

2018年5月11日

## 【R&amp;I グリーンボンドアセスメント】

## 日本リテールファンド投資法人

## 第12回無担保投資法人債（JRF グリーンボンド）：GA1 本評価

格付投資情報センター(R&I)は上記の R&I グリーンボンドアセスメントを公表しました。  
R&I は予備評価を 2018 年 4 月 16 日に公表しており、今回予備評価を本評価に切り替えました。

## 【評価対象】

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 名称                    | 日本リテールファンド投資法人<br>第12回無担保投資法人債（JRF グリーンボンド） |
| 発行体                   | 日本リテールファンド投資法人                              |
| 発行額                   | 80 億円                                       |
| R&I グリーンボンド<br>アセスメント | GA1   |
| 発行日                   | 2018 年 5 月 25 日                             |
| 償還日                   | 2023 年 5 月 25 日                             |
| 資産運用会社                | 三菱商事・ユービーエス・リアルティ（MC-UBS）                   |

## 【評価理由】

日本リテールファンド投資法人（JRF）は 2002 年 3 月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。商業施設を投資対象にしており、三菱商事と UBS アセット・マネジメントをスポンサーとする。資産運用会社である MC-UBS は、J-REIT の資産運用会社の中では早くからサステナビリティ体制の構築や、「責任投資原則（PRI）」、「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）」への署名を行う等の取組みを積極的に推進してきた。また JRF においても、企業の ESG パフォーマンスを評価する「GRESB リアルエステイト評価」や気候変動情報開示の取組を評価する「CDP 気候変動プログラム評価」へ参加すると共に、個々の保有物件において環境認証の取得を進める等、積極的なサステナビリティ活動を行ってきた。

今般こうした活動の一環として、グリーンボンド原則（Green Bond Principles）に則ったグリーンボンドフレームワークを作成し、当該フレームワークに基づきグリーンボンドを発行する。

R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに定める評価方法に従い、本投資法人債（本グリーンボンド）の調達資金が環境問題の解決に資する事業に投資される程度が非常に高いと判断し、GA1 を付与した。主な評価理由は下記の通りである。

- 本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金はJRFが定める適格クライテリアを満たすグリーン適格資産に充当される。適格クライテリアは、グリーンボンドの充当対象について、(1)DBJ Green Building認証における3つ星以上、または(2)CASBEE不動産評価認証におけるB+以上の評価を、投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済み又は将来取得予定である、ことを定めている。認証の下限水準は高くはないものの、環境問題の解決に資する資産の判定において妥当な水準と判断した。
- 本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金は、過去に取得した、若しくは今後取得予定のグリーン適格資産に該当する物件の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金若しくは投資法人債の償還資金として充当される予定。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

- ・ 今回の発行では、調達資金はJRFが2016年2月に取得した、吉祥寺の商業ビル「Gビル吉祥寺02」の取得に要した借入金の借換資金の期限前返済（リファイナンス）に充当される。本ビルでは屋上緑化や熱反射ガラスの採用等の取り組みがなされ、DBJグリーンビルディング認証の3つ星を2018年4月に取得しており、JRFの適格クライテリアを満たしたグリーン適格資産である。
- ・ グリーン適格資産の選定・評価は、JRFの資産運用会社であるMC-UBSが制定する「責任不動産投資（RPI）に係る基本方針」に則りサステナビリティ・コミットメントにおいて実施されている。MC-UBSの環境面での持続可能性に関する包括的な戦略・方針の文脈の中に位置づけられたものとなっている。
- ・ JRFは、グリーン適格資産の金額にJRFの有利子負債比率をかけたものを、グリーンボンド発行上限額（グリーン適格負債額）と定め、グリーンボンドの残高がグリーン適格負債額を下回るよう期中も管理される。
- ・ レポーティングについては、グリーンボンドが残存する限り、各年の2月末時点におけるグリーンボンドの資金充当状況、および、グリーン適格資産全体に関するインパクト・レポーティング（物件数、延床面積、エネルギー使用量やCO2排出量）が、年に一度JRFのホームページにて開示される。
- ・ JRFの資産運用会社であるMC-UBSは、環境に関する全社的な体制を整え、J-REITの資産運用会社としては初めてPRI等に署名するなど積極的な環境活動に取り組んでいる。また、JRFにおいても、GRESBリアルエステイト評価への参加等、環境配慮の活動を進めており、保有物件における環境認証の取得比率は77%（延床面積ベース、2018年2月末時点）と高い。

なお、上記を総合的に勘案し、R&Iは、本グリーンボンドがグリーンボンド原則に則った債券であると考えている。

本グリーンボンドに対して R&I は本アセスメントに加えて信用格付を付与している。詳細は、<https://www.r-i.co.jp/rating/issuers/8953/index.html> 参照。

R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

## 1. 調達資金の使途 : Use of Proceeds

グリーンボンドの調達資金が、環境問題の解決に資する事業に投資されるためには、まず調達資金の充当先である対象事業が、環境問題の解決に資する事業である必要がある。

本グリーンボンドフレームワークにおける調達資金の使途は、グリーン適格資産の取得資金、または、同資産の取得に要した借入金若しくは投資法人債の借換資金である。

| 事業区分       | 事業名                          | 充当割合 |
|------------|------------------------------|------|
| グリーンビルディング | JRF が定める適格クライテリアを満たすグリーン適格資産 | 100% |

- ※ 今回発行するグリーンボンドの調達資金は、「Gビル吉祥寺02」取得に要した借入金の借換資金のリファイナンスに充当される。当該資産はJRFの適格クライテリアを満たすグリーン適格資産であり、2018年4月にDBJ Green Building認証の3つ星の評価を取得している。

### 【対象事業の概要】

<適格クライテリアについて>

- ・ JRF は、グリーンボンド発行に当たり、グリーンボンド原則（Green Bond Principles）に基づくグリーンボンドフレームワークを作成した。本グリーンボンドフレームワークは、グリーンボンド発行に関する機関決定の過程において、JRF の資産運用会社である MC-UBS のサステナビリティ・コミッティの確認を経ている。
  - ※ サステナビリティ・コミッティは責任不動産投資に関する情報共有、課題への取組検討を行う組織であり、MC-UBS の社長を委員長として全社横断的なメンバーが参加し、概ね隔月に1度開催されている。
- ・ 本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金は、JRF の適格クライテリアを満たす既存及び/または新規の資産（総称して「グリーン適格資産」という）の取得資金およびグリーン適格資産の取得に要した借入金若しくは投資法人債の借換資金に充当される。
- ・ 適格クライテリアは、JRF が保有する特定資産のうち、以下のいずれかを満たすことをいう。

- (1) DBJ Green Building 認証<sup>1</sup>における5つ星、4つ星又は3つ星の評価を払込期日より過去2年以内に同認証を取得済又は将来取得予定であること。  
また、レポート時においては、各年の2月末時点において、同様の基準を満たしていること。
- (2) CASBEE 不動産評価認証<sup>2</sup>におけるSランク、Aランク又はB+ランクの評価を払込期日より過去2年以内に同認証を取得済又は将来取得予定であること。  
また、レポート時においては、各年の2月末時点において、同様の基準を満たしていること。

<sup>1</sup> DBJ Green Building認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度。2014年から、日本不動産研究所との共同認証体制を構築している。「環境・社会への配慮がなされた不動産」を1つ星から5つ星の5段階で評価している。

<sup>2</sup> 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして発足した。評価結果は「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階のランキングが与えられる。CASBEE-不動産は、CASBEEのうち、不動産評価に活用されることを目的として評価基準が策定されたもの。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

＜今回の調達資金の充当事業について＞

- ・ 今回発行するグリーンボンドの調達資金は、全額「G ビル吉祥寺 02」の取得に要した借入金の借換資金のリファイナンスに充当される。
- ・ 「G ビル吉祥寺 02」は 2018 年 4 月に DBJ Green Building 認証の 3 つ星の評価を取得しており、適格クライテリアに従った選定がなされている。
- ・ 「G ビル吉祥寺 02」は、2016 年 2 月に 153 億円で JRF が取得した物件である。取得資金の一部は変動借入で調達されており、これを今回のグリーンボンドの調達資金で期限前弁済する。
- ・ 「G ビル吉祥寺 02」の主な特徴は下記のとおりである。

| 項目       | 内容  |
|----------|---|
| 所在       | 東京都武蔵野市   |
| 竣工時期     | 2014年9月11日  |
| JRF取得時期  | 2016年2月29日  |
| 施工者及び設計者 | (株) フジタ   |
| 主なテナント   | ヤマダ電機   |
| 主な環境配慮   | 屋上緑化の実施、熱反射ガラスの採用、節水型トイレの導入等  |
| 省エネルギー性能 | 一次エネルギー消費量...ERR : 22.49% (竣工時)<br>外皮性能...BPI : 0.94、PAL低減率 : 5.82% (竣工時) |
| 取得した環境認証 | DBJ Green Building認証3つ星 (2018年4月13日取得)                                    |

#### 【評価】

本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金は JRF が定める適格クライテリアを満たすグリーン適格資産に充当される。適格クライテリアは、グリーンボンドの充当対象について、(1)DBJ Green Building 認証における 3 つ星以上、または(2)CASBEE 不動産評価認証における B+以上の評価を、投資法人債の払込期日において、過去 2 年以内に取得済み又は将来取得予定である、ことを定めている。認証の下限水準は高くはないものの、環境問題の解決に資する資産の判定において妥当な水準と判断した。

R&I は、今回の対象物件の環境問題の解決に資する程度を判断するにあたり、「G ビル吉祥寺 02」の環境性能を確認し、「G ビル吉祥寺 02」の一次エネルギー消費量及び外皮性能の水準は、同時期に建築された日本の一般的な商業施設と比較して十分な水準であると判断した。

また、本ビルは DBJ Green Building 認証の 3 つ星を取得している。DBJ Green Building 認証は、一定レベル以上の環境・社会への配慮がなされた不動産を評価対象とし、その評価対象に 5 段階評価を行い 1 つ星～5 つ星の認証をつけているものであり、市場における認知度が相応に高い。「G ビル吉祥寺 02」で取得している DBJ Green Building 認証の 3 つ星の水準は、最高位ではないものの、環境問題の解決に資する程度は妥当な水準と判断できる。

JRF は今後も積極的に保有物件の環境認証を取得していく方針であり、今回作成した適格クライテリアをもとに、継続的にグリーンボンドを発行する予定である。発行体の継続的な環境活動への取り組みは、資金使途の評価においてもポジティブに評価できる。

以上より、本グリーンボンドの資金使途は、環境問題の解決に資する程度が妥当であると評価した。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。



図1. DBJ Green Building 認証の認証可能物件（イメージ）



(出所) 日本政策投資銀行開示資料より転載

## 2. プロジェクトの評価と選定のプロセス：Process for Project Evaluation and Selection

グリーンボンドの調達資金が、環境問題の解決に資する事業に投資されるためには、発行体がなぜ対象事業を環境問題に資する事業であると考え、どのようにして選定したのかというプロセスが、明確かつ合理的である必要がある。

### 【JRF 及び MC-UBS における当該プロセスの概要】

JRF の運用会社である MC-UBS は、早くからサステナビリティ体制の構築や PRI 等への署名を行っており、また JRF においても保有物件において環境認証の取得を進める等、サステナビリティ活動に取り組んできた。JRF 及び MC-UBS はそうした活動の一環として、本グリーンボンドフレームワークの構築及び本グリーンボンドの発行を検討した。

本グリーンボンドフレームワークは、グリーンボンド発行に関する機関決定の過程において、JRF の資産運用会社である MC-UBS のサステナビリティ・コミッティの確認を経ている。また、当該フレームワークの適格クライテリアに基づく対象事業の評価・選定は MC-UBS のサステナビリティ・コミッティにおいて行われる。サステナビリティ・コミッティは MC-UBS の社長を委員長として全社横断的なメンバーが参加し、概ね隔月に 1 度開催されている。

### 【評価】

JRF 及び MC-UBS はサステナビリティ活動を積極的に行っており、本グリーンボンドフレームワークの構築及び本グリーンボンドの発行は、JRF 及び MC-UBS のサステナビリティへの取り組みにおける位置づけが明確である。

また、本グリーンボンドフレームワークは、適格クライテリアを含め、グリーンボンド発行に関する機関決定の過程において、MC-UBS のサステナビリティ・コミッティの確認を経ている。また本クライテリアに基づく対象事業の選定はサステナビリティ・コミッティが行う。

なお MC-UBS は、対象不動産が与える環境・社会リスクについて、法令順守や周辺住民への影響の観点から必要な対応を実施している。

以上より、本グリーンボンドの対象事業の選定のプロセスは、明確かつ合理的であり、特に優れていると評価した。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

### 3. 調達資金の管理 : Management of Proceeds

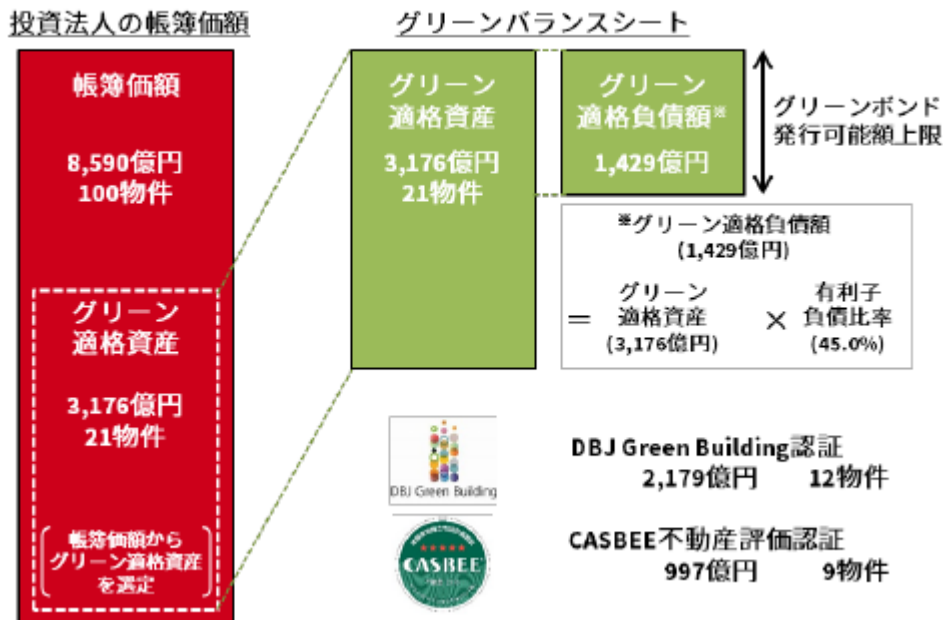
グリーンボンドの調達資金が、環境問題の解決に資する事業に投資されるためには、調達資金が他の事業に使われず、確実に対象事業に充当される必要がある。

#### 【JRFにおける調達資金の管理方法の概要】

JRFは、本グリーンボンドで調達した資金を「Gビル吉祥寺02」の取得に要した借入金の借換資金のリファイナンスに、発行後速やかに全額充当する。このため、基本的に未充当資金は発生せず、一時的な未充当期間は現預金等で管理される。

一方、期中の充当状況について、グリーンボンドにて調達した資金が「グリーン適格負債額」を超えないことを年に一度確認する。「グリーン適格負債額」とは、グリーン適格資産の帳簿価額の総額にJRFの有利子負債比率をかけて算出される。

#### グリーンボンド発行可能額上限について（2018年2月末日時点）



【出所】発行体開示資料より引用

#### 【評価】

本グリーンボンドは対象物件の取得に要した借入金の借換資金のリファイナンスに発行後速やかに充当され、基本的に未充当資金は発生せず、一時的な未充当期間は現預金等で管理される。また、期中の充当状況については、グリーンボンドにて調達した資金がグリーン適格負債額を超えないよう管理される。以上より、本グリーンボンドの調達資金管理の枠組みは優れていると評価した。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&Iグリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

#### 4. レポーティング : Reporting

グリーンボンドの調達資金が、調達後環境問題の解決に資する事業に投資されたことが明らかとなるためには、どのような事業にいつ充当され、その結果どのような環境改善効果があったかを、発行体がレポーティングすることが期待される。

##### 【JRFにおけるレポーティング方法の概要】

JRFは、グリーンボンドで調達した資金の充当状況及びグリーン適格資産がもたらす環境効果等について、グリーンボンドが残存する限り、各年の2月末時点における情報を、年に一度ホームページ上で開示する予定である。具体的な開示項目は下記の通り。

##### <資金充当状況レポーティング>

(グリーンボンド発行時及び残存する間)

- グリーン適格資産の総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの発行残高

##### <インパクト・レポーティング>

(グリーンボンドが残存する間)

- グリーン適格資産の物件数
- グリーン適格資産の延床面積の合計
- グリーン適格資産のうち、JRFがエネルギー管理権限者である物件についてのエネルギー使用量、CO2排出量

##### 【評価】

本グリーンボンドのレポーティングは、年に一度グリーンボンドの資金充当状況及びインパクト・レポーティングが、ホームページ上にて開示される。以上より、本グリーンボンドに関するレポーティングは、内容、頻度の面から優れていると評価した。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務(信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&Iグリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメント(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧ください。

## 5. 発行体の環境活動 : Issuer's environmental contribution activities

グリーンボンドの調達資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度は、発行体の環境活動への取り組み姿勢や取り組み実績が影響すると考えられる。これは、環境活動に関心が高く実績のある発行体の方が、調達資金を環境問題の解決に資する事業に充当し、遂行する可能性が高いと考えるためである。

### 【JRF 及び MC-UBS の環境活動の概要】

MC-UBS は、2013 年に「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定し、サステナビリティ・コミッティを設置する等、J-REIT の資産運用会社の中では早くからサステナビリティ体制の構築を進めてきた。そうした活動の中で、J-REIT の資産運用会社として初めて、2013 年には「責任投資原則 (PRI)」、2015 年には「PRI モントリオール・カーボン・プレッジ」、2016 年には「国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)」及び「国連グローバル・コンパクト (UNGC)」へ署名を行う等の取り組みを積極的に推進してきた。

JRF においても、企業の ESG パフォーマンスを評価する「GRESB リアルエステイト評価」や気候変動情報開示の取組を評価する「CDP 気候変動プログラム評価」へ参加する共に、個々の保有物件において環境認証の取得を進める等、積極的なサステナビリティ活動を行ってきた。保有物件における環境認証の取得比率は 77% (延床面積ベース、2018 年 2 月末時点) と高い。また、2017 年には MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数に組み入れられている (J-REIT からは 7 銘柄組み入れられており、このうち MC-UBS が資産運用会社となる JRF と産業ファンド投資法人の 2 銘柄が組み入れられている)。

MC-UBS 及び JRF のサステナビリティ活動については、各ホームページにて公開されている。

### 【評価】

以上より、MC-UBS は、J-REIT の資産運用会社の中では早くからサステナビリティ活動に取り組み、JRF においても環境認証の取得等を積極的に推進していることから、環境活動への取り組み姿勢は特に積極的かつ充実していると判断した。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp



■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務 (信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務) です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント (変更・取り下げ等を含む) に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。



## 【総合評価】

R&I は R&I グリーンボンドアセスメントに則り、本社債の評価を行った。各項目における評価は、下記の通り。各項目を 5 段階で評価し、 (最上位) から  (最下位) で表示している。

| 項目                | 評価  | 概要  |
|-------------------|---|---|
| 調達資金の用途           |  | 対象となる不動産の環境性能及び取得している環境認証の水準から、環境問題の解決に資する程度は妥当であると考えられる。                           |
| プロジェクトの評価と選定のプロセス |  | 選定基準は適切なプロセスを経て定められており、対象事業の選定のプロセスは特に優れていると考えられる。                                  |
| 調達資金の管理           |  | 調達資金管理の枠組みは定められており、調達資金管理の枠組みは優れていると考えられる。  |
| レポートニング           |  | レポートニングは、内容、頻度の面から優れていると考えられる。  |
| 発行体の環境活動          |  | JRF 及び MC-UBS は、J-REIT の中では積極的な環境への取り組みを行っている。発行体の環境活動への取組み姿勢は、特に積極的かつ充実していると考えられる。 |

各項目の評価を基に総合評価を行い、R&I は評価対象のグリーンボンドの調達資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度が非常に高いと判断し、GA1 を付与した。

R&I グリーンボンドアセスメントの評価方法は以下のホームページに公開されています。

[https://www.r-i.co.jp/rating/products/green\\_bond/assessment.html](https://www.r-i.co.jp/rating/products/green_bond/assessment.html)

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&IはR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものであるものの、R&Iは、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

R&Iが評価対象の評価に用いる評価方法は、R&Iが独自の分析、研究等に基づいて作成したR&Iの意見の表明にすぎず、R&Iは、評価方法の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。また、R&Iは、評価方法の開示によって、いずれかの者の投資判断や財務等に関する助言を行い、又は投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、評価方法の内容、使用等に関して使用者その他の第三者に発生する損害等につき、請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、何ら責任を負いません。評価方法に関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&Iグリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、R&Iグリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

# 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：日本リテールファンド投資法人

グリーンボンドの ISIN 又は 発行体のグリーンボンド発行に関するフレームワーク名 (該当する場合)：

レビュー実施者名：格付投資情報センター

本フォーム記入完了日：2018年5月11日

レビュー発表日：2018年5月11日

### セクション 2. レビュー概要

#### レビュー範囲

必要に応じて、レビューの範囲を要約するために以下の項目を利用又は採用する。

本レビューでは、以下の要素を評価し、グリーンボンド原則 (以下、GBP) との整合性を確認した：

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング           |

#### レビュー実施者の役割

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> コンサルティング (セカンドオピニオンを含む) | <input type="checkbox"/> 認証                      |
| <input type="checkbox"/> 検証                      | <input checked="" type="checkbox"/> レーティング (格付け) |
| <input type="checkbox"/> その他 (ご記入ください)：          |  |

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務 (信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務) です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント (変更・取り下げ等を含む) に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

注記：複数のレビューを実施又は異なる複数のレビュー実施者が存在する場合、それぞれ別々の用紙にご記入ください。

レビューのエグゼクティブサマリおよび/またはレビュー全文へのリンク（該当する場合）

R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに定める評価方法に従い、本グリーンボンドの調達資金が環境問題の解決に資する事業に投資される程度が非常に高いと判断し、GA1 を付与した。レビュー全文は、本リリースの本文を参照。

### セクション 3. レビュー詳細

レビュー実施者には可能な限り以下の情報を提供し、レビュー範囲を説明するためにコメントセクションを利用するよう推奨する。

#### 1. 調達資金の使途

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金は JRF が定める適格クライテリアを満たすグリーン適格資産に充当される。適格クライテリアは、グリーンボンドの充当対象について、(1)DBJ Green Building 認証における 3 つ星以上、または(2)CASBEE 不動産評価認証における B+以上の評価を、投資法人債の払込期日において、過去 2 年以内に取得済み又は将来取得予定である、ことを定めている。認証の下限水準は高くはないものの、環境問題の解決に資する資産の判定において妥当な水準と判断した。

本グリーンボンドフレームワークでは、調達資金は、過去に取得した、若しくは今後取得予定のグリーン適格資産に該当する物件の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金若しくは投資法人債の償還資金として充当される予定。

今回の発行では、調達資金は JRF が 2016 年 2 月に取得した、吉祥寺の商業ビル「G ビル吉祥寺 02」の取得に要した借入金の借換資金のリファイナンスに充当される。本ビルでは屋上緑化や熱反射ガラスの採用等の取り組みがなされ、DBJ グリーンビルディング認証の 3 つ星を 2018 年 4 月に取得しており、JRF の適格クライテリアを満たしたグリーン適格資産である。

以上より、本グリーンボンドの資金使途は、環境問題の解決に資する程度が妥当であると評価した。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。



GBP による調達資金の使途カテゴリ：

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー   | <input type="checkbox"/> エネルギー効率                        |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止および管理   | <input type="checkbox"/> 生物自然資源および土地利用に係る環境持続型管理        |
| <input type="checkbox"/> 陸上およ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"/> 気候変動への適応                       |
| <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およびプロセス                                 | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング（環境配慮型ビル） |
| <input type="checkbox"/> 発行時には知られていなかったが現在 GBP カテゴリへの適合が予想されている、又は、GBP でまだ規定されていないその他の適格分野 | <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：                  |

GBP の事業区分に当てはまらない場合で、環境に関する分類がある場合は、ご記入ください：

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

JRF 及び MC-UBS はサステナビリティ活動を積極的に行っており、本グリーンボンドフレームワークの構築及び本グリーンボンドの発行は、JRF 及び MC-UBS のサステナビリティへの取り組みにおける位置づけが明確である。

また、本グリーンボンドフレームワークは、適格クライテリアを含め、グリーンボンド発行に関する機関決定の過程において、MC-UBS のサステナビリティ・コミッティの確認を経ている。また本クライテリアに基づく対象事業の選定はサステナビリティ・コミッティが行う。

なお MC-UBS は、対象不動産が与える環境・社会リスクについて、法令順守や周辺住民への影響の観点から必要な対応を実施している。

以上より、本グリーンボンドの対象事業の選定のプロセスは、明確かつ合理的であり、特に優れていると評価した。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

## 評価と選定

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 十分な発行体の環境面での持続可能性に係る目標がある            | <input checked="" type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、定義された事業区分にプロジェクトが適合すると判断される      |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドの適格プロジェクトを定義した透明性の高いクライテリアがある | <input checked="" type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、プロジェクトに関連する潜在的な ESG リスクは特定・管理される |
| <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定のためのクライテリアの概要が、公表される     | <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）:   |

## 責任およびアカウンタビリティに関する情報

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 外部機関の助言または検証を受けた評価／選定基準である | <input checked="" type="checkbox"/> 組織内で定められた評価基準である |
| <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）:              |  |

## 3. 調達資金の管理

### セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）:

本グリーンボンドは対象物件の取得に要した借入金の借換資金のリファイナンスに発行後速やかに充当され、基本的に未充当資金は発生せず、一時的な未充当期間は現預金等で管理される。また、期中の充当状況については、グリーンボンドにて調達した資金がグリーン適格負債額を超えないよう管理される。以上より、本グリーンボンドの調達資金管理の枠組みは優れていると評価した。

### 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、発行体により適切な方法で分別又は追跡管理される |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当資金について、想定される一時的な運用方法の種類が開示される      |
| <input type="checkbox"/> その他（明記ください）:                                     |

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

追加的な開示：

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 将来の投資にのみ充当                    | <input checked="" type="checkbox"/> 既存および将来の投資に充当   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別単位の支出に充当         | <input checked="" type="checkbox"/> ポートフォリオ単位の支出に充当 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオを開示する | <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：              |

4. レポーティング

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

本グリーンボンドのレポーティングは、年に一度グリーンボンドの資金充当状況及びインパクト・レポーティングが、ホームページ上にて開示される。以上より、本グリーンボンドに関するレポーティングは、内容、頻度の面から優れていると評価した。

調達資金の使途に関するレポーティング：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトポートフォリオ単位 |
| <input type="checkbox"/> 個別債券単位   | <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：               |

レポーティングされる情報：

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当した資金の額 | <input checked="" type="checkbox"/> 投資総額に占めるグリーンボンドによる調達額の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：        |  |

頻度：

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年次 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：  |                                |

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

環境改善効果に関するレポートニング：

- プロジェクト単位  プロジェクトポートフォリオ単位  
 個別債券単位  その他（明記ください）：

頻度：

- 年次  半年に一度  
 その他（明記ください）：

レポートニングされる情報（計画又は実績）：

- 温室効果ガス排出量／削減量  エネルギー削減量  
 水使用量の減少  その他 ESG 指標（明記ください）：

開示方法

- 財務報告書に掲載  サステナビリティ報告書に掲載  
 臨時に発行される文書に掲載  その他（明記ください）：ウェブサイト  
 レポートニングは外部レビュー済（該当する場合は、レポートのどの部分が外部レビューの対象であるか明記してください）：

該当する場合は、「有益なリンク」のセクションに、報告書の名称、発行日を明記してください。

有益なリンク（例えば、レビュー実施者の評価方法や実績、発行体の文書等。）

JRF のサステナビリティへの取組

<http://www.jrf-reit.com/overview/csr.html>

MC-UBS のサステナビリティへの取組

<http://www.mc-ubs.com/sustainability/>

R&I グリーンボンドアセスメント評価方法

[https://www.r-i.co.jp/rating/products/green\\_bond/assessment.html](https://www.r-i.co.jp/rating/products/green_bond/assessment.html)

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。



該当する場合は、利用可能なその他外部レビューをご記入ください  
実施されるレビューの種類：

- コンサルティング（セカンドオピニオンを含む）  認証
- 検証／監査  レーティング（格付け）
- その他（ご記入ください）：

レビュー実施者：Sustainalytics

発表日：2018年4月16日

### GBP で定義された外部レビュー機関の役割について

- (i) コンサルタント・レビュー：発行体は、グリーンボンド・フレームワークの策定やレビュー等に関して、環境面での持続可能性やグリーンボンドの発行に関する他の分野において、一般に認められた専門性を有するコンサルタントや機関から、アドバイスを受けることができる。「セカンド・オピニオン」はこの区分に属する。
- (ii) 検証：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンド・フレームワーク、又は原資産について、監査機関等の資格を有する機関から独立した検証を受けることができる。認証と違い、検証は、発行体が作成した内部基準や要求との適合性に焦点を当てることができる。原資産の環境面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することがある。
- (iii) 認証：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンド・フレームワーク、または調達資金の用途について、外部のグリーンアセスメント基準への適合性に係る認証を受けることができる。アセスメント基準はクライテリアを定義したもので、この基準に適合しているかを、資格を有する第三者機関や認証機関が確認する。
- (iv) レーティング（格付け）：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンド・フレームワークについて、専門的な調査機関や格付機関の資格を有する第三者機関の格付けを受けることができる。グリーンボンドの格付けは、発行体の ESG 格付けからは切り離されたもので、個別の証券やグリーンボンドのフレームワークやプログラムを対象とするのが一般的である。

■お問合せ先：マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先：経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラスクエア <https://www.r-i.co.jp>

R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。R&I グリーンボンドアセスメントは、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメントに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、R&I グリーンボンドアセスメント（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。