

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結果を公表します。

ジャパンリアルエステイト投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

新規

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)

発行体/借入人

ジャパンリアルエステイト投資法人（証券コード:8952）

評価対象

ジャパンリアルエステイト投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ジャパンリアルエステイト投資法人（JRE）は、国内初の不動産投資法人として2001年9月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したオフィスビル特化型のJ-REITである。資産運用会社は、三菱地所株式会社の100%出資会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（JRE-AM）である。2025年9月末時点のJREのポートフォリオは全77件で構成され、取得価格総額11,576億円とオフィスビル特化型J-REITにおいて最大級の資産規模を誇る。東京丸の内エリアを地盤とする国内有数の不動産デベロッパーである三菱地所がメインスポンサーであり、不動産ポートフォリオの68.6%は都心5区に位置している。JREは、三菱地所グループのサポートやノウハウを活用し、外部成長、安定的な収益の確保及び強固な財務基盤の構築を目指している。

▶▶▶2. ジャパンリアルエステイト投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

JRE が属する三菱地所グループは、「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します」をグループ基本使命とし、地球環境に配慮した魅力あるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献することを目指している。また、グループ基本使命に基づき「三菱地所グループ環境基本方針」を策定している。JRE-AM は同方針と JRE を取り巻く環境を踏まえて、サステナビリティ方針を策定している。また、JRE-AM 及び JRE は、サステナビリティ方針を体現するべく 9 つのマテリアリティを設定し、KPI 達成に向けた取り組みを行うことで、不動産投資を通じた地球環境の改善・社会課題の解決と投資主価値の最大化を目指している。

JRE-AM 及び JRE では、サステナビリティ方針及びマテリアリティに基づいた取り組みを実践している。不動産運用では環境に配慮した不動産投資を実践し、2025 年 9 月末時点において、各種グリーンビルディング認証及び省エネルギー格付けを取得した物件はポートフォリオ全体の 94.9% を占めている。また、CO₂排出量の削減にも積極的に取り組み、2023 年度には SBTi Net Zero 目標認定を取得し、科学的根拠に基づいた CO₂排出量削減目標を設定している。CO₂排出量削減目標を達成するため、再生可能エネルギー（再エネ）の導入を進めており、2022 年度には J-REIT 初となる RE100 に加盟している。2024 年度の RE100 対応再エネ由来の電力比率は 82.2%と再エネ 100%に向けて着実に進んでいる。環境に配慮した不動産運用、再エネの導入を通じて、2024 年度の CO₂排出量（スコープ 1,2,3 の総量）は、2019 年度比で 76.53%削減している。

▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、JRE がグリーンボンド又はグリーンローン（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」）により調達する資金を、環境改善効果を有する用途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¹」、「グリーンローン原則²」、「グリーンボンドガイドライン³」及び「グリーンローンガイドライン⁴」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。

JRE は本フレームワークにおいて、「ZEB 認証の取得」を目的とした建物改修費用及び ZEB 認証の取得費用を資金使途の対象としている。本フレームワークにおける ZEB 認証とは、『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB oriented を対象としている。グリーンプロジェクトの実施においては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことが定められている。以上より、JCR は本フレームワークにおける資金使途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2025"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>
² Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2025"
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>
³ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2024 年版」
<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>
⁴ 環境省 「グリーンローンガイドライン 2024 年版」
<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

資金使途の対象となるプロジェクトの選定に関しては、経営陣が関与するプロセスが構築されている。資金管理については適切に管理されることが予定され、外部監査等を通じた統制が働いている。レポートについても、資金充当状況及び環境改善効果に関してあらかじめ定められた項目が、ウェブサイト等で開示される予定である。以上より、JCRはJREにおける管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、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（資金使途）」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。また、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」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. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. 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

JREが本フレームワークで資金使途とした「ZEB認証の取得」を目的とした建物改修費用、ZEB認証の取得費用は、いずれもマテリアリティに資する重要な施策であり、環境改善効果が期待される。

資金使途にかかる本フレームワーク
資金使途

本フレームワークに基づき調達された資金は、グリーン適格クライテリアを満たすグリーンプロジェクト資金に充当する予定です。

グリーン適格クライテリア

適格クライテリア	・ 「ZEB 認証の取得」 を目的とした建物改修費用等
----------	-----------------------------

グリーンローン・グリーンボンド調達時から遡って過去 36 か月以内に支出した費用を含みます。

【本フレームワークに対する JCR の評価】
1. プロジェクトの環境改善効果について
資金使途：「ZEB 認証の取得」 を目的とした建物改修費用等

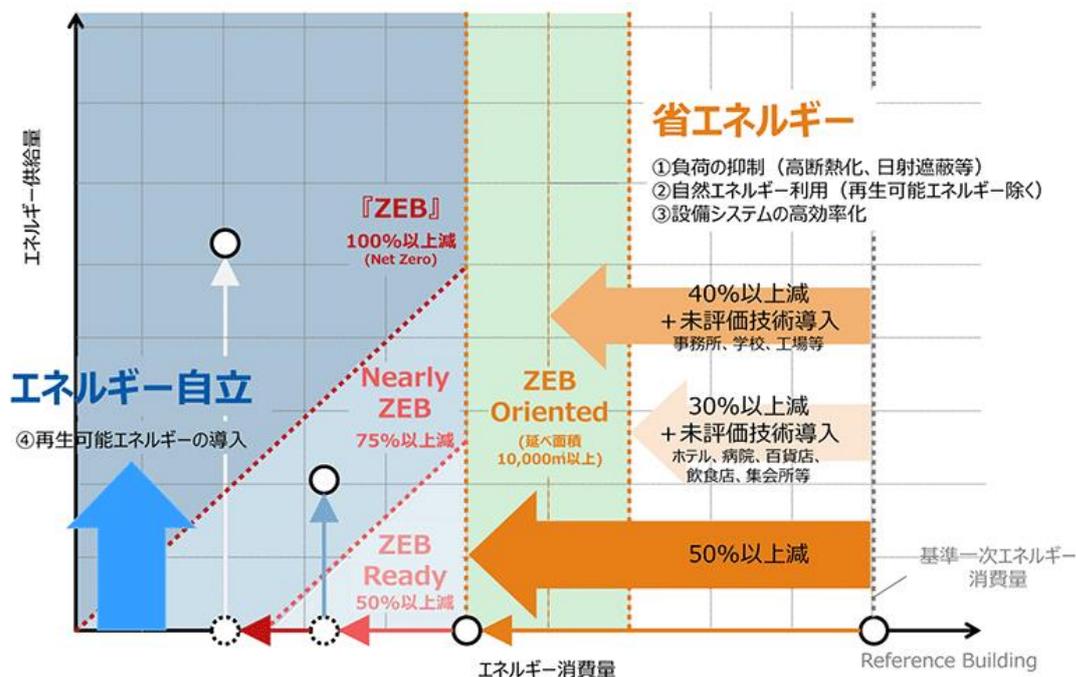
資金使途は、「ZEB 認証の取得」を目的とした建物改修費用及び左記に付随する ZEB 認証の取得費用である。本資金使途は、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的に環境性能のために認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業」に該当する。

JRE は本フレームワークにおいて、「ZEB 認証の取得」を目的とした建物改修費用及び ZEB 認証の取得費用を資金使途の対象としている。本フレームワークにおける ZEB 認証とは、『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented を対象としており、その詳細は以下の通りである。

ZEB 認証

ZEB とは、Net Zero Energy Building の略で、広義では「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物」である。エネルギーの自立度及び省エネルギー量によって、以下の4段階で示される。特に ZEB の設計段階では、断熱、日射遮蔽、自然換気、昼光利用といった建築計画的な手法（パッシブ手法）を最大限に活用しつつ、寿命が長く改修が困難な建築外皮の省エネ性能を高度化した上で、建築設備での高度化を重ね合わせるといった、ヒエラルキーアプローチの設計概念が重要である。ZEB には、(i) 『ZEB』(省エネ (50%以上) + 創エネで 100%以上の一次エネルギー消費量削減)、(ii) Nearly ZEB (省エネ (50%以上) + 創エネで 75%以上の一次エネルギー消費量削減)、(iii) ZEB Ready (50%以上の一次エネルギー消費量削減)、(iv) ZEB Oriented (延べ面積が 10,000 平方メートル以上の建物を対象として、用途別に定められた要件を充足⁵⁾) の4段階がある。

図表 1：ZEB 認証のイメージ図⁶⁾



* 出所) 経済産業省資源エネルギー庁「平成30年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（平成31年3月）

⁵⁾ 以下の①及び②の定量的要件を満たすことを条件とする

①下記の用途毎に、基準一次エネルギー消費量から規定する一次エネルギー消費量を削減すること（再生可能エネルギーを除く）

i) 事務所等、学校等、工場等：40%以上 ii) ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等：30%以上

②「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術（WEBPRO において現時点で評価されていない技術）を導入すること

⁶⁾ 環境省 ZEB PORTAL <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>

JRE が適格クライテリアとした ZEB 認証を取得した建物（上記 (i) ～ (iv) の 4 段階）は、基準一次エネルギー消費量から BELS における 5 つ星の建物以上の BEI 値を有することとなり、環境改善効果があると考えている。

JRE は新築ビルのみではなく、マーケットで大半を占める既存ビルの ZEB 化を進め、J-REIT 業界における環境問題の解決をリードしていくことを目指している。多くの改修工事では、設備の更新が中心となり、省エネルギーの最大化まで踏み込まれないケースもみられる。一方で、JRE は自ら改修工事を主導し、建物全体のエネルギー性能向上を視野に入れた計画的な ZEB 化を進めている点に特徴がある。既存ビルの ZEB 化は、グループの三菱地所設計（MJD）との連携により実施されており、JRE の特色を活かした取り組みである。

以上より、JCR は適格クライテリアを充足する水準の認証を取得しているプロジェクトは、環境改善効果を有すると評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

環境・社会に対する負の影響にかかる本フレームワーク

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

改修工事の実施にあたっては、土壌汚染など環境へのネガティブな影響、また周辺住民とのトラブル、騒音・振動といったリスクが懸念される場合があります。このような場合、これらのリスクの回避・低減策として、関係法令を遵守したうえで、工事の実施時期や施工方法の見直しなどにより、影響を最小限に抑えるための対策を講じます。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、JRE が、プロジェクトにおいて想定される環境・社会に対する負の影響を適切に特定し、回避・緩和・管理する施策を講じていると評価している。また、本フレームワークの資金用途は、他の適格グリーンプロジェクトに対して著しい損害を及ぼし得ないことを併せて確認することとしている。

以上から、JCR は、適格プロジェクトについて環境・社会に対する負の影響が考慮され、適切な対応が行われていると評価している。

3. 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 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



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。全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、全ての国々の参加型、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。

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は本フレームワークにおける目標、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

JRE-AM は、三菱地所グループのグループ基本使命、「三菱地所グループ環境基本方針」を基に、以下のサステナビリティ方針を策定している。

図表 2: JRE のサステナビリティ方針⁷

サステナビリティ方針	
1. 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）	4. テナントの健康・快適性と安定性の向上
2. 水を含む資源の保全、資源循環への寄与	5. 多様な人材が活躍できる職場づくり
3. 生物多様性と生態系への寄与	6. ガバナンス体制の充実

サステナビリティ方針に基づき ESG 配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指していくために、JRE-AM 及び JRE は9つのマテリアリティを設定し、マテリアリティへの対応を通じて SDGs への貢献と JRE の中長期的な成長の実現を目指している。本フレームワークの資金使途に関連して、「気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）」のもとには、「ポートフォリオの環境配慮」をマテリアリティとし、以下の通り方針・目標等を設定している。

⁷ JRE のホームページを基に JCR が作成

図表 3：マテリアリティ「ポートフォリオの環境配慮」について⁸

方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ ポートフォリオのグリーン化 ・ サステナブル投資の推進（物件取得の際の ESG クライテリアの活用）
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境認証取得率 ・ ZEB 保有棟数
数値目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境認証取得率：90%超を維持 ・ ZEB 保有棟数：2030 年度目標 5 棟～10 棟

JRE は、2024 年度に 5 棟目の ZEB 認証を取得し、2030 年度目標のボトムラインを達成した。また、JRE はファンド運用における物件入れ替えの過程で、ZEB 認証を取得した物件を売却する可能性もあるため、ZEB 保有棟数が目標の下限を下回らないよう、今後も継続的かつ計画的に ZEB 認証の取得を進める予定である。今後も、不動産ポートフォリオのグリーン化を進める方針であり、本フレームワークで調達した資金を活用して、2030 年度に掲げる ZEB 保有棟数目標である 5～10 棟を安定的に確保することを目指す方針である。

JRE が本フレームワークを策定すること及び本フレームワークに基づきグリーンファイナンスによって調達した資金を、適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当することは、サステナビリティ方針における「気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）」及びマテリアリティにおける「ポートフォリオの環境配慮」に資する。

以上より、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、JRE が掲げる方針と整合的であると JCR は評価している。

2. 選定基準

本フレームワーク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 1 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。

⁸ JRE のホームページを基に JCR が作成

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク

プロジェクトの選定プロセス

ZEB 化対象物件の選定にあたっては、まず本投資法人が保有する物件を対象に、株式会社三菱地所設計（以下「MJD」）の協力を得て本資産運用会社の運用部にてスクリーニングを実施し、ZEB 化の可能性を有する候補物件を抽出します。次に、本資産運用会社の運用部は MJD と連携し、詳細な BEI 計算および具体的な設備改修内容を検討します。その結果、ZEB 認証の取得が可能であると判断された物件については、本資産運用会社の社内決裁権限に基づき運用部長の承認を得たうえで、ZEB 認証の申請・取得を行います。

また、ZEB 化対象物件を含む工事計画は、本資産運用会社の代表取締役社長、執行役員、運用担当責任者（企画部長、投資部長および運用部長）、その他各部室長から構成される運用会議に付議され、承認を得ています。運用会議は、代表取締役社長、執行役員および各部署長で構成され、本投資法人の運用計画を含む重要な意思決定・投資判断等を審議・決定することを目的としています。

【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の資金使途の対象となるプロジェクトの選定にあたっては、グループの MJD の協力を得て、JRE-AM の運用部がスクリーニングを実施し、ZEB 化の候補物件を抽出している。次に、JRE-AM の運用部と MJD において ZEB 認証取得が可能であると判断された物件については、JRE-AM の社内決裁権限に基づき運用部長の承認を得たうえで、ZEB 認証の申請・取得を行う。また、ZEB 化対象物件を含む工事計画は、JRE-AM の代表取締役社長、執行役員及び各部署長で構成される運用会議に付議され、承認を得ている。JCR は本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣やグループ会社の専門部署が適切に関与していると評価している。

JRE に係るプロジェクトの選定基準及びプロセスについては、JRE のウェブサイト及びプレスリリース、本評価レポート等により開示される。従って、透明性は確保されていると JCR は評価している。

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、JRE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るほか、ウェブサイトにて開示されることから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク

調達資金の残高管理

本投資法人は、決算期ごとにグリーンプロジェクト費用を集計し、その総額を算出します。また、調達したグリーンファイナンスのうちいくらをグリーンプロジェクト費用に充当したか、残高を適切に管理します。本投資法人の資金繰表に調達したグリーンファイナンスの総額および充当したグリーンプロジェクト費用を記載することで管理を行い、この管理は企画部が実施いたします。資金繰表の確認は企画部のシニアマネージャー以上が行っております。

調達資金の充当計画

グリーンファイナンスによる調達資金がグリーンプロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理いたします。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスにより調達した資金は、本投資法人の口座へ入金され、その後、グリーンプロジェクト費用へ充当されます。グリーンプロジェクトごとの金額及び充当時期について、適切に管理されます。また、調達したグリーンファイナンスの総額および充当したグリーンプロジェクト費用については、本投資法人のホームページ上で開示を行います。

追跡管理に関する内部統制及び外部監査

本資産運用会社は、定期的に内部監査を行っています。また、本投資法人の会計全般について（資金調達に関するものも含む）、監査法人の外部監査を受けています。

【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、JRE の口座へ入金後、一定期間内にグリーンプロジェクト費用に充当される。調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて管理される。

調達資金の資金管理については、資金繰表上で、「調達額」、「実施・支払済 Capex 金額」、「未使用金額」を管理する。資金繰表は、月次で経理部が作成し、企画部がダブルチェックを実施する。また、当該資金管理については、監査法人による外部監査の対象となっている。調達資金の管理に関する帳簿については、グリーンボンドの償還又はグリーンローンの返済及び法令に基づいた保存期間まで保存される。

以上より、JCR では、JRE 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ることから、透明性が高いと評価している。

III. レポートニング

【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、JREのレポートニングについて、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。

レポートニングにかかる本フレームワーク

レポートニング

本投資法人は本フレームワークに基づく調達資金の残高が残存する限り、次の項目について、年次で本投資法人のウェブサイト上にて公表します。

資金充当状況に関するレポートニング

- i. 本フレームワークに基づく調達資金の残高
- ii. 未充当の調達資金の残高

インパクト・レポートニング

- i. ZEB 認証取得物件の認証取得日、ZEB 認証の種類
- ii. グリーンプロジェクトの概要と工事実施状況

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポートニング

JRE は、グリーンファイナンスにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容を年次で JRE のウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、JRE のウェブサイト上で適時に開示することを予定している。

環境改善効果に係るレポートニング

JRE は、グリーン適格事業の環境改善効果に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容を年次で JRE のウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、ZEB 認証取得物件の認証取得日、ZEB 認証の種類が含まれている。

以上より、JCR では、JRE によるレポートニ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、JRE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、社内の実務担当部署やグループ内外の専門家の知見を取り入れつつ本フレームワークの内容を策定している点について、高く評価している。

JRE が属する三菱地所グループは、「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します」をグループ基本使命とし、魅力ある街づくりを通じて地球環境の改善と社会課題の解決に努めている。また、グループ基本使命を基に「三菱地所グループ環境基本方針」を策定しており、JRE-AM 及び JRE は同方針と JRE を取り巻く環境を踏まえて、サステナビリティ方針を策定している。また、サステナビリティ方針を体現するべく 9 つのマテリアリティを設定し、KPI 達成に向けた取り組みを行うことで、不動産投資を通じた地球環境の改善・社会課題の解決と投資主価値の最大化を目指している。

JRE では、サステナビリティ方針及びマテリアリティに基づいた取り組みを実践している。不動産運用では環境に配慮した不動産投資を実践し、2025 年 9 月末時点において、各種グリーンビルディング認証及び省エネルギー格付けを取得した物件はポートフォリオ全体の 94.9%を占めている。また、CO₂排出量の削減にも積極的に取り組み、2023 年度には SBTi Net Zero 目標認定を取得し、科学的根拠に基づいた CO₂排出量削減目標を設定している。CO₂排出量削減目標を達成するため、再生可能エネルギー（再エネ）の導入を進めており、2022 年度には J-REIT 初となる RE100 に加盟している。2024 年度の RE100 対応再エネ由来の電力比率は 82.2%と再エネ 100%に向けて着実に進んでいる。環境に配慮した不動産運用、再エネの導入を通じて、2024 年度の CO₂排出量（スコープ 1,2,3 の総量）は、2019 年度比で 76.53%削減⁹している。

サステナビリティ施策の実効性を高めるため、JRE-AMではサステナビリティ推進部と運用部、グループの MJD が協力してサステナビリティに資する投資案件の選定を行っているほか、代表取締役社長、執行役員及び各部署長で構成される運用会議にて運用計画を含む重要な意思決定を行っている。また、JRE-AM では代表取締役社長（サステナビリティ最高責任者）、サステナビリティ推進部長（サステナビリティ執行責任者）、その他各部署長及び各部の実務担当者等で構成されるサステナビリティ委員会を原則年 4 回開催し、サステナビリティに関する規定、方針、目標及び具体的な施策などの検討・立案を行っている。同委員会の活動内容は、JRE 役員会へ年 1 回報告されている。

⁹ 本項の環境データは JRE の 2025 年 9 月期 決算説明資料 (<https://www.j-re.co.jp/file/term-187547d889c31fc206b608ac349babd28d436bd4.pdf>) を参照

JRE は、これらの取り組みや組織体制が評価され、2025 年 GRESB リアルエステイト評価において GRESB レーティング「5 stars¹⁰」及び「Green star¹¹」を取得した。今後も、より一層サステナビリティの取り組みを加速するため、グループの MJD や外部コンサルティング会社を活用し、不動産ポートフォリオのグリーン化と ESG 推進体制の高度化を図っていく方針である。

以上より、JCR では、JRE 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点について、高く評価している。

¹⁰ 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 段階で格付されるレーティングで最高位

¹¹ GRESB リアルエステイト評価において、ESG 推進の方針や組織体制を評価する「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 50%以上の得点を取得した参加者であることを示す評価

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1(F)

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 (資金使途)」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「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」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(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) 佐藤 大介・國府田 育伸

本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、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・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、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・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ことを問わず、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・フレームワーク評価：グリーンファイナンス・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(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 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