

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人

契約の種類：アニュアルレビュー

日付：2019年12月12日

担当者：

Wakako Mizuta, wakako.mizuta@sustainalytics.com, (+81) 3 4571 2343

Marie Toyama, marie.toyama@sustainalytics.com, (+81) 3 4571 2343

はじめに

2018年12月、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」又は「同社」）はグリーンビルディングに関連する支出のファイナンス又はリファイナンスを目的とするグリーンボンドを発行しました（以下、「グリーンボンド」）。2019年11月、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に対して、グリーンボンドを通して資金の充当を受けたプロジェクトを審査し、これらのプロジェクトがインベスコ・オフィス・ジェイリートグリーンボンドフレームワーク（以下、「グリーンボンドフレームワーク」）で規定された調達資金の使途のクライテリアやレポートイングクライテリアを満たしているかの評価を委託しました。¹

評価基準

サステナリティクスは以下の要件について、2018年に調達資金の充当を受けたプロジェクトを評価しました。

1. グリーンボンドフレームワークで規定された調達資金の使途及び適格クライテリアとの適合
2. グリーンボンドフレームワークで規定された各調達資金の使途のクライテリアに対する主要業績評価指標（KPI）の報告

表1に調達資金の使途及び適格クライテリア、表2に関連する主要業績評価指標を示します。

表1：調達資金の使途及び適格クライテリア

調達資金の使途	適格クライテリア
グリーンビルディングとエネルギー効率	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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

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及びセカンドパーティ・オピニオン：https://www.sustainalytics.com/wp-content/uploads/2018/11/Invesco_Office_J-REIT_Green_Bond_Framework_Overview_SPO_Japanese_Final.pdf

表 2：主要業績評価指標

主要業績評価指標	
グリーンビルディングとエネルギー効率	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> • 電力消費量 • 水使用量 • CO₂ 排出量

発行体の責任

インベスコ・オフィス・ジェイリートは、プロジェクトの説明、推定費用と実際の費用、プロジェクトによるインパクトを含め、調達資金の充当を受けたプロジェクトの詳細に関する正確な情報及び文書を提供する責任を負います。

独立性と品質管理

投資家に環境・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・格付けを提供するプロバイダとして業界をけん引する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による調達資金の用途を検証しました。本委託契約の一環として、同社のグリーンボンドフレームワークとの適合性の確認のため、インベスコ・オフィス・ジェイリートが資産運用を委託するインベスコ・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（以下、「本資産運用会社」）の従業員からの文書の収集及び確認を行いました。

サステナリティクスは、対象プロジェクトに関してインベスコ・オフィス・ジェイリートの代理として本資産運用会社から提示された情報と事実に基づいています。インベスコ・オフィス・ジェイリートの代理として本資産運用会社が不正確又は不完全なデータを提供したことにより、本文書で示した見解、調査結果、結論が正確性を欠く場合、サステナリティクスはいかなる責任も負いません。

サステナリティクスは、評価プロセスにおいて最高の品質と厳密さを確保するためにあらゆる努力をし、審査結果の評価にあたっては社内のサステナビリティ・ボンド・レビュー委員会（Sustainability Bonds Review Committee）が監督を行いました。

結論

サステナリティクスは、インベスコ・オフィス・ジェイリートが報告した主要業績評価指標の測定日は同社のレポートングクライテリアに即していないことを認識しているものの、グリーンボンドの発行から 1 年以内の 2019 年 12 月 13 日までに、主要業績評価指標を測定及び開示し、サステナリティクスからアニュアルレビューを取得することに困難が伴うことを考慮して、同開示は許容可能であると考えます。従って、

限定的保証プロセスに基づき検討した結果、²すべての重要な側面において、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の充当を受けたプロジェクトが、グリーンボンドフレームワークで規定された調達資金の用途及びレポーティングクライテリアに適合しないと判断すべき事実は認められませんでした。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に対し、グリーンボンドの調達資金が2018年12月28日時点で全額充当されたことを開示しました。

調査結果の詳細

表3：調査結果の詳細

適格クライテリア	調査手順	調査結果	特定された過失または例外
調達資金の用途のクライテリア	2018年にグリーンボンドによる調達資金を充当されたプロジェクトを対象に、グリーンボンドフレームワーク及び上の表1に示されている調達資金の用途のクライテリアとの適合性を検証。	審査したプロジェクトは、調達資金の用途のクライテリアに適合していました。	なし
レポーティングクライテリア	2018年にグリーンボンドによる調達資金を充当されたプロジェクトを対象に、プロジェクトによるインパクトがグリーンボンドフレームワーク及び上の表2に示されているKPIと適合する形で報告されたかを検証。報告されたKPIの一覧は参考資料2を参照。	審査したプロジェクトは、調達資金の用途のクライテリアに沿ってKPIが報告されていました。	例外 (報告されたKPIは、2019年3月期に測定されたものであり、インベスコ・オフィス・ジェイリートが定めた測定日に即していません。詳細及びサステナリティクスの見解については、「結論」をご参照ください。)

²サステナリティクスの限定保証プロセスには、発行体の提供する、調達資金の充当を受けているプロジェクトの詳細に関する文書（プロジェクトの説明、推定費用と実際の費用、プロジェクトによるインパクトなど）の調査が含まれます。発行体には正確な情報を提供する責任があります。サステナリティクスはプロジェクトの現地調査は実施していません。

参考資料 1：審査対象のプロジェクト

調達資金の用途の категория	適格クライテリア	プロジェクト数	認証の種類とレベル	認証日	調達資金の用途のクライテリアとの適合性
グリーンビルディングとエネルギー効率	i	1	DBJ Green Building 認証における 3 つ星	グリーンボンドの払込期日から過去 36 か月以内	適合

参考資料 2：プロジェクトのインパクト一覧³

物件数	延床面積の総計 (㎡)	電力消費量 (MWh)	水使用量 (㎡)	CO ₂ 排出量 (t)	レポートイングクライテリアとの適合性
1	67,581	5,181	55,265	5,878	適合

³ 電力消費量、水使用量、CO₂ 排出量は 2019 年 3 月期の数値です。

免責事項

© Sustainalytics 2019 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に記載された情報の知的財産権は、独占的にサステナリティクスに帰属します。サステナリティクスの書面による明示的な同意がない限り、本成果物のいかなる部分も、電子的、機械的、写真複製、録音等の形態・方法を問わず、複製し、流通させ、他の情報と組み合わせ、二次的著作物の作成に使用し、その方法にかかわらず提供し、第三者の閲覧に供し、または公開することはできません。

本書の情報は、現状有姿にて発行体から提供された情報に基づいたものであり、したがってサステナリティクスは、本成果物に記載された情報の完全性、正確性、適時性について保証するものではなく、誤謬や欠落について何ら責任を負わず、また本成果物の内容や、本成果物及びそこに記載された情報の利用によって生じた損害について、いかなる形の賠償責任も認めることはありません。第三者への言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援または推奨を意味するものではありません。

本成果物に記載されたいかなる内容も、明示または黙示を問わず、企業への投資、プロジェクトの選択、または何らかの種類の商取引の実施の適否に関するサステナリティクスの表明または保証と解釈されるべきではありません。また（該当する司法管轄区域において定義された）「投資助言」として、または発行体の財務業績、金融債務、もしくは信用力の評価として解釈されるべきではありません。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行、及び監視について全責任を負います。

英語版と翻訳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。

サステイナリティクスについて

サステイナリティクスは、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。サステイ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。サステイナリティクスは 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。サステイナリティクスは2015年に、Global Capital 社により「最も優れたSRI・グリーンボンドリサーチ・格付企業」に選出され、2018年と2019年には「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 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、2019年には Climate Bonds Initiative により「気候ボンドのレビューにおける最大の認証機関」に選ばれました。また、サステイナリティクスは2018年に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、2019年にはジャパン・グリーンボンド・アワードのジャパン・グリーンコントリビューター部門で環境大臣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。

