

# 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:	日本プライムリアルティ投資法人
グリーンボンド又はフレームワークの名称:	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:	2019年7月1日
レビュー公表日:	2019年7月1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

日本プライムリアルティ投資法人（本投資法人）は、オフィスと都市型商業施設を投資対象とする複合型 J-REIT。2002 年 6 月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した。資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（本資産運用会社）のスポンサーは、東京建物株式会社（出資比率：52%）をはじめとして、安田不動産株式会社（出資比率：18%）、大成建設株式会社（出資比率：10%）、損害保険ジャパン日本興亜株式会社（出資比率：10%）、明治安田生命保険相互会社（出資比率：10%）からなる。現行ポートフォリオは全 63 件で構成され、4,395 億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。主としてオフィス（都市型業務施設）や繁華性の高い立地に位置する商業施設、複合施設の建物およびその敷地から構成される不動産ならびにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資を行っている。

本投資法人の中長期的な安定成長のためには、「環境」「社会」「ガバナンス」などの社会からの要請に応えることが不可欠であるとの考えから、本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を策定しており、その一つとして、環境への取組みを挙げている。さらに、環境目標を掲げた上で目標実現のための具体的な取り組み内容と、結果としての各種モニタリングデータの開示を定期的に行い、積極的な取組みを示している。

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。

本投資法人は、資金使途の対象となる物件の定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産 B+ランク以上のいずれかを取得済みまたは取得見込みである物件と定めている。JCR では、本投資法人が定めた資金使途の対象は、環境改善効果を有したものと評価している。

本投資法人は、環境に関する明確な目標のもと、グリーンファイナンスを調達することを企図している。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する部署が資金使途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスにも関与する仕組みが確保されている。環境に関する取り組みは外部の専門家の意見も取り入れながら進められていること等から、JCR では本投資法人に関して強固な管理・運営体制およ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。

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. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 3 区分までに絞られた環境認証を取得済、あるいは、取得を予定している建物（グリーンビルディング）の取得資金、もしくはそのリファイナンスであり、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、国また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

JCR は本資産運用会社が物件の取得に際して専門家による評価書等の確認などにより、各種調査を行っていることを確認した。また、本資産運用会社内であらかじめ定められたチェック項目などを満たすことを条件として取得することにより、取得予定の建物が環境などにネガティブな影響を与えないことを確認した。

これより、環境に対する負の影響については、適切に配慮されていることを確認した。

#### 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:

本投資法人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:

- ・グリーンファイナンスで調達した資金は、調達後 2 ヶ月を目途として、グリーンビルディングの取得資金もしくは取得資金のリファイナンスに充当される予定であり、長期にわたって未充当資金が発生しない想定である。
- ・すべてのグリーンファイナンスが償還/返済するまでの間は、ポートフォリオ管理アプローチより残高管理および未充当資金の管理を行うこととしている。既に実行されているグリーンファイナンスにおいて資金使途の対象となっている物件が売却等により資金使途の対象外になった場合、グリーン適格負債（グリーン適格資産の取得価格の総額に、総資産額に対する有利子負債比率を乗じたもの）がグリーンファイナンス実行残高を上回っていることを確認することとしている。

#### 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。                                |
| <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ティング

本フレームワークでは、グリーンファイナンスで調達した資金の充当状況に関するレポーティングが本投資法人のウェブサイト上で行われる予定である。なお、グリーンファイナンスの償還/返済前までに資金使途の対象となっている物件が売却されたことにより資金使途の対象外となる場合、本投資法人は当該物件の売却に関するリリースにおいて当該物件が資金使途であった旨を記載する予定としている。

#### b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、環境改善効果のレポーティング項目として、各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベルに加え、グリーン適格資産に限定したエネルギー使用量、CO2 排出量、水使用量の開示を行うことを予定している。

### 資金使途のレポーティング:

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

### レポーティング情報:

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:

### インパクトレポーティング:

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

### レポーティング情報（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  
・環境認証の取得状況

### 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

レポーティングの外部レビュー

## 有用なリンク

日本プライムリアルティ投資法人の CSR  
に係る取り組み

<http://www.jpr-reit.co.jp/about/sustainability/>

JCR のグリーンファイナンス評価手法

<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

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: 2019 年 7 月 1 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

- 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證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。
- 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。
- 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。
- 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。