



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。

森トラストリート投資法人

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

森トラストリート投資法人（証券コード:8961）

評価対象

森トラストリート投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 森トラストリート投資法人の概要

森トラストリート投資法人（本投資法人）は、2001年10月2日に設立後、2004年2月13日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人である。2023年3月1日に森トラスト・ホテルリート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を実施している。安定的なキャッシュフローを生むオフィスと、成長性が期待できるホテルを中核資産とし、その他の用途である商業施設、住宅なども投資対象とする総合型の投資法人である。

資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）の株主は森トラスト株式会社（出資比率95%）と森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社（同5%）である。森トラストを中心とするグループ会社は、不動産事業、ホテル&リゾート事業、投資事業を展開している。不動産事業では、港区を基点とした都心部で物件ポートフォリオを構築し、立地条件、スペック等において優位性の高い物件が多い。

本投資法人は、オフィス・ホテルを中核資産とし、安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築を目指している。現行ポートフォリオ（2024年4月23日現在）は全21物件（オフィス：10、ホテル：6、商業施設：4、住居：1）で構成され、取得価格総額は4,657億円である。

▶▶▶2. 森トラストリート投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人を運営している本資産運用会社は、森トラストグループの一員として、資産運用を受託する役割を担うために設立されている。本資産運用会社は、森トラストグループの「トラスト」（社会に役立ち、社会から負託を受けて長期に運用してゆく）の概念をより具体的に示した「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」を経営理念として掲げている。本投資法人を運用するにあたっては、サステナビリティ（持続可能性）向上への取り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要な不可欠であるという認識のもと、運用会社独自の方針となる「サステナビリティ方針」を掲げたうえで業務に取り組んでいる。

本投資法人は、「サステナビリティ方針」に基づき ESG に関する課題に対して多様な取り組みを推進する中で、重点的に取り組むべき課題を「マテリアリティ」として特定している。本フレームワークを策定し、グリーンファイナンスを調達していくことは、マテリアリティのうち「気候変動・レジリエンスへの対応」、「循環型社会への貢献」及び「情報開示の取り組み」に貢献するものとなっている。

▶▶▶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用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、2023年11月29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を受けて行うものである。

本投資法人は、2023年11月時点の本フレームワークにおいて、予め定められた適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金及び当該資金のリファイナンス、並びに改修工事資金を資金用途と設定している。本投資法人は、今般のフレームワークの更新に際し、グリーンビルデ

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

<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 2023"

<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 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>

イングの適格クライテリアについて、BELS 評価の適格ランクの変更、CASBEE 認証の範囲の明確化、LEED 認証のバージョンの明確化及び東京都建築物環境計画書制度のバージョン及び評価項目の明確化を行った。いずれの変更内容についても、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。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が定められている点に変更はない。以上より、JCR は本フレームワークにおけ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いている。レポートについても、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、前回評価と同様に、透明性を有するものであると評価している。

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(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」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. レポートニング

グリーンファイナンスに係る資金充当状況レポートニング及びインパクトレポートニングが、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

[資金使途]

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下のいずれかの適格クライテリアを満たす既存又は新規資産の取得資金、またはそれらに要した借入金・投資法人債の返済・償還資金、もしくは改修工事等の資金に充当する予定である。

[適格クライテリア]

(1) グリーンビルディング

以下の第三者認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得予定・更新予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- ② (i) CASBEE 認証における B+、A 又は S ランク
(ii) 自治体版 CASBEE における B+、A 又は S ランク ※1
- ③ (i) BELS 評価 (2016 年度基準) における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星 (既存不適格は除く ※2)
(ii) BELS 評価(2024 年度基準)における次のレベル
 - 非住宅：レベル 4～6 ※3
 - 住宅：(a) 再生可能エネルギー設備がある場合はレベル 3～6 ※4
(b) 再生可能エネルギー設備がない場合はレベル 3 又は 4 ※4
- ④ LEED 認証における Silver、Gold 又は Platinum ランク (LEED BC+C の場合は v4 以降)
- ⑤ 東京都建築物環境計画書制度 (2020 年度基準以降) における建築物の熱負荷の低減/省エネルギーシステム いずれも評価段階 2 以上 (建物用途は非住宅に限る)
- ⑥ ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) に該当する物件 (ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented のいずれかの定義に該当する物件)

※1 工事完了日から 3 年以内のものとする

※2 既存不適格：工場等(物流倉庫含む)で BEI=0.75 超

※3 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

※4 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

(2) 保有資産にかかる、以下のいずれかの基準を満たす改修工事

- ① CO₂ 排出量又はエネルギー消費量の削減率 30%以上
- ② 水消費量削減率 30%以上
- ③ 環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事
(原則、従来比 30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの)
- ④ 適格クライテリア (1) で定めた認証の評価の 1 段階以上の引き上げまたは認証の新規取得
- ⑤ 保有資産の敷地内における再生可能エネルギー関連設備の設置・導入・取得

【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、CASBEE 認証の範囲の明確化、BELS 評価の適格ランクの変更、LEED 認証のバージョンの明確化及び東京都建築物環境計画書制度のバージョン及び評価項目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 CASBEE 認証、BELS 評価、LEED 認証、及び東京都建築物環境計画書制度の概要を以下に示す。

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) に分かれています。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。

また、自治体版 CASBEE は、政令指定都市を中心とした一部の地方自治体で一定規模以上の建築物を建てる際に利用されている CASBEE 評価のことを指し、「建築物環境配慮制度」の届出制度等で活用されている。評価に際しては地域ごとの重みづけが行われるものの、CASBEE-建築で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。本フレームワークでは、CASBEE-建築 (新築) の有効期間に合わせる形で、工事完了日より 3 年以内に限って有効としている。

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。自治体版 CASBEE についても、CASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。これらを踏まえ、当該クライテリアに定める認証水準は、総じて十分な環境改善効果を有し、資金使途として適切であると JCR は評価している。

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。

本投資法人が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ基準（住宅：BEI 値 0.8 以下、非住宅：BEI 値 0.75 以下）を上回る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。

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り十分な環境改善効果を有することから、資金使途として適切であると JCR は考えている。

東京都建築物環境計画書制度

東京都建築物環境計画書制度は、一定規模（2,000m²）以上の建築物の建築主に建築物環境計画書の提出等を義務付け、建築主の提出した計画書等の概要を東京都のホームページで公表することにより、建築主に環境に対する自主的な取り組みを求めること、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等を目的としたものである。本制度において計画書届出義務の対象となる建築物のうち、延べ面積が 10,000m² 超かつ住宅以外の用途（工場等の用途を除く）の床面積の合計が 2,000m² 以上の建築物⁵の建築主においては、環境性能評価書の作成及び、物件の売却、賃貸、または信託受益権を譲渡しようとする相手方に環境性能評価書を交付することが義務づけられている。

本制度の評価は、「エネルギー使用の合理化」、「資源の適正利用」、「自然環境の保全」、「ヒートアイランド現象の緩和」の 4 つの分野に関する 25 の評価項目から構成され、それぞれの評価項目に対し、段階 1～3 の 3 段階の区分によって評価するものとなっている。計画する建築物の環境配慮のための措置がどの「段階」に適合するかを建築主自身が評価・確認することを基本としており、段階 3 は「環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するレベ

⁵ 2025 年度施行の本制度においては、環境性能評価書の作成・交付義務の対象となる建築物の規模が拡大されており、計画書届出義務の対象となる建築物（延べ面積 2,000m² 以上の建築物の新築等）のうち、住宅以外の用途（工場等の用途を除く）の延べ面積の合計が 2,000m² 以上の建築物で、売買・賃貸しようとする部分の延べ面積が、一の契約につき 300m² 以上となる建築物が対象となる。

ル」、段階2は「環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に高い効果を有するレベル」、段階1は「環境への配慮のための措置として建築主が適合すべき最低限のレベル」として、各評価項目の評価基準が設定されている。本制度の評価基準は、国や都の定める省エネルギー基準の改定や再エネ設置基準等に合わせて定期的に見直されており、直近では2024年度施の制度で非住宅物件に対する省エネルギー基準の強化が実施されている。2025年度施行の制度においては住宅物件に対する省エネルギー基準の新設や再生可能エネルギー利用設備設置基準の新設が予定されている。

本投資法人は、本制度の評価項目のうち、建築物の断熱性能を評価する「建築物の熱負荷の低減」及び省エネルギー性能を評価する「省エネルギーシステム」の2つの項目について、段階2以上であることを適格クライテリアとして定め、建物用途を非住宅に限定している。本制度の「省エネルギーシステム」における非住宅を対象とした基準は、評価段階2以上において国の定める省エネルギー基準を上回るものが設定されており、環境改善効果を認めることができると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

調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の運用戦略部により適格クライテリアへの適合の検討が行われ、グリーンファイナンスによる資金調達を行う際は、通常のファイナンス（借入れの実行、投資法人債の発行）と同様に以下のプロセスを経た上で実行されるものとする。

グリーンローンの場合は本資産運用会社の運用戦略部担当取締役にて承認され、代表取締役社長に決裁され実行される。

グリーンボンドの場合は本投資法人役員会により、承認され実行される(本投資法人役員会による投資法人債発行にかかる包括決議がなされている場合は本投資法人執行役員の決裁を経て実行される。)

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による資金調達を行うことは、四半期に一度開催されるサステナビリティ推進会議において事後報告を行う。

【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ている。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

3-1. 調達資金の充当計画

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、速やかに適格クライテリアを満たす既存又は新規資産の取得資金、またはそれらに要した借入金・投資法人債の返済・償還資金、もしくは改修工事等の資金に充当する。

3-2. 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、本資産運用会社の運用戦略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。

3-3. 追跡管理に関する内部統制および外部監査

本資産運用会社は定期的に内部監査を行っている。また、会計全般について監査法人の外部監査を受けている。

3-4. 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。

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価格の総額に有利子負債比率を乗じて算出した額、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調達上限額とする。

適格クライテリアを満たす資産の売却もしくは適格クライテリアから外れたことにより、一時的に未充当資金が発生する場合、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上限額を超えないことを確認する。

【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ている。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

4-1.資金の充当状況に関する開示状況

グリーンファイナンスの調達資金が全額充当されるまで、充当計画及び以下項目を本投資法人ウェブサイトにて年1回開示する。

- ・グリーンファイナンスの調達残高
- ・グリーン適格負債上限額
- ・グリーンファイナンスの充当状況
- ・未充当資金がある場合、未充当額、充当予定時期

4-2.インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

本投資法人ウェブサイトにて、実務上可能な範囲で年1回開示予定

4-3.インパクト・レポーティングにおける KPI

適格クライテリア (1)

- ・取得資産の認証の種類と評価

適格クライテリア (2)

CO₂排出量、エネルギー消費量、水消費量などの削減を意図した改修工事の場合

- ・CO₂排出量、エネルギー消費量、水消費量などの削減率

認証の評価の1段階以上の引き上げまたは環境認証の新規取得を意図した改修工事の場合

- ・取得資産の認証の種類と評価

再生可能エネルギー関連設備の設置・導入・取得の場合

- ・発電量及びCO₂排出量

【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ている。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本フレームワークに基づき適切に運用されていることを 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

本投資法人を運営している本資産運用会社は、森トラストグループの一員として、資産運用を受託する役割を担うために設立されている。本資産運用会社は、森トラストグループの「トラスト」（社会に役立ち、社会から負託を受けて長期に運用してゆく）の概念をより具体的に示した「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」を経営理念として掲げている。本投資法人を運用するにあたっては、サステナビリティ（持続可能性）向上への取り組みが、中長期的な投資法人の投資主価値向上に必要な不可欠であるという認識のもと、運用会社独自の方針となる「サステナビリティ方針」を掲げたうえで業務に取り組んでいる。

本投資法人は、「サステナビリティ方針」に基づき ESG に関する課題に対して多様な取り組みを推進する中で、重点的に取り組むべき課題を「マテリアリティ」として特定している。本フレームワークを策定し、グリーンファイナンスを調達していくことは、マテリアリティのうち「気候変動・レジリエンスへの対応」、「循環型社会への貢献」及び「情報開示の取り組み」に貢献するものとなっている。

環境分野における取り組みは多岐にわたっており、省エネルギー性能の高い機器を導入することでエネルギー消費量を削減するだけでなく、ステークホルダーと協働することによる工事実施時やホテル運営において排出される廃棄物の削減、神谷町トラストタワーを含む大規模なスポンサー開発物件における緑地空間及び水辺のあるエリアの提供等生物多様性の保全への貢献にも寄与している。気候変動緩和に関連し、本投資法人では政府の掲げた 2030 年度の CO₂ 排出量の削減目標を念頭に置き、2025 年度を目標年度とする CO₂ 排出量の削減目標（2018 年度比 30%削減（原単位ベース））を定めている。

本投資法人のサステナビリティ推進に係る方針の制定・改廃、サステナビリティ方針に基づく各種施策についての審議・報告は、本資産運用会社におけるサステナビリティ推進会議が中心となり行っている。サステナビリティ推進会議は取締役社長、その他取締役（非常勤を除く）、運用戦略部長及び投資運用部長、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー等により構成され、年 4 回以上開催されている。また、保有物件の環境認証及び本投資法人としての GRESB の取得に際してはコンサルティング会社を利用しており、外部の知見も取り入れながら、サステナビリティへの取り組みを推進している。

本投資法人は 2023 年 GRESB リアルエステイト評価において、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り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を 7 年連続で取得している。また、2023 年の GRESB レーティングでは「3Stars」を取得しており、サステナビリティに係る体制・実績が第三者からも高く評価されている。

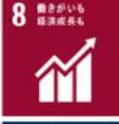
| 分野 | マテリアリティ | 主な内容 | SDGsとの関連 |
|--------------|---|--|---|
| E (環境) | 気候変動・レジリエンスへの対応 (省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減) | <ul style="list-style-type: none"> ・環境マネジメントシステムの運用 ・環境パフォーマンス目標の設定、実績開示 ・省エネ性能の高い機器の導入 (LED照明、高効率熱源機器、厨房機器等) ・工事やホテル運営における継続的な廃棄物削減の取組み ・テナントや取引先との協働 (グリーンリースの導入、廃棄物の削減・ESG啓発活動) ・PM会社等の取引先のESGモニタリング調査の実施 |   |
| | 循環型社会への貢献 | |   |
| | テナントや取引先との協働による建物環境負荷の低減 | |  |
| S (社会) | テナント、利用者等の健康と快適性の増進 | <ul style="list-style-type: none"> ・テナント・利用者等の快適性向上の取組み (共用部、専用部のリニューアル工事等) ・テナントの安全・安心への取組み (定期的な防災訓練等) ・資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修・受験等に関する費用の負担 ・スポンサーの人材育成プログラムへの参加 ・働きやすい人事制度の導入 ・地域イベントへの協力 (エリアの価値向上を企図するイベントへの協力等) ・運用会社従業員やホテルオペレーターによる社会貢献 (保有物件周辺での清掃活動への参加等) ・「ゼロエミッション東京」への協力 ・日本赤十字社の活動への協力 |   |
| | 従業員の働きやすい職場環境作り | |   |
| | 地域・コミュニティ等への貢献 | |  |
| G (ガバナンス) | コンプライアンス・リスク管理の徹底 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス体制の確立 (コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会の設置運営による重層的な法令等遵守体制、定期的なコンプライアンス研修の実施) ・利益相反の適切な管理 (利害関係人取引への対応方針制定・複数会議体での外部委員による承認) ・ステークホルダーへの適時・適切な情報開示 ・ホームページを通じた、適時開示情報、決算情報、保有不動産情報、ESGの取組状況、分配金に関する情報等の発信 |  |
| | 情報開示の取組み | | |

図1 森トラストリート投資法人 マテリアリティ⁶

以上より、JCRは、本投資法人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ている点、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有している点、社内外の専門家の知見を取り入れつつ、実務・経営の観点から取り組みを行っている点について、高く評価している。

⁶ 出所：本投資法人 ウェブサイト

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・稲村 友彦

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