

—————JCR グリーンローン評価 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ローン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 長期借入金に予備評価 Green 1 を付与

評価対象	：	大和ハウスリート投資法人 長期借入金
分類	：	長期借入金
借入額	：	105億円
利率	：	未定
借入実行日	：	2021年9月3日
返済期日	：	2031年8月29日
返済方法	：	期限一括弁済
資金使途	：	物流施設の取得資金

### <グリーンローン予備評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
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 227 物件、8,242 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。

今回の評価対象は、本投資法人が借入を行う長期借入金（本借入金）である。本借入金によって調達した資金は、本投資法人が取得を予定している、環境認証を取得している 1 件の物流施設（D プロジェクト和光 A）の取得資金に充当される予定である。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークでグリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリアのうちグリーン適格資産の定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上もしくは LEED 認証における Silver、Gold または Platinum のいずれかを取得済又は今後取得予定の物件と定めている。JCR は、本投資法人が設定した「グリーン適格資産」の定義は、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。JCR は、本借入金の資金使途となる対象資産が、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークで定義された「グリーン適格資産」のクライテリアを満たしていることを確認した。環境認証の評価結果資料および本資産運用会社へのヒアリングから、今回の対象資産である D プロジェクト和光 A が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いことも確認済みである。以上から、本評価対象の資金使途は CO<sub>2</sub> 排出削減を含む環境改善効果を有すると評価している。

また、本資産運用会社は、エネルギー消費量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量および廃棄物管理について、年間目標（エネルギー消費量、GHG 排出量）および長期目標を設定し、それぞれの数値目標達成に取り組んでいる。これら取り組みもあり、本投資法人では 2020 年の GRESB 評価で 5 段階評価のうち上から 2 つ目の 4 つ星を獲得しているほか、GRESB 開示評価において最高評価となる「A」評価を取得している。さらに、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」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。また、2020 年の CDP 気候変動プログラム評価にも参加し、参加初年度から、上からの 2 番目の「A-」の評価を取得したほか、CDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、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」に選定されるなど、第三者からも高い評価を受けている。

JCR では、本借入金に関する管理・運営体制についても、強固な管理運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、本借入金について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性（資金使途）評価」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン予備評価」を“Green 1”とした。評価結果については次章で詳述する。

また、本借入金は、グリーンローン原則<sup>1</sup>および環境省による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<sup>2</sup>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。

<sup>1</sup> LMA(Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA( Loan Syndication and Trading Association)グリーンローン原則 2021 年版  
[https://www.lma.eu.com/application/files/9115/4452/5458/741\\_LM\\_Green\\_Loan\\_Principles\\_Booklet\\_V8.pdf](https://www.lma.eu.com/application/files/9115/4452/5458/741_LM_Green_Loan_Principles_Booklet_V8.pdf)

<sup>2</sup> 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/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、本借入金の資金使途の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』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、資金使途において環境への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

##### 資金使途の概要

##### a. プロジェクトの環境改善効果について

i.資金使途の100%が環境改善効果を有する「グリーン適格資産」の取得資金のリファイナンスである。

##### <適格クライテリアの環境改善効果について>

本投資法人では、グリーンファイナンスの対象となる適格クライテリアについて以下のように定めている。

大和ハウスリート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク（抜粋）

グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

##### 1. グリーン適格資産

下記①-③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

##### 2. 改修工事

エネルギー消費量、CO<sub>2</sub>排出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

エネルギー白書2021によれば、物流施設を含む業務他部門のエネルギー消費原単位を見た場合、電力が占める割合は2019年度で53%であり、その節減が建物の省エネルギー実現に引き続き重要であることがわかる。電力使用量の節減を実現するためには、建物の断熱性強化、冷暖房効率の向上、照明機器の効率化が有効であるが、加えてエネルギー管理の徹底が重要である。本投資法人が定めた環境認証水準は、後述の通り、上述の建物の構造面および運用・管理における省エネルギーの取り組みを測る指標を含んでいるため、上述の省エネルギーに向けた取り組みを維持・管理するためには有効な指標であると言える。

なお、JCR は本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに対して、Green 1(F)を付与している。

<本借入金の資金使途の環境改善効果について>

本借入金の資金使途は、グリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産の基準を満たす物流施設（D プロジェクト和光 A）の準共有持分（50%）の取得資金である。D プロジェクト和光 A については、BELS 評価で 3 つ星の評価を取得している。D プロジェクト和光 A においては、照明の大部分に LED 照明を使用し、電力使用量を削減し、環境に配慮した取り組みが行われている。以上より、JCR では本物件は環境改善効果を有するものと評価している。

<対象物件>

物件名	D プロジェクト和光 A
所在地	埼玉県和光市新倉五丁目 7 番 5 号
主要用途	物流施設
土地面積	32,341.98m <sup>2</sup>
延床面積	57,198.77m <sup>2</sup>
階数	地上 6 階
建築時期	2015 年 4 月
取得予定価格	107.5 億円（準共有持分 50%）
環境認証	BELS 評価 3 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京外かく環状道路（外環道）和光北料金所近くに存在する物流施設。本物件は日本郵便の「東京北部郵便局」として一棟貸し（BTS）が行われており、メガ物流局としてゆうパックなどの物流拠点となっている。</li> <li>・本物件では LED 照明を多数使用し、電力使用量の削減に努めている。</li> </ul>

- ii. 資金使途は、グリーンローン原則における「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」、環境省の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<sup>3</sup>」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39% を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、「2030 年までに新築建築物の平均で ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現することを目指す」とされている。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では、上記の 2030 年の目標を達成すべく、省エネ改修の推進等を可能なかぎり進めていくとしている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得やその維持管理を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

<sup>3</sup> 省エネルギー性能だけではなく、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

## b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社では、物件のポートフォリオへの組み入れに際しては、環境調査として、地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等、有害物質（アスベスト、PCB 等）の状況について、物件の実査やエンジニアリングレポートなどを取得してデューデリジェンスを行っている。また、環境に対して負の影響が懸念される場合、その回避・緩和策として、売主による是正等を取得条件としていることを JCR では確認している。JCR では BELS 評価に関する資料および本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本借入金による調達資金が充当される見込みの D プロジェクト和光 A による環境に対する負の影響が発生する蓋然性は小さいと確認している。

## c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンローン原則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定義されているグリーンプロジェクトのうち「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」または「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」に分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、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 7.3.** 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及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：住み続けられるまちづくりを

**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、大気質及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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

#### BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELS では、BEI（Building Energy Index）によって星の数が 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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が現在の省エネ基準、3 つ星を誘導基準としていることから、本投資法人の定めた適格水準である 3 つ星は明確に環境改善効果を有している。

## 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』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及び透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、グリーンローン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貸付人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、「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

#### 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（生物多様性保存）
- 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

本借入金の実行は、上記サステナビリティ方針のうち、「①地球温暖化防止」、「②自然環境との調和（生物多様性保存）」、「③資源保護（廃棄物削減・水資源保護）」、「⑦情報開示によるコミュニケーションの推進」に合致する。

本借入金の資金使途は、環境改善効果を有するグリーン適格資産（Dプロジェクト和光A）の準共有持分（50%）の取得資金であり、グリーンローン実行を通じて実現しようとする上記の目標設定は適切であるとJCRでは評価している。

また、本借入金の実行によるサステナビリティ方針の具体的な実践事例として、Dプロジェクト和光Aでは、①地球温暖化防止については、LED照明の採用などでCO<sub>2</sub>排出量の削減が行われていること、⑦情報開示によるコミュニケーションの推進については、第三者による外部認証を取得しており、それが投資家に対して公開されていることが挙げられる。

## b. 選定基準

本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアは、評価フェーズ1で既述の通りである。JCRはこの選定基準について、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

## c. プロセス

グリーンファイナンスに関する適格クライテリアは、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、大和ハウスリート本部長が務めるサステナビリティ事務実務担当責任者、全常勤取締役、全部長、コンプライアンス・オフィサー及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で審議された後、経営財務委員会において決定される。

また、グリーンローンの実行に至るプロセスは、本資産運用会社の大和ハウスリート本部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、起案が行われる。その後サステナビリティ委員会によって審議された後、役員会で決定が行われる。

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投資法人の役員会でも年2回報告されている。サステナビリティ委員会は原則として3カ月に1回開かれるが、JCRはこの1年の間に本委員会が7回開かれるなど活発に活動が行われていることを資産運用会社へのヒアリングにより確認している。

本投資法人の上記目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートによって開示する予定であり、貸付人等に対する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、借入人によって多種多様であることが通常想定されるが、グリーンローンの実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、グリーンローン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、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

本借入金の資金使途は、本レポート内に記載している物流施設（D プロジェクト和光 A）の準共有持分（50%）の取得資金であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

口座管理については、本借入金で調達後、本資産運用会社の大和ハウスリート本部ファンド企画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ことを確認している。なお、本借入金による調達資金は資金調達後、速やかに D プロジェクト和光 A の準共有持分（50%）の取得資金に充当されるため、追跡管理を一括充當時に行うことで足りることを JCR では確認している。

本資産運用会社では、定期的に内部監査を行っており、本借入金に関する帳票も監査の対象となっている。また、資産運用会社に対して監査法人が外部監査を行っており内部・外部による統制が機能している。

本借入金による調達資金は、調達後速やかに D プロジェクト和光 A の準共有持分（50%）の取得資金に充当されるため、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償還/返済までに発生する未充当資金に関して、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークでは、グリーン適格資産の取得総額からグリーン適格負債額を算出しグリーンファイナンスの調達上限とする、いわゆるポートフォリオ管理を行うこととしている。今回の資金使途の対象である D プロジェクト和光 A が売却される等により本借入金に未充当資金が発生する場合、本投資法人は本借入金で調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内であることを確認する。JCR では、本借入金による資金調達時点において資金充当が行われる物件の紐付けが行われていることおよびポートフォリオ管理を行うことは他の投資法人でも行われており、市場慣習として問題はないと考えていることに鑑み、本投資法人による取り扱いの問題ないと考えている。

以上より、JCR では資金管理について、D プロジェクト和光 A の準共有部分（50%）の取得資金に確実に充当されること、その口座管理について本資産運用会社にて適切な方法にて管理されることおよび内部監査・外部監査の体制が整備されていることから資金管理の妥当性および透明性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、グリーンローン実行前後の貸付人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、グリーンローン実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. 資金の充当状況に係るレポーティング

本借入金の資金用途は、本投資法人のホームページにて公表される予定である。また、前項で確認した通り、本借入金により調達した資金は、借入後速やかに D プロジェクト和光 A の準共有持分（50%）の取得資金に充当されるため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されない。なお、対象資産の売却等による未充当資金発生等、大きな状況の変化が発生した場合、プレスリリースが行われるほか、定期的（年 1 回を想定）に行われる資金の充当状況の開示に当該事実を含む予定である。

##### b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、本借入金による調達資金によって取得した資産の環境認証・種類に加え、水使用量、電気使用量および CO<sub>2</sub> 排出量を本投資法人のホームページでレポーティングする予定である。

JCR では、資金の充当状況および環境改善効果にかかるレポーティングについて、貸付人等に対して適切に開示される計画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、借入人の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又は外部機関との連携によって、グリーンローン実行方針・プロセス、グリーン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、グループの社会性長期ビジョンとして、「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を目指します」を掲げ、ステークホルダーとの関係強化を通じた社会貢献を目指している。また、環境長期ビジョンである”Challenge ZERO 2055”において、大和ハウス工業の創業 100 周年に当たる 2055 年に環境負荷 “ゼロ”を目指すことを掲げ、環境および社会へ中長期的に貢献していく姿勢を示している。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、前述の「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

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、環境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。なお、直近 1 年間（2020 年 8 月から 2021 年 7 月）のサステナビリティ委員会の開催回数は 7 回であり、その直前に新型コロナウイルスの流行により開催できなかった時期（2020 年 4 月から 7 月）があることを踏まえても、通常時より頻繁に開催されている。本資産運用会社からは、後述する GRESB 評価、CDP に関する内容、マテリアリティの特定について討議を行ったことをヒアリングしている。また、本資産運用会社では特に、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識しており、エネルギー消費量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量および廃棄物管理について、年間目標（エネルギー消費量、GHG 排出量）および長期目標を設定し、それぞれの数値目標達成に取り組んでいる。

本投資法人は、保有する不動産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、中長期的な資産価値向上を企図して、第三者による外部認証および評価の取得を積極的に進めている。本投資法人の保有物件における外部認証および評価の取得割合は、2021 年 7 月時点で 62.9%（延床面積ベース）であり、2030 年度までに 70%以上に引き上げていく方針である。JCR では、これは本投資法人による不動産の環境改善効果に関する客観性を高めていくという取り組みの結果として評価している。

また、本投資法人は、これまで大和ハウス工業とともにテナント会社と協働して照明の LED 化等、不動産の省エネなどの環境負荷の低減を目指すグリーンリース契約の締結を進めており、2021 年 7 月末時点で 198 物件、延べ床面積対比では 89.6%と急速に契約数を増加させた。保有物件においても、省エネ対策として LED 照明および大規模窓面採用による昼光採用、緑化・ヒートアイランド対策として大規模緑地、屋上緑化および外構緑化・透水性舗装の採用、また太陽光発電システムの導入された物件を保有しており、スポンサーグループと協働で環境に配慮した取り組みを行っている。

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、2020 年の評価では上記のような取り組みが評価され、2 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 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」<sup>4</sup>お

<sup>4</sup> 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。

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。

さらに、本投資法人では2020年からCDP気候変動プログラム<sup>5</sup>に参加している。

本投資法人は2020年に初めて回答を行い、上からの2番目の「A-」の評価を取得している。また、CDPサプライヤー・エンゲージメント評価<sup>6</sup>において、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。上記の通り、本投資法人の取り組みは、第三者からも高い評価を受けている。

また、本投資法人は、2021年にESGに関わる重要課題（マテリアリティ）の特定を行った。これは、本投資法人の事業におけるインパクトとステークホルダーが求める期待をそれぞれの軸としてサステナビリティ課題の抽出、優先順位付けを行い社外のコンサルティング会社によるレビューを経たうえで、サステナビリティ委員会において議論が行われ承認されたものである。マテリアリティの特定によって、本投資法人が注力すべき課題が明確化することで、本投資法人のサステナビリティに関する取り組みが進むことが期待される。

（特定されたマテリアリティ）

	マテリアリティ	主なSDGsに関連したゴール	間接的にSDGsに関連のあるゴール
環境 E	<b>気候変動</b> ●エネルギー効率化（省エネ） ●温室効果ガス排出削減（再エネ）の推進 ●建物のレゾリエンス向上 ●テナントとの協働（グリーンリースの推進）		
社会 S	<b>従業員 テナント</b> ●人材育成（研修・キャリア開発） ●ダイバーシティの推進 ●テナントの健康・安全・快適性の向上 ●テナントとの協働（グリーンリースの推進）		
ガバナンス	<b>従業員 テナント</b> ●コンプライアンスの徹底（利害関係者との適切な取引） ●グリーンビル認証・ESG評価の取得・向上		

本資産運用会社は、ESG課題を投資の意思決定に織り込むことを提唱している責任投資原則（PRI）への署名を行ったほか、エコアクション21の認証を取得するなど、環境を意識した経営に取り組んでいる。さらに資産運用会社内にCASBEEの評価員を擁しているほか、スポンサーである大和ハウスグループの関連部署と協業を行っている。また社員のESGに関する研修やGRESB評価、CDP評価およびPRIへの署名に関して、外部の専門会社にコンサルティングを依頼しており、社内外の専門家と協業を行い、業務を行っている。

以上から、JCRでは、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、グリーンボンド調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定に、組織として明確に関与し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。

<sup>5</sup> 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CO<sub>2</sub>排出量に関する公表を求めめるプロジェクトである。

<sup>6</sup> 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

## ■評価結果

本借入金について、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）」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン予備評価」を“Green 1”とした。また、本借入金は、グリーンローン原則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 グリーンローン評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

## ■評価対象

借入人：大和ハウスリート投資法人（証券コード：8984）

### 【新規】

対象	借入額	借入実行日	返済日	利率	予備評価
長期借入金	105 億円	2021 年 9 月 3 日	2031 年 8 月 29 日	未定	JCR グリーンローン評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）菊池 理恵子・梶原 康佑

## 本件グリーンローン評価に関する重要な説明

### 1. JCR グリーンローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンローン評価は、評価対象であるグリーンローンの実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に充当される程度ならびに当該グリーンローン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、当該グリーンローン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 グリーンローン評価は、グリーンローンの借入計画時点または発行時点における資金の充当等の計画又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 グリーンローン評価は、グリーンローンが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンローンの発行により調達される資金が環境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 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 グリーンローン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 グリーンローン評価上の第三者性

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ことを問わず、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 グリーンローン評価は、評価の対象であるグリーンローン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 グリーンローン評価は 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 グリーンローン評価は、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 グリーンローン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 グリーンローン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 グリーンローン評価**：グリーンローンの実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に充当される程度ならびに当該グリーンローン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、Green2、Green3、Green4、Green5 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

### ■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 (<http://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