

24-D-0587
2024年7月30日

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・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

トーセイ・リート投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

据置

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)

発行体/借入人

トーセイ・リート投資法人（証券コード:3451）

評価対象

トーセイ・リート投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. トーセイ・リート投資法人の概要

トーセイ・リート投資法人（本投資法人）は、2014年9月に設立され、同年11月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した総合型のJ-REIT。東京経済圏における中小規模のオフィス、商業施設、住宅及び物流施設を主な投資対象としている。本投資法人の資産運用業務を担うトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）はトーセイ株式会社の100%子会社であり、本投資法人は総合不動産会社であるトーセイ株式会社の強いスポンサーサポートを受けている。現行ポートフォリオは62物件で構成され、827億円（取得価格ベース）の資産規模となっている（2024年4月30日時点）。

▶▶▶2. トーセイ・リート投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが経営基盤の強化のために重要であるとの認識のもと、コーポレート・ガバナンスの充実や環境負荷の軽減に取り組んでいる。もとより本投資法人は環境への取り組みに関する基本的な考え方、さらには運用の基本方針として「日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生」を掲げるなど、設立当初から既存不動産の長期間にわたる活用を環境問題に対する解決策のひとつと捉えており、一貫して環境問題を重視する経営姿勢をとっている。本投資法人は環境負荷を低減するため、新たな設備機器への入替を通じたエネルギー効率改善のほか、省資源化効果の有無等を機器選定プロセスに組み込んだ空調・電気・住宅設備等の更新工事による CO₂ 排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減などに取り組んでいる。

▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンド又はグリーンローン（グリーンボンドとグリーンローンを総称して「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。JCR では、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」及び「グリーン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。これらは原則又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及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

JCR は、2021 年 7 月 30 日に本投資法人の本フレームワークに対してグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果として総合評価“Green 1(F)”を公表している。今回のレビューは、2024 年 4 月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及び BELS 新基準導入等を受けて、本投資法人が本フレームワークを更新したことに伴い実施するものである。

本投資法人は、2021 年 7 月時点の本フレームワークにおいて、資金使途にかかる適格クライテリアを (1) グリーンビルディング認証の 1 段階以上の改善や更新、取得のほか、環境面での 30% 以上の有益な改善、太陽光発電設備の導入又は取得を対象とする改修工事、(2) DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、BELS 3 つ星以上、CASBEE 認証 B+ 以上、LEED 認証 Silver 以上、BREEAM 認証 Very Good 以上のいずれか又はこれらと同水準の第三者評価を取得済又は今後取得予定の資産としている。JCR は本投資法人の定めた適格クライテリアが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。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"

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

² Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"

<https://www.lsta.org/content/guidance-on-green-loan-principles-glp/>

³ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2022 年版」

<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁴ 環境省 「グリーンローンガイドライン 2022 年版」

<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

本投資法人は、グリーンビルディングの基準について、BELS 評価の適格ランクの変更、CASBEE 認証の範囲の明確化、LEED 認証及び BREEAM 認証のバージョンの明確化を行っている。いずれについても、JCR は引き続き環境改善効果を有するもの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。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する部署が資金使途となる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は、予め定められた部署において適切に行われる。レポーティングについては、資金充当状況及び環境改善効果の指標が開示される予定である。以上より、本投資法人のグリーンファイナンスに係る管理・運営体制について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを JCR は確認した。

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、「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。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」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。

目次

■ レビュー事項

■ レビュー内容

1. 調達資金の用途
2. 資金用途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

■ レビュー結果（結論）

レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

1. 調達資金の使途

グリーンファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、変更後も引き続きグリーン性を有しているか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

グリーンファイナンス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について引き続き適切であるか。

3. 調達資金の管理

グリーンファイナンスによって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当され、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引き続き適切に整備されているか。

4. レポーティング

グリーンファイナンスに係る資金充当状況レポーティング及びインパクトレポーティングが、グリーンファイナンス評価付与時点において発行体が定めた方法でフレームワーク変更後も適切に開示される体制が整備されているか。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティについて、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

レビュー内容

1. 調達資金の使途

本投資法人は、本フレームワークにおいて、調達資金の使途を以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では変更後のフレームワークのみを記載している。

資金使途にかかる本フレームワーク

2. 調達資金の使途

2.1. 投資対象となる適格資産

グリーンファイナンスによって調達された資金(以下「調達資金」といいます)については、以下のグリーン適格クライテリア(1)を満たす設備等改修工事(以下「改修工事」といいます)に係る資金、以下のグリーン適格クライテリア(2)を満たすグリーンビルディングの新規取得資金、及び当該改修工事または新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンスに充当します。

2.2. グリーン適格資産

グリーン適格資産とは、以下のグリーン適格クライテリア(1)または(2)のいずれかを満たす資産又はプロジェクトをいいます。

2.3. グリーン適格クライテリア

(1) 改修工事

本投資法人の保有資産に係る以下の①から④のいずれかを満たす改修工事であること。

- ① 下記「2.3. (2) グリーンビルディング」記載のグリーンビルディング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、認証の更新、又は認証の取得を意図した改修工事
- ② CO₂ 排出量、エネルギー消費量、または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- ③ 再生可能エネルギー（太陽光発電）に関連する設備の導入又は取得
- ④ その他環境面で有益な改善を目的とした改修工事（従来比30%の改善効果のあるもの）

(2) グリーンビルディング

以下の①から⑥の第三者認証機関の認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます）または再認証のいずれかを取得済または今後取得予定であること。ただし、認証または再認証を取得済みの場合、現在も有効であること。

- ① DBJ Green Building 認証:★★★★以上（最上位から3段階）
- ② BELS 評価（非住宅・ZEB 含む）：
 - (i) 新規取得（2024年4月1日以降）：新BELS レベル6～4

(ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得はレベル 3 以上かつ既存不適格 (※) ではないこと)

(ii) 取得済 (2024 年 3 月末日以前) : H28 基準 5 つ星~3 つ星

(ただし既存不適格は不可)

※既存不適格 : 工場等 (物流倉庫含む) : BEI=0.75 超え

BELS 評価 (住宅・ZEH 含む) :

(i) 新規取得 (2024 年 4 月 1 日以降)

・再エネ設備がない住宅 : 新 BELS レベル 4~3

・再エネ設備がある住宅 : 新 BELS レベル 6~3

(ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル 2 以上で適格とする。)

(ii) 取得済 (2024 年 3 月末日以前) : H28 基準 5 つ星~3 つ星

③CASBEE 評価認証 (自治体版 CASBEE を除く) : B+以上 (最上位から 3 段階)

④LEED 認証 (LEED BD+C の場合は v4 以降) : Platinum、Gold、Silver(最上位から 3 段階)

⑤BREEAM 認証 (BREEAM New Construction の場合は v6 以降) : Outstanding、Excellent、Very Good (最上位から 3 段階)

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、本フレームワークにおいて定義される適格クライテリアで求める建物の環境認証のうち、BELS 評価の適格ランクの変更、CASBEE 認証の範囲の明確化、LEED 認証及び BREEAM 認証のバージョンの明確化を行っている。

本フレームワークにおいて、今回記載が変更された BELS 評価、CASBEE 認証、LEED 認証及び BREEAM 認証の概要を以下に示す。

BELS (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。外皮性能及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 BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。BEI は、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エ

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。従来の基準（平成 28 年度基準）では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m² 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準（令和 6 年度基準）が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル 6（消費エネルギー削減率が 50%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準における BELS のレベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上 40%未満）以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率 0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

本投資法人が適格とした BELS におけるクライテリアは、省エネ性能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。

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、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（新築）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。

LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）

LEEDとは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字をとったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。現在ではv4及びv4.1が運用されており、2025年にはv5が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の6種類がある。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum（80ポイント以上）、Gold（60～79ポイント）、Silver（50～59ポイント）、Certified（標準認証）（40～49ポイント）である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。

本投資法人が適格クライテリアとして定めたSilver以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

BREEAM

BREEAM（Building Research Establishment Assessment Method）とは、英国建築研究所（BRE：Building Research Establishment）と、エネルギー・環境コンサルタントのECD（Energy and Environment）によって1990年に開発された、建築物の科学的根拠に基づく建物の持続可能性を測定・認証するシステムである。

BREEAMは、法律よりも厳しい基準を掲げることによって所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させることを目的としている。評価項目は、Management（管理）、Health and Wellbeing（健康とウェルビーイング）、Energy（エネルギー）、Transport（輸送）、Water（水）、Materials（マテリアル）、Waste（廃棄物）、Land use（土地利用）and Ecology（エコロジー）、Pollution（公害）、Innovation（イノベーション）の10項目（合計112点）から構成される。また、既存建築及び新築建築のいずれにも対応しており、既存住宅やオフィス、小売店舗といった対象種別毎の評価が行われる。なお、当該認証は数年に1度アップデートが行われており、現在はv6及びv6.1が運用されている（2024年後半にはv7が登場予定⁵）。

評価結果については、得点に応じて6段階のBREEAM Ratingが付与され、Outstanding（85点以上）、Excellent（70点以上）、Very good（55点以上）、Good（45点以上）、Pass（30点以上）、Unclassified（30点未満）に分類される。評価は各分野における素点に分野毎に設定された重み係数を掛け、それらを合計した点数によって行われる。重み係数はエネルギーに対して最も大きな係数が設定されているほか、対象種別によって多少の差異があるものの、材料や管理といった分野にも大きな係数

⁵ Building Research Establishment (BRE) 2024年1月31日付リリース
<https://bregroup.com/insights/breeam-version-7-set-to-embrace-new-biodiversity-net-gain-legislation>

が設定されている。また、省エネルギーの観点から、運用段階の CO₂ 排出量を直接評価しているほか、断熱性能や家電の省エネ性能等も評価に織り込まれている。

以上を踏まえるに、今般、本投資法人が本フレームワークで定めた Very Good 以上は、55 点以上の得点が必要であり、評価 10 項目について幅広い観点から取りこぼしのない得点が求められる。したがって、本投資法人が適格クライテリアとして定めた Very Good 以上の水準は、環境性能の高い建物を対象としていると JCR は評価している。

以上より、JCR は変更後の適格クライテリアも高い環境改善効果が期待できる物件を対象としていると評価している。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

本投資法人は、本フレームワークにおいて、資金使途の選定基準とプロセスを以下の通り定めている（変更点なし）。

プロセスにかかる本フレームワーク

3. プロジェクトの評価及び選定プロセス

3.2. 対象資産等における適格クライテリアの評価・選定

グリーンファイナンスにより取得する対象資産(以下「対象資産」といいます)については、資産運用会社の投資運用部がデューデリジェンスを行います。対象資産と適格クライテリアの適合性についてはデューデリジェンスの内容等情報に基づき、資産運用会社の REIT 運用本部長を委員長とする ESG 委員会が評価し、選定の判断を行います。

3.3. 対象資産の取得、グリーンファイナンスのプロセス

本フレームワークは、資産運用会社の ESG 委員会にて策定され、投資法人役員会にて承認されています。

対象資産の取得及び改修工事費用、また当該費用のための資金調達にあたっては、資産運用会社の財務企画部が、リスク・コンプライアンス室長に上程し、審査を受け、リスク・コンプライアンス委員会の決議を経て REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。その決議を経て投資法人役員会に付議され、投資法人役員会の承認を以って最終決定します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金使途の選定基準及びそのプロセスについて適切と評価した。今次レビューにあたり、JCR では本資産運用会社に確認を行い、前回評価からの変化はないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

3. 調達資金の管理

本投資法人は、本フレームワークにおいて、調達資金の管理を以下の通り定めている（変更点なし）。

資金管理にかかる本フレームワーク

4. 調達資金の管理

4.1. 調達資金の充当計画

調達資金の総額は、早期に「2.1. 投資対象となる適格資産」で規定した資金使途に充当します。

4.2. 調達資金の追跡管理体制及び方法

前項によって資金調達がなされた場合、資産運用会社の財務企画部の担当者は予め定められた資金使途に当該調達資金を充当しますが、仮に調達資金が一時的に充当されない場合には、当該資金使途に充当されるよう追跡管理を行います。

4.3. 未充当資金の管理

調達資金が充当されたグリーン適格資産が売却される場合、又はグリーン適格資産が適格クライテリアを満たさなくなる場合、一時的に発生する未充当資金は適格クライテリアを満たす他の資産又はプロジェクトに再充当します。なお、未充当資金が発生している場合には、当該資金が充当又は再充当されるまでの間、現金又は現金同等物として管理されます。

4.4. 調達資金の内部管理及び外部監査

資産運用会社は定期的に外部監査及び内部監査を行っています。また資金調達に関する事項を含む会計全般について、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

4.5. 調達資金に関する文書の管理方法

調達資金の受入口座に関する預金通帳に関しては、資産保管会社である三菱 UFJ 信託銀行株式会社がこれを保管しています。資産運用会社は EB(Electric Banking)のシステムを用い、電子端末を利用して入出金明細を確認します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金管理について適切と評価した。JCR では、今回改訂された本フレームワークにおいて変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

4. レポーティング

本投資法人は、本フレームワークにおいて、レポーティングを以下の通り定めている（変更点なし）。

レポーティングにかかる本フレームワーク

5. レポーティング

5.1. 資金充当状況に係るレポーティング

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況(適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます)を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

5.2. 環境改善効果等に係るレポーティング

調達資金の残高が存在する限り、合理的に実行可能な限りにおいて、本投資法人のウェブサイト上において、グリーンファイナンスの環境改善への効果を年次でレポートいたします。

(1) 改修工事に関する実測値又は推計値のレポーティング

- ・(改修前/改修後)エネルギー消費量/CO₂排出量/水使用量
- ・(再生可能エネルギーに関連する設備の場合)発電量/推計 CO₂ 排出削減量

(2) グリーンビルディングに関するレポーティング

「2.3. グリーン適格クライテリア」記載のグリーンビルディング認証の取得状況及び認証レベルにつきレポーティングします。

5.3. 状況に変化があった場合のレポーティング

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、資産運用会社の財務企画部長の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金の充当状況及び環境改善効果に係るレポーティングについて適切と評価した。JCR では、今回改訂された本フレームワークにおいて変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

また、本投資法人のホームページにおいて、資金充当レポーティング、インパクトレポーティングが適切に実施されていることを JCR は確認している。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが経営基盤の強化のために重要であるとの認識のもと、コーポレート・ガバナンスの充実や環境負荷の軽減に取り組んでいる。もとより本投資法人は環境への取り組みに関する基本的な考え方、さらには運用の基本方針として「日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生」を掲げるなど、設立当初から既存不動産の長期間にわたる活用を環境問題に対する解決策のひとつと捉えており、一貫して環境問題を重視する経営姿勢をとっている。本投資法人は環境負荷を低減するため、新たな設備機器への入替を通じたエネルギー効率改善のほか、省資源化効果の有無等を機器選定プロセスに組み込んだ空調・電気・住宅設備等の更新工事による CO₂ 排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減などに取り組んでいる。

このような取り組みの結果、本投資法人は、「ARES ESG AWARD 2023⁶」において、「グッドアクション賞 環境部門」に選定されている。本投資法人は、上述の通り、築 30 年超の物件に対し、スクラップ&ビルドではなく適切な修繕や設備更新を行うことで長寿命化を図ることにより、収益性の向上と環境負荷の低減を目指している。具体例として、練馬区の築 31 年が経過した賃貸マンション（ツイン・アベニュー）において、大規模修繕工事实施（外壁タイル補修、シーリング打替え、外壁等塗装、共用廊下の床貼替）、節水型水栓の採用による環境への配慮、館銘板更新、植栽植替えによる意匠面の向上、宅配ボックス新設や温水便座付トイレ設置による利便性/快適性の向上に取り組んでいる。各取り組みは一般的なものや手軽に行えるものが多く、築年数が経過した物件であっても、このような取り組みを地道に積み重ねることにより収益性を向上させながら ESG への貢献に繋げている。その結果、DBJ Green Building 認証で 3 つ星を取得するとともに、グリーン適格資産としてグリーンファイナンスによる資金調達を実施している。

本投資法人及び本資産運用会社は運用物件に対する環境への取り組みについては独立性を保ちつつも、環境ひいては ESG に関する戦略についてはトーセイグループの ESG 方針及び ESG 行動指針を踏まえた運営を行っている。トーセイグループはこれらの方針及び行動指針を制定するとともに、国連が定める SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）を ESG 経営における重要な指標と位置づけ、果たすべき役割や重点課題を定めている。

トーセイグループ ESG 方針・ESG 行動指針

■ ESG 方針

トーセイグループは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造することを存在意義としており、環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

■ ESG 行動指針

1. 健全な成長を実現する事業活動の推進

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、あらゆるステークホルダーに対する社会的責任を果たします。コーポレート・ガ

⁶ 一般社団法人 不動産証券化協会では、昨今の ESG への関心の高まりを踏まえ、Jリーートの ESG に関する取り組みを支援するための顕彰制度を 2023 年に創設。既存の外部格付・認証制度のように各銘柄のランク付けをするものではなく、Jリーートのサステナビリティや ESG を推進するユニークな取り組みを表彰し、広く業界内外に共有することで、Jリーートの ESG に関する取り組みが進化すること、ひいては投資家や市場に対する業界の ESG 取り組みのアピールにつなげることを狙いとするもの。

バランスの充実および内部統制システムの構築に向けて全社一丸となって体制の強化に努めます。

2.法令・諸規則の遵守

環境、社会、企業統治に関連する法令および諸規則の遵守はもとより、知識向上、理解促進を目的とした社内研修、社外への啓蒙活動を行います。

3.不動産の価値を高める取り組み

当社のあらゆる事業活動において、不動産の有効活用および地域社会の活性を目途として当該不動産が抱える諸問題の解決、付加価値の向上を目指した事業活動を推進します。

4.環境に配慮した事業活動の推進

低炭素社会の実現を目指し、保有不動産のエネルギー効率を高める施策の導入を推進します。水や廃棄物などの削減およびリデュース・リユース・リサイクルを推進することにより、循環型社会の実現に向けて積極的に取り組みます。

5.保有不動産を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献

本行動指針に基づく取り組みを実践するため、保有不動産等のテナント企業やプロパティ・マネジメント会社等の取引先、居住用不動産の入居者との協働に努め、地域・コミュニティとの共生を図ります。

6.顧客満足度の向上

いつもお客様の視点に立ち、安全と安心に根ざした商品・サービスの提供に努め、誠実に事業活動を行い、顧客満足度の向上に取り組みます。

7.従業員満足度の向上

人を経営の根幹とし、心豊かなプロフェッショナルを育成し続けます。様々な背景を持つ多様な人材が、互いを尊重し、チームワークを重視して働く、楽しく前向きな社風をつくり、従業員満足度の向上に努めます。

8.ESG情報の開示

ESGに関する目標を開示するとともに、取り組み状況を定期的にモニタリングし、その実績についてホームページ等を通じてステークホルダーの皆様へ公表します。

本資産運用会社においては、環境をはじめとする ESG への取り組みを推進するための組織として ESG 委員会が設置されている。ESG 委員会は REIT 運用本部長を委員長とし、投資運用部長と財務企画部長のほか、業務推進部の ESG 担当者等が参加して月に一度開催されており、本投資法人の ESG に関する様々な取り組みについて審議を行っている。また、社外のコンサルタント会社を活用し、ESG への取り組み戦略や第三者評価の取得に関する専門的な知見を事業運営に反映させている。

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ていると評価している。

レビュー結果(結論)
Green 1(F)

本フレームワークの内容は、変更点を含めて、資金使途であるグリーンプロジェクトにおいて高い環境改善効果が期待できるものであることを JCR は確認した。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」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(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 玉川 冬紀・任田 卓人

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。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又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、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又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 は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクトに該当する場合に限り、グリーンエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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、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、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ことを問わず、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、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、又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、本文書の一部又は全部を問わず、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・フレームワークに基づき調達される資金が 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(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 5(F)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