

# セカンドパーティ・オピニオン 森ヒルズリート投資法人 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、森ヒルズリート投資法人（以下、「MHR」又は「本投資法人」）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** 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 と合致しています。また、サステナリティクスは、MHR 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 7、9 及び 11 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** MHR 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。本投資法人のプロジェクトの評価及び選定は、本投資法人の資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下、「MIM」又は「資産運用会社」）の代表取締役社長、各部の部長及び ESG 関連部門の担当者等によって構成されるサステナビリティ委員会が行い、代表取締役社長が最終決定を行います。



**調達資金の管理** MHR 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。MIM の財務部が年に一回、社内電子ファイルを用いて、グリーンボンドの発行額が適格クライテリアを満たす資産（以下、「グリーン適格資産」）の取得価格合計を超過しないように追跡管理します。調達資金の全額が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金については、その同額が現金又は現金同等物にて管理されます。



**レポートニング** MHR は、グリーンボンドの償還までの期間、調達資金の充当状況及び環境性能指標を年次で同社ウェブサイト上に開示する予定です。充当状況に関するレポートニングでは、充当額が開示されます。インパクト・レポートニングとしては、グリーン適格資産の物件名称及び取得した認証の種類と認証レベル、CO<sub>2</sub> 排出量(kg/t)、エネルギー使用量(GJ) といった定量的指標を含む環境性能指標を開示予定です。サステナリティクスは、MHR 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。

## 日本のグリーンボンドガイドライン 2017 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 2017 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 2017 年版は信頼性の高いグリーンボンド発行のためのプロセスと推奨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 2017 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。

評価日 2020 年 2 月 27 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願います。

**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

## はじめに

本投資法人は、2006年2月に設立され、同年11月に東京証券取引所に上場しました。東京都心部を中心とするオフィスビル、住宅、商業施設等に投資しており、2020年1月31日現在で保有物件数は11物件、資産規模は取得価格ベースで3,906億円となります。MHRの資産運用は、MIMが受託しています。

MHRは、本フレームワークを策定し、本フレームワークに基づきグリーンボンドを発行し、調達した資金を保有物件の環境負荷低減及び気候変動対策に貢献するプロジェクトへのファイナンス資金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

MHRは、サステナリティクスとの間で、2020年2月付の本フレームワークとGBP<sup>1</sup>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2017年版<sup>2</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。

また、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、MHRの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、MIMの財務部のメンバーとの対話を実施しました。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。

尚、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。

<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> 環境省、「グリーンボンドガイドライン2017年版」：[http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond\\_guideline2017.pdf](http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf)

## サステイナリティクスのオピニオン

### セクション 1: 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワークへのサステイナリティクスのオピニオン

サステイナリティクスは、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。サステイナリティクスは、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
  - MHR の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められています。同資金用途の環境改善効果に係るサステイ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。
  - MHR の適格クライテリアは、第三者機関によるグリーンビルディング認証制度を基準としており、具体的には、CASBEE 不動産評価認証、CASBEE 建築評価認証、DBJ Green Building 認証、BELS における上位 2 つのレベルの認証を取得済み又は取得予定の物件の取得資金、取得に要した借入金の借換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）の償還資金を資金用途の対象として定めています。サステイナリティクスは、これらの第三者認証制度は、堅固で信頼性を有すると考えるとともに、資金用途の対象を上位 2 レベルに限定した同クライテリアの設定は、マーケット・ベスト・プラクティスに合致していると考えます。各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。
  - MHR は、既存のプロジェクトに対するグリーンビルディング認証のルックバック期間を 24 ヶ月以内と定めています。
- プロジェクトの評価及び選定
  - MHR のプロジェクトの評価及び選定は、本投資法人の資産運用会社である MIM の代表取締役社長、各部の部長及び ESG 関連部門の担当者等によって構成されるサステナビリティ委員会が行い、代表取締役社長が最終決定を行います。サステイナリティクスは、本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
  - MIM の財務部が年に一回、社内電子ファイルを用いて、グリーンボンドの発行額がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないように追跡管理します。調達資金の全額が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金については、その同額が現金又は現金同等物にて管理されます。本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。
- レポーティング
  - MHR は、グリーンボンドの償還までの期間、調達資金の充当状況及び環境性能指標を年次で同社ウェブサイト上に開示する予定です。また、調達資金を全額充当した後も、充当状況に重大な変化があった場合には、その旨開示予定です。資金の充当状況に関する開示には充当額を含み、インパクト・レポーティングとしては、グリーン適格資産の物件名称、取得した認証の種類及び認証レベルのほか、CO<sub>2</sub> 排出量(kg/t)、エネルギー使用量(GJ)といった定量的な環境性能指標を開示予定です。サステイナリティクスは、本投資法人によるレポーティングは、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 への適合性

サステイナリティクスは、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。

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

### 日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版への適合性

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 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が厳守すべき項目及び推奨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 2017 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 2017 年版	GBP 及び日本のグリーンボンドガイドラインとの適合性	日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版との適合性についてのサステナリティクスのコメント <sup>3</sup>
1. 調達資金の使途	適合	MHR が本フレームワークにおいて定める、資金使途の適格カテゴリー、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 2017 年版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。また MHR は、適格プロジェクトに付随する環境面のリスクを低減する為の措置について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できます。
2. プロジェクトの評価及び選定プロセス	適合	MHR は本フレームワークにおいて、グリーンボンドの発行により推進を目指す環境への取り組み、及び資金使途の適格クライテリアを説明しています。また、MIM の代表取締役社長、各部の部長、ESG 関連部門の担当者等によって構成されるサステナビリティ委員会がプロジェクトの選定を行い、代表取締役社長が決定することが説明されています。
3. 調達資金の管理	適合	MIM の財務部が社内電子ファイルを用いて、年次でグリーンボンドの発行額がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないように追跡管理します。また、本投資法人は、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で示しています。
4. レポーティング	適合	MHR は本フレームワークにおいて、グリーンボンドの償還までの期間、MHR ウェブサイト上で年次で、資金充当状況及び環境性能指標に関する開示を行うことを表明しています。同開示には充当額のほか、環境性能指標として、グリーン適格資産の名称名、取得した認証の種類及びレベル、CO <sub>2</sub> 排出量(t-CO <sub>2</sub> )、エネルギー使用量(GJ)が開示されます。また、充当状況に関しては、充当状況に重大な変化があった場合、その旨開示することを約束しています。

<sup>3</sup> 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。

## 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森ヒルズリート投資法人のサステナビリティ戦略への貢献

MHR 及び MIM は、良質な都市資産への投資を行うとともに、下記の体制や方針を通して環境面・社会面における課題の改善に取り組むことで、「投資家に対して良質な都市資産への投資機会を提供することを通じて、都市の創造と発展に貢献すること」を目指しています。<sup>4</sup>

- MIM は、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティに関する方針や推進プログラムの策定、進捗状況のモニタリング、各部署からの各種提案に対する検討などを行っています。<sup>5</sup>
- 環境面における課題への取り組みとして、MHR では積極的にグリーンビルディングの第三者認証の取得を進めています。グリーンビルディング認証保有物件比率について、90%以上維持（取得価格ベース）を長期目標として、CASBEE 不動産評価認証や DBJ Green Building 認証を取得しており、2020 年 1 月 31 日現在で 93.2%（取得価格ベース）の保有物件がグリーンビルディング認証を取得しています。認証未取得物件においても、照明の LED 化や空調改修工事などの取り組みにより省エネルギー化を推進しています。<sup>6</sup>

サステナビリティは、MHR と MIM のサステナビリティに関する体制やグリーンビル認証の積極的な取得により、本投資法人がグリーンボンドを発行する体制が十分に整っていると考えています。

### 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

サステナビリティは、MHR が本フレームワークにおいて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、エネルギーや水の消費、有害物質の飛散、人への健康影響等、意図しない環境及び社会的リスクをもたらす可能性があることを認識しています。サステナビリティは、下記の方針及びプロセスにより、MHR 及び MIM が環境・社会的リスクを低減するための体制を十分に整備していると考えます。

- MHR は、独自の環境管理システム（EMS）を構築しており、MIM のサステナビリティ委員会が PDCA サイクルに沿って、ポートフォリオにおけるエネルギー使用量、CO<sub>2</sub> の排出、水使用量、リサイクル率などの環境関連データを測定、評価、開示し、改善計画の策定に取り組んでいます。<sup>7</sup>
- MIM は「運用ガイドライン」において、物件の新規取得時のデューデリジェンスを実施する際に、フロン、PCB、アスベストなどの有害物質の有無及び管理状況を確認し、取得検討において考慮することを定めています。また、既存の運用物件において有害物質が存在することが確認された場合は、漏洩や放出がないよう関連法規に基づき適正に管理することを約束しています。<sup>8</sup>

## セクション 3: 調達資金の用途によるインパクト

本フレームワークが定める適格カテゴリー、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 2017 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。サステナビリティは、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。

<sup>4</sup> 森ヒルズリート投資法人「考え方と体制」：[https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/approach\\_system/tabid/390/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/approach_system/tabid/390/Default.aspx)

<sup>5</sup> 森ヒルズリート投資法人「考え方と体制」：[https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/approach\\_system/tabid/390/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/approach_system/tabid/390/Default.aspx)

<sup>6</sup> 森ヒルズリート投資法人「環境への取り組み」：[https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/environment\\_initiatives/green\\_building/tabid/386/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/environment_initiatives/green_building/tabid/386/Default.aspx)

<sup>7</sup> 森ヒルズリート投資法人、「環境管理システム(EMS)」：[https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/Sustainability/environment\\_initiatives/ems/tabid/422/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/Sustainability/environment_initiatives/ems/tabid/422/Default.aspx)

<sup>8</sup> 森ヒルズリート投資法人、「環境への取り組み」：[https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/Sustainability/environment\\_initiatives/resource\\_recycling/tabid/385/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/Sustainability/environment_initiatives/resource_recycling/tabid/385/Default.aspx)

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

### グリーンビルディングによる気候変動対策への貢献

事務所、商業施設及び住宅等の建築物に起因する CO<sub>2</sub> 排出を示す、業務その他部門及び家庭部門の CO<sub>2</sub> の排出量は日本の CO<sub>2</sub> 総排出量の約 3 割<sup>9</sup>を占めており、MHR が重点投資を行う東京都にいたっては、同割合が約 7 割<sup>10</sup>に達しています。業務その他部門、家庭部門の最終エネルギー消費量は 1990 年比で約 20%<sup>11</sup>増加しており、日本における CO<sub>2</sub> 排出量を削減するには、建築物における省エネルギーの推進は必要不可欠なものとなっています。こうした状況を踏まえ、国土交通省は 2015 年に建築物のエネルギー効率の向上を目指して、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築省エネ法）」<sup>12</sup>を制定し、大規模な非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置を講じる等、建築物における省エネルギー規制の強化に取り組んでいます。

さらに日本政府は「自国が決定する貢献案（NDC）」<sup>13</sup>において、温室効果ガスの排出を 2030 年度までに 2013 年度比で 26%削減することを約束し、業務その他部門、家庭部門については CO<sub>2</sub> 排出をそれぞれ 4 割削減する目標を定めています。新築建築物における省エネルギー性能の向上や既存建築物の改修、エネルギー管理の徹底、高効率照明導入等の施策の積み上げによる目標達成を目指しています。

MHR はグリーンボンドによる調達資金を、第三者機関によるグリーンビルディング認証の上位 2 レベルの認証を取得した物件に関するプロジェクトに充当する予定です。これらの認証は、省エネルギー性能のほか、省資源、汚染防止、生物多様性の領域における建築物の性能及び運用を評価対象に含みます。上記を踏まえ、サステナリティクスは MHR の資金使途は、日本におけるグリーンビルディングを推進し、不動産部門における環境負荷の低減及び日本政府が進める気候変動対策に貢献するものと考えます。

### 「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。森ヒルズリーート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	7. 安価でクリーンなエネルギー	7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
	9. 産業、イノベーション、インフラストラクチャー	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。
	11. 持続可能な都市とコミュニティ	11.6 2030 年までに、大気質、自治体などによる廃棄物管理への特別な配慮などを通じて、都市部の一人当たりの環境影響を軽減する。  11.B 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対するレジリエンスを目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させる。

<sup>9</sup> 環境省、「2017 年度（平成 29 年度）の温室効果ガス排出量（確報値）について」：

<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/ghgmr/emiissions/results/honbun2017-2.pdf>

<sup>10</sup> 東京都環境局「都内の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量（2017 年度速報値）」：

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/zenpan/emissions\\_tokyo\\_files/2017sokuhou.pdf](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/zenpan/emissions_tokyo_files/2017sokuhou.pdf)

<sup>11</sup> 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>

<sup>12</sup> 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>

<sup>13</sup> 外務省、「日本の約束草案」：[http://www.kantei.go.jp/jp/singi/ondanka/kaisai/dai30/yakusoku\\_souan.pdf](http://www.kantei.go.jp/jp/singi/ondanka/kaisai/dai30/yakusoku_souan.pdf)

## 結論

MHR 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、MHR が本フレームワークで定めた資金用途は、本投資法人が推進する保有物件の環境負荷の低減に向けた取り組みを後押しするとともに、不動産セクターの環境負荷の低減及び日本政府が取り組む気候変動対策、並びに SDGs の目標 7、9 及び 11 の推進に貢献するものと考えます。

MHR が定める資金用途の適格カテゴリー、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 2017 年版において、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ています。さらに、MHR は適格クライテリアにおいて資金充当の対象を、第三者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 2 レベルの認証を取得済み又は取得予定の物件とすることを定めており、サステナリティクスは MHR による適格クライテリアの設定は、マーケット・ベスト・プラクティスに合致すると見解します。また、同社のプロジェクトの評価・選定プロセス、調達資金の管理及びレポーティングに関する方針は、マーケット・プラクティスに合致しています。

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 の 4 つの要件及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 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、MHR は 2020 年 2 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、フレームワークは MHR 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を満たす資産（以下、「グリーン適格資産」）の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換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）の償還資金に充当します。

##### 1.1 適格クライテリア

以下のいずれかの認証を取得した資産。認証の取得は各グリーンボンドの払込日又はいずれかのレポートイング時点において過去 24 か月以内に取得済又は更新済、若しくは、将来取得又は更新予定であるものに限る。

- CASBEE 不動産評価認証における A 又は S ランク
- CASBEE 建築評価認証における A 又は S ランク
- DBJ Green Building 認証における 4 つ星又は 5 つ星の評価
- BELS 認証における 4 つ星又は 5 つ星の評価

#### 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

MIM のサステナビリティ委員会が適格クライテリアに適合するプロジェクトの選定を行い、代表取締役社長が決定します。かかるサステナビリティ委員会は、MIM の代表取締役社長、全ての部長及び ESG 関連部門の担当者等によって構成されています。

##### 2.2 環境目標

MHR および MIM は、各々の基本理念・経営理念に掲げるとおり、『投資家に対して良質な都市資産への投資機会を提供することを通じて、都市の創造と発展に貢献すること』を目指しています。また、ESG（環境：Environment、社会：Social、ガバナンス：Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

MHR の環境への取り組みとして主に、「CO<sub>2</sub>（気候変動）」、「資源循環（水・廃棄物）」、「緑化と生物多様性」及び「グリーンビル認証と外部評価」があります。<sup>14</sup>

##### 2.3 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

MHR については、その資産運用会社である MIM において、代表取締役社長の監督の下、「サステナビリティ委員会」が中心となって、サステナビリティ推進プログラムの策定、プログラム進捗のモニタリングなどを実行しており、その中で環境及び社会的リスクの特定・管理を行っています。サステナビリティに関わる取り組みについては、定期的に MHR の役員会および MIM の取締役会において報告が行われます。各機関は ESG に関わる重要な課題への取り組み状況やコンプライアンス・リスク管理状況について監督を行います。

<sup>14</sup> 森ヒルズリート投資法人、「環境への取り組み」 [https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/Sustainability/environment\\_initiatives/green\\_building/tabid/386/Default.aspx](https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/Sustainability/environment_initiatives/green_building/tabid/386/Default.aspx)

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

### 3. 調達資金の管理

調達資金の充当及び管理は、MIM 財務部が社内電子ファイルを用いて実施します。グリーンボンドの発行残高が存在する限り、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないよう年1回確認します。

グリーンボンドで調達した資金の全額が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金額を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、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

グリーンボンドで調達された資金が本投資法人グリーンボンドフレームワークに則って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資産の取得価格合計を超過していないことを MHR ウェブサイトにおいて開示します。

グリーンボンドの発行残高が存在する限り、グリーン適格資産の取得価格合計、充当額及びグリーンボンドの発行残高を MHR ウェブサイト上にて、年次で報告する予定です。

充当完了後も、充当状況に重大な変化があった場合には、その旨開示予定です。

#### 4.2 インパクト・レポーティング

グリーンボンドの発行残高が存在する限り、MHR ウェブサイト上で以下の指標を年次で開示する予定です。（いずれも実務上可能な範囲で）

- グリーン適格資産の物件名称及び認証の種類・レベル
- CO<sub>2</sub> 排出量 (kg/t) (スコープ 1、スコープ 2、原単位)
- エネルギー使用量 (GJ)

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

## 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

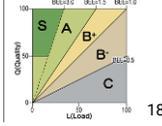
	CASBEE 評価認証制度 <sup>15</sup>	DBJ Green Building 認証制度 <sup>16</sup>	BELS <sup>17</sup>
背景	CASBEE（建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）評価認証制度は、建築物の環境性能を評価し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が認定した第三者機関が認証する日本のグリーンビルディング認証制度です。同制度には、建築物の種類に応じ、「CASBEE-建築」、「CASBEE-不動産」及び「CASBEE-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"> <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	アセスメントでは、3つの主要カテゴリーについて評価され、各カテゴリーには下記のサブカテゴリーが含まれません。 <ul style="list-style-type: none"> <li>エコロジー</li> <li>リスク管理／快適性／多様性</li> <li>コミュニティとパートナーシップ</li> </ul>	エネルギー効率

<sup>15</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>16</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>17</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.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

## 森ヒルズリート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>評価の仕組みは、以下の 3 つの柱で構成されています。</p> <p>1. 5 つの主要カテゴリー評価 グリーンビルディングの特徴・特性は、以下の 5 つの主要カテゴリーに分類されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・Energy &amp; Resources</li> <li>・Amenity</li> <li>・Resilience</li> <li>・Community &amp; Diversity</li> <li>・Partnership</li> </ul> <p>300 点満点となっており、85 の質問で構成されています。</p> <p>2. 「イノベーション」ポイントシステム 加算ポイントシステムが適用されており、各サブカテゴリーにおいて特に革新的なイニシアチブが評価され加点されます。このような革新的イニシアチブは、規定の設問項目の範囲に限定されていません。</p> <p>3. 現地調査 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き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>19</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、2019 年 3 月現在、日本において 695 の不動産物件が当プログ</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>

<sup>18</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>19</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>20</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)

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

---

		ラムによる認証を受けています。 <sup>21</sup>	
--	--	-------------------------------	--

---

<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/>

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

### 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	森ヒルズリート投資法人
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）	森ヒルズリート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	2020 年 2 月 27 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。

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

### 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 と合致しています。また、サステイナビリティクスは、MHR 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 7、9 及び 11 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）

MHR 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。本投資法人のプロジェクトの評価及び選定は、本投資法人の資産運用会社である MIM の代表取締役社長、各部の部長及び ESG 関連部門の担当者等によって構成されるサステナビリティ委員会が行い、代表取締役社長が最終決定を行います。

## 森ヒルズリート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 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"/> 評価／選定のクライテリアについては外部機関による助言又は検証が必要 | <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）

MHR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。MIMの財務部が年に一回、社内電子ファイルを用いて、グリーンボンドの発行額がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないように追跡管理します。調達資金の全額が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金については、その同額を現金又は現金同等物にて管理されます。

### 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）：      |

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

### 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）

MHR は、グリーンボンドの償還までの期間、調達資金の充当状況及び環境性能指標を年次で同社ウェブサイト上に開示する予定です。充当状況に関するレポーティングでは、充当額が開示されます。インパクト・レポーティングとしては、グリーン適格資産の物件名称及び取得した認証の種類と認証レベル、CO<sub>2</sub> 排出量 (kg/t)、エネルギー使用量(GJ) といった定量的指標を含む環境性能指標を開示予定です。サステナビリティクスは、MHR 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）

#### 頻度

- 毎年
  半年毎  
 その他（具体的に記入して下さい）充当状況に重大な変化があった場合は必要に応じて

#### 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）：物件名称、認証の種類及びレベル、エネルギー使用量（GJ）

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

### 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>MHR 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。
- 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

## 森ヒルズリート投資法人グリーンボンドフレームワーク

---

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°C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

本書に記載された情報の知的財産権は、独占的にサステナリティクスに帰属します。サステナリティクスの書面による明示的な同意がない限り、本成果物のいかなる部分も、電子的、機械的、写真複製、録音等の形態・方法を問わず、複製し、流通させ、他の情報と組み合わせ、二次的著作物の作成に使用し、その方法にかかわらず提供し、第三者の閲覧に供し、または公開することはできません。

本書の情報は、現状有姿にて発行体から提供された情報に基づいたものであり、したがってサステナリティクスは、本成果物に記載された情報の完全性、正確性、適時性について保証するものではなく、誤謬や欠落について何ら責任を負わず、また本成果物の内容や、本成果物およびそこに記載された情報の利用によって生じた損害について、いかなる形の賠償責任も認めることはありません。第三者への言及は、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、その後援または推奨を意味するものではありません。

本成果物に記載されたいかなる内容も、明示または黙示を問わず、企業への投資、プロジェクトの選択、または何らかの種類の商取引の実施の適否に関するサステナリティクスの表明または保証と解釈されるべきではありません。また（該当する司法管轄区域において定義された）「投資助言」として、または発行体の財務業績、金融債務、もしくは信用力の評価として解釈されるべきではありません。

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、およ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。サステナリティクスは世界各地に 13 のオフィスを展開し、機関投資家のパートナーとして、ESG に関する情報や調査結果を投資プロセスに組み込むサポートを提供しています。今日、30 か国において多国籍企業、金融機関及び政府機関に至る様々な発行体が弊社にグリーンボンドやサステナビリティボンドに関するセカンドパーティ・オピニオンを依頼しています。サステナリティクスは Climate Bonds Standard Board により検証機関としての認証を受け、フレームワークの策定や検証において様々なステークホルダーを支援しています。サステナリティクスは 2015 年に、Global Capital 社により「最も優れた SRI・グリーンボンドリサーチ・格付企業」に選出され、2018 年と 2019 年には「もっとも印象的なセカンドパーティ・オピニオン機関」として表彰を受けました。2018 年には、Climate Bonds Initiative 及び Environmental Finance 誌によって「最大の外部レビュー機関」に指定され、2019 年には Climate Bonds Initiative により「気候ボンドのレビューにおける最大の認証機関」に選ばれました。また、サステナリティクスは 2018 年に一般社団法人環境金融研究機構から「サステナブルファイナンスアワード特別賞」を受賞し、2019 年にはジャパン・グリーンボンド・アワードのジャパン・グリーンコントリビューター部門で環境大臣賞を受賞しております。

詳しくは、[www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com) をご参照、又は

[info@sustainalytics.com](mailto:info@sustainalytics.com) にご連絡下さい。

