

23-D-1146  
2023年11月28日

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・リンク・ファイナンス・フレームワークに対する  
第三者意見及びグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果を公表します。

## 森ビル株式会社

**サステナブルファイナンス・フレームワーク****新規**

<サステナビリティ・リンク・ボンド原則及び  
サステナビリティ・リンク・ローン原則への適合性確認結果>

本フレームワークはサステナビリティ・リンク・ボンド原則及び  
サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合する。

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価

**Green 1(F)**グリーン性評価  
(資金使途)**g1 (F)**管理・運営・  
透明性評価**m1 (F)**

発行体／借入人

森ビル株式会社

評価対象

森ビル株式会社  
サステナブルファイナンス・フレームワーク

## 評価の概要

### ▶▶▶1. 森ビル株式会社の概要

森ビル株式会社は、1955年に前身となる森不動産の創業を経て、1959年に設立された不動産デベロッパーである。創立以来、東京都港区を中心にオフィスビルの賃貸・管理を事業の中核としていたが、1975年頃から事業の多角化を図り、1978年の「ラフォーレ原宿」オープンにより商業施設事業に進出した。1986年の「アークヒルズ」竣工以降は、オフィス、住宅、商業施設、文化施設など複合用途の都市再開発事業を推進しており、1994年からは海外事業にも進出している。近年は、「六本木ヒルズ」オープンを機に、ビル賃貸事業のほか文化事業、ホテル事業、都市開発に関連するコンサルティング事業なども展開している。

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

森ビルは、民間による初の大規模市街地再開発事業となった街づくり、都市づくりに一貫して取り組む過程を通じて形成されてきた方針を持っており、都市づくりの理念として「都市を創り、都市を育む」、理想の都市モデルかつ開発手法として「Vertical Garden City - 立体緑園都市」、都市づくりのミッション・重要テーマとして「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」を位置づけている。森ビルは、「環境・緑」においては、「Vertical Garden City - 立体緑園都市」を理想とする「街づくりとその運営」を通じて、環境方針として「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」「資源循環型の都市」を定めており、同方針を推進するため、「法令適応と環境管理体制の整備」、「環境情報の開示」及び「環境教育・啓蒙活動の実施」に取り組んでいる。

森ビルは、サステナビリティに関する取り組みの推進は業務執行に関わる重要事項と考えており、代表取締役社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」と、その下部委員会として「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」を設置している。

### ▶▶▶3. SLBP 等との適合性評価

本第三者意見書は、森ビルが策定したサステナブルファイナンス・フレームワークのうち、資金使途不特定型の資金調達を行う場合に対して、「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」<sup>1</sup>、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」<sup>2</sup>、「サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン」<sup>3</sup>及び「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」<sup>4</sup>（総称して「SLBP 等」）の適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、SLBP 等で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、森ビルのサステナビリティ戦略、本フレームワークで定められたキー・パフォーマンス・インディケーター（KPI）、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）、特性、レポートング、検証について確認を行った。

<sup>1</sup> International Capital Market Association (ICMA). Sustainability-Linked Bond Principles 2023. (<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2023-updates/Sustainability-Linked-Bond-Principles-June-2023-220623.pdf>)

<sup>2</sup> Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Market Association (LMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA). Sustainability-Linked Loan Principles 2023. (<https://www.lsta.org/content/sustainability-linked-loan-principles-sllp/>)

<sup>3</sup> 環境省 サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン 2022 年版 (<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>)

<sup>4</sup> 環境省 サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2022 年版 (<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>)

森ビルは、本フレームワークにおいて以下の KPI を選定した上で SPT を設定した。

図表 1：本フレームワークにおける KPI 及び SPT<sup>5</sup>

|       |                             |       |   |
|-------|-----------------------------|-------|---|
| KPI 1 | スコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率 | SPT 1 | 以下の目標に整合するスコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率（基準年度：2019 年度）<br>・ 2030 年度までに 50%削減<br>・ 2050 年度までにネットゼロ<br>なお、各年度の削減率は、SBT1.5°C基準の目標で要求される年間削減率を満たすものとします。 |
| KPI 2 | 再生可能エネルギー電力使用率              | SPT 2 | 2030 年度までに再生可能エネルギー比率を 100%   |
| KPI 3 | 大規模複合開発エリアにおける緑被率           | SPT 3 | 2030 年度までに大規模複合開発エリアにおける緑被率を 38%  |
| KPI 4 | CDP 評価（気候変動）                | SPT 4 | CDP（気候変動）において A-以上の評価取得   |

本フレームワークで森ビルが設定した KPI・SPT は、森ビルの 3 つの重要テーマのうち「環境・緑」に資するものであり、不動産業界の特性に合致する有意義なものである。また SPT は森ビルの過去実績や同業他社と比較して野心的な設定であると、JCR では評価している。

また、JCR は、本フレームワークに基づいて調達されるサステナビリティ・リンク・ボンド（SLB）及びサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）（総称してサステナビリティ・リンク・ファイナンス）の特性として、SPT の達成状況に応じて、財務的特性を変化させる取り決めとなっていることを確認した。また、SPT 達成状況に応じた財務的特性等との連動方法の設定、実行後のレポート内容についても適切に計画されている。

以上より、JCR は本フレームワークが SLBP 等に適合していることを確認した。

#### ▶▶▶4. グリーンファイナンス・フレームワーク評価の概要

本グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、森ビルが策定したサステナブルファイナンス・フレームワークのうち、資金用途特定型の資金調達を行う場合に対して、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、及び「グリーンローンガイドライン」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。

森ビル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①グリーンビルディング、②再生可能エネルギーを適格プロジェクトとしている。また、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が期待されると評価している。

選定基準の決定及び評価プロセスは、経営陣が関与するなど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。これらのプロセス、資金管理に関する開示及びレポー

<sup>5</sup> 本フレームワークに基づき JCR 作成

ティングの内容に関しても妥当であり、透明性も高いと評価している。以上より、JCR は森ビル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 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(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1 (F)”とした。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」及び「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。

## 目次

### 第1章：サステナビリティ・リンク・ボンド原則等との適合性

1. 森ビルのサステナビリティ戦略
2. KPIの選定
3. SPTの測定
4. 債券／借入金の特性
5. レポーティング・検証
6. SLBP等への適合性に係る結論

### 第2章：グリーンファイナンス・フレームワーク評価

#### ■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. プロジェクトのグリーン性について  
(1)資金使途の環境改善効果について
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）

## 第 1 章：サステナビリティ・リンク・ボンド原則等との適合性

### 1. 森ビルのサステナビリティ戦略

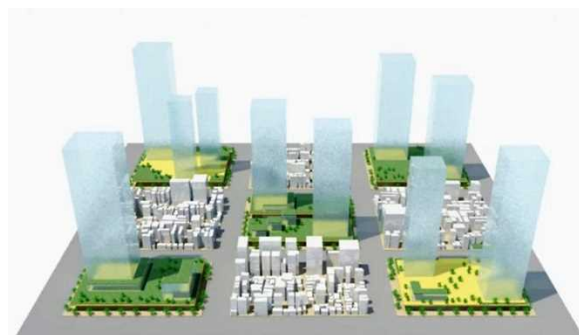
#### 事業概要

森ビルは、1955 年に前身となる森不動産の創業を経て、1959 年に設立された不動産デベロッパーである。創立以来、東京都港区を中心にオフィスビルの賃貸・管理を事業の中核としていたが、1975 年頃から事業の多角化を図り、1978 年の「ラフォーレ原宿」オープンにより商業施設事業に進出した。1986 年の「アークヒルズ」竣工以降は、オフィス、住宅、商業施設、文化施設など複合用途の都市再開発事業を推進しており、1994 年からは海外事業にも進出している。近年は、「六本木ヒルズ」オープンを機に、ビル賃貸事業のほか文化事業、ホテル事業、都市開発に関連するコンサルティング事業なども展開している。

#### 方針・理念・経営計画

森ビルは、民間初の大規模市街地再開発事業となった街づくり、都市づくりに一貫して取り組む過程を通じて形成されてきた方針を持っており、都市づくりの理念として「都市を創り、都市を育む」、理想の都市モデルかつ開発手法として「Vertical Garden City - 立体緑園都市」、都市づくりのミッション・重要テーマとして「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」を位置づけている。

森ビルが理想の都市モデルとして掲げる「Vertical Garden City - 立体緑園都市」とは、高層化した建物に職、住、遊、商、学、憩、賑、文化、交流など様々な都市機能を縦に重ね合わせた、徒歩で暮らせるコンパクトシティのことである。細分化した土地をまとめて建物を超高層化することにより、地上部の建築面積を最小限に抑えて生み出した広い空地を人々や自然に解放することができ、この結果、都市の自然を育み、四季を感じる暮らしを実現するだけでなく、地表や屋上も緑で覆うことで、ヒートアイランド現象を緩和できるものである。また、多彩な都市機能の集積は、エネルギー需要の平準化をもたらし、エネルギー効率を高めることができる。森ビルは、職住近接のコンパクトシティならば、通勤や通学にかかる時間やエネルギーを大幅に削減でき、資源のリサイクルや物流の効率化を図ることができ、さらに都心部をこうした形で高度利用することで郊外の自然を守ることもできると考えている。森ビルは、「Vertical Garden City」について、地球環境への負荷を抑えながら、自然と人間の共生と調和を目指す新しい都市モデルと考えている。



図表 2： 森ビル Vertical Garden City の段階的な開発イメージ<sup>6</sup>

<sup>6</sup> 森ビル ホームページ [https://www.mori.co.jp/urban\\_design/vision.html](https://www.mori.co.jp/urban_design/vision.html)

## 重要テーマと目標

森ビルは、「ESG」や「SDGs」といった言葉が脚光を浴びる前から、都市再開発事業という方法で、地域とともに持続可能な都市づくりに取り組んできた。森ビルは、「都市を創り、都市を育む」という理念の下、持続可能な社会の実現や地域の発展、人々の安全・健康・幸福に貢献する事業に取り組んでおり、その中でも「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」の3つを重要なテーマに掲げている。



図表 3： 森ビル 都市づくりの3つのテーマ<sup>7</sup>

森ビルの「環境・緑」における取り組みとして、「Vertical Garden City - 立体緑園都市」を理想とする「街づくりとその運営」を踏まえ、環境方針として「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」「資源循環型の都市」を定めている。森ビルは、同方針を推進するため、「法令適応と環境管理体制の整備」、「環境情報の開示」及び「環境教育・啓蒙活動の実施」に取り組んでいる。

「安全・安心」においては、「災害時に『逃げ出す街』から『逃げ込める街』へ」をコンセプトに、主要ビルにおいては最高レベルの耐震性能の導入や六本木ヒルズに代表される独自のエネルギープラントによる自立的な電力供給などのハード対策を講じている。加えて、全社員が定期的を実施している震災訓練や事業エリアに複数の防災社宅等を設け、いざというときに動ける体制（防災要員約 240 名）を整えるなどのソフト対策を行うなど、ハード・ソフトの両面から取り組んでいる。また、平時においても、社員が参加するサポートクルー活動を通じて社員自身がヒューマンセンサーとなってヒヤリハットを洗い出す仕組みを導入し、継続的に実施してきている。安全対策室を常設しており、安全・安心の取り組みの推進体制も整えている。

「文化・芸術」においては、1986年にアークヒルズに開館した「サントリーホール」、文化都心・六本木ヒルズの象徴として2003年に開館した「森美術館」をはじめ、昨今では2023年に虎ノ門ヒ

<sup>7</sup> 森ビル 2023年3月期 通期決算報告資料より <https://www.mori.co.jp/company/ir/pdf/investors2022.pdf>

ルズ ステーションタワーに誕生した情報発信拠点「TOKYO NODE」や、お台場から麻布台ヒルズに移転開業する「森ビル デジタルアート ミュージアム：エプソン チームラボボーダレス」など様々な施設を開発してきた。森美術館での展覧会開催やラーニングプログラム等の実施に留まらず、六本木の街全域を舞台にしたアートイベントの開催などを積極的に行うことで、「アート+ライフ」をコンセプトにした活動を推進し、より多くの人々がアートや文化を身近に楽しめる豊かな社会の実現に向けて取り組んでいる。

上述した森ビルのサステナビリティに関する方針・取り組みについて、ESG の区分別にまとめたものを図表 4 に示している。

|                   | 取り組みの分類  | 具体的な取り組み内容   |
|-------------------|--|--|
| <b>E</b><br>環境    | ・大規模な都市緑化、自然との共生、生物多様性への配慮   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地の創出・メンテナンスの実施による緑被率の増加</li> <li>・ヒートアイランド現象の緩和</li> <li>・都心部におけるエコロジカルネットワーク形成への貢献</li> </ul>  |
|                   | ・脱炭素化社会への貢献  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・温室効果ガス削減中長期目標の設定(2050年度までにネットゼロ)</li> <li>・RE100へ参加(2030年度までに100%)</li> <li>・TCFD提言に基づいた気候関連情報の開示</li> <li>・2030年度目標のSBTI認定(1.5°C水準)取得、CDP2022 気候変動 A- 評価取得</li> </ul> |
|                   | ・サステナビリティ認証への対応  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンビル認証の取得・物件価値向上への各種取り組み</li> </ul>  |
| <b>S</b><br>社会    | ・都市開発事業を通じた社会への貢献  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な都市環境の創出</li> <li>・市街地再開発事業などによる地域と一体となった街づくりの推進</li> </ul>  |
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・BCP対応(防災・建物のレジリエンス)</li> <li>・テナント、来街者の安全の確保</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード、ソフト両面からのBCP対応の充実</li> <li>・非常時管理体制の強化、総合震災訓練の実施</li> <li>・オフィスワーカー・店舗スタッフへの啓発活動</li> <li>・民間最大規模の災害対策備蓄</li> <li>・大規模な新型コロナウイルスワクチン職域接種の早期実施</li> </ul>            |
|                   | ・街の運営を通じた社会への貢献  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化・芸術の発信</li> <li>・イノベーション創出支援</li> <li>・次世代の育成支援(ヒルズ街育プロジェクト、キッズワークショップ等)</li> <li>・自治会活動など地域コミュニティの深化、発展</li> </ul>  |
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人権の尊重</li> <li>・ダイバーシティの推進</li> <li>・人材育成</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・女性活躍推進、育児・介護支援の推進</li> <li>・健康経営・ダイバーシティに対する認定の取得</li> <li>・ハラスメント防止のための情報発信や研修</li> <li>・階層別の様々な研修やDNA研修、資格取得制度の整備</li> </ul>   |
|                   | ・健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・有給休暇取得促進と時間外労働の削減</li> <li>・従業員の安全衛生管理体制の整備</li> <li>・従業員の健康増進に向けた各種イベント、ウェルネスプログラム等の提供</li> </ul>   |
|                   | ・サプライチェーンマネジメント  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・サステナブル調達ガイドラインの制定・促進</li> <li>・定期的な取引先評価の実施</li> <li>・「パートナーシップ構築宣言」への参画</li> </ul>  |
| <b>G</b><br>ガバナンス | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ESG情報の情報開示要請への対応</li> <li>・コンプライアンス・企業倫理の徹底</li> <li>・リスクの特定と管理対応</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・サステナビリティ委員会、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会の設置</li> <li>・ウェブサイトでのESG情報の開示の充実</li> <li>・内部通報制度の適切な環境の整備</li> </ul>   |

図表 4：森ビル サステナビリティの取り組み (ESG 分類) <sup>7</sup>



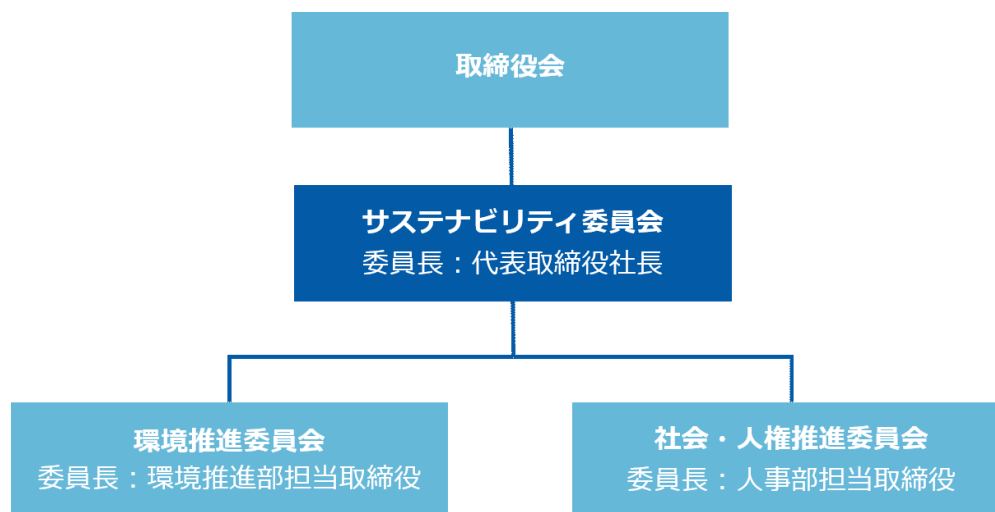
## サステナビリティ推進体制

森ビルは、サステナビリティに関する取り組みの推進を業務執行に関わる重要事項と考えており、代表取締役社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」を、その下部委員会として「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」を設置している。

「サステナビリティ委員会」は、気候変動、人権、サプライチェーンマネジメントなどサステナビリティに関する重要事項の審議及び下部委員会の監督・モニタリングを行うものである。そして、具体的な活動に関する検討は、同委員会の下に設置された「サステナビリティ推進委員会事務局」を中心に行っている。なお、取締役会は、定期的に「サステナビリティ委員会」から報告を受け、かつ重要事項について審議するなどを通じて、管理・監督を行っている。

「環境推進委員会」は、四半期に一度開催される。環境推進部担当取締役が委員長を務め、気候変動をはじめとする様々な環境問題への対応に関する横断的な取り組みの推進・管理を行うものである。同委員会の活動内容は、定期的に「サステナビリティ委員会」へ報告される。なお、気候変動に関わるリスクと機会への対応方針の策定、GHG 排出量の削減目標策定などの重要事項は「サステナビリティ委員会」で審議されており、「環境推進委員会」はそれらの重要事項の報告や承認された方針・計画の実行（リスクと機会の特定・評価・管理を含む）を行っている。

「社会・人権推進委員会」は、人事部担当取締役が委員長を務め、人権やサプライチェーンマネジメント等に関する取り組みの推進・管理を行う。同委員会の活動内容は、定期的に「サステナビリティ委員会」へ報告される。また、同委員会の活動の成果として「森ビルグループ人権方針」や「森ビルグループサステナブル調達ガイドライン」の公開や、人権やサプライチェーンマネジメントに関する対応・方針を審議している。



図表 5：森ビル サステナビリティ推進体制<sup>8</sup>

<sup>8</sup> 森ビル ホームページ [https://www.mori.co.jp/sustainability/promotion\\_system/](https://www.mori.co.jp/sustainability/promotion_system/)

## 2.KPIの選定

### 2-1. 評価の視点

本項では、本フレームワークの KPI について、森ビルの事業全体で関連性があり中核的で重要か、森ビルの現在・未来における事業運営上の戦略的意義は大きいか、一貫した方法論に基づく測定・定量化は可能か、ベンチマークは可能か、適用範囲等を含め定義は明確か等を確認する。

### 2-2. KPI の選定概要と JCR による有意義性の評価

#### ▶▶▶ 評価結果

本フレームワークのKPIは、SLBP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

#### 2-2-1. KPI の選定概要

森ビルの本フレームワークにおいて、以下の通り、KPI が設定されている。

図表 6：本フレームワークにおける KPI<sup>9</sup>

|       |   |
|-------|---|
| KPI 1 | <p>スコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率</p> <p>&lt; 定義 &gt;<br/>           森ビル及び森ビルの連結子会社を集計範囲とし、GHG プロトコルに則った方法で算出したスコープ 1 及び 2 を合計した GHG 排出量をもとに、2019 年度からの削減率を算定するもの</p>  |
| KPI 2 | <p>再生可能エネルギー電力使用率</p> <p>&lt; 定義 &gt;<br/>           森ビル及び森ビルの連結子会社における電力使用量のうち、再生可能エネルギー電力使用量が占める割合</p>  |
| KPI 3 | <p>大規模複合開発エリアにおける緑被率</p> <p>&lt; 定義 &gt;<br/>           森ビルの主な大規模複合開発エリア<sup>注</sup>を対象に緑被率を計測<br/>           緑被率(= 緑地面積 / 敷地面積 × 100%) : 「東京都緑被率標準調査マニュアル」に基づき、航空写真を利用して算出</p> <p>注) アークヒルズ、アークヒルズ 仙石山森タワー、アークヒルズ サウスタワー、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー (以上 2021 年までの竣工)、虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー (2022 年竣工)、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー (2023 年竣工)、麻布台ヒルズ (2023 年竣工)</p> |
| KPI 4 | <p>CDP 評価 (気候変動)</p> <p>&lt; 定義 &gt;<br/>           CDP が評価する気候変動に関するスコア</p>  |

KPI1、KPI2、KPI4 は気候変動 (脱炭素・低炭素) に関するものであり、KPI3 は自然共生・生物多様性に関するものである。

<sup>9</sup> 本フレームワーク及び森ビルへのヒアリングに基づき JCR 作成

## 2-2-2. 業界特性、重要課題

森ビルは不動産業界に属しており、業界団体として不動産協会が存在する。不動産協会・日本ビルディング協会連合会は、2050年に向けた不動産業として目指すべき方向性として、「脱炭素社会」、「自然と調和した社会」、「レジリエントな社会」を挙げており、影響を与えるトレンドとして「求められる価値の変化」を挙げている<sup>10</sup>。業界として、脱炭素、自然共生に関する貢献を重視している。

| テーマ      | 2050年に向けた課題・トレンド                        | 不動産業として目指すべき姿                 | 主に対応するSDGs                              |
|----------|---|-------------------------------|---|
| 気候変動     | 再エネ主力電源化、省エネ、電化                         | カーボンニュートラルな都市                 | 7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに<br>13.気候変動に具体的な対策を |
| 廃棄物      | 食料や水等の資源の制約、海洋プラスチック                    | 資源循環型の都市                      | 6.安全な水とトイレを世界中に<br>12.つくる責任つかう責任        |
| 生物多様性    | 生息地の減少、開発や乱獲                            | 生物多様性に配慮した都市                  | 14.海の豊かさを守ろう<br>15.陸の豊かさを守ろう            |
| 防災       | 災害激甚化、インフラの老朽化                          | 分散型エネルギーシステムの構築、レジリエントな都市     | 11.住み続けられるまちづくりを                        |
| 人口減少・高齢化 | 人口減少、過疎化、高齢化社会、女性の社会参画                  | コンパクトシティ                      | 5.ジェンダー平等を実現しよう<br>8.働きがいも経済成長も         |
| 地方創生     | 地方創生、東京一極集中の是正                          | 活力ある地域経済、ネットワーク化              | 10.人や国の不平等をなくそう<br>11.住み続けられるまちづくりを     |
| 国際化      | グローバル化、地政学上の位置づけ変化、国際競争力の向上             | スーパーメガリージョン、建物・まちの高付加価値化      | 8.働きがいも経済成長も                            |
| 技術       | ICTの大幅な進歩（Society 5.0）、デジタルトランスフォーメーション | テレワークを前提とした分散型都市              | 9.産業と技術革新の基盤をつくろう                       |
| 健康・快適性   | 医療・福祉環境の向上、知的生産性向上                      | ワークアブルシティ、健康的で長寿な地域社会、快適な室内空間 | 3.すべての人に健康と福祉を                          |

**不動産業として  
目指すべき方向性**

**脱炭素社会**

**自然と調和した社会**

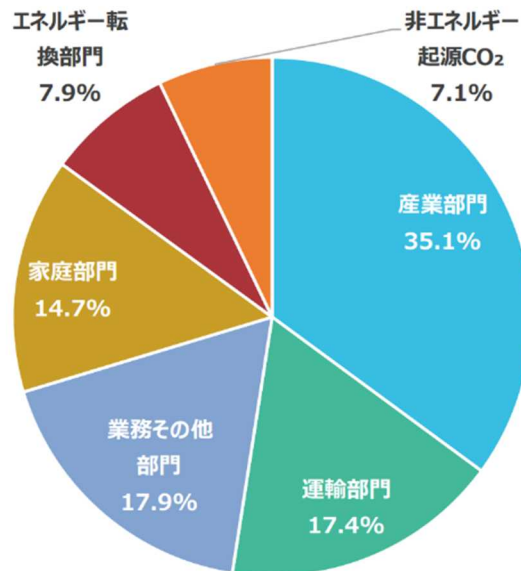
**レジリエントな社会**

**不動産業に影響を与えるトレンド**

**求められる価値の変化**

図表 7：2050 年に向け不動産業として考慮すべき 4 つのトピック<sup>10</sup>

特に気候変動・温室効果ガス（GHG）排出量の点では、不動産業は日本全体の GHG 排出量のうち「業務その他部門」「家庭部門」に関わっており、全体の 32.6%を占める。従って、日本国内において、不動産業が気候変動・GHG 排出量削減に果たす役割は大きいと言える。



図表 8：日本 2021 年度 部門別の GHG 排出量（電気・熱配分後）<sup>11</sup>

<sup>10</sup> 不動産協会・日本ビルディング協会連合会 不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン  
[https://www.fdk.or.jp/f\\_suggestion/pdf/kankyuu\\_jikkou\\_tyoki\\_2\\_2104.pdf](https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kankyuu_jikkou_tyoki_2_2104.pdf)

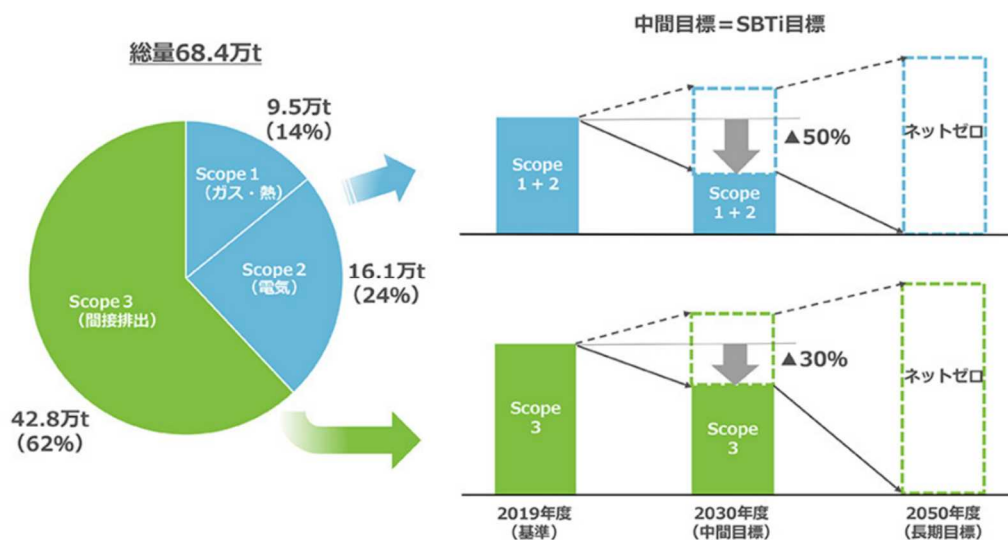
<sup>11</sup> 環境省 <https://www.env.go.jp/content/000128749.pdf>

## 2-2-3. KPI に対する JCR の評価

### KPI 1 : スコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率

森ビルは、3つの重要テーマのうち1つに「環境・緑」を掲げており、環境方針のなかで「都市の脱炭素化」を定めている。森ビルは、エネルギー消費を抑え温室効果ガスの排出を削減し、街づくり・街の運営において脱炭素に取り組んでいくことが、同社の社会的使命と考えている。

そこで、森ビルは、グローバル（国内・海外）のグループ事業活動に伴う GHG 削減目標として、2050 年度までにネットゼロを掲げるとともに、2030 年度にスコープ 1 及び 2 を 50%削減（2019 年度比）、スコープ 3 を 30%削減（2019 年度比）という目標を掲げている。また当目標について、SBTi（Science Based Targets initiative）の「1.5°C水準（産業革命以降の気温上昇を 1.5°C以内に抑えるための科学的根拠に基づく削減目標）」の認定を取得済である。



図表 9 : 森ビルグループ 2019 年度 GHG 排出量 及び 2050 年度・2030 年度目標<sup>12</sup>

今回選定された KPI1 は、日本全体の GHG 排出量、不動産業界の特性を鑑みて重要なものであり、森ビルの戦略・方針のなかで重要と位置付けられていることから、JCR は有意義と判断する。あわせて、KPI1 は一貫した方法論に基づく測定・定量化、ベンチマーク化が可能である旨を JCR は確認している。

### KPI 2 : 再生可能エネルギー電力使用率

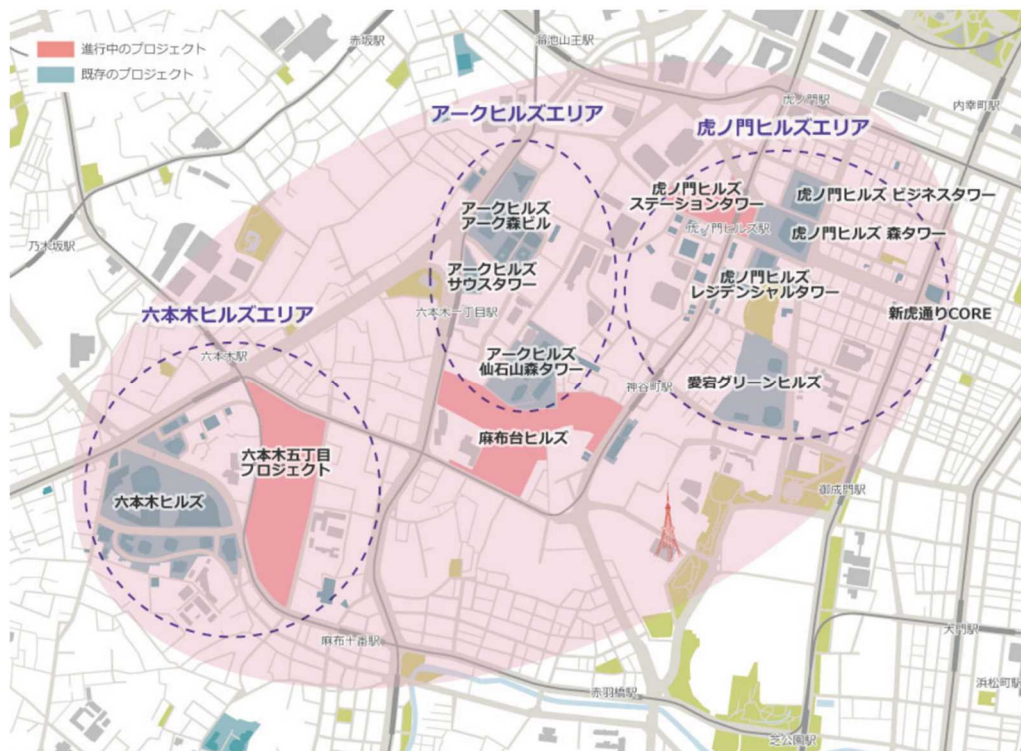
森ビルは、上述した通り、環境方針のなかで「都市の脱炭素化」を定めており、2050 年度ネットゼロ目標、及び 2030 年度目標を定めている。森ビルは上記目標を達成するための具体的な施策として、国際イニシアティブ RE100 に加盟し、2030 年までに事業活動で消費する電力を 100%再生可能エネルギーで調達することを目指している。

今回選定された KPI2 は、KPI1 と同様、不動産業界の特性を鑑みて重要なものであり、森ビルの戦略・方針のなかで重要と位置付けられていることから、JCR は有意義と判断する。あわせて、KPI2 は一貫した方法論に基づく測定・定量化、ベンチマーク化が可能である旨を JCR は確認している。

<sup>12</sup> 森ビルホームページ [https://www.mori.co.jp/sustainability/environment/climate\\_change.html](https://www.mori.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html)

### KPI3：大規模複合開発エリアにおける緑被率

森ビルが手がけるプロジェクトの多くは東京都港区に位置している。森ビルは、アークヒルズエリア、六本木ヒルズエリア、虎ノ門ヒルズエリアを「戦略エリア」と位置づけている。



図表 10：森ビルの戦略エリア<sup>13</sup>

首都圏という広域的なエリアの中で、東京都港区を含む中心部の区域では、都市環境負荷の緩和の為に緑地や水面等の確保を進めていくことや首都にふさわしいシンボルとなる緑を育成していくことが期待されている<sup>14</sup>。

森ビルは、緑に覆われ自然と共生する理想の都市を実現するため、1986年のアークヒルズ以降、都市の緑化に積極的に取り組んできた。森ビルは、都市開発の理念「Vertical Garden City - 立体緑園都市」に基づいた複合用途の開発物件を「ヒルズ」と命名している。「ヒルズ」は森ビルの旗艦プロジェクトであり、開発の計画段階から管理運営まで一貫して関わり、緑地の配置計画や植栽の管理育成計画を手掛けている。KPI3の対象となる「大規模複合開発エリア」は、敷地面積ベースで現時点でもグループの8割超、将来的にはグループの95%程度をカバーする予定の旨をJCRはヒアリングしている。

今回選定されたKPI3は、不動産業界の特性や行政の方針を鑑みて重要なものであり、森ビルの戦略・方針のなかで重要と位置付けられていることから、JCRは有意義と判断する。あわせて、KPI3は、一貫した方法論（東京都緑被率標準調査マニュアル）に基づく測定・定量化、ベンチマーク化が可能である旨をJCRは確認している。

<sup>13</sup> 森ビル ホームページ <https://www.mori.co.jp/projects/>

<sup>14</sup> 東京都港区 緑と水の総合計画

[https://www.city.minato.tokyo.jp/sougoukeikaku/kankyo-machi/toshikekaku/kekaku/documents/midorimizu\\_honpen\\_1.pdf](https://www.city.minato.tokyo.jp/sougoukeikaku/kankyo-machi/toshikekaku/kekaku/documents/midorimizu_honpen_1.pdf)

## KPI4：CDP 評価（気候変動）

CDP 評価（気候変動）は、2000 年にロンドンで設立された非営利団体である CDP によって運営されている。CDP は、SBTi や RE100 といった国際イニシアティブの運営機関としても活動している。2022 年時点では 680 を超える投資家が CDP へ署名しており、署名投資家の総投資運用額は 130 兆ドル超に上る<sup>15</sup>。2022 年は全世界で 18,600 社以上の企業が CDP 評価（気候変動）に回答しており、CDP 評価（気候変動）は世界における気候変動報告・情報開示のグローバルスタンダードであると言える。CDP 評価（気候変動）の質問書の構成は、図表 11 に示す通り、ガバナンス、リスク・機会、事業戦略、目標と実績、排出量など多くの項目を網羅的にカバーしており、TCFD の要件とも整合している。

### CDP気候変動質問書の構成(完全版／一般セクター)



|                |   |
|----------------|---|
| C0 はじめに        | 企業概要、報告年、バウンダリー(報告範囲)                                 |
| C1 ガバナンス       | 取締役会の監督、経営責任、従業員インセンティブ                               |
| C2 リスクと機会      | 気候関連リスクの特定/評価/管理プロセス、気候関連リスク評価、気候関連リスクと機会             |
| C3 事業戦略        | 気候移行計画、気候関連シナリオ分析、事業戦略、財務計画                           |
| C4 目標と実績       | 排出削減目標、排出削減活動   |
| C5 排出量算定方法     | 排出量算定基準、基準年、基準年排出量                                    |
| C6 排出量データ      | スコープ1, 2, 3排出量データ、排出原単位                               |
| C7 排出量内訳       | GHG種類別/国別/活動別排出量、スコープ1, 2の前年との比較と子会社別内訳               |
| C8 エネルギー       | エネルギー/燃料消費量・生成量                                       |
| C9 追加指標        | その他の気候関連指標  |
| C10 検証         | スコープ1, 2, 3排出量、その他データの外部検証                            |
| C11 カーボンプライシング | カーボンプライシング制度、炭素クレジット、インターナルカーボンプライシング                 |
| C12 エンゲージメント   | サプライヤー/顧客エンゲージメント、コミュニケーション、政策担当者との協働、環境問題に関する共同的な枠組み |
| C15 生物多様性      | 生物多様性に関する、取締役会の監督/コミットメント/影響評価                        |
| C16 承認         | CDP回答の最終承認  |

28

図表 11：CDP 評価（気候変動）2023 質問書の構成（完全版／一般セクター）<sup>16</sup>

森ビルは、CDP 評価（気候変動）の情報開示に取り組むことにより、リスクと機会、事業戦略、数値目標の設定・管理、GHG 排出量の第三者検証の実施、再エネの導入など気候変動に係る取り組み全般を推進することができ、かつ独立した第三者である CDP による客観的な評価を投資家等のステークホルダーに示すことができる。

以上より、今回選定された KPI4 は、ステークホルダーの期待に応えるものであり、森ビルの環境方針「都市の脱炭素化」に貢献するものであることから、JCR は有意義と判断する。あわせて、KPI 4 は一貫した方法論に基づく測定・定量化、ベンチマーク化が可能である旨を JCR は確認している。

以上より、森ビルが設定した KPI はいずれも SLBP 等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている、と JCR は評価している。

<sup>15</sup> CDP リリース [https://cdn.cdp.net/cdp-production/comfy/cms/files/files/000/005/753/original/Release\\_JP\\_20220314.pdf](https://cdn.cdp.net/cdp-production/comfy/cms/files/files/000/005/753/original/Release_JP_20220314.pdf)

<sup>16</sup> CDP 資料

[https://cdn.cdp.net/cdp-production/comfy/cms/files/files/000/007/920/original/2023\\_CC%E5%B0%8E%E5%85%A5%E7%B7%A8.pdf](https://cdn.cdp.net/cdp-production/comfy/cms/files/files/000/007/920/original/2023_CC%E5%B0%8E%E5%85%A5%E7%B7%A8.pdf)

### 3.SPT の測定

#### 3-1. 評価の視点

本項では、本フレームワークの SPT について、選定された KPI における重要な改善を表し Business as Usual (BAU) の軌跡を超える等の野心的なものか、森ビルの過年度実績や同業他社、業界水準、科学等のベンチマークに基づいているか、目標達成へのスケジュール等は開示されるか等を確認する。

#### 3-2. SPT の測定の概要と JCR による評価

##### ▶▶▶ 評価結果

本フレームワークの SPT は、SLBP 等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

森ビルは、本フレームワークで以下の SPT を設定している。同社は、サステナビリティ・リンク・ファイナンスの調達の都度、下記のいずれかの KPI、SPT を採用する。同社は、採用する KPI、SPT は SLB の法定開示書類（訂正発行登録書や発行登録追補書類等）もしくは SLL の契約書等にて具体的に特定する。サステナビリティ・リンク・ファイナンス調達時に採用する SPT について、SLB では投資家向け資料にて開示し、SLL についてはレンダーに対して直接説明することとしている。なお、各ファイナンス実行時には必要に応じて、年次 SPT を規定する。

図表 12：本フレームワークにおける SPT<sup>17</sup>

|       |  |
|-------|--|
| SPT 1 | <p>以下の目標に整合するスコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率<br/>(基準年度：2019 年度)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2030 年度までに 50%削減</li> <li>・ 2050 年度までにネットゼロ</li> </ul> <p>なお、各年度の削減率は、SBT1.5°C基準の目標で要求される年間削減率を満たすものとします。</p>                                       |
| SPT 2 | 2030 年度までに再生可能エネルギー（電力）比率を 100%  |
| SPT 3 | <p>2030 年度までに大規模複合開発エリア<sup>注)</sup>における緑被率を 38%</p> <p>注) アークヒルズ、アークヒルズ 仙石山森タワー、アークヒルズ サウスタワー、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（以上 2021 年までの竣工）、虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー（2022 年竣工）、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー（2023 年竣工）、麻布台ヒルズ（2023 年竣工）</p> |
| SPT 4 | CDP（気候変動）において A-以上の評価取得  |

<sup>17</sup> 本フレームワーク

## i. トラックレコード・過年度実績の分析

各 SPT の過年度実績と目標は下表の通りである。

図表 13：各 SPT の過年度実績と 2030 年度目標<sup>18</sup>

|      |                                       | 単位                  | 実績（年度） |       |       |       | 目標年度  |
|------|---------------------------------------|---------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
|      |                                       |                     | 2019   | 2020  | 2021  | 2022  | 2030  |
| SPT1 | スコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率（2019 年度比） | 万 t-CO <sub>2</sub> | 25.6   | 24.1  | 22.0  | 20.7  | 12.8  |
|      |                                       | 削減率(%)              | —      | 6.0%  | 14.1% | 19.1% | 50%   |
| SPT2 | 再生可能エネルギー（電力）比率                       | %                   | 1.3%   | 2.0%  | 2.4%  | 18.1% | 100%  |
| SPT3 | 大規模複合開発エリアにおける緑被率                     | %                   | —      | 37.3% | 37.1% | 37.9% | 38.0% |
| SPT4 | CDP（気候変動）                             | —                   | —      | —     | —     | A-    | A-以上  |

- ・ SPT1：実績において、2019 年度 25.6 万 tCO<sub>2</sub> のところ、2021 年度 21.9 万 tCO<sub>2</sub> と 14% 超削減されているが、この減少要因はコロナ禍における出社率低下等によるエネルギー使用量減少、中国における排出係数低下である。また、同期間内は、保有不動産は増大していない。今後、新規開発に伴う保有不動産の増加が予定されており、かつコロナ禍からの回復に伴うエネルギー使用量（及び CO<sub>2</sub> 排出量）の増加が見込まれている。かかる状況の中で、本 SPT は、CO<sub>2</sub> 排出量を 2030 年度までに 50% 削減（年率 4.5% 削減に相当）するものであり、かつ各年度目標は SBT1.5°C 基準の目標で要求される年間削減率を満たしていることから、2030 年度に向け、森ビルは BAU 以上の削減努力が求められる。以上より、本 SPT は野心性が認められると JCR は判断する。
- ・ SPT2：2019 年度～2021 年度の 3 カ年の実績において 2.0% 前後を推移しているが、今後 8 年間で 100% まで上昇させる必要がある。さらに、森ビルは国際イニシアティブ RE100 に加盟しており、追加性<sup>19</sup>のある再エネ電源の確保に取り組む予定である。以上から、本 SPT は野心性が認められると JCR は判断する。
- ・ SPT3：2019 年度～2021 年度の 3 カ年の実績において 37.0% 程度を推移している。今後、森ビルは保有不動産を増大させると同時に、緑被率を 38.0% まで増加させる必要がある。本 SPT を達成するにあたり、新設する不動産に対し新たな緑地を設置するのみならず、既存の不動産に存在する緑地の維持・拡大を行っていく必要がある。以上より、本 SPT は野心性が認められると JCR は判断する。
- ・ SPT4：森ビルは、非上場企業であることから、2021 年以前は CDP に回答していない。2022 年度に初めて回答し、A- の評価を獲得している。CDP A- を獲得するためには、評価項目等が都度アップデートされるなかで、気候変動に関する総合的な取り組みを進める必要があるため、今後も相応の努力が求められる。以上より、本 SPT は野心性が認められると JCR は判断する。

<sup>18</sup> 森ビル提供資料より JCR 作成

<sup>19</sup> 追加性（additionality）とは、「新たな再生可能エネルギー設備の増加を促す効果」があることを意味している。RE100 では、稼働開始後 15 年以内の発電設備からの調達（含む証書）に限定される。



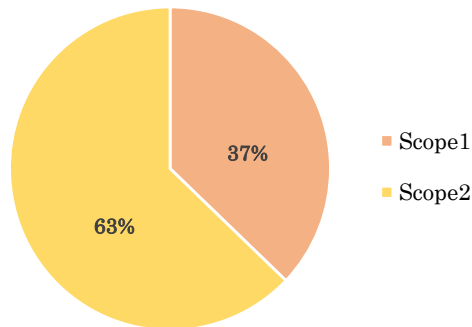
## ii. 科学的根拠、ベンチマークとの比較、同業他社との比較

- ・ SPT1： 当 SPT は、SBTi の「1.5°C水準」の認定を取得済であり、科学的根拠が担保されている。  
森ビルが主に事業を営む日本国内において、ベンチマークとなる日本政府の目標「2030 年度に温室効果ガス 2013 年度比で 46%削減（年率 2.7%減）」と比較すると、当 SPT（年率 4.5%減）はより積極的な目標であると言える。  
同業他社と比較した場合、森ビルは業界トップレベルの目標を掲げており、同業他社対比で野心的な目標である。
  
- ・ SPT2： 2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画の 2030 年ミックス（野心的な見通し）である「再エネ電源構成 36~38%」をベンチマークとして比較すると、当 SPT（2030 年 100%）はより積極的な目標であると言える。また、国際イニシアティブ RE100 加盟の基準（2030 年 60%）と比較しても積極的である。  
同業他社と比較した場合、森ビルより野心的な目標を掲げている会社は数社存在するが、業界全体のなかで 2030 年再エネ 100%にコミットする企業は少数であることから、野心的な目標と言える。
  
- ・ SPT3： 森ビルが所有する不動産の大半は東京都港区に位置している。東京都港区の緑被率は 22.62%であり、東京都のなかでも比較的高い数値である。これをベンチマークとして比較すると、当 SPTの方が大きく積極的な目標であると言える。  
同業他社と比較した場合、森ビルと同様の目標を公表できている会社は見当たらないことから、野心的な目標と言える。
  
- ・ SPT4： CDP は SBTi の運営団体の一つであり、CDP スコア（気候変動）の評価には SBTi の評価指標も組み入れられている。従って、CDP スコア（気候変動）には一定の科学的根拠が内包されている、と JCR は評価している。  
また、上述した通り、CDP（気候変動）2022 において、日本の回答企業 1101 社のうち、A-以上の評価を獲得した企業は 196 社に過ぎず、A-の評価の難易度は高い。CDP は評価項目等が都度アップデートされることを鑑みると、野心的な目標と言える。

以上より、本フレームワークにおける SPT は、いずれも野心的なものが設定されていると JCR は評価している。

### iii. SPT 達成に向けた取り組み

- ・ SPT1：森ビルの基準年（2019 年度）の Scope1 及び 2 の実績は、以下の通りである。



図表 14：森ビル Scope1 及び 2 CO<sub>2</sub>排出量内訳（2019 年度）<sup>20</sup>

森ビルは、目標年である 2030 年度に向け、新築建築物については ZEB/ZEH 水準を目指し、既存建築物においては省エネ技術、高効率設備、再エネ導入を進める予定である。上述した通り、森ビル全体の CO<sub>2</sub> 排出量のうち、Scope2 が 63% を占めることから、再エネ電力の導入は特に効果的な施策になると想定される。

- ・ SPT2：森ビルは、国際イニシアティブ RE100 に加盟している。森ビルは、RE100 の要件を踏まえ、目標年である 2030 年度に向け、「非化石証書による調達」のみに頼ることなく、PPA（Power Purchase Agreement、電力販売契約）等による「追加性のある再エネ確保」を進めることで、バランスの良い再エネ調達ポートフォリオを組み立てる予定である。そのうえで、森ビル管理物件全体における再エネ率を高めていく計画である。
- ・ SPT3：森ビルは、既存物件においては、樹木医を含む植栽管理体制を継続し、植栽の健康状態の確認や効率的な維持管理に取り組む予定である。  
今後の再開発計画においても、「Vertical Garden City - 立体緑園都市」の開発理念に基づき、計画段階から十分な緑化面積を確保するように努め、植栽計画では樹種に応じて生育環境も加味しながら配置計画を作成する方針である。
- ・ SPT4：CDP スコア（気候変動）においては社会動向等を鑑み評価項目等が都度アップデートされる。従って、森ビルは、気候変動に関する各取り組み（戦略、リスク・機会、数値目標の立案・管理、削減施策の推進など）をバランスよく進める必要がある。森ビルは、スコアアップに関する課題抽出を定期的実施し、環境推進委員会への報告・共有・審議を行った上で具体的な取り組みを進めていくことにより、気候変動に関する情報開示全体をレベルアップしていく予定である。

<sup>20</sup> 森ビル提供資料より JCR 作成

### 3-3. JCRによるインパクト評価

JCRは、本フレームワークのSPTに係るポジティブなインパクトの増大及びネガティブなインパクトの回避・管理・低減の度合いについて、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定したポジティブ・インパクト金融原則の第4原則で例示されているインパクト評価基準の5要素（多様性、有効性、効率性、倍率性、追加性）に沿って確認した。

#### 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか （UNEP FIの定めるインパクト、事業セグメント、国・地域、バリューチェーン等）

本フレームワークのSPTは、以下のとおりUNEP FIの定めるインパクト・エリア／トピックのうち、「気候の安定性」「生物多様性と健全な生態系」等にインパクトがもたらされる。

|          |                               |           |       |            |       |
|----------|-------------------------------|-----------|-------|------------|-------|
| 社会       | 人格と人の安全保障                     | 紛争        | 現代奴隷  | 児童労働       |       |
|          |                               | データプライバシー | 自然災害  |            |       |
|          | 健康・安全                         |           |       |            |       |
|          | 資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 | 水         | 食糧    | 住居         | 医療・衛生 |
|          |                               | 教育        | エネルギー | 移動手段       | 情報    |
|          |                               | 接続性       | 文化・伝統 | ファイナンス     |       |
|          | 生計                            | 雇用        | 賃金    | 社会的保護      |       |
| 平等・正義    | ジェンダー平等                       | 民族・人種平等   | 年齢差別  | その他の社会的弱者  |       |
| 社会<br>経済 | 強固な制度・平和・安定                   | 市民的自由     |       | 法の支配       |       |
|          | 健全な経済                         | セクター多様性   |       | 零細・中小企業の繁栄 |       |
|          | インフラ                          |           |       |            |       |
|          | 社会経済収束                        |           |       |            |       |
| 自然<br>環境 | 気候の安定性                        |           |       |            |       |
|          | 生物多様性と健全な生態系                  | 水域        | 大気    | 土壌         |       |
|          |                               | 生物種       | 生息地   |            |       |
|          | 循環性                           | 資源強度      | 廃棄物   |            |       |

また、本フレームワークのSPTは、森ビルグループのサプライチェーンのうち「使用」を中心にすべての段階へのインパクトが期待される。



|      |   |   |   |   |   |
|------|---|---|---|---|---|
| 賃貸   | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 分譲   | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 施設営業 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 海外   | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

### 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

(対象となる事業の売上構成比や国内外マーケットシェア、野心度等)

森ビルグループの事業は、賃貸、分譲、施設営業、海外の4領域にまたがっている。2023年3月期の営業収益は2,855億円、総資産は26,074億円に上り、総資産は不動産業界上位5位に入るほど大きい。森ビルは、特に、東京都港区のうちアークヒルズエリア、六本木ヒルズエリア、虎ノ門ヒルズエリアを「戦略エリア」と位置づけており、この地域における存在感は高い。

SPTに関わる活動として、SBT1.5°C目標の認定取得、RE100加盟などを公表しており不動産業界への波及効果も期待されるとともに、緑被率の取り組みは東京都への波及効果が期待される。

以上より、本フレームワークのSPTは、不動産業界や東京都へインパクトをもたらすことが期待される。

### 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

(事業全体における重要性、戦略的意義等)

本SPTは、上述した通り、SDGsやパリ協定などの世界全体の目標、日本の政府目標、東京都港区の実績、森ビルが定めた重要テーマに関連する目標である。SPT達成に向けた投下資本は、森ビルの事業全体に対し効率的にインパクトが発現することが期待される。

### 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

森ビルは過去に公的資金を活用した実績があるが、投資全体に占める割合では民間資金の活用が主体となる。

### 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

(対応不足の持続可能な開発ニーズへの取り組み、SDGs達成に向けた前進等)

本フレームワークのSPTは、以下(次頁)にリストアップしたとおり、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。


**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拡大させる。

**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盤をつくろう**

**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 : 住み続けられるまちづくりを**

**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。


**目標 13 : 気候変動に具体的な対策を**

**ターゲット 13.1** すべての国々において、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。

## 4. 債券／借入金の特徴

### 4-1. 評価の視点

本項では、本フレームワークで定められた債券／借入金の特徴について、予め設定された SPT が達成されるか否かによって、本フレームワークに基づく債券／借入金の金利等は変化するか等を確認する。

### 4-2. 債券／借入金の特徴の概要と JCR による評価

#### ▶▶▶ 評価結果

本フレームワークで定められた債券／借入金の特徴は、SLBP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

本フレームワークに基づく SLB または SLL の財務的・構造的特徴は、SPT の達成状況により変動することとしている。具体的な変動内容は、利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン、寄付、排出権・証書の購入を含んでおり、各ファイナンス実行時に法定開示書類等にて特定される。

なお、寄付においては、設定した SPT が達成された旨について記載された第三者検証済のレポートが判定日までになされなかった場合、償還／返済日までに当該法定開示書類等において定める割合に応じた額を適格寄付先に寄付を実施することとしている。適格寄付先として、未達となった SPT の改善に関連する公益社団法人・公益財団法人・一般財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体・国公立大学法人・学校法人・研究機関やそれに準ずる組織が想定されている。寄付先については、償還／返済日までに必要な承認を得て決定される。

排出権・証書購入においては、設定した SPT が達成された旨について記載された第三者検証済のレポートが判定日までになされなかった場合、償還／返済日までに当該法定開示書類等において定める割合に応じた額の排出権（CO<sub>2</sub> 削減価値をクレジット化したもの）又は証書（グリーン電力証書、非化石証書、I-REC 等）を購入する。購入する排出権又は証書については、償還／返済日までに必要な承認を得て決定される。なお、不可抗力事項等（取引制度の規制等の変更等）が生じ、排出権又は証書の購入を選択できない場合は、適格寄付先への寄付を実施される。

以上より、債券／借入金の特徴について必要な取り決めがなされていること、必要な開示がなされる予定であることを JCR は確認した。

## 5. レポーティング・検証

### 5-1. 評価の視点

本項では、本フレームワークで定められたレポーティングについて、選定された KPI の実績に係る最新情報や SPT の野心度を判断できる情報等が、年に 1 回以上開示されるか等を確認する。また、本フレームワークで定められた検証について、選定された KPI の実績に対する独立した外部検証は実施されるか、当該検証内容は開示されるか等を確認する。

### 5-2. レポーティング・検証の概要と JCR による評価

#### ▶▶▶ 評価結果

本フレームワークで定められたレポーティング・検証は、SLBP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

森ビルは、下記の内容について、年次でウェブサイトにおいて公表もしくは貸付人に対して開示することを予定している。

- ・ KPI の実績値
- ・ SPT の進捗状況
- ・ KPI/SPT に関連する森ビルの最新のサステナビリティ戦略に関する情報
- ・ SPT が未達で「寄付」を実施した場合の寄付金額及び寄付先  
SPT が未達で「排出権・証書購入」を実施した場合の購入額、購入した排出権又は証書の名称等

森ビルは、ファイナンスで使用した各 KPI の SPT に対する達成状況について、年次で独立した第三者より検証を受ける予定である。また、本検証結果についてウェブサイト上にて開示する予定である。但し、ローンの場合は、貸付人に対して報告する場合もある。

## 6. SLBP 等への適合性に係る結論

以上より、JCR は本フレームワークが SLBP 等に適合していることを確認した。

## 第 2 章：グリーンファイナンス・フレームワーク評価

### 評価フェーズ 1: グリーン性評価

g1(F)

#### 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

森ビルが本フレームワークで資金使途とした2項目は、いずれもマテリアリティに貢献する重要な施策であり、環境改善効果が期待される。

森ビルは、本フレームワークにおいて、グリーンプロジェクトを資金使途としたグリーンファイナンスによる調達を行うことのできる仕組みとなっている。当該ファイナンスは、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクト（適格プロジェクト）への新規投資又はリファイナンスに充当される。なお、再生可能エネルギーに関するリファイナンスに充当する場合は、グリーンファイナンス実行から遡って 36 カ月以内に実施した支出に限る。

### 資金使途にかかる本フレームワーク

#### ■ 調達資金の使途

グリーンファイナンス（グリーンボンド／グリーンローン）によって調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクト（適格プロジェクト）の新規投資又はリファイナンスに充当されます。

なお、再生可能エネルギープロジェクトに関するリファイナンスに充当する場合は、グリーンファイナンス実行から遡って 36 カ月以内に実施した支出に限ります。

| プロジェクトカテゴリ | 適格クライテリア   | SDGs との整合性                            |
|------------|--|---------------------------------------|
| グリーンビルディング | <ul style="list-style-type: none"> <li>次の i ~ iii のいずれかを満たす新規又は既存の物件に関する支出（土地取得費、建物取得費、企画開発費、建設費（保留床取得に係る費用の支払を含む）、改修及び運営管理に関連する費用、研究開発費等）</li> <li>次の i ~ iii のいずれかを満たす物件を保有又は取得予定の SPC への出資（匿名組合出資含む）</li> </ul> <p>i. 以下のいずれかの第三者認証を当該グリーンファイナンス実行日から遡って過去 24 カ月以内に取得又は更新した物件</p> | 9.産業と技術革新の基盤をつくろう<br>11.住み続けられるまちづくりを |



|           |   |   |
|-----------|---|---|
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>ii. 以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件</li> <li>iii. 以下のいずれかの第三者認証が有効期間内である物件のうち、当該グリーンファイナンス実行日から遡って過去 24 カ月以内に竣工された物件</li> </ul> <p>第三者認証</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CASBEE-建築（新築、既存、改修）又は CASBEE-不動産における A ランク又は S ランク</li> <li>- LEED-BD+C（Building Design and Construction）又は LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証における Gold 又は Platinum</li> <li>- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における 4 つ星又は 5 つ星</li> <li>- DBJ Green Building 認証における 4 つ星又は 5 つ星</li> <li>- BCA（シンガポール建築建設局）Green Mark 認証における Gold Plus 又は Platinum</li> </ul> |   |
| 再生可能エネルギー | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再生可能エネルギー由来（太陽光、風力）の電力の調達</li> <li>・ 再生可能エネルギー（太陽光、風力）設備の設置又は取得に関する支出（土地取得費、設備取得費、企画開発費、建設費、研究開発費等）</li> <li>・ 再生可能エネルギー（太陽光、風力）設備を保有又は取得予定の SPC への出資（匿名組合出資含む）</li> </ul>   | <p>3.すべての人に健康と福祉を</p> <p>7.エネルギーをみんなに</p> <p>そしてクリーンに</p> <p>9.産業と技術革新の基盤をつくろう</p> <p>13.気候変動に具体的な対策を</p> |

当社は、所有物件の保全及び改修を通じた改修性能の維持及び向上を行い、グリーンビルディングに関する第三者認証取得後も継続的にかかる認証を更新し続ける方針です。

## 【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、グリーンビルディング認証を取得済・更新済（もしくは将来取得予定・更新予定）の新規又は既存の物件に関する支出（土地取得費、建物取得費、企画開発費、建設費、改修及び運営管理に関連する費用、研究開発費等の「グリーン性」を担保・維持するための支出）である。本資金使途は、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「グリーンビルディング」、「グリーンボンドガイドライン」、「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」に該当する。

グリーンビルディング認証の詳細は、後述した通り、いずれも地域、国又は国際的に認知された環境認証である。これより、JCR は、適格クライテリアに沿う認証レベルを取得しているプロジェクトについて環境改善効果を有すると評価している。

## 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方法である。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。

本フレームワークで森ビルが適格クライテリアとして定めた A 以上の建物は、CASBEE-建築（新築）においては BEE が 1.5 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また CASBEE-不動産においても、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における B+相当の物件であることから、環境改善効果が高いと JCR は評価している。

## 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。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。

森ビルが適格クライテリアとして定めた Gold 以上は、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、環境改善効果が高いと JCR は評価している。

## 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。評価結果は星の数で表され、BEI（Building Energy Index）によって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する、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1つ星は既存の省エネ基準、2つ星は省エネ基準を満たしている。

森ビルが適格クライテリアとして定めた BELS における 4 つ星以上の建物は省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.75 以下）を有することとなり、環境改善効果が高いと JCR は評価している。

## 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、森ビルが適格クライテリアとして定めた DBJ Green Building 認証 4 つ星以上は、同認証を取得する建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると JCR は評価している。

## BCA（シンガポール建築建設局）Green Mark 認証

グリーンマーク制度（Green Mark Scheme）は、2005年にシンガポールの国家開発庁傘下の行政機関である建築建設庁（Building and Construction Authority: BCA）によって導入された。グリーンマーク制度は新築建物及び既存の建物、公園や駅等のインフラを評価対象とする。新築建築物及び既存建築物については、エネルギー効率、水利用、環境保護、室内環境品質、その他のグリーンな特性の5つの評価の視点に基づき評価が行われる。

評価対象の建物が一定の要件を充足することでグリーンマーク制度の評価対象となり、一般的な建物性能と比して環境性能が優れている場合に高スコアが得られる仕組みとなる。総スコアに応じて4段階の評価（Certified（50点～74点）、Gold（75点～84点）、Gold Plus（85点～89点）、Platinum（90点～100点））が付される。

非住宅を対象とした建物の冷暖房負荷に関し、Gold Plusでは最低25%、Platinumでは最低30%のエネルギー削減効果が求められるなど、高評価を取得するためには高い環境性能が求められる。これより、森ビルが適格クライテリアとして定めたGold Plus以上は環境性能の高い建築物を対象にしているとJCRは評価している。

## ②資金使途2：再生可能エネルギー

資金使途2は、再生可能エネルギー施設の取得、出資又はファイナンスである。本資金使途は、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「再生可能エネルギー」、「グリーンボンドガイドライン」、「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、風力による発電は、それぞれ太陽光、風力をエネルギー源とすることで化石燃料を代替し、温室効果ガス（GHG）削減効果を有するクリーンなエネルギーであり、化石燃料等の限りある資源に依存しない。このため、2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画（エネ基）でも重要な役割を期待されている。同計画によると、2050年の「カーボンニュートラル宣言」、2030年度のCO<sub>2</sub>排出量46%削減、更に50%の高みを目指して挑戦を続ける新たな削減目標の実現に向け、再生可能エネルギーの分野においては、安定供給の確保やエネルギーコストの低減（S+3E）を大前提に、再エネの主力電源化を徹底し、再エネに最優先の原則で取り組み、国民負担の抑制と地域との共生を図りながら最大限の導入を促すとしている。

エネ基において、再生可能エネルギーは2030年度の主力電源として位置付けられており、再生可能エネルギーの拡大は、日本国の目標である、2030年度のCO<sub>2</sub>排出削減量2013年度比46%減や、さらに長期的な目標である2050年カーボンニュートラルを実現に不可欠であるものとJCRでは評価している。よって、本資金使途は高い環境改善効果を有するとJCRは判断している。

|                  |   | (2019年 ⇒ 現行目標)          | <b>2030年ミックス<br/>(野心的な見通し)</b>   |   |               |            |
|------------------|---|-------------------------|--|---|---------------|------------|
| <b>省エネ</b>       |   | (1,655万kl ⇒ 5,030万kl)   | <b>6,200万kl</b>  |   |               |            |
| 最終エネルギー消費 (省エネ前) |   | (35,000万kl ⇒ 37,700万kl) | 35,000万kl  |   |               |            |
| <b>電源構成</b>      | <b>再エネ</b>                                    | (18% ⇒ 22~24%)          | 太陽光 6.7% ⇒ 7.0%<br>風力 0.7% ⇒ 1.7%<br>地熱 0.3% ⇒ 1.0~1.1%<br>水力 7.8% ⇒ 8.8~9.2%<br>バイオマス 2.6% ⇒ 3.7~4.6% | <b>36~38%*</b><br>※現在取り組んでいる再生可能エネルギーの研究開発の<br>成果の活用・実装が進んだ場合には、38%以上の高み<br>を目指す。 |               |            |
|                  | 発電電力量:<br>10,650億kWh<br>⇒<br>約9,340<br>億kWh程度 | <b>水素・アンモニア</b>         | (0% ⇒ 0%)  |   | <b>1%</b>     | (再エネの内訳)   |
|                  |   | <b>原子力</b>              | (6% ⇒ 20~22%)  |   | <b>20~22%</b> | 太陽光 14~16% |
|                  |   | <b>LNG</b>              | (37% ⇒ 27%)  |   | <b>20%</b>    | 風力 5%      |
|                  |   | <b>石炭</b>               | (32% ⇒ 26%)  |   | <b>19%</b>    | 地熱 1%      |
|                  |   | <b>石油等</b>              | (7% ⇒ 3%)  |   | <b>2%</b>     | 水力 11%     |
|                  |   |                         |  |   |               | バイオマス 5%   |

図表 16：第 6 次エネルギー基本計画 概要<sup>21</sup>

<sup>21</sup> 出典：資源エネルギー庁 第 6 次エネルギー基本計画

## 2. 環境・社会に対する負の影響について

### 環境・社会に対する負の影響にかかる本フレームワーク

当社では、プロジェクトの選定にあたり対象事業のすべてについて、環境、社会リスク低減のため、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。

- ・ 環境影響評価や建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、建築物環境計画書制度などの適用されるすべての法規則及び条例の遵守
- ・ 事業実施にあたり必要に応じた地域住民への情報提供及び住民や関連自治体の意見聴取

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

森ビルは、資金使途の対象としているプロジェクトについてネガティブインパクトを想定するとともに、ネガティブな影響の回避策・緩和策を検討している。森ビルは、発電事業者・オフテイカーの両方の立場になり得るが、たとえオフテイカーの立場であっても環境アセスメントや地域との対話を確認していく予定である。

図表 17：森ビルが想定するネガティブインパクト及び回避策・緩和策<sup>22</sup>

| プロジェクト分類   | 想定されるネガティブインパクト                          | ネガティブな影響の回避策・緩和策  |
|------------|--|---|
| グリーンビルディング | 開発時・改修時・廃棄時の騒音、廃棄物の発生、振動、土壌汚染等           | 廃棄物の発生抑制、再使用、再生利用<br>ボイラーや燃焼機器の適正な運転<br>有害廃棄物の適切な処理<br>プロジェクト敷地における緑地創出 |
| 太陽光        | 開発による森林伐採、土砂流出、地域社会からの反対<br>太陽光パネルの廃棄    | 森林伐採や切土・盛り土を極力伴わない開発の実施<br>太陽光パネルのリサイクル検討                               |
| 風力         | 生態系/自然への影響<br>地域住民への影響（騒音等）<br>地域住民からの反対 | 環境アセスメントの結果を踏まえた影響最小化検討<br>住民説明会を通じた十分な説明                               |

以上より、JCR は、全ての適格プロジェクトについて、環境・社会に対する負の影響が考慮され、以下の通り適切な対応が行われていると評価している。

<sup>22</sup> 森ビル提供資料

### 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 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.9 2030 年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質および土壌の汚染による死亡および疾病の件数を大幅に減少させる。



#### 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拡大させる。

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盤をつくろう

ターゲット 9.1. すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。

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 11.6. 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。



#### 目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、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。

## 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は本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、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

森ビルは、民間による初の大規模市街地再開発事業となった街づくり、都市づくりに一貫して取り組む過程を通じて形成されてきた方針として、都市づくりの理念として「都市を創り、都市を育む」、理想の都市モデルかつ開発手法として「Vertical Garden City - 立体緑園都市」、都市づくりのミッション・重要テーマとして「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」を位置づけている。

森ビルは、「環境・緑」において、環境方針として「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」「資源循環型の都市」を定めている。同方針を推進するため、「法令適応と環境管理体制の整備」、「環境情報の開示」及び「環境教育・啓蒙活動の実施」に取り組んでいる。

本フレームワークにおける資金使途の対象となるプロジェクトは、森ビルの重要テーマである「環境・緑」のうち、特に「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」に資するものであり、これらのプロジェクトの実行が森ビルの価値創造につながると考えられる。

以上より、本フレームワークは同社の目標と整合的である、と JCR は評価している。

#### 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

##### プロジェクトの評価及び選定のプロセス

当社は、重要なテーマである「環境・緑」に貢献するプロジェクトを選定するための適格クライテリアを設定しています。グリーンファイナンスによる調達資金は、適格クライテリアを満たすプロジェクト（適格プロジェクト）に充当されます。

当社の財務部門及びサステナビリティ委員会事務局が、適格クライテリアに従ってプロジェクトの選定を行います。適格プロジェクトの選定は、財務部門及びサステナビリティ委員会事務局の担当役員によって承認された上で、サステナビリティ委員会委員長である代表取締役社長が最終決定を行います。

##### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスの資金使途の対象のうち、グリーンビルディングについては森ビルの設計部及び環境推進部で評価を行い、再生可能エネルギーについては RE100 等の要件を踏まえて森ビルの環境推進部が評価を行う。その後、財務部門及びサステナビリティ委員会事務局の担当役員が適格クライテリアに従ってプロジェクト及び資金配分を承認されたのち、代表取締役によって最終決定される。

以上より、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、同社におけるサステナビリティ専門部署及び経営陣が適切に関与していると評価している。

森ビルのグリーン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にて開示される。また、森ビルは本フレームワークをウェブサイトにて開示する予定である。さらに、投資家・貸付人より要望があった場合は、森ビルより適宜説明が実施される予定である。

以上より、投資家等に対する透明性は確保されている、と JCR は判断している。

## 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、森ビル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、ウェブサイトにて本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

### 調達資金の管理

当社は、グリーンファイナンスによる調達資金について、全額が償還／返済されるまで半期ごとに追跡・管理する内部管理システムを用いて、当社の財務部門が充当状況を管理します。

調達資金が適格プロジェクトに充当されるまでの間は、現金又は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】

グリーンファイナンスによる調達資金は、全額が償還されるまで半期ごとに内部管理システムを用いて、森ビルの財務部門が充当状況を管理する。資金充当後は全額が償還／返済されるまで半年ごとに内部管理システムの時点更新が行われる予定である。調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて管理される。もし資金充当状況に大きな状況の変化があった場合、フレームワーク記載の適格プロジェクトに則り、適切な社内決定を受けた代替プロジェクトに充当される。当状況は速やかに開示される。

調達資金の資金管理については内部監査の対象範囲となっており、また会計全般について監査法人による会計監査も行われる。調達資金の管理に関する文書・帳簿については、当該ファイナンスに関する期間が満了まで保存される。

以上より、森ビルの資金管理体制が適切に構築されていること、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本フレームワークを開示する予定であることから、JCRは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、森ビル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

#### 資金の充当状況に係るレポーティング

当社は適格プロジェクトにグリーンファイナンスによる調達資金が全額充当されるまで、以下の項目を年次で当社ウェブサイト上に開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。なお、調達資金の全額充当後、大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示します。

- ・ 新規投資又はリファイナンスを行ったプロジェクトのリスト
- ・ プロジェクトごとの調達資金の充当額
- ・ 未充当額及び充当予定時期
- ・ 新規投資とリファイナンスの割合

#### インパクト・レポーティング

当社は、実務上可能な範囲で、当該グリーンファイナンスによる調達資金が全額償還／返済されるまで以下の項目を開示します。本レポーティングは年次で当社ウェブサイト上に開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。

| プロジェクト   | インパクト・レポーティング項目  |
|--|--|
| グリーンビルディング   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロジェクトの概要（物件及びプロジェクトの名称）</li> <li>・ 適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル</li> <li>・ エネルギー使用量</li> <li>・ CO<sub>2</sub>排出量</li> <li>・ 延床面積あたりの CO<sub>2</sub>排出量</li> <li>・ 水使用量</li> </ul> |
| 再生可能エネルギー由来（太陽光、風力）の電力の調達  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再生可能エネルギー調達量</li> <li>・ CO<sub>2</sub>排出削減量</li> </ul>  |
| 再生可能エネルギー設備（太陽光、風力）の設置又は取得<br>再生可能エネルギー（太陽光、風力）設備を保有又は取得予定の SPC への出資（匿名組合出資含む） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロジェクトの概要（発電所、SPC 等の名称）</li> <li>・ 再生可能エネルギー設備の設置状況</li> <li>・ 再生可能エネルギー設備による発電量</li> <li>・ CO<sub>2</sub>排出削減量</li> </ul>  |

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

### 資金の充当状況に係るレポートニング

森ビルは、グリーンファイナンスにより調達した資金が全額充当されるまで、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、調達資金の全額充当後、大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時にウェブサイト等で開示することを予定している。

### 環境改善効果に係るレポートニング

森ビルは、グリーンプロジェクトの環境改善効果に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上に開示する予定である。これらの開示項目には、CO<sub>2</sub> 排出量・再生可能エネルギー調達量といった定量的指標が含まれており、適切な開示対象が特定されている。

以上より、JCR では、森ビルによるレポートニング体制が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、サステナビリティファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクト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、森ビル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ほか、外部のイニシアティブにも積極的に参加している点について、高く評価している。

前述の通り、森ビルには、民間初の大規模市街地再開発事業となった街づくり、都市づくりに一貫して取り組む過程を通じて形成されてきた方針がある。森ビルは、都市づくりの理念として「都市を創り、都市を育む」、理想の都市モデルかつ開発手法として「Vertical Garden City - 立体緑園都市」、都市づくりのミッション・重要テーマとして「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」を位置づけている。

森ビルが理想の都市モデルとして掲げる「Vertical Garden City - 立体緑園都市」とは、高層化した建物に職、住、遊、商、学、憩、賑、文化、交流など様々な都市機能を縦に重ね合わせた、徒歩で暮らせるコンパクトシティのことである。細分化した土地をまとめて建物を超高層化することにより、地上部の建築面積を最小限に抑えて生み出した広い空地を人々や自然に解放することができ、この結果、都市の自然を育み、四季を感じる暮らしを実現するだけでなく、地表や屋上も緑で覆うことで、ヒートアイランド現象を緩和できるものである。また、多彩な都市機能の集積は、エネルギー需要の平準化をもたらし、エネルギー効率を高めることができる。森ビルは、職住近接のコンパクトシティならば、通勤や通学にかかる時間やエネルギーを大幅に削減でき、資源のリサイクルや物流の効率化を図ることができ、さらに都心部をこうした形で高度利用することで郊外の自然を守ることもできると考えている。森ビルは、「Vertical Garden City」について、地球環境への負荷を抑えながら、自然と人間の共生と調和を目指す新しい都市モデルと考えている。

森ビルは、「ESG」や「SDGs」といった言葉が脚光を浴びる前から、都市再開発事業という方法で、地域とともに持続可能な都市づくりに取り組んできた。森ビルは、「都市を創り、都市を育む」という理念の下、持続可能な社会の実現や地域の発展、人々の安全・健康・幸福に貢献する事業に取り組んでおり、その中でも「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」の3つを重要なテーマに掲げている。

森ビルは、サステナビリティに関する取り組みの推進は業務執行に関わる重要事項と考えており、代表取締役社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」と、その下部委員会として「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」を設置している。「サステナビリティ委員会」は、気候変動や人権、サプライチェーンマネジメントなどサステナビリティに関する重要事項の審議及び下部委員会の監督・モニタリングを行い、具体的な活動・検討は同委員会の下に設置され担当役員が事

務局長を務める「サステナビリティ推進委員会事務局」を中心に行っている。また、取締役会は定期的に「サステナビリティ委員会」から報告を受け、重要事項については取締役会で審議するなど、管理・監督を行っている。「環境推進委員会」は、四半期に一度開催され、環境推進部担当取締役が委員長を務め、気候変動をはじめとする様々な環境問題への対応に関する横断的な取り組みの推進・管理を行うとともに、定期的に「サステナビリティ委員会」へ報告している。なお、気候変動に関わるリスクと機会への対応方針の策定や GHG 排出量の削減目標策定等の重要事項は「サステナビリティ委員会」で審議され、「環境推進委員会」はそれらの重要事項の報告・付議や承認された方針・計画の実行（リスクと機会の特定・評価・管理を含む）を行っている。

以上より JCR では、森ビル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点について、高く評価している。

## 評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

## Green 1(F)

本フレームワークについて、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(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”と、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、及び「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(F)       | m2(F)      | m3(F)      | m4(F)      | m5(F)      |
| グリーン性評価 | g1(F) | Green 1(F)  | Green 2(F) | Green 3(F) | Green 4(F) | Green 5(F) |
|         | g2(F) | Green 2(F)  | Green 2(F) | Green 3(F) | Green 4(F) | Green 5(F) |
|         | g3(F) | Green 3(F)  | Green 3(F) | Green 4(F) | Green 5(F) | 評価対象外      |
|         | g4(F) | Green 4(F)  | Green 4(F) | Green 5(F) | 評価対象外      | 評価対象外      |
|         | g5(F) | Green 5(F)  | Green 5(F) | 評価対象外      | 評価対象外      | 評価対象外      |

(担当) 梶原 敦子・佐藤 大介

## 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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・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への適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営およ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または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・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または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・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または借入等が環境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・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体及び/または借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、また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。

また、日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、International Capital Market Association（ICMA）が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド原則、Asia Pacific Loan Market Association（APLMA）、Loan Market Association（LMA）、Loan Syndications and Trading Association（LSTA）が策定したサステナビリティ・リンク・ローン原則及び環境省が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド／ローンガイドラインへの評価対象の適合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該評価対象がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況を評価するものであり、将来における状況への評価を保証するものではありません。また、本第三者意見は、サステナビリティ・リンク・ボンド／ローンによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。設定されたサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットの達成度について、JCR は資金調達者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。

### 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行為との関係

JCR グリーンファイナンス・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行為とは異なります。

### 4. 本第三者意見を提供するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本第三者意見を提供するうえで JCR は、ICMA、APLMA、LMA、LSTA、環境省及び国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

- ・サステナビリティ・リンク・ボンド原則
- ・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・ボンド／ローンガイドライン
- ・ポジティブ・インパクト金融原則

### 5. 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、または閲覧に供することを約束するものではありません。

### 6. JCR グリーンファイナンス・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ことを問わず、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なるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であることを問わず、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、また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、本文書の一部または全部を問わず、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・フレームワーク評価：グリーンファイナンス・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



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、運営およ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、Green1(T)(F)、Green2(T)(F)、Green3(T)(F)、Green4(T)(F)、Green5(T)(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の定める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