

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果を付与します。

株式会社森トラスト・ホールディングス

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

新規



発行体／借入人	株式会社森トラスト・ホールディングス
評価対象	株式会社森トラスト・ホールディングス サステナビリティファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. 株式会社森トラスト・ホールディングスの概要

株式会社森トラスト・ホールディングス（森トラスト HD）は、1951年8月に設立された純粋持株会社である。森トラスト株式会社（森トラスト）を中心とするグループ会社は不動産事業、ホテル&リゾート、投資事業の3つを事業の柱としつつ、新領域事業にも挑戦している。不動産事業では、東京都港区を基点とした都心部で賃貸ポートフォリオを構築している。ホテル&リゾート事業においては、70年代に国内初の法人会員制リゾートである「ラフォーレ倶楽部」を開設以来、都心部および主要リゾート地への外資系ホテルの誘致など多面的な事業を展開している。投資事業においては、今後起こりうる事業環境の変化に即応できるよう、国内外の不動産投資、様々な企業への資本参加や業務提携、その他ベンチャー投資を含む広義の投資事業を積極的に推進している。

▶▶▶2. 森トラストHDのESG経営及びサステナビリティに向けた取り組み

森トラストHDは、創業以来「会社は公の器である」を経営理念に持ち、都心部の大型複合開発やリゾート地でのホテル開発・運営を通して社会に貢献することを目指し事業を推進している。さらに、2017年に発表したコーポレートスローガン「Create the Future」のもと、スタートアップ企業への支援・協業によるイノベーションの創出や、人々のライフスタイルをサポートするウェルネス・エクスペリエンスの提案など、既存事業の枠を超えた多様な取り組みをグループで展開している。

森トラストHDは、社会の急速な発展に伴い持続可能性への関心が世界的に高まり、地球環境への配慮や、ダイバーシティの推進、不平等の解消などが求められていると考えている。そこで、森トラストグループとして、これまで以上に社会課題に向き合い、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを加速させるべくサステナビリティ推進ビジョンを策定した。同ビジョンのなかで「まちづくりからみらいづくりへ」をスローガンに、森トラストグループのサステナビリティの推進に向けた7つの重点テーマを定め、経済・環境・社会の共生を実現するためのアクションプランを掲げている。

森トラストHDは、サステナビリティに関するガバナンス体制としてサステナビリティ推進委員会を設置しており、グループを取り巻くESGの重要課題や推進方針について議論するとともに、議論内容について取締役会に報告している。

▶▶▶3. サステナビリティファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、森トラストHDが債券又は借入金（本フレームワークに基づく資金調達を総称して「サステナビリティファイナンス」）により調達する資金を、環境改善効果及び/又は社会的便益を有する資金用途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCRは、本フレームワークが「グリーンボンド原則¹」、「ソーシャルボンド原則²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン³」、「グリーンローン原則⁴」、「ソーシャルローン原則⁵」、「グリーンボンドガイドライン⁶」、「グリーンローンガイドライン⁷」及び「ソーシャルボンドガイドライン⁸」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって規制ではないことから、如何なる拘束力を持つものでもないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

森トラストHDは、調達した資金をあらかじめ本フレームワークで定められた適格クライテリアを満たすグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに対するファイナンス又はリファイナンスに充当する予定である。また、適格プロジェクトの実施に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことも定められている。以上より、JCRは、本フレームワークの資金用途について環境改善効果又は社会的便益があると評価している。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² ICMA "Social Bond Principles 2023"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

³ ICMA "Sustainability Bond Guidelines 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁴ Loan Market Association (LMA), Asian Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁵ LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁶ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2022年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁷ 環境省 「グリーンローンガイドライン 2022年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁸ 金融庁 「ソーシャルボンドガイドライン 2021年版」 <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

森トラスト HD は、資金使途の選定基準・プロセスについて経営陣及び社内関係部署が関与するよう適切に定めている。また、資金管理について社内の管理体制を構築するとともに外部監査の対象としている。レポートについても、資金充当状況に係るレポート及び環境改善効果・社会的便益に係るレポートの項目を適切に定めている。以上より、JCR は森トラスト HD における管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャルボンドガイドライン」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。

目次

■評価フェーズ 1：グリーン性・ソーシャル性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトのグリーン性・ソーシャル性について
 - (1) 資金使途の環境改善効果について
 - (2) 資金使途の社会的便益について
2. 環境に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ 2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ 3：評価結果（結論）

I. 資金使途の概要
【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プロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途において環境・社会への負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ことについて確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

森トラストHDが本フレームワークで資金使途とした分類は、いずれもマテリアリティに貢献する重要な施策であり、環境改善効果、又は社会的便益が期待される。

森トラストHDは、サステナビリティファイナンス・フレームワークを策定した。本フレームワークは、グリーンプロジェクトのみを資金使途としてグリーンファイナンス、グリーンプロジェクト及びソーシャルプロジェクトを資金使途としてサステナビリティファイナンスによる調達を行うことのできる仕組みとなっている。

資金使途にかかる本フレームワーク

本フレームワークに基づいて調達された資金は、以下に定める新規または既存の適格プロジェクトに関連する支出または投資の新規ファイナンスまたはリファイナンスに充当する予定です。本フレームワークは、以下の2種類のファイナンス（これらを個別にまたは総称して「サステナビリティファイナンス等」といいます。）を対象とします。

種別	内容
グリーンファイナンス	グリーン適格クライテリアを満たすプロジェクトのみを資金使途とするファイナンス（グリーンボンド／グリーンローン）
サステナビリティファイナンス	調達資金の使途全体で、サステナビリティ適格クライテリアを満たすファイナンス（サステナビリティボンド／サステナビリティローン）

実行するファイナンスに応じて、以下のプロジェクトへの資金充当を行います。

クライテリア 種別	ICMA プロジェクトカテゴリ	適格プロジェクト
グリーン適格クライテリア		以下のいずれかの適格要件を満たす物件（オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない）に対する新規または既存の投資資金または支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当します。
	グリーン ビルディング	以下のいずれかの第三者認証を取得済、取得予定または更新予定の物件 <ul style="list-style-type: none"> CASBEE 建築（新築、既存、改修）または CASBEE 不動産（地方自治体による CASBEE 含む）における S ランク、A ランクもしくは B+ランク LEED-BD+C（Building Design and Construction）または LEED-O+M(Building Operations and Maintenance) 認証における Platinum、Gold または Silver BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における 5 つ星、4 つ星または 3 つ星 DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星または 3 つ星 東京都建築物環境計画書制度における省エネルギー評価の建築物の断熱性および設備システムの省エネルギー性の両方で評価段階 2 または段階 3 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）に該当する物件（ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented のいずれかの定義に該当する物件）
	省エネルギー等	エネルギー消費量・CO2 排出量・水使用量のいずれかで 30%以上の環境改善効果のある設備改修工事
	再生可能 エネルギー （太陽光発電）	再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得（ただしサステナビリティファイナンス等の実行から遡って過去 5 年以内に実施した支出に限る）
サステナビリティ適格クライテリア		グリーン適格クライテリアにおけるグリーンビルディングのいずれかの適格要件に加え、以下のいずれかの適格要件を 2 つ以上満たす物件（オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない）に対する新規または既存の投資資金または支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当します。
	手ごろな価格の 基本的インフラ設備	<ul style="list-style-type: none"> 災害時帰宅困難者スペースの整備 防災備蓄倉庫の設置

		<ul style="list-style-type: none"> 広域的な電線類地中化 <対象となる人々> <ul style="list-style-type: none"> 自然災害の罹災者を含むその他の弱者 地域企業・住民
	必要不可欠なサービスへのアクセス	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー、ユニバーサルデザインの設備整備 (対象は商業施設を含む複合用途施設のみ) <対象となる人々> <ul style="list-style-type: none"> 地域企業・住民 ベビーカー・車いすを利用する方 障害のある方や高齢者
	社会経済的向上とエンパワーメント	<ul style="list-style-type: none"> シェアオフィス・コワーキングスペース・保育所の設置 <対象となる人々> <ul style="list-style-type: none"> 仕事と子育て/介護等を両立する人々

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトのグリーン性・ソーシャル性について

(1) 資金使途の環境改善効果について

資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 は、グリーンビルディング認証の取得を前提とした物件（オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない）に対する新規又は既存の投資資金又は支出に充当される。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「地域、国又は国際的に環境性能のため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」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち「グリーンビルディングに関する事業」に該当する。

森トラスト HD は、本フレームワークにおいて、グリーンビルディング認証（環境認証）を取得した物件についての新築・改修時の資金を資金使途として想定している。

対象となる環境認証として CASBEE、LEED、BELS、DBJ Green Building の上位 3 区分、東京都建築物環境計画書制度の評価段階 2 以上、及び ZEB を定めているが、これらの環境認証は省エネルギー性能をはじめとした環境性能が高い不動産を対象に付与されるものであるため、JCR は環境改善効果が高いと評価している。

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に国土交通省住宅局の支援のもと、産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツ-

ルには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産等がある。

CASBEE-建築（新築）の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野における評価項目について、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成のうえ、Lを分母、Qを分子とするBEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。評価結果は、Sランク（素晴らしい）、Aランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B-ランク（やや劣る）、Cランク（劣る）、の5段階（CASBEE-不動産はSランク（素晴らしい）、Aランク（大変良い）、B+ランク（良い）、Bランク（必須項目を満足）の4段階）に分かれている。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用する等の環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

また、自治体版CASBEEは、一部の地方自治体で一定規模以上の建築物を建てる際に利用されているCASBEE評価のことを指す。評価に際しては地域ごとの重みづけが行われるものの、CASBEE-建築（新築）で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。

森トラストHDが適格クライテリアとして定めたB+以上の建物は、CASBEE-建築（新築）においてはBEEが1.0以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、またCASBEE-不動産においても、計測の基準はBEEではないものの、従来のCASBEE-建築等におけるB+相当の物件であることから環境改善効果があり、自治体版CASBEEにおいても、CASBEE-建築（新築）と同等の環境改善効果があると判断できるとJCRは評価している。

LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）

LEEDとは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字をとったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の6種類がある。

認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum（80ポイント以上）、Gold（60～79ポイント）、Silver（50～59ポイント）、Certified（標準認証）（40～49ポイント）である。省エネルギーに関する項目は、取得ポイントが高いかあるいは必要条件を達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。

森トラストHDが適格クライテリアとして定めたSilver以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があるとJCRは評価している。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

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。外皮性能及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。

森トラスト HD が適格クライテリアとした定めた BELS における 3 つ星以上の建物は省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.8 以下）を有しており、環境改善効果があると JCR は評価している。

DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度である。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。「Energy & Resources（建物の環境性能）」、「Amenity（テナント利用者の快適性）」、「Resilience（危機に対する対応力）」、「Community & Diversity（多様性・周辺環境への配慮）」、「Partnership（ステークホルダーとの連携）」の5つの大カテゴリーについて評価している。それぞれ5つ星（国内トップクラスの卓越した）、4つ星（極めて優れた）、3つ星（非常に優れた）、2つ星（優れた）、1つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCR は本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国又は国際的に認知された標準や認証」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境及び社会に対する具体的な「優れた取り組み」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている。さらに、3つ星までの各評価は、認証水準を超える物件のうち上位 10%（5つ星）、上位 30%（4つ星）、上位 60%（3つ星）の集合体を対象としている。したがって、森トラスト HD が適格クライテリアとして定めた DBJ Green Building 認証 3つ星以上の建物は環境性能の高い物件であり、環境改善効果があると JCR は評価している。

東京都建築物環境計画書制度

東京都建築物環境計画書制度は、東京都が一定規模以上の建築物の建築主に建築物環境計画書の提出等を義務付け、各建築主の提出した計画書等の概要を東京都がウェブサイトで公表することにより、建築主に環境に対する自主的な取り組みを求め、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等を目的としたものである。延べ面積 2,000m² のすべての用途の建築物を対象としている。

建築物に起因する環境への負荷の低減を図るために、エネルギー使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和の 4 分野を評価対象とし、建築主の積極的な配慮を求めている。

東京都建築物環境計画書制度の評価段階としては、外皮性能である PAL 値とエネルギー効率の指標である ERR 値により 3 段階が存在する。森トラスト HD が適格クライテリアとして定めた評価段階 2 以上は、PAL 低減率（建築物外皮の熱負荷抑制）が 10%以上、ERR 値（設備システムの高効率化）が 20%以上の建物が対象となっており、環境性能の高い建築物を対象としていることから環境改善効果があると JCR は評価している。

ZEB (Net Zero Energy Building)

ZEB とは Net Zero Energy Building の略で、広義では「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」である。ZEB の設計段階では、断熱、日射遮蔽、自然換気、昼光利用といった建築計画的な手法（パッシブ手法）を最大限に活用しつつ、寿命が長く改修が困難な建築外皮の省エネ性能を高度化した上で、建築設備での高度化を重ね合わせるといった、ヒエラルキーアプローチの設計概念が重要である。ZEB には、(i) ZEB（省エネ（50%以上）+創エネで 100%以上の一次エネルギー消費量削減）、(ii) Nearly ZEB（省エネ（50%以上）+創エネで 75%以上の一次エネルギー消費量削減）、(iii) ZEB Ready（50%以上の一次エネルギー消費量削減）、(iv) ZEB Oriented（延べ面積が 10,000 平方メートル以上の建物を対象として、用途別に定められた要件を充足）の 4 段階がある。エネルギーの自立度及び省エネルギー量によって、以下の 4 段階で示される。

森トラスト HD が適格クライテリアとして定めたオフィスビル等における ZEB Oriented 基準以上の省エネルギー性能を有する建物（それぞれ上記 (i) ~ (iv) の 4 段階）は、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減の必要があるため、BELS における 5 つ星の建物以上の BEI 値を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は評価している。

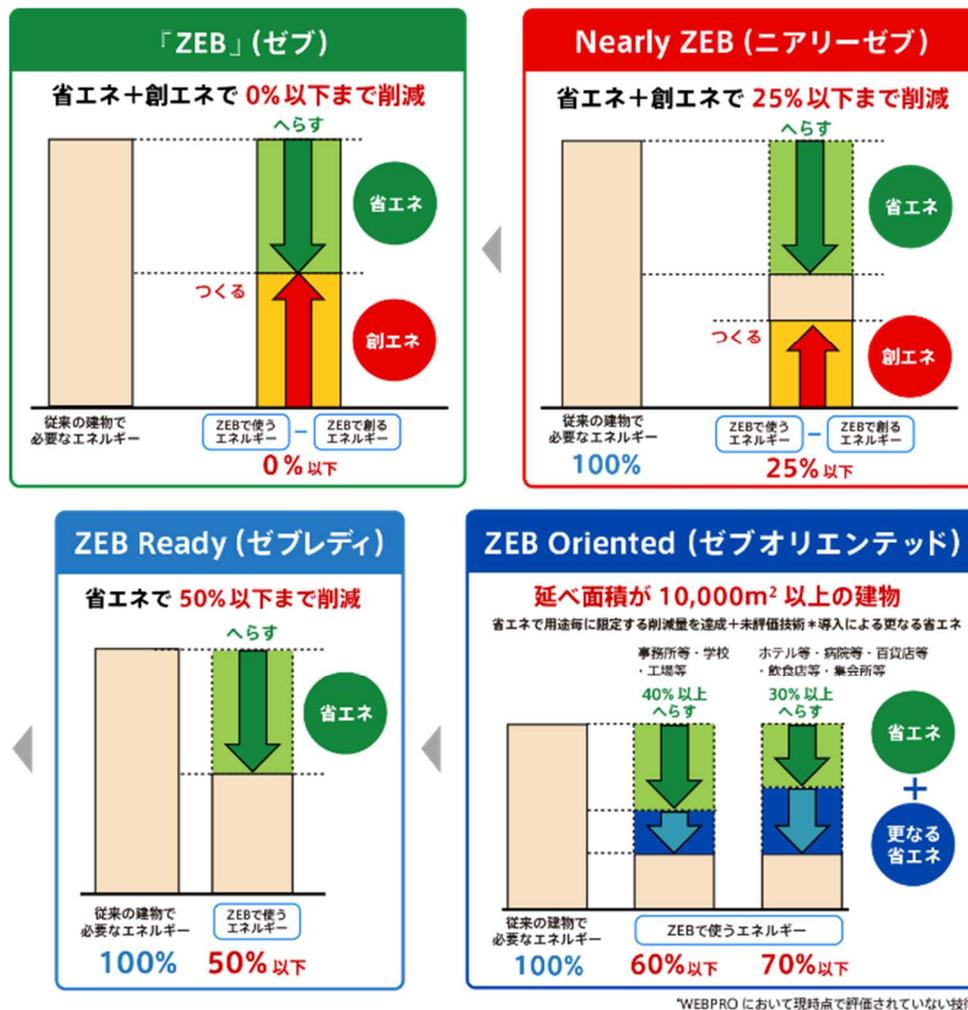


図 1：ZEB の定義⁹

資金使途 2：省エネルギー等

資金使途 2 は、各物件に対する高効率設備の導入や照明の LED 化、節水機器の導入等である。本資金使途によって、30%以上のエネルギー効率向上、もしくは 30%以上の水使用量削減の環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」及び「持続可能な水資源及び廃水管理」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち「省エネルギーに関する事業」及び「持続可能な水資源管理に関する事業」に該当する。

森トラスト HD は、本フレームワークにおいて、各物件の省エネルギー化に資する取り組みを資金使途として想定している。具体的には、高効率設備の導入、照明の LED 化等である。

対象となるプロジェクトは、既存の機器の代替として導入されることで、30%以上のエネルギー効率の改善、もしくは 30%以上の水使用量削減が期待できる。各々の環境負荷の改善率 30%はグローバルな水準に照らして遜色のないものであり、環境改善効果を有すると JCR は評価している。

⁹ 環境省 ZEB PORTAL <https://www.env.go.jp/earth/zeb/index.html>

資金使途3：再生可能エネルギー（太陽光発電）

資金使途3は、再生可能エネルギーである太陽光発電の設備導入又は取得である。太陽光発電は、再生可能エネルギーであり、化石燃料に依存せず、かつCO₂を排出せずに電力を生成することから、環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「再生可能エネルギー」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち「再生可能エネルギーに関する事業」に該当する。

森トラストHDは、本フレームワークにおいて、再生可能エネルギーである太陽光発電の設備導入又は取得する取り組みを資金使途として想定している。森トラストは、2012年より持続可能な都市の実現に向けたエネルギー供給基盤の構築を目的として再生可能エネルギー事業に力を入れており、福島県泉崎村では最大出力約10MW、滋賀県守山市においては最大出力約2MWの太陽光発電設備を保有し、電力を供給している。また、森トラストは、2022年1月に太陽光発電の取得にあたり総額350億円の投資枠を設定したことを発表しており、今後太陽光発電所の更なる取得を推進していく予定である。

再生可能エネルギーである太陽光発電は、化石燃料を代替することでGHG排出削減効果を有するクリーンなエネルギーであることから、明確に環境改善効果があるとJCRは評価している。

(2) 資金使途の社会的便益について

資金使途4：手ごろな価格の基本的インフラ設備

資金使途4は、地域企業・住民を含む帰宅困難者の受入スペースの設置、防災用品の備蓄倉庫の設置、及び広域的な電線類地中化である。近年の激甚化する災害に備えて、災害時に必要となる設備を整備しておくことは、二次被害を増やさないためにも重要であり、社会的便益が見込まれる。本資金使途は、「ソーシャルボンド原則」「ソーシャルローン原則」及び「ソーシャルボンドガイドライン」の適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「自然災害の罹災者」を対象とした「手ごろな価格の基本的インフラ設備」に貢献する事業に該当する。

社会的課題1：自然災害の罹災者に対する対応

自然災害が発生した場合、大量の帰宅困難者が発生し社会問題となる可能性がある。内閣府の推計によると、2011年3月11日の東日本大震災の際、東京都で約352万人、神奈川県で約67万人、千葉県で約52万人、埼玉県で約33万人、茨城県で南部を中心に約10万人、首都圏で合計515万人が当日自宅に帰れない帰宅困難者となった¹⁰。公共交通機関が運休したため発生した帰宅困難者を受け入れるスペースが限られたため、地元の住民のための避難所の一部では、地元住民のみならず多くの帰宅困難者を受け入れたところもあった。そして、東京都は2022年5月に「首都直下地震等による東京の被害想定」を発表しており、現在でも都内で約453万人の帰宅困難者が発生し得ると予想している¹¹。東京都は、防災対応指針及び東京都帰宅困難者条例に基づき、防災及び減災に対する取り組みを推進しており、そのなかに帰宅困難者の受入スペースの確保や防災用品の備蓄も含まれる。

¹⁰ 内閣府資料 <https://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/kitaku/2/pdf/4.pdf>

¹¹ 東京都HP <https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/taisaku/torikumi/1000902/1021571.html>

日本政府は「景観・観光」、「安全・快適」、「防災」の観点から道路上に張り巡らされた電線類を地下に收容する電線類地中化（無電柱化）を推進しており、特に地震の多い日本では「防災」の観点から重要視されている。近年の台風や豪雨等の災害では、倒木や飛来物起因の電柱倒壊による停電並びに通信障害が長期間に及ぶケースも報告されており、電力や通信のレジリエンス強化が求められている。東京都においては、1986年度に「電線類地中化計画」が策定され、2021年6月に「東京都無電柱化計画（改定）」を公表するなど、都内全域の電線類地中化を推進している¹²。

森トラストは、国家戦略特別区域特定事業である「東京ワールドゲート赤坂」において港区と災害協力協定を締結しており、約2,500㎡の帰宅困難者スペースの設置、1,500人が最低3日間生活可能な物資等（食料、飲料水等）の整備を実施するほか、街区の電線類地中化を進める予定である。

本フレームワークの資金使途は、いずれも自然災害の罹災者を対象とするプロジェクトであり、社会的便益があるとJCRは評価している。

資金使途5：必要不可欠なサービスへのアクセス

資金使途5は、バリアフリー設備（スロープ、多目的トイレ）の設置である。高齢者や障がい者の移動円滑化に貢献することが期待できるため、社会的便益が見込まれる。本資金使途は、「ソーシャルボンド原則」「ソーシャルローン原則」及び「ソーシャルボンドガイドライン」の適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「高齢者や障がい者」を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス」に貢献する事業に該当する。

社会的課題1：高齢者や障がい者の移動円滑化

日本政府は、高齢者や障がい者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性を社会課題と捉えており、「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）を2006年12月に施行している。日本政府は、これまで2011年度から2020年度の10年間でバリアフリー化の整備目標等を立案し推進してきたが、少子高齢化の進展等を踏まえて2021年度から2025年度の5年間の目標を立案し、更なるバリアフリー化を推進している¹³。



図2：バリアフリー法に基づく基本方針における2021年度から2025年度の目標¹⁴

¹² 東京都 HP <https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyō/road/kanri/gaiyo/chichuka/mudentyuuka-top.html>

¹³ 国土交通省 HP <https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/index.html>

¹⁴ 国土交通省 HP https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000011.html

森トラストグループは、これまで開発物件内にスロープの設置、スマートトイレの導入、自動階段昇降機の設置等を実施してきており、今後も適宜実施予定である。

本フレームワークの資金使途は、高齢者や障がい者の移動円滑化に貢献するプロジェクトであり、社会的便益があると JCR は評価している。

資金使途 6：社会経済的向上とエンパワーメント

資金使途 6 は、シェアオフィス・コワーキングスペース・保育所の設置である。多様な働き方を必要とする人々や子育て世代に対し、必要な施設を提供する取り組みであるため、社会的便益が見込まれる。本資金使途は、「ソーシャルボンド原則」「ソーシャルローン原則」及び「ソーシャルボンドガイドライン」の適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「多様な働き方を必要とする人々」や「子育て世代」を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に貢献する事業に該当する。

社会的課題 1：時間や場所を有効に活用できる働き方の推進

シェアオフィスやコワーキングスペースとは、1つのオフィスを複数の企業や個人がシェアして利用するものである。一般的にシェアオフィスは個室形態になっており、コワーキングスペースはオープンスペースとなっていることに違いがあるが、いずれもテレワークに活用されることが多い。

総務省は、テレワークを「ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方」と定義している。また、総務省は、テレワークの意義・効果として「少子高齢化対策の推進」、「ワーク・ライフ・バランスの実現」、「地域活性化の推進」、「環境負荷軽減」、「有能・多様な人材の確保生産性の向上」、「営業効率の向上・顧客満足度の向上」、「コスト削減」、「非常災害時の事業継続」を挙げている¹⁵。

テレワークは、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、2020 年以降に出勤抑制の手段として都市部を中心に広く利用されるようになったものの、感染拡大防止のイメージが浸透しており、感染状況と連動しテレワーク実施率が下がってしまう側面がある。このような状況の中、総務省が 2021 年に立ち上げた『『ポストコロナ』時代におけるテレワークの在り方検討タスクフォース』は、日本の雇用慣行、業務スタイルの良さを維持しながらも、ICT ツールの活用等によりコミュニケーションを充実させるなどといった「日本型テレワーク」こそ、今後の日本が目指していく姿であるべきだとしている¹⁶。今後、誰もが参画でき、個々の能力を発揮できる包摂性・多様性のある社会を形成するためには、全ての利用者が必要に応じた技術やサービスを活用できるための仕組み等も求められており、シェアオフィスやコワーキングスペースの設置によるテレワークの活用機会の拡大も必要とされている。

森トラストは、オフィス事業のビジョンとして「Creative First（クリエイティブ ファースト）」を掲げ、ワーカーのクリエイティブな活動を支えるオフィス環境や施設サービスの提供を目指している。そのなかで、自社運営のスマートオフィスブランド「Cozy Works（コージーワークス）」を 2020 年より立ち上げ、都心のオフィスビルや国内ラグジュアリーホテルで運営している。

¹⁵ 総務省 HP https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/joho_tsusin/telework/18028_01.html

¹⁶ 総務省 令和 5 年版情報通信白書 <https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/r05/pdf/n5600000.pdf>

以上より、シェアオフィス・コワーキングスペースの設置は、多様な働き方を必要とする人々に貢献するプロジェクトであり社会的便益があると JCR は評価している。

社会的課題 2：子育て世代の就業率の上昇

日本政府は、子育て世代の女性の就業継続のための環境整備として、待機児童問題に取り組んでいる。待機児童問題とは、保育所への入所申請がなされており入所条件を満たしているにもかかわらず、保育所に入所できない状態にある児童が存在する問題と定義される。

厚生労働省は、2017年6月に公表した「子育て安心プラン」のなかで2018年度から2022年度末までに女性就業率80%にも対応できる32万人分の保育の受け皿を整備することとしたが、その後に当該計画を前倒して2020年度までに32万人分の保育の受け皿整備を完了させた。さらに、2021年度からは、「新子育て安心プラン」を策定し、2024年度までの4年間で更に約14万人の受け皿を整備することを目標としており、待機児童の解消を目指すとともに25～44歳の子育て世代の女性の就業率の上昇に貢献することを目指している¹⁷。

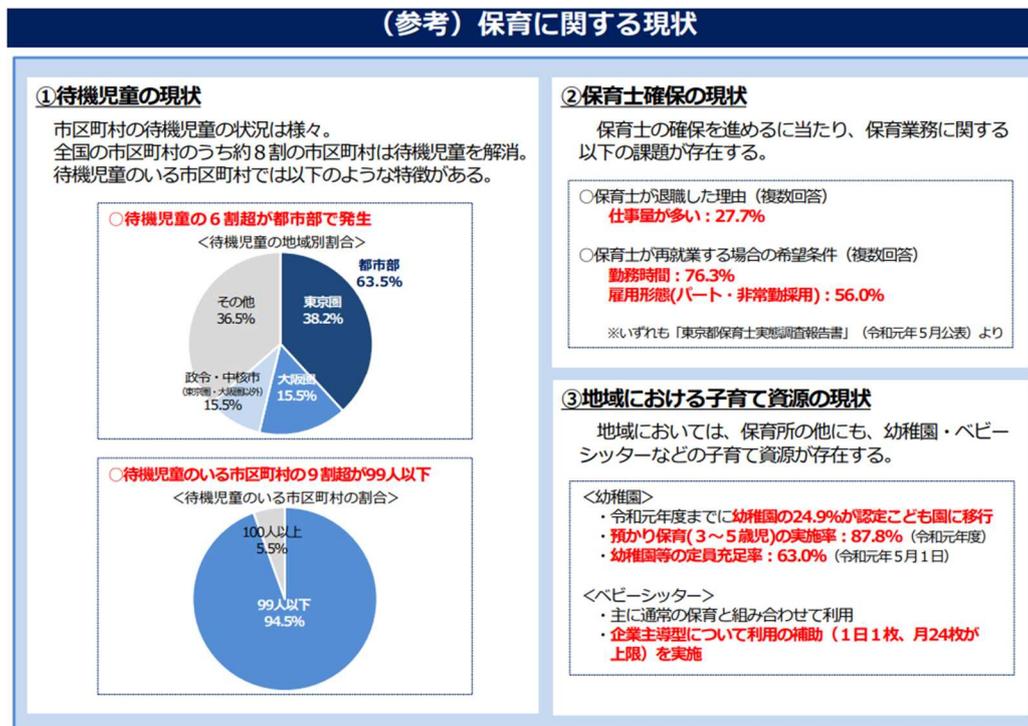


図 3：厚生労働省 保育に関する現状¹⁸

森トラストは、子会社の森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社を事業主として、港区虎ノ門に位置する城山トラストタワーにて0～2歳児が入園できる企業主導型保育所「ナーサリールーム ミラ

¹⁷ 内閣府 令和4年版少子化社会対策白書 <https://www8.cao.go.jp/shoushi/shoushika/whitepaper/measures/w-2022/r04webhonpen/index.html>

¹⁸ 厚生労働省 新子育て安心プラン <https://www.mhlw.go.jp/content/11920000/000717624.pdf>

イズ」を運営している。企業主導型保育所とは認可外保育施設となるが、一般的な認可保育施設と同じ保育士の人数配置や・安全・衛生基準で運営されるものである。

以上より、保育所の設置は、子育て世代の就業率の上昇に貢献するプロジェクトであり、社会的便益があると JCR は評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク

環境及び社会的リスクを低減するためのプロセス

当社グループでは、対象事業がもたらす環境、社会リスク低減のため、以下の項目について対応していることを確認しています。

- ・環境影響評価や建築物環境計画書制度などの環境関連法規則を含む適用されるすべての法規則の遵守
- ・事業実施にあたり必要に応じた地域住民への説明及び住民や関連自治体への意見聴取

【本フレームワークに対する JCR の評価】

森トラスト HD は、資金使途の対象となるプロジェクトの開発時・改修時・解体時いずれにおいても、関連法令に従い必要な影響調査を実施している。また、近隣の地域社会に対して事前説明を行っている。各工事の実施時には同社グループの建築・開発担当部署が工事監理を担うことにより、ネガティブな影響の発生を極力回避するよう努めている。万一ネガティブな影響が発生した場合、法令等に基づき、必要な措置を速やかに実施することとしている。

以上より、JCR は本フレームワークで定める資金使途について、環境・社会に関するリスクが特定されるとともに、適切な回避・緩和策が講じられていると評価している。

3. SDGs との整合性について

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、以下の SDGs の目標及びターゲットに貢献すると評価した。



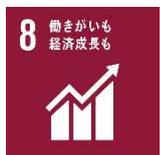
目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4 公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並びに各国の状況に応じた世帯・家庭内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。
 ターゲット 5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。



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増やす。
 ターゲット 7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 8：働きがいも 経済成長も

ターゲット 8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。
 ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

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。



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、大気の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。

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象を通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクト・ソーシャルプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性及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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクト・ソーシャルプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

【本フレームワークに対する JCR の評価】

森トラスト HD は、経営理念として「会社は公の器である」「会社は社会とともに持続的である」を掲げている。同社は、今般、社会の急速な発展に伴い持続可能性への関心が世界的に高まり、地球環境への配慮、ダイバーシティの推進、不平等の解消などが求められていると考えている。

森トラストグループは、「まちづくりから みらいづくりへ」をスローガンに経済・環境・社会の共生を目指し、サステナビリティ推進ビジョンを定めている。森トラストグループは、同ビジョンの中で、従来進めてきたまちづくり・地域活性化、企業としてのコンプライアンス・ガバナンス強化や多様性社会の実現に加え、テクノロジーなど産業・技術の発展や、世界的な感染症拡大を経た新しい時代を創るための重要な要素を7つのテーマに組み込んでいる。この7つのテーマのなかに「サステナブルな環境・社会の実現」などサステナビリティを重視する考えを同社は示している。

森トラスト HD のサステナビリティファイナンスの各資金使途は、いずれも同社のサステナビリティ推進ビジョンのうち「安心・安全なまちづくりとコミュニティ活性化」「サステナブルな環境・社会の実現」「ワーク/ライフスタイル」「ダイバーシティ（多様性社会の実現）」に沿うプロジェクトであり、環境改善効果及び/又は社会的便益が期待されるプロジェクトが選定されている。以上より、本フレームワークの策定は、森トラスト HD の目指す姿と整合的であると JCR は評価している。

スローガン

まちづくりから みらいづくりへ

私たちはコーポレートスローガン「Create the Future」のもと、わくわくするような未来の創造を目指しています。
かつて私たちのミッションがビルづくりからまちづくりへ変わったように、新しい社会を作ること、私たちもまた社会と共に変わります。

 <p>安心・安全なまちづくりと コミュニティ活性化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防災やBCPの実現による、持続的に活動可能な場の創造 ・新技術を用いた感染症対策等、時代のニーズに合わせた安心の提供 ・様々な関係者と共に地域・社会の発展的成長を促進
 <p>サステナブルな 環境・社会の実現</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・景観、生態系の保全や環境配慮の資源活用を通じたまちづくり ・再生可能エネルギーの使用・普及、および安定的供給の拡大 ・様々なステークホルダーとの適切な協働
 <p>ワーク/ライフスタイル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークライフバランスを向上させる施設・サービスの提供 ・新事業による生活多様性の創出 ・新たな働き方の実践および社会への提案・還元
 <p>新時代創造・産業育成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出資、パートナーシップを通じた産業育成 ・デジタルデータ、先端技術の活用によるサプライチェーンの最適化 ・自由な提案と実現を促進するグループ体制の構築
 <p>ウェルネス・健康促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人々の持続的な健康増進に寄与する場の提供 ・心も体も充足させる食や滞在機会の創出 ・社会全体での健康経営の実現
 <p>ダイバーシティ (多様性社会の実現)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国際交流や多言語対応の促進 ・多様な人材が活躍できる経営基盤の確立
 <p>コンプライアンス・ ガバナンスの継続的向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・経済活性化に資するガバナンスの継続的な向上 ・持続可能な企業活動に資するリスクマネジメントの強化

図 4：森トラスト サステナビリティ推進ビジョン¹⁹

2. 選定基準

JCR は、本フレームワークの適格クライテリアについて、評価フェーズ 1 で確認した通り、環境改善効果及び/又は社会的便益を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

¹⁹ 出典：本フレームワーク

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

本フレームワークに基づくサステナビリティファイナンス等の調達資金が充当されるプロジェクトは、・・・適格基準に従って環境及び社会的リスク低減を考慮し、当社の資金調達・運用・管理担当部署が選定を行います。最終的なプロジェクトの選定はサステナビリティ推進委員会による承認の上、当社代表取締役社長によって決裁されます。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本フレームワークによる調達資金の用途となるプロジェクトの選定にあたっては、環境・社会の評価を建築・開発担当部署が実施したうえで、資金調達・運用・管理担当部署が選定を行っている。プロジェクトの意思決定時には、サステナビリティ推進委員会及び代表取締役社長が関与している。

森トラスト HD のサステナビリティファイナンス等に係る目標、選定基準及びプロセスについては、同社ウェブサイトや本評価レポートにて開示される。また、サステナビリティファイナンス実行時に、債券内容説明書やローン契約書を通じて個別に開示される。したがって、投資家・貸付人等に対する透明性も確保されていると考えられる。

以上より、本フレームワークのプロセスは適切であると JCR は評価している。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者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、本評価対象に基づき調達された資金が確実にグリーンプロジェクト及び/又はソーシャル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、本評価対象に基づき調達した資金が、早期に各適格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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、森トラストHDの資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されるほか同社ウェブサイトにてフレームワークを開示することから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク

当社グループが開発する適格プロジェクトについては、当社の資金調達・運用・管理担当部署により、調達資金と同等の金額が、既存及び新規の上記基準に適合するプロジェクトのファイナンス資金またはリファイナンス資金に充当されます。グループ会社が主体となる適格プロジェクトについては、当社からそのグループ会社に資金が貸し付けられます。

サステナビリティファイナンス等の残高がある限り、当社は適格プロジェクトへの充当状況を当社の内部管理システムまたは電子ファイルを用いて、管理します。仮に未充当資金が生じた場合には、未充当資金と同額を現金及び現金同等物で管理します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

森トラストHDは、サステナビリティファイナンスによって調達した資金を、子会社の森トラスト等を通じて、適格クライテリアを満たすプロジェクトに速やかに充当する。調達資金は、全額が充当されるまでの間、現金又は現金同等物にて管理される。

調達された資金は、森トラストHDの資金調達・運用・管理担当部署によって内部会計システムもしくは電子ファイルを用いて管理され、担当役員により都度確認される体制となっている。この管理体制は、内部監査の対象となるとともに、会計監査による外部監査も実施される。資金調達に関して作成された書類は、ファイナンスの期間終了後10年間保存される。

以上より、森トラストHDによる資金管理は適切である、とJCRは評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後での投資家等への開示体制が、詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、森トラストHDのレポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果、社会的便益について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

レポーティングにかかる本フレームワーク

資金充当状況レポート及びインパクト・レポーティングを当社グループウェブサイトにて年次にて報告することを予定しています。なお、サステナビリティファイナンス等にて調達された資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、調達資金の充当後に計画の大きな影響を及ぼす状況の変化が生じた場合は、適時に報告する予定です。

< 資金充当状況レポーティング >

サステナビリティファイナンス等にて調達された資金の全額充当まで、調達資金の充当状況に関する以下の項目について、実務上可能な範囲でレポーティングする予定です。

- ・ 適格プロジェクトの概要
- ・ 適格プロジェクト別の充当額と未充当額
- ・ 未充当額がある場合は、充当予定時期
- ・ 新規ファイナンスとリファイナンスの割合

< インパクト・レポーティング >

サステナビリティファイナンス等の残高がある限り、適格プロジェクトによる環境改善効果及び社会課題の解決に関する以下の項目について、実務上可能な範囲でレポーティングする予定です。

■ 環境改善効果

プロジェクトカテゴリ	レポーティング項目
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件または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 ・ 延床面積あたりの CO2 排出量 ・ 水使用量

省エネルギー等	<ul style="list-style-type: none"> 物件またはプロジェクトの名称 設備改修工事の概要 エネルギー使用量 CO2 排出量 水使用量
再生可能エネルギー (太陽光発電)	<ul style="list-style-type: none"> 発電量 CO2 排出削減量

■社会課題の解決に関するアウトプット、アウトカム、インパクト

プロジェクト カテゴリ <対象となる人々>	適格 プロジェクト	アウトプット	アウトカム	インパクト
手ごろな価格の基本的 インフラ設備 <対象となる人々> 自然災害の罹災者を含む その他の弱者/地域 企業・住民	地域企業・住民を含む 帰宅困難者の受入スペースの設置	帰宅困難者の受入スペースの設置	帰宅困難者の受入可能人数	自然災害への 対策強化など持 続可能な社会の 実現
	防災用品の備蓄倉庫の 設置	防災用備蓄倉庫の 設置	防災用備蓄倉庫の 備蓄量 (対応可能人数と対 応可能日数)	
	広域的な電線類地中化	電線類の地中化	電線類地中化の整備 距離	
必要不可欠なサービス へのアクセス <対象となる人々> 地域企業・住民/ ベビーカー・車いすを 利用する方/ 障害のある方や高齢者	利便性を考慮したバリア フリー設備 (スロー プ、多目的トイレ) の 設置	バリアフリー設備の 設置	スロープの設置数、 多目的トイレの利用 可能者数 (設置数)	バリアフリーの 推進・多様性を 尊重する社会の 実現
社会経済的向上とエン パワーメント <対象となる人々> 仕事と子育て/介護等 を両立する人々	シェアオフィス・コワ ーキングスペース・ 保育所の設置	シェアオフィス・コワ ーキングスペース・ 保育所の設置	シェアオフィス・コワ ーキングスペース・ 保育所の設置数・利用 可能者数	ダイバーシティ の推進・多様な 働き方の実現

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポートニング

森トラスト HD は、サステナビリティファイナンスにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は適時に同社ウェブサイト等で開示することを予定している。

環境改善効果・社会的便益に係るレポートニング

森トラスト HD は、グリーン適格事業の環境改善効果に関するレポートニング、ソーシャル適格事業の社会的便益に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、第三者認証の名称やレベル、CO2 排出量、発電量、シェアオフィス設置数などの定量的指標が含まれている。また、社会的便益に関するレポートニングは、アウトプット及びアウトカム、インパクトの 3 段階で示されており、プロジェクトの社会的意義を示すのに十分である。

以上より、JCR は、森トラスト HD によるレポートニング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、サステナブルファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクト・ソーシャルプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、森トラストHDがサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署の知見を取り入れつつ本フレームワークの内容を策定している点について、高く評価している。

森トラスト HD は、経営理念として「会社は公の器である」「会社は社会とともに持続的である」と掲げている。同社は、創業者である森泰吉郎から受け継がれてきた創業家精神を継承するとともに、変化する社会ニーズに応え、新たな都市の価値を創造することで、社会から信頼される企業として社会貢献を果たしていきたいと考えている。同社は、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを加速させるべくサステナビリティ推進ビジョンを策定している。

森トラストグループのサステナビリティ推進ビジョンは、「まちづくりから みらいづくりへ」をスローガンにグループにとって重要な領域である7つのテーマを設定しており、そのなかで「サステナブルな環境・社会の実現」などサステナビリティを重視する考えを示している。さらに、森トラストグループは、サステナビリティに関する取組目標を表1の通り設定している。森トラストグループは、環境だけにとどまらず経済・社会との共生を目指した取り組みの深化を図り、持続可能な社会の実現に貢献していく方針を持っている。

表 1：森トラストグループ サステナビリティに関する取組目標²⁰

名称	目標 ※全て森トラストの数値
災害時に約1週間のBCP機能を備えたオフィスの整備	2025年までに24.2万㎡ ※2020年以降の整備面積累計
帰宅困難者スペースの整備	2025年までに4,500㎡ ※2020年以降の整備面積累計
ホテルの誘致による地域経済への貢献	新規プロジェクト16件
エネルギー消費原単位	年1%削減
CO2排出量	都条例に定められた削減義務率（3期：27%）を上回る削減率
事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合	2025年までに保有賃貸オフィスビルで100% ※期間限定運用ビル、小規模賃貸ビルを除き、当社が電力需給契約を行っている物件に限る
太陽光発電所をはじめとした再生可能エネルギー事業への投資	投資枠350億円

²⁰ 出典：森トラスト ウェブサイト <https://www.mori-trust.co.jp/sustainability/kpi/>

取水量の削減	前年度より削減 ※「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」において報告義務となる施設
廃棄物の削減	前年度より削減 ※各自治体の廃棄物の再利用・減量にかかる計画書を提出している施設
育児休業取得率	100%
有給休暇取得率	75%
建物設計へのロボットフレンドリー基準の反映とロボット導入推進	2027年までに22施設導入
新たなワークライフスタイル創出や、社会課題解決を目指すスタートアップ・ファンドへの投資	投資枠 200 億円 ※VC 投資についてはコミットメント額ベース
人財育成研修・イベントの実施	毎年
DX に関する研修の受講率	2023 年までに 100%
健康診断/人間ドック受診率	100%
女性管理職比率	2030 年度 10%
障がい者雇用率	2.3%以上

森トラストHDは、サステナビリティに関するガバナンス体制としてサステナビリティ推進委員会を設置している。同委員会は、森トラストグループを取り巻く ESG の重要課題や推進方針について議論しており、その内容について取締役会に報告し監督を受けるとともに、決定内容に基づき森トラストグループ内に指示が伝達される。今後サステナビリティ活動が推進されるなかで、社内のサステナビリティ専門家の育成や外部の専門家との定期的な関与等が実施されることが望ましい。

以上より、森トラストHD 経営陣がサステナビリティに関する問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけ、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っている点について、JCR は高く評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

SU 1(F)

本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャルボンドガイドライン」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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクト又はソーシャルプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営及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す。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境又は社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果・社会的便益について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク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、又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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じ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、資金調達者及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、又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、又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、派生の損害について、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 サステナビリティファイナンス評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、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 サステナビリティファイナンス評価は 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 サステナビリティファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、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。

■用語解説

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト又はソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及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、SU 1(F)、SU 2(F)、SU 3(F)、SU 4(F)、SU 5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス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が定める 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 (<https://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