

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予備評価の結果を公表します。

フロンティア不動産投資法人 無担保投資法人債 に対して予備評価 Green 1 を付与

評価対象	：	フロンティア不動産投資法人 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	：	未定
利率	：	未定
発行日	：	未定
償還日	：	未定
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

フロンティア不動産投資法人（本投資法人）は、三井不動産株式会社（三井不動産）をスポンサーとする商業施設特化型のJ-REIT。2004年の上場時は、日本たばこ産業株式会社がスポンサーだったが、2008年にスポンサーが三井不動産へと変更された。2021年8月16日現在の本投資法人の資産規模は39件、3,611億円（取得価格ベース）である。本投資法人は、スポンサーである三井不動産からのサポート体制のもとスポンサーパイプラインを活用した外部成長が進み、また、スポンサーの商業施設に関わる運営管理ノウハウの活用等により安定した商業施設運営が継続されている。

本投資法人の資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント（本資産運用会社）が属している三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し「&EARTH」をグループビジョンに掲げ、環境・社会・

ガバナンスを意識した ESG 経営を推進してきている。本資産運用会社は三井不動産グループの一員として、「&EARTH」のもと、ESG 課題への取り組み方針の実践に努めている。また、本投資法人の資産運用会社として、本投資法人とともに、不動産運用が常に社会・経済、地球とともにあることを認識し、また、長期的に投資主の方々に保有される J リートであり続けるため、ESG に配慮した運用を目指すことが投資主価値の最大化につながるという観点から、2015 年に「サステナビリティに関する方針」を制定し、その実践を行っている。

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ている、環境認証を取得している三井ショッピングパークららぽーと新三郷（ららぽーと新三郷）の 34% の共有持分の追加取得資金（取得額：103 億円）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、制定したグリーンファイナンス・フレームワークにおいて、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、BELS 認証 3 つ星以上、もしくは LEED 認証における Silver 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投資対象とするクライテリアとして適正なものであると評価している。JCR は、本投資法人債の資金用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、今回の対象資産であるららぽーと新三郷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。

本投資法人では、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排出量について、高いカバレッジでデータの収集を行っている。こうした取り組み等によって、2020 年のGRESBリアルエステイト評価で、最高評価となる 5Star を取得した。また、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。サステナビリティ評価の 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」について、優れた会社に付与される「Green Star」を 6 年連続で取得しているなど、社外からも高い評価を受けている。

また、管理体制についても、社内で物件の環境調査を行う部署を有し、環境調査を実施している。土壌汚染物質等の有害物質の使用や、エネルギーや温室効果ガス削減等を目的とした法令、条例等への不適合等、環境への負の影響が発生するリスクがある場合は、物件取得を見送る、または売主による追加工事を行う等によってリスク回避および緩和策を図る方針を採用している。資金管理に関しても適切な管理体制を有しており、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に公表されている。JCR は、本投資法人が強固な管理運営体制を採用し、高い透明性を実現していることを確認した。

この結果、本投資法人債について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性（資金用途）予備評価」を“g1”、「管理・運営・透明性予備評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green 1”とした。評価結果の詳細は次章にて記述する。

また、本投資法人債は、グリーンボンド原則¹および環境省によるグリーンボンドガイドライン²において求められる項目について、所定の基準を満たしていると考えられる。

¹ ICMA（International Capital Market Association）グリーンボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

² 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>

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、本投資法人債の資金使途の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、資金使途が充当されるプロジェクトからネガティブな環境への影響が想定される場合にも、そのネガティブな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態勢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」の取得資金のリファイナンスである。

<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>

フロンティア不動産投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク (抜粋)

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

(1) グリーンビルディング

下記①から④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済若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 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

(2) 改修工事 (後略)

エネルギー白書2020によれば、商業施設を含む業務他部門のエネルギー消費原単位を見た場合、電力が占める割合は2018年度で前年度と変わらず54%であり、その節減が建物の省エネルギー実現に引き続き重要であることがわかる。電力使用量の節減を実現するためには、建物の断熱性強化、冷暖房効率の向上、照明機器の効率化が有効であるが、加えてエネルギー管理の徹底が重要である。本投資法人が定めた環境認証水準は、後述の通り、上述の建物の構造面および運用・管理における省エネルギーの取り組みを測る指標を含んでいるため、上述の省エネルギーに向けた取り組みを維持・管理するためには有効な指標であると言える。

なお、JCRは本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)を付与している。

<本投資法人債の資金使途の環境改善効果について>

本投資法人債の資金使途は、グリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産の基準を満たす商業施設（ららぽーと新三郷）の 34%の共有持分の追加取得資金（取得額：103 億円）のリファイナンスである。ららぽーと新三郷の環境性能については、DBJ Green Building 認証で 5つ星（国内トップランクの卓越した）の評価を取得している。ららぽーと新三郷では、LED 照明の採用や採光を目的とした吹き抜けを有し省エネルギー化を図っているほか、風力発電設備を有し、再生可能エネルギー発電も行っている。さらに屋上緑化、壁面緑化によるヒートアイランド対策を実施するなど、環境に配慮した取り組みが行われている。以上より、JCR では本物件は環境改善効果を有するものと評価している。

<対象物件>

物件名	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷
所在地	（本体棟）埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目 1 番 1 号
主要用途	商業施設
土地面積	（本体棟）85,153.29m ²
延床面積	（本体棟）136,161.36m ²
建築時期	（本体棟）2009 年 8 月
取得価格	34,070 百万円
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 武蔵野線「新三郷」駅と直結した地域密着型ショッピングセンター。 ・ 施設内の照明を LED とし、吹き抜けから採光を行うなど、省エネルギーに努めている。また、風力発電設備や電気自動車のための充電スタンドを有するなど、環境に配慮した取り組みを行っている。

- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則における「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。

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。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、「2030 年までに新築建築物の平均で ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現することを目指す」とされている。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では、上記の 2030 年の目標を達成すべく、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。これより、本投資法人が積極的にグリーン適格資産に合致する建物の取得を進めていくことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

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、物件のポートフォリオへの組み入れに際して、個別物件毎にデュー・ディリジェンスを詳細に実施している。デュー・ディリジェンスに際しては、定められた手続きに従い予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査を実施する。なお、デュー・ディリジェンスの結果、土壌汚染物質等の有害物質の使用や、エネルギーや温室効果ガス削減等を目的とした法令、条例等への不適合等、環境への負の影響が発生するリスクがある場合は、物件取得を見送る、または売主による追加工事を行う等によってリスク回避および緩和策を図る方針であることを JCR では確認している。

JCR では、DBJ Green Building 認証に関する資料および本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人債による調達資金が充当される見込みのららぼーと新三郷による環境に対する負の影響の蓋然性は小さいと確認している。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンボンド原則および環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち「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」または「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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① 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。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。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、2019 年 2 月に省エネルギー性を定量的に評価す

る項目の厳格化等の評価項目の改正が行われ、環境性能に関しても他の環境認証と同様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」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る。

DBJ Green Building 認証では、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。

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及び透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド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

本資産運用会社は三井不動産グループに属している。三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し「&EARTH」をグループビジョンに掲げ、環境・社会・ガバナンスを意識したESG経営を推進してきている。

本資産運用会社は三井不動産グループの一員として、「&EARTH」のもと、ESG課題への取り組み方針の実践に努めている。また、本投資法人の資産運用会社として、本投資法人とともに、不動産運用が常に社会・経済、地球とともにあることを認識し、また、長期的に投資主の方々に保有されるJリートであり続けるため、ESGに配慮した運用を目指すことが投資主価値の最大化につながるという観点から、2015年に「サステナビリティに関する方針」を制定し、その実践を行っている。

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 サステナビリティに関する方針（抜粋）

(1) 環境負荷の低減

①省エネルギーを通じたCO₂排出削減

運用における節電や省エネルギー対策を推進すると共に、省エネ等に資する設備の導入を図り、CO₂排出削減に貢献します。また、来る脱炭素社会への適応に向け、再生可能エネルギーの活用等によりポートフォリオの低炭素化・脱炭素化に取り組みます。

②水環境の保全と省資源・廃棄物削減

省資源・循環型社会の実現に貢献するため、節水に資する機器の導入や3R（リデュース、リユース、リサイクル）に取り組みます。

③有害物質削減と安全衛生

商業施設の運営によって生じる有害物質や環境汚染を限りなく低減するとともに、建物空間の環境品質を適切に管理し、テナント従業員や来場者の健康安全衛生を増進する取り組みを推進します。同時に、建物利用者の「安心・安全」の確保のために、大規模地震や激甚化する気候関連災害（台風・洪水等）への備えを一層充実させる取り組みを進めます。

(2) 様々なステークホルダーとのサステナブルな関係構築（後略）

(3) ガバナンス体制の整備（後略）

本投資法人債の発行は、上記サステナビリティに関する方針の（1）環境負荷の低減に資する取り組みに合致すると評価している。本投資法人債の資金使途は、環境改善効果を有するグリーン適格資産（ららぽーと新三郷）の34%の共有持分の追加取得資金のリファイナンスに充当される予定であり、グリーンボンド発行を通じて実現しようとする目標設定は適切であるとJCRでは評価している。

なお、ららぽーと新三郷においては、風力発電設備の導入、LED照明の導入や壁面緑化によって省エネルギーを通じたCO₂排出削減を、また災害時に向けた備蓄を行うことで、大規模地震や気候関連災害への備えを行っている。

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、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上、BELS 認証3つ星以上およびLEED 認証 Silver 以上である。評価フェーズ1で既述の通り、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

本資産運用会社では、グリーンファイナンスに関す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委員長を務め、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長およびコンプライアンス部長で構成されるサステナビリティ委員会で審議が行われ、代表取締役社長によって決定が行われる。

本資産運用会社のサステナビリティ委員会は、原則として四半期に1度開催されるサステナビリティに関する合議体であり、ここで討議された内容が、本資産運用会社、本投資法人の決裁ラインによって決定される。

グリーンファイナンスの実行に至るプロセスは、本資産運用会社の財務部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、経営会議にて審議された後、代表取締役社長によって記載の提案が行われ、本投資法人の執行役員によって決定が行われる。

本投資法人の上記目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートにおける概要で開示の予定であり、投資家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、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、グリーンボンドの発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、グリーンボンド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

本投資法人債の資金使途は本レポート内に記載している商業施設（ららぽーと新三郷）の34%の共有持分の追加取得資金のリファイナンスであり、これ以外の目的に充当される予定はない。なお、調達資金は速やかにリファイナンスに充当される。

調達資金については、グリーンファイナンスで調達後、本資産運用会社の財務部において電子ファイル等の帳簿によってグリーンファイナンスであることが分かるように管理することを確認している。なお、本投資法人債による調達資金は資金調達後、速やかにららぽーと新三郷の34%の共有持分の追加取得資金のリファイナンスに充当されるため、追跡管理を一括充当時に行うことで足りることを JCR では確認している。

口座管理については、調達された資金が口座に入金された後、リファイナンスのタイミングで、財務部長の事前承認の上で財務部から実際の送金を行う資産保管会社に対して資金移動の指図が行われ、その後資産保管会社によってリファイナンス先等に送金が行われる。

本資産運用会社では、会計事務等に関する帳票について各部門が自主的に点検を行っており、その結果をコンプライアンス部長が確認する手続きを取っている。また、定期的に本投資法人に対して監査法人が外部監査を行っており、会計に関する統制が機能している。

また、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予定である。グリーンファイナンスの対象となる物件が売却される場合または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においても、当該グリーンファイナンスで調達した資金がグリーン適格負債額の範囲内であれば、グリーンファイナンスとして存続する。JCR では、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いるため、市場慣習として問題はないと考えていることや、グリーンファイナンス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から本投資法人による取り扱いの問題ないと考えている。

JCR では資金管理について、ららぽーと新三郷の34%の共有持分の追加取得資金のリファイナンスに確実に充当されること、その口座管理について本資産運用会社にて適切な方法にて管理されることおよび監査体制が整備されていることから資金管理の妥当性および透明性は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、グリーンボンド発行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、グリーンボンド発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

本投資法人債の資金使途は、訂正発行登録書、発行登録追補書類および本投資法人のウェブページにて公表される予定である。また、前項で確認した通り、本投資法人債により調達した資金は、発行後速やかにららぽーと新三郷の 34%の共有持分の追加取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されない。なお、対象資産の売却等による未充当資金発生等、大きな状況の変化が発生した場合、本投資法人のプレスリリースにおいて開示されるほか、各年の 6 月末時点におけるグリーン資産の状況を開示する予定である。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

今後、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、グリーンビルディング認証の取得状況、改修工事の内容および改修工事前後の定量的指標またはグリーンビルディング認証種別・評価について本投資法人のホームページでレポーティングする予定である。

JCR では、上記レポーティングについて、資金の充当状況および環境改善効果の両方について、投資家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、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又は外部機関との連携によって、グリーンボンド発行方針・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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

評価対象の現状と JCR の評価

本資産運用会社が属している三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し「&EARTH」をグループビジョンに掲げ、環境・社会・ガバナンスを意識した ESG 経営を推進してきている。また、三井不動産では長期経営方針である「VISION 2025」において、ESG 課題に取り組み、「持続可能な社会」と継続的な利益成長」を実現することを目標としている。

三井不動産グループが重点的に取り組む 6 つの目標

1. 街づくりを通じた超スマート社会の実現
2. 多様な人材が活躍できる社会の実現
3. 健やか・安全・安心なくらしの実現
4. オープンイノベーションによる新産業の創造
5. 環境負荷の低減とエネルギーの創出
6. コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

(引用元：三井不動産グループウェブサイト)

また、三井不動産グループとして、国連グローバル・コンパクト、RE100、TCFD への賛同、SBT の取得など、各種イニシアティブへの取り組みを行っている。

本資産運用会社は三井不動産グループの一員として、「&EARTH」のもと、ESG 課題の取り組み方針の実践に努めている。

また、本投資法人の資産運用会社として、本投資法人とともに、不動産運用が常に社会・経済、地球とともにあることを認識し、また、長期的に投資主の方々に保有される J リートであり続けるため、ESG に配慮した運用を目指すことが投資主価値の最大化につながるという観点から、2015 年に「サステナビリティに関する方針」を制定し、その実践を行っている。この ESG 課題の取り組み方針の実践および「サステナビリティに関する方針」の具体的な取り組みのために、同年、本資産運用会社内に「サステナビリティ委員会」を設置している。

本投資法人は、投資主として海外投資家を有しており、投資家との対話を進める中でいち早くサステナビリティに関する取り組みの重要性を認識し、本投資法人および本資産運用会社では 2015 年にサステナビリティに関する方針の制定やサステナビリティ委員会の設置を行ってきた。

「サステナビリティ委員会」では、前述の通りグリーン適格資産の基準について審議を行っているほか、原則として四半期に一度、本資産運用会社のサステナビリティに関する年度方針、各部の年度方針、GRESB リアルエステイト評価に関する討議・フィードバック、マテリアリティの特定および見直し、KPI 指標の確認など様々な内容について議論が行われている。

また、社内における環境関連に関する組織として、サステナビリティ委員会の事前協議体としてサステナビリティ事務局を有し、「サステナビリティに関する方針」や、「短期又は中長期の目標」の策定、それらを実現するための「具体的施策とその実施計画」の立案を行っているほか、進捗状況について定

期的にサステナビリティ委員会に報告を行っている。また、物件の取得や管理に関しては、社内の投資運用部が所管しており、取得に際して環境に関する負の影響がないか等について確認を行っている。また、GRESB リアルエステイト評価の取得に際しては、外部のコンサルティング会社と協力して確認を行っており、社内外の専門家と協業を行っている。

本投資法人は前述の GRESB リアルエステイト評価に 2015 年から参加しており、直近の評価である 2020 年の評価では昨年度よりも 1 段階評価が上がり、最高評価である 5 stars を獲得した。この要因として、GRESB 評価においてエネルギー消費量などのデータを収集できているかに関する項目が重視されるようになったことが挙げられる。本投資法人では、エネルギー消費量のデータカバー率が 2020 年度で 98.4%と高く、従来よりデータ収集に取り組んできたことが奏功したと JCR では評価している。そのほか、水消費量、廃棄物排出量についても 2020 年度でそれぞれ 98.4%、88.0%のカバー率と高い割合を維持している。また、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」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 6 年連続で取得している。

本投資法人では、今後も CO₂ 削減について、既存の照明の LED への切り替えや設備更新を進めていくと共に、テナントとの協働を進めることで、削減を行っていく方針であることを JCR では確認した。

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や組織がグリーンファイナンスの調達方針・プロセス、プロジェクトの選定プロジェクト等の選定に関して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 年現在で 46 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本投資法人債について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき「グリーン性予備評価（資金使途）」を“g1”、「管理・運営・透明性予備評価」を“m1”とした。この結果、「JCRグリーンボンド予備評価」を“Green 1”とした。また、本投資法人債は、グリーンボンド原則および環境省によるグリーンボンドガイドライン 2020 年版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：フロンティア不動産投資法人（証券コード：8964）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
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）	未定	未定	未定	未定	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）増田 篤・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、結果的正確性、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
- ・ 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