

セカンドパーティ・オピニオン コンフォリア・レジデンシャル投資法人 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、コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下、「CRR」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、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。



調達資金の用途 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 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、CRR 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 CRR のプロジェクトの評価及び選定は、適格クライテリアを基に、同投資法人の運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「TRM」）の TRM 投資委員会によって実施されます。TRM 投資委員会は、代表取締役社長、取締役及び各部署の部長によって構成されています。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ます。



調達資金の管理 CRR のグリーンボンドによる調達資金は、TRM によってグリーンボンドが償還されるまでの間、年に 1 回社内ファイルを用いて追跡管理されます。TRM は、グリーンボンドの未償還残高が、適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の総額及び改修工事資金の合計を超過しないよう確認します。また、未充当資金がある場合、充当されるまでの間、未充当資金の同額を現金及び現金同等物にて管理します。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ます。



レポートニング CRR は、充当状況レポートニングを調達資金の完全充当までの間、また、インパクト・レポートニングをグリーンボンド未償還残高がある間、年次で同投資法人のウェブサイト上に開示することを約束しています。充当状況の開示には、グリーン適格資産及び／又は改修工事のファイナンス及びリファイナンス額、未充当額、充当予定時期及び未充当資金の運用方法が含まれます。また、環境改善指標として、グリーンビルディング認証の取得状況及び認証のレベルを含む定性的な指標に加え、エネルギー消費量を含む定量的な指標が開示されます。サステナリティクスは、同投資法人のレポートニングは、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	2020年7月7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.....	9

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

日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性

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 年版に適合しているとの意見を表明します。日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版は信頼性の高いグリーンボンド発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、本フレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 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。

はじめに

CRR は 2010 年 6 月に設立され、2013 年 2 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。東京圏の賃貸住宅を中心に投資及び運用し、2020 年 3 月現在では 133 件の物件を有し、資産規模は取得価格ベースで 2,425 億円となります¹。CRR の資産運用は総合不動産会社である東急不動産株式会社の 100% 子会社である TRM に委託されています。

CRR は、グリーンボンドを発行することを企図してコンフォリア・レジデンシャル投資法人グリーンボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定し、グリーンボンド発行により調達した資金を国内の居住用資産によって構成される自社のポートフォリオの環境負荷を低減する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

CRR は、サステナリティクスとの間で、2020 年 5 月付の本フレームワークと GBP²及び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³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⁴。

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 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性
- 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 1.4.1）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、TRM のメンバーとの対話を実施しました。TRM 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 TRM 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。

¹ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、「ポートフォリオデータ」：<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/portfolio/data.html>

² 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/>

³ 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>

⁴ 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。

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 CRR 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、債券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、債券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、CRR 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：CRR グリーンボンド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 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
 - CRR のグリーンボンドによる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 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。グリーンビルディングへの調達資金の充当は、同投資法人のサステナビリティにおけるマテリアリティの一つ「環境負荷への軽減」で設定されている中長期目標である年平均 1% のエネルギー使用原単位及び CO₂ 排出原単位の削減への達成を推進し、更には、社会全体の気候変動に貢献するものです。資金用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。
 - CRR は、本フレームワークにて、CASBEE 不動産評価認証 S ランク、A ランク又は B+ ランク、DBJ Green Building 認証 5 つ星 4 つ星又は 3 つ星、BELS 評価認証 5 つ星 4 つ星又は 3 つ星のいずれか一つを取得又は再取得を「適格クライテリア A」とし、また、適格クライテリア A で定められている認証及びレベルの取得目的、又は、エネルギー消費量及び水使用量ともに 20% 以上の改善効果をもたらす目的の改修工事を「適格クライテリア B」として設定しています。また、CRR は、適格クライテリア A に満たず物件を「グリーン適格資産」と設定し、グリーンボンドの資金用途を、グリーン適格資産の取得資金、又は適格クライテリア B を満たす改修工事に係る費用への充当を予定しています。
 - 適格クライテリア A に関し、上記の通り、CRR は、第三者機関による認証制度の上位 3 つのレベルを閾値として定めています。サステナリティクスは、グリーンボンド市場ではより高い環境性能を有するグリーンビルディングへの充当が期待されており、上位 2 つのレベルを取得するグリーンビルディング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居住用資産への充当についても、環境改善効果をもたらすものであると考えています。（グリーンビルディング認証スキームの概要と比較については、参考資料 2 をご参照ください。）
 - 適格クライテリア B に関し、本フレームワークにて、改修工事を通してもたらされるエネルギー消費量及び水使用量の改善効果を各 20% 以上として定められています。サステナリティクスは、グリーンビルディングにおいて、市場では、エネルギー消費量 20% から 30% 以上の

コンフォリア・レジデンシャル投資法人グリーンボンドフレームワーク

- 改善効果をもたらすプロジェクトへの充当が選好されており、CRR が定めた閾値はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。
- CRR は、新規に加え、既存の物件への充当を予定しています。既存の物件への充当に関し、グリーンボンドの払込期日から遡って 36 ヶ月以内に取得済み（適格クライテリア A）又は改修工事完了（適格クライテリア B）と定めています。
- プロジェクトの評価及び選定
 - グリーンボンドの適格プロジェクトにおける評価及び選定は、資金使途の適格クライテリアに沿って、CRR の資産運用に関する審議を行う TRM 投資委員会によって実施されます。当該投資委員会は、TRM の代表取締役社長、取締役、コンフォリア運用本部長、資産投資部長、財務経理部長、経営管理部長、環境技術部長、コンプライアンス部長、コンフォリア運用本部資産運用部長及びコンフォリア運用本部運用戦略部長によって構成されています。サステナリティクスは、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
 - CRR のグリーンボンドによる調達資金は、TRM によって、グリーンボンドが償還されるまでの間、年に 1 回社内ファイルを使用し追跡管理されます。TRM は、グリーンボンドの未償還残高が、適格クライテリア A を満たすグリーン適格資産の総額と適格クライテリア B を満たす改修工事資金の合計を超過しないよう確認します。また、CRR は、グリーンボンドで調達した資金の総額を、速やかに適格クライテリア A を満たす物件又は適格クライテリア B を満たす改修工事に係る費用に充当予定ですが、未充当資金がある場合、充当されるまでの間、未充当資金の同額を現金及び現金同等物にて管理することを約束しています。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。
 - レポートニング
 - CRR は、調達資金が完全に充当されるまでの間、充当状況レポートニングを同投資法人のウェブサイトにて年次で開示します。開示内容には、各年の 1 月末時点でのグリーン適格資産及び／又は改修工事のファイナンス及びリファイナンス額の状況、未充当額、充当予定時期及び未充当資金の運用方法の報告に加え、グリーンボンドの未償還残高がある間、各年の 1 月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額及びグリーンボンドの未償還残高を開示することで、グリーンボンドの未償還残高が適格クライテリアで定められているグリーン適格資産の総額と改修工事資金の合計を超過していないことを報告します。
 - また、同投資法人は、グリーンボンド未償還残高がある間、インパクト・レポートニングを年次で同投資法人のウェブサイト上に開示すること約束しています。開示内容には、グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証のレベルに加え、グリーン適格資産のエネルギー消費量及び水使用量、また、改修工事に係るプロジェクトの改修前後でのエネルギー消費量及び水使用量の推定削減率（%）が含まれます。
 - サステナリティクスは、同投資法人の充当状況レポートニング及びインパクト・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。

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。

日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性

日本のグリーンボンドガイドライン 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。

GBP と日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版	GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版との適合性	日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版との適合性についてのサステイナリティクスコメント ⁵
1. 調達資金の使途	適合	CRR 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に関するプロジェクトは、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版において環境改善効果を有する事業として認められているものです。また同投資法人は、適格プロジェクトに付随する環境面のリスクを管理・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、投資家は事前に関連することが出来ます。また、長期にわたり維持が必要となる資産を対象に複数回のグリーンボンドの発行を通じてリファイナンスを行う場合、発行時に同資産の経過年数及び、可能な限り残存耐用年数及びリファイナンス額を開示する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	CRR は本フレームワークにおいて、グリーンボンドの発行を通じて達成を目指す環境目標について説明しています。また、本フレームワークでは資金使途の適格クライテリアを定め、同クライテリアに基づいて TRM の代表取締役社長、取締役及び各部の部長によって構成される TRM 投資委員会がプロジェクトの評価及び選定を行うことを明記しています。
3. 調達資金の管理	適合	本フレームワークでは、グリーンボンドが償還されるまでの間、グリーンボンドの未償還残高が、適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の総額と改修工事資金の合計を超過しないよう TRM が年に 1 回社内ファイルを用いて管理することを説明しています。CRR は、グリーンボンドによる調達資金の総額を速やかに適格プロジェクトに充当する予定ですが、未充当資金が生じた場合は、未充当資金の同額を現金及び現金同等物にて管理することを約束しています。
4. レポーティング	適合	CRR は本フレームワークにより、調達資金の充当状況について、調達資金が完全に充当されるまでの間、年に 1 回、又完全充当後についても大きな状況の変化があった場合には適時に報告することを定めています。同開示では、各年の 1 月末時点でのグリーン適格資産及び／又は改修工事のファイナンス及びリファイナ

⁵ ICMA GBP との適合性の詳細については、参考資料 3 をご参照ください。

ンス額、未充当資金の額、充当予定時期及び運用方法の報告に加え、グリーンボンドの未償還残高がある間、各年の1月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額及びグリーンボンドの未償還残高が報告されます。また、同投資法人はグリーンボンド未償還残高がある間、年に1回インパクト・レポーティングを行うことを約束しており、開示指標には、グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証のレベルに加え、グリーン適格資産のエネルギー消費量及び水使用量、又改修工事に係るプロジェクトについては改修前後のエネルギー消費量及び水使用量の推定削減率(%)が含まれます。

セクション2：発行体のサステナビリティ戦略

フレームワークによるCRRのサステナビリティ戦略への貢献

CRR及びTRMは、中長期的に重点を置く環境・社会的課題(マテリアリティ)の一つに「環境負荷の軽減」を特定しています⁶。同課題への対応としてポートフォリオ全体及び個別物件において、エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)に則って、エネルギー消費原単位及びエネルギー起源CO₂排出量を中長期的に年平均1%削減することを目標に掲げています⁷。加えて、CRRの運用会社であるTRMはサステナビリティ方針⁸を掲げ、省エネルギー、脱炭素、節水、廃棄物削減を環境配慮における4大重要項目として定め、資産運用において改善に取り組むことを約束しています。CRRの居住用資産における具体的な取り組みとして、照明設備のLED化や空調設備の更新等の省エネルギーに資する改修を進めるほか⁹、グリーンビルディングを推進し、4物件について第三者評価機関による環境認証評価を取得しています¹⁰。

サステナビリティクスはCRRが上記の目標、方針を通じてサステナビリティに取り組んでおり、グリーンボンドを発行するにあたって十分な体制を有すると考えます。また、本フレームワークで定める資金使途は、同投資法人による自社のポートフォリオの環境負荷低減に関する取り組みと整合し、中長期的な環境目標の達成に貢献するものと評価します。

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、CRRが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、建築物の開発、運用、改修工事に伴って、生態系の破壊等の周辺環境への悪影響、エネルギーや水の消費、有害物質の飛散による労働者の健康影響等、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。CRRは下記の体制、方針によりこれらリスクの低減に取り組んでいます。

- 建築物の運用段階での環境負荷の低減に取り組む為、CRRはコンフォリア運用本部資産運用部長等が出席するコンフォリア運用部の月例会議において、調達資金の充当物件のエネルギー消費原単位及びエネルギー起源CO₂排出量、水使用量の実績をモニタリングし、その結果、環境負荷の増加を確認した場合、原因を調査した上で設備更新等の対策を講じる方針であることをサステナビリティクスに約束しています。

⁶ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、「マテリアリティの特定」：<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html>

⁷ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、「本投資法人の取り組み」：<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html>

⁸ 東急不動産リート・マネジメント株式会社、「サステナビリティへの取り組み」：<https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/index.html>

⁹ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、「本投資法人の取り組み」：<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html>

¹⁰ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、「環境認証評価」：<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/evaluation.html>

- TRM はサステナビリティ方針において、環境及び社会に関する法令を遵守し、不動産取得時のデューデリジェンスにおいて、土壌汚染、有害物質の有無、廃棄物管理の状況、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評価することを定めています¹¹。CRR 及び TRM は、アスベスト、PCB（ポリ塩化ビフェニル）、フロンを含む有害物質等に関して、「労働安全衛生法（石綿障害予防規則）」、「大気汚染防止法」、「特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律」等の関連法令に則った作業基準の遵守及び有害物質の適切な管理・処理により、調達資金の充当物件における労働安全衛生に係るリスクの低減に取り組むことを約束しています。

サステナリティクスは、上記の体制、方針を踏まえ、CRR 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

CRR 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、グリーンビルディングは GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版によって、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。

住宅用建築物の省エネルギーの推進の重要性

2018 年度における住居用建築物に起因する家庭部門の CO₂ 排出量は、日本全体の CO₂ 総排出量の 15.6% を占めました¹²。同部門による最終エネルギー消費量は、1990 年比で約 15% 増加しており¹³、日本における CO₂ 排出量を削減するにあたって住居用建築物における省エネルギーの推進は必要不可欠となっています。日本政府は 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（建築物省エネ法）」¹⁴を制定し、300 m²以上の中・大規模住宅について省エネルギー計画の届出義務を定め、2019 年には同法の一部を改正する「改正建築物省エネ法」¹⁵を交付し、小規模住宅を対象に省エネルギー基準との適合性についての説明義務を導入する等、段階的に省エネルギーに関する規制措置を強化しています。

加えて、日本政府はパリ協定における「国が決定する貢献（NDC）」¹⁶において、2030 年度までに温室効果ガス（GHG）を 2013 年度比で 26% 削減することを約束しており、その達成に向けて家庭部門の最終エネルギー消費量を 27% 削減し、同部門の CO₂ 排出量を 39% 削減する目標を設定しています¹⁷。新築住宅における省エネルギー性能の向上、既築住宅の断熱改修の推進、高効率照明の導入、徹底的なエネルギー管理の実施等の省エネルギー施策の積み上げによる達成を目指しています。

CRR は本フレームワークにおいて、グリーンビルディングの取得資金や環境性能の向上に資する改修工事資金を資金使途の対象として定めています。資金使途の対象となるグリーンビルディングの第三者認証評価制度の評価項目には、省エネルギー性能のほか、水使用量、廃棄物管理を含みます。サステナリティクスは CRR の資金使途は、日本の住居用建築物におけるエネルギー消費量をはじめとする環境負荷の低減に寄与し、日本政府が進める気候変動対策の達成に貢献す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。CRR のグリーンボンドは以下の SDGs 目標を推進するものです。

¹¹ 東急不動産リート・マネジメント株式会社、「サステナビリティへの取り組み」：<https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/index.html>

¹² 環境省、「2018 年度（平成 30 年度）の温室効果ガス排出量（確報値）（概要）」：https://www.env.go.jp/earth/ondanka/ghg-mrv/emissions/results/material/kakuhou_gaiyo_2018.pdf

¹³ 国土交通省、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第二次答申）（参考資料）」：<https://www.mlit.go.jp/common/001275971.pdf>

¹⁴ 国土交通省、「建築物省エネ法の概要（詳細説明会）」：<https://www.mlit.go.jp/common/001178846.pdf>

¹⁵ 国土交通省住宅局住宅生産課建築環境企画室、「建築物省エネ法の改正概要と今後のスケジュール等について」：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou_assets/img/library/R1gaiyouseitumeikaitext.pdf

¹⁶ 「日本の NDC（国が決定する貢献）」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113664.pdf>

¹⁷ 国土交通省、「パリ協定を踏まえた地球温暖化対策計画等におけるエネルギー消費量の削減目標について」：<https://www.mlit.go.jp/common/001270436.pdf>

資金用途のカテゴリー	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。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。

結論

CRR は、本フレームワークに基づいてグリーンボンドを発行し、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。サステナリティクスは、同資金用途は、CRR が掲げるポートフォリオの環境負荷低減に係る目標の達成に貢献するとともに、増加傾向にある日本の住宅用建築物によるエネルギー消費量を低減し、日本政府が取り組む気候変動対策並びに SDGs の目標 9 の推進を後押しするものと考えます。

CRR の資金用途は、GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版において、環境改善効果を有することが認められたプロジェクトカテゴリーに該当します。適格クライテリアでは、国内で認知されたグリーンビルディングの第三者認証評価制度における上位 3 つの認証を取得又は取得予定の建築物の取得資金や、同認証の取得又は環境性能の改善に資する改修工事資金を資金用途の対象として定めています。また、本フレームワークでは、同投資法人の調達資金の管理、プロジェクトの評価・選定プロセス及びレポーティングに関する方針について説明しており、サステナリティクスはこれらがマーケット・プラクティスに合致しているものと考えます。

上記を総合的に検討し、サステナリティクスは本フレームワークは GBP 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を目的として、CRR は 2020 年 5 月に GBP 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）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 CRR に帰属します。

1. 調達資金の使途

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 A（以下「グリーン適格資産」）を満たす既存又は新規物件の取得資金、若しくは以下の適格クライテリア B を満たす改修工事資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当します。また、長期にわたり維持が必要となる資産を対象に複数回のグリーンボンドの発行を通じてリファイナンスを行う場合、発行時に同資産の経過年数、可能な範囲で残存耐用年数及びリファイナンス額を開示します。

1.1 適格クライテリア

CRR は、適格プロジェクトに調達資金を充当する際、以下の基準を 1 つ以上適用します。

- A. 建物においては、以下の第三者認証機関のうち上位 3 つの認証/再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日から過去 36 ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること
- CASBEE 不動産評価認証における B+ランク、A ランク又は S ランク
 - DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
 - BELS 評価認証における 3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- B. 改修工事においては、工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去 36 ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること
- 20%を超えるエネルギー消費量及び水使用量の削減
 - 上記適格クライテリア A に定める第三者認証機関のうち上位 3 つの認証のいずれかの新規取得又は星の数若しくはランクの 1 段階以上の改善

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

CRR は、本グリーンボンドの発行費用に充当される部分を除き、適格クライテリア A を満たす物件の取得資金、又は適格クライテリア B を満たす改修工事資金、あるいはそれらに要した借入金の返済資金又はそれらに要した投資法人債の償還資金以外の目的で、調達資金を利用しない旨を表明します。適格プロジェクトは、代表取締役社長、取締役、コンフォリア運用本部長、資産投資部長、財務経理部長、経営管理部長、環境技術部長、コンプライアンス部長、コンフォリア運用本部資産運用部長及びコンフォリア運用本部運用戦略部長が出席する TRM 投資委員会にて適格クライテリアに基づいて評価及び選定します。

2.2 環境目標

CRR は、経営に ESG（環境・社会・ガバナンス）という社会的要請を取り込み、持続可能な（サステナブル）社会を実現することが重要であると認識しています。TRM において、2019 年 4 月に取り組み方針として「サステナビリティ方針」を制定し、さらに 2019 年 7 月には、取り組むべき重要性の高い ESG 課題「マテリアリティ」を設定しました。

環境負荷の軽減を実現するため、①エネルギー使用量について中長期的に見て年平均 1%のエネルギー消費原単位の削減 ②エネルギー起源 CO₂ 排出量について中長期的に見て年平均 1%の温室効果ガス排出原単位の削減を目標としております。取り組みとしては、省エネ改修の実施、環境認証・評価等の取得、廃棄物管理改善に関する取り組み、グリーンリース条項の設定およびサステナビリティ推進会議でのモニタリング等を行っております。

2.3 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

CRR は、環境リスクや社会リスクを特定及び対処する体制を構築しており、サステナビリティに係る目標や施策の進捗状況、物件の関連データについて定期的に把握し、コンフォリア運用本部長を中心に同運用本部資産運用部長、同運用本部運用戦略部長等が出席するコンフォリア運用本部ミーティングにおいて進捗状況、主要課題及び施策等を報告及び協議しています。コンフォリア運用本部長は、CRR の資

産運用責任者として、業務の執行を監督しているため、計画又は施策の実行では、同本部長の承認が必要となります。

3. 調達資金の管理

CRR はポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額を、グリーン適格負債額とします。その上で、グリーンボンドが償還されるまでの間、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額とグリーンボンドの資金使途とした改修工事資金の合計を超過しないよう、TRM が年 1 回社内ファイルを用いて管理します。グリーンボンドの元利金の支払いは CRR 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。

CRR は、グリーンボンドで調達した資金の総額が、速やかに、若しくは早期に適格クライテリア A を満たす物件の取得資金又は、適格クライテリア B を満たす改修工事資金、あるいはそれらに要した借入金の返済資金又はそれらに要した投資法人債の償還資金に充当されたことを報告します。

グリーンボンドで調達した資金が一時的に適格クライテリア A を満たす物件の取得資金又は、適格クライテリア B を満たす改修工事資金、あるいはそれらに要した借入金の返済資金又はそれらに要した投資法人債の償還資金に充当されない場合、充当されるまでの間、CRR は、未充当資金を特定の上、その同額を現金及び現金同等物にて管理します。

4. レポーティング

4.1 資金充当状況レポーティング

CRR は、グリーンボンドで調達した資金が全額充当されるまで、各年の 1 月末時点のグリーン適格資産及び／又は改修工事のファイナンス／リファイナンス状況（金額）、資金充当状況（未充当資金の額、充当予定時期及び運用方法を含む）を同投資法人のウェブサイト上に開示します。なお、対象資産の売却等による未充当資金発生等、大きな状況の変化が発生した場合、当該事実を適時開示する予定です。また、CRR は、グリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額とグリーンボンドの資金使途とした改修工事資金の合計を超過していないことを開示します。更に、発行後については、グリーンボンドの未償還残高がある限り、CRR は各年の 1 月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額及びグリーンボンドの未償還残高を開示します。

4.2 インパクト・レポーティング

CRR は、対応するグリーンボンド未償還残高がある限り、グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証のレベルを年 1 回同投資法人のウェブサイト上に公表します。加えて、エネルギー管理権限を有しているグリーン適格資産については、以下の指標についても年 1 回公表します。

- エネルギー消費量
- 水使用量

なお、グリーンボンドで調達された資金が充当された改修工事の改善効果については、改修前と改修後のエネルギー消費量、水使用量の推定削減率（%）を公表します。

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

	CASBEE 評価認証制度 ¹⁸	DBJ Green Building 認証制度 ¹⁹	BELS ²⁰
背景	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。	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。
認証レベル	Cランク（劣る） B-ランク（やや劣る） B+ランク（良い） Aランク（大変良い） Sランク（素晴らしい） ※CASBEE-不動産はCランクを除く4段階評価	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
評価領域：環境プロジェクト・マネジメント	CASBEEは、建築物敷地境界の内側と外側という2つの主要な評価分野（Q（建築物の環境品質 Quality）、L（建築物の環境負荷 Load））の両側面から評価します。 ※CASBEE-不動産は上記評価分野なし	DBJ Green Building 認証制度での評価には、建設仕様、環境性能及び社会的要素が含まれます。	なし
評価領域：建築物の環境性能	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費 資源循環 地域環境 室内環境 ※CASBEE-不動産は、エネルギー/GHG、水、資源、生物多様性、屋内環境	<ul style="list-style-type: none"> Energy & Resources（省エネルギー、省資源等） Amenity（利便性・快適性） Resilience（環境リスク、遵法性等） Community & Diversity（周辺環境、生物多様性への配慮等） Partnership（情報開示等） 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー効率

¹⁸ 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>

¹⁹ 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/>

²⁰ 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>

コンフォリア・レジデンシャル投資法人グリーンボンドフレームワーク

要件	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>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>	<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>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ルギー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>
パフォーマンス表示	 <p>21</p>	 <p>22</p>	 <p>23</p>
定性的考察	<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>	<p>DBJ Green Building 認証制度は、LEED と CASBEE と並んで日本で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、2019 年 3 月現在、日本において 695 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。²⁴</p>	<p>BELS は公式な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>

²¹ 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

²² DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行 (英文): http://www.dbj.jp/en/pdf/service/finance/q_building/qb_presentation.pdf

²³ 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、「BELS 表示例」: https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/pdf/170401bels_07.pdf

²⁴ 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	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
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）	CRR 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	2020年7月7日
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]	

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"/> 調達資金の用途 | <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）

資金使用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、CRRの適格プロジェクトは、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"/> 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）

CRRのプロジェクトの評価及び選定は、適格クライテリアを基に、同投資法人の運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「TRM」）のTRM投資委員会によって実施されます。TRM投資委員会は、代表取締役社長、取締役及び各部署の部長によって構成されています。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ます。

コンフォリア・レジデンシャル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）

CRRのグリーンボンドによる調達資金は、TRMによってグリーンボンドが償還されるまでの間、年に1回社内ファイルを用いて追跡管理されます。TRMは、グリーンボンドの未償還残高が、適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の総額と改修工事資金の合計を超過しないよう確認します。また、未充当資金がある場合、充当されるまでの間、未充当資金の同額を現金及び現金同等物にて管理します。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 |

コンフォリア・レジデンシャル投資法人グリーンボンドフレームワーク

- 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）

CRRは、充当状況レポーティングを調達資金の完全充当までの間、また、インパクト・レポーティングをグリーンボンド未償還残高がある間、年次で同投資法人のウェブサイト上に開示することを約束していません。充当状況の開示には、グリーン適格資産及び／又は改修工事のファイナンス及びリファイナンス額、未充当額、充当予定時期及び未充当資金の運用方法が含まれます。また、環境改善指標として、グリーンビルディング認証の取得状況及び認証のレベルを含む定性的な指標に加え、エネルギー消費量を含む定量的な指標が開示されます。サステナビリティクスは、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。

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）ファイナンス／リファイナンス額、未充当資金の額、充当予定時期及び運用方法、グリーン適格資産の帳簿価額の総額及びグリーンボンドの未償還残高

頻度

- 毎年 半年毎
- その他（具体的に記入して下さい）大きな状況の変化が発生した場合

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）

- | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 温室効果ガスの排出量／削減量 | <input type="checkbox"/> 消費エネルギーの削減量 |
| <input type="checkbox"/> 水消費量の削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> 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概要、認証の取得状況、認証のレベル、エネルギー消費量、水使用量、改修工事前後のエネルギー消費量又は水使用量の推定削減率（%） |

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）：同投資法人ウェブサイト |
| <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。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人グリーンボンドフレームワーク

- 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。
- 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、又は調達資金の使途について、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使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 2020 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。

サステナリティクス

サステナリティクスは、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、格付け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。25年以上にわたり、世界の投資家のニーズの変化に対応するため、高品質で革新的なソリューションの開発において最先端を走ってきました。現在、サステナリティクスは、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世界の数百の主要な資産運用会社や年金基金と取引しています。また、サステナリティクスは、数百の企業やその金融仲介機関に対し、方針、実務及び投資計画においてサステナビリティを考慮するサポートを提供しています。サステナリティクスは、世界各地に16のオフィスを展開し、600人以上のスタッフ（その内の200人以上は40以上の業種に関する多様な専門知識を有するアナリスト）を擁しています。詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照ください。

