

24-D-1574  
2025年1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ファイナンス・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

## 株式会社森トラスト・ホールディングス

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

据置

総合評価

SU 1(F)

グリーン性・  
ソーシャル性評価  
(資金使途)

gs1 (F)

管理・運営・  
透明性評価

m1 (F)

発行体/借入人

株式会社森トラスト・ホールディングス

評価対象

株式会社森トラスト・ホールディングス  
サステナビリティファイナンス・フレームワーク

### 概要

株式会社森トラスト・ホールディングス（森トラストHD）は、1951年8月に設立された純粋持株会社である。森トラスト株式会社（森トラスト）を中心とするグループ会社は不動産事業、ホテル&リゾート、投資事業の3つを事業の柱としつつ、新領域事業にも挑戦している。不動産事業では、東京都港区を基点とした都心部で賃貸ポートフォリオを構築している。ホテル&リゾート事業においては、70年代に国内初の法人会員制リゾートである「ラフォーレ倶楽部」を開業以来、都心部及び主要リゾート地への外資系ホテルの誘致など多面的な事業を展開している。投資事業においては、今後起こりうる事業環境の変化に即応できるよう、国内外の不動産投資、様々な企業への資本参加や業務提携、その他ベンチャー投資を含む広義の投資事業を積極的に推進している。

森トラストHDは、創業以来「会社は公の器である」を経営理念に持ち、都心部の大型複合開発やリゾート地でのホテル開発・運営を通して社会に貢献することを目指し事業を推進している。さらに、2017年に発表したコーポレートスローガン「Create the Future」のもと、スタートアップ企

業への支援・協業によるイノベーションの創出や、人々のライフスタイルをサポートするウェルネス・エクスペリエンスの提案など、既存事業の枠を超えた多様な取り組みをグループで展開している。

森トラストHDは、社会の急速な発展に伴い持続可能性への関心が世界的に高まり、地球環境への配慮や、ダイバーシティの推進、不平等の解消などが求められていると考えている。そこで、森トラストグループとして、これまで以上に社会課題に向き合い、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを加速させるべくサステナビリティ推進ビジョンを策定した。同ビジョンのなかで「まちづくりから みらいづくりへ」をスローガンに、森トラストグループのサステナビリティの推進に向けた7つの重点テーマを定め、経済・環境・社会の共生を実現するためのアクションプランを掲げている。

森トラストHDは、サステナビリティに関するガバナンス体制としてサステナビリティ推進委員会を設置しており、グループを取り巻くESGの重要課題や推進方針について議論するとともに、議論内容について取締役会に報告している。

今般の評価対象は、森トラストHDが債券又は借入金（本フレームワークに基づく資金調達を総称して「サステナビリティファイナンス」）により調達する資金を、環境改善効果及び/又は社会的便益を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCRでは、本フレームワークが「グリーンボンド原則<sup>1</sup>」、「ソーシャルボンド原則<sup>2</sup>」、「サステナビリティボンドガイドライン<sup>3</sup>」、「グリーンローン原則<sup>4</sup>」、「ソーシャルローン原則<sup>5</sup>」、「グリーンボンドガイドライン<sup>6</sup>」、「グリーンローンガイドライン<sup>7</sup>」及び「ソーシャルボンドガイドライン<sup>8</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、いか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。

JCRは、2023年9月に森トラストHDが策定した本フレームワークに対してサステナビリティグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果として総合評価“SU1(F)”を公表している。2024年4月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及びBELS新基準導入等を受けて、森トラストHDが本フレームワークを変更したことに伴い、今回レビューを実施するものである。森トラストHDは、このたび本フレームワークの資金使途のうち「グリーンビルディング」について、CASBEE認証の範囲の明確化、LEED認証のバージョンの明確化、BELS評価の適格ランクの変更及び東京都建築物環境計画書制度の記載の変更等を行っている。いずれの変更についても、引き続き環境改善効果を有しているとJCRは評価している。

森トラストHDは、資金使途の選定基準・プロセス、調達資金の管理、及びレポーティング項目について、前回評価時から変更は無く、引き続き適切であると評価している。

<sup>1</sup> ICMA "Green Bond Principles 2021" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>  
<sup>2</sup> ICMA "Social Bond Principles 2023" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>  
<sup>3</sup> ICMA "Sustainability Bond Guidelines 2021" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>  
<sup>4</sup> LMA, APLMA, LSTA "Green Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>  
<sup>5</sup> LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>  
<sup>6</sup> 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2024年版」 <https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>  
<sup>7</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>8</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>

以上のレビューの結果、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、「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、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンドガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「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」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引き続き満たしていると JCR は評価している。

## 目次

### ■ レビュー事項

### ■ レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）
2. 資金使途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

### ■ レビュー結果（結論）

## レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

### 1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

サステナビリティファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、変更後も引き続き適切であるか。

### 2. 資金使途の選定基準とプロセス

サステナビリティファイナンスに係るプロセスについて、引き続き適切であるか。

### 3. 調達資金の管理

サステナビリティファイナンスによって調達された資金が、確実にサステナビリティプロジェクトに充当され、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引き続き適切に整備されているか。

### 4. レポーティング

サステナビリティファイナンスに係るレポーティング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか。

### 5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティについて、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

## レビュー内容

### 1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

森トラストHDは、本フレームワークにおいて、調達資金の使途を以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

#### 資金使途にかかる本フレームワーク

本フレームワークに基づいて調達された資金は、以下に定める新規または既存の適格プロジェクトに関連する支出または投資の新規ファイナンスまたはリファイナンスに充当する予定です。本フレームワークは、以下の2種類のファイナンス（これらを個別にまたは総称して「サステナビリティファイナンス等」といいます。）を対象とします。

種別	内容
グリーンファイナンス	グリーン適格クライテリアを満たすプロジェクトのみを資金使途とするファイナンス（グリーンボンド／グリーンローン）
サステナビリティファイナンス	調達資金の使途全体で、サステナビリティ適格クライテリアを満たすファイナンス（サステナビリティボンド／サステナビリティローン）

実行するファイナンスに応じて、以下のプロジェクトへの資金充当を行います。

クライテリア種別	ICMAプロジェクトカテゴリ	適格プロジェクト
グリーン適格クライテリア		以下のいずれかの適格要件を満たす物件（オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない）に対する新規または既存の投資資金または支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当します。
	グリーンビルディング	以下のいずれかの第三者認証を取得済、取得予定または更新予定の物件 <ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE 建築（新築、既存、改修）、または CASBEE 不動産、または地方自治体による CASBEE における <b>B+ランク以上</b> <b>※地方自治体による CASBEE は工事完了日から 3 年以内のものに限定</b></li> <li>LEED-BD+C（Building Design and Construction）または LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証における Platinum、Gold または Silver <b>以上</b>（LEED-BD+C の場合は v4 以降）</li> <li><b>BELS 評価（2016 年度基準）における 3 つ星以上※工場等（物流倉庫含む）の場合、BEI が 0.75 を超える物件は含めない。</b></li> <li><b>BELS 評価（2024 年度基準）における以下のレベル</b> ・非住宅：レベル 4 以上</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・再生可能エネルギー設備のある住宅：レベル3以上</li> <li>・再生可能エネルギー設備のない住宅：レベル3以上</li> <li>・ DBJ Green Building 認証における <u>3つ星以上</u></li> <li>・ <u>東京都建築物環境計画書制度 (2020 年度基準以降) における以下のレベル</u></li> <li>・非住宅：建築物の熱負荷の低減／省エネルギーシステム いずれも評価段階2以上</li> <li>・マンション：BEI0.8 以下 (2025 年度基準で★★★以上)</li> <li>・ ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)に該当する物件(ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented のいずれかの定義に該当する物件)</li> </ul>
	省エネルギー等	エネルギー消費量・CO2 排出量・水使用量のいずれかで 30%以上の環境改善効果のある設備改修工事
	再生可能エネルギー (太陽光発電)	再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得(ただしサステナビリティファイナンス等の実行から遡って過去 5 年以内 に実施した支出に限る)
サステナビリティ適格クライテリア		グリーン適格クライテリアにおけるグリーンビルディングのいずれかの適格要件に加え、以下のいずれかの適格要件を 2 つ以上満たす物件(オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない)に対する新規または既存の投資資金または支出(開発、建設、改修、取得、借換)に充当します。
	手ごろな価格の基本的インフラ設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時帰宅困難者スペースの整備</li> <li>・ 防災備蓄倉庫の設置</li> <li>・ 広域的な電線類地中化</li> </ul> <対象となる人々> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然災害の罹災者を含むその他の弱者</li> <li>・ 地域企業・住民</li> </ul>
	必要不可欠なサービスへのアクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バリアフリー、ユニバーサルデザインの設備整備 (対象は商業施設を含む複合用途施設のみ)</li> </ul> <対象となる人々> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域企業・住民</li> <li>・ ベビーカー・車いすを利用する方</li> <li>・ 障害のある方や高齢者</li> </ul>
	社会経済的向上とエンパワーメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ シェアオフィス・コワーキングスペース・保育所の設置</li> </ul> <対象となる人々> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仕事と子育て／介護等を両立する人々</li> </ul>

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

森トラスト HD は、本フレームワークの適格クライテリアのうちグリーンビルディングにおいて、CASBEE 認証の範囲の明確化、LEED 認証のバージョンの明確化、BELS 評価の適格ランクの変更及び東京都建築物環境計画書制度の記載の変更等を行っている。

今回記載が変更されたグリーンビルディング認証の概要を以下に示す。

### 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。

森トラスト HD が適格クライテリアとして定めた B+ランク以上の建物は、CASBEE-建築（新築）においては 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、環境改善効果があると 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。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。



森トラスト HD が適格クライテリアとして定めた Silver 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、環境改善効果があると評価される。

### 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、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m<sup>2</sup> 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行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 月に強化され、BELS に新基準 (令和 6 年度基準) が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、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に対しては、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。新基準における 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を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、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。

森トラスト HD が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ性能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。

### 東京都建築物環境計画書制度

東京都建築物環境計画書制度は、一定規模 (2,000m<sup>2</sup>) 以上の建築物の建築主に建築物環境計画書の提出等を義務付け、建築主の提出した計画書等の概要を東京都のホームページで公表することにより、建築主に環境に対する自主的な取り組みを求めること、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等を目的としたものである。本制度において計画書届出義務の対象となる建築物のうち、延べ面積が 10,000m<sup>2</sup> 超かつ住宅以外の用途 (工場等の用途を除く) の床面積の合計が 2,000m<sup>2</sup> 以上の建築物<sup>9</sup>の建築主においては、環境性能評価書の作成及び、物件の売却、賃貸、または信託受益権を譲渡しようとする相手方に環境性能評価書を交付することが義務づけられている。

<sup>9</sup> 2025 年度施行の本制度においては、環境性能評価書の作成・交付義務の対象となる建築物の規模が拡大されており、計画書届出義務の対象となる建築物 (延べ面積 2,000m<sup>2</sup> 以上の建築物の新築等) のうち、住宅以外の用途 (工場等の用途を除く) の延べ面積の合計が 2,000m<sup>2</sup> 以上の建築物で、売買・賃貸しようとする部分の延べ面積が、一の契約につき 300m<sup>2</sup> 以上となる建築物が対象となる。

本制度の評価は、「エネルギー使用の合理化」、「資源の適正利用」、「自然環境の保全」、「ヒートアイランド現象の緩和」の4つの分野に関する25の評価項目から構成され、それぞれの評価項目に対し、段階1～3の3段階の区分によって評価するものとなっている。計画する建築物の環境配慮のための措置がどの「段階」に適合するかを建築主自身が評価・確認することを基本としており、段階3は「環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するレベル」、段階2は「環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に高い効果を有するレベル」、段階1は「環境への配慮のための措置として建築主が適合すべき最低限のレベル」として、各評価項目の評価基準が設定されている。本制度の評価基準は、国や都の定める省エネルギー基準の改定や再エネ設置基準等に合わせて定期的に見直されており、直近では2024年度施の制度で非住宅物件に対する省エネルギー基準の強化が実施されている。2025年度施行の制度においては住宅物件に対する省エネルギー基準の新設や再生可能エネルギー利用設備設置基準の新設が予定されている。

森トラストHDは、本制度における非住宅の適格クライテリアとして、建築物の断熱性能を評価する「建築物の熱負荷の低減」及び省エネルギー性能を評価する「省エネルギーシステム」の2つの項目について「評価段階2以上」であることを定めている。本制度の「省エネルギーシステム」における非住宅を対象とした基準は「評価段階2以上」において国の定める省エネルギー基準を上回るものが設定されている。また、森トラストHDは、本制度におけるマンションの適格クライテリアとして、BEI0.8以下（2025年度基準で★★★以上）であることを適格クライテリアとして定めているが、こちらはBELSの誘導基準を満たしており、省エネ性能を有する。

以上より、森トラストHDが定めた東京都建築物環境計画書制度におけるクライテリアは環境改善効果があるとJCRは評価している。

以上より、本フレームワークにおいて今回変更された適格クライテリアはいずれも環境改善効果を有しており、資金使途として適切であるとJCRは評価している。

## 2. 資金使途の選定基準とプロセス

森トラストHDは、本フレームワークにおいて資金使途の選定基準とプロセスを以下の通り定めている（変更点なし）。

### プロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

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等の調達資金が充当されるプロジェクトは、・・・適格基準に従って環境及び社会的リスク低減を考慮し、当社の資金調達・運用・管理担当部署が選定を行います。最終的なプロジェクトの選定はサステナビリティ推進委員会による承認の上、当社代表取締役社長によって決裁されます。

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金使途の選定基準及びそのプロセスについて適切と評価している。今般のレビューにあたり、前回評価からの変化はないことを確認しており、引き続き適切であると JCR は評価している。

### 3. 調達資金の管理

森トラストHDは、本フレームワークにおいて調達資金の管理につき以下の通り定めている（変更点なし）。

#### 調達資金の管理にかかる本フレームワーク

当社グループが開発する適格プロジェクトについては、当社の資金調達・運用・管理担当部署により、調達資金と同等の金額が、既存及び新規の上記基準に適合するプロジェクトのファイナンス資金またはリファイナンス資金に充当されます。グループ会社が主体となる適格プロジェクトについては、当社からそのグループ会社に資金が貸し付けられます。

サステナビリティファイナンス等の残高がある限り、当社は適格プロジェクトへの充当状況を当社の内部管理システムまたは電子ファイルを用いて、管理します。仮に未充当資金が生じた場合には、未充当資金と同額を現金及び現金同等物で管理します。

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された調達資金の管理について適切と評価している。今般のレビューにあたり、前回評価からの変化はないことを確認しており、引き続き適切であると JCR は評価している。

#### 4. レポーティング

森トラストHDは、本フレームワークにおいて、レポーティングにつき以下の通り定めている（変更点なし）。

##### レポーティングにかかる本フレームワーク

資金充当状況レポート及びインパクト・レポーティングを当社グループウェブサイトにて年次にて報告することを予定しています。なお、サステナビリティファイナンス等にて調達された資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、調達資金の充当後に計画の大きな影響を及ぼす状況の変化が生じた場合は、適時に報告する予定です。

##### <資金充当状況レポーティング>

サステナビリティファイナンス等にて調達された資金の全額充当まで、調達資金の充当状況に関する以下の項目について、実務上可能な範囲でレポーティングする予定です。

- ・ 適格プロジェクトの概要
- ・ 適格プロジェクト別の充当額と未充当額
- ・ 未充当額がある場合は、充当予定時期
- ・ 新規ファイナンスとリファイナンスの割合

##### <インパクト・レポーティング>

サステナビリティファイナンス等の残高がある限り、適格プロジェクトによる環境改善効果及び社会課題の解決に関する以下の項目について、実務上可能な範囲でレポーティングする予定です。

#### ■環境改善効果

プロジェクトカテゴリ	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>・ 物件または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>・ CO2 排出量</li> <li>・ 延床面積あたりの CO2 排出量</li> <li>・ 水使用量</li> </ul>
省エネルギー等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件またはプロジェクトの名称</li> <li>・ 設備改修工事の概要</li> <li>・ エネルギー使用量</li> <li>・ CO2 排出量</li> <li>・ 水使用量</li> </ul>
再生可能エネルギー (太陽光発電)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発電量</li> <li>・ CO2 排出削減量</li> </ul>

**■ 社会課題の解決に関するアウトプット、アウトカム、インパクト**

プロジェクト カテゴリ <対象となる人々>	適格 プロジェクト	アウトプット	アウトカム	インパクト
手ごろな価格の基本的 インフラ設備  <対象となる人々> 自然災害の罹災者を含 むその他の弱者/地域 企業・住民	地域企業・住民を含む 帰宅困難者の受入ス ペースの設置	帰宅困難者の受入ス ペースの設置	帰宅困難者の受入可 能人数	自然災害への 対策強化など持 続可能な社会の 実現
	防災用品の備蓄倉庫の 設置	防災用備蓄倉庫の 設置	防災用備蓄倉庫の 備蓄量 （対応可能人数と対 応可能日数）	
	広域的な電線類地中化	電線類の地中化	電線類地中化の整備 距離	
必要不可欠なサービス へのアクセス  <対象となる人々> 地域企業・住民/ ベビーカー・車いすを 利用する方/ 障害のある方や高齢者	利便性を考慮したバリ アフリー設備（スロー プ、多目的トイレ）の 設置	バリアフリー設備の 設置	スロープの設置数、 多目的トイレの利用 可能者数（設置数）	バリアフリーの 推進・多様性を 尊重する社会の 実現
社会経済的向上とエン パワーメント  <対象となる人々> 仕事と子育て/介護等 を両立する人々	シェアオフィス・コワ ーキングスペース・ 保育所の設置	シェアオフィス・コワ ーキングスペース・ 保育所の設置	シェアオフィス・コワ ーキングスペース・ 保育所の設置数・利用 可能者数	ダイバーシティ の推進・多様な 働き方の実現

**【本フレームワークに対する JCR の評価】**

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金の充当状況及び環境改善効果・社会的便益に係るレポートについて適切と評価している。今般のレビューにあたり、前回評価からの変化はないことを確認している。

森トラストHD は、ウェブサイト上に「サステナビリティファイナンス」に関するページ<sup>10</sup>を設けており、本フレームワークに定める資金充当状況及びインパクト・レポートの開示を行っていることを JCR では確認している。

<sup>10</sup> 森トラストHD ウェブサイト <https://www.mori-trust.co.jp/sustainability/sustainabilityfinance/>

## 5. 組織のサステナビリティへの取り組み

森トラストHDは、経営理念として「会社は公の器である」「会社は社会とともに持続的である」と掲げている。同社は、創業者である森泰吉郎から受け継がれてきた創業家精神を継承するとともに、変化する社会ニーズに応え、新たな都市の価値を創造することで、社会から信頼される企業として社会貢献を果たしていきたいと考えている。同社は、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを加速させるべくサステナビリティ推進ビジョンを策定している。

森トラストグループのサステナビリティ推進ビジョンは、「まちづくりから みらいづくりへ」をスローガンにグループにとって重要な領域である7つのテーマを設定しており、そのなかで「サステナブルな環境・社会の実現」などサステナビリティを重視する考えを示している。さらに、森トラストグループは、サステナビリティに関する取組目標を表1の通り設定している。森トラストグループは、環境だけにとどまらず経済・社会との共生を目指した取り組みの深化を図り、持続可能な社会の実現に貢献していく方針を持っている。

表1：森トラストグループ サステナビリティに関する取組目標<sup>11</sup>

名称	目標 ※全て森トラストの数値
災害時に約1週間のBCP機能を備えたオフィスの整備	2025年までに24.2万㎡ ※2020年以降の整備面積累計
帰宅困難者スペースの整備	2025年までに4,500㎡ ※2020年以降の整備面積累計
ホテルの誘致による地域経済への貢献	新規プロジェクト16件
エネルギー消費原単位	年1%削減
CO2排出量	都条例に定められた削減義務率（3期：27%）を上回る削減率
事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合	2025年までに保有賃貸オフィスビルで100% ※期間限定運用ビル、小規模賃貸ビルを除き、当社が電力需給契約を行っている物件に限る
太陽光発電所をはじめとした再生可能エネルギー事業への投資	投資枠350億円
取水量の削減	前年度より削減 ※「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」において報告義務となる施設
廃棄物の削減	前年度より削減 ※各自治体の廃棄物の再利用・減量にかかる計画書を提出している施設
育児休業取得率	100%
有給休暇取得率	75%
建物設計へのロボットフレンドリー基準の反映とロボット導入推進	2027年までに22施設導入
新たなワークライフスタイル創出や、社会課題解決を目指すスタートアップ・ファンドへの投資	投資枠200億円 ※VC投資についてはコミットメント額ベース
人財育成研修・イベントの実施	毎年
DXに関する研修の受講率	2023年までに100%
健康診断/人間ドック受診率	100%

<sup>11</sup> 出典：森トラスト ウェブサイト <https://www.mori-trust.co.jp/sustainability/kpi/>

女性管理職比率	2030 年度 10%
障がい者雇用率	法定雇用率以上

森トラスト HD は、サステナビリティに関するガバナンス体制としてサステナビリティ推進委員会を設置している。同委員会は、森トラストグループを取り巻く ESG の重要課題や推進方針について議論しており、その内容について取締役会に報告し監督を受けるとともに、決定内容に基づき森トラストグループ内に指示が伝達される。今後サステナビリティ活動が推進されるなかで、社内のサステナビリティ専門家の育成や外部の専門家との定期的な関与等が実施されることが望ましい。

以上より、森トラスト HD 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点について、JCR は高く評価している。



## レビュー結果(結論)

## SU 1(F)

本フレームワークについて、前項に記載した事項を確認した結果、内容に変更がないことを確認した。したがって、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンドガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「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」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)	SU 1(F)	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・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 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行為との関係

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行為とは異なります。

### 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