付人に対する説明等を通じた開示を予定している。以上を踏まえるに、貸付人に対する透明性も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、毎日コムネット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

調達資金は、調達から 24 ヶ月以内を目途として、選定された個別のプロジェクトに全額紐付けられます。

調達資金の追跡管理の方法

調達された資金は、資金使途の対象となるプロジェクトの進捗の都度、当社管理部財務課により、支払が行われます。

調達資金の管理は社内の資金管理台帳等により行います。

追跡管理に関する内部統制及び外部監査

調達資金の追跡管理は、当社管理部財務課が行います。調達資金の支払を行うには、当社管理部財務課担当者による社内支払管理システムへの入力の後、財務課長の確認を経て管理部長による承認が必要とされています。

プロジェクト資金の入出金及び残高を含む資金の状況は、当社管理部財務課が社内資金管理台帳等にて管理を行い、定期的に内部監査及び監査法人による外部監査を受ける予定です。

また、調達資金に関連する証憑となる文書等については、当社の社内規程に基づき適切に管理する予定です。

未充当資金の管理方法

調達資金のうち未充当資金がある場合は、現金及び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】

グリーンローンによる調達資金の追跡管理は、毎日コムネットの管理部財務課が担い、社内の資金管理台帳等を用いて、プロジェクト資金の入出金及び残高を含む資金の状況について管理を行う。その上で、資金使途の対象となるプロジェクトの進捗に応じて、管理部財務課より都度出金がなされる。なお、出金に際しては、管理部財務課の担当者が社内支払い管理システムに入力後、財務課長の確認を経て管理部長により承認がなされる体制となっている。

調達資金は、フレームワークに記載の通り、調達から原則として 24 ヶ月以内に充当が行われる。調達資金の全額が充当されるまでの間は、未充当資金については現金または現金同等物として管理される。また、全額充当後に何らかの事情により未充当資金が発生した際も同様に管理される。なお、資金調達に関して、毎日コムネットでは、個々の開発物件にひもづく形での借入を想定しており、オーナーへの物件売却等に伴う売却代金でもって借入金の弁済に充当する方針である。

調達資金の資金管理については、管理を担う財務課を含む管理部に対する定期的な内部監査、及び監査法人による外部監査を通じて、監査の対象となっている。調達資金の管理に関する帳簿については、毎日コムネットの社内規程に基づき、少なくともグリーンローンの返済及び法令に基づいた保存期間にわたって保存される。

以上より、JCR では、毎日コムネット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ことから、透明性が高いと評価している。

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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、毎日コムネット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、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。

レポーティングにかかる本フレームワーク

資金充当状況レポーティング

調達資金の全額が充当されるまで、充当した資金の額及び未充当資金の運用方法を年次で当社ウェブサイトにて報告する予定です。

なお、調達資金の金額が充当された後に、対象物件の売却等の事情により資金充当状況に大きな変化が生じる場合には、貸付人に対して速やかに通知のうえ、他の適合性基準を満たすプロジェクトへの充当や返済等を含め協議を行うとともに当社ウェブサイトにて報告する予定です。

インパクト・レポーティング

本ローンによる資金調達から全額充当するまでの間、取得したグリーンビルディング認証の種類とランク（未取得の場合は取得手続の進捗状況）を年次で当社ウェブサイトにて報告する予定です。

【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ティング

毎日コムネットは、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年次でウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金全額の充当後に資金充当状況に重要な変化が生じた場合は、貸付人に対して速やかに通知のうえ、他の適合性基準を満たすプロジェクトへの充当や返済等を含め協議を行うとともに、毎日コムネットのウェブサイトにて報告することを予定している。

環境改善効果に係るレポーティング

毎日コムネットは、資金使途対象プロジェクトの環境改善効果に関するレポーティングとして、本フレームワークに定める内容をウェブサイト上で年次で開示する予定である。開示項目としては、第三者機関による認証の水準・種類が想定されており、環境改善効果については概ね合理的に

把握可能と考えられ、本フレームワークに基づく開示内容は、対象プロジェクトの環境改善効果を示す客観的な内容となっている。

なお、本フレームワークへの記載はないものの、今後、エネルギー消費量を始めとする環境改善効果にかかる定量指標についても、将来的に開示の検討を進めていく方針につき、JCR は確認している。

以上より、JCR では、毎日コムネットの情報開示・レポートについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方につき、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。

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、毎日コムネット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、取締役会を中心に、経営陣が議論や各種取り組みに積極的に従事しているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見を取り入れつつサステナビリティに関する取り組みを進めている点について、高く評価している。

毎日コムネットグループは、「日本の未来を担う若者と、応援する人たちとをつなぎ、新たな価値を創造し、地域経済や社会に貢献する企業を目指す」ことを経営ビジョンとして掲げており、学生の課外活動支援や学生向けマンション開発・賃貸・管理等、学生向け分野を中心として事業展開がなされている。また、当該経営ビジョンに基づき、毎日コムネットグループは「サステナビリティ基本方針」を策定している。同方針では、サステナビリティに関する重点方針として、「健全な企業経営、社会からの信頼の確立」「地域経済、社会への貢献」「人材開発と働きがいのある職場づくり」「株主、投資家のための適切な情報開示」が挙げられている。その上で、かかる方針と整合する形で、環境・社会・ガバナンスの各側面からの「主な取り組み」が中期経営計画等の中で開示されており、毎日コムネットグループが今後取り組むサステナビリティ関連の具体的な施策について、指針が示されている。

加えて、中期経営計画等では特段言及はないものの、毎日コムネットグループの主力事業である学生向けマンションの開発・賃貸事業において、前述の通り「学生寮の環境対応化」を方針として掲げており、今後の新規開発物件について、原則として ZEH-M 認証取得を仕様とする方針につき、事業担当役員レベルで決裁されている。かかる取り組みは、自社グループにおける環境面の取り組み推進はもとより、サブリース契約のオーナーに対しても、環境性能に優れた物件への投資機会を提供するものであり、本業である不動産開発を通じて、社会全体に対して環境改善効果をもたらす取り組みである。

サステナビリティの推進体制について、毎日コムネットグループでは、サステナビリティに関する方針・取り組み等について専門的に議論する部署等は現状設置していない。他方、サステナビリティに関する行動方針や取り組みについては、全ての取締役の他、常勤監査役、事業部長等が招集される「事業会議」にて議論がなされる。同会議は毎月開催されるが、前述の「サステナビリティ基本方針」に基づき、サステナビリティに関する取り組みについて、新たな取り組みの議論・検討や、既に実施している取り組みの進捗報告等がなされる。その上で、議論内容を踏まえて最終的に取締役会に諮る態勢となっている。なお、同会議には、必要に応じて各部門の担当者レベルのメンバーが参加する場合もあり、役職・階層を問わず議論が行われる場となっている。

なお、毎日コムネットグループでは、現状、マテリアリティや非財務 KPI は未策定の状況ながら、今後、サステナビリティに関する取り組みを進める過程において、マテリアリティの策定を始めとする更なる方針・体制整備について、外部専門家の知見も活用しながら、より踏み込んだ対応を進める方針につき、JCR は確認している。

以上より、JCR では、毎日コムネットグループが、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、取締役会を中心に、経営陣が議論や各種取り組みに積極的に従事しているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見を取り入れつつサステナビリティに関する取り組みを進めている点について、高く評価している。

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・永安 佑己

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が定める 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