

セカンドオピニオン

野村不動産ホールディングスが発行するサステナビリティボンドのサステナビリティについて

ヴィジオアイリスは、野村不動産グループ・サステナビリティボンド・フレームワークが、グリーンボンド原則の自主的ガイドライン(2018年版)、ソーシャルボンド原則の自主的ガイドライン(2020年版)及びサステナビリティボンド・ガイドライン(2018年版)の4つの核となる構成要素に適合したものであるとの意見を表明します。



フレームワーク

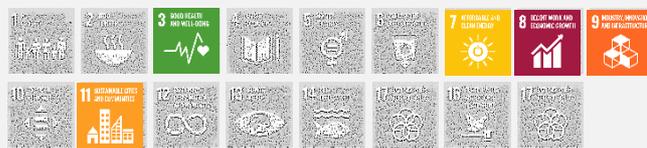
サステナビリティへの貢献度合い



- 先進的
- 限定的
- 良好
- 劣る

	劣る	限定的	良好	先進的
予想されるインパクト				
ESG リスク マネジメント				

SDGs マッピング



主な特徴

グリーン・ソーシャルプロジェクトカテゴリー	<ul style="list-style-type: none"> ・ グリーンビル ・ 基本的インフラ整備 ・ 中小企業サービス(雇用創出) ・ 高齢者・介護向けサービス ・ エンパワーメント-サテライトオフィ ・ エンパワーメント-社会資源へのアクセス
ターゲット層	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然災害の罹災者 ・ 中小企業 ・ 高齢者 ・ 多様な働き方を求める人々 ・ 社会で孤立する人々
プロジェクト開催国	日本
フレームワーク	有り
リファイナンス比率	100%
ルックバック期間	36ヶ月

発行体

論争の対象となる活動

- | | | | |
|---|--|----------------------------------|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> アルコール | <input type="checkbox"/> 市民向け銃器 | <input type="checkbox"/> 遺伝子組み換え | <input type="checkbox"/> 原子力 |
| <input type="checkbox"/> 動物愛護 | <input type="checkbox"/> 化石燃料 | <input type="checkbox"/> 高利子での貸付 | <input type="checkbox"/> パルノ |
| <input type="checkbox"/> 大麻 | <input type="checkbox"/> 懸念のある化学物質 | <input type="checkbox"/> ヒト胚性幹細胞 | <input type="checkbox"/> 再生医療 |
| <input type="checkbox"/> 軍需製品 | <input type="checkbox"/> タールサンド及びオイルシェール | <input type="checkbox"/> タバコ | |
| <input type="checkbox"/> ギャンブル | <input type="checkbox"/> 石炭 | | |

論争

論争の数	なし
頻度	-
深刻度	-
反応度	-

一貫性

一貫性あり
一部一貫している
一貫性がない

ヴィジオアイリスは野村不動産グループのサステナビリティボンド・フレームワークが、同社の持続可能性に関する戦略的な優先事項やセクターが持続可能性の観点から抱える課題と密接に関係し、同社のサステナビリティについてのコミットメントの達成に貢献するものであるとの意見を表明します。

主な結果

資金使途

- 適格プロジェクトカテゴリー（以下、「適格カテゴリー」）資金の使途は明確に規定されています。
- 環境と社会目標に関して明確に規定されています。
- 期待される環境と社会便益は概ね明確に規定されています。
- リファイナンス比率は 100% で、ルックバック期間は、建物認証に関しては発行日から最長 36 ヶ月、土地取得に関しては 36 ヶ月以上の可能性があります。

プロジェクトの評価と選定のプロセス

- プロジェクトの評価と選定のプロセスは明確に規定され、フレームワークにて公開されています。
- 適格クライテリア（選択と除外）は大多数の適格カテゴリーについて明確に規定されています。
- 社会、環境リスクを特定し管理する体制についても良好であり、追跡、識別の体制が整っています。

調達資金の管理

- 調達資金の管理に関するルールは詳細そして明確に規定されており、公開される予定です。充当期間は最長 36 か月です。
- 債券の手取金は正式な社内プロセスを元に一般勘定にて適切に追跡されます。
- 未充当資金は一時的に現金もしくは現金同等物にて運用されます。
- 本債券の残高がある限り、発行された債券の残高合計額が適格事業の資産合計額を超えないように充当を行います。
- 適格プロジェクトの実施延期や、事業売却等が生じた場合には、遅滞なく適格事業のいずれかに充当するよう努めるか、現金または現金同等物にて運用される予定です。

レポーティング

- 資金充当状況レポーティングは年次、発行体のウェブサイトまたは統合レポートにて実施され、これらは資金充当完了まで行われます。
- レポーティングのプロセスとコミットメントは良好であり、その内容は適格プロジェクトの資金の充当状況から環境と社会的便益までをカバーしています。
- 社会、環境便益に関する計算方法とその過程は発行体ウェブサイトを通して投資家に報告されます。レポーティングのプロセスとコミットメントは良好であり、その内容は適格プロジェクトの資金の充当状況から環境と社会的便益までをカバーしています。
- 適格プロジェクトへの充当と追跡は、外部監査により資金充当完了まで行われます。

連絡先

サステナビリティ ファイナンス チーム | VESUSTAINABLEFINANCE@VIGEO-EIRIS.COM

本オピニオン提供の背景

ヴィジオアイリスは野村不動産ホールディングスがサステナビリティボンド・フレームワーク(以下、「フレームワーク」)に基づいて発行を予定しているサステナビリティボンド(以下、「本債券」)の持続可能性について独立した意見を表すよう要請を受けました。

本セカンドオピニオンは、ヴィジオアイリス独自の環境・社会・ガバナンス(以下、「ESG」)評価手法及び最新版の国際資本市場協会(ICMA)のグリーンボンド原則(2018年6月改訂版。以下、「グリーンボンド原則(2018年版)」)、ソーシャルボンド原則(2020年6月改訂版。以下、「ソーシャルボンド原則(2020年版)」)及びサステナビリティボンド・ガイドライン(2018年6月改訂版。以下、「サステナビリティボンド・ガイドライン(2018年版)」)に基づいています。

本オピニオンは以下の要素について精査した結果に基づくものです。

- **フレームワークレベル:** フレームワークと発行体の環境・社会的コミットメントとの整合性、持続可能性への債券の潜在的貢献、グリーンボンド原則(2018年版)、ソーシャルボンド原則(2020年版)、サステナビリティボンド・ガイドライン(2018年版)の4つの核となる構成要素への適合状況等。
- **発行体レベル:** ステークホルダーとのESGに関連する論争の管理と対応及び論争の対象となる活動¹への関与の有無

ヴィジオアイリスは、(i) 開示情報、メディア情報及びステークホルダーから収集した情報、(ii) 自社のデータベース、(iii) 発行体から提供された情報を基に精査を行い、(iii)については、発行体の担当者やステークホルダーへのインタビュー等も実施しました。

本セカンドオピニオン発行のための精査は2020年12月10日から2021年1月18日まで行われました。

当社は、精査にあたって必要な全ての資料の提供及び担当者へのヒアリングの機会を提供されたと考えています。また、これらのデータの正確性を確認するために合理的な努力をしました。

¹ ヴィジオアイリスによって分析される17の論争の対象となっている活動とはアルコール、動物愛護、大麻、懸念のある化学物質、市民向け銃器、化石燃料、石炭、タールサンド及びオイルシールド、ギャンブル、遺伝子組み換え、ヒト胚性幹細胞、高金利での貸付、軍需製品、原子力、ボルノ、再生医療、タバコです。

一貫性

一貫性あり	<p>ヴィジオアイリスは野村不動産グループのサステナビリティボンド・フレームワークが、同社の持続可能性に関する戦略的な優先事項やセクターが持続可能性の観点から抱える課題と密接に関係し、同社のサステナビリティについてのコミットメントの達成に貢献するものであるとの意見を表明します。</p>
一部一貫性あり	
一貫性なし	

不動産業界は世界の三分の一のエネルギーを消費し、温室効果ガスを排出しています。持続的な環境価値の高い不動産そしてビルの省エネルギー対策とそれに対するテナントの協力はなかでも最優先課題となります。

雇用を確保する都市開発を通じた地域貢献は、経済、社会成長にとって重要な取り組みとなっており、不動産業界の貢献は必要不可欠です。また、土地やビルの平等アクセスは、建物の近接性と接続性、価格などの観点から、ますます重要な課題となっています。

2019年4月、野村不動産ホールディングスは、以下の4つの価値創造テーマを含む中長期事業計画(2019年4月～2028年3月)を発表しました。²

1. 豊かなライフスタイルとワークスタイルの実現
2. 「利便性」「快適性」「安心・安全」に優れた多機能な街づくり
3. 地球環境・地域社会の未来を見据えた街づくりとコミュニティ形成
4. 良質な商品・サービスのグローバル展開

野村不動産ホールディングスは、気候変動の緩和に向けた取り組みとして、以下の目標も設定しています。

1. スコープ1および2の絶対GHG排出量を2019年の基準年から2030年までに35%削減する。
2. 購入した商品やサービス、および販売した製品の使用からのスコープ3のGHG排出量を、2019年の基準年から2030年までに35%削減する。

これらの目標は、Science Based Targetsイニシアチブ(SBTi)によって検証されており、事業からの温室効果ガス排出量を対象とする目標(スコープ1および2)は、パリ協定の気候変動緩和策である世界の平均気温上昇を、産業革命以前に比べて2°Cより十分低く保つ2°C目標と一致していることが確認されています。

野村不動産ホールディングスは、6つの社会的およびグリーンな適格カテゴリーに分類される適格プロジェクトにリファイナンスするためのサステナビリティボンド・フレームワークを作成することにより、サステナビリティ戦略とコミットメントに首尾一貫して整合し、持続可能な開発の観点からセクターの主要な問題に対処します。

² <https://www.nomura-re-hd.co.jp/english/ir/management/plan.html>

フレームワーク・レベル

発行体は、発行予定のサステナビリティボンドの主な特徴をフレームワークにて説明しており、その内容はグリーンボンド原則（2018年版）及びソーシャルボンド原則（2020年版）の自主的ガイドラインの4つの核となる構成要素に沿っています。（最新フレームワークは2021年1月13日にヴィジオアイリスへ提出されています）。

また、本セカンドオピニオンは本債券の発行日に先立って、発行体のウェブサイトで公開されます。

グリーンボンド原則（2018年版）、ソーシャルボンド原則（2020年版）への適合状況

資金使途



本債券によって調達される資金は、SDG プロジェクトカテゴリー内のプロジェクトの新規ファイナンス又はリファイナンスに用いられます(表1参照)。

- 適格カテゴリーは明確に定義されており、発行体は資金の使途、適格クライテリア、社会プロジェクトに関するターゲット層、プロジェクトのロケーションを明確に説明しています。
- 環境と社会の目標は明確に定義されており、すべてのカテゴリーに関して適切で、国際的なサステナビリティガイドラインとの一貫性を保っています。
- 期待される環境便益はすべて明確で社会便益は一部を除き明確です。すべてのカテゴリーに対して適切で定量的にレポートが可能となっています。発行体は、全てのカテゴリーに関して定量的にレポートを行う事を宣言しています。
- 初回発行に関してリファイナンス比率は100%でルックバック期間は、建物認証に関しては発行日から最長36ヶ月、土地取得に関しては36ヶ月以上の可能性があります。

今後の検討課題としては、マーケットベストプラクティスに沿ってルックバック期間を最高36ヶ月にすることがより望ましいです。

表1 適格カテゴリー、サステナビリティ目的、便益に関するヴィジオアイリスの分析が含まれます。

- 支出の性質⇒適格クライテリアに準拠している建物及び当該建物に関連する土地取得等含めた事業
- プロジェクト開催国⇒日本

適格カテゴリー	適格サブカテゴリー/ 定義	ターゲット層	サステナビリティ目標と便益	ヴィジオアイリス 分析
グリーンビル	<p>下記のグリーン適格要件を満たす環境に関する性能を確認済の建物及び当該建物に関連する土地取得等含めた事業とします(※2)。</p> <p>※2 土壌汚染や水質汚染等の問題が残る土地取得は含めないこととします。</p> <p><グリーン適格要件></p> <p>A.以下のいずれかの建物認証を債券の発行日から遡って過去 36 ヶ月以内に取得または、更新した建物。または、将来取得又は更新予定の建物。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● CASBEE 建築(新築、既存、改修)または CASBEE 不動産(地方自治体による CASBEE 含む)における S ランク、A ランクもしくは B+ランク ● LEED-BD+C (Building Design and Construction)または LEED-O+M(Building Operations and Maintenance) 認証における Platinum、Gold または Silver ● BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)における 5 つ星、4 つ星または 3 つ星 ● DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星または 3 つ星 ● BCA(シンガポール建築建設局) Green Mark 認証における Platinum、Gold Plus または Gold <p>B.集合住宅における ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)に該当する住棟 (ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented のいずれかの定義に該当する建物)</p>	N/A	<p>気候変動の緩和</p> <p>省エネルギー</p> <p>温室効果ガス排出量の削減</p>	<p>適格カテゴリーは、定義、クライテリア、資金用途の性質、プロジェクト運営場所も含め、明確に定義されています。</p> <p>環境目的は明確に規定されており、国際的なサステナビリティ基準との一貫性を保っています。</p> <p>期待される環境便益は明確そして適切で、定量的にレポートングされます。</p>
基本的インフラ整備	<p>防災:地震や台風などの自然災害の発生確率の高い日本において、災害時に「安全・安心」を提供する拠点機能を担う施設や装備に関する投資や出費であること。</p> <p>ビルの利用者のみならず、周辺の人々や周囲の帰宅困難者を受け入れる場所の確保、食料・資機材などの備蓄を含む。</p>	自然災害の罹災者を含む弱者	<p>自然災害発生時の救援</p> <p>災害時におけるテナント及び周辺住民の受け入れ確保及び物資等の供給</p>	<p>適格カテゴリーは、定義、クライテリア、資金用途の性質、プロジェクト運営場所も含め、明確に定義されています。災害時に提供される物資の詳細も開示しています。</p> <p>社会目的は明確に規定されており、国際的なサステナビリティ基準との一貫性を保っています。</p> <p>期待される社会便益は明確そして適切で、定量的にレポートングされます。</p>

				今後の検討課題としては、防災サービスに利用されるビルの割合を開示することです。
中小企業サービス (雇用創出)	<p>社会課題を解決する事業の創出</p> <p>雇用の機会が限定された人々による事業の立ち上げを図る。 中小事業者へのワーキングスペースや事業成長への機会の提供に関する投資や支出。</p> <p>➢ サービス付小規模オフィス「H'0」³ オフィスの効率化や、起業及びさらなる成長のためにオフィスを構えたいなどの企業を中心としたニーズに資するために提供しているに関する事業</p>	中小企業	<p>中小企業サービスへの平等アクセス</p> <p>中小企業の事業機会獲得と成長及び雇用創出に資するインフラ提供</p>	<p>適格カテゴリーは、定義、クライテリア、資金使途の性質、プロジェクト運営場所も含め、明確に定義されています。</p> <p>社会目的は明確に規定されています。</p> <p>期待される社会便益は概ね明確そして適切で、定量的にレポートイングされます。</p> <p>今後の検討課題としては、全ての中小企業が平等にアクセスを得られるための対策を持つこと、そして論争の発生している中小企業を除外クライテリアとして設ける事になります。</p>
必要不可欠なサービス (高齢者サービス)	<p>高齢者へのサービス</p> <p>➢ 日本において急速に進む高齢化により増加する潜在的に脆弱な立場になる人々への生活に必要な不可欠なサービスを提供するための投資や支出</p> <p>➢ 介護や自立した生活が送れるような支援などのニーズに資する賃貸型シニアレジデンス「オウカス」⁴</p> <p>➢ 医療介護施設、介護離職への解決手段としての社会インフラ</p>	高齢者	<p>高齢者・介護向けサービスへの公平なアクセス</p> <p>高齢者が安心して暮らせる住宅の供給促進</p>	<p>適格カテゴリーは、定義、クライテリア、資金使途の性質、プロジェクト運営場所も含め、明確に定義されています。</p> <p>社会目的は明確に規定されており、国際的なサステナビリティ基準との一貫性を保っています。</p> <p>期待される社会便益は概ね明確そして適切で、定量的にレポートイングされます。</p> <p>今後の検討課題としてはサービスの詳細(市場標準価格と比較した料金体系など)を提供すること、そして全ての高齢者が平等なアクセスを得られるために対策を持つことです。</p>
エンパワメント - サテライトオフィス	<p>コミュニティ・エンパワメント</p> <p>➢ ライフスタイルの変化に伴う住まいへのニーズの多様化やオフィスに対する価値観の変化等を背景とした、人々の多様な働き方を支援する(テレワーク利用やサテライト促進などの多様な働き方のニーズに資するために提供しているシェアオフィス「H'T」⁵</p>	多様な働き方を求める人々	<p>コミュニティエンパワメント</p> <p>移動や時間に制約がある環境下(待機児童の子育てによる通勤困難、感染リスク軽減)での多様な働き方の実現</p>	<p>適格カテゴリーは、定義、クライテリア、資金使途の性質、プロジェクト運営場所も含め、明確に定義されています。</p> <p>社会目的は明確に規定されており、国際的なサステナビリティ基準との一貫性を保っています。</p> <p>期待される社会便益は概ね明確そして適切で、定量的にレポートイングされます。</p>
エンパワメント - コミュニティインテグレーション	<p>コミュニティ・エンパワメント</p> <p>➢ 高齢化や単身世帯の増加により取り残される可能性のある人々へのネットワークや社会資源へのアクセスを提供する</p>	社会において孤立する可能性のある人々・コミュニティ	<p>コミュニティ・エンパワメント</p> <p>高齢化や単身世帯の増加により取り残された人々へ地域や人のつながりをも取り込む循環</p>	<p>今後の検討課題としては下記を明確に定義される事です。</p> <p>サテライトオフィスが具体的にどのよう多様な働きかた、感染リスクを軽減するかを明確にする事です。</p>

	(地域に貢献するまちづくり活動の「ACTO」等が挙げられます。)	型のコミュニティづくり	コミュニティ・エンパワーメントに関しては、社会にて孤立している人々が平等なアクセスを得られるために、対策を持つことです。
--	----------------------------------	-------------	--

SDGs への貢献

上記の適格カテゴリーは、5 つの国連持続可能な開発目標(SDGs)に貢献するものと考えます。

適格カテゴリー	SDG	SDGs ターゲット
必要不可欠なサービス (高齢者サービス)		3. 8 すべての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ(UHC)を達成する。 3. d すべての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康危険因子の早期警告、危険因子緩和及び危険因子管理のための能力を強化する。
グリーンビル		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。
中小企業へのサービス提供(雇用創出)		8. 2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。
エンパワーメント -サテライトオフィス		8. 3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。
エンパワーメント -コミュニティインテグレーション		
グリーンビル 中小企業へのサービス提供(雇用創出)		9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱(レジリエント)なインフラを開発する。
エンパワーメント -サテライトオフィス		11. 3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
エンパワーメント -コミュニティ インテグレーション		
グリーンビル 基本的インフラ整備		11. 3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
必要不可欠なサービス (高齢者サービス)		
エンパワーメント -サテライトオフィス		11. 7 2030 年までに、女性、子ども、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。
エンパワーメント -コミュニティ インテグレーション		

³ <https://h1o-web.com/>

⁴ <https://nomura-re-wn.co.jp/kaihinmakuhari/>

⁵ <https://www.h1t-web.com/>

プロジェクトの評価と選定のプロセス



- プロジェクトの評価と選定のプロセスは、フレームワークや発行体の内部資料の中で明確に規定されています。プロジェクトの評価、選定、追跡に関する役割は明確で社内関連部門が関与しています。評価と選定のプロセスは明確でフレームワークにて公開される予定です。
- 適格プロジェクトに関するクライテリアと除外クライテリアは明確に規定されています。
- プロジェクトに関連する潜在的に重要な ESG リスクを特定し、管理するために適用されるプロセスは当セカンドオピニオンで開示されます。このプロセスは良好で、モニタリング、識別、および是正措置がすべてのプロジェクトに対して設けられています（19～22 ページにて詳細な分析を参照）。

プロジェクトの評価と選定のプロセス

そのプロセスには明確な役割と責任を持つ関連部門が関与しており、妥当な適格性を判断する基準に依拠しています。

- 管理部門（資金部及びサステナビリティ推進部）により、調達資金の用途にて定める適格要件への適合状況に基づいて選定し、資金部担当役員が最終決定します。
- フレームワークに記載の〈グリーン適格要件〉〈ソーシャル適格要件〉を踏まえ、適格事業への投資に際しての環境及び社会への影響を勘案し総合的に判断します。各事業における各種リスクについては事業部門毎に「リスク管理規定」等に照らして管理しています。

プロジェクトの評価と選定に関するトレーサビリティと検証はそのプロセス全体を通じて確保されています。

- 適格クライテリアへの準拠に関する追跡は、資金管理部署にて半期毎に資金の充当状況を本債券が償還されるまで行われます。また、準拠されていない場合は、資金部・サステナビリティ推進部が適切に対応し、再充当を行います。
- 資金部及びサステナビリティ推進部による評価選定におけるプロセスは社内決裁規程に基づき、追跡されます。
- プロジェクトに関連する ESG 論争に関しては債券償還まで追跡され、資金部・サステナビリティ推進部で情報の収集等を行い、野村不動産ホールディングス及びグループ会社の取締役などで構成される「サステナビリティ委員会（緊急性・重要性等に応じ、上位の会議体である経営会議・取締役会の場合あり）」において重大な影響があるものに関しては内容が報告される予定です。

適格クライテリア

適格プロジェクトの選定は、明確な適格性を判断するクライテリアに沿って行われており、適格カテゴリーにて定義されている環境、社会目的に適切なプロセスになっています。

- 当セクションは、フレームワーク内の資金用途にて定義されている適格カテゴリーを元に作成されています。
- 土壌汚染や水質汚染等の問題が残る土地取得を除外クライテリアとして設けます。

適格カテゴリーに関連する社会、環境リスク軽減に関する透明性

すべての適格候補事業について、環境・社会的リスク低減のために以下の対応が行われています。

- 事業実施の所在地の国・地方自治体にて求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- 事業実施にあたり地域住民への十分な説明の実施
- CSR 調達ガイドラインに沿った資材調達、環境負荷物質への対応、廃棄物管理の実施
- 分譲住宅、賃貸オフィスについては、設計・施工段階における環境性能仕様について定めた「設計基準」「品質マニュアル」に基づく環境対応の実施

社会・環境に関するリスク管理（ESG に関する問題含む）についても定期的に確認を行っています。社会・環境面に関する出来事や課題等について、債券の償還までの期間においても野村不動産ホールディングス及びグループ会社の取締役などで構成される「サステナビリティ委員会（緊急性・重要性等に応じ、上位の会議体である経営会議・取締役会の場合あり）」において重大な影響があるものに関しては内容が報告される予定です。

今後の検討課題としては、上記のようなプロジェクトの選定プロセスについて外部の第三者による検証を受けることがより望ましいです。

ベストプラクティス

⇒フレームワークにて規定されている適格プロジェクトの選択クライテリアおよび除外クライテリアへの準拠は、債券償還まで追跡され、違反が生じた場合の対応法に関する内容、頻度、期間も開示されています。

⇒ 適格プロジェクトに関連するESG関連の論争は債券償還まで追跡され、論争が発生した場合の対応に関する頻度、内容、規定も開示されています。

調達資金の管理



- 調達資金の充当と管理は明確に定義されており、公開されます。
- 充当期間は最長 36 か月です。
- 債券の手取金は正式な社内プロセスを元に一般勘定にて適切に追跡されます。
- 未充当資金は一時的に現金もしくは現金同等物にて運用されます。
- 本債券の残高がある限り、発行された債券の残高合計額が適格事業の資産合計額を超えないように充当を行います。
- 適格プロジェクトの実施延期や、事業売却等が生じた場合には、遅滞なく適格事業のいずれかに充当するよう努めるか、現金または現金同等物にて運用される予定です。

調達資金の管理

- 調達資金は一般勘定で管理されます。適格事業毎の充当残高等はエクセル等によりを管理し、適切な充当状況を追跡可能な体制を取ります。
- サステナビリティボンドによる調達資金は、適格プロジェクトに全額充当されるまでの間、現金または現金同等物にて運用されます。充当期間は最長 36 か月です。
- 調達資金の充当は資金部が半年毎に確認します。
- 本債券の残高がある限り、発行された債券の残高合計額が適格事業の資産合計額を超えないように充当を行います。
- 適格プロジェクトの実施延期や、事業売却等が生じた場合には、遅滞なく適格事業のいずれかに充当するよう努めるか、現金または現金同等物にて運用される予定です。

ベストプラクティス

⇒ 適格プロジェクトの実施延期や、事業売却等が生じた際の対応を開示しており、適格クラテリアに準拠したプロジェクトへの充当を約束しています。

モニタリングとレポート



- 資金充当状況レポートは年次、発行体のウェブサイトまたは統合レポートにて実施され、これらは資金充当完了まで行われます。
- レポートのプロセスとコミットメントは良好であり、その内容は適格プロジェクトの資金の充当状況から環境と社会的便益までをカバーしています。
- 社会、環境便益に関する計算方法とその過程は発行体ウェブサイトを通して公開されます。
- 適格プロジェクトへの充当と追跡は、外部監査により資金充当完了まで行われます。

レポート 指標

発行体は、適格プロジェクトに関して透明性のある報告を下記の通り行います。

- 資金充当: 選択された指標は適切であると考えられます。

報告指標
⇒ 適格カテゴリーのリストと概要 ⇒ 適格カテゴリー別での充当額と未充当額 ⇒ 未充当額がある場合は、充当予定時期 ⇒ 新規ファイナンスとリファイナンスの割合 ⇒ 充当に関する重要な変化

- 環境、社会便益に関する指標は網羅的ではないが明確で適切であると考えられます。

適格カテゴリー	環境、社会便益指標	
	アウトプット及びアウトカム	インパクト指標
グリーンビル	グリーン適格要件を満たす事業を構成する物件・事業の名称、取得した認証のレベルと取得・再取得時期	グリーン適格要件を満たす事業ポートフォリオレベルの <ul style="list-style-type: none"> • CO2 排出量 • エネルギー使用量 • 水使用量
基本的インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 防災関連における投資概要 ✓ 防災対応品目と数量、供給対応人数 	防災設備等の対応の結果、災害時において可能となった人的支援の状況 <ul style="list-style-type: none"> • テナント及び周辺住民等の受入れ人数 • 物資の供給人数等
中小企業サービス (雇用創出)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「H'0」の概要 ✓ テナント数 ✓ 利用企業の属性等 	<ul style="list-style-type: none"> • オフィス利用の結果、可能となった事業機会の状況 (交流会イベント等の開催概要・回数、利用者数等)

必要不可欠なサービス (高齢者サービス)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オウカスの概要 ✓ 高齢者向け住宅の利用者数 ✓ オウカスの竣工状況(各々の利用者数等) 	<ul style="list-style-type: none"> • 高齢者が安心して暮らせる住宅供給の状況(オウカスの竣工状況、各々の利用者数等)
エンパワーメント -サテライトオフィス	<ul style="list-style-type: none"> ✓ H/Tの概要 ✓ H/Tの会員数 ✓ H/T拠点数 	<ul style="list-style-type: none"> • オフィス利用の結果、多様な働き方を実現した利用者の状況(拠点数、会員数)
エンパワーメント -コミュニティ インテ グレーション	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ACTOに関連する投資内容 ✓ コミュニティ活動の状況(開催イベントの概要) 	<ul style="list-style-type: none"> • コミュニティ活動による、地域の活性化の状況(開催イベントの概要・回数、参加者の人数等)

今後の検討課題としては：

- 環境・社会効果指標の計算方法および計算仮定の開示
- 「エンパワーメント-サテライトオフィス」に関しては女性利用者数を報告
- インパクトレポートの認証に関する監査

ベストプラクティス

- ⇒発行体はレポートを少なくとも当債券の償還まで公開します。
- ⇒発行体は資金充当および環境と社会便益に関するレポートをプロジェクトレベルで行います。
- ⇒発行体は、ESG論争を含めプロジェクトに関して重要な変化が発生した場合はレポートを行う事をコミットしています。
- ⇒資金充当に関する指標は網羅的です。

サステナビリティへの貢献度合い

予想されるインパクト

適格プロジェクトが環境及び社会目標にもたらす潜在的なポジティブインパクトは良好であると考えられます。

適格カテゴリー	期待されるインパクトレベル	分析
グリーンビル	良好	対象となるプロジェクトは、グリーンビル認証の取得に必要な、省エネ・節水などの環境対策を採用することで国内にポジティブなインパクトをもたらすことになります。これらのグリーンビルは、エネルギー効率、CO2削減、生物多様性の保護など含む日本にとって重要な環境目的に貢献します。一方で、工事中に環境への影響が出る可能性があります。
基本的なインフラ	良好	対象となるプロジェクトは、地震や台風などの自然災害による帰宅困難者のために避難所や必要な物資を提供することにより、地元にも全体的なプラスの影響をもたらすことになります。自然災害の発生率が最も高く、気候変動により頻度が増している日本に必要な不可欠なサービスであると考えられます。上記カテゴリーと同様、工事中に環境への影響が出る可能性があります。
中小企業サービス (雇用創出)	良好	対象となるプロジェクトは、雇用の機会が限定された中小事業者にオフィスそしてネットワーキングの機会を提供することで国内にポジティブなインパクトをもたらします。ただし、当オフィスが公平なアクセスを提供するために市場レートよりアクセスしやすい価格で提供されているかどうかについては十分な情報が得られていません。国内企業の70%は中小企業であり、成長が停滞している背景があるため、当プロジェクトは日本経済にとってポジティブなインパクトをもたらします。
必要不可欠なサービス (高齢者サービス)	良好	対象となるプロジェクトは、高齢者専用住宅、医療・介護連携サービスの整った住宅を提供することにより国内にポジティブなインパクトをもたらします。高齢化の進展と医療介護従事者を含む労働人口の減少は日本にとって深刻な問題です。当プロジェクトは、長期的医療サービスを提供して高齢者が自立した生活を送れるように支援し上記問題解決に貢献します。ただし、すべてのターゲット層に対しての手ごろな価格で公平なアクセスが提供されているかについては十分な情報が得られていません。
エンパワーメント • サテライトオフィス	良好	日本はSDG10(人や国の不平等をなくそう)に関して大きな課題が残っています。対象となるプロジェクトは、①育児サービス(一部の提携先で提供)とソーシャルディスタンスを提供する74ヶ所(出店予定・提携含む)のサテライトオフィス「HIT」を通して国内にポジティブなインパクトをもたらす可能性があります。日本国内にて育児サービスを提供しているサテライトオフィスが少ないため、働く母親にとって便益があります。ただし、すべてのターゲット層に対しての手ごろな価格で公平なアクセスが提供されているかについては十分な情報が得られていません。
エンパワーメント • コミュニティ インテグレーション	限定的	対象となるプロジェクトは、高齢化や単身世帯への社会資源アクセス「ACTO」を提供することにより国内にポジティブなインパクトをもたらす可能性があります。しかし、高齢者と単身世帯に対して、手ごろな価格で公平なアクセスが提供されているかについては十分な情報が得られていません。
全体		良好

ESG リスクの識別とマネージメント体制のプロジェクト毎での整備状況

ESG リスク管理

適格プロジェクトに関連した環境と社会リスクの特定と管理は良好です。

	適格カテゴリー					
	グリーンビル	手頃な価格の基本的インフラ	中小企業へのサービス提供（雇用創出）	必要不可欠なサービス（高齢者サービス）	エンパワメント -サテライトオフィス	エンパワメント -コミュニティインテグレーション
環境方針	X	X	X	X	X	X
エコデザイン	X	X	X	X	X	X
エネルギー消費と GHG 排出削減	X	X	X	X	X	X
環境汚染と対応策	X	X	X	X	X	X
環境汚染と事故の防止	X	X	X	X	X	X
生物多様化	X	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
サプライチェーン上での環境と社会への考慮	X	X	X	X	X	X
人権と労働権利	X	X	X	X	X	X
健康と安全	X	X	X	X	X	X
企業論理	X	X	X	X	X	X
全体の評価	良好	良好	良好	良好	良好	良好

環境リスク

環境マネージメントシステムと環境影響評価

野村不動産ホールディングスは、国際的に認知されている環境マネージメントシステム(EMS)に基づき、環境活動のレベルアップを図っています。横浜事業部では、ISO14001 の認証を取得し、廃棄物の削減や省エネルギー対策を全社的に実施していることを CSR レポートで報告しています。

野村不動産ホールディングスは、各国の環境法規制を遵守するとともに、必要に応じて環境影響評価(EIA)を実施しています。ビル開発のプロジェクトでは、事業開発を担当する事業所に対して、新規開発時に「環境アセスメント&チャレンジシート」の提出を求め、ビル全体の環境性能と品質の向上を図っています。また、非住宅事業については、新規開発時にグリーンビルディング認証を取得し、建物の環境性能の評価を行っています。

エコデザインと解体時の影響

野村不動産ホールディングスは、大半のビル開発プロジェクトにおいてエコデザインのアプローチが適用されていると報告しています。その中には、上記環境マネージメントシステムのプロセスでカバーされているものもあります。また、調達（取引先への環境関連事項の要求）や廃棄物管理についても、追加対策が講じられています。

野村不動産ホールディングスでは、長寿命で耐久性の高い材料を使用し、適切な管理・修繕計画を立てることで建物の長寿命化を図るとともに、ライフサイクル全体を通じた廃棄物の排出量の削減やリサイクル率の向上に努めています。解体時については、国が定める各地域の法令を適切に遵守しています。解体工事に伴って発生する有害化学物質であるアスベストについては、定期的に第三者による濃度測定や散布状況の調査を行い、適切な対策を講じ、継続的にモニタリングを行っています。

エネルギー使用量とGHG排出量の削減

野村不動産ホールディングスでは、エネルギー使用量の削減やエネルギー効率向上に向けた取り組みは、グリーンビルディング認証の過程で考慮されています。

温室効果ガス排出量の削減については、野村不動産ホールディングスのサステナビリティ委員会（野村不動産ホールディングスおよびグループ会社の取締役で構成され、取締役副社長およびグループ COO を委員長とする）が、CO2 排出量の削減、エネルギー消費量の削減、太陽光発電の推進を目標に掲げています。グループレベルの CO2 排出量削減目標は、SBTi により検証されています（「一貫性」参照）⁶。

気候変動の影響と適応策

野村不動産ホールディングスは、気候変動に関連するリスクと機会を、2°Cシナリオを基にグループレベルで分析したと報告しています。物理的リスクとしては、豪雨や洪水の増加による建物の損傷の増加、それに伴う不動産資産の価値や質の変化などが指摘されています。

このような物理的リスクに対して、野村不動産ホールディングスでは、不動産開発時にハザードマップを活用し、品質マニュアルに基づいた局地的な豪雨・洪水対策を実施しています。ハザードマップは、住宅購入者に提供する開示資料に添付されています⁷。

生物多様性

野村不動産ホールディングスでは、建物の建設・解体や建材・原材料の調達において、設計・施工会社などのサプライヤーと連携し、自然との共生を目指した不動産開発や資材調達を通じて、生物多様性への影響の低減・保全に努めていることを報告しています。

また、物件の立地条件に応じて、可能な限り ABINC 認証（いきもの共生事業所®認証）⁸、JHEP（ハビタット評価認証制度）⁹、SEGES（社会・環境グリーン評価制度）¹⁰などの生物多様性認証を積極的に取得していることを報告しています。

汚染防止と廃棄物管理

グループレベルでは、汚染防止を経営の重点課題として掲げています。代表取締役、副社長、グループ COO は、グループ全体で資源の有効利用と汚染防止を推進しています。グループ会社の取締役で構成されるサステナビリティ委員会（委員長：野村不動産ホールディングス取締役副社長、グループ COO）では、関連する方針や活動計画を審議・決定しています。具体的な取り組みは以下の通りです。

- **土壌・水質汚濁対策**：用地取得の際には、過去の使用状況を調査し、土壌汚染の疑いがある場合には、専門家による土壌調査を実施しています。土壌汚染が確認された場合には、土壌汚染対策法などの関係法令に基づき、汚染物質の除去・封じ込めなどの対策を講じています。
- **化学物質の適切な管理と使用量の削減**：野村不動産ホールディングスでは、社内の設計基準・品質マニュアルに基づき、ホルムアルデヒド排出量が最高基準の建材を使用することにコミットしています。また、品質管理チェックシートの提出を義務づけ、工事完了時には「住宅の品質確保の促進」に関する法律の特定計量物質に指定された 5 物質（ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン）の測定を実施しています。
- **廃棄物削減**：野村不動産ホールディングスでは、資源の適正利用と汚染防止を推進するために、グループレベルで 2 つの目標を設定しています。具体的には 1) 廃棄物発生量の削減、2) 国産材・FSC®認証材の使用促進、の 2 つの目標を設定し、資源の適正利用と汚染防止を推進しています。
- **騒音や振動対策**：野村不動産ホールディングスの事業はオフィスビルの開発が中心であるため、リスクは低いと考えられるが、「野村不動産グループ CSR 調達ガイドライン」において、請負業者をはじめとする取引先に向け関連ガイドラインを提供しています。

サプライチェーンにおける環境・社会的要因の統合

野村不動産ホールディングスでは、CSR 調達ガイドラインを制定しています。このガイドラインは、全取引先に適用されており、業務委託契約書や注文書にも記載していますが、義務化されているわけではなく、監査は実施されていません。このガイドラインは、人権尊重などの社会的側面と、環境法遵守、GHG 排出量、有害化学物質、廃棄物、生物多様性、持続可能な木材などの環境的側面の両方を対象としています。

また、ビル開発においては、「環境アセスメント&チャレンジシート」、「環境認証」、「設計基準」、「品質マニュアル」などの社内方針に協力してもらえる業者との取引を推進しています。

このようなガイドラインや方針への違反があった場合の対応については、案件の内容に応じグループのサステナビリティ委員会も関与した上で、対応方法を決定しています。

基本的人権および労働者権利の尊重

当社グループは、従業員を含むすべてのステークホルダーの尊厳と基本的人権を尊重して行動し、国際人権規約、「労働における基本原則と権利に関する ILO 宣言」、「ビジネスと人権に関する指導原則」、「子どもの権利とビジネス原則」などの人権関連法令を遵守して事業活動を行うことにコミットしています。また、サステナビリティ委員会では、関連する方針や行動計画を審議・決定しています。野村不動産ホールディングスでは、グループ役員・従業員に対する人権研修の実施や、ステークホルダーの人権問題のモニタリングを行っています。また、事業における人権リスクを検討するために社内の人権小委員会を設置し、社内で人権方針の策定に取り組んでいます。

労働基本権については、各国の労働法令を遵守し、管理・改善する体制を整えています。また、公正で働きがいのある職場づくりを目指し、従業員の公正な評価、生活資金の保証を含む報酬、公正な福利厚生、結社の自由や団体交渉権などの基本的権利の尊重を確保しています。2020 年 7 月には、「ウェルネス」「働き方改革」「ダイバーシティ」を全体で推進することを目的とした「グループウェルネス推進協議会」を設置。また、従業員満足度調査を年 1 回実施し、経営者への提言や従業員の仕事や職場へのフィードバックをまとめています。

⁶ <https://sciencebasedtargets.org/companies-taking-action>

⁷ <https://www.nomura-re-hd.co.jp/english/csr/environment/climateChange.html>

⁸ <https://www3.abinc.or.jp>

⁹ <http://www.ecosys.or.jp/aboutus/jhep.html>

¹⁰ <https://seges.jp>

労働者と居住者／利用者の安全衛生

野村不動産ホールディングスは、グループ倫理綱領において、従業員の心身の健康と安全を確保し、健康で快適な職場環境を維持・向上させることを掲げています。グループの品質管理・施工責任者は、安全と品質の向上に責任を持って取り組んでいます。また、サステナビリティ委員会では、関連する方針や行動計画を審議・決定しています。

従業員や協力会社に対しては、グループ各社の人事担当者が毎月開催する「グループ人事小委員会」で安全衛生の課題を共有し、議論しています。また、新任の管理職に対しては、労働基準法などの関係法令や労務管理の方法などの説明を含めた安全衛生に関する研修を実施しています。

当社グループでは、建物の居住者や利用者に対して、当社グループが管理する物件(建物)について、「ビル管理品質評価ガイドライン」を策定しています。このガイドラインは、管理品質、法令遵守、内部監査など 400 項目以上を網羅しています。グループ会社の一つである野村不動産は、PMO 事業で ISO9001 の品質認証を取得しています。また、マンションでは、入居後も安心して暮らせるように、定期的なアフターサービス(瑕疵の補修など)を実施しています。

責任あるビジネスと顧客との関係

野村不動産ホールディングスでは、コンプライアンスの指針として「グループ倫理綱領」を策定しています。また、リスクマネジメント委員会、グループ法務・コンプライアンス部を設置し、グループ各社への助言・指導・支援を行っています。

顧客とのコミュニケーションに関しては「テナント企業満足度調査」をはじめとしたアンケートやヒアリングを実施しています。アンケートの結果は、業務改善や次の商品・サービスの改善に役立てられています。また、取引関係のある法人・企業・団体との公正な取引を促進するために、内部通報制度運用規程に基づき、取引先専用のヘルプラインを設置しています。

発行体評価

野村不動産ホールディングスは、傘下の企業を通して、マンション、住宅、オフィスビルの販売・賃貸を行っています。

リート、不動産開発、およびコンサルティングサービスも行っています。

2018年11月、同社は英国不動産運用会社LOTHBURY社を買収しました。
野村不動産ホールディングスは2004年に設立され、東京に本社を置いています。

ESG パフォーマンスのレベル

野村不動産ホールディングスの依頼により、本セカンドオピニオンは発行体評価を含みません。

ステークホルダーとの ESG に関連する係争

2021年1月時点で、野村不動産ホールディングスに関して ESG に関連する係争は報告されていません。

論争の対象となる活動への関与

17の論争対象となる活動の内、アルコール事業に関与しています。

- アルコール: 野村不動産ホールディングスの酒類の推定売上高は、総売上高の5%を下回っています。この売上高は、当社が所有および管理するホテルでのアルコール飲料の販売によるものです。ホテル経営を行うグループ会社の野村不動産ホテル株式会社（NOHGA HOTEL ブランドを含む）とUHM 株式会社が含まれます。

その他論争の対象となる活動には関与していません。対象となる活動は、動物愛護、大麻、懸念のある化学物質、市民向け銃器、化石燃料、石炭、タールサンド及びオイルシェール、ギャンブル、遺伝子組み換え、胚性幹細胞、高金利での貸付、軍需製品、原子力、ポルノ、再生医療、タバコです。論争の対象となっている活動に関する調査は野村不動産ホールディングスによる活動への関与の有無をスクリーニングしていますが、何がスクリーニング対象となるかは哲学的及び倫理的価値観の対象であり、ヴィジオアイリスがその内容について肯定的又は否定的立場を有することを示唆するものではありません。

評価手法

ヴィジオアイリスは、いかなる組織又はいかなる活動のサステナビリティを評価するにあたって、環境、社会、ガバナンス(ESG)の各要因は互いに絡み合い補完しあっていることから、その要因を個別に分解し単独で評価することは適切ではないと考えています。したがってソーシャルボンドの適格性を評価するにあたって、発行体の組織としての社会責任についても評価し、その上で当該ソーシャルボンドのプロセスやコミットメントについて評価する必要があると考えています。

ヴィジオアイリスによる企業のESGパフォーマンスを評価する手法はISO 26000ガイドラインに準拠しており、環境、人的資源管理、人権、地域社会貢献、企業行動とコーポレートガバナンスの6つの分野に分かれています。そして用いられる評価基準は、業界やプロジェクトの特性等を考慮した上でカスタマイズされています。

当社の調査及び評価手順は、3段階の内部品質管理(アナリスト、セクターリーダー、セカンドパーティーオピニオン監査部による内部レビュー)とメソドロジーを統括するディレクターによる最終チェックで補完されています。当社が提供するセカンドパーティーオピニオンも3段階の内部品質管理(担当コンサルタント、プロダクションマネージャー、サステナブルファイナンスディレクター及び/またはメソドロジーディレクター)が行われています。苦情等の申し立ての権利は当社が評価を行ったすべての事業体に保証されており、事業体を担当したチーム、メソドロジーディレクター、ヴィジオアイリスのサイエンス評議会にて精査されます。

当社の全社員がヴィジオアイリスの行動規範に署名しており、全コンサルタントが機密保持を遵守する条項に署名しています。

パートI. フレームワーク・レベルの評価

パフォーマンス評価: 不適合、一部適合、適合、ベストプラクティス

本債券は、サステナビリティボンド原則(2018年版)、ソーシャルボンド原則(2020年版)、グリーンボンド原則(2018年版)、及びESGのマネジメント体制とその評価に関する国際的な基準や業界のガイドラインに基づくヴィジオアイリスの評価手法に基づいて評価されました。

資金の使途

適格なプロジェクトとその持続可能な目的と利益の定義は、グリーン/ソーシャル/サステナブルボンドまたはローン基準の中核要素です。ヴィジオアイリスは、対象となる適格カテゴリーの定義、及び目標とする持続可能性への目標の定義と関連性を評価します。プロジェクトの評価と定量化の観点から、期待される利益の定義が適当か評価します。さらに、対象となるプロジェクトの国連の持続可能な開発目標(SDGs)のターゲットへの貢献度合いを評価します。

プロジェクトの評価と選定プロセス

プロジェクトの評価と選定のプロセスは、その透明性、ガバナンス、関連性に関しヴィジオアイリスによって評価されています。適格性の基準については、適格プロジェクトの意図された目的に照らして、その基準が明らかに示されているか、関連しているかという観点から評価されます。対象プロジェクトに関連するESGリスクの特定と管理は、ヴィジオアイリスの評価基準を基に行われます。このヴィジオアイリスの評価基準は、ESGに関する国際基準とビジネスセクターガイドラインに基づいています。

調達資金の管理

調達資金の管理及び資金充当プロセスに関する規定については透明性、一貫性、効率性の観点からヴィジオアイリスによって評価されます。

レポートिंग

資金の充当や充当状況の管理、持続可能性への貢献(結果とインパクト指標)や適格プロジェクトの責任ある管理といった点についてのレポートिंगの透明性を確保するため、発行体はモニタリングのプロセスとコミットメント、レポートिंगのコミットメント、報告指標及び方法論を定義します。ヴィジオアイリスは、その透明性、網羅性、及び関連性に関する報告フレームワークを評価します。

サステナビリティへの貢献

パフォーマンス評価: 劣る、限定的、良好、先進的

ヴィジオアイリスのサステナビリティへの貢献に関する評価は、環境と社会目標に期待されるポジティブインパクト、そして関連するネガティブインパクトの両方を評価します。

発行体により資金が充当される事業の環境と社会事業の目標に期待されるポジティブインパクトは下記の基準にて評価されます：

- i) セクター、国、もしくは事業にとって重要な環境と社会問題へ対応する事業
- ii) インパクトスコップ：インパクトの度合い。ステークホルダーへのインパクト（発行体、バリューチェーン、国内と国際ステークホルダー）ターゲット層への便益
- iii) スケールおよび耐久性：適格事業による環境と社会に対するインパクトのスケールと耐久性
- iv) 現時点で存在するベストオプションの適用（環境のみ）

適格事業による ESG リスク管理

適格事業に関するリスク選定と管理はヴィジオアイリスの評価方法、国際基準、セクターガイドラインを元に行っています。

パート 2. 発行体レベルの評価

発行体の ESG パフォーマンスのレベル

野村不動産ホールディングスの依頼により、本セカンドオピニオンは発行体評価を含みません。

ESG に関連する論争の管理

ESG に関連する論争とは、発行体の企業の社会的責任に関する、一般に情報開示され、文書化され、追跡可能な申し立てを意味します。こうした申し立ては、具体的な事実やこれらの事実の解釈に基づくもののほか、立証されていない事実に基づく場合もあります。

ヴィジオアイリスは評価にあたって発行体が提供した情報、メディア及びステークホルダーからの情報を用いています（ヴィジオアイリスは Factiva Dow Jones と連携しており、金融業界向け新聞から業界専門誌、ローカルな出版物から NGO の出版物まで国際的な約 28,500 の出版物へのアクセスを確保しています）。これらのソースから得られた情報は、それが公となっており、文書化され、追跡可能な場合のみ考慮されます。ヴィジオアイリスは発行体のウェブサイトや開示資料を閲覧しています。

ヴィジオアイリスは以下の 3 つの要素を分析・評価し、それを総合的に勘案することで企業の ESG 関連の論争リスクの軽減能力についての評価を行います。

- 深刻度：論争が与える影響についての、企業レベルでの評価。複数の論争がある場合には最も深刻とみなされるものを尺度とする。（深刻度の評価尺度：軽微、重要、高度、危機的）
- 反応度：論争に対する企業の対応能力の評価。ステークホルダーと適切な対話を行っているか、リスク管理の観点から適切な再発防止策や是正措置を講じているか等。（反応度の評価尺度：極めて積極的、積極的、一定水準の対応有り、未/無対応）
- 頻度：企業レベルで ESG 関連の論争にどの程度巻き込まれやすいかの評価。（頻度の評価尺度：単発、時々、頻繁、継続的）

ESG 関連の論争が企業の評判に与える影響は、事象の深刻度や企業の対応によりますが、時間の経過と共に小さくなります。したがって、ヴィジオアイリスの ESG に関連する論争に関するデータベースでは、深刻度が軽微から重要と分類される論争については事象発生から 24 か月、深刻度が高度から危機的とされる論争については 48 か月間有効とみなされます。

論争の対象となっている活動への関与

論争の対象となる活動への関与については 17 の活動について 30 の変数を用いてその関与を分析しました。特定の活動への関与の度合いの判断は以下の 2 つの点に基づいています。

- 論争の対象となっている製品やサービスなどから得ていると想定される収入
- 論争の対象となっている製品やサービスの特徴

パート 3. 一貫性

パフォーマンス評価：一貫性にかける、一部一貫、一貫

発行体が資金を充当する適格事業の、発行体のサステナビリティ戦略と、セクターのサステナビリティ課題との一貫性を分析します。

ヴィジオアイリス評価スケール

発行体 ESG 戦略と適格事業のサステナビリティへの貢献		サステナビリティボンド原則(2018年版)、ソーシャルボンド原則(2020年版)、グリーンボンド原則(2018年版)との適合性	
先進的	先進的なコミットメント:社会的責任に正面から取り組み、その目標達成に向けて取り組みを進めている強い裏付けがある。また、合理的なレベルのリスク管理体制が構築されており、新たなリスクを予期し、それに対応するための革新的な手法を用いている。	ベストプラクティス	奨励されるベストプラクティスの適用など ICMA 原則以上の適合内容
良好	説得力のあるコミットメント:社会的責任に取り組んでいることについて重要かつ一貫した裏付けがある。また、合理的なレベルのリスク管理体制が構築されている。	適合	ICMA が奨励する原則をすべて適用
限定的	社会的責任についての取り組みを始めている、又はその一部については目標を達成しているものの、その取り組みの一貫性等についての裏付けに欠ける。リスク管理のレベルが低いレベルに留まる。	一部適合	ほぼ全ての ICMA 原則に適合している
劣る	社会的責任についての取り組みを行っている裏付けが得られない。リスク管理のレベルが低いもしくは非常に低い水準にあるか、又は弱い。	不適合	ICMA 原則ごく一部のみの適合

DISCLAIMERS

Transparency on the relation between Vigeo Eiris and the Issuer: Vigeo Eiris has not carried out any audit missions for Nomura Real Estate Holdings' until so far. No established relation (financial or commercial) exists between Vigeo Eiris and the Issuer. Vigeo Eiris' conflict of interest policy is covered by its Code of Conduct, which can be found at <http://vigeo-eiris.com/wp-content/uploads/2018/07/Code-of-Conduct-Vigeo-Eiris-EN.pdf>.

This opinion aims at providing an independent opinion on the sustainability credentials and management of the Bond, based on the information which has been made available to Vigeo Eiris. Vigeo Eiris has neither interviewed stakeholders out of the Issuer's employees, nor performed an on-site audit nor other test to check the accuracy of the information provided by the Issuer. The accuracy, comprehensiveness and trustworthiness of the information collected are a responsibility of the Issuer. The Issuer is fully responsible for attesting the compliance with its commitments defined in its policies, for their implementation and their monitoring. The opinion delivered by Vigeo Eiris neither focuses on the financial performance of the Bond, nor on the effective allocation of its proceeds. Vigeo Eiris is not liable for the induced consequences when third parties use this opinion either to make investments decisions or to make any kind of business transaction.

Restriction on distribution and use of this opinion: The deliverables remain the property of Vigeo Eiris. The draft version of the Second Party Opinion by Vigeo Eiris is for information purpose only and shall not be disclosed by the client. Vigeo Eiris grants the Issuer all rights to use the final version of the Second Party Opinion delivered for external use via any media that the Issuer shall determine in a worldwide perimeter. The Issuer has the right to communicate to the outside only the Second Party Opinion complete and without any modification, that is to say without making selection, withdrawal or addition, without altering it in any way, either in substance or in the form and shall only be used in the frame of the contemplated concerned bond(s) issuance. The Issuer acknowledges and agrees that Vigeo Eiris **reserves the right to publish the final version of the Second Party Opinion on Vigeo Eiris' website and on Vigeo Eiris' internal and external communication supporting documents.**

© 2020 Vigeo SAS and/or its licensors and subsidiaries (collectively, "Vigeo Eiris"). All rights reserved.

Vigeo Eiris provides its customers with data, information, research, analyses, reports, quantitative model-based scores, assessments and/or other opinions (collectively, "Research") with respect to the environmental, social and/or governance ("ESG") attributes and/or performance of individual issuers or with respect to sectors, activities, regions, stakeholders, states or specific themes.

VIGEO EIRIS'S RESEARCH DOES NOT ADDRESS NON-ESG FACTORS AND/OR RISKS, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: CREDIT RISK, LIQUIDITY RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. VIGEO EIRIS'S RESEARCH DOES NOT CONSTITUTE STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. VIGEO EIRIS'S RESEARCH: (i) DOES NOT CONSTITUTE OR PROVIDE CREDIT RATINGS OR INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE; (ii) IS NOT AND DOES NOT PROVIDE RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES; AND (iii) DOES NOT COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. VIGEO EIRIS ISSUES ITS RESEARCH WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL, WITH DUE CARE, MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE.

VIGEO EIRIS'S RESEARCH IS NOT INTENDED FOR USE BY RETAIL INVESTORS AND IT WOULD BE RECKLESS AND INAPPROPRIATE FOR RETAIL INVESTORS TO USE VIGEO EIRIS'S RESEARCH WHEN MAKING AN INVESTMENT DECISION. IF IN DOUBT YOU SHOULD CONTACT YOUR FINANCIAL OR OTHER PROFESSIONAL ADVISER. VIGEO EIRIS'S RESEARCH IS NOT INTENDED FOR USE BY ANY PERSON AS A BENCHMARK AS THAT TERM IS DEFINED FOR REGULATORY PURPOSES AND MUST NOT BE USED IN ANY WAY THAT COULD RESULT IN THEM BEING CONSIDERED A BENCHMARK.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY LAW, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, COPYRIGHT LAW, AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT VIGEO EIRIS'S PRIOR WRITTEN CONSENT.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS OBTAINED BY VIGEO EIRIS FROM SOURCES BELIEVED BY IT TO BE ACCURATE AND RELIABLE. BECAUSE OF THE POSSIBILITY OF HUMAN OR MECHANICAL ERROR AS WELL AS OTHER FACTORS, HOWEVER, ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROVIDED "AS IS" WITHOUT WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, OF ANY KIND, INCLUDING AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE. VIGEO EIRIS IS NOT AN AUDITOR AND CANNOT IN EVERY INSTANCE INDEPENDENTLY VERIFY OR VALIDATE INFORMATION IT RECEIVES.

To the extent permitted by law, Vigeo Eiris and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers (together, "Vigeo Parties") disclaim liability to any person or entity for any (a) indirect, special, consequential, or incidental losses or damages, and (b) direct or compensatory losses or damages caused to any person or entity, including but not limited to by any negligence (but excluding fraud, willful misconduct or any other type of liability that, for the avoidance of doubt, by law cannot be excluded); on the part of, or any contingency within or beyond the control of any Vigeo Party, arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information.