

24-D-1790  
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。

## 丸紅プライベートリート投資法人

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	丸紅プライベートリート投資法人
評価対象	丸紅プライベートリート投資法人 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

丸紅プライベートリート投資法人（本投資法人）は、2014 年 8 月に設立され、2014 年 9 月より運用を開始した私募 REIT である。資産運用会社である丸紅アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）のスポンサーは総合商社の丸紅株式会社である。丸紅グループの幅広い事業における知見やノウハウを活用しながら、経済情勢や不動産市場動向に応じた最適なポートフォリオの構築を図ることで、長期安定的な収益の確保を目指している。オフィス、商業施設、住居、ホテル、その他用途の不動産に幅広く投資し、また、首都圏を中心としながら、地方主要都市に立地する物件へ投資することでリスク分散を図る総合型の投資法人である。2025 年 1 月末時点のポートフォリオは、83 物件、取得金額総額 3,798 億円の資産規模となる。

本資産運用会社が属する丸紅グループでは、社是や経営理念において「経済・社会の発展」および「地球環境の保全への貢献」といったサステナビリティに関する基本的な考え方を定めており、本資産運用会社においてもそれを共有している。本資産運用会社においては、上記の考えに基づき、

環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資判断・運用プロセスへ組込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であると考え、実践を行っている。

今般の評価対象は、本投資法人が債券または借入金等の手段により調達する資金を、社会的便益および環境改善効果を有する資金使途に限定するために定め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（2021 年版）<sup>1</sup>」、「ソーシャルボンド原則（2023 年版）<sup>2</sup>」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2021 年版）<sup>3</sup>」、「グリーンローン原則（2023 年版）<sup>4</sup>」、「ソーシャルローン原則（2023 年版）<sup>5</sup>」、「グリーンボンドガイドライン（2024 年版）<sup>6</sup>」、「グリーンローンガイドライン（2024 年版）<sup>7</sup>」及び「ソーシャルボンドガイドライン（2021 年版）<sup>8</sup>」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。

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。今般、本投資法人は、本フレームワークの適格クライテリアで定められる認証のうち、CASBEE 評価認証の記載の明確化、LEED 認証のバージョンの明確化及び BELS 評価の適格ランクの変更を行った。いずれの変更についても、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。

本投資法人において、資金使途の選定基準やプロセス、調達資金の管理が整えられており、レポート項目として定められた項目は適切である。以上より、本投資法人がサステナビリティファイナンス実施に際して適切な管理・運営体制を構築していることを JCR は確認している。

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。

- 
- <sup>1</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"  
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>
- <sup>2</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Social Bond Principles 2023"  
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>
- <sup>3</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Sustainability Bond Guidelines 2021"  
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>
- <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> Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Social Loan Principles 2023"  
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>
- <sup>6</sup> 環境省「グリーンボンドガイドライン 2024 年版」  
<https://www.env.go.jp/content/000264120.pdf>
- <sup>7</sup> 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/000264120.pdf>
- <sup>8</sup> 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>

## 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、変更後も引き続きグリーン性・ソーシャル性を有しているか。

### 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抜粋して記載している。

#### 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（以下、「グリーンボンド等」）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、改修工事資金、ならびにこれらの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】

＜グリーンローン＞投資対象とするグリーンビルディングの要件は以下の通りとする。

①下記の環境認証を取得または取得予定の建物の開発、取得

・ DBJ Green Building 認証：3つ星、4つ星、5つ星

・ BELS 評価

BELS（2016年度基準）：3つ星、4つ星、5つ星※1

BELS（2024年度基準）：非住宅：レベル4以上※2

再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル3以上※3

再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル3以上※3

※1 既存不適格（工場等（物流倉庫含む）：B E I = 0.75 超え）でないこと

※2 2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上（B E I = 0.8 以下）かつ既存不適格ではないこと

※3 2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル2以上で適格とすること

・ CASBEE 不動産評価認証（自治体版を除く）：B+、A、又はSランク

・ CASBEE 建築（新築）評価認証：B+、A、又はSランク

・ LEED 認証：Silver、Gold、Platinum（LEED BD+C の場合は V4 以降）

②下記の効果を意図とした改修工事費用

・ 上記の認証の星の数又はランクの1段階以上の改善を目的とした工事

・ エネルギー消費量、GHG 排出量、水使用量等、環境改善に資する改修工事

（改善効果は30%以上とする）

・ 外皮性能について、非住宅における BPI=0.8 以下、住宅は強化外皮基準を実現する改修工事

・ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

<ソーシャルローン>投資対象とするソーシャル施設の要件は以下の通りとする。

- ①ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅  
(具体例：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等)
- ②保育施設等：保育施設等をはじめとした子供への質の高い保育を提供している施設  
(具体例：保育園、学童保育施設等)
- ③メディカル施設等：医療施設がテナントとして入居し、地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康に資する施設  
(具体例：病院、診療所、メディカルモール)

<サステナビリティローン>

上記グリーンローン、ソーシャルローンの適格性基準を両方満たす建物

### 【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、グリーン適格クライテリアのうち、BELS 評価の適格ランクの変更、CASBEE 評価認証の記載の明確化、LEED 認証のバージョンの明確化を行った。また、建物の断熱性能を上げる外皮性能向上は環境配慮の実践において重要なファクターであるという認識から、改修工事の項目において、外皮性能向上について新たに追加している。なお、ソーシャル適格クライテリアについては従来同様で変更されていない。

以下に、今回記載が変更された BELS 評価、CASBEE 評価認証、及び LEED 認証の概要を示す。

#### 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

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。

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。

#### 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 以上の水準は、高いエネルギー効率を有する建物が取得できる認証レベルと考えられ、資金使途として適切であると JCR は評価している。

以上より、本投資法人が変更した適格クライテリアは高い環境改善効果が期待できる物件を対象としたものである、と JCR は評価している。



## 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。

### 選定基準とプロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

#### 1. プロジェクト選定関与者

##### <プロジェクト選定者>

調達資金の使途となるプロジェクトは、当社の投資営業部担当者により検討し、評価および選定が行われている。

##### <適格クライテリアへの適合>

投資営業部において検討、評価及び選定したプロジェクトについて、DD 会議時にファイナンス部にて適格クライテリアへの適合の検討を行う。

#### 2. プロジェクト選定プロセス

投資営業部の担当者は、対象となるプロジェクトについて、社内の意思決定機関である丸紅アセットマネジメント（MAM）投資委員会に議案を上程し、出席参加者にて、総合的に分析・検討をした上で、投資委員の全員賛成により可決される。

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの選定基準とプロセスについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について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

本投資法人は、本フレームワークにおいて、調達資金の管理を以下の通り定めている。

#### 資金管理にかかる本フレームワーク

##### 調達資金と資産の紐付方法

調達資金はあらかじめ選定された個別のプロジェクトに全額紐付けられる。

##### 調達資金の追跡管理の方法

###### 1. 入金先口座

丸紅プライベートリート投資法人のマスター口座に入金する。

###### 2. 分別管理方法

資金使途、期日、残高等を別途エクセルファイル等電子媒体ファイル（別添）で管理致します。

###### 3. 個別プロジェクトの資金充当実務並びに管理方法

- ・ファイナンス部資金管理担当者が、口座充当について管理（EB を都度利用）する。

出金に関してはファイナンス部担当者が起案の上、MAM ファイナンス部部長及び代表取締役社長による承認後、資産管理業務受託者であるみずほ信託銀行へ出金の指図を行う。その後、投資法人の決済口座入出金状況を確認する。

入金についても、ファイナンス部担当者による確認後、都度ファイナンス部部長へ報告している。

##### 追跡管理に関する内部統制および外部監査

グリーンローン、ソーシャルローンおよびサステナブルローン実行(認証取得方針等)の決定  
：MAM 投資委員会及び MPR 役員会

資金借入れの決定・報告：MAM 投資委員会及び MPR 役員会

サステナビリティファイナンスの状況共有：サステナビリティ推進委員会

上記決裁及び報告については、プロセスや内容の妥当性について、定期的を実施される内部監査（年間1回実施）で検証される。また、外部監査（年間1回実施）においても上記取得に係る契約書や会計処理等について検証される。

##### 帳簿の管理方法

- ・契約書類は電子化したうえで永年保存される。
- ・資金管理に関する電子媒体ファイルについても最終返済期日まで保存される。

##### 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を行う。

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの資金管理について、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について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。

#### 4. レポーティング

本投資法人は、本フレームワークにおいて、レポーティングを以下の通り定めている。

##### レポーティングにかかる本フレームワーク（抜粋）

##### 資金の充当状況に関する開示方法および開示頻度

- ・調達された資金は入金と同月に充当予定であることをプレスリリースで開示の予定する予定である。
- ・サステナビリティファイナンス(グリーン・ソーシャル)が返済されるまでの間に対象資産を売却した場合で再充当の必要がある場合には、調達資金の全額を適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当または、当該調達資金を全額返済するまで、当社ウェブサイト上にて、年次で開示することを予定している。
- ・充当状況について、丸紅プライベートリート投資法人のウェブサイト上にて、年次で開示の予定である。

##### インパクト・レポーティングの開示方法および開示頻度

- ・丸紅プライベートリート投資法人のウェブサイトにて、年次で開示予定である。

##### インパクト・レポーティングにおける KPI

###### 【グリーンローン】

- ・適格資産の物件数
- ・調達資金を充当した各グリーン適格資産の認証の取得状況
- ・認証の評価
- ・エネルギー使用量(開示できる範囲で)
- ・CO2 排出量(開示できる範囲で)
- ・水使用量(開示できる範囲で)
- ・改修工事の効果

###### 【ソーシャルローン】

###### <アウトプット指標>（開示できる範囲で）

- ①ヘルスケア施設等の概要（居室数、提供されている高齢者支援サービスの内容等）
- ②保育施設等の概要（保育室数、提供されている子育て支援サービスの内容等）
- ③メディカル施設等の概要(居室数、ベッド数、提供されている医療サービスの内容等)

###### <アウトカム指標>（開示できる範囲で）

- ①ヘルスケア施設等の最大収容（利用）可能人数、入居率等
- ②保育施設等の最大受け入れ可能人数、利用率等
- ③メディカル施設等の最大定員数、稼働率等

###### <インパクト（定性目標）>

「サステナビリティ方針」において、以下のとおり、健康と快適性、共発展について定めている。

##### 3. 不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み

テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組みや、そうしたニーズの評価、災害へのレジリエンスを高める取り組みを通じて、運用不動産のテ

ナント満足度の向上、優良テナントの維持や獲得を図り、不動産価値の維持・向上に努める。

#### 4. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働と共発展

不動産における環境・社会配慮の実践においては、テナント、プロパティマネジメント会社などのサプライチェーン、地域コミュニティなど、運用不動産に関わる重要なステークホルダーと良好な関係を構築し、協働して取り組むとともに、双方の共発展に貢献する。

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

レポートに関する記載については、充当状況やレポートの開示を資産運用会社と投資法人の HP の 2 か所に掲載しているものを、今後は投資法人側のみに掲載することへの変更である。

以上より、JCR は、本投資法人のレポートについて、引き続き一般に開示されることを確認しており、適切であると評価している。

本投資法人は、ウェブサイト上に「サステナビリティファイナンス」の専用ページを設けたうえで、調達された各債券・ローンについて調達金額や充当状況の開示を行っている。さらに、本投資法人は、インパクト・レポートの項目において、環境改善効果としては「第三者認証機関の認証物件数」、「調達資金を充当した各グリーン適格資産の認証の取得状況」及び「エネルギー使用量、CO2 排出量、水使用量」を開示するとともに、ソーシャルローンの対象である物件における「ヘルスケア施設の入居者数」や「保育施設の利用者数」を開示している。以上より、本投資法人のレポート状況は適切であると JCR は評価している。

## 5. 組織のサステナビリティへの取り組み

本投資法人及び本資産運用会社が所属する丸紅グループにおける社是、および経営理念において、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティに関する基本的な考え方を定めており、本投資法人及び本資産運用会社もそれを共有する。本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業においても、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資判断・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・投資家価値の最大化に不可欠であると考え、以下に示すサステナビリティ方針を定めている。

### 丸紅アセットマネジメント サステナビリティ方針

1. 運用不動産の環境負荷の管理と軽減
2. 気候変動対策への貢献
3. 不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み
4. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働と共発展
5. 従業員への取り組み

#### **6. 多様性・公平性・包摂性の推進**

7. コンプライアンスおよび社会規範の遵守
8. 環境・社会のリスクと機会の管理
9. ESG の情報開示と外部評価の活用
10. ESG のガバナンス体制

前述の通り、サステナビリティ方針では、「運用不動産の環境負荷の管理と軽減」「気候変動対策への貢献」に加えて「不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み」において「テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組み」が謳われており、経営陣としてはこの具体的取り組みとしてグリーンビルディングの取得、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等のヘルスケア施設、保育所等の児童福祉施設および病院や診療所などのメディカル施設等へ継続的に投資し、長期安定的に保有することを目指している。

2023年3月に「6. 多様性・公平性・包摂性の推進」を新たに追加している。追加理由は各従業員の強みを生かし、異なる価値観を持つ従業員が積極的に、また安心して働くことができる職場づくりを行うことが中長期的に投資主、投資家価値の最大化に取り組むためには重要であるとの考えからである。

本資産運用会社は「気候関連財務情報タスクフォース（TCFD）」の提言への賛同を2022年1月に表明し、TCFD コンソーシアムに同年4月に入会している。環境配慮への取り組みの一環としては、2019年からGRESB リアルエステイト評価に参加しており、2023年はGRESB レーティングにおいて「4 スター」を取得し、「Green Star」を4年連続で獲得している。

JCR では、組織のこれらの環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を引き続き重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する部署が、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の選定に、組織として明確に関与していると評価している。

## 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) 玉川 冬紀・深澤 優貴

## 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、改変等する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 17c-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