

フレームワークの概要及びセカンドパーティ・オピニオン ジャパンリアルエステイト投資法人 グリーンボンド

評価概要

サステナリティクスは、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、「JRE」）のグリーンボンドフレームワークは信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2018 の 4 つの要件に適合していることの意味を表明します。サステナリティクスが、この評価に際して考慮したのは以下の要素です。



調達資金の用途 資金用途の対象となる適格カテゴリー（グリーンビルディングとエネルギー効率）は、グリーンボンド原則 2018 に合致しています。サステナリティクスは、JRE の適格資産が、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）、特に「目標 11」を推進するものと考えています。



プロジェクトの評価及び選定 JRE の資産の社内評価選定プロセスは、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下「JRE-AM」）の社長兼 CEO（サステナビリティ最高責任者）並びに企画部門 ESG 事務局長（サステナビリティ執行責任者）等の経営幹部レベルの役員が関与していることから、マーケット・ベストプラクティスに合致していると考えています。



調達資金の管理 JRE は、グリーンボンドによる調達資金をグリーン適格資産に充当することを表明しています。加えて、JRE は、調達資金の充当額及び残高を追跡管理及びモニタリングする社内プロセスを整備しています。これは、マーケット・プラクティスに合致しています。



レポートイング JRE は、調達資金の充当状況を自社のウェブサイトで年次報告する予定です。加えて、エネルギー消費量、水使用量、CO2 排出量の主要な環境性能指標を報告することを表明しています。これはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価日	2018 年 9 月 28 日
発行体所在地	日本（東京）

レポートセクション

はじめに.....	2
発行体概要.....	2
フレームワークの概要.....	3
サステナリティクスのオピニオン.....	5
参考資料.....	8

本件に関するお問い合わせは、下記の Sustainable Finance Solution プロジェクト担当チームまでご連絡願います。

Wakako Mizuta（東京）
Project Manager
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 7979

JangBoo Lee（東京）
Project Lead
jangboo.lee@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 7979

はじめに

JRE は、グリーンボンドを発行する為のグリーンボンドフレームワークを策定し、調達した資金をグリーンビルディング(環境配慮型建物)とエネルギー効率に係る資金のファイナンスまたはリファイナンスに充当します。

JRE は、サステナリティクスとの間で、国際資本市場協会¹(ICMA:International Capital Market Association)が定める 2018 年グリーンボンド原則(Green Bond Principles、以下「GBP」)との整合性、及びグリーンボンドフレームワークとその環境認証についてセカンドパーティ・オピニオンを提供する委託契約を締結しています。

その一環として、サステナリティクスは、グリーンボンドフレームワークにおける調達資金の管理やレポートの側面だけでなく、JRE の事業プロセスにかかるサステナビリティ(持続可能性)への影響や想定される調達資金の用途を理解するため JRE-AM の財務部並びに ESG 推進室のメンバーとの対話を実施しました。またサステナリティクスは、関連する公表文書及び社内文書の審査も行いました。

この意見書は、JRE グリーンボンドフレームワークの概要と当該フレームワークに関するサステナリティクスのオピニオンの 2 つのセクションより構成されています。

発行体概要

JRE は東京を本拠とする不動産投資信託(J-REIT)で、2001 年 9 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場しました。JRE は、日本国内に 71 件の不動産物件を保有し、その資産規模は取得価格ベースで 1 兆円を超えます(2018 年 9 月末時点)。JRE の投資方針に基づき、JRE の資産運用は、三菱地所及び三井物産を株主とする JRE-AM が受託しています。

JRE-AM は、日本の不動産会社・運用会社として初めてグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)メンバーシップに加入し、GRESB 内のアジアベンチマークコミッティのメンバーを務めています。2018 年、JRE は、GRESB から環境への配慮・社会貢献・ガバナンス(ESG)に関する管理システムと実施における確かなパフォーマンスが認められ最高位である「5 Star」評価を取得しました。加えて、18 物件が DBJ Green building 認証を、また 14 物件が BELS 認証を獲得しています。JRE-AM は、責任投資原則(PRI)と国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)にも署名しています。

JRE は、自社のウェブサイトにおいて、「環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性(サステナビリティ)の向上への取り組み」² を掲げています。この社会的責務を果たすため、JRE-AM は、「サステナビリティ方針」を策定し、低炭素社会及び循環型社会の構築を含む、環境、社会及びガバナンスに関する 7 つの領域への注力を打ち出しています。

こうしたサステナビリティ方針及びグリーンビルディングの認証取得を更に推進するため、JRE はグリーンボンドの発行を計画しています。

¹ ICMA のグリーンボンド原則 2018 (英文) ; <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² ジャパンリアルエステイト投資法人 ESG (環境・社会・ガバナンス) 基本方針・マネジメント体制; <https://www.j-re.co.jp/ja/esg/index.html>

フレームワークの概要

グリーンボンド発行を目的として、JRE は「グリーンボンド原則 2018」が定める 4 つの柱(調達資金の使途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング)に適合するフレームワークを以下の通り策定しました。フレームワークは JRE に帰属します。以下はその概要を示すものです。

調達資金の使途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規資産(「グリーン適格資産」という)の取得資金又は改修工事資金のファイナンス又はリファイナンスに充当されます。

適格クライテリア

1. グリーンビルディングとエネルギー効率

調達資金の使途

資金使途がグリーンボンドの適格性を満たす為には、グリーン適格資産が、以下の基準を満たす必要があります。

1. 取得資金においては、以下の I ~ III の第三者認証機関の上位3つの認証/再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日より過去 36 ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること。
 - I. DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
 - II. BELS 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
 - III. CASBEE 不動産評価認証における B +、A もしくは S ランク
2. 改修工事資金においては、工事の主たる目的において以下の I ~ VI のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去 36 ヶ月以内に完了、もしくは今後完了予定であること。
 - I. 10%を超える CO2 排出量又はエネルギー消費量の削減
 - II. 10%を超える水使用量の削減
 - III. 上記 1 の認証のいずれかにおいて、星の数やランクの 1 段階以上の改善
 - IV. 上記 I から III の基準いずれかを満たし、かつ外構植栽の多様性等、生物多様性の保全や回復への貢献
 - V. 上記 I から III の基準いずれかを満たし、且つ、公開空地の改善や帰宅困難者の受け入れの為の改修等の地域社会への貢献
 - VI. 上記 1 に列挙した認証/再認証のいずれかの取得

プロジェクトの評価・選定のプロセス

プロジェクト選定における適格及び除外クライテリアの適用

グリーン適格資産は、JRE-AM の代表取締役社長(サステナビリティ最高責任者)、企画部 ESG 推進室長(サステナビリティ執行責任者)、その他各部署長、及び各部の実務担当者により構成されるサステナビリティ委員会によって、サステナビリティ方針及び適格クライテリアに基づいて評価及び選定され、JRE-AM の職務責任権限に基づいて、代表取締役社長により決定されます。

環境目標

ジャパンリアルエステイト投資法人グリーンボンド

JRE-AM のサステナビリティ方針では、不動産投資の管理に関する優先事項として、以下の 7 つの柱を設定しています³。

1. 低炭素社会形成への寄与
2. 循環型社会形成への寄与
3. 自然調和型社会形成への寄与
4. 安全と安心の向上
5. 役職員への取り組み
6. 社外のステークホルダーとの協働
7. 情報開示と環境認証の取得

JRE は、上記 1 及び 2 に基づき、JRE の不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成し、ポートフォリオ全体のエネルギー消費原単位及び CO2 排出原単位について、5 年間で 5%削減することを目標としています⁴。

環境リスク、社会的リスク低減のためのプロセス

運用資産の環境リスクや社会的リスクに対処すべく、サステナビリティ委員会にて、運用資産の環境・社会関連データの共有、議論を行います。1)実績の把握、施策の検討・立案、2)進捗状況・分析結果の報告・評価、3)改善策の検討・立案という PDCA サイクルを回すことで、継続的な改善に取り組みます。

調達資金の管理

JRE は、調達資金をグリーン適格資産の取得または改修工事資金に全額充当します。JRE は内部管理システムを利用し調達資金の充当額及び未充当金額を内部で追跡・管理します。グリーンボンドで調達した資金が一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、JRE は未充当額を特定の上、グリーン適格資産に配分されるまでの間、現金又は現金同等物として管理します。

レポートニング

資金充当状況レポートニング

JRE は、グリーンボンドで調達した資金が、グリーン適格資産の取得資金または改修工事資金に全額充当されるまで、各年の 3 月末時点の充当状況を JRE のウェブサイト上に開示します。調達資金がグリーン適格資産のリファイナンスに充当される場合は、1)プロジェクトの完了日(認証/再認証取得日および改修工事の)、及び 2)充当額のリファイナンスとファイナンスの比率も開示内容に含まれます。

インパクト・レポートニング

JRE は、対応するグリーンボンドが残存する限り、グリーンボンドで調達された資金が充当された各グリーン適格資産の認証の取得状況、認証レベル、及びグリーンボンドで調達された資金が充当されたグリーン適格資産の以下の指標について年 1 回公表します。

- エネルギー消費量
- 水使用量
- CO2 排出量

改修工事を伴うグリーン適格資産については、改善効果については、対応するグリーンボンドが残存する限り、工事完了後年 1 回公表します。JRE は、適用されるクライテリアに従って、改修前と改修後のエネルギー消費量、水使用量又は CO2 排出量の推定削減率(%)を公表します。

³ ジャパンリアルエステイト投資法人 ESG (環境・社会・ガバナンス) 基本方針・マネジメント体制; <https://www.j-re.co.jp/ja/esg/index.html>

⁴ ジャパンリアルエステイト投資法人、環境への取り組み; https://www.j-re.co.jp/ja_cms/esg/environment.html

サステナリティクスのオピニオン

セクション 1: JRE グリーンボンドフレームワークへのサステナリティクスのオピニオン

概要

サステナリティクスは、JRE のグリーンボンドのフレームワークは、信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2018 の 4 つの柱に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスは、同フレームワークにおける以下の要素を重要な点として考慮しました。

- 調達資金の用途
 - 資金用途の適格クライテリアとなるグリーンビルディングとエネルギー効率は、グリーンボンド原則 2018 における環境改善効果を有する適格プロジェクトに該当すると認識しています。
 - DBJ Green Building 認証制度、BELS 認証制度又は CASBEE 不動産評価認証等の第三者認証機関を参照しており、グローバルなマーケットスタンダードと合致しています。サステナリティクスは、調達資金は上位 2 つの認証に充当することがマーケット・ベストプラクティスと考えていますが、上位 3 の認証を加えることも、環境改善効果をもたらすと認識しています。(上記認証に関する弊社の評価については参考資料 1 をご覧ください)。
 - JRE は、過去 3 年以内に第三者認証を取得した物件に対して調達資金を充当することを表明しています。サステナリティクスは、このルックバック期間はマーケットスタンダードよりもわずかに長く、市場において投資家の期待を満たさないと見なされる可能性があると考えます。
- プロジェクトの評価・選定のプロセス
 - JRE サステナビリティ委員会は、JRE-AM の代表取締役社長(サステナビリティ最高責任者)及び企画部 ESG 推進室長(サステナビリティ執行責任者)を含む経営幹部レベルの役員が、グリーン適格資産の選定プロセスを管理しています。経営幹部レベルの役員の関与は、マーケット・ベストプラクティスに沿ったものです。
- 調達資金の管理
 - JRE は、グリーンボンドによる調達資金をグリーン適格資産に充当することを表明しています。さらに、内部で調達資金の充当状況を追跡し、未充当額がある場合、管理を行います。これは、マーケット・プラクティスに合致しています。
- レポーティング
 - JRE は、エネルギー消費量、水使用量、CO2 排出量などの主要な環境性能指標を報告することを表明し、自社ウェブサイトで第三者認証を取得するグリーン資産を開示することを表明しています。これは、マーケット・プラクティスに合致しています。
 - サステナリティクスは、プロジェクトの完了日及びファイナンスとリファイナンスの比率額について透明性を持ち開示する JRE の努力を肯定的に考えます。

グリーンボンド原則 2018 への適合性

サステナリティクスは、JRE のグリーンボンド発行に関するフレームワークがグリーンボンド原則 2018 の 4 つの柱に適合していると判断しました。詳細については、グリーンボンド/グリーンボンド・プログラム 外部機関レビューフォーム(参考資料 2)をご覧ください。

セクション 2: 発行体のサステナビリティ戦略

フレームワークによる JRE のサステナビリティ戦略への貢献

JRE-AM では、サステナビリティ委員会が持続可能性を管理・推進しています。サステナビリティ委員会は、年 4 回開催され、サステナビリティ最高責任者は、同社代表取締役社長が務めています。JRE は、GRESB の 2018 年調査において、同社のサステナビリティ実績が評価され、「5 Star」評価を取得しています⁵。

- JRE は、サステナビリティ方針において、低炭素、循環型社会への貢献、環境とその生物多様性の保護を表明しています⁶。更に、エネルギー消費量原単位や温室効果ガス排出量原単位を今後 5 年間で 5%削減する目標を設定しています。これらの目標を達成するため、物件取得時に環境リスクアセスメントを実施して、環境負荷の低減とエネルギー効率の向上に寄与する改良/改修への投資、また Green Building 認証 (DBJ 等)については、全物件の 50%以上取得を目指しています⁷。
- また、電力・燃料・その他熱の使用量原単位を 6.74%、水使用量原単位を 7.35%、またスコープ 1 とスコープ 2 における CO2 排出量原単位を 2017 年度は 4.35% (2013 年を基準年とする)まで削減した等の進捗状況を開示しています⁸。上記測定基準は、JRE は総床面積が増加する中でも、自社物件のエネルギー消費を削減していることを示しており、事業規模を拡大しながら環境への影響を軽減するという JRE のコミットメントを実証しています。

JRE のサステナビリティ戦略、サステナビリティに関する経営幹部の責任、JRE のサステナビリティ目標及び進捗状況報告を考慮して、サステナリティクスは、JRE がグリーンボンドを発行する体勢が整っており、グリーンボンドがサステナビリティ目標の更なる達成に貢献するものと考えています。

プロジェクトに伴う環境及び社会的リスクに対処する十分な体制整備

建物には、エネルギーや水の消費、CO2 の排出、人への健康影響等の潜在的な環境及び社会的負荷が伴います。JRE-AM のサステナビリティ委員会は、物件の選択において、第三者機関の評価基準を採用し、また該当改修工事においては水使用量の削減やエネルギー効率改善のための最低閾値を設定しています。加えて、PDCA サイクルも活用して、現在のパフォーマンスを把握し、その進捗状況を報告・評価し、将来の改善計画を策定することで、リスクの特定・軽減に努めています。これらの状況と資金使途を考慮して、サステナリティクスは、JRE がグリーン適格資産に係る環境及び社会的リスクを緩和するための体制を十分整備しているとの意見を表明します。

セクション 3: 調達資金の使途による影響

日本におけるエネルギー効率目標達成におけるグリーンビルディングの重要性

1973 年から 2011 年まで、原子力発電⁹が日本の総発電量の約 30%を占めていました。しかし、福島原子力発電所災害により全国規模で原子力発電所の運転が停止され、日本では国内の電力需要を満たすべく、エネルギーの輸入に大きく依存することを余儀無くされました。日本の建築物等が国内におけるエネルギー使用量の約 33%を占めている点も踏まえ、国土交通省は、2015 年に、建築物のエネルギー効率性を向上させることを企図して、「建築物の

⁵ ESG (環境・社会・ガバナンス) 基本方針・マネジメント体制; <https://www.j-re.co.jp/ja/esg/index.html>

⁶ ESG (環境・社会・ガバナンス) 基本方針・マネジメント体制; <https://www.j-re.co.jp/ja/esg/index.html>

⁷ 環境への取り組み; <https://www.j-re.co.jp/ja/cms/esg/environment.html>

⁸ 環境への取り組み; <https://www.j-re.co.jp/ja/cms/esg/environment.html>

⁹ 日本の原子力発電、世界原子力協会 (英文); <http://www.world-nuclear.org/information-library/country-profiles/countries-g-n/japan-nuclear-power.aspx>

ジャパンリアルエステイト投資法人グリーンボンド

エネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）¹⁰（国土交通省）を制定しました。同法により、非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置¹¹が講じられました。こうした経緯から、日本の建物は、将来的にさらなる省エネ性能の向上が期待されています。従って、JRE のグリーンボンドは 日本におけるグリーンビルディングへの資金調達を通じて、環境改善効果を生み出し、ひいては日本の環境目標達成に向けて重要な役割を果たすものと考えます。

「持続可能な開発目標（SDGs）」への貢献

「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals, SDGs）」は 2015 年 9 月に策定され、持続可能な開発を実現するための 2030 年までの目標が設定されました。JRE のグリーンボンドは以下の SDGs 目標を推進するものです。

資金調達のカテゴリー	SDG	SDGs 目標
グリーンビルディング	11. 持続可能な都市とコミュニティ	11.6 2030 年までに、大気質、自治体などによる廃棄物管理への特別な配慮などを通じて、都市部の一人当たり環境影響を軽減する
エネルギー効率	7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに	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

結論

JRE は、グリーンボンドの発行を通じて、日本国内の第三者認証である DBJ グリーンビル認証、BELS 認証及び CASBEE 不動産評価認証を受けるグリーンビルディングおよび建物の環境性能を改善する改修工事に係る取得資金のファイナンス又はリファイナンスに必要な資金を調達する予定です。グリーンボンド発行を通じて調達した資金は、グリーンボンド原則により環境改善効果をもたらすプロジェクトとして認められており、また、SDG11 を推進するグリーンビルディングに充当されます。

JRE が建物のエネルギー消費や炭素排出の削減を目標としている点を考慮し、本プロジェクトは JRE のサステナビリティ方針を推進し、日本政府が推進する取組みに従って日本の建物の環境負荷低減に貢献するものと言えます。

JRE のグリーン適格資産の選択、経営幹部レベルの役員による潜在的な環境/社会的リスクの管理と緩和は、マーケット・ベストプラクティスと言えます。

JRE は、グリーン適格資産への資金充当ならびにエネルギー消費量、水使用量及び CO2 排出量を含む定量的環境性能指標を年次報告することを表明しています。サステナビリティクスは、これはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

以上を総合的に判断し、サステナビリティクスは JRE のグリーンボンドフレームワークは堅固で信頼性かつ透明性があるとの意見を表明します。

¹⁰ 建築物省エネ法、国土交通省； <http://www.mlit.go.jp/common/001178846.pdf>

¹¹ 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の概要、国土交通省； <https://www.mlit.go.jp/common/001134876.pdf>

参考資料

参考資料 1: 不動産認証スキームの概要と比較

	DBJ Green Building 認証制度 ^{12 13}	BELS ¹⁴	CASBEE 不動産評価認証ランク ¹⁵
背景	DBJ Green Building 認証制度は、2011 年に日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、一般財団法人日本不動産研究所 (JREI) との業務提携により運営されています。同プログラムは、主要な地域基準の一つとして認識されています。同認証制度は、オフィスビル、物流施設、居住用不動産、商業施設に対して取得可能です。	BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は、第三者認証として、非住宅建物と住宅の省エネルギー性能を評価し格付けする制度です。BELS は、国土交通省が建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (建築物省エネ法) 第 7 条に基づき定めた制度です。	CASBEE 不動産評価認証 (建築環境総合性能 評価システム: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) は、日本におけるグリーンビルディング管理制度であり、建築物の環境性能や建築環境を評価し格付けする制度です。CASBEE 不動産評価認証には、評価対象のスケールに応じた、「住宅系」、「建築系」、「街区系」及び「都市系」の 4 つの評価ツールがあります。
認証レベル	1 つ星 2 つ星 3 つ星 4 つ星 5 つ星	1 つ星 2 つ星 3 つ星 4 つ星 5 つ星	C ランク (劣る) B- ランク (やや劣る) B+ ランク (良い) A ランク (大変良い) S ランク (素晴らしい)
評価領域: 環境プロジェクト・マネジメント	DBJ Green Building 認証制度での評価には、建設仕様、環境性能及び社会的要素が含まれます。	BELS は、BEI (Building Energy Index) の数値に基づいて建築物の省エネ性能を評価します。	CASBEE 不動産評価認証は、建築物敷地境界の内側と外側という 2 つの主要な評価分野 (Q (建築物の環境品質 Quality)、L (建築物の環境負荷 Load)) の両側面から評価します。
評価領域: 建築物の環境性能	アセスメントでは、3 つの主要カテゴリーについて評価され、各カテゴリーには下記のサブカテゴリーが含まれます。 <ul style="list-style-type: none"> エコロジー リスク管理と快適性/多様性 コミュニティとパートナーシップ 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー性能 建築物の外皮断熱性能 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費 (Energy Efficiency) 資源循環 (Resource efficiency) 地域環境 (Local environment) 室内環境 (Indoor environment)
要件	スコアリングによるパフォーマンス評価 評価基準は、3つのカテゴリーからなり、さらにサブカテゴリーに分けられ、100点満点となっています。	パフォーマンス指数 BELS は、BEI (Building Energy Index) の値を評価指標として使用しています。BEI は、設計一次エネルギー消費量を基準	スコアリングによるパフォーマンス評価 CASBEE は、評価指標として BEE (Built Environment Efficiency) を用いています。BEE とは、Q (建築物の環境

¹² 認証の概要、日本政策投資銀行: https://www.dbj.jp/service/finance/g_building/outline.html

¹³ DBJ Green Building 認証 日本政策投資銀行: http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/outline.html

¹⁴ 建築物省エネルギー性能表示制度: <https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/bels.html>

¹⁵ 建築環境総合性能評価システム (CASBEE) , BASBEE: <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

ジャパンリアルエステイト投資法人グリーンボンド

	<p>通常の得点に加え、加点制度も導入しています。</p> <p>最終段階においては、JREI が現地で上記の指標に基づき建築物の性能評価を行い、JREI 内に設置された認証判定会議で認証結果を判定します¹⁶。</p>	<p>一次エネルギー消費量で除した値です。</p>	<p>品質)を分子、L(建築物の環境負荷)を分母として算出される指標です。Q とL は、上記 4 つの評価領域の分類と再構成を通じて算定されます。建築物は、BEE の値が増加するにつれて、C ランク(劣る)から S ランク(素晴らしい)としてランキングされます。</p> <p>地方自治体から認可を受けるためには、CASBEE 認証制度の評価書を取得する必要があり、当該評価書は地方自治体によって評価を受けます。</p>
パフォーマンス表示	<p>17</p>	<p>18</p>	<p>19</p>
認定	JREI 認証判定会議	BELS 登録評価機関	CASBEE 登録評価員
定性的考察	<p>DBJ Green Building 認証制度は、LEED と CASBEE と並んで日本のグリーンビルディングの評価基準の 1 つとして認知されています²⁰。同制度のウェブページによると、2018 年 2 月現在、日本において 499 の不動産物件が当プログラムによる認証を受けています。</p>	<p>BELS は、日本国内で広く利用され、建築物省エネ法第 7 条の一部として 2016 年に導入された「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」に基づく第三者認証制度として認知されています。</p>	<p>日本では、多くの地方自治体が、建築許可審査の際に CASBEE 不動産評価認証の評価書の提出を義務付けています。他国の同種の制度に比べると、CASBEE の内容は独特なシンプルな構成となっています。</p>

¹⁶ 認証の流れ、日本政策投資銀行; <http://igb.jp/flow.html>

¹⁷ DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行; https://www.dbj.jp/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

¹⁸ 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の概要 国土交通省; <http://www.mlit.go.jp/common/001031559.pdf>

¹⁹ Built Environment Efficiency, CASBEE (英文); <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/beeE.htm>

²⁰ Japan sharpens its green building focus, Read Views (英文); <https://www.jllrealviews.com/places/japan-sharpens-its-green-building-focus/>

参考資料 2: グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム 外部機関レビューフォーム

セクション 1. 基本情報

発行体の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人
グリーンボンド ISIN コード／グリーンボンド発行体フレームワークの名称 (該当する場合)	ジャパンリアルエステイト投資法人グリーンボンドフレームワーク
レビュー機関の名称	サステイナリティクス
本フォームの記入完了日	2018 年 9 月 28 日
レビューの発行日: [本レポートが過去のレビューの更新版である場合、その旨を記載し、参照すべき元文書をご記入下さい]	2018 年 9 月 28 日

セクション 2. レビューの概要

レビューの範囲

レビューの範囲では、以下の項目を適宜使用/採用しています。

本レビューでは次の要素を評価し、グリーンボンド原則 (GBP) との整合性を確認しました。

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価及び選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

レビュー機関の役割

- | | |
|--|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> コンサルティング (セカンドパーティ・オピニオンを含む) | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他 (具体的に記入して下さい) | |

注: レビューが複数ある場合やレビュー機関が異なる場合は、レビューごとに別々のフォームを使用して下さい。

レビューの要約及び/又はレビュー全文へのリンク (該当する場合)

上記グリーンボンド・フレームワーク及びセカンドパーティ・オピニオンを参照してください。

セクション 3. レビューの詳細

レビュー機関は、以下の情報を可能な限り詳細に提供し、コメントセクションを使用してレビューの範囲を説明することが推奨されています。

1. 調達資金の用途

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規資産（「グリーン適格資産」という）の取得資金又は改修工事資金のファイナンス又はリファイナンスに充当されます。

適格クライテリア

1. グリーンビルディングとエネルギー効率

調達資金の用途

資金用途がグリーンボンドの適格性を満たす為には、グリーン適格資産が、以下の基準を満たす必要があります。

1. 取得資金においては、以下の I ~ III の第三者認証機関の上位3つの認証/再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日より過去 36 ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること。
 - I. DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
 - II. BELS 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
 - III. CASBEE 不動産評価認証における B +、A もしくは S ランク
2. 改修工事資金においては、工事の主たる目的において以下の I ~ VI のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去 36 ヶ月以内に完了、もしくは今後完了予定であること。
 - I. 10%を超える CO2 排出量又はエネルギー消費量の削減
 - II. 10%を超える水使用量の削減
 - III. 上記 1 の認証のいずれかにおいて、星の数やランクの 1 段階以上の改善
 - IV. 上記 I から III の基準いずれかを満たし、かつ外構植栽の多様性等、生物多様性の保全や回復への貢献
 - V. 上記 I から III の基準いずれかを満たし、且つ、公開空地の改善や帰宅 困難者の受け入れの為の改修等の地域社会への貢献
 - VI. 上記 1 に列挙した認証/再認証のいずれかの取得

Sustainalytics は、上述の適格クライテリアは、環境改善効果を有し、ICMA が定めるグリーンボンド原則 2018 に適合していると考えています。

資金の用途のカテゴリー（分類は GBP に基づく）

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input checked="" type="checkbox"/> 省エネルギー |
| <input type="checkbox"/> 汚染の防止と管理 | <input type="checkbox"/> 自然資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| <input type="checkbox"/> 生物多様性保全（陸上及び海洋） | <input type="checkbox"/> クリーンな輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |

ジャパンリアルエステイト投資法人グリーンボンド

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 環境に配慮した製品、製造技術・工程 | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行の時点では確認されていないが、将来的に GBP のカテゴリーに適合するか、又はまだ GBP のカテゴリーになっていないその他の適格分野に適合すると現時点で予想される | <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入して下さい) |

GBP のカテゴリーにない場合は、環境分類を記入して下さい(可能な場合)

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

セクションについての総合的コメント(該当する場合)

グリーン適格資産は、JRE-AM の代表取締役社長(サステナビリティ最高責任者)、企画部 ESG 推進室長(サステナビリティ執行責任者)、その他各部署長、及び各部の実務担当者により構成されるサステナビリティ委員会によって、サステナビリティ方針及び適格クライテリアに基づいて評価及び選定され、JRE-AM の職務責任権限に基づいて、代表取締役社長により決定されます。
サステナビリティクスは、これはマーケット・ベストプラクティスに合致していると考えています。

評価・選定

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境的改善効果をもたらす | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトが適格カテゴリーの範囲に適合していることが判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適格なプロジェクトのクライテリアが定義されており、その透明性が担保されている | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトに関連した潜在的 ESG リスクを特定及び管理していることが判断される |
| <input type="checkbox"/> プロジェクトの評価・選定に関するクライテリアのサマリーが公表されている | <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入して下さい) |

責任に関する情報及び説明責任に関する情報

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 評価/選定のクライテリアについては外部機関による助言又は検証が必要 | <input checked="" type="checkbox"/> 組織内での評価 |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入して下さい) | |

3. 資金管理

セクションについての総合的コメント(該当する場合)

JRE は、調達資金をグリーン適格資産の取得または改修工事資金に全額充当します。JRE は調達資金の充当額及び未充当金額を内部で追跡・管理します。グリーンボンドで調達した資金が一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、JRE は未充当額を特定の上、グリーン適格資産に配分されるまでの間、現金又は現金同等物

ジャパンリアルエステイト投資法人グリーンボンド

として管理します。サステナリティクスは、JRE の内部で調達資金を管理・追跡する当該プロセスは、マーケット・プラクティスに合致していると考えています。

調達資金の追跡管理

- 発行体はグリーンボンドの調達資金を体系的に区別又は追跡管理している
- 未充当の資金の運用に使用する予定の一時的な投資手段の種類が開示されている
- その他(具体的に記入して下さい)

その他の情報開示

- 将来の投資にのみ充当
- 現在と将来の投資に充当
- 個別の支出に充当
- 支出ポートフォリオに充当
- 未充当資金のポートフォリオを開示
- その他(具体的に記入して下さい)

4. レポーティング

セクションについての総合的コメント(該当する場合)

資金充当状況レポーティング

JRE は、グリーンボンドで調達した資金が、グリーン適格資産の取得資金または改修工事資金に全額充当されるまで、各年の3月末時点の充当状況を JRE のウェブサイト上に開示します。調達資金がグリーン適格資産のリファイナンスに充当される場合は、1)グリーン適格資産の[竣工日]、及び2)充当額のリファイナンスとファイナンスの比率も開示内容に含みます。

インパクト・レポーティング

JRE は、対応するグリーンボンドが残存する限り、グリーンボンドで調達された資金が充当された各グリーン適格資産の認証の取得状況、認証の評価、及びグリーンボンドで調達された資金が充当されたグリーン適格資産の以下の指標について年1回公表します。

- エネルギー消費量
- 水使用量
- CO2 排出量

なお、改修工事を伴うグリーン適格資産については、改善効果についても、対応するグリーンボンドが残存する限り、工事完了後年1回公表します。JRE は、所定のクライテリアに従って、改修前と改修後のエネルギー消費量、水使用量又は CO2 排出量の推定削減率(%)を公表します。

サステナリティクスは、資金充当状況レポーティング及びインパクト・レポーティングはマーケット・プラクティスに合致していると考えています。

資金使途のレポーティング

- プロジェクト単位
- プロジェクト・ポートフォリオ単位

- 個々の債券の情報源へのリンク その他(具体的に記入して下さい)

報告される情報

- 充当額 投資額全体におけるグリーンボンドによる調達額の割合
- その他(具体的に記入して下さい)

頻度

- 毎年 半年毎
- その他(具体的に記入して下さい)

インパクト・レポーティング

- プロジェクト単位 プロジェクト・ポートフォリオ単位
- 個々の債券の情報源へのリンク その他(具体的に記入して下さい)

頻度

- 毎年 半年毎
- その他(具体的に記入して下さい)

報告される情報(予想又は事後の報告)

- 温室効果ガスの排出量/削減量 消費エネルギーの削減量
- 水消費量の削減 その他の ESG 指標(具体的に記入して下さい): エネルギー消費/再利用、及び水消費/再利用

開示の方法

- 財務報告書に掲載 サステナビリティ・レポートに掲載
- 臨時報告書に掲載 その他(具体的に記入して下さい): JRE ウェブサイト
- レポーティングは審査済み(「審査済み」の場合、どの部分が外部審査の対象かを明示して下さい)

参考情報へのリンク先の欄で報告書の名称と発行日を明記して下さい(該当する場合)

参考情報へのリンク先(例えば、レビュー機関の審査手法、実績、発行体の参考文献などへのリンク)

参照可能なその他の外部審査(該当する場合)

ジャパンリアルエステイト投資法人グリーンボンド

提供レビューの種類

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証／監査 | <input type="checkbox"/> レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

レビュー機関

発行日

グリーンボンド原則（GBP）が定義するレビュー機関の役割について

- i. コンサルタント・レビュー：発行体は、環境的な持続可能性、その他グリーンボンド発行におけるさまざまな面（発行体のグリーンボンドフレームワークの策定／レビューなど）について、定評ある専門知識を備えたコンサルタントや専門機関に助言を求めることができます。「セカンドパーティ・オピニオン」はこのカテゴリーに含まれます。
- ii. 検証：発行体は、発行するグリーンボンド、それに関連するグリーンボンドフレームワーク、又は裏付けとなる資産について、資格要件を満たした当事者（監査人など）に独立した立場からの検証を受けることができます。以下の認証と異なり、検証では発行体が作成した内部基準や要件との整合性に焦点を当てることができます。裏付けとなる資産の環境的に持続可能な特性の評価も検証と呼び、外部のクライテリアを適用する場合があります。
- iii. 認証：発行体は、発行するグリーンボンド、それに関連するグリーンボンドフレームワーク、又は調達資金の用途について、外部のグリーン評価基準に照らして認証を受けることができます。クライテリアは評価基準によって定義され、こうしたクライテリアとの整合性を、資格要件を満たした第三者機関／認証機関が確認します。
- iv. レーティング（格付け）：発行体は、発行するグリーンボンド、又はそれに関連するグリーンボンドフレームワークのレーティングを、資格要件を満たした第三者機関（専門的調査機関、格付機関など）から取得することができます。グリーンボンドのレーティングは通常、個別の債券やグリーンボンドフレームワーク／プログラムに適用されるもので、発行体の ESG レーティングとは区別されています。

免責事項

© Sustainalytics 2018 無断複写・複製・転載を禁ず

このセカンドパーティ・オピニオン(以下「オピニオン」)に関する知的財産権はすべてサステイナリティクスに帰属します。

サステイナリティクスの書面による事前の許可がない限り、本オピニオンのいかなる部分も、電子的、機械的、写真複製、録音、その他の形式・手段を問わず、複写・転載・公開すること、二次的著作物の作成、形式を問わず第三者に提供すること、又は本書の一部や本書の内容を公表することはできません。またオピニオンの対象となる「グリーンボンドフレームワーク」を伴うことなく、公開することもできません。

本「オピニオン」は、特定の投資家を対象とせず、一般の投資家向けに、分析対象の債券が持続可能かつ責任あるものだと考えられる理由を述べるために作成されました。従って、本「オピニオン」は情報提供のみを目的とするものであり、サステイナリティクスは「オピニオン」の内容についてのいかなる形の賠償責任も、「オピニオン」やそこに含まれる情報の利用に起因する損害に関する賠償責任も認めるとはなりません。

本「オピニオン」はクライアントから提供された情報に基づいて作成されているため、サステイナリティクスは本「オピニオン」に提示された情報の完全性、正確性及び最新性を保証することではなく、また誤記脱漏に対する責任を負うこともしません。引用している第三者名は、情報の出所を示すものであり、かかる情報所有者によるスポンサーシップ又は推奨とはならないことにご留意ください。

本「オピニオン」に記載されたいかなる内容も、明示黙示を問わず、企業への投資の可否、又は投資可能ユニバーズ／ポートフォリオへの組み入れの可否についての表明や保証とみなすことはできません。さらに本「オピニオン」はいかなる場合も、債券の経済的パフォーマンスや信用力の評価と解釈することはできず、また債券による調達資金の効果的な充当を扱ったものと解釈することもできません。

クライアントは、自身のコミットメントの遵守、実施及びモニタリングに関する実証及び遂行に対して全ての責任を引き受けるものとします。

英語版とその他の言語版の間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は英語版が優先するものとします。

サステナリティクスについて

サステナリティクスは、環境・社会・ガバナンス(ESG)とコーポレート・ガバナンスに関する調査、格付け及び分析を行う独立系機関であり、責任投資(RI)戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。サステナリティクスは世界各地に13のオフィスを展開し、機関投資家のパートナーとして、ESGに関する情報や調査結果を投資プロセスに組み込むサポートを提供しています。今日、30か国において多国籍企業、金融機関及び政府機関に至る様々な発行体が弊社にグリーンボンドやサステナビリティボンドに関するセカンドパーティ・オピニオンを依頼しています。サステナリティクスは Climate Bonds Standard Board により検証機関としての認証を受け、フレームワークの策定や検証において様々なステークホルダーを支援しています。また、サステナリティクスは Global Capital 社により「2017年もっとも印象的なセカンドパーティ・オピニオン機関」として表彰を受けました。2018年には、Climate Bonds Initiative 団体及び Environmental Finance 誌によって「最大の外部レビュー機関」に指定されました。サステナリティクスは、2018年に、日本のグリーンボンド市場の成長に対する弊社の貢献が認められ、一般社団法人環境金融研究機構から「サステナブルファイナンスアワード特別賞」を受賞しております。

詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照、又は

info@sustainalytics.com にご連絡下さい。

