

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:	NTT都市開発リート投資法人
グリーンボンド又は フレームワークの名 称	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4月1日
レビュー公表日:	2021年4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

NTT都市開発リート投資法人（本投資法人）は、プレミア投資法人として2002年5月に設立され、同年9月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人（J-REIT）。首都圏に立地するオフィスビルとレジデンスを主たる投資対象としており、中長期的な運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指している。本投資法人の資産運用会社であったプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、2021年4月1日付でNTT 都市開発投資顧問株式会社（本資産運用会社）と合併しており、本投資法人の資産運用業務を本資産運用会社に承継している。本資産運用会社のスポンサーは、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（出資比率：100%）（NTT都市開発）である。

本投資法人は、本資産運用会社がNTT 都市開発の完全子会社となったことから、NTT 都市開発が本投資法人の単独スポンサーであることを明確にするため、2021年4月1日に商号変更を行った。

NTT都市開発は、1986年に日本電信電話公社の民営化による日本電信電話株式会社の発足を契機として設立されたNTTグループ唯一の総合不動産会社である。オフィスビルの開発に強みを有しており、主な開発案件に「大手町ファーストスクエア」、「秋葉原UDX」、「品川シーズンテラス」、「大手町プレイス」などがある。

NTTグループは2019年7月にNTT都市開発と株式会社NTTファシリティーズを傘下とするNTTアーバンソリューションズ株式会社を設立した。グループの不動産関連事業を集約し、総合力を活用した新たな街づくりを推進していく考えである。本投資法人はNTT都市開発をはじめNTTグループ各社から外部成長や内部成長、財務面などで多様なサポートを受けている。

本投資法人は、NTTアーバンソリューションズが定めるCSRビジョンを基礎とし、事業そのものを通じたCSRの実現を目指している。また、中長期的な投資家の利益を最優先する観点から、ESGへの配慮の重要性について認識し、不動産投資運用業務の全般において、ESGへの配慮を組み込むため、サステナビリティ方針を制定し、環境および社会へ配慮するための具体的な取り組みを推進している。

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（2018年版）」、「グリーンローン原則（2020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。

本投資法人は、本フレームワークの中で資金用途の対象を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディング、一定以上の省エネルギー性を有する物件の2種類としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE建築（新築・既存・改修）またはCASBEE不動産評価B+ランク以上、BELS認証3つ星以上、またはLEED認証 Silverランク以上のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件、省エネルギー性に関する適格クライテリアは、ERR値が30%以上の物件を対象としている。JCRでは、本投資法人が定めた適格クライテリアは、環境改善効果を有するプロジェクトを対象にしていると評価している。

本投資法人は、環境を含むサステナビリティに関する方針に基づき、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用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。サステナビリティファイナンスにより調達した資金の管理は担当部署において適切に行われること、レポーティングについて資金充当状況および適切な環境改善効果の指標の選定と開示が予定されていることから、JCRでは本投資法人に関して高い管理・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、または、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事に対する新規投資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. 資金使途の対象となるプロジェクトは、グリーンボンド原則、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」および「省エネルギー」、環境省の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

本資産運用会社では、物件の取得に際してデューデリジェンスを行い、環境に負の影響を与えうる要因に関してチェックを行っている。JCRでは、本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人が保有している物流施設全体が及ぼす環境に対する負の影響の蓋然性は小さいと判断している。

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 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：

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：

グリーンファイナンスによって調達した資金は、調達後速やかに資金用途の対象に充当される予定となっている。グリーンファイナンスに関する追跡管理の内容は、財務部より本投資法人の役員会へ報告される予定となっている。また、この追跡管理は内部監査および会計監査の対象となっており、適切に統制が図られる仕組みとなっている。

本フレームワークでは、グリーンファイナンスによって調達された資金は個別のプロジェクトに全額紐付けられる。一方で、グリーンファイナンスが償還または返済されるまでの間の残高および未充当資金にかかる管理は、ポートフォリオ管理を適用する。

グリーンファイナンスによって調達された資金は、速やかに資金用途の対象に充当される。また、グリーンファイナンスの残存期間中はポートフォリオ管理が採用される。このため、本フレームワークを前提とすると未充当資金は発生しないこととなる。

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 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 type="checkbox"/> 既存・新規投資両方への充当 |
| <input checked="" 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

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上で公表される。また、資金使途の対象となる物件が売却などにより、資金使途の対象から外れる場合には、その旨も本投資法人のプレスリリースで速やかに開示されることが想定されている。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、環境改善効果のレポーティングとして、取得資産の環境認証にかかる情報およびグリーン適格資産を対象としたエネルギー使用量、CO2排出量および水使用量を本投資法人のウェブサイト上で公表する予定である。

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 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
エネルギー消費量 |

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

NTT都市開発リート投資法人のESGにかかるウェブサイト	http://nud-reit.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： 2021年4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

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。