



株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンエクイティ評価結果を公表します。

東京建物プライベートリート投資法人

グリーンエクイティ

新規

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

発行体	東京建物プライベートリート投資法人
評価対象	グリーンエクイティ
分類	投資口
発行額	106.7 億円
配当率	実績配当
発行日	2026年6月11日(予定)
資金使途	T-PLUS 札幌、COCO-CHILL KAMEARI、クリアポルテ川口元郷、Prosper 豊中南の取得

評価の概要

▶▶▶1. 東京建物プライベートリート投資法人の概要

東京建物プライベートリート投資法人（本投資法人）は、2015年3月に設立された私募リートである。本投資法人は、投資対象不動産の用途と地域において分散される「総合型ポートフォリオ」を目指し、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を図ることを目標としている。

る。用途については、オフィスビル、住宅、その他の用途の不動産（ヘルスケア施設、商業施設、ホテル、物流施設等を含む）とし、また、地域については、主として、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）並びに全国の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）とその周辺部としている。2026年3月13日現在のポートフォリオは47件、取得価格合計は1,065億円である。

本投資法人の資産運用会社は、東京建物不動産投資顧問株式会社（本資産運用会社）である。本資産運用会社は、1984年11月に共同ビル管理株式会社として設立され、その後、2007年9月に現商号に変更された、東京建物株式会社の100%子会社である。本資産運用会社は、東京建物グループにおける不動産投資サービス事業を積極的に展開するため、2008年5月に主として機関投資家を対象とした私募の不動産ファンドの運用事業を開始した。また、2015年8月には長期安定的な収益獲得を目指す投資家のニーズに応えるため、オープンエンド型の私募リートである本投資法人の運用を開始した。2025年12月末時点において、本資産運用会社が運用する私募リート及び私募ファンド全体の運用資産残高は9,626億円である。

▶▶▶2. 東京建物プライベートリート投資法人のESG経営及び脱炭素に向けた取り組み

本資産運用会社が属する東京建物グループは、2030年を見据えた長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を掲げ、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指している。当該ビジョンを実現するため、本資産運用会社はサステナビリティ方針に基づき、サステナビリティ施策に取り組んでいる。

本投資法人では、サステナビリティ方針に沿った取り組みとして、壁面緑化・屋上緑化、照明のLED化等の環境負荷軽減に向けた取り組みを進めている。また、環境認証の取得を推進しており、2025年11月期時点で認証取得率65%を達成している。

本投資法人は、2025年のGRESBリアルエステイト評価において、「1 Star」及び「Green Star」を獲得している。今後、より一層サステナビリティへの取り組みを加速するため、サステナビリティ分野を専門とするコンサルティング会社によるアドバイスのもと、GRESBリアルエステイト評価の向上、国際イニシアティブへの署名・賛同を目指している。

▶▶▶3. グリーンエクイティについて

今般の評価対象は、本資産運用会社が2025年7月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）に基づき、本投資法人が発行する投資口（本投資口）である。「グリーンボンド原則¹」、「グリーンローン原則²」、「グリーンボンドガイドライン³」及び「グリーンローンガイドライン⁴」は、負債性商品を対象としており、私募リートにおける投資口等のエクイティ性の商品については、直接、上記原則・ガイドラインを適用することができないため、JCRでは、これ

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2025"

<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

² Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"

<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

³ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2024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 2024年版」
<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

らを参照する形で本投資口の評価を行う。なお、私募リートが投資口をグリーンエクイティとして発行する際には、JCRが当該エクイティに対して個別の評価を行うこととしている。

本投資法人は、本投資口に係る資金使途を T-PLUS 札幌（CASBEE 不動産 A ランク取得見込み）、COCO-CHILL KAMEARI（CASBEE 不動産 B+ランク取得見込み）、クリアポルテ川口元郷（CASBEE 不動産 A ランク取得済み）、Prosper 豊中南（CASBEE 不動産 B+ランク取得見込み）の取得としている。これらの建物は、CASBEE 不動産に関して B+ランク以上を取得済み又は取得見込みであることから、明確な環境改善効果を有する物件であると判断できる。また、適格プロジェクトの実施に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うこととしている。以上より、JCR は本投資口に係る資金使途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定に関しては、経営陣が関与するようプロセスが構築されている。資金管理については適切に管理されることが予定され、外部監査等を通じた統制が働く仕組みとなっている。レポートについても、資金充当状況及び環境改善効果に関して予め定められた項目が、ウェブサイト等で開示される予定である。以上より、JCR は本投資法人における管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とし、「JCR グリーンエクイティ評価」を“Green 1”とした。また、本投資口は、「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」及び「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 JCR は評価している。

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 資金使途の概要及び環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ3：評価結果（結論）

I. 調達資金の使途
【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、資金使途において環境・社会への負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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人が本投資口に係る資金使途としたグリーンビルディングは、地域、国又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みであり、環境改善効果が期待される。

1. 資金使途の概要及び環境改善効果について

本投資口によって調達された資金は、T-PLUS 札幌（表 1）、COCO-CHILL KAMEARI（表 2）、クリアポルテ川口元郷（表 3）、Prosper 豊中南（表 4）の取得に充当される。環境性能に関して、T-PLUS 札幌は、コージェネレーションシステム（CGS）の導入により省エネルギー性に優れており、CO₂排出削減が期待される。COCO-CHILL KAMEARI 及び Prosper 豊中南は、エネルギー使用及び温室効果ガス排出の観点で優れた構造となっている。クリアポルテ川口元郷は、非構造材料にリサイクル資材や化学汚染物質を抑える建材が使用されている点が特長である。いずれの物件も、CASBEE 不動産 B+ランク以上を取得済み又は取得予定であること、明確な環境改善効果を有する物件であることから、資金使途の対象として適切であると JCR は評価している。

表 1：T-PLUS 札幌の概要⁵

物件名	T-PLUS 札幌
所在地	北海道札幌市北区北八条西一丁目 3 番（地番）
主要用途	オフィス
賃貸可能面積	5,333.65 m ²
建築時期	2023 年 12 月
グリーンビルディング認証	CASBEE 不動産 A（見込み）

⁵ 本資産運用会社から提供された資料に基づき JCR 作成

表 2 : COCO-CHILL KAMEARI の概要⁶

物件名	COCO-CHILL KAMEARI
所在地	東京都足立区中川四丁目 39 番 13 号
主要用途	住宅
賃貸可能面積	1,721.39 m ² (全 56 戸)
建築時期	2021 年 12 月
グリーンビルディング認証	CASBEE 不動産 B+ (見込み)

表 3 : クレアポルテ川口元郷の概要⁷

物件名	クリアポルテ川口元郷
所在地	埼玉県川口市元郷一丁目 1 番 24 号
主要用途	住宅
賃貸可能面積	3,690.44 m ² (全 149 戸)
建築時期	2023 年 8 月
グリーンビルディング認証	CASBEE 不動産 A

表 4 : Prosper 豊中南の概要⁸

物件名	Prosper 豊中南
所在地	大阪府豊中市庄内西町二丁目 4 番 9 号
主要用途	住宅
賃貸可能面積	2,124.60 m ² (全 60 戸)
建築時期	2024 年 1 月
グリーンビルディング認証	CASBEE 不動産 B+ (見込み)

2. 環境・社会に対する負の影響について

本資産運用会社は、本投資口に係る資金使途の対象となる物件の取得に際して、デューデリジェンス及び物件実査を行うことにより、環境汚染物質、土壌汚染物質の使用がないこと等を確認している。

⁶ 本資産運用会社から提供された資料に基づき JCR 作成

⁷ 本資産運用会社から提供された資料に基づき JCR 作成

⁸ 本資産運用会社から提供された資料に基づき JCR 作成

以上より、JCR は、資金使途の対象となる物件について、環境・社会に対する負の影響が考慮され、適切な対応が行われていると評価している。

3. SDGs との整合性について

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：住み続けられるまちづくりを

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) 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て、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。

CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果が、不動産評価の際に活用されることを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。CASBEE-不動産の評価項目は、1. エネルギー/温暖化ガス、2. 水、3. 資源利用/安全、4. 生物多様性/敷地、5. 屋内環境の 5 つである。評価手法は、①主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る、②加点方式とする、③必須項目 5 項目、加点項目 16 項目とし、満点時に 100 点とする、④必須項目を満たさなければ、評価の対象外とする等である。

自治体版 CASBEE は、政令指定都市を中心に、「建築物環境配慮制度」の届出制度などに CASBEE が活用されている。この際、自治体の考え方や地域特性に応じて、CASBEE-建築で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。また、本フレームワークでは有効期間を工事完了日から 3 年以内としており、CASBEE-建築 (新築) の有効期間と一致している。以上より、自治体版 CASBEE も CASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。

本投資口に係る資金使途はいずれも CASBEE-不動産 B+以上の建物であり、CASBEE-不動産 B+以上の建物は、計測の基準が 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。

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス
【評価の視点】

本項では、本評価対象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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本投資口が関連する目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識を持つ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

本資産運用会社が属する東京建物グループは、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立するため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した ESG 経営の高度化を推進し、グループ全体でサステナビリティ施策に取り組んでいる。このような ESG に関する基本方針のもと、本資産運用会社は、2022 年 3 月にサステナビリティ方針を制定し、当該方針に基づき、私募リート等を運用している。

表 5：本資産運用会社の ESG に関する基本方針及びサステナビリティ方針⁹

ESG に関する基本方針	
本資産運用会社が属する東京建物グループは、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立するため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した ESG 経営の高度化を推進し、グループ全体で積極的にサステナビリティ施策に取り組んでいます。	
サステナビリティ方針	
1. 脱炭素社会の推進と気候変動防止 2. 循環型社会の推進と環境負荷低減 3. 生物多様性への配慮 4. レジリエンスの向上に対する取り組み 5. 人権の尊重 6. 健康と快適性の向上に対する取り組み	7. ステークホルダーとの協働 8. 役職員に関する取り組み 9. コンプライアンスの強化 10. ガバナンス体制と ESG 情報開示 11. ダイバーシティとインクルージョン

⁹ 出典：東京建物プライベートリート投資法人「第 19 期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）」及び「第 19 期（2024 年 11 月期）決算説明資料」

本投資法人が本投資口によって調達した資金を本フレームワークが定める適格クライテリアを満たすグリーンビルディングに充当することは、サステナビリティ方針における「脱炭素社会の推進と気候変動防止」及び「循環型社会の推進と環境負荷低減」に資する。

以上より、本投資法人が本投資口を発行することは、本資産運用会社が掲げる方針と整合的であると JCR は評価している。

2. 選定基準

本投資口に係る適格クライテリアは、本資産運用会社が策定した本フレームワークに定められたものと同じである（本フレームワークの抜粋は以下を参照）¹⁰。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

資金使途に係る本フレームワーク（抜粋）

[適格クライテリア]

(1) グリーンビルディング

下記①-⑦の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みしくは今後取得予定の物件

① DBJ Green Building 認証： 3 つ星以上

② CASBEE（新築・不動産）： B+ランク以上

③ 自治体版 CASBEE： B+ランク以上

※工事完了日より 3 年間を有効期限とする

④ BELS（平成 28 年度基準）： 3 つ星以上（既存不適格は除く）

※既存不適格：工場等（物流倉庫含む）BEI=0.75 超

BELS（令和 6 年度基準）： レベル 4 以上

※非住宅に限る

※再生可能エネルギー設備がある住宅： レベル 3～レベル 6

※再生可能エネルギー設備がない住宅： レベル 3～レベル 4

⑤ BELS（ZEB）： ZEB Oriented 以上

⑥ BELS（ZEH）： ZEH Oriented 以上、ZEH-M Oriented 以上

⑦ LEED 認証： Silver 以上

※（BD+C については v4 以降）

¹⁰ JCR が 2025 年 7 月 31 日に公表した評価レポート（25-D-0551）を参照

3. プロセス

本投資口に係る資金使途の対象となる物件に関して、私募リート運用部がプロジェクトの選定及び本フレームワークで定める適格クライテリアへの適合の確認を行った上で起案し、投資政策委員会の承認及び代表取締役社長の決裁を経て、決定される。経営陣が関与していることにより、選定プロセスは適切であると JCR では判断している。

本投資法人に係るプロジェクトの選定基準及びプロセスは、本投資法人のウェブサイト及び本評価レポートにて開示される。したがって、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本評価対象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、本評価対象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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については、本評価レポートにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

本投資口によって調達された資金は、調達後速やかに予め選定された対象物件の取得のために充当される。調達資金の追跡管理は、私募リート運用部によって、電子ファイル等を用いて行われる。追跡管理の結果は、統括責任者である私募リート運用部長に報告される。

調達資金の管理は、内部監査及び監査法人による外部監査の対象となっている。また、グリーンエクイティの資金管理に関する文書等については、グリーンエクイティが存続する限り保存される体制が整備されている。

本投資口によって調達された資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ速やかに充当されるため、原則として未充当資金は発生しない予定である。なお、本フレームワークにて、グリーンエクイティによって調達した資金についてはポートフォリオ管理の対象外とし、未充当資金が発生したときは、再充当の対象となる他の物件が明らかになっている場合を除き、グリーンエクイティのラベルを外すこととしている。

以上より、JCR では、本投資法人の資金管理体制が適切であり、調達資金の管理方法に係る透明性が高いと評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の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。

資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人は、本投資口によって調達した資金の充当状況について、年次でウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、遅滞なく投資家に対して報告する予定である。

環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、環境改善効果に関するレポーティングとして、取得物件に係る環境認証の種類及びランクを年次でウェブサイト上で開示する予定である。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポーティング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する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、サステナブル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などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人及び本資産運用会社がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付けている点、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有している点、社内外の専門家の知見を取り入れつつ、実務・経営の観点から取り組みを行っている点について、高く評価している。

本資産運用会社が属する東京建物グループは、2030年を見据えた長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を掲げ、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指している。当該ビジョンを実現するため、本資産運用会社は ESG に関する基本方針及びサステナビリティ方針に基づき、サステナビリティ施策に取り組んでいる。

運用会社としての体制整備を図り、サステナビリティ施策の実効性を高めるため、本資産運用会社は 2022 年 3 月にサステナビリティ推進委員会を設置した。当該委員会は、代表取締役社長を委員長とし、各種ポリシー及び規程の制定・改廃、各種イニシアティブへの参加に関する事項等を審議・決議している。

本投資法人では、サステナビリティ方針に沿った取り組みとして、壁面緑化・屋上緑化、照明の LED 化等の環境負荷軽減に向けた取り組みを進めている。壁面緑化・屋上緑化については、自治体の環境条例、緑化計画等に則り、保有物件において壁面、屋上の緑化を実施している。照明の LED 化については、保有物件の共用部を中心に LED 化を推進し、エネルギー消費量を削減している。また、環境認証の取得を推進しており、2025 年 11 月期時点で認証取得率 65%を達成している。

本投資法人は、2025 年の GRESB リアルエステイト評価において、「1 Star」及び「Green Star」を獲得している。今後、より一層サステナビリティへの取り組みを加速するため、サステナビリティ分野を専門とするコンサルティング会社によるアドバイスのもと、GRESB リアルエステイト評価の向上、国際イニシアティブへの署名・賛同を目指している。

以上より、JCR は、本投資法人及び本資産運用会社がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付けている点、サステナビリティの問題に関する会議体を有している点、専門家の知見を取り入れつつ、実務・経営の観点から取り組みを行っている点について評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1

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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンエクイティ評価」を“Green 1”とした。本投資口は、「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」及び「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。

		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

(担当) 菊池 理恵子・新井 真太郎

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンエクイティ評価の前提・意義・限界

日本格付研究所 (JCR) が付与し提供する JCR グリーンエクイティ評価は、グリーンエクイティを評価対象として、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係る管理、運営及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。また、JCR グリーンエクイティ評価は、不動産投資法人の投資口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。グリーンエクイティにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は資金調達者又は資金調達者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. 信用格付業に係る行為との関係

JCR グリーンエクイティ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、信用格付業に係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、又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 グリーンエクイティ評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じ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、資金調達者及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、又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、又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 グリーンエクイティ評価は、評価の対象であるグリーンエクイティに係る各種のリスク（信用リスク、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 グリーンエクイティ評価は 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、コーポレート債等の購入、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 グリーンエクイティ評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR グリーンエクイティ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 グリーンエクイティ評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、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 グリーンエクイティ評価：グリーンエクイティによって調達される資金が 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エクイティの資金使途等に係る管理、運営及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、Green 1、Green 2、Green 3、Green 4、Green 5 の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス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