

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:	大和ハウスリート投資法人
グリーンボンド又はフレームワークの名称:	グリーンボンド
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10月17日
レビュー公表日:	2019年10月17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

大和ハウスリート投資法人（本投資法人）は、大和ハウス工業をスポンサーとする総合型の J-REIT。2005 年 6 月に「ビ・ライフ投資法人」として設立され、2006 年 3 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。2010 年 4 月の「ニューシティ・レジデンス投資法人」の吸収合併を経て、2011 年 12 月には「(旧) 大和ハウス・レジデンシャル投資法人」へ、その後 2016 年 9 月の「(旧) 大和ハウスリート投資法人」の吸収合併を機に、現名称へ変更された。本投資法人の資産規模は 2019 年 9 月 2 日時点で全 223 物件、7,390 億円（取得価格ベース）である。本投資法人は、スポンサーである大和ハウスグループによるパイプライン・サポート等を活用して継続的に外部成長を進めている。

本投資法人が属している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、ならびに、環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会を実現することを目指している。本投資法人の資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）も、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、ESG への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えており、「サステナビリティ方針」を策定し、業務を行っている。

今回の評価対象となる債券は、本投資法人が発行する投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人が取得した、環境認証を取得している 3 件の物流施設（グリーンビルディング）の取得資金のリファイナンスを用途とする予定である。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークでグリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリアのうち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 B+ランク以上もしくは BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得済又は今後取得予定の物件と定めている。JCR は、本投資法人が設定した「グリーン適格資産」の定義は、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

JCR は、本投資法人債によるリファイナンス対象資産が、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークで定義された「グリーン適格資産」のクライテリアを満たしていることを確認した。環境認証の評価結果資料及び本資産運用会社へのヒアリングから、今回の対象資産である 3 件の物流施設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蓋然性は低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は CO2 排出削減を含む環境改善効果を有すると評価している。

本資産運用会社は、エネルギー消費量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量および廃棄物管理について、年間目標（エネルギー消費量、GHG 排出量）および長期目標を設定し、それぞれの数値目標達成に取り組んでいる。これら取り組みもあり、本投資法人では 2017 年より参加している GRESB リアルエステイト評価において 3stars の評価を取得しているほか、GRESB 開示評価において 5 段階のうち最高評価となる「A」評価を取得している。また、サステナビリティ評価における 2 つの評価軸である「マネジメントと方針」及び「実行と計測」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を 2 年連続で取得している。

さらに、第三者による外部認証および評価の取得も進めており、本投資法人の保有物件における外部認証および評価の取得割合（延床面積ベース）を今後 50%以上に引き上げていく方針を表明している。環境調査として、地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等、有害物質（アスベスト、PCB 等）の状況について、物件の実査やエンジニアリングレポートなどを取得してデューデリジェンスを行っていることや、監査についても、内部監査および外部監査が定期的に行われている等、JCR では本投資法人に関して強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

この結果、本投資法人債について、JCR グリーンボンド評価手法に基づき、「グリーン性（資金用途）予備評価」を“g1”、「管理・運営・透明性予備評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green 1”とした。

また、本投資法人債は、グリーンボンド原則 及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. 資金用途

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. 資金用途の 100%が環境改善効果を有する「グリーン適格資産」の取得資金のリファイナンスである。
- ii. 資金用途は、グリーンボンド原則又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

本資産運用会社では、物件のポートフォリオへの組み入れに際しては、環境調査として、地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等、有害物質（アスベスト、PCB 等）の状況について、物件の実査やエンジニアリングレポートなどを取得してデューデリジェンスを行っている。JCR では、BELS 評価、DBJ Green Building 認証に関する資料及び本資産運用会社へのヒアリングを通じて、本投資法人債による調達資金が充当される見込みの 3 件の物流施設による環境に対する負の影響の蓋然性は小さいと確認している。

GBP における資金用途の分類:

- | | |
|--|---|
| <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:

大和ハウスリート投資法人は、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、本投資法人債発行に係る訂正発行登録書及び発行登録追補書類と本評価レポートにおける概要で開示の予定であり、投資家に対する透明性は確保されている。

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 |
| <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:**

すべての調達資金は直ちにプロジェクトに充当されるため、未充当資金は存在しない。

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 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

本投資法人債により調達した資金は、数日の間に 3 件の物流施設（D プロジェクト町田、D プロジェクト八王子、D プロジェクト浦安 II 取得資金のリファイナンスに充当されるため、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ない。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

大和ハウスリート投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、取得資産の環境認証数・種類に加え、水使用量、電気使用量および CO₂ 排出量を本投資法人のホームページでレポーティングする予定である。

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 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:
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
水使用量
エネルギー消費量
取得資産の環境認証数・種類

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:HP での開示
 レポーティングの外部レビュー

有用なリンク

大和ハウスリート投資法人のサステナビリティへの
取り組み
JCR のグリーンボンド評価手法

[https://www.daiwahouse-
reit.co.jp/ja/sustainability/index.html](https://www.daiwahouse-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html)
<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
- 検証
- その他

- 認証
- スコアリング/格付け

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2019 年 10 月 17 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。