

23-D-1648  
2024年3月8日

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・フレームワーク評価結果を公表します。

## 三井物産プライベート投資法人

グリーンローン・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

三井物産プライベート投資法人

評価対象

三井物産プライベート投資法人  
グリーンローン・フレームワーク

### 評価の概要

#### ▶▶▶1. 三井物産プライベート投資法人の概要

三井物産プライベート投資法人（本投資法人）は、2017年12月設立、2018年2月に運用を開始した非上場オープン・エンド型投資法人であり、三大都市圏のオフィス及び産業施設を中心に、幅広い用途を投資対象とする総合型リートである。資産運用会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社（本資産運用会社）の株主は、三井物産株式会社の100%子会社でスポンサーを担う三井物産アセットマネジメント・ホールディングス（出資比率：49%）及び三井物産と株式会社かんぽ生命保険の共同出資会社である三井物産かんぽアセットマネジメント（出資比率：51%）で構成されている。本資産運用会社の私募ファンドにおける豊富な投資運用実績と三井物産グループの総合力を活用した安定的な運用を通じて、中長期的な安定収益の確保と運用資産の成長を目指している。

本投資法人の現在のポートフォリオは22物件、取得価格総額1,173億円の資産規模（2024年2月現在）。用途別では三井物産グループにおいて運用実績が豊富なオフィスと産業施設が全体の約80%を占める。継続的な増資を交えた資産規模の拡大は当初の目標を上回るペースで進展しており、

次の中期目標として資産規模 2,000 億円を掲げている。今後も、三井物産グループのパイプラインサポートの他、本資産運用会社独自のノウハウやネットワークを活用したポートフォリオの構築を志向している。

## ▶▶▶2. 本投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人が属する三井物産グループでは、「世界中の未来をつくる」ことを経営理念として掲げており、当該理念のもと、サステナビリティへの取り組みを経営の重要課題として位置づけている。また、グループのマテリアリティの中では、「安定供給の基盤をつくる」「豊かな暮らしをつくる」「環境と調和する社会をつくる」「新たな価値を生む人をつくる」「インテグリティのある組織をつくる」の5点が特定されている。かかるマテリアリティを踏まえ、三井物産グループのアセットマネジメント事業の中でも私募不動産ファンド分野では、主に「豊かな暮らしをつくる」に資する取り組みとして、本資産運用会社を中心に事業が展開されている。

本資産運用会社は、このような三井物産グループの経営理念やサステナビリティへの考え方を基礎として、資産運用業務における ESG への取り組みが受託運用資産の価値向上と中長期的な企業競争力の強化に資するとの認識のもと、「気候変動への対応とレジリエンス」等から成るサステナビリティ方針を 2021 年 4 月に策定している。加えて、サステナビリティ課題の中で優先的に取り組むべき論点について、2023 年 3 月にマテリアリティ（重要課題）として特定している。このうち、環境面の取り組みに関するものとしては、「省資源・資源循環」、「気候変動への対応」、「環境認証の取得」を掲げており、本フレームワークに基づく資金調達及び使途対象であるグリーンビルディングの取得等についても、当該マテリアリティに基づく取り組みと解される。

また、サステナビリティ推進体制について、本資産運用会社では、サステナビリティ推進体制規程に基づき、2021 年 4 月に、代表取締役社長や各部門長等のメンバーから構成される「サステナビリティ推進会議」が設立されている。同会議は年 3~4 回開催されるが、サステナビリティに関する年間目標・活動計画の立案・審議、各種施策の検討、目標や施策の進捗状況のモニタリング、各種ポリシー・マニュアルの見直し等につき議論がなされている他、必要に応じて取締役会に対してもサステナビリティ関連議題が報告されている。

## ▶▶▶3. グリーンローン・フレームワークについて

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンローンにより調達する資金を、環境改善効果を有する使途に限定するために定めたグリーンローン・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「グリーンローン原則<sup>1</sup>」及び「グリーンローンガイドライン<sup>2</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。

<sup>1</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>2</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>

本投資法人は本フレームワークにより調達した資金の用途を、あらかじ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もしくは取得資金のリファイナンス、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。

また、資金用途対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が適切に関与する体制となっており、資金管理についても管理方法が適切に設計されている他、社内外からの監査の枠組みも整備され、統制が働いている。レポートングについても、資金充当状況及び環境改善効果に関する項目を適切に定め、ウェブサイト等で開示することとしている。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（資金用途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR グリーンローン・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。また、本フレームワークは「グリーンローン原則」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あるいは取得予定の物件（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、改修工事資金であり、いずれも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

グリーンローンにより調達した資金を、以下の適格クライテリアを満たす新規又は既存の物件（グリーンビルディング）の取得資金、取得資金のリファイナンス、改修工事資金に充当します。

[適格クライテリア]

#### (1) 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・更新済もしくは今後取得予定・更新予定の物件であること

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
- ② CASBEE 建築（新築）における B+、A、もしくは S ランク
- ③ CASBEE 不動産における B+、A、もしくは S ランク
- ④ BELS 評価（2016 年度基準）における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
- ⑤ LEED における Silver、Gold、もしくは Platinum

#### (2) 改修工事

以下の基準のいずれかを満たす、環境面で有益な改善効果が見込まれる設備改修工事であること

- ① 従来比で 30% を超える温室効果ガス（CO<sub>2</sub>）排出量又はエネルギー消費量の削減
- ② 従来比で 30% を超える水使用量の削減
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

## 【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 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<sup>3</sup>」、「グリーンローンガイドライン」に例示される資金使途のうち、「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、グリーンビルディングの物件選定における適格クライテリアについて、DBJ Green Building 認証、CASBEE 建築（新築）、CASBEE 不動産、BELS、LEED のいずれかにおける上位 3 ランクにつき、認証を取得済、更新済又は今後取得予定の建築物を資金使途の対象としている。各認証の詳細は後述のとおりであるが、いずれも地域、国または国際的に認知された環境認証である。

以上より、JCR は、適格クライテリアを充足する水準の認証を取得しているプロジェクトは、環境改善効果を有すると評価している。

#### 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、今

<sup>3</sup> 日本証券業協会「グリーンボンド原則 2021 グリーンボンド発行に関する自主的ガイドライン 2021 年 6 月（2022 年 6 月付録 | 改訂）」  
[https://www.jsda.or.jp/sdgs/files/Japanese\\_GBP202106.pdf](https://www.jsda.or.jp/sdgs/files/Japanese_GBP202106.pdf)

般、本投資法人が適格クライテリアとして定めた3つ星以上の建物は、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JCRは評価している。

### 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。

CASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果が、不動産評価の際に活用されることを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。CASBEE-不動産の評価項目は、1.エネルギー／温暖化ガス、2.水、3.資源利用／安全、4.生物多様性／敷地、5.屋内環境の5つである。評価手法は、①主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る、②加点方式とする、③必須項目5項目、加点項目16項目とし、満点時に100点とする、④必須項目を満たさなければ、評価の対象外とする等である。

今般、本投資法人が適格クライテリアとして定めた、CASBEE-建築（新築）又はCASBEE-不動産でB+ランク以上の建物は、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上回る物件であること、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、2つ星は省エネ基準を満たしている。

今般、本投資法人が適格クライテリアとして定めた、BELS 評価（平成 28 年度基準）における 3 つ星以上の建物は、省エネ基準（非住宅：BEI 値 0.8 以下）を上回る環境性能を有することになり、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 以上の水準は、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。

#### (2) 資金使途 2：改修工事

資金使途 2 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、「グリーンローン原則」における「エネルギー効率<sup>4</sup>」、「グリーンローンガイドライン」に例示される資金使途のうち、「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、運用する不動産において、CO<sub>2</sub> 排出量、エネルギー消費量、水消費量のいずれかを 30%削減する効果がある改修工事及び再生可能エネルギー発電設備を設置する工事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も遜色のない水準となっており、JCR は適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果は高いものであると評価している。

<sup>4</sup> 日本証券業協会「グリーンボンド原則 2021 グリーンボンド発行に関する自主的ガイドライン 2021 年 6 月（2022 年 6 月付録 | 改訂）」  
[https://www.jsda.or.jp/sdgs/files/Japanese\\_GBP202106.pdf](https://www.jsda.or.jp/sdgs/files/Japanese_GBP202106.pdf)

## 2. 環境・社会に対する負の影響について

### 環境・社会に対する負の影響にかかる本フレームワーク

#### プロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処法

本資産運用会社は、適格クライテリア（1）「グリーンビルディング」に該当する資金使途の場合には、対象物件のエンジニアリングレポート、不動産鑑定評価書、グリーンビルディング認証取得時の審査資料、直近の運用状況に関する資料等を用いて、また適格クライテリア（2）「改修工事」に該当する資金使途の場合には、上記適格クライテリア（1）に記載の資料等に加え、改修工事の実施計画やその改善効果の試算資料等も用いて、それらを踏まえて、当該改修工事が環境に与えるネガティブな影響の蓋然性を検証することとしています。

検証の結果、対象物件/改修工事が環境に対しネガティブな影響をもたらすと判断した場合には、より環境負荷の少ない対象物件の運用方法や改修工事の内容へと変更することで、ネガティブな影響の回避もしくは緩和を検討し、さらに環境への改善効果よりもネガティブな影響の方が大きいことが想定される場合には、グリーンローンによる資金調達を再検討することとしています。

〈想定されるリスク及びその対処方法の一例〉

#### 1. 想定されるリスク

物件の瑕疵、土壌汚染、騒音、振動等

#### 2. 想定されるリスクへの対処方法

物件取得時のデューデリジェンス実施、物件実査の実施等

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、グリーンビルディングについては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、改修工事については工事に伴う騒音・振動等を想定している。その上で、グリーンビルディングについては、外部機関から取得したレポートや、グリーンビルディング認証取得時の資料等も活用しながら、負の影響につき調査、確認を行う。また、改修工事については、上述の資料の他、改修工事の実施計画やその改善効果の試算資料等も用いて、当該工事が環境・社会に及ぼし得る負の影響の発生蓋然性につき検証を行う。

また、かかる検証の結果、対象物件もしくは対象工事が、環境・社会に対して留意すべき論点があると判断した場合には、対象物件の運用方法や改修工事の内容変更等による負の影響の回避・緩和や、場合によっては、資金調達自体の再検討も必要に応じて視野に入れる方針である旨、JCRは確認している。

以上の通り、JCRは、資金使途の対象となるプロジェクトについて、環境・社会に対する負の影響が考慮され、適切な対応が行われると評価している。

### 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 7.3 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、大気質及び一般なら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、本フレームワークに基づく資金調達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貸付人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、経営陣や社内の専門人材等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

### 目標にかかる本フレームワーク

#### 長期ビジョンにたったグリーン投資方針

三井物産リアルティ・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、資産運用業務における環境・社会・ガバナンス（ESG）への取組みが受託運用資産の価値向上と、本資産運用会社の中長期的な企業競争力の強化に資するとの認識のもと、本資産運用会社が属する三井物産グループの経営理念やサステナビリティへの考え方に準じて、「サステナビリティ方針」を定め、事業活動を通じたサステナビリティへの取組みを実践しています。

本資産運用会社 サステナビリティ方針（抜粋）

1. 気候変動への対応とレジリエンス
2. ポートフォリオの環境マネジメントを通じた循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現
3. ステークホルダーとの信頼構築と協働
4. 従業員への取組み
5. 人権の尊重・コンプライアンスの遵守
6. ESG 情報開示と透明性の確保

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

本フレームワークに基づく調達資金の使途対象としては、グリーンビルディングの取得や改修工事等が想定されている。本投資法人が、本フレームワークに基づきグリーンローンを実行することにより、本資産運用会社が掲げるサステナビリティ方針における「気候変動への対応とレジリエンス」「ポートフォリオの環境マネジメントを通じた循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現」

等の環境面の取り組みに貢献するものと考えられる。また、本フレームワークに基づき適切なレポートが実施されること等を通じて、「ESG 情報開示と透明性の確保」にも寄与するものと考えられる。

加えて、サステナビリティ課題の中で優先的に取り組むべき論点について、2023年3月に、環境・社会・ガバナンスそれぞれの観点からマテリアリティ（重要課題）を特定している。このマテリアリティのうち、環境面の取り組みに関するものとしては、「省資源・資源循環」、「気候変動への対応」、「環境認証の取得」が掲げられている。従って、本フレームワークに基づき本投資法人が調達する資金の使途であるグリーンビルディングの取得にかかる支出についても、当該マテリアリティに資する取り組みであると解される。

以上より、JCRでは本フレームワークに基づくグリーンローンの実行は、本投資法人及び本資産運用会社が掲げるサステナビリティに関する目標・方針及びマテリアリティと整合的であり、事業展開に貢献するもの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 I 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

グリーンローンにより調達する資金の用途対象となるプロジェクトは、本資産運用会社リート部担当者がグリーンビルディング認証やエネルギー効率に関する検証資料等をもとに評価・抽出を行い、リート部長が選定されたプロジェクトの適格クライテリアへの適合性を確認した後、本資産運用会社の規程等に基づく決裁手続き（社長決裁）を経て、決定されます。

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

調達資金の用途対象となるプロジェクトの選定にあたっては、本資産運用会社のリート部にて、必要に応じて社内の専門人材による確認も踏まえ、適格クライテリアへの適合性につき確認がなされる。その上で、本資産運用会社の社内規程等に従い、必要な決裁手続きにより決定される。

したがって、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、経営陣や社内の専門人材等が適切に関与していると JCR は評価している。

また、本件グリーンローンに関する目標、選定基準及びプロセスについては、本評価レポートにて開示されるとともに、本投資法人ウェブサイト上での本フレームワークの開示及びプレスリリースを通じて、貸付人に対して説明される。その他、必要に応じて、本資産運用会社ウェブサイトでも開示がなされる予定である。

以上を踏まえ、貸付人に対する情報開示の透明性も確保されていると JCR は評価している。

## 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基づき調達した資金が、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、本投資法人及び本資産運用会社の資金管理体制は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ていることから、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

### 調達資金の充当計画

グリーンローンにより調達した資金は速やかに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、当該資金のリファイナンス、改修工事資金に充当されます。

### 調達資金の追跡管理の方法

グリーンローンにより調達した資金は、その全額が本投資法人名義の口座に入金され、リート部による事前指図に従い、充当を行います。

未充当資金がある場合には、未充当資金の全額を充当又は返済するまでの間、現金又は現金同等物にて管理します。

調達した資金はリート部（最終承認者：リート部長）にて専用のファイル（借入金管理帳票）を用いて追跡管理を行います。

### 追跡管理に関する内部統制及び外部監査

調達した資金を資金使途としている資産に紐づける場合には、本資産運用会社所定の決裁が必要であり、当該決裁は内部監査及び外部監査の対象となります。

### 未充当資金の管理方法

グリーンローンにより調達した資金はその使途の資金に速やかに充当させます。よって、原則として未充当資金が発生することはありませんが、資金使途として紐づけられている資産の売却等により未充当資金が発生した場合には、全額充当又は返済するまでの間、預金等にて管理します。

本投資法人は、適格クライテリアを満たす物件の帳簿価額の総額、及び適格クライテリアを満たす工事・改修案件の総支出額の合計額に、グリーンローンによる資金調達時において算出可能な直近期末時点における総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債比率) を乗じて算出された負債額 (以下、「グリーン適格負債上限額」といいます。) を、本フレームワークに基づくグリーンローン残高の上限とします。グリーンローン残高が、グリーン適格負債上限額を超過しないよう管理し、決算期毎に超えていないことを確認します。

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンローンで調達した資金は、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、本資産運用会社のリート部にて専用の管理帳票により行われる。

また、調達資金の資金管理を含む一連の業務プロセスについては、定期的な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、社内規程に基づき保存されることとなっており、金銭消費貸借契約書を含む資金調達に関連する書類については、書類の種類に応じて、永年保管もしくは 10 年保管としている。また、借入期間が 10 年超となる場合については、返済期限に対応した保管期間につき別途対応を検討する方針である。

なお、グリーンローンによる調達資金は、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、グリーンローンの対象となる資産を売却した場合、又はグリーンローン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、グリーンローン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は適切に構築されていると評価している。

### 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貸付人への開示体制が、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、貸付人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

#### 資金の充当状況に関する開示の方法

- ・ グリーンローンの対象となるプロジェクトへの充当額、未充当額、資金使途の対象となるプロジェクトの概要
- ・ グリーンローン借入実行時点において未充当資金がある場合、充当計画
- ・ （資金使途の対象となる資産を返済期限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、グリーンローン残高及びグリーン適格負債上限額

#### 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上で、決算期ごとに開示する予定です。

#### インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)

適格クライテリア（1）グリーンビルディングについて

- ・ 取得済の環境認証の種類とランク

適格クライテリア（2）改修工事について

- ① 改修工事の概要（対象物件名、実施時期等）
- ② 改修工事前後の以下のいずれかの定量的指標（値又は削減率）
  - ・ エネルギー消費量
  - ・ CO2 排出量
  - ・ 水使用量
  - ・ 再生可能エネルギー発電量及び発電による推定 CO2 削減量

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況にかかるレポーティング

本投資法人は、本フレームワークに定める内容を決算期ごと（年2回）に本投資法人ウェブサイト上で開示する他、資金調達時のプレスリリース等でも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、資金の充当状況に関して大きな変化が生じた場合には、貸付人に対して遅滞なく報告を行うほか、上述の決算期ごとの開示を通じて、貸付人に対して周知することを予定している。

### 環境改善効果にかかるレポート

本投資法人が、グリーン適格事業の環境改善効果に関するレポートとして、本フレームワークに定める内容を決算期ごとに本投資法人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関して、グリーンビルディングについては、第三者機関による認証の水準・種類でもって、環境改善効果は概ね合理的に把握可能である。また、改修工事については、エネルギー消費量、CO2排出量、水使用量、再エネ発電設備関連指標等に関する定量的指標が含まれている。以上を踏まえるに、いずれの開示項目についても、環境改善効果を示す客観的な指標となっていると JCR は評価している。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポート体制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では、本投資法人及び本資産運用会社が、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づけ、サステナビリティに関する問題に対処する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見も踏まえつつ、サステナビリティ推進に向けた事業活動を展開している点について、高く評価している。

本投資法人が属する三井物産グループでは、「世界中の未来をつくる」ことを経営理念として掲げており、当該理念のもと、サステナビリティへの取り組みを経営の重要課題として位置づけている。また、グループのマテリアリティの中では、「安定供給の基盤をつくる」「豊かな暮らしをつくる」「環境と調和する社会をつくる」「新たな価値を生む人をつくる」「インテグリティのある組織をつくる」の5点が特定されている。かかるマテリアリティを踏まえ、三井物産グループのアセットマネジメント事業の中でも私募不動産ファンド分野では、主に「豊かな暮らしをつくる」に資する取り組みとして、本資産運用会社を中心に事業が展開されている。

本資産運用会社は、このような三井物産グループの経営理念やサステナビリティへの考え方を基礎として、資産運用業務における ESG への取り組みが受託運用資産の価値向上と中長期的な企業競争力の強化に資するとの認識のもと、「気候変動への対応とレジリエンス」「ESG 情報開示と透明性の確保」等から成るサステナビリティ方針を 2021 年 4 月に策定している。加えて、サステナビリティ課題の中で優先的に取り組むべき論点について、サステナビリティ推進会議での審議も経て、2023 年 3 月に環境・社会・ガバナンスそれぞれの観点からマテリアリティ（重要課題）を特定している。このマテリアリティのうち、環境面の取り組みに関するものとしては、「省資源・資源循環」、「気候変動への対応」、「環境認証の取得」を掲げている。本フレームワークに基づき本投資法人が調達する資金の用途であるグリーンビルディングの取得にかかる支出についても、当該マテリアリティに基づく取り組みであると解される。

関連するSDGs	項目	方針・内容
環境(E)		
  	<ul style="list-style-type: none"> <li>省資源・資源循環</li> <li>気候変動への対応</li> <li>環境認証の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件の、GHG排出量(原単位)及び水使用量(原単位)の管理を適切に行い、削減を推進します。</li> <li>資源(水を含む)の効率的な利用と、廃棄物の適正な処理やリサイクルの推進を目指します。</li> <li>グリーンビルディング認証等の環境認証の取得を進めます。</li> </ul>
社会(S)		
  	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員のウェルネス向上と能力開発</li> <li>テナントとのエンゲージメント</li> <li>地域コミュニティへの貢献</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員に対して継続的な能力開発の機会を提供し、能力向上を図ります。また、健康・安全・快適な職場環境づくりやワークライフマネジメントの支援により、満足度を高めます。</li> <li>PM会社等と連携しテナントとのエンゲージメントを加速させ、保有物件を通じたサステナビリティへの配慮に協働して取り組みます。保有物件におけるサステナビリティに焦点を当てた取り組み等を通じて、地域社会との共存を図り、コミュニティに愛される活動を推進します。</li> </ul>
ガバナンス(G)		
 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガバナンス体制の整備</li> <li>コンプライアンスの徹底</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>委員の第三者性を確保した委員会の適切な運営と、PDCAサイクルに沿ったサステナビリティへの取り組みを推進します。また、利害関係者との取引に関する利益相反排除等のリスク管理を適切に行います。</li> <li>コンプライアンスが当社経営基盤の要諦であることを強く意識し、コンプライアンスを徹底します。</li> </ul>

図表1：本資産運用会社のマテリアリティ（重要課題）<sup>5</sup>

サステナビリティ推進体制について、本資産運用会社では、サステナビリティ推進体制規程に基づき、2021年4月に、代表取締役社長や各部門長等のメンバーから構成される「サステナビリティ推進会議」が設立されている。同会議は年3～4回開催されるが、サステナビリティに関する年間目標・活動計画の立案・審議、各種施策の検討、目標や施策の進捗状況のモニタリング、各種ポリシー・マニュアルの見直し等につき議論がなされている他、必要に応じて取締役会に対してもサステナビリティ関連議題が報告されている。

その他、上述のサステナビリティ方針の策定に加えて、本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ関連の戦略・体制整備・取り組み全般に関する助言、開示データの第三者検証、グリーンビルディング認証の申請支援等の様々な側面において、外部知見も活用しながらサステナビリティに関する取り組みを推進している。加えて、本資産運用会社及び本投資法人は、2022年よりGRESBリアルエステイト評価に参加して2年連続で「4 Stars」を獲得しており、環境面を含むサステナビリティ全般に対する取り組みについて、外部機関からも一定の評価を受けている。今後も、引き続き取り組みの高度化・充実化を進める方針である。

以上より、JCRでは、本投資法人及び本資産運用会社が、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、専門的に対処する会議体を設置し実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内外の知見も適切に踏まえ事業活動を展開している点を高く評価している。

<sup>5</sup> <https://www.mbrm.co.jp/jp/sustainability/>

## 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 グリーンローン・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、「グリーンローン原則」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・永安 佑己

## 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