

24-D-1775
2025年2月28日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンローン・フレームワーク評価結果を公表します。

日鉄興和不動産プライベート投資法人

グリーンローン・フレームワーク

新規

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

日鉄興和不動産プライベート投資法人

評価対象

日鉄興和不動産プライベート投資法人
グリーンローン・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 日鉄興和不動産プライベート投資法人の概要

日鉄興和不動産プライベート投資法人（本投資法人）は、2023年8月に運用を開始した私募リートである。関東圏および関西圏を中心に、物流不動産を主な投資対象とする。

資産運用会社は興和不動産投資顧問株式会社（本文内：本資産運用会社、フレームワーク内：KIA）で、同社の株主は日鉄興和不動産株式会社（出資比率 100%）である。総合デベロッパーである日鉄興和不動産の豊富な開発、運営実績、スポンサーサポート契約等に基づき全面的なサポート体制が構築されている。

本投資法人の資産規模は6物件、取得価格総額で604億円（2024年9月時点）である。本投資法人は日鉄興和不動産が開発する日本全国の先進的な物流不動産へ重点投資を行い、安定した収益の確保を狙って運用されている。今後は物流不動産以外の産業用不動産や、その他の施設（商業施設等）も組み入れることにより、中長期的にバランスの取れたポートフォリオを構築し、分散投資や収益力の強化を図っていく。

▶▶▶2. 本投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

本投資法人及び本資産運用会社はサステナビリティへの配慮の重要性を認識し、中長期的な投資主価値の最大化と持続可能な社会の実現に向けて、2024年4月に本資産運用会社は「サステナビリティ方針」を制定した。このサステナビリティ方針に基づく取り組み、運用を実践するため、代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者、管理部長をサステナビリティ執行責任者とする「サステナビリティ推進委員会」を設置している。本フレームワークの策定及びグリーンローンの実施は「サステナビリティ方針」における「脱炭素（ネットゼロ）の推進」に寄与する。

今後はより一層のサステナビリティへの取り組みを推進するための体制整備を進める方針であり、外部コンサルタントのアドバイスのもと GRESB 評価の取得を目指している。

▶▶▶3. グリーンローン・フレームワークについて

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンローンにより調達する資金を、環境改善効果を有する使途に限定するために定めたグリーンローン・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCRでは、本フレームワークが「グリーンローン原則¹」及び「グリーンローンガイドライン²」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法的な裏付けを持つ規制ではないが、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。

本投資法人は本フレームワークにおける資金使途をあらかじめ定められた適格クライテリアを満たす物件の取得資金及び同資金のリファイナンス資金、改修工事のための資金としている。また、適格プロジェクトを満たす物件の取得に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことが定められている。以上より、JCR は本フレームワークにおける資金使途の対象となるプロジェクトについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が関与するよう適切に定めているほか、資金管理について適切な管理を行い、内部監査等を通じた統制が働くよう構築されている。レポートングについては、資金充当状況及び環境改善効果に関する項目を適切に定め、ウェブサイト等で開示することとしている。以上より、JCR は本投資法人における管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、本フレームワークについて、JCR グリーンローン・フレームワーク評価手法に基づき、「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 グリーンローン・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。また、本フレームワークは「グリーンローン原則」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。

¹ 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/>

² 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>

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

I. 調達資金の用途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

I. 資金用途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ3：評価結果（結論）

I. 調達資金の用途
【評価の視点】

本項では、最初に、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ているかを確認する。次に、資金用途において環境・社会への負の影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署又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について確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人が本フレームワークで資金用途とした地域、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みあるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得、改修工事費用及び取得資金のリファイナンスは、いずれも環境目標を達成するための重要な施策であり、環境改善効果が期待される。

資金用途にかかる本フレームワーク

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（または改修資金）、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

下記①-⑥の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星
- ② CASBEE 建築（新築）における B+ランク～S ランク
- ③ CASBEE 不動産における B+ランク～S ランク
- ④ 自治体版 CASBEE における B+ランク～S ランク
※工事完了日から 3 年
- ⑤ BELS（平成 28 年度基準）における 3 つ星～5 つ星
※工場等（物流施設を含む）において BEI=0.75 超を除く
- ⑥ BELS（令和 6 年度基準）における以下のレベル
 - ・非住宅：レベル 4～レベル 6
※2016 年以前築の既存建物の新規取得はレベル 3 以上かつ工場等（物流施設を含む）において BEI=0.75 超でないこと
 - ・再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル 3～レベル 6
 - ・再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 3～レベル 4

(2) 改修工事

下記①-③のいずれかを満たす改修工事等

- ① 適格クライテリア (1) に記載の各認証のいずれかについて取得、再取得、あるいは星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ② エネルギー使用量、温室効果ガス (GHG) 排出量または水使用量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について

(1) 資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 は、グリーンビルディング認証を取得済みもしくは今後取得予定の物件であり、資金使途の 100% について環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的に環境性能のため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」、「グリーン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」に該当する。

本投資法人は本フレームワークにおいて、グリーンビルディングの物件選定における適格クライテリアについて、DBJ Green Building、CASBEE、BELS に係る所定のランクの認証を取得済み、更新済み又は今後取得予定の建築物を資金使途の対象としている。各認証の詳細は後述のとおりであるが、いずれも地域、国又は国際的に認知された環境認証である。

以上より、JCR は、適格クライテリアを充足する水準の認証を取得しているプロジェクトは、環境改善効果を有すると評価している。

DBJ 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である。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。「Energy & Resources (建物の環境性能)」、「Amenity (テナント利用者の快適性)」、「Resilience (危機に対する対応力)」、「Community & Diversity (多様性・周辺環境への配慮)」、「Partnership (ステークホルダーとの連携)」の 5 つの大カテゴリー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、「グリーンローン原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国又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。環境及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。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 1 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。

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) 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。評価結果は星の数で表され、BEI (Building Energy Index) によって 1 つから 5 つにランク分けされる。BEI は、設計一次エネルギ

一消費量を分子、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、2,000㎡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。

(2) 資金使途2：改修工事

資金使途2は、本投資法人が保有する資産に対して実行される、一定の条件を満たした改修工事としている。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「再生可能エネルギー」、「エネルギー効率」、「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「再生可能エネルギーに関する事業」、「省エネルギーに関する事業」に該当する。本投資法人は、本フレームワークにおいて、運用する不動産に関して、適格クライテリア(1)で定めた第三者認証機関の認証の星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事、温室効果ガス（GHG）排出量、エネルギー使用量、水使用量のいずれかを30%削減する効果がある改修工事及び再生可能エネルギー発電設備を設置する工事を資金使途の対象となるプロジェクトとして定めている。

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、具体的な改善効果が期待できる。また、エネルギー消費量等の削減率は、グローバルな水準に照らしても遜色のない水準となっており、JCRは適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果は高いものであると評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

本投資法人は、物件に瑕疵及び地域住民とのトラブルがある場合に環境・社会に負の影響を及ぼす可能性があることを認識しており、グリーンビルディングの取得時の各種デューデリジェンスにおいて専門家が作成したエンジニアリング・レポート、マーケット・レポート、鑑定評価書などを参考にし、物件の瑕疵等が及ぼす環境・社会面のリスクについて特定・管理している。

JCRは、本投資法人が環境・社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行っていることを評価している。

3. SDGs との整合性について

ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標及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 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



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及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組を行う。



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、大気質及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。

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象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とそのプロセスの妥当性及び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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

本投資法人が本フレームワークを策定すること及びグリーンローンにより調達した資金を、適格クライテリアを満たすプロジェクトへの資金に充当することは、「サステナビリティ方針」における「脱炭素（ネットゼロ）の推進」に寄与する。

以上より、JCR では本フレームワークに基づくグリーンローンの実行は、本投資法人の目指す環境への貢献に資するものであると評価している。

表1：本投資法人のサステナビリティ方針³

サステナビリティ方針

1.脱炭素（ネットゼロ）の推進

脱炭素（ネットゼロ）社会の実現を目指し、エネルギー消費量の削減や再生可能エネルギーの利用などを通じて温室効果ガス排出量の削減に取り組みます。

2.循環型社会への貢献

水資源の利用を効率的に行い、廃棄物の発生を抑え、リサイクルを推進することで、地球環境への負荷を低減します。

3.災害へのレジリエンス

運用不動産のレジリエンス向上のための防災・災害対策を実施し、テナントなど利用者へ安心・安全を提供します。

4.健康、快適に働ける職場づくり

ワークライフバランスへの取り組みを推進するなど、従業員のウェルビーイングを向上させる職場環境を提供します。

5.DEI（多様性・公平性・包摂性）の推進

人種、信条、宗教、国籍、年齢、性別、性的指向、身体障害などを問わず、社員一人ひとりが多様な価値観を受け入れ、生き生きと仕事に打ち込める職場づくりを推進します。また、従業員研修による人材育成や、資格取得支援などを通じた能力開発を行います。

6.ガバナンス体制の充実

透明性・健全性の確保に努め、腐敗防止、利益相反防止、情報の適切な管理、人権尊重、多様性の重視など社会規範を遵守します。

7.サステナビリティ情報開示

投資家を含む社内外関係者に対して、サステナビリティ情報開示を適時・適切に行います。

³ 出典：本投資法人のサステナビリティ方針より JCR 作成

2. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ I で記載の通りである。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク

【プロジェクトの評価と選定のプロセス】

1. プロジェクト選定関与者

調達資金の用途となるプロジェクトは、興和不動産投資顧問株式会社（以下、KIA）私募リート部担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定が行われています。

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用途としてグリーンローンによる資金調達を行うことは、KIA 私募リート部担当者によって起案され、最終決裁者を代表取締役社長とする社内稟議によって承認されたのち、日鉄興和不動産プライベート投資法人（以下、本投資法人）の執行役員及び監督役員で構成される役員会にて報告されます。また、KIA のサステナビリティ推進委員会（構成メンバー：最高責任者（代表取締役社長）、執行責任者（管理部長）、各本部長、各部室長、コンプライアンスオフィサー）においても報告されます。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンローンの資金用途の対象となるプロジェクトは、本資産運用会社の私募リート部担当者により適格クライテリアへの適合が検討されたのち、本資産運用会社の社内稟議及び本投資法人の役員会により決定される。JCR は本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が適切に関与しており適切であると評価している。

本投資法人のグリーンローンに関する目標、選定基準及びプロセスについては本評価レポート及び本投資法人のウェブサイトにて開示される。したがって、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本評価対象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。

また、本評価対象により調達した資金が、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否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されるほか、ウェブサイトにてフレームワークを開示することから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク

【資金管理の方法】

1. 調達資金の充当計画

グリーンローンで調達した資金は速やかに適格クライテリアを満たすプロジェクトもしくは当該資金のリファイナンスに充当されます。

2. 調達資金の追跡管理の方法

グリーンローンによる調達資金は本投資法人口座に入金され、グリーンローン管理表にて管理します。グリーンローン管理表に変更が生じる度、KIA 私募リート部担当者よりグリーンローン管理表の変更稟議を社内稟議システムより起案し、私募リート部長が承認します。

3. 追跡管理に関する内部統制および外部監査

KIA は年次で内部監査を実施します。本投資法人の会計帳簿に関しては、会計監査人による外部監査を受けます。

4. 未充当資金の管理方法

調達資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、評価対象の借入金を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、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。

※ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンローン残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産の取得価格合計額×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】

グリーンローンによる調達資金は、本資産運用会社の私募リート部によって専用のファイルを用いて管理される。調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトに速やかに充当され、調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物によって管理される。

調達資金の管理のためのファイルは内部監査の対象となっている。また、調達資金の管理に関する文書等はグリーンローン残高がある限り保管されることとなっている。

グリーンローンによる調達資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ速やかに充当されるため、原則として未充当資金は発生しない予定である。一方で、グリーンローンの資金使途の対象となる資産を売却した場合、又はグリーンローンの対象となる資産がグリーン適格資産としての条件を満たさなくなった場合等により未充当資金が発生した際は、ポートフォリオ管理を適用し、当該未充当資金を管理する予定としている。

以上より、JCR では、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人のレポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方について、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。

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. 資金の充当状況に係る開示状況

資金の充当状況は、グリーンローンで調達した資金の残高がある限り、以下の項目を貸付人等が閲覧可能な本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示を予定しています。

- ① グリーンローン残高
- ② グリーンローンで調達した資金の充当状況
- ③ グリーンローン未充当資金がある場合は、その残高及び保管方法、適格クライテリアへの充当計画
- ④ (資金使途の対象となる資産を返済期間までに売却した場合) ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンローン残高およびグリーン適格負債上限額

2. インパクト・レポーティングに関する開示状況

インパクト・レポーティングは、以下の項目を本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示を予定しています。

- ① 環境認証の取得状況 (環境認証の種類、ランク)
- ② エネルギー使用量、温室効果ガス (GHG) 排出量、水使用量
- ③ 改修工事の場合

対象物件名、改修工事の内容および改修工事前後の以下のいずれかの定量的指標

- ・ 環境認証の取得状況 (環境認証の種類、ランク)
- ・ 再生可能エネルギー発電量及び発電による推定温室効果ガス (GHG) 削減量
- ・ エネルギー使用量、温室効果ガス (GHG) 排出量、または水使用量

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポートニング

本投資法人は、グリーンローンにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容を年次で本投資法人のウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時に貸付人に遅滞なく報告することを予定している。

環境改善効果に係るレポートニング

本投資法人は、環境改善効果に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、取得資産における環境認証の種類・ランクやエネルギー使用量、温室効果ガス（GHG）排出量などの定量データが含まれている。

以上より、JCR では、本投資法人によるレポートニング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、グリーンローン実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、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、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実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、親会社、外部の専門家の知見を取り入れつつサステナビリティ方針、体制を策定している点について、評価している。

本投資法人のスポンサーである日鉄興和不動産はビルと住宅と物流の開発を主要事業とするバランスの取れた事業ポートフォリオを持つ総合デベロッパーであり、中でも物流施設は第三の中核として力を入れており「LOGIFRONT」ブランドを展開している。ミッションとして「人と向き合い、街をつくる。」を掲げている。この実現のためにサステナビリティ方針、マテリアリティを策定しており、2050年度までに GHG 排出量 (Scope1 + Scope2) をネットゼロ、2030年度までに再生可能エネルギー由来の電力比率 100%を目標としている。目標達成のための取組み施策として、オフィスビル・物流施設における環境認証の取得を推進、再生可能エネルギーの利用促進を実施していくとしている。本投資法人は、物件取得における優先的な情報提供、取得物件への環境認証の付与、及びスポンサーのサステナビリティ担当者との交流などにおいてスポンサーサポートがあり、今後もスポンサーと連携しながらポートフォリオの拡大を目指していく。

本資産運用会社は、サステナビリティへの配慮の重要性を認識し、ESG 投資に関心を持つ投資家層の一層の拡大による本投資法人の資金調達基盤の強化・多様化を図るため、サステナビリティ方針を定め、その取り組みを推進している。その方針の中で「脱炭素 (ネットゼロ) の推進」を掲げ、「脱炭素 (ネットゼロ) 社会の実現を目指し、エネルギー消費量の削減や再生可能エネルギーの利用などを通じて温室効果ガス排出量の削減に取り組みます。」としている。2024年9月時点でポートフォリオ内の全物件において CASBEE 認証が付与されており、今後もポートフォリオの環境負荷の低減および透明性の向上の観点から、原則として全物件の環境認証取得を推進することとしている。

本資産運用会社では最高責任者 (代表取締役社長)、執行責任者 (管理部長)、各本部長、各部室長、コンプライアンスオフィサーを構成メンバーとしてサステナビリティ推進委員会を3か月に1回開催し、各種ポリシーやサステナビリティ推進に関する目標、施策の検討及び立案・実行を行っている。今後はより一層のサステナビリティへの取り組みの体制整備を進める方針であり、その一環として外部コンサルタントのアドバイスのもと GRESB 評価の取得を目指している。これらの体制整備と外部の専門家の活用により、社内のサステナビリティへの意識をより一層高め、取り組みを強化していくことを期待したい。

以上より、JCR では、本投資法人及び資産運用会社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、サステナビリティの問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署の知見を取り入れつつ本フレームワークの内容を策定している点について評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1(F)

本借入金について、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)”とした。この結果、「JCR グリーンローン評価」を“Green 1(F)”とした。本借入金は、「グリーンローン原則」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) 菊池 理恵子・深澤 優貴

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス評価の前提・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評価は、評価対象であるグリーンボンドの発行及び/又はグリーンローンの実行（以下、グリーンボンドとグリーンローンを総称して「グリーンファイナンス」、グリーンボンドの発行とグリーンローンの実行を総称して「グリーンファイナンスの実行」という）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あり、当該グリーンファイナンスで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンファイナンス評価は、グリーンファイナンスの実行計画時点又は実行時点における資金の充当等の計画又は状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証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、グリーンファイナンスが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす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の実行により調達される資金が環境に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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との関係

JCR グリーンファイナンス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 グリーンファイナンス評価上の第三者性

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、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評価：グリーンファイナンスの実行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、Green 2、Green 3、Green 4、Green 5 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が定める 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