26-D-0242
2026 年 5 月 25 日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンエクイティ評価結果を公表します。

ヒューリックプライベートリート投資法人

グリーンエクイティ	新 規

総合評価	グリーン性評価（資金使途）	管理・運営・透明性評価
Green 1	g1	m1

発行体	ヒューリックプライベートリート投資法人
評価対象	グリーンエクイティ
分類	投資口
発行額	50.7 億円
配当率	実績配当
発行日	2026 年 6 月 2 日(予定)
資金使途	渋谷パルコ・ヒューリックビルの取得

評価の概要

▶▶▶1. ヒューリックプライベートリート投資法人の概要

ヒューリックプライベートリート投資法人（本投資法人）は、2017 年 9 月に設立された私募リートである。オフィスビル・商業施設・レジデンス・ヘルスケア施設を主な投資対象とする総合型リートであり、2017 年 11 月に運用が開始された。資産運用会社であるヒューリック不動産投資顧問

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

株式会社（本資産運用会社）のスポンサーはヒューリック株式会社で出資比率は 100%となっており、ヒューリックグループの不動産事業における豊富な開発・運営実績、スポンサーサポート契約等に基づき全面的なサポート体制が構築されている。本投資法人は、ヒューリックが得意とする東京圏を中心とした好立地アセットへの投資により、中長期的に安定した収益の確保を目指している。2026 年 2 月 4 日現在のポートフォリオは 63 件、取得価格合計は 2,351 億円である。

▶▶▶2. 本投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く「安心と信頼に満ちた社会」の実現に貢献します。」を企業理念として掲げている。この企業理念の実現のために持続可能な社会実現が重要であると考え、「サステナビリティビジョン」を定めている。さらに、地球環境における様々な課題に対応するため、サステナビリティビジョンを具体化した「ヒューリック環境方針」を制定し、環境に配慮した経営を推進している。

ヒューリックの企業理念やサステナビリティへの考え方を基礎として、本資産運用会社は、「安心と信頼に満ちた社会」の実現のためにはより一層の環境・社会・ガバナンス面でのサステナビリティへの取り組みの強化が必要であると認識し、2022 年より推進体制を整備してきた。2025 年 1 月には、本資産運用会社が本投資法人及び私募ファンドを運用するに際して認識しているマテリアリティ及び各マテリアリティに関連する KPI を開示している。また、2025 年 6 月には TCFD コンソーシアムに加入するとともに、TCFD 提言に基づき「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」及び「指標と目標」についての分析や対策について開示している。

マテリアリティの一つである「気候変動への対応」に関しては、GHG 排出量削減及び再生可能エネルギー導入に係る KPI、「環境に配慮した物件運営」に関しては、保有物件の環境認証取得率に係る KPI を設定している。本投資口の発行により当該 KPI が進捗していき、また投資口の投資家を含めたステークホルダーにも広く本投資法人の取り組みを理解してもらう契機となりうる。

▶▶▶3. グリーンエクイティについて

今般の評価対象は、本資産運用会社が 2024 年 11 月に策定し、2026 年 4 月に改訂した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）に基づき、本投資法人が発行する投資口（本投資口）である。「グリーンボンド原則[1]」、「グリーンローン原則[2]」、「グリーンボンドガイドライン[3]」及び「グリーンローンガイドライン[4]」は、負債性商品を対象としており、私募リートにおける投資口等のエクイティ性の商品については、直接、上記原則・ガイドラインを適用することができないため、JCR では、これらを参照する形で本投資口の評価を行う。なお、私募リートが投資口をグ

[1] International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2025"
https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/
[2] Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association(APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2025"
https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/
[3] 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2024 年版」
https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf
[4] 環境省 「グリーンローンガイドライン 2024 年版」
https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

リーンエクイティとして発行する際には、JCR が当該エクイティに対して個別の評価を行うこととしている。

本投資法人は、本投資口に係る資金使途を渋谷パルコ・ヒューリックビルの取得としている。当該物件は、CASBEE 不動産において S ランク等を取得していることから、明確な環境改善効果を有する物件であると判断できる。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としている。以上より、JCR は本投資口に係る資金使途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定に関しては、経営陣が関与するようプロセスが構築されている。資金管理については適切に管理されることが予定され、外部監査等を通じた統制が働く仕組みとなっている。レポーティングについても、資金充当状況及び環境改善効果に関して予め定められた項目が、ウェブサイト等で開示される予定である。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（資金使途）」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とし、「JCR グリーンエクイティ評価」を“Green 1”とした。また、本投資口は、「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」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。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

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. 資金使途の概要及び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）

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

評価フェーズ 1：グリーン性評価　g1

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

本投資法人が本投資口に係る資金使途の対象とした物件は、地域、国又は国際的に認知された認証を上位3区分までの認証レベルで取得済みであり、環境改善効果が期待される。

1. 資金使途の概要及び環境改善効果について

本投資口によって調達された資金は、渋谷パルコ・ヒューリックビルの取得に充当される。建物外周に「坂」「通り」を取り込んだ立体街路を設置し、屋外歩行を促すことで空調負荷を低減する仕組みを取り込んでいる点、低木・高木を随所に配置し、敷地全体で 35%の緑被率を確保している点、中圧ガスコージェネレーションを中心に、電気・ガスのミックス熱源を構築している点等が本物件の環境性能の向上に寄与している。また、社会面においては、一部用途において帰宅困難者に対する一時避難所としての機能及び 72 時間稼働可能な非常用発電機を有している。

取得している認証の種類及びランクより、資金使途の対象として適切であると JCR は評価している。

表 1：取得対象物件の概要[5]

物件名	渋谷パルコ・ヒューリックビル
所在地	東京都渋谷区宇田川町 15 番 1 号
主要用途	店舗・事務所等
延床面積[6]	61,341.73 ㎡
竣工時期	2019 年 10 月
グリーンビルディング認証	CASBEE 不動産 S（2023 年 12 月取得） BELS（平成 28 年度基準）4 つ星（2020 年 2 月取得）

[5] 本資産運用会社から提供された資料に基づき JCR 作成
[6] 本投資法人は本投資口及び本投資口と同時期に調達するローン等により、既存の区分所有分と合わせて上記記載の延床面積のうち事業所に該当する面積の 1/2 保有することとなる。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

2. 環境・社会に対する負の影響について

本資産運用会社は、本投資口に係る資金使途の対象となる物件の取得に際して、各種デューデリジェンスにおいて専門家が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書のほか、本資産運用会社内部のマニュアルに基づき、環境・社会面のリスクについて懸念すべき点がないことを確認している。

以上より、JCR は資金使途の対象となる物件について環境・社会に対する負の影響が考慮され、適切な対応が行われていると評価している。

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、大気の質及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。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

（参考）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て、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。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

評価フェーズ 2：管理・運営・透明性評価　m1

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、本評価対象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投資家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は本投資口が関連する目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識を持つ部署及び経営陣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

本資産運用会社はサステナビリティ推進に関して、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した取り組みを行うことが中長期的な顧客の利益の向上に資するものであるという認識のもと、2022 年 7 月に「サステナビリティ方針」を制定し、さらに本方針を実践するための社内規定として、「サステナビリティ推進規程」を定めた。本資産運用会社はこれら方針・規定のもと本投資法人を運用している。

本投資法人が本投資口を調達することは、サステナビリティ方針のうち、「環境」という取り組みの推進に寄与する。

以上より、JCR では本投資口の調達は、本投資法人及び本資産運用会社の掲げる方針と整合的であると評価している。

サステナビリティ方針

当社は、資産運用業務を受託する企業であり、「安心と信頼に満ちた社会」の実現、不動産投資・運用市場の健全な発展に貢献することを企業理念に掲げ、不動産運用のプロフェショナルとして高い品質の資産運用サービスを提供して参りました。

世界的にサステナビリティの重要性が高まる中、当社の目指す「安心と信頼に満ちた社会」の実現のためには、より一層の環境・社会・ガバナンス面でのサステナビリティへの取組の強化が必要であると認識しております。このような認識の下、以下の通り、サステナビリティ方針を策定し、当社のサステナビリティ経営の柱といたします。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

環境	当社は、企業活動を通じて環境課題に積極的に取り組みます。 ・気候変動対策の推進、温室効果ガス排出量の削減、省エネルギーの取組 　気候変動による影響を鑑み、事業活動に伴うエネルギーの節約・効率的な利用に努め、温室効果ガス排出量を削減していきます。 ・廃棄物削減や省資源の取組 　事業活動における３R（リデュース・リユース・リサイクル）に努め、廃棄物の削減や水資源の節減を行うことで、循環型社会の実現に貢献します。 ・生物多様性への配慮 　物件の周辺環境の整備に取り組み、自然環境や生態系の保全に努めます。
社会	当社は、人権や労働環境への配慮や、全てのステークホルダーとの対話を行います。 ・顧客満足度向上の取組 　サービス品質及び信頼性の確保により、顧客満足度の向上に努めます。防災・BCP 対策の推進により、テナント企業や施設利用者等の安心・安全を確保し、また、快適性・健康福祉面（ウェルネス）の向上に向けた取り組みも行います。加えてこのような取組を行うことで、投資行動を通じた投資家の顧客満足度の更なる向上に努めます。 ・ステークホルダーとの協働 　投資家、テナント、地域コミュニティ、関係会社等のステークホルダーとのエンゲージメントを通じて、地域経済発展・地域の魅力向上を実現し、全てのステークホルダーの価値創造に貢献していきます。 ・働きやすい職場づくり 　職場における従業員の健康と安全の確保、人権尊重、ダイバーシティ・機会均等の推進に努め、リモートワーク等柔軟な勤務体制を整備することで、一人一人が能力を発揮できる快適な職場環境を実現します。また、従業員の教育を行うことで、プロフェッショナルとして、高い品質の価値提供ができる人材の育成を推進します。 　従業員のみならず、関係会社や委託先等へも同様に取り組みを行うように努めます。
ガバナンス	当社は、誠実かつ公正な事業運営をいたします。 ・コーポレート・ガバナンスの取組 　企業倫理の遵守及び法令等遵守を徹底し、透明性のある適切な運用・行動に努めます。その効果的な実行のために、従業員への教育・啓発活動を定期的に行います。 ・リスク管理の取組 　事業活動に伴うリスクについて、社内に管理体制を構築し、リスク低減を図ります。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

2. 選定基準

本投資口に係る適格クライテリアは、本資産運用会社が策定した本フレームワークに定められたものと同じである（本フレームワークの抜粋は以下を参照）[7]。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。

資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）
[適格クライテリア] グリーンビルディング 下記①-⑧の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済又は今後取得予定の物件 ① DBJ Green Building 認証：3 つ星以上 ② CASBEE 認証（新築、不動産）：B+ランク以上 ③ 自治体版 CASBEE：B+ランク以上 ※ ④ BELS（平成 28 年度基準）：3 つ星以上 ⑤ BELS（令和 6 年度基準）：レベル 4 以上（非住宅） ⑥ BELS（ZEB）：ZEB Oriented 以上 ⑦ BELS（ZEH）：ZEH-M Oriented 以上 ⑧ LEED 認証：Silver 以上（LEED BD+C の場合は v4 以降） ※工事完了日より 3 年間を有効期限とする

3. プロセス

本投資口の調達によって取得対象となるプロジェクトは、投資戦略部及びリート事業部により適格クライテリアへの適合が検討されたのち、本資産運用会社の投資委員会及び本投資法人の役員会により決定される。JCR は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、経営陣が関与しており適切であると評価している。

本投資法人の本投資口の調達に関する目標、選定基準及びプロセスについては本評価レポート及び本資産運用会社のウェブサイト等により開示されることが予定されている。したがって、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

[7] JCR が 2026 年 4 月 1 日に公表した評価レポート（26-D-0006）を参照

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

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。本評価対象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、本評価対象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、本投資法人の資金管理体制が適切であり、調達資金の管理方法に係る透明性が高いと評価している。

本投資口の発行による調達資金は、財務経理部が専用のファイルを用いて管理する。調達資金は渋谷パルコ・ヒューリックビルの取得資金に速やかに充当されることが予定されている。

調達資金の管理については、内部監査及び法定監査を実施している。また、調達資金の管理に関する文書等は永年保管されることとなっている。

本投資口の発行による調達資金は、渋谷パルコ・ヒューリックビルの取得資金として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。なお、本フレームワークにて、グリーンエクイティによって調達した資金についてはポートフォリオ管理の対象外とし、未充当資金が発生したときは、再充当の対象となる他の物件が明らかになっている場合を除き、グリーンエクイティのラベルを外すこととしている。

以上より、JCR では、本投資法人の資金管理体制が適切であり、調達資金の管理方法に係る透明性が高いと評価している。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

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、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。

資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人は、本投資口によって調達した資金の充当状況について、年次で本資産運用会社のウェブサイト上で開示する予定としている。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、遅滞なく投資家に対して報告する予定としている。

環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、環境改善効果に関するレポーティングとして、取得物件に係る環境認証の種類及びランクを年次で本資産運用会社のウェブサイト上で開示する予定としている。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポーティング体制が適切であると評価している。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

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付け、社内の会議体の設置及び社外の専門家の活用を通じて、具体的な目標を立てながらサステナビリティの取り組みを実践している点について高く評価している。

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く「安心と信頼に満ちた社会」の実現に貢献します。」を企業理念として掲げている。この企業理念の実現のために持続可能な社会実現が重要であると考え、「サステナビリティビジョン」を定めている。さらに、地球環境における様々な課題に対応するため、サステナビリティビジョンを具体化した「ヒューリック環境方針」を制定し、環境に配慮した経営を推進している。

ヒューリックの企業理念やサステナビリティへの考え方を基礎として、本資産運用会社は、「安心と信頼に満ちた社会」の実現のためにはより一層の環境・社会・ガバナンス面でのサステナビリティへの取り組みの強化が必要であると認識し、2022 年より推進体制を整備してきた。2025 年 1 月には、本資産運用会社が本投資法人及び私募ファンドを運用するに際して認識しているマテリアリティ及び各マテリアリティに関連する KPI を開示している。また、2025 年 6 月には TCFD コンソーシアムに加入するとともに、TCFD 提言に基づき「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」及び「指標と目標」についての分析や対策について開示している。

マテリアリティの一つである「気候変動への対応」に関しては、GHG 排出量削減及び再生可能エネルギー導入に係る KPI、「環境に配慮した物件運営」に関しては、保有物件の環境認証取得率に係る KPI を設定している。本投資口の発行により当該 KPI が進捗していき、また投資口の投資家を含めたステークホルダーにも広く本投資法人の取り組みを理解してもらう契機となりうる。

本資産運用会社では社内の専門組織としてサステナビリティ委員会を設置し、**方針・目標（KPI）・取組事項の審議およびモニタリングを行う体制を整備している。また、** 取り組み事項に応じて複数の外部の専門家の知見を活用している。

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、社内の会議体の設置及び社外の専門家の活用を通じて、具体的な目標を立てながらサステナビリティの取り組みを実践している点について高く評価している。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

評価フェーズ 3：評価結果（結論） Green 1

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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンエクイティ評価」を“Green 1”とした。本投資口は、「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」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	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

（担当）菊池　理恵子・新井　真太郎

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンエクイティ評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンエクイティ評価は、グリーンエクイティを評価対象として、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。また、JCR グリーンエクイティ評価は、不動産投資法人の投資口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。グリーンエクイティにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は資金調達者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。

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 グリーンエクイティ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 グリーンエクイティ評価上の第三者性

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、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とを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンエクイティ評価は、評価の対象であるグリーンエクイティ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 グリーンエクイティ評価は 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 グリーンエクイティ評価は、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 グリーンエクイティ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 グリーンエクイティ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、改変等をすることは禁じられています。

■用語解説

JCR グリーンエクイティ評価：グリーンエクイティによって調達される資金が 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エクイティ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、Green 2、Green 3、Green 4、Green 5 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

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.