

**日鉄興和不動産株式会社**  
**グリーンファイナンス・フレームワーク**

**2024年12月**

## 1. 事業概要

### 1) 会社概要

日鉄興和不動産株式会社（以下、当社）は、1952年10月に創業、賃貸業務、不動産売買等の事業を開始いたしました。現在は、東京都心のプライムエリアにおいて大規模都市開発である「インターシティ」シリーズ、中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE」シリーズを代表とするオフィスビルや、「ホームマット」シリーズなどの外国人向け高級賃貸マンションを開発・賃貸する不動産賃貸事業と、分譲マンション「リビオ」シリーズに代表されるマンション分譲事業やマンション再生事業、市街地再開発事業等を核として展開する総合デベロッパーです。

### 2) 企業理念・経営指針

当社グループは、「人と向き合い、街をつくる。」をミッションとした企業理念のもと、時代の変化とお客さまのさまざまなニーズに寄り添い、「信頼と誠実」をモットーに、いつの時代でも“選ばれ続けるデベロッパー”を目指し、グループ一丸となって事業活動を推進しております。

### 3) 事業戦略

当社グループの第三次中期経営計画「Connect to the Future 2021-2025」では、「目指すべき方向性」として、①「社会や顧客ニーズの変化に機動的に対応し、いつの時代でも“選ばれ続ける”デベロッパーを目指す。」、②「オープンに社会・顧客・ビジネスパートナーとつながり、多様性を受け入れ、既存事業の更なる強化・新規領域の拡大にグループ一丸となってチャレンジする。」、③「マーケット動向に即応した戦略的資産回転により、更なるビジネス機会獲得と財務規律堅持の両立を実現し、持続的成長を可能にする。」の3点を、また、各取組施策の策定及び推進にあたって共通する視点として、①「マーケットイン」、②「日鉄興和不動産グループの有機的連携」、③「ダイバーシティ&インクルージョン」、④「デジタル・トランスフォーメーション（DX）」の4点を掲げました。これらの目指すべき方向性、取り組み施策の視点のもと重点施策を策定しグループ一丸となって取組んでおります。

#### 第三次中期経営計画 “Connect to the Future. 2021-2025”

##### 目指すべき方向性

社会や顧客ニーズの変化に機動的に対応し、いつの時代でも“**選ばれ続ける**”デベロッパーを目指す。

**オープン**に社会・顧客・ビジネスパートナーと**つながり**、多様性を受け入れ、既存事業の更なる強化・新規領域の拡大に**グループ一丸**となって**チャレンジ**する。

マーケット動向に即応した**戦略的資産回転**により、更なる**ビジネス機会獲得**と**財務規律堅持**の両立を実現し、**持続的成長**を可能にする。

##### 取組施策の視点

##### “プロダクツアウト” ⇒ “マーケットイン”

—働く人・住む人、社会のニーズに耳を傾け、ユーザー目線で開発、サービス提供を行う—

##### NSKREグループベース

—グループ各社の事業基盤・経営基盤強化と有機的連携—

##### Diversity & Inclusion

—「多様性」を受け入れ、「環境対応力」を強化—

##### デジタル・トランスフォーメーション（「攻め」&「守り」）

—デジタルを活用したグループベースの基盤強化、顧客体験の創造等、従来の業務・サービスとは「**非連続な変革**」にチャレンジ—

#### 4) サステナビリティ基本方針・推進体制

当社グループにおけるサステナビリティとは、企業理念「人と向き合い街をつくる」のもと、人と地球の豊かな未来をつくることを当社グループの社会的責任と考え、その実現のために、事業活動を通じて社会課題の解決と社会貢献に取り組み、社会の持続的な発展・繁栄と、当社グループの持続的かつ安定的な成長を両立することをいいます。全てのステークホルダーの視点に立ち、社会と当社のそれぞれの機会とリスクの観点から、優先的に取り組むべき重要課題を特定し、経営方針・中期経営計画・事業戦略等に組み込むことで、サステナビリティの実現に向けた取り組みを推進します。

当社グループでは、サステナビリティ経営の一層の強化・推進を図るために、2024年1月に社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しました。また、各本部の事業・業務において、サステナビリティを実現する為の取り組みを推進する役割を担う、サステナビリティ責任者と推進リーダーを任命しました。

サステナビリティ委員会は、原則半期に1回以上開催し、社長・副社長・常勤取締役・役付執行役員および各本部のサステナビリティ責任者を常任メンバーとしてサステナビリティへの取り組みに関する重要事項について審議・報告しています。サステナビリティ委員会での審議・報告事項は取締役会に付議・報告され、監督される体制としています。サステナビリティ委員会の事務局は当社企画本部経営企画部サステナビリティ推進室が担っており、同室はサステナビリティを全社推進する機能も担っています。



## 5) 重要課題（マテリアリティ）

当社グループは、以下の「地球環境への配慮」、「安全・安心の確保」、「社会変化への対応」を、事業活動（街づくり）を通じて全社横断的に取り組む課題と位置づけ、重要課題（マテリアリティ）として特定しました。

重要課題（マテリアリティ）		重点取組み	関連するSDGs
地球環境への配慮 (Environment)	気候変動や資源の枯渇などの環境問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候変動への対応</li> <li>廃棄物排出量の削減</li> <li>環境認証の取得</li> <li>建物緑化の推進</li> </ul>	   
安全・安心の確保 (Resilience)	地震や自然災害に強く、安全で安心に暮らせる強靱な街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の安全・安心を確保</li> <li>レジリエントな不動産開発</li> <li>老朽化した不動産ストックの活用・再構築</li> <li>運営・管理における安全・安心品質の向上</li> </ul>	   
社会変化への対応 (Innovation, Diversity & Inclusion)	社会や働き方の変化、多様な価値観を受け入れ、人々が交わり新たな価値を生み出すことで、誰もが健康で生き生きと暮らせる街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>イノベーションの推進</li> <li>ダイバーシティの推進</li> <li>社会構造の変化などを踏まえた土地の再活用によるエリア再生</li> <li>健康に働ける職住環境・職場づくり</li> </ul>	   

## 6) 地球環境への配慮

当社グループは、総合デベロッパーとして持続可能な社会・都市を実現していくことが使命であると考え、「気候変動や資源の枯渇などの環境問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくり」を重要課題として特定しています。環境性能向上や省エネルギー・省資源化による環境負荷の低減に加え、再生可能エネルギーの利活用や都市の緑化などにより都市と自然をつなぐことで、自然と環境に配慮した都市の創造に取り組めます。

重点取組み	取組み施策
気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存オフィスビルの省エネルギーの取組み推進</li> <li>再生可能エネルギーの利用促進</li> <li>環境に配慮した不動産開発</li> </ul>
廃棄物排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物の分別などによるリサイクル率向上の推進</li> </ul>
環境認証の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビル・物流施設における環境認証の取得を推進</li> <li>マンションにおけるZEH-M(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション)の推進</li> </ul>
建物等緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>街づくりにおける緑化の推進</li> <li>オフィスビル・物流施設における屋上緑化などの推進</li> <li>マンションにおける緑化ガイドラインの策定</li> </ul>

具体的には以下のような気候変動対応戦略を推進しています。

### 戦略 1. 新築オフィス・物流施設などにおける ZEB-Ready 化の推進

低炭素社会への移行を各企業が進める現在、ZEB-Ready 物件のような高性能のオフィスなど物件に対する市場のニーズは高まっております。当社グループでは、2025 年度以降に当社グループが主に設計を担うオフィスビルにおいて、全件 ZEB-Ready を達成することを目標としています。

## 戦略 2. 当社販売住宅物件の全件 ZEH 化の実現

エネルギー価格や電気料金の高騰や税制上の優遇といった環境下、ZEH 物件のような高性能の住宅への市場のニーズは高まっております。当社グループでは、2024 年度以降に当社グループが設計・販売を手掛けるマンションなどの住宅物件においては、全件 ZEH 水準達成を目標として取り組んでいます。

## 戦略 3. 再生可能エネルギー由来の電力の導入推進

2023 年 5 月に GX 推進法が国会で成立し、今後 10 年間で 20 兆円の GX 経済移行債を発行することが可能となり、また、当該 GX 経済移行債を 2050 年までに償還する財源として、化石燃料輸入事業者が化石燃料賦課金（炭素賦課金）を支払う制度を日本政府が 2028 年度から導入することとなりました。日本における炭素税の制度導入が見えてきた環境下、当社グループは自社物件・オフィス賃貸物件における再生可能エネルギー由来の電力の推進を進めており、当該再エネ化により 2030 年までに GHG 排出量（Scope1,2）について 60%削減（2020 年度比）、2050 年までに自社 GHG 排出量のネットゼロ達成を目標として取り組んでいます。

(KPI および実績)

当社は、「地球環境への配慮」を重要なサステナビリティ課題の一つとして認識し、以下の指標と目標値を設定し、取り組みを進めています。当該目標の達成に向け、ロードマップに基づく取り組みを推進するとともに、今後、実際の達成状況をモニタリングしていく予定です。

KPI	2022年度実績	2030年度目標	2050年度目標
GHG排出量 (Scope1+Scope2)	55,951t-CO <sub>2</sub>	2020年度比60%削減	ネットゼロ
再生可能エネルギー由来の電力比率	36%※	100%	100%

※ 2022年4月より再生可能エネルギー由来の電力導入開始

## 7) 安全・安心の確保

当社グループは、総合デベロッパーとして街に暮らす人、働く人、訪れる人の安全で安心な暮らしを確保することが使命であると考え、地震や自然災害に強く、安全で安心に暮らせる強靱な街づくりを重要課題として特定しています。レジリエントな不動産開発や老朽化不動産の再生による地震などの自然災害に耐える都市基盤の整備に加え、運営・管理面での品質の維持・向上により、都市の防災機能の確保・向上に取り組めます。

重点取組み	取組み施策
▶ 災害時の安全・安心を確保	<ul style="list-style-type: none"><li>訓練強化やグループ連携によるBCP対応の高度化</li><li>オフィスビル・分譲マンション・物流施設における防災対策の推進</li></ul>
▶ レジリエントな不動産開発	<ul style="list-style-type: none"><li>災害時の安全性向上に関する独自の設計標準などの策定・運用</li><li>災害の発生を考慮した事業化判断</li></ul>
▶ 老朽化した不動産ストックの活用・再構築	<ul style="list-style-type: none"><li>市街地再開発による災害に強い街づくり</li><li>マンション再生による安全・安心な住環境の整備</li></ul>
▶ 運営・管理における安全・安心品質の向上	<ul style="list-style-type: none"><li>管理会社と連携した安全点検などの確実・適切な実施</li><li>管理会社と連携した設計段階からの管理面を考慮した計画づくりとアフターサービスの実施</li></ul>

## 8) 社会変化への対応

当社グループは、多様化するライフスタイルやワークスタイルなどの移り変わる価値観を受け入れ、社会構造やお客さまのニーズの変化に応じていけるよう、イノベーションやダイバーシティ&インクルージョンの取り組みの推進、健康維持・増進に向けた取り組みなどにより新たな価値を創造・提供し、多様な人々が健康で生き生きと暮らしやすい社会の実現に努めます。

重点取組み	取組み施策
<ul style="list-style-type: none"> <li>イノベーションの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進</li> <li>戦略投資枠を利用した投資案件創出、出資先企業との協業</li> <li>柔軟な働き方ができるオフィス・住宅の提供</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ダイバーシティの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>女性活躍の推進</li> <li>ライフイベントと仕事を両立しやすい職場環境の整備</li> <li>障がい者活躍の推進</li> <li>LGBTQの取組み推進</li> <li>シニア人材雇用の推進</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>社会構造の変化などを踏まえた土地の再利用によるエリア再生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工場・社宅跡地などの新用途への開発などによる地域活性化・エリア再生</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>健康に働ける職住環境・職場作り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康経営の推進</li> <li>ウェルネスオフィスの推進</li> </ul>

(KPI および実績)

KPI	2021年度実績	2022年度実績	2023年度		2025年度目標
			目標	実績	
女性採用比率(新卒)	25%	50%	30%以上	46.2%	30%以上
女性採用比率(全体)	16.7%	36.4%	20%以上	31.0%	20%以上
障がい者雇用率	2.0%	2.1%	2.3%	2.3%	2.3%
定期健康診断受診率	100%	100%	100%	100%	100%
ストレスチェック受診率	96.5%	100%	100%	100%	100%

## 9) グリーンファイナンス・フレームワーク策定の目的

当社グループは、企業理念に「人と向き合い、街をつくる。～お客さまの信頼に応え、未来につづく街を創り・育てることで、社会の発展に貢献します～」と掲げています。事業活動の中核をなす街づくりを通じて社会課題を解決することによって、当社の持続的な成長を実現すべく、今後重点的に取り組むべき重要課題（マテリアリティ）を特定するとともに、その実現を確実なものとするため、中期経営計画における施策に反映しています。

第三次中期経営計画では、「地球環境への配慮」「安全・安心の確保」「社会変化への対応」を、事業活動を通じて取り組むべき当社の重要課題（マテリアリティ）としています。気候変動の問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した災害に強い安全で安心に暮らせる強靱な街づくりを推進していくことは、企業や社会の持続的な発展につながると考えています。

これらの取り組みを、ファイナンスを通じて実現すべく、グリーンファイナンス・フレームワーク（以下、本フレームワーク）を策定し、グリーンファイナンス（債券またはローン）に活用してまいります。

## 2. グリーンファイナンス・フレームワーク

本フレームワークは、下記の原則等に則って策定しており、これらの原則等との適合性に対するオピニオンを株式会社格付投資情報センターより取得しております。

- ・ グリーンボンド原則 2021 (ICMA:International Capital Market Association)
- ・ グリーンローン原則 2023 (LMA:Loan Market Association 等)
- ・ グリーンボンドガイドライン 2024 年版 (環境省)
- ・ グリーンローンガイドライン 2024 年版 (環境省)

### 1) 調達資金の用途

本フレームワークに基づき、グリーンファイナンスによって調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクトに対する新規投資および既存のリファイナンスに充当する予定です。なお、既存のリファイナンスに充当する場合は、グリーンファイナンスの資金調達から遡って 36 ヶ月以内に実施されたプロジェクトを対象とします。但し、有効期限のある認証を取得した適格プロジェクトについては、資金調達時点で有効期限内のプロジェクトを対象とします。

グリーンカテゴリー	適格クライテリア	SDGs との関係
グリーンビルディング/ エネルギー効率	<p>(1)以下のいずれかのグリーンビルディング認証を取得した建物の建築、改修、更新にかかる費用ならびに物件取得等にかかる費用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ CASBEE 建築における A、S ランク</li> <li>・ DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星、5 つ星</li> <li>・ 2024 年 3 月末日以前に取得した BELS (平成 28 年度基準) における 5 つ星</li> <li>・ 2024 年 4 月 1 日以降に取得した BELS における事務所等<sup>(※)</sup>用途はレベル 5 以上、病院等<sup>(※)</sup>用途はレベル 4 以上 (非住宅)</li> </ul> <p>※建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度に基づく</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2024 年 4 月 1 日以降に取得した BELS におけるレベル 3 かつ断熱性能 5 以上 (住宅)</li> <li>・ LEED 認証における Platinum、Gold、Silver</li> <li>・ BREEAM 認証における Outstanding、Excellent、Very Good</li> <li>・ ZEB 認証 (ZEB,Nearly ZEB,ZEB Ready,ZEB Oriented)</li> <li>・ ZEH 認証 (ZEH,Nealy ZEH,ZEH Ready,ZEH Oriented,ZEH-M,Nearly ZEH-M,ZEH-M Ready,ZEH-M Oriented)</li> </ul> <p>(2)上記のいずれかのグリーンビルディング認証取得のための建物の改修等にかかる費用</p>	
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太陽光発電設備の設置費用</li> </ul>	

グリーンカテゴリー	適格クライテリア	SDGs との関係
生物多様性の保全	<p>以下のいずれかの生物多様性に配慮した建物、建物周辺の環境創出の認証を取得するための緑地づくりや管理・利用などの取り組みにかかる費用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ABINC 認証（認証団体：いきもの共生事業推進協議会）</li> <li>・ SEGES 認証（認証団体：SEGES 評価・認定委員会）</li> <li>・ SITES 認証（認証団体：Green Business Certification Inc.）</li> <li>・ JHEP 認証（認証団体：公益財団法人日本生態系協会）</li> </ul>	

## 2) プロジェクトの評価および選定プロセス

適格プロジェクトは、財務部長が承認した上で最終決定します。尚、必要に応じ、財務部はプロジェクト所管部より助言を受けます。

各プロジェクトの適格性の評価にあたっては、潜在的にネガティブな環境面の影響に配慮しているものであり、以下の項目について対応していることを確認しています。

- ・ 国もしくは事業実施の所在地の地方自治体におい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
- ・ 当社グループの企業理念、経営方針、サステナビリティ方針等に沿った調達、環境汚染の防止、労働環境、人権への配慮の実施

## 3) 調達資金の管理

本フレームワークに基づき調達した資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況は、当社の内部管理ファイルを用いて、財務部にて年次で管理します。その際、本フレームワークに基づいて調達した資金が当社の保有する適格プロジェクトの金額を超過しない旨を確認します。尚、関係会社が主体となる適格プロジェクトについては、当社からプロジェクトを実施する事業会社に出資等を行います。

調達資金が充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理します。また、適格プロジェクトへの充当時期の遅れ以外の理由により未充当金が発生することが明らかになった場合は、プロジェクトの評価および選定プロセスに従い、適格クライテリアを満たす他のプロジェクトを選定し、資金を充当します。

## 4) レポーティング

### 【資金充当状況レポーティング】

当社は、本フレームワークに基づき調達された資金が全額充当されるまで、年 1 回、充当状況をウェブサイト上に開示します。なお、調達資金を既存の支出、出資・投資資金に充当する場

合、その金額又は割合を開示する他、調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合は、その変更内容について開示します。

【インパクト・レポート】

当社は、本フレームワークに基づき調達された資金が償還もしくは返済されるまで、守秘義務の範囲内、かつ、合理的に実行可能な限りにおいて、本フレームワークに基づき調達された資金が充当されたプロジェクトに関する以下の情報をウェブサイトにて毎年開示します。

グリーンカテゴリー	レポート内容
グリーンビルディング /エネルギー効率	<ul style="list-style-type: none"><li>取得する不動産の概要</li><li>環境認証の取得状況（認証取得後は取得した認証の水準）</li></ul>
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"><li>太陽光発電設備の導入実績</li><li>年間発電量</li><li>CO<sub>2</sub> 排出削減量</li></ul>
生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none"><li>取得した認証の種類・概要</li><li>認証対象面積</li></ul>

以上