



中央日本土地建物グループ株式会社

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 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（中央日本土地建物）によって2023年2月に発行された第6回無担保社債（本債券）であるサステナビリティ・リンク・ボンドが指標とするKPIの2023年度の実績について、適用される原則および規準（サステナビリティ・リンク・ボンド原則（SLBP）、サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン（2022年版）、（SLBP及び環境省ガイドラインを総称して「SLBP等」））の要請に従い、中央日本土地建物グループから2024年8月23日から2024年9月20日までに最新の資料・情報等関連する証拠を入手し、改めて検証手続きを実施した。その結果、JCRは本債券が発行される際に定められたKPI/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

発行体	中央日本土地建物グループ株式会社（証券コード：2988）
検証対象	中央日本土地建物グループ株式会社 サステナビリティ・リンク・ボンド
検証対象年度	2023年度 （2023年4月1日から2024年3月31日）
検証期間	2024年8月23日～9月20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(ISAIE 3000)」に準拠して JCR が独自に制定した手順

▶▶▶ 本債券に設定された KPI/SPT

- KPI1：2030 年までに竣工^{※1} する全ての新築オフィスビルにおいて ZEB 水準の環境性能^{※2} を確保
(※1) 検査済証を取得した時点
(※2) ZEB Oriented 以上の認証取得
- SPT1-1：2027 年 12 月末までに ZEB Oriented 以上の環境性能を確保した建物延床面積 50 千㎡以上の高層大規模オフィスビル^{※3} を 3 棟竣工させる
(※3) 同社グループ子会社が賃貸用不動産として主導的に開発・保有し、事務所等（建築物省エネ法上の用途分類に準拠）を主要な用途とする全てのビル、複合施設。
- SPT1-2：SPT1-1 の対象物件のうち、少なくとも 1 棟は ZEB-READY 以上の環境性能を確保する
- KPI2：2030 年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいて環境認証^{※4} を取得
(※4) DBJ グリーンビルディング認証、CASBEE B、LEED SILVER、BELS
- SPT2：2023 年 2 月以降、竣工する全てのオフィスビルで環境認証^{※5} を 1 つ以上取得する
(※5) DBJ グリーンビルディング認証★★★以上、CASBEE B+以上、LEED SILVER 以上、BELS★★★

▶▶▶ KPI/SPT の進捗状況

KPI1/SPT1-1：2027 年 12 月末までに ZEB Oriented 以上の環境性能を確保した床面積 50 千㎡以上の高層大規模オフィスビルを 3 棟竣工させる

KPI1/SPT1-1 の 2023 年度実績として、ZEB Oriented 以上の環境性能を確保する物件が計画されており、現時点で未竣工であることを JCR は確認した。併せて、SPT1-1 達成に向け対象プロジェクト毎に進捗がある事を確認した。

KPI1/SPT1-2：SPT1-1 の対象物件のうち、少なくとも 1 棟は ZEB-READY 以上の環境性能を確保する

KPI1/SPT1-2 の 2023 年度実績として、ZEB-READY 以上の環境性能を確保する物件が計画されており、現時点で未竣工であることを JCR は確認した。併せて、SPT1-2 達成に向け対象プロジェクト毎に進捗がある事を確認した。

KPI2/SPT2：2023年2月以降、竣工する全てのオフィスビルで環境認証を1つ以上取得する

KPI2/SPT2の2023年度実績として、竣工する全てのオフィスビルで環境認証の取得が計画されており、現時点でオフィスビルは未竣工であり環境認証は未取得であることをJCRは確認した。併せて、SPT2達成に向け更に、対象プロジェクト毎に進捗がある事を確認した。

今後の進捗見込みについて

中央日本土地建物にヒアリングしたところ、KPI/SPTの対象プロジェクト毎のスケジュールは図表1・図表2に記載の通りであり、2025年度に最初の竣工が予定されていることを確認した。

SPT1-1については、2027年12月までに高層大規模オフィスビル4棟の竣工が予定されている。前回検証時と比較し、一部プロジェクトの竣工予定が修正されている。今後、プロジェクト毎に竣工予定が変更されることが想定されるため、JCRは引き続き進捗状況を注視していく。

SPT1-2については、SPT1-1の4棟のうち1棟についてZEB-READY以上の環境性能を確保する計画となっている。JCRは引き続き取得状況を注視していく。

SPT2については、計画されている全てのプロジェクトについて複数の環境認証を取得する予定となっている。今後、プロジェクト毎に竣工予定が変更されることが想定されるため、JCRは引き続き進捗状況を注視していく。

図表1 延床面積 50,000 m²以上¹

No.	プロジェクト名/物件名 ¹	建物延床面積	竣工予定
1	田町駅前建替プロジェクト	約 55,000 m ²	2025年5月
2	淀屋橋駅東地区都市再生事業	約 72,850 m ²	2025年5月
3	虎ノ門一丁目東地区 第一種市街地再開発事業	約 119,900 m ²	2027年6月
4	大宮駅西口第3-A・D地区 第一種市街地再開発事業	約 85,100 m ²	2027年頃
5	内幸町一丁目街区南地区 第一種市街地再開発事業 ²	約 290,000 m ²	2028年度

*1：プロジェクト名/物件名は仮称

*2：第三者意見公表時からの追加

図表2 延床面積 50,000 m²未満²

No.	プロジェクト名/物件名 ¹	建物延床面積	竣工予定
1	麴町共同ビル建替プロジェクト (REVZO 麴町)	約 6,600 m ²	2025年5月
2	博多駅前3丁目プロジェクト	約 13,000 m ²	2025年6月
3	西新橋1丁目プロジェクト ²	約 2,600 m ²	2026年3月

*1：プロジェクト名/物件名は仮称

*2：第三者意見公表時からの追加

¹ 中央日本土地建物から受領した資料を基にJCR作成

² 中央日本土地建物から受領した資料を基にJCR作成

▶▶▶ サステナビリティ戦略における新たな取り組み又は強化した点

・ SPT の達成に向け、延床 50,000 m²以上の高層大規模オフィスビルについて、「田町駅前建替プロジェクト（2025 年 5 月竣工予定）」および「内幸町一丁目南地区における省 CO₂先導事業」（内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業、2028 年度竣工予定）は国土交通省の令和 5 年度（第 1 回）サステナブル建築物等先導事業（省 CO₂先導型）に採択されている。

・ 2023 年度までのマテリアリティ毎の WG 体制を構築していたが、2024 年度からはアクションプラン毎に統括推進部署を定める体制へと変更を行った。これにより、アクションプランの一つである「ZEB の開発促進」については都市開発事業部が責任所管することとなり、SPT 達成に向けた推進体制をより明確に構築している。併せて、半期に一度の頻度で開催されるサステナビリティ委員会において、アクションプランの活動報告が実施され、同プランの進捗状況をモニタリングする体制が構築されている。

▶▶▶ 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

- ・ SLB 進捗シート（SLB 第三者検証に関する参考資料） 2024 年 9 月 2 日
- ・ レポート管理表（サステナビリティリンクボンド）
- ・ 中央日本土地建物グループ サステナビリティレポート 2024 年 6 月
- ・ JCR からの質問状への回答（ヒアリングにより聴取した結果）

▶▶▶ 中央日本土地建物の責任

中央日本土地建物は、KPI/SPT の進捗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

JCR の検証者は 2024 年 8 月 23 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またはレビュー以外の保証業務に関する国際規格(ISAE3000)」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

中央日本土地建物のサステナビリティ・リンク・ボンドは、KPI/SPT の進捗状況に係る毎年のレポートイング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、JCR は本債券で設定された KPI/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、2024 年 8 月 23 日から 2024 年 9 月 20 日まで、以下の検証手続きを実施した。

- ・ 本債券で設定された KPI/SPT 及び発行体のサステナビリティ戦略の確認
- ・ KPI/SPT の進捗状況に係るエビデンス（記録、関連文書）の確認
- ・ 発行体の SPT 担当者なら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
- ・ 検証報告書およ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、その適用される規準に準拠して KPI/SPT の進捗状況が管理されており、規準で定められた発行後レポートイ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、発行体及び貸付人の利用を目的としており、本文書は発行体及び JCR によって公表されることがある。JCR は、発行体の同意のもと、報告書を公表する。

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

梶原 敦子

責任者 [梶原 敦子]

玉川 冬紀

主任[玉川 冬紀]

佐藤 大介

担当[佐藤 大介]

2024年9月27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。