

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:	中央日本土地建物グループ株式会社
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:	2021年8月12日
レビュー公表日:	2021年8月12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

中央日本土地建物グループ株式会社は、2020年4月に日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社の株式移転方式により設立された持株会社。中央日本土地建物株式会社や中央日土地ソリューションズ株式会社など、「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE 戦略支援」、「ビル管理」といった事業別に再編されたグループ会社を傘下に擁し、シナジーの最大化を図るとともに、「持続可能な社会の実現」に向けてグループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指すとする経営姿勢を打ち出している。

中央日本土地建物グループは国連が定めるSDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）達成に向けた貢献が世界規模で求められるなか、不動産業界に求められる役割は大きいとの認識のもと、世代を超えてあらゆるステークホルダーと共に「未来を共創する」総合不動産グループとして、人と社会に安心と感動を提供するとしている。

今般の評価対象は、中央日本土地建物グループがグリーンボンドまたはグリーンローン（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用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。JCRは本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021年版）」、「グリーンローン原則（2021年版）」、「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。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省がそれぞれ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、現時点において国内外の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。

中央日本土地建物グループは資金用途にかかる適格クライテリアを（1）CASBEE建築・CASBEE不動産認証B+以上、LEED-BD+C、LEED-O+M認証 Silver以上、BELS 3つ星以上、DBJ Green Building 認証3つ星以上を取得済または今後取得予定の資産、（2）高い環境改善効果を目的とした改修工事、（3）高い環境改善効果を目的とした省エネルギー設備の導入、（4）再生可能エネルギー（保有物件の敷地内または屋上に設置する太陽光発電設備）としている。中央日本土地建物グループは本フレームワークにおいて資金用途の対象となるプロジェクトに関して環境に関する負の影響が発生するリスクがある場合は、物件取得や改修工事の見送りのほか、汚染改良工事の実施等によってリスクの回避および緩和を図る方針となっている。したがって、JCRは上記適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

対象プロジェクトの選定は、担当役員が承認のうえ、社長執行役員による最終決定が行われており、経営陣が適切に関与している。グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトへの新規投資資金または当該資金のリファイナンスに充当され、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす他の充当対象への再充当を行う。資金充当状況および環境改善効果にかかるレポート内容は適切なものとなっている。以上より、JCRは中央日本土地建物グループの管理運営は、資金用途管理を適切に実施する体制が確立されており、情報開示に関する透明性を有すると評価している。

これらの結果、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（資金用途）」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」、「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と考えられる。

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1. 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標準や認証を受けたグリーンビルディング、2. 高い環境改善効果を目的とした改修工事、3. 高い省エネルギー性能を有する設備、4. 再生可能エネルギー（太陽光発電設備）を対象とするものであり、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」および「グリーンローン原則」における「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」および「省エネルギー」に、「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」および「省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

中央日本土地建物グループは物件取得や改修工事の実施といったグリーンプロジェクトの実施にあたり、環境影響評価および建築物計画書制度等の環境関連法令に関する確認を行っているほか、建築標準仕様書等でも環境に関する水準や遵守事項の確認を行っている。確認にあたっては社内の専門知識を有する部署や従業員が関与している。環境関連法令や各種基準を満たさず、負の影響が発生するリスクがある場合は物件取得や改修工事の見送りのほか、汚染改良工事の実施等によってリスクの回避および緩和を図る方針となっている。したがって、本フレームワークで定める資金使途について、中央日本土地建物グループが適切に環境リスクを特定し、回避および緩和策を講じていると考えられる。

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：

中央日本土地建物グループ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ESGR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：

調達資金の資金管理は、中央日本土地建物グループの財務部が社内の管理システムを用いて行う。資金の管理・運用にあたっては財務担当役員や財務部長といった責任者による事前および事後の承認が行われる。グリーンファイナンスによる調達資金は、充当されるまでの間は現金または現金同等物にて管理される。グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトへの新規投資資金または当該資金のリファイナンスに充当される。調達資金の充当対象について充当後に売却や価値の著しい毀損等が生じ、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす他の充当対象への再充当を行う。

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ティング

中央日本土地建物グループはグリーンファイナンスによる調達資金の充当状況について、調達資金が全額充当されるまでの間、ウェブサイト上にて充当状況を開示する予定である。また、充当対象について、売却や価値の著しい毀損といった大きな状況の変化が発生し、未充当資金が発生した場合は別途資金充当状況に関する開示を行う予定である。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

中央日本土地建物グループはグリーンファイナンスによる調達資金の充当対象物件名、環境認証の種類、および認証レベルに加え、資金の充当対象に関する各物件単位のエネルギー使用量、CO2削減量、延床面積あたりのCO2削減量、水使用量をウェブサイトにおいて年次で開示する予定である。また、グリーンファイナンスによる調達資金を改修工事・省エネルギー設備・再生可能エネルギー（太陽光発電設備）に関するプロジェクトに充当した場合には、対象プロジェクトによる環境改善効果を算定するために必要な指標が十分開示される予定である。

資金使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 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 |

頻度:

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

レポート情報（理論値または実績値）：

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> GHG 排出量 / 削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー削減量 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 水使用削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> その他ESG指標
環境認証の取得状況 |

開示方法

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

有用なリンク

中央日本土地建物グループ Webサイト サステナビリティへの取り組み	https://www.chuo-nittochi.co.jp/company/csr/
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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <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: | |

レビュー提供者： 株式会社 日本格付研究所

公表日： 2021年8月12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。