

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。

虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合

コミットメントライン

新規

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

借入人	虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合
評価対象	コミットメントライン
分類	コミットメントライン
実行額	975 億円
実行日	2023年6月30日
返済日	2027年10月31日
返済方法	コミットメントライン契約に定められた基準貸付期間後の応当日に返済
資金使途	虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業の開発資金および開発資金のリファイナンス

評価の概要

▶▶▶1. 虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合(本組合)の概要

本組合は、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」(本事業)の推進を目的として、2022年6月に東京都から設立認可を受けた、都市再開発法に準拠した市街地再開発組合である。本組合の組合員は、本事業の対象となる建設地の全ての地権者ならびに参加組合員としての中央日本土地建物株式会社、独立行政法人都市再生機構および住友不動産株式会社から構成される。本事業では、

低層部を店舗・ビジネス支援施設等、高層部をオフィスとする複合施設の建設、地下と地上における駅前広場および屋外広場の設置を目的としている。

▶▶▶ 2. 参加組合員の概要

中央日本土地建物

中央日本土地建物は、中央日本土地建物グループ株式会社の中核企業として、オフィスビル・商業施設・物流施設などの開発・賃貸・管理・運営、マンション・戸建住宅などの開発・販売・賃貸を主要な事業としている。中央日本土地建物グループは、2020年4月に日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社の株式移転方式により設立された持株会社。中央日本土地建物や中央日土地ソリューションズ株式会社など、「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE 戦略支援」、「ビル管理」といった事業別に再編されたグループ会社を傘下に擁し、シナジーの最大化を図るとともに、「サステナブルな社会の実現」に向けてグループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指すとする経営姿勢を打ち出している。2022年3月期の事業セグメント別連結売上構成比は、都市開発事業 54%、住宅事業 32%、不動産ソリューション事業 8%、資産運用事業 3%、その他事業 4%である。

都市再生機構

都市再生機構は、大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR 賃貸住宅の管理を主な業務とする、国土交通省が所管する独立行政法人である。1955年に日本住宅公団として設立され、2004年に、日本住宅公団を前身とする都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合されて現在の体制に至る。都市再生事業、賃貸住宅事業、災害復興事業を主要な事業としている。

住友不動産

住友不動産は総合不動産大手の一角。1949年に財閥解体により旧住友本社の不動産部門を譲り受け、泉不動産として設立され、1957年に住友不動産に商号を変更している。1963年には清算中の住友本社を吸収合併している。

事業ポートフォリオは、不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業、不動産流通事業などである。東京都心部を中心にオフィスビルを賃貸管理する不動産賃貸事業、分譲マンションを中心に戸建住宅や宅地分譲を手がける不動産販売事業を2本柱としている。完成工事業は、1996年に参入したまるごと住宅リフォームシステムである「新築そっくりさん」や注文住宅などを展開。不動産流通事業は、不動産売買の仲介業が中心である。2021年3月期の事業セグメント別売上高構成比は、不動産賃貸事業 43.1%、不動産販売事業 28.7%、完成工事業 20.4%、不動産流通事業 7.0%、その他事業 0.8%となっている。

▶▶▶ 3. 評価対象の概要

今般の評価対象は、本組合が株式会社みずほ銀行をエージェントとする貸付人（複数社）（以降、個別にまたは総称して「本貸付人」という）から調達するコミットメントライン（本CL）である。

JCR は、本 CL が「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」に適合しているか否かの評価を行う。

本組合は、本 CL を対象としたグリーンローン・フレームワークでグリーンローンの投資対象となる適格クライテリアを、ZEB Oriented、DBJ Green Building 認証、CASBEE 建築、BELS における最上位ランク、LEED における Gold 以上、または ERR30%以上としている。JCR は、本組合の定めた適格クライテリアは環境改善効果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。本 CL の資金使途の対象となるプロジェクトである本事業が、本組合が定めた適格クライテリアを満たしていることを確認した。資金使途の対象が環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いことも確認している。以上から、本 CL の資金使途は CO2 削減を含む環境改善効果を有すると評価している。また、JCR は本 CL についての管理運営体制が適切であり、透明性が高いと評価している。

この結果本 CL 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。これより「JCR グリーンローン評価」を“Green 1”とした。

本 CL は、「グリーンローン原則」および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。

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

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

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. 資金使途の概要について
2. プロジェクトの環境改善効果について
3. 環境・社会に対する負の影響について
4. 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. 調達資金の使途
【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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本組合が本CLで資金使途としたプロジェクトについて、高い環境性能を有することが予定されているため、環境改善効果が期待される。

1. 資金使途の概要について

資金使途の候補となるプロジェクトは、虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業である。本事業は、都市基盤の整備と都市機能の拡充を通じて、虎ノ門エリアにおける約 1.1ha の計画区域内に延床面積約 12 万 m² の「駅と一体となった国際的なビジネス交流拠点」を整備するものである。当該物件は、低層部を店舗・ビジネス支援施設等、高層部をオフィスとする複合施設の建設、地下と地上における駅前広場および屋外広場の設置を目的としている。

表 1：本事業の概要³

所在地	東京都港区虎ノ門一丁目 4 番、5 番、8 番
複合施設の用途	事務所、店舗、ビジネス支援施設、駐車場 等
敷地面積	約 6,397 m ²
延床面積	約 119,890 m ²
階数	地上 29 階・地下 4 階
着工	2024 年 1 月
竣工	2027 年 6 月
総事業費	約 1,084 億円

³ 出典：本組合提出資料より JCR 作成

本事業では、都市再生への貢献として、以下の3項目をテーマとして再開発事業が推進されている。

1. ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

- ①地下鉄銀座線虎ノ門駅等と一体になった交通結節空間の整備
- ②虎ノ門エリアの緑とにぎわいあふれる空間の形成

2. 国際競争力の強化に資する都市機能の導入

- ①ビジネス活動を支援する「(仮称)虎ノ門イノベーションセンター」の整備
- ②エリアマネジメントの実施による、まちの魅力・活力の向上

3. 防災機能の強化と環境への取組

- ①駅前の災害時支援機能の強化
- ②環境負荷低減への取組

特に、3. ②に係る取り組みとして、本事業では地域冷暖房やコージェネレーションシステム導入を検討しているほか、

- ・エネルギーの効率利用（LEDの利用、昼光利用照明抑制、最高効率機器の採用等）
- ・熱負荷の低減（高性能Low-Eガラスの採用、外壁・屋根の高断熱化等）
- ・ヒートアイランド現象の抑制（敷地内の緑化、保水性塗装の採用等）
- ・資源・エネルギーの有効活用（太陽光発電の導入、雨水採用等）

の観点から、環境負荷低減を目指すこととしている。

本事業では地下鉄銀座線虎ノ門駅と一体となり交通結節空間を整備することを予定しており、虎ノ門駅と地上を円滑につなぐバリアフリー動線を実現することを目指している。また、虎ノ門駅の地下空間および本事業により建設される複合施設において、災害発生時に帰宅困難者を受け入れることが可能となる、約1,300m²（約780人分）の帰宅困難者用一時滞在施設および約600m²の一次滞留スペースを整備し、帰宅困難者約780人分の受け入れに対応した3日分の災害用備蓄品倉庫も整備することが予定されている。災害時に当該複合施設では、約72時間分の電力を確保する非常用発電機を整備するほか、地域冷暖房により通常時のみならず災害時にも虎ノ門駅に熱供給することで、駅機能の維持に資する仕組みを構築することが計画されており、複合施設および虎ノ門駅の利用者を中心とした人を対象にしたソーシャル性も兼ね備えている。

本事業は、国家特別戦略特別区域の特定事業に指定された再開発事業であり、また、東京都および港区におけるまちづくりの計画にも整合的になるよう計画されている。

特定都市再生緊急整備地域の整備計画（東京都心・臨海地域）では、本事業の計画地を含む対象エリアに対して、「生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の整備」および「交通結節機能の強化」を基本方針とすることを求めている。

【特定都市再生緊急整備地域 地域計画（東京都心・臨海地域）】

◆生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の整備

- ・業務、商業、住宅、医療、教育、宿泊、文化機能を備えた外国人にとっても暮らしやすい生活環境を整備するとともに、国内外の企業や人々の交流、新たなビジネスの創出・企業の集積を推進し、国際的なビジネス・交流拠点と誰もが住み続けられる生活都市の形成を図る。

◆交通結節機能の強化

- ・環状2号線の整備による空港アクセスや広域的な交通利便性の向上を契機に、地下鉄駅の新設・改良、バスターミナル、地下鉄駅を結ぶ地下歩行者ネットワーク等の整備により、交通結節機能の強化を図る。

東京都では、2016年9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画として、都市づくりのグランドデザインを策定し、2017年9月に公表している。本文書の中では、2040年代になりたい姿として「外国人にとっても暮らしやすく交流の生まれる複合拠点が形成されている」「地域の防災性を向上させる緑豊かなゆとりのある空間や駅を中心とした交通結節機能の強化が進んでいる」が掲げられている。

港区においては、2017年3月に港区まちづくりマスタープランを策定しており、本事業の計画地である虎ノ門地域において、「民有地を活用した既存駅舎改修や地下鉄新駅整備等交通機能の拡充を契機として、複数の大規模な開発事業等の連携により市街地環境の質を向上させ、国際的なビジネス・交流拠点を形成」することを期待している。

本事業は、上記の政府・東京都・港区の都市整備に関する方針を念頭に計画が推進されている。

2. プロジェクトの環境改善効果について

(1) 資金使途の100%がグリーンビルディングの開発資金であり、高いCO₂削減効果が期待できる。

資金使途の候補となる対象資産は、主として本事業により建設される複合施設である。本組合では、環境へ配慮することを目的の一つとして当該複合施設を開発しており、LEEDにおける予備認証としてGOLDを取得している。また、今後ZEB認証（ZEB Oriented以上）の他、BELS、DBJ Green Building 認証およびCASBEE 新築の最上位ランクを取得する予定としている。

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。エネルギーの自立度および省エネルギー量によって、4段階で示される。ZEB Orientedは延べ面積が10,000m²以上の建物を対象に付与される認証水準で

あり、省エネ機能により 40%以上⁴のエネルギー削減効果が期待できることに加え、未評価技術の導入（WEBPRO において現時点で評価されていない技術）が求められている。

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。本事業において開発される複合施設においても、求められるエネルギー削減効果を実現するために詳細に仕様が定められていることを JCR は確認している。

ZEB Oriented を含めた環境認証はいずれも優れた環境性能を有する不動産に対して付与されるものであり、CO₂削減効果を含める環境改善効果は高いと考えられる。これより JCR は資金使途の対象となるプロジェクトがグリーン性を有すると評価した。

(2) 資金使途の対象となるプロジェクトは、「グリーンローン原則」における「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」および「省エネルギー」、「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⁵」および「省エネルギーに関する事業」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、本組合が環境認証レベルの高い建物の整備を行うことは、日本の省エネルギー政策とも整合的である。

3. 環境・社会に対する負の影響について

本組合は、本事業に伴う開発に際して環境影響評価を実施、工事期間中および複合施設の稼働後における環境への影響を特定している。これより、本組合では工事中においては、騒音・振動等の発生、複合施設の稼働後においては風、日照、地形に与える変化等を考え得るリスクとして特定している。工事中においては、法令を遵守した工事の実施、複合施設の竣工後については、一義的には想定される影響を試算し、環境関連法令の遵守および各種基準の充足の観点から問題がないことを確認している。

JCR は本組合によるリスクに対する手当てについては、適切であると評価している。

⁴ 本複合施設の用途を前提とする。

⁵ 「省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又は CASBEE 認証、LEED 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業」とされている。

4. SDGs との整合性について

ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、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 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.3 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 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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

CASBEE

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの（**C**omprehensive **A**ssessment **S**ystem for **B**uilt **E**nvironment **E**fficiency）。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より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を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、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-不動産がある。

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。CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用してもらうことを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。CASBEE-不動産の評価項目は、1.エネルギー／温暖化ガス、2.水、3.資源利用／安全、4.生物多様性／敷地、5 屋内環境の 5 つである。

評価手法は、①主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る、②加点方式とする、③必須項目 5 項目、加点項目 16 項目とし、満点時に 100 点とする、④必須項目を満たさなければ、評価の対象外とする等である。

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。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。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では、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国又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」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 認証では、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。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」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。

BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

BELSは、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELSでは、BEI（Building Energy Index）によって星の数が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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1つ星が既存の省エネ基準、2つ星が現在の省エネ基準、3つ星を誘導基準としている。

LEED

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）によって開発およ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。2021年現在、160以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字を採ったものであり、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（建築設計および建設）、ID+C（インテリア設計および建設）、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）の5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、配点が高いかもしくは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。

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CLにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、適切であると評価している。

1. 目標

本事業では、以下の3項目をテーマとして再開発事業が推進されている。

1. ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

- ①地下鉄銀座線虎ノ門駅等と一体になった交通結節空間の整備
- ②虎ノ門エリアの緑とにぎわいあふれる空間の形成

2. 国際競争力の強化に資する都市機能の導入

- ①ビジネス活動を支援する「(仮称) 虎ノ門イノベーションセンター」の整備
- ②エリアマネジメントの実施による、まちの魅力・活力の向上

3. 防災機能の強化と環境への取組

- ①駅前の災害時支援機能の強化
- ②環境負荷低減への取組

本組合は本 CL の実行を通じて、「3. 防災機能の強化と環境への取組」における「②環境負荷低減への取組」を含めた本事業の開発を進めていくことを企図している。

以上より、JCR は本 CL の実行の目的と本組合の目標が整合的であると評価している。

2. 選定基準

本組合では、本 CL の調達にあたってグリーンローン・フレームワークを策定し、グリーンプロジェクトとしての適格クライテリアを以下のように定めている。

グリーンローン・フレームワークにおける適格クライテリア

下記①-⑤の第三者機関認証または⑥の省エネ性能の第三者評価のいずれかを取得済みもしくは取得予定の物件

- ① ZEB Oriented 認証
- ② DBJ Green Building 認証における 5 つ星
- ③ CASBEE 建築認証における S ランク
- ④ LEED 認証における Gold (または Platinum)
- ⑤ BELS 認証における 5 つ星
- ⑥ ERR 評価における 30%以上

①乃至⑤に列挙した環境認証の種類と水準は、いずれも環境改善効果を有する物件を対象としていると考えられる。また、⑥の省エネルギー性能の水準もグローバルな観点から勘案して環境改善効果を有すると考えられる。

以上より、JCR では上記選定基準は適切であると評価している。

3. プロセス

資金使途の対象となるプロジェクトは、本組合から資金調達方針作成について委任を受けた中央日本土地建物の都市開発事業第一部が環境面の評価や適格クライテリアの検討を行い、本組合の理事会決議を経て最終決定している。また、本 CL の実行は、中央日本土地建物の都市開発事業第一部が原案を作成し、都市再生機構および住友不動産との協議・合意のうえ、本組合の理事会決議を経て決定される。JCR は当該選定プロセスにつき、専門部署および組合における経営陣が関与しており、適切であると評価している。

なお、上述の選定基準、プロセスは本評価レポートに概要が記述されており、貸付人に対する透明性が確保されている。

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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本組合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ことから、透明性が高いと評価している。

評価対象となる本 CL は、コミットメントライン契約書に定められているコミットメントライン期間毎に極度枠が異なり、時間の経過に伴い枠が増加する仕組みになっている。これは、本事業における本組合の資金需要に即して定められており、本組合において必要以上の未充当資金が発生しないようになっている。総貸付極度枠総額に相当する資金は、2027年9月まで複数回に渡り本事業の開発のために必要な費用として支払われることが予定されている。資金の払い出しは、本組合の所定の決議を経て発注した業務等について、請求書等の取引の正当性を示す証憑書類に基づき組合事務局の担当者が伝票を作成し、銀行振込によって行われる。

組合事務局の担当者または組合から受託を受けた会計事務所は、会計帳簿を通じて、毎月入出金状況の確認を行うことにより調達資金の追跡管理を行う。入出金状況は、本組合の監事による定期的な監査を受ける予定であり、その結果は本組合の理事会および総会に報告される予定となっている。会計帳簿等入出金に関する資料は本 CL の返済まで保管される仕組みとなっている。

本組合は、本 CL による調達資金のうち、未充当資金がある場合には、全額が充当されるまで、現金または本組合預金等の現金同等物にて管理することとしている。また、組合事務局の担当者は会計帳簿を通じて、毎月充当状況の確認を行う予定としている。

以上より、JCR は本組合の資金管理体制は適切であると評価している。

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、本組合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のいずれも、貸付人に対して適切に開示される計画であると評価している。

資金の充当状況に係るレポーティング

本組合は、本 CL による資金調達から全額充当完了までの間、調達資金の充当状況について、貸付人が指定する様式により、年次で貸付人に報告する予定としている。併せて、資金充当完了までの間、充当予定プロジェクトの概要を中央日本土地建物のウェブサイト上で開示する予定としている。調達資金を充当した後充当状況に重大な変化があった場合、その旨を遅滞なく貸付人に報告する予定としている。

環境改善効果に係るレポーティング

本組合は、本 CL による資金調達から最終返済までの間、以下の項目について、年次で貸付人に報告するとともに、中央日本土地建物のウェブサイト上で開示する予定としている。

- ① 取得した環境認証や環境性能評価の認証レベルや性能（未取得の場合には手続の進捗状況）
- ② エネルギー使用量（GJ）（竣工前の場合には想定値）
- ③ CO2 削減量（t-CO2）（竣工前の場合には想定値）
- ④ 床面積あたりの CO2 削減量（kg-CO2/m²）（竣工前の場合には想定値）
- ⑤ 水使用量（m³）（竣工前の場合には想定値）

JCR では、上記レポーティングについて、資金の充当状況および環境改善効果の両方について、貸付人に対して適切に開示される計画であると評価している。

IV. 組織の環境への取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣が環境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、環境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、グリーンファイナンス実行方針・プロセス、グリーン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、本組合および参加組合員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ていると評価している。

本組合は、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」を推進するために設立された、都市再開発法に準拠した市街地再開発組合である。再開発事業のみを専業で行う組合であるため、明確な環境方針を持たないものの、本事業では、国や東京都、港区が策定している整備計画やまちづくりに関する方針と整合し、かつ本事業の計画地に求められる機能を有するよう全方位的に配慮し、再開発計画が策定されている。環境負荷に関する問題意識も強く、エネルギー効率、資源の有効活用等多方面に配慮された仕様を計画しているのみならず、テナント等ステークホルダーに広く啓発する観点からも、既に予備評価を取得している LEED をはじめとして、ZEB Oriented を含む複数の認証を取得していくことを予定している。

本組合ではサステナビリティ・環境を専門的に推進する部署はないものの、本事業に係る計画の策定時には、中央日本土地建物を中心とした参加組合員3社の専門的知見を有する部署が必要な検討を行い、また共同で協議しながら進めているため、環境的な専門的知見を有する関係者が適切に関与した上で本事業が進められていると評価している。

これらの計画は、参加組合員である中央日本土地建物、都市再生機構および住友不動産におけるサステナビリティ・環境に係る方針等とも整合的である。

中央日本土地建物の環境への取り組み

中央日本土地建物の属する中央日本土地建物グループは、「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」という企業理念のもと、誠実と信頼を第一に、総合不動産グループとしての歩みを進めてきた。グループ企業理念を構成する「使命」「価値観」「行動規範」をグループ全役職員の行動原理として位置付け、不動産は社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤であり、地球環境や社会に対する公益と持続可能性にも深くかかわる公共性の高い資産であるとの認識のもと、ステークホルダーや社会との「共創」によって、不動産を通じて人と社会の未来のために取り組むこと、すなわち企業理念を実践し、具現化していく事業活動そのものが持続可能な社会の実現へ向けた貢献につながり、不動産を取り扱う企業としての社会的責務であると考えている。マテリアリティとして特定している中で、本事業は中央日本土地建物グループの企業理念および「自然環境との共生」に資する取り組みであると考えられる。

表 2：中央日本土地建物グループの重要課題⁶

重要課題	SDGs への貢献
自然環境との共生 再生可能エネルギーの活用や、環境性能の高い不動産の開発・運営など、脱炭素社会の実現に向けて、入居者や共同事業者など関わる全ての人々とともに自然環境と調和したまちづくりに取り組みます。	    
社会構造の変化やライフスタイルの多様化への対応 当社グループが関わる不動産や街の防災対策、地域コミュニティの活性化など都市が抱える社会課題の解決と、多様化するライフスタイルを尊重するレジリエントかつウェルビーイングなまちづくりに取り組みます。	    
オープンイノベーションと DX の推進 スマート社会（Society 5.0）の実現に向け、オープンイノベーションや日々革新するデジタル技術を活用することで、既存ビジネスモデルの変革や新たな事業を創出し、イノベティブな事業活動を行います。	 
ダイバーシティ&インクルージョンの推進 誰もが自分らしく活躍できる社会の実現に向け、従業員一人ひとりの個性・働き方を尊重し、多様な人材の育成と活躍を支援するとともに、さまざまな価値観に真摯に向き合った事業活動を行います。	  
ガバナンス・コンプライアンスの徹底 人権・法令・コンプライアンス等の遵守を徹底するとともに、あらゆるステークホルダーの皆さまから信頼されるコーポレートガバナンス体制を確立します。	

都市再生機構の環境への取り組み

都市再生機構は、①都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生、②地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生、③防災性向上による安全・安心なまちづくり、を中期目標に掲げ、まちが抱える課題を解決するため、半世紀以上に亘って培った豊富な事業経験やノウハウと公平性・中立性を活かし、民間企業や地方公共団体、地域の皆様と連携して政策的意義の高い都市再生を推進している。

本事業はこれら中期目標およびSDGsの貢献における「災害に強いまちづくりの強化」ならびに「環境にやさしく美しいまちなみの形成」に資すると考えられる。

⁶ 出典：本 CL に係るフレームワーク



図 1：都市再生機構 SDGs への貢献⁷

住友不動産の環境への取り組み

住友不動産は、住友グループの1社として、住友の事業精神を反映したコーポレートスローガン「信用と創造」および基本使命「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を掲げ、事業に従事している。特に基本使命においては、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しながら、自社の企業価値の最大化を目指す姿勢を示しており、サステナビリティと自社の成長との関連性を明確にしている。

重要課題としては、①災害に強い、②環境にやさしい、③地域とともに、④人にやさしい、を挙げており、後世へと受け継がれるサステナブルな街づくりを推進し新しい価値の「創造」に取り組んでいる。

本事業は住友不動産の基本使命および重要課題のうち、「①災害に強い」および「②環境にやさしい」に資すると考えられる。

⁷ 出典：都市再生機構 令和3事業年度事業報告書



図 2：住友不動産 重要課題⁸

以上から、JCR では本組合および参加組合員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ていると評価している。

⁸ 出典：<https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/materiality.html>

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1

本 CL 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 CL は、グリーンローン原則および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。

		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 グリーンファイナンス評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス評価は、評価対象であるグリーンボンドの発行及び/又はグリーンローンの実行（以下、グリーンボンドとグリーンローンを総称して「グリーンファイナンス」、グリーンボンドの発行とグリーンローンの実行を総称して「グリーンファイナンスの実行」という）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、当該グリーンファイナンスで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンファイナンス評価は、グリーンファイナンスの実行計画時点又は実行時点における資金の充当等の計画又は状況の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 グリーンファイナンス評価は、グリーンファイナンス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。グリーンファイナンスの実行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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクトに該当する場合に限り、グリーン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 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との関係

JCR グリーンファイナンス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 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 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 グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーン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 グリーン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 グリーン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 グリーン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 グリーン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 グリーンファイナンス評価：グリーンファイナンスの実行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、Green 1、Green 2、Green 3、Green 4、Green 5 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