

セカンドパーティ・オピニオン 三井不動産 グリーンボンドフレームワーク



評価概要

サステナリティクスは、三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」あるいは「同社」）のグリーンボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）は、グリーンボンド原則 2018（Green Bond Principles、以下、「GBP」）の 4 つの要件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のは以下の要素です。



調達資金の使途 資金使途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、GBP において環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認められているものです。また、サステナリティクスは、三井不動産の適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 9 を推進するものと考えます。



プロジェクトの評価及び選定 グリーンボンドの調達資金を充当する適格プロジェクトは、適格クライテリアに基づいて、三井不動産の ESG 推進室及び経理部によって評価・選定された上で、代表取締役社長執行役員を委員長とする ESG 推進委員会によって確認されます。最終決定は、経理部関係業務を担当する執行役員が行います。同社のプロジェクトの評価及び選定のプロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。



調達資金の管理 三井不動産の経理部財務グループは、グリーンボンド償還までの間、年に 1 度、三井不動産及び当該関係会社の社内管理システムを用いて、充当額及び未充当額を追跡管理します。未充当資金が生じた場合は、その同額が現金同等物により管理されます。同社の調達資金の管理プロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。



レポートिंग 三井不動産は、グリーンボンドの調達資金の全額充当までの間、年に一回調達資金の充当状況及び環境改善効果を同社ウェブサイト上で開示する予定です。同開示においては、資金充当を受けたプロジェクトの概要、充当金額、充当日及び関連する環境性能指標が示されます。さらに三井不動産は同期間中、独立した第三者機関から、調達資金の使途と適格クライテリアとの適合性の検証を受けることを約束しています。サステナリティクスは、同社のレポートング及びアニュアル・レビューに関する約束は、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価日	2020 年 8 月 3 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
サステナリティクスのオピニオン.....	3
参考資料.....	9

本件に関するお問い合わせは、下記の Sustainable Finance Solution プロジェクト担当チームまでご連絡ください。

Wakako Mizuta（東京）
Project Manager
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 2343

Marie Toyama（東京）
Project Support
marie.toyama@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 2343

日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版に適合しているとの意見を表明します。日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版は信頼性の高いグリーンボンド発行のために発行体に期待される事項を示しています。サステナリティクスは、本フレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版において「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。

はじめに

三井不動産は、日本の大手総合不動産会社であり、日本に加え、ニューヨーク、ロンドン、マレーシア、台湾含む海外において事業展開しています。現在、主にオフィスビルや商業施設の開発および運営を行う賃貸事業、そしてマンション等の分譲事業やマネジメント事業等を実施しています。同社は 1941 年に、前身となる三井合名会社から不動産部門が分離され設立されました。本社は東京都に所在しています。

三井不動産は、グリーンボンドを発行することを企図して三井不動産株式会社グリーンボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定し、グリーンボンド発行により調達した資金を全額又は一部、国内外における同社の保有施設の環境負荷を低減するプロジェクトへのファイナンス資金及び／又はリファイナンス資金に充当する予定です。本フレームワークは、以下の領域において適格クライテリアを定めています。

1. グリーンビルディング

三井不動産は、サステナリティクスとの間で、2020 年 7 月付の本フレームワークと GBP¹及び日本の環境省が定めるグリーンボンドガイドライン 2020 年版²との適合性、及びそ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。本フレームワークの概要は、参考資料 1 をご覧ください。

サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンの業務範囲及び限定

サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、評価対象の本フレームワークの現行のマーケット・プラクティスへの適合性並びに適格カテゴリーの信頼性及び環境改善効果についてのサステナリティクスの独立した見解を反映しています³。

セカンドパーティ・オピニオンの一部として、サステナリティクスは以下を評価しました。

- 本フレームワークの、ICMA による GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性
- 調達資金の使途に関する信頼性及び想定される改善効果
- 調達資金の使途に関連する発行体のサステナビリティ戦略、実績及びサステナビリティリスク管理の整合性

調達資金の使途の評価に関して、サステナリティクスは、マーケット・プラクティスと ESG のリサーチ・プロバイダーとしてのサステナリティクスの専門知識に基づく社内のタクソノミー（バージョン 1.4.1）に依拠しています。

サステナリティクスは、委託契約の一環として、本フレームワークにおける調達資金の管理やレポートニングの側面だけでなく、事業プロセスや想定される調達資金の使途のサステナビリティ（持続可能性）に係る影響を理解するため、三井不動産の経理部のメンバーとの対話を実施しました。三井不動産の担当者は、
(1) 提供された情報の完全性、正確性又は最新性の確保は三井不動産の単独責任と理解していること、
(2) 全ての関連情報をサステナリティクスに提供していること、(3) 提供された重要な情報が適時に適切に開示されていることを確認しています。また、サステナリティクスは、関連する公表文書及び社内文書の審査も行いました。

本意見書は、本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であり、本フレームワークと併せてご覧ください。

¹ 国際資本市場協会（ICMA）、「グリーンボンド原則 2018」：<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² 環境省、「グリーンボンドガイドライン 2020 年版」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

³ 多様な顧客に対応する複数の業務を運営している場合、客観的な調査がサステナリティクスの基礎となり、アナリストの独立性の確保が客観的で実行可能な調査のために最も重要となります。そのため、サステナリティクスは、堅固なコンフリクト・マネジメント・フレームワークを導入しており、これは、特に、アナリストの独立性、プロセスの一貫性、コマースチームとリサーチ（及びエンゲージメント）チームの構造的分離、データ保護並びにシステム分離の必要性に対応しています。最後にもう一つ重要なこととして、アナリストの報酬は、特定の商業的成果に直接結び付くわけではありません。サステナリティクスの特徴は、一つは完全性、もう一つは透明性です。

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

現在のセカンドパーティ・オピニオンの更新は、サステナリティクスと三井不動産との間で合意される委託契約の条件に従って行われます。

サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、本フレームワークのマーケット・プラクティスへの適合性を反映していますが、適合性を保証するものでも、将来の関連するマーケット・プラクティスへの適合性を保証するものでもありません。さらに、サステナリティクスのセカンドパーティ・オピニオンは、債券による調達資金の充当が期待される適格プロジェクトによって予想されるインパクトに言及していますが、実際のインパクトを測定していません。本フレームワークに基づいて資金充当されたプロジェクトを通じて達成されたインパクトの測定と報告は、本フレームワークの所有者の責任です。

加えて、セカンドパーティ・オピニオンは、調達資金の意図された充当について意見を述べていますが、債券による調達資金の適格な活動への充当を保証するものではありません。

現在のセカンドパーティ・オピニオンに基づいてサステナリティクスが提供するいかなる情報も、三井不動産が本セカンドパーティ・オピニオンの目的のためにサステナリティクスへ提供した事実又は記述及び関連周辺状況の真実性、信頼性又は完全性に賛成又は反対する声明、表明、保証又は主張とはみなされないものとします。

サステナリティクスのオピニオン

セクション 1: 三井不動産グリーンボンドフレームワークへのサステナリティクスのオピニオン

サステナリティクスは、本フレームワークが信頼性及び環境改善効果を有し GBP の 4 つの要件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は、本フレームワークにおける以下の要素を重要な点として考慮しました。

- 調達資金の使途
 - グリーンボンドの資金使途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、GBP において環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認められているものです。資金使途は、同社が推進する環境負荷の少ない建物及び街づくりの実現に加え、建築物に起因する温室効果ガス（GHG）の排出量削減を通して気候変動対策に貢献するものです。資金使途の環境改善効果に係るサステナリティクスによる評価の詳細は、セクション 3 をご参照ください。
 - 三井不動産がフレームワークで定めている資金使途の適格クライテリアは、第三者認証機関によるグリーンビルディング認証制度（LEED、BREEAM、CASBEE 建築（新築、既存、改修）、CASBEE-不動産、DBJ グリーンビルディング認証、BELS、BCA グリーンマーク認証、HQE、DGNB）における上位 2 つのレベルの認証を取得済み又は取得予定の物件の開発、建設、改修、取得に係る支出を資金使途の対象としています。サステナリティクスは、三井不動産による同適格クライテリアの設定は、より環境性能の高いグリーンビルディングへの投資及び投資家から一般的に選好されるものとして、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。（グリーンビルディング認証スキームの概要と比較については、参考資料 2 をご参照ください。）
 - 同社は、適格プロジェクトの選定にあたり、上記認証取得の建物に加え、気候変動イニシアティブ含む第三者機関及び基準に基づき設定される各地域の上位 15% に相当するエネルギー効率の高い建物、また、水使用量の削減及び廃棄物転換率に加え、エネルギー効率 20% 以上の改善に資する改築に係る支出を資金使途の対象と定めており、サステナリティクスは当該閾値の設定はマーケット・プラクティスに沿っており、堅実な数値として肯定的に評価します。
 - 三井不動産は、グリーンボンドの調達資金を新規に加え、既存のプロジェクトに充当することを予定しています。同社は、フレームワーク上で既存のプロジェクトに対するルックバック期間をグリーンボンドの発行日から過去 2 年間と定めています。

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

- プロジェクトの評価及び選定
 - 三井不動産において ESG の取り組みを総括している ESG 推進室及び資金調達や運用・管理を統括する経理部が適格クライテリアに基づいて、グリーンボンドの調達資金を充当する候補となる適格プロジェクトの評価及び選定を行います。選定されたプロジェクトは、代表取締役社長執行役員を委員長とし、全部門の担当役員によって構成される ESG 推進委員会にて確認され、最終決定は、経理部関係業務を担当する執行役員が行います。同社のプロジェクトの評価及び選定のプロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。
- 調達資金の管理
 - 三井不動産の経理部財務グループが調達資金の管理における責任を有しています。グリーンボンドが償還されるまでの間、年に1度、同社の社内管理システムを用いて、充当状況を追跡管理し、適格プロジェクトへの充当額と発行手取額が一致することを確認します。また、三井不動産が資金を貸し付け、関係会社が主体となり充当を実施するプロジェクトになる場合は、当該関係会社の社内管理システムにより充当状況を追跡管理します。同社は、調達資金をグリーンボンド発行より 24 か月以内に充当することに努めるほか、未充当資金が生じた場合は、その同額が現金同等物により管理することを約束しています。サステナリティクスは、同社の調達資金の管理プロセスは、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。
- レポートニング
 - 三井不動産は、調達資金が全額充当されるまでの期間、年に一回、又調達資金の全額充当後も含めて状況の変化があった場合に必要に応じて、調達資金の充当状況及び環境改善効果を同社ウェブサイト上で開示する予定です。充当状況レポートニングでは、調達資金が充当されたプロジェクトの概要、充当金額、充当日、未充当資金がある場合はその金額と充当予定時期が報告されるほか、適格プロジェクトへの資金充当及び／又は未充当資金の管理に関する経営陣によるアサーションを公表する予定です。インパクト・レポートニングにおいては、定量的指標として CO₂ 排出量、水使用量、エネルギー使用量が報告されるほか、調達資金が充当されたグリーンビルディングの取得認証の種類及びレベルを開示する予定です。さらに三井不動産は調達資金の全額充当まで、年に一回、独立した第三者機関より、調達資金の用途と適格クライテリアとの適合性の検証を受けることを約束しています。サステナリティクスは、同社のレポートニングは、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。

グリーンボンド原則 2018 への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが GBP 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、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（参考資料 3）をご覧ください。

日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性

日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版は信頼性の高いグリーンボンドの発行のために発行体に期待される事項を示しています。サステナリティクスは、本グリーンボンドフレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版において「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。

GBP と日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版	GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版との適合性	日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版との適合性についてのサステナリティクスのコメント
1. 調達資金の用途	適合	本フレームワークが定める資金用途の適格カテゴリー、グリーンビルディングは、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版において明確な環境改善効果をもたらすプロジェクトカテゴリーとされているものです。適格クライテリアは調達資金が、第三者認証機関によるグリ

ーンビルディング認証を取得済み又は取得予定の建物、地域内で上位 15%のエネルギー効率を有する建物、又は環境性能の向上に資する改築に係る支出に充当されることを説明しています。さらに三井不動産はサステナリティクスに対し、長期間にわたる維持が必要な資産を対象に、複数のグリーンボンド発行を通じてリファイナンスする場合、発行時点において、当該資産の経過年数、残存耐用年数及びリファイナンス額を開示することを約束しました。

2. プロジェクトの評価及び選定プロセス 適合

本フレームワークでは、同社がグリーンボンドの発行によって実現を目指すグループ長期経営方針及びグループ環境方針について説明しています。また、適格クライテリアを策定し、同クライテリアに基づいて、同社の ESG 推進室及び経理部が調達資金を充当する候補となる適格プロジェクトを評価・選定し、代表取締役社長執行役員を委員長とし、全部門の担当役員によって構成される ESG 推進委員会が確認し、経理部関係業務を担当する執行役員が最終決定することを説明しています。

3. 調達資金の管理 適合

三井不動産の経理部財務グループがグリーンボンドが償還されるまでの間、年に 1 度、社内管理システムを用いて、充当状況を追跡管理し、適格プロジェクトへの充当額と発行手取額が一致することを確認します。三井不動産が資金を貸し付け、関係会社が主体となるプロジェクトについては、当該関係会社の社内管理システムにより充当状況を追跡管理します。同社は本フレームワークにおいて、調達資金をグリーンボンドの発行より 24 ヶ月以内に適格プロジェクトに充当するように努めることを約束するほか、未充当資金が生じた場合は、その同額が現金同等物により管理することを示しています。

4. レポートニング 適合

三井不動産は、調達資金が全額充当されるまで年一回、又調達資金の全額充当後も含めて充当状況に大きな変化があった場合には必要に応じて調達資金の充当状況及び環境改善効果を同社ウェブサイト上で開示することを本フレームワークに明記しています。充当状況に関する開示としては、調達資金が充当されたプロジェクトの概要、充当金額、充当日、未充当資金がある場合はその金額と充当予定時期が報告される予定です。また、環境性能効果については、CO₂ 排出量、水使

用量、エネルギー使用量、取得するグリーンビルディング認証の種類及びレベルを開示することが説明されています。

セクション 2: 三井不動産のサステナビリティ戦略

フレームワークによる三井不動産のサステナビリティ戦略への貢献

三井不動産は、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」を経営理念⁴に掲げ、三井不動産グループ長期経営方針「VISION 2025」⁵により 2020 年代中盤までに「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」することを目指しています。同方針では、重点的に取り組むべき 6 つの ESG 目標の一つとして「環境負荷の低減とエネルギーの創出」を定めており、「グループ環境方針」⁶に基づいて、気候変動、水使用、環境汚染・資源、生物多様性、環境サプライチェーンの領域で、自社物件の環境負荷の低減に取り組んでいます。

同社は、建物や街づくりにおいて、気候変動への対応として、省エネルギーの推進に加え、再生可能エネルギー及び蓄電技術の利用により GHG の排出を低減し、延床面積当たりのエネルギー消費原単位を中長期にわたり毎年平均 1%の削減目標を設定しています⁷。また、三井不動産グループとして、国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟し、2050 年までに保有物件含む事業活動で消費する電力を 100%再生可能エネルギーで調達することを目指しています⁸。水使用については、保有物件における節水型機器の導入や雨水・中水利用等の施策により、延床面積当たり上水・工業用水使用原単位を毎年度、前年度比で低減することを目指しています⁹。

上記方針及び目標に取り組むため、同社のグリーンボンドフレームワークは、国内外で認知された第三者認証機関によるグリーンビルディング認証を受けた建物及びエネルギー効率が地域内で上位 15%に相当する建物、建物の環境性能の向上に資する改修に係る支出を資金使途に定めています。サステナビリティは、同資金使途は同社の保有物件のエネルギー消費や水使用等の環境負荷の低減に加え、同社が掲げる長期的な環境目標の達成に向けてさらに貢献するものであると考えます。

プロジェクトに伴う環境及び社会的リスクに対処する十分な体制整備

サステナビリティは、三井不動産が定めるグリーンビルディングに係る適格プロジェクトは、環境改善効果を生み出す一方で、環境・社会面における潜在的リスクを有することを認識しています。主要なリスクとしては、グリーンビルディングの開発・建設及び運営による、生態系への悪影響、騒音・振動、労働者の安全・衛生への悪影響、エネルギーや水の消費が挙げられます。同社は、以下の方針及び取り組みにより、ネガティブな環境・社会的リスクの低減に取り組んでいます。

- ・ 三井不動産グループは新規開発事業による生態系への影響を管理・低減する為、新規開発にあたって、環境影響評価や自然保護に係る法規制に基づいて生態系への環境影響評価を実施しています¹⁰。
- ・ 三井不動産は、大気汚染や水質汚濁、土壌汚染、有害物質の排出、廃棄物による環境や建物利用者の健康への影響防止の為、土壌汚染対策法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法等関連する法規制を遵守し、規制対象外のものについても排出抑制及び適切な管理や処理に努めることを約束しています¹¹。また同社は、自社保有物件のエネルギー消費量、水使用量、廃棄物排出量、GHG ガス排出量を含む環境データを継続的に計測し開示しています¹²。

⁴ 三井不動産株式会社、「ステートメント・ビジョン・ミッション」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/about_us/statement/?id=global

⁵ 三井不動産株式会社、「三井不動産グループ長期経営方針「VISION 2025」」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/about_us/vision2025/

⁶ 三井不動産株式会社、「環境への取り組み方針」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/01.html

⁷ 三井不動産株式会社、「気候変動」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/05.html

⁸ 三井不動産株式会社、「「RE100」に加盟」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2020/0228_02/download/2020028_02.pdf

⁹ 三井不動産株式会社、「水使用」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/03.html#p02

¹⁰ 三井不動産株式会社、「生物多様性」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/06.html#p04

¹¹ 三井不動産株式会社、「環境汚染・資源」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/environment/04.html

¹² 三井不動産株式会社、「第三者保証」：https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/third-party_verification/index.html#date3_F03

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

- 三井不動産は「三井不動産グループ サステナブル調達基準」を策定し、法令等の遵守、労働に係る人権尊重、企業倫理の確立、品質の確保、環境への配慮、情報セキュリティ、リスク管理の 7 テーマにおける基本方針を開示し、同社グループ社員及び取引先に遵守を求めています¹³。

三井不動産による上記の方針及び取り組みを踏まえ、サステナビリティクスは同社が適格プロジェクトに付随する環境及び社会面の主要リスクを管理、低減する為の十分な体制を有するとの見解を表明します。

セクション 3：調達資金の用途によるインパクト

三井不動産が本フレームワークで定めている資金用途のカテゴリーは、GBP と整合するものです。サステナビリティクスは、当該プロジェクトカテゴリーが日本において環境改善効果をもたらす理由を以下に説明します。

グリーンビルディングによる気候変動対策への貢献

日本では、居住用及び商業用建築物に起因する家庭部門及び業務その他部門の最終エネルギー消費量が 1990 年比で約 2 割増加しており¹⁴、両部門からの CO₂ の排出量は日本の総排出量の約 3 割を占めます¹⁵。日本のエネルギー需要における両部門の重要性を踏まえ、日本政府は 2015 年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」¹⁶を制定し、建築物について省エネルギー基準への適合の義務化を段階的に進める等、建築物における省エネルギー対策の強化に取り組んでいます。

また、日本政府はパリ協定を踏まえて GHG 排出量を 2030 年までに 2013 年比で 26%削減することを公約しており、その達成に向けて家庭部門及び業務その他部門については、各 4 割の CO₂ 排出削減目標を設定しています¹⁷。日本の気候変動対策において建築物のエネルギー効率の向上が果たす役割は大きく、政府は新築建築物の省エネルギー基準適合の推進や既存建築物の改修、エネルギー管理の徹底、高効率照明導入等の施策の積み上げによる達成を目指しています¹⁸。

三井不動産は、フレームワークにおいてエネルギー効率に加え、水使用、廃棄物の排出等、建築物に係る幅広い環境性能を評価対象に含む認証を取得するグリーンビルディングの開発、建設、改修、取得や、建築物の環境性能の向上に資する改修に係る支出を資金用途に定めています。サステナビリティクスは同用途は、同社保有物件における環境負荷を低減し、日本政府が進める建築物の省エネルギー対策の強化や気候変動対策に貢献するものとの見解を表明します。

「持続可能な開発目標 (SDGs)」への貢献

「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。三井不動産のグリーンボンドは以下の SDGs 目標を推進するものです。

資金用途のカテゴリー	SDG	SDG 目標
グリーンビルディング	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

¹³ 三井不動産株式会社、「社会サプライチェーン」：https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/society/04.html

¹⁴ 国土交通省、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第二次答申）（参考資料）」：<https://www.mlit.go.jp/common/001275971.pdf>

¹⁵ 「2018 年度（平成 30 年度）の温室効果ガス排出量（確報値）について〈概要〉」：<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113761.pdf>

¹⁶ 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〈建築物省エネ法〉の概要」：http://www.ibec.or.jp/ee_standard/files/outline_pamphlet.pdf

¹⁷ https://www4.unfccc.int/sites/ndcstaging/PublishedDocuments/Japan%20First/20150717_Japan's%20INDC.pdf

¹⁸ https://www4.unfccc.int/sites/ndcstaging/PublishedDocuments/Japan%20First/20150717_Japan's%20INDC.pdf

		ての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。
--	--	------------------------

結論

三井不動産は、本フレームワークに基づいてグリーンボンドを発行し、調達資金をグリーンビルディングに係るファイナンス資金及び／又はリファイナンス資金に充当する予定です。サステナリティクスは、同資金使途は、同社がグループ長期経営方針及びグループ環境方針で掲げる保有物件の環境負荷の低減に関する目標の達成に貢献するものと考えます。また、日本政府が進める建築物の省エネルギー対策の強化及び気候変動対策、並びに SDGs の目標 9 の推進を後押しするものと肯定的に評価します。

本フレームワークが定める資金使途のカテゴリー、グリーンビルディングは、GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版において環境改善効果を有するとされるプロジェクトカテゴリーと整合しています。適格クライテリアは、第三者認証機関によるグリーンビルディング認証制度における上位 2 つのレベルの認証を取得済み又は取得予定の物件を資金使途の対象に定めており、サステナリティクスは、当該適格クライテリアの設定、プロジェクトの評価・選定プロセス、調達資金の管理及びレポートは、マーケット・プラクティスに合致しています。

上記を総合的に検討し、サステナリティクスは本フレームワークは、GBP の 4 つの要件及び日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版と適合し、信頼性及び透明性が高いものであるとの意見を表明します。

参考資料

参考資料 1：フレームワークの概要

グリーンボンドの発行を目的として、三井不動産は2020年7月にGBPが定める4つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポートニング）に適合するフレームワークを以下の通り策定しました。尚、フレームワークは三井不動産に帰属します。

1. 調達資金の用途

1.1 適格クライテリア

三井不動産及び関係会社は、以下に概説する適格基準に合ったプロジェクトにグリーンボンドの調達資金を充当することを想定している。

カテゴリー：グリーンビルディング

以下のいずれかの基準に合致する物件の新規の投資資金が既存の資産に係る支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当する。

i) グリーンボンドの発行日から過去24ヶ月以内に以下のいずれかの認証を取得したか、グリーンビル設計段階での認証（竣工後認証を取得予定）を取得した建物（中古・新築・改築物件のいずれも含む）

- LEED: 「Platinum」または「Gold」
- BREEAM: 「Outstanding」または「Excellent」
- CASBEE建築（新築、既存、改修）、CASBEE不動産: 「S」または「A」
- DBJ グリーンビルディング認証: 「5」または「4」
- BELS: 「4」または「5」
- BCA グリーンマーク認証: 「Platinum」または「Gold」
- HQE: 「Exceptional」または「Excellent」
- DGNB: 「Platinum」または「Gold」

ii) Climate Bond Initiativesによる「Location Specific Criteria for Commercial Buildings & Calculator」や「Location Specific Criteria for Residential Buildings & Calculator」、エネルギー効率関連認証、建築基準法、築年数などで定義された、地域の中でもエネルギー効率の高い上位15%に相当する建物。三井不動産は、グリーンボンドの発行日から遡って24ヶ月以内、又はグリーンボンドの発行日から満期日までの間に三井不動産及び関係会社により実施された既存又は新規プロジェクトに対し、その全額ないし一部の資金を充当する。

iii) 建物、建物の基盤システムまたは土地のエネルギー効率や水効率を大幅に改善するため、もしくはその他の環境面での改善（CO₂排出換算量の削減、水使用量の削減、廃棄物転換率の向上）を加えるための改築（LED等の省エネ照明、クールリーフ等の持続可能性を重視する建材、スマートメーター、電力・再生可能エネルギーのチャージステーションとバッテリー、乾式造園/干ばつに強い庭等の推進、廃棄物転換、節水・省エネ技術と素材及びサステナビリティ格付制度等で認められている改善を含むがこれに限らない）。なお、エネルギー効率及び水効率については、20%以上の改善効果のあるものを対象とする。三井不動産は、グリーンボンドの発行日から遡って24ヶ月以内、又はグリーンボンドの発行日から満期日までの間に三井不動産及び関係会社により実施された既存又は新規プロジェクトに対し、その全額ないし一部の資金を充当する。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

2.1 プロジェクトの選定における適格及び除外クライテリアの適用

グリーンボンドの調達資金が充当されるプロジェクトは、上記の適格基準に合わせて環境及び社会的リスクの低減のためスクリーニングを実施した上で、三井不動産のESGに関する活動の推進に関して総括

する ESG 推進室および資金の調達・運用・管理を統括する経理部で部門横断的に選別を行う。選別されたプロジェクトリストは、原則、年に一度以上開催される ESG 推進委員会（代表取締役社長執行役員を委員長とし、三井不動産の全部門の担当役員から構成される）にて確認する。最終的なプロジェクトの選定は経理部関係業務を担当する担当執行役員による決裁にてなされる。

2.2 環境目標

三井不動産グループは、「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」、「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献していく方針を掲げ、まちづくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしている。

人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとしてとらえ、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図りながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけ、豊かで潤いのある都市環境の創造と地球環境への貢献をめざす。こうした環境理念のもと、2001年に制定した「グループ環境方針」を軸として、事業活動において様々な環境への取り組みを実施している。

また、E（環境）・S（社会）・G（ガバナンス）を重要な経営課題と位置付け、2018年5月に策定したグループ長期経営方針「VISION 2025」において、重点的に取り組む以下の6つの目標を掲げている。

6つの重点目標

- 街づくりを通じた超スマート社会の実現
- 多様な人材が活躍できる社会の実現
- 健やか・安全・安心なくらしの実現
- オープンイノベーションによる新産業の創造
- 環境負荷の低減とエネルギーの創出
- コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

これらの目標達成に向けて取り組むことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えている。

また、2019年度からは社長以下経営層をメンバーとする「ESG推進委員会」やESG推進に関する専門組織「ESG推進室」を新たに設置した。

さらに、当社グループの掲げる理念や目標と通底する国際的イニシアティブの「国連グローバル・コンパクト」に賛同・署名するとともに、その国内ネットワークである「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」にも加入し、「人権、労働、環境、腐敗防止」の4分野からなる国連グローバル・コンパクト10原則を実践しながら、事業を通じて社会課題の解決に取り組むことをめざしている。

三井不動産グループでは、「グループ環境方針」のもと、「環境負荷の低減（Load reduction）」「安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保（Quality improvement）」「様々な主体との多様な連携・協力（Cooperation）」の3分野を一体的に推進することを方針として、環境活動を行っている。

2.3 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

三井不動産が定めるグリーンビルディングに係る適格プロジェクトは、「グループ活動方針」に準拠し、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図りながら推進をしていくことで環境改善効果を生み出す一方で、事業に係る環境・社会面における潜在リスクを有する。主要なリスクとしては、水使用、環境汚染・資源、気候変動、生物多様性、環境サプライチェーン、社会サプライチェーンに係るリスクが挙げられる。同社は、関連する法規制を遵守し、環境影響評価や自然保護に係る法規制に基づいて生態系への環境影響評価の実施、自社保有物件のエネルギー消費量・水使用量・廃棄物排出量・GHG ガス排出量を含む環境データの継続的な計測、ESG課題の解決に資するサステナブル調達に係る指針をまとめた「サステナブル調達基準」の策定を通じてサプライチェーン全体でのネガティブな環境・社会的リスクの低減に取り組んでいる。また、三井不動産は、すべての開発において公共交通機関へのアクセスを考慮している。交通拠点近傍の立地による利便性・安全性の提供はもとより、運用においても多くの人々が集う商業施設やホテル等で環境負荷の少ない公共交通機関の利用を推奨しCO₂排出低減にも寄与している。

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

3. 調達資金の管理

三井不動産が主体となるプロジェクトについては、グリーンボンドの調達資金は、経理部財務グループにより、既存および新規の適格グリーンプロジェクトのファイナンスに充当され、充当状況については三井不動産の社内管理システムを用いて年に1度、追跡・管理される。また関係会社が主体となるプロジェクトについては、三井不動産からその関係会社に資金を貸し付け、充当状況については関係会社の社内管理システムにより追跡・管理される。

即ち、グリーンボンドの発行残高がある限り、三井不動産は適格グリーンプロジェクトのリストと、その関係会社の社内融資データシステムとその内容に基づく融資を管理することになり、三井不動産の社内管理システムでは、常に、グリーンボンドの発行手取額と適格グリーンプロジェクトへの充当金が等しいものとして表示される。仮に未充当資金が生じた場合には、その分は現金同等物で管理し、24ヶ月以内にグリーンボンドプロジェクトに充当するように努める。

4. レポーティング

グリーンボンドの満期までの間、三井不動産は、その調達資金の用途を指定のウェブサイトで開示し、いつでも閲覧できるようにするものとし、調達資金の全額が適格グリーンプロジェクトに充当されるまで、以下を含む開示情報を年に一度以上（あるいは新たな変更が生じた場合には必要に応じて）、調達資金が全額充当された以降大きな変更が生じた場合には速やかに更新する。

4.1 資金充当状況レポーティング

(i) 当該グリーンボンドの発行金額の適格グリーンプロジェクトへの充当状況、調達資金を充当した適格グリーンプロジェクトの概要、適格グリーンプロジェクトへの充当金額、充当日、未充当資金がある場合はその金額と充当予定時期

(ii) 当該グリーンボンドの発行金額が適格グリーンプロジェクトに充当されたか、現金同等物で管理している旨の経営陣による表明

4.2 インパクト・レポーティング

三井不動産は、発行残高がある限り、グリーンボンドの発行金額の全額が適格グリーンプロジェクトに充当されるまで、少なくとも年に一度（あるいは新たな変更があった場合には必要に応じて）、適格グリーンプロジェクトのインパクトを報告する。三井不動産は、CO₂ 排出量、水使用量、エネルギー使用量、適格グリーンプロジェクトの認証の種類及びレベルをそれぞれ報告する予定である。すべてのインパクト・レポーティングは、適宜、適格グリーンプロジェクト別に総額ベースで開示される。

5. アニュアル・レビュー

三井不動産は、グリーンボンド発行金額（正味手取額）がグリーンボンドフレームワークで定められる適格基準に従って割り当てられていることの検証を独立した第三者に委託する。この検証は、発行済みグリーンボンドの発行金額の全額が適格グリーンプロジェクトの資金に充当されるまで年に一度実施される。

参考資料 2：グリーンビルディング認証スキームの概要と比較

	LEED ¹⁹	BREEAM ²⁰	CASBEE 評価認証制度 ²¹	DBJ Green Building 認証制度 ²²
背景	LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) は、世界中で使用されている居住用及び商業用不動産向けの米国の認証制度です。LEED は非営利団体である米国グリーンビルディング協議会 (USGBC) によって開発され、建築物の設計、建設、保守及び運用を評価しています。	BREEAM (イングランド建築研究所建築物性能評価制度) は当初、イングランドの建築研究所 (BRE) によって 1990 年に発行され、新築、改築、増築に使用されています。	CASBEE (建築環境総合性能評価システム: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) 評価認証制度は、建築物の環境性能を評価し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が認定した第三者機関が認証する日本のグリーンビルディング認証制度です。同制度には、建築物の種別に応じ、「CASBEE-建築」、「CASBEE-不動産」及び「CASBEE-戸建」があります。	DBJ Green Building 認証制度は、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、主要な地域基準の一つとして認識されています。同認証制度は、オフィスビル、物流施設、居住用不動産、商業施設に対して取得可能です。
認証レベル	Certified Silver Gold Platinum	Pass Good Very Good Excellent Outstanding	C ランク (劣る) B-ランク (やや劣る) B+ランク (良い) A ランク (大変良い) S ランク (素晴らしい) ※CASBEE-不動産は C ランクを除く 4 段階評価	1 つ星 2 つ星 3 つ星 4 つ星 5 つ星
評価領域：環境プロジェクト・マネジメント	なし	環境評価カテゴリーの「マネジメント」は、プロジェクト・マネジメント、導入、環境外乱が最小限の作業現場、利害関係者の関与など様々な側面に対応しています。	CASBEE は、建築物敷地境界の内側と外側という 2 つの主要な評価分野 (Q (建築物の環境品質 Quality)、L (建築物の環境負荷 Load)) の両側面から評価します。 ※CASBEE-不動産は上記評価分野なし	DBJ Green Building 認証制度での評価には、建設仕様、環境性能及び社会的要素が含まれます。
評価領域：建築物の環境性能	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー及び大気 持続可能な敷地 立地と交通 材料と資源 水の効率性 室内環境の質 デザインの革新性 地域別重み付け 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー 土地利用とエコロジー 汚染 交通 材料 水 廃棄物 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費 資源循環 地域環境 室内環境 ※CASBEE-不動産は、エネルギー/GHG、	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーと資源 アメニティー (性能、利便性・快適性) レジリエンス (環境リスク・防災・遵法性)

¹⁹ 米国グリーンビルディング協議会、「LEED によるグリーンビルディングリーダーシップ (英文)」：<https://new.usgbc.org/leed>

²⁰ BREEAM「BREEAM とは (英文)」：<https://www.breem.com/>

²¹ 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE 評価認証制度」：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html>

²² 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」：<http://igb.jp/>

		<ul style="list-style-type: none"> 健康と福利の革新性 	水、資源、生物多様性、屋内環境	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティとダイバーシティ（利用者多様性、周辺環境、生物多様性への配慮） パートナーシップ
要件	必須条件（認証レベルとは無関係）を満たすとともに、評価項目に関連したポイントを取得 上記のポイントの合計に応じて LEED 認証レベルを取得することになります。 LEED には異なるいくつかのレーティング・システムがあります。各格付レーティング・システムは、特定の分野（新築、大規模リフォーム、コア及びシェル開発、学校/小売/医療施設の新築及び大規模改築、既存不動産の運営及び保守）に適用できるように設計されています。	認証レベルに応じた必須条件を満たすとともに、評価項目に関連したポイントを取得 取得したポイントは項目ごとに重み付けされて ²³ 、獲得した総合スコア（パーセンテージで表されます）に基づいて BREEAM 認証レベルの証明書が与えられます。BREEAM の項目の大部分には柔軟性があり、クライアントは BREEAM のパフォーマンススコアの作成に当たり、遵守すべき項目を選択することができます。 BREEAM には 2 つの段階と監査レポートがあります。評価基準が異なる「BREEAM 設計段階（BREEAM DesignStage）」と「建設後段階（Post Construction Stage）」です。	スコアリングによるパフォーマンス評価 CASBEE は、評価指標として BEE（Built Environment Efficiency）を用いています。BEE とは、Q（建築物の環境品質）を分子、L（建築物の環境負荷）を分母として算出される指標です。Q と L は、上記 4 つの評価領域の分類と再構成を通じて算定されます。 ※CASBEE-不動産は、BEE を用いず、加点方式により評価。必須項目を満たさない場合は、評価の対象外。	スコアリングによるパフォーマンス評価 評価基準は 5 つのカテゴリからなり、さらにサブカテゴリに分けられ、300 点満点で 85 の質問で構成されています。 通常の得点に加え、加点制度も導入しています。 最終段階においては、JREI が現地で上記の指標に基づき建築物の性能評価を行い、JREI 内に設置された認証判定会議で認証結果を判定します。
パフォーマンス表示	 Platinum 80+ points earned 24	 25	 26	 27
定性的考察	世界的に認知され適用されています。	世界的に認知され適用されています。	CASBEE は、国土交通省の支援の下、産官学共同プロジェクトとして継続的に開発が行われています。日本では、多くの地方自治体で、建築許可審査の際に CASBEE による評	DBJ Green Building 認証制度は、LEED と CASBEE と並んで日本のグリーンビルディングの評価基準の一つとして認知されています。同制度のウェブページによると、2019

²³ BREEAM の重み付け：マネジメント 12%、健康と福利 15%、エネルギー 19%、交通 8%、水 6%、材料 12.5%、廃棄物 7.5%、土地利用とエコロジー 10%、汚染 10%、革新性 10%。したがって、エネルギーの項目で取得した 1 点は、集計段階で汚染の項目で取得した 1 点の 2 倍の価値を持つことになります。

²⁴ 米国グリーンビルディング協議会、「LEED によるグリーンビルディングリーダーシップ（英文）」：<https://new.usgbc.org/leed>

²⁵ BREEAM「BREEAM とは（英文）」：<https://www.breeam.com/>

²⁶ 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「評価の仕組みと環境性能効率（BEE）」：http://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/method.html

²⁷ DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行（英文）：http://www.dbj.jp/en/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

			<p>価書の提出を義務付けています。</p>	<p>年3月現在、日本において695の不動産物件が当プログラムによる認証を受けています。²⁸</p>
--	--	--	------------------------	---------------------------------------------------------------

	BELS ²⁹	BCA Green Mark ³⁰	HQE ³¹	DGNB ³²
背景	<p>BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は、日本の国土交通省が定めたガイドラインに基づき発行される、省エネルギー性能ラベリング制度です。BELSでは、一次エネルギー消費量を評価し、省エネ性能を測定・表示します。</p>	<p>BCA Green Mark 制度はシンガポールにおいて、建築物環境性能（プロジェクトのコンセプト化、設計、及び建設期間）の持続可能性を推進するため、不動産認証を付与しています。</p>	<p>Haute Qualité Environnementale (HQE、高品質環境基準) はフランスのグリーンビルディング基準で、1992年のアースサミットで初めて定められた持続可能な開発の原則に基づいています。この制度は2005年に始まったもので、HQEが審査にあたり Cerway/ Certivea/ Cerqual が認証を発行します。</p>	<p>ドイツグリーンビルディング認証(DGNB)は2007年に非営利団体 German Sustainable Building Council がドイツ運輸建築都市問題省とともに開発したもので、サステナブルビルディングの積極的な奨励を目的としています。</p>
認証レベル	<p>1つ星 2つ星 3つ星 4つ星 5つ星</p>	<p>Certified Gold Gold Plus Platinum</p>	<p>Pass Good Very good Excellent Exceptional</p>	<p>Bronze Silver Gold Platinum</p>
評価領域：環境プロジェクト・マネジメント	なし	<p>評価プロセスでは、関連報告書及び文書証拠を検証し、評価基準の内容と認証レベルを満たしているかを評価します。</p>	<p>世界的なマネジメントシステム</p>	<p>手続き上、世界中どこにあるプロジェクトでも申請可能で、そのためにケースバイケースで各国に合わせた修正を行うプロセスがあります。</p>
評価領域：建築物の環境性能	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー効率 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した設計 建築物のエネルギー性能 資源管理 スマートで健康的な建築物 高度な環境への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー 環境（敷地、コンポーネント、現場、水、廃棄物、保守） 快適性（熱水、音響、視覚、嗅覚） 衛生（空間の質、空気の質、水質） 等価 (Equivalence) の原則 	<ul style="list-style-type: none"> 環境 経済 社会文化及び機能的側面 テクノロジー プロセス 敷地

²⁸ 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」：<http://igb.jp/>

²⁹ 一般社団法人住宅性能評価・表示協会、「建築物省エネルギー性能表示制度について」：<https://www.hyoukakyukai.or.jp/bels/bels.html>

³⁰ シンガポール政府、「BCA Green Mark (英文)」：https://www.bca.gov.sg/greenmark/green_mark_buildings.html

³¹ Cerway、「HQE(英文)」：<http://www.behqe.com/>

³² DGNB GmbH、「DGNB システム:サステナビリティのグローバルベンチマーク (英文)」：<http://www.dgnb-system.de/en/>

要件	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>BELS のスコアは、建築物のエネルギー消費量を公式ガイドラインに示される建築物タイプの基準一次エネルギー消費量と比較して算出される BEI (Building Energy Index) に基づいて算定されます。</p> <p>2 つ星の評価は省エネ基準に適合していることに相当し、星による評価が高いほど、消費エネルギーの削減量が大きいことを意味します。</p> <p>スコアは第三者登録機関が算出します。</p>	<p>各性能分野の最低条件 + スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>性能分野によってウェイトは異なります。</p> <p>建築物の認証レベルは、建築物の性能レベルと各性能分野において獲得した数値スコアに応じて決定されます。</p>	<p>最低条件 (認証レベルを問わず) + 関連ポイントによるパフォーマンス評価 (Performing と High Performing)</p> <p>最低条件 (Prerequisite) レベルの認証は目標ごとの最低要件をクリアすると取得できる一方、Performing と High Performing レベルの認証は目標ごとのパーセンテージに基づいて取得でき、これによって柔軟性を持たせています。</p> <p>分野ごとに得た星の数に基づいて総合的な HQE 認証レベルが決まります。</p> <p>環境認証は建築物のライフサイクルの全ステージにわたって付与され、実地での審査が必要です。</p>	<p>パーセンテージによるパフォーマンス指数</p> <p>6 つの重要分野の評価を加えて総合パフォーマンス指数 (パーセンテージで表現) を算出します。環境、経済、社会文化及び機能、技術的品質がそれぞれ全体の 22.5% ずつ、プロセスが残りの 10% を占め、敷地の質は別途ランク付けされます。</p> <p>DGNB 認証はプロジェクトの総合パフォーマンス指数に基づいて付与され、下から Silver (50%以上)、Gold (65%以上)、Platinum (80%以上) です。さらに Bronze は既存建築物に付与される最低ランクの認証でパフォーマンス指数 35% 以上が必要です。</p>
パフォーマンス表示	 <p>33</p>	 <p>34</p>	 <p>35</p>	 <p>36</p>
定性的考察	<p>BELS は公式の政府基準に沿っています。</p> <p>同制度はエネルギー性能のみを評価し、総合的な環境ファクターに関する広範な検討は行っていません。</p>	<p>BCA はシンガポール政府によって公式に承認されており、同国で最も広く認知されている制度です。</p>	<p>HQE 認証は建築物の利用者に係る目標が最も多く、「快適性」と「衛生」関連の項目が特に発達した制度です。</p> <p>HQE 制度は欧州内や国際的な各種規格を重視しています (特に ISO と ASHRAE 規格)。</p>	<p>DGNB 認証は EU のさまざまな現行規格・基準に基づいたもので、ドイツの運輸建設都市開発省の推奨を受けています。</p> <p>DGNB 制度はブルガリア、デンマーク、オーストリア、タイ、スイスなど多数の国と提携しています。</p>

³³ 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、「BELS 表示例」 : https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/pdf/170401bels_07.pdf

³⁴ シンガポール政府、「BCA Green Mark (英文)」 : https://www.bca.gov.sg/greenmark/green_mark_buildings.html

³⁵ Cerway、「HQE(英文)」 : <http://www.behqe.com/>

³⁶ DGNB GmbH、「DGNB システム:サステナビリティのグローバルベンチマーク (英文)」 : <http://www.dgnb-system.de/en/>

参考資料 3：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：	三井不動産株式会社
グリーンボンド ISIN コード／発行体グリーンボンドフレームワークの名称（該当する場合）：	三井不動産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：	2020 年 8 月 3 日
レビューの発行日：	

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"/> 調達資金の用途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価及び選定のプロセス |
| <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（セカンドパーティ・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（具体的に記入して下さい） | |

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「評価概要」を参照ください。

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. 調達資金の用途

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

資金用途の対象となる適格カテゴリー、グリーンビルディングは、GBP において環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認められているものです。また、サステナリティクスは、三井不動産の適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 9 を推進するものと考えます。

資金の用途のカテゴリー（分類は GBP に基づく）

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input type="checkbox"/> エネルギー効率 |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止及び抑制 | <input type="checkbox"/> 自然生物資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| <input type="checkbox"/> 陸上及び水生生物の多様性の保全 | <input type="checkbox"/> クリーン輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源及び廃水管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |
| <input type="checkbox"/> 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行の時点では確認されていないが、将来的にGBPのカテゴリーに適合するか、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（具体的に記入して下さい） |

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及び選定のプロセス

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

グリーンボンドの調達資金を充当する候補となる適格プロジェクトは、適格クライテリアに基づいて、三井不動産の ESG 推進室及び経理部により評価・選定された上で、ESG 推進委員会により確認されます。最終決定は、経理部関係業務を担当する執行役員が行います。同社のプロジェクトの評価及び選定のプロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。

評価・選定

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境改善効果をもたらす | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント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 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適切な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 type="checkbox"/> ドキュメント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 type="checkbox"/> プロジェクトの評価・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（具体的に記入して下さい） |

責任に関する情報及び説明責任に関する情報

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 外部機関による助言又は検証を受けた評価／選定のクライテリア | <input type="checkbox"/> 組織内での評価 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

3. 資金管理

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

三井不動産の経理部財務グループは、グリーンボンド償還までの間、年に1度、三井不動産及び当該関係会社の社内管理システムを用いて、充当額及び未充当額を追跡管理します。未充当資金が生じた場合は、その同額が現金同等物により管理されます。同社の調達資金の管理プロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。

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体系的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（具体的に記入して下さい） |

その他の情報開示

- | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 新規の投資にのみ充当 | <input checked="" type="checkbox"/> 既存と新規の投資に充当 |
| <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（具体的に記入して下さい）： |

4. レポーティング

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

三井不動産は、グリーンボンドの調達資金の全額充当までの間、年に一回調達資金の充当状況及び環境改善効果を同社ウェブサイト上で開示する予定です。同開示においては、資金充当を受けた適格プロジェクトの概要、充当金額、充当日及び関連する環境性能指標が示されます。さらに三井不動産は同期間中、独立した第三者機関から、調達資金の使途と適格クライテリアとの適合性の検証を受けることを約束しています。サステナビリティクスは、同社のレポーティング及びアニュアル・レビューに関する約束は、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。

資金使途レポーティング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）：

報告される情報

- 充当額
 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
 その他（具体的に記入して下さい）プロジェクト概要、充当日、未充当資金がある場合はその金額と充当予定時期、適格プロジェクトへの資金充当、及び／又は未充当資金の管理に関する経営陣のアサーション

頻度

- 毎年
 半年毎
 その他（具体的に記入して下さい）

インパクト・レポーティング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）

頻度

- 毎年
 半年毎
 その他（具体的に記入して下さい）

報告される情報（予想又は事後の報告）

- 温室効果ガスの排出量／削減量
 消費エネルギーの削減量
 水消費量の削減量
 その他のESG指標（具体的に記入して下さい）：水使用量、エネルギー使用量、取得するグリーンビルディング認証の種類及びレベル

開示の方法

- 財務報告書に掲載
 サステナビリティ・レポートに掲載

三井不動産グリーンボンドフレームワーク

- 臨時報告書に掲載 その他（具体的に記入して下さい）：
三井不動産ホームページ
- レポートは審査済み（「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）

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/?id=global

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

- コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） 認証
- 検証／監査 レーティング（格付け）
- その他（具体的に記入して下さい）

レビュー機関

発行日

グリーンボンド原則（GBP）が定義する外部レビュー機関の役割について

- i. セカンドパーティ・オピニオン：発行体とは独立した環境面での専門性を有する機関がセカンドパーティ・オピニオンを発行することができる。その機関は発行体のグリーンボンドフレームワークにかかるアドバイザーとは独立しているべきであり、さもなければセカンドパーティ・オピニオンの独立性を確保するために情報隔壁のような適切な手続きがその機関のなかで実施されるものとする。セカンドパーティ・オピニオンは通常、GBP との適合性の査定を伴う。特に、発行体の包括的な目的、戦略、環境面での持続可能性に関連する理念及び／又はプロセス、かつ資金使途として予定されるプロジェクトの環境面での特徴に対する評価を含み得る。
- ii. 検証：発行体は、典型的にはビジネスプロセス及び／又は環境基準に関連する一定のクライテリアに照らした独立した検証を取得することができる。検証は、発行体が作成した内部又は外部基準や要求との適合性に焦点を当てることができる。原資産の環境面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することもできる。発行体の資金使途の内部的な追跡手法、グリーンボンドによる調達資金の配分、環境面での影響評価に関する言及又はレポートの GBP との適合性の保証もしくは証明を検証と称することもできる。
- iii. 認証：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク、又は調達資金の使途について、一般的に認知された外部のグリーン基準もしくは分類表示への適合性に係る認証を受けることができる。基準もしくは分類表示は特定のクライテリアを定義したもので、この基準に適合しているかは通常、認証クライテリアとの適合性を検証する資格を有し、認定された第三者機関が確認する。
- iv. グリーンボンドスコアリング／格付け：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク又は資金使途のような鍵となる要素について、専門的な調査機関や格付機関などの資格を有する第三者機関の、確立されたスコアリング／格付手法を拠り所とする評価又は査定を受けることができる。そのアウトプットは環境面での実績データ、GBP に関連するプロセス又は 2℃ 気候変動シナリオなどの他のベンチマークに着目する場合がある。グリーンボンドスコアリング／格付けは、たとえ重要な環境面でのリスクを反映していたとしても、信用格付けとは全くの別物である。

免責事項

© Sustainalytics 2020 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に包含又は反映されている情報、手法及び意見は、サステナリティクス及び／又はその第三者供給者の所有物（以下、「第三者データ」）であり、サステナリティクスが開示した形式及びフォーマットによる場合又は適切な引用及び表示が確保される場合のみ第三者へ提供されます。これらは、情報提供のみを目的として提供されており、（1）製品又はプロジェクトの保証となるものではなく、（2）投資助言、財務助言又は目論見書となるものではなく、（3）有価証券の売買、プロジェクトの選択又は何らかの種類の商取引の実施の提案又は表示と解釈してはならず、（4）発行体の財務業績、金融債務又は信用力の評価を表明するものではなく、（5）いかなる募集開示にも組み込まれておらず、組み込んではありません。

これらは、発行体から提供された情報に基づいたものですので、これらの商品性、完全性、正確性、最新性又は特定目的適合性は保証されていません。情報及びデータは、現状有姿にて提供されており、それらの作成及び公表日時点のサステナリティクスの意見を反映しています。サステナリティクスは、法律に明示的に要求されている場合を除き、いかなる方法であっても、本書に含まれた情報、データ又は意見の使用に起因する損害について一切責任を負いません。第三者の名称又は第三者データへの言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援又は推奨を意味するものではありません。当社の第三者データ提供者のリスト及びこれら各者の利用規約は、当社のウェブサイトに掲載されています。詳しくは、<http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> をご参照ください。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行及び監視について全責任を負います。

本書は日本語で作成されました。日本語版と翻訳版との間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は日本語版が優先されるものとします。

サステイナリティクス（モーニングスター・カンパニー）

サステイナリティクスは、モーニングスター・カンパニーであり、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、格付け及び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ついて世界中の投資家をサポートしています。変化し続ける世界の投資家のニーズに応えるため、25年以上にわたって最前線で、高品質で革新的なソリューションを開発してきました。現在、サステイナリティクスは、ESG及びコーポレート・ガバナンスに関する情報及び評価を投資プロセスに組み込んでいる世界の数百の主要な資産運用会社や年金基金と取引しています。また、サステイナリティクスは、数百の企業やその金融仲介機関に対し、方針、実務及び投資計画においてサステイナビリティを考慮するサポートを提供しています。サステイナリティクスは、世界各地に16のオフィスを展開し、650人以上のスタッフ（その内の200人以上は40以上の業種に関する多様な専門知識を有するアナリスト）を擁しています。詳しくは、www.sustainalytics.comをご参照ください。

