

23-D-1564
2024年2月22日

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予備評価結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人

長期借入金

新規

総合予備評価

Green 1

グリーン性予備評価
(資金使途)

g1

管理・運営・
透明性予備評価

m1

借入人	大和ハウスリート投資法人（証券コード:8984）
評価対象	長期借入金
分類	借入金
貸付人	株式会社みずほ銀行 他
実行額	50億円
利率	未定
実行日	2024年3月1日
返済日	2029年2月28日
返済方法	期日一括
資金使途	DPL 浦安 III の不動産信託受益権の取得資金

評価の概要

▶▶▶1. 大和ハウスリート投資法人の概要

大和ハウスリート投資法人（本投資法人）は、大和ハウス工業株式会社をスポンサーとする総合型のJ-REIT。2005年6月に「ビ・ライフ投資法人」として設立され、2006年3月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した。2010年4月の「ニューシティ・レジデンス投資法人」

の吸収合併を経て、2011年12月には「(旧)大和ハウス・レジデンシャル投資法人」へ、その後2016年9月の「(旧)大和ハウスリート投資法人」の吸収合併を機に、現名称へ変更された。本投資法人の資産規模は2024年1月31日時点で全232物件、9,057億円(取得価格ベース)である。本投資法人の資産運用会社は大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(本資産運用会社)であり、株主は大和ハウス工業株式会社(出資比率:100%)。本投資法人は、スポンサーである大和ハウスグループによるパイプライン・サポート等を活用して継続的に外部成長を進めている。

▶▶▶2. 本投資法人の 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している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること及び環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会を実現することを目指している。本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し ESG への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えており、「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

▶▶▶3. グリーンローンについて

一般の評価対象は、本投資法人が調達する長期借入金(本借入金)である。本借入金によって調達した資金は、本投資法人が取得予定の1件の物流施設(DPL 浦安 III)の不動産信託受益権の取得資金に充当される予定である。JCR では、本借入金が「グリーンローン原則¹」及び「グリーンローンガイドライン²」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、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及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークで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のうちグリーン適格資産の定義を、DBJ Green Building 認証における3つ星以上、CASBEE 不動産評価認証における B+ランク以上、BELS 評価における3つ星以上もしくは LEED 認証における Silver、Gold 又は Platinum 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 は、本投資法人が設定した「グリーン適格資産」の定義は、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。JCR は、本借入金の資金用途となる対象資産が、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークで定義された「グリーン適格資産」のクライテリアを満たしていることを確認した。環境認証の評価結果資料及び本資産運用会社へのヒアリングから、今回の対象資産が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いことも確認済みである。以上から、本借入金の資金用途は CO₂ 排出削減を含む環境改善効果を有すると評価している。

また、JCR は本借入金についての強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

この結果、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(資金用途)」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とし、「JCR グリーンロ

¹ 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/guidance-on-green-loan-principles-glp/>

² 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>

ーン予備評価」を“Green 1”とした。また、本借入金は「グリーンローン原則」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. 資金使途の概要について
2. プロジェクトの環境改善効果について
3. 環境・社会に対する負の影響について
4. 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

本投資法人が本借入金で資金使途としたDPL浦安IIIは、グリーン適格資産の基準を満たす物件であり、環境改善効果が期待される。

本投資法人では、グリーンファイナンスの対象となる適格クライテリアについて以下のように定めている。適格クライテリアで示された環境認証のレベルについて、JCR はいずれも環境改善効果を有する水準であると評価している。

資金使途にかかるフレームワーク
1. グリーン適格資産

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しくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星
- ② CASBEE 不動産評価認証における B+ランク～S ランク
- ③ BELS 評価における 3 つ星～5 つ星
- ④ LEED 認証における Silver、Gold 又は Platinum

2. 改修工事

エネルギー消費量、CO2 排出量又は水使用量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事

1. 資金使途の概要について

本借入金により調達した資金は、以下の物流施設（DPL 浦安 III）の不動産信託受益権の取得資金に充当される。JCR では対象となる物件が、BELS 評価の 5 つ星を取得していることから、本投資法人の適格クライテリアを満たしていることを確認している。

表 1：対象物件の概要³

物件名	DPL 浦安 III
所在地	千葉県浦安市港 77 番 3
主要用途	物流施設
敷地面積	30,723.71m ²
延床面積	60,845.80m ²
階数	地上 5 階
建築時期	2022 年 9 月
環境認証	BELS 評価 5 つ星、CASBEE-建築（新築）A ランク
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・首都高速道路湾岸線「浦安出入口」及び湾岸線に並走する国道 357 号まで約 3km の距離に位置していることから、東京都心部及び千葉県を中心とした首都圏全域を広範囲にカバー可能。「高谷JCT」から東京外環自動車道に乗り入れることにより埼玉方面、さらには全国各地への配送も可能であることから、広域配送拠点としてのポテンシャルを有する。 ・周辺は大型物流施設や工場が集積する県内有数のエリアであり、24 時間操業が可能。 ・建物には免震構造が採用されており、テナントの事業継続性にも対応している。 ・BELS 評価 5 つ星に加えて、CASBEE-建築（新築）A ランクを取得している。

2. プロジェクトの環境改善効果について

本資金使途は、グリーンローン原則における「地域、国又は国際的に環境性能のため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「エネルギー効率」、環境省の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」及び「省エネルギーに関する事業」に該当する。

2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画においては、「2030 年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」ために、建築物省エネ法の改正、誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げの実施について言及されている。また、2020 年 12 月に公表された「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工程表では、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進、ZEB や ZEH の普及拡大を進めることとなっている。したがって、本投資法人が本物件のような環境認証レベルの高い建物の建設・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。

³ 出典：本投資法人の提供資料より JCR 加工

3. 環境・社会に対する負の影響について

本資産運用会社では、物件のポートフォリオへの組み入れに際しては、環境調査として、地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等、有害物質（アスベスト、PCB等）の状況について、物件の実査やエンジニアリングレポートなどを取得してデューデリジェンスを行っている。また、環境に対して負の影響が懸念される場合、その回避・緩和策として、売主による是正等を取得条件としていることをJCRでは確認している。以上より、JCRは本借入金の対象となるプロジェクトについて、環境に及ぼし得る負の影響を適切に手当てしていると評価している。

4. 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) BELS 評価及び CASBEE 評価について

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

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。外皮性能及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 つまでランク分けされる。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、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。

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、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。本投資法人が適格とした 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。

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は本借入金における目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署、会議体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している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること及び環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会を実現することを目指している。本資産運用会社は大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、ESG への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 サステナビリティ方針⁴

- ① 地球温暖化防止
- ② 自然環境との調和（生物多様性保存）
- ③ 資源保護（廃棄物削減・水資源保護）
- ④ 化学物質による汚染の防止
- ⑤ 社内体制の構築と従業員への取り組み
- ⑥ 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築
- ⑦ 情報開示によるコミュニケーションの推進
- ⑧ 法規制等の遵守とリスクマネジメント

⁴ 出典：大和ハウス・アセットマネジメントウェブサイト <https://www.dh-am.com/esg/>

本借入金の実行は、上記サステナビリティ方針のうち、「①地球温暖化防止」、「②自然環境との調和（生物多様性保存）」、「③資源保護（廃棄物削減・水資源保護）」、「⑦情報開示によるコミュニケーションの推進」に合致する。

以上より、本借入金の実行は本投資法人の目標と整合的であると JCR では評価している。

2. 選定基準

本借入金における適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ I で記載の通りである。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。

3. プロセス

適格クライテリアへの適合性は、本資産運用会社の大和ハウスリート本部ファンド企画部の担当者により検討及び評価が行われ、起案が行われる。その後サステナビリティ委員会によって審議された後、本投資法人の役員会で本借入金実行の決定が行われる。

本資産運用会社は、2017 年 5 月に発足したサステナビリティ委員会を、2022 年 4 月に正式な会議体に引き上げ、毎月 1 回以上開催することとしている。サステナビリティ委員会は、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、サステナビリティ推進部長が務める執行責任者、大和ハウスリート本部長及び私募ファンド本部長が務める実行責任者、全常勤取締役、本部長、部長（コンプライアンス部長を除く）及び選ばれた役職員をメンバーとし、オブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサー及び社外専門アドバイザーが出席する。サステナビリティ委員会は、サステナビリティに関する重要事項について協議するための会議として開かれている。

以上より、JCR は本借入金に係るプロセスについて専門的知見を有する部署及び経営陣が関与しており、適切であると評価している。

本投資法人の上記目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートによって開示される予定であり、貸付人等に対する透明性は確保されている。

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ていることから、透明性が高いと評価している。

本借入金の資金使途は、本レポート内に記載している DPL 浦安 III の不動産信託受益権の取得資金であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

口座管理については、本借入金で調達後、本資産運用会社の大和ハウスリート本部ファンド企画部において返済期日、資金使途、残高等を社内の電子ファイル等の媒体で管理することを確認している。本資産運用会社では、定期的に内部監査を行っており、本借入金に関する帳票も監査の対象となっている。また、資産運用会社に対して監査法人が外部監査を行っており内部・外部による統制が機能している。

本借入金による調達資金は、調達後速やかに資金使途の対象となる DPL 浦安 III の不動産信託受益権の取得資金として充当されるため、未充当資金は発生しない予定である。一方で、本借入金の返済までに発生する未充当資金に関して、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークでは、グリーン適格資産の取得総額からグリーン適格負債額を算出しグリーンファイナンスの調達上限とする、いわゆるポートフォリオ管理を行うこととしている。今回の資金使途の対象である物流施設の一部又は全部が売却されること等により本借入金に未充当資金が発生する場合、本投資法人は本借入金で調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内であることを確認する。JCR では、本借入金による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ていること及び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おり、市場慣習として問題はないと考えていることに鑑み、本投資法人による取り扱いの問題ないと考えている。

以上より、JCR では本借入金にかかる資金管理体制が適切であると評価している。

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

本借入金の資金使途は、本投資法人によるプレスリリースにより公表される予定である。充当金額、未充当金額については、グリーンファイナンス・フレームワークに基づき、本投資法人のウェブサイトが開示されることとなっている。本借入金の資金使途の対象となる資産の売却等による未充当資金の発生等、大きな状況の変化が発生した場合、本投資法人によってプレスリリースが行われるほか、定期的（年1回を想定）に行われる資金の充当状況の開示に当該事実を含む予定である。

環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、本借入金による調達資金によって取得した資産の環境認証・種類に加え、水使用量、電気使用量及びCO2排出量を本投資法人のウェブサイトが開示する予定である。なお、本投資法人のウェブサイト上では、本投資法人が現在保有している物件を対象として、インパクト・レポーティングが既に開示されている。

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付けているか、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付けられているか、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、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実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、同業他社に先駆けて取り組みを行い、その水準も高い点などについて、高く評価している。

本資産運用会社が属している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、グループの社会性長期ビジョンとして、「人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献することを目指します」を掲げ、ステークホルダーとの関係強化を通じた社会貢献を目指している。また、環境長期ビジョンである”Challenge ZERO 2055”において、大和ハウス工業の創業 100 周年に当たる 2055 年に環境負荷“ゼロ”を目指すことを掲げ、環境及び社会へ中長期的に貢献していく姿勢を示している。本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し ESG への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えており、「サステナビリティ方針」を策定し業務を行っている。

本投資法人では、2021 年に ESG のうち「気候変動」、「従業員・テナント」に関する 9 項目の取り組みをサステナビリティに関する重要課題（マテリアリティ）として特定しているほか、本投資法人及び本資産運用会社では、「気候変動」、「人権」、「ダイバーシティ & インクルージョン（多様性の尊重）」及び「生物多様性への対応」の 4 項目を重要な社会課題として捉え、これらに係るイニシアティブへ参加することで社会課題の解決に積極的に取り組む方針を表明している。

気候変動に関する具体的な目標としては、本投資法人は長期的目標として、2050 年度までにバリューチェーン全体での温室効果ガス（GHG）排出量ネットゼロ、その中間目標として、2030 年度までに 2020 年度を基準年として Scope1+2 の GHG 排出量 42%削減、Scope3 の GHG 排出量を算定して削減するという目標を掲げている。なお、本投資法人は GHG 排出量削減目標につき、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、J-REIT で初めて SBTi（SBT イニシアティブ）による認証を取得している。

本投資法人は、この目標を投資判断にも持ち込んでおり、内部炭素価格（インターナル・カーボン・プライシング）を 20,000 円/t-CO₂ として、より低炭素の物件への投資に対して金銭的なインセンティブを設けている。

本資産運用会社は 2022 年 3 月に、気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures ; TCFD）提言に賛同を表明するとともに TCFD コンソーシアムに加入したことを公表している。本資産運用会社は、TCFD 提言に従い、2°C未満シナリオ及び 4°Cシナリ

オの複数シナリオに基づく分析を行い、さらに SBTi 認定目標の達成に向けた詳細なロードマップを策定しており、中長期で目指す目標を具体的な施策とともに示すことで、サステナビリティへ貢献する姿勢を明確にしている。

本投資法人は、2050年までにGHG排出量実質ゼロを非政府アクターに呼びかける「Race to Zero」や使用電力を100%再生可能エネルギーに転換する意思と行動を示し、その転換を促進する新たな枠組み「再エネ100宣言 Re Action」にJ-REITとして初めて参加するなど、J-REITのなかでも気候変動に関して先駆けて取り組みを行っている。

また、本資産運用会社では、生物多様性に関する環境認証の取得物件数のKPI設定（2030年度に5物件）や大和ハウスグループが設定した「サプライチェーンサステナビリティガイドライン」内の「[生物多様性ガイドライン]」に示されたチェック項目について一定レベルを満たした木材の使用の推進を行うなど、生物多様性の保護にも力を入れている。

加えて、本資産運用会社では、国連グローバルコンパクト（UNGC）の10原則に賛同し署名を行っており、日本におけるUNGCのネットワーク組織であるグローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンにも加盟し人権に関する取り組みを進めている。

本資産運用会社では、2022年4月にサステナビリティに関する業務の所管部署としてサステナビリティ推進部を設置し、また従来から行われていたサステナビリティ委員会を本資産運用会社内での正式な会議体とし、高い専門知識を有する社外のアドバイザーを交えたうえで、サステナビリティ推進体制を強化している。新体制下では、サステナビリティ委員会は月1回以上開催されることとなっており、サステナビリティ関連の方針、戦略立案、業務の執行等に関する報告、審議及び決議を目的としている。本投資法人は上記の他、スポンサーやテナント等のステークホルダー、物件の所在する自治体等の幅広いステークホルダーと積極的にコミュニケーションを取り、保有物件の維持・管理を通じた環境問題の解決・地域社会への配慮を進めている。

本投資法人は2017年よりGRESBリアルエスティート評価に参加しており、2023年の評価では上記のような取り組みが評価され、2年連続での最上位の「5スター」を取得し、上場・総合型セクターにおいて初めて「グローバル・セクターリーダー」、総合型セクターにおける「アジア・セクターリーダー」に選出された。このセクターリーダーは、各地域・物件用途において総合スコアが最も高い参加者及びその点差が1点以内の参加者に与えられる称号である。また、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、最上位の「A」評価を5年連続で取得している。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」及び「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6年連続で取得している。

さらに、本投資法人では2020年からCDP気候変動プログラムに参加している。本投資法人は2021年から2年連続で最高評価である「A」スコアを取得している。また、CDPサプライヤー・エンゲージメント評価において、3年連続で「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選定されており、本投資法人の取り組みは、第三者からも高い評価を受けている。

以上から、JCRでは、これらの組織の環境を中心としたサステナビリティへの取り組みについて、経営陣がサステナビリティを重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、グリーンローン調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定に、組織として明確に関与していると評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1

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)」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン予備評価」を“Green 1”とした。本借入金は、「グリーンローン原則」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・梶原 康佑

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス評価の前提・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評価は、評価対象であるグリーンボンドの発行及び/又はグリーンローンの実行（以下、グリーンボンドとグリーンローンを総称して「グリーンファイナンス」、グリーンボンドの発行とグリーンローンの実行を総称して「グリーンファイナンスの実行」という）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あり、当該グリーン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、運営及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 グリーンファイナンス評価は、グリーンファイナンスの実行計画時点又は実行時点における資金の充当等の計画又は状況の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 グリーンファイナンス評価は、グリーンファイナンス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。グリーンファイナンス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 は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、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できません。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクトに該当する場合に限り、グリーンエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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、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 グリーンファイナンス評価上の第三者性

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、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、又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 グリーンファイナンス評価：グリーンファイナンス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ファイナンスの資金使途等にかかる管理、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