

————— 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。

## 一般財団法人 民間都市開発推進機構 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 : 一般財団法人 民間都市開発推進機構

評価対象 : 一般財団法人 民間都市開発推進機構  
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

一般財団法人 民間都市開発推進機構（MINTO 機構）は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」（昭和62年法律第62号）に基づく民間の都市開発を推進するための主体として、国土交通大臣の指定を受けた法人である。MINTO 機構は、1987年10月に財団法人（旧民法34条の規定に基づく公益法人）として設立され、2013年4月に一般財団法人へ移行している。1987年の設立以来、上記特別措置法及び「都市再生特別措置法」（平成14年法律第22号）に基づく都市開発推進の政策の担い手として、共同型都市再構築業務、グリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）、まち再生出資業務、まちづくりファンド支援業務、まちなか公共空間等支援業務等を通じ、民間都市開発事業に対し安定的な資金支援など多様な支援を行っている。

MINTO 機構では、中期経営計画（令和4～7年度）における重点課題の1つとして脱炭素社会の実現を掲げている。また、SDGs 達成に向けた取り組みとして、サステナビリティ経営の推進を掲げるとともに、SDGs 達成に向けた MINTO 機構の具体的な取り組みについて整理し、開示している。

今回の評価対象は、都市再生特別措置法に基づくグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）の実施のために MINTO 機構が政府保証債発行等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の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（2021年版）<sup>1</sup>」、「グリーンローン原則（2021年版）<sup>2</sup>」、「グリーンボンドガ

<sup>1</sup> ICMA (International Capital Market Association) Green Bond Principles 2021  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>2</sup> LMA (Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA (Loan Syndications and Trading Association)  
Green Loan Principles 2021 <https://www.lma.eu.com/>

イドライン（2020年版）<sup>3</sup>」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（2020年版）<sup>4</sup>」に適合しているかの評価を行う。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、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。

MINTO 機構は、本フレームワークで調達した資金を CASBEE 認証 A ランク以上（貸付期間 20 年超の場合は CASBEE 認証 A ランク以上および BELS 認証 3 つ星以上）を取得する予定の物件を建設するプロジェクトを対象としたメザニン支援業務への資金提供を用途としている。JCR では、MINTO 機構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であると評価している。

資金の用途は、有識者からなるメザニン支援事業審査会や MINTO 機構の常任理事会が関与し適切なプロセスを経て決定されていること、資金管理は予め定められた部署において適切になされることが予定されていること、レポーティングに適切な指標が設定され、必要な事項について開示予定であることから、JCR は MINTO 機構に関して、適切な管理・運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、JCR は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。

<sup>3</sup> 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)

<sup>4</sup> 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るかを確認する。次に、資金使途において環境へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響が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を確認する。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

##### <資金管理にかかる本フレームワーク>

###### 【適格プロジェクト】

都市再生特別措置法に基づくグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）の内、以下（1）から（3）の対象区域において、各要件を満たすもの。

##### (1) 特定都市再生緊急整備地域

以下のいずれにも該当するもの。

- ① 緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの
- ② 防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路などの都市に居住する人々の利便を増進する施設の整備を伴うもの
- ③ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のSランク以上、又はCASBEEのAランクかつ外国語対応施設整備等を有するもの
- ④ ライフサイクルCO<sub>2</sub>評価結果の2つ星以上を有するもの
- ⑤ 事業区域内において複数（2以上）の用途を整備すること
- ⑥ 事業区域内に多層にわたるオフィスを含む建築物を整備する場合、そのオフィス用途部分の基準階面積が1,000㎡以上であること

- ・貸付期間20年超の場合は上記①から⑥のいずれにも該当する事に加え、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の3つ星以上の取得を要件とし、また、その他の環境認証等の取得状況等も踏まえ、メザニン支援事業審査会環境小委員会にて環境性能が良好と認められたもの

##### (2) 都市再生緊急整備地域

以下のいずれにも該当するもの。

- ① 緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの
- ② 防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路などの都市に居住する人々の

利便を増進する施設の整備を伴うもの

- ③ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）の A ランク以上を有するもの
  - ④ ライフサイクル CO<sub>2</sub> 評価結果の 2 つ星以上を有するもの
  - ⑤ 事業区域内において複数（2 以上）の用途を整備すること
- ・貸付期間 20 年超の場合は上記①から⑤のいずれにも該当する事に加え、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の 3 つ星以上の取得を要件とし、また、その他の環境認証等の取得状況等も踏まえ、メザニン支援事業審査会環境小委員会にて環境性能が良好と認められたもの

### (3) 都市再生整備計画の区域

以下のいずれにも該当するもの。

- ① 緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの
  - ② 防災備蓄倉庫等の防災施設や地下鉄駅と連絡する通路などの都市に居住する人々の利便を増進する施設の整備を伴うもの
  - ③ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の A ランク以上を有するもの
  - ④ ライフサイクル CO<sub>2</sub> 評価結果の 2 つ星以上を有するもの
- ・貸付期間 20 年超の場合は上記①から④のいずれにも該当する事に加え、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の 3 つ星以上の取得を要件とし、また、その他の環境認証等の取得状況等も踏まえ、メザニン支援事業審査会環境小委員会にて環境性能が良好と認められたもの

## <本フレームワークに対する JCR の評価>

### a. 資金使途の概要

MINTO 機構は、グリーンファイナンスによって調達した資金を一定の要件を満たすグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）への資金提供に充当する。

#### グリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）

本業務は、新成長戦略（2010 年 6 月 18 日閣議決定）を踏まえ、環境や防災に配慮した新規の優良な都市開発プロジェクトについて、民間金融機関を補完する観点から、特に調達が困難なミドルリスク資金供給の円滑化など安定的な金利で長期に資金調達ができる方策を構築、支援を実施するものである。

本業務の対象は、国土交通大臣の認定を受けた民間事業者が施行する都市開発であり、MINTO 機構は、貸付もしくは社債の形態でミドルリスク資金として資金提供する。

#### グリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）の対象事業

本業務の対象となる事業は、特定都市再生緊急整備地域、都市再生緊急整備地域、都市再生整備計画の 3 種類の区域内で行われる事業であり、本フレームワークでは、当該事業のうち、適格クライテリアを満たすものを資金使途の対象としている。

## 特定都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域のうち国際競争力強化に資する地域を国が特に指定したもの（全国 15 地域）。

## 都市再生緊急整備地域

国が都市再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定したもの（全国 51 地域）。

## 都市再生整備計画の区域

市町村が作成する公共公益施設の整備等に関する計画で、同計画に設定されている都市再生整備計画の区域。

MINTO 機構は、上記対象となる地域および区域で建設される予定の建築物および当該建築物が建設される土地の取得資金を対象に、本業務としての資金を提供するものとしている。

なお、本業務で提供される資金は、本フレームワークを用いた上で支援額と同額の政府保証債もしくは政府保証借入により調達される。対象事業は国土交通大臣の認定が前提となっていることも踏まえると、本フレームワークの資金使途の対象となる事業は、国に認められたものであり、実質的に政府の信用力に基づき調達される資金により資金提供されることになる。

### b. 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）の取得にかかる新規投資であり、高い環境改善効果が期待される。**

#### 1. 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 MINTO 機構が適格クライテリアとして定めた A ランク以上は、加点項目の合計が 66 点以上となった建築物が対象となる。これは全ての加点項目で基準のレベル 3（3 点）をとり、さらにいくつかの加点項目で基準レベル以上の点を取ることで得られる評価である。したがって MINTO 機構が対象としている適格クライテリアは、高い環境改善効果が得られる建築物を対象としていると評価している。



## 2. 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。

MINTO 機構が適格とした 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」、「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」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、MINTO 機構が環境認証レベルの高い建物の取得に対して支援を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

### c. 環境に対する負の影響について

MINTO 機構では、認定建築物等の建設にあたり土壤汚染問題が発生するリスクがあることを踏まえ、支援実行先選定のための審査基準に「土壤汚染問題等」の項目を設け、適切な土壤汚染対策とそのための費用を収支計画に反映することを求めており、それに従わない場合には支援実行の対象外とするとしている。

これより、JCR は MINTO 機構が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。

## d. 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 7.2.** 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。



### 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。



### 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

#### <グリーンファイナンス実行の目標にかかる本フレームワーク>

MINTO 機構は、グリーンアセット等整備支援業務(メザニン支援業務)の実行を通じてCASBEE等を取得するなど優れた環境性能を有する施設等の整備促進を図り、グリーンインフラの高度化、脱炭素社会の実現に貢献することを目指しております。グリーンファイナンスはその所要資金の調達を目的としています。

また、MINTO 機構はグリーンボンドの発行等により、ESG投資に関心を有する投資家の方々への投資機会をご提供したいと考えております。

#### <本フレームワークに対するJCRの評価>

MINTO 機構は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、環境認証を取得する予定の物件を建設するプロジェクトに充当することとしている。これは、MINTO 機構の「サステナビリティ経営の推進」に基づく環境への取組みにおける「省エネルギーに優れた施設の普及促進(CASBEE対応)」に資するものである。

#### <民間都市推進機構のSDGs達成に向けた取組み～サステナビリティ経営の推進～>

重点的に取り組む社会・環境課題		主に関連するSDGs			民都機構の金融機能を通じた主な取組み
E 環境	○地球温暖化、エネルギー問題 ○脱炭素社会の実現 ○緑地・広場等の公共施設整備	7 気候変動に 関連する持続可能な 開発目標	12 つくば資源 循環型社会	13 気候変動に 関連する持続可能な 開発目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ CASBEEやBELS等を取得するなど優れた環境性能を持つ施設や環境性能の向上に資する施設の整備促進</li> <li>■ 緑地・広場等の公共施設の整備促進</li> </ul>
	○都市の国際競争力と魅力向上 ○地方都市の活性化 ○コンパクトシティの推進 ○まちの景観形成・魅力アップ ○災害に強いまちづくり	8 豊かになり 持続可能な 開発目標	9 産業と 雇用創出 の持続可能な 開発目標	11 住み続け るまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大規模な民間都市開発事業の促進</li> <li>■ 土地利用の高度化や、公共空間の創出</li> <li>■ 国際競争力強化施設(外国語対応施設)の整備</li> <li>■ 交流連携拠点(インキュベーション施設)・宿泊施設の整備</li> <li>■ 老朽ストックの再生(リノベーション等)</li> <li>■ 公共団体や地域金融機関等の多様な主体との連携・協働</li> <li>■ 防災備蓄倉庫の整備など災害に強いまちづくり・災害への備え</li> </ul>
S 社会	○少子高齢化、健康・長寿	3 質の高い 教育を すべての人に 提供し る	4 質の高い 教育を すべての人に 提供し る		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 教育文化施設、子育て支援施設の整備促進</li> <li>■ 医療施設、社会福祉施設の整備促進</li> </ul>

(出典：MINTO 機構 中期経営計画)

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、MINTO 機構の目標とも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適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ 1 で記載の通りである。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

## c. プロセス

### <プロセスにかかるフレームワーク>

当機構のグリーンファイナンスは都市再生特別措置法に基づくグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務。以下、当業務という）に関わるものです。プロジェクト選定プロセスの流れは以下の通りです。

#### 1. 特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域の場合

- (1) 国土交通大臣は、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）の A ランク以上かつライフサイクル CO<sub>2</sub> の評価結果の星表示が原則 2 つ以上の建築物等であること等の要件を満たす、環境や防災に優れた配慮をした都市再生事業計画を民間都市再生事業計画と認定します。
- (2) 当機構は、民間都市再生事業計画の認定を受けた事業者（以下、認定事業者という）及び認定事業者から当該建築物及びその敷地（以下、認定建築物という）等を取得し、その管理・処分を行う者等から、貸付や社債取得（以下、支援実行という）の要請を受けた場合に、有識者等から構成されるメザニン支援事業審査会に審査を求めたうえで、当機構の常任理事会で審議を行い、当業務による支援実行を決定します。同時に、当機構は貸付・社債取得と同額の政府保証債発行もしくは政府保証借入による調達を決定します。
- (3) 当業務における貸付期間が 20 年を超える場合には、当機構の規定により、上記の環境認証(CASBEE、ライフサイクル CO<sub>2</sub>)に加え、建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の 3 つ星以上の取得を要件とし、かつ、有識者等から構成されるメザニン支援事業審査会環境小委員会にてその他の環境認証等の取得状況等も踏まえ、環境性能が優良と評価した場合、対象プロジェクトとして検討し、上記 (2) のプロセスと同様に、メザニン支援事業審査会に審査を求めたうえで、当機構の常任理事会で審議を行い、当機構による支援実行を決定します。

#### 2. 都市再生整備計画の区域の場合

上記 1 の選定プロセスに準じます。この場合、CASBEE の A ランク以上及びライフサイクル CO<sub>2</sub> 評価結果の 2 つ星以上の取得は、上記 1.(1)の国土交通大臣認定の要件には当たりませんが、当機構におけるグリーンファイナンスの適格プロジェクトの選定のために求められます。

### <本フレームワークに対する JCR の評価>

資金使途の対象となるグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）は、国土交通大臣による認定を経た後、メザニン支援事業審査会による審査等を経て決定される。メザニン支援事業審査会は、MINTO 機構の審査部を事務局とする合議体であり、金融もしくは経済、民間都市開発事業の施行、土地の権利または評価、金融実務に関する優れた知識と経験を有する者（合計 5 名以上）から構成される。

MINTO 機構では、2022 年 4 月から 20 年を超える貸付の提供を開始しており、これら長期間の貸付においては、メザニン支援事業審査会に加えて、メザニン支援事業審査会環境小委員会による審査も行われる。メザニン支援事業審査会環境小委員会は、民間都市開発事業の環境評価および

び環境配慮に関して優れた経験と知識を有する MINTO 機構の役職員以外の 3 名以上から構成される合議体であり、貸付対象となるプロジェクトに付加的に求められる環境認証および環境性能に関して適切に審査することを目的としている。

本フレームワークに定められているプロジェクトの評価プロセスおよび選定基準は、MINTO 機構のウェブサイト上で開示される予定である。

これより、JCR は、MINTO 機構におけるプロセスが適切であり、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。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>

##### 【調達資金の充当計画】

- ・毎年度、国の予算により、債券発行及び借入予定の総額が決定され、その額の範囲内で、当業務の支援実行を行います。

調達資金の金額、時期は個別の支援実行の都度決定し、民間都市開発の推進に関する特別措置法第 8 条に基づく国土交通大臣の認可を受けています。なお、債券発行の認可申請にあたっては同法施行令第 15 条第 2 項に基づき、調達資金の用途を記載した書面を添付しています。

##### 【調達資金の追跡管理の方法】

- ・調達資金は調達した翌営業日に、当業務の対象となる事業者へ支払われるため、未充当資金は発生しません。
- ・調達資金の管理は総務部が担当します。

##### 【追跡管理に関する内部統制および外部監査】

- ・当業務に係る資金については、都市再生特別措置法第 124 条に基づき、当機構が行う他の業務とは区分して管理されています。会計経理の正確性、有効性等の確保の観点から、当機構では一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第 170 条及び定款に基づき、監事及び会計監査人が設置され、同法に基づき、監事より監査を受けるとともに、会計監査人が、当機構の計算書類及びその付属明細書等の監査を行っています。

##### 【未充当資金の管理方法】

- ・調達資金は上記の通り、全額調達した翌営業日に、当業務の対象となる事業者へ支払われるため、未充当資金は発生しません。
- ・万が一、未充当資金が発生した場合は、現金及び現金同等物、預金、国債、政府保証債等により管理します。
- ・当業務に係る貸付金・社債が当機構に期限前返済・償還された場合、調達資金を他の用途に転用できないため、期限前返済・償還された資金は未充当資金として、現金及び現金同等物、預金、国債、政府保証債等により管理します。

#### <本フレームワークに対する JCR の評価>

MINTO 機構は、資金使途の対象となるプロジェクトに対して提供する貸付の期間により、政府保証債もしくは政府保証借入のいずれかにより資金調達する予定としている。

資金調達は、資金使途の対象となるグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）実行の都度行われるため、本業務の対象となる貸付金・社債と資金調達の期間が常に一致する仕組みとなっている。資金提供と資金調達が一致していることもあり、本フレームワークによる資金調達の翌営業日に本業務の対象となる事業者へ資金が供給されるため、未充当資金が発生しない。

調達した資金は、都市再生特別措置法によって分別管理されることとなっている。資金管理の結果は、内部監査および会計監査の対象となっており、適切に統制が働くこととなっている。

本フレームワークにより調達した資金は、上記の通り充当して速やかに事業者へ供給されるため、実行時に未充当資金は発生しない。グリーンファイナンスの資金使途の対象となる資金は、原則期限前返済されないが、もし満期前に返済されて未充当資金が発生する場合、MINTO 機構は当該未充当資金を現金又は現金同等物による管理することとしている。

以上より、JCR は、MINTO 機構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開示状況】

- ・ 調達資金は上記の通り、調達した翌営業日に、当業務の対象となる事業者へ全額支払われるため、未充当資金は発生しません。
- ・ 当業務の貸付金・社債が当機構に期限前返済・償還された場合、その旨と未充当資金の金額を適時に開示する予定です（なお、期限前返済・償還の事例は過去発生したことはありません）。

###### 【インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度】

- ・ 当機構は、インパクト・レポーティングを、当機構のホームページにて年次で開示します。初回の開示は、グリーンファイナンスによる調達から1年以内に行う予定です。
- ・ なお、調達資金の充当後に対象事業に大きな影響を及ぼす事象が発生した場合には、その事象を適時に開示する予定です。

###### 【インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)】

- ・ 当機構は全てのグリーンファイナンスが償還されるまでの間、適格プロジェクトによる環境及び社会改善効果として、適格プロジェクトの対象となる当業務の貸付・社債取得それぞれの累計の実行件数、実行金額及び残高を年次で開示する予定です。

##### <本フレームワークに対する JCR の評価>

#### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

調達した資金は、調達した翌営業日に全額当業務の対象となる事業者へ支払われるため、未充当資金は発生しない。万が一、当業務に係る貸付金・社債が MINTO 機構に期限前返済・償還された場合、その旨と未充当資金の金額を適時に開示する予定としている。また、調達資金の充当後に対象事業に大きな影響を及ぼす事象が発生した場合にも、その事象を適時に開示することとしている。

#### b. 環境改善効果に係るレポーティング

MINTO 機構は、環境改善効果として、適格プロジェクトの対象となるグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）の対象となる貸付等を開示する予定としている。MINTO 機構は、過去の本業務の対象となる都市開発事業において、建設された建物の概要を開示している。

JCR では、上記レポーティングについて、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

MINTO 機構は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づく民間の都市開発を推進するための主体として、国土交通大臣の指定を受けた法人であり、都市開発に関する政策実施機関である。

設立以来、MINTO 機構は経済・金融情勢の変化、国の政策等に応じて、対象となる出資事業・支援事業を見直しながら、現在までに 1,400 件を超える民間都市開発に対して、約 1 兆 9,000 億円の金融支援を実施してきている。現在は、資金使途の対象となるグリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）、まち再生出資業務、共同型都市再構築業務、まちづくりファンド支援業務を主な資金供給対象事業としている。グリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）の対象となる事業は、環境や防災に配慮した新規の優良な都市開発プロジェクトとしており、MINTO 機構の資金供給の対象となる事業は、当該業務が制定された 2011 年より CASBEE 評価で A 以上相当を取得できる建築物等を対象としており、当初より環境性能の優れた建物を対象とすることで、環境への配慮がなされているものが選択されている。

MINTO 機構は、「明日のまちづくりをサポート—私たちは、まちづくりのパートナーとして、安定的な資金支援を通じ、『魅力のあるまち』の実現に貢献します。」を使命、経営理念として「お客様視点」「社会課題の解決」「未来世代への責任」を掲げている。

MINTO 機構は、令和 4～7 年度を対象として中期経営計画を策定している。中期経営計画は、国もしくは政策で重要視されている ESG 要素を勘案し、国土交通省との議論も踏まえ策定されたものになっている。対象期間中の主な取り組み課題として、社会・環境課題の解決、持続可能な社会の実現に貢献を掲げており、重点的に取り組む環境課題を 3 点、社会課題を 6 点特定している。これらの課題は、SDGs との関連も示しており、MINTO 機構がサステナビリティを意識しながら、業務を推進して行く姿勢を示している。

MINTO 機構では、企画調査室が中心となって、国の政策を踏まえ、上記の中期経営計画における社会・環境課題をはじめとするサステナビリティへの取り組み内容を定めている。

以上より、JCR では、政策等を視野に入れながら、MINTO 機構の経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけていると評価している。



## ■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。

【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・小林 克人

## 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