

24-D-1072
2024年10月17日

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レビュー結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

据置

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)

発行体／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

大和ハウスリート投資法人
サステナビリティファイナンス・フレームワーク

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9月2日時点で全230物件、9,147億円（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。

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、並びに環境負荷“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。本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に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、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行う。

一般の評価対象は、本投資法人が債券又は借入金（本フレームワークに基づく資金調達を総称して「サステナビリティファイナンス」）により調達する資金を、環境改善効果及び/又は社会的便益を有する資金使途に限定するために定め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。JCR は、本フレームワークが「グリーンボンド原則¹」、「ソーシャルボンド原則²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン³」、「グリーンローン原則⁴」、「ソーシャルローン原則⁵」、「グリーンボンドガイドライン⁶」、「グリーンローンガイドライン⁷」及び「ソーシャルボンドガイドライン⁸」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規制ではないことから、如何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及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

JCR は、2021 年 10 月 15 日に本投資法人の本フレームワークに対して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として総合評価“SU 1(F)”を付与している。今回のレビューは、2024 年 4 月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及び BELS 新基準導入等を受けて、本投資法人が本フレームワークを更新したことに伴い実施するものである。

本投資法人は、2021 年 10 月時点の本フレームワークにおいて、グリーン適格クライテリアを、一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングとしている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上、LEED 認証 Silver 以上のいずれかを取得済または取得予定の物件としている。JCR は本投資法人の定めた適格クライテリアは環境改善効果を有するプロジェクトであると評価している。

その上で、本投資法人では、上記のグリーンビルディングの基準に関して、BELS 評価の適格ランクの変更及び LEED 認証のバージョンの明確化につき、2024 年 9 月に変更している。いずれの変更についても、JCR は引き続き環境改善効果を有するものであると評価している。

本投資法人は、前回評価時と同様に、環境・社会に関する明確な目標のもと、サステナビリティファイナンスの調達を企図している。また、サステナビリティファイナンスによる調達資金の管理も適切に定められている。レポート内容についても、本フレームワークに基づく情報開示が引き続き予定されており、開示内容の適切性、透明性ともに確保されている。以上より、本投資法人のサステナビリティファイナンスにかかる管理・運営体制について、前回評価時と同様に適切であり透明性が高いことを、JCR は確認した。

この結果、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。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>
² ICMA "Social Bond Principles 2023" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>
³ ICMA "Sustainability Bond Guidelines 2021" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>
⁴ Loan Market Association (LMA), Asian Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>
⁵ LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>
⁶ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2022 年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>
⁷ 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>
⁸ 金融庁 「ソーシャルボンドガイドライン 2021 年版」 <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

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、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「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。

目次

■レビュー事項

■レビュー内容

1. 調達資金の使途
2. 資金使途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

■レビュー結果（結論）

レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

1. 調達資金の使途

グリーンファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、変更後も引き続きグリーン性を有しているか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

グリーンファイナンス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について、引き続き適切であるか。

3. 調達資金の管理

グリーンファイナンスによって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当され、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引き続き適切に整備されているか。

4. レポーティング

グリーンファイナンスにかかるレポーティング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティにつき、引き続き経営上優先度の高い重要課題と位置付けているか。

レビュー事項

I. 資金使途の概要

本投資法人では、本フレームワークにおいて、調達資金の使途を以下の通り定めている（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

資金使途にかかる本フレームワーク

1.1 サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

サステナビリティボンドまたはサステナビリティローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすサステナビリティ適格資産の取得資金、もしくは**同資金**のリファイナンスに充当する予定である。

[適格クライテリア]

1.サステナビリティ適格クライテリア

下記 2.のグリーン適格クライテリアを満たし、かつ 3.のソーシャル適格クライテリアを満たすもの。

2.グリーン適格クライテリア

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

③-1 BELS 評価（平成 28 年度基準：2024 年 3 月末日以前取得）における 3 つ星～5 つ星（ただし既存不適格※は不可）

※工場等（物流倉庫含む）で BEI=0.75 超

③-2 BELS 評価（2024 年 4 月 1 日以降取得）における非住宅施設レベル 4～6（ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得はレベル 3 以上かつ既存不適格※ではないこと）

※工場等（物流倉庫含む）で BEI=0.75 超

③-3 BELS 評価（2024 年 4 月 1 日以降取得）における住宅施設

- ・再エネ設備がない住宅：レベル 3、レベル 4
- ・再エネ設備がある住宅：レベル 3～レベル 6
(ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル 2 以上で適格とする)

④ LEED 認証：Silver、Gold または Platinum (LEED BD+C の場合は v4 以降)

3. ソーシャル適格クライテリア

下記①-④のうち、2 つ以上 (但し、シニア施設等のソーシャル性の高い物件はこの限りでない) の基準を満たす新規、既存物件

① 地域防災・レジリエンス

自治体との協定締結及び災害時協力の登録等により、災害発生時に被災者へ避難場所の提供、災害備蓄の提供、非常用電源の提供等を行うこと並びに近隣被災者へ水道等のライフラインを提供する機能を有するもの。

② 高齢者、障がい者への配慮及び医療サービス

高齢者向け住宅、老人ホーム、及び医療施設等がテナントとして入居し、近隣住民の健康的で文化的な生活に貢献するもの。また、施設がバリアフリー対応しているもの。

③ 子育て支援

保育園等がテナントとして入居し、近隣住民の社会福祉に貢献するもの。

④ 地域の社会的課題の解決に向けたプロジェクトにおける雇用の創出

施設の従業員として近隣住民を優先して雇用するもの。あるいは、地域の発展を目指し、地域一帯で開発を実施した施設に投資することで、地域一帯の雇用に創出するもの。

1.3 資金の調達方法と投資先

調達方法：サステナビリティボンドもしくはサステナビリティローン

投資先：グリーン適格クライテリアのいずれか及びソーシャル適格クライテリアのいずれかを満たす資産 (サステナビリティ適格資産) の取得資金もしくは同資金のリファイナンス

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、本フレームワークにおいて定義される適格クライテリアで求める建物の環境認証のうち、BELS 認証の適格ランクの変更及び LEED 認証のバージョンの明確化を行っている。

環境認証に関して、変更が行われた認証の概要は以下の通りであるが、いずれの認証に関しても、変更後のフレームワークに定める適格クライテリアは、高い環境改善効果が期待できる物件を対象としていると 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 BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。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。従来の基準 (平成 28 年度基準) では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m² 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25% 以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20% 以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準 (令和 6 年度基準) が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル 6 (消費エネルギー削減率が 50% 以上) ~ レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0% 未満) の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル 4 (消費エネルギー削減率が 30% 以上) ~ レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0% 未満) の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準における BELS のレベル 4 (消費エネルギー削減率が 30% 以上 40% 未満) 以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率 0% 以上が省エネ基準、20% 以上が誘導基準となっている。

本投資法人が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ基準 (住宅: BEI 値 0.8 以下、非住宅: BEI 値 0.75 以下) を上回る性能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) によって開発及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。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。現在では v4 及び v4.1 が運用されており、2025 年には v5 が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C (建築設計及び建設)、ID+C (インテリア設計及び建設)、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)、CITIES (都市) の 6 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。

以上を踏まえるに、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り十分な環境改善効果を有することから、資金使途として適切であると JCR は考えている。

2. プロジェクトの選定プロセス

本投資法人では、本フレームワークにおいて、プロジェクトの選定プロセスを以下の通り定めている（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

プロジェクトの選定プロセスにかかる本フレームワーク

2.1 適格クライテリア及びプロジェクトの選定プロセス

1. 適格クライテリアの選定プロセス

サステナビリティファイナンスの調達資金の対象とな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、**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が務めるサステナビリティ**実行責任者**、全常勤取締役、全部長（**コンプライアンス部長を除く**）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、**大和ハウスリート投資運用委員会**で決定される。

2. プロジェクト選定関与者

調達資金の使途となるプロジェクトは、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、サステナビリティ委員会で決定された適格クライテリアへの適合が検討され、評価**及び**選定が行われる。

3. プロジェクトの選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金使途としてサステナビリティファイナンスを実行することは、大和ハウスリート本部ファンド企画部の担当者によって起案され、サステナビリティ委員会によって審議された後、役員会で決定される。

2.2 環境及び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

土壌汚染等の物件の瑕疵、周辺住民とのトラブル、シニア施設等におけるオペレーターの賃料支払能力低下または入居者とのトラブル等

2. リスク緩和対応

取得時にエンジニアリングレポートを取得し、デューデリジェンスを実施、物件実査の実施、物件取得時の売主による是正等

なお、シニア施設については、毎期外部専門業者よりオペレーターの運営能力、対象施設の事業収支、オペレーター代替可能性等について報告を受け、継続的にリスク検証を行っている。

2.3 選定プロセスの開示方法

プロジェクトの選定基準**及び**選定プロセスに関しては、当社プレスリリース**及び** JCR サステナビリティファイナンス評価により開示予定である。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

プロジェクトの選定プロセスに関する記載については、以前の記載を現在の体制・名称に合わせた変更であり、軽微な修正であることを確認している。

以上より、JCR は、本投資法人の資金使途の選定基準とプロセスについて、引き続き経営陣の関与の元、適切に運用されていると評価している。

3 資金管理

本投資法人では、本フレームワークにおいて、資金管理を以下の通り定めている（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

資金管理にかかる本フレームワーク

3.1 調達資金と資産の紐づけ方法

サステナビリティファイナンスの実行によって調達した資金は、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、大和ハウスリート本部ファンド企画部から資産保管会社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。

3.2 調達資金の追跡管理の方法

サステナビリティファイナンスで調達後、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。

3.3 追跡管理に関する内部統制

サステナビリティファイナンスによって調達した資金の管理は、本資産運用会社の監査部署によって年1回内部監査が行われる予定である。

3.4 サステナビリティファイナンスの残高及び未充当資金の管理方法

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する。

ポートフォリオからサステナビリティ適格資産を抽出し、サステナビリティ適格資産の取得価格の総額に有利子負債比率（直近の決算期末時点）を乗じて算出した額を「サステナビリティ適格負債額」として、サステナビリティファイナンスの調達上限額とする。その上でサステナビリティファイナンスの未償還・未返済残高が当該上限額を超えないよう**管理する**。

サステナビリティ適格資産が売却もしくは適格クライテリアから外れる場合、サステナビリティファイナンスで調達した資金が調達上限内であることを確認する。

なお、サステナビリティ適格資産については、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーン適格資産の対象外とする。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金管理に関する記載について、記載内容の変更は、内容の明確化及び実務での管理方法の記載であることを確認している。

以上より、JCRは、本投資法人の資金管理について、引き続き経営陣の関与の元、適切に運用されていると評価している。

4 レポーティング

本投資法人では、本フレームワークにおいて、レポーティングを以下の通り定めている（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

レポーティングにかかる本フレームワーク

4.1 資金の充当状況に関するレポーティング

サステナビリティファイナンスの実行時点で未充当資金がある場合、当該未充当資金が全額充当されるまで、年1回、充当状況を本投資法人のウェブサイトにて開示する。

サステナビリティファイナンスが存在している場合、年2回、サステナビリティファイナンスによる調達残高がサステナビリティ適格負債を超過していないことを確認する。

4.2 インパクト・レポーティング

本投資法人のウェブサイトにて、年次で開示予定である。

a. 環境改善効果

- ・保有資産の環境認証数・種類
- ・具体的な使用量
 - 水使用量（水消費量）
 - 電気使用量（エネルギー消費量）
- ・CO2 排出量（GHG 排出量）

b. 社会的便益

アウトプット指標	サステナビリティ適格資産の件数
アウトカム指標	① 地域防災・レジリエンス <ul style="list-style-type: none"> ・地域自治体等と防災協定を結んだ施設数 ・災害時に提供可能な避難場所を有する施設数 ・その他、地域防災に資する施設

	<p>② 高齢者、障がい者への配慮及び医療サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け施設の高齢者受入可能戸数 ・ 医療施設のテナント数 <p>③ 子育て支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 認証保育施設の受入可能人数 <p>④ 地域雇用の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象施設における地域住民の雇用状況
インパクト	地域環境活性化、安全・安心な地域コミュニティづくりによる人・街・暮らしの価値共創

4.3 状況に変化があった場合のレポートニング

サステナビリティ適格資産の売却等により未充当資金が発生した場合には、本資産運用会社の大和ハウスリート本部長の承認を経たのち本投資法人のウェブサイトにて開示を行う。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

レポートニングに関する記載について、記載内容の変更は、内容の明確化であることを確認している。

以上より、JCR は、本投資法人のレポートニングについて、引き続き適切であると評価している

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

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、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、不動産投資運用業務に 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、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行っている。

本投資法人では、2024 年 8 月に、2021 年に特定した重要課題（マテリアリティ）について、見直しを行い、ESG に関する項目について、従来の 9 項目から細分化して 15 項目を再特定している。また、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リアルエステイト評価に参加しており、2024年の評価では「4スター」を取得している。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6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7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3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、4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、サステナビリティファイナンス調達方針・プロセス、グリーン及びソーシャル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)

SU 1(F)

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、「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、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「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。

		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) 玉川 冬紀・梶原 康佑

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、サステナビリティファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクト又はソーシャルプロジェクトへの適合性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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。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、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境又は社会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・社会的便益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・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティ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 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、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 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 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、派生の損害について、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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 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・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト又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、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