

_____ JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. _____

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・フレームワークの評価結果を公表します。

スターツプロシード投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F)を付与

評 価 対 象 : スターツプロシード投資法人グリーンファイナンス・フレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金用途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

スターツプロシード投資法人（本投資法人）は、2005年4月に設立され、2010年7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J-REIT。2005年11月にジャスダック証券取引所（現東京証券取引所 JASDAQ 市場）へ上場したが、東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）への上場に伴い、2010年10月をもってJASDAQ市場における上場を廃止した。需要が安定している平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象としており、スポンサーであるスターツコーポレーション株式会社（スターツ）およびグループ会社との協力関係を通じて運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指している。

スターツは1972年に設立された、東京都中央区所在の東京証券取引所第一部上場の総合不動産会社であり、主たる事業である住宅建設や不動産管理、賃貸及び売買の仲介を軸に、ホテル・レジャー、高齢者支援・保育等、広く事業展開している。傘下には、本投資法人の資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）、建設事業のスターツ CAM 株式会社等、数十社の子会社を有している。スターツをはじめとするスポンサーグループとは外部成長、内部成長、リーシング業務などでの協力関係にあり、スポンサーグループからの強いサポートを期待することができる。

本投資法人は、気候変動等の環境問題、少子高齢化問題等、本投資法人および投資対象である賃貸住宅を取り巻く環境の変化に鑑み、環境・社会・ガバナンス（ESG）にかかる取り組みを進めることが不可欠であると認識し、「人が、心が、すべて。」というスターツグループの企業理念のもと、ESG方針を制定し、マテリアリティを設定し、サステナビリティに資する取り組みを強化している。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金の用途を、環境改善効果を有するもの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（2021年版）¹」、「グリーンローン原則（2021年版）²」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）³」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）⁴」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）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省が、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、JCR は現時点における国内外の統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照する。

本投資法人は本フレームワークの中で、資金使途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つ星以上のいずれかを取得・更新済あるいは今後取得・更新予定の物件とし、改修工事に関する適格クライテリアは、エネルギー効率、水の消費性能、環境面で有益な改善を目的とした工事としている。JCR は、本投資法人の定めた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、ESG にかかる目標の実現のために環境改善効果を有する物件を維持・管理することを企図しており、維持・管理のための費用を調達するため、グリーンファイナンスの調達を企図している。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、経営陣および専門的知見を有する部署が資金使途となるプロジェクトの選定プロセスに関与する仕組みが構築されている。グリーンファイナンスによる調達資金の管理およびレポーティングについても、適切に実施される予定である。以上より、JCR は本投資法人に関して、管理・運営体制および高い透明性を確認した。

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」を“Green 1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。

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」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・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。

¹ ICMA (International Capital Market Association) Green Bond Principles 2021
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA (Loan Syndications and Trading Association) Green Loan Principles 2021 <https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2020年版 <https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.14-47)

⁴ 環境省 グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020年版
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

第2章:各評価項目における対象事業の現状と JCR の評価

評価フェーズ1：グリーン性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークにおける資金使途の100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、本フレームワークに基づく調達資金が、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るかを確認する。次に、資金使途において環境へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響が社内の専門部署また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を確認する。最後に、資金使途の持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

グリーン適格資産とは、下記のグリーン適格クライテリア1又は2のいずれかを満たす資産をいいます。

(1) 適格クライテリア1

以下の①から③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・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：B+ランク、Aランク、もしくはSランク
- ③ BELS 評価：3つ星、4つ星、もしくは5つ星

(2) 適格クライテリア2

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%の使用量削減効果が見込まれるもの）

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された認証を上位3区分までの認証レベルで取得済あるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得、または環境面での有益な改善を目的とした設備等改修工事にかかる新規投資あるいはリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

1. グリーンビルディング

①DBJ 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。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。「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性）」& Risk Management（防犯・防災）」「Community（地

域・景観) & Partnership (ステークホルダーとの連携)」の 3 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、国また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。環境およ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⁵。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 は本投資法人の資金使途が、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。

②CASBEE (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 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 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。

⁵ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

③BELS(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。外皮性能およ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。評価結果は星の数で表され、BEI (Building Energy Index) によって1つ星から5つ星にランク分けされる。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。1つ星は既存の省エネ基準、2つ星は省エネ基準、3つ星は誘導基準を満たしている。

本投資法人が適格とした BELS における 3 つ星以上の建物は、誘導基準以上の省エネ性能 (非住宅 : BEI 値 0.8 以下) 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。

2. 改修工事

本投資法人は、エネルギー効率、水の消費性能等従来比 30%以上の使用量削減効果が見込まれる改修工事を適格クライテリアとしている。いずれも工事前後の効果が定量的に示されることにより、具体的な環境改善効果が期待できるものである。また、エネルギー使用量等の削減率は、グローバルな水準に照らして遜色のないものとなっている。したがって、JCR は適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果が高いものであると評価している。

以上より、JCR は、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

- ii. 資金使途は、「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的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」および「省エネルギー」、ならびに「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・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⁶」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの CO₂ 排出量は総排出量の 39%を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの CO₂ 排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、「2030 年までに新築建築物の平均で ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) を実現することを目指す」とされている。また、2020 年 12 月に公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における、住宅・建築物産業の成長戦略では、上記の 2030 年の目標を達成すべく、省エネ改修の推進等を可能なかぎり進めていくとしている。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の取得や、高い環境改善効果を目指した改修工事を積極的に行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

⁶ 「省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又は CASBEE 認証、LEED 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業」とされている。

b. 環境に対する負の影響について

＜環境への負の影響にかかる本フレームワーク＞

運用資産の選定に際しては、投資家の利益を最大化することを目的として、外部の第三者である専門家によって作成された不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート及び地震リスク診断報告書、環境・土壌の調査等の各種デューデリジェンスレポートの作成を委託する等、外部の専門家の調査や助言を得ながら、当該物件に存在するリスクを明確にした上で、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとします。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

本資産運用会社は、物件の取得にあたり、デューデリジェンスを行うことにより物件が環境に与える負の影響に関して確認する。取得しようとする物件が環境に何らかのネガティブな影響を及ぼし得る場合、本資産運用会社は売り主に是正を求めるなどの対応を行うこととしている。以上より、JCR は本投資法人が、環境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。

c. SDGs との整合性について

JCR は、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金用途が以下の SDGs の目標およ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およ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り組みを行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

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、大気の水質およ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。

評価フェーズ 2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達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およびそのプロセスの妥当性、ならびに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。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

＜グリーンファイナンス実行の目標にかかる本フレームワーク

本資産運用会社が属するスターツグループは、近年、環境・社会・ガバナンス（ESG）課題といった持続可能性（サステナビリティ）に対する企業の責任に一層関心が高まる中、「人が、心が、すべて。」という企業理念のもと、「サステナブルな社会への鍵は、私達の過ごす“等身大の日々”にある」をスローガンに、持続可能な社会のために様々な活動に取り組んでいます。この度、本投資法人及び本資産運用会社は、グリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG 投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指すために「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定することを決定しました。

＜本フレームワークに対するJCRの評価＞

本投資法人は、持続的な発展のためにはESGへ配慮していくことが重要であるとの認識のもと、スターツグループと協力してサステナビリティへの取り組みを推進することにより、本投資法人の持続的かつ安定的な成長を目指している。

本フレームワークの策定によりグリーンビルディングの維持・管理もしくは改修工事の実施が促されることで、本投資法人のサステナビリティを推進する取り組みが推進されると考えられる。これより、JCRは本投資法人がグリーンファイナンスを調達する目的が、本投資法人の目標と整合的であると評価している。

b. 選定基準

JCRは、本フレームワークの適格クライテリアについて、評価フェーズ1で確認した通り、それらを満たすプロジェクトが高い環境改善効果を有することから、上記目標に照らしても適切であると評価している。

c. プロセス

<プロセスにかかる本フレームワーク>

本資産運用会社において調達資金の用途となるプロジェクトを管理部が選定し、ESG に関する事項を決定する代表取締役を ESG 最高責任者、管理部長を ESG 執行責任者とし、各部長及び指名された担当をメンバーとする ESG 委員会によって適格クライテリアへの適合が検証・評価されます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスの資金用途となるプロジェクトは、本資産運用会社の管理部により選定され、ESG 委員会によって決定される。グリーンボンドおよびグリーンローンの実行は、一般的な投資法人債およびローンの実行にかかるプロセスを経て機関決定される。JCR は本投資法人のグリーンファイナンスの実行にかかるプロセスは適切であると評価している。

なお、本フレームワークに定められている目標、選定基準、プロセスは、本投資法人のウェブサイト上で開示される予定であり、投資家等に対する透明性も確保されていると評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定される。本フレームワーク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。

なお、本フレームワークに基づき調達した資金が、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、また、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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク>

調達資金が口座に入金された後、すみやかに本資産運用会社の管理部によって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われます。

調達資金は対象プロジェクトの支払いに充当されるよう、同管理部が社内システムにて追跡管理を行います。また、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達額とプロジェクトへの充当額との差額若しくは全額充当されたことを定期的を確認する予定です。調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理されます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスによる調達資金は、調達後速やかに資金使途の対象となるプロジェクトに充当される予定である。また、グリーンファイナンスで調達した資金の追跡管理は、本資産運用会社の管理部によって行われ、定期的に管理部長が確認する仕組みが構築されている。追跡管理は監査の対象であり、適切に統制が図られる。

グリーンファイナンスによる調達資金は、調達後速やかに資金使途に充当されるため、原則として未充当資金は発生しない予定である。一方で、グリーンファイナンスの償還/返済前に、資金使途の対象である物件の売却等により未充当資金が発生した場合には、本投資法人は適格クライテリアを満たす別のプロジェクトの取得資金等に充当するものとし、充当するまでの間発生する未充当資金に関しては現金または現金同等物で管理される予定である。

以上より、JCR は、本投資法人の資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワーク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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかる本フレームワーク>

本投資法人は、年に一度下記の内容について合理的に実行可能な限りにおいて、本投資法人のウェブサイトにおいて報告する予定です。

(1) 資金充当状況レポーティング

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全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況を開示します。

(2) インパクトレポーティング

適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達された資金が充当された各グリーン適格資産に関して以下の指標の実測値又は推計値を開示する予定です。

- ① エネルギー消費量
- ② 温室効果ガス (CO₂) 排出量
- ③ 水消費量
- ④ 環境認証の取得状況 (物件数・延床面積・認証取得年月日・認証種別・認証ランク)

適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、改修工事を行う前の時点及び改修工事を行った後の時点での以下のいずれかの指標の実測値又は推計値を開示する予定です。

- ① エネルギー消費量
- ② 温室効果ガス (CO₂) 排出量
- ③ 水消費量

(3) 状況に変化があった場合のレポーティング

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、資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

グリーンファイナンスによって調達した資金の充当状況は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、資金使途の対象である物件の売却等の重要な事象が生じた場合も本投資法人のプレスリリースで速やかに開示されることが想定されている。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

本投資法人は、環境改善効果のレポーティングとして、資金使途となる建物の環境認証にかかる情報やエネルギー使用量等の定量的なデータおよび改修工事にかかる環境改善効果のデータについて、本投資法人のウェブサイト上で公表する予定である。

JCR は、本投資法人のレポート体制について、資金の充当状況および環境改善効果の両方が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。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、グリーン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等が明確に位置づけられているか等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人および本資産運用会社は、需要が安定していると考える平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を投資対象とすることで、「じっくり、揺るがず、末長く。」を礎として安定的な成長を目指している。

本投資法人は、気候変動等の環境問題、少子高齢化問題等、本投資法人および投資対象である賃貸住宅を取り巻く環境の変化に鑑み、ESG にかかる取り組みを進めることが不可欠であると認識し、「人が、心が、すべて。」というスターツグループの企業理念のもと、ESG 方針を制定し、マテリアリティを特定している。

スターツプロシード投資法人 ESG 方針 (抜粋)

1. 環境への配慮
 2. ESG 情報の開示と環境認証の取得
 3. ステークホルダーとの協働
 4. 働きやすい職場環境の整備
 5. ガバナンス
-

本投資法人は、環境に関するマテリアリティとして「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」「水使用量の削減」「廃棄物削減」「各種環境認証の取得推進」を挙げている。本フレームワークで定められている適格プロジェクトを進めることにより、マテリアリティ全般の解決に貢献しうると考えられる。これより、グリーンファイナンスの実行は、本投資法人の環境への取り組み全般に資するものと評価される。

本資産運用会社は、環境をはじめとしたサステナビリティの専門的な合議体として、ESG 委員会を設置している。ESG 委員会は、代表取締役を ESG 最高責任者とし、各部の部長を主たるメンバーとしており、マテリアリティの特定など本投資法人のサステナビリティに関する取り組みを主導している。また、外部のコンサルティング会社よりサステナビリティに関してアドバイスを受けており、客観的な視点からサステナビリティに対する取り組みを強化している。

以上より、本投資法人は経営陣が環境問題を重要度の高い課題として認識し、専門的知見を活用して、環境問題への具体的な取り組みを進めていると JCR は評価している。

■評価結果

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」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」、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・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。

【JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		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

■評価対象

発行体：スターツプロシード投資法人（証券コード：8979）

【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

（担当）増田 篤・菊池 理恵子

本件グリーンファイナンス・フレームワーク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、運営およ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および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本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、本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 は発行体または発行体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。

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、発行体およ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、結果的正確性、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、価格変動リスク、市場流動性リスク等）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により調達される資金が 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、運営およ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。

■グリーンファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド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