

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・フレームワーク評価結果を公表します。

タカラレーベン不動産投資法人

グリーンファイナンス・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)

発行体/借入人

タカラレーベン不動産投資法人（証券コード:3492）

評価対象

タカラレーベン不動産投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. タカラレーベン不動産投資法人の概要

タカラレーベン不動産投資法人（本投資法人）は、2018年7月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した総合型のJ-REITで、オフィス、住宅、ホテル、商業施設等を投資対象としている。資産運用業務はタカラPAG不動産投資顧問株式会社（本資産運用会社）が行っており、従前からメインスポンサーとなっているタカラレーベンは、2022年10月の持株会社体制への移行によって持株会社のMIRARTHホールディングスと、その100%子会社として不動産事業を担うタカラレーベンに再編されている。本資産運用会社への出資比率は、MIRARTHホールディングス:60%、PAGインベストメント・マネジメント:30%、共立メンテナンス:5%、ヤマダホールディングス:5%である。

本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、総合不動産ディベロッパーであるMIRARTHホールディングスグループの開発力と、PAGインベストメント・マネジメントのソーシング力を活用することで着実な外部成長の実現を目指すとともに、スポンサー各社が有するそれぞれの専門性とノウハウによって安定運用と内部成長を目指すことを基本方針としている。直近一年

では、公募増資や追加借入れ、一部物件の売却代金などを原資に 17 物件、218 億円相当を追加取得し、資産規模は 62 物件・1,316 億円（取得価格ベース）となっている。

▶▶▶2. 本投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を実践するため、環境・社会・ガバナンスに配慮した運用に関する基本方針としてサステナビリティ方針を定めている。このサステナビリティ方針に基づく取り組みを実践するため、本資産運用会社では、2019 年に委員長を代表取締役社長とし、常勤取締役、投資運用部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサーで構成される「サステナビリティ推進委員会」を設置している。

さらに、メインスポンサーである MIRARTH ホールディングスグループと連携しながら、マテリアリティと関連する SDGs の特定を行い、気候変動がもたらす環境課題等に対して、ステークホルダーとの対話を重ねながら社会の一員として取り組んでいくことが基本理念の実現に繋がると考え、取り組みの充実に努めている。

▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンド又はグリーンローン（グリーンボンドとグリーンローンを総称して「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 では、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」及び「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。

本投資法人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クライテリアを満たす物件の取得及び取得資金のリファイナンス、又は改修工事としている。また、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用途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

さらに資金用途の対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が関与するよう適切に定めているほか、資金管理についても適切な管理を行い、外部監査等を通じた統制が働いている。レポートングについても、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 は本投資法人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。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"

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

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>

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 グリーンファイナンス・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」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. 調達資金の使途
【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、資金使途において環境・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

本フレームワークの資金使途は、地域、国又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みあるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得及び取得資金のリファイナンス、又は改修工事であり、環境改善効果が期待される。

資金使途にかかる本フレームワーク

グリーンボンド又はグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得や改修工事、もしくはこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

【適格クライテリア】
(1) グリーンビルディング

下記①-④の環境認証のいずれかを取得済みしくは今後取得予定の物件とします。

- ① DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- ② CASBEE 認証におけるSランク、Aランク又はB+ランク
- ③ BELS 評価における5つ星、4つ星又は3つ星
- ④ LEED 認証におけるSilverランク以上

(2) 以下のいずれかを満たす設備等改修工事

- ① 適格クライテリア(1)で定めた環境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、もしくは環境認証の更新又は取得を目的とした改修工事
- ② 運用する不動産において、エネルギー消費量、水消費量又はCO2排出量の削減等、環境面で有益な改善を目的とした改修工事（従来比30%以上の削減効果が見込まれるもの）
- 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】

1. プロジェクトの環境改善効果について

(1) 資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 の対象は、環境認証を取得済みもしくは今後取得予定の物件であり、資金使途の 100% について環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「地域、国又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」、「グリーンボンドガイドライン」、「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。

本投資法人は本フレームワークにおいて、本投資法人が所有するグリーンビルディングのうち、DBJ Green Building 認証、CASBEE 認証、BELS 評価、LEED 認証における上位 3 ランクのいずれかの認証を取得・更新したものの、又は取得が予定されている物件を資金使途としている。

個々の認証の詳細は後述する通り、いずれも環境認証の対象となる項目につき高い環境改善効果が認められており、地域、国又は国際的に認知された環境認証である。これより、JCR は適格クライテリアに適うランクを取得しているプロジェクトは環境改善効果を有すると評価している。

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、JCR は本投資法人の資金使途 1 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。

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。

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。

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、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。

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。

(2) 資金使途2：改修工事

資金使途2の対象は、グリーンビルディングに対するいずれかの環境認証において、星の数又はランクの1段階以上の改善を目的とした改修工事、エネルギー効率において30%以上の削減効果が見込まれる改修工事、又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である。本資金使途は、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」、「グリーンボンドガイドライン」、「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。

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、具体的な改善効果が期待できる。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になっており、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。

2. 環境・社会に対する負の影響について

本投資法人では、グリーンビルディングの取得時の各種デューデリジェンスにおいて地歴調査や土壌調査を実施するほか、スポンサー各社が持つノウハウや、外部の専門家の知見を活用して物件の瑕疵等が及ぼす環境・社会面のリスクについて特定・管理している。アスベスト、PCB等の有害物質については所定の確認を行い、適正な管理によってネガティブな影響の回避が確認できることを条件に物件を取得している。

以上より、全ての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JCRは評価している。

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。
 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：住み続けられるまちづくりを

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。

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、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

タカラ PAG 不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」という）は、本資産運用会社が資産の運用を受託している登録投資法人であるタカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」という）の目指す「株主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を実践するため、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」と称する）に配慮した運用に関する基本方針を定めています。

1. 地球温暖化防止の取組み
省エネに寄与する運用改善や省エネ設備の導入などを通じて CO2 の排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献する。
2. 環境負荷の低減
資源のリデュース・リユース・リサイクルの3R 活動や節水等を通じて環境負荷の軽減された資源循環型社会の実現を目指す。
3. 法令遵守と社内体制整備
ESG 関連の法令・規則を遵守するとともに、サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、定期的に従業員の教育を実施する。
4. ステークホルダーとのコミュニケーション
テナント及びプロパティ・マネジメント会社等のサプライヤー等と協働し、CS（お客様満足度）向上に努めるとともに、地域市民との地域共生活動を通じて社外のステークホルダーとの信頼関係を構築し、地域社会の持続的な発展にも貢献する。
5. 積極的な情報開示
投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESG に関する取組みの情報を広く開示することに努める。

【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基づくグリーンファイナンスの実行によってグリーンビルディングの取得が推進され、本資産運用会社の基本方針のうち、「地球温暖化防止の取組み」、「環境負荷の低減」という目標の達成に寄与する。

以上より、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の実行は、本投資法人及び資産運用会社の環境目標の達成に資するものであると評価している。

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

【プロジェクトの評価と選定のプロセス】

1. プロジェクト選定関与者
調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の財務企画部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価及び選定が行われています。
2. プロジェクト選定プロセス
対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、本資産運用会社の財務企画部の担当者によって起案され、本資産運用会社の投資委員会における承認後、本投資法人役員会の承認により実行されます。
3. サステナビリティ推進委員会への報告
グリーンファイナンス実行後、サステナビリティ推進委員会（構成メンバー：代表取締役、常勤役員、投資運用部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサー）へ報告されます。

【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の対象となるプロジェクトの選定にあたっては、財務企画部の担当者による適格クライテリアへの適合の検討がなされたのち、最終的には本投資法人役員会の承認により実行される。JCR は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ついて、経営陣が適切に関与していると評価している。

本投資法人のグリーンファイナンスに関する目標、選定基準及びプロセスについては本評価レポート及びウェブサイトにて開示される。また、本投資法人は、グリーンファイナンス実行時に対象

プロジェクト等に関する開示をウェブサイトで行うことを予定している。したがって、投資家等に対する透明性は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、本投資法人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

【調達資金の管理】

グリーンファイナンスで調達した資金は、速やかに適格クライテリアを満たす物件の資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当されます。調達した資金は本投資法人名義の口座に入金され、速やかに充当されますが、これに係る収支は本資産運用会社の財務企画部の担当者が管理表を作成して追跡管理します。管理表は財務企画部長が確認を行います。

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却などにより、一時的に未充当資金が発生した場合には、ポートフォリオ管理にて管理します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスによる調達資金は、本フレームワークに基づいて、財務企画部が管理表を用いて管理する。調達資金は、適格クライテリアを満たすプロジェクトに速やかに充当され、調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて管理される。

調達資金の資金管理については、内部監査及び監査法人による外部監査の対象となっている。調達資金の管理に関する会計帳簿は10年間保管され、関係文書等は永年保存される。

グリーンファイナンスによる調達資金は、資金使途の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、又はグリーンファイナンスの対象となる資産が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等により未充当資金が発生した際は、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、当該未充当資金を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グリーン適格クライテリアを満たすグリーンビルディング取得価額の合計額に、直近の決算期末時点の総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債比率) を乗じて算出した負債額及びグリーン適格ク

ライテリアを満たす改修工事資金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 では、本投資法人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、本投資法人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

【レポーティング】

本投資法人のウェブサイトにて、以下の内容を決算期ごとに開示予定です。

<資金の充当状況に係るレポーティング>

- ・グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画及び残高
- ・資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却し、未充当資金が発生した場合、未充当資金の残高についてポートフォリオ管理をしている旨、及びグリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額

<インパクトレポーティング>

- ・取得資産の環境認証数・種類およびランク
- ・環境改善に資する改修工事を実施した場合のエネルギー消費量、水消費量、CO2 排出量等の削減量
- ・再生可能エネルギーに関連する設備を導入又は取得をした場合には、当該設備による再生可能エネルギー発電の電力量

【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

本フレームワークにより調達した資金は速やかに適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当され、本投資法人のウェブサイトにて即時開示される。未充当資金が発生した場合には、本フレームワークに定める内容を決算期毎にウェブサイト上で開示するほか、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、速やかにウェブサイト上に開示することを予定している。

環境改善効果に係るレポート

本投資法人は、グリーン適格事業の環境改善効果に関するレポートとして、本フレームワークに定める内容を決算期毎にウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、エネルギー消費量、水消費量、CO₂ 排出量等の削減量、及び再生可能エネルギー発電の電力量といった定量的指標が含まれている。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポート体制が適切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、本投資法人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、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、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本フレームワークの内容を策定している点について、高く評価している。

従前からメインスポンサーとなっているタカラレーベンは創業 50 年を迎えた 2022 年 10 月に持株会社制へ移行し、「未来」と「地球」を表した MIRARTH ホールディングスへ称号を変更した。この社名には「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする」という思いが込められており、社名に込めた思いをグループの存在意義として掲げ、MIRARTH ホールディングスはグループが一体となって地域社会と共創する未来の街づくりに取り組むとしている。本投資法人及び本資産運用会社は、MIRARTH ホールディングスの一員として、資産運用業務における ESG への配慮が、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の製造」及び「地域と社会への貢献」につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定している。本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーである MIRARTH ホールディングスのサステナビリティ方針や外部専門家の意見を参考に、リスクと課題を抽出し、マテリアリティを特定している。マテリアリティに紐づき選出された具体的な取り組みは、不動産の維持管理を通じて実現しうる気候変動対策の推進及びスポンサーとの協働を前提とした再生可能エネルギーに代表される環境問題を中心として、ESG 全般に渡りバランスよく挙げられている。

本資産運用会社は委員長を代表取締役社長とし、常勤取締役、投資運用部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサーで構成される「サステナビリティ推進委員会」を設置し、サステナビリティ方針に基づく取り組みを実践している。サステナビリティ推進委員会は、毎決算期内に 1 回以上開催され、活動内容は取締役会に報告されたのち、マネジメント全員に共有されており、サステナビリティ推進に対する全社的な取り組みへとつながっている。

本投資法人及び本資産運用会社は、気候変動に伴う自然災害リスクへの対応や、エネルギー管理システムを活用したエネルギー効率向上等の取り組みにおいて、様々な外部の専門機関と連携を図っている。専門機関の知見を活用して、温室効果ガスの削減のために共用部やテナント専有部に啓蒙ポスターを掲示するなど、テナントへの啓蒙活動も推進しており、外部の専門機関と協働しながら地域を巻き込んだサステナビリティ推進に取り組んでいる。

本投資法人は 2019 年からは GRESB 評価に参加しており、2022 年 GRESB リアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により格付される GRESB レーティングで「2 スター」を取

得し、今後は「3 スター」の取得を目指している。本投資法人は本フレームワークを活用することで、環境改善効果の高い物件の取得を促進し、より一層の投資主価値の最大化を図っていく方針である。

また、本資産運用会社は 21 世紀金融行動原則への署名、気候変動イニシアティブ (JCI) への参加を行っているほか、2022 年 2 月には TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) への賛同を表明しており、TCFD フレームワークに沿った気候変動に関するリスクと機会の対応状況等について、今後も適時適切な開示を行っていくとしている。

以上より、JCR では、本投資法人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、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、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本フレームワークの内容を策定している点について、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」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) 菊池 理恵子・望月 幸美

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