

# セカンドパーティ・オピニオン 日本都市ファンド投資法人 グリーンボンドフレームワーク



## 評価概要

サステナリティクスは、日本都市ファンド投資法人（以下、「JMF」あるいは「同投資法人」）のグリーンボンドフレームワーク（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」）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** 調達資金の使途の適格カテゴリーであるグリーンビルディングは、GBP 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、この適格カテゴリー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** 適格資産は、JMF の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「MC-UBS」）のサステナビリティ委員会が、適格クライテリアと「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき評価及び選定します。同委員会は、最高サステナビリティ責任者（CSO）を務める副社長兼代表取締役、社長、最高業務責任者（COO）を含むメンバー、並びに ESG 推進室で構成されます。サステナリティクスは、こ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** MC-UBS はポートフォリオ・アプローチによりグリーンボンドの調達資金を管理するとともに、会計システムを利用してグリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過しないよう年一回、確認します。資金充当までの間、未充当資金と同額が現金及び現金等価物として保有されます。サステナリティクスは、こ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。



**レポートニング** JMF はグリーンボンドが満期を迎えるまで年一回、同社ウェブサイト上で調達資金の充当状況と環境改善効果について報告する予定です。資金充当状況レポートニングにはすべてのグリーン適格資産の帳簿価額、グリーン適格負債額、グリーンボンドの未償還残高が含まれ、インパクト・レポートニングには定量的環境性能指標が含まれます。サステナリティクスは、JMF の資金充当状況及びインパクト・レポートニングはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価日	2021 年 4 月 26 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.....	7

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 4510 2343

**Marie Toyama（東京）**  
Project Support  
marie.toyama@sustainalytics.com  
(+81) 3 4510 2343

**Taku Kinomura（東京）**  
Client Relations  
susfinance.japan@sustainalytics.com  
(+81) 3 4510 2343

## はじめに

JMF は上場不動産投資信託（J-REIT）であり、日本の都市部に立地する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル、複合用途施設に投資をしています。JMF の資産の運営・管理は、運用会社である MC-UBS に委託されています。MC-UBS は日本の大手商社である三菱商事と世界有数の金融グループである UBS AG の合併会社です。

JMF は、グリーンボンドを発行することを企図して本フレームワークを策定し、グリーンボンド発行により調達した資金をポートフォリオの環境負荷低減に貢献する既存及び新規プロジェクトのファイナンス資金及び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

JMF はサステナリティクスとの間で、2021 年 4 月付の本フレームワークの GBP<sup>1</sup>との適合性、及び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>2</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 への適合性
- ・ 調達資金の使途に関する信頼性及び想定される改善効果
- ・ 調達資金の使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

調達資金の使途の評価に関して、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ノミー（バージョン 1.8.1）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使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、JMF の管理部門のメンバーとの対話を実施しました。JMF 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 JMF 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 JMF 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。

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

<sup>2</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。

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、JMF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: 日本都市ファンド投資法人グリーンボンド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

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 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。

- 調達資金の使途
  - 本フレームワークが定める調達資金の使途の適格カテゴリーであるグリーンビルディングは、GBP において認められているプロジェクトカテゴリーです。詳細は、セクション 3 に示す調達資金の使途の環境改善効果に関するサステナリティクスの評価をご覧ください。
  - JMF は調達資金を、DBJ Green Building 認証または CASBEE 不動産評価認証において上位 3 つのレベルの認証を取得しているか取得する見通しである建築物、若しくは上記の認証を取得する改修工事資金に充当する予定です。これらの第三者認証制度について、サステナリティクスは評価を行い、堅固で信頼性を有すると考えます（これら認証制度の詳細に関しては、参考資料 2 をご参照ください）。サステナリティクスは、これら認証制度の上位 3 つのレベルの認証を取得した建築物は環境改善効果を有するものとする一方で、より高い水準で環境改善効果を確保することから、各認証制度における上位 2 レベルの認証を取得した建築物に限定することが、マーケット・プラクティスであることを認識しています。
  - 本フレームワークでは「適格グリーンプロジェクト」を定義し、グリーンボンドによる調達資金は、上記の適格クライテリアを満たす既存及び／又は新規資産の取得に充当されます。
  - JMF は調達資金を新規及び既存のプロジェクトに充当する予定です。本フレームワークはロックバック期間を定めており、投資対象を本グリーンボンドの発行日より 2 年以内にグリーンビルディング認証を取得したか、こうした認証が更新したグリーンビルディングに限定します。
- プロジェクトの評価及び選定
  - JMF の資産運用会社である MC-UBS のサステナビリティ委員会は、適格クライテリアと「責任不動産投資に係る基本方針」に基づいて適格資産を評価及び選定します。同委員会は最高サステナビリティ責任者（CSO）である副社長兼代表取締役が議長を務め、社長、最高業務責任者（COO）、関連事業部の責任者及び ESG 推進室で構成されています。
  - 多部門の代表者により構成される委員会による透明性の高いプロセスを考慮し、サステナリティクスは、こ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
  - MC-UBS はポートフォリオ・アプローチにより調達資金を管理するとともに、グリーンボンドが償還されるまでの間、会計システムを利用してグリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過しないよう年に一回、確認します。JMF は、グリーンボンドの発行後速やかに、調達資金の全額を適格資産に充当する予定です。また、資金充当までの間、未充当資金と同額が現金及び現金同等物として保有されます。
  - 定められた管理アプローチを踏まえ、サステナリティクスは、こ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。
  
- レポーティング
  - JMF は、グリーンボンドが満期を迎えるまで年一回、調達資金の充当状況及び環境改善効果に関する情報を開示する予定です。
  - 資金充当状況レポーティングには、すべてのグリーン適格資産の帳簿価額、グリーン適格負債額、グリーンボンドの発行残高が含まれます。未充当資金が生じる場合には、JMF は、未充当資金の金額又は割合、充当予定時期、未充当の資金の一時的な運用方法も資金充当状況レポーティングに含めることを確認しています。
  - インパクト・レポーティングには、グリーン適格資産の物件数、延床面積の総計、CO<sub>2</sub>排出量、水使用量、電力消費量、廃棄物（無害廃棄物/有害廃棄物）のリサイクル量といった定量的環境性能指標が含まれます。
  - インパクト・レポーティングと資金充当状況レポーティングに対する JMF のコミットメントを踏まえ、サステナリティクスは、調達資金の充当状況及び環境改善効果に関する JMF のレポーティング・コミットメントはマーケット・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 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 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 3）をご覧ください。

## セクション 2: 日本都市ファンド投資法人のサステナビリティ戦略

### フレームワークによる日本都市ファンド投資法人のサステナビリティ戦略への貢献

JMF 及び MC-UBS グループは、次の 9 つのサステナビリティ重要分野に注力し、サステナビリティへのコミットメントを示しています。(i) サステナビリティ認証への対応、(ii) 建築物のレジリエンス、(iii) 気候変動対応、(iv) エネルギー効率、(v) 人（入居者）の健康性、快適性、利便性、(vi) 水効率、(vii) 廃棄物抑制、(viii) テナントとのパートナーシップ、(ix) 地域コミュニティとの協働<sup>3</sup>。また、MC-UBS グループは「責任不動産投資（RPI）に係る基本方針」<sup>4</sup>を策定し、環境面及び社会面への配慮を投資・資産運用のプロセスに融合させるというコミットメントを明確にしています。サステナビリティ重要分野や RPI 方針に従い、JMF は以下の取り組みを通じて、サステナビリティへの取り組みを日常業務に組み込んでいます。

- JMF の(iii) 気候変動対応、(iv) エネルギー効率に関するサステナビリティの取り組みには、保有物件による環境への悪影響の低減を目指すコミットメントが含まれ、テナントと協力して LED 照明や太陽光発電の導入といった環境活動や省エネルギー対策を実行しています。同社は、エネルギー消費原単位を年間平均 1%以上削減するという目標を掲げています<sup>5</sup>。
- JMF は、ポートフォリオにおける第三者認証を受けたグリーンビルディングの割合を高めることを目指しており、MC-UBS は RPI 方針を通じて、改修工事の前にグリーンビルディング認証の取得を検討することを約束しています<sup>6</sup>。2021 年 2 月時点で JMF は保有する 127 物件の内、57 物件で、DBJ グ

<sup>3</sup> 日本都市ファンド投資法人、「サステナビリティ」：[https://jmf-reit\\_sustainability\\_disclosure.site/ja/](https://jmf-reit_sustainability_disclosure.site/ja/)

<sup>4</sup> 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社、「サステナビリティ戦略」：[https://mc-ubs\\_sustainability\\_disclosure.site/ja/themes/94/](https://mc-ubs_sustainability_disclosure.site/ja/themes/94/)

<sup>5</sup> 日本都市ファンド投資法人、「サステナビリティ」：[https://jmf-reit\\_sustainability\\_disclosure.site/ja/](https://jmf-reit_sustainability_disclosure.site/ja/)

<sup>6</sup> 日本都市ファンド投資法人、「環境憲章と環境認証」：[https://jmf-reit\\_sustainability\\_disclosure.site/ja/themes/127/](https://jmf-reit_sustainability_disclosure.site/ja/themes/127/)

<sup>7</sup> 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社、「サステナビリティ戦略」：[https://jmf-reit\\_sustainability\\_disclosure.site/ja/](https://jmf-reit_sustainability_disclosure.site/ja/)

リーナビルディング認証、CASBEE 不動産評価認証、BELS 認証など第三者によるグリーンビルディング認証を取得しています<sup>8</sup>。

上記のサステナビリティ方針・活動を総合的に判断し、サステナリティクスは、本フレームワークは JMF 及び MC-UBS グループのサステナビリティのための全社的な取り組みと整合し、想定される資金使途は JMF のサステナビリティ戦略の推進に貢献するとの意見を表明します。

### 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

適格カテゴリーであるグリーンビルディングは GBP によって環境改善効果が認められているものの、サステナリティクスは、適格資産がエネルギー消費や水使用、廃棄物の放出、有害物質にさらされることによる人々の健康への悪影響など、環境及び社会的リスクをもたらす可能性があることも認識しています。サステナリティクスは、JMF と MC-UBS が潜在的リスクを管理・低減するために利用している以下の方策を重要な要素として考慮しました。

- JMF は、電力消費量、水使用量、CO<sub>2</sub>排出量、廃棄物の量、リサイクル率など、保有物件の環境性能を測定し、その結果を開示しています。さらに、JMF は資源の有効利用と有害廃棄物の安全な取り扱いのために、直接管理しているマルチテナント物件に関して廃棄物処理監査を実施しています<sup>9</sup>。建物に係るこれらの環境性能データや JMF によるサステナビリティ活動はモニタリングされており、四半期ごとに開かれる MC-UBS のサステナビリティ委員会で議論され、MC-UBS の取締役会に報告されます<sup>10</sup>。
- 建物の安全性を維持するために、JMF は第三者機関から保有物件に関するエンジニアリング報告書を定期的に受け取っており、これには法令遵守状況や、アスベスト、ポリ塩化ビフェニル (PCB)、土壌に関連する環境リスク要因についての評価が含まれています。さらに、JMF は日本のビル衛生管理法に則って、アスベストの飛散を避けるため、保有物件の空気環境測定を年一回実施しています。また、物件の取得に関しては、JMF は社内ガイドラインにおいて、土壌汚染のリスクが高い建物、または液状化、地盤沈下、洪水、浸水、津波、地滑りといった環境損害リスクのある建物を排除することや、アスベスト、フロン (CFC)、PCB などの有害物質の利用及び管理について規定しています<sup>11</sup>。

上記の手続きとプロセスを考慮し、サステナリティクスは、JMF は適格資産に一般的に付随する環境及び社会リスクを管理・低減するための十分な方策を導入、体制を整備しているとの意見を表明します。

## セクション 3：調達資金の使途によるインパクト

JMF が本フレームワークで定めている資金使途のカテゴリーであるグリーンビルディングは、GBP 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。当該プロジェクトカテゴリーが日本においてもたらし得る具体的な環境改善効果の概要を以下に示します。

### 日本の GHG 排出量削減目標の達成に向けたグリーンビルディングの重要性

日本では、建築物に起因する家庭部門及び業務その他部門の最終エネルギー消費量及び CO<sub>2</sub>総排出量の約 30%を占めています<sup>12 13</sup>。日本のエネルギー消費及び CO<sub>2</sub>排出における建築物セクターの重要性を踏まえ、日本政府は建築物における省エネルギー対策の強化を推進しています。例えば、政府は 2015 年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」<sup>14</sup>を公布しました。これは、大規模非住宅建築物に対し、省エネルギー基準への適合を義務付ける規制措置です。さらに、日本は「自国が決定する貢献案 (NDC)」で、2030 年度までに 2013 年度比で GHG 排出量を 26%削減するとともに、同期間中に建築物に係る家庭部門及

<sup>8</sup> 日本都市ファンド投資法人、「環境憲章と環境認証」：[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/)

<sup>9</sup> 日本都市ファンド投資法人、「環境憲章と環境認証」：[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/)

<sup>10</sup> MC-UBS グループ、「ESG Report 2020.01」：[https://www.iif-reit.com/ea9gav0000004upm-att/ESG\\_Report\\_202001.pdf](https://www.iif-reit.com/ea9gav0000004upm-att/ESG_Report_202001.pdf)

<sup>11</sup> 日本都市ファンド投資法人、「環境憲章と環境認証」：[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/)

<sup>12</sup> 資源エネルギー庁、「2018 年度エネルギー需給実績(確報)」：[https://www.enecho.meti.go.jp/statistics/total\\_energy/pdf/stte\\_029.pdf](https://www.enecho.meti.go.jp/statistics/total_energy/pdf/stte_029.pdf)

<sup>13</sup> 環境省、「2018 年度(平成 30 年度)の温室効果ガス排出量(確報値)」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113761.pdf>

<sup>14</sup> 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構、「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」：[https://www.ibec.or.jp/ee\\_standard/files/outline\\_pamphlet.pdf](https://www.ibec.or.jp/ee_standard/files/outline_pamphlet.pdf)

## 日本都市ファンド投資法人グリーンボンドフレームワーク

び業務その他部門に対し、CO<sub>2</sub>排出量を各40%削減する目標を設定しています<sup>15</sup>。また、菅義偉首相が2050年までに GHG 排出量を実質ゼロとする目標を掲げたことを受けて、日本政府は行動計画を策定し、カーボンニュートラルの達成に向けた14の重要分野の一つに建築物を特定しました<sup>16 17</sup>。

JMF はグリーンボンドによる調達資金を、DBJ Green Building 認証または CASBEE 不動産評価認証を取得しているか取得する予定である建築物、若しくは上記の認証を取得する改修工事資金に充当する予定です。これら認証制度では、省エネルギー性能に加えて、水と廃棄物の管理に関連した省資源性能、周辺エコシステムへの配慮を含む多様な環境側面に基づいて建築物が評価されます<sup>18</sup>。

以上を総合的に考慮し、サステナリティクスは、JMF のグリーンボンドの資金使途は建築物セクターによる環境負荷の軽減に貢献し、政府が掲げる GHG 排出量削減目標の達成に寄与することが期待されると考えます。

### 「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。JMF のグリーンボンドは以下の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

JMF は策定した日本都市ファンド投資法人グリーンボンドフレームワークに基づきグリーンボンドを発行し、調達した資金を、同社のポートフォリオの環境負荷低減に貢献するプロジェクト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。JMF の適格クライテリアが定めている調達資金の使途は、DBJ Green Building 認証、CASBEE 不動産評価認証を取得している、または取得予定のグリーンビルディングです。サステナリティクスは、この調達資金の使途は日本政府による建築物のエネルギー効率改善に向けた取り組みと気候変動目標の達成に貢献することで、環境改善効果があると考えます。

本フレームワークは調達資金の追跡、充当、管理プロセスを定めており、資金充当状況及び調達資金の使途のインパクトに関するレポートの実施にコミットしています。また、サステナリティクスは、本フレームワークは JMF の全社的な方針・活動に適合しているとともに、環境改善効果をもたらす調達資金の使途は SDGs 目標 9 の推進に貢献すると考えます。さらに、サステナリティクスは、JMF はグリーンボンドで調達した資金を充当する適格資産に一般的に付随する環境及び社会的リスクを特定・管理・低減するのに十分な体制を整備していると考えます。

上記を踏まえ、サステナリティクスは、JMF はグリーンボンドを発行する十分な体制を整備しており、本フレームワークは堅固で環境改善効果を有し、GBP の4つの要件に適合しているとの意見を表明します。

<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> 首相官邸、「第二十三回国会における菅内閣総理大臣所信表明演説」 : [https://www.kantei.go.jp/jp/99\\_suga/statement/2020/1026shoshinhyomei.html](https://www.kantei.go.jp/jp/99_suga/statement/2020/1026shoshinhyomei.html)

<sup>17</sup> 経済産業省、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」 : <https://www.meti.go.jp/press/2020/12/20201225012/20201225012-2.pdf>

<sup>18</sup> 日本政策投資銀行、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)

## 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を目的として、JMF は 2021 年 4 月に、GBP が定める 4 つの要件（調達資金の用途、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、フレームワークは JMF に帰属します。

#### 1. 調達資金の用途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規資産（「グリーン適格資産」という）の取得資金、若しくは適格クライテリアを満たす改修工事資金及び／又はそれらに要した借入金の返済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）の償還資金に充当する予定です。

##### 適格クライテリア

##### カテゴリー：グリーンビルディング

資金用途がグリーンボンドの適格性を満たすためには、以下の基準のいずれかを満たす必要があります。

- DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星の評価を、グリーンボンド発行日の 24 カ月以内に取得済又は／及び発行後に取得予定の建物であること。また、レポートング時には、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。
- CASBEE 不動産評価認証における S ランク、A ランク又は B+ランクの評価を、グリーンボンド発行日の 24 カ月以内に取得済又は／及び発行後に取得予定の建物であること。また、レポートング時には、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. 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

適格資産は、MC-UBS のサステナビリティ委員会によって、「責任不動産投資に係る基本方針」と適格クライテリアに基づいて評価及び選定されます。同委員会は最高サステナビリティ責任者（CSO）に任命された副社長兼代表取締役が議長を務め、社長、最高業務責任者（COO）、各事業部の責任者及び ESG 推進室による事務局で構成されます。

##### 2.2 環境目標

JMF は、環境面及び社会面への配慮を投資・運営プロセスに融合させることにコミットした「責任不動産投資に係る基本方針」に従って投資・運営活動を行っています。さらに、環境憲章に基づき、JMF は以下の目標を達成することを表明しています。

- 新技術や新たな仕組みの継続的な活用による温室効果ガスの排出量の削減
- グローバルな事業運営を通じたエネルギー、鉱物、食糧、水などの天然資源の持続可能な利用の推進
- 生態系がもたらす恩恵の重要性の認識、及び生態系の保全と生物多様性に対する潜在的な影響の緩和への貢献
- 環境保全活動の実施、環境負荷低減による環境価値の創出と向上
- 様々なステークホルダーとのオープンかつ透明性の高い積極的関与と、事業活動の環境への影響に関する適時・適切な情報開示
- 国際ルールや社会規範を遵守しつつ、環境諸法規に準拠した取り組みの実施

##### 2.3 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

環境リスクや社会的リスクに対処するために、MC-UBS のサステナビリティ委員会において、物件の関連データや当該年度のサステナビリティ活動計画の共有、議論、見直しが実施されています。同委員会は副社長を議長とし、ESG 活動を統括する部署によって開催されています。同委員会は協議の結果を踏まえ、翌年度に向けた取り組み改善の必要性の提案や、環境・社会的な問題を改善するための手段の特定を適宜行います。

### 3. 調達資金の管理

JMF は、ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、直近決算期末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額に直近決算期末時点における総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債ベース) を乗ずることでグリーン適格負債額を算出します。そのうえで、会計システムを利用してグリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過しないよう年に一回、管理します。グリーンボンドの元利金の支払いは JMF の一般資金から行われ、その支払いがグリーン適格資産のパフォーマンスに直接的に左右されることはありません。

JMF は、グリーンボンドで調達した資金がグリーン適格資産に全額充当されていることを報告します。グリーンボンドで調達した資金の総額は速やかに、もしくは早期にグリーン適格資産又はグリーン適格資産に要した既存の借入金の返済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）の償還資金に充当されます。グリーンボンドで調達した資金の全額がグリーン適格資産に充当されるまでの間、JMF は未充当の調達資金を特定のうえ、その同額を現金及び現金同等物にて管理します。

### 4. レポートニング

#### 4.1 資金充当状況レポートニング

JMF は同社ウェブサイト上で、グリーンボンドで調達された資金がグリーン適格資産に全額充当され、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過していないことを開示します。また、グリーンボンドが残存する間は年一回、各年の 2 月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額、グリーン適格負債額、グリーンボンドの発行残高を報告します。


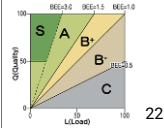
#### 4.2 インパクト・レポートニング

JMF はグリーンボンドが残存する限り、同社ウェブサイト上で年一回、各年の 2 月末時点における以下の定量的環境性能指標を開示します。

- DBJ Green Building 認証又は CASBEE 不動産評価認証において上位 3 つのレベルの認証を取得している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総計
- グリーン適格資産に関する以下の定量的指標（JMF がエネルギー管理権限を有している物件に限る）。
  - 電力消費量
  - 水使用量
  - CO<sub>2</sub>排出量
  - 廃棄物のリサイクル量（無害廃棄物/有害廃棄物）



## 参考資料 2 : グリーンビルディング認証スキームの概要と比較

	DBJ Green Building 認証制度 <sup>19</sup>	CASBEE 評価認証制度 <sup>20</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、日本の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。	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	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
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ィ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>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、加算方式により評価。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	 21	 22

<sup>19</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>20</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>

<sup>21</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>22</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)

定性的考察	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月現在、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>23</sup>	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。
-------	--	---

<sup>23</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 : 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	日本都市ファンド投資法人
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)	日本都市ファンド投資法人グリーンボンドフレームワーク
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 4 月 26 日
<p>レビューの発行日: [本レポートが過去のレビューの更新版である場合、その旨を記載し、参照すべき元文書をご記入下さい]</p>	

### 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

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）

調達資金の用途の適格カテゴリーであるグリーンビルディングは、GBP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、この適格カテゴリーは環境改善効果をもたらし、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"/> 省エネルギー                |
| <input type="checkbox"/> 汚染の防止と管理   | <input type="checkbox"/> 自然資源の持続可能な管理と土地の使用    |
| <input type="checkbox"/> 生物多様性保全（陸上及び海洋）  | <input type="checkbox"/> クリーンな輸送               |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源管理   | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応              |
| <input type="checkbox"/> 環境に配慮した製品、製造技術・工程  | <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）

適格資産は、JMFの資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「MC-UBS」）のサステナビリティ委員会が、適格クライテリアと「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき評価及び選定します。同委員会は、最高サステナビリティ責任者（CSO）である副社長兼代表取締役が議長を務め、社長、最高業務責任者（COO）、関連事業部の責任者、ESG推進室で構成されます。サステナリティクスは、こ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。

## 日本都市ファンド投資法人グリーンボンドフレームワーク

### 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 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     |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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                   | <input type="checkbox"/> 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

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 組織内での評価 |
| <input type="checkbox"/> 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）

MC-UBS はポートフォリオ・アプローチにより調達資金を管理するとともに、会計システムを利用してグリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過しないよう年一回、確認します。資金充当までの間、未充当資金と同額が現金及び現金等価物として保有されます。サステナビリティクスは、こ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。

### 調達資金の追跡管理:

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）                                |

### その他の情報開示

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規の投資にのみ充当       | <input checked="" type="checkbox"/> 既存と新規の投資に充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当         | <input type="checkbox"/> 支出ポートフォリオに充当           |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオを開示 | <input type="checkbox"/> 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）

JMFはグリーンボンドが満期を迎えるまで年一回、同社ウェブサイト上で調達資金の充当状況と環境改善効果について報告する予定です。資金充当状況レポーティングにはすべてのグリーン適格資産の帳簿価額、グリーン適格負債額、グリーンボンドの未償還残高が含まれ、インパクト・レポーティングには定量的環境性能指標が含まれます。サステナビリティクスは、JMFの資金充当状況及びインパクト・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。

##### 資金充当状況レポーティング

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

##### 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）グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過していないこと、グリーン適格資産の帳簿価額、グリーン適格負債額、グリーンボンドの発行残高

##### 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・レポーティング

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

##### 頻度

- 毎年  半年毎
- その他（具体的に記入して下さい）

##### 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

適格資産の物件数、延床面積の総計、電力消費量、水使用量、廃棄物のリサイクル量

#### 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>JMF ホームページ |
| <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 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／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、かつ資金使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。発行体の資金使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。

## 日本都市ファンド投資法人グリーンボンドフレームワーク

- 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、組み込んではなりません。

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。

英語版と翻訳版との間に不一致がある場合、英語版が優先されます。

## 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。

### 5th Green Bond Pioneer Awards

Climate Bonds Initiative

Largest Verifier for Certified  
Climate Bonds of 2019

awarded to Sustainalytics



Climate Bonds

AWARDS+2020

More information [conference.climatebonds.net/awards](http://conference.climatebonds.net/awards)

### GlobalCapital SRI Awards

Named

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



The  
Green Bond  
Principles