

————— JCR グリーンボンド評価 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ボンド予備評価の結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人 第9回無担保投資法人債 に対して予備評価 Green 1 を付与

評価対象	： 大和ハウスリート投資法人 第9回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
分類	： 投資法人債
発行額	： 未定
利率	： 未定
発行日	： 未定
償還日	： 未定
償還方法	： 満期一括償還
資金使途	： 保有資産の取得資金のリファイナンス

<グリーンボンド予備評価結果>

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

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2019年9月2日時点で全223物件、7,390億円（取得価格ベース）である。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。

本投資法人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、ならびに、「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。本投資法人の資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）も、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。

今回の評価対象となる債券は、本投資法人が発行する投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人が取得した、環境認証を取得している 3 件の物流施設（グリーンビルディング）の取得資金のリファイナンスを用途とする予定である。

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 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上もしくは BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得済又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、本投資法人債によるリファイナンス対象資産が、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、今回の対象資産である 3 件の物流施設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、本評価対象の資金使途は 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。

本資産運用会社は、エネルギー消費量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量および廃棄物管理について、年間目標（エネルギー消費量、GHG 排出量）および長期目標を設定し、それぞれの数値目標達成に取り組んでいる。これら取り組みもあり、本投資法人では 2017 年より参加しているGRESBリアルエステイト評価において 3stars の評価を取得しているほか、GRESB 開示評価において 5 段階のうち最高評価となる「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 2 年連続で取得している。

さらに、第三者による外部認証および評価の取得も進めており、本投資法人の保有物件における外部認証および評価の取得割合（延床面積ベース）を今後 50%以上に引き上げていく方針を表明している。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ことや、監査についても、内部監査および外部監査が定期的に行われている等、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。

この結果、本投資法人債について、JCR グリーンボンド評価手法に基づき、「グリーン性（資金使途）予備評価」を“g1”、「管理・運営・透明性予備評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green 1”とした。詳細な評価結果については次章で詳述する。

また、本投資法人債は、グリーンボンド原則¹及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 ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2018/Green-Bond-Principles---June-2018-140618-WEB.pdf>

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版
http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.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%が環境改善効果を有する「グリーン適格資産」の取得資金のリファイナンスである。

<適格クライテリアの環境改善効果について>

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。

大和ハウスリート投資法人 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

1. グリーン適格資産

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

2. 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10%以上削減することが可能な改修工事

エネルギー白書 2019 によれば、物流施設を含む業務他部門のエネルギー消費原単位を見た場合、電力が占める割合は2017年度で54%であり、その節減が建物の省エネルギー実現に重要であることがわかる。電力使用量の節減を実現するためには、建物の断熱性強化、冷暖房効率の向上、照明機器の効率化が有効であるが、加えてエネルギー管理の徹底が重要である。本投資法人が定めた環境認証水準は、後述の通り、上述の建物の構造面および運用・管理における省エネルギーの取り組みを測る指標を含んでいるため、上述の省エネルギーに向けた取り組みを維持・管理するためには有効な指標であると言える。

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。本投資法人が適格クライテリアとして使用するCASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用してもらう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。

今般本投資法人が適格クライテリアとして定めたB+以上は、全ての加点項目で基準のレベル3 (3点) をとることで得られる得点60点以上の建築物が対象となり、これはCASBEE-建築等におけるB+に相当する。

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ボンド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。

DBJ Green Building 認証では、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。

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）。

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、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。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。BELS では、BEI（Building Energy Index）によって星の数が 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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が現在の省エネ基準、3 つ星を誘導基準としていることから、本投資法人の定めた適格水準である 3 つ星は明確に環境改善効果を有している。

<本投資法人債の資金使途の環境改善効果について>

本投資法人債の資金使途は、すべて上記グリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産の基準を満たす 3 件の物流施設（D プロジェクト町田、D プロジェクト八王子および D プロジェクト浦安 II）の取得資金に対するリファイナンスである。各施設の環境性能については、D プロジェクト町田が、DBJ Green Building 認証で 4 つ星（極めて優れた）、BELS 評価で 5 つ星の評価、D プロジェクト八王子が DBJ Green Building 認証で 4 つ星（極めて優れた）の評価、D プロジェクト浦安 II が DBJ Green Building 認証で 3 つ星（優れた）の評価をそれぞれ受けている。3 件の物流施設では、いずれも省エネルギーに取り組んでいるほか、D プロジェクト町田はヒートアイランド対策、D プロジェクト浦安 II は廃棄物削減に対する取り組みを行っている。以上から、JCR では本物件は環境改善効果を有するものと評価している。

<対象物件 1>

物件名	D プロジェクト町田
所在地	東京都町田市小山ヶ丘二丁目 1 番地 6
主要用途	物流施設
土地面積	33,860.49 m ²
延床面積	50,490.34 m ²
階数	地上 5 階
建築時期	2006 年 10 月
取得価格	9,200 百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 4 つ星、BELS 評価 5 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路「横浜町田」IC、中央自動車道「八王子」IC につながる国道 16 号線に近接し、首都圏南東部を中心とした広域への配送拠点としての物流施設。 敷地内に大規模な緑地を有するほか、車道に保水性舗装を採用し、ヒートアイランド対策を行っている。また、庫内全体に LED 照明を採用し、省エネ対策を施している。

<対象物件 2>

物件名	Dプロジェクト八王子
所在地	東京都八王子市南大沢三丁目 21 番地 1
主要用途	物流施設
土地面積	45,285.43 m ²
延床面積	58,678.15 m ²
階数	地上 4 階
建築時期	2008 年 12 月
取得価格	15,400 百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 4 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路「横浜町田 IC」と中央自動車道「八王子 IC」につながる国道 16 号線に近接し、東京都下エリアの地域配送拠点としての物流施設。 東日本大震災を契機に新たに制震ダンパーを導入したほか、災害時の BCP につきテナントと綿密なコミュニケーションを図っている等、ハード・ソフト両面での防災対応を実施している。 庫内の半分以上での LED 照明の採用、人感センサーによる消灯・減灯制御の運用、自動水栓の設置等、建物設備の省エネルギー性への配慮を行っている。

<対象物件 3>

物件名	Dプロジェクト浦安 II
所在地	千葉県浦安市千鳥 11 番地 5
主要用途	物流施設
土地面積	38,456.00 m ²
延床面積	72,320.01 m ²
階数	地上 5 階
建築時期	2007 年 4 月
取得価格（注）	26,000 百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 3 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> 首都高速道路湾岸線及び国道 357 号線から 2～3km の距離に、また、東京港まで約 20km に位置し、輸入物流にも適した物流施設。 人感センサーによる消灯・減灯制御の運用、自動水栓の設置、廃棄物梱包材圧縮機の導入など、建物設備の省エネルギーや、ごみのリサイクルについて配慮を行っている。

- ii. 資金使途は、グリーンボンド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やその維持管理を行うことは、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。JCR では、BELS 評価、DBJ Green Building 認証に関する資料及び本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人債による調達資金が充当される見込みの 3 件の物流施設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。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。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンボンド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。

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、グリーンボンド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

本投資法人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、ならびに、「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。本資産運用会社も、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。

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

- ① 地球温暖化防止
- ② 自然環境との調和（生物多様性保全）
- 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 社内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

本投資法人債の発行は、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（生物多様性保全）」、「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。

本投資法人債の発行代わり金の資金使途は、環境改善効果を有するグリーン適格資産（D プロジェクト町田、D プロジェクト八王子および D プロジェクト浦安 II）を取得した際の借入金のリファイナンスであり、グリーンボンド発行を通じて実現しようとする上記の目標設定は適切であると JCR では評価している。

また、上記グリーンボンド発行によるサステナビリティ方針の実践に関する具体的な事例として、①地球温暖化防止については、CO₂排出量の削減に資する物件が資金充当の対象となっていること、②自然環境との調和については、大規模な緑地を敷地に有する物件が資金充当の対象となっていること、③資源保護に関しては、廃棄物削減の取り組みを積極的に行っている物件が資金充当の対象となっていることが挙げられる。

b. 選定基準

本投資法人債の資金充当先に関するグリーンファイナンス・フレームワークにおける、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は、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つ星以上である。評価フェーズ1で詳述の通り、JCRはこの選定基準について、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。

c. プロセス

本資産運用会社では、グリーンファイナンスに関する適格クライテリアは、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、財務・IR・企画部門所管取締役が務める執行責任者、全常勤取締役、全部長、コンプライアンス・オフィサー及び選ばれた役職員で構成されるサステナビリティ委員会で審議された後、財務担当取締役、取締役、各部長、コンプライアンス・オフィサーを構成員とする経営財務委員会において決定される。

また、グリーンボンドの決定プロセスは、本資産運用会社の財務企画部の担当者により適格クライテリアへの適合性について検討および評価が行われ、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、役員会で決定が行われる。

本資産運用会社のサステナビリティ委員会は、2017年に設置された組織であり、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、財務・IR・企画部門所管取締役が務める執行責任者、全常勤取締役、全部長、コンプライアンス・オフィサー及び選ばれた役職員で構成される。サステナビリティ委員会はサステナビリティ目標等を検討することを目的として開かれており、サステナビリティ委員会で討議された内容は投資法人の役員会でも年2回報告されている。サステナビリティ委員会は原則として3カ月に1回開かれるが、JCRは本委員会が2カ月に1回開かれるなど活発に活動が行われていることを資産運用会社へのヒアリングにより確認している。

本投資法人の上記目標、選定基準、プロセスは、本投資法人債発行に係る訂正発行登録書及び発行登録追補書類と本評価レポートにおける概要で開示の予定であり、投資家に対する透明性は確保されている。

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、グリーンボンド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、グリーンボンド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. 本投資法人債の資金使途は、本レポート内に記載している 3 件の物流施設（D プロジェクト町田、D プロジェクト八王子および D プロジェクト浦安 II）の取得資金のリファイナンスであり、これ以外の目的に充当される予定はない。
- b. 口座管理については、グリーンファイナンスで調達後、本資産運用会社の財務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。なお、本投資法人債による調達資金は資金調達後、数日以内に 3 件の物流施設の取得資金のリファイナンスに充当されるため、追跡管理を一括充當時に行うことで足りることを JCR では確認している。
- c. 口座管理については、調達された資金が口座に入金された後、物件取得のために調達したローン等のリファイナンスのタイミングで、財務企画部から実際の送金を行う経営管理部長の決裁ののち、資産保管会社である信託銀行に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先またはリファイナンス先等に送金が行われる。
- d. 本資産運用会社は、定期的に社内の監査部署が内部監査を行っており、今回のグリーンボンド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・外部によるチェック機能が働いている。
- e. 本投資法人債による調達資金は、調達後速やかに 3 件の物流施設の取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金は発生しない予定である。
- f. 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予定である。3 件の物流施設が売却される場合またはグリーン適格資産としての適格クライテリアから除外される場合においても、本件グリーンボンドで調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内に留まるものであれば、グリーンファイナンスとして存続する。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ことや、グリーンボンド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から本投資法人による取り扱いは問題ないと考えている。

JCR では資金管理について、3 件の物流施設の取得資金のリファイナンスに確実に充当されること、その口座管理について本資産運用会社にて適切な方法にて管理されること及び内部監査・外部監査の体制が整備されていることから資金管理の妥当性及び透明性は適切であると評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド発行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、グリーンボンド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

本投資法人債の資金用途は、訂正発行登録書、発行登録追補書類及び本投資法人のホームページにて公表される予定である。また、前項で確認した通り、本投資法人債により調達した資金は、数日の間に3件の物流施設の取得資金のリファイナンスに充当されるため、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。なお、対象資産の売却等による未充当資金発生等、大きな状況の変化が発生した場合、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。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

今後、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、取得資産の環境認証数・種類に加え、水使用量、電気使用量および CO₂ 排出量を本投資法人のホームページでレポーティングする予定である。

なお、グリーンボンドが償還されるまでの間 JCR より資金の充当状況及び環境改善効果としての開示内容等のレポーティングの状況を主としたグリーンボンド評価のレビューを受ける予定である。JCR では、上記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。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の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又は外部機関との連携によって、グリーンボンド発行方針・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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人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、ならびに、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。本資産運用会社も、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、前述の「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」に基づく ESG への配慮を推進していくために、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、適切なサステナビリティ推進体制の確保を図るとともに、サステナビリティ委員会を原則として 3 カ月に 1 回以上開催し、サステナビリティに係る目標や施策を検討することを通じて、目標や各種施策の実行に取り組んでいる。特に、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識しており、エネルギー消費量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量および廃棄物管理について、年間目標（エネルギー消費量、GHG 排出量）および長期目標を設定し、それぞれの数値目標達成に取り組んでいる。

本投資法人は保有する不動産の環境負荷低減に対する取り組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図して、第三者による外部認証および評価の取得を進めている。本投資法人の保有物件における外部認証および評価の取得割合は、2019 年 9 月時点で 47.0%（延床面積ベース）であるが、今後 50%以上に引き上げていく方針を表明している。

加えて、本投資法人は、テナント会社と協働して照明の LED 化等、不動産の省エネなどの環境負荷の低減を目指すグリーンリース契約の締結を進めており、2019 年 3 月末時点で 2018 年 9 月末比+22 物件増の 28 物件と急速に取り組みを進めている。

保有物件においても、省エネ対策として LED 照明および大規模窓面採用による昼光採用、緑化・ヒートアイランド対策として大規模緑地、屋上緑化および外構緑化・透水性舗装の採用などを行っており、環境に配慮した取り組みを行っている。

本投資法人は 2017 年より GRESB リアルエステイト評価に参加しており、2019 年の評価では昨年度よりも 1 段階評価が上がった 3 stars を獲得しているほか、GRESB 開示評価において 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 5 段階のうち最高評価となる「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 2 年連続で取得している。

ESG に関する取り組みについても、資産運用会社内に CASBEE の評価員を擁しているほか、スポンサーである大和ハウスグループの関連部署と協業を行っている。また社員の ESG に関する研修や GRESB の取得に関して、外部の専門会社にコンサルティングを依頼しており、社内外の専門家と協業を行い、業務を行っている。

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づけているほか、専門的知見を有する部署が、グリーンボンド調達方針・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。

(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 2019 年現在で 44 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本投資法人債について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき「グリーン性予備評価（資金使途）」を“g1”、「管理・運営・透明性予備評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンbond予備評価」を“Green 1”とした。また、本投資法人債は、グリーンbond原則および環境省によるグリーンbond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bond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

発行体：大和ハウスリート投資法人（証券コード：8984）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンbond）	未定	未定	未定	未定	JCR グリーンbond評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）梶原 敦子・梶原 康佑

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンド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ボンド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、当該グリーンボンド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 グリーンボンド評価は、グリーンボンドの発行計画時点または発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 グリーンボンド評価は、グリーンボンド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。グリーンボンドの発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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価上の第三者性

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、結果の確性、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 グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンド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 グリーンボンド評価は 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 グリーンボンド評価は、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 グリーンボンド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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価：グリーンボンド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ボンド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
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候変動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