

————— 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。

スターアジア不動産投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F) を付与

発行体 / 借入人 : スターアジア不動産投資法人（証券コード：3468）

評価対象 : スターアジア不動産投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク

<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

スターアジア不動産投資法人（本投資法人）は、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテルおよび学生専用レジデンスを投資対象とする総合型の J-REIT。2015年12月に設立され、2016年4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。スポンサーはスターアジア・マネジメント・エルエルシーで、資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（本資産運用会社）がアセットマネジメント業務を担う。スポンサー、本投資法人および本資産運用会社との間では、物件取得関連のサポート、スターアジアグループのノウハウの提供などを内容としたスポンサー・サポート契約などが締結されている。

2022年1月末現在のポートフォリオは、全60物件（オフィス：20、商業施設：4、住宅：19、物流施設9、ホテル：8）、取得価格総額1,796億円の資産規模となっている。東京圏（オフィス・商業施設については東京23区、川崎市および横浜市、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては東京都、神奈川県、埼玉県および千葉県）に所在するミドルサイズアセット（取得価格が100億円未満の不動産等）を中心に構成されている。

本投資法人および本資産運用会社は、ESGに関連する取り組みを最も重要な経営課題の一つと位置付け、基本理念である投資主利益の最大化を追求するだけでなく、上場不動産投資法人としての社会的役割を強く意識し、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した不動産投資運用事業を行う方針としている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）による資金調達を行う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。JCRは

本フレームワークが「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」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⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）、および環境省がそれぞれ自主的に公表している原則またはガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

本投資法人は本フレームワークの中で、資金用途を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングと、一定以上の環境改善効果につながる改修工事の2種類としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証3つ星以上、BELS 評価3つ星以上、CASBEE 認証B+ランク以上のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件とし、改修工事に関する適格クライテリアは、上記DBJ Green Building 認証、BELS 評価、CASBEE 認証のいずれかの1段階以上の改善を意図した改修工事、運用する不動産においてエネルギー効率、水の消費性能等、従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれる環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事、再生可能エネルギーに関する設備の導入又は取得と定めている。JCRは、本投資法人の定めた適格クライテリアは環境改善効果を有するプロジェクトであると評価している。

本投資法人は、環境に関する明確な目標のもと、グリーンファイナンスの調達を企図している。サステナビリティに関する専門部署および経営陣がプロジェクトの選定プロセスに関与する仕組みも確保されている。また、グリーンファイナンスによる調達資金の管理も適切に定められており、予定されているレポート内容に基づき、透明性も確保される。以上より、JCRは本投資法人に関して、管理・運営体制が適切で透明性が高いと評価している。

これらの結果、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（資金用途）」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」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」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。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

² LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asia Pacific Loan Market Association)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) Green Loan Principles 2021
<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
<https://www.env.go.jp/content/900515201.pdf>

⁴ 環境省 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/content/900515201.pdf> (pp.48-89)

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、本フレームワークにおける資金使途の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

<資金使途にかかる本フレームワーク>

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下の適格クライテリア-1を満たすグリーンビルディングの取得資金若しくは適格クライテリア-2を満たす改修工事資金又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

- ・適格クライテリア-1:以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件
 - ① DBJ Green Building 認証:3つ星、4つ星、もしくは5つ星
 - ② BELS 評価:3つ星、4つ星、もしくは5つ星
 - ③ CASBEE 認証:B+ランク、Aランク、もしくはSランク
- ・適格クライテリア-2:以下いずれかを満たす設備等改修工事
 - ① 適格クライテリア-1の評価・認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
 - ② 運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの）
 - ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

<本フレームワークに対するJCRの評価>

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を上位3区分までの認証レベルで取得済あるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得、または環境面での有益な改善を目的とした設備等改修工事にかかる新規投資あるいはリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

1. グリーンビルディング

①DBJ 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。「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性）& Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観）&

Partnership（ステークホルダーとの連携）」の3つの大カテゴリーについて評価している。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、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCRは本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国または国際的に認知された標準や認証」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⁵。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は本投資法人の資金使途が、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。

②BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELSとは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、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。外皮性能および一次エネルギー消費量が評価対象となり、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。評価結果は星の数で表され、BEI（Building Energy Index）によって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する、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1つ星は既存の省エネ基準、2つ星は省エネ基準、3つ星は誘導基準を満たしている。

本投資法人が適格としたBELSにおける3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）を有することとなり、資金使途として適切であるとJCRは考えている。

③CASBEE（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、

⁵ 「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）

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、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。

今般本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上の建物は、CASBEE-建築においては BEE が 1.0 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また CASBEE-不動産においても、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における B+相当の物件であることから、環境改善効果があると JCR は評価している。

2. 改修工事

本投資法人は、グリーン適格クライテリアの認証のいずれかにおいて星又はランクの 1 段階以上の改善を意図した設備改修工事、運用する不動産においてエネルギー効率、水の消費性能等、従来比 30%以上の使用量削減効果が見込まれる環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事、再生可能エネルギーに関する設備の導入又は取得を適格クライテリアとしている。いずれも工事前後の効果が定量的に示されることにより、具体的な環境改善効果が期待できるものである。また、エネルギー使用量等の削減率は、グローバルな水準に照らして遜色のないものとなっている。したがって、JCR は適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果が高いものであると評価している。

以上より、JCR は、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

ii. 資金使途は、「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「地域、国また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」、ならびに「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⁶」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画においては、「2030 年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」ために、建築物省エネ法の改正、誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げの実施について言及されている。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工程表では、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進、ZEB や ZEH の普及拡大を進めることとなっている。これより、グリーンビルディングへの投融資は環境改善効果が高い。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の開発・維持を行うことは、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、物件取得時のデューデリジェンス、物件実査、検収を実施することで、取得予定の物件にかかる負の影響を確認している。改修工事に関しては、工事に伴う騒音や振動による周辺住民への悪影響等、取得予定の物件にかかる負の影響を確認している。取得予定の物件が環境に対して負の影響をもたらしうる場合には、対象となる物件の取得を見送るか、負の影響を排除するための工事等を行った上で取得することとしている。

これにより、JCR は本投資法人が、環境に対する負の影響について適切に配慮していることを確認した。

⁶ 「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」とされている。

c. SDGs との整合性について

JCR は、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金使途が以下の 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 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



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およ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：住み続けられる街づくりを

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、大気の状態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。

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、調達資金の充当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かかる妥当性および透明性

(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

<目標にかかる本フレームワーク>

(長期ビジョンにたったグリーン投資方針)

本資産運用会社は、「ESG方針」において、気候変動へのアクションを定めています。

脱炭素社会への移行を見据えて、気候変動の物理リスクや移行リスクを適切に把握して管理し、そのリスク認識や対応策を適時に開示していきます。

また、気候変動の緩和のため、LEDや高効率空調機を積極的に採用することで建築物のエネルギー効率を高め、敷地内外で生成された再生可能エネルギーを活用することにより、運用不動産から排出される温室効果ガスの削減に取り組みます。また、電力利用においては、化石燃料高騰による調達コスト増加を考慮し、定期的な電力会社の見直しと供給会社の分散により、適応力の向上を図っています。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本資産運用会社は、本投資法人の資産管理業務および本資産運用会社自身の取り組みを推進するにあたり、ESG方針を策定している。本投資法人の社会的な役割として、持続可能な社会の実現に貢献すべきであると認識し、ステークホルダーの期待に応え信頼関係を強化するため、本フレームワークを制定した。本投資法人が本フレームワーク制定およびグリーンファイナンスにより調達した資金を、適格クライテリアを満たすプロジェクトへの資金に充当することは、ESG方針の「1. 気候変動へのアクション」、「2. 資源循環、水使用、生物多様性への配慮」および「5. ステークホルダーとの関係性の構築」に資するものである。

スターアジア不動産投資法人「ESG方針」(抜粋)

1. 気候変動へのアクション
2. 資源循環、水使用、生物多様性への配慮
3. 健康・安全・快適性の追求
4. 人材の育成と確保
5. ステークホルダーとの関係性の構築
6. ガバナンス体制の構築・整備

b. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ1で記載の通りである。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。

c. プロセス

<プロセスにかかるフレームワーク>

(プロジェクトの選定とプロセス)

本資産運用会社において、調達資金の用途となるプロジェクトを財務管理部が選定し、サステナビリティ推進委員会によって適格クライテリアへの適合を審議・確認します。その後、本資産運用会社及び本投資法人の意思決定プロセスに則り、グリーンファイナンスの実施を決議します。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスの資金用途となるプロジェクトは、本資産運用会社の財務管理部が選定し、サステナビリティ推進委員会によって適格クライテリアへの適合を審議、確認した後、本資産運用会社及び本投資法人の意思決定プロセスに則り決議される。また、本フレームワークに定められている選定基準、プロセスは、本投資法人のウェブサイト、プレスリリース、発行登録追補書類にて開示される予定である。

これより JCR は、本投資法人が資金用途となるプロジェクトの選定プロセスを適切に定めており、投資家等に対する透明性も確保されていると評価している。

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。本フレームワーク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、本フレームワーク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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク>

(資金管理の方法)

調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現預金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理されます。なお、本投資法人が調達した資金を充当したグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、直近決算期末時点における適格クライテリア-1の取得価格の総額に、直近決算期末時点におけるLTV（注）を乗じて算出した負債額、及び適格クライテリア-2を満たす改修工事資金（売却済物件に係る改修工事資金を除く）の総額の合計額を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限額（以下「グリーン適格負債上限額」といいます。）とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理します。

(注)LTV・・・有利子負債総額÷総資産額

<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用途は、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。

グリーンファイナンスによる調達資金は、速やかに充当対象となるプロジェクトの取得もしくは改修工事資金または当該資金のリファイナンスに充当される予定である。調達された資金が口座に入金された後、グリーン適格資産の取得タイミング、もしくは物件取得のために調達した借入金等のリファイナンスのタイミングで、本資産運用会社の財務管理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取得先またはリファイナンス先等に送金が行われる。

追跡管理は本資産運用会社の財務管理部によって、専用帳票を用いて定期的に行われる。当該帳票は財務管理部長の承認を経て保存されること、内部監査の対象となることから、適切な統制が働く仕組みが構築されている。

グリーンファイナンス実行後、資金用途対象となるプロジェクトへ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。一方で、グリーンファイナンスの対象となる資産を売却した場合または当該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は、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、未充当資金を管理する予定としている。具体的には、直近決算期末時点における適格クライテリア-1の取得価格の総額に、直近決算期末時点におけるLTV（有利子負債比率＝有利子負債総額÷総資産額）を乗じて算出した負債額および適格クライテリア-2を満たす改修工事資金（売却済物件に係る改修工事資金を除く）の総額の合計額をグリーン適格負債上限額として、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理する。

以上より、JCRは本投資法人の資金管理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、本フレームワーク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。

(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>

(資金の充当状況に関する開示状況)

本投資法人のウェブサイトにて、以下の内容を年次で開示予定

- ①調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況
 - ②グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過していないこと
- ※調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し、未充当資金が発生した場合には、本資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

(インパクト・レポーティング)

本投資法人は、本フレームワークに基づいて調達したグリーンファイナンスの残高が存在する限り、本投資法人のウェブサイトにおいて、以下の指標を実務上可能な範囲で年次で開示します。

- ①適格クライテリア-1 に適合するプロジェクトについてのデータ開示
 - I. エネルギー消費量 (MWh)
 - II. 温室効果ガス排出量 (t-CO₂)
 - III. 水使用量 (m³)
 - IV. 環境認証の取得状況 (物件数・延床面積・認証種別・認証ランク)
- ②適格クライテリア-2 に適合するプロジェクトについてのデータ開示
 - I. 設備改修工事の概要 (対象物件・工事金額・実施時期等)
 - II. 以下の項目のうち、削減効果が見込まれるものの定量指標 (改修前後)
 - a. エネルギー消費量 (MWh)
 - b. 温室効果ガス排出量 (t-CO₂)
 - c. 水使用量 (m³)

<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による調達資金の用途および充当状況は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、資金用途の対象である物件の売却等の重要な事象が生じた場合には、その旨もウェブサイトにて開示される予定である。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、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ウェブサイトにて開示する予定である。いずれも各プロジェクトの効果を示すのに適切な指標が選択されている。

以上より、JCR は、本投資法人のレポーティングが適切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、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また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等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

本投資法人および本資産運用会社は、ESG に関連する取り組みを最も重要な経営課題の一つと位置づけ、上場不動産投資法人としての社会的役割を強く意識し、基本理念である投資主利益の最大化を追求するだけでなく、不動産運用を通じて環境負荷の低減や社会的課題の解決に資するよう努め、社員一丸となり持続可能な開発目標（SDGs）の実現に向けた活動を行っている。

本資産運用会社は、ESG への取り組み強化を目的として、サステナビリティ推進部およびサステナビリティ推進委員会を設置している。サステナビリティ推進部は、特に E（環境）に係る目標設定、施策の立案および執行、プロセス管理、結果検証等を担う役割を担っている。本資産運用会社のサステナビリティ推進委員会は、代表取締役、取締役、投資運用部長、財務管理部長、サステナビリティ推進部長およびコンプライアンスオフィサーによって構成されている。サステナビリティ推進委員会は、原則として 3 ヶ月に一度以上（2021 年度実績は計 6 回）開催され、サステナビリティ推進部が中心となり立案した ESG に関連する施策についての協議、意思決定が行われる。また、ESG に関連する施策については、サブ・スポンサーである日本管財株式会社、東京キャピタルマネジメント株式会社の効果的なサポートを得ることで、客観的な視点を取り入れている。

本投資法人は、SDGs の目標達成基準である 2030 年を見据えた GHG（温室効果ガス）排出量削減、エネルギー消費量削減、水資源管理（使用量の上昇抑制）、廃棄物管理（排出量の抑制）に係る環境パフォーマンス目標を設定している。目標の達成状況については、年間の環境パフォーマンス実績を本投資法人のウェブサイトにて開示している。目標達成のためには、本投資法人の保有物件に関与するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力が重要であるが、テナントと賃貸借契約を締結する際には環境負荷を軽減するために協働することを条項に盛り込んだグリーンリース契約を推進する等、テナントやステークホルダーに向けて ESG への取り組みについて働きかけを行っている。また、外部環境認証の取得も進めており、本投資法人の認証を有する物件はポートフォリオ全体の 38.3%（総延床面積ベース）を占めている。

本投資法人は、ESG に関連する施策に取り組んだ結果、初めて参加した 2021 年の GRESB リアルエステイトアセスメントにおいて「3 Stars」を取得し、ESG 推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け「Green Star」評価を獲得している。

以上より、JCR では、本投資法人の経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけ、専門的知見を有する外部専門家のノウハウを活用し環境問題へ取り組む体制を適切に整え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及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 2021 年現在で 55 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（資金用途）」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」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)	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

(担当) 菊池 理恵子・小林 克人

本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 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、本文書にかかる一切の権利は、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。

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
- ・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