

2023年3月31日

## 東京建物株式会社に対する DBJ-対話型サステナビリティ・リンク・ローン にかかる対話報告書

本資料は、東京建物株式会社（以下「当社」という。）に対する DBJ-対話型サステナビリティ・リンク・ローン※（以下「本 DBJ-対話型 SLL」という。）を組成するにあたり、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」という。）が当社のサステナビリティ戦略について対話した内容、並びに本 DBJ-対話型 SLL の、サステナビリティ・リンク・ローン原則（以下「SLLP」という。）及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（以下「環境省ガイドライン」という。）への準拠性について、環境省ガイドライン上の内部レビューの手続きに従い、DBJ が取りまとめたものである。

※DBJ-対話型サステナビリティ・リンク・ローンとは、SLLP 及び環境省ガイドラインに基づき、貸付人である DBJ が対話を通じて借入人のサステナビリティ経営高度化に資する適切な SPT 設定を支援するとともに、貸付期間中の定期的な対話により SPT の達成に向けた伴走を行うものである。

## 目次

1. 本 DBJ-対話型 SLL の概要 .....	3
2. 当社のサステナビリティ戦略 .....	3
(1) 当社概要と企業理念 .....	3
(2) 長期ビジョン .....	3
(3) マテリアリティ .....	4
(4) 気候変動への対応方針 .....	6
(5) 中期経営計画（2020-2024 年度） .....	9
(6) サステナビリティ経営推進体制 .....	10
3. KPI の選定と SPT の測定 .....	11
(1) KPI/SPT の概要 .....	11
(2) KPI/SPT に取り組む背景（関連する社会課題・外部環境の変化） .....	11
(3) KPI/SPT の当社グループのマテリアリティにおける位置付け .....	12
(4) SPT の野心性 .....	13
① ZEB・ZEH 認証取得の現状との比較 .....	13
② 国の指標との比較 .....	15
③ 業界他社との比較 .....	15
(5) KPI/SPT を達成するための戦略 .....	15
＜参考＞ KPI/SPT のインパクト評価 .....	17
4. ローンの特性（貸出条件との連動） .....	19
5. レポーティングと検証 .....	19
(1) 貸し手への報告 .....	19
(2) 一般的開示 .....	19
6. 内部レビュー .....	19
(1) 当社の内部専門性 .....	19
(2) DBJ の内部専門性 .....	20
(3) 貸し手への事前説明 .....	21
(4) 一般的開示 .....	21

## 1. 本 DBJ-対話型 SLL の概要

当社及び DBJ は、本 DBJ-対話型 SLL の組成に際し、以下の KPI を選定し、SPT として設定することに合意した。

KPI 原則として新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおける ZEB 認証及び ZEH (ZEH と ZEH-M を包含) 認証の取得割合

SPT 毎年 100%とすること

## 2. 当社のサステナビリティ戦略

### (1) 当社概要と企業理念

当社は、1896 年 (明治 29 年) に旧安田財閥の創始者・安田善次郎によって設立された日本で最も歴史のある総合不動産会社である。

創業者が大切にしていた「お客様第一」の精神と時代の流れを先んじて捉える「進取の精神」を企業活動の原点とし、企業理念「信頼を未来へ 世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します」を策定している。さらに、企業姿勢として「私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。」「私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。」「私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。」を掲げながら、様々な地域の魅力と価値向上に貢献するとともに、時代のニーズを捉えた新しいアセット開発を展開している。

東京都心を重点エリアと設定しビル事業と住宅事業を主軸に事業を展開しているほか、不動産流通事業、駐車場事業やリゾート事業など不動産関連の多様な事業を展開することで顧客の様々なニーズに応える幅広い事業展開をグループ一体となって行っている。

### (2) 長期ビジョン

当社グループは、SDGs のターゲットイヤーであり現在推進している大規模再開発がおおむね竣工を迎える 2030 年頃を見据え、役員や経営企画部間での議論を経て、2020 年に長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を策定した。

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。そのような社会状況を背景にデベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきであると考え、当社グループ長期ビジョンでは事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」となることを目指している。

当社グループは不動産を開発することだけではなく、「場」の提供価値と顧客体験価値をグループ全体で提供していきながら、ハードとソフトの両側面から人々の心豊かな暮らしに貢献することこそが最大の価値提供であり、存在意義であると考えている。ハード面では働く場所や住む場所・憩う場所など、革新的なアイデアを追求し人々が豊かに過ごせる「場」を生み出し、その「場」をサービス提供等のソフト面から支えながら、顧客体験価値を創出していくことを目指している。

長期ビジョンの実現に向けては、125年にわたる事業を通じて培った当社の強みである「顧客や社会のニーズに耳を傾け、課題を解決し“場”に付加価値を提供する提案力・課題解決力」や「地域の皆様や行政の協力・支援のもとに推進した再開発・建替え事業で積み上げてきた信頼・実績・ノウハウ」に加え、「環境面における先進的な取り組みの積極化など、時代の変化を捉え新しいことに挑戦する社風」を価値の源泉として活かす方針であり、後述の各種取り組みを推進している。

### (3) マテリアリティ

2019年、当社グループは事業を通じて解決すべき社会課題のうち特に重視する項目をマテリアリティ（重要課題）と捉え、当社グループが生み出す社会価値と併せて明確化した。マテリアリティの特定にあたっては、SDGsをはじめとした社会課題や業界特有の課題を考慮し当社グループが検討すべき35項目の社会課題を抽出した上で、社会ニーズの大きさ（解決が求められている課題か）と事業との親和性（現在展開している事業との関係性が深いか、もしくは将来展開したい事業領域か）の二軸の観点から重要度を点数化し、斯かる評価によって絞り込まれた重要度の高い項目をマテリアリティとして特定した。

また2021年には、近年の社会情勢や価値観の変化を受け、外部専門家からの助言や社内外のステークホルダーとの日頃のコミュニケーション等を通じて得た知見を活用しながら、マテリアリティの見直しを実施している。長期ビジョンの達成に向けて事業を通じて実現する社会との共有価値を意識し、バックキャスティングによって取り組むべき重要課題の見直しを行い、「社会価値創出」と「価値創造基盤」の観点から、脱炭素社会の推進など14のマテリアリティを特定した（図表1）。

加えて当社グループは、主たるマテリアリティについてKPI・目標を設定しながら、マテリアリティの解決や社会との共有価値の創出に向け取り組みを推進している（図表2）。

<図表 1> 当社グループのマテリアリティ

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創造	国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と「体験価値」の創出	
	安全・安心な社会への貢献		
	コミュニティの形成・活性化		
	ウェルビーイング		
	顧客・社会の多様なニーズの実現		
	価値共創とイノベーション		
	テクノロジーの社会実装		
	不動産ストックの再生・活用		
	脱炭素社会の推進	地球環境との共生	
	循環型社会の推進		
価値創造の基盤	従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	
	ダイバーシティ&インクルージョン		
	ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の実現	
	リスクマネジメントの強化		

(出所：当社グループ サステナビリティレポート 2022)

<図表 2> マテリアリティに基づく KPI・目標

重要課題	項目	KPI・目標
脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出量の削減	CO <sub>2</sub> 排出量の削減率
	再生可能エネルギーの導入	事業活動で消費する電力への再生可能エネルギーの導入率
	ZEB・ZEHの開発促進	新規開発物件におけるZEBの開発比率 新規開発物件におけるZEHの開発比率
	グリーンビルディング認証の取得	新規開発物件におけるグリーンビルディング認証の取得比率
循環型社会の推進	廃棄物の排出量削減	廃棄物の排出量原単位の削減率
	廃棄物のリサイクル推進	廃棄物の再利用率
	水使用量の削減	水使用量原単位の削減率
脱炭素社会の推進 / 循環型社会の推進	再生水の利用促進	新規開発物件における中水処理設備の導入率
	木材の利用促進	新規開発物件における共用部の内装・家具等への国産材・認証材の採用割合 新規開発物件における主要構造部へのCLTの採用
	お客様との連携・共創	テナント様とサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施している割合 入居者様とのコミュニケーションを通じたサステナビリティ関連施策の立案・推進
従業員の成長と働きがいの向上	能力開発の推進	社員1人当たりの平均研修時間 キャリア研修受講率
	健康経営の推進	健康診断受診率 再検査受診率 喫煙率
	人権の尊重	人権方針の周知
ダイバーシティ&インクルージョン	ワークライフバランス	平均年次有給休暇取得率
	多様な人材の活躍推進	男性の育児休業取得率 女性管理職比率 障がい者雇用率

(出所：当社グループ 統合報告書 2022)

#### (4) 気候変動への対応方針

当社グループは、気候変動は最も重要な社会課題の一つであり、脱炭素社会の実現に貢献することは社会的使命であるとの認識のもと、マテリアリティの一つに「脱炭素社会の推進」を特定し、課題解決に尽力している。

上記課題解決を推進すべく、2021年6月に「CO2排出量（Scope1・2・3）を2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロを目指す」とのGHG排出量削減中長期目標を公表した。特に2030年度をターゲットとした中期目標については、「SBT（Science Based Targets）」の認定を取得しており、以下の具体的なアクションプランをもって、当該目標に基づき脱炭素の取り組みを更に強化していくこととしている。

##### アクション① 再生可能エネルギーの導入

- ・ 2030年度までに、ビル事業の保有不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100%（2021年6月時点では2030年度までに40%、2050年度までに100%を目指す旨の目標を公表したが、2023年2月に目標を20年前倒しし、2030年度に100%を目指す旨の修正目標を公表）
- ・ 2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%

##### アクション②：ZEB・ZEHの開発推進

- ・ 原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンション・賃貸マンションにおいて、ZEB・ZEHを開発（2021年6月時点では2030年度までに、原則として新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンションでZEB・ZEHを開発する旨の目標を公表したが、2023年2月に賃貸マンションの追加と目標年度の撤廃を内容とする修正目標を公表）

##### アクション③：グリーンビルディング認証の取得

- ・ 原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・賃貸マンションにおいて、グリーンビルディング認証を取得（2021年6月時点では2030年度までに、原則として新築するすべてのオフィスビル、物流施設でグリーンビルディング認証を取得する旨の目標を公表したが、2023年2月に賃貸マンションの追加と目標年度の撤廃を内容とする修正目標を公表）

特にアクション②：ZEB/ZEHの開発推進は、政府目標の達成に向けた施策の一つとして社会的な要請が高まっている。2050カーボンニュートラルの実現に向け2021年に閣議決定された地球温暖化対策計画では、業務部門（事務所ビル、商業施設などの建物）におけるエネルギー起源CO2排出量を2013年度比51%削減との目標が設定された。

国内において ZEB (Net Zero Energy Building) ・ ZEH (Net Zero Energy House) は、「建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間での一次エネルギー消費量が正味ゼロ又は概ねゼロとなる建築物」と定義されている。なお、一言に ZEB ・ ZEH といっても創エネの度合いによって「ZEB ・ ZEH」「Nearly ZEB ・ ZEH」「ZEB ・ ZEH Ready」「ZEB ・ ZEH Oriented」の 4 種類に分類されているほか、同一基準下ではあるが ZEH の中でも集合住宅における ZEH は ZEH-M (Net Zero Energy House Mansion) と別名称になっている (図表 3)。

<図表 3> ZEB ・ ZEH の種類

		基準値からの削減率	
		創エネ除く	創エネ含む
業務ビル	ZEB	50%以上	100%以上
	Nearly ZEB		75～100%未満
	ZEB Ready		50～75%未満
	ZEB Oriented※ (事業所、学校、工場等)	40%以上	-
	ZEB Oriented※ (ホテル、病院、飲食店等)	30%以上	-

※ZEB Oriented : 10,000㎡以上の建物

		耐熱性能	基準値からの削減率	
			創エネ除く	創エネ含む
住居	ZEH/ZEH-M	(強化外皮基準)	20%以上	100%以上
	Nearly ZEH/ZEH-M			75～100%未満
	ZEH/ZEH-M Ready			50～75%未満
	ZEH/ZEH-M Oriented※			-

※ZEH Oriented : 北側斜線制限の対象となる用途地域等であって、敷地面積が85㎡未満である土地ただし、住宅が平屋建ての場合は除く

(出所：環境省 ZEB PORTAL、ZEH ロードマップ フォローアップ委員会資料より DBJ 作成)

また当社は、2020年6月にTCFD（気候変動関連情報開示タスクフォース）への賛同を表明し、同提言に基づいた情報開示を進めている。具体的には、当社グループの財務に与える影響の大きさを考慮し、主力事業であるビル事業と住宅事業を対象とし、「現行シナリオ（4℃シナリオ）」及び「移行シナリオ（2℃未満）」の2つのシナリオによる分析を実施し、分析結果を開示している。

「現行シナリオ（4℃シナリオ）」においては、①大雨の頻発・激甚化による開発中の不動産の工期長期化や建築費増加、②温度の上昇による日射・高熱にともなう保有物件の機械設備故障の可能性を物理的リスクとして特定し、影響度及び発生度が高く、短期的な対応の重要性が高いと認識した。また「移行シナリオ（2℃未満）」においては、①カーボンプライシング導入による資材調達価格の増加、②エネルギーコストの上昇、③環境関連の認証基準強化による基準対応コストが生じる可能性をリスクとして特定し、影響度及び発生度が高く、中期的な対応の重要度が高いことを認識した。一方で、①顧客の環境意識向上によるグリーンビルディング認証及びZEB・ZEH等への需要増加、②省エネ・効率化の促進や再生可能エネルギーの普及によるグリーンビルディング認証及びZEB・ZEH等の供給に関する費用の減少、③環境法令の強化による自社の環境配慮ビルの評価向上については、中期的に大きな影響をもたらす機会と認識した。

上記シナリオ分析で特定した重要度の高いリスクについて、リスク軽減策として大雨による工期中断リスクを織り込んだスケジュールの設定や保有物件の浸水被害を想定した機械設備等の2階以上への移転を検討しているほか、機会獲得の観点から自社利用電力の再エネ化推進や、前述の通り中長期目標を設定しながらグリーンビルディング及びZEB・ZEH基準を満たす開発推進を実施している（図表4）。

<図表4> リスク・機会の特定

	種類		内容	影響を受ける期間
リスク	物理的	急性	◆大雨の頻発、激甚化 開発・販売：開発中不動産の工期の長期化・建築費の増加 運営・管理：保有物件の浸水による設備故障、ライフライン等の機能停止	短期
	物理的	慢性	◆温度の上昇 運営・管理：日射・高熱による保有物件の機械設備故障	短期
	移行	政策・法規制	◆カーボンプライシング 開発・販売：鉄鋼、セメント等の資材調達価格の増加 運営・管理：電力等のエネルギーコストの上昇	中期
	移行	政策・法規制	◆環境関連の認証基準の強化 開発・運営・管理：基準を満たすために必要な資材の調達や設備導入	中期
機会	移行	製品・サービス	◆省エネ・効率化の促進／再生可能エネルギーの普及／顧客の環境意識の向上 開発・運営・管理：●グリーンビルディング、ZEB・ZEHなどへの需要増加、供給に関する費用の減少 ●創エネ・省エネ対応の強化によるテナント獲得機会の増加	中期
	移行	製品・サービス	◆環境法令の強化による評価向上 開発・運営・管理：自社の環境配慮ビルの評価向上	中期

（出所：当社グループ サステナビリティレポート 2022）



## (5) 中期経営計画（2020-2024 年度）

2030 年頃を見据えた長期ビジョンの実現に向けて、当社グループは 2020～2024 年度の 5 年間を対象とした中期経営計画を策定している。

サステナビリティ推進体制の強化等、ESG 経営の高度化に資する取り組みを基盤としながら、重点戦略として①大規模再開発の推進、②分譲マンション事業の更なる強化、③投資家向け物件売却の拡大、④仲介・ファンド・駐車場事業の強化、⑤海外事業の成長の 5 つの戦略を掲げる。

中でも①大規模再開発の推進においては、下記の観点を踏まえた新規開発物件・稼働中物件を核とした社会課題解決に貢献するまちづくりによって、エリアの魅力向上と事業成長を両軸で目指している。

- ・ 地域の歴史や文化を尊重しながらより広いエリアや将来世代の課題解決に貢献
- ・ 環境負荷の低減・自然災害への対策強化など持続可能な社会の実現に貢献
- ・ 賑わい拠点の創出により、様々な人々の交流と豊かなコミュニティを醸成
- ・ 多様なパートナーとの協働と先進的なテクノロジーの活用により新たな価値を創出

2025～2035 年の竣工を目指し八重洲・日本橋・京橋エリアにて推進している「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」（八重洲プロジェクト）や「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」（呉服橋プロジェクト）では、本エリアの持続的な発展に向け、環境負荷の低減や脱炭素を意識した社会課題解決型まちづくりを推進している。具体的には、大規模高効率コージェネレーションシステム（CGS）、CGS 廃熱の直接利用、CGS 廃熱利用冷凍機及び蓄熱槽を組み合わせた高効率な地域冷暖房（DHC）プラントを整備し、電力と熱を供給することでエネルギーの効率的な利用を計画している。さらに、既存の八重洲日本橋 DHC との連携（既存プラントへのエネルギー供給）により地域全体でのエネルギーの効率的な利用を促進し、エネルギーの面的利用による環境負荷低減を目指している。

加えて②分譲マンション事業の更なる強化においては、下記観点より社会変化に対応した良質な住まいの提供を行うことで分譲マンション事業の更なる強化を図っている。

- ・ 様々な価値観やライフスタイルに対応した住まい
- ・ 自然と環境に配慮し、自然災害に強い安全・安心な住まい
- ・ 多様なパートナーと協働し、先進的なテクノロジーを活用した快適な住まい

中でも、自然と環境に配慮した住まいとして 2019 年に竣工した「Brillia 弦巻」では都内初の高層 ZEH-M を取得している。

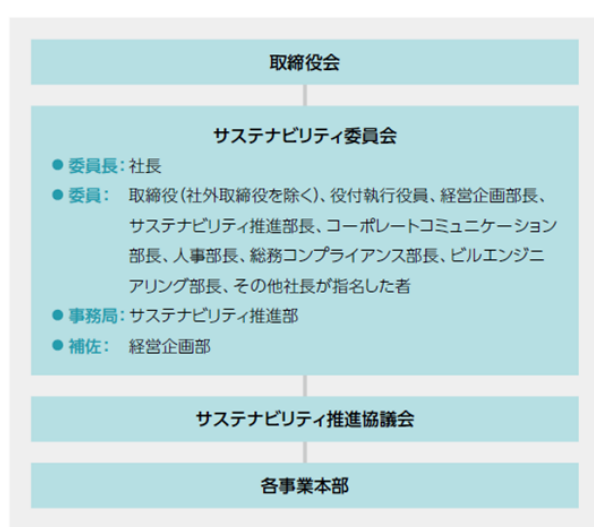
## (6) サステナビリティ経営推進体制

当社グループは、サステナビリティ施策をグループ全社で横断的に推進するため、当社代表取締役社長執行役員を委員長とし、取締役（社外取締役を除く）、役付執行役員、コーポレート部門長、ビル事業の技術部門長及びその他審議等事項の専門性を考慮して委員長が指名する者を構成員とする「サステナビリティ委員会」を設置している。本委員会は、「グループ経営会議」「内部統制委員会」「リスクマネジメント委員会」と並ぶ代表取締役社長執行役員直轄の会議体と位置づけ、ESGに関する重要事項の審議や目標の設定、進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行っている。本委員会での審議等事項は、取締役会に付議または報告され、監督される体制となっている。

本委員会には、下部組織として、本委員会での審議等事項の事前協議のほか、決定事項の共有及びサステナビリティ施策の進捗状況の報告等を行う「サステナビリティ推進協議会」並びに東京建物グループ人権方針に基づく取り組みの推進を行う「人権分科会」を設置している。これら下部組織は、コーポレート部門及び事業本部の横断的な組織としている（図表 5）。

なお、環境分野については、各事業の特性に合わせた環境マネジメント体制を構築し、環境施策の立案、推進、進捗管理等を事業本部内横断的に実施している。ビル事業では、専門部署となる「環境対策推進グループ」をビル事業の企画部門内に設置するとともに、同グループを中心として本部内横断的な「環境委員会」を開催している。また、住宅事業では、本部内横断的な「環境対策プロジェクトチーム」を設置している。

<図表 5> ESG 経営体制図（※下記図表は 2022 年 12 月時点。なお 2023 年 3 月現在、サステナビリティ委員会の下部組織として人権分科会が新設されたほか、総務コンプライアンス部は総務部に変更。）



(出所：当社グループ サステナビリティレポート 2022)

### 3. KPI の選定と SPT の測定

#### (1) KPI/SPT の概要

本 DBJ-対話型 SLL においては、以下の KPI 及び SPT を選定した。

KPI 原則として新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおける ZEB 認証及び ZEH (ZEH と ZEH-M を包含) 認証の取得割合

SPT 毎年 100%とすること

#### (2) KPI/SPT に取り組む背景 (関連する社会課題・外部環境の変化)

気候変動問題については、国連気候変動枠組条約第 21 回締約国会議 (COP21) においてパリ協定が採択され、「気温上昇を産業革命以前より 2°C より十分低く、1.5°C に抑える努力を追求すること」を世界共通の長期目標として、国際的な脱炭素への取り組みが進展している。2021 年 11 月に英国グラスゴーにて開催された COP26 においても、1.5°C 目標の達成に向けた努力を続けることが合意され、パリ協定の実現に向けた強い意志が示されている。日本においても、2020 年 10 月に「2050 年カーボンニュートラル宣言」、2021 年 4 月に 2030 年度において温室効果ガス 46%削減 (2013 年度比) をめざすこと等を発表し、2021 年 10 月には地球温暖化対策計画の改定について閣議決定がなされた。これらの動きを受け、企業はより一層脱炭素の取り組みを加速させ、本業を通じた気候変動等の社会課題の解決と持続可能な成長を同期化させるビジネスモデルの追求を迫られている。

日本が掲げる 2050 年カーボンニュートラルの達成に向けては、産業部門のみならず、日本の CO2 排出量 (間接排出量ベース) の約 5 割を占める運輸部門、業務部門、家庭部門での排出削減への対策も欠かせない。

国際エネルギー機関 (IEA) が 2008 年の洞爺湖サミットにて G8 各国に対し、導入目標の設定及び市場の拡大措置を求めたことを契機に、日本国内でも ZEB・ZEH の普及・拡大に向けた検討が進められている。2014 年に閣議決定されたエネルギー基本計画では、「2020 年までに新築公共建築物等で ZEB を実現することを目指す」及び「2030 年までに新築建築物の平均で ZEB を実現することを目指す」との政策目標が設定されたほか、2050 年カーボンニュートラル宣言を受け、国土交通省、経済産業省及び環境省により「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方検討会」が設置され、2030 年に目指すべき姿として「新築される住宅・建築物については ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保されていること」、また 2050 年の目指すべき姿として「ストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保されていること」が掲げられた。また、2030 年の目標については、2030 年を待たず、可能

な限り早期に達成出来るように省エネに関する取り組みを継続的に実施することとされている。今後についても業界全体で共通認識をもって取り組みが進められるように、スケジュールに加えて、2030年及び2050年に向けた「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ」が策定されており、当該内容を前提とした一層の取り組みが期待されている。

### (3) KPI/SPTの当社グループのマテリアリティにおける位置付け

本DBJ-対話型SLLで設定されるSPTは、当社グループマテリアリティの社会価値創出における「脱炭素社会の実現」に寄与するものである(図表1(再掲))。

<図表1(再掲)> 当社グループのマテリアリティ

東京建物グループのマテリアリティ

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創出	国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と「体験価値」の創出	
	安全・安心な社会への貢献		
	コミュニティの形成・活性化		
	ウェルビーイング		
	顧客・社会の多様なニーズの実現		
	価値共創とイノベーション		
	テクノロジーの社会実装		
	不動産ストックの再生・活用		
	脱炭素社会の推進	地球環境との共生	
循環型社会の推進			
価値創出基盤	従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	
	ダイバーシティ&インクルージョン	サステナビリティ経営の実現	
	ガバナンスの高度化		
	リスクマネジメントの強化		

(出所：当社グループ サステナビリティレポート 2022)

さらに、マテリアリティについて図表6のKPIを定めており、本DBJ-対話型SLLのKPIは、その中のZEB・ZEHの開発促進を踏まえたものである(図表6、なお、前述の通り、2023年2月に賃貸マンションの追加と目標年度の撤廃を内容とする修正目標を公表している)。

<図表 6> 当社グループの環境関連 KPI・目標（一部抜粋）

項目	KPI・目標	範囲	目標年度	目標値
温室効果ガス排出量の削減	CO <sub>2</sub> 排出量の削減率	スコープ1、2 <sup>*1</sup>	①2030 ②2050	①2019年度比40%削減 ②ネットゼロ
		スコープ3 <sup>*2</sup>	①2030 ②2050	①2019年度比40%削減 ②ネットゼロ
再生可能エネルギーの導入	事業活動で消費する電力への再生可能エネルギーの導入率	①ビル事業の保有不動産 ②すべての事業活動	①2030 ②2050	①40% ②100%
ZEB・ZEH <sup>*3</sup> の開発促進	新規開発物件におけるZEBの開発比率	オフィスビルおよび物流施設	2030	原則として100%
	新規開発物件におけるZEHの開発比率	分譲マンション	2030	原則として100%
グリーンビルディング認証 <sup>*4</sup> の取得	新規開発物件におけるグリーンビルディング認証の取得比率	オフィスビルおよび物流施設	2030	原則として100%

（出所：当社グループ 統合報告書 2022）

今後、ZEB・ZEH等への需要増加が見込まれるなか、当該ZEB・ZEHの開発促進を含む省エネ及び効率化の促進、再生可能エネルギーの普及、及び顧客の環境意識の向上は、更なるテナント獲得機会の創出に繋がる取り組みであり、当社グループの更なる企業価値向上への貢献が期待される（図表 7）。

<図表 7> リスク・機会の特定

リスク・機会の特定、重要度評価

	種類	内容	影響を受ける期間
リスク	物理的 急性	◆ 大雨の頻発、激甚化 開発・販売：開発中不動産の工期の長期化・建築費の増加 運営・管理：保有物件の浸水による設備故障、ライフライン等の機能停止	短期
	物理的 慢性	◆ 温度の上昇 運営・管理：日射・高熱による保有物件の機械設備故障	短期
	移行 政策・法規制	◆ カーボンプライシング 開発・販売：鉄鋼、セメント等の資材調達価格の増加 運営・管理：電力等のエネルギーコストの上昇	中期
	移行 政策・法規制	◆ 環境関連の認証基準の強化 開発・運営・管理：基準を満たすために必要な資材の調達や設備導入	中期
機会	移行 製品・サービス	◆ 省エネ・効率化の促進／再生可能エネルギーの普及／顧客の環境意識の向上 開発・運営・管理：● グリーンビルディング、ZEB・ZEHなどへの需要増加、供給に関する費用の減少 ● 創エネ・省エネ対応の強化によるテナント獲得機会の増加	中期
	移行 製品・サービス	◆ 環境法令の強化による評価向上 開発・運営・管理：自社の環境配慮ビルの評価向上	中期

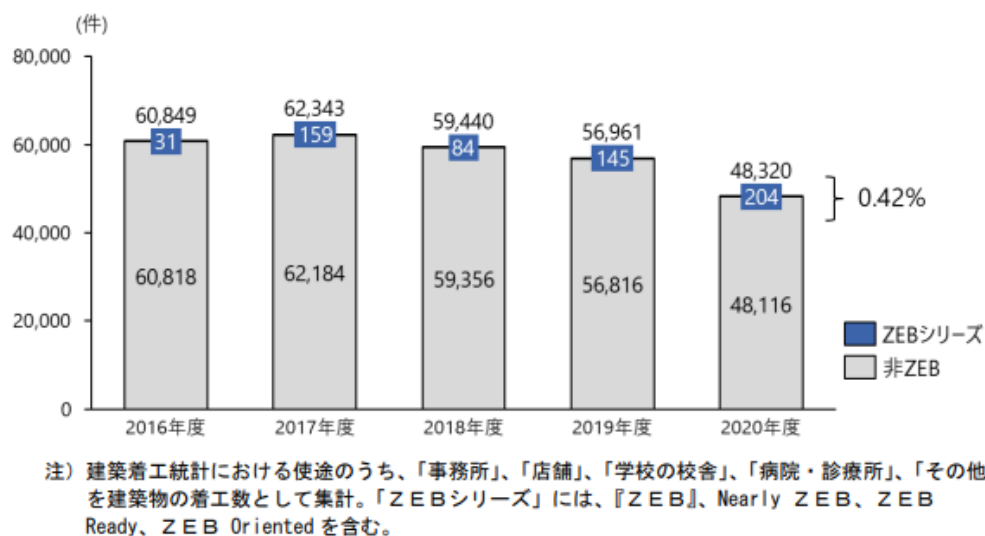
（出所：当社グループ サステナビリティレポート 2022）

#### (4) SPTの野心性

##### ① ZEB・ZEH 認証取得の現状との比較

現状の政府の方針としては、2050年のカーボンニュートラル実現の姿を見据えつつ、2030年に目指すべき住宅・建築物の姿として、2030年の野心的な目標の実現に向けて技術的かつ経済的に利用可能な技術を最大限活用し、「新築される住宅・建築物についてZEB・ZEH基準の水準の省エネ性能の確保」が目指されている一方、現在の不動産業界における新築建築物のZEB認証の取得状況は、2020年度において全体の0.42%と、極めて小さな割合に留まっている（図表 8）。

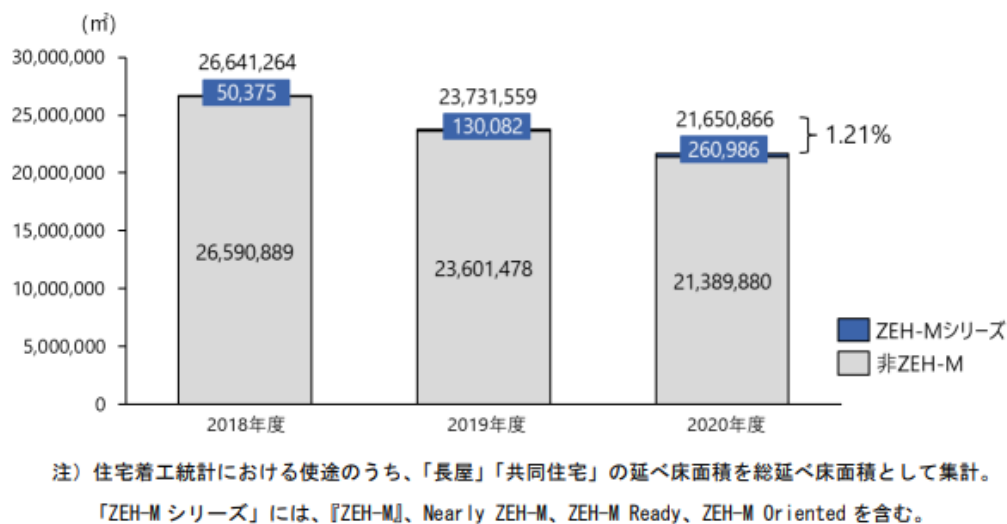
<図表 8> 新築建築物に占める ZEB 化の推移 (フロー)



(出所：ZEB・ZEH-M 委員会「更なる ZEB・ZEH-M の普及促進に向けた ZEB・ZEH-M 委員会の今後について」)

また、ZEH 認証の一例である新築集合住宅の ZEH-M 認証の取得状況についても、2020 年度においては全体の 1.21%に留まっている (図表 9)。

<図表 9> 新築集合住宅に占める ZEH-M 化の推移 (フロー)



(出所：ZEB・ZEH-M 委員会「更なる ZEB・ZEH-M の普及促進に向けた ZEB・ZEH-M 委員会の今後について」)

したがって、本 DBJ-対話型 SLL で設定される SPT の水準は、日本の ZEB・ZEH 認証取得の現状を鑑みると、相応に野心的な水準であると考えられる。

## ② 国の指標との比較

当社は、2021年6月に、「2030年度までに原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいてZEB・ZEHを開発」という目標を日本政府及び業界他社に先駆けて公表していること、及び2023年2月の目標更新（対象の追加と達成時期の前倒し）を踏まえた本DBJ-対話型SLLで設定されるSPTの水準についても、2021年8月公表の「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」において明記されている「2030年度以降に新築される住宅・建築物についてはZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されていること」の水準を上回るものであることから、国の指標との比較においても野心的な水準であると考えられる。

## ③ 業界他社との比較

当社は、前述の通り業界他社のみならず日本政府にも先駆けて、2030年度までのZEB・ZEH開発目標を掲げ、2023年2月には2030年度以前も含むZEB・ZEH目標へと達成時期の前倒しを公表している。そのなかで現在ではZEBリーディング・オーナー登録制度に登録しながら、ZEB普及促進に貢献すること目指しており、2020年5月に竣工した当社の「Hareza Tower」では、超高層複合用途ビルで初めて「ZEB Ready」認証を取得している。

また、ZEH開発においてもZEHデベロッパー登録制度に登録し、ZEHの普及に積極的に取り組んでおり、2019年12月に竣工した「Brillia 弦巻」及び2022年9月に竣工した「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」においては「ZEH-M oriented」の基準を満たしている。

現在、大手業界他社の大半が、当社未達の目標を設定していることに鑑みれば、本DBJ-対話型SLLで設定されるSPTの水準は、業界他社との比較においても相当に野心的である。

## (5) KPI/SPTを達成するための戦略

一般的に、ZEB・ZEH認証の取得のためには、図表10のように、必要なエネルギーを減らす「パッシブ技術」とエネルギーを無駄なく効率的に使う「アクティブ技術」による省エネ施策、及び再生可能エネルギーを活用する創エネの施策の活用が想定されている。なかでも、本DBJ-対話型SLLで設定されるSPTを達成するためには、ZEB・ZEH認証のいずれの水準でも共通して求められる省エネ施策が重要になると考えられる。

<図表 10> ZEB 化に向けた省エネ・創エネ施策例



(出所：環境省 ZEB PORTAL)

実際に「Hareza Tower」の開発においては、省エネ施策として、LED 照明や明るさセンサー・人感センサー制御、高効率型空冷ヒートポンプパッケージの採用などの汎用性の高い設備システムの導入に加えて、事務所専用部における照明に照度 500lx 器具を選定するなど、適切な設計条件を導入することで「ZEB Ready」を取得している。更には、当社の物流施設「T-LOGI シリーズ」については、省エネ化の推進に加えて、各施設の屋上に大容量の太陽光パネルを設置して発電し、各施設での自家消費をするとともに、創出された余剰電力については自己託送の仕組みを用いて、当社グループが所有・管理・運営している商業施設に送電するなど、再生可能エネルギーの活用を通じた創エネ施策も実施しており、「T-LOGI 久喜」、「T-LOGI 横浜青葉」等で ZEB 認証を取得している。

また、「ZEH-M oriented」の取得のためには、ZEH 強化外皮基準を満たし、基準一次エネルギー消費量から 20%以上削減（創エネを除く）という条件を満たす必要があるが、当社の「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」においては、外壁等の断熱性能の向上や高効率給湯設備等を採用することにより、「ZEH-M oriented」基準を満たした物件の開発に至っている。



今後については、昨今の ESG に対する関心の高まりを背景に、引き続き ZEB・ZEH の開発が進められていくなか、当社としては「Hareza Tower」や「T-LOGI シリーズ」、「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」等の開発において経験を蓄積した省エネ施策を一層活用しながら、環境性能の高い物件を開発することで、更なる ZEB・ZEH 認証取得を目指す予定である。



＜参考＞ KPI/SPT のインパクト評価

SPT の影響度（インパクトの度合い）について、国連環境計画・金融イニシアティブが策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF：Positive Impact Finance）原則で提示されている 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）から検討を行った。

<p>多様性： 多様なポジティブ・インパクトがもたらされているか</p>	<p>本 DBJ-対話型 SLL の SPT 達成を通じたインパクトとしては、エネルギー・産業・まちづくり等、多様な分野におけるポジティブ・インパクトが期待できる。</p> <p>エネルギー分野においては、ZEB・ZEH 認証取得に向けた省エネ・創エネ施策を通じたエネルギー効率及び質の向上が考えられる。</p> <p>産業分野においては、新築オフィスビル及び物流施設の建造を通じて、資源利用効率の向上とクリーン技術及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、社会の持続可能性を向上させることが考えられる。</p> <p>まちづくり分野においては、当社が重点エリアに設定する東京都心においても ZEB・ZEH の開発が進むことを考えれば、当該エリアの魅力向上のみならず、環境負荷低減に関する社会要請に答えていくことが期待される。</p>
<p>有効性： 大きなインパクトがもたらされているか</p>	<p>現在当社は、東京の将来的な発展に貢献する開発プロジェクトを複数推進しており、東京駅至近に古くから保有する資産を活用することで、求められる都市機能や環境負荷低減を見据えた建替えを通じて、競争力の高いオフィスビルの供給を実施していく方針である。当該開発により、当社グループの賃貸利益の拡大につなげるとともに、東京都心の更なる魅力向上を図ることで、エリア全体の価値向上への貢献を企図しており、大きなインパクトが期待される。</p>
<p>効率性： 投下資本に対して相対的に規模の大きなインパクトが得られるか</p>	<p>当社は、ZEB・ZEH 認証取得に向けて省エネ・創エネ施策を実施していく方針であり、これを通じて将来的なテナント需要の獲得及び脱炭素社会実現に向けた貢献を果たすことが考えられることから、投下資本に対して相対的に規模の大きなインパクトが得られることが期待される。</p>

<p>倍率性： 公的資本及び／ または寄付に対 する民間資本活 用の度合い</p>	<p>本 DBJ-対話型 SLL において、本項目は評価対象外である。</p>
<p>追加性： 追加性の度合い</p>	<p>本 DBJ-対話型 SLL に設定された SPT は、以下の SDGs 目標とターゲットに資すると期待される。</p> <p> <b>目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p> <b>目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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及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。全ての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。</li> </ul> <p> <b>目標 11：住み続けられるまちづくりを</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ターゲット 11.6：2030 年までに、大気質及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。</li> </ul>

#### 4. ローンの特性（貸出条件との連動）

本 DBJ-対話型 SLL においては、3. の通り、SPT が事前に定義されており、当社と DBJ との間で締結した金銭消費貸借契約及び覚書において、SPT の達成状況と貸出条件等の連動について規定している。

ただし、本 DBJ-対話型 SLL 実行時点で予見し得ない状況により、KPI の測定方法・対象範囲、SPT の設定、及び前提条件に重要な影響を与える可能性のある想定外の事象が発生した場合には、変更内容の説明について当社より DBJ に対し共有する予定である。

また、SPT の設定等に重大な変更があった場合、当社はこれら変更内容を踏まえた従来評価基準と同等以上の野心度合いの SPT を設定すること等について DBJ と協議する予定である。

#### 5. レポーティングと検証

##### (1) 貸し手への報告

SPT に関するパフォーマンスの進捗状況及び達成状況に関する最新情報は、事前に定められた契約条件に従い、外部機関からの認証書類等と合わせて、年 1 回当社より DBJ へ報告を行う予定である。SPT の計算過程やその前提についても、可能な範囲で DBJ へ報告を行う。

##### (2) 一般的開示

当社は、本 DBJ-対話型 SLL の透明性の確保に向け、SPT の達成状況に関する情報について、当社のウェブサイト等にて開示する予定である。

#### 6. 内部レビュー

本 DBJ-対話型 SLL の実行に際し、上記 2 乃至 5 の事項にかかる SLLP 及び環境省ガイドラインへの適合性確認については、当社及び DBJ 間で交渉がなされ、内部レビューを選択するに至った。内部レビューの実施にあたっては、以下にまとめる当社の内部の専門的知識が活用され、DBJ はサステナビリティ評価認証融資等で蓄積してきた専門性にに基づき当社の内部レビューを支援した。

##### (1) 当社の内部専門性

当社は 2.(2)の通り、長期ビジョンにて「事業を通じて『社会課題の解決』と『企業としての成長』をより高い次元で両立する」旨を掲げており、2.(3)マテリアリティ、2.(4)GHG 排出量削減の中長期目標や 2.(5)中期経営計画の中でも上記の実現に向けた戦略を策定し、一貫した価値創造ストーリーのもと、先進的なサステナビリティ経営を展開している。

また、サステナビリティ推進体制として、2.(7)の通り社長が関与した上で、各コーポレート部門や事業本部が構成メンバーとなる全社横断的な体制が整えられている。

以上に鑑みれば、当社は十分な内部専門性を有しているものと認められる。

## (2) DBJ の内部専門性

DBJ は、2004 年に環境経営度合いを融資条件に反映させる世界初の商品である環境格付融資の取り扱いを開始した。以降、「DBJ サステナビリティ評価認証融資」

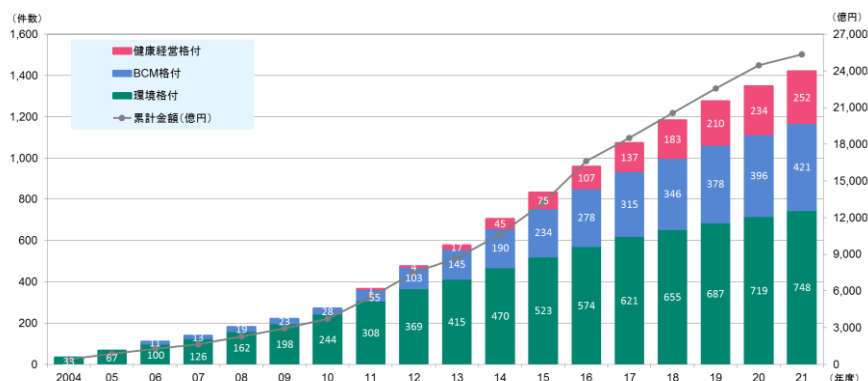
(2021/4 より、「DBJ 評価認証型融資」から名称変更。)として、環境に限らず防災・BCM、健康経営に関する企業の非財務評価を実施してきており、その実績は延べ1,000 件を超える (図表 11)。

DBJ サステナビリティ評価認証融資とは、DBJ が独自に開発したスクリーニングシステムにより、企業の非財務情報を評価して優れた企業を選定するという融資メニューである。企業との対話を通じて非財務情報を企業価値に反映させることで、サステナブルな活動に取り組む企業が金融市場やステークホルダーから正当に評価される環境を整備することを目指している。

DBJ サステナビリティ評価認証融資の評価を担うサステナブルソリューション部 (2021/6 より、「サステナビリティ企画部」より部署名変更。)は、営業部門とは独立して設置されている部署であり、約 25 名の従業員が所属している。企業の非財務面に関する取り組みを適切に評価する知見に加え、サステナブル・ファイナンス関連の基本的な知見を有している。また、サステナビリティ経営やサステナブル・ファイナンス等に精通した有識者からなるアドバイザリーボードを設けていることや、1,000 件を超える DBJ サステナビリティ評価認証融資の実績の中で本領域における先進企業と対話を実施することで、継続的に国際的な動向や最新知識の情報収集や意見交換を行う仕組みを構築している。

今般、DBJ サステナブルソリューション部は、DBJ サステナビリティ評価認証融資等を通して培ったサステナビリティに関する知見を活かし、本 DBJ-対話型 SLL における当社の内部レビュー実施を支援した。

<図表 11> DBJ サステナビリティ評価認証融資の実績 (2022年3月末時点)



2022.03末 実績	格付件数		格付融資 累計金額
	2021FY	累計	
環境格付	29件	748件	1兆6,684億円
BCM格付	25件	421件	5,360億円
健康経営格付	18件	252件	3,320億円
合計	72件	1,421件	2兆5,364億円

(出所：DBJ 作成資料)

### (3) 貸し手への事前説明

内部レビューを選択の選択にあたっては、上記当社の内部専門性を踏まえ、当社が内部レビューを実施するに足る十分な内部専門性を有することをDBJが確認した。

### (4) 一般的開示

本DBJ-対話型SLLの実行にあたり、当社はサステナビリティ・リンク・ローンに関するSPTの概要等について、ウェブサイト等において一般への開示を行う。

以上

**著作権©Development Bank of Japan Inc. 2023**

**当資料は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）により作成されたものです。**

本資料は DBJ-対話型サステナビリティ・リンク・ローン組成にあたり、「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（環境省ガイドライン）」に定める内部レビューの手続に基づき作成されたものであり、将来における状況への評価を保証するものではなく、また特定の取引等を勧誘・推奨するものでもありません。

本資料は、一般に入手可能な公開情報とともに借入人他との対話を通じて必要な補充を加え作成したものであり、当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性、適時性、網羅性、完全性、及び特定目的への適合性を保証するものではありません。当行は、本資料の誤りや変更等その他本資料のあらゆる使用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。

本資料は当行の著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を無断で転載・複製・翻案・改変等を行うことは禁じられています。

（お問い合わせ先）

株式会社日本政策投資銀行 サステナブルソリューション部