

————— 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・フレームワーク評価の結果を公表します。

福岡リート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに **Green 1(F)** を付与

発行体／借入人： 福岡リート投資法人（証券コード：8968）

評価対象： 福岡リート投資法人 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

福岡リート投資法人（本投資法人）は、2004年7月に設立され、2005年6月に東京証券取引所、福岡証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したJ-REITである。本投資法人は、福岡を中心とする九州全体（沖縄県を含む）および山口県を投資対象としている日本で初めての地域特化型リートであり、商業施設を中核として、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設等に投資する総合型のJ-REITである。資産運用業務は、福岡を代表するデベロッパーである福岡地所株式会社が株式の55%を所有し、九州電力をはじめとした九州を地盤とする企業・銀行等が株主となっている株式会社福岡リアルティ（本資産運用会社）が行っている。

本投資法人は基本方針として、九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを生かし、投資主の最善の利益を目指すとしている。投資対象エリアとして福岡都市圏に60～90%、その他九州地域（沖縄県および山口県を含む）に10～30%、その他に0～10%としており、投資タイプとしては、商業施設に40～70%、オフィスビルに20～50%、その他（ホテル、住居、物流施設等）に0～30%としている。2022年2月末の資産規模は2,020億円（取得価格ベース）、物件数は32件である。

本資産運用会社では、本投資法人の中長期的な投資主の最善の利益を使命としており、その使命の達成のためには、その第一の目標である収益性の追求に加えて、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティの推進も不可欠であるとしている。本資産運用会社ではこの考え方の具体的な実践方針として2018年1月にサステナビリティ方針を定めている。また、上記方針推進のための社内体制についても整備が行われているほか、DBJ Green Building 認証の取得の推進、GRESB への参加、責任投資原則（PRI）への署名など、ESGに関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¹」「グリーンローン原則²」「グリーンボンドガイドライン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、いかなる拘束力をもつものでもないが、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、資金用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取得としているほか、グリーン適格資産の取得に要した借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当する。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 不動産評価認証 B+ランク以上、BELS 評価3つ星以上のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件と定めている。JCRは、本投資法人の設定した適格クライテリアの定義は、環境改善効果を有する建物が対象となっていることを評価している。

また、プロジェクトの選定プロセスにおいて、適格クライテリアの決定、プロジェクトの対象となる「グリーン適格資産」の選定において、取締役など経営陣が関与して決裁が行われているほか、送金指図に関する項目は、社内の自主監査および外部監査の対象となり、監査が行われている等、JCRでは本投資法人に関して強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

これらの結果、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（資金用途）」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。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asia Pacific Loan Market Association)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) 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>

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ているかを確認する。次に、資金使途においてネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響が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、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

<資金使途にかかるフレームワーク>

グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす資産（グリーン適格資産）の取得資金、もしくはグリーン適格資産の取得に要した借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当する。

[適格クライテリア]

グリーンファイナンスの調達期日及びレポーティング時において下記①－③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をグリーン適格資産とする。

- ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価
- ② CASBEE 不動産評価認証における S ランク、A ランク又は B+ ランク
- ③ BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価

(3) 評価対象の現状と 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、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 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。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。

② 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 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。

③ 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つから5つにランク分けされる。BEI は、設計一次エネルギー

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)

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、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。

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。

2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画においては、「2030 年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」ために、建築物省エネ法の改正、誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げの実施について言及されている。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工程表では、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進、ZEB や ZEH の普及拡大を進めることとなっている。これより、グリーンビルディングへの投融資は環境改善効果が高い。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の開発・維持を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

b.環境に対する負の影響について

本資産運用会社では、物件の取得に際して、リスクと考えられる事象として、「物件の不備及び瑕疵」、「周辺住民とのトラブル」などを挙げている。

本資産運用会社では、これらリスクに対しては、エンジニアリングレポートを取得して、建物診断および環境リスクのチェックを行うほか、社内で定められたチェックリストを用いて周辺住民とのトラブルがないか確認を実施したり、物件実査を行ったりして、リスクの回避、緩和を行っている。

以上より、JCR では、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、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使途が以下の 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。

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。

9 産業と技術革新の
基礎をつくろう**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組を行う。

11 住み続けられる
まちづくりを**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、大気の状態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

第3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 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と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

本資産運用会社は、本投資法人の中長期的な投資主の最善の利益を使命としており、その使命の達成のためには、その第一の目標である収益性の追求に加えて、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティの推進も不可欠であるとしている。本資産運用会社ではこの考え方の具体的な実践方針として2018年1月にサステナビリティ方針を定めている。

株式会社 福岡リアルティ サステナビリティ方針

1. ポートフォリオの省エネルギー化の推進

- 運用不動産におけるエネルギー消費量を把握し、その中長期的な低減に向け運用改善に努めます。建物やその設備の改修機会を通じて建物のエネルギー使用効率の改善を図り、運用コストの削減と同時に物件価値の向上と環境関連リスクの低減を図ります。

2. 気候変動リスクへの対応

- 省エネルギーの取り組みや、再生可能エネルギーの活用などを通じて運用不動産からの温室効果ガス排出量の削減を図り、気候変動リスクの低減に取り組みます。

3. 循環型社会への貢献

- 運用物件における水消費量や廃棄物管理状況を把握し、運用改善により節水やリサイクルを推進し、限りある資源の効率的利用に努めます。
- 建物の改修機会において、節水設備や水の再利用設備などの導入を検討します。

4. 快適性と安全性の追求

- 運用不動産において健康的かつ快適な室内空間を提供することに努め、テナント満足度と物件競争力の向上を図ります。
- 運用不動産において耐震性の確保や非常設備の充実などの防災・減災の取り組みを進め、安全・安心な建物を提供します。

5. グリーンビルディング認証の活用

- 運用不動産における環境・社会への取り組み成果の可視化と、物件競争力の向上を図るため、グリーンビルディング認証などの取得を検討します。

6. 従業員の意識啓発

- 本方針の実践のため、不動産投資運用における ESG 配慮に関する従業員向け教育・研修を実施し、意識の向上と専門的知識の充実を図ります。

7. テナントや取引先との協働

・本方針の実践に際しては、各物件のテナントと、プロパティマネジメント会社などを始めとする当社の主要な取引先からの理解と協力が不可欠であることを前提として、それぞれとの良好な関係構築に努め、協働体制の構築を図ります。

8. 社内体制の整備

・本方針に定める内容の実践をマネジメントするため、社内にサステナビリティ推進委員会を組織します。
・各取り組みの具体的目標等を設定し、定期的に見直します。

9. 環境・社会パフォーマンスの把握と開示

・本方針に基づく実践状況とその結果を継続的に把握すると同時に、GRESB などの外部評価・調査を活用し、自社の ESG 取り組み状況についてモニタリングを行います。
・投資主を始めとするステークホルダーに向け、ESG に関する情報や実績を適時・適切に公開します。

JCR ではこれらのサステナビリティ方針に基づくグリーンファイナンスの実行は、本投資法人の目標とも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、それらを満たす適格クライテリアが環境改善効果を有すると評価している。

c. プロセス

<プロセスにかかるフレームワーク>

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、本投資法人の財務部担当者により、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る。

2. プロジェクト選定プロセス

グリーン適格資産は、取締役並びに執行役員、運用部長、投資部長、財務部長、企画部長及びコンプライアンス部長をもって構成する経営会議（サステナビリティ推進委員会）により、適格クライテリアに基づき決裁される。

3. 適格クライテリアの選定プロセス

適格クライテリアについては、取締役並びに執行役員、運用部長、投資部長、財務部長、企画部長及びコンプライアンス部長をもって構成する経営会議（サステナビリティ推進委員会）により、決裁される。

<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、本投資法人の財務担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、取締役並びに執行役員及び各部長で構成される経営会議で適格クライテリアに基づき決裁される。また適格クライテリアについては、取締役並びに執行役員及び各部長によって構成される経営会議で決裁される。

なお、本フレームワークに定められているプロジェクトの選定基準および選定プロセスに関しては、福岡リート投資法人プレスリリースまたは JCR グリーンファイナンス評価等により開示予定である。

これより、JCR は、本投資法人が資金用途となるプロジェクトの選定基準およびプロセスを適切に定めており、投資家等に対する透明性も確保されていると判断している。

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。

また、本フレームワーク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。

(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>

1. 資金の充当計画

グリーンファイナンスで調達された資金は、その調達日もしくは翌日中に、グリーン適格資産の取得資金、もしくはグリーン適格資産の取得に要した借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当される。

2. 調達資金と資産の紐づけ方法

グリーンファイナンスで調達された資金は、専用の口座に入金された後、物件取得のために調達したローン等のリファイナンスのタイミングで、企画部担当者が入金口座から、ローン返済等のための送金指図を行う。もしくは、物件取得のタイミングで、企画部担当者が決済口座に資金決済のための送金指図を行う。

なお、送金指図に際しては企画部長への事前の承認を行うことが必要とされる。

3. 調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスで調達後、速やかにリファイナンスもしくはグリーン適格資産に充当されるため、追跡管理は不要。

<グリーン適格資産の定義>

グリーン適格資産は、本投資法人が保有する特定資産のうち、グリーンファイナンスの調達期日及びレポート時において下記①-③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ものを指す。

- ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価
- ② CASBEE 不動産評価認証における S ランク、A ランク又は B+ランクの評価
- ③ BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価

<グリーン適格負債の定義>

グリーン適格資産の取得価格の総額に、直近期末時点の総資産 LTV(Loan To Value)を乗じて算出された負債額をグリーン適格負債とする。

<個別のファイナンスが実行可能であることを確認する方法>

グリーン適格負債額を個別のグリーンファイナンス総額の上限とし、個別のグリーンファイナンス総額がその上限以内であることを確認する。

<グリーン適格資産及びグリーン適格負債の残高の確認を行う頻度>

決算期末毎にグリーン適格資産及びグリーン適格負債（グリーンファイナンス調達の上限額）の確認を行う。

4. 追跡管理に関する内部統制および外部調査

上記 2「調達資金と資産の紐づけ方法」で記載されている送金指図に際しての手続きは社内の自主監査及び外部監査の対象となっており、必要な第三者チェックが行われている。

資金送金等のオペレーションについては、一般事務委託者である三菱 UFJ 信託銀行が行っており、当社の指図のとおりオペレーションが実施されていることを確認している。

5. 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する。全額充当後、資金使途の対象となる物件が資金使途の対象から外れた場合、適格グリーン負債がグリーンファイナンス調達残高を上回っていることを確認する。

＜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、調達後速やかにグリーン適格資産もしくはリファイナンスに充当され、これ以外の目的には利用されない。

グリーンファイナンスに関する資金決済については、企画部長の事前決裁を得る体制となっている。オペレーションについては、一般事務委託者である外部機関が行っており、本投資法人の指図の通りオペレーションが実施されていることを確認している。送金指図に際しての手続きは自主監査及び外部監査の対象となっており、適切に統制が図られる仕組みとなっている。また適時開示資料、稟議・決裁文書ならびに効力の永続する契約に関する文書については、永久保存とするよう定められており、紙書類及び電子書類を保存する体制となっている。

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に発生した諸事情等により未充当資金が発生した場合は、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、未充当資金を管理する予定としている。具体的にはグリーン適格負債がグリーンファイナンス残高を超過しないよう管理するため、本フレームワークを前提とすると未充当資金は発生しないこととなる。

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. レポート体制

(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

<レポートにかかる本フレームワーク>

1. 資金の充当状況に関する開示状況

グリーンファイナンスの調達時点で未充当資金がある場合、当該未充当資金の充当計画。

仮に資金使途の対象となる資産を償還期間までに売却した場合、新たにグリーンビルディングを取得するかどうか、及び、適格グリーン負債がグリーンファイナンス調達残高を上回っていること。

<ポートフォリオ管理に関しての開示項目>

- ① グリーンファイナンスの調達残高
- ② グリーン適格資産総額
- ③ グリーン適格負債額

2. インパクト・レポートの開示方法及び開示頻度

<グリーンボンド>

本投資法人ウェブサイト上にて、毎決算期末（毎年 2 月及び 8 月）に開示予定

<グリーンローン>

当該ローンのエージェントによって対象レンダーへ毎決算期末（毎年 2 月及び 8 月）に報告予定

3. インパクト・レポートにおける KPI (Key Performance Indicator)

取得資産の環境認証数及び種類

a. 資金の充当状況に係るレポート

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が、未充足資金がある場合は、当該充当計画を毎決算期末もしくは各数値更新時に本投資法人のウェブサイト上で公表される。またローンでの調達の場合は、当該ローンのエージェントによって対象レンダーへ毎決算期末に報告する予定となっている。

b. 環境改善効果に係るレポート

本投資法人は、環境改善効果のレポートとして、資金使途となる建物の環境認証数及び種類をウェブサイト上で開示する予定である。また CO2 排出量に関する開示を行う予定。

JCR では、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、本投資法人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

本投資法人は、中長期的な投資主最善の利益を使命としており、その使命の達成のためには、その第一の目標である収益性の追求に加えて、環境・社会・ガバナンス (ESG) への配慮を通じたサステナビリティの推進が不可欠であると考えており、この考えの具体的な実践方針として、本資産運用会社において 2018 年にサステナビリティ方針を策定した。また代表取締役が委員長を務め、専務取締役、執行役員、運用部、投資部、財務部、企画部及びコンプライアンス部の各部長がメンバーとなるサステナビリティ推進委員会が、四半期に一度開催されており、サステナビリティにかかる方針、具体的な施策案、進捗管理、実績の開示手法、開示内容の検討等を協議事項とし、協議内容については役員会、取締役会へ報告し共有することで社内体制の強化を進めている。なお、各目標や公表している数値については、専門性の高い外部専門家の助言を得て進めている。

本投資法人は、2019 年に「ステークホルダーにとって重要である事象」と「本投資法人にとって経営の大きい課題」という観点で、7つの「マテリアリティ」を特定し、取り組み方針や目標を設定している。環境認証を有している物件の延床総面積に占める割合が 2022 年 2 月末で 78.8% (2019 年 3 月末 68.7%) と取り組み向上しているほか、2022 年から CO2 排出量削減、ゴミリサイクル率向上等の目標を公表し、ESG 取り組みを進めていく事を経営として改めて確認している。このほか、福岡・九州の魅力向上や活性化に貢献すべく、九州・沖縄・山口の地域経済産業に関する調査研究機関との意見交換を積極的に行うほか、本資産運用会社のスポンサーである地元企業とも定期的に対話を行い、地域社会と連携した魅力ある街づくりを推進している。また、サステナビリティの重要性が高まる中、本投資法人の運営に影響を及ぼす可能性のある事象が刻々と変化していることから、マテリアリティの見直しをするほか、KPI 及び TCFD あるいはそれと同等の気候変動開示について議論を進めている。

加えて、本投資法人は 2018 年から GRESB リアルエステイト評価に継続して参加しており、サステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメントと方針」及び「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を取得したほか、GRESB レーティングでも 4 スターを 2 年連続で取得している。これは本投資法人のサステナビリティへの取り組みが第三者によっても高く評価されていることを示すものである。さらに本資産運用会社は、2018 年 9 月に ESG の課題を投資判断に取り込むことを提唱している「責任投資原則」(PRI) に署名するとともに、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として 2011 年に作成された「21 世紀金融行動原則」にも署名を行うなど、環境・ESG におけ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優先課題として位置付け、専門的知見を有する外部専門家のノウハウを活用し、環境問題へ取り組み体制を適切に整えていると JCR は評価している。

(参考) GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産 (不動産・インフラ) を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマーク及びそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている (5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター)。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2021 年現在で 55 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

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)”とした。この結果、「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)	Green1(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g2(F)	Green2(F)	Green2(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)
	g3(F)	Green3(F)	Green3(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green4(F)	Green4(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green5(F)	Green5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・宮澤 知宏

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 の間に、利益相反を生じさせ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 グリーンファイナンス

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、価格変動リスク、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。

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