STARASIA
Investment Corporation

2022年6月30日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号 3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　菅野　顕子
TEL: 03-5425-1340

グリーンファイナンス・フレームワークにかかる第三者評価の取得に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、グリーンファイナンス（注）実施に向けて策定した「グリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。)」につき、第三者評価を取得しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

（注）調達資金の全額をグリーン適格資産の取得資金又は同資金のリファイナンスに充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行を「グリーンファイナンス」と総称します。

記

1．取得した第三者の評価

本投資法人は、下記の本フレームワークに対して、第三者評価機関である株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」（注）の最上位評価である「Green1（F)」を取得しました。

（注）「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、「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」及び「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」への適合性についてJCRが実施する第三者評価です。当該評価において発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価としてJCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価が決定されます。

なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金使途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、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を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価の詳細は、JCRのホームページに掲載されています。（https://www.jcr.co.jp/greenfinance/green/）

2．本フレームワーク策定の目的及び背景

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、投資主利益の最大化を追求するとともに、上場不動産投資法人として社会的役割を果たすことも重要であると認識しています。この認識のもと、不動産投資運用事業を行うに際して、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に、最大限の配慮をしています。

こうした取り組みの一環として、本投資法人は、2021年よりGRESBリアルエステイト評価（https://gresb.com/）に参加し、GRESBレーティングで「3 Star」を取得しました。また、ESG

推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」を獲得しました。

今後も、投資主利益の最大化を追求するとともに、ESG に関連する施策を更に推進し、投資家層の一層の拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目指すため、本投資法人はグリーンファイナンスの実施に向けてグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、第三者評価を取得することといたしました。

3．「グリーンファイナンス・フレームワーク」の概要

本投資法人は、グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス発行のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021（注 1)」、「グリーンボンドガイドライン（2020 年版）（注 2)」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021（注 3)」及び「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（2020 年版）（注 4)」に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

（注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行にかかるガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

（注2）「グリーンボンドガイドライン（2020 年版)」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が 2017 年 3 月に策定・公表し、2020 年 3 月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

（注3）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」とは、ローン市場協会（LMA)、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション＆トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に使途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

（注4）「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)」は、環境省が 2020 年 3 月に策定・公表したガイドラインです。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

（1）資金使途

グリーンファイナンスにより調達する資金は、以下の適格クライテリア-1 を満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは適格クライテリア-2 を満たす改修工事資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

（2）適格クライテリアについて

適格クライテリア-1	以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件 ① DBJ Green Building 認証：3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星 ② BELS 評価：3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星 ③ CASBEE 認証：B+ランク、A ランク、もしくは S ランク
適格クライテリア-2	以下いずれかを満たす設備等改修工事 ① 適格クライテリア-1 の評価・認証のいずれかにおいて星の数又はランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事 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改修工事（従来比 30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの） ③　再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

（3）プロジェクトの選定基準とプロセス

本資産運用会社において、グリーンファイナンスにより調達する資金の使途となるプロジェクトを財務管理部が選定し、サステナビリティ推進委員会によって適格クライテリアへの適合性を審議・確認します。その後、本資産運用会社及び本投資法人の意思決定プロセスに則り、グリーンファイナンスの実施を決議します。

（4）資金管理の方法

調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現預金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理します。

なお、本投資法人が調達した資金を充当したグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、①直近決算期末時点における適格クライテリア-1 の取得価格の総額に、直近決算期末時点における LTV(注)を乗じて算出した負債額及び②適格クライテリア-2 を満たす改修工事資金（売却済物件にかかる改修工事資金を除く）の総額の合計額（①＋②）を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限額（以下「グリーン適格負債上限額」といいます。）とし、グリーンファイナンスによる調達資金残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理します。

(注)LTV・・・有利子負債総額÷総資産額

（5）レポーティング

①資金の充当状況に関するレポーティング

本投資法人は、本フレームワークに基づいて調達したグリーンファイナンスの残高が存在する限り、本投資法人のウェブサイトにおいて、以下の内容を年次で開示します。

- ●当該調達資金の充当状況（調達資金が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間）
- ●グリーンファイナンスの残高及びグリーン適格負債上限額

※やむを得ない事由により未充当資金が発生した場合には、本資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

②インパクト・レポーティング

本投資法人は、本フレームワークに基づいて調達したグリーンファイナンスの残高が存在する限り、本投資法人のウェブサイトにおいて、以下の指標を実務上可能な範囲で年次で開示します。

＜適格クライテリア-1 に適合するプロジェクトに係るデータ＞

- ●エネルギー消費量（MWh）
- ●温室効果ガス排出量（t-CO2）
- ●水使用量（㎥）
- ●環境認証の取得状況（物件数・延床面積・認証種別・認証ランク）

＜適格クライテリア-2 に適合するプロジェクトに係るデータ＞

- ●設備改修工事の概要（対象物件・工事金額・実施時期等）
- ●以下の項目のうち、削減効果が見込まれるものの定量指標（改修前後）
  - ・エネルギー消費量（MWh）
  - ・温室効果ガス排出量（t-CO2）

・水使用量（㎥）

以上

＊ 本投資法人のホームページアドレス：http://starasia-reit.com