

———— 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。

## 長谷工レジデンシャルプライベート投資法人の サステナビリティファイナンス・フレームワークに SU1(F)を付与

評価対象： 長谷工レジデンシャルプライベート投資法人  
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

長谷工レジデンシャルプライベート投資法人（本投資法人）は、2021年11月に設立され、2022年2月から運用を開始した私募リートである。首都圏を中心として、賃貸住宅を主とする住生活関連資産に投資を行っている。2022年12月末日現在のポートフォリオは8件、取得価格総額は196億円であり、地域別比率（取得価格ベース）は首都圏（東京都、神奈川県、千葉県）で90.8%を占める。

本投資法人の資産運用会社は、株式会社長谷工不動産投資顧問（本資産運用会社）である。本資産運用会社のスポンサーは株式会社長谷工コーポレーションであり、出資比率は100%である。本資産運用会社は、2005年の設立以来、アセットマネジメント会社として、不動産の開発および売買、資産管理、建物管理等を含む幅広い不動産事業に従事している。長谷工グループの総合力および金融機関との関係を活かし、主要都市をターゲットとした住居、オフィス、商業、ホテル物件の不動産ファンドを運営している。

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、資産の運用を行っている。本資産運用会社は、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題を認識し、これらの課題に取り組むことはあらゆるステークホルダーに対する社会的責務であるとともに、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考え、サステナビリティへの取り組みを強化している。

今般の評価対象は、本投資法人がサステナブルファイナンスに関する資金調達のために策定した、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）である。本フレームワークが「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）」、「グリーンローンガイドライン（2022年版）」および「ソーシャルボンドガイドライン」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）、環境省および金融庁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、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および/またはソーシャル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および/または社会的便益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などから、JCRは本フレームワークのもとで行われるサステナビリティ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、「グリーンローン原則<sup>1</sup>」、「ソーシャルローン原則<sup>2</sup>」、「グリーンローンガイドライン<sup>3</sup>」および「ソーシャルボンドガイドライン<sup>4</sup>」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。

<sup>1</sup> LMA, APLMA, LSTA Green Loan Principles 2021  
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

<sup>2</sup> LMA, APLMA, LSTA Social Loan Principles 2021  
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

<sup>3</sup> 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/000062495.pdf>

<sup>4</sup> 金融庁 ソーシャルボンドガイドライン  
<https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.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・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

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>

##### ■グリーン適格クライテリア

###### (1) グリーンビルディング

下記①-④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

- 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

###### (2) 改修工事

下記の①-③の効果を意図した改修工事費用

- ① グリーン適格クライテリア(1)に定める各認証のいずれかにおいて、評価レベルを1段階以上、改善させることにつながる改修工事（なお、改修工事後における各認証の評価レベルがグリーン適格クライテリア(1)に定める要件を満たすものに限りませぬ。）
- ② エネルギー消費量及びGHG排出量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

##### ■ソーシャル適格クライテリア

投資対象とするヘルスケア施設等の要件は以下の通りとします。

- ① サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条）
- ② 有料老人ホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条）
- ③ 認知症高齢者グループホーム（老人福祉法（昭和38年法律133号）第5条の2第6項）
- ④ 学童保育施設  
学童保育を営む運営元がテナントとして入居し、共働き世帯等の子供を放課後や長期休み中に預かる施設

## ＜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

#### 下記の環境認証を取得予定の建物の開発、取得

##### 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<sup>5</sup>。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。

##### 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

<sup>5</sup> 「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）

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、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。

### **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。

### **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。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。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テリアとして定めた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。

本資金使途の対象は、「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。



## 改修工事

本投資法人は、グリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事、エネルギー消費量、CO2排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減を意図した改修工事、または再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得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、「グリーンローン原則」における「省エネルギー」、「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、「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

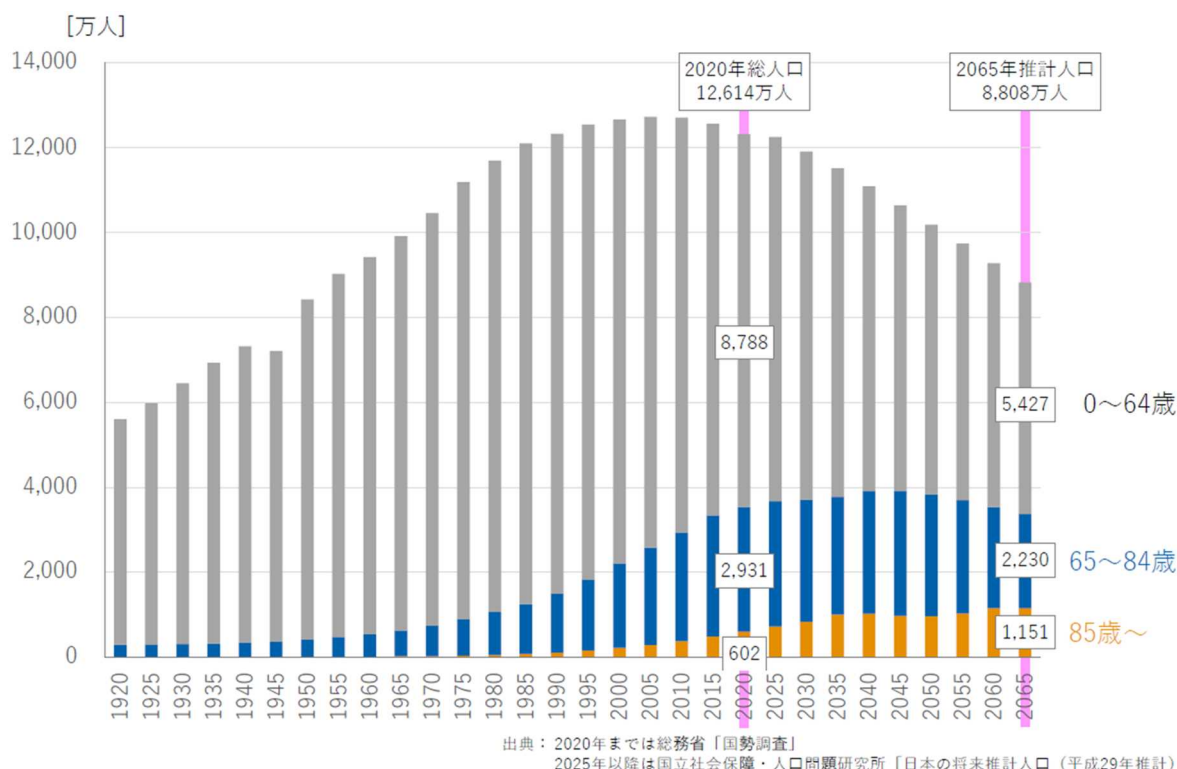
## 高齢者向け施設（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームおよび認知症高齢者グループホーム）

### 社会的課題1：高齢者が健康で快適に暮らせる住まいの拡充

本フレームワークでは、資金使途として、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホームを対象としている。

日本の人口は、図表1のとおり、2010年をピークとして、それ以降は減少していくと見通されている。一方、65歳～84歳人口は2025年をピークとして、それ以降は減少していくものの、85歳以上人口は2060年まで増加していくと予想される。

図表1：日本の人口推移

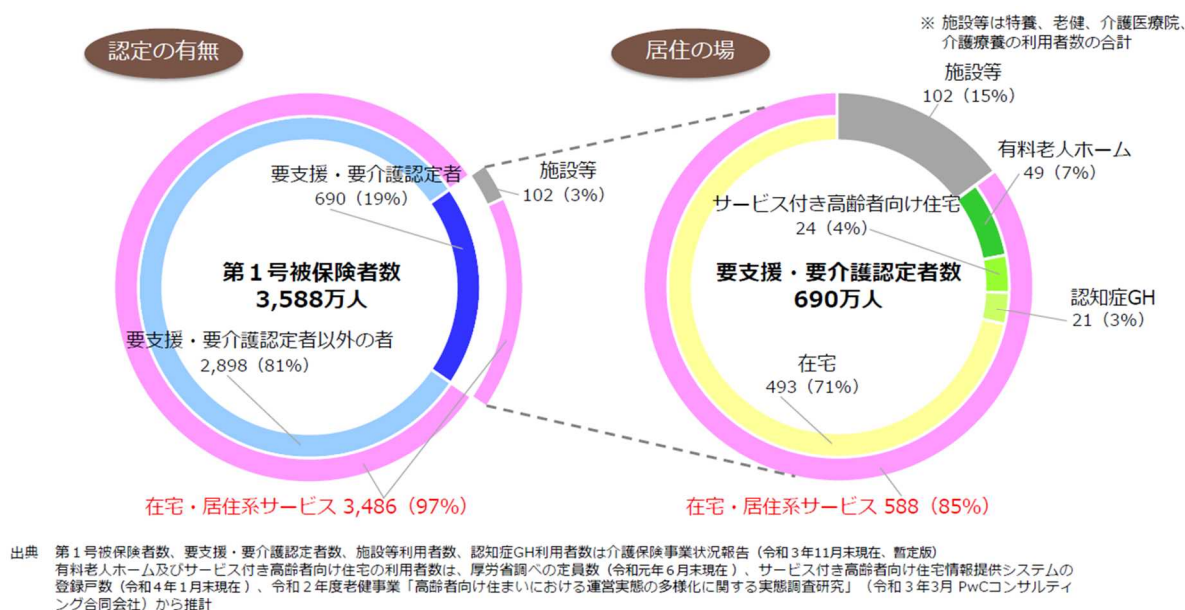


（出所：国土交通省「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向」<sup>6)</sup>）

<sup>6)</sup> 国土交通省 第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向」（2022/2/22）  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001464799.pdf>

高齢者の住まいの現状を見ると、図表2のとおり、第1号被保険者である3,588万人のうち約97%に該当する3,486万人が在宅（居住系サービスを含む）であることから、高齢者の9割以上は在宅であることが分かる。さらに、要支援・要介護認定者690万人に焦点を当てると、このうち約85%に該当する588万人が在宅介護（居住系サービスを含む）を受けている。ただし、この588万人のうち、有料老人ホームを利用している者は49万人（要支援・要介護認定者690万人のうち7%）、サービス付き高齢者向け住宅を利用している者は24万人（同4%）、認知症高齢者グループホームを利用している者は21万人（同3%）に過ぎない。

図表2：高齢者の住まいの現状



（出所：国土交通省「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向」<sup>7</sup>）

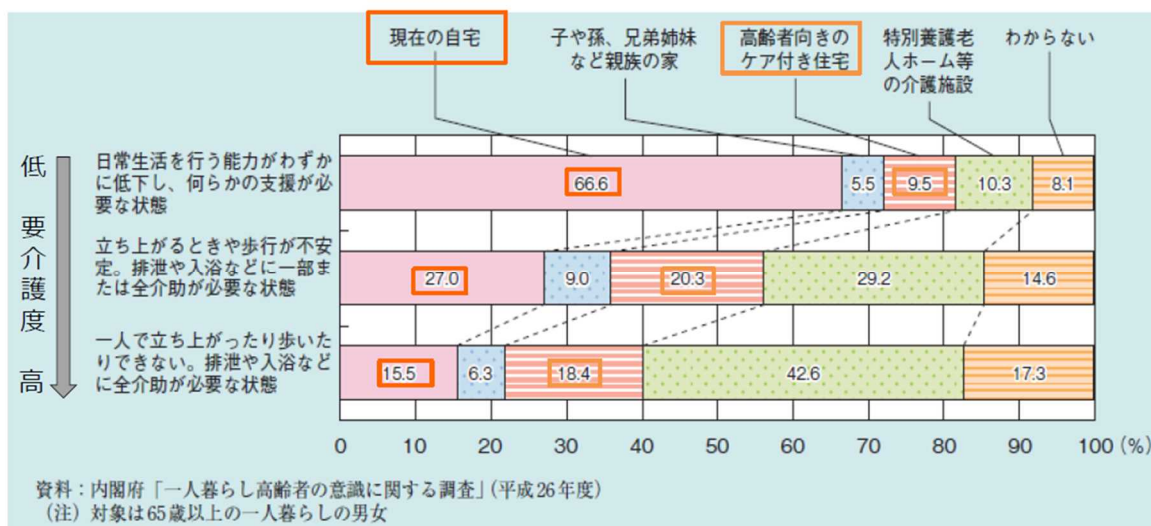
「一人暮らしの高齢者」の介護場所の希望に関する調査結果を見ると、図表3のとおり、要介護度が低い状態（日常生活を行う能力がわずかに低下し、何らかの支援が必要な状態）の者については、介護場所として現在の自宅を希望する者の割合が66.6%と高い。一方、高齢者向けのケア付き住宅を希望する者の割合は9.5%と相対的に低い。

しかし、要介護度が中程度（立ち上がるときや歩行が不安定。排泄や入浴などに一部または全介助が必要な状態）の者になると、現在の自宅を希望する者の割合は27.0%にまで低下する。一方、高齢者向けのケア付き住宅を希望する者の割合は20.3%にまで上昇する。なお、要介護度が高い状態（一人で立ち上がったり歩いたりできない。排泄や入浴などに全介助が必要な状態）の者については、特別養護老人ホーム等の介護施設を希望する者の割合が42.6%と最も高いものの、高齢者向けのケア付き住宅を希望する者の割合も18.4%に上る。

このように、要介護度が高くなるほど、高齢者向けのケア付き住宅を希望する者が増加するにもかかわらず、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、認知症グループホームを利用している者の割合は限定的である。2060年までは85歳以上人口が増加し、それに伴い要支援・要介護が高い者も増加すると予想されることから、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、認知症グループホームを拡充する社会的要請は強いと言える。

<sup>7</sup> 国土交通省 第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向」（2022/2/22）  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001464799.pdf>

図表3：「一人暮らしの高齢者」の介護場所の希望



(出所：国土交通省「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向」<sup>8)</sup>)

したがって、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホームへの投資は、「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、「高齢者」を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）」として社会的便益があると評価している。

### 学童保育施設（共働き世帯等の子供を放課後や長期休み中に預かる施設）

#### 社会的課題2：待機児童問題の解消に向けた学童保育施設の整備

本フレームワークでは、資金使途として学童保育施設（学童保育を営む運営元がテナントとして入居し、共働き世帯等の子供を放課後や長期休み中に預かる施設）が対象となっている。

学童保育とは、児童福祉法第6条の3第2項で、「小学校に就学している児童であって、その保護者が労働等により昼間家庭にいないものに、授業の終了後に児童厚生施設等の施設を利用して適切な遊び及び生活の場を与えて、その健全な育成を図る事業をいう」と規定されている。これは、「核家族が進行する中、日中に保護者が就労により家庭にいない子どもや、疾病、介護等により昼間家庭での養育ができない子ども（保護者以外の同居家族がいない状況も含む）を対象として、小学校から帰った後の放課後や、長期休暇（春休み・夏休み・冬休み）等の学校休業日に、その時間・期間において適切な遊び及び生活の場を提供し、子どもの放課後の遊び・生活を支援し、子どもの健全育成を図ることを目的とする事業」<sup>9)</sup>である。

学童保育の必要性はいくつかの環境変化により増大していると指摘<sup>10)</sup>されている。第一に、都市化に伴う地域環境の変化、第二に、共働き家庭や働く女性、母子・父子家庭の増加等による生活環境の変化、第三に、子供自身の変化<sup>11)</sup>が挙げられる。このような環境変化により、学童保育施設の量的・質的拡充が社会的に求められていると言える。

<sup>8)</sup> 国土交通省 第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向」（2022/2/22）  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001464799.pdf>

<sup>9)</sup> 伊藤陽一（2015）「学童保育の今後のあり方：放課後児童指導員への質問紙調査から」、東京都市大学人間科学部紀要

<sup>10)</sup> 第一から第三までの指摘は以下の文献による。

伊藤陽一（2015）「学童保育の今後のあり方：放課後児童指導員への質問紙調査から」、東京都市大学人間科学部紀要

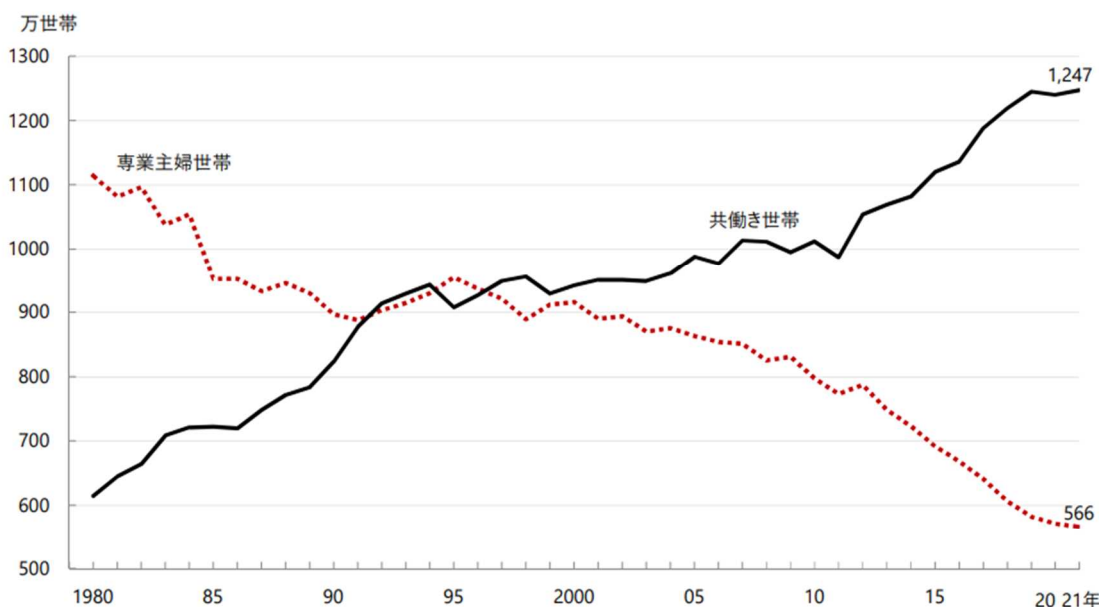
<sup>11)</sup> 「子供自身の変化」については、伊藤（2015）によって以下の指摘がされている。

「特に子ども自身の変化は、子どもが安全に安心して自由に遊ぶことのできる場がなくなっている「空間が減少」と、1日のスケジ



図表4のとおり、1980年から2021年までの専業主婦世帯数および共働き世帯数の推移を見ると、専業主婦世帯数は減少傾向にある一方、共働き世帯は増加傾向にある。2021年時点では、専業主婦世帯数が566万世帯であるのに対して、共働き世帯数は1,247万世帯に上る。女性の就業率の上昇に伴い、今後も共働き世帯数が増加することが予想される。

図表4：専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

注1 「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」に倣い夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。

注2 「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

注4 2013年～2016年は、2015年国勢調査基準のベンチマーク人口に基づく時系列用接続数値。

（出所：独立行政法人労働政策研究・研修機構「専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2021年」<sup>12)</sup>

日本政府は2018年に、女性就業率の上昇等により、さらなる共働き家庭等の児童数の増加が見込まれており、「小1の壁」<sup>13)</sup>を打破するとともに待機児童を解消するため、放課後児童クラブ（学童保育）の追加的な整備が不可欠な状況であるという認識の下、「新・放課後子ども総合プラン」を策定した。2019年から2023年までを対象とした当該プランに掲げる目標の一つとして、「放課後児童クラブについて、2021年度末までに約25万人分を整備し、待機児童解消を目指し、その後も女性就業率の上昇を踏まえ2023年度末までに約30万人分の受け皿を整備」ということを掲げた。政策の効果等によって、図表5のとおり、待機児童数は2019年の18,261人をピークとして減少傾向にあるものの、未だに1万人以上の待機児童がいるため、継続的に学童保育施設を拡充する必要性は高い。

ユールが塾や習い事でいっぱいになり、遊ぶ時間がとれない「時間の減少」、そして、少子化等の影響も重なり、子ども同士の関わる機会が減る「仲間の減少」のいわゆる「三間の減少」等により、学童保育の需要やその質が高まっている。」

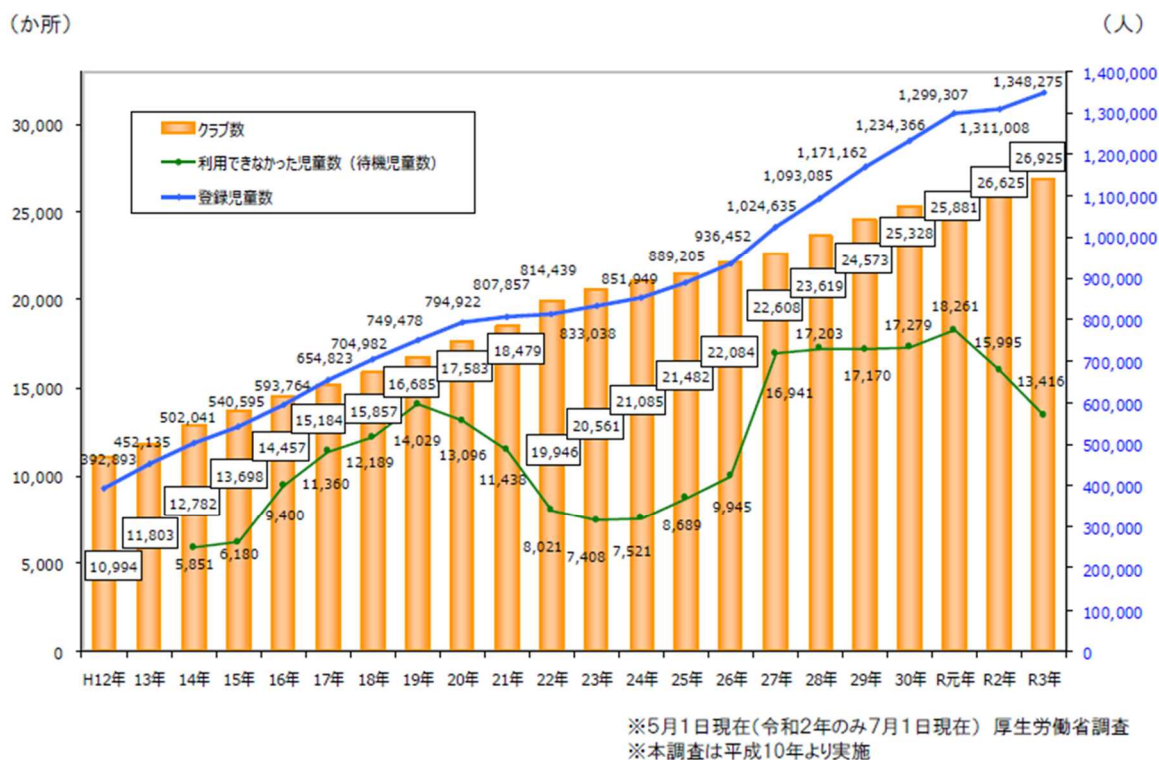
<sup>12)</sup> 独立行政法人労働政策研究・研修機構 ウェブサイト

<https://www.jil.go.jp/kokunai/statistics/timeseries/pdf/g0212.pdf>

<sup>13)</sup> 「小1の壁」とは、「就学児童の放課後の安心・安全な居場所の整備を進め、子どもが小学校に入学するとこれまで勤めてきた仕事を辞めざるを得ない状況」を指す（出所：厚生労働省、文部科学省「～放課後子ども総合プランについて～」）。

<https://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-11900000-Koyoukintoujidoukateikyoku/0000054557.pdf>

図表 5：学童保育施設数および待機児童数の推移



(出所：厚生労働省「令和3年(2021年)放課後児童健全育成事業(放課後児童クラブ)の実施状況」<sup>14)</sup>)

この点、共働き世帯等の子供を放課後や長期休みに預かる学童保育施設を拡充させる本投資法人の取り組みは、日本政府の政策の方向性と合致したものと JCR では評価している。

以上より、上記の資金使途は、ソーシャルローン原則の適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「女性を中心とした子育て世代」を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に貢献する事業に該当する。

**b. 環境・社会的リスクへの対応について**

＜環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク＞

**サステナビリティプロジェクトが環境・社会に与えるネガティブな影響とその対処方法**

1. 想定されるリスク  
 物件の瑕疵、テナント、周辺住民とのトラブル、ヘルスケア施設におけるオペレーターに関するリスク等
2. リスク緩和対応  
 想定されるリスクについては、取得時の各種デューデリジェンスの実施(経済的調査、物理的調査、法的調査)、物件実査の実施、テナント反社チェック、取得後の定期的な ER の取得を行います。また、ヘルスケア施設においては、取得後、年1回、外部レポートを取得します。なお、物件に関する災害、賠償等に対しては保険に加入します。

<sup>14</sup> 厚生労働省「令和3年(2021年)放課後児童健全育成事業(放課後児童クラブ)の実施状況」  
<https://www.mhlw.go.jp/content/11921000/000868247.pdf>

## ＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

本資産運用会社では、グリーンビルディングの取得に際して各種デューデリジェンス（経済的調査、物理的調査、法的調査）を実施し、エンジニアリング・レポート、土壌レポート、地歴調査報告書、境界レポート等を取得の上、当該取得物件の瑕疵、土壌汚染、テナント・周辺住民とのトラブルといった環境・社会面でのリスクを特定・管理している。また、ヘルスケア施設等への投資に際しては、オペレーターの運営力、信用力等を重要な審査項目としており、これらを確認するために第三者によるレポートを取得している。加えて、オペレーターに関するリスク以外のリスクとして、ヘルスケア施設等の所在地の供給状況、競合施設の状況、将来の人口動態等のマーケットリスクを特定し、これらについては第三者によるモニタリングレポートによって確認・管理を行っている。

以上より、環境・社会に関するリスクが特定され、適切に回避されていると JCR では判断している。

### c. 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 の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



#### 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。

**ターゲット 5.5.** 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参加および平等なリーダーシップの機会を確保する。



#### 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 8.2.** 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。



#### 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。

## 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係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>

##### 長期ビジョンにたったグリーン投資方針及びソーシャル投資方針

当投資法人は(株)長谷工コーポレーションをスポンサーとし、快適な住まいと暮らしの実現を目指し、レジデンシャルを主体にヘルスケア施設や生活関連施設にも投資する投資法人です。スポンサーでは長期ビジョンの中で賃貸不動産の保有・開発事業の展開を重点戦略のひとつとしています。スポンサーで開発する物件は当投資法人のパイプラインとなり、将来的には当投資法人で取得する可能性が高くなってきます。これらの物件は一定の環境配慮がなされており、当投資法人で取得後は環境認証等が取得しやすい物件となっています。また、当投資法人は外部からの物件取得も検討しています。ある程度の築年数が経過していても ESG 方針に沿った対応が可能な物件であれば積極的に取得を検討していく方針です。さらに、ヘルスケア施設については、当投資法人における組入比率の制限を設けてはいるものの、スポンサーグループでオペレーター事業を展開しており、ヘルスケア業界では一定の実績を示しています。これらの知見も活かしながら、ヘルスケア施設への投資を検討していく方針です。

##### <本フレームワークに対する JCR の評価>

本投資法人および本資産運用会社が属する長谷工グループでは、企業理念として「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を定めている。この企業理念は、グループとしてのサステナビリティに関する基本的な考え方を表したものであり、この考え方を踏まえて、本資産運用会社では、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資判断・運用プロセスに組み込んでいくことが中長期的な投資主価値の最大化に必要不可欠であると考えている。

この考えの下、本資産運用会社は 2022 年 1 月に「ESG 方針」を策定している。

図表 6 : ESG 方針

本投資法人及び資産運用会社は、社会の持続的発展に貢献するとともに、顧客の利益と満足度の向上を目指すため、以下を「ESG 方針」として定め、不動産運用等の事業を通じたサステナビリティへの取り組みを実践して、一丸となって継続的に取り組んでいきます。



## 1. 気候変動への対応

気候変動は当社の事業へ大きな影響を及ぼし得るものと認識し、脱炭素社会への移行および自然災害の激甚化といった中長期的な世界の変化に対しても適切に対応できるよう、社内体制の構築や事業戦略への組み込み等の対応に努めます。

## 2. 省エネルギーの推進と温室効果ガスの排出量削減

グループで連携して個別不動産におけるエネルギー使用の削減を図るとともに、再生可能エネルギーの導入等を推進し、温室効果ガスの排出量削減に努めます。

## 3. 水資源の効率的な利用

個別不動産における水資源の過剰利用を抑制するとともに、高効率機器の導入や雨水・中水利用等を推進し、節水に努めます。

## 4. 廃棄物の削減と循環型社会への貢献

廃棄物の 3R（リデュース、リユース、リサイクル）を推進し、循環型社会の形成へ貢献するために限りある資源の有効活用に努めます。

## 5. 顧客への取組み

テナント等の顧客が安全・安心・快適に過ごせる空間を提供し、顧客満足度の向上に努めます。

## 6. 従業員への取組み

育児や女性活躍の支援、人材育成、人権の尊重などを通じ、多様な社員が活躍できるよう健康・安全・快適な“働きやすい場所”づくりに取り組みます。

## 7. コンプライアンスの遵守

法令の遵守、公正な取引、情報管理、贈収賄や腐敗行為の防止等を徹底し、より一層社会から信頼される企業を目指します。

## 8. ESG 関連情報の開示とステークホルダーとの対話の強化

持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に向けて、ESG に関する情報を適時、適切に開示するとともに、多様なステークホルダーからの意見や要望に真摯に対応しサステナビリティの課題への取組みを推進します。

（出所：本投資法人ウェブサイト（投資家向けページ）より JCR 作成）

この方針のうち、グリーンファイナンスの資金使途であるグリーンビルディングの取得は「気候変動への対応」および「省エネルギーの推進と温室効果ガスの排出量削減」という目標の達成に寄与し、また、ソーシャルファイナンスの資金使途であるヘルスケア施設、学童保育施設への投資は「顧客への取組み」という目標の達成に寄与する。

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、ソーシャルファイナンスおよび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で確認したとおり、高い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>

#### 1. プロジェクト選定関与者

調達資金の用途となるプロジェクトは、資産運用会社のリート運用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、リート運用部において評価および選定が行われ、リート運用部長が承認します。

#### 2. プロジェクト選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金用途としてサステナビリティファイナンスによる資金調達を行うことは、資産運用会社の経理会計部の担当者によって起案、経理会計部長の承認後、最終決裁者を代表取締役社長とする社内稟議によって付議承認され、インベストメント委員会で最終承認、サステナビリティ推進委員会、取締役会、投資法人役員会への報告となります。

### <本フレームワークに対する JCR の評価>

調達資金の用途となるプロジェクトは、まず、本資産運用会社のリート運用部の担当者によってグリーン性・ソーシャル性に係る適格クライテリアへの適合が検討される。その後、リート運用部において評価および選定が行われ、リート運用部長によって承認される。当該評価および選定の妥当性については、インベストメント委員会およびサステナビリティ推進委員会に報告される。

また、対象となるプロジェクトを資金用途としてグリーンファイナンス、ソーシャルファイナンス、サステナビリティファイナンスによって資金調達を行うことは、本資産運用会社の経理会計部の担当者によって起案され、経理会計部長によって承認された後、最終決裁者を代表取締役社長とする社内稟議によって付議承認され、インベストメント委員会で最終承認される。当該資金調達については、サステナビリティ推進委員会、取締役会、投資法人役員会に報告される。

適格プロジェクトの選定基準および選定・評価のプロセスについては、本投資法人のウェブサイトにて開示されることで、投資家・貸付人等に説明される予定である。

これより、JCRでは、本資産運用会社における担当部の役割が明確であり、投資決定においては代表取締役社長をはじめとする経営陣を含む会議体によって決議が行われていることから、上記選定基準は妥当性をもって運用されていると評価している。また、投資家・貸付人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、借入人等によって多種多様であることが通常想定される。本項では、サステナビリティファイナンスにより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のそれぞれに充当されること、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、早期に各適格プロジェクトに充当される予定となっているか、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>

<p><b>調達資金の充当計画</b></p> <p>ローン実行金はメイン口座に入金された後、物件取得のために調達したローンの場合、速やかに適格資産に充当することとします。また、リファイナンスの場合、資産運用会社の経理会計部担当者がローン実行金入金口座から、償還・返済のための送金を行います。送金に際しては経理会計部長への事前の承認を行うことが必要とされています。</p>
<p><b>調達資金の追跡管理の方法</b></p> <p>ローン実行金はメイン口座において、物件取得時ローンの入出金、リファイナンス時の入出金が記録されます。メイン口座を基に別途、「サステナブルファイナンス管理表」で調達、充当、返済を記録し、残高、充当状況を把握します。経理会計部にて管理し、決算期毎に経理会計部長の承認を得ることとします。</p>
<p><b>追跡管理に関する内部統制および外部監査</b></p> <p>投資法人では、決算期毎に監査法人による監査を実施しています。会計帳簿（サステナブルファイナンス管理表含む）等は監査対象となっており、適切な管理、保管する体制となっています。また、内規に従った手続きが適切に実施されているかについて、内部監査を実施しています。</p>
<p><b>未充当資金の管理方法</b></p> <p>調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。全額充当後においても、サステナビリティファイナンスに関して、評価対象のローン等が返済されるまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金は適格クライテリアを満たす他の物件の取得資金、もしくは取得資金のリファイナンスに充当します。</p> <p>グリーンファイナンスに関しては、評価対象のローン等が返済されるまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、ポートフォリオ管理にて管理します。</p> <p>※ポートフォリオ管理 決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（グリーン適格クライテリア（1）を満たす資産合計額×LTV+改修工事費用）を超えないことを確認する。</p>

#### <本フレームワークに対する JCR の評価>

JCR は本フレームワークに基づく資金管理について、調達資金が個別のグリーンプロジェクト、ソーシャルプロジェクトまたはサステナビリティプロジェクトに確実に充当される予定であること、調達資金は社内において適切な方法にて管理されること、内部統制および外部監査の体制が整備されていること、資金管理に関する文書等がサステナビリティファイナンスの完済時から10年間保存される体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを確認した。

サステナビリティファイナンスの実行から資金使途の対象となるプロジェクトへの充当までは短期で行われるため、原則として実行当初における未充当資金は想定されない。グリーンファイナンスの返済前に、資金使途の対象である物件の売却等により未充当資金が発生した場合には、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、未充当資金を管理する予定としている。具体的には、グリーン適格クライテリア（1）を満たす保有物件の取得価格の総額にLTV（Loan to Value；有利子負債比率）を乗じて算出した額と適格クライテリア（2）を満たす改修工事費用との合計額を「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に管理する。他方、ソーシャルファイナンスについては、仮にそのプロジェクトが売却されるなどして未充当資金が発生した場合は、適格基準を満たしたプロジェクトに充当されるまで、現金または現金同等物において管理される。

したがって、JCRは本投資法人の資金管理は適切であり、管理方法についての透明性が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

##### <レポーティングにかかる本フレームワーク>

<p><b>資金の充当状況に関する開示状況</b></p> <p>本フレームワークに基づいて調達した資金が全額充当される毎に、充当状況を投資法人のウェブサイトにて公表します。</p> <p>資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合、ポートフォリオ管理にて残高管理をし、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債上限額を超過していないことを公表します。</p>
<p><b>インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度</b></p> <p>当投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示予定です。</p>
<p><b>インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)</b></p> <p>グリーン適格資産については、下記の指標について年一回公表します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得資産の環境認証数・種類</li> <li>・具体的な使用量 <ul style="list-style-type: none"> <li>水使用量</li> <li>エネルギー使用量</li> <li>CO2 排出量（もしくは削減量）</li> </ul> </li> </ul> <p>ソーシャル適格資産については、下記の指標について年一回公表します。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① アウトプット指標 <ul style="list-style-type: none"> <li>対象施設の概要（建物・賃貸借の概要）、オペレーターの概要</li> </ul> </li> <li>② アウトカム指標 <ul style="list-style-type: none"> <li>対象施設の最大入居者数</li> </ul> </li> <li>③ インパクト <ul style="list-style-type: none"> <li>快適な住まいと暮らしの実現と地域活性化に向けた多世代交流の場の創出への貢献</li> </ul> </li> </ol>

##### <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ティング

本フレームワークに基づいて調達した資金は全額充当される毎に、充当状況が本投資法人のウェブサイトにて開示される。また、資金使途の対象である物件の売却等の重要な事象が生じた場合には、その旨もウェブサイトにて開示される。なお、グリーンファイナンスによって調達した資金について、仮に資金使途の対象となる資産が償還・返済期間までに売却された場合は、ポートフォリオ管理にて残高管理を行い、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債上限額を超過していないことが開示される予定である。

#### b. 環境改善効果・社会的便益に係るレポーティング

JCR では、本投資法人が定めた、グリーンプロジェクトに関する環境改善効果に関するレポーティング内容、ソーシャルプロジェクトに関するアウトプット、アウトカムが年次で開示される予定であることについて、適切であると評価している。また、開示される内容が投資先の環境改善効果および社会的便益を示す指標として選定されていること、期待するインパクトは本資産運用会社が定めた ESG 方針の中の目標と一致していることについて、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発行方針・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、等々を評価する。

### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人は、「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を理念として掲げる長谷工グループの協力を得て、安全・安心・快適な住まいを提供している。長谷工グループは、長期的な視点に立ち、暮らしを取り巻く社会課題を、事業を通じて解決していくことを目指しており、住まいと暮らしの創造企業グループとして、企業理念の実現に向け、CSR ビジョン「大切な暮らしを、もっと、ずっと。私たちは一人ひとりの暮らしに寄り添い、よりよい毎日を創っていきます。未来を想うまちづくりに、人びとと共に挑戦していきます。」の下、CSR 活動を推進している。

近年、気候変動等の環境問題や少子高齢化等の社会課題が深刻さを増している中、長谷工グループに属する本資産運用会社および本投資法人は、持続的に成長するためにはサステナビリティに配慮した取り組みが必要不可欠であると考え、前述のとおり、2022年1月に「ESG 方針」を策定した。

ESG 方針では、「気候変動への対応」や「省エネルギーの推進と温室効果ガスの排出量削減」に加えて、テナント等の顧客が安全・安心・快適に過ごせる空間を提供することを目指す「顧客への取り組み」を定めている。本資産運用会社および本投資法人は、この具体的取り組みとして、グリーンビルディングの取得、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホームといったヘルスケア施設、学童保育施設への投資を行い、長期安定的に保有することを目指している。

上記の ESG 方針を実践するため、本資産運用会社は 2022 年 10 月にサステナビリティ推進委員会を設置した。サステナビリティ推進委員会は、サステナビリティ・ESG に関する各種ポリシーや目標、各種施策を審議・決定し、サステナビリティ・ESG 関連事項への取り組みの推進を図ることを目的としている。同委員会は代表取締役社長を委員長とし、企画部長、リート運用部長、経理会計部長、コンプライアンスオフィサーで構成され、原則として 3 か月に 1 回以上開催される。

また、本投資法人では 2022 年 10 月にマテリアリティの特定を行った。これに際しては、事前に外部の環境コンサルタントに意見を求めており、今後、サステナビリティ推進委員会では進捗と計画の達成度に関する検証を行う予定である。マテリアリティを実現するため、環境面では LED 照明や地中熱交換機を使用した空調機の導入を、また、社会面では子ども・大人・高齢者など多世代の居住者が交流できるスペースの提供や災害に備えた防災設備の導入を推進している。

さらに、本投資法人では環境パフォーマンス目標を設定している。環境パフォーマンス目標とは、エネルギー使用量、CO2 排出量、水使用量に係る 2030 年度までの目標（2022 年度実績比）である。具体的には、エネルギー使用量については「原単位を 8%削減（年平均 1%）」、CO2 排出量については「Scope 1+2 で原単位を 16%削減（年平均 2%）」、水使用量については「原単位ベースで増加させない」という目標を設定している。

図表 7 : ESG 方針とマテリアリティ

ESG 方針	マテリアリティ
1. 気候変動への対応	省エネルギーと CO2 排出削減の推進 (気候変動への対応)
2. 省エネルギーの推進と GHG の排出量削減	サステナビリティに関する外部認証及び外部評価の取得
3. 水資源の効果的な利用	
4. 廃棄物の削減と循環型社会への貢献	PM 会社及びオペレーターとの協働
5. 顧客への取組み	テナントの安全・安心と満足度の向上
	地域社会への貢献
6. 従業員への取組み	役職員の育成とサステナビリティ意識向上
7. コンプライアンスの遵守	投資家への情報開示強化
8. ESG 関連情報の開示とステークホルダーの対話の強化	公正で透明性の高いコーポレートガバナンス

(出所：本投資法人ウェブサイト (投資家向けページ) より JCR 作成)

本資産運用会社は今後のロードマップとして、2023 年度に GRESB リアルエステイト評価を取得すべく、準備を進めている。また、将来的に TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言に賛同すること、統合報告書に取り組むことを掲げており、環境配慮への取り組みを積極的に推進する方針である。

以上より、本投資法人は経営陣が環境問題および社会課題を優先度の高い重要課題として位置付けていると JCR 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 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、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」および「グリーンローンガイドライン」および「ソーシャル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・新井 真太郎



## 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、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 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

## ■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