

森ビル株式会社

契約の種類: アニュアルレビュー

日付: 2024 年 10 月 25 日

Engagement Team:

Akshay Chandrakapure, akshay.chandrakapure@morningstar.com

Vipula Pandita, vipula.pandita@morningstar.com

Anjansingh Bist, anjansingh.bist@morningstar.com

本アニュアルレビューは、サステイナリティクス社が英語で作成した「Annual Review (25 October) 参考和訳として、森ビル株式会社が翻訳したものです。

英語版と本参考和訳との間で不一致がある場合は、英語版が優先します。

はじめに

2022 年 10 月、森ビル株式会社（以下、「森ビル」）は、グリーンボンドを発行（以下、「2022 年グリーンボンド」）し、環境に配慮したサステナブルビルディングプロジェクトのファイナンスとして、500 億円を調達しました。2024 年、森ビルは 2022 年グリーンボンド（以下、「適格支出」）の調達資金を充当したプロジェクトのレビュー及び、サステイナリティクスが 2022 年 7 月にセカンド・パーティー・オピニオン¹を提供した森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク²（以下、「フレームワーク」）で設定された資金使途のクライテリアと適合しているか、レポーティングの義務を順守しているかについてのアセスメントの提供をサステイナリティクスに委託しました。本レビューは、2023 年 4 月に行ったフレームワークの下で発行された債券の充当状況及びレポーティングのレビュー³に続く、サステイナリティクスの 2 回目の年次レビューとなります。

評価基準

サステイナリティクスは、以下の要件について、適格支出と森ビルのレポーティングを評価しました。

- フレームワークで定義された調達資金の使途及び適格クライテリアとの適合
- フレームワークで定義された各資金使途カテゴリに対する少なくとも 1 つの主要なパフォーマンス指標（KPI）に関する報告

表 1: 調達資金の使途、適格クライテリア及び KPIs

資金使途カテゴリ	適格クライテリア	主要なパフォーマンス指標
グリーンビルディング	I. 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	I. 物件及びプロジェクトの名称
	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	II. 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
	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	III. エネルギー使用量
	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	IV. CO ₂ 排出量
		V. 延床面積あたりの CO ₂ 排出量
		VI. 水使用量

¹ サステイナリティクスによる森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワークのセカンドパーティー・オピニオン（2022）は、こちらよりご覧頂けます。:

https://www.mori.co.jp/sustainability/environment/img/pdf_sustainable_finance_sustainalytics2207.pdf

² 森ビル株式会社グリーンボンド・フレームワーク（2022）は、こちらよりご覧頂けます。:

https://www.mori.co.jp/sustainability/environment/img/pdf_sustainable_finance_greenbondframework2207.pdf

³ サステイナリティクスによる森ビルアニュアルレビュー（2023）は、こちらよりご覧頂けます。:

https://www.mori.co.jp/sustainability/environment/img/pdf_green_finance_annualreview2304.pdf

	遡って過去 24 カ月以内に竣工された物件	
II.	第三者認証	
i.	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	
ii.	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	
iii.	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	
iv.	DBJ Green Building 認証における 4 つ星又は 5 つ星	
v.	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	

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

ESG 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評価のため、森ビル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、森ビルから提示された情報と事実とに依拠しています。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、本文書の見解、調査結果、結論の不正確さについては、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、審査結果にあたっては社内のサステナビリティ・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⁴、すべての重要な側面において、適格支出がフレームワークの資金使途クライテリア及びレポーティング義務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 月時点で全額充当されていたことを開示しました。

⁴ サステナリティクスの限定保証プロセスには、正確な情報を提供する責任のある、発行体から提供されたプロジェクトの詳細に関する文書の調査が含まれます。これには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を含む場合があります。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。

調査結果の詳細

表 2: 調査結果の詳細

フレームワークの要件	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	プロジェクトを対象に、フレームワークの資金使途クライテリアとの適合性を検証。	適格支出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	プロジェクトまたは資産を対象に、インパクトがフレームワークの KPI に沿った形で報告されたかを検証。	森ビルは各資金使途に対する少なくとも 1 つの KPI を報告していました。	該当なし

参考資料

参考資料 1: 充当状況レポート

表 3: 2022 年グリーンボンドの調達資金の充当状況

調達資金の用途のカテゴリ	プロジェクト概要	充当額（百万円）
グリーンビルディング	虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の一部である麻布台ヒルズの A 街区保留床取得資金。麻布台ヒルズは、CASBEE-建築（新築）の S ランクを取得しており、今後 LEED ND 及び LEED BD+C のプラチナ認証を取得予定 ⁵ です。	49,578
充当額合計		49,578
調達資金の未充当額合計		0
調達資金の手取り額合計		49,578 ⁶

参考資料 2: インパクトレポート

表 4: 2022 年グリーンボンドのインパクトレポート

資金用途カテゴリ	プロジェクト名	取得した認証	評価	エネルギー使用量	水使用量	CO ₂ 排出量	延床面積あたりの CO ₂ 排出量
グリーンビルディング	麻布台ヒルズ森 JP タワー	CASBEE（新築）	S	16,472MWh	155,465m ³	4,546t-CO ₂	0.0137t-CO ₂ /m ²
		CASBEE（ウェルネスオフィス）	S				
		WELL	Platinum				

⁵ LEED BD+C 及び LEED ND のプラチナ認証については、予備認証取得、2024 年 12 月に本認証取得予定です。
⁶ 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