

————— JCR サステナビリティファイナンス・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、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

日本プライムリアルティ投資法人の サステナビリティファイナンス・フレームワークに SU 1(F)を付与

発行体 / 借入人 : 日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

評価対象 : 日本プライムリアルティ投資法人
サステナビリティファイナンス・フレームワーク

＜サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果＞

総合評価	SU 1 (F)
グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

日本プライムリアルティ投資法人（本投資法人）は、オフィスと都市型商業施設を投資対象とする複合型 J-REIT。2002年6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。資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（本資産運用会社）のスポンサーは、東京建物株式会社（出資比率：75%）をはじめとして、安田不動産株式会社（出資比率：10%）、大成建設株式会社（出資比率：10%）、明治安田生命保険相互会社（出資比率：5%）からなる。現行ポートフォリオは全65件で構成され、取得価格総額で4,729億円の資産規模となっている。主としてオフィス（都市型業務施設）や繁華性の高い立地に位置する商業施設、複合施設の建物およびその敷地から構成される不動産ならびにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資を行っている。

本投資法人は、不動産を投資対象とする J-REIT は社会と共存共栄の関係にあり、サステナビリティへの取り組みは自社の持続的成長にとって欠かすことのできないものであると考えている。この認識のもと、本投資法人は社会的課題に向き合い、問題解決に資する取り組みを進めることにより持続可能な社会の実現と本投資法人の企業価値の向上の実現を目指している。

今般の評価対象は、本投資法人が債券または借入金等の手段により調達する資金を、環境改善効果および社会的便益を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）であり、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021年版）」、「ソーシャルボンド原則（2021年版）」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2021年版）」、「グリーンローン原則（2021年

版)」、「ソーシャルローン原則 (2021 年版)」、「グリーンボンドガイドライン (2020 年版)」および「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)」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会 (ICMA)、ローン・マーケット・アソシエーション (LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション (APLMA)、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション (LSTA)、および環境省がそれぞれ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、サステナビリティファイナンスによって調達した資金を、グリーン適格クライテリアとして、グリーンビルディング (DBJ Green Building 認証における 5 つ星～3 つ星、CASBEE 不動産評価認証における S ランク～B+ランク、BELS 評価における 5 つ星～3 つ星、LEED 認証における Platinum～Silver) もしくは改修工事、ソーシャル適格クライテリアとして、手ごろな価格の基本的インフラ設備、必要不可欠なサービスへのアクセス、社会経済的向上とエンパワーメントの 2 つ以上を満たすプロジェクトへの資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当するとしている。JCR は、適格クライテリアはいずれも環境改善効果および/または社会的便益を有するプロジェクトを対象としたものであると評価している。

本投資法人は、サステナビリティに関する明確な目標のもと、サステナビリティファイナンスを調達することを企図している。環境問題および社会問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、専門的な知見を有する部署が資金使途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスにも関与する仕組みが確保されている。サステナビリティに関する取り組みは外部の専門家の意見も取り入れながら進められていることから、JCR では本投資法人に関して強固な管理・運営体制および高い透明性を確認した。

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評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)」を“gs1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。

本フレームワークは、「グリーンボンド原則¹⁾」、「ソーシャルボンド原則²⁾」、「サステナビリティボンド・ガイドライン³⁾」、「グリーンローン原則⁴⁾」、「ソーシャルローン原則⁵⁾」、「グリーンボンドガイドライン⁶⁾」および「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⁷⁾」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⁾ グリーンボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

²⁾ ソーシャルボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Social-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

³⁾ サステナビリティボンド・ガイドライン 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Sustainability-Bond-Guidelines-June-2021-140621.pdf>

⁴⁾ LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association), LSTA(Loan Syndications and Trading Association) Green Loan Principles 2021
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁵⁾ LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association), LSTA(Loan Syndications and Trading Association) Social Loan Principles 2021
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁶⁾ 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)

⁷⁾ 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・ソーシャル性評価

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、本フレームワークの資金使途の100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャル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・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1(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プロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途において環境および社会にネガティブな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ことについて確認する。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>

■資金使途

サステナビリティファイナンス等による調達資金（以下「調達資金」といいます。）について、特定資産（グリーンファイナンスではグリーン適格資産（以下に定義します。）を対象とし、サステナビリティファイナンスではサステナビリティ適格資産（以下に定義します。）を対象とします。）の取得資金、グリーン適格資産の改修工事（以下に定義します。）資金並びに対象となる特定資産の取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金に充当します。

■適格資産

グリーン適格資産とは、以下に記載のグリーン適格クライテリアを満たす資産をいいます。サステナビリティ適格資産とは、グリーン適格クライテリアのうち「A グリーンビルディング」のみを満たし、かつ以下に記載のソーシャル適格クライテリアを満たす資産をいいます（グリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産をあわせて、以下「適格資産」といいます。）。

グリーン適格クライテリア

A.グリーンビルディング

以下の基準のいずれかの認証を、取得済又は今後取得予定であること。

- (1) DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- (2) CASBEE 不動産評価認証におけるS、A又はB+
- (3) BELS 認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- (4) LEED 認証におけるPlatinum、Gold又はSilver

B.改修工事

以下の基準のいずれかを満たし、かつ当該工事がサステナビリティファイナンス等の実行日より過去3年以内に完了済又は今後完了予定であること。

- (1) 30%を超える CO₂排出量又はエネルギー消費量の削減
- (2) 30%を超える水使用量の削減
- (3) 上記「A.グリーンビルディング」に定める認証のいずれかにおいて、新規取得又は既存認証の1段階以上の改善

■ソーシャル適格クライテリア

以下のいずれかの社会的課題解決に資する機能のうち一定レベル以上の水準に2つ以上該当すること。

- (1) 地域防災
- (2) 医療サービス
- (3) 子育て支援
- (4) スタートアップ支援施設
- (5) バリアフリー施設

<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および社会的便益について

i. 資金使途の100%について、環境改善効果もしくは社会的便益が期待されるものである。

資金使途の環境改善効果について

A. グリーンビルディング

1. 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。「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⁸。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。

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」における住宅・建築物産業の成長戦略では、後述の 2030 年の目標を達成すべく、省エネ改修の推進等を可能なかぎ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。

2. 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 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。

3. 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、資金使途として適切であると JCR は考えている。

⁸ 「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)

4. 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 は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字をとったものであり、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。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。2021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。

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、取得ポイントが高いかあるいは必要条件を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。したがって、本投資法人が適格とした Silver 以上の建物は、資金使途として適切であると JCR は考えている。

本資金使途の対象は、「グリーンボンド原則」および「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」および「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」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」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

B. 改修工事

本投資法人は、30%を超える CO₂排出またはエネルギー消費量の削減、30%を超える水使用量の削減等を目的とした改修工事を適格クライテリアとしている。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、具体的な環境改善効果が期待できるものである。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となっていることより、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。

本資金使途の対象は、「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「省エネルギー」、「グリーンボンドガイドライン」および「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」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。

資金使途の社会的便益について

1. 地域防災

本投資法人では、自治体との協定締結等により、災害発生時に被災者へ避難場所および災害備蓄を提供する機能を有する物件をクライテリアに挙げている。

内閣府の推計によると、2011年3月11日の東日本大震災の際、東京都で約352万人、神奈川県で約67万人、千葉県で約52万人、埼玉県で約33万人、茨城県で南部を中心に約10万人、首都圏で合計約515万人が当日自宅に帰れない帰宅困難者となった。公共交通機関が運休したため発生した帰宅困難者を受け入れるスペースが限られ、地元の住民のための避難場の一部では、地元住民のみならず多くの帰宅困難者を受け入れたところもあった。

本投資法人の保有する物件の一部は、物件が所在する自治体等と連携して、災害発生時に避難場所に指定したうえで、近隣住民のために使用できるようにしている。これ以外にも帰宅困難者等に提供するための災害備蓄を備えるなどして、災害発生時の被害の最小化に努めている。

以上より、JCRは地域防災・レジリエンスに資する物件について、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、地域住民を対象とする「手ごろな価格の基本的インフラ設備」として社会的便益があると評価している。

2. 医療サービス

本投資法人は、医療サービスを提供するテナントが入居している物件をクライテリアに挙げている。

医療施設については、特に近隣の住民にとって重要なインフラであり、国民が健康な生活を送るために必要不可欠なサービスであると考えられる。近年は、超高齢化の影響もあり、地域包括ケアシステムの中核としての役割や新型コロナウイルス感染症拡大防止のためのPCR検査の実施や患者の治療対応など、その社会的重要性が一層高まっている。

以上より、JCRは医療サービスについて、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、医療施設を利用する人々を対象とする「必要不可欠なサービスへのアクセス」として社会的便益があると評価している。

3. 子育て支援

本投資法人は、子育て支援施設がテナントとして入居している物件をクライテリアに挙げている。

日本政府は待機児童問題（保育所への入所申請がなされており入所条件を満たしているにもかかわらず、保育所に入所できない状態にある児童が存在する問題）について、2013年4月に「待機児童解消加速化プラン」を策定し、2013年から2017年度までの5年間に保育の受け皿を約50万人分増加させることを目標に、自治体が行う保育所の整備などの取り組みについて支援を行ってきた。2018年度からは「ニッポン一億総活躍プラン」の施策として「子育て安心プラン」を公表している。これは、「待機児童解消加速化プラン」の取り組み結果を受けて2022年度末までの5年間で、約32万人分の保育の受け皿を準備するというプランである。

以上より、JCRは子育て支援について、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、子育て世代を対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント」として社会的便益があると評価している。

4. スタートアップ支援施設

本投資法人は、スタートアップ支援施設がテナントとして入居している物件をクライテリアに挙げている。

2019年版中小企業白書によれば、2018年の日本における開業率は5.6%と他の先進諸国が軒並み10%を超える中、依然として低い。VC等によるベンチャー投資額（2017年実績）で比較しても、米国の9兆5,336億円、中国の3兆3,630億円、欧州の8,140億円に対し、日本はわずか1,976億円である。優良なスタートアップによるイノベーションの推進は、我が国の今後の中長期的に持続可能な発展において重要な課題であると言える。

以上より、JCRはスタートアップ支援施設について、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、スタートアップを対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当すると評価している。

5. バリアフリー施設

本投資法人は、一部の物件において、当該物件の開発当時に物件の周辺一帯の利便性向上のためにバリアフリー化されている物件をクライテリアに挙げている。

公共交通におけるユニバーサルなサービス提供の重要性については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき定められた「移動等円滑化の促進に関する基本方針（基本方針）」の中で、移動等円滑化の意義が、以下のように述べられている。

「（以下、基本方針からの抜粋）我が国においては、世界のどの国もこれまで経験したことのない本格的な高齢社会を迎え、今後更なる高齢化が進展すると見込まれており、高齢者の自立と社会参加による、健全で活力ある社会の実現が求められている。また、今日、障害者が障害のない者と同等に生活し活動する社会を目指す、ノーマライゼーションの理念の社会への浸透が進み、自立と共生の理念の下、障害の有無にかかわらず国民誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合う「共生社会」の実現が求められている。

このような社会の実現のためには、高齢者、障害者等が自立した日常生活及び社会生活を営むことができる社会を構築することが重要であり、そのための環境の整備を一刻も早く推進していくことが求められている。移動及び施設の利用は、高齢者、障害者等が社会参加をするための重要な手段であることから、移動等円滑化を促進することは、このような社会の実現のために大きな意義を持つものである。

また、移動等円滑化の促進は、高齢者、障害者等の社会参加を促進するのみでなく、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、全ての利用者に利用しやすい施設及び車両等の整備を通じて、国民が生き生きと安全に暮らせる活力ある社会の維持に寄与するものである。（抜粋終わり）」

本投資法人自体は物件の開発を行わないものの、保有している物件の開発者が当該物件の周辺エリア全体の利便性の向上を目的としてバリアフリーを導入した物件により適格クライテリアの対象となりうると判断する。

以上より、JCRはバリアフリー施設について、「ソーシャルボンド原則」および「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、障がい者を含めた地域住民を対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当すると判断した。

b. 環境・社会的リスクについて

本資産運用会社では、物件の取得に際して専門家による評価書等の確認などにより、デューデリジェンスを行っている。また、本資産運用会社内であらかじめ定められたチェック項目などを満たすことを条件として取得することにより、取得予定の建物が環境などにネガティブな影響を与えないことが確認されている。

これより、JCRは資金使途の対象となるプロジェクトに関して、環境・社会に影響を及ぼしうる負の影響が適切に配慮されていると評価している。

c. SDGs との整合性について

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

JCR は本フレームワークで定める資金使途の対象について、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、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 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ (UHC) を達成する。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。



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 8：働きがいも経済成長も

ターゲット 8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。



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り組みを行う。



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。

ターゲット 11.7 2030 年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。

ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs アクションプラン 2021」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

「SDGs 実施指針」の 8 分野に関する取組の具体化・拡充策		
施策概要		ターゲット
①あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現	ジェンダーの主流化・女性の活躍推進	5 ジェンダー平等も実現しよう 
①あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現	ダイバーシティ・バリアフリーの推進	11 住み続けられるまちづくりを 

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、本フレームワークに基づく資金調達を通じて実現しようとする目標、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>

近年、環境・社会・ガバナンス（ESG）の課題といった持続可能性（サステナビリティ）に関する意識がグローバルで高まるなか、ESGの概念は長期資金を運用する機関投資家を中心に世界的潮流となりつつあり、社会・環境面での評価が企業の競争力に影響を与える時代を迎えようとしています。不動産を投資対象とするJ-REITは社会とともに発展していく使命を負っており、ESGへの取組みは持続的成長にとって切り離せないものです。本投資法人は、かかる使命を強く認識したうえで、こうした理念や目標の実現に関し、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」の策定がESGへの更なる取組みに不可欠であり、ひいては、投資主価値の向上に資するものであると考え、本フレームワークを策定することとしました。

サステナビリティファイナンス等の実行により、ESGへの取組みの更なる推進を図るとともに、ESG投資に関心のある投資家の需要を喚起することで、本投資法人の投資家層の拡充や資金調達の多様化による財務基盤の強化を図っていきたいと考えています。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本投資法人では、中長期的な安定的な成長のためには、「環境」「社会」「ガバナンス」などの社会的な要請に応えることが不可欠であると考えており、ESGにかかる具体的な取り組みを進める拠り所となる「サステナビリティ方針」を策定している。サステナビリティファイナンスの実行は、「サステナビリティ方針」の「ii. 環境への取組み」「iii. 地域コミュニティへの取組み」「v. 社会への取組み」に資するものとして、本フレームワークが策定されている。

日本プライムリアルティ投資法人 サステナビリティ方針（抜粋）

- i. テナントへの取組み
- ii. 環境への取組み
- iii. 地域コミュニティへの取組み
- iv. 従業員への取組み
- v. 社会への取組み

JCRは、本投資法人による本フレームワークに基づいたサステナビリティファイナンスの実行は、本投資法人の目標と整合的であることを評価している。

b. 選定基準

本投資法人のサステナビリティファイナンスにおける資金使途の選定基準は、評価フェーズ 1 に記載の通りであり、JCR はこの選定基準について、環境改善効果および社会的便益が期待できると評価している。

c. プロセス

<選定プロセスにかかる本フレームワーク>

■適格クライテリアの評価・選定

調達資金の使途となる適格資産については、本資産運用会社の財務部サステナビリティ推進グループにより、適格クライテリアへの適合が検討され、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の確認を経て、取締役財務部長が評価及び選定を行います。

資産取得にあたり、仮に環境及び社会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、回避策として当該資産の売主とリスク是正に関する対応を協議するなど、その影響を極小化される取り組みを実施する予定であり、デューデリジェンス委員会で外部の第三者機関の見解を踏まえて、遵法性等について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、投資運用部長、財務部長及び企画・管理部長）の過半の賛成によって承認されます。

■サステナビリティファイナンス等の調達プロセス

サステナビリティファイナンス等の調達については、本資産運用会社の取締役財務部長によって起案され、投資政策委員会でサステナビリティファイナンス等としての適格性について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、投資運用部長、財務部長及び企画・管理部長）の過半数の賛成によって承認されます。また、サステナビリティ委員会で事前に議題として取り上げられ、事後にも報告がなされます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本投資法人は、資金使途の選定にかかるプロセスと資金調達にかかるプロセスを経てサステナビリティファイナンスの実行を決定する。

ファイナンスの調達に関しては、経営陣により決定され、サステナビリティ委員会において事前および事後に共有される。サステナビリティ委員会は、本資産運用会社におけるサステナビリティの専門的知見を有する部署であり、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長などを構成員としている。

資金使途の対象は、本資産運用会社のサステナビリティ推進グループにより選定される。サステナビリティ推進グループは財務部の中に制定されたサステナビリティ専門組織であり、サステナビリティ委員会の事務局、社内外へのサステナビリティの啓発を行っている。

以上より、JCR は本フレームワークに定められているプロセスについて適切であると評価している。

本フレームワークに定められている本投資法人の目標、選定基準、プロセスは、サステナビリティファイナンス実行時に本投資法人のプレスリリース、法定開示書類等で投資家および貸付人に対して開示の予定であり、透明性は確保されている。

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およびソーシャル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基づき調達した資金が、早期に適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当される予定となっているか、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>

■サステナビリティファイナンス等の残高管理

サステナビリティ適格資産の取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年 12 月末時点）を乗じて算出された負債額（以下「サステナビリティ適格負債額」といいます。）をサステナビリティファイナンスの調達上限額とします。

グリーン適格資産のうち、グリーンビルディングの取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年 12 月末時点）を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの調達上限額とします。なお、サステナビリティ適格資産と重複するグリーン適格資産は、グリーンビルディングの取得価格総額から控除し、グリーン適格負債額の計算の対象外とします。

■調達資金の充当計画

調達資金は、調達後 2 ヶ月以内を目途として、早期に定められた資金使途に充当します。

■調達資金の追跡管理体制及び方法

資金調達がなされた場合、予め定められた資金使途に充当しますが、仮に調達資金が一時的に予め定められた資金使途に充当されない場合には、予め定められた資金使途に充当されるまでの間、当該調達資金を現金又は現金同等物として管理します。

■調達資金の内部管理及び外部監査

本資産運用会社は定期的に外部監査及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、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

■調達資金に関する文書の管理方法

調達資金の受入口座に関する預金通帳については、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社がこれを保管しています。本資産運用会社は EB（Electrics Banking）のシステムを用い、電子端末を利用して入出金明細を確認しています。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

サステナビリティファイナンスによって調達した資金は、調達後短期間で資金使途の対象となるプロジェクトに充当され、これ以外の目的に充当される予定はない。

サステナビリティファイナンスによって調達された資金は、本資産運用会社の財務部により、電子ファイル等の媒体で管理される。この資金管理は、本資産運用会社の内部監査および監査法人による外部監査の対象となっており、統制が機能している。

本フレームワークでは、調達後の未充当資金の管理方法として、いわゆるポートフォリオ管理が採用される。具体的には、サステナビリティ適格資産の取得総額からサステナビリティ適格負債額を算出しサステナビリティファイナンスの調達上限とし、サステナビリティファイナンスの対象となる物件が売却される場合またはサステナビリティ適格資産としての条件を満たさなくなった場合においても、当該サステナビリティファイナンスで調達した資金がサステナビリティ適格負債額の範囲内であれば、サステナビリティファイナンスとして存続する。なお、本投資法人は本フレームワークにより、グリーンファイナンスも調達することを想定しており、グリーンファイナンスの未充当資金の管理方法もポートフォリオ管理を適用する。適格負債額を計算する上で、グリーン適格資産とサステナビリティ適格資産のいずれにも該当する資産は、サステナビリティ適格資産として計上するルールを適用している。

以上から、JCR では本投資法人の資金管理についての妥当性およ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、本フレームワークに基づく調達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、調達時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

＜レポーティング体制にかかる本フレームワーク(抜粋)＞

■資金充当状況に係るレポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年 12 月末時点における、調達資金の充当状況及び調達資金の残高がサステナビリティ適格負債額及びグリーン適格負債額を超過していないことを開示します。

■環境改善効果及び社会的便益に係るレポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年 12 月末時点における予め定めた項目を開示します。

■状況に変化があった場合のレポーティング

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、本投資法人のウェブサイトを開示します。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

本投資法人は、サステナビリティファイナンスによる調達資金の充当状況について年次でウェブサイト上にて開示する予定である。調達資金の充当対象に滅失等の大きな変動が生じた場合も当該変動項目についてウェブサイトを開示する予定である。JCR では、本投資法人の資金の充当状況にかかるレポーティングは適切であると評価している。

b. 環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング

本投資法人は環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング項目として、以下の項目を開示する予定である。

(1) 環境改善効果に係るレポーティング

- ① 適格資産の物件数
- ② 各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル
- ③ 適格資産の延床面積の総計
- ④ エネルギー使用量※
- ⑤ CO₂ 排出量※
- ⑥ 水使用量※
- ⑦ 改修工事に伴う改善効果

※グリーン適格資産を対象とした年毎の集計数値を公表。一部物件については、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲で開示。

(2) 社会的便益に係るレポートニング

アウトプット指標	対象となる物件概要及び施設概要
アウトカム指標	<ul style="list-style-type: none"> ①地域防災 <ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者受入人数 ・防災備蓄の量 ②医療サービス <ul style="list-style-type: none"> ・提供されている医療サービス内容 ③子育て支援 <ul style="list-style-type: none"> ・提供されているサービス内容 ④スタートアップ支援施設 <ul style="list-style-type: none"> ・提供されているサービス内容 ⑤バリアフリー施設 <ul style="list-style-type: none"> ・提供されているサービス内容
インパクト	保有資産を通じた地域コミュニティとの連携への取り組み、地域全体のブランド価値向上への貢献

JCRは本投資法人のレポートニング計画に定める開示項目および開示頻度について、適切であると評価している。

4. 組織のサステナビリティへの取り組み

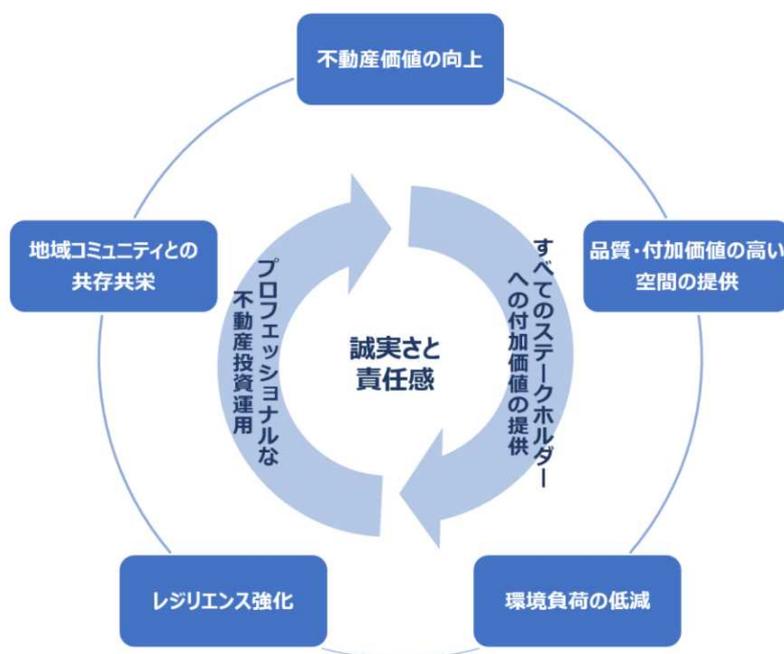
(1) 評価の視点

本項では、経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る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、サステナビリティファイナンス実行方針・プロセス、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

本投資法人は、不動産を投資対象とする J-REIT は社会と共存共栄の関係にあり、サステナビリティへの取り組みは自社の持続的成長にとって欠かすことのできないものであると考えている。この認識のもと、本投資法人は社会的課題に向き合い、問題解決に資する取り組みを進めることにより持続可能な社会の実現と本投資法人の企業価値の向上の実現を目指している。

本投資法人は、社会課題解決を通じた価値創造プロセスを以下の通り開示している。不動産の保有・管理を通じて、環境負荷の低減を目指すだけでなく、不動産の持つ社会的な便益により地域コミュニティをはじめとするステークホルダーへの付加価値を提供し、もって不動産価値の向上を実現することを企図している。



(出典：日本プライムリアルティ投資法人 サステナビリティレポート)

本投資法人および本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づき具体的に取り組むべき重点課題として、2020年にマテリアリティを特定している。マテリアリティは、「ポートフォリオのグリーン化」「気候変動への適応」「安全安心/快適性によるテナントの満足の向上」「働きがいのある職場環境」「ガバナンスの高度化」の5項目から構成され、各々に具体的な戦略と2030年目標が設定されている。

環境にかかる取り組みとして、本投資法人では、従前から環境認証の取得、省エネルギー化にかかる活動を積極的に行っている。2021年5月に本資産運用会社では、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言について賛同を表明しており、サステナビリティレポート等でリスクおよび機会の分析結果を開示している。社会的な便益に資する取り組みとして、本投資法人は地震・自然災害対策としてBCP（防災・事業継続計画）を策定したり、物件のテナントと協働した上で、周辺住民および物件の利用者に貢献する活動を行うなどしている。

本投資法人は、本資産運用会社におけるサステナビリティ委員会およびサステナビリティ推進グループを中心として、サステナビリティにかかる方針等および具体的な活動内容を策定している。また社内のみならず、外部コンサルティング等社外の専門家の知見や意見を取り入れ、より強固な推進体制の構築に努めている。

これらの取り組みが奏功し、本投資法人は 2021 年の GRESB リアルエステイト評価において、3 年連続で評価を上げて 5Star を獲得した。GRESB 開示評価においても ESG の取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、最高評価となる「A」評価を取得している。また、サステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメント・コンポーネント」⁹および「パフォーマンス・コンポーネント」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を 8 年連続で取得している。

以上より、経営陣が環境問題および社会問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけたうえで、専門的知見を有する社内外の専門家が組織としてサステナビリティに関する取り組みに関与していると JCR では評価している。

(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およ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 2020 年の評価に 46 投資法人が参加している。

■評価結果

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評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 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」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」および「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 サステナビリティファイナンス・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・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・丸安 洋史

⁹ 2020 年評価より、従来の「マネジメントと方針」および「実行と計測」から変更。

本評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価対象であるサステナビリティファイナンス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およびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティ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、当該サステナビリティファイナンス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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスの調達計画時点または実行時点における資金の充当等の計画または状況を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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が環境、社会的課題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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・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

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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンス・フレームワークの下起債される個別債券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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は 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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティ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またはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティ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、SU 1 (F)、SU 2 (F)、SU 3 (F)、SU 4 (F)、SU 5 (F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブル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が定める 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