

インヴェンシブル投資法人

グリーンファイナンス・フレームワーク

2024年6月



1 フレームワーク策定の目的及び背景

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、ホテル及び住居をコアアセットとして重点的に投資し、中長期的な観点から、着実な成長と安定的な収益確保を目指して運用を行っています。

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。

本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、ESGの要素を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であり、本投資法人の投資リターンの最大化に資するものと考えております。

その取り組みの一環として、持続可能な環境・社会の実現に必要な資金を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」といいます。）を策定し、グリーンボンド及びグリーンローンで資金調達を行うこととしました。

なお、本フレームワークの適格性について、第三者評価機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得しています。

1.1 サステナビリティ方針

本投資法人及び本資産運用会社では、以下のとおりサステナビリティに係る基本的な取り組み方針を定め、日々の業務において実践していきます。

1. 省エネルギーの推進と温室効果ガスの削減

エネルギー効率の高い機器の導入や、運営における省エネ施策を推進することで、エネルギー消費量・温室効果ガス排出量の削減を図ります。また、再生可能エネルギーの活用についても検討することにより、脱炭素社会の構築・気候変動の緩和に寄与します。

2. 気候変動への適応

気候変動による災害等をもたらす直接的物理的リスクや、規制強化・社会の変化等に伴う移行リスクに対応するために、投資物件のレジリエンス（災害・環境対応力）を強化し、これらのリスクを抑制するとともに、気候変動に適応したビジネス機会の創出を目指します。

3. 水消費の効率化

水効率の高い設備の導入や、運営における節水施策を推進することで、水消費量の削減に努めます。また、施設内の水の再利用等の拡充も検討します。

4. 資源の有効活用と廃棄物の削減

運営における廃棄物の削減に取り組むほか、ステークホルダーにも協力と分別の奨励も行い、省資源・循環型社会の実現に貢献することを目指します。

5. 健康と安全・快適性向上

保有物件における清掃や消毒の徹底、適切な空調を行うことにより、テナントや来訪者の健康・安全の確保に努めます。さらに物件が提供する快適性を向上させることにより、テナント満足度の向上、優良テナントの維持や獲得を図り不動産価値の向上を目指します。

6. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働

テナント、PM・BM 会社等のサプライチェーン、地域コミュニティを主要なステークホルダーと認識し、これらのステークホルダーと良好な関係を築くとともに積極的に連携を図るよう活動することで、不動産運用におけるサステナビリティの実現に努めます。

7. 従業員に関する取組み

人権や多様性を尊重した公平な雇用・評価を行うように努めます。また、従業員の健康と安全・快適性に配慮した職場環境を提供し、その向上を図るため、福利厚生やワークライフバランスに配慮した勤務体系を整備します。さらに、専門的研修や資格取得支援等の能力開発の機会の提供を行うことに加え、従業員のサステナビリティに対する意識向上を図り、教育・啓発活動を行います。

8. コンプライアンス

法令の遵守のみならず、腐敗防止、利益相反防止、情報の適切な管理、不正な行為の禁止等に努め、これらリスクを適切に管理し未然に防止すべく、適切な組織体制を整備します。

9. 透明性の確保

積極的に ESG 情報の開示に取り組むことで、ステークホルダーに対する説明責任を果たします。また、環境・社会に対する取組み実績の可視化のため、外部評価や第三者認証の活用を検討します。

1.2 サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は「サステナビリティ方針」を実践するために、「サステナビリティ委員会」を設置しています。サステナビリティ委員会は、最終決定権限者である代表取締役社長、執行責任者である運用部長及び企画部長、及びサステナビリティ推進に関与する役職員により構成され、委員会の会合は年に四回以上開催されます。委員会では、サステナビリティに係る具体的な目標案や施策案につき審議・決定され、その決定内容や進捗状況等の情報について、投資法人の役員会へ報告されると共に、全役職員にも共有されます。

本資産運用会社は、役職員に対し、ESG 投資や環境不動産に関する市場・規制の動向等、より実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図るため、サステナビリティに焦点を当てた研修を派遣社員含めた全役職員向けに少なくとも年 1 回実施します。

1.3 TCFD 賛同表明

本資産運用会社は、パリ協定で定められた国際目標を支持し、気候変動の緩和に貢献するために温室効果ガス排出量の削減に向けた取組みを継続的に推進する意思を公式に表明するため、2023年2月にTCFD提言への賛同を表明しました。

また、本資産運用会社は、国内の賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも参加しています。賛同企業との対話を通じて、効果的な情報開示や情報の活用方法等についての知見を深め、気候変動関連課題に対する取組みに活かしてまいります。



2 グリーンファイナンス・フレームワークについて

本フレームワークは、国際資本市場協会（ICMA）が定めるグリーンボンド原則 2021、環境省のグリーンボンドガイドライン（2022 年版）、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）およびローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション（LSTA）が定める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 年版に基づいて作成し、以下 4 つの要素について定めています。

1. 調達資金の使途
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング

2.1 調達資金の使途

本投資法人はグリーンボンドまたはグリーンローンによって調達した資金と同額を、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、改修工事資金、またはこれらの資金のリファイナンスに充当します。

【適格クライテリア】

① グリーンビルディング

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日時点またはグリーンローンの実行日時点で有効な認証を取得済みまたは今後取得予定の建築物

- BELS
 - ・BELS 認証（平成 28 年度基準）：5 つ星、4 つ星、3 つ星 ※物流施設において BEI = 0.75 超を除く
 - ・BELS 認証（令和 6 年度基準）における以下のレベル
 - ・非住宅：レベル 6、レベル 5、レベル 4
 - ・再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル 6、レベル 5、レベル 4、レベル 3
 - ・再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 4、レベル 3
- CASBEE
 - ・CASBEE 建築評価認証・CASBEE 不動産評価認証：S、A、B+ランク
 - ・自治体版 CASBEE：S、A、B+ランク ※工事完了日から 3 年以内のものに限る
- DBJ Green Building 認証：5 つ星、4 つ星、3 つ星
- LEED 認証：Platinum、Gold、Silver ※LEED BD+C の場合は v4 以降

② 改修工事

以下のいずれかを満たす改修工事

- 適格クライテリアの①の認証のいずれかを取得済みまたは今後取得予定の建築物における、星の数またはランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事

- エネルギー消費量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事

2.2 プロジェクトの評価と選定のプロセス

資金用途とする適格プロジェクトは資産運用会社において、財務部及び運用部がプロジェクトの候補を選定し、代表取締役社長を最終決定権限者とするサステナビリティ委員会にて最終決定します。

2.3 調達資金の管理

● 調達資金の充当計画

調達資金はグリーンビルディングの取得、改修工事、またはこれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。

● 調達資金の追跡管理の体制及び方法

グリーンボンド及びグリーンローンにより調達した資金は、財務部において充当状況を ESG ファイナンス用管理シートを用いて追跡管理します。

● 追跡管理に関する内部統制及び外部監査

資産運用会社は、資金調達業務を含む全ての業務を対象に内部監査を行っています。また、会計全般について監査法人の外部監査を受けています。

● 未充当資金の管理方法

調達した資金が充当されるまでの間は未充当資金として現金または現金同等物で管理します。全額充当後においても、償還までに資金用途となっていた資産が売却または毀損等により資金用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[※]にて管理します。

※ポートフォリオ管理とは決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債額を超えないことを確認する管理方法です。なお、グリーン適格負債額とは、グリーンビルディングの取得価額の合計額×有利子負債比率を乗じた金額と、適格クライテリア②に投じた金額の合計で計算し、グリーンファイナンスによる調達可能額の上限とします。

2.4 レポーティング

(1) 資金充当状況レポーティング

調達資金が適格プロジェクトに充当されるまで、実務上可能な限り、以下の内容について本投資法人ウェブサイトにて報告します。

- ✓ 充当された調達資金の総額
- ✓ 未充当資金の残高
- ✓ 未充当資金がある場合は、充当予定時期と未充当期間の運用方法

なお、調達資金の金額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時開示します。

(2) インパクトレポート

実務上可能な限り以下の内容について本投資法人ウェブサイトにて年次で開示します。

① グリーンビルディング

- ✓ 対象物件の取得した環境認証の種類・レベル
- ✓ 対象物件の温室効果ガス排出量
- ✓ 対象物件のエネルギー消費量
- ✓ 対象物件の水使用量

② 改修工事

- 適格クライテリアの①の認証のいずれかについて星の数またはランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事の場合、以下の指標
 - ✓ 取得した環境認証とランク
- エネルギー消費量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事の場合、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値または削減率
 - ✓ エネルギー消費量
 - ✓ 温室効果ガス排出量
 - ✓ 水使用量