

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・フレームワーク評価結果を公表します。

東京水産ターミナル株式会社

グリーンローン・フレームワーク

新規

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)

借入人

東京水産ターミナル株式会社

評価対象

グリーンローン・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 東京水産ターミナル株式会社の概要

東京水産ターミナル株式会社は、東京都大田区に本社を置く、冷蔵倉庫の賃貸、運営及び管理業者である。同社は1972年に東京都の港湾計画に基づいて設立され、水産業界、港湾運送業界、冷蔵業界が共同出資している。また、東京都所有の公共上屋を管理・運営をしており、公共性の高い企業である。

東京水産ターミナルは、首都圏の物流を支える東京港の大井水産物ふ頭一所に全5棟・26.1万トンの保管能力を持つ団地型冷蔵倉庫を保有しており、同社の株主13社がテナントとして入居している。食品の品質を保持するための高度な冷蔵技術と効率的な物流管理が強みで、年間30万トン（2023年度）を超える取扱量を誇り、水産品、畜産品、農産品、冷凍食品などの貨物を取り扱う低温物流の一大拠点としての役割を果たしている。

また、東京水産ターミナルは、東京港第8次改訂港湾計画の用途変更に伴い、2027年に東京都大田区城南島への移転を計画している。日本最大かつ最新鋭の冷蔵倉庫の稼働開始を目指し、新しい本社兼冷蔵倉庫の建設を進めている。

▶▶▶2. 東京水産ターミナル株式会社の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

冷蔵倉庫業界は、旧式化した築50年を超える倉庫への対応、用地不足や建設コスト高騰による新設制約、人手不足等の課題に対し、食料の安全供給、地域産業振興、環境保護、防災対応といった重要な役割を担いながら、冷蔵倉庫の持続可能性の確保を目指している。東京水産ターミナルは経営理念「東京港における大規模冷蔵倉庫の運営を通じて、首都圏の人々の豊かな食生活に貢献する。」を掲げ、冷蔵倉庫業界の抱える社会・環境課題に対する取り組みを進めている。同社は、安全・安心な食品を安定供給し、環境にやさしい持続可能なコールドチェーンを目指し、具体的な手段として行動指針を策定し、環境保全などに取り組んでいる。また、現在進めている新冷蔵倉庫建設プロジェクトにおいては、建設のコンセプトとして①テナント各社の事業基盤への貢献、②安全安心の徹底、③庫腹規模の確保、④環境への対応、⑤物流機能の高度化の5つを掲げ、地球温暖化防止対策を含め、環境課題に最大限配慮した冷蔵倉庫の建設を進めている。

東京水産ターミナルが加盟する日本冷蔵倉庫協会は、2050年カーボンニュートラル実現とその中期目標として「2030年度における設備能力1トン当たりのCO₂排出原単位(t-CO₂)を2013年度比51%削減」を目指している。東京水産ターミナルは、同協会の目標を達成するため、脱炭素への取り組みを進めている。冷蔵倉庫が使用するエネルギーは電力にほぼ100%依存しており、電力消費量削減の取り組みがカーボンニュートラルの実現において重要な施策となっている。東京水産ターミナルは、これまでに変圧器更新工事、冷凍機モーター更新、垂直搬送機更新、各棟LED化工事等の省エネルギー対策を行ってきており、2023年度は原単位で約25%（2013年度比）を削減している。今後は、環境性能の高い新冷蔵倉庫への更新によって、CO₂排出量を大きく削減することを目指している。経営理念に基づく新冷蔵倉庫の建設は、冷蔵倉庫業界における環境負荷低減の模範となり、サステナブルな事業運営において重要な役割を果たす。

▶▶▶3. グリーンローン・フレームワークについて

今般の評価対象は、東京水産ターミナルがグリーンローンにより調達する資金を、環境改善効果を有する用途に限定するために定めたグリーンローン・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「グリーンローン原則¹」及び「グリーンローンガイドライン²」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。

東京水産ターミナルは本フレームワークにおける資金使途を、予め定められた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・開発資金、または当該資金のリファイナンスに充当する。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

¹ 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/>

² 環境省 「グリーンローンガイドライン 2024年版」
<https://www.env.go.jp/content/000264120.pdf>

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。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定に関しては、経営陣が関与するようプロセスが構築されている。資金管理については適切に管理されることが予定され、外部監査等を通じた統制が働いている。レポートについても、資金充当状況及び環境改善効果に関して予め定められた項目が、ウェブサイト等で開示される予定である。以上より、JCR は東京水産ターミナル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 グリーンローン・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 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

東京水産ターミナルが本フレームワークで設定した適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証3つ星以上の物件であり、また省エネルギー性能が高い冷凍冷蔵設備であることから、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開発資金等、もしくはこれらの資金のリファイナンスに充当する予定。

<適格クライテリア>

資金使途となる新冷蔵倉庫建設プロジェクトは以下の要件を充足するものとする。

- ・グリーンビルディング

下記の第三者認証機関の認証を取得済みしくは今後取得予定の物件

DBJ Green Building 認証（3つ星～5つ星）

- ・エネルギー効率

高効率な冷凍冷蔵設備（従来比 30%程度の省エネルギー性能があるもの）

【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

資金使途は、新冷蔵倉庫建設プロジェクトの開発資金又はリファイナンスである。本資金使途は、「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」、「エネルギー効率」、「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」、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

東京水産ターミナルは、本フレームワークを活用して調達するグリーンローンの資金使途として、新冷蔵倉庫建設プロジェクトの開発資金又はリファイナンスに充当することを予定している。

所在地	東京都大田区城南島
敷地面積	90,656.09m ²
延床面積	230,764.95m ²
庫腹	299,952 トン
建物構造	PCaPC 造（地上 6 階建）
工事期間	2025 年 2 月～2027 年中
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星（プラン認証） ※竣工後、本認証を取得する。

図表 1：新冷蔵倉庫の概要³

東京水産ターミナルの保有する冷蔵倉庫は、1号棟が1976年に竣工、最も新しい5号棟でも1988年に竣工しており、施設の老朽化が課題であったため、倉庫の建替え計画を検討していた。このような中、東京港は増加するコンテナ貨物及び今後の船舶の大型化に対応するため、大井コンテナふ頭南端の既存ふ頭の用途変更を行い、東京水産ターミナルが位置する場所にコンテナふ頭（1バース）を拡張、東京水産ターミナルは城南島の用地に移転することになった（東京港第8次改訂港湾計画）。東京水産ターミナルは、東京都から土地賃借し、城南島の用地に新冷蔵倉庫を建設するプロジェクトを進めている。

新冷蔵倉庫は2027年中の稼働を目指しており、建設のコンセプトとして①テナント各社の事業基盤への貢献、②安全安心の徹底、③庫腹規模の確保、④環境への対応、⑤物流機能の高度化の5つを掲げている。

基本コンセプト

東京港における大規模冷蔵倉庫の運営を通じて、首都圏の人々の豊かな食生活に貢献する



図表 2：新冷蔵倉庫 基本コンセプト⁴

³ 東京水産ターミナル提出資料より JCR 作成
⁴ 出典：東京水産ターミナル株式会社 50 年史

④環境への対応について、新冷蔵倉庫は多くの環境改善に係る取り組みを実施する予定である。新冷蔵倉庫は、省エネルギーに対する対応などが評価され、DBJ Green Building 認証のプラン認証で5つ星を取得しており、竣工後に本認証を取得予定である。

グリーンビルディングに関する評価

冷蔵倉庫における断熱性能は一般的な物流施設に比べて重要で、適切な断熱が実施されなければ、水産品等の品質管理や冷却によるエネルギー消費に影響を及ぼすことになる。東京水産ターミナルは完全外断熱工法⁵による断熱性能向上などの取り組みによって、BEI=0.68（太陽光発電除く）を設計段階で算出している。加えて、発電容量 3,000kW の太陽光発電設備（電力使用ピーク時の 39% をカバー）を設置することにより、電力コスト削減と CO₂ 排出量の削減を実現する。DBJ Green Building 認証の省エネルギーに関する項目については、これらの性能が評価されている。

東京水産ターミナル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、DBJ Green Building 認証における3つ星以上のランクを取得済み、又は今後取得予定の物件を資金使途の対象としている。DBJ Green Building 認証は地域、国又は国際的に認知された環境認証であり、後述の通り、同社が定める3つ星以上は「環境・社会への配慮」の観点で高い性能が認められた建物に付与されるものである。DBJ Green Building 認証の概要を以下に示す。

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、「グリーンローン原則」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「優れた取り組み」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、東

⁵ 建物の屋根・壁・床の最も外側で断熱を完結する工法。

京水産ターミナルが適格クライテリアとして定めた DBJ Green Building 認証 3 つ星以上の建物は環境性能の高い物件であり、環境改善効果があると JCR は評価している。

エネルギー効率に関する評価

冷凍冷蔵設備の消費エネルギーは前述の BEI の算出においては考慮されないが、本プロジェクトにおいて導入される冷凍冷蔵設備は最新鋭のものとなっており、既存の設備に比べて約 30% 程度の電力使用量削減が見込まれている。加えて、導入される冷凍冷蔵設備は、冷媒に自然冷媒（アンモニア、CO₂）が使用される計画となっている。自然冷媒は、オゾン層を破壊せず、フロン類に比べ地球温暖化の影響はごくわずかであり、国際的なフロン類に係る規制⁶にも対応できるものである。

東京水産ターミナルは本フレームワークにおいて、新冷蔵倉庫に導入される冷凍冷蔵設備について、従来比 30% 程度の省エネルギー性能があるものに限定している。エネルギー効率の削減率 30% はグローバルな水準に照らして遜色ないものとなっており、JCR は適格クライテリアを満たす冷凍冷蔵設備について、環境改善効果は高いものであると評価している。

したがって、新冷蔵倉庫に導入される冷凍冷蔵設備は、約 30% 程度の電力使用量削減に加え、冷媒がフロン類を排出しない自然冷媒であることから、高い GHG 排出削減効果を有していると JCR は評価している。

以上より、JCR は、新冷蔵倉庫建設プロジェクトが高い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。

また、環境面以外にも②安全安心の徹底の通り、社会面での貢献も目指している。新冷蔵倉庫は免震構造を採用しており、災害時の滞在施設として活用されることを想定している。帰宅困難になった場合を想定した非常食・飲料水の確保をし、従業員のみならず、トラックドライバーや港内滞在者分も含めて確保する予定である。緊急避難所としての役割を担い、人々の安全・安心な生活に貢献する。

⁶ オゾン層破壊物質の取り扱いに関する「モントリオール議定書」が 1989 年に発効し、国内の冷蔵倉庫の多くで冷媒として使われているとみられる HCFC（ハイドロクロロフルオロカーボン）に関して、2020 年時点で補充用を除いて生産が全廃、2030 年には完全に生産廃止とすることが定められた。HCFC の使用は 2020 年以降事実上不可能となるため、冷蔵倉庫業者はアンモニアなどの自然冷媒や代替フロンへの転換を迫られた（2019 年のモントリオール議定書改正により、地球温暖化係数が高い代替フロンも段階的な削減が求められている）。

2. 環境・社会に対する負の影響について

環境・社会に対する負の影響にかかる本フレームワーク

【グリーンプロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処方法】

1. 想定されるリスク

- 冷蔵冷凍倉庫建設に伴う環境へのネガティブインパクト（工事に伴う騒音・振動、大規模な土地造成に伴う生態系への悪影響、稼働による騒音・振動・大気汚染等）
- 物件の瑕疵
- 建物排熱によるヒートアイランド化
- 太陽光パネルによる景観への悪影響
- 機器の製造過程による化石燃料への依存

2. リスク緩和対応

- 各種環境関連法令を遵守し、必要に応じて環境への影響調査を実施
- 脱炭素化を目指す製造業者の機器を導入

【本フレームワークに対する JCR の評価】

上記のフレームワークで挙げられた想定されるリスクについて、国もしくは事業実施所在地である東京都で求められる環境関連法令等の遵守、必要に応じた環境への影響調査の実施により、環境・社会的リスクの低減を図ることを、本フレームワークに定めている。

新冷蔵倉庫は、冷凍機と CGS（ガスコージェネレーション）からの排熱について、低温荷捌室空調機の加温熱源、デフロスト水槽の加温熱源、デシカント除湿機の熱源として利用し、エネルギーの有効利用を行う予定である。

なお、旧冷蔵倉庫の古い冷凍冷蔵設備は、フロン類である R22 冷媒ガスが充填されている。東京水産ターミナルは、設備廃棄（焼却・解体・埋立等）時に成分拡散等が発生しないように、フロン排出抑制法に基づき専門業者にて回収処理および破壊処理を行う予定である。JCR は、東京水産ターミナルが旧冷蔵倉庫解体時に廃棄する古い冷凍冷蔵設備の冷媒拡散に対して、適切に手当てされていることをヒアリングによって確認した。また、新冷蔵倉庫で導入される冷凍冷蔵設備は、自然冷媒（アンモニア、CO₂）であるため、フロン拡散の懸念はない。

以上より、JCR は、東京水産ターミナルが環境・社会に対する負の影響について適切に配慮していることを確認した。

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 7.3 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、大気の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。

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貸付人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

東京水産ターミナルは、経営理念「東京港における大規模冷蔵倉庫の運営を通じて、首都圏の人々の豊かな食生活に貢献する。」を掲げ、安全・安心な食品を安定供給し、環境にやさしい持続可能なコールドチェーンを目指している。東京水産ターミナルは経営理念を実現するための具体的な手段として行動指針を策定している。

行動指針⁷

1. 顧客満足の追求

テナント・荷主をはじめ物流業務に携わるお客様に対して、安全かつ効率的、安定的に機能しうよう、良質なサービスを持続的に提供する。

2. 法令等の遵守

法令、定款および社会規範を遵守し、企業としても、個人としても折り目たたく、信頼を第一とした行動をとる。

3. 企業の社会的責任の自覚

食品の安全確保、環境保全などに積極的に取り組み、さらには働きがいのある職場づくりに努めるなど、常に企業の社会的責任を自覚して行動する。

本フレームワークに基づくグリーンローンの実行は、評価フェーズⅠの通り環境改善を前提としており、行動指針における「3. 企業の社会的責任の自覚」の目的に合致する。加えて、前述の通り、本フレームワークに基づいて調達するグリーンローンは、新冷蔵倉庫への充当を予定している。現在の冷蔵倉庫は老朽化が進行しているため、新冷蔵倉庫への充当は今後の食品の安定供給に寄与する。したがって、「1. 顧客満足の追求」の目的にも合致する。

東京水産ターミナルは、行動指針にはサステナビリティに関する記載はあるものの、独立した環境方針や環境目標は定めていない。一方で、資金使途の対象となる新冷蔵倉庫の建設プロジェクトの実施に際しては、経営理念に基づいたコンセプトとして①テナント各社の事業基盤への貢献、②

⁷ 出典：東京水産ターミナルウェブサイト <http://suisanterminal.co.jp/corporateinfo/philosophy.html>

安全安心の徹底、③庫腹規模の確保、④環境への対応、⑤物流機能の高度化の 5 つを定めている。東京水産ターミナルの事業活動は冷蔵倉庫の運営そのものであり、新冷蔵倉庫の建設プロジェクトにおける環境対応は、同社の環境課題解決において最重要な施策であると言える。

また、東京水産ターミナルは、グリーンローンの実行により、同社の ESG 評価を向上させるとともに、冷蔵倉庫の環境面での競争優位性を高めることで、荷主に選ばれる冷蔵倉庫となることを目指している。GHG 排出削減を始めとする環境課題は、冷蔵倉庫を利用する荷主にとっても重要な経営課題であり、荷主の環境課題に対する取り組みに貢献することを企図している。

以上より、本フレームワークに基づくグリーンローンの実行は、東京水産ターミナルの経営理念、行動指針、新冷蔵倉庫建設のコンセプトと整合的であると JCR は評価している。

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

【プロジェクトの選定プロセス】

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は、当社新冷蔵倉庫建設推進部長、施設部、経理部、総務部、業務部の担当者により、適格クライテリアに定める条件を満たすものであり、環境改善に資する案件であること、関連法規を遵守した開発・工事が可能であること等が検討され、評価および選定が行われる。毎週開催の幹部会及び新倉庫プロジェクト会において報告、審議を行っている。

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用途としてグリーンローンによる資金調達を行うことは、経理部の担当者によって起案され、新冷蔵倉庫建設推進部、施設部、経理部、総務部、業務部合議の上、最終決裁者を代表取締役社長とする社内稟議によって承認される。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンローンの資金用途の対象となるプロジェクトの選定にあたっては、新冷蔵倉庫建設推進部長、施設部、経理部、総務部、業務部の担当者が適格クライテリアへの適合性を確認し、選定が行われる。

対象プロジェクトを資金用途としてグリーンローンによる資金調達を行うことは、経理部の担当者により起案され、関係各部にて合議後、最終決裁者を代表取締役社長とする社内稟議によって承認される。

以上より、経営陣が関与していることから、選定プロセスは適切に定められていると JCR は評価している。

東京水産ターミナルのグリーンローンに関する目標、選定基準及びプロセスについては、ウェブサイト及び本評価レポートにて開示される予定である。また、グリーンローンによって調達した資金の用途は、融資審査過程で提出する資料や金銭消費貸借契約書にて、ローン実行前に貸付人に説明される予定である。したがって、資金用途の選定基準とそのプロセスに係る貸付人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、東京水産ターミナル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ほか、東京水産ターミナルのウェブサイトにてフレームワークを開示する予定であることから、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

【調達資金の充当計画】

グリーンローンで調達した資金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される。

【調達資金の追跡管理の方法】

- グリーンローンによる調達資金の充当管理は経理部が実施し、調達資金総額、プロジェクトへの充当額、未充当額を電子ファイルにて管理する。
- 上記プロセスを行うにあたっては、事前に最終決裁者を経理担当役員とする社内決裁が行われる。

【追跡管理に関する内部統制および外部監査】

当社は、定期的に外部監査及び内部監査を行っており、また、会計全般については監査法人の外部監査を受けている。なお、3ヵ月毎に取締役会にて資金繰りについて報告を行っている。

【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する。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンローンによって調達した資金は、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される。調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理される。全額充当後においても、売却や適格プロジェクトを満たさなくなったなどによって充当した資金が未充当の状態になった場合は、売却資金により調達資金を返済、もしくは適格クライテリアに合致する別プロジェクトに充当することとしている。

調達資金の追跡管理体制については、経理部が電子ファイルを用いて充当状況の管理をし、グリーンローンの調達額と同額が適格プロジェクトに充当されているか確認する。資金支出の際は経理担当役員の承認が行われ、取締役会においても報告される。加えて、東京水産ターミナルの常勤監査役による内部監査及び監査法人による外部監査が行われるため、適切な統制が働く仕組みが構築されている。また、グリーンローンに関する書類は、返済まで保存される体制になっている。

以上より、JCR では、東京水産ターミナルにおける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及び同社のウェブサイ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貸付人への開示体制が、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、東京水産ターミナル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、貸付人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

【資金の充当状況に関する開示状況】

- 当社 Web サイト上において、調達資金の充当状況を開示する。
- グリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を当社 Web サイト上において開示する。

【インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度】

グリーンローンによる資金調達から全額充当するまでの間、実務上可能な範囲において、当社 Web サイトなどを用いて年に 1 回程度の頻度で公表する予定。

【インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)】

以下の項目について、年次で当社 Web サイトにて報告予定。

- 取得したグリーンビルディング認証の種類とランク（未取得の場合は取得手続の進捗状況）
- 電力使用量
- 太陽光発電量

【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

東京水産ターミナルは、グリーンローン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年次で東京水産ターミナルの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、貸付人に対して報告することとしている。

環境改善効果に係るレポーティング

東京水産ターミナルは、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東京水産ターミナルの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、電力使用量、太陽光発電量等の定量的指標が含まれている。

以上より、JCR では、東京水産ターミナルによるレポート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は、東京水産ターミナルが、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、経営の観点から取り組みを行っているほか、環境課題に関する専門的・技術的知識を有する部署がその実務を担っている点について、評価している。加えて、グリーンプロジェクトの実施に際しては外部の専門家の知見を取り入れて環境に対する取り組みを効率的に補完していることを確認している。

冷蔵倉庫業界は、旧式化した築 50 年を超える倉庫への対応、用地不足や建設コスト高騰による新設制約、人手不足等の課題に対し、食料の安全供給、地域産業振興、環境保護、防災対応といった重要な役割を担いながら、冷蔵倉庫の持続可能性の確保を目指している。東京水産ターミナルは経営理念「東京港における大規模冷蔵倉庫の運営を通じて、首都圏の人々の豊かな食生活に貢献する。」を掲げ、冷蔵倉庫業界の抱える社会・環境課題に対する取り組みを進めている。同社は、安全・安心な食品を安定供給し、環境にやさしい持続可能なコールドチェーンを目指し、具体的な手段として行動指針を策定し、環境保全などに取り組んでいる。また、現在進めている新冷蔵倉庫建設プロジェクトにおいては、建設のコンセプトとして①テナント各社の事業基盤への貢献、②安全安心の徹底、③庫腹規模の確保、④環境への対応、⑤物流機能の高度化の 5 つを掲げ、地球温暖化防止対策を含め、環境課題に最大限配慮した冷蔵倉庫の建設を進めている。

東京水産ターミナルが加盟する日本冷蔵倉庫協会は、2050 年カーボンニュートラル実現とその中期目標として「2030 年度における設備能力 1 トン当たりの CO₂ 排出原単位 (t-CO₂) を 2013 年度比 51%削減」を目指している。東京水産ターミナルは、同協会の目標を達成するため、脱炭素への取り組みを進めている。冷蔵倉庫が使用するエネルギーは電力にほぼ 100%依存しており、電力消費量削減の取り組みがカーボンニュートラルの実現において重要な施策となっている。東京水産ターミナルは、これまでに変圧器更新工事、冷凍機モーター更新、垂直搬送機更新、各棟 LED 化工事等の省エネルギー対策を行ってきており、2023 年度は原単位で約 25% (2013 年度比) を削減している。今後は、環境性能の高い新冷蔵倉庫への更新によって CO₂ 排出量を大きく削減することを目指している。経営理念に基づく新冷蔵倉庫の建設は、冷蔵倉庫業界における環境負荷低減の模範となり、サステナブルな事業運営において重要な役割を果たす。

また、東京水産ターミナルとテナント各社で構成される大井水産埠頭会では、省エネ委員会を定期的に開催している。省エネ委員会では、省エネ法・東京都環境確保条例への対応、節電対策などについて討議している。省エネ委員会で決定した取り組みは、低床式接車パースの暖気進入対策として蛇腹シートの導入、防熱扉の開閉状況調査を毎月計測して、1 回の開閉を 15 秒以内とするルール策定、庫内温度センサー設置位置を表示して近傍への貨物の高積み禁止、庫内管理温度を 1 度上

げて節電などである。その他、大井水産埠頭会では廃棄物処理委員会も開催しており、構内環境美化パトロールを行うなど、廃棄物の削減、分別、再資源化を推進している。

東京水産ターミナルでは、サステナビリティに関する専門部門は存在しないものの、省エネルギーやフロン類対策等の同社の抱える環境課題については施設部が所管する体制を取っている。加えて、新冷蔵倉庫の建設事業に係る事項については新冷蔵倉庫建設PJTもその役割を担う。これらの部門には省エネやフロン類対策等の環境課題や冷凍冷蔵設備や電気設備に係る専門知識を持つ人材が所属している。また、新冷蔵倉庫の建設事業においては、ゼネコンやプラントエンジニアリング企業、冷凍冷蔵設備メーカー等の知見を活用し、前述した東京水産ターミナルの定める基本コンセプトの実現に向けた取り組みを推進している。

以上より、JCRでは、東京水産ターミナル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、環境問題に対応する部署を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、外部の専門家の知見を取り入れて環境に対する取り組みを効率的に補完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 グリーンローン・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(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) 稲村 友彦・任田 卓人

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が定める 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