

日本リテールファンド投資法人 グリーンボンド

フレームワークの概要及びセカンドオピニオン

評価概要

サステナリティクスは、日本リテールファンド投資法人（以下、「JRF」）のグリーンボンドフレームワークは信頼性及び透明性が高く、グリーンボンド原則 2017 の 4 つの要件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 本件の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 2017 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。JRF は、DBJ Green Building 認証、又は CASBEE 不動産評価認証をグリーンビルディングの適格性の判定に使用します。



プロジェクトの評価・選定のプロセス 対象物件の評価・選定及び環境/社会的リスクへの対応プロセスは、経営幹部レベルの役員(資産運用会社の社長)が議長を務めるサステナビリティ・コミッティを通じて実施されています。サステナリティクスは、経営幹部レベルの役員が関与していることは、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 JRF はマーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況及び発行残高の管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しています。



レポートニング JRF はマーケット・プラクティスに沿って、グリーンボンドの調達資金が充当される対象物件の電力使用量、燃料使用量、水使用量及び CO2 排出量等の環境性能指標を年次で報告します。

評価日	2018 年 4 月 16 日
発行体所在地	日本

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	4
サステナリティクスのオピニオン	7
参考資料	10

本件に関するお問い合わせは、下記の担当チームまでご連絡ください。

Ankita Shukla (ニューヨーク)
Senior Associate, Advisory Services
ankita.shukla@sustainalytics.com
(+1) 617 603 3329

Wakako Mizuta (東京)
Associate, Advisory Services
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4578 7516

JangBoo Lee (東京)
Associate, Advisory Services
jangboo.lee@sustainalytics.com
(+81) 3 4578 7516

はじめに

日本リテールファンド投資法人(以下、「JRF」)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)の取得資金、グリーンビルディング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(グリーンボンド含む)の償還資金に充当します。JRF 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、JRF のビジネスプロセスと想定されている資金使途のサステナビリティ(持続可能性)への影響を理解するために、JRF のプロジェク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。JRF とサステナリティクスの委託契約に従い、グリーンボンドフレームワークの構成要素が、国際資本市場協会(ICMA)が定めるグリーンボンド原則 2017 で推奨される情報開示基準を満たしていることを確認しました。

この意見書は、JRF のグリーンボンドフレームワークの概要とそのフレームワークに対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

JRF は不動産投資信託(REIT)として、2002 年に J-REIT で 3 番目に東京証券取引所に上場しました。J-REIT の中で最大規模の上場投資法人の一つであり、商業施設に特化した REIT としては日本初、かつ最大の規模を誇ります。2018 年 2 月 28 日現在、JRF は、東京、名古屋、大阪、京都などの主要都市を含め日本全国で 100 件の商業施設を有し、その資産規模は取得価格ベースで 9,101 億円に上ります¹。

J-REIT の特徴として資産運用が外部委託されていることが挙げられますが、JRF は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(MC-UBS)が、商業施設への投資に特化した JRF の投資方針に従って資産の運用・管理を行っています。MC-UBS は、日本最大の総合商社である三菱商事と、世界最大の金融グループの一つである UBS グループの子会社である UBS Asset Management AG の合併会社です。MC-UBS は、2013 年にサステナビリティ活動を推進する目的で「サステナビリティ・コミットメント」を設置し、「環境憲章」²及び「責任不動産投資に係る基本方針」³に則り資産運用業務を行っています。MC-UBS は、また、国連によって提唱された「責任投資原則」(以下、「PRI」)及び「モンテリオール・カーボン・プレッジ」に署名した初の J-REIT 資産運用会社であり、環境省がサポート役を務める「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21 世紀金融行動原則)」及び国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)にも署名しています。

JRF は、ウェブサイトにおいて、投資家に安定した分配を行うべく、ポートフォリオの価値向上に努めると共に、テナントが行っている省エネルギーに関する取り組みを支援することを表明しています⁴。JRF は、サステナビリティへの取り組みを行うに際し、環境(E: Environment)、社会(S: Social)、企業統治(G: Governance)(ESG)に対する配慮を資産運用プロセスに融合させたサステナビリティ目標⁵を、資産運用会社である MC-UBS と共有しています。更に、JRF はビジネスに内包されたサステナビリティ活動を実行するため、MC-UBS の環境憲章及び責任不動産投資に係る基本方針を採用しています。

上記方針及び憲章に基づき、JRF は 1)ステークホルダーとのコミュニケーション、2)地域とのつながり、及び 3)環境への取り組み⁶という 3 つの要素を基にサステナビリティ戦略を策定しています。この環境への取り組みの一環として、GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価、CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム)不動産評価認証、及び DBJ Green Building 認証を活用して自社物件の認証を取得し、グリーンビルディングの推進に取り組んでいます。また、2017 年の GRESB リアルエステイト評価では、3 年連続で「Green Star」を獲得しています。上記に加え、JRF は 2018

¹ 不動産ポートフォリオ、日本リテールファンド投資法人; <http://www.jrf-reit.com/portfolio/index.html>

² サステナビリティ戦略と方針、三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株); <http://www.mc-ubs.com/sustainability/invest.html?no=0>

³ サステナビリティ戦略と方針、三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株); <http://www.mc-ubs.com/sustainability/invest.html?no=0>

⁴ サステナビリティへの取り組み、日本リテールファンド投資法人; <http://www.jrf-reit.com/overview/csr.html>

⁵ サステナビリティ、三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株); <http://www.mc-ubs.com/sustainability/>

⁶ サステナビリティへの取り組み、日本リテールファンド投資法人; <http://www.jrf-reit.com/overview/csr.html>

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

年3月現在、CASBEE 不動産評価認証にてSランクまたはAランクと認定された13件の物件と、DBJ Green Building 認証で認定された17件の物件を所有しています。JRFは、同社の環境面にかかる目標と環境認証取得の更なる推進に向け、グリーンボンド発行を計画しています。

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、JRF はグリーンボンド原則 2017(GBP)が定める 4 つの柱(資金使途、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。

3.1 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」)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予定です。

3.1.1 適格クライテリア

1. グリーンビルディング

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、以下の基準のいずれかを満たす必要があります。

- DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価を、各投資法人債の払込期日において、過去 2 年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポーティング時には、各年の 2 月末時点において、同様の基準を満たしていること。
- CASBEE 不動産評価認証における S ランク、A ランク又は B+ ランクの評価を、各投資法人債の払込期日において、過去 2 年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポーティング時には、各年の 2 月末時点において、同様の基準を満たしていること。

3.2 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クライテリアの適用

グリーン適格資産は、MC-UBS のサステナビリティ・コミットティによって、責任不動産投資に係る基本方針⁷及び適格クライテリアに基づいて評価及び選定されます。

サステナビリティ目標

JRF は、投資及び運営のプロセスに環境や社会への配慮を組み込み、責任不動産投資に係る基本方針と合致した投資及び運営を行っています⁸。さらに、環境憲章⁹に基づき、JRF は以下の目標を達成することを表明しています。

- 新たな効率化施策と新技術の継続な活用による温室効果ガス排出量の削減
- グローバルな事業運営を通じたエネルギー、鉱物、食糧、水等の天然資源の持続可能な利用の推進
- 生態系がもたらす影響の重要性の認識、及び生態系の保全と生物多様性への潜在的影響の緩和への貢献
- 環境保全活動の実施、環境負荷低減による環境価値の創出と向上
- 様々なステークホルダーとのオープンかつ透明性の高い積極的関与と、事業活動の環境への影響に関する適時・適切な開示
- 国際ルールや社会規範を遵守しつつ、環境法に準拠した取り組みの実施

JRF は、環境憲章と責任不動産投資に係る基本方針を実施するために、1.ステークホルダーとのコミュニケーション、2.地域とのつながり、3.環境への取り組み¹⁰という 3 つの要素を基にサステナビリティ戦略を策定しています。環境に

⁷ 責任投資原則、三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株); <http://www.mc-ubs.com/sustainability/invest.html?no=1>

⁸ サステナビリティへの取り組み、日本リテールファンド投資法人; <http://www.jrf-reit.com/overview/csr.html>

⁹ 環境憲章の制定、三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株); <http://www.mc-ubs.com/sustainability/invest.html?no=1>

¹⁰ サステナビリティへの取組み、日本リテールファンド投資法人; <http://www.jrf-reit.com/overview/csr.html>

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

特化した取り組みとして、JRF は更に i) 気候変動、ii) エネルギー管理、iii) 資源の循環利用、iv) 生物多様性、v) 汚染防止、及び vi) 環境認証¹¹ という 6 つの要素でのコミットメントを掲げています。特に環境認証におけるコミットメントでは、JRF は GRESB リアルエステイト評価、CDP の気候変動プログラムからの認証を取得に加え、CASBEE 不動産評価認証、DBJ Green Building 認証、BELS の認証を取得することによって、グリーンビルディングを増やす取り組みに注力しています。

環境リスク、社会的リスク低減のためのプロセス

環境リスクや社会的リスクに対処するため、物件の関連データと当該年度のサステナビリティ活動計画について、MC-UBS のサステナビリティ・コミッティで共有、議論及び見直しが実施されています。同コミッティは社長を議長とし、ESG 活動を所管する部署によって開催されています。同コミッティでの協議の結果、取り組みの改善の必要性の提案や、翌年度の環境・社会的な課題を解決するための手段の特定を行います。

3.3 調達資金の管理

JRF は、ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、直近決算期末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額に直近決算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、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ないよう管理します。グリーンボンドの元利金の支払いは JRF の一般資金から行われ、その支払いがグリーン適格資産のパフォーマンスに直接的に左右されることはありません。

JRF は、グリーンボンドで調達した資金の総額がグリーン適格資産に全額充当されていることを報告します。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直ちに又は一時的にグリーン適格資産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、JRF 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。

3.4 レポーティング

資金充当状況レポーティング

JRF は、グリーンボンドで調達された資金が、グリーンボンドフレームワークに則ってグリーン適格資産に全額充当され、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ウェブサイトにおいて開示します。グリーンボンドが残存する間、JRF は各年の 2 月末時点におけるグリーン適格資産の総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの発行残高を年次で報告します。

インパクト・レポーティング

JRF 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 2 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 (JRF 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

¹¹ 環境活動, 日本リテールファンド投資法人; http://www.jrf-reit.com/overview/sustain_env.html#article_f

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

- 燃料消費量
- 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: JRF 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、JRF のグリーンボンドフレームワークが信頼性と透明性を有し、グリーンボンド原則 2017 の 4 つの要件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が、この評価に際して考慮したのは以下の要素です。

- 資金使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 2017 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。
- サステナリティクスは、JRF が、対象物件として信頼性の高い第三者機関の認証(DBJ Green Building 認証又は CASBEE 不動産評価認証)を有する物件を選定することにより、グリーンボンドによる調達資金を明確な環境改善効果を有する物件(参考資料 1)に充当するものであるとの意見を表明します。サステナリティクスは、マーケット・ベスト・プラクティスは、対象物件が、前記の認証制度において上位 2 つのレベル(CASBEE 不動産評価認証の S ランク又は A ランク、DBJ Green Building 認証の 5 つ星又は 4 つ星)の認証を取得することであると認識していますが、上位 3 つ目のレベルの認証を含めることは明確にポジティブな環境効果を有するものであると考えています。
- 対象物件の評価・選定及び環境・社会的リスクへの対応プロセスは、経営幹部レベルの役員(資産運用会社の社長)が議長を務めるサステナビリティ・コミッティを通じて実施されています。サステナリティクスは、経営幹部レベルの役員が関与していることはマーケット・ベスト・プラクティスであると評価しています。
- JRF はマーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況及び発行残高の追跡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。
- JRF は、マーケット・プラクティスに沿って、グリーンボンドの調達資金が充当される対象物件の電力使用量、燃料使用量、水使用量及び CO2 排出量等の環境性能指標を年次で報告することとしています。

グリーンボンド原則 2017 への適合性:

サステナリティクスは、JRF 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 2017 の 4 つの要件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実績

フレームワークによる JRF 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、本件のグリーンボンドの資金使途が、JRF の「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に記載されているサステナビリティに対するコミットメントを推進していくものであると評価しています。JRF の方針には、環境性能向上の目標が含まれており、JRF は保有物件の電力使用量、燃料使用量及び水使用量と CO2 排出量を定期的に開示することを表明し、カーボンリスク対策の改善を図っています。加えて JRF のサステナビリティ戦略に反映されているように、JRF は、保有物件に対して CASBEE 不動産評価認証や DBJ Green Building 認証、BELS 等の不動産認証を導入することにより環境負荷の低減に努めています。JRF は、2014 年から認証取得実績を積み重ねており、これは、グリーンビルディング認証の導入を通じて環境及び社会的なサステナビリティを高める同社の取り組みを示しています。

サステナリティクスは、この度 JRF がグリーンボンドフレームワークを構築した上で、グリーンボンドを発行することが、これまでの JRF のサステナビリティを重視した方針と取り組みを考慮すると、JRF が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ていくものであるとの意見を表明します。

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

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、人の健康に対する影響等の環境及び社会的負荷が伴います。これらの懸念を緩和するため、MC-UBS は、経営幹部レベルの役員（社長）が関与するサステナビリティ・コミッティを設立し、定期的に重大なリスクを特定して対策を講じるプロセスを確立しています。これらの状況と資金使途を考慮して、サステナビリティクスは、JRF がグリーン適格資産に係る環境及び社会的リスクを軽減するための体制を十分に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

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、福島原子力発電所災害により全国規模で原子力発電所の稼働が停止され、日本では国内の電力需要を満たしながら COP22 の目標値とそのコミットメントを達成するために CO₂ 排出量を削減すべきであるとの機運が高まっています。日本政府は、建築物部門が日本のエネルギー使用量の 3 分の 1¹³を占めていることを考慮し、建築物のエネルギー効率性を向上させる必要があると考え、2015 年 7 月 8 日に、「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や、CASBEE 不動産評価認証等の環境認証制度の活用推進等の措置が講じられました¹⁴。これにより、日本の建築物は、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、サステナビリティクスは、JRF 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に対する資金需要を満たし、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。

「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。JRF 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	SDGs	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.B 2020 年までに、包括的な方針と施策を適用/実施する都市及び居住地の数を大幅に増加させ、資源の効率性向上、気候変動の緩和と適応、災害に対する回復力強化を目指します
再生可能エネルギー	7. 安価でクリーンなエネルギー	7.2 2030 年までに世界全体のエネルギー構成において再生可能エネルギーの比率を大幅に高めます

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、国土交通省; http://www.ibec.or.jp/ee_standard/files/outline_pamphlet.pdf

結論

JRF は、グリーンボンドの発行を通じてグリーン適格資産に投資することによりサステナビリティへの貢献を目指しています。JRF の指定する適格クライテリアは、第三者認証基準である CASBEE 不動産評価認証及び DBJ Green Building 認証に基づいており、いずれも日本において広く利用されている認証制度です。JRF の適格クライテリアは、CASBEE 不動産評価認証の S ランク、A ランク又は B+ランク、DBJ Green Building 認証の 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星、を閾値とすることにより、グリーン適格資産のサステナビリティ性能について厳格な適格性基準を設定し、環境負荷の低減を担保しています。

さらに、JRF の対象物件の選定と環境/社会的リスクへの対応プロセスは資産運用会社の社長が議長を務めるサステナビリティ・コミッティを通じて実施されています。サステイナリティクスは、これはマーケット・ベスト・プラクティスを示すものであると考えています。

また、JRF は、適格クライテリアに基づく資金の充当状況とグリーン適格資産の環境負荷低減に関する重要指標を年次でウェブサイトにて公表することとしており、JRF のグリーンボンドのレポート・プロセスは透明性が高いと言えます。

サステイナリティクスは、JRF グリーンボンドフレームワークは、ICMA のグリーンボンド原則 2017 の 4 つの要件に適合しており、堅固で信頼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 ^{15 16}	CASBEE 不動産評価認証 ¹⁷
背景	DBJ Green Building 認証は、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、次の要因が評価されます <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 不動産評価認証では、建築物の内側と外側といった 2 つの主要因 (Q (建築物の環境品質 Quality)、L (建築物の環境負荷 Load)) が評価されます。
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が評価され、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 (Reduce, Reuse and Recycle) ・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 	・エネルギー効率 (Energy Efficiency) ・資源効率 (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; http://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/index.htm>

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

日本リテールファンド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>評価基準は、以下の3つの要素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おり、評価全体は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取り組みが評価され加点されます。このような革新的取り組みは、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る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つの主要分野に分類され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>

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

<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 認証は、LEED と CASBEE 不動産評価認証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件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>日本において、多くの地方自治体が、建築許可の取得の際に(他の同様のツールと比較して)CASBEE 不動産評価認証の評価書の提出を義務付けています。</p>

²⁰ DBJ Green Building (英文), 日本政策投資銀行; http://www.dbj.jp/en/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

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

²² Japan sharpens its green building focus (英文), Read Views; <https://www.jllrealviews.com/places/japan-sharpens-its-green-building-focus/>

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

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	日本リテールファンド投資法人
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)	
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 3 月 30 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 4 月 16 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、GBP との整合性を確認しました。

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金用途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価・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願います。

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

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. 資金使途

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、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。

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

- ・ DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価を、各投資法人債の払込期日において、過去 2 年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポート時時には、各年の 2 月末時点において、同様の基準を満たしていること
- ・ CASBEE 不動産評価認証における S ランク、A ランク又は B+ランクの評価を、各投資法人債の払込期日において、過去 2 年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポート時時には、各年の 2 月末時点において、同様の基準を満たしていること

サステナリティクスは、JRF のグリーン適格資産が、ICMA グリーンボンド原則 2017 における明確な環境的改善効果をもたらす「適格プロジェクト」と認定される、との意見を表明します。

資金使途のカテゴリー(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"/> クリーンな運輸 |
| <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・プロセス | <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・選定のプロセス

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

セクションについての総合的コメント(該当する場合)

JRF の資産の評価と選定プロセスは、MC-UBS のサステナビリティ・コミッティーにより同社の責任不動産投資に係る基本方針及び適格クライテリアに従って、管理されています。サステナリティクスは、JRF は明確で透明性高いプロセスを有していると考えています。

評価と選定

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <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"/> グリーンボンドによる調達資金に適格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 type="checkbox"/> プロジェクトの評価と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 | <ul style="list-style-type: none"> <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"/> 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"/> その他(具体的に記入して下さい) |
|--|--|

責任に関する情報

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <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 type="checkbox"/> その他(具体的に記入して下さい) | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 組織内での評価 |
|---|---|

3. 調達資金の管理

セクションについての総合的コメント(該当する場合)

JRF は、ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、直近決算期末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額に直近決算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ています。その上で、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債を超過しないように管理します。グリーンボンドの元利金の支払いは JRF の一般資金から行われ、その支払いがグリーン適格資産のパフォーマンスに直接的に左右されることはありません。

JRF は、グリーンボンドで調達した資金の総額がグリーン適格資産に全額充当されていることを報告します。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又は既に発行した投資法人債(グリーンボンドを含む)の借換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直ちに又は一時的にグリーン適格資産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、JRF 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。

サステナリティクスは、これが信頼性があり、マーケット・プラクティスに合致しているものと判断します。

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)

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

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

JRF は、グリーンボンドで調達された資金が、グリーンボンドフレームワークに則ってグリーン適格資産に全額充当され、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ウェブサイトにおいて開示します。グリーンボンドが残存する間、JRF は各年の2月末時点におけるグリーン適格資産の総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの発行残高を年次で報告します。

インパクト・レポーティング

JRF 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2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 (JRF 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
 - 燃料消費量
 - 水使用量
 - CO2 排出量

JRF は、フレームワークを通じて、環境性能指標の報告にコミットしています。サステイナリティクスは、JRF のレポーティングはマーケット・プラクティスに合致しており、透明性を有するとの意見を表明します。

資金充当状況レポーティング:

- | | |
|---|--|
| <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 checked="" type="checkbox"/> 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

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

- | | |
|---|--|
| <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"/> 水使用量の削減 | <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、水使用量 |

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): ウェブサイト |
| <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> コンサルティング(セカンドオピニオンを含む) | <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

日本リテールファンド投資法人グリーンボンド

- 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様々な側面(発行体のグリーンボンドフレームワークの策定/レビュー等)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。「セカンドオピニオン」は当該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(監査人等)に独立した立場からの検証を受けることができます。下記の認証と異なり、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・転載を禁じます。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と見なせる理由を述べ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での賠償責任も、「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負いません。

「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・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ス／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・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 のオフィスを有し、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。現在、サステナリティクスの社員数は 300 名を超え、うち 170 名のアナリスト陣が 40 以上のセクターに関する様々な専門知識を備えております。IRRI による調査では、投資家から 2012 年から 2014 年の 3 年連続で責任投資 (RI) に関する最も優れた独立系調査機関にサステナリティクスが選ばれました。また 2015 年には ESG 調査とコーポレート・ガバナンス調査の両部門についても上位 3 社に選ばれました。サステナリティクスはまた、金融・債券に関する情報サービス企業である GlobalCapital 社から最も優れた責任投資 (SRI) / グリーンボンド調査会社にも選ばれています。

詳しくは www.sustainalytics.com をご参照、又は

info@sustainalytics.com にご連絡下さい

