

2018年4月16日

## 【R&amp;I グリーンボンドアセスメント】

## 日本リテールファンド投資法人 JRF グリーンボンド：GA1 予備評価

格付投資情報センター(R&I)は上記の R&I グリーンボンドアセスメントを公表しました。  
なお、本件は予備評価であり、最終的な発行内容などを確認し、改めて評価を行います。

## 【評価対象】

名称	JRF グリーンボンド
発行体	日本リテールファンド投資法人
発行額	未定
R&I グリーンボンド アセスメント	GA1
発行日	未定
償還日	未定
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MC-UBS)

## 【評価理由】

日本リテールファンド投資法人 (JRF) は 2002 年 3 月に上場した不動産投資法人 (J-REIT)。商業施設を投資対象にしており、三菱商事と UBS アセット・マネジメントをスポンサーとする。資産運用会社である MC-UBS は、J-REIT の資産運用会社の中では早くからサステナビリティ体制の構築や、「責任投資原則 (PRI)」、「国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)」への署名を行う等の取組みを積極的に推進してきた。また JRF においても、企業の ESG パフォーマンスを評価する「GRESB リアルエステイト評価」や気候変動情報開示の取組を評価する「CDP 気候変動プログラム評価」へ参加する共に、個々の保有物件において環境認証の取得を進める等、積極的なサステナビリティ活動を行ってきた。

今般こうした活動の一環として、グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) に則ったグリーンボンドフレームワークを作成し、当該フレームワークに基づきグリーンボンドを発行する予定である。

R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに定める評価方法に従い、グリーンボンドフレームワークによって発行されたグリーンボンドの調達資金が環境問題の解決に資する事業に投資される程度が非常に高いと判断し、GA1 を付与した。主な評価理由は下記の通りである。

- 本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金はJRFが定める適格クライテリアを満たすグリーン適格資産に充当される。適格クライテリアは、グリーンボンドの充当対象について、(1)DBJ Green Building認証における3つ星以上、または(2)CASBEE不動産評価認証におけるB+以上の評価を、投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済み又は将来取得予定である、ことを定めている。認証の下限水準は高くはないものの、環境問題の解決に資する資産の判定において妥当な水準と判断した。
- 本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金は、過去に取得した、若しくは今後取得予定のグリーン適格資産に該当する物件の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した、借入金の借換資金若しくは投資法人債の償還資金として充当される予定。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

- ・ グリーン適格資産の選定・評価は、JRFの資産運用会社であるMC-UBSが制定する「責任不動産投資(RPI)に係る基本方針」に則りサステナビリティ・コミッティにおいて実施されている。MC-UBSの環境面での持続可能性に関する包括的な戦略・方針の文脈の中に位置づけられたものとなっている。
- ・ JRFは、グリーン適格資産の金額にJRFの有利子負債比率をかけたものを、グリーンボンド発行可能額(「グリーン適格負債」と定め、グリーン適格負債の金額がグリーンボンドの残高を上回るよう期中も管理される。
- ・ レポーティングについては、グリーンボンドの資金充当状況およびグリーン適格資産全体について、物件数、延床面積、エネルギー使用量やCO2排出量が、年に一度JRFのホームページにて開示される。
- ・ JRFの資産運用会社であるMC-UBSは、環境に関する全社的な体制を整え、J-REITの資産運用会社としては初めてPRI等に署名するなど積極的な環境活動に取り組んでいる。また、JRFにおいても、GRESBリアルエステイト評価への参加等、環境配慮の活動を進めており、保有物件における環境認証の取得比率は77%(延床面積ベース、2018年2月末時点)と高い。

なお、上記を総合的に勘案し、R&Iは、本フレームワークに則って発行されたグリーンボンドがグリーンボンド原則に則った債券であると考えている。

本件は予備評価であり、評価の詳細については、本評価時に公表予定です。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務(信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務(信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&Iグリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメント(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&IはR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものであるものの、R&Iは、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

R&Iが評価対象の評価に用いる評価方法は、R&Iが独自の分析、研究等に基づいて作成したR&Iの意見の表明にすぎず、R&Iは、評価方法の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。また、R&Iは、評価方法の開示によって、いずれかの者の投資判断や財務等に関する助言を行い、又は投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、評価方法の内容、使用等に関して使用者その他の第三者に発生する損害等につき、請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、何ら責任を負いません。評価方法に関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&Iグリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。