

————— JCR グリーンボンド評価 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ボンド評価の発行後レビュー結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人 第9回無担保投資法人債のレビューを実施

評価対象	:	大和ハウスリート投資法人 第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
分類	:	投資法人債
発行額	:	60億円
利率	:	0.530%
発行日	:	2019年11月25日
償還日	:	2029年11月22日
償還方法	:	満期一括償還
資金使途	:	保有資産の取得資金のリファイナンス

<グリーンボンドレビュー結果>

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

1. 概要

JCRでは、2019年11月15日に大和ハウスリート投資法人が発行した第9回無担保投資法人債（本投資法人債）に対して、JCRグリーンボンド評価”Green 1”を付与した。主な概要は以下のとおりである。

（以下、2019年11月15日の評価レポートから抜粋）

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2019年9月2日時点で全

223 物件、7,390 億円¹（取得価格ベース）である。本投資法人は、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、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、ならびに、「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。本投資法人の資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）も、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。

今回の評価対象となる債券は、本投資法人が発行する投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人が取得した、環境認証を取得している 3 件の物流施設（グリーンビルディング）の取得資金のリファイナンスを用途とする予定である。

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 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上もしくは BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得済又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、本投資法人債によるリファイナンス対象資産が、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及び本資産運用会社へのヒアリングから、今回の対象資産である 3 件の物流施設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、本評価対象の資金用途は 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。

本資産運用会社は、エネルギー消費量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量および廃棄物管理について、年間目標（エネルギー消費量、GHG 排出量）および長期目標を設定し、それぞれの数値目標達成に取り組んでいる。これら取り組みもあり、本投資法人では 2017 年より参加している GRESB リアルエステイト評価において 3stars の評価を取得しているほか、GRESB 開示評価において 5 段階のうち最高評価となる「A」評価を取得している。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「マネジメントと方針」及び「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を 2 年連続で取得している。

さらに、第三者による外部認証および評価の取得も進めており、本投資法人の保有物件における外部認証および評価の取得割合（延床面積ベース）を今後 50%以上に引き上げていく方針を表明している。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ことや、監査についても、内部監査および外部監査が定期的に行われている等、JCR では本投資法人に関して強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

（以上、抜粋終わり）

今般当該資金用途に関してレビューを実施したところ、資金用途の対象となった物流施設 3 件は、レビュー評価時点で有効な環境認証を維持していることを確認した。また、管理・運営体制は当初の予定から変更がないことおよび投資家に対して適切な開示がなされていることも確認した。

以上のレビューの結果、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”、「管理・運営・透明性評価」を”m1”としたため、「JCR グリーンボンド評価」を”Green 1”とした。

¹ 2020 年 12 月 21 日時点では 228 件、8,218 億円

評価結果については次章以降で詳述する。また、本投資法人債は、グリーンボンド原則²及び環境省によるグリーンボンドガイドライン³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。

² 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/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版 http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf

2. 発行後レビュー事項

本項では、発行後のレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは本評価付与時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

(1) 資金使途(充当状況)

本投資法人債により調達された資金の管理や、グリーンプロジェクトへの調達資金の充当が、本評価付与時点において発行体が定めた方法で適切に行われたか。

(2) 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

本投資法人債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について変更はないか。

(3) 資金管理の妥当性および透明性

本投資法人債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たか。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。

(4) レポーティング

本投資法人債により調達された資金を充当したグリーンプロジェクトからもたらされた環境改善効果が、本評価付与時点において発行体が定めた方法で適切に算定されているか。

(5) 組織の環境への取り組みについて

発行体の経営陣が環境問題について、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

3. レビュー内容

(1) 資金使途(充当状況)

本投資法人は、本投資法人債により調達した資金を、調達後すぐに物流施設 3 件のリファイナンスに全額充当を行った。その充当状況は本投資法人のウェブページにおいて公表されている。また、資金使途の対象となる物件は、環境にネガティブな影響はないことも確認している。

以上から、JCR は適切に資金充当が行われていると評価した。

<資金充当された対象プロジェクト>

<対象物件 1>

物件名	D プロジェクト町田
所在地	東京都町田市小山ヶ丘二丁目 1 番地 6
主要用途	物流施設
土地面積	33,860.49 m ²
延床面積	50,490.34 m ²
階数	地上 5 階
建築時期	2006 年 10 月
取得価格	9,200 百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 4 つ星、BELS 評価 5 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路「横浜町田」IC、中央自動車道「八王子」IC につながる国道 16 号線に近接し、首都圏南東部を中心とした広域への配送拠点としての物流施設。 敷地内に大規模な緑地を有するほか、車道に保水性舗装を採用し、ヒートアイランド対策を行っている。また、庫内全体に LED 照明を採用し、省エネ対策を施している。

<対象物件 2>

物件名	D プロジェクト八王子
所在地	東京都八王子市南大沢三丁目 21 番地 1
主要用途	物流施設
土地面積	45,285.43 m ²
延床面積	58,678.15 m ²
階数	地上 4 階
建築時期	2008 年 12 月
取得価格	15,400 百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 4 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路「横浜町田 IC」と中央自動車道「八王子 IC」につながる国道 16 号線に近接し、東京都下エリアの地域配送拠点としての物流施設。 東日本大震災を契機に新たに制震ダンパーを導入したほか、災害時の BCP につきテナントと綿密なコミュニケーションを図っている等、ハード・ソフト両面での防災対応を実施している。 庫内の半分以上での LED 照明の採用、人感センサーによる消灯・減灯制御の運用、自動水栓の設置等、建物設備の省エネルギー性への配慮を行っている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は 2020 年 6 月に物件全体について LED 照明への入れ替えを行い、消費エネルギー量を減少させている。
--	---

<対象物件 3>

物件名	D プロジェクト浦安 II
所在地	千葉県浦安市千鳥 11 番地 5
主要用途	物流施設
土地面積	38,456.00 m ²
延床面積	72,320.01 m ²
階数	地上 5 階
建築時期	2007 年 4 月
取得価格 (注)	26,000 百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 3 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・首都高速道路湾岸線及び国道 357 号線から 2~3km の距離に、また、東京港まで約 20km に位置し、輸入物流にも適した物流施設。 ・人感センサーによる消灯・滅灯制御の運用、自動水栓の設置、廃棄物梱包材圧縮機の導入など、建物設備の省エネルギーや、ごみのリサイクルについて配慮を行っている。

(2) 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

JCR では資金使途の選定基準とそのプロセスにおいて、前回評価時点において妥当と評価した。今般のレビューにあたって本資産運用会社に対してヒアリングを行い、レビュー時点で、組織改正による名称の変更のみ（改正前：財務企画部、改正後：ファンド企画部）であることを確認しているため、JCR では引き続き資金使途の選定基準とプロセスが適切であると判断している。

(3) 資金管理の妥当性および透明性

JCR では本投資法人の資金管理体制について、前回評価時点において妥当と評価した。

今般のレビューにあたり、上記（2）で記載の組織名称の変更以外の変更はないことを確認している。また、上述の通り、今回レビュー時点で本投資法人は本投資法人債の発行によって調達した 60 億円を資金充当の対象とした物流施設 3 件に全額充当を行っている。したがって、資金管理は引き続き適切に行われていると JCR では判断している。

(4) レポーティング

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

今回評価時点における資金の充当状況は、本投資法人が発行した別回号のグリーンボンドと併せて本投資法人のウェブサイト上で開示されている。開示される内容は本投資法人がフレームワークで定めた内容と整合的である。これより JCR は資金の充当状況にかかる開示内容が適切であると判断している。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、以下の項目を環境改善効果にかかるレポーティング項目として開示することを記載している。

- ・取得資産の環境認証数・種類
- ・水使用量、電気使用量、CO₂排出量

JCR では今回レビューにあたって本投資法人のウェブサイトを確認し、上記レポート項目が適切に開示されていることを確認した。

(5) 組織の環境への取り組み

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、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 周年にあたる 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、前述の「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」に基づく ESG への配慮を推進していくために、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、適切なサステナビリティ推進体制の確保を図っている。また、本資産運用会社のサステナビリティ委員会では、環境に関する施策についての行動計画、報告等を目的として原則として 3 カ月に 1 回以上行われている。後述の GRESB 評価に関する取り組みや、大和ハウス工業との環境問題の共有が議題として取り上げられていることを確認している。

また、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識しており、エネルギー消費量、温室効果ガス (GHG) 排出量、水使用量および廃棄物管理について、年間目標 (エネルギー消費量、GHG 排出量) および長期目標を設定し、それぞれの数値目標達成に取り組んでいる。

本投資法人では、保有する不動産の環境負荷低減に対する取り組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図して、第三者による外部認証および評価の取得を積極的に進めている。本投資法人の保有物件における外部認証および評価の取得割合は、2020 年 9 月時点で 50.6% (延床面積ベース) である。JCR では、本投資法人が今後も第三者による外部認証の取得を進め、今後は 60% 程度まで引き上げていくことを目標としていることを確認している。

加えて、本投資法人は、大和ハウス工業とともにテナント会社と協働して消費エネルギー量を把握し、照明の LED 化等、不動産の省エネなどの環境負荷の低減を目指すグリーンリース契約の締結を進めており、2020 年 9 月末時点で 2020 年 3 月末比 16 物件増の 72 物件と、着実に取り組みを進めている。今後も上記取り組みを進め、全物件についてグリーンリース契約の締結を進めたい意向を確認している。

また、省エネ対策として LED 照明および大規模窓面採用による昼光採用、緑化・ヒートアイランド対策として大規模緑地、屋上緑化および外構緑化・透水性舗装の採用、また太陽光発電システムの導入された物件を保有しており、スポンサーグループと協働で環境に配慮した取り組みを行っている。

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、2020 年の評価では 2 年連続で 1 段階ずつ評価が上がった 4 stars を獲得しているほか、GRESB 開示評価において 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 5 段階のうち最高評価となる「A」評価を取得している。特に、今年度 GRESB リアルエステイト評価が 1 段階上がった理由には、上記のグリーンリース契約の締結の進展によって、本投資法人が所有する物件の消費エネルギー量の把握が大きく前進したことが寄与していることを確認している。また、ESG 評価における 2 つの評価軸である「マネジメント・コンポ

ーネット」及び「パフォーマンス・コンポーネント」⁴のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を3年連続で取得している。

ESGに関する取り組みについても、資産運用会社内にCASBEEの評価員を擁しているほか、スポンサーである大和ハウスグループの関連部署と協業を行っている。また社員のESGに関する研修やGRESBの取得に関して、外部の専門会社にコンサルティングを依頼しており、社内外の専門家と協業を行い、業務を行っている。

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、サステナビリティ委員会がグリーンプロジェクト等の選定プロセスに、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及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2020年現在で46投資法人が評価に参加している。

⁴ 2020年から、従来の「マネジメントと方針」及び「実行と計測」より変更

4. レビュー結果

前項に記載した事項を検証した結果、本投資法人債は当初想定されていた資金用途であるグリーンプロジェクトに 100% 充当されており、資金充当の対象となる資産は、当初想定した環境改善効果を十分に発現していることを JCR は確認した。

【JCR グリーンボンド評価マトリックス】

		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

■評価対象

発行体：大和ハウスリート投資法人（証券コード：8984）

【レビュー】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	評価
第9回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定 同順位特約付） （グリーンボンド）	60億円	2019年11月25日	2029年11月22日	0.530%	JCR グリーンボンド評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当梶原 敦子・梶原 康佑）

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンドの発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ボンド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、当該グリーンボンド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 グリーンボンド評価は、グリーンボンドの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画又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 グリーンボンド評価は、グリーンボンド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。グリーンボンド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行為との関係

JCR グリーンボンド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 グリーンボンド評価上の第三者性

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、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 グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンド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 グリーンボンド評価は 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 グリーンボンド評価は、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 グリーンボンド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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価：グリーンボンドの発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ボンド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