



サステナブルファイナンス・フレームワーク

森ビル株式会社

2024 年 6 月



目次

1. サステナビリティの取り組み	2
1.1. 本フレームワークが参照する原則及びガイドライン	2
1.2. 会社概要	2
1.3. 都市づくりの理念	3
1.4. 都市の脱炭素化	4
1.4.1. 脱炭素化へ向けた中長期目標	4
1.4.2. 脱炭素化へ向けた取り組み	5
1.5. 都市と自然との共生	5
1.5.1. 都市と自然の共生における取り組みと目標	6
1.6. サステナビリティ推進体制	6
1.6.1. 生物多様性に関する推進体制	7
1.7. 外部イニシアティブへの参加・外部認定の取得	7
1.8. サステナブルファイナンス実行の意義	8
2. グリーンファイナンス・フレームワーク	9
2.1. 調達資金の使途	9
2.2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス	10
2.3. 調達資金の管理	10
2.4. レポーティング	11
2.4.1. 資金充当状況レポーティング	11
2.4.2. インパクト・レポーティング	11
2.5. 外部レビュー	11
2.5.1. 発行後外部レビュー	11
3. サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク	12
3.1. KPIs の選定	12
3.2. SPTs の設定	13
3.3. 債券／ローンの特性	14
3.4. レポーティング	15
3.5. 検証	15

1. サステナビリティの取り組み

森ビル株式会社（以下、「当社」といいます。）は、当社が創業以来一貫して取り組んできた都市づくりと、それを通じた地球環境をはじめ都市環境や地域社会なども含めた持続可能な社会の実現への貢献を、幅広いステークホルダーの皆様により一層認知いただくべく、サステナブルファイナンス・フレームワーク（以下、「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

当社は本フレームワークに基づき、以下のサステナブルファイナンスを実行いたします。

- ・グリーンファイナンス
- ・サステナビリティ・リンク・ファイナンス

1.1. 本フレームワークが参照する原則及びガイドライン

本フレームワークでは、以下の原則及びガイドライン等において推奨される主要な要素への対応を示しています。

- ・ ICMA¹ グリーンボンド原則 2021
- ・ ICMA サステナビリティ・リンク・ボンド原則 2023
- ・ 環境省グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン 2022 年版
- ・ 環境省グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2022 年版
- ・ LMA²、APLMA³、LSTA⁴ グリーンローン原則 2023
- ・ LMA、APLMA、LSTA サステナビリティ・リンク・ローン原則 2023

なお、本フレームワークは、独立した外部機関である株式会社日本格付研究所から、上記原則及びガイドライン等との適合性に関するセカンド・パーティ・オピニオンを取得しています。

1.2. 会社概要

当社は、1955 年に前身となる森不動産の創業を経て、1959 年に日本で設立された総合ディベロッパー企業です。創立以来、東京都港区を中心にオフィスビルの賃貸・管理を事業の中核としていましたが、1975 年頃から事業の多角化を図り、1978 年の「ラフォーレ原宿」オープンにより商業施設事業に進出。1986 年の「アークヒルズ」竣工以降は、オフィス、住宅、商業施設、文化施設など複合用途の都市再開発事業を推進。また、1994 年からは海外事業にも進出しています。さらに近年は、「六本木ヒルズ」オープンを機に、ビル賃貸事業を主軸として、文化事業、ホテル事業、都市開発に関連するコンサルティングなども展開。豊かな都市生活の創造及び国際都市東京の発展を目指しています。

¹ ICMA：国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）

² LMA：ローン・マーケット・アソシエーション

³ APLMA：アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション

⁴ LSTA：ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション

1.3. 都市づくりの理念

当社は、「都市を創り、都市を育む」という理念の下、持続可能な社会の実現や地域の発展、人々の安全・健康・幸福に貢献する事業に取り組んでおり、その中でも「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」の3つを重要なテーマに掲げています。

「環境・緑」においては、「Vertical Garden City - 立体緑園都市」を理想とする「街づくりとその運営」を通じて、環境方針である「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」「資源循環型の都市」を推進し、未来へつなげる持続可能な社会の実現に貢献します。上記を推進するため、「法令適応と環境管理体制の整備」、「環境情報の開示」及び「環境教育・啓蒙活動の実施」に取り組んでいます。

「安全・安心」においては、「災害時に『逃げ出す街』から『逃げ込める街』へ」をコンセプトに、主要ビルにおいては最高レベルの耐震性能の導入や六本木ヒルズに代表される独自のエネルギープラントによる自立的な電力供給などのハード対策を講じています。加えて、全社員が定期的の実施している震災訓練や事業エリアに複数の防災社宅等を設け、いざというときに動ける体制（防災要員約240名）を整えるなどのソフト対策を行うなど、ハード・ソフトの両面から取り組んでいます。また、平時においても、社員が参加するサポートクルー活動を通じて社員自身がヒューマンセンサーとなってヒヤリハットを洗い出す仕組みを導入し、継続的に実施しています。安全対策室を常設しており、安全・安心の取り組みの推進体制も整えています。

「文化・芸術」においては、1986年にアークヒルズに開館した「サントリーホール」、文化都心・六本木ヒルズの象徴として2003年に開館した「森美術館」をはじめ、昨今では2023年に虎ノ門ヒルズステーションタワーに誕生した情報発信拠点「TOKYO NODE」や、お台場から麻布台ヒルズに移転開業する「森ビル デジタルアート ミュージアム：エプソン チームラボボーダレス」など、都市の核となる新しい磁場・磁力を創り出してきました。森美術館での展覧会開催やラーニングプログラム等の実施に留まらず、六本木の街全域を舞台にしたアートイベント「六本木アートナイト」の開催や、主要プロジェクト敷地内へのパブリックアートの設置なども積極的に行うことで、「アート＋ライフ」をコンセプトにした活動を推進し、より多くの人々がアートや文化を身近に楽しめる豊かな社会の実現に向けて取り組んでいます。

また、当社の志向する都市づくりは、良好な都市環境の創出や地域課題の解決のために市街地再開発制度等を活用し地域と一体となって推進しているという点で、強い公共性を有しています。再開発等による新たな都市の完成は、都市を育む始まりでもあります。当社が独自に創り上げたタウンマネジメントの仕組みと活動を通して、時代の変化やテクノロジーの進化、刻々と変わる地域の課題や利用者のニーズなどに対応させながら、地域コミュニティを進化・発展させています。このような取り組みを重ねることで、都市そのものや都市を舞台とした活動がサステナブルになるよう注力しています。

「Vertical Garden City - 立体緑園都市」

当社が理想の都市モデルとして掲げる「Vertical Garden City - 立体緑園都市」は、高層化した建物に職、住、遊、商、学、憩、賑、文化、交流など様々な都市機能を縦に重ね合わせた、徒歩で暮らせるコンパクトシティです。細分化した土地をまとめて建物を超高層化することにより、地上部の建築面積を最小限に抑え、生み出した広い空地を人々や自然に解放します。これにより、都市の自然を育み、四季を感じる暮らしを実現するだけでなく、地表や屋上も緑で覆うことで、ヒートアイランド現象を緩和できます。

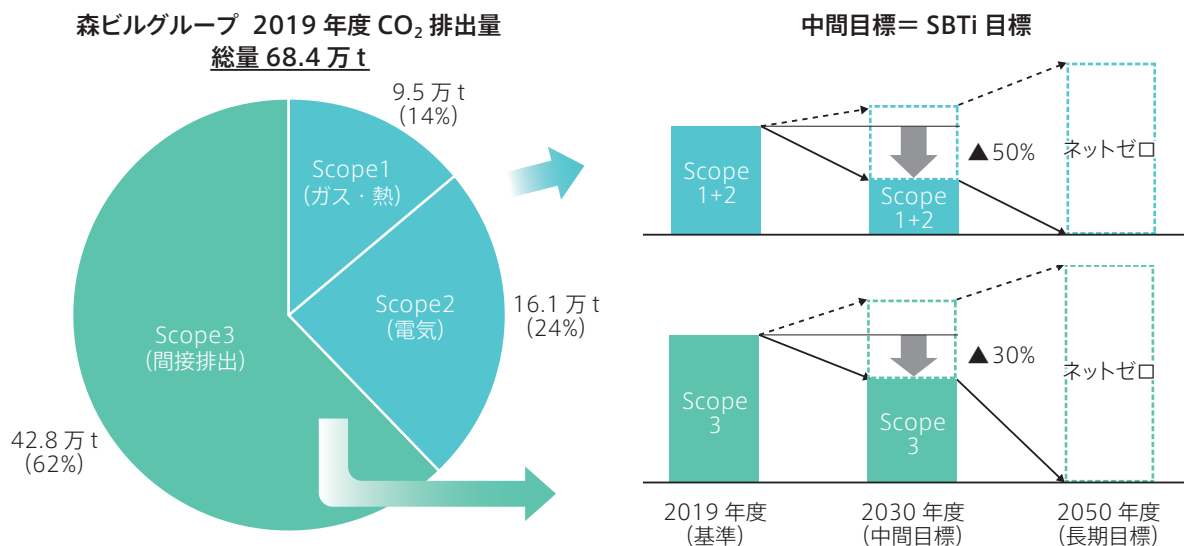
また、多彩な都市機能の集積はエネルギー需要の平準化をもたらし、エネルギー効率を高めます。職住近接のコンパクトシティならば、通勤や通学にかかる時間やエネルギーを大幅に削減でき、資源のリサイクルや物流の効率化を図る効果もあります。さらに、都心部をこうした形で高度利用することで、郊外の自然を守ることもできます。

Vertical Garden City は地球環境への負荷を抑えながら、自然と人間の共生と調和を目指す、新しい都市モデルです。

1.4. 都市の脱炭素化

1.4.1. 脱炭素化へ向けた中長期目標

当社は、脱炭素社会の実現に向けて、森ビルグループ（連結対象）の事業活動に伴う温室効果ガス（GHG）排出量をスコープ 1 及び 2 については 2030 年度に 50% 削減（2019 年度比）、スコープ 3 については 2030 年度に 30% 削減（2019 年度比）とし、2050 年度までにネットゼロとする中長期目標を設定しています。



1.4.2. 脱炭素化へ向けた取り組み

当社は、中長期目標を設定する以前から「Vertical Garden City - 立体緑園都市」のコンセプトのもと、大規模都市再生プロジェクトを通じた「都市の低炭素化」を推進し、新築物件における高効率機器の導入や既存施設の管理運営における徹底した省エネに取り組んできました。

中長期目標の達成に向けた推進体制を構築しており、ウェブサイト等での情報開示も進めています。スコープ1及び2においては、これまでの取り組みを強化する施策や新たな施策を加えることで、取り組みを一層強化してまいります。なお、スコープ3については、サプライチェーン各社と協力しながら、建設時の排出量把握及び削減等を推進していく予定です。

スコープ1及び2の削減に関する施策

施策（1）新築建物の環境性能の更なる向上（ZEB・ZEH化推進、環境認証取得）

施策（2）次世代エネルギーネットワークの構築

施策（3）既存ビルへの再生可能エネルギー電気の導入

施策（4）再生可能エネルギー設備の安定的な確保

1.5. 都市と自然との共生

・都市と自然の共生に関する認識と方針

明治維新以降、東京は近代化とともに首都機能を担うインフラをはじめ官庁や関連施設、事務所、住宅、商業施設などが建設され、多くの樹林帯や緑が伐採されてきました。また高度成長時代に東京への急激な人口集中の発生や土木・建築技術が発展し、様々な人工構造物や建築物などが次々と造られて、都市の地表面はアスファルトやコンクリートで被覆されました。一方、都市のスプロールとともに緑や動植物が減少し、ヒートアイランド現象などの都市問題も発生してきました。

当社グループはこうした都市問題を解消するため、「Vertical Garden City - 立体緑園都市」を理想とする都市モデルを通して、都市を立体的に利用し、地表や屋上に自然と人間が共生する生物多様性に配慮した小自然をつくり出します。様々な都市活動とともに、鳥のさえずりや虫の声が聞こえる、潤いある緑溢れた空間を創出します。その空間を活用して人々の環境コミュニティを醸成します。

・生物多様性保全

また、都市における生物多様性は都市に暮らす人々に様々な恵みを提供していると考えられ、当社グループは人間の都市活動が生態系に与える影響を理解することが重要と認識しています。

当社グループは、都市と自然の関係性を大切にしたい都市環境の実現を目指して、当社の開発エリアにおいて行政の生物多様性関連計画に沿ったエコロジカルネットワーク⁵を構想し、周辺の大規模緑地間を行き交う生きものの中継地や生息地となるよう、緑地の整備を進めていきます。また、緑地整備後は生物多様性保全のため、管理運営体制を整備し、必要とされる定期的なチェック、予防対策を講じます。

⁵ エコロジカルネットワーク：生きものの生活拠点となる緑地を小規模な緑地や街路樹などでつなぎ、移動できるようにする生きものが暮らしやすい状況を作る必要があります。このような生息地のネットワークを、エコロジカルネットワークといいます。（港区 生物多様性緑化ガイドより抜粋）

1.5.1. 都市と自然の共生における取り組みと目標

当社は、主な大規模複合開発エリアを中心に緑被率を毎年計測しており、2030年までに緑被率38%を目指します。また生物多様性の一つの指標として、生物多様性に配慮したエリアへの飛来生物（鳥、蝶）を定期的に調査し、生物多様性に配慮した環境の維持管理に役立てていきます。

緑化関連認証については、1ha以上の大規模複合開発エリア（事業中含む）を中心に各開発エリアに相応しい認証を検討して取得し、取得した認証は維持継続するよう努めていきます。

当社は、開発段階から行政など外部関係者にヒアリングを行いながら、各種環境関連法令に適切に対応して事業推進し、必要に応じて自主的に希少種の調査や樹木の保護などを実施しています。また、樹木移設後のモニタリングなど事業後の生育報告なども必要に応じて実施しています。

さらに、都市の生物多様性などに特に配慮した緑地については、その特性に相応しい認証を取得し、また緑地機能の効果を確かめるため、事業前後の温熱画像調査、緑被率調査、鳥類などのモニタリング調査などにより、ヒートアイランド現象の緩和、緑（緑被率）の増加、鳥類などの出現状況を継続的に把握しています。

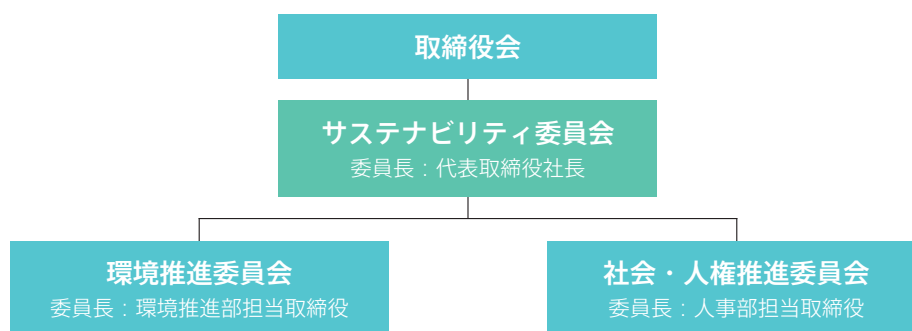
1.6. サステナビリティ推進体制

当社は、サステナビリティに関する取り組みの推進は業務執行に関わる重要事項と考えており、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」と、その下部委員会として「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」を設置しています。

「サステナビリティ委員会」は、気候変動や人権、サプライチェーンマネジメントなどサステナビリティに関する重要事項の審議及び下部委員会の監督・モニタリングを行い、具体的な活動・検討は同委員会の下に設置され担当役員が事務局長を務める「サステナビリティ推進委員会事務局」を中心に行っています。また、取締役会は定期的に「サステナビリティ委員会」から報告を受け、重要事項については取締役会で審議するなど、管理・監督を行っています。

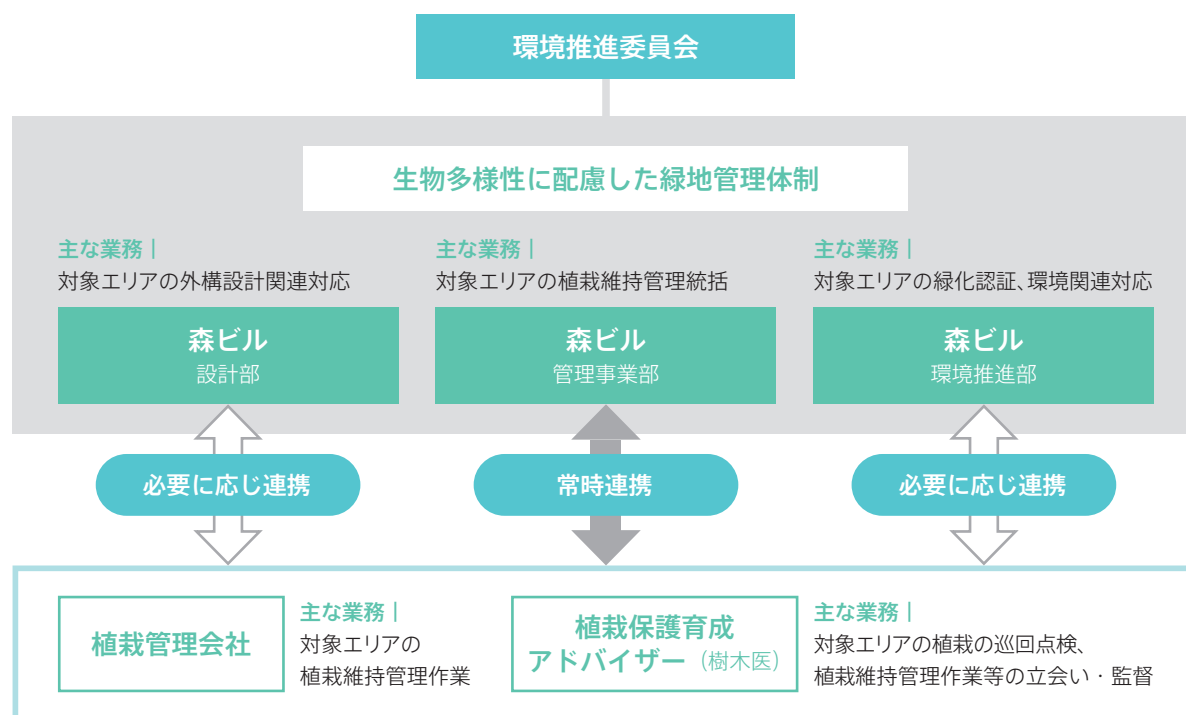
「環境推進委員会」は、四半期に一度開催され、環境推進部担当取締役が委員長を務め、気候変動をはじめとする様々な環境問題への対応に関する横断的な取り組みの推進・管理を行うとともに、定期的に「サステナビリティ委員会」へ報告しています。なお、気候変動に関わるリスクと機会への対応方針の策定やGHG排出量の削減目標策定等の重要事項は「サステナビリティ委員会」で審議され、「環境推進委員会」はそれらの重要事項の報告・付議や承認された方針・計画の実行（リスクと機会の特定・評価・管理を含む）を行います。

「社会・人権推進委員会」は、人事部担当取締役が委員長を務め、人権やサプライチェーンマネジメント等に関する取り組みの推進・管理を行うとともに、定期的に「サステナビリティ委員会」へ報告しています。また、「森ビルグループ人権方針」や「森ビルグループサステナブル調達ガイドライン」を公開し、人権への対応やサプライチェーンマネジメントに関する取り組み方針を明確にしています。



1.6.1. 生物多様性に関する推進体制

生物多様性に配慮した緑地については、植栽管理会社、樹木の保護育成アドバイザー（樹木医）、当社（管理事業部、設計部、環境推進部）の連携のもと、巡回管理、定例会議などを通して関係者間で緑地状況を常に共有し、把握した課題を速やかに検討し、調整、対応する体制を構築しています。必要に応じて「環境推進委員会」への報告や検討事項の付議を行い、適切な緑地管理を行います。



1.7. 外部イニシアティブへの参加・外部認定の取得

・ SBTi 認定

当社グループは、GHG 排出量の削減目標を、2030 年度までにスコープ 1 及び 2 を 50% 削減、スコープ 3 を 30% 削減と設定（2019 年度比）しました。2030 年度の中期目標については、パリ協定と整合し、科学的根拠に基づいた目標であるとして、2022 年に SBT イニシアティブにより 1.5℃水準の認定を取得しました。

・ RE100 への参加

当社グループは、事業活動で消費する電力を 100% 再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟しています。2030 年までの達成を目標としています。

・ CDP

SBT の取り組みのなかで当社グループが所有・管理する全ての物件の CO₂ 排出量の集計を行っています。毎年定量的な CO₂ 排出量を集計し、当社ウェブサイト上で開示するとともに CDP への報告を行っています。また、2022 年度には「サプライヤー・エンゲージメント評価」(Supplier Engagement Rating Introduction) において最高評価にあたる「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー」に選定されており、今後もサプライヤーと協働した GHG 排出量削減や気候変動リスク低減に取り組んでいきます。

- **日本気候リーダーズ・パートナーシップ (JCLP) への参画**

当社グループは、気候危機の回避へ速やかな脱炭素社会への移行を実現し、1.5℃目標の達成を目指す、日本の企業グループである JCLP（日本気候リーダーズ・パートナーシップ）に加盟しています。

- **気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)**

当社グループは、企業などが気候変動のリスクと機会を認識し経営戦略に織り込むこと及びそれを開示することを推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」の提言に賛同しています。2022 年 11 月より当社ウェブサイトにて TCFD に基づく情報開示を行っています。

- **健康経営・ダイバーシティに関する認定**

当社は、社員一人ひとりが心身ともに健康で、意欲的に仕事に取り組めるよう、従業員などの健康管理を経営戦略として捉え、健康経営を推進しています。本フレームワークの公表時点においては、地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みを元に、特に優良な健康経営を実践している企業として「健康経営優良法人 2023 (ホワイト 500)」に認定されているほか、女性の活躍促進に関する状況などが優良な企業として厚生労働大臣より「えるぼし認定 (二つ星)」を取得、仕事と子育ての両立支援に取り組んでいる企業として厚生労働大臣より「くるみん認定」を取得しています。今後も、多様なライフスタイルに対応した環境を整備するとともに、ワークバランスに配慮した職場環境の整備に努めていきます。

1.8. サステナブルファイナンス実行の意義

当社は、創業以来一貫して取り組んできた都市づくりと、それを通じた地球環境をはじめ都市環境や地域社会なども含めた持続可能な社会の実現への貢献を、幅広いステークホルダーの皆様により一層認知いただくべく、サステナブルファイナンスを実行しております。本サステナブルファイナンスで調達した資金を活用し、「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、「都市と自然の共生」、「都市の脱炭素化」、「資源循環型の都市」を追求し、未来へとつながる持続可能な社会の実現に貢献していきます。

2. グリーンファイナンス・フレームワーク

2.1. 調達資金の使途

グリーンファイナンス（グリーンボンド／グリーンローン）によって調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクト（適格プロジェクト）の新規投資又はリファイナンスに充当されます。

なお、再生可能エネルギープロジェクトに関するリファイナンスに充当する場合は、グリーンファイナンス実行から遡って 36 カ月以内に実施した支出に限ります。

プロジェクトカテゴリ	適格クライテリア	SDGs との整合性
グリーンビルディング	- 次の i ～ iii のいずれかを満たす新規又は既存の物件に関する支出（土地取得費、建物取得費、企画開発費、建設費（保留床取得に係る費用の支払を含む）、改修及び運営管理に関連する費用、研究開発費等） - 次の i ～ iii のいずれかを満たす物件を保有又は取得予定の SPC への出資（匿名組合出資含む） i. 以下のいずれかの第三者認証を当該グリーンファイナンス実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. 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. 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、当該グリーンファイナンス実行日から遡って過去 24 カ月以内に竣工された物件 第三者認証 - 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⁶ - LEED-BD+C（Building Design and Construction）（v4.0 以降）又は LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証（v4.0 以降）における Gold 又は Platinum - BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）（令和 6 年度基準）における以下のレベル ・ 非住宅：レベル 4 ～レベル 6 ・ 再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル 3 ～レベル 6 ・ 再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 3 又はレベル 4 - BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）（平成 28 年度基準）における 4 つ星又は 5 つ星	9. 産業と技術革新の基盤をつくろう 11. 住み続けられるまちづくりを

⁶ 自治体版 CASBEE は除く

プロジェクトカテゴリ	適格クライテリア	SDGs との整合性
グリーンビルディング	- DBJ Green Building 認証における 4 つ星又は 5 つ星 - 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	9. 産業と技術革新の基盤をつくろう 11. 住み続けられるまちづくりを
再生可能エネルギー	・ 再生可能エネルギー由来 (太陽光、風力) の電力の調達 ・ 再生可能エネルギー (太陽光、風力) 設備の設置又は取得に関する支出 (土地取得費、設備取得費、企画開発費、建設費、研究開発費等) ・ 再生可能エネルギー (太陽光、風力) 設備を保有又は取得予定の SPC への出資 (匿名組合出資含む)	3. すべての人に健康と福祉を 7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9. 産業と技術革新の基盤をつくろう 13. 気候変動に具体的な対策を

当社は、所有物件の保全及び改修を通じた改修性能の維持及び向上を行い、グリーンビルディングに関する第三者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。

2.2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

当社は、重要なテーマである「環境・緑」に貢献するプロジェクトを選定するための適格クライテリアを設定しています。グリーンファイナンスによる調達資金は、適格クライテリアを満たすプロジェクト（適格プロジェクト）に充当されます。

当社の財務部門及びサステナビリティ委員会事務局が、適格クライテリアに従ってプロジェクトの選定を行います。適格プロジェクトの選定は、財務部門及びサステナビリティ委員会事務局の担当役員によって承認された上で、サステナビリティ委員会委員長である代表取締役社長が最終決定を行います。

なお、当社では、プロジェクトの選定にあたり対象事業のすべてについて、環境、社会リスク低減のため、以下の項目について対応していることを確認しています。

- ・ 環境影響評価や建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、建築物環境計画書制度などの適用されるすべての法規則及び条例の遵守
- ・ 事業実施にあたり必要に応じた地域住民への情報提供及び住民や関連自治体の意見聴取

2.3. 調達資金の管理

当社は、グリーンファイナンスによる調達資金について、全額が償還／返済されるまで半期ごとに追跡・管理する内部管理システムを用いて、当社の財務部門が充当状況を管理します。

調達資金が適格プロジェクトに充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて管理します。

2.4. レポーティング

2.4.1. 資金充当状況レポーティング

当社は適格プロジェクトにグリーンファイナンスによる調達資金が全額充当されるまで、以下の項目を年次で当社ウェブサイト上に開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。なお、調達資金の全額充当後、大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示します。

- ・新規投資又はリファイナンスを行ったプロジェクトのリスト
- ・プロジェクトごとの調達資金の充当額
- ・未充当額及び充当予定時期
- ・新規投資とリファイナンスの割合

2.4.2. インパクト・レポーティング

当社は、実務上可能な範囲で、当該グリーンファイナンスによる調達資金が全額償還／返済されるまで以下の項目を開示します。本レポーティングは年次で当社ウェブサイト上に開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。

プロジェクト	インパクト・レポーティング項目
グリーンビルディング	・プロジェクトの概要（物件及びプロジェクトの名称） ・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 ・エネルギー使用量 ・CO₂ 排出量 ・延床面積あたりの CO₂ 排出量 ・水使用量
再生可能エネルギー由来（太陽光、風力）の電力の調達	・再生可能エネルギー調達量 ・CO₂ 排出削減量
再生可能エネルギー設備（太陽光、風力）の設置又は取得 再生可能エネルギー（太陽光、風力）設備を保有又は取得予定の SPC への出資（匿名組合出資含む）	・プロジェクトの概要（発電所、SPC 等の名称） ・再生可能エネルギー設備の設置状況 ・再生可能エネルギー設備による発電量 ・CO₂ 排出削減量

2.5. 外部レビュー

2.5.1. 発行後外部レビュー

当社は、本フレームワークに基づいて調達された資金が適格プロジェクトに少なくとも全額充当されるまでの間、独立した外部機関より、資金の充当状況及び環境改善効果に係る指標の開示内容等のレポーティングの状況を主としたレビューを取得する予定です。

3. サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

3.1. KPIs の選定

本フレームワークに基づき実行するサステナビリティ・リンク・ファイナンス（サステナビリティ・リンク・ボンド／サステナビリティ・リンク・ローン）については以下いずれかの KPIs を使用します。

なお、KPI の集計範囲に変更が生じた場合は、レポート時最新の集計範囲を当社ウェブサイト上に掲載します。

KPIs	
KPI-1	スコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率
KPI-2	再生可能エネルギー電力使用率
KPI-3	大規模複合開発エリアにおける緑被率
KPI-4	CDP 評価（気候変動）

・ KPI-1：スコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率

定義

当社及び当社の連結子会社を集計範囲とし、GHG プロトコルに則った方法で算出したスコープ 1 及び 2 を合計した GHG 排出量をもとに、2019 年度からの削減率を算定するもの

実績

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
スコープ 1 及び 2 における GHG 合計排出量 (t-CO ₂)	255,983	240,527	219,806	207,185
スコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率 (%) (基準年度：2019 年度)	基準年度	6.0%	14.1%	19.1%

・ KPI-2：再生可能エネルギー電力使用率

定義

当社及び当社の連結子会社における電力使用量のうち、再生可能エネルギー電力使用量が占める割合

実績

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
電力使用量 (MWh)	391,259	371,537	378,781	339,311
再エネ電力量 (MWh)	5,049	7,497	9,114	61,486
再エネ使用率 (%)	1.3%	2.0%	2.4%	18.1%

・ KPI-3 : 大規模複合開発エリアにおける緑被率

定義

主な大規模複合開発エリアを対象⁷に緑被率を計測

緑被率（＝緑地面積／敷地面積× 100%）：「東京都緑被率標準調査マニュアル」に基づき、航空写真を利用して算出

実績

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
大規模複合開発エリアにおける緑被率 (%)	—	37.3	37.1	37.9
総緑被面積 (ha)	—	9.6	9.5	10.0
調査対象エリア (数)	—	10	10	11

・ KPI-4 : CDP 評価（気候変動）

定義

CDP が評価する気候変動に関するスコア

※ CDP スコアに関する前提条件に変更が生じ、KPI が変更となる場合は最新の情報を当社ウェブサイト上に掲載します。

実績

	2020 年度	2021 年度	2022 年度
CDP 評価（気候変動）	—	—	A-

3.2. SPTs の設定

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・ファイナンスにおいては、以下いずれかの SPTs を設定します。使用する SPTs、SPTs の判定日及び適用される SPTs の数値については、各ファイナンス実行時の法定開示書類（債券の場合）又は契約書類（ローンの場合）（以下本章において法定開示書類等という。）にて特定します。

SPTs	
SPT-1	以下の目標に整合するスコープ 1 及び 2 における GHG 排出量削減率（基準年度：2019 年度） ・ 2030 年度までに 50% 削減 ・ 2050 年度までにネットゼロ なお、各年度の削減率は、SBT1.5℃基準の目標で要求される年間削減率を満たすものとします。
SPT-2	2030 年度までに再生可能エネルギー比率を 100%
SPT-3	2030 年度までに大規模複合開発エリアにおける緑被率を 38%
SPT-4	CDP（気候変動）において A- 以上の評価取得

⁷ アークヒルズ、アークヒルズ 仙石山森タワー、アークヒルズ サウスタワー、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（以上 2021 年までの竣工）、虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー（2022 年竣工）、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー（2023 年竣工）、麻布台ヒルズ（2023 年竣工）

3.3. 債券／ローンの特性

SPTs の達成状況により、本フレームワークに基づき実行するサステナビリティ・リンク・ファイナンスの債券／ローンの特性は変動します。変動内容は、各ファイナンス実行時の法定開示書類等にて特定しますが、以下(1)「利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン」、(2)「寄付」又は(3)「排出権・証書」の購入を含みます。なお、サステナビリティ・リンク・ファイナンス実行後に当社が SPTs を変更しても、既に実行したサステナビリティ・リンク・ファイナンスの SPTs は変更されません。ただし、KPIs の測定方法、SPTs の設定等、前提条件や KPIs の対象範囲に重要な影響を与える可能性のある事象（M&A 活動、規制等の制度面の大幅な変更、又は異常事象の発生等）が発生した場合には、既に実行したサステナビリティ・リンク・ファイナンスの SPTs の数値を見直す可能性があります。見直しの内容については、当社ウェブサイト上にて開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。

(1) 利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン

ステップ・アップの場合

SPTs が達成された旨が記載された第三者検証済のレポートが判定日までになされなかった場合、判定日の後に開始する利率適用期間の利払い時より償還／返済日まで（当該法定開示書類等に別段の定めがある場合はその期日まで）、ファイナンス実行時に定める年率にて利率がステップ・アップします。

ステップ・ダウンの場合

SPTs が達成された旨が記載された第三者検証済のレポートが判定日までになされた場合、判定日の後に開始する利率適用期間の利払い時より償還／返済日まで（当該法定開示書類等に別段の定めがある場合はその期日まで）、ファイナンス実行時に定める年率にて利率がステップ・ダウンします。

(2) 寄付

SPTs が達成された旨が記載された第三者検証済のレポートが判定日までになされなかった場合、償還／返済日までに、当該法定開示書類等において定める割合に応じた額を適格寄付先に寄付を実施します。適格寄付先とは、未達となった SPTs の改善に関連する公益社団法人・公益財団法人・一般財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体・国公立大学法人・学校法人・研究機関やそれに準ずる組織です。寄付先については、償還／返済日までに必要な承認を得て決定します。

(3) 排出権・証書購入

SPTs が達成された旨が記載された第三者検証済のレポートが判定日までになされなかった場合、償還／返済日までに、当該法定開示書類等において定める割合に応じた額の排出権（CO₂ 削減価値をクレジット化したもの）又は証書（グリーン電力証書、非化石証書、I-REC 等）を購入します。

購入する排出権又は証書については、償還／返済日までに必要な承認を得て決定します。

なお、不可抗力事項等（取引制度の規制等の変更等）が生じ、排出権又は証書の購入を選択できない場合は、適格寄付先への寄付を実施します。

3.4. レポーティング

当社は、以下の項目についてレポーティングを実施します。レポーティング対象期間は、レポーティング日の属する会計年度の前会計年度です。レポーティング内容は、当社ウェブサイト上に開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。

No.	レポーティング内容	レポーティング時期
1	KPIs の実績値	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、判定日まで毎年
2	SPTs の達成状況	
3	KPIs・SPTs に関連する、当社の最新のサステナビリティ戦略に関する情報	
4	・ SPTs が未達で「寄付」をした場合の寄付金額及び寄付先 ・ SPTs が未達で「排出権・証書購入」を実施した場合の購入額、購入した排出権又は証書の名称等	適時

3.5. 検証

当社は、判定日が到来するまで年次で、独立した第三者よりファイナンスで使用した各 KPIs の SPTs に対する達成状況について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（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。

以上