

24-D-0737
2024年8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。

ジャパン・ホテル・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

ジャパン・ホテル・リート投資法人（証券コード:8985）

評価対象

ジャパン・ホテル・リート投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

概要

ジャパン・ホテル・リート投資法人（本投資法人）は、2005年11月に設立後、2006年6月に東京証券取引所に上場したホテル特化型の不動産投資法人である。上場時の名称は日本ホテルファンド投資法人であったが、2012年4月にジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人との合併に伴い、現名称へ商号変更した。

資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）のスポンサーは、シンガポールを拠点とする不動産プライベート・エクイティ・ファンドの資産運用会社である SC CAPITAL PARTNERS グループの SCJ One (S) Pte. Ltd. (AM への出資比率 87.6%) をメインに、株式会社共立メンテナンス（同 10.3%）、オリックス株式会社（同 2.1%）の3社から構成されている。

保有物件の所在地は、北海道 5.0%、東京 25.9%、関東（東京除く）17.9%、中部 3.8%、大阪 11.4%、関西（大阪除く）7.6%、中国 4.7%、九州（沖縄除く）5.6%、沖縄 18.1% で、分散が図られている。現行ポートフォリオは 51 物件、取得価格総額は 4,531 億円である。

本投資法人を運営している本資産運用会社は、ミッションステートメントとして、「ホテルと、人と、未来をつなぐ。」を掲げている。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、中長期的な投資主価値向上に必要な不可欠であるという認識のもと、本投資法人及び本資産運用会社の方針となる「サステナビリティに関する方針」を掲げたうえで業務に取り組んでいる。本資産運用会社は、「サステナビリティに関する方針」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、ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業へのインパクトの二つの観点から、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「気候変動への対応」、「水資源・廃棄物の削減」及び「積極的な情報開示と対話」に貢献するものとなっている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（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。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」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）及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）ならびに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規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、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する。

JCR は、2024 年 1 月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)”を付与している。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 新基準導入等により、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、2024 年 1 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として、予め定められた水準を満たすグリーンビルディングの取得資金もしくは取得資金のリファイナンス、改修工事資金、又は再生可能エネルギー発電設備の取得もしくは設置のための資金としている。JCR は上記適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

本投資法人は、上記のうちグリーンビルディングの基準について、CASBEE 認証、LEED 及び BREEAM の範囲の明確化、並びに BELS 評価の適格ランクを変更している。いずれの変更においても、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。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、

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>

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。

この結果、JCR は、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（総合評価）」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に係るプロセスは、変更後も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レポーティング体制が、変更後も引き続き適切であるか。

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

本投資法人では、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）。

資金使途にかかる本フレームワーク

グリーンボンド又はグリーンローン（以下、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を満たすグリーンビルディングの取得資金若しくは取得資金のリファイナンス、改修工事資金、又は再生可能エネルギー発電設備の取得若しくは設置資金に充当する予定です。

[適格クライテリア]

1. グリーンビルディング

下記 (1) ~ (5) の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済・更新済若しくは今後取得予定・更新予定の物件

(1) DBJ Green Building 認証：3 つ星以上

(2) CASBEE 認証

・ CASBEE 建築・CASBEE 不動産：B+ランク以上

・ 自治体版 CASBEE：B+ランク以上（ただし、工事完了日から3年以内のものに限る）

(3) BELS 評価

・ BELS 評価（平成 28 年度基準）：3 つ星以上※

・ BELS 評価（令和 6 年度基準、非住宅）：レベル 4 以上※

※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（工場等（物流倉庫む）：BEI=0.75 超え）ではないこと

(4) LEED 認証：Silver 以上 (LEED BD+C の場合は v4 以降)

(5) BREEAM 認証：Very good 以上 (v6 以降)

2. 改修工事

下記のいずれかを満たす改修工事

(1) 運用する不動産において、CO₂ 排出量、エネルギー消費量、水消費量のいずれかを 30% 削減する効果がある改修工事

(2) 適格クライテリア 1 で定めた第三者認証機関の認証の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

3. 再生可能エネルギー

下記の再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置

- (1) 太陽光発電
- (2) 陸上風力発電（出力 20kW 未満に限る）
- (3) バイオマス発電（燃料調達が当該設備の所在と同じ又は隣接の都道府県である設備に限る）

【本フレームワークに対する JCR の評価】

2024 年 4 月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたこと等に伴い、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、LEED 及び BREEAM の範囲の明確化、並びに BELS 評価の適格ランクの変更を行った。

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、BREEAM 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。

自治体版 CASBEE は、政令指定都市を中心に、「建築物環境配慮制度」の届出制度などに CASBEE が活用されている。この際、自治体の考え方や地域特性に応じて、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。また、本フレームワークではルックバック期間を工事完了日より 3 年としており、CASBEE-建築（新築）の有効期間と一致している。以上より、自治体版 CASBEE も CASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。

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。

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 以上の水準は、高いエネルギー効率を有する建物が取得できる認証レベルと考えられ、資金使途として適切であると JCR は評価している。

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) 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、世界で最初の環境価値評価指標認証である。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)。

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おり、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用・地域生態系、廃棄物、汚染、先進的技術の最大 10 分野で評価される。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。

評価結果は、Outstanding (とても素晴らしい)、Excellent (素晴らしい)、Very Good (とても良い)、Good (良い)、Pass (合格) の 5 段階に分かれている。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。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 以上は、高い環境性能を有することを示す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。

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。

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>

2. 資金使途の選定基準とプロセス

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、本資産運用会社財務部及び ESG チームが候補を選定し、投資運営委員会、取締役会及び本投資法人（JHR）の役員会にて決定します。

【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ている。今次レビューにあたり、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

資金管理にかかる本フレームワーク

調達資金の充当計画

調達資金の総額は、速やかに適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当します。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスにより調達した資金は、社内の電子ファイル等の媒体を用いて追跡管理します。

追跡管理に関する内部統制および外部監査

調達資金の管理プロセスは外部の監査法人とコンプライアンス室が実施する内部監査あるいはコンプライアンス室が実施する事務検査の対象であり、会計全般は、監査法人による外部監査の対象となっております。

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、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

全額充当後においても、償還までに適格クライテリアに合致した資産が売却又は毀損等により適格クライテリアから外れる場合、一時的に発生する未充当資金について、以下の通りポートフォリオ単位で管理します。

●ポートフォリオ管理

JHR が保有する適格クライテリア 1 に合致するグリーンビルディングの取得価格の合計に確認時において算出可能な期末総資産有利子負債比率（LTV）を乗じて算出された金額、適格クライテリア 2 に合致する改修工事に要した支出額、並びに適格クライテリア 3 に合致する再生可能エネルギー発電設備の取得資金及び設置資金の合計金額（以下、「グリーン適格負債額」）をグリーンファイナンスの上限額とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

【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ている。今次レビューにあたり、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。

4. レポーティング

レポーティングにかかる本フレームワーク

資金の充当状況に関する開示状況

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充当されるまでの間、実務上可能な限り、JHR のウェブサイト又は公表資料にて以下の内容を年次で開示予定です。

1. 調達資金の充当状況
2. 未充当資金の残高及び、未充当資金がある場合は充当予定時期と未充当期間の運用方法
3. 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額を超過していないこと

なお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、JHR のウェブサイト又は公表資料において開示を行います。

インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

JHR のウェブサイト又は公表資料にて、下記「インパクト・レポーティングにおける KPI」に記載の項目を年次で開示予定です。

インパクト・レポーティングにおける KPI

調達資金が償還又は返済されるまでの間、実務上可能な限り以下の内容を開示予定です。

1. グリーンビルディングに係るレポーティング
 - (1) 物件名及び物件数
 - (2) 延床面積
 - (3) 認証種別
 - (4) 認証ランク
 - (5) 保有物件全体の CO₂ 排出量 (t-CO₂)、電気使用量 (MW/h)、水使用量 (m³)
2. 改修工事に係るレポーティング
 - (1) 対象プロジェクト又は物件名
 - (2) CO₂ 排出量 (t-CO₂)、電気使用量 (MWh)、水使用量 (m³) のうちいずれかの指標の改修工事前後の値又は削減率
3. 再生可能エネルギーに係るレポーティング
 - (1) 年間発電量 (MWh) ・ CO₂ 排出削減量 (t-CO₂) (推計値)

【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トについて適切と評価している。今次レビューにあたり、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。

また、本投資法人のホームページにおいて、資金充当レポート、インパクトレポート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に係る取り組み

本資産運用会社は、本投資法人の運用に際し「ホテルと、人と、未来をつなぐ。」というミッションステートメントを掲げ、行動指針として「チャレンジ」と「チームワーク」を定めている。また、本投資法人及び本資産運用会社は、社会や環境との共生・共存を可能にする健全な経営が中長期的な投資主価値の向上に資すると考え、環境・社会・ガバナンス(ESG: Environment、Social、Governance)への配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいる。

本投資法人及び本資産運用会社は、2017年12月に「サステナビリティに関する方針」を策定し、環境負荷の軽減、ステークホルダーへの配慮等、ESGに関わる一連の活動を進めてきた。2021年12月にはESGへの取り組みをより一層充実させるため、マテリアリティを特定し、それぞれの課題に向けた施策を推進している。また、その取り組みを適切に開示し、ステークホルダーの皆様との信頼関係を構築することが、本投資法人の中長期的成長につながるものと考えている。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「気候変動への対応」及び「積極的な情報開示と対話」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について、本資産運用会社では「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」による提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会、2022年8月には、気候変動のシナリオ分析による財務的影響度を含めたTCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取り組みを開示するなど、情報の開示に努めている。本投資法人及び本資産運用会社は、このような適切な情報開示を通じて、海外を含む幅広い投資家に対して、ホテルの環境性も含めて情報を発信している。

本投資法人は、2050年までの長期目標として、ポートフォリオにおいて、床面積あたりのGHG排出量(原単位)を30%削減(2017年度比)することを掲げている。一般に、ホテルは宿泊客へのホスピタリティの観点から、気候変動対策に積極的に取り組みやすいアセットクラスではない。その中で、本資産運用会社では、本投資法人のあるべき姿と保有アセットの特性を踏まえた実現可能性の両面の観点を念頭に、上記の目標を設定している。今後はホテルの改修工事及びホテル敷地を利用した再生可能エネルギー発電設備の設置などの施策による目標の達成を目指している。

本投資法人のサステナビリティ推進に係る取り組みの具体的な内容について、本資産運用会社におけるESGチーム会議で議論を行い、ESG推進会議に報告することとなっている。このESGチーム会議は、各部に所属するESGチームメンバー及びESGチームの企画部メンバーが参加する組織横断の取り組みである。議論の内容は、本投資法人代表取締役社長をはじめとする経営陣が参加するESG推進会議に報告され、決定の判断を受けることとなっている。ESG推進会議は年に4回程度開催されることとされており、サステナビリティに関する意思決定に経営陣が明確にかつ定期的に関与していることがわかる。

サステナビリティ方針・環境目標・TCFDによる提言への賛同等の議論においては、社外コンサルタントからの助言も参考に議論を行っているなど、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。

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、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。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・菊池 理恵子

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また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、当該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 は発行体及び/または借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）また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、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、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、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も、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、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。

■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、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。

■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