



大和証券オフィス投資法人向け証書貸付に対する新生グリーンローン評価

株式会社新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 グリーンファイナンス

発行日 2022 年 8 月 24 日

■ 評価対象案件概要

案件名	E・スペースタワー（東京都渋谷区所在のオフィスビル）を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に係るリファイナンス
分類	証書貸付
金額	1,000 百万円
実行予定日	2022 年 8 月 31 日
最終期日	2029 年 8 月 31 日
資金使途	物件取得費用等を資金使途とする貸付に係るリファイナンス資金

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的とする。評価においては、国内外で幅広く指針となっている国際資本市場協会（International Capital Market Association）の「グリーンボンド原則」、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素との適合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社新生銀行（以下、「新生銀行」）では「新生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、本フレームワークがグリーンボンド原則等と整合的であること、及び新生銀行における本フレームワークの実施体制が堅固であることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得している。

■ 評価結果概要

新生銀行サステナブルインパクト推進部評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件について、明確な環境改善効果が認められることを含め、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」上で定められた要件を満たしており、新生グリーンファイナンス・フレームワークに適合していると評価した。また、「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素への適合性も認められると考える。項目別の評価結果概要は以下の通り。

項目（Part）	評価結果	評価概要
I：グリーン性評価	適合	資金の全額が環境認証を取得しているオフィスビルを裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等のリファイナンス資金に充当される。対象となる物件は明確な環境改善効果が認め



		られるグリーンビルディングである。また、重大な環境・社会的リスクは適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないと評価した。
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み	適合	大和証券オフィス投資法人は、資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社と共に「ESGに関する方針」を制定しており、環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といった ESG を重視することが中長期的な投資法人の企業価値向上に資するという判断のもと、各種取り組みを推進している。対象プロジェクトはこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。
III: 資金管理	適合	調達資金は対象プロジェクト等に全額紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理されることから、調達された資金が確実に対象のグリーンプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。
IV: レポーティング	適合	資金の充当状況や環境改善効果にかかる融資後のレポーティング内容について、いずれも適切であると評価した。



■ 「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める項目別の評価（Part I～IV）

Part I：グリーン性評価（LMA グリーンローン原則：調達資金の使途）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでファイナンスの対象となるプロジェクトは、①明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを要件とする。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1. 資金使途の概要

評価対象であるファイナンスは、竣工済みのオフィスビルである E・スペースタワー（東京都渋谷区）（以下、「対象物件」）を裏付けとする不動産信託受益権（以下、「本プロジェクト」）の取得費用等のリファイナンス資金を資金使途とする大和証券オフィス投資法人（以下、「借入人」）向けの証書貸付（以下、「本ローン」）である。借入人の資産運用会社は、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」）である。

<対象物件の概要>¹

物件名	E・スペースタワー	所在地	東京都渋谷区円山町 3 番 6 号
竣工年月	2002 年 10 月	用途	事務所・店舗
階数	地下 1 階／地上 15 階	構造	鉄骨造／鉄骨鉄筋コンクリート造
地積	2,998.38 m ²	延床面積	18,145.04 m ²
経過年数	19 年	残存耐用年数	非開示



（出所：大和証券オフィス投資法人，物件詳細ページ（E・スペースタワー））

¹ 大和証券オフィス投資法人，物件詳細ページ（E・スペースタワー），
<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/portfolio/detail.html?id=0022>（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）



2. プロジェクトのグリーン性評価

評価室は、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、新生グリーンファイナンスの適格クライテリアを定めている。適格性の判断に際しては、グリーンボンド原則、グリーンローン原則への適合性や、環境省ガイドラインとの整合性を取ることで、プロジェクトには明確な環境改善効果が認められることを前提としている。

a. プロジェクトがもたらす環境改善効果とその評価方法

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、国内基準に適合又は CASBEE 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得している建物（グリーンビルディング）を適格クライテリアの一つとして示しており、LMA グリーンローン原則においても「地域、国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」はグリーンプロジェクトの適格性を有するカテゴリーとして例示されている。

対象物件は、CASBEE 不動産において A ランク（★★★★）を取得しており、新生グリーンファイナンス・フレームワークの適格クライテリア及び 2020 年 7 月に借入人が策定した「グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「借入人フレームワーク」）における CASBEE の適格クライテリア（B+ ランク～S ランク）を共に満たしている。借入人は、借入人フレームワークに対して株式会社日本格付研究所よりグリーンファイナンス・フレームワーク評価（最高位 Green1 (F)）の評価を取得しているが、同第三者評価においても借入人フレームワークに定める適格クライテリアは環境改善効果があるものとされている。

「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、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、室内の快適性や景観への配慮といった観点から、建物の品質を総合的に評価するシステムであり、日本国内の新築・既存建築物の評価に活用されている手法である。CASBEE 不動産は、CASBEE 評価を既存建築物の不動産評価へ活用・普及させるために 2012 年に開発されたツールであり、竣工後 1 年以降の既存建築物を対象に、その環境性能を評価する制度である。5 分類 21 項目の評価項目（エネルギー/温暖化ガス、水、資源利用/安全、生物多様性/敷地、屋内環境）に関して 100 点満点の加点方式で評価が実施され、この得点に応じて与えられる CASBEE 不動産の評価ランク（B～S ランクの 4 段階）は、CASBEE 建築（新築）の評価ランク（B～S ランク）に合致するように設計されている²。対象物件の得点は 69.7 点で CASBEE 不動産の A ランクを取得しており、これは CASBEE 建築（新築）の A ランクに相当する。CASBEE 建築（新築）において、B+（良い）以上のランクは、建築物の環境負荷（エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境）を分母、建築物の環境品質（室内環境、サービス性能、室外環境（敷地内））を分子とした建築物の環境性能効率である BEE（Built Environment Efficiency）の数値が 1.0 以上であることを要件としており、これは建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っていることを示している。

以上を踏まえ、評価室では、対象物件が新生グリーンファイナンス・フレームワークで示される「高い性能を示す環境認証を取得している建物（グリーンビルディング）」に相当し、適格クライテリアを満たすものとして評価している。

² 一般社団法人環境不動産普及促進機構，CASBEE-不動産，https://www.re-seed.or.jp/cms/pdf/150708_kisotishiki.pdf（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）



なお、「1.資金使途の概要」記載の通り、本ローンは新規物件ではなく既存物件取得費用等を資金使途とするリファイナンスに充当されるが、評価室では、対象物件の経過年数並びに物理的及び経済的残存耐用年数を確認し、ローン期間に亘って環境改善効果が持続すると期待されることを確認した。

対象物件における環境性能やその他の環境・社会配慮の取り組みは以下の通り。

環境認証等	CASBEE®不動産：A ランク (★★★★) (2020 年 12 月取得)
環境配慮に関する取組み	天井高が高く開口部が多く、自然採光に優れている。
自然災害リスク対策	損傷制御設計及び耐震ブレース・制振ダンパーを設置した高耐震設計である。
テナント従業員への配慮	カーシェアポートを設置し、テナント従業員及び地域住民等の社会生活上の利便性向上に貢献している。 テナントから寄せられた要望をもとに、空調設備の更新、トイレのリニューアル（小物入れの新設）を実施。その結果、テナント満足度の上昇が図られている。
公共交通の近接性	京王電鉄井の頭線「神泉駅」から徒歩 3 分圏内、JR 山手線等「渋谷駅」から徒歩 7 分以内の立地で利便性が高い。
地域社会への貢献	高耐震設計であるオフィスビルを適切に維持・管理することで、防災面で地域社会への貢献をしている。 建設時の取り組みではあるが、建設現場の囲いの一角に水槽を設置し、環境に敏感なヘイケボタルの幼虫、めだか、ホタルの餌となるカワニナ貝を育成し、近隣住民とのコミュニケーション作りに努めていた ³ 。

グリーン性の評価に関し、本プロジェクトにおけるインパクト・レポーティングの指標は Part IV に記載の通りである。これらの指標は、本プロジェクトが実現しようとする環境改善効果との関連性が高く、持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために用いる指標として妥当であると評価した。

³ 株式会社熊谷組、環境報告書 2002, https://www.kumagaigumi.co.jp/csr/item/green_activity2002.pdf (アクセス日：2022 年 8 月 22 日)



◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

日本政府は、脱炭素社会の達成のために環境性能や省エネルギー性能を備えた建築物の導入を推進することを掲げている。主な計画、指針、戦略は以下の通りである。

国の計画・指針・戦略等
第6次エネルギー基本計画 2021年10月（閣議決定）⁴ 2030年に向けた政策対応のポイントとして、2030年度以降に新築される住宅・建築物について ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、建築物省エネ法による省エネ基準適合義務化と基準引上げ、建材・機器トッランナーの引上げなどに取り組むとしている。また、既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、2050年に住宅・建築物のストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すとしている。 パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2019年6月（閣議決定）⁵ - カーボンニュートラルなくらしへの転換のための取組みとして、今世紀後半のできるだけ早期に住宅やオフィス等のストック平均のエネルギー消費量を正味でおおむねゼロ以下（ZEH・ZEB 相当）としていくために必要となる建材、機器等の革新的な技術開発や普及を促すことや、省エネルギー性能も含めた総合的な環境性能に関する評価・表示制度の充実・普及等を促進することを掲げている。 SDGs 実施指針改定版 2019年12月（SDGs 推進本部幹事会決定）⁶ 「省・再生可能エネルギー」が優先課題の一つとして明記されている。 2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略 2020年12月（経済産業省策定）⁷ 「住宅・建築物産業／次世代型太陽光産業」は重点分野の一つとして位置付けられており、具体的な取組みとして ZEB 推進や建築物の省エネ性能向上も挙げたうえで都市のカーボンニュートラル化を進めるとしている。

本プロジェクトが所在する東京都及び渋谷区においても建物の省エネルギー化等を推進していることを確認した。主要な戦略、計画は以下の通りである。

⁴ 経済産業省 資源エネルギー庁、第6次エネルギー基本計画が閣議決定されました、
<https://www.meti.go.jp/press/2021/10/20211022005/20211022005.html>（アクセス日：2022年8月22日）

⁵ 経済産業省、パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略、
https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/long-term_strategy.html（アクセス日：2022年8月22日）

⁶ SDGs 推進本部、SDGs 実施指針改定版、
https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sdgs/pdf/jisshi_shishin_r011220.pdf（アクセス日：2022年8月22日）

⁷ 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.html>（アクセス日：2022年8月22日）



東京都の計画・戦略等	
東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針 ⁸	2012 年 5 月策定
東京都環境基本計画 ⁹	2016 年 3 月策定
ゼロエミッション東京戦略 ¹⁰	2019 年 5 月策定
「未来の東京」戦略 ¹¹	2021 年 3 月策定
渋谷区の計画・戦略等	
渋谷区環境基本計画 2018 ¹²	2018 年 3 月策定
渋谷区環境基本計画 2018【行動計画】(第 2 期) ¹³	2021 年 3 月策定
渋谷区まちづくりマスタープラン ¹⁴	2019 年 12 月策定

◆ 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

評価室は、本プロジェクトが、SDGs の 17 の目標とそれらに紐づく 169 のターゲットのうち、主に以下の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なお SDGs の目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

ゴール	ターゲット
7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	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。

⁸ 東京都，東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針（概要），

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/climate/200100a20180131200935324.files/energy_management_houshin_gaiyou.pdf（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

⁹ 東京都，東京都環境基本計画（概要版），p.7-8/p.27-28，

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/master_plan/body.files/gaiyou.pdf（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

¹⁰ 東京都，ゼロエミッション東京戦略，p.32-35，

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/policy_others/zeroemission_tokyo/strategy.files/zero_emission_tokyo_strategy.pdf（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

¹¹ 東京都，「未来の東京」戦略，p.269，<https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/basic-plan/mirainotokyo-senryaku/html5.html#page=1>（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

¹² 渋谷区，渋谷区環境基本計画 2018，p.46，<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/content/000036623.pdf>（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

¹³ 渋谷区，渋谷区環境基本計画 2018【行動計画】(第 2 期)，p.50，

<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/assets/kankyo/000055044.pdf>（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

¹⁴ 渋谷区，渋谷区まちづくりマスタープラン【5 章】，p.118

<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/assets/kankyo/000051614.pdf>（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）



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組を行う。
11. 住み続けられるまちづくりを 	11.6 2030 年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

【a の結論】

評価室は、本プロジェクトには明確な環境改善効果が見込まれ、課題に対する国や地域との方針とも整合していること、またその評価方法も妥当であることを確認した。

b. プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

環境省が公表している「グリーンボンドガイドライン 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（2022 年版）」では、グリーンプロジェクトに付随し得る環境に対するネガティブな効果が、本来の環境改善効果と比べ過大でないことと借手が評価することをグリーンプロジェクトの要件としている。同省が 2020 年 7 月に公表した「インパクトファイナンスの基本的な考え方」の中でも、環境的に大きなポジティブインパクトの発現が見込まれる場合でも、付随して発現し得る重大なネガティブインパクトが相殺されるものではなく、少なくとも重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理していく必要があるとされる。

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、対象プロジェクトが環境や社会に対して重大な負の影響をもたらすことがないかを評価し、負の影響にかかる潜在的なリスクがある場合には、適切な緩和措置が講じられているか、また本来のプロジェクトのポジティブなインパクト（本来の環境改善効果）と比べ過大でないことについて個別に評価することを定めている。

(i) プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

評価室は、環境省が公表している「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」（2021 年 3 月）等を参考にした上で、オフィスビルの運営にあたって一般的に想定されるネガティブリスクを以下の通り整理した。なお、対象物件は竣工済みであることから、開発に伴うリスクは該当しない。

- ・ 対象土地・建物における土壌汚染、放射性物質等による悪影響、アスベスト等の有害物質の飛散等による悪影響
- ・ 施設運営によって生じる CO2 や廃棄物の排出、不適切な排水、反射光による光害、人工排熱の増加によるヒートアイランド現象の発生等による悪影響



- ・ 自然災害発生時の建物の破損等や不十分な BCP 対策が従業員や施設利用者、対象不動産が本来有している環境改善効果等の機能に与える悪影響
- ・ 従業員に対する人権侵害や不適切な労働環境・労働条件（ハラスメント、不適切な待遇等）
- ・ 交通量増加、騒音、日照権侵害等による近隣のステークホルダーに対する悪影響
- ・ 景観への悪影響

本ローンは竣工済のプロジェクトに対するファイナンスであることから赤道原則の対象外となるが、評価室は赤道原則のフレームワークに基づき、適宜公開情報等も参照の上、上述のネガティブリスク及び IFC パフォーマンススタンダード等の遵守状況について評価を行った。

(ii) ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセス

<本プロジェクトのネガティブな影響と借入人の対応策>

本プロジェクトにおいて見込まれる主な環境・社会ネガティブインパクトの内容とそれに対する借入人の対応策は以下の通りである。評価室は、本プロジェクトにおいて、ネガティブインパクトの程度や影響に見合ったリスク緩和策が検討、実施されていると評価した。なお、先述したネガティブリスクの項目のうち、以下で言及していない項目については、第三者専門機関による不動産鑑定評価書やエンジニアリング・レポート、質問書に対する借入人の回答内容の確認を通じて、対象物件において該当がない若しくは懸念が小さいことを確認している。

IFC パフォーマンススタンダード項目	本プロジェクトで見込まれる主な環境・社会ネガティブインパクトとその対応策の概要
労働者と労働条件	・ 借入人によると、対象物件の清掃員に外国人労働者が含まれているが、待遇等については日本人と同等であるとのことである。
資源効率と汚染防止	・ 第三者専門機関によると、アスベスト含有建材については、資料調査、現地調査及び聴取調査の結果、アスベスト含有が疑われる建材が確認されたが、破損等がある建材は確認されず、アスベスト分析調査結果としても「全ての試料においてアスベストは検出されなかった」とされている。 ・ 第三者専門機関によると、土地履歴調査結果から、周辺において一部土壤汚染が懸念される土地利用を確認したが、現地調査等の結果では土壤汚染が懸念される土地利用は確認されず、対象地における鉄道会社による所有履歴や、周辺における診療所や自動車整備工場の立地履歴を指摘したうえで、対象地に土壤汚染が存在する可能性について、「低い」と評価している。
地域社会の安全・保安	・ 新築時に該当する「渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に係る条例」に適合している旨、第三者専門機関によって確認されており、地域社会との間での適切な手続き・コミュニケーションを経て竣工に至っているものと考えられる。
文化遺産	・ 第三者専門機関によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地（円山町遺跡）に該当しているが、渋谷区教育委員会へのヒアリングによれば、当該遺跡



	については既に破壊・消滅していることが確認されており、建物等の建築に当たっては工事着工前に届出を行うことで足りるとのことである。なお、第三者専門機関によると、対象物件において「法的不適合」事項は見受けられない、と結論付けられていることから、同届出についても適切な手続きを経ていると考えられる。
--	---

<借入人及び資産運用会社の環境・社会リスクマネジメント体制>

借入人及び資産運用会社の環境・社会リスクマネジメント体制等の概要は以下の通りである。評価室は、対象物件の取得・運営において適切な環境・社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。なお、大和証券グループの各種方針等については、グループ会社である借入人及び資産運用会社にも適用されるとのことである。

主な確認項目	環境・社会リスクマネジメント体制等の概要		
環境・社会配慮、リスクマネジメントの方針と推進体制	- 大和証券グループでは、「環境ビジョン」「環境理念」「環境基本方針」¹⁵や「グリーン調達についての考え方」¹⁶を公表すると共に、2021 年 6 月には「環境・社会関連ポリシーフレームワーク」を策定し、環境・社会リスクの管理体制を強化している¹⁷。 - 借入人及び資産運用会社は、2019 年 3 月に「ESG に関する方針」を制定している（詳細は PART II で後述）。また、借入人は環境・社会配慮に関する方針として、「省エネルギーポリシー」「温室効果ガス排出削減ポリシー」「節水ポリシー」「サステナブル調達ポリシー」を制定している。 - 借入人は投資対象不動産の取得にあたって、以下の項目について適正なデューデリジェンスを行うとしている¹⁸。		
	項目	調査方法	備考
	環境汚染・有害物質リスクの把握	環境調査レポート等	地歴調査（フェーズ 1）で問題が指摘された場合には、現地調査（フェーズ 2）を実施する。
	耐震性能	エンジニアリング・レポート、地震診断レポ	新耐震基準（1981 年竣工以降）、又は新耐震基準と同程度の耐震

¹⁵ 株式会社大和証券グループ本社、環境マネジメント・環境負荷低減への取組み、<https://www.daiwa-grp.jp/sdgs/environment/policy.html>（アクセス日：2022年8月22日）

¹⁶ 株式会社大和証券グループ本社、グリーン調達についての考え方、<https://www.daiwa-grp.jp/sdgs/environment/policy.html>（アクセス日：2022年8月22日）

¹⁷ 株式会社大和証券グループ本社、環境・社会関連ポリシーフレームワーク、<https://www.daiwa-grp.jp/sdgs/support/espolicy.html>（アクセス日：2022年8月22日）

¹⁸ 大和証券オフィス投資法人、第33期 有価証券報告書、p.36、https://www.daiwa-office.co.jp/file/ir_library_term-7a9376b28ecce7a12490ff91a935726c3305dd53.pdf（アクセス日：2022年8月22日）



		ート PML	補強工事の実施有無を確認する。
	遵法性	エンジニアリング・レポート、法務デューデリジェンス、構造計算書等適合判定レポート	建築基準法等の関連法規の違反（なお、既存不適格は除く。）がないこと又は是正可能なこと。
	係争、裁判、調停等の状況	売主へのヒアリング調査、法務デューデリジェンス	-
	借入人は内部規程である「運用ガイドライン」において、投資対象資産の投資基準として、『環境有害物質が検出されず、又は土壌汚染調査の結果基準値を超えない物件を投資対象とする。ただし、当該基準値を超える投資対象不動産であっても、対処方法等の専門家意見を踏まえた上で、遵法性の観点から問題がなく、かつ、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、当該物件を取得することもできるものとする』としている。借入人は、不動産投資を通じた環境配慮の取り組みとして、エネルギー効率に優れた高効率熱源機器導入や省エネ性能の高い空調設備の改修、節水性能の高い衛生機器への更新等を実施している。また、借入人は全保有オフィス物件の共用部・専有部の LED 化工事（LED 照明や人感センサー付照明機器設置）を順次進めており、「2026 年 5 月期末までに LED 化率 100% 達成」という目標を掲げている。		
人権配慮 （労働者の人権、労働安全衛生、サプライチェーン上の人権配慮）	- 大和証券グループは、世界人権宣言や OECD 多国籍企業行動指針、ISO26000、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」、人権教育・啓発推進法を尊重し、国連グローバル・コンパクトに加盟している。また、2016 年 8 月に人権尊重に関する方針を策定している¹⁹。さらに、国連グローバル・コンパクトの趣旨に則り「大和証券グループ 腐敗防止方針」も策定している²⁰。 - 資産運用会社は、大和証券グループの一員として、法令・諸規則及び諸規程に反する行為等を早期に発見し是正するための内部通報制度を設けており、匿名で通報が可能な体制としている。通報の受理機関は、大和証券グループ本社の企業倫理担当又はその指定する顧問弁護士事務所担当弁護士としており、通報事実について必要と認める場合、内部管理の統括責任者は社長の指示に基づき、その是正措置、再発防止策等を講じている。 - 資産運用会社では、従業員の入社日（又は出向時）にハラスメントに関する指		

¹⁹ 株式会社大和証券グループ本社、人権教育・啓発体制、https://www.daiwa-grp.jp/about/work/human_rights.html（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

²⁰ 株式会社大和証券グループ本社、腐敗行為防止への取り組み、https://www.daiwa-grp.jp/about/governance/anti_corruption.html（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）



	導・内部通報制度を含めた社内体制周知を行い、入社後も定期的にハラスメント研修を実施することで役職員のハラスメントに対する感度・意識を向上させるとともに、コンプライアンス相談窓口の周知徹底を図っている。また、年2回のキャリアプラン等の自己申告の際にハラスメントの実態把握を行っているとのことである²¹。
自然災害リスク	- 資産運用会社は気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、TCFD提言への賛同を表明している。同ポリシーに従い、気候関連課題に係る執行責任者（サステナビリティ推進に係る部署の部長）は、サステナビリティ推進委員会において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候関連課題に係る最高責任者（代表取締役社長）に対して定期的に報告する。サステナビリティ推進委員会では、気候変動関連の各課題について審議・検討した上で、気候関連課題に係る最高責任者が最終的に意思決定を行う体制となっている。気候変動リスクの管理プロセスは以下の通り²²。 - 気候変動課題に係る執行責任者は、原則として年1回、気候関連リスク・機会の整理を行い、サステナビリティ推進委員会に対して進捗報告を行います。 - サステナビリティ推進委員会では、本投資法人の運用に影響を与える事業・財務計画に重要な気候変動リスクと機会を継続的に識別・評価・管理しており、上記報告を元に、事業戦略上の優先課題を整理します。 - 気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進委員会で審議された重要な優先順位の高い気候関連リスクを既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮するよう指示し、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図ります。 - 資産運用会社では、気候変動が投資法人に与えるリスクと機会を識別し、事業への財務的影響を評価するため、「1.5°C/2°Cシナリオ」と「4°Cシナリオ」の2つのシナリオ分析を定性的に実施している。シナリオ毎に財務的影響を短期、中期、長期の時間軸に分け、投資法人に対する影響の相対的な大きさを検証し、それぞれの影響に対する対応策を公表している²³。 - 既述の通り、借入人は投資検討に際してエンジニアリング・レポートや地震診

²¹ 大和証券オフィス投資法人、多様な働き方実現に向けた取組み、<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/esg/social/diversity.html>（アクセス日：2022年8月22日）

²² 大和証券オフィス投資法人、環境目標とパフォーマンス実績、<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/esg/environment/index.html>（アクセス日：2022年8月22日）

²³ 脚注22に同じ



	断レポートを取得し、自然災害リスクの程度とその低減策を確認している。 ・ 防災への取り組みとして、テナント入居者や従業員、施設利用者の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるよう BCP 対応策を策定するほか、PM 会社、ビルマネジメント会社と連携し、テナント入居時の防災・防犯のしおりの配布、共用部のデジタルサイネージによる避難経路の掲示や定期的な防災訓練を実施しているとのことである。
ステークホルダーエンゲージメント	・ 借入人は保有物件のテナントに対して、定期的（原則 2 年に 1 回以上）にテナント満足度調査を実施しており、本調査結果（要望事項や課題等）を PM 会社等と共有しながら物件の運営管理改善に活かすことで、テナント満足度向上を図っている。
地域貢献	・ 保有物件の敷地内へのシェアサイクルポートや電動キックボードポートの設置、カーシェアリングの導入、街づくりに関する各種協議会への参加や地域イベントへの貢献、保有物件の公開空地活用等を通じて、テナント従業員や施設利用者、地域住民等の利便性向上・エリア活性化を図っている。 ・ 本資産運用会社は、社内にある余剰カレンダーや手帳を災害復興支援や地域貢献活動を行っている団体へ、書き損じはがきや使用済み切手を収集し、国際協力ボランティア活動を行う NPO 団体等へ寄付している。
ガバナンス	・ 投資主利益との連動性を高めるため、2018 年 11 月期に運用資産額に連動する報酬料率を引き下げ、分配可能額へのインセンティブを向上させる運用成果に連動した資産運用報酬体系に変更している。 ・ 資産運用会社において、運用する投資法人とその他ファンド等の間で物件の取得機会の競合が生ずる場合、投資法人とその他ファンド等の投資対象が競合する用途の物件については、投資法人に取得検討の優先権を付与し、投資法人が当該優先権を行使しないと判断した場合に限り、その他ファンド等が取得検討可能とすることで、投資法人とその他ファンド等の間の利益相反を防止している。 ・ 資産運用会社は、就業している全役職員（嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含むすべての役職員）に対して、定期的にコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施している。

なお、借入人は「サステナブル調達ポリシー」に基づき、物件の管理を委託するプロパティマネジメント会社及びサプライヤーの選定や評価基準に、サステナビリティに関する取組み状況等も含めており、環境・社会配慮の取組みへの理解と協力を要請している。

【b の結論】

本プロジェクトにおいて、環境社会関連を含む法規制・許認可の遵守性、自然災害リスク等について第三者専門機関を採用した上で潜在的なリスクが特定されており、当該リスクにかかる適切なリスク緩和策の措置が講じられているとともに、リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。



■ Part I の結論

①明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを確認した。



Part II：戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでは、借入人及びプロジェクトのスポンサーに対し、全社的なサステナビリティ目標及び戦略や、環境・社会的リスクマネジメントにかかる社内体制等について説明を求めることとしている。

1. サステナビリティ戦略・環境社会課題への取組み

大和証券オフィス投資法人（当時：DA オフィス投資法人）は、2005 年 10 月に東京証券取引所に上場した、首都圏を中心としたオフィスビルを投資対象とする投資法人である。2022 年 7 月末時点のポートフォリオは計 59 物件であり、取得価格ベースで約 4,665 億円の資産規模を有している。

借入人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社は、2004 年 10 月に株式会社ダヴィンチ・セレクトとして設立され、2005 年 10 月には大和証券オフィス投資法人（当時：DA オフィス投資法人）の運用を開始している。その後、2009 年 7 月に株式会社大和証券グループ本社が資産運用会社の全株式を取得したことに伴い、現在の商号に変更されている。

<サステナビリティに関する戦略>

借入人及び資産運用会社は、資産運用にあたり、環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といった ESG を重視することが中長期的な投資法人の企業価値向上に資するという判断のもと、2019 年 3 月に以下の「ESG に関する方針」を制定している。

ESG に関する方針（抜粋）²⁴

1. 環境保護への取組み（Environment）

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。

2. 社会とのつながり（Social）

すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR 活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、資産運用会社としての社会的使命を果たしてまいります。また、本資産運用会社は、優れたアセットマネジメントを通じて社会に貢献するため、役職員のワークライフバランスを尊重した働きやすい環境の実現を図ると同時に、社内外の研修等を通じて人材育成に努めます。

3. 企業統治（Governance）

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。また、本資産運用会社は、善管注意義務やフィデューシャリー・デューティー（受託者責任）を全うするため、利益相反防止やリスク管理を始めとする内部管理態勢の強化、役職員に対する教育・啓発活動等に努めます。

²⁴ 大和証券オフィス投資法人、サステナビリティ方針・推進体制、<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/esg/sustainability/index.html>（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）



資産運用会社は、気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021 年 12 月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、TCFD 提言への賛同を表明している。詳細は PART I b. (ii) で既述の通り。

投資法人では、気候変動リスク・機会の管理プロセスにおける主なモニタリング指標として、以下を KPI（重要指標）として設定²⁵し、気候変動対策を進めている。

エネルギー消費量
ポートフォリオ全体のエネルギー消費量（原単位）を 2019 年度対比で 2024 年度までに基準年度比 5 % 削減
CO2 排出量
ポートフォリオ全体の CO2 排出量（原単位）を 2019 年度対比 2024 年度までに基準年度比 5 % 削減
【気候変動に対する KPI】
ポートフォリオ全体の CO2 排出量（原単位）を 2013 年度対比 2030 年度までに 46% 削減
ポートフォリオ全体の CO2 排出量（原単位）について、2050 年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量
ポートフォリオ全体の水消費量を 2024 年度まで 2019 年度の水準維持

借入人は、2021 年に実施された「GRESB リアルエステイト評価」では、「4 スター」を、10 年連続で「グリーンスター」取得し、「GRESB 開示評価」では最高位の「A レベル」を取得している。

<サステナビリティ推進体制>

資産運用会社では、2014 年に「サステナビリティ推進委員会」を設置しており、同委員会には資産運用会社の「DOI 投資運用部」の部長も構成メンバーとして参加している。詳細は以下の通り。2021 年 6 月には同委員会にサステナビリティに係る事項の審議を行う承認機関としての機能を追加し、権限を強化している。また、同月、サステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、資産運用会社において「サステナビリティ推進室」を設置している²⁶。同室では、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社の ESG 及び SDGs に関する企画・立案・実行等を組織的に推進している。

サステナビリティ推進委員会の概要²⁷

構成メンバー	審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス
- 代表取締役社長（サステナビリティ推進に係る最高責任者） - 常勤取締役	サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、サステナビリティ推進委員会を定期的（原則として毎月 1 回）に開催しており、サステナビリティ

²⁵ 脚注 22 に同じ

²⁶ 大和証券オフィス投資法人、資産運用会社における組織の変更に関するお知らせ、<https://www.daiwa-office.co.jp/file/news-tmp-Zp8na.pdf>（アクセス日：2022 年 8 月 22 日）

²⁷ 脚注 24 に同じ

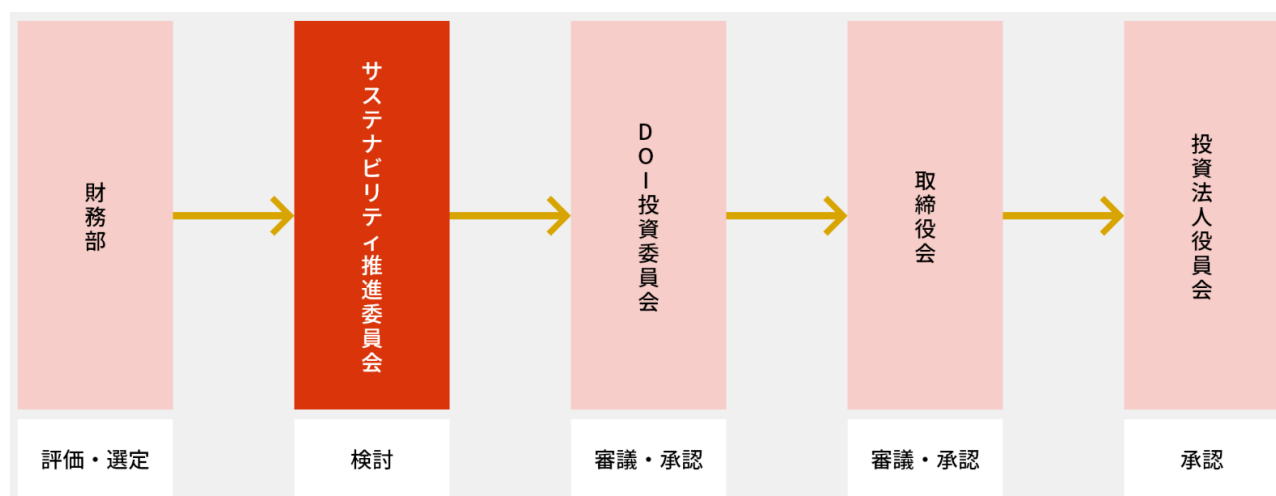


・ DOI 投資運用部、DLI 投資運用部、私募 REIT 投資運用部、ファンド運用部の各部長（サステナビリティ推進に係る執行責任者） ・ サステナビリティ推進室長 ・ コンプライアンス・オフィサー ・ その他最高責任者が指名するもの	ィに関する経営方針及び目標の策定及び改廃等の審議やサステナビリティに関する目標の進捗状況等を報告している。
--	---

2. 投資クライテリアと投資決定プロセス

借入人によれば、対象物件は借入人フレームワークに定める各種選定基準を満たしており、グリーンファイナンスの対象として選定しているとのことである。借入人フレームワークに定められる適格クライテリア、プロジェクト選定関与者、プロジェクト選定プロセスは以下の通り。

適格クライテリア	以下の①-④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件 ① DBJ Green Building 認証：3 つ星～5 つ星 ② CASBEE 建築（新築）：B+ランク～S ランク ③ BELS 認証：3 つ星～5 つ星 ④ LEED 認証：Silver ランク～Platinum ランク
プロジェクト選定関与者	調達資金の使途となるプロジェクトは、資産運用会社のアセットマネージャーの助言のもと、財務部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価及び選定が行われる。
プロジェクト選定プロセス	対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことを資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」での検討を経て、財務部の担当者によって起案され、資産運用会社の投資委員会および取締役会での審議を経て、本投資法人の役員会にて承認される。



（出所：大和証券オフィス投資法人，グリーンファイナンス・フレームワーク）



借入人が定める投資法人としてのポートフォリオ構築方針としては、その主たる用途をオフィスとし、投資対象不動産にオフィス以外の用途部分が存在する場合、オフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して 50%を超える物件を投資対象としている。投資対象不動産の規模は、概ね延床面積が 2,000 m²以上のオフィスのビルに重点的に投資を行うとしている。投資対象エリアは以下の通り。

投資対象エリア	ポートフォリオ上の位置付け	組入比率 ^(注1)
東京主要5区 ^(注2)	最重点投資エリア	60%以上
首都圏 ^(注3)	重点投資エリア	40%以下
地方主要都市 ^(注4)	投資可能エリア	20%以下

(注1) 取得価格ベース。

(注2) 東京主要5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

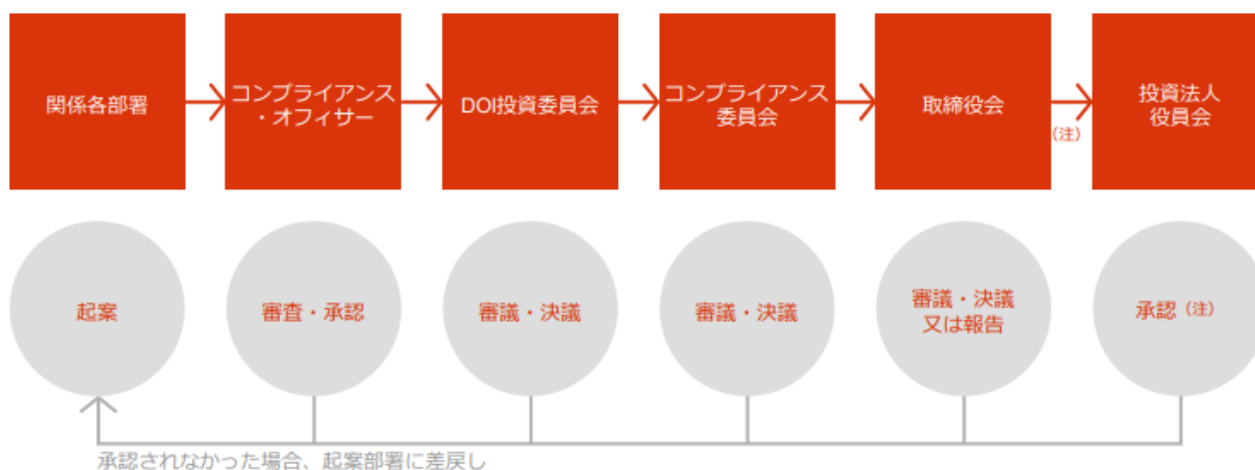
(注3) 首都圏とは、東京都(東京主要5区を除きます。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注4) 地方主要都市とは、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県及び岐阜県)及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(出所：大和証券オフィス投資法人、投資方針)

資産運用会社における、投資方針、資産の取得及び売却等に関する意思決定のプロセスは以下の通り。なお、DOI 投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできない。

意思決定のフロー



(注) 投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

(出所：大和証券オフィス投資法人、Sustainability Report 2022)

■ Part II の結論

借入人は、資産運用会社と共に「ESG に関する方針」を制定しており、環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といった ESG を重視することが中長期的な投資法人の企業価値向上に



資するという判断のもと、各種取り組みを推進している。対象プロジェクトはこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。



Part III：資金管理（原則：資金管理）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、貸付資金がグリーンウォッシュローン等になることを防ぐため、すべてのファイナンスが実行されるまでの間、実行金が確実に対象プロジェクトに充当されることを確認できる体制を確保するために必要な手当てがなされているかを確認することとしている。

本ローンは、資金実行日にその全額が対象物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等のリファイナンス資金に充当される。評価室は、融資契約書上で資金使途が限定されていることを確認した。

また、既述の通り本ローンは借入人フレームワークに準拠したグリーンローンであることから、以下の借入人フレームワークに基づき資金管理がなされる。

売却等により対象物件が本ローンの資金使途の対象外となる場合、借入人の定める適格クライテリアを満たすポートフォリオ管理に移行する。借入人フレームワークの定める対象クライテリアは、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアの要件を満たしていることから、ポートフォリオ管理移行後の資金充当の方法も適切であると言える。

以上のことから、評価室は本ローンが確実にグリーンプロジェクトに充当される体制になっていると評価した。

資金管理にかかる借入人フレームワーク（抜粋）

調達資金の充当計画	発行代わり金は専用の口座に入金された後、①物件取得の場合は、財務部担当者が発行代わり金入金口座から、物件取得のための送金を行う。②物件取得のために調達したボンド・ローン等の返済に充当する場合は、財務部担当者が発行代わり金入金口座から、償還・返済のための送金を行う。送金に際しては財務部長への事前の承認を行うことが必要とされている。
調達資金の追跡管理の方法	全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産を売却した場合、エクセルシート(グリーンボンド調達資金追跡管理シート)にて管理し、決算期ごとに財務部長の承認を得る。
未充当資金の管理方法	調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理する。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理する。 ※ポートフォリオ管理 決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計取得価額×総資産 LTV）を超えないことを確認する。

**■ Part IIIの結論**

本ローンで調達された資金はその全額が対象プロジェクト等に紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理される体制となっていることから、確実に対象のグリーンプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。



Part IV：レポーティング（原則：レポーティング）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、借入人が対象プロジェクトで実現しようとする環境的な目標についての説明を求める。また、プロジェクトが持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために、パフォーマンス指標の使用を求め、可能な限り定量的な指標が用いられること、並びにパフォーマンス指標をその算定方法及び前提条件とともに開示することを求める。

評価室は本ローンの融資契約書及び借入人フレームワークを確認し、借入人フレームワークに基づいた環境改善効果に係るインパクト・レポーティングを含む適切なレポーティング体制が確保されていると評価した。

レポーティング項目	評価結果	レポーティング内容他
資金の充当状況	適合	- 借入人フレームワークにおいて、以下の項目が定められている。 ➤ 当社ウェブサイト上にて、グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を公表する。なお年 1 度未充当資金の金額を公表するものとする。 ➤ （資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合）ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額
環境改善効果にかかるインパクト・レポーティング	適合	- 借入人フレームワークにおいて、環境改善効果に関するレポーティング項目を以下の通り定め、年次で借入人のウェブサイトを開示予定としている。 ➤ グリーン適格資産の認証取得状況 ➤ グリーン適格資産に関する定量的指標 ・ エネルギー使用量、CO2 排出量、水使用量
プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポーティング	適合	評価室は、環境・社会に悪影響を及ぼす重大なトラブルや事故が発生した場合、融資契約書上の規定に基づき借入人に速やかに通知がなされること等について確認した。

■ PartIVの結論

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」において、資金実行後モニタリングの観点から求めているレポーティング項目について、いずれについても、適切な報告体制が整っており、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。



■ 最終評価結果

評価室は、「グリーンローン原則」等が定める4つの要素への適合性や環境省ガイドラインが求める内容との整合性という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」への充足状況を確認した。

その結果、明確な環境改善効果が認められることをはじめとして、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各項目に適合していることを確認した。また、「グリーンローン原則」等への適合性も認められると評価している。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 新生グリーンファイナンス評価は、評価対象案件について弊行が策定した「新生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」という。）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的としています。評価項目には、対象案件の資金使途となるプロジェクトのグリーン性評価（環境改善効果等）や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、大和証券オフィス投資法人（以下、「借入人」という。）及び大和リアル・エスレート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」という。）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行は環境改善効果をはじめとするその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断で新生グリーンファイナンス評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人及び資産運用会社等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります、これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会
連絡先 全国銀行協会相談室