

グリーンボンド / グリーンボンド・プログラム 外部レビューフォーム

セクション 1. 基本情報

発行体名:	オリックス不動産投資法人
グリーンボンド又はフレームワークの名称:	第 13 回無担保投資法人債
外部レビュー者名:	株式会社 日本格付研究所
本フォーム記入日:	2019 年 6 月 13 日
レビュー公表日:	2019 年 6 月 13 日

セクション 2. レビューの概要

レビュー対象

本レビューでは、以下の要素について審査し、グリーンボンド原則との適合性を確認した。:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

注: 複数のレビュー、異なる提供者がいる場合、レビューごとに個別のレビューフォームを提供してください。

レビューのサマリー 及び 評価レポート全文への URL リンク

オリックス不動産投資法人（本投資法人）は、2001年9月10日に設立され、2002年6月12日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した国内初の総合型の不動産投資法人（J-REIT）である。首都圏のオフィスビルを中核としながら、物流施設、商業施設、住宅およびホテル等に投資を行っている。本投資法人の資産規模は、2019年3月末時点で、取得価格ベースで6,635億円に上る。

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（OAM）は、オリックス株式会社（オリックス）の完全子会社である。オリックスは1964年にオリエン特・リース株式会社として創業し、業務範囲を広げながら収益機会の捕捉を図ってきた。現在のオリックス及びそのグループ会社（オリックスグループ）の事業は、法人金融サービス事業部門、メンテナンスリース事業部門、不動産事業部門、事業投資事業部門、リテール事業部門、海外事業部門の6つの事業セグメントから構成されている。事業セグメントの1つである不動産事業部門については、1986年に独身寮賃貸事業への進出をきっかけに現在では、オフィスビル、賃貸マンション、商業施設、物流施設等の不動産投資事業、ホテル・旅館、水族館、高齢者向け住宅等の施設運営、不動産投資法人（REIT）の資産運用・管理、不動産投資顧問といったアセットマネジメントまで事業を拡大している。

OAMの主要な役職員はオリックスからの出向者であることから、オリックスグループにおける不動産事業を始めとした経験およびノウハウがOAMに受け継がれているといえる。また本投資法人は、物件取得において過去5年半の間に取得した物件の約9割（3,121億円）をオリックスグループが保有する物件より取得しており、スポンサーとの強固な関係を活かした豊富なパイプラインからの投資を行っている。

本投資法人はこれらオリックスグループからのサポートを利用し、総合型REITとしての強みを活かしながら外部成長及び内部成長を達成している。

今般の評価対象は、本投資法人が発行を予定している第13回無担保投資法人債である。本投資法人債の発行代わり金の100%を本投資法人が定めたグリーンファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たす物件の取得資金のリファイナンスに充当する予定である。

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークでグリーンボンドの対象となる「グリーン適格資産」のうちグリーンビルディングの定義を、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 評価認証B+ランク以上、BELS 評価3つ星以上もしくはLEED 評価Silver以上のいずれかを取得済み又は取得見込みである物件と定めている。JCRでは、本投資法人が設定した「グリーン適格資産」の定義は、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

JCRは、投資法人債の発行によってリファイナンスの対象となるオフィスビルおよび物流施設2件が、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークで定義された「グリーン適格資産」に属していることを確認した。物件に関する認証申請書類およびヒアリングを通じて、今回の対象資産が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いことも確認済である。以上から、本評価対象の資金使途が、高いCO2排出削減効果を含む環境改善効果を有すると評価している。

本投資法人の資産運用会社であるOAMでは、2018年3月から「サステナビリティ委員会」を立ち上げ、ESGに関する諸課題を経営層が中心となって検討、審議してきたほか、部長以下の実務層でも活発な意見交換を行い、各階層においてESGの諸課題について積極的に討議を行ってきた。さらに、取得した物件について、環境評価・各種認証の取得を行っており、各種認証取得物件は増加傾向にある。また、社内に物件ならびに環境に関する専門家を有し、物件の取得に際しては環境に関するチェック項目を設けていることや、監査についても、内部監査及び外部監査が定期的

に行われている等、JCR では本投資法人に関して強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

この結果、今回の評価対象である投資法人債について、JCR グリーンボンド評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」の予備評価を“g1”「管理・運営体制及び透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green1”とした。

JCR は、本投資法人債は、グリーンボンド原則 及び環境省によるグリーンボンドガイドラインにおいて求められる項目について基準を満たしていると評価している。

評価レポート全文への URL リンクは以下をご参照。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

セクション 3. レビューの詳細

レビュー者は、できる限り以下の情報を、コメントの枠を使用し、できる限り提供することが推奨される。

1. 資金使途

本項目に係るコメント欄:

a. プロジェクトの環境改善効果について

- i. 資金使途の 100%が当投資法人のグリーン適格資産に属する物件のリファイナンスであり、環境改善効果が高い。
- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則または環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」、「省エネルギー」に該当する。

b. 環境に対する負の影響について

本投資法人債の資金使途の対象となるプロジェクトに関し、本投資法人の資産運用会社である OAM では、物件の取得時に適切にデューデリジェンスを行っている。デューデリジェンスにあたっては、事前に OAM が独自に選定した登録リスト内にある不動産評価会社からデューデリジェンスのレポートを取り寄せるほか、OAM によるチェックリストにおいても環境に関する項目を設けてチェックを行っている。デューデリジェンスにおいて、対象物件が環境に対して負の影響を及ぼすことが懸念される場合は、売主による是正等を取得条件としていることを JCR ではヒアリングにより確認した。

GBP における資金使途の分類:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー効率 |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止及び管理 | <input type="checkbox"/> 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 |
| <input type="checkbox"/> 陸上及び水生生物の多様性の保全 | <input type="checkbox"/> クリーン輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源および廃水管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への対応 |
| <input type="checkbox"/> 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点において GBP 分類に該当することが予想される、または、まだ GBP 分類に含まれていないが適格グリーンプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他 |

GBP 以外のタクソノミー(プロジェクト分類)を使用している場合はそれを特定すること。:

2. プロジェクトの評価と選定プロセス

本項目に係るコメント欄:

オリックス不動産投資法人とその資産運用会社である OAM は、資金使途について、明確な環境面での目標、プロジェクトの選定基準およびプロセスを定めている。
当該事項は、本評価レポートの中で開示されている。

評価と選定

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体の環境面での持続可能性に係る目標が定められている | <input checked="" type="checkbox"/> 対象事業が選定基準分類に適合していることを決定するプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドの資金使途としての適格プロジェクト基準が定義され、透明性が確保されている | <input checked="" type="checkbox"/> 事業実施に伴う ESG リスクの可能性が特定され、管理されるプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | <input type="checkbox"/> その他 |

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | <input checked="" type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄:

本投資法人債による調達資金は、調達後速やかにルナール仙台及び戸田ロジスティクスセンターの取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金は発生しない予定である。
なお、本投資法人債の償還前に、上記 2 物件を売却するなどにより未充当資金が発生した場合、本投資法人による開示が行われることをヒアリングにて確認している。

調達資金の追跡管理:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドの調達資金は分別管理され、または適切な方法で発行体によって追跡管理されている。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。 |
| <input type="checkbox"/> その他 |

追加開示事項:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規投資への充当のみ | <input checked="" type="checkbox"/> 既存・新規投資両方への充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> ポートフォリオベースの支出に充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | <input type="checkbox"/> その他 |

4. レポーティング

本項目に係るコメント欄:

a. 資金の充当状況に係るレポート

本投資法人債の資金使途は、本投資法人によって訂正発行登録書及び発行登録追補書類にて公表される予定である。

b. 環境改善効果に係るレポート

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、以下の項目を環境改善効果にかかるレポート項目として開示することを予定している。

a グリーンボンドまたはグリーンローンが存する限り、調達された資金が充当された各グリーン適格資産の認証の取得状況、認証の評価、及びグリーン適格資産の全体として以下の指標について年1回、ウェブサイト上に開示。

エネルギー消費量/CO2 排出量/水使用量

b 改修工事等では、グリーンボンドまたはグリーンローンが存する限り、以下の指標について工事完了後、年1回、ウェブサイト上に開示。

(改修前/改修後) エネルギー消費量、CO2 排出量または水使用量のいずれか

資金使途のレポート:

個別プロジェクト・ベース

プロジェクトのポートフォリオ・ベース

個別債券への紐づけ

その他

レポート情報:

充当金額

総投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合

その他:

頻度:

年に一度

半年に一度

その他:

インパクトレポート:

個別プロジェクト・ベース

プロジェクトのポートフォリオ・ベース

個別債券への紐づけ

その他

頻度:

年に一度

半年に一度

その他

レポート情報 (理論値または実績値):

GHG 排出量 / 削減量

エネルギー削減量

水使用削減量

その他 ESG 指標

・水使用量

・エネルギー使用量

開示方法

- 財務諸表における公表
- アドホック（非定期）刊行物における公表
- レポーティングの外部レビュー
資金充当状況及びインパクトレポーティングが外部レビュー対象
- サステナビリティレポートにおける公表
- その他：
ウェブサイトにおける公表

有用なリンク

オリックス不動産投資法人の ESG への取り組み	https://www.orixreit.com/ja/feature/index.html
JCR のグリーンボンド評価手法	https://www.jcr.co.jp/greenfinance/

外部レビューを受けた場合、その種類

- セカンド・オピニオン
- 検証
- その他
- 認証
- スコアリング/格付け

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2019 年 6 月 13 日

グリーンボンド原則に定められた、独立レビュー業者の役割

1. **セカンド・パーティ・オピニオン**：環境に関する専門知識を持ち、発行体から独立した機関は、セカンド・パーティ・オピニオンを出すことができる。そのような機関は、グリーンボンドフレームワークに関する発行体のアドバイザーからの独立性や、情報障壁など適切な手順を機関内に設け、セカンド・パーティ・オピニオンの独立性を保証することが必要である。セカンド・パーティ・オピニオンは通常グリーンボンド原則への準拠に関する評価を伴い、特に、発行体の包括的な目標、戦略、環境に関する持続可能性に関する方針および（または）プロセスおよび資金使途となるプロジェクトの環境に関する持続可能性の評価が含まれる。
2. **検証**：発行体は、ビジネスプロセスに関するおよび（または）環境基準についての設定された基準に関する第三者検証を受けることができる。検証は内部または外部基準または発行体による目標に沿っているかにフォーカスする。また、対象資産の環境に関する持続可能な特徴の評価は“検証”と呼ばれ、外部基準を参照することができる。発行体の資金管理、グリーンボンドによる調達資金の配分に関する内部追跡システム、環境へのインパクトまたは、グリーンボンド原則への準拠に関する保証または証明も“検証”と呼ぶことができる。
3. **認証**：発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、認識されている外部グリーン標準・ラベルの認証を受けることができる。標準またはラベルは、特定の基準を定義し、その定義は認証基準に沿っているかを証明できる能力を有し、認定された第三者機関によって、その基準に沿っているかどうかを検査される。
4. **グリーンボンドスコアリング・レーティング**：発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、スコアリング・レーティング手法を有している専門調査会社や格付機関といった第三者によって評価もしくは調査されることができる。成果物は、環境改善のデータ、グリーンボンド原則に準じたプロセスまたはその他 2 度目標などのベンチマークにフォーカスしたものが考えられる。スコアリング・レーティングは、重要な環境リスクを反映しているとしても信用格付とは明確に異なる。