

中央日本土地建物グループ株式会社の サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワーク に係る第三者意見

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が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワークに対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見書は、中央日本土地建物グループ株式会社（中央日本土地建物グループ）が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワーク（本フレームワーク）について、サステナビリティ・リンク・ボンド原則（SLBP）および環境省によるサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン（環境省ガイドライン）（SLBPおよび環境省ガイドラインを総称して「SLBP等」）へ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および客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)中央日本土地建物グループのサステナビリティ戦略とキー・パフォーマンス・インディケ이터（KPI）およびサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）の設定、(2)発行条件と期中のモニタリング体制について第三者評価を行った。

(1) 中央日本土地建物グループのサステナビリティ戦略と KPI・SPTs の設定について

中央日本土地建物グループは、本フレームワークにおいて以下の KPI・SPTs を設定した。

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★★★以上。

中央日本土地建物グループは、2020年4月に日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社の株式移転方式により設立された持株会社。中央日本土地建物株式会社や中央土地ソリューションズ株式会社など、「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE 戦略支援」、「ビル管理」といった事業別に再編されたグループ会社を傘下に擁し、シナジーの最大化を図るとともに、「サステナブルな社会の実現」に向けてグループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指すとする経営姿勢を打ち出している。

2022年3月期の事業セグメント別連結売上構成比は、都市開発事業54%、住宅事業32%、不動産ソリューション事業8%、資産運用事業3%、その他事業4%である。

中央日本土地建物グループは、「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」という企業理念のもと、誠実と信頼を第一に、総合不動産グループとしての歩みを進めてきた。グループ企業理念を構成する「使命」「価値観」「行動規範」をグループ全役員職員の行動原理として位置付け、不動産は社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤であり、地球環境や社会に対する公益と持続可能性にも深くかかわる公共性の高い資産であるとの認識のもと、ステークホルダーや社会との「共創」によって、不動産を通じて人と社会の未来のために取り組むこと、すなわち企業理念を実践し、具現化していく事業活動そのものが持続可能な社会の実現へ向けた貢献につながり、不動産を取り扱う企業としての社会的責務であると考えている。

同社グループは、SDGsをはじめとする国際的なフレームワーク等を参考に、同社グループと関連性の高い社会課題を抽出し、ステークホルダーと同社グループ事業の2軸による重要性評価を行い、取締役会での承認を経て、マテリアリティを特定した。各マテリアリティには、同社グループの長期ビジョンの達成年度である2030年や日本政府が掲げる2050年のカーボンニュートラルを見据え、具体的なアクションプランやKPIが設定されている。マテリアリティの1つである「自然環境との共生」において、GHG排出量の削減、2050年カーボンニュートラルの実現に向けたアクションプランとKPIが定められている。アクションプランである「再生可能エネルギーの導入」「電力使用量の削減」「環境性能の高度化」「省資源・廃棄物削減」のうち、本フレームワークで掲げたKPIは「環境性能の高度化」に係るものである。中央日本土地建物グループが本フレームワークで掲げたKPIである2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいてZEB水準の環境性能の確保、環境認証の取得に向けた取り組みは、マテリアリティにおけるアクションプランとKPIの目標達成のみならず、2050年に向けて長期的にカーボンニュートラルへと移行させようとする日本政府の政策目標に資するものであり、有意義なKPIであるとJCRは評価している。

本フレームワークで中央日本土地建物グループの設定したSPTsは、同社の過去の実績および日本政府・同業他社の目標と比較して野心的な設定であり、前述の通り、中央日本土地建物グループのマテリアリティとも整合的である。また、中央日本土地建物グループのこれまでのトラックレコードと比較すると、2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいてZEB水準の環境性能確保および環境認証取得を実現することは、従来の取り組みを続けるだけでは達成できない高い目標値であり、野心的な目標であると言える。また、中央日本土地建物グループの事業セグメント、事業地域、売上などインパクト評価基準の多様性、有効性、効率性および追加性の観点からも野心的であると言える。

(2) 発行条件と期中のモニタリング体制について

JCRは、本フレームワークに定める債券の特性として、SPTs未達の場合には「寄付」が実施されることを確認した。また、KPIの定義やSPTs、財務的特性の変動可能性、想定外の事象が発生した場合の対応は適時に開示されることを確認した。仮に償還までの期間においてSPTsにかかる想定外の事象が発生した場合には、JCRがレビューを行い、引き続きSLBP等への準拠状況と当初想定していた

野心度や有意義性が維持されるか否かを確認する。

中央日本土地建物グループは、KPIに関する最新の実績値(SPTsの進捗状況)、KPI・SPTsに関連する最新のサステナビリティ戦略に関する情報を年次でウェブサイトを開示を行う予定であり、これらKPIの開示事項について独立した第三者によるレビューを受ける予定である。なお、償還期限到来年に中央日本土地建物グループおよびJCRで本SLBに係る振り返りを行い、SPTsの達成状況に加え、中央日本土地建物グループおよび社会に対するインパクトの発現状況を評価することとしている。

以上より、JCRは、中央日本土地建物グループが定めた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。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワーク

発行体：中央日本土地建物グループ株式会社

2023年1月10日

株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 6 -
II. 第三者意見対象の概要	- 6 -
III. 本フレームワークの SLBP 等との適合性確認	- 7 -
1. 本フレームワークのサステナビリティとの関係性	- 7 -
2. KPI 選定の妥当性	- 11 -
2-1. 評価の視点	- 11 -
2-2. 評価対象の現状と JCR の評価	- 11 -
3. SPTs の測定	- 17 -
3-1. 評価の視点	- 17 -
3-2. 評価対象の現状と JCR の評価	- 17 -
i. 自社の過去のトラックレコードとの比較	- 17 -
ii. ベンチマークと比較した野心度について	- 18 -
iii. 中央日本土地建物グループの SPTs 達成に向けた具体的な取り組みについて	- 20 -
3-3. JCR によるインパクト評価	- 22 -
4. 債券の特性	- 25 -
4-1. 評価の視点	- 25 -
4-2. 評価対象の現状と JCR の評価	- 25 -
5. レポーティングと検証	- 26 -
5-1. 評価の視点	- 26 -
i. 開示予定項目	- 26 -
ii. 検証	- 26 -
5-2. 評価対象の現状と JCR の評価	- 26 -
6. SLBP 等との適合性に係る結論	- 27 -

<要約>

本第三者意見書は、中央日本土地建物グループ株式会社（中央日本土地建物グループ）が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワーク（本フレームワーク）について、サステナビリティ・リンク・ボンド原則（SLBP）¹および環境省によるサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン（環境省ガイドライン）²（SLBP および環境省ガイドラインを総称して「SLBP 等」）へ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および客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)中央日本土地建物グループのサステナビリティ戦略とキー・パフォーマンス・インディケーター（KPI）およびサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）の設定、(2)発行条件と期中のモニタリング体制について第三者評価を行った。

(1) 中央日本土地建物グループのサステナビリティ戦略と KPI・SPTs の設定について

中央日本土地建物グループは、本フレームワークにおいて以下のKPI・SPTsを設定した。

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★★★以上。

中央日本土地建物グループは、2020 年 4 月に日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社の株式移転方式により設立された持株会社。中央日本土地建物株式会社や中央日土地ソリューションズ株式会社など、「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE 戦略支援」、「ビル管理」といった事業別に再編されたグループ会社を傘下に擁し、シナジーの最大化を図るとともに、「サステナブルな社会の実現」に向けてグループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指すとする経営姿勢を打ち出している。

¹ ICMA Sustainability Linked Bond Principles 2020

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Sustainability-Linked-Bond-Principles-June-2020-171120.pdf>

² 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>

2022年3月期の事業セグメント別連結売上構成比は、都市開発事業54%、住宅事業32%、不動産ソリューション事業8%、資産運用事業3%、その他事業4%である。

中央日本土地建物グループは、「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」という企業理念のもと、誠実と信頼を第一に、総合不動産グループとしての歩みを進めてきた。グループ企業理念を構成する「使命」「価値観」「行動規範」をグループ全役職員の行動原理として位置付け、不動産は社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤であり、地球環境や社会に対する公益と持続可能性にも深くかかわる公共性の高い資産であるとの認識のもと、ステークホルダーや社会との「共創」によって、不動産を通じて人と社会の未来のために取り組むこと、すなわち企業理念を実践し、具現化していく事業活動そのものが持続可能な社会の実現へ向けた貢献につながり、不動産を取り扱う企業としての社会的責務であると考えている。

同社グループは、SDGsをはじめとする国際的なフレームワーク等を参考に、同社グループと関連性の高い社会課題を抽出し、ステークホルダーと同社グループ事業の2軸による重要性評価を行い、取締役会での承認を経て、マテリアリティを特定した。各マテリアリティには、同社グループの長期ビジョンの達成年度である2030年や日本政府が掲げる2050年のカーボンニュートラルを見据え、具体的なアクションプランやKPIが設定されている。マテリアリティの1つである「自然環境との共生」において、GHG排出量の削減、2050年カーボンニュートラルの実現に向けたアクションプランとKPIが定められている。アクションプランである「再生可能エネルギーの導入」「電力使用量の削減」「環境性能の高度化」「省資源・廃棄物削減」のうち、本フレームワークで掲げたKPIは「環境性能の高度化」に係るものである。中央日本土地建物グループが本フレームワークで掲げたKPIである2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいてZEB水準の環境性能の確保、環境認証の取得に向けた取り組みは、マテリアリティにおけるアクションプランとKPIの目標達成のみならず、2050年に向けて長期的にカーボンニュートラルへと移行させようとする日本政府の政策目標に資するものであり、有意義なKPIであるとJCRは評価している。

本フレームワークで中央日本土地建物グループの設定したSPTsは、同社の過去の実績および日本政府・同業他社の目標と比較して野心的な設定であり、前述の通り、中央日本土地建物グループのマテリアリティとも整合的である。また、中央日本土地建物グループのこれまでのトラックレコードと比較すると、2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいてZEB水準の環境性能確保および環境認証取得を実現することは、従来の取り組みを続けるだけでは達成できない高い目標値であり、野心的な目標であると言える。また、中央日本土地建物グループの事業セグメント、事業地域、売上などインパクト評価基準の多様性、有効性、効率性および追加性の観点からも野心的であると言える。

(2) 発行条件と期中のモニタリング体制について

JCRは、本フレームワークに定める債券の特性として、SPTs未達の場合には「寄付」が実施されることを確認した。また、KPIの定義やSPTs、財務的特性の変動可能性、想定外の事象が発生した場合の対応は適時に開示されることを確認した。仮に償還までの期間においてSPTsにかかる想定外の事象が発生した場合には、JCRがレビューを行い、引き続きSLBP等への準拠状況と当初想定していた野心度や有意義性が維持されるか否かを確認する。

中央日本土地建物グループは、KPIに関する最新の実績値(SPTsの進捗状況)、KPI・SPTsに関連する

最新のサステナビリティ戦略に関する情報を年次でウェブサイトを開示を行う予定であり、これらKPIの開示事項について独立した第三者によるレビューを受ける予定である。なお、償還期限到来年に中央日本土地建物グループおよびJCRで本SLBに係る振り返りを行い、SPTsの達成状況に加え、中央日本土地建物グループおよび社会に対するインパクトの発現状況を評価することとしている。

以上より、JCRは、中央日本土地建物グループが定めた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。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、本フレームワークに対して SLBP 等に即した第三者評価を行った。SLB とは、発行体が予め設定した意欲的な SPTs の達成にインセンティブ付けを行うことで、発行体が持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとした債券のことを言う。

SLBP は、5 つの原則からなる。第 1 原則は KPI の選定、第 2 原則は SPTs の測定、第 3 原則は本フレームワークの特性、第 4 原則はレポーティング、第 5 原則は検証である。

本第三者意見の目的は、SLBP で推奨されている評価の透明性および客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、本フレームワークの SLBP 第 1 原則～第 5 原則および環境省ガイドラインへの適合性に関するレビューを行うことである。

II. 第三者意見対象の概要

今回の評価対象は、中央日本土地建物グループが 2023 年 1 月に策定したサステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワークである。以下は、本第三者意見に含まれる評価項目である。

1. 本フレームワークのサステナビリティとの関係性
2. KPI 選定の妥当性
3. SPTs の測定（野心度）
4. 債券の特性
5. レポーティングと検証
6. SLBP 等との適合性に係る結論

III. 本フレームワークの SLBP 等との適合性確認

1. 本フレームワークのサステナビリティとの関係性

中央日本土地建物グループは、本フレームワークにおいて、同社がマテリアリティで重視している取り組みに関連した KPI および SPTs を以下の通り設定した。本 KPI および SPTs は、同社のサステナビリティ戦略における最重要課題の一つである。

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★★★以上。

<事業概要>

中央日本土地建物グループは、2020 年 4 月に日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社の株式移転方式により設立された持株会社。中央日本土地建物株式会社や中央日土地ソリューションズ株式会社など、「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE 戦略支援」、「ビル管理」といった事業別に再編されたグループ会社を傘下に擁し、シナジーの最大化を図るとともに、「サステナブルな社会の実現」に向けてグループ各社のノウハウと機能を結集し、「環境との調和」に配慮した都市空間、商品、サービスの提供を目指すとする経営姿勢を打ち出している。

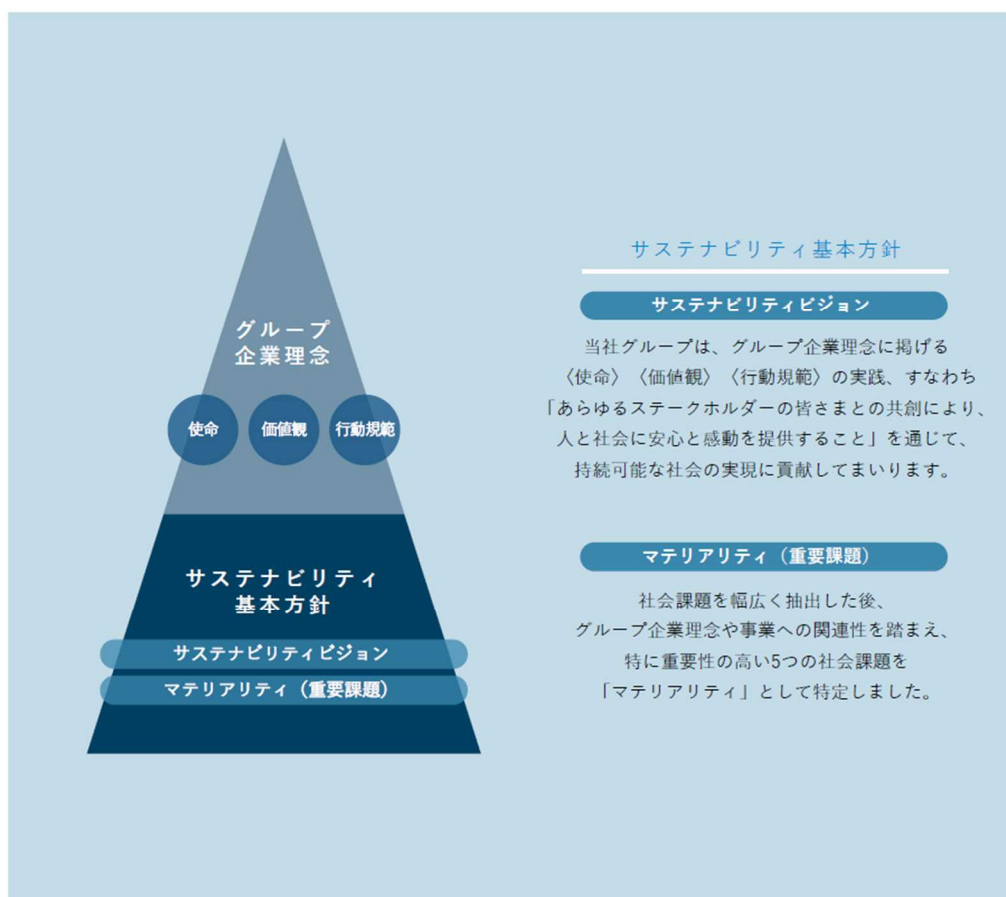
2022 年 3 月期の事業セグメント別連結売上構成比は、都市開発事業 54%、住宅事業 32%、不動産ソリューション事業 8%、資産運用事業 3%、その他事業 4%である。

<サステナビリティに関する方針>

中央日本土地建物グループは、「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」という企業理念のもと、誠実と信頼を第一に、総合不動産グループとしての歩みを進めてきた。グループ企業理念を構成する「使命」「価値観」「行動規範」をグループ全役職員の行動原理として位置付け、不動産は社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤であり、地球環境や社会に対する公益と持続可能性にも深くかかわる公共性の高い資産であるとの認識のもと、ステークホルダーや社会との「共創」によって、不動産を通じて人と社会の未来のために取り組むこと、すなわち企業

理念を実践し、具現化していく事業活動そのものが持続可能な社会の実現につながり、不動産を取り扱う企業としての社会的責務であると考えている。

また、中央日本土地建物グループは、社会課題解決への貢献を新たな価値創造の機会と捉え、2022年4月に「サステナビリティビジョン」と「5つの重要課題（マテリアリティ）」から構成される「サステナビリティ基本方針」を策定した。多様化する社会並びに顧客ニーズにより高い次元で応えるサービスを提供することを通じて、グループの持続的な成長、社会やステークホルダーから選ばれ続ける企業グループとなることを目指し、今後とも環境・社会・ガバナンスを意識した事業に取り組んでいる。



(出所：本フレームワーク)



(出所：中央日本土地建物グループ ウェブサイト)

<中央日本土地建物グループとしてのマテリアリティ>

同社グループは、SDGsをはじめとする国際的なフレームワーク等を参考に、同社グループと関連性の高い社会課題を抽出し、ステークホルダーと同社グループ事業の2軸による重要性評価を行い、取締役会での承認を経て、マテリアリティを特定した。各マテリアリティには、同社グループの長期ビジョンの達成年度である2030年や日本政府が掲げる2050年のカーボンニュートラル等を見据え、具体的なアクションプランやKPIが設定されている。中期経営計画における事業計画にも反映させることで、着実な推進を図る方針である。

① 自然環境との共生

Environment

再生可能エネルギーの活用や、環境性能の高い不動産の開発・運営など、脱炭素社会の実現に向けて、入居者や共同事業者など関わるすべての人々とともに自然環境と調和したまちづくりに取り組みます。



② 社会構造の変化やライフスタイルの多様化への対応

Social

当社グループが関わる不動産や街の防災対策、地域コミュニティの活性化など都市が抱える社会課題の解決と、多様化するライフスタイルを尊重するレジリエントかつウェルビーイングなまちづくりに取り組みます。



③ オープンイノベーションとDXの推進

Social

スマート社会（Society 5.0）の実現に向け、オープンイノベーションや日々革新するデジタル技術を活用することで、既存ビジネスモデルの変革や新たな事業を創出し、イノベティブな事業活動を行います。



④ ダイバーシティ&インクルージョンの推進

Social

誰もが自分らしく活躍できる社会の実現に向け、従業員一人ひとりの個性・働き方を尊重し、多様な人材の育成と活躍を支援するとともに、さまざまな価値観に真摯に向き合った事業活動を行います。



⑤ ガバナンス・コンプライアンスの徹底

Governance

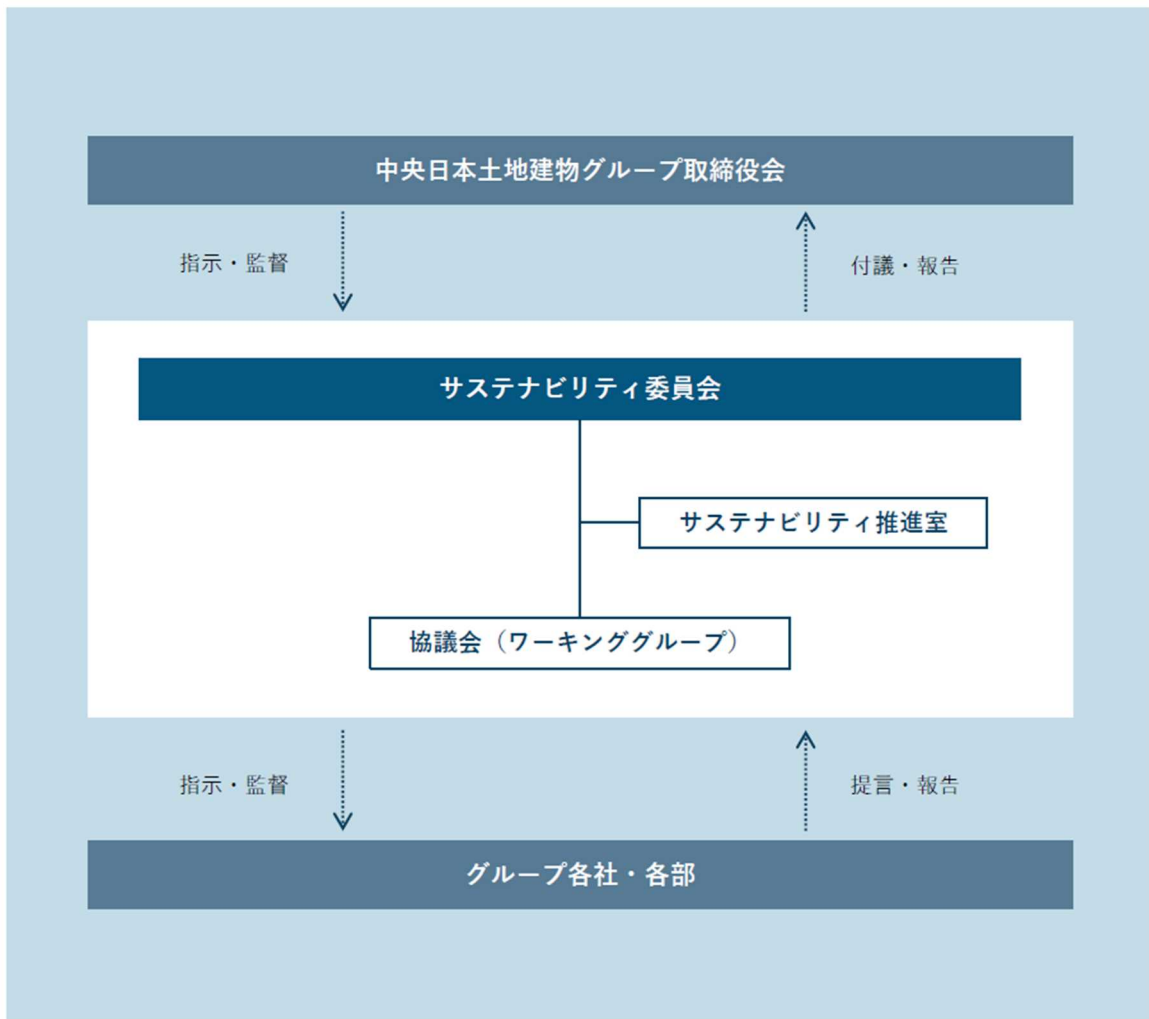
人権・法令・コンプライアンスなどの遵守を徹底するとともに、あらゆるステークホルダーの皆さまから信頼されるコーポレートガバナンス体制を確立します。



(出所：本フレームワーク)

＜サステナビリティ推進体制＞

中央日本土地建物グループは、グループ全体のサステナビリティ活動を適切に管理・推進するために、2022年4月に取締役会の監督のもとに「サステナビリティ委員会」を新たに設置した。同委員会は、中央日本土地建物グループ株式会社代表取締役社長が委員長を務め、原則年2回開催され、同社グループのマテリアリティ毎の取り組み状況、各KPIの状況等、グループ横断的なサステナビリティ活動に関する協議・報告を実施している。また、同委員会の下部組織であるマテリアリティ毎の「協議会（ワーキンググループ）」、事務局を担う「サステナビリティ推進室」とともに、活動を進めている。



(出所：本フレームワーク)

2. KPI 選定の妥当性

2-1. 評価の視点

本項では、発行体の選定した KPI について、SLBP 等で例示されている以下の要素を含んでいるかを中心として、その有意義性を評価する。

- 1) 発行体のビジネス全体に関連性があり、中核的で重要であり、かつ、発行体の現在およびまた将来的なビジネスにおいて戦略的に大きな意義のあるものか。
- 2) 一貫した方法に基づき測定可能、または定量的なもので、外部からの検証が可能なものか。
- 3) ベンチマーク化（例えば、SPTs の野心度合いを評価するために、外部指標・定義を活用する等）が可能か。

2-2. 評価対象の現状と JCR の評価

(評価結果)

本フレームワークで定めた KPI は、SLBP 等で求められている要素を全て含んでおり、中央日本土地建物グループの長期目標の達成および SDGs の目標に資する有意義な KPI が選定されている。

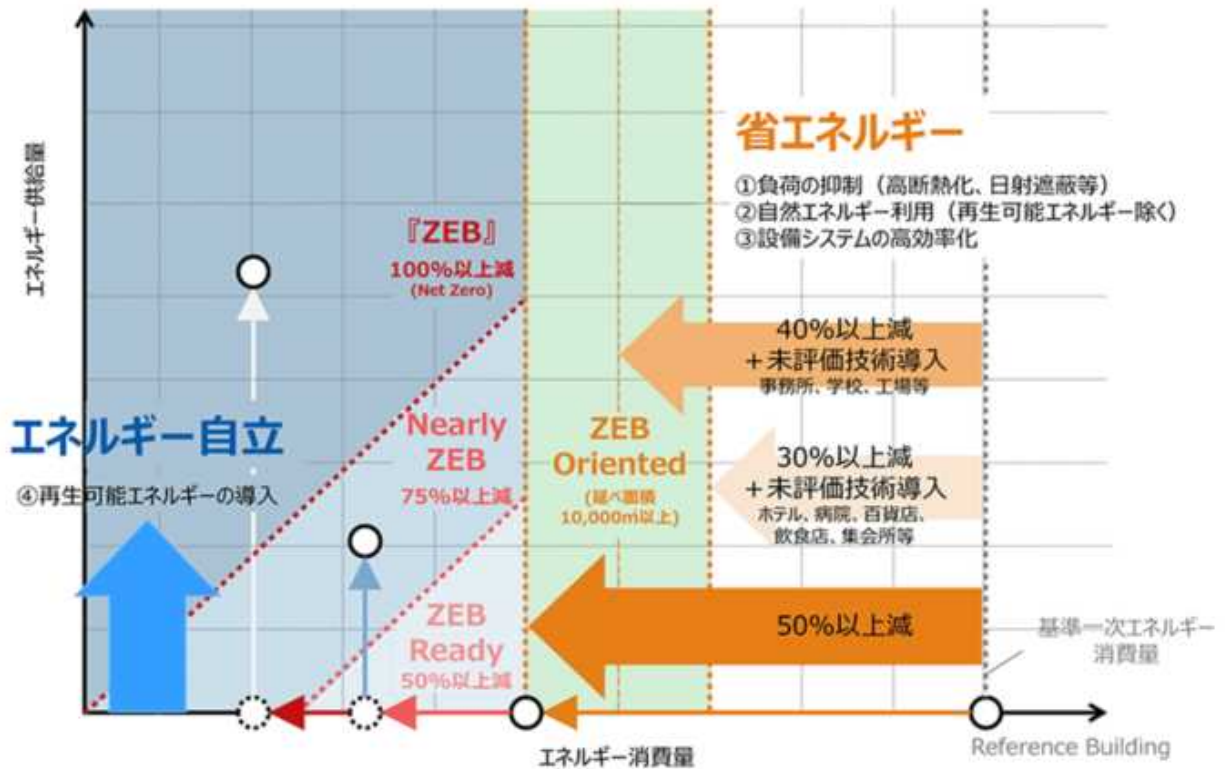
本フレームワークで選定された KPI は、いずれも同社グループのマテリアリティに係るものであり、中央日本土地建物グループの事業にとって有意義な指標であると JCR では評価している。

2020 年 10 月の菅前首相による 2050 年までのカーボンニュートラル宣言、2021 年 4 月に 2030 年までの長期目標として、2013 年比で 46% の温室効果ガス削減が表明されたことを受け、日本国内では今後より強く脱炭素に向けた動きが進むものと予想される。総合不動産会社である中央日本土地建物グループの事業セグメントは不動産業が大半を占めており、不動産は一度作られたものが長く使われる長期ストックとしての側面があるため、カーボンニュートラルに向けてより一層環境に配慮した仕組みを早期に導入していく必要がある。

➤ KPI1

KPI1 は 2030 年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいて、建物一棟または主要部分である事務所等用途で ZEB 水準の環境性能を確保と定義されている。

ZEB (Net Zero Energy Building) は、建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、正味(ネット)でゼロにすることを目指した建築物である。ZEB には、①ZEB(省エネ(50%以上)+創エネで100%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、②Nearly ZEB(省エネ(50%以上)+創エネで75%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、③ZEB Ready(50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、④ZEB Oriented(延べ面積10,000㎡以上で、事務所・学校・工場等の場合は40%以上、ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所等の場合は30%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)の4段階があり、いずれの省エネ性能も後述するBELSの5つ星に相当する。



(出所：平成 30 年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ (平成 31 年 3 月) ³⁾)

2014 年 4 月に閣議決定された第 4 次エネルギー基本計画において、「建築物については、2020 年までに新築公共建築物等で、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB の実現を目指す」とする政策目標が掲げられた。以降、2015 年 4 月 ZEB ロードマップ検討会の設置、2015 年 12 月 ZEB の実現・普及に向けたロードマップの公表、2016 年 7 月 ZEB ロードマップフォローアップ委員会が設置される等、ZEB の更なる普及に向けて政府による継続的な議論行われてきた。また、2018 年 5 月には、「2020 年・2030 年の ZEB 普及目標」が明確化されている。

2020 年の ZEB 普及目標	2030 年の ZEB 普及目標
建物用途別 (庁舎/学校/病院/集会所)、建物規模別 (延べ面積 10,000 m ² 未満/10,000 m ² 以上) の計 8 区分において、ZEB に係る建築計画がそれぞれ一棟以上あること (具体的には延べ面積 10,000 m ² 未満においては Nearly ZEB、延べ面積 10,000 m ² 以上においては ZEB Ready) を目指すべき	対象とする新築建築物について、「ZEB ロードマップ検討委員会 とりまとめ (平成 27 年 12 月)」における「ZEB の判断基準」に示された方法に基づき、それぞれの建築物の設計一次エネルギー消費量を合計した量を、基準一次エネルギー消費量を合計した量で除した際に、ZEB Ready 相当となることを目指すべき

(出所：令和元年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ (2020 年 4 月) ⁴⁾)

³⁾ 経済産業省資源エネルギー庁

⁴⁾ 経済産業省資源エネルギー庁

➤ KPI2

KPI2は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（上位3つ以上の認証ランク）を1つ以上取得と定義されている。

中央日本土地建物グループは、KPI1に定めた、2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルのZEB化による大幅な省エネ等性能を確保することに加え、ビルの立地、規模、想定テナント等を考慮のうえ、1つ以上の環境認証を取得することによりESGの観点から、総合的に高品質なものとすることを目指している。取得を目指す環境認証は、以下の通りである。

◆ 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。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。

「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の3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、国また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。環境およ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、建築物にかかわる全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⁵。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、中央日本土地建物グループが、認証取得を目指す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。

◆ 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

⁵ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」（2019年2月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト）

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）の観点から再構築のうえ、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。

今般中央日本土地建物グループがKPIとして定めたB+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では評価している。

◆ 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）によって開発およ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。2022年現在、170以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。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（建築設計および建設）、ID+C（インテリア設計および建設）、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）の5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。したがって、中央日本土地建物グループがKPI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。外皮性能およ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、3つ星は誘導基準を満たしている。

中央日本土地建物グループがKPIとしたBELSにおける3つ星以上の建物は、誘導基準以上の省エネ性能（非住宅：BEI値0.8以下）を有することとなり、環境改善効果があるとJCRは評価している。

本フレームワークで選定された各KPIは、ZEB Oriented以上、DBJグリーンビルディング認証・CASBEE・LEED・BELSの上位3つ以上の認証取得としており、地域・国・国際的に認知された認証、かつ環境性能が高いと判断される認証レベル取得であることから、温室効果ガス排出量削減に資する環境改善効果が期待される。

また、中央日本土地建物グループのマテリアリティの1つである「自然環境との共生」において、GHG排出量の削減、2050年カーボンニュートラルの実現に向けたアクションプランとKPIが定められている。アクションプランである「再生可能エネルギーの導入」「電力使用量の削減」「環境性能の高度化」「省資源・廃棄物削減」のうち、本フレームワークで掲げたKPIは「環境性能の高度化」に係るものであり、SDGsの目標に資するものである。

GHG排出量の削減

2050年カーボンニュートラル（GHG排出量実質ゼロ）への 貢献に向けた各施策の推進

年平均1.0%以上削減

※エネルギー消費原単位、対象範囲「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」に準拠

再生可能エネルギーの導入

2030年までに保有ビルでの電力利用率

50%以上

電力使用量の削減

保有ビルにおける電力使用量削減

環境性能の高度化

- ・ 2030年までに新築するすべてのオフィスビルにおいて、ZEB水準の環境性能を確保
- ・ 2030年までに新築するすべてのオフィスビルにおいて、環境認証（DBJグリーンビルディング認証、CASBEE）を取得
- ・ 2030年までに新築するすべてのマンションにおいて、ZEH水準の環境性能を確保

省資源・廃棄物削減

ペーパーレス活動の推進による一般廃棄物の排出量削減

（出所：本フレームワーク）

中央日本土地建物グループが、本フレームワークで掲げた KPI である 2030 年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいて ZEB 水準の環境性能を確保、環境認証の取得に向けた取り組みは、マテリアリティにおけるアクションプランと KPI の目標達成のみならず、2050 年に向けて長期的にカーボンニュートラルへと移行させようとする日本政府の政策目標に資するものであると JCR では評価している。

以上より、JCR は中央日本土地建物グループが本フレームワークで定めた KPI は有意義であると評価している。

3. SPTs の測定

3-1. 評価の視点

本項では、発行体の設定した SPTs について、SLBP 等で例示されている以下の要素を含んでいるかを中心として、その野心度および有意義性を評価する。

- 1) 各 KPI 値の大幅な改善に結びつけられており、「従来通りの事業 (Business as Usual)」シナリオを超えているか。
- 2) (可能であれば) ベンチマークまたは参照可能な外部指標と比較できるか。
- 3) 事前に設定された発行体の全体的なサステナビリティ/ESG 戦略と整合しているか。
- 4) 債券発行前 (または債券発行と同時に) に設定された時間軸に基づき決定されているか。

次に、発行体の SPTs 設定時に考慮されたベンチマーク等を確認する。SLBP では以下の要素が例示されている。

- ✓ 発行体自身の直近のパフォーマンスの水準 (可能な限り、最低過去 3 年分のトラックレコードを有する KPI を選定) に基づき、定量的なものを設定し、また KPI の将来の予測情報も可能な限り開示する。
- ✓ 同業他社と比較した場合における、設定した SPTs の相対的な位置付けについて (例: 平均的なパフォーマンス水準なのか、業界トップクラスの水準なのか等)
- ✓ 科学的根拠に基づくシナリオ分析や絶対値 (炭素予算等)、国・地域単位または国際的な目標 (パリ協定、温室効果ガスの排出ゼロ目標、SDGs 等)、認定された BAT (利用可能な最良の技術) および ESG のテーマ全体で関連する目標を決定するその他の指標

3-2. 評価対象の現状と JCR の評価

(評価結果)

中央日本土地建物グループの設定した SPTs は、同社の過去の実績および日本政府の目標と比較して野心的な設定である。また、同社の長期ビジョンと整合的である。

i. 自社の過去のトラックレコードとの比較

➤ SPT1

中央日本土地建物グループにおける、過年度実績は下表の通りである。

過年度実績 ⁶	2019 年度	2020 年度	2021 年度
新築オフィスビルに占める ZEB 水準の環境性能率	-	0%	-

(出所: 本フレームワークより)

⁶ 2019 年度および 2021 年度は新築オフィスビルの実績なし。比率は、ZEB 水準の環境性能確保した物件数の割合。

中央日本土地建物グループとして延床面積 50 千㎡以上の大規模開発に主導的、集中的に取り組める機会自体が少なく、後述の「ii. ベンチマークと比較した野心度について」の通り、技術的・経済的な課題が多く、難易度が高い取り組みであることから、同社グループ全体でも ZEB 実績がなかったものである。中央日本土地建物グループは、2050 年までのカーボンニュートラルに向けた取り組みとして、ZEB を推進していくことを重要な位置づけとしており、これまでに同社グループとして実績のない延床面積 50 千㎡以上の大規模開発案件の ZEB 化に取り組むことは野心的であると考えられる。

➤ **SPT2**

中央日本土地建物グループの過年度実績および同業他社との比較実績は下表の通りである。

過年度実績 ⁷	2019 年度	2020 年度	2021 年度
新築オフィスビルに占める 環境認証取得率	-	33%	-

(出所：本フレームワーク)

中央日本土地建物グループは、企業の持続可能な成長、ステークホルダー等から選ばれる企業を目指すために、環境認証の取得は重要な取り組みであると考えている。過年度実績において、これまでも常に環境を意識した事業活動を行ってきたものの、全物件の環境認証を取得するまでに至らなかった。しかしながら、昨今のサステナビリティへの関心の高まりを背景として、全物件の環境認証を取得することにより、環境への取り組みに関する透明性を高め、ステークホルダー等との信頼関係をより強固なものにするため、これまで以上のペースで環境認証の取得を目指している。従来の取り組みを継続するだけでは達成することは難しく、それを超える企業努力が必要となる。

以上より、中央日本土地建物グループが設定した SPTs は、自社トラックレコード等との比較において、野心的と評価できる。

ii. ベンチマークと比較した野心度について

➤ **SPT1**

一般社団法人不動産協会が 2021 年 4 月に公表している不動産業環境実行計画より、政府目標として 2050 年までにカーボンニュートラル実現を目指すと言われた中、不動産協会会員企業がオフィスビルを新築する際のエネルギー性能について、以下の目標を掲げている。

- ◆ 2030 年に向けた ZEB の普及に関する国の目標である「新築建築物の平均で ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の実現」を踏まえ、2030 年までに実現を目指す意欲的な目標として、新築オフィスビルの平均で BEI=60%以下の実現を目指す。
- ◆ この BEI の水準は、オフィス部分の延床面積が 1 万㎡以上のビルにおいては ZEB Oriented に相当するものである。

⁷ 2019 年度および 2021 年度は新築オフィスビルの実績なし。比率は、環境認証を取得した物件数の割合。

また、平成 30 年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ（2019 年 3 月）⁸によれば、延べ面積 10 千㎡以上の建築物は年間の新築着工に占める割合が棟数ベースでは 1%程度であるが、エネルギー消費量ベースでは 36%程度と大きく、新築建築物全体のエネルギー消費に与える影響が大きいことから、エネルギー計画で設定された 2030 年目標を達成するにあたり重要な取り組み対象であるとしている。一方で、環境省によれば ZEB 化に伴う追加コストは建築費の 1 割以上と試算されている。加えて、延べ面積が大きくなるほど空調等の熱搬送動力のエネルギー消費量が増大し、室内環境の質を維持・向上させるために必要な設備の数が増える等、設備全体で最適化を図るための技術的なハードルおよび実現の難易度が高いものとなっている。特に ZEB の設計段階では、断熱、日射遮蔽、自然換気、昼光利用といった建築計画的な手法（パッシブ手法）を最大限に活用しつつ、寿命が長く改修が困難な建築外皮の省エネ性能を高度化した上で、建築設備での高度化を重ね合わせるといった、ヒエラルキーアプローチの設計概念が重要である。



（出所：環境省ウェブサイト ZEB PORTAL）

このような背景により、SPT1 に定めた床面積 50 千㎡以上の高層大規模オフィスビルの ZEB 実績は、不動産市場全体においても 2016 年度～2022 年 6 月でわずか 10 件（うち竣工済 6 件）⁹に留まっている。したがって、SPT1 は野心度を有していると JCR は評価している。

➤ SPT2

中央日本土地建物グループが取得を目指す環境認証は、同社のグリーンファイナンス・フレームワーク¹⁰の資金用途にかかる適格クライテリアに定めた環境認証および認証ランクと同様に設定されている。日本政府や業界として、比較対象となる目標やベンチマークはないが、2050 年までにカーボンニュートラル実現を目指す過程において、環境性能に配慮した取り組みの重要性について謳われている。また、同業他社においては、環境認証取得の対象となるプロジェクトや建物用途は様々

⁸ 経済産業省資源エネルギー庁

⁹ 一般社団法人住宅性能評価・表示協会のウェブサイトを参照。

¹⁰ 中央日本土地建物グループのグリーンファイナンス・フレームワークに対する JCR の評価レポート
<https://www.jcr.co.jp/download/02a20100733e0c2534f160e15231ecfa2bc3cabaacc2122e5e/21d0454.pdf>

であるものの、「環境認証 100%取得」「積極的に取得を推進する」などの方針が掲げられており、同社が SPT2 に設定された目標「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」は、業界においてもトップ水準である。したがって、SPT2 は野心度を有していると JCR は評価している。

同業他社との比較	同社	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
保有オフィスビル 環境認証取得率 ¹¹ (直近決算時点)	13%	21%	38%	33%	36%	16%
上記目標	2030 年 100%	開示なし	毎年 100%	2030 年 100%	2030 年 100%	毎年 100%

(出所：提供データより JCR 作成)

以上より、中央日本土地建物グループによって設定された SPTs は、達成のためには自社のこれまでのトラックレコードと比較して、従来のビジネスで行ってきた内容を超えた取り組みが必要となるほか、同業他社および業界対比でも野心的な目標である。また、政府が定めた目標等に資するものであり、達成するための難易度も高く、野心的な目標であると JCR は評価している。また、本フレームワークにおける SPTs は、同社のサステナビリティ戦略やマテリアリティ等と整合的である。

iii. 中央日本土地建物グループの SPTs 達成に向けた具体的な取り組みについて

中央日本土地建物グループは、以下のとおり、今後のオフィスビルの竣工を予定又は想定し、SPTs 達成に向けた計画を策定している。

竣工予定年度	延床面積 50 千㎡以上	延床面積 50 千㎡未満
2023 年度	-	1 棟
2024 年度	田町駅前建替プロジェクト	2 棟
2025 年度	淀屋橋駅東地区都市再生事業	1 棟
2026 年度	虎ノ門一丁目東地区 第一種市街地再開発事業	(仮 2 棟)
2027 年度	大宮駅西口 3-A・D 地区 第一種市街地再開発事業	(仮 2 棟)

(出所：提供データより JCR 作成)

2027 年 12 月までの新築オフィスビルの竣工見通しに基づくと、SPT1 および SPT2 を同時に取り組むことにより、新築オフィスビルの省エネ等比率の平均は概ね 4 割となり、全体としては ZEB

¹¹ 保有オフィスビルにおける環境認証を取得している物件数の割合。

Oriented および BELS の 4 つ星と同等の省エネ性能を確保することを目指している。また、技術的な課題や追加的コストに関しては、設計段階からプロジェクト関係者と綿密にコミュニケーションを取ることにより解決を図っていく考えである。今後は、SPTs の達成に向けた取り組みによりノウハウの蓄積を図り、政府目標および同社マテリアリティにおいて定められた KPI である「2030 年までに新築する全てオフィスビルにおいて、ZEB 水準の環境性能を確保」「2030 年までに新築するすべてのオフィスビルにおいて、環境認証を取得」の達成を目指す方針である。

3-3. JCR によるインパクト評価

JCR は、本フレームワークで定められた SPTs が野心的かつ有意義なものであり、中央日本土地建物グループのサステナビリティ戦略や長期目標の実現に資すること、ならびにポジティブなインパクトの最大化およびネガティブなインパクトの回避・管理・低減の度合いを確認するため、国連環境計画が策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）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、SPTs の影響度（インパクトの度合い）を検討した。

①多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされているか
 （バリューチェーン全体におけるインパクト、事業セグメント別インパクト、地域別インパクト等）

中央日本土地建物グループが設定したSPTsの達成は、「エネルギー」「気候」に限定したネガティブ・インパクトの抑制であるが、同社グループが定めたサステナビリティ基本方針に掲げた目標達成に向け、グループ全体で取り組みを進めるものであり、事業全体へのインパクトが期待される。また、サプライチェーン¹²においても、下図の通りインパクトが期待される。

不動産業のサプライチェーン

設計・企画 > 施工 > 運用 > 解体

KPI1

KPI2

②有効性：大きなインパクトがもたらされているか
 （SPTsが対象とする売上高、事業活動、対象となる地域、SPTs測定を行う事業活動の国内外におけるマーケットシェア等）

本フレームワークで設定されたSPTsは、大きなインパクトが期待される。中央日本土地建物グループが設定したSPTsは、不動産業界全体で取り組み実績が少なく、同社グループとして実績のないZEB化も含まれており、達成の難易度も高いものとなっている。SPTs達成により今後のモデルケースとなり得る取り組みであり、同業界への波及を含め、大きなインパクトをもたらすものと期待される。

③効率性：投下資本に対し相対的に規模の大きいインパクトが得られているか

中央日本土地建物グループは、社会課題解決への貢献を新たな価値創造の機会と捉え、2022年4月に「サステナビリティビジョン」と「5つの重要課題（マテリアリティ）」から構成される「サステナビリティ基本方針」を策定した。多様化する社会並びに顧客ニーズにより高い次元で応えるサービスを提供することを通じて、グループの持続的な成長、社会やステークホルダーから選ばれ続ける企業グループとなることを目指し、今後とも環境・社会・ガバナンスを意識した事業に取り組んでいる。また、マテリアリティについては、SDGsをはじめとする国際的なフレームワーク等を参考に、同社グループと関連性の高い社会課題を抽出し、ステークホルダーと同社グループ事業の2軸による重要性評価を行い特定した。

¹² サプライチェーンは、一般社団法人不動産協会の2021年4月『不動産業環境実行計画』を参照。

サステナビリティ推進体制としては、グループ全体のサステナビリティ活動を適切に管理・推進するために、2022年4月に取締役会の監督のもとに「サステナビリティ委員会」を新たに設置した。同委員会は、中央日本土地建物グループ株式会社代表取締役社長が委員長を務め、原則年2回開催され、同社グループのマテリアリティ毎の取り組み状況、各KPIの状況等、グループ横断的なサステナビリティ活動に関する協議・報告を実施している。また、同委員会の下部組織であるマテリアリティ毎の「協議会（ワーキンググループ）」、事務局を担う「サステナビリティ推進室」とともに、活動を進めており、実効性を高めている。

中央日本土地建物グループは、2050年に向けて長期的にカーボンニュートラルへと移行させようとする日本政府の政策目標に資する取り組みを推進しており、気候変動関連リスクによる事業に与える財政的な負担に対して事前に策を講じることにより、将来的な企業価値向上、大きなインパクトが期待される。

また、本フレームワークで設定されているSPTsは、中央日本土地建物グループのサステナビリティ基本方針、マテリアリティと整合的であり、本フレームワークに基づき組成したSLBの発行によってインパクトの効率的な発現が期待される。




④倍率性：公的資金または寄付に対する民間資金活用の度合い

不動産の脱炭素化、ZEB化については、政府が強力に推進している分野であり、各種補助金等公的資金の投入がなされている。仮に公的資金が活用された場合、投資全体に占める公的資金の割合は一部に過ぎず、民間資金活用が主体となる。

⑤追加性：追加的なインパクトがもたらされているか

- SDGs が未達成い是对応不足の領域への対処を促しているか
- SDGs 実現のための大きな前進となっているか

各指標はSDGsの17目標および169ターゲットのうち、以下のとおり複数の目標およびターゲットに追加的なインパクトをもたらすものと考えられる。

7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	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 7.3 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。
9 産業と技術革新の 基盤をつくろう 	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。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
11 住み続けられる まちづくりを 	目標 11：住み続けられる街づくりを ターゲット 11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。 ターゲット 11.6 2030年までに、大気の状態およ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。

13 気候変動に
具体的な対策を



目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。

4. 債券の特性

4-1. 評価の視点

本項では、以下の内容を確認する。

- (1) 選定された KPI が事前に設定された SPTs を達成するか否かに応じて、社債の財務的・構造的な特性が変化する取り決めとなっているか。
- (2) KPI の定義と SPTs、SLB の財務的・構造的な特性の変動可能性は、SLB の開示書類に含まれているか。
- (3) KPI の測定方法、SPTs の設定、前提条件や KPI の対象範囲に重大な影響を与える可能性のある想定外の事象が発生した場合の対応（重要な M&A 活動、規制等の制度面の大幅な変更、または異常事象の発生等）について、SLB の開示書類の中で言及の予定はあるか。

4-2. 評価対象の現状と JCR の評価

(評価結果)

本フレームワークに基づき組成した SLB は、選定された KPI に関し事前に設定された SPTs を達成するか否かに応じて、財務的・構造的な特性が変化する取り決めとなっている。当該変動可能性は、本フレームワークにかかる開示書類に含まれている。KPI の測定方法、SPTs の設定、前提条件について、本フレームワークにかかる開示書類の中で言及されている。

本フレームワークの定める債券の特性として、SPTs が未達の場合には、SPTs の達成状況に応じた額を適格寄付先（環境保全活動を行う公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準ずる組織）への寄付が実施される。最終的な寄付先については、SPTs の未達が判明したタイミングで、中央日本土地建物グループのサステナビリティ委員会にて、SPTs 未達成の要因を精査のうえ、機関決定される。なお、SPTs 未達の場合の寄付額は、SPT1-1、SPT1-2、SPT2 の未達数に応じて算出され、1 つ未達は発行額の 0.1% 相当、2 つ未達は発行額の 0.2% 相当、3 つ全て未達は発行額の 0.3% 相当と定めている。

本フレームワークに基づく SLB 発行時点で、事業構造に重大な影響を与える想定外の事象（M&A、規制等の制度面の大幅な変更、または異常事象の発生等）が発生し、KPI の定義や SPTs の設定を変更する必要がある場合には、適時に変更事由や再計算方法を含む変更内容を開示する予定としている。なお、本フレームワークの SPTs が変更となった場合でも、本フレームワークに基づき既に発行された債券の SPTs は変更されない。

また、KPI の定義や SPTs、財務的・構造的な特性の変動可能性、想定外の事象が発生した場合の対応は、適時に開示される。

以上より、JCR は本フレームワークで SPTs の達成状況と財務的・構造的な特性の連動が明確に定められ、また法定開示書類に適切な記載がなされることを確認した。

5. レポーティングと検証

5-1. 評価の視点

本項では、債券発行後に予定しているレポーティング内容として以下の項目が含まれる予定か、開示方法および第三者検証の予定の有無について確認する。

i. 開示予定項目

年に1回以上、以下の事項が開示される予定となっているか。

- ✓ 選定 KPI のパフォーマンスに関する最新情報（ベースラインの前提条件を含む）
- ✓ 投資家が SPTs の野心度合いを測るために有用な情報（発行体の最新のサステナビリティ戦略や関連する KPI/ESG ガバナンスに関する情報、また KPI と SPTs の分析に関する情報等）

可能な範囲で以下の情報について開示：

- ✓ パフォーマンス/KPI の改善に寄与した主な要因（M&A 活動等も含む）についての定性的・定量的な説明
- ✓ パフォーマンスの改善が発行体のサステナビリティにどのような影響を与えるかについての説明
- ✓ KPI の再評価有無、設定した SPTs の修正有無、ベースラインの前提条件や KPI の対象範囲の変更有無

ii. 検証

検証内容（SPTs の達成状況、財務的・構造的特性の変更に対する影響、そのタイミング等）について情報を開示予定か。

5-2. 評価対象の現状と JCR の評価

（評価結果）

中央日本土地建物グループは、本フレームワーク発行後のレポーティングにおける開示内容、頻度、方法について適切に計画しており、SPTs の進捗状況等、原則で必要とされる内容について、第三者検証を受ける予定である。

中央日本土地建物グループは、KPI に関する最新の実績値(SPTs の進捗状況)、KPI・SPTs に関連する最新のサステナビリティ戦略に関する情報を年次でウェブサイトを開示を行う予定であり、これら KPI の開示事項について独立した第三者によるレビューを受ける予定である。なお、償還期限到来年に中央日本土地建物グループおよび JCR で本 SLB に係る振り返りを行い、SPTs の達成状況に加え、中央日本土地建物グループおよび社会に対するインパクトの発現状況を評価することとしている。

また、償還までの期間において SPTs にかかる想定外の事象が発生した場合には、JCR がレビューを行い、引き続き SLBP 等への準拠状況と当初想定していた野心度や有意義性が維持されるか否かを確認する。

6. SLBP 等との適合性に係る結論

以上の考察から、JCR は本第三者意見の提供対象である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。

(担当) 菊池 理恵子・小林 克人

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、ICMA が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド原則（SLBP）および環境省が2020年3月に策定し、2022年7月に改訂したサステナビリティ・リンク・ボンド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および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の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。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCRは発行体又は発行体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参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本評価を実施するうえでJCRは、ICMA、UNEP FI および環境省が策定した以下の原則およ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
- ・環境省 サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン
- ・ポジティブ・インパクト金融原則
- ・資金使途を限定しないポジティブ・インパクト・ファイナンス モデルフレームワーク

3. 信用格付業に係る行為との関係

本第三者意見書を提供する行為は、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。

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、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。本第三者意見は、評価の対象であるサステナビリティ・リンク・ボンドに係る各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見書は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。本第三者意見は、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。本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。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

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、発行を予定しているサステナビリティ・リンク・ボンドについて、ICMAによるサステナビリティ・リンク・ボンド原則への適合性に対する第三者意見を述べたものです。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ 認定検証機関)
- ・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) ソーシャルボンド原則、Climate Transition Finance 作業部会メンバー

■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