



# セカンドオピニオン

## ニッセイプライベートリート投資法人 グリーンローン・フレームワーク

2024年2月27日

ESG 評価本部  
担当アナリスト：石井 雅之

格付投資情報センター（R&I）は、ニッセイプライベートリート投資法人が2024年2月に策定したグリーンローン・フレームワークが、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケート&トレーディング・アソシエーション（LSTA）の「グリーンローン原則（2023）」、環境省の「グリーンローンガイドライン（2022年版）」に適合していることを確認した。オピニオンは下記の見解に基づいている。

### ■オピニオン概要

#### (1) 調達資金の用途

調達資金は第三者認証機関のグリーンビル認証を取得済または取得予定の資産（グリーン適格資産）の取得、または当該資産の取得のために調達した既存借入金の返済に充当される。グリーンローン原則で例示される事業区分のうち「グリーンビルディング」または「エネルギー効率」のカテゴリーに該当する。一定水準以上の第三者認証を適格クライテリアとして設定していることから、環境改善効果が見込まれる。資金用途は適切である。

#### (2) プロジェクトの評価及び選定のプロセス

環境面での目標は「気候変動の緩和」である。適格クライテリアは投資法人の資産運用会社であるニッセリアルティマネジメントが定める「サステナビリティに関する基本方針」に対応し、確実な環境改善効果が見込めるよう設定されている。個別プロジェクトは、ニッセリアルティマネジメントの投資委員会がプロジェクトに係る適格性を検証して行う審議により決定され、取締役会に報告される。環境・社会リスクの特定・緩和・管理のために、物件取得時のデューデリジェンスなどで物件にかかる負の影響を確認し、国や地方自治体に求められる環境関連法令等を遵守する。評価・選定のプロセスは適切である。

#### (3) 調達資金の管理

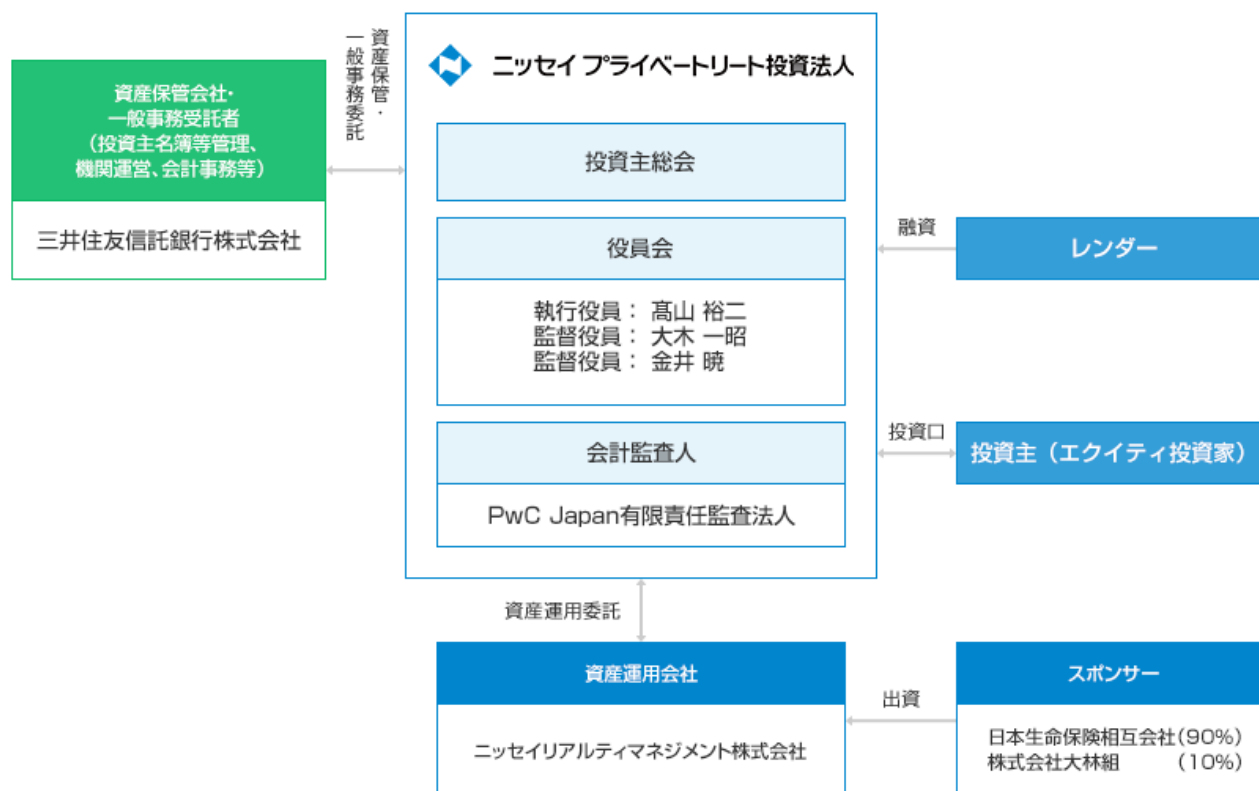
投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価額の総額に、総資産 LTV（有利子負債／総資産）を乗じて算出された負債額（グリーン適格負債額）を上限とし、グリーンローンの調達残高がグリーン適格負債額を超過しないよう、ニッセリアルティマネジメントの財務部が、内部会計システムを用いて管理する。未充当資金が一時的に発生する場合は現金または現預金にて運用し、早期にグリーン適格資産に充当するようにする。資金管理は適切である。

#### (4) レポーティング

グリーンローンの残高が存在する限り、年次で、グリーン適格資産の取得価格の総額、グリーン適格負債額、グリーンローンの調達残高、未充当資金の金額と充当予定時期、グリーン適格資産の概要（取得している環境認証の種類・水準・件数）につき、投資法人のウェブサイトを開示する。レポーティングの内容は適切である。

## 資金調達者の概要

- ・ ニッセイプライベートリート投資法人は、2016年設立の非上場オープンエンド型私募リート。オフィスビルを中核とし、物流施設、住宅、商業などのアセットを東京圏、大阪圏、その他全国各地に幅広く保有する。資産運用会社は、日本生命と大林組が出資するニッセイリアルティマネジメントである。
- ・ 日本生命の資産運用における基本方針に則り、環境や地域・社会と共生し、日本経済・企業と安定的な成長を共有していく視点を踏まえたポートフォリオ構築を基本理念とする。



[出所：ニッセイプライベートリート投資法人ウェブサイト]

## 1. 調達資金の使途

資金調達者は調達資金の使途を示している。対象プロジェクトは明確な環境改善効果をもたらす。調達資金の使途は適切である。

### (1) 対象プロジェクト

- ・ 調達資金は以下の適格クライテリアを充たす資産（グリーン適格資産）の取得、または当該資産の取得のために調達した既存借入金の返済に充当される。対象資産は調達時点で有効な認証を取得、有効期限を設けていない場合は 36 カ月以内に認証を取得、又は取得予定のものとする。
- ・ 資金使途は、グリーンローン原則で例示される事業区分のうち「グリーンビルディング」または「エネルギー効率」のカテゴリーに該当する。

#### ● 適格クライテリア

以下の第三者認証機関の認証（グリーンビル認証）のいずれかを取得済又は取得予定であること

- ・ DBJ Green Building 認証における 5 つ星～3 つ星
- ・ CASBEE 不動産評価認証における S ランク～A ランク
- ・ BELS 評価における 5 つ星
- ・ LEED における Silver 以上
- ・ その他のグリーンビルディング認証のうち、評価レベルが同水準の評価

#### ※ 認証制度の概要

<b>DBJ Green Building 認証（認証団体：株式会社日本政策投資銀行及び一般財団法人日本不動産研究所（JREI））</b>
<p>対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業等を含めた総合的な評価を行う認証制度。</p> <p>評価結果は星 5（国内トップクラスの卓越した配慮がなされた建物）から星 1（十分な配慮がなされた建物）までの 5 段階評価となっている。総合評価のうち環境性能項目に関する評価が確認できる場合、環境認証として有効と考えられる。</p>
<b>CASBEE 評価認証（認証団体：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構）</b>
<p>「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency（建築環境総合性能評価システム）」の略称。建築物を環境性能で評価し格付けする。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価する制度である。</p> <p>評価結果は、S ランク（素晴らしい）から C ランク（劣る）までの 5 段階評価となっている。</p>
<b>BELS 認証（認証団体：住宅性能評価・表示協会）</b>
<p>「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）」の略称。</p> <p>国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針）」に基づく認証制度。一次エネルギー消費量をもとに第三者機関が省エネルギー性能を評価し、5 段階の星マークで表示する。</p>
<b>LEED 認証（認証団体：米国グリーンビルディング協会（US Green Building Council））</b>
<p>「Leadership in Energy and Environmental Design（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）」の略称。米国発祥のグリーンビルディング認証プログラム。建築物全体の企画・設計から建築施工、運営・メンテナンスまでにわたって様々なシステムを通じ、エネルギー性能をはじめとする総合的環境負荷を評価する。必要条件を満たした上で、取得したポイントによって標準認証、シルバー、ゴールド、プラチナの 4 つの認証レベルが用意されている。</p>

## (2)環境改善効果

- ・ 建築物の省エネルギー性能などを評価する第三者認証制度において、一定水準以上の評価取得を適格クライテリアとして設定していることから、運用時の CO<sub>2</sub>排出量抑制など環境改善効果が見込まれる。

### <SDGs への貢献>

- ・ 本フレームワークで調達資金を充当するプロジェクトは、SDGs の「7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに」「11. 住み続けられるまちづくりを」「13. 気候変動に具体的な対策を」に貢献すると考えられる。



## 2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

資金調達者は「環境面での目標」「規準」「プロジェクトの評価・選定のプロセス」「環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセス」を示している。プロセスは、環境・社会に配慮したプロジェクトを選定するように定められている。評価・選定のプロセスは適切である。

### (1) 環境面での目標

- 環境面での目標（グリーンローンを通じて実現しようとする環境上のメリット）は「気候変動の緩和」である。

### (2) 規準

- 投資法人の資産運用会社であるニッセイリアルティマネジメント社では以下の通り「サステナビリティに関する基本方針」を定めている。

#### 【1】基本認識

不動産の投資運用業務を通じて持続可能な社会の実現に貢献することが企業理念に沿う重要課題であると認識し、本方針に基づき、顧客のサステナビリティ推進に積極的に取り組みます。

#### 【2】環境

##### 1. 低炭素社会形成への取り組み

保有物件における効率的なエネルギー利用の推進や、省エネルギーに資する設備の導入等により、CO<sub>2</sub>排出量削減に努めることで低炭素社会の形成に寄与し、気候変動への対応を推進します。

##### 2. 循環型社会形成への取り組み

水資源の効率的な利用や、リデュース（発生抑制）・リユース（再使用）・リサイクル（再資源化）に努めることで、循環型社会の形成に寄与します。

#### 【3】社会

##### 1. テナントに対する取り組み

保有物件における防災・BCP（事業継続計画）に関する取り組み推進による安全・安心の提供や、健康・快適性への配慮等を通じ、テナント満足度の向上を目指します。

##### 2. 役職員に対する取り組み

資産運用会社である当社は、性別・年齢・国籍・障がいの有無等にとらわれず、多様な人材を活かし、またワーク・ライフ・バランスの推進を通じて、当社の役職員一人一人が自分らしく、その能力を発揮できる機会の提供、健康で快適な職場環境の実現に努めるとともに、プロフェッショナルとして活躍できる人材の育成を推進します。

また、教育や啓発活動を継続的に行うことで役職員のサステナビリティ意識の向上に努めます。

##### 3. プロパティ・マネジメント会社等との協働

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーに対し、サステナビリティに関する理解と協力を求め、協働して環境負荷の低減等に努めます。

##### 4. 地域社会への貢献

保有物件を通じて地域社会の一員として、地域コミュニティとの交流や活性化に取り組みます。

##### 5. 情報開示の充実

投資主を始めとする様々なステークホルダーに対し、本方針に基づく推進状況等のサステナビリティに関する情報について、適切で透明性の高い開示に努めます。

**【4】ガバナンス**

## 1. コンプライアンスの徹底

法令・諸規則及び社内規程・契約等並びに社会規範の趣旨・内容をよく理解した上で遵守し、公正で健全な企業活動を通じて、より良い社会の実現に貢献します。

## 2. リスク管理体制の構築

業務上遵守すべき社内規程等や、ガバナンスを強化する組織体制を整備し、意思決定の透明性向上や利益相反の回避等を図ると共に、業務遂行上の各種リスクの管理及び低減に努めます。

**【5】外部評価・認証**

顧客に関する外部評価及び保有物件に関する外部認証を活用することで、顧客のサステナビリティ推進活動の成果の客観性を高めるとともに、さらなる改善に努めます。

[出所：ニッセイプライベートリート投資法人ウェブサイト]

- ・ フレームワークに定める適格クライテリアは、サステナビリティに関する基本方針の「【2】環境」、「【5】外部評価・認証」に対応する規準として設定されている。

**(3)プロジェクトの評価・選定のプロセス**

- ・ 調達資金を充当する個別のプロジェクトは、ニッセイリアルティマネジメントの投資委員会がプロジェクトに係る適格性を検証して行う審議により決定され、取締役会に報告される。

**(4)環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセス**

- ・ 各グリーン適格資産の取得・運用にあたって以下の対応により、環境・社会リスクの特定・緩和・管理を行う。
  - 物件取得時にデューデリジェンスを実施し、外部の第三者である専門家による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等を取得し、取得予定の物件にかかる負の影響を確認する。
  - 国もしくは地方自治体に求められる環境関連法令等を遵守する。調達資金を充当する個別プロジェクトは、ニッセイリアルティマネジメントの投資委員会がプロジェクトに係る適格性を検証して行う審議により決定され、取締役会に報告される。

### 3. 調達資金の管理

資金調達者は、調達資金をグリーンプロジェクトに充当するための追跡管理の方法、未充当資金の運用方法を示している。調達資金の管理は適切である。

- ・ 調投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価額の総額に、総資産 LTV（有利子負債／総資産）を乗じて算出された負債額（グリーン適格負債額）を上限とし、グリーンローンの調達残高がグリーン適格負債額を超過しないよう、ニッセイリアルティマネジメントの財務部が、内部会計システムを用いて管理する。
- ・ 未充当資金が一時的に発生する場合は現金または現預金にて運用し、早期にグリーン適格資産に充当するようにする。

### 4. レポーティング

資金調達者は、開示のタイミング、方法、開示事項を示している。環境改善効果に係る指標は環境面での目標に整合している。レポーティングの内容は適切である。

#### (1) 開示の概要

- ・ グリーンローンの残高が存在する限り、各年の 2 月末時点における以下の項目を投資法人のウェブサイトにおいて開示する。大きな状況の変化があった場合には適時に開示する。

##### ① 資金充当状況

- グリーン適格負債額
- グリーンローンの調達残高
- 未充当資金の金額と充当予定時期

##### ② 環境改善効果

- グリーン適格資産の概要（取得している環境認証の種類・水準・件数）

#### (2) 環境改善効果に係る指標

- ・ 環境改善効果として示される指標はプロジェクトの環境面での目標に整合する。

以上



## 【留意事項】

本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。

R&Iは、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負いません。

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

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全及び社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関又は民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

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

R&Iは、R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。R&Iグリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供する場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

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

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

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

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

R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

## 【専門性・第三者性】

R&Iは2016年にR&Iグリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017年からICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。また、2022年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトランジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。

R&Iの評価方法、評価実績等についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esp/index.html>）に開示しています。

R&Iは2022年12月、金融庁が公表した「ESG評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の6つの原則とその実践のための指針へのR&Iの対応状況についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esp/index.html>）に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。

R&Iと資金提供者及び資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。

なお、R&IはESGファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客にR&IのESGファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&Iは、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。