



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:	アドバンス・レジデンス投資法人
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6月26日
レビュー公表日:	2019年6月26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

アドバンス・レジデンス投資法人（本投資法人）は、2010年3月1日に旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併により設立され、翌3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場した投資法人である。本投資法人の資産運用会社はADインベストメント・マネジメント株式会社（本資産運用会社）であり、本資産運用会社の株主は、伊藤忠商事株式会社（出資比率：80.58%）および伊藤忠都市開発株式会社（同：19.42%）である。

本投資法人の運用戦略の基本方針は「長期安定的な利益分配の実現」である。中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、全国に立地するあらゆるタイプの賃貸住宅を対象として、分散を図りながら投資を実行している。現在の本投資法人のポートフォリオは、賃貸需要の厚み等も考慮しつつ、エリア別では東京23区所在の物件が7割超（取得価格ベース）、タイプ別ではシングル・タイプ（単身者向け）が6割弱（戸数ベース）を占めており、「RESIDIA（レジディア）」ブランドの物件が中核を担っている。本投資法人の2019年1月時点での資産規模は4,481億円（取得価格ベース）、物件数は264物件、賃貸可能戸数21,286件と賃貸住宅特化型のJ-REITとして国内で有数の資産規模を有している。

本投資法人では、2015年3月に「サステナビリティに関する方針」を定め、本投資法人の運用においては同方針に基づき、様々なサステナビリティ活動を推進することによって持続可能な社会の実現への貢献及び投資主価値の更なる向上を図っている。

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（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、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（本フレームワーク）である。本フレームワークが国際資本市場協会（ICMA）のグリーンボンド原則2018、ローンマーケット協会（LMA）およびアジア太平洋ローンマーケット協会（APLMA）のグリーンローン原則およびグリーンボンドガイドライン2017年版に適合しているか否かの評価を行う。

本フレームワークでは、資金使途の適格クライテリアについて、「適格クライテリア1」（一定レベル以上の第三者環境認証を取得した物件）または「適格クライテリア2」（省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事）を満たすプロジェクトと定めている。本投資法人では対象となるプロジェクトを、DBJ Green Building認証3つ星以上、CASBEE認証B+ランク以上、BELS認証3つ星以上の環境認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件もしくはエネルギー効率、水の消費性能等環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比10%以上の使用量削減効果のあるもの）としている。JCRでは、上記対象プロジェクトの定義は、環境改善効果を有するものと評価している。

対象プロジェクトの選定基準および実際の選定については、経営層によって適切にプロジェクトの承認体制が敷かれ、その後社内各部まで報告が行われている。資金管理において、本投資法人はポートフォリオ管理により、グリーンファイナンスの残存期間中の残高管理および未充当資金が発生した場合の対応を行う。本投資法人では「適格グリーンプロジェクトの規模」として、適格クライテリア1を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア2を満たす工事・改修案件の総支出（予定）額の合計額と定義している。レポーティングにおいては、グリーンファイナンス実行前の開示体制及び実行後のレポーティング内容は妥当である。以上より、JCRでは本投資法人の適切な管理運営体制および透明性を確認した。

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（資金使途）評価」において“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」において“m1(F)”としたため、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は“Green1(F)”とした。また、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およびグリーンボンド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 JCR は評価している。

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、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」）の取得・建設資金、もしくはそのリファイナンス等であり、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、グリーンローン原則または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

本資産運用会社では物件の取得検討時にデューデリジェンスを行い、環境に対して負の影響が発生するリスクがある場合は物件を取得しない、または追加工事を行うこと等によってリスクの回避および緩和を図っている。

本資産運用会社によるデューデリジェンスの実施およびリスクに対する対応策により、資金使途の対象となる事業において、適切にリスク回避・緩和策を行う枠組みとなっていることを JCR は確認した。

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:

JCR では、評価フェーズ 1 の資金使途で示した選定基準のいずれもが、評価フェーズ 1 で検討を行った通り、環境改善効果を有するグリーンプロジェクトであると評価している。

また、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。

本投資法人のグリーンファイナンスの目標設定、選定基準およびプロセスは、債券発行もしくは借入実行時には発行登録追補書類および本評価レポートで開示されることが予定されている。

評価と選定

- 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
- 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
- 事業の評価と選定基準の概要が公表されている
- 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
- 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
- その他

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- 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
- 社内で評価している
- その他

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄:

JCR では、今後実施する資金調達がグリーンプロジェクトに確実に充当される予定であること、調達資金は社内にて適切な方法にて管理されること、内部管理の体制が整備されていること、グリーンファイナンスで調達した資金の残高はポートフォリオで管理する予定であることを踏まえ、資金管理は適切であると評価している。

調達資金の追跡管理:

- 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。
- 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。
- その他

追加開示事項:

- 新規投資への充当のみ
- 既存・新規投資両方への充当
- 個別の支出に充当
- ポートフォリオベースの支出に充当
- 未充当資金のポートフォリオバランスを開示
- その他

4. レポート

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ト

本投資法人では、調達した資金が全額充当されるまで年 1 回、社内承認ののち充当状況を貸付人もしくは投資家に対して開示することとしている。

b. 環境改善効果に係るレポート

本投資法人では、資金が充当された事業について、環境改善効果に係るインパクト・レポートを年 1 回、財務経理部長、広報・IR 部長および人事総務部長の承認ののち、貸付人または投資家に対して開示することを予定している。

資金使途のレポート

- 個別プロジェクト・ベース
 個別債券への紐づけ

- プロジェクトのポートフォリオ・ベース
 その他

レポート情報 :

- 充当金額
 その他:

- 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

頻度:

- 年に一度
 その他:

- 半年に一度

インパクト・レポート

- 個別プロジェクト・ベース
 個別債券への紐づけ

- プロジェクトのポートフォリオ・ベース
 その他

頻度:

- 年に一度
 その他

- 半年に一度

レポート情報 (理論値または実績値) :

- GHG 排出量 / 削減量
 水使用削減量

- エネルギー削減量
 その他 ESG 指標
エネルギー消費量
水使用量
廃棄物重量
環境認証の取得状況

開示方法

- 財務諸表における公表
 アドホック（非定期）刊行物における公表
 レポートの外部レビュー

- サステイナビリティレポートにおける公表
 その他:
貸付人への開示（借入金）
web での開示（債券）

有用なリンク

アドバンス・レジデンス投資法人のサステナビリティへの取り組み	https://www.adr-reit.com/company/sustain/
JCR のグリーンボンド評価手法	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6月26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。