

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:	ユナイテッド・アーバン投資法人
グリーンボンド又はフレームワークの名称:	第 19 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:	2019 年 4 月 22 日
レビュー公表日:	2019 年 4 月 22 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

ユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）は、投信法に基づき 2003 年 11 月に設立され、同年 12 月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。資産運用業務は、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（JRA）が行っている。

UUR では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義し、用途と投資地域を限定しない分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資法人（総合型 J-REIT）として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図っている。

また、UUR は 2010 年に日本コマーシャル投資法人との合併を行っている。本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模において J-REIT 市場でも有数の規模となっている。

UUR は、「持続可能な成長」を目指し、ESG への取り組みを強化しており、保有物件における各種環境認証の取得カバー率を 2020 年までに 50%まで高める目標を有していたが、既にその目標を達成している。また、JRA は責任投資原則（PRI）への署名や、環境マネジメントに関する国際的な認証である ISO14001 を取得するなど、環境を含めた ESG に関する取り組みを強化している。

今般の評価対象は、UUR が発行する投資法人債である。本債券の発行代わり金は、UUR が取得した既存のオフィスビル、商業施設 7 件の取得資金のリファイナンス及び新規に取得するホテル 2 件の取得資金として用いられる。JRA では、自社の資産運用ガイドラインで「グリーン適格資産」の定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 A ランク以上、BELS 評価 2 つ星以上のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産と定めている。JCR では、JRA の設定したグリーン適格資産の定義は、環境改善効果を有する建物が対象となっていることを評価している。

JCR は、本債券によりリファイナンスが行われる既存のオフィスならびに商業施設 7 件が、すべて JRA の資産運用ガイドラインに定める環境認証を取得、維持していることを確認した。また、新規に取得するホテル 2 件についても、JRA の「グリーン適格資産」の定義に該当することを確認している。

今回の「グリーン適格資産」に関する資料ならびに JRA へのヒアリングから、今回の対象資産が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす可能性はないことも確認済みである。以上から、本評価対象の資金使途が CO2 排出削減や水資源の使用量削減等の高い環境改善効果を有すると評価している。

また、UUR 並びに JRA 社内の承認プロセスならびに資金管理体制が整備されていることを以て、JCR では UUR のグリーンボンドに対する堅固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

以上より、本債券について、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）」の予備評価を“g1”、「管理・運営体制および透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green1”とした。また、本社債は、グリーンボンド原則および環境省による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. 資金使途の 100%が既存または新規の「グリーン適格資産」のリファイナンスもしくは新規取得代金であり、環境改善効果が高い。
- 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」及び「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

JRA ではグリーン適格資産の取得に際して、チェックシート等を用いてチェック項目の確認及び評価を行い、デューデリジェンス会議において取得の可否を検討している。現時点で、本債券が充当される見込みの 9 物件における環境に対する負の影響は確認されていない。また、環境に対して負の影響が懸念される場合、その回避・緩和策として、売主による是正等を取付条件としていることを JCR では確認している。

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:

ユナイテッド・アーバン投資法人は、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、本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 | <input checked="" type="checkbox"/> 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:

今回の投資法人債は、調達後 2019 年 9 月までに「グリーン適格資産」のリファイナンス及び新規取得に充当される。資金充当までは調達した資金は現金または現金等価物で管理される予定である。今回の投資法人債の全額返済前に、「グリーン適格資産」を売却するなどにより未充当資金が発生した場合には、当該残高を JRA の財務部で認識・管理の上、可能な限り早い段階で、他の「グリーン適格資産」の取得資金、借換資金等グリーンプロジェクトに再充当するように努める旨を確認している。

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
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

資金充当計画および未充当資金に係る期中のレポーティングは、UUR のホームページにて、CEO・CFO・CIO・CCO 等マネジメントの承認取得後に開示を行うことを JCR では確認している。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

対象資産となる「グリーン適格資産」についてのリスト及び概要等は、UUR によるプレスリリース資料にて示されている。今後、UUR は年に 1 回、グリーン適格資産の物件数・取得価格、電気使用量、CO2 排出量及び水使用量等について、同社のウェブサイト等で開示を行う予定である。

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

レポート情報 :

充当金額

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

その他:

頻度:

年に一度

半年に一度

その他:

インパクトレポート情報:

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
電力・ガス消費量、水消費量

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

レポートの外部レビュー

有用なリンク

UUR ESGに関する取り組み

<http://www.united-reit.co.jp/ja/feature/esg/index.html>

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

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: 2019年4月22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。