

—————JCR グリーンローン評価 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ローン評価の結果を公表します。

福岡リート投資法人 長期借入金 に対して Green 1 を付与

評価対象	：	福岡リート投資法人 長期借入金（グリーンローン1）
分類	：	長期借入金
貸付人	：	株式会社みずほ銀行をエージェントとした協調融資団 （株式会社みずほ銀行、株式会社佐賀銀行、株式会社肥後銀行）
借入額	：	22億円
利率	：	3ヵ月円TIBOR+0.30%（年率）
借入実行日	：	2019年7月31日
返済期限	：	2029年7月31日
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

<グリーンローン評価結果>

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

福岡リート投資法人（本投資法人）は、2004年7月に設立され、2005年6月に東京証券取引所、福岡証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したJ-REITである。本投資法人は、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含む）および山口県を投資対象としている日本で初めての地域特化型リートであり、商業施設を中核として、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設等に投資する総合型のJ-REITである。資産運用業務は、福岡を代表するデベロッパーである福岡地所株式会社が株式の50%を所有し、九州電力をはじめとした九州を地盤とする企業・銀行等が株主となっている株式会社福岡リアルティ（本資産運用会社）が行っている。

本投資法人は基本方針として、九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを生かし、投資主利益の最大化を目指すとしている。投資対象エリアとして福岡都市圏に 60～90%、その他九州地域（沖縄県および山口県を含む）に 10～30%、その他に 0～10%としており、投資タイプとしては、商業施設に 40～70%、オフィスビルに 20～50%、その他（ホテル、住居、物流施設等）に 0～30%としている。2019年2月末の資産規模は1,959億円（取得価格ベース）、物件数は29件である。

本資産運用会社では、本投資法人の中長期的な投資主利益の向上を使命としており、その使命の達成のためには、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティの推進も不可欠であるとしている。本資産運用会社ではこの考え方の具体的な実践方針として2018年1月にサステナビリティ方針を定めている。また、上記方針推進のための社内体制についても整備が行われているほか、DBJ Green Building 認証の取得の推進、GRESB への参加、責任投資原則（PRI）への署名など、ESGに関する取り組みを強化している。

今般の評価対象は、本投資法人が7月末に借り入れる予定の長期借入金（本借入金）である。本借入金は、本投資法人が取得している既存の商業施設1件（キャナルシティ博多）の取得資金のリファイナンスに用いられる。本資産運用会社では、自社の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」として、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 不動産評価認証B+ランク以上、BELS 評価3つ星以上のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件と定めている。JCRでは、本投資法人の設定した適格クライテリアの定義は、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。なお、今回の評価対象であるキャナルシティ博多は、DBJ Green Building 認証の5つ星を取得しており、環境改善効果を有していることもあわせて確認している。

また、プロジェクトの選定プロセスにおいて、適格クライテリアの決定、プロジェクトの対象となる「グリーン適格資産」の選定において、取締役など経営陣が関与して決裁が行われているほか、送金指図に関する項目は、社内の自主監査および外部監査の対象となり、監査が行われている等、JCRでは本投資法人に関して強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

以上より、本借入金について、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（資金用途）」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン評価」を“Green1”とした。評価結果については次章で詳述する。また、本借入金は、グリーンローン原則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 LMA(Loan Market Association)、APLMA(Asia Pacific Loan Market Association) (グリーンローン原則)

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、DBJ Green Building 5つ星を取得している既存の「グリーン適格資産」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。

福岡リート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク（抜粋）

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資産（以下「グリーン適格資産」といいます）の取得資金、もしくはグリーン適格資産の取得に要した借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当します。

[適格クライテリア]

グリーンファイナンスの調達期日及びレポーティング時において下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件をグリーン適格資産とします。

- ① DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星又は5つ星の評価
- ② CASBEE 不動産評価認証におけるB+ランク、Aランク又はSランク
- ③ BELS 評価における3つ星、4つ星又は5つ星の評価

本借入金の資金使途は、上記のグリーンファイナンス・フレームワークに定める既存のグリーン適格資産である。グリーン適格資産の適格クライテリアにおいて、一定水準以上の第三者環境認証を取得、維持している物件もしくは今後取得予定の物件であることを要件としている。

本借入金により調達した資金は、次ページに示すキャナルシティ博多の取得資金のリファイナンスに充当される。対象資産に対する資金充当は、2019年7月に行われる見込みである。JCRではキャナルシティ博多について、DBJ Green Building 認証の5つ星を取得していることを確認している。

<対象物件>

物件名	キャナルシティ博多（注）
所在地	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番22号他
主要用途	商業施設
総賃貸可能面積	46,604.75m ²
階数	地下2階、地上13階
建築時期	1996年4月
取得価格	32,000百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 5つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・『キャナルシティ博多（全体）』は、福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩7分に位置している。本物件は「平成記念特別賞」を受賞するなど平成を代表する福岡の複合型商業施設である。本投資法人はこのうち、上記に加え、キャナルシティ博多・Bおよびキャナルシティビジネスセンタービルを保有している。保有物件は本投資法人の資産ポートフォリオ上で約38%を占めており、本投資法人の旗艦物件である。 ・CO₂センサーによる外気利用制御、LED照明の採用、水再利用システムの採用など、省エネ・省資源により環境負荷低減を図っている。 ・公益財団法人 都市緑化機構から、社会・環境貢献緑地評価システム（SEGES）「都市のオアシス」に認定されている。 ・おむつ交換台や授乳室の整備、インバウンド対応、電気自動車用充電ピットの設置など、来街者の多様性、快適性に配慮を行っている。 ・非常用発電機や止水板の設置、24時間有人警備など、防災、防犯に配慮を行っているほか、ヒートアイランド対策・緑化・生物多様性にも配慮を行っている。

（注）複合型商業施設『キャナルシティ博多（全体）』は、センターウォークの一部、サウスビルからなる「キャナルシティ博多」、センターウォークの一部、グランドビル、ノースビルからなる「キャナルシティ博多・B」、ビジネスセンタービルからなる「キャナルシティビジネスセンタービル」、キャナルシティ劇場及びイーストビルから構成される。

ii.資金使途は、グリーンローン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年までに新築住宅・建築物について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

本資産運用会社では、物件の取得に際して、リスクと考えられる事象として、「物件の不備及び瑕疵」、「周辺住民とのトラブル」などを挙げている。

本資産運用会社では、これらリスクに対しては、エンジニアリングレポートを取得し、建物診断および環境リスクのチェックを行うほか、社内で定められたチェックリストを用いて周辺住民とのトラブルがないか確認を実施したり、物件実査を行ったりして、リスクの回避、緩和策を行っている。JCR では、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本借入金による調達資金が充当される見込みのキャナルシティ博多による環境に対する負の影響の蓋然性は小さいと確認している。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンローン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 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ローン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・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、グリーンローン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。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

本資産運用会社は、本投資法人の中長期的な投資主利益の向上を使命としており、その使命の達成のためには、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティの推進も不可欠であると考えている。本資産運用会社ではこの考え方の具体的な実践方針として2018年1月にサステナビリティ方針を定めている。

株式会社 福岡リアルティ サステナビリティ方針

1. ポートフォリオの省エネルギー化の推進

運用不動産におけるエネルギー消費量を把握し、その中長期的な低減に向け運用改善に努めます。建物やその設備の回収機会を通じて建物のエネルギー使用効率の改善を図り、運用コストの削減と同時に物件価値の向上と環境関連リスクの低減を図ります。

2. 気候変動リスクへの対応

・省エネルギーの取組みや、再生可能エネルギーの活用などを通じて運用不動産からの温室効果ガス排出量の削減を図り、気候変動リスクの低減に取り組みます。

3. 循環型社会への貢献

・運用物件における水消費量や廃棄物管理状況を把握し、運用改善により節水やリサイクルを推進し、限りある資源の効率的利用に努めます。

・建物の改修機会において、節水設備や水の再利用設備などの導入を検討します。

4. 快適性と安全性の追求

・運用不動産において健康的かつ快適な室内空間を提供することに努め、テナント満足度と物件競争力の向上を図ります。

・運用不動産において耐震性の確保や非常設備の充実などの防災・減災の取組みを進め、安全・安心な建物を提供します。

5. グリーンビルディング認証の活用

・運用不動産における環境・社会への取組み成果の可視化と、物件競争力の向上を図るため、グリーンビルディング認証などの取得を検討します。

6. 従業員の意識啓発

・本方針の実践のため、不動産投資運用におけるESG配慮に関する従業員向け教育・研修を実施し、意識の向上と専門的知識の充実を図ります。

7. テナントや取引先との協働

・本方針の実践に際しては、各物件のテナントと、プロパティマネジメント会社などを始めとする当社の主要な取引先からの理解と協力が不可欠であることを前提として、それぞれとの良好な関係構築に努め、協働体制の構築を図ります。

株式会社 福岡リアルティ サステナビリティ方針（続き）**8. 社内体制の整備**

- ・本方針に定める内容の実践をマネジメントするため、社内にサステナビリティ推進委員会を組織します。
- ・各取り組みの具体的目標等を設定し、定期的に見直します。

9. 環境・社会パフォーマンスの把握と開示

- ・本方針に基づく実践状況とその結果を継続的に把握すると同時に、GRESB などの外部評価・調査を活用し、自社の ESG 取り組み状況についてモニタリングを行います。
- ・投資主を始めとするステークホルダーに向け、ESG に関する情報や実績を適時・適切に公開します。

今回、グリーン適格資産に対するリファイナンスをグリーンローンにて行うことは、上記サステナビリティ目標のうち、「1.ポートフォリオの省エネルギー化の推進」、「2.気候変動リスクへの対応」、「3.循環型社会への貢献」、「5.グリーンビルディング認証の活用」に合致すると JCR では評価している。また、上記目標に付随して、環境性能に優れた資産の取得も目標としていることをヒアリングにて確認している。

JCR ではこれらの目標設定は、グリーンローンの実行と整合的であると評価している。

b. 選定基準

本資産運用会社のグリーン適格資産の適格クライテリアは、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（B+ランク以上）及び BELS 評価（3つ星以上）のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件である。JCR はこの基準について、環境改善効果を有する建物が対象となっていると評価している。

c. プロセス

本資産運用会社においては、グリーン適格資産の適格クライテリア決定に際し、取締役ならびに運用部長、投資部長、財務部長、企画部長およびコンプライアンス部長によって構成される経営会議にて決裁が行われている。

また、本資産運用会社では、本借入金の対象となるプロジェクトの選定に際して、財務部の担当者により、適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定が行われる。その後、取締役、運用部長、投資部長、財務部長、企画部長およびコンプライアンス部長によって構成される経営会議にてグリーン適格資産のプロジェクトの決裁が行われる。

グリーン適格資産のグリーン性の評価について、経営陣が適切に選定及びプロジェクトの決裁に関与しており、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、本投資法人のプレスリリース及び本評価レポートにて概要が記述される予定であり、投資家ならびに貸付人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、グリーンローン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、グリーンローン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. 評価対象の本借入金の資金使途は、本レポートに記載しているキャナルシティ博多のリファイナンスに全額充当される予定である。
- b. 口座管理について、調達された資金は専用の口座に入金された後、一兩日中にリファイナンスもしくはグリーン適格資産に充当されるため、追跡管理は不要である。
- c. 本資産運用会社では、ローン等のリファイナンスのタイミングで企画部担当者が入金口座から、ローンの返済等のための送金指図を行っている。この手続きは社内の自主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、第三者によるチェックは適正に行われていると JCR は評価している。
- d. 本投資法人では、グリーンボンドおよびグリーンローンの残高管理において、ポートフォリオでの管理を行う予定である。これは、グリーン適格資産の取得総額に、直近期末時点の総資産有利子負債比率 (LTV) を乗じて「グリーン適格負債」を求め、グリーンボンドおよびグリーンローンの残高が、グリーン適格負債を上回らないように管理していくというものである。JCR では、グリーン適格負債額とし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いるため、市場慣習として問題はないと考えているが、グリーンファイナンスにおけるグリーンボンドまたはグリーンローンによる個別の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ることが望ましいと考えている。本投資法人では、個別の資金調達時には個別物件が紐付けられる予定であり、上記観点から望ましいと JCR では考えている。
- e. 本借入金の返済前に、キャナルシティ博多を売却するなどにより資金使途の対象から外れた場合、d.で確認した通り、グリーンボンドおよびグリーンローンの残高が、グリーン適格負債を上回らないことを確認することで管理を行っていくことを JCR では確認している。

JCR では資金管理について、キャナルシティ博多のリファイナンスに確実に充当されること、口座管理について、資金充当まで社内にて適切な方法にて管理され、充當時まで確実に追跡が行われることおよび内部監査、外部統制の体制が整備されていること、ポートフォリオ管理によって適切にグリーンボンドおよびグリーンローンの残高が管理されることを確認した。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、グリーンローン発行前後の貸付人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、グリーンローン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

本借入金は、キャナルシティ博多のリファイナンスに速やかに全額が充当されるため、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。ただし、キャナルシティ博多を返済期日までに売却した場合、適格グリーン負債がグリーンボンドおよびグリーンローンによる調達残高を上回っていることを貸付人に対してエージェントを通じて適切に開示を行っていく。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

今後、本投資法人は年次で、グリーン適格資産の環境認証数および種類について、同社のウェブサイトまたはエージェントを通じて開示を行う予定である。

JCRでは、上記レポーティングについて、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、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、グリーンローン実行方針・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、等々を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本資産運用会社は、既述のとおり 2018 年 1 月に制定されたサステナビリティ方針に沿って保有物件について環境への取り組みを行っている。本借入金の資金使途であるキャナルシティ博多においても、シンボルである運河で用いられている水について、省資源の観点から雨水を利用しているほか、館内の地下水を特殊な RO 膜を用いた水処理施設で再生し、館内で使用する上水を生産するなどの取り組みが行われている。また、そのほかの物件についても、太陽光発電設備の設置(木の葉モール橋本)や、天窓への遮蔽剤を含有した塗膜を貼り付けるなどして、空調負荷の低減に努める(パークプレイス大分)などが行われている。

このほか、保有物件に対する環境認証の取得も積極的に行っており、環境認証を有している物件の延床総面積に占める割合が 2019 年 3 月末で 68.7%となっている。特に本借入金の資金使途の対象であるキャナルシティ博多は、本資産運用会社における当該施設のメンテナンスが奏功したこともあり、2019 年 3 月の DBJ Green Building 認証再取得に際して、従来の 4 つ星から 5 つ星にランクアップを果たしている。

加えて、本投資法人では 2018 年より GRESB リアルエステイト評価に参加しており、サステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメントと方針」及び「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を取得したほか、GRESB のレーティングでも 4 スターを取得している。これは本投資法人のサステナビリティへの取り組みも第三者によっても高く評価されていることを示すものである。さらに本資産運用会社は、2018 年 9 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、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として 2011 年に作成された「21 世紀金融行動原則」にも署名を行うなど、環境・ESG における取組を強化している。

なお、本投資法人では、これらの評価取得時や、その他環境に関する全体的なレビューを行う際に外部の環境に知見を有する企業にコンサルティングを依頼している。その際には、実際に物件の運用を担当している運用部が評価取得に必要な環境に関する情報を収集している。内部の物件の環境的部分に関する知見を十分に有している部署と外部の専門的な知見を用いて、評価取得につなげていたり自らの方針策定の一助としたりしている点は評価できるとも考えている。

また、本資産運用会社は、社長・各部長を出席者としたサステナビリティ推進委員会を設置しており、サステナビリティに関する施策、目標、検討の実施を行っている。既に 4 回開かれており、上記の取り組みに関する報告が行われる。

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、外部の環境に専門的な知見を有する機関にコンサルティングを依頼することによって、評価取得や環境に関するレビュー時に、外部の知見を活用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 2018 年現在で 38 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本借入金について、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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン評価」を“Green1”とした。また、本借入金は、グリーンローン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 グリーンローン評価マトリックス】

		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

借入人：福岡リート投資法人（証券コード：8968）

【新規】

対象	借入額	借入実行日	返済期限	利率	評価
長期借入金 (グリーンローン1)	22 億円	2019 年 7 月 31 日	2029 年 7 月 31 日	3 カ月円 Tibor+0.30%	JCR グリーンローン評価 : 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

本件グリーンローン評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンローン評価は、評価対象であるグリーンローン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ローン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、当該グリーンローン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 グリーンローン評価は、グリーンローンの実行計画時点または実行時点における資金の充当等の計画又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 グリーンローン評価は、グリーンローン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。グリーンローンの実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 グリーンローン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 グリーンローン評価上の第三者性

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なるものも、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 グリーンローン評価は、評価の対象であるグリーンローン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 グリーンローン評価は 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 グリーンローン評価は、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 グリーンローン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 グリーンローン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 グリーンローン評価：グリーンローンの実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ローン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

■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の、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