

JCR グリーンファイナンス・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、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

One リート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F) を付与

発行体 / 借入人 : One リート投資法人 (証券コード : 3290)

評価対象 : One リート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価 (資金使途)	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

One リート投資法人（本投資法人）は 2013 年 6 月に SIA 不動産投資法人として設立され、同年 10 月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場、2017 年 6 月に現名称へ商号変更された J-REIT。ミドルサイズのオフィスビル（延床面積がおおむね 3,300 m²（約 1,000 坪）～33,000 m²（約 10,000 坪）の範囲に属するオフィスビル）を重点投資対象とし、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル等も組入れながら、投資主価値の最大化を目的として、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオの構築を目指している。

本投資法人のスポンサーは、上場時にはシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズであったが、2015 年 12 月にみずほ信託銀行（MHTB）へ変更された。現状、MHTB は 100%子会社のみずほリアルティ One（MONE）を通じて、本投資法人の資産運用会社であるみずほリートマネジメント（本資産運用会社）および不動産投資顧問事業を営むみずほ不動産投資顧問（MREM）の全株式を保有している。なお MONE は、本資産運用会社および MREM からなる MONE グループにおいて、主に子会社（本資産運用会社および MREM）の経営管理を担っている。

本投資法人は、基本戦略の 1 つとしてスポンサーサポートの活用を掲げ、「スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用」、「金融系スポンサーの下での安定的な財務基盤と厳格な内部管理・リスク管理体制の構築」を図るものとしている。MHTB の広範な顧客基盤、情報ネットワーク、信託銀行ならではの不動産情報へのアクセス力や、MONE グループの不動産投資・運用に対する多様な経験、高い専門性および独自のネットワークの活用を通じた物件取得によるポートフォリオの形成、MHTB およびみ

ずほ銀行を中心としたレンダーフォーメーションによる安定的な財務基盤の構築など、各種スポンサーサポートが実施されている。

現在のポートフォリオは 31 物件、取得価格総額 1,199 億円であり、全てオフィスビルで構成されている。また、地域別比率（取得価格ベース）は、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県および千葉県）が 68.4%、中でも重点投資対象エリアの 1 つである東京都心 8 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区および品川区）は 31.6% を占める。

本投資法人は、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任の実現を目指した取り組みを継続していくものとして、「サステナビリティへの配慮に関する方針」を開示している。当該方針では、省エネルギーの推進、資源の有効活用の推進、コンプライアンス、社内外の関係者との協働、情報開示の 5 項目が定められている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金の用途を、環境改善効果を有するものに限定するために定め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）である。JCR は、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021 年版）¹」、「グリーンローン原則（2021 年版）²」、「グリーンボンドガイドライン（2020 年版）³」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020 年版）⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省が、それぞれ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、JCR は現時点における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する。

本投資法人は本フレームワークの中で、資金用途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、一定以上の環境改善効果につながる改修工事の 2 種類としている。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 評価認証 B+ランク以上、LEED 認証 Silver 以上、BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得済あるいは今後取得予定の物件とし、改修工事に関する適格クライテリアは、グリーン適格クライテリアの認証のいずれかにおいて星又はランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事、運用する不動産においてエネルギー効率、水の消費性能等、環境面で、従来比 30% の使用量削減効果が見込まれる有益な改善を目的とする改修工事、再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得としている。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。

本投資法人は、環境に関する明確な目標のもと、グリーンファイナンスの調達を企図している。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する経営陣及び部署が資金用途となるプロジェクトの選定プロセスに関与する仕組みも確保されている。また、グリーンファイナンスによる調達資金の管理は、予め定められた部署において適切に行われる。レポートングについては、資金充当状況および環境改善効果の指標が開示される予定である。以上より、JCR は本投資法人に関して、管理・運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、JCR は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（資金用途）」を“g1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。

¹ ICMA (International Capital Market Association) Green Bond Principles 2021
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA (Loan Syndications and Trading Association) Green Loan Principles 2021 <https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2020 年版 <https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.14-47)

⁴ 環境省 グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

本フレームワークは、「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」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・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。

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、本フレームワークにおける資金使途の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(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、本フレームワークに基づく調達資金が、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るかを確認する。次に、資金使途において環境へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響が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かを確認する。最後に、資金使途の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

<資金使途にかかる本フレームワーク>

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金、並びにこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

- ・ グリーン適格クライテリア1：以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済又は今後取得・更新予定の物件であること
 - ① DBJ Green Building 認証: 3つ星、4つ星、若しくは5つ星
 - ② CASBEE 不動産評価認証: B+ランク、Aランク、若しくはSランク
 - ③ LEED 認証: Silver、Gold、若しくはPlatinum
 - ④ BELS 評価: 3つ星、4つ星、若しくは5つ星
- ・ グリーン適格クライテリア2：以下の①ないし③のうちいずれかを満たす設備等改修工事であること
 - ① グリーン適格クライテリア（グリーンビルディング）の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
 - ② 運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの）
 - ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

<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について

i. 資金使途は、地域、国また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あるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得、または環境面での有益な改善を目的とした設備等改修工事にかかる新規投資あるいはリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

1. グリーンビルディング

①DBJ 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。「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⁵。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。

②CASBEE（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。

⁵ 「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)

③LEED（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の頭文字を採ったものであり、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、エネルギー効率が低いことが、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。

④BELS(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。

2. 改修工事

本投資法人は、グリーン適格クライテリアの認証のいずれかにおいて星又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事、運用する不動産においてエネルギー効率、水の消費性能等、環境面で、従来比30%の使用量削減効果が見込まれる有益な改善を目的とする改修工事、再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得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。したがって、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。

以上より、JCRは、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

- ii. 資金使途は、「グリーンボンド原則」および「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」、ならびに「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・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⁶」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

⁶ 「省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又はCASBEE認証、LEED認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業」とされている。

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。これより、グリーンビルディングへの投融資は環境改善効果が高い。したがって、本投資法人が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。

b. 環境に対する負の影響への配慮について

本資産運用会社では、適格クライテリア1に該当する資金使途の場合、不動産等の取得時にデューデリジェンスを実施し、エンジニアリング・レポートを取得のうえ、取得資産についての法令遵守の状況、有害物質の使用、土壌汚染といった環境リスクを特定・管理している。グリーン適格資産、その候補となる資産についても同様に、デューデリジェンス等を実施し、環境リスクなどを特定・管理している。適格クライテリア2に該当する資金使途の場合、法令遵守の状況、入居テナントや近隣住民への影響などの検討を行いながら、ネガティブな影響の蓋然性を検証している。物件が環境に対して負の影響をもたらす場合には、物件取得の見送りや改修工事の内容変更といった是正措置の実施等によってリスクの回避および緩和を図る予定としている。

これより、JCRは本投資法人が、環境に対する負の影響について適切に配慮していることを確認した。

c. SDGs との整合性について

JCRは、ICMAのSDGsマッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金使途が以下のSDGsの目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 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り組みを行う。



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、大気の水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、調達資金の充量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かか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、グリーンプロジェクトの選定基準およびそのプロセスの妥当性、ならびに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

<グリーンファイナンス実行の目標にかかる本フレームワーク>

本投資法人の資産運用において、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続している。近年、サステナビリティに関する諸課題への取組みがその社会的な注目を高めている中、本投資法人の資産運用において、「サステナビリティへの配慮に関する方針」を制定し、同方針に基づいて ESG への取組みを行っている。

グリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG 投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指すために「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定することを決定した。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、環境認証の付与されている物件の取得、または一定以上の環境改善効果のある改修工事にかかる、新規投資またはリファイナンスに充当することとしている。これは、本投資法人の「サステナビリティへの配慮に関する方針」に基づく ESG への取組みにおける「(1) 省エネルギーの推進」、「(2) 資源の有効活用の推進」、「(3) コンプライアンス」、「(4) 社内外の関係者との協働」および「(5) 情報開示」に資するものである。

One リート投資法人 「サステナビリティへの配慮に関する方針」(抜粋)

(1) 省エネルギーの推進

節電やエネルギー使用の効率を高める運用の推進、省エネルギーに資する設備の導入を図り、不動産セクターからのエネルギー使用・温室効果ガス排出削減に貢献します。

(2) 資源の有効利用の推進

節水及び廃棄物削減に係る運用面の取組みを推進し、循環型社会の実現に貢献します。

(3) コンプライアンス

環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理します。

(4) 社内外の関係者との協働

サステナビリティに係る方針を実践するため、従業員に対する教育・啓発及び関係者との協働を継続し、環境配慮を推進するよう働きかけます。

(5) 情報開示

投資家などの関係者に対し、サステナビリティに係る方針と活動状況の開示に努めます。

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 で確認した通り、高い環境改善効果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>

本資産運用会社において調達資金の使途となるプロジェクトを経営管理部が選定し、投資運用第一部長、コンプライアンス・オフィサーおよび代表取締役社長によって適格クライテリアへの適格性が審議・確認される。その後、本投資法人の規程等にのっとり、グリーンファイナンスの実施が役員会等で決議される。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスの資金使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の経営管理部により選定し、代表取締役社長によって決定され、グリーンファイナンスの実行については、本投資法人の役員会において協議の上、決裁される。

なお、本フレームワークに定められている選定基準、プロセスは、本投資法人のウェブサイト上で開示される予定である。

これより、JCR は、本投資法人が資金使途となるプロジェクトの選定基準およびプロセスを適切に定めており、投資家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、発行体によって多種多様であることが通常想定される。本フレームワーク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。

なお、本フレームワークに基づき調達した資金が、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

<資金管理にかかる本フレームワーク>

本投資法人は調達資金の充当状況及びグリーンファイナンス調達残高の管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しています。本投資法人は適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額に、直近の決算期末時点の総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債比率) を乗じて算出した額を (以下、「グリーン適格負債上限額」といいます。) を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限とします。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスによる調達資金は、調達資金が口座に入金された後、速やかに本資産運用会社の経営管理部によって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われる (なお、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済やグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当する等の場合において直接返済口座に入金された場合を除く)。

グリーンファイナンスによる調達資金は、調達後速やかに資金使途に充当されるため、原則として未充当資金は発生しない予定である。

一方で、グリーンファイナンスの償還/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、適格グリーンプロジェクトの規模 (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及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額) に、直近の決算期末時点の総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債比率) を乗じて算出した額を「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管理する。このため、本フレームワークを前提とすると未充当資金は発生しないこととなる。

以上より、JCR は、本投資法人の資金管理の妥当性および透明性は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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

グリーンファイナンスによる調達資金の用途および充当状況は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、資金用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、その旨も本投資法人のウェブサイトなどで速やかに開示されることが想定されている。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

<レポーティングにかかる本フレームワーク(抜粋)>

本投資法人は、環境改善効果のレポーティングとして、資金用途となる建物の環境認証にかかる情報や、保有物件全体を対象としたエネルギー使用量等の定量的なデータおよび改修工事にかかる環境改善効果のデータについて、本投資法人のウェブサイト上で公表する予定である。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

グリーンファイナンスによる調達資金の用途および充当状況は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、資金用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などにて開示されることが想定されている。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

アウトプット	環境認証取得済の物件の取得及び環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事の実施
アウトカム	<p>① 適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて</p> <ul style="list-style-type: none"> I. エネルギー消費量 (MWh) II. 温室効果ガス排出量 (t-CO2) III. 水消費量 (m³) IV. 環境認証の取得状況 (物件数・延床面積・認証種別・認証ランク) <p>② 適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて</p> <ul style="list-style-type: none"> I. 設備改修工事の概要 (対象物件・工事金額・実施時期等) II. 以下の項目のうち、削減効果が見込まれるものの定量指標 <ul style="list-style-type: none"> a. エネルギー消費量 (MWh) b. 温室効果ガス排出量 (t-CO2) c. 水消費量 (m³)
インパクト	資産ポートフォリオの環境マネジメントを通じた、温室効果ガス排出量の削減、資源やエネルギーの効率的な活用、節水及び持続可能な水資源の利用、廃棄物排出量の削減と適正処理などの取組みによる地球環境の保全

JCR は、本投資法人のレポーティング体制について、資金の充当状況および環境改善効果の両方が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または外部機関との連携によって、グリーン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等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

本投資法人は不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続している。また、本資産運用会社では環境への配慮・社会貢献の強化といった「サステナビリティ」に関する取組みが、不動産運用業務における重要な課題であるとの認識に基づき、本資産運用会社が属する MONE グループが掲げる『不動産を通じて実り豊かな社会創造に貢献する』とのビジョンに従い、不動産運用業務を通じて、社内外の様々な主体と多様に連携・協力しながら、「サステナビリティ」の実現を目指すこととしている。

本資産運用会社においては、本資産運用会社の代表取締役社長、本投資法人の資産運用業務を所管する投資運用第一部、及び投資家 IR・資金調達等を所管する経営管理部、並びに本資産運用会社の親会社である MONE のファシリティマネジメント業務の所管部署においてそれぞれ知見を有する役職員で構成されるメンバーで、定期的に環境への取組みなどを検討している。また、本資産運用会社を含む MONE グループ全体で、サステナビリティの取組みに関するプロジェクトチームを立ち上げ、本投資法人、本資産運用会社を含む環境への取組み方針などを検討している。

本投資法人では、GRESB を検討する際に、上場リート、大手デベロッパー等を含め実績が豊富な外部コンサルタント会社を起用し、取組状況の評価や取組み方針などを検討している。また、MONE グループ全体においても、上場企業を含む事業会社への豊富な実績を誇るコンサルタント会社を起用のうえ、サステナビリティに関する方針の検討などを進めている。

本投資法人は、2021 年に実施された GRESB リアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により 5 段階で格付される「GRESB レーティング」において、「4 スター」を取得した。また、同時に、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ESG 推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を受け、4 年連続で「Green Star」を獲得した。

以上より、本投資法人は経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付け、専門的知見を有する外部専門家のノウハウを活用し、環境問題へ取り組む体制を適切に整えていると JCR は評価している。

■評価結果

JCRは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（資金用途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、「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」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・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。

【JCRグリーンファイナンス・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)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 増田 篤・川越 広志

本件グリーンファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・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への適合性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または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入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. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンファイナンス・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 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、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、また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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーン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(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(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
- ・ 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