

—— 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。

NTT 都市開発リート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F)を付与

評価対象： NTT 都市開発リート投資法人
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（資金使途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

NTT 都市開発リート投資法人（本投資法人）は、プレミア投資法人として2002年5月に設立され、同年9月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人（J-REIT）。首都圏に立地するオフィスビルとレジデンスを主たる投資対象としており、中長期的な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。

本投資法人の資産運用会社であったプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、2021年4月1日付で NTT 都市開発投資顧問株式会社（本資産運用会社）と合併しており、本投資法人の資産運用業務を本資産運用会社に承継している。本資産運用会社のスポンサーは、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（出資比率：100%）（NTT 都市開発）である。

本投資法人は、本資産運用会社が NTT 都市開発の完全子会社となったことから、NTT 都市開発が本投資法人の単独スポンサーであることを明確にするため、2021年4月1日に商号変更を行った。

NTT 都市開発は、1986年に日本電信電話公社の民営化による日本電信電話株式会社の発足を契機として設立された NTT グループ唯一の総合不動産会社である。オフィスビルの開発に強みを有しており、主な開発案件に「大手町ファーストスクエア」、「秋葉原 UDX」、「品川シーズンテラス」、「大手町プレイス」などがある。

NTT グループは2019年7月に NTT 都市開発と株式会社 NTT ファシリティーズを傘下とする NTT アーバンソリューションズ株式会社を設立した。グループの不動産関連事業を集約し、総合力を活用した新たな街づくりを推進していく考えである。本投資法人は NTT 都市開発をはじめ NTT グループ各社から外部成長や内部成長、財務面などで多様なサポートを享受している。

本投資法人は、NTT アーバンソリューションズが定める CSR ビジョンを基礎とし、事業そのものを通じた CSR の実現を目指している。また、中長期的な投資家の利益を最優先する観点から、ESG への配慮の重要性について認識し、不動産投資運用業務の全般において、ESG への配慮を組み込むため、サステナビリティ方針を制定し、環境および社会へ配慮するための具体的な取り組みを推進している。

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を、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（2018 年版）¹」、「グリーンローン原則（2020 年版）²」、「グリーンボンドガイドライン（2020 年版）³」および「グリーンローンガイドライ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、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の対象を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディング、一定以上の省エネルギー性を有する物件の 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 建築（新築・既存・改修）または CASBEE 不動産評価 B+ランク以上、BELS 認証 3 つ星以上、または LEED 認証 Silver ランク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、省エネルギー性に関する適格クライテリアは、ERR 値が 30% 以上の物件を対象としている。JCR では、本投資法人が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を対象にしていると評価している。

本投資法人は、環境を含むサステナビリティに関する方針に基づき、グリーンファイナンスを調達することを企図している。環境問題へ取り組む体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する部署が資金使途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスにも関与する仕組みが確保されている。サステナビリティファイナンスにより調達した資金の管理は担当部署において適切に行われること、レポーティングについて資金充当状況および適切な環境改善効果の指標の選定と開示が予定されていることから、JCR では本投資法人に関して高い管理・運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、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。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) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association), LSTA (Loan Syndications and Trading Association) Green Loan Principle 2020 <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、本フレームワークから発行されるグリーンファイナンスの資金使途の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、本フレームワークで定められた資金使途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、資金使途がネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響について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。

(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>

[適格クライテリア]

1. グリーンビルディング

下記①～④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。

①DBJ Green Building 認証における3つ星～5つ星

②CASBEE 建築（新築・既存・改修）またはCASBEE 不動産評価認証におけるB+ランク～Sランク

③BELS 認証における3つ星～5つ星

④LEED 認証におけるSilverランク～Platinumランク

※上記認証の取得を前提としてBOMA360 パフォーマンスプログラム（BOMA360）取得物件を含む

2. 省エネルギー性能

ERR 値で30%以上である物件

<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レベルの上位3区分までに絞られた環境認証を取得済、あるいは、取得を予定している建物（グリーンビルディング）の取得資金、または、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事に対する新規投資もしくはその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では、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「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」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は本投資法人の適格クライテリアが、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）

建築環境総合性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001年4月より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を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、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-不動産がある。

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。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野における性能を、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、Lを分母、Qを分子としたBEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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などの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども必要であり、総合的な建物の品質の高

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)

さが求められる。したがって、今般本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上は、CASBEE-建築においては BEE が 1.0 以上の建築物であり、環境負荷に対して品質のほうが明確に勝っている物件を対象としていること、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+相当の物件が対象となっていることから環境改善効果があると評価される。

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELS では、星の数が 1 つから 5 つにランク分けされるが、当該ランク分けは BEI (Building Energy Index) によっている。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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格とした BELS3 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）を基準としており、適切であると考えている。

④LEED (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)

非営利団体である米国グリーンビルディング評議会 (USGBC) によって開発およ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。2021 年現在、160 以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。

LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字を採ったものであり、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。

認証の種類には、BD+C (建築設計および建設)、ID+C (インテリア設計および建設)、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) の 5 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、取得ポイントが高いかもしくは必要条件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、高い認証レベルを得るためにはエネルギー効率が高いことが必要と考えられる。したがって、本投資法人による基準設定は適切であると考えている。

■ フレームワークに対する JCR の評価

本投資法人はグリーンビルディングに関する適格クライテリアについて、上記①～④いずれかの環境認証取得を前提として、BOMA360 パフォーマンスプログラム (BOMA360) を取得している物件についても対象としている。BOMA (Building Owners and Managers Association International・全米ビル協会) が認定する優良ビルの認定プログラムであり、2009 年から運用が開始されている。BOMA360 は、(1) ビルの運営管理、(2) 生命の安全／警備／リスクマネジメント、(3) 訓練と教育、(4) エネルギー、(5) 環境・サステナビリティおよび (6) テナントとの関係及び地域社会への関与の 6 つのカテゴリーについて一定以上のポイントを取得することにより、認定が受けられる仕組みとなっている。JCR では、BOMA360 について、管理面を含めた多様な側面からの認証制度であると考えており、適格クライテリアに付加的に対象とすることは意義があると評価している。

2. 省エネルギー性能

本適格クライテリアは ERR 値で 30%以上である資産の取得を対象としている。ERR 値とは建築物のエネルギー利用低減率を示す指標である。ERR 値は基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の低減率として求められ、数値が大きいほど省エネルギー性能が高いことを意味する。本投資法人が適格クライテリアとして設定している ERR 値 30%以上は、グローバルな水準に照らして遜色のないものである。したがって、JCR は本適格クライテリアについて、省エネルギー性能を有し環境改善効果の高い資産の取得を対象していると評価している。

以上より、本フレームワークで資金使途の対象となる適格クライテリアは環境改善効果を有する物件を対象していると評価している。

- ii. 資金使途の対象となるプロジェクトは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則における「地域、国又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」、環境省の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、建物からの二酸化炭素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、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、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などを可能なかぎり進めていくとしている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得・高い環境改善効果を目指した改修工事を行うことは、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、物件の取得時に物件実査等を含めたデューデリジェンスを実施し、土壌汚染、アスベスト等の物件の瑕疵がないことを確認している。仮に物件が環境に対して負の影響をもたらしうる場合には、対象となる物件の取得を見送るか、追加工事等によって懸念されるリスクを適切に排除したうえで取得することとしている。

これより、JCR は本投資法人が、環境に対する負の影響について配慮していることを確認した。

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

c. SDGs との整合性について

JCR は本フレームワークで定める資金使途の対象について、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、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盤をつくろう

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。

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およ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。

(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フレームワーク>

本投資法人の資産運用会社である NTT 都市開発投資顧問(株) (以下 UDAM) では、NTT アーバンソリューションズの CSR ビジョンを基礎とし、事業そのものを通じた CSR の実現を図っている。一方、投資運用業界においては、ESG への配慮の重要性についての認識が高まっており、UDAM は中長期的な投資家の利益を最優先する観点から、不動産投資運用業務の全般において、地球温暖化対策としての省エネ・CO₂ 排出削減や、水資源と廃棄物削減対策等 ESG への配慮を組み込んでいくサステナビリティ方針を策定している。

本投資法人は、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共に、ESG 投融資に関心を持つ投資家・レンダー層の拡大を通じた資金調達の基盤の強化を目指す。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本投資法人はグリーンファイナンスにより調達した資金を、環境認証の付与されている物件の取得資金および取得資金のリファイナンスに充当することとしている。これは省エネルギーや CO₂ 排出量削減を通じて、本投資法人のサステナビリティ方針における「1. 地球温暖化対策」に資するものである。

サステナビリティ方針 (抜粋)

1. 地球温暖化対策
2. 水資源と廃棄物削減対策
3. 安全と安心の確保
4. 社内体制の整備と役職員への取り組み
5. 社外のステークホルダーとの協働
6. 投資家等への情報開示
7. コンプライアンス

以上より、JCR では本フレームワーク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整合的であると評価している。

b. 選定基準

本フレームワークにおける本投資法人のグリーンプロジェクトの選定基準は、評価フェーズ 1 に記載のとおりである。JCR は選定基準について、高い環境改善効果を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

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

調達資金の使途となるプロジェクトは、本投資法人の運用会社(以下 UDAM)のアセットマネージャーの助言のもと、UDAM 財務部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

対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、UDAM 財務部の担当者によって起案され、UDAM 幹部により構成され代表取締役社長を最高責任者とする投資委員会で審議ののち、執行役員、監督役員によって構成される本投資法人役員会の決議によって承認される。

<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対象となるプロジェクトの選定は、本資産運用会社の財務部により選定され、当該プロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスを実行することについては、経営陣が適切に関与したうえで決定される。

グリーンファイナンスの実行は、本資産運用会社の ESG に関する専門的知見を有する合議体であるサステナビリティ推進委員会に事後報告される。サステナビリティ推進委員会は、本投資法人のサステナビリティ方針に即して、サステナビリティにかかる目標や施策の検討および決定を行う合議体であり、代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者として、本資産運用会社の経営陣によって構成される。

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によるプレスリリース、本評価レポートに記載されているほか、グリーンボンドによる調達の場合は発行登録追補書類等で開示の予定である。

これより、JCR は本投資法人が対象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が、グリーンファイナンスの実行により調達された資金が、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、グリーンファイナンス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、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

<資金管理にかかるフレームワーク>

調達資金の充当計画

グリーンファイナンスで調達した資金は、速やかに又は早期にグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済、又はグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当する。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスの残高がゼロになるまで、調達資金の追跡管理は、UDAM の財務部が帳簿により管理する。

追跡管理に関する内部統制および外部監査

グリーンファイナンスによって調達した資金の対象プロジェクトへの充当状況については、本投資法人役員会（運用状況報告）へ報告する予定である。

グリーンファイナンスの資金管理は、UDAM の業務監査室長を責任者とする内部監査の対象とする。また、必要に応じ、会計監査人による外部監査に対して別途提出できる体制とする。

未充当資金の管理方法

原則としてグリーンファイナンスによって調達した資金は、債券・ローンの発行後速やかに、調達資金の全額を当該資産の取得資金または、当該債券・ローンの一部又は全部の返済に充当するため未充当資金は発生しない。調達資金を取得資金または、当該債券・ローンの一部又は全部の返済に充当するまでの期間については、現金又は現金同等物にて管理する。

全額充当後においても、評価対象の債券等が償還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、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理する。

※ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、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合計額（取得価格）×LTV（直近期末総資産の有利子負債比率））を超えないことを確認する。

＜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って調達した資金は、調達後速やかに資金使途の対象に充当される予定となっている。グリーンファイナンスに関する追跡管理の内容は、財務部より本投資法人の役員会へ報告される予定になっている。また、この追跡管理は内部監査および会計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。

本フレームワークでは、グリーンファイナンスによって調達された資金は個別のプロジェクトに全額紐付けられる。一方で、グリーンファイナンスが償還または返済されるまでの間の残高および未充当資金にかかる管理は、ポートフォリオ管理（グリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（グリーン適格資産の取得価格の合計額×総資産 LTV）を超えないことを確認する管理方法）を適用する。

グリーンファイナンスによって調達された資金は、速やかに資金使途の対象に充当される。また、グリーンファイナンスの残存期間中はポートフォリオ管理が採用される。このため、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 で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、本フレームワークを参照して発行または実行が行われるグリーンファイナンスの発行または実行前後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フレームワーク>

資金の充当状況に関するレポーティング

1. グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、未充当残高及び充当計画を開示する。
2. 資金使途の対象となる資産を償還・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、グリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額を開示する。

環境改善効果に関するレポーティング

本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示予定。

- ・ グリーン適格資産の物件数
- ・ 取得資産の環境認証数・種類・認証レベル
- ・ グリーン適格資産に関する以下の定量的指標

(本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲で開示)

- エネルギー消費量
- CO₂ 排出量
- 水消費量

<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で調達した資金の使途は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、資金使途の対象となる物件が売却などにより、資金使途の対象から外れる場合には、その旨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

本投資法人では、環境改善効果のレポーティングとして、取得資産の環境認証にかかる情報およびグリーン適格資産を対象としたエネルギー使用量、CO₂ 排出量および水使用量を本投資法人のウェブサイト上で公表する予定である。

JCR では、本投資法人のレポーティング体制について、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。

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など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、NTT アーバンソリューションズの CSR ビジョンを基礎とし、事業そのものを通じた CSR の実現を目指している。また、中長期的な投資家の利益を最優先する観点から、ESG への配慮の重要性について認識し、不動産投資運用業務の全般において、ESG への配慮を組み込んでいる。ESG にかかる取り組みの根幹として、本投資法人はサステナビリティ方針を制定し、環境および社会へ配慮するための具体的な取り組みを推進している。

本投資法人では、2020 年度から 2024 年度を対象とした 5 年間に於いて、エネルギー消費量等に関する以下の目標を設定している。

■ エネルギー消費量及び CO₂ 排出量

短期目標：ポートフォリオ全体及び個別物件において、毎年 1% の原単位の低減

中長期目標：ポートフォリオ全体及び個別物件において、5 年間で 5% の原単位の低減

■ 水消費量

ポートフォリオ全体及び個別物件において、毎年、水消費原単位を対前年度以下に低減すること

■ 廃棄物

ポートフォリオ全体及び個別物件において、毎年、総廃棄物量を対前年度以下に削減すること

また、本投資法人はパフォーマンスデータとして、保有物件全体を対象として上記消費量等に関する年度ごとのデータを開示しており、目標の達成状況が確認できるよう、運用の実績を定量的に示している。

本資産運用会社では、ESG に関する取り組みを推進するための合議体として、「サステナビリティ推進委員会」を設置している。サステナビリティ推進委員会は、代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者、経営企画部長をサステナビリティ執行責任者とし、各部長が委員として構成されている。委員会は、年に 2 回以上開催され、サステナビリティ方針にしたがった目標の設定や施策の検討を行ったうえで、決定する役割を担う。本資産運用会社は、スポンサーからサステナビリティにかかる取り組み等の定期的な情報共有を受けており、また、本投資法人のサステナビリティにかかる取り組みに関してスポンサーへ年次で報告し、承認を受けることでグループ間での連携を図っている。また、外部のコンサルティング会社へ ESG にかかる取り組みについ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。

以上の取り組みが奏功し、本投資法人は、2020 年の GRESB リアルエステイト評価において「実行と計測」および「マネジメントと方針」両面での高い評価を受け、4 年連続で「Green Star」評価を取得している。総合スコアでは、アジア複合型（オフィス・住居）用途の「セクターリーダー」に選出されるとともに、GRESB レーティングにおける「4 スター」を取得しており、外部の専門機関からも高く評価されている。

以上より JCR では、本投資法人の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、環境問題へ取り組む体制を適切に整えていると評価している。

(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およ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 2020 年時点で 46 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「グリーンローンガイドライ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：NTT 都市開発リート投資法人（証券コード：8956）

【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) 菊池 理恵子・垣内 洋椰

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、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。

■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 (気候変動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