

三井不動産株式会社 (2019 年グリーンボンド)

契約の種類：アロケーションレビュー

日付：2022 年 10 月 26 日

担当者：

Kosuke Kanematsu, kosuke.kanematsu@sustainalytics.com, (+81) 3 4571 2277

Shigeru Ogawa, shigeru.ogawa@sustainalytics.com, (+81) 3 4520 2193

Yukie Osari, yukie.osari@sustainalytics.com, (+81) 3 4520 2192

はじめに

2019 年 9 月、三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」）は、グリーンビルディングに関連するプロジェクトへのファイナンスを目的とするグリーンボンドを発行しました（5 年債 500 億円、以下「2019 年グリーンボンド」）。その調達資金は、2022 年 9 月 30 日時点で 1 件のグリーンビルディングプロジェクト「日本橋室町三井タワー」に充当されています。2022 年 10 月、三井不動産は、2019 年グリーンボンドを通して資金の充当を受けたプロジェクトが三井不動産のグリーンボンドフレームワーク 2019 年版（以下、「フレームワーク」）¹ で設定された資金使途のクライテリアに合致しているかについての評価を、サステイナリティクスに委託しました。

評価基準

サステイナリティクスは、以下の要件について、2022 年 9 月 30 日時点で調達資金の充当を受けていたプロジェクトを評価しました。

- フレームワークで設定された調達資金の使途及び適格クライテリアとの適合

充当を受けた調達資金の使途のカテゴリーに対する適格クライテリアを表 1 に示します。

表 1：調達資金の使途及び適格クライテリア

調達資金の使途	適格クライテリア
グリーンビルディング	日本橋室町三井タワーの再開発事業において日本橋室町三丁目地区市街地再開発組合に対して支払った保留床取得資金のリファイナンス。日本橋室町三井タワーは、東京都建築物環境計画書制度 ² における ERR Energy Reduction Ratio (ERR) で 3 段階評価中で最高ランクの「段階 3」及び Perimeter Annual Load (PAL) で「段階 2」を獲得し、CASBEE ³ （自己評価）において最高ランクである S ランクを実現。

発行体の責任

三井不動産は、プロジェクトの概要説明、充当額、プロジェクトによるインパクトを含め、調達資金の充当を受けたプロジェクトの詳細に関する正確な情報及び文書を提供する責任を負います。

独立性と品質管理

投資家に ESG とコーポレート・ガバナンスに関する調査・格付けを提供するプロバイダとして業界を牽引するサステイナリティクスは、三井不動産の 2019 年グリーンボンドによる調達資金の使途を検証しました。本契約の一環として、同社のフレームワークとの適合性の確認のため、三井不動産の従業員からの文書の収集及び確認を行いました。

¹ 三井不動産株式会社のグリーンボンドフレームワーク 2019 年版の概要は、こちらよりご覧頂けます：

https://www.r-i.co.jp/news_release_qba/2019/09/news_release_qba_20190906_jpn.pdf

² 東京都、「建築物環境計画書制度」：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/outline.html>

³ 建築環境総合性能評価システム (CASBEE)：https://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/about_cas.html

サステナリティクスは、調査にあたって、適格カテゴリー内の対象プロジェクトに関して三井不動産から提示された情報と事実とに依拠しています。三井不動産が不正確又は不完全なデータを提供したことにより、本文書で示した見解、調査結果、結論が正確性を欠く場合、サステナリティクスはいかなる責任も負いません。

サステナリティクスは、評価プロセスにおいて最高の品質と厳密さを確保するためにあらゆる努力をし、審査結果の評価にあたっては社内のサステナビリティ・ボンド・レビュー委員会（Sustainability Bonds Review Committee）が監督を行いました。

結論

限定的保証プロセスに基づき検討した結果⁴、すべての重要な側面において、三井不動産株式会社の2019年グリーンボンドによる調達資金の充当を受けたプロジェクトが、三井不動産のグリーンボンドフレームワーク2019年版で規定された資金使途クライテリアに適合しないと判断すべき事実は認められませんでした。三井不動産は、サステナリティクスに対し、2019年グリーンボンドの調達資金が2022年9月30日時点で全額充当されていたことを開示しました。

調査結果の詳細

表 2：調査結果の詳細

評価基準	調査手順	調査結果	特定された過失または例外
資金使途クライテリア	2022年9月30日時点で2019年グリーンボンドの調達資金が充当されていたプロジェクトを対象に、フレームワーク及び上の表1に示されている資金使途クライテリアとの適合性を検証。	審査したプロジェクトは資金使途クライテリアに適合していました。	該当なし

⁴ サステナリティクスの限定保証プロセスには、発行体の提供する、調達資金の充当を受けているプロジェクトの詳細に関する文書（プロジェクトの説明、充当額、プロジェクトによるインパクトなど）の調査が含まれます。発行体には正確な情報を提供する責任があります。サステナリティクスはプロジェクトの現地調査は実施していません。

参考資料

参考資料 1：グリーンボンドの調達資金の充当状況

調達資金の用途の カテゴリー	プロジェクト概要	調達資金の 充当額 (億円)
グリーン ビルディング	日本橋室町三井タワーの保留床の取得資金に充当。日本橋室町三井タワーは、東京都建築物環境計画書制度 ⁵ における ERR Energy Reduction Ratio (ERR) で 3 段階評価中で最高ランクの「段階 3」及び Perimeter Annual Load (PAL) で「段階 2」を獲得し、CASBEE ⁶ (自己評価) において最高評価である S ランクの性能を達成。	500
	調達資金の充当額合計：	500
	調達資金の未充当額合計：	0
	グリーンボンド発行による調達資金の手取り額合計：	500

⁵ 東京都、「建築物環境計画書制度」：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/outline.html>

⁶ 建築環境総合性能評価システム (CASBEE)：https://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/about_cas.html

免責事項

© Sustainalytics 2022 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に包含又は反映されている情報、手法及び意見は、サステイナリティクス及び／又はその第三者供給者の所有物（以下、「第三者データ」）であり、サステイナリティクスが開示した形式及びフォーマットによる場合又は適切な引用及び表示が確保される場合のみ第三者へ提供されます。これらは、情報提供のみを目的として提供されており、（1）製品又はプロジェクトの保証となるものではなく、（2）投資助言、財務助言又は目論見書となるものではなく、（3）有価証券の売買、プロジェクトの選択又は何らかの種類の商取引の実施の提案又は表示と解釈してはならず、（4）発行体の財務業績、金融債務又は信用力の評価を表明するものではなく、（5）いかなる募集開示にも組み込まれておらず、組み込んでではありません。

これらは、発行体から提供された情報に基づいたものですので、これらの商品性、完全性、正確性、最新性又は特定目的適合性は保証されていません。情報及びデータは、現状有姿にて提供されており、それらの作成及び公表日時点のサステイナリティクスの意見を反映しています。サステイナリティクスは、法律に明示的に要求されている場合を除き、いかなる方法であっても、本書に含まれた情報、データ又は意見の使用に起因する損害について一切責任を負いません。第三者の名称又は第三者データへの言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援又は推奨を意味するものではありません。当社の第三者データ提供者のリスト及びこれら各者の利用規約は、当社のウェブサイトに掲載されています。詳しくは、<http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> をご参照ください。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行及び監視について全責任を負います。

日本語版と翻訳版との間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は日本語版が優先されるものとします。

サステナリティクス（モーニングスター・カンパニー）

サステナリティクスは、モーニングスター・カンパニーであり、環境・社会・ガバナンス（ESG）とコーポレート・ガバナンスに関する調査、評価及び分析を行う独立系機関であり、責任投資（RI）戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。30年以上の間、グローバルな投資家の進化するニーズに応える高品質かつ先進的なソリューションを提供し続けています。その上で、ESG及びコーポレート・ガバナンスに関する情報及び評価を投資プロセスに組み込んでいる、数百に及ぶ世界の主要な資産運用会社や年金基金を支援しています。また、サステナリティクスは、数百に及ぶ企業や金融仲介者と協働してサステナビリティに関連する方針、実務、資金調達を検討を支援しています。サステナリティクスは、世界17カ所にオフィスを構え、40以上の産業グループにまたがる様々な分野の専門知識を持つ500人以上のアナリストを含む、1500人以上のスタッフを擁しています。

詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照ください。

又は、contact@sustainalytics.com にご連絡ください。

