

23-D-0678
2023年9月8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

ヒューリック株式会社

サステナビリティ・リンク・ボンド

検証報告書

発行体	ヒューリック株式会社（証券コード：3003）
検証対象	ヒューリック株式会社 サステナビリティ・リンク・ボンド

検証者の結論

宛先 ヒューリック株式会社

検証者の結論

株式会社日本格付研究所（JCR）は、ヒューリック株式会社によって発行された第10回無担保社債（サステナビリティ・リンク・ボンド）（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）、CDP RE100 規準）に基づき、2023年8月24日時点までにヒューリック株式会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、JCRは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：ヒューリック株式会社
- 債券の名称：第10回無担保社債（サステナビリティ・リンク・ボンド）
- 検証機関の名称：株式会社日本格付研究所
- 検証期間：2023年6月20日から8月24日

▶▶▶ 適用される規準

- ICMA SLBP
- CDP RE100 規準

▶▶▶ 発行時に設定された SPTs

- ① 2025 年までに RE100 を達成
- ② 2025 年までに銀座 8 丁目開発計画における日本初の耐火木造 12 階建て商業施設を竣工

▶▶▶ SPTs の進捗状況

- SPT①について

2022 年 12 月末時点の SPT 進捗（3 年目）について、ヒューリック株式会社から提出された資料を検証し、RE 進捗率は 59.8% である事を確認した。

表 1 太陽光発電実績・RE100 進捗率¹

時点	太陽光発電実績 (MWh)	RE100 進捗率 (%)
2020 年 12 月末時点	283.75	0.9
2021 年 12 月末時点	8,077	20.6
2022 年 12 月末時点	28,178	59.8

RE100 進捗率の計算方法

当社保有の非 FIT 太陽光発電設備による発電量 ÷ ヒューリック本社ビル及びグループ企業が入居しているフロアの使用電力量

RE100 対象物件の変更について

RE100 対象物件について、2021 年の対象物件数は 41 件であったのに対し、2022 年は 45 件となった。この変更は、物件の竣工、経営権取得等があったためであり、提出された資料によって確認した。

開発した太陽光発電設備概要

発行前報告時点では、太陽光発電設備の開発中案件が 2 件であった。ヒューリック株式会社からの報告によれば、一昨年の検証作業時点（2021 年 8 月）では発電開始した太陽光発電設備は合計 7 件であり、昨年（2022 年 8 月）の検証作業時点では 31 件であった。今年の本検証作業時点では、完成済みの太陽光発電設備は 49 件となった。

表 2 開発した太陽光発電設備²

No.	完成年月	立地
1	2020 年 10 月	埼玉県 加須市 1
2	2021 年 1 月	千葉県 若葉区大宮町 1
3	2021 年 2 月	福島県 田村市目石沢
4	2021 年 3 月	福島県 田村市五斗蒔
5	2021 年 4 月	福島県 郡山市喜久田町
6	2021 年 5 月	埼玉県 加須市 2

¹ ヒューリック株式会社提供資料を元に日本格付研究所作成

² ヒューリック株式会社提供資料を元に日本格付研究所作成

7	2021年5月	茨城県 阿見町掛馬
8	2021年9月	福島県 郡山市日和田町
9	2021年10月	福島県 郡山市三穂田町
10	2021年11月	福島県 郡山市熱海町1
11	2021年11月	埼玉県 行田市若小玉
12	2021年12月	千葉県 若葉区大宮町2
13	2021年12月	長野県 小海町千代里
14	2021年12月	茨城県 坂東市馬立
15	2021年12月	埼玉県 加須市3
16	2021年12月	茨城県 阿見町追原
17	2022年4月	福島県 郡山市熱海町2
18	2022年4月	埼玉県 行田市野
19	2022年4月	栃木県 壬生町壬生甲
20	2022年4月	茨城県 龍ヶ崎市貝原塚町
21	2022年5月	三重県 津市大里睦合町
22	2022年5月	三重県 多気町
23	2022年5月	栃木県 小山市喜沢
24	2022年5月	埼玉県 加須市4
25	2022年5月	長野県 富士見町境
26	2022年5月	栃木県 小山市東野田
27	2022年5月	栃木県 下野市下石橋
28	2022年5月	栃木県 下野市小金井
29	2022年5月	栃木県 上三川町
30	2022年5月	栃木県 壬生町藤井1
31	2022年5月	栃木県 壬生町藤井2
32	2022年9月	埼玉県 熊谷市成沢
33	2022年10月	群馬県 太田市尾島町
34	2022年10月	福島県 猪苗代町中川原
35	2022年11月	長野県 富士見町境2
36	2022年11月	千葉県 印西市中根
37	2022年11月	千葉県 東金市上武射田
38	2022年11月	千葉県 木更津市牛袋
39	2022年12月	埼玉県 鴻巣市関新田
40	2022年12月	埼玉県 行田市白川戸
41	2023年1月	千葉県 若葉区大宮町3
42	2023年1月	長野県 富士見町富士見1
43	2023年1月	長野県 富士見町富士見2
44	2023年1月	埼玉県 本庄市梅沢
45	2023年4月	栃木県 下野市国分寺
46	2023年5月	栃木県 下野市絹板
47	2023年5月	三重県 津市芸濃町
48	2023年5月	福島県 田村市常葉町
49	2023年6月	茨城県 石岡市鹿の子

本検証作業時点までに完成した太陽光発電設備の発電容量合計：62.7MW

<今後の進捗見込みについて>

昨年の発電計画について、当初想定を上回る速度で進捗しているため、ヒューリック株式会社は、RE100 達成目標を、当初の 2025 年から 1 年前倒し、2024 年に達成する計画としていた。今年は、さらにその想定を上回る速度で進捗し、2023 年に RE100 を達成する予定となった。

なお、RE100 達成目標の前倒しによる貸出条件と連動する SPT①の達成期限の変更は生じない。

- SPT②について

銀座 8 丁目開発計画における日本初の耐火木造 12 階建て商業施設は、2021 年 10 月に竣工していることを昨年度確認した。SPT②は達成している。

▶▶▶ 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

- ・ ホテル・旅館や商業施設等の夜間の電力使用量が多い建物を保有していることを背景に売電事業の効率性の観点から蓄電池の利用が重要となってくるため、大学など研究機関との協働を含めて水素・蓄電池活用の研究を進めている。
- ・ 2023 年 5 月、人権方針を改定³し、人権デューデリジェンスへの取り組みを開始。
- ・ 富士山噴火を想定した降灰への対策を推進。ハード面の対策として、火山灰が雨水排水管に侵入することを防ぐ装置の開発と保有建物への導入、ソフト面の対策として、建物利用者の早期帰宅の促進や、降灰沈静後の迅速な復旧作業のための体制整備と必要な備品の配備等を実施する方針⁴。

▶▶▶ 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書
- ・ CDP 気候変動質問書 2023 回答
- ・ RE100 進捗率算定シート
- ・ RE100 対象物件比較
- ・ 太陽光発電所リスト
- ・ 9 月上旬に公表予定の発行後レポート案

▶▶▶ ヒューリック株式会社の責任

ヒューリック株式会社は、SPTs 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。

³ URL: <https://ssl4.eir-parts.net/doc/3003/announcement3/88543/00.pdf>

⁴ 出典：統合報告書 2023

▶▶▶ 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 6 月 28 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

ヒューリック株式会社は、2020 年 10 月 15 日に、第 10 回無担保社債 (サステナビリティ・リンク・ボンド) 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 6 月 20 日から 2023 年 8 月 24 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トニ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、ヒューリック株式会社及び投資家の利用を目的としており、ヒューリック株式会社及びJCRによって公表されることがある。JCRは、ヒューリック株式会社の同意のもと、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]

任田 卓人

担当[任田 卓人]

2023年9月8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。