



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ローン評価結果を公表します。

大和ハウスリート投資法人

長期借入金

新規



借入人	大和ハウスリート投資法人（証券コード:8984）
評価対象	長期借入金
分類	借入金
実行額	60億円
利率	1.26625%
実行日	2024年10月31日
返済日	2032年10月29日
返済方法	期日一括返済
資金使途	大和ハウスリートのグリーン適格クライテリア及びソーシャル適格クライテリアを満たす物件の不動産信託受益権取得資金のリファイナンス資金

評価の概要

▶▶▶1. 大和ハウスリート投資法人の概要

大和ハウスリート投資法人（本投資法人）は、大和ハウス工業株式会社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2024年9月2日時点で全230物件、9,147億円(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、株主は大和ハウス工業株式会社(出資比率:100%)。本投資法人は、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。

▶▶▶2. 大和ハウスリーートの ESG 経営及びサステナビリティに向けた取り組み

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、並びに環境負荷“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、不動産投資運用業務に 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、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行う。

▶▶▶3. サステナビリティローンについて

今般の評価対象は、本投資法人が調達する長期借入金(本借入金)である。JCRでは、本借入金が「グリーンローン原則¹⁾」、「ソーシャルローン原則²⁾」、「グリーンローンガイドライン³⁾」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規制ではないことから、如何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して JCR では評価を行う。

本投資法人は本借入金によって調達した資金を、DPL 流山 I 及び GRANODE 広島不動産信託受益権の取得資金のリファイナンス資金に充当する予定である。

本投資法人は、サステナビリティファイナンス・フレームワークで、サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格クライテリアについて、グリーン適格資産の定義を、DBJ Green Building 認証における3つ星以上、CASBEE 不動産評価認証における B+ランク以上、BELS 評価における一定ランク以上の評価を有している物件、LEED 認証における Silver、Gold 又は Platinum のいずれかを取得済みもしく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、本借入金の資金用途となる対象資産である2物件が、本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークで定義された「グリーン適格クライテリア」を満たしていることを確認した。また、同時に、上記フレームワークに定義された「ソーシャル適格クライテリア」に記載されているプロジェクトと合致し、社会的便益を有していることを確認した。

¹ Loan Market Association (LMA), Asian Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

² LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

³ 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>

併せて、環境認証の評価結果資料及び本資産運用会社へのヒアリングから、今回の対象資産が環境改善効果や社会的便益を上回るような深刻な環境・社会へのネガティブな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、本借入金の資金使途は、環境改善効果及び社会的便益を有すると評価している。

また、JCR は本借入金についての強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

この結果、本借入金について、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（資金使途）評価」を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU1”とした。また、本借入金は、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」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。

目次

■評価フェーズ1：グリーン性・ソーシャル性評価

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. 資金使途の概要について
2. プロジェクトのグリーン性・ソーシャル性について
 - (1) DPL 流山 I
 - (2) GRANODE 広島
3. 環境に対する負の影響について
4. 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. 資金使途の概要

【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・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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人が本借入金で資金使途としたDPL流山I及びGRANODE広島は、いずれもマテリアリティに貢献する重要な施策であり、環境改善効果及び社会的便益が期待される。

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資金使途としているものは以下のとおりである。

資金使途にかかるフレームワーク

1.1 サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

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

③-1 BELS 評価（平成 28 年度基準：2024 年 3 月末日以前取得）における 3 つ星～5 つ星（ただし既存不適格※は不可）

※工場等（物流倉庫含む）で BEI=0.75 超

③-2 BELS 評価（2024 年 4 月 1 日以降取得）における非住宅施設レベル 4～6（ただし 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※ではないこと）

※工場等（物流倉庫含む）で BEI=0.75 超

③-3 BELS 評価（2024 年 4 月 1 日以降取得）における住宅施設

- ・再エネ設備がない住宅：レベル 3、レベル 4
- ・再エネ設備がある住宅：レベル 3～レベル 6

（ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル 2 以上で適格とする）

④ LEED 認証における Silver、Gold または Platinum（LEED BD+C の場合は v4 以降）

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、地域一帯の雇用に創出するもの。

（中略）

1.3 資金の調達方法と投資先

調達方法：サステナビリティボンドもしくはサステナビリティローン

投資先：グリーン適格クライテリアのいずれか及びソーシャル適格クライテリアのいずれかを満たす資産（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

1. 資金使途の概要について

本借入金により調達した資金は、以下の2物件（DPL 流山 I 及び GRANODE 広島）の不動産信託受益権の取得資金のリファイナンスに充当される。JCR では対象となる2物件が、所定の環境認証を取得していることから、本投資法人の適格クライテリアを満たしていることを確認している。

表 1：対象物件の概要⁴

①DPL 流山 I

物件名	DPL 流山 I
所在地	千葉県流山市西深井字種井下 1374 番地 1
主要用途	物流施設
敷地面積	66,579.28m ²
延床面積	128,360.20 m ²
階数	地上 4 階
建築時期	2018 年 3 月
環境認証	BELS 評価 5 つ星、ZEB 認証のうち ZEB Ready、CASBEE 不動産認証 S ランク、DBJ グリーンビルディング認証 5 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・常磐自動車道「流山 IC」から約 2.7km、国道 16 号へのアクセスも良好な立地にある。 ・常磐自動車道から「三郷 JCT」を経由し、外環自動車道・首都高速道路へのアクセスが良好なことに加え、国道 16 号の利用にも適した立地であり、東京・埼玉・千葉といった地域への広域配送拠点として機能を有する。 <p>【環境性能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BELS 評価 5 つ星、ZEB 認証のうち ZEB Ready、CASBEE 不動産認証 S ランク、DBJ グリーンビルディング認証 5 つ星を取得している。 <p>【社会的便益】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・流山市と協定を締結し、災害時に一時避難施設として住民に開放を行うことを取り決めている。 ・「職育近接」をめざして、国内最大規模の託児スペースを設置、また、「DPL 流山プロジェクト」全体で、就業希望者に対して住居斡旋を含めた、職住近接の取り組みを実施。

②GRANODE 広島

物件名	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	その他資産（オフィス）
敷地面積	6,339.23m ²
延床面積	46,995.92 m ²
階数	地下 2 階、地上 20 階
建築時期	2019 年 3 月
環境認証	CASBEE 不動産認証 S ランク、DBJ グリーンビルディング認証 4 つ星、BELS 評価 2 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 広島駅から徒歩約 4 分、二葉の里 5 街区に所在し、3～11 階がオフィス、13～20 階がホテル、1～2 階が商業施設で構成される複合ビルである。 ・オフィスフロアは、延床面積約 15,000 坪・基準階面積約 660 坪と広島市における最大規模で、制震構造を備え、非常用発電機による 72 時間の電力供給のほか、テナント用発電機スペースも設置する等、BCP 対策を整備している。

⁴ 出典：本投資法人の提供資料より JCR 加工

	<p>【環境性能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE 不動産認証 S ランク、DBJ グリーンビルディング認証 4 つ星、BELS 評価 2 つ星を取得している。 <p>【社会的便益】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設内に、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。
--	---

2. プロジェクトの環境改善効果、社会的便益について

(1) DPL 流山 I

資金使途の環境改善効果について

DPL 流山 I は、BELS 評価 5 つ星、CASBEE 不動産認証 S ランク、DBJ グリーンビルディング認証 5 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 DPL 流山 I 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

DPL 流山 I 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、①地域防災・レジリエンス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。

DPL 流山 I は、千葉県流山市において大和ハウス工業が進めていた「DPL 流山プロジェクト」の一環として、2018 年に竣工したマルチテナント型物流施設である。「DPL 流山プロジェクト」は、DPL 流山 I をはじめとして、DPL 流山 II (2023 年完成)、DPL 流山 III (2020 年完成)、DPL 流山 IV (2021 年完成) と 4 棟の物流施設からなる大規模プロジェクトであり、所在する流山市とも協力を進めている。

その一環として、大和ハウス工業は、2020 年 11 月に流山市と「災害時等における一時避難施設としての使用に関する協定書」を締結した。これは、地震等の災害発生時に、資金使途の対象である DPL 流山 I の共用部分（カフェテリアやトイレ等）を一時避難場所として提供することや、DPL 流山 I の敷地における駐車場施設としての提供等を定めたものである。流山市は地域防災計画において、この協定書について記載を行っているほか、「災害時一時避難施設」をウェブサイトで公表しており、DPL 流山 I も記載されている⁵。DPL 流山 I では、約 500 名分の防災用品を備蓄するとともに、一時避難場所として最大 1,200 名の収容が可能である。

また、DPL 流山 I では、「職育近接」を目指して、施設内に託児スペースを設けている。流山市は近年、子育て世代を中心に人口流入が続いており、市内の合計特殊出生率も千葉県平均や全国平均を上回っている⁶。DPL 流山 I の託児スペースは国内最大規模の約 600 名を収容可能であり、近隣の住民が DPL 流山 I に働きに来て、施設内の託児スペースに預けることができるようになっている。託児

⁵ 流山市ウェブサイト <https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1003604/1003730/1027446.html>

⁶ 流山市ウェブサイト <https://www.city.nagareyama.chiba.jp/appeal/1003878/1003882.html>

スペースの設置と物流施設で働く社員の採用をリンクさせることで、地域住民の雇用の促進を図っている。

また、「DPL 流山プロジェクト」全体として、複数のテナント企業で働ける「マルチ派遣」を導入したり、大和ハウスグループの大和リビング株式会社が託児スペースの事業を受託しているママスクエアと連携し、「DPL 流山プロジェクト」に通勤しやすいよう、大和リビング株式会社が物流施設近郊にある賃貸住宅の情報を提供して斡旋するとともに、入居時の諸経費を優遇したりするなど、DPL 流山Ⅰだけでなく、「DPL 流山プロジェクト」全体で、職住近接、職育近接の取り組みを実践している。

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

(2) GRANODE 広島

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 街区で開発された複合施設である。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た。二葉の里地区まちづくり基本計画（基本計画）では、広島に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、多くの人々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（現：株式会社エネコム）とともに、財務省中国財務局の実施する一般競争入札で「広島に顔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。

3. 環境・社会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・社会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。以上より、JCR は本借入金の対象となる 2 物件について、環境・社会に及ぼし得る負の影響を適切に手当てしていると評価している。

4. SDGs との整合性について

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 の目標及びターゲットに貢献すると評価した。

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 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、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。

また、資金使途の対象となる 2 物件は、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 2023」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
①あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現	働き方改革の着実な実施	
②健康・長寿の達成	国内の健康経営の推進	

(参考) BELS 評価、CASBEE 評価及び DBJ Green Building 認証について

BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)

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 つまでランク分けされる。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。

本投資法人が適格とした BELS における 3 つ星以上の建物は、省エネ性能 (非住宅: BEI 値 0.8 以下) 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。

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。本投資法人が適格とした 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。2024 年 4 月からはホテル版の運用も開始されている。

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 は本投資法人の適格プロジェクトが、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。

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・ソーシャル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は本借入金における目標、グリーンプロジェクト・ソーシャル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、並びに環境負荷“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、不動産の投資運用業務に 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、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行っている。

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（水資源保護・廃棄物削減）
- 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（水資源保護・廃棄物削減）」、「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。

以上より、本借入金の実行は本投資法人の目標と整合的であると JCR では評価している。

2. 選定基準

本借入金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

適格クライテリアへの適合性は、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検討及び評価が行われ、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、本投資法人の役員会で本借入金実行の決定が行われる。

本資産運用会社は、2017 年 5 月に発足したサステナビリティ委員会を、2022 年 4 月に正式な会議体に引き上げ、毎月 1 回以上開催することとしている。サステナビリティ委員会は、本資産運用会社の代表取締役社長が務める最高責任者、サステナビリティ推進部長が務める執行責任者、大和ハウスリート本部長及び私募ファンド本部長が務める実行責任者、全常勤取締役、本部長、部長（コンプライアンス部長を除く）及び選ばれた役職員をメンバーとし、オブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサー及び社外専門アドバイザーが出席する。サステナビリティ委員会は、サステナビリティに関する重要事項について協議するための会議として開かれている。

以上より、JCR は本借入金に係るプロセスについて専門的知見を有する部署及び経営陣が関与しており、適切であると評価している。

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される予定であり、貸付人等に対する透明性は確保されている。

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。本項では、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及び/又はソーシャル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、本評価対象に基づき調達した資金が、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。

本借入金の資金使途は、本レポート内に記載している DPL 流山 I 及び GRANODE 広島の不動産信託受益権の取得資金のリファイナンスであり、これ以外の目的に充当される予定はない。なお、調達した資金は調達後速やかに充当が行われる予定である。

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。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、調達後速やかに資金使途の対象となる DPL 流山 I 及び GRANODE 広島の不動産信託受益権の取得資金のリファイナンスとして充当されるため、未充当資金は発生しない予定である。一方で、本借入金の返済までに発生する未充当資金に関して、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、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、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 2 物件の一部又は全部が売却されること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サステナビリティ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及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は問題ないと考えている。

以上より、JCR では本借入金にかかる資金管理体制が適切であると評価している。

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。

資金の充当状況に係るレポーティング

本借入金の資金使途は、本投資法人によるプレスリリースにより公表される予定である。充当金額、未充当金額については、サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき、本投資法人のウェブサイトで開催されることとなっている。本借入金の資金使途の対象となる資産の売却等による未充当資金の発生等、大きな状況の変化が発生した場合、本投資法人によって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。

環境改善効果・社会的便益に係るレポーティング

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、電気使用量及び CO2 排出量を本投資法人のウェブサイトで開催する予定である。

また、社会的便益について、本投資法人は、以下の指標を公表予定である。

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	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域防災・レジリエンス <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域自治体等と防災協定を結んだ施設数 ・ 災害時に提供可能な避難場所を有する施設数 ・ その他、地域防災に資する施設 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

	④ 地域雇用の創出 ・ 対象施設における地域住民の雇用状況
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

資金使途の対象となる DPL 流山 I 及び GRANODE 広島の社会的便益について、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、適当であると評価している。

なお、本投資法人のウェブサイト上では、本投資法人が現在保有している物件を対象として、インパクト・レポーティングが既に開示されている。

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・ソーシャル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、本投資法人及び本資産運用会社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、同業他社に先駆けて取り組みを行い、その水準も高い点などについて、高く評価している。

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、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、環境及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、不動産投資運用業務に 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、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行っている。

本投資法人では、2024 年 8 月に、2021 年に特定した重要課題（マテリアリティ）について、見直しを行い、ESG に関する項目について、従来の 9 項目から細分化して 15 項目を再特定している。また、本投資法人及び本資産運用会社では、「気候変動」、「人権」、「ダイバーシティ & インクルージョン（多様性の尊重）」及び「生物多様性への対応」の 4 項目を重要な社会課題として捉え、これらに係るイニシアティブへ参加することで社会課題の解決に積極的に取り組む方針を表明している。

気候変動に関する具体的な目標としては、本投資法人は長期的目標として、2050 年度までにバリューチェーン全体での温室効果ガス（GHG）排出量ネットゼロ、その中間目標として、2030 年度までに 2020 年度を基準年として Scope1+2 の GHG 排出量 42%削減、Scope3 の GHG 排出量を算定して削減するという目標を掲げている。なお、本投資法人は GHG 排出量削減目標につき、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、J-REIT で初めて SBTi（SBT イニシアティブ）による認証を取得している。

本投資法人は、この目標を投資判断にも持ち込んでおり、内部炭素価格（インターナル・カーボン・プライシング）を 20,000 円/t-CO₂ として、より低炭素の物件への投資に対して金銭的なインセンティブを設けている。

本資産運用会社は 2022 年 3 月に、気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures ; TCFD）提言に賛同を表明するとともに TCFD コンソーシアムに加入したことを公表している。本資産運用会社は、TCFD 提言に従い、2°C未満シナリオ及び 4°Cシナリオの複数シナリオに基づく分析を行い、さらに SBTi 認定目標の達成に向けた詳細なロードマップを策

定しており、中長期で目指す目標を具体的な施策とともに示すことで、サステナビリティへ貢献する姿勢を明確にしている。

本投資法人は、2050年までに GHG 排出量実質ゼロを非政府アクターに呼びかける「Race to Zero」や使用電力を 100%再生可能エネルギーに転換する意思と行動を示し、その転換を促進する新たな枠組み「再エネ 100 宣言 Re Action」に J-REIT として初めて参加するなど、J-REIT のなかでも気候変動に関して先駆けて取り組みを行っている。

また、本資産運用会社では、生物多様性に関する環境認証の取得物件数の KPI 設定（2030 年度に 5 物件）や大和ハウスグループが設定した「サプライチェーンサステナビリティガイドライン」内の「生物多様性ガイドライン」に示されたチェック項目について一定レベルを満たした木材の使用の推進を行うなど、生物多様性の保護にも力を入れている。

加えて、本資産運用会社では、国連グローバルコンパクト（UNGC）の 10 原則に賛同し署名を行っており、日本における UNGC のネットワーク組織であるグローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンにも加盟し人権に関する取り組みを進めている。

本資産運用会社では、2022 年 4 月にサステナビリティに関する業務の所管部署としてサステナビリティ推進部を設置し、また従来から行われていたサステナビリティ委員会を本資産運用会社内での正式な会議体とし、高い専門知識を有する社外のアドバイザーを交えたうえで、サステナビリティ推進体制を強化している。新体制下では、サステナビリティ委員会は月 1 回以上開催されることとなっており、サステナビリティ関連の方針、戦略立案、業務の執行等に関する報告、審議及び決議を目的としている。本投資法人は上記の他、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、2024 年の評価では「4 スター」を取得している。また、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、最上位の「A」評価を 6 年連続で取得している。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」及び「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 7 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に参加している。本投資法人は 2021 年から 3 年連続で最高評価である「A」スコアを取得している。また、CDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、4 年連続で「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選定されており、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。

以上から、JCR では、これらの組織の環境を中心としたサステナビリティへの取り組みについて、経営陣がサステナビリティ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、サステナビリティローン調達方針・プロセス、グリーン及びソーシャル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。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

SU 1

本借入金について、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（資金用途）評価」を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU 1”とした。また、本借入金は、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」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	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

(担当) 玉川 冬紀・梶原 康佑

本評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティファイナンス評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティファイナンス評価は、評価対象であるサステナビリティボンドの発行及び/又はサステナビリティローンの実行（以下、サステナビリティボンドとサステナビリティローンを総称して「サステナビリティファイナンス」、サステナビリティボンドの発行とサステナビリティローンの実行を総称して「サステナビリティファイナンスの実行」という）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及び/又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ファイナンス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、運営及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 サステナビリティファイナンス評価は、サステナビリティファイナンスの実行計画時点又は実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 サステナビリティファイナンス評価は、サステナビリティファイナンスが環境又は社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境・社会に及ぼす改善効果について責任を負うものではありません。ソーシャルファイナンスの実行により調達される資金が環境・社会に及ぼす改善効果について、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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティ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 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との関係

JCR サステナビリティファイナンス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 サステナビリティファイナンス評価上の第三者性

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、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とを問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティファイナンス評価は、評価の対象であるサステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス評価：サステナビリティファイナンス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又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、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が定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうちの、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