

————— JCR グリーンファイナンス評価 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。

アドバンス・レジデンス投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに対して Green 1(F)を付与

評価対象： アドバンス・レジデンス投資法人 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

アドバンス・レジデンス投資法人（本投資法人）は、2010年3月1日に旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併により設立され、翌3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場した投資法人である。本投資法人の資産運用会社は AD インベストメント・マネジメント株式会社（本資産運用会社）であり、本資産運用会社の株主は、伊藤忠商事株式会社（出資比率：80.58%）および伊藤忠都市開発株式会社（同：19.42%）である。

本投資法人の運用戦略の基本方針は「長期安定的な利益分配の実現」である。中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、全国に立地するあらゆるタイプの賃貸住宅を対象として、分散を図りながら投資を実行している。現在の本投資法人のポートフォリオは、賃貸需要の厚み等も考慮しつつ、エリア別では東京23区所在の物件が7割超（取得価格ベース）、タイプ別ではシングル・タイプ（単身者向け）が6割弱（戸数ベース）を占めており、「RESIDIA（レジディア）」ブランドの物件が中核を担っている。本投資法人の2019年1月時点での資産規模は4,481億円（取得価格ベース）、物件数は264物件、賃貸可能戸数21,286件と賃貸住宅特化型のJ-REITとして国内で有数の資産規模を有している。

本投資法人では、2015年3月に「サステナビリティに関する方針」を定め、本投資法人の運用においては同方針に基づき、様々なサステナビリティ活動を推進することによって持続可能な社会の実現への貢献及び投資主価値の更なる向上を図っている。

今般の評価対象は、本投資法人が投資法人債または借入金（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用途に限定するために、本投資法人が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。本フレームワークが国際資本市場協会（ICMA）のグリーンボンド原則 2018、ローンマーケット協会（LMA）およびアジア太平洋ローンマーケット協会（APLMA）のグリーンローン原則およびグリーンボンドガイドライン 2017 年版に適合しているか否かの評価を行う¹。

本フレームワークでは、資金用途の適格クライテリアについて、「適格クライテリア 1」（一定レベル以上の第三者環境認証を取得した物件）または「適格クライテリア 2」（省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事）を満たすプロジェクトと定めている。本投資法人では対象となるプロジェクトを、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 認証 B+ランク以上、BELS 認証 3 つ星以上の環境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もしくはエネルギー効率、水の消費性能等環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比 10%以上の使用量削減効果のあるもの）としている。JCR では、上記対象プロジェクトの定義は、環境改善効果を有するものと評価している。

対象プロジェクトの選定基準および実際の選定については、経営層によって適切にプロジェクトの承認体制が敷かれ、その後社内各部まで報告が行われている。資金管理において、本投資法人はポートフォリオ管理により、グリーンファイナンスの残存期間中の残高管理および未充当資金が発生した場合の対応を行う。本投資法人では「適格グリーンプロジェクトの規模」として、適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出（予定）額の合計額と定義している。レポートニングにおいては、グリーンファイナンス実行前の開示体制及び実行後のレポートニング内容は妥当である。以上より、JCR では本投資法人の適切な管理運営体制および透明性を確認した。

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（資金用途）評価」において”g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」において”m1(F)”としたため、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」は”Green1(F)”とした。評価結果は次章にて詳述する。また、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およびグリーン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 JCR は評価している。

¹ グリーンボンド原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則は、それぞれ ICMA、LMA ならびに APLMA 及び環境省が自主的に公表している原則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、現時点においてグローバルに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。

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及びそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークの資金使途の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、フレームワークで定められたグリーン適格クライテリア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であるか否かを確認する。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。

(2) 評価対象のフレームワークとJCRの評価

<資金使途に係るフレームワーク>

1.資金使途

I. 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 1]

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

- ①DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ②CASBEE 認証におけるB+ランク、Aランク、もしくはSランク
- ③BELS 認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星

[適格クライテリア 2]

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比10%の使用量削減効果が見込まれるもの）。

<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. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは、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（以下、「グリーンビルディング」）の取得・建設資金、もしくはそのリファイナンス等であり、環境改善効果が期待される

本投資法人では、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 認証B+以上またはBELS 認証3つ星以上の環境認証を取得済みもしくは今後取得予定の物件ならびに従来比10%以上の使用量削減効果が見込まれる省エネ効果または水使用量の削減が見込まれる改修工事を対象としている。本投資法人は、以下の[適格クライテリア 1]に該当する環境認証を有する物件を2019年1月現在で7件有しており、これはポートフォリオの16.7%（床面積ベース）を占めている。以下に本投資法人の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に関するJCRの評価を記す。

- ①適格クライテリア1に記載の環境認証の評価

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）」ならびに「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」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 認証では、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。

2018年11月末までに、DBJ Green building 申込件数は1,166件に上ったが、1つ星以上の認証取得物件数はそのうち635件にすぎなかった。以上のことから、申込件数自体に限りがあるとはいえ、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に適格クライテリアが絞られていることがわかる。本投資法人が3つ星以上を適格クライテリアとしている点は環境性能の高い物件を対象としている点で、適切と考えている。

2. CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

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。一部の自治体では、一定規模の建築物を建てる際に、環境計画書の届出を義務付けており、その際にCASBEEを活用している。

CASBEEの評価結果は、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さが求められる。本投資法人が適格としたB+以上の建物は、BEEが1.0以上の物件であり、建築物の環境品質が建築物の環境負荷以上であることを示しており、JCRではこの基準設定は適切であると考えている。

3.BELS(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、BEI によって星の数が 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（住宅：BEI 値 0.9 以下）を基準としており、適切であると考えている。

②適格クライテリア 2 に記載の改修工事

改修工事については運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等環境面で有益な改善を目的とした設備等の改修工事を対象としている。改修工事は、従来比で 10%以上の省エネ効果または水使用量の削減等が見込まれるものと定められている。JCR では、上記目標設定は、グローバルな水準と比較した場合にはさほど高い設定ではないものの、現在の日本のグリーンビルディング市場における目標値の設定としては妥当と評価している。

以上より、本投資法人における適格クライテリアは、環境改善効果を有するものであると JCR では評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則、グリーンローン原則またはグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「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」、「省エネルギー」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。また、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、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。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・建設を行うことは、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検討時にデューデリジェンスを行い、環境に対して負の影響が発生するリスクがある場合は物件を取得しない、または追加工事を行うこと等によってリスクの回避および緩和を図っている。

本資産運用会社によるデューデリジェンスの実施およびリスクに対する対応策により、資金使途の対象となる事業において、適切にリスク回避・緩和策を行う枠組みとなっていることを JCR は確認した。

c. SDGs との整合性について

グリーンファイナンス・フレームワークに記載の資金使途は、グリーンボンド原則、グリーンローン原則またはグリーンボンドガイドラインにおいて「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」、「省エネルギー」に分類される事業であり、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 7.3. 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 11.6. 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。

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及びそれに対する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、調達資金の充度が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営体制及び透明性評価は、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係る妥当性及び透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンbondまたはグリーンローン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。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

<グリーンbond発行の目標にかかるフレームワーク>

(長期ビジョンにたったグリーン投資方針)

1. アドバンス・レジデンス投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)は、基本的な理念を定め2015年3月に「サステナビリティに関する方針」を制定しました。本投資法人の運用においては、同方針に基づき、以下を中心としたサステナビリティ活動を推進することによって、持続可能な社会の実現への貢献及び投資主価値の更なる向上を図っています。
2. 法令の順守と組織体制の整備
環境・社会・ガバナンス(ESG)に係る法令を遵守すると共にリスクを未然に防止すべく、適切な組織体制を整備します。
3. 省エネルギーとCO₂排出削減
テナントの省エネ意識の醸成や、エネルギー効率の高い設備の導入を図り、保有物件の運用に係る省エネルギーとCO₂排出削減に貢献します。
4. 省資源・廃棄物の削減
節水や廃棄物のリサイクルに係るテナントへの働きかけを推進し、省資源・循環型社会の実現に貢献します。
5. 従業員の啓発
従業員の環境配慮に関わる意識の向上を図り、実践を推進するため、教育・啓発活動を行います。
6. 社内外の関係者との協働
従業員およびプロパティ・マネジメント会社等との協働により、入居者に良質なすまいを提供すると共に地域社会へ貢献することに努めます。
7. 分かりやすい情報開示
ESGに係る方針や取り組みについて、投資主の立場に立った分かりやすい情報開示を行っていきます。

<目標に対するJCRの評価>

本投資法人では、代表取締役社長がサステナビリティに関する最高責任者であり、代表取締役社長のもと2015年3月に「サステナビリティに関する方針」を定め、持続可能な社会の実現への貢献および投資主価値の更なる向上を図っている。

上記「サステナビリティに関する方針」は本投資法人のウェブサイト上で適切に開示がなされている。本投資法人がグリーンファイナンスにより資金調達を行うことは、本方針のうち「3.省エネルギーとCO₂排出削減」、「4.省資源・廃棄物の削減」と整合的であることを確認している。

b. 選定基準

資産運用会社へのヒアリングによって、本投資法人は「適格クライテリア 1」または「適格クライテリア 2」を満たすプロジェクトを財務経理部長、本資産運用会社のサステナビリティに関する業務を中心的に行っている人事総務部長の確認ののち、取締役会による決裁で資金使途の対象として決定する。なお、適格クライテリアは、本評価レポートのフェーズ1で記載のとおりである。

グリーンファイナンスの資金使途は、財務経理部長により選定された後、人事総務部によって適格クライテリアへの適合が検討される。その後取締役会において適格グリーンプロジェクトと共に起債又は借入が決定される。JCR では、選定基準およびプロジェクトの選定は適切であると判断している。

c. プロセス

<プロセスにかかるフレームワーク>

本資産運用会社では、調達資金の使途となるプロジェクトを財務経理部が選定し、サステナビリティに関する事項を所管する人事総務部によって適格クライテリアへの適合が検証・評価されます。

<プロセスに対する JCR の評価>

本資産運用会社では、「b.選定基準」でも記載の通り調達資金の使途となるプロジェクトを財務経理部が選定し、適格クライテリアに適合しているか否かを人事総務部が検証・評価を行うことで決定される。

また、本投資法人のサステナビリティ目標の設定や施策の実施、それらを報告する場として、サステナビリティ推進委員会が設置されている。同委員会は適格クライテリアの決定権限を有する人事総務部長を委員長とし、各部の管理職を中心メンバーとして四半期に1度定期的開催されている。

取締役会においてグリーンファイナンスの決定が行われた後、サステナビリティ推進委員会に報告が行われる予定である。

また、本投資法人のグリーンファイナンスの目標設定、選定基準およびプロセスは、債券発行もしくは借入実行時には発行登録追補書類および本評価レポートで開示されることが予定されており、投資家に対する透明性は確保されていると考えられる。

2. 資金管理の妥当性及び透明性

(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、本フレームワークのもとで調達された資金が、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、本フレームワークのもとで調達した資金が、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>

I. 調達資金の充当計画および充当方法

調達資金が口座に入金された後、すみやかに財務経理部によって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われます。

送金の指図に際しては財務経理部長の事前承認を要します。

II. 調達資金の追跡管理の方法

調達資金は対象プロジェクトの支払いに充当されるよう、財務経理部が社内システムにて追跡管理を行います。また、グリーンローンの返済（もしくはグリーンボンドの償還）まで、調達額とプロジェクトへの充当額との差額もしくは全額充当されたことを定期的に確認する予定です。

資金の充当状況については、調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当されるまでの間またはグリーンローンの返済日（もしくはグリーンボンドの償還日）が到来するまでの間、グリーンローンの残高とグリーンボンドの発行残高の合計が適格グリーンプロジェクトの規模（適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出（予定）額の合計額）を超過していないことを、本投資法人のウェブサイト上で開示する予定です。

III. 追跡管理に関する内部統制および外部監査

調達資金の対象プロジェクトへの充当状況については、社長はじめ経営層に対し、財務経理部より報告を行う予定であり、必要に応じ、監査法人等に対して別途提出できる体制とします。

IV. 未充当資金の管理方法

調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物（譲渡性預金等）で管理されます。なお、調達した資金が充当された上記プロジェクトのグリーン適格資産が売却される場合またはグリーン適格資産としての適格クライテリアから除外される場合においても、本資金管理において、当該グリーンボンドまたはグリーンローンで調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内に留まるものであれば、グリーンファイナンスとして存続するものとし、ます。

<資金管理に対する JCR の評価>

本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークでは、グリーン適格資産の取得総額からグリーン適格負債額を算出しグリーンファイナンスの調達上限とする、いわゆるポートフォリオ管理を行う予定である。JCR では、グリーン適格負債額としてポートフォリオ管理を行うことは他の投資法人でも行われているため、市場慣習として問題はないと考えているが、グリーンファイナンスにおけるグリーンボンドまたはグリーンローンによる個別の資金調達時点において資金充当が行われる物件の紐付けが行われることが望ましいと考えている。

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すみやかに財務経理部から資産保管会社に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先又はリファイナンス先に送金が行われる。

本投資法人では、グリーンファイナンス（グリーンボンドまたはグリーンローン）の残高管理について、ポートフォリオ管理を適用する方針である。ポートフォリオ管理とは、残高管理を投資法人が実行したグリーンファイナンスの全残高と適格グリーンプロジェクトの規模（投資法人が所有しているグリーンファイナンスの対象プロジェクトの価値）を比較することにより管理する方法である。グリーンファイナンス残存期間中に、グリーンファイナンスの資金使途の対象が売却などにより資金使途の対象ではなくなった場合、本投資法人はグリーンファイナンス残高合計額が「適格グリーンプロジェクトの規模」（適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出（予定）額の合計額）所を上回っていないことを確認することとしている。

JCR では、上記残高管理について「適格グリーンプロジェクトの規模」に LTV（有利子負債比率）を乗じたものが望ましいと考えている。本投資法人では、グリーンファイナンスによって調達された資金は、社内システムにより管理する。入出金については、グリーンファイナンス実行の承認が取締役会で決定された後、財務経理部長の承認で行われる。実際の入出金は資産保管会社である信託銀行が行い、その入出金実務が正しく行われたか否かを本資産運用会社で確認している。

さらに、対象プロジェクトの充当状況は、社長をはじめとする経営層に対して財務経理部から報告が行われることもフレームワーク及び資産運用会社に対するヒアリングにて確認している。

JCR では、上記を踏まえ、本投資法人の資金管理の妥当性および透明性は適切であると評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実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

<レポーティング体制にかかるフレームワーク>

I. 資金の充当状況に関する開示方法および開示頻度

調達資金の充当状況については、年に一度、財務経理部長および広報 IR 室長の承認の後、貸付人（もしくは投資家）に対し開示する予定です。

II. インパクト・レポーティングの開示方法および開示頻度

インパクト・レポーティングについては、年に一度、財務経理部長および広報 IR 室長・人事総務部長の承認の後、貸付人（もしくは投資家）に対し開示する予定です。

III. インパクト・レポーティングにおける KPI

1. 適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達された資金が充当された各グリーン適格資産に関して以下の指標を開示する予定です。

- ・エネルギー消費量
- ・温室効果ガス（CO2）排出量
- ・水消費量
- ・廃棄物重量
- ・環境認証の取得状況（物件数・延床面積・認証取得年月日・認証種別）

2. 適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、改修工事を行う前の時点および改修工事を行った後の時点で以下のいずれかの指標を開示する予定です。

- ・エネルギー消費量
- ・温室効果ガス（CO2）排出量
- ・水消費量
- ・廃棄物重量

<レポーティング体制に対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本フレームワークによる資金使途の対象はグリーンビルディングの取得または取得資金のリファイナンスである。調達した資金が全額充当されるまでの期間は短いことが想定されるが、本投資法人では、調達した資金が全額充当されるまで年 1 回、社内承認ののち充当状況を貸付人もしくは投資家に対して開示することとしている。

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、資金が充当された事業について、環境改善効果に係るインパクト・レポーティングを年 1 回、財務経理部長、広報・IR 部長および人事総務部長の承認ののち、貸付人または投資家に対して開示することを予定している。

開示項目及び開示の頻度は、ICMA が定めるグリーンビルディングに関するインパクト・レポーティング基準にてらし、適切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調達方針・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

本投資法人では、2015年3月に「サステナビリティに関する方針」を定め、本投資法人の運用においては同方針に基づき、様々なサステナビリティ活動を推進することによって持続可能な社会の実現への貢献及び投資主価値の更なる向上を図っている。

本投資法人では、上記方針に沿って下記に示すような「サステナビリティに関する取組」が行われている。

まず、本投資法人では、「サステナビリティに関する取組」の一環として、マテリアリティ（サステナビリティに関する重要課題）の特定を行っている。その中で今回のグリーンファイナンス・フレームワークに関する部分として「環境認証・省エネ認証等の取得」および「エネルギー消費量・CO₂排出量・水消費利用・廃棄物排出量の管理と削減」が挙げられている。

「環境認証・省エネ認証等の取得」に関して、本投資法人は、「適格クライテリア 1」に該当する環境認証を有する物件を2019年1月現在で7件有しており、これはポートフォリオ内で16.7%（床面積ベース）を占めている。一般的に住宅・ホテルなどの居住物件で一定レベル以上の環境認証を取得するのは、その特性上難易度が高いとされており、この取り組みは、本資産運用会社が環境改善効果を有する物件を継続的に取得してきた結果と JCR では評価している。

「エネルギー消費量・CO₂排出量・水消費利用・廃棄物排出量の管理と削減」についても、本資産運用会社は「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」および「廃棄物管理ポリシー」を策定し、それぞれの削減数値目標の達成に取り組んでいる。

これらを踏まえ、今回のフレームワーク策定は、本投資法人の上記マテリアリティの解決に貢献するものと JCR では評価している。

また、本投資法人は、「環境への配慮」として、LED照明の導入、節水型トイレの導入、入居者へ向けた省エネの呼びかけのほか、プロパティ・マネジメント会社の評価に際して「環境に関する取り組み状況」を評価基準の一つに組み込むなど、省エネ、節水に留まらない幅広い環境を意識した業務遂行を行っている。

そのほかにも、本投資法人では、2014年から住宅系 J-REIT として初めて GRESB リアルエステイト評価を取得している。GRESB リアルエステイト評価においては、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3年連続で取得しているほか、直近の2018年度 GRESB リアルエステイト評価においては、アジア・上場・住宅セクターにおいて首位の評価を得たことを示す「セクターリーダー」に選出されている。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非常に高く評価されていることを示すものである。

JCR では、これらの組織の環境への取り組みについて、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ているほか、専門的知見を有する部署が、グリーンボンド調達方針・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。

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 2018 年現在で 38 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（資金使途）評価」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“Green1(F)”とした。また、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及びグリーン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。

【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/借入人：アドバンス・レジデンス投資法人（証券コード：3269）

【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・梶原 康佑

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・境界

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・運営体制及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又は個別借入につきグリーンボンド評価またはグリーンローン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又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 の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もを問わず、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・フレームワーク評価は、評価の対象であるグリーンファイナンス・フレームワーク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 グリーンボンド評価は 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・フレームワーク評価は、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・フレームワーク評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス・フレームワーク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・フレームワーク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・フレームワーク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。

■グリーンボンド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)

■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