

三井不動産株式会社 (2022 年度グリーンボンド及び 2022 年度グリーンローン)

契約の種類：アロケーションレビュー

日付：2023 年 5 月 2 日

担当者：

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

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

はじめに

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して、2022 年 7 月にグリーンボンドを発行し（5 年債 400 億円、7 年債 100 億円、10 年債 300 億円、以下「2022 年度グリーンボンド」）、2022 年 8 月から 2023 年 3 月¹の間にグリーンローンを実行しました（計 1,405 億円、以下「2022 年度グリーンローン」）。その調達資金は、2023 年 3 月 31 日時点で 2 件のグリーンビルディングプロジェクト「東京ミッドタウン八重洲」及び「東京ミッドタウン日比谷」に充当されています。2023 年 4 月、三井不動産は、2022 年度グリーンボンド及び 2022 年度グリーンローン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株式会社グリーンファイナンスフレームワーク（以下、「フレームワーク」）² 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、サステナリティクスに委託しました。

評価基準

サステナリティクスは、以下の要件について、2022 年 4 月から 2023 年 3 月の間に調達資金の充当を受け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	<p>以下のいずれかの基準に合致する物件（オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない）に対する新規又は既存の投資資金又は支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当する。</p> <p>i) グリーンボンドの発行日又はグリーンローンの実行日から過去 24 ヶ月以内に以下に定める基準を満たすいずれかの設計段階認証、竣工後認証又は使用開始後認証を取得したか、グリーンボンドの償還日又はグリーンローンの返済日以前に取得する予定の建物（新築・中古・改築物件のいずれも含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ LEED: 「Platinum」又は「Gold」 ▪ BREEAM: 「Outstanding」又は「Excellent」 ▪ CASBEE 建築（新築、既存、改修）、CASBEE 不動産: 「S」又は「A」 ▪ DBJ グリーンビルディング認証: 「5」又は「4」 ▪ BELS: 「5」又は「4」 ▪ BCA グリーンマーク認証: 「Platinum」又は「Gold」 ▪ HQE: 「Exceptional」又は「Excellent」 ▪ DGNB: 「Platinum」又は「Gold」

¹ 2022 年度は、2022 年 4 月 1 日から 2023 年 3 月 31 日までの期間です。

² 三井不動産株式会社グリーンファイナンスフレームワークは、こちらよりご覧頂けます：

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2021/greenbond_jpn.pdf

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Green Star: 「6-star」又は「5-star」 <p>ii) Climate Bond Initiatives による「Location Specific Criteria for Commercial Buildings & Calculator」若しくは「Location Specific Criteria for Residential Buildings & Calculator」を用いた場合における、対象物件の位置する地域の中でエネルギー効率の高い建物のうち上位 15%に相当する建物。グリーンボンドの発行日又はグリーンローンの実行日から遡って 24 ヶ月以内、又はグリーンボンドの償還日又はグリーンローンの返済日以前に竣工、改修、資金手当された建物（新築・中古・改築物件のいずれも含む）は適格とする。</p> <p>iii) (a)エネルギー効率や排出効率、水効率の大幅な改善、又は(b)その他の環境面での改善を目的とした建物若しくは建物のサブシステムなどを含む物件の改修。これらの改修は建物全体の環境効率の改善に資する改修であり、CO₂ 又は同等物の排出換算量の削減、水使用量の削減、廃棄物転換率の向上を目的とした改修に関する投資（例：LED 等の省エネ照明、クールルーフ等の持続可能性を重視する建材、スマートメーター、電力・再生可能エネルギーのチャージステーションとバッテリー、廃棄物転換、節水・省エネ技術と素材及びサステナビリティ格付制度等で認められている改良）を含むがこれらに限らない。なお、エネルギー効率や排出効率を目的とした改修については、当該効率若しくは Primary Energy Demand が改修前対比 20%以上の改善効果のあるものを対象とする。グリーンボンドの発行日又はグリーンローンの実行日から遡って 24 ヶ月以内、又はグリーンボンドの償還日又はグリーンローンの返済日以前に竣工、改修、資金手当された既存又は新規の建物（中古・新築・改築物件のいずれも含む）は適格とする。</p>
--	---

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ナリティクスは、三井不動産の 2022 年度グリーンボンド及び 2022 年度グリーンローンによる調達資金の用途を検証しました。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。

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³、すべての重要な側面において、三井不動産株式会社の2022年度グリーンボンド及び2022年度グリーンローンによる調達資金の充当を受けたプロジェクトが、三井不動産株式会社グリーンファイナンスフレームワーク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、2022年度グリーンボンド及び2022年度グリーンローンの調達資金が2023年3月31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4月から2023年3月の間に、2022年度グリーンボンド及び2022年度グリーンローンの調達資金が充当され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

³ 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：グリーンボンド及びグリーンローンの調達資金の充当状況

1. 2022 年度グリーンボンド（5 年債 400 億円、7 年債 100 億円、10 年債 300 億円）

調達資金の用途の カテゴリ	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	東京駅前のミクストユース型の複合ビルディングである「東京ミッドタウン八重洲」の投資資金。東京ミッドタウン八重洲は、CASBEE ⁴ （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しているほか、DBJ Green Building 認証 ⁵ の最高評価である 5 つ星を取得している。	800
調達資金の充当額合計：		800
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：		800

2. 2022 年度グリーンローン（1,405 億円）

調達資金の用途の カテゴリ	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	東京駅前のミクストユース型の複合ビルディングである「東京ミッドタウン八重洲」の投資資金。東京ミッドタウン八重洲は、CASBEE（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しているほか、DBJ Green Building 認証の最高評価である 5 つ星を取得している。	480
	オフィス、商業施設、ビジネス連携拠点等から形成されるミクストユース型の複合ビルディングである「東京ミッドタウン日比谷」への投資資金。同施設は、DBJ Green Building 認証の最高評価である 5 つ星を取得している。	925
調達資金の充当額合計：		1,405
調達資金の未充当額合計：		0
グリーンローン発行による調達資金の手取り額合計：		1,405

⁴ 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

⁵ DBJ Green Building 認証：<http://iqb.jp/about.html>

免責事項

© Sustainalytics 2023 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。

