

# 森ビル株式会社（2022年グリーンボンド）

契約の種類： アニュアルレビュー

日付： 2023年4月25日

担当者：

Kosuke Kanematsu, kosuke.kanematsu@sustainalytics.com, (+81) 3 4571 2277

Yukie Osari, yukie.osari@sustainalytics.com, (+81) 3 4520 2192

## はじめに

2022年10月、森ビル株式会社（以下、「森ビル」）は、グリーンビルディングに関連するプロジェクトへのファイナンスを目的とするグリーンボンドを発行しました（35年劣後債500億円、以下「2022年グリーンボンド」）。その調達資金は、2023年3月31日時点で1件のグリーンビルディングプロジェクトである麻布台ヒルズに充当されています。2023年4月、森ビルは、2022年グリーンボンドを通して資金の充当を受けたプロジェクトが森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク（以下、「フレームワーク」）<sup>1</sup>で設定された資金使途のクライテリアやレポートの指標に合致しているかについての評価を、サステイナリティクスに委託しました。

## 評価基準

サステイナリティクスは、以下の要件について、2022年10月から2023年3月の間に調達資金の充当を受けたプロジェクトを評価しました。

1. フレームワークで設定された調達資金の使途及び適格クライテリアとの適合
2. フレームワークで設定された各資金使途クライテリアに対するインパクト指標に関する報告

充当を受けた調達資金の使途の 카테고리に対する適格クライテリア及び関連するインパクト指標を表1に示します。

表1：調達資金の使途、適格クライテリア及びインパクト指標

調達資金の使途	適格クライテリア	インパクト指標
グリーンビルディング	<p>次の3つの基準のいずれかを満たす新規又は既存の物件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. 以下のいずれかの第三者認証を当該グリーンボンド発行日から遡って過去24カ月以内に取得又は更新した物件</li> <li>ii. 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</li> <li>iii. 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、当該グリーンボンド発行日から遡って過去24カ月以内に竣工された物件</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CASBEE- 建築（新築、既存、改修）又は CASBEE- 不動産における A ランク又は S ランク</li> <li>• LEED-BD+C（Building Design and Construction）又は LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証における Platinum 又は Gold</li> <li>• BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における 4 つ星又は 5 つ星</li> <li>• DBJ Green Building 認証における 4 つ星又は 5 つ星</li> <li>• BCA（シンガポール建築建設局）Green Mark 認証における Gold Plus 又は Platinum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物件及びプロジェクトの名称</li> <li>• 適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル</li> <li>• エネルギー使用量</li> <li>• CO<sub>2</sub>排出量</li> <li>• 延床面積あたりの CO<sub>2</sub>排出量</li> <li>• 水使用量</li> </ul>

<sup>1</sup> 森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークは、こちらよりご覧頂けます。：  
[https://www.mori.co.jp/company/ir/pdf/greenbondframework\\_202207.pdf](https://www.mori.co.jp/company/ir/pdf/greenbondframework_202207.pdf)

## 発行体の責任

森ビルは、プロジェクトの概要説明、充当額、プロジェクトによるインパクトを含め、調達資金の充当を受けたプロジェクトの詳細に関する正確な情報及び文書を提供する責任を負います。

## 独立性と品質管理

投資家に ESG とコーポレート・ガバナンスに関する調査・格付けを提供するプロバイダとして業界を牽引するサステナリティクスは、森ビルの 2022 年グリーンボンドによる調達資金の使途を検証しました。本契約の一環として、同社のフレームワークとの適合性の確認のため、森ビルの従業員からの文書の収集及び確認を行いました。

サステナリティクスは、調査にあたって、適格カテゴリー内の対象プロジェクトに関して森ビルから提示された情報と事実に依拠しています。森ビルが不正確又は不完全なデータを提供したことにより、本文書で示した見解、調査結果、結論が正確性を欠く場合、サステナリティクスはいかなる責任も負いません。

サステナリティクスは、評価プロセスにおいて最高の品質と厳密さを確保するためにあらゆる努力をし、審査結果の評価にあたっては社内サステナビリティ・ボンド・レビュー委員会（Sustainability Bonds Review Committee）が監督を行いました。

## 結論

限定的保証プロセスに基づき検討した結果<sup>2</sup>、すべての重要な側面において、森ビル株式会社の 2022 年グリーンボンドによる調達資金の充当を受けたプロジェクトが、森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークで規定された資金使途及びレポーティングクライテリアに適合しないと判断すべき事実は認められませんでした。森ビルは、サステナリティクスに対し、2022 年グリーンボンドの調達資金が 2023 年 3 月 31 日時点で全額充当されていたことを開示しました。

## 調査結果の詳細

表 2：調査結果の詳細

評価基準	調査手順	調査結果	特定された過失または例外
資金使途 クライテリア	2022 年 10 月から 2023 年 3 月の間に、2022 年グリーンボンドの調達資金が充当されたプロジェクトを対象に、フレームワーク及び上の表 1 に示されている資金使途クライテリアとの適合性を検証。	審査したプロジェクトは資金使途クライテリアに適合していました。	該当なし
レポーティング クライテリア	2022 年 10 月から 2023 年 3 月の間に、2022 年グリーンボンドの調達資金が充当されたプロジェクトを対象に、プロジェクトによるインパクトがフレームワーク及び上の表 1 に示されているインパクト指標と適合する形で報告されたかを検証。	審査したプロジェクトにおいて、フレームワークで設定された各資金使途クライテリアに対するインパクト指標が報告されていました <sup>3</sup> 。	該当なし

<sup>2</sup> サステナリティクスの限定保証プロセスには、発行体の提供する、調達資金の充当を受けているプロジェクトの詳細に関する文書（プロジェクトの説明、充当額、プロジェクトによるインパクトなど）の調査が含まれます。発行体には正確な情報を提供する責任があります。サステナリティクスはプロジェクトの現地調査は実施していません。

<sup>3</sup> 調達資金が充当された麻布台ヒルズ（虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業）の A 街区は、2023 年 3 月 31 日時点で建設中（2023 年に竣工及び開業予定）につき、エネルギー使用量、CO<sub>2</sub> 排出量、延床面積あたりの CO<sub>2</sub> 排出量、水使用量に関するインパクト指標の報告はありません。

## 参考資料

### 参考資料 1：グリーンボンドの調達資金の充当状況

調達資金の 使途の カテゴリー	プロジェクト概要	調達資金の 充当額 (百万円)
グリーン ビルディング	麻布台ヒルズ（虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業）のA街区保留床取得資金。麻布台ヒルズは、LEED BD+Cのプラチナ認証を取得しており <sup>4</sup> 、今後 CASBEE-建築の S ランクを取得予定です。	49,578
<b>調達資金の充当額合計：</b>		49,578
<b>グリーンボンド発行による調達資金の手取り額合計<sup>5</sup>：</b>		49,578
<b>調達資金の未充当額合計：</b>		0

### 参考資料 2：プロジェクトのインパクト一覧<sup>6</sup>

調達資金の使途の カテゴリー	インパクト指標
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物件及びプロジェクトの名称：麻布台ヒルズ（虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業）のうち、A街区。</li> <li>• 適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル： <ul style="list-style-type: none"> <li>- LEED ND：予備認証 最高ランクプラチナ取得</li> <li>- LEED BD+C/CS（建物）：A 街区（オフィス・商業部分）予備認証 最高ランクプラチナ取得</li> <li>- WELL：A 街区（オフィス・商業部分）予備認証取得 竣工後最高ランクプラチナ見込み</li> <li>- CASBEE-新築：S 取得予定</li> <li>- CASBEE：ウェルネスオフィス取得予定</li> </ul> </li> <li>• その他のインパクト指標については、プロジェクトの竣工以降の実施及び開示を予定。</li> </ul>

<sup>4</sup> 2023年3月31日時点では予備認証。竣工後に LEED BD+C のプラチナ本認証を取得する予定です。

<sup>5</sup> グリーンボンド発行額 50,000 百万円から発行費用を除いた金額

<sup>6</sup> 森ビルによるインパクトレポートは、こちらよりご覧頂けます。： <https://www.mori.co.jp/company/ir/greenbond.html>

## 免責事項

© Sustainalytics 2023 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に包含又は反映されている情報、手法及び意見は、サステナリティクス及び／又はその第三者供給者の所有物（以下、「第三者データ」）であり、サステナリティクスが開示した形式及びフォーマットによる場合又は適切な引用及び表示が確保される場合のみ第三者へ提供されます。これらは、情報提供のみを目的として提供されており、（1）製品又はプロジェクトの保証となるものではなく、（2）投資助言、財務助言又は目論見書となるものではなく、（3）有価証券の売買、プロジェクトの選択又は何らかの種類の商取引の実施の提案又は表示と解釈してはならず、（4）発行体の財務業績、金融債務又は信用力の評価を表明するものではなく、（5）いかなる募集開示にも組み込まれておらず、組み込んではありません。

これらは、発行体から提供された情報に基づいたものですので、これらの商品性、完全性、正確性、最新性又は特定目的適合性は保証されていません。情報及びデータは、現状有姿にて提供されており、それらの作成及び公表日時点のサステナリティクスの意見を反映しています。サステナリティクスは、法律に明示的に要求されている場合を除き、いかなる方法であっても、本書に含まれた情報、データ又は意見の使用に起因する損害について一切責任を負いません。第三者の名称又は第三者データへの言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援又は推奨を意味するものではありません。当社の第三者データ提供者のリスト及びこれら各者の利用規約は、当社のウェブサイトに掲載されています。詳しくは、<http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> をご参照ください。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行及び監視について全責任を負います。

英語版と翻訳版との間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は英語版が優先されるものとします。

## サステイナリティクス（モーニングスター・カンパニー）

サステイナリティクスは、モーニングスター・カンパニーであり、環境・社会・ガバナンス（ESG）とコーポレート・ガバナンスに関する調査、評価及び分析を行う独立系機関であり、責任投資（RI）戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。30年以上の間、グローバルな投資家の進化するニーズに応える高品質かつ先進的なソリューションを提供し続けています。その上で、ESG及びコーポレート・ガバナンスに関する情報及び評価を投資プロセスに組み込んでいる、数百に及ぶ世界の主要な資産運用会社や年金基金を支援しています。また、サステイナリティクスは、数百に及ぶ企業や金融仲介者と協働してサステナビリティに関連する方針、実務、資金調達を検討を支援しています。サステイナリティクスは、世界17カ所にオフィスを構え、40以上の産業グループにまたがる様々な分野の専門知識を持つ500人以上のアナリストを含む、1500人以上のスタッフを擁しています。

詳しくは、[www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com) をご参照ください。

又は、[contact@sustainalytics.com](mailto:contact@sustainalytics.com) にご連絡ください。

