



グリーンボンド・フレームワーク

森ビル株式会社

2019年1月



目次

1. はじめに	2
2. 調達資金の使途	2
3. プロジェクトの評価及び選定のプロセス	3
3.1. プロジェクトの選定における適格及び除外クライテリアの適用	3
3.2. 環境目標	3
3.3. 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス	4
4. 調達資金の管理	5
5. レポーティング	5
5.1. 資金充当状況レポーティング	5
5.2. インパクト・レポーティング	5

1. はじめに

当社は、グリーンボンド発行を目的として、グリーンボンド原則が定める4つの要件（資金使途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合するフレームワークを以下のとおり策定しました。

2. 調達資金の使途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクトのファイナンスまたはリファイナンスに充当されます。

適格クライテリア

・グリーンビルディング

グリーンボンドの調達資金は、次の3つの基準のいずれかを満たす新規または既存の物件に関連する支出または投資に充当されます。

- 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カ月以内に取得または更新した物件
- ii. 以下のいずれかの第三者認証を将来取得または更新予定の物件
- 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

なお、支出には、土地取得費、企画開発費、建設費（再開発組合への参加組合員負担金の支払を含む）、改修及び運営管理に関連する費用等が含まれ、本フレームワークでは下記の第三者認証及びレベルを適格と認めています。

- CASBEE- 建築（新築、既存、改修）またはCASBEE- 不動産におけるAランクまたはSランク^(注1)
- LEED-BD+C（Building Design and Construction）またはLEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証におけるPlatinumまたはGold^(注2)
- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における4つ星または5つ星^(注3)
- DBJ Green Building 認証における4つ星または5つ星^(注4)
- BCA（シンガポール建築建設局）Green Mark 認証におけるGold PlusまたはPlatinum^(注5)

(注1) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランク）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注2) 「LEED」(Leadership in Energy and Environmental Design) とは、住居用・商業用建築物を対象とした米国の認証システムです。

(注3) 「BELS」(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。

(注4) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」という。）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

(注5) 「BCA Green Mark 制度」とは、建築物環境性能（プロジェクトのコンセプト化、設計、及び建設期間）の持続可能性を推進するための不動産認証を付与する、シンガポール政府によって公式に承認された制度です。

3. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

3.1. プロジェクトの選定における適格及び除外クライテリアの適用

当社は「Vertical Garden City - 立体緑園都市」を理想として事業活動を行っており、本ビジョンの下で「環境・緑」を重点テーマの1つとしています。当社は重点テーマである「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。グリーンボンドによる調達資金は、適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当されます。

当社のグリーンボンドコミッティーは、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。グリーンボンドコミッティーは、当社の財務部門及びサステナビリティ推進部門の担当者によって構成されています。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推進部門の担当役員によって承認された上で、代表取締役社長が最終決定を行います。

3.2. 環境目標

当社の事業は、都市をつくり、そこに暮らしそれを利用する人と一緒に都市を育ててゆくことです。かかる街づくりのビジョンとして、当社は「Vertical Garden City - 立体緑園都市」を掲げています。「Vertical Garden City - 立体緑園都市」とは、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あわせた、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高層化することにより、地上部の建築面積は最小化に抑え、それによって生み出した広い空地を人々や自然に解放します。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、地表や屋上を緑で覆うことで、ヒートアイランド現象を緩和できます。多彩な都市機能の集積はエネルギー需要の平準化ももたらし、エネルギー効率を高めめます。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ます。それはまた、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 - 立体緑園都市」は地球環境への負荷を抑えながら、自然と人間の共生 & 調和を目指す、新しい都市モデルです。

当社は環境理念及び環境方針を定め、「安全・安心」、「環境・緑」及び「文化・芸術」の3つの重点テーマを常に追求しています。当社は、全ての開発において企画から管理運営までの各段階でこれらのテーマを検証します。

当社は、「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」、「都市の低炭素化」及び「資源循環」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、当社は「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・啓発活動の実施」に取り組んでいます。

3.3. 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

当社のコンプライアンス活動の一環として、当社グループは、全ての役員と社員が以下に述べる環境影響評価や建築物環境計画書制度などの環境関連法規制を含む、適用される全ての法規制を遵守することを徹底します。

当社は、東京都環境影響評価条例で定められた環境影響評価の手続きに従っています。本条例は、大規模開発事業の実施に伴うネガティブな環境影響の可能性についての調査、その影響の予測及び評価を義務付けています。環境影響評価の手続きでは、プロジェクトの計画段階及び事業段階で説明会を実施し、住民への情報提供を行うと共に、住民や関連自治体の意見を聞く機会を設けることが要請されています。

東京都環境局が策定した建築物環境計画書制度（グリーンビルディング・プログラム）によると、延床面積が5,000平方メートルを超える新築または増築を行う建築物については、建築物環境計画書の提出が義務付けられています。延床面積が10,000平方メートルを超える新築または増築を行う建築物では、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。上記規模の建築物の新築や増築を行うにあたっては、環境配慮の設計内容を記載した建築物環境計画書を提出し、東京都から確認を受ける必要があります。計画は、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されます。当社グループは、建築物環境計画書制度を遵守して、当該規模の建築物の新設または増設を行っており、全てのプロジェクトにおいて熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギー項目に対し段階2（高い水準の取組）を満たしています。さらに、当社グループは都市再生特区プロジェクトにおいては、段階3（最も優れた取組）を目標としています。

上記の法規制に加えて、当社は「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」で定められた各種規定を社内規定化したガイドラインを策定し、遵守しています。また、持続可能な社会及び環境を実現するために、委員会や会議体を設置し、環境マネジメント体制を構築しています。

4. 調達資金の管理

当社の財務部門が調達資金の充当と管理を担当します。財務部門には、適格クライテリアを満たすプロジェクトの予算と実際の支出を半年ごとに追跡・管理する内部管理システムがあります。

調達資金が適格プロジェクトに充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理する方針です。

5. レポーティング

5.1. 資金充当状況レポーティング

当社は毎年、資金充当状況の報告を当社ウェブサイト上に開示します。開示内容は、ファイナンスまたはリファイナンスを行った物件のリスト並びにプロジェクトごとの調達資金の充当額及び未充当額で構成されます。

5.2. インパクト・レポーティング

当社は、当該グリーンボンドが全額償還されるまで以下の指標を開示します。本レポーティングは当社ウェブサイト上で毎年開示します。

- 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
- 省エネルギー量
- CO₂ 排出量
- 延床面積あたりの CO₂ 排出量
- 水使用量