

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 ジャパンエクセレント投資法人 グリーンボンド

評価概要

サステナリティクスは、ジャパンエクセレント投資法人(以下、「JEI」)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 資金使途の対象となる適格カテゴリー(グリーンビルディング)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、JEI の保有するグリーン適格資産が、ポジティブな環境効果を有するもので、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 サステナリティクスは、JEI のプロジェクトの社内評価及び選定プロセスは、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・プラクティスであると評価しています。



調達資金の管理 JEI は、グリーンボンドによる調達資金を発行後速やか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)の償還資金に充当することを表明しています。加えて、同投資法人は、調達資金の残高及び充当額を追跡管理およびモニタリングを実施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 JEI は、調達資金の充当状況を自社のウェブサイトですべて報告する予定です。加えて、第三者認証を取得したグリーン適格資産の物件数及び同適格資産物件についての電力消費、水使用量、CO2 排出量の主要な環境性能指標を報告します。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 6 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。

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

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

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

はじめに

ジャパンエクセレント投資法人(以下、「JEI」)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)に係る取得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。JEIは、サステナリティクスとの間で、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ティングの側面だけでなく、JEI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使途を理解するため、JEIの財務経理部門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、JEI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

JEIは東京を本拠とする不動産投資信託(J-REIT)で、日本の大都市圏のオフィスビルを中心に投資運用を行っています。2018年7月2日時点¹で、保有物件数は31物件、その資産規模は取得価格ベースで2,735億円に上ります。JEIは2006年²に東京証券取引所に上場しました。

JEIの資産運用は、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社(以下、「JEAM」)が受託しています。JEAMの大株主は、オフィスや居住用不動産を主力とする不動産会社である新日鉄興和不動産株式会社及び日本の大手生命保険会社である第一生命保険株式会社の2社です。JEAMは、JEIの投資方針³及びサステナビリティ方針に基づいてJEIの資産を運用しています。加えて、JEAMは、サステナビリティにかかる組織的な取り組みを促進することを企図して、サステナビリティ会議を設立し、社内サステナビリティプロセスを確立、明確な目標を設定しています。

JEIは、そのサステナビリティ方針に基づいて、持続可能な社会の実現を目指し、不動産投資運用事業においてESGクライテリアを考慮することの重要性を認識すると共に、1)環境及び2)ステークホルダー⁴の2つの重要な領域に注力することを表明しています。さらに、当該方針に基づき、JEIは、環境(E:Environment)、社会(S:Social)、企業統治(G:Governance)、即ちESGに関する一層の取り組みを掲げています。環境領域では、エネルギー消費目標、グリーンビル認証、及び環境性能指標の開示⁵を掲げています。グリーンビル認証については、DBJグリーンビル認証制度、CASBEE(環境効率総合評価システム)、優良特定地球温暖化対策を導入し、JEI所有のビルの認証を取得することで、グリーンビルの推進に取り組んでいます⁶。2018年6月26日時点において、JEIは、同投資法人が所有するオフィスビル8物件に対して、DBJ Green Building認証を取得しています⁷。また、2012年以降、グローバル・リアルエステイト・サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)を活用すると共に、2017年は3年連続で「Green Star」を取得し、相対評価である「GRESB Rating」⁸では2年連続で最高位の「5つ星」を獲得しています。

こうしたサステナビリティ方針及び取り組みに基づき、JEIは、グリーン適格資産に係る取得資金のファイナンスまたはリファイナンスに充当する為に、グリーンボンドの発行を予定しています。

¹ポートフォリオの概要、ジャパンエクセレント投資法人; http://www.excellent-reit.co.jp/ja_cms/portfolio/summary.html

²沿革、ジャパンエクセレント投資法人; http://www.excellent-reit.co.jp/ja_cms/outline/history.html

³投資方針、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/outline/policy1.html>

⁴サステナビリティへの取り組み、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability01.html>

⁵サステナビリティへの取り組み - 環境、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability02.html>

⁶サステナビリティへの取り組み - 環境、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability02.html>

⁷サステナビリティへの取り組み - 環境、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability02.html>

⁸サステナビリティへの取り組み、ジャパンエクセレント投資法人 <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability01.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、JEI はグリーンボンド原則 2018(GBP)が定める 4つの柱(調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポート)に適合するフレームワークを以下の通り策定しました。

調達資金の用途

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」)の取得資金のファイナンス、またはグリーン適格資産の取得に要した借入金の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

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。

- 第三者認証機関より以下の上位 3つの評価を、グリーンボンドの払込期日から過去 2年以内に取得済み、又はグリーンボンドの残存期間中に取得予定であること
 - DBJ Green Building 認証における 3つ星、4つ星、もしくは 5つ星、又は
 - CASBEE 不動産評価認証における B+, A もしくは S ランク

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

JEAM のサステナビリティ会議は、同社の社長、全取締役、全部長及びコンプライアンスオフィサーから構成され、JEI の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グリーン適格資産を評価及び選定する責任を有しています。

環境目標

JEI は、持続可能な社会の実現を目指し投資事業において ESG を考慮するため、1) 環境負荷の低減及び 2) ステークホルダーとの連携・協働の 2つに焦点を当ててサステナビリティ方針を定めています⁹。JEI は、環境負荷の低減を通じて以下に資する取り組みを推進しています。

- エネルギー効率を高める運用改善や、省エネルギーに資する設備の導入などを推進し、省エネルギーと CO₂ 排出抑制に貢献、及び
- 節水にかかる取組みや、廃棄物削減のための 3R(リデュース、リユース、リサイクル)の推進による資源の有効利用

また、サステナビリティ方針に基づき、JEI の環境への取り組みにおいて、エネルギー消費を中長期的に年平均 1% 低減することを目標¹⁰とすると共に、同投資法人が保有する物件に関する DBJ グリーンビルディング及び CASBEE 不動産評価認証の取得を行っています¹¹。

環境リスク、社会的リスク低減のためのプロセス

JEAM のサステナビリティ会議は、同社社長、取締役、サステナビリティに関する実務を行う社員から構成され、グリーン適格資産にかかる重大な潜在的環境及び社会的リスクを特定・管理すると共に、環境・社会関連データを毎年見直しする予定です。

⁹ サステナビリティへの取り組み、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability01.html>

¹⁰ サステナビリティへの取り組み-環境、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability02.html>

¹¹ サステナビリティへの取り組み-環境、ジャパンエクセレント投資法人; <http://www.excellent-reit.co.jp/contents/sustainability02.html>

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額の総額に、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)を乗ずることでグリーン適格負債額を算出します。その上で、JEI は、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。JEI は、グリーンボンドによる調達資金を発行後速やかに充当することを表明しています。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、JEI 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

JEI は、グリーンボンドの発行時に、グリーンボンドによる調達資金が、JEI グリーンボンドフレームワークに則って、適切に運営されていることに加え、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過していないことを同投資法人ウェブサイトにおいて開示します。また、発行後については、グリーンボンドの未償還残高がある限り、最新の情報を更新していく観点から、毎年 12 月末時点のグリーン適格資産の簿価、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの発行残高を報告する予定です。

インパクト・レポートニング

JEI は、グリーンボンドが残存する限り、同投資法人のウェブサイト上で毎年 3 月末時点における以下の主要な環境性能指標を公表します。

- 認証を取得したグリーン適格資産の物件数、及び認証の評価
- グリーン適格資産の賃貸可能部分の床面積
- グリーン適格資産の以下の定量的指標(JEI がエネルギー管理権限を有している物件に限る)
 - 電力消費量
 - 水使用量
 - CO₂ 排出量

サステナリティクスのオピニオン

セクション 1: JEI 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、JEI のグリーンボンドのフレームワークは、信頼性およ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
 - 資金用途の対象となるグリーンビルディングは、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定されています。
 - 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日本の第三者認証機関の基準と極めて合致しています（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）。
- プロジェクトの評価・選定のプロセス
 - JEI の資産運用会社である JEAM は JEI のサステナビリティ方針に基づき、グリーンボンドによる資金調達をする資産を評価し、選定する責任を有しています。
 - 上記プロセスは経営幹部レベルの役員(資産運用会社の社長及び取締役等)を含むサステナビリティ会議により実施されています。
- 調達資金の管理
 - JEI は、グリーンボンドによる調達資金を発行後速やかに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、マーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況及びグリーンボンドの発行残高の追跡管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しております。
- レポートニング
 - JEI は、マーケット・プラクティスに沿って、グリーンボンドによる調達資金が充当される対象物件の電力消費量、水使用量、CO₂ 排出量の主要な環境性能指標及び第三者認証を取得したグリーン資産の物件数を報告することを表明しています。

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、JEI 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 JEI のサステナビリティ戦略への貢献

サステナリティクスは、JEI のサステナビリティ方針及び環境への取り組みを考慮し、また下記の点において、グリーンボンドの発行は JEI が掲げる環境へのコミットメントと合致しているとの意見を表明します。

- JEI は、同投資法人のサステナビリティ方針に基づき、ステークホルダーとの協働を推進すると共に、省エネルギー、CO₂削減及び資源の有効活用を表明しています。
- JEI は、環境への取り組みの一環として、年間平均エネルギー消費量の 1%を削減する目標を設定しています。
- JEI は、2015 年及び 2016 年における同投資法人保有物件の電力及び水の消費量、CO₂ の総排出量を含む環境貢献実績を開示しています。
- 環境への取り組みの一環として、グリーンビルディング認証を推進し、2015 年以降、同投資法人保有物件に対する DBJ グリーンビル認証及び CASBEE 不動産評価認証取得実績を積んでいます。

サステナリティクスは上記評価を考慮して、JEI がグリーンボンドを発行することにより、今後も引き続きサステナビリティの成果に対してコミットメントし、同投資法人所有のビルの環境負荷を低減していくものであるとの意見を表明します。

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。JEAM のサステナビリティ委員会は、こうしたリスクを特定し緩和するための内部プロセスを確立し、関連するデータの見直しと潜在的なリスクの管理を毎年実施しております。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、JEI 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

調達資金の使途は、グリーンボンド原則のインパクト・アセスメントでは「環境改善効果を有する」と認められています。サステナリティクスは、日本国内の状況を踏まえ以下の点に重点を置きました。

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

2011 年の東日本大震災発生前は、原子力発電が日本の総発電量の約 30%を占めていました¹²。しかし、福島原子力発電所事故により全国規模で原子力発電所が閉鎖され、日本では国内の電力需要を満たしながら COP22 の目標値とコミットメントを達成するために CO₂ 排出量の削減要請が高まりを見せています。建築物部門が日本のエネルギー使用量の 3 分の 1¹³を占めている点も踏まえ、日本の国土交通省は、2015 年 7 月 8 日に、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）」(国土交通省)を制定しました。同法により、大規模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¹⁴。これにより、日本の建物は、将来的にさらなる省エネ性能の向上が求められることになりました。以上を踏まえ、サステナリティクスは JEI のグリーンボンドが日本におけるグリーンビルディング・プロジェクトの資金需要を満たし、環境負荷低減に貢献するものであるとの意見を表明します。

¹² 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>

¹³ 建築物省エネ法の概要、国土交通省; <http://www.mlit.go.jp/common/001178846.pdf>

¹⁴ 「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 (英文)、国土交通省; <https://www.mlit.go.jp/common/001134876.pdf>

「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。JEI 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	2030 年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する

結論

JEI 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 グリーンビル認証及び CASBEE 不動産評価認証を取得したグリーンビルディング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 を推進するプロジェクトに充当されます。

JEI が建物のエネルギー消費の削減およびエネルギー効率性の促進に係る目標を有している点を考慮し、本プロジェクトは JEI のサステナビリティ方針を推進し、また、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。

JEAM のグリーン適格資産の選定と環境/社会的リスクの軽減に係る整備は、経営幹部レベルの役員が関与するサステナビリティ会議によって実施されており、マーケット・ベスト・プラクティスを示すものです。

JEI は、グリーン適格資産への資金充当ならびに電力消費量、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、サステナリティクスは JEI 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。

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 ^{15 16}	CASBEE 不動産評価認証ランク ¹⁷
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、地域基準の一つとして認識されています ¹⁸ 。同認証制度は、オフィスビル、ロジスティクス施設、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手法です。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 (十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル) 2 つ星 (優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 3 つ星 (非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 4 つ星 (極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 5 つ星 (国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル)	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 認証制度では、建設仕様と環境性能に加え、次のファクターが評価されます <ul style="list-style-type: none"> - 防災・防犯対策 - テナントにとっての快適性及び利便性 - 周辺環境との調和 - ステークホルダーとの協働 (テナント及び投資主が含まれる) - 環境 IR 活動 	CASBEE 不動産評価認証は、建物の内側と外側という 2 つの主要ファクターを評価し、各ファクターは、Q (建築物の環境品質 Quality)、L (建築物の環境負荷 Load) の両側面から評価されます。
評価領域: 建築物の環境性能	A 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。 <p>「エコロジー」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー ・ 水資源の節約 ・ 3R (リデュース、リユース、リサイクル) ・ 再生エネルギーの利用 <p>「リスク管理/快適性/多様性」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ テナントのセキュリティと安全性 	<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)

¹⁵ 認証の概要、日本政策投資銀行; https://www.dbj.jp/service/finance/g_building/outline.html

¹⁶ DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行; http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/outline.html


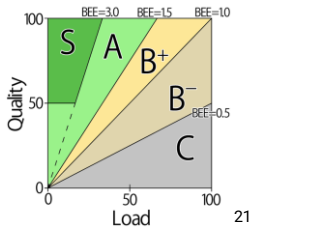
¹⁷ 建築環境総合性能評価システム (CASBEE), BASBEE; <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

¹⁸ Japan sharpens its green building focus, Read Views (英文); <https://www.jllrealviews.com/places/japan-sharpens-its-green-building-focus/>

ジャパンエクセレント投資法人グリーンボンド

	<p>・テナントの利便性</p> <p>「コミュニティとパートナーシップ」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観 ・ 生物多様性 ・ 地域との関わり ・ オーナーとステークホルダーとの連携 	
<p>要件</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>評価ストラクチャーは、以下の3つの柱で構成されています。</p> <p>1. 3つの主要カテゴリー評価 グリーンビルディングの特徴・特性は、下記の3つの主要カテゴリーに分類されます。</p> <p>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</p> <p>各主要カテゴリーは100点満点となっており、5つのサブカテゴリーで構成されています。評価全体で58の質問で構成されています。</p> <p>2. 総合評価 従来の評価ポイントに加えて、オーナーの物件運営に重点が置かれており、「リスク管理」カテゴリーにおける防災・防犯対策や、「コミュニティとパートナーシップ」カテゴリーにおける地域の環境意識向上施策等が評価されます。</p> <p>3. 「イノベーション」ポイントシステム 加算ポイントシステムが適用されており、各サブカテゴリーにおいて特に革新的なイニチアチブが評価され加点されます。このような革新的イニチアチブは、規定の設問項目の範囲に限定されていません。</p> <p>上記の指標に基づき建築物の性能評価はJREIによって行われ、JREI内に設置されたコミッティにより認証ランクの結果が判定されます¹⁹。</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>CASBEE は、評価指標として BEE (Built Environment Efficiency) を用いています。BEE とは、Q (Quality) を分子、L を分母として算出される指標です。Q と L は 4 つの主要分野を分類し再構成して算定されます。建築物は、BEE の値が増加に応じて C ランク (劣っている) から S (素晴らしい) のランク判定を受けます。建築物は、地方自治体から認可を受けるために CASBEE の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>

¹⁹ 認証の流れ、DBJ Green Buildings; <http://igb.jp/flow.html>

<p>パフォーマンス表示</p>	 <p>20</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²²。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、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(他の同様のツールと比較して)。</p>

²⁰ DBJ Green Building、日本政策投資銀行; https://www.dbj.jp/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

²¹ 環境性能効率 (BEE), CASBEE (英文); <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/beeE.htm>

²² 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	ジャパンエクセレント投資法人
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)	ジャパンエクセレン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 6 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 7 月 6 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)

上記エグゼクティブ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)

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」)の取得資金のファイナンス、またはグリーン適格資産の取得に要した借入金のリファイナンスに充当されます。

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、以下の基準のいずれかを満たす必要があります。

- 第三者認証機関より以下の上位 3 つの評価を、グリーンボンドの払込期日から過去 2 年以内に取得済み、又はグリーンボンドの残存期間中に取得予定であること
 - DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星、又は
 - CASBEE 不動産評価認証における B +、A もしくは S ランク

サステナリティクスは、前記の JEI の資金調達の用途は、明確な環境改善効果を有し、JEI のサステナビリティ戦略及び持続可能な社会に資するものであるとの意見を表明します。

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 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)

JEAM のサステナビリティ会議は、同社の社長、全取締役、全部長及びコンプライアンスオフィサーから構成され、JEI の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グリーン適格資産を評価及び選定する責任を有しています。サステナビリティは、これらのプロセスをプラス評価し、経営幹部レベルの役員の関与もあることから、マーケット・ベストプラクティスと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 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)

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額の総額に、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)を乗ずることでグリーン適格負債額を算出します。その上で、JEI は、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。JEI 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充当することを表明しています。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、JEI 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。

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 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 checked="" type="checkbox"/> 支出ポートフォリオに充当 |
| <input checked="" 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)

資金充当状況レポーティング

JEI は、グリーンボンドの発行時に、グリーンボンドによる調達資金が、JEI グリーンボンドフレームワークに則って、適切に運営されていることに加え、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過していないことを同投資法人ウェブサイトにおいて開示します。また、発行後については、グリーンボンドの未償還残高がある限り、最新の情報を更新していく観点から、毎年 12 月末時点のグリーン適格資産の簿価、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの発行残高を報告する予定です。

インパクト・レポーティング

JEI は、グリーンボンドが残存する限り、同投資法人のウェブサイト上で毎年 3 月末時点における以下の主要な環境性能指標を年 1 回公表します。

- 認証を取得したグリーン適格資産の物件数、及び認証の評価
- グリーン適格資産の賃貸可能部分の床面積
- グリーン適格資産の以下の定量的指標(JEI がエネルギー管理権限を有している物件に限る)
 - 電力消費量
 - 水使用量
 - CO₂ 排出量

サステナビリティクスは、資金充当額がグリーン適格資産の債務を超過していないことを開示するだけでなく、定量的環境性能指標を公表することから、JEI のレポーティングはマーケット・スタンダードに合致するものと考えます。

資金使途のレポーティング

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

報告される情報

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

頻度

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

インパクト・レポート

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

頻度

- | | |
|---|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 毎年 | <input type="checkbox"/> 半年毎 |
| <input type="checkbox"/> 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)

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 温室効果ガスの排出量／削減量 | <input type="checkbox"/> 消費エネルギーの削減量 |
| <input type="checkbox"/> 水消費量の削減 | <input type="checkbox"/> その他の ESG 指標(具体的に記入して下さい): 電力消費量、燃料消費量、水消費量 |

開示の方法

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 財務報告書に掲載 | <input type="checkbox"/> サステナビリティ・レポートに掲載 |
| <input type="checkbox"/> 臨時報告書に掲載 | <input checked="" type="checkbox"/> その他(具体的に記入して下さい): JEI ウェブサイト |
| <input type="checkbox"/> レポートは審査済み(「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 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／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

ジャパンエクセレント投資法人グリーンボンド

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

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」)のいかなる部分も、形式・手段を問わず、サステナリティクスによる事前の許可がない限り複写・転載・公開することはできません。

「オピニオン」は、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ことはありません。

「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、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、自らの行動の順守、実行、モニタリングの認証及び保証に関し、全責任を負うものとします。

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

