

————— 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。

ヒューリックリート投資法人 第6回無担保投資法人債 に対して予備評価 Green 1 を付与

評価対象	：	ヒューリックリート投資法人 第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
分類	：	投資法人債
発行額	：	未定
利率	：	未定
発行日	：	未定
償還日	：	未定
償還方法	：	満期一括償還
資金使途	：	保有資産の取得資金のリファイナンス

<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・透明性評価	m1

第1章: 評価の概要

ヒューリックリート投資法人（本投資法人）は、2014年2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不動産投資法人（J-REIT）。資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント（本資産運用会社）の株主はヒューリック株式会社。現在の資産規模は58物件、取得金額総額約3,514億円。ヒューリックにおいて開発・運用実績が豊富なオフィスを中心とする「東京コマーシャル・プロパティ」（オフィス、商業施設）をポートフォリオの中核に位置付け、「次世代アセット・プラス」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル等）に対しても一定割合を投資することで、資産規模の拡大とキャッシュフローの安定化が進められている。

本資産運用会社は、スポンサーであるヒューリックの「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。」との企業理念を共有し、ESG への配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、本投資法人の不動産運用業務を行っている。

今回の評価対象となる債券は、本投資法人が発行する第 6 回無担保投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人が取得した「ヒューリック浅草橋ビル」の取得資金のリファイナンスを用途とする予定である。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークにおいて資金使途の対象となる適格クライテリアを、グリーンビルディング（DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上、または LEED の Silver 以上のいずれかを取得済又は今後取得予定の物件）および改修工事（エネルギー消費量、CO₂ 等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを 10%以上削減を意図した改修工事等）と定めている。JCR は、本投資法人が設定した適格クライテリアは、環境改善効果を有する建物および改修工事費用を対象としていると評価している。

JCR は、本投資法人債の資金使途の対象となる物件が、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークで定義された適格クライテリアを満たしていることを確認した。また、過去のエネルギー使用量の実績より環境改善効果があると評価している。本資産運用会社によって行われたデューデリジェンスにより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蓋然性は低いことも確認している。以上から、本評価対象の資金使途は CO₂ 等の温室効果ガス排出削減を含む環境改善効果を有すると評価している。

選定基準の決定および評価プロセスは、経営陣が関与するなど適切に行われている。また、資金管理も明確なルールのもとに実施される予定であることから、強固な管理運営体制を構築していると評価している。これらのプロセス、資金管理に関する開示およびレポーティングの内容に関しても妥当であり、透明性も高いと評価している。

この結果、本投資法人債について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性（資金使途）評価」の予備評価を“g1”、「管理・運営・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“Green 1”とした。詳細な評価結果については次章で詳述する。

また、本投資法人債は、グリーンボンド原則¹及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
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2018/Green-Bond-Principles---June-2018-140618-WEB.pdf>

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版
http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf

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、本投資法人債の資金使途の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%が本投資法人の適格クライテリアを満たす物件の取得資金のリファイナンスであり、環境改善効果が高い。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークにおいて適格クライテリアを以下のように定義している。当該適格クライテリアで示された環境認証のレベルについて、JCRはいずれも環境改善効果を有する水準であると評価している。

グリーンファイナンスで調達した資金の使途は以下の通りとする。

1. グリーン適格資産の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます）
2. 改修工事等の資金

<適格基準>

1. グリーン適格資産

以下の認証又は再認証のいずれかを取得済あるいは取得予定の資産であること。

- ① DBJ Green Building 認証における3つ星・4つ星・5つ星
- ② BELS における3つ星・4つ星・5つ星
- ③ CASBEE 不動産評価認証におけるB+ランク・Aランク・Sランク
- ④ LEED 認証におけるSilver・Gold・Platinum

2. 改修工事

以下のいずれかを満たしていること。

- ① 上記1のグリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ② エネルギー消費量、CO₂等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを10%以上削減を意図した改修工事
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

本投資法人債により調達した資金は、「ヒューリック浅草橋ビル」の取得資金のリファイナンスに充当される。JCRでは対象となる物件が、DBJ Green Building 認証の5つ星を取得していることから、本投資法人の適格クライテリアを満たしていることを確認している。

<対象物件>

物件名称	ヒューリック浅草橋ビル
所在地	東京都台東区浅草橋 1-22-16
主要用途	事務所・店舗
敷地面積	2,912.30 m ²
延床面積	19,179.43 m ²
階数	地上 12 階 地下 2 階
竣工年月	2013 年 2 月
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒューリックが、台東区所有の旧福井中学校跡地を 50 年間定期借地し、区指定施設（駐輪場、多目的スペース等）を含む民間提案施設を建築・運営する PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業として開発された複合施設。 ・災害発生時のオフィス機能維持を可能とするために、制振構造を採用する等、テナントの BCP に対応しているほか、オフィスエリアにおける自然換気システムや LED 照明の採用、屋上への太陽光発電設備の設置、外壁開口部への遮光ルーバーの設置、外壁の断熱性向上等、様々な環境配慮技術を導入している。

本物件のエネルギー消費量に係る実績値等を確認した結果、JCR では本物件が省エネルギー性の高い、環境改善効果を有する建物であると判断している。

ii. 資金使途は、グリーンボンド原則又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。

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 年までに新築の中規模建築物についても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やその維持管理を行うことは、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、不動産等資産の取得に際し社内規程に基づきデューデリジェンスを実施している。デューデリジェンスの実施に際しては、外部専門家からレポート取得や意見聴取を実施し、取得予定の不動産等資産の遵法性チェックの他、環境についてチェック項目を設けて確認を行っている。取得予定の物件に負の影響を及ぼしうることが懸念される場合には、必要に応じて売り主に取得前の是正を取得条件とするなどの対応を行う。

本投資法人の資金使途の対象となる物件に関しても同様の手続きを経ているため、環境に対する負の影響については、適切に配慮されていることを確認した。

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「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

建築環境総合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。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 分野における性能を、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なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。したがって、今般本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+ 以上は、CASBEE-建築においては BEE が 1.0 以上の建築物であり、環境負荷に対して品質のほうに明確に勝っている物件を対象としていること、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+相当の物件が対象となっていることから環境改善効果があると評価される。

② 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。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。

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。

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）。

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評価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（Building Energy Index）によって星の数が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つ星が現在の省エネ基準、3つ星を誘導基準としていることから、本投資法人の定めた適格水準である3つ星は明確に環境改善効果を有している。

④ LEED

非営利団体である米国グリーンビルディング評議会（USGBC）によって開発およ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。2019年現在、160以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。

LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字を採ったものであり、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（建築設計および建設）、ID+C（インテリア設計および建設）、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）の5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、高い認証レベルを得るためにはエネルギー効率が高いことが必要と考えられる。

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』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及び透明性

(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

本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を制定し、当該方針に従いサステナビリティに配慮した本投資法人の不動産運用を行っている。

サステナビリティ方針

1. コンプライアンスとリスク管理

- ・ ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、本投資法人の不動産運用を通じたサステナブル配慮に努めます。

2. 地球温暖化防止

- ・ 省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO₂等の温室効果ガス排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献していきます。

3. 循環型社会

- ・ 節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。

4. 環境マネジメントシステム

- ・ 省エネ、CO₂等の温室効果ガス排出削減等に関する基本方針を策定し、当該基本方針に従い、継続的改善を図っていきます。

5. 役職員の教育・啓発と働きやすい職場環境

- ・ 役職員に対してESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。
- ・ 役職員のワークライフバランスや多様性・機会均等を尊重し、働きやすい職場環境の実現を目指します。

6. ステークホルダーとのコラボレーション

- ・ すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献します。

7. ステークホルダーへの情報開示

- ・ 投資主等の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ます。

本投資法人債の発行代わり金は、「ヒューリック浅草橋ビル」の取得資金のリファイナンスに使用される予定であり、上記サステナビリティ方針のうち、「2. 地球温暖化防止」および「3. 循環型社会」と整合的であるとJCRでは評価している。

b. 選定基準

本投資法人債のグリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリアは、評価フェーズ 1 に記載の通りである。JCR はこの選定基準について、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

c. プロセス

資金使途の対象をヒューリック浅草橋ビルとすることについては、本資産運用会社のマニュアルを参照した上で、本資産運用会社内の合議体であるサステナビリティ会議により立案される。サステナビリティ会議は、代表取締役社長を最高責任者とし、各部の部長およびコンプライアンス・オフィサーから構成されており、サステナビリティに関する情報を共有し、課題に対する目標や個別の施策に対する検討、目標への進捗状況、評価分析などの取組についての報告等を行う本資産運用会社の諮問機関である。

本投資法人債の発行計画は、財務企画部がサステナビリティ会議の討議内容をもとに計画を策定し、投資委員会の承認により決定されている。

JCR では、経営陣が適切に選定のプロセスに関与していることなどから、機関決定プロセスが明確であると評価している。

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、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

本投資法人債で調達した資金は、「ヒューリック浅草橋ビル」取得のために借り入れた資金のリファイナンスに全額が速やかに充当される予定である。このため、発行当初における未充当資金は存在しない。

期中の資金管理は、本資産運用会社の財務企画部により専用のファイルを用いて管理されることが予定されている。資金の受渡は、本資産運用会社から資産保管会社へ指図することにより行われる。発行代わり金をリファイナンスに充当するための送金指図をする際は、経理部長の承認が必要となる。

上記の資金管理においては、内部監査部による内部監査および会計全般においては、監査法人の外部監査の対象となっており、統制がはたらく仕組みになっている。

本投資法人では、適格クライテリアを満たす資産の取得総額からグリーン適格負債額を算出しグリーンファイナンスの調達上限とする、いわゆるポートフォリオ管理を行うことが予定されている。グリーン適格負債の額は、適格クライテリアを満たす全資産の当該決算期末における帳簿価額の合計額×当該決算期末の LTV（総資産に対する有利子負債の比率）である。資金使途の対象となる物件が売却される場合または適格クライテリアから除外されるなどの場合においても、本件グリーンボンドで調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内に留まるものであれば、グリーンファイナンスとして存続する。JCR では、グリーンファイナンスにおいてポートフォリオ管理を行うことは他の投資法人でも行われており、市場慣習として問題はないと考えていること、グリーンボンドによる資金調達時点において資金充当が行われる物件の紐付けが行われていることから本投資法人によるポートフォリオ管理方法は問題ないと考えている。

以上より、JCR は、本投資法人の資金管理方法が、資金使途の対象となる物件の取得資金のリファイナンスに確実に充当されること、その口座管理について本資産運用会社にて適切な方法にて管理されることおよび内部監査・外部監査の体制が整備されていることから適切であり、透明性も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

本投資法人債の資金使途は、発行登録追補書類および本投資法人のウェブサイトにて公表される予定である。また、前項で確認した通り、本投資法人債により調達した資金は、速やかに「ヒューリック浅草橋ビル」の取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されない。なお、資金使途の対象となる物件の売却等による未充当資金発生等、大きな状況の変化が発生した場合、本投資法人はウェブサイト等で開示を行うことを予定している。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

環境改善効果にかかるレポーティングとして、本投資法人では以下の項目について年次でウェブサイトまたは各種開示資料にて公表することを予定している。

- ・有効な環境認証の種類とランク
- ・エネルギー使用量
- ・CO₂等の温室効果ガス排出量
- ・水使用量

なお、グリーンボンドが償還されるまでの間、JCR より資金の充当状況及び環境改善効果としての開示内容等のレポーティングの状況を主としたグリーンボンド評価のレビューを受ける予定である。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。

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又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

本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社では、「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。」との企業理念のもと、「サステナビリティビジョン」を掲げ、サステナビリティに配慮した不動産事業を行っている。

ヒューリックでは、2030年までにCO₂排出量を2013年度比45%削減という長期目標を策定しており、当該目標達成のために、新築ビルにおいては自然採光・自然換気システムや高効率の照明・空調設備を導入しているほか、既存の保有ビルにおいても省エネ改修等を積極的に行っている。また、ヒューリックは長期ビジョンとして2050年の社会の姿を「低炭素社会」及び「循環型社会」とし、再生可能エネルギー設備投資件数や新築ビルの緑化件数等の様々な目標を継続的に達成していくことを目指している。

本投資法人は、物件取得にあたりスポンサーであるヒューリックへの優先交渉権を有しており、これまでの外部成長は、主としてスポンサーの開発物件またはスポンサーが取得した物件を取得することで実現している。取得物件は、スポンサーの物件に対する環境負荷削減にかかる取り組みが反映されているものが多いため、省エネルギー性があり、環境に配慮された物件を取得する機会に恵まれている。

本資産運用会社は、スポンサーの企業理念を共有し、ESGへの配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、実践している。環境認証の取得、保有物件の省エネルギー性能を高めるための改修工事、エネルギー使用量の開示などは、本資産運用会社が環境に配慮する観点からこれまで行ってきた取り組みである。

スポンサーと一体となってこれまで行ってきた取り組みが奏功し、本投資法人はGRESBにおいて環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメントと方針」および「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得している。さらに、総合スコアによる5段階の相対評価である「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得している。

また本投資法人は、サステナビリティにかかる取り組みを推進し、ウェブサイト等の開示を強化したこと等が奏功し、2017年7月に、MSCI（モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル）社が提供する「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用されており、2020年6月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されている。2019年12月現在、選出されている全249の選出企業の中で投資法人の選出は8社のみであり、ESGにかかる取り組みおよびその開示状況が充実していることが評価されたものと考えられる。

本投資法人における環境をはじめとしたサステナビリティにかかる取り組みは、本資産運用会社のサステナビリティ会議が中心となり推進されている。定期的に行われる会議では、外部の専門家からのアドバイスまたは本投資法人の取組にかかるフィードバックが共有され、それを受けて次年度の取組にかかる計画の策定、計画の進捗報告、実際の取組を行った精査が行われ、客観的な意見を踏まえたPDCAが働く仕組みが整えられている。

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。

(参考) GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマーク及びそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2019 年現在で 44 投資法人が評価に参加している。

(参考) MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数は、親指数（MSCI ジャパン IMI トップ 700 指数：時価総額上位 700 銘柄）構成銘柄の中から、親指数における各 GICS®（Global Industry Classification Standard）業種分類の時価総額 50% を目標に、業種に偏りが出ないように ESG 評価に優れた企業を選別して構築された指数。MSCI による ESG 格付け（企業が環境（Environment）社会（Social）ガバナンス（Governance）リスクをどの程度管理できているかを分析し、評価するもの）と不祥事スコアをもとに、一定のルールの下で対象企業を選出される。指数のリバランスが年に 2 回行われるのに加え、四半期に一度のレビューで構成銘柄の見直しも行われる。本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際の ESG 指数に選定されている。

■評価結果

本投資法人債について、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・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“Green 1”とした。また、本投資法人債は、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：ヒューリックリート投資法人（証券コード：3295）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド）	未定	未定	未定	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）菊池 理恵子・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 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、結果的正確性、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 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、改変等する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、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
- ・ 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