

## 株式会社 京都銀行

京都市下京区烏丸通松原上る  
郵便番号600-8652

## 取引先のSDGs・ESG経営をサポート！

## 「京銀サステナビリティ・リンク・ローン」の取り組みについて

## ～株式会社 サンケイビルと契約を締結～



京都銀行（頭取 土井 伸宏）は、本日（2022年10月31日（月））、株式会社 サンケイビル（代表取締役社長 飯島 一暢、本社：東京都千代田区）に対して、「京銀サステナビリティ・リンク・ローン」を実行しましたのでお知らせいたします。

サステナビリティ・リンク・ローンは、お客さまのESG戦略と整合した取組目標「サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）」を定め、その達成度合いに応じて金利引き下げ等のインセンティブを設定する仕組みの商品です。

株式会社 サンケイビルは、「都市生活者が、喜び、満足し、感動し、幸せになる場やサービスを提供し、社会に貢献する企業グループを目指す」を企業理念としており、本ローンは、同社が掲げる脱炭素目標「CARBON HALF」（2030年度までのScope 1+2のCO<sub>2</sub>排出量を2013年度比50%削減）の実現に向けた各種事業に充当されます。

なお、同社が2022年10月に策定したフレームワークは、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）が定義する「サステナビリティ・リンク・ローン原則」および環境省の定義する「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2022年版」に適合する旨のセカンド・オピニオンを格付投資情報センター（R&I）から取得しております\*。

当行では、今後も、地域企業のSDGs・ESG経営サポートを通じ、お客さまのさらなる発展と持続性のある地域社会の実現を目指してまいります。

※本リリースに添付の通り。

## 記

## 1. 本ローンの概要

契約締結日	2022年10月31日
融 資 額	1,000百万円
融 資 期 間	10年
資 金 使 途	事業資金



## 株式会社サンケイビル

2022年10月26日

## サステナビリティ・リンク・ローン フレームワーク

ESG 評価本部

担当アナリスト：大石 竜志

格付投資情報センター（R&I）は資金調達者をサンケイビルとするサステナビリティ・リンク・ローンのフレームワークについて、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」及び環境省「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 2022 年版」の「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」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)KPI の選定

サンケイビルは 2022 年 7 月策定の中期経営計画にて、事業や環境方針とも関連付けられた重要性の高い指標としてサンケイビル脱炭素目標 CARBON HALF を掲げている。これは 2013 年度対比での CO2 総排出量（Scope1・2）を 2030 年度に半減させる目標である。サステナビリティ・リンク・ローンの KPI はサンケイビルの Scope1・2 の CO2 総排出量で計測される 2013 年度対比での水準（率）であり、会社の目標と同一である。サステナビリティに配慮した適切な事業活動を推進するための環境理念・環境方針にも沿うものであり、KPI はサンケイビルの事業戦略にとって重要な意味を持つものと考えられる。

## (2)SPT の特定

SPT は 2013 年度対比で 2027 年度の Scope1・2 の CO2 総排出量を 70%以下、2029 年度の Scope1・2 の CO2 総排出量を 60%以下とする。2027 年度に向けては年換算で▲4.2%、2029 年度に向けては▲4.4% の削減率となる。日本政府が 2050 年にゼロエミッションを目指した中間目標として 2013 年対比で 2030 年に 46%削減を掲げているが、サンケイビルの目標は国の目標を上回る。また、年換算で見た場合、SBT イニシアチブにおける 1.5°Cシナリオに基づいた年ベースの削減率 4.2%と同等以上であり、野心的な目標といえる。新規に物件が竣工または取得すれば、環境性能が高い物件であっても総量としては CO2 の排出量は増える。一方で、売却だけだと排出量は削減できるが、賃料収入が減少するので収益が低下する。物件を入れ替えつつも増やしていきながら CO2 を削減していくことは非常に難易度が高く、SPT の野心性は十分あると判断した。

## (3)ローンの特性

サンケイビルは貸付人との協議のうえ貸出条件を決めるが、本フレームワークにおける各ローンでは、2028 年度または 2030 年度に前年度の SPTs の達成状況を判定し、未達の場合は「脱炭素社会の実現に資する活動を実施している公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準じた組織」から選定し寄付を行う。また金額は元本残高の 0.05%相当額としており、SPT の目標達成のインセンティブになっている。

## (4)レポートニング

貸付人に年 1 回 SPT の進捗の報告をする。KPI である Scope1・2 の CO2 総排出量データについては、貸付人に報告するとともに、毎年 9 月末までにウェブサイトを開示する。これにより貸付人は SPT の達成状況に関する最新の情報を入手できる。

## (5)検証

サンケイビルは SPT の目標達成について 2028 年または 2030 年 3 月末の会計年度の値を判定値として設定している。KPI の進捗状況について毎年 9 月末日までに独立した第三者機関より検証を受け、貸付人に書面で報告する。

## 1. 借入人の概要

### (1) サンケイビルの概要

#### ① 事業概要

- ・ サンケイビルはフジ・メディア・ホールディングスグループの一員で、1951年に創業した東京都に本社を置く不動産会社。日本で唯一のメディア系デベロッパーで、事業としては主に「ビル事業」、「住宅事業」、「ホテルリゾート事業」「シニア事業」の4つの事業分野に分かれ、総合デベロッパーとして、不動産に関する領域で幅広い事業・サービスを提供している。

#### ② 経営理念、環境理念

- ・ サンケイビルの属するフジ・メディア・ホールディングスは、放送の公共的使命と社会的責任を常に認識し、メディア・コンテンツ、および、都市開発・観光を中心に幅広い事業活動を通じて、国民の皆様の豊かな生活に貢献することを経営の基本方針としている。
- ・ フジ・メディア・ホールディングスは2022年5月に策定したサステナビリティ宣言において、地球環境のためにメディアグループとしてあらゆるコンテンツを通じて気候変動など地球環境の危機の現状をお伝えすることで、皆様の未来に向けた行動に資する情報を提供してまいります。また、我々の事業活動によってもたらされる環境への影響を認識し、負荷の低減に努めます——と明記した。
- ・ サンケイビルは「都市生活者が、喜び、満足し、感動し、幸せになる場やサービスを提供し、社会に貢献する企業グループを目指す」という企業理念のもと、人々の暮らしを支える働く場所や住まい、寛ぎの空間の提供に取り組んできた。
- ・ また、環境理念として「株式会社サンケイビルは、チャレンジングなデベロッパーとして、開発から運営そして解体までの様々な場面での環境負荷低減を意識し、自然との調和を図り、地球環境の保全に努めます」——としている。
- ・ HDのサステナビリティ推進委員会が年4回程度あり、サンケイビルからは、管理部門管掌役員の専務と広報部長と経営管理部長が参加して情報連携を図るとともに、必要に応じて社内掲示板にレポートを展開することで認知を図っている。

#### ■東京サンケイビル



#### ■本町サンケイビル（大阪）



[出所：サンケイビルウェブサイト]

## 2. KPI の選定

評価対象の「KPI の選定」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

### (1) KPI の概要

- ・ KPI はサンケイビルの Scope1・2 の CO2 総排出量で計測される 2013 年度対比での水準（率）である。
- ・ KPI の算定方法は以下の通り。今後 KPI 算定方法に変更があった場合には、貸付人に対し通知する。

<算定方法>

Scope1・2 の CO2 総排出量の測定方法は、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づき当局へ報告する事業者の調整後温室効果ガス排出量を採用する。

### (2) KPI の重要性

#### ① 環境方針

- ・ サンケイビルはサステナビリティに配慮した適切な事業活動を推進するとともに、不動産デベロッパーの能力を活かし、グループ各社と協働し、持続可能な社会の実現に貢献するために、前述の環境理念とともに環境方針を定めている。（下表参照）。

#### <環境方針>

私どもは、環境への配慮を重要課題と捉え、『環境との共生』を目指し行動します。

##### 1. 法規の順守

環境に関連する法規制及び当社が同意する業界・所属団体等の環境に関する行動規範を順守いたします。

##### 2. 資源・エネルギーの節約

新規開発、既存建物の改修において、環境に配慮した省エネルギーシステムの採用、廃棄物の適正処理を推進し、資源・エネルギーの節約を図ります。

##### 3. 循環型社会への寄与

資源、施設及び設備の再利用・長寿命化を目的とした企画・設計・開発をさらに推進し、廃棄物の削減とリサイクルに努めます。

##### 4. 環境負荷の低減

環境に与える影響を把握し、環境目的及び目標の設定・見直しを行い、CO<sub>2</sub>の低減を考慮する等環境改善並びに環境負荷の低減を図り、汚染の予防に努めます。

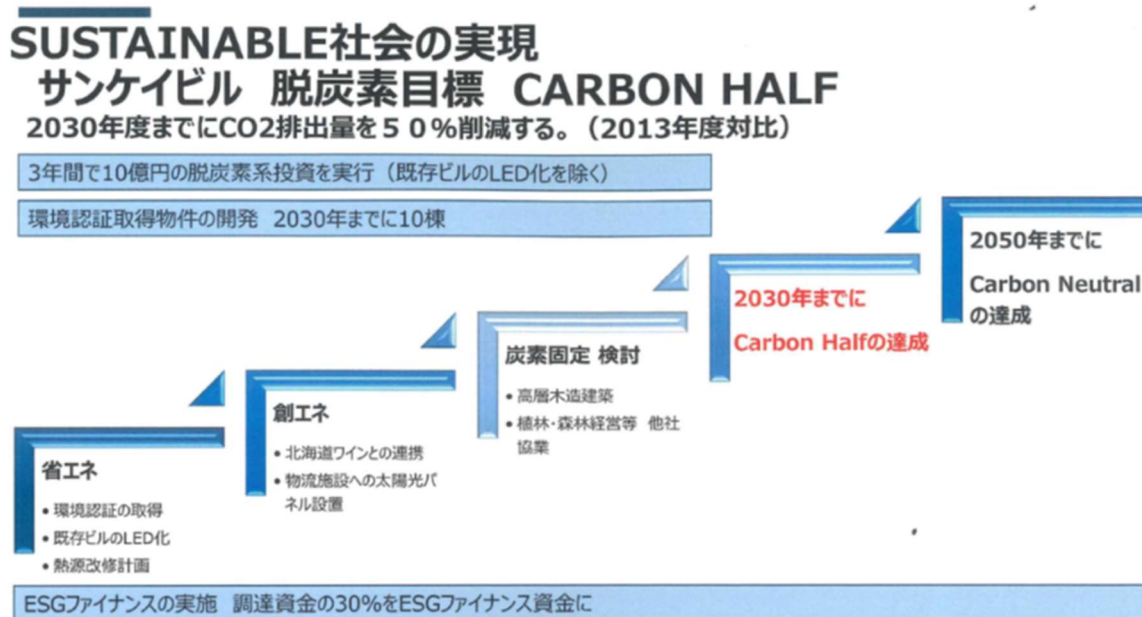
##### 5. 環境管理体制の整備及び継続的改善

環境管理体制を整備し、環境教育により環境に対する社内外の意識を高め内部監査、経営者による見直し等を通じ管理体制を継続して改善します。



② **サステナビリティ目標と KPI の重要性**

- サンケイビルは 2022 年 7 月策定の中期経営計画にて、事業や環境方針とも関連付けられた重要性の高い指標としてサンケイビル脱炭素目標 CARBON HALF を掲げている。また、脱炭素に向けた具体的な取り組みとして、同中期経営計画の中で環境認証取得物件の開発棟数を 2030 年度までに 10 棟とすることを目標と設定した（下図参照）。



[出所：サンケイビル]

- 中計において当該目標を掲げるに至ったプロセスとしては、技術一部の環境技術チームによって案が作成され、経営管理部経営企画グループにて盛り込み、常勤役員会及び取締役会で決議して承認されている。SPT においても、中計を受けた中間目標として、経営管理部と技術一部との打ち合わせを経て、案を作成し、SLL の借入と同じタイミングで常勤役員会、取締役会で決議されている。
- KPI は CO2 総排出量（Scope1・2）で計測される 2013 年度対比での水準（率）である。KPI は重要性の高い指標として掲げたサンケイビル脱炭素目標 CARBON HALF にて設定した目標であり、サステナビリティに配慮した適切な事業活動を推進するための環境理念・環境方針にも沿うものである。KPI はサンケイビルの事業戦略にとって重要な意味を持つものと考えられる。

■ **ビル屋上の太陽光発電設備**








■ **Nearly ZEB を取得した SANKEILOGI 厚木**



[出所：サンケイビル公表資料]

- ・ なお、本 SLL の目標達成に対して、環境性能の高いビル、再生可能エネルギー、省エネルギーなどに取り組む予定で、以下の SDGs の目標に貢献すると考えられる。

SDGs 目標	
	7.2 2030 年までに、エネルギーをつくる方法のうち、再生可能エネルギーを使う方法の割合を大きく増やす。
	8.4 2030 年までに、消費と生産において、世界がより効率よく資源を使えるようにしていく。また、先進国が主導しながら、計画にしたがって、経済成長が、環境を悪化させることにつながらないようにする。
	11.6 2030 年までに、大気の本質やごみの処理などに特に注意をはらうなどして、都市に住む人（一人当たり）が環境に与える影響を減らす。
	12.8 2030 年までに、人びとがあらゆる場所で、持続可能な開発や、自然と調和した暮らしに関する情報と意識を持つようにする。
	13.2 気候変動への対応を、それぞれの国が、国の政策や、戦略、計画に入れる。気候変動への対応を、それぞれの国が、国の政策や、戦略、計画に入れる。

### 3. SPT の設定

評価対象の「SPT の選定」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

#### (1) SPT の概要

- ・ SPT: 2027 年度の Scope1・2 の CO2 総排出量を 2013 年度対比 70%以下とする。2029 年度の Scope1・2 の CO2 総排出量を 2013 年度対比 60%以下とする。SPT は 2030 年度に 2013 年度対比で Scope1・2 の CO2 総排出量を 50%削減するサンケイビル脱炭素目標 CARBON HALF の中間目標の位置付けとなる。
- ・ サンケイビルと資金供給者の銀行はローン期間などを踏まえて SPT を設定する。

#### 【SPT の数値目標 (Scope 1・2)】

年度	実績				SPT	
	2014/3	2020/3	2021/3	2022/3	2028/3	2030/3
CO2 総排出量(t-CO2)	17,898	19,672	17,432	17,066	12,529	10,739
2013/3 対比(%)		110%	97%	95%	70%	60%

## (2) SPT の野心性

### ① 過去実績からみた SPT の水準感

- 2021 年度の 2013 年度対比での CO<sub>2</sub> 総排出量は 95% で、5% の削減にとどまっている。これは近年、大型の賃貸ビルが順次竣工したこともあり、物件の入れ替えや省エネルギー化に取り組んでいたものの、排出量の減少は大きくは進展しなかった。2030 年度に 50% とする CARBON HALF の目標を達成するには年 5.6% の削減となり、SPT の 2029 年度に 60% とする目標も年 4.4% の削減を達成しなければならず、かなり高い目標であることがわかる。

### ② SPT の達成手段と不確実性要素

- サンケイビルは目標達成に向けて様々な取り組みを進めることで、CO<sub>2</sub> 削減を推進する。
- 取り組みとしては一部アセットの売却を含めた入れ替えを想定している。また、省エネに関して東京サンケイビル、ブリーゼタワー、難波サンケイビルの LED 化計画を 2024 年、2026 年、2028 年と段階的に進めていく計画で、3%~5% 程度の削減効果を期待している。東京サンケイビル等の ZEB 化に向けてはコンサルタントを入れて検討をする方針。
- 新規不動産の認証取得はもちろん、既存ビルの ZEB 化に向けた取り組みを計画しており、調査、コンサルタントを入れて進めていく方針。また、物流施設の屋上太陽光パネルの設置も始めており、今後も順次、進めていく。
- 保有アセットの売却は、まだ未確定なためリスクはあることや、取得に関しても未確定の中、さらに認証を取得できるビルにしていく必要があることから、こちらも不確実性がある。
- ビルの建設にあたっては、確実にグリーンビルなどの認証を取得して、環境にやさしいビルを作ることを確実にやっていく方針で、中高層の木造建築も慎重に見極めながら進めていきたい考え。

### ③ SPT の野心性

- サンケイビルは 2030 年度に 2013 年度対比で Scope 1・2 の CO<sub>2</sub> 総排出量を 50% 削減する目標を立てており、SPT は中間目標の位置付けとなる。日本政府が 2050 年にゼロエミッションを目指した中間目標として 2013 年対比で 2030 年に 46% 削減を掲げているが、サンケイビルの目標はこの目標を上回る。
- また、サンケイビルの 2013 年度実績 17,898t-CO<sub>2</sub> に対し、2021 年度実績は 17,066t-CO<sub>2</sub> だった。2021 年度実績から、2027 年度・2029 年度の目標への削減率を年率換算すると、2027 年度に向けては▲4.2%、2029 年度に向けては▲4.4% となる。直近実績からの年率換算ベースは、国の削減目標を超えているとともに、SBT イニシアチブにおける 1.5℃シナリオに基づいた削減率の 4.2% と同等以上であり、野心的な目標といえる。
- 新規に物件が竣工または取得すれば、環境性能が高い物件であっても総量としては CO<sub>2</sub> の排出量は増える。一方で、売却だけだと排出量は削減できるが、賃料収入が減少するので収益が低下する。物件を入れ替えつつも増やしていきながら CO<sub>2</sub> を削減していくことは非常に難易度が高い。規模が大きく CO<sub>2</sub> を多く排出しているビルは収益の柱のために売却することはできない中で、地道に省エネに取り組む必要がある。不動産賃貸を柱とする業態であることから、既存のビルの環境性能を上げる工事をしたからといって、賃料収入が改善するとは限らない。事業の性質からみても SPT の野心性は十分であると判断した。
- 物件の新築や改修に当たっては、環境への負荷に配慮しつつ取り組んでいる。SPT はサンケイビルのサステナビリティ方針と結びつけられている。サンケイビルの企業活動が環境や社会にもたらすポジティブ及びネガティブなインパクトを包括的に捉え、サステナビリティに関連するポジティブなインパクトが大きいものとなっている。



### (3) SPT の妥当性

- ・ SPT の適切性は独立した第三者である R&I からセカンドオピニオンを取得している。

## 4. ローンの特徴

評価対象の「ローンの特徴」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

- ・ 本フレームワークにおける各ローンでは、2028 年度または 2030 年度に前年度の SPT の達成状況を判定し、その達成状況により、以下の通り適格寄付先への寄付を行う。
- ・ SPT 未達成の場合：元本残高の 0.05%相当額を適格寄付先に寄付
- ・ SPT の達成状況の判定は、借入人からの前年度の実績報告を受領後、2028 年または 2030 年 9 月末時点で実施される。達成できなかった場合の適格寄付先への寄付は、SPT 達成状況判定日から 2 カ月以内に実施する。
- ・ 適格寄付先の候補は、「脱炭素社会の実現に資する活動を実施している公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準じた組織」から選定し、選定先を常勤役員会で報告する。

## 5. レポーティング

評価対象の「レポーティング」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

- ・ サンケイビルの貸付人に年 1 回、KPI である Scope1・2 の CO2 総排出量データについて、毎年 9 月末までに貸付人に報告する。また、同様に毎年 9 月末までにウェブサイトを開示する。これにより貸付人は SPT の達成状況に関する最新の情報を入手できる。

## 6. 検証

評価対象の「検証」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

- ・ サンケイビルは SPT の目標達成について 2028 年または 2030 年 3 月末の会計年度の値を判定値として設定している。
- ・ 毎年 9 月末までに独立した第三者機関より検証を受ける。
- ・ 数値について貸付人に報告するとともに、サンケイビルのウェブサイトを開示する。
- ・ 貸付人は報告書面の内容から SPT 達成の判定について評価し、未達成の場合はサンケイビルが適格寄付先に寄付する。

以 上

セカンドオピニオン商品は、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）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。