

不動産投資法人を対象としたグリーンエクイティ評価手法を新設

株式会社日本格付研究所（JCR）は、サステナブルファイナンス評価における、不動産投資法人を対象としたグリーンエクイティ評価手法を新設しましたのでお知らせします。

JCRは2024年8月30日付けでニュースリリース「不動産投資法人を対象としたグリーンエクイティ評価手法についての意見募集」を公表した。その後の検討を踏まえ、別添のとおり評価手法を決定した。原案から運用に関する説明を一部追記しているが、正確性を高めることを目的としたものであり、評価の考え方自体に変更はない。なお、これに伴う既存の個別評価の格付の変更はない。

(担当) 菊池 理恵子・玉川 冬紀・新井 真太郎・永安 佑己・日野 響

■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用途等にかかる管理、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

不動産投資法人を対象としたグリーンエクイティ評価手法

1. 不動産投資法人のグリーンエクイティ評価とは

不動産投資法人（上場不動産投資法人及び私募リート）のエクイティとは、不動産投資法人の投資口を指す。JCRでは、従来、不動産投資法人の債券及びローン並びにこれらを対象とするフレームワークに対して、「JCRグリーンファイナンス評価手法」の枠組みで評価を提供してきた。一方で、不動産投資法人に限らず、一般にエクイティは、異なるタイミングで発行された場合でも、発行体以外の第三者からは混蔵する特性ゆえに、評価の適切性に制約を受ける側面があり、グリーンウォッシュの蓋然性を高めるリスクがあることから、従来JCRでは評価を提供していなかった。しかし、JCRでは、不動産投資法人における投資口への評価ニーズを踏まえ、関係者との協議を経て、上記のエクイティ特有のリスクに配慮した仕組みを包含しながら、グリーン性を有するエクイティ（グリーンエクイティ）として評価する手法（本評価手法）を確立した。

2. 評価対象

上場不動産投資法人及び私募リート（以下、「発行体」）の投資口及び当該投資口を評価対象とするフレームワーク。

ただし、発行体が投資口をグリーンエクイティとして発行する際には、JCRが当該エクイティへ個別評価を提供することを前提とする。

3. グリーンエクイティ評価手法

(1) 適用する評価手法

原則として「JCRグリーンファイナンス評価」を評価手法として適用する。

なお、「JCRグリーンファイナンス評価手法」は、一義的には負債性の商品を対象とした手法として定められているが、本評価手法に基づきグリーンエクイティを評価するにあたり、不動産投資法人の投資口も評価対象として参照する。また、これに伴い、本評価手法及び「JCRグリーンファイナンス評価手法」において、投資口を含めたエクイティに関して記載されている内容に矛盾等が生じる場合は、本評価手法に記載されている内容が優先されるものとする。

(2) 評価の際に参照する原則・ガイドライン

以下の原則・ガイドラインで求められる項目について評価を行う。

- ・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
- ・グリーンローンガイドライン

(3) 調達資金の用途

原則として、グリーンボンド及びグリーンローンのフレームワークで定められるものはグリーンエクイティで調達した資金の用途にすることができる。

(4) プロジェクトの選定プロセス

原則として、グリーンボンド及びグリーンローンに係るプロセスと同じであれば、グリーンボンド及びグリーンローンのフレームワークと同一とすることができる。

(5) 調達資金の管理

原則として、グリーンボンド及びグリーンローンのフレームワークで定められうる資金管理方法と同じ内部管理方法を適用することができる。ただし、未充当資金の管理方法としてポートフォリオ管理を適用している場合は、エクイティに関しては適用の対象外とする。

(6) レポーティング

原則として、グリーンボンド及びグリーンローンのフレームワークで定められうるものと同じレポーティング体制を適用することができる。

4. 発行後レビューに係る運用方法

原則として、グリーンボンド及びグリーンローン等と同様に、グリーンエクイティを発行した後の評価の見直し（発行後レビュー）は不要である。

ただし、グリーンエクイティ発行時に資金用途の対象となった物件が売却された場合等、評価対象のエクイティが発行体の策定したフレームワークに定める要件を満たさなくなった場合、JCRでは当該エクイティに付与しているグリーンエクイティ評価を取り下げることとする。

■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。

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