

24-D-0352  
2024年6月21日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

## 三菱地所物流リート投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

据置

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／借入人

三菱地所物流リート投資法人

評価対象

三菱地所物流リート投資法人  
グリーンファイナンス・フレームワーク

### 概要

三菱地所物流リート投資法人（本投資法人）は、物流施設を主たる投資対象とし、三菱地所株式会社をスポンサーとする J-REIT。16年7月に設立され、翌年9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。三菱地所投資顧問株式会社（本資産運用会社）が本投資法人の資産運用業務を担い、本資産運用会社には三菱地所が100%出資している。現行ポートフォリオ<sup>1</sup>は34物件（うち首都圏<sup>2</sup>所在の物件が52.5%）で構成され、2,710億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人は三菱地所グループの総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献することを基本理念としており、三菱地所及び本資産運用会社の強みを活用し、質の高いポートフォリオの構築と着実

<sup>1</sup> 2024年2月29日時点

<sup>2</sup> 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県

かつ安定的な資産運用を図るとしている。本投資法人は ESG への取り組みによって社会の持続可能性（サステナビリティ）向上を推進することが上場投資法人としての社会的責務であり、投資主価値の最大化を図るうえでも不可欠であるという認識のもと、その取り組みを重要な経営課題と捉え、方針や組織体制を整備し、組織としての取り組みを行っている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金用途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCR は本フレームワークが「グリーンボンド原則<sup>3</sup>」、「グリーンローン原則<sup>4</sup>」、「グリーンボンドガイドライン<sup>5</sup>」及び「グリーンローンガイドライン<sup>6</sup>」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）ならびに環境省がそれぞれ自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いか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する。

JCR は、2021 年 1 月に本投資法人の本フレームワークに対してグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果として総合評価“Green1(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 新基準導入等を受けて、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 1 月時点の本フレームワークにおいて、資金用途にかかる適格クライテリアを(1)DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得または更新済もしくは今後取得予定の物件である物件、(2)建物に付随する再生可能エネルギー発電設備、(3)環境負荷軽減を目的とした設備としている。したがって、JCR は上記適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

本投資法人は、左記のうち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、及び BELS 認証の適格ランクを 2024 年 6 月に変更している。いずれの変更においても、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。

本投資法人は、対象プロジェクトの選定において、本資産運用会社の経営会議による承認及び社長執行役員決裁ののち、本投資法人役員会における包括決議ないし承認を経て決定されており、経営陣が適切に関与している。グリーンファイナンスによる調達資金は個別のグリーン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される。調達資金を充当後、グリーン適格資産の売却等が発生した場合には、ポートフォリオでの残高管理が行われる。資金充当状況及び環境改善効果にかかるレポート内容についても適切なものとなっている。以上より、本投資法人のグリーンファイナンスに係る管理・運営体制について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを JCR は確認した。

<sup>3</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"  
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

<sup>4</sup> 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/>

<sup>5</sup> 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>

<sup>6</sup> 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>

この結果、JCR は、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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価（総合評価）」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」、「グリーンローン原則」、環境省の「グリーンボンドガイドライン」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

### ■ レビュー事項

### ■ レビュー内容

1. 調達資金の用途
2. 資金用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

グリーン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を有しているか。

### 2. 資金使途の選定基準とプロセス

グリーンファイナンスに係るプロセスは、変更後も引き続き適切であるか。

### 3. 調達資金の管理

グリーンファイナンスによって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当され、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

グリーンファイナンスに係るレポーティング体制が、変更後も引き続き適切であるか。

### 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

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（抜粋）

グリーンボンドまたは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す。

[適格クライテリア]

#### (1) グリーンビルディング

以下の①から⑤のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証  
3つ星、4つ星、もしくは5つ星
  - ② CASBEE 評価認証  
CASBEE-建築、CASBEE-不動産: B+ランク、Aランク、もしくはSランク  
自治体版 CASBEE: B+ランク、Aランク、もしくはSランク ※1
  - ③ BELS 評価
    - BELS 評価（平成 28 年度基準）  
3つ星、4つ星もしくは5つ星 ※2
    - BELS 評価（令和 6 年度基準）  
レベル 4、レベル 5 もしくはレベル 6 ※3
- ※1 ルックバック期間は、工事完了日から 3 年とする  
※2 2016 年以前築の既存建物の新規取得は既存不適格（工場等（物流倉庫含む）: BEI = 0.75 超え）は不可  
※3 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（工場等（物流倉庫含む）: BEI = 0.75 超え）ではないこと
- ④ 建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定する）
  - ⑤ 環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギーを実現するものに限定）

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、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、及び BELS 認証の適格ランクの変更を行った。

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ル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、2,000m<sup>2</sup> 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。

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、資金使途の選定基準とプロセスについて一部変更を行っている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

### 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

調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の物流リート部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定を行います。原則として四半期に1回開催される本資産運用会社のサステナビリティ委員会には事後報告を行います。サステナビリティ委員会は、サステナビリティ**最終決定権限者**として**社長執行役員**、サステナビリティ**統括**執行責任者として経営管理部長、本投資法人のファンド執行責任者は物流リート部長により構成されています。

##### 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使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、通常のファイナンス（借入れの実行、投資法人債の発行）と同様に、以下のプロセスを経た上で実行されます。

・グリーンボンド：本資産運用会社の経営会議承認および**社長執行役員**決裁ののち、本投資法人役員会において投資法人債に係る包括決議を経た上で発行します（本投資法人の年間運用計画に定められている場合には、本資産運用会社の物流リート部長決裁ののち、本投資法人役員会において投資法人債に係る包括決議を経た上で発行します。）。

・グリーンローン：本資産運用会社の経営会議承認および**社長執行役員**決裁ののち、本投資法人役員会の承認を経て契約を締結します（本投資法人のガイドラインに定める LTV 上限内の借入の場合には、本資産運用会社の物流リート部長決裁ののち、本投資法人役員会の承認を経て契約を締結します。）。

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では本フレームワークに記載された選定基準及びそのプロセスに係る妥当性について、前回評価時点において適切と評価している。今回の変更点は各権限者の名称変更が主となっており、その他の大きな変更がないことを確認したことから、引き続き適切であると JCR は評価している。

### 3. 調達資金の管理

本投資法人においては、資金使途の選定基準とプロセスについて、一部変更を行っている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

#### 資金管理にかかる本フレームワーク

##### 【調達資金の管理】

#### 1. 調達資金の充当計画

グリーンファイナンスによる手取金は、グリーンファイナンス実行後1か月以内に全額を新規または、既存物件の取得資金または当該資金のリファイナンスに充当する予定です。グリーンファイナンスによる手取金は、本投資法人の口座に入金された後、上記に充当するタイミングで、物流リート部担当者が上記入金口座から、新規または既存物件取得または当該資金の償還・返済のための送金を行います。送金に際しては物流リート部長への事前の承認を行うことが必要とされています。

#### 2. 調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスによる手取金は、本投資法人の口座に入金されます。入金後、口座を管理するエクセルシートにより管理を行います。その後、物流リート部の担当者があらかじめ定めた期日に、全額物件の取得資金もしくは投資法人債または借入金の償還・返済を入金する口座に振り込む手続きを行います。また、上記プロセスを行うにあたっては、事前に最終決裁者を物流リート部長または社長執行役員とする社内決裁が行われます。

#### 3. 追跡管理に関する内部統制および外部監査

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、会計全般については監査法人の外部監査を受けています。

#### 4. 未充当資金の管理方法

グリーンファイナンスによる手取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します。

全額充当後においても、評価対象の投資法人債または借入金償還・返済するまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

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（適格クライテリアを満たす取得価格合計額×LTV（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 では本フレームワークに記載された資金管理に係る妥当性について、前回評価時点において適切と評価している。今回の変更点は各権限者の名称変更が主となっており、その他の大きな変更がないことを確認したことから、引き続き適切であると JCR は評価している。

## 4. レポーティング

本投資法人においては、レポーティングについて一部変更を行っている（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

#### 【レポーティング】

##### 1. 資金の充当状況に関する開示状況

当社ウェブサイト上において、調達資金の充当状況を年次で報告します。

グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を開示します。

資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合は、ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額をプレスリリースにて開示します。その他、大きな状況の変化があった場合にも、当社ウェブサイト上にて開示予定です。

##### 2. インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

当社ウェブサイト上にて、対応するグリーンファイナンスの残高がゼロになるまで年次で開示します。

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

###### (1) グリーンビルディング

- ・取得資産の環境認証数・種類
- ・上水道使用量
- ・総エネルギー消費量（電気使用量およびガス・燃料使用量）
- ・GHG 排出量（Scope1、Scope2、Scope3）
- ・廃棄物排出重量

###### (2) 建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定する）

- ・太陽光年間発電量

###### (3) 環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギーを実現するものに限定）

- ・環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では本フレームワークに記載されたレポートについて、前回評価時点において適切と評価している。今回の変更は、資金使途毎にレポート項目が明記されたこと、CO<sub>2</sub> 排出量を GHG 排出量に変更したこと、の主に 2 点である。

グリーンファイナンスの実行後におけるレポートについては、フレームワークにおいて定められた内容が発行体によって適切に運用される限りにおいては、必ずしも第三者によるレビューを必要とするものではないと JCR は考えている。本投資法人は、本フレームワークで定めた通り、グリーンボンド・グリーンローンとして調達された各ファイナンスについて、ウェブサイト上に専用のページを設けて調達金額、充当状況及びインパクト・レポートの開示を行っている。さらに、GHG 排出量、エネルギー消費量、水消費量（上水道使用量）、廃棄物量（廃棄物排出重量）等のデータにおいては外部機関による第三者検証が実施されており、各データの精度も担保されていることを JCR は確認している。

以上より、引き続き十分な情報が開示されることが期待でき、変更後の本フレームワークは適切であると JCR は評価している。

## 5. 組織のサステナビリティに係る取り組み

本投資法人は、三菱地所グループが定める「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」のほか、本資産運用会社が制定した「サステナビリティ方針」に沿った環境への取り組みを行っている。以下では三菱地所グループ及び本投資法人の取り組みについて記載する。

### a. 三菱地所グループの環境に対する取り組み

三菱地所グループは、三菱グループの根本理念である「三菱三綱領（所期奉公<sup>7</sup>、处事光明<sup>8</sup>、立業貿易<sup>9</sup>）」に基づき、基本使命として「住み、働き、憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献」することを目指すとしている。三菱地所グループはまちづくりが50年、100年と絶えず街に命を吹き込み、新たな人を呼び込みながら社会・環境側面においても経済側面においても高い価値を実現する仕事であると捉え、長期ビジョンを掲げてサステナビリティ経営を実践していくことが重要であるとしている。そうした認識のもと、三菱地所グループでは、持続可能な社会の実現を目指した事業を推進するため、2050年のサステナビリティ経営を見据えた「三菱地所グループのサステナビリティビジョン 2050」を制定し、その実現に向け長期経営計画 2030 で掲げた「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を、このビジョンを達成するための具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンとして位置づけており、本資産運用会社もそれを共有している。「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」では、「Environment」、「Diversity & Inclusion」、「Innovation」、「Resilience」の4つの重要テーマについて、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供することが掲げられている。「Environment」については、2022年3月にSBTiの1.5°Cシナリオを満たし、SBTiが2021年10月に公表した「ネットゼロ新基準（The Net-Zero Standard）」に沿った2050年度目標（ネットゼロ達成）と2030年度目標（Scope 1 + 2：70%削減、Scope 3：50%削減、2019年度比）を策定しており、グローバルの要求水準を考慮して取組みを進めている。

### b. 三菱地所物流リート投資法人の環境に対する取り組み

本投資法人は三菱地所グループの取組みをベースとしつつ、投資法人としての特性を考慮し、環境に対する取組みを行っている。

本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を可能な限り投資判断・運用プロセスへ組み込んでいくことが中長期的な投資主価値の最大化にあたり必要であると考え、「サステナビリティ方針」を制定している。同方針では運用不動産のエネルギー利用の効率化や再生可能エネルギーの利用による温室効果ガス排出削減や水使用の効率化、廃棄物管理等に関する方針が示されている。これは「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」における「Environment」についての取組みに沿うものであり、本投資法人も同方針を実践している。

本資産運用会社は、サステナビリティの向上と投資主価値の最大化を図ることを目的として取締役社長を最終決定権限者とするサステナビリティ委員会を設置している。2022年には、サステナビリティ推進体制の一層の拡充を目的として、本資産運用会社経営管理部内にサステナビリティ推進室を新設、サステナビリティ推進の専任担当者を任命している。

<sup>7</sup> 事業を通じ、物心共に豊かな社会の実現に努力すると同時に、かけがえのない地球環境の維持にも貢献する。

<sup>8</sup> 公明正大で品格ある行動を旨とし、活動の公開性、透明性を堅持する。

<sup>9</sup> 全世界的、宇宙的視野に立脚した事業展開を図る。

具体的な環境に対する取り組みとして、本資産運用会社はサステナビリティ委員会のもと、受託資産のグリーンビルディング認証取得やグリーンリース契約を用いた LED の導入等の様々な取り組みを行っている。また、投資法人としての環境に関する取り組みや個別の保有物件にかかる CO<sub>2</sub> 排出削減ポテンシャル診断などについて外部専門家からのコンサルティングを活用するなど、客観的・専門的な視点を環境への取り組みに反映する体制が整備されている。このように、本投資法人においては環境をはじめとしたサステナビリティに関する視点を経営判断に際して重視する体制が構築されている。これらの取り組みの結果、2023 年の CDP 気候変動プログラムにおいて、本投資法人は最高評価である「A リスト」企業に選定された。2023 年の GRESB リアルエステイト評価において、4 年連続最高位の「5 Stars」、5 年連続の「Green Star」を取得するとともに、2023 年の「GRESB 開示評価」において 4 年連続最高位となる「A レベル」の評価を取得している。

以上より、JCR では、本投資法人の経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけているほか、専門的知見を有する部署との連携によってグリーンファイナンス調達方針・プロセス、グリーンプロジェクト選定基準等が明確に位置づけられていると評価している。

## レビュー結果(結論)

## Green 1(F)

本フレームワークの内容は、変更点を含めて、資金使途であるグリーンプロジェクトにおいて高い環境改善効果が期待できるものであることを JCR は確認した。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」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) 玉川 冬紀・佐藤 大介

## 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また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また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また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/または借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）また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、また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、また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、また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なるものも、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、また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、本文書の一部または全部を問わず、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、Green1(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(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の定める 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