

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd.

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

住友不動産株式会社の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F) を付与

発行体 / 借入人 : 住友不動産株式会社（証券コード：8830）

評価対象 : 住友不動産株式会社 グリーンファイナンス・フレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金使途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

住友不動産株式会社は総合不動産大手の一角。1949年に財閥解体により旧住友本社の不動産部門を譲り受け、泉不動産として設立され、1957年に住友不動産に商号を変更している。1963年には清算中の住友本社を吸収合併している。

事業ポートフォリオは、不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業、不動産流通事業などである。東京都心部を中心にオフィスビルを賃貸管理する不動産賃貸事業、分譲マンションを中心に戸建住宅や宅地分譲を手がける不動産販売事業を2本柱としている。完成工事業は、1996年に参入したまると住宅リフォームシステムである「新築そっくりさん」や注文住宅などを展開。不動産流通事業は、不動産売買の仲介業が中心である。

2021年3月期の事業セグメント別売上高構成比は、不動産賃貸事業43.1%、不動産販売事業28.7%、完成工事業20.4%、不動産流通事業7.0%、その他事業0.8%となっている。

住友不動産は、住友グループの1社として、住友の事業精神を反映したコーポレートスローガン「信用と創造」および基本使命「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を掲げ、事業に従事している。特に基本使命においては、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しながら、自社の企業価値の最大化を目指す姿勢を示しており、サステナビリティと自社の成長との関連性を明確にしている。

今般の評価対象は、住友不動産がグリーンボンドおよびグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金の使途を、環境改善効果を有するものに限定するために定めたグリーンファイナンス・フ

ムワーク（本フレームワーク）である。JCRは、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021年版）¹」、「グリーンローン原則（2021年版）²」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）³」および「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（2020年版）⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省が、それぞれ自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、JCRは現時点における国内外の統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照する。

住友不動産は本フレームワークの中で、資金使途を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングとしている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証3つ星以上のいずれかを取得済あるいは今後取得予定の物件としている。JCRは、住友不動産の定めた適格クライテリアは環境改善効果を有するプロジェクトであると評価している。

住友不動産は、環境に関する明確な目標のもと、グリーンファイナンスの調達を企図している。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する経営陣および部署が資金使途となるプロジェクトの選定プロセスに関与する仕組みが確保されている。グリーンファイナンスによる調達資金の管理は、予め定められた部署において適切に行われる。レポーティングについては、資金充当状況および環境改善効果両方について適切な指標が開示される予定である。以上より、JCRは住友不動産に関して、適切な管理・運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、JCRは本フレームワークについて、JCRグリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。

本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」および「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」において求められる項目について、基準を満たしていると考えられる。

¹ ICMA(International Capital Market Association) Green Bond Principles 2021
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA(Loan Syndications and Trading Association) Green Loan Principles 2021 <https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2020年版 <https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.14-47)

⁴ 環境省 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 2020年版
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

第 2 章:各評価項目における対象事業の現状と JCR の評価

評価フェーズ 1 : グリーン性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対する JCR の評価を踏まえ、本フレームワークにおける資金使途の 100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、本フレームワークに基づく調達資金が、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されるかを確認する。次に、資金使途において環境へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響が社内の専門部署または外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかを確認する。最後に、資金使途の持続可能な開発目標 (SDGs) との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

本フレームワークに基づき調達する資金（借入金及び社債）は以下の適格クライテリアを満たすプロジェクト(土地・建物)の開発資金、及びそのリファイナンス資金に充当する予定です。なお、プロジェクトの用途はオフィスビル、賃貸住宅、ホテル、商業施設等であります。

DBJ Green Building 認証において 3 つ星以上の評価を取得済みまたは取得予定の物件※

※当社ならびに当社子会社(当社が実質的支配を有する特定目的会社を含む)が取得・保有するもの。なお、認証は有効期間満了（現状 3 年）毎に再取得するものとします。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された認証を上位 3 区分までの認証レベルで取得済あるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得、または環境面での有益な改善を目的とした設備等改修工事にかかる新規投資あるいはリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の 3 つの大カテゴリーについて評価している。それぞれ 5 つ星（国内トップクラスの卓越した）、4 つ星（極めて優れた）、3 つ星（非常に優れた）、2 つ星（優れた）、1 つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCR は本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国または国際的に認知された標準や認証」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業

を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている⁵。さらに、3 つ星までの各評価は、認証水準を超える物件のうち上位 10% (5 つ星)、上位 30% (4 つ星)、上位 60% (3 つ星) の集合体を対象としている。したがって、JCR は住友不動産の資金使途が、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると評価している。

以上より、JCR は、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

ii. 資金使途は、「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」および「省エネルギー」、ならびに「グリーンボンドガイドライン」および「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」に例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業⁶」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画においては、「2030 年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」ために、建築物省エネ法の改正、誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げの実施について言及されている。また、2020 年 12 月に公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における、住宅・建築物産業の成長戦略工程表では、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進、ZEB や ZEH の普及拡大を進めることとなっている。これより、グリーンビルディングへの投融資は環境改善効果が高い。したがって、住友不動産が環境認証レベルの高い建物の開発・維持を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

b. 環境に対する負の影響への配慮について

＜環境に与える影響にかかる本フレームワーク＞

2-2. ネガティブインパクト

プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク低減のため以下について対応していることを確認します。

- ・ 事業実施所在地の国・地方自治体にて求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- ・ 事業実施にあたり地域住民への説明の実施
- ・ 当社グループの環境方針に沿った資材調達、環境負荷物質への対応、廃棄物管理

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

住友不動産では、不動産の開発に際して、法・規制に反することおよび周辺住民からの反対などを主要なリスクとして認識しており、環境アセスメント等国や自治体の求める手続きを適切に行うことで遵法性を確認し、周辺とのコミュニケーションを取ることを重視している。

⁵ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

⁶ 「省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又は CASBEE 認証、LEED 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業」とされている。

建設に際しては、住友不動産グループの環境方針に沿った資材調達、環境負荷物質への対応、廃棄物管理により、環境へ与えるネガティブな影響の軽減に努めている。

これより、JCRは住友不動産が、環境に対する負の影響について適切に配慮していることを確認した。

c. SDGs との整合性について

JCRは、ICMAのSDGsマッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金使途が以下のSDGsの目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 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。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術およ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。すべての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 11.6 2030年までに、大気の状態およ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響を軽減する。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達を通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準およびそのプロセスの妥当性、ならびに一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

住友不動産は、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残す」を基本使命とし、自社の事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としている。「環境にやさしい」（快適かつ環境負荷の低減を踏まえた街・建物を創造）、「災害に強い」（災害に強い街・建物を開発し、安心安全な暮らしの拠点を創造）、「人にやさしい」（誰でも快適に利用できる街・建物を創造、企業価値向上に資する人材育成）、「地域とともに」（地域とともに継続発展を目指した街・建物を創造し、運営する）をマテリアリティとして、持続可能な社会資産の形成に努めている。

住友不動産は、2021年3月期における総資産5.7兆円のうち、4.1兆円が土地・建物等による固定資産であり、自社で開発した物件を長期で保有し、適切なメンテナンスを行うことによりポートフォリオのパフォーマンスの向上に努めている。住友不動産は、これら固定資産にかかる費用を継続的に調達することが可能になることから、本フレームワークを策定した。

以上より、JCRでは本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実行は、住友不動産の目標とも整合的であると評価している。

なお、住友不動産は、本フレームワークに基づきグリーンファイナンスによって調達した資金を充当した物件を、「後世まで持続可能な社会資産を提供する当社グループのサステナビリティ経営」の趣旨に鑑み、当社グループ外の第三者へ売却できないものとしている。



(出典：住友不動産 統合報告書)

b. 選定基準

JCRは、本フレームワークの適格クライテリアについて、評価フェーズ1で確認した通り、高い環境改善効果を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

c. プロセス

<プロセスにかかる本フレームワーク>

本プロジェクトの選定にあたって考慮・評価された基準は、第一に、当社グループが気候変動緩和のためのCO₂排出量削減に貢献するための方法が確保できる点が評価・選定のプロセスの条件となります。

第二に、2-2「ネガティブインパクト」で記載した通り、環境・社会的リスク低減のための対応がなされていることが確認できる点も評価・選定プロセスの条件となります。

プロジェクトの選定にあたっては、これら基準に加え、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残す」という基本使命に照らし、「社会への配慮」を兼ね備えた性能により環境改善効果をもたらされる蓋然性を考慮し、当社企画部 ESG 推進室が適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定し経営会議等による決裁により、DBJ Green Building 認証取得の最終決定がなされています。

また、対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスを行うことは、当社財務部の担当者によって起案され、取締役会または財務担当役員の決裁により最終決定されます。なお、グリーンファイナンス実施前に本フレームワークの評価機関の評価レポートを開示するものとします。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスの資金使途となるプロジェクト全体は、企画本部企画部 ESG 推進室より選定され、経営会議およびサステナビリティ委員会において決定される。サステナビリティ委員会は、住友不動産のサステナビリティに係る取り組みについて協議・決定が行われる合議体で、社長を委員長とする。個別のグリーンファイナンスの資金使途は財務部によって選定され、取締役会または財務担当役員による決裁によって決定する。

本フレームワークに定められている選定基準、プロセスは、本評価レポートを投資家に開示することにより開示される予定である。

これより、JCR は住友不動産がプロジェクトの選定基準およびプロセスを適切に定めていると評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定される。本フレームワークに基づき調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

なお、本フレームワークに基づき調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク>

4-1. 調達資金の管理方法

本資金調達による充当管理は当社財務部が行います。本資金調達による資金総額、プロジェクトへの充当済資金、未充当資金は、電子ファイルにて管理します。

現在保有中及び開発が進行中のプロジェクトにおける用地取得及び建設費用は全て既に長期あるいは短期的な借入にて賄われおり、調達資金は調達後、速やかにプロジェクトへ充当されます。

4-2. 未充当資金の運用方法

未充当金額については、発生する予定がありませんが、仮に発生した場合には、現金または現金同等物、短期金融資産等で運用します。また、全額充当後においても、資金使途の対象となる資産が毀損または適格クライテリアを満たさなくなった場合などにより資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金は適格クライテリアを充足する他の物件の取得資金もしくはリファイナンス資金に充当します。

4-3. 文書管理の方法

調達資金に関連する証憑となる文書等については当社規定に基づき適切に管理します。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスによって調達された資金は、速やかに資金使途の対象となるプロジェクトにかかる開発資金もしくは当該資金のリファイナンスへ充当され、これ以外の目的には利用されない。追跡管理は、財務部によって行われ、定期的に財務部長の承認を得る体制が整えられている。

グリーンファイナンスによる調達資金は、調達後速やかに資金使途に充当されるため、原則として未充当資金は発生しない予定である。一方で、グリーンファイナンスの償還/返済前に、資金使途の対象である物件に発生した事情等により未充当資金が発生した場合には、住友不動産は適格クライテリアを満たす他の物件の開発資金もしくは当該資金のリファイナンスへ再充当する予定としている。

以上より、JCR は、住友不動産の資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達前後での投資家等への開示体制が、詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかる本フレームワーク(抜粋)>

5-1. レポート方法

当社グループ各社は、本資金調達者による調達資金のプロジェクトに対する充当状況や環境改善効果等についての最新情報を、以下のスケジュールでウェブサイトにて一般に開示します。また、本資金調達によるすべての資金がプロジェクトに充当された後においても、大きな状況の変化が生じた場合は、適宜開示します。

- ・資金調達時レポート：本資金調達が行われた後概ね1か月以内に実施します。
- ・年度レポート：本資金調達資金が償還までの間、1年に1度実施します。

5-2. 開示内容

レポートにはあらかじめ定められた内容を含む予定です。環境改善効果の算定に当たっては、本フレームワークで定義した算定方法に則り、適切に実施します。

- ・資金調達時レポート：本資金調達が行われた後概ね1ヵ月以内に実施します。
- ・年度レポート：本資金調達資金が償還までの間、1年に1度実施します。

5-3. レポーティング体制

資金調達時レポート及び年度レポートは、当社財務部が主管として作成することとし、調達資金などの開示内容に関する情報収集・記載事項の確認を実施します。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

グリーンファイナンスによる調達資金の用途および充当状況は、住友不動産のウェブサイト上で公表される。また、資金用途の対象である物件の売却等の重要な事象が生じた場合には、その旨もウェブサイトなどにて開示されることが想定されている。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

住友不動産は、環境改善効果に関して以下の内容をウェブサイト上で開示する予定である。

開示内容	
・充当した資金の状況（借入金、社債各々の合計額及び充當時の状況(建築中、竣工済の別))	} 適格クライテリアを満たす物件全体の合計値 (但し用途別)
・未充当資金がある場合、充当計画	
・グリーンビルディング認証の種類及びランク、認証取得時期	
・温室効果ガス排出量（原単位）	
・エネルギー使用量（原単位）	
・水使用量（原単位）	

JCR は、住友不動産のレポーティング体制について、資金の充当状況および環境改善効果の両方が投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、グリーンファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準等が明確に位置づけられているか等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

住友不動産が属する住友グループ各社は、元禄4年（1691年）に開かれた別子銅山の稼行に端を発する。住友の事業は、銅の採掘・販売にかかる長い歴史の中で、環境問題をはじめとする社会的課題の解決に向き合い、事業を拡大している。事業の展開に際しては、初代・住友政友が遺した『文殊院旨意書』にある「確実を旨とし浮利に趨（はし）らず」に代表される住友の事業精神が礎となっている。

住友不動産は、住友グループの1社として、住友の事業精神を反映したコーポレートスローガン「信用と創造」および基本使命「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を掲げ、事業に従事している。特に基本使命においては、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しながら、自社の企業価値の最大化を目指す姿勢を示しており、サステナビリティと自社の成長との関連性を明確にしている。

住友不動産は、菅前首相が掲げた2050年における温室効果ガス（GHG）排出量ゼロに賛同し、環境問題に資する取り組みを進めている。物件開発者として省エネルギー性の追求を重視しており、物件開発時においては、高い環境性能を有するよう計画したうえで、運用時の啓発活動によりGHG排出削減に努めている。また、保有物件における2019年度における温室効果ガスの排出量原単位を2009年度比30%強削減しており、運用面、改修時における環境性能向上にも配慮している。

また、完成工事業で手掛けている「新築そっくりさん⁷」は、耐震・制震補強を行い地震に強い建物へ作り変えること（災害に強い）、ライフスタイルの変化に合わせた間取りへの再生（人にやさしい）、建て替え前の物件の主要構造部を残し廃棄物の発生を抑制（環境にやさしい）、古民家再生による街並み調和（地域とともに）に配慮することで、住友不動産の掲げるマテリアリティに整合した、サステナビリティに資するプロジェクトの代表例となっている。

住友不動産は、自社保有のビルのうち延床面積5万㎡以上のビル全てについて本フレームワークの適格クライテリアとなっているDBJ Green Building 認証を取得している。認証取得済みの物件は2022年3月末時点において27棟、延床面積合計79万坪におよび、その全てが3つ星以上である。住友不動産は、2023年3月期から開始する第九次中期経営計画において、本フレームワークを利用して1兆円のグリーンファイナンスを調達するものとしており、優良な資産を保有していることのみならず、適切な管理・運営を通じて今後も高い品質を維持していくことを対外的に表明している。

住友不動産は、グループ全体で横断的にサステナビリティを推進していくため、「サステナビリティ委員会」およびその下部組織である「サステナビリティ協議会」を設置し、気候変動、人権尊重、ガバナンスを含むESGに関する課題や目標の進捗状況を管理している。企画本部が主催する「サステナビリティ協議会」で取り組むべき課題を整理・検討し、適宜「サステナビリティ委員会」に諮る。社長を委員長とし役員や各部門長が出席する「サステナビリティ委員会」は、「サステナビリティ協議会」の提言やESGに関する経営課題について対応方針を決定し、実施状況を管理監督する機能を担っている。住友不動産では、ウェブサイト上で開示しているCO₂の検証、個別のプロジェクトに関して必要に応じて外部の専門家の知見を活用しており、自社の取り組みを効率的に補完している。

⁷ 古い住居の基礎や柱を活かしながら、耐震補強などを行うほか、顧客の要望に応じたリフォームを行うことで家一軒を丸ごとリフォームするもの。2021年6月末現在累計受注棟数は15万棟を突破。

以上より、住友不動産は経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けていると JCR は評価している。

■評価結果

JCR は本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」および「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」において求められる項目について、基準を満たしていると考えられる。

【JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・山内 崇裕

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンス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、JCR グリーンファイナンス評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンスにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green1 (F)、Green2 (F)、Green3 (F)、Green4 (F)、Green5 (F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブルファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・ UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・ 信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号
- ・ EU Certified Credit Rating Agency
- ・ NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル