

—— 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。

## 大和証券オフィス投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに対して Green 1(F)を付与

評価対象 : 大和証券オフィス投資法人 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

大和証券オフィス投資法人（本投資法人）は、2005年7月に設立され、同年10月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した J-REIT である。東京主要5区に所在し、概ね2,000m<sup>2</sup>以上の中規模オフィスビルを主な投資対象としている。現在のポートフォリオは物件数が60件、取得価格総額が4,631億円である。資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（本資産運用会社）は、ダヴィンチ・ホールディングスをスポンサーとして設立されたのち、株式会社大和証券グループ本社が2009年7月にダヴィンチ・セレクトの全株式を取得したことに伴い、ダヴィンチ・セレクトから現商号へ変更されている。

本投資法人は、ESG を重視することが中長期的な投資主価値の向上にとって重要であるとの考えのもと、大和証券グループが制定した環境ビジョン、環境理念、環境基本方針からなる環境3方針を参照しながら、環境問題への取り組みを進めている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使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」<sup>1</sup>、「グリ

<sup>1</sup> ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018年版  
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

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>および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・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。上記の原則およびガイドラインは、いずれも各公表主体が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、現時点においてグローバルに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。

本投資法人は資金使途にかかる適格クライテリアを DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 建築（新築）評価認証 B+ランク以上、BELS 認証 3 つ星以上、または LEED 認証 Silver ランク以上のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定である物件としている。本投資法人は運用資産の選定にあたり、環境に対する負の影響を確認し、必要に応じて適切な対応を行っている。以上より、上記適格クライテリアは環境改善効果が期待されるプロジェクトを対象としていると JCR は評価している。

プロジェクトの選定は、フレームワークに記載のプロセスに従って行われる。プロセスには本資産運用会社のサステナビリティ委員会や投資委員会、取締役会のほか、本投資法人の代表者たる執行役員が関与している。グリーンファイナンスによる調達資金は個別のグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当される。調達資金を充当後、対象資産の売却等が発生した場合には、ポートフォリオ管理による残高管理が行われる。資金充当状況および環境改善効果にかかるレポート内容についても適切なものとなっている。以上より、JCR は本投資法人の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。

これらの結果、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。評価結果については次章で詳述する。

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 JCR は評価している。

---

<sup>2</sup> LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018  
<https://www.lma.eu.com/>

<sup>3</sup> 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)

<sup>4</sup> 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)

## 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、フレームワークで定められたグリーン適格資産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であるか否かを確認する。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>

グリーンボンドまたはグリーンローン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]

下記①-④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

- ① DBJ Green Building 認証における3つ星～5つ星
- ② CASBEE 建築（新築）におけるB+ランク～Sランク
- ③ BELS 認証における3つ星～5つ星
- ④ LEED 認証におけるSilverランク～Platinumランク

##### <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. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位3区分までに絞られた標準や認証を受けたグリーンビルディングを対象とする新規投資ならびにリファイナンスであり、環境改善効果が期待される。

本投資法人が設定したグリーンビルディングの適格クライテリアは、以下に詳述する通り、一定の環境改善効果が期待される水準の建物を対象としているとJCRでは評価している。

##### 1.DBJ Green Building 認証の概要およびDBJ Green Building 3つ星以上の環境性能について

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では、本認証についても「グリーンボンド原則」に定義されているグリーンプロジェクト分類の「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」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よって行われる。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<sup>5</sup>。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 は本投資法人の適格クライテリアが、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。

## 2.CASBEE (建築環境総合性能評価システム) 概要および CASBEE B+以上の環境性能について

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より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を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区等のほか、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。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における性能を、建築物の環境品質 (Q=Quality) と建築物の環境負荷 (L=Load) の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、L を分母、Q を分子とした BEE (建築物の環境効率) の値によって行われる。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など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。本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上は、BEE が 1.0 以上の建築物であり、建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っている物件を対象としており、環境改善効果があると評価される。

## 3.BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の概要および BELS 3 つ星以上の環境性能について

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者機関が評価し認定する制度である。外皮性能 (性能基準・仕様基準) および一次エネルギー消費量 (性能基準・仕様基準) が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELS では、BEI によって星の数が 1 つから 5 つにランク分けされるが、当該ランク分けは BEI (Building Energy Index) によっている。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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が

<sup>5</sup> 「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)

既存の省エネ基準、2つ星が省エネ基準、3つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格クライテリアとして定めた BELS3 3つ星以上は、誘導基準を超えた高い省エネ性能（オフィス・商業ビルの場合、BEI 値 0.8 以下）を基準としており、環境改善効果があると評価される。

#### 4.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）の概要と Silver 以上の環境性能について

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。2020 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、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、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評価される。

以上より、JCR は本投資法人における適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

- ii. 資金使途の対象となるプロジェクトは、「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、国又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」に該当する。また、「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<sup>6</sup>」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39% を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得・建設を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

<sup>6</sup> 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



## b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社は、資金使途の対象となる物件の取得時に、環境調査レポートを取得することで、物件の瑕疵等の環境に対する負の影響の有無について確認を行っている。環境に対する負の影響をはじめとする物件の瑕疵がある場合は、売主による是正後の取得や物件取得の見送り等によって環境に対する負の影響の回避および緩和を図っている。

JCR は環境に対する負の影響について、本投資法人が適切なリスクの回避および緩和策を講じていることを確認した。

## c. SDGs との整合性について

資金使途の対象は「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、国又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」に分類される事業であるほか、「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」および「省エネルギーに関する事業」に分類される事業であり、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 11.6.** 2030 年までに、大気の状態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、グリーンファイナンス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

大和証券グループでは環境課題の解決に向けた姿勢を打ち出した環境3方針を公表している。本投資法人は、これらの方針を参照しながら、グリーンビルの取得をはじめとした環境改善に資する取り組みを推進している。JCRはグリーンファイナンスの実行が環境負荷低減に資する本投資法人のそれらの取り組みの推進に貢献するものであり、環境3方針と整合的であると評価している。

#### 環境3方針

##### 環境ビジョン

大和証券グループは、かけがえのない地球環境を将来世代へ引き継ぐため、本業である金融機能を活用して貢献する。

##### 環境理念

私たちは、21世紀の持続可能な社会の形成に向けて、「地球温暖化の防止」「資源の循環的な利用」「生態系の保全」等の重要性を認識し、「金融業務を通じた環境課題解決への貢献」に努めるとともに、企業市民としても、継続的に環境負荷低減に努めます。

##### 環境基本方針

1. 本業を通じた環境への取組み  
低炭素社会、循環型社会、共生型社会の実現に向け、金融商品・サービスの開発・提供に努めます。
2. 環境管理態勢の整備・運営  
環境管理態勢を整備し、環境活動の継続的改善に努めます。また、環境教育、啓発活動を実施し、社員の環境保全意識の向上に努めます。
3. 省資源・省エネルギー・生態系保全への取組み  
省資源、省エネルギー技術やシステムの導入、効率的な利用（業務の効率化も含む）の推進に努めます。また、節水、リデュース（廃棄物等発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に取り組み、循環型社会の実現への貢献に努めます。さらに、生物多様性への配慮、環境との共生等を目指し、グリーン調達の推進等に努めます。
4. 環境コミュニケーションの推進  
環境に関する情報の積極的な開示に努めるとともに、お客様をはじめ、社会との幅広いコミュニケーションを図り、取引先、地域コミュニティ、NGO・NPO等との連携と協働に努めます。
5. 環境関連法規制等の遵守  
環境関連法令・規則をはじめ自社の環境方針等を遵守し、環境保全に努めます。

## 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。グリーンファイナンスの調達資金の用途となる物件は、本資産運用会社の財務部の担当者により適格クライテリアへの適合が評価・検討される。

JCR はこれらのグリーンプロジェクトの選定基準が環境改善効果を有する建物を対象にしており、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>

#### プロジェクトの選定プロセス

##### 1. プロジェクト選定関与者

調達資金の用途となるプロジェクトは、DR\*のアセットマネージャーの助言のもと、財務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用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、DR のサステナビリティ委員会での検討を経て、財務部の担当者によって起案され、DR の投資委員会および取締役会での審議を経て、当社の役員会にて代表者である執行役員にて承認される。

\*大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社を指す。以下同様。(JCR 注)

### <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用途の対象となるプロジェクトの選定は、上記フレームワークに記載のプロセスに従って行われる。プロセスには本資産運用会社の投資委員会や取締役会のほか、本投資法人の役員会にて代表者たる執行役員が関与している。また、本資産運用会社または運用するファンド等にかかるサステナビリティにかかる取組を討議する会議体であるサステナビリティ委員会もプロセスに関与している。

JCR は上記選定プロセスについて、各組織の業務所掌が明らかであり、透明性が高いと評価している。

本投資法人はグリーンファイナンスに関する目標、選定基準およびプロセスについて、本投資法人のプレスリリース等により開示することを予定しており、投資家に対する透明性は確保されていると考えられる。



## 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が、本フレームワークによって調達された資金が、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、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>

##### 調達資金の充当計画

発行代わり金は専用の口座に入金された後、①物件取得の場合は、財務部担当者が発行代わり金入金口座から、物件取得のための送金を行う。②物件取得のために調達した債券・ローン等の返済に充当する場合は、財務部担当者が発行代わり金入金口座から、償還・返済のための送金を行う。送金に際しては財務部長への事前の承認を行うことが必要とされている。

##### 調達資金の追跡管理の方法

全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産を売却した場合、エクセルシート(グリーン債券調達資金追跡管理シート)にて管理し、決算期ごとに財務部長の承認を得る。

##### 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。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理する。

##### ※ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額(適格クライテリアを満たす資産合計取得価額×総資産LTV)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による調達資金は個別のグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当される。未充当資金については現金または現金同等物にて管理される。調達資金を充当後、対象資産の売却等が発生した場合には、ポートフォリオ管理による残高管理が行われる。JCR では、本ポートフォリオ管理が市場慣習として一般に行われている方法に即していることから、本投資法人による取り扱いに特段の問題は無いと考えている。

調達資金の資金管理は、本資産運用会社の財務部が行う。財務部では、確認シートを用いてグリーンファイナンスによって調達資金の充当状況等の追跡管理および上記フレームワーク記載のグリーンファイナンス調達上限の管理を行う予定である。資金管理にかかるこれらの事務に関しては内部監査の対象となっており、内部統制が図られている。資金管理に関する帳票・文書については電子ファイル等で償還後の十分な期間にわたって保存される。

以上より、JCR では本投資法人の資金管理は適切であり、管理方法についての透明性が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

##### <レポーティング体制にかかる本フレームワーク>

<p><b>資金の充当状況に関する開示状況</b></p> <p>当社ウェブサイト上にて、グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を公表する。なお年1度未充当資金の金額を公表するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合) ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額</li> </ul> <p><b>インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度</b></p> <p>当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定</p> <p><b>インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)</b></p> <p>取得資産の環境認証数・種類</p> <p>なお、グリーンボンド・グリーンローンが償還・返済されるまでの間 JCR より資金の充当状況並びに環境改善効果としての開示内容等のレポーティングの状況を主としたグリーンファイナンス評価のレビューを受ける予定である。</p>
--

##### <本フレームワークに対する JCR の評価>

#### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンスによる調達資金の充当状況について年に一度ウェブサイト上で開示する予定である。また、資金使途の対象となる資産が売却される等の大きな状況の変化が発生した場合にも本投資法人のウェブサイト上で開示を行う予定である。JCR はこれらの資金の充当状況にかかるレポーティングが適切であると評価している。

#### b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は環境改善効果にかかるレポーティング項目として、保有物件に係る環境認証数および種類を年に一度ウェブサイト上で開示する予定である。JCR は本投資法人の開示項目および開示頻度について、ICMA が定めるグリーンビルディングに関するインパクト・レポーティング基準に照らし、妥当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調達方針・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、大和証券グループにおける投資法人の 1 社として、グループの方針と歩調を合わせ「持続可能な開発目標 (SDGs)」および環境問題へ取り組んでいる。以下では大和証券グループおよび本投資法人について、組織の環境への取り組みを検討する。

#### a. 大和証券グループの環境に対する取り組みについて

大和証券グループは「Passion for SDGs ～大和証券グループ SDGs 宣言～」と題し、SDGs が世界を牽引する重要な目標であるという認識のもと、グループビジネスを通じた経済的価値の追求と社会的課題の解決を両立することで、豊かな社会と国民生活の実現に積極的に取り組む姿勢を打ち出している。大和証券グループは、代表執行役社長を委員長とする SDGs 推進委員会を設置し、SDGs への取り組み体制を整備している。同委員会には社外委員として複数の有識者が参加しており、外部の専門的知見を議論に反映する体制が構築されている。同委員会はマテリアリティの特定をはじめとする SDGs へのグループ横断的な対応を協議するとともに、取締役会や執行役会に対しても定期的な協議内容の報告を行っている。同委員会で決定された「大和証券グループのマテリアリティ」のうち、環境に関するものについては「環境負荷軽減に向けた取り組み (事業活動を支える環境の取り組み)」や「金融機能を活用した持続可能な社会への貢献 (事業活動を通じた環境の取り組み)」といった観点で SDGs との紐付けを行い、SDGs の達成に資する活動を行っている。

大和証券グループは事業活動を支える環境取り組みの一環として、環境 3 方針 (7 ページ参照) を作成し、環境課題の解決に貢献する姿勢を明らかにしている。これらの方針のもと、同グループは環境会計の導入や本支店の設備更新時におけるトップランナー基準の製品指定といった具体的施策を通じ、環境負荷低減への取り組みを行っている。

#### b. 本投資法人の環境に対する取り組みについて

本投資法人は、大和証券グループの方針を参照しつつ、環境に対して投資法人固有の取り組みを行っている。本投資法人では、環境をはじめとした ESG の各要素が中長期的な投資主価値の向上に資すると判断し、注力すべき事項を盛り込んだ「ESG に関する方針」を開示している。

#### ESG に関する方針

1. 環境保護への取り組み (Environment)  
環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。
2. 社会とのつながり (Social)  
すべてのステーク・ホルダーの皆様に対し、IR 活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。
3. 企業統治 (Governance)  
法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。

本資産運用会社は、大和証券グループの SDGs 委員会で決定・承認された事項を共有することにより、グループとしての環境問題への取り組みを確認し、本資産運用会社の各部署が環境に関しての具体的な取り組みを検討し、既述のサステナビリティ委員会で検討を行っている。サステナビリティ委員会は、代表取締役社長を委員長として、取締役、部長から構成されており、社内の環境をはじめとしたサステナビリティにかかる取り組みに関する情報が集約され、議論される場となっている。

本投資法人においては、本資産運用会社のアセットマネージャーおよびコンストラクトマネージャーが専門部署として物件の取得および GRESB や物件にかかる環境認証の取得に関する取り組みを行っている。保有物件には、DBJ Green Building 認証等の環境認証を取得し、環境や社会に貢献しうる物件を保有していることを外部に開示している。また、主に GRESB 評価の取得等の際し、外部の専門家からの助言を受け、本投資法人のサステナビリティにかかる取り組みを定期的に確認し、改善に努めている。

本投資法人は河川近隣の恒常的な強風・日照環境を活用したソーラーウインド街路灯の設置による自然再生エネルギーの活用や、テナントとのグリーンリース契約<sup>7</sup>締結による照明 LED 化の推進など、大和証券グループの環境に関する方針を踏まえつつ、事業に根差した環境への具体的な取り組みを行っている。そうした個別の物件に即した環境への取り組みは本投資法人の「ESG に関する方針」に合致し、ESG への取り組みを通じた中長期的な投資主価値の向上を目指す取り組みの一例である。

以上から、JCR は本投資法人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。

#### (参考) GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社・ファンドの ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマークおよびそれを運営する組織を指す。2016 年から相対的評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。また絶対評価で一定以上のスコアを獲得した優れた取り組みを行う会社・ファンドには、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。2019 年評価において J-REIT からは 44 投資法人が GRESB リアルエステイト評価に参加している。

<sup>7</sup> 契約や覚書等によりビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなど環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践することを言う。国土交通省によれば、光熱費削減や執務環境の改善などを図ることにより、ビルオーナーとテナントが Win-Win 関係を構築するのに役立つとされている。

## ■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」および「グリーンローンガイドライ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

## ■評価対象

発行体/借入人：大和証券オフィス投資法人（証券コード：8976）

### 【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

（担当）菊池 理恵子・垣内 洋椰



## 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、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、結果の確性、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。

### ■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。

### ■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 (気候変動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