

—— JCR サステナビリティボンド評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. ——

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティボンド予備評価の結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人の無担保投資法人債に対して 予備評価 SU 1 を付与

評 価 対 象	：	大和ハウスリート投資法人 無担保投資法人債
分 類	：	投資法人債
発 行 額	：	未定
利 率	：	未定
発 行 日	：	2021年11月（予定）
償 還 日	：	未定
償 還 方 法	：	満期一括償還
資 金 使 途	：	GRANODE 広島の取得資金のリファイナンス

<サステナビリティボンド予備評価結果>

総合評価	SU 1
グリーン・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1
管理・運営・透明性評価	m1

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全229物件、8,937億円（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 11 月に発行を予定している無担保投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債によって調達した資金は、本投資法人が保有しているグリーンビルディング（GRANODE 広島）の取得資金のリファイナンスに全額充当される。資金使用の対象となる物件は、DBJ Green Building 認証の 4 つ星、CASBEE 不動産評価認証における S ランクを有していること、対象となる物件の再開発の目的等が勘案された上で、医療施設、保育施設が誘致されていることにより、グリーン性およびソーシャル性を有すると JCR は評価している。

資金使用の対象は、経営陣および専門的な知見を有する部署が関与した上で選定されていること、本投資法人債より調達された資金は、予め定められた方法により、十分な統制のもと管理される予定であること、レポートングに関し必要な事項について開示予定であることなどから、JCR は本投資法人債の管理・運営体制が確立され、透明性も高いこと、加えて本投資法人の経営陣が環境問題および社会問題を重要度の高い優先課題として位置付けていることについて確認した。

以上より、本投資法人債について、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン・ソーシャル性評価（資金使用）」の予備評価を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とし、「JCR サステナビリティボンド予備評価」を“SU 1”とした。評価結果については次章で詳述する。

本投資法人債は、グリーンボンド原則¹、ソーシャルボンド原則²、サステナビリティボンドガイドライン³、および、環境省によるグリーンボンドガイドライン⁴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) Green Bond Principles 2021
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

2 ICMA Social Bond Principles 2021
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Social-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

3 ICMA サステナビリティボンドガイドライン 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Sustainability-Bond-Guidelines-June-2021-140621.pdf>

4 環境省 グリーンボンドガイドライン 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・ソーシャル性評価

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、本投資法人債の資金使途の100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1』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プロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途において環境および社会にネガティブな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また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ことについて確認する。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

本投資法人は、サステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて資金使途を以下の通り定めている。JCRでは、同フレームワークに対しても評価を行った結果、同フレームワークに定める適格クライテリアは環境改善効果もしくは社会的便益を有する物件を対象としていると評価しており、同フレームワークに対し「SU 1(F)」を付与している。

<資金使途にかかるフレームワーク>

サステナビリティボンドまたはサステナビリティローンで調達された資金は、以下のサステナビリティ適格クライテリアを満たすサステナビリティ適格資産の取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当する予定である。

[適格クライテリア]

1.サステナビリティ適格クライテリア

下記2.のグリーン適格クライテリアを満たし、かつ3.のソーシャル適格クライテリアを満たすもの。

2.グリーン適格クライテリア

下記①-④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
- ④ LEED 認証におけるSilver、GoldまたはPlatinum

3. ソーシャル適格クライテリア

下記①-④のうち、2 つ以上（但し、シニア施設等のソーシャル性の高い物件はこの限りでない）の基準を満たす新規、既存物件

① 地域防災・レジリエンス

自治体との協定締結及び災害時協力の登録等により、災害発生時に被災者へ避難場所の提供、災害備蓄の提供、非常用電源の提供等を行うこと並びに近隣被災者へ水道等のライフラインを提供する機能を有するもの。

② 高齢者、障がい者への配慮及び医療サービス

高齢者向け住宅、老人ホーム、及び医療施設等がテナントとして入居し、近隣住民の健康的で文化的な生活に貢献するもの。また、施設がバリアフリー対応しているもの。

③ 子育て支援

保育園等がテナントとして入居し、近隣住民の社会福祉活動促進に貢献するもの。

④ 地域の社会的課題の解決に向けたプロジェクトにおける雇用の創出

施設の従業員として近隣住民を優先して雇用するもの。あるいは、地域の発展を目指し、地域一帯で開発を実施した施設に投資することで、地域一帯の雇創出するもの。

資金使途の概要

本投資法人債の発行代わり金は、全額 GRANODE 広島を取得資金のリファイナンスとして充当される予定である。

物件名称	GRANODE 広島
所在地	広島県広島市東区二葉の里三丁目 5 番 7 号
主要用途	ホテル、事務所、店舗等
土地面積	6,339.23 m ²
延床面積	46,995.92 m ²
階数	地上 20 階地下 2 階
建築時期	2019 年 3 月
取得価格	288 億円
環境認証	CASBEE 不動産評価認証 S ランク DBJ Green Building 認証 4 つ星 BELS 評価 2 つ星
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR「広島」駅から徒歩約 4 分、二葉の里 5 街区に建設されたオフィス、商業施設及びホテルの複合ビル。「広島駅北」エリア内に立地し、JR「広島」駅を有するため交通利便性が高い。 ・ 制震構造を備え、非常用発電機による 72 時間の電力供給、テナント用発電機スペースの設置等、BCP 対策が整備されている。

a. プロジェクトの環境改善効果および社会的便益について

- i. 資金使途の 100%が本投資法人の適格クライテリアを満たしているプロジェクトに充当される予定であり、高い環境改善効果および社会的便益が期待される。

資金使途の環境改善効果について

GRANODE 広島は、CASBEE 不動産評価認証 S ランクおよび DBJ Green Building 認証 4 つ星を取得しており、本投資法人がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるグリーン適格性基準を満たす。

したがって、JCR は GRANODE 広島について、環境改善効果を有すると評価している。

資金使途の社会的便益について

GRANODE 広島は、本投資法人がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるソーシャルプロジェクトの適格クライテリアのうち、②高齢者、障がい者への配慮及び医療サービスおよび③子育て支援に資すると評価している。以下はソーシャル性に関する概要である。

GRANODE 広島は、JR 広島駅北口の再開発街区である二葉の里 5 街区で開発した複合施設。二葉の里地区では、独立行政法人都市再生機構が 2010 年 12 月より土地区画整理事業を行い、全 13.8ha を 5 区画に分けて開発を進めてきた。二葉の里地区まちづくり基本計画（基本計画）では、広島の顔にふさわしい玄関づくり、広域ブロックの発展を牽引する未来創造拠点づくり、歴史と風景を大切にしたい街並みづくりを目指すものとし、求められる機能およびそのための都市基盤方針、開発誘導方針が議論されていた。

利用方針の一つとして、「良好な利便性と住環境を備え、多様なライフスタイルを提供する都市型住宅により、多世代が交流する活力のあるコミュニティを創出します。」があり、対象地区の周辺住民が健康で安心した生活を送ることができるよう、医療・福祉機能を充実させること、を目標としている。また、再開発の対象地区において、多様な世代が住み、コミュニティの創出が期待されることを受け、多くの人が健康で快適に過ごすことをサポートする機能を導入していくことも再開発の目標として掲げられていた。

本資産運用会社のスポンサーである大和ハウス工業株式会社は、2014 年 5 月、広島テレビ放送株式会社と株式会社エネルギー・コミュニケーションズとともに、財務省中国財務局の実施する一般競争入札で「広島の玄関口にふさわしい街づくり」をテーマに提案して選出され、本物件の開発を行った。本物件には、テナント誘致の際にステークホルダーと協議の上、医療施設、保育施設が誘致されており、基本計画で目標としていた医療・福祉機能の充実および多様な世代が快適に過ごすことをサポートする機能を織り込んでいる。

以上から、JCR では GRANODE 広島について、社会的便益を有すると評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンプロジェクトについては「グリーンボンド原則」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」、「グリーンボンドガイドライン」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」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。ソーシャルプロジェクトについては「ソーシャルボンド原則」に定義されているプロジェクトのうち、地域住民を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス」および子育て世代を対象とした「社会経済的向上・エンパワーメント」に該当する。

b. 環境・社会的リスクについて

本資産運用会社では、資金使途の対象となる物件の取得に際して、地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等、有害物質（アスベスト、PCB 等）を含む物件の状況について、実査やエンジニアリングレポートによりデューデリジェンスを行い確認している。

以上から、JCR は本投資法人債の資金使途の対象となるプロジェクトについて、環境・社会的リスクを適切に特定し、回避・緩和策を講じていると評価している。

c. SDGs との整合性について

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、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 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.3 2030 年までに、エイズ、結核、マラリア及び顧みられない熱帯病といった伝染病を根絶するとともに肝炎、水系感染症及びその他の感染症に対処する。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4. 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。



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盤をつくろう

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り組みを行う。




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。

ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs アクションプラン 2021」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

「SDGs 実施指針」の 8 分野に関する取組の具体化・拡充策		
	施策概要	ターゲット
②健康・長寿の達成	国内の健康経営の推進	

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① CASBEE

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。

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。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。

② 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、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 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」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。

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、調達資金の充量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』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および透明性

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティボンドを通じて実現しようとする目標、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

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、スポンサーグループの基本姿勢を共有しつつ、ESGへ配慮しながら業務を遂行することが、本投資法人の中長期的な企業価値の向上に資すると考えている。この考えをサステナビリティ方針としてまとめ、業務を行う指針としている。本投資法人は、本投資法人債を発行することにより、サステナビリティ方針の①、⑥および⑦に資すると考えている。

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 サステナビリティ方針

- 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

JCRは、本投資法人債の発行は、本投資法人の目標と整合的であると評価している。

b. 選定基準

本投資法人はサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて適格基準を設けている。JCRはこの選定基準について、環境改善効果および社会的便益が期待できると評価している。

なお、JCRは本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークについて「SU 1(F)」と評価している。

c. プロセス

本投資法人債の発行は、本資産運用会社のファンド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、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、経営管理部担当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本投資法人の役員会でも年2回報告されている。

以上から、JCRは本投資法人債のプロセスについて適切であると評価している。

本投資法人債を発行する目標、選定基準、プロセスは、本投資法人のプレスリリース、法定開示書類等で投資家等に対して開示の予定であり、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、サステナビリティボンドの発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およびソーシャルプロジェクトのそれぞれに充当されること、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、サステナビリティボンドにより調達した資金が、早期に各適格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

本投資法人債によって調達された資金は、2 週間程度で GRANODE 広島の取得資金のリファイナンスに全額充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

調達された資金は、本資産運用会社の担当部署により、電子ファイル等の媒体で管理される。当該資金管理は、本資産運用会社の内部監査および監査法人による外部監査の対象となっており、統制が機能している。

本投資法人債の資金使途の対象となる物件が、売却等により資金使途の対象とならなくなった場合の資金管理方法は、ポートフォリオ管理となる。本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークでは、ポートフォリオ管理方法として、サステナビリティ適格資産の取得総額からサステナビリティ適格負債額を算出しサステナビリティファイナンスの調達上限とすることとしており、サステナビリティ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サステナビリティ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、当該サステナビリティファイナンスで調達した資金がサステナビリティ適格負債額の範囲内であれば、サステナビリティファイナンスとして存続するものとする。なお、本投資法人はすでに策定しているグリーンファイナンス・フレームワークとサステナビリティファイナンス・フレームワークを併存させることとしており、グリーン適格資産とサステナビリティ適格資産のいずれにも該当する資産は、サステナビリティ適格資産として計上するルールを適用している。

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、サステナビリティボンド発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、サステナビリティボンド発行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

本投資法人は、本投資法人債による調達資金の充当状況について年次でウェブサイト上にて開示する予定である。調達資金の充当対象に滅失等の大きな変動が生じ、未充当資金が発生した場合も同様にその内容をウェブサイトを開示する予定である。JCR では、資金の充当状況にかかるレポーティングは適切であると評価している。

b. 環境改善効果・社会的便益にかかるレポーティング

本投資法人は環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング項目として、以下の項目を開示する予定としている。

環境改善効果

- 取得資産の環境認証数・種類
- 具体的な使用量
 - 水使用量（水消費量）
 - 電気使用量（エネルギー消費量）
- CO₂排出量（GHG 排出量）

社会的便益

アウトプット指標	サステナビリティ適格資産の件数
アウトカム指標	② 高齢者、障がい者への配慮及び医療サービス <ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者向け施設の高齢者受入可能戸数 ■ 医療施設のテナント数 ③ 子育て支援 <ul style="list-style-type: none"> ■ 認証保育施設の受入可能人数
インパクト	地域環境活性化、安全・安心な地域コミュニティづくりによる人・街・暮らしの価値共創

JCR は本投資法人債にかかるレポーティング内容は、環境改善効果については、環境認証の種類およびそのレベルに加え、定量的な数値についても公表していること、社会的便益については、資金用途の対象となる GRANODE 広島について、アウトプット指標、アウトカム指標およびインパクトが適切に特定されていることを踏まえて、適切であると評価している。

4. 組織のサステナビリティに対する取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る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、サステナビリティボンド発行方針・プロセス、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

本投資法人および本資産運用会社は、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 ESG への配慮を組み込むことは、サステナブルな社会の実現および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とって重要であると考え、環境問題・社会問題の解決に資する取り組みに注力している。

本資産運用会社は、2017 年 4 月にサステナビリティ方針を策定しており、当該方針に基づき不動産運用業務を遂行している。また、本投資法人はウェブサイト上でステークホルダーエンゲージメントを掲げ、本投資法人の独断ではなく、ステークホルダーとのコミュニケーションによる対話のもとにサステナビリティに資する取り組みを進めることを目指すことを表明している。

環境に対する取り組みとして、本投資法人では、保有する不動産に対して、第三者による外部認証および評価の取得を進めており、その実績は、2021 年 10 月 1 日末時点で延床面積ベースで 62.5% に及ぶ。これは、保有物件の環境負荷低減に対する取り組みについての客観性、信頼性を高めることを目的としたものであり、2030 年度までに 70% 以上に引き上げていく方針を掲げている。テナントとの協働した保有物件の照明の LED 化、グリーンリース契約の締結を進めている。また、本投資法人では 2020 年から CDP 気候変動プログラム⁵に参加しており、2020 年は上からの 2 番目の「A-」の評価を取得している。CDP サプライヤー・エンゲージメント評価⁶においては、上場投資法人として初めて「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選定されている。

地域社会に向けた取り組みとして、本投資法人では、サステナビリティファイナンス・フレームワークで適格クライテリアとして掲げている地域防災、雇用創出、保育施設の提供等を通じて、地域社会の便益に資することを目指している。本資産運用会社のスポンサーである大和ハウス工業は、本投資法人が保有している一部の物件の開発に際して、自治体および地域住民の抱える課題に寄り添い、当該地域に社会的便益をもたらすべく働きかけを行っている。スポンサーがステークホルダーと築いた関係性は、物件の譲渡により本投資法人に引き継がれており、物件の運用を通じて大和ハウスグループとしてステークホルダーとのコミュニケーションを通じ、ソーシャル性の観点での取り組みを推進している。

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、サステナビリティ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。本投資法人は、社外の専門家から自社の各種取り組みについて客観的に評価を受ける機会を設ける他、スポンサーやテナント等のステークホルダー、物件の所在する自治体等の幅広いステークホルダーと積極的にコミュニケーションを取り、保有物件の維持・管理を通じた環境問題の解決・地域社会への配慮を進めている。

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、2021 年の評価では上記のような取り組みが評価され、3 年連続で評価を上げて 4Star を獲得した。GRESB 開示評価においても

⁵ CDP とは、Carbon Disclosure Project の略で、機関投資家が連携し、企業に対して気候変動への戦略や具体的な CO₂ 排出量に関する公表を求めるプロジェクトである。

⁶ 気候変動に対するバリューチェーン全体での企業の取り組みを、「サプライヤーとの協働」、「ガバナンス」、「スコープ 3 排出量」、「目標設定」の 4 つの分野の質問への回答内容及び CDP 気候変動プログラムのスコアから評価を行う。

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、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・コンポーネント」⁷および「パフォーマンス・コンポーネント」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を3年連続で取得している。

以上より、経営陣が環境問題および社会問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけているほか、専門的知見を有する社内外の専門家が組織としてサステナビリティに関する取り組みに関与しているとJCRでは評価している。

(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2020年の評価に46投資法人が参加している。

⁷ 2020年評価より、従来の「マネジメントと方針」および「実行と計測」から変更。

■評価結果

本投資法人債について、JCRサステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」の予備評価を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とし、「JCRサステナビリティボンド予備評価」を“SU 1”とした。本投資法人債は、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則、サステナビリティボンドガイドラインおよびグリーンボンド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サステナビリティファイナンス評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1	SU 1	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs2	SU 2	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs3	SU 3	SU 3	SU 4	SU 5	評価対象外
	gs4	SU 4	SU 4	SU 5	評価対象外	評価対象外
	gs5	SU 5	SU 5	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	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
無担保投資法人債	未定	2021年11月 (予定)	未定	未定	JCRサステナビリティボンド評価 : SU 1 グリーン性・ソーシャル性評価 : gs1 管理・運営・透明性評価 : m1

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

本件サステナビリティボンド評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティボンド評価は、評価対象であるサステナビリティボンドの発行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およびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティボンド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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該サステナビリティボンドで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画または状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティボンドの発行により調達される資金が環境、社会的課題に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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 サステナビリティ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 サステナビリティボンド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 サステナビリティボンド評価上の第三者性

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 サステナビリティボンド評価は、評価の対象であるサステナビリティボンド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 サステナビリティボンド評価は 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 サステナビリティボンド評価は、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 サステナビリティボンド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 サステナビリティボンド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 サステナビリティボンド評価：サステナビリティボンドの発行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またはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティボンド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、SU 1、SU 2、SU 3、SU 4、SU 5 の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブル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