

—— 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。

日本アコモデーションファンド投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに対して Green 1(F)を付与

評価対象 : 日本アコモデーションファンド投資法人 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

日本アコモデーションファンド投資法人（本投資法人）は、賃貸住宅を主たる投資対象とし、三井不動産株式会社をスポンサーとするJ-REIT。2005年10月に設立され、翌年8月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した。株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント（本資産運用会社）が本投資法人の資産運用業務を担い、本資産運用会社には三井不動産が100%出資している。現行ポートフォリオ¹は127物件（うち111物件は賃貸住宅、16物件は寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅および宿泊施設といったホスピタリティ施設）で構成され、3,121億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人は投資主価値の最大化を目的とし、中長期的な観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針としており、三井不動産グループのバリューチェーンを最大限活用した高品質なポートフォリオ・運用体制の実現を目指している。本投資法人は環境をはじめとするサステナビリティ推進が投資法人の基本方針と合致するものであるという認識のもと、それらに関する取り組みを重要な経営課題と捉え、方針や組織体制を整備し、組織としての取り組みを行っている。

¹ 2020年5月末時点

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）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金用途に限定する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」²、「グリーンローン原則」³、「グリーンボンドガイドライン」⁴および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」⁵に適合しているか否かの評価を行う。上記の原則およびガイドラインは、いずれも各公表主体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、現時点においてグローバルに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する。

本投資法人は資金用途にかかる適格クライテリアを DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、BELS 評価 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上のいずれか等を取得済または取得予定である物件としている。本投資法人は運用資産の選定にあたり、環境に対する負の影響を特定・管理し、必要に応じて適切な対応を行っている。以上より、上記適格クライテリアは環境改善効果が期待されるプロジェクトを対象としていると JCR は評価している。

対象プロジェクトの選定は、フレームワークに記載のプロセスに従って企画・検証等が行われたのち、投資委員会における評価・承認が行われる。グリーンファイナンスによって調達された資金はグリーンファイナンスが償還ないし返済されるまでの間、ポートフォリオ管理によって残高管理される。資金充当状況および環境改善効果にかかるレポート内容についても適切なものとなっている。以上より、JCR は本投資法人の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。評価結果については次章で詳述する。

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 JCR は評価している。

² ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

³ LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018
<https://www.lma.eu.com/>

⁴ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2020 年版 <https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.14-47)

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、本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスの資金使途の 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、フレームワークで定められたグリーン適格資産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であるか否かを確認する。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>

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金をグリーン適格資産の取得資金、当該資産の取得のために調達した既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金に充当する予定です。

適格クライテリア

以下の第三者認証機関の認証（以下「グリーンビル認証」）のいずれかを取得済又は取得予定の資産（以下「グリーン適格資産」）

- ・ DBJ Green Building 認証：3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- ・ BELS 評価：3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- ・ CASBEE 不動産評価認証：B+, A 又は S ランク
- ・ その他のグリーンビル認証のうち、評価レベルが同水準の評価

<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. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 3 区分までに絞られた標準や認証を受けたグリーンビルディングを対象とする新規投資ならびにリファイナンスであり、環境改善効果が期待される。

本投資法人が設定したグリーンビルディングの適格クライテリアは、以下に詳述する通り、一定の環境改善効果が期待される水準の建物を対象としていると JCR では評価している。

1.DBJ Green Building 認証の概要および DBJ Green Building 3 つ星以上の環境性能について

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では、本認証についても「グリーンボンド原則」に定義されているグリーンプロジェクト分類の「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よって行われる。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⁶。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は本投資法人の適格クライテリアが、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。

2.BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の概要およびBELS 3つ星以上の環境性能について

BELSは、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者機関が評価し認定する制度である。外皮性能(性能基準・仕様基準)および一次エネルギー消費量(性能基準・仕様基準)が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELSでは、BEIによって星の数が1つから5つにランク分けされるが、当該ランク分けはBEI(Building Energy Index)によっている。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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1つ星が既存の省エネ基準、2つ星が省エネ基準、3つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格クライテリアとして定めたBELS3つ星以上は、誘導基準を超えた高い省エネ性能(オフィス・商業ビルの場合、BEI値0.8以下)を基準としており、環境改善効果があると評価される。

3.CASBEE(建築環境総合性能評価システム)概要およびCASBEE B+以上の環境性能について

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001年4月より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を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区等のほか、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-不動産がある。

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。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野にお

⁶ 「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)

る性能を、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、L を分母、Q を分子とした BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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など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。本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上は、BEE が 1.0 以上の建築物であり、建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っている物件を対象としており、環境改善効果があると評価される。

以上より、JCR は本投資法人における適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

- ii. 資金使途は、「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及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に定義されているグリーンプロジェクトのうち、「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」、「省エネルギー」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39% を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得・建設を行うことは、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

本資産運用会社は物件の取得にあたって第三者である専門家の意見に基づくデューデリジェンスを実施している。それらのデューデリジェンスに基づく経済的、物理的あるいは法的な観点におけるリスクは遺漏の無いようチェックシートを用いて確認されており、環境に関するリスクも同様のプロセスにおいて確認されている。環境に対して負の影響が発生するリスクがある場合は売主による是正後の取得や、物件取得の見送り等によってリスクの回避および緩和を図っている。

JCR は環境に対する負の影響について、本投資法人が適切なリスクの回避および緩和策を講じていることを確認した。

c. SDGs との整合性について

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 11.6. 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かかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンファイナンス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>

長期ビジョンに立った投資方針

本投資法人は、グリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進すると共に、ESG投融資に関心を持つ投資家・レンダー層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指します。

また、本投資法人がグリーンファイナンスにより資金調達を行うことは、重点的に取り組むべきサステナビリティの課題（マテリアリティ）の1つとして掲げている「省エネルギーとCO₂排出削減の推進」に寄与するものと考えています。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスは環境改善効果が期待されるグリーンビルディングの取得を目的とするものである。本投資法人が今後もグリーンファイナンスを実行することで、ポートフォリオ全体のCO₂排出削減促進が期待される。JCRは本フレームワークが本投資法人の定める「サステナビリティに関する方針」におけるマテリアリティへの取り組みに寄与するものであることを確認した。

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はこれらのグリーン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

＜プロセスにかかる本フレームワーク＞

【選定プロセス】

グリーンファイナンスの企画から実行に至るまでの意思決定プロセスは以下のとおりです。

[グリーンファイナンスの企画]

本投資法人の資金調達全般に係る業務を担う本資産運用会社の財務本部ファイナンスチームにおいて、グリーンファイナンスの企画及び検討を行います。

[グリーンファイナンスの適格性の検証及び立案]

ファイナンスチームによって企画されたグリーンファイナンスは、事務局*においてその対象プロジェクトに係る適格性が検証され、問題がなければ、投資委員会における審議のための立案を事務局が行います。

[グリーンファイナンスの適格性の評価及び承認]

事務局によって立案されたグリーンファイナンスは、その対象プロジェクトに係る適格性について投資委員会の審議により評価され、承認されます。

[グリーンファイナンスの実行]

投資委員会による承認後、グリーンローンの場合は財務本部長の決裁を経て実行されます。また、グリーンボンドの場合は投資委員会及び本投資法人役員会の承認（包括決議による授権がなされている場合は本投資法人執行役員が決裁）を経て実行されます。

*サステナビリティ推進事務局を指す。以下同様。(JCR注)

＜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の対象となるプロジェクトの選定は、上記フレームワークに記載のプロセスに従って企画・検証等が行われたのち、投資委員会における評価・承認が行われる。承認されたグリーンファイナンスの実行にあたっては、資金調達形式に応じた方法によって機関決定が行われる。JCR は上記選定プロセスについて、各組織の業務所掌が明らかであり、透明性が高いと評価している。

本投資法人のグリーンファイナンスに関する目標、選定基準およ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、本投資法人はグリーンファイナンスによる債券発行時もしくは借入実行時に対象プロジェクト等に関する開示をプレスリリース、訂正発行登録書、追補書類等を行うことを予定している。したがって、投資家に対する透明性は確保されていると考えられる。

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が、本フレームワークによって調達された資金が、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、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

<資金管理にかかる本フレームワーク>

本資産運用会社は、グリーンファイナンスにおける調達資金の充当状況を以下のとおりポートフォリオ単位で管理致します。

【ポートフォリオ管理アプローチ】

本投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価格の合計に総資産有利子負債比率（確認時において算出可能な期末 LTV の値を指します）を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」）をグリーンファイナンスの上限額とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスが償還/返済されるまでの期間、本投資法人はポートフォリオ管理によりグリーンファイナンスの残高管理を行う。グリーン適格資産に対して売却やグリーンビル認証の評価変更、災害による滅失等が生じ、グリーン適格資産の減少が見込まれる場合、本投資法人はグリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超えないことを確認することにより、当該グリーンファイナンスのグリーン性を確認する。未充当資金が発生する場合はグリーン適格資産の増加や売却見送り等の対応を行う。JCR では、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、本投資法人による取り扱いに特段の問題は無いと考えている。

調達資金はファイナンスチームのジェネラル・マネージャーが責任者として管理する。グリーンファイナンスによる調達資金は半年以内を目途に対象プロジェクトに充当され、未充当資金については現金または現金同等物にて管理される。調達資金の対象プロジェクトへの充当計画は投資委員会において承認を受ける。個別の送金指図についてはファイナンスチームのジェネラル・マネージャーが起票し、他チームの責任者がこれを承認することによる相互牽制を図る。さらに、資金充当状況については年に一度投資委員会への報告が行われる。

グリーンファイナンスによる調達資金の資金管理についてはチーフ・コンプライアンス・オフィサーを責任者とする内部監査および会計監査人による外部監査の対象となり、統制が図られる。

グリーンファイナンスの資金管理に関する帳票の電子ファイル等については、グリーンファイナンスの償還・返済およびそれ以降の十分な期間にわたって保存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、本フレームワークを参照して実施されるグリーンファイナンスの実施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評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポート体制にかかる本フレームワーク>

【資金充当状況レポート】

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、各年の2月末時点における以下の項目を本投資法人のウェブサイトにおいて開示します。

- ・グリーン適格資産の取得価格の合計
- ・総資産有利子負債比率
- ・グリーン適格負債額
- ・グリーンファイナンス残高

【インパクト・レポート】

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、各年における以下の項目を本投資法人のウェブサイトにおいて開示します。

- ・グリーンビル認証の取得状況（物件数、延床面積及び取得割合（延床面積ベース））
- ・各グリーン適格資産の物件名称、グリーンビル認証種別、評価及び認証取得（更新）日
- ・エネルギー（電気）消費量及び原単位
- ・エネルギー起源 CO₂ 排出量及び原単位
- ・水使用量及び原単位

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポート

本投資法人では、グリーンファイナンスによる調達資金の充当状況について年に一度ウェブサイトにて開示する予定である。また、万が一グリーン適格資産に変動が生じ、未充当資金が発生した場合も同様にその内容および未充当資金の運用方法を開示する予定である。JCR はこれらの資金の充当状況にかかるレポートが適切であると評価している。

b. 環境改善効果にかかるレポート

本投資法人は、グリーンビル認証の取得状況および各グリーン適格資産の詳細に加えて、保有物件全体の電力使用量、CO₂ 排出量、水使用量を年に一度ウェブサイトにて開示する予定である。JCR はこれらの開示項目および開示頻度について、ICMA が定めるグリーンビルディングに関するインパクト・レポート基準に照らし、適切であると評価している。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の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調達方針・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、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」のほか、2016年4月に本資産運用会社が制定した「サステナビリティに関する方針」に沿った環境への取り組みを行っている。以下では三井不動産グループおよび本投資法人について、組織の環境への取り組みを検討する。

a. 三井不動産グループの環境に対する取り組み

三井不動産グループは「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」、「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献することをグループビジョンに掲げている。また、上記グループビジョンのもと、2018年度に策定したグループ長期経営方針「VISION 2025」のなかでは、ESG経営のさらなる加速に向けた諸施策が打ち出されており、環境については「グループ環境方針」のもと「環境負荷の低減 (Load reduction)」「安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保 (Quality improvement)」「様々な主体との多様な連携・協力 (Cooperation)」の3分野を一体的に推進することを取り組み方針としている。

三井不動産のグループ各社、とりわけ三井不動産をスポンサーとする各投資法人はこうした三井不動産グループの取り組みをベースとしつつ、投資対象アセットの特性を勘案し、環境に対する取り組みを行っている。

b. 日本アコモデーションファンド投資法人の環境に対する取り組み

本投資法人の資産運用会社である三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」のもと、賃貸住宅を主たる投資対象とするという投資対象アセットの特性を考慮し、「サステナビリティに関する方針」を制定している。

同方針では環境負荷の低減や社内外の様々な主体との多様な連携・協力を配慮した資産運用業務の遂行に努めることが基本姿勢として掲げられている。2020年2月には同方針の実効性を担保し、戦略的な経営資源の投入とサステナビリティ推進に関するPDCAサイクルの整備を目的としたマテリアリティの特定が行われている。本資産運用会社においては、代表取締役社長が責任者としてサステナビリティの積極的な推進にコミットしているほか、組織横断的なメンバーによって構成されるサステナビリティ推進事務局のもと、目標および実施計画が立案されている。また、社内の建築士が技術関係の専門スタッフとして環境をはじめとする運用資産の技術面全般に対して関与しているほか、サステナビリティ推進について外部専門家からのコンサルティングを活用するなど、客観的・専門的な視点から環境への取り組みを行う体制が整備されている。このように、環境をはじめとするサステナビリティに関する視点が本投資法人の経営判断に際して重視される体制が構築されている。

上記の通り、専門性をもったスタッフを内外に配置した体制のもと、本投資法人は環境への取り組みを行っている。具体的には、建物貸借契約書に電気・水・ガスの過剰使用抑制に努めるよう明記することによるテナントへの環境配慮意識の啓発や、契約時の重要事項説明におけるゴミ分別管理の意識付け、入居時ガイドブックの配布などが挙げられる。また、エネルギー使用量やCO₂排出量等に関する環境パフォーマンス目標を設定し、共用部照明のLED化等の施策によって目標達成を目指すなどの施策を講じている。このように、本投資法人はテナント専有部が延

床面積の大半を占めるという集合住宅の特性を踏まえ、テナントに対する環境問題に対する意識付けを行うと同時に、物件オーナーとして実行可能な部分については積極的に環境への取り組みを行うという姿勢で環境問題に取り組んでいる。

以上より、JCR では、三井不動産グループおよび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ているほか、専門的知見を有する部署との連携によってグリーンボンド調達方針・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 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)	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

■評価対象

発行体/借入人：日本アコモデーションファンド投資法人（証券コード：3226）

【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

(担当) 梶原 敦子・垣内 洋椰

本件グリーンファイナンス・フレームワーク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・境界

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、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なるものも、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 グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンド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 グリーンボンド評価は 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 グリーンボンド評価は、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 グリーンボンド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 グリーンボンド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 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、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