

保証対象指標一覧及びクライテリア(算定基準・方法)(案)

- I. 算定期間: 2023年度(2023年4月1日~2024年3月31日)
- II. データ収集範囲: ジャパンエクスセレント投資法人(ジャパンエクスセレント投資法人が保有する物件の持分相当、GRESBの共用・区分所有ルールに基づくデータ(25%未満の資産も報告対象))
- III. 保証対象指標及びクライテリア案: 下記参照。Scope3(カテゴリ13)相当分をScope1・Scope2から分離。国内環境法令等(エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)、地球温暖化対策の推進に関する法律(温対法)等)

エネルギー消費量

	区分	用途	管理	ポートフォリオ全体						同一条件比較			算定基準			
				持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			データ取得範囲 (㎡)	データ取得可能な最大範囲 (㎡)	持分ベースでの算定		データ取得範囲 (㎡)		
				2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象			2022			2023	
オフィス	共用部	オーナー管理	燃料	16,314	12,698	✓	79,476	67,976	✓	153,832	153,832	15,225	11,295	144,661	・燃料(都市ガス・A重油・軽油・灯油)消費量 ・地域冷暖房(DHC)消費量 ・電気消費量  <燃料消費量の換算> ・燃料消費量[MWh]=燃料消費量[m3,L] ×熱量換算係数[MJ/m3,MJ/L]×電力換算係数[MWh/MJ]	
			地域冷暖房(DHC)	20,424	22,023	✓	26,382	28,508	✓	68,861	68,861	20,424	22,023	65,967		
			電気	31,718	31,106	✓	90,659	90,104	✓	185,335	185,335	30,359	28,839	173,275		
	共用部のエネルギー消費 (7-9)				68,456	65,827	✓	196,517	186,587	✓	408,028	408,028	66,009	62,157		383,903
	テナント専用部	オーナー管理	燃料	974	2,505	✓	12,646	15,468	✓	30,979	30,979	693	2,114	30,979		
			地域冷暖房(DHC)	3,675	3,759	✓	14,106	14,162	✓	61,395	61,395	3,675	3,759	61,395		
		テナント管理	燃料	28,305	28,077	✓	72,800	72,574	✓	292,513	292,513	27,297	25,880	270,308		
			地域冷暖房(DHC)	1,345	1,343	✓	1,345	1,343	✓	4,037	4,037	1,345	1,113	3,584		
	テナント部分のエネルギー消費 (11-16)				34,329	35,683	✓	100,928	103,537	✓	388,924	388,924	33,041	32,866		366,266
	オフィスのエネルギー消費 (10+17)				102,786	101,510	✓	297,445	290,124	✓	796,952	796,952	99,049	95,023		750,169
住宅	共用部	オーナー管理	燃料	0	0	✓	0	0	✓	0	0	0	0	0	・住宅の消費量は共用部のみで専用部を含まず	
			地域冷暖房(DHC)	32	33	✓	32	33	✓	7,900	7,500	32	33	7,900		
			電気	791	803	✓	794	805	✓	8,320	8,320	791	803	8,320		
	住宅のエネルギー消費 (19-21)				824	836	✓	826	838	✓	16,220	16,221	823	836		16,220
	ポートフォリオ全体のエネルギー消費 (18+22)				103,609	102,346	✓	288,271	290,962	✓	813,172	813,172	92,872	95,859		766,389

\*1: 所有形態とは、所有権・区分所有権等の区分を指す(以下の項目につき同じ)

エネルギー消費原単位

	区分	持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			算定基準
		2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象	
オフィス	エネルギー消費原単位 (kWh/㎡)	346.6	347.0	✓	252.5	247.4	✓	エネルギー消費原単位=エネルギー消費量÷補正面積(賃貸可能床面積×各物件の入居率年間平均)
	ポートフォリオ全体におけるカバー率(%) <sup>*</sup>	100%	100%	✓	100%	100%	✓	

<sup>\*</sup>床面積ベース

	区分	持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			算定基準
		2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象	
住宅	エネルギー消費原単位 (kWh/㎡)	39.3	40.3	✓	39.1	40.1	✓	エネルギー消費原単位=エネルギー消費量÷補正面積(延床面積×各物件の入居率年間平均)
	ポートフォリオ全体におけるカバー率(%) <sup>*</sup>	40%	40%	✓	41%	41%	✓	・住宅の消費量は共用部のみで専用部を含まず

<sup>\*</sup>床面積ベース

温室効果ガス(GHG)排出量

	区分	基準	燃料	ポートフォリオ全体						同一条件比較			算定基準		
				持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			データ取得範囲 (㎡)	データ取得可能な最大範囲 (㎡)	持分ベースでの算定		データ取得範囲 (㎡)	
				2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象			2022			2023
オフィス	マーケット基準 (電力会社別係数)	スコープ1(燃料)	2,935	2,349	✓	14,202	12,547	✓			3,098	2,685	・温室効果ガス排出量=エネルギー消費量×GHG排出係数		
			スコープ2(電気・地域冷暖房)	7,542	8,286	✓	16,933	9,949	✓			7,318		7,945	
			スコープ3(カテゴリ13)	4,507	6,290	✓	12,905	9,885	✓			3,892		4,792	
	※参考 ロケーション基準 (国別係数)	スコープ1(燃料)	2,935	2,349	✓	14,202	12,547	✓			2,735	2,090			
			スコープ2(電気・地域冷暖房)	7,274	7,675	✓	43,767	43,019	✓			6,975		7,400	
			スコープ3(テナント使用量)	4,273	5,386	✓	36,305	36,228	✓			3,982		4,774	
			スコープ1(燃料)				0	0	✓	0	0	0		0	0
スコープ2(電気・地域冷暖房)				5	5	✓	5	5	5	5					
スコープ3(カテゴリ13)				0	0	✓	0	0	0	0					
スコープ2(電気・地域冷暖房)				5	5	✓	350	350	5	5					

	区分	基準	燃料	ポートフォリオ全体						同一条件比較			算定基準		
				持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			データ取得範囲 (㎡)	データ取得可能な最大範囲 (㎡)	持分ベースでの算定		データ取得範囲 (㎡)	
				2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象			2022			2023
住宅	マーケット基準 (電力会社別係数)	スコープ1(燃料)	0	0	✓	0	0	✓			0	0	・温室効果ガス排出量=エネルギー消費量×GHG排出係数		
			スコープ2(電気・地域冷暖房)	5	5	✓	5	5	✓			5		5	
			スコープ3(カテゴリ13)	0	0	✓	0	0	✓			0		0	
			スコープ2(電気・地域冷暖房)	5	5	✓	350	350	✓			5		5	

・住宅の排出量は共用部のみで専用部を含まず

温室効果ガス(GHG)排出原単位 (マーケット基準)

	区分	持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			算定基準
		2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象	
オフィス	温室効果ガス(GHG)排出原単位 (t-CO2/㎡)	0.051	0.058	✓	0.037	0.028	✓	温室効果ガス(GHG)排出原単位=温室効果ガス排出量÷補正面積(賃貸可能床面積×各物件の入居率年間平均)
	ポートフォリオ全体におけるカバー率(%) <sup>*</sup>	100%	100%	✓	100%	100%	✓	

<sup>\*</sup>床面積ベース

	区分	持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			算定基準
		2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象	
住宅	温室効果ガス(GHG)排出原単位 (t-CO2/㎡)	0.000	0.000	✓	0.000	0.000	✓	温室効果ガス(GHG)排出原単位=温室効果ガス排出量÷補正面積(延床面積×各物件の入居率年間平均)
	ポートフォリオ全体におけるカバー率(%) <sup>*</sup>	40%	40%	✓	41%	41%	✓	・住宅の排出量は共用部のみで専用部を含まず

<sup>\*</sup>床面積ベース

水消費量

	区分	管理	ポートフォリオ全体						同一条件比較			算定基準				
			持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			データ取得範囲 (㎡)	データ取得可能な最大範囲 (㎡)	持分ベースでの算定		データ取得範囲 (㎡)			
			2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象			2022			2023		
オフィス	共用部	オーナー管理	消費量 (m <sup>3</sup> )	209,812	228,349	✓	487,341	502,196	✓	182,441	182,441	203,177	217,342	173,275	水道局からの請求書に基づき集計	
			消費量 (m <sup>3</sup> )	209,812	228,349	✓	487,341	502,196	✓	182,441	182,441	203,177	217,342	173,275		
	テナント専用部	消費量 (m <sup>3</sup> )	70,565	76,315	✓	311,250	352,398	✓	253,006	258,576	65,368	64,698	238,643			
		消費量 (m <sup>3</sup> )	103	0	✓	103	0	✓	307	307	103	0	307			
	テナント専用部の水消費 (86-87)				70,668	76,135	✓	311,353	352,398	✓	253,313	258,883	65,471	64,698		238,951
	オフィスの水消費 (85+88)				280,480	304,484	✓	798,694	854,594	✓	435,754	441,324	268,648	282,040		412,226
住宅	共用部	オーナー管理	消費量 (m <sup>3</sup> )	634	604	✓	643	615	✓	8,320	8,320	634	504	8,320	・住宅の消費量は共用部のみで専用部を含まず	
			消費量 (m <sup>3</sup> )	634	604	✓	643	615	✓	8,320	8,320	634	504	8,320		
ポートフォリオ全体の水消費 (89+91)				281,114	305,088	✓	799,337	855,209	✓	444,074	449,644	269,282	282,644	420,546		

水消費原単位

	区分	持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			算定基準
		2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象	
オフィス	水消費原単位 (m <sup>3</sup> /㎡)	0.95	1.04	✓	0.68	0.73	✓	水消費原単位=エネルギー消費量÷補正面積(賃貸可能床面積×各物件の入居率年間平均)
	ポートフォリオ全体におけるカバー率(%) <sup>*</sup>	100%	100%	✓	100%	100%	✓	

<sup>\*</sup>床面積ベース

	区分	持分ベースでの算定			所有形態に基づく算定 <sup>*1</sup>			算定基準
		2022	2023	保証対象	2022	2023	保証対象	
住宅	水消費原単位 (m <sup>3</sup> /㎡)	0.03	0.03	✓	0.03	0.03	✓	水消費原単位=エネルギー消費量÷補正面積(延床面積×各物件の入居率年間平均)
	ポートフォリオ全体におけるカバー率(%) <sup>*</sup>	40%	40%	✓	41%	41%	✓	・住宅の消費量は共用部のみで専用部を含まず

<sup>\*</sup>床面積ベース