
～三井不動産グループの ESG 経営推進加速の一環として～
「グリーンボンド」発行のお知らせ

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区 代表取締役社長:菰田正信 以下、当社)は、東京都中央区日本橋室町三丁目に2019年3月に竣工した「日本橋室町三井タワー(日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業 A地区)」の保留床取得資金のリファイナンスを用途とするグリーンボンド※1を本年9月に発行(以下、本発行)予定であり、本日7月30日に、本発行に向け社債の訂正発行登録書を関東財務局に提出致しましたのでお知らせします。

※1 調達資金の用途を環境改善効果のある事業(グリーンプロジェクト)に限定して発行される債券。

1. 本発行の目的及び背景

三井不動産グループは、「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繫」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、「&EARTH」を掲げて、これまで環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進してまいりました。

昨年度策定したグループ長期経営方針「VISION 2025」において、当社グループが目指していくべき姿の第一に「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」していくことを位置付け、以下の6つを重点的に取り組む目標と決めました。これは、当社グループの ESG 経営をさらに加速させていこうという意思を示しています。

1. 街づくりを通じた超スマート社会の実現
2. 多様な人材が活躍できる社会の実現
3. 健やか・安全・安心な暮らしの実現
4. オープンイノベーションによる新産業の創造
5. 環境負荷の低減とエネルギーの創出
6. コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

これらの目標達成に向けて取り組むことで、「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

* 当社の ESG に関する取り組みは以下の当社ホームページに掲載されています。

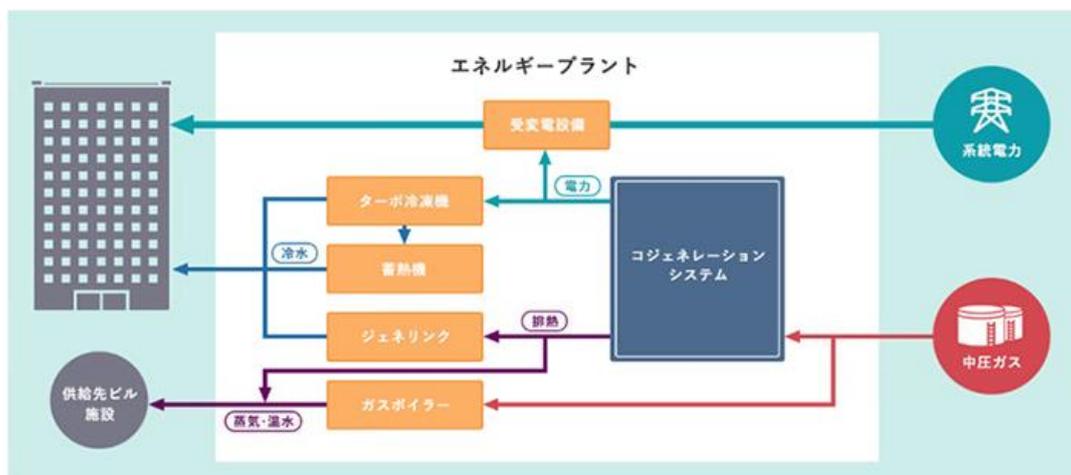
https://mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

今般のグリーンボンド発行は、こうした三井不動産グループの方針について幅広いステークホルダーの皆さまに一層認知していただくという目的に加え、6つの重点的に取り組むべき目標について課題解決に向けた活動を促進し、持続可能な社会の実現に資する取り組みとなります。

日本橋室町三井タワーは、2019年3月28日に竣工し、「産業創造」「界限創生」「地域共生」「水都再生」を

コンセプトとする「日本橋再生計画第 2 ステージ」の旗艦プロジェクトとなる大規模複合ビルです。また、日本橋室町三井タワーは、「日本橋スマートエネルギープロジェクト」※2 による電力・熱供給を受けることにより、エネルギーの有効利用で省エネ・省 CO2 を実現するだけでなく、高い防災力を具備しています。

※2 当社と東京ガス株式会社が共同で設立した三井不動産 TG スマートエナジー株式会社によるエネルギー供給事業。高効率のコージェネレーションシステムを中心とする発電施設と地域冷暖房施設から構成されるプラントを日本橋室町三井タワー内に設置し、国内初の取り組みとして、開発区域内だけでなく区域外の既存オフィスビルや商業施設等の日本橋室町周辺地域に対して「電気」と「熱」を供給します。発電時に発生する廃熱の有効活用や、高効率熱源設備、最適なエネルギーマネジメント等によって、効率的なエネルギー供給を行っています。さらに、高い耐震性実績を持つ中圧ガス導管による発電と系統電力による電源の多重化により、災害時にもエネルギーの安定供給が可能です。



電力・熱供給システム イメージ

2. 本発行の概要

発行年限	5 年(予定)
発行額	500 億円(予定)
発行時期	本年 9 月頃(予定)
資金用途	全額を「日本橋室町三井タワー(日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業 A 地区)」の保留床取得資金のリファイナンスとして充当予定
主幹事 (予定)	野村証券株式会社、SMBC 日興証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社
Green Bond Structuring Agent※3	野村証券株式会社、SMBC 日興証券株式会社

※3 グリーンボンドのフレームワークの策定およびセカンドオピニオン取得の助言等を通じて、グリーンボンドの発行支援を行う者。

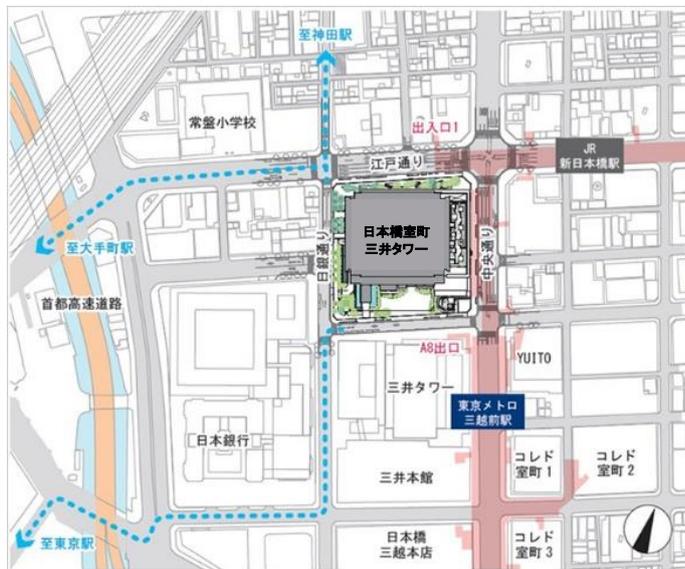
3. 本グリーンプロジェクトの概要

■「日本橋室町三井タワー」(日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業 A 地区)概要

所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号
交通	東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅 地下直結 JR 横須賀線・総武快速線「新日本橋」駅 地下直結 JR 中央線・山手線・京浜東北線「神田」駅 徒歩 4 分 JR 各線「東京」駅 徒歩 9 分
敷地面積	11,480 m ²
延床面積	約 168,000 m ²
階数／最高高さ	地上 26 階 地下 3 階／約 140m
用途	事務所、商業、駐車場 等
設計	基本設計:株式会社日本設計 実施設計:KAJIMA DESIGN(鹿島建設株式会社) デザインアーキテクト :Pelli Clarke Pelli Architects ペリ クラーク ペリ アーキテクト ジャパン 株式会社 ランドスケープデザイン:株式会社ランドスケープ・プラス ライティングデザイン・広場環境演出:有限会社内原智史デザイン事務所
施工	鹿島・清水・佐藤工業特定業務代行共同事業体
スケジュール	2019 年 3 月 28 日 竣工 2019 年 9 月 27 日 商業施設「COREDO 室町テラス」グランドオープン予定



日本橋室町三井タワー外観



位置図

■グリーンボンドとしての適格性について

当社は、グリーンボンドの発行のために「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018」および「グリーンボンドガイドライン 2017 年版」に即したグリーンボンドフレームワークを策定しました。

グリーンボンドに対する第三者評価として、株式会社格付投資情報センター(以下、R&I)より、「R&Iグリーンボンドアセスメント※4」において、当該フレームワークが「グリーンボンド原則 2018」および「グリーンボン

ドガイドライン 2017 年版」に適合する旨のセカンドオピニオンを取得しており、あわせて最上位評価である「G A1」の予備評価を取得しております。

また、本社債の発行に当たって第三者評価を取得することに関し、環境省の「平成 31 年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業※5」の補助金交付対象となっております。

※4 グリーンボンド発行による調達資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度を、グリーンボンド原則に掲げられた項目を含む評価基準に従って 5 段階の符号で評価し、債券の償還までモニタリングを行うもの。それに付随してグリーンボンドフレームワークに関するセカンドオピニオンを提供することがあり、発行体が定めるグリーンボンドのフレームワークが、グリーンボンド原則等に則しているかを評価する。

※5 グリーンボンドを発行しようとする業や地方公共団体等に対し、外部レビューの付与、グリーンボンドフレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業。対象となるグリーンボンドの要件は、調達した資金の全てがグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすもの。

(1) グリーンボンドの発行時点で以下のいずれかに該当すること

① 主に国内の低炭素化に資する事業(再エネ、省エネ等)

・調達資金額の半分以上又は事業件数の半分以上が国内の低炭素化事業であるもの

② 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業

・低炭素化効果 国内の CO₂ 削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの

・地域活性化効果 地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等

(2) グリーンボンドフレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること

(3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

* 当該グリーンボンドフレームワークが「グリーンボンド原則 2018」および「グリーンボンドガイドライン 2017 年版」に適合する旨のセカンドオピニオンの取得に関する詳細は以下のR&Iのホームページに掲載されています。

https://www.r-i.co.jp/rating/products/green_bond/index.html

