



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ローン・フレームワーク評価結果を公表します。

## 株式会社 Sanu

サステナビリティローン・フレームワーク

新規



発行体／借入人	株式会社 Sanu
評価対象	株式会社 Sanu サステナビリティローン・フレームワーク

### 評価の概要

#### ▶▶▶1. 株式会社 Sanu の概要

株式会社 Sanu<sup>1</sup>は、2019年11月に設立され、2021年より別荘のサブスクリプションサービスを展開している事業者である。メンバーシップ制セカンドホームサービス「SANU 2nd Home」を皮切りに、法人向け福利厚生サービスの「SANU 2nd Home for Business」や、共同オーナー型サービスの「SANU 2nd Home Co-Owners」等にサービス範囲を順次拡充してきている。運営拠点については、2021年11月にグランドオープンした「八ヶ岳 1st」「白樺湖 1st」を皮切りに、都市圏に隣接する周辺エリアを中心として順次拠点開発を進め、2024年12月時点では28拠点162室を展開するに至っている。長期目標としては、2028年に、国内・グローバルで100拠点の展開を目指しており<sup>2</sup>、都市と自然を軽やかに行き来する新しいライフスタイルを広めるべく事業を展開している。

<sup>1</sup> 社名の「SANU（サヌ）」は、古代サンスクリット語で「山の頂」「太陽」「思慮深い人」等の意味を持つ言葉に由来する

<sup>2</sup> リリースにて拠点数に係る中期目標を標榜している（<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000090.000060549.html>）

## ▶▶▶2. SANU の ESG 経営及びサステナビリティに向けた取り組み

SANU の企業理念である「Live with nature. / 自然と共に生きる。」のもとで、人が自然と調和し、楽しく、健康的に地球で暮らし続けていくために必要なことを、新しい生活様式の提案を通して人々に発信することを目指している。その上で、「The Regenerative Company : SANU が広がれば広がるほど自然が豊かになるリジェネラティブな企業のロールモデルを目指す。」を、事業活動を通じて目指すべきビジョンとして設定しており、その実現に向けて、事業活動とサステナビリティ推進を一体的に捉え、事業を展開している。

SANU では、当該理念・ビジョンに基づき、より具体的な取り組みの方向性を示す観点から、「自然資本の適切な活用・循環・再生」「地域の持続可能性への寄与」等の 5 項目からなる「リジェネラティブアクションにおける 5 つのテーマ」を設定している。いずれのテーマにおいても、事業運営とサステナビリティ推進を一体として捉え、包括的・継続的な取り組みを通じて環境や社会へのインパクトを最大化する姿勢が示されている。

SANU では、サステナビリティ推進に係る専門部署として、「リジェネラティブ推進室」が 2023 年に設定されており、室長の福島 CEO 以下、全社のサステナビリティ推進に係る活動の統括や、理念・思想の会社全体への浸透等を担っている。サステナビリティに係る部署ごとの目標の進捗管理や、建築・開発関連における環境配慮推進の検討等については、経営企画部と定期的に協議を実施している。

## ▶▶▶3. サステナビリティローン・フレームワークについて

今般の評価対象は、SANU が借入金により調達する資金を、環境改善効果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ローン・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、「グリーンローン原則<sup>3</sup>」、「ソーシャルローン原則<sup>4</sup>」、「グリーンローンガイドライン<sup>5</sup>」及び「ソーシャルボンドガイドライン<sup>6</sup>」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。

SANU は、本フレームワークにおける資金用途のうち、グリーンプロジェクトとして、グリーンビルディングの建設資金又は取得資金、エネルギー性能の向上に資する改修工事支出、再エネ由来電力の調達又は再エネ発電設備の導入に係る支出、EV 用充電スタンドの設置、「サーキュラー建築」の要件を満たす物件の建設資金又は取得資金、開発候補地の自然環境や生態系に係る調査支出を対象として定めている。また、ソーシャルプロジェクトとしては、自治体・周辺住民等との連携の下で、地域の関係人口の増加や経済活性化に寄与する「二地域居住」拠点の開発・建設に係る支出を対象として定めている。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が定められている。以上より、JCR は、本フレームワークにおける資金用途について、環境改善効果及び社会的便益が見込まれると考えている。

<sup>3</sup> 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/>

<sup>4</sup> LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

<sup>5</sup> 環境省 「グリーンローンガイドライン 2024 年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

<sup>6</sup> 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>

選定基準の決定及び評価プロセスは、経営陣が関与する等の形で適切に行われている。資金管理は明確なルールのもとに実施される予定である。資金調達に係る契約・帳票等の文書管理も適切である。資金管理プロセスを含む業務に対する内部統制に関しては、内部監査、外部監査ともに現状は未整備ながら、今後整備を進めていく方針である。プロセス、資金管理に関する開示及びレポーティングの内容に関しても適切である。以上より、JCRはSANU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)”とした。この結果、「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。また、本フレームワークは、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「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・社会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. 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**

SANUが本フレームワークで資金使途とした、グリーンビルディングを始めとする7項目については、いずれもSANUが掲げるテーマやビジョンの実現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。

**資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）**
**[適格クライテリアの概要]**

本フレームワークに基づき、グリーン/ソーシャル/サステナビリティローンによって当社が調達する資金は、以下の適格クライテリアに該当するプロジェクトに対するファイナンスとして、新規または既存の投資に充当する予定です。なお、既存の投資に充当する場合は、グリーン/ソーシャル/サステナビリティローンの資金調達から遡って 24 か月以内に実施されたプロジェクトを対象とします。

プロジェクト区分	適格クライテリア
【グリーンプロジェクト】 グリーンビルディング	以下のいずれかの建物認証を取得済、もしくは将来取得、または更新予定の建物の建設ならびに物件取得にかかる費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>● DBJ Green Building 認証：3つ星以上</li> <li>● CASBEE（新築）：B+以上 ※1 ※1 自治体版 CASBEE を除く</li> <li>● LEED 認証：Silver 以上 ※2 ※2 LEED BD+C の場合は v4 以降</li> <li>● ZEB / ZEH（Nearly、Ready、Oriented を含む）</li> <li>● BELS 評価：以下に定めるランク                         <ul style="list-style-type: none"> <li>－平成 28 年度基準：3つ星以上</li> <li>－令和 6 年度基準：                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>非住宅：レベル 4 以上</li> <li>住宅：レベル 3 以上</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
【グリーンプロジェクト】 省エネルギー	・ZEB 認証(ZEB Oriented 相当以上)と同水準の BEI(省エネルギー性能指標)※を有する物件の開発又は取得に係る支出

	<p>※BEI：0.7 以下</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営する拠点において、GHG 排出量、エネルギー消費量、水消費量のいずれかを、30%以上削減する効果がある改修工事</li> <li>・前項に定める環境認証の星の数またはランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事</li> </ul>
【グリーンプロジェクト】 再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営する拠点で使用する再生可能エネルギー由来の電力の調達に係る支出</li> <li>・再エネ発電設備の導入に係る支出</li> </ul>
【グリーンプロジェクト】 クリーン輸送	<ul style="list-style-type: none"> <li>・充電スタンドの設置(EV 向け)</li> </ul>
【グリーンプロジェクト】 サーキュラー建築 ※	<p>以下の(1)～(4)の要件について、各要件につき 1 つ以上を満たす物件の開発又は取得に係る支出</p> <p>(1)材料調達：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－国産木材を 70%以上使用</li> </ul> <p>(2)開発：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－環境負荷が少ない基礎杭工法の採用</li> <li>－開発時の樹木伐採の抑制に資する工夫</li> <li>－高い省エネ性能(ZEB-Ready 相当以上の BEI)を有する建築設計</li> <li>－生態系への影響に係る調査の実施</li> <li>－プレファブ工法の採用</li> </ul> <p>(3)運用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－拠点の使用電力に 100%再エネを利用</li> </ul> <p>(4)廃材利用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－建設部材への廃材の利活用</li> <li>－大半の部品が分割可能かつ解体後の移築が可能な設計</li> </ul>
【グリーンプロジェクト】 生物多様性保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点開発が周辺の自然環境や生態系に及ぼす影響に関する調査に要する支出</li> </ul>
【ソーシャルプロジェクト】 社会経済的向上とエンパ ーメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体・周辺住民等との連携の下で、地域の関係人口の増加や経済活性化に寄与する「二地域居住」拠点の開発・建設に係る支出</li> </ul>

※ICMA「グリーンローン原則」における「再生可能エネルギー」・「エネルギー効率」・「生物自然資源および土地利用に係る環境持続型管理」・「陸上及び水生生物の多様性の保全」・「サーキュラー・エコノミーに対応した製品、製造技術及びプロセス」に該当

本フレームワークに基づくソーシャルプロジェクトは、以下の通り、社会課題の解決に資するものであり、例示した「対象となる人々」に対してポジティブな社会的効果が期待されると考えています。

適格クライテリア	対象となる人々	社会課題
自治体・周辺住民等との連携の下で、地域の関係人口の増加や経済活性化に寄与する「二地域居住」拠点の開発・建設に係る支出 (プロジェクト区分：社会経済的向上とエンパ ーメント)	開発エリア周辺の地域住民	地方の人口減少・過疎化、都市への人口流出、及びそれらにも起因する地域経済の停滞

## 【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

##### ① 資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 は、適格クライテリアを充足する環境認証を取得済、もしくは今後取得予定の新規／既存物件の建設又は取得に係る支出である。対象となる物件はいずれも環境認証の観点で一定以上の水準を取得・確保していることから、いずれの資金使途についても環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「地域、国また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<sup>7</sup>」、「グリーンローンガイドライン」に例示される資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業」に該当する。

SANU が本フレームワークにおいて資金使途とするグリーンビルディングの環境認証・基準の詳細は後述のとおりであるが、いずれも地域、国又は国際的に認知された環境認証、もしくはそれに準ずる基準である。十分な環境改善効果が見込まれ、資金使途として適切であると JCR は評価している。

#### DBJ Green Building 認証

株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) 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」に相当すると考えている。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。

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、SANU

<sup>7</sup> 日本証券業協会「グリーンボンド原則 2021 グリーンボンド発行に関する自主的ガイドライン 2021 年 6 月 (2022 年 6 月付録) 改訂」([https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/Translations/Japanese-GBP-2021\\_Appendix-1-2022-010822.pdf](https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/Translations/Japanese-GBP-2021_Appendix-1-2022-010822.pdf)) を参照

が適格性基準として定める3つ星以上の建物は、不動産市場の中でも環境性能の高い物件に絞られていると考えられ、環境改善効果を有し資金使途として適切であるとJCRは考えている。

### 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。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区の他、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。

CASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果が、不動産評価の際に活用される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。

以上を踏まえるに、SANUが適格性基準として定めるCASBEE-建築（新築）又はCASBEE-不動産においてB+ランク以上の建物に関して、CASBEE-建築（新築）については、BEEが1.0以上であり、「環境負荷」に対して「環境品質」が明確に上回る物件である。また、CASBEE-不動産においても、環境改善効果に係る計測の基準はBEEではないものの、CASBEE-建築等におけるB+相当以上の性能を有する物件である。これらを踏まえるに、総じて十分な環境改善効果を有し資金使途として適切であるとJCRは考えている。

### 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。現在ではv4及びv4.1が運用されており、2025年にはv5が登場する予定になっている。

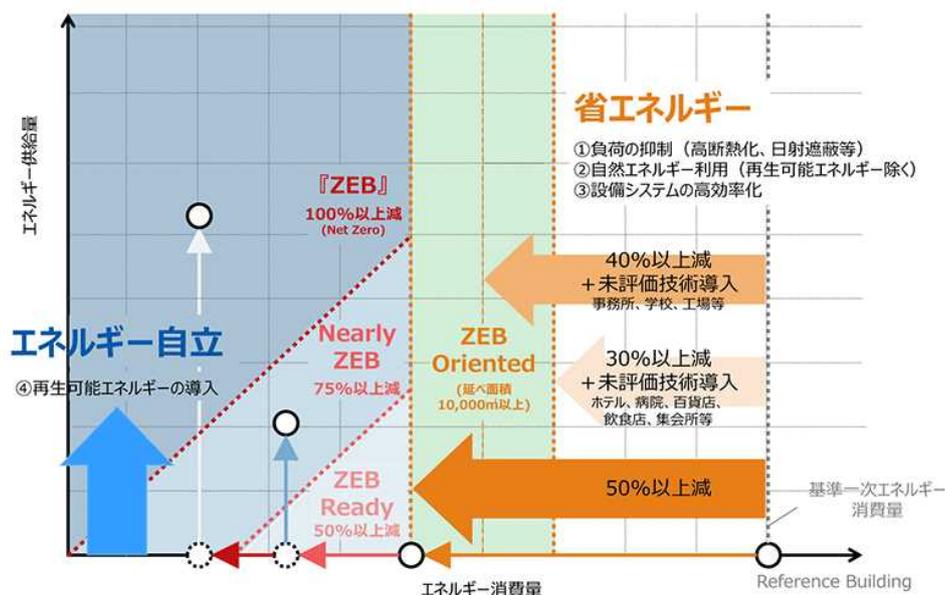
認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の6種類がある。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum（80ポイント以上）、Gold（60～79ポイント）、Silver（50～59ポイント）、Certified（標準認証）（40～49ポイント）であ

る。省エネルギーに関する項目は、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。

以上を踏まえるに、SANU が適格クライテリアとして定める Silver 以上の水準は、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、十分な環境改善効果を有し資金使途として適切であると JCR は考えている。

## ZEB・ZEH・ZEH-M

ZEB (Net Zero Energy Building) は、建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、正味 (ネット) でゼロにすることを旨とした建築物である。ZEB には、①ZEB (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を実現している建物)、②Nearly 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を実現している建物)、③ZEB Ready (50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、④ZEB Oriented (延べ面積 10,000 m<sup>2</sup>以上で、事務所・学校・工場等の場合は 40%以上、ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所等の場合は 30%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物) の 4 段階があり、いずれの省エネ性能も後述する BELS の 5 つ星 (令和 6 年度基準) に相当する。



図表 1: ZEB の定義<sup>8</sup>

ZEH は、Net Zero Energy House の略であり、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上で、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がゼロとなることを目指した集合住宅」を指している。

ZEH には、(1)『ZEH』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量削減)、(2)『Nearly ZEH』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減)、(3)『ZEH Ready』(再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減)

<sup>8</sup> 資源エネルギー庁「平成 30 年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」(2018 年 3 月)

減)、(4)『ZEH Oriented』(再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減)の4段階がある。

SANU が適格クライテリアとして定める ZEB 又は ZEH 水準の物件 (Nearly、Ready、Oriented を含む) 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 (令和 6 年度基準) 相当水準以上の優れた 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 は考えている。

#### 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 BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。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。従来の基準 (平成 28 年度基準) では、1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、3 つ星は誘導基準を満たしている。

2024 年 4 月 1 日施行の建築物省エネルギー法の改正を受け、2,000 m<sup>2</sup>以上の非住宅大規模建築物を対象として省エネ基準が厳格化された。改正後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に改定され、BELS に新基準 (令和 6 年度基準) が導入された。新基準では、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅は、レベル 6 (消費エネルギー削減率が 50%以上) ~レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0%未満) の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅は、レベル 4 (消費エネルギー削減率が 30%以上) ~レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0%未満) の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準の BELS のレベル 4 (消費エネルギー削減率が 30%以上 40%未満) 以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物に付与されており、一部用途では誘導基準となっている。また、住宅は従来同様、消費エネルギー削減率 0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

SANU が適格性基準として定める BELS (平成 28 年度基準) における 3 つ星以上の建物、及び BELS (令和 6 年度基準) におけるクライテリア (非住宅: レベル 3 以上 ※2017 年以降築の建物はレベル 4 以上 / 既存不適格を除く | 住宅: レベル 3 以上) は、いずれも誘導基準 (非住宅: 0.7~0.6 以下 | 住宅: BEI 値 0.8 以下) を上回る環境性能を有することとなり、十分な環境改善効果を有し資金使途として適切であると JCR は考えている。

#### ②資金使途 2: 省エネルギー

資金使途 2 は、(1)ZEB 認証(ZEB Oriented 相当以上)と同水準の BEI を有する物件の開発又は取得、(2)運営拠点において、GHG 排出量、エネルギー消費量、水消費量のいずれかを、30%以上削減する効果がある改修工事、又は、(3)資金使途 1 に定める環境認証の星の数又はランクの 1 段階以上の改善を企図した改修工事に係る支出である。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」、「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」に該当する。

SANU では、開発する物件において、厳しい自然環境に立つ建築としての快適性を担保しつつ、エネルギー効率を向上させるべく、建物の気密性・断熱性にも配慮してきた。また、建築段階から環境性能を意識した設計にも取り組んできた。今後の各開発物件においても、環境性能に配慮した建物の設計・開発を念頭に置くとともに、一部シリーズでは、新規開発物件については ZEB Ready 水準以上の取得を目指す方針を掲げる等、開発する物件のエネルギー効率の向上に、高い意識をもって取り組んでいく構えである。

本フレームワークにおいて、物件の開発・取得に関しては、ZEB 認証 (ZEB Oriented 相当以上) の物件を適格クライテリアに定めている。これは、BELS (令和 6 年度基準) に照らせば、非住宅ではレベル 4 相当以上の環境性能を有することとなり、環境改善効果があると JCR は考えている。

また、本フレームワークのもとで、GHG 排出量、エネルギー消費量、水消費量のいずれかを 30% 以上削減する効果がある改修工事、及び、資金使途 1 に定める第三者認証機関の星の数又はランクの 1 段階以上の改善に資する改修工事を資金使途の対象として定めている。いずれも、工事前後の効果が定量的又は客観的に示されることにより、具体的な環境改善効果が期待できる。また、エネルギー消費量等の削減率として、30% の水準はグローバルな要求水準に照らしても遜色ないものであり、環境改善効果があると考えられる。

以上の通り、いずれの資金使途についても資金使途として適切であると JCR は考えている。

### ③資金使途 3：再生可能エネルギー

資金使途 3 は、SANU の運営拠点で使用する再生可能エネルギー由来の電力の調達に係る支出及び再生可能エネルギー発電設備の導入に係る支出である。本資金使途は、「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。

太陽光や風力、地熱、水力、バイオマスといった再生可能エネルギーは自然資源をエネルギー源とし、直接 GHG を排出しないクリーンなエネルギーであり、火力発電等で使用される化石燃料を代替することができる。短期的な GHG 削減目標の達成においては、現時点で利用可能かつコスト効率が低い技術を早期に導入していく必要があり、第一には太陽光発電と風力発電が該当する。IEA の NEZ シナリオにおいても 2030 年に向けて太陽光発電と風力発電を急速に導入し、2030 年までに 4Gt-CO<sub>2</sub> を太陽光及び風力発電によって削減することを想定している。また、同シナリオにおいて、2030 年～2050 年の GHG 削減量のうち約 1/4 を電化による削減が占める。通常、電化した設備は電力系統から受電した電力で動作させるため、電源構成において太陽光や風力を中心とした再生可能エネルギーの比率を高めることが重要になる。以上の通り、太陽光や風力を中心とした再生可能エネルギーの導入は、世界のカーボンニュートラル達成のために最優先で取り組む必要がある課題であると言える。

2025 年 2 月に閣議決定した「第 7 次エネルギー基本計画」においては、日本において従来から目標となっている 2050 年カーボンニュートラル (2020 年 10 月表明) の実現に向けた野心的な GHG 排出量削減目標として、2035 年度/2040 年度にそれぞれ 60%/73% の削減 (いずれも 2013 年度比) を掲げている。再生可能エネルギーについては、2023 年度における電源構成比で約 23% まで拡大しているが、今後も S+3E (安全、安定供給、経済効率性、環境適合) を大前提としつつ、再生可能エネルギーの主力電源化に徹底し、地域との共生と国民負担の抑制を図りながら最大限の導入を促すとしている。

		2023年度 (速報値)	2040年度 (見通し)
<b>エネルギー自給率</b>		<b>15.2%</b>	<b>3～4割程度</b>
<b>発電電力量</b>		<b>9854億kWh</b>	<b>1.1～1.2兆kWh程度</b>
<b>電源構成</b>	<b>再エネ</b>	<b>22.9%</b>	<b>4～5割程度</b>
	太陽光	9.8%	23～29%程度
	風力	1.1%	4～8%程度
	水力	7.6%	8～10%程度
	地熱	0.3%	1～2%程度
	バイオマス	4.1%	5～6%程度
	<b>原子力</b>	<b>8.5%</b>	<b>2割程度</b>
<b>火力</b>	<b>68.6%</b>	<b>3～4割程度</b>	
<b>最終エネルギー消費量</b>		<b>3.0億kL</b>	<b>2.6～2.7億kL程度</b>
<b>温室効果ガス削減割合 (2013年度比)</b>		<b>22.9%</b> ※2022年度実績	<b>73%</b>

図表 2：第 7 次エネルギー基本計画における 2040 年度時点の電源構成の見通し<sup>9</sup>

上述の目標達成に向けて、2040 年度における再生可能エネルギーの電源構成比率につき 4 割～5 割まで引き上げる必要があり、再生可能エネルギーの更なる導入拡大が求められる状況にある<sup>10</sup>。

SANU は、環境負荷の少ない自然の中での暮らしを実現する取り組みの一環として、再生可能エネルギーの利用を推進している。2023 年 6 月以降、SANU が運営する拠点において、株式会社ポードレス・ジャパンが提供する電気サービス「ハチドリ電力」への切り替えを進めており、現時点において（一部切り替え前の拠点を除き）大半の拠点の使用電力が再生可能エネルギー由来となっている。「ハチドリ電力」は、発電時の CO<sub>2</sub> 排出量がゼロであることに加え、毎月の電気代の 1%を再エネ発電所の新設資金とする仕組みを構築しており<sup>11</sup>、一定の追加性を具備した再エネ由来電力を提供する点が特徴として挙げられる。一方で、今後、離島を始め再エネ由来電力の供給において制約がある立地の拠点においては、再エネ発電設備を導入する等の対応を検討することも視野に入れている。

SANU は、本フレームワークのもとで、運営拠点で使用する再エネ由来電力の調達に係る支出、及び再エネ発電設備の導入に係る支出を資金使途クライテリアに含めている。上述の通り、SANU が進める再エネ由来電力の調達は、通常電力からの転換による CO<sub>2</sub> 排出抑制や一定の追加性が期待される。また、再エネ発電設備の導入についても、環境改善効果に問題はない。

以上を踏まえ、いずれの資金使途も十分な環境改善効果を有し、資金使途として適切であると JCR は考えている。

#### ④資金使途 4：クリーン輸送

資金使途 4 は、EV 向け充電スタンドの設置に係る支出である。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「クリーン輸送」、「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「クリーンな運輸に関する事業」に該当する。

SANU では、自社拠点に加えて、運営拠点を利用するユーザが排出する CO<sub>2</sub> 削減にもアプローチする観点から、運営拠点における EV 充電スタンドの設置を推進している。具体的には、2023 年に LEXUS 社との間で共創パートナーシップを締結し、同社との連携のもとで充電器の設置を進め、2024 年 12

<sup>9</sup> 資源エネルギー庁「第 7 次エネルギー基本計画」（2025 年 2 月）

<sup>10</sup> 資源エネルギー庁「エネルギー基本計画の概要」<https://www.meti.go.jp/press/2024/02/20250218001/20250218001-2.pdf>

<sup>11</sup> SANU リリース（<https://www.2ndhome-articles.sa-nu.com/articles/topics01>）を参照

月時点で全拠点への設置を完了している。今後新規に開発する拠点についても、基本的には同様に充電器を設置する方針である。

なお、かかる取り組みによってもたらされる環境改善効果について、SANU が 2022 年に一定の仮定のもとで実施した試算では、滞在 1 回あたり削減される CO<sub>2</sub> 排出量は約 112kg<sup>12</sup> になり、杉の木 12 本が 1 年間に吸収する CO<sub>2</sub> 量と同程度<sup>13</sup> となる。以上を踏まえるに、SANU が手掛ける EV 充電器の設置は、EV の利用・普及の促進につながり得ることから、十分な環境改善効果を有し、資金使途として適切であると JCR は考えている。

なお、国際的イニシアティブや政策に目を向けると、Climate Bonds Initiative (CBI) が公表している“Land Transport Criteria”では、パリ協定で定められた 1.5°C 目標達成に向けて、2050 年にかけて乗用車に求められる CO<sub>2</sub> 排出上限量が規定されている。EV の走行時の CO<sub>2</sub> 排出量はゼロであり、CBI に定められた CO<sub>2</sub> 排出上限量以内であることから、基準に適合するものと考えられる。また、日本政府が 2020 年 12 月に公表した「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」<sup>14</sup> では、遅くとも 2030 年代半ばまでに、乗用車新車販売で電動車 100% を実現すべく、特に 2030 年までの期間は EV 導入を強力に推進することを目指している。加えて、「第 7 次エネルギー基本計画」でも、2035 年までに新車販売で電動車 100% の実現を目指す他、2030 年までに充電インフラを 30 万口整備することを目標として掲げる等、日本政府としてもクリーンな輸送手段の整備を推進していく方針が明確に示されている<sup>15</sup>。これらを踏まえるに、当該資金使途は、国際的イニシアティブや政策方針にも沿ったものである。

## ⑤ 資金使途 5：サーキュラー建築

資金使途 5 は、SANU が手掛ける「サーキュラー建築」に基づく拠点開発に係る支出である。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「再生可能エネルギー」・「エネルギー効率」・「生物自然資源および土地利用に係る環境持続型管理」・「陸上及び水生生物の多様性の保全」・「サーキュラー・エコノミーに対応した製品、製造技術及びプロセス」に該当する。また、「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」・「省エネルギーに関する事業」・「自然資源・土地利用の持続可能な管理に関する事業」・「生物多様性保全に関する事業」・「サーキュラー・エコノミーに対応した製品、製造技術・プロセス、環境配慮製品に関する事業」に該当する。

「Live with nature. / 人と自然の共生」をコンセプトに掲げる SANU では、本業たる「建築」における環境負荷低減を、最優先事項の一つとして位置付けている。その中で、「SANU CABIN」シリーズで採用している「サーキュラー建築<sup>16</sup>」の手法は、木材を始めとする建築資材の選定、開発、運営に加え、建築物としての使用を終えた後の再利用・廃棄に至る各フェーズにおいて、環境負荷を最小限に抑える工夫がなされている。以下では、日本における木材利用を巡る社会課題認識、SANU の「サーキュラー建築」に関する取り組み及び期待される環境改善効果について詳述する。

<sup>12</sup> 新宿駅から「八ヶ岳 1st」までをガソリン車で往復し、滞在中に 30km 周遊した場合（走行距離は計 344km）、CO<sub>2</sub> 排出量は 111.70kg-CO<sub>2</sub> と試算される。仮に、この代替として EV 車を利用し、かつ電源が再生可能エネルギー由来である場合、当該排出量はゼロとなることを踏まえ、CO<sub>2</sub> 排出削減量が試算されている（SANU 「Regenerative Action Report 2024」参照）

<sup>13</sup> Permanent Planet 株式会社の協力のもとで SANU が試算（杉の木 1 本の 1 年間の炭素貯蔵量（CO<sub>2</sub> 換算後）8.8kg-CO<sub>2</sub>）

<sup>14</sup> 経済産業省 ウェブサイト（[https://www.meti.go.jp/policy/energy\\_environment/global\\_warming/ggs/05\\_jidosha.html](https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/ggs/05_jidosha.html)）参照

<sup>15</sup> 資源エネルギー庁「第 7 次エネルギー基本計画」（2025 年 2 月）

<sup>16</sup> 「サーキュラー建築」は、SANU が独自に名付けた建築手法であり、資源の価値を減らすことなく再生・再利用し続ける仕組みづくりを軸に捉えた循環型の建築設計を指す

## 日本における木材利用の現状と課題

日本の国土の約7割を占める森林は、自然環境の保全や生物多様性の保全を始め多面的機能を有している。他方、伐採しやすい箇所に皆伐<sup>17</sup>が偏り再生林の進まない森林が散見される等、多面的機能の発揮に支障を及ぼしかねない課題が生じている。これに対して、国は今後の施策展開の基本的な方向を示した「森林・林業基本計画」を定めている。同計画では、「森林資源の適正な管理・利用」を始めとする5つのテーマを軸として、森林を適正に管理すると共に、木材需要の喚起にも並行して注力し、2050年のカーボンニュートラル実現も見据えた豊かな社会経済を目指している<sup>18</sup>。



図表3：現行の「森林・林業基本計画」の基本的な方針について<sup>19</sup>

同計画の5つのテーマのうち、「森林資源の適正な管理・利用」のもとでは、間伐を始めとする適正な伐採と再生林の確保、森林吸収量の確保等が重要な方針として掲げられている。日本の森林面積2,502万haのうち約4割が人工林だが、その約6割が50年生超となっており、本格的な利用期を迎えている<sup>20</sup>。一方で、これら利用適齢期の高齢林の伐採や、エリートツリー<sup>21</sup>等の再生林等、森林資源の循環を促す取り組みは当初想定通りには進んでいない状況にある。

このような森林整備の停滞は、地球温暖化対策にも影響を及ぼし得る。一般に、森林のCO<sub>2</sub>吸収量は、成長期にあたる樹齢40年頃までは順調に増加する一方、樹齢が50～60年を超えるとその吸収量は大きく低下する。したがって、森林のCO<sub>2</sub>吸収機能を維持する観点からも、森林の樹齢を一定水準以下に管理することは、温暖化対策において重要な取り組みと位置づけられる。

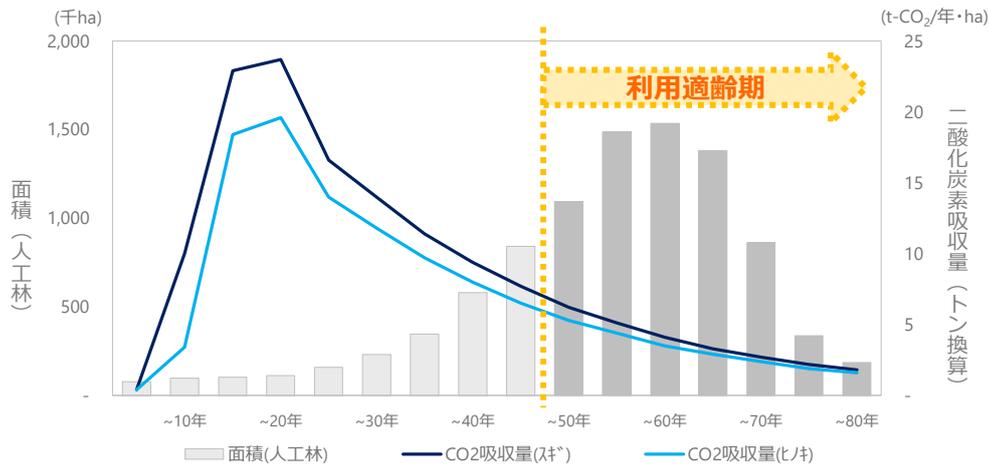
<sup>17</sup> 皆伐（かいばつ）とは、対象となる森林の区画にある樹木を全て伐採することを指す。

<sup>18</sup> 林野庁ウェブサイト <https://www.rinya.maff.go.jp/j/kikaku/plan/>

<sup>19</sup> 「森林・林業基本計画のポイント」（2021年6月15日付閣議決定）を参照  
[https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/kokudoseisaku\\_chisei\\_fr\\_000044.html](https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/kokudoseisaku_chisei_fr_000044.html)

<sup>20</sup> 「令和5年度 森林・林業白書」（林野庁 | 2024年6月4日公表）より「第1章 森林の整備・保全」等を参照  
<https://www.rinya.maff.go.jp/j/kikaku/hakusyo/r5hakusyo/index.html>

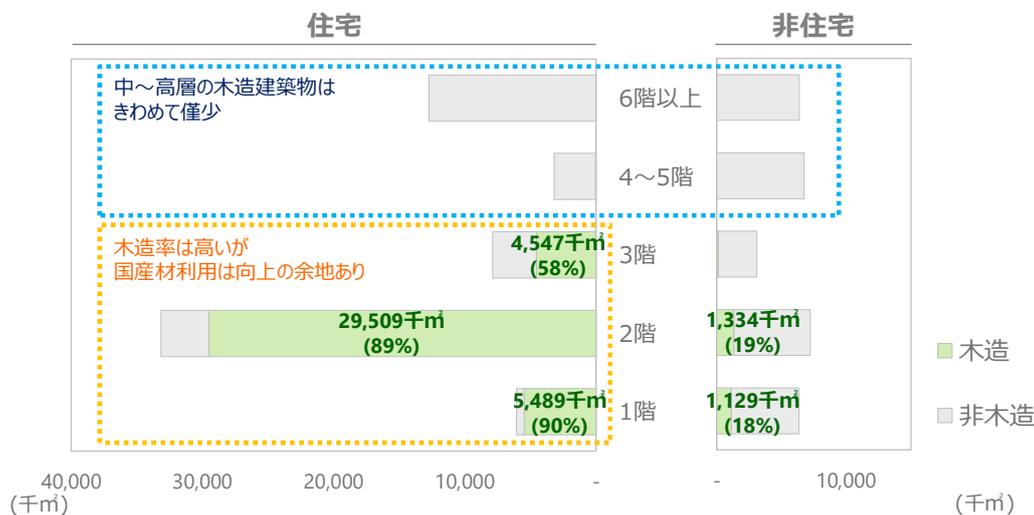
<sup>21</sup> 「第2世代精英樹」とも呼ばれ、国立研究開発法人森林研究・整備機構が、成長や材質等の形質が良い精英樹同士の人工交配等を行って得られた個体の中から、成長率等がより優れたものを選抜して得られた精英樹を指す



図表 4：人工林面積（樹齢別）及び主要樹種の CO<sub>2</sub> 吸収量（樹齢別）<sup>22</sup>

これまで述べた通り、日本においては森林整備の観点から、木材の適切な伐採等を通じた森林資源の管理が、依然必要な状況にある。一方で、「森林・林業基本計画」では、森林整備の取り組みを促す上で、森林資源の管理に関する議論だけでは不十分であり、資源管理の担い手である林業の振興・支援や、木材需要の拡大に向けた取り組みも重要な要素として指摘されている。

木材需要に関して、日本では建築資材が木材の主たる用途の一つとなっている。2024 年の建築着工床面積に占める木造率は 45.4%だが、内訳をみると、1~3 階建の低層住宅では 80%超だが、低層非住宅建築物で 16%程度、4 階建以上の中高層建築物では 1%以下に留まる。また、建築用木材の需要の大宗を占める低層住宅分野でも、最も普及している木造軸組工法の住宅でも、国産材の利用率は 5割程度<sup>23</sup>に留まる。このように、建築資材の分野において、木材利用及び国産材利用の拡大は、依然対処すべき課題となっている。



図表 5：用途別・階層別・構造別の着工建築物の床面積（2024 年）<sup>24</sup>

なお、これらの課題認識に対して、政府では、産業振興及び地球温暖化対策の観点も踏まえ、国産材を始めとする木材需要の喚起を推進している。政府が 2021 年に制定した「脱炭素社会の実現に資

<sup>22</sup> 「森林資源の概況」（林野庁 | 2022 年 3 月 31 日）、「『森林の里親促進事業』 CO<sub>2</sub> 吸収量等算定基準」（長野県 | 2022 年 7 月 19 日）を基に JCR 作成（スギ・ヒノキの CO<sub>2</sub> 吸収量はいずれも地位級Ⅲの数値を使用）

<sup>23</sup> 「令和 5 年度 森林・林業白書」（林野庁 | 2024 年 6 月 4 日公表）より「第Ⅲ章 木材需給・利用と木材産業」等を参照

<sup>24</sup> 「建築着工統計調査」（国土交通省 | 2024 年）を基に JCR 作成（「住宅」は居住専用住宅、居住専用準住宅、住宅業併用建築物の合計、「非住宅」はそれ以外を集計）

する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」のもとでは、戸建住宅に加え非住宅建築物等への木材活用も推進すべく、事業者への支援体制の整備が進められており、「建築物木材利用促進協定制度」<sup>25</sup>が創設される等、事業者と国との連携基盤は着実に広がりを見せている。

## SANU における「サーキュラー建築」に係る取り組み

SANU では、「木」という自然由来の原材料を活用した建築物を通じて、「自然と共に生きる」新しいライフスタイルを提供している。その上で、事業運営において豊かな自然資本が不可欠な要素であることから、SANU の開発・建設・運営では、自然環境への配慮や環境負荷低減が、最優先事項の一つと位置付けられている。SANU が「SANU CABIN」シリーズで採用する「サーキュラー建築」の手法は、建築資材の選定、開発、建築、運営に留まらず、建築物としての利用を終えた後の再利用・廃棄を含む、建物のライフサイクルの各フェーズにおいて、環境負荷を抑制する工夫がなされている。以下では、フェーズごとの代表的な取り組みについて詳述する。

### < 資材の選定 >

SANU は、建築における国産材の利用に注力しており、例えば「SANU CABIN BEE」シリーズの建築物では使用木材の 95%以上、「SANU CABIN MOSS」シリーズでは全ての使用木材につき、国産材を使用している。森林資源の適切な活用が社会的課題として認識される中、SANU は、国産材の活用を、事業運営とサステナビリティ推進の双方にとって意義が大きい取り組みと考えている。また、当局とも木材利用に関する連携を進めており、2024 年 10 月には、環境省、農林水産省との間で、「人と自然が共生する社会の実現に資する建築物木材利用促進協定」（木材利用促進協定）を締結<sup>26</sup>している。SANU は、同協定の中で、注力する取り組みの一つに「国産木材の積極的活用」を挙げ、今後の開発拠点での国産材の利用率を 70%以上とする方針を掲げており、国産材の利用に注力していく方針がうかがえる。

また、SANU は、木材の調達に関して、国産材利用に加えトレーサビリティの確保にも配慮している。例えば初期の「SANU CABIN BEE」シリーズでは、岩手県の釜石地方森林組合から樹齢 50~80 年程度の国産間伐材を 7,500 本分調達<sup>27</sup>した他、「SANU LOFT SKY」シリーズの「一宮 1st」では、千葉県 の地元品種である「サンプスギ」を外壁の一部に活用<sup>28</sup>する等、地域材の活用にも注力している。これらの取り組みを始めとして、食分野での「Farm To Table」と同様に、利用者が触れる木材の調達・加工・流通プロセスを進めており、例えば「SANU CABIN MOSS」シリーズでは、各建築部材について材料の調達エリアが明確化されている。

使用箇所	使用素材	調達エリア
外壁	フランウッド	岡山県
構造材	桧・杉・唐松	福島県(田村・会津)・栃木県(八溝)
デッキ	飢肥杉	宮崎県(飢肥地区)

<sup>25</sup> 「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の成立に伴い、建築物における木材利用を促進するために創設された制度。建築主等の事業者は、国又は地方公共団体と、建築物における木材の利用に関する構想や建築物における木材利用の促進に関する構想を盛り込んだ協定を締結することができる（参照：林野庁ウェブサイト [https://www.rinya.maff.go.jp/j/riyou/kidukai/mokuri\\_kyoutei/index.html](https://www.rinya.maff.go.jp/j/riyou/kidukai/mokuri_kyoutei/index.html)）

<sup>26</sup> 本協定の締結、及び SANU が標榜する具体的な取り組みに関しては、以下のリリースを参照  
 ・ 協定締結について：[https://www.rinya.maff.go.jp/j/riyou/kidukai/mokuri\\_kyoutei/attach/pdf/zisseki-24.pdf](https://www.rinya.maff.go.jp/j/riyou/kidukai/mokuri_kyoutei/attach/pdf/zisseki-24.pdf)  
 ・ 協定で標榜する具体的な取り組み：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000088.000060549.html>

<sup>27</sup> 釜石地方森林組合は、地元の大槌町と共同で設立した釜石地方森林管理協議会において 2021 年に FSC 認証を取得しトレーサビリティの確保に努める等、先進的な林業を実施していた。2021 年当時、ウッドショックの影響もあり SANU が木材調達に苦労する中で、両者の協力関係が始まった経緯にある

<sup>28</sup> 千葉県森林組合の協力のもと、伐採・運搬を実施し、加工においては、君津市内の製材所の協力を得ることで地元千葉県産の木材が活用された

内装	ノボパン	関東圏リサイクル材
床	栗材	福島県(会津)
床柱	北山杉 (絞り丸太)	京都府(北山地区)
家具仕上げ材	ニレ	北海道
窓枠	杉	福島県
ワークスペースの机	胡桃・けやき・池松・イタヤ楓・トチノキ等	国内各所

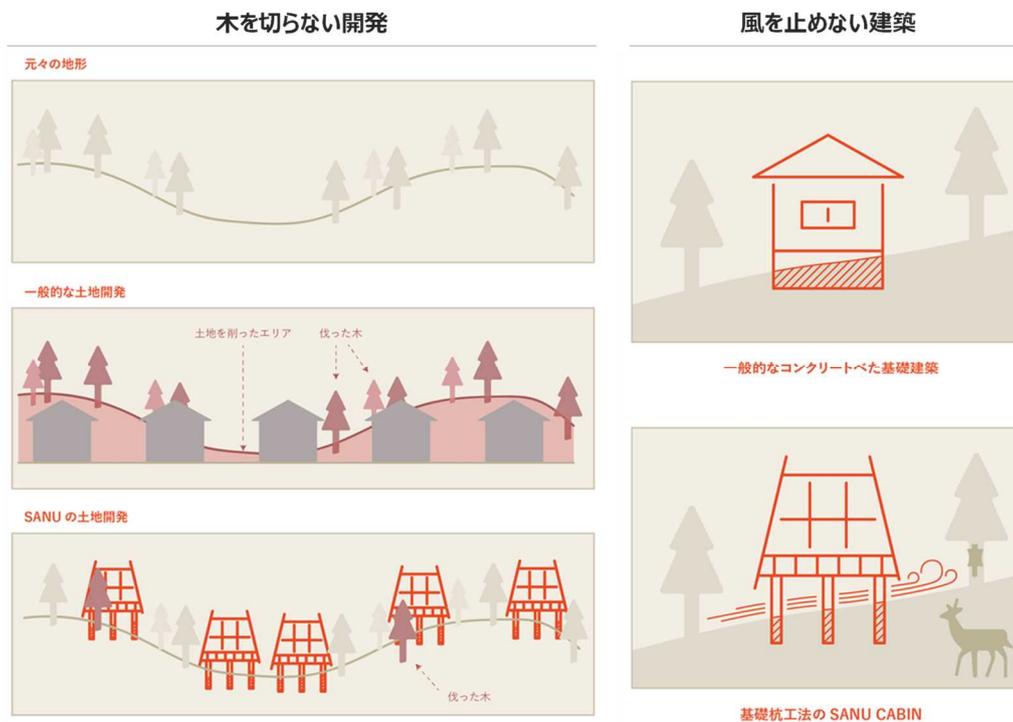
図表 6 : 「SANU CABIN MOSS」シリーズにおける建設木材のトレーサビリティ<sup>29</sup>

### <開発・建設>

SANU では、「自然と共に生きる」ライフスタイルの提供をコンセプトとしており、多くの拠点が森林地域において開発される。そのため、開発予定地周辺の木材の伐採や、建設中及び建設後の周辺環境への環境負荷の抑制は、開発時の環境配慮の観点で重要なテーマであり、SANU では、「木を切らない開発」及び「風を止めない建築」に特に意識して取り組んでいる。

前者に関しては、一例として、「白樺湖 1st」の開発時においては、測量・造成設計パートナーの二葉測量設計事務所の協力のもと、敷地内の既存樹木の樹種や本数の把握を含めた測量を実施し、開発時の樹木伐採を最小限にとどめるための建物配置、造成設計を実施している。また、同拠点の実際の建築フェーズでは、設計・施工パートナーの株式会社 ADX 主導のもと、建設現場の足場設置においても、可能な限り樹木伐採を抑制する工夫がなされている。

後者に関しては、「SANU CABIN」シリーズでは、ADX 社が独自に開発した杭打ち機を活用し、地中に打ち込んだ杭の上に建築物が建つ基礎杭工法が採用されている。当該工法は、基礎工事にコンクリートを大量に使用する一般的なべた基礎工法に比して土壌への負荷が小さく、拠点の周辺エリアの風や水の流れを妨げないことから、周囲の生態系に与える影響を最小限に抑制している。



図表 7 : 「木を切らない開発」と「風を止めない建築」<sup>30</sup>

<sup>29</sup> SANU のリリースを基に JCR 作成 (<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000080.000060549.html>)

<sup>30</sup> SANU のリリースを基に JCR 作成 ([https://www.wantedly.com/companies/company\\_2996430/post\\_articles/392393](https://www.wantedly.com/companies/company_2996430/post_articles/392393))

その他の取り組みとしては、「SANU CABIN MOSS」シリーズでは、建築部材の加工工程の約 80% をコンピュータ管理の下で工場において予め製材し、現場に運搬して組み立てるプレファブ建築も採用されている<sup>31</sup>。当該手法の採用により、組み立てに通常 2~3 か月を要する所、2 週間程度での対応が可能となる等、現場での工期が大幅に短縮化<sup>32</sup>され、環境負荷の低減にもつながっている。また、前述の「木を切らない開発」で実施されたような開発エリア周辺の樹種等に係る測量に留まらず、拠点候補地周辺の生物種の状況について、開発前後での変化等に関する調査も、一部物件で試行的に実施されている。

その他、SANU では、エネルギー効率の高さにも配慮した建築設計の観点から、建物の気密性・断熱性の確保にも注力している。前述の「木材利用促進協定」の中でも、ZEB 認証の取得を中心とする「建築の環境性能の向上」への配慮がうたわれており、建築を通じた環境配慮の一環と捉えられる。

### < 運用 >

開発・建設後の運用フェーズにおける環境負荷軽減の観点からは、前述の通り、SANU が運営する拠点では、使用電力は 100%再生可能エネルギーが利用されている<sup>33</sup>。また、大きな窓を活用した採光性や高い断熱性能の確保により、冷暖房のための電力使用低減にも配慮している他、環境負荷が少ないベレットストーブ等、自然エネルギーも最大限に活用する形で、環境配慮と滞在空間の快適性を両立する工夫がなされている。

### < 再利用・廃棄 >

「SANU CABIN BEE」シリーズを始めとする各拠点では、開発・建設フェーズで発生した廃材について、パーティクルボード等の建設部材や舗装材、燃料等で活用する等、可能な限り廃材を有効活用する取り組みが行われている。また、前述のプレファブ建築により建設された物件においては、設計段階から、ほぼすべての部品を分解できるように設計することで、釘やビスの使用を最小化している。これにより、運用期間（50 年を想定）において、部材を交換・メンテナンスしながら建物の適切な維持管理が可能になり、交換・解体後の部材を資材や燃料として再生・再利用できるようになっている<sup>34</sup>。

この他、これまでに述べてきた「サーキュラー建築」を構成する各要素とは別の取り組みとなるが、SANU の木材資源の循環に資する取り組みとして、「FORESTS FOR FUTURE」が挙げられる。この取り組みは、SANU が掲げる独自の環境再生型プログラムであり、SANU の収益の一部を活用して、建築時に使用した木材を 100%代替する植林活動を実施している<sup>35</sup>。

<sup>31</sup> プレファブ建築に関する詳細は、SANU の以下リリース等を参照

・「FORESTS FOR FUTURE」発表時リリース：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000013.000060549.html>

・「SANU CABIN MOSS」発表時リリース：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000080.000060549.html>

<sup>32</sup> 環境面以外では、少ない人工で対応できるため建設現場の人手不足問題への対応や、足場を必要としないため工夫の安全確保の観点でも効果が期待できる（参照：<https://mag.tecture.jp/business/20240823-115748/>）

<sup>33</sup> 一部の拠点については、再エネ由来電力への切り替え前

<sup>34</sup> これらの取り組みは、「木材利用促進協定」においても、「国産木材の積極的活用」における代表的な取り組みとして例示されているものであり、今後 SANU として注力していく姿勢がうかがえる

<sup>35</sup> 具体例として、「SANU CABIN」シリーズ初期の 50 棟の建設について、使用した木材量に相当する 7,500 本の樹木について、釜石の森林での植林を実施している。この際、単一の針葉樹だけで構成される経済林と異なり、一部ナラ等の広葉樹を交えた植林を行うことで、天然林に近い森づくりに配慮した取り組みが実施されている。なお、SANU の試算では、「SANU CABIN」シリーズ 50 棟の建設に伴う CO<sub>2</sub> 排出量 650 トンに対して、植林する 7,500 本の樹木による 50 年間の CO<sub>2</sub> 吸収量は 5,250 トンに達し、ライフサイクル全体では大幅なカーボンネガティブが実現可能としている（参照：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000013.000060549.html>）

## SANU の取り組みがもたらす環境改善効果

SANU が取り組む「サーキュラー建築」の取り組みは、資材の選定、開発・建築、運用、再利用・廃棄に至る各段階において、様々な観点から環境改善効果をもたらしている。

### < 資材の選定 >

前述の通り、SANU では、「SANU CABIN BEE」シリーズでは使用木材の 95%以上、「SANU CABIN MOSS」シリーズでは全ての使用木材について、国産材を利用する方針のもとで、拠点開発が実施されている。加えて、今後開発する拠点について、国産材の利用率を 70%以上とする目標が掲げられている。前述の通り、日本において、森林資源の管理や温暖化対策等の観点から、伐採適齢期の樹木の適切な管理や、国産材需要の拡充等が課題として認識されている。かかる状況下、既存の建築物に比して国産材を積極的に活用<sup>36</sup>する SANU の取り組みは、国産材需要の拡充に寄与する取り組みであるとともに、森林資源の適切な管理を促すことを通じて、自然環境に対してポジティブな影響をもたらすと考えられる。

### < 開発・建設 >

基礎杭工法の活用に関しては、前述の通り、従来型の建築手法を活用した場合よりも鉄材やコンクリートの使用量が削減できるため、CO<sub>2</sub>の削減効果が期待できる<sup>37</sup>。また、当該工法の活用により、建物が風や水の流れを妨げず、土壌への負荷の抑制が可能となり、拠点周辺の生態系への影響を抑制している<sup>38</sup>。この他、プレファブ方式による建設部材の組み立ても一部拠点で導入されているが、工期短縮を通じて、設営等に伴う樹木伐採等の環境負荷低減や、CO<sub>2</sub>排出の抑制に寄与している<sup>39</sup>。

開発段階における周辺地域への配慮という観点では、SANU が「那須 1st」の開発で実施したような、候補地の敷地内の樹木の本数や樹形に関する調査や、調査結果を踏まえた建物配置や造成設計における工夫について、建設時の伐採本数の抑制につながる取り組みであり、周辺の生態系への負荷を抑制する効果があると考えられる。また、「那須 2nd」や「蓼科 1st」においては、樹木に留まらず、周辺地域の様々な生物種の状況について幅広く自然環境調査を実施しているが、これらの取り組みも、開発前後での生物種や生態系への影響に最大限配慮した開発の基礎となっており、環境改善効果を有すると考えられる。

この他、環境性能の観点では、SANU は、前述の「木材利用促進協定」の中で、今後の開発物件について、高い省エネ性能（ZEB 認証相当）を備えた設計を目指す旨が標榜されており、環境改善効果を有する取り組みと考えられる。

### < 運用 >

SANU では、「SANU CABIN」シリーズを始め運営する全ての拠点において、使用電力に 100%再生可能エネルギーを利用しており<sup>40</sup>、拠点利用に伴う環境負荷に対して配慮がなされていると考えられる。

<sup>36</sup> 前述の通り、日本において最も普及している木造軸組工法の低層住宅において国産材の利用率が 5 割程度に留まっている点を踏まえれば、国産材利用率 70%以上を標榜する SANU の取り組みは、国産材利用の拡充という観点から効果が見込まれる

<sup>37</sup> SANU が、デンマークの環境建築コンサルティング会社である Henrik-Innovation の協力のもとで 2021 年に実施した初期的なライフサイクルアセスメントにおいて、建築時の CO<sub>2</sub> 排出量につき、「SANU CABIN」シリーズと従来型の建築（コンクリートべた基礎工法の木造建築物）との比較を実施。結果として、一部使用される部材製造に 1 棟 13 トン程度の CO<sub>2</sub> を排出する一方、木材の炭素固定効果を含めると、合計では 1 棟あたり 11 トンの CO<sub>2</sub> を吸収・固定化しているとの結果が出ている（参照：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000013.000060549.html>）

<sup>38</sup> SANU のリリース（[https://www.wantedly.com/companies/company\\_2996430/post\\_articles/392393](https://www.wantedly.com/companies/company_2996430/post_articles/392393)）を参照

<sup>39</sup> 同上

<sup>40</sup> 一部の拠点については、再エネ由来電力への切り替え前

## <再利用・廃棄>

SANU では、開発時等に伐採した木材を始めとする廃木材について、建設部材や舗装材等に活用する等、廃材活用を始めとする木材の循環的利用に配慮した取り組みを実施している<sup>41</sup>。また、一部物件では、前述のプレファブ建築にもとづき分解・再利用可能な設計を採用しているが、釘やビスの使用の最小化による解体時の廃棄物抑制に加え、設計上、大半の部材の交換・メンテナンスが容易となるため、修繕等に伴う追加的な木材利用や工事の抑制が可能である。加えて、解体後の再建築や廃材・燃料としての再利用も可能であり、使用された木材の有効活用に配慮された設計となっている。

以上の通り、SANU が資金使途に定める「サーキュラー建築」に係る取り組みは、多面的な観点で環境改善効果を有すると考えられ、資金使途として適切であると JCR は評価している。

なお、当該資金使途のクライテリアは、複数の要件から構成される点を踏まえ、SANU では、本フレームワークを基礎として作成したより詳細な判断基準に基づき、対象プロジェクトのクライテリアへの適否につき検討を行うこととしている。

また、前述の通り、SANU は、「サーキュラー建築」に係る自社の取り組みが環境面でもたらす効果・影響について、定性・定量の両面において、様々な事業者との連携のもとで測定を行ってきた。今後も、SANU が事業活動を通じた環境面での取り組みの高度化を進めていく中で、環境改善効果の測定に係る意欲的な取り組みが継続されることを、JCR は期待している。

## ⑥資金使途 6：生物多様性

資金使途 6 は、SANU の拠点開発が周辺の自然環境や生態系に及ぼす影響に関する調査に要する支出である。本資金使途は、「グリーンローン原則」における「生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理」及び「陸上及び水生生物の多様性の保全」、「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、「自然資源・土地利用の持続可能な管理に関する事業」及び「生物多様性保全に関する事業」に該当する。

SANU の事業では、山間部や森林等での拠点開発が必要となるため、開発エリア周辺の生態系に対して一定の影響を及ぼすことは避けがたい。この点を踏まえ、SANU は、拠点の開発・運営と、生態系・生物多様性の保全の両立を図るべく、開発エリア周辺における自然環境調査に取り組んでいる。

一例として、「那須 1st」の事例では、開発地に従来から生育し、地域固有の自然環境を構成する樹木を極力維持すべく、事前の植生調査結果を踏まえ、既存樹木を残すためのランドスケープ計画の検討、樹木を保護した足場の組み立て等の建設工事中の配慮に加え、敷地内で樹木の移植を行うことで伐採本数を最小化し、60%の既存樹木を残すことを可能とした<sup>42</sup>。また、開発の前段階における自然環境調査にも試行的に取り組んでいる。2025 年 1 月時点で開発中の 2 拠点<sup>43</sup>において、開発前の段階で、開発候補地の動植物に関する自然環境調査を実施している。かかる調査の一例として、2023 年 9 月に実施した「那須 2nd」での調査では、植物相及び植生調査、生態系概況の現地調査を実施した結果、希少種の生息が確認される等、候補地周辺の自然環境についてより詳細な把握が可能となった。

<sup>41</sup> 廃材利用については、「木材利用促進協定」においても、「国産材の積極的活用」に資する取り組みとして、廃材を利用したパーティクルボード等の資材の活用が代表的な取り組みとして挙げられている  
(<https://prt-times.jp/main/html/rd/p/000000088.000060549.html>)

<sup>42</sup> 「那須 1st」での開発時の自然環境調査等に関する取り組みについては、同物件に係る SANU のリリースも参照のこと  
(<https://sanu.notion.site/1st-86789bb7305848ca900e9afbd29828e8>)

<sup>43</sup> 栃木県那須町、長野県蓼科町にそれぞれ開発中の 2 拠点が該当

このような開発前段階での生物種に係る調査は現時点では一部物件における試行的な取り組みではあるが、SANU では、これらの調査結果も踏まえ、今後の配棟・ゾーニング等の開発計画に活用していくことを検討している。

なお、生物多様性保全をめぐる社会情勢に目を向けると、2022年12月の生物多様性条約第15回締約国会議（CBD-COP15）にて、2030年の世界目標である「昆明・モンリオール生物多様性枠組」が採択された。当該目標を踏まえ、日本でも2023年3月に「生物多様性国家戦略」が改定され、2030年に向けて生物多様性の損失を止め反転させる「ネイチャーポジティブ」の実現を掲げるとともに、2030年までに陸と海の20%以上を健全な生態系として効果的に保全する「30by30目標」の達成が重要としている<sup>44</sup>。さらに、目標達成に向けて多様なステークホルダーの協力が不可欠との認識のもと、民間企業には、保護地域・OECM（保護地域以外で生物多様性保全に資する区域）<sup>45,46</sup>の保全への貢献や、事業活動における生物多様性への配慮、適切な目標設定・情報開示等が求められている<sup>47</sup>。SANUにおける自然環境調査の取り組みも、これらの社会的要請に合致したものと考えられる。

以上の通り、SANUが資金使途に定める生物多様性に係る取り組みは、SANUが自然環境に配慮した拠点開発を進める上で重要であり、開発エリアの自然環境に対するネガティブな影響を抑制する効果を有すると考えられ、資金使途として適切であるとJCRは評価している。

<sup>44</sup> 環境省ウェブサイト（<https://www.biodic.go.jp/biodiversity/about/initiatives/index.html>）を参照

<sup>45</sup> 環境省ウェブサイト（<https://policies.env.go.jp/nature/biodiversity/30by30alliance/kyousei/>）を参照

<sup>46</sup> **Other Effective area-based Conservation Measures** の略称であり、2018年のCOP14にて国際的な定義が採択・確定された

<sup>47</sup> 環境省「30by30ロードマップ」（<https://www.env.go.jp/content/900518835.pdf>）を参照

## (2) 資金使途の社会的便益について

### ①資金使途 8：「二拠点居住」の推進を通じた関係人口の創出及び経済活性化

資金使途 8 は、自治体・周辺住民等との連携の下で SANU が手掛ける、地域の関係人口の増加や経済活性化に寄与する「二地域居住」拠点の開発・建設に係る支出である。本資金使途は、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、「開発エリア周辺の地域住民」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。

SANU が開発・運営を手掛ける各拠点は、利用者に対する別荘のサブスクリプションサービスの提供に留まらず、各拠点の立地エリア周辺の地域住民に対しても、関係人口の創出や経済効果等を始めとするポジティブな影響をもたらし得るものである。この点を踏まえ、国土交通省が掲げる「二地域居住」に係る枠組みを援用して、SANU の取組みがもたらす社会的便益について以下詳述する。

#### 「二地域居住」の概要及び社会的意義

「二地域居住」は、国土交通省によれば「主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方」を指す概念として捉えられている<sup>48</sup>。その上で、国土形成計画に掲げる「新たな国土の将来ビジョン」の中で、「二地域居住」は、地域の担い手確保や消費等の需要創出、関係人口の創出・拡大等への寄与を通じて、都市圏への人口一極集中の是正や地方創生に資する点が社会的な意義であり、取り組むべき重要なテーマの一つと位置づけられている。また、国・地方自治体レベルのみならず、個人レベルにおける「多様なライフスタイルの実現」も重要な意義として指摘されており、様々なステークホルダーに便益をもたらし得る取り組みとして、「二地域居住」が認識されつつある。



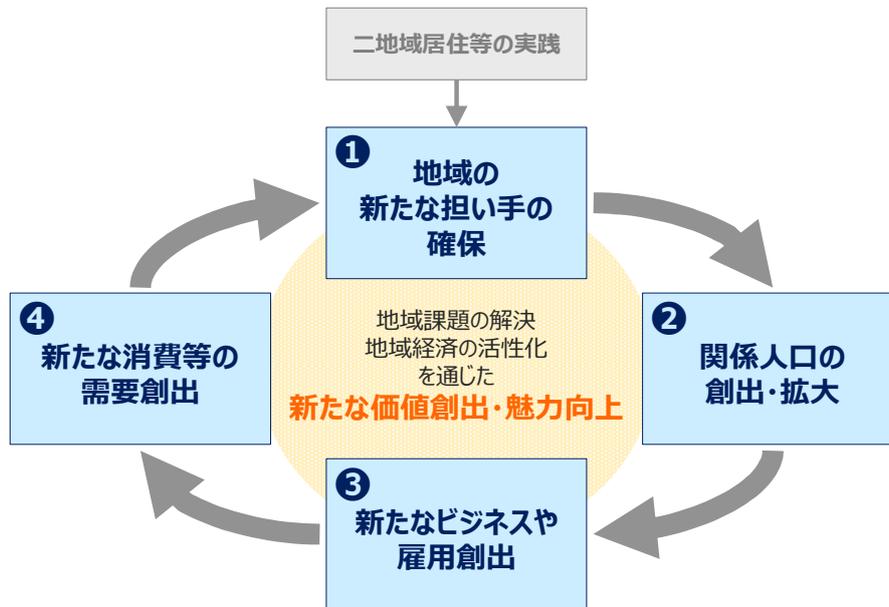
図表 8：「二地域居住」の社会的意義・個人的意義<sup>49</sup>

「二地域居住」がもたらしうる社会的意義に関して、国土交通省では、以下に示す枠組みを通じて、中長期的に社会的便益が享受されると考えている。具体的には、「二地域居住」の実践者が、各々の

<sup>48</sup> 2023 年 11 月 28 日付開催の「二地域居住促進シンポジウム」内の「二地域居住等の最新動向・知見の紹介」に係る国土交通省作成の講演資料を参照 ([https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/kokudoseisaku\\_chisei\\_fr\\_000044.html](https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/kokudoseisaku_chisei_fr_000044.html))

<sup>49</sup> 同上

ライフスタイルに合わせて地域活動に参画することで、各地域に新たな社会活動の担い手がもたらされる (①)。その後、各実践者が地域に拠点をもち地域コミュニティとの関わりを深めることで、コアな関係人口<sup>50</sup>の創出につながっていく (②)。その上で、各実践者は、多様なバックグラウンドに由来する知見・ノウハウを活かして各地域の活動に参加することで、既存の地域コミュニティでは実現できなかった新たなビジネスや雇用を創出する (③)。この結果、各実践者の居住地域で様々な需要が喚起され、当該地域に経済的波及がもたらされる (④)。これらのサイクルを通じた地域経済の活性化や価値創出が、ひいては新たな「二地域居住」の実践者を呼び込むことが期待されている。



図表 9 : 「二地域居住」のもたらす価値創出の枠組み<sup>51</sup>

また、国土交通省によれば、近年の様々な環境変化等も相まって、個人における「二地域居住」への関心も高まりを見せている。内閣府の調査<sup>52</sup>によれば、新型コロナウイルス感染症の拡大等も契機となり、東京圏では、「二地域居住」を含む「地方移住」への関心は年齢帯を問わず近年高まっており、特に 20 歳代では半数近くが関心を示している。その中で、「二地域居住」は、移住対比でのハードルの低さもあり、東京圏を含む全国で高い関心が寄せられ、国土交通省の調査<sup>53</sup>では、回答者の約 3 割が「二地域居住」の関心層と位置づけられている。現状、18 歳以上人口の約 6.7%に相当する約 701 万人が、実際に「二地域居住」を実施している人口と推計される点を踏まえても、今後も都市圏居住者の一定数が「二地域居住」を検討する蓋然性は高いと考えられる。

一方で、「二地域居住」の検討に際して、前述の国土交通省の調査<sup>54</sup>では、費用負担や移動負担等に係る制約が代表的な障壁として指摘されている。その上で、同調査では、これらを念頭に置いた「二地域居住」の推進において、個々人の工夫や国の呼びかけだけでなく、各自治体での取り組みの重要性が指摘されている。2021 年 3 月には、国土交通省の他、内閣官房・内閣府、総務省、農林水産省

<sup>50</sup> 総務省によれば、「関係人口」とは、「移住した『定住人口』でもなく、観光に来た『交流人口』でもない、地域と多様に関わる人々」の人口を指す概念として定義されている

<sup>51</sup> 「地方公共団体向け二地域居住等施策推進ブック 第 4 版」(国土交通省 | 2023 年 7 月)における「二地域居住等の社会的意義」の枠組みを基に JCR にて図表を作成 (<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/content/001752009.pdf>)

<sup>52</sup> 「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(内閣府 | 2023 年 4 月)における調査結果のうち、東京圏在住者を対象とした「地方移住への関心」に関するアンケートへの回答結果のうち、「強い関心がある／関心がある／やや関心がある」と回答した比率を参照。2020 年 5 月調査から 2023 年 3 月調査にかけて、全年齢で 30.2%→35.1%、20 歳代で 39.2%→44.8%にそれぞれ比率が上昇している (<https://www5.cao.go.jp/keizai2/wellbeing/covid/index.html>)

<sup>53</sup> 2023 年 11 月 28 日付開催の「二地域居住促進シンポジウム」内の「二地域居住」等に関するインターネット上でのアンケート調査結果を参照 ([https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/kokudoseisaku\\_chisei\\_fr\\_000044.html](https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/kokudoseisaku_chisei_fr_000044.html))

<sup>54</sup> 同上

の協力のもと、様々な情報共有や発信、課題の整理や対応策の検討・提言等を通じて「二地域居住」の機運を高めるべく「全国二地域居住等促進協議会」が設立される等、自治体レベルでの取り組み推進が重要視されている。加えて、国土交通省では、2022年3月に地方公共団体向けに「二地域居住等施策推進ガイドライン」を策定し、様々な事例紹介等を通じて、自治体等における実務レベルでの取り組み推進を支援する体制づくりを進めている。

自治体での取り組みの一例として、SANUが初めて拠点を開業<sup>55</sup>した山梨県では、コロナ禍後の2021年度の「山梨県総合計画」の見直しに際して、重点的に取り組む施策の一つとして「二地域居住」<sup>56</sup>の概念が初めて明記され、同県が取り組むべきテーマの一つとして位置づけられた。また、これとあわせて、「やまなし二拠点居住推進戦略」の策定や「やまなし二拠点居住推進センター」が開設される等、県をあげて「二地域居住」を推進する体制が順次構築されてきた。2023年度の同県の総合計画の見直しでも、「二地域居住」は引き続き重点施策の一つとされており、推進に向けた取り組みが継続されている。山梨県以外の自治体でも、「二地域居住」の推進に向けた同様の体制整備が進められる等、地方自治体が抱える社会課題を解決するための有力な手段として、「二地域居住」への取り組みが広がりを見せている。

### **SANUにおける「二地域居住」に係る取り組み**

SANUの事業は、利用者に対して、別荘のサブスクリプションサービスを提供している。当該サービスが地域にもたらす社会的便益を把握する上で、(1)利用者の来訪時期の平準化、(2)地域での消費喚起の2点が重要な特色として挙げられる。

(1)に関して、SANUでは、サービス開始当初から、利用者が2nd Homeとして繰り返し同じ地域に赴き、もう一つの日常を過ごす場所となって欲しいとの思いから、サブスクリプション形式のサービスを提供してきた。利用者の利用目的は様々だが、代表的な利用形態の一つとして、リモートワークが可能な利用者が、平日に仕事目的で拠点を利用するケースが相応に見られる<sup>57</sup>。そのため、週末や長期休暇に稼働が集中する一般的な別荘や宿泊施設に比して、SANUの運営拠点では、曜日によらず稼働が相対的に平準化している点が特徴となっている。

(2)に関して、SANUでは、一般的な宿泊施設と異なり、食事やサービスの提供をあえて絞り込むことで、利用者に対して、各地域の店舗での食材や物品の購入、飲食店や施設の利用を促している<sup>58</sup>。また、上述の通り、SANUの利用者が平日に滞在することで、特定時期に滞在が集中する観光目的の来訪者では創出し得ない消費も生み出される。その他、過去には、地域の関係者との連携のもとで、イベントやアクティビティを企画・開発した事例<sup>59</sup>等もあり、これまでにない経済活動が各地域で喚起される点が、2つ目の特徴として挙げられる。

その上で、このような取り組みを進めるにあたり、SANUは、自治体を始めとする各地域のステークホルダーとの連携にも配慮した事業運営を行っている。前出の山梨県のケースでは、SANUが拠点開発を進める過程で、同県の重点施策である「二拠点居住」を推進する「山梨県二拠点居住推進センター」との接点を起点として、様々な連携が展開されてきた。代表例としては、拠点までのラストワ

<sup>55</sup> 2021年11月に「八ヶ岳1st」(「SANU CABIN BEE」シリーズ)を山梨県北杜市に開業

<sup>56</sup> 山梨県の各種政策等においては、「二地域居住」に相当する概念として「二拠点居住」の表現が使用されている

<sup>57</sup> SANUによれば、利用者にはクリエイティブ系の個人事業主や経営者も多く加入しており、普段と異なる環境での仕事や自然からのインスピレーションが直接的にパフォーマンス向上につながる例もみられる

<sup>58</sup> その他、拠点周辺の店舗・施設については、SANUの社員が一度は利用又は確認の上で利用者に情報を提供・紹介している

<sup>59</sup> 一例として、地域の個人ガイドや企業にイベント実施を依頼した例や、猟友会との協力による鹿の解体企画の開催実績等もある。2025年2月時点でアクティビティ開発は一時停止しているが、SANUでは、今後機会に応じて再開も検討している

ンマイルの移動に SANU が課題を抱えていた所、山梨県が TOYOTA レンタリース山梨を紹介したことで、カーシェア事業での連携につながったケース等<sup>60</sup>が挙げられる。その上で、より包括的な連携を進めるべく、SANU と山梨県との間で、2022 年 11 月に「二拠点居住に関する包括連携協定」が締結<sup>61</sup>され、情報発信や環境整備等を始め、様々な連携を行うための基盤が整備されている。

この他、SANU の各拠点では、山梨県のような都道府県だけでなく、市町村から拠点周辺の地域住民に至るまで、様々なレベルのステークホルダーとの関係性構築も重視している。その中で、開発前から運営フェーズまでの様々な段階で、綿密なコミュニケーションが実施されており、いずれの拠点開発でも、地域のステークホルダーとの緊密な連携を念頭に置いた事業運営がなされている。

### **SANU の取り組みがもたらす社会的便益**

前述の通り、SANU の拠点開発によって、(1)利用者の来訪時期の平準化、(2)地域での消費喚起がもたらされる。このうち、(1)に関して、これまで観光目的の来訪人口を特定時期しか呼び込めなかった所、SANU の拠点開発により平日の滞在人口が底上げされる。また、前述の通り、SANU の拠点は食事・サービス等の提供が絞込まれているため、利用者は、滞在生活の一環として各地域での活動が促され、地域コミュニティとの関わりが生まれることで、結果的に、各地域の関係人口及び賑わいの創出につながる。加えて、上述の(2)とも関連するが、利用者が地域において様々な財・サービスを消費することで、新たな需要が喚起され地域経済の活性化にもつながる<sup>62</sup>。これらのサイクルは、前述の価値創出の枠組み（図表 9 参照）にも沿ったものと考えられる。

また、SANU のサービスはサブスクリプション形式が中心であるため、通常の宿泊施設に比して、リピーター比率が高い。このことは、同じ拠点・地域に、複数回・長期で滞在することにつながり、前述の関係人口の創出に加え、拠点周辺の地域コミュニティとの接点の広がりにもつながり得る。現段階では、顕在化している取り組みがある訳ではないが、このような地域とのつながりは、将来的には、図表 9 に示す「③新たなビジネスや雇用の創出」につながり得ると JCR は考えている。

なお、上記の観点に加えて、SANU の取り組みの社会的便益を捉える上で、自治体・地域のステークホルダーとの関係性構築も重要である。「二地域居住」の推進にあっては、滞在先の自治体・地域との連携、滞在しやすい環境づくり、相互理解の醸成も重要な要素<sup>63</sup>である。SANU は、拠点開発において、自治体や周辺住民を始めとするステークホルダーとのコミュニケーションを通じ適切に協力関係を構築しており、このことも、SANU の取り組みの社会的便益を支える重要な要素と考えられる。

以上の通り、SANU が自治体・周辺住民等との連携の下で展開する拠点の開発・建設に係る取り組みは、国土交通省が推進する「二地域居住」に係る課題認識や政策の方向性に沿ったものであり、十分な社会的便益を有し社会改善効果が高いと JCR は判断している。

<sup>60</sup> この他、具体的な案件にはつながらなかったものの、SANU と山梨県の連携事例として、同県から SANU に対して、拠点開発の候補地の探索に関連して、県有林の有効活用等の観点から候補地に関する提案がなされたケース等もあり

<sup>61</sup> 協定の詳細については、<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000034.000060549.html> も参照のこと

<sup>62</sup> SANU が 2022 年に実施した試算によれば、拠点利用者が滞在時に、食事やアクティビティ等に消費した金額は、サービス開始から累計で約 2 億円規模の経済効果を地域にもたらしている（「Regenerative Action Report 2024」等を参照）

<sup>63</sup> 「二地域居住に関するアンケート」（国土交通省 | 2021 年 9 月実施）によれば、二地域居住等を行う上で改善されるべき点として、金銭面、時間面、情報面等の要素とあわせて、「地域とのつながり」や「地域内交流」に関する支援を求める声も一定数確認されている。また、当該アンケートの中で、二地域居住等のデメリットを問う設問においても、移動や費用に係る負担に加えて、「地元の人との人間関係」や「地域特有の風習又は慣習」に苦勞したとする声も一定数存在しており、地域コミュニティに溶け込んでいくための基盤づくりの重要性がうかがえる

## 2. 環境・社会に対する負の影響について

### 環境・社会に及ぼしうるリスクにかかる本フレームワーク（抜粋）

#### 【対象プロジェクトが環境・社会に与えるネガティブな影響とその対処法】

選定したプロジェクトに関しては、環境・社会に与えるネガティブな影響の可能性を提言するための調査の実施、その影響の予測および評価等をプロジェクト毎に適宜実施する予定です。各プロジェクトの適格性の評価にあたり、潜在的にネガティブな環境面・社会面の影響に配慮しているものであり、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。

- 国もしくは自治体において求められる環境関連法令などの遵守、環境への影響調査の実施
- 立地場所の地域住民の理解形成
- 当社の企業コンセプト・ビジョン・戦略、アクションテーマなどに沿った資材調達、労働環境の提供の実施

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

SANUでは、本フレームワークに基づく調達資金の使途対象となるプロジェクトの選定に際して、(1)国又は自治体の定める環境関連法令等の遵守や環境への影響調査の実施、(2)拠点周辺の地域住民における理解形成、(3)SANUのビジョンや戦略等に沿った資材調達、労働環境の提供の実施を中心に取り組みを実施する方針を示している。

具体的な取り組みとしては、対象拠点の土地履歴や土壌汚染、水質汚染等に関する各種デューデリジェンスを外部機関も活用しながら実施している他、足もとでは、拠点周辺の自然環境（過去の環境汚染に関する履歴や生物種に係る情報等）に関して、デスクトップベースでの情報収集にも取り組んでいる。その他、現時点で取り組みは一部の拠点に留まるが、前述の通り、外部事業者との連携のもと、拠点周辺の自然環境に関して、生物種の実態調査等を実施し、開発が周辺環境に及ぼす影響についても把握に努めている。また、運営フェーズにおいては、拠点利用者と地域住民との間でのマナーに係るトラブルを未然に防ぐ観点から、拠点利用者に対して利用方法・マナーに関する周知の徹底を図るとともに、地域住民から指摘を受けた際には、丁寧にコミュニケーションを行っている。

その上で、何らかのネガティブな影響が発生する可能性が高まる、又は発生した場合には、リジェネラティブ推進室の統率のもとで、社内各部署からの関連情報の収集や対応方針の作成及び具体的な対応を進めていく。対応措置については、現時点で明確に規定してはいるが、発生した事案に応じて柔軟に対応していく方針である。

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、回避・緩和策に関する方針等も適切であると評価している。

### 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。



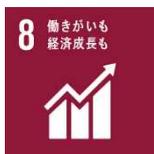
#### 目標 6：安全な水とトイレを世界中に

ターゲット 6.6 2020 年までに、山地、森林、湿地、河川、帯水層、湖沼を含む水に関連する生態系の保護・回復を行う。



#### 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 8.9 2030 年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する。



#### 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.a 各国・地域規模の開発計画の強化を通じて、経済、社会、環境面における都市部、都市周辺部及び農村部間の良好なつながりを支援する。



#### 目標 12：つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.2 2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。  
 ターゲット 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。  
 ターゲット 12.8 2030 年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようにする。



#### 目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

## 目標 15：陸の豊かさを守ろう



ターゲット 15.1 2020 年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する。

ターゲット 15.2 2020 年までに、あらゆる種類の森林の持続可能な経営の実施を促進し、森林減少を阻止し、劣化した森林を回復し、世界全体で新規植林及び再植林を大幅に増加させる。

ターゲット 15.4 2030 年までに持続可能な開発に不可欠な便益をもたらす山地生態系の能力を強化するため、生物多様性を含む山地生態系の保全を確実に行う。

ターゲット 15.5 自然生息地の劣化を抑制し、生物多様性の損失を阻止し、2020 年までに絶滅危惧種を保護し、また絶滅防止するための緊急かつ意味のある対策を講じる。

ターゲット 15.9 2020 年までに、生態系と生物多様性の価値を、国や地方の計画策定、開発プロセス及び貧困削減のための戦略及び会計に組み込む。



## 目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

## 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

### 目標にかかる本フレームワーク（抜粋）

#### [サステナビリティローン・フレームワーク策定の目的]

スタートアップの創業期という事業成長と企業の持続を実現するだけでも必死である時期から、当社がリジェネラティブの領域に取り組んできた背景には、30年後も、50年後も、現世代および次世代が自然の中で遊び暮らしたいという切なる願いがあります。

『Live with nature. / 自然と共に生きる』という企業理念のもと、ビジョン「SANU が広がれば広がるほど自然が豊かになるリジェネラティブな企業のロールモデルを目指す。」を実現するため、2028年に全国・グローバルに100拠点という目標への取組を通したリジェネラティブアクションの拡大により、社会・環境問題の解決に貢献していきます。

本フレームワークに基づくグリーン/ソーシャル/サステナビリティローンによる資金調達、当社の環境・社会への取り組みに関するステークホルダーの皆さまの更なる理解形成に繋がるものと考えます。

SANU は、企業理念である「Live with Nature. / 自然と共に生きる。」のもとで、人が自然と調和し、楽しく、健康的に地球で暮らし続けていくために必要なことを、新しい生活様式の提案を通して人々に発信することを目指している。その上で、「The Regenerative Company : SANU が広がれば広がる程自然が豊かになるリジェネラティブな企業のロールモデルを目指す。」を、事業活動を通じて目指すべきビジョンとして設定している。SANU では、サステナビリティ推進の取り組みについて、人間活動が環境に及ぼす負荷がもたらす「マイナスをどこまで小さくできるか」「負荷を所与としてそれをどこまで小さくできるか」を課題として事業活動を展開する、狭義の“サステナブル”の取り組みではなく、同社の存在や事業運営を通して環境・社会問題と向き合い、自然本来が持つ生成能力を再生する（re-generate）ことでポジティブな影響を生み出す“リジェネラティブ”な取り組みと捉えており、経営方針の根幹として位置づけている。

その上で、当該ゴールに基づき、より具体的な取り組みの方向性を示す観点から、以下の「リジェネラティブアクションにおける5つのテーマ」が設定されている。いずれのテーマについても、局所的、単発的な取り組みに留まらず、事業運営とサステナビリティ推進が一体となった、包括的・継続的な取り組みを通じて、環境や社会へのインパクトを最大化する姿勢が示されている。なお、この5つのテーマに照らして、サステナビリティファイナンスによる調達資金の使途対象とするグリーンプロジェクト及びソーシャルプロジェクトは、特に「自然資本の適切な活用・循環・再生」及び「地域の持続可能性への寄与」に沿った取り組みと解される。

アクションテーマ	アクションの方向性
自然資本の適切な活用・循環・再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点の開発・建設・運営における環境配慮及び環境負荷の低減</li> <li>・自然の適切な活用・管理を通じた自然状態の回復</li> </ul>
地域の持続可能性への寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「関係人口」の創出を通じた地域の持続可能性への寄与</li> </ul>
金融・投資の仕組みおよび株式会社のガバナンスの再構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社としてのガバナンスのあり方の見直し</li> <li>・金融機関や投資家も含めた、多重的な資本を可視化する投資の仕組みづくり</li> </ul>
自然災害に向き合う事業のレジリエンス強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード・ソフト両面で災害に対してレジリエントな事業を目指す</li> <li>・中長期的に、運営拠点が地域にとってのレジリエンス向上に寄与するアプローチを目指す</li> </ul>
あらゆる人を対象とした自然と触れ合う機会の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々なステークホルダーに対して、各地域の自然をより深く理解し、考え、行動するための情報提供および機会創出を目指す</li> </ul>

図表 10：リジェネラティブアクションにおける5つのテーマ<sup>64</sup>

また、SANU は、金融・不動産投資の仕組みを再構築する上で、「経済資本のみでない自然資本や社会関係資本などの多重的な資本を可視化する投資の仕組み作り」<sup>65</sup>を志向している。これまで述べてきた通り、SANU の事業は、様々なステークホルダーに対して、環境・社会双方の側面でポジティブな影響をもたらし得るものである。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の実行を通じて、これらのポジティブな影響を、金融機関・投資家を含むステークホルダーに対して適切に発信し理解形成を図っていくことは、SANU の掲げる事業運営の方針にも沿ったものと考えられる。

これらを踏まえるに、本フレームワークで定められた資金使途は、企業理念やビジョン、リジェネラティブアクションにおける5つのテーマを始めとして、SANU が掲げるサステナビリティに係る方針等に合致したものであると、JCR は考えている。

<sup>64</sup> SANU 「Regenerative Action Report 2024」におけるリジェネラティブアクションに係る5つのテーマを基に JCR 作成

<sup>65</sup> SANU 「Regenerative Action Report 2024」より引用

## 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 で確認したとおり、高い環境改善効果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。

## 3. プロセス

### プロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

#### 【適格プロジェクトの選定プロセス】

調達資金の使途となるプロジェクトの検討および適格クライテリアの適合判断は、財務部門の担当執行役員が行い、経営会議を経て承認されます。資金調達にあたっては、担当執行役員が、サステナビリティローンによる調達資金が当該プロジェクトに相当するものであることを確認のうえ経営会議に付議し、経営会議にて承認を行います。

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

サステナビリティファイナンスの資金使途の対象となるプロジェクトの選定において、各プロジェクトのグリーン性及びソーシャル性については、プロジェクトを実施する開発部門及びサステナビリティ推進部門（リジェネラティブ推進室）において、部長レベルの決裁のもとで確認が行われる。その上で、財務部門において、検討並びに適合判断をとりまとめた上で、CEO を始めとする役員から構成される経営会議にて決議がなされる。また、資金調達に係る決裁に関しては、財務担当の執行役員が、調達資金が適格プロジェクトに充当されることを確認の上で、経営会議にて裁可を下すこととしている。

以上を踏まえるに、JCR は、本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスについて、SANU の経営陣や専門部署等が適切に関与していると評価している。

なお、SANU のサステナビリティファイナンスに関する目標、選定基準及びプロセスについては、本評価レポート及びウェブサイト等で開示される。また、SANU は、サステナビリティファイナンス実行時に、対象プロジェクト等に関する開示をウェブサイト等で開示することを予定している。したがって、投資家等に対する透明性も十分に確保されていると考えられる。

## 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、SANU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、ウェブサイトにてフレームワークを開示する予定であることから、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（抜粋）

### 〔調達資金の充当計画〕

調達資金は、調達から速やかに、選定された個別のプロジェクトに全額紐付けられます。なお、工事の進捗に応じて払い出される場合は、サステナビリティローン実行から原則として36か月以内に全額充当される予定です。何らかの事情により当該期間内に充当できない場合には、貸付人等との間で、資金の充当計画や対応について事前に協議を行います。

### 〔調達資金の追跡管理〕

調達された資金は、資金使途の対象となるプロジェクトの進捗の都度、当社財務部担当者により、支払が行われます。

調達資金の管理は、調達資金管理のための Excel ファイルで管理しています。

調達資金の追跡管理は、上記 Excel ファイルに基づき担当部長が行います。調達資金の支払を行うには、担当執行役員からの指示に基づき、当社財務部担当者が社内経理システムへ入力し、財務部長による承認が必要とされています。

### 〔追跡管理に関する内部統制及び外部監査〕

プロジェクト資金の入出金及び残高を含む資金の状況は、定期的に顧問税理士法人による確認を受けております。

また、調達資金に関連する証憑となる文書等については、当社の社内規程に基づき、ファイナンス期間及び契約終了後10年以上保存し、適切に管理する予定です。

### 〔未充当資金の管理方法〕

調達資金のうち未充当資金がある場合は、現金及び現金同等物にて管理します。

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

サステナビリティローンにより調達した資金の充当及び管理は、SANU の財務部門によって行われる。SANU の財務部門は、サステナビリティローンにより調達した資金の充当額及び未充当額について、社内の電子ファイル等の媒体で帳票管理し、役職者が定期的に確認を行うこととしている。また、資金管理状況については、必要に応じて経営会議等に対して報告を行うことを予定している。

調達資金は、ローン実行から 36 ヶ月以内を目途として充当される想定だが、何らかの事情により当該期間内での充当が難しいことが判明した場合には、SANU は、貸付人との間で、充当計画や対応につき事前に協議を行うこととしている。

調達資金の資金管理を含む一連のプロセスについて、現時点では、定期的な内部監査及び外部監査の体制については、現状整備できてはいない。SANU では、資金管理を含む一連のプロセスに対する定期的な内部監査及び外部監査体制の構築に向けて、今後、体制整備を進めていくことを検討している。

調達資金が資金使途対象に充当されるまでの間、調達資金は、現金又は現金同等物にて管理される想定である。また、売却等の理由により、充当対象プロジェクトが資金使途の対象でなくなった場合、SANU は、当該資金について、適合クライテリアを満たす他のプロジェクトへの充当や借入金の返済等を行う方針である。また、未充当資金の発生が判明した時点で、貸付人（シ・ローンの場合には、エージェント経由）に対して速やかに報告の上で、適合クライテリアを満たす他のプロジェクトへの充当や借入金の返済等を含め、対応につき協議を行う方針である。

資金調達に関連する各種帳票や契約書類等は、ファイナンス期間及び契約終了後、10 年以上保存する方針である。

以上より、JCR では、SANU の資金管理体制は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。

### 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、SANU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（抜粋）

##### 【資金充当状況レポーティング】

調達資金に係る貸付人と契約の締結から資金充当完了までの間、以下の事項について、当社ウェブサイト等にて年次で開示する予定です。

- (1) 未充当資金の額または割合、充当予定時期、運用方法
- (2) 調達資金を充当したグリーン/ソーシャル/サステナビリティプロジェクトのリスト
- (3) 各グリーン/ソーシャル/サステナビリティプロジェクトの概要（進捗状況を含む）
- (4) 各グリーン/ソーシャル/サステナビリティプロジェクトに充当した資金の額

なお、調達資金の金額が充当された後に、対象物件の売却等の事情により資金充当状況に大きな変化が生じる場合には、貸付人（シンジケートローンの場合は、エージェントを通じて貸付人）に対して速やかに通知のうえ、他の適合性基準を満たすプロジェクトへの充当や返済等を含め協議を行う予定です。

##### 【インパクト・レポーティング】

本ローンによる資金調達から完済までの間、調達資金が充当されたプロジェクトに関する以下の事項について、当社ウェブサイト等にて年次で開示する予定です。

##### 1. グリーンプロジェクト

プロジェクト区分	適格クライテリア
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境認証の種類・レベル</li> <li>・エネルギー使用量／使用削減量</li> <li>・GHG 排出量／排出削減量</li> </ul>
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・BEI 水準</li> <li>・工事による環境改善効果               <ul style="list-style-type: none"> <li>－GHG 排出削減量</li> <li>－エネルギー使用削減量</li> <li>－水使用削減量</li> </ul> </li> </ul>

再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネ購入量</li> <li>・再エネ利用率</li> <li>・GHG 排出削減量</li> </ul>
クリーンな輸送	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設置状況（設置場所・台数）</li> <li>・GHG 排出削減量</li> </ul>
サーキュラー建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点の概要（クライテリア上の充足要件に関連する施設の特徴等）</li> <li>・国産木材利用率</li> <li>・開発時の工夫による伐採抑制本数（該当する拠点があれば）</li> <li>・GHG 排出削減量（算定可能な拠点があれば）</li> </ul>
生物多様性保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査の概要</li> <li>・調査結果（開発前後の生物種の状況等）</li> </ul>

## 2. ソーシャルプロジェクト

プロジェクト区分	適格プロジェクト	レポート内容	
自治体・周辺住民等との連携の下で、地域の関係人口の増加や経済活性化に寄与する「二地域居住」拠点の開発・建設に係る支出	「二拠点居住」拠点の開発を通じた地域社会の活性化（プロジェクト区分：社会経済的向上とエンパワーメント）	アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体・周辺住民等との協働・連携</li> <li>・地域コンテンツに関する情報提供</li> <li>・地域コミュニティとの交流の起点になるイベントやアクティビティの企画・開発(該当があれば)</li> </ul>
		アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係人口の増加</li> <li>・拠点利用者の周辺地域での消費</li> </ul>
		インパクト	SANU が拠点を開発する地域における経済活性化や賑わいの創出

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では、上記レポートングについて、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。

### 資金の充当状況に係るレポートング

SANU は、サステナビリティローンにより調達した資金の充当状況について、サステナビリティローン実行の都度、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、対象物件の売却等の事情により資金充当状況に大きな変化が生じる場合には、貸付人（シ・ローンの場合はエージェントを通じて貸付人）に対して速やかに通知することとしている。

## 環境改善効果・社会的便益に係るレポーティング

SANU は、グリーンプロジェクトの環境改善効果に関するレポーティング、ソーシャルプロジェクトの社会的便益に関するレポーティングとして、本フレームワークに定める内容を、年次でウェブサイトにおいて開示する予定である。

これらのインパクト・レポーティングに係る開示項目に関して、グリーンプロジェクトの環境改善効果に関しては、全体としては、物件数や取得した環境認証の種類・レベルや各種取り組みの概要といった定性情報に留まらず、GHG 排出量やエネルギー消費量、国産木材利用率等の定量的指標も含まれており、環境改善効果を合理的に測定し得ると考えられ、概ね適切であると JCR は考えている。

また、ソーシャルプロジェクトの社会的便益に関するレポーティングに関して、アウトプットでは、拠点の概要等の一般的な情報に留まらず、SANU から利用者への情報提供やアクティビティ企画の状況が開示される予定である他、アウトカムでは、関係人口の状況や拠点利用者の周辺地域での消費が、定量指標として開示する方針が示されており、社会的便益をより明確に把握する上で適切であると考えられる。加えて、ソーシャルプロジェクトを通じて SANU が実現を目指すインパクトについても、SANU がリジェネラティブアクションに係る 5 つのテーマとして掲げる重要課題に沿ったものであり、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 では、SANU によるレポーティング体制は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、SANU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対応する部署を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の専門部署の知見も適切に取り入れながらサステナビリティ全般に係る取り組みを展開している点について、高く評価している。

SANU は、企業理念である「Live with Nature. / 自然と共に生きる。」のもとで、人が自然と調和し、楽しく、健康的に地球で暮らし続けていくために必要なことを、新しい生活様式の提案を通して人々に発信することを目指している。その上で、「The Regenerative Company : SANU が広がれば広がる程自然が豊かになるリジェネラティブな企業のロールモデルを目指す。」を、事業活動を通じて目指すべきビジョンとして設定している。SANU では、サステナビリティ推進の取り組みについて、人間活動が環境に及ぼす負荷がもたらす「マイナスをどこまで小さくできるか」「負荷を所与としてそれをどこまで小さくできるか」を課題として事業活動を展開する、狭義の“サステナブル”の取り組みではなく、同社の存在や事業運営を通して環境・社会問題と向き合い、自然本来が持つ生成能力を再生する（re-generate）ことでポジティブな影響を生み出す“リジェネラティブ”な取り組みと捉えており、経営方針の根幹として位置づけている。その上で、中長期的には、2028年に全国・グローバルに100拠点を展開するという目標に向けて、「リジェネラティブ」な事業活動の拡大により、環境・社会における問題の解決に取り組んでいく考えである。

その上で、上述の理念及びビジョンに基づき、より具体的な取り組みの方向性を示す観点から、SANUのCEOである福島氏及びリジェネラティブ推進室のメンバーが協議を重ねた上で、以下の「リジェネラティブアクションにおける5つのテーマ」が設定されている。

1. 自然資本の適切な活用・循環・再生
2. 地域の持続可能性への寄与
3. 記入・投資の仕組みおよび株式会社のガバナンスの再構築
4. 自然災害に向き合う事業のレジリエンス強化
5. あらゆる人を対象とした自然と触れ合う機会の提供

いずれのテーマについても、局所的、単発的な取り組みに留まらず、事業運営とサステナビリティ推進が一体となった、包括的・継続的な取り組みを通じて、環境や社会へのインパクトを最大化する姿勢が示されている。足もとで、SANUが取り組む、気候変動対応、生物多様性の保全、循環型経済の構築に向けた取り組み、二拠点居住の推進を通じた関係人口の創出等は、いずれもこれらのアクションテーマに基づき進められている取り組みであるが、いずれの取り組みにおいても、事業活動とサ

ステナビリティ推進の取り組みが一体となって進められている点に、SANU の独自性があらわれている。

SANU では、サステナビリティ推進に係る専門部署として、「リジェネラティブ推進室」が 2023 年に設立されており、室長である福島 CEO 以下、全社のサステナビリティ推進に係る活動を統括している。同部署は、「リジェネラティブ」な理念・思想を会社全体に根付かせ、具体的なアクションにつなげることを支援するために、組織全体を横断的に統括する位置づけの組織である。主たる取り組み内容としては、サステナビリティに係る部署ごとの目標の進捗管理や、建築・開発関連における環境配慮推進の検討等について、経営企画部と定期的に協議を実施している。足もとでは、より先進的な取り組みに関する議論として、エンボディドカーボンやオペレーショナルカーボンの排出量削減に向けた指標の策定や、排出量削減に向けた具体的な取り組みの検討も行っている。

サステナビリティに係る目標設定や体制整備等について、外部コンサル等の知見について現状は活用していない。一方で、事業活動とサステナビリティ推進を一体的に進める SANU の取り組み全体で見れば、様々な形で外部機関との連携や知見の活用を進めている。一例として、SANU は、2024 年 2 月に B Corp 認証を取得<sup>66,67,68</sup>している他、事業運営における個別の取り組みにおいても、前述の通り、拠点開発プロセスにおける、土地造成、ランドスケープ設計、建築設計等の様々な側面で、外部機関と緊密に連携している。また、「FORESTS FOR FUTURE」の植樹活動の取り組みでは、岩手県の釜石地方森林組合と活動開始当初から連携しており、日本の林業の現状と課題、森林の多面的機能等について指導を受けている。その他、北杜市や山梨県等の自治体とも、二拠点居住の観点で定期的に情報交換を行う等、様々なステークホルダーと連携し知見を活用しながら、事業活動に取り組んでいる。

以上より、JCR では、SANU の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他、社内の専門部署や外部機関等の知見も適切に活用しながらサステナビリティ全般に係る取り組みを展開している点について、高く評価している。

<sup>66</sup> B Corp (B Corporation) 認証は、米ペンシルベニア州に拠点を置く非営利団体 B Lab が運営する、社会や環境に配慮した公益性の高い企業に対する国際的な認証制度で、ガバナンス、従業員、コミュニティ、環境、カスタマーの 5 分野から構成される評価を受けることが要件となっている (<https://www.bcorporation.net/en-us/>)

<sup>67</sup> B Corp 認証の取得並びに評価結果については、それぞれ以下を参照のこと  
・評価取得に係るリリース：<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000068.000060549.html>  
・評価結果の概要：<https://www.bcorporation.net/en-us/find-a-b-corp/company/sanu-inc/>

<sup>68</sup> 不動産領域のサービスを扱う事業者での B Corp 認証取得事例は世界的に見ても珍しく、国内では初の事例

## 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、「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。また、本フレームワークは、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「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。

		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)	<b>SU 1(F)</b>	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・永安 佑己

## 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 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