

平和不動産株式会社向け証書貸付に対する新生サステナビリティ・リンク・ローン評価

株式会社新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 サステナビリティ・リンク・ローン

発行日 2022年2月28日

■ 評価対象案件概要

借入人	平和不動産株式会社
分類	証書貸付
金額	非開示
実行予定日	非開示
最終期日	非開示
資金使途	長期運転資金

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的とする。確認内容には設定された重要な評価指標（KPI）やサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）の適切性等についての確認を含み、評価においては、国内外で幅広く指針となっているローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）らが公表している「サステナビリティ・リンク・ローン原則」（2021年5月改訂版）が定める5つの要素との整合を図る。

なお、株式会社新生銀行（以下、「新生銀行」）では、「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」）を策定し、本フレームワークに定義されたKPIsの選定、及びSPTsの設定における新生銀行の社内評価体制が、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」（2021年5月改訂版）等で定められる主要な推奨要件を満たし、サステナビリティ・リンク・ローンが適切に計画され、実行される見込みであることについて、DNV GL ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社より第三者意見を取得している。

■ 評価対象案件のKPIs及びSPTsの概要

KPI	温室効果ガス（GHG）排出量（Scope1+2） ※定義：借入人グループにおける毎年4月から翌3月までのScope1（事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出）及びScope2（電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出）排出量の累計値（t-CO2） ※集計対象範囲（バウンダリ）：借入人グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件およびたな卸資産は除く）
-----	--



SPT	借入人グループ全体の温室効果ガス（GHG）排出量を 2030 年度までに 50% を削減（2018 年度比）
-----	--

■ 評価結果概要

サステナブルインパクト推進部サステナブルインパクト評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件について、KPI 及び SPTs の適切性・妥当性を含め、「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」上で定められた要件を満たしており、同フレームワークに適合していると評価した。また、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」（2021 年 5 月改訂版）が定める 5 つの要素への適合性も認められると評価した。項目別の評価結果概要は以下の通り。

項目（Part）	評価結果	評価概要
I：KPI の概要及び適切性	適合	選定された KPI は平和不動産株式会社が策定したサステナビリティビジョンやマテリアリティに関連したものであり、借入人のサステナビリティ及び事業戦略にとって重要といえる。また、不動産セクターの ESG 課題にも対応したものであり、KPI は適切に設定されていると評価した。
II：SPTs の妥当性	適合	SPT は平和不動産株式会社のマテリアリティに関連しており、借入人のサステナビリティ及び日本の社会課題に整合する有意義なものである。また、SPT 水準の妥当性については、借入人のサステナビリティ戦略との整合性、過年度実績との比較、達成のための追加的努力の内容、国内外の目標や同業他社といったベンチマークとの比較等を検討した結果、総合的に見て野心的な内容であると評価した。
III：SPTs の達成状況と貸出条件等の連動	適合	本ローンは、SPT の達成又は未達に応じて貸出条件が変動する設計となっていることより、借入人に対する SPT 達成のための経済的インセンティブが具備されていると評価した。
IV：レポーティング	適合	本ローンは貸付人、一般の双方に対して、SPT の達成状況に係る情報提供が少なくとも年 1 回行われることとなっており、レポーティングを通じた透明性が確保されていると評価した。
V：期中における SPTs の検証	適合	本ローンでは、期中の SPT 達成・進捗状況の根拠となる KPI の実績値について第三者保証が取得される予定である。



■ 「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」が定める要素別の評価（Part I～V）

Part I：KPIの概要及び適切性

「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」では、サステナビリティ・リンク・ローン原則（2021年5月改訂版）に準じて、選定されたKPIが借入人の中核となるサステナビリティ及び事業戦略にとって重要であり、また産業セクターの関連するESG課題に対応した指標であること、一貫した方法論に基づいて測定又は定量可能であること等を要件としている。Part Iでは、選定されたKPIの概要及び当該KPIの適切性を確認する。

(1) KPIの概要

平和不動産株式会社（以下、「平和不動産」、又は「借入人」）は証券取引所の建物を保有・賃貸する会社として1947年に設立された不動産事業者である。「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」をコンセプトとした日本橋兜町・茅場町の再活性化や札幌開発事業化を推進する再開発のほか、東京・大阪・名古屋・福岡証券取引所ビルの賃貸や全国主要都市のオフィスビルを中心とした不動産の開発、賃貸、管理、運営、売却を行うビルディング事業、平和不動産リート投資法人の資産運用及び不動産仲介等を行うアセットマネジメント事業の2事業を中心に展開している。

評価対象となるサステナビリティ・リンク・ローン（以下、本ローン）の借入にあたり、平和不動産は自社グループのサステナビリティ及びビジネス戦略の中核課題に関連したKPIを選定した（以下、「本KPI」）。本KPIの概要は下表の通りである。

KPI	定義	集計対象範囲（バウンダリ）
温室効果ガス（GHG）総排出量（Scope1+2）	借入人グループにおける毎年4月から翌3月までのScope1（事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出）及びScope2（電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出）排出量の累計値（t-CO2）	借入人グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件およびたな卸資産は除く）

借入人へのヒアリングによると、集計対象範囲に該当する物件数は2020年度で45物件となり、これは借入人が固定資産として保有する物件の大部分をカバーしているとのことである。なお、借入人グループ会社である全4社（平和不動産プロパティマネジメント株式会社、ハウジングサービス株式会社、平和不動産アセットマネジメント株式会社、株式会社東京証券会館）をいずれも集計対象範囲としているものの、不動産仲介等を担うハウジングサービス株式会社においては対象となる物件が含まれていないとのことであった。

本KPIの実績値測定に関して、評価室では借入人より各ScopeのGHG排出量算出ロジック及び集計・算出プロセスの説明を受けた。これによれば、平和不動産ビルディング事業部が集計対象となる不動産のエネルギー使用に関する請求書・納品書等を取り纏め、これに基づきGHG排出量実績値の算出を行



う。これを借入人企画総務部サステナビリティ推進室が確認を行い、サステナビリティ委員会及び取締役会にそれぞれ報告を行うとのことである。算出に際しては GHG プロトコルを参照し、また、外部コンサルタントを活用して数値のダブルチェックを行っているとのことであった。更に、借入人へのヒアリングによると、後述の SPT 算出初年度となる 2020 年度以降の実績値に関して、今後外部認証機関による第三者保証を取得予定とのことである。第三者保証の詳細は Part IV 及び V を参照されたい。

これらを踏まえると、本ローンで選定された KPI の定義及び集計対象範囲は明確であり、集計の手順や責任部署が特定されていること、また実績値は外部認証機関による第三者保証が取得されることが予定されていることから、一貫性や客観性が担保されたものであること確認した。

なお、本 KPI となる「GHG 排出量」は、新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク及びサステナビリティ・リンク・ローン原則において、KPI の例の一つとして示されている。

(2) 借入人のサステナビリティ及びビジネス戦略における KPI の位置づけ

① 借入人のサステナビリティ戦略/重要課題（マテリアリティ）の概要

平和不動産グループは、目指す姿を『「街づくりに貢献する会社」として、環境・社会課題の解決や各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることにより、サステナブルな社会の実現に貢献するとともに企業価値の向上を図ります。』としている¹。自然災害リスク対応の必要性、コーポレート・ガバナンスの進展、ESG・SDGs に対する意識の高まりを受け、2020 年度から 2023 年度の中期経営計画「Challenge & Progress」においてサステナビリティ経営の実践が重要施策として掲げられた²。

借入人は、以下の通りサステナビリティビジョンを策定し、借入人が目指す社会価値や重要課題（マテリアリティ）を特定している。これらは、借入人およびステークホルダーにおける重要度の 2 軸で検討がなされており、特定のプロセスとして、①借入人の経営計画、GRI ガイドライン、ISO26000、SDGs 等を参考にした社会課題の洗い出し、②社員間のディスカッションを通じた社会課題と借入人グループとの関連性の整理、課題の統合と集約、③既存・潜在顧客、地域住民、株主・投資家、アナリストをはじめとするステークホルダーへのヒアリング、の 3 つのステップが踏まれている。なお、借入人へのヒアリングによると、係るプロセスにおいてサステナビリティに知見を有する外部コンサルタントを採用したとのことである。

経営理念

安心で心地よいオフィスと住まいの空間を提供し、人と街に貢献する。

サステナビリティビジョン

「街づくりに貢献する会社」としての活動により、環境・社会課題の解決や各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることによって、サステナブルな社会の実現に貢献します。

¹ 平和不動産、中期経営計画、

<https://www.heiwa-net.co.jp/ir/management/plan.html>（アクセス日：2022 年 2 月 22 日）

² 前掲脚注 1 に同じ。



当社が目指す社会価値		マテリアリティ	SDGs
ダイバーシティと インキュベーションによる、 にぎわいのある街づくり	街がさまざまな人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化・芸術等も育ち、にぎわいが創出される。そのような街づくりに貢献します。	産業振興および地域振興	8 働きがいと経済成長
		ソーシャルニーズへの対応	2 気候変動に起因する問題の解決、3 気候変動対策、5 性別平等、10 人や地域間の公平
災害に強い、レジリエント (強靱) な街づくり	防災性能の高い建物・設備と、住む人・働く人々による日々のコミュニティ活動により、街が安全に機能し続ける。そのような街づくりに貢献します。	自然災害リスクへの対応	11 持続可能な都市とコミュニティ
地球環境に優しい、 低炭素の街づくり	街の活動において省エネルギー化が進み、また再生可能エネルギーが積極利用され、CO2排出量が削減される。そのような街づくりに貢献します。	気候変動への対策	7 再生可能エネルギー、12 持続可能な消費と生産、13 気候変動対策、15 陸の豊かさ
街づくりへの貢献を支える コーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化を継続し、また、当社の全役員・全従業員が環境課題・社会課題に対して積極的に取り組む会社を目指します。	コーポレート・ガバナンスの強化	16 平和と公正

 (図 1.平和不動産 サステナビリティビジョン³⁾)

本 KPI に関連するマテリアリティとなる「気候変動への対策」に関して、借入人は気候変動を「自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、借入人の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重大な(マテリアルな)課題」と認識している⁴。また、借入人は 2021 年 12 月に気候関連財務情報開示タスクフォース(以下、「TCFD」)への賛同表明を行っており⁵、より具体的な当該マテリアリティと借入人グループ事業全体との関連性については、「TCFD 提言に基づく情報開示」の戦略において事業に対するリスクと機会が特定されている⁶。

(この頁、以下余白)

³ 平和不動産, サステナビリティビジョン,
<https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/mind.html> (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)

⁴ 平和不動産, 気候変動への対策,
https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/climate_change.html#anc2 (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)

⁵ 平和不動産, 「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」提言への賛同を表明,
<https://www.heiwa-net.co.jp/news/detail.php?id=55> (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)

⁶ 平和不動産 プレスリリース, TCFD 提言に基づく情報開示 (2021 年 12 月 24 日),
https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/pdf/TCFD_final.pdf (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)



分類		当社への関連内容	当社への財務的な影響	時間軸
移行 リスク	政策と法	炭素税の導入等による GHG 排出に対する課税の強化や物件に対する省エネ基準の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の GHG 排出量に対する税・罰金等の負担が増加 ・炭素集約度の高い部材に対する課税が発生 ・対応のための開発・改修費用の負担が増加 	中期
	技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	<ul style="list-style-type: none"> ・保有物件の設備の新技術導入の費用が増加 	中期
	市場	脱炭素のニーズ増加を背景とした関連サプライヤーによるサービス価格の上昇	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEB/ZEH をはじめ脱炭素対応の物件開発や建築/改修/修繕コストの増加 	中期
	評判	テナント・入居者の需要変化（より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける）	<ul style="list-style-type: none"> ・脱炭素対応が遅れる場合、新規テナント・入居者獲得が難化、リテンションが低下することによる賃料収入の減少 	短期
物理的 リスク	急性	台風による風害等、集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水により物件が損害を被る	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費・保険料の増加、稼働率の低下など 	中期
	慢性	猛暑日や極寒日などの増加により空調需要が増加	<ul style="list-style-type: none"> ・空調の運転・メンテナンス・修繕更新費用の増加 	中期
機会	資源の効率	高効率設備等の導入による省エネ化	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ性能の向上による修繕・運用コストの削減 	短期
	製品・サービス	環境性能および災害対応力の高い設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求	<ul style="list-style-type: none"> ・環境・BCP 対応強化に伴う他物件との差別化によるテナント獲得機会および賃料収入の増加 	中期
	市場	新規投資家層の開拓、銀行の融資判断の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下 	短期

 (図 2. 当社（借入人）事業に対する気候関連リスク・機会⁷⁾)

かかる課題認識から、借入人グループは次葉の通り GHG 排出量の削減にコミットしている。

⁷⁾ 前掲脚注 6 に同じ。



温室効果ガス排出に関するコミットメント

当社（借入人）グループの事業のうち不動産運用に伴う GHG 排出について、その排出状況について適切に把握、管理するとともに、各種 GHG 排出削減施策を通じて、法令遵守レベル以上の、GHG 排出削減を推進していきます。

温室効果ガス排出を含む気候変動対策について、以下の取り組み目標が掲げられている。本ローンでは GHG 排出量が KPI に、長期目標が SPT として選定されている。

項目		目標
GHG排出量削減 ^{※1 ※2}	長期目標 ^{※3}	2030年までに50%削減（2018年度比総量目標）
	短期目標	毎年度1%以上削減（前年度比原単位目標）
新規開発物件における環境認証取得率 ^{※4}		100%取得

※1 当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件およびたな卸資産は除く）が対象範囲

※2 温室効果ガス（GHG）排出量＝Scope1+2
 Scope1：事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出
 Scope2：電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出

※3 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「SBT（Science Based Target）イニシアティブ」に申請中であり、今後認定を取得する予定です。

※4 オフィス・商業ビル（小規模物件を除く）を対象範囲とする

（図 3. 気候変動への対策 取り組み目標⁸⁾）

② マテリアリティと KPI との整合性

本 KPI と借入人グループのマテリアリティの整合性について以下の通り確認を行った。今回の KPI は既述の通り借入人グループのマテリアリティとなる「気候変動への対策」の取り組み目標の一つである「GHG 排出量削減」の基となる指標を選定したものとなる。

KPI	マテリアリティ等との整合性
GHG 排出量（Scope1+2）	マテリアリティとなる「気候変動への対策」の取り組み目標の一つである「GHG 排出量削減」の基となる指標が採用されている。

評価室は、借入人とのインタビューにおいて、P.6 で示した GHG 排出量の増加及び削減対策に伴う財務的なリスクと機会の説明を含めて、本 KPI と借入人の事業との関連性や重要性、戦略的意義について

⁸⁾ 前掲脚注 4 に同じ。



借入人の説明を受けている。加えて、借入人の説明により、本 KPI の対象範囲は借入人の主要事業である不動産賃貸事業において保有する物件を踏まえて決定されており、保有ポートフォリオの大部分を占めていること、ゆえに借入人が省エネ設備の導入等の施策により中長期的なインパクトをもたらす得る物件の多くが本 KPI の対象に含まれていることを確認している。なお、本 KPI では Scope 3 が含まれていないが、貸付人及び評価室は借入人の取り組み状況及び今後の取り組み方針の説明を受けており、借入人と協議のうえこれを決定している。

以上を踏まえ本 KPI は借入人グループのサステナビリティ及びビジネス戦略にとって重要なものであり、借入人グループの現在及び将来のビジネスにとって高い戦略的意義を有するものであると評価した。

③ 産業セクターの重要な ESG 課題と KPI との関連性

ここでは、借入人が属する産業セクターにおいて一般的に重要とされる ESG 課題と本 KPI との関連性という観点から本 KPI の妥当性を確認するとともに、借入人の当該セクターに関連する ESG 課題への対応状況についてレビューを実施することで、本 KPI に優先して選定を行ったうえで改善を図っていくべき重大な ESG 課題がないかを確認する。

Value Reporting Foundation による SASB Standards Materiality Finder では、不動産セクター (Real Estate) の関連課題 (Relevant Issues) として、エネルギー効率 (Energy Management)、水及び排水管理 (Water & Wastewater Management)、製品及びサービスのライフサイクルへの影響 (Product Design & Lifecycle Management)、気候変動の物理的影響 (Physical Impacts of Climate Change) の 4 つが示されている⁹。借入人は、Part II にて後述の通り、本 SPT の達成に向けた追加的施策の一つとして保有物件の省エネ化を挙げており、これは上記のうち「エネルギー効率」に関連する取り組みといえる。また、国土交通省が設置した「ESG 不動産投資のあり方検討会」の中間とりまとめにおいては、不動産投資において地球温暖化・気候変動の対応が求められることが指摘されており、これにかかる不動産開発・運用上の取り組み例として、省エネルギー性能の向上や及び再生可能エネルギーの活用があげられている¹⁰。評価室は、不動産セクターにおいて気候変動はビジネスとの関連性が高く、また当該セクターにおいてエネルギー効率に代表される気候変動対策が求められていることを確認した。その上で、本 KPI は借入人が所属する ESG 課題を勘案しても妥当であるものと評価した。

上述の SASB Materiality Finder における不動産セクターの関連する課題における借入人の対応状況として以下の通り概要を記載した。

	内容	借入人の対応状況
SASB Materiality Finder	エネルギー効率	<ul style="list-style-type: none"> 「エネルギー消費に関する課題認識とコミットメント」で法令遵守レベル以上のエネルギーの効率的な使用を推進することをコミットしており、エネルギー消費量は借入人ウェブサイトにて

⁹ Value Reporting Foundation, SASB Standards, Materiality Finder, Real Estate,

[https://www.sasb.org/standards/materiality-finder/find/?industry\[\]=IF-RE](https://www.sasb.org/standards/materiality-finder/find/?industry[]=IF-RE) (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)

¹⁰ 国土交通省, ESG 不動産投資のあり方検討会,

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000198.html (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)



不動産		て開示されている ¹¹ 。
	水及び排水管理	<ul style="list-style-type: none"> 2030年度までに水使用量を20%削減（2018年度比）するという目標を掲げており、水の使用量及び排水量が借入人ウェブサイトで開示されている¹²。
	製品及びサービスのライフサイクルへの影響	<ul style="list-style-type: none"> 借入人の不動産はその全てが日本国内に所在しており、日本の法規制・許認可に基づき開発・運用される。 気候変動への対策として、新規物件開発における環境認証取得率を100%取得することを目標として掲げている¹³。 廃棄物のリサイクル率を2030年度までに70%とすることを目標として掲げており、かかる実績が借入人ウェブサイトで開示されている¹⁴。 借入人が開発中である木造ハイブリット構造が採用された店舗兼オフィスビル「KITOKI」は、木造建築物等に係る技術の進展及びおよび普及啓発を目的とした国土交通省の「令和2年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択された¹⁵。
気候変動の物理的影響	<ul style="list-style-type: none"> 2021年12月にTCFDの賛同表明を行っており、P6の通り物理的リスクとして、風害・豪雨等の自然災害によって物件が損害を被るリスク、猛暑日は極寒日等の増加により空調需要が増加するリスクを特定している。 借入人によると自然災害対策としてBCP体制の構築、洪水発生時にビルへの影響を最小限にするために止水板を高めに置くなどの対応を行っているとのことである。 	

これら ESG 課題のマネジメントに係る体制として、借入人は、サステナビリティ経営の実践に向けたサステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を代表取締役社長、委員を執行役員および各部署の所属長として構成する「サステナビリティ委員会」を2020年12月に設置している。同委員会は年2回の開催を原則としており、気候変動等の取り組みを含め、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な内容については取締役会に報告等を行うとされている。なお、借入人は2021年、不動産セクターにおけるESG評価のベンチマークであるGRESBリアルエステート評価において、2021年、「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」及び「ディベロップメント・ベンチマーク」

¹¹ 前掲脚注4に同じ。

¹² 平和不動産 水資源に対する取り組み、

https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/water_resources.html（アクセス日 2022年2月22日）

¹³ 前掲脚注4に同じ。

¹⁴ 平和不動産、汚染と廃棄物と資源利用に対する取り組み、

<https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/waste.html#anc2>（アクセス日 2022年2月22日）

¹⁵ 前掲脚注14に同じ。



で3スターを、「マネジメント体制」及び「施策の実行・計測」の両面において優れた会社に付与される「グリーンスター」を取得している¹⁶。

上記取り組み状況及び評価室による公開情報を基にした ESG リスクに係るネガティブチェックから、借入人はサステナビリティ推進体制を構築のもとセクターに関連する ESG 課題に適切に対応しており、本 KPI に優先して選定を行ったうえで改善を図っていくべき重大な ESG 課題は特段見当たらないことから、借入人と貸付人との協議の上で選定された本 KPI は妥当であると判断した。

■ Part I の結論

借入人は本ローンの組成にあたり、借入人のサステナビリティビジョンで定めるマテリアリティに紐づいた取り組み目標に直接関連した指標が採用されている。本 KPI は借入人グループのサステナビリティ及びビジネス戦略にとって重要なものであり、借入人グループの現在及び将来のビジネスにとって高い戦略的意義を有するものであると評価した。また、借入人は不動産セクターに所属するが、本 KPI は当該セクターにおいて関連性及び重要性が高いこと、当該セクターにおける ESG 課題と照らして借入人の取り組み状況やリスクマネジメント体制のレビューを行った上で本 KPI に優先して選定を行って改善を図っていくべき重大な ESG 課題は特段見当たらないことを確認した。また、本 KPI の定義及び集計対象範囲は明確であり、集計の手順や責任部署が特定されていること、また実績値は外部認証機関による第三者保証が取得されることが予定されていることから、本 KPI が一貫性や客観性が担保されたものであること確認した。以上より、本ローンの KPI は適切であると評価した。

¹⁶ 平和不動産 外部評価,

<https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/evaluation.html> (アクセス日 2022年2月22日)



Part II : SPTs の妥当性

野心的なSPTsの設定は、サステナビリティ・リンク・ローンの最も重要な要素の一つである。サステナビリティ・リンク・ローン原則では、設定されたSPTsが各KPIを大幅に改善するものであり、「通常の事業 (Business as Usual)」で達成される水準を超えたものとなっていることや、SPTsが借入人の全社的なサステナビリティ戦略/ESG戦略と整合的であること等を要件としており、「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」でもこれに準じている。Part IIでは、SPTsが適切な内容で設定されているかを確認する。

(1) SPTs の内容

Part I で記載した本 KPI に対する SPT として、本ローンの金銭消費貸借契約書（以下、「本ローン契約」）上で以下の通り設定されている（以下、「本 SPT」）。本 SPT は、2021 年度（3 月決算）を報告対象期間とした初回判定日である 2022 年 9 月末以降、年次で各決算期における SPT 達成状況の判定を行うことで、早期達成を目指すものである。本 SPT は、本ローンの貸出期間にわたって適用されるが、本ローン契約において本 SPT の早期達成に伴い脱炭素に係る長期目標が変更される場合等は、借入人は貸付人と誠実に協議を行うこととしている。

KPI	定義	集計対象範囲（バウンダリ）
GHG 排出量 (Scope1+2)	借入人グループにおける毎年4月から翌3月までの Scope1 (事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出) 及び Scope2 (電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出) 排出量の累計値 (t-CO ₂)	借入人グループが保有する不動産ポートフォリオ (共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件およびたな卸資産は除く)
SPT		
借入人グループ全体の温室効果ガス (GHG) 排出量を 2030 年度までに 50%を削減 (2018 年度比)		

評価室は、本 SPT に関して、融資の実行前に設定されあらかじめ定められたタイムラインに基づいて設定されていること、及び貸出期間にわたって適用され、関連性が保たれていることを確認した。

(2) SPTs の設定プロセス

Part I (2)の通り、借入人グループはサステナビリティビジョンにおいてマテリアリティを特定しており、本ローンではこれに関連した長期取組み目標の項目が KPI に、長期目標が SPT に用いられていることから、これらは借入人グループのサステナビリティ戦略と整合的であるといえる。

また、本ローンの組成を行うに先立って、借入人と貸付人である新生銀行は複数回にわたり面談の機会を持ち、本 SPT 設定の背景等につき意見交換を行った。また評価室は、本評価にあたり質問書でのヒアリングも実施し、本 SPT に係る追加的な取組みや長期目標、事業内容との関連等について説明を受けた。



(3) SPTs の妥当性

本項では、本 SPT の妥当性を判断するために以下の観点でレビューを行った。

- ・ 借入人グループのサステナビリティ戦略との整合性
- ・ 本 SPT が、選定された KPI に係る過年度の実績（トラックレコード）を大幅に改善するものであり「通常の事業(Business as Usual)」(以下、「BAU」)の範囲で達成されることが見込まれる水準を上回るものとなっているか
- ・ 借入人が SPT の達成に向け、どのような取組みを実施予定か
- ・ 国内外の目標や同業他社水準等のベンチマークと比較した相対的な位置付け

<サステナビリティ戦略との整合性>

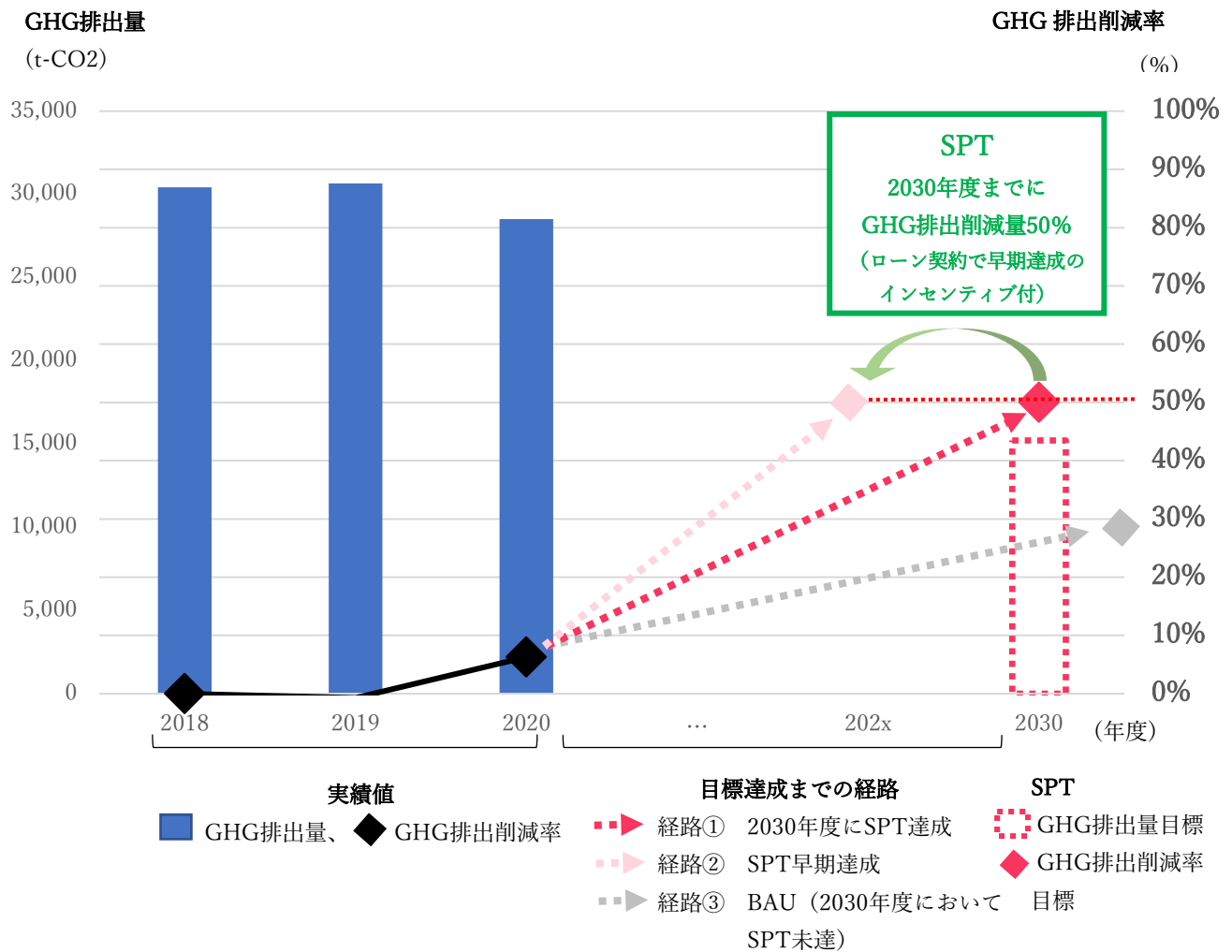
借入人グループはサステナビリティビジョンにおいてマテリアリティを特定しており、本ローンではこれに関連した長期取り組み目標の項目が KPI に、長期目標が SPT に選定されていることから、これらは借入人グループのサステナビリティ戦略と整合的であるといえる。また、年次で達成状況を確認し、達成状況と連動する融資条件を設定することで、本 SPT である長期目標の早期達成を目指すことが合意されている。本 SPT と融資条件の連動については Part III を参照されたい。以上のことから、本 SPT は借入人のサステナビリティ戦略、及びかかる戦略に基づく長期目標と整合した目標であり、また早期に本 SPT を達成することは借入人のサステナビリティの向上にも寄与すると評価した。

(この頁、以下余白)



<過年度実績（トラックレコード）を踏まえたBAUとの比較>

年度	実績値			...	目標
	2018 (基準年)	2019	2020		2030 まで
GHG 排出量 (t-CO2)	30,430	30,650	28,519		15,215
GHG 排出削減率	-	-1%	6%		50%



基準年となる 2018 年度に対して 2019 年度の GHG 排出量は微増した。借入人は 2020 年度から 3 年間の中期経営計画「Challenge & Progress」において GHG 排出量にかかる長期目標「2030 年度 CO2 排出量を 2018 年度対比 20%削減」(GHG 排出量の定義、バウンダリ等は本 KPI と同じ)を掲げ、この初年度にあたる 2020 年度は物件の省エネルギー化等によって基準年度対比 6%の削減に至っている。足元の 2021 年度においては、2021 年 5 月より借入人本社が所在する日証館を含む東京・横浜 エリア 17 物



件の使用電力を再生可能エネルギー由来に切り替えている¹⁷。借入人はかかる GHG 削減の実績を踏まえ、また、率先して GHG 排出削減に取り組むことによるビジネスとしての差別化、優良テナントからの選好の強化、ESG 投資家からの資金調達機会の増加といったメリットを勘案し、2021 年 10 月に 2030 年度までの長期目標を 2018 年度対比 20%から 50%に引き上げている¹⁸。本 SPT は、BAU といえる 2019 年度の水準で達成する範囲を上回った水準になっており、また目標達成のための追加的努力を行った直近の実績の推移を見ても、融資期間において本 SPT の早期達成が目指されていることを勘案すれば野心的な水準であると評価できる。

<SPT 達成に向けた追加的努力>

借入人は本 SPT の達成に向けた追加的施策として、①再エネ由来の電力導入、②保有物件の省エネ化、③テナントへの啓発活動を推進する。

再エネ由来の電源の導入について、既述の通り本店ビル含む東京・横浜エリア 17 物件の使用電力を再生可能エネルギー由来に切り替えており、今後も対象物件を順次追加していく予定である。なお、再開発事業等に伴う新規物件が、融資期間に亘って年間数件のペースで生じることになる可能性があるが、これらについては予め再エネ由来の電力を導入する方針とのものである。また、再エネ由来の電源の導入について、借入人は現状非化石証書の購入でこれを行っている。そのため、借入人は本 SPT の達成に重大な影響を及ぼし得る、借入人が直接的に管理することができない外部要因として非化石証書の急騰をあげている。本 SPT となっている GHG 排出量削減の長期目標について追加施策の実行に伴うコストは既に織り込まれているが、想定以上のコストが生じた際は借入人グループの収益とのバランスを鑑みて実施を判断するとのことである。

保有物件の省エネ化について、借入人は「環境への配慮【省エネ】から経営資源【省コスト】の視点」で省エネ化の取り組みを行う¹⁹。省エネ化の具体例としては、オフィスビルで使用するエネルギーの大部分を占める電力使用量を削減するために、高効率な空調機器への更新や消費電力が少なく長寿命の LED 照明への切替え等を行っている。

テナントへの啓発活動に関して、借入人は「テナント様向け環境配慮のためのガイドライン」を制定し²⁰、テナントに対しても環境配慮・省エネを呼びかける取り組みを実施している。

これらの気候関連課題に係る借入人の推進体制として、最高責任者にはサステナビリティ推進に係る最終決定権限者である代表取締役社長が、執行責任者にはサステナビリティ推進に係る執行責任者である企画総務部サステナビリティ推進室担当役員がそれぞれ任命されている。

これらを踏まえると、本 SPT の達成には BAU に加えた追加的な企業努力が必要であり、この観点からも本 SPT は十分に野心的な目標であると評価できる。また、貸付人及び評価室は、借入人より SPT 達

¹⁷ 平和不動産 プレスリリース、再生可能エネルギーの活用について、

<https://www.heiwa-net.co.jp/news/filedownload.php?name=c099c6d4ea16a64767d6135f1f4402b6.pdf> (アクセス日：2022 年 2 月 22 日)

¹⁸ 平和不動産 プレスリリース、平和不動産グループの温室効果ガス (GHG) 排出量削減に係る新目標の設定に関するお知らせ <https://www.heiwa-net.co.jp/news/detail.php?id=43> (アクセス日：2022 年 2 月 22 日)

¹⁹ 前掲脚注 4 に同じ

²⁰ 平和不動産、環境に対する考え方、

<https://www.heiwa-net.co.jp/sustainability/environment/geoenvironmental.html> (アクセス日：2022 年 2 月 22 日)



成に向けた追加的努力に伴う GHG 排出削減量及びコストの試算値を含めた定量的な説明を受けており、相応の努力が必要となるものの、これらが非現実的なものでないことも確認している。

<国内外の目標や同業他社水準等のベンチマークとの比較>

評価室は、本 SPT を日本及び中小企業版 SBT で示される長期目標水準と比較した。

	GHG 排出削減目標
借入人 SPT	借入人グループ全体の温室効果ガス（GHG）排出量を 2030 年度までに 50%を削減（2018 年度比）
日本	2050 年カーボンニュートラルと整合的で野心的な目標として、2013 年度比で 2030 年度に 46%削減することを目指す、さらに 50%の高みに向け挑戦を続ける
中小企業向け SBT	Scope1、Scope 2 を削減対象範囲として、2018 年を基準年、2030 年を目標年とした以下 2 つの目標レベルオプションから選択する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ Well below 2°C オプション Scope 1、2 を 30%削減、Scope 3 を算定・削減 ・ 1.5°C オプション Scope 1、2 を 50%削減、Scope 3 を算定・削減

SBT（Science Based Targets）とは、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より 2°C を十分に下回る水準（Well Below 2°C）に抑え、また 1.5°C に抑えることを目指すもの）が求める水準とした、5 年から 15 年先を目標年として企業が設定する温室効果ガス排出削減目標であり、企業が SBT 事務局に申請した SBT は同事務局によって審査・確認を経て妥当性が確認されると認定される²¹。中小企業向け SBT は中小企業の目標設定に向けて SBT 事務局が設定した独自のガイドラインに基づくものであり、通常 SBT が事務局による審査を要するのに対して、中小企業向け SBT の要件を満たしていれば形式的な確認のうえ自動的に承認される²²。中小企業向け SBT では上記の通り 2 つの目標レベルのオプションがあるが、SBT 事務局は 2021 年 7 月に SBT の最低要件を Well below 2°C 目標から 1.5°C 目標に引き上げており²³、現時点では 1.5°C オプションの選択のみ有効であると推測される。なお、借入人は、現在目標レベル 1.5°C オプションを選択したうえで中小企業向け SBT を申請中とのことである。

なお、本 SPT では Scope 3 に関する目標が含まれていないが、貸付人及び評価室は KPI 及び SPT 選定プロセスにおいて借入人の Scope3 に係る取り組み状況及び今後の取り組み方針の説明を受けており、借入人と協議のうえこれを決定している。評価室では、借入人が説明した方針に沿って今後 Scope3 に係る取り組みを進めていくこと、また貸付人において融資期間に亘り Scope 3 に係る対話を行い、これを促進していくことを期待している。

²¹ 環境省, SBT（Science Based Targets）について,

https://www.env.go.jp/earth/ondanka/supply_chain/gvc/files/SBT_syousai_all_20220208.pdf（アクセス日：2022 年 2 月 22 日）

²² 前掲脚注 21 に同じ。

²³ Science Based Targets, Climate ambition: SBTi raises the bar to 1.5° C

<https://sciencebasedtargets.org/news/sbti-raises-the-bar-to-1-5-c>（アクセス日：2022 年 2 月 22 日）



以上のことから、本 SPT は、脱炭素社会の実現に向け野心的に設定された日本の長期目標、及びパリ協定に基づき科学的根拠に基づき設定された SBT と同じ水準のものであると評価した。

2022 年 2 月 8 日現在、SBT 認定取得済みの企業 1,154 社のうち、日本企業は 154 社となり、不動産業における認定企業は 5 社となる²⁴。評価室では、係る 5 社及び、SBT コミット済みの 1 社の SBT と借入人の SBT を比較した（比較の内容は非開示）。

2022 年 1 月時点での東証一部上場の不動産業企業が 74 社であるなかで²⁵、認定企業は 5 社と限られており、これらの企業の取り組みは業界の中でも進んでいると考えられる。かかる同業企業の脱炭素の 2030 年を目標年とした Scope 1 及び Scope 2 の削減目標と比較しても、借入人の SPT はより高い水準であると評価できることから、借入人の取り組みは野心的と評価できる。

なお、貸付人と評価室は本 SPT の野心度について借入人より説明を受けており、これによれば借入人における気候変動対策に係る長期目標の検討プロセスでは、SBT を含む外部指標や関連するイニシアティブにおいて先進的な取り組みを実施している同業他社の動向も勘案したとのことであった。

(4) 国や地域の環境・社会課題への貢献

ここでは、本 SPT の有意義性を評価するために、国や地域の環境・社会課題への貢献性の観点から、本 SPT の日本政府の課題と関連・整合性や SDGs 掲げる目標・ターゲットへの貢献について確認を行った。

① 課題に対する国や地域の方針との整合性

日本政府は、パリ協定を契機として加速する脱炭素社会の実現に向けた国際的な動きを受け、脱炭素に係る中長期的な目標や戦略を定めており、足元では 2030 年度に温室効果ガスを 2013 年度から 46%削減することを目指し、さらに、50%の高みに向けて挑戦を続けていくことが表明されている。これらの目標達成のためには再生可能エネルギーの主力電源化、また住宅・建築物に関しては省エネルギーの徹底、再生可能エネルギーの導入拡大、脱炭素化された電源によるエネルギー切り替え等が求められている。国の主な計画、指針、戦略等は以下の通りである。

国の計画・指針・戦略等

パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2019 年 6 月（閣議決定）²⁶

- ・ COP21 で採択されたパリ協定において、締約国が長期的な温室効果ガスの低排出型の発展のための戦略を作成及び通報するよう努力すべきであるとされたため日本の長期戦略として策定されたもの。『最終到達点として「脱炭素社会」を掲げ、それを野心的に今世紀後半のできるだけ早期に実

²⁴ 前掲脚注 21 に同じ。

²⁵ JPX, その他統計資料, 規模別・業種別 PER・PBR (連結・単体) 一覧 2022 年 1 月

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.jpx.co.jp%2Fmarkets%2Fstatistics-equities%2Fmisc%2Fnlsgu0000065dmp-att%2Fperpbr202201.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK> (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)

²⁶ 経済産業省, パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略,

https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/long-term_strategy.html (アクセス日: 2022 年 2 月 22 日)



現していくことを目指す。それに向けて、2050年までに80%の温室効果ガスの排出削減という長期的目標を掲げており、その実現に向けて、大胆に施策に取り組む。』とした。

- ・ 住宅・建築物での取り組みに関しては、「カーボンニュートラルなくらしへの転換」の文脈で語られており、太陽光発電が導入されていることが一般的となることを目指すことや、新築の住宅・建築物について2030年度までに平均でエネルギー消費量が正味でおおむねゼロ以下となるZEH・ZEBの実現を目指し、また今世紀後半のできるだけ早期に住宅やオフィス等のストック平均のエネルギー消費量を正味でおおむねゼロ以下（ZEH・ZEB相当）としていくために必要となる建材、機器等の革新的な技術開発や普及を促すことを掲げている。

2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略 2020年12月（経済産業省策定）²⁷

- ・ 同年10月に菅内閣総理大臣が2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを宣言したことを受け、かかる挑戦を「経済と環境の好循環」に繋げるために策定されたもの。
- ・ 「住宅・建築物産業／次世代型太陽光産業」は重点分野の一つとして位置付けられており、特に住宅・建築物分野は、「家庭・業務部門のカーボンニュートラルに向けて鍵となる分野であり、一度建築されると長期ストックとなる性質上、早急に取り組むべき分野」とされている。具体的な取り組みとしてZEB推進や建築物の省エネ性能向上も挙げたうえで都市のカーボンニュートラル化を進めるとしている。

日本の排出削減目標（NDC） 2021年10月（地球温暖化対策推進本部決定）²⁸

- ・ パリ協定に基づき、全ての国が温室効果ガスの排出削減目標を「国が決定する貢献（NDC）」として5年毎に提出・更新するもの。2021年4月22日に開催された気候サミットにおいて、「2050年カーボンニュートラルと整合的で野心的な目標として、2030年度に温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指すこと、さらに50%の高みに向け挑戦を続けること」が表明され、これが反映されたものとなっている。

第6次エネルギー基本計画 2021年10月（閣議決定）²⁹

- ・ 気候変動問題への対応と日本のエネルギー需給構造の抱える課題の克服という二つの大きな視点を踏まえて策定されたものとしており、前者に関して、既述の脱炭素に係る2050年目標及び2030年目標の実現に向けた「エネルギー政策の道筋を示すこと」が重要テーマとなっている。
- ・ 再生可能エネルギーについて、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、電化の促進、電源の脱炭素化が鍵となる中で、「S+3E³⁰を大前提に、2050年における主力電源として最優先の原則の下で最大限の導入に取り組む」とし、2030年度ミックス（野心的な見通し）における再生可能エネルギーの電源構成比率見通しは第5次エネルギー基本計画時の22-24%から36-38%（現在取り組

²⁷ 経済産業省、2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略、
<https://www.meti.go.jp/press/2020/12/20201225012/20201225012.html>（アクセス日：2022年2月22日）

²⁸ 外務省、日本の排出削減目標、
https://www.mofa.go.jp/mofaj/ic/ch/page1w_000121.html（アクセス日：2022年2月22日）

²⁹ 経済産業省 資源エネルギー庁、第6次エネルギー基本計画が閣議決定されました、
<https://www.meti.go.jp/press/2021/10/20211022005/20211022005.html>（アクセス日：2021年2月22日）

³⁰ 第6次エネルギー計画では、エネルギー政策を推進するにあたり、安全性（Safety）を前提とした上で、エネルギーの安定供給（Energy Security）を第一とし、経済効率性の向上（Economic Efficiency）による低コストでのエネルギー供給を実現し、同時に、環境への適合（Environment）を図るための視点がS+3Eとして示されている。



んでいる再生可能エネルギーの研究開発の成果の活用・実装が進んだ場合には、38%以上の高みを目指す)に引き上がっている。

- ・住宅・建築物が含まれる業務・家庭部門における脱炭素化に向けた対応として、「太陽光発電や太陽熱給湯等の再生可能エネルギーの最大限の活用や、脱炭素化された電源・熱源によるエネルギー転換が求められる」としている。

また、2021年8月に公表された国土交通省脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会によるとりまとめでは、脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方が示されており、下表で示された取り組みの各項目の実施主体となる省庁も定められている³¹。

2. 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の進め方	
I. 家庭・業務部門(住宅・建築物における省エネ対策の強化)	II. エネルギー転換部門(再生可能エネルギーの導入拡大)
<p>① 省エネ性能の底上げ(ボトムアップ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅を含む省エネ基準への適合義務化(2025年度) ・断熱施工に関する実地訓練を含む未習熟な事業者の技術力向上の支援 ・新築に対する支援措置について省エネ基準適合の要件化 <p>(②の取組を経て)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・義務化が先行している大規模建築物から省エネ基準を段階的に引き上げ ・遅くとも2030年までに、誘導基準への適合率が8割を超えた時点で、義務化された省エネ基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能^(※)に引き上げ <p>※ 住宅:強化外皮基準+一次エネルギー消費量▲20% 建築物:用途に応じ、一次エネルギー消費量▲30%又は40%(小規模は20%)</p> <p>② 省エネ性能のボリュームゾーンのレベルアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物省エネ法に基づく誘導基準や長期優良住宅、低炭素建築物等の認定基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引き上げ、整合させる ・国・地方自治体等の新築建築物・住宅について誘導基準の原則化 ・ZEH、ZEB等に対する支援を継続・充実 ・住宅トップランナー制度の充実・強化(分譲マンションの追加、トップランナー基準をZEH相当の省エネ性能に引き上げ) <p>③ より高い省エネ性能を実現するトップアップの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ZEH+やLCCM住宅などの取組の促進 ・住宅性能表示制度の上位等級として多段階の断熱性能を設定 <p>④ 機器・建材トップランナー制度の強化等による機器・建材の性能向上</p> <p>⑤ 省エネ性能表示の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅・建築物の販売・賃貸の広告等における省エネ性能表示の義務付けを目指し、既存ストックは表示・情報提供方法を検討・試行 <p>⑥ 既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国・地方自治体等の建築物・住宅の計画的な省エネ改修の促進 ・耐震改修と合わせた省エネ改修の促進や建替えの誘導 ・窓改修や部分断熱改修等の省エネ改修の促進 ・地方自治体と連携した省エネ改修に対する支援を継続・拡充 等 	<p>太陽光発電や太陽熱・地中熱の利用、バイオマスの活用など、地域の実情に応じた再生可能エネルギーや未利用エネルギーの利用拡大を図ることが重要</p> <p>① 太陽光発電の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備の設置については、その設置義務化に対する課題の指摘もあったが、導入拡大の必要性については共通認識 ・将来における太陽光発電設備の設置義務化も選択肢の一つとしてあらゆる手段を検討し、その設置促進のための取組を進める ・国や地方自治体の率先した取組(新築における標準化等) ・関係省庁・関係業界が連携した適切な情報発信・周知、再生可能エネルギー利用設備の設置に関する建築主への情報伝達の仕組みの構築 ・ZEH・ZEB等への補助の継続・充実、特にZEH等への融資・税制の支援 ・低炭素建築物の認定基準の見直し(再エネ導入ZEH・ZEBの要件化) ・消費者や事業主が安心できるPPAモデルの定着 ・脱炭素先行地域づくり等への支援によるモデル地域の実現。そうした取組状況も踏まえ、地域・立地条件の差異等を勘案しつつ、制度的な対応のあり方も含め必要な対応を検討 ・技術開発と蓄電池も含めた一層の低コスト化 <p>② その他の再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用や面的な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯消費エネルギーの低減が期待される太陽熱利用設備等の利用拡大 ・複数棟の住宅・建築物による電気・熱エネルギーの面的な利用・融通等の取組の促進 ・変動型再生可能エネルギーの増加に対応したシステムの安定維持等の対策
	III. 吸収源対策(木材の利用拡大)
	<ul style="list-style-type: none"> ・木造建築物等に関する建築基準の更なる合理化 ・公共建築物における率先した木造化・木質化の取組 ・民間の非住宅建築物や中高層住宅における木造化の推進 ・木材の安定的な確保の実現に向けた体制整備の推進に対する支援 ・地域材活用の炭素削減効果を評価可能なLCCM住宅・建築物の普及拡大

(図 6. 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の進め方³²)




② 持続的な開発目標 (SDGs) への貢献

評価室は、本ローンのSPTに関する取組の推進は、SDGsの17の目標とそれらに紐づく169のターゲットのうち、主に次葉の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なお、SDGsの目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

³¹ 国土交通省 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会、とりまとめ(令和3年8月23日公表)、https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000188.html (アクセス日:2021年2月22日)

³² 前掲脚注31と同じ。



ゴール	ターゲット
7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。 7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
11. 住み続けられるまちづくりを 	11.6 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
13. 気候変動に具体的な対策を 	13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性(レジリエンス)及び適応の能力を強化する。

以上の通り、本 SPT は日本政府が掲げる社会課題認識や方針と整合しており、これらや SDGs が掲げる目標の達成に貢献するものと評価した。

なお、借入人によると、本 SPT の達成において (3) <SPT 達成に向けた追加的努力> で挙げた 3 つの追加的施策である①再エネ由来の電力導入、②保有物件の省エネ化、③テナントへの啓発活動のうち、再エネ由来の電力導入の貢献割合が高いとのことであった。同項に記載の通り、再エネ由来の電力導入は現状非化石証書の購入で行われており、これは既存の再生可能エネルギーで発電された電力を利用することから、環境・社会へのインパクト創出（インパクトの追加性）の観点では限定的といえる。一方、借入人は日本橋兜町・茅場町の再活性化のリーディングプロジェクトとして 2021 年 8 月に竣工した複合施設である KABUTO ONE では太陽光発電設備を導入する³³等、追加性が意識された取り組みも行われている。評価室では、借入人が、環境・社会におけるインパクトの創出を意識した SPT 達成のための追加的取り組みを実施すること、また貸付人において、これに係る対話を行い促進していくことを期待している。

³³ 前掲脚注 4 に同じ。



■ Part II の結論

借入人は本ローンの組成にあたり SPT を選定したが、これは借入人のマテリアリティに関連しており、借入人のサステナビリティ及び日本の社会課題に整合する有意義なものである。また、SPT 水準の妥当性については、借入人のサステナビリティ戦略との整合性、過年度実績との比較、達成のための追加的努力の内容、国内外の目標や同業他社といったベンチマークとの比較等を検討した結果、総合的に見て野心的な内容であると評価した。



Part III：SPTs の達成状況と貸出条件等の連動

サステナビリティ・リンク・ローンの重要な特性は、事前に定義された SPTs を達成するか否かが、ローンの経済的条件にリンクしているかである。Part III では、SPTs の達成状況によってローンの経済条件が変化する設計となっているかを確認する。

本 SPT は、2021 年度（3 月決算）を報告対象期間とした初回判定日である 2022 年 9 月末以降、年次で各決算期における SPT 達成状況の判定を行うことで、早期達成を目指すものである。評価室では本ローン契約を確認し、SPT の達成にインセンティブを付与するために、ローン期間に亘って、年次の判定日において SPT を達成した場合には財務的特性を変化させるローン契約上の規定となっていることを確認した。

■ Part III の結論

本ローンは、SPT の達成又は未達に応じて貸出条件が変動する設計となっていることより、借入人に対する SPT 達成のための経済的インセンティブが具備されていると評価した。

Part IV：レポーティング

サステナビリティ・リンク・ローン原則では、ローンに参加している貸付人がSPTsの達成状況に関する最新の情報を入手できるよう、少なくとも年に1回以上、借入人から貸付人に対しレポーティングを行うことが求められており、新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークでもこれに準じている。Part IVでは、SPTsの達成状況についての貸付人への報告及び一般への開示予定について確認する。

(1) 貸付人への開示

借入人は、SPTの進捗状況について本ローン契約に定める「SPTs達成・進捗状況報告書」に従い2021年度以降、毎年貸付人に報告する。これにより貸付人はSPTの達成状況に関する最新の情報を入手できる。また、本ローン契約において、当該報告書の提出には第三者機関によるSPTs達成・進捗状況に関する検証が行われたことを示す資料（第三者機関による監査・保証報告書等を含む）を添付することが義務付けられており、現時点ではKPIの範囲となるScope1及びScope2を含む借入人のGHG排出量実績に係る第三者保証報告書の添付が想定されている。

(2) 一般への開示

借入人は、ウェブサイトの「気候変動への対策」ページで、基準年である2018年度を含むGHG排出量の実績を公表しており、融資期間に亘っても公表予定であることから、SPTの達成・進捗状況の確認が可能である。なお、当該ページに上述の第三者保証報告書も公表する予定であり、この点についても本ローン契約において借入人の義務として規定されている。

■ Part IVの結論

本ローンは貸付人、一般の双方に対して、SPTの達成状況に係る情報提供が少なくとも年1回行われることとなっており、新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークに規定されるレポーティングを通じた透明性が確保されていると評価した。



Part V：期中における SPTs の検証

「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」では、サステナビリティ・リンク・ローン原則（2021年5月改訂版）に準じて、借入人が各SPTの実績に対する独立した外部検証を少なくとも年に一回取得することを要件としている。Part Vでは、期中のSPTsの実績にかかる外部検証等の予定について確認する。

ヒアリングによれば借入人は、本 KPI となる借入人の GHG 排出量（Scope1 及び Scope2）の実績について、融資期間に亘り年次で第三者保証（保証業務：限定的保証）を取得する予定である。また、その結果は、借入人ウェブサイトを通じて貸付人及び一般に開示される予定である。なお、KPI の実績に係る検証等の実施及びかかる結果のウェブサイト等を通じた公表について、いずれも Part IV に記載の通り本ローン契約上で借入人の義務として規定されている。

■ Part V の結論

本ローンでは、期中の SPT 達成・進捗状況の根拠となる KPI の実績値について第三者保証が取得される予定であり、新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークに規定される要素を満たしていると評価した。

■ 最終評価結果

評価室は、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」（2021年5月改訂版）との整合性という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」への準拠状況を確認した。その結果、重要な評価指標（KPI）やサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）が適切に選定又は設定されていることをはじめとして、「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」に定める各項目に準拠していることを確認した。また、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」等が定める5つの要素への適合性も認められると評価している。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 本資料は、業務改善目標（KPI）やサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）の適切性及び妥当性についての確認を含む、サステナビリティ・リンク・ローン原則への適合性を評価することを目的としています。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、平和不動産株式会社（以下、「借入人」という。）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行はその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断でサステナビリティ・リンク・ローン原則への適合性に関する評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室