

フレームワークの概要及びセカンドパーティ・オピニオン 三菱地所グリーンボンド

評価概要

サステイナリティクスは、三菱地所のグリーンボンドフレームワークは強固で、透明性及び信頼性が高く、グリーンボンド原則 2017 の 4 つの要件に明確に適合していることの見解を表明します。サステイナリティクスが、この評価に際して考慮したのは以下の要素です。



調達資金の使途 本件の資金使途の対象となるグリーンビルディングは、国際資本市場協会(ICMA)のグリーンボンド原則 2017 において明確な環境改善効果を有するカテゴリーとして認定されています。



プロジェクトの評価及び選定のプロセス 本プロジェクトの選定及び評価における最終承認は、同社の執行役社長が行います。サステイナリティクスは、経営幹部レベルの役員が関与していることは、マーケット・ベストプラクティスに合致するものと評価しています。



調達資金の管理 三菱地所の経理部は、内部マネジメントシステムを用いて、調達資金の充当額及び未充当額を確実に追跡します。これもマーケット・プラクティスに合致しています。



レポートイング 三菱地所は、資金充当状況レポートイングの公表に加えて、調達資金の全額が適格プロジェクトに充当された旨のアサーションを同社の経理部担当執行役より取得する予定です。サステイナリティクスは、これもマーケット・ベストプラクティスに合致するものと評価しています。さらに三菱地所は建設中の認証取得手続きの進捗状況に加え、竣工後の環境性能(エネルギー使用量、CO2 排出量、水道使用量、廃棄物総量及びリサイクル率)についても可能な範囲でレポートイングを行う姿勢を示しています。これはマーケット・スタンダードに合致しています。



評価日	2018年5月18日
発行体所在地	日本(東京)

レポートセクション

はじめに.....	2
発行体概要.....	2
フレームワークの概要.....	3
サステイナリティクスのオピニオン.....	6
参考資料.....	10

本件に関するお問い合わせは、下記の担当チームまでご連絡ください。

Ankita Shukla (ニューヨーク)
Senior Associate, Sustainable Finance Solutions
ankita.shukla@sustainalytics.com
(+1) 617 603 3329

Wakako Mizuta (東京)
Associate, Sustainable Finance Solutions
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 7979

JangBoo Lee (東京)
Associate, Sustainable Finance Solutions
jangboo.lee@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 7979

三菱地所グリーンボンド

はじめに

三菱地所株式会社(以下「三菱地所」、「発行体」又は「同社」といいます。)は、グリーンボンドを発行するためのグリーンボンドフレームワークを策定し、調達資金をグリーンビルディング(環境配慮型建物)の建設に関連する支出に充当します。三菱地所は、サステナリティクスとの間で、グリーンボンドフレームワークの環境面での貢献についてセカンドパーティ・オピニオンを提供する委託契約を締結しています。当該契約の一環として、サステナリティクスは、三菱地所グリーンボンドフレームワーク(以下「フレームワーク」といいます。)における調達資金の管理やレポートだけでなく、三菱地所のビジネスプロセスと想定されている資金使途のサステナビリティ(持続可能性)への影響を理解するために、三菱地所の経理部及び環境・CSR 推進部を含めたプロジェクトチームのメンバーとの対話を実施しました。また、サステナリティクスは、関連する公表文書及び非公表の社内文書の審査も行いました。

この意見書は、三菱地所のグリーンボンドフレームワークの概要とそのフレームワークに対するサステナリティクスのオピニオンの2つのセクションより構成されています。

発行体概要

三菱地所は、総合不動産会社として日本において1937年に設立されました。同社は、日本国内外において、オフィスビル賃貸事業、商業施設、物流施設の開発及び賃貸を中心とする生活産業不動産事業、マンション・戸建住宅の販売を中心とする住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、ホテル事業及び不動産サービス事業等、幅広い事業活動を行っており、日本の東京に本社を置いています。

三菱地所グループは、「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します」という基本使命があります¹。この基本使命に基づいて、三菱地所は、中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」を策定し、その実現のためのコアバリューのひとつとして、「Eco-conscious」を定めています²。

また、三菱地所グループでは、CSR重要テーマとして、1) 社会と共生したまちづくり、2) 先進的なまちづくり、3) 環境、4) ひとづくり、5) コンプライアンスの5つを掲げています³。さらに同社では、基本使命及び以下の環境基本方針に基づいて、2050年に向けた、長期環境ビジョンを策定しています⁴。

1. 低炭素社会形成への寄与
2. 循環型社会形成への寄与
3. 自然調和型社会形成への寄与
4. 環境コミュニケーションの推進
5. エコロジカルなひとづくり

長期環境ビジョンの一環として、三菱地所は2050年に向けて、低炭素社会形成、循環型社会形成、自然調和型社会形成及び環境コミュニケーションとひとづくりの4つの取り組みを行っています。サステナビリティ活動及び長期環境ビジョンの柱となる環境面では、DBJ Green Building 認証、CASBEE 認証や一般社団法人いきもの共生事業推進協議会の ABINC 認証⁵といった認証の申請を重点的に実施すると同時に、環境負荷の低減をはかっています。三菱地所は、長期環境ビジョンだけでなく、基本使命や長期経営計画、CSR重要テーマを推進するために、グリーンビルディングの建設に関連した資金の調達のためのグリーンボンドフレームワークを策定しました。

¹ 三菱地所グループ 基本使命 (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/company/charter/>

² 三菱地所グループ 新中長期経営計画(2011~2020年度) 策定~BREAKTHROUGH 2020~ (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/news/archives/mec110601.pdf>

³ 三菱地所 CSR 報告書 2017 (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/csr/report/2017/pdf/csr2017.pdf>

⁴ 三菱地所 CSR 報告書 2017 (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/csr/report/2017/pdf/csr2017.pdf>

⁵ 三菱地所 CSR 報告書 2017 (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/csr/report/2017/pdf/csr2017.pdf>

フレームワークの概要

グリーンボンド発行を目的として、発行体はグリーンボンド原則（GBP）が定める 4 つの要件（資金使途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合するフレームワークを以下のとおり策定しました。

調達資金の使途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす単独のプロジェクトに充当する予定です。

適格クライテリア

グリーンビルディング

- DBJ Green Building 認証において 4 つ星又は 5 つ星の評価の取得を予定している「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」の建設に関連した支出。

同プロジェクトの概要については参考資料 I を、DBJ Green Building 認証の概要については参考資料 II をご覧ください。

プロジェクトの評価及び選定のプロセス

プロジェクト選定における適格クライテリアの適用

参考資料 I には、グリーンボンドの調達資金が充当されるグリーンビルディングを示しています。三菱地所の経理部及び環境・CSR 推進部が、適格クライテリアの適用がある、本プロジェクトを選定しました。プロジェクト選定の最終決定は CSR 委員会の委員長である同社執行役社長が行いました。

サステナビリティ目標

発行体概要にて記載のとおり、三菱地所は先進的な環境イニシアチブによる持続可能な成長を目指すために、2020 年までの中期経営計画及び 2050 年に向けた長期環境ビジョンを策定しています。さらに同社は、5 つの CSR 重要テーマを掲げており、その中の環境のテーマでは、以下の 4 つの具体的目標が設定されています⁶。

- 事業活動において、エネルギー、水、原材料を効率的に利用するとともに、温室効果ガスの排出を削減
- 電気や水の利用、交通・物流などを効率化するスマートコミュニティづくりへの取り組み
- ビルや住宅における再生可能エネルギー利用の拡大
- 環境・社会に配慮していると評価されるビルや住宅の積極的な提供

また、三菱地所では建築物の開発において DBJ Green Building 認証をはじめとする各種認証の取得に取り組んでいます。三菱地所は各種プロジェクトを通じて、環境と社会に配慮し、持続可能な社会の実現に貢献することを目指しています。

⁶ 三菱地所 CSR 報告書 2017（和文）；<http://www.mec.co.jp/j/csr/report/2017/pdf/csr2017.pdf>

三菱地所グリーンボンド

環境リスク、社会的リスク低減のためのプロセス

三菱地所は、環境及び社会的リスクに係る評価プロセスにて以下の取り組みを実施しています。

1. 適格プロジェクト(東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟)は、大規模な開発事業の実施に伴う、ネガティブな環境影響の可能性を低減するための調査実施、その影響の予測及び評価を義務づけている東京都環境影響評価条例⁷に従った環境影響評価⁸を実施しています。
2. 適格プロジェクトには調達、設計及び施工の段階で、三菱地所グループの CSR 調達ガイドライン⁹及びグリーン調達ガイドライン¹⁰が適用されています。両ガイドラインは、法的・社会的規範の遵守、人権の尊重、環境の保護及び環境影響の低減を含んでいます。
3. 三菱地所は、適格プロジェクトの竣工後、同プロジェクトを ISO 14001 認証の対象とします。

調達資金の管理

調達資金の管理と充当は三菱地所の経理部が行います。経理部は、適格プロジェクトの予算と支出を四半期単位で監視する内部マネジメントシステムを用意し、これによって調達資金の充当額及び未充当額を確実に追跡します。調達資金の大半は発行から 2 年以内に充当予定です。さらにグリーンボンドで調達した資金は、適格プロジェクトに充当されるまでの間、現金又は現金同等物で管理します。

レポートिंग

資金充当状況レポートिंग

三菱地所は、調達資金が全額充当されるまで、調達資金の充当状況を示すレポートを同社ウェブサイト上に年 1 回公表します。同社はさらに、調達資金の全額が適格プロジェクトに充当された旨のアサーションを同社の経理部担当執行役より取得する予定です。

インパクト・レポートिंग

三菱地所は、守秘義務の範囲内、かつ、合理的に実行可能なかぎりにおいて、「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」について以下の指標を、同社のウェブサイト上及び/又は CSR 報告書において年 1 回公表します。

- 1) 建設期間中については、DBJ Green Building 認証取得手続きの進捗状況
- 2) 竣工後については、以下の環境影響指標
 - エネルギー使用量(J/kl)
 - エネルギー種類別使用実績 (%)
 - CO2 排出量 (t)
 - 水道使用量 (m³)
 - 廃棄物総量 (kg)
 - リサイクル率 (%)

⁷ 東京都 東京都の環境アセスメントとは (和文) ; <http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/assessment/tokyo/about.html>

⁸ 東京都 手続きの進捗状況 (和文) ; http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/assessment/information/projects_list/330dtl.html

⁹ 三菱地所グループ CSR 調達ガイドライン (和文) ; http://www.mec.co.jp/j/csr/partners/pdf/mec201605_csr_guide_line.pdf

¹⁰ 三菱地所グループ グリーン調達ガイドライン (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/csr/environment/green/pdf/guideline.pdf>

三菱地所グリーンボンド

以上に加えて、三菱地所は対象となるグリーンボンドの残存期間中、ISO 14001 認証を受けた建築物ポートフォリオ全体について、これらの環境影響指標を開示する予定であり、本ポートフォリオには「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」が完成後に含まれる予定です。

サステナリティクスのオピニオン

セクション 1:三菱地所 グリーンボンド フレームワークに対するサステナリティクスのオピニオン

概要

総合してサステナリティクスは、三菱地所のグリーンボンドフレームワークが強固で、透明性及び信頼性が高く、ICMA グリーンボンド原則 2017 の 4 つの要件に明確に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスが、この評価に際して考慮した主要要素は以下のとおりです。

- 資金使途の対象となる適格プロジェクト、グリーンビルディングは、ICMA のグリーンボンド原則 2017 において明確な環境改善効果を有するカテゴリーとして認定されています。
- 対象プロジェクトは DBJ Green Building 認証において 4 つ星又は 5 つ星を取得する予定です。サステナリティクスは、三菱地所が信頼性のある第三者認証を得た建築物を選定することで、グリーンボンドの調達資金を明確な環境改善効果を有するプロジェクトに充当しているものと考えます。(DBJ Green Building 認証に対する当社の評価は参考資料 II をご覧ください)。また、サステナリティクスでは、認証のレベルが上位 2 レベル(4 つ星又は 5 つ星)であることは、投資家の期待に合致するものであり、マーケット・ベストプラクティスであると考えます。
- プロジェクトの選定及び評価において、最終承認は同社の執行役社長により行われました。サステナリティクスでは、経営幹部レベルの役員の間与はマーケット・ベストプラクティスに合致していると評価しています。
- 三菱地所には調達資金の充当状況を追跡管理する内部プロセスがあり、これもマーケット・ベストプラクティスに合致しています。
- 三菱地所では資金充当状況レポートの公表に加えて、調達資金の全額が適格プロジェクトに充当された旨のアサーションを同社の経理部担当執行役より取得する予定です。サステナリティクスではこれもマーケット・ベストプラクティスに合致していると評価しています。
- 三菱地所は、認証取得手続きの進捗状況に加え、環境性能(エネルギー使用量、CO2 排出量、水道使用量、廃棄物総量及びリサイクル率)についても可能な範囲でレポートを行う姿勢を示しています。これはマーケット・スタンダードに沿ったものです。

グリーンボンド原則 2017 への適合性:

サステナリティクスは、三菱地所のグリーンボンドフレームワークがグリーンボンド原則 2017 の 4 つの要件に適合していると判断しました。詳細については、参考資料 III:グリーンボンド/グリーンボンド・プログラム 外部機関レビューフォームをご覧ください。

セクション 2: 発行体のサステナビリティ戦略

フレームワークによる発行体のサステナビリティ戦略への貢献

三菱地所には、2020 年までの中期経営計画と 2050 年に向けた長期環境ビジョンに述べられた具体的目標を推進するための強固なサステナビリティ戦略があります。同社の戦略及びガバナンス構造の注目すべき点には次のようなものがあります。

- 三菱地所では同社執行役社長を委員長とした CSR 委員会を設けて、グループ全体でサステナビリティ課題に取り組んでいます。
- 三菱地所では国連の持続可能な開発目標の支持及び社会の要求に応える事業活動を通じてその実現への貢献に努めることを明言しています。
- 三菱地所では再生可能エネルギーへの切り替えによって建築物の CO2 排出量の低減を目指しています。同社では 2016 年 4 月から、4 件の不動産物件において再生可能エネルギーへの切り替えを行い、再生可能エネルギー 800 万 kW を発電しています。これは係る物件の年間消費電力量の 20% にあたり、日本国内の商業用施設においては最大規模の取り組みです¹¹。

さらに同社はこれらのサステナビリティ戦略に従い、5 つの CSR 重要テーマを掲げており、そのテーマのひとつに環境を設定しています。同社は環境テーマに関する取り組みとして、環境と社会に配慮した認証建築物の推進に努めています。三菱地所にはすでに環境影響を最小化する建築物を建設してきた実績があります。2017 年 3 月 31 日の時点で、同社では 9 件のプロジェクトで CASBEE 認証(建築-新築)を、19 件のプロジェクトで DBJ Green Building 認証を、さらに 19 件のプロジェクトで ABINC 認証を取得しています¹²。以上のような同社の取り組み及び実績から、サステイナリティクスは、三菱地所のフレームワークは同社の事業戦略とも合致すると同時に、サステナビリティ戦略実現に向けた取り組みにも資するものであり、同社にはグリーンボンドを発行するだけの体制が十分に整っていることの見解を表明します。

プロジェクトに伴う一般的な環境リスク、社会的リスクに対処する十分な体制整備

三菱地所の適格プロジェクトは環境改善効果をもたらしますが、同時に建設中の土壌や地下水の汚染及び粉塵等による汚染並びに労働者の健康や安全といった社会的リスクなどの潜在的なリスクも含んでいます。しかしながら、三菱地所では、各種リスクに対処し、人権尊重や環境保全、社会的規範遵守のための調達ガイドラインを整備し、東京都の条例に従った環境影響評価も実施することで、環境リスク、社会的リスクを低減する各種プロセスを行ってきました。加えて同社は、建設後には、社内の環境マネジメントシステムに対する外部認証、ISO 40001 に従って対象物件を運営することも約束しています。サステイナリティクスは、三菱地所が適格プロジェクトに関連した環境リスク、社会的リスクを自ら評価し軽減するために必要な準備体制を適切に整備していることの見解を表明します。

¹¹ 三菱地所 CSR 報告書 2017 (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/csr/report/2017/pdf/csr2017.pdf>

¹² 三菱地所 CSR 報告書 2017 (和文) ; <http://www.mec.co.jp/j/csr/report/2017/pdf/csr2017.pdf>

三菱地所グリーンボンド

セクション 3: 調達資金の用途による影響

日本におけるグリーンビルディングの環境影響

2011 年の東日本大震災発生前は、原子力発電が日本の総発電量の約 30%を占めていました¹³。しかし、福島原子力発電所事故により全国規模で原子力発電所の稼働が停止され、日本では国内の電力需要を満たしながら COP22 の目標値とそのコミットメントを達成するために CO2 排出量を削減すべきであるとの機運が高まっています。日本政府は、建築物部門が日本のエネルギー使用量の 3 分の 1¹⁴ を占めていることを考慮し、建築物のエネルギー効率性を向上させる必要があると考え、2015 年 7 月 8 日に、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」（国土交通省）を制定しました。同法により、大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置が講じられました¹⁵。こうした規制により、日本の建築物は、将来的にさらなる省エネ性能の向上が求められることになりました。以上を踏まえ、サステイナリティクスは、三菱地所のグリーンボンドが、日本におけるグリーンビルディングに係るプロジェクトへの資金調達ニーズに応え、環境改善効果に貢献するものであるとの意見を表明します。

「持続可能な開発目標 (SDGs)」に対する合致と貢献

「持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals, SDGs)」は 2015 年 9 月に策定され、持続可能な開発を実現するための 2030 年までの目標が設定されました。本グリーンボンドは以下の SDG 目標を推進するものです。

資金用途のカテゴリー	SDGs	SDGs 目標
グリーンビルディング	9. 産業、イノベーション、インフラストラクチャ	9.1 質が高く信頼できる持続可能かつレジリエントな地域・越境インフラなどのインフラを開発し、すべての人々の安価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
	11. 持続可能な都市とコミュニティ	11.B 2020 年までに、包括的な方針と施策を適用/実施する都市及び居住地の数を大幅に増加させ、資源の効率性向上、気候変動の緩和と適応、災害に対する回復力強化を目指す

¹³ 世界原子力協会 Nuclear Power in Japan (英文); <http://www.world-nuclear.org/information-library/country-profiles/countries-g-n/japan-nuclear-power.aspx>

¹⁴ 国土交通省 中長期的視点に立った住宅・建築物における環境対策のあり方について (和文); <http://www.mlit.go.jp/common/000023285.pdf>

¹⁵ 国土交通省 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の概要 (和文); <http://www.mlit.go.jp/common/001097298.pdf>

三菱地所グリーンボンド

結論

三菱地所では「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」の建設に伴う支出の資金調達のためにグリーンボンドフレームワークを策定しました。同物件は DBJ Green Building 認証において 4 つ星又は 5 つ星を取得する予定です。

三菱地所のグリーンボンドフレームワークは、調達資金の用途及びプロジェクトにより予想される環境改善効果が明確であるとサステナリティクスは考えています。また、プロジェクトのカテゴリーであるグリーンビルディングは、ICMA のグリーンボンド 原則 2017 において環境改善効果をもたらすものと認められており、同時に日本政府の取り組みにも貢献するものです。

三菱地所の今回の適格プロジェクトは同社執行役社長が承認したものであり、建設中は環境影響評価を実施し、竣工後には ISO 14001 認証の取得することで、同社はあらゆる環境リスク、社会的リスクを低減するプロセスがあります。さらに同社は資金充当状況レポート及びインパクト・レポートを行う姿勢を示しており、インパクト・レポートにおいてはプロジェクトの環境性能に対し透明性のある評価を確実にする総合的な指標を用います。

以上を総合的に判断し、三菱地所のグリーンボンドフレームワークには強固で、透明性及び信頼性が高く、同社にはグリーンボンドを発行する体制が十分に整っているとサステナリティクスは確信しています。

参考資料

参考資料 I: 「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」の概要と所在地¹⁶

住所	東京都千代田区大手町 1 丁目、東京都中央区八重洲 1 丁目(下図参照)
竣工予定	2021 年 4 月末
主用途	オフィス、店舗、駐車場
階数	地下 5 階、地上 40 階
全高	約 212m
敷地面積	約 31,400 平米 (約 9,500 坪)
総床面積	約 146,000 平米 (約 44,200 坪)
賃貸可能オフィス 部分床面積	約 77,400 平米 (約 23,400 坪)
ウェブサイト	https://office.mec.co.jp/en/tokiwabashi/tower-a/



¹⁶ 三菱地所 東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟 (和文) ; <https://office.mec.co.jp/tokiwabashi/tower-a/>

三菱地所グリーンボンド



参考資料 II: DBJ Green Building 認証の概要

	DBJ Green Building 認証 ^{17 18}
背景	DBJ Green Building認証は、2011年に日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、一般財団法人日本不動産研究所(JREI)との業務提携により運営されています。同プログラムは、地域基準の一つとして認識されています ¹⁹ 。同認証は、オフィスビル、ロジステイクス施設、居住用不動産、商業施設について取得可能です。
認証レベル	1 つ星 (十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル) 2 つ星 (優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 3 つ星 (非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 4 つ星 (極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 5 つ星 (国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル)
評価領域: 環境プロジェクト・ マネジメント	DBJ Green Building認証制度では、建設仕様と環境性能に加え、次の要因が評価されます <ul style="list-style-type: none"> - 防災・防犯対策 - テナントにとっての快適性及び利便性 - 周辺環境との調和 - ステークホルダーとの協働 (テナント及び投資主が含まれる) - 環境IR活動
評価領域: 建築物の環境性能	評価は 3 つの主要カテゴリーについて行われ、各カテゴリーにはたとえば下記のサブカテゴリーが含まれます。 「エコロジー」 <ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー ・ 水資源の節約 ・ 3R (Reduce, Reuse and Recycle) ・ 再生エネルギーの利用 「リスク管理/快適性/多様性」 <ul style="list-style-type: none"> ・ テナントのセキュリティと安全性 ・ テナントの利便性 「コミュニティとパートナーシップ」 <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観 ・ 生物多様性 ・ 地域との関わり ・ オーナーとステークホルダーとの連携

¹⁷ 日本政策投資銀行 DBJ Green Building 認証サービスのご案内 (和文) ; http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/index.html

¹⁸ 日本政策投資銀行 DBJ Green Building 認証 (和文) ; http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/outline.html

¹⁹ Japan sharpens its green building focus, Read Views (英文) ; <https://www.jllrealviews.com/places/japan-sharpens-its-green-building-focus/>

三菱地所グリーンボンド

<p>要件</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価 評価基準は、以下の3つの要素で構成されています。</p> <p>1. 3つの主要カテゴリー評価 グリーンビルディングの特徴・特性は、下記の3つの主要カテゴリーに分類されます。エコロジー、リスク管理と快適性/多様性、コミュニティとパートナーシップ、です。各主要カテゴリーは5つのサブカテゴリーで構成され、100点満点となっています。評価全体は58の質問で構成されています。</p> <p>2. 総合評価 通常の評価ポイントのうち、オーナーの物件運営に特に重点が置かれています。たとえば「リスク管理」カテゴリーの防災・防犯対策や、「コミュニティとパートナーシップ」カテゴリーの地域の環境意識向上施策等が評価されます。</p> <p>3. 「イノベーション」ポイントシステム 加算ポイントシステムが適用されており、各サブカテゴリーにおいて特に革新的な取り組みが評価され加点されます。このような革新的取り組みは、規定の設問項目の範囲に限定されていません。</p> <p>建築物の実地性能評価は JREI が上記の指標に基づいて行い、JREI 内に設置されたコミッティーが認証ランクの結果を判定します²⁰。</p>															
<p>性能表示</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Properties with the best class environmental & social awareness</th> <th>Properties with exceptionally high environmental & social awareness</th> <th>Properties with excellent environmental & social awareness</th> <th>Properties with high environmental & social awareness</th> <th>Properties with satisfactory environmental & social awareness</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 Stars</td> <td>4 Stars</td> <td>3 Stars</td> <td>2 Stars</td> <td>1 Star</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">21</p>	Properties with the best class environmental & social awareness	Properties with exceptionally high environmental & social awareness	Properties with excellent environmental & social awareness	Properties with high environmental & social awareness	Properties with satisfactory environmental & social awareness	5 Stars	4 Stars	3 Stars	2 Stars	1 Star					
Properties with the best class environmental & social awareness	Properties with exceptionally high environmental & social awareness	Properties with excellent environmental & social awareness	Properties with high environmental & social awareness	Properties with satisfactory environmental & social awareness												
5 Stars	4 Stars	3 Stars	2 Stars	1 Star												
<p>定性的考察</p>	<p>DBJ Green Building 認証は LEED、CASBEE とともに日本における主要なグリーンビルディング規格のひとつと認知されています²²。同制度のウェブサイトによると、2018年2月現在、日本国内で499件の不動産物件が当制度による認証を受けています。</p>															

²⁰ 日本政策投資銀行 DBJ Green Building 認証手続 (和文) ; <http://igb.jp/flow.html>

²¹ 日本政策投資銀行 DBJ Green Building 認証制度のご紹介 (和文) ; http://www.dbj.jp/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

²² Japan sharpens its green building focus, Read Views (英文) ; <https://www.jllrealviews.com/places/japan-sharpens-its-green-building-focus/>

参考資料 III: グリーンボンド / グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム セクション 1. 基本情報

発行体の名称:	三菱地所株式会社
グリーンボンドISINコード/グリーンボンド発行体フレームワークの名称(該当する場合):	三菱地所 グリーンボンドフレームワーク
レビュー機関の名称:	サステイナリティクス
本フォームの記入完了日:	2018年5月18日
レビューの発行日: [本レポートが過去のレビューの更新版である場合、その旨を記載し、参照すべき元文書をご記入下さい]	2018年5月18日

セクション 2. レビューの概要

レビューの範囲

レビューの範囲では、以下の項目を適宜使用/採用しています。

本レビューでは次の要素を評価し、GBPとの整合性を確認しました。

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金用途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価・選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

レビュー機関の役割

- | | |
|--|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> コンサルティング(セカンドオピニオンを含む) | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): | |

注: レビューが複数ある場合やレビュー機関が異なる場合は、レビューごとに別々のフォームを使用して下さい。

レビューの要約及び/又はレビュー全文へのリンク(該当する場合)

上記「グリーンボンドフレームワーク及びセカンドオピニオン」文書を参照願います。

三菱地所グリーンボンド

セクション 3. レビューの詳細

レビュー機関は、以下の情報を可能な限り詳細に提供し、コメントセクションを使用してレビューの範囲を説明することが推奨されています。

1. 資金用途

セクションについての総合的コメント(該当する場合):

DBJ グリーンビルディング認証において 4 つ星ないし 5 つ星の認証取得を予定する「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」の建設に関連した支出。グリーンビルディングのカテゴリーは、ICMA のグリーンボンド原則 2017 において明確な環境改善効果を有し適格と認定されています。

資金用途のカテゴリー(分類はGBP に基づく)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input type="checkbox"/> 省エネルギー |
| <input type="checkbox"/> 汚染の防止と管理 | <input type="checkbox"/> 自然資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| <input type="checkbox"/> 生物多様性保全(陸上及び海洋) | <input type="checkbox"/> クリーンな運輸 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |
| <input type="checkbox"/> 環境に配慮した製品、製造技術・プロセス | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行の時点では不明だが、GBP のカテゴリーに適合する、又はまだGBP のカテゴリーになっていないその他の適格分野に適合すると現時点で予想される | <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): |

GBP のカテゴリーにない場合は、環境分類を記入して下さい(可能な場合):

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

セクションについての総合的コメント(該当する場合):

参考資料 I には、グリーンボンドの調達資金が充当されるグリーンビルディングを示しています。三菱地所の経理部及び環境・CSR 推進部が、適格クライテリアの適用がある、本プロジェクトを選定しました。プロジェクト選定の最終決定は CSR 委員会の委員長である同社執行役社長が行いました。これはマーケット・ベストプラクティスに合致するものとサステナリティクスでは評価しています。

三菱地所グリーンボンド

評価と選定

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境的改善効果をもたらす | <input checked="" type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、プロジェクトが適格カテゴリーの範囲に適合していることが判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適格プロジェクトのクライテリアが定義されており、その透明性が担保されている | <input checked="" type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、プロジェクトに関連した潜在的ESG リスクを特定及び管理していることが判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定に関するクライテリアのサマリーが公表されている | <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): |

責任に関する情報

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 評価/選定のクライテリアについては外部機関による助言又は検証が必要 | <input checked="" type="checkbox"/> 組織内での評価 |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): | |

3. 調達資金の管理

セクションについての総合的コメント(該当する場合):

調達資金の管理と充当は三菱地所の経理部が行います。経理部は、適格プロジェクトの予算と支出を四半期単位で監視する内部マネジメントシステムを用意し、これによって調達資金の充当額及び未充当額を確実に追跡します。調達資金の大半は発行から2年以内に充当予定です。さらにグリーンボンドで調達した資金は、適格プロジェクトに充当されるまでの間、現金又は現金同等物で管理します。この方式はマーケット・プラクティスに合致しているとサステイナリティクスでは考えます。

調達資金の追跡管理

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体はグリーンボンドの調達資金を適切に区別又は追跡管理している |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当の資金の運用に使用する予定の一時的な投資手段の種類が開示されている |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): |

その他の情報開示

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 将来の投資にのみ充当 | <input type="checkbox"/> 現在と将来の投資に充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> 支出ポートフォリオに充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオを開示 | <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): |

三菱地所グリーンボンド

4. レポートイング

セクションについての総合的コメント(該当する場合):

三菱地所は、守秘義務の範囲内、かつ、合理的に実行可能なかぎりにおいて、「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」について以下の指標を、同社のウェブサイト上及び/又は CSR 報告書において年 1 回公表します。

- 1) 建設期間中については、DBJ Green Building 認証取得手続きの進捗状況
- 2) 竣工後については、以下の環境影響指標
 - ・ エネルギー使用量(J/kl)
 - ・ エネルギー種類別使用実績 (%)
 - ・ CO2 排出量 (t)
 - ・ 水道使用量 (m³)
 - ・ 廃棄物総量 (kg)
 - ・ リサイクル率 (%)

以上に加えて、三菱地所は対象となるグリーンボンドの残存期間中、ISO 14001 認証を受けた建築物ポートフォリオ全体について、これらの環境影響指標を開示する予定であり、本ポートフォリオには「東京駅前常盤橋プロジェクト A 棟」が完成後に含まれる予定です。

サステイナリティクスでは、これらレポートイングはマーケット・スタンダードに合致していると考えます。

資金充当状況 レポートイング:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input type="checkbox"/> プロジェクトポートフォリオ単位 |
| <input type="checkbox"/> 個々の債券の情報源へのリンク | <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): |

報告される情報:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当額 | <input type="checkbox"/> 投資額全体におけるグリーンボンドによる調達額の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): | |

頻度:

- | | |
|---|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 毎年 | <input type="checkbox"/> 半年毎 |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): | |

インパクト・レポートイング:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input type="checkbox"/> プロジェクトポートフォリオ単位 |
| <input type="checkbox"/> 個々の債券の情報源へのリンク | <input checked="" type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): 三菱地所の ISO 14001 認証物件ポートフォリオ単位 |

頻度:

- | | |
|---|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 毎年 | <input type="checkbox"/> 半年毎 |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): | |

三菱地所グリーンボンド

報告される情報(予想又は事後の報告) :

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 温室効果ガスの排出量／削減量 | <input type="checkbox"/> 消費エネルギーの削減量 |
| <input type="checkbox"/> 水使用量の削減 | <input checked="" type="checkbox"/> その他のESG 指標(具体的に記入してください): 認証取得の進捗状況、さらに以下の指標: エネルギー消費量(J/kl)、エネルギー消費量の用途別比率(%)、水使用量(m ³)、ゴミ発生量(kg)、リサイクル率(%)。 |

開示の方法

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 財務報告書に掲載 | <input checked="" type="checkbox"/> サステナビリティレポートに掲載 |
| <input type="checkbox"/> 臨時報告書に掲載 | <input checked="" type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): 企業ウェブサイト |
| <input type="checkbox"/> レポーティングは審査済み(「審査済み」の場合、どの部分が外部審査の対象かを明示して下さい) | |

参考情報へのリンク先の欄で報告書の名称と発行日を明記して下さい(該当する場合)

参考情報へのリンク先(例えば、レビュー機関の審査手法、実績、発行体の参考文献などへのリンク)

参照可能なその他の外部審査(該当する場合)

提供レビューの種類:

- | | |
|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> コンサルティング(セカンドオピニオンを含む) | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証/監査 | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他(具体的に記入してください): | |

レビュー機関:

発行日:

三菱地所グリーンボンド

グリーンボンド原則 (GBP) が定義するレビュー機関の役割について

- i. **コンサルタント・レビュー:** 発行体は、環境的な持続可能性、その他グリーンボンド発行におけるさまざまな面（発行体のグリーンボンドフレームワークの策定／レビューなど）について、定評ある専門知識を備えたコンサルタントや専門機関に助言を求めることができます。「セカンドパーティ・オピニオン」はこのカテゴリーに含まれます。
- ii. **検証:** 発行体は、発行するグリーンボンド、それに関連するグリーンボンドフレームワーク、または裏付けとなる資産について、資格要件を満たした当事者（監査人など）に独立した立場からの検証を受けることができます。以下の認証と異なり、検証では発行体が作成した内部基準や要件との整合性に焦点を当てることができます。裏付けとなる資産の環境的に持続可能な特性の評価も検証と呼び、外部のクライテリアを適用する場合があります。
- iii. **認証:** 発行体は、発行するグリーンボンド、それに関連するグリーンボンド・フレームワーク、または調達資金の用途について、外部のグリーン評価基準に照らして認証を受けることができます。クライテリアは評価基準によって定義され、こうしたクライテリアとの整合性を、資格要件を満たした第三者機関／認証機関が確認します。
- iv. **レーティング (格付け):** 発行体は、発行するグリーンボンド、またはそれに関連するグリーンボンドフレームワークのレーティングを、資格要件を満たした第三者機関（専門的調査機関、格付機関など）から取得することができます。グリーンボンドのレーティングは通常、個別の債券やグリーンボンドフレームワーク／プログラムに適用されるもので、発行体の ESG レーティングとは別です。

免責事項

無断複写・転載を禁じます。このセカンドパーティ・オピニオン（以下「オピニオン」といいます。）のいかなる部分も、形式・手段を問わず、サステイナリティクスによる事前の許可がない限り複写・転載・公開することはできません。

オピニオンは、分析対象の債券が持続可能かつ責任あるものだと考えられる理由を述べるために作成されました。したがって本オピニオンは情報提供のみを目的とするものであり、サステイナリティクスはオピニオンの内容についてのいかなる形の賠償責任も、オピニオンやそこに含まれる情報の利用に起因する損害に関する賠償責任も認めるとはありませ

ン。オピニオンはクライアントから提供された情報に基づいて作成されているため、サステイナリティクスは本オピニオンに提示された情報の完全性・正確性・最新性を保証しません。

本オピニオンに記載されたいかなる内容も、明示黙示を問わず、企業への投資の可否、または投資可能ユニバーズ／ポートフォリオへの組み入れの可否についての表明や保証とみなすことはできません。さらに本オピニオンはいかなる場合も、債券の経済的パフォーマンスや信用力の評価と解釈することはできず、また債券による調達資金の効果的な充当を扱ったものと解釈することもできません。

クライアントは自らの行動の適法性・実行・監視について、認証の取得や確実な実施の全責任を負います。

サステナリティクスについて

サステナリティクスは、環境・社会・ガバナンス(ESG)とコーポレート・ガバナンスに関する調査・格付け・分析を行う独立系機関であり、責任投資(RI)戦略の策定と実施において世界中の投資家の支援を行っています。サステナリティクスは世界各地に 13 のオフィスを有し、機関投資家のパートナーとして、ESG に関する情報や調査結果を投資プロセスに組み込むための支援を提供しています。また、サステナリティクスは、これまで 30 か国の多国籍企業、金融機関、政府機関等の発行体から依頼を受け、グリーンボンドやサステナブルボンドのフレームワークにセカンドパーティ・オピニオンを提供してきました。サステナリティクスは、Climate Bonds Standard Board により検証機関としての認証を受け、フレームワークの策定や検証において各方面の関係者を支援しています。また、サステナリティクスは Global Capital 社により「2017 年もっとも印象的なセカンドパーティ・オピニオン機関」として表彰を受けました。2018 年には、Climate Bonds Initiative と Environmental Finance によって「最大の外部レビュー機関」と認められました。さらにサステナリティクスは、2018 年に、日本のグリーンボンド市場の成長に対する貢献が認められ、一般社団法人環境金融研究機構からサステナブルファイナンス大賞特別賞を受賞しました。

詳しくは www.sustainalytics.com をご参照ください。または

info@sustainalytics.com にお問い合わせ下さい。

