

————— JCR グリーンボンド評価 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ボンド予備評価の結果を公表します。

ユナイテッド・アーバン投資法人 第19回無担保投資法人債（グリーンボンド） （愛称：グリーンゆうゆう債） に対して予備評価 Green 1 を付与

評価対象	：	ユナイテッド・アーバン投資法人第19回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド） （愛称：グリーンゆうゆう債）
分類	：	投資法人債（リテール債）
発行額	：	100億円
利率	：	未定
発行日	：	2019年5月23日
償還日	：	2026年5月22日
償還方法	：	満期一括償還
資金使途	：	「グリーン適格資産」の取得資金のリファイナンス及び新規投資

<グリーンボンド予備評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営体制および透明性評価	m1

第1章：評価の概要

ユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）は、投信法に基づき2003年11月に設立され、同年12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・リート・アドバイザーズ株式会社（JRA）が行っている。

UUR では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義し、用途と投資地域を限定しない分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資法人（総合型 J-REIT）として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図っている。

また、UUR は 2010 年に日本コマーシャル投資法人との合併を行っている。本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模において J-REIT 市場でも有数の規模となっている。

UUR は、「持続可能な成長」を目指し、ESG への取り組みを強化しており、保有物件における各種環境認証の取得カバー率を 2020 年までに 50%まで高める目標を有していたが、既にその目標を達成している。また、JRA は責任投資原則（PRI）への署名や、環境マネジメントに関する国際的な認証である ISO14001 を取得するなど、環境を含めた ESG に関する取り組みを強化している。

今般の評価対象は、UUR が発行する投資法人債である。本債券の発行代わり金は、UUR が取得した既存のオフィスビル、商業施設 7 件の取得資金のリファイナンス及び新規に取得するホテル 2 件の取得資金として用いられる。JRA では、自社の資産運用ガイドラインで「グリーン適格資産」の定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 A ランク以上、BELS 評価 2 つ星以上のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産と定めている。JCR では、JRA の設定したグリーン適格資産の定義は、環境改善効果を有する建物が対象となっていることを評価している。

JCR は、本債券によりリファイナンスが行われる既存のオフィスならびに商業施設 7 件が、すべて JRA の資産運用ガイドラインに定める環境認証を取得、維持していることを確認した。また、新規に取得するホテル 2 件についても、JRA の「グリーン適格資産」の定義に該当することを確認している。

今回の「グリーン適格資産」に関する資料ならびに JRA へのヒアリングから、今回の対象資産が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はないことも確認済みである。以上から、本評価対象の資金使途が CO₂ 排出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と評価している。

また、UUR 並びに JRA 社内の承認プロセスならびに資金管理体制が整備されていることを以て、JCR では UUR のグリーンボンドに対する堅固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

以上より、本債券について、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）」の予備評価を“g1”、「管理・運営体制および透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green1”とした。評価結果については次章で詳述する。また、本社債は、グリーンボンド原則¹および環境省によるグリーンボンドガイドライン²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 2018 年版

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版

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、本社債の資金使途の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』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

資金使途の概要

a. プロジェクトの環境改善効果について

i.資金使途の100%が既存または新規の「グリーン適格資産」のリファイナンスもしくは新規取得代金であり、環境改善効果が高い。

JRA 資産運用ガイドライン（抜粋）

(2)具体的投資基準 ②投資対象不動産のその他の属性 (ロ) グリーン適格資産

DBJ Green Building 認証（3つ星以上）、CASBEE 不動産評価認証（Aランク以上）及びBELS評価（2つ星以上）（以下総称して「環境認証」といいます）のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産を「グリーン適格資産」と定義し、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産については環境性能を向上させる等の取り組みにより、環境認証を取得するよう努めるものとします。

本債券の資金使途は、上記ガイドラインに定める既存もしくは新規の「グリーン適格資産」である。「グリーン適格資産」は、上記資産運用ガイドラインに記載の環境認証を取得し、維持している物件または取得予定の物件であることを要件としている。

本債券により調達した資金は、次ページ以降に示す「グリーン適格資産」であるオフィスビル、商業施設及びホテル9件に充当される。対象資産に対する資金充当は、2019年5月から9月にかけてリファイナンスもしくは新規取得として行われ、その割合はおよそ1:1となる予定である。JCRではオフィスビル5件については、CASBEE評価シートにて、省エネ効果を有していることを確認した。商業施設2件についてもCASBEE評価シートならびにDBJ Green Building認証で3つ星を取得していることを以て、省エネ効果を有していることを確認している。リファイナンス物件のうち、環境認証の有効期限が到来する物件については、更新することにより認証が有効な状態を維持していく予定である。

ホテル2件は今後BELS認証取得予定であり、BEI³を測定した結果、良好な数値となっており高い環境改善効果が期待されることを確認している。したがって、資金使途の100%が環境改善効果を有する物件に充当される予定である。

³ Building Energy Index の略。基準一次エネルギー消費量に対する当該物件の設計一次エネルギー消費量の割合を示す。値が小さいほど、省エネ効果が高い。

<対象物件>

(リファイナンス)

1. パシフィックマークス横浜イースト

所在地	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4
主要用途	オフィス
敷地面積	2,525.41 m ²
延床面積	15,387.49 m ²
階数	地下1階、地上12階
竣工	1992年10月
取得価格(注)	7,110百万円
環境認証	CASBEE 不動産 A ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR線「横浜」駅徒歩10分に位置する大型オフィスビル。 ・ LED照明の採用や空調設備更新など、省エネにより環境負荷低減を図っている。

2. パシフィックマークス新横浜

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20
主要用途	オフィス
敷地面積	475.00 m ²
延床面積	4,141.89 m ²
階数	地下1階、地上10階
竣工	1991年10月
取得価格(注)	1,700百万円
環境認証	CASBEE 不動産 A ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR線「新横浜」駅徒歩4分に位置するオフィスビル。 ・ LED照明の採用や空調設備更新など、省エネにより環境負荷低減を図っている。

3. パシフィックマークス札幌北一条

所在地	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4
主要用途	オフィス
敷地面積	987.04 m ²
延床面積	6,048.97 m ²
階数	地下1階、地上8階
竣工	1993年2月
取得価格(注)	2,250百万円
環境認証	CASBEE 不動産 A ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 札幌市営地下鉄「大通」駅徒歩8分に位置するオフィスビル。 ・ LED照明の採用や空調設備更新など、省エネにより環境負荷低減を図っている。

4.モラージュ柏

所在地	千葉県柏市大山台二丁目3番地1
主要用途	商業施設
敷地面積	79,484.47 m ²
延床面積	54,689.28 m ²
階数	地上4階
竣工	2004年6月
取得価格(注)	17,310百万円
環境認証	CASBEE 不動産 S ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・JR線「柏」駅からバスで12分ほどの位置にあるショッピングセンター。 ・LED照明の採用やゴミの減量化・飼料化等、省エネ・省資源により環境負荷低減に取り組んでいる。

5.パシフィックマークス月島

所在地	東京都中央区月島一丁目15番7号
主要用途	オフィス
敷地面積	3,302.07 m ²
延床面積	14,507.92 m ²
階数	地下2階、地上13階
竣工	1990年3月
取得価格(注)	8,080百万円
環境認証	CASBEE 不動産 A ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・東京メトロ「月島」駅徒歩4分に位置するオフィスビル。 ・LED照明の採用で省エネを図り、高い緑化率(20.2%)を確保することで生態系に配慮している。

6.パシフィックマークス赤坂見附

所在地	東京都港区赤坂三丁目20番6号
主要用途	オフィス
敷地面積	390.86 m ²
延床面積	1,895.87 m ²
階数	地下1階、地上7階
竣工	1994年3月
取得価格(注)	2,450百万円
環境認証	CASBEE 不動産 A ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・東京メトロ「赤坂見附」駅徒歩3分に位置するオフィスビル。 ・LED照明の採用や面積が大きい開口部(積極的な自然採光)など、省エネにより環境負荷低減を図っている。

7.イトーヨーカドー尾張旭店

所在地	愛知県尾張旭市南原山町石原 116 番地 4
主要用途	商業施設
敷地面積	34,612.39 m ²
延床面積	56,371.77 m ²
階数	地上 6 階
竣工	1998 年 10 月
取得価格 (注)	7,850 百万円
環境認証	DBJ Green Building 3 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・名鉄瀬戸線「三郷」駅徒歩 4 分に位置する物件。 ・LED 照明やリサイクル材の採用など、省エネ・省資源により環境負荷低減を図っている。

(注) 取得価格については、UUR が 2010 年に合併した日本コマーシャル投資法人が取得した価格を記載。

(新規投資)

8. 変なホテル東京 浜松町

所在地	東京都港区浜松町一丁目 24 番 11 号
主要用途	ホテル
敷地面積	365.81 m ²
延床面積	2,293.64 m ²
階数	14 階
竣工	2018 年 4 月
取得価格	4,456 百万円 (予定)
環境認証	BELS 認証 2 つ星以上 (取得予定)
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・浜松町駅から徒歩 3 分の場所に位置する、ロボットが働くホテルチェーンの 6 号店。 ・最新式の空調設備を備えるほか、照明の LED 化により電力消費を削減している。

9. スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

所在地	北海道札幌市中央区南四条西一丁目 13 番地 1
主要用途	ホテル
敷地面積	958.37 m ²
延床面積	7,762.50 m ²
階数	13 階
竣工	2017 年 12 月
取得価格	4,233 百万円 (予定)
環境認証	BELS 認証 2 つ星以上 (取得予定)
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・札幌市営地下鉄「豊水すすきの」駅から徒歩 1 分に位置する、スマイルホテルチェーンが運営するホテル。 ・2017 年 12 月築であり、省エネ性能に優れた LED 照明器具・空調機を採用している。

- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則または環境省のグリーンボンド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」及び「省エネルギー」に該当する。

b. 環境に対する負の影響について

JRA ではグリーン適格資産の取得に際して、チェックシート等を用いてチェック項目の確認及び評価を行い、デューデリジェンス会議において取得の可否を検討している。現時点で、本債券が充当される見込みの9物件における環境に対する負の影響は確認されていない。また、環境に対して負の影響が懸念される場合、その回避・緩和策として、売主による是正等を取得条件としていることをJCRでは確認している。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンボンド原則または環境省のグリーンボンド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「省エネルギー」及び「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」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 7.3. 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：住み続けられる街づくりを

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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① CASBEE

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-街区などのほか、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。

② DBJ Green Building

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。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」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。

③ BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

2013 年 10 月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づいて第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度。その後、2015 年 7 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が公布され、同 7 条において住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、建築物のエネルギー消費性能の表示に努力義務が規定された。建築物省エネ法の施行に伴い、BELS は同法第 7 条に基づく省エネ性能表示のガイドラインの第三者認証制度として位置づけられている。2016 年 4 月より、評価対象に住宅が追加され、現在は、新築及び既存の全ての建物を対象としている。

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。

それぞれ 5 つ星、4 つ星、3 つ星（誘導基準）、2 つ星（省エネ基準）、1 つ星（既存の省エネ基準）で表される。

評価フェーズ2：管理・運営体制および透明性評価

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係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド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

UURでは自社ホームページにおいて公表している「サステナビリティ目標」において、「温室効果ガス排出量が相当程度大きいとされる大規模施設の所有者として、所有する施設でのエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出される「エネルギー原単位」を、5年間平均で年1%削減することを目標としている。削減するための具体的な方策としては、空調更新による高効率化、照明等更新時の高効率機器の採用等を、施設の状況に応じて適用していく方針である。」と記載しており、今回の「グリーン適格資産」のリファイナンス及び新規取得もその一環として位置づけられる。

また、UURは「持続可能な成長」を目指し、ESGへの取り組みを強化しており、保有物件における各種環境認証の取得カバー率（延床面積ベース）を2020年までに50%まで高める目標を有していたが、前倒して目標を達成したことを確認した。

JCRではこれら一連の目標設定は、数値目標を伴った具体的なものであると評価している。

b. 選定基準

JRAにおいては、「グリーン適格資産」の選定に際して、専門的知見を有している「サステナビリティ委員会」が評価を行っている。

サステナビリティ委員会は、JRAの資産運用ガイドラインにて定められた基準に基づいて評価を行う。本件のリファイナンス及び新規取得で対象となる「グリーン適格資産」に関しても、サステナビリティ委員会が中心となって選定を行っている。また、「グリーン適格資産」の取得検討を行うに際して環境に対して負の影響が懸念される際には、回避・緩和策として、法令順守等を目的として売主による是正等を取得条件としているなど影響の局限策を採用している。

JRAの「グリーン適格資産」の選定基準は、本評価レポートにて既述のとおり、DBJ Green Building 認証（3つ星以上）、CASBEE 不動産評価認証（Aランク以上）及びBELS評価（2つ星以上）のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産であり、JCRはこの選定基準について、環境改善効果を有する建物が対象となっていることを評価している。

c. プロセス

JRAでは、「グリーン適格資産」の選定に際して、前述のとおりサステナビリティ委員会がグリーン性の評価を行ったうえで、財務部において、「グリーン適格資産」の取得・借換え等に充当する旨の稟議を起案し、JRA取締役会及びUUR役員会によって、承認・決議が行われる。

サステナビリティ委員会には、JRA のチーフ・エグゼクティブ・オフィサー (CEO)、チーフ・インベストメント・オフィサー (CIO)、チーフ・フィナンシャル・オフィサー (CFO)、チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) などがメンバーとして参画しており、「グリーン適格資産」のグリーン性の評価についても、経営陣が適切に選定のプロセスに関与し、機関決定プロセスが明確であると JCR では評価している。

JCR では、目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートにて概要が記述されており、投資家に対する透明性が確保されていると評価している。

2. 資金管理の妥当性及び透明性

(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、グリーンボンドの発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、グリーンボンド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

- a. 評価対象の投資法人債の資金使途は、本レポートに記載している 9 件の「グリーン適格資産」のリファイナンス及び新規取得に全額充当される予定である。
- b. 口座管理について、調達資金ごとに、JRA 社内担当部署（財務部等）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されることを確認している。本債券は 2019 年 5 月から 9 月にかけて「グリーン適格資産」9 件のリファイナンス及び新規取得に充当される見込みである。JCR では、調達資金の追跡管理は資金充当ごとに行われることを確認している。
- c. JRA では、資産運用ガイドラインで規定の通り、年に 1 回以上ポートフォリオ状況を確認し、HP で公表する際に、CFO の承認を取得することとしている。したがって、内部管理の体制は整備されている。
- d. 今回の投資法人債は、調達後 2019 年 9 月までに「グリーン適格資産」のリファイナンス及び新規取得に充当される。資金充当までは調達した資金は現金または現金等価物で管理される予定である。今回の投資法人債の全額返済前に、「グリーン適格資産」を売却するなどにより未充当資金が発生した場合には、当該残高を JRA の財務部で認識・管理の上、可能な限り早い段階で、他の「グリーン適格資産」の取得資金、借換資金等グリーンプロジェクトに再充当するように努める旨を確認している。

JCR では資金管理について、「グリーン適格資産」に確実に充当されること、その口座管理について JRA 社内にて適切な方法にて管理されること及び内部管理の体制が整備されていること、未充当資金について安全な管理方法で運用するほか、仮に対象資産の売却等で未充当資金が発生した場合には適切に代替となる「グリーン適格資産」が選定され、資金が充当される予定であることを確認した。以上から、本投資法人の資金管理の妥当性及び透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド発行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、グリーンボンド発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ティング

資金充当計画および未充当資金に係る期中のレポーティングは、UUR のホームページにて、CEO・CFO・CIO・CCO 等マネジメントの承認取得後に開示を行うことを JCR では確認している。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

対象資産となる「グリーン適格資産」についてのリスト及び概要等は、UUR によるプレスリリース資料にて示されている。今後、UUR は年に 1 回、グリーン適格資産の物件数・取得価格、電気使用量、CO₂排出量及び水使用量等について、同社のウェブサイト等で開示を行う予定である。

また、UUR は今回の投資法人債の償還期限まで、レポーティングの状況の正確性について年に 1 度 JCR の第三者レビューを受けることを検討している。

JCR では、上記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、投資家に対して適切に開示される計画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、グリーンボンド発行方針・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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

UUR は、2012 年 5 月に環境方針を制定し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献することを宣言している。

環境方針の中では、1.省エネ・温暖化対策として、「資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により低炭素社会の実現に努めます」と記載しているほか、2.環境負荷の低減において「低炭素に加え、節水、リデュース（廃棄物の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再資源化）等、環境負荷の低減と循環型社会の実現に努めます」と記載されている。

さらに、UUR は 2018 年 11 月に環境方針を改定し、環境マネジメントシステムの充実を継続することを記載するなど、環境パフォーマンスの改善に向けて、継続的な取り組みを続けている。

加えて UUR ではサステナビリティに関する重要課題（マテリアリティ）を独自に設定しており、各マテリアリティと持続可能な開発目標（SDGs）の各目標とを紐付け、年度ごとに評価して HP にて公表している。

特に、環境に関しては「サステナビリティ目標」として、次の通り HP にて公表している。

「温室効果ガス排出量が相当程度大きいとされる大規模施設の所有者として、所有する施設でのエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出される「エネルギー原単位」を、5 年間平均で年 1%削減することを目標としている。削減するための具体的な方策としては、空調更新による高効率化、照明等更新時の高効率機器の採用等を、施設の状況に応じて適用していく方針である。」

年度ごとに UUR が保有している物件の電気使用量、ガス使用量、CO₂排出量及び水使用量を公表しているほか、廃棄物についても、年度ごとに無害廃棄物量、有害廃棄物量に加え、リサイクル率、焼却率、埋め立て率なども公表するなど、環境パフォーマンスに関する一般への情報公開を積極的に行っている。

また、UUR の資産運用会社である JRA でも、2018 年 11 月に ESG の課題を投資判断に取り込むことを提唱している「責任投資原則」（PRI）に署名するとともに、PRI の不動産に関するワーキンググループに参加し、他社と定期的に意見交換を行っている。また、先に述べた 2018 年 11 月の UUR の環境方針の改定ののち 2019 年 2 月には環境マネジメントに関する国際的な認証である ISO14001 を取得し、環境をはじめとした ESG への取り組みを更に強化している。

加えて、JRA ではグリーンビルディングに関する環境認証の一つである CASBEE 不動産に関する資格（CASBEE 不動産評価員）を 2019 年 3 月に取得するなど、社員の専門的知見の向上にも継続的に努めている。

JRA が「グリーン適格資産」の投資方針を決定する際には、既述の通り、専門的な知見を有し、経営陣もメンバーとして参加しているサステナビリティ委員会が関与しており、組織として、資金調達方針、プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準について明確に位置づけられていると JCR では評価している。

JCR では、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、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の選定に、組織として明確に関与していると評価している。

■評価結果

本債券について、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）」の予備評価を“g1”、「管理・運営体制および透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green1”とした。また、本債券は、グリーンボンド原則および環境省によるグリーンボンド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 グリーンボンド評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：ユナイテッド・アーバン投資法人（証券コード：8960）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
第 19 回無担保投資法人債 （グリーンボンド） （愛称：グリーンゆうゆう債）	100 億円	2019 年 5 月 23 日	2026 年 5 月 22 日	未定	JCR グリーンボンド評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）梶原 敦子・梶原 康佑

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンドの発行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ボンドの資金用途等にかかる管理、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あり、当該グリーンボンドで調達される資金の充当ならびに資金用途等にかかる管理、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 グリーンボンド評価は、グリーンボンド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又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 グリーンボンド評価は、グリーンボンドが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンボンドの発行により調達される資金が環境に及ぼす効果について、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 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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価上の第三者性

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を問わず、当該情報の正確性、結果の確性、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 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、本文書に係る一切の権利は、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 グリーンボンド評価：グリーンボンドの発行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ボンドの資金用途等にかかる管理、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、Green2、Green3、Green4、Green5 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

■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 (<http://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