

サムティ株式会社

2023年1月27日

グリーンローン・フレームワーク (2023年1月)

ESG 評価本部

担当アナリスト：石井 雅之

格付投資情報センター (R&I) は、サムティが 2023 年 1 月に策定したグリーンローン・フレームワークが「グリーンローン原則 (2021 年版)」及び環境省の「グリーンローンガイドライン (2022 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

調達資金は、①グリーンビルディングに関する第三者認証機関で認証を取得済み、または今後取得予定の物件・プロジェクトの開発・購入資金、②建物のエネルギー効率改善に資する改修工事等の資金、のいずれかに充当される (リファイナンスを含む)。グリーンローン原則で例示される事業区分のうち、①は「グリーンビルディング」、②は「省エネルギー (エネルギー効率)」のカテゴリーに該当する。①については一定水準以上の第三者認証、②についてはエネルギー効率改善に資するとみなすことのできる内容をそれぞれ適格クライテリアとして設定していることから、環境改善効果が見込まれる。また、プロジェクトに付随する環境・社会に対するネガティブな効果とその評価、対応の考え方も適切に示されている。調達資金の使途は妥当である。

(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

環境面での目標は気候変動の緩和である。適格クライテリアは、サムティの経営理念やサステナビリティ基本方針に合致する規準として、確実な環境改善効果が見込めるように設定されている。個別プロジェクトの選定にあたっては、サムティの財務部が適格クライテリアに適合するプロジェクトを選定し、開発担当部署が国の環境関連法令対応への遵守状況、各種許可の取得状況、環境・社会面へのネガティブな影響とその環境保全措置等を確認したうえで、取締役会等が最終的な決定を行う。プロジェクトの評価及び選定のプロセスは妥当である。

(3) 調達資金の管理

調達額と同額が適格事業に充当されるよう、サムティの財務部が資金の追跡・管理を行う。未充当額が発生する場合は、現金または現金同等物にて運用する。調達資金の管理は妥当である。

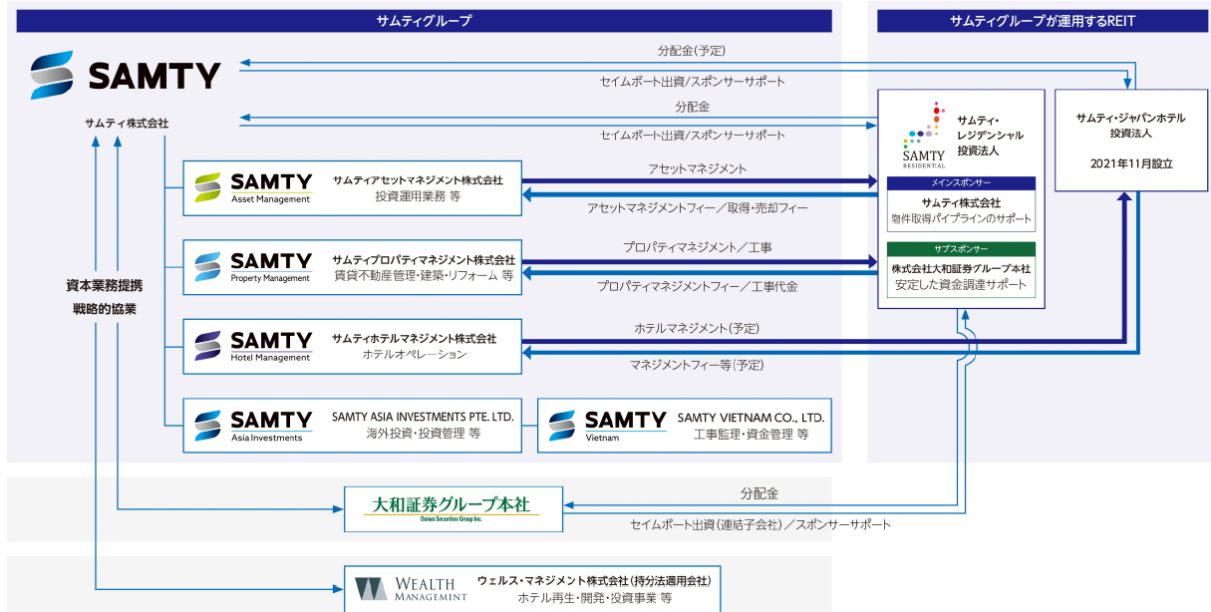
(4) レポーティング

調達した資金の充当が完了するまでの間、年次で資金充当状況を貸付人に報告するとともにサムティのウェブサイトにて開示する。また、調達した資金が完済されるまでの間、年次で環境改善効果を貸付人に報告するとともにサムティのウェブサイトにて開示する。環境改善効果として示される指標は、「環境面での目標」に整合し、定量的である。レポーティングの内容は妥当である。

借入人の概要

- サムティは1982年に大阪市で創業した不動産会社。関西圏を中心に国内外を事業エリアとする。賃貸マンションの開発・バリューアップ、賃貸や売却を行うほか、子会社がサムティ・レジデンシャル投資法人を運営し、住宅については開発から運用までをグループで一貫して手掛ける体制を構築している。近年は一層の成長を目指し、ホテル、オフィスといったアセットクラスの開発、賃貸や運営にも注力している。

■サムティのグループ相関図



■サムティグループのビジネスモデル（国内）



[出所：サムティ提供資料]

1. 調達資金の使途

(1) 対象プロジェクト

- 本フレームワークに基づき調達された資金は、以下の適格クライテリア①を充たす物件またはプロジェクトの開発・購入資金、または適格クライテリア②を充たす改修工事等の資金に充当される。①または②のリファイナンスに資金を充当する場合は、当初調達時から3年以内のリファイナンスを対象とする。

適格クライテリア①（グリーンビルディング）

以下 i ~ iii の第三者認証機関の環境認証のいずれかについて、ローン借入実行日時点で有効な認証を取得済み、または今後取得予定の物件・プロジェクトの開発・購入資金

- i. DBJ Green Building 認証：5つ星、4つ星、3つ星
- ii. CASBEE 評価認証：S ランク、A ランク、B+ランク
- iii. BELS：5つ星、4つ星、3つ星

適格クライテリア②（省エネルギー）

以下 i ~ iv のいずれかに該当する改修工事等の資金

- i. 適格クライテリア①のいずれかを充たす建築物について、各認証基準の星の数またはランクがさらに1段階以上改善することを意図した改修工事
- ii. 適格クライテリア①のいずれも充たさない建築物について、各認証基準の星の数またはランクが1段階以上改善し、改修後に適格クライテリア①を充たすことを意図した改修工事
- iii. エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- iv. 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

- 適格クライテリア①はグリーンローン原則で例示されている「グリーンビルディング」、適格クライテリア②は「省エネルギー（エネルギー効率）」のカテゴリーに該当する。

(2) 環境改善効果

- 適格クライテリア①のベンチマークに使用する環境認証（DBJ Green Building 認証、CASBEE 評価認証、BELS）は国内で幅広く利用されている。各認証に対して設定している基準は、いずれも上位3段階までとしており、十分な環境改善効果が見込まれる水準といえる。

※認証制度の概要

DBJ Green Building 認証制度（認証団体：株式会社日本政策投資銀行及び一般財団法人日本不動産研究所（JREI））
<p>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等を含めた総合的な評価を行う認証制度。</p> <p>評価結果は星5（国内トップクラスの卓越した配慮がなされた建物）から星1（十分な配慮がなされた建物）までの5段階評価となっている。</p> <p>総合評価のうち環境性能項目に関する評価が確認できる場合、環境認証として有効と考えられる。</p>
CASBEE 認証制度（認証団体：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構）
<p>「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency（建築環境総合性能評価システム）」の略称。建築物を環境性能で評価し格付けする。</p> <p>省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価する制度である。</p> <p>評価結果は、Sランク（素晴らしい）からCランク（劣る）までの5段階評価となっている。</p>
BELS（認証団体：住宅性能評価・表示協会）
<p>「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）」の略称。</p> <p>国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針）」に基づく認証制度。</p> <p>一次エネルギー消費量をもとに第三者機関が省エネルギー性能を客観的に評価し、5段階の星マークで表示する。</p>

- 適格クライテリア②を充たす工事は、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、具体的な環境改善効果が見込まれる。




(3) 環境面・社会面におけるネガティブな影響への配慮

- 開発用地や物件の取得における土壌汚染に対しては、自社および専門調査機関による土壌調査を自主的に実施し、土壌汚染対策法など関係法令に基づき、地元自治体への報告、汚染物質の除去・封じ込みなど適切な処置を行い、土壌汚染がもたらす環境負荷の排除や健康被害の防止を徹底する。中古物件についても同様に、構造物にアスベストやPCBその他の有害物質を含む建材や設備の仕様について、事前・事後調査を実施し、有害物質が確認された際は、除去や封じ込みを実施する。
- 建物の工事を行う際に生じる騒音・振動や廃棄物の発生に対しては、騒音規制法、振動規制法、廃棄物処理法等の各種法令を遵守し、必要に応じ環境への影響調査を実施のうえで建設を進める。
- 環境・社会面に対してネガティブ効果が発生する場合は、適切な対応を行うことで環境負荷低減を図る、または対象物件への投資を見送ることで環境・社会面へのネガティブ効果に配慮する方針である。また、既存物件の運用期間中においては、定期的に環境・社会面のネガティブ効果をモニタリング・対応を実施して物件価値の維持・向上を図る。これらの対応はサムティの建築設計部、各営業部店内の開発担当グループ等が連携して実施する。

調達資金は、①グリーンビルディングに関する第三者認証機関で認証を取得済み、または取得予定の物件またはプロジェクトの開発・購入資金、②建物のエネルギー効率改善に資する改修工事等の資金に充当される（リファイナンスを含む）。グリーンローン原則で例示される事業区分のうち、①は「グリーンビルディング」、②は「省エネルギー（エネルギー効率）」の категорияに該当する。①については一定水準以上の第三者認証、②についてはエネルギー効率改善に資するとみなすことのできる内容をそれぞれ適格クライテリアとして設定していることから、環境改善効果が見込まれる。また、プロジェクトに付随する環境・社会に対するネガティブな効果とその評価、対応の考え方も適切に示されている。調達資金の用途は妥当である。

<SDGs への貢献>

- 本ローンによる調達資金を充当するプロジェクトは、以下の SDGs に貢献すると考えられる。

SDGs	
	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。
	11.6 2030 年までに、大気の水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。
	13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

(1) 環境面での目標

- 環境面での目標（グリーンローンを通じて実現しようとする環境上のメリット）は、「気候変動の緩和」である。

(2) プロジェクトの評価・選定の規準

- サムティグループは経営理念である「Realization of Dreams（夢の実現）」に必要なものとして「Moral（倫理）・Passion（情熱）・Challenge（挑戦）」の精神を掲げ、新たな価値の創造し、社会の発展に貢献し続ける企業を目指している。
- 経営理念の実現に向けて、サステナビリティ基本方針として「環境への配慮」「地域との共存」「人を大切にする企業の実現」「企業倫理の徹底」の4つの基本方針を定めている。

■ 経営理念



■サステナビリティ基本方針



[出所：サムティ提供資料]

- サムティはサステナビリティ基本方針の「環境への配慮」の具体的な取り組みとして、エネルギーや資源等に配慮したグリーンビルディングの開発・供給を行っている。
- 本フレームワークに定めるグリーンローンの適格クライテリアは、サムティの経営理念やサステナビリティ基本方針に合致する規準として、確実な環境改善効果が見込めるように設定されている。

(3)プロジェクトの評価・選定のプロセス

- 個別プロジェクトの選定にあたっては、サムティの財務部が適格クライテリアを充たすプロジェクトを選定し、開発担当部署が国の環境関連法令対応への遵守状況、各種許認可の取得状況、環境・社会面へのネガティブな影響とその環境保全措置等を確認したうえで、取締役会等が最終的な決定を行う。

(4)環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセス

- 「1. 調達資金の使途 (3) 環境・社会に対するネガティブな効果とその評価、対応の考え方」に示したとおり、プロジェクトが付随的にもたらすおそれがあると認められる環境・社会リスクを特定し、緩和・管理を行っている。

「環境面での目標」、「プロジェクトの評価・選定の規準」「プロジェクトの評価・選定のプロセス」「環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセス」は適切に示されている。プロジェクトの評価及び選定のプロセスは妥当である。

3. 調達資金の管理

- 調達資金の管理はサムティの財務部が行う。調達額と同額が適格事業に充当されるよう、会計システムと台帳を用いて追跡・管理する。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する。証憑となる文書等についてはサムティの内部規定に基づき適切に管理する。
- 未充当資金は、現金又は現金同等物にて運用される。資産の売却等により未充当資金が発生した場合は、適格クライテリアを充たす他のプロジェクトに再充当する。

調達資金の全額について、適切な内部プロセスに沿って追跡管理が行われる。未充当資金の運用方法は適切に示されている。調達資金の管理は妥当である。

4. レポーティング

(1) 開示の概要

- サムティは、調達資金の使用に関し、以下のとおり貸付人に報告するとともに、ウェブサイトで一般に開示する。調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、充当後に充当状況や対象設備に大きな変化が生じた場合は、適宜開示する。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
資金充当状況	<ul style="list-style-type: none"> 物件・プロジェクト、改修工事等の名称（新規・リファイナンスの別を明記） 物件取得価格、改修工事等の価格 各案件に充当した資金の額 未充当資金の額又は割合、充当予定時期 	資金充当完了までの間、年次	貸付人に報告するとともにサムティウェブサイトを開示
環境改善効果	<p><u>【適格クライテリア①（グリーンビルディング）】</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 取得したグリーンビルディング認証の種類、ランク、取得時期（未取得の場合は取得手続の進捗状況） グリーン適格資産の電力使用量、CO2 排出量 <p><u>【適格クライテリア②（省エネルギー）】</u></p> <p>i または ii の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得した環境認証の種類とランク（未取得の場合は取得手続の進捗状況） <p>iii の場合、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値又は削減率</p> <ul style="list-style-type: none"> エネルギー使用量 温室効果ガス排出量 <p>iv の場合、以下のうちいずれかの指標の値又は削減率</p> <ul style="list-style-type: none"> 発電量 温室効果ガス排出量 	資金調達から完済までの間、年次	貸付人に報告するとともにサムティウェブサイトを開示

(2) 環境改善効果に係る指標、算出方法

- 環境改善効果として示される指標は「2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス」において定めたグリーンローンの「環境面での目標」である「気候変動の緩和」に整合し、定量的である。
- グリーンビルディングの CO2 排出量は、計測した電力使用量に排出係数を掛けて算出する。

サムティは、調達資金の使用に関する情報を貸付人に報告するとともにウェブサイトで一般に開示する。開示する環境改善効果はグリーンローンの「環境面での目標」と整合し、定量的である。レポーティングの内容は妥当である。

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。