

————— 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。

三井不動産プライベートリート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに **Green 1(F)** を付与

評価対象： 三井不動産プライベートリート投資法人
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

三井不動産プライベートリート投資法人（本投資法人）は、2011年11月に設立され、2012年3月から運用を開始した非上場のオープン・エンド型投資法人である。本投資法人の資産運用会社は三井不動産投資顧問株式会社（本資産運用会社）であり、スポンサーは三井不動産株式会社（出資比率：100%）である。本投資法人では、主な投資対象として、主たる用途を、事務所とするもの（オフィスビル）、居住又は滞在用施設とするもの（アコモデーション施設）、商業施設とするもの（商業施設）及び物流施設とするもの（物流施設）とし、三井不動産並びにその連結子会社及び関連会社（三井不動産グループ）各社の総合力を活用して、総合型のポートフォリオを構築し、運用安定度の向上、外部成長機会の拡大を図っている。投資エリアに関しては、オフィスビルとアコモデーション施設は三大都市圏（関東大都市圏、中京大都市圏及び京阪神大都市圏）又は政令指定都市に所在するものを主な投資対象とし、商業施設と物流施設はその商圏等、案件の個別性を勘案して選定している。三井不動産グループで培われたノウハウを活用し、従来の私募ファンドと上場REITを補完する長期安定運用・インカム重視型の商品提供を目指している。なお、本投資法人のポートフォリオは2022年8月時点で52件、取得価格は3,638億円である。

本資産運用会社が属する三井不動産グループでは、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置付けて持続可能な社会の実現を目指している。三井不動産グループのルーツとDNA、そして経営理念を踏まえ、2018年度にグループ長期経営方針「VISION 2025」を策定した。三井不動産グループの生み出す社会的価値を、街づくりを通して「人々に感動を与え」「人々の暮らしを豊かにし」「持続可能な社会を実現すること」であると考え、長期的な視点を持って社会的価値の創出と経済的価値の創出を車の両輪と捉えたサステナビリティ経営を推進していく方針としている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンファイナンスに関する資金調達のために策定した、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。本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021

年版)¹、「グリーンローン原則 (2021 年版)²」、「グリーンボンドガイドライン (2022 年版)³」、「グリーンローンガイドライン (2022 年版)⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、それぞれ国際資本市場協会 (ICMA)、ローン市場協会 (LMA)、アジア太平洋ローン市場協会 (APLMA)、ローンシンジケーション&トレーディング協会 (LSTA) 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則ではないため、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当該原則およびガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

本投資法人では、グリーンファイナンスで調達した資金を、あらかじめ定めた適格クライテリアを満たすグリーンプロジェクトに対するファイナンスまたはリファイナンスに充当する予定である。JCR は資金使途の対象はいずれも環境改善効果があると評価している。

資金使途の対象は、専門的な知見を有する部署が確認したうえで経営陣の決定の下で選定されていること、資金管理方法は明確に定められ、適切に管理されることが予定されていること、レポーティングに関し必要な事項について開示予定であること、本フレームワークのもとで調達されるグリーンファイナンスの管理・運営体制が確立され透明性も高いこと、本投資法人および本資産運用会社の経営陣が、サステナビリティについて重要度の高い優先課題として位置付けていることを JCR は確認した。

以上より、本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス手法に基づき、「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。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」および「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。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asia Pacific Loan Market Association)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) Green Loan Principles 2021
<https://www.lma.eu.com/>

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/000062348.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/000062348.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、本フレームワークにおける資金使途の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、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

本フレームワークにおける資金使途は、以下のとおりである。

<資金使途にかかる本フレームワーク>

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

グリーンファイナンス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適格資産の新規取得資金並びに当該資産の新規取得に要した借入金のリファイナンス資金に充当します。

[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]

以下の第三者認証機関の認証(以下、「グリーンビル認証」という。)のいずれかを取得済または取得予定であること。

- ① DBJ Green Building 認証における5つ星～3つ星
- ② CASBEE 認証におけるSランク～B+ランク
- ③ BELS 認証における5つ星～3つ星
- ④ LEEDにおけるSilver以上

<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. 資金使途は、地域、国また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あるいは取得予定の建物(グリーンビルディング)の取得にかかる新規投資またはリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待されるものである。

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。「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、国また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⁵。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)の観点から再構築のうえ、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では評価している。

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。外皮性能およ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

⁵ 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)

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、3 つ星は誘導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、誘導基準以上の省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.8 以下）を有することとなり、環境改善効果があると JCR では評価している。

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。2022 年現在、170 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、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アントとして定めた 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。

ii. 本資金使途の対象は、「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」、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

2021 年 6 月に経済産業省より公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略⁶」における住宅・建築物産業の成長戦略では、家庭・業務部門のカーボンニュートラルに向けて鍵となる分野であり、一度建築されると長期ストックとなる性質上、早期に取り組むべき分野とされている。今後、2050 年カーボンニュートラルを目指すに当たっては、ライフサイクル全体（建築から解体・再利用等まで）を通じた二酸化炭素排出量をマイナスにする LCCM 住宅・建築物の普及に加え、ZEH・ZEB の普及、省エネ改修の推進、高性能断熱材や高効率機器、再生可能エネルギーの導入、建築物における木材利用の促進を可能な限り進めていくとしている。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の取得や、高い環境改善効果を目指した物件の取得を積極的に行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

以上より、JCR は本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社は、グリーン適格資産の取得にあたり、事前に本投資法人の運用ガイドラインに則りデューデリジェンスを実施している。仮にネガティブな影響を与えることが懸念される場合には、投資営業部が回避策としてグリーン適格資産の売主とリスク是正に関する対応を協議する等の措置を講じること、リート運用部が適切な管理・回避・対応が行われていることを確認し、その影響を極小化させる取り組みを実施している。

JCR は、本フレームワークにおいて定めた適格プロジェクトに関し、本投資法人が環境に対する負の影響について、必要な回避・緩和措置を講じており、適切に対応していると評価している。

⁶ 2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略
<https://www.meti.go.jp/press/2020/12/20201225012/20201225012-2.pdf>

c. SDGs との整合性について

資金使途の対象はグリーンビルディングおよ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盤をつくろう

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、すべての国々の参加型、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。

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 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、調達資金の充度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、本フレームワーク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

<資金使途にかかる本フレームワーク>

a. 目標

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、環境認証の付与されている物件の新規取得または当該資産の新規取得に要した借入金のリファイナンス資金に充当することとしている。これは、本資産運用会社のサステナビリティに関する方針について（ESG への取り組み）に資するものである。

サステナビリティに関する方針について（抜粋）

1. 当社が ESG に取り組む目的 — 受託資産の継続的な利益成長

当社は、お客様本位の業務運営を経営方針の 1 つとして定めており、ESG 課題への取り組むこともお客様の最善の利益の追求の一環と位置づけています。当社は、ESG 課題に取り組む、持続可能な社会の実現に貢献することで、受託資産の継続的な利益成長を目指します。

2. 持続可能な社会の実現

当社は、受託資産の継続的な利益成長を図るためには、受託資産運用を通じて「持続可能な社会」の実現を目指すことが重要であると認識したうえで、不動産関連ファンドの運用における ESG 目標を以下のとおり定めました。

(E) 環境に関する目標

当社は、当社の業務及び運用受託資産が環境に与える影響を考慮し、再生可能エネルギーの活用やエネルギー効率の向上、廃棄物の削減などによる環境負荷の低減を目指します。

(S) 社会に関する目標

当社は、当社の業務及び運用受託資産を取り巻く様々なステークホルダーと良好な関係を構築するように努めます。

(G) 企業統治に関する目標

当社は、経営方針のひとつとして、コンプライアンスの徹底を掲げており、意思決定プロセスの適正性を確保し、お客様への適切な情報開示に努めます。

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、本投資法人の目標とも整合的であると評価している。

b. 選定基準

JCRは、本フレームワークの適格クライテリアについて、評価フェーズ1で確認した通り、高い環境改善効果を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

c. プロセス

<プロセスにかかる本フレームワーク>

プロジェクトの選定基準及び選定プロセス

1. 適格クライテリアの決定

適格クライテリアの決定については、MFIAの代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会が判断を行います。

2. プロジェクトの選定プロセス

グリーン適格資産は、各年の4月にMFIAのリート運用部により適格クライテリアへの適合性を確認し、サステナビリティ委員会において選定されます。グリーンローンによる資金調達を行うことは、同部の担当者によって起案がされ、代表取締役社長を委員長とする投資委員会にて決定します。

<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の資金使途となるプロジェクトは、代表取締役社長や常務取締役、各部門長で構成されるサステナビリティ委員会において、本資産運用会社の社内規程に則り、定められた基準で審議および承認が行われる。サステナビリティ委員会は原則3ヶ月毎に開催され、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの検討、モニタリング等を行っている。

なお、本フレームワークに定められているプロジェクトの選定基準および選定プロセスに関しては、本投資法人のウェブサイト・プレスリリース・JCRが作成する評価レポートにより投資家に開示される予定である。

以上より、JCRは本投資法人が資金使途となるプロジェクトの選定プロセスを適切に定めており、投資家等に対する透明性も確保されていると評価している。

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。本フレームワーク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。

(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>

資金管理の方法

[調達資金の充当計画]

調達資金の総額は、「投資対象となるグリーン適格資産」で規定した資金使途に1年以内に充当します。

各年の12月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価値の総額に、総資産LTVを乗じて算出された負債額の合計（以下、「グリーン適格負債額」という。）をグリーンローンの調達上限とします。また、リート運用部により12月決算期末毎にグリーンローン残高の合計額が、期末時点のグリーン適格負債額の上限を超えていないことを確認します。

[調達資金の追跡管理の方法]

前項によって資金調達がなされた場合、MFIAのリート運用部及びストラクチャード・ファイナンス部の担当者は予め定められた資金使途に当該調達資金を充当します。

ただし、仮に調達資金が一時的に充当されない場合には、当該資金使途に充当されるようエクセルシートを用いた管理簿により調達資金の額と充当状況の追跡管理を行います。

調達資金の受入口座に関する預金通帳に関しては、MFPRの資産保管会社である三井住友信託銀行がこれを保管しています。

[追跡管理に関する内部統制および外部監査]

MFIAは定期的に外部監査および内部監査を行っています。また資金調達に関する事項を含む会計全般について、MFPRは有限責任あずさ監査法人の外部監査を受けています。

[未充当資金の管理方法]

調達資金が資金使途に充当されるまでの間、当該調達資金はリート運用部により現金または現金同等物として管理されます。

<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による調達資金は、調達から1年以内に充当対象となるプロジェクトの新規取得または当該資金のリファイナンスに充当される予定である。調達された資金が口座に入金された後、グリーン適格資産の取得、物件取得のために調達した借入金等のリファイナンスのタイミングで、本資産運用会社のリート運用部およびストラクチャード・ファイナンス部の担当者は予め定められた資金使途に当該調達資金を充当する。

追跡管理は、本資産運用会社の専用の管理簿を活用した電磁的記録で管理を行っており、これら資金調達に関する事項を含む会計全般について外部監査の対象となることから、適切な統制が働く仕組みが構築されている。なお、電磁記録については本投資法人が存続する限り保存される。

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充当されるまでは現金または現金同等物により運用される。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、また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、本資産運用会社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なっている。具体的には、毎年12月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価格の総額に、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は本投資法人の資金管理は妥当であり、投資家に対する開示も適切であると評価している。

3. レポートニング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワーク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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポートニングにかかるフレームワーク>

レポートニング

[資金の充当状況に関する開示]

グリーンローンの調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況（適格クライテリアを満たすカテゴリ毎の充当額、未充当額を含む。）を MFPR のウェブサイト上に年次で開示します。

更に、調達後については、グリーンローンの調達残高がある限り、MFPR は各年の 12 月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額、グリーン適格負債額及びグリーンローンの調達残高を MFPR のウェブサイト上に年次で開示します。

調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、MFIA のリート運用部長の承認を経たのち、MFPR のウェブサイトにおいて開示を行います。

[インパクト・レポートニングの開示方法及び開示頻度]

グリーンローン調達残高が存在する限り、MFPR のウェブサイト上において開示予定です。

[インパクト・レポートニングにおける KPI (Key Performance Indicator)]

「適格クライテリア」に記載のグリーンビル認証の取得状況及び認証レベルを MFPR のウェブサイト上においてレポートいたします。既存物件がグリーンビル認証を取得した際、またはグリーン適格資産を新規取得した際に開示内容を更新いたします。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポートニング

グリーンファイナンスによる調達資金の使途および充当状況は、本投資法人のウェブサイト上に公表される。また、資金使途の対象である資産の売却等、重要な事象が生じた場合も本投資法人のウェブサイトにて開示される予定である。

b. 環境改善効果に係るレポートニング

本投資法人は、グリーンビルディング認証の取得状況および認証レベルを、本投資法人のウェブサイト上で開示する予定である。いずれも各プロジェクトの効果を示すのに適切な指標が選択されている。

以上より、JCR は本投資法人のレポートニングが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、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実行方針・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で培われたノウハウを活用し、従来の私募ファンドと上場 REIT を補完する長期安定運用・インカム重視型の商品提供を目指している。また、三井不動産グループの総合力を活用できる総合型商品とすることにより、運用安定度の向上、外部成長機会の拡大を図っている。

本資産運用会社が属する三井不動産グループでは、継続的な価値創造を実現するため、ESG を重要な経営課題と位置付けて持続可能な社会の実現を目指している。三井不動産グループのルーツと DNA、そして経営理念を踏まえ、2018 年度にグループ長期経営方針「VISION 2025」を策定した。三井不動産グループの生み出す社会的価値を、街づくりを通して「人々に感動を与え」「人々の暮らしを豊かにし」「持続可能な社会を実現すること」であると考え、長期的な視点を持って社会的価値の創出と経済的価値の創出を車の両輪と捉えたサステナビリティ経営を推進していく方針としている。

スポンサーである三井不動産は、気候変動への対応を社会基盤の構築・発展を担う三井不動産グループの社会的責務であり、脱炭素に向けた取り組みを最重要課題として位置付けてきた。三井不動産グループが定める「グループ環境方針」、「社会貢献活動方針」、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」のもと、環境負荷の低減および社内外の様々な主体との多様な連携・協力で配慮した業務運営を行うことを目指している。

(図：グループ長期経営方針「VISION 2025」 重点的に取り組む目標)



(出典：グループ長期経営方針「VISION 2025」⁷)

本資産運用会社では、三井不動産グループにおいてグループ長期経営方針「VISION 2025」等の各方針・計画が策定されたことをうけ、三井不動産グループの一員として、環境問題に対する取り組みの強化を図るべく、「サステナビリティに関する方針について (ESG への取り組み)」を策定した。「VISION 2025」における「重点的に取り組む目標」の1つである「環境負荷の低減とエネルギーの創出」は、「サ

⁷ <https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/vision2025/pdf/vision2025.pdf>

ステナビリティに関する方針について（ESG への取り組み）」の重点的に取り組む課題のうちの「省エネルギー化の推進」に対する取組方針と適合するものであり、三井不動産グループの各方針・計画等と間接的な親和性がある方針となっている。加えて、気候関連課題に関する情報開示を推進するため、2022年度に「気候変動ポリシー」を制定し、2022年度にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明した。気候関連問題への取り組み強化を明確化するとともに、今後気候変動がもたらす「リスク」と「機会」の財務的影響を把握し、開示していく方針としている。

本投資法人では、環境面での持続可能性の実現に向けて、様々な課題の改善に取り組むために、独自の環境管理システム（EMS）を構築し、サステナビリティ委員会を中心として運用・管理している。エネルギー、温室効果ガス、水消費、廃棄物量の4つの分野において、2021年度に「省エネルギーに関する実務マニュアル」「温室効果ガス排出削減に関する実務マニュアル」「節水に関する実務マニュアル」「廃棄物管理に関する実務マニュアル」を策定し、それぞれの削減目標達成に向けた各種取り組みの検討、モニタリングを実施している。

また、環境配慮への取り組みの一環として、2021年度からGRESBリアルエステイト評価に参加しており、2021年度は「3Star」および「Green Star」を取得し、2022年度は「4Star」および「Green Star」を取得している。

以上より、JCRでは、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付け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2022年現在で57投資法人が評価に参加している。

■ 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」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)	Green1(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g2(F)	Green2(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g3(F)	Green3(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green4(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green5(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・宮澤 知宏

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・フレームワーク評価上の第三者性

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 グリーンファイナンス

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、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、また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。

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