

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:	星野リゾート・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1月8日
レビュー公表日:	2021年1月8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

星野リゾート・リート投資法人（本投資法人）は2013年3月に設立され、7月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場したホテル・旅館特化型J-REIT。本投資法人は、中長期にわたり観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設、その中でも特に長期的かつ安定的なキャッシュフローの確保が可能であると見込まれる施設に重点的に投資を行うことを基本方針としている。資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメント（本資産運用会社）の株主は株式会社星野リゾート。現行ポートフォリオは全62物件、取得価格総額1,627億円の資産規模となっている。

本資産運用会社のスポンサーである星野リゾートは、1904年に長野県軽井沢で最初の旅館を開業し、今年106年目を迎えた。開業当初より、温泉掘削や水力発電所の設置を通じて環境への負荷の低減を実現した旅館を運営してきた。開業の地である星野温泉跡地に現在開業している「星のや軽井沢」は、EIMY

（Energy In My Yard）、温泉排湯の暖房利用、エネルギー保存のため工夫した建築、バイオマス利用リサイクルなどにより、約70%のエネルギーの自給自足を達成しており、星野リゾートの創業以来の環境全般への配慮が運営に組み込まれている。本投資法人は、星野リゾートの取組を支持し、発展していけるよう、保有している物件の管理・運営を行っている。環境問題に向き合うための方針として、サステナビリティポリシーを制定している。

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（本フレームワーク）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。これら原則類は、それぞれ国際資本市場協会（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）および環境省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。

本投資法人は本フレームワークの中で資金使途の対象となる適格クライテリアを、グリーンビルディング、省エネルギー性能を有する設備の導入、改修工事、再生可能エネルギーの導入としている。グリーンビルディングに関しては、BELS3つ星以上、LEED Silver以上、CASBEE認証のB+以上、もしくはBELS2つ星の物件の場合には、環境に資する付加的な取組を行っていることを条件としている。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物件を対象にしていると評価している。

本資産運用会社は、専門知識を有する部署および経営陣がプロジェクトの選定および本投資法人のグリーンファイナンスの実行にかかるプロセスに関与する仕組みとなっている。資金管理は統制が働く状態で担当部署により管理されること、レポートングとして開示される予定の項目も適切であることから、JCRでは本投資法人に関して強固な管理・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“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。

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. 資金使途の対象は、グリーンビルディング、省エネルギーまたは再生可能エネルギーにかかるプロジェクトであり、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」、「再生可能エネルギー」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」、「再生可能エネルギーに関する事業」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、資産の取得時にデューデリジェンス、チェックリストにしたがって物件の調査を実施し、環境に対する負の影響についての確認を行い、原則として問題がないと判断された物件のみを取得の対象としている。デューデリジェンスの結果、負の影響が発生するリスクがある場合は、物件取得を見送る、または追加工事等によってリスク回避を図ることとしている。

GBPにおける資金使途の分類：

- | | |
|--|---|
| <input checked="" 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関する資金管理は、本資産運用会社の財務経理部により、専用の電子ファイルを用いて行われる。当該資金管理は、定期的に財務経理部長によって確認されることが予定されている。また、内部監査および外部監査の対象にもなっており、十分な統制が図られている。

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、本投資法人のプレスリリースで公表される予定であり、グリーンボンドについてはこのほかに発行登録追補書類でも公表される。また、資金用途の対象となる物件が売却などにより、資金用途の対象でなくなる場合には、その旨も本投資法人のプレスリリースで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、適格クライテリアの各項目および環境に資する付加的な取組に関する環境改善効果のレポーティングを開示することとしている。適切に定量的なデータが開示対象項目として挙げられている。

資金用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 checked="" 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
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

星野リゾート・リート投資法人のサステナビリティにかかる
ウェブサイト

<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/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1月8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。