

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:	トーセイ・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7月30日
レビュー公表日:	2021年7月30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。:

- | | |
|--|--|
| ☒ 資金使途 | ☒ プロジェクトの評価と選定プロセス |
| ☒ 資金管理 | ☒ レポーティング |

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- | | |
|------------------------------------|--|
| ☐ セカンドオピニオン | ☐ 認証 |
| ☐ 検証 | ☒ スコアリング／格付け |
| ☐ 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

トーセイ・リート投資法人（本投資法人）は、2014年9月に設立され、同年11月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した総合型のJ-REIT。東京経済圏における中小規模のオフィス、商業施設、住宅および物流施設を主な投資対象としている。本投資法人の資産運用業務を担うトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）はトーセイ株式会社の100%子会社であり、本投資法人は総合不動産会社であるトーセイ株式会社の強いスポンサーサポートを受けている。現行ポートフォリオは52物件で構成され、723億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人および本資産運用会社はESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みが経営基盤の強化のために重要であるとの認識のもと、コーポレート・ガバナンスの充実や環境負荷の軽減に取り組んでいる。もとより本投資法人は環境への取り組みに関する基本的な考え方、さらには運用の基本方針として「日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生」を掲げるなど、設立当初から既存不動産の長期間にわたる活用を環境問題に対する解決策のひとつと捉えており、一貫して環境問題を重視する経営姿勢をとっている。本投資法人は環境負荷を低減するため、新たな設備機器への入替を通じたエネルギー効率改善のほか、省資源化効果の有無等を機器選定プロセスに組み込んだ空調・電気・住宅設備等の更新工事によるCO2排出量・エネルギー消費量・水使用量の削減などに取り組んでいる。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）による資金調達を行う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（2021年版）」、「グリーンローン原則（2021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。これらの原則等は国際資本市場協会（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）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）、および環境省がそれぞれ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法的な裏付けを持つ規制ではないが、現時点において国内外の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にかかる適格クライテリアを（1）グリーンビルディング認証の1段階以上の改善や更新、取得のほか、環境面での30%以上の有益な改善、太陽光発電設備の導入または取得を対象とする改修工事、（2）DBJ Green Building認証3つ星以上、BELS 3つ星以上、CASBEE認証B+以上、LEED認証 Silver以上、BREEAM認証 Very Good以上のいずれかまたはこれらと同水準の第三者評価を取得済または今後取得予定の資産としている。本投資法人は本フレームワークにおいて資金使途とするプロジェクトに関して、環境に対する負の影響を特定し、必要に応じて適切な対応を行う予定である。これらに基づき、JCRは上記適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものと評価している。

対象プロジェクトの選定は、本資産運用会社のESG委員会や投資運用委員会、本投資法人の役員会などで定められた手続きに従って精査を実施した上で行われており、経営陣および専門的知見を有する部署が適切に関与している。グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトに関する新規投資またはリファイナンスに充当される。調達資金の充当対象について充当後に売却や滅失等が発生した場合には、未充当資金を現金または現金同等物として管理のうえ、適格クライテリアを満たす他の充当対象への再充当が行われる。資金充当状況および環境改善効果にかかるレポートングについても適切な内容となっている。以上より、JCRは本投資法人の管理運営は、資金使途管理を適切に実施する体制が確立されており、情報開示に関する透明性を有すると評価している。

これらの結果、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1. 高い環境改善効果を目的とした改修工事、2. 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標準や認証を受けたグリーンビルディング、であり、これらの使途によ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」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」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

本資産運用会社は改修工事や物件取得の実施にあたり、各種チェックリストやデューデリジェンスを実施し、グリーン適格資産についての法令遵守や有害物質の使用、土壌汚染といった環境リスクを特定・管理している。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取得の見送りや是正措置の実施等によってリスクの回避および緩和を図る方針となっている。

従って、本フレームワークで定める資金使途について、本投資法人が適切に環境リスクを特定し、回避および緩和策を講じていると考えられる。

GBPにおける資金使途の分類：

- | | |
|--|---|
| ☐ 再生可能エネルギー | ☒ エネルギー効率 |
| ☐ 汚染防止及び管理 | ☐ 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 |
| ☐ 陸上及び水生生物の多様性の保全 | ☐ クリーン輸送 |
| ☐ 持続可能な水資源および廃水管理 | ☐ 気候変動への対応 |
| ☐ 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 | ☒ グリーンビルディング |
| ☐ 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 | ☐ 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：

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。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

- | | |
|---|---|
| ☒ 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 | ☒ 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 |
| ☒ 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 |
| ☒ 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | ☐ 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：

調達資金の資金管理は、本資産運用会社の財務企画部が社内および信託銀行のシステムを用いて行う。資金の充当については財務企画部長が確認のうえ、必要に応じて投資運用委員会および役員会に対して定期的に報告が行われる。グリーンファイナンスによる調達資金は、充当されるまでの間、現金または現金同等物として管理される。

グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトに関する新規投資またはリファイナンスに充当される。調達資金の充当対象について充当後に売却や滅失等が発生した場合には、未充当資金を現金または現金同等物として管理のうえ、適格クライテリアを満たす他の充当対象への再充当を行う。

グリーンファイナンスによる調達資金の資金管理については内部監査および監査法人による外部監査が行われており、内部統制にかかる体制が整備されている。

グリーンファイナンスの資金管理に関する帳票等については、グリーンファイナンスの償還・返済およびそれ以降の十分な期間にわたって保存される体制が整備されている。

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**

本投資法人はグリーンファイナンスによる調達資金の充当状況について、調達資金が全額充当されるまでの間、ウェブサイト上にて充当状況を年次で開示する予定である。また、充当対象について、売却や減失をはじめとする大きな状況の変化が発生し、未充当資金が発生した場合は別途資金充当状況に関する開示を行う予定である。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人はグリーンファイナンスによる環境改善効果について、フレームワーク記載の指標・認証取得状況等をグリーン適格資産全体に関してウェブサイト上にて年次で開示する予定である。

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: | |

レポートニング情報（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

- | | |
|--|--|
| ☐ 財務諸表における公表 | ☐ サステナビリティレポートにおける公表 |
| ☐ アドホック（非定期）刊行物における公表 | ☒ その他：
ウェブサイトにおける公表 |
| ☐ レポートニングの外部レビュー | |

有用なリンク

トーセイ・リート投資法人 ウェブサイト（ESGへの取り組み）	https://tosei-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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ セカンド・オピニオン | ☐ 認証 |
| ☐ 検証 | ☒ スコアリング/格付け |
| ☐ 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7月30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。