

2021年6月

中央日本土地建物グループ株式会社

グリーンファイナンス

フレームワーク

## 1. はじめに

### 1) 「サステナブルな社会の実現」に向けた当社の考え方

私たち中央日本土地建物グループは、株主、金融機関や投資家の皆様、お客様や地域社会、パートナー会社の方々等、あらゆるステークホルダーの皆様とともに「未来を共創する」総合不動産グループとして、人と社会に安心と感動を提供すべく取り組んでおります。

昨今、働きがいや経済成長、気候変動やエネルギー問題といった様々な課題解決に向け、SDGs（持続可能な開発目標）達成への貢献が世界規模で求められています。また、少子高齢化やデジタル化の進展、働き方改革、新型コロナウイルス感染症等の影響を受け、不動産業界を取り巻く環境も大きく変化しております。

このような環境の下、当社グループは、都市開発事業においては、東京丸の内、京橋に並ぶ大型プロジェクトとして、本社機能を構える虎ノ門エリアで再開発に取り組むほか、オープンイノベーションオフィス「SENQ（センク）」の運営、オフィスワーカーの“働き方”にこだわる中規模オフィス「REVZO（レブゾ）」など、時代のニーズを見据えた多様な開発事業に取り組んでおります。

住宅事業においては、“感動が育つ住まい”をコンセプトとする住宅ブランド「BAUS（バウス）」を中心に、戸建・マンション分譲、賃貸住宅、学生マンションやシニア向け住宅など、ライフスタイルや社会動向の変化を見据えた多様な住宅開発を展開しております。

不動産ソリューション事業においては、グループ内の機能を集約して「中央日土地ソリューションズ」に再編し、組織面、人材面ともにさらなる強化を図りました。「CRE戦略支援」を軸に、お客様の企業価値向上へ向けてより一層のサポート力発揮に努めてまいります。

資産運用事業においては、当社グループが運用する私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」の運用資産規模が1,000億円に到達し、2020年にはGRESBのリアルエステイト評価において「Green Star」を取得するなど、サステナビリティも考慮した運用を通じて、投資機会を提供しています。

今後も当社グループは、社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤を提供する企業としての責務を自覚し、「サステナブルな社会の実現」に向け、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してまいります。

### 2) 中期経営計画との関連

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おります。特に、環境に配慮した取り組みについては当社として重要な取り組み課題と認識しております。

### 3) 環境への取り組み

当社は、以下の取り組みをしております。

- ・ 省資源・省エネルギーの推進
  - 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」の実現に努めてまいります。
- ・ 環境との調和
  - 自然環境の保護、整備により、不動産事業と「環境との調和」に積極的に取り組みます。
- ・ 環境関連法規の遵守
  - すべての環境法令・規則等を遵守し、環境活動を推進します。
- ・ 環境情報の公開
  - 環境活動の実施状況等、環境情報を会社案内や HP で開示します。

### 4) グリーンファイナンス・フレームワークについて

当社は、この度当社事業に要する資金をグリーンファイナンスとして調達するため、国際資本市場協会（ICMA：International Capital Market Association）の「グリーンファイナンス原則（Green Bond Principles）2018年版」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）」、環境省の「グリーンボンドガイドライン2020年版」の枠組みに則り、グリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

またグリーンファイナンス・フレームワークに基づいた資金調達は、国連の策定する持続可能な開発目標（SDGs）の達成に貢献します。目標項目としては、「目標 11：住み続けられるまちづくりを」を中心として、「目標 7：エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう」など複数目標の達成に努めています。

## 2. 調達資金の用途

グリーンファイナンスによる調達資金は、以下の適格クライテリアのいずれかを満たすグリーンプロジェクトに充当する予定です。

### 1) 適格クライテリア

#### 【適格クライテリア①：グリーンビルディング】

グリーンファイナンスによる調達資金は、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、もしくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

#### グリーン適格基準

- a) 以下のいずれかの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
  - ・ LEED-BD+C、LEED-O+M 認証において、Platinum 又は Gold 又は Silver 評価
  - ・ BELS において、5 つ星又は 4 つ星又は 3 つ星の評価
  - ・ 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

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）

<2021年7月時点の適格プロジェクト一覧>

- ① 京橋エドグラン
- ② ラティス青山スクエア
- ③ 丸の内センタービルディング
- ④ 新丸の内センタービルディング

<環境・社会に与える負の影響に対する取組>

法令等の遵守

当社グループは、コンプライアンス活動の一環として、すべての役員・社員に以下に挙げた、環境影響評価及び建築物計画書制度等の環境関連法令を含め、すべての法規制を遵守するように徹底し、定期的にコンプライアンスチェックを実施しています。

a) 環境アセスメント（適応されるものに限る）

対象となるプロジェクトに関しては、大規模な開発事業の実施に伴う、ネガティブな環境影響の可能性を低減するための調査、その影響の予測及び評価を義務付けている各都道府県の環境影響評価条例等に従った環境影響評価を実施しています。

（ご参照：該当するものの例）

- ・東京都環境局「東京都の環境アセスメントとは」

<https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/assessment/tokyo/index.html>

b) 建築物環境計画書制度等

対象となるプロジェクトは、各自治体が定める建築物環境計画書制度等を遵守しております。

例えば、東京都においては、東京都環境局が定める建築物環境計画書制度により、延床面積 5,000 m<sup>2</sup>を超える新築・増築を行う建築物においては建築物環境計画書提出が、延床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超える新築・増築を行う建築物においては同計画書の提出に加えて、省エネルギー性能基準、省エネルギー性能目標値（特定開発事業のみ）及び省エネルギー性能評価書の提出も義務付けられています。当該規模を超える建築物の新築・増設を実施するにあたっては、環境配慮の設計内容を建築物環境計画書に記載し提出して、東京都より内容確認を受ける必要があり、計画書はエネルギー使用合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和といった環境配慮項目で評価がなされます。

(ご参照：該当するものの例)

- ・東京都環境局「建築物環境計画書制度」

<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>

#### <プロジェクトの評価及び選定プロセス>

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。

### 3. 調達資金の管理

本フレームワークに基づき実行を予定している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。

### 4. レポーティング

#### 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、本グリーンファイナンス・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

償還・返済までの期間、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上に公表する。

○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)
- ・ CO<sub>2</sub>削減量(t-CO<sub>2</sub>)
- ・ 延床面積あたりの CO<sub>2</sub>削減量(kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

- ・ 水使用量(m<sup>3</sup>)

○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）
- ・ CO<sub>2</sub> (t-CO<sub>2</sub>)、電気 (MWh) エネルギー(GJ)、水(m<sup>3</sup>)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 CO<sub>2</sub> (t-CO<sub>2</sub>) 排出削減量（理論値または実績値）