

24-D-0409
2024年6月28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。

日本プライムリアルティ投資法人

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

日本プライムリアルティ投資法人（証券コード 8955）

評価対象

日本プライムリアルティ投資法人
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

日本プライムリアルティ投資法人（本投資法人）は、オフィスと都市型商業施設等を投資対象とする複合型J-REIT。2002年6月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した。本投資法人の資産運用会社である株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントの出資比率は、本投資法人上場時に東京建物株式会社 26%、安田生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社） 24%、大成建設株式会社 20%、安田不動産株式会社 20%、損害保険ジャパン株式会社 10%の構成であったが、その後、損害保険ジャパンの離脱、東京建物への集約が進み、2023年4月に東京建物 100%出資による単独スポンサー体制に移行した。2023年12月現在のポートフォリオは全67件で構成され、取得価格総額で4,970億円の資産規模となっている。主としてオフィス（都市型業務施設）や繁华性の高い立地に位置する商業施設等、複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産ならびにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資を行っている。

本投資法人は、不動産を投資対象とする J-REIT は社会と共存共栄の関係にあり、サステナビリティへの取り組みは自社の持続的成長にとって欠かすことのできないものであると考えている。この認識のもと、本投資法人は社会的課題に向き合い、問題解決に資する取り組みを進めることにより持続可能な社会の実現と本投資法人の企業価値の向上の実現を目指している。

今般の評価対象は、本投資法人がサステナビリティファイナンス¹に関する資金調達のために策定した、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²」、「ソーシャルボンド原則³」、「サステナビリティボンドガイドライン⁴」、「グリーンローン原則⁵」、「ソーシャルローン原則⁶」、「グリーンボンドガイドライン⁷」、「グリーンローンガイドライン⁸」及び「ソーシャルボンドガイドライン⁹」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。

JCR は、2021 年 11 月 8 日に本投資法人の本フレームワークに対してサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果として総合評価“SU 1(F)”を付与している。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 新基準導入等に基づき、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、2021 年 11 月時点の本フレームワークにおいて、グリーン適格クライテリア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 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、エネルギー消費量等に関して、従来比 30%以上の削減効果が見込まれる改善を目的とする改修工事等としている。JCR は、2021 年 11 月時点で本投資法人の定めたグリーン適格クライテリアは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。

本投資法人は、グリーンビルディングの基準について、CASBEE 認証の範囲の明確化、BELS 認証の適格ランクの変更及び ZEB 認証の追加、LEED 認証における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。

サステナビリティ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。また、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。

¹ 本件においてサステナビリティファイナンスとは、グリーンボンド、グリーンローン、サステナビリティボンド及びサステナビリティローンを指す。

² ICMA "Green Bond Principles 2021"
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

³ ICMA "Social Bond Principles 2023"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

⁴ ICMA "Sustainability Bond Guidelines 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁵ LMA, APLMA, LSTA "Green Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁶ LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁷ 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>

⁸ 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>

⁹ 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>

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、サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価付与時点において変更後も引き続き適切であるか。

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

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. レポーティング

サステナビリティファイナンスに係るレポーティング体制につき、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）

本投資法人では、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）。

資金使途にかかる本フレームワーク

■ 調達資金の使途

(1) 資金使途

サステナビリティファイナンス等による調達資金（以下「調達資金」といいます。）について、特定資産（グリーンファイナンスではグリーン適格資産（以下に定義します。）を対象とし、サステナビリティファイナンスではサステナビリティ適格資産（以下に定義します。）を対象とします。）の取得資金、グリーン適格資産の改修工事（以下に定義します。）資金並びに対象となる特定資産の取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金に充当します。

(2) 適格資産

グリーン適格資産とは、以下に記載のグリーン適格クライテリアを満たす資産をいいます。サステナビリティ適格資産とは、グリーン適格クライテリアのうち「A グリーンビルディング」のみを満たし、かつ以下に記載のソーシャル適格クライテリアを満たす資産をいいます（グリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産をあわせて、以下「適格資産」といいます。）。

グリーン適格クライテリア

A. グリーンビルディング

以下の基準のいずれかの認証を、取得済又は今後取得予定であること。

- ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ② CASBEE 不動産、建築（新築・既存）評価認証における S、A 又は B+
- ③ BELS 認証 （平成 28 年度基準） における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ④ BELS 認証（令和 6 年度基準） におけるレベル 6、レベル 5 又はレベル 4
- ⑤ BELS 評価における ZEB 認証 ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented
- ⑥ LEED 認証における Platinum、Gold 又は Silver （LEED BD+C の場合は v4 以降）

B. 改修工事

以下の基準のいずれかを満たし、かつ当該工事がサステナビリティファイナンス等の実行日より過去 3 年以内に完了済又は今後完了予定であること。

- ① 30%を超える CO₂ 排出量又はエネルギー消費量の削減
- ② 30%を超える水使用量の削減
- ③ 上記「A.グリーンビルディング」に定める認証のいずれかにおいて、新規取得又は既存認証の1段階

■ソーシャル適格クライテリア

以下のいずれかの社会的課題解決に資する機能のうち一定レベル以上の水準に2つ以上該当すること。

- ① 地域防災
- ② 医療サービス
- ③ 子育て支援
- ④ スタートアップ支援施設
- ⑤ バリアフリー施設

【本フレームワークに対する JCR の評価】

2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたこと等に伴い、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 認証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た。

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 認証、ZEB 認証及び 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、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）及び自治体版 CASBEE 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、2,000m²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。

本投資法人が適用した 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。なお、本投資法人は物流施設について、取得対象としないことを JCR は確認している。

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後述する BELS の 5 つ星に相当する。

本投資法人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 1 : ZEB の定義¹⁰

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

¹⁰ 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)

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（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

■ 適格クライテリアの評価・選定

調達資金の使途となる適格資産については、株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）の**財務 IR 部**サステナビリティ推進グループにより、適格クライテリアへの適合が検討され、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会の確認を経て、**財務経営本部長**が評価及び選定を行います。

資産取得にあたり、仮に環境及び社会にネガティブな影響を与えることが懸念される場合には、回避策として当該資産の売主とリスク是正に関する対応を協議するなど、その影響を極小化される取り組みを実施する予定であり、デューデリジェンス委員会で外部の第三者機関の見解を踏まえて、遵法性等について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、**投資運用第一本部長、財務経営本部長及び特別委員**）の半数以上が出席し、出席者の過半数の賛成によって承認されます。

■ サステナビリティファイナンス等の調達プロセス

サステナビリティファイナンス等の調達については、本資産運用会社の**財務経営本部長**によって起案され、本資産運用会社の投資政策委員会でサステナビリティファイナンス等としての適格性について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、投資運用第一本部長及び財務経営本部長）の半数以上が出席し、出席者の過半数の賛成によって承認されます。**但し、本資産運用会社の投資政策委員会で事前に承認された計画（サステナビリティファイナンス等としての適格性を含む）の範囲内であれば、調達の決定は本資産運用会社の財務経営本部長に委ねられています。**

また、サステナビリティ委員会で事前に議題として取り上げられ、事後にも報告がなされます。

【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 では改訂された本フレームワークにおいて、部署名等に変更があったものの、資金使途の選定基準及びそのプロセスの中核に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

資金使途にかかる本フレームワーク

■サステナビリティファイナンス等の残高管理

サステナビリティ適格資産の取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年 12 月末時点）を乗じて算出された負債額（以下「サステナビリティ適格負債額」といいます。）をサステナビリティファイナンスの調達上限額とします。

グリーン適格資産のうち、グリーンビルディングの取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年 12 月末時点）を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの調達上限額とします。なお、サステナビリティ適格資産と重複するグリーン適格資産は、グリーンビルディングの取得価格総額から控除し、グリーン適格負債額の計算の対象外とします。

■調達資金の充当計画

調達資金は、調達後 2 ヶ月以内を目途として、早期に定められた資金使途に充当します。

■調達資金の追跡管理体制及び方法

資金調達がなされた場合、予め定められた資金使途に充当しますが、仮に調達資金が一時的に予め定められた資金使途に充当されない場合には、予め定められた資金使途に充当されるまでの間、当該調達資金を現金又は現金同等物として管理します。

■調達資金の内部管理及び外部監査

本資産運用会社は定期的に外部監査及び内部監査を行っています。また、資金調達に関する事項を含む会計全般について、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

■調達資金に関する文書の管理方法

調達資金の受入口座に関する預金通帳については、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社がこれを保管しています。本資産運用会社は E B（Electrics Banking）のシステムを用い、電子端末を利用して入出金明細を確認しています。

【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の妥当性及び透明性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た。

4. レポーティング

資金使途にかかる本フレームワーク

■資金充当状況に係るレポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年 12 月末時点における、調達資金の充当状況及び調達資金の残高がサステナビリティ適格負債額及びグリーン適格負債額を超過していないことを開示します。

■環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年 12 月末時点における、以下の項目を開示します。

- ① 適格資産の物件数
- ② 各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル
- ③ 適格資産の延床面積の総計
- ④ エネルギー使用量※
- ⑤ CO₂排出量※
- ⑥ 水使用量※
- ⑦ 改修工事に伴う改善効果

※④～⑥の指標については、グリーン適格資産を対象とした年毎の集計数値を公表します。なお一部物件については、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲で開示します。

■社会的便益に係るレポーティングインパクト・レポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年 12 月末時点における、以下の項目を開示します。

アウトプット指標	対象となる物件概要及び施設概要
アウトカム	①地域防災 ・ 帰宅困難者受入人数 ・ 防災備蓄の量 ②医療サービス ・ 提供されている医療サービス内容 ③子育て支援 ・ 提供されているサービス内容 ④スタートアップ支援施設 ・ 提供されているサービス内容 ⑤バリアフリー施設 ・ 提供されているサービス内容

インパクト

保有資産を通じた地域コミュニティとの連携への取り組み、地域全体のブランド価値向上への貢献

■状況に変化があった場合のレポートニング

調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、本投資法人のウェブサイトを開示します。

【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の充当状況及び環境改善効果・社会的便益に係るレポートニング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た。

本投資法人では、ウェブサイト上に「サステナビリティファイナンス」に関するページを設けて資金充当状況及びインパクト・レポートニングの開示を行っており、本フレームワークに定める開示が行われていることを JCR では確認している。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

本投資法人は、中長期的な安定成長のためには、「環境」「社会貢献」「ガバナンス」などに関する社会からの要請にこたえることが不可欠であると考えている。本資産運用会社は、サステナビリティ方針「企業理念（誠実と責任）をもとに、ステークホルダー（投資家やテナント等）と対話・協働して、社会および投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに、JPR の投資主価値の最大化を目指します。」を掲げている。この方針のもと、本投資法人は社会的課題に向き合い、問題解決に資する取り組みを進めることにより持続可能な社会の実現と本投資法人の企業価値の向上の実現を目指している。

本投資法人及び本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づき 2021 年にマテリアリティを特定したが、近年の社会のニーズや価値観の変化を受け、2023 年 1 月にマテリアリティを更新した。更新後のマテリアリティは、「気候変動への適応」「安全安心/快適性によるテナントの満足の向上」「働きがいのある職場環境」「ガバナンスの高度化」の 4 項目から構成され、それぞれに具体的な戦略と中長期目標、KPI が設定されている。

環境にかかる取り組みとして本投資法人では、従前から環境認証の取得、省エネルギー化にかかる活動を積極的に行っている。2022 年 11 月に本投資法人は従来からある 2050 年に加え、2030 年を目標年とした GHG 排出量削減目標を策定した上で SBTi に申請し、2023 年 4 月に当該目標がパリ協定が定める水準と整合しているものとして、SBTi による認証を取得した。TCFD に伴う開示では、GHG 排出量削減に係るロードマップとしての低炭素移行計画を掲げ、具体的な施策及び当該施策のもたらしうる排出削減量を開示している。

社会的な便益に資する取り組みでは、自然災害等への不測の事態への備えとして BCP（防災・事業継続計画）を策定することや、物件のテナントと協働した上で、保有物件の敷地、施設を地域交流の場として提供すること等、周辺住民及び物件の利用者に貢献する活動を行っている。

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的、組織的に推進するため、財務 IR 部にサステナビリティ委員会を設置している。同委員会は代表取締役社長を委員長とし、サステナビリティにかかる目標の設定や目標達成に向けた活動のモニタリングと実績の評価、及び従業員への啓蒙活動を実施している。また社内のみならず、外部評価機関や外部コンサルティング等、社外の専門家の知見や意見を取り入れ、より強固な推進体制の構築に努めている。

上記の取り組みを経て、本投資法人は 2023 年の GRESB リアルエステイト評価において、最上位評価である 5Stars を 5 年連続で取得した。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、最高評価となる「A」評価を 6 年連続で取得した。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 10 年連続で取得した。また、本投資法人は 2023 年の CDP 気候変動で最高評価である A リスト企業に認定されている。

以上より、経営陣が環境問題及び社会問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけたうえで、専門的知見を有する社内外の専門家が組織としてサステナビリティに関する取り組みに関与していると JCR では評価している。

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・日野 響

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・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