

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結果を公表します。

ユナイテッド・アーバン投資法人

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

新規

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

ユナイテッド・アーバン投資法人（証券コード:8960）

評価対象

ユナイテッド・アーバン投資法人
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

▶▶▶1. ユナイテッド・アーバン投資法人の概要

ユナイテッド・アーバン投資法人（本投資法人）は、2003年11月に設立され、同年12月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した総合型の不動産投資法人（J-REIT）である。商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他施設（物流施設等）など、多用途の不動産を投資対象としており、不動産の本源的な価値に依拠しつつ、最適なポートフォリオの構築を掲げている。

資産運用業務はジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）が行っており、そのスポンサーは丸紅株式会社である。本投資法人のアセット・マネジメント業務において、総合商社である丸紅グループの情報ネットワークや、様々な用途にわたる不動産事業の経験及びノウハウなどが活用されている。また、役員や出向者の受け入れを行っており、人的面でのサポートも行われている。一方で、丸紅との間に、物件取得等に関するサポート契約等は特段締結されておらず、スポンサーから一定程度独立した運営がなされている。

ポートフォリオの構築方針は中長期にわたり安定収益を確保することを目標としており、投資対象不動産の用途及び地域を限定せず、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じて投資を行うなど、各種リスクの低減を図った資産運用を志向している。また、スポンサーの幅広い機能を活用しつつ、総合型J-REITの強みを生かした物件取得を行うことを外部成長での運用方針の一つとしている。2023年6月1日時点では140物件・6,895億円（取得価格ベース）とJ-REIT市場でも有数の資産規模となっている。

▶▶▶2. 本投資法人の ESG 経営及びサステナビリティに向けた取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は、環境、社会及び経済における課題解決又は新しい価値の創造への取り組みであるサステナビリティ推進活動を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指している。そのような社会の実現に向けて重要な長期的経営課題を再認識し、2012年に制定した「環境方針」を改定・拡充し、サステナビリティ推進活動を実践するための指針として2022年に「サステナビリティ方針」及び「サステナビリティ推進規程」を制定した。

本投資法人及び本資産運用会社はサステナビリティ推進活動にかかる施策等の検討・審議・決定、評価分析を組織横断的に行う組織として、サステナビリティ委員会を設置している。サステナビリティ執行責任者であるチーフ・インベストメント・オフィサーが委員長を務め、代表取締役社長、常勤取締役、各部署部長等が委員として参加し、本資産運用会社のさらなる ESG 意識向上、本投資法人における実践的な ESG 課題への取り組みの加速を企図し、実務レベルでの推進体制の強化を図っている。

▶▶▶3. サステナビリティファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、本投資法人が債券又は借入金等（サステナビリティファイナンス等）の手段により調達する資金を、環境改善効果及び社会的便益を有する資金用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。

本投資法人では、サステナビリティファイナンス等によって調達した資金を、あらかじめ定めた適格クライテリアを満たす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対するファイナ

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"

<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² ICMA "Social Bond Principles 2021"

<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>

ンス又はリファイナンスに充当する予定である。JCR は、資金使途の対象はいずれも環境改善効果又は社会的便益があると評価している。

資金使途の対象は、専門的な知見を有する部署が確認したうえで経営陣の決定の下で選定されていること、資金管理方法は明確に定められ、適切に管理されることが予定されていること、レポートに関し必要な事項について開示予定であることなどから、JCR は本フレームワークのもとで行われるサステナビリティファイナンス等の管理・運営体制が確立され透明性も高いこと、本投資法人及び本資産運用会社の経営陣が、サステナビリティについて重要度の高い優先課題として位置付けていることを確認した。

以上より、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。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

■評価フェーズ1：グリーン性・ソーシャル性評価

I. 資金資金の概要

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトのグリーン性・ソーシャル性について
 - (1)資金使途の環境改善効果について
 - (2)資金使途の社会的便益について
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. 資金使途の概要

【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プロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途において環境及び社会にネガティブな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ことについて確認する。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

本投資法人が本フレームワークで資金使途とした分類は、いずれもマテリアリティに貢献する重要な施策であり、環境改善効果、又は社会的便益が期待される。

本投資法人はサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定した。本フレームワークは、グリーンプロジェクトのみを資金使途としてグリーンファイナンス、ソーシャルプロジェクトのみを資金使途としてソーシャルファイナンス、グリーンプロジェクト及びソーシャル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による調達を行うことのできる仕組みとなっている。

資金使途にかかる本フレームワーク

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、以下に定義するファイナンス（借入及び投資法人債の発行。以下同様です。）を実施できるものとします。なお、各ファイナンスを総称して「サステナビリティファイナンス等」といいます。

<グリーンファイナンス>

- ・グリーン適格クライテリア A を満たす資産（以下、「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金
- ・上記のリファイナンス資金
- ・グリーン適格クライテリア B を満たす改修工事資金

<ソーシャルファイナンス>

- ・ソーシャル適格クライテリアを満たす資産（以下、「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金
- ・上記のリファイナンス資金

<サステナビリティファイナンス>

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスで定義したファイナンスを組み合わせたファイナンス

(例) グリーン適格資産の取得資金 + ソーシャル適格資産の取得資金

■グリーン適格クライテリア

A. グリーン適格資産

以下の認証（以下総称して「環境認証」といいます。）のいずれかを取得済み又は取得見込みであること

- ① DBJ Green Building 認証：3 つ星以上
- ② CASBEE 認証：B+ ランク以上
- ③ BELS 評価：3 つ星以上
- ④ LEED 認証：Silver ランク以上

B. 改修工事

以下の基準のいずれかを満たしていること、かつ、当該工事が資金調達実行日より過去 3 年以内に完了済み又は今後完了予定であること

- (i) 上記「A. グリーン適格資産」に定める環境認証の新規取得又は既存認証の 1 段階以上の改善を企図した改修工事
- (ii) エネルギー消費量、CO₂等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを 30% 以上削減することを企図した改修工事
- (iii) 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

■ソーシャル適格クライテリア

1 棟すべてが以下の便益に供されている資産

- ・ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅
(具体例：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等)
- ・保育施設等：子供へ質の高い保育を提供する施設
(具体例：保育園、学童保育施設等)
- ・メディカル施設等：地域の人々に質の高い適切な医療を提供し、健康に資する施設
(具体例：病院、診療所、メディカルモール等)
- ・借上公営住宅等：公的（行政）機関が賃借人となり、入居者（転借人）に低廉な価格水準で住環境を提供する施設
(具体例：借上市営住宅等)

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトのグリーン性・ソーシャル性について

(1) 資金使途の環境改善効果について

①資金使途1：グリーンビルディング

資金使途1の対象は、環境認証を取得済み又は取得見込みの物件である。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「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」及び「エネルギー効率」、「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。

本投資法人及び本資産運用会社では、不動産の投資運用を通じて、広範にわたる全てのステークホルダーのため、そして人々、地域社会、自然環境に貢献することを基本として、「持続可能な社会の実現」に向けた活動を実践していくことが不動産投資法人に求められる重要な経営課題と考え、グリーンビルディング認証の取得を進めている。

本投資法人は本フレームワークにおいて、本投資法人が所有するグリーンビルディングのうち、DBJ Green Building 認証、CASBEE 不動産評価認証、BELS 評価、LEED 認証における上位3ランクのいずれかの認証を取得・更新したもの、又は取得が予定されている物件を資金使途の対象としている。

個々の認証の詳細は後述するとおり、いずれも地域、国又は国際的に認知された環境認証である。これより、JCRは、適格クライテリアに適うランク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。

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である。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、国又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。環境及び社会に対する具体的な「優れた取り組み」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。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 は当社の資金使途が、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。

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。このうち、本投資法人では、CASBEE-建築 (新築) 及び CASBEE-不動産、自治体版 CASBEE を対象としている。

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。

また、自治体版 CASBEE は、一部の地方自治体で一定規模以上の建築物を建てる際に利用されている CASBEE 評価のことを指す。評価に際しては地域ごとの重みづけが行われるものの、CASBEE-建築 (新築) で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。

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 (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り、自治体版 CASBEE においても、CASBEE-建築 (新築) と同等の環境改善効果があると判断できると 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。

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。2021 年現在、160 以上の国又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。

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）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、取得ポイントが高いかあるいは必要条件を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、高い認証レベルを得るためにはエネルギー効率が高いことが必要と考えられる。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 JCR は評価している。

②資金使途 2：改修工事

資金使途 2 の対象は、(i) 先述の「A.グリーン適格資産」に定める環境認証の新規取得又は既存認証において、星の数又はランクの 1 段階以上の改善を企図した改修工事、(ii) エネルギー消費量、CO₂ 等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを 30% 以上削減することを企図した改修工事、(iii) 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得、のいずれかを満たしていること、かつ、資金調達実行日より過去 3 年以内に完了済み又は今後完了予定である改修工事である。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「エネルギー効率」、「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、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

本投資法人が本フレームワークで対象としている資金使途のうち、(i) (ii) については、工事前後の効果が定量的に示されることにより、(iii) については設備の導入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。また、電気使用量等の削減率は、グローバルな水準と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。

(2) 資金使途の社会的便益について

本フレームワークに基づいて調達した資金は、高齢者施設、保育施設、医療施設に関する資金に充当されるほか、住生活の安定確保に繋がる住宅に関する資金に充当される。これらはいずれも社会的課題にかかる具体的施策に資するものであり、社会的便益を有する。

①資金使途3：高齢者向け施設

資金使途3の対象は、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅である。本資金使途の対象は、「ソーシャルボンド原則」及び「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、高齢者を対象とする「必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）」として社会的便益があると評価している。

日本の人口は図1のとおり、2010年をピークとして、それ以降は減少していく見通しとされている。65～84歳人口は2025年にピークとなり、それ以降は減少していく一方、85歳以上人口は2060年まで増加していく見通しとされている。

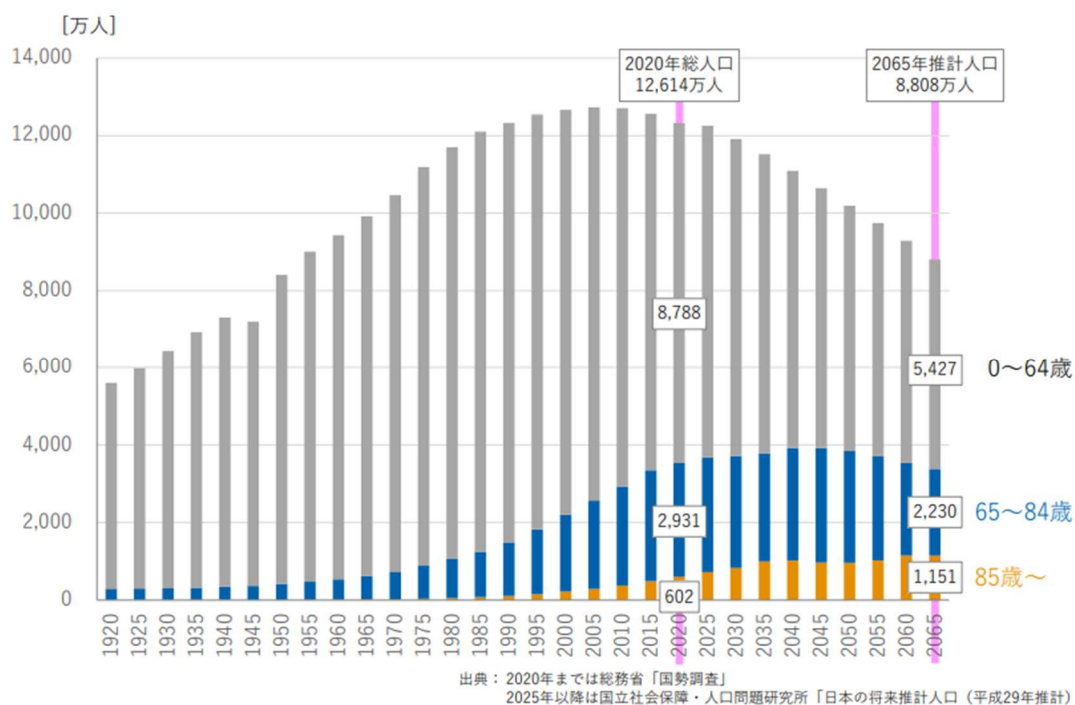


図1：日本の人口推移⁹

高齢者の住まいの現状を見ると、図2のとおり、第1号被保険者である3,588万人のうち約97%にあたる3,486万人が在宅（居住系サービスを含む）であることから、高齢者の9割以上は在宅であることが分かる。さらに、要支援・要介護認定者690万人に焦点を当てると、このうち約85%に該当する588万人が在宅介護（居住系サービスを含む）を受けている。ただし、この588万人のうち有料老人ホームを利用している者は49万人（要支援・要介護認定者690万人のうち7%）、サービス付き高齢者向け住宅を利用している者は24万人（同4%）、認知症グループホームを利用している者は21万人（同3%）に過ぎず、7割以上は在宅で介護を受けている。

⁹ 出典：国土交通省 第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向（2022/2/22）」<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001464799.pdf>

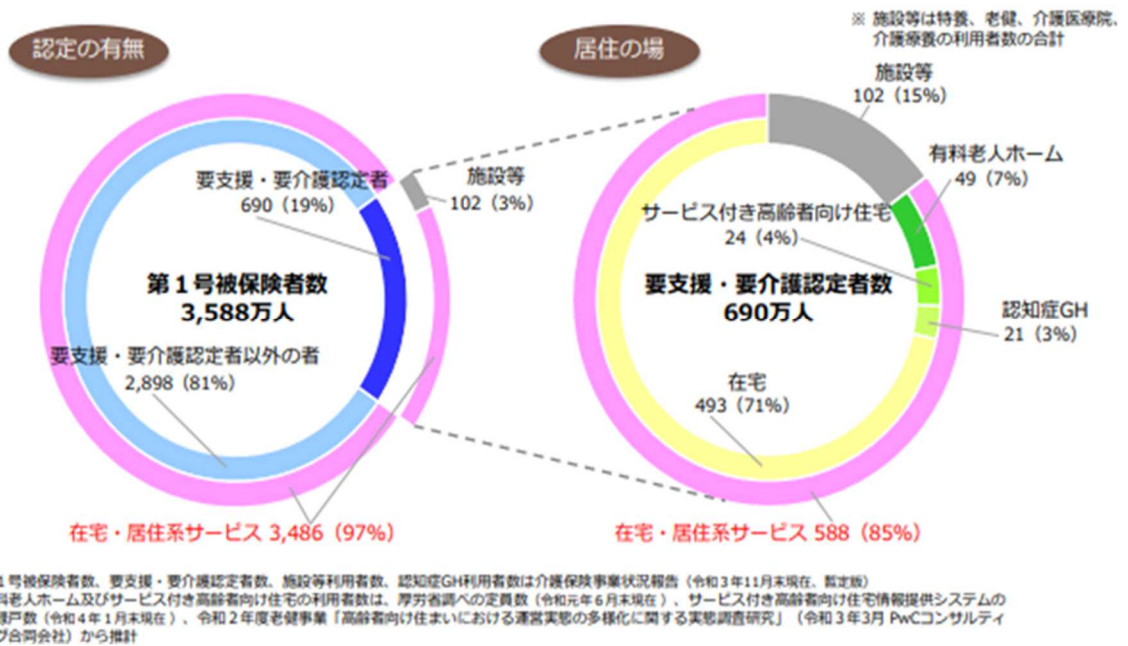


図2：高齢者の住まいの現状¹⁰

「一人暮らしの高齢者」の介護場所の希望に関する調査結果を見ると、図3のとおり、要介護度が低い状態（日常生活を行う能力がわずかに低下し、何らかの支援が必要な状態）の者については、介護場所として現在の自宅を希望する割合が66.6%と高い。一方、高齢者向けのケア付き住宅を希望する者の割合は9.5%と相対的に低い。

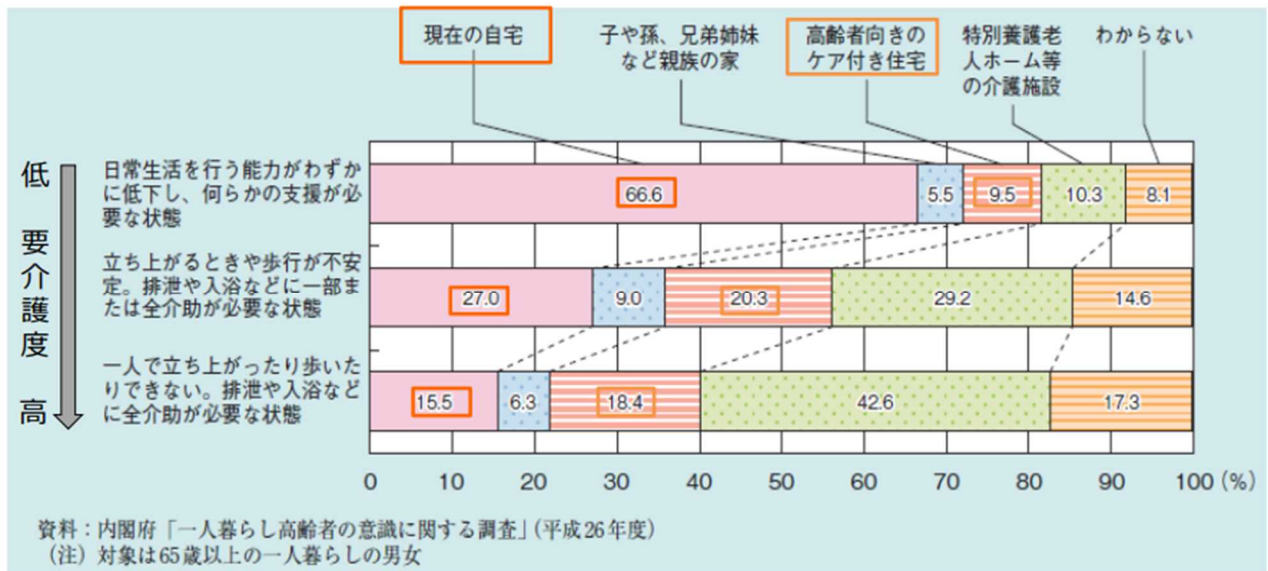


図3：「一人暮らし高齢者」の介護場所の希望¹¹

¹⁰ 出典：国土交通省 第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料「高齢者の住まいに関する現状と動向」（2022/2/22）<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001464799.pdf>

¹¹ 出典：国土交通省 第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料「高齢者の住まいに関する現状と動向」（2022/2/22）<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001464799.pdf>

しかし、要介護度が中程度（立ち上がる時や歩行が不安定。排泄や入浴などに一部又は全介助が必要な状態）の者になると、現在の自宅を希望する者の割合は 27.0%まで低下する。一方、高齢者向けのケア付き住宅を希望する者の割合は 20.3%まで上昇する。なお、要介護度が高い状態（一人で立ち上がったり歩いたりできない。排泄や入浴などに全介助が必要な状態）の者については、特別養護老人ホーム等の介護施設を希望する者の割合が 42.6%と最も高いものの、高齢者向けのケア付き住宅を希望する者の割合も 18.4%に上る。

このように、介護を必要とする程度が高くなるほど、在宅での介助を希望する人が減少し、介護施設や高齢者向けケア付き住宅での介護を希望する者が増加するにもかかわらず、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、認知症グループホームを利用している者の割合は限定的である。2060 年までは 85 歳以上人口が増加し、それに伴い要支援・要介護が高い者も増加する見通しであることから、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、認知症グループホーム等の、高齢者が健康で快適に暮らせる住まいを拡充する社会的要請は強いといえる。

②資金使途 4：子育て支援施設

資金使途 4 の対象は、保育園や学童保育施設等の保育施設をはじめとした、供へ質の高い保育を提供する施設である。本資金使途の対象は、「ソーシャルボンド原則」及び「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、「子育て世代を中心とした女性」を対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント」として社会的便益があると評価している。

日本政府は、子育て世代の女性の就業継続のための環境整備として、待機児童問題（保育所への入所申請がなされており入所条件を満たしているにもかかわらず、保育所に入所できない状態にある児童が存在する問題）について、2013 年 4 月に「待機児童解消加速化プラン」を策定し、2013 年度から 2017 年度までの 5 年間に保育の受け皿を約 50 万人分増加させることを目標に、自治体が行う保育所の整備などの取り組みについて支援を行ってきた。2018 年度から 2020 年度までの 3 年間は「子育て安心プラン」に沿って自治体が行う保育の受け皿整備の取り組みを支援し、3 年間の保育の受け皿拡大量は約 26.1 万人となった。2021 年度からは、「新子育て安心プラン」を策定し、2024 年度までの 4 年間で約 14 万人の受け皿を整備することを目標としており、保育の受け皿を整備してできるだけ早く待機児童の解消を目指すとともに、25～44 歳の子育て世代の女性の就業率の上昇に対応することを目指している。

保育所の整備と同様に、学童保育施設の整備も課題である。学童保育とは、児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項で、「小学校に就学している児童であって、その保護者が労働等により昼間家庭にいないものに、授業の終了後に児童厚生施設等の施設を利用して適切な遊び及び生活の場を与えて、その健全な育成を図る事業をいう」と規定されている。学童保育の必要性は、いくつかの環境変化により増大していると指摘されている。第一に、都市化に伴う地域環境の変化、第二に、共働き家庭や働く女性、母子・父子家庭の増加等による生活環境の変化、第三に、子供自身の変化が挙げられる。このような環境変化により、学童保育施設の量的・質的拡充が社会的に求められているといえる。

少子高齢化の進行により、日本の生産年齢人口は減少傾向にあり、労働力の不足が懸念されている。図 4 のとおり、生産年齢人口（15～64 歳）は 1995 年をピークに減少しており、2050 年には 5,275 万人（2021 年から 29.2%減）に減少すると見込まれている。生産年齢人口の減少により、労働力の不足、国内需要の減少による経済規模の縮小など様々な社会的・経済的課題の深刻化が懸念されている。

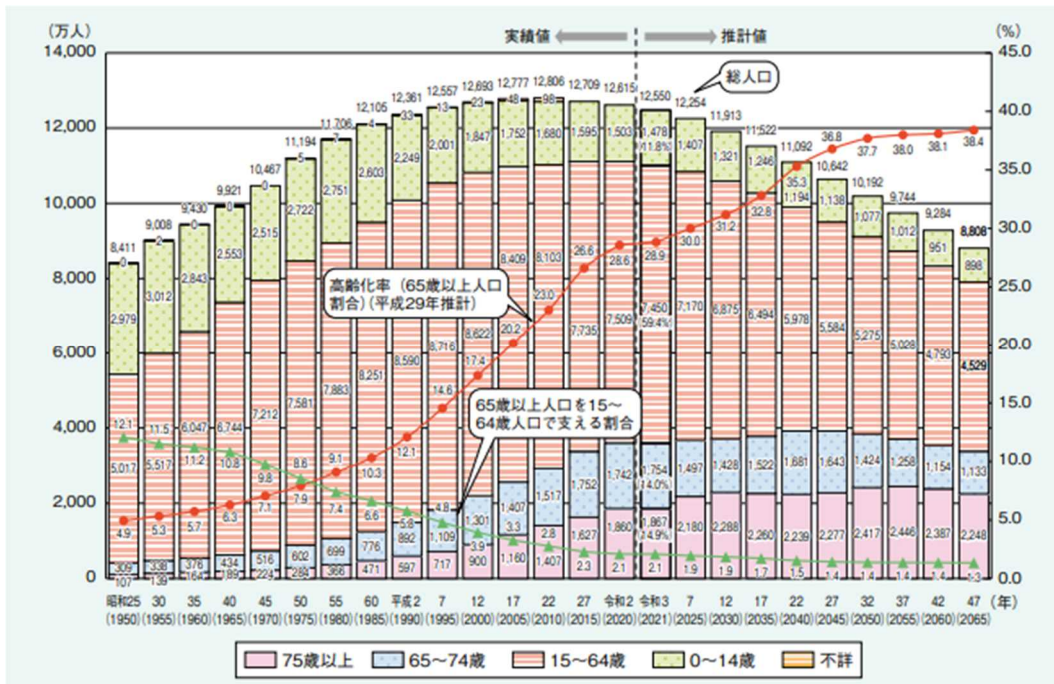
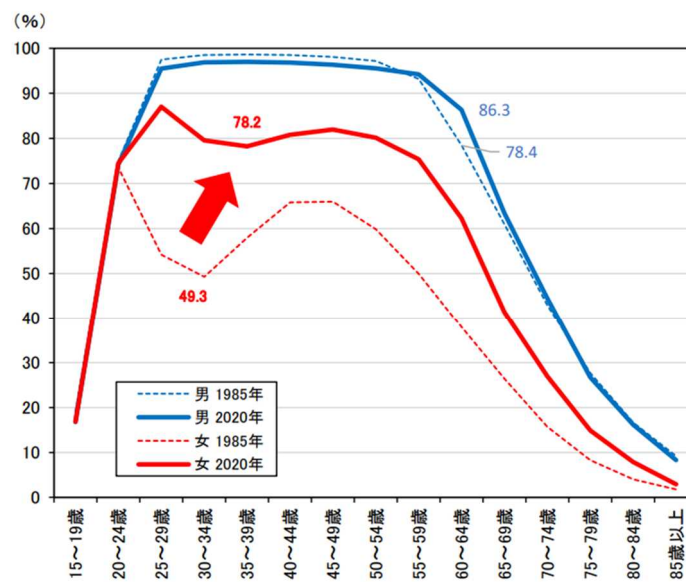


図 4：高齢化の推移と将来推計¹²

そこで新たな労働力として、働くことを希望しているものの条件等が合わず、現在は働いていない女性の労働市場への参画が期待されている。日本においては、図 5 のとおり労働力率について、結婚・出産時期に女性の労働力率が低下するいわゆる「M 字カーブ」が見られる。このカーブが深くなるのは 25~44 歳の子育て世代において最も深くなっており、近年ではその底である年齢階級での労働力率が 49.3%から 78.2%へ上昇し、台形へと近づきつつあるものの、男性と比べると依然として労働力率は低いといえる。



注) 2020 年は不詳補完値による。

図 5：男女、年齢階級別の労働力率（1985 年、2020 年）¹³

¹² 出典：内閣府「令和 4 年版高齢社会白書」https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/zenbun/pdf/1s1s_01.pdf

¹³ 出典：総務省統計局「台形へと近づきつつある「M 字カーブ」の状況～令和 2 年国勢調査就業状態等基本集計の結果から～」<https://www.stat.go.jp/info/today/pdf/184.pdf>

総務省によれば、女性の労働力率がさらに上昇し、男性と同じ水準になったとすると、25～64歳で約511万人の労働力人口が生み出されるとされており、M字カーブが深くなる25～44歳の子育て世代の女性が就業を継続できる環境整備が求められている。

③資金使途5：医療施設

資金使途5の対象は、病院や診療所、メディカルモール等の地域の人々に質の高い適切な医療を提供し、健康に資する施設である。本資金使途は、ソーシャルローン原則の適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「医療サービスを必要とする人々」を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス（医療）」として社会的便益があると評価している。

少子高齢化により、団塊の世代が75歳以上となる2025年には、医療・介護ニーズが急増すると予測されている。高齢化の一方で、日本の総人口は減少局面に入り、2065年には総人口が9,000万人を割り込み、高齢化率は40%近くにまでなると予想されている。高齢化の状況は地域によって大きく異なり、高齢者数が大きく増加するのは、首都圏をはじめとする都市部である。都市規模別の65歳以上人口の推移をみると、都市規模が大きいほど65歳以上人口は増加する見込みとなっており、都市部は医療・介護サービスの提供体制の整備が進められている。

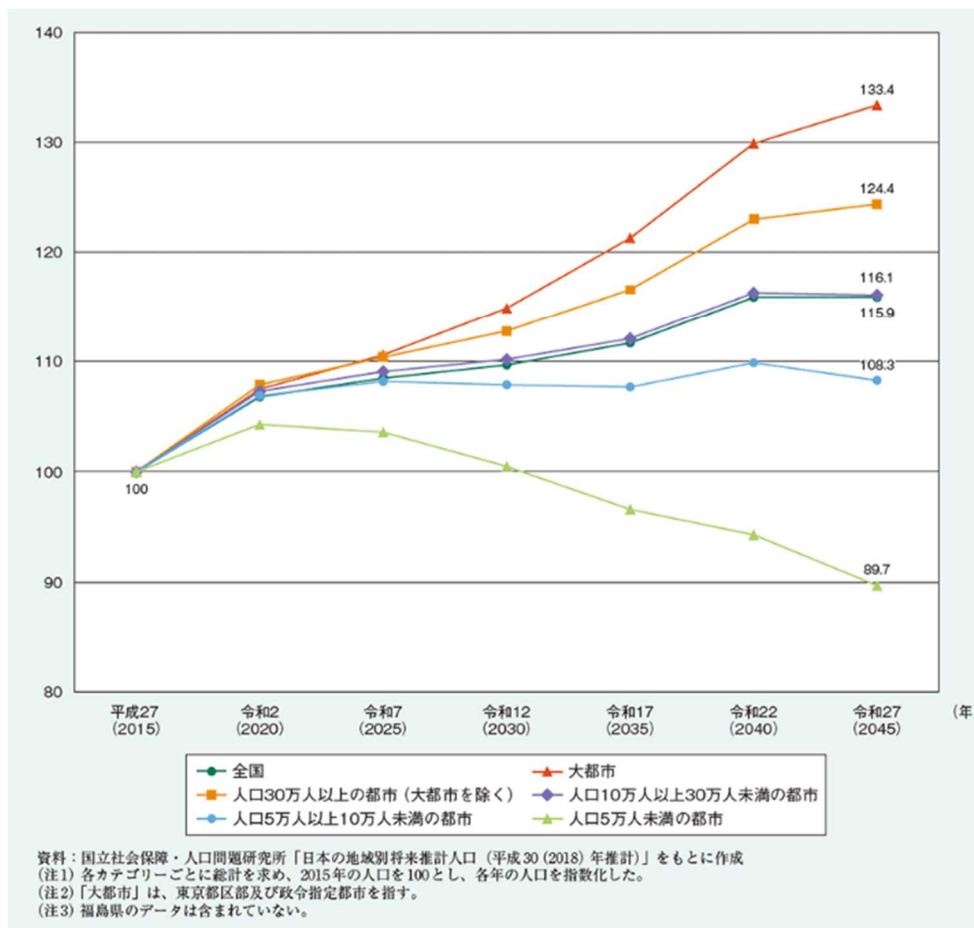


図6：都市規模別に見た65歳以上人口指数（2015年＝100）の推移¹⁴

¹⁴ 出典：厚生労働省 令和4年度高齢社会白書 https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/zenbun/pdf/1s1s_04.pdf

本投資法人は首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を主な投資対象としており、医療施設等を資金使途の対象とすることは、都市部の医療施設の不足に対応し、質の高い医療の提供という社会課題の解決に資すると JCR では評価している。

本源的価値を有する不動産を見極め、持続的成長を追求するREITです

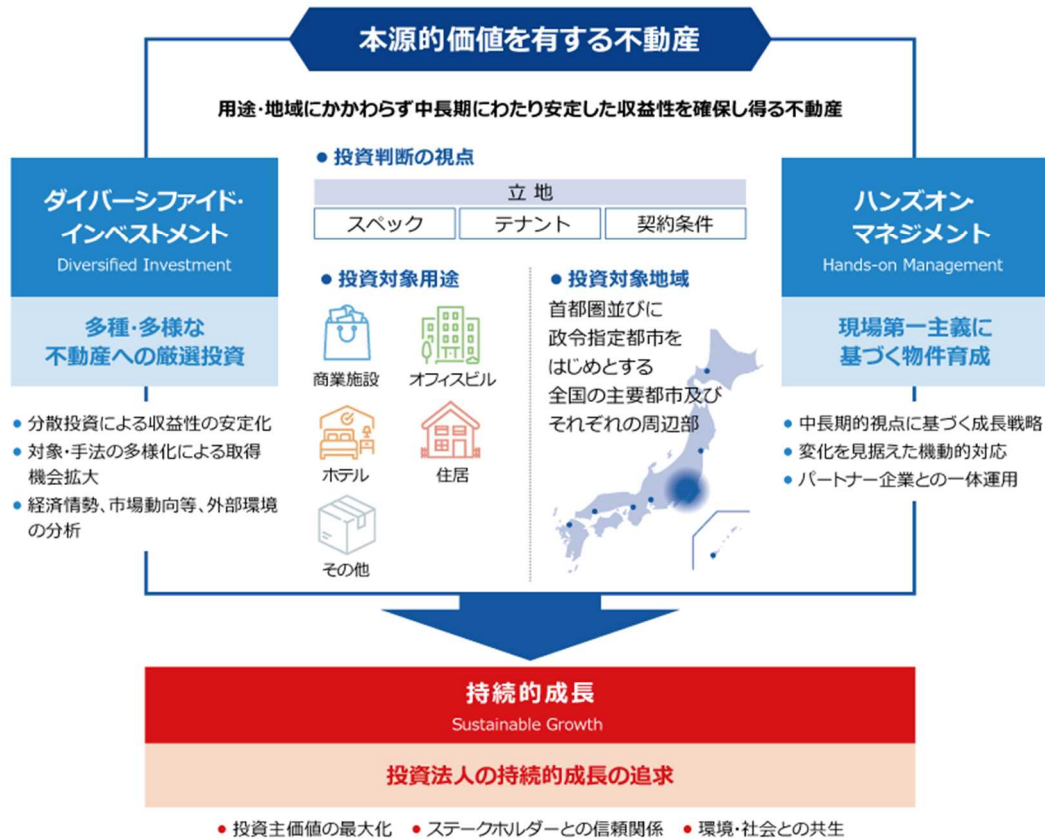


図 7：本投資法人の運用戦略¹⁵

④資金使途 6：住宅確保要配慮者への住宅の提供

資金使途 6 の対象は、借上市営住宅等の公的（行政）機関をオペレーターとし、入居者に低廉な価格水準で提供される住宅である。本資金使途は、ソーシャルローン原則の適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「失業者」「女性並びに/又は性的及びジェンダーマイノリティ」「高齢者と脆弱な若者」「自然災害の罹災者を含むその他の弱者グループ」を対象とした「手ごろな価格の住宅」に貢献する事業に該当する。

政府は 2006 年に、豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について「住生活基本法」を定め、第 6 条において、住宅確保に特に配慮を要する者として、「低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭」等が例示された。2007 年に成立し、2017 年に改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）において、上記の人々は「住宅確保要配慮者」として定義され、この定義に該当する人々の居住の安定の確保のために、国、地方及び民間の各プレーヤーにおいて取り組みを行うことが求められている。

¹⁵ 出典：ユナイテッド・アーバン投資法人 ウェブサイト

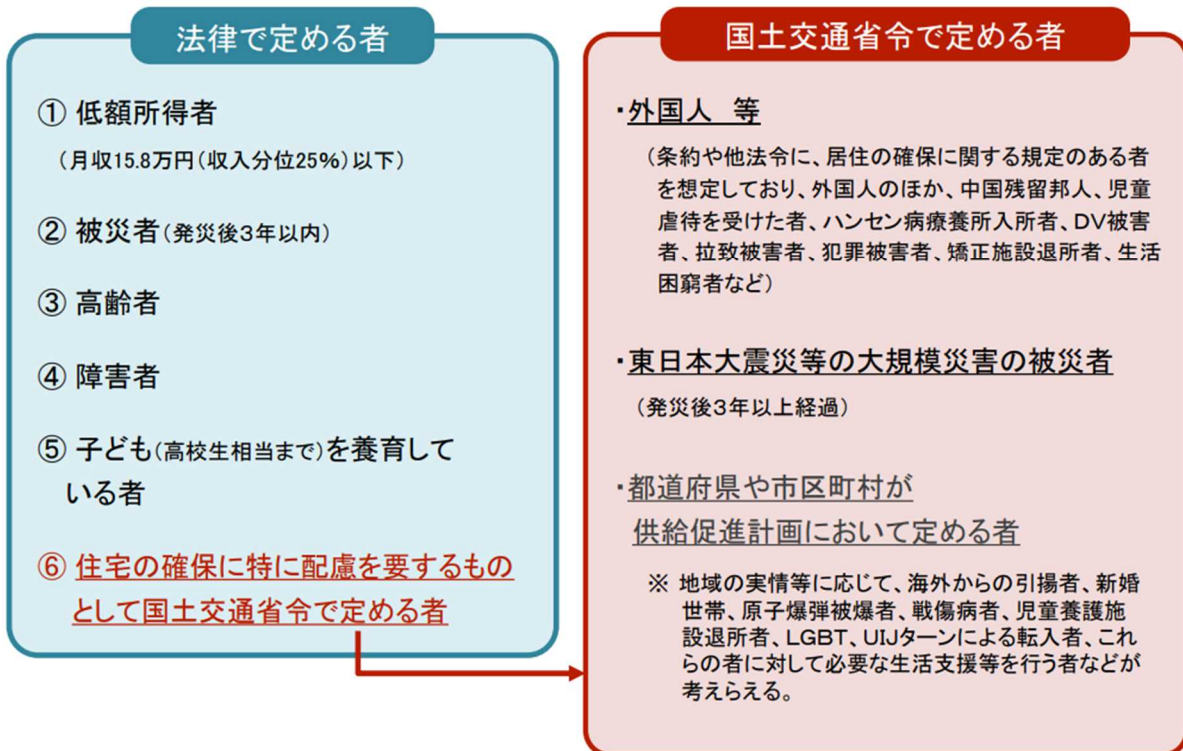


図 8：住宅確保要配慮者の範囲¹⁶

前述の住生活基本法を受け、日本政府は「住生活基本計画（全国計画）」をおおむね5年ごとに策定している。直近の2021年3月に策定された計画では、8つの目標のうちの1つとして、「目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備」が設定されている。

本投資法人では、自治体が借上げて、市場相場よりも安い賃料で経済的なサポートを要する地域の人々に提供されていた住宅を有していた実績があり、今後も適した同様の物件があれば保有していく考えである。

¹⁶ 出典：国土交通省 ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001475162.pdf>

2. 環境・社会に対する負の影響について

環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク

【環境及び社会面でのネガティブな影響の回避策】

本資産運用会社では「グリーン適格資産」「ソーシャル適格資産」の取得に際して、チェックシート等を用いてチェック項目の確認及び評価を行い、デューデリジェンス会議において取得の可否を検討しています。また、ソーシャル適格資産のテナント入替時において、サステナビリティ委員会にて入替テナントのソーシャル性評価を実施します。

環境・社会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、売主又はテナントによる是正等を取得条件又は賃貸条件としているなど影響の局限策を採用しています。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本資産運用会社では資金使途の対象となるプロジェクトの取得に際して、外部専門家の知見を得ながら作成したチェックシート等を用いて、環境面・社会面の影響に関するチェック項目の確認及び評価を行う。さらに、デューデリジェンスの一環として、全ての物件について第三者による環境調査を行い、環境リスクを評価したうえで取得の可否を検討している。有害物質が確認された場合には、「資産運用ガイドライン」に則し、有害物質の流出、飛散等に対する十分な対策が実施されていることが確認できる物件に限り取得している。また、高齢者向け施設のオペレーター等については、サステナビリティ委員会にてオペレーターの適切性に加えてソーシャル性についても評価を実施する。環境・社会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 は本フレームワークで定める資金使途について、環境・社会に関するリスクが特定されるとともに、適切な回避・緩和策が講じら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 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4 公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並びに各国の状況に応じた世帯・家庭内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。

ターゲット 5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画



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 8：働きがいも経済成長も

ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

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：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.1 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。

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・ソーシャル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・ソーシャル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

目標にかかる本フレームワーク（サステナビリティ方針）

本投資法人及び本資産運用会社は、誰一人取り残されることなく人類が安定してこの地球で暮らし続けることを目指して策定された持続可能な開発目標（SDGs）を支持しています。そして、環境、社会及び経済における課題解決、及び新しい価値の創造への取り組みを通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指しています。

不動産の投資運用を業とする私たちは、そうした社会の実現に向けて求められる重要な長期的経営課題として以下の事項を再認識し、課題解決に注力しています。

- ・ 気候変動への対応
- ・ 環境負荷の低減と循環型社会の実現
- ・ 持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献
- ・ 人権の尊重
- ・ 良好な労働環境の形成
- ・ ステークホルダーとの連携と協働
- ・ 社内体制の構築と役職員等の生産性と働きがいの向上
- ・ 法令遵守及び公正な事業慣行への対応
- ・ 情報開示

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人及び本資産運用会社は、ESG の課題に取り組み持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することが、不動産の投資運用を業とする上での社会的責任であり、ひいては持続的成長の追求と投資主価値の最大化に繋がると考えている。目指すべき社会の実現のために、重要な長期的経営課題を定め、それらへの対応について上記のサステナビリティ方針に定めている。

この方針のうち、グリーンファイナンスの資金使途であるグリーンビルディングの取得は「気候変動への対応」及び「環境負荷の低減と循環型社会の実現」という目標の達成に寄与し、ソーシャルファイナンスの資金使途の対象となる物件の取得はいずれも「持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献」という目標の達成に寄与する。

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、ソーシャルファイナンス及びサステナビリティファイナンスの実行は、本投資法人及び本資産運用会社の環境問題及び社会的課題に対する姿勢とも整合的であると評価している。

2. 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 で確認したとおり、高い環境改善効果及び/又は社会的便益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。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク

【プロジェクトの判断基準】

本資産運用会社において、専門的知見を有する「サステナビリティ委員会」が各適格クライテリアの基準に基づいて評価を行います。

【判断を行う際のプロセス】

サステナビリティ委員会が資金使途となるプロジェクトの評価を行ったうえで、本資産運用会社の財務部にて、サステナビリティファイナンス等に充当する旨の稟議を起案し、本資産運用会社のインベストメント委員会又は取締役会、及び本投資法人の役員会によって、承認・決議が行われます。

なお、サステナビリティ委員会には、最高投資責任者である CIO を委員長とし、最高経営責任者 (CEO)、チーフ・フィナンシャル・オフィサー (CFO)、チーフ・コンプライアンス・オフィサー (COO) などがメンバーとして参画しています。

【選定プロセスの投資家への開示方法】

本サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定のプレスリリース及びサステナビリティサイトにて公表します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本フレームワークによる調達資金の使途となるプロジェクトは、サステナビリティ委員会によってグリーン性・ソーシャル性に係る適格クライテリアへの適合が検討され、選定される。選定された適格プロジェクトにかかるサステナビリティファイナンス等は、財務部において稟議を行い、本資産運用会社のインベストメント委員会又は取締役会、及び本投資法人の役員会によって、承認・決議が行われる。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、経営陣が適切に関与していると評価している。

本投資法人及び本資産運用会社のサステナビリティファイナンス等に関する目標、判断基準及びプロセスについては、本評価レポートにて開示される。また、本投資法人及び本資産運用会社はサステナビリティファイナンス実行時に対象プロジェクト等に関する開示をウェブサイトで行うことを予定している。したがって、投資家・貸付人等に対する透明性も確保されていると考えられる。

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。本項では、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及び/又はソーシャル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、本評価対象に基づき調達した資金が、早期に各適格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やウェブサイ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。

資金管理にかかる本フレームワーク

【調達資金の管理】

サステナビリティファイナンス等の調達額が限度額を超過しないように管理します。万が一、調達額が限度額を超過した場合には、当該差額分を現金又は現金同等物で分別管理します。

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値は全て直近決算期末時点）により算出するものとします。

グリーンファイナンス限度額

グリーン適格資産の帳簿価額 × 総資産 LTV（借入金及び投資法人債残高 ÷ 総資産額） + グリーン適格クライテリア B を満たす改修工事代金総額

ソーシャルファイナンスの限度額

ソーシャル適格資産の帳簿価額 × 総資産 LTV（借入金及び投資法人債残高 ÷ 総資産額）

サステナビリティファイナンスは、グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスを組み合わせたファイナンスのためサステナビリティファイナンスの調達額は、グリーンファイナンス分とソーシャルファイナンス分に按分した上で、各ファイナンスの調達額に算入し、限度額を超過しないように管理します。

【資金充当計画】

サステナビリティファイナンス等の調達資金は、調達後 6 ヶ月以内を目途に、対象となる資金使途に充当する予定です。なお、充当されるまでの間は現金又は現金同等物で分別管理します。

【調達資金の追跡管理体制及び方法】

サステナビリティファイナンス等で調達した資金は、本資産運用会社担当部署（財務部等）にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体を用いて管理します。

調達資金ごとに個別コードを設定し、資金使途管理を行う仕組みとしており、個別コードを採番することによって調達資金ごとの入出金状況・追跡が可能となる運用体制となっています。

また、適格資産の売却等によりサステナビリティファイナンス等の残高が限度額を超過した場合には、サステナビリティ・リザーブ口座を用いて分別管理します。

【内部監査及び外部監査】

①財務部は、サステナビリティファイナンス等の実施時に調達額及び資金使途を明らかにしたうえで、本資産運用会社のインベストメント委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人役員会それぞれの承認・決裁を受けて、資金を調達します。なお、インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認は、いずれも本資産運用会社から独立した立場の社外委員の参加が必須であることが内規で定められています。

また、調達した資金の充当状況に関しては、個別コードで常に把握できる状態となっており、資金充当状況が報告可能な状態になっています。

財務部は、毎月開催される投資評価分析会議にて、サステナビリティファイナンス等の限度額、残高、未充当金額（残高が限度額を上回った場合には超過額）を報告します。

②資金調達に係る本資産運用会社の決裁は、内部監査の対象とされており、監査役による事後検証等が実施されます。

【調達資金に関する文書の管理方法】

調達資金の受入口座に関する預金通帳については、資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社が保管しています。本資産運用会社は、EB（エレクトロニック・バンキング）システムにて入出金明細を確認します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

サステナビリティファイナンス等による調達資金は、本資産運用会社の財務部により資金管理され、調達後6か月以内を目途にプロジェクトの取得資金及び当該資金のリファイナンスに充当され、未充当資金が長期にわたって発生しないよう管理される予定である。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、サステナビリティファイナンス等の償還/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、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、原則としてグリーン適格負債/ソーシャル適格負債がグリーンファイナンス残高/ソーシャルファイナンス残高を超過しないよう管理するため、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。

調達資金の資金管理については、内部監査の対象となっているほか、会計全般について監査法人による会計監査も行われる。調達資金の管理に関する帳簿については、債権の償還又は借入金の返済及び法令に基づいた保存期間まで保存される。

内部監査は、資金調達を行う承認プロセスについて行われ、会計全般について監査法人による会計監査も行われるため、適切な統制が図られる。

以上より、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ることから、透明性が高いと評価している。

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、社会的便益について、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。

レポーティングにかかる本フレームワーク

【資金状況のレポーティング】

サステナビリティサイトにおいて、サステナビリティファイナンス等の残高がゼロになるまで、調達資金の充当状況に係る開示情報を1年に1度以上更新します。

【環境改善効果及び社会改善効果のレポーティング】

環境改善効果・社会改善効果については、対応するサステナビリティファイナンス等が残存する限り、以下の指標を1年に1度以上、実務上可能な限り公表します。なお、オペレーターの承認が得られない等の事情がある場合は非開示となります。

① 環境改善効果のレポーティング

- ・グリーン適格資産の物件数及び取得価格
- ・グリーン適格資産に関する定量的指標（「電力消費量」「水使用量」「CO₂排出量」）
- ・（改修工事に充当した場合）改修工事前後の「エネルギー消費量」、「CO₂排出量」又は「水使用量」のいずれか。

※「電気使用量」「水使用量」「CO₂排出量」については、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。

② 社会改善効果のレポーティング

＜アウトプット指標＞※

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている資産の物件名及び用途

＜アウトカム指標＞※

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている各物件の利用定員

※アウトプット指標及びアウトカム指標については、ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている物件に関する情報のみ公表します。

【状況に変化があった場合のレポート体制】

サステナビリティファイナンス等の資金使途の対象となる適格資産を売却するなどにより未充当資金が発生した場合には、CEO・CFO・CIO・CCO等マネジメントの承認取得後にサステナビリティサイトにて開示を行います

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では、上記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、社会的便益について、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トニング

本投資法人は、サステナビリティファイナンス等により調達した資金の充当状況について、残高がゼロになるまで、本フレームワークに定める内容を年次で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、適時に開示することを予定している。

環境改善効果・社会的便益に係るレポートニング

本投資法人は、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、ソーシャル適格事業の社会的便益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、適切な開示の対象が特定されている。また、インパクトは本投資法人及び本資産運用会社の目標と一致しており、プロジェクトの社会的意義を示すのに十分である。なお、本投資法人では過去発行しているグリーンボンド等に関して、従前に策定したグリーンボンドに係るフレームワークで定めた通りのレポートニングを実施しており、適切なレポートニングの運用がなされている。

以上より、JCR では、本投資法人が定めた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づけているか、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、サステナビリティファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクト・ソーシャル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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人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。

本投資法人及び本資産運用会社は、誰一人取り残されることなく人類が安定してこの地球で暮らし続けることを目指して策定された SDGs を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取り組みを通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指している。不動産投資運用を業とする本投資法人及び本資産運用会社にとって、そうした社会の実現に取り組むことが社会的責任であるとの認識から、2012 年 5 月に「環境方針」を策定してサステナビリティ推進活動に取り組んできた。2022 年 3 月には、これまでの活動を踏まえて重要な長期的経営課題として以下の事項を再認識し、「環境方針」を刷新した「サステナビリティ方針」と「サステナビリティ推進規程」を制定し、課題解決に注力している。

- 気候変動への対応
- 環境負荷の低減と循環型社会の実現
- 持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献
- 人権の尊重
- 良好な労働環境の形成
- ステークホルダーとの連携と協働
- 社内体制の構築と役職員等の生産性と働きがいの向上
- 法令遵守及び公正な事業慣行への対応
- 情報開示

図 9：重要な長期的経営課題¹⁷

サステナビリティ推進を実践するため、本投資法人及び本資産運用会社は「サステナビリティ方針」の前身となる「環境方針」が策定された翌年の 2013 年に、サステナビリティ委員会を設置している。

¹⁷ 出典：ユナイテッド・アーバン投資法人 ウェブサイト

本投資法人及び本資産運用会社は、ヨーロッパを中心とした海外投資家との対話を通じて、サステナビリティに関する情報に接していたことから、比較的早い段階からサステナビリティを経営の重要課題として位置づけ、取り組んでいる。

サステナビリティ委員会には、最高投資責任者である CIO を委員長として CEO、CFO、CCO などがメンバーとして参画しているほか、本資産運用会社の経営陣も構成メンバーとなっており、迅速な意思決定を可能とする体制となっている。さらに、サステナビリティに関する最高責任者である CEO の決定により、サステナビリティ推進活動に関する委員会、分科会を設け、必要な事項の審議、報告、施策立案、実行を行わせることができる体制としており、エネルギー使用の合理化に努めるべく「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」が発足している。また、これまでのサステナビリティ推進活動を組織横断的な取り組みとして強化するために、本資産運用会社における専任組織として 2022 年にサステナビリティ戦略室を設置し、サステナビリティ推進に関する戦略の策定や、サステナビリティ委員会の運営を行っている。

サステナビリティ委員会では、長期的経営課題を踏まえて、ESG に関するさまざまな課題の中で、不動産投資信託として検討すべき課題について、本投資法人の資産特性や運用方針、外部の ESG 評価や社会的動向等を踏まえたうえで、外部専門家の意見も参考に特に取り組みを強化すべき課題をマテリアリティとして特定した。本投資法人は、マテリアリティに対応するサステナビリティ推進活動を推進し、その実績を適切に開示することによって全てのステークホルダーとの信頼関係を構築していくことが、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現に向けた社会的責任を果たしつつ、本投資法人の持続的成長を追及するとしている。

マテリアリティの一つである環境への取り組みとして、2030 年までにポートフォリオのスコープ 1 及びスコープ 2 の温室効果ガス（GHG）総排出量を 42%削減（2021 年対比）及び 2050 年までにバリューチェーン（スコープ 3）を含む GHG 総排出量をネットゼロにするという目標を設定している。また、保有物件における環境認証取得カバー率の向上に努めており、2024 年までにカバー率 80%（延床面積ベース）を目標に掲げている。

	DBJ Green Building	CASBEE-不動産	BELS	合計
取得件数（注）	12	37	34	80
カバー率 （延床面積ベース）	23.9%	30.6%	20.3%	73.3%

図 10：環境認証取得カバー率（2022 年 12 月末時点）¹⁸

本投資法人及び本資産運用会社では、自らが ESG の取り組みを強化するだけでなく、サプライチェーン全体で取り組みを進めることが重要であると考えており、「サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針」を制定している。本方針をウェブサイトで公表するとともに、テナント・取引先業者に対して書面で通知し、2030 年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約の対応 100%（一棟貸しを含む。住宅部分は除く）という目標を設定し、対話や連携を通じて持続可能な社会の実現を目指して取り組んでいる。

¹⁸ 出典：ユナイテッド・アーバン投資法人 ウェブサイト

本資産運用会社は、2018年11月にPRI署名機関となり、2022年1月にはTCFDへの賛同を表明してTCFDコンソーシアムに加入した。ほかにも、国連が提唱する「グローバル・コンパクト(UNGC)」の署名や、「TOKYO働き方改革宣言書」の提出・承認など積極的に国際イニシアチブ等への賛同を行っている。

以上より、JCRでは、本投資法人及び本資産運用会社の経営陣がサステナビリティに関する問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけ、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点について、高く評価している。

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) 菊池 理恵子・望月 幸美

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