



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。

## 野村不動産グループ

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

野村不動産グループ

評価対象

野村不動産グループ・サステナビリティファイナンス・フレームワーク

### 概要

#### ▶▶▶1. 野村不動産グループの概要とサステナビリティに向けた取り組み

野村不動産グループは、2004年6月に野村不動産株式会社を中心とする企業グループにおける純粋持株会社体制の構築を目的に設立された野村不動産ホールディングス株式会社（野村不動産HD）を中心とするグループ会社である。

野村不動産HDは、グループにおける戦略の立案と決定、経営資源の最適配分、マネジメントとモニタリングなど、グループ全体の重要事項に関する決定権を有している。さらには出資比率、人的関係などを考慮しても、傘下の事業会社との一体性が認められる。

野村不動産グループとしての事業セグメントとして、マンションを中心に戸建、宅地などの開発・分譲事業に、賃貸住宅事業とシニア事業を移管した「住宅事業」、オフィスビル・商業施設等を賃貸・転貸事業にフィットネス事業を加えた「都市開発事業」、不動産を運用対象とした私募ファンドの運

用及び REIT の運用受託などの「資産運用事業」、不動産の仲介業務、CRE 戦略をサポートする「仲介・CRE 事業」、ビルや住宅などの運営管理、修繕工事等を行う「運営管理事業」などがある。

野村不動産グループは、企業理念として「あしたを、つなぐー私たちは、人、街が大切にしているものを活かし、未来につながる街づくりとともに、豊かな時を人びとと共に育み、社会に向けて、新たな価値を創造し続けます」をステークホルダーへの約束として掲げており、この約束により、持続的な価値向上とサステナビリティへの貢献を目指すものとしている。

## ▶▶▶2. サステナビリティ・ファイナンス・フレームワーク

JCR は、野村不動産グループが 2021 年 1 月に策定したサステナビリティ・ボンド・フレームワークについて、総合評価“SU 1(F)”を付与している。野村不動産グループは、このフレームワークにおいて、サステナビリティボンド<sup>1</sup>によって調達した資金を、グリーンプロジェクトとして、グリーンビルディング及び省エネルギー性能のある取り組みに、またソーシャルプロジェクトとして、基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス及び社会経済的向上・エンパワーメントに資するプロジェクトへの資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当すると定めている。

今般、野村不動産グループは、フレームワークに基づく資金調達対象にローンを追加した。また、資金使途の適格クライテリアを一部改訂した。今回のレビューでは、改訂後の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）について、「グリーンボンド原則<sup>2</sup>」、「ソーシャルボンド原則<sup>3</sup>」、「サステナビリティボンドガイドライン<sup>4</sup>」、「グリーンローン原則<sup>5</sup>」、「ソーシャルローン原則<sup>6</sup>」、「グリーンボンドガイドライン<sup>7</sup>」、「グリーンローンガイドライン<sup>8</sup>」及び「ソーシャルボンドガイドライン<sup>9</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。

野村不動産 HD は、2021 年 1 月時点の本フレームワークにおいて、グリーン適格クライテリアを一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングとしている。適格クライテリアは、CASBEE B+ ランク以上、LEED Silver 以上、BELS3 つ星以上、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、Green Mark 認証 Gold 以上のいずれかを取得又は更新した物件、あるいは取得又は更新する予定で設計・建設している物件、または、集合住宅における ZEH に該当する住棟である。JCR は、2021 年 1 月時点で野村不動産グループの定めたグリーン適格クライテリアは環境改善効果を有するプロジェクトであると評価している。野村不動産 HD は、グリーンビルディングの基準について、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、CASBEE の範囲の明確化、BELS の適格ランクの変更及び LEED におけるバージョンの明確化を行っている。いずれについても、JCR は引き続き環境改善効果を有するものであると評価している。

<sup>1</sup> 当該箇所においてサステナビリティボンドとは、グリーンボンド、ソーシャルボンド及びサステナビリティボンドを指す。  
<sup>2</sup> ICMA "Green Bond Principles 2021" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>  
<sup>3</sup> ICMA "Social Bond Principles 2023" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>  
<sup>4</sup> ICMA "Sustainability Bond Guidelines 2021" <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>  
<sup>5</sup> LMA, APLMA, LSTA "Green Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>  
<sup>6</sup> LMA, APLMA, LSTA "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>  
<sup>7</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>8</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>9</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>

また、野村不動産 HD は、ソーシャルプロジェクトのうち、地域住民を対象とした社会経済的向上・エンパワーメントについて、実状に合わせて適格要件の記載を修正している。JCR は、適格要件の内容に本質的な変更がなく、引き続き社会的便益がもたらされるものであると評価している。

さらに、サステナビリティファイナンスに係るプロセス及び資金管理について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを確認した。また、レポートングについても、開示内容等が適切である旨を確認した。

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（資金用途）」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満たしていると考えられる。

## 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）

野村不動産 HD では、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（適格事業部分のみ抜粋）

（前略）

本フレームワークに基づき、以下の債券・ローンによる調達ができるものとします。

グリーンファイナンス：グリーン適格要件のみを満たす適格事業のみ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される債券・ローン

ソーシャルファイナンス：ソーシャル適格要件のみを満たす適格事業のみ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される債券・ローン

サステナビリティファイナンス：1つの適格事業でグリーン適格要件及びソーシャル適格要件を満たす場合、または充当される複数の適格事業においてグリーン適格要件及びソーシャル適格要件を満たす事業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される債券・ローン

なお、このフレームワークにもとづき、当社グループはグループレベル、及びグループを構成する各企業にて、グリーンファイナンス、ソーシャルファイナンス及びサステナビリティファイナンスを調達することができます。

### 2.1 調達資金の使途 Use of Proceeds

本フレームワークにもとづき、調達された資金は、新規または既存の適格事業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されます。

#### ■適格事業

下記のグリーン適格要件を満たす環境に関する性能を確認済の建物及び当該建物に関連する土地取得等含めた事業とします（※2）。

※2 土壌汚染や水質汚染等の問題が残る土地取得は含めないこととします。

<グリーン適格要件>

- A. 以下のいずれかの建物認証を債券の発行日から遡って過去 36 ヶ月以内に取得または、更新した建物。または、将来取得又は更新予定の建物。
- CASBEE 建築（新築、既存、改修）または CASBEE 不動産（地方自治体による CASBEE を除く）における S ランク、A ランクもしくは B+ランク

- LEED-BD+C (Building Design and Construction) または LEED-O+M (Building Operations and Maintenance) 認証 (ともに v4 以降) における Platinum、Gold または Silver
- BELS (建築物省エネルギー性能表示制度) においては以下の通り

平成 28 年度基準：5 つ星、4 つ星または 3 つ星 (既存不適格 (※3) は除く)

令和 6 年度基準：(非住宅) レベル 6、5、4 (既存不適格 (※3) は除く)、(住宅) レベル 3 以上

※3 工場等 (物流倉庫含む)：BEI=0.75 超えではないこと

- DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星または 3 つ星
  - BCA (シンガポール建築建設局) Green Mark 認証における Platinum、Gold Plus または Gold
- B. 集合住宅における ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) に該当する住棟 (ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented のいずれかの定義に該当する建物)。

#### < ソーシャル適格要件 >

- 防災：地震や台風などの自然災害の発生確率の高い日本において、災害時に「安全・安心」を提供する拠点機能を担う施設や装備に関する投資や出費であること。ビルの利用者のみならず、周辺の人々や周囲の帰宅困難者を受け入れる場所の確保、食料・資機材などの備蓄を含む。
- 雇用の創出：社会課題を解決する事業の創出、雇用の機会が限定された人々による事業の立ち上げを図る中小事業者へのワーキングスペースや事業成長への機会の提供に関する投資や支出であること (オフィスの効率化や、起業及びさらなる成長のためにオフィスを構えたいなどの企業を中心としたニーズに資するために提供しているサービス付小規模オフィス「H<sup>1</sup>O」に関する事業が挙げられます)。
- 高齢者・介護向けサービス：日本において急速に進む高齢化により増加する潜在的に脆弱な立場になる人々への生活に必要なサービスを提供するための投資や支出であること (高齢化の進行に伴う、介護や自立した生活が送れるような支援などのニーズに資するために提供している賃貸型シニアレジデンス「オウカス」に関する事業が挙げられます)。医療介護施設、介護離職への解決手段としての社会インフラを含む。
- コミュニティ・エンパワーメント：
  - ① ライフスタイルの変化に伴う住まいへのニーズの多様化やオフィスに対する価値観の変化等を背景とした、人々の多様な働き方を支援する (テレワーク利用やサテライト促進などの多様な働き方のニーズに資するために提供しているシェアオフィス「H<sup>1</sup>T」(入会金・月額固定費等が掛からない料金形態や、首都圏エリアを中心に 281 拠点 (※4) を構えるなど高い利便性を有す) に関する事業が挙げられます)。

※4 2024年3月時点、提携店含む。

② 少子高齢化や単身世帯の増加等による住民同士のつながりの希薄化という社会課題に対して、コミュニティ形成を促し、災害などの非常時に円滑な共助や治安の向上等、街の持続可能性をソフト面から支える（地域に貢献する街づくり活動の「Be ACTO」等が挙げられます）。

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

今般の変更では、当初債券のみが発行対象となっていたのに対し、ローンも調達対象として追加されている。また、2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたこと等に伴い、野村不動産グループは、本フレームワークにおいて定義される適格クライテリアで求める建築物の環境認証のうち、CASBEEの範囲の明確化、LEEDにおけるバージョンの明確化及びBELSの適格ランクの変更を行った。さらに、ソーシャルプロジェクトの記載ぶりを変更した。

### (1) 調達対象としてのローンの追加

野村不動産グループは本フレームワークの改定に伴い、債券に加えローンも本フレームワークによる資金調達の対象として追加している。ローンを調達手段に加えることによる本フレームワークへの影響はないため、JCRはローンを調達手段として追加することについて問題はないと判断している。

### (2) グリーン適格クライテリアの変更

本フレームワークにおいて、今回記載が変更されたCASBEE、LEED及びBELS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。

今般、野村不動産グループが適格クライテリアとして定めた 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。

野村不動産グループ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。

野村不動産グループが適用した 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。

以上より、JCR は変更後のグリーンプロジェクトに関する適格クライテリアも高い環境改善効果が期待できる物件を対象としていると評価している。

### (3) ソーシャル適格クライテリア

野村不動産グループは本フレームワークの改定に伴い、ソーシャル適格クライテリア コミュニティ・エンパワーメント②の記載を修正した。これは、本項目で例示されている街づくり活動「Be ACTO」の実態を踏まえ、よりふさわしい記載に修正したものである。

Be ACTO は、多様なコミュニティの形成・活性化が地域や街の価値をより一層高めるという考えの下、住民、教育機関、行政、企業が一体となりコミュニティを醸成していくことを野村不動産グループが手助けするエリアマネジメント活動である。野村不動産グループは、この活動を通じて地域住民の共助の行動や地域ならではのコミュニティが育っていくことを目指している。

JCR は、初回評価時に、単身世帯の増加及び高齢化によって、労働力不足やコミュニティの欠如による地域や行政の社会課題の解決が進まず、当該地域が住む場所として適切な機能を果たせないことが社会問題になりつつあることを指摘した。そのうえで、本項目で示された取り組みは、地域・エリア全体のコミュニティを活性化することで、前述の社会問題の対応につながることから、地域住民を対象としたエンパワーメントとして社会的便益があるものと評価した。

本レビューに際し、記載の方法が修正されたものの、本項目に記載されているプロジェクトの内容に本質的な変更はなく、期待される社会的便益、及び、環境・社会に対する負の影響は初回評価時と同様であると JCR は評価している。

上記を踏まえ、本フレームワークにおける資金使途は引き続き適切であると評価している。

## 2. 資金使途の選定基準とプロセス

野村不動産グループは、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（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

### プロジェクトの評価と選定のプロセスにかかる本フレームワーク

#### 2.2 プロジェクトの評価と選定のプロセス

本フレームワークに基づき発行されるグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティファイナンスによる調達資金が充当される事業は、発行会社の管理部門（野村不動産ホールディングスにおいては、資金部及びサステナビリティ推進部）が調達資金の使途にて定める適格要件への適合状況に基づいて選定し、資金部担当役員が最終決定します。

なお、すべての適格候補事業は、環境・社会的リスク低減のために以下について対応していることを確認します。

- 事業実施の所在地の国・地方自治体にて求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- 事業実施にあたり地域住民への十分な説明の実施
- CSR 調達ガイドラインに沿った資材調達、環境負荷物質への対応、廃棄物管理の実施
- 分譲住宅、賃貸オフィスについては、設計・施行段階における環境性能仕様について定めた「設計基準」「品質マニュアル」に基づく環境対応の実施

なお、現在当社グループでは、社会・環境に関するリスク管理（ESG に関する問題含む）についても定期的に確認を行っています。社会・環境面に関する出来事や課題等について、債券の償還までの期間においても野村不動産ホールディング及びグループ会社の取締役などで構成される「サステナビリティ委員会（緊急性・重要性等に応じ、上位の会議体である経営会議・取締役会の場合あり）」において重大な影響があるものに関しては内容が報告される予定です。

#### 【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。今般のレビューにおいて、野村不動産グループは対象とする資金調達手段にローンも加えたため、記載を修正しているが、本フレームワークのプロセスの実施体制に実質的な変更点はない。以上より、本フレームワークにおけるプロセスは引き続き適切であると評価している。

### 3. 調達資金の管理

野村不動産グループは、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（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

#### 調達資金の管理にかかる本フレームワーク

##### 2.3 調達資金の管理

発行会社の資金管理部署（野村不動産ホールディングスにおいては資金部）がグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティ ファイナンス として調達した資金について、適格事業への充当及び管理を行います。本フレームワークにて発行されたグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティ ファイナンス の残高がある限り、残高合計額が適格事業の資産合計額を超えないように充当を行います。

グリーン、ソーシャルまたはサステナビリティ ファイナンス による調達資金が適格事業に充当されるまでの間、または十分な適格事業がない場合の未充当資金については、現金または現金同等物にて運用し、調達 から3年程度の間には大半の充当を完了する予定です。また、調達した資金を充当した物件の売却等の理由により未充当資金が発生した場合は、他の適格要件を満たす事業に遅滞なく再充当しますが、それまでの期間については現金または現金同等物として管理します。なお、再充当に際して、グリーンないしはソーシャル ファイナンス により調達した資金の充当は各々の適格要件を満たすように、サステナビリティ ファイナンス により調達した資金の充当は、再充当後もグリーン適格要件及びソーシャル適格要件を満たすようにします。

発行会社の資金管理部署にて半期毎に資金の充当状況（適格事業の選定基準への準拠の確認含む）を内部で追跡、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資金管理体制について適切と評価している。今般のレビューにおいて、野村不動産グループは対象とする資金調達手段にローンも加えたため記載を修正しているが、資金管理方法に実質的な変更点はない。よって、引き続き適切であると評価している。

## 4. レポーティング

野村不動産グループは、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（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

### レポーティングにかかる本フレームワーク

#### 2.4. レポーティング

適格事業への充当状況ならびに環境・社会への効果を、年次で当社グループウェブサイトまたはサステナビリティレポートにて報告します。ローンの貸付人から要請があった場合は、貸付人への報告方法を協議の上決定します。

##### 2.4.1 資金状況レポーティング

調達残高がある限り、年次で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。

- 適格事業の概要（物件名と各物件の評価額を含む）
- 適格事業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

資金充当状況に関する初回レポートはグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティファイナンス実施から1年以内に行う予定です。なお、調達資金の金額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時に開示します。

##### 2.4.2 インパクト・レポーティング

調達残高がある限り、年次で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。

- グリーン適格要件を満たす事業を構成する物件・事業の名称、取得した認証のレベルと取得・再取得時期
- グリーン適格要件を満たす事業のポートフォリオレベルでの
  - ✓ CO<sub>2</sub>排出量
  - ✓ エネルギー使用量
  - ✓ 水使用量
- ソーシャル適格要件を満たす事業については、区分毎に以下のアウトプット指標・アウトカム指標等

指標	防災	雇用の創出	高齢者・介護向けサービス	コミュニティ・エンパワーメント
アウトプット	<input type="checkbox"/> 防災関連における投資概要	<input type="checkbox"/> H <sup>1</sup> O の概要	<input type="checkbox"/> オウカスの概要	<input type="checkbox"/> H <sup>1</sup> T の概要 <input type="checkbox"/> Be ACTO に関連する投資内容
アウトカム	<input type="checkbox"/> 防災対応品目と数量、供給対応人数	<input type="checkbox"/> テナント数 <input type="checkbox"/> 利用企業の属性等	<input type="checkbox"/> 高齢者向け住宅の利用者数	<input type="checkbox"/> H <sup>1</sup> T の拠点数、会員数 <input type="checkbox"/> コミュニティ活動の状況（開催イベントの概要）
インパクト	「人、街が大切にしているものを活かし未来につながる街づくりとともに、豊かな時を人びとと共に育み社会に向けて、新たな価値を創造し続けること」			
	<input type="checkbox"/> 防災設備等の対応の結果、災害時において可能となった人的支援の状況（テナント及び周辺住民等の受入れ人数、物資の供給人数等）	<input type="checkbox"/> オフィス利用の結果、可能となった事業機会の状況（交流会イベント等の開催概要・回数、利用者数等）	<input type="checkbox"/> 高齢者が安心して暮らせる住宅供給の状況（オウカスの竣工状況、各々の利用者数等）	<input type="checkbox"/> オフィス利用の結果、多様な働き方を実現した利用者の状況（拠点数、会員数） <input type="checkbox"/> コミュニティ活動による、地域の活性化の状況（開催イベントの概要・回数、参加者の人数等）

### 【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。今般のレビューにおいて、野村不動産グループは対象とする資金調達手段にローンも加えたため、記載を修正している。また、その他、わかりやすさのために記載を修正しているが、レポートとして定めていた内容に実質的な変更点はないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

野村不動産 HD では、ウェブサイト上に「サステナブル・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> 野村不動産 HD ウェブサイト <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/finance/>

## 5. 組織のサステナビリティへの取り組み

野村不動産グループは、グループ企業理念「あしたを、つなぐ」を掲げている。これは「私たちの約束」とタイトルがあり、人、街が大切にしているものを生かし、未来（あした）につながる持続可能な街づくりと、街に集う人びとともに豊かな時を共に育みながら、価値創造をしていくという思いが込められている。

このグループ企業理念に基づき、野村不動産グループは、2050年のありたい姿としてサステナビリティポリシー「Earth Pride-地球をつなぐ-」、2030年をターゲットとする2030年ビジョン「まだ見ぬ、Life & Time Developerへ」を策定している。この2030年ビジョンの実現に向けて、2023年3月期から2031年3月期を計画期間とする新たな中長期経営計画が策定された。本計画では、「高い利益成長と高い資産・資本効率の実現」を目指し、「国内デベロップメント事業の更なる拡大」「サービス・マネジメント分野の高い利益成長」「海外事業の着実な成長」を重点戦略と位置付けている。



図 1：野村不動産グループ 経営体系図<sup>11</sup>

本フレームワークの適格クライテリアを満たすプロジェクト及びサービスは、これら価値創造のテーマのいずれかに沿ったものであり、野村不動産グループが不動産開発及び不動産に関連するサービスを通して様々な環境問題・社会問題に向かいあい、解決に貢献することで、未来につながる街づくりを目指している。

野村不動産グループでは、サステナビリティマネジメントを行う合議体として、野村不動産 HD の代表取締役副社長兼グループ CEO を委員長とするサステナビリティ委員会を設置しており、サステナビリティに関する方針、活動の審議、決定などを行いグループ各社と連携している。同委員会の下部組織として、環境分科会、人権分科会、人材・ウェルネス・D&I 委員会等が設置されている。また、事務局の役割はサステナビリティ推進部が担っており、グループ全体で着実に取り組み

<sup>11</sup> 出典：野村不動産 HD 中長期経営計画 2023年3月期～2031年3月期

を推進していく体制が構築されている。野村不動産グループのサステナビリティに係る活動には、外部の有識者やコンサルタントなどの専門的知見を生かしたうえで、客観性を以て進められている。

野村不動産 HD は、「国連グローバル・コンパクト」、「責任投資原則」及び「国連環境計画・金融イニシアティブ」に署名している。また、2020年11月に、野村不動産グループの温室効果ガス排出量削減目標（2030年までに2019年度比、温室効果ガス排出総量 Scope1,2 及び Scope3 を各々35%削減）に関し、国際的イニシアティブ「SBT（Science Based Targets）」の認定を取得した。その後、Scope1,2 の削減率を35%から60%、Scope3 の削減率を35%から50%へ引き上げており（目標年・基準年は前述同様）、従来から行っている環境負荷低減の取り組みをより強化している。さらに、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づいた情報開示<sup>12</sup>に加え、2024年10月より、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づいた情報開示<sup>13</sup>を行っている。

以上より、JCR では、野村不動産グループがサステナビリティを経営の優先課題ととらえ、自社とグループ会社の事業活動を通じて精力的に課題解決に取り組んでいると評価している。

<sup>12</sup> 野村不動産 HD ウェブサイト <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/tcf/>

<sup>13</sup> 野村不動産 HD ウェブサイト <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/tnfd/>

## 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・後藤 遥菜

## 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