

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 積水ハウス・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、積水ハウス・リート投資法人（以下「SHR」）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）は、グリーンボンド原則 2018 に合致しています。SHR はグリーンビルディングの適格性を判断するために、DBJ Green Building 認証又は CASBEE 不動産評価認証を使用します。サステナリティクスは、SHR が保有するグリーン適格資産が、環境改善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 SDG7 及び 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 サステナビリティ委員会が、SHR のプロジェクトの評価及び選定の内部プロセスを監視します。委員会は積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を委員長とし、常勤取締役が関与します。これはマーケット・ベスト・プラクティスに合致しています。



調達資金の管理 SHR は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・管理を行う内部プロセスを整備しています。未充当額は現金又は現金同等物として管理します。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 SHR は、調達資金の充当状況を SHR ウェブサイトにおいて年次で報告することを表明しています。充当状況の報告として、グリーン適格資産の取得価格合計及びグリーンボンドの発行残高に加え、グリーンボンド調達資金の充当状況に関する経営陣によるアサーション（表明）が開示され、サステナリティクスは、マーケット・ベスト・プラクティスに合致していると考えます。またインパクト・レポートには環境性能指標等が含まれ、SHR のインパクト・レポートはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価日	2018 年 11 月
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.....	5
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。

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

Mayur Mukati（トロント）
Project Support
mayur.mukati@sustainalytics.com
(+1) 647 936 5656

Wakako Mizuta（東京）
Project Manager
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4578 7516

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版への適合性

サステナリティクスは、SHR のグリーンボンドフレームワークは ICMA グリーンボンド原則 2018 に適合していることの見解を表明するとともに、SHR のグリーンボンドフレームワークと、信頼できるグリーンボンド発行のためのプロセス・推奨事項を表した日本のグリーンボンドガイドラインとの整合性を評価しました。

はじめに

積水ハウス・リート投資法人（以下「SHR」）はグリーンボンドを発行するための SHR グリーンボンドフレームワーク（以下「フレームワーク」）を策定し、調達した資金を新規又は既存の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リファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当します。

SHR は、サステナリティクスとの間で、国際資本市場協会（ICMA: International Capital Market Association）が定めるグリーンボンド原則 2018（Green Bond Principles、以下「GBP」）¹との適合性及びフレームワークの環境面での貢献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。

当該委託契約の一環として、サステナリティクスは、SHR グリーンボンドにおける調達資金の管理やレポートの側面だけでなく、SHR の事業プロセス及び予定している調達資金の使途に係るサステナビリティ（持続可能性）への影響を理解するため、SHR の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「SHAM」）の財務部及び ESG 推進に取り組んでいる経営戦略室を含めた様々な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、SHR 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 つのセクションにより構成されています。

発行体の概要

SHR は日本を拠点に住居・オフィスビルを中核資産とする不動産投資信託です。同社の資産運用会社である SHAM は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」）の子会社です。

積水ハウスは 2005 年に持続可能性を経営の基軸に据えるという「サステナブル宣言」を行い、その後「サステナブル・ビジョン」や「エコ・ファーストの約束」を発表、当時の日本企業においては先駆的に環境や持続可能性に着目した経営を行ってきました。

住宅産業のリーディングカンパニーとして積水ハウスは、現在国際社会共通の目標とされている SDGs について、積極的な取り組みを行っており、中でも特に、家庭部門における温室効果ガス排出量削減の国家的目標への貢献を目指しています。

SHAM は「サステナブル・ビジョン」及び「サステナブル社会（持続可能な社会）の実現」といった積水ハウスと共通する取り組みを通じ、「質の高い社会資本の提供」と「投資主価値の最大化」を目指すという SHR の基本理念に基づき運用を行っています。²

SHR は、サステナビリティ・ポリシーに基づく環境・社会・ガバナンス（ESG）に配慮した不動産投資運用の更なる推進に向け、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 Sustainability Report 2018、積水ハウス：https://www.sekisuihouse.co.jp/sustainable/download/2018/book/2018_all_A4.pdf

フレームワークの概要

グリーンボンドの発行を目的として、SHR は GBP が定める 4 つの要件（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、レポートニング）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 SHR に帰属するものであり、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新規又は既存の資産（以下「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リファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当されます。

適格クライテリア

1. グリーンビルディング

資金使途がグリーンボンドの適格性を満たすためには、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。

- グリーンボンドの払込期日において、有効な以下のいずれかの第三者認証を保持している物件又は以下のいずれかの第三者認証を将来取得予定であること。また、レポートニング時には、各年の 3 月末時点において同様の基準を満たしていること。
 - DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星の評価、又は
 - CASBEE 不動産評価認証における A 又は S ランク

尚、現時点において、第三者認証の有効期間は認証取得日から、DBJ Green Building 認証は 2 年間又は 3 年間、CASBEE 不動産評価認証は 5 年間です。今後新規の認証取得及び認証の再取得にあたっては、上記有効期間は変更となる可能性があります。

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、SHAM の代表取締役社長が委員長を務め全常勤取締役が関与するサステナビリティ委員会によって、SHR 及び SHAM のサステナビリティ・ポリシー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

SHR 及び SHAM はサステナビリティ・ポリシーを制定し、事業活動全般を通してこれらを遵守・実行します。SHAM はサステナビリティ委員会にて、目標の設定、遵守状況及び実施した施策の効果測定、改善策の検討を定期的に行うとともに、ESG 推進の専門部署を設置し、ESG への取り組みを推進しています。

サステナビリティ・ポリシー

SHR 及び SHAM のサステナビリティ・ポリシーは以下の通りです

- ESG 関連の法令及び諸規則に関する知識向上を目的とした社内研修を行うとともに、法令及び諸規則を遵守し、ESG に配慮した不動産投資運用を行います。
- 低炭素社会の実現を企図し、エネルギーの効率的利用を積極的に推進するため、本投資法人が保有する物件のエネルギー使用量につき、法令等に準じた削減目標を設定し、目標実現に向けて PDCA を実行します。
- 節水や資源のリデュース、リユース、リサイクル（3R）の推進及び啓発を行うことで、循環型社会の実現に向けて積極的に取り組みます。
- 積水ハウスが掲げる「5 本の樹」計画に基づき、在来種等生態系に配慮した樹種を基本とした植栽等の維持・管理を行うことで、自然・周辺環境との調和を目指します。
- 居住用不動産においては入居者が快適に暮らすことができる高品質な住まいを、商業用不動産等においてはテナント企業の生産性の向上に資する利便で安全かつ快適な空間を提供します。

積水ハウス・リート投資法人グリーンボンド

また、災害発生時においても、入居者が安全・安心に暮らすことができる設備の設置を推進するとともに、テナント企業の BCP（事業継続計画）に配慮した「持続可能な活動拠点」となる施設の提供を推進します。

- 地域のイベントへの協力などを通じて賑わいを創出し、地域・コミュニティとの共存やその活性化を図っていきます。
- 本ポリシーに基づく取組みを実践するために、プロパティ・マネジメント会社等の取引先、居住用不動産の入居者、商業用不動産等のテナント企業や施設利用者等のステークホルダーとの協働に努めます。
- サプライチェーンを通じた ESG 配慮を推進するため、投資運用業務において、グリーン調達や社会的責任の視点を取り入れていきます。
- ESGに関する取組施策等を定期的にモニタリングするとともに、サステナビリティに関する実績を、ホームページ等を通じて公開します。また、外部評価機関による環境認証・評価を継続して取得します。

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、サステナビリティ委員会においてグリーン適格資産にかかる重大で潜在的な環境リスク及び社会的リスクを特定・管理するとともに、環境・社会関連データの見直しを行う予定です。

調達資金の管理

SHR は、グリーンボンド発行による調達資金をグリーン適格資産に充当する予定です。SHR は、グリーンボンドの発行残高が存在する限り、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないように管理します。

SHR はグリーンボンドの発行残高が存在する限り、ポートフォリオ単位で充当済み資金を内部で追跡・管理します。グリーンボンドで調達した資金の全部又は一部が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、SHR は未充当額を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、調達資金の全部又は一部を現金又は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

SHR は、グリーンボンドで調達し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資産の取得価格合計を超過していないことを SHR のウェブサイトにおいて開示します。グリーンボンドの発行残高が存在する限り、SHR は3月末時点におけるグリーン適格資産の取得価格合計及びグリーンボンドの発行残高を年次で報告する予定です。また、調達資金の全額がグリーン適格資産に充当された旨のアサーション（表明）を SHAM の代表取締役社長より取得する予定です。

インパクト・レポートニング

SHR は、グリーンボンドの発行残高が存在する限り、SHR のウェブサイト上で毎年3月末時点における以下の環境性能指標等を年次で公表します。

- グリーン適格資産の物件数
- 各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル
- 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（SHR 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: SHR のグリーンボンド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

概要

サステナリティクスは、SHR 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。

- 調達資金の用途
 - 資金用途の対象となるカテゴリー（グリーンビルディング）は、明確な環境改善効果を有し、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、SHR が信頼性の高い第三者認証（DBJ Green Building 認証又は CASBEE 不動産評価認証）のトップレベルの評価を有する物件を選定していることにより、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に充当しているとの見解を表明します（参考資料 1 をご覧ください）。
 - グリーン適格資産のルックバック期間は DBJ Green Building 認証が認証取得後最長 3 年間、CASBEE 不動産評価認証は認証取得後 5 年間です。サステナリティクスは、ルックバック期間は 24 カ月間がマーケット・プラクティスであると市場がみなしていることを認識していますが、グリーンビルディングが持続的な環境改善効果をもたらすことを考慮し、SHR のルックバック期間も容認できると考えます。
- プロジェクトの評価及び選定プロセス
 - グリーン適格資産は、SHAM の経営幹部（代表取締役社長）が委員長を務め、全常勤取締役が関与するサステナビリティ委員会によって、適格クライテリア及びサステナビリティ・ポリシーに基づいて評価及び選定されます。
 - サステナリティクスは、経営幹部の関与はマーケット・ベスト・プラクティスに沿ったものと考えます。
- 調達資金の管理
 - SHR はグリーンボンドで調達された資金を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リファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に全額充当する予定です。グリーンボンドで調達された資金の未充当額については、現金又は現金同等物にて追跡・管理します。
 - サステナリティクスは、SHR の調達資金の充当額/未充当額の管理はマーケット・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
 - SHR は、グリーンボンドの残高が存在する限り、3 月末時点における調達資金の充当額及び環境改善効果をウェブサイトにて公表します。また、SHR は SHAM の代表取締役社長から調達資金の全額がグリーン適格資産に充当された旨のアサーション（表明）を取得します。サステナリティクスは、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ます。
 - 調達資金の充当状況レポーティングには、グリーン適格資産の取得総額及びグリーンボンドの発行残高が含まれます。
 - インパクト・レポーティングでは、グリーン適格資産の物件数、各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル、グリーン適格資産の延床面積の総計、電力消費量、水使用量、CO₂ 排出量などの環境性能指標を公表します。

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、SHR のグリーンボンドフレームワークがグリーンボンド原則 2018 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。

日本のグリーンボンドガイドライン 2017年版への適合性

サステナリティクスは、SHR のグリーンボンドフレームワークと信頼できるグリーンボンド発行のためのプロセス及び推奨事項を示した日本のグリーンボンドガイドラインとの適合性を評価しました。

ICMA グリーンボンド原則 2018 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版 ³	GBP 及び日本のグリーンボンドガイドラインとの適合性	日本のグリーンボンドガイドラインへの適合性に関するサステナリティクスの見解
1. 調達資金の使途	ある	SHR の適格クライテリアの対象となるグリーンビルディングは、明確な環境改善効果を有するグリーン適格資産として日本のグリーンボンドガイドラインに合致しています。加えて、グリーンボンド発行による調達資金、グリーン適格資産のカテゴリー及びネガティブな影響を低減するプロセスに関する情報を投資家のために本フレームワーク上にて記載しています。
2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス	ある	SHR は、サステナビリティ・ポリシー及び基本的な目標を通じて、低炭素（グリーン）ビルディングの推進を支援し、温室効果ガス（GHG）排出量の削減を明確な目標に定めています。また、グリーン適格資産は、SHAM の代表取締役社長が委員長を務め、全常勤取締役が関与するサステナビリティ委員会によって評価及び選定されます。グリーン適格資産の選定は、上述した DBJ Green Building 認証及び CASBEE 不動産評価認証並びにサステナビリティ・ポリシーに基づいて選定されます。
3. 調達資金の管理	ある	SHR は、グリーンボンドで調達された資金の全額を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リファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当します。また、未充当資金は一時的に現金又は現金同等物として管理します。
4. レポーティング	ある	SHR は、年に一度グリーンボンドで調達された資金の充当状況をウェブサイトにおいて開示します。充当状況には、グリーン適格資産の取得価格合計、グリーンボンドの発行残高及び調達資金の充当に関する経営陣のアサーションが含まれます。また、インパクト・レポーティングでは、延床面積の総計、電力消費量、水使用量及び CO ₂ 排出量などの関連指標を開示します。

³グリーンボンドガイドライン 2017 年版、環境省： http://www.env.go.jp/policy/greenbond/gb/greenbond_guideline2017.pdf

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 SHR のサステナビリティ戦略への貢献

サステナビリティは、SHR のサステナビリティ・ポリシー及びその基礎となる積水ハウスの「サステナブル・ビジョン」、透明性を有するガバナンス構造並びに環境及び社会的取組みにより、グリーンボンドの発行体制が十分に整備されており、SHR のサステナビリティ戦略の進展を促すと考えています。この見解は下記の点に基づいています。

- SHR 及び SHAM は、積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」、及び SHR の定める基本目標である (a) 入居者の「持続可能な生活拠点」の提供、(b) テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」の提供に沿って、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス (ESG) 問題に配慮しています。⁴
- SHAM は代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、目標の設定、遵守状況及び実施した施策の効果測定、改善策の検討を定期的に行っています。SHR と SHAM が策定したサステナビリティ・ポリシーは以下の目標を掲げています。(i) ESG 関連の法律、規制、ルールの遵守、(ii) 低炭素社会の実現とエネルギーの効率的利用推進のための取組み、(iii) 水及び資源の保持、(iv) 生物多様性の推進、(v) 快適性と安全性の確保、(vi) コミュニティとの共存、(vii) 関係するステークホルダーとの共働、(viii) サプライチェーンを通じた ESG の促進、(ix) ESG に関する定期的な情報のモニタリングと開示及び環境認証・評価の継続的な取得。⁴
- 2018 年、SHR は Global Real Estate Sustainability Benchmark (以下「GRESB」) リアルエステイ評価において、5 段階の中で「4」の評価を受けると共に「Green Star」を取得しました。⁵ 主要環境性能指標の測定・管理のための総合的なアプローチが評価されました。⁶
- SHR は、照明を LED に交換することで温室効果ガス (GHG) に含まれる CO₂ の排出量を年間約 647 トン削減する計画、また、居住用不動産においてエネルギー効率の高い空調設備に交換することで GHG に含まれる CO₂ を年間約 88 トン削減する計画など複数の定量的及び定性的な環境性能指標を公表しています。2016 年以来、SHR が保有する商業用不動産は環境省が毎年実施しているライトダウンキャンペーンにも参加し、地球温暖化への対応策を講じています。また、積水ハウスの自然との調和を目指す「5本の樹」計画に基づき、生物多様性への取組みとして屋上庭園や壁面緑化を進めています。⁷
- また、SHR は緊急時に誰もが利用できる設備を導入しています。太陽電池、蓄電池及び非常用発電機などからなる防災設備などがその例です。⁸

以上の点を考慮し、サステナビリティは、サステナビリティ・ポリシー及び運用業務にサステナビリティを統合するための SHR の努力は、SHR がポジティブなサステナビリティ・インパクトを保有物件にもたらすことを示してい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

グリーンビルディングには、エネルギーや水の使用量、CO₂ の排出、人への健康影響等の潜在的な環境及び社会的リスクが伴います。SHR のサステナビリティ委員会は信用できる第三者認証の評価基準に基づいて、グリーン適格資産を選定します。加えて、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・軽減するための PDCA サイクルを実行しています。以上の点から見て、サステナビリティは、SHR がグリーンボンド資金により充当される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考えます。

⁴ ESG に関する方針、積水ハウス・リート投資法人： <http://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

⁵ 外部認証等の取得事例、積水ハウス・リート投資法人： http://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/external_case.html

⁶ 2018 GRESB Real Estate Results (英文)： <https://gresb.com/2018-real-estate-results/>

⁷ 環境 (E) への取組み、積水ハウス・リート投資法人： <http://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/environment.html>

⁸ 社会 (S) への取組み、積水ハウス・リート投資法人： <http://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/society.html>

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おけるグリーンビルディングの重要性

2017年、環境省は、SDGsに適合する優先分野のひとつとして、「持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備」を設定しました。⁹ 2016年には、建築部門が日本のエネルギー総使用量の約28.5%を占め¹⁰、中央環境審議会はエネルギー効率の高いビルディングなど低炭素投資の促進には、今後135～163兆円が必要と試算しています。¹¹ さらに、日本は「自国が決定する貢献案」(Intended Nationally Determined Contributions: INDC)で2030年までにエネルギー効率を35%に改善することを目標に掲げており、その一環として2020年から2030年の間に、2013年比でGHG排出量を約26%削減することを公約としています。¹²

2015年のCOP21において、積水ハウスは気候変動対策を拡大強化するため、建物及び建設部門における共同宣言(Global Alliance for Buildings and Construction: GABC)に70のグローバル組織のひとつとして賛同、署名しました。同社のサステナビリティレポート2017年版によると、2030年までに2013年比約40%のCO₂排出量削減を目指しており¹³、サステナビリティクスは、INDCへのコミットメントに注目しています。サステナビリティクスは、SHRのグリーンボンドがグリーンビルディングに関する資金調達の面で重要な役割を果たし、環境改善効果をもたらすとともに、エネルギー効率の向上及びGHG排出量の削減という日本の気候変動対策を後押しするものと考えます。

「持続可能な開発目標(SDGs)」への貢献

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。グリーンビルディングはSDGsの推進及びSDGsを通じた変革実現のためには不可欠です。¹⁴ SHRのグリーンボンドは以下のSDG目標を推進するものです。

資金調達のカテゴリー	SDG	SDG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の環境影響を軽減する。 11.B 2020年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対するレジリエンスを目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させる。
エネルギー効率	7. 安価でクリーンなエネルギー	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。

⁹ 平成29年版 環境・循環型社会・生物多様性白書、環境省：http://www.env.go.jp/policy/hakusyo/h29/pdf/full.pdf

¹⁰ 2018年度までの日本の経済・エネルギー需給見通し、一般財団法人日本エネルギー経済研究所：https://eneken.ieej.or.jp/data/7450.pdf

¹¹ Summary of Environmental Finance Programs, Ministry of the Environment, Japan (英文)：https://www.env.go.jp/en/policy/economy/efp/summary_EFP.pdf

¹² 「自国が決定する貢献 (INDC)」とは：2030年の温室効果ガス排出削減目標、外務省：https://www.mofa.go.jp/mofaj/ic/ch/page1w_000121.html

¹³ Sustainability Report 2017、積水ハウス：https://www.sekisuihouse.co.jp/sustainable/download/2017/book/2017_all_A3.pdf

¹⁴ 17Goals to Transform Our World, United Nations (英文)：https://www.unglobalcompact.org/sdgs/17-global-goals

結論

SHR は、グリーンボンド発行を通じて、新規又は既存グリーンビルディングの取得資金、グリーンビルディングの取得に要した借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当する予定です。信頼性の高い第三者認証（DBJ Green Building 認証及び CASBEE 不動産評価認証）のトップレベルの評価を適格クライテリアとして設定することで、SHR は環境改善効果の創出に向けて堅固なフレームワークを確立しています。加えて、サステナリティクスは、SHR がグリーン適格資産に係る潜在的な環境及び社会的リスクを効率的に特定・管理する体制を整えていると考えます。

SHR はまた、不動産投資運用分野における ESG 関連の取組みの推進に向けてサステナビリティ・ポリシーを策定しています。この点に関し、サステナリティクスはグリーン適格資産が積水ハウスの全般的なサステナビリティ戦略に合致していると考えます。また、グリーンビルディングは日本の気候関連ポリシー・戦略に沿って、建築環境におけるエネルギー効率と GHG 排出量の低減、ひいては SDG 7 及び 11 の進歩に貢献することになります。

以上の点を総合的に判断し、サステナリティクスは SHR のグリーンボンド発行体制が十分に整備されており、SHR のグリーンボンドフレームワークは信頼性があり堅固で、GBP の要件及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版に合致するとの意見を表明します。

参考資料


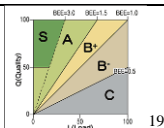
参考資料 1: 不動産認証スキームの概要と比較

	DBJ Green Building 認証制度 ¹⁵	CASBEE 不動産評価認証ランク ¹⁶
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。 ¹⁷	スコアリングによるパフォーマンス評価 CASEBEE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

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

¹⁷ 認証の流れ、日本政策投資銀行：<http://igb.jp/flow.html>

		<p>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		
認定	JREI 認証判定会議	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>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>

¹⁸ 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

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	積水ハウス・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）	積水ハウス・リー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11月29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）

上述の評価概要をご参照ください。

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）

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）は、グリーンボンド原則 2018 に合致しています。SHR はグリーンビルディングの適格性を判断するために、DBJ Green Building 認証又は CASBEE 不動産評価認証を使用します。サステイナリティクスは、SHR が保有するグリーン適格資産が、環境改善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 SDG7 及び 11 を推進するものと考えています。

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 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）

サステナビリティ委員会が、SHR のプロジェクトの評価及び選定の内部プロセスを監視します。委員会は積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を委員長とし、常勤取締役が関与します。これはマーケット・ベスト・プラクティスに合致しています。

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 |
| <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 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）

SHRは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・管理を行う内部プロセスを整備しています。未充当額は現金又は現金同等物として管理します。これはマーケット・プラクティスに合致していません。

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 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. レポートニング

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

SHRは、調達資金の充当状況を SHR ウェブサイトにおいて年次で報告することを表明しています。充当状況の報告として、グリーン適格資産の取得価格合計及びグリーンボンドの発行残高に加え、グリーンボンド調達資金の充当状況に関する経営陣によるアサーション（表明）が開示され、サステナリティクスは、マーケット・ベスト・プラクティスに合致していると考えます。またインパクト・レポートニングには環境性能指標等が含まれ、SHRのインパクト・レポートニングはマーケット・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

- | | |
|--|--|
| <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）：グリーンボンドの発行残高 | |

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・レポートニング

- | | |
|---|--|
| <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） |

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）

- 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）：保有物件数、各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル、延床面積の総計、電力消費量、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）：会社ウェブサイト
- 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）

提供レビューの種類

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

レビュー機関

発行日

積水ハウス・リート投資法人グリーンボンド

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。

