

JCR グリーンローン評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd.

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンローン評価結果を公表します。

サムティ株式会社の 長期借入金に Green 1 を付与

借 入 人 : サムティ株式会社
評 価 対 象 : サムティ株式会社 長期借入金
分 類 : 長期借入金
貸 付 人 : 株式会社北海道銀行
借 入 額 : 3.8 億円
貸 付 実 行 日 : 2023 年 3 月 (予定)
最 終 返 済 期 限 : 2048 年 3 月 (予定)
資 金 使 途 : S-RESIDENCE 琴似駅前プロジェクトの土地購入資金および建物建設資金

<グリーンローン評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営・透明性評価	m1

第 1 章: 評価の概要

サムティ株式会社は、1982 年に「サムティ開発株式会社」として大阪市で設立され、不動産の売買・賃貸・管理業を開始している。設立以降、国内全域を事業エリアとし、賃貸マンション等の用地仕入、企画開発、賃貸募集、物件管理、保有・売却、REIT 等のファンド運用、マネジメントをグループ内で完結できる「総合不動産会社」として成長を続けてきており、近年はシンガポール現地法人を通じてアジアへ開発・投資も行っている。サムティは、不動産開発や売買により収益を獲得する「キャピタルゲインビジネス」と、賃料収入やホテルの客室収入、各種マネジメントフィー等による「インカムゲインビジネス」でグループの収益基盤を構成している。サムティの不動産開発事業は、サムティグループのデベロッパービジネスを担う基盤事業であり、収益不動産の開発に特化し、地域の特性やニーズを捉えた商品企画・開発を行っている。

サムティは、グループの経営理念として「Realization of Dreams（夢の実現）」を掲げており、サムティグループと関わるすべての人々の「夢の実現」を目指している。夢を実現するのは「人」であり、そのために必要なのは、「Moral（倫理）・Passion（情熱）・Challenge（挑戦）」の精神、そして既成概念をも超えてゆく自由な発想力であるとの考えのもと、日本全国へ、さらには海外にも目を向けて、新たな価値を創造し、社会の発展に貢献し続ける企業グループを目指している。サムティは、上記経営理念の実現に向けて、Environment、Social、Governanceの3つで構成するサステナビリティ基本方針を掲げており、Environmentの領域では「環境への配慮」が掲げられている。

今般の評価対象は、サムティが建設を予定しているS-RESIDENCE 琴似駅前プロジェクト（本プロジェクト）に係る土地取得および建物建設を資金用途とする長期借入金（本借入金）である。本資金用途は、グリーンローン原則等で定められているグリーンプロジェクト分類における「グリーンビルディング」に該当するとJCRは評価している。また、サムティが環境に対して生じうる負の影響に対して適切な回避策または緩和策を講じており、このプロジェクトに伴って環境改善効果を上回るような環境への負の影響が発生する可能性が低いことを確認した。以上から、JCRは本評価対象の資金用途となるプロジェクトが環境改善効果を有すると評価している。

JCRは、本借入金の資金用途となるグリーンプロジェクトの管理・運営体制が確立されており、選定基準・プロセスおよび資金管理の透明性が高いこと、サムティの経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けていることについても確認した。

この結果、JCRは本借入金について、JCRグリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金用途）」の評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の評価を“m1”とし、「JCRグリーンローン評価」を“Green 1”とした。本借入金は、「グリーンローン原則¹」および「グリーンローンガイドライン²」において求められる項目について、基準を満たしていると考えられる。

¹ LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asia Pacific Loan Market Association)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) Green Loan Principles 2021
<https://www.lma.eu.com/>

² 環境省 グリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2022年版
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

第2章:各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

評価フェーズ1：グリーン性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本借入金の資金使途の100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されているかを確認する。次に、資金使途がネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署又は外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

<資金使途の概要>

本借入金は、サムティが建設を予定しているレジデンス土地購入資金および建物建設資金（建設費用等）に充当される予定である。

名 称	S-RESIDENCE 琴似駅前
所 在 地	札幌市西区琴似一条五丁目 152 番 1、153 番 1（地番）
敷地面積	557.80 m ² （事業開発面積）
延床面積	1,799.20 m ²
建物概要	地上4階建 共同住宅等（住戸数43戸）
稼働	2023年3月（予定）
環境認証	BELS 認証 4つ星

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途の全額が本プロジェクトに係る土地購入資金および建物建設資金に充当され、同プロジェクトは環境改善効果が高いものある。

本借入によって調達した資金は、本プロジェクトの土地購入資金および建物建設資金に充当される予定である。本プロジェクトは2022年12月にBELS認証4つ星を取得済である。なお、BEIは0.81となっている。

BELSとは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能および一次エネルギー消費量が評価対象となり、高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。評価結果は星の数で表され、BEI（Building Energy Index）によって1つから5つにランク分けされる。BEIは、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1つ星は既存の省エネ基準、2つ星は省エネ基準を満たしている。

本プロジェクトが取得したBELS認証4つ星は、高い省エネ性能（住宅：BEI値0.85以下）を有しており、高い環境改善効果があると認められることから、JCRは資金使途として適切であると評価している。

- ii. 資金使途は、「グリーンローン原則」に定義されているグリーンプロジェクトのうち「地域、国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」、「グリーンローンガイドライン」に定義されているグリーンプロジェクトのうち「グリーンビルディングに関する事業」に該当する。

2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画においては、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保」を目指すために、建築物省エネ法の改正、誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げの実施について言及されている。また、2020年12月に公表された「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における、住宅・建築物産業の成長戦略工程表では、上記の2030年の目標を達成すべく省エネ改修の推進、ZEBやZEHの普及拡大を進めることとなっている。これより、グリーンビルディングへの投融資は環境改善効果が高い。したがって、サムティが環境認証レベルの高い建物の開発・建設を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

b. 環境に対する負の影響について

サムティは、環境に対してネガティブな効果が発生する場合は、対象物件への投資を見送る、または改善するよう是正する等を実施して、できる限り環境負荷低減を図る方針である。本プロジェクトにおいても、環境への負の影響を確認したうえで建設・開発を進めている。また、事前に周辺住民への説明会も実施し、近隣の方々に配慮し開発を進めている。

以上より、サムティが環境に対する負の影響について適切に配慮していることをJCRは確認した。

c. SDGs との整合性について

JCRは、ICMAのSDGsマッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金使途が以下のSDGsの目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.2 2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術およ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。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 11.6 2030年までに、大気質およ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。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンローンを通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

サムティの経営理念である「Realization of Dreams（夢の実現）」は、サムティグループと関わるすべての人々の「夢の実現」を意味する。夢を実現するのは「人」であり、そのために必要なのは、「Moral（倫理）・Passion（情熱）・Challenge（挑戦）」の精神、そして既成概念をも超えてゆく自由な発想力とサムティは考えている。サムティグループは上記経営理念の実現に向けて、サステナビリティ基本方針を掲げている。

サムティのサステナビリティ基本方針は、Environment、Social、Governanceの3つから構成されており、Environmentの領域では「環境への配慮」を掲げている。そのなかで、サムティは、社会情勢の変化をとらえ、エネルギーや資源に配慮し、“人と自然の共生”を意識した不動産の開発やサービスの提供に努めることを宣言している。サムティは、テーマが多様化する社会的要請やテナントニーズに即応し、経済性や収益性のみならず、エネルギーや環境等にも配慮した物件を開発・供給し、BELS等の環境認証を取得するなど、中長期の視点から持続的な企業価値向上に資する取り組みを実施している。また、サムティは、グリーンボンドやソーシャルボンド等を通じて、幅広い企業と連携し持続可能な社会の構築に貢献する考えを持っている。

本借入金の資金使途の対象となる本プロジェクトは、BELS認証4つ星を取得済みであり高い環境改善効果を有する物件であることから、サムティグループの経営理念・サステナビリティ基本方針と整合的である、とJCRは評価している。

b. 選定基準

サムティは、本借入金に関する適格クライテリアを「BELS認証4つ星」取得と定めている。本レポートの評価フェーズ1で記載の通り、本適格クライテリアは適切である、と評価している。

c. プロセス

グリーンファイナンスの資金使途となるプロジェクトの選定にあたっては、国の環境関連法令対応への順守状況、各種許認可の取得状況、環境・社会面へのネガティブな影響とその環境保全措置等を確認したうえで、最終的な決定を行う。プロジェクトのグリーンビルディング認証（BELS）の取得状況のフォローは担当支店が実施し、資金の充当管理についてはサムティの財務部が実施する。

以上より、サムティでは経営陣および関係部署の役割が明確に決まっていることから、プロセスは適切であるとJCRは評価している。

本借入金について、上記の目標、選定基準、プロセス等が貸付人に事前に説明されており、貸付人に対する透明性は確保されている。

2. 資金管理の妥当性及び透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、借入人によって多種多様であることが通常想定される。本項では、本借入金により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。また、本借入金により調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本借入金は、評価フェーズ1で記載した本プロジェクトの資金のために調達され、入金後はサムティの財務部が管理する。同資金は、プロジェクトの完工後即時充当され、それ以外の目的に充当される予定はないため、未充当資金は発生しない予定である。本借入金の調達から本プロジェクト完工・資金充当までの間に、万一未充当資金が発生した場合には、未充当資金の金額と同額を現金または現金同等物で管理する予定である。また、本借入金を完済するまでの間、本プロジェクトの売却等により資金が発生した場合には本借入金返済に充当される予定である。

本調達による資金の追跡管理についても、サムティの財務部が行う。資金は調達額と同額が本プロジェクトに充当されるよう、会計システムと台帳を用いて追跡・管理される。当該資金管理は定期的に内部監査・外部監査の対象となっている。

本借入金に係る契約書等の書類の保管期限については、本借入金の返済期限以上である旨を JCR は確認した。

以上より、JCR は本借入金にかかる資金管理について適切であると評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、グリーンローン実行前後での貸付人等への開示体制が、詳細かつ実効性のある形で計画されているか否か进行评估する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金充当状況に係るレポーティング

本借入金に係る調達資金の用途については、口頭・電話・ミーティング・電子メール等により、貸付人（北海道銀行）に事前説明を行っており、サムティのウェブサイト上でも公表される予定である。本借入金返済されるまでの間、資金の充当状況についてはサムティのウェブサイト上に年次で開示される予定である。また、資金用途の対象である物件の売却等の大きな変化が生じた場合には、貸付人に都度説明されるとともに、ウェブサイトにも都度開示される予定である。

b. 環境改善効果等に係るレポーティング

サムティは、本プロジェクトについて BELS 認証の取得状況、および定量情報（電力使用量、CO₂ 排出量）を年次で貸付人に対し報告するとともに、ウェブサイトでも開示する予定である。

以上より、サムティのレポーティングが適切であると JCR は評価している。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、サムティの経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、グリーンローン実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準等が明確に位置づけられているか、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

サムティは、グループの経営理念として「Realization of Dreams（夢の実現）」を掲げており、サムティグループと関わるすべての人々の「夢の実現」を意図している。サムティグループは、夢を実現するのは「人」であり、そのために必要なのは、「Moral（倫理）・Passion（情熱）・Challenge（挑戦）」の精神、そして既成概念をも超えてゆく自由な発想力である。サムティは、これらの考えに基づき、日本全国へ、さらには海外にも目を向けて、新たな価値を創造し、社会の発展に貢献し続ける企業グループを目指している。

サムティは、上記経営理念の実現に向けて、サステナビリティ基本方針を掲げている。同基本方針は、Environment、Social、Governance の 3 つから構成されており、Environment の領域では「環境への配慮」が掲げられている。サムティは、社会を構成する一員として地域に根差した活動を行い、ステークホルダーの期待と信頼に応え、中長期の視点から、持続可能な社会の実現と企業価値の向上に努め、誰もが夢を持って成長できる未来を目指している。

図1 サムティ サステナビリティ基本方針



上記サステナビリティ基本方針に基づき、サムティは様々な取り組みを進めている。環境配慮型不動産に関する取り組みとしては、自社開発の賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ計 11 物件について日本政策投資銀行（DBJ）の「DBJ Green Building 認証」を取得した。再エネに関する取り組みとしては、京都で保有する 5 つのホテルに対しホテル屋上に設置した太陽光発電・蓄電システムを用いて自給自足で電力を賄う取り組みを進めるとともに、奈良県大和郡山郡の保有土地に太陽光発電設備を 2015 年から設置しており、毎年 40 万 kWh の発電実績がある。これらの取り組みの一つとして、サムティは、資金使途の対象となる本プロジェクトについても、経営理念やサステナビリティ基本方針に基づいた環境配慮型のレジデンスとする予定としている。

サムティは、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ推進委員会を 2021 年に発足しており、これまでサステナビリティ基本方針等を検討・決定している。今後、外部の専門家も交えたうえで、サステナビリティ・組織に関する様々な取り組みがより強化されることを期待する。

以上より、サムティの経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけ、環境問題へ取り組む体制を整えている、と JCR は評価している。

■評価結果

本借入金について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき「グリーン性評価（資金使途）」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン評価」を“Green 1”とした。本借入金は、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」および環境省による「グリーンローンガイドライン」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

【JCR グリーンローン評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・佐藤 大介

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンローン評価は、評価対象であるグリーンローンにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンローンの資金用途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該グリーンローンで調達される資金の充当ならびに資金用途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンローン評価は、グリーンローンの調達計画時点又は調達時点における資金の充当等の計画又は状況を評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR グリーンローン評価は、グリーンローンが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンローンにより調達される資金が環境に及ぼす効果について、JCR は借入人または借入人の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンローン評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR グリーンファイナンス評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンローン評価は、評価の対象であるグリーンローンにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンローン評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンローン評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR グリーンローン評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンローン評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

JCR グリーンローン評価：グリーンローンにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンローンの資金用途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green1、Green2、Green3、Green4、Green5 の評価記号を用いて表示されます。

■グリーンファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会に外部評価者としてオブザーバー登録)
- ・ UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・ 信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号
- ・ EU Certified Credit Rating Agency
- ・ NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル