

株式会社みずほ銀行が実施する 中央日土地プライベートリート投資法人に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社みずほ銀行が中央日土地プライベートリート投資法人に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（MHRT）による評価を踏まえて中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則、資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）及びポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク（不動産投資フレームワーク）への適合性、並びに環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)CNPR に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT（総称して〈みずほ〉）の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

(1)CNPR に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

CNPR は、デベロッパーである中央日本土地建物グループがスポンサーとなる唯一の REIT であり、東京都心部のオフィスビルを中心とする総合型ポートフォリオを構築している。CNPR 及び中央日土地アセットマネジメント株式会社（CNAM）では、「サステナビリティへの配慮に関する基本的基準」が定められ、サステナビリティ推進のため CNAM にサステナビリティ委員会が設置されており、CNPR に係る重要課題（マテリアリティ）の特定やそれらに紐づく目標の設定等、取り組みが進められている。

本ファイナンスでは、CNPR のポートフォリオ全体に対する包括的分析が行われた。CNPR 及び CNAM のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ 5 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。これらのインパクトは、主として CNPR のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大としてヘルスケア関連物件における高齢者への健康的な生活環境の提供やオフィス・レジデンスにおける防災・BCP 対応の推進、ネガティブ・インパクトの抑制として温室効果ガス排出原単位の削減や環境認証の取得推進等がある。今後、これら 5 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが

実施される予定である。

JCRは、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスのKPIに基づくインパクトについて、PIF原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該KPIは、上記のインパクト特定及びCNPR・CNAMのサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及びKPIの内容に照らして適切であると評価している。加えて、本ファイナンスにおける不動産投資アプローチについて、不動産投資フレームワークで示されたポジティブ・インパクト・フレームワーク・ガイダンスに沿って確認した結果、適切であると評価している。

従ってJCRは、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）及び不動産投資フレームワークの4つの投資目標（インパクトの明確化、市場水準及びサステナブルなリターン、インパクトの計測、追加的な資金やインパクトのフロー）が、十分に活用されていると評価している。

(2) 〈みずほ〉のPIF評価フレームワーク及び本ファイナンスのPIF原則に対する準拠性等

JCRは、〈みずほ〉のPIF商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びにCNPRに対するPIF商品組成について確認した結果、PIF原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCRは、本ファイナンスがPIF原則、モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：株式会社みずほ銀行の中央日土地プライベートリート投資法人に
対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

2023年3月8日
株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 5 -
II. 第三者意見の概要	- 5 -
III. CNPRに係る PIF 評価等について	- 6 -
1. インパクト特定の適切性評価	- 6 -
1-1. CNPR 等の概要	- 6 -
1-2. 包括的分析及びインパクト特定	- 11 -
1-3. JCR による評価	- 19 -
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 21 -
2-1. CNPR のサステナビリティ経営体制の整備状況	- 21 -
2-2. KPI 及び目標設定	- 23 -
2-3. JCR による評価	- 31 -
3. モニタリング方針の適切性評価	- 33 -
4. 不動産投資アプローチの適切性評価	- 35 -
4-1. インパクトの明確化	- 35 -
4-2. 市場水準及びサステナブルなリターン	- 36 -
4-3. インパクトの計測	- 36 -
4-4. 追加的な資金やインパクトのフロー	- 37 -
5. モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークの活用状況評価	- 38 -
IV. PIF 原則に対する準拠性等について	- 39 -
1. PIF 第 1 原則 定義	- 39 -
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク	- 40 -
3. PIF 第 3 原則 透明性	- 41 -
4. PIF 第 4 原則 評価	- 41 -
5. インパクトファイナンスの基本的考え方	- 42 -
V. 結論	- 42 -

<要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社 (MHRT) による評価を踏まえて中央日土地プライベートリート投資法人 (CNPR) に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) (本ファイナンス) に対して、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) の策定した PIF 原則、資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク (モデル・フレームワーク) 及びポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク (不動産投資フレームワーク) への適合性、並びに環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォース (PIF TF) が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所 (JCR) は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)CNPR に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT (総称して〈みずほ〉) の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

(1)CNPR に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

CNPR は、デベロッパーである中央日本土地建物グループがスポンサーとなる唯一の REIT であり、東京都心部のオフィスビルを中心とする総合型ポートフォリオを構築している。CNPR 及び中央日土地アセットマネジメント株式会社 (CNAM) では、「サステナビリティへの配慮に関する基本的基準」が定められ、サステナビリティ推進のため CNAM にサステナビリティ委員会が設置されており、CNPR に係る重要課題 (マテリアリティ) の特定やそれらに紐づく目標の設定等、取り組みが進められている。

本ファイナンスでは、CNPR のポートフォリオ全体に対する包括的分析が行われた。CNPR 及び CNAM のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ 5 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。これらのインパクトは、主として CNPR のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大としてヘルスケア関連物件における高齢者への健康的な生活環境の提供やオフィス・レジデンスにおける防災・BCP 対応の推進、ネガティブ・インパクトの抑制として温室効果ガス (GHG) 排出原単位の削減や環境認証の取得推進等がある。今後、これら 5 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び CNPR・CNAM のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファ

インパンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。加えて、本ファイナンスにおける不動産投資アプローチについて、不動産投資フレームワークで示されたポジティブ・インパクト・フレームワーク・ガイダンスに沿って確認した結果、適切であると評価している。

従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標 (SDGs) に係る三側面 (環境・社会・経済) を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析 (インパクトの特定・評価・モニタリング) 及び不動産投資フレームワークの 4 つの投資目標 (インパクトの明確化、市場水準及びサステナブルなリターン、インパクトの計測、追加的な資金やインパクトのフロー) が、十分に活用されていると評価している。

(2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに CNPR に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則、モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、みずほ銀行が MHRT による評価を踏まえて CNPR に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則、モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワーク、並びに PIF TF の纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に沿って第三者評価を行った。PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査、評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定、評価のうえ、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は 4 つの原則からなる。第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認でき、ネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、CNPR に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等を確認し、本ファイナンスの PIF 原則、モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークへの適合性、並びに「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性について確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、みずほ銀行が CNPR との間で 2023 年 3 月 8 日付にて契約を締結する、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

< CNPR に係る PIF 評価等について >

1. インパクト特定の適切性評価
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価
3. モニタリング方針の適切性評価
4. 不動産投資アプローチの適切性評価
5. モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークの活用状況評価

< 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク等について >

1. 同社の組成する商品（PIF）が、UNEP FI の PIF 原則及び関連するガイドライン等に準拠、整合しているか（プロセス及び商品組成手法は適切か、またそれらは社内文書で定められているかを含む）
2. 同社が社内ですら定めた規程に従い、CNPR に対する PIF を適切に組成できているか

III. CNPRに係る PIF 評価等について

本項では、CNPRに係る PIF 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）及び不動産投資フレームワークの4つの投資目標（インパクトの明確化、市場水準及びサステナブルなリターン、インパクトの計測、追加的な資金やインパクトのフロー）の活用状況、並びに本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. インパクト特定の適切性評価

1-1. CNPR 等の概要

(1) 沿革

① CNPR

CNPR は、投資信託及び投資法人に関する法律第 69 条に基づいた設立に係る届出によって、日土地アセットマネジメント株式会社（現 CNAM）を設立企画人として、2014 年 11 月 4 日に設立された。2022 年 12 月には、日本土地建物プライベートリート投資法人から、中央日土地プライベートリート投資法人に商号が変更された。なお、CNPR は中央日本土地建物グループをスポンサーとする私募 REIT であり、オフィスビル、商業施設、住宅、その他（物流施設・滞在用施設・ヘルスケア施設・インフラ施設等）を主要投資対象とし、東京圏、大阪圏、名古屋圏、その他全国主要都市の不動産を投資対象とする総合型のポートフォリオを構築している。

② CNAM

CNAM は、中央日本土地建物グループの資産運用会社として 1973 年 4 月に設立され、2008 年にアセットマネジメント業務を開始し、現在では私募リート・ファンドの組成・運用を主要な業務としている。

③ 中央日本土地建物株式会社

メインスポンサーである中央日本土地建物は、1954 年に勸友ビルディング株式会社として設立され、宅地建物取引業務、損害保険代理業務を開始した。1961 年以降に浪速建物株式会社等との合併を経て、1974 年に日本土地建物株式会社に商号変更を行った。2014 年の日新建物株式会社との事業統合を経て、2020 年の中央不動産株式会社との経営統合により中央日本土地建物グループ株式会社が設立され、中央日本土地建物は中央日本土地建物グループの傘下企業となった。

(2) 企業理念・投資方針・ポートフォリオ構築方針

CNPR 及び CNAM は、中央日本土地建物グループの一員として、グループ企業理念を共有し、追求するとしている。

① グループ企業理念

中央日本土地建物グループにおける企業理念は、以下のとおり「使命」、「価値観」、「行動規範」の3つから成り立っている¹。

□ 使命

人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。

□ 価値観

誠実 挑戦 情熱 尊重 責任

□ 行動規範

- 1.法令やルール等の順守
- 2.公正な企業活動の実践
- 3.ステークホルダーの皆様に対する取組
- 4.ダイバーシティの推進
- 5.秩序ある良き企業風土の醸成

② 投資方針・ポートフォリオ構築方針

CNPR は、スポンサーとの間でパイプライン契約を締結しているため、安定的に物件獲得機会を得られている。また、スポンサー、CNAM から優先してサポートを受ける体制が確立されており、物件取得サポートによる外部成長、テナントリーシングサポートや物件管理サポート等による内部成長、その他セムボート出資によるエクイティサポート、人材やノウハウ提供によるサポート体制が充実している。

¹ 中央日本土地建物グループ ウェブサイトより抜粋。

投資法人の仕組み

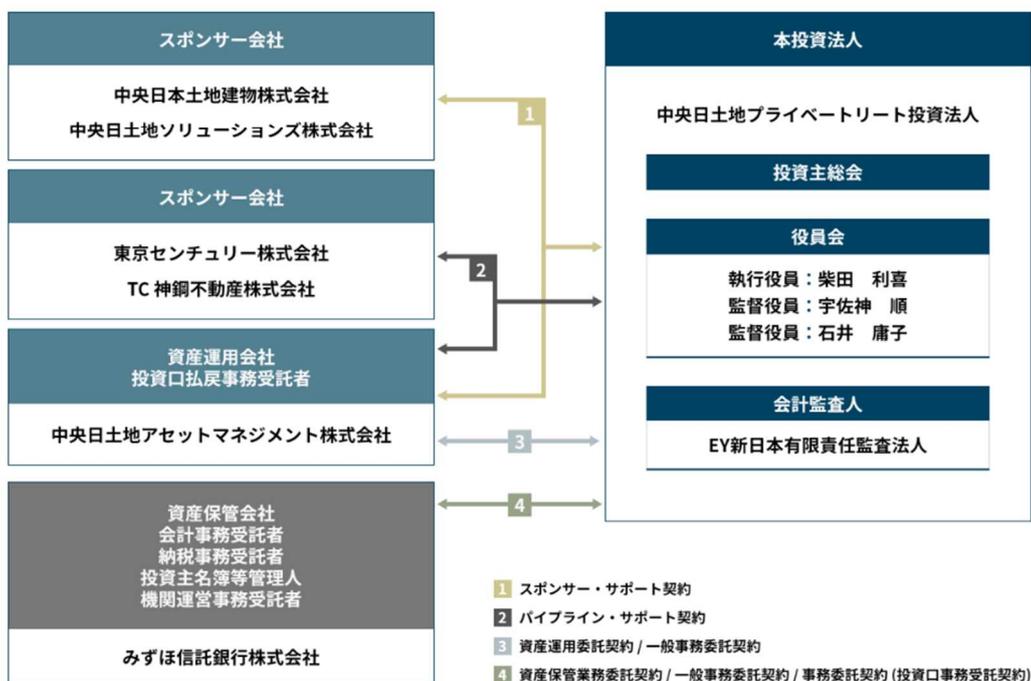


図1 投資法人の仕組み²

今後の資産運用方針としては、地政学的リスクや米国のインフレ抑制政策が金融市場に与える影響等を踏まえつつ、以下の3点を重視するとしている³。

□ 外部成長（新規物件の取得）

総合型のポートフォリオを構築し、中長期的な安定収益が見込まれる不動産等に投資を行うことを目指します。引き続き、用途・地域・時間分散を意識し、将来需要の見込まれる、かつ、景気変動への耐性のある物件を取得してまいります。メインスポンサーである中央日本土地建物グループのネットワークを活用するとともに、本投資法人の多種多様な物件取得ルートを最大限活用し、厳選した投資を行ってまいります。

□ 内部成長（投資資産の運営管理）

中央日本土地建物グループが長年積み上げてきたノウハウを活用した最適な運営管理のもと、稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の努力を通じて、キャッシュ・フローの維持・向上に努めます。

² 出典：CNPR ウェブサイト

³ CNPR「第15期資産運用報告」より抜粋。

□ 財務戦略

本投資法人では、LTV（総資産有利子負債比率）の水準は40%~45%程度とし、原則として50%を上限とする保守的な財務運営を基本としております。今後も、LTVの安定化、金融費用の抑制、有利子負債の返済期限の長期化、分散化、流動性確保等を行い、財務の安定性を図ってまいります。

上記を踏まえ、ポートフォリオでは競争力に富んだ物件を中心に保有しつつも、下図のとおりアセットクラス・地域区分の分散化を図っている。

ポートフォリオ構築方針

投資対象不動産の用途別投資比率



投資対象地域別投資比率



図2 ポートフォリオ構築方針⁴

⁴ 出典：CNPR「第15期資産運用報告」

(3) 運用ポートフォリオ

CNPR の資産規模は、2022 年 8 月期末時点において全体で 54 物件、1,171 億円である。内訳としては、スポンサー紹介による物件が 871 億円（74.4%）、第三者による物件が 300 億円（25.6%）となっている。

また、以下の外部成長（所有物件の増加）と内部成長（テナント入れ替え、賃料交渉を通じた賃料の引き上げや入居者の快適性を高める取り組みを通じた安定稼働）の 2 軸を中心とした成長が目指されている⁵。

<外部成長戦略>

- ・新投資口発行及び借り入れによる物件の取得

①第 15 期：4 件

②第 16 期：1 件

<内部成長戦略>

- ・施設の高稼働率維持

①商業施設、滞在用施設、物流施設、ヘルスケア施設：100%

②オフィスビル：96.9%

③住宅：96.2%

(4) ポートフォリオ内訳

CNPR は総合型の REIT であり、オフィスが 4 割、商業施設、住宅がそれぞれ 2 割、滞在用施設、物流・ヘルスケアがそれぞれ 1 割を占める。立地の地域的分布は、東京都心が 4 割、東京周辺地域が 3 割、大阪圏及び名古屋圏が 1 割、その他が 1 割程度となっている。

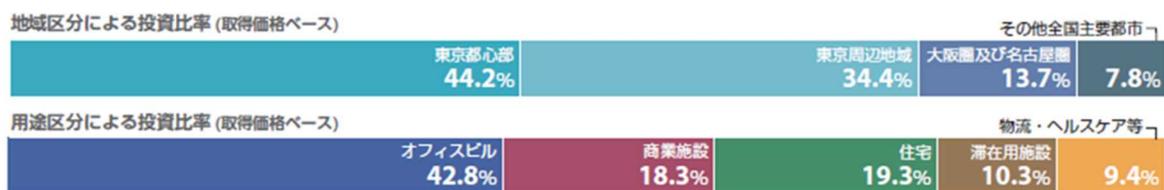


図 3 エリア別・用途別構成比率⁶

⁵ CNPR 「第 15 期資産運用報告」より抜粋。

⁶ 出典：CNPR 「第 15 期資産運用報告」

1-2. 包括的分析及びインパクト特定

本ファイナンスでは、CNPR のポートフォリオ全体に対する包括的分析が行われ、CNPR 及び CNAM のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

(1) 属性別インパクトの状況

本ファイナンスでは、属性（アセットタイプ、志向性）別インパクトにつき、UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが下表のとおり分析された。なお、CNPR のアセットタイプは、オフィス、リテール（商業施設）、住居、ホテル、ヘルスケア、物流に分類される。

表 1 属性別インパクト

		ポジティブ	ネガティブ
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	●	●
	食糧	●	●
	住居	●	●
	健康・衛生	●	●
	教育	●	
	雇用	●	●
	エネルギー	●	●
	移動手段		●
	情報	●	
	文化・伝統	●	●
	人格と人の安全保障	●	
	正義		
	強固な制度・平和・安全		●
質（物理的・化学的特性）と有効利用	水		●
	大気		●
	土壌		
	生物多様性と生態系サービス		●
	資源効率・安全性		●
	気候		●
	廃棄物		●
人と社会のための経済的価値創造	包括的で健全な経済	●	●
	経済収束	●	●
その他			

(2) 国・地域別インパクトの状況

本ファイナンスでは、国・地域別インパクトにつき、CNPRの保有する物件の所在国・地域を対象として分析が行われた。なお、UNEP FIのインパクト分析ツールで示されたインパクト領域ごとの国・地域別のニーズをベースとして、ニーズのレベルが高いと判断されたインパクト領域には重みづけがなされている。具体的には、日本では「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「エネルギー」、「移動手段」、「情報」、「文化・伝統」、「水（質）」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」、「包括的で健全な経済」のニーズが高く設定されている。

CNPRのポートフォリオの大部分は、特定の地域（東京及び東京周辺地域）に集中していることから、CNPRのポートフォリオ構築方針も踏まえ、同地域が分析対象とされた。

(3) インパクト・レーダーチャート

ここまでの分析を踏まえ、本ファイナンスで属性及び国・地域の観点から推定された CNPR のポートフォリオに係るインパクト領域は、下図のとおりである。

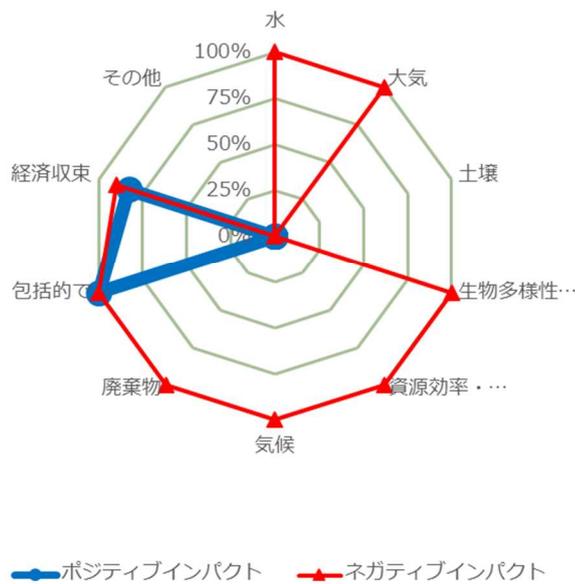
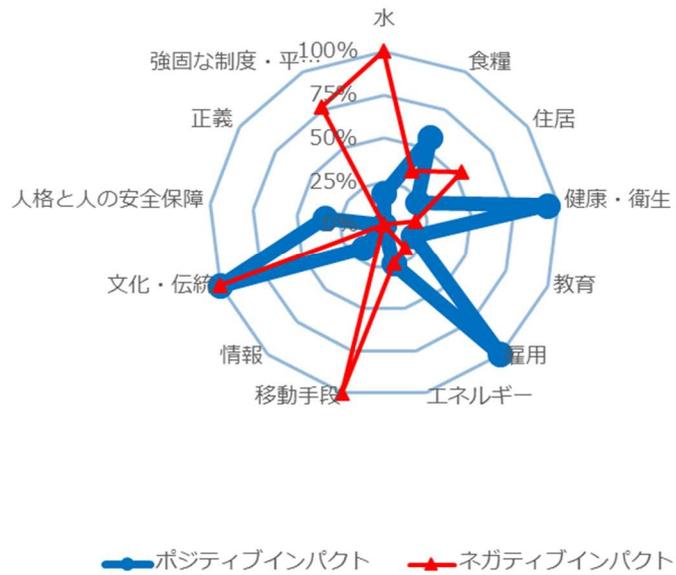


図4 インパクト・レーダーチャート

(4) バリュチェーンの全体構造

REITでは、そのバリュチェーン（物件の取得・売却から運用）及びインベストメントチェーンにおいて、テナントによるビルや施設の使用に起因する気候変動等の環境面への影響、人権や健康・安全・快適性等の社会面への影響を認識し考慮したうえで、物件を取得し、適切な対応を施しながら運用を行っているかが重要である。CNPR及びCNAMは、後述する「サステナビリティへの配慮に関する基本的基準」に基づき、環境・社会の両面における影響を十分に考慮し、運営している。

具体的には、物件取得時におけるデューデリジェンスの一環として、エンジニアリング・レポート（ER）評価、不動産鑑定評価、マーケットレポート等を取得し、土壌汚染やアスベスト、PCB等の有害物質の含有がないか等の法令・規制リスク調査を実施するとともに、社会・環境面の確認・考慮に努めている。加えて、取得後にはテナントやオペレーターと定期的な面談でのエンゲージメントを通じ、ESG推進に向けて協業している。



図5 バリュチェーン

(5) サステナビリティ方針

CNPR は、CNAM と実質一体となって、ESG に関する各種取り組みを推進している。CNPR は、サステナビリティへの配慮に関する基本的基準を、「不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減等、サステナブルな社会の実現を目指した取り組みを継続」することとしている。具体的には以下の「サステナビリティに関する方針」を掲げ⁷、同方針の実現に向けた推進体制を整備し、マテリアリティを選定している。また、マテリアリティに紐づく KPI として、保有物件のグリーンビルディング認証取得等も設定している。

□ サステナビリティに関する方針

1. **Environment:環境配慮に関する取り組み**

エネルギーの効率的な運用の推進や節水・廃棄物削減に取り組み、持続可能な社会・循環型社会の実現に向け、環境負荷の低減に取り組んでまいります。

2. **Social:社会との協働に関する取り組み**

様々なステークホルダーとの協働を維持すると共に、積極的な情報開示や地域とのコミュニケーションの推進、快適な空間の提供と安全安心への取り組み、防災・BCP（事業継続計画）への対応等を進め、企業としての社会的責任を果たしてまいります。

3. **Governance:ガバナンスに関する取り組み**

環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理してまいります。また従業員に対しては教育・啓発活動を行い、透明性のある適切な運用・行動に努め、高い倫理観とコンプライアンスを重視した企業活動を行ってまいります。

加えて、サステナビリティレポートでは、「サステナビリティや SDGs、ESG については、経営上の最重要事項と位置付けている」と明記しており、「取り組みの強化が本投資法人及び投資家にとっての価値最大化に繋がる」との認識を示している。

なお、CNAM は 2022 年 4 月、金融安定理事会（FSB）が設置した気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」に加入している。

⁷ CNPR 「サステナビリティレポート 2022」より抜粋。

(6) サステナビリティに係る重要課題と KPI の設定状況

CNPR のサステナビリティ推進に係るマテリアリティは、SDGs の 17 目標との関連づけを整理のうえ特定されている。その特定プロセスでは、まず CNPR の今後の成長において考慮すべき SDGs を参考に、マテリアリティの候補が下表のとおり ESG 面から広範囲に抽出された。そして、CNPR におけるサステナビリティの基本方針を踏まえ、マテリアリティ案が特定された。その後、CNAM のサステナビリティ会議にて議論のうえ、CNPR 及び CNAM の社内規程等に沿って、「地球温暖化防止への貢献」、「環境不動産への取組・外部評価の獲得」、「顧客満足度向上」、「人材開発の取り組み」、「適切な情報開示」、「ガバナンス・コンプライアンス体制強化」の 6 項目がマテリアリティとして特定された。

表 2 マテリアリティ候補の抽出⁸

環境	社会	ガバナンス
環境パフォーマンスデータ管理	ステークホルダーエンゲージメント	投資家・投資主への積極的な情報開示
循環型社会への対応	建物利用者の満足度向上、健康と快適性の向上	情報の管理と活用
再生可能エネルギーの活用	建物の安全性の向上	ガバナンス強化
環境認証の取得、向上	人材育成と能力開発	内部統制の高度化
テナントとの環境配慮活動における協働	サプライチェーンマネジメント	リスク管理
建物の安全性	地域コミュニティ、地域行政への貢献	舞弊防止・汚職防止
レジリエンス	不動産業界への貢献	投資主の権利保護
自然との共存、生物多様性と生態系保護	環境に配慮した不動産の供給	経営のダイバーシティ推進
気候変動リスクの管理	多様性と機会均等	内部通報者の保護
建築資材の環境的な属性	労使関係、労働者の権利	データや個人情報の保護
バリューアップ工事の推進による耐用年数の長期化	働きがいのある職場環境の構築	政治資金規正法等の遵守

また、マテリアリティに対しては、主な取り組みの内容、KPI、目標値・目標年が下表のとおり設定されている。

⁸ 出典：CNPR 「サステナビリティレポート 2022」

表3 マテリアリティに係る KPI シート⁹

		2022年2月28日時点			
		2022年度実績	2021年度実績	2021年度実績	2022年度実績
本投資法人の重要課題 Environment	今後の取組み方針・中期的な行動計画等	KPI目標等	2021年度実績	2022年度実績	2022年2月28日時点
	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー、GHG、水、廃棄物のパフォーマンス指標の推定 ・再生可能エネルギーの活用 ・テナントとの関係による取組みの推進 ・気候変動への取組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年までにエネルギー消費量、GHG排出量40%削減（2015年比） ・水使用量、廃棄物単原単位を2018年比増加させない 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境パフォーマンスデータ把握、削減 ・設備改修工事、削減効果測定 ・グリーンリース、及び建物設備改善等を意図する取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年度実績は2015年比にてエネルギー消費量の削減率35.9%削減 ・CO2排出量削減率45.5%削減 ・2020年度実績は2018年比にて、水の使用量は21.6%削減、廃棄物単原単位は20.5%削減 ・グリーンリース契約を含む標準契約書の作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境パフォーマンスデータの把握、削減 ・設備改修工事実施、削減効果測定 ・再生可能エネルギー導入 ・第三者評価受取
環境不動産への取組み 外部評価獲得	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオグリーン化推進、レーディング向上 ・GRESB評価によるESGに対する外部評価の獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ・GRESB評価：5年平均1年以上取得 ・GRESB評価75%の獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ・DBI Green Building認証取得 ・GRESB評価 ・GRESB評価 ・GRESB評価 	<ul style="list-style-type: none"> ・DBI Green Building認証取得 ・GRESB評価 ・GRESB評価 ・GRESB評価 	<ul style="list-style-type: none"> ・GRESB評価 ・GRESB評価 ・GRESB評価 ・GRESB評価
	Social	<ul style="list-style-type: none"> ・安全安心で快適な環境の提供 ・テナント満足度向上の取組み ・地域コミュニティや、防災対策の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント満足度調査実施 ・地域とのコミュニケーション：主要物件でのXmasツリー設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント満足度調査：オフィス外実施 ・地域とのコミュニケーション：主要物件でのXmasツリー設置、中央区社会福祉協議会へ寄付 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント満足度調査：オフィス外実施 ・地域とのコミュニケーション：主要物件でのXmasツリー設置
人材開発の取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・自己啓発の支援、研修取得支援推進 ・テレワーク等、多様な働き方推進 ・DX利用の推進、ITの活用による業務改善、業務効率化推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・資格取得支援 ・各種研修実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・資格取得支援 ・各種研修実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・資格取得支援 ・各種研修実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・資格取得支援 ・各種研修実施
	Governance	<ul style="list-style-type: none"> ・ステークホルダーとの積極的な対話による強固な信頼関係の構築 ・財務情報等、ESG情報の積極的な開示の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・ウェブサイト拡充による財務情報、ESG情報の積極的な開示 	<ul style="list-style-type: none"> ・ウェブサイト拡充 	<ul style="list-style-type: none"> ・ウェブサイト拡充
適切な情報開示	<ul style="list-style-type: none"> ・法令遵守 ・株主のコンプライアンス研修による意識向上 ・ガバナンス強化、リスクマネジメント推進 ・サステナビリティ推進体制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス研修を毎月実施、受講率100% ・コンプラ研修受講率100%の維持 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス研修 ・新人研修を各部署実施 ・EMSマニュアル作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス研修を毎月実施、受講率100% ・新人研修を各部署実施 ・EMSマニュアル作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス研修 ・新人研修を各部署実施 ・EMSマニュアル作成

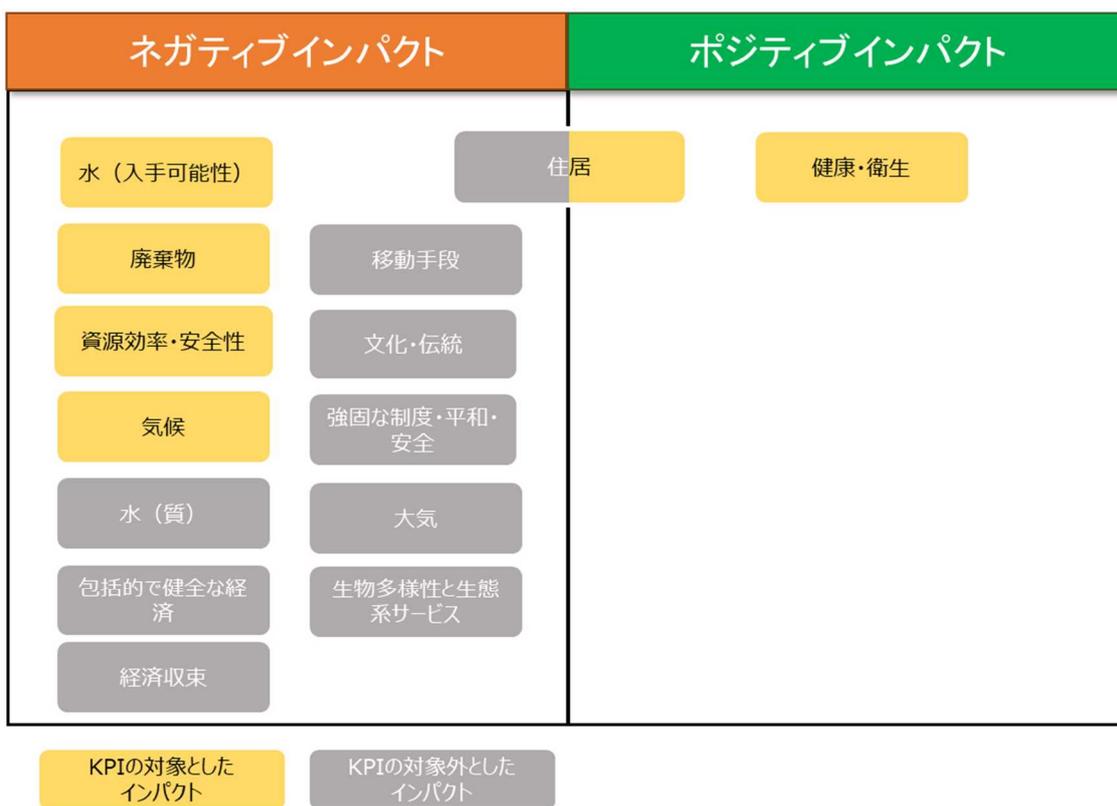
⁹ 出典：CNPR 提供資料

(7) インパクト特定

ここまでの分析等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたインパクト領域は下図のとおりである。図4で示されたインパクト領域を基に、ポジティブ・インパクトとして「住居」が加えられ、「健康・衛生」とあわせて特定されている。

CNPR の保有物件である介護付き有料老人ホームは、清潔で健康的な生活環境を確保するための施設とそのサービスへのアクセスに資することから、ポジティブ・インパクトとして「健康・衛生」が特定された。また、CNPR 特有のインパクトとして、オフィス、レジデンスが安全安心で快適な環境の提供、地域コミュニティの活性化や防災対策に資することから「住居」が特定された。

なお、ネガティブ・インパクトのうち下図でグレーアウトされた9つについては、法令遵守等により十分に抑制されていることが確認されたことから、KPI 設定対象外となっている。



注) 各インパクトの記載順は、インパクトの重要性や大きさなどを表すものではありません。

図6 特定されたインパクト領域

1-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目（投資法人向けに一部を読み替えている）に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
投資法人の構築するポートフォリオの資産類型等を踏まえ、物件の所在地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また投資活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、投資環境を考慮する。	資産類型・所在エリア・サプライチェーン等の観点から、CNPRのポートフォリオ全体に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト 10 原則等）、また投資法人がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	CNAMは、TCFD提言への賛同表明を行い、CNPRと共に対応を進めていることが確認されている。
CSR 報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた投資法人の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	CNPRの特定しているマテリアリティ等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現する資産類型、投資活動、地理的位置（例えば低中所得国）を演繹的に特定する。	UNEP FIのインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクト領域が特定されている。
PIF 商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	CNPRは、〈みずほ〉の定める融資方針等に基づく不適格法人に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る投資活動について、投資法人の関与を考慮する。	CNPRのポートフォリオで想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、廃棄物やGHGの排出、水使用、エネルギー消費等が特定されている。これらは、CNPRのマテリアリティ等で抑制すべき対象と認識されている。
投資法人の投資活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている	〈みずほ〉は、原則としてCNPR・CNAMの公開情報を基にインパクト領域を特定し

<p>意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対する行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。</p>	<p>ているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRはCNPR・CNAMに対するヒアリングへの同席等により、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</p>
--	---

2. KPIの適切性評価及びインパクト評価

2-1. CNPRのサステナビリティ経営体制の整備状況

(1) サステナビリティ開示体制、透明性

CNPR及びCNAMは、今後の成長と競争力強化にはサステナビリティへの取り組みが欠かせないものと認識している。また、その取り組みを投資家やステークホルダーに対して適切に開示することに努めている。CNPRは、保有物件の省エネルギー化・環境負荷低減や、顧客満足度向上、ガバナンス・コンプライアンス体制強化を企図したマテリアリティの特定と、目標・KPIの設定を行っている。環境面については、定量的なKPIと2021年の実績、目標年及び目標値等を情報開示しており¹⁰、エネルギー消費とGHG排出削減については2030年という中長期目標を設定している。一方、他のマテリアリティについては、主な取り組みの内容や2021年実績を開示しているものの、目標が定性的なものにとどまっている、または設定がない項目もある。本ファイナンスでは、今後CNPRによる目標の設定や定量化、定量目標の設定が困難な項目については開示の高度化が期待されている。なお、CNPRは2022年のGRESBリアルエステイト評価で、環境配慮やサステナビリティ課題に関して「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両側面で優れた取り組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」を取得し、総合スコアの順位により5段階で評価されるGRESBレーティングでは「3star」であった。

以上より、本ファイナンスでは、CNPRが環境・社会面について積極的に情報開示しており、透明性が高いと判断できることから、「Level-H2」と評価されている。

表4 サステナビリティの情報開示レベル

レベル	概要	目標開示		実績開示
		定量	定性	
Level-H2	サステナビリティについての定量的目標開示、実績開示がなされているもの	あり	あり	あり
		あり	なし	あり
Level-H1	サステナビリティについての定性的目標開示、実績開示がなされているもの	なし	あり	あり
Level-M2	サステナビリティについての目標開示はなされていないものの、実績開示がなされているもの	なし	なし	あり
	サステナビリティについての定量的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	あり	なし
Level-M1	サステナビリティについての定性的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	なし	あり	なし
Level-L	サステナビリティについての目標開示、実績開示がなされていないもの	なし	なし	なし

¹⁰ 本ファイナンスの契約締結日（3月8日）までに、CNPRの一般向けウェブサイトが開示予定である。

(2) サステナビリティ体制の強度

前述のとおり、CNAM 及び CNPR は実質一体となって、ESG に関する各種取り組みを推進している。CNAM は、サステナビリティの取り組みを推進するためサステナビリティ委員会を設置しており、原則として年 4 回の打ち合わせを設定し、目標や施策の検討、進捗状況の把握、情報開示の推進等を行っている。同委員会は、代表取締役社長、経営企画部長、投資運用第一部長及び委員長が指名する者から構成され、議長である経営企画部長が招集し、サステナビリティ最高責任者である代表取締役社長が、各種施策実施に係る決定を行い、取締役会及び投資法人役員会へ報告を行っている。問題点や課題は代表取締役社長を含めて共有され、見直しが必要とされるものは改善策を検討のうえ PDCA が実施されており、顧客満足度調査をはじめとする取得物件に係る各種施策方針の決定においても、迅速な指揮系統が確立されている。なお、本ファイナンスでは、投資ポートフォリオのソーシングを通じて親密な関係にあるスポンサーとの利益相反防止にも配慮のうえ、独立したガバナンスが堅持されていることが確認されている。

意思決定プロセス

サステナビリティ委員会	サステナビリティに関する審議
担当部署	議案の起案
コンプライアンス室長	コンプライアンス問題の有無の確認
コンプライアンス委員会	起案内容の審議・承認
投資委員会	起案内容の審議・承認
取締役会	意思決定
投資法人役員会	承認/報告

サステナビリティ委員会

メンバー	サステナビリティ最高責任者：代表取締役社長 議長：経営企画部長 投資運用第一部長、担当者
決議事項	・ ESGに関する目標設定 ・ ESGに関する施策の進捗把握 ・ ESGに関する情報開示
開催回数	原則として年4回

図 7 サステナビリティ推進体制¹¹

本ファイナンスでは、CNPR のサステナビリティ専門組織について、上記のとおり設置されていることから「L-H」と評価されている。また、取締役会等の経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制が整備されていることから、経営報告体制について「L-H」と評価されている。

表 5 サステナビリティ体制の強度

チェック項目	概説
サステナビリティの専門組織やサステナビリティ委員会について	L-H: サステナビリティ専門部署や委員会を有している L-M: 環境・CSR 担当が対応 L-L: 専門組織なし、総務系、IR 系部署等における兼務
経営報告の体制について	L-H: 投資委員会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制 L-M: 何らかの会議体に対して定期報告がなされる体制 L-L: 投資委員会報告等の体制を持っていない

¹¹ 出典：CNPR 「サステナビリティレポート 2022」

2-2. KPI 及び目標設定

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及び CNPR・CNAM のサステナビリティ活動を踏まえて 5 項目のインパクトが選定され、それぞれに KPI 及び目標が設定された。

(1) 資源効率・安全性、水（入手可能性）（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

世界では、気候変動や経済発展、水資源の枯渇等に伴う水の供給不足が懸念されており、限りある水資源を有効に活用することが求められている。CNPR は、保有物件の省資源化を通じた環境負荷低減に取り組んでおり、その一環として水使用量の削減に取り組んでいることから、本ファイナンスでは KPI として「水使用量原単位」が設定された。

② KPI

過年度における KPI の状況は、下表のとおりである。CNPR は、保有物件における雨水利用システムの導入やトイレの自動水栓、節水型トイレの設置等の対策を実施している。過去 2 年間は、新型コロナウイルス感染症の影響でオフィスの稼働率等が低下していたが、今後は本格的な経済活動の再開に伴い水使用量の増加が懸念され、引き続き上記のような対策を実施することが求められる。なお、各年度で対象物件数に違いがある。

表 6 過年度における KPI の状況¹²

KPI [資源効率・安全性、水 (入手可能性)]	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
水使用量原単位 (m ³ /m ²)	1.036	0.995	0.780	0.803

③ 目標

各年から過去 5 年間の平均値について、2018 年の実績値より増加させないことが目標となっている。

表 7 目標・方針

KPI [資源効率・安全性、水 (入手可能性)]	目標
水使用量原単位	毎年：5 年平均値を 2018 年比で増加させない

¹² CNPR 「サステナビリティレポート 2022」より作成。

(2) 廃棄物（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

世界銀行は、2018年に公表した「What a Waste 2.0」レポートにおいて、廃棄物に対策が講じられない場合、2050年までに廃棄物が2016年の1.7倍になると報告しており、廃棄物管理は循環型社会の構築に向けて、グローバルに対応すべき課題である。日本政府としても、2000年に循環型社会形成推進基本法を制定し、廃棄物・リサイクル対策を総合的に推進している中、CNPRは廃棄物重量の把握及び削減の推進を通じて、循環型社会の形成に貢献するとしている。本ファイナンスでは、KPIとして「廃棄物量原単位」が設定された。

② KPI

過年度におけるKPIの状況は、下表のとおりである。過去2年間は、新型コロナウイルス感染症により経済活動が低調だったが、今後は本格的な経済活動の再開に伴い廃棄物量の増加が懸念されるため、CNPRは引き続き、テナントやオペレーターとの定期的な面談やエンゲージメントを通して、廃棄物削減を推進する意向である。なお、各年度で対象物件数に違いがある。

表8 過年度におけるKPIの状況¹³

KPI (廃棄物)	2018年	2019年	2020年	2021年
廃棄物量原単位 (t/m ²)	0.010	0.009	0.007	0.007

③ 目標

各年から過去5年間の平均値について、2018年の実績値より増加させないことが目標となっている。

表9 目標・方針

KPI (廃棄物)	目標
廃棄物量原単位	毎年：5年平均値を2018年比で増加させない

¹³ CNPR「サステナビリティレポート2022」より作成。

(3) 気候、資源効率・安全性（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

気候変動問題は、国際社会が一体となって喫緊に取り組むべき重要な課題である。2015年のパリ協定以降、GHG 排出削減のための世界的な枠組みが強化された。2020年、日本政府は2050年カーボンニュートラルを目指すことを宣言し、民間セクターにも社会的な責任として気候変動対策が求められている。不動産投資法人においても、その持続的な成長には気候変動対策が不可欠であると指摘されている。今後、環境規制によるコスト増に加え、投資家やテナント等の顧客が脱炭素商品をより好むようになる一方、省エネ性能が低い物件を座礁資産として捉え、需要が下がることが中長期リスクとして予測されている。CNPRは、地球温暖化防止への貢献をマテリアリティとして設定しており、こうしたリスクに対応するため、環境認証の取得の推進、再生可能エネルギーの導入、GHG削減に寄与する省エネルギー設備への更新に取り組んでいる。

本ファイナンスでは、こうした取り組みを推進すべく、KPIとして「エネルギー消費原単位」、「GHG 排出原単位」、「環境認証取得物件数」が設定された。

② KPI

過年度におけるKPIの状況は、下表のとおりである。CNPRは、共用部の照明器具のLED化の推進、屋上太陽光パネル設置等により、年間の消費電力削減やGHG排出削減を推進しており、エネルギー消費原単位及びGHG排出原単位は概ね低下傾向にある。また、KPIの対象となるグリーンビルディングの環境認証については、DBJ Green Building認証からスタートし、現在ではCASBEEに加え、今春にはBELS、東京都低炭素ビルディングを視野に入れて取り組んでいる。

表 10 過年度における KPI の状況¹⁴

KPI (気候、資源効率・安全性)	2019年	2020年	2021年
エネルギー消費量原油換算量 原単位 (Kl/m ²) (2015年比)	30.0%削減	35.8%削減	34.2%削減
GHG 排出原単位 (t-CO ₂ /m ²) (2015年比)	38.1%削減	45.5%削減	44.4%削減
【参考実績】	2021年8月	2022年2月	2022年8月
環境認証取得物件数 (残高)			
DBJ Green Building	21件	22件	23件
BELS 評価	-	6件	6件

¹⁴ CNPR「サステナビリティレポート2022」、「第13、14、15期資産運用報告書」より作成。

③ 目標

GHG 排出原単位では、上記のとおり既に目標の 40%を達成しているが、コロナ禍からの経済活動の復調に伴って 2021 年は前年比増加しており、新型コロナウイルス感染症やリモートワークの動向等、先が見通せないことから目標水準は据え置かれている。本ファイナンスにおける今後のモニタリングを通して、目標の見直し等も検討される予定である。

表 11 目標・方針

KPI (気候、資源効率・安全性)	目標
エネルギー消費量原油換算量 原単位 (2015 年比)	2030 年 : 40%削減
GHG 排出原単位 (2015 年比)	2030 年 : 40%削減
環境認証取得物件数	2027 年 : 5 件以上 (2022 年からの累計)

(4) 健康・衛生（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

日本では、団塊世代が 75 歳以上となる 2025 年を間近に控え、後期高齢者に向けた医療や介護サービスの需要が高まっている。要介護支援と認定された高齢者が増加する中で、高齢者のウェルフェアを満たし、適切な介護サービスと居住を兼ね備えた介護付き老人ホームの不足が社会的課題として指摘されている。

CNPR は、超高齢社会の社会インフラを担う介護付き有料老人ホームへの需要が継続的に見込まれることから、ポートフォリオ構築方針の一環として、ヘルスケア物件に投資している。本ファイナンスでは、高齢者に清潔で健康的な生活環境を提供する取り組みを評価すべく、KPI として「少子高齢化社会を見据え、取得意義のあるヘルスケア関連物件のモニタリング」が設定された。

② KPI

過年度における KPI の状況は、下表のとおりである。CNPR は 2021 年 9 月、ソーシャルローンの活用により介護付き有料老人ホームを取得した。2022 年 9 月末時点では、ヘルスケア物件 3 件を保有している。ヘルスケア物件では、施設の健全性等につき運営会社に対してモニタリングを実施しており、シニアリビング環境や入居者の健康・衛生面等に配慮している。過年度では、特に懸念事項は特定されていない。モニタリング項目のシニアリビング環境としては、物件周辺の 75 歳以上人口比率及び同エリアにおける要支援・要介護者に対する施設供給率を調査する等、需給環境改善に資する調査を実施している。また、入居者の健康・衛生面としては、入居者の居住環境や平均要介護度、インシデント・アクシデントの発生状況等について調査を行っており、モニタリングを通じて取得物件の状況を適宜把握している。本ファイナンスでは、シニアリビング環境や入居者の健康・衛生面等の改善に向けた取り組み状況がモニタリングされる。

表 12 過年度における KPI の状況¹⁵

KPI (健康・衛生)	2021 年
少子高齢化社会を見据え、取得意義のあるヘルスケア関連物件（介護付き有料老人ホーム等）のモニタリング	モニタリング実施済み

¹⁵ CNPR からのヒアリング内容に基づき作成。

③ 目標

表 13 目標・方針

KPI (健康・衛生)	目標
少子高齢化社会を見据え、取得意義のあるヘルスケア関連物件（介護付き有料老人ホーム等）のモニタリング	・ 年1回以上のモニタリングの実施 (シニアリビング環境の調査、入居者の健康・衛生面等)

(5) 住居（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

気候変動の影響等により、地球規模で自然災害が激甚化・頻発化しており、「仙台防災枠組み」では、グローバルでの災害死者数減少が目標に掲げられている。日本では、防災・減災、国土強靱化のための対策が推進されている。2011年3月の東日本大地震では、大規模な渋滞や交通障害から首都圏で帰宅困難者が発生した。オフィスビルや商業施設では、建物の耐震化とともに、一次的な帰宅困難者の受け入れ、BCP（事業継続計画）対策が求められている。また、首都圏では新たな住民の参入により、地域のつながりの希薄化の課題が指摘されてきた。地域コミュニティの活性化が、防災面から求められている。

CNPRは、マテリアリティにおいて顧客満足度向上を掲げ、安心安全で快適な環境の提供、テナント満足度向上の取り組み、地域コミュニティや防災対策の支援を推進している。

本ファイナンスでは、CNPRのこうした社会面の取り組みを推進するため、KPIとして「顧客満足度調査の実施と入居者への還元」が設定された。

② KPI

過年度におけるKPIの状況は、下表のとおりである。CNPRは、オフィスとレジデンスを対象に隔年で実施される顧客満足度調査において、管理面の状況、ハード・設備面の確認、啓蒙活動も含むESGの取り組み（2021年）、顧客のESGの感度、商品企画の設定、サービス等につき集計し、サステナビリティ委員会に報告している。同調査で要望された事項については、検討のうえ翌年に対応、還元している。これまでに、防災・BCP対応では防災訓練のほか、物件取得時には建物の違法性、安全性及び地震リスク診断等を実施している。来期以降も引き続き顧客満足度調査を実施し、BCP対応（防災訓練等）をはじめとする施策を実施する意向である。

表 14 過年度における KPI の状況¹⁶

KPI (住居)	2021 年
顧客満足度調査の実施と入居者への還元	BCP 対応（防災訓練の実施、帰宅困難者支援事業等）等

③ 目標

表 15 目標・方針

KPI (住居)	目標
顧客満足度調査の実施と入居者への還元	・ 毎年：調査または施策の実施 施策例：BCP 対応（防災訓練の実施等）

¹⁶ CNPR「サステナビリティレポート 2022」、ヒアリング内容より作成。

- (6) 住居、包括的で健全な経済、文化・伝統、移動手段、強固な制度・平和・安全、水（質）、大気、生物多様性と生態系サービス、経済収束（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

不動産投資事業においても、投資家やレンダー、テナントの意識の高まりから、国内外を問わずサステナビリティや SDGs、ESG に則した環境・社会面の取り組みに配慮することが求められている。CNPR は、保有物件の取得・売却・運営時において、1-2.(4)のとおり環境・社会面に配慮した対応を実施している。

図 6 で示されたネガティブ・インパクトのうち、「住居」、「包括的で健全な経済」、「経済収束」では、開発時に不当な立ち退き等を強要していないこと、「生物多様性と生態系サービス」では、開発時に生態系に配慮していること、「水（質）」、「大気」では、開発時の排水処理や排気において法令を遵守していること、「文化・伝統」では、開発時の文化財等の保全に取り組んでいること、「移動手段」では、適切な駐車スペースの設置により交通渋滞発生抑制に取り組んでいること、「強固な制度・平和・安全」では、法令を遵守していること等が、本ファイナンスでは確認されている。したがって、これらのネガティブ・インパクトについては十分に抑制できていることから、KPI 設定対象外とされた。

2-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び CNPR・CNAM のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各KPIが示すインパクトは、「水（入手可能性）」、「廃棄物」、「資源効率・安全性」、「気候」、「住居」、「健康・衛生」という、幅広いインパクト領域に亘っている。

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、大きなポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

CNPRは、東京都心部のオフィスビルを中心に、2022年8月期末時点で54物件、1,171億円の資産規模を有している。保有物件におけるGHG排出原単位の2030年40%削減（2015年比）や防災・BCP対応の推進等を通じて、大きなインパクトがもたらされると考えられる。一方、ポジティブ面では定性的な短期目標の設定にとどまっており、定量的な中長期目標の設定が今後望まれる。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、効率的なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

CNPR及びCNAMでは、「サステナビリティへの配慮に関する基本的基準」が定められ、サステナビリティ推進のためCNAMにサステナビリティ委員会が設置されており、CNPRに係るマテリアリティの特定や紐づく目標の設定等がなされている。本ファイナンスの各KPIが示すインパクトは、主としてCNPRのマテリアリティに係るものであり、本ファイナンスの後押しによってインパクトの効率的な発現・抑制が期待される。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、以下にリストアップしたとおり、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。



目標 3 : すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8 すべての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。



目標 6 : 安全な水とトイレを世界中に

ターゲット 6.4 2030 年までに、全セクターにおいて水の利用効率を大幅に改善し、淡水の持続可能な採取及び供給を確保し水不足に対処するとともに、水不足に悩む人々の数を大幅に減少させる。



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 11 : 住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.b 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。



目標 12 : つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。



目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）及び適応力を強化する。

3. モニタリング方針の適切性評価

本ファイナンスでは、CNPR においてポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善が図られているかどうか、定量面・定性面でのモニタリングが実施される。

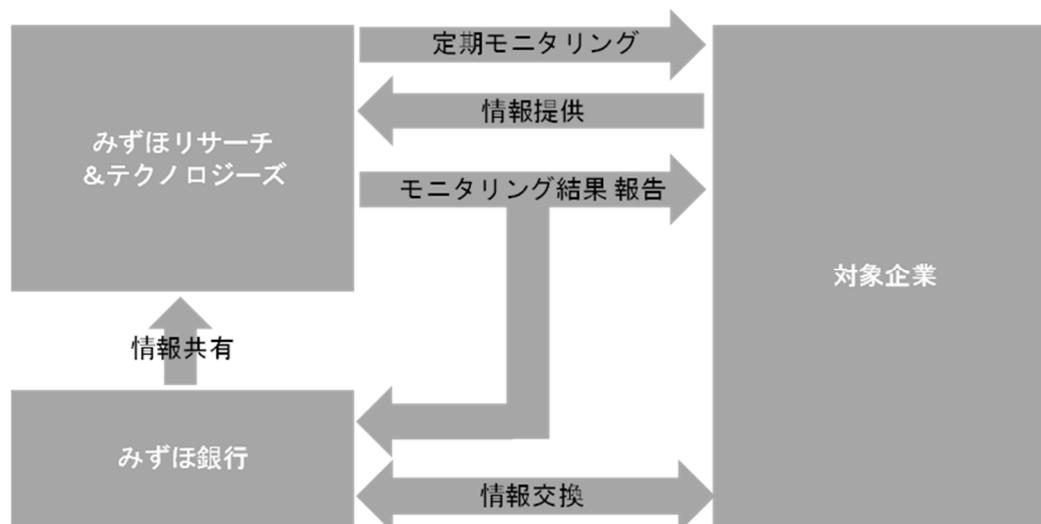


図 8 モニタリング体制

表 16 モニタリング実施内容

モニタリング実施主体	モニタリング実施内容
みずほリサーチ & テクノロジーズ	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 対象企業における KPI 設定事項及びサステナビリティに関連する事項について定期的にモニタリングする。 ➢ 定期モニタリングは年 1 回実施する。 ➢ 対象企業からの情報入手は、有価証券報告書、統合報告書、環境報告書、サステナビリティレポート等から行い、必要に応じて対象企業に対して情報提供依頼を行いサステナビリティに関連する情報を入手する。 ➢ モニタリング結果については、対象企業及びみずほ銀行に報告する。
みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 通常業務において実施する対象企業とのミーティングにて、サステナビリティについての情報交換を実施する。 ➢ サステナビリティに影響を及ぼす内容が見受けられた場合には、みずほリサーチ & テクノロジーズに情報共有を行う。

モニタリングは、KPI として設定された事項について、年に一度実施される。資産運用報告書の提出等、会計報告のなされた翌四半期に実施される予定である。なお、新たなサステナビリティに係る事象（特にネガティブ・インパクト）が発生した場合には、それらについてもモニタリングの対象とされる。また、本ファイナンスの契約期間は 2029 年 9 月 10 日までであるが、契約期間中に目標年を迎える KPI は継続する目標の設定状況について、目標年が契約期間を超える KPI は目標達成に向けた進捗状況と契約期間後の対策について、それぞれモニタリングが実施される。

モニタリングは、公開されたレポートの最新版に基づき実施される。サステナビリティに係る状況の変化によって不明点が発生した場合や、KPI の著しい変動あるいは各種レポートへの記載が無くなる等の変更がなされた場合、開示資料に不明点があった場合等には、ヒアリング等により CNPR から〈みずほ〉に対して追加的な情報提供が行われる。

JCR は、以上のモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

4. 不動産投資アプローチの適切性評価

JCR は、本ファイナンスにおける不動産投資アプローチについて、不動産投資フレームワークで示されたポジティブ・インパクト・フレームワーク・ガイダンスに沿って以下のとおり確認した結果、適切であると評価している。

4-1. インパクトの明確化

ガイダンス	JCRによる確認結果
<p>現行の投資活動を通じて対処する、またはサービスが十分に行き届いていない市場における潜在的な投資案件を特定するために、関連するインパクトカテゴリーを、重要性評価に基づき、UNEP FIのインパクト・レーダーを活用してマッピングする。</p>	<p>UNEP FIのインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールの活用により、CNPRのポートフォリオ構築に係るインパクトカテゴリーがマッピングされている。</p>
<p>自身の不動産投資セクターに特有の活動に焦点を当てるか、サービスが十分に行き届いていない市場向けの新商品を開発することによって、関連のあるインパクトカテゴリー（ネガティブの場合には、緩和措置を含む）に対処するための投資テーマを定義する。</p>	<p>CNPRのポートフォリオ構築に係るインパクトカテゴリーのうち重要性の高いものに対して、5つの投資テーマが設定されている。</p>
<p>明確に定められた期間内に、投資テーマ/インパクトカテゴリーごとに関連する計測基準と指標を特定し、期待される結果を規定するために適切な目標を設定する。</p>	<p>各投資テーマに対して、意図するインパクトを捉えるのに適切なKPI及び目標が設定されている。</p>
<p>優れた伝わりやすいコミュニケーションのために、特定されたインパクトと効果を、SDGsやニューアーバン・アジェンダ等、マクロ目標のフレームワークにおいて位置づける。</p>	<p>各投資テーマについて、貢献するSDGsの169ターゲットが整理されている。</p>

4-2. 市場水準及びサステナブルなリターン

ガイダンス	JCRによる確認結果
定量的、定性的にかかわらず、インパクトに基づいたアプローチが、サステナブルであるとともにリスク調整後に十分な財務的リターンをもたらすことを分析し、事例を収集する。	各投資テーマで意図されたインパクトは、主としてCNPRのマテリアリティに係るものであり、投資主価値向上に資することが期待される。
インパクトに基づいたアプローチが、市場の需要や評判等に関して、投資戦略にどのように価値を付加するかを説明する。	投資テーマ「気候、資源効率・安全性」では、TCFD提言に沿ったシナリオ分析によって、気候変動に係るリスク・機会が整理されている。
インパクトに基づいたアプローチの実現性に関するリスクと、財務面及びサステナビリティに関する期待（結果と効果）の実現に影響を与えるリスクを分析し、説明する。	各投資テーマでは、設定目標の達成に向けた課題と対策が確認されている。

4-3. インパクトの計測

ガイダンス	JCRによる確認結果
ポジティブとネガティブの両面に関して経済的、社会的、環境的便益の計測を支援する既存の方法論とツールをレビューし、選択した投資テーマに最も関連性のあるものを特定する。	経済・社会・環境の三側面及びポジティブ・ネガティブの両面から各投資テーマが設定され、各テーマに適した方法論・ツールが特定されている。
該当するインパクトカテゴリーに関連する、適切で利用可能な計測基準と指標を特定する。	各投資テーマに対して、該当するインパクトカテゴリーに関連するKPIが設定されている。一方、ポジティブ面では定性的KPIの設定にとどまっており、定量的KPIの設定が今後望まれる。
意図された明確な目標を事前に設定し、持続可能な開発の3つの分野のいずれかで達成及び緩和された実際の結果（及び効果）を事後的に計測する。	各KPIに対して目標が設定されており、今後のモニタリングを通して実績が確認される。一方、ポジティブ面では定性的な短期目標の設定にとどまっており、定量的な中長期目標の設定が今後望まれる。

4-4. 追加的な資金やインパクトのフロー

ガイダンス	JCRによる確認結果
<p>インパクトに基づいたアプローチが、その組織において、あるいはそのセクターにおいて、資金（マーケット）面及びインパクト（テーマ別）面において「追加的」で、それをステークホルダーが客観的に計測できるかどうかを評価する。</p>	<p>意図する追加的インパクトについて、SDGsの169ターゲットと紐づけながら確認されており、また各インパクトを計測するためのKPIが設定されている。</p>
<p>インパクトに基づいたアプローチが、サービスが十分に行き届いていない/資本が不足しているインパクトのテーマ、地理的市場、不動産の種類/サブセクターに具体的に対処しているかどうかを評価する。</p>	<p>UNEP FIのインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールの活用により、追加的インパクトを意図した投資テーマが設定されている。</p>

5. モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 1~4 より、本ファイナンスにおいて、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）及び不動産投資フレームワークの 4 つの投資目標（インパクトの明確化、市場水準及びサステナブルなリターン、インパクトの計測、追加的な資金やインパクトのフロー）が、十分に活用されていると評価している。

IV. PIF 原則に対する準拠性等について

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに CNPR に対する PIF 商品組成について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

1. PIF 第 1 原則 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、〈みずほ〉が CNPR のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、みずほ銀行の CNPR に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、CNPR のポートフォリオ全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

2. PIF 第2原則 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
<p>PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定している。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</p>
<p>事業主体は、上記のプロセスを実行するため、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は今般、JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>
<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 2022 年 7 月改定の社内規程を参照している。</p>

<p>ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
--	---

3. PIF 第 3 原則 透明性

原則	JCR による確認結果
<p>PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連） ・適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連） ・資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連） 	<p>本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、CNPR は KPI として列挙された事項につき、ウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、〈みずほ〉は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。</p>

4. PIF 第 4 原則 評価

原則	JCR による確認結果
<p>事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて評価されるべきである。</p>	<p>本ファイナンスでは、JCR によって、PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づく評価が行われている。</p>

5. インパクトファイナンスの基本的考え方

PIF TF の「インパクトファイナンスの基本的考え方」は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方を整理しているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないが、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージである。

- 要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの
- 要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの
- 要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの
- 要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

「インパクトファイナンスの基本的考え方」は、インパクトファイナンスを上記の 4 要素を満たすものとして定義しており、本ファイナンスは当該要素と整合的である。また、本ファイナンスにおけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（特に企業の多様なインパクトを包括的に把握するもの）と整合的である。

V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則、モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

(担当) 梶原 敦子・丸安 洋史

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融（PIF）原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、本 PIF がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、本 PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本 PIF における KPI の達成度について、JCR は調達主体または調達主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. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

ポジティブ・インパクト金融原則

資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク

ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

インパクトファイナンスの基本的考え方

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、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 の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と 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、事業主体または調達主体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、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ことを問わず、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なるものもを問わず、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。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・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、本第三者意見は 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。本第三者意見は、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。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。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

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・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) ソーシャルボンド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