

# 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク



## 評価概要

サステナリティクスは、日本ビルファンド投資法人（以下、「NBF」あるいは「同投資法人」）のグリーンファイナンスフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）は信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2018（Green Bond Principles、以下、「GBP」）及びグリーンローン原則 2020（Green Loan Principles、以下、「GLP」）の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスが、この評価に際して考慮したのは以下の要素です。



**調達資金の使途** 資金使途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、GBP 及び GLP において認められているカテゴリーと合致しています。また、サステナリティクスは、NBF の適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 9 を推進するものと考えます。



**プロジェクトの評価及び選定** NBF の資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社（NBFM）の投資本部不動産投資チームによって候補となるプロジェクトが選定され、運用審査会議による審議及び経営会議での審議を経て、社長の決裁によってプロジェクトが最終選定されます。同投資法人のプロジェクト評価及び選定のプロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。



**調達資金の管理** NBF の調達資金は、ポートフォリオ・アプローチで管理されます。NBFM の投資本部ファイナンシャルチームがグリーンファイナンスの残高が存在する限り、会計システム及び台帳を用いて、年次でグリーンファイナンスの残高がグリーン適格資産の取得価格の合計を超過しないよう確認します。未充当資金については、現金又は現金同等物にて管理されます。同投資法人の調達資金の管理は、マーケット・プラクティスに合致しています。



**レポート** NBF は、年に一度、充当状況及び環境改善効果について同投資法人のウェブサイト上で開示を予定しています。充当状況レポートでは、グリーン適格資産の物件名、グリーン適格負債額及びグリーンファイナンス残高に加え、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過していないことが報告され、また、インパクト・レポートでは、グリーン適格資産のグリーンビルディング認証の種類及びランクやエネルギー由来 CO<sub>2</sub> 排出量含む定性的及び定量的な指標が報告されます。サステナリティクスは、NBF のレポートはマーケット・プラクティスに合致するものと考えます。

評価日	2021 年 2 月 10 日
発行体所在地	日本（東京）

### レポートセクション

はじめに.....	2
サステナリティクスのオピニオン.....	3
参考資料.....	8

本件に関するお問い合わせは、下記の Sustainable Finance Solution プロジェクト担当チームまでご連絡ください。

#### Wakako Mizuta (東京)

Project Manager  
wakako.mizuta@sustainalytics.com  
(+81) 3 4571 2343

#### Marie Toyama (東京)

Project Support  
marie.toyama@sustainalytics.com  
(+81) 3 4571 2343

#### Taku Kinomura (東京)

Client Relations  
susfinance.japan@sustainalytics.com  
(+81) 3 4571 2343

## 日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版並びに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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項に適合しているとの意見を表明します。

## はじめに

日本ビルファンド投資法人（以下、「NBF」あるいは「同投資法人」）は、2001年3月に設立された不動産投資信託（J-REIT）です。三井不動産株式会社をメインスポンサーとし、2001年9月に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。東京都心部を中心にオフィスビルの運用を行い、資産運用はNBFMに委託されています。

NBFは、グリーンボンドの発行及びグリーンローンの実行を企図して日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定し、グリーンボンド発行及びグリーンローン実行により調達した資金を環境改善効果をもたらすプロジェクトへのファイナンス資金及び／又はリファイナンス資金に充当する予定です。本フレームワークは、以下の領域において適格クライテリアを定めています。

### 1. グリーンビルディング

NBFは、サステナリティクスとの間で、2021年2月付の本フレームワークとGBP<sup>1</sup>、GLP<sup>2</sup>、日本の環境省が定めるグリーンボンドガイドライン2020年版<sup>3</sup>並びに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2020年版におけるグリーンローンに期待される事項<sup>4</sup>との適合性並びにその環境面での貢献について、セカンドパーティ・オピニオンを提供する委託契約を締結しています。本フレームワークの概要は、参考資料1をご覧ください。

### サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンの業務範囲及び限定

サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、評価対象の本フレームワークの現行のマーケット・プラクティスへの適合性並びに適格カテゴリーの信頼性及び環境改善効果についてのサステナリティクスの独立した見解を反映しています<sup>5</sup>。

セカンドパーティ・オピニオンの一部として、サステナリティクスは以下を評価しました。

- ・ 本フレームワークの、ICMAによるGBP及びLMA、APLMA、LSTAによるGLPに加え、日本のグリーンボンドガイドライン2020年版及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2020年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性
- ・ 調達資金の用途に関する信頼性及び想定される改善効果
- ・ 調達資金の用途に関連する発行体のサステナビリティ戦略、実績及びサステナビリティ・リスク管理の整合性

調達資金の用途の評価に関して、サステナリティクスは、マーケット・プラクティスとESGのリサーチ・プロバイダーとしてのサステナリティクスの専門知識に基づく社内のタクソミー（バージョン1.6.1）に依拠しています。

サステナリティクスは、委託契約の一環として、本フレームワークにおける調達資金の管理やレポートの側面だけでなく、事業プロセスや想定される調達資金の用途のサステナビリティ（持続可能性）に係る影響を理解するため、NBFMの投資本部フィナンシャルチームのメンバーとの対話を実施しました。NBFMの担当者は、（1）提供された情報の完全性、正確性又は最新性の確保はNBFMの単独責任と理解していること、（2）全ての関連情報をサステナリティクスに提供していること、（3）提供された重要な

<sup>1</sup> 国際資本市場協会（ICMA）、「グリーンボンド原則2018」：<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bondprinciples-gbp/>

<sup>2</sup> GLPは、ローン市場協会（Loan Markets Association：LMA）に加え、アジア太平洋ローン市場協会（Asia Pacific Loan Market Association：APLMA）とローンシンジケーション&トレーディング協会（Loan Syndications & Trading Association：LSTA）によって管理されています。

<sup>3</sup> 環境省、「グリーンボンドガイドライン2020年版」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

<sup>4</sup> 環境省、「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2020年版」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

<sup>5</sup> 多様な顧客に対応する複数の業務を運営している場合、客観的な調査がサステナリティクスの基礎となり、アナリストの独立性の確保が客観的で実行可能な調査のために最も重要となります。そのため、サステナリティクスは、堅固なコンフリクト・マネジメント・フレームワークを導入しており、これは、特に、アナリストの独立性、プロセスの一貫性、コマーシャルチームとリサーチ（及びエンゲージメント）チームの構造的分離、データ保護並びにシステム分離の必要性に対応しています。最後にもう一つ重要なこととして、アナリストの報酬は、特定の商業的成果に直接結び付くわけではありません。サステナリティクスの特徴は、一つは完全性、もう一つは透明性です。

情報が適時に適切に開示されていることを確認しています。また、サステナリティクスは、関連する公表文書及び社内文書の審査も行いました。

本意見書は、本フレームワークに対するサステナリティクスのオピニオンであり、本フレームワークと併せてご覧ください。

現在のセカンドパーティ・オピニオンの更新は、サステナリティクスと NBF との間で合意される委託契約の条件に従って行われます。

サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、本フレームワークのマーケット・プラクティスへの適合性を反映していますが、適合性を保証するものでも、将来の関連するマーケット・プラクティスへの適合性を保証するものでもありません。さらに、サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、ボンド及びローンによる調達資金の充当が期待される適格プロジェクトによって予想されるインパクトに言及していますが、実際のインパクトを測定していません。本フレームワークに基づいて資金充当されたプロジェクトを通じて達成されたインパクトの測定と報告は、本フレームワークの所有者の責任です。

加えて、セカンドパーティ・オピニオンは、調達資金の意図された充当について意見を述べていますが、ボンド及びローンによる調達資金の適格な活動への充当を保証するものではありません。

現在のセカンドパーティ・オピニオンに基づいてサステナリティクスが提供するいかなる情報も、NBFM が本セカンドパーティ・オピニオンの目的のためにサステナリティクスへ提供した事実又は記述及び関連周辺状況の真実性、信頼性又は完全性に賛成又は反対する声明、表明、保証又は主張とはみなされないものとします。

## サステナリティクスのオピニオン

### セクション 1: 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワークへのサステナリティクスのオピニオン

サステナリティクスは、本フレームワークが信頼性及び環境改善効果を有し GBP 及び GLP の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスは、本フレームワークにおける以下の要素を重要な点として考慮しました。

- 調達資金の用途
  - グリーンファイナンスによる資金使途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、GBP 及び GLP において環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認定されています。同資金使途は、NBF がポートフォリオの環境負荷低減に向けて進める、エネルギー使用と CO<sub>2</sub> 排出削減の取り組みを推進し、気候変動対策に貢献するものです。資金使途の環境改善効果に係るサステナリティクスによる評価の詳細は、セクション 3 をご参照ください。
  - NBF は適格クライテリアを満たす資産（以下、「グリーン適格資産」）の取得資金、又は取得に要した借入金のリファイナンス資金、又は既に発行した投資法人債（グリーンボンドを含む）の償還資金を資金使途の対象として定めています。適格クライテリアは、第三者認証機関によるグリーンビルディング認証である DBJ Green Building 認証、BELS 評価、CASBEE 不動産評価認証のいずれかの上位 3 つ以内のランクの認証を取得・更新済み、もしくは取得・更新予定の資産を資金充当の対象として定めています。サステナリティクスは、上位 2 つのレベルを取得するグリーンビルディングのみへの充当がマーケット・プラクティスであることを認識していますが、上位 3 つのレベルを取得する建物への資金充当においても一定の環境改善効果が期待できると考えます。（グリーンビルディング認証スキームの概要については、参考資料 2 をご参照ください。）
  - NBF は、リファイナンスの場合は、資金充当の対象を、グリーンボンド発行日又はグリーンローン実行日、もしくはレポーティング時点から起算して、DBJ Green Building 認証は過去 3 年以内、CASBEE 不動産評価認証は過去 5 年以内に取得・更新済み、もしくは取得・更新予定である資産に限定しています。

## 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

- プロジェクトの評価及び選定
  - 資金充当の対象となるプロジェクトの候補は NBFM の投資本部不動産投資チームが選定及び起案し、その後、プロジェクトは、各チームのゼネラル・マネジャー以上で構成される運用審査会議による審議と、社長、投資本部長及び運営本部長にて構成される同社の経営会議での審議を経て、社長の決裁によって最終的な選定が行われます。サステナリティクスは、社長を含む経営幹部レベル及び複数の担当者による会議での関与を考慮し、同投資法人のプロジェクトの評価及び選定のプロセスは、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。
- 調達資金の管理
  - グリーンファイナンスによる調達資金は、ポートフォリオ・アプローチで管理されます。グリーンファイナンスの残高が存在する限り、NBFM の投資本部ファイナンシャルチームが会計システム及び台帳を用いて、年次で、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格資産の取得価格の合計を超過しないよう確認し、NBFM ファイナンシャルチームゼネラルマネジャーが最終承認します。万一調達資金の全額が早期にグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金額は現金又は現金同等物での管理を予定しています。また、同投資法人は、全額充当後、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理を行うため、現時点では、未充当資金の発生を予定していません。サステナリティクスは、同投資法人の調達資金の管理プロセスは、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。
- レポーティング
  - NBF は、年に一度、充当状況及び環境改善効果について同投資法人のウェブサイト上で開示を予定しています。充当状況レポーティングでは、グリーン適格資産の物件名、グリーン適格負債額、グリーンファイナンス残高に加え、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過していないことが開示されます。また、万一、未充当資金が発生した場合には、現金又は現金同等物にて管理する旨及び充当予定時期が開示されます。環境改善効果を示すインパクト・レポーティングでは、グリーン適格資産のグリーンビルディング認証の種類及びランクに加え、同投資法人における資産のポートフォリオ全体の定量的指標としてエネルギー消費量、エネルギー由来 CO<sub>2</sub> 排出量、水消費量、廃棄物量に関するデータが開示される予定です。サステナリティクスは、上記の開示方針及び開示指標を考慮し、同投資法人のレポーティングは、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。

### グリーンボンド原則 2018 及びグリーンローン原則 2020 への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが GBP 及び GLP の 4 つの要件に適合していると判断しました。詳細については、グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム（参考資料 4）をご覧ください。

### 日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性

日本のグリーンボンド及びグリーンローンのガイドライン 2020 年版は信頼性の高いグリーンボンドの発行及びグリーンローン実行のために発行体に期待される事項を示しています。サステナリティクスは、本グリーンボンドフレームワークと日本のグリーンボンド及びグリーンローンのガイドライン 2020 年版において「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。詳細については、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性（参考資料 3）をご覧ください。

## セクション 2: NBF のサステナビリティ戦略

### フレームワークによる NBF のサステナビリティ戦略への貢献

NBF の資産運用会社である NBFM は、不動産投資運用業務において ESG への配慮が重要な課題であるとの認識に基づいて、同投資法人のメインスポンサーである三井不動産グループが定めている「グループ環境方

針」<sup>6</sup>及び「社会貢献活動方針」<sup>7</sup>をもとに、環境負荷の低減に考慮した資産運用業務に努めるとしています<sup>8</sup>。また、「ESGに関する取り組み指針」<sup>9</sup>の策定を通じ、資産運用業務における環境負荷低減への配慮を約束し、以下の数値目標や方針を掲げ、事業を通じてサステナビリティに取り組んでいます。

- ・ 不動産投資運用におけるエネルギーの効率的な利用と CO<sub>2</sub> 排出削減の推進を公表し、2013 年を基準として 2030 年までにエネルギー由来 CO<sub>2</sub> 排出量原単位を 40%以上削減する目標を掲げています。運用物件における空調設備の更新や照明の LED 化、太陽光発電の活用、BEMS や BAS の導入による、ポートフォリオの省エネルギー化や CO<sub>2</sub> 排出削減に取り組んでいます<sup>10</sup>。
- ・ 水使用量の削減及び省資源、廃棄物削減の推進を約束し、節水型機器や雨水や中水の再利用設備の導入、資源の循環利用を推進しています<sup>11</sup>。
- ・ 第三者認証機関によるグリーンビルディング認証の取得に継続的に取り組むことを掲げ、2020 年 6 月 30 日時点でポートフォリオ内の物件数の 53.5%にあたる 38 物件が DBJ Green Building 認証の 3 つ星以上の評価の取得実績を有しています<sup>12</sup>。

上記を踏まえ、サステナビリティクスは、本フレームワークは NBF の環境目標や方針と整合し、NBF が進めるポートフォリオの環境負荷低減の取り組みを後押しするものとの見解を表明します。

### プロジェクトに伴う環境及び社会的リスクに対処する十分な体制整備

サステナビリティクスは、NBF が本フレームワークで定めるグリーンビルディングに係る適格プロジェクトは、明確な環境改善効果をもたらす一方で、適格資産に係るエネルギー消費、水使用、廃棄物の排出、周辺の自然環境への悪影響、有害物質の飛散による人への健康影響等の環境及び社会的リスクが付随することを認識しています。NBF は、環境及び社会的リスクの管理及び低減に向けて、新規投資先のデューデリジェンスにおいて、外部専門家の活用により、（アスベスト、PCB、フロン等の有害物質の有無及び管理状況、土壌汚染、条例で定められた環境影響評価の実施状況）を含む環境及び社会的リスクを調査し、リスクが確認された場合には、物件取得を見送る、又は是正措置を講じることを本フレームワークにおいて約束しています。また、既存の運用物件においても環境及び社会的リスクに関する定期的なモニタリングや省エネルギーに関する建物評価の実施により、環境及び社会的リスクの管理と低減に取り組んでいます。サステナビリティクスは、上記の方針や取り組みを踏まえ、NBF は適格プロジェクトに付随する環境及び社会的リスクを管理・低減する為の十分な措置を有するとの見解を表明します。

## セクション 3：調達資金の用途によるインパクト

NBF が本フレームワークで定めている資金用途のカテゴリー、グリーンビルディングは、GBP、GLP、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項によって、環境改善効果をもたらすプロジェクトとして認められています。サステナビリティクスは、当該プロジェクトカテゴリーが日本において環境改善効果をもたらす理由を以下に説明します。

### グリーンビルディングによる気候変動対策への貢献

NBF は、グリーンファイナンスによる調達資金を第三者認証機関によるグリーンビルディング認証を取得・更新済み、もしくは取得・更新予定のグリーンビルディングの取得資金に充当する予定です。日本では、事務所・ビル、商業施設等の建築物に係る業務その他部門の最終エネルギー消費量は 1990 年比で約 2 割増加しており、CO<sub>2</sub> 排出量は日本の総排出量の 18.5%を占め、建築物のエネルギー性能の向上は気候変動対策

<sup>6</sup> 三井不動産株式会社、「環境への取り組み方針」：[https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/environment/01.html#p01](https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/01.html#p01)

<sup>7</sup> 三井不動産株式会社、「社会貢献活動方針」の策定」：[https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2013/mf\\_csr/social\\_policy/index.html](https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2013/mf_csr/social_policy/index.html)

<sup>8</sup> 日本ビルファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人 ESG レポート」：[https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg\\_report.pdf](https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg_report.pdf)

<sup>9</sup> 日本ビルファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人 ESG レポート」：[https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg\\_report.pdf](https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg_report.pdf)

<sup>10</sup> 日本ビルファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人 ESG レポート」：[https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg\\_report.pdf](https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg_report.pdf)

<sup>11</sup> 日本ビルファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人 ESG レポート」：[https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg\\_report.pdf](https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg_report.pdf)

<sup>12</sup> 日本ビルファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人 ESG レポート」：[https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg\\_report.pdf](https://www.nbf-m.com/nbf/profile/sustainability/doc/esg_report.pdf)

## 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

の推進において重要な役割を果たすことが期待されています<sup>13</sup><sup>14</sup>。日本政府は、約束草案において 2030 年度までに温室効果ガス（GHG）の排出を 2013 年度比で 26%削減する目標を掲げるなかで、建築物に起因する業務その他部門に対しては、全部門で最多となる約 4 割の CO<sub>2</sub> 排出削減目標を設定している他<sup>15</sup>、2015 年「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」<sup>16</sup>の制定により、建築物の省エネルギー対策に対する規制措置を強化しています。NBF が適格クライテリアに定めるグリーンビルディング認証制度の BELS 認証は建築物の省エネルギー性能を評価対象とし<sup>17</sup>、CASBEE 認証及び DBJ Green Building 認証は、省エネルギー性能に加え、水使用・廃棄物の削減や循環利用を含む省資源性、周辺の生態系への配慮等の幅広い環境側面を評価するものです<sup>18</sup><sup>19</sup><sup>20</sup>。

上記を踏まえ、サステナビリティクスは NBF によるグリーンビルディングへの資金充当は、建築物に起因するエネルギー消費及び CO<sub>2</sub> 排出を含む環境負荷の低減に貢献し、日本政府が進める気候変動対策を後押しし、明確な環境改善効果の創出が期待されるものとの見解を表明します。

### 「持続可能な開発目標（SDGs）」への貢献

「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals（SDGs）」は 2015 年 9 月に策定され、持続可能な開発を実現するための 2030 年までの目標が設定されました。本フレームワークに基づいて発行されるボンド及びローンは以下の SDGs 目標を推進するものです。

資金使途のカテゴリー	SDG	SDG 目標
グリーンビルディング	9. 産業と技術革新の基盤をつくろう	9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。

## 結論

NBF は、本フレームワークに基づいてグリーンファイナンスを実行し、調達資金をグリーンビルディングに係るファイナンス資金及び／又はリファイナンス資金に充当する予定です。サステナビリティクスは、同投資法人が本フレームワークで定めた資金使途は、同投資法人が進めるポートフォリオの環境負荷低減に向けた省エネルギー消費及び CO<sub>2</sub> 排出の削減の達成に貢献するとともに、日本政府が取り組む気候変動対策並びに SDGs の目標 9 の達成を後押しするものと考えます。

NBF の資金使途は、GBP、GLP、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項において、明確な環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認められた事業区分に該当します。同投資法人はグリーンビルディングに対する資金充当を、第三者認証機関によるグリーンビルディング認証制度における上位 3 つのレベルの認証を取得・更新済み、もしくは取得・更新予定の物件とすることを予定しています。また、本フレームワークでは、同投資法人によるプロジェクトの評価・選定プロセスに加え、年次での調達資金の追跡管理や充当状況及び環境改善効果に関する開示方針について説明しており、サステナビリティクスは同投資法人による各要件に関する約束は、マーケット・プラクティスに合致すると考えます。

<sup>13</sup> 国土交通省 住宅局 住宅生産課、「建築物省エネ法の改正について」：

[https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene\\_shinene/sho\\_energy/pdf/028\\_03\\_00.pdf](https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene_shinene/sho_energy/pdf/028_03_00.pdf)

<sup>14</sup> 「2018 年度（平成 30 年度）の温室効果ガス排出量（確報値）について〈概要〉」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113761.pdf>

<sup>15</sup> 「日本の NDC（国が決定する貢献）」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113664.pdf>

<sup>16</sup> 国土交通省、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律〈建築物省エネ法〉の概要」：

[http://www.ibec.or.jp/ee\\_standard/files/outline\\_pamphlet.pdf](http://www.ibec.or.jp/ee_standard/files/outline_pamphlet.pdf)

<sup>17</sup> 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会「建築物省エネ法に基づく省エネ性能の

表示制度について」：[https://www.hyoukakyoukai.or.jp/bels/pdf/170401bels\\_04.pdf](https://www.hyoukakyoukai.or.jp/bels/pdf/170401bels_04.pdf)

<sup>18</sup> 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE-建築（新築）」：[https://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas\\_nc.htm](https://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_nc.htm)

<sup>19</sup> 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE-不動産」：[https://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE\\_MP.htm](https://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_MP.htm)

<sup>20</sup> 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building 認証 2019 年スコアリングモデル v1.3」：[http://igb.jp/contentsdata/pdf/score-seat2019v1\\_3.pdf](http://igb.jp/contentsdata/pdf/score-seat2019v1_3.pdf)

## 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

---

サステナリティクスは、上記を総合的に検討し、本フレームワークは GBP 及び GLP の 4 つの要件及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項と適合し、信頼性及び透明性が高いものであるとの意見を表明します。

## 参考資料

### 参考資料 1：フレームワークの概要

グリーンボンドの発行及びグリーンローン実行を目的として、NBF は 2021 年 2 月に GBP 及び GLP が定める 4 つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポートイング）に適合するフレームワークを以下の通り策定しました。尚、本フレームワークは NBF に帰属します。

#### 1. 調達資金の使途

グリーンファイナンスで調達した資金と同額を、以下の適格クライテリアを満たす資産（以下、「グリーン適格資産」）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返済資金、又は既に発行した、グリーン適格資産の取得資金、若しくはグリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金に充てた投資法人債（グリーンボンドを含む）の償還資金に充当する予定です。

リファイナンスの場合は、グリーンボンド発行日又はグリーンローン実行日もしくはレポートイング時点から起算して、DBJ Green Building 認証は過去 3 年以内、CASBEE 不動産評価認証は過去 5 年以内に取得済み又は更新済み、もしくは今後取得又は更新見込みであるものに限定します。

また、複数回のグリーンボンドの発行またはグリーンローンの借入を通じて同一のグリーン適格資産のリファイナンスを行う場合は、可能な限り、発行または実行時点において、その資産の経過年数、残存耐用年数やリファイナンスされる額を明確に開示し、長期にわたる環境改善効果の持続性について評価します。

##### 1.1 適格クライテリア

以下の第三者機関の認証のいずれかを取得・更新済みもしくは今後取得・更新見込みの資産

- ・ DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ・ BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ・ CASBEE 不動産評価認証における S、A 又は B+ランク

#### 2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

##### 2.1 プロジェクトの選定における適格及び除外クライテリアの適用

適格クライテリアは本資産運用会社（以下、「NBFM」と言います。）フィナンシャルチームが起案し、各チームのゼネラル・マネジャー以上で構成される運用審査会議において審議され、NBFM 経営会議に提出されます。社長、投資本部長及び運営本部長にて構成される経営会議の審議結果を踏まえ、社長が決裁を行います。

また、グリーンファイナンスの調達資金の使途となる適格資産は NBFM 投資本部不動産投資チームが起案し、各チームのゼネラル・マネジャー以上で構成される運用審査会議において審議され、NBFM 社経営会議に提出されます。社長、投資本部長及び運営本部長にて構成される経営会議の審議結果を踏まえ、社長が承認を行います。

##### 2.2 環境目標

NBF のメインスポンサーである三井不動産では、「都市に豊かさと潤いを」をステートメントとして、三井不動産グループの社会貢献・環境活動について方針を定めています。NBF は三井不動産の定める指針・方針を取り入れた上で、基本方針である「ESG に関する取り組み指針」を定めました。ESG への配慮が不動産投資運用業務における重要な課題であるとの認識に基づき、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」のもと、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力で配慮した資産運用業務を行うよう努めます。

##### 2.3 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

新規投資先のデューデリジェンス時において、外部専門家を活用して環境・社会リスクを把握し、投資判断に活用しています。既存運用物件に対しても定期的に同様の環境・社会リスクのモニタリングを行うとともに、「省エネウォークスルー」などの専門的な建物評価を行い、リスク低減、物件価値向上の機会を見出す取り組みを行っています。環境に対して負の影響が発生するリスクがある場合は物件取得



を見送る、売主には是正対応を求める、または追加工事等を行うこと等によってリスクの回避及び緩和を図る方針としています。

### 3. 調達資金の管理

NBF はグリーン適格資産の取得価格の合計（以下、「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの上限とします。グリーンファイナンスの残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

グリーンファイナンスで調達した資金は、NBF の口座に入金され、NBFM 投資本部ファイナンシャルチームが会計システム及び台帳を用いて追跡管理を行います。

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう、年に1回確認する予定です。また、上記プロセスを行うにあたっては事前に最終承認者を NBFM ファイナンシャルチームゼネラルマネジャーとします。

グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期に充当されない場合、未充当資金を特定の上、その同額を現金又は現金同等物にて管理します。全額充当後は、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理することを想定しているため、現時点で未充当資金の発生は想定していません。

### 4. レポーティング

#### 4.1 資金充当状況レポーティング

NBF は、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、年1回、以下の状況を Web サイト及び ESG レポートに開示します。

- ・ グリーン適格資産の物件名
- ・ グリーン適格負債額
- ・ グリーンファイナンス残高
- ・ グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過していないこと

なお、グリーンファイナンスで調達した資金は早期に充当されるため、未充当資金は発生しない予定ですが、万一未充当資金が発生した場合には、充当までの間現金又は現金同等物にて管理する旨及び充当予定時期を開示します。

また、充当完了後に大きな状況の変化があった場合にも充当状況の開示を行います。

#### 4.2 インパクト・レポーティング

NBF は、以下を Web サイト及び ESG レポートにて常に開示し、年一回以上更新します。

- ・ グリーン適格資産の環境認証の種類・ランク
- ・ ポートフォリオ全体の環境パフォーマンス実績（エネルギー、エネルギー由来 CO<sub>2</sub>、水消費、廃棄物量）

## 参考資料 2：グリーンビルディング認証スキームの概要

	DBJ Green Building 認証制度 <sup>21</sup>	BELS <sup>22</sup>	CASBEE 評価認証制度 <sup>23</sup>
背景	DBJ Green Building 認証制度は、2011年に日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、一般財団法人日本不動産研究所（JREI）との業務提携により運営されています。同プログラムは、主要な地域基準の一つとして認識されています。同認証制度は、オフィスビル、物流施設、居住用不動産、商業施設に対して取得可能です。	BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は、日本の国土交通省が定めたガイドラインに基づき発行される、省エネルギー性能ラベリング制度です。BELSでは、一次エネルギー消費量を評価し、省エネ性能を測定・表示します。	CASBEE（建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）評価認証制度は、建築物の環境性能を評価し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が認定した第三者機関が認証する日本のグリーンビルディング認証制度です。同制度には、建築物の種別に応じ、「CASBEE-建築」、「CASBEE-不動産」及び「CASBEE-戸建」があります。
認証レベル	1つ星 2つ星 3つ星 4つ星 5つ星	1つ星 2つ星 3つ星 4つ星 5つ星	C ランク B-ランク B+ランク A ランク S ランク  ※CASBEE-不動産はC ランクを除く4段階評価
評価領域：建築物の環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energy &amp; Resources（省エネルギー、省資源等）</li> <li>Amenity（利便性・快適性）</li> <li>Resilience（環境リスク、遵法性等）</li> <li>Community &amp; Diversity（周辺環境、生物多様性への配慮等）</li> <li>Partnership（情報開示等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー効率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー消費</li> <li>資源循環</li> <li>地域環境</li> <li>室内環境</li> </ul> ※CASBEE-不動産は、エネルギー/GHG、水、資源、生物多様性、屋内環境

<sup>21</sup> 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」：<http://igb.jp/>.

<sup>22</sup> 一般社団法人住宅性能評価・表示協会、「建築物省エネルギー性能表示制度について」：<https://www.hyoukakyukai.or.jp/bels/bels.html>.

<sup>23</sup> 一般社団法人建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE 評価認証制度」：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html>

## 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

要件	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>300点満点となっており、通常設問73問とイノベーション設問12問の85の質問で構成されています。</p> <p>JREIが現地で上記の指標に基づき建築物の性能評価を行い、JREI内に設置されたコミッテにより認証結果を判定します。</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>BELSのスコアは、建築物のエネルギー消費量を公式ガイドラインに示される建築物タイプの基準一次エネルギー消費量と比較して算出されるBEI (Building Energy Index) に基づいて算定されます。</p> <p>2つ星の評価は省エネ基準に適合していることに相当し、星による評価が高いほど、消費エネルギーの削減量が大いことを意味します。</p> <p>スコアは第三者登録機関が算出します。</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>CASBEEは、評価指標としてBEE (Built Environment Efficiency) を用いています。BEEとは、Q (建築物の環境品質) を分子、L (建築物の環境負荷) を分母として算出される指標です。QとLは、上記4つの評価領域の分類と再構成を通じて算定されます。</p> <p>※CASBEE-不動産は、BEEを用いず、加点方式により評価。必須項目を満たさない場合は、評価の対象外。</p>
パフォーマンス表示	 <p>24</p>	 <p>25</p>	 <p>26</p>
定性的考察	<p>DBJ Green Building 認証制度は、LEEDとCASBEEと並んで日本のグリーンビルディングの評価基準の1つとして認知されています。同制度のウェブページによると、2020年3月末時点で、日本において902の不動産物件が当プログラムによる認証を受けています。<sup>27</sup></p>	<p>BELSは公式の政府基準に沿っています。</p> <p>同制度はエネルギー性能のみを評価し、総合的な環境ファクターに関する広範な検討は行っていません。</p>	<p>CASBEEは、国土交通省の支援の下、産官学共同プロジェクトとして継続的に開発が行われています。日本では、多くの地方自治体が、建築許可審査の際にCASBEEによる評価書の提出を義務付けています。</p>

<sup>24</sup> DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行 (英文) : [http://www.dbj.jp/en/pdf/service/finance/g\\_building/gb\\_presentation.pdf](http://www.dbj.jp/en/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf)

<sup>25</sup> 一般社団法人住宅性能評価・表示協会、「BELS表示例」 : [https://www.hyoukakyukai.or.jp/bels/pdf/170401bels\\_07.pdf](https://www.hyoukakyukai.or.jp/bels/pdf/170401bels_07.pdf)

<sup>26</sup> 一般社団法人建築環境・省エネルギー機構、「評価の仕組みと環境性能効率 (BEE)」 :

[http://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE\\_outline/method.html](http://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/method.html)

<sup>27</sup> 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」 : <http://igb.jp/>

### 参考資料 3：日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版、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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項への適合性

4つの要素	適合性	サステナビリティクスのコメント
1. 調達資金の使途	適合	NBF が本フレームワークにおいて調達資金の使途として定める、グリーンビルディングは、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版並びに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 2020 年版におけるグリーンローンに期待される事項において明確な環境改善効果を有する事業区分として認められているものです。同投資法人は、適格プロジェクトに付随する環境リスクを管理、低減する為の措置についても本フレームワークの中で説明しており、投資家及び貸し手は事前に関覧することができます。また、同投資法人は本フレームワークにおいて、同一のグリーン適格資産に対して、複数回のグリーンボンド発行又はグリーンローン実行を通じてリファイナンスを行う場合には、可能な限り、発行時点において、同資産の経過年数、残存耐用年数やリファイナンスされる額を開示し、長期にわたる環境改善効果の持続性について評価することを約束しています。更に、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 2020 年版では、グリーンローンに期待される事項として、ローンの複数トランシェの一部をグリーンローンとする場合、グリーントランシェを明確に指定し、適切な方法により追跡管理することを求めています。同投資法人は、サステナビリティクスにローンの複数トランシェの一部としてグリーンローンの実行は予定していないことを約束しています。
2. プロジェクトの評価及び選定プロセス	適合	同投資法人は本フレームワークにおいて、グリーンボンドの発行及びグリーンローン実行を通じて実現を目指す「ESG に関する取り組み指針」について説明しています。また、本フレームワークでは、適格クライテリアに加え、プロジェクトの評価・選定のプロセスが説明されています。
3. 調達資金の管理	適合	調達資金の管理は NBFM 投資本部ファイナンシャルチームが行い、グリーンボンド及びグリーンローンが償還されるまでの間、年に一度、充当額及び未充当資金の額を追跡管理しすることを本フレームワーク上で説明しています。同投資法人は、未充当資金の発生を予定していないものの、万一生じる場合には、未充当資金の同額を現金又は現金同等物にて管理することを本フレームワークにおいて説明しています。
4. レポーティング	適合	NBF は本フレームワーク上で、調達資金の充当状況についてグリーンファイナンス残高が存在する限り年次で、環境改善効果について常時、また、大きな状況の変化があった場合は適時に、開示することを定めています。調達資金の充当状況については、グリーン適格資産の物件名、グリーン適格負債額、グリーンファイナンス残高、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過していないことが開示されます。また、未充当資金が生じた場合には、充当予定時期と運用方法が開示されます。環境改善効果については、グリーン適格資産が取得したグリーンビルディング認証の種類及びラ

## 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

---

---

ンクに加え、同投資法人における資産のポートフォリオ全体のエネルギー、エネルギー由来 CO<sub>2</sub> 排出量、水消費、廃棄物量に関連する定量的な指標が報告される予定です。

---

## 参考資料 4：グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム - 外部機関レビューフォーム

### セクション 1. 基本情報

発行体の名称:	日本ビルファンド投資法人
グリーンボンド ISIN コード／発行体グリーンボンドフレームワークの名称（該当する場合）:	日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク
レビュー機関の名称:	サステイナリティクス
本フォームの記入完了日:	2021 年 2 月 10 日
レビューの発行日:	

### セクション 2. レビューの概要

#### レビューの範囲

レビューの範囲では、以下の項目を適宜使用/採用しています。

本レビューでは次の要素を評価し、GBP との整合性を確認しました。

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

#### レビュー機関の役割

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証     |
| <input type="checkbox"/> 検証                                     | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）                       |                                 |

注：レビューが複数ある場合やレビュー機関が異なる場合は、レビューごとに別々のフォームを使用して下さい。

#### レビューの要約及び／又はレビュー全文へのリンク（該当する場合）

上記「評価概要」を参照ください。

### セクション 3. レビューの詳細

# 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

レビュー機関は、以下の情報を可能な限り詳細に提供し、コメントセクションを使用してレビューの範囲を説明することが推奨されています。

## 1. 調達資金の用途

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

資金用途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、GBP 及び GLP において認められているカテゴリーと合致しています。また、サステナリティクスは、NBF の適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 9 を推進するものと考えます。

### 資金の用途のカテゴリー（分類は GBP に基づく）

- |   |  |
|---|--|
| <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"/> 汚染防止及び抑制   | <input type="checkbox"/> 自然生物資源の持続可能な管理と土地の使用  |
| <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"/> 持続可能な水資源及び廃水管理   | <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"/> 発行の時点では確認されていないが、将来的に GBP のカテゴリーに適合するか、又はまだ GBP のカテゴリーになっていないその他の適格分野に適合すると現時点で予想される | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）      |

GBP のカテゴリーにない場合は、環境分類を記入して下さい（可能な場合）

## 2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

NBF の資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社（NBFM）の投資本部不動産投資チームによって候補となるプロジェクトが選定及び起案され、運用審査会議による審議及び経営会議での審議を経て、社長の決裁によってプロジェクトが最終選定されます。同投資法人のプロジェクト評価及び選定のプロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。

### 評価・選定

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境改善効果をもたらす                           | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトが適格カテゴリーの範囲に適合していることが判断される          |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適格なプロジェクトのクライテリアが定義されており、その透明性が担保されている | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトに関連した潜在的 ESG リスクを特定及び管理していることが判断される |

## 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

- プロジェクトの評価・選定に関するクライテリアのサマリーが公表されている  その他（具体的に記入して下さい）

### 責任に関する情報及び説明責任に関する情報

- 外部機関による助言又は検証を受けた評価／選定のクライテリア  組織内での評価
- その他（具体的に記入して下さい）

### 3. 資金管理

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

NBF の調達資金は、ポートフォリオ・アプローチで管理されます。NBFM の投資本部ファイナンシャルチームがグリーンファイナンスの残高が存在する限り、会計システム及び台帳を用いて、年次でグリーンファイナンスの残高がグリーン適格資産の取得価格の合計を超過しないよう確認します。未充当資金については、現金又は現金同等物にて管理されます。同投資法人の調達資金の管理は、マーケット・プラクティスに合致しています。

### 調達資金の追跡管理:

- 発行体はグリーンボンドの調達資金を体系的に区別又は追跡管理している
- 未充当の資金の運用に使用する予定の一時的な投資手段の種類が開示されている
- その他（具体的に記入して下さい）

### その他の情報開示

- 新規の投資にのみ充当  既存と新規の投資に充当
- 個別の支出に充当  支出ポートフォリオに充当
- 未充当資金のポートフォリオを開示  その他（具体的に記入して下さい）：

### 4. レポーティング

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

NBF は、年に一度、充当状況及び環境改善効果について同投資法人のウェブサイト上で開示を予定しています。充当状況レポーティングでは、グリーン適格資産の物件名、グリーン適格負債額及びグリーンファイナンス残高に加え、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過していないことが報告され、また、インパクト・レポーティングでは、グリーン適格資産の環境認証の種類及びランクやエネルギー由来



CO<sub>2</sub> 排出量含む定性的及び定量的な指標が報告されます。サステナリティクスは、NBF のレポートイン  
グはマーケット・プラクティスに合致するものと考えます。

### 資金使途レポート

- プロジェクト単位  プロジェクト・ポートフォリオ単位
- 個々の債券  その他（具体的に記入して下さい）：  
同投資法人のポートフォリオ全体

### 報告される情報

- 充当額  投資額全体におけるグリーンボンド  
による調達額の割合
- その他（具体的に記入して下さい）グリーン適格資産の物件  
名、グリーン適格負債額、グリー  
ンファイナンス残高に加え、  
グリーンファイナンス残高がグ  
リーン適格負債額を超過してい  
ないこと、未充当資金が発生し  
た場合には、現金又は現金同等  
物にて管理する旨及び充当予定  
時期

### 頻度

- 毎年  半年毎
- その他（具体的に記入して下さい）

### インパクト・レポート

- プロジェクト単位  プロジェクト・ポートフォリオ単位
- 個々の債券  その他（具体的に記入して下さい）同  
投資法人のポートフォリオ全体

### 報告される情報（予想又は事後の報告）

- 温室効果ガスの排出量／削減量  消費エネルギーの削減量
- 水消費量の削減量  その他のESG指標（具体的に  
記入して下さい）：グリーン  
適格資産の環境認証の種類及  
びランク、エネルギー消費  
量、エネルギー由来CO<sub>2</sub>排出  
量、水消費量、廃棄物量に関  
するデータ

### 頻度

- 毎年  半年毎
- その他（具体的に記入して下さい）

**開示の方法**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 財務報告書に掲載                                      | <input type="checkbox"/> サステナビリティ・レポートに掲載   |
| <input type="checkbox"/> 臨時報告書に掲載                                      | <input checked="" type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）：<br>同投資法人のウェブサイト及び ESG<br>レポート |
| <input type="checkbox"/> レポーティングは審査済み（「審査済み」の場合、どの部分が外部審査の対象かを明示して下さい） |   |

参考情報へのリンク先の欄で報告書の名称と発行日を明記して下さい（該当する場合）

**参考情報へのリンク先（例えば、レビュー機関の審査手法、実績、発行体の参考文献などへのリンク）****参照可能なその他の外部審査（該当する場合）****提供レビューの種類**

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証          |
| <input type="checkbox"/> 検証／監査                       | <input type="checkbox"/> レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）            |                                      |

**レビュー機関****発行日****グリーンボンド原則（GBP）が定義する外部レビュー機関の役割について**

- i. セカンドパーティ・オピニオン：発行体とは独立した環境面での専門性を有する機関がセカンドパーティ・オピニオンを発行することができる。その機関は発行体のグリーンボンドフレームワークにかかるアドバイザーとは独立しているべきであり、さもなければセカンドパーティ・オピニオンの独立性を確保するために情報隔壁のような適切な手続きがその機関のなかで実施されるものとする。セカンドパーティ・オピニオンは通常、GBP との適合性の査定を伴う。特に、発行体の包括的な目的、戦略、環境面での持続可能性に関連する理念及び／又はプロセス、かつ資金用途として予定されるプロジェクトの環境面での特徴に対する評価を含み得る。
- ii. 検証：発行体は、典型的にはビジネスプロセス及び／又は環境基準に関連する一定のクライテリアに照らした独立した検証を取得することができる。検証は、発行体が作成した内部又は外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もできる。発行体の資金用途の内部的な追跡手法、グリーンボンドによる調達資金の配分、環境面での影響評価に関する言及又はレポーティングの GBP との適合性の保証もしくは証明を検証と称することもできる。
- 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、又は調達資金の用途について、一般的に認知された外部のグリーン基準もしくは分類表示への適合性に係る認証を受けることができる。基準もしくは分類表示は特定の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は通常、認証クライテリアとの適合性を検証する資格を有し、認定された第三者機関が確認する。
- iv. グリーンボンドスコアリング／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又は資金用途のような鍵となる要素について、専門的な調査機関や格付機関などの資格を有する第

## 日本ビルファンド投資法人 グリーンファイナンスフレームワーク

---

三者機関の、確立されたスコアリング／格付手法を拠り所とする評価又は査定を受けることができる。そのアウトプットは環境面での実績データ、GBPに関連するプロセス又は2℃気候変動シナリオなどの他のベンチマークに着目する場合がある。グリーンボンドスコアリング／格付けは、たとえ重要な環境面でのリスクを反映していたとしても、信用格付けとは全くの別物である。

## 免責事項

© Sustainalytics 2021 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に包含又は反映されている情報、手法及び意見は、サステナリティクス及び／又はその第三者供給者の所有物（以下、「第三者データ」）であり、サステナリティクスが開示した形式及びフォーマットによる場合又は適切な引用及び表示が確保される場合のみ第三者へ提供されます。これらは、情報提供のみを目的として提供されており、（1）製品又はプロジェクトの保証となるものではなく、（2）投資助言、財務助言又は目論見書となるものではなく、（3）有価証券の売買、プロジェクトの選択又は何らかの種類の商取引の実施の提案又は表示と解釈してはならず、（4）発行体の財務業績、金融債務又は信用力の評価を表明するものではなく、（5）いかなる募集開示にも組み込まれておらず、組み込んではありません。

これらは、発行体から提供された情報に基づいたものですので、これらの商品性、完全性、正確性、最新性又は特定目的適合性は保証されていません。情報及びデータは、現状有姿にて提供されており、それらの作成及び公表日時点のサステナリティクスの意見を反映しています。サステナリティクスは、法律に明示的に要求されている場合を除き、いかなる方法であっても、本書に含まれた情報、データ又は意見の使用に起因する損害について一切責任を負いません。第三者の名称又は第三者データへの言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援又は推奨を意味するものではありません。当社の第三者データ提供者のリスト及びこれら各者の利用規約は、当社のウェブサイトに掲載されています。詳しくは、<http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> をご参照ください。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行及び監視について全責任を負います。

本書は日本語で作成されました。日本語版と翻訳版との間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は日本語版が優先されるものとします。

## サステイナリティクス（モーニングスター・カンパニー）

サステイナリティクスは、モーニングスター・カンパニーであり、環境・社会・ガバナンス（ESG）とコーポレート・ガバナンスに関する調査、評価及び分析を行う独立系機関であり、責任投資（RI）戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。ESG 及びコーポレート・ガバナンスに関する情報及び評価を投資プロセスに組み込んでいる、数百に及ぶ世界の主要な資産運用会社や年金基金を支援しています。また、多国籍企業や金融機関、各国政府を含む世界の主要な発行体に、グリーンボンド、ソーシャルボンド、サステナビリティボンドのフレームワークに対する信頼性の高いセカンドパーティ・オピニオンを提供しています。2020 年には、Climate Bonds Initiative により、3 年連続で「気候ボンドのレビューにおける最大の認証機関」に選ばれたほか、Environmental Finance 誌により、2 年連続で「最大の外部レビュー機関」に認定されました。詳しくは、[www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com) をご参照ください。



GlobalCapital  
SRI Awards

Named

2015: Best SRI or Green Bond Research or Rating Firm  
2017, 2018, 2019: Most Impressive Second Opinion Provider

