

24-D-0567  
2024年7月31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。

## 東急リアル・エステート投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

据置



|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 発行体/借入人 | 東急リアル・エステート投資法人（証券コード:8957）           |
| 評価対象    | 東急リアル・エステート投資法人<br>グリーンファイナンス・フレームワーク |

### 評価の概要

#### ▶▶▶1. 東急リアル・エステート投資法人の概要

東急リアル・エステート投資法人（本投資法人）は、2003年6月に設立され、同年9月に東京証券取引所に上場した総合型のJ-REITである。本投資法人は東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（本資産運用会社）に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を基本方針とする。本資産運用会社のスポンサーは東急株式会社（出資比率100%）である。

本投資法人は「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」を投資方針とし、東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び東急沿線地域を中心とした首都圏に所在するオフィスビル・商業施設・住宅などを投資対象としている。また、スポンサーである東急とは、コラボレーションを通じて安定的な成長を目指すとしており、東急が本投資法人へ物件を売却して得た資金で、東急線沿線の価値向上に資する投資を行い、投資法人の保有する物件価値を向上させる「循環再投資モデル」を投資戦略として掲げている。現行ポートフォリオはオフィスビ

ル 18 物件、商業施設 8 物件、複合施設 1 物件など 30 物件、取得価格合計は 2,577 億円となっている。

## ▶▶▶ 2. 本投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は、サステナブルな投資運用を追求していくために「ESG」及び「SDGs」を重要な経営課題と認識しており、ステークホルダーや経済・社会・環境に対する重要性の観点から重要課題を特定し、課題解決に向けた取り組みを行っている。環境面では、2022 年 3 月に「サステナビリティ方針」を制定した。この方針に基づき、サステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環としてサステナビリティ推進委員会を設置し、2023 年 2 月には更なる社内体制の強化を目的に「サステナビリティ基本規程」を制定し、サステナビリティに関する施策を推進している。

## ▶▶▶ 3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

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。

JCR は、2022 年 7 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、2022 年 7 月時点の本フレームワークにおいて、資金使途の対象を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングと、一定以上の環境改善効果につながる改修工事の 2 種類としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上、LEED 認証の Silver 以上のいずれかを取得済あるいは今後取得予定の物件とし、改修工事に関する適格クライテリアは、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で従来比 30%以上の使用量削減効果が見込まれる改善を目的とする改修工事としている。JCR は本投資法人の定めた適格クライテリアが環境改善効果を有するプロジェクト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/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/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>

本投資法人は、グリーンビルディングの基準について、BELS 評価の適格ランクの変更、CASBEE 認証の範囲の明確化及び LEED 認証のバージョンの明確化を行っている。いずれについても、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。

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。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する部署が資金使途となる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は、予め定められた部署において適切に行われる。レポーティングについては、資金充当状況及び環境改善効果の指標が開示される予定である。以上より、本投資法人のグリーンファイナンスに係る管理・運営体制について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを JCR は確認した。

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

### ■ 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に運用されているか。

### 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

#### 1. 資金使途

グリーンファイナンスで調達された資金（以下「調達資金」といいます）は、以下のグリーン適格クライテリア(1)を満たす資産（以下「グリーンビルディング」といいます）の新規取得資金、以下のグリーン適格クライテリア(2)を満たす改修工事等（以下「改修工事等」といいます）の資金、またはそれらに要した借入金または投資法人債のリファイナンス（以下「借入金等のリファイナンス」といいます）に充当します。

#### 2. グリーン適格クライテリア

##### (1) グリーンビルディング

以下の①から④の第三者認証機関の環境認証のいずれかについて、グリーンボンドの払込期日時点もしくはグリーンローンの借入実行日時点で有効な認証を取得済みまたは今後取得予定の建築物

| 種類                      | 適格ランク   |
|-------------------------|---|
| ① DBJ Green Building 認証 | 5つ星、4つ星または3つ星   |
| ② CASBEE 評価認証           | <p>■CASBEE - 建築、CASBEE - 不動産：<br/>S ランク、A ランクまたは B+ランク</p> <p>■自治体版 CASBEE：S ランク、A ランク<br/>または B+ランク</p> <p>※有効期間は、<u>工事完了日から3年とする</u></p>  |
| ③ BELS 評価               | <p>■<u>2016年度基準</u></p> <p>5つ星、4つ星または3つ星</p> <p>※<u>非住宅の場合、BEIが0.75を超える物件は含めない</u></p> <p>■<u>2024年度基準</u></p> <p>&lt;非住宅&gt;<br/><u>レベル6、レベル5またはレベル4</u></p> <p>&lt;住宅&gt;<br/><u>・再生可能エネルギー設備がある住宅</u><br/><u>レベル6、レベル5、レベル4またはレベル3</u></p> |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | ・再生可能エネルギー設備がない住宅<br>レベル4またはレベル3    |
| ④ LEED認証<br>(LEED-BD+C、LEED-O+M、LEED-ND) | Platinum、GoldまたはSilver<br>※v4 以降に限定 |

(2) 改修工事等

以下の①から③のいずれかを満たす改修工事等

- ① グリーン適格クライテリア(1)の認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ② エネルギー使用量、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
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

### 【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及び LEED 認証のバージョン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 評価及び LEED 認証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、2,000m<sup>2</sup> 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。

本投資法人が適格とした 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。

## 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

#### 【プロジェクトの評価と選定のプロセス】

##### 1. 評価と選定プロセス

グリーンビルディング及び改修工事等の評価・選定に際しては、資産運用会社において、財務・IR部がサステナビリティ方針とグリーン適格クライテリアに基づき適合性を検討し、サステナビリティ推進委員会の確認を経て、執行役員社長が評価及び選定を行います。また、その内容は資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会にて報告されます。

##### 2. 環境及び社会にネガティブな影響を与える恐れがある場合の対応策

グリーンビルディングの取得の前提として、資産運用会社はデューデリジェンスを実施し、外部専門家からレポート取得や意見聴取を行ったうえで、取得予定資産の遵法性、耐震性、環境リスク、第三者認証機関の環境認証の取得状況について確認を行っています。環境及び社会に負の影響が懸念される場合には、負の影響の程度、是正の可否、費用等を総合的に考慮したうえで影響の回避・緩和策について協議・決定します。

また、改修工事等の実施に際し、騒音、振動等、環境及び社会に対しての負の影響が懸念される場合には、資産運用会社は地域住民への十分な説明等、影響の回避・緩和策を実施します。

#### 【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、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

##### 【調達資金の管理】

#### 1. 調達資金の充当計画

調達資金は、グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施、またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。なお、調達資金は、本投資法人の口座に入金された後、上記に充当するタイミングで、資産運用会社経営企画部から資産保管会社に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先または借入金等のリファイナンス先等に送金されます。

#### 2. 調達資金の追跡管理の方法

調達資金は、本投資法人の口座に入金され、資産運用会社において、経営企画部が会計システムを用いて追跡管理をします。グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに充当する際は、経営企画部が資産保管会社に対し支払指図を行うことにより、支払または償還・返済を行います。

#### 3. 調達資金の追跡管理の方法

調達資金は、本投資法人の口座に入金され、資産運用会社において、経営企画部が会計システムを用いて追跡管理をします。グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに充当する際は、経営企画部が資産保管会社に対し支払指図を行うことにより、支払または償還・返済を行います。

##### 【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。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

#### 【レポーティング】

##### 1. 資金充当状況レポーティング

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況（グリーン適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます）を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。また、調達資金全額の充当後も、資金使途の対象となる資産の売却等、大きな状況の変化があった場合には本投資法人のウェブサイト上で開示します。

##### 2. インパクトレポーティング

調達資金の残高が存在する限り、合理的に実行可能な限りにおいて、グリーンファイナンスの環境改善への効果の本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

###### (1) グリーンビルディングに係るレポーティング

- ① 取得した環境認証の種類とランク
- ② エネルギー使用量
- ③ 温室効果ガス排出量
- ④ 水使用量

###### (2) 改修工事等に係るレポーティング

・ 省エネルギーに関連する改修工事の場合、クライテリアの適合状況に従って、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値または削減率

- ① エネルギー使用量
- ② 温室効果ガス排出量
- ③ 水使用量

・ 再生可能エネルギーに関連する設備導入または取得の場合、以下のうちいずれかの値

- ① 発電量
- ② 温室効果ガス排出量

#### 【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への取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は、「100年 REIT（100年成長し続ける REIT）」を目指した投資運用を追求している。親会社で本投資法人のスポンサーである東急は創業以来、鉄道を基盤としたまちづくりを中心に、事業を通じた社会課題の解決に取り組んできた歴史を持ち、「美しい時代へ」というグループスローガンのもと「サステナブル経営」を基本姿勢として事業を推進している。

本投資法人及び資産運用会社では、持続的成長に向けた「重要課題（マテリアリティ）」について認識し、主要なステークホルダーを特定し、これまで取り組んできた事項を踏まえて課題を整理し、資産運用会社の全役職員からの意見募集と本投資法人の役員及びスポンサーへのヒアリング、外部専門機関によるレビューを実施して、2020年3月に重要な社会課題の抽出及びマテリアリティの特定を行った。

|   | 重要課題（マテリアリティ）              | 関連するSDGs   |
|---|----------------------------|--|
|  <b>E</b><br>環境      | 省エネルギーと低炭素化の推進             |             |
|   | 節水と廃棄物削減の推進                |  |
|  <b>S</b><br>社会     | ステークホルダーへの情報開示と対話          |     |
|   | テナントの安全・快適性の向上             |         |
|   | 地域社会の発展への貢献                |     |
|   | 「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成     |      |
|  <b>G</b><br>ガバナンス | 健全な組織風土・職場環境の醸成            |  |
|   | 実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用 |     |
|   | コンプライアンス・リスクマネジメントの推進      |  |

図1：重要課題（マテリアリティ）と関連性の強いSDGs<sup>5</sup>

本資産運用会社はサステナブルな成長と中長期的な投資主価値の最大化の実現には、社会の持続可能性（サステナビリティ）の向上に取り組むことが最重要であるとの認識のもと、2022年3月に「サステナビリティ方針」を制定した。

2022年3月には「サステナビリティ方針」に基づき、サステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環として、サステナビリティ統括責任者（執行役員経営企画・財務・IR担当）（委員長）、常勤役員、執行役員及び各部門長から構成されるサステナビリティ推進委員会を設置している。サステナビリティ推進委員会は原則として3か月に1回以上開催され、サステナビリティ方針に基づいた取り組みを継続的かつ組織的に推進するための協議、検討及び報告を行っており、2023年度の開催実績は8回である。2023年2月には更なる社内体制の強化を目的に「サステナビリティ基本規程」を制定し、サステナビリティに関する各種施策推進のための体制を整備している。

<sup>5</sup> 出典：本投資法人ウェブサイト

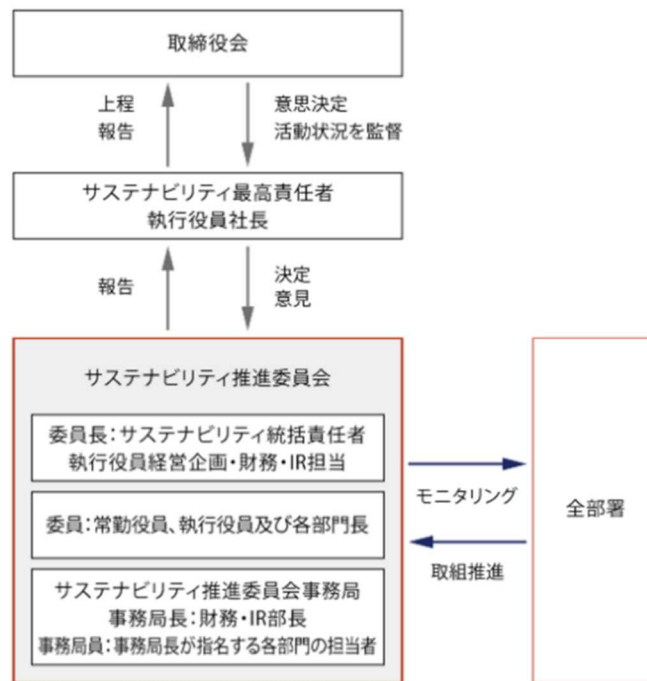


図2：推進体制<sup>6</sup>

さらに気候変動によるリスクの軽減及び中長期的な資産価値の向上を目的に、本投資法人の資産運用に際し、「温室効果ガス排出量原単位 2030 年度、2019 年度比 46.2%削減・2050 年度までにネットゼロ」「保有物件の環境認証取得比率を 2025 年度までに 70%以上（延床面積ベース）」を目標として設定し、取り組みの実行及びモニタリングの実施による環境パフォーマンスの改善を図っている。

2023 年度は 6 物件で CASBEE 不動産評価認証、1 物件で BELS 評価を取得し、ポートフォリオ全体の環境認証取得比率（延床面積ベース）は 75.9%に向上し、2025 年度までの環境認証取得比率目標の達成をすでに実現した。再生可能エネルギー100%電力の導入も進めており、2024 年 1 月期末時点の導入比率は、78.2%（27 物件）となっている。このように、本投資法人及び本資産運用会社は、省エネルギーへの取り組みは将来のコスト低減と中長期的な資産価値の向上による機会の増大に向けた先行投資と捉え、目標実現に向けて取り組んでいる。

本資産運用会社は「気候関連財務情報タスクフォース（TCFD）」提言への賛同を 2022 年 8 月に表明し、TCFD タスクフォースに参画している。環境配慮への取り組みの一環としては、2014 年から GRESB リアルエステイト評価に参加しており、2023 年は GRESB の 4 スターを取得し、グリーンスターを 9 年連続で獲得している。ESG 情報開示の充実度を図る GRESB 開示評価においては最上位の「A レベル」の評価を取得したほか、MSCI ESG 格付において 2023 年 6 月に「BBB」を取得した。

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。

<sup>6</sup> 出典：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・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