

# 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:	阪急阪神リート投資法人
グリーンボンド又は フレームワークの名称	阪急阪神リート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク
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:	2020年10月13日
レビュー公表日:	2020年10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

阪急阪神リート投資法人（本投資法人）は、2004年12月に設立され、2005年10月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した、商業用施設、事務所用施設および複合施設を投資対象とした総合型J-REITである。本投資法人の資産規模は31物件、取得価格合計は1,695億円である。資産運用会社は阪急阪神リート投信株式会社（本資産運用会社）であり、本資産運用会社のスポンサーは阪急阪神ホールディングス傘下の阪急阪神不動産株式会社である。本投資法人の投資対象は全国であるが、中でも商業用途区画および関西圏に重点的に投資する方針を掲げている。

本投資法人および本資産運用会社が属している阪急阪神ホールディングスグループでは、『『安心・快適』、そして『夢・感動』をお届けすることで、お客様の喜びを実現し、社会に貢献します』というグループ経営理念を掲げ、その実現のためにESG（環境・社会・企業統治）に関しても積極的に取り組んでいる。2020年5月には「阪急阪神ホールディングスグループ サステナビリティ宣言」を策定し、サステナブル経営をこれまで以上に推進していくことを表明している。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークが「グリーンボンド原則（2018年版）」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン2020年版」および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」に適合しているか否かの評価を行う。「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン2020年版」、「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、環境省、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）およびアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）が自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点においてグローバルに統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

本投資法人は本フレームワークの中で資金使途の対象をグリーン適格資産、改修工事の2つとしている。グリーン適格資産については、適格クライテリアの定義を過去36か月以内に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、LEED認証Silver以上のいずれかを取得済または更新済、もしくは今後取得予定又は更新予定の物件と定めている。また改修工事の対象について、上記グリーンビルディング認証の星の数またはランクを1段階以上改善する工事、CO2 排出量、エネルギー消費量または水の使用量のいずれかを10%以上削減することが可能な工事、その他従来比10%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれる工事および再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得と定めている。JCRでは、資金使途の対象はいずれも環境改善効果を有すると評価している。

本資産運用会社は、代表取締役社長を最高責任者、担当取締役を執行責任者とするサステナビリティ推進委員会を有しており、サステナビリティに関する体制整備や方針の策定等、本投資法人のサステナビリティに関する項目について活発に意見の交換や討議を行っている。また、サステナビリティに関する運用、推進方針やGRESBリアルエステイト評価に対する助言、社内の教育について外部の専門家を起用した取り組みが行われている。

また、グリーンファイナンスの対象となる物件の取得に関しては、サステナビリティ推進委員会によって適格クライテリアへの適合性が検証されたのちに代表取締役社長を委員長とする投資運用委員会にて承認されるほか、入出金に関する実務については、責任者が適切に承認を行っており適切であると評価している。レポートングについても、資金充当の状況および環境改善効果に関する開示について適切であると判断している。したがって、JCRでは本投資法人につい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、本フレームワークについて、JCRグリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。

本フレームワークは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、環境省によるグリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティリンクローン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。

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. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは、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、CO2排出量・エネルギー消費量または水使用量の削減に資する改修工事あるいは再生可能エネルギーに関連する設備の取得資金、もしくはそのリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。
- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則およびグリーンローン原則における「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」および「再生可能エネルギー」、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインに例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業」、「省エネルギーに関する事業」および「再生可能エネルギーに関する事業」に該当する。

##### b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社では、物件取得時の環境分析として、有害物質の調査や、地歴に関する調査を行っている。調査時には、物件に関するエンジニアリングレポート、土壌汚染レポートを取り寄せて確認を行い、課題が発見された場合には、投資運用委員会にて課題の解決を売主に求めるほか、解決できない場合は物件取得の見送りを行うプロセスとなっていることを確認している。

#### GBPにおける資金使途の分類:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" 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：

発行体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、JCRによる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マ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：

グリーンファイナンスの資金使途は、本評価レポート内に記載しているグリーン適格資産および改修工事のための資金またはそのリファイナンスであり、これ以外の目的に充当される予定はない。

調達資金については、調達後は本資産運用会社の財務・IR部が電子ファイルで管理することを確認している。また、調達から充当完了まで数か月間にわたる場合、未充当資金は現金または現金同等物で管理される。入出金に関する実務については、本資産運用会社の経営管理部が本投資法人の執行役員承認の下、資産保管銀行に指図を行う体制となっている。

なお、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、グリーンファイナンスによる調達資金は調達後短期間から長くとも数か月間で資金使途の対象となるグリーン適格資産および改修工事のための資金もしくはそのリファイナンスに充当されることおよび調達資金が充当されるまでの間は前述の通り、現金または現金同等物で管理されることを確認している。グリーンファイナンスの返済もしくは償還前に資金使途の対象となる物件が売却されるなどにより未充当資金が発生した場合には、本投資法人はグリーンファイナンスの未償還・未返済残高が「グリーン適格負債額」（（グリーン適格資産の取得価額の合計額および適格クライテリアを満たす改修工事の支出額の合計額）×（総資産に対する有利子負債比率））を超えないように管理することとしている。

以上よりJCRでは資金管理について、妥当であり透明性は高いと評価している。

### 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 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。                                |

その他

#### 追加開示事項:

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規投資への充当のみ           | <input 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 checked="" type="checkbox"/> その他<br>既存投資への充当のみ |

#### 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ティング

グリーンファイナンスで調達した資金の用途は、本投資法人のウェブサイトにおいてプレスリリース等で公表される予定であるほか、グリーンボンドについては発行登録追補書類などの法定書類でも公表される。また、前項で確認した通り、グリーンファイナンスにより調達した資金は、調達後速やかにグリーン適格資産および改修工事のための資金またはそのリファイナンスに充当されるため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されない。しかしながら、グリーンファイナンスによって取得した物件を売却するなどにより未充当資金が発生するなど大きな状況の変化が発生した場合には、本投資法人のプレスリリースによって開示する予定であることをJCRは確認している。

##### b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、環境改善効果のレポーティングとして、グリーン適格資産の場合は①対象物件名、②環境認証の取得状況（取得認証の種類、認証水準）、③エネルギー使用量、④温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量、⑤水使用量を、改修工事の場合は①環境認証の取得状況（取得認証の種類、認証水準）、②再生可能エネルギー発電量及び発電による推定温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)削減量、③エネルギー使用量、温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量、または水使用量の推定削減量を公表予定である。

#### 資金用途のレポーティング:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ               | <input type="checkbox"/> その他                |

#### レポーティング情報:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当金額 | <input type="checkbox"/> 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他:            |   |

#### 頻度:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他:            |                                |

#### インパクトレポーティング:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ    | <input type="checkbox"/> 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  
取得している有効な環境認証  
対象物件名  
エネルギー消費量  
水消費量

**開示方法**

- 財務諸表における公表  サステナビリティレポートにおける公表  
 アドホック（非定期）刊行物における公表  その他:  
ウェブサイトにおける公表  
 レポートの外部レビュー

**有用なリンク**

阪急阪神リート投資法人のサステナビリティに関する取り組み	<a href="https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/esg">https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/esg</a>
JCRのグリーンファイナンス評価手法	<a href="https://www.jcr.co.jp/greenfinance/">https://www.jcr.co.jp/greenfinance/</a>

**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  認証  
 検証  スコアリング/格付け  
 その他:

**レビュー提供者:** 株式会社 日本格付研究所

**公表日:** 2020年10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。