

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:	ジャパン・ホテル・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:	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:	2019 年 7 月 1 日
レビュー公表日:	2019 年 7 月 1 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

ジャパン・ホテル・リート投資法人（本投資法人）は、SC CAPITAL PARTNERS グループの Rockrise Sdn Bhd（ロックライズ社、出資比率 87.6%）をメインに、共立メンテナンス（同 10.3%）、オリックス（同 2.1%）の 3 社をスポンサーとするホテル特化型 J-REIT。2005 年 11 月に設立され、2006 年 6 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。資産運用業務は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）が行っている。本投資法人の資産規模は、2019 年 6 月末時点で全 43 物件、物件取得価格合計で 3,745 億円である。基本方針として、「国内レジャー客」及び「訪日外国人レジャー客」の需要の取込みが中長期的に期待できる地域で高い競争力を持つホテル用不動産等の取得を進めている。

本投資法人及び本資産運用会社は、社会や環境との共生・共存を可能にする健全な経営が中長期的な投資主価値の向上に資すると考え、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいる。この取り組みを実現するために、両社は共同で「サステナビリティに関する方針」を策定している。同方針では、ポートフォリオの環境パフォーマンスの向上とバリューチェーンにおける ESG の推進を図るとともに、ステークホルダーの意見を各種取り組みの改善に生かすことなどを表明している。

サステナビリティに関する方針を遂行するために、本資産運用会社は「ESG 推進会議」を設置している。ESG 推進会議は代表取締役社長などの経営幹部や ESG の知識を備えた役職員により構成され、ESG に関する目標や施策の検討を行っている。また、本投資法人及び本資産運用会社は、中長期の環境目標を設定している。ポートフォリオ全体及び個別物件において 2018 年度以降の 5 年間で、省エネ法が規定するエネルギー消費原単位を年平均 1%以上低減すること、エネルギー由来 CO2 排出量原単位を年平均 1%以上低減することを目指しており、環境問題を重要な課題と認識し、明確な目標を持って取り組んでいる。

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（本債券）である。本債券で調達する資金は、本投資法人が保有する資産（ホテル）の改装資金のリファイナンス及び改修資金のうち、あらかじめ定めた適格基準を満たす費用に充当する予定である。

本プロジェクトでは、省エネ性能や節水能力の高い設備の導入を行い、エネルギー使用量などの削減を実現する。また、本投資法人へのヒアリングから、本プロジェクトは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が低いことを確認した。これにより、本債券の資金使途は CO2 排出量削減や水使用量削減などの環境改善効果を有すると評価している。また、本プロジェクトの実施は、サステナビリティに関する方針に合致しているほか、グリーンボンド発行に至るプロセスが整備されていること、グリーンプロジェクトに係る資金管理が監査法人による外部監査の対象となる本投資法人の支払いプロセスに則って適切に定められていること、及び開示予定の内容等から、適切な管理運営体制及び透明性が確保されている。

以上より、本債券について、JCR グリーンボンド評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド評価」の予備評価を“Green1”とした。評価結果については次章で詳述する。

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%がグリーンプロジェクトに係るリファイナンスもしくは工事資金であり、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、「エネルギー効率」、「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

本プロジェクトでは、改装工事・改修工事ともに、工事に伴う振動・騒音が発生する可能性があるため、本投資法人ではその回避・緩和策として低騒音型の発電機の使用、コンクリートの研作業の最小化などを行う。加えて、改装工事については、工事中も営業を継続するテナントがあるため、営業上の配慮が必要になるほか、地下鉄駅に直結しているため、一般乗降客の通行の安全を確保することが求められる。これらへの対応として、十分な養生を行って作業を実施したことを JCR はヒアリングにより確認した。

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 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:

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

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <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 |

責任及びアカウント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:

- a. 本債券で調達される資金は、本レポート内に記載しているオリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装資金のリファイナンス及びその他の改修資金に全額が充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。
- b. 本債券の発行代わり金のうち、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装資金に関しては、すみやかに借入金の返済を行うことにより、リファイナンスが行われる予定である。その他のホテルの改修資金は、台帳において分別管理が行われる。資金使途の対象となる改修工事が終わると、公募リート部長が工事の完了を確認する。経理部の担当者は、台帳との照合を行った後、経理部長の決裁を得て支払指図を行う管理体制となっている。本債券による調達資金のうち、改装資金のリファイナンスは資金調達後速やかに充当されるものの、改修資金については追跡管理が必要となり、資金充当まで台帳で適切に分別管理される予定である。

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

本債券による調達資金の用途は、発行登録追補書類、本投資法人によるプレスリリース及び本評価レポートで公表される予定である。また、改修工事に係る未充当資金については、年に一度、その概要について同社のホームページで情報開示が行われる予定である。また、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装は既に2019年3月に完了しており、その他の改修工事は任意のプロジェクトにおける空調機器の更新であるため、大きな状況の変化は発生しないと JCR は判断している。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事については、改装工事前後の建物全体の水使用量、電気使用量、CO2 排出量を本投資法人のホームページで年に一度開示予定である。その他の改修工事については、空調設備等の更新を行ったホテル名及び更新内容を本投資法人のホームページで随時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

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

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:本投資法人のウェブサイト上で公表

レポーティングの外部レビュー

有用なリンク

ジャパン・ホテル・リート投資法人のサ
ステナビリティに係る取り組み

<http://www.jhrth.co.jp/ja/about/sustainability.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: 2019年7月1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

- 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證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。
- 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。
- 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。
- 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。