

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:	大和証券オフィス投資法人
グリーンボンド又は フレームワークの名称	大和証券オフィス投資法人 第7回・第8回無担保投資法人債
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:	2020年9月4日
レビュー公表日:	2020年9月4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

大和証券オフィス投資法人（本投資法人）は、2005年7月に設立され、同年10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J-REITである。東京主要5区に所在し、概ね2,000平米以上の中規模オフィスビルを主な投資対象としている。現在のポートフォリオは物件数が60件、取得価格総額が4,631億円である。資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（本資産運用会社）は、ダヴィンチ・ホールディングスをスポンサーとして設立されたのち、株式会社大和証券グループ本社が2009年7月にダヴィンチ・セレクトの全株式を取得したことに伴い、ダヴィンチ・セレクトから現商号へ変更されている。

本投資法人は、ESGを重視することが中長期的な投資主価値の向上にとって重要であるとの考えのもと、大和証券グループが制定した環境ビジョン、環境理念、環境基本方針からなる環境3方針を参照しながら、環境問題への取り組みを進めている。

今般の評価対象は、本投資法人が発行を予定している投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人の保有物件に関する取得資金のリファイナンスに用いられる。

本資産運用会社では、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークにおける「適格クライテリア」の定義を、DBJ Green Building認証3つ星以上、CASBEE建築（新築）評価認証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である物件と定めている。また、今般資金使途の対象としている「Daiwa晴海ビル」はLEED認証でGoldランクを取得していることから、本投資法人が定める適格クライテリアを満たしている。JCRでは資金使途の対象となる物件について環境性能について確認作業を行ったところ、環境改善効果を有していることを確認した。

調達資金の管理については、全額がグリーンプロジェクトへのリファイナンスに即時充当されること、追跡管理が実施されること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことから、本投資法人債に関する管理運営体制が確立されていると評価できる。また、資金充当状況および環境改善効果にかかるレポート内容についても適切なものとなっていることから、本投資法人債が投資家に対する透明性を有すると評価できる。

この結果、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（資金使途）評価」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCRグリーンボンド評価」を“Green 1”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. 資金使途の100%が本投資法人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であり、環境改善効果を有する。

- 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

本資産運用会社は、資金使途の対象となる物件の取得時に、環境調査レポートを取得することで、物件の瑕疵等環境に対する負の影響の有無について確認を行っており、資金使途の対象となる物件に対しても問題がないことを確認している。これより、本投資法人債の資金使途の対象における環境に対する負の影響は適切に回避されている。

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 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：

大和証券オフィス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：

本投資法人債の発行代わり金は、調達後速やかに「Daiwa晴海ビル」の取得資金のリファイナンスに全額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。
本投資法人債にかかる資金管理は、本資産運用会社の財務部により行われる。財務部では、確認シートを用いてグリーンファイナンスによって調達した資金の充当状況等の追跡管理および上記フレームワーク記載のグリーンファイナンス調達上限の管理を行う予定である。資金管理にかかるこれらの事務に関しては内部監査の対象となっており、内部統制が図られている。資金管理に関する帳票・文書については電子ファイル等で償還後の十分な期間にわたって保存される。
なお、調達資金を充当後、対象資産の売却等で未充当資金が発生した場合にはポートフォリオ管理を行う。その場合、本投資法人債を含めたグリーンファイナンスがすべて償還されるまでの間、グリーンファイナンス残高の合計額がグリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計取得価額×総資産LTV）を超えないことを決算期毎に確認することとなっている。

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 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 checked="" type="checkbox"/> その他
既存投資への充当のみ |

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

本投資法人債により調達した資金は、調達後速やかに「Daiwa晴海ビル」の取得資金にかかるリファイナンスに全額充当される。このため、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ず、資金の充当状況に関して本投資法人のウェブサイト上で開示が行われる予定である。なお、本投資法人債の資金使途の対象が売却される等の大きな状況の変化が発生した場合にも、本投資法人のウェブサイト上で開示を行う予定であることを、本資産運用会社へのヒアリングにより確認している。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は環境改善効果にかかるレポーティング項目として、保有物件に係る環境認証数および種類を年に一度ウェブサイト上で開示する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： 全ての資金が投資法人債発行後ただちに充当される。

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

・ 保有物件の環境認証数と種類

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

大和証券オフィス投資法人のサステナビリティに関する取り組み	http://www.daiwa-office.co.jp/plan/environment.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: 2020年9月4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。