

あしたを、つなぐ



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

Nomura Real Estate Group Sustainability Bond Framework

2021年1月

1. はじめに Introduction

1.1 野村不動産グループについて About Nomura Real Estate Group

野村不動産グループ¹（以下「当社グループ」）は、1957年に野村証券の不動産部が分離独立し、同社の店舗やビルなどの賃貸・管理に加えて、当時の住宅不足という社会課題の解決に向けた大規模住宅開発を開始したことが原点であり、社会資本の開発や不動産に関連する様々なサービスを提供する企業グループです。賃貸・管理を主業務とした不動産事業からスタートし、以来約60年以上にわたり、時代やマーケットに適応しながら積極的に事業領域を拡大してきました。

当社グループは、不動産開発と不動産関連サービスを提供する企業として、大きな社会的責任を負っています。社会に向けた価値提供を続け企業価値を向上させるために、数十年先も価値が色褪せない開発をおこなうこと、さらに街の維持向上に必要な不動産関連サービスの提供を続け、永続的に街の価値を高めていくことが当社グループの基本スタンスです。

当社グループは、1990年代のバブル崩壊後の日本経済低迷期という苦しい環境下でも、「マーケットイン発想」と「品質へのこだわり」を追及し続ける中で、今なお高い評価をいただく「製・販・管一貫体制」や住宅ブランド戦略の先駆けである「プラウド」を生み出しました。また、2006年の上場後の事業拡大期にも、それらの追及はすべての分野で重要視され、収益不動産事業での「PMO」（オフィス）や「Landport」（物流施設）など、さまざまなアセットクラスの競争力ある商品の開発・拡大につながっています。「マーケットイン発想に基づく開発力」「モノ・サービス（不動産開発・不動産関連サービス）に関する品質へのこだわり」に加え、「幅広いアセットタイプでの開発実績・ノウハウ」「グループ連携・総合力」を当社グループの4つの競争優位性と定義し、持続的成長を果たしてきました。現在は、住宅事業、都市開発事業（賃貸事業を含む）、資産運用事業、仲介・CRE（企業不動産）事業、運営管理事業、その他土地及び建物の売買・賃貸に関する事業を行っております。

1.2 当社グループとサステナビリティ Nomura Real Estate Group and sustainability

当社グループは、企業理念²として「あしたを、つなぐ—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。

¹ 野村不動産グループ 会社一覧：<https://www.nomura-re-hd.co.jp/company/group.html>

² グループ企業理念：<https://www.nomura-re-hd.co.jp/company/philosophy.html>

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。

当社グループが生み出す価値を明確にしたものが、2019年4月に発表した中長期経営計画の4つの価値創造のテーマです。

【中期経営計画 価値創造のテーマ】

- ① 豊かなライフスタイル・ワークスタイルの実現
- ② 「利便性」「快適性」「安全・安心」に優れた多機能な街づくり
- ③ 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
- ④ 良質な商品・サービスのグローバル展開

<持続可能な開発目標 (SDGs) 達成への貢献>

近年、地球温暖化や自然災害の増加・激甚化などの気候変動に加え、人権や労働問題などさまざまな社会課題や変化が挙げられます。これらの社会課題に全世界で取り組む SDGs への貢献は、企業にとっての使命であるとの認識のもと、当社グループは、全ての事業活動において、配慮すべき社会課題やステークホルダーの皆様の期待に向き合い、サステナビリティへの取り組みを推進しています。2019年5月に国連グローバル・コンパクトに署名したことのほか、現在、「野村不動産グループ CSR/ESG 方針」の下、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」）を設定のうえ、SDGs や事業活動と紐づけた定量、定性目標を設定し、PDCA を着実に回しながら、活動を推進しています。

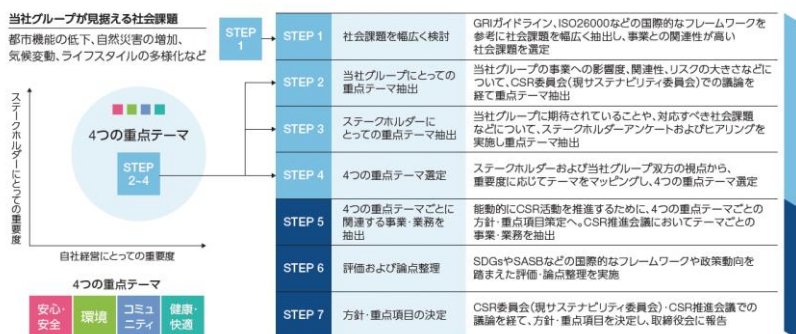
持続可能な開発目標(SDGs)達成への貢献

2015年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」に盛り込まれている17の目標は、世界共通で取り組むべき目標であり、当社グループとしてもその達成に貢献していくことが重要であると認識しています。当社グループは、「安心・安全」「環境」「コミュニティ」「健康・快適」の4つの重点テーマおよび重点項目における取り組みを通じて、SDGs達成に貢献していきます。

当社グループが定めた関連する主なSDGs



<マテリアリティ策定のプロセス>



＜4つの重点テーマにおける重点項目＞

	4つの重点 テーマ	各重点テーマにある重点項目
①	環境	環境マネジメントの高度化
②		気候変動への対応
③		効率的な水資源の利用
④		生物多様性への配慮
⑤		適切な資源利用と汚染防止
⑥	安心・安全	設計・施工における安心・安全品質の向上
⑦		運営・管理における安心・安全品質の向上
⑧		長寿命・高耐久化の取り組み
⑨		災害時の安心・安全の確保
⑩	コミュニティ	コミュニティへの配慮と活性化支援
⑪	健康・快適	高齢化・多様性への対応と健康支援
⑫		顧客満足と快適性の向上

具体的な活動としては、気候変動という社会課題に対応するため、TCFD 提言に賛同表明するとともに、2030年までに2019年度比、温室効果ガス（CO2）排出総量スコープ1・2およびスコープ3を各々35%削減する目標を掲げており、同目標は2020年11月にSBT(Science Based Target)認定を取得しています。物件開発時に厳しい環境基準を設けることはもちろん、資産運用部門においてREIT、ファンドが保有する物件についてESGに関するさまざまな取り組みを進めるなど、グループ一体となった取り組みを行っています。また、サプライチェーン全体の持続可能性の推進のために「野村不動産グループCSR調達ガイドライン」³を展開しており、取引先・パートナーと協働した取り組みも進めています。

1.3 当社グループの環境への取り組み Environmental strategy of Nomura Real Estate Group

当社グループは、不動産事業や街づくりにおいて、自然環境からさまざまな恩恵を享受しつつ、事業活動実施の際は環境へ一定の負荷をかけています。さらに、不動産の使用期間は長期間にわたるため、商品・サービスに関連する環境問題への対応は、当社グループの重要な責務です。また、土地やその他の天然資源、エネルギーを利用して事業活動を行っているため、気候変動は当社グループの事業継続に大きな影響を及ぼす経営課題でもあります。気候変動による自然災害の発生や環境規制の強化は、事業の継続を困難にし、資材調達・建築費用の増加につながるだけでなく、電気代や保険料などの運用コストも増大させる可能性があります。社会全体に大きな影響を及ぼします。一方で、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）など低炭素・脱炭素型の商品・サービスは新たな事業機会につながります。

このような認識のもと、当社グループは「野村不動産グループ環境理念」⁴を掲げ、グループ全体で環境問題への意識を高めるとともに、環境法令の遵守やサプライヤー・マネジメント、環境認証の取得などを通じて、環境負荷の低減を図っています。

³ 野村不動産グループCSR調達ガイドライン：<https://www.nomura-re-hd.co.jp/csr/pdf/cpg.pdf>

⁴ 野村不動産グループ環境理念：<https://www.nomura-re-hd.co.jp/csr/environment/management.html>

特に 5 つの項目を重要取組み事項として、目標を定め、実績を把握しております。

【野村不動産グループ環境理念】

野村不動産グループ環境理念

美しい地球を未来に継承するために、自然の力と恵みを活かし、
環境との調和ある街と空間を創り育むことが、グループの使命であると考えます。
私たちは、高い志を持ち、環境への感度を高め、理想の環境クオリティの実現を追求していきます。

【環境に関する重要取組み事項と目標】

重要事項	目標
① 環境マネジメントの高度化	✓ 新築した収益不動産（賃貸住宅を除く）の環境認証の取得率 100%
② 気候変動への対応	✓ 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（※1）を各々 35%削減 ※1 2020 年 11 月 SBT 認定取得済及びリリース済 ✓ エネルギー使用量の削減 ✓ 太陽光発電の促進
③ 効率的な水資源の利用	✓ グループでの水使用量の削減
④ 生物多様性への配慮	✓ 新築および保有する不動産において生物多様性認証（ABINC/JHEP/SEGES）の取得を目指す
⑤ 適切な資源利用と汚染防止	✓ 廃棄物排出量の削減 ✓ 国産・FSC®認証木材使用の促進

1.4 当社グループの社会課題への取り組み Strategy for social issues of Nomura Real Estate Group

当社グループは、社会課題に関連する取り組みとして「安心・安全」「コミュニティ」「健康・快適」を重点テーマとしています。「安心・安全」においては、建物やインフラの老朽化、自然災害の増加を重要な社会課題と認識した上で建物の長寿命化に取り組んでいます。「コミュニティ」においては、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などを重要な社会課題と認識した上で、コミュニティの活性化に向けたさまざまな取り組みを行っています。また、「健康・快適」においては、ライフスタイルが多様化する中で、さまざまな人々はその属性にかかわらず健康で快適な生活が送れるような取り組みを行っています。

また、新型コロナウイルス感染症対応に関しても、各ステークホルダーの皆さまの安全確保と感染拡大防止のため、さまざまな対応を行っています。

2. 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 **Nomura Real Estate Group Sustainability Bond Framework**

当社グループが目指す持続可能な社会の構築に貢献し、かつ環境性能（含むエネルギー効率）の高い不動産事業推進のための資金調達を行うことを目的として、サステナビリティボンド・フレームワークを策定します。当社グループのサステナビリティボンド・フレームワークは、国際資本市場協会（ICMA）の定めるグリーンボンド原則（GBP）2018、ソーシャルボンド原則（SBP）2020、サステナビリティボンド・ガイドライン（SBG）2018及び環境省のグリーンボンドガイドライン（2020年版）に適合しており、以下の5つの柱について定めています。

1. 調達資金の用途
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 外部評価

本フレームワークに基づき、以下の債券の発行ができるものとします

グリーンボンド：グリーン適格要件のみを満たす適格事業のみに関連する支出または投資の新規ファイナンスまたはリファイナンスに充当される債券

ソーシャルボンド：ソーシャル適格要件のみを満たす適格事業のみに関連する支出または投資の新規ファイナンスまたはリファイナンスに充当される債券


サステナビリティボンド：1つの適格事業でグリーン適格要件及びソーシャル適格要件を満たす場合、または充当される複数の適格事業においてグリーン適格要件及びソーシャル適格要件を満たす事業に関連する支出または投資の新規ファイナンスまたはリファイナンスに充当される債券

なお、このフレームワークにもとづき、当社グループはグループレベル、及びグループを構成する各企業にて、グリーンボンド、ソーシャルボンド及びサステナビリティボンドを発行することができます。

2.1 調達資金の使途 Use of Proceeds

本フレームワークにもとづき、調達された資金は、新規または既存の適格事業に関連する支出または投資の新規ファイナンスまたはリファイナンスに充当されます。

適格事業	GBP/SBP カテゴリー	環境・社会面 での目的	期待される 効果
<p>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（※2）。</p> <p>※2 土壌汚染や水質汚染等の問題が残る土地取得は含めないこととします。</p> <p><グリーン適格要件></p> <p>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 ヶ月以内を取得または、更新した建物。または、将来取得又は更新予定の建物。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<p>GBP:グリーンビルディング、省エネルギー</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="text-align: center;">  <p>7 エネルギーを効率的に 利用してグリーンに</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>9 資源と廃棄物の 削減を促す</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>11 住み続けられる まちづくりを</p> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境問題への貢献（特に低炭素、脱炭素社会への貢献） ・ その他持続可能な社会に関する貢献（省資源、汚染物質等） 	<p>建物から排出される環境負荷（CO2、エネルギー等）</p>

<p>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)</p>			
<p>下記のいずれかのソーシャル適格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。</p> <p>＜ソーシャル適格要件＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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「H¹O」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不可欠なサービスを提供するための投資や支出 	<p>SBP:基本的インフラ整備（防災）、雇用創出・エンパワーメント、必要不可欠なサービスへのアクセス、エンパワーメント</p> <p>＜対象となる人々＞自然災害の罹災者を含む弱者、スタートアップ事業者、女性、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、高齢者、多様な働き方を求める人々、社会において孤立する可能性のある人々・コミュニティ</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・気候変動に適応した社会の実現 ・雇用の創出への貢献 ・高齢者・介護向けサービスの提供 ・コミュニティ・エンパワーメントの推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時におけるテナント及び周辺住民の受け入れや物資等の提供 ・スタートアップ企業等の事業機会獲得と成長に資するインフラ提供 ・高齢者が安心して暮らせる住宅の供給促進 ・移動や時間に制約のある環境下での多様な働き方の実現、地域や人のつながりをも取り込む循環型のコミュニティづくり

<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● コミュニティ・エンパワーメント： <ol style="list-style-type: none"> 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「HIT」(入会金・月額固定費等が掛からない料金形態や、首都圏エリアを中心に74拠点（※3）を構えるなど高い利便性を有す）に関する事業が挙げられます）。※3 2021年1月時点、出店予定・提携含む。 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）。 			
--	--	--	--

2.2 プロジェクトの評価と選定のプロセス Process for Project Evaluation and Selection

本フレームワークに基づき発行されるグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンドの調達資金が充当される事業は、発行会社の管理部門（野村不動産ホールディングスにおいては、資金部及びサステナビリティ推進部）が調達資金の用途にて定める適格要件への適合状況に基づいて選定し、資金部担当役員が最終決定します。

なお、すべての適格候補事業は、環境・社会的リスク低減のために以下について対応していることを確認します。

- 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

なお、現在当社グループでは、社会・環境に関するリスク管理（ESGに関する問題含む）についても定期的に確認を行っています。社会・環境面に関する出来事や課題等について、債券の償還までの期間においても野村不動産ホールディング及びグループ会社の取締役などで構成される「サステナビリティ委員会（緊急性・重要性等に応じ、上位の会議体である経営会議・取締役会の場合あり）」において重大な影響があるものについては内容が報告される予定です。

2.3 調達資金の管理 Management of Proceeds

発行会社の資金管理部署（野村不動産ホールディングスにおいては資金部）がグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンドとして調達した資金について、適格事業への充当及び管理を行います。本フレームワークにて発行されたグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンドの残高がある限り、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を行います。

グリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンドによる調達資金が適格事業に充当されるまでの間、または十分な適格事業がない場合の未充当資金については、現金または現金同等物にて運用し、発行から3年程度の間には大半の充当を完了する予定です。また、調達した資金を充当した物件の売却等の理由により未充当資金が発生した場合は、他の適格要件を満たす事業に遅滞なく再充当しますが、それまでの期間については現金または現金同等物として管理します。なお、再充当に際して、グリーンボンドないしはソーシャルボンド発行により調達した資金の充当は各々の適格要件を満たすように、サステナビリティボンド発行により調達した資金の充当は、再充当後もグリーン適格要件及びソーシャル適格要件を満たすようにします。

発行会社の資金管理部署にて半期毎に資金の充当状況（適格事業の選定基準への準拠の確認含む）を内部で追跡、管理します。

2.4 レポーティング Reporting

2.4.1 資金充当状況レポーティング Allocation of proceeds reporting

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、当社グループは、年次にて、調達資金の適格事業への充当状況を当社グループウェブサイトまたは統合レポートにて報告します。

以下の項目について、実務上可能な範囲でレポーティングする予定です。

- 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

資金充当状況に関する初回レポートはグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンド発行から 1 年以内に行う予定です。なお、調達資金の金額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時に開示します。

2.4.2 インパクト・レポーティング Impact reporting

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、年次で、適格事業による環境への効果をレポートします。

以下の項目についてレポーティングをする予定です。

- 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
 - ✓ CO2 排出量
 - ✓ エネルギー使用量
 - ✓ 水使用量
- ソーシャル適格要件を満たす事業については、区分毎に以下のアウトプット指標・アウトカム指標等

指標	防災	雇用の創出	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"/> 防災関連における投資概要	<input type="checkbox"/> H ¹ Oの概要	<input type="checkbox"/> オウカスの概要	<input type="checkbox"/> H ¹ Tの概要 <input type="checkbox"/> ACTOに関連する投資内容
アウトカム	<input type="checkbox"/> 防災対応品目と数量、供給対応人数	<input type="checkbox"/> テナント数 <input type="checkbox"/> 利用企業の属性等	<input type="checkbox"/> 高齢者向け住宅の利用者数	<input type="checkbox"/> H ¹ Tの拠点数、会員数 <input type="checkbox"/> コミュニティ活動の状況（開催イベントの概要）
インパクト	「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」			
	<input type="checkbox"/> 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入れ人数、物資の供給人数等）	<input type="checkbox"/> 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）	<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"/> 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、参加者の人数等）

2.5 外部評価 External Review

2.5.1 セカンド・パーティ・オピニオン Second Party Opinion

当社グループは、ヴィジオアイリス、株式会社日本格付研究所及び株式会社格付投資情報センターより、本サステナビリティボンド・フレームワークについて、グリーンボンド原則（GBP）2018、ソーシャルボンド原則（SBP）2020、サステナビリティボンド・ガイドライン（SBG）2018及び環境省グリーンボンドガイドライン（2020年版）への適合性を確認するための外部評価を取得しました。

2.5.2 独立した第三者による年次レビュー Independent verification

当社グループはグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンド発行により調達した資金が本サステナビリティボンド・フレームワークにて定める適格事業に充当されていることを資金充当が完了するまで、または、資金の充当状況に関して大きな変化があった場合は、独立した第三者から発行後レビューを受けます。

以上