

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンボンド・フレームワーク評価結果を公表します。

いちご株式会社

グリーンボンドフレームワーク

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)

発行体	いちご株式会社（証券コード:2337）
評価対象	いちご株式会社 グリーンボンドフレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. いちご株式会社の概要

いちご株式会社は、現存不動産に新しい価値を創造する心築事業、J-REIT を中心としたアセットマネジメント事業、太陽光発電等を手掛けるクリーンエネルギー事業の3つをコア事業とする不動産会社である。これらの事業を推進することにより、よりサステナブルな社会の実現と持続的な成長を図ることを企図している。

同社は株式会社ピーアイテクノロジーとして2000年に設立され、2001年の合併によりアセットマネジャーズ株式会社となり、2002年に大阪証券取引所ナスダック市場に株式を上場した。その後、2008年に持ち株会社化、2010年の「いちごグループホールディングス」への商号変更を経て、2016年に現在の商号となった。なお、2015年に上場市場が東京証券取引所第一部に変更され、2022年の市場区分の見直しにより、同プライム市場に移行された。資産運用会社のいちご投資顧問株式会社、不動産の取得・賃貸・売却、仲介および不動産活用アドバイザー等を行ういちご地所株式会社、クリーンエネルギー事業を手掛けるいちご ECO エナジー株式会社等が主要な連結会社である。

▶▶▶2. いちごの ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

いちごの商号は「人との出会いを大切に」という意味の「一期一会」に由来する。企業の存在意義は社会貢献であるという考えのもと、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」として各事業を推進している。いちごは「インフラ」を物理的な施設もしくは設備だけではなく、社会に欠かせないシステム全体として広くとらえており、不動産やエネルギーの持続可能性を高める事業を手掛けている。心築事業では、現存不動産を「壊す」から「活かす」取り組みにより、不動産の省資源化・長寿命化を実現している。アセットマネジメント事業では、心築技術を活用し、マーケットニーズへの対応に加え、環境にも配慮した取り組みを行い、中長期的な視野に立って堅実な運用を行っている。クリーンエネルギー事業では、遊休地に太陽光発電所や風力発電所を開発することで、国内の再生可能エネルギーの普及に取り組んでいる。

これらの事業を推進していくうえで、特に深刻化する気候変動に対しては社会的に対応する責任があるという認識のもと、企業倫理綱領の中で「地球環境の保全に真剣に取り組む、持続可能な社会の形成に貢献します。」と規定している。また、サステナビリティ方針の中でも気候変動への対応を推進し、脱炭素社会の実現を目指すことが明記されている。2024年4月には、長期ビジョン「いちご2030」に経営目標（KPI）として「サステナブルな社会に向けた環境課題解決」を追加するなど、自社及び社会全体のサステナビリティ向上に向けて取り組みを加速している。

▶▶▶3. グリーンボンドフレームワークについて

今般の評価対象は、いちごがグリーンボンド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ボンドフレームワーク（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¹」及び「グリーンボンドガイドライン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。

いちごは本フレームワークにおける資金使途を再生可能エネルギーの創出（太陽光発電事業会社への出資及び再エネ発電プロジェクト投資資金）及びグリーンビルディングの建築・更新工事・物件取得にかかる費用に限定している。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。

プロジェクトの選定プロセスは専門的な知見を有する部署の関与のもと進められる。調達資金は、確実に適格プロジェクトへ充当されるよう、管理体制が構築されている。レポートングとして開示される項目は環境改善効果が示される予定となっている。以上より、JCRはいちご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。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

² 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>

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 グリーンボンド・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」及び「グリーンボンドガイドライン」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

いちごが本フレームワークで資金使途とした再生可能エネルギー、グリーンビルディングは、いずれも「いちごサステナビリティ方針」の「2.気候変動への対応と脱炭素社会への移行」の実現に資する重要な施策であり、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
2.1. 調達資金の使途

本フレームワークは、「いちごサステナビリティ方針」の「2.気候変動への対応と脱炭素社会への移行」の実現をファイナンスの側面から推進することを目的に、策定したものです。本フレームワークに基づき調達された資金は以下の適格プロジェクトに対する新規または既存の支出、出資・投資資金に充当します。なお、既払の支出、出資・投資資金に充当する場合は、グリーンボンドによる資金調達から遡って 24 か月以内に実施されたプロジェクトを対象とします。なお、実行するファイナンスに応じて、以下のプロジェクトへの資金充当を行います。

GBP 事業区分	適格クライテリア/適格プロジェクト	関連する SDGs
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ドイツの太陽光発電事業会社への出資資金 ▶ 太陽光発電・風力発電・バイオマス発電のプロジェクトへの投資資金（バイオマス発電の燃料は食糧と競合しないこと、国内から調達した燃料であること、FIT/FIP 制度のライフサイクル GHG 排出量の基準を満たすこと、輸入バイオマスの場合は、FSC 等により、持続可能性（合法性）が認証された木材・木材製品であること） 	
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 以下のいずれかの建物認証を取得、もしくは将来取得または、更新予定の建物の建設、内装・設備の工事・更新ならびに物件取得にかかる費用 <ul style="list-style-type: none"> ・ CASBEE 建築（自治体版 CASBEE を含む）における S、A、B+ ※自治体版 CASBEE は、工事完了日から 3 年のルックバック期間を設ける 	  

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2024年3月末日以前に取得したBELS（平成28年度基準）における3つ星以上かつ新省エネ基準における既存不適格ではないこと ・ 2024年4月1日以降に取得したBELSにおけるレベル6～4（非住宅） ・ 2024年4月1日以降に取得したBELSにおけるレベル4～3（再エネ設備のない住宅） ・ 2024年4月1日以降に取得したBELSにおけるレベル6～3（再エネ設備のある住宅） ・ DBJ Green Building 認証における3つ星以上 ・ ZEB 認証（ZEB, Nearly ZEB, ZEB Ready, ZEB Oriented） ・ ZEH 認証（ZEH, Nearly ZEH, ZEH Ready, ZEH Oriented, ZEH-M, Nearly ZEH-M, ZEH-M Ready, ZEH-M Oriented） 	
--	---	--

【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：再生可能エネルギー

資金使途1は、ドイツの太陽光発電事業会社への出資資金、再生可能エネルギー発電プロジェクト（太陽光発電・風力発電・バイオマス発電）への投資資金である。本資金使途は、「グリーンボンド原則」における「再生可能エネルギー」、「グリーンボンドガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「再生可能エネルギーに関する事業」に該当する。

太陽光、風力発電設備は、化石燃料と異なり、発電時に温室効果ガス（GHG）を排出しない。バイオマス発電は、成長時にCO₂を吸収する木材（または木材を加工したペレット）を燃料とするため、発電時にGHGを排出するものの、実質的にはGHGが相殺され、ニュートラルと考えられる。さらに、いずれも化石燃料等の限りある資源に依存しない。これらのことから、本資金使途で挙げられている太陽光、風力、バイオマスといった再生可能エネルギーは、GHG削減効果を有するクリーンなエネルギーであり、気候変動問題解決に向けて重要なエネルギー源である。2023年に開催された第28回気候変動枠組条約締約国会議（COP28）でも、再エネについて、「2030年までに発電容量を世界全体で3倍にする」という目標が掲げられ、世界全体で再エネの普及が進んでいる。本資金使途はドイツでの再エネ普及を目的とした出資金と、日本での再エネ普及を目的とした発電プロジェクトへの投資資金を想定しており、詳細は後述する通り、いずれも各地域における再エネ利用を促進するものであり、環境改善効果を有するとJCRは評価している。

(i) ドイツの太陽光発電事業会社への出資資金

本資金使途は、ドイツに拠点を置く太陽光発電事業会社 GIGA.GREEN GmbH への出資金である。GIGA.GREEN は、2018年にドイツで設立後、顧客との協働により1ギガトンCO₂を削減することをミッションとして掲げ、法人向け太陽光発電事業、蓄電池事業、充電インフラ事業を展開している。主力は既存施設の屋根に太陽光パネルを置く屋根置き太陽光発電事業であり、新たに適性のある土地を探してから開発する必要がある野立て太陽光発電と比べて、短期間かつ低コスト・低リスクでの操業が可能である。いちごはGIGA.GREENへの出資を通じて自社のクリーンエネルギー事業の強化と多角化を企図している。

ドイツは、GHG 排出量の中長期目標として、2030 年 65%削減（1990 年比）、2040 年に 88%削減（同）、2045 年ネットゼロを掲げている。この目標の達成に向け、再生可能エネルギー法（EEG）の中で 2030 年に再エネ比率 80%、2035 年までに国全体の電力を完全に脱炭素化する方針を示し、下表のとおり、再エネの各導入目標を設定した³。

表 1：ドイツの EEG における再エネ設備容量目標⁴

	2024 年	2026 年	2028 年	2030 年	2035 年	2040 年
太陽光発電	88GW	128GW	172GW	215GW	309GW	400GW
陸上風力	69GW	84GW	99GW	115GW	157GW	160GW

ドイツでは既に再生可能エネルギーの発電量（水力、太陽光、陸上・洋上風力、地熱、バイオマス、廃棄物）が、2022 年時点で全体の発電量の約 42%を占めている。そのうち 23%が太陽光発電設備によって賄われており、陸上風力発電に次ぐ大きな比率を占めている⁵。また、ドイツにおける太陽光発電の国土面積当たりの設備導入容量は日本に次いで世界第 2 位となっている⁶。これらのことから、太陽光発電は、ドイツの 2045 年ネットゼロ、パリ協定が目指す脱炭素社会の構築に向けて、すでに主力電源の一つとなっているといえる。よって、本資金使途となっている太陽光発電会社への出資はドイツ国内における政策課題の上でも重要であると JCR では評価している。

いちごは GIGA.GREEN への出資を 2024 年 7 月にウェブサイトで公表した⁷。本出資により、いちごは、GIGA.GREEN の株式を 24.39%保有する第 3 位の株主となる。出資比率が低く、対象企業の独立性が一定程度担保されるため、JCR はいちごへのヒアリングを通じて、出資対象企業である GIGA.GREEN が太陽光発電事業を継続するかという点について、以下のことを確認した。

- ・ GIGA. GREEN のビジネスモデルは 20 年間の売電契約（PPA）からの安定収益を基礎にしているため、出資後短期間で太陽光発電事業から別の事業に転換する蓋然性は極めて低い。
- ・ 出資契約において、出資金の使途を太陽光発電事業に必要な資金に限定している。具体的には、展開当初 4 年間の事業計画に必要な資金の提供であり、そのスパンでの事業転換は想定していない。
- ・ マイノリティ出資ではあるものの、GIGA. GREEN の事業判断にいちごが相当の影響力をもつ形で契約を締結している。GIGA. GREEN が事業の転換を発案した場合には、株主間契約における株主総会決議事項のため、いちごの承諾が必要と規定されている。
- ・ 万一、GIGA. GREEN が太陽光発電事業からグリーン適格外事業への転換が決定した場合、いちごは、グリーンボンドで調達した資金を本フレームワークで定めている他の資金使途に再充当する予定である。

上記の事実確認を踏まえ、JCR は、いちごの出資対象先が想定事業である太陽光発電事業を継続する蓋然性が極めて高く、かつ、万一グリーン適格外の事業に転換された場合の対応も適切であると評価している。

³ Federal Ministry for Economic Affairs and Climate Action "Overview of the Easter Package"
https://www.bmwk.de/Redaktion/EN/Downloads/Energy/0406_ueberblickspapier_osterpaket_en.pdf?__blob=publicationFile&v=1
⁴ 出典：日本貿易振興機構（JETRO）2022 年 4 月 18 日ビジネス短信 添付資料
https://www.jetro.go.jp/view_interface.php?blockId=34263216
⁵ JETRO2024 年 1 月 15 日ビジネス短信 添付資料
https://www.jetro.go.jp/view_interface.php?blockId=37089430
⁶ 中央環境審議会地球環境部会 2050 年ネットゼロ実現に向けた気候変動対策検討小委員会・産業構造審議会産業技術環境分科会地球環境小委員会中長期地球温暖化対策検討 WG 合同会合（第 1 回）資料 4
https://www.meti.go.jp/shingikai/sankoshin/sangyo_gijutsu/chikyu_kankyo/ondanka_2050/pdf/001_04_00.pdf
⁷ いちご プレスリリース https://www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/lchigo_20240711_GIGA.GREEN_Investment_JPN.pdf

以上より、本資金使途となっているドイツの太陽光発電事業会社への出資金は、環境改善効果を有すること、拠点であるドイツの方針と整合していること、かつ、出資対象先企業の事業継続性も問題ないことから、適格であると JCR では評価している。

(ii) 太陽光発電・風力発電・バイオマス発電のプロジェクトへの投資資金（日本国内）

日本においても、2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画の中で、再エネは重要な役割を期待されている。同計画によると、2050年の「カーボンニュートラル宣言」、2030年度のCO₂排出量46%削減、更に50%の高みを目指して挑戦を続ける新たな削減目標の実現に向け、再生可能エネルギーの分野においては、安定供給の確保やエネルギーコストの低減(S+3E)を大前提に、再エネの主力電源化を徹底し、再エネに最優先の原則で取り組み、国民負担の抑制と地域との共生を図りながら最大限の導入を促すとしている。同計画において、再生可能エネルギーは2030年度の主力電源として位置付けられており、再生可能エネルギーの中で太陽光発電は最も大きな発電割合を占めている。

		(2019年 ⇒ 旧ミックス)		2030年度ミックス (野心的な見通し)		
省エネ		(1,655万kl ⇒ 5,030万kl)		6,200万kl		
最終エネルギー消費（省エネ前）		(35,000万kl ⇒ 37,700万kl)		35,000万kl		
電源構成	再エネ	(18% ⇒ 22~24%)	太陽光 6.7% ⇒ 7.0% 風力 0.7% ⇒ 1.7% 地熱 0.3% ⇒ 1.0~1.1% 水力 7.8% ⇒ 8.8~9.2% バイオマス 2.6% ⇒ 3.7~4.6%	36~38%*	※現在取り組んでいる再生可能エネルギーの研究開発の成果の活用・実装が進んだ場合には、38%以上の高みを目指す。 (再エネの内訳) 太陽光 14~16% 風力 5% 地熱 1% 水力 11% バイオマス 5%	
	発電電力量: 10,650億kWh ⇒ 約9,340 億kWh程度	水素・アンモニア		(0% ⇒ 0%)		1%
	原子力	(6% ⇒ 20~22%)		20~22%		
	LNG	(37% ⇒ 27%)		20%		
	石炭	(32% ⇒ 26%)		19%		
	石油等	(7% ⇒ 3%)		2%		

図 1：第6次エネルギー基本計画 概要⁸

既に再生可能エネルギーの発電量（水力、太陽光、風力、地熱、バイオマス）は、2022年度時点で全体の発電量の約21.7%を占めている⁹。一方で、上述の目標達成に向けては、さらに導入比率を引き上げる必要があり、引き続き再エネ発電の更なる導入拡大が求められる状況にある。これらの点を踏まえると、本資金使途は、日本における再エネ拡大の一翼を担うことで、カーボンニュートラルの達成に貢献すると JCR は評価している。

なお、いちごは、グループ全体で日本全国に64発電所（出力数188.2MW）を保有している（2024年5月末時点）。現在は、太陽光発電と風力発電に限られているが、バイオマス発電も5発電所（同4.0MW）が開発計画中である¹⁰。いちごは2012年からクリーンエネルギー事業に携わっており、前事業年度（2024年2月期）の年間発電量は約228,739MWhに上った¹¹。よって、十分なノウハウが

⁸ 出典：資源エネルギー庁 第6次エネルギー基本計画

⁹ 経済産業省 資源エネルギー庁 令和4年度（2022年度）エネルギー需給実績（速報）（令和5年11月29日公表）
https://www.enecho.meti.go.jp/statistics/total_energy/pdf/gaiyou2022fysoku.pdf

¹⁰ いちご 2025年2月期 第1四半期 決算説明資料
https://www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/lchigo_20240711_Corporate_Presentation_FY25Q1_JPN.pdf

¹¹ いちごサステナビリティレポート 2024
https://www.ichigo.gr.jp/pdf/esg/lchigo_Sustainability_Report_JPN.pdf

蓄積されていることから、本フレームワークに基づくグリーンボンドを通じて、再エネ普及が一層進むことを期待される。

以上より、本資金使途となっている再エネ発電プロジェクトは日本国内における政策課題の上でも重要であると JCR では評価している。

(2) 資金使途2：グリーンビルディング

資金使途2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る。本資金使途は、「グリーンボンド原則」における「グリーンビルディング」、「グリーンボンドガイドライン」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。

いちご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、BELS、DBJ Green Building、ZEB、ZEH（ZEH-M）に係る所定のランクの認証を取得済み、もしくは将来取得または、更新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。

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ロ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、いちごが適格クライテリアに定めた認証について、具体的には CASBEE-建築（新築）及び自治体版 CASBEE が想定されている。当該クライテリアにおいて、これらの認証につき B+ランク以上の評価を要件とするが、かかる認証水準を有する建物は、CASBEE-建築（新築）および自治体版 CASBEE に関しては BEE1.0 以上に相当し、「環境負荷」に対して「環境品質」が明確に上回る物件と言える。これらを踏まえ、当該クライテリアに定める認証水準は、総じて環境改善効果を有し、資金使途として適切であると 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、2,000m² 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。

いちごが適用した BELS におけるクライテリアは省エネ性能を有しており資金使途として適切である、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 はいちごの DBJ Green Building 認証における適格基準が、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。

ZEB (Net Zero Energy Building)

ZEB (Net Zero Energy Building) は、建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、正味 (ネット) でゼロにすることを旨とした建築物である。ZEB には、①ZEB (省エネ (50% 以上) + 創エネで 100% 以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、②Nearly ZEB (省エネ (50% 以上) + 創エネで 75% 以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、③ZEB Ready (50% 以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、④ZEB Oriented (延べ面積 10,000 m² 以上で、事務所・学校・工場等の場合は 40% 以上、ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所等の場合は 30% 以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物) の 4 段階があり、いずれの省エネ性能も BELS の 5 つ星に相当する。

今般いちごが適格クライテリアとして定めた ZEB 認証における ZEB、Nearly ZEB、ZEB ready、ZEB Oriented の建物は、環境負荷に対して環境品質が明確に勝ることから、環境改善効果があると JCR では評価している。



図 2：ZEB の定義¹²

ZEH (Net Zero Energy House) ・ ZEH-M (Net Zero Energy House Mansion)

ZEHとは、Net Zero Energy Houseの略で、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入などにより、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した住宅」である。

ZEHは、(i)『ZEH』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減)、(ii)『Nearly ZEH』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iii)『ZEH Ready』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から50%以上75%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iv)『ZEH Oriented』(再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減)の4段階がある。

ZEH-集合住宅のZEH基準を満たしたZEH-M (Net Zero Energy House Mansion)には、(i)『ZEH-M』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減)、(ii)『Nearly ZEH-M』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iii)『ZEH-M Ready』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から50%以上75%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iv)『ZEH-M Oriented』(再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減)の4段階がある。

今般いちごが適格クライテリアとして定めたZEH認証におけるZEH、Nearly ZEH、ZEH ready、ZEH Oriented、ZEH-M認証におけるZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedの住宅は、基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減の必要があるため、BELSにおける5つ星の建物以上のBEI値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。

¹² 出典：経済産業省資源エネルギー庁「平成30年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」(平成31年3月)

2. 環境・社会に対する負の影響について

いちごは本フレームワークで定めた資金使途の対象となる再生可能エネルギーのプロジェクトについて、太陽光発電パネルの廃棄問題、景観破壊、生態系への影響等を環境・社会に対するリスクとして特定している。グリーンビルディングのプロジェクトについては、建設時の土壌汚染、工事に伴う騒音、振動、取得物件の瑕疵等をリスクとして特定している。これらのリスクに対し、いちごは、各プロジェクトの適格性を評価する時に、以下の項目について対応しているか確認する旨フレームワークで定めている。

- ・ 国もしくは事業実施の所在地の地方自治体において求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- ・ 事業実施にあたり地域住民への十分な説明の実施
- ・ 当社グループの経営理念・経営方針、行動憲章、サステナビリティ基本方針などに沿った資材調達、環境汚染の防止、労働環境、人権への配慮の実施

また、いちごは、資金使途1のドイツの太陽光発電事業会社への出資金について、出資対象企業が実施するデューデリジェンスの内容や過去1年間での事故・発電停止の事象等のトラブルが発生していないことを現地の弁護士事務所を通じて確認している。さらに、使用済みの太陽光発電パネルについて、欧州ではWEEE指令¹³の中でリサイクルが2012年より義務付けられており、GIGA GREENは当該指令に従って対処する。JCRは、出資対象企業が然るべき対応をしていること、かつ、そのことをいちごが確認していることから、ネガティブな環境・社会面への影響に適切な対策が講じられていると評価している。

以上より、JCRは、いちごが本フレームワークで定めた資金使途について、環境に対する負の影響を適切に特定・管理し、回避・緩和策を講じることを確認した。

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 7.2. 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。

¹³ WEEE指令：Waste Electrical and Electronic Equipment Directive
WEEE（電気電子機器廃棄物）の発生を抑制し、再利用やリサイクルを促進して廃棄されるWEEEの量を削減することを目的としたEU法。欧州廃電気電子機器指令ともいう。
WEEE指令に基づき、加盟国の各国が国内法を整備し、各国企業は当該国内法を順守する必要がある。ドイツの場合は、ElektroG（電気および電子機器法）として施行されている。



目標 11：住み続けられる街づくりを

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。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

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
目標にかかる本フレームワーク
(2)サステナブル経営

いちごグループでは、企業倫理綱領において、「地球環境の保全に真剣に取り組み、主体的に環境負荷の低減や環境貢献活動に参加します。」と規定し、人類、社会そして地球の一員として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としております。当社グループは、サステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「いちごサステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

① 環境との調和と資源循環

いちごグループの事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、施設等の長寿命化、継続的な節水や廃棄物の削減・リサイクル等に努め、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。

② 気候変動への対応と脱炭素社会への移行

いちごグループの事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量の継続的な削減、再生可能エネルギーの活用、物件のレジリエンス向上等、気候変動への対応を推進し、脱炭素社会の実現を目指します。

③ 法令適応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

④ 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針をいちごグループの全役職員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、さまざまなステークホルダーにも当方針に関する理解・協力を呼びかけ、協働してサステナビリティの推進に努めます。

⑤ サステナビリティ・パフォーマンスの開示

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。

⑥ サステナブル調達の実施

いちごグループの事業の遂行においては、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用する、また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、サステナブル調達を推進します。

⑦ 多様で包摂的な組織の醸成

人権を尊重し、人種、信条、宗教、皮膚の色、国籍、年齢、性別、性的指向、性同一性、身体障害、社会的身分などを問わず、多様な従業員が自分らしく働き、その能力を最大限に発揮できる組織と風土の醸成に努めます。また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備し、従業員一人ひとりの活躍とウェルビーイングを実現することにより、組織の成長につなげます。

⑧ 生物多様性・生態系の保全

敷地内緑化、屋上・壁面緑化や在来種を中心とした植栽の取り組み等を通じて、生物多様性・生態系の保全に貢献します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

いちごは、2016 年に「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」と新たな経営理念を策定し、「サステナブルインフラ企業」として事業を通じてサステナビリティの推進に主体的に取り組んでいる。本フレームワークで定めた資金使途は、いずれもサステナビリティ方針のうち、「②気候変動への対応と脱炭素社会への移行」に資する取り組みである。

また、環境循環型社会によるクライメート・ポジティブを目指し、「①現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立」、「②遊休不動産を活用したクリーンエネルギー創出、地域への貢献」、「③環境パフォーマンスを切り口とした物件性能の向上」という3つの軸で取り組まれている。本フレームワークにおける適格クライテリアは、再生可能エネルギーが②、グリーンビルディングが③に関連する。

以上より、本フレームワークに基づくグリーンボンドの実行は、いちごの方針と整合的であると 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

2.2 プロジェクトの評価および選定のプロセス

本フレームワークに基づくグリーンボンドの資金使途とする適格クライテリア及びそれを満たす適格プロジェクトについては、財務部が候補を選定し、社内関係各部との協議を経て、代表取締役社長が最終決定します。各プロジェクトの適格性の評価にあたっては、潜在的にネガティブな環境面の影響に配慮しているものであり、以下の項目について対応していることを確認しております。

- 国もしくは事業実施の所在地の地方自治体において求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- 事業実施にあたり地域住民への十分な説明の実施
- 当社グループの経営理念・経営方針、行動憲章、サステナビリティ基本方針などに沿った資材調達、環境汚染の防止、労働環境、人権への配慮の実施

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンボンドの資金使途の対象となるプロジェクトは、財務部が候補を選定した上で、社内関係各部との協議を経て、代表取締役社長が最終決定することとなっている。また、本フレームワークの対象プロジェクトの環境改善効果については、ESG に関する取り組みを所掌する Re ジェネレーション推進部と、クリーンエネルギー事業の事業者たるいちご ECO エナジーが連携して算出する予定である。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、経営陣と専門部署が適切に関与していると評価している。

いちごのグリーンボンドに関する目標、選定基準及びプロセスについては本評価レポート及び同社のウェブサイトにて開示される。したがって、投資家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、いちご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、ウェブサイトにてフレームワークを開示することから、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

2.3. 調達資金の管理

当社財務部が、本フレームワークに基づいて調達した資金について、適格プロジェクトへの充当や管理を、内部管理システムを用いて行います。調達資金については、その同額が適格プロジェクトまたは適格プロジェクトの実施において調達した借入金等の返済資金に充当されるため、原則として未充当金は発生しない予定であるものの、適格プロジェクトへの充当期の遅れ等により調達資金の未充当期間が発生する場合、未充当金は現金又は現金同等物にて管理されます。

また、適格プロジェクトへの充当期の遅れ以外の理由により未充当金が発生することが明らかになった場合は、プロジェクトの評価及び選定のプロセスに従い、適格クライテリアを満たす他の適格プロジェクトを選定し、資金を充当します。資金充当完了後も、資金使途の対象となるプロジェクトに当初の想定と異なる事象の発生や売却が生じた場合、当該事象及び未充当資金の発生状況に関し、当社ウェブサイト等で速やかに開示を行います。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンボンドによる調達資金は、調達後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予定となっている。調達資金の追跡管理は財務部により行われ、追跡管理の結果は月次で財務部長が確認する体制となっている。

調達資金の資金管理については、財務報告に係る内部統制に対する監査の一環として、必要に応じて内部監査・外部監査が実施されるため、適切な統制が働く仕組みが構築されている。また、グリーンボンドの資金管理に関する文書等については、社内ストレージにて半永久保存される体制が整備されている。

グリーンボンドによる調達資金は、適格プロジェクトまたは適格プロジェクトの実施において調達した借入金等の返済資金に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、充当期間の遅れが発生した場合や、グリーンボンドの対象となる資産を売却した場合、グリーンボンドの対象プロジェクトが適格グリーンプロジェクトとしての条件を満たさなくなった場合等、未充当資金が発生した際は、現金または現金同等物で管理し、当該未充当資金を、適格クライテリアを満たす他の適格グリーンプロジェクトに充当する。

以上より、JCR では、いちご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及び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、いちご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

2.4. レポーティング

当社は、資金充当状況レポーティング及びインパクト・レポーティングについて、当社ウェブサイト等にて年次で開示します。初回の開示は、グリーンボンド発行から1年以内に行う予定です。なお、調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、調達資金の充当後に計画に大きな影響を及ぼす状況の変化が生じた場合は、適時に開示する予定です。

(1) 資金充当状況レポーティング

当社はグリーンボンド発行から、グリーンボンドにて調達された資金が全額適格プロジェクトに充当されるまでの間、調達資金の充当状況に関する以下の項目について、年次で開示する予定です。

- 調達金額
- 充当金額
- 未充当金の残高及び運用方法
- 調達資金のうちリファイナンスに充当された部分の概算額または割合

(2) インパクト・レポーティング

当社はグリーンボンド発行から償還されるまでの間、適格プロジェクトによる環境及び社会改善効果に関する以下の項目について、実務上可能な範囲において、年次で開示する予定です。

GBP 事業区分	レポーティング項目
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 太陽光発電事業会社の発電実績 ➢ 太陽光発電・風力発電・バイオマス発電のプロジェクトへの投資資金の場合は発電量・CO₂排出削減量
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 取得する不動産の概要 ➢ 環境認証の取得状況（環境認証の種類とそのランク）

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では、上記レポートングについて、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トング

いちごは、グリーンボンド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ウェブサイト等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充当状況に大きな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トング

いちごは、グリーン適格事業の環境改善効果に関するレポートングとして、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト等で開示する予定である。再生可能エネルギーにおける開示項目には、発電実績、CO₂ 排出削減量といった定量的指標が含まれている。グリーンビルディングにおいては、第三者機関による認証の水準・種類が想定されており、環境改善効果については概ね合理的に把握可能と考えられる。よって、本フレームワークで定められたインパクト・レポートングの内容は、対象プロジェクトの環境改善効果を示す客観的な内容となっている。

また、グリーンビルディングについて、エネルギー消費量を始めとする環境改善効果にかかる定量指標の開示について、将来的に検討を進めていく方針を JCR は確認した。

以上より、JCR では、いちごによるレポート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、いちご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や外部の専門家の知見を取り入れつつサステナビリティに関する取り組みを進めている点について、高く評価している。

いちごの商号は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を大切にしている。経営理念として、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」を掲げている。企業の存在意義は社会貢献であるという考えのもと、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」として、企業の存在意義は社会貢献であるという考えのもと、不動産の有効活用とエネルギー創出を軸とした事業を推進している。いちごは、基本的な価値観や倫理観を共有し、業務に反映させていくための行動規範とする企業倫理綱領やサステナビリティ方針の中で、事業を通じて、サステナビリティの推進に主体的に取り組むことを定めている。

特に、環境面においては、地球の気候変動に対し、世界規模で行動する責任があると認識しており、2024年4月に長期 VISION「いちご 2030」の経営目標（KPI）に「サステナブルな社会に向けた環境課題解決」として、下記の KPI を追加した¹⁴。さらに、同年5月には、Scope1,2,3 について、Science Based Targets initiative（SBTi）¹⁵の認証を取得した¹⁶。これらの目標設定により、深刻化する地球温暖化など、環境課題解決に向けた取り組みを加速させることを企図している。

長期 VISION「いちご 2030」経営目標（KPI）「サステナブルな社会に向けた環境課題解決」¹⁷

① いちごのクライメート・ポジティブ

当社および当社が運用するインフラ投資法人であるいちごグリーンがクリーンエネルギー創出により削減する CO₂ 量が、当社および当社が運用する投資法人（いちごオフィス）、いちごホテルおよびいちごグリーン）が消費する CO₂ 量（Scope1・Scope2）を上回る、クライメート・ポジティブの維持

¹⁴ いちご プレスリリース https://www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20240415_Updated_Ichigo2030_KPIs_JPN.pdf

¹⁵ 企業に対し「科学的根拠」に基づく「二酸化炭素排出量削減目標」を立てることを求めるイニシアティブ。気候変動対策に関する情報開示を推進する機関投資家の連合体の CDP（旧カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、世界資源研究所（WRI）、世界自然保護基金（WWF）、国連グローバル・コンパクト（UNGC）によって 2014 年 9 月に設立された。

¹⁶ https://www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20240522_Science_Based_Targets_JPN.pdf

¹⁷ 出典：いちご プレスリリース

https://www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20240415_Updated_Ichigo2030_KPIs_JPN.pdf

- ② RE100
2025 年までに事業活動で消費する電力を 100%再生可能エネルギーに
- ③ CDP リーダーシップレベル
気候変動プログラム「A リスト」企業の維持
水セキュリティプログラム「A リスト」企業の達成（現在はリーダーシップレベル A-）

これらの目標は、サステナブルな社会の実現および企業成長に良いインパクトをもたらすという社内の考えと、社外取締役や外部専門家からの世界動向に関する情報提供や取り組みに向けたアドバイスも踏まえて、策定されている。

いちごは、代表執行役社長（CEO）が、取締役会が監督するいちご企業倫理綱領およびサステナビリティ方針に基づき、同社グループの業務執行を統括する体制を整備している。また、サステナビリティに関する取り組みを話し合う会議体として、「サステナビリティ会議」と「サステナビリティ推進会議」を設置している。サステナビリティ会議は原則 3 か月に 1 回開催され、グループのサステナビリティに関する目標や各種施策を検討する場である。同会議で立案された目標や各種施策は最高経営責任者である CEO が決定する。また、「サステナビリティ推進会議」は、CEO および取締役会に対して、方針や目標および具体的な施策について報告を行う役割を担う。いずれも環境課題をはじめとした ESG への取り組みをグループで推進するための横断的な部署である Re ジェネレーション推進部が主管である。Re ジェネレーション推進部は、CEO の直轄部署として設置され、本フレームワークの資金使途を選定するプロセスにも関わっている。

また、対外的な取り組みとして、いちごは、広く不動産運用に関連する事業会社を有するグループとして、事業活動を通じた環境配慮へのコミットメントを表明するため、不動産運用会社初となる「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21 世紀金融行動原則）」へ 2013 年に署名参加した。その後、2021 年 2 月の RE100 加盟、同年 3 月の国連グローバル・コンパクト署名、2022 年 11 月の TCFD 提言賛同と精力的に外部イニシアティブに参加している。また、資金調達の見点からは、グリーンファイナンス、サステナビリティ・リンク・ファイナンス、ポジティブ・インパクト・ファイナンス等を実行しており、継続的にサステナビリティファイナンスによる調達を実現している。

以上より、JCR では、いちご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・経営の見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つつサステナビリティに関する取り組みを進めている点について、高く評価している。

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 グリーンボンド・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」、及び「グリーンボンドガイドライン」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) 梶原 敦子・後藤 遥菜

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