

—————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評価のレビュー結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークのレビューを実施

評 価 対 象 : 大和ハウスリート投資法人 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・フレームワークレビュー結果>

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)

1. 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全227物件、8,242億円（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。

JCR では、2020年5月12日に、本投資法人の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）に対して、グリーンファイナンス・フレームワーク評価“Green 1(F)”を公表した。本フレームワークに対する評価の概要は以下のとおりである。

(以下、2020年5月12日の評価レポートより抜粋)

本投資法人は、本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。また、適格クライテリアのうち、改修工事について、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10%以上削減することが可能な改修工事と定めている。JCRでは、上記改修工事について、きわめて野心的な目標値の設定ではないものの、一定の環境改善効果を有する取り組みであると評価している。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。これらの取り組みもあり、本投資法人では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」および「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）は目標としていた50%以上を達成するなど、積極的に環境に対する取り組みを進めている。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、監査について、内部監査および外部監査が定期的に行われていること、レポートングについて資金充当状況や環境改善効果について適切な内容が定期的公表されること等、JCRでは本投資法人に関して強固な管理運営体制および高い透明性を確認した。

(以上抜粋終わり)

今回のレビューは、本投資法人が定めた本フレームワークが変更されたことを受けて行うものである。本投資法人は、本フレームワークにおける「グリーン適格資産」について、従来のクライテリアに「LEED認証」を追加した。また、適格クライテリアのうちの改修工事において、従来のエネルギー消費量、CO₂排出量または水使用量のいずれかを10%以上削減することが可能な改修工事という定量的基準を、30%へと変更した。

LEED認証について、本投資法人が適格クライテリアとしたSilver以上の高い認証レベルを得るためには評価対象となる建物のエネルギー効率が高いことが必要であり、適格クライテリアとして適切であるとJCRは評価している。

また、改修工事に関して、日本政府による2050年までのカーボンニュートラル宣言などの発表により、脱炭素に向けた国内の動きが今後より加速することおよびグローバルで求められる水準を勘案し、JCRは、従来より高い水準である30%以上のエネルギー削減率を実現することがグリーンファイナンス・フレームワーク評価をより確固たるものにすると考えている。

また、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2020年のGRESB評価で5段階評価のうち上から2つ目の4つ星を獲得しているほか、GRESB開示評価において最高評価となる「A」評価を取得している。さらに、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」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3年連続で取得している。また、2020年のCDP気候変動プログラム評価にも参加し、参加初年度から、上からの2番目の「A-」の評価を取得したほか、CDPサプライヤー・エンゲージメント評価において、上場投資法人として初めて「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選定されるなど、第三者からも高い評価を受けている。

グリーンファイナンスに関する管理・運営体制についても、前回評価時に引き続き、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、今回のレビュー対象となるグリーンファイナンス・フレームワークは、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）評価」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（総合評価）」を”Green1(F)”とした。評価結果は次章にて詳述する。

また、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。

2. レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、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(適格クライテリア)

グリーンファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、グリーンファイナンス評価付与時点において発行体が定めた方法から変更はないか。

(2) 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性及び透明性

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及び一連のプロセスについて変更はないか。

(3) 資金管理の妥当性及び透明性

グリーンファイナンス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、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) レポーティング体制

グリーンファイナンス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、グリーンファイナンス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(適格クライテリア)

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レベルの上位 3 区分までに絞られた環境認証を取得済みもしくは今後取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得資金、もしくはそのリファイナンスまたはエネルギー消費量、CO₂ 排出量又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資金、もしくはそのリファイナンスであり、環境改善効果が期待される。

本投資法人では、本フレームワークにおいて、従来、調達資金の使途を下記の通り定めていた。

<p>大和ハウスリート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク (抜粋)</p> <p>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</p> <p>1. グリーン適格資産</p> <p>下記①-③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</p> <p>① DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星</p> <p>② CASBEE 不動産評価認証における B+ランク～S ランク</p> <p>③ BELS 評価における 3 つ星～5 つ星</p> <p>2. 改修工事</p> <p>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 10%以上削減することが可能な改修工事</p>

この度、本投資法人では、本フレームワークの改訂に際して、下記の通り適格クライテリアを追加、変更している。

(変更後のフレームワーク)

<p>大和ハウスリート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク (抜粋)</p> <p>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</p> <p>1. グリーン適格資産</p> <p>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</p> <p>① DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星</p> <p>② CASBEE 不動産評価認証における B+ランク～S ランク</p> <p>③ BELS 評価における 3 つ星～5 つ星</p> <p>④ LEED 認証における Silver、Gold または Platinum</p> <p>2. 改修工事</p> <p>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</p>

追加された資金使途のうち、グリーンビルディングに関する第三者認証でグリーン適格資産に追加されたものは、LEED 認証のうち Silver、Gold および Platinum の上から 3 つの評価を有している建物である。また、改修工事に関しては、エネルギー消費量、CO₂ 排出量または水使用量のいずれかが改善する割合を従来の 10%から 30%へと変更している。

1. LEED 認証に関して

LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字をとったものであり、非営利団体である米国グリーンビルディング評議会（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。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。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。

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、取得ポイントが高いかあるいは必要条件を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、本投資法人が適格とした Silver 以上の建物は、資金使途として適切であると JCR は考えている。

2. 改修工事に関して

従来、本投資法人はエネルギー消費量、CO₂ 排出量または水使用量のいずれかを 10%以上削減することが可能な改修工事を対象としていた。この度、本投資法人は、本クライテリアの見直しを行い、30%以上のエネルギー消費量、CO₂ 排出量または水使用量の削減が可能な工事へと変更した。

日本政府は、2020 年 10 月に 2050 年までのカーボンニュートラルを宣言したほか、2021 年 4 月には 2030 年の温室効果ガス削減目標を 2013 年度比 46%と大幅に修正した。2020 年 12 月に内閣府より公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」においては、住宅・建築物産業が重要分野の 1 つとして挙げられ、ZEB・ZEH の普及拡大をはじめとした工程表が策定された。また、工程表内の目標達成のために省エネ改修の推進等を可能なかぎり進めていくとしている。これらによって、今後さらに脱炭素に向けた動きがより加速し、既存の不動産に関しても、省エネルギーへの取り組みなどがより一層求められることが予想される。以上の国内の動向およびグローバルで求められる水準より、JCR では改修工事によるエネルギー削減率について従来より高い水準である 30%とすることがグリーンファイナンス・フレームワーク評価をより確固たるものにすると考えている。

- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則、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」、環境省のグリーンボンドガイドラインおよび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」に該当する。

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、改修に際しては、改修工事による周囲への環境の影響が小さいことを確認したうえで工事を行っている。JCR では本投資法人の保有している物件が環境に対して及ぼし得る負の影響は適切に回避・緩和されていると評価している。

(2) 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性及び透明性

本投資法人においては、適格クライテリアの選定プロセスについて、一部変更を行っている。変更前および変更後の選定プロセスは下記のとおりである。

(変更前のフレームワーク)

1. 適格クライテリアの選定プロセス

グリーンファイナンスの調達資金の対象となる適格クライテリアは、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、経営管理部担当取締役が務める執行責任者、全常勤取締役、全部長、コンプライアンス・オフィサー及び選ばれた役職員で構成されるサステナビリティ委員会で審議された後、経営財務委員会で決定される。

2. 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、本資産運用会社の財務企画部の担当者により、サステナビリティ委員会で決定された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る。

3. 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を実行することは、財務企画部の担当者によって起案され、サステナビリティ委員会によって審議された後、役員会で決定される。

(変更後のフレームワーク)

1. 適格クライテリアの選定プロセス

グリーンファイナンスの調達資金の対象となる適格クライテリアは、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、経営管理部担当取締役が務める執行責任者、**大和ハウスリート本部長が務めるサステナビリティ事務実務担当責任者**、全常勤取締役、全部長、コンプライアンス・オフィサー及び選ばれた役職員で構成されるサステナビリティ委員会で審議された後、経営財務委員会で決定される。

2. 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、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**の担当者により、サステナビリティ委員会で決定された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る。

3. 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を実行することは、**大和ハウスリート本部ファンド企画部**の担当者によって起案され、サステナビリティ委員会によって審議された後、役員会で決定される。

変更後のフレームワークでは、サステナビリティ委員会の構成員である、大和ハウスリート本部長の役割が、「サステナビリティ事務実務担当責任者」へと変更されている。従来、当該責任者は、大和ハウスリート本部の下にあるファンド企画部長が担っていたため、より高位の役職員へのサステナビ

リティに関する事務実務の責任者の変更となる。JCR では、変更後の選定プロセスについて、引き続き適切であると評価している。

また、透明性についても、本レビュー評価レポートおよび本投資法人のウェブサイトにおける開示により確保されていると判断している。

(3) 資金管理の妥当性及び透明性

JCR では本フレームワークに記載された資金管理について、初回評価時点において妥当と評価している。JCR では、今回改訂された本フレームワークにおいて、大きな変更がないことを確認している。また、透明性についても、本レビュー評価レポートおよび本投資法人のウェブサイトにおける開示により確保されていると判断している。

(4) レポーティング体制

JCR では初回評価時に、資金充当および環境へのインパクトに係るレポーティング内容および頻度は適切であると評価を行っている。今回改訂された本フレームワークにおいても、変更がないことを確認している。

なお、本投資法人では、本投資法人の web ページ内で、「グリーンファイナンス」に関する特別ページを設けて資金充当状況およびインパクト・レポーティングの開示を行っている。また、2021 年 7 月には本投資法人として初めて「サステナビリティ・レポート」を作成・公表した。その中では、上記ページ内で記載された資金充当状況ならびにインパクト・レポーティングが開示されている。JCR では、上記開示内容は、本フレームワークで記載した内容が開示されており、適切であると評価している。

(5) 組織の環境への取り組み

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、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。なお、直近 1 年間（2020 年 8 月から 2021 年 7 月）のサステナビリティ委員会の開催回数は 7 回であり、その直前に新型コロナウイルスの流行により開催できなかった時期（2020 年 4 月から 7 月）があることを踏まえても、通常時より頻繁に開催されている。本資産運用会社からは、後述する GRESB 評価、CDP に関する内容、マテリアリティの特定について討議を行ったことをヒアリングしている。また、本資産運用会社では特に、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、2021年7月時点で62.9%（延床面積ベース）であり、2030年度までに70%以上に引き上げていく方針である。JCRでは、これは本投資法人による不動産の環境改善効果に関する客観性を高めていくという取り組みの結果として評価している。

また、本投資法人は、これまで大和ハウス工業とともにテナント会社と協働して照明の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、2021年7月末時点で198物件、延べ床面積対比では89.6%と急速に契約数を増加させた。保有物件においても、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年の評価では上記のような取り組みが評価され、2年連続で評価を上げて4Starを獲得した。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・コンポーネント」¹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3年連続で取得している。

さらに、本投資法人では2020年からCDP気候変動プログラム²に参加している。

本投資法人は2020年に初めて回答を行い、上からの2番目の「A-」の評価を取得している。また、CDPサプライヤー・エンゲージメント評価³において、上場投資法人として初めて「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。

また、本投資法人は、2021年にESGに関わる重要課題（マテリアリティ）の特定を行った。これは、本投資法人の事業におけるインパクトとステークホルダーが求める期待をそれぞれの軸としてサステナビリティ課題の抽出、優先順位付けを行い社外のコンサルティング会社によるレビューを経たうえで、サステナビリティ委員会において議論が行われ承認されたものである。マテリアリティの特定によって、本投資法人が注力すべき課題が明確化することで、本投資法人のサステナビリティに関する取り組みが進むことが期待される。

¹ 2020年評価より、従来「マネジメントと方針」および「実行と計測」から変更。

² 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。

³ 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及びCDP気候変動プログラムのスコアから評価を行う

(特定されたマテリアリティ)

	マテリアリティ	主なSDGsに関連したゴール	間接的にSDGsに関連のあるゴール
環境 E	気候変動 ● エネルギー効率化 (省エネ) ● 温室効果ガス排出削減 (再エネ) の推進 ● 建物のレジリエンス向上 ● テナントとの協働 (グリーンリースの推進)		
社会 S	従業員 テナント ● 人材育成 (研修・キャリア開発) ● ダイバーシティの推進 ● テナントの健康・安全・快適性の向上 ● テナントとの協働 (グリーンリースの推進)		
ガバナンス	従業員 テナント ● コンプライアンスの徹底 (利害関係者との適切な取引) ● グリーンビル認証・ESG評価の取得・向上		

本資産運用会社は、ESG 課題を投資の意思決定に織り込むことを提唱している責任投資原則 (PRI) への署名を行ったほか、エコアクション 21 の認証を取得するなど、環境を意識した経営に取り組んでいる。さらに資産運用会社内に 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 評価、CDP 評価および PRI への署名に関して、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、専門的知見を有する部署が、グリーンボンド調達方針・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 2020 年の評価に 46 投資法人が参加している。

4. レビュー結果

前項に記載した事項を検証した結果、本フレームワークの内容は、変更された部分を含めて、資金使途であるグリーンプロジェクトにおいて高い環境改善効果が期待できるものであることを JCR は確認した。また、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：大和ハウスリート投資法人（証券コード：8984）

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・梶原 康佑

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・運営体制及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、本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「グリーンファイナンス・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・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 の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、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
- ・ 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