

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 インベスコ・オフィス・ジェイリート 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、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人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見解を表明します。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。



調達資金の使途 調達資金の使途の適格カテゴリー（グリーンビルディング、エネルギー効率）はグリーンボンド原則によって認定されています。サステナリティクスは、適格プロジェクトがポジティブな環境効果を有し、国連が定める持続可能な開発目標（SDG）、特に SDG7 及び 11 を推進させると考えます。



プロジェクトの評価及び選定 インベスコ・オフィス・ジェイリートのプロジェクトの評価・選定に関する内部プロセスは、複数の部門が見込みのあるプロジェクトを選定し、投資委員会がこれを検討し、取締役会が承認します。これはマーケット・プラクティスと合致しています。



調達資金の管理 インベスコ・オフィス・ジェイリートは、グリーンボンドによる調達資金を発行後速やかに、若しくは早期にグリーン適格資産に充当することを企図しています。グリーンボンドで調達した資金を直ちに充当しない場合、未充当資金の同額を現金及び現金同等物として保有して追跡し、会計年度末に更新します。これはマーケット・プラクティスに合致しています。



レポートニング インベスコ・オフィス・ジェイリートは、毎年、調達資金の充当状況を自社のウェブサイトにて報告することを企図しています。また、エネルギー消費量、水使用量、CO2 排出量などの環境性能指標の報告も遵守しています。サステナリティクスは、こうした数値の報告はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価日	2018年10月18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
発行体の概要.....	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.....	6
参考資料.....	10

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

Ankita Shukla (ニューヨーク)
Project Manager
ankita.shukla@sustainalytics.com
(+1) 617 603 3329

Zach Margolis (トロント)
Project Support
zach.margolis@sustainalytics.com
(+1) 647 695 4341

はじめに

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下、「インベスコ・オフィス・ジェイリート」）は、グリーンボンドを発行するためのグリーンボンドフレームワーク（「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）に係る取得資金のファイナンス/リファイナンスに充当します。

インベスコ・オフィス・ジェイリートはサステナリティクスとの間で、フレームワークの検討、グリーンボンドとグリーンボンド原則 2018（「GBP」）：国際資本市場協会（「ICMA」）¹が管理）との合致、またフレームワークの環境改善貢献について、セカンドパーティ・オピニオンの提供に関する委託契約を締結しています。

委託契約の一環として、サステナリティクスは、グリーンボンドにおける調達資金の管理やレポーティングの側面だけでなく、インベスコ・オフィス・ジェイリート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に、同投資法人のマネジメントチーム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、インベスコ・オフィス・ジェイリート 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。

発行体の概要

インベスコ・オフィス・ジェイリートは日本の投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、2014年2月27日にインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクを設立企画人として設立されました。2014年6月5日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（証券コード：3298）。

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループに属するインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジア・パシフィック・インク（「資産運用会社」）によって運営されています。同投資法人は、日本の主要大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点投資を行っています。²

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、資産運用会社の地球環境改善に関する方針を通じて、資産ポートフォリオの電気・ガス使用（utility consumption）量及び炭素排出量の削減に尽力しており、それには法律の遵守、廃棄物管理、排出量削減、ISO 14001及びLEEDなどの環境認証が含まれています。³ 同投資法人はこの環境方針にさらに貢献し、グリーンビルディングに資金を供給するためにグリーンボンドの発行を予定しています。

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 Invesco Office J-REIT, Inc., Features of Invesco Office J-REIT : <http://www.invesco-reit.co.jp/ja/feature/index.html>

³ Invesco, Global Corporate Carbon Emissions and Environmental Policy Statement (英文) : <https://www.invesco.com/corporate/dam/jcr:226fc41b-8af2-4ddf-abab-6e872bbc6066/20170307-global-corporate-carbon-emissions-and-environmental-policy-statement.pdf>

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、インベスコ・オフィス・ジェイリートはグリーンボンド原則（GBP）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。フレームワークはインベスコ・オフィス・ジェイリート独自のものであり、その概要のポイントを下に記します。

調達資金の使途

グリーンボンド発行により調達した資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規の資産（「グリーン適格資産」）の取得又は以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規の資産の改修工事、又はグリーン適格資産の取得/改修工事に要した借入金の返済資金又は既に発行した投資法人債の償還資金に充当します。

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

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、グリーン適格資産に調達資金を充当するために、以下の基準を1つ以上適用します。

- i. 以下のプログラムの1つ以上による認定又は認定の更新を、グリーンボンドの払込期日から過去36ヵ月以内に取得済み、又は満期日までに取得予定であること
 - 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）におけるB+、A若しくはSランク
 - DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星、若しくは5つ星
- ii. 直近の年度において、行政機関等が設定した基準排出量に対して、削減義務率以上のCO₂削減効果があること
- iii. 以下のクライテリアの1つ以上を満たすことを主目的とする改修工事が、グリーンボンドの払込期日から過去36ヵ月以内に完了していること
 - CO₂排出量若しくはエネルギー消費量を10%以上削減
 - 水使用量を10%以上削減
 - CASBEE 又は DBJ Green Building 認証を1ランク以上引き上げ

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

資産運用会社の投資部門、資産管理部門及びポートフォリオ管理部門は、有望な適格資産を選定する責任を有しています。資産運用会社の取締役、コンプライアンスオフィサー、クローニングサービス部長及び外部委員で構成される投資委員会が、選定された当該候補対象が適格クライテリアに適合していることを審査し、その後取締役会の承認をもって最終決定となります。

環境目標

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、自社が下すすべての決定に環境への配慮が必要なことを認識し、環境に関わるリスクと機会の評価において、その決定が及ぼす経済的影響だけでなく、環境への影響を重視しています。さらに、同投資法人は、環境に対して十分に考慮した規律あるアプローチをすることで、環境への責任と投資家のニーズを満たすことを両立させ、受託者責任を遂行できると確信しています。その主な戦略は以下の通りです。⁴

⁴ Invesco Real Estate ESG Objectives, Invesco:
<https://www.invesco.com/static/us/institutions/contentdetail?contentId=c659442b13ec1510VgnVCM100000c2f1bf0aRCRD>

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人グリーンボンド

- 同法人がエネルギー管理権限を有している建物のエネルギー、ガス、水使用量及びCO₂排出量に関する定期的な計測と報告、またその際にグリーン適格資産の継続的かつ着実なパフォーマンス向上を追求します。物件ごとに目標値を設定し、年1回以上の見直しを行います。
- 資産のパフォーマンス向上及び構築環境改善のため、低コストの対策、設備改善、新しい技術を検討、導入します。
- CASBEE又はDBJ Green Building認証のような、各特定地域で普及している体系を使用し、第三者機関によるグリーンビルディング認証の取得が実現可能かどうか判断します。
- 自由化されたエネルギー市場において、最適な方法でエネルギーを調達します

環境リスク、社会的リスク低減のためのプロセス

グリーン適格資産に関する環境・社会的リスク及び関連データはすべて、資産運用会社のアセットマネジメント部によって収集され、常勤取締役、ファンドマネジャー、資産管理部門のメンバーが出席する年次会議で報告、討議、検討が行われます。会議で確認されたリスク及びデータは、常勤取締役ならびにコンプライアンスオフィサーを含む各部門の部長が出席する資産運用会社のマネージャー・ミーティングで報告されます。審査と討議を経て、マネージャー・ミーティングは必要に応じて活動改善の必要性を提案し、次年度に向けて環境・社会問題を軽減するための方策を特定します。

調達資金の管理

ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、グリーン適格資産の帳簿価格の総額に、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点における総資産LTV（Loan to Value /有利子負債ベース）を乗することでグリーン適格負債額を算出します。その上で、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう管理します。グリーンボンドで調達した資金の総額は、速やかに、若しくは早期にグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は既に発行した投資法人債（グリーンボンドを含む）の償還資金に充当されます。グリーンボンドで調達した資金の全額が発行後速やかにグリーン適格資産の取得資金、若しくは取得に要した借入金の借換資金に充当されない場合、グリーン適格資産に充当されるまでの間、インベスコ・オフィス・ジェイリートは、未充当資金を特定の上、その同額を現金及び現金同等物にて管理します。

レポートニング

資金充当状況レポートニング

インベスコ・オフィス・ジェイリートは調達資金の用途を、グリーンボンド発行日にウェブサイトにおいて開示します。この開示には充当総額、取得資金及び借換資金への配分、プロジェクト完了日（認証/認証の更新を受けた日付、改修完了日）が含まれます。さらに、調達資金の用途をウェブサイトにおいて年次で開示する予定です。

インパクト・レポートニング

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、グリーンボンドが残存する限り、同社のウェブサイト上で各年の11月末時点における以下の指標を年1回公表します。

- グリーン適格資産の物件数
- グリーン適格資産の延床面積の総計
- グリーン適格資産に関する以下の定量的指標
 - 電力消費量
 - 水使用量
 - CO₂排出量

コンプライアンス・レビュー

インベスコ・オフィス・ジェイリートはグリーンボンド発行日から1年を経過する前に、グリーンボンドによる調達資金が同投資法人のグリーンボンドフレームワークに適合しているかを評価するためのレビュー契約をサステナリティクスと結びます。このレビューは、インベスコ・オフィス・ジェイリートのグリーンボンドによる調達資金がすべて充当されるまで毎年行う予定です。サステナリティクスはレビューについてのレポートを作成し、インベスコ・オフィス・ジェイリートはこれを同社の投資家向けウェブサイトで公表します。毎年のレビューによって万一、グリーンボンドフレームワークに適合していない活動への資金充当があったとされた場合、インベスコ・オフィス・ジェイリートは該当する資金を同社のグリーンボンドフレームワークに適合する別の借入金（borrowing activity）へと充当します。

サステナリティクスのオピニオン

セクション1: インベスコ・オフィス・ジェイリート 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、インベスコ・オフィス・ジェイリートのグリーンボンドフレームワークが信頼性と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。

- 調達資金の使途
 - 資金使途適格クライテリアの対象となるグリーンビルディング及びエネルギー効率は、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として認められています。
 - DBJ Green Building 認証制度又は CASBEE 不動産評価認証等の信頼性の高い第三者認証機関の基準と極めて合致しており、グローバル・マーケットスタンダードにも適合しています。調達資金をこれらの上位 2 つの認証取得に充当することがマーケット・ベストプラクティスであると認識していますが、それに次ぐ認証を含めても環境改善効果を創出することができると考えます（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）。
 - インベスコ・オフィス・ジェイリートはプロジェクトがグリーンボンドに適格となるよう、エネルギー使用量、水使用量、又は CO₂ 排出量の 10% 改善の基準値を設けています。サステナリティクスは、改修済みの建物については排出源単位における 30~50% の改善がベスト・プラクティスであると認識していますが⁵、同時に小さな改善にも環境効果を有することを考慮しており、また、発行体には最も改善効果のあるプロジェクトを優先し結果を明確に報告することを奨励します。
 - インベスコ・オフィス・ジェイリートはグリーンボンドによる調達資金を、グリーンボンドの払込期日から過去 36 ヶ月以内に認証及び認証の更新を受けたプロジェクトの借換資金に充てることを表明しています。市場が過去 24 ヶ月以内をマーケット・プラクティスとみなしていることを認識していますが、サステナリティクスは、グリーンビルディングによる環境改善効果の維持を考慮し 36 ヶ月は容認できると考えます。
- プロジェクトの評価・選定のプロセス
 - インベスコ・オフィス・ジェイリートのプロジェクト選定プロセスでは、まず資産運用会社の様々な部門による適格プロジェクトの特定、投資委員会による候補物件の審査、そして取締役会による最終的な承認が行われます。この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ます。
- 調達資金の管理
 - インベスコ・オフィス・ジェイリートは、調達した資金の総額を、グリーンボンド発行後速やかに若しくは早期にグリーン適格資産の取得に充当する予定です。調達資金を直ちに充当しない場合、現金及び現金同等物にて管理し、調達資金の充当状況を追跡し、毎年会計年度末に充当総額がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。この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ます。
- レポーティング
 - インベスコ・オフィス・ジェイリートは、充当した資金の総額及び取得資金・借換資金の配分についての情報を同社ウェブサイト上で報告し、毎年更新することを表明しています。この開示はマーケット・プラクティスに合致しています。
 - インベスコ・オフィス・ジェイリートは、最長 3 年間の発行前期間（look back period）を置いてからプロジェクトのリファイナンスを実施することを企図しています。サステナリティクスは同投資法人のリファイナンス・プロジェクトの効果、ならびにプロジェクトの完了日に関する透明性のある報告に尽力していることを高く評価しています。

⁵ CBIについては、30年債は排出源単位の50%削減、5年債は30%削減が義務付けられている：<https://www.climatebonds.net/standard/buildings/upgrade>

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人グリーンボンド

- インベスコ・オフィス・ジェイリートは、グリーン適格資産の物件数、延床面積の総計、電力消費量、水使用量、CO₂排出量などの主要な環境性能指標を毎年報告することを表明しており、マーケット・プラクティスに合致しています。

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、インベスコ・オフィス・ジェイリート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インベスコ・オフィス・ジェイリートのサステナビリティ戦略への貢献

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、投資家に対する受託者責任を果たしつつ、自社の事業が環境に与える負荷を低減するという総合戦略を中心に据えた環境目標を、特に以下を中心に表明しています。

- CO₂排出量や水、ガス、エネルギー使用量などに関する環境負荷や物件毎の目標値を設定して測定し、報告しています。
- 建物運営の効率性向上のために、コストを抑えた性能向上措置や技術を導入しています。
- 可能な場合には、グリーンビルディング認証を取得します。

また、インベスコ・オフィス・ジェイリートは、以下のようなインベスコのグローバル施策を遵守しています。

- インベスコ・リアルエスレート ESG 基本方針 は、ESG がどのように「資産運用プロセス全体に浸透しているか」を示すとともに、ESG 分野における特定のファクターならびにこうした施策の見直し・更新を表明しています。
- グローバル炭素排出量及び環境方針（Global Carbon Emissions and Environmental Policy Statement）は、「設計、調達、建設、維持管理の基本的部分として、物件ポートフォリオに係る電気・ガス使用量と CO₂排出量の削減」について明確に述べています。具体的な目標とコミットメントには、世界規模で CO₂排出量の 3%削減、2021 年をめぐりに国連グローバル・コンパクトに署名、実施可能分野での ISO 14001 あるいは LEED 認証の取得などが含まれます。
- 労働安全衛生方針（Occupational Health and Safety Policy Statement）は、包括的なプラクティスに加え、関連規則の遵守や ISO 45001 適合プロセスの推進などの具体的な目標を提供するものです。

インベスコ・オフィス・ジェイリートが表明している戦略目標、遵守している堅固な施策に鑑み、サステナリティクスは同投資法人がグリーンボンドを発行するに十分な体制を整備していると考えます。

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

性能向上のためのグリーンビルディングの建設、あるいは既存建物の改修により、インベスコ・オフィス・ジェイリートが発行するグリーンボンドの調達資金の用途は環境負荷の低減に貢献すると思われれます。しかし、建築物・不動産セクターには労働者の安全衛生、コミュニティとステークホルダーの支援、大気、水質、土壌の汚染といった建設プロセスが環境に及ぼすインパクトなど環境及び社会的負荷が伴います。こうしたリスクを緩和するために、同投資法人の資産運用部門はリスク情報を収集し、定期会議において経営幹部に報告しています。会議の結果、将来の懸念事項に対処するための計画が策定されます。また、インベスコのグローバル労働安全衛生方針（global occupational health and safety policies）は ISO 45001 ならびに国内の関連法規を遵守しています。

こうしたプロセスの実行、ならびに認定基準の遵守を考慮し、サステナリティクスは同投資法人がグリーンボンドで調達した資金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：調達資金の用途による影響

日本におけるエネルギー効率目標達成に向けたグリーンビルディングの重要性

1973 年から 2011 年まで、日本のエネルギー戦略の中心は原子力発電であり国内総発電量の約 30%を占めていました。⁶しかし、2011 年の東日本大震災による福島第一原発の事故を受け、政府は全国にあるすべての原子力発電所の閉鎖を命じました。それにより、日本はエネルギー需要を満たすためにエネルギー輸入に大きく依存することになりました。

建築物部門が日本のエネルギー総使用量の 33% を占め、近年は商業用不動産の延床面積拡大を背景に同部門の使用量は増加傾向にあります。2009 年のデータによると、オフィスビルディングのエネルギー需要の 50%を空調設備、30%を照明とオフィス機器、20%をエレベーターが占めています。⁷

2015 年、建築物のエネルギー効率向上のため、国土交通省は建築物省エネ法⁸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が講じられました⁹。

こうした流れから見て、日本の建築物のエネルギー効率は今後も改善していくと予想されます。以上の点を踏まえ、サステナリティクスはインベスコ・オフィス・ジェイリートのグリーンボンドがグリーンビルディングの資金調達に重要な役割を果たし、ポジティブな環境効果を創造するとともに、日本の風土に見合った目標の達成に貢献するとの意見を表明します。

「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。インベスコ・オフィス・ジェイリート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

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、インベスコ・オフィス・ジェイリート グリーンボンドフレームワークにおいてグリーンボンドを発行し、調達資金はグリーンビルディングならびにエネルギー効率向上のためのファイナンスあるいはリファイナンスに充当します。グリーンビルディングには、建築環境総合性評価システム（CASBEE）あるいは DBJGreen Building 認証を取得した建物も含まれます。エネルギー効率化プロジェクト（Energy efficiency projects）には、CO₂ 排出量を少なくとも 10%低減するという目標が盛り込まれています。サステナリティクスは、フレームワークに沿った本プロジェクトがポジティブな環境改善効果に貢献することを表明します。

フレームワークで定められた資金調達の用途は、いずれもグリーンボンド原則 2018 の規定に則ったものです。インベスコ・オフィス・ジェイリートのプロジェクトの評価、選定、ならびに調達資金の管理に係るプロセスはマーケット・プラクティスに合致しています。また、資金配分とインパクトについて報告することを表明しています。また、サステナリティクスは、グリーンボンドで調達した資金を使用したイニシアティブは今後も国連の持続可能な開発目標（UNSDG）の 7 及び 11 の推進に貢献すると考えています。

⁶ Nuclear Power in Japan（英文）、世界原子力協会：<http://www.world-nuclear.org/information-library/country-profiles/countries-g-n/japan-nuclear-power.aspx>

⁷ Energy Efficiency (2009) Overview of energy consumption and GHG mitigation technologies in the building sector in Japan（英文）
<http://environmentportal.in/files/Overview%20of%20energy%20consumption%20and%20GHG%20mitigation.pdf>

⁸ 建築物省エネ法の概要、国土交通省：<http://www.mlit.go.jp/common/001178846.pdf>

⁹ 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>

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人グリーンボンド

以上を総合的に判断し、サステナリティクスはインベスコ・オフィス・ジェイリートのグリーンボンドフレームワークは堅固で透明性があり、グリーンボンド原則 2018 ならびに日本のグリーンボンドガイドライン 2017 に合致しているとの意見を表明します。

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 ^{10 11}	CASBEE 不動産評価認証ランク ¹²
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。	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	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。	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"> • 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。 通常の得点に加え、加点制度も導入しています。 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 ¹³ 。	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。 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ます、当該評価書は地方自


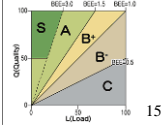
¹⁰ 認証の概要、日本政策投資銀行; https://www.dbj.jp/service/finance/g_building/outline.html

¹¹ DBJ Green Building 認証 日本政策投資銀行; http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/outline.html

¹² 建築環境総合性能評価システム(CASBEE) , BASBEE; <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

¹³ 認証の流れ、日本政策投資銀行; <http://igb.jp/flow.html>

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人グリーンボンド

		<p>治体によって評価を受けます。</p>
<p>パフォーマンス表示</p>		
<p>定性的考察</p>	<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¹⁶。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>日本では、多くの地方自治体が¹⁴、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>

¹⁴ 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

¹⁵ Built Environment Efficiency, CASBEE (英文); <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/beeE.htm>

¹⁶ 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	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
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)	インベスコ・オフィス・ジェイリート 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10月18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]	

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)

上記の評価サマリーを参照願います。

セクション3. レビューの詳細

レビュー機関は、以下の情報をできるだけ詳細に提供し、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)

調達資金の用途の適格カテゴリー（グリーンビルディング、エネルギー効率）はグリーンボンド原則によって認定されています。サステナビリティクスは、適格プロジェクトがポジティブな環境効果を有し、国連が定める持続可能な開発目標（SDG）、特に SDG7 及び 11 を推進させると考えます。

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 |
| <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)

資産運用会社のプロジェクトの評価・選定に関する内部プロセスは、複数の部門が見込みのあるプロジェクトを選定し、投資委員会がこれを検討し、取締役会が承認します。この流れはマーケット・プラクティスと合致しています。

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 |
|--|--|

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人グリーンボンド

- | | |
|---|---|
| <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 checked="" 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 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）

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、グリーンボンドによる調達資金をグリーン適格資産に発行後速やかに、若しくは早期に充当することを企図しています。グリーンボンドで調達した資金を直ちに充当しない場合、未充当資金の同額を現金及び現金同等物として保有して追跡し、会計年度末に更新します。これはマーケット・プラクティスに合致しています。

調達資金の追跡管理

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）： |

その他の情報開示

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 将来の投資にのみ充当 | <input checked="" type="checkbox"/> 現在と将来の投資に充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> 支出ポートフォリオに充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオを開示 | <input type="checkbox"/> 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）

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人グリーンボンド

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、毎年、調達資金の充当状況を自社のウェブサイトにて報告することを企図しています。また、エネルギー消費量、水使用量、CO₂排出量などの環境性能指標の報告も遵守しています。サステナリティクスは、こうした数値の報告はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

資金使途のレポートニング

- 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・レポートニング

- 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）：グリーンビルディング認証、延床面積、電力使用量、水使用量

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）：統合報告書又は企業サイト

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人グリーンボンド

- 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）

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（「オピニオン」）に対する知的財産権はサステナリティクスのみ
に帰属します。本オピニオンのいかなる部分も、サステナリティクスが書面で明示的に同意しない限り、複
写・流布したり、他の情報と混合したり、派生物の作成に使用したり、何らかの形で提供したり、第三者に
開示したり、出版したりすることはできません。また、本オピニオンの一部、又は本オピニオンに電子的又
は機械的に、あるいは複写機や録音を通じて何らかの形又は方法で記載された情報は、本オピニオンと並行
して策定されている「グリーンボンドフレームワーク」と無関係に公表することもできません。

本オピニオンは、分析対象の債券が持続可能であり、責任を果たし、さらに特定の投資家ではなく投資家全
般が使用できるようにしているとみなされる理由を説明するために作成されました。したがって、本オピニ
オンは情報提供のみを目的としており、サステナリティクスは本オピニオンの内容に関するいかなる形の
責任も、本オピニオン又は本オピニオンで提供される情報の利用に起因する損害に関する責任も、認めるこ
とはありません。

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、その情報は「そのまま」提供されて
いるため、サステ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して
おらず、誤差脱漏に対する責任を負うこともありません。第三者の名称への言及は、所有権を適切に承認す
るためであり、係る所有者によるスポンサーシップ又は支援を裏付けるものではありません。

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、投資可能な資産やポートフォリオへの投資
又は企業の参加の助言を表示・保証・表明・示唆するものとみなすことはできません。また、本オピニオン
に記載されたいかなる内容も、（適用可能な法域において定義されている）投資アドバイスとみなしたり、
経済的パフォーマンスや債券の信用力の評価と解釈したり、調達資金の効果的な充当に焦点を当てたものと
解釈したりすることはできません。

クライアントは自らの行動の適法性・実行・監視について、認証の取得や確実な実施の全責任を負います。

英語版と翻訳版との間に不一致がある場合、英語版が優先されます。

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に対し、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

