

25-D-0147
2025年4月25日

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。

KDX 不動産投資法人

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

据置

総合評価

SU 1(F)

グリーン性・
ソーシャル性評価
(資金使途)

gs1 (F)

管理・運営・
透明性評価

m1 (F)

発行体

KDX 不動産投資法人(証券コード:8972)

評価対象

KDX 不動産投資法人
サステナビリティファイナンス・フレームワーク

評価の概要

KDX 不動産投資法人（本投資法人）は、2005年5月6日に設立され、同年7月21日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したJ-REITである。2023年11月1日にケネディクス・オフィス投資法人（KDO）を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（KDR）、及びケネディクス商業リート投資法人（KRR）を吸収合併消滅法人とする合併により、現商号に変更している。本投資法人の資産規模は355物件、取得価格総額で12,045億円（2025年4月1日現在）であり、J-REITとしては最大手の一社である。本投資法人の資産運用会社はケネディクス不動産投資顧問株式会社（本資産運用会社）であり、本資産運用会社の株主は不動産アセットマネジメント会社であるケネディクス株式会社（出資比率：100%）となっている。本投資法人は合併により総合型リートとなっており、ポートフォリオの構成比は、オフィスビルが35.1%、居住用施設が26.9%、商業施設が23.3%、物流施設が3.2%、宿泊施設が4.0%、ヘルスケア施設が7.4%（全て取得価格比）であり、アセットタイプの観点で分散化されたポートフォリオとなっている。

本投資法人は、不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指したサステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けており、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働などに取り組んでいる。本投資法人は、合併以前の3つの投資法人それぞれにおけるサステナビリティに関するノウハウを統合、昇華し、国内最大級の不動産投資法人としての社会的責任を強く意識するとともに、サステナビリティへの取り組みにおけるリーディングカンパニーを目指すとしている。

今般の評価対象は、本投資法人が債券又は借入金等の手段により調達する資金を、社会的便益及び環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021年版）¹」、「ソーシャルボンド原則（2023年版）²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2021年版）³」、「グリーンローン原則（2025年版）⁴」、「ソーシャルローン原則（2025年版）⁵」、「グリーンボンドガイドライン（2024年版）⁶」、「グリーンローンガイドライン（2024年版）⁷」及び「ソーシャルボンドガイドライン（2021年版）⁸」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。

今回のレビューは、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、本フレームワークの適格クライテリアとして定めるグリーンビル認証のうち、CASBEE認証の範囲をCASBEE 建築及び自治体版CASBEEにも拡張する。拡張されたグリーンビル認証においても、環境改善効果を有する適切なランクと有効期限が条件として定められており、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。

また、ファイナンスに係るプロセス及び資金管理について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを確認した。ファイナンスのレポートングについても、開示内容等が適切である旨を確認した。

以上のレビューの結果、本フレームワークについて、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・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 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」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイ

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 International Capital Market Association (ICMA) "Social Bond Principles 2023"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

³ International Capital Market Association (ICMA) "Sustainability Bond Guidelines 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁴ Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2025"
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁵ Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Social Loan Principles 2025"
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁶ 環境省「グリーンボンドガイドライン 2024年版」
<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

⁷ 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/000062348.pdf>

⁸ 金融庁「ソーシャルボンドガイドライン 2021年版」
<https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

ドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャル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。

目次

■ レビュー事項

■ レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）
2. 資金使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（適格クライテリア）

サステナビリティ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・ソーシャル性を有しているか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

サステナビリティファイナンスを通じて実現しようとする目標、サステナビリティプロジェクトの選定基準とそ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

サステナビリティファイナンスによって調達された資金が、確実にサステナビリティ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

サステナビリティファイナンスに係るレポートニング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか。

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（適格クライテリア）

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主な変更点）。なお、以下では変更後のフレームワークのみ抜粋して記載している。

資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）

1-1. 資金使途

グリーンファイナンス（注 1）により調達された資金の使途は、以下に記載される、グリーン適格クライテリア①の要件を満たす資産の取得資金及び取得資金のリファイナンス資金（借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金）または適格クライテリア②を満たす改修工事資金に限定されます。

ソーシャルファイナンス（注 2）により調達された資金の使途は、以下に記載される、ソーシャル適格クライテリアの要件を満たす資産の取得資金及び取得資金のリファイナンス資金（借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金）に限定されます。

サステナビリティファイナンス（注 3）は資金使途にグリーンファイナンスとソーシャルファイナンスの適格クライテリアを満たす資金使途が双方含まれるファイナンスを指します。

（注 1）グリーンローン（同ローンに付随する金利デリバティブ契約（グリーンデリバティブ）を含む）、グリーンボンド

（注 2）ソーシャルローン（同ローンに付随する金利デリバティブ契約（ソーシャルデリバティブ）を含む）、ソーシャルボンド

（注 3）サステナビリティローン（同ローンに付随する金利デリバティブ契約（サステナビリティデリバティブ）を含む）、サステナビリティボンド

[グリーン適格クライテリア①]

以下、評価・認証の取得要件のいずれかを満たす資産（グリーン適格資産）。なお各認証は、申込日又はレポート日までに取得・更新済、又は取得・更新予定であることを要します。

種類	有効期間	適格ランク
DBJ Green Building 認証	認証取得日から 3 年	3 つ星以上
<u>CASBEE 建築</u>	(新築) 竣工日から 3 年 (既存) 認証取得日から 5 年 (改修) 工事完了日から 3 年	<u>B+ ランク以上</u>

CASBEE 不動産	認証取得日から 5 年	B+ランク以上
自治体版 CASBEE	<u>工事完了日から 3 年</u>	<u>B+ランク以上</u>
BELS 評価（非住宅、ZEB 含む） 新規取得（2024 年 4 月 1 日以降）	-	<ul style="list-style-type: none"> 2016 年 4 月 1 日以降に建築された既存建物 4 以上 2016 年 3 月 31 日以前に建築された既存建物 3 以上 但し、物流施設の場合は BEI<0.75 であること
BELS 評価（非住宅、ZEB 含む） 取得済 （2024 年 3 月 31 日以前）	-	3 以上 但し、物流施設の場合は BEI<0.75 であること
BELS 評価（住宅、ZEH 含む） 新規取得 （2024 年 4 月 1 日以降）	-	<ul style="list-style-type: none"> 2016 年 4 月 1 日以降に建築された既存建物 3 以上 2016 年 3 月 31 日以前に建築された既存建物 2 以上
BELS 評価（住宅、ZEH 含む） 取得済 （2024 年 3 月 31 日以前）	-	3 以上

[グリーン適格クライテリア②]

以下のいずれかを満たす（省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事）であり、払込日までに支出済又は支出予定のものに限ります。

- 運用する不動産において、エネルギー消費量、水消費量及び GHG 排出量の削減、又はその他環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比 30%以上の消費量又は排出量削減効果のあるもの）。
- 適格クライテリア①に定める各認証のいずれかにおいて、評価レベルを 1 段階以上、改善させることに繋がる設備改修工事
- 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

[ソーシャル適格クライテリア]

以下の適格クライテリアを満たす資産（ソーシャル適格資産）。

シニアリビング施設	<ul style="list-style-type: none"> 有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅 シニア向けマンション 認知症高齢者グループホーム 小規模多機能施設 デイサービス施設 等
メディカル施設	<ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所 医療モール（医療施設又は薬局に限る） 介護老人保健施設 等

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、本フレームワークの適格クライテリアで定めるグリーンビル認証のうち、CASBEE 認証の範囲を CASBEE 建築及び自治体版 CASBEE にも拡張した。

以下に、今回記載が変更された CASBEE 認証の概要を示す。

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。

また、自治体版 CASBEE は、一部の地方自治体で一定規模以上の建築物を建てる際に利用されている CASBEE 評価のことを指す。評価に際しては地域ごとの重みづけが行われるものの、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。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。通常の CASBEE 認証と異なり、自治体版 CASBEE には認証の有効期限は存在しないが、本投資法人は適格クライテリアにおいて自治体版 CASBEE の有効期限を CASBEE 建築（新築）に合わせる形で工事完了日から 3 年と設定している。本フレームワークで定める有効期限が過ぎた場合には、通常の CASBEE 認証等の本フレームワークで定める他のグリーンビル認証を取得することで物件の適格性を維持することとしている。

以上より、本投資法人が変更した適格クライテリアは高い環境改善効果が期待できる物件を対象としたものである、と JCR は評価している。

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）。

選定基準とプロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

1-2. プロジェクトの評価及び選定プロセス

適格プロジェクト選定プロセス

適格プロジェクトを含むサステナビリティに関わる業務については、本資産運用会社に設置された「サステナビリティ推進委員会」の事務局である「サステナビリティ推進部」と、本投資法人の資産の運用に係る業務を担う「上場リート本部」が中心となって推進します。

サステナビリティ推進委員会は、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、上場リート本部長、私募リート本部長、戦略企画部長、各リート本部戦略企画責任者、各リート本部資産運用部長、上場リート本部ポートフォリオマネジメント部長、財務経理部長、経営管理部長等を委員として構成され、社会情勢や本資産運用会社及び本投資法人を含む、本資産運用会社が資産の運用を受託する各投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取組みの検討、モニタリングなどを行っています。

適格プロジェクトの選定に際しては、本資産運用会社の上場リート本部運用委員会の承認を要し、適格プロジェクトの評価や資金使途、適格クライテリアとの適合性及び適格プロジェクトへの資金充当後の調達資金の充当状況の見通し等について、サステナビリティ推進委員会へ報告されます。

適格プロジェクトの選定基準及びプロセスの開示方法

プロジェクトの選定基準および選定プロセスに関しては、投資法人債発行時は発行追補書類で投資家に、ローン実行時は JCR の第三者評価レポートにてレンダーに開示予定です。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの選定基準とプロセスについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載につ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。

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

1-3. 調達資金の管理

調達資金の充当計画

サステナビリティファイナンス、グリーンファイナンス、及びソーシャルファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産及びソーシャル適格資産の取得又はそれに要した借入金・投資法人債のリファイナンス資金に紐づいていることを確認の上、速やかに充当することとします。

- ・ 上限額

各決算期末時点におけるグリーン適格資産の取得価格の合計額に総資産 LTV を乗じたものとグリーン適格クライテリア②に投じた金額の合計をグリーン適格負債額とし、グリーンファイナンスの上限額を設定します。

各決算期末時点におけるソーシャル適格資産の取得価格の合計額に総資産 LTV を乗じたものをソーシャル適格負債額とし、ソーシャルファイナンスの上限額を設定します。

各ファイナンスの残高が、各適格負債額を上回らないよう管理します。万が一上回った場合は、未充当資金相当額を現金又は現金同等物で管理します。

調達資金の追跡管理の方法

調達資金及び未充当資金は戦略企画部の担当者と財務経理部担当者が連携して、内部管理を適切に行います。

調達資金及び未充当資金は、サステナビリティファイナンス、グリーンファイナンス、ソーシャルファイナンス専用の入出金口座で他の資金と区別して管理され、資金移動の記録と残高の確認を定期的に行います。

サステナビリティファイナンス、グリーンファイナンス、ソーシャルファイナンスにより調達された資金は、運用会社社内にて追跡管理をします。資産の取得資金及びリファイナンス資金に充当される場合、支払完了について確認し、社内ファイルに支出金額を記録します。

追跡管理に関する内部統制及び外部監査

資産の取得資金及びリファイナンス資金に充当される場合、財務経理部により支払い完了について報告を受け、戦略企画責任者に支出完了を報告後、社内ファイルに支出金額を記録します。本投資法人の会計帳簿は、一般事務受託者によって作成され、会計監査人による監査を受けます。

未充当資金の管理方法

サステナビリティファイナンス、グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスにより調達した資金は、特段の事情が無い限り、速やかに目的とする資金用途に充当するよう努めますが、調達資金が充当されるまでの間、調達資金及び未充当資金は現金又は現金同等物にて管理します。

全額充当後において、評価対象の債券等が償還するまでに資金用途の対象となる資産が売却又は毀損などにより、資金用途の対象から外れる場合、ポートフォリオ管理（注）に移行します。

（注）ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（グリーン適格資産の取得価格の合計額×総資産 LTV+グリーン適格クライテリア②に投じた金額）を超えないことを確認します。

決算期毎にソーシャルファイナンス残高の合計額が、ソーシャル適格負債上限額（ソーシャル適格資産の取得価格の合計額×総資産 LTV）を超えないことを確認します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの資金管理について、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載につ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（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

レポーティングにかかる本フレームワーク（抜粋）

1-4.レポーティング

調達資金の充当状況開示場所及び開示内容

以下の情報を本投資法人のウェブサイト上で年次で開示する予定です。

- 調達資金の充当状況
- 調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当されるまでの間に、未充当資金がある場合には、その充当状況
- 調達資金の充当完了後、ファイナンスの償還日・返済日が到来するまでの間に未充当資金が発生した場合には、ポートフォリオ管理に移行したこと及びポートフォリオ管理の状況（グリーン/ソーシャル適格資産額とグリーン/ソーシャル適格負債額）

適格サステナビリティプロジェクトによる環境改善効果の開示場所及び頻度

未充当資金がある場合の資金充当状況及び次の項目で挙げる指標については、年次で本投資法人のウェブサイト上にて開示する予定です。

本件適格プロジェクトに関する環境改善効果を示す KPI (Key Performance Indicator)

ファイナンスの償還日・返済日が到来するまでの間、業務上可能な範囲で以下の指標を公表する予定です。

- ・ グリーン適格クライテリア①

グリーン適格資産の物件数及び認証

グリーン適格資産の延床面積の総計

グリーン適格資産のエネルギー消費量、水消費量、GHG 排出量

- ・ グリーン適格クライテリア②

省エネルギー、環境改善に資する工事や設備等改修工事を実施した場合には、改善効果が見込まれる対象設備等の、改修前と改修後のエネルギー消費量、水消費量又は GHG 排出量等の推定削減率（%）

再生可能エネルギーに関連する設備を導入又は取得をした場合には、当該設備により期待される年間発電量

- ・ ソーシャル適格クライテリア

年に1回、以下のアウトプット指標、アウトカム指標及びインパクト指標を公表する予定です。

アウトプット指標	建物および賃貸借の概要 なお、オペレーターの承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。
アウトカム指標	J-REITの資産規模とそのうちのヘルスケア施設の割合 本投資法人のヘルスケア施設への投資額の推移 ヘルスケア施設を運営することによる便益を受け得る人数：入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居率等） ヘルスケア施設にて提供されるサービス
インパクト (定性目標)	資本市場のニーズとヘルスケア施設オペレーターとのニーズを結び付けることで、優良なヘルスケア施設の供給促進と、社会性の高い資金の投資促進への貢献

【本フレームワークに対する JCR の評価】

環境改善効果を示す KPI としてグリーン適格資産のエネルギー消費量、水消費量、GHG 排出量を開示することを定めている、改定前の本フレームワークにおいては、本 KPI の開示対象範囲を本投資法人がエネルギー管理権限を有する物件に限っていたが、改定後の本フレームワークにおいてはエネルギー管理権限を有さないものも含めたすべてのグリーン適格資産に拡張している。JCR は、本フレームワークが定めるレポートの内容について、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、資金充当レポート、インパクトレポートが本フレームワークに基づき適切に運用されていることを 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

本投資法人は、不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指したサステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けており、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働などに取り組んでいる。本投資法人は、合併以前の3つの投資法人それぞれにおけるサステナビリティに関するノウハウを統合、昇華し、国内最大級の不動産投資法人としての社会的責任を強く意識するとともに、サステナビリティへの取り組みにおけるリーディングカンパニーを目指すとしている。

本投資法人及び本資産運用会社はケネディクスグループのマテリアリティ（重要課題）に対応する具体的な取り組みを推進することを目的として、サステナビリティ方針及び環境方針を策定している。また、本資産運用会社は、前身となるKDOにおいて、不動産会社・ファンド単位のベンチマークであるGRESBリアルエステイト評価にJ-REITとして初めて参加し、以来、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組みなどを評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において、優れた取り組みを行う参加者に与えられるGreen Star評価を13年連続で取得している。また、合併後初となる2024年には、GRESBレーティングで4スターを取得し、ESGに関する情報開示レベルは最高位の「A」評価を受けている。

本資産運用会社は「エネルギー消費量・CO2排出量の削減」をマテリアリティの一つとして認識しており、事業活動や運用物件によるエネルギー消費、CO2排出の継続的削減を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献するとしている。本投資法人は、このマテリアリティに関連する目標としてGHG排出量目標を設定し、Science Based Targets（SBT）認定を取得している。

また、本資産運用会社は2021年10月にTCFD提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入し、TCFD提言に基づき開示に取り組んでいる。本投資法人における短期から中長期にわたる気候変動リスク及び機会を把握し、それらについて未然に検討・対応していくために、複数の世界観をもとにしたシナリオ分析を実施している。具体的なリスク及び機会には、炭素税等によってコストが増加する一方で、保有物件の省エネ化やZEB/ZEH化によってコストが削減する点や、環境志向のテナントの行動変容によって環境性能の低い物件が座礁資産化する点、逆に環境負荷の高い物件の入居率が維持向上する点等を挙げている。本フレームワークの資金使途であるグリーンビルディングはこれらのリスク・機会に対する具体的施策となっている。

本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献し、テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めている。「レジリエンス（災害等への適応力）の向上」をマテリアリティの一つとして認識し、テナント従業員、来訪者や地域住民が安全・安心に過ごすことができるよう、本投資法人の保有物件において非常災害等に備えた様々な取り組みを行っている。また、保有する一部の物件においては、災害が発生時に一時的な避難場所として提供する協定を埼玉県吉川市、伊奈町、鴻巣市及び栃木県足利市と締結している。

また、「少子高齢化社会への対応」をマテリアリティの一つとして認識しており、ヘルスケア施設や保育施設が併設された居住用施設、ヘルスケア施設への投資運用等を通じて少子高齢化社会への対応に取り組んでいる。ヘルスケア施設の取得にあたっては、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅のみならず、J-REIT初の介護老人保健施設の取得を行う等、積極的な取り組みを行って

いる。オペレーターの経営理念や事業運営状況・施設運営状況等と、本投資法人の投資理念や経営方針等を相互に理解し、家主とテナントの関係の域を超えたビジネスパートナーとしての信頼関係を構築し、オペレーターが抱える事業運営、施設運営に関する課題やニーズに対して最適なソリューションを提供することにより、共に成長を目指すとしている。

これらのサステナビリティに関わる業務については、本資産運用会社に設置した「サステナビリティ推進委員会」が中心となって推進している。サステナビリティ推進委員会は、本資産運表会社の代表取締役社長を委員長とし、各リート本部長や各部長等を委員として構成されている。原則 3 ヶ月毎に開催され、本投資法人及び本資産運用会社のサステナビリティ・ESG に関する方針や目標、活動計画や各種取り組み、リスク管理等に関する事項及びその他のサステナビリティ又は ESG に関する重要事項を収集、分析及び検討し、関係者と共有が行われる。サステナビリティ委員会で検討・報告された内容は、本資産運用会社の取締役会や、監督役員が参加する本投資法人の役員会へも報告される。また、本投資法人のサステナビリティに関する取り組みにおいては、外部機関の助言や検証がなされていることを JCR は確認している。

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。

レビュー結果(結論)

SU 1(F)

本フレームワークについて、前項に記載した事項を確認した結果、内容に変更がないことを確認した。したがって、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「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」及び「ソーシャル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・ソーシャル性評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・稲村 友彦

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・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンス・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又はソーシャル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又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・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、環境改善効果・社会的便益について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、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行為との関係

JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・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、コマースパーパー等の購入、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・フレームワーク評価：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(F)、SU 2(F)、SU 3(F)、SU 4(F)、SU 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