

JCR サステナビリティローン評価 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ローン評価の結果を公表します。

ジャパンエクセレント投資法人の 長期借入金(サステナビリティローン)に SU 1 を付与

評価対象	：	ジャパンエクセレント投資法人による下記借入金
分類	：	長期借入金(サステナビリティローン)
借入先	：	株式会社みずほ銀行
借入額	：	20億円
利率	：	基準金利+0.200%
借入契約日	：	2020年8月20日
借入実行日	：	2020年9月30日
返済期限	：	2022年9月30日
返済方法	：	返済期日に一括返済
資金用途	：	サステナビリティ適格資産に充当した資金のリファイナンス

<サステナビリティローン評価結果>

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

第1章:評価の概要

ジャパンエクセレント投資法人（JEI）は、投信法に基づき2006年2月に設立され、同年6月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場した投資法人である。資産運用業務は、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（JEAM）が行っている。JEAM のスポンサーは、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社、第一生命保険株式会社のほか、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社から構成され、各スポンサーから物件取得、PM、財務および人材面において、多様なサポートを享受している。JEI は、東京都心 6 区を中心とした大都市圏のオフィスビルを主な投資対象としている。

今般の評価対象は、JEI がみずほ銀行から調達する長期借入金（本借入金）である。本借入金は JEI が保有するサステナビリティ適格資産のひとつである赤坂インターシティ AIR に充当した資金のリファイナンスを資金用途としている。

JEI は、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社の「人と向き合い、街をつくる。～お客様の信頼に応え、未来につづく街を創り・育てることで、社会の発展に貢献します～」という企業理念のもと、持

持続可能な街から持続発展する街へというコンセプトで開発された都心のオフィスビルを中心としたポートフォリオを構築している。本借入金の参照するサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいては、保有物件の中でも特に上記の理念に則り、環境面のみならず、地域社会への価値還元につながるようなソーシャルサービスを含む物件を対象を絞ることで、サステナビリティビルディングとしてポートフォリオを形成することを意図している。

本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR は、DBJ Green Building 認証 5 つ星を取得しているほか、東京都省エネ性能評価 AAA 取得など、省エネ効果の高い建物としての第三者認証を他にも取得している。加えて、緑化率 50%超を実現し、都心における貴重な緑化空間の形成に努め、社会環境配慮にすぐれた物件に与えられる SEGES 都市オアシス認証を取得している。さらに防災備蓄や非常時自家発電体制を備えているほか、施設内にクリニック・健診センターおよび託児施設を擁し、テナント企業のみならず所在周辺地域における社会的課題解決に資するものである。このように、赤坂インターシティ AIR は JEI の定めるサステナビリティファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格性基準およびソーシャル適格性基準のいずれをも満たし、優れたサステナビリティ性を有する物件であると JCR は評価している。

また、JEAM では、本借入金の資金使途にかかる資産取得に際して特段の社会・環境問題が無いことおよび環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす可能性が無いことを確認している。JCR は本借入金の資金使途について、CO₂ 排出量削減や水資源の使用量削減等の高い環境改善効果を有することに加え、地域の防災強化、医療・保育サービス等の必要不可欠なサービスが対象となる建物のみならず周辺地域住民に対しても広く提供されていることから、社会的便益も高いものであると評価している。

本借入金の調達資金にかかる管理運営体制については、資金使途となるサステナビリティ適格資産の選定・実施が経営陣を構成とするサステナビリティ会議で決定されていること、調達資金の管理にかかる監査の実施による内部統制体制が構築されていることを確認した。また、JEI は環境社会面に係るインパクトについて、年に一度レポートを予定していることなどから、本借入金による資金調達について、高い透明性を確保している。

これらの結果、本借入金について、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・ソーシャル評価（資金使途）」を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU 1”とした。評価結果については次章で詳述する。

また、本借入金は「サステナビリティボンド・ガイドライン¹」、「グリーンボンド原則²」、「ソーシャルボンド原則³」、「グリーンローン原則⁴」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⁵」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。なお、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）および環境省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、JCR は当該原則およびガイドラインを参照した評価を行う。

1 サステナビリティボンド・ガイドライン 2018 年版

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Sustainability-Bonds-Guidelines-June-2018-270520.pdf>

2 グリーンボンド原則 2018 年版

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

3 ソーシャルボンド原則 2020 年版

<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/social-bond-principles-sbp/>

4 LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018

<https://www.lma.eu.com/>

5 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・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、本借入金の資金使途の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』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、資金使途が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

<ジャパンエクセレン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>

【適格資産の概要】

サステナビリティファイナンスにより調達した資金は、以下に定める適格資産（以下、「サステナビリティ適格資産」）の新規取得資金、サステナビリティ適格資産の取得に要した既往の借入金又は投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の借換・償還資金に充当します。

【適格性基準】

サステナビリティ適格資産は、本投資法人が保有する特定資産のうち、以下の要件を満たすものを指します。

[グリーン適格性基準]

以下のいずれかの認証を取得済み又は将来取得予定のもの

DBJ Green Building 認証：5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価

CASBEE 不動産評価認証（地方自治体により評価されるものを含む）
：Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価

[ソーシャル適格性基準]

本投資法人が保有する特定資産が所在する周辺地域における社会的課題解決に資する以下の機能のうち一定レベル以上の水準を有していること、また、当該機能はソーシャルボンド原則で示されているプロジェクト分類及び対象となる人々に適合すること。

- (1)地域防災
- (2)医療サービス
- (3)子育て支援
- (4)高齢者・障がい者への配慮
- (5)社会経済向上とエンパワーメント等

上記社会的課題が、政府・地方自治体等により特定された課題であり、その解決に資するサービスが当該施設によって実現されていること。

サステナビリティ適格資産の取得にあたっては、想定される環境・社会リスクについてあらかじめ確認し、適切に管理・回避・低減等の対応が講じられている。

本借入金の資金使途は、上記のサステナビリティファイナンス・フレームワークに定めるサステナビリティ適格資産に充当した資金のリファイナンスである。JCRでは、上記フレームワークに対しても評価を行った結果、上記適格クライテリアは環境改善効果もしくは社会的便益を有する建物を対象としていると評価しており、同フレームワークに対し「SU 1(F)」を付与している。

資金使途の概要

本借入金の資金使途となる赤坂インターシティ AIR の概要は以下の通りである。

事業名称	赤坂インターシティ AIR
所在地	東京都港区赤坂一丁目 5 番の一部、6 番、8 番、9 番の一部
主要用途	事務所、共同住宅、会議施設、店舗等
敷地面積	16,088.32 m ²
延床面積	178,328.01 m ²
最高高さ	205.08m (TP+214.23m)
構造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
制振装置	アンボンドブレース ⁶ 、同調粘性マスダンパー ⁷ 、増幅機構付粘性減衰装置 ⁸
竣工年月	2017 年 8 月
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星 (2018 年) CASBEE・建築 S ランク (自主評価) CASBEE・スマートウェルネスオフィス認証 S ランク 東京都省エネルギー性能評価書制度 AAA ランク SEGES (社会環境貢献緑地評価システム) 都市のオアシス 2018 ⁹

対象となる建物は以下の社会的・環境的意義を有している。

1. 国際戦略総合特別区域の「アジアヘッドクォーター特区」、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域（環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木）」の対象地域内であり、国際競争力強化を図る都市機能の整備の一環に位置付けられる。
2. 世界初の技術を含む三種類の制振装置の配置により、高度な防災システム、避難エリアを確保している。
3. 緑地率 50%超を確保することで、都市の緑地化、生物多様性保全に向けた取り組みがなされている（SEGESの都市オアシス部門において認証取得）ほか、周辺街区と一体化した緑道の整備により地域に開かれた空間を提供している。
4. 六本木アークヒルズ地域冷暖房(DHC)エリア拡張型のエネルギーの面的利用、DHC と連携した中温冷水利用省エネ空調システムによる省エネ効果により環境負荷を軽減している。
5. 防災備蓄や非常時自家発電体制を備えているほか、施設内にクリニック・健診センターおよび託児施設を擁し、テナント企業のみならず所在周辺地域における防災・医療サービス・子育て支援といった社会的課題解決に資するものである。

6 アンボンドブレースは、芯となる中心鋼材を鋼管とコンクリートで拘束し、座屈させずに安定的に塑性化するようにしたブレース。中心鋼材とコンクリートの間には特殊な緩衝材（アンボンド材）を用い、鋼管とコンクリートには軸力が加わらないようになっている。この組み合わせにより、引張・圧縮ともに同性状の安定した履歴特性をもつ、制振ダンパー・耐震部材として利用できる。

7 同調粘性マスダンパーとは、回転増幅機構付き粘性マスダンパーを柔支持部材により構造物に接続して同調付加振動系を構成し、従来の制振ダンパーよりも効率よく応答低減することを目的として開発されたもの。

8 増幅機構付粘性減衰装置とは、産業用機械として普及しているボールねじを利用して、建物の変形により発生する装置軸方向の伸縮を回転運動に変換・増幅し、回転部に充填した粘性流体の抵抗でエネルギーを吸収する減衰装置。装置内部に増幅機構を持つため、小型でも大きな効果を発揮する。

9 公益財団法人都市緑化機構が「公開性、安全性、環境への配慮」の3つを基準として民間事業者が設置または管理している緑地を評価し、第三者委員会により「都市のオアシス」として認定する制度。

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%が「赤坂インターシティ AIR」に充当した資金のリファイナンスであり、高い環境改善効果および社会的便益が期待される。

資金使途の環境改善効果について

本借入金の資金使途である「赤坂インターシティ AIR」は DBJ Green Building 認証の最高ランクである 5 つ星を取得しており、JEI がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるグリーン適格性基準を満たす。認証取得にあたって評価された点は以下の 3 項目である。

(以下、JEI ウェブサイト開示情報より抜粋)

赤坂インターシティ AIR が評価された点

- (1) 縦型ルーバーによる日射遮蔽、ウィンドキャッチ型の自然換気、中温冷水による空調システム、雨水・中水の再利用、太陽光発電やコジェネレーションシステムの排熱利用など、省エネ・省資源に優れた取り組みがなされている点
- (2) 最新スペックのオフィス環境に加え、オフィ斯拉ウンジやコンファレンス、託児施設やクリニック、大規模緑地など、オフィスワーカーや来街者、地域の人々を支える施設が充実している点
- (3) 中圧ガスと重油を燃料とするデュアル燃料方式の非常用発電機による最大 200 時間の電源供給や強固な制震工法を採用するなど、優れた BCP 対策がなされている点

特に (1) に記載の省エネ・省資源に関する取り組みは環境改善に大きく資するものと JCR では評価している。建築計画や外皮設計（断熱材の厚さやガラスの仕様）などの断熱性能に関わる省エネルギー性能を評価する指標である PAL 低減率、設備システム全体のエネルギー利用の低減率を表す指標である ERR は、いずれも最高基準（東京都省エネ基準 AAA）の省エネ性能を有している。また、太陽光発電設備の設置やコジェネレーションシステムの排熱利用によるエネルギー効率の向上も、本物件の環境性能の高さに寄与する設備である。

以上より、JCR では「赤坂インターシティ AIR」の環境改善効果が高いものと評価している。

資金使途の社会的便益について

本借入金の資金使途である「赤坂インターシティ AIR」は(1)地域防災、(2)医療サービス、(3)子育て支援について以下に記載の通り一定レベル以上の水準を有し、所在周辺地域における社会的課題解決に資するものであることから、JEI がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるソーシャル適格性基準を満たす。以下では上記(1)～(3)に関する評価について詳述する。

1. 「地域防災」についての評価

内閣府の推計¹⁰によると、2011 年 3 月 11 日の東日本大震災の際、東京都で約 352 万人、神奈川県で約 67 万人、千葉県で約 52 万人、埼玉県で約 33 万人、茨城県で南部を中心に約 10 万人、首都圏で合計 515 万人が当日自宅に帰れない帰宅困難者となった。公共交通機関が運休したため発生した帰宅困難者を受け入れるスペースが限られたため、地元の住民のための避難場の一部では、地元住民のみならず多くの帰宅困難者を受け入れたところもあった。

¹⁰ 帰宅困難者対策の実態調査結果について <http://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/kitaku/2/pdf/4.pdf>

このような状況を踏まえ、東京都では防災対応指針および東京都帰宅困難者条例に基づき、防災および減災に対する対策が定められている。

JEI は本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR において、災害時にテナント企業のみならず周辺地域住民等も受け入れ可能な避難場所を確保していることに加え、災害用井戸等による断水時約 7 日間使用可能なトイレや約 3 日間の防災備蓄や最大 200 時間の非常時自家発電体制を構築している。また、後述する赤坂インターシティ所在の医療施設はテナント企業や周辺地域災害時の医療支援に貢献することが見込まれる。本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR がテナント企業のみならず大街区および地域に提供する防災機能は、近年激甚災害が頻発している日本において、地域防災および災害対策強化による持続可能な社会の創出に貢献するものであると評価できる。

2. 「医療サービス」についての評価

JEI は医療サービスについて、保有物件にプライマリケアを中心とした医療施設といった社会的便益向上に配慮された施設や設備を保有物件の施設として含めることで、包摂的な地域コミュニティの実現に寄与している。また、フレームワークでは、これらの社会的配慮について、政府・地方自治体等により特定された課題であり、その解決に資するサービスが当該施設によって実現されると認識されるものに限って適格基準と定めている。これらは対象エリアの開発計画や政策とも整合的であり、持続可能な街づくりに貢献している。

JEI は本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR にクリニックおよび健診センターを設置し、オフィスワーカーおよび地域への医療サービスの提供を行っている。クリニックは 12 の専門科と約 20 人¹¹の医師を擁し、1 日平均約 200 人の来診者を数える。また、クリニックおよび健診センターにはバイリンガルスタッフも常駐するなど、外国人に対しても分け隔てなく医療サービスを提供する体制が整っている。本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR が提供する医療サービスは、包摂的な地域コミュニティの実現および持続可能な街づくりに貢献するものであると評価できる。

3. 「子育て支援」についての評価

JEI は子育て支援について、保有物件に保育施設や各種設備等を設置し、子育て世代の負担軽減による社会的便益向上を図ることで、包摂的な地域コミュニティの実現に寄与している。また、フレームワークでは、これらの社会的配慮について、政府・地方自治体等により特定された課題であり、その解決に資するサービスが当該施設によって実現されると認識されるものに限って適格基準と定めている。これらは対象エリアの開発計画や政策とも整合的であり、持続可能な街づくりに貢献している。

JEI は本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR に託児施設を設置し、オフィスワーカーおよび地域への子育て支援を行っている。当該託児施設は数十人のキャパシティを有し、半数以上の乳幼児を地域から受け入れるなど、オフィスワーカーのみならず地域にも開かれたサービスを提供している。また、当該託児施設にはバイリンガルスタッフも常駐するなど、外国人に対しても分け隔てなく子育て支援サービスを提供する体制が整っている。本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR が提供する子育て支援サービスは、包摂的な地域コミュニティの実現および持続可能な街づくりに貢献するものであると評価できる。

以上より、JCR では「赤坂インターシティ AIR」について、社会的便益が高いものであると評価している。

¹¹ 常勤および非常勤合計

ii. 資金使途は、グリーンプロジェクトについては「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」、「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」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。ソーシャルプロジェクトについては「ソーシャルボンド原則」に定義されているプロジェクトのうち対象資産が所在する地域住民に対する「基本的インフラ整備（防災設備）」および「必要不可欠な基本的サービス（医療）」に該当する。

本借入金の資金使途である「赤坂インターシティ AIR」は、環境の負荷低減と社会インフラの両側面からの考慮がなされた建物である。

このような包摂的で持続可能な建物を含むまちづくりについて、国内では都市緊急整備計画、住生活基本計画、社会資本整備計画およびコンパクトシティ構想等においてその重要性が認識されている。また、日本のSDGsアクションプラン2020実施指針においても、災害に強い社会資本整備や、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を維持し、若年世帯・子育て世帯や高齢者等の住民が安心して暮らせる持続可能な都市経営の実現が盛り込まれている。

グローバルな動きとしては、国連環境計画金融イニシアティブのポジティブインパクト不動産投資フレームワークが、環境社会両側面に寄与する不動産セクターに対するインパクト投資の有益性に着目している。例えば以下のような関連のあるインパクトカテゴリーにおいて、誰が裨益するのか、効果という点から十分な恩恵が及んでいるかを考慮しながらサステナブルなインパクト投資をすることで、不動産において環境社会両側面からのポジティブな成果が期待できるとされている。

【不動産セクターにおいてポジティブな成果が期待されるインパクトカテゴリー】

- エネルギー効率性とクリーンエネルギー
- 労働条件と技能開発
- 社会住宅/手ごろな価格の住宅
- 都市再生（プレイスメイキング、コミュニティ開発、安全・公平）
- 適切な定住
- 資源効率
- 健康で満足な状態（ウェルネスとウェルビーイング）

上記の考え方は、ICMAのサステナビリティガイドラインに則りながら、特に不動産投資に限ってサステナビリティファイナンスとしての選定基準を評価する際に有用である。不動産セクターにおけるサステナビリティ適格資産とは、環境面におけるエネルギー効率やクリーンなエネルギーへの転換を進めると同時に、国連環境計画の不動産セクターのインパクトとして想定されている上記事項等において、対象資産を使用する人々だけでなく周辺地域全体に社会的便益をもたらす資産を指すと、JCRでは評価している。したがって、本借入金の資金使途については、ICMAのプロジェクト分類としては上述の通りグリーン・ソーシャル共に複数の分類に該当し得るが、全体のインパクトとしては、包摂的で持続可能なまちづくりへの貢献であると考えられる。

b. 環境・社会的リスクについて

JEI は本借入金の資金使途が有する環境・社会的リスクについて、以下の通り認識し、適切な回避・緩和策を講じている。

JEI は資産取得時、環境・社会面でのネガティブな影響や、周辺住民との係争の有無に関して事前審査を行っている。本借入金の資金使途である「赤坂インターシティ AIR」に関しても、それらの事前審査を実施のうえ環境・社会面で現在問題となっている事項がないことを確認している。

加えて、グリーン性については、現状取得している環境認証取得レベルを維持していけば、グリーン性の適格性が損なわれる可能性は低いと見込んでいる。

また、ソーシャル性については、適切な維持管理が行われていない場合や建物の一部でソーシャルプロジェクトを実施している場合に、当該機能の廃止によって、ソーシャル適格性が失われるリスクを認識している。JCR は JEI が適切な適格資産ポートフォリオを見直しによって当該リスクを回避・緩和するため、JEAM のサステナビリティ会議においてグリーン適格資産およびサステナビリティ適格資産にかかる重大な潜在的環境および社会的リスクを特定・管理すると共に、環境・社会関連データを見直す予定であることをヒアリングによって確認した。

以上から、JCR は、JEI が環境社会リスクを適切に特定し、回避・緩和措置を講じていると評価している。

c. SDGs との整合性について

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

資金使途の対象は省エネルギーおよび地域・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に分類される事業であり、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 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。

ターゲット 11.7. 2030 年までに、女性、子供、高齢者および障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。

ii. 日本のSDGs達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、日本政府がSDGs実施指針の8分野に挙げた取り組みのうち、以下の項目に整合していることを確認した。

実施指針 4. 持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備

国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
1.社会資本整備重点計画の推進	1. 第4次社会資本整備重点計画(2015-2020)切迫する気象災害、加速するインフラ老朽化、人口減少に伴う地方の疲弊、激化する国際競争という4つの構造的課題に対応するための既存ストックの有効活用、集約・再編を進める。		1. 「第4次社会資本整備重点計画」に基づくフォローアップ状況
2.住民生活基本計画の推進	2. 住生活基本計画に基づき、若年世帯・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活を実現し、住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定を確保する。		2. 住生活基本計画に基づくフォローアップ状況
3.コンパクト+ネットワークの推進	3. 人口減少や高齢化が進む中であっても、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を維持し、高齢者等の住民が安心して暮らせる持続可能な都市経営を実現できるよう、都市のコンパクト化を推進する。		3. 立地適正化計画

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、調達資金の充量が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営体制および透明性評価は、最上位である『m1』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、サステナビリティローン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

JEI および JEAM は、本借入金を通じて実現しようとする目標について、フレームワークで以下のように記載している。

■長期ビジョンにたった投資方針

本投資法人は、サステナビリティ方針に基づいて、環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることとしており、これに沿った投資活動を行います。

■サステナビリティ目標

1. 環境負荷の低減に資する施策
 - ① 省エネルギーの推進、CO₂ 排出抑制
 - ② 資源の有効活用
2. ステークホルダーとの連携・協働に関する施策
 - ① ESG 研修等を通じた従業員の教育・啓発
 - ② 社外関係者との連携・地域コミュニティとの交流促進
 - ③ それらの情報開示

JEI のサステナビリティに係る目標では、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー、CO₂ 排出抑制、資源の有効活用が挙げられているが、これらの具体的施策は、本借入金の資金使途選定における JEI のグリーン適格性基準で採用している環境認証の評価項目に含まれるものである。

また、JEI は取得した資産におけるステークホルダーとの連携・協働を二つ目の重要なサステナビリティの施策として掲げており、本借入金の資金使途選定における JEI のソーシャル性適格基準において定めるテナントおよび地域コミュニティに資する社会サービスの提供は、本目標と整合的である。

以上から、JCR は、JEI が本借入金を通じて実現しようとする目標について、上記フレームワークと整合的であることを確認した。

b. 選定基準

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 はこれらのプロジェクト選定基準が適切であると評価している。

c. プロセス

サステナビリティファイナンスの資金使途の対象となるプロジェクトは、JEAM の社長、全取締役、全部長およびコンプライアンスオフィサーから構成されるサステナビリティ会議で評価選定される。また、サステナビリティ・プロジェクトの選定にあたってはサステナビリティファイナンス・フレームワーク記載の適格性基準を満たすことが必要条件となっている。JCR はこれらがサステナビリティ・プロジェクトの選定プロセスとして適切であると評価している。

JCR は、本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR に充当した資金のリファイナンスが上記プロセスを踏まえて選定されたことをヒアリングにより確認した。

本借入金にかかるプロジェクトの選定基準およびプロセスについては本評価レポートで開示されているほか、JEI のプレスリリース等においても開示予定としており、投資家等に対する透明性は確保されている。

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、借入人によって多種多様であることが通常想定されるが、サステナビリティローンの実行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、サステナビリティローンにより調達した資金が、早期に適格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

- a. 本借入金の資金使途は、「赤坂インターシティ AIR」に充当した資金のリファイナンスに全額が充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。
- b. 本借入金によって調達した資金は、JEAM 財務部にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体で管理する。本借入金は資金調達後速やかに「グリーン適格資産」のリファイナンスに充当される。また、借入実行に当たっては、JEAM の投資委員会の助言決議を経て、JEI 執行役員 の決定により実施されることとなっており、適切な内部手続きが確保されている。
- c. JEI では、会計全般について会計監査人の監査を受けているほか、定期的な内部監査を実施しており、本借入金の管理についても対象となっている。以上から、内部統制体制は十分に構築されていると JCR は評価している。
- d. 資金管理に関する帳票・文書については電子ファイル等で返済後の十分な期間にわたって保存される。
- e. 本借入金は、借入実行後速やかに「赤坂インターシティ AIR」に充当した資金のリファイナンスに全額が充当されるため、未充当資金は発生しない。なお、対象物件の売却等が発生した場合にはポートフォリオ管理による残高管理を行う。JCR では、対象物件の売却等が発生した場合であっても、本ポートフォリオ管理が市場慣習として一般に行われている方法に即していることから、JEI による取り扱いに特段の問題は無いと考えている。

以上より、JCR では本借入金に関する JEI 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. レポート体制

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティローン実行前後の投資家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、サステナビリティローン実行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況に係るレポートニング

本借入金により調達した資金は、借入実行同月に全額を充当予定である。JEI はその旨を資金の充当状況に係るレポートニングとして開示することに加え、調達額が適格負債額範囲内であることを投資家等に周知するため、サステナビリティファイナンスによる調達額とサステナビリティ適格負債額についても年に一度ウェブサイトにて開示予定である。

JCR では、資金の充当状況にかかるレポートニングは適切であると評価している。

b. 環境改善効果および社会的便益に係るレポートニング

JEI は本借入金による環境改善効果および社会的便益について、以下の通り開示することを予定している。

- ・環境改善効果について

<p>環境性能指標</p> <p>適格資産が取得した環境認証の種類と評価</p> <p>適格資産の賃貸可能部分の床面積</p> <p>適格資産の環境に係る定量的指標（電力消費量、水使用量、CO₂排出量）</p>

- ・社会的便益について

	防災 に関連した指標	医療サービス に関連した指標	子育て世代支援サービス に関連した指標
アウト プット	<ul style="list-style-type: none"> ・赤坂インターシティ AIR、大街区および地域への防災機能提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスワーカーおよび地域への医療サービスの提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスワーカーおよび地域への子育て世代支援サービスの提供
アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> ・災害用井戸等による断水時使用可能なトイレ（提供可能日数） ・非常時の自家発電体制（最大稼働時間） ・防災備蓄（想定日数） 	<ul style="list-style-type: none"> ・平均来診者数（人/日） ・専門科数 ・医師数（常勤・非常勤別） 	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園のキャパシティ（人） ・地域からの受け入れ比率（%）
インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策強化による持続可能な社会への貢献 ・地域防災への貢献 	<ul style="list-style-type: none"> ・包摂的な地域コミュニティの実現 ・持続可能な街づくりへの貢献 	<ul style="list-style-type: none"> ・包摂的な地域コミュニティの実現 ・持続可能な街づくりへの貢献

JCR は JEI の開示内容および開示頻度について、適切であると評価している。特に個別性の強いソーシャルプロジェクトについても、本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR のソーシャル性を適切に把握できるもの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、借入人の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、サステナビリティローン調達方針・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、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

JEI およびその資産運用会社である JEAM は、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス (ESG) 配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、サステナビリティ方針を以下の通り定め、環境負荷の低減およびステークホルダーとの連携・協働に努めている。JEI の ESG 全体への取り組みについては、総合評価である GRESB Rating¹² において上位 20~40%の参加者に付与される「4 Star」評価を取得するなど、高い評価を得ている。

サステナビリティ方針

1. 環境負荷の低減

(1) 省エネルギーと CO₂ 排出抑制

運用する不動産において、エネルギー効率を高める運用改善や、省エネルギーに資する設備の導入などを推進し、省エネルギーと CO₂ 排出抑制に貢献します。

(2) 資源の有効活用

節水に係る取り組みや、廃棄物削減のための 3R (リデュース、リユース、リサイクル) の推進により、循環型社会の実現への貢献に努めます。

2. ステークホルダーとの連携・協働

(1) 従業員の教育・啓発

サステナビリティに係る取り組みを推進するため、ESG 研修などの教育・啓発活動の実施により、環境等に関する意識の高い従業員の育成に努めます。

(2) 社外関係者との連携

テナントやプロパティ・マネジメント会社などと連携し、環境負荷の低減に取り組むと共に、地域コミュニティとの交流の促進に努めます。

(3) 情報開示

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、サステナビリティに係る方針や取組状況の積極的な開示に努めます。

JEI および JEAM は、環境負荷の低減を目指し、エネルギー消費目標の設定や環境認証取得物件のシェアの向上に努めるなどの積極的な取り組みを行っている。この結果、保有物件全体に占める認証取得物件数の割合は 54.3%、賃貸可能面積では 78.4%と高い水準¹³を達成しており、組織としての取り組みは高く評価される。

JEI および JEAM は、本借入金の資金使途である赤坂インターシティ AIR に併設されたクリニックや保育所が物件の就業者のみならず地域住民にも広く開放されているなど、保有物件を通じて地域の医療・子育て支援といった社会的課題に貢献する姿勢を有している。また、赤坂インターシティ AIR においては災害発生時にテナントのみならず周辺地域の住民についても受け入れ可能な避難場所および食料・非常用発電機を確保するなど、周辺地域一帯の防災・減災に配慮した側面も見受けられる。このように、投資法人としての制約を有しつつも、医療・子育て支援・地域防災といった観点から社会的課題の解決に向けて取り組んでいると考えられる。

12 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用している。

GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付である。

13 物件数、賃貸可能面積とも 2020 年 4 月 20 日現在

また、JEAMにおいては、サステナビリティへの取り組みを組織的に推進することを目的とし、社長・本部長等を構成員とするサステナビリティ会議が設置され、サステナビリティに係る目標の設定や取り組み状況のモニタリングを定期的に行う体制が構築されている。また、社外のコンサルタント会社等を活用し、ESG 関連の取り組み全般に関する専門的な知見を事業運営に反映させている。

これらの組織のサステナビリティへの取り組みについて、JCR では、経営陣がサステナビリティに係る課題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけているほか、専門的知見を有する部署および外部機関との連携によってサステナビリティローン調達方針・プロセス、グリーンプロジェクト選定基準等が明確に位置づけられていると評価している。

■評価結果

本借入金について、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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU1”とした。本借入金は、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「グリーンローン原則」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 サステナビリティファイナンス評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1	SU 1	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs2	SU 2	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs3	SU 3	SU 3	SU 4	SU 5	評価対象外
	gs4	SU 4	SU 4	SU 5	評価対象外	評価対象外
	gs5	SU 5	SU 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

借入人：ジャパンエクセレント投資法人（証券コード：8987）

【新規】

対象	実行額	借入実行日	返済日	利率	評価
長期借入金 (サステナビリティ ローン)	20 億円	2020 年 9 月 30 日	2022 年 9 月 30 日	基準金利＋ 0.200%	JCR サステナビリティローン評価 : SU1 グリーン性・ソーシャル性評価 : gs1 管理・運営・透明性評価 : m1

(担当) 梶原 敦子・垣内 洋椰

本件サステナビリティローン評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティローン評価は、評価対象であるサステナビリティローン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ローン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あり、当該サステナビリティローン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 サステナビリティローン評価は、サステナビリティローンの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画または状況の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 サステナビリティローン評価は、サステナビリティローンが環境、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。サステナビリティローン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 は借入人または借入人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行為との関係

JCR サステナビリティローン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 サステナビリティローン評価上の第三者性

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、借入人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 サステナビリティローン評価は、評価の対象であるサステナビリティローン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 サステナビリティローン評価は 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 サステナビリティローン評価は、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 サステナビリティローン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 サステナビリティローン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 サステナビリティローン評価：サステナビリティローン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ローン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、SU1、SU2、SU3、SU4、SU5 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