

23-D-1108  
2023年11月29日

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。

## 森トラストリート投資法人

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

森トラストリート投資法人（証券コード:8961）

評価対象

森トラストリート投資法人  
グリーンファイナンス・フレームワーク

### 評価の概要

#### ▶▶▶1. 森トラストリート投資法人の概要

森トラストリート投資法人（本投資法人）は、2001年10月2日に設立後、2004年2月13日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人である。2023年3月1日に森トラスト・ホテルリート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を実施している。安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、その他の用途である商業施設、住宅なども投資対象とする総合型の投資法人である。

資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）の株主は森トラスト株式会社（出資比率95%）と森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社（同5%）である。森トラストを中心とするグループ会社は、不動産事業、ホテル&リゾート事業、投資事業を展開している。不動産事業では、港区を基点とした都心部で物件ポートフォリオを構築し、立地条件、スペック等において優位性の高い物件が多い。

本投資法人は、オフィス・ホテルを中核資産とし、安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築を目指している。現行ポートフォリオ（2023年11月1日現在）は全22物件（オフィス：10、ホテル：6、商業施設：5、住居：1）で構成され、取得価格総額は4,701億円である。

## ▶▶▶2. 森トラストリート投資法人のESG経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人を運営している本資産運用会社は、森トラストグループの一員として、資産運用を受託する役割を担うために設立されている。本資産運用会社は、森トラストグループの「トラスト」（社会に役立ち、社会から負託を受けて長期に運用してゆく）の概念をより具体的に示した「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」を経営理念として掲げている。本投資法人を運用するにあたっては、サステナビリティ(持続可能性)向上への取り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、運用会社独自の方針となる「サステナビリティ方針」を掲げたうえで業務に取り組んでいる。

本投資法人は、「サステナビリティ方針」に基づき ESG に関する課題に対して多様な取り組みを推進する中で、重点的に取り組むべき課題を「マテリアリティ」として特定している。本フレームワークを策定し、グリーンファイナンスを調達していくことは、マテリアリティのうち「気候変動・レジリエンスへの対応」、「循環型社会への貢献」及び「情報開示の取り組み」に貢献するものとなっている。

## ▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

一般の評価対象は、本投資法人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では、本フレームワークが「グリーンボンド原則<sup>1</sup>」、「グリーンローン原則<sup>2</sup>」、「グリーンボンドガイドライン<sup>3</sup>」及び「グリーンローンガイドライン<sup>4</sup>」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。

本投資法人は本フレームワークにおける資金用途を予め定められた適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金及び当該資金のリファイナンス、並びに改修工事資金としている。また、適格プロジェクトの実施に際しては、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用途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金用途の対象となるプロジェクトは、経営陣が関与するよう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

<sup>1</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"

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

<sup>2</sup> Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"

<https://www.lsta.org/content/guidance-on-green-loan-principles-glp/>

<sup>3</sup> 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>

<sup>4</sup> 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>

ティングについても、資金充当状況及び環境改善効果に関して予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 は本投資法人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。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**

本フレームワークの資金使途は、地域、国又は国際的に認知された認証について一定以上の認証レベルを取得済みあるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得及び取得資金のリファイナンス、又は改修工事であり、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**

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下のいずれかの適格クライテリアを満たす既存又は新規資産の取得資金、またはそれらに要した借入金・投資法人債の返済・償還資金、もしくは改修工事等の資金に充当する予定である。

[適格クライテリア]

**(1) グリーンビルディング**

以下の第三者認証のいずれかを取得・更新済みもしくは今後取得予定・更新予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- ② CASBEE 認証における B+、A 又は S ランク
- ③ BELS 認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- ④ LEED 認証における Silver、Gold 又は Platinum ランク
- ⑤ 東京都環境性能評価書制度 建築物の熱負荷の低減/省エネルギーシステム いずれも評価段階 2 以上  
 (東京都建築物省エネルギー性能評価書制度 (2017 年度基準) における建築物の断熱性/設備システムの省エネルギー性 いずれも AA 以上含む)
- ⑥ ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) に該当する物件 (ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented のいずれかの定義に該当する物件)

(2) 保有資産にかかる、以下のいずれかの基準を満たす改修工事

- ① CO<sub>2</sub> 排出量又はエネルギー消費量の削減率 30%以上
- ② 水消費量削減率 30%以上
- ③ 環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事  
(原則、従来比 30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの)
- ④ 適格クライテリア (1) で定めた認証の評価の 1 段階以上の引き上げまたは認証の新規取得
- ⑤ 保有資産の敷地内における再生可能エネルギー関連設備の設置・導入・取得

## 【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

#### (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もしくは今後取得予定の物件であり、資金使途の 100% について環境改善効果が見込まれる。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」、「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」に該当する。

本投資法人は本フレームワークにおいて、DBJ Green Building 認証、CASBEE 認証、BELS、LEED 認証のいずれかにおける上位 3 ランク、東京都環境性能評価書制度における評価段階 2 以上及び ZEB に該当する物件のいずれかの認証を取得済みまたは今後取得予定の建築物、を資金使途の対象にしている。

#### 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。「Energy & Resources (建物の環境性能)」、「Amenity (テナント利用者の快適性)」、「Resilience (危機に対する対応力)」、「Community & Diversity (多様性・周辺環境への配慮)」、「Partnership (ステークホルダーとの連携)」の 5 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。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。

### 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。

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。

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

一消費量を分子、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。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）、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。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。

### 東京都環境性能評価書制度 建築物の熱負荷の低減/省エネルギーシステム いずれも評価段階 2 以上（東京都建築物省エネルギー性能評価書 建築物の断熱性/設備システムの省エネルギー性能 いずれも AA 以上含む）

東京都環境性能評価書制度は、新築、増築又は改築される大規模なオフィスビルや商業ビル等を売却、賃貸、または信託受益権を譲渡しようとする場合に、相手方に対して建築物の環境性能の評価を記載した書面（環境性能評価書）を交付することを義務付ける制度である。対象は、延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上の建築物となっているが、2,000 m<sup>2</sup>未満の建築物であっても任意で作成・交付することができる。

評価対象となる大項目は、エネルギー使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和であり、エネルギー使用の合理化のカテゴリの中に省エネルギー性能に係る評価項目があり、評価対象となる建物の ERR の水準により 3 段階で評価される。

東京都環境性能評価書制度は 2021 年 4 月 1 日以降に建築物環境計画書を提出する建築物に適用される。2021 年 3 月以前の場合は、本制度の前身となる東京都建築物省エネルギー性能評価書制度に基づき、書面の交付が義務付けられている。評価自体は、外皮性能である PAL 値とエネルギー効率の指標である ERR 値により 3 段階で評価される。



本投資法人が対象とするクライテリアはいずれの制度においても、非住宅を対象としている。住宅以外の用途の場合、ERR 値（設備システムの高効率化）が 20%以上であることが求められるため、環境性能の高い建築物を対象としていると JCR では評価している。

### ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）に該当する物件

ZEB（Net Zero Energy Building）とは、「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目指した建築物」と定義されている。エネルギーの自立度および省エネルギー量によって、4 段階で示される。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<sup>5)</sup>）の 4 段階がある。

本投資法人が適格とした 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 50%以上の削減の必要があるため、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、資金使途として適切であると JCR は考えている。

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。

## (2) 資金使途 2：改修工事

資金使途 2 の対象は、本投資法人が保有する資産に対して実行される、一定の条件を満たした改修工事としている。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「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、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

本投資法人は、本フレームワークにおいて、CO<sub>2</sub> 排出量の削減率、エネルギー消費量の削減率、水消費量の削減率が 30%以上期待できる工事、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事、適格クライテリア (1) で定めた認証の評価の 1 段階以上の引き上げまたは認証の新規取得につな

<sup>5)</sup> 以下の①および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

がる工事、又は保有資産の敷地内における再生可能エネルギー関連設備の設置・導入・取得等を資金使途の対象となるプロジェクトとして定めている。

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、具体的な改善効果が期待できる。また、エネルギー消費量等の削減率は、グローバルな水準に照らして遜色のないものになっており、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. 環境・社会に対する負の影響について

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が環境・社会に及ぼし得る負の影響として、取得した物件の瑕疵（環境汚染物質・土壌汚染物質の使用）等を想定している。物件の取得に際してはデューデリジェンス、外部専門家からレポート取得や意見聴取を行うことで、取得予定の物件にかかる負の影響を確認している。

これにより、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。

## 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。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 11.3. 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

本投資法人は、本フレームワークを参照し、グリーンファイナンスを実行することにより、サステナビリティ方針における (1) 温室効果ガス排出削減と省エネルギーの推進、(2) 循環型社会への貢献、(6) 気候変動・レジリエンスへの対応及び (8) 情報開示の実現に貢献すると考えている。

### サステナビリティ方針（抜粋）<sup>6</sup>

本投資法人の資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下、本資産運用会社という。）は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ(持続可能性)向上への取り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要な不可欠であるという認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、これを実践していきます。

#### (1) 温室効果ガス（GHG）排出削減と省エネルギーの推進

パリ協定で定められた国際目標を支持し、気候変動の緩和に貢献するため、温室効果ガスの排出量をネットゼロとすることの重要性を認識し、2050年までのネットゼロを長期的目標として見据えた省エネルギーを推進します。

#### (2) 循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R「リデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再利用)」など、限りある資源の有効活用の取り組みを推進し、持続可能な循環型社会実現への貢献に努めます。

<sup>6</sup> 出所：<https://www.mt-reit.jp/ja/esg/index.html>

### (3) 社内体制整備とコンプライアンス

本方針に基づく取り組みを効果的に推進するための社内体制を整備するとともに、環境・社会関連を含む法規等の遵守を徹底します。また、従業員に対し環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する教育・啓発活動を継続的に実施することで、従業員の意識・パフォーマンスの向上を図り、サステナビリティへの取り組みを推進します。

### (4) 人権の尊重

「世界人権宣言」や「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」等の国際規範に基づき人権を尊重し、事業活動を行う国や地域の人権に関する法令を遵守して事業に取り組みます。

### (5) 健康と快適性の増進

テナントや施設利用者の健康・安全と快適性の向上を目指した資産運用を行い、また従業員一人一人を尊重して、各個人がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境作りに努めます。

### (6) 気候変動・レジリエンスへの対応

気候変動がもたらすリスクと機会を識別・評価し、資産運用業務に反映させることにより、リスクと機会に対処するための気候変動への適応と緩和に関する取り組みを推進します。

### (7) 社外関係者との協働

運用不動産のテナント/入居者、プロパティ・マネジメント会社等の取引先や地域コミュニティといった社外の関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことにより、建物の環境負荷の低減、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展に貢献できるように努めます。

### (8) 情報開示

投資主、テナント、取引先等との良好な関係構築のため、本方針やサステナビリティに関する取り組み状況等の情報について、広く開示することに努めます。

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、本投資法人及び本資産運用会社が掲げている目標と整合的であると評価している。

## 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。

## 3. プロセス

### プロセスにかかる本フレームワーク

調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の運用戦略部により適格クライテリアへの適合の検討が行われ、グリーンファイナンスによる資金調達を行う際は、通常のファイナンス（借入れの実行、投資法人債の発行）と同様に以下のプロセスを経た上で実行されるものとする。

グリーンローンの場合は本資産運用会社の運用戦略部担当取締役承認され、代表取締役社長に決裁され実行される。

グリーンボンドの場合は本投資法人役員会により、承認され実行される(本投資法人役員会による投資法人債発行にかかる包括決議がなされている場合は本投資法人執行役員の決裁を経て実行される。)

対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、四半期に一度開催されるサステナビリティ推進会議において事後報告を行う。

### 【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及び当該プロジェクトを資金使途の対象とした資金調達は、本資産運用会社の運用戦略部を中心として、経営陣の関与のもと決定される。また、サステナビリティに関して討議を行う合議体であるサステナビリティ推進会議へ情報共有される仕組みも構築されている。

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、経営陣や専門部署が適切に関与しており、適切であると評価している。

本投資法人の、プロジェクトの選定基準及びプロセスについては本投資法人のウェブサイトにて開示される。したがって、投資家等に対する透明性は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、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ほか、ウェブサイトにてフレームワークを開示することから、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

### 3-1. 調達資金の充当計画

グリーン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、速やかに適格クライテリアを満たす既存又は新規資産の取得資金、またはそれらに要した借入金・投資法人債の返済・償還資金、もしくは改修工事等の資金に充当する。

### 3-2. 調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスで調達後、本資産運用会社の運用戦略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および外部監査

本資産運用会社は定期的に内部監査を行っている。また、会計全般について監査法人の外部監査を受けている。

### 3-4. 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。

適格クライテリア（1）を満たすグリーンビルディングの取得価格の総額に有利子負債比率を乗じて算出した額、及び適格クライテリア（2）を満たす改修工事資金の総額の合計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調達上限額とする。

適格クライテリアを満たす資産の売却もしくは適格クライテリアから外れたことにより、一時的に未充当資金が発生する場合、グリーンファイナンスで調達した資金がグリーン適格負債上限額を超えないことを確認する。

## 【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で調達した資金は、調達後速やかに適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当される予定となっている。調達資金の追跡管理は、本資産運用会社の運用戦略部により電子ファイルを用いて行われる。

調達資金の資金管理については、内部監査及び会計監査の対象になっている。また、資金調達に関する書類は規程等に則り保存することとなっている。

グリーンファイナンスによる調達資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ速やかに充当されるため、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対象となる資産を売却した場合、又はグリーンファイナンスの対象となる資産がグリーン適格資産としての条件を満たさなくなった場合等により未充当資金が発生した際は、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、当該未充当資金を管理する予定としている。具体的には、直近決算期末時点におけるグリーン適格クライテリアを満たすグリーンビルディング取得価額の合計額に、直近の決算期末時点の総資産 LTV（Loan to Value/有利子負債比率）を乗じて算出した負債額及びグリーン適格クライテリアを満たす改修工事資金の総額の合計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される。

以上より、JCR では、本投資法人の資金管理体制が適切であると評価している。

### 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開示状況

グリーンファイナンスの調達資金が全額充当されるまで、充当計画及び以下項目を本投資法人ウェブサイトにて年1回開示する。

- ・グリーンファイナンスの調達残高
- ・グリーン適格負債上限額
- ・グリーンファイナンスの充当状況
- ・未充当資金がある場合、未充当額、充当予定時期

##### 4-2.インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

本投資法人ウェブサイトにて、実務上可能な範囲で年1回開示予定

##### 4-3.インパクト・レポーティングにおける KPI

適格クライテリア (1)

- ・取得資産の認証の種類と評価

適格クライテリア (2)

CO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量、水消費量などの削減を意図した改修工事の場合

- ・CO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量、水消費量などの削減率

認証の評価の1段階以上の引き上げまたは環境認証の新規取得を意図した改修工事の場合

- ・取得資産の認証の種類と評価

再生可能エネルギー関連設備の設置・導入・取得の場合

- ・発電量及びCO<sub>2</sub>排出量



## 【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

本投資法人は、本フレームワークに定める内容を年次で本投資法人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にも、ウェブサイト上で開示することにより周知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

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、エネルギー消費量、CO<sub>2</sub>排出量、水消費量等の定量的指標が含まれている。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポートニング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ている点、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いる点、社内外の専門家の知見を取り入れつつ、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。

本投資法人を運営している本資産運用会社は、森トラストグループの一員として、資産運用を受託する役割を担うために設立されている。本資産運用会社は、森トラストグループの「トラスト」（社会に役立ち、社会から負託を受けて長期に運用してゆく）の概念をより具体的に示した「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」を経営理念として掲げている。本投資法人を運用するにあたっては、サステナビリティ(持続可能性)向上への取組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、運用会社独自の方針となる「サステナビリティ方針」を掲げたうえで業務に取り組んでいる。

本投資法人は、「サステナビリティ方針」に基づき ESG に関する課題に対して多様な取り組みを推進する中で、重点的に取り組むべき課題を「マテリアリティ」として特定している。本フレームワークを策定し、グリーンファイナンスを調達していくことは、マテリアリティのうち「気候変動・レジリエンスへの対応」、「循環型社会への貢献」及び「情報開示の取組み」に貢献するものとなっている。

環境分野における取り組みは多岐にわたっており、省エネルギー性能の高い機器を導入することでエネルギー消費量を削減するだけでなく、ステークホルダーと協働することによる工事実施時やホテル運営において排出される廃棄物の削減、神谷町トラストタワーを含む大規模なスポンサー開発物件における緑地空間及び水辺のあるエリアの提供等生物多様性の保全への貢献にも寄与している。気候変動緩和に関連し、本投資法人では政府の掲げた 2030 年度の CO<sub>2</sub> 排出量の削減目標を念頭に置き、2025 年度を目標年度とする CO<sub>2</sub> 排出量の削減目標（2018 年度比 30%削減（原単位ベース））を定めている。

本投資法人のサステナビリティ推進に係る方針の制定・改廃、サステナビリティ方針に基づく各種施策についての審議・報告は、本資産運用会社におけるサステナビリティ推進会議が中心となり行っている。サステナビリティ推進会議は取締役社長、その他取締役（非常勤を除く）、運用戦略部長及び投資運用部長、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー等により構成され、年 4 回以上開催されている。また、保有物件の環境認証及び本投資法人としての GRESB の取得に際しては

コンサルティング会社を利用しており、外部の知見も取り入れながら、サステナビリティへの取り組みを推進している。

本投資法人は 2023 年 GRESB リアルエステイト評価において、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」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を 7 年連続で取得している。また、2023 年の GRESB レーティングでは「3Stars」を取得しており、サステナビリティに係る体制・実績が第三者からも高く評価されている。








分野	マテリアリティ	主な内容	SDGs との関連
E (環境)	気候変動・レジリエンスへの対応 (省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境マネジメントシステムの運用</li> <li>・環境パフォーマンス目標の設定、実績開示</li> <li>・省エネ性能の高い機器の導入 (LED照明、高効率熱源機器、厨房機器等)</li> <li>・工事やホテル運営における継続的な廃棄物削減の取組み</li> <li>・テナントや取引先との協働 (グリーンリソースの導入、廃棄物の削減・ESG啓発活動)</li> <li>・PM会社等の取引先のESGモニタリング調査の実施</li> </ul>	 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに
	循環型社会への貢献		 11 住み続けられる まちづくりを
	テナントや取引先との協働による建物 環境負荷の低減		 12 つくる責任 つかう責任
S (社会)	テナント、利用者等の健康と快適性の 増進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント・利用者等の快適性向上の取組み (共用部、専用部のリニューアル工事等)</li> <li>・テナントの安全・安心への取組み (定期的な防災訓練等)</li> </ul>	 3 すべての人に 健康と福祉を
	従業員の働きやすい職場環境作り		 4 質の高い教育を みんなに
	地域・コミュニティ等への貢献		 8 働きがいも 経済成長も
G (ガバナンス)	コンプライアンス・リスク管理の徹底	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス体制の確立 (コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会の設置運営による重層的な法令等遵守体制、定期的なコンプライアンス研修の実施)</li> <li>・利益相反の適切な管理 (利害関係人取引への対応方針制定・複数会議体での外部委員による承認)</li> <li>・ステークホルダーへの適時・適切な情報開示</li> <li>・ホームページを通じた、適時開示情報、決算情報、保有不動産情報、ESGの取組状況、分配金に関する情報等の発信</li> </ul>	 11 住み続けられる まちづくりを
	情報開示の取組み		 17 パートナシップで 目標を達成しよう
			 16 平和と公正を すべての人に

図 1 森トラストリート投資法人 マテリアリティ<sup>7</sup>

<sup>7</sup> 出所：本投資法人 ウェブサイト

以上より、JCR 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ている点、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いる点、社内外の専門家の知見を取り入れつつ、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)

## 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) 菊池 理恵子・間場 紗壽

## 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