

—————JCR グリーンローン評価 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ローン予備評価結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人 借入金に予備評価 Green 1 を付与

借入人	：	大和ハウスリート投資法人（証券コード：8984）
評価対象	：	短期借入金①～④および長期借入金①
分類	：	借入金
実行額	：	短期借入金①～④：各10億円 長期借入金①：60億円
実行日	：	2022年9月5日
返済日	：	短期借入金①～④：2023年8月31日 長期借入金①：2028年9月29日
返済方法	：	満期一括返済
資金使途	：	物流施設の取得資金

<グリーンローン予備評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営・透明性評価	m1

第1章: 評価の概要

大和ハウスリート投資法人（本投資法人）は、大和ハウス工業をスポンサーとする総合型の J-REIT。2005年6月に「ビ・ライフ投資法人」として設立され、2006年3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。2010年4月の「ニューシティ・レジデンス投資法人」の吸収合併を経て、2011年12月には「(旧)大和ハウス・レジデンシャル投資法人」へ、その後2016年9月の「(旧)大和ハウスリート投資法人」の吸収合併を機に、現名称へ変更された。本投資法人の資産規模は2022年7月1日時点で全230物件、8,951億円（取得価格ベース）である。本投資法人の資産運用会社は大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）であり、本投資法人は、本資産運用会社のスポンサーである大和ハウスグループによるパイプライン・サポート等を活用して継続的に外部成長を進めている。

本資産運用会社が属している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会

に貢献することおよび環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会を実現することを目指している。本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し ESG への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えており、「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

今回の評価対象は、本投資法人が借入を行う借入金 5 本（以下、個別にまたは総称して「本借入金」）である。本借入金によって調達した資金は、本投資法人が取得を予定している 4 件の物流施設の取得資金に充当される予定である。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークでグリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリアのうちグリーン適格資産の定義を、DBJ Green Building 認証における 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証における B+ランク以上、BELS 評価における 3 つ星以上もしくは LEED 認証における Silver、Gold または Platinum のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件と定めている。JCR は、本投資法人が設定した「グリーン適格資産」の定義は、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。JCR は、本借入金の資金使途となる対象資産が、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークで定義された「グリーン適格資産」のクライテリアを満たしていることを確認した。環境認証の評価結果資料および本資産運用会社へのヒアリングから、今回の対象資産が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いことも確認済みである。以上から、本借入金の資金使途は CO₂ 排出削減を含む環境改善効果を有すると評価している。

また、JCR は本借入金についての強固な管理運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、本借入金について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性（資金使途）評価」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とし、「JCR グリーンローン予備評価」を“Green 1”とした。

本借入金は、「グリーンローン原則¹」および「グリーンローンガイドライン²」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。

¹ 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/>

² 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/000047699.pdf> (pp.72-119)

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、本借入金の資金使途の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』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、資金使途において環境への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

資金使途の概要

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途の100%が環境改善効果を有する「グリーン適格資産」の取得資金である。

<適格クライテリアの環境改善効果について>

本投資法人では、グリーンファイナンスの対象となる適格クライテリアについて以下のように定めている。当該適格クライテリアで示された環境認証のレベルについて、JCRはいずれも環境改善効果を有する水準であると評価している。

1. グリーン適格資産

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 不動産評価認証におけるB+ランク～Sランク
- ③ BELS 評価における3つ星～5つ星
- ④ LEED 認証におけるSilver、GoldまたはPlatinum

2. 改修工事

エネルギー消費量、CO₂排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事

本借入金により調達した資金は、以下の物流施設4件の取得資金に充当される。JCRでは対象となる物件が、BELS評価の4つ星または5つ星を取得していることから、本投資法人の適格クライテリアを満たしていることを確認している。

<対象物件>

1. DPL 広島観音

物件名	DPL 広島観音
所在地	広島県広島市西区観音新町 4-10-97-4
主要用途	物流施設
土地面積	39,376.62m ²
延床面積	78,159.61m ²
階数	地上 5 階
建築時期	2021 年 10 月
環境認証	BELS 評価 5 つ星 ZEB Ready
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> 東西幹線である広島南道路から約 1 km に立地。広島高速 3 号線「吉島 IC」約 3.5 km、広島高速 4 号線「中広 IC」約 5 km、山陽自動車道「五日市 IC」・「廿日市 IC」約 10 km に位置し、都市交通における利便性が良好。また、広島市内の中心市街地へ車で 15-20 分圏（広島市役所約 5 km、JR「広島」駅約 7.5 km）に立地。港湾・高速道路の利用により周辺都市への広域配送が可能。広島経済圏の中心消費地近接地として希少な好立地。 地上 5 階建、天井高・床荷重・柱スパン等は汎用的なスペックを有し、幅広いテナント業種に対応が可能。各階トラックバースへ直接乗り入れでき、45 フィートトレーラーが 32 台接車可能。配送効率性の高い施設。 広島西飛行場の廃港後、跡地再開発を官民一体で推進。4 つあるゾーンのうち「新たな産業（雇用）」ゾーンの事業予定者に大和ハウス工業が選定され、産業団地「広島イノベーション・テクノ・ポート」として開発。企業活動などを通じて広域から人やモノが集まり行き交うことから、地域の活性化、魅力向上に貢献。本物件も「広島イノベーション・テクノ・ポート」内に立地する物件として、雇用の創出など地域貢献の一端を担う。

2. DPL 沖縄豊見城 I

物件名	DPL 沖縄豊見城 I
所在地	沖縄県豊見城市字与根 50-110
主要用途	物流施設
土地面積	29,762.76m ²
延床面積	39,518.10m ²
階数	地上 2 階
建築時期	2022 年 3 月
環境認証	BELS 評価 5 つ星 ZEB Ready
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> 国際的な物流ハブ拠点である那覇空港から約 5km、那覇港新港ふ頭からも約 10km に位置し、物流インフラへの交通利便性に優れる。沖縄県下主要幹線である国道 331 号に至近。最寄 IC である那覇空港自動車道「豊見城・名嘉地 IC」へ約 2.5km と近接し、交通アクセスが非常に良好。 地上 2 階建、1・2 階とも中央車路が渡っており、沖縄の風雨耐性も考慮された倉庫部分が中央で分割された仕様。実質的に平屋使いが可能で、倉庫面積当たりのバースが広く、効率的な運営が可能。

	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺エリアの既存倉庫は、竣工後一定以上の期間が経過した倉庫がほとんど。本物件は希少性の高い築浅の物流施設。
--	--

3. DPL つくば谷田部

物件名	DPL つくば谷田部
所在地	茨城県つくば市みどりの南 23-1
主要用途	物流施設
土地面積	37,065.93m ²
延床面積	37,188.22m ²
階数	地上 2 階
建築時期	2021 年 6 月
環境認証	BELS 評価 5 つ星 ZEB Ready
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・常磐自動車道「谷田部 IC」から約 5.5km、圏央道「つくば中央 IC」から約 7.5km に位置。北関東をはじめ都心を含む東日本全体を広域的にカバーすることができる立地。圏央道により、東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各自動車道とも接続。広域統括拠点としての立地ポテンシャルを有する。 ・地上 2 階建、天井高・床荷重・柱スパン等は汎用的なスペックを有し、6 基の荷物用エレベーターが設置され、高い庫内搬送能力も有する。トラックバースが 1 階の両面に 72 台分設置、敷地内には出入口が 3 か所設置され、配送効率性が高い仕様。 ・施設の屋根に太陽光発電設備を設置し、本物件の電力使用者に電力を供給する予定。再生可能エネルギーの導入促進として期待される。

4. D プロジェクト門真 I

物件名	D プロジェクト門真 I
所在地	大阪府門真市北島東町 1-7
主要用途	物流施設
土地面積	10,490.51m ²
延床面積	10,843.77m ²
階数	地上 4 階
建築時期	2019 年 2 月
環境認証	BELS 評価 4 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・第二京阪道路および国道 1 号沿線に位置し、主要幹線へのアクセス性は良好。第二京阪道路「門真 IC」約 1.2km と至近で、地域配送および近郊都市間輸送に資する交通利便性が高い立地。大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅へ約 0.7km に位置し、広域的に雇用が見込める。 ・地上 4 階建、常温倉庫・冷凍冷蔵自動倉庫・冷凍倉庫を備え、三温度帯をカバーする希少性の高い施設。賃借人が従来使用していた他の配送センターを集約し、西日本の配送拠点として使用。 ・本物件の屋根全体に太陽光パネルを設置。本物件の電気使用者に電力を供給（自家消費）。

ii. 資金使途は、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」、環境省の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³」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年カーボンニュー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。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の建設・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について

本資産運用会社では、物件のポートフォリオへの組み入れに際しては、環境調査として、地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等、有害物質（アスベスト、PCB等）の状況について、物件の実査やエンジニアリングレポートなどを取得してデューデリジェンスを行っている。また、環境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は本借入金の対象となるプロジェクトについて、環境に及ぼし得る負の影響を適切に手当していると評価している。

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、本借入金の資金使途が以下の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 11.3 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。

³ 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、国内基準に適合または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または改修を行う事業

BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（**B**uilding-**h**ousing **E**nergy-**e**fficiency **L**abeling **S**ystem）。

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評価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（Building Energy Index）によって星の数が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つ星が既存の省エネ基準、2つ星が現在の省エネ基準、3つ星を誘導基準としていることから、本投資法人の定めた適格水準である3つ星は明確に環境改善効果を有している。

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、調達資金の充量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』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンローン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貸付人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

本資産運用会社が属している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献することおよび環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会を実現することを目指している。本資産運用会社は大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、ESGへの配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 サステナビリティ方針

- ① 地球温暖化防止
- ② 自然環境との調和（生物多様性保存）
- ③ 資源保護（廃棄物削減・水資源保護）
- ④ 化学物質による汚染の防止
- ⑤ 社内体制の構築と従業員への取り組み
- ⑥ 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築
- ⑦ 情報開示によるコミュニケーションの推進
- ⑧ 法規制等の遵守とリスクマネジメント

本借入金の実行は、上記サステナビリティ方針のうち、「①地球温暖化防止」、「②自然環境との調和（生物多様性保存）」、「③資源保護（廃棄物削減・水資源保護）」、「⑦情報開示によるコミュニケーションの推進」に合致する。

以上より、本借入金の実行は本投資法人の目標と整合的であるとJCRでは評価している。

b. 選定基準

本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアは、評価フェーズ1で既述の通りである。JCRはこの選定基準について、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

c. プロセス

本借入金の実行は、本資産運用会社のファンド企画部の担当者により適格クライテリアへの適合性について検討および評価が行われ、起案が行われる。その後サステナビリティ委員会によって審議された後、本投資法人の役員会で決定が行われる。

本資産運用会社は、2017年5月に発足したサステナビリティ委員会を、2022年4月に正式な会議体へ引き上げ、毎月1回以上開催することとしている。サステナビリティ委員会は、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、サステナビリティ推進部長が務める執行責任者、大和ハウスリート本部長および私募ファンド本部長が務める実行責任者、全常勤取締役、本部長、部長（コンプライアンス部長を除く）および選ばれた役職員をメンバーとし、オブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサーおよび社外専門アドバイザーが出席する。サステナビリティ委員会は、サステナビリティに関する重要事項について協議するための会議として開かれている。

以上より、JCRは本借入金に係るプロセスについて専門的知見を有する部署および経営陣が関与しており、適切であると評価している。

本投資法人の上記目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートによって開示する予定であり、貸付人等に対する透明性は確保されている。

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、借入人によって多種多様であることが通常想定されるが、グリーンローンの実行により調達された資金が、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、グリーンローン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

本借入金の資金使途は、本レポート内に記載している 4 件の物流施設の取得資金であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

口座管理については、本借入金で調達後、本資産運用会社の大和ハウスリート本部ファンド企画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ことを確認している。本資産運用会社では、定期的に内部監査を行っており、本借入金に関する帳票も監査の対象となっている。また、資産運用会社に対して監査法人が外部監査を行っており内部・外部による統制が機能している。

本借入金による調達資金は、調達後速やかに資金使途の対象となる物流施設の取得資金に充当されるため、未充当資金は発生しない予定である。一方で、本借入金の返済までに発生する未充当資金に関して、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークでは、グリーン適格資産の取得総額からグリーン適格負債額を算出しグリーンファイナンスの調達上限とする、いわゆるポートフォリオ管理を行うこととしている。今回の資金使途の対象である物流施設の一部または全部が売却されること等により本借入金に未充当資金が発生する場合、本投資法人は本借入金で調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内であることを確認する。JCR では、本借入金による資金調達時点において資金充当が行われる物件の紐付けが行われていることおよびポートフォリオ管理を行うことは他の投資法人でも行われており、市場慣習として問題はないと考えていることに鑑み、本投資法人による取り扱いは問題ないと考えている。

以上より、JCR では本借入金にかかる資金管理体制が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、グリーンローン実行前後の貸付人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、グリーンローン実行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本借入金の資金使途は、本投資法人によるプレスリリースにより公表される予定である。充当金額、未充当金額については、グリーンファイナンス・フレームワークに基づき、本投資法人のウェブサイトが開示されることとなっている。本借入金の資金使途の対象となる資産の売却等による未充当資金の発生等、大きな状況の変化が発生した場合、本投資法人によってプレスリリースが行われるほか、定期的（年 1 回を想定）に行われる資金の充当状況の開示に当該事実を含む予定である。

b. 環境改善効果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・フレームワークに則り、本借入金による調達資金によって取得した資産の環境認証・種類に加え、水使用量、電気使用量および CO₂ 排出量を本投資法人のウェブサイトが開示する予定である。なお、本投資法人のウェブサイト上では、本投資法人が現在保有している物件を対象として、インパクト・レポーティングが既が開示されている。

JCR では、資金の充当状況および環境改善効果にかかるレポーティングについて、貸付人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。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、借入人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、グリーンローン実行方針・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、等々を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人が属している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、グループの社会性長期ビジョンとして、「人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献することを目指します」を掲げ、ステークホルダーとの関係強化を通じた社会貢献を目指している。また、環境長期ビジョンである”Challenge ZERO 2055”において、大和ハウス工業の創業 100 周年に当たる 2055 年に環境負荷 “ゼロ”を目指すことを掲げ、環境および社会へ中長期的に貢献していく姿勢を示している。本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し ESG への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えており、「サステナビリティ方針」を策定し業務を行っている。

環境面の具体的な目標として、本投資法人は 2030 年度までに 2020 年度を基準年として 42%の温室効果ガス (GHG) 排出総量削減を掲げている。なお、本投資法人は温室効果ガス (GHG) 排出総量削減目標につき、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、J-REIT 初となる SBTi (SBT イニシアティブ) による認証を取得している。

また、2022 年 3 月に本資産運用会社は、気候関連財務情報開示タスクフォース (Task Force on Climate-related Financial Disclosures ; TCFD) 提言に賛同を表明するとともに TCFD コンソーシアムに加入したことを公表している。本資産運用会社は、TCFD 提言に従い、2°C未満シナリオおよび 4°Cシナリオの複数シナリオに基づく分析を行い、さらに SBTi 認定目標の達成に向けた詳細なロードマップを策定しており、中長期で目指す目標を具体的な施策とともに示すことで、サステナビリティへ貢献する姿勢を明確にしている。

本資産運用会社では、2022 年 4 月にサステナビリティに関する業務の所管部署としてサステナビリティ推進部を設置し、また従来から行われていたサステナビリティ委員会を本資産運用会社内での正式な会議体とし、高い専門知識を有する社外のアドバイザーを交えたうえで、サステナビリティ推進体制を強化している。新体制下では、サステナビリティ委員会は月 1 回以上開催されることとなっており、サステナビリティ関連の方針、戦略立案、業務の執行等に関する報告、審議および決議を目的としている。本投資法人は上記の他、スポンサーやテナント等のステークホルダー、物件の所在する自治体等の幅広いステークホルダーと積極的にコミュニケーションを取り、保有物件の維持・管理を通じた環境問題の解決・地域社会への配慮を進めている。

本投資法人は 2017 年より GRESB リアルエステイト評価に参加しており、2021 年の評価では上記のような取り組みが評価され、2年連続で「4 スター」を取得した。GRESB 開示評価においても ESG の取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、最上位の「A」評価を 3 年連続で取得している。また、サステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメント・コンポーネント」⁴および「パフォーマンス・コンポーネント」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を 4 年連続で取得している。

⁴ 2020 年評価より、従来の「マネジメントと方針」および「実行と計測」から変更。

さらに、本投資法人では 2020 年から CDP 気候変動プログラム⁵に参加している。本投資法人は 2021 年に最高評価である「A」スコアを取得している。また、CDP サプライヤー・エンゲージメント評価⁶において、2 年連続で「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選定されている。上記の通り、本投資法人の取り組みは、第三者からも高い評価を受けている。

以上から、JCR では、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、グリーンローン調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定に、組織として明確に関与し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。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 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）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2021 年の評価に 55 投資法人が参加している。

⁵ CDP とは、Carbon Disclosure Project の略で、機関投資家が連携し、企業に対して気候変動への戦略や具体的な CO₂ 排出量に関する公表を求めるプロジェクトである。

⁶ 気候変動に対するバリューチェーン全体での企業の取り組みを、「サプライヤーとの協働」、「ガバナンス」、「スコープ 3 排出量」、「目標設定」の 4 つの分野の質問への回答内容および CDP 気候変動プログラムのスコアから評価を行う

■評価結果

本借入金について、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）」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とし、「JCR グリーンローン予備評価」を“Green 1”とした。本借入金は、グリーンローン原則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 グリーンローン評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス評価の前提・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評価は、評価対象であるグリーンファイナンスの実行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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該グリーンファイナンスで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンファイナンス評価は、グリーンファイナンスの実行計画時点または実行時点における資金の充当等の計画または状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証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、グリーンファイナンスが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす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の発行により調達される資金が環境に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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との関係

JCR グリーンファイナンス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、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 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、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評価：グリーンファイナンスの実行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、Green2、Green3、Green4、Green5 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 (<http://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