

2023年1月

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

1. はじめに

中央日本土地建物グループ株式会社（以下、「中央日本土地建物」または「当社」）は、以下の通り、サステナビリティ・リンク・ボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定しました。本フレームワークは、国際資本市場協会（ICMA）の定めるサステナビリティ・ボンド原則 2020、環境省の定めるサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン（2022 年版）に基づき策定しており、これらの原則等との適合性に対するオピニオンを株式会社日本格付研究所（JCR）より取得しております。

(1) 当社概要

当社グループは、1954 年の設立以来、総合不動産会社として多様な機能を備え、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、ゴルフ事業など幅広い事業を展開しています。

(2) 「サステナブルな社会の実現」に向けた考え方

当社グループ、株主、金融機関や投資家の皆様、お客様や従業員、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、「虎ノ門」「内幸町」「春日（田町）」「淀屋橋」などでの開発発に取り組むほか、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に加え、その管理運営を「製販管一貫体制」で展開しております。

不動産ソリューション事業においては、「GRE 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います。また、物件を取得し改修などバリューアップ実施後に売却する、買取再販事業にも注力しております。

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「中央日土地プライベートリート投資法人」の運用資産規模が 1,100 億円に到達し、2021 年には GRESB のリアルエステイト評価において 2 年連続で「Green Star」を取得するなど、サステナビリティも考慮し

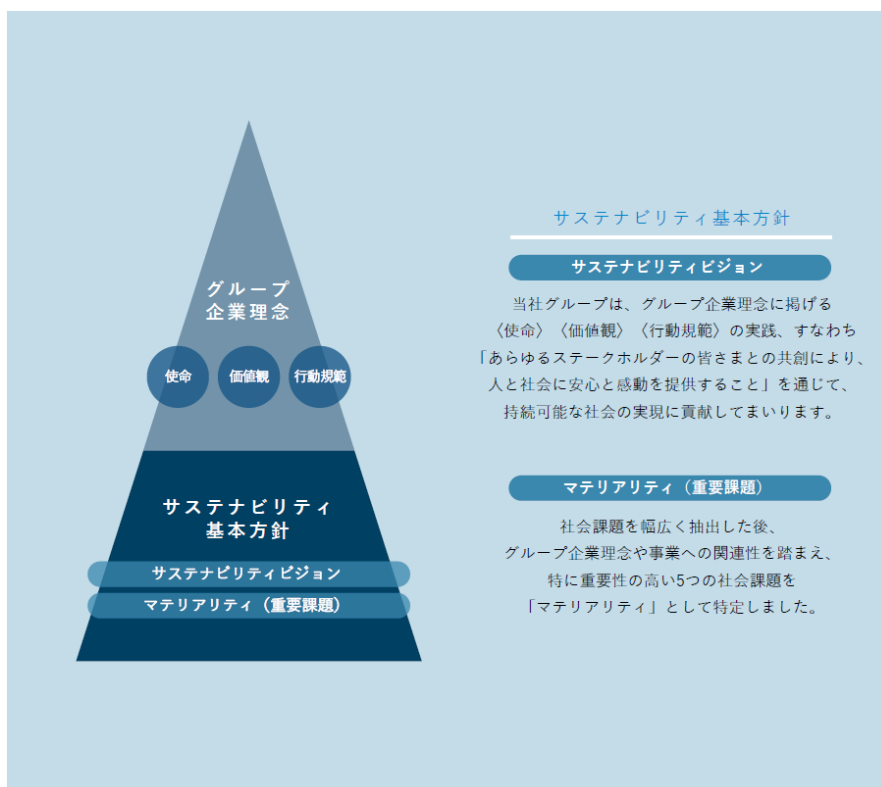
た運用を通じて、投資機会を提供しています。

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。

(3) 当社グループのサステナビリティ基本方針

当社グループでは、社会課題解決への貢献を新たな価値創造の機会ととらえ、2022年4月に「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）」から構成される「サステナビリティ基本方針」を策定しました。

これからも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と、社会やステークホルダーの皆様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まいります。



(4) 当社グループのマテリアリティ

当社グループのマテリアリティについては、さまざまな社会課題を幅広く抽出した後、ステークホルダーの皆さまやグループの企業理念・事業との関連性も踏まえたうえで、特に重要性の高い項目を特定しました。

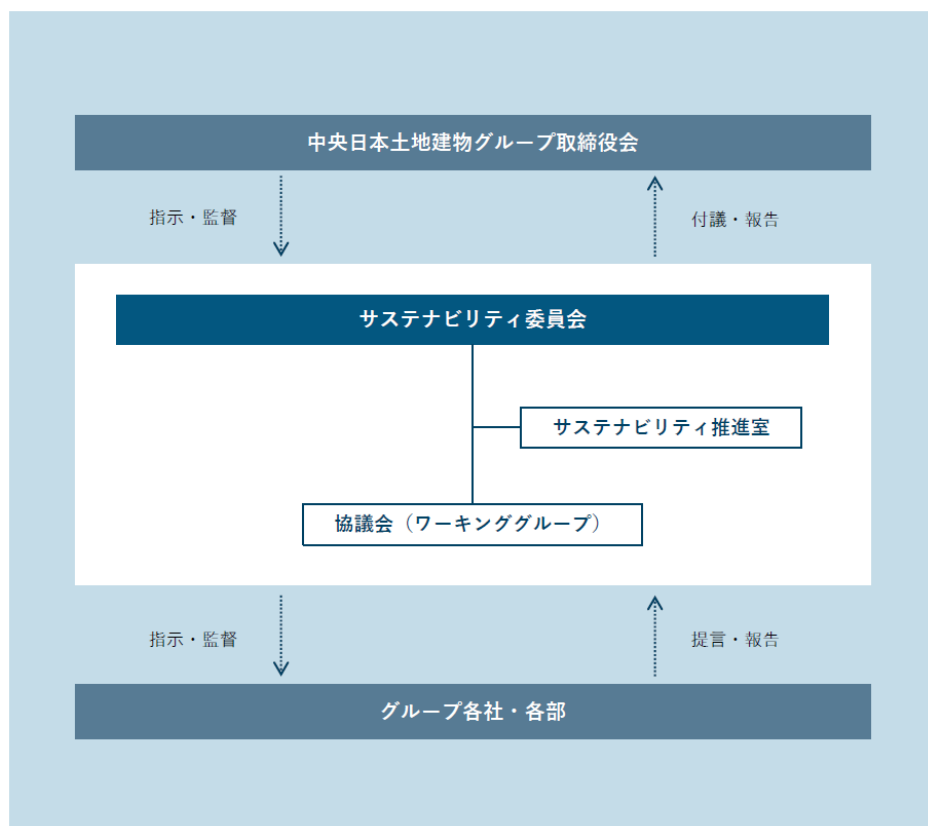
特定プロセスを経て、決定したマテリアリティが以下の5分野です。各マテリアリティには、当社グループの長期ビジョンの達成年度でもある2030年や日本政府が掲げる2050年のカーボンニュートラルを見据え、具体的なアクションプランやKPIを設定しており、中期経営計画における事業計画にも反映させることで、着実な推進を図ります。

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。	

(5) サステナビリティ活動の推進体制

2022年4月に、サステナビリティ活動の企画・推進を図るグループ横断的な組織として、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る「サステナビリティ委員会」を設置しました。当委員会の下部組織であるマテリアリティごとの協議会（ワーキンググループ）と、事務局を担う「サステナビリティ推進室」とともに、活動を進めていきます。

「サステナビリティ委員会」は、原則年2回開催し、当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・報告を実施しています。サステナビリティ・リンク・ボンドの発行後は、SPTs 達成に向けて、同委員会に取組み状況を報告し、対応を協議します。



(6) 2050年カーボンニュートラルへの貢献

当社グループは、マテリアリティ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）を定めています。

KPIの進捗状況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・向上に努めてまいります。

当社グループのマテリアリティ「自然環境との共生」におけるアクションプランとKPIは以下の通りです。

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

2. サステナビリティ・リンク・ボンドフレームワーク

当社は本フレームワークに基づいたサステナビリティ・リンク・ボンドの発行を通じて、投資家および幅広い市場関係者に、「サステナビリティ基本方針」の実現へ向けた取り組みを示し、推進していくため、国際資本市場協会（ICMA：International Capital Market Association）が定めるサステナビリティ・リンク・ボンド原則 2020、環境省が定めるサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン（2022年版）の5つの要件（1. KPIsの選定 2. SPTsの測定 3. 債券の特性 4. レポーティング 5. 検証）に従って、本フレームワーク）を策定します。なお、本フレームワークは、当社グループのマテリアリティの1つである「自然との共生」に、資金調達を通じて強くコミットするものとなっております。

(1) KPIsの選定

本フレームワークに基づき発行するサステナビリティ・リンク・ボンドでは、以下の指標をKPIとして使用します。当該KPIは当社グループ「サステナビリティ基本方針」における目標達成にも資するものであり、当社グループのマテリアリティ「自然環境との共生」に貢献する指標です。

KPI		当社マテリアリティ
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	「自然環境との共生」
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 ³ を取得	

KPI1：2030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
<定義>

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

<KPI1の実績>

	2019年度	2020年度	2021年度
新築オフィスビルに占めるZEB水準の環境性能比率 ⁴	—	0%	—

(注) 2019年度及び2021年度は新築オフィスビルの実績なし

¹ 検査済証を取得した時点

² ZEB Oriented以上の認証取得。以下同じ。

³ DBJグリーンビルディング認証、CASBEE、LEED、BELS

⁴ 比率は件数ベース

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を取得

<定義>

2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいて、環境認証を1つ以上取得

<KPI2の実績>

	2019年度	2020年度	2021年度
新築オフィスビルに占める 環境認証取得比率 ⁵	—	33%	—

(注) 2019年度及び2021年度は新築オフィスビルの実績なし

(2) SPTsの測定

本フレームワークに基づき発行するサステナビリティ・リンク・ボンドにおいては、以下の3つのSPTsを使用します。いずれも、2027年12月末日を判定基準日として達成可否を検証します。

SPT	
SPT1-1	2027年12月末までに、 ZEB-Oriented 以上の環境性能を確保した延床面積50千㎡以上の高層大規模オフィスビル ⁶ を3棟竣工させる
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
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 ⁷ を1つ以上取得する

事業構造に重大な影響を与える可能性のある想定外の事象（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を再設定する必要が生じた場合、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です。但し、当社がSPTを変更しても、本フレームワークに基づいて実施済のファイナンスのSPTは変更されません。

(3) 債券の特性

本フレームワークに基づき発行するサステナビリティ・リンク・ボンドは、SPTsの達成状況に応じて財務的・構造的特性が変化する予定です。

判定日時点で、いずれかのSPTsの未達が確認された場合、当社グループのマテリアリティ「自然環境との共生」に向けた取り組みを加速させるべく、サステナビリティ・リンク・ボンドの償還日までにSPTsの達成状況に応じた額を適格寄付先への寄付を行います。

⁵ 比率は件数ベース

⁶ 当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。以下同じ。

⁷ 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

SPT1-1 が未達成の場合は、社債発行額の 0.1%相当額を、SPT1-2 が未達成の場合は、社債発行額の 0.1%相当額を、SPT2 が未達成の場合は、社債発行額の 0.1%相当額の寄付を行います。なお、3 つの SPTs のうち、何れか 2 つが未達成の場合は社債発行額の 0.2%相当額の寄付を行います。SPT1-1、SPT1-2 と SPT2 が全て未達成の場合は社債発行額の 0.3%相当額の寄付を行います。

適格寄付先とは、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とし、最終的な寄付先については、SPT の未達が判明したタイミングで、当社のサステナビリティ委員会にて、SPT 未達成の要因を精査の上、機関決定します。

(4) レポーティング

KPI に関する最新の実績値 (SPT 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で開示する予定です。また、SPTs の判定結果のレポーティングは 2028 年 2 月迄に当社のウェブサイトでの開示を予定しています。

(5) 検証

KPI に対する SPTs の達成状況について、判定基準日が到来するまで年次で、独立した第三者より検証を受ける予定です。検証結果は、当社ウェブサイト上にて開示します。

以上