



ジャパンリアルエステイト投資法人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 SBI 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 2023年3月13日

■ 評価対象案件概要

借入人	ジャパンリアルエステイト投資法人
分類	証書貸付
金額	25億円
実行予定日	2023年3月15日
最終期日	2033年3月15日
資金使途	物件取得を資金使途とする借入に係るリファイナンス資金

■ 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適合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」が定める5つの要素や環境省が公表している「グリーンボンドガイドライン 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」への適合を図る。

なお、株式会社 SBI 新生銀行（以下、「SBI 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 SBI 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」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 KPI 及び SPTs の概要（SPTs の達成期限は 2031 年 3 月末）

KPI①	CO2 排出量（総量 t-CO2）
SPT①	2019 年度 CO2 総排出量 102,942t-CO2 から 2030 年度までに 80%削減
KPI②	ZEB（Net Zero Energy Building）※保有棟数
SPT②	2021 年度 ZEB 保有棟数 2 棟から 2030 年度までに 5 棟まで増加

*ZEB 認証には、ZEB のほか Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented が含まれる（詳細は Part II を参照）。



■ 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、本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」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 はジャパンリアルエステイト投資法人が策定しているサステナビリティ方針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 は適切に選定されていると評価した。
II: SPTs の妥当性	適合	設定された SPTs について、ジャパンリアルエステイト投資法人のマテリアリティ及び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、国内外の目標や気候変動というグローバル課題、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、SPTs の達成状況に応じて金利条件が変動する設計となっていることにより、借入人に対する SPTs 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	本ローンは貸付人へのレポーティング及び一般開示を通じて、SPTs 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、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、各 KPI の SPTs に対する達成・進捗状況そのものを対象とした独立した検証は実施されない。ただし、SPT①については KPI の実績値について外部機関による限定的保証を取得予定である。また、SPT②についても各 KPI を構成する重要な要素は、不動産業界において認知された外部機関による認証・評価であり第三者性が認められるとともに、それらの情報は外部機関により全部またはその一部が一般に公表される。これらを踏まえると、期中における SPTs の進捗・達成状況報告の信頼性について特段の懸念はないと考えられ、評価室は、環境省が公表しているガイドラインも考慮の上、本ローンにおいて SPTs の検証に係る追加的な手順は必須ではないと評価した。



■ 「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

ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、「借入人」）は、2001年9月に東京証券取引所に日本で最初に上場したオフィスビルを主な投資対象とする投資法人である。2022年2月末時点の保有物件は75物件であり、取得価格総額ベースで約1兆1,154億円の資産規模を有している¹。また、借入人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」）は三菱地所株式会社の100%出資によるJ-REIT運用会社として借入人から資産運用を受託し、日本国内のオフィスビルに特化して資産運用を行っている²。借入人は投資方針において、運用資産の地域別保有割合として首都圏に所在する物件を70%以上にするを目安とし、その他の地方都市に所在する物件を30%以下と規定しており、より流動性の高い首都圏、特に都心を中心としたポートフォリオ構成としている³。また、リスク分散の一環として、入居するテナントの業種の分散も図っている⁴。

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、借入人は自社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（以下、「本KPI」）を2つ選定した。本KPIの概要・定義・対象範囲・集計方法・プロセスは下表の通りである。

KPI①	CO2 排出量（総量 t-CO2）
定義	<ul style="list-style-type: none"> GHG 排出量 Scope1、Scope2 及び Scope3 を対象とする。 Scope1 は自社による燃料（都市ガス、A 重油、軽油、灯油）利用による直接排出、Scope2 は投資対象物件の共用部における電気・地域冷暖房による間接的な排出、Scope3（カテゴリー13：リース資産（下流））はテナント管理資産に係る燃料・電気・地域冷暖房による間接的な排出を計上している。
集計方法・プロセス	<ul style="list-style-type: none"> 各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で計量・把握し、環境マネジメントシステム（EMS）専門の企業に集計・分析を外部委託し PDCA サイクルを実行している。

¹ ジャパンリアルエステイト投資法人, JRE の特徴, https://www.j-re.co.jp/ja_cms/feature/index.html（アクセス日：2023年3月1日）

² ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社, 会社概要, <https://www.j-rea.co.jp/>（アクセス日：2023年3月1日）

³ ジャパンリアルエステイト投資法人, 第42期決算・運用状況のご報告, <https://www.j-re.co.jp/file/term-afe46494f7e855c44ce47531bab1942784714feb.pdf>（アクセス日：2023年3月1日）

⁴ 前掲脚注3に同じ。



	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集計された各種データは対前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネージャーへのヒアリングによる確認を通じて原因分析を行い、データの正確性を確保している。なお、各種データの所管部署は資産運用会社のサステナビリティ推進部である。 ・ 社内のモニタリング基準により適切に把握・集計されたデータは、独立した保証業務実施機関（EY 新日本有限責任監査法人）からの第三者保証を受けている（詳細は Part IV及びVを参照されたい）。
--	--

KPI②	ZEB 保有棟数
定義	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）⁵により ZEB 認定を受けた物件を対象とし、ここでいう ZEB 認証には ZEB のほか Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の認証取得を含む。
集計方法・プロセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建物の改修を中心に ZEB 化を図っており、ZEB 化候補物件の検討から申請承認まで、資産運用会社の運用部及びサステナビリティ推進部が株式会社三菱地所設計（以下、「三菱地所設計」）と連携して実施している。また、ZEB 化検討業務の報告書を三菱地所設計より取得し、公表している⁶。 ・ ZEB 申請後、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度である BELS により ZEB 認定が行われる（詳細は Part IV及びVを参照されたい）。

集計対象範囲（バウンダリ）	KPI①及び KPI②：すべての保有建物（持分換算あり）
---------------	------------------------------

本 KPI の選定及び SPTs の設定は、資産運用会社のサステナビリティ委員会メンバー（社長及び各部室長）のほか、運用部、経理部及びサステナビリティ推進部の実務担当で検討を行っている。また、後述の借入人のマテリアリティにおける KPI と関連する項目が多いため、資産運用会社で開催されるサステナビリティ委員会においても、定期的に進捗をモニタリングしているとのことである（サステナビリティ委員会の概要は Part I (2)③を参照されたい）。

以上を踏まえると、本ローンで選定された KPI の定義及び集計対象範囲はいずれも明確であり、集計の手順や所管部署が特定されていること、また KPI①の実績値は独立した外部の第三者機関による検証を受けることが予定されており、KPI②も不動産業界において認知された外部機関による認証・評価であり第三者性が認められることから、本 KPI は一貫性や客観性が担保されたものであることを確認した。

なお、本フレームワーク及びサステナビリティ・リンク・ローン原則では、KPI のカテゴリー・事例として「エネルギー効率（年間省エネ量・温室効果ガス排出の年間削減量）」や「グローバル ESG 評価（認

⁵ BELS は、国土交通省が制定した「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（建築物の省エネ性能表示のガイドライン）」に基づき住宅を含めた建築物の評価が可能なものとして、第三者機関が建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を公正かつ適確に実施することを目的としている。一般社団法人住宅性能評価・表示協会が BELS を実施するために定めた BELS 評価業務実施指針に基づいて、評価業務方法書が策定されており、協会会員が評価業務を実施する際の統一的な方法を定めている。参照：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会, BELS 評価業務方法書, https://www.hyokakyoukai.or.jp/bels/pdf/bels_hyokagyomu_houhousyo.pdf（アクセス日：2023年3月1日）

⁶ ジャパンリアルエステイト投資法人, 2020年度 JRE CO2 排出量削減及び ZEB 化検討業務報告書（ダイジェスト版）（2021年3月三菱地所設計）, https://jre-esg.com/pdf/mjs-report_20210506.pdf（アクセス日：2023年3月1日）



知された ESG 認証の達成)」等が示されており、本 KPI はこれらに合致するものである。

(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

借入人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えており、資産運用会社と共通の以下のサステナビリティ方針を定め、共に取り組みを推進している。このうち、本 KPI は「1. 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）」に関連している。

サステナビリティ方針

1. 気候変動への対応 （脱炭素とレジリエンス）	脱炭素社会への移行に向け、省エネルギーに資する設備の導入や再生可能エネルギー等の導入を推進し、温室効果ガスの排出を削減します。また、自然災害の頻発化・激甚化に対して、運用物件のレジリエンス（防災・減災）の向上を図ります。
2. 水を含む資源の保全、資源循環への寄与	節水機器の導入や水の再利用などにより、水資源の保全を図ります。また、資源の持続的利用のため、プラスチックの使用削減を含む廃棄物の削減（3R：発生抑制、再使用、リサイクル）を図ります。
3. 生物多様性と生態系の保全への寄与	在来種を中心とした植栽の選定・管理を行う等、生物多様性と生態系の保全を図ることに寄与します。
4. テナントの健康・快適性と安全性の向上	プロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーと協働し、テナントに「選ばれるオフィス」を目指します。
5. 多様な人材が活躍できる職場づくり	社員の ESG に関する知見や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援し、また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備します。
6. ガバナンス体制の充実	法令・諸規則を遵守するとともに、利益相反の適切な管理を徹底し、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の充実を図ります。
7. 情報開示と ESG 評価を通じたステークホルダーエンゲージメント	投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、国内外の枠組みに則った ESG 情報開示を行い、建設的な対話を促進します。

（ジャパンリアルエステイト投資法人「サステナビリティ方針」を参照し、評価室にて作成）

借入人は、マテリアリティ策定のプロセスとして、J-REIT に関連するグローバルな ESG 評価・ESG フレームワーク（例：SASB、GRI、MSCI、FTSE、GRESB、CDP 等）で問われている項目及び、同業他社の状況等を参考に考慮すべき課題を広範囲に抽出した上で、ステークホルダーにとっての重要度の観点と借入人への影響度・重要度の観点から、課題案を絞り込み優先付けを実施し、マテリアリティマトリックスを作成している。これについて、サステナビリティ委員会で全社的に議論し、有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証の上、最終的に資産運用会社の運用会議における決議を通じてマテリアリテ



ィを決定している⁷。以下、2022年3月に策定されたマテリアリティにおいて環境に関する方針・目標等となる（後述の通り、下表太字部分が本 KPI に関連している）。

マテリアリティ	方針・目標	KPI・数値目標
気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> CO₂排出量の管理・削減 エネルギー使用量の管理・削減 	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの CO₂ 排出量（総量 t-CO₂）：2030 年度目標 80%削減（2019 年度基準） ポートフォリオの床面積当たり CO₂（原単位）：12kg-CO₂/m²以下 再エネ導入比率：90%（2030 年度目標）/100%（2050 年度目標）
水資源の保全	<ul style="list-style-type: none"> 水使用量の管理・削減 	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの水使用量（原単位 m³/m²）：2030 年度目標 20%削減（2019 年度基準）
省資源・資源循環	<ul style="list-style-type: none"> 廃棄物量の削減や再利用 リサイクルによる資源効率の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの廃棄物リサイクル率：2030 年度目標 90%以上
ポートフォリオの環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオのグリーン化 サステナブル投資の推進（物件取得の際の ESG クライテリアの活用） 	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得率：70%超を維持 ZEB 保有：2030 年度目標 5-10 棟

（ジャパンリアルエステイト投資法人「マテリアリティ（重要課題）」を参照し、評価室にて作成）

② マテリアリティと KPI との整合性

評価室は、借入人へのインタビューの中で、本 KPI と借入人の事業との関連性、重要性、戦略的意義について説明を受け、本 KPI と借入人のマテリアリティとの整合性について以下の通り確認を行った。

本 KPI	マテリアリティ等との整合性
KPI① CO ₂ 排出量（総量 t-CO ₂ ）	環境に関するマテリアリティである「気候変動への対応」の KPI である「ポートフォリオの CO ₂ 排出量」が指標として採用されている。
KPI② ZEB 保有棟数	環境に関するマテリアリティである「ポートフォリオの環境配慮」の KPI である「ZEB 保有棟数」が指標として採用されている。

以上を踏まえ、本 KPI は借入人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。

⁷ ジャパンリアルエステイト投資法人、ESG 基本方針・マネジメント体制、<https://jre-esg.com/esg/policy.html#anchor01>（アクセス日：2023年3月1日）

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である不動産セクターにおいて一般的に重要とされる ESG 課題と本 KPI との関連性を通じて本 KPI の妥当性を確認するとともに、当該セクターの ESG 課題に対する借入人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 KPI として選定し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) に関連性の高い課題として、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⁸。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再生可能エネルギーの活用が挙げられている⁹。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。

次に評価室では、上述の SASB Materiality Finder における不動産セクターに関連する課題に関して、本 KPI として選定されていない課題に対する借入人の対応状況を以下の通り確認した。なお、本 KPI に関して想定されるネガティブインパクトへの借入人の対応策は Part II (5)にて後述する。

項目	借入人の対応状況
水及び排水管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入人は、「水資源の保全」をマテリアリティの 1 つとして設定し、水使用量の管理・削減に取り組んでいる。 ・ 「ポートフォリオの水使用量」を KPI として、2030 年度目標として水使用量 (原単位 m³/m²) を 2019 年度比で 20%削減するとしている。 ・ サステナビリティレポート¹⁰やウェブサイト¹¹において 3 ヶ年度分の実績を開示している。 ・ 水のリユース・リサイクルとして、所有する一部のオフィスビルでは、雨水や中水の再利用設備を備えており、上水の使用量削減に取り組んでいる。

⁸ 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: 2023 年 3 月 1 日)

⁹ 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: 2023 年 3 月 1 日)

¹⁰ ジャパンリアルエステイト投資法人, Sustainability Report 2022, https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2022.pdf (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

¹¹ ジャパンリアルエステイト投資法人, 環境パフォーマンス, <https://jre-esg.com/environment/environment.html> (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)



<p>製品及びサービスのライフサイクルへの影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入人は、「省資源・資源循環」をマテリアリティの1つに設定しており、廃棄物量の削減や再利用や、リサイクルによる資源効率の向上に取り組んでいる。 ・ 「ポートフォリオの廃棄物リサイクル率」を KPI として設定し、2030 年度目標として 90%以上を目標とし、ウェブサイト等において廃棄物排出量の総量、リサイクル量、リサイクル率の実績を開示している¹²。 ・ 借入人は入居テナントとの協働を促進する取り組みの一環として、サステナビリティガイド¹³を作成・配布しており、「廃棄物のリサイクル」といったテーマを取り上げ、啓発を行っている。 ・ 各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で集計・分析を行い、各種データに対前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネージャーへのヒアリングを行う等原因分析を行っている。
<p>気候変動の物理的影響[*] [*]借入人の気候変動への対応には「移行リスク」に関するものも含まれる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入人は、「気候変動への対応」をマテリアリティの1つに設定しており、CO2 排出量の管理・削減やエネルギー使用量の管理・削減に取り組んでいる。 ・ 資産運用会社は、2019 年 6 月に TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に署名し、気候変動に関する情報開示を進めている。ガバナンス体制として、サステナビリティ委員会（議長：代表取締役社長）が中心となり、気候変動に関するリスク及び機会の特定、それらに対応していくための戦略について検討・決定している。また、シナリオ分析に基づく財務的影響の検証を実施し、その結果の概要を公表している。 ・ 気候変動の「移行リスク」に対して、GHG 排出削減やエネルギー効率改善のためのグリーンプロジェクト、グリーンビルディング認証の取得等に取り組んでいる。 ・ 借入人は、災害によってポートフォリオの収益性が毀損されるリスクを低減するため、災害時の被害を最小限にとどめ、災害の激甚化に対するレジリエンス（強靱性）を高めるための取り組みを実施している。 <ul style="list-style-type: none"> ✓ DD プロセスにおける浸水リスク評価 ✓ 保有物件についてもハザードマップ確認による浸水リスクの把握 ✓ ハード（防水板設置等）、ソフト（避難訓練、BCP 策定等）両面での災害対策 等

これらの ESG 課題に係るマネジメント体制として、資産運用会社では、「サステナビリティ方針」を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、「サステナビリティ委員会」を設置している。構成メンバーを代表取締役社長（サステナビリティ最高責任者）、サステナビリティ

¹² 前掲脚注 11 に同じ。

¹³ ジャパンリアルエステイト投資法人、サステナビリティガイド、https://jre-esg.com/pdf/sustainability_guide_vol2.pdf（アクセス日：2023 年 3 月 7 日）



推進部長（サステナビリティ執行責任者）、その他各部署長及び各部の実務担当者等も関わり、原則として毎年四半期に一度、同委員会を開催している。

上記の借入人の対応状況の確認と、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を通じて、借入人は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、評価室は借入人と貸付人との協議を経て選定された本 KPI は適切であると判断した。

■ Part I の結論

借入人は本ローンの組成にあたり、サステナビリティ方針やマテリアリティに関連した指標を KPI として採用した。本 KPI は借入人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ところ、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。さらに、本 KPI の定義及び集計対象範囲は明確であり、集計の手順や所管部署が特定されていること、また KPI①の実績値は独立した外部の第三者機関による検証を受けることが予定されており、KPI②も不動産業界において認知された外部機関による認証・評価であり第三者性が認められることから、本 KPI は一貫性や客観性が担保されたものであることを確認した。以上より、本ローンの KPI は適切であると評価した。

(この頁、以下余白)



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 SPTs (以下、「本 SPTs」) として、本ローンの金銭消費貸借契約証書 (以下、「本契約」) において以下の通り設定されている。

SPT①	CO2 総排出量を 2019 年度比で 2030 年度までに 80%削減
SPT②	BELS における ZEB 認証取得 (Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented を含む) /保有棟数を 2030 年度末までに 5 棟保有

本 SPTs は、2022 年度を報告対象期間とした初回判定日である 2023 年 9 月 15 日以降、融資期間に亘って複数回の SPTs 達成状況の判定を行うことで、SPTs の早期達成及び達成状況の維持を目指すものである。

	貸出実行日	初回判定	第二回判定	第三回判定	最終期日
時点	2023/3/15	2023/9/15	2026/9/15	2029/9/18	2031/9/16
報告対象期間	-	2022 年度	2025 年度	2028 年度	2030 年度

評価室は、本 SPTs 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決定されていること、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。

なお、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」を公表しているローン・マーケット・アソシエーションらは、2023 年 2 月 24 日付で同原則の改訂版を公表 (同年 3 月 9 日以降の取引より適用) しており、変更点の一つとして年次で SPTs を設定することが推奨されること、ただし強い論理的根拠 (strong rationale) がある場合は例外が認められる旨が追加された¹⁴。本ローンは 2023 年 3 月 13 日を契約締結、同 15 日を実行予定とすることから改訂版原則の対象となるものの、本ローンにおける SPTs を含む各種条件は改訂版原則の公表以前に合意が完了しており、SPTs の追加設定には借入人及び貸付人の双方の組織的な意思決定が必要となり、短期間での追加設定は実務的に困難である。ただし、本契約において、各 SPT の進捗状況を年次で公表することが義務付けられており、貸付人は年次で SPTs の達成状況につい

¹⁴ Loan Market Association, Sustainability-Linked Loan Principles, https://www.lma.eu.com/application/files/4316/7715/0339/Sustainability_Linked_Loan_Principles_23_February_2023.pdf (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

て確認可能となっている。借入人においては、今後サステナビリティ・リンク・ローンとして調達する借入については、年次での SPTs を設定することが推奨される。

(2) SPTs の設定プロセス

Part I (2)の通り、借入人はマテリアリティを特定しており、本ローンではこのマテリアリティに対応して設定された目標が SPT①及び SPT②に用いられている。

また、本ローンの組成を行うに先立って、貸付人である SBI 新生銀行は借入人との間で面談の機会を持ち、本 SPTs 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 SPTs に係る追加的な取り組みや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 SPTs 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。

- ・ 借入人のサステナビリティ戦略との整合性
- ・ 本 SPTs 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 SPTs の達成に向け、どのような追加的努力を行う予定か
- ・ 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>

Part I (2)、Part II (2)の通り、借入人はマテリアリティを特定しており、本ローンではこのマテリアリティに対応して設定された目標が SPT①及び SPT②に用いられている。また、借入人のサステナビリティ方針のうち、「1.気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）」にも関連している。

以上のことから、本 SPTs は借入人のサステナビリティ及びビジネス戦略、及びかかる戦略に基づく長期目標と整合した目標であると評価した。

<過年度実績（トラックレコード）を踏まえた BAU との比較>

KPI①及び KPI②の過年度実績と SPT①及び SPT②の目標値

年度	実績値 ^{※1}				...	目標		
	2013	2019	2020	2021		2022	2026	2030
CO2 排出量 ^{※2} (総量 t-CO2)	105,386	102,942	93,378	71,585		36,029.7	30,882.6	20,588.4
削減率 (2019 年度比)	-	-	▲10.3%	▲30.5%		▲65%	▲70%	▲80.0%
	関連数値							
CO2 排出量 ^{※2} (原単位 kg-	92	77.7	69.1	52.2		-	-	11.96

CO2/m ²)				
削減率 (2013 年度比)	-	▲15.5%	▲24.9%	▲43.3%

-	-	▲87.0%

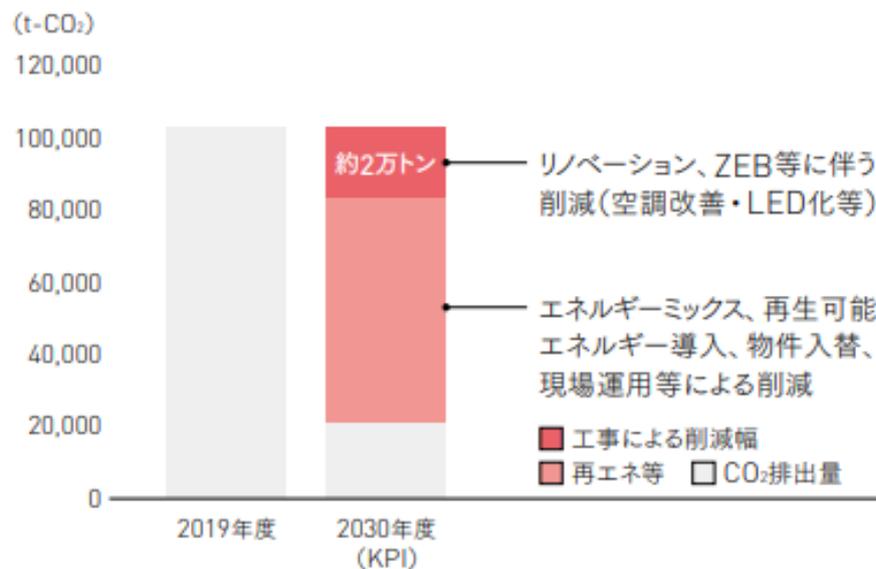
※1 2023年3月1日時点

※2 借入人が開示している CO2 排出量は、総量、原単位のいずれも温室効果ガス (GHG 排出量) Scope1・Scope2・Scope3 の合計

(脚注 10 を参考に評価室にて目標年度の総量・原単位を試算し作成)

SPT①について、評価室は借入人に対して本 SPTs の過年度実績を踏まえた野心性について説明を求めた。借入人によれば、2022年3月に2030年度までのCO2排出削減目標を見直しており、これまでCO2排出量を原単位ベースで35%削減(2013年度比)としていた目標を、新たにCO2排出量の総量ベースで80%削減(2019年度比)、総量にして約8万トンという、より意欲的な目標設定に改訂している¹⁵。

<2030年度までのCO2削減のロードマップ¹⁶>



また、借入人は長期目標として2050年までに実質排出量ゼロも掲げている。なお、2022年3月にはSBTi (Science Based Targets initiative)¹⁷認定も取得しており、パリ協定の目標に整合し科学的根拠に基づいている目標設定であることが証明されていることから、同社の目標設定は十分に野心性が認められるものと評価した。

¹⁵ ジャパンリアルエステイト投資法人、CO2排出削減に係る新目標策定に関するお知らせ、

<https://www.j-re.co.jp/file/news-fdb799fb3ffb8035f36f319c3ede6760855b9d0f.pdf> (アクセス日: 2023年3月1日)

¹⁶ 前掲脚注10に同じ。

¹⁷ SBTiは、CDP、国連グローバル・コンパクト、WRI (世界資源研究所)、WWF (世界自然保護基金)によって2015年に設立された国際的な共同イニシアティブ。パリ協定の目標(気候変動による世界の平均気温の上昇を、産業革命時期比で最大でも2°C未満にする)の達成に向けて、民間企業が設定する温室効果ガス削減量の目標が科学的根拠に基づいているかの検証・認定を推進している。



KPI②の過年度実績と SPT②の目標値

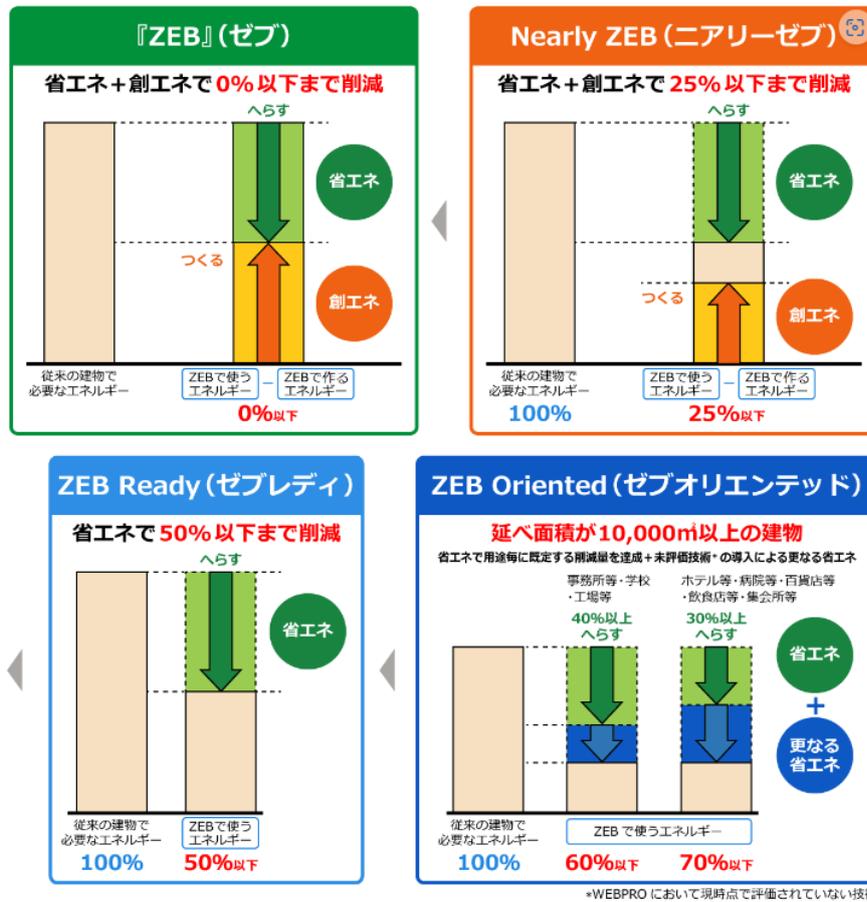
SPT②に関して、借入人は、長期的な CO2 削減目標を達成するための施策の一つとして、保有物件の ZEB 化または ZEB 物件の新規取得を進めている。ZEB は Net Zero Energy Building の略称であり、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」と定義されている¹⁸。エネルギーの自立度及び省エネルギー量によって、以下の 4 段階に分けられており、KPI②ではいずれも対象になっている。

名称	定性的な定義	定量的な定義		
		一次エネルギー消費量（再エネ除く）	一次エネルギー消費量（再エネ含む）	判断基準
『ZEB』	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物	①50%以上の削減	②100%以上の削減	①②に適合
Nearly ZEB	ZEB に限りなく近い建築物として、ZEB Ready の要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物	①50%以上の削減	②75%以上 100%未満の削減	①②に適合
ZEB Ready	ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物	①50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合	—	①に適合
ZEB Oriented	ZEB Ready を見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物 ※延べ面積 10,000 m ² 以上の建築物を対象	①該当する用途毎に、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から規定する一次エネルギー消費量を削減 ※用途毎の基準の記載は割愛	②「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術を導入	①②の定量的要件を満たす

(脚注 18 を参考に評価室にて作成)

¹⁸ 環境省, ZEB の定義, <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html> (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

それぞれの定義のイメージを図示したものが以下である¹⁹。



借入人の公表情報で参照可能な過年度の ZEB 認証取得物件の保有棟数は以下の通りであり、増加傾向にあることが確認できる。

取得/認定取得年度	実績値		
	2019	2020	2021
ZEB 認証取得物件の保有棟数	0 棟	1 棟	2 棟
ZEB 認証取得物件の延床面積	-	6,460.39 m ²	11,787.62 m ²

目標		
2022	2026	2030
4 棟	5 棟	5 棟

保有済 ZEB 物件に関する情報		
認定取得年度	2020 年度	2021 年度
対象物件名	J R E 東五反田1 丁目ビル	大同生命新潟ビル
延床面積	6,460.39 m ²	5,327.23 m ²
ZEB 評価	ZEB Ready	ZEB Ready
BELS 評価	5 スター	5 スター

¹⁹ 前掲脚注 18 に同じ。



本ローンにおける SPT②は「2030 年度までに ZEB の保有 5 棟」と設定している一方、借入人がサステナビリティ・レポートなどで公表している目標では「2030 年度までに ZEB の保有 5~10 棟」としており、現在の既存ビルの ZEB 化への改修事例や不動産市場に出回る ZEB 物件数が限定的と見込まれることから、本ローンの SPT②としては、この目標レンジの下限で設定している。ただし、これを達成するためには新たな ZEB 物件の新規取得のほか、保有する既存物件を改修により ZEB 化するという選択肢があるところ、借入人は新規開発を伴う物件の取得は行わないこと、また不動産市場における新築 ZEB 物件の取引見込み量も不透明であることを背景に、SPT②で目標とした 5 棟は基本的に既存建物の改修で達成する想定で設定している。既存建物では、そこで働いている人々や建物を利用している人々がいるため長期の改修工事が困難であったり、既設の設備システムを大きく変えることが困難であるといった、新築時にはない課題があるため、既存建築物を改修する際には、工事の物理的な制約や、建物利用者との関係によるスケジュール上の制約など、新築時と比べて様々な制約が存在している。先進技術を豊富に採用しやすい新築と異なり、既存ビルの改修にあたっては汎用的技術の組み入れ方やコストパフォーマンスの最大化、実現可能な工期計画等を検討する必要がある。また、借入人の現在 ZEB 認証取得済みの 2 物件は共に 10,000 m²未満だが、借入人のポートフォリオの 6 割以上は延床面積 10,000 m²以上の物件であり、5 棟までに ZEB 認証取得物件を増やすにあたり、10,000 m²以上の物件も視野に入れて検討する必要があるとのことである。規模の大きい建築物の場合、ZEB 化改修の難易度がさらに高くなることから、SPT②の水準としては、十分に野心的な目標であると評価できる。

なお、2022 年度に 4 棟、2026 年度に 5 棟の中間目標を掲げており、2026 年度から 2030 年度までは 5 棟で横ばい維持とする目標設定であるが、特に大規模なオフィスビルにおける ZEB 化改修の高い難易度、ポートフォリオバランスやテナントの利用状況等の様々な観点を考慮に入れ、定期的に物件の取得や売却を行うことが見込まれる投資法人という業態の性質も踏まえれば、目標保有棟数を 5 棟維持とすることに一定の合理性は認められると考えられる。

< SPTs 達成に向けた追加的努力 >

借入人は本 SPTs の達成に向けた施策として、以下の活動を推進するとしている。

関連する本 SPTs	予定している施策・想定される対応
SPT①	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件における省エネ改修（空調改修、照明器具の LED 化等）、再生可能エネルギーの導入 RE100※に加盟し、保有ビルで使用する電力を 2030 年度までに 90%、2050 年度までに 100%再生可能エネルギー電力にすることを目標としている（2022 年 9 月には 100%保有物件のすべてにおいて再生可能エネルギー導入済みであり、共有物件についても随時、進めるとのことである）。
SPT②	<ul style="list-style-type: none"> 既存ビルの改修時における ZEB 化検討 新築 ZEB 物件の一定程度の取得検討

※ RE100 は、事業で使用する電力を 100%再生可能エネルギー由来の電力とすることを目指す国際的な協働イニシアティブであり、借入人は 2022 年に加盟している。



また、これらの他にも修繕工事予算を策定する際に、インターナル・カーボン・プライシングを導入し、環境関連工事（空調改修、LED化、共用部・トイレ改修等）については、その工事によるエネルギーや水の削減効果を試算している。

さらに、借入人は各ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で把握し、EMS 専門の企業に集計・分析を外部委託している。集計された各種データは対前月・前年比等で大きな差異があれば、物件を管理・運営するプロパティ・マネジャーへのヒアリング等を通じて原因分析を行い、改善に向けたPDCA サイクルを回している。

<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 SPTs を国内外の目標や、同業他社が設定している同種の SPTs の水準と比較した。

① 国内外の目標等との比較

評価室は、以下の通り国内外の目標等との比較を通じて、本 SPTs の相対的な位置付けを確認した。

SPT①	2019 年度 CO2 総排出量 102,942t-CO2 から 2030 年度末までに 80%削減	
	日本	<ul style="list-style-type: none"> 日本政府は、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を表明している。
	グローバル	<ul style="list-style-type: none"> パリ協定において、世界共通の長期目標として、産業革命前からの平均気温の上昇を 2°Cより十分下方に維持、1.5°Cに抑える努力を追求することとしており、そのために温室効果ガスの排出ピークをできるだけ早期に抑え、最新の科学に従って急激に削減するとしている²⁰。

SPT②	2021 年度 ZEB 保有棟数 2 棟を 2030 年度末までに 5 棟まで増加	
	日本	<ul style="list-style-type: none"> 2018 年 7 月に閣議決定された「第 5 次エネルギー基本計画」²¹においては、「2020 年までに国を含めた新築公共建築物等で、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現することを目指す」と設定された。 2021 年 6 月に閣議決定された「第 6 次エネルギー基本計画」²²においては、業務・家庭部門では、2030 年度以降に新築される住宅・建築物について ZEH²³・ZEB 基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、建築物省エネ法によ

²⁰ 環境省, パリ協定の概要, <https://www.env.go.jp/content/900440463.pdf> (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

²¹ 資源エネルギー庁, エネルギー基本計画 (平成 30 年 7 月), https://www.enecho.meti.go.jp/category/others/basic_plan/pdf/180703.pdf (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

²² 資源エネルギー庁, エネルギー基本計画 (令和 3 年 10 月), <https://www.meti.go.jp/press/2021/10/20211022005/20211022005-1.pdf> (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

²³ ZEH (Net Zero Energy House) とは、20%以上の省エネルギーを図った上で、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー消費量を更に削減した住宅について、その削減量に応じて、①『ZEH』(100%以上削減)、②Nearly ZEH (75%以上 100%未満削減)、ZEH Oriented (再生可能エネルギー導入なし) と定義されている。



	る省エネ基準適合義務化と基準引上げ、建材・機器トプランナーの引上げなどに取り組む」と設定された。
グローバル	<ul style="list-style-type: none"> EU の 2030 年の温室効果ガスを 1990 年比で 55%削減することを目標とする気候変動対策政策パッケージ「Fit for 55」では、建築物の省エネルギー化に向けた政策が織り込まれる等、不動産における脱炭素化の取り組みは重要視されている。 欧州委員会は 2021 年 12 月に、建物のエネルギー性能指令（EPBD：Energy performance of buildings directive）の改正案を発表し、2030 年までに新築の建物を、2050 年までにすべての建物を排出ゼロの建物（zero emission building）にするとしている。建物の最低エネルギー性能標準を導入するとともに、排出ゼロの建物と根本的な改修（deep renovation）については、2029 年末まではニアリーゼロ・エネルギー建物への改修、2030 年以降は排出ゼロ建物への改修と定義することが提案されている²⁴。 米国では 2030 年目標として温室効果ガスを 2005 年比で 50%～52%削減することを公表している。また、同国では、CO2 排出量の 30%以上を建設・不動産部門が占めている。企業・投資家・地方政府等 1700 機関以上が加盟する America is All In というイニシアティブでは 2050 年カーボンニュートラルを目標としており、2022 年 9 月に不動産のゼロ・カーボン・ビルディング（ZEB）化のメリットをまとめた報告書を発行している²⁵。

② 同業他社水準等との比較

評価室は、環境省によるグリーンファイナンスポータル「国内におけるサステナビリティ・リンク・ローン組成リスト²⁶」や参照可能な公開情報をもとに、本 SPTs と同種の SPTs や同業他社の経営上の目標、取り組み状況等を確認した。

SPT①	2019 年度 CO2 総排出量 102,942t-CO2 から 2030 年度末までに 80%削減
同業他社の状況	<ul style="list-style-type: none"> 評価室では、国内の上場投資法人（J-REIT）の銘柄一覧²⁷をもとに、借入人を除く全 60 社のうち、公開情報にて CO2 排出量の削減目標を設定していることが確認できる 51 社の水準を確認した。 51 社のうち、21 社については 40%以上の削減率を設定しているものの、基準年度または目標年度は一律ではない。その中でも特筆すべき目標設定をしている J-REIT として、指標を原単位ベースではなく総排出量ベースとしている、もしくは削減率を 50%以上に設定している先を抽出すると、10 社が

²⁴ European Commission, Energy performance of buildings directive, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en（アクセス日：2023 年 3 月 1 日）

²⁵ America is All In, IMPROVING THE AMERICAN INDOORS: THE HEALTH, ECONOMIC, AND COMMUNITY BENEFITS OF ZERO-CARBON BUILDINGS, <https://www.americaisallin.com/zerocarbonbuildings>（アクセス日：2023 年 3 月 1 日）

²⁶ 環境省、国内におけるサステナビリティ・リンク・ローン組成リスト, http://greenfinanceportal.env.go.jp/loan/sll_issuance_data/sll_issuance_list.html（アクセス日：2023 年 3 月 1 日）

²⁷ 日本取引所グループ、銘柄一覧, <https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/issues/index.html>（アクセス日：2023 年 3 月 1 日）

	<p>確認できた。なお、全ての保有物件を対象に 80%以上の削減率を掲げているのは借入人の 1 社のみであった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 以上を踏まえると、SPT①の水準は同業他社と比較しても野心的なものであると考えられる。
SPT②	2021 年度 ZEB 保有棟数 2 棟を 2030 年度末までに 5 棟まで増加
同業他社の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価室では、SPT①と同様に、借入人を除く全 60 社のうち、公開情報にてグリーンビルディング認証を取得している物件の割合を参照可能な 44 社の設定目標を確認した。 ・ 44 社のうち、評価時点において ZEB 認証取得の物件/建物数を開示している J-REIT は 8 社あるが、物流施設以外の物件を取得しているのは借入人のほかは 2 社のみであり、それぞれ 1 件という保有棟数であった。また、44 社のうち、ZEB 認証取得の物件の具体的な保有棟数を目標に掲げている J-REIT は借入人以外にはなかった。 ・ 以上のことから、SPT②の水準は、同業他社との比較においても野心的なものであると考えられる。

以上の通り、本 SPTs の妥当性を判断するため、サステナビリティ戦略との整合性、BAU との比較、追加的努力、ベンチマークとの比較といった観点での検討を行った結果、本 SPTs は総合的に見て野心的な水準にあると評価した。

(4) 国や地域の環境・社会課題への貢献

ここでは、本 SPTs 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 SPTs 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
<p>パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2021 年 10 月（閣議決定）²⁸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2015 年 12 月に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

²⁸ 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.env.go.jp/earth/ondanka/keikaku/chokisenryaku.html>（アクセス日：2023 年 3 月 1 日）



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。2021年10月の閣議決定では、2050年カーボンニュートラルに向けた基本的考え方、ビジョン等を示し、地球温暖化対策を経済成長につなげるという考え方の下、脱炭素社会の実現に向けて各部門の対策や横断的施策を進めるとしている。

- ・ 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」として、2050年にストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されているとともに、その導入が合理的な住宅・建築物における太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的となることを目指すとしている。

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）²⁹

- ・ 2020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）³⁰

- ・ 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統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）³¹

- ・ 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+3E³²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

²⁹ 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：2023年3月1日）

³⁰ 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：2023年3月1日）

³¹ 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：2023年3月1日）

³² 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。

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。

地域脱炭素ロードマップ 2021年6月(国・地方脱炭素実現会議)³³

- ・ 2021年からの5年間で地域脱炭素の対策強化の集中期間として、政策を総動員して取り組みを加速することとし、具体的に、2030年までに脱炭素の基盤となる8つの重点対策を全国で実施することを掲げている。
- ・ このうち、ZEBに関連する対策としては、①屋根置きなど自家消費型の太陽光発電を導入すること、③公共施設など業務ビル等において省エネを徹底し、更新や改修時にZEB化を推進すること、④住宅・建築物の省エネ性能等を向上することが挙げられている。国は法令に基づく制度の施行、ガイドラインの策定や人材・技術・情報・資金の積極的支援により、地域におけるこれらの重点対策の実施に協力するとしている。

② 持続的な開発目標 (SDGs) への貢献

評価室は、本SPTsの達成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、主に以下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。

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。
9. 産業と技術革新の基盤を つくろう 	9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
11. 住み続けられるまちづ くりを	11.6 2030年までに、大気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

³³ 国・地方脱炭素実現会議, 地域脱炭素ロードマップ～地方からはじまる、次の時代への移行戦略～, https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/datsutanso/pdf/20210609_chiiki_roadmap.pdf (アクセス日: 2023年3月1日)



	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 SPTs 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。

(5) 本 SPTs の達成を通じて見込まれるインパクト

ここでは、本 SPTs の有意義性を評価するために、借入人による本 SPTs の達成を通じて見込まれる環境・社会に対するポジティブなインパクトと、ネガティブなインパクトの内容とそれに対する借入人の対応策について確認を行った。

本 SPTs のうち、SPT①は温室効果ガス排出量削減につながる定量的な目標であり、以下の通りポジティブな環境的インパクトが見込まれる。

SPT① (削減率: 80%)	2019 年度 (基準年度)	2030 年度 (目標年度)	見込まれる 削減幅
CO2 排出量 (総量 t-CO2)	102,942	20,588.4	82,353.6

SPT①関連 (削減率: 87%)	2013 年度 (基準年度)	2030 年度 (目標年度)	見込まれる 削減幅
CO2 排出量 (原単位 kg-CO2/m2)	92	11.96	80.04

(脚注 10 を参考に評価室にて目標年度の総量・原単位を試算し作成)

また、SPT②の ZEB 認定については、建築物省エネ法の評価方法が用いられており、建物に設ける空気調和設備、換気設備、照明設備等が住宅・建築物の省エネ性能の評価対象となる³⁴。住宅・建築物の一次エネルギー消費量の基準の水準として、BEI (Building Energy Index) という指標が用いられ、建物の設計一次エネルギー消費量を、地域や建物用途、室使用条件などにより定められている基準一次エネルギー消費量で除した値で評価し、新築される住宅・建築物の一次エネルギー消費量基準に適合となる水準を、BEI ≤ 1.0 としている³⁵。ZEB 評価においては、再生可能エネルギーを除き BEI ≤ 0.50 の

³⁴ 環境省, ZEB の定義, <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html> (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

³⁵ 前掲脚注 34 に同じ。



場合に ZEB Ready、さらに再生可能エネルギー導入によって $0.00 < BEI \leq 0.25$ となる場合には Nearly ZEB、 $BEI \leq 0.00$ となる場合に ZEB と認定されるため、これらの認証・評価の取得に向けた借入人・資産運用会社における取り組みを通じて、ポジティブインパクトの創出やネガティブインパクトの低減が見込まれる。

Part II (3) <SPTs 達成に向けた追加的努力>に記載の通り、借入人は本 SPTs の達成に向けて保有物件における再生可能エネルギーの導入等や既存ビルの改修時における ZEB 化検討を予定しており、これらの取り組みを通じたインパクトの追加性についても認められる。

評価室では、環境省が公表している「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」(2021年3月)等を参考にした上で、オフィスビルの運営にあたって想定されるネガティブリスクを抽出したうえで、それらのネガティブなインパクトに対する借入人の環境・社会リスクマネジメント体制等について以下の通り確認を行った。なお、借入人は新規開発プロジェクトへの投資は行っていない。

主な確認項目	想定されるネガティブインパクトに対する借入人の対応策等												
環境・社会配慮、リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> 借入人は、「投資対象不動産等に係る取得の指針」を定め、物件の取得にあたっては公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価等を参考にするとともに、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行うこととしている。特に環境・社会面に関連する調査項目として、以下が挙げられる（「取得時のデュー・デリジェンス」の具体的な分析事項より、一部抜粋）³⁶。 												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>分析事項（概要）</th> <th>主な参考資料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物理的調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 隣地との境界・越境の現況 建物・設備の維持管理状況（劣化状況） 建物耐震調査 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等） </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査 </td> </tr> <tr> <td>法的調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備 建物の建築・管理に係る法令遵守状況 その他、電波障害対策等金利関係者との契約内容の確認 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示情報 エンジニアリングレポート 現地調査 </td> </tr> <tr> <td>運営状況調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認 テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無 土地・建物が単独所有でない場合、物件運 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示情報 現地調査 </td> </tr> </tbody> </table>		分析事項（概要）	主な参考資料	物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> 隣地との境界・越境の現況 建物・設備の維持管理状況（劣化状況） 建物耐震調査 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等） 	<ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査 	法的調査	<ul style="list-style-type: none"> 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備 建物の建築・管理に係る法令遵守状況 その他、電波障害対策等金利関係者との契約内容の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示情報 エンジニアリングレポート 現地調査 	運営状況調査	<ul style="list-style-type: none"> 不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認 テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無 土地・建物が単独所有でない場合、物件運 	<ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示情報 現地調査
		分析事項（概要）	主な参考資料										
	物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> 隣地との境界・越境の現況 建物・設備の維持管理状況（劣化状況） 建物耐震調査 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等） 	<ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査 										
法的調査	<ul style="list-style-type: none"> 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備 建物の建築・管理に係る法令遵守状況 その他、電波障害対策等金利関係者との契約内容の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示情報 エンジニアリングレポート 現地調査 											
運営状況調査	<ul style="list-style-type: none"> 不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認 テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無 土地・建物が単独所有でない場合、物件運 	<ul style="list-style-type: none"> 売主からの開示情報 現地調査 											

³⁶ ジャパンリアルエステイト投資法人、第 42 期有価証券報告書、p.14、<https://www.j-re.co.jp/file/term-06c96c2e04c94d6e5a409b81d20e5ff219fdf552.pdf>（アクセス日：2023年3月1日）



	査 営管理に係る運用ルールの確認	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2020年12月には、物件取得時のビルの評価において ESG 評価基準を導入し、「グリーンビルディング認証の取得」と「CO2 排出量等の環境性能」を要素として追加している³⁷。なお、こうしたフレームワークの構築にあたり、CSR デザイン環境投資顧問株式会社より第三者意見を取得しているとのことである。 ・ 借入人は環境マネジメントシステム (EMS) として、保有ビルの消費エネルギー、水使用量、廃棄物量を月次で計量・把握し、EMS 専門の企業に集計・分析を外部委託し PDCA サイクルを実行している³⁸。集計された各種データは対前月・前年比等で大きな差異があればプロパティ・マネジャーへのヒアリングを行う等原因分析を行うほか、環境関連工事 (LED 化・空調改修) による削減効果についても常にモニタリングを実施しているとのことである。また、資産運用会社ではこうした環境データおよび各種指標のサマリーは業績データと同様に重要な指標として認識しており、月次ベースでサステナビリティに関する最高責任者 (代表取締役社長) まで報告される。この報告は単なる書類の回覧ではなく、実際の会議体において分析と併せて報告を実施し、提供された指標は今後の各物件のマネジメントや CAPEX 投資などを実施していく上での重要な判断要素の一部となっているとのことである。 ・ 資産運用会社では、調達する製品等の選定基準、およびサプライヤーの選定・評価基準に係る指針として「グリーン調達ポリシー」を制定し、サプライチェーンにおけるサステナビリティ配慮の取り組みを推進している。また、借入人は物件の管理を委託するプロパティ・マネジメント (PM) 会社の選定基準等を定めるとともに、原則として年に 1 回すべての PM 会社の評価を行っている。PM 会社の評価にあたっては、ビル管理能力、営繕工事能力等に係る項目に加え、業務における環境配慮状況、従業員の労働安全衛生、資産運用会社が定めるサステナビリティ方針への理解・協力といった点も考慮しているとのことである。 ・ 資産運用会社では、年 4 回の頻度でサステナビリティ委員会を開催し、サステナビリティ方針に基づく各種取り組みについて検討、報告し、PDCA サイクルを回している。サステナビリティ委員会は、代表取締役社長 (サステナビリティ最高責任者)、サステナビリティ推進部長 (サステナビリティ執行責任者)、その他各部署長、及び各部の実務担当者等で構成される³⁹。 	
<p>人権配慮 (労働者の人権、労働安全衛生、サプライチャー</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社は、国連グローバル・コンパクトに参加している。また、資産運用会社の 100% 親会社である三菱地所グループの定める人権方針に基づき、国際的に宣言されている人権を最低限のものと理解し、その保護を支持、尊重する企業 	

³⁷ ジャパンリアルエステイト投資法人、物件取得時における ESG 評価基準導入のお知らせ、
<https://www.j-re.co.jp/file/news-f69adeb21538939ea6d3b2cdf4945b1c75e5c76a.pdf> (アクセス日：2023年3月1日)

³⁸ ジャパンリアルエステイト投資法人、EMS (環境マネジメントシステム) について、
<https://jre-esg.com/environment/environment.html#anchor02> (アクセス日：2023年3月1日)

³⁹ ジャパンリアルエステイト投資法人、ESG 基本方針・マネジメント体制、
<https://jre-esg.com/esg/policy.html> (アクセス日：2023年3月1日)



<p>ン上の人権配慮)</p>	<p>として、事業等から派生する全ての関係者に至るまで、その人権に配慮することとしている⁴⁰。差別への気づき、人権意識の醸成を図るため、職場における人権問題でもあるハラスメントの防止を中心に、人権をテーマとする研修を実施しているとのことである（2021年度の実施回数は年2回）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社では、従業員による業務上のトラブル、不満、改善要望等の相談や、役職員の不正行為の内部通報などを目的として、社内ではコンプライアンス部長、社外では顧問弁護士事務所および外部専門機関を、従業員相談窓口として設置している。相談は匿名で可能であり、相談者は資産運用会社の社内規程に従い公益通報者保護法に準じた保護がなされるとのことである⁴¹。
<p>自然災害リスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Part I (2)③「気候変動の物理的影響」の項に記載の通り。 ・ このほか、災害時の地域貢献として、保有ビルにおける帰宅困難時の受け入れ体制の構築や自治体との協定締結、地域防災倉庫の設置等の取り組みを行っている。
<p>ステークホルダー・エンゲージメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入人では、ステークホルダー・エンゲージメントとして、①テナント向けのサステナビリティ・プログラム（サステナビリティガイドの発行、テナント満足度調査の実施、環境データのフィードバック等）、②PM会社へのサステナビリティに関するフィードバック、③ステークホルダー向け ESG セミナーの開催、といった取り組みを行っている⁴²。また、地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地元自治体、周辺住民、施設利用者等の様々なステークホルダーと相互のコミュニケーションを図っている。
<p>ガバナンス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入人と資産運用会社はそれぞれ「コンプライアンス基本方針」を定め、投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っている⁴³。 ・ 資産運用会社は内部監査規程において内部監査の実施を定めており、毎年度の内部監査で法令遵守、内部管理、リスク管理、危機管理等の各態勢に係る適切性及び有効性について検証・評価し、監査結果は資産運用会社の取締役会に報告している。 ・ コンプライアンスに関する事案・重要事項の検証・審議・決定は、コンプライアンス委員会で行っている。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長、1名以上の外部専門家で構成されている。 ・ 資産運用会社では、「三菱地所グループ贈収賄防止基本規程」及び、「三菱地所グループ贈収賄防止指針」を遵守し、取引先との接待または贈答時における贈賄防

⁴⁰ ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社、従業員への取組み、
<https://www.j-rea.co.jp/ja/employee/index.html>（アクセス日：2023年3月1日）

⁴¹ ジャパンリアルエステイト投資法人、コンプライアンス体制、
<https://jre-esg.com/governance/compliance.html>（アクセス日：2023年3月1日）

⁴² ジャパンリアルエステイト投資法人、社会に対する取組み、
<https://jre-esg.com/society/society.html#anchor01>（アクセス日：2023年3月1日）

⁴³ 前掲脚注 41 に同じ。



止に向けた取り組みに努めている。

- ・ 資産運用会社はウェブサイトで「顧客本位の業務運営に関する原則」を策定・公表している⁴⁴。

■ Part II の結論

設定された本 SPTs 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気候変動というグローバル課題に整合するものである。また、SPTs 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。

(この頁、以下余白)

⁴⁴ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社、顧客本位の業務運営に関する原則、
<https://www.j-rea.co.jp/ja/customer/index.html> (アクセス日：2023年3月1日)



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。PartIII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 SPTs は、2022 年度を報告対象期間とした初回判定日である 2023 年 9 月以降、融資期間に亘って複数回の SPTs 達成状況の判定を行うことで、SPTs の達成を目指すものである。

	貸出実行日	初回判定	第二回判定	第三回判定	第四回判定
時点	2023/3/15	2023/9/15	2026/9/15	2029/9/18	2031/9/16
報告対象期間	-	2022 年度	2025 年度	2028 年度	2030 年度

本ローンでは、SPTs の達成にインセンティブを付与するため、ローン期間に亘り、あらかじめ設定した判定日においていずれかの SPTs を達成した場合には、各判定日後に到来する利息計算期間中の金利スプレッドを引き下げ、いずれもの SPTs が未達である場合には同期間における金利スプレッドを据え置く建付けとなっている。

評価室は、本契約を確認し、かかる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、SPTs の達成状況に応じて金利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 SPTs 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。

(この頁、以下余白)



Part IV：レポートニング

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トニ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、本契約に従い、本 SPTs の進捗状況や適用利率についての報告書を毎年ウェブサイト等に公表、又は貸付人に提出する。これにより貸付人は SPTs の達成状況に関する最新の情報入手できる。

(2) 一般への開示

借入人は、ウェブサイト上で融資期間に亘って本 KPI の実績を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、当該ウェブサイトには、KPI①の実績に関する第三者機関による第三者保証の結果も公表される予定である。

■ Part IVの結論

本ローンは貸付人へのレポートニング及び一般開示を通じて、SPTs 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、本フレームワークに規定される透明性が確保されていると評価した。

(この頁、以下余白)



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。PartV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。

本ローンでは、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」が求める「各 KPI の SPT に対する達成・進捗状況」そのものを対象とした外部検証は義務付けられておらず、また取得予定もないとのことである。しかしながら、下表の通り、SPT①については第三者機関による限定的保証を取得予定であるほか、SPT②についても業界で広く認知された第三者機関による認証・評価を用いた指標となっている。

SPTs	SPTs の情報に関する第三者性等
SPT① (CO2 総排出量)	<ul style="list-style-type: none"> KPI の実績について、融資期間に亘り独立した第三者機関 (EY 新日本有限責任監査法人) の限定的保証を取得するとともに、その結果を借入人のウェブサイトを開示予定である (過年度の実績については既に開示済⁴⁵⁾。 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は、本契約で義務付けられている。
SPT② (ZEB 認証取得棟数)	<ul style="list-style-type: none"> KPI を構成する重要な要素は、不動産業界において広く認知された環境認証である。 BELS における ZEB 認証を証する書面等を取得していることが、本契約で義務付けられている。また、現在保有している ZEB 認証取得物件の BELS 評価書は借入人のウェブサイトにおいて公表されており⁴⁶⁾、今後も一般開示が見込まれる。 また、既存物件の改修による ZEB 化の検討にあたっては、借入人のポートフォリオを踏まえた第三者機関 (三菱地所設計) の検証^{47,48)}を受け、ZEB 化にあたっての方策に活用している。

環境省が公表している「サステナビリティ・リンク・ローン・ガイドライン (2022 年版)」では、SPTs に対する検証について追加的な手順が必要とされない場合として、「(当該 SPTs の) 情報について、規制当局等、独立した外部機関による年 1 回の検証の対象となっている場合等が考えられる」が例示されている。本ローンでは、いずれの SPTs の情報についても上記で整理した通り独立した外部機関が何らかの

⁴⁵ ジャパンリアルエステイト投資法人、独立した第三者保証報告書、

https://jre-esg.com/pdf/independent_assurance_report.pdf?202206 (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

⁴⁶ ジャパンリアルエステイト投資法人、ZEB 認証取得物件、<https://jre-esg.com/external/#anchor08> (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

⁴⁷ 株式会社三菱地所設計、JRE CO2 削減検討業務報告書 (ダイジェスト版)、

https://jre-esg.com/pdf/mjs-report_20200509_zeb.pdf (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)

⁴⁸ 株式会社三菱地所設計、2020 年度 JRE CO2 排出量削減及び ZEB 化検討業務報告書 (ダイジェスト版)、

https://jre-esg.com/pdf/mjs-report_20210506.pdf (アクセス日: 2023 年 3 月 1 日)



形で関与したものとなっていることから、第三者性が認められ、また、それらの情報は外部認証機関のウェブサイト等を通じて全部又はその一部が一般に開示される。これらを踏まえると、期中における進捗・達成状況報告の信頼性について特段の懸念はないと考えられ、環境省のガイドラインも参考の上、本ローンにおいて検証に係る追加的な手順は必須ではないものと評価した。

■ Part V の結論

本ローンでは、各 KPI の SPTs に対する達成・進捗状況そのものを対象とした検証は実施されない。ただし、いずれの SPTs の情報についても、上記で整理した通り業界で広く認知された外部機関が何らかの形で関与したものであり第三者性が認められること、またかかる情報は外部機関により全部又は一部が一般に公表される。これらを踏まえると、期中における SPTs の進捗・達成状況報告の信頼性について特段の懸念はないと考えられ、評価室は、環境省が公表しているガイドラインも考慮の上、本ローンにおいて SPTs の検証に係る追加的な手順は必須ではないと評価した。

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」等が定める 5 つの要素や環境省ガイドラインが示す「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」への適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」への適合状況を確認した。

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」に定める各項目に適合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、「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、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、「借入人」という。）及びジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」）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「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及び資産運用会社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 SBI 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