

コンフォリア・レジデンシャル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 2025年4月4日

■ 評価対象案件概要

借入人	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
分類	証書貸付
金額	非開示
実行予定日	2025年4月7日
最終期日	2034年4月7日
資金使途	事業資金

■ 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とおり。



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、コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下、「借入人」）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 は、借入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ったグローバル課題、同業他社といったベンチマークとの比較等を総合的に検討した結果、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であることから、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 回行われることから、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	本ローンは、KPI の SPT に対する達成・進捗状況について独立した第三者による検証が実施される予定である。

(この頁、以下余白)



■ 「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

借入人は、2013年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場している投資法人である。主に、「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針として、単身・小家族世帯をターゲットとした賃貸レジデンスを中心に投資及び運用を行っており、東急不動産がプロデュースした賃貸レジデンス”COMFORIA”シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っている。2025年3月31日時点の保有物件は172物件であり、取得価格総額ベースで約3,329億9,600万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東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」）は東急不動産株式会社の100%出資によるリート運用会社として借入人から資産運用を受託している²。借入人は、人口や世帯数の増加に伴う賃貸住宅ニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行う投資方針としている。そのため、賃貸住宅のうち東京23区に所在する物件が90%、賃貸住宅のうちシングル又はコンパクトマンションの部屋タイプが89%というポートフォリオ構成である³。

（この頁、以下余白）

¹ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、ポートフォリオデータ、ポートフォリオサマリ、<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/portfolio/data.html>（アクセス日：2025年4月4日）

² 東急不動産リート・マネジメント株式会社、会社概要、<https://www.tokyu-trm.co.jp/profile/>（アクセス日：2025年3月26日）

³ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、ポートフォリオデータ、ポートフォリオ分散状況、<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/portfolio/data.html>（アクセス日：2025年4月4日）



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」又は「本 KPIs」）を 2 つ選定した。本 KPIs の概要・定義・対象範囲・集計方法・プロセスは下表のとおりである。

KPI①	スコープ 1 及び 2 の CO2 排出量（総量 t-CO2）
定義	<ul style="list-style-type: none"> GHG 排出量スコープ 1、スコープ 2 を対象とする。 スコープ 1 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 スコープ 2 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
KPI②	スコープ 3 の CO2 排出量（総量 t-CO2）
定義	<ul style="list-style-type: none"> スコープ 3 は以下のカテゴリーを対象とする。 カテゴリー 1：購入した製品・サービス カテゴリー 2：資本財 カテゴリー 3：スコープ 1,2 に含まれない燃料及びエネルギー活動 カテゴリー 11：販売した製品の加工 カテゴリー 12：販売した製品の廃棄 カテゴリー 13：リース資産（下流）
集計方法・プロセス	<ul style="list-style-type: none"> スコープ 1、2、3 について、GHG プロトコルに沿って算定をしている。 スコープ 1 については、保有物件における化石燃料の燃焼、フロンガスの漏洩、スコープ 2 については、保有物件におけるエネルギー起源の間接排出を計上している。 スコープ 3 について、スコープ 1、2 以外の活動に関連する GHG 排出量を算定している。 スコープ 2 及びスコープ 3 カテゴリー 1 3 について、環境マネジメントシステムの一貫として、環境パフォーマンスデータとして月次で計量・把握している。 上記算定結果についてそれをコンフォリア運用本部及びサステナビリティ推進部において確認をしている。 スコープ 1 及び 2 に加え、エネルギー消費量及び水使用量も含めた環境パフォーマンスデータが投資法人の定める算定方針に従って算定されていることについて、第三者保証機関（サステナビリティ会計事務所）から限定保証を受けている。
集計対象範囲（バウンダリ）	<ul style="list-style-type: none"> 借入人の全保有建物

KPIs 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推進会議メンバー（社長及び各本部長）のほか、資産運用部、財務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、上記 KPIs 及び SPTs は後述の借入人のマテリアリティに関連する項目であるため、資産運用会社



で開催されるサステナビリティ推進会議にて、定期的に進捗をモニタリングしている。

本ローンで選定された KPIs 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 KPIs 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ていることから第三者性が認められ、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（温室効果ガス排出の年間削減量）」が示されており、本 KPIs 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 KPIs は「1. 環境配慮」に関連している。

サステナビリティ方針

1. 環境配慮	当社は、各投資法人の運用にあたり、省エネルギー、脱炭素、節水、廃棄物削減を 4 大重要項目として認識し、各環境ポリシーに反映して、取り組みを推進します。
2. 従業員に向けた取り組み	(1) 当社は、サステナビリティに関する知識の向上や啓発活動、ならびに、プロフェッショナル集団として躍動し、生産性を向上させるための能力開発、人材育成を目的とした研修、資格取得の支援を実施します。 (2) 当社は、従業員の働き方について、グループ全体の方針や実践状況を鑑み、社内での情報共有を密にして、取り組みを推進します。
3. 社外のステークホルダーとの協働	(1) 当社は、地域社会の一員として、防災や BCP 対策の向上を通じてテナントや施設利用者等の顧客ならびに地域コミュニティとのリレーションを図り、安全・安心に貢献します。 (2) 当社は、テナントやプロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーとのエンゲージメントを通じて、環境・社会に配慮した取り組みや調達を行います。 (3) 当社は、東急不動産ホールディングスグループの関連会社が有する不動産等に関する専門性の高いノウハウを活用し、顧客満足度の向上に努めるとともに、各投資法人を通じた価値創造を続けます。
4. 法令遵守とリスク管理	当社は、環境、社会、ガバナンスに関する法令を遵守するとともに、法規制等の動向を注視し、適切に対応します。また、不動産取得時のリスク評価では環境・社会的影響を考慮に入れるなど、適切なリスク管理に取り組みます。
5. 情報開示	当社は、投資家などのステークホルダーに対して、サステナビリティへの取り組み状況に関する情報の開示に努めます。

(資産運用会社のウェブサイトの「サステナビリティ方針」⁴を参照し、評価室にて作成)

⁴ 東急不動産リート・マネジメント株式会社、サステナビリティ方針、<https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/>（アクセス日：2025 年 3 月 26 日）

借入人は、資産運用会社とマテリアリティを共有しており、グループの統合報告書とマテリアリティ、GRI スタンダード、関連する SDG s、不動産セクターに関する ESG 評価、業界団体で認識される課題等を参考に、借入人及び資産運用会社に関連性のある社会課題を抽出、またリスクと機会を加味したうえでより重点を置くべき項目を選択し、全役職員からの意見募集や、執行役員等にヒアリングを経て、サステナビリティ推進会議での議論においてマテリアリティを特定している。

マテリアリティ	取り組み方針	対応状況・取組事例
環境負荷の軽減	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー使用量について中長期的に見て年平均 1%のエネルギー消費原単位の削減 温室効果ガス(排出量 2030 年までに 40%削減 気候変動への対応及び取り組み内容の情報開示 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ改修の実施 環境認証・評価等の取得 廃棄物管理改善に関する取り組み グリーンリース条項の設定 サステナビリティ推進会議でのモニタリング サステナブル調達に関する基本方針及びグリーン調達基準を通じた環境配慮気候変動対応基準を通じて気候関連財務情報開示タスクフォース（以下、「TCFD」）提言に沿った取り組みを推進

(借入人のサステナビリティレポート 2024⁵及び借入人へのインタビューをもとに、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 KPIs 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 KPIs と借入人のマテリアリティとの整合性について以下のとおり確認を行った。なお、上記マテリアリティは、SBT 認定を取る以前に設定したものであるため、本ローンの SPTs とは温室効果ガス排出量の削減率が異なっている。

本 KPI	マテリアリティ等との整合性
KPIs	環境に関するマテリアリティである「環境負荷の軽減」の「エネルギー起源 CO2 排出量」に関する KPI が指標として採用されている。
CO2 排出量（総量 t-CO2）	

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。

⁵ コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サステナビリティレポート 2024 P15, https://www.comforia-reit.co.jp/assets/pdf/sustainabilityreport_2024_ja.pdf (アクセス日：2025 年 3 月 26 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 KPIs との関連性を通じて本 KPIs 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 KPIs 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、不動産セクターに関連性の高い課題として、エネルギー効率、水及び排水管理、製品及びサービスのライフサイクルへの影響、気候変動の物理的影響の 4 つが示されている⁶。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⁷。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 KPIs 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 KPIs 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とおり確認した。なお、本 KPIs 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、環境負荷の軽減をマテリアリティの 1 つとして設定しており、環境パフォーマンスを測る項目の中に、水使用量が含まれており、管理・削減に取り組んでいる。 月次ベースで水使用量のデータを集計しており、原単位ベースで前年を上回らないことを削減目標に掲げている⁸。 節水装置が未採用の物件については、導入を検討し、節湯・節水型製品に変更することで水資源の有効活用を促進している。
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"> 借入人は環境負荷の軽減を重要な課題として設定し、廃棄物発生量の管理・削減に取り組んでいる。 廃棄物の管理削減のため、グリーンリース条項を設定し、廃棄物処理の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定し、テナントと協働して環境負荷低減に努めている。 大規模修繕工事等ではリサイクル材を使用し、産業廃棄物の削減と資源の循環に貢献している。

⁶ 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: 2025 年 3 月 26 日)

⁷ 国土交通省, ESG 不動産投資のあり方検討会, 中間とりまとめ, https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000198.html (アクセス日: 2025 年 3 月 26 日)

⁸ 脚注 5 の P27.



	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建て替えと比較してリノベーションは廃棄物排出量が大幅に削減できることから、リノベーションが可能な物件においてはリノベーションを行うことで廃棄物削減にも貢献している⁹。
<p>気候変動の物理的影響[*]</p> <p>[*]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「気候変動への対応及び取り組み内容の情報開示」を重要な課題として設定し、TCFD 提言に沿った取り組みを推進している。 ・ 資産運用会社は 2022 年に TCFD 提言へ賛同し、気候変動に関する情報開示を行っている。また、サステナビリティ推進会議が中心となり、気候変動に関するリスクと機会の特定、戦略の検討・決定を行っている。 ・ 気候変動の物理的リスクとして、豪雨災害による対策コストや営業機会損失、気温上昇による空調コスト増加、海面上昇による浸水が想定されている。これに対して、防災グッズの設置や防潮板の設置などの対策を行っている¹⁰。 ・ 気候変動の「移行リスク」として、炭素税の導入や環境規制の強化により、物件の運用コストや改修費用が増加する可能性がある。これに対しても環境認証取得物件の割合増加等も含めて対応を行っている¹¹。

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 KPIs 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 KPIs 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 として採用している。評価室は、本 KPIs が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 KPIs 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 KPIs 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 KPIs 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 KPI 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いることから、本 KPIs 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 KPIs は適切であると評価した。

⁹ 脚注 5 の P41.

¹⁰ コンフォリア・レジデンシャル投資法人ウェブサイト、本投資法人の取り組み、防災グッズ及び防災マップの設置, https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html#link_3 (アクセス日: 2025 年 3 月 26 日)

¹¹ 脚注 5 の P31-P33.

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

借入人は、本ローン期間全体にわたって野心性のある目標設定を行うため、本ローンの SPTs (以下、本 SPTs) として 2032 年度までの各年度の排出量削減目標を設定している。ただし、競争上の理由により、本評価レポートにおいては、下記 SPT①及び SPT②のみを開示することとする。なお、SPT①及び SPT②は、借入人が 2025 年 1 月に取得した SBT 認定における目標でもある。

<本ローン>

KPI①	スコープ 1 及び 2 の CO2 排出量 (総量 t-CO2)
SPT①	2030 年度までに排出量 42%削減 (2022 年度比)
KPI②	スコープ 3 の CO2 排出量 (総量 t-CO2)
SPT②	2030 年度までに排出量 25%削減 (2022 年度比)

<SBT 認定¹²⁾>

基準年	目標年	対象	排出量削減目標
2022 年	2030 年	スコープ 1 及び 2	42%削減
		スコープ 3	25%削減

本 SPTs は、2025 年度を報告対象期間とした初回判定期間である 2026 年 11 月以降、融資期間に亘って毎年度の SPTs 達成状況の判定を行うことで、2032 年度の排出量削減目標 SPTs の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	...	最終判定
時点	2025/4/7	2026/11	2027/11	2028/11	...	2033/11
報告対象期間	-	2025 年度	2026 年度	2027 年度	...	2032 年度

¹²⁾ 借入人,ウェブサイト, SBT 認定取得に関するお知らせ, [news-c2853b0db875b621c6d899f444de2edae645fb13.pdf](https://www.sbi-sustainable.com/news-c2853b0db875b621c6d899f444de2edae645fb13.pdf) (アクセス日: 2025 年 3 月 28 日)



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。

(2) SPTs の設定プロセス

Part I (2) のとおり、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として設定されている。

また、本ローンの組成に先立ち、貸付人である SBI 新生銀行は借入人との間で、本 SPTs 設定の背景及び本 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 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 と、選定された KPI に係る過年度の実績（トラックレコード）との比較、及び「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との比較
- ・ 借入人が SPTs の達成に向けた追加的努力
- ・ 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) 及び Part II (2) のとおり、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及びその取り組み方針に対応して設定された目標が SPT①及び SPT②として設定されている。

以上のことから、評価室は、本 SPTs は借入人のサステナビリティ及びビジネス戦略、さらに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>

過年度実績

過年度実績	排出年度	スコープ 1 及び 2 (t-CO2) マーケット基準	対前年比	スコープ 3 (t-CO2)	対前年度比
	2020	3,495	-	-	-
2021	3,518	0.7%	-	-	
2022	3,790	7.7%	51,190	-	
2023	2,610	▲31.1%	-	-	
2024	-	-	-	-	

（開示されている情報を参考に評価室にて作成）

本 SPTs のスコープ 1 及び 2 について、評価室は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、SBT 認定を取得する以前は GHG 総排出量に関する目標が設定されておらず、2030 年までに原単位で 40%削減という目標のみであったため 2022 年度までは原単位排出量はおおむね増減は

ないものの、コロナ禍による緊急事態宣言が終了し、大型物件の共用部営業を再開していたこと等を受けて、総排出量は増加をしていた。2023 年度実績からは非化石証書を購入したため、前年比約 31%となっているものの、2030 年度までに 42%減（2022 年度実績対比）を達成するという目標は追加的努力が必要で野心的な目標といえると評価室は判断した。

本 SPTs のスコープ 3 については SBT 認定の取得を目指すため、昨年、新たにスコープ 1 及び 2 に加えてスコープ 3 の排出量算定を始めたため、過去実績は限られている。しかしながら、今後、追加的な排出量削減対策を取らないまま、借入人の保有物件数を増加させることに従ってスコープ 3 の排出量も増えていくため、2030 年度までに 25%減（2022 年度実績対比）という目標は野心的な目標といえると評価室は判断した。

また、SPT①②に関して、借入人は 2025 年 1 月に SBTi（Science Based Targets initiative）¹³より SBT 認定 ¹⁴をしており、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。

<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
スコープ 1 及び 2	<ul style="list-style-type: none"> 共用部電力供給における再生可能エネルギーの導入の検討 使用量削減のための点灯時間コントロール 共有部 LED 化
スコープ 3	<ul style="list-style-type: none"> 専有部の再エネプランでの電力契約の提案等、テナントへのアプローチの実施 電力量計測システムを利用した省エネルギーに係る啓発活動 機能性壁紙等の環境配慮型製品の活用

また、上述した追加的努力を行った場合であっても、外部要因として想定以上の気候変動による影響や、市場の急激な変化により事業継続が困難になった場合などは本 SPTs の達成が困難となる可能性があることを借入人へのインタビューを通じて確認した。

（この頁、以下余白）

¹³ 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。

¹⁴ 中小企業向け SBT ではなく、通常の SBT 認定を借入人は取得している。中小企業向け SBT に関しては以下の資料 P123 を参照。環境省, 7.SBT の認定基準。

https://www.env.go.jp/earth/ondanka/supply_chain/files/SBT_syousai_07_20210810.pdf（アクセス日：2025 年 3 月 26 日）



<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、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、日本の脱炭素目標に資する目標であり、上述したように SBT 認定を取得しているためパリ協定と整合している野心的な目標と評価した。

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 年度比 46%削減することを目指している。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¹⁵。
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¹⁶。

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¹⁷」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。

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¹⁸も参考に、借入人を除く 17 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 11 社の水準を確認した。なお、残りの 6 社は排出量原単位での削減率のみ或いは目標設定がされていない先であった。 排出量に関する目標設定をしている 11 社においても、1 社のみが借入人と同様、中小企業向け SBT 認定よりも取得が難しい通常版 SBT 認定を取得している。SBT 認定を取得している企業の多くは中小企業向け SBT であるため、スコープ 3 の目標設定がなされていない。 以上を踏まえると、評価室は、SPT①②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る。
---------	---

以上のとおり、評価室は、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。

¹⁵ 環境省、日本の NDC (国が決定する貢献) (令和 3 年 10 月 22 日提出) , <https://www.env.go.jp/content/000290589.pdf> (アクセス日: 2025 年 3 月 26 日)

¹⁶ 環境省、パリ協定の概要, <https://www.env.go.jp/content/900440463.pdf> (アクセス日: 2025 年 3 月 26 日)

¹⁷ 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: 2025 年 3 月 26 日)

¹⁸ 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: 2025 年 3 月 26 日)

(4) 国や地域の環境・社会課題への貢献

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した。

① 課題に対する国や地域の方針との整合性

日本政府は、2050 年ネットゼロの方針を掲げており、これまで策定した NDC においてネットゼロを達成するまでの GHG 削減目標を掲げている。評価室では主な計画、指針、戦略として、「地球温暖化対策計画」、「第 7 次エネルギー基本計画」、「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」、「GX 実現に向けた基本方針～今後 10 年を見据えたロードマップ～」の内容を参照し、本プロジェクトが建築物の環境性能向上に係る国の方針等と整合的であることを確認した。

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、「13. 気候変動に具体的な対策を」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。

以上のとおり、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

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した。

本 SPTs 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、以下のとおりポジティブな環境的インパクトが見込まれる。

SPT①	2022 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)	3,790	2,198	1,592

SPT②	2022 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)	51,190	38,393	12,797

(本レポート P10 を参考に評価室にて目標年度の総量を試算し作成)



Part II (3) <SPTs 達成に向けた追加的努力>のとおり、借入人は本 SPTs の達成に向けて保有物件における共用部への再生可能エネルギーの導入検討や使用量削減のための点灯時間のコントロール等を予定しており、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確認した。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"> ・ ESG 課題に係るマネジメント体制として、借入人及び資産運用会社は「サステナビリティ方針」を定めており、本方針に基づいた環境や社会への配慮の取り組みを推進するため、「サステナビリティ推進会議」を設置している。構成メンバーを代表取締役社長、サステナビリティ推進部長、その他各部署長としており、原則として毎年四半期に一度、本会議を開催している。 ・ 2023 年度より、資産運用会社は不動産取得におけるデューデリジェンスにおいて、独自のチェックシートを用いた ESG 調査を取り入れている¹⁹。取得物件の環境認証取得状況、省エネルギー等、環境負荷軽減に繋がる機器設備の導入状況、環境数値の管理状況、地域社会への貢献といった ESG の取り組みの実施状況について、アスベストの使用や PCB 廃棄物の有無等環境汚染関連事項は適切な対応がされているか確認し、されていない場合は是正後に取得するなどの対応がされている。その他環境認証取得状況や環境数値の管理状況等も取得検討時情報として入手している。 ・ 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、月次の部内会議で実績のレビューを行うほか、年次で実績についてマネジメント層まで報告を行ったうえで、次年度に向けた改善策を建てるという PDCA サイクルを回すことで環境管理システム (EMS) を構築している。 ・ 資産運用会社では、「サステナブル調達に関する基本方針」を定め、サプライチェーンにおける調達等取引において、環境・社会規範への配慮を取り入れている。
人権配慮 (労働者の人権、労働安全衛生、サプライチェーン上の人権配慮)	<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おり、資産運用会社は東急不動産ホールディングス (以下、「TFHD」) グループの一員として、TFHD グループ人権方針²⁰を共有している。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・ Part I (2)③「気候変動の物理的影響」に記載のとおり。 ・ 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実施してい

¹⁹ コンフォリア・レジデンシャル投資法人, サステナビリティレポート 2023, P21, https://www.comforia-reit.co.jp/assets/pdf/sustainabilityreport_2023_ja.pdf (アクセス日: 2025年3月26日)

²⁰ 脚注 5, P60



	る。
ステークホルダー・エンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> 借入人は、ステークホルダー・エンゲージメントとして、①テナント満足度調査の実施、健康・快適性向上への取り組み、防災対策、②サプライヤーとの合同研修、③従業員への各種研修制度やワークライフバランスの向上、④地域社会へは防災対策や地域活動への参加といった取り組みを行っている²¹。
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社は「コンプライアンス方針」を定めており、コンプライアンス部及びコンプライアンス委員会を設置している。コンプライアンス委員会は利益相反、関係者取引、社内のコンプライアンスや体制に関する責任機関となっている。 従業員向けとしては、コンプライアンス研修を全役職員対象に年2回実施するとともに、入社時及び入社より半年以上経過した従業員を対象に毎年行っている。 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。

■ 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)

²¹ 脚注 5, P52



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 SPTs は、2025 年度を報告対象期間とした初回判定期間である 2026 年 11 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。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時点でいずれかの SPTs を達成した場合は、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、全ての SPTs が未達である場合には同期間中の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であることから、評価室は、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、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を入手できる。

(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 KPIs の実績を公表予定であることから、SPTs 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、KPIs 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回実施されることから、評価室は、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」について本契約上において独立した第三者機関の検証を借入人が行うことが確約されている。

■ Part V の結論

本ローンは、各 KPI の SPT に対する達成・進捗状況を対象として独立した第三者機関の検証が行われる予定である。

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、評価室は、重要な評価指標（KPIs）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た。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 本資料は、評価対象案件について、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、弊行が策定した「新生サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」という。）への適合性を評価することを目的としています。弊行自らが資金提供者となる対象案件について、弊行内の独立した部署が評価するものであり、資金提供者から独立した第三者専門家による評価ではありません。弊行は、本フレームワークに定義された KPIs の選定及び SPTs の設定における弊行社内評価体制が、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 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ます。
- (2) 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対象案件への参加・売却・保有等を斡旋、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、対象案件への参加・売却・保有等の判断を行ってください。
- (3) 本資料は、コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下、「借入人」等という。）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、明示・黙示を問わず、真実性、正確性、適時性、完全性、特定目的への適合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。本資料は、対象案件を実施することによる成果等を証明するものではなく、弊行が成果等について責任を負うものではありません。本資料は、発行日時点の弊行の総合的な意見の表明であって、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、対象案件にかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について何ら意見を表明する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・不適切性・不十分性や変更・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。



- (4) 本資料は発行日時点の内容・記述であり、その後の状況の変化等に対応するものではありません。弊行は、対象案件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。
- (5) 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、翻案、改変、転載又は配布などの使用を禁じます。

【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