セカンドオピニオン

2021 年 1 月 19 日

野村不動産ホールディングス株式会社
野村不動産グループ・サステナビリティボンド・フレームワーク

格付企画調査室 ESG 評価部
担当アナリスト：篠原 めい

格付投資情報センター（R&I）は、2021 年 1 月に策定された野村不動産グループ・サステナビリティボンド・フレームワークが国際資本市場協会の「ソーシャルボンド原則 2020」（SBP2020）、「サステナビリティボンド・ガイドライン 2018」、「グリーンボンド原則 2018」及び環境省の「グリーンボンドガイドライン 2020 年版」に適合していることを確認した。オピニオンは下記の見解に基づいている。

■オピニオン概要

(1)調達資金の使途

賃貸オフィスビルの「PMO」および分譲マンション「PROUD」は十分な省エネ性能に加え、内部の設計・品質基準やサプライチェーン全体で取り組む CSR 調達ガイドラインに沿った包括的な配慮がなされており、グリーンビルディングとして明確な環境改善効果が見込める。防災および BCP の拠点は大規模災害発生時の帰宅困難者対策に資するものであり、SBP2020 に例示される事業区分では「基本的インフラ整備」に該当する。「H¹O」は小規模賃貸オフィスにおける質と経済合理性を同時に追求することでスタートアップ企業の事業活動を支援する。スタートアップの生産性向上を通じて社会全体のイノベーションや雇用の創出に資するものとしてポジティブな社会的成果が見込め、「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。サービス付き高齢者向け住宅「OUKAS」は日本の超高齢社会が必要とする地域包括ケアシステムの構築に貢献するものであり、「必要不可欠なサービスへのアクセス」に該当する。サテライト型シェアオフィス「H¹T」は短時間勤務にも適した生産性の高いオフィス環境をテレワーカーに提供することで柔軟かつ多様な働き方の促進に貢献する。地域づくりに向けた支援事業「ACTO」は地域共生社会の文脈の中に位置付けられ、いずれも「社会経済的エンパワーメント」に該当する。

(2)プロジェクトの評価と選定のプロセス

適格事業はいずれも「野村不動産グループの CSR・ESG 方針」で定めるグループ方針や目標・指標との関連性が明確であり、野村不動産グループが推進するサステナビリティの文脈の中に位置づけられる。グリーン適格要件は国内外で広く活用されている環境認証または国内における ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の定量的な判断基準を参照しており、いずれもグリーンビルディングとして妥当なレベルを設定している。資金使途の候補となるプロジェクトにつき専門的知見を有するサステナビリティ推進部が環境・社会の観点から検証を実施しリスク低減を図る。プロジェクトの評価・選定は妥当な内部プロセスを経ている。

(3)調達資金の管理

調達資金の充当および管理はフレームワークに記載の方法で資金部が行う。未充当資金は現金または現金同等物として管理し、発行から 3 年程度で大半の充当を完了する予定である。調達資金の充当後に物件の売却等により未充当資金が発生する場合は、適格要件を満たす他のプロジェクトに遅滞なく再充当する。

(4)レポーティング

グリーンビルディングのインパクト・レポーティングとして CO2 排出量およびエネルギー使用量、水使用量といった妥当な指標が開示される。ソーシャルプロジェクトのインパクト・レポーティングでは、国際資本市場協会が求めるアウトプット、アウトカム、インパクトについて対象事業の性質を踏まえた指標が開示される。アウトカム指標には賃貸オフィスビルのテナント数や高齢者向け住宅の利用者数といった定量的な成果が含まれている。

株式会社格付投資情報センター　Copyright(C) 2021 Rating and Investment Information, Inc. All rights reserved.

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目２２番地テラススクエア（お問い合わせ）マーケティング本部　カスタマーサービス部　TEL 03-6273-7471

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。また、R&I は、適合以外の事柄につき意見を表明するものではなく、資金調達の目的となる成果の証明、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、セカンドオピニオンに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、セカンドオピニオンに関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき本稿末尾をご覧下さい。

発行体の概要

- 総合不動産の一角で、事業展開力に優れる。顧客目線に立った「マーケットイン発想」や「品質へのこだわり」から生まれた分譲マンション「PROUD」が市場に深く浸透している。収益不動産の開発も数多く手掛けており、中でも「PMO」（プレミアム・ミッドサイズ・オフィス）は立地やスペックに優れた中規模オフィスというコンセプトで新たな市場を開拓し、他社が追随する中でも競争力を維持している。

1. 調達資金の使途

(1)対象プロジェクト

- 調達資金は以下の対象事業に関する投資や支出に全額充当する（新規またはリファイナンス）。事業カテゴリーは以下に該当する。

<table>
<tr><th rowspan="2">対象事業</th><th colspan="2">事業カテゴリー[1]</th></tr>
<tr><th>グリーン</th><th>ソーシャル</th></tr>
<tr><td>1 中規模ハイグレードオフィス「PMO」の建設に関する事業</td><td rowspan="2">グリーンビルディング／省エネルギー</td><td></td></tr>
<tr><td>2 ZEH に対応した分譲マンション「PROUD」の建設に関する事業</td><td></td></tr>
<tr><td>3 防災および BCP の拠点に関する事業</td><td></td><td>基本的インフラ整備</td></tr>
<tr><td>4 サービス付小規模オフィス「H[1]O」に関する事業</td><td></td><td>社会経済的向上とエンパワーメント</td></tr>
<tr><td>5 賃貸型シニアレジデンス「OUKAS」に関する事業</td><td></td><td>必要不可欠なサービスへのアクセス</td></tr>
<tr><td>6 サテライト型シェアオフィス「H[1]T」に関する事業</td><td></td><td rowspan="2">社会経済的向上とエンパワーメント</td></tr>
<tr><td>7 コミュニティ活性化を目指したまちづくりの活動「ACTO」等に関する事業</td><td></td></tr>
</table>

[1] 国際資本市場協会のグリーンボンド原則及びソーシャルボンド原則に示さる事業区分。グリーン適格カテゴリーとして 10 カテゴリー、ソーシャル適格カテゴリーとして 6 カテゴリーが示されている。

(2)対象事業の事業カテゴリーと環境改善効果・社会的成果、ネガティブな影響

グリーンカテゴリー：グリーンビルディング、省エネルギー

対象事業：1. 中規模ハイグレードオフィス「PMO」の建設に関する事業

- **事業概要：**オフィスに対する価値観の変化を捉えた中規模ハイグレードオフィス「PMO」（プレミアム・ミッドサイズ・オフィス）は中小企業やスタートアップ向けの賃貸オフィスである。PMO のコンセプトは「大規模ビルと同等の機能性とグレードを持つ中規模オフィス」であり、機能面とデザイン性の両面からスペックを追求し従来型の中規模オフィス対比で付加価値を高めている。

- **環境改善効果：**新規に開発する収益不動産において環境認証（DBJ Green Building、LEED、CASBEE、BELS 等）の取得率 100%を目指している。環境性能については「設計基準」・「品質マニュアル」で十分なスペックを定義しており、設計・施工の各段階で一級建築士が検査することで遵守を徹底している。環境認証の取得を前提に、設計基準・品質マニュアルにおいて外皮断熱や複層ガラスの採用による断熱効果、空調や照明における省エネ設備機器の導入、エネルギーマネジメント、廃棄物管理・リサイクル、節水、耐震・BCP などグリーンビルディングとして求められる配慮事項を網羅している。鉄道駅から徒歩圏内の交通利便性の高い立地を選定し、必要に応じて駐輪場も設置する。

  野村不動産グループの CO2 排出量削減目標は国際イニシアチブ The Science Based Targets initiative (SBTi)[2]より「Well below 2C」の認定[3]を受けている。建設時または販売した商品の使用時の CO2 排出量に相当するスコープ 3 のマネジメントにおいては、設計時の一次エネルギー消費量削減率（BEI）を重視している。R&I は建築物省エネ法が定める誘導基準（非住宅の場合 BEI で 0.8 以下）を十分に上回るスペックが設計基準によって担保されていることを確認した。

  調達資金は以下の適格要件を満たす物件のみに充当される。グリーン適格要件は国内または ASEAN 諸国で広く活用されている環境認証（参考：補足資料１）を参照しており、いずれにおいても妥当な認証レベルを設定している。

  適格要件：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 ランクまたは 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

  ネガティブな影響への配慮：「野村不動産グループ CSR 調達ガイドライン」を策定し、サプライチェーン全体で廃棄物・資源利用・生物多様性等に関する適切な管理を推進している。建設会社等のサプライヤーに対しても施工段階での有害化学物質や廃棄物の適正管理・削減を促している。周辺環境や生物多様性への配慮に努め、原材料調達においても生物多様性保全と持続可能な資源利用に配慮している。特

[2] 企業の GHG 削減目標が科学的な根拠と整合したものであることを認定する国際的なイニシアチブ。気候変動対策に関する情報開示を推進する機関投資家の連合体である CDP、国際環境 NGO の世界資源研究所（WRI）と世界自然保護基金（WWF）、国連グローバル・コンパクト（UNGC）の 4 団体が 2014 年 9 月に設立し、現在もこの 4 団体が事務局となって運営している。5~15 年先を目標年として企業が設定する GHG 排出削減目標が、世界の気温上昇を産業革命前より 2℃を十分に下回る水準（Well Below 2℃）に抑えるか、または 1.5℃に抑える水準と整合的であることを認定している。

[3] 2020年11月、野村不動産グループの温室効果ガス（CO_2）排出総量削減目標「2030年までに2019年度比、温室効果ガス（CO_2）排出総量スコープ１・２およびスコープ３（建物の建設時または販売した商品の使用時）を各々35%削減する」がSBTiより認定を受けた。

に木材について違法伐採された木材が使用されないよう適切な注意を払うとともに、再生材・認証材などの持続可能な方法で生産された木材を活用するよう促している。また、土地の取得に際しては地域住民への十分な説明を実施し、所在地の国・自治体が求める環境関連法令等の遵守および必要に応じて環境への影響調査を実施している。土壌汚染や水質汚染等の問題が残る土地取得が排除されている。

賃貸オフィスビルの「PMO」は十分な省エネ性能に加え、内部で定める設計基準・品質マニュアルやサプライチェーン全体で取り組む CSR 調達ガイドラインに従った包括的な配慮がなされており、グリーンビルディングとして明確な環境改善効果が見込める。

中規模ハイグレードオフィス「PMO」の一例

●補足資料 1

LEED

概要：LEED は省エネと環境に配慮した建物・敷地利用を先導するとのコンセプトで米国グリーンビルディング協会（USGBC:US Green Building Council）が 1998 年に開発したグリーンビルディング認証。正式名称"Leadership in Energy and Environmental Design"の頭文字をとった LEED（リード）の名で知られる。北米をはじめ中国・インドなど世界約 180 ヶ国で実績があり、国際的に最も普及しているグリーンビルディング認証。新築系を対象とする「(非住宅の）設計・建設」「内装の設計・施工」「住宅」「エリア開発」、既存の建築物を対象とする「運用・管理」「再認証」の中から用途に応じた評価システムを選択して申請。USGBC が現在も開発・運営を行っており、設計・施工各段階での申請手続等はオンラインで完結。

特徴：「立地と交通」「サステナブル・サイト」「水の効率的利用」「エネルギーと大気」「材料と資材」といった複数のカテゴリーのスコアリングによる総合評価（最高 110 点)。各カテゴリーの必須条件を満たしたうえで加点を積み上げていき、累計ポイントによって標準認証（同 40～49）／Silver（同 50～59）／ Gold （同 60～79）／ Platinum（同 80 以上）のいずれかが決まる。米国の建築物省エネ基準にあたる ASHRAE Standard 90.1-2010（v4.1 で 2016 に更新予定）または USGBC が承認する同様の基準をベースラインとする。評価基準の更新にあわせてエネルギー性能の必須条件を厳格化する方向にある。

（次頁に続く）

CASBEE

概要：CASBEE（建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）は、建築物に対する総合的な環境性能評価のニーズから 2001 年に国土交通省が支援する産学連携プロジェクトとして開発された。日本で最も普及しているグリーンビルディング認証であり、日本の建築物省エネ法や建築基準法、その他環境規制をベースにした評価ソフトや手順書が一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）のウェブサイトから入手できる。政令指定都市を中心とする一部の地方自治体では一定規模以上の建築物を建設する際に CASBEE による自己評価の提出を義務付けるなど、建築行政における活用も進んでいる。

特徴：省エネ・省資源といった建築物の環境負荷低減性（Load Reduction）と室内の快適性や景観への配慮といった環境品質（Quality）を独立に評価する点が特徴。スコアリングによる総合評価であるが、Q の値を分子、L の値を分母に算出される指標「建築物の環境効率（BEE：Built Environment Efficiency）」によって C（劣っている）、B－（やや劣る）、B+（良い）、A（大変良い）、S（素晴らしい）のいずれかに決まる。

BELS

概要：BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は一次エネルギー消費量もしくは BEI の値により住宅・建築物の省エネ性能（設計性能）を的確に評価・表示を行うための制度。国土交通省の「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」に基づき、一般社団法人住宅性能評価・表示協会に登録する BELS 評価機関が第三者認証を実施する。米国の ENERGY STAR や欧州の EPC と同種の省エネ性能特化型のグリーンビルディング認証で 2014 年に開始。

特徴：建築物の BEI に応じて星の数で 5 段階評価する。住宅・非住宅とも BEI が省エネ基準相当の場合で 2 つ星、誘導基準を満たす場合 3 つ星以上となる。建物全体の評価だけでなくテナント単位や共同住宅の住戸単位の評価取得も可能である。

DBJ Green Building 認証

概要：DBJ Green Building 認証は 2011 年に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した日本のグリーンビルディング認証。建築物の環境性能と社会的機能の双方からの総合評価。DBJ が制度全体を統括し、不動産鑑定の専門家である日本不動産研究所（JREI）が認証を実施する。専門家による実査やインタビューによる審査がプロセスに組み込まれている。

特徴：省エネ・省資源といった環境性能（配点割合で約 40%）に加え、利用者の快適性（約 20%）、危機に対する対応力（約 15%）、多様性・周辺環境への配慮（約 15%）、ステークホルダーとの協働（約 10%）の 5 つのカテゴリーから建築物における「環境・社会への配慮」を 5 段階評価。5 つ星で国内トップクラス、4 つ星で極めて優れている、3 つ星で非常に優れているとされる。社会面の配点も高いのが特徴。

Green Mark

概要：Green Mark は 2005 年にシンガポールの建築建設局 BCA（Building and Construction Authority）が開発したグリーンビルディング認証。LEED をベースに熱帯性気候にあったクライテリアにカスタマイズしたもので、シンガポール本国では延床面積 2,000 ㎡以上の建築物の環境性能に一定基準の適合義務を課すなど建築行政での活用が進んでいる。認証主体である BCA は建築計画の申請プロセスの中で建築士などの有資格者が作成した環境性能評価やエビデンスの提出を求めている。信頼性のある環境認証として ASEAN 域内でも認知されはじめている。

特徴：気候に適した設計（最大ポイント 30）、エネルギー効率（同 30）、資源保護（同 30）、室内環境の快適性・健康（同 30）、先進的な取り組み（ボーナスポイントとして最大 20）の 5 カテゴリーからなる総合評価である。各カテゴリーの必須条件を満たしたうえで加点を積み上げていき、累計ポイントによって Gold（50～59 ポイント）／ Gold＋（60～69 ポイント）／ Platinum（70 以上ポイント）のいずれかが決まる。LEED が「エネルギーと大気」に重きを置いた配点であるのに対して Green Mark は全カテゴリーに均等に配点している点が特徴。エネルギー消費量削減率に関しては、Gold+では 25%以上、Platinum では同 30%以上が要件になっている。

グリーンカテゴリー：グリーンビルディング、省エネルギー

対象事業：2. ZEH に対応した分譲マンション「PROUD」の建設に関する事業

- **事業概要：**顧客目線に立った「マーケットイン発想」や「品質へのこだわり」から生まれた分譲マンション「PROUD」ブランドが市場に深く浸透している。用地選定から販売まで一貫して自社で行う「製・販・管一貫体制」に支えられ、野村不動産グループの代名詞ともなっている。サステナビリティの取り組みで推進している総合的な環境負荷低減の観点から、「PROUD」において ZEH[4]（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の開発に取り組んでいる。

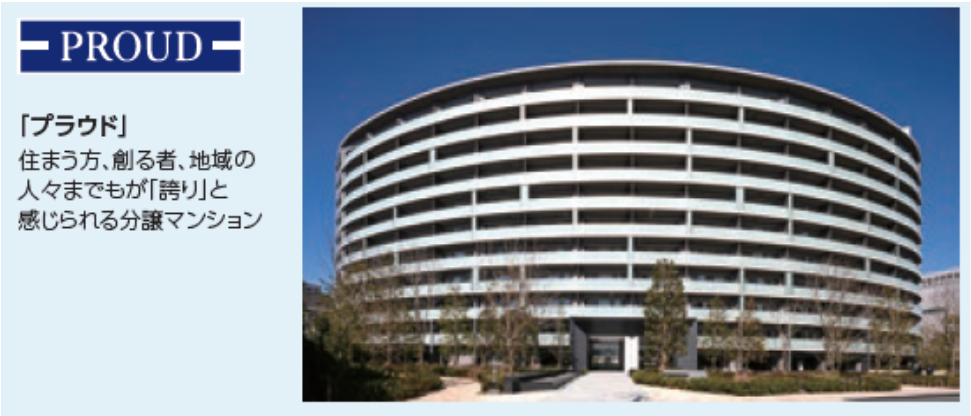
- **環境改善効果：**分譲マンション「PROUD」では最高レベルの断熱等性能等級に加え、複層ガラスや LED 照明の採用等が標準仕様となっている。「環境評価&チャレンジシート」は集合住宅に求められる省エネ性能や各種配慮事項を網羅したもので、事業推進担当者による報告を内部で義務付けている。環境評価&チャレンジシートには一次エネルギー消費量や BELS で 3 つ星以上（建築物省エネ法の誘導基準以上）の達成状況が記載され、サステナビリティの「4 つの重点テーマ」である「安心・安全」「環境」「コミュニティ」「健康・快適」の各観点からの取り組み状況等とともに報告される。

  調達資金は以下の適格要件を満たす住棟のみに充当される。適格要件は集合住宅における ZEH の設計ガイドラインが定める定量的な判断基準を参照している。最低要件である ZEH-M Oriented が BEI で 0.8 以下を満たすことから、建築物省エネ法が定める誘導基準（住宅の場合 BEI で 0.9 以下）を十分に上回る省エネ性能を担保しているといえる。

  適格要件：ZEH-M/ Nearly ZEH-M/ ZEH-M Ready/ ZEH-M Oriented **のいずれかに該当する住棟**

- **ネガティブな影響への配慮：**「野村不動産グループ CSR 調達ガイドライン」を策定し、サプライチェーン全体で廃棄物・資源利用・生物多様性等に関する適切な管理を推進している。建設会社等のサプライヤーに対しても施工段階での有害化学物質や廃棄物の適正管理・削減を促している。周辺環境や生物多様性に配慮した開発・緑化の実施に努めるとともに、原材料調達における生物多様性保全と持続可能な資源利用に配慮している。特に木材について違法伐採された木材が使用されないよう適切な注意を払うとともに、再生材・認証材などの持続可能な方法で生産された木材を活用するよう促している。また、土地の取得に際しては地域住民への十分な説明を実施し、所在地の国・自治体が求める環境関連法令等の遵守および必要に応じて環境への影響調査を実施している。土壌汚染や水質汚染等の問題が残る土地取得が排除されている。

分譲マンション「PROUD」においては十分な省エネ性能に加え、内部で定める環境評価&チャレンジシートやサプライチェーン全体で取り組む CSR 調達ガイドラインに従った包括的な配慮がなされており、グリーンビルディングとして明確な環境改善効果が見込める。



分譲マンション「PROUD」の一例

[4] ZEH とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した住宅」とされる。

ソーシャルカテゴリー：基本的インフラ整備

対象となる人々：自然災害の罹災者を含む弱者、基本的な物資とサービスへのアクセスが不足している人々

対象事業：３．防災および BCP の拠点に関する事業

- **事業概要：**野村不動産グループは PMO の防災および BCP の拠点（「N-FORT」（エヌ・フォート）等）を設置している。有人対応および 72 時間対応可能な非常用発電機と 2,000 人分の非常食や毛布を備え、周辺の人々や周囲の帰宅困難者の受け入れ場所を提供している。

- **社会的課題と成果：**東京都が作成した「首都直下地震による東京の被害想定報告書」によれば、東京湾北部地震（M7.3 の規模）が起きた場合に東京都内で約 448 万人の帰宅困難者が発生すると見込まれている。東日本大震災時には都内で約 352 万人、全国で約 515 万人の帰宅困難者が発生したと推計されている[5]。大勢の帰宅困難者が一斉に帰宅すると道路や歩道で大渋滞が発生し救助・救命活動に支障をきたす。行政が対策を実施していく「公助」だけでなく、個人や企業による自主的な取組、「自助」「共助」も含め、社会全体で帰宅困難者対策を進めていくことが課題となっている。

  東京都が示す帰宅困難者対策の基本的考え方によれば、そうした大規模災害時にとるべき対策として一斉帰宅の抑制、一時滞在施設の確保、迅速な安否確認と正確な情報提供体制、代替輸送の体制整備といった帰宅支援が必要とされる。

  防災および BCP の拠点（「N-FORT」等）は生活必需品の備蓄や一時滞在所、情報通信手段の確保といった各種取り組みにより、帰宅困難者の施設内待機を可能とするもの。社会全体で取り組む帰宅困難者対策に資するものであり、ポジティブな社会的成果が見込める。

- **ネガティブな影響への配慮：**複数拠点で運営することで災害発生時における相互のバックアップ体制が確保される。

防災および BCP の拠点は生活必需品の備蓄や一時滞在所、情報通信手段の確保といった各種取り組みにより帰宅困難者の施設内待機を可能とするもの。社会全体で取り組む帰宅困難者対策に資するものであり、ポジティブな社会的成果が見込める。SBP2020 に例示される事業区分では自然災害の罹災者を含む弱者、基本的な物資とサービスへのアクセスが不足している人々を対象とした「基本的インフラ整備」に該当する。

ソーシャルカテゴリー：社会経済的向上とエンパワーメント

対象となる人々：スタートアップ、少人数でオフィスの開設を目指す人々

対象事業：4．サービス付小規模オフィス「H^1O」に関する事業

- **事業の概要：**野村不動産グループはスタートアップ企業など少人数のオフィス需要に向けてサービス付小規模オフィス「H^1O」（エイチ・ワン・オー）を提供している。受付や応接・会議室等をシェアすることでテナントの専有面積を小型化し賃料の負担軽減を図る。敷金・保証金も不要とするなどオフィス開設に係る初期コストを低減することでスタートアップ企業の創業を支援する。オフィスの運営面でも複合機・シュレッダー等のリース料や清掃費等のランニングコストを圧縮して賃料に組み込み効率化を目指す。スタートアップ企業が商談等の場で交渉力を十分発揮できるよう、基本設計から共用部の内装、セキュリティに至るまで同社の中規模ハイグレードオフィス「PMO」と同等の内容を提供する。

[5] 内閣府「帰宅困難者対策の実態調査結果について ～3 月 11 日の対応とその後の取組～」より。

- **社会的課題と成果：**スタートアップ企業の育成が日本のイノベーション戦略において重要な課題となっている。大企業とのオープンイノベーションの重要性[6]に加え、新規雇用の創出という観点からもスタートアップ企業への期待は大きい（参考：補足資料２）。

  一般的にスタートアップ企業は従来からある物やサービスを革新的・効率的に製造・販売するか、あるいは需要が十分に顕在化していない分野の物やサービスを提供することを事業目的とする。事業は大きな不確実性を伴うことから、通常は金融機関からの融資にハードルがある。そのため、ベンチャーキャピタルや事業会社といった出資者から直接必要な資金を調達している例が多く[7]、資金面で不安定な場合が多い。

  スタートアップ企業を支える金融市場は日本でも徐々に整備されつつあるが、成功事例が少ないことから資金の供給側でも適正な企業価値評価を行うだけの知見が得られていないといった課題[8]もあり、未だ発展途上段階といえる。2015 年から 2017 年にかけてのスタートアップ企業への出資額（対 GDP 比）を諸外国と比較すると米国 0.445%、中国 0.341%、インド 0.334%に対して日本は 0.022%と経済規模に比して低い水準に留まっている。

  資金面での脆弱性が公正な取引や自由な競争の障害になっている可能性も指摘[9]されており、法制面での環境整備も進められているところである。足元では新型コロナウイルス感染症の影響下で出資者の投資意欲が削がれ、資金調達に悪影響が生じることも懸念されている。

  「H¹O」は小規模賃貸オフィスにおける質と経済合理性を同時に追求することでスタートアップの事業活動を支援する。スタートアップの生産性向上を通じて社会全体のイノベーションや雇用の創出に資するものとしてポジティブな社会的成果が見込める。

- **ネガティブな影響への配慮：**サプライチェーン全体で取り組む「野村不動産グループ CSR 調達ガイドライン」を通じて有害化学物質や廃棄物の適正管理・削減、木材等の原材料調達における生物多様性保全と資源循環への配慮を促している。

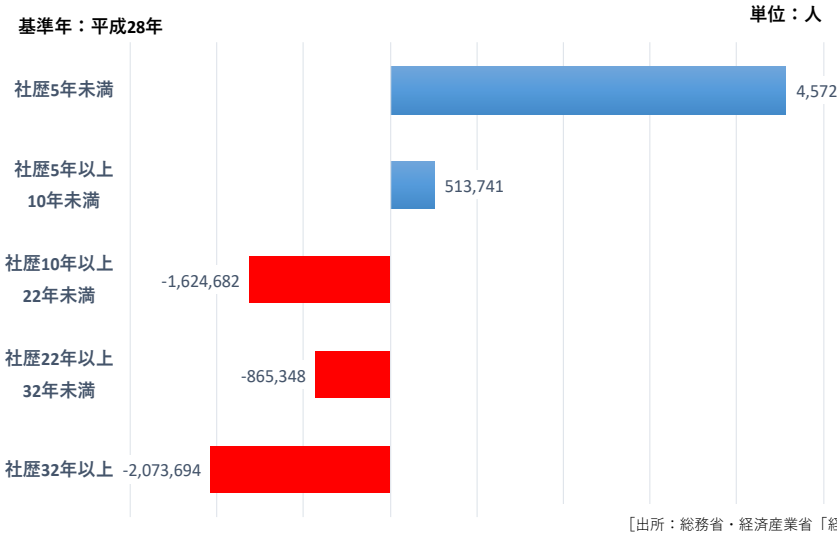
「H¹O」は小規模賃貸オフィスにおける質と経済合理性を同時に追求することでスタートアップの事業活動を支援する。スタートアップの生産性向上を通じて社会全体のイノベーションや雇用の創出に資するものとしてポジティブな社会的成果が見込める。SBP2020 に例示される事業区分ではスタートアップを対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。

サービス付小規模オフィス「H¹O」の一例

[6] オープンイノベーション・ベンチャー創造協議会、事務局 国立研究開発法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構「オープンイノベーション白書 第三版 日本におけるイノベーション創出の現状と未来への提言」より。
[7] 公正取引委員会「スタートアップの取引慣行に関する実態調査報告書」（令和 2 年 11 月）より。
[8] 経済産業省 産業技術環境局「新たなイノベーションエコシステムの構築に向けて」（令和元年 10 月）より。
[9] スタートアップと大企業との事業連携について、公正取引委員会は令和元年 6 月 14 日に公表した「製造業者のノウハウ・知的財産権を対象とした優越的地位の濫用行為等に関する実態調査報告書」において、製造業における中小企業のノウハウ・知的財産権に係る取引について独占禁止法上問題に該当し得る事例が確認されるとともに、スタートアップが置かれている取引環境についても「投資が先行し、資金力も乏しいベンチャー企業においては取引先との関係で劣位に陥りやすくなる場合もあると考えられ、事業者においては今回の実態調査においてこのような点を指摘する意見等が多く寄せられていることに留意が必要である。画期的な技術を持ったベンチャー企業による新規参入があっても、競争の結果としてではなく、優越的地位にある取引先による不当な行為によって市場から退出させられるようでは我が国における競争が活力を喪失してしまうおそれがある。」との懸念を示している。

●補足資料 2

2-1 事業者の社歴別に見た雇用創出　～社歴10年未満の事業所が多くの雇用を生み出している～



（備考）1．平成28年経済センサス活動調査を基に開設時期別の事業所における従業者数から平成24年経済センサス活動調査の同様の従業者数を減じ，平成24年から平成28年にかけての従業者数の変化を計算。平成25年から平成28年の4年間は平成28年経済センサス活動調査の従業者数。

2．国・地方公共団体以外の民営の事業所で個人経営、会社以外の法人（独立行政法人、特殊法人、認可法人、財団法人等）、法人でない団体（協議会、後援会、同窓会、労働組合等）を除いたものを対象とした。

［出所：総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」（平成24年，平成28年）よりR&I作成

ソーシャルカテゴリー：必要不可欠なサービスへのアクセス

対象となる人々：高齢者

対象事業：5．高齢者の介護支援や自立支援を目的とした賃貸型シニアレジデンス「OUKAS」に関する事業

- **事業概要：**野村不動産グループは住宅開発やスポーツクラブの運営で培ったノウハウを組み合わせ、健康維持・増進に取り組む賃貸型シニアレジデンス「OUKAS」を開発・運営している。「OUKAS」はサービス付き高齢者向け住宅であり、運動・食事・睡眠における日常生活支援や24時間見守りサービスなどを機能として提供する。

- **社会的課題と成果：**「団塊の世代」が75歳以上となる2025年の日本では、およそ5.5人に一人が75歳以上高齢者となり、認知症の高齢者の割合や世帯主が高齢者の単独世帯・高齢者夫婦のみ世帯の割合が増加していくと推計されている。特に首都圏をはじめとする都市部では急速に高齢化が進むことが見込まれる。こうした社会構造の変化や高齢者のニーズの高まりに対応するため、自治体を中心に「地域包括ケアシステム」（後述）の構築が社会課題となっており、サービス付き高齢者向け住宅の整備もその内部に位置づけられている。

  地域包括ケアシステムとは、地域の事情に応じて高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活を営むことができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制のことをいう。高齢者のニーズに応じた住宅や日常生活を支えるさまざまなサービスを確保していく必要性から「高齢者の住居の安定確保に関する法律等」（厚生労働省・国土交通省「高齢者すまい法」）が策定され、所定の条件を満たしたサービス付き高齢者向け住宅の供給を行政が支援[10]している。

  「OUKAS」はサービス付き高齢者向け住宅として地域包括ケアシステムの一要素に位置づけられる。高齢者に安全・安心な住まいを提供することで持続可能な社会の構築に貢献するものと期待され、ポジティブな社会的成果が見込める。

10　スマートウェルネス住宅等推進事業（国土交通省）でサービス付き高齢者向け住宅の整備費を支援しているほか、自治体独自で助成制度を設けている場合もある。

- **ネガティブな影響への配慮：**高齢者すまい法の登録基準が定めるバリアフリー構造等や状況把握・生活相談サービスを備えている。フィットネスやコミュニティカフェの定期的な開放、近隣保育所の行事への共用部の貸し出しなどにより地域との多世代間交流に努めている。

  新型コロナウイルス感染症の影響下においては、館内消毒・換気の徹底、食堂の運用変更（対面着座禁止）、健康管理サービスの運用変更（個別プログラムや WEB プログラムの活用）等の感染症対策を講じている。従業員の健康面にも配慮し、感染防止対策を講じた業務体制を整備している。

  サプライチェーン全体で取り組む「野村不動産グループ CSR 調達ガイドライン」を通じて有害化学物質や廃棄物の適正管理・削減、木材等の原材料調達における生物多様性保全と資源循環への配慮を促している。

「OUKAS」はサービス付き高齢者向け住宅として地域包括ケアシステムの一要素に位置づけられる。高齢者に安全・安心な住まいを提供することで持続可能な社会の構築に貢献するものと期待され、ポジティブな社会的成果が見込める。SBP2020 に例示される事業区分で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」に該当する。

賃貸型シニアレジデンス「OUKAS」の一例

ソーシャルカテゴリー：社会経済的向上とエンパワーメント

対象となる人々：多様な働き方を求める人々（女性など）

対象事業：６．柔軟かつ多様な働き方の促進に資することを目的としたサテライト型シェアオフィス「H^1T」に関する事業

- **事業の概要：**野村不動産グループはテレワークによる柔軟かつ多様な働き方の促進に資することを目的としたサテライト型シェアオフィス「H^1T」（エイチ・ワン・ティー）を全国主要都市 74 ヵ所（2021 年 1 月時点、出店予定・提携含む）に展開している。短時間勤務にも対応するため利用時間数に応じた課金制度としている。オープンスペースのほか電話・WEB 会議に対応した個室席や会議室を設置しオフィスの生産性を高めている。

- **社会的課題と成果：**女性の就業率の上昇や共働き世帯の増加等を背景に人々の価値観やライフスタイルが大きく変化している。内閣府が実施するワーク・ライフ・バランスの希望と現実に関する世論調査によると、「仕事を優先したい」との希望が少ないのに対して「実際に仕事を優先している」との回答が男女ともに多い結果となっており、希望と現実が大きく乖離している（参考：補足資料３）。長時間労働を見直し仕事と生活の調和のとれた働き方を社会全体で支援していくことが重要な社会課題となっている。

世界最高[11]の高齢化が今後も続くであろうことを踏まえれば、労働力を確保していくためにこれまで以上の就業率を実現していく必要がある[12]。持続可能な社会を構築していくうえで育児・介護など個人のライフスタイルやライフステージに応じた柔軟かつ多様な働き方の実現が求められている。

テレワークは働く場所と時間に係る制約を緩和し、より自由度の高い働き方を可能とする。行政主導でテレワークの環境整備[13]が進められてきたことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響下でテレワークの活用が急速に進んでいる。2020 年 4 月中旬時点で大企業の約 98%[14]、5 月下旬～6 月上旬時点で東京都の企業の約 67%[15]が実施していたほか、新型コロナウイルス感染症の影響下でテレワークを経験した人の割合は全国平均で約 35%[16]となっている。

サテライト型シェアオフィス「H¹T」は短時間勤務にも適した生産性の高いオフィス環境をテレワーカーに提供する。柔軟かつ多様な働き方の促進に貢献するものと期待され、ポジティブな社会的成果が見込める。

- **ネガティブな影響への配慮：**現在は法人会員向けの利用に限っているが、需要動向を踏まえつつ利用者の裾野を広げることも検討されている。サプライチェーン全体で取り組む「野村不動産グループ CSR 調達ガイドライン」を通じて有害化学物質や廃棄物の適正管理・削減、木材等の原材料調達における生物多様性保全と資源循環への配慮を促している。

  新型コロナウイルス感染症の影響下においては、密を回避するための個室の増設や運用変更（対面着座禁止）、消毒・換気の徹底、空間清浄機の設置等の感染症対策を講じている。

サテライト型シェアオフィス「H¹T」は短時間勤務にも適した生産性の高いオフィス環境をテレワーカーに提供する。柔軟かつ多様な働き方の促進に貢献するものと期待され、ポジティブな社会的成果が見込める。SBP2020 に例示される。事業区分では、女性や多様な働き方を求める人々を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。

サテライト型シェアオフィス「H¹T」の一例

[11] 内閣府「令和 2 年版　高齢社会白書」より。2015 年における先進諸国の高齢化率を比較して見ると、日本は 26.6%と世界最高水準である（ドイツ 21.2%、スウェーデン 19.6%、フランス 18.9%、イギリス 18.0%、米国 14.6%）。日本は 1980 年代までは下位、90 年代にはほぼ中位であったが、2005 年には最も高い水準となり、今後も高水準を維持していくことが見込まれている。

[12] 厚生労働省「令和 2 年度 厚生労働白書 令和時代の社会保障と働き方を考える」より。

[13] 企業等に雇用される労働者が行ういわゆる雇用型テレワークに関する普及促進策として、テレワーク相談センターや国家戦略特別区域制度に基づいて設立した東京テレワーク推進センターを通じた相談対応、企業等に対する労務管理に関する専門家の派遣、事業主を対象としたセミナー等の開催、テレワークに先進的に取り組む企業等に対する表彰、テレワーク導入経費に係る支援、テレワーク宣言をした企業の取り組みの紹介、新型コロナウイルス感染症対策として新たにテレワークを導入した中小企業事業主を支援するためのテレワーク助成金の新設等が挙げられる。

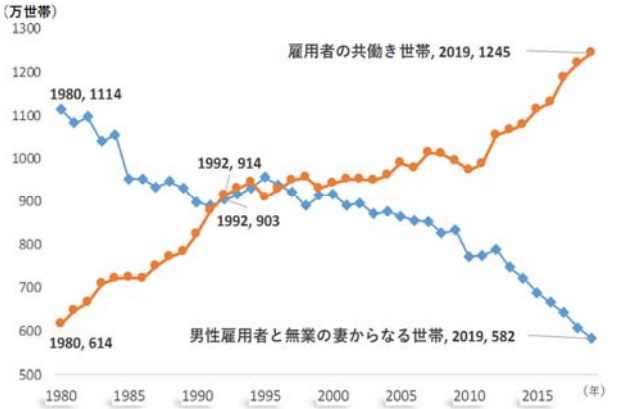
[14] 一般社団法人日本経済団体連合会「緊急事態宣言の発令に伴う新型コロナウイルス感染症拡大防止策各社の対応に関するフォローアップ調査」による。
調査期間は 2020 年 4 月 14 日～4 月 17 日であり、会員企業 1,470 社を対象に実施し 406 社から回答を得た。

[15] 東京商工会議所「テレワークの実施状況に関する緊急アンケート」調査結果による。調査期間は 2020 年 5 月 29 日～6 月 5 日であり、会員企業 12,555 社を対象に実施し 1,111 社から回答を得た。

[16] 内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」（令和 2 年 6 月）より。

●補足資料 3

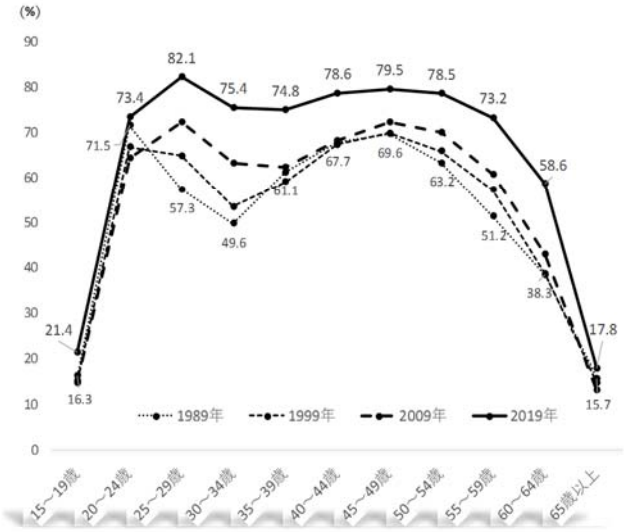
3-1 共働き等世帯数の年次推移
～中心は共働き世帯にシフトしている～



（備考）1．「男性雇用者と無業の妻からなる世帯」とは、2017年までは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者、（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、就業状態の分類区分の変更に伴い、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。2．「雇用者の共働き世帯」とは、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。3．2010年及び2011年は、岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。4．「労働力調査特別調査」と「労働力調査（詳細集計）」とでは、調査方法、調査月などが相違することから、時系列比較には注意を要する。

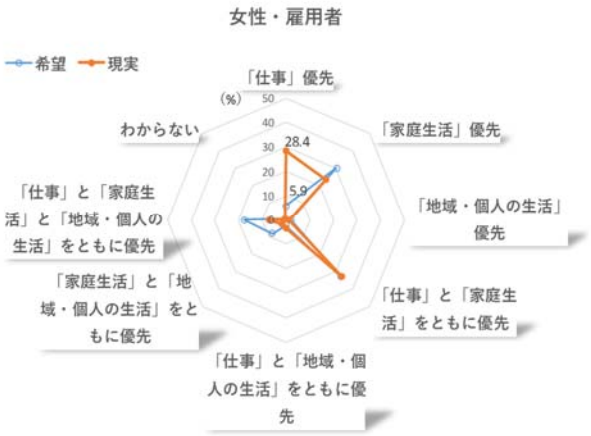
［出所：1980～2001年は総務省統計局「労働力調査特別調査」、2002年以降は「労働力調査（詳細集計）」よりR&I作成］

3-2 女性の年齢階級別就業率の変化
～全年齢階級で女性の労働参加が進んでいる～



［出所：総務省統計局「労働力調査」よりR&I作成］

3-3 ワーク・ライフ・バランスの希望と現実　～男女ともに仕事の優先度に関する希望と現実のギャップが最も大きい～



質問事項：生活の中での、「仕事」、「家庭生活」、地域活動・学習・趣味・付き合いなどの「地域・個人の生活」の優先度について、あなたの希望に最も近いものとあなたの現実・現状に最も近いものを１つずつお答えください。

［出所：内閣府「男女共同参画社会に関する世論調査」（令和元年度）よりR&I作成］

ソーシャルカテゴリー：社会経済的向上とエンパワーメント

対象となる人々：高齢者など社会において孤立する可能性のある人々・コミュニティ

対象事業：７．地域・エリア全体のコミュニティ活性化を目指したまちづくりの活動「ACTO」等に関する事業

- **事業概要**：「ACTO」（アクト）の目的はまちづくりの支援である。野村不動産グループが地域コミュニティの拠点となる共用スペースをコミュニティに提供する。エリアマネジメントのための法人を組織し、情報発信サイト等を活用しながら継続的にコミュニティの活動を支援する。

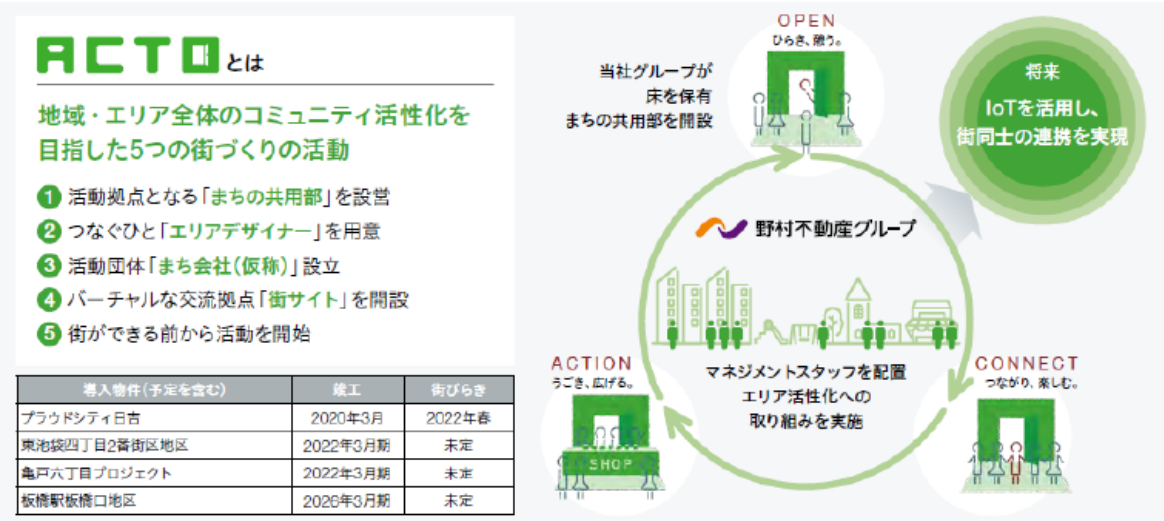
- **社会的課題と成果**：少子高齢・人口減少、地域社会の脆弱化といった社会構造の変化の中で、人々が様々生活課題を抱えながらも住み慣れた地域で自分らしく暮らしていけるよう、地域住民等が支えあい、一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに作っていくことのできる「地域共生社会」の実現が求められている。

  地域共生社会の実現に向けて 2020 年 6 月に「地域共生社会の実現のための社会福祉法等の一部を改正する法律」が成立した。相談支援・参加支援・地域づくりに向けた支援を一体的に実施する事業（重層的支援体制整備事業）やその財政支援に関する規定の創設等を内容とするもので、2021 年の施行に向けて具体的な指針等が整備されていくことになっている。

  ACTO は世代や属性を超えて交流できる場や居場所の確保、多様な関係者によるプラットフォーム形成など交流・参加・学びの機会のコーディネートを提供するものであり、地域共生社会の文脈の中に位置付けられる。事業内容は地域との一体性が高く、全体としてポジティブな社会的成果が見込める。

- **ネガティブな影響への配慮**：周辺のマンション住人のみならず地域の一般の人々や法人、学校、行政機関等の活動の場としても利用可能である。法人の事業内容は自治体が推進する都市計画やまちづくりビジョン等に沿ったものであり、地域の課題解決や魅力向上に資する取り組みに限定されている。エリアマネジメントの主体となる法人に関して、組織概要や事業内容、財務構成等の詳細が一般に公開されている。

「ACTO」は地域づくりに向けた支援事業として地域共生社会の文脈の中に位置付けられる。事業内容は地域との一体性が高く、全体としてポジティブな社会的成果が見込める。SBP2020 に例示される事業区分では高齢者など社会において孤立する可能性のある人々・コミュニティを対象とした「社会経済的エンパワーメント」に該当する。



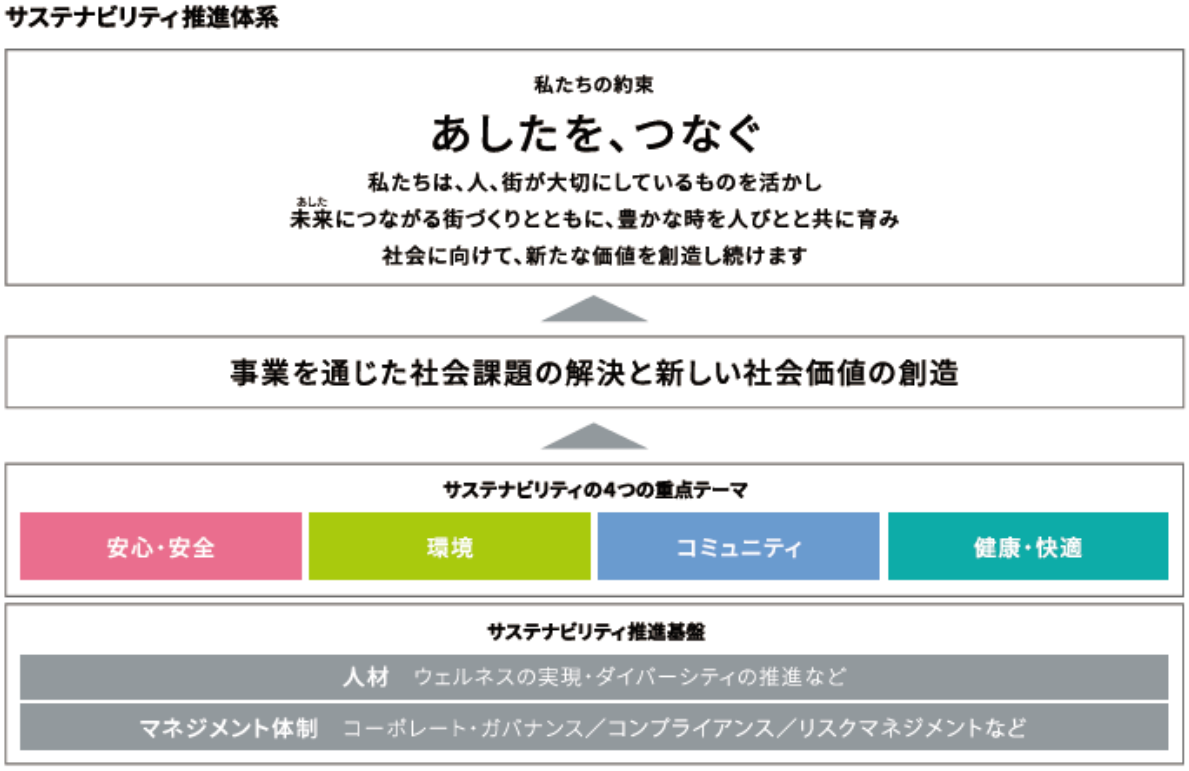
地域・エリア全体のコミュニティ活性化を目指したまちづくり「ACTO」

賃貸オフィスビルの「PMO」および分譲マンション「PROUD」は十分な省エネ性能に加え、内部の設計・品質基準やサプライチェーン全体で取り組む CSR 調達ガイドラインに沿った包括的な配慮がなされており、グリーンビルディングとして明確な環境改善効果が見込める。防災および BCP の拠点は大規模災害発生時の帰宅困難者対策に資するものであり、SBP2020 に例示される事業区分では「基本的インフラ整備」に該当する。「H¹O」は小規模賃貸オフィスにおける質と経済合理性を同時に追求することでスタートアップ企業の事業活動を支援する。スタートアップの生産性向上を通じて社会全体のイノベーションや雇用の創出に資するものとしてポジティブな社会的成果が見込め、「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。サービス付き高齢者向け住宅「OUKAS」は日本の超高齢社会が必要とする地域包括ケアシステムの構築に貢献するものであり、「必要不可欠なサービスへのアクセス」に該当する。サテライト型シェアオフィス「H¹T」は短時間勤務にも適した生産性の高いオフィス環境をテレワーカーに提供することで柔軟かつ多様な働き方の促進に貢献する。地域づくりに向けた支援事業「ACTO」は地域共生社会の文脈の中に位置付けられ、いずれも「社会経済的エンパワーメント」に該当する。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

(1)包括的な目標、戦略等への組み込み

- 野村不動産グループは「私たちの約束」をグループ企業理念・サステナビリティビジョンとして掲げている。「私たちの約束」は取締役会で決定され、中長期経営計画「New Value , Real Value」が目指す将来像となっている。 サステナビリティ推進体系として、4 つの重点テーマ（「安心・安全」「環境」「コミュニティ」「健康・快適」）と 2 つの推進基盤（「人材」「マネジメント体制」）を設定し、経営戦略とサステナビリティの一体推進を図っている。



［出所：野村不動産グループ　CSR レポート 2020 より抜粋］

- サステナビリティへの取り組みについては現在から将来にわたる社会課題を抽出し、「安心・安全」「環境」「コミュニティ」「健康・快適」を「4 つの重点テーマ」として選定。重要な社会課題を特定し、グループ方針および定量・定性目標を「野村不動産グループの CSR・ESG 方針」として以下のとおり策定した。

- 適格事業はいずれもグループ方針や目標・指標との関連性が明確であり、野村不動産グループが推進するサステナビリティの文脈の中に位置づけられる。

- 各プロジェクトが想定する環境･社会面の便益をフレームワークに記載し事前に投資家に開示している。

「野村不動産グループの CSR・ESG 方針」

４つの重点テーマ／重点項目		グループ目標・指標	グループ方針
環境	環境マネジメントの高度化	環境認証（DBJ Green Building, LEED, CASBEE など）取得	野村不動産グループは、気候変動や天然資源の枯渇、生態系の崩壊を重要な社会課題と認識し、省エネルギー・低炭素社会への取り組みや再生可能エネルギーの活用、適切な資源利用などの環境に配慮した街づくりを通じて、持続可能な社会の実現に貢献します。また、環境法令・規制を遵守し、適切な環境マネジメントを推進します。
	気候変動への対応	CO2 排出量削減	
		太陽光発電促進	
		エネルギー使用量削減	
	効率的な水資源の利用	水使用量削減	
	生物多様性への配慮	生物多様性認証（ABINC/JHEP/SEGES）取得	
	適切な資源利用と汚染防止	廃棄物排出量削減	
		国産・FSC ®認証木材使用促進	
安心・安全	設計・施工における安心・安全品質の向上	設計基準・品質マニュアルの遵守	野村不動産グループは、建物やインフラの老朽化・陳腐化、都市機能の低下、自然災害の増加を重要な社会課題と認識し、適切な品質管理に基づく商品・サービスの提供や持続可能な街づくりによって、お客さまや地域社会の安心・安全の実現に貢献します。また、非常時にも事業や生活を継続できる職住環境づくりを推進します。
	運営・監理における安心・安全品質の向上	管理品質の向上とアフターサービスの充実	
	長寿命・高耐久化の取り組み	長寿命・高耐久化の商品・サービスの提供	
	災害時の安心・安全の確保	防災対策の拡充	
コミュニティ	コミュニティへの配慮と活性化支援	コミュニティを活性化する設計・デザインの拡充	野村不動産グループは、少子高齢化や空き家の増加などによるコミュニティの機能不全や活力低下、つながりの希薄化を重要な社会課題と認識し、建築設計上の取り組みや運営・管理上のサービスを通じて、お客さまや地域社会のつながりを醸成し、コミュニティの育成を支援します。このことにより、非常時の円滑な共助や地域・コミュニティの活性化を促し、共生型社会の実現に貢献します。
		運営・管理におけるコミュニティ活性化支援	
健康・快適	高齢化・多様性への対応と健康支援	ユニバーサルデザイン推進	野村不動産グループは、少子高齢化やグローバル化、個人の価値観・ライフスタイルの多様化を重要な社会課題と認識し、ステークホルダーとのコミュニケーションを通じて、さまざまな人がその属性にかかわらず、健康で快適な生活を送ることができるよう商品・サービスを提供します。このことにより、多様性を尊重しあう、健やかで活力ある社会の実現に貢献します。
		健康支援・健康寿命増進	
	顧客満足と快適性の向上	顧客満足向上のためのコミュニケーション	
		快適性の向上	

［出所：野村不動産グループ　CSR レポート 2020 より抜粋］

(2)プロジェクトの評価・選定の判断規準

- フレームワークで規定される債券の発行は「野村不動産グループの CSR・ESG 方針」が定める目標の達成を目的とした資金調達として位置付けられる。

- グリーン適格要件は国内外で広く活用されている環境認証または国内における ZEH の定量的な判断基準を参照しており、いずれにおいてもグリーンビルディングとして妥当なレベルを設定している。

- 資金使途の候補となる全プロジェクトにつき以下の事項への対応状況を確認し環境・社会面でのリスク低減を図る。

  - 事業実施の所在地の国・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十分な説明の実施
  - CSR 調達ガイドラインに沿った資材調達、環境負荷物質への対応、廃棄物管理の実施
  - 分譲住宅、賃貸オフィスについては、設計・施行段階における環境性能仕様について定めた「設計基準」「品質マニュアル」に基づく環境対応の実施

(3)プロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス

- 資金部とサステナビリティ推進部がプロジェクトの評価・選定を行い、資金部担当執行役員が最終決定を行う。

適格事業はいずれも「野村不動産グループの CSR・ESG 方針」で定めるグループ方針や目標・指標との関連性が明確であり、野村不動産グループが推進するサステナビリティの文脈の中に位置づけられる。グリーン適格要件は国内外で広く活用されている環境認証または国内における ZEH の定量的な判断基準を参照しており、いずれにおいてもグリーンビルディングとして妥当なレベルを設定している。資金使途の候補となる全プロジェクトにつき専門的知見を有するサステナビリティ推進部が環境・社会の観点から検証を実施しリスク低減を図る。プロジェクトの評価・選定は妥当な内部プロセスを経ている。

3. 調達資金の管理

- 調達資金の充当および管理はフレームワークに記載の方法で資金部が行う。

- 資金部が対象プロジェクト毎に内部管理システムを通じて各プロジェクトの支出を管理し、半期毎に充当額と未充当額を追跡管理する（適格要件への準拠の確認を含む）。

- 未充当資金は現金または現金同等物として管理し、発行から 3 年程度の間に大半の充当を終える予定となっている。

- 調達資金の充当後に物件の売却等により未充当資金が発生する場合は、適格要件を満たす他のプロジェクトに遅滞なく再充当する。発行された債券の残高合計額が適格事業の資産合計額を超えないように充当する。

調達資金の充当および管理はフレームワークに記載の方法で資金部が行う。未充当資金は現金または現金同等物として管理し、発行から 3 年程度で大半の充当を完了する予定である。調達資金の充当後に物件の売却等により未充当資金が発生する場合は、適格要件を満たす他のプロジェクトに遅滞なく再充当する。

4. レポーティング

(1)開示の概要

- レポーティングの概要は以下の通り。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
資金充当状況	実務上可能な範囲で以下を開示 ・適格事業の概要（物件名と各物件の評価額を含む） ・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	年次（グリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンドにて調達された資金の全額充当まで、または、当該債券の発行残高がある限り） ＊初回は債券の発行から１年以内に行う予定	野村不動産グループのウェブサイトまたは統合レポート
環境改善効果・社会的成果	【グリーン　環境】 ・物件・事業の名称 ・取得した環境認証のレベル、取得・再取得時期 ・CO2 排出量（ポートフォリオ単位） ・エネルギー使用量（同上） ・水使用量（同上）	年次（グリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンドの発行残高がある限り）	同上
	【ソーシャル　防災】 アウトプット：防災関連における投資概要 アウトカム：　防災対応品目と数量、供給対応人数 インパクト：防災設備等の対応の結果、災害時において可能となった人的支援の状況（テナント及び周辺住民等の受け入れ人数、物資の供給人数等）		
	【ソーシャル　雇用の創出】 アウトプット：H^1O の概要 アウトカム：テナント数、利用企業の属性等 インパクト：オフィス利用の結果、可能となった事業機会の状況（交流会イベント等の開催概要、回数、利用者数等）		
	【ソーシャル　高齢者・介護向けサービス】 アウトプット：OUKAS の概要 アウトカム：高齢者向け住宅の利用者数 インパクト：高齢者が安心して暮らせる住宅供給の状況（竣工状況、各々の利用者数等）		
	【ソーシャル　コミュニティ・エンパワーメント】 アウトプット：H^1T の概要、ACTO に関連する投資内容 アウトカム：H^1T の拠点数・会員数、コミュニティ活動の状況（関連イベントの概要） インパクト：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）、コミュニティ活動による、地域の活性化の状況（開催イベントの概要・回数、参加人数等）		

- 調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、充当後に充当状況に大きな変化が生じた場合は、速やかに開示する。

(2)環境改善効果に係る指標、算定方法等

- グリーンビルディングのインパクト・レポーティングとして CO2 排出量およびエネルギー使用量、水使用量といった妥当な指標が開示される。

- ソーシャルプロジェクトのインパクト・レポーティングでは、国際資本市場協会が求めるアウトプット、アウトカム、インパクトについて対象事業の性質を踏まえた指標が開示される。アウトカム指標には賃貸オフィスビルのテナント数や高齢者向け住宅の利用者数といった定量的な成果が含まれている。

グリーンビルディングのインパクト・レポーティングとして CO2 排出量およびエネルギー使用量、水使用量といった妥当な指標が開示される。ソーシャルプロジェクトのインパクト・レポーティングでは、国際資本市場協会が求めるアウトプット、アウトカム、インパクトについて対象事業の性質を踏まえた指標が開示される。アウトカム指標には賃貸オフィスビルのテナント数や高齢者向け住宅の利用者数といった定量的な成果が含まれている。

以　上

【留意事項】
セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第２９９条第１項第２８号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。
セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対する R&I の意見です。R&I はセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&I はセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。
R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&I がその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&I は、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&I は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。
R&I は、R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何や R&I の帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&I に帰属します。R&I の事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。
セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】
R&I は 2016 年に R&I グリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017 年から ICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018 年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。
R&I の評価方法、評価実績等については R&I のウェブサイト（https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html）に記載しています。
R&I と資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。

サステナビリティボンド／サステナビリティボンド・プログラム

独立した外部レビューフォーム

セクション 1.　基本情報

発行体名：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の ISIN 又は 発行体のサステナビリティボンド発行に関するフレームワーク名（該当する場合）：野村不動産グループ・サステナビリティボンド・フレームワーク

独立した外部レビュー実施者名：株式会社格付投資情報センター

本フォーム記入完了日：2021 年 1 月 19 日

レビュー発表日：2021 年 1 月 19 日

セクション 2.　レビュー概要

レビュー範囲

必要に応じて、レビューの範囲を要約するために以下の項目を利用又は採用する。

本レビューでは、以下の要素を評価し、グリーンボンド原則（以下、GBP）・ソーシャルボンド原則（以下、SBP）との整合性を確認した：

- ☒ 調達資金の使途
- ☒ 調達資金の管理
- ☒ プロジェクトの評価と選定のプロセス
- ☒ レポーティング

独立した外部レビュー実施者の役割

- ☒ セカンドオピニオン
- ☐ 検証
- ☐ その他（*ご記入ください*）：
- ☐ 認証
- ☐ スコアリング/レーティング（格付け）

注記：複数のレビューを実施又は異なる複数のレビュー実施者が存在する場合、それぞれ別々の用紙にご記入ください。

レビューのエグゼクティブサマリおよび／またはレビュー全文へのリンク
（該当する場合）

【セカンドオピニオン】
格付投資情報センター（R&I）は、2021 年 1 月に策定された野村不動産グループ・サステナビリティボンド・フレームワークが国際資本市場協会の「ソーシャルボンド原則 2020」（SBP2020）、「サステナビリティボンド・ガイドライン 2018」、「グリーンボンド原則 2018」及び環境省の「グリーンボンドガイドライン 2020 年版」に適合していることを確認した。

なお、今回発行を検討している本サステナビリティボンドについて、債券の発行額や期間、具体的な対象事業・資産の内容や充当スケジュール等の内容を踏まえ、本フレームワークに則ったものとなっていることを確認している。

レビュー全文はセカンドオピニオンの本文を参照。

セクション 3.　　レビュー詳細

レビュー実施者には可能な限り以下の情報を提供し、レビュー範囲を説明するためにコメントセクションを利用するよう推奨する。

1. 調達資金の使途

セクションに関する全般的なコメント *（該当する場合）*：

セカンドオピニオン「１．調達資金の使途」の本文を参照。

GBP による調達資金の使途カテゴリ：

☐	再生可能エネルギー	☒	エネルギー効率
☐	汚染防止および管理	☐	生物自然資源および土地利用に係る環境持続型管理
☐	陸上および水生生物の多様性の保全	☐	クリーン輸送
☐	持続可能な水資源および廃水管理	☐	気候変動への適応
☐	高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術およびプロセス	☒	グリーンビルディング（環境配慮型ビル）
☐	発行時には知られていなかったが現在 GBP カテゴリへの適合が予想されている、又は、GBP でまだ規定されていないその他の適格分野	☐	その他 *（ご記入ください）*：

GBP の事業区分に当てはまらない場合で、環境に関する分類がある場合は、ご記入ください：

SBP による調達資金の使途カテゴリ：

☒ 手ごろな価格の基本的インフラ設備

☐ 手ごろな価格の住宅

☐ 食糧の安全保障

☐ 発行時には知られていなかったが現在 SBP カテゴリへの適合が予想されている、又は、SBP でまだ規定されていないその他の適格分野

☒ 必要不可欠なサービスへのアクセス

☐ 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出

☒ 社会経済的向上とエンパワーメント

☐ その他（ご記入ください）：

SBP の事業区分に当てはまらない場合で、社会に関する分類がある場合は、ご記入ください:

対象とする人々：

☐ 貧困ライン以下で暮らしている人々

☐ 障がいのある人々

☐ 十分な教育を受けていない人々

☐ 失業者

☒ 高齢者および脆弱な立場にある若者

☒ その他（ご記入ください）：
基本的な物資とサービスへのアクセスが不足している人々、スタートアップ、少人数でオフィスの開設を目指す人々、多様な働き方を求める人々（女性など）

☒ 排除され、あるいは社会から取り残されている人々、あるいはコミュニティ

☐ 移民や難民

☐ 十分な行政サービスを受けられない人々

☐ 女性および／または性的少数派の人々

☒ 自然災害の罹災者を含む弱者グループ

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

セクションに関する全般的なコメント *（該当する場合）*：

セカンドオピニオン「２．プロジェクトの評価と選定のプロセス」の本文を参照。

評価と選定

☒ 十分な発行体の環境・社会面での目標がある

☒ 文書化されたプロセスにより、定義された事業区分にプロジェクトが適合すると判断される

☒ サステナビリティボンドの適格プロジェクトを定義した透明性の高いクライテリアがある
☒ プロジェクトの評価と選定のためのクライテリアの概要が、公表される
☒ 文書化されたプロセスにより、プロジェクトに関連する潜在的な ESG リスクは特定・管理される
☐ その他（*ご記入ください*）：

責任およびアカウンタビリティに関する情報

☐ 外部機関の助言または検証を受けた評価／選定基準である
☒ 組織内で定められた評価基準である
☐ その他（*ご記入ください*）：

3. 調達資金の管理

セクションに関する全般的なコメント（*該当する場合*）：

セカンドオピニオン「３．調達資金の管理」の本文を参照。

調達資金の追跡管理：

☒ サステナビリティボンドの調達資金は、発行体により適切な方法で分別又は追跡管理される
☒ 未充当資金について、想定される一時的な運用方法の種類が開示される
☐ その他（*明記ください*）：

追加的な開示：

☐ 将来の投資にのみ充当
☒ 既存および将来の投資に充当
☐ 個別単位の支出に充当
☒ ポートフォリオ単位の支出に充当
☐ 未充当資金のポートフォリオを開示する
☐ その他（*ご記入ください*）：

4. レポーティング

セクションに関する全般的なコメント *（該当する場合）*：
セカンドオピニオン「４．レポーティング」の本文を参照。

調達資金の使途に関するレポーティング：

☐ プロジェクト単位　　☒ プロジェクトポートフォリオ単位

☐ 個別債券単位　　☐ その他 *（明記ください）*：

レポーティングされる情報：

☒ 充当した資金の額　　☐ 投資総額に占めるサステナビリティボンドによる調達額の割合

☒ その他 *（明記ください）*：
実務上可能な範囲で以下を開示
・適格事業の概要（物件名と各物件の評価額を含む）
・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

頻度：

☒ 年次　　☐ 半年に一度

☐ その他 *（明記ください）*：

環境・社会改善効果に関するレポーティング：

☐ プロジェクト単位　　☒ プロジェクトポートフォリオ単位

☐ 個別債券単位　　☐ その他 *（明記ください）*：

頻度：

☒ 年次　　☐ 半年に一度

☐ その他 *（明記ください）*：

レポーティングされる情報（計画又は実績）：

☒ 温室効果ガス排出量／削減量　　☐ エネルギー削減量

☐ 水使用量の減少

☒ 対象とする人々

☒ 受益者の数：

☒ その他 ESG 指標 *（明記ください）*：

【グリーン　環境】
・物件・事業の名称
・取得した環境認証のレベル、取得・再取得時期
・CO2 排出量（ポートフォリオ単位）
・エネルギー使用量（同上）
・水使用量（同上）
【ソーシャル　防災】
アウトプット：防災関連における投資概要
アウトカム： 防災対応品目と数量、供給対応人数
インパクト： 防災設備等の対応の結果、災害時において可能となった人的支援の状況（テナント及び周辺住民等の受け入れ人数、物資の供給人数等）
【ソーシャル　雇用の創出】
アウトプット：H¹O の概要
アウトカム：テナント数、利用企業の属性等
インパクト：オフィス利用の結果、可能となった事業機会の状況
（交流会イベント等の開催概要、回数、利用者数等）
【ソーシャル　高齢者・介護向けサービス】
アウトプット：OUKAS の概要
アウトカム：高齢者向け住宅の利用者数
インパクト：高齢者が安心して暮らせる住宅供給の状況（竣工状況、各々の利用者数等）
【ソーシャル　コミュニティ・エンパワーメント】
アウトプット：H¹T の概要、ACTO に関連する投資内容
アウトカム：H¹T の拠点数・会員数、コミュニティ活動の状況（関連イベントの概要）
インパクト：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）、コミュニティ活動による、地域の活性化の状況（開催イベントの概要・回数、参加人数等）

開示方法

☐ 財務報告書に掲載

☐ 臨時に発行される文書に掲載

☐ サステナビリティ報告書に掲載

☒ その他 *（明記ください）*：
野村不動産グループのウェブサイトまたは統合レポート

☐ レポーティングは外部レビュー済 *（該当する場合は、レポートのどの部分が外部レビューの対象であるか明記してください）*：

該当する場合は、「有益なリンク」のセクションに、報告書の名称、発行日を明記してください。

有益なリンク *（例えば、 レビュー実施者の評価方法や実績、発行体の文書等。）*

セカンドオピニオン 評価の考え方 https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html

該当する場合は、利用可能なその他外部レビューをご記入ください
実施されるレビューの種類：

☒ セカンドオピニオン　　☐ 認証

☐ 検証　　☒ スコアリング/レーティング（格付け）

☐ その他 *（ご記入ください）*：

レビュー実施者：　　**発表日：**

株式会社日本格付研究所/ヴィジオアイリス

GBP で定義された独立した外部レビュー機関の役割について

(i) セカンドオピニオン：発行体の支配下にない環境・社会面の専門性を有する機関がセカンドオピニオンを提供する。オピニオンの提供者は発行体のサステナビリティボンド・フレームワーク構築のためのアドバイザーから独立しているべきである。そうでなければ情報隔壁を設けるなど、セカンドオピニオンの独立性を確保するための措置をとることになる。オピニオンは通常はGBP・SBPへの適合性評価を基本とする。特に持続可能性に関する包括的な目標、戦略、方針、プロセスの評価と、調達資金を充当するプロジェクトの種類に応じた環境・社会面の特徴に対する評価を含むことができる。

(ii) 検証：発行体は、事業プロセスやサステナビリティ基準などに関連づけて設定する基準に対して独立した検証を受けることができる。検証は、内部基準や外部基準あるいは発行体が作成した要求との適合性に焦点を当てるものになる。また原資産の環境・社会面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することがある。さらにサステナビリティボンドで調達される資金の内部追跡管理方法とその資金の充当状況、環境面での影響、GBP・SBPのレポーティングとの適合性に関する保証や証明も検証と呼ぶことがある。

(iii) 認証：発行体は、サステナビリティボンドやそれに関連するサステナビリティボンド・フレームワーク、または調達資金の使途について、一般に認知されているサステナビリティ基準やサステナビリティラベルへの適合性に係る認証を受けることができる。サステナビリティ基準やサステナビリティラベルは具体的なクライテリアを定義したもので、通常は認証クライテリアとの適合性を、検証などの手法を用いて、資格認定された第三者機関が確認する。

(iv) スコアリング/レーティング（格付け）：発行体は、サステナビリティボンド、それに関連するサステナビリティボンド・フレームワーク、調達資金の使途などの特徴について、専門的な調査機関や格付機関の資格を有する第三者機関から、それぞれの機関が確立した評価手法に基づく査定や評価を受けることができる。評価結果には、環境・社会面のパフォーマンスデータ、GBP・SBPに関連するプロセス、2℃目標のようなベンチマークなどに焦点を当てたものが含まれることがある。このようなスコアリングや格付は、信用格付（たとえその中に重要なサステナビリティ面のリスクが反映されているとしても）とはまったく異なったものである。