



25-D-1496

2026年1月30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

実行後検証報告書 サステナビリティ・リンク・ローン

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（借入人）によって実行された6件のサステナビリティ・リンク・ローン（本借入金）が指標とするKPIの2021年度（基準年度）及び2024年度の数値について、サステナビリティ・リンク・ローン原則、サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（SLLP等）の要請に従い、借入人から、2025年10月20日から2026年1月22日まで提出された最新の資料・情報等関連する証拠を入手し、検証手続きを実施した。その結果、JCRは本借入金が実行される際に定められたSPTの進捗状況が管理され、検証基準に従って、算定及び報告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

借入人	中央日本土地建物グループ株式会社
検証対象	サステナビリティ・リンク・ローン(6件)
検証対象年度	基準年度(2021年4月1日～2022年3月31日) 2024年度(2024年4月1日～2025年3月31日)
検証期間	2025年10月20日～2026年1月22日
検証目的	SLLPの第5原則の要請により、SPTの達成状況に関する第三者検証を実行する事

▶▶▶ 適用される検証基準

共通

- 「過去財務情報の監査又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

SPT

- GHG プロトコル¹ を参照した当社独自基準

▶▶▶ 本借入金に設定された KPI と SPT

- KPI : GHG 排出量の削減 (Scope1・2)
- SPT : 2030 年度までに 2021 年度比 40% 削減

▶▶▶ SPT の進捗状況

2024 年度の SPT 進捗について、借入人から提出された資料を検証し、基準年度と比較して 31.1% 削減されたことを確認した。

表 1 借入人の基準年度及び 2024 年度実績数値²

	温室効果ガス排出量 (tCO ₂)	削減率(%) 基準年度実績値比
基準年度	51,756	—
2024 年度	35,655	31.1

温室効果ガス (GHG) 排出量の算定範囲について

基準年度：101 抱点

2024 年度：110 抱点

2024 年度の実績について

借入人は、既に取り組みを進めているコーポレート PPA 契約、非化石証書の購入などの再生可能エネルギーを引き続き算定対象物件に導入し、基準年度に対し排出量削減を実現している。

今後の進捗見込みについて

2025 年度に竣工した大規模な新築オフィス、淀屋橋ステーションワンやミタマチテラス、中央日土地博多駅前ビルなどにも、取り組みを進めている再生可能エネルギーの導入が決定している。また、すでに対象物件の LED 照明への切り替え工事は済んでおり、更なるエネルギー削減を狙い、クラウド型エネルギー管理システムを 2025 年度末に導入開始予定としている。これにより 2026 年度以降、精緻化されたデータに基づき、削減量の正確なシミュレーションを行い、省エネ施策の対象物件・工事・オペレーション改善を進めていく

¹ 世界環境経済人協議会・世界資源研究所策定

² 借入人から受領した情報を基に JCR 作成

予定としている。これらの取り組みにより目標達成を目指す。

▶▶▶ 上記の進捗を裏付ける資料として借入人から受領した資料一覧

- ・ 基準年度・2024年度のGHG排出量集計データー式
- ・ JCRからの質問状への回答書
- ・ 対象拠点電気・燃料伝票写し一式

▶▶▶ 借入人の責任

借入人は、SPTの進捗状況を検証者が把握するために適切な記録・証拠書類を検証者に提供する責任を負う。

▶▶▶ JCRの責任

JCRは検証者として、借入人から受領した資料の範囲において、その適切性をSLLP等に照らして検証する責任を負う。JCRは借入人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SLLP等への適合性を評価する。

▶▶▶ 検証手順

- 検証手順

JCRの検証者は、2025年10月20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又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

借入人が実行された本借入金は、SPTの進捗状況に係る毎年のレポートингと第三者機関による検証の実施を条件として実行されたため、JCRは本借入金で設定されたSPTの進捗状況について限定的保証業務を行う。

- 検証手続き

JCRでは、2025年10月20日から2026年1月22日まで、以下の検証手続きを実施した。

- ・ 本借入金で設定された KPI/SPT 及び借入人のサステナビリティ戦略の確認。
- ・ SPT の進捗状況に係るエビデンス（記録、関連文書）の評価。
- ・ 借入人の SPT 担当者ならびに借入人のサステナビリティ戦略を企画する担当者への照会（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）。
- ・ 借入人に対し、JCR が検証作業を行う際に必要とする、信頼に足る情報を提供するよう要請及び借入人より当該情報を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

本借入金は、その適用される検証基準に準拠して、SPT の進捗状況が管理されており、SLP 等で定められた実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つた。

▶▶▶ 検証報告書の配布及び使用の制限

本検証報告書は、借入人及び貸付人の利用を目的としており、借入人及び JCR によって公表される。

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、及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、故意又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。

手続き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

菊池 理恵子

責任者 菊池 理恵子

玉川 冬紀

主任 玉川 冬紀

佐藤 大介

担当 佐藤 大介

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。

留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、借入人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。