

- サステナブルファイナンスの推進 -
国内不動産業界において初の米ドル建てグリーンボンドを発行
50 ハドソンヤードの開発資金に充当

本リリースのポイント

1. 国内不動産業界初の米ドル建てグリーンボンドを発行
ニューヨークにて開発中の50 ハドソンヤードに調達資金を充当
2. 当社初のサステナビリティ・リンク・ローンの契約を金融機関と締結
2030年度における温室効果ガス排出量削減の目標達成で金利優遇

当社が2021年11月に策定した「脱炭素社会に向けたグループ行動計画」への
コミットメントをより強くすべく、今後、サステナブルファイナンスの取組みを促進

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長 菟田正信)は、国内不動産業界において初となる米ドル建てグリーンボンド(以下、「本件グリーンボンド」)を発行いたします。本件グリーンボンドは、50 ハドソンヤードの開発事業費のリファイナンスを資金使途としています。また、当社初となるサステナビリティ・リンク・ローン(以下、「本件 SLL」)の契約を3つの金融機関と締結いたしました。

■本取組みの目的と背景

三井不動産グループは、「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、「&EARTH」を掲げて、これまで環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進してまいりました。

また、2021年11月には、気候変動に関するグローバルな関心と対策の重要性が一層高まっていることを受け、温室効果ガス排出量削減の目標達成に向けた包括的かつ具体的な戦略として、「脱炭素社会に向けたグループ行動計画」(以下、「グループ行動計画」)を策定いたしました。

環境・社会課題に関する国際的な動きが加速しており、脱炭素社会に向けた実質的な取組みが一層求められる中、その実現を支援するサステナブルファイナンスも重要性を増しています。

当社も、脱炭素社会の実現に向けて、資金調達を通じてグループ行動計画へのコミットメントをより強化すべく、本件グリーンボンドの発行および本件 SLL の実施に至りました。

今後、サステナブルファイナンスに積極的に取り組むことによって、当社グループの方針について幅広いステークホルダーの皆さまに一層認知していただき、資金調達の多様化と脱炭素社会の実現を促進してまいります。



<50 ハドソンヤード イメージパース>

■本件グリーンボンドの概要

グリーンボンドは、環境問題の解決に資する事業に用途を限定して資金調達する債券です。

本件グリーンボンドは、以下のグリーンプロジェクトの開発事業費のリファイナンスを資金用途として発行いたします。*

※調達資金の充当先を変更する必要がある場合、グリーンボンドフレームワークで定める適格クライテリアを満たす他のグリーンプロジェクトに充当する可能性がございます。

* 本件グリーンボンドの詳細については、こちらをご覧ください。

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/news/2022/pdf/news_220114.pdf

<グリーンプロジェクトの概要>

「50 ハドソンヤード」は、三井不動産株式会社が、米国子会社「Mitsui Fudosan America, Inc.(三井不動産アメリカ、代表者:John Westerfield)」を通じて参画したニューヨーク・マンハッタンにおけるオフィスビル開発事業です。地下鉄 7 番線「34 丁目ハドソンヤード駅」直結という絶好のロケーション、ビルエントランス前に広がる公園、幅広いテナントに選好される大型整形フロアプレート、大型テナントの本社利用ニーズを想定した複数の専用ロビーエリア、またマンハッタンでは希少な車寄せと一定台数の駐車場を具備するなどの強みをもつ、最新鋭のオフィスビルです。環境性能としても最新鋭の性能を備えており、LEED GOLD 認証を取得予定です。

物件名称	50 ハドソンヤード
所在地	50 Hudson Yards, New York, NY
建物規模	地上 58 階地下 3 階建
敷地面積	約 69,000sf(約 6,400 m ²)
延べ床面積	約 2,842,000sf(約 264,000 m ²)
用途	オフィス・店舗
設計 / 施工	Foster+Partners / Hudson Yards Construction
スケジュール	2017 年 着工済 2022 年 竣工予定



<ハドソン川側からみたハドソンヤード イメージパース>

■本件 SLL の概要

サステナビリティ・リンク・ローン(以下、「SLL」)は、借り手の経営戦略に基づくサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(以下、「SPTs」)を設定し、貸付条件を SPTs 達成状況に連動させることで、借り手に目標達成に向けた動機付けを促進し、環境・社会の面から持続可能な事業活動および成長を支援することを目指すものです。

当社は、2020 年 12 月には、当社グループの温室効果ガス排出量の 2030 年度と 2050 年度における削減目標を公表しましたが、2021 年 4 月に政府が脱炭素に向けた新たな目標を掲げるなど、気候変動に対するグローバルな関心と対策の重要性が高まっていることを受けて、本年度に新たに策定したグループ行動計画では、2030 年度の削減目標をより高く設定した新たな中期目標を掲げています。

当社グループの新目標

グループ全体の温室効果ガス排出量を2030年度までに40%削減（2019年度比）
2050年度までにネットゼロ
SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減（2019年度比）

* 脱炭素社会に向けたグループ行動計画の詳細については、こちらをご覧ください。

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/carbon_neutral/

本件 SLL では、新たな中期目標のうち、当社グループが直接的な対策を講じることのできる Scope1・2 の総排出量における削減目標を SPTs として設定しており、達成状況に応じて金利条件が変動するインセンティブを付与しています。本件 SLL の概要は以下のとおりです。

実行時期	2022 年 1 月
貸付人	株式会社三井住友銀行、株式会社群馬銀行、第一生命保険株式会社
SPTs	2030 年度までに Scope1+Scope2 における温室効果ガス排出総量を 46.2%削減(2019 年度比)



《フレームワーク策定について》

当社は、グリーンボンドフレームワークおよびサステナビリティ・リンク・ローンフレームワークの2つのフレームワークを策定の上、本件グリーンボンドの発行および本件 SLL の実施に活用しています。

各フレームワークの特徴および適格性については以下のとおりです。

①グリーンボンドフレームワーク

当社のグリーンボンドフレームワークは、国内外の環境認証を網羅的に適格基準として設けて、国内・海外のいずれのプロジェクトにも対応可能となっています。

* グリーンボンドフレームワークの詳細については、こちらをご覧ください。

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2021/greenbond_jpn.pdf

<適格性について>

当社のグリーンボンドフレームワークは、グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェントである BofA Securities および野村證券株式会社との協議の下、国際資本市場協会(ICMA:International Capital Market Association)が定める「グリーンボンド原則 2021」および環境省が定める「グリーンボンドガイドライン 2020 年版」に則り策定されています。また、その適合性を担保するため、第三者機関であるサステナリティクス社から「セカンド・パーティ・オピニオン」を取得しました。

* セカンド・パーティ・オピニオンの取得に関する詳細は、以下のサステナリティクス社のホームページに掲載されています。

<https://www.sustainalytics.com/sustainable-finance/our-work/>

②サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク

当社グループのサステナビリティ・リンク・ローンフレームワークは、SPTs や適用金利、レポーティング等の SLL に関する要件を统一的に定義した「包括型 SLL フレームワーク」です。これにより、各金融機関の個別取引に本フレームワークを汎用的に適用させることができ、当社および金融機関双方にとって SLL への取組みが容易となります。

<適格性について>

当社グループのサステナビリティ・リンク・ローンフレームワークは、サステナビリティ・コーディネーターである株式会社三井住友銀行との協議の下、国際金融業界団体の LMA(Loan Market Association)、LSTA(Loan Syndications and Trading Association)および APLMA(Asia Pacific Loan Market Association)が定める「サステナビリティ・リンク・ローン原則(2021 年 5 月改定)」ならびに環境省が定める「グリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン(2020 年版)」に則り策定されています。また、その適合性を担保するため、第三者機関である株式会社格付投資情報センター(R&I)から「セカンドオピニオン」を取得しました。

* セカンドオピニオンの取得に関する詳細は、以下の R&I のホームページに掲載されています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/sustainabilityfinance/index.html>

■三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しています。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

- ・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

- ・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

なお、本リリースの取組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における 4 つの目標に貢献しています。

目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
目標 8 働きがいも経済成長も
目標 11 住み続けられるまちづくりを
目標 17 パートナーシップで目標を達成しよう



本ニュースリリースは、当社に関する情報を一般に公表するために作成されたものであり、また、米国における証券の募集を構成するものではなく、投資勧誘を目的に作成されたものではありません。当該証券は、1933 年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、将来登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づき登録を行うか、登録の免除規定に該当する場合を除いて、米国において当該証券の募集または販売を行うことは許されません。米国において当該証券の公募を行う場合には、当社およびその経営陣に関する詳細な情報並びに当社の財務諸表を記載し、当社又は売出人から入手できる米国証券法に基づいて作成される目論見書によって行うこととなりますが、本件においては米国における証券の公募は行われません。日本およびその他の法域においても、金融商品取引法もしくは適用ある証券法に従って本証券の届出または登録がなされていないため、これらの法令に基づいて本証券の届出もしくは登録が求められる場合には、これを行うかまたはその免除を受ける場合を除いて、本証券の募集または販売を行うことはできません。