



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・リンク・ファイナンス・フレームワークに対する
第三者意見を公表します。

平和不動産株式会社

サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

新規

<サステナビリティ・リンク・ローン原則等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・ローン原則等に適合する。

発行体／借入人	平和不動産株式会社(証券コード:8803)
評価対象	平和不動産株式会社 サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

要約

本第三者意見は、平和不動産株式会社が策定するサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）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「SLLP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、SLLP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、平和不動産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・インディケーター（KPI）、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）、特性、レポートング、検証について確認を行った。

平和不動産は、1947年に日本証券取引所（全国11ヵ所の株式取引所を統合して1943年に設立された半官半民の営団組織の取引所）が解散されるにあたり、同所が東京、大阪、名古屋その他に所有する証券取引所等の施設を賃貸することを目的として設立された不動産会社である。平和不動産グル

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 2022年版 (<https://www.env.go.jp/content/000062495.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 2022年版 (<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>)

ープは、平和不動産と連結子会社 5 社で構成されており、ビルディング事業とアセットマネジメント事業を営んでいる。平和不動産グループの 2024 年 3 月期の連結売上高は 444 億 33 百万円であり、事業別売上構成比はビルディング事業 91%・アセットマネジメント事業 9%となっている⁵。

平和不動産グループは、長期的な目指すべきありたい姿を確立するため、2024 年 3 月 29 日開催の取締役会において、平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を制定した。また、平和不動産はサステナビリティビジョン及び平和不動産が目指す社会価値、マテリアリティを定めている。マテリアリティの一つとして「気候変動への対策」を掲げており、2021 年 10 月に「グループ全体の GHG 排出量を 2018 年度比で 2030 年度までに 50%削減を目指す」を策定し、同目標については SBTi より SBT 認定 (1.5°C水準) を取得している。その後、さらに脱炭素の取り組みを推進すべく、スコープ 1+2 で 2025 年度までに 2018 年度比 80%の削減 (2018 年度比、総量ベース)、2050 年度までにネットゼロ達成を目指す新目標を設定している。

平和不動産は、本フレームワークで以下の KPI 及び SPT を設定している。

KPI： CDP 気候変動スコア

SPT：

上段：CDP による評価年度	2025 年評価 (2024 年度)	2026 年評価 (2025 年度)	2027 年評価 (2026 年度)	2028 年評価 (2027 年度)	2029 年評価 (2028 年度)	2030 年評価 (2029 年度)	2031 年評価 (2030 年度)
下段：評価対象となる年度							
CDP 気候変動スコア	「A-」以上						

本フレームワークで KPI として設定された CDP 気候変動スコアは、気候変動報告・情報開示の仕組みであり、2000 年にロンドンで設立された非営利団体である CDP によって運営されている。CDP は世界最大の環境データベースを有しており、CDP 気候変動スコアは気候変動報告・情報開示の仕組みのグローバルスタンダードであると言える。本 KPI は、日本の温室効果ガス (GHG) 排出削減に寄与するものであり、平和不動産の企業理念やマテリアリティに沿うものであること等を鑑み、有意義である。また、本 KPI は、信頼性における独立した外部団体によって運営されており、一貫した方法論に基づく評価・測定が期待される。

本フレームワークで SPT として設定された「CDP 気候変動スコア A-以上」は、CDP において「リーダーシップ」レベルと位置付けられており、回答企業のなかで「ベストプラクティスを実践する」ことが求められる。CDP 回答企業の取り組みの進展に応じ、CDP の評価基準は都度アップデートされ、「A-」は各年度におけるベストプラクティスの取り組みが求められる。従って、平和不動産が今後「A-」以上の評価を継続して獲得するためには気候変動に関する戦略、方針、数値目標、及び個々の取り組みを継続してレベルアップする必要があることから、本 SPT は野心性がある。

⁵ 平和不動産 第 104 期 有価証券報告書

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/88030/e25f9a4f/308c/4617/9649/5d3923815f22/S100TQIZ.pdf>

本フレームワークに基づいて調達されるファイナンスの特性として、SPTの達成状況に応じ、財務的特性を変化させる取り決めとなっている。レポート内容についても適切に計画されている。レポート内容は、平和不動産ウェブサイト上に公表される。更に KPI である CDP 気候変動スコアの年次実績は、外部機関である CDP によって審査されたのち、CDP のウェブサイト上に公表される予定である。以上より、第三者検証と同等の機能が働くと考えられる。

以上より、JCR は、本フレームワークが SLLP 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 SLLP 等に沿って第三者評価を行った。サステナビリティ・リンク・ボンド／ローン（以下、総称して「サステナビリティ・リンク・ファイナンス」）とは、発行体／借入人が予め定めた意欲的な SPT の達成にインセンティブを設けることで、発行体／借入人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／借入金をいう。SLLP 等は、KPI の選定、SPT の測定、債券／借入金の特性、レポーティング、検証という 5 つの核となる要素で構成されている。本第三者意見の目的は、SLLP 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、JCR が独立した第三者機関として、本フレームワークの SLLP 等への適合性を確認することである。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、平和不動産が 2024 年 10 月に策定する本フレームワークに対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

1. 平和不動産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. SLLP 等への適合性に係る結論

III. SLLP 等への適合性について

1. 平和不動産のサステナビリティ戦略

(1) 企業の概要（沿革、事業内容・事業規模・セグメント概況、国内・海外比率等）

平和不動産は、1947年に日本証券取引所（全国11ヵ所の株式取引所を統合して1943年に設立された半官半民の営団組織の取引所）が解散されるにあたり、同所が東京、大阪、名古屋その他に所有する証券取引所等の施設を賃貸することを目的として設立された不動産会社である。平和不動産グループは、平和不動産と連結子会社5社で構成されており、ビルディング事業とアセットマネジメント事業を営んでいる。平和不動産グループの2024年3月期の連結売上高は444億33百万円であり、事業別売上構成比はビルディング事業91%・アセットマネジメント事業9%となっている⁶。

平和不動産グループでは、2020年度から2023年度の4年間で「街づくりに貢献する会社」として挑戦・飛躍していく機関と位置づけ、中期経営計画「Challenge & Progress」を推進してきた。同期間において、日本橋兜町・茅場町における街づくり及び札幌の大規模再開発を推進し、外部成長・内部成長を通じた付加価値創出のビジネスモデルに転換するとともに、サステナビリティ施策の推進による社会課題の解決に貢献することで、業績関連のKPIを全て達成した。2024年4月に新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」を策定し、同計画に沿い、再開発事業の拡大、利益成長と資本効率向上の両立、社会価値の向上、経営基盤の強化等に取り組むことにより企業価値の向上に努めている。

(2) 平和不動産グループパーパス・グループ企業理念

平和不動産グループは、長期的な目指すべきありたい姿を確立するため、2024年3月29日開催の取締役会において、平和不動産グループパーパス「人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす」を制定した。また、パーパス策定とあわせて、平和不動産グループの企業理念を再定義している。企業理念は、パーパス、長期ビジョン「WAY2040」、大切にしている価値観、基本方針の4つで構成されている。

Group Purpose

平和不動産グループパーパス

人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

図 1：平和不動産グループパーパス⁷

⁶ 平和不動産 第104期 有価証券報告書

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/88030/e25f9a4f/308c/4617/9649/5d3923815f22/S100TQIZ.pdf>

⁷ 平和不動産 2024年3月29日ニュースリリース https://www.heiwa-net.co.jp/corporate/pdf/purpose_all.pdf

Group Philosophy

平和不動産グループ 企業理念

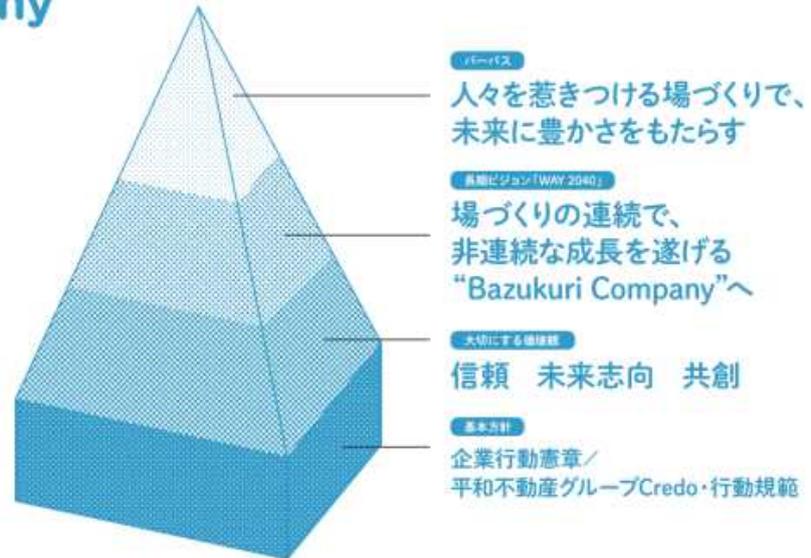


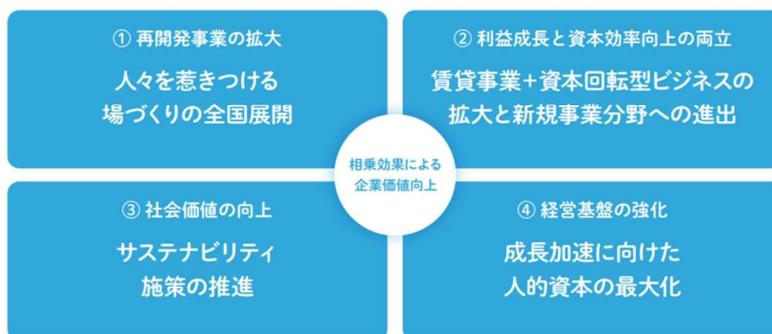
図 2：平和不動産グループ企業理念⁸

平和不動産グループは、大きく変動する外部環境において、平和不動産グループとして長期的にめざすべき「ありたい姿」を確立するため、グループパーパスの制定と共に、2040 年に向けた平和不動産グループ長期ビジョン「WAY2040」を策定した。グループ長期ビジョン「WAY2040」の成長戦略として、「再開発事業の拡大」「利益成長と資本効率向上の両立」「社会価値の向上」「経営基盤の強化」を掲げ、非連続な成長を目指している。

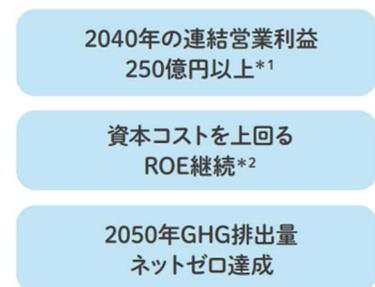
長期ビジョン「WAY2040」

場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ

4つの成長戦略



計数目標



*1.2023年度における連結営業利益水準の約2倍水準
*2.ROE目標については中期経営計画ごとに設定

図 3：長期ビジョン「WAY2040」⁹

⁸ 平和不動産 2024年3月29日ニュースリリース https://www.heiwa-net.co.jp/corporate/pdf/purpose_all.pdf

⁹ 平和不動産 2024年3月29日ニュースリリース https://www.heiwa-net.co.jp/ir/management/pdf/vision_all.pdf

(3) サステナビリティビジョン・マテリアリティ

グループ長期ビジョン「WAY2040」の成長戦略「社会価値の向上」では、サステナビリティ施策を推進し、利益成長と社会課題解決を高次元で両立させることを平和不動産は目指している。平和不動産では、サステナビリティ施策の推進に当たって、サステナビリティビジョン、平和不動産が目指す社会価値、及びマテリアリティを定めており、これらの方針に沿って各取り組みを進めている。

サステナビリティビジョン

“Bazukuri Company”としての活動により、環境・社会課題の解決に取り組み、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることで、サステナブルな社会の実現に貢献します。



図 4：サステナビリティビジョン¹⁰

平和不動産は、マテリアリティの一つとして「気候変動への対策」を掲げており、気候変動を重要な課題として認識している。平和不動産は、気候変動の緩和への貢献を目指すため、2021年10月に中長期目標として「グループ全体のGHG排出量を2018年度比で2030年度までに50%削減を目指す」を策定している。同目標については、SBTiよりSBT認定（1.5°C水準）を取得している。

その後、さらに脱炭素の取り組みを推進すべく、スコープ1+2で2025年度までに2018年度比80%の削減（2018年度比、総量ベース）、2050年度までにネットゼロ達成を目指す新目標を設定している。なお、2050年目標は、先のグループ長期ビジョン策定に合わせ、策定されたものである。

項目	目標	
GHG排出量削減 ^{※1 ※2}	短期目標	毎年度1%以上削減（前年度比原単位目標）
	中期目標	2025年度までに80%削減（2018年度比総量目標）
	長期目標	2050年度までにネットゼロ達成

※1 2021年度以前は、当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件および棚卸資産は除く）を対象範囲としています。

2022年度以降は、当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（棚卸資産は除く）を対象範囲としています。

※2 短期・中期目標はScope1+2を対象とし、長期目標はScope1+2+3を対象とする。

Scope1：事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出

Scope2：電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出

Scope3：サプライチェーンによる排出

図 5：平和不動産グループ 気候変動・脱炭素 取り組み目標（抜粋）¹¹

¹⁰ 本フレームワーク

¹¹ 平和不動産ホームページ https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html

(4) サステナビリティ経営推進体制

平和不動産は、サステナビリティ経営の実践に向けた施策の円滑な推進を目的に、委員長を代表執行役社長、委員を執行役員及び各部署の所属長として構成するサステナビリティ委員会を2020年12月に設置している。サステナビリティ委員会を中心に、気候変動などの環境に対する取り組みを含め、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な報告については取締役会へ報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めている。サステナビリティ委員会は年2回の開催を原則としているが、直近の2023年度は計4回開催している。

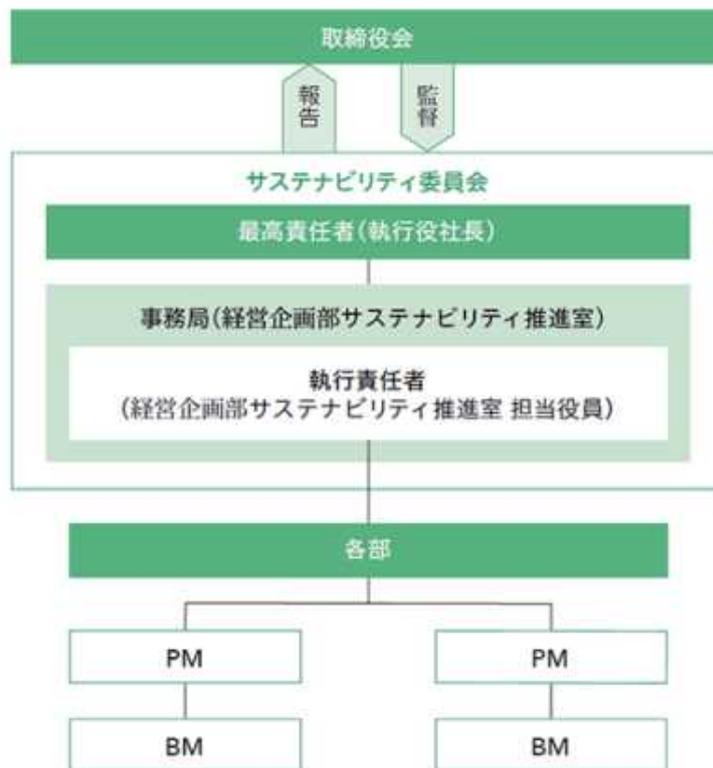


図6：サステナビリティ推進体制¹²

¹² 平和不動産サステナビリティレポート2023 https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/pdf/sustainability_report2023.pdf

2. KPI の選定

(1) 評価の観点

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) KPI の選定の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークの KPI は、SLLP 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。

平和不動産は、本フレームワークで以下の KPI を設定している。

KPI	CDP 気候変動スコア
-----	-------------

本フレームワークで KPI として設定された CDP 気候変動スコアは、気候変動報告・情報開示の仕組みであり、2000 年にロンドンで設立された非営利団体である CDP によって運営されている。CDP は、企業等が環境影響を開示し温室効果ガス（GHG）を削減する取り組み等を推進している。

ここでは、日本の不動産業界及び平和不動産における気候変動に関する取り組みの重要性、及び平和不動産における CDP 気候変動スコアの取り組みの重要性について確認を行う。

【KPI の有意義性 日本・不動産業界における気候変動の位置づけ】

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、平和不動産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、不動産業界が気候変動・GHG 排出量削減に果たす役割は大きいと言える。

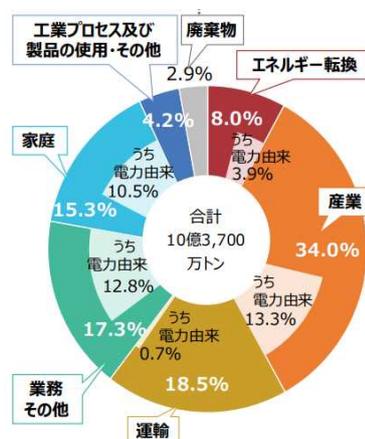


図 7：日本 2022 年度 部門別の GHG 排出量（電気・熱配分後）¹³

¹³ 環境省 <https://www.env.go.jp/content/000215754.pdf>

不動産業界の業界団体として不動産協会が存在する。不動産協会・日本ビルディング協会連合会は、2050年に向けた不動産業として目指すべき方向性の一つとして「脱炭素社会」を挙げており、業界として気候変動・脱炭素を重視している¹⁴。

以上より、不動産業界にとって、気候変動・脱炭素に取り組むことは重要であると言える。

【KPIの有意義性 平和不動産におけるKPIの位置づけ】

平和不動産は、前述の通り、マテリアリティの一つとして「気候変動への対策」を掲げている。また、平和不動産は、2024年3月に開示した「TCFD提言に基づく情報開示」のなかで、「グループとして気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらす、当社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な課題であると認識しており、気候変動が進むことで海水面の上昇や異常気象などを引き起こし社会全体に大きな影響をもたらすだけでなく、自然災害による当社グループ保有不動産の価値低下や環境規制の強化により、平和不動産グループの事業活動にも大きな影響を与える可能性がある」と言及している¹⁵。以上より、平和不動産は、気候変動への対応、及びそれに伴う情報開示を重要な課題として認識している。

平和不動産グループのGHG排出量実績（Scope 1・2・3）は、2023年度時点で計16.4万t-CO₂に上っている。同排出量の内訳は以下の通りである。

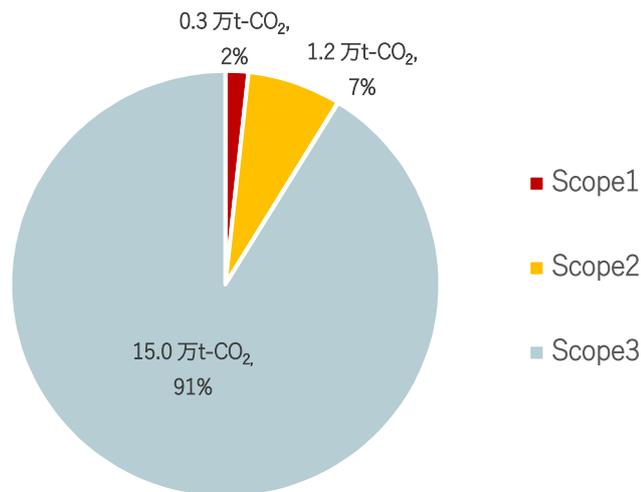


図8：平和不動産グループ 2023年度 GHG排出量実績¹⁶

¹⁴ 不動産協会・日本ビルディング協会連合会 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
https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kankyuu_jikkou_tyoki_2_2104.pdf

¹⁵ 平和不動産 TCFD 提言に基づく情報開示 2024年3月29日
<https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/pdf/TCFD.pdf>

¹⁶ 平和不動産サステナビリティレポート 2023 https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/pdf/sustainability_report2023.pdf

平和不動産は、中期目標としてスコープ1・2で2025年度までに2018年度比80%の削減（2018年度比、総量ベース）、長期目標として2050年度までにネットゼロ達成を目指す目標を設定し、GHG排出量の削減に取り組んでいる。

そして、平和不動産は、これらの気候変動の取り組みについて、金融機関・投資家等のステークホルダーに情報開示することにも力を入れている。平和不動産が本フレームワークのKPIとして設定したCDP気候変動スコアは、気候変動報告・情報開示の仕組みである。

2023年時点で740を超える金融機関がCDP気候変動スコアを運営するCDPに署名しており、CDPを通じた情報開示を企業や自治体に要求している。一方、CDP質問書を通じて環境情報を開示する組織の数は、2023年時点で25,000を超えている。そのなかに、世界の時価総額の3分の2に相当する23,000社以上の企業や1,100以上の自治体が含まれている¹⁷。以上より、CDPは世界最大の環境データベースを有しており、CDP気候変動スコアは気候変動報告・情報開示の仕組みのグローバルスタンダードであると言える。

CDP気候変動スコアの質問書の構成は、図9に示す通り、ガバナンス、リスク・機会、事業戦略、目標と実績、排出量など多くの項目を網羅的にカバーしており、TCFD¹⁸の要件とも整合している。

コーポレート完全版質問書の構造

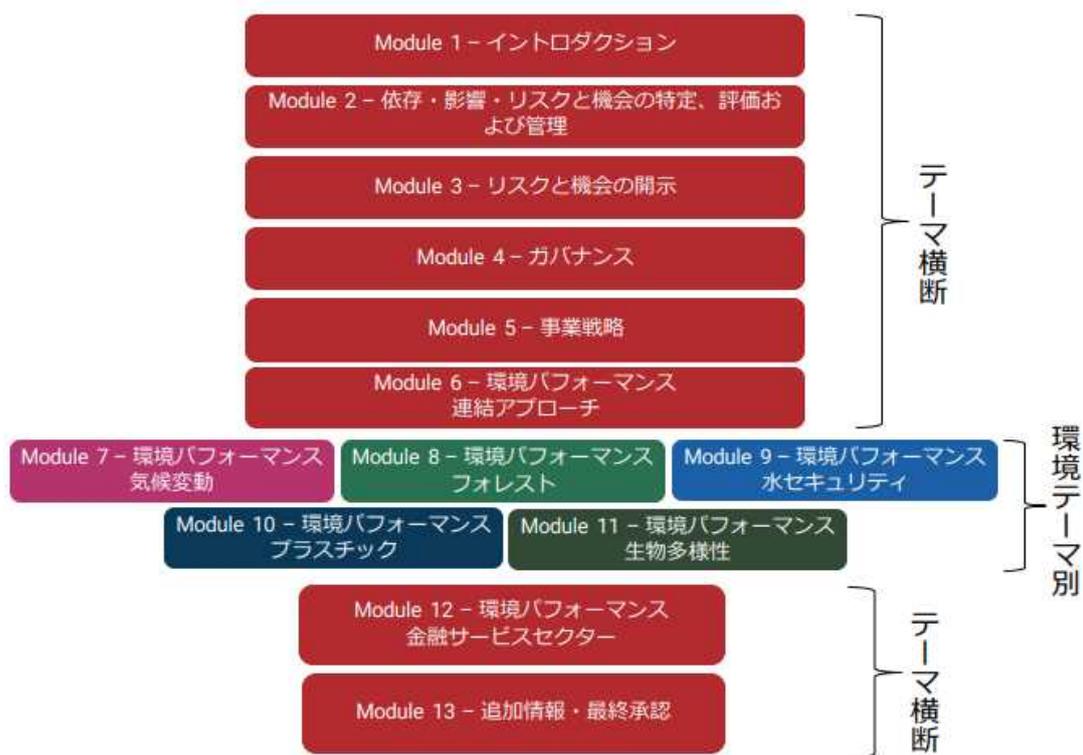


図9：CDP2024 コーポレート完全版 質問書の構造（含むCDP気候変動スコア）¹⁹

¹⁷ CDPリリース 2023年11月1日

https://cdn.cdp.net/cdp-production/comfy/cms/files/files/000/008/582/original/CDP_Japan_PR_20231101.pdf

¹⁸ TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）とは、金融安定理事会（FSB）により設置されたタスクフォース。TCFDは、企業に対し財務に影響のある気候関連情報の開示を推奨する報告書を2017年6月に公表している。

¹⁹ CDPウェブサイト CDP2024 コーポレート質問書概要（2024年4月） <https://cdn.cdp.net>

「気候変動への対策」をマテリアリティとして掲げる平和不動産にとって、CDP 気候変動スコアの向上に取り組むことを通じて、自社の気候変動の取り組みをグローバルスタンダードに沿う形でレベルアップさせることができる。併せて、金融機関等のステークホルダーに、平和不動産の実績や成果を伝えることが可能となる。以上より、CDP 気候変動スコアは、平和不動産にとって戦略上重要であると言える。

【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）】

平和不動産が KPI として設定した CDP 気候変動スコアは、上述の通り、非営利団体である CDP によって運営されており、TCFD の要件とも整合していることから、世界における気候変動報告・情報開示のグローバルスタンダードであると言える。従って、本 KPI は、信頼性における独立した外部団体によって運営されており、一貫した方法論に基づく評価・測定が期待される。

以上より、本フレームワークの KPI に係る有意義性について、JCR は確認した。

3. SPTの測定

(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/借入人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。

(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、SLLP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。

平和不動産は、本フレームワークで以下の SPT を設定しており、ファイナンス毎に単年・複数年いずれの SPT の設定も可としている。

上段：CDP による評価年度 下段：評価対象となる年度	2025 年評価 (2024 年度)	2026 年評価 (2025 年度)	2027 年評価 (2026 年度)	2028 年評価 (2027 年度)	2029 年評価 (2028 年度)	2030 年評価 (2029 年度)	2031 年評価 (2030 年度)
CDP 気候変動スコア	「A-」以上						

i 過年度実績との比較 (BAU を超える野心的なものか)

平和不動産は、2020 年度以前は CDP に回答していない。2021 年度 (2022 年評価) に初めて回答し B の評価を獲得し、翌 2022 年度 (2023 年評価) は「A-」の評価を獲得している。

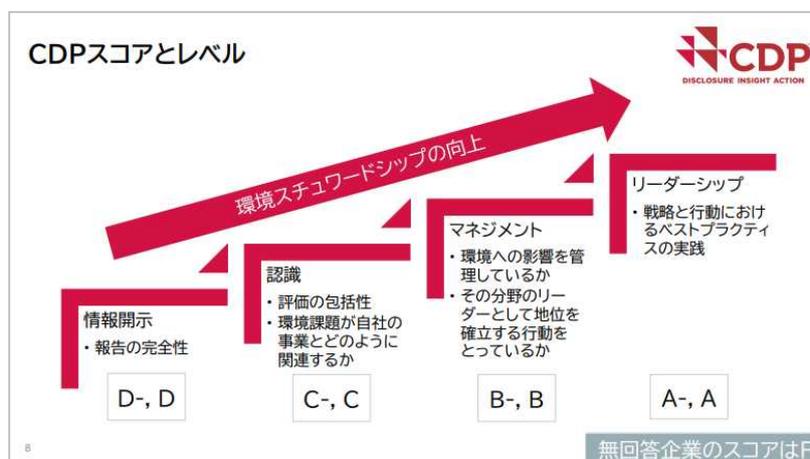


図 10 : CDP スコアとレベル²⁰

²⁰ CDP2024 スコアリングイントロダクション <https://japan.cdp.net/>

CDP 気候変動スコアのうち、「A-」以上は「リーダーシップ」レベルと位置付けられており、回答企業のなかで「ベストプラクティスを実践する」ことが求められる。

CDP 回答企業の取り組みの進展に応じ、CDP の評価基準は都度アップデートされ、「A-」は各年度におけるベストプラクティスの取り組みが求められる。従って、平和不動産が今後「A-」以上の評価を継続して獲得するためには、他の回答企業と比較して気候変動に関する戦略、方針、数値目標、及び個々の取り組みを継続してレベルアップする必要がある、アップデートされる評価基準に対応するため新しい施策や取り組みを都度進めていく必要がある。

以上より、過去に目標を達成しているものの、今後同等の評価を維持することの難易度を考慮すると、本 SPT は相応の野心性がある。

ii ベンチマーク（科学的根拠・外部参照値など）との比較

【科学的根拠との比較】

CDP は、パリ協定において求められる水準と統合した科学的な目標である SBT (Science Based Targets) を運営する SBT イニシアチブの構成メンバーであり、CDP 気候変動スコアには SBT の評価指標も組み入れられている。従って、CDP 気候変動スコアには一定の科学的根拠が内包されていると言える。

【他社との比較】

CDP 気候変動スコア 2023 において、日本のプライム市場上場回答企業 1,182 社のうち、「A-」以上の評価を獲得した企業は 278 社に過ぎず、「A-」の評価の難易度は高い²¹。更に、上述した通り、CDP の評価項目は毎年アップデートされ、「A-」以上の評価を獲得するためには気候変動に関する取り組みを継続してレベルアップする必要がある。

iii SPT 達成に向けた計画・取り組み

平和不動産は、SPT 達成に向け、以下のような気候変動に関する各取り組み（戦略、リスク・機会、数値目標の立案・管理、削減施策の推進など）をバランスよく進める必要があり、難易度は相応に高いと考えられる。

- ・気候変動に関するリスク・機会の評価の精度向上（含む財務的影響）
- ・GHG 排出量（Scope 1・2・3）の年次実績の把握、及び第三者検証の実施
- ・科学的根拠に基づく GHG 排出削減目標（Scope 1・2・3）の設定
- ・GHG 排出量（Scope 1・2・3）について継続的な削減
- ・自社のみならず、サプライチェーン（取引先企業）への GHG 排出量削減の働きかけ

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。

²¹ CDP 気候変動レポート 2023：日本版 <https://japan.cdp.net/>

(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つの観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		
	健康および安全性				
	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	食料	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	
	平等と正義	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、平和不動産のサプライチェーンのうち「調達」「使用」を中心にすべての段階へのインパクトが期待される。



ビルディング事業	○	○	○	○	○
アセットマネジメント事業	○	○	○	○	○

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

平和不動産グループは、平和不動産と連結子会社 5 社で構成されており、ビルディング事業とアセットマネジメント事業を営んでいる。平和不動産グループの 2024 年 3 月期の連結売上高は 444 億 33 百万円であり、事業別売上構成比はビルディング事業 91%・アセットマネジメント事業 9%となっている。他の不動産会社と比較して連結売上高が大きいわけではないが、日本橋兜町・茅場町再開発を起点に「街づくり」に取り組んでおり、同社の取り組みが他の地域の街づくりに波及効果をもたらすことも期待される。

以上より、本フレームワークの SPT は、不動産業界や街づくりへ一定のインパクトをもたらすことが期待される。

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、上述した通り、日本全体の GHG 排出量削減、不動産業界が果たすべき社会課題、平和不動産が定めたマテリアリティに関連する目標である。SPT 達成に向けた投下資本は、平和不動産の事業全体に対し効率的にインパクトが発現することが期待される。

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 に係るインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的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、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。



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

(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及び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。

(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及び借入金の特徴は、SLLP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。

本フレームワークで定められた債券及び借入金の財務的・構造的な特徴は、SPT の達成状況により変動することとしている。具体的な変動内容としてはスプレッドの変動が想定されており、各ファイナンス実行時に契約書類等にて特定される。

また、本フレームワーク策定時点で予見し得ない、本フレームワークに重要な影響を与える可能性のある状況が発生し、KPI の定義や対象範囲、SPT の設定、前提条件等を変更する必要がある場合には、第三者機関にも相談したうえで SPT の見直しを実施される。

以上より、本フレームワークで定められた債券及び借入金の特徴について、各原則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

(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。

(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、SLLP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。

平和不動産は、レポーティング日の属する会計年度の前会計期間をレポーティング対象期間として、以下の項目についてレポーティングを実施する予定である。上記レポーティング内容については、平和不動産ウェブサイト上において公表される。

- ・ KPI のレポーティング対象期間における実績値
- ・ SPT のレポーティング対象期間における達成状況

レポーティング時期・頻度について「サステナビリティ・リンク・ファイナンス実行の翌年度を初回とし、最終判定日まで年次」とし、レポーティング期限としては KPI である CDP 気候変動スコアの結果発表時期が毎年変動することからフレームワークでは明記しない仕組みとなっている。

KPI である CDP 気候変動スコアの年次実績は、外部機関である CDP によって審査されたのち、CDP のウェブサイト上に公表される予定である。以上より、第三者検証と同等の機能が働くと考えられる。

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について、各原則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. SLLP 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 SLLP 等に適合していることを確認した。

(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 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、International Capital Market Association (ICMA) / 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・ボンド/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 は発行体/借入人又は発行体/借入人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/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

3. 信用格付業に係る行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、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/借入人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問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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・ファイナンス・フレームワーク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、サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークについて、ICMA/APLMA、LMA、LSTA によるサステナビリティ・リンク・ボンド/ローン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 認定検閲機関)
- ・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