

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	大和ハウスリート投資法人 第10回無担保投資法人債 第11回無担保投資法人債 第12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5月21日
レビュー公表日:	2020年5月21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2020年4月3日時点で全227物件、8,164億円（取得価格ベース）である。本投資法人の資産運用会社は大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）であり、本投資法人は、本資産運用会社の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。

本資産運用会社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および環境負荷“ゼロ”に挑戦して持続可能な社会を実現することを目指している。本資産運用会社は、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ている、環境認証を取得している1件の商業施設（イースつくば）の準共有持分の追加取得部分（70%）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、本投資法人債の資金使途となる対象資産が、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およ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イースつくば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。これらの取り組みもあり、本投資法人では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」および「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）は目標としていた50%以上を達成するなど、積極的に環境に対する取り組みを進めている。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、監査について、内部監査および外部監査が定期的に行われていること、レポートングについて資金充当状況や環境改善効果について適切な内容が定期的公表されること等、JCRでは本投資法人に関して強固な管理運営体制およ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グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性（資金使途）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。評価結果については次章で詳述する。

また、本投資法人債は、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. 資金使途は、グリーンボンド原則における「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」および「省エネルギー」、環境省のグリーンボンド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」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、CASBEE評価、BELS評価、DBJ Green Building認証に関する資料およ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イーアスつくば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。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得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"/> グリーン輸送 |
| <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：

発行体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：

- 本投資法人債の資金用途は、本レポート内に記載している商業施設（イースつくば）の準共有持分の追加取得部分（70%）の取得資金のリファイナンスであり、これ以外の目的に充当される予定はない。
- 口座管理については、本投資法人債で調達後、本資産運用会社の財務企画部において償還期日、資金用途、残高等を社内の電子ファイル等の媒体で管理することを確認している。なお、本投資法人債による調達資金は資金調達後、速やかにイースつくばの準共有持分の追加取得部分（70%）の取得資金のリファイナンスに充当されるため、追跡管理を一括充当時に行うことで足りることをJCRでは確認している。
- 口座管理については、調達された資金が口座に入金された後、財務企画部から実際の送金を行う経営管理部長の決裁ののち、資産保管会社である信託銀行に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によってリファイナンス先への送金が行われる。
- 本資産運用会社では、定期的に内部監査を行っており、本投資法人債に関する帳票も監査の対象となっている。また、資産運用会社に対して監査法人が外部監査を行っており内部・外部による統制が機能している。
- 本投資法人債による調達資金は、調達後速やかにイースつくばの準共有持分の追加取得部分（70%）の取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金は発生しない予定である。
- 本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークでは、グリーン適格資産の取得総額からグリーン適格負債額を算出しグリーンファイナンスの調達上限とする、いわゆるポートフォリオ管理を行う予定である。イースつくばが売却される場合またはグリーン適格資産としての適格クライテリアから除外される場合においても、本投資法人債で調達した資金がグリーンファイナンスの調達上限内に留まるものであれば、グリーンファイナンスとして存続

する。

JCRでは、ポートフォリオ管理を行うことは他の投資法人でも行われているため、市場慣習として問題はないと考えていることや、本投資法人債による資金調達時点において資金充当が行われる物件の紐付けが行われていることから本投資法人による取り扱いは問題ないと考えている。

JCRでは資金管理について、イースつくばの準共有持分の追加取得部分（70%）の取得資金のリファイナンスに確実に充当されること、その口座管理について本資産運用会社にて適切な方法にて管理されることおよび内部監査・外部監査の体制が整備されていることから資金管理の妥当性および透明性は適切であると評価している。

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

4. レポートティング

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トティング

本投資法人債の資金使途は、訂正発行登録書、発行登録追補書類および本投資法人のホームページにて公表される予定である。また、前項で確認した通り、本投資法人債により調達した資金は、発行後速やかにイースつくばの追加取得部分の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トティングは現在のところ想定されない。なお、対象資産の売却等による未充当資金発生等、大きな状況の変化が発生した場合、定期的（年1回を想定）に行われる資金の充当状況の開示に当該事実を含む予定である。

b. 環境改善効果に係るレポートティング

今後、本投資法人では、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トティングする予定である。

資金使途のレポートティング:

- 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 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:

- 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
取得資産の環境認証数・種類
水使用量、電気使用量

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

大和ハウスリート投資法人のESGへの取り組み	https://www.daiwahouse-reit.co.jp/ja/sustainability/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: 2020年5月21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。