

24-D-1544
2025年1月20日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナブル・ファイナンス・フレームワークに対する
第三者意見及びレビュー結果を公表します。

中央日本土地建物グループ株式会社

サステナブル・ファイナンス・フレームワーク

据置

<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

中央日本土地建物グループ株式会社

評価対象

中央日本土地建物グループ株式会社
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. 評価の概要

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）は2021年8月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、JCRは同フレームワークに対してJCR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“Green 1(F)”を付与している。その後、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、2024年7月に中央日本土地建物グループはグリーンビルディングの基準の一部を見直しており、JCRは同フレームワークについてJCR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“Green 1(F)”を付与している。

今回、中央日本土地建物グループは、既存のグリーンファイナンス・フレームワークに対して、サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークを追加し、サステナブル・ファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）を策定している。本フレームワークのうち今回追加されたサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークに対して、「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」¹、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」²、「サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン」³及び「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」⁴（総称して「SLBP等」）への適合性を確認した。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、中央日本土地建物グループ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이터（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、検証について確認を行った。また、今回の改訂において、グリーンファイナンス・フレームワークについて従来より変更がないことをJCRは確認しており、同フレームワークに対するJCR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“Green 1(F)”を引き続き付与している。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。

▶▶▶2. 中央日本土地建物グループの概要及び企業理念・サステナビリティ戦略

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である。中央日本土地建物グループは中核事業会社である中央日本土地建物及び連結子会社12社等によって構成されており、都市開発事業、住宅事業を主力として、不動産ソリューション事業、資産運用事業などを手掛けている。2024年3月期の連結営業収益は1,148億円、連結従業員数は1,294名、総資産は13,225億円、賃貸保有資産は約130万㎡に上る。

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Sustainability-Linked Bond Principles 2024" (<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-linked-bond-principles-slbp/>)

² 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/>)

³ 環境省 サステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン 2024年版 (<https://www.env.go.jp/content/000264120.pdf>)

⁴ 環境省 サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2024年版 (<https://www.env.go.jp/content/000264120.pdf>)

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総合不動産グループとしての歩みを進めてきた。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「サステナビリティ基本方針」を策定した。同基本方針は「サステナビリティビジョン」と5つの「マテリアリティ（重要課題）」によって構成されている。中央日本土地建物グループはマテリアリティ毎にアクションプランとKPIを設定しており、マテリアリティのうち「自然環境との共生」については「GHG排出量の削減」や「再生可能エネルギーの導入」等のKPIが設定されている。

▶▶▶ 3. SLBP 等との適合性評価

(1) KPI・SPT の設定

中央日本土地建物グループは本フレームワークで以下のKPIを設定している。

KPI	GHG 排出量の削減（Scope1・2）
SPT	2030年度までに2021年度比40%削減

中央日本土地建物グループは、マテリアリティのうち「自然環境との共生」において「Scope1・2 2030年度までに40%削減（2021年度比）」を掲げており、本KPIはマテリアリティのなかで重要と位置付けられている。また本KPIは業界団体においても重視されていること等を鑑み、有意義であるとJCRは評価している。

中央日本土地建物グループが設定したSPTは、自社トラックレコード等との比較において野心的である。また、ベンチマークである業界団体の目標と比較しても野心的である。

(2) 債券／借入金の特性、レポートニング・検証

本フレームワークの定める債券／借入金の特性として、SPTの達成状況に応じて財務的・構造的特性が変動する。変動内容については、利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン、寄付が想定されている。

本フレームワークに基づく債券／借入金の実行後に、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SPT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。

中央日本土地建物グループは、KPIに関する最新の実績値（SPTの進捗状況）、KPI・SPT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。また、KPIの年次実績について、独立した第三者による検証を受ける予定である。

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。

目次

第1章：サステナビリティ・リンク・ボンド原則等への適合性

1. 中央日本土地建物グループ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

■レビュー事項

■レビュー内容

1. 調達資金の用途
2. 資金用途の選定基準とそのプロセス
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

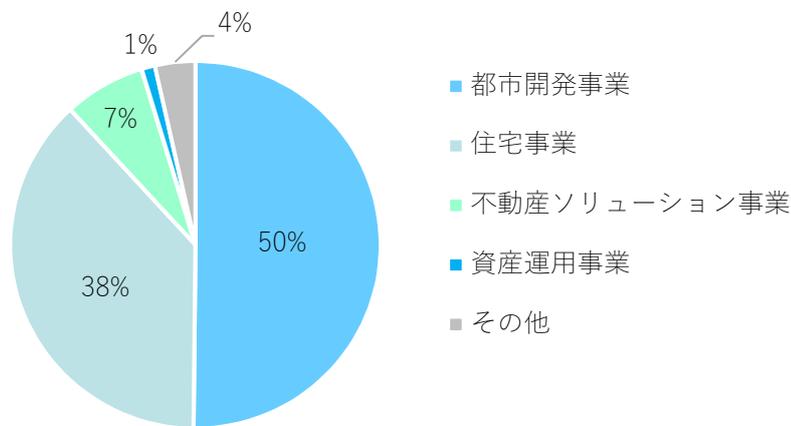
■レビュー結果（結論）

第 1 章：サステナビリティ・リンク・ボンド原則等への適合性

1. 中央日本土地建物グループのサステナビリティ戦略

(1) 企業概要

中央日本土地建物グループ株式会社は、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である。中央日本土地建物グループは、中核事業会社である中央日本土地建物及び連結子会社 12 社等によって構成されており、都市開発事業、住宅事業を主力として、不動産ソリューション事業、資産運用事業などを手掛けている。2024 年 3 月期の連結営業収益は 1,148 億円、連結従業員数は 1,294 名、総資産は 13,225 億円、賃貸保有資産は約 130 万㎡に上る⁵。

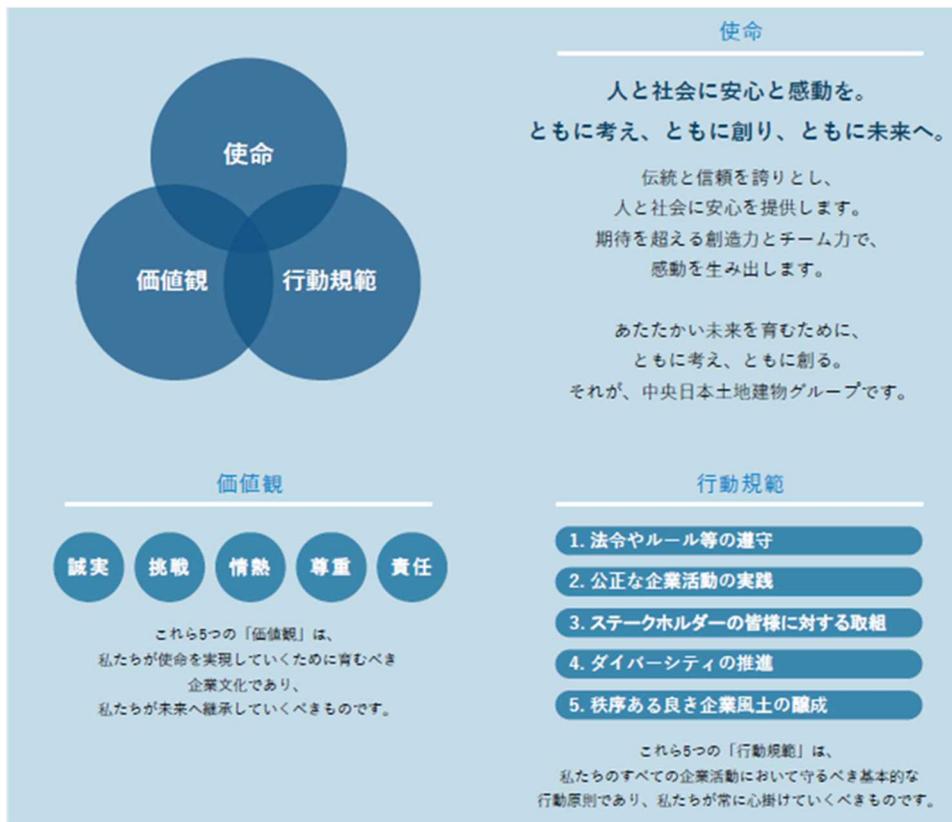


図表 1：中央日本土地建物グループ 事業構成（2024 年 3 月期）⁵

(2) 企業理念／サステナビリティ方針

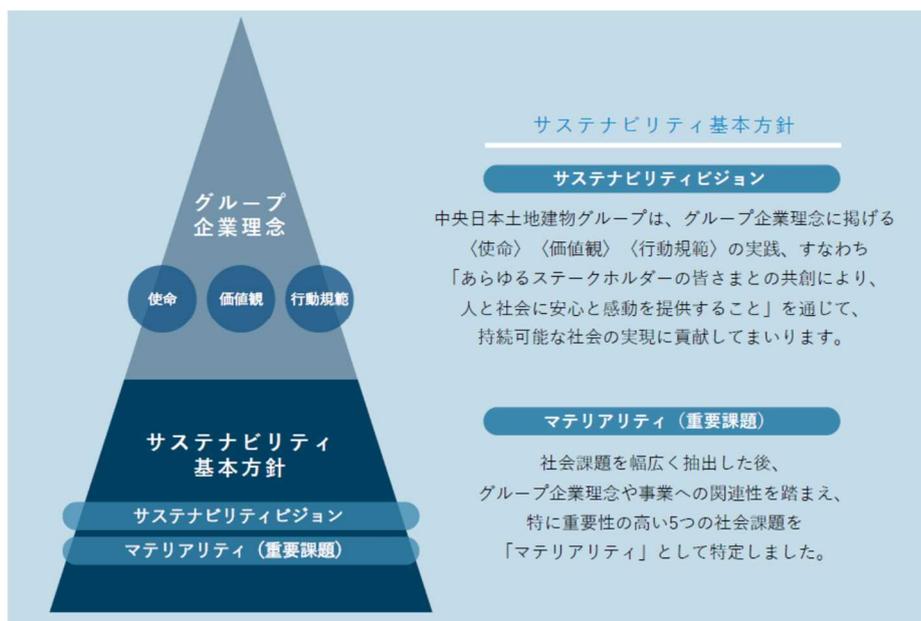
中央日本土地建物グループは、「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」という企業理念のもと、誠実と信頼を第一に、総合不動産グループとしての歩みを進めてきた。グループ企業理念を構成する「使命」「価値観」「行動規範」をグループ全役職員の行動原理として位置付け、不動産は社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤であり、地球環境や社会に対する公益と持続可能性にも深くかかわる公共性の高い資産であるとの認識のもと、ステークホルダーや社会との「共創」によって、不動産を通じて人と社会の未来のために取り組むこと、すなわち企業理念を実践し、具現化していく事業活動そのものが持続可能な社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

⁵ 中央日本土地建物グループ 有価証券報告書（第 4 期）より JCR 作成



図表 2：中央日本土地建物グループ グループ企業理念⁶

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「サステナビリティ基本方針」を策定した。同基本方針は「サステナビリティビジョン」と5つの「マテリアリティ（重要課題）」によって構成されている。



図表 3：中央日本土地建物グループ サステナビリティ基本方針

⁶ 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3月期版
https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/sustainability_report2024.pdf#page=1

(3) マテリアリティ

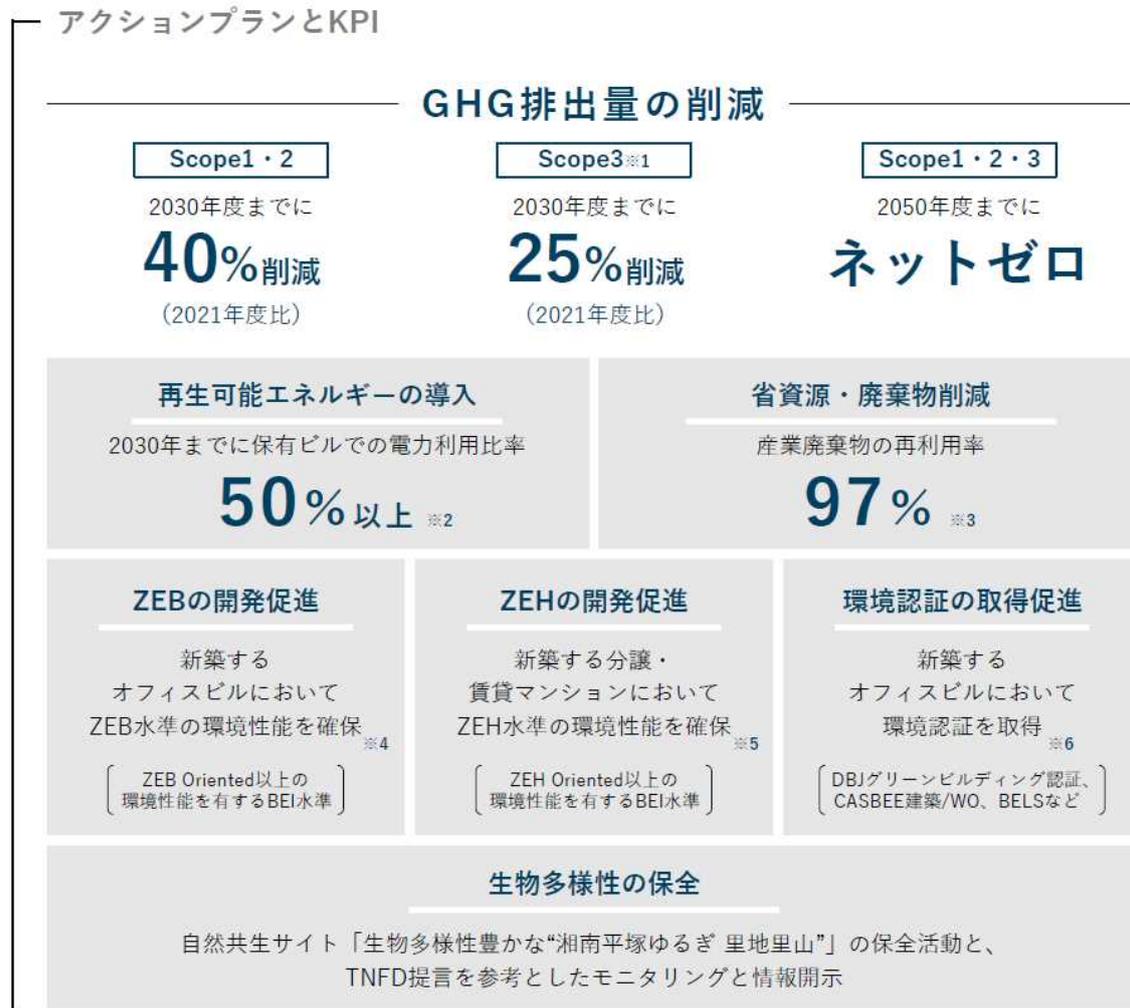
中央日本土地建物グループは、SDGsをはじめとする国際的なフレームワーク等を参考に、同社グループと関連性の高い社会課題を抽出し、ステークホルダーと同社グループ事業の2軸による重要性評価を行い、取締役会での承認を経て、マテリアリティを特定している。各マテリアリティには、同社グループの長期ビジョンの達成年度である2030年や日本政府が掲げる2050年のカーボンニュートラル等を見据え、具体的なアクションプランやKPIが設定されている。



図表4：中央日本土地建物グループ 5つのマテリアリティ⁷

⁷ 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3月期版
https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/sustainability_report2024.pdf#page=1

中央日本土地建物グループはマテリアリティ毎にアクションプランとKPIを設定しており、マテリアリティのうち「自然環境との共生」については、図表5の通りアクションプランとKPIが設定されている。



対象範囲

- ※1 Scope3カテゴリ1および11
- ※2 中央日本土地建物で保有する不動産（省エネ法報告対象事業所）
- ※3 中央日本土地建物ファシリティーズの事業活動で発生する廃棄物
- ※4 2030年度以降に竣工する、賃貸用不動産として主導的に開発・保有する物件
- ※5 2024年度以降に基本設計に着手する物件
(共同事業・学生マンション・ヘルスケア施設等一部除く)
- ※6 2024年度以降に竣工する主導的に開発・保有する物件

図表5：中央日本土地建物グループ マテリアリティ 自然環境との共生 アクションプランとKPI⁸

また、中央日本土地建物グループは、2024年度よりスタートした「中期経営計画 2nd Stage」の基本方針のひとつとして「サステナビリティ経営の進化」を掲げており、従業員一人ひとりがサステナビリティへの取り組み強化と事業性強化の両立を目標に社会・企業価値の創出に取り組んでいる⁹。

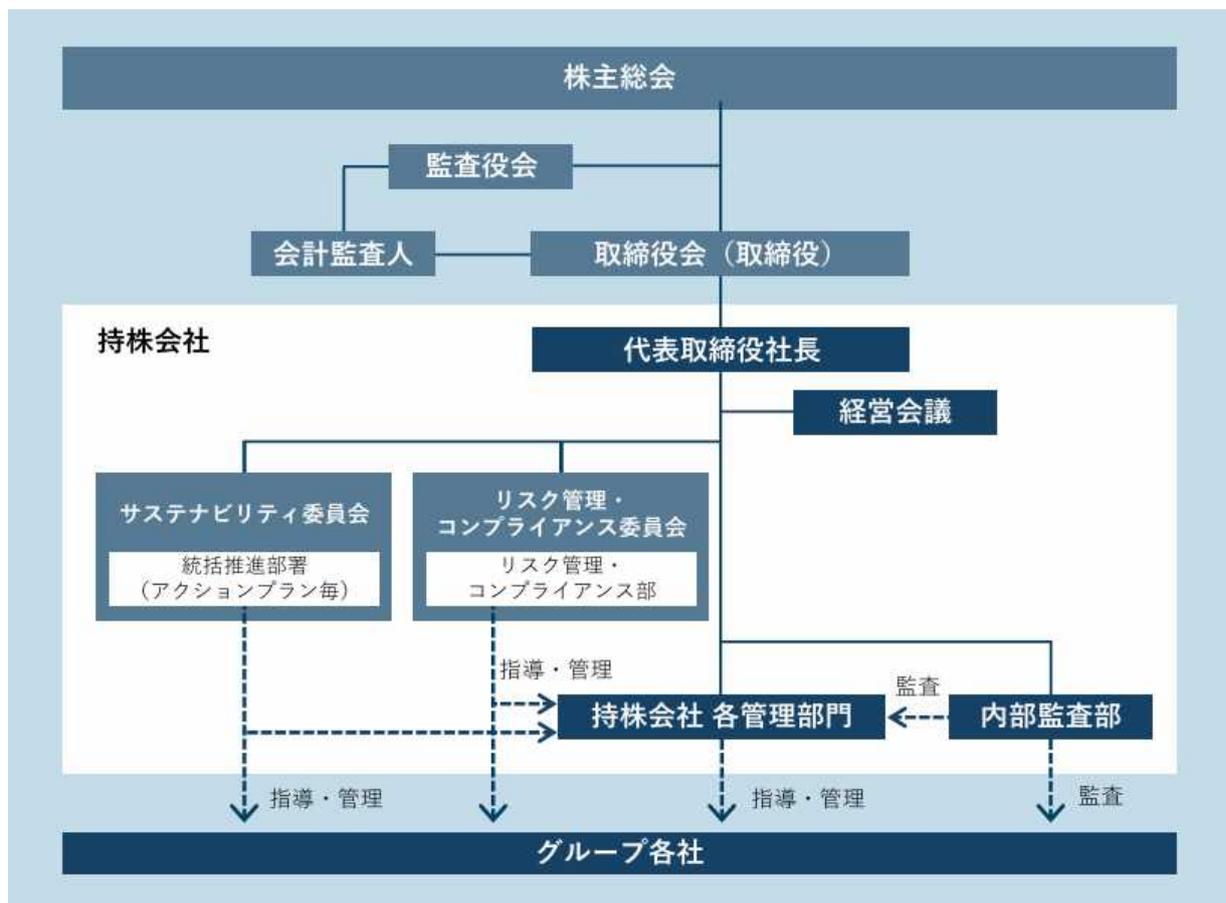
⁸ 中央日本土地建物グループ サステナビリティレポート 2024年3月期版
https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/sustainability_report2024.pdf#page=1

⁹ 中央日本土地建物グループ 中期経営計画 2nd Stage (2024/4~2027/3)
https://www.chuo-nittochi.co.jp/company/data/cn_plan_2024.pdf

(4) コーポレートガバナンス体制・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、取締役会の監督のもとに「サステナビリティ委員会」を2022年4月に設置した。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ており、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、2022年度～2023年度においては、サステナビリティ委員会の下部組織として、マテリアリティ毎の「協議会（ワーキンググループ）」が各活動を推進してきた。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することで、サステナビリティ推進体制を強化している。



図表 6：中央日本土地建物グループ コーポレートガバナンス体制¹⁰

¹⁰ 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3月期版
https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/sustainability_report2024.pdf#page=1

2.KPIの選定

2-1. 評価の視点

本項では、本フレームワークで定める KPI に係る有意義性について確認を行う。具体的には、発行体／借入人のビジネス全体にとって関連性がある中核的で重要なものであること、発行体／借入人の現在や将来の事業運営にとって高い戦略的意義を有すること、一貫した方法論に基づく測定又は定量化が可能であること等について確認を行う。

2-2. KPI の選定の概要と 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。

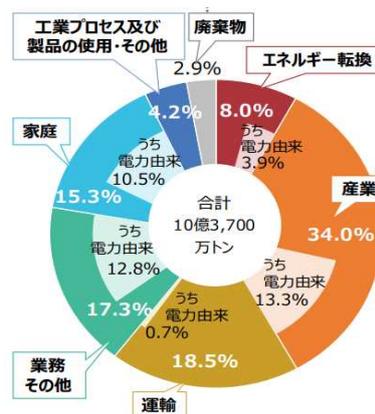
2-2-1. KPI の選定概要

中央日本土地建物グループは本フレームワークで以下の KPI を設定している。

KPI	GHG 排出量の削減 (Scope1・2)
-----	-----------------------

【KPI の有意義性 日本における不動産業の位置づけ】

気候変動を緩和するため、気候変動の原因である温室効果ガスの排出削減が求められている。日本全体の GHG 排出量のなかでは、中央日本土地建物グループが属する不動産業界は「業務その他部門」「家庭部門」に関わっており、日本全体の 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 7：日本 2022 年度 部門別の GHG 排出量 (電気・熱配分後)¹¹

¹¹ 環境省 <https://www.env.go.jp/content/000215754.pdf>

【KPI の有意義性 日本・不動産業における環境・気候変動の位置づけ】

中央日本土地建物グループは不動産業界に属しており、業界団体として一般社団法人不動産協会等（不動産協会）に加盟している。不動産協会は、2013年3月に「不動産業環境実行計画」を策定しており、サステナブルなまちづくりに向けた会員企業の取組みを促進してきた。なお、実行計画は2013年の策定後、数回の改定を重ねている、同協会は2021年に「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」を策定し、2050年における社会像を想定して不動産業が主体的に取り組む貢献手段や目指すべき方向性を整理している。2024年3月には、第6次エネルギー基本計画やGX推進法などカーボンニュートラル実現に向けた政府目標の見直しや政策策定等の変化を踏まえ、「不動産業環境実行計画」を改定した。同計画の中で「新築オフィスビル」「新築分譲マンション」「自らの業務」の3分野について環境行動目標が設定されている。

図表8：不動産業環境実行計画 自らの業務に関する環境行動目標¹²

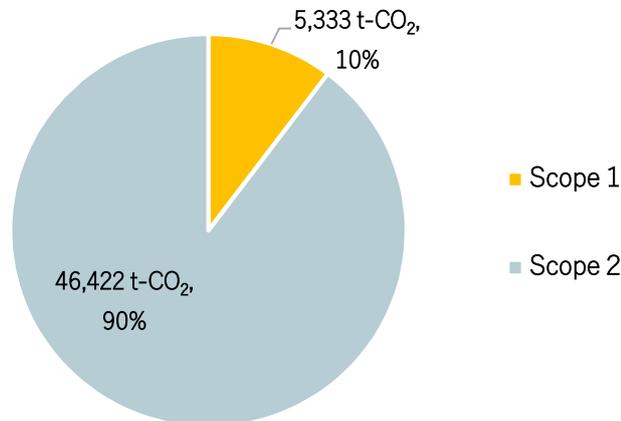
<p>自らが保有するオフィスビルに関わる CO₂排出量・原単位の削減</p> <p>■不動産協会会員企業が保有するビル等^{※1}については、継続した都市開発等の実施により、今後も延床面積が一定程度増加していくことでエネルギー使用量の増加が見込まれるが、省エネルギー化、再生可能エネルギーの活用などの取組を通じた脱炭素化を積極的に推進し、2030年度までに2013年度比で141.4万tのCO₂排出量を削減（51%削減）^{※2}すること、また、単位面積当たりの排出原単位として、2030年度までに2013年度比で57.8kgCO₂/m²削減（64%削減）^{※2}することを目指す。</p> <p>※1 目標の対象範囲は、本社・支社等の自らの業務で使用するビル（テナントとして入居している場合は当該部分）及び会員企業が貸事務所として保有しているビルとする。</p> <p>※2 本目標は、今後も良質な都市・オフィスを提供し続ける役割を期待される当業界にとっては、その事業成長・拡充に伴う面積・エネルギーの増加分の削減も含めた非常に高い設定となる。そのため、会員企業の省エネ化を強力に後押しする政策が必要であることは勿論、使用する電力の脱炭素化を進めていくことが不可欠であることから、会員企業による再エネ電力活用環境が適切に整備され、また、系統電力の排出係数が国や他団体等における目標に従って改善されていることを前提とする。</p>

以上より、業界団体である不動産協会においても、会員企業が保有するビル等のCO₂排出量削減が推進されている。

¹² 不動産協会 不動産業環境実行計画 再改定版（2024.3）より抜粋
https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kankyau_jikkou_keikaku_kaitei_1_2403.pdf

【KPI の有意義性 中央日本土地建物グループにおける KPI の位置づけ】

中央日本土地建物グループの 2021 年度の GHG 排出量実績は、Scope1・2・3 合計で 30.2 万 t-CO₂ であり、このうち Scope3 が 25.1 万 t-CO₂ と過半を占めている¹³。Scope 1・2 の内訳は図表 9 に記載の通りである。



図表 9：中央日本土地建物グループ 2021 年度 GHG 排出量実績 (Scope1・2)¹³

中央日本土地建物グループは、図表 4 及び図表 5 で示した通り、マテリアリティのうち「自然環境との共生」において「ZEB の開発促進」「ZEH の開発促進」「Scope1・2 2030 年度までに 40%削減 (2021 年度比)」をアクションプランと KPI として掲げており、本フレームワークで設定された KPI はマテリアリティの KPI として位置付けられている。

以上より、本フレームワークで設定された KPI は、不動産業界の特性や方針を鑑みて重要なものであり、中央日本土地建物グループのマテリアリティの KPI として位置付けられている。加えて、本 KPI は環境改善効果を有することから、有意義である。

なお、中央日本土地建物グループは、Scope3 について「2030 年度までに 25%削減 (2021 年度比)」という目標を設定しており、Scope3 の GHG 排出量削減に向けた取り組みを開始しているが、現時点では不動産業界全体においても Scope3 の算定方法に課題があり同社の削減努力を反映することが難しいことから、今回は本フレームワークの KPI には設定しないこととしている。

以上より、今回設定された KPI は、業界の特性や方針を鑑みて重要なものであり、中央日本土地建物グループにおいて重要と位置付けられていること等を踏まえると、有意義である。

【一貫した方法論に基づく測定又は定量化の可否 (外部からの検証可能性)】

KPI である「温室効果ガス排出量 (Scope1+2)」については、国際的な基準として「GHG プロトコル」によって定義されており、基準及びガイダンス等は HP で公開されている。

以上より、本 KPI は一貫した方法論に基づく定量化が実施され、外部からも検証可能である。

¹³ 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 3 月期版
https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/sustainability_report2024.pdf#page=1

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 に係る野心性について確認を行う。具体的には、選定された KPI における重要な改善を表し、Business as Usual (BAU、当該プロジェクトを実施しない場合、もしくは成り行きの場合) の軌跡を超える等の野心的なものであること、可能な場合にはベンチマークや外部参照値と比較可能であること、発行体の全体的なサステナビリティ戦略及びビジネス戦略と整合していること、ファイナンス開始時までにはあらかじめ定められた時間軸（目標年度等）に基づいて SPT が決定されること等の観点から確認を行う。

3-2. SPT の測定の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

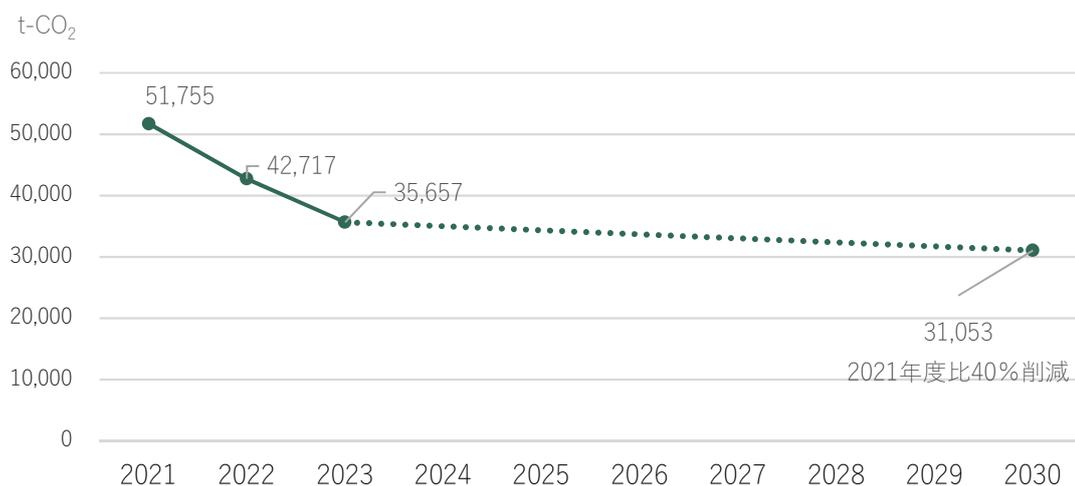
本フレームワークの SPT は、SLBP 等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

中央日本土地建物グループは本フレームワークで以下の KPI と SPT を設定している。

KPI	GHG 排出量の削減 (Scope1+2)
SPT	2030 年度までに 2021 年度比 40%削減

i 過年度実績との比較 (BAU を超える野心的なものか)

KPI/SPT の過年度実績は図表 10 の通りである。



図表 10：中央日本土地建物グループ KPI の過年度実績（及び SPT）

本 KPI の過年度実績について、2021 年度から 2023 年度にかけての 3 年間に於いて、保有物件は増大しないなかで、省エネ効果の大きい LED 化工事を実施するとともに、旗艦物件（丸ノ内センタービル等）に再エネを導入したため、2023 年度時点で約 1.6 万 tCO₂ の削減を達成するとともに再エネ導入率 25%を達成している。

今後、2025 年度に田町駅前建替プロジェクト、淀屋橋駅東地区都市再生事業、麴町共同ビル建替プロジェクト、博多駅前3丁目プロジェクトが竣工予定であり、それに伴い中央日本土地建物グループの Scope 1・2 に関する延床面積も大幅に増える予定である。本 SPT 達成のためには、物件増を上回るペースで更なる GHG 削減施策を進めていく必要があることから難易度が高く野心的である、と JCR は評価している。

ii ベンチマークとの比較、同業他社との比較

SPT は、2030 年度までに基準年の 2021 年度比 40%削減するものであり、これは 4.4%/年の削減に相当する。

一方、中央日本土地建物グループが主に事業を営む日本国内において、日本政府は 2030 年度までに 2013 年度比 46%の GHG 削減目標を公表している（約 2.7%/年の削減率に相当）。また、不動産協会は、2030 年度までに CO₂ 排出量を 51%削減（2013 年度比）の目標を公表している（約 3.0%削減/年）。本 SPT は、ベンチマークである日本政府や不動産協会の目標と比較して上回っていると考えられる。

不動産業界の同業他社との比較において、本 SPT は業界トップレベルの目標には及ばない状況であるが、同等規模の同業他社と比較すると比較的高い数値である。

iii SPT 達成に向けた計画・取り組み

中央日本土地建物グループは、SPT の達成に向けて以下の施策を進めていく予定である。

- ・省エネ法の報告対象事業所を対象としたエネルギーの継続的削減（設備更新やエコチューニングによる既存物件の省エネ対応など）
- ・再生可能エネルギーの導入（2030 年度までに 50%導入）
- ・新規開発案件における ZEB・ZEH の開発促進や環境認証の取得促進

以上より、本フレームワークの SPT の野心性について、JCR は確認した。

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つの視点に沿って確認した。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

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」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		
	健康および安全				
	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	エネルギー	住居
		健康と衛生	教育	移動手段	情報
		コネクティビティ	文化と伝統	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 経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		市民的自由	
	健全な経済	セクターの多様性		零細・中小企業の繁栄	
	インフラ				
	経済収束				
自然 環境	気候の安定性				
	生物多様性と生態系	水域	大気	土壌	
		生物種	生息地		
	サーキュラリティ	資源強度		廃棄物	

また、本フレームワークのSPTは、中央日本土地建物グループのサプライチェーンのうち使用段階へのインパクトが期待される。

【調達】 ➤ 【製造】 ➤ 【流通】 ➤ 【使用】 ➤ 【廃棄】

都市開発事業				○	
住宅事業				○	
不動産ソリューション事業				○	
資産運用事業				○	

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本 KPI/SPT の対象となる事業は、中央日本土地建物グループ全体をカバーする見込みである。

中央日本土地建物グループの 2023 年度の連結営業収益は 1,148 億円であり、不動産業界のなかでは中堅に位置する企業である。本 SPT は、不動産業界の同業他社との比較において業界トップレベルの目標には及ばない状況であるが、同等規模の同業他社と比較すると比較的高い数値である。従って、不動産業全体に一定規模のインパクトを発現することが期待される。

③ 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

本フレームワークの SPT は、中央日本土地建物グループの重要課題（マテリアリティ）や中期経営計画に整合したものである。

従って、SPT 達成に向けた取り組みが推進されることにより、投資資本に比して大きなインパクトの発現が期待される。

④ 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

本フレームワークの SPT 達成に向け、補助金等の公的資金の活用が検討されている。

本フレームワークを通じたファイナンスとともに、公的資金によるバックアップが今後も実施されることにより、不動産業界全体の CO₂ 削減が進むことが期待される。

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 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、大気の水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。

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、ファイナンス条件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。

本フレームワークの債券／借入金の特徴として、SPT の達成状況に応じて財務的・構造的特性が変動することとなっている。変動内容については、利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン、寄付が想定されている。

また、本フレームワークに基づく債券／借入金の実行後に、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 SPT 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。

以上より、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。

中央日本土地建物グループは、KPI に関する最新の実績値（SPT の進捗状況）、KPI・SPT に関連する最新のサステナビリティ戦略に関する情報、SPT 未達の場合の対応等について、債券の場合には年次でウェブサイトを開示を行う予定であり、借入金の場合には貸し手に対して報告される予定である。

KPI の年次実績について、独立した第三者による検証を受ける予定である。なお、現時点において、KPI について第三者検証は未受検であるものの同社グループのウェブサイトで実績値が開示されていることを JCR は確認した。

また、ファイナンスの期間において SPT にかかる想定外の事象が発生した場合には、引き続き SLBP 等への準拠状況や当初想定していた有意義性や野心性が維持されるか否かについて外部機関が確認することとなっている。

以上より、本フレームワークで定められたレポーティング・検証について 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ことを、JCR は確認した。

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

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（2024 年 7 月に評価した 24-D-0388）と比較して、内容が変化している項目の有無を中心に確認を行う。

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

グリーン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、グリーンファイナンス・フレームワーク評価付与時点にお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

グリーンファイナンス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について、引き続き適切に運用されているか。

3. 調達資金の管理

グリーンファイナンスによって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当され、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. レポートニング

グリーンファイナンスに係る資金充当状況に係るレポートニング及びインパクトレポートニングが、グリーンファイナンス評価付与時点において発行体が定めた方法でフレームワーク変更後も適切に開示される体制が整備されているか。

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

I. 調達資金の使途

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調達資金の使途を以下の通り定めている。

資金使途にかかる本フレームワーク

【適格クライテリア①（グリーンビルディング）】

以下のグリーン適格基準を満たすグリーンビルディングの取得・建設資金（含むファイナンス）

グリーン適格基準

- a) 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の払込日から過去 36 ヶ月以内に取得又は更新した物件
- b) 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
- c) 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の払込日から過去 36 ヶ月以内に竣工された物件

- ・ CASBEE-建築又は CASBEE-不動産において、S ランク又は A ランク又は B + ランクの評価
- ・ DBJ Green Building 認証において、5 つ星又は 4 つ星又は 3 つ星の評価
- ・ LEED-BD+C (v4 以降)、LEED-O+M 認証において、Platinum 又は Gold 又は Silver 評価
- ・ BELS (非住宅) において、2024 年 4 月 1 日以降取得の BELS においてはレベル 6~4
- ・ BELS (非住宅) において、2024 年 3 月末日以前に取得した BELS (平成 28 年基準) における 3 つ星以上かつ新省エネ基準における既存不適格*ではないこと
 - * 既存不適格：工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75 超え

なお、当社は、所有資産の保全及び改修を通じた環境性能の維持及び向上を行い、グリーンビルディング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。

【適格クライテリア②（工事改修）】

保有資産にかかる、以下のいずれかを満たす改修工事

- a) CO₂、エネルギー、水等の使用量または排出量の削減等、環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比 30%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれるもの）
- b) 上記グリーン適格基準を満たす環境認証の取得、再取得、または 1 段階以上の改善

【適格クライテリア③（省エネルギー設備）】

空調機器の更新、照明器具の LED 化ならびに蓄電システムの導入に関する費用（従来比 30%のエネルギー削減効果が見込まれるもの）

【適格クライテリア④（再生可能エネルギー）】

太陽光発電設備の取得または設置（保有物件の敷地内または屋上に設置）

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR 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。今回のレビューにおいて、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評価している。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

資金使途の選定基準とプロセスにかかる本フレームワーク

プロジェクトを選定するために、適格クライテリアを定め、投資適格基準を充足したプロジェクトにグリーンファイナンスで調達した資金を充当します。

当社の財務部及び経営企画部が適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定し、財務部及び経営企画部の担当役員の承認を経て、社長執行役員が最終決定いたします。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR 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とプロセスについて適切と評価している。今回のレビューにおいて、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評価している。

3. 調達資金の管理

資金管理にかかる本フレームワーク

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの調達資金は、「グリーンファイナンスの対象となる適格クライテリア」に記載のプロジェクトに対し、充当する予定です。また、調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、当社内部管理システムを用いて、グループ財務部にて追跡・管理します。追跡結果については、概ね四半期単位で財務担当役員もしくは財務部長による確認を予定しております。なお、調達資金が充当されるまでの間は、現金また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】

JCR 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とプロセスについて適切と評価している。今回のレビューにおいて、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評価している。

4. レポーティング

レポーティングにかかる本フレームワーク

1) 資金充当状況に関するレポーティング

資金充当状況に関しては、調達資金が全額充当されるまで年1回、充当状況をウェブサイト上に開示します。

また、充当物件を売却した場合や充当物件価値が著しく毀損した場合は、本フレームワークにおける別の適格プロジェクトに資産に充当し、必要に応じてレポーティングで状況を開示することを想定しております。

2) インパクト・レポーティング

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスが償還・弁済されるまでの期間、守秘義務の範囲内かつ合理的に実行可能な限りにおいて、以下の情報を当社ウェブサイト公表します。

○資金使途が適格クライテリア①（グリーンビルディング）の場合

- ・ 充当されたプロジェクトが取得した認証種類と認証レベル
- ・ エネルギー使用量(GJ)
- ・ CO₂削減量(t-CO₂)
- ・ 延床面積あたりの CO₂削減量(t-CO₂/m²)
- ・ 水使用量(m³)

○資金使途が適格クライテリア②～④（工事改修・省エネルギー設備・再生可能エネルギー）の場合 対象プロジェクトの内容に加え、以下のうちいずれかの定量的指標

- ・ プロジェクトによる環境認証の取得、再取得、または改善状況（取得認証の種類、認証水準）
- ・ CO₂ (t-CO₂)、電気 (MWh) エネルギー(GJ)、水(m³)等の改修・機器設置による削減量（理論値または実績値）
- ・ 再生可能エネルギー（太陽光発電）設備による年間発電量および CO₂ (t-CO₂)排出削減量（理論値または実績値）

【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に係るレポーティングについて適切と評価している。今回のレビューにおいて、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評価している。

また、中央日本土地建物グループのホームページにおいて、資金充当レポーティング、インパクト・レポーティングが適切に実施されていることを JCR は確認している。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

前述の通り、中央日本土地建物グループは、人と社会に対して果たすべき役割やありたい姿をステークホルダーと共有し、社会課題の解決により一層取り組むために、2022年4月に「サステナビリティ基本方針」を策定した。本基本方針は「サステナビリティビジョン」と5つの「マテリアリティ（重要課題）」によって構成されている。マテリアリティで定める重要課題に対するアクションプランについて、目標とその成果を評価する指標（KPI：Key Performance Indicator）を設定し、その進捗を管理していくことで各アクションプランを着実に推進させ、サステナブルな社会の実現とグループ企業価値の維持・向上に取り組んでいくこととしている。

マテリアリティのうち、「自然環境との共生」では、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関係者ととも自然環境と調和したまちづくりに取り組むとしている。具体的には、GHG排出量の削減では、2030年度までにScope1, 2について2021年度比40%削減、Scope3については2030年度までに2021年度比25%削減、Scope1, 2, 3について2050年度までにネットゼロを掲げる等、積極的な目標設定とそれに向けた取り組みを進めている。

中央日本土地建物グループは、2030年までの長期ビジョン「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」の実現へ向けて、未来を見据えた新たな挑戦や成長への投資にも積極的に取り組んでいる。特に、環境に配慮した取り組みについては重要な取り組み課題と認識している。

環境への取り組みとして、具体的には省資源・省エネルギーの推進、環境との調和、環境関連法規の順守、環境情報の公開の4つの取り組みを進めている。「省資源・省エネルギーの推進」では、各事業の過程における資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、環境負荷の低減に努め、「持続可能な社会」の実現に努めていくこととしている。本レビュー前のフレームワークに基づいたファイナンスの充当先である京橋エドグランでは、共有部及び専有部のLED化や、建物全体の省エネ運用を可能にするビル・エネルギー管理システム（BEMS）を導入するなど、省エネルギーの推進に具体的に取り組んでいる。「環境との調和」では、自然環境の保護、整備により、不動産事業と環境との調和に積極的に取り組んでいる。「環境関連法規の順守」では、すべての環境法令・規則等を順守し、環境活動を推進することとしている。「環境情報の公開」では、環境活動の実施状況等の環境情報を、会社案内や会社ウェブサイトで開示している。具体的には、中央日本土地建物グループでは、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言に基づいた情報開示を行っている。

以上より、中央日本土地建物グループは、経営陣が環境問題を優先度の高い重要課題として位置付けているとJCRは評価している。

レビュー結果(結論)

本フレームワークのうちグリーンファイナンス・フレームワークの内容は、前回評価時から変更が無いことについて JCR は確認した。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) 玉川 冬紀・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②プロ

プロ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