

————— 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・フレームワークの評価結果を公表します。

株式会社センターポイント・ディベロップメントの 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 : 株式会社センターポイント・ディベロップメント

評価対象 : 株式会社センターポイント・ディベロップメント
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

株式会社センターポイント・ディベロップメント（CPD）は、2011年に設立された不動産運用会社である。日本国内の物流不動産を対象として、用地取得からデューデリジェンス等の調査、開発およびリーシングまでのサービスを展開する。これまでに延床面積約30万坪、開発コストベースで1,700億円超の実績を有する。

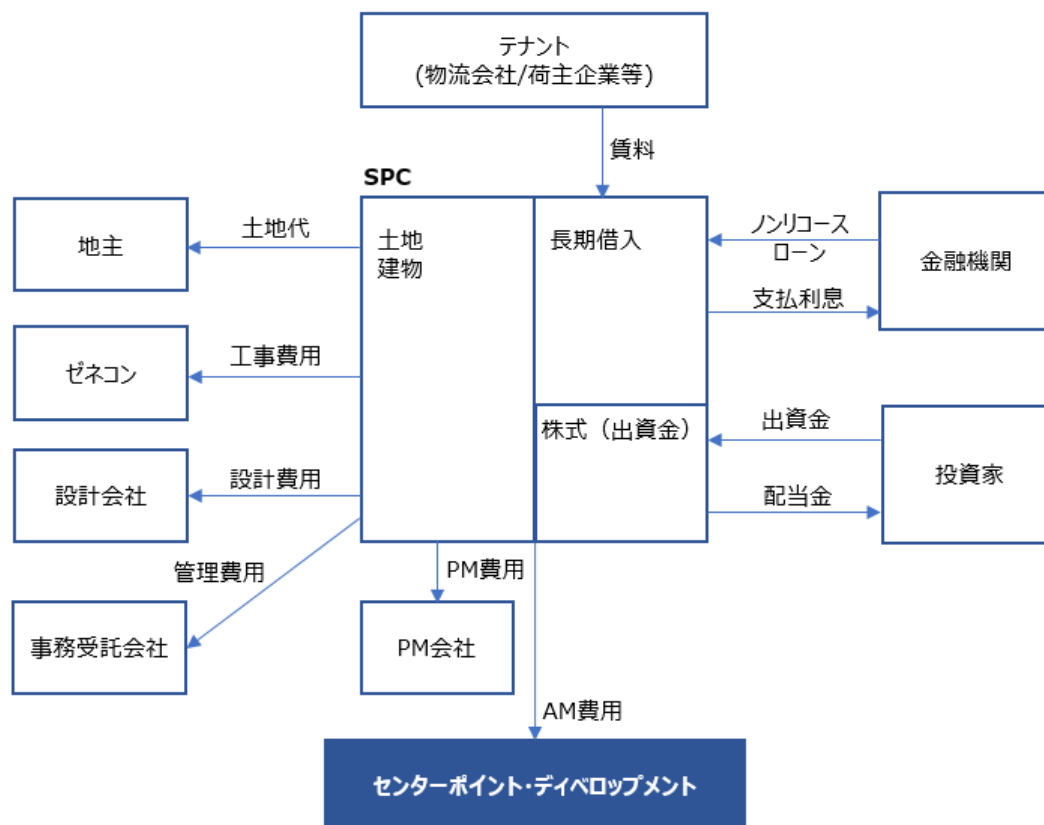
2018年10月に三菱HCキャピタル株式会社の持分法適用会社となり、以降、三菱HCキャピタルとはCPDの開発した物件への投資家として参画する等、CPDの各プロジェクトにおいても密接に連携している。

CPDは、そのミッションとして「施設開発を通じて効率的な物流を実現し、サステナブルで安心安全な社会の実現に貢献」することを掲げている。CPDでは、物流は生産者から消費者までをつなぐ重要な社会的インフラとして捉えており、CPDが手掛ける物流施設がこれらのインフラに関わる人々に対して有益な「結節点（センターポイント）」となるよう向き合っている。近年の案件においては、用地取得、施設設計、建設および運用の全てのフェーズにおいて、環境面および社会面の問題解決に寄与することが開発物件の提供できる便益の一つとなりうるとの考えを織り込んでいる。

今般の評価は、CPDがSPCを通じて調達するグリーンボンド、グリーンローンおよびグリーンエクイティ（グリーンファイナンス）の資金の使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）を評価対象とする。本フレームワークでは、CPDが物件開発および物件取得のために設立するSPCが調達する負債性の資金および資本性の資金を対象としている。グリーンファイナンスの裏付けとなる物流施設のグリーン性、グリーンファイナンスにかかるプロセス、SPCにおける資金管理およびレポーティング体制を確認することで、SPCが調達するファイナンスの適合性を確認するものである。

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」および「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およびガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。なお、上記原則・ガイドラインは負債性商品を対象としており、出資等エクイティ性を有する商品については、直接上記原則・ガイドラインを適用できないため、参照する形で評価を行う。

[スキーム図]



本フレームワークにおける適格クライテリアでは、一定以上の水準の環境認証を取得している建物を対象としている。認証の種類および水準から、本フレームワークで対象とする資金用途は環境改善効果を有するとJCRは評価している。

グリーンファイナンスの調達に際しては、CPDにおいて適切な部署が関与し決定される。調達した資金は速やかに充当予定であること、資金管理は専用管理簿を作成し定期的に確認が行われることから内部統制が図られている。レポートिंगについても、適切な主要インパクト指標の開示が予定されている。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>
² LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asia Pacific Loan Market Association)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) 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 2022 年版
<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>
⁴ 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> (pp.81-)

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」および「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。

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、本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスの資金使途の 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、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、資金使途がネガティブな環境へ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。

(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>

グリーンボンド、グリーンローンまたはグリーンエクイティ (以下、総称して「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ビルディングの開発・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す。

[適格クライテリア]

・グリーンビルディング

下記①-⑤の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件に対する開発、建設、内装・設備の工事、改修、取得にかかる費用

- ① CASBEE 認証における S ランク～B+ランク
- ② BELS 認証における 5 つ星～3 つ星
- ③ ZEB 認証における ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready または ZEB Oriented
- ④ LEED 認証における Platinum、Gold または Silver
- ⑤ DBJ Green Building 認証における 5 つ星～3 つ星

<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物流施設 (グリーンビルディング) の開発および取得にかかる新規投資あるいは当該投資資金のリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

CASBEE

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。

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。CASBEE-建築では、建築物の環境品質（Quality）を建築物の環境負荷（Load）で除した環境性能効率（BEE: Built Environmental Efficiency）で表す。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 CPD が適格クライテリアとして定めた A 以上は、CASBEE-建築（新築、既存、改修）においては BEE が 1.5 以上の建築物であり、環境負荷に対して品質のほうに勝っている物件を対象としていること、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+相当の物件が対象となっている。従って、環境改善効果を有すると JCR では評価している。

BELS

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（一次エネルギー消費量基準 1.1 以下）、2 つ星は省エネ基準（一次エネルギー消費量基準が 1.0 以下）、3 つ星は誘導基準（一次エネルギー消費量基準が 0.8（非住宅用途）/0.9（住宅用途）以下）を満たしている。

CPD 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。

ZEB

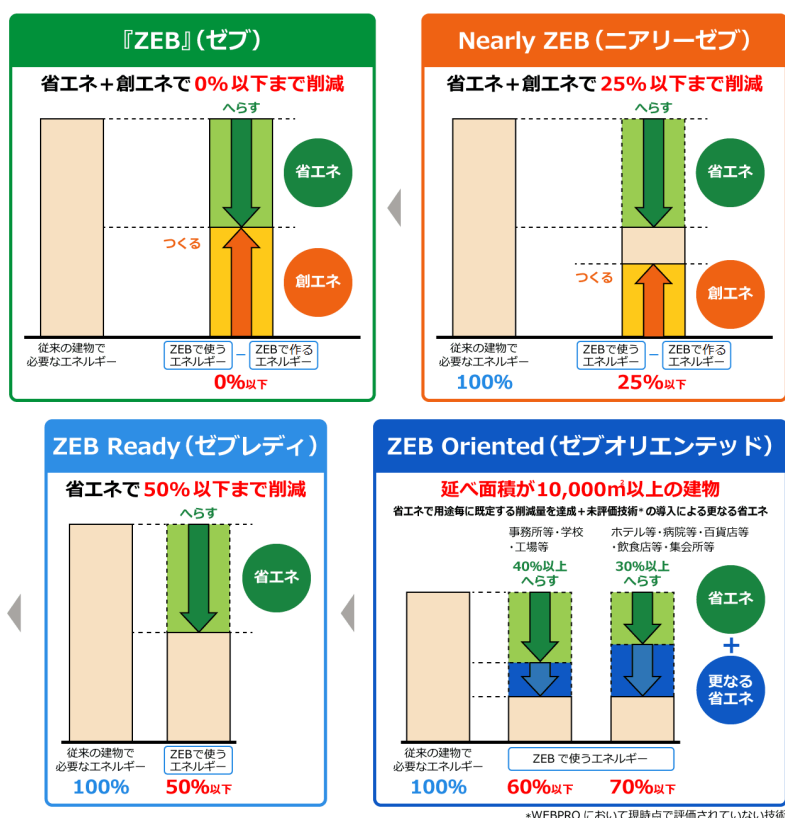
ZEB とは、Net Zero Energy Building の略で、広義では「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」である。ZEB の設計段階では、断熱、日射遮蔽、自然換気、昼光利用といった建築計画的な手法（パッシブ手法）を最大限に活用しつつ、寿命が長く改修が困難な建築外皮の省エネ性能を高度化した上で、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⁵⁾）の 4 段階がある。

⁵⁾ 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

CPD が適格とした ZEB 認証を取得した建物（それぞれ上記 (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。



(出所：環境省 ウェブサイト (ZEB PORTAL))

LEED

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 CPD 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。

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

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。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⁶。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CPD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。

CPDは上述するグリーンビルディング認証を取得済み、もしくは取得予定である物流施設を対象としてグリーンファイナンスを調達する予定であり、グリーンファイナンス実行時点では未取得の物件を本フレームワークの対象としている。

CPDは多くの物流施設の開発実績から、対象となる物流施設が取得を目指すグリーンビルディング認証に必要な仕様・条件に関しての知見を活かし、物流施設を開発している。このため、グリーンファイナンス実行時点はグリーンビルディング認証が未取得であるものの、クライテリアを満たす認証が取得できる蓋然性は高いとJCRは評価している。

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」、「グリーンボンドガイドライン」および「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⁷」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

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

⁶ 「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）

⁷ 「省エネルギー性能だけではなく、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。

「ネッ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、CPD が環境認証レベルの高い建物の取得を行うことは、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

CPD では、建設時の騒音・振動、土壌汚染、物件の瑕疵、周辺住民とのトラブル等を起こりうるリスクと特定した上で、物流施設の設計時、建設時および運用時それぞれにおいて、必要となる手当てを講じている。また、設計時においてはコンストラクションマネジメント会社、開発時には建設会社等とリスクとなりうる事象が発生しないよう協業している。

以上より、JCR は CPD が、環境に及ぼし得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。

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 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、調達資金の充当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およ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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 目標

CPD は、環境方針の策定はないものの、自社の業務が目指す方向性 4 項目「脱炭素社会」「自然と調和した社会」「レジリエントな社会」「求められる価値の変化」を、当該項目に対応する SDGs とともに示している。

CPD は、環境に配慮した物流施設の開発を行い、必要な資金をグリーンファイナンスで調達することが、CPD が目指す方向性のうち「脱炭素社会」に寄与すると考えている。

これより、グリーンファイナンスの実行は CPD の目標と整合的であると JCR では評価している。

目指す方向性	テーマ・課題	主に対応するSDGs
脱炭素社会	<u>気候変動</u> ：温室効果ガス、再エネ主力電源化、省エネ	7.エネルギーをみんなに そしてクリーンに 13.気候変動に具体的な対策を 17.パートナーシップで目標を達成しよう
自然と調和した社会	<u>廃棄物</u> ：食料や水等の資源の制約、海洋プラスチック <u>生物多様性</u> ：都市化による生息地の減少	11.住み続けられるまちづくりを 12.つくる責任つかう責任 14.海に豊かさを守ろう 15.陸の豊かさを守ろう 17.パートナーシップで目標を達成しよう
レジリエントな社会 (弾力性があり回復可能な社会)	<u>防災</u> ：災害激甚化、インフラの老朽化	11.住み続けられるまちづくりを 17.パートナーシップで目標を達成しよう
求められる価値の変化	<u>人口減少・高齢化</u> ：人口減少、高齢社会、女性の社会参画 <u>平等</u> ：性差別、マイノリティ差別 <u>健康・快適性</u> ：福祉環境の向上	3.すべての人に健康と福祉を 5.ジェンダー平等を実現しよう 8.働きがいも経済成長 11.住み続けられるまちづくりを 17.パートナーシップで目標を達成しよう

(出典：CPD 提供資料より JCR 作成)

b. 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 CPD の策定した選定基準が適切であると評価している。

c. プロセス

<プロセスにかかる本フレームワーク>

1. 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、トランザクション部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定が行われています。

2. プロジェクト選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、トランザクション部の担当者によって起案され、最終決裁者を代表取締役社長とする社内稟議によって承認されます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

資金使途の対象となる物件の選定および当該物件を資金使途とするグリーンファイナンスの実行は、物件を保有する SPC のアセットマネージャーである CPD の内部で決定される。経営陣が適切に関与する仕組みとなっており、プロセスは適切であると JCR は評価している。

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、CPD が投資家向けに作成する説明資料内で開示される予定であり、投資家に対する透明性も高い。

これより、JCR は、CPD が資金使途となるプロジェクトの選定プロセスを適切に定め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、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。

また、本フレームワーク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。

(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>

調達資金の充当計画

- グリーンファイナンスにより調達した資金は調達後速やかに資金使途の対象となるプロジェクトの土地取得・建設資金もしくは対象物件のリファイナンスに充当される予定です。

調達資金の追跡管理の方法

- 本フレームワークに基づいて調達した資金は、全て SPC の口座に入金されるため、元より分別管理されていることから、当社の資金との混同は発生しません。また SPC 毎に口座を分けて管理しております。調達された資金が他用途に使われることがないように管理しております。
- なお、調達した資金の出金手続き等については SPC 毎に会計事務所及び税理士法人（まとめて、事務受託会社）と業務委託契約を締結しており、CPD の社内決裁の上、指図により、入出金を行っています。
- 調達資金の充当スケジュールは対象となるプロジェクトについて、投資家・金融機関に対し、事前に説明している資金計画に従います。また、調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

調達資金の追跡管理の方法

- 充当された資金について、SPC 毎に監査法人と監査契約を締結し外部監査を受けます。

未充当資金の管理方法

- グリーンファイナンスは、進行中のプロジェクトにおいて資金需要が発生するタイミングで調達し、原則として調達後即日充当されるため、グリーンファイナンス調達時に未充当資金は発生しません。
- グリーンファイナンスの償還/返済前までに資金使途の対象となる物件の売却等により資金使途の対象ではなくなる場合、対象となるグリーンファイナンスを速やかに償還/返済するため、グリーンファイナンス残存時における未充当資金も発生しません。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本フレームワークで対象としている仕組みでは、開発もしくは取得対象となる物流施設を保有する SPC に資金需要が発生する直前に、SPC の投資家からグリーンファイナンスにより資金を調達し、速やかに充当されることが想定されている。これより、グリーンファイナンスの調達時点では、未充当資金は発生しないこととなっている。また、SPC のアセットマネージャーである CPD は、SPC に発生する資

金需要のタイミングおよび資金使途をプロジェクトの開発スケジュール等と併せて予め投資家に説明することとしており、資金使途も明確になっている。

グリーンファイナンスで調達した資金の追跡管理は、SPC が会計事務を委託している会社により行われることとなっている。追跡管理の結果としての決算資料は定期的に投資家へ報告する規定となっており、適切な統制が構築されている。また、グリーンファイナンスに係る書類は CPD において当該ファイナンスの償還/返済まで保管されることとなっている。

CPD は、SPC が調達した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流施設の売却等により未充当資金が発生した場合、当該物件に紐づくファイナンスを償還/返済することとしている。これによりファイナンスの残存期間全体を通じて長期にわたって未充当資金が発生しないこととなる。

以上より、JCR は、CPD の資金管理は適切であると評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して実施されるグリーンファイナンスの実施前後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

＜レポーティングにかかる本フレームワーク＞

資金充当状況レポーティング

- 充当対象プロジェクトの概要、充当額、未充当資金の金額・充当予定時期・運用方法について、当社ウェブサイトを通じて年次で開示を行います。また、資金使途において重大な状況変化があった場合は適時に開示を行います。

インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

- 当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定です。

インパクト・レポーティングにおける KPI

- 取得資産の環境認証数・種類

＜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の資金使途は、当該ファイナンスを調達する前に投資家等へ事前に書類により説明されることとなっている。また、グリーンファイナンスにかかる資金の充当状況は、CPD のウェブサイト上で適切に開示されることが予定されている。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

CPD は、インパクトレポーティングとして環境認証の種類とランクをウェブサイト上に開示することとしている。当該開示項目はグリーンボンド原則等で求められている内容に適合している。

以上より、JCR は、CPD のレポーティングが適切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、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

CPD は、日本国内の物流不動産を対象として、用地取得からデューデリジェンス等の調査、開発およびリーシング事業を展開している。不動産運用会社および不動産会社等で開発業務、投資業務等、CPD の扱うサービスに関連した経歴を持つメンバーが有するノウハウを生かし、新規の開発物件のみならず、空室物件や異種用途施設を対象としたリノベーションも行っている。開発コストベースで 1,700 億円にのぼる開発実績の中には、市街化調整区域内でのプロジェクトが含まれている。これらのプロジェクトは一般的に難しいとされているが、自治体をはじめとするステークホルダーと協議を重ね、物件の環境面・社会面の配慮を織り込むことにより実現している実績を多く有している。

CPD は、そのミッションとして「施設開発を通じて効率的な物流を実現し、サステナブルで安心安全な社会の実現に貢献」することを掲げている。CPD では、物流は生産者から消費者までをつなぐ重要な社会的インフラとし捉えており、CPD が手掛ける物流施設がこれらのインフラに関わる人々に対して有益な「結節点（センターポイント）」となるよう向き合っている。近年の案件においては、用地取得、施設設計、建設および運用の全てのフェーズにおいて、環境面および社会面の問題解決に寄与することが開発物件の提供できる便益の一つとなりうるとの考えを織り込んでいる。

CPD は、物流施設を通じて環境問題の解決に貢献することが重要であると考えており、2017 年度に手掛けた物件から CASBEE 評価を取得し、環境への配慮を開発物件に反映してきている。また、2024 年 4 月から強化されるトラックドライバーに対する時間外労働の規制（いわゆる物流における「2024 年問題」）による影響を懸念し、三大都市圏・政令指定都市での開発と比べ難易度の高い地方都市での開発を進めることにより、社会的課題への解決にも貢献している。

CPD では、本フレームワークの策定および本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの調達を契機としてサステナビリティへの取り組みをさらに体系的に進めたいと考えている。現在、CPD の社内にサステナビリティに係る専門の部署はないものの、不動産の環境面への影響に関して専門的知見を有している部署が主導して、本フレームワークの対象となるプロジェクトのグリーン性を確認している。また、開発対象となるプロジェクトを通じて、関連会社である三菱 HC キャピタルをはじめとする投資家や金融機関、建設関連業務を担うゼネコンやコンサル会社等とサステナビリティに関しての議論を行い、CPD のサステナビリティにかかる業務推進の知見を蓄積している。今後は、環境をはじめとする方針の策定を期待したい。

以上より、JCR では、CPD の経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけていると評価している。

■評価結果

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)	Green1(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g2(F)	Green2(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g3(F)	Green3(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green4(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green5(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 玉川 冬紀・菊池 理恵子

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用途等にかかる管理、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用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、本文書に係る一切の権利は、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。

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用途等にかかる管理、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。

■グリーン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