



株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワーク評価結果を公表します。

ダイビル株式会社

グリーンファイナンス・フレームワーク

新規

総合評価

Green 1(F)

グリーン性評価
(資金使途)

g1(F)

管理・運営・
透明性評価

m1(F)

発行体/借入人

ダイビル株式会社

評価対象

ダイビル株式会社
グリーンファイナンス・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶1. ダイビルの概要

ダイビル株式会社は、日本のオフィス賃貸業の草分けとして、1923年大阪・中之島の地で事業を開始した。ダイビルは、1925年に（旧）ダイビル本館を完工して以来、大阪・東京を基盤にオフィスビルを展開してきた。現在は、国内3都市、海外3都市で事業を展開しており、所有物件は国内31棟、海外3棟を保有している。また、ダイビルは、2022年4月に株式会社商船三井の100%出資の完全子会社となっている。商船三井は海運事業をコアとし、物流や不動産といった海運業以外の事業領域の比重を高める方針である。その中で不動産事業は注力施策の一つとして位置づけられ、同事業の中核であるダイビルのグループにおける重要性は高まっている。

▶▶▶2. ダイビルの ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

ダイビルは、1923年の創立以来、長年にわたり屋上緑化など自然との共生を意識したビル造り、保有ビルの環境負荷低減、地域社会との共生に注力してきた。ダイビルは「グループ環境方針」を定め、社会の持続的発展に貢献するため、環境負荷の少ない、みどり豊かなまちづくりに取り組ん

でいる。ダイビルは広く顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーと協力し、自然環境との共生を進めている。

ダイビルは、企業活動と環境保護との調和をはじめとする CSR 活動に全社体制で取り組むことを目的に、2007年11月より「CSR・環境委員会」を設置して CSR・環境活動を審議してきており、2021年4月には「環境・サステナビリティ委員会」を発足している。「環境・サステナビリティ委員会」は、サステナビリティ活動や環境問題の統括・審議に加え、ESG 情報開示、SDGs の取組、グループの持続的成長に資する方策の検討・立案・レビューを行っている。

気候変動の分野では 2050 年までに GHG 排出量をサプライチェーン全体でネットゼロ、中期目標として 2030 年までに Scope1 及び Scope2 については 75%以上削減 (2019 年度比)、Scope3 については 30%以上削減 (2019 年度比) とすることを掲げている。2022 年 4 月に「生物多様性のための 30by30 アライアンス」に参加、更に 2023 年 10 月には国際的な環境イニシアチブ「RE100」に加盟など、積極的に取り組みを進めている。

▶▶▶3. グリーンファイナンス・フレームワークについて

今般の評価対象は、ダイビルがグリーンボンド又はグリーンローン (グリーンボンドとグリーンローンを総称して「グリーンファイナンス」) により調達する資金を、環境改善効果を有する用途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワーク (本フレームワーク) である。JCR では、本フレームワークが「グリーンボンド原則¹」、「グリーンローン原則²」、「グリーンボンドガイドライン³」及び「グリーンローンガイドライン⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

ダイビルは、本フレームワークのなかで適格クライテリアを「グリーンビルディング」「エネルギー効率」の二つに設定しており、適格クライテリアを満たす適格プロジェクトの新規投資または既存投資 (リファイナンス) に充当する。適格プロジェクトの実施に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことが定められている。以上より、JCR は本フレームワークにおける資金使途について、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が関与するよう適切に定めているほか、資金管理についても適切な管理を行っており、外部監査・内部監査も計画されている。レポートングについても、資金充当状況及び環境改善効果に関する項目を適切に定め、ウェブサイト等で開示することとしている。以上より、JCR はダイビルにおける管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価 (資金使途)」を“g1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR グリーンファイナ

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"

<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"

<https://www.lsta.org/content/guidance-on-green-loan-principles-glp/>

³ 環境省 「グリーンボンドガイドライン 2022 年版」

<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁴ 環境省 「グリーンローンガイドライン 2022 年版」

<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

ンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。また、本フレームワークは「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローンガイドライン」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 JCR は評価している。

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ3：評価結果（結論）

I. 調達資金の使途
【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グリーンプロジェクトに充当されているかを確認する。次に、資金使途において環境・社会への負の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又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かについて確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本フレームワークの資金使途は、地域、国又は国際的に認知された認証を上位3区分までの認証レベルで取得済みあるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得及び取得資金のリファイナンス、又は環境負荷を30%以上削減することが可能な改修工事であり、環境改善効果が期待される。

資金使途にかかる本フレームワーク

グリーンファイナンスで調達された資金は、新規投資または既存投資（リファイナンス）に充当を予定しており、以下に定める適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当する予定です。なお、リファイナンスは、グリーンビルディングにのみ充当します。

【グリーン適格クライテリア】

ICMA 事業カテゴリー	適格プロジェクト
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ● 以下のいずれかの建物認証を取得もしくは更新した建物、または将来取得もしくは更新予定の建物の建設、取得もしくは土地の取得に係る投資 <ul style="list-style-type: none"> ✓ CASBEE 認証における B+ランク以上 ✓ BELS 認証における 3つ星以上 ✓ DBJ Green Building 認証における 3つ星以上 ✓ LEED ND、LEED-BD+C または LEED-O+M 認証における Silver 以上 ✓ ZEB における Oriented 以上 ✓ Green Star 認証- Design & As Built v1.3 における 4つ星以上
エネルギー効率	<ul style="list-style-type: none"> ● CO₂排出量、エネルギー使用量または水使用量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事に係る投資

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について

(1) 資金使途 1：グリーンビルディング

資金使途 1 の対象は、環境認証を取得済みもしくは今後取得予定の物件であり、資金使途の 100% について環境改善効果が見込まれる。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的に環境性能のため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」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーン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」に該当する。

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に国土交通省住宅局の支援のもと、産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産等がある。

CASBEE-建築（新築）の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における評価項目について、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成のうえ、L を分母、Q を分子とする BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。評価結果は、S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ ランク（良い）、B- ランク（やや劣る）、C ランク（劣る）、の 5 段階（CASBEE-不動産は S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ ランク（良い）、B ランク（必須項目を満足）の 4 段階）に分かれている。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用する等の環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

ダイビルが適格クライテリアとして定めた CASBEE 認証で B+ ランク以上の建物は、CASBEE-建築（新築）においては BEE が 1.0 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また CASBEE-不動産においても、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における B+ 相当の物件であることから、環境改善効果があると JCR は評価している。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。評価結果は星の数で表され、BEI（Building Energy Index）によって 1 つから 5 つにランク分けされる。BEI は、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1 つ星は既存の省エネ基準、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

ダイビルが適格クライテリアとして定めた BELS における 3 つ星以上の建物は、省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.8 以下）を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は評価している。

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である。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。「Energy & Resources（建物の環境性能）」、「Amenity（テナント利用者の快適性）」、「Resilience（危機に対する対応力）」、「Community & Diversity（多様性・周辺環境への配慮）」、「Partnership（ステークホルダーとの連携）」の5つの大カテゴリーについて評価している。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は本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国又は国際的に認知された標準や認証」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。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境及び社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約20%と想定されている。さらに、3つ星までの各評価は、認証水準を超える物件のうち上位10%（5つ星）、上位30%（4つ星）、上位60%（3つ星）の集合体を対象としている。したがって、ダイビルが適格クライテリアとして定めた3つ星以上の建物は、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られているとJCRは評価している。

LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）

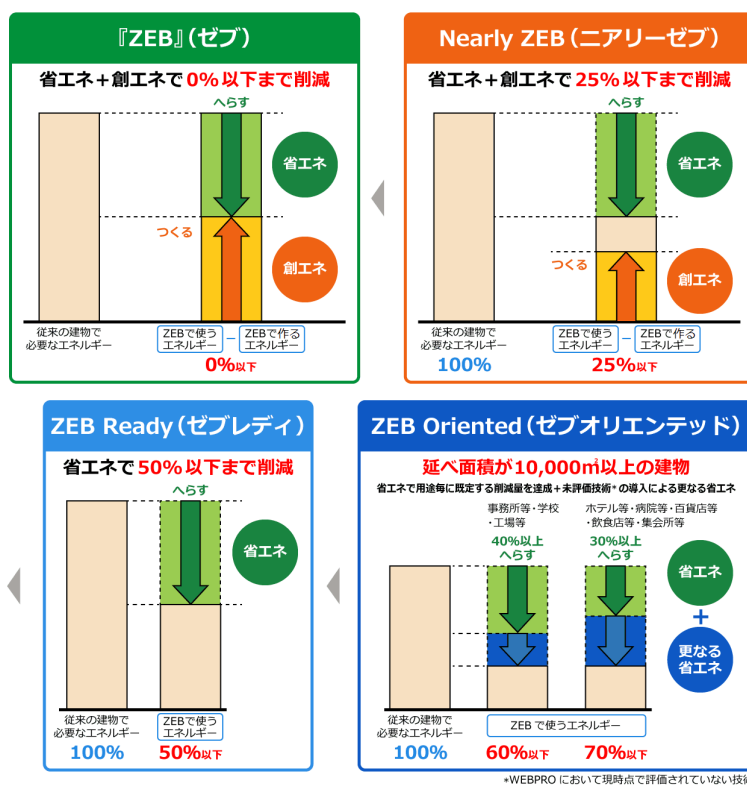
LEEDとは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字をとったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の6種類がある。

認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum（80ポイント以上）、Gold（60～79ポイント）、Silver（50～59ポイント）、Certified（標準認証）（40～49ポイント）である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。したがって、ダイビルが適格クライテリアとして定めたSilver以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

ZEB (Net Zero Energy Building)

ZEB (Net Zero Energy Building) 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、正味（ネット）でゼロにすることを目指した建築物である。ZEB には、①ZEB (省エネ (50%以上) + 創エネで 100%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、②Nearly ZEB (省エネ (50%以上) + 創エネで 75%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、③ZEB Ready (50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、④ZEB Oriented (延べ面積 10,000 m²以上で、事務所・学校・工場等の場合は 40%以上、ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所等の場合は 30%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物) の 4 段階があり、いずれの省エネ性能も後述する BELS の 5 つ星に相当する。

ダイビルが適格クライテリアとして定めた ZEB 認証における ZEB、Nearly ZEB、ZEB ready、ZEB Oriented の建物は、環境負荷に対して環境品質が明確に勝ることから、環境改善効果があると JCR では評価している。



図表 1: ZEB の定義⁵

⁵ 出典：環境省 ウェブサイト (ZEB PORTAL)

Green Star 認証 - Design & As Built v1.3

Green Star 認証は、総合的な環境性能を評価するオーストラリアの制度であり、LEED や BREEAM の要素を軸にオーストラリアの気候や建築基準を考慮して開発された。同制度は 2003 年に NGO であるオーストラリア・グリーンビルディング協議会 (GBCA) によって創設された。

「Green Star - Design & As Built v1.3」の評価項目は、Management、Indoor Environmental Quality、Energy、Transport、Water、Materials、Land Use and Ecology、Emissions の 8 つが設定されており、総合的な環境評価となっている。各評価項目を採点し、100 点満点として絶対評価を実施している。

Green Star の評価結果は 0star~6star となっており、4star 以上を獲得した物件についてはグリーン性が高いとして「Green Star 認証」と格付される。評価結果 (星) の定義は以下である。

- ・ 6star：世界全体の物件のなかで、リーダーシップの性能があると評価できる建物
- ・ 5star：オーストラリアの物件のなかで、卓越した性能を達成した建物
- ・ 4star：オーストラリアの物件のなかで、ベストプラクティスを満たしている建物

4star 以上の Green Star 認証の評価を獲得した建物は、標準的な建物と比較して、66%の電気消費量の削減、62%の GHG 排出量の削減、96%の建設廃棄物と解体廃棄物の削減が期待できる、と概算されている⁶。

ダイビルが適格クライテリアとして定めた Green Star 認証 - Design & As Built v1.3 で 4star 以上の建物は高い環境性能を有している、と JCR では評価している。

(2) 資金使途 2：改修工事

資金使途 2 の対象は、ダイビルが所有する物件に対し、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量または水使用量において 30%以上の削減効果が見込まれる改修工事を対象としている。本資金使途は、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」における「エネルギー効率」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「省エネルギーに関する事業」に該当する。

いずれも工事前後の効果が定量的に示されることにより、具体的な改善効果が期待できる。また、エネルギー消費量等の削減率は、グローバルな水準に照らして遜色のないものになっており、JCR は適格クライテリアを満たす改修工事について、環境改善効果が高いものであると評価している。

⁶ 国連グローバルコンパクト オーストラリア HP <https://sdgs.org.au/project/green-star/>

2. 環境・社会に対する負の影響について

ダイビルは本フレームワークによって資金充当されるプロジェクトによって生じるネガティブな影響について、外部専門家からレポート取得や意見聴取を行うこと等を通じて、以下の通り特定している。

不動産の開発時または改修時

- ・新たに建物を建築・改修することで日影環境、電波環境、風環境、交通環境が変化することによる、周辺地域への悪影響
- ・工事に伴う騒音、振動、光害など周辺地域への悪影響

不動産の廃棄時

- ・土壌汚染物質、アスベスト、PCB 含有物等の廃棄物の発生・処理

ダイビルは、上記ネガティブな影響の回避策・緩和策として下記の事項を実施している。

ネガティブな影響の回避策

- ・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
- ・事業実施にあたり必要に応じた地域住民への情報提供及び住民や関連自治体の意見徴収

JCR は、ダイビルの各プロジェクトについて環境・社会に対する負の影響が考慮され適切な対応が行われている、と評価している。

3. SDGs との整合性について

ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標及びターゲットに貢献すると評価した。



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 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。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



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、全ての国々の参加型、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。

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

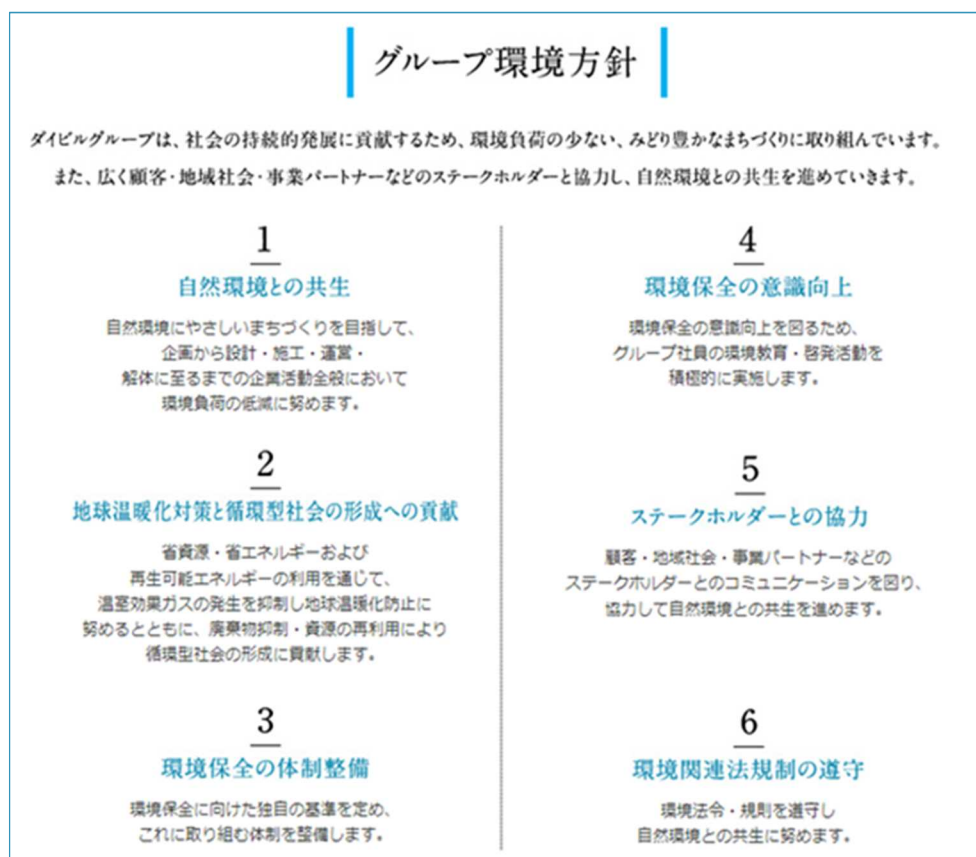
本項では、本フレームワークに基づく資金調達を通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性及び一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

ダイビルは「グループ環境方針」を定め、社会の持続的発展に貢献するため、環境負荷の少ない、みどり豊かなまちづくりに取り組んでいる。ダイビルは広く顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーと協力し、自然環境との共生を進めている。



図表 2: ダイビル グループ環境方針⁷

⁷ ダイビル HP https://www.daibiru.co.jp/company/philosophy/#message_group

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実行は、ダイビルの「グループ環境方針」に則ったものである。ダイビルは、グリーンファイナンスを実行することで、環境の取り組みを推進することに加え、幅広くステークホルダーに改めてダイビルのサステナビリティや環境に関する取り組みを周知することを目指している。

以上より、JCR では本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実行は、ダイビルの環境方針の達成に資するものであると評価している。

2. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズⅠで記載の通りである。JCRはプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

【プロジェクトの評価と選定のプロセス】

グリーンファイナンスの資金使途となる適格プロジェクトは、適格クライテリアへの適合状況に基づき、経営企画部・財務経理部・建設技術部が評価・検討・選定し、財務経理担当役員が最終承認します。また、環境・サステナビリティ委員会に定期的実施状況について報告し、必要に応じ助言を受けております。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスの資金使途の対象となるプロジェクトの選定にあたっては、ダイビルの建設技術部等の部署が適格プロジェクトの該当可否を確認する。そして、ダイビルの財務経理担当役員が最終承認している。

ダイビルの環境・サステナビリティ委員会は、適格プロジェクトやグリーンファイナンスの状況について定期的に報告を受け、必要に応じて関連部署に助言を行っている。

ダイビルは、プロジェクトの評価及び選定プロセスについて、訂正発行登録書、発行登録追補書類、本フレームワーク、ウェブサイトにて開示予定である。

JCRは本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣や専門部署が適切に関与していると評価している。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本フレームワークに基づき調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、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、本フレームワークに基づき調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、ダイビルの資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されるほか、ウェブサイトにてフレームワークを開示することから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク（抜粋）

【調達資金の管理】

財務経理部がグリーンファイナンスによる調達資金について、適格プロジェクトへの充当及び管理を行います。実施された適格プロジェクトへの充当状況を半期毎に内部管理用ファイルシステムを用いて、追跡管理します。

調達資金は、グリーンファイナンス実行後、早期に適格プロジェクトへの充当を完了する予定です。仮に未充当資金が発生した場合、現金または現金同等物にて運用し、早期に適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

グリーンファイナンスによる調達資金は、適格クライテリアを満たすプロジェクトに早期に充当される。調達資金は、本フレームワークに基づいて、ダイビルの財務経理部が作成する資金調達の明細表によってプロジェクト毎に管理される。調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて運用される。

調達資金の資金管理について、ダイビル内部監査室による内部監査が検討されており、会計全般について監査法人の外部監査を受ける予定である。調達資金に関する契約書及び管理書類については、グリーンファイナンス返済・償還年度後 10 年間保存される。

グリーンファイナンスによる調達資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ早期に充当されるため、実行当初においては原則として未充当資金は発生しない予定である。一方で、グリーンファイナンスの対象となる資産を売却した場合等によって未充当資金が発生した場合、ダイビルは現金又は現金同等物にて運用し、早期に適格クライテリアを満たす他のプロジェクトに充当する。

ダイビルの調達資金の管理方法については、訂正発行登録書及び発行登録追補書類への記載、本フレームワークのウェブサイト掲載、及び本評価レポートによって開示予定である。

以上より、JCR では、ダイビルの資金管理体制が適切に構築されており、透明性が高いと評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本フレームワークに基づく資金調達前後で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評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、ダイビルのレポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

レポーティングにかかる本フレームワーク

【レポーティング】

調達資金の充当状況及び環境改善効果として当社が定めた内容について、合理的に実行可能な限りにおいて、年次で、当社ウェブサイトを開示することを予定しています。

なお、調達資金の充当計画に大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示します。

(1) 資金充当レポーティング

調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、以下の内容を開示予定です。

- ① 充当資金額
- ② 未充当資金額
- ③ リファイナンスに充当した場合の概算額または割合

(2) インパクト・レポーティング

グリーンファイナンスの残高がある限り、以下の内容を開示予定です。

ICMA 事業カテゴリー	適格プロジェクト	レポーティング
グリーンビルディング	以下のいずれかの建物認証を取得もしくは更新した建物、または将来取得もしくは更新予定の建物の建設、取得もしくは土地の取得に係る投資 ✓ CASBEE 認証における B+ランク以上 ✓ BELS 認証における 3つ星以上 ✓ DBJ Green Building 認証における 3つ星以上 ✓ LEED ND、LEED-BD+C または LEED-O+M 認証における Silver 以上 ✓ ZEB における Oriented 以上 ✓ Green Star 認証- Design & As Built v1.3 における 4つ星以上	・取得した認証の種類及びレベル ・CO ₂ 排出量 ・エネルギー使用量 ・水使用量

ICMA 事業カテゴリー	適格プロジェクト	レポートニング
エネルギー効率	CO ₂ 排出量、エネルギー使用量または水使用量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事に係る投資	以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値または削減率 ・ CO ₂ 排出量 ・ エネルギー使用量 ・ 水使用量

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポートニング

ダイビルは、グリーンファイナンスにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容をウェブサイト上で毎年開示する予定である。また、調達資金の充当計画に大きな変更が生じる重要な事象が生じた場合も、ウェブサイト上で適時に開示される。

環境改善効果に係るレポートニング

ダイビルは、グリーン適格事業の環境改善効果に関するレポートニングとして、本フレームワークに定める内容をウェブサイト上で毎年開示する予定である。これらの開示項目には、CO₂ 排出量、エネルギー使用量、水使用量といった定量的指標が含まれている。

以上より、JCR では、ダイビルによるレポートニング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、サステナブルファイナンス実行方針・プロセス、グリーン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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは、ダイビルがサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付けている点、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有している点、社内外の専門家の知見を取り入れつつ、実務・経営の観点から取り組みを行っている点について、高く評価している。

ダイビルは、1923年の創立以来、長年にわたり屋上緑化など自然との共生を意識したビル造り、保有ビル環境負荷低減、地域社会との共生に注力してきた。ダイビルは、サステナビリティへの取り組みを最も大切なミッションの一つと考えており、こうした考えは「グループ行動規準」のなかで具現化されている。ダイビルは、「グループ行動規準」のなかで「環境問題への取組」や「社会貢献」といった項目を掲げており、環境・社会に対する取り組みを積極的に推進している。そして、2021年度に、社会が抱える様々な課題を事業視点で評価し、社会とともに成長するために、短・中・長期の時間軸それぞれにおいてビジネスチャンス（機会）やリスクとなり得る重要課題をマテリアリティとして特定している。2021年度に特定したマテリアリティを踏まえ、2022年度に各マテリアリティに関連するKPIも設定している。

ダイビルは、2022年4月に株式会社商船三井の100%出資の完全子会社となっている。商船三井は海運事業をコアとし、物流や不動産といった海運業以外の事業領域の比重を高める方針である。その中で不動産事業は注力施策の一つとして位置づけられ、同事業の中核である当社のグループにおける重要性は高まっている。ダイビルは、現時点で非上場会社であるが、グループの不動産事業を担う会社としてサステナビリティに関する取り組みを今後も推進していく予定であり、ESG情報開示についてもより一層進めていく予定である。

ダイビルは、「ダイビルグループ中長期経営計画 2035 “BUILD NEXT.”」を2023年5月に公表している。同中長期経営計画は、2023年10月にダイビル創立100周年を迎えるにあたり、ダイビルの次なる100年を見据え、2035年をゴールとする経営ビジョン・方向性を示すものである。同中長期経営計画において、環境・サステナビリティは「国内事業戦略」、「海外事業戦略」、「新規事業戦略」の3つの事業戦略を促進するための触媒の一つとして位置づけられている。

ダイビルの推進体制としては、そもそも2007年11月より「CSR・環境委員会」を設置し、企業活動と環境保護との調和をはじめとするCSR活動に全社体制で取り組むことを目的に、CSR・環境活動を審議してきた。そして、2021年4月に「CSR・環境委員会」の任務をより発展的なものとすべく、「CSR・環境委員会」に代わる機関として「環境・サステナビリティ委員会」を発足した。「環境・サステナビリティ委員会」は、サステナビリティ活動や環境問題の統括・審議に加え、ESG情

報開示、SDGs の取組、グループの持続的成長に資する方策の検討・立案・レビューを行っている。同委員会の事務局はダイビルの経営企画部及び建設技術部が担っている。「環境・サステナビリティ委員会」の審議の結果は、適宜、経営会議や取締役会へ報告される。また、ダイビルのサステナビリティに係る重要課題（マテリアリティ）に対する KPI 策定等に際しては、コンサルティング会社といった外部専門家が関与している。

ダイビルは、気候変動の分野では 2050 年までに GHG 排出量をサプライチェーン全体でネットゼロ、中期目標として 2030 年までに Scope1 及び Scope2 については 75%以上削減（2019 年度比）、Scope3 については 30%以上削減（2019 年度比）とすることを掲げている。再生可能エネルギーについて、2022 年 4 月に国内で保有する全てのビルの全使用電力を対象に CO₂ フリー電力の導入完了、2023 年 10 月には国際的な環境イニシアチブ RE100 への加盟といった積極的な目標も設定している。さらに、生物多様性の分野では、2022 年 4 月に「生物多様性のための 30by30 アライアンス」に参加し、2030 年までに陸と海の 30%以上の保全を目指す「30by30 目標」の実現に向けて各種取り組みを進めている。

以上より、JCR は、ダイビルが社内基準や経営計画の中で環境を重要なものとして位置付けている点、環境・サステナビリティに関する会議体を有しており経営層が関与している点、外部専門家の知見を取り入れている点を高く評価している。今後、環境・サステナビリティに関する社内専門機能が拡充されることも期待したい。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1(F)

本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローンガイドライン」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。

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・佐藤 大介

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営及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す。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクトに該当する場合に限り、グリーンエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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 グリーン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 グリーンファイナンス・フレームワーク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、又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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じ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、資金調達者及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、又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問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、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、又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ことを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、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 グリーンファイナンス評価は 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 グリーンファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及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、Green 1(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 5(F)の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス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（気候債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