

セカンドパーティ・オピニオン 森ビル株式会社グリーンボンド・ フレームワーク



評価概要

サステナリティクスは、森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークは信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2021 の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。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、グリーンボンド原則 2021 において認められているカテゴリーと合致しています。また、サステナリティクスは、グリーンビルディングへの投資は、日本の低炭素型経済へ移行に貢献することが期待され、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 9 及び 11 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 森ビル株式会社は財務部門とサステナビリティ委員会が適格プロジェクトの評価及び選定を行います。森ビル株式会社の代表取締役社長が資金充当に関する最終決定を行います。森ビル株式会社の環境及び社会的リスクの評価・低減のためのプロセスは、フレームワークに基づく資金充当に関する全ての決定に適用されます。サステナリティクスは、プロジェクトの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ると考えます。



調達資金の管理 調達資金の管理及び適格グリーンプロジェクトへ充当は、森ビル株式会社の財務部門が行います。調達資金は内部システムを利用して追跡・管理し、森ビル株式会社はグリーンボンドの発行から 24 カ月以内に調達資金全額の充当を完了する予定です。未充当額が生じた場合は、現金又は現金同等物として管理します。サステナリティクスは、同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。



レポーティング 森ビル株式会社は年一回、調達資金が全額充当されるまで調達資金の充当状況を自社のウェブサイトで開示する予定です。資金充当状況レポーティングとして、ファイナンス又はリファイナンスを行った物件のリスト、プロジェクトごとの調達資金の充当額、ファイナンスとリファイナンスの割合、未充当額及び充当予定時期が報告されます。加えて、インパクト・レポーティングとして、関連するインパクト指標を実務上可能な範囲内で報告することを約束しています。サステナリティクスは、森ビル株式会社のレポーティング体制はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

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、森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークが日本の環境省が定めたグリーンボンドガイドライン 2020 年版（「べきである」と表記されている事項）に適合しているとの意見を表明します。

評価日	2022 年 7 月 20 日 ¹
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。

Arnab Deb (ムンバイ)
Project Manager
arnab.deb@sustainalytics.com

Keerthana Gopinath (ムンバイ)
Project Support

Poorvi Vedak (ムンバイ)
Project Support

Kosuke Kanematsu (東京)
Project Support

Makiko Yamamoto (東京)
Client Relations
susfinance.japan@sustainalytics.com
(+81) 3 4520 2191

¹ 本文書は、2019 年 1 月付のセカンドパーティ・オピニオンの更新版です。

はじめに

森ビル株式会社（以下「森ビル」又は「同社」）は、都市部の再開発、タウンマネジメント、オフィスビルの賃貸・管理を事業の中核とする総合ディベロッパー企業です。東京に本社を置き、2021年6月時点で1,500名を超える従業員を擁しています²。

森ビルは、グリーンボンドを発行することを企図して森ビル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2022年7月に策定しました。本フレームワークの下、グリーンボンド発行により調達した資金を日本の低炭素型経済への移行の促進が期待される既存及び将来のプロジェクトの資金の全部又は一部のファイナンス又はリファイナンス資金に充当します。本フレームワークは以下の分野に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

森ビルは、サステナリティクスとの間で、2022年7月付の本フレームワークとグリーンボンド原則2021（GBP）³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⁴との適合性並びに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。本フレームワークは、別のドキュメントにおいて開示されています⁵。

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⁶。

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1.11.4）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ティ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、森ビルの担当部門のメンバーとの対話を実施しました。森ビルの担当者は、（1）提供された情報の完全性、正確性又は最新性の確保は森ビル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。

² 森ビル株式会社、「会社概要」：<https://www.mori.co.jp/company/profile.html>

³ 国際資本市場協会（ICMA）、「グリーンボンド原則2021」：<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

⁴ 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>

⁵ 「森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク」は森ビルウェブサイトより閲覧できます：<https://www.mori.co.jp/company/ir/greenbond.html>

⁶ 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に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、コマーシャルチームとリサーチ（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。

森ビル株式会社グリーンボンド・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森ビル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、ボンド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。マーケット・プラクティス及び市場の期待との適合性を継続的に確保するため、森ビルが、本意見書に記載の評価日から24ヶ月後に必要に応じてフレームワークを更新し、セカンドパーティ・オピニオンの更新を求めることを推奨します。

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、ボンド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、森ビル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: 森ビル株式会社グリーンボンド・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、森ビル株式会社グリーンボンド・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
 - － 適格カテゴリーである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定されています。サステナリティクスは、本フレームワークによる調達資金は日本の低炭素型経済への移行に貢献すると取組みであると考えます。
 - － 森ビルは、以下の適格クライテリアのうちの一つを満たす新規、既存、又は改修物件に対するファイナンス／リファイナンスを行う予定です。(i) グリーンボンドの発行日から遡って24 カ月以内に、以下のグリーンビルディング認証のうち少なくとも一つを取得又は更新した物件、(ii) グリーンボンドの発行後にグリーンビルディング認証を取得又は更新予定の物件、(iii) グリーンボンドの発行日から遡って24 カ月以内に竣工し、以下のグリーンビルディング認証のうち少なくとも一つを取得又は更新している物件。支出には、土地取得費、建物取得費、企画開発費、建設費（保留床取得に係る費用の支払を含む）、改修及び運営管理に関連する費用等が含まれます⁷。
 - ・ 本フレームワークは以下のグリーンビルディング認証について示されたレベル以上の認証を適格と定めています。CASBEE-建築（A ランク以上）又は CASBEE-不動産認証（A ランク以上）⁸、LEED-BD+C（Building Design and Construction）又は LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証（Gold 以上）⁹、BELS（建築物エネルギー性能表示制度）（4 つ星以上）¹⁰、DBJ Green Building 認証（4 つ星以上）

⁷ 森ビルはサステナリティクスに対して、全ての支出は認証を受けたグリーンビルディングに限ったものであることを確認しました。

⁸ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）：<https://www.ibec.or.jp/CASBEE>

⁹ LEED（英文）：<https://www.usgbc.org/leed>

¹⁰ BELS、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.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク

11、BCA（シンガポール建築建設局）Green Mark 認証（Gold Plus 以上）¹²。サステイナリティクスは、これらの認証制度は信頼性が高く、環境改善効果を有し、選択された認証レベルはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。森ビルはサステイナリティクスに対して、建物の改修への資金充当は、上記の認証制度の下で適格レベルの認証を達成するか、又は認証レベルについて従来の水準（改修前の状況）からの向上につながる改修に限定すると説明しています。森ビルが改修後の建物について以前と同レベルの再認証を受ける場合、サステイナリティクスは同社に対して、エネルギーの改善量を算出し、達成された効果を報告することを奨励します。

- ・ 森ビルはサステイナリティクスに対して、本フレームワークでは、化石燃料の採取、貯蔵、輸送、生産、開発及び精製のために物件へ調達資金を充当することを除外すると説明しています。
- ・ プロジェクトの評価及び選定
 - 森ビルは、財務部門とサステナビリティ委員会が適格プロジェクトの評価及び選定を行います。同社の代表取締役社長が資金充当に関する最終決定を行います。
 - 森ビルの環境・社会的リスクの評価・低減のためのプロセスは、本フレームワークに基づく資金充当に関する全ての決定に適用されます。サステナビリティ委員会と、その下部委員会である環境推進委員会及び社会・人権推進委員会がこのプロセスを主導します。サステイナリティクスは、これらのリスク管理体制は適切であると考えます。詳細については、セクション2をご覧ください。
 - プロジェクトの評価・選定における責任が明確に定められ、リスク管理プロセスが導入されていることを踏まえ、サステイナリティクスは、同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。
- ・ 調達資金の管理
 - 森ビルの財務部門が調達資金の管理及び適格グリーンプロジェクトへ充当を行います。調達資金は内部管理システムを用いて追跡・管理されます。
 - 同社はグリーンボンドの発行日から 24 カ月以内に調達資金の全額を適格プロジェクトに充当する予定です。調達資金の未充当額は、現金又は現金同等物にて管理されます。
 - 内部追跡システムが導入され、調達資金の充当完了時期及び未充当資金の運用方法に関する同社の説明を踏まえ、サステイナリティクスは、同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。
- ・ レポーティング
 - 森ビルは調達資金が全額充当されるまで、調達資金の適格プロジェクトへの充当状況を同社ウェブサイト上で年次で開示する予定です。資金充当状況レポーティングには、ファイナンス又はリファイナンスを行った物件のリスト、プロジェクトごとの調達資金の充当額、ファイナンスとリファイナンスの割合、未充当額及び充当予定時期が報告されます。
 - 加えて、同社は実務上可能な範囲で、物件及びプロジェクトの名称、適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル、エネルギー使用量、CO₂ 排出量、延床面積当たりの CO₂ 排出量、水使用量などの関連するインパクト指標を報告することを約束しています。

グリーンボンド原則 2021 への適合性

サステイナリティクスは、森ビル株式会社グリーンボンド・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 2）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

サステイナリティクスは、本フレームワークが日本の環境省が定めた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。サステイナリティクスは、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

¹¹ DBJ Green Building 認証 : https://www.dbj.jp/service/program/g_building/

¹² シンガポール建築建設局（BCA）Green Mark 認証（英文） : <https://www1.bca.gov.sg/buildsg/sustainability/green-mark-certification-scheme>

の適合性を評価しました。詳細については、日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性（参考資料 1）をご覧ください。

セクション 2: 森ビルのサステナビリティ戦略

フレームワークによる森ビルのサステナビリティ戦略への貢献

森ビルは「都市を創り、都市を育む」という自社のミッションに沿って、サステナビリティに取り組む意志を示しており、（i）都市と自然の共生、（ii）都市の脱炭素化、（iii）資源循環、の 3 つの主要環境分野に重点を置いています¹³。同社は都市の脱炭素化において、「Vertical Garden City - 立体緑園都市」というコンセプトを推進し、大規模都市再生プロジェクトにおいて同コンセプトを活用してきました。資源循環においては、全ての建設現場で廃棄物ゼロを達成することを目指しています。

同社は新規建設において、ニアリー・ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（nearly zero energy buildings）、ゼロエネルギー住宅、及び高効率機器の利用を優先取組みとし、ポートフォリオ全体でグリーンビルディング認証の取得を目指しています。既存の建物に関しては、様々な省エネ施策を導入し、かつポートフォリオ全体で再生可能エネルギーへの移行を進めています。同社は、事業活動に伴う温室効果ガス（GHG）排出量について、スコープ 1 及び 2 については 2030 年度に 50%削減（2019 年度比）、スコープ 3 については 2030 年度に 30%削減（2019 年度比）することを目標に設定し、2050 年度までにネットゼロを実現することを目指しています¹⁴。同社は東京都「環境基本計画」に沿って、プロジェクトエリアにおいて、緑地間エリアを生き物が行きかう際の中継地や生息地となる「エコロジカルネットワークの拠点」として、緑地を創出しています¹⁵。また、プロジェクトエリアの緑化を評価、改善するため、2006 年以降、同社が管理・運営する都市部の施設における緑地率を測定し、緑地率を 2021 年の 36%から 2030 年までに 38%に高めることを目指しています¹⁶。現在、同社は安全衛生、労働環境、エネルギー消費、水・廃棄物管理の分野における環境面の慣行と要件を標準化し、自社の事業が及ぼす悪影響を軽減するため、環境管理体制の整備を進めています。また、カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト（CDP）、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）、RE100 などの国際イニシアチブに参加することで、同社のサステナビリティに対する更なる取組みを示しています¹⁷。

サステナビリティは、調達資金の使途は、同社が所有又は管理している不動産物件に伴う環境負荷の低減に大きく貢献し、森ビルの全社的なサステナビリティ戦略と各種取組みに整合すると考えています。

プロジェクトに伴う環境及び社会的リスクを管理する為のアプローチ

サステナビリティは、本フレームワークの下で発行されるグリーンボンドによる調達資金は、環境改善効果が期待される適格プロジェクトに充当されるものの、そのような適格プロジェクトが環境及び社会的リスクをもたらす可能性があることも認識しています。適格プロジェクトに伴う環境・社会的リスクとして重要なものは、グリーンビルディングの開発、建設、運営に伴う、労働者の安全・衛生、生態系への悪影響、排出物・廃液などの廃棄物の放出、エネルギーや水の消費が挙げられます。サステナビリティは、森ビルが以下の施策の実施により、潜在的なリスクを管理又は低減できるとの意見を表明します。

- 森ビルは、資金充当されるプロジェクトにおける気候変動、人権、サプライチェーンに関連するリスクを特定、評価、管理を行うサステナビリティ委員会を設置しました。
- 労働安全衛生に関して、日本の労働安全衛生法は建設現場において安全・衛生上の適切な措置が確実に取られるよう、労働者の健康及び労働環境の評価を義務付けています¹⁸。森ビルは従業員の安全及び衛生リスク低減のため、全ての自社施設で定期的に安全検査を実施しています。延床面積が 1 万平方メートルを超える大規模な建物は全て、日本の建築基準法が義務付ける耐震設計

¹³ 森ビル株式会社、「環境方針」：<https://www.mori.co.jp/environment/principles/policy.html>

¹⁴ 森ビル株式会社、「温室効果ガス排出量削減 中長期目標を設定 都市の「低炭素化」から「脱炭素化」へ 森ビルらしい都市づくりを推進し、2050 年までにネットゼロに」（2022 年）：<https://www.mori.co.jp/company/press/release/2022/05/20220523130000004335.html>

¹⁵ 森ビル株式会社、「エコロジカルネットワークの拠点をつくる」：https://www.mori.co.jp/environment/urban_nature/network.html

¹⁶ 森ビル株式会社、「緑地率を高める」：https://www.mori.co.jp/environment/urban_nature/coverage.html

¹⁷ 同前

¹⁸ 国際労働機関、「労働安全衛生法（英文）」（2008 年）：

<https://www.ilo.org/dyn/natlex/docs/ELECTRONIC/27779/61989/F332577679/JPN27779.pdf>

森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク

基準に従って設計されています¹⁹。また、森ビルは自社の全ての建物に耐震機能と地震センサーを備えています²⁰。

- 森ビルは自社の大規模建設プロジェクトによる土地利用及び生態系への潜在的な悪影響を低減するため、自社の事業活動が環境に対して潜在的に及ぼす悪影響を特定するアセスメントを実施し、自社物件周辺の自然資源と生態系の管理・保全に努めています。また、森ビルは、自然を持続可能な形で利用できるようにするために、生態系を脅かすリスクと課題を特定して企業による生物多様性の監視・保護を促すことを目的とした生物多様性条約締約国会議の「ビジネスと生物多様性イニシアチブ（Biodiversity in Good Company）」にも署名しています²¹。
- 森ビルは自社物件の水使用量を削減するため、自社のあらゆる新築物件に節水器具を導入し、雨水、中水を処理・再利用しています²²。また、廃棄物の削減とリサイクルのため、新規建設現場の全てに廃棄物管理計画を導入し、廃棄物管理報告書を管理しています。加えて、あらゆる建設現場で廃棄物の適切な分別、保管、収集、運搬、再生及び処分を義務付けている「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守しています²³。
- 東京都環境影響評価条例の一環として、森ビルは東京都における全ての大規模開発プロジェクトに対して環境リスク評価の実施を義務付け、プロジェクトがもたらす環境への悪影響を評価しています。同条例は、環境への適切な配慮がなされているかを確認するため、プロジェクト施行中及び竣工後の調査が義務付けられており、地域コミュニティをはじめとする全てのステークホルダーから意見聴取等が含まれています²⁴。
- 森ビルは東京都の建築物環境計画書制度（グリーンビルディング・プログラム）を遵守しています。同制度は、新規建設プロジェクト全てに対して省エネルギー性能の測定値の提出を義務付けています²⁵。また、同社は「エネルギー使用の合理化に関する法律」に従い、自社物件を開発、建設、運営する際のエネルギーの効率的な利用に努めています²⁶。
- 森ビルが事業を展開する日本は赤道原則において「指定国」に認定されており、本フレームワークの下で資金充当を受けるプロジェクトから生じる環境及び社会的リスクを低減する上で、環境・社会に対して強固なガバナンス、法制度及び行政面での能力が備わっていると考えられます²⁷。

これらの方針、基準及び評価を踏まえ、サステナリティクスは、森ビルは適切な措置を導入し、適格プロジェクトに付随する環境及び社会的リスクを管理・低減する為の十分な体制を整備しているとの意見を表明します。

セクション 3：調達資金の使途によるインパクト

資金使途のカテゴリーは、環境改善効果をもたらすと GBP が認めているプロジェクトカテゴリーと整合しています。サステナリティクスは、日本の文脈に関連した環境改善効果を以下の通り説明します。

日本における CO₂ 排出量削減に向けたグリーンビルディングの重要性

国連環境計画によると、建築物セクターは 2020 年における世界のエネルギー消費量の約 36%、世界のエネルギー関連の CO₂ 排出量の 40% を占めました²⁸。日本では、2019 年の CO₂ 排出量の 30% を建築物セクタ

¹⁹ 森ビル株式会社、「安全・安心」：https://www.mori.co.jp/urban_design/safety.html

²⁰ 森ビル株式会社、「森ビルの総合震災対策」（2019 年）：https://www.mori.co.jp/urban_design/img/safety_pamphlet.pdf

²¹ 生物多様性条約締約国会議、「優良企業の生物多様性（英文）」：https://www.business-and-biodiversity.de/fileadmin/user_upload/documents/Die_Initiative/Zentrale_Dokumente/eng_Leadership_Commitment_2019.pdf

²² 森ビル株式会社、「水資源の有効利用」：https://www.mori.co.jp/environment/resource_circulation/water.html

²³ 環境省、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律の施行について」：<https://www.env.go.jp/hourei/11/000516.html>

²⁴ 東京都、「東京都環境影響評価条例」：https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/basic/guide/assessment/index.files/assess_joreikisoku_R40222.pdf

²⁵ 東京都、「建築物環境計画書制度」：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/outline.html>

²⁶ 資源エネルギー庁、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」：https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/overview/

²⁷ 赤道原則、「指定国（英文）」：<https://equator-principles.com/about-the-equator-principles/designated-countries/>

²⁸ 建物および建築のグローバル・アライアンス、「建物と建設セクターに関する世界白書（英文）」（2021 年）：https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC_Buildings-GSR-2021_BOOK.pdf

森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク

ーが占めており、建築物による最終エネルギー消費量は 2019 年に 1990 年比で 20%増加しました^{29,30}。日本は 2021 年に国連に提出した NDC（自国が決定する貢献）において、2030 年時点での GHG 排出量削減目標については、国全体では 2013 年度比 26%から同 46%に引き上げ、建築物セクターにおいては居住用・商業用及びその他の物件において 60%削減することを定め、更に 2050 年までに排出量実質ゼロを達成することを約束しています³¹。

日本の CO₂ 排出量全体に占める建築物セクターの重要性を踏まえ、日本政府は建築物における省エネルギー対策の強化を推進しています。政府は 2015 年に公布した「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」において大規模な非住宅建築物（延べ床面積が 2,000m² 以上）の省エネ基準適合義務を定めました³²。2019 年には同法を改訂し、中規模な非住宅建築物（延べ床面積が 300m² 以上）に対しても省エネ基準適合義務を定めました³³。更に、2022 年の同法改定においては、非住宅・住宅及びその規模に関わらず、2025 年以降の新築物件について、ゼロエネルギー・ビル（ZEB）又はゼロエネルギー住宅（ZEH）の水準を達成することを求めています³⁴。これらの取組みによって、建築物によるエネルギー消費量は 2030 年までに、2013 年と比較して、燃料油換算で約 889 万キロリットル分、すなわち電力量で約 100TWh（テラワット時）削減されることが期待されます³⁵。そのような文脈の中で、グリーンビルディングは、省エネに大きく貢献することが期待され、日本では BELS 認証、CASBEE 認証、DBJ Green Building 認証等、グリーンビルディングを推進するための認証制度が複数あります^{36,37,38}。これらの認証制度では、省エネ性能に加えて、水使用量の削減、廃棄物の削減、リサイクル資源の活用、周辺の生態系への配慮等、様々な資源保全の取組みが評価されます。

上記を踏まえ、サステナリティクスは、本フレームワークで定められたグリーンビルディングへの調達資金の充当は環境改善効果をもたらす、日本の GHG 排出量削減目標と国内の建築物のエネルギー効率向上を後押しすることが期待されるとの意見を表明します。

「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。森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークに基づいて発行されるボンドは以下の SDGs 目標を推進することが期待されます。

資金使途のカテゴリー	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。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
	11. 住み続けられるまちづくりを	11.6 2030 年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

²⁹ 環境省、「2019 年度（令和元年度）の温室効果ガス排出量（確報値）＜概要＞」 <https://www.env.go.jp/content/900517397.pdf>

³⁰ 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」：
https://www.ibec.or.jp/ee_standard/files/outline_pamphlet.pdf

³¹ 「日本の NDC（国が決定する貢献）」（2021 年）：http://www.kantei.go.jp/jp/singi/ondanka/kaisai/dai48/pdf/ndc_kouken.pdf

³² 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」：
https://www.ibec.or.jp/ee_standard/files/outline_pamphlet.pdf

³³ 国土交通省、「改正建築物省エネ法」：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou.html>

³⁴ 国土交通省、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」：
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001487213.pdf>

³⁵ Rethink Tokyo, 'Energy conservation architecture to be mandatory for Japan real estate from 2025', at :
<https://www.rethinktokyo.com/news/2022/04/25/energy-conservation-architecture-be-mandatory-japan-real-estate-2025/1650839788>

³⁶ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）：<https://www.ibec.or.jp/CASBEE>

³⁷ BELS、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.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

³⁸ DBJ Green Building 認証：https://www.dbj.jp/service/program/g_building/

結論

森ビルは、森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークを策定し、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に充当する予定です。サステイナリティクスは、グリーンボンドの調達資金の充当を受けるプロジェクトは、日本の低炭素型経済への移行に貢献することが期待されるものと考えます。

森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークにおいては、調達資金を追跡、充当、管理するためのプロセスが説明され、充当状況と資金使途による環境改善効果の報告に対する約束が示されています。さらにサステイナリティクスは、森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークが同社の全社的なサステナビリティ戦略と整合し、資金使途のプロジェクトカテゴリーは、国連が定める SDGs の目標 9 及び 11 の推進を後押しするものと考えます。また、サステイナリティクスは、森ビルは調達資金の充当を受ける適格プロジェクトに一般的に付随する環境及び社会的リスクを特定、管理及び緩和する為の適切な体制を有すると考えます。

上記を総合的に検討し、サステイナリティクスは、森ビルはグリーンボンドを発行するにあたって十分な体制を有し、森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークはグリーンボンド原則 2021 の 4 つの要件と適合し、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：日本のグリーンボンドガイドライン 2020 年版への適合性

4つの要素	適合性	サステナビリティクスのコメント
1. 調達資金の用途	適合	森ビルが本フレームワークの下で定める資金用途のカテゴリ、グリーンビルディングは、環境省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して認められています。また、同社は本フレームワークにおいて、適格プロジェクトに付随する環境リスクを管理・低減するための措置について説明しており、投資家は事前に関連することがあります。更に、同社は長期間にわたり維持が必要となる資産を対象に、複数回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には、グリーンボンドの発行時点において、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確認しています。
2. プロジェクトの評価及び選定プロセス	適合	本フレームワークにおいて、同社はグリーンボンドの発行によって実現を目指す環境目標について説明しています。また、本フレームワークの中で、適格クライテリアと適格プロジェクトの評価・選定プロセスについても説明しています。
3. 調達資金の管理	適合	本フレームワークにおいて、同社は、グリーンボンドが全額償還されるまで、内部管理システムを用いて、同社の財務部門が半期ごとに充当額と未充当額を追跡・管理します。同社はグリーンボンドの発行から 24 カ月以内に調達資金の充当を完了する予定です。調達資金が適格プロジェクトに充当されるまでの間は、現金又は現金同等物として管理されます。
4. レポーティング	適合	本フレームワークにおいて、森ビルは、資金充当状況レポーティング及びインパクト・レポーティングを年次で報告すると説明しています。資金充当状況レポーティングは、調達資金が全額充当されるまでの間、又、調達資金の全額充当後も重要な事象が生じた場合は適時開示される予定です。資金充当状況レポーティングには、ファイナンスまたはリファイナンスを行った物件のリスト、プロジェクトごとの調達資金の充当額、ファイナンスとリファイナンスの割合、未充当額及び充当予定時期が報告されます。インパクト・レポーティングはグリーンボンドが全額償還されるまで、物件及びプロジェクトの名称、適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル、エネルギー使用量、CO ₂ 排出量、延床面積あたりの CO ₂ 排出量、及び水使用量などが報告される予定です。

参考資料 2：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:	森ビル株式会社
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）:	森ビル株式会社グリーンボンド・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:	2022 年 7 月 20 日
前回レビューの発行日:	2019 年 1 月

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。

- | | |
|---|--|
| ☒ 調達資金の使途 | ☒ 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 | ☒ レポーティング |

レビュー機関の役割

- | | |
|---|---------------------------------|
| ☒ 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 | ☐ レーティング |
| ☐ 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. 調達資金の使途

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、グリーンボンド原則 2021 において認められているカテゴリーと合致しています。また、サステナリティクスは、グリーンビルディングへの投資は、日本の低炭素型経済へ移行に貢献することが期待され、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 9 及び 11 を推進するものと考えます。

資金の使途のカテゴリー（分類は GBP に基づく）

- | | |
|---|--|
| ☐ 再生可能エネルギー | ☐ エネルギー効率 |
| ☐ 汚染防止及び抑制 | ☐ 自然生物資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| ☐ 陸上及び水生生物の多様性の保全 | ☐ クリーン輸送 |
| ☐ 持続可能な水資源及び廃水管理 | ☐ 気候変動への適応 |
| ☐ 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 | ☒ グリーンビルディング |
| ☐ 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 | ☐ 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）

森ビル株式会社は財務部門とサステナビリティ委員会が適格プロジェクトの評価及び選定を行います。森ビル株式会社の代表取締役社長が資金充当に関する最終決定を行います。森ビル株式会社の環境及び社会的リスクの評価・低減のためのプロセスは、フレームワークに基づく資金充当に関する全ての決定に適用されます。サステナリティクスは、プロジェクトの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ると考えます。

評価・選定

- | | |
|---|--|
| ☒ 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 | ☒ 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 |
|---|--|

森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク

- | | |
|---|---|
| ☒ グリーンボンドによる調達資金に適格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 | ☒ 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 |
| ☒ 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 | ☐ 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

- | | |
|---|----------------------------------|
| ☒ 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 | ☐ 組織内での評価 |
| ☐ 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）

調達資金の管理及び適格グリーンプロジェクトへ充当は、森ビル株式会社の財務部門が行います。調達資金は内部システムを利用して追跡・管理し、森ビル株式会社はグリーンボンドの発行から24カ月以内に調達資金全額の充当を完了する予定です。未充当額が生じた場合は、現金又は現金同等物として管理します。サステナリティクスは、同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。

調達資金の追跡管理:

- | |
|--|
| ☒ 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 |
| ☒ 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 |
| ☐ その他（具体的に記入して下さい） |

その他の情報開示

- | | |
|---|---|
| ☐ 新規の投資にのみ充当 | ☒ 既存と新規の投資に充当 |
| ☐ 個別の支出に充当 | ☐ 支出ポートフォリオに充当 |
| ☐ 未充当資金のポートフォリオ残高を開示 | ☐ 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）

森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク

森ビル株式会社は年一回、調達資金が全額充当されるまで調達資金の充当状況を自社のウェブサイトで開示する予定です。資金充当状況レポートとして、ファイナンス又はリファイナンスを行った物件のリスト、プロジェクトごとの調達資金の充当額、ファイナンスとリファイナンスの割合、未充当額及び充当予定時期が報告されます。加えて、インパクト・レポートとして、関連するインパクト指標を実務上可能な範囲内で報告することを約束しています。サステナリティクスは、森ビル株式会社のレポートング体制はマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

資金使途レポート

- ☒ 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）
 ファイナンス又はリファイナンスを行った物件のリスト、ファイナンスとリファイナンスの割合、プロジェクトごとの未充当額及び充当予定時期

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・レポート

- ☒ 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（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）：
 物件及びプロジェクトの名称、適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル、エネルギー使用量、CO₂排出量、延床面積当たりのCO₂排出量

頻度

- ☒ 毎年
 ☐ 半年毎

- ☐ その他（具体的に記入して下さい）

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 |
| ☐ 臨時報告書に掲載 | ☒ その他（具体的に記入して下さい）：
企業 Web サイトに開示 |
| ☐ 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

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ☐ 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ティングの 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。

森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク

- 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°C 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 2022 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。

本書は英語で作成されました。英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英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、評価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。30 年以上の間、グローバルな投資家の進化するニーズに応える高品質かつ先進的なソリューションを提供し続けています。その上で、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、数百に及ぶ世界の主要な資産運用会社や年金基金を支援しています。また、サステイナリティクスは、数百に及ぶ企業や金融仲介業者と協働してサステナビリティに関連する方針、実務、資金調達の検討を支援しています。サステイナリティクスは、世界 17 カ所にオフィスを構え、40 以上の産業グループにまたがる様々な分野の専門知識を持つ 500 人以上のアナリストを含む、1500 人以上のスタッフを擁しています。

詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照ください。

又は、contact@sustainalytics.com にご連絡ください。

