



グリーンボンド・フレームワーク

森ビル株式会社

2022年7月



目次

1. はじめに	2
1.1. 発行体概要	2
1.2. 環境理念	2
1.3. 脱炭素化へ向けた中長期目標	3
1.4. 脱炭素化へ向けた取り組み	3
1.5. サステナビリティ推進体制	4
1.6. 外部イニシアチブへの参加	4
1.7. グリーンボンド発行の意義	5
2. グリーンボンド・フレームワーク	6
2.1. 調達資金の使途	6
2.2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス	7
2.3. 調達資金の管理	7
2.4. レポーティング	7
2.5. 外部レビュー	8

1. はじめに

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、グリーンボンド・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。本フレームワークは、グリーンボンド原則 2021 (ICMA) 及び環境省グリーンボンドガイドライン 2020 年版との適合性に関するセカンドパーティ・オピニオンをサステナビリティクスより取得しております。

当社は本フレームワークに基づき、グリーンボンドを発行いたします。

1.1. 発行体概要

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おりましたが、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おります。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おります。

1.2. 環境理念

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」「都市の脱炭素化」「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・啓蒙活動の実施」に取り組んでいます。

「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高層化することにより、地上部の建築面積は最小限に抑え、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。

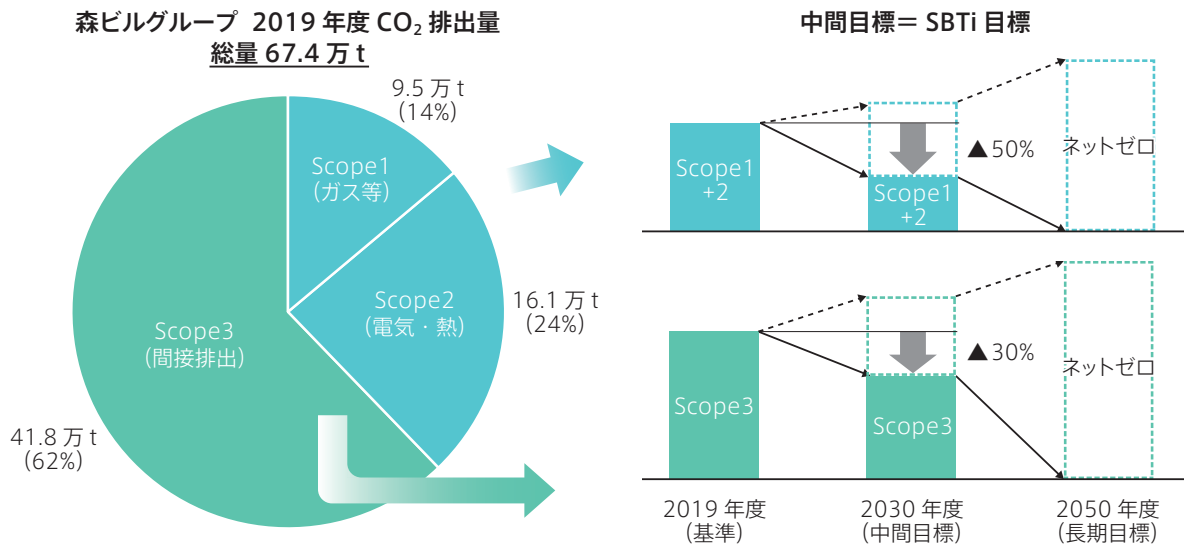
都市の自然を育み、四季を感じる暮らしを実現するだけでなく、地表や屋上を緑で覆うことで、ヒートアイランド現象を緩和できます。

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。

1.3. 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おります。



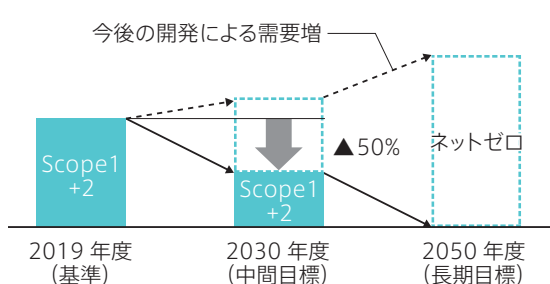
1.4. 脱炭素化へ向けた取り組み

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まいりました。

今後は、中長期目標の達成や情報開示に向けた推進体制を構築し、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。

脱炭素化に向けた強化施策及び新規施策

- 強化 (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)
- 強化 (2) 次世代エネルギーネットワークの構築
- 新規 (1) 既存ビルへの再生可能エネルギー電気の導入
- 新規 (2) 再生可能エネルギー設備の安定的な確保



新築	強化 (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)
	強化 (2)	次世代エネルギーネットワークの構築
既存	継続	徹底した省エネ運用
	継続	省エネ改修による環境性能向上
その他	新規 (1)	既存ビルへの再生可能エネルギー電気の導入
	新規 (2)	再生可能エネルギー設備の安定的な確保
将来		ガスの脱炭素化 (メタネーション導入等)

…強化施策および新たな施策

1.5. 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、当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」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、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温室効果ガス（GHG）排出量の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。



1.6. 外部イニシアチブへの参加

• SBTi 認定

当社は、中長期目標を策定するにあたって、温室効果ガス排出削減に関する国際的枠組みである「パリ協定」達成のために科学的根拠に基づいた削減目標を設定することを推奨する「SBTi (Science Based Targets initiative)」に対してコミットメントを表明し、「1.5°C水準（産業革命以降の気温上昇を1.5°C以内に抑えるための科学的根拠に基づく削減目標）」にて申請しており、今年度中に認定を取得する予定です。

• RE100 への参加

当社は、RE100 への申請をおこなっております。

• CDP

当社は、2022年7月より気候変動関連情報開示プラットフォーム「CDP」への回答を活用し、毎年の実績を報告してまいります。

• 日本気候リーダーズ・パートナーシップ (JCLP) への参画

当社は、2022年4月よりJCLPへ参画しております。

• 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

当社は、2022年4月にTCFD提言に賛同し、署名しました。今後はTCFD提言に沿った形で情報開示を行ってまいります。

1.7. グリーンボンド発行の意義

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、グリーンボンドを発行しております。当社は引き続き、「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」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まいります。

2. グリーンボンド・フレームワーク

2.1. 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又はリファイナンスに充当されます。なお支出には、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等が含まれます。

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 グリーンボンド原則： グリーンビルディング (環境目的：気候変動 の緩和)	<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> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 • 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 • 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 	<p>9. 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> <p>11. 住み続けられるまちづくりを</p>

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、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。

当社の財務部門及びサステナビリティ委員会が、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。

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環境計画書制度などの環境関連法規則を含む適用されるすべての法規則の遵守
- 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

当社ではグリーンボンドの発行による手取金について、全額が償還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する方針を、当該グリーンボンド発行時に発行登録追補書類又はその他の法定文書の中で開示します。

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調達資金が全額充当されるまで、調達資金の状況（ファイナンス又はリファイナンスを行った物件のリスト、プロジェクトごとの調達資金の充当額、ファイナンスとリファイナンスの割合、未充当額及び充当予定時期）を年次で当社ウェブサイト上に開示します。

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。

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年次で当社ウェブサイト上に開示します。

- 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
- CO₂ 排出量
- 延床面積あたりの CO₂ 排出量
- 水使用量

2.5. 外部レビュー

2.5.1. 発行前外部レビュー

当社は、独立した外部機関であるサステナリティクスより、本グリーンボンド・フレームワークと、グリーンボンド原則 2021（ICMA）及び環境省グリーンボンドガイドライン 2020 年版との適合性に対するセカンドパーティ・オピニオンを取得しております。

2.5.2. 発行後外部レビュー

当社は、独立した外部機関であるサステナリティクスより、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トの状況を主としたレビューを取得する予定です。

以上