

—— JCR サステナビリティボンド評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. ——

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティボンド予備評価の結果を公表します。

## 野村不動産ホールディングス株式会社 サステナビリティボンドに対して予備評価 SU 1 を付与

評価対象	野村不動産ホールディングス株式会社 サステナビリティボンド
分類	無担保社債
発行額	100億円
利率	未定
発行日	2021年2月以降
償還日	未定
償還方法	満期一括償還
資金使途	①PMO 西新宿、②PMO 神田岩本町 II、③オウカス船橋の建設に関する事業、④H <sup>1</sup> T に関する事業（システム構築費および工事費）のファイナンス

### <サステナビリティボンド予備評価結果>

総合評価	SU 1
グリーン・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1
管理・運営・透明性評価	m1

## 第1章: 評価の概要

野村不動産ホールディングス株式会社（野村不動産 HD）は 2004 年 6 月に野村不動産株式会社を中心とする企業グループにおける純粋持株会社体制の構築を目的に設立された。同年 10 月には野村土地建物株式会社から野村不動産の株式の現物出資を受け、持株会社としての業務を開始している。

野村不動産 HD は、グループにおける戦略の立案と決定、経営資源の最適配分、マネジメントとモニタリングなど、グループ全体の重要事項に関する決定権を有している。さらには出資比率、人的関係などを考慮しても、傘下の事業会社との一体性が認められる。

野村不動産グループとしての事業セグメントとして、マンションを中心に戸建、宅地などの開発・分譲事業に、賃貸住宅事業とシニア事業を移管した「住宅部門」、オフィスビル・商業施設等を賃貸・転貸事業

にフィットネス事業を加えた「都市開発部門」、不動産を運用対象とした私募ファンドの運用および JREIT の運用受託などの「資産運用事業」、不動産の仲介業務、CRE 戦略をサポートする「仲介・CRE 事業」、ビルや住宅などの運営管理、修繕工事等を行う「運営管理事業」などがある。

野村不動産グループは、企業理念として「あしたを、つなぐー私たちは、人、街が大切にしているものを活かし、未来につながる街づくりとともに、豊かな時を人びとと共に育み、社会に向けて、新たな価値を創造し続けます」をステークホルダーへの約束として掲げており、この約束により、持続的な価値向上とサステナビリティへの貢献を目指すものとしている。

今般の評価対象は、野村不動産 HD が発行を予定しているサステナビリティボンド（本社債）である。本社債の発行代わり金の 100%は同社が定めたサステナビリティボンド・フレームワークの適格クライテリアを満たす物件への建設に関する資金および設備投資資金のリファイナンスに充当される予定である。

本社債によって調達した資金は、全額が①PMO 西新宿、②PMO 神田岩本町 II、③オウカス船橋の建設に関する資金、④H'T のシステム構築費および工事費のリファイナンスに充当される。一連の事業により、①および②についてはグリーンビルディング、③については高齢者を対象とした必要不可欠なサービスへのアクセス、④については多様な働き方を求める人々を対象とした社会経済的向上・エンパワーメントに資すると考えられる。以上から、本評価対象の資金使途は環境改善効果および社会的な便益を有するプロジェクトであると JCR は評価している。

資金使途の対象は、経営陣および専門的な知見を有する部署が関与した上で選定されていること、資金管理方法は細かく定められ、適切になされることが予定されていること、レポーティングに関し必要な事項について開示予定であることなどから、JCR は本社債の管理・運営体制が確立され、透明性も高いこと、加えて野村不動産 HD の経営陣が環境問題および社会問題を重要度の高い優先課題として位置付けていることについて確認した。

以上より、本社債について、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン・ソーシャル性評価（資金使途）」の予備評価を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティボンド予備評価」を“SU 1”とした。評価結果については次章で詳述する。本社債は、グリーンボンド原則<sup>1</sup>、ソーシャルボンド原則<sup>2</sup>、サステナビリティガイドライン<sup>3</sup>、および、環境省によるグリーンボンドガイドライン<sup>4</sup>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) グリーンボンド原則 2018 年版  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

2 ソーシャルボンド原則 2020 年版  
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

3 ICMA サステナビリティボンドガイドライン 2018 年版  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Sustainability-Bonds-Guidelines-June-2018-270520.pdf>

4 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>

## 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・ソーシャル性評価

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、本社債の資金使途の100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1』とした。

#### (1) 評価の視点

本項では最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすプロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途が環境および社会にネガティブな影響が想定される場合に、その影響について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ことについて確認する。最後に、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

##### 資金使途の概要

野村不動産グループは、サステナビリティボンド・フレームワークにおいて資金使途を以下の通り定めている。JCRは、サステナビリティボンド・フレームワークに「SU 1(F)」を付与している。

##### <グリーン適格要件>

下記のグリーン適格要件を満たす環境に関する性能を確認済の建物及び当該建物に関連する土地取得等含めた事業とします。

A.以下のいずれかの建物認証を債券の発行日から遡って過去36ヶ月以内に取得または、更新した建物。または、将来取得又は更新予定の建物。

- ・ CASBEE 建築（新築、既存、改修）または CASBEE 不動産（地方自治体による CASBEE 含む）における S ランク、A ランクもしくは B+ランク
- ・ LEED-BD+C（Building Design and Construction）または LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証における Platinum、Gold または Silver
- ・ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における 5 つ星、4 つ星または 3 つ星
- ・ DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星または 3 つ星
- ・ BCA（シンガポール建築建設局） Green Mark 認証における Platinum、Gold Plus または Gold

B.集合住宅における ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）に該当する住棟（ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented のいずれかの定義に該当する建物）

### <ソーシャル適格要件>

下記のいずれかの要件を満たす建物及び当該建物に関連する土地取得等含めた事業とします。

- ・ 防災：地震や台風などの自然災害の発生確率の高い日本において、災害時に「安全・安心」を提供する拠点機能を担う施設や装備に関する投資や出費であること。ビルの利用者のみならず、周辺の人々や周囲の帰宅困難者を受け入れる場所の確保、食料・資機材などの備蓄を含む。
- ・ 雇用の創出：社会課題を解決する事業の創出、雇用の機会が限定された人々による事業の立ち上げを図る中小事業者へのワーキングスペースや事業成長への機会の提供に関する投資や支出であること（オフィスの効率化や、起業及びさらなる成長のためにオフィスを構えたいなどの企業を中心としたニーズに資するために提供しているサービス付小規模オフィス「H'O」に関する事業が挙げられます）。
- ・ 高齢者・介護向けサービス：日本において急速に進む高齢化により増加する潜在的に脆弱な立場になる人々への生活に必要なサービスを提供するための投資や支出であること（高齢化の進行に伴う、介護や自立した生活が送れるような支援などのニーズに資するために提供している賃貸型シニアレジデンス「オウカス」に関する事業が挙げられます）。医療介護施設、介護離職への解決手段としての社会インフラを含む。
- ・ コミュニティ・エンパワーメント：
  - ① ライフスタイルの変化に伴う住まいへのニーズの多様化やオフィスに対する価値観の変化等を背景とした、人々の多様な働き方を支援する（テレワーク利用やサテライト促進などの多様な働き方のニーズに資するために提供しているシェアオフィス「H'T」に関する事業が挙げられます）。
  - ② 高齢化や単身世帯の増加により取り残される可能性のある人々へのネットワークや社会資源へのアクセスを提供する（地域に貢献するまちづくり活動の「ACTO」等が挙げられます）。

本社債の発行代わり金は、①PMO 西新宿、②PMO 神田岩本町Ⅱ、③オウカス船橋の建設に関する資金、④H'Tのシステム構築費および工事費のリファイナンスに全額充当される予定である。

#### ① PMO 西新宿

物件名称	PMO 西新宿
所在地	東京都新宿区西新宿 8-1-2
主要用途	事務所
敷地面積	892.27 m <sup>2</sup>
総貸室床面積	4,661.64 m <sup>2</sup>
階数	地上 13 階
竣工	2019 年 6 月
環境認証	DBJ Green Building 認証 3 つ星以上（予定）

## ② PMO 神田岩本町Ⅱ

物件名称	PMO 神田岩本町Ⅱ
所在地	東京都千代田区岩本町 2-2-4
主要用途	事務所
敷地面積	286.47 m <sup>2</sup>
総貸室床面積	1,946.36 m <sup>2</sup>
階数	地上 11 階
竣工	2021 年 1 月（予定）
環境認証	DBJ Green Building 認証 3 つ星以上（予定）

PMO シリーズでは、野村不動産が提供する中規模オフィスのブランド名である。旧耐震設計の中小ビルの建替えが社会課題となる中で、高品質な中小企業のビルが少ないことを背景に開発された。2020 年 12 月現在、首都圏に 15 棟、大阪に 1 棟展開している。

駅近の好立地で、スタイリッシュな外観とセキュリティ面をはじめとした機能性を備えた専有部を持ち、中規模なビルでありながら大規模なオフィスビルのようなグレードを持っているのが特徴である。デザインだけでなく、環境性能にも配慮されており、資金使途の対象となる 2 棟とも DBJ Green Building 認証 3 つ星以上を取得することが予定されている。

野村不動産グループでは、PMO を含め開発した物件に環境認証取得を推進しており、認証の取得率は 2017 年度から 2019 年度まで 3 年連続で 100% である。

## ③ オウカス船橋

「オウカス」は野村不動産グループが提供するサービス付き高齢者向け賃貸住宅のブランドである。人生を謳歌する住まい、というコンセプトよりブランド名がつけられており、入居する高齢者の健康寿命の延伸を目指すことをコンセプトとしており、運動・食事・睡眠など日常生活のサイクルの中で自然と健康になれる独自のプログラムと 24 時間見守りサービスなどのサポート体制を整えている。

野村不動産グループでは、少子高齢化を背景にした単身世帯や高齢世帯の増加、利便性の高い都市部への人口集中などに目を向け、多様な人々が、より快適な生活を過ごせるような環境整備として、「都市型コンパクトタウン」の開発を進めている。「都市型コンパクトタウン」は、住宅、商業施設、シニア向け施設、公園、病院、学校など、さまざまな機能を歩いて行ける範囲内に凝縮した街づくりをさし、あらゆる世代の人々に、安心や豊かさを提供しながら、周辺地域も含めたコミュニティを育み、その街ならではの個性をつくることを目指している。

野村不動産グループは、千葉県「ふなばし森のシティ」や兵庫県「ズットシティ」で都市型コンパクトタウンを開発しており、今般資金使途の対象となるオウカス船橋は「ふなばし森のシティ」内に開業されている。これより、物件そのものによる社会的便益に加え、周辺環境の利便性による社会的便益も期待できる。

#### ④ H<sup>1</sup>T

H<sup>1</sup>T は、野村不動産グループが展開するサテライト型シェアオフィスである。H<sup>1</sup>T は働き方の多様性を提供するため 2019 年より立ち上げられ、2021 年 1 月末現在、51 の直営店（13 の出店予定含む）、23 の提携店を運営している。資金使途の対象は、直営店で用いられるシステムの開発費用および工事費である。

野村不動産グループでは、オフィススペースとして、H<sup>1</sup>T の他に H<sup>1</sup>O（サービス付小規模オフィス）および既述の PMO をブランドとして開発・展開している。いずれのブランドも、顧客や市場との対話を通じて救い上げたニーズに応える「マーケットイン」の発想によりヒントを得て開発されており、独自性の高いサービスの提供につながっている。また、これらのラインナップにより、利用する企業のライフサイクルに応じて、適切なスペックを持つオフィスを提供することができる柔軟性もある。

### a. プロジェクトの環境改善効果および社会的便益について

- i. 資金使途の 100%が野村不動産 HD の適格クライテリアを満たしているプロジェクトに充当される予定であり、高い環境改善効果および社会的便益が期待される。

#### 資金使途の環境改善効果について

本社債の資金使途のうち PMO 西新宿および PMO 神田岩本町 II は、いずれも DBJ Green Building 認証の 3 つ星以上を取得予定であり、野村不動産グループがサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるグリーン適格要件を満たす。

したがって、JCR は本社債の資金使途について、いずれも高い環境改善効果を有すると評価している。

#### 資金使途の社会的便益について

本社債の資金使途のうち、③オウカス船橋は (1) (i)、④H<sup>1</sup>T は (2) (i) の観点でそれぞれ社会的課題の解決に資するものであり、野村不動産 HD がサステナビリティボンド・フレームワークにおいて定めるソーシャル適格要件を満たす。

##### (1) 必要不可欠なサービスへのアクセス

##### (i) シニア住宅

日本は、現在急速に進展する少子高齢化の問題に直面している。国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（2017 年 4 月推計）をみると、2025 年における 75 歳以上人口は約 2,180 万人で、全国のおよそ 5 人に 1 人が 75 歳以上の高齢者となる。2015 年時点では総人口の 26%だった 65 歳以上人口は、2025 年時点推計では、総人口の約 30%、全国で約 3,677 万人、東京都では約 332 万人に達すると予測されている。

国立社会保障・人口問題研究所による世帯数の将来推計（2017 年 4 月推計）では、世帯主年齢が 65 歳以上の一般世帯の総数は、2015 年の 1,918 万世帯から 2040 年の 2,242 万世帯へと 324 万世帯増加することになる。世帯主年齢が 75 歳以上の世帯は、2015 年の 888 万世帯から 2040 年の 1,217 万世帯へ、329 万世帯増加する。

2015年時点では75歳以上の世帯のうち、37.9%の世帯は未婚、離婚、別居、死別などによる「単独世帯」だったが、2040年には42.1%とほぼ半数が単独世帯となる見込みである。高齢者の単独世帯については、介護を要しない自立して生活できる高齢者であっても、有事の際の支援体制や孤独死防止の観点から、24時間管理体制や必要に応じて外部の介護・医療施設と連携している等のサービスが付帯された居住施設の整備が、今後の超高齢社会に向けて重要である。

また、健康寿命の延伸は、日本が直面する超高齢社会で、より多くの高齢者が長く健康を享受して生きていく社会を実現するという観点から重要である。平均寿命は年々伸長する一方、健康寿命とのギャップは2016年において男性で8.84年、女性で12.35年となっており、心身の老化や疾病によって健康な生活を送ることのできない高齢者が増加している。人々が長く健康に生活することは、政府のSDGsアクション2020でも重視されている社会的課題である。

野村不動産グループが開発・運営している賃貸型シニアレジデンス「オウカス」では、レジデンス事業を通じて、自立生活を行うことのできる高齢者が介護重度化しない取組を進めている。野村不動産グループで運営しているスポーツクラブである「メガロス」と協働で運動プログラムを作り、入居者の体力や健康状態を把握した上で体力の改善を目指すサポート体制を整えている。「オウカス」が高齢者向けに提供する各種サービスは、高齢者の健康寿命の延伸に資するものである。

さらに一部の「オウカス」では、野村不動産グループの住宅事業と連携して、分譲住宅とともに開発されている。これにより、高齢者とその家族が頻繁に往来できるような環境や、生活に必要なインフラや地域コミュニティがシニアレジデンスの周辺で提供され、利用者にとっての利便性の向上に資するものとなっている。

世代循環型の街づくりの考え方は、近所付き合いの低下や地域コミュニティの希薄化等に伴って、見守りのネットワークからこぼれ落ちる高齢者を救うために重要と考えられ、国土交通省のコンパクトシティ構想にも合致している。

以上より、野村不動産が提供するシニア住宅は高齢者を対象とした必要不可欠な基本的サービスの提供の観点から社会的便益があるとJCRは評価している。

## (2) 社会経済的向上・エンパワーメント

### (i) シェアオフィス

日本は、2000年代より特に少子高齢化により労働力不足が問題となりはじめており、解決手段の一つとして、仕事と育児・介護の両立ができるテレワークが挙げられる。

テレワークとは、ICT（情報通信技術）を活用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方をさす。本来勤務する場所から離れて、自宅もしくは自宅近くの場所で仕事することにより、介護や育児との両立をしながら働くことのみならず、ワークライフバランスの実現、生産性の向上、地域の活性化などへも寄与しうる、働き方改革の実現に資する働き方である。また、大災害発生時や感染症の流行時には、BCPの観点からも重視されている。

SDGsアクションプランにおいては、働き方改革が「SDGsを推進するための主な取組一覧」の一つに含まれており、一億総活躍社会、女性の社会進出などの日本の目標を働き方改革などにより実現させていくとしている。

テレワークには、在宅勤務、モバイルワークおよびサテライトオフィスの選択肢があるが、野村不動産HDでは、H/Tの展開を通じて、サテライトオフィスを提供しており、テレワークの推進については働き方改革への貢献を目指している。以上より、シェアオフィスの提供は社会的便益があるものとJCRは評価している。

以上より、JCR では本社債の資金使途について、いずれも社会的便益が高いものであると評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンプロジェクトについては「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「地域、国又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」、「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」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。ソーシャルプロジェクトは高齢者を対象とする「必要不可欠なサービスへのアクセス（シニア住宅）」および労働者を対象とする「社会経済的向上・エンパワーメント」に該当する。

## b. 環境・社会的リスクについて

野村不動産 HD では、プロジェクトの開発の際に安全品質基準に照らし仕様を決定している。当該基準は、環境面の配慮のみならず BCP、入居者のウェルネスを含めた社会的な側面も対象としており、開発対象のプロジェクトがネガティブな影響に繋がらないことを確認した上で進められる、これより、JCR は資金使途の対象となるプロジェクトが環境および社会に対する負の影響について、適切に配慮されていることを確認した。

## c. SDGs との整合性について

### i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、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 5：ジェンダー平等を実現しよう

**ターゲット 5.4.** 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。



#### 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 8：働きがいも経済成長も

**ターゲット 8.2.** 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。



#### 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、大気の水質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。

### ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs を達成するための具体的施策<sup>5</sup>」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

#### 実施指針 1. あらゆる人々の活躍の推進

特に関連が深いと思われる SDGs と日本の重点課題：8(働きがいも経済成長も)			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
一億総活躍社会の実現：働き方改革	働き方改革は、一億総活躍社会の実現に向けた横断的課題であり、最大のチャレンジ。同一労働同一賃金の実現など非正規雇用労働者の待遇改善、総労働時間抑制等の長時間労働是正、65 歳以降の継続雇用・65 歳までの定年延長企業の奨励等の高齢者就労促進に取り組み、多様な働き方の選択肢を広げる。		「ニッポン一億総活躍プラン」に掲げられた指標

(参考) 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。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 では、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「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」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。

<sup>5</sup> 全国務大臣を構成員とする持続可能な開発目標 (SDGs) 推進本部により定められた持続可能な開発目標 (SDGs) 実施指針の具体的施策。

## 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、調達資金の充量が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営体制および透明性評価は、最上位である『m1』とした。

### 1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、サステナビリティボンドを通じて実現しようとする目標、プロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および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

野村不動産グループは、サステナビリティボンドの発行に関し以下の目標を掲げている。

当社グループは、企業理念として「あしたを、つなぐー私たちは、人、街が大切にしているものを活かし、未来につながる街づくりとともに、豊かな時を人びとと共に育み、社会に向けて、新たな価値を創造し続けます」をステークホルダーへの約束として掲げています。この理念は、事業を通じた取り組みの中で私たちが常に心に留める大切なものであり、お客さまや社会に対しての「私たちの約束」です。また、これは当社グループが持続的な価値向上に向けて目指す姿でもあり、すべての活動のベースになっています。

野村不動産グループは、2020年度から2027年度を対象とする中期経営計画で、上記の企業理念とともに、4つの価値創造テーマ『豊かなライフスタイル・ワークスタイルの実現』『「利便性」「快適性」「安心・安全」に優れた多機能な街づくり』『地球環境・地域社会の未来を見据えた街づくりとコミュニティ形成』『良質な商品・サービスのグローバル展開』を公表している。本フレームワークの適格クライテリアを満たすグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトは、この価値創造テーマのうちそれぞれ特に、『地球環境・地域社会の未来を見据えた街づくりとコミュニティ形成』『「利便性」「快適性」「安心・安全」に優れた多機能な街づくり』に該当し、これらを以て企業理念の目指す新たな価値創造につながりうるものと考えられる。これよりJCRは、野村不動産HDによる本社債の発行は、野村不動産グループの目標と整合的であると評価している。

##### b. 選定基準

野村不動産HDのサステナビリティボンドにおける資金使途の選定基準は、フェーズ1に記載の通りであり、JCRはこの選定基準について、高い環境改善効果および社会的便益が期待できると評価している。

##### c. プロセス

資金使途の対象は、野村不動産HDの資金部とサステナビリティ推進部の担当者が選定し、資金部担当役員により最終決定される。サステナビリティの専門部署および経営陣が選定のプロセスに関与しており、プロセスが明確であるとJCRでは評価している。

## 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が、サステナビリティボンドの発行により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトのそれぞれに充当されること、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。

また、サステナビリティボンドにより調達した資金が、早期に各適格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

本社債の発行代わり金はフェーズ 1 で記載したプロジェクトの建設に関する資金等のリファイナンスに全額充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

発行代わり金は 1 ヶ月程度でリファイナンスに充当されることが予定されている。本社債にかかる追跡管理は野村不動産 HD の資金部によって専用の帳票を用いて行われる。当該帳票は定期的に担当役員によって確認される仕組みとなっており、また内部監査および会計監査の対象ともなっているため、適切な統制が働くことになる。

以上より、JCR では、野村不動産 HD における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、サステナビリティボンド発行前後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、サステナビリティボンド発行時点において評価する。

### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

#### a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

野村不動産 HD ではグループウェブサイトまたは統合レポート上で、適格事業の概要、適格事業別の充当額と未充当額、(未充当額がある場合は) 充当予定時期、新規ファイナンスとリファイナンスの割合を資金の充当状況として開示する予定である。なお、資金使途の対象となるプロジェクトが本社債の償還までに売却などにより適格クライテリアを満たさなくなった場合、野村不動産 HD は適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトに関する資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当することを企図している。

#### b. 環境改善効果にかかるレポーティング

野村不動産 HD では、環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティングとして、以下の項目を開示することを予定している。

##### (1) 環境改善効果

- ・ グリーン適格要件を満たす事業を構成する物件・事業の名称、取得した認証のレベルと取得・再取得時期
- ・ グリーン適格要件を満たす事業のポートフォリオレベルでの
  - －CO<sub>2</sub>排出量
  - －エネルギー使用量

－水使用量

(2) 社会的便益

指標	高齢者・介護向けサービス	コミュニティ・エンパワーメント		
アウトプット	<input type="checkbox"/> オウカスの概要	<input type="checkbox"/> H <sup>1</sup> T の概要		
アウトカム	<input type="checkbox"/> 高齢者向け住宅の利用者数	<input type="checkbox"/> H <sup>1</sup> T の拠点数、会員数		
インパクト	<p>「人、街が大切にしているものを活かし未来につながる街づくりとともに、豊かな時を人びとと共に育み社会に向けて、新たな価値を創造し続けること」</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> 高齢者が安心して暮らせる住宅供給の状況（オウカスの竣工状況、各々の利用者数等）         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> オフィス利用の結果、多様な働き方を実現した利用者の状況（拠点数、会員数）         </td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> 高齢者が安心して暮らせる住宅供給の状況（オウカスの竣工状況、各々の利用者数等）	<input type="checkbox"/> オフィス利用の結果、多様な働き方を実現した利用者の状況（拠点数、会員数）
<input type="checkbox"/> 高齢者が安心して暮らせる住宅供給の状況（オウカスの竣工状況、各々の利用者数等）	<input type="checkbox"/> オフィス利用の結果、多様な働き方を実現した利用者の状況（拠点数、会員数）			

JCR では、野村不動産 HD の定める本社債に関する開示項目および開示頻度が適切であると評価している。

## 4. 組織のサステナビリティに対する取り組み

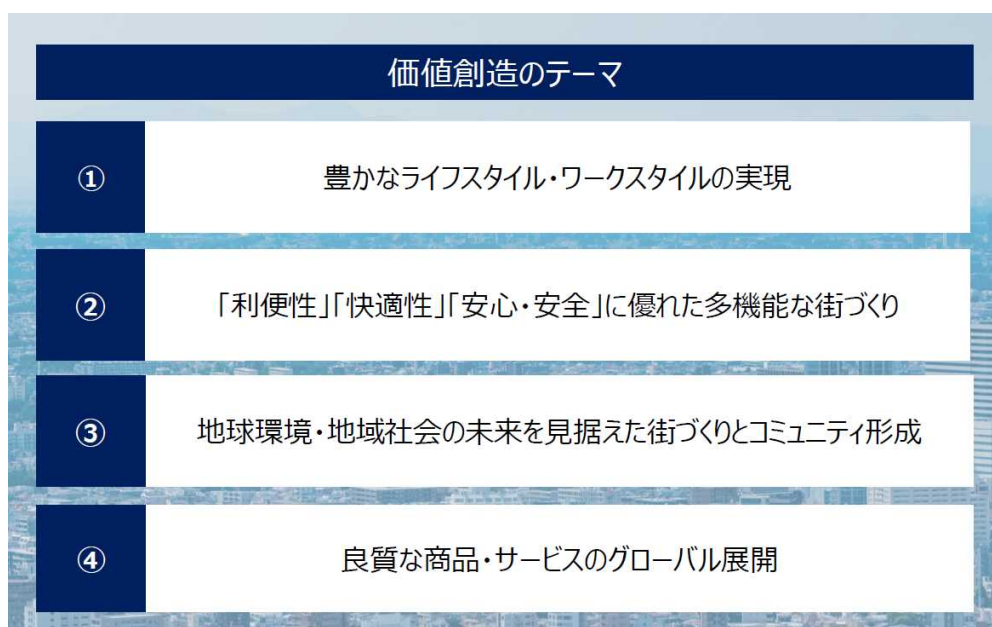
### (1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る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、サステナビリティボンド発行方針・プロセス、プロジェクトの選定基準など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

野村不動産グループは、2020年3月から2028年3月の9年間を対象期間とする中期経営計画「New Value, Real Value」において、グループ企業理念「あしたを、つなぐ」を掲げている。グループ企業理念は「私たちの約束」とタイトルがあり、人、街が大切にしているものを生かし、未来（あした）につながる持続可能な街づくりと、街に集う人びととともに豊かな時を共に育みながら、価値創造をしていくという思いが込められている。

野村不動産グループでは、目指す未来（あした）に起こりうること、そして現在と未来との差異に基づき、中期経営計画の対象期間で目指す価値創造を以下の4つと定めている。



(出典：野村不動産グループ 中期経営計画)

本フレームワークの適格クライテリアを満たすプロジェクトおよびサービスは、これら価値創造のテーマのいずれかに沿ったものであり、野村不動産 HD が不動産開発および不動産に関連するサービスを通して様々な環境問題・社会問題に向かいあい、解決に貢献することで、未来につながる街づくりを目指している。

野村不動産グループでは、サステナビリティマネジメントを行う合議体として、野村不動産 HD の代表取締役副社長兼グループ COO を委員長とするサステナビリティ委員会を設置しており、サステナビリティに関する方針、活動の審議、決定などを行いグループ各社と連携している。2020年4月には事務局としてサステナビリティ推進部が新設され、より着実に取り組みを推進していく体制が構築されている。野村不動産グループのサステナビリティに係る活動には、外部の有識者やコンサルタントなどの専門的知見を生かしたうえで、客観性を以て進められている。

野村不動産 HD は、「国連グローバル・コンパクト」、「責任投資原則」および「国連環境計画・金融イニシアティブ」に署名しており、2020年9月にはTCFD（貴行関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づいた情報開示を行うとのリリースを公表している。また、2020年11月には、野村不動産グループの温室効果ガス排出量削減目標（2030年までに2019年度比、温室効果ガス（CO<sub>2</sub>）排出総量スコープ1・2およびスコープ3を各々35%削減）に関し、国際的イニシアチブ「SBTi（Science Based Target Initiative）」の認定を取得しており、従来から行っている環境負荷低減の取組をより強化している。

以上より、JCRでは、野村不動産 HD がサステナビリティを経営の優先課題ととらえ、自社とグループ会社の事業活動を通じて精力的に課題解決に取り組んでいると評価している。

## ■評価結果

本社債について、JCRサステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金用途）」の予備評価を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCRサステナビリティボンド予備評価」を“SU 1”とした。本社債は、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則、サステナビリティボンドガイドライン、環境省によるグリーンボンド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サステナビリティファイナンス評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1	SU 1	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs2	SU 2	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs3	SU 3	SU 3	SU 4	SU 5	評価対象外
	gs4	SU 4	SU 4	SU 5	評価対象外	評価対象外
	gs5	SU 5	SU 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

## ■評価対象

発行体：野村不動産ホールディングス株式会社（証券コード：3231）

### 【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
野村不動産ホールディングス株式会社 サステナビリティボンド	100億円	2021年2月 以降	未定	未定	JCRサステナビリティボンド評価 : SU 1 グリーン性・ソーシャル性評価 : gs1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）梶原 敦子・菊池 理恵子

## 本件サステナビリティボンド評価に関する重要な説明

### 1. JCR サステナビリティボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティボンド評価は、評価対象であるサステナビリティボンドの発行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およびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティボンド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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該サステナビリティボンドで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画または状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティボンドの発行により調達される資金が環境、社会的課題に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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 サステナビリティ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 サステナビリティボンド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 サステナビリティボンド評価上の第三者性

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を問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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を問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティボンド評価は、評価の対象であるサステナビリティボンド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、価格変動リスク等）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 サステナビリティボンド評価は 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 サステナビリティボンド評価は、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 サステナビリティボンド評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR サステナビリティボンド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。

### ■用語解説

**JCR サステナビリティボンド評価**：サステナビリティボンドの発行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またはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティボンド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、SU 1、SU 2、SU 3、SU 4、SU 5 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 (気候変動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の定める 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