

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結果を公表します。

## マリモ地方創生リート投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

新規



発行体/借入人	マリモ地方創生リート投資法人（証券コード:3470）
評価対象	マリモ地方創生リート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク

### 評価の概要

#### ▶▶▶1. マリモ地方創生リート投資法人の概要

マリモ地方創生リート投資法人（本投資法人）は、2016年2月に設立され、同年7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J-REITである。地方創生のコンセプトの下、レジデンスと商業施設を中心とした総合型ポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の確実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指している。

本投資法人の資産運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）は株式会社マリモの完全子会社であり、本投資法人の投資運用業務のほか、私募ファンド業務にも取り組んでいる。スポンサーであるマリモは、1970年に創業した非上場の総合不動産会社で、主力の分譲マンション事業をはじめとして、商業施設や賃貸マンションの収益不動産事業、市街地再開発事業にも取り組んでいる。広島市の本社から、東京支店、甲信越支店（長野市）、中部支店（名古屋市）、京都支店、関西支店（大阪市）、九州支店（福岡市）、長崎営業所、沖縄那覇営業所まで、国内に幅広く事業展開している。地方エリアにおける不動産事業を通じて培ったノウハウを活かし、本

投資法人へ物件情報やウェアハウジング機能、PM 業務、人的支援など、幅広いスポンサーサポートを提供している。

ポートフォリオの構築方針は、アセットタイプ別では、レジデンス及び商業施設を 70%以上、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場を 30%以下とし、エリア別では、東京圏を除く地方都市を 70%以上、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を 30%以下としている。現在の資産規模は、IPO と 4 回にわたる公募増資と借入金によって、55 物件、取得価格総額 524 億円まで拡大している。

## ▶▶▶2. 本投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本資産運用会社はマリモグループの「利他と感謝」の精神を経営の基本理念として掲げ、他を利する心をもって行動し事業活動を通じて社会が抱える問題に真摯に向き合うことで持続可能な社会の実現に向けて主体的に取り組むとの認識のもと、代表取締役社長を中心として資産運用部長、コンプライアンス・オフィサーのほか各部署からなる合議体によって 2023 年 12 月に「サステナビリティ方針」を策定した。

本投資法人は、「ヒューマニティとビジネスの力で社会の課題を解決し、人々の豊かな暮らしを創造し続ける」をパーパスに掲げるマリモグループの一員として、本投資法人の基本理念である「地方から日本を強くしていく」ことを通じて、サステナブルな社会の実現へ向けた取り組みに重きを置き、ひいては投資家価値の中長期にわたる向上を目指している。

## ▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

一般の評価対象は、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<sup>1</sup>」、「グリーンローン原則<sup>2</sup>」、「グリーンボンドガイドライン<sup>3</sup>」及び「グリーンローンガイドライン<sup>4</sup>」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。

本投資法人は本フレームワークにおける資金使途をあらかじめ定められた適格クライテリアを満たす物件の取得及び取得資金のリファイナンス資金、又は改修工事としている。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。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。

<sup>1</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"

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

<sup>2</sup> 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/>

<sup>3</sup> 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>

<sup>4</sup> 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>

資金使途の対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が関与するよう適切に定めているほか、資金管理についても適切な管理を行い、内部監査等を通じた統制が働いている。レポートिंगについても、資金充当状況及び環境改善効果に関する項目を適切に定め、ウェブサイト等で開示することとしている。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、透明性を有すると評価している。

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。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

### ■評価フェーズ1：グリーン性評価

#### I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

### ■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

#### I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

#### II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

#### III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

#### IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

### ■評価フェーズ3：評価結果（結論）

**I. 調達資金の使途**
**【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・社会への負の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。

**▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価**

本投資法人が本フレームワークで資金使途とした地域、国または国際的に認知された認証を上位3区分までの認証レベルで取得済みあるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得及び取得資金のリファイナンス、又は改修工事は、いずれも環境目標を達成するための重要な施策であり、環境改善効果が期待される。

**資金使途にかかる本フレームワーク**

グリーンボンドまたはグリーンローン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、もしくは同資金のリファイナンス、または改修工事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認証に係る適格基準**

下記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 CASBEE 建築・不動産における S ランク～B+ ランク
- ② DBJ Green Building 認証における 5 つ星～3 つ星
- ③ BELS 認証（平成 28 年度基準）における 5 つ星～3 つ星  
※物流施設において BEI=0.75 超を除く
- ④ BELS 認証（令和 6 年度基準）における以下のレベル  
非住宅：レベル 6～レベル 4  
再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル 6～レベル 3  
再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 4～レベル 3

**(2) 改修工事**

以下のいずれかを満たす改修工事

- ・ 適格クライテリアの (1) の認証のいずれかを取得済みまたは今後取得予定の建築物における、星、レベルまたはランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事
- ・ エネルギー消費量、温室効果ガス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

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

### 1. プロジェクトの環境改善効果について

#### (1) 資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 は、グリーンビルディング認証を取得済みもしくは今後取得予定の物件であり、資金使途の 100% について環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的に環境性能のため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」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーン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」に該当する。

本投資法人は本フレームワークにおいて、グリーンビルディングの物件選定における適格クライテリアについて、CASBEE、DBJ Green Building、BELS に係る所定のランクの認証を取得済み、更新済み又は今後取得予定の建築物を資金使途の対象としている。各認証の詳細は後述のとおりであるが、いずれも地域、国又は国際的に認知された環境認証である。

以上より、JCR は、適格クライテリアを充足する水準の認証を取得しているプロジェクトは、環境改善効果を有すると評価している。

#### 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。

#### 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である。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。「Energy & Resources（建物の環境性能）」、「Amenity（テナント利用者の快適性）」、「Resilience（危機に対す

る対応力)」、「Community & Diversity (多様性・周辺環境への配慮)」、「Partnership (ステークホルダーとの連携)」の5つの大カテゴリーについて評価している。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は本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国又は国際的に認知された標準や認証」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。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境及び社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約20%と想定されている。さらに、3つ星までの各評価は、認証水準を超える物件のうち上位10%(5つ星)、上位30%(4つ星)、上位60%(3つ星)の集合体を対象としている。したがって、JCRは本投資法人の資金使途1が、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると評価している。

#### 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。評価結果は星の数で表され、BEI (Building Energy Index) によって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する、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1つ星は既存の省エネ基準、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、2,000㎡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。

## (2) 資金使途 2：改修工事

資金使途 2 は、グリーンビルディングに対するいずれかの環境認証において、星の数、レベル又はランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事、エネルギー効率において 30%以上の削減効果が見込まれる改修工事である。本資金使途は、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

いずれも工事前後の効果が定量的に示されることにより、具体的な改善効果が期待できる。また、エネルギー使用量等の削減率は、グローバルな水準に照らして遜色のないものになっている。以上より、JCR は適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果が高いものであると評価している。

## 2. 環境・社会に対する負の影響について

本資産運用会社は、物件に瑕疵や土壌汚染がある場合に環境に負の影響を及ぼす可能性があることを認識しており、グリーンビルディングの取得時の各種デューデリジェンスにおいて専門家が作成したエンジニアリング・レポートや地歴調査報告書のほか、環境管理運営システム運営マニュアルを策定し、当該マニュアルに基づいて物件の瑕疵等が及ぼす環境・社会面のリスクについて特定・管理している。

JCR は、全ての適格プロジェクトについて、環境・社会に対する負の影響が考慮され、適切な対応が行われていると評価している。

## 3. SDGs との整合性について

ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標及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 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



### 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、大気の水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。

**I. 資金使途の選定基準とそのプロセス**
**【評価の視点】**

本項では、本評価対象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。

**▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価**

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

**1. 目標**

本資産運用会社はサステナビリティに関する取り組みとして、環境 (Environment) ・社会 (Social) ・ガバナンス (Governance) に配慮した取り組みを行うことが中長期的な顧客の利益の向上に資するものであるという認識のもと、2023 年 12 月に「サステナビリティ方針」を制定した。

**表 1：本資産運用会社のサステナビリティ方針<sup>5</sup>**

1. 自然環境との調和	不動産の資産運用に係る当会社の事業活動を通して、生物多様性の維持・向上とともに、運用物件におけるエネルギー・温室効果ガス・水・廃棄物等の環境負荷の低減を志向し、自然環境との調和を図ります。
2. 気候変動への取り組み	当会社の事業活動が気候変動に与える影響をモニタリングし、運用物件における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化などの脱炭素への取り組みを通して、気候変動の緩和を目指します。また、気候変動への適応も重視し、洪水や海面上昇などを含む急性・慢性の物理的リスクや、脱炭素社会への移行リスクを適切に検討し、運用物件のレジリエンスを高めます。
3. ステークホルダーとのコミュニケーション	運用物件のテナント、プロパティマネジメント会社を含むサプライヤー、地域・コミュニティなどの外部関係者との双方向のコミュニケーションによって信頼関係を構築し、社会との協調性を持つことで持続可能な事業活動と社会の実現を目指します。
4. 人材育成	「社会に役立つ人を作ること。それこそが究極の社会貢献である。」という考えのもと、役職員が人間性や社会性を更に磨くための能力開発に積極的に取り組みます。また、一人ひとりが主人公として輝くために、自らの殻を破り、最高のパフォーマンスを発揮する環境とすべく、多様性や健康・ウェルビーイングを重視し、各人のワークライフバランスを尊重します。

<sup>5</sup> 出典：本投資法人ウェブサイトより JCR 作成

5. コンプライアンスとガバナンス体制の強化	不動産に関する投資運用業者として、法と企業倫理を遵守し、社会に対して誠実な事業活動を行います。また、ガバナンス体制の更なる強化に取り組むことで、腐敗防止、利益相反防止の徹底に努め、投資家の利益を守ります。
6. 積極的な情報開示	社名の由来である毬藻（まりも）がきれいな水の中でしか生息しないように、当会社も透明性のある事業活動を行うため、全てのステークホルダーに本方針を公開するとともに、ESGに関する情報の適時・適切な開示を行うことで、皆様からの信頼の確立に努めます。

本投資法人が本フレームワークを策定すること及びグリーンファイナンスにより調達した資金を、適格クライテリアを満たすプロジェクトへの資金に充当することは、サステナビリティ方針のうち、「自然環境との調和」、「気候変動への取組み」という取り組みの推進に寄与する。

以上より、JCR では本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実行は、本投資法人及び資産運用会社の環境目標の達成に資するものであると評価している。

## 2. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ I で記載の通りである。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

### 3. プロセス

#### プロセスにかかる本フレームワーク

##### 【プロジェクトの評価と選定のプロセス】

##### 1. プロジェクト選定関与者

調達資金の用途となるプロジェクトについては、資産運用会社の財務管理部担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、最終決裁者を財務管理部長とする社内決裁によって選定が行われます。

##### 2. プロジェクト選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金使途としたグリーンファイナンスによる資金調達については、資産運用会社の財務管理部による起案がなされたのち、以下の各会議体による決議が各々なされます。

- ・資産運用会社 投資運用委員会
- ・資産運用会社 取締役会
- ・投資法人 役員会

##### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスの資金使途の対象となるプロジェクトの選定にあたっては、本資産運用会社の財務管理部の担当者による適格クライテリアへの適合が検討されたのち、最終的には本投資法人の役員会により決定される。JCR は本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が適切に関与しており適切であると評価している。

本投資法人のグリーンファイナンスに関する目標、選定基準及びプロセスについては本評価レポート及び本投資法人のウェブサイトにて開示される。したがって、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

## II. 調達資金の管理

### 【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本評価対象に基づき調達された資金が、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、本評価対象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否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

### ▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

## 資金管理にかかる本フレームワーク

### 調達資金の管理

グリーンファイナンスで調達した資金は速やかに適格クライテリアを満たす物件（もしくは改修工事）の資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当されます。なお、充当されるまでの間は現金または現金同等物で管理されます。

### 調達資金の追跡管理の方法

調達された資金は財務管理部にて資金使途、期日、残高などを Excel ファイルによって管理します。調達資金ごとに個別に資金管理を行い、調達資金ごとに入出金状況・追跡が可能な運用体制となっています。追跡管理は財務管理部が担当し、社内システムを用いて決裁され、財務管理部長によって最終承認されます。

### 追跡管理に関する内部統制及び外部監査

内部監査による監査対象とします。

### 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、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、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ほかの物件の取得資金、返済または当該資金のリファイナンスに充当します。

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスによる調達資金は、本資産運用会社の財務管理部が専用のファイルを用いて管理する。調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトに速やかに充当され、調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物によって管理される。

調達資金の管理については、内部監査及び監査法人による外部監査の対象となっており、適切な統制が働く仕組みが構築されている。また調達資金の管理に関する文書等は永年保管される。

グリーンファイナンスによる調達資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ速やかに充当されるため、原則として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資金使途の対象となる資産を売却した場合、又はグリーンファイナンスの対象となる資産がグリーン適格資産としての条件を満たさなくなった場合等により未充当資金が発生した際は、適格クライテリアを満たす他の物件の取得資金、返済又は当該資金のリファイナンスに充当される。

以上より、JCR では、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

### III. レポーティング

#### 【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後で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評価する。

#### ▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人のレポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方について、投資家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。

#### レポーティングにかかる本フレームワーク

##### <資金の充当状況に係るレポーティング>

本投資法人のウェブサイトにて、以下の内容を決算期ごとに開示予定です。

- ・グリーンファイナンス残高および資金の充当状況
- ・グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合は、その残高および保管方法、適格クライテリアへの充当計画

##### <インパクトレポーティング>

当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定です。

###### 1.グリーンビルディング

- ・取得資産の環境認証数・種類、ランク

###### 2.改修工事

- ・改修工事实施前と実施後の環境認証の種類、認証水準の変化
- ・改修工事等の実施によるエネルギー消費量、温室効果ガス排出量または水使用量の推定削減率（％）

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

##### 資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容を決算期ごとにウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時に開示することを予定している。

##### 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、環境改善効果に関するレポーティングとして、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、取得資産の環境認証数・種類、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量又は水使用量の推定削減率といった定量的指標が含まれている。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポーティング体制が適切であると評価している。

## IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

### 【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する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、サステナブルファイナンス実行方針・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。

### ▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、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、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実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署の知見を取り入れつつ本フレームワークの内容を策定している点について、評価している。

マリモグループは「他（顧客、社員、社会、家族、自然など自分以外のすべて）を利することを喜び、感謝が感謝を生む人間社会実現のために、わたしたちは利他と感謝の精神を経営理念とする」という「利他と感謝」を経営理念として掲げている。この経営理念は本投資法人及び本資産管理会社にも DNA として根付いており、マリモグループの一員として「地方から日本を強くしていく」ことを基本理念として、サステナブルな社会の実現に向けた取り組みに重きを置いている。スポンサーであるマリモの不動産開発・市街地再開発ノウハウ及びバリューアップノウハウを活用した「まち」の再生と、地域貢献性の高いレジデンスや商業施設等への投資による「まち」の活性化の促進は、地域経済の活性化と雇用の創出が期待でき、地方の創生を目指すものである。

2023年12月には代表取締役社長を長として、資産運用部長、コンプライアンス・オフィサー、その他各部署からなる会議体によってサステナビリティ方針が作成された。サステナビリティ方針では、自然環境との調和、気候変動への取り組み、ステークホルダーとのコミュニケーションなどに加えて、積極的な情報開示を含む6項目を掲げている。社名の由来である毬藻（まりも）がきれいな水の中でしか生息できないように、本投資法人及び本資産運用会社も透明性のある事業活動を行うため、積極的に情報開示に取り組んでいる。

本投資法人及び本資産管理会社は、環境問題及び社会課題の解決に真摯に向き合うべく、地方創生やSDGs、CSRなどの社会の要請に応えながら新規事業にも取り組んでいる。環境問題への対応としては、保有物件の共有部照明器具のLED化による省エネルギーを通じたCO2排出削減やグリーンリース契約の導入による不動産の省エネ推進、社会課題への対応としては保有不動産に防災備蓄スタンドやAEDを設置することによる災害緊急時の対応整備など、不動産の資産運用を通じたサステナブルな社会の実現に取り組んでいる。

今後はより一層のサステナビリティへの取り組みを推進するための体制整備を進める方針であり、外部専門家のアドバイスのもとGRESB評価の取得や、社内のサステナブル人材の育成に向けた資格取得支援の拡充を予定している。これらの体制整備と外部の専門家の活用により、社内のサステナビリティへの意識をより一層高め、取り組みを強化していくことを期待したい。

以上より、JCR では、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、サステナビリティの問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署の知見を取り入れつつ本フレームワークの内容を策定している点について評価している。

## 評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

## Green 1(F)

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)”とした。この結果、「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) 菊池 理恵子・望月 幸美

## 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