

23-D-0864
2023年10月18日

検証者名：株式会社日本格付研究所

独立検証者の限定保証報告書

中央日本土地建物グループ株式会社

サステナビリティ・リンク・ボンド

検証報告書

発行体	中央日本土地建物グループ株式会社（証券コード：2988）
評価対象	中央日本土地建物グループ株式会社 サステナビリティ・リンク・ボンド

検証者の結論

宛先 中央日本土地建物グループ株式会社

検証者の結論

株式会社日本格付研究所（JCR）は、中央日本土地建物グループ株式会社（当社）によって発行された第6回無担保社債（本債券）が目標とするサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）の進捗状況について、適用される規準（国際資本市場協会（ICMA）サステナビリティ・リンク・ボンド原則（SLBP）、に基づき、2023年10月3日時点までに当社から提出された最新の資料・情報による検証手続きを実施し、関連する証拠を入手した。その結果、本社債発行時に定められたSPTsの進捗状況が管理され、規準で定められた発行後レポーティングに係る開示がなされていないと信じさせる事項は、すべての重要な点において認められなかった。

▶▶▶ 主題に関する基本情報

- 発行体の正式名称：中央日本土地建物グループ株式会社
- 債券の名称：第6回無担保社債
- 検証機関の名称：株式会社日本格付研究所
- 検証期間：2023年8月17日から10月3日

▶▶▶ 適用される規準

- ICMA SLBP

▶▶▶ 発行時に設定された KPIs と SPTs

KPI1 : 2030 年までに竣工^{※1}する全ての新築オフィスビルにおいて ZEB 水準の環境性能^{※2}を確保

(※1) 検査済証を取得した時点、(※2) ZEB Oriented 以上の認証取得

SPT1-1 : 2027 年 12 月末までに ZEB Oriented 以上の環境性能を確保した建物延床面積 50 千㎡以上の高層大規模オフィスビル^{※3}を 3 棟竣工させる

(※3) 同社グループ子会社が賃貸用不動産として主導的に開発・保有し、事務所等（建築物省エネ法上の用途分類に準拠）を主要な用途とする全てのビル、複合施設。

SPT1-2 : SPT1-1 の対象物件のうち、少なくとも 1 棟は ZEB-READY 以上の環境性能を確保する

KPI2 : 2030 年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいて環境認証^{※4}を取得

(※4) DBJ グリーンビルディング認証、CASBEE B、LEED SILVER、BELS。

SPT2 : 2023 年 2 月以降、竣工する全てのオフィスビルで環境認証^{※5}を 1 つ以上取得する

(※5) DBJ グリーンビルディング認証★★★以上、CASBEE B+以上、LEED SILVER 以上、BELS★★★

▶▶▶ SPTs の進捗状況

SPT1-1 : 2027 年 12 月末までに ZEB Oriented 以上の環境性能を確保した床面積 50 千㎡以上の高層大規模オフィスビル^{※3}を 3 棟竣工させるについて

2022 年度の SPT 進捗について、当社から提出された資料を検証し、現時点では未竣工ではあるものの、SPT1-1 達成に向け、対象プロジェクトについて進展がある事を確認した。

SPT1-2 : SPT1-1 の対象物件のうち、少なくとも 1 棟は ZEB-READY 以上の環境性能を確保するについて
SPT1-1 の対象プロジェクトのうち、ZEB-READY 以上の環境性能確保を示す認証は未取得ではあるが、設計にはその性能を満たす内容が盛り込まれている事を確認した。

SPT2 : 2023 年 2 月以降、竣工する全てのオフィスビルで環境認証を 1 つ以上取得するについて

対象プロジェクトの環境認証は未取得だが、設計段階で全てのオフィスビルで認証取得に向けた内容が盛り込まれている事を確認した。

今後の進捗見込みについて

図表 1 及び 2 にある通り、2025 年度に最初の竣工が予定されている。

SPT1-1 については、2027 年 12 月までに高層大規模オフィスビル 4 棟竣工を予定している。いずれのプロジェクトも今後竣工予定の変更は想定されるため、JCR は引き続き進捗状況を注視していく。

SPT1-2 については、SPT1-1 の 4 棟のうち 1 棟について ZEB-READY 以上の環境性能を確保する計画となっている。JCR は引き続き取得状況を注視していく。

SPT2 については、計画されている全てのプロジェクトが複数の環境認証を取得する予定としており、達成の蓋然性は高いと JCR は見ている。

図表1 延床面積 50,000 m²以上¹

No.	プロジェクト名/物件名 ^{*1}	建物延床面積	竣工予定
1	田町駅前建替プロジェクト	約 55,000 m ²	2025 年 5 月末
2	淀屋橋駅東地区都市再生事業	約 72,850 m ²	2025 年 5 月
3	虎ノ門一丁目東地区 第一種市街地再開発事業	約 120,700 m ²	2026 年度
4	大宮駅西口第 3-A・D 地区 第一種市街地再開発事業	約 85,100 m ²	2027 年頃
5	内幸町一丁目街区南地区 第一種市街地再開発事業 ^{*2}	約 290,000 m ²	2028 年度

^{*1}: プロジェクト名/物件名は仮称

^{*2}: 第三者意見公表時からの追加

図表2 延床面積 50,000 m²未満²

No.	プロジェクト名/物件名 ^{*1}	建物延床面積	竣工予定
1	麴町共同ビル建替プロジェクト	約 6,600 m ²	2025 年 5 月
2	博多駅前 3 丁目プロジェクト	約 13,000 m ²	2025 年 6 月

^{*1}: プロジェクト名/物件名は仮称

▶▶▶ サステナビリティ戦略における新たな取り組みまたは強化した点

- ・ 「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」国内初の市街地再開発組合向け「グリーンローン」契約締結のお知らせ（2023 年 6 月 27 日公表）
- ・ オフサイトフィジカルコーポレート PPA の活用による再生可能エネルギー由来の電力の導入について（2023 年 7 月 5 日公表）
- ・ 分譲マンション「バウス府中」「ZEH-M Oriented」、「BELS」5 つ星評価 取得（2023 年 7 月 31 日公表）

▶▶▶ 上記の進捗を裏付ける資料として発行体から受領した資料一覧

- ・ JCR からの質問状への回答（ヒアリングにより聴取した結果）
- ・ SLB 進捗シート
- ・ サステナビリティへの取り組み_2023 年度版
- ・ レポーティング管理表

▶▶▶ 当社の責任

当社は、SPT の進捗状況を検証機関が把握するために適切な記録・証拠書類を検証機関に提供する責任を負う。

¹ 当社から受領した資料を基に JCR 作成

² 当社から受領した資料を基に JCR 作成

▶▶▶ JCR の責任

JCR は検証機関として、発行体から受領した資料の範囲において、その適切性を規準に照らして検証する責任を負う。JCR は発行体が測定し提供した結果について、その結果の十分性及び適切性について規準（ICMA SLBP）への適合性を評価する。

▶▶▶ 検証手順

- 検証手順

JCR の検証者は、2023 年 8 月 17 日付の手順書に記載されている限定保証手順に基づき、検証作業を実施した。なお、当該限定保証手続は、独立監査について関連する一般原則、専門的基準、ならびに「過去財務情報の監査またはレビュー以外の保証業務に関する国際規格 (ISAE 3000)」に準拠して JCR が独自に制定した手順である。

- JCR の品質管理体制の整備と検証者の独立性及びその他の職業倫理に関する規定の順守

JCR は ISQC1 と同等以上の職業専門的な要求事項又は法令等の要求事項を満たしている。JCR の検証者は適用された保証業務に関連する IESBA 倫理規程のパート A 及び B と同等以上の職業的専門家としての要求事項又は法令等の課した要求事項を満たしている。

▶▶▶ 検証作業の概要

- 検証作業の範囲

当社は、2022 年 2 月 16 日に本債券を発行した。本債券は、SPTs の進捗状況（判定対象年においては SPTs と発行条件との連動を含む）に係る毎年のレポートと第三者機関による検証の実施を条件として発行されたため、本検証では、発行時に設定された SPTs の進捗状況に係るレポートについて検証を行い、限定的保証を行う。

- 検証手続き

JCR では、2023 年 8 月 17 日から 2023 年 10 月 3 日まで、以下の検証手続きを実施した。

- ・ 発行体から提供された発行前レビューにおける SPTs 及び発行体のサステナビリティ戦略の確認
- ・ SPTs の進捗状況に係るエビデンス（記録、関連文書）の評価
- ・ 発行体の SPTs 担当者並びにサステナビリティ戦略企画担当者への照会（書面提出された内容に関して追加質問がある場合に実施）
- ・ JCR が検証作業を行う際に必要とする信頼に足る情報を、発行体がすべて提供した旨を陳述した書面の入手。
- ・ 検証報告書及び結論に関して客観的な評価をするための評価委員会の開催

▶▶▶ 検証結果

本債券は、その適用される規準に準拠して、SPTsの進捗状況が管理され、規準で定められた発行後レポーティングに係る開示がなされていないと信ずるに足る理由を発見することができなかった。

▶▶▶ 検証報告書の配布及び使用の制限

本検証報告書は、当社及び投資家の利用を目的としており、当社及びJCRによって公表されることがある。JCRは、当社の同意のもと、本検証報告書を公表する。

保証レベルに係るステートメント

限定された保証業務とは、調査を行い、分析、適切なテスト、および否定形による結論を提供するための根拠として有意義なレベルの保証を取得するのに十分な他の証拠収集手順を適用することで構成され、妥当なレベルの保証を提供するために必要な証拠のすべてを提供するものではない。実行される手順は、故意または過失が原因であるかどうかにかかわらず、特定の活動データの重大な虚偽表示のリスクを含む検証者の判断に依存する。

手続の性質と範囲を決定するにあたり、経営陣の内部統制の有効性を検討したが、このレビューは内部統制の保証を提供することを意図したものではない。JCRはJCRの得た証拠が、結論の根拠を提供するのに十分かつ適切であると考えている。

検証者の署名

梶原 敦子

責任者 梶原 敦子

玉川 冬紀

主任 玉川 冬紀

梶原 康佑

担当 梶原 康佑

2023年10月18日

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

本第三者検証に関する重要な説明

1. 信用格付業に係る行為との関係

本第三者検証を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業に係る行為とは異なります。

2. 信用格付との関係

本第三者検証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。

3. JCR 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。また、本第三者検証の作成業務とレビュー評価の作成業務では、それぞれの業務における担当者を分けて行う等、いずれかの業務が他方の業務の結果に不当に影響を及ぼさないように留意して行っております。

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。