

————— JCR グリーンボンド評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. —————

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンボンドの予備評価の結果を公表します。

オリックス不動産投資法人 第13回無担保投資法人債 に対して予備評価 Green1 を付与

評価対象	：	オリックス不動産投資法人第13回無担保投資法人債
分類	：	投資法人債
発行額	：	未定
利率	：	未定
発行日	：	未定
償還日	：	未定
償還方法	：	満期一括償還
資金使途	：	保有資産の取得資金のリファイナンス

<グリーンボンド予備評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営体制及び透明性評価	m1

第1章: 評価の概要

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年にオリエント・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。詳細な評価結果については次章で詳述する。

JCRは、本投資法人債は、グリーンボンド原則¹及び環境省によるグリーンボンドガイドライン²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。

¹ ICMA（International Capital Market Association）グリーンボンド原則2018年版

² 環境省 グリーンボンドガイドライン2017年版

第 2 章:各評価項目における対象事業の現状と JCR の評価

評価フェーズ 1 : グリーン性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状及びそれに対する JCR の評価を踏まえ、本投資法人債の資金使途の 100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されているかを確認する。次に、資金使途がネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署又は外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標 (SDGs) との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

資金使途の概要

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

本投資法人では、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)において、調達資金の使途を以下の通り定めている。

グリーンボンドまたはグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアのいずれかを満たす
(1)グリーン適格資産の新規取得資金、
(2)改修工事等の資金

あるいはそれらに要した借入金(グリーンローンを含む)の返済資金、または既に発行した投資法人債(グリーンボンドを含む)の償還資金に充当。

(適格クライテリア)

(1)グリーン適格資産

- ・以下の認証または再認証のいずれかを、取得済または今後取得予定の資産であること
- ①DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星または 5 つ星
- ②BELS 認証における 3 つ星、4 つ星または 5 つ星
- ③CASBEE 評価認証における B+ランク、A ランクまたは S ランク
- ④LEED 認証における Silver、Gold または Platinum

(2)改修工事等

- ・下記のいずれかを満たしていること
- ①上記(1)グリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数またはランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事
- ②エネルギー消費量、CO₂排出量または水使用量のいずれかを 10%以上削減することが可能な改修工事
- ③再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

本投資法人債の資金使途は、上記グリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産に属するオフィスビル (ルナール仙台) ならびに物流施設 (戸田ロジスティクスセンター) 2 件の取得資金 (物件取得価格: 181 億円) のリファイナンスである。今回の対象物件は、ルナール仙台が BELS 認証における最高ランクの 5 つ星、戸田ロジスティクスセンターが BELS 認証における 4 つ星を取得している。BELS 認証は、省エネ基準の達成度合いによって評価が星の数で表

されるものであり、本投資法人債の資金使途である建物における4つ星以上の評価は、誘導基準である3つ星を上回って高い環境改善効果を有すると評価できる。

ルナール仙台では、2015年2月に空調設備を更新したほか、専有部分及び共用部分の電気をLED（発光ダイオード）式に変更することによって、消費エネルギーを減少させた建物である。また、戸田ロジスティクスセンターでは、高効率照明機器の採用等によって、省エネルギーに努めている。

<対象プロジェクト>

物件名称	ルナール仙台
所在地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号
主要用途	オフィス
敷地面積	1,990.35 m ²
延床面積	13,924.19 m ²
階数	地下2階・地上14階
竣工	1998年2月
環境認証	BELS認証 5つ星
特徴・環境性能	・仙台市中心部の東二番丁通りに位置する。2015年2月に空調設備の更新と専有部分および共用部分の照明のLED化を行い、省エネルギー化を達成している。

物件名称	戸田ロジスティクスセンター
所在地	埼玉県戸田市笹目南町7番35号
主要用途	物流施設
敷地面積	19,473.82 m ²
延床面積	36,158.60 m ²
階数	5階
竣工	2005年3月
環境認証	BELS認証 4つ星
特徴・環境性能	・東京都心部への配送利便性が高く、物流施設が集積する戸田市に位置する。 ・高効率の照明器具を採用して省エネルギーに努めている

- 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。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトは省エネルギー及び地域・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に分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標及びターゲットに貢献すると評価した。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 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。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① DBJ Green Building

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。それぞれ 5 つ星（国内トップクラスの卓越した）、4 つ星（極めて優れた）、3 つ星（非常に優れた）、2 つ星（優れた）、1 つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCR では、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「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」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

② BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

2013 年 10 月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づいて第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度。その後、2015 年 7 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が公布され、同 7 条において住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、建築物のエネルギー消費性能の表示に努力義務が規定された。建築物省エネ法の施行に伴い、BELS は同法第 7 条に基づく省エネ性能表示のガイドラインの第三者認証制度として位置づけられている。平成 28 年 4 月より、評価対象に住宅が追加され、現在は、新築及び既存の全ての建物を対象としている。

評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。

それぞれ 5 つ星、4 つ星、3 つ星（誘導基準）、2 つ星（省エネ基準）、1 つ星（既存の省エネ基準）で表される。

③ CASBEE

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの（**C**omprehensive **A**ssessment System for **B**uilt **E**nvironment **E**fficiency）。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産がある。

評価結果は、S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B-ランク（やや劣る）、C ランク（劣る）、の 5 段階（CASBEE-不動産は S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B ランク（必須項目を満足）の 4 段階）に分かれている。

④ LEED

非営利団体である米国グリーンビルディング評議会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。2019 年現在、160 以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。

LEED は、**L**eadership in **E**nergy and **E**nvironment **D**esign の頭文字を採ったものであり、1996 年に草案が公表され、数年に 1 度アップデートが行われている。

認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）の 5 種類がある。

認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum(80 ポイント以上)、Gold(60-79 ポイント)、Silver (50-59 ポイント)、Certified（標準認証）(40-49 ポイント) である。

評価フェーズ2：管理・運営体制及び透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状及びそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充度が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営体制及び透明性評価は、最上位である『m1』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性及び透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンドを通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性及び一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

本投資法人の資産運用会社であるOAMは、本投資法人の運用理念である投資主価値の安定的成長を目指し、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)へ配慮した資産運用の実践のためにESG方針を定め、ウェブサイト上で公開している。

【ESG方針】

- “1.環境負荷の低減と循環型社会の形成”
- “2.ステークホルダーとの協働”
- “3.テナントや役職員の健康と快適性の増進”
- “4.リスク管理とコンプライアンス”
- “5.ESG教育・啓発活動”
- “6.ESG情報開示と可視化の推進”

上記ESG方針に基づき策定した「エネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減ポリシー」、「節水ポリシー」および「廃棄物重量管理ポリシー」において数値目標、具体的な取り組み、組織体制等を定め、各種政策を実施している。具体的取り組みの一例として物件の管理を行っているプロパティマネジメント（PM）業者と、環境に配慮した管理を行うことを契約書に記載したPM契約を締結し、毎年PM業務委託先からエネルギー・データの報告を受けるようにするなど、環境に配慮した取り組みを行っている。

本投資法人債の発行代わり金の資金使途はルナール仙台および戸田ロジスティクスセンターを取得した際の借入金のリファイナンスである。上記物件の特徴を勘案すると、本投資法人債の発行は、「ESG方針」内の「1.環境負荷の低減と循環型社会の形成」、「2.ステークホルダーとの協働」、「3.テナントや役職員の健康と快適性の増進」、「4.リスク管理とコンプライアンス」及び「6.ESG情報開示と可視化の推進」の実現に資すると考えられる。

b. 選定基準

グリーンファイナンス・フレームワークにおける本投資法人の「グリーン適格資産」基準は、DBJ Green Building 認証3つ星以上、BELS 評価3つ星以上、CASBEE 評価認証B+ランク以上もしくは LEED 評価 Silver 以上のいずれかを取得済または今後取得予定の資産であることである。JCR はこの選定基準について、「フェーズ 1：グリーン性評価」で既述の通り、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。

この選定基準の決定については、まず、本投資法人の資産運用会社である OAM のサステナビリティ委員会で検討・審議が行われ、OAM の代表取締役、執行役員及び外部委員等の経営層が参加する投資委員会にて最終決定が行われる。サステナビリティ委員会は、代表取締役社長を委員長とし、各管掌役員を構成員とする諮問機関であり、決裁権はない。サステナビリティ委員会は年4回以上行われ、重要情報や進捗の共有等が行われることとなっている。

サステナビリティ委員会にて経営層が選定基準について検討・審議を行っており、選定基準への経営層の関与が行われているほか、OAM の投資委員会では代表取締役社長、執行役員等の経営層が決定に関与していることから、マネジメント層による本投資法人の ESG 方針に沿った「適格クライテリア」の評価・選定及び調達資金の充当が行われる体制が整備されていると JCR では評価している。

なお、今回のルナール仙台及び戸田ロジスティクスセンターを資金用途とすることは、上記の通りサステナビリティ委員会で検討・審議のうえ、投資委員会にて決定されている。

c. プロセス

本投資法人債の資金用途の選定およびグリーンボンドの発行に関しては、OAM の財務 IR 部が起案し、サステナビリティ委員会にて個別物件のグリーン性に関する検討・審議が行われた後、代表取締役社長ならびに OAM 執行役員等が出席する OAM の投資委員会にて決定される。資金用途の選定およびグリーンボンドの発行いずれについても経営陣が適切に選定のプロセスに関与しており、決定プロセスは明確であると JCR では評価している。

なお、上記目標設定、選定基準およびプロセスは、本投資法人債発行に係る発行登録追補書類と本評価レポートにおいて開示予定であり、投資家に対する透明性は確保されている。

2. 資金管理の妥当性及び透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、投資法人債により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、投資法人債により調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

- a. 評価対象の投資法人債の資金使途は、本レポート内に記載しているルナール仙台およ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全額が充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。
- b. 入出金は、まず OAM の財務 IR 部において、資金充当先を指示する指図書を事前に作成し、入出金を管理する総務経理部長の決裁が行われる。そして、適格クライテリアに分類される資産の新規取得、既存の適格クライテリアを満たす物件の借入の返済または債券の償還に充当される。資金管理は資産保管会社である信託銀行のメイン口座を通して行われ、資産保管会社である信託銀行の口座に入金されたことを通帳のコピーを取り寄せて確認ののち、財務 IR 部にて社内の財務システムに登録する取扱であることをヒアリングにて確認済である。なお、本投資法人債による調達資金は資金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、追跡管理を一括充当時に行うことで足りることを JCR では確認している。
- c. OAM では、社内の監査室が年 1 回以上の内部監査を行っている。加えて、会計全般についても監査法人による外部監査が適切に行われていることを確認している。また、これらの帳簿については毎期末ごとに外部監査の対象となっており、適切に保管される体制となっていることをヒアリングにより確認した。
- d. 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、本投資法人債と個別物件の紐付けが行われるかは不明なるも、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。

JCR では資金管理について、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確実に充当されること、その資金管理について本投資法人内にて適切な方法にて管理されること及び内部監査・外部監査の体制が整備されていること、未充当資金が発生した場合は本投資法人による開示が行われることを確認しており、資金管理の妥当性及び透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド発行前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを、グリーンボンド発行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

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。また、前項で確認した通り、今回の投資法人債により調達した資金は、直ちにルナ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、本投資法人債でリファイナンスを行った上記 2 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、本投資法人から開示が行われることを JCR は確認している。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

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ティング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

なお、本投資法人は償還期限まで、レポーティングの状況の正確性について年に 1 度 JCR の第三者レビューを受ける予定である。

JCR では、上記レポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

4. 組織の環境への取組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、グリーンファイナンス調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等々を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人の資産運用会社である OAM では、投資主価値の安定的成長のために、ESG に配慮した資産運用方針の実践のために、「ESG 方針」を策定している。

また、ESG に関する主に海外の投資家の意識の高まりを受けて、ESG に配慮した経営姿勢を打ち出している。前述の通り、社長が委員長となり各管掌役員が構成員である「サステナビリティ委員会」を、2018 年 3 月から開催しており、既に 5 回の開催実績を数えている。また、「サステナビリティ委員会」が開催される以前から、関連各部の部長クラス以下が集まって討議する会において、ESG に関する諸課題が討議されており、経営層から実務レベルに至るまで ESG の諸課題が認識され、方針ならびに対策が行われてきた経緯がある。

また、本投資法人では取り組みの一環として、GRESB リアルエステイト評価の取得を行っているほか、取得した物件について、DBJ Green Building、CASBEE、BELS などの各種認証の取得を行い、いずれもその結果を自社ホームページで公表している。GRESB リアルエステイト評価においては、サステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメントと方針」及び「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を 4 年連続で取得しており、本投資法人として、サステナビリティへの取り組みが第三者によっても高く評価されていることを示すものと JCR では評価している。また、各種認証についても、認証取得物件数は増加しており、本投資法人の環境に対する姿勢を示すものであると JCR では評価している。

さらに、本投資法人は、2018 年 8 月より LEED の日本での普及団体である Green Building Japan の法人会員となっており、ここでの活動を通じてサステナブルな社会づくりを目指す人々と連携することを目指している。

なお、OAM では、業務推進部に 1 級建築士 2 名、CASBEE 評価員 1 名、投資運用部に 1 級建築士 1 名を有している。そのほかにも環境に関連する資格として、エネルギー管理員の資格を有する社員を有しているほか、リスク・コンプライアンス部では、部の統括者が長年にわたり日本における環境問題に関するエキスパートとして活躍しているなど、物件および環境に関する専門的知識を有する部署及び人材を有している。また、環境コンサルティングについては外部の専門会社に依頼するなど、社内外の専門家と協力して、業務を行っている。

JCR では、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置づけているほか、専門的知見を有する部署が、グリーンファイナンス調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定に、組織として明確に関与していると評価している。

(参考) GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマーク及びそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2018 年現在で 38 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本投資法人債について 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）」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bond予備評価」を“Green1”とした。本投資法人債は、グリーンbond原則及び環境省によるグリーンbond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。

【JCR グリーンbond評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：オリックス不動産投資法人（証券コード：8954）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
第13回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンbond）	未定	未定	未定	未定	JCR グリーンbond評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）梶原 敦子・梶原 康佑

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンドにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該グリーンボンドで調達される資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドの調達計画時点又は調達時点における資金の充当等の計画又は状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンボンドにより調達される資金が環境に及ぼす効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「グリーンファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンボンド評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR のグリーンボンド評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンドにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンボンド評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR グリーンボンド評価：グリーンボンドにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green1、Green2、Green3、Green4、Green5 の評価記号を用いて表示されます。

■グリーンファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会に外部評価者としてオブザーバー登録)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・ 信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号
- ・ EU Certified Credit Rating Agency
- ・ NRSRO : JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル