The Sustainability Bond Guidelines

サステナビリティボンド / サステナビリティボンド・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:	ジャパンエクセレント投資法人
サステナビリティボンド又はフレームワークの名称：	サステナビリティファイナンス・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:	2020 年 8 月 20 日
レビュー公表日:	2020 年 8 月 20 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、ソーシャル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

外部レビュー者の役割

☐ 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

ジャパンエクセレント投資法人（JEI）は、投信法に基づき 2006 年 2 月に設立され、同年 6 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、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（JEAM）が行っている。JEAM のスポンサーは、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社、第一生命保険株式会社のほか、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社から構成され、各スポンサーから物件取得、PM、財務および人材面において、多様なサポートを享受している。JEI は、東京都心 6 区を中心とした大都市圏のオフィスビルを主な投資対象としている。

今般の評価対象は、JEI が策定したサステナビリティファイナンス・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）」、「ソーシャルボンド原則（2020 年版）」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2018 年版）」、「グリーンローン原則（2018 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）およびアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）ならびに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。

JEI は、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社の「人と向き合い、街をつくる。～お客様の信頼に応え、未来につづく街を創り・育てることで、社会の発展に貢献します～」という企業理念のもと、持続可能な街から持続発展する街へというコンセプトで開発された都心のオフィスビルを中心としたポートフォリオを構築している。本フレームワークでは、保有物件の中でも特に上記の理念に則り、環境面のみならず、地域社会への価値還元につながるようなソーシャルサービスを含む物件に対象を絞ることで、サステナビリティビルディングとしてポートフォリオを形成することを意図している。

本フレームワークにおいては、グリーンボンド・フレームワークで定めたグリーン適格基準に加え、一定以上のソーシャル性を有する建物をサステナビリティファイナンスの資金充当対象としている。これは、JCR は、本フレームワークで定めた適格基準は、従来 JEI が保有していたグリーンボンド・フレームワークに加え、より多面的な環境・社会への貢献度の高い建物を対象としており、グリーン性およびソーシャル性共に意義のある選定基準であると評価している。

また、JEAM では、対象となる資産取得に際して特段の社会・環境問題が無いことおよび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が無いことを確認している。JCR は本フレームワークで定めた資金使途が CO2 排出量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ことに加え、地域の防災強化、医療・保育サービス等の必要不可欠なサービスが対象となる建物のみならず周辺地域住民に対しても広く提供されていることから、社会的便益も高いものであると評価している。

管理運営体制については、資金使途となるサステナビリティ適格資産の選定が経営陣により構成されるサステナビリティ会議で決定されていること、調達資金の管理にかかる監査の実施による内部統制体制が構築されていることを確認した。また、JEI は環境社会面に係るインパクトについて、年に一度レポーティングを予定していることなどから、サステナビリティファイナンスによる資金調達について、高い透明性を確保している。

これらの結果、本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性・ソーシャル評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。

また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「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:

・資金使途の 100%が環境改善効果、もしくは社会的便益が期待されるものである。

・JEI は環境・社会的リスクを適切に特定し、回避・緩和策を講じている

GBP における資金使途の分類:

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

SBP における資金使途の分類:

- ☒ 手ごろな価格の基本的インフラ整備
- ☐ 手ごろな価格の住宅
- ☐ 食糧の安全保障
- ☐ 発行時点では明らかでなかったが、現時点において SBP 分類に該当することが予想される、または、まだ SBP 分類に含まれていないが適格ソーシャルプロジェクト分野と思われるもの
- ☒ 必要不可欠なサービスへのアクセス
- ☐ 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出
- ☐ 社会経済的向上とエンパワーメント
- ☐ その他

SBP 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:

JEI では、明確に各組織の役割が分担されており、かつ意思決定のプロセスに専門的な知見を有する部署および経営陣が関与する。これより、JCR は JEI の選定基準および選定プロセスは適切である評価している。

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

☒ サステナビリティ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:

JCR では調達資金が対象プロジェクトに確実に充当されること、調達資金は社内にて適切な方法にて管理されること、内部管理の体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを踏まえ、資金管理は妥当であると評価している。

調達資金の追跡管理:

☒ サステナビリティ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

JEI は、サステナビリティファイナンスによる調達額とサステナビリティ適格負債額をウェブサイトに公開することで、調達額が適格負債額範囲内であることを投資家等に周知を図る予定としている。また、JEI では、サステナビリティ適格負債の将来の残高推移を見据えて余裕をもったファイナンスを行う予定であるため、償還・返済前に対象物件の売却等を行ったとしても、他の適格資産により構成されるサステナビリティ適格負債額の上限以下となるよう残高管理する予定である。

b.環境改善効果および社会的便益およびにかかるレポーティング

環境社会改善効果に係るレポーティングとしてフレームワークに定めた事項についても、年に 1 回、JEI のウェブサイトで開示予定である。なお、ソーシャルプロジェクトは、物件毎に全く異なる社会的サービスを対象とすることとなるため、本フレームワークで詳細な重要指標の設定は行っていないが、個別債券・個別借入の際に、具体的な指標の設定を行う予定である。

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：

レポーティング情報：

☒ 充当金額
☐ 総投資額に占めるサステナビリティ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

レポーティング情報 （理論値または実績値）:

☒ GHG 排出量 /削減量
☒ 電力使用量
☒ 水使用量
☐ 受益者数
☐ 対象となる人口
☒ その他

- 適格資産が取得した環境認証の種類と評価
- 適格資産の賃貸可能部分の床面積
- 提供されるサービス

開示方法

☐ 財務諸表における公表
☐ サステイ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:ホームページにおける公表
☐ レポーティングの外部レビュー

有用なリンク

JEI の CSR に係る取り組み	https://www.excellent-reit.co.jp/ja/esg/
JCR のサステナビリティ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: 2020 年 8 月 20 日

ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE GBP AND THE SBP

1. Second Party Opinion: An institution with sustainability expertise that is independent from the issuer may provide a Second Party Opinion. The institution should be independent from the issuer's adviser for its Sustainability Bond framework, or appropriate procedures such as information barriers will have been implemented within the institution to ensure the independence of the Second Party Opinion.
It normally entails an assessment of the alignment with the Principles. In particular, it can include an assessment of the issuer's overarching objectives, strategy, policy, and/or processes relating to sustainability and an evaluation of the environmental and social features of the type of Projects intended for the Use of Proceeds.

2. Verification: An issuer can obtain independent verification against a designated set of criteria, typically pertaining to business processes and/or sustainability criteria. Verification may focus on alignment with internal or external standards or claims made by the issuer. Also, evaluation of the environmentally or socially sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria. Assurance or attestation regarding an issuer's internal tracking method for use of proceeds, allocation of funds from Sustainability Bond proceeds, statement of environmental or social impact or alignment of reporting with the Principles may also be termed verification.

3. Certification: An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework or Use of Proceeds certified against a recognised external sustainability standard or label. A standard or label defines specific criteria, and alignment with such criteria is normally tested by qualified, accredited third parties, which may verify consistency with the certification criteria.

4. Green, Social and Sustainability Bond Scoring/Rating: An issuer can have its Sustainability Bond, associated Sustainability Bond framework or a key feature such as Use of Proceeds evaluated or assessed by qualified third parties, such as specialised research providers or rating agencies, according to an established scoring/rating methodology. The output may include a focus on environmental and/or social performance data, process relative to the Principles, or another benchmark, such as a 2-degree climate change scenario. Such scoring/rating is distinct from credit ratings, which may nonetheless reflect material sustainability risks.