

_____ 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・フレームワークの評価結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F)を付与

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・フレームワーク評価結果>

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)

第1章: 評価の概要

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2020年4月3日時点で全227物件、8,164億円（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。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定め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）である。本フレームワークが「グリーンボンド原則（2018年版）¹、

¹ ICMA（International Capital Market Association）グリーンボンド原則 2018年版

「グリーンローン原則（2018年版）²」、「グリーンボンドガイドライン 2020年版」および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020年版³」に適合しているか否かの評価を行う。

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。

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(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価（総合評価）」を“Green 1(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「グリーンローンガイドライ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。

<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asian Market Loan Association) グリーンローン原則 2018年版

<https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2020年版、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 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、本フレームワークから発行されるグリーンファイナンスの資金使途の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(F)』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、資金使途がネガティブな環境へ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。

(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

<資金使途にかかる本フレームワーク>

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)

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. グリーン適格資産

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

- 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 評価における3つ星~5つ星

2. 改修工事

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

<本フレームワークに対する JCR の評価>

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10%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。

1. グリーン適格資産の適格クライテリアとして参照されている環境認証について

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ている。

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。

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⁴。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、JCR は本投資法人の適格クライテリアが、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評価している。

② CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

建築環境総合性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001年4月より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を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、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-不動産がある。

CASBEE-建築の評価結果は、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 段階に分かれている。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における性能を、建築物の環境品質 (Q=Quality) と建築物の環境負荷 (L=Load) の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、L を分母、Q を分子とした BEE (建築物の環境効率) の値によって行われる。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などの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

本投資法人が適格クライテリアとして使用する CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用してもらう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 (必須項目を満足) の 4 段階である。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。

⁴ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019年2月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

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 - 不動産 B+以上は、全ての加点項目で基準のレベル 3 (3 点) をとることで得られる得点 60 点以上の建築物が対象となり、これは CASBEE-建築等における B+ (BEE1.0 以上)に相当する。したがって、計測の基準は BEE ではないものの、CASBEE-建築等における B+相当以上の物件が対象になっていることから、環境改善効果を有していると評価している。

③ BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの (Building-housing Energy-efficiency Labeling System)。

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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 (性能基準・仕様基準) および一次エネルギー消費量 (性能基準・仕様基準) が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELS では、BEI (Building Energy Index) によって星の数が 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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が現在の省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格とした BELS3 つ星以上の建物は、誘導基準以上の省エネ性能 (非住宅 : BEI 値 0.8 以下) を基準としており、適切であると考えている。

2. 改修工事の評価

改修工事について、対象物件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定めている。JCR では、適格クライテリアとなる改修工事において、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%以上削減するという目標設定は、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。

以上より、JCR では本フレームワークで示された適格クライテリアの内容は適切であり、環境改善効果を有するものと評価している。

- 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⁵」および「省エネルギーに関する事業」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。また、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、2020 年までに新築住宅・建築物について段

⁵ 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

階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得やその維持管理を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

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。JCR では、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人が保有している物件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。また、環境に対して負の影響が懸念される場合、その回避・緩和策として、売主による是正等を取得条件としていることを JCR では確認している。

c. SDGs との整合性について

本フレームワークを通じて実現されるプロジェクトはグリーンボンド原則、グリーンローン原則のうち、「省エネルギー」および「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」、環境省のグリーンボンドガイドライン 2020 年版およびグリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版に定義されているグリーンプロジェクトのうち、「省エネルギー」および「グリーンビルディングに関する事業」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 11.6. 2030 年までに、大気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。

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、調達資金の充度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(F)』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、本フレームワーク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へ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

<グリーンボンド発行の目標にかかるフレームワーク>

(長期ビジョンにたったグリーン投資方針)

大和ハウス・アセットマネジメント（以下、本資産運用会社）は、大和ハウスリート投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境・社会・ガバナンス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いる。したがって、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づき不動産の投資運用を行う。

グリーンファイナンス・フレームワークに基づき資金調達を行うことは、上記サステナビリティ方針のうち、「①地球温暖化防止」、「②自然環境との調和（生物多様性保全）」、「③資源保護（廃棄物削減・水資源保護）」、「⑦情報開示によるコミュニケーションの推進」に特に資すると考えている。

また本投資法人が定めている「サステナビリティ目標」（個別物件について、2018年から2027年の10年間で、エネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位を10%削減）の達成に資するものでも考えている。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

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、「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

- ① 地球温暖化防止
- ② 自然環境との調和（生物多様性保全）
- ③ 資源保護（廃棄物削減・水資源保護）
- ④ 化学物質による汚染の防止
- ⑤ 社内体制の構築と従業員への取り組み
- ⑥ 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築
- ⑦ 情報開示によるコミュニケーションの推進
- ⑧ 法規制等の遵守とリスクマネジメント

本投資法人ではグリーンファイナンスの実行により、上記サステナビリティ方針のうち、「①地球温暖化防止」、「②自然環境との調和（生物多様性保全）」、「③資源保護（廃棄物削減・水資源保護）」、「⑦情報開示によるコミュニケーションの推進」の目標の達成に資すると考えている。

本フレームワークにもとづくグリーンファイナンスの調達資金の資金使途は、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またはエネルギー消費量、CO₂ 排出量もしくは水使用量を10%以上削減する改修工事であり、グリーンファイナンスを実行することにより実現しようとする上記の目標設定は適切であると JCR では評価している。

b. 選定基準

本フレームワークにおける本投資法人の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 評価3つ星以上の環境認証を有する物件もしくはエネルギー消費量、CO₂ 排出量もしくは水使用量を10%以上削減する改修工事である。評価フェーズ1で詳述の通り、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

<選定プロセスにかかるフレームワーク>

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、財務・IR・企画部門所管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。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

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務める最高責任者、財務・IR・企画部門所管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・オフィサーおよ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、財務担当取締役、取締役、各部長、コンプライアンス・オフィサーを構成員とする経営財務委員会において決定される。

また、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企画部の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、2017年に設置された組織であり、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、財務・IR・企画部門所管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・オフィサーおよ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はサステナビリティ目標等を検討することを目的として開かれており、サステナビリティ委員会で討議された内容は投資法人の役員会でも年2回報告されている。サステナビリティ委員会は原則として3カ月に1回開かれるが、JCRは本委員会が2カ月に1回開かれるなど活発に活動が行われていることを資産運用会社へのヒアリングにより確認している。

本フレームワークに定められている本投資法人の目標、選定基準、プロセスは、本フレームワークに基づくグリーンファイナンス実行時に本投資法人のプレスリリース、諸契約書もしくは訂正発行登録書および発行登録追補書類ならびに予備評価レポートおよび本評価レポートによる概要等にて貸付人及び投資家に対して開示の予定であり、貸付人及び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、グリーンファイナンスの実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、グリーンファイナンス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

<資金管理にかかるフレームワーク>

(調達資金と資産の紐づけ方法)

グリーンファイナンスの実行によって調達した資金は、口座に入金された後、物件取得のために調達したローン等のリファイナンスのタイミングで、財務企画部から資産保管会社に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先またはリファイナンス先等に送金が行われる。

(調達資金の追跡管理の方法)

グリーンファイナンスで調達後、本資産運用会社の財務企画部において返済期日、資金使途、残高等を社内の電子ファイル等の媒体で管理する。

(追跡管理に関する内部統制および外部監査)

グリーンファイナンスによって調達した資金の管理は、本資産運用会社の監査部署によって年1回内部監査が行われる予定である。

(未充当資金の管理方法)

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理する。

グリーン適格資産の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす改修工事資金の総額の合計額に、有利子負債比率（直近の決算期末時点）を乗じて算出した額を「グリーン適格負債額」として、グリーンファイナンスの調達上限額とする。

グリーン適格資産が売却もしくは適格クライテリアから外れる場合、グリーンボンドまたはグリーンローンで調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内であることを確認する。

<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定められたグリーンファイナンスの資金使途は、本評価レポート内に記載されているグリーン適格資産の取得資金、取得資金のリファイナンスまたは改修工事であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

口座管理については、グリーンファイナンスで調達後、本資産運用会社の財務企画部において返済期日、資金使途、残高等を社内の電子ファイル等の媒体で管理することを確認している。なお、グリーンファイナンスによる調達資金は資金調達後、速やかに対象プロジェクトの取得資金、取得資金のリファイナンスまたは改修資金として充当されるため、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、物件取得のために調達したローン等のリファイナンスのタイミングで、財務企画部から実際の送金を行う経営管理部長の決裁ののち、資産保管会社である信託銀行に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先または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、定期的に内部監査を行っており、グリーンファイナンスに関する帳票も監査の対象となっている。また、資産運用会社に対して監査法人が外部監査を行っており内部・外部による統制が機能している。

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は問題ないと考えている。

以上から、JCR では本投資法人の資金管理についての妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して行われるグリーンファイナンスの実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評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかるフレームワーク>

1. 資金の充当状況に関するレポーティング

- ・グリーンファイナンスの実行時点で未充当資金がある場合、当該未充当資金が全額充当されるまで、年 1 回、充当状況を本投資法人のホームページで公開する。
- ・グリーンファイナンスが存在している場合、年 2 回、グリーンファイナンスによる調達残高がグリーン適格負債を超過していないことを確認する。

2. 環境改善効果に関するレポーティング

- ・当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定である。
- なお、インパクト・レポーティングにおける KPI は以下の通り。
 - 取得資産の環境認証数・種類
 - 具体的な使用量（水使用量、電気使用量、CO₂ 排出量）

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

グリーンファイナンスで調達した資金の用途は、本投資法人のホームページ、諸契約書もしくは訂正発行登録書および発行登録追補書類等で貸付人および投資家に対して公表される予定である。また、前項で確認した通り、グリーンファイナンスにより調達した資金は、調達後速やかにグリーン適格資産の取得資金、取得資金のリファイナンスまたは改修資金に充当されるため、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、定期的（年 1 回を想定）に行われる資金の充当状況の開示に当該事実を含む予定である。

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、取得資産の環境認証数・種類に加え、水使用量、電気使用量および CO₂ 排出量を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。

(2) 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 周年にあたる 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。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、2020 年 3 月時点で 53.9% (延床面積ベース) であり、前回の個別債券評価時に目標としていた 50%を上回った。JCR では、本投資法人が今後も第三者による外部認証の取得を進め、今後は 60%程度まで引き上げていくことを目標としていることを確認している。

加えて、本投資法人は、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、2020 年 3 月末時点で 2019 年 3 月末比 28 物件増の 56 物件と急速に取り組みを進めている。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、2019 年の評価では昨年度よりも 1 段階評価が上がった 3 stars を獲得しているほか、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 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。

ESG に関する取り組みについても、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 の取得に関して、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、サステナビリティ委員会がグリーンプロジェクト等の選定プロセスに、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 2019 年現在で 44 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

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(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・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 2020 年版」および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 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 グリーンファイナンス評価マトリックス】

		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)	Green1(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g2(F)	Green2(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g3(F)	Green3(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green4(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green5(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：大和ハウスリート投資法人（証券コード：8984）

【新規】

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または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制およ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また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また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「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、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なるものを問わず、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が定める 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