

# グリーンファイナンスフレームワーク

2022年5月12日

住友不動産株式会社グループ

東京都新宿区西新宿2-4-1

(注) 本フレームワークによる資金調達主体は住友不動産(株)及び子会社各社(住友不動産(株)が実質的支配を有する特定目的会社を含む)であります。

## 目次

1. はじめに .....	3
1-1. 資金調達者の概要 .....	3
1-2. CSR・ESG への取り組み .....	4
1-3. グリーンファイナンスの位置付け .....	8
2. 調達資金の使途 .....	9
2-1. 資金充当予定のグリーンプロジェクト .....	9
2-2. ネガティブインパクト .....	9
2-3. 資金充当の予定 .....	10
3. プロジェクトの評価及び選定のプロセス .....	10
3-1. 環境面での目標 .....	10
3-2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス .....	10
4. 調達資金の管理方針 .....	10
4-1. 調達資金の管理方法 .....	10
4-2. 未充当資金の運用方法 .....	10
4-3. 文書管理の方法 .....	11
5. レポーティング方針 .....	11
5-1. レポート方法 .....	11
5-2. 開示内容 .....	11
5-3. レポーティング体制 .....	11
6. 外部レビュー方針 .....	12

## 1. はじめに

### 1-1. 資金調達者の概要

住友不動産グループは、住友本社を継承した住友グループの総合不動産会社グループとして、430年もの歴史を刻む“住友の事業精神”を経営理念として継承しています。住友グループは、世界で最も永続している企業グループの一つで、「信用を重んじ、浮利を追わない」、「自身を利するとともに社会を利する」といった事業精神を脈々と受け継いでいます。住友不動産グループでは、これらの先人の教えを踏まえ、信用を大切に、目先の利益を追わず、自己利益の追求による経済的価値だけでなく、先々まで必要とされる持続的な社会価値を一体的に創出することを理念に掲げ、事業展開を進めてまいりました。

この企業姿勢をコーポレートスローガン「信用と創造」として掲げ、何よりもステークホルダーとの信頼関係を大切に、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野を開拓し、挑戦する、“新しい価値を創造”することを行動指針としております。また、「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、各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おります。

不動産業は、働き、住まい、交流する拠点やサービスを創出し、人々の生活を豊かにする使命を負った社会的意義の高い事業です。当社グループは、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つを重要課題(マテリアリティ)とし、後世まで持続可能な社会資産を提供する、「サステナビリティ経営」を実践しております。

当社グループは、東京都心のオフィスビルを中核とする不動産賃貸事業を着実に成長させることによって持続・安定的な収益基盤を構築してまいりました。1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、法定再開発等の手法により多くのオフィスビルを開発してきましたが、それを売却せず保有し続けたことで、安定的な収益を積み上げ、今では営業利益の約7割近くを生み出す強固な事業基盤となっております。

纏まった大型用地の少ない東京都心部において継続して事業用地を確保するために、当社グループは「土地を創り出すメーカー」として、多くの地権者の方々とともに再開発事業などの都市開発を推進してまいりました。

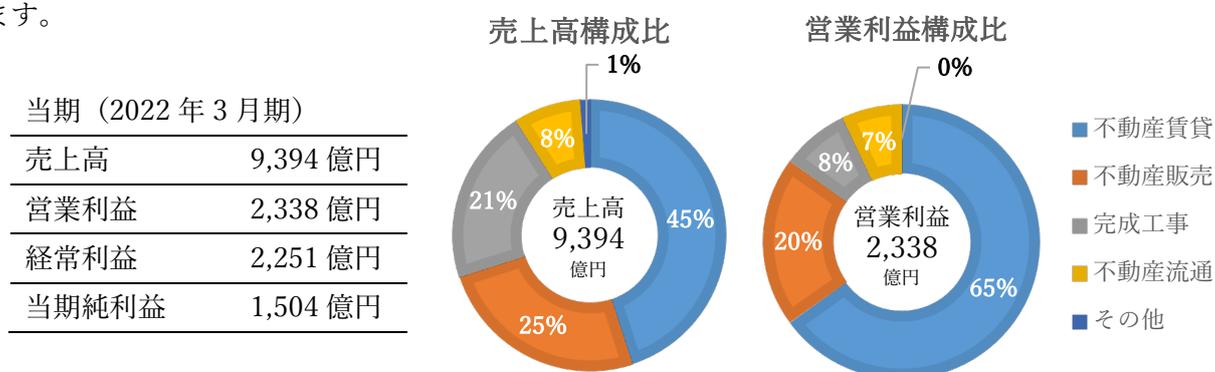
再開発事業は、収益基盤を構築する一方で、地域における様々な課題の解決に貢献することができます。都心に残る低層の木造密集地は災害リスクが高く、再開発により土地の高度利用、防災性の向上、地域活性化などを通して地域の社会的価値を高めます。当社グループは経済的価値と社会的価値を一体的に創造するデベロッパーとしてこれからも再開発を中心とした街づくりに取り組んでまいります。

このように、当社グループは、長年にわたって蓄積してきた「土地を創る力」=開発力を

強みに、引き続き都市機能の更新による地域貢献を通してサステナブルな社会の創造とともに、持続的な成長、企業価値の最大化を実現してまいります。

住友不動産グループは、東京都心で 230 棟超のオフィスビルを展開し、営業利益の 7 割近くを占める「不動産賃貸」を収益の柱とし、業界トップクラスの供給実績を誇る分譲マンション事業で毎年安定した利益を計上する「不動産販売」、大規模リフォームのトップブランド「新築そっくりさん」や注文住宅を手掛ける「完成工事」、中古住宅仲介を中心に国内トップクラスの店舗ネットワークをもつ「不動産流通」の 4 つの主力セグメントで構成されています。

各事業とも、高い収益性で着実に実績を伸ばし、当社グループの企業価値向上に寄与しています。



売上高	(億円)				営業利益	(億円)			
	当期	前期比	次期予想	当期比		当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	4,250	+268	4,300	+49	不動産賃貸	1,626	+74	1,650	+23
不動産販売	2,337	△296	2,200	△137	不動産販売	504	△34	500	△4
完成工事	2,043	+156	2,200	+156	完成工事	185	+29	210	+24
不動産流通	734	+76	780	+45	不動産流通	180	+65	200	+19

なお、本ファイナンスによる資金調達主体は、当該物件を取得・保有する当社及び当社子会社（当社が実質的支配を有する特定目的会社を含む）であります。

## 1-2. CSR・ESG への取り組み

住友不動産グループは、住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営を実践しています。ESG において取り組むべき重要課題として、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の 4 つを定めており、事業を通じてこれらの課題解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指しています。また、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献してまいります。

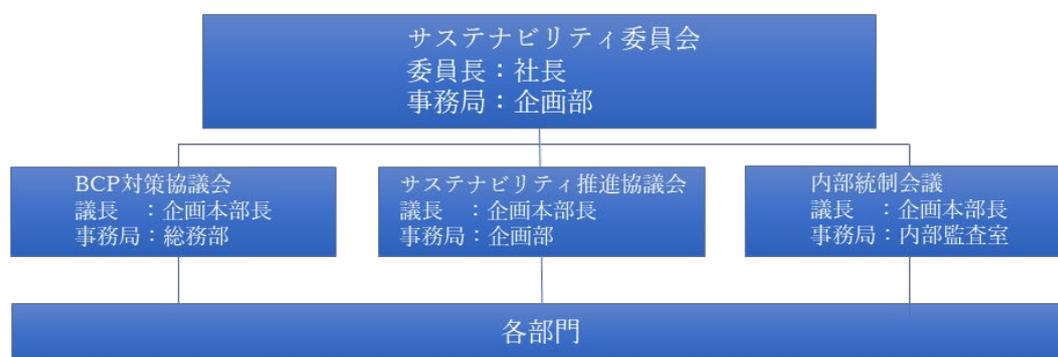
## サステナビリティ体制

住友不動産では、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、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティに関する目標の進捗状況を管理しております。

また、その下部組織である「サステナビリティ推進協議会」、「BCP 対策協議会」、「内部統制会議」では、議長を務める企画本部長を責任者とし、対応する分野のサステナビリティに関する課題の抽出、解決に取り組んでおります。

重要課題については、サステナビリティ委員会に諮るほか、必要に応じて取締役会に報告しております。

体制図（2022年4月時点）



### <環境理念>

住友不動産グループは「より良い社会資産を創造し、それを後世に残す」という基本使命のもと、「環境にやさしい」を ESG 経営において取り組むべき重要課題(マテリアリティ)の1つとしております。

### <環境方針>

- ・気候変動への対応：温室効果ガス(GHG)排出量、エネルギー使用量の削減
- ・水資源の保全：開発するすべての物件において節水に取り組む。
- ・生物多様性の保全：オフィスビルやマンションなどの開発事業を通じて、お客様や地域の皆様の快適性だけでなく、周辺環境や生態系への配慮を原則に、各ステークホルダーと協働し、生物多様性の保全に取り組む。

### <環境負荷低減への取り組み>

- ・気候変動への対応

住友不動産では、保有・運営するオフィスビルにおいて高断熱や高効率な設備を導入し、環境性能が高い建物を新築、かつ既存ビルのリニューアルを実施し、環境性能を継続的に

向上させること等により、エネルギー消費原単位を7年連続で年間1%強、開示初年度(2009年)比37%強の削減を実現しています。その結果、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」における、省エネ取組みの最高ランクである「Sクラス事業者※」に5年連続で認定されています。

2020年度のエネルギー消費原単位は前年比8.9%減、GHG排出原単位は同12.3%減と、ともに目標の1%削減を大きく超過達成しました。

当社グループは、今後も「エネルギー消費原単位とGHG排出原単位の年間1%削減」を目標に、より一層の省エネ活動に取り組んでおります。

※「Sクラス事業者」：5年間平均原単位を年間1%以上削減またはベンチマーク水準の達成によって認定

#### 主な省エネ導入設備

各事業において供給する建物では、環境に配慮した最先端の高効率な省エネ設備を導入しております。

#### 事業別省エネ設備の例

オフィスビル；LED照明（明るさセンサー付）、Low-e 複層ガラス（遮熱・耐熱）、換気ホッパー（自然換気・空調）

分譲マンション；Low-e 複層ガラス（遮熱・耐熱）、潜熱回収型ガス給湯器（エコキュート）、サーモバス ほか

戸建て住宅；太陽光発電システム、蓄電池、HEMS ほか

#### 水資源の保全

##### 節水機器・設備の導入

- ・開発するすべてのオフィスビルにおいて、洗面台の蛇口部分に節水器を設置し無駄な流水を抑制開発する
- ・すべての物件において節水機器の導入を積極的に推進するため、設計基準にて超節水型便器の採用を指定
- ・すべての新築物件に加え、既存物件のリニューアルの際にも、超節水型便器を導入(従来型約13Lに対し6L以下の水使用量)
- ・大型オフィスビルを中心に、汚水・雨水の再生処理設備を導入し、再生処理された雑用水をトイレ洗浄水や植栽の散水に利用

#### 生物多様性の保全

再開発事業と生物多様性：住友不動産グループの再開発事業は生物多様性に貢献しています。「大崎ガーデンシティ」では、緑が少ない木造密集地を含めた一帯開発により、地

区全体の被緑率を、屋上緑化も含め 0.01%から 35%にまで改善しました。このほか、再開発事業で数多くの地域に新たな緑地を生み出すことで、地域の方々が自然と触れ合う場を提供し、様々な生物多様性が実現する空間を育んでおります。

自然を保護し活かす開発：開発前の敷地にある樹木や緑を損なうことなく、自然と調和した魅力的な街づくりを実現

経団連生物多様性宣言への賛同：生物多様性に配慮した事業活動の推進

レインフォレスト・アライアンス認証製品の採用：住友不動産グループのコンビニエンスストアで使用するコーヒー豆

## 廃棄物削減、環境汚染の抑制

### 廃棄物排出量削減、資源の有効活用

住友不動産グループでは、事業活動における廃棄物削減・資源の有効活用の推進を目標に掲げており、東京都廃棄物条例等に定められている事業者としての責務を果たすとともに、さらなる削減・有効活用に向けて、オフィスビルにおけるテナント啓蒙活動等、各種活動を推進しております。

#### 「新築そっくりさん」による廃棄物排出量の削減

住友不動産の「新築そっくりさん」事業は、主要構造部を残し、耐震補強を行うことで既存の住宅を長寿命化し、建て替えと比べ、資源の無駄や産業廃棄物の発生を抑えることができる画期的なシステムです。

#### 注文住宅における廃棄物排出量の削減

住友不動産の注文住宅事業では、長期優良住宅認定基準(劣化対策等級 3、断熱等性能等級 4、維持管理対策等級 3、耐震等級 3)を標準仕様としています。耐久性の高い住宅を供給することで、建て替えサイクルの長期化を実現し、産業廃棄物の削減に貢献します。

#### ビル事業における廃棄物排出量の削減

老朽化しにくく長く使えるよう設計し、建物寿命を延ばすことは、建て替えによる資源のムダや産業廃棄物の発生を抑え、環境負荷低減への貢献につながります。住友不動産のオフィスビルでは、耐震性、耐火性に優れた設計を行うとともに、ワークスタイルの変化、レイアウトの変更、技術進歩等に対応可能な設計・スペース確保を心がけています。「グリッドシステム天井」は、天井設備機器を照明パネルに組み込むことで設備機器の移動を容易とし、レイアウト変更に対応可能なことから、解体に伴って発生する廃棄物の削減に貢献します。

## 環境汚染の抑制

住友不動産グループでは、各種法令に則り、環境汚染に関する対策を講じることによって、

事業活動に伴う環境汚染をできる限り抑制することを目標としております。法令遵守に加え、内部監査室を中心として第三者目線で定期的な管理状況の確認を行うことにより、実効性を高めております。

- ・アスベスト、ホルムアルデヒド対策の実施
- ・フロンの適正管理、処理
- ・土壌汚染対策の実施
- ・NOX、SOX 対策の実施

住友不動産では、大気汚染防止法上の環境基準遵守のため、定期的に該当設備のばい煙測定、分析を行っています。第三者機関の調査を経て、ばいじん濃度、窒素酸化物濃度、硫黄酸化物濃度に異常がないことを確認した上で、設備を運転しています。

### 1-3. グリーンファイナンスの位置付け

当社グループは、東京都心のオフィスビルを中核とする不動産賃貸事業を着実に成長させることによって持続・安定的な収益基盤を構築してまいりました。1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、法定再開発等の手法により多くのオフィスビルを開発してきましたが、それを売却せず保有し続けたことで、安定的な収益を積み上げ、今では営業利益の約7割近くを生み出す強固な事業基盤となっております。

当社グループは、引き続き成長ドライバーである東京都心のオフィスビル開発への投資を継続します。第八次中計で掲げた、延80万坪超の開発計画を着実に推進し、さらなる収益基盤の拡大を目指してまいります。これらの開発は、「画餅」ではなく、既に用地を取得済み、または再開発などに取り組んでいる具体的なプロジェクトで、実現可能性の高いものです。2022年3月期を最終年度とした第八次中計では、このうち約19万坪が順次完成、稼働しております。

当社グループの開発するオフィスビルを中心とする賃貸事業資産は、開発段階だけでなく、長期間にわたって保有しメンテナンスを加えることで、温室効果ガス(GHG)排出量・エネルギー使用量の削減、取水量・排水量削減、生物多様性の保全、廃棄物削減、環境汚染の抑制など様々な取り組みを行っている事業であり、本ファイナンスによる調達資金は保有中の物件の取得資金のリファイナンス及び今後開発する物件の取得資金及びリファイナンス資金に充当されます。

従って、本ファイナンスによる調達資金を充当された物件は、「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ます。

## 2. 調達資金の使途

### 2-1. 資金充当予定のグリーンプロジェクト

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せ

ず。  
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。

### 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十分な説明の実施
- ・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

### 2-3. 資金充当の予定

調達資金は適格クライテリアを満たしたプロジェクトの取得資金またはリファイナンスに充当される予定です。

## 3. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

### 3-1. 環境面での目標

本資金調達の資金を充当するプロジェクトにより達成される「環境面での目標」（グリーンファイナンスを通じて実現しようとする環境上のメリット）と関連する環境改善効果は、以下の通りとなります。

環境面での目標	環境改善効果
気候変動の防止	CO <sub>2</sub> 排出量の削減 エネルギー使用量の削減

### 3-2. プロジェクトの評価・選定のプロセス

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CO<sub>2</sub>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になります。

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、DBJGreenBuilding 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。

## 4. 調達資金の管理方針

### 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。

## 5. レポーティング方針

### 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

レポートには以下の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 to 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。

開示内容	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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))</li> <li>・未充当資金がある場合、充当計画</li> <li>・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</li> <li>・温室効果ガス排出量（原単位）</li> <li>・エネルギー使用量（原単位）</li> <li>・水使用量（原単位）</li> </ul>	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）

## 5-3. レポート体制

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。

## 6. 外部レビュー方針

当社グループは、グリーンファイナンス実施のために、本グリーンファイナンスフレームワークが国際資本市場協会(ICMA)の「グリーンボンド原則 2021」及びローン・マーケット協会(LMA)「グリーンローン原則 2021」並びに、環境省の「グリーンボンドガイドライン 2020年版」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 2020年版」に定められた要件と適合性を有しているかという観点から、第三者評価機関からレビューを受けております。具体的には、株式会社格付投資情報センターよりセカンド・パーティーオピニオン、株式会社日本格付研究所より Green1(F)を取得しております。

以上