



独立検証者の限定保証報告書

ヒューリック株式会社

発行後検証報告書
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（発行体）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2024年のSPTの達成状況について、サステナビリティ・リンク・ボンド原則、環境省ガイドライン（SLBP等）の要請に従い、発行体から、2025年8月8日から2025年10月9日までに最新の資料・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、本債券発行時に定められたSPTの達成状況が管理され、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

発行体	ヒューリック株式会社（証券コード：3003）
検証対象	第10回無担保社債（サステナビリティ・リンク・ボンド）
検証対象年	2024年 （2024年1月1日～2024年12月31日）
検証期間	2025年8月8日～10月9日
検証目的	SLBP等の第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施する事

▶▶▶ 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
- CDP RE100 基準

▶▶▶ 発行時に設定された SPT

SPT① 2025 年までに RE100 を達成

SPT② 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

▶▶▶ SPT の達成状況

【SPT①】

2024 年の SPT 達成状況（5 年目）について、発行体から提出された資料を検証し、RE100 進捗率は 173.7%であることを確認した。

表 1 太陽光発電実績・RE100 進捗率¹

	太陽光発電実績 (MWh)	RE100 進捗率 (%)
2020 年	283.75	0.9
2021 年	8,077	20.6
2022 年	28,178	59.8
2023 年	69,687	146.4
2024 年	100,624	173.7

RE100 進捗率の計算方法

$$\text{RE100 進捗率} = \frac{\text{当社保有の非 FIT 太陽光発電設備による発電量}}{\text{ヒューリック本社ビル及びグループ企業が入居しているフロアの使用電力量}}$$

RE100 対象物件

RE100 の対象物件は、不動産関係事業、保険事業、ホテル事業²、貸しホール事業、会員制オフィス事業、教育事業を対象として、GHG プロトコルに基づき選定されている。RE100 対象物件数について、2023 年は 52 件であり、2024 年も同数の 52 件を維持している。期間中には一部物件の売却や閉鎖があったものの、新たな物件の竣工および取得が同数発生したため、対象物件数に変動はなかった。

¹ 発行体から受領した情報を基に JCR 作成

² ホテル事業については、経営権を有するホテル・旅館を対象に含む。

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。昨年の本検証作業時点（2024 年 10 月）では、完成済みの太陽光発電設備は 72 件であった。今年の本検証作業時点（2025 年 10 月）では、完成済みの太陽光発電設備は 99 件となり、太陽光発電設備の発電容量合計は、119.0MW となった。

表 2 開発した太陽光発電設備³

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
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

³ 発行体から受領した情報を基に JCR 作成

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5月	茨城県 石岡市鹿の子
50	2023年9月	茨城県 牛久市さくら台
51	2023年9月	栃木県 小山市東野田3
52	2023年10月	長野県 小海町千代里3
53	2023年10月	群馬県 千代田町6
54	2023年10月	茨城県 阿見町島津
55	2023年10月	埼玉県 熊谷市楊井
56	2023年11月	長野県 小海町豊里2
57	2023年11月	長野県 小海町豊里3
58	2023年11月	茨城県 内守谷町3
59	2023年12月	長野県 富士見町立沢2
60	2023年12月	千葉県 大宮町5
61	2023年12月	長野県 小海町豊里1
62	2023年12月	埼玉県 鴻巣市広田1
63	2023年12月	埼玉県 鴻巣市広田2
64	2023年12月	埼玉県 鴻巣市広田3
65	2023年12月	茨城県 龍ヶ崎市貝原塚町3
66	2023年12月	茨城県 坂東市内野山
67	2024年1月	栃木県 上三川町5
68	2024年3月	栃木県 野木町川田
69	2024年4月	千葉県 大宮町6
70	2024年5月	栃木県 野木町南赤塚
71	2024年7月	千葉県 東庄町新宿2
72	2024年8月	千葉県 大宮町7
73	2024年10月	福島県 郡山市熱海町2
74	2024年10月	埼玉県 滑川町月輪
75	2024年11月	茨城県 坂東市矢作
76	2024年11月	茨城県 坂東市借宿
77	2024年12月	千葉県 大宮町8
78	2024年12月	栃木県 野木町友沼
79	2024年12月	栃木県 宇都宮市下小池町
80	2024年12月	茨城県 つくばみらい

81	2024年12月	栃木県 壬生町藤井 3
82	2025年1月	千葉県 木更津市久津間
83	2025年1月	茨城県 水戸市酒門町
84	2025年1月	茨城県 稲敷市古渡
85	2025年2月	栃木県 益子町塙 1
86	2025年3月	埼玉県 熊谷市箕輪
87	2025年3月	栃木県 益子町塙 2
88	2025年3月	栃木県 壬生町藤井 4
89	2025年4月	栃木県 益子町七井
90	2025年4月	静岡県 小沢渡町
91	2025年5月	栃木県 鹿沼市栃窪
92	2025年5月	栃木県 益子町塙 3
93	2025年5月	埼玉県 加須 8
94	2025年5月	栃木県 壬生町藤井 5
95	2025年5月	栃木県 市貝町赤羽
96	2025年5月	栃木県 壬生町助谷
97	2025年6月	栃木県 宇都宮市新里町
98	2025年6月	栃木県 野木町南赤塚 2
99	2025年8月	栃木県 都宮市下小池町 3

SPTの達成等について

発行体は発電計画について、2022年は、当初想定を上回る速度で進捗していたため、RE100達成目標を当初の2025年から1年前倒しして、2024年に達成する計画としていた。2023年は、更に想定を上回る速度で進捗し、当初計画と比べて2年早いRE100達成となった。前倒しで達成できた要因としては、ノウハウの蓄積により、工程の合理化が図られ、太陽光発電設備の開発スピードが早まったことが挙げられる。RE100達成後の2024年も太陽光発電設備の開発が拡大していることを確認した。

RE100を達成した今後の目標としては、リース物件も含めた全保有建物⁴の電力を2029年までに100%再エネ化してステークホルダーへの環境価値の提供と脱炭素社会への実現を目指す。更に、既に取り組んでいる非FIT太陽光発電設備の開発を継続し、小水力発電設備の開発、蓄電設備の開発等の多様な再エネ電力の活用と電力の強靱化を進めていく。

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】

SPT②は既に達成しており、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2022年の検証時に確認している。

⁴ 発行体がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産等を除く。

▶▶▶ 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 2025 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

▶▶▶ 発行体の責任

発行体は、SPT の達成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。

▶▶▶ 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 (SLBP 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 8 月 8 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

発行体は、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、SPTの達成状況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SPTの達成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、2025年8月8日から2025年10月9日まで、以下の検証手続きを実施した。

- ・ 本債券に関してあらかじめ設定されたKPI/SPT及び発行体のサステナビリティ戦略の確認。
- ・ SPTの達成状況に係るエビデンス（記録、関連文書）の評価。
- ・ 発行体のSPT担当者、並びに発行体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）。
- ・ 発行体に対し、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に要請及び発行体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

JCR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、SLBP等で定められた発行後レポート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、発行体の利用を目的としており、発行体及び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。発行される手順は、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

任田 卓人

担当 任田 卓人

2025年10月30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。

留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体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なを問わず、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。