

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:	野村不動産マスターファンド投資法人
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8月7日
レビュー公表日:	2019年8月7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"/> レポートニング |

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

野村不動産マスターファンド投資法人（本投資法人）は、野村不動産グループをスポンサーとする総合型のJ-REIT。2015年10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。野村不動産投資顧問（本資産運用会社）が本投資法人の資産運用業務を担い、本資産運用会社には野村不動産ホールディングスが100%出資をしている。現行ポートフォリオは全289物件で構成され、1兆112億円（取得価格ベース）の資産規模と総合型J-REITにおいて最大である。

野村不動産ホールディングスは、2004年6月に野村不動産を中心とする企業グループにおける純粋持株会社体制の構築を目的に設立された。野村不動産など傘下の事業会社は、住宅事業、賃貸事業、資産運用事業、仲介・CRE事業、運営管理事業等を展開している。

本資産運用会社は、不動産投資運用業務全般において、中長期的な投資主価値の向上を図るためには、環境・社会・ガバナンスへの配慮が不可欠であると認識し、「サステナビリティ方針」を制定している。

また、本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えている。この具体的な取り組みにあたり、本投資法人にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定し、具体的な取り組みへとつなげている。

今般の評価対象は、本投資法人が、投資法人債または借入金等の手段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）、グリーンボンドガイドライン（2017年版）およびグリーンローン原則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、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則は、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、資金使途の対象となるグリーン適格資産の定義を、DBJ Green Building認証3つ星以上、CASBEE不動産 B+ランク以上、BELS認証3つ星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は、本投資法人が定めた「グリーン適格資産」が環境改善効果を有する建物を対象としており、適切であると評価している。

本投資法人は、ESG課題（マテリアリティ）を設定し、課題毎に方針や目標を定め、グリーンファイナンスを実行することを企図している。資金使途の対象となるグリーン適格資産の選定およびプロセスには、環境に関して専門的な知見を有する部署が関与する仕組みが確保されている。環境問題を洗い出し、目標を定めたくうえで取り組む社内体制は適切に構築されており、各種取り組みを行った結果については、本投資法人のウェブサイトの詳細に公表されていること等から、JCRでは本投資法人に対して強固な管理・運営体制および高い透明性があると評価した。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“Green1(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. i. 本フレームワークで掲げられたグリーン適格資産は、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（以下、「グリーンビルディング」）であり、その取得・建設資金、もしくはリファイナンスを資金使途とすることで、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

本資産運用会社では、不動産の取得に際して、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。調査結果は社内のチェックリストに反映され、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が確認されている。

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 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"/> グリーン輸送 |
| <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：

本投資法人は資金用途について、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用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：

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、グリーンファイナンスの専用口座で管理することを予定している。調達資金を資金用途へ充当するオペレーションは、本投資法人の資産保管会社である信託銀行によって行われ、取引にかかる帳票等も適切に保管されている。資産保管会社に対して、本資産運用会社は年に1回事務に関するモニタリングを行っており、グリーンファイナンスを含む支払いにかかる事務フローが適切に行われているかについての確認がなされる仕組みが確保されている。また、これら資金管理にかかるオペレーションは外部監査の対象にもなっており、外部からのチェック体制も整えられている。

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

本投資法人では、発行/実行から速やかに資金使途の対象へ資金を充当することを前提として、グリーンファイナンスを実施する予定としている。また、ポートフォリオ管理の前提となるグリーン適格資産の帳簿価額総額、グリーン適格負債額およびグリーンファイナンスの残高についても年次で開示することとしている。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーン適格資産の物件数および取得した各認証における評価に加えて、グリーン適格資産の温室効果ガス（GHG）の排出量、エネルギー使用量、水使用量についてもウェブサイト上で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

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

- | | |
|--|--|
| <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"/> レポーティングの外部レビュー | |

有用なリンク

野村不動産マスターファンド投資法人のCSRに係る取り組み	https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/index.html
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: 2019年8月7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。