

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

Daibiru Corporation

Green Finance Framework

2024年10月

目次

1. はじめに.....	2
1.1 発行体概要.....	2
1.2 ダイビルグループ中長期経営計画 2035“BUILD NEXT.”.....	3
1.3 マテリアリティ.....	4
1.4 サステナビリティ推進体制.....	5
1.5 外部イニシアチブへの参加.....	5
1.6 グリーンファイナンス・フレームワーク策定の意義.....	5
2. グリーンファイナンス・フレームワーク.....	6
2.1 調達資金の使途.....	6
2.2 プロジェクトの評価と選定のプロセス.....	6
2.3 調達資金の管理.....	7
2.4 レポーティング.....	7

1. はじめに

ダイビル株式会社（以下、「当社」）は、以下の通り、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」）を策定しました。本フレームワークは、国際資本市場協会（ICMA）が定める「グリーンボンド原則 2021」、環境省が定める「グリーンボンドガイドライン（2022年版）」及び「グリーンローンガイドライン（2022年版）」、並びにローンマーケットアソシエーション（LMA）、アジア太平洋地域ローンマーケットアソシエーション（APLMA）及びローン・シンジケート&トレーディング・アソシエーション（LSTA）が定める「グリーンローン原則 2023」との適合性に対するオピニオンを株式会社日本格付研究所（JCR）より取得しております。本フレームワークに基づき、当社はグリーンボンド/ローン（以下、「グリーンファイナンス」）を実行します。

1.1 発行体概要

当社は、1923年に創業、1925年に大阪中之島でダイビル本館を誕生させて以来、約1世紀にわたり、地域とともに歩み続けてきました。現在では、国内外の都市にその輪が広がっています。

良き伝統を受け継いできた当社は、2022年、(株)商船三井の完全子会社として、新たな一歩を踏み出しました。これからも、事業を通じて社会に対し、新たな価値を生み出していきます。

経営理念

ビルを造り、街を創り、時代を拓く

私たちダイビルグループは、ビル造りを通じ、
豊かさ溢れるオフィス空間と、賑わいのある街を創り、
常に時代の声に耳を傾けながら、
新しい時代を切り拓いていきます。

ミッションステートメント

1. 顧客の信頼と愛着を勝ち得るオフィス空間と環境を提供します。
2. 顧客とともに企業価値を高めます。
3. 美しい都市景観と品格ある空間を創出します。

グループ行動規準

私たちダイビルグループは、グループ総力をあげて、快適で安心・安全な空間と環境を提供していきます。

1. 良き企業市民
2. 法令遵守
3. 公正な開示
4. 環境問題への取組
5. 社会貢献
6. 人権尊重
7. 自主性に富んだ企業風土

グループ環境方針

ダイビルグループは、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ます。また、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きます。

1. 自然環境との共生
2. 地球温暖化対策と循環型社会の形成への貢献
3. 環境保全の体制整備
4. 環境保全の意識向上
5. ステークホルダーとの協力
6. 環境関連法規制の遵守

1.2 ダイビルグループ中長期経営計画 2035“BUILD NEXT.”

2023年10月に当社創立100周年を迎えるにあたり、当社の次なる100年を見据え、2035年をゴールとする経営ビジョン・方向性を示すものとして、2023年5月にダイビルグループ中長期経営計画 2035“BUILD NEXT.”を公表しました。

2035年のありたい姿・ビジョン

ダイビルグループ
中長期経営計画 2035
BUILD NEXT.
～次なる100年へ向けた、
“ビルを造り・街を創り・時代を拓く”の深化と挑戦～

2035年のありたい姿・ビジョン

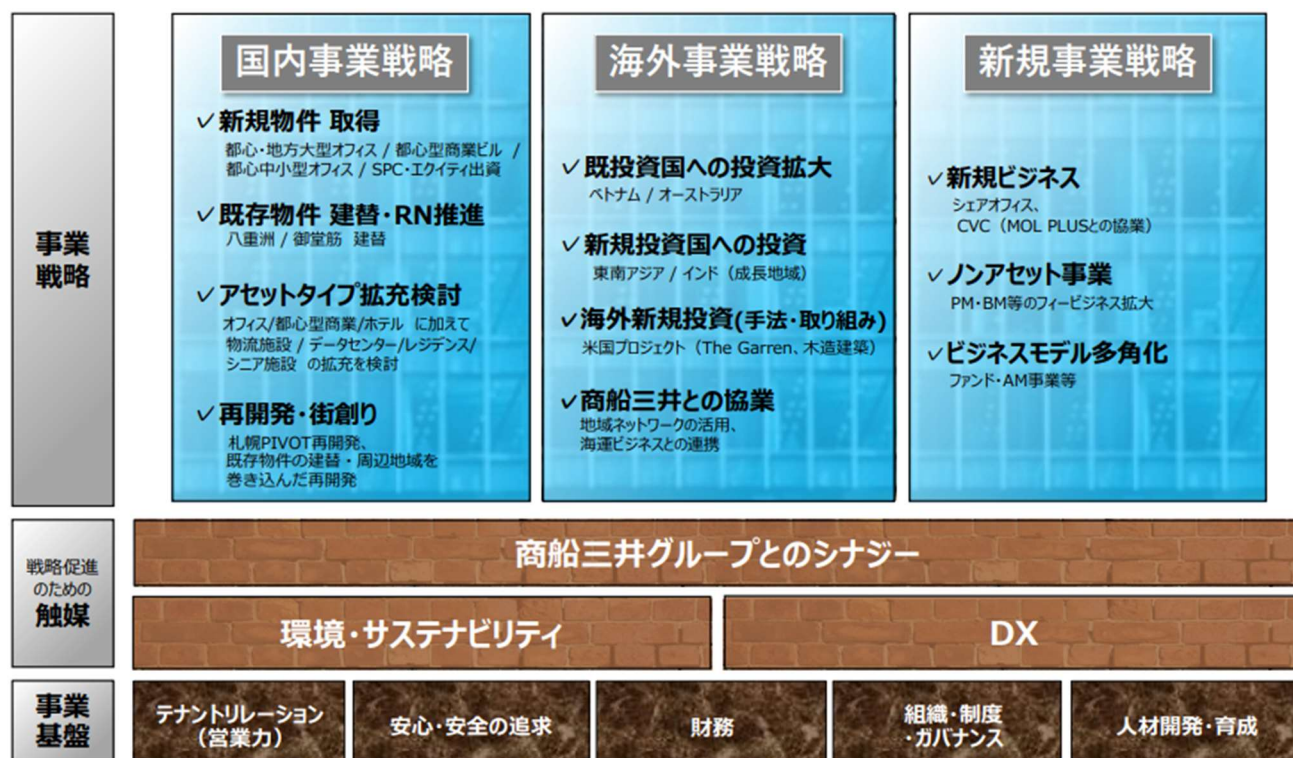
オフィス賃貸事業による
安定的な成長に加えて、
アセットタイプの多様化や
事業の多角化による
一層の成長を実現し、
人々がもっと愉しさと誇りを感じる
“街創り”を推進していきたい

街創りや新たな価値創造により、
顧客やグローバル・ローカル社会とともに
社会課題の解決に向けて
“時代を拓いて”いきたい



コロナ禍を機に主業であるオフィスビル事業が大きな転換期を迎え、また社会課題の解決を通して企業価値の拡大が求められる時代において、創立以来100年にわたって築き上げてきた当社グループの強みを活かしながら、「ダイビルグループ中長期経営計画 2035 “BUILD NEXT.”」を通し、当社経営理念「ビルを造り・街を創り・時代を拓く」を体現していきます。

全体戦略とアクションプラン



1.3 マテリアリティ

当社は 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や保有ビルの環境負荷低減、また、地域社会との共生に注力してまいりました。今後も引き続きサステナビリティに向けた取り組みを推し進め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に寄与してまいります。

社会が抱えるさまざま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策定しました。

（１）社会への価値提供（または社会資本の毀損低減）に関する重要課題 <マテリアリティ>

- ①時代の変化に対応した最適なオフィスの提供
- ②地域に根付き、街とともに発展する
- ③環境にやさしいビルを次世代へ

（２）価値提供の基盤強化に関する重要課題 <推進基盤>

- ①人材・組織力の強化
- ②高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積
- ③ステークホルダーとの協創による価値創造
- ④持続的な企業価値向上を支えるコーポレートガバナンスの進化

1.4 サステナビリティ推進体制

当社は、2021年4月に、環境や社会が抱える課題の解決並びに当社グループの持続的成長に資する方策を全社体制で積極的に推進するため、経営会議の下に「環境・サステナビリティ委員会」を設置しました。

「環境・サステナビリティ委員会」では、グループ環境方針の運用、グループ事業推進に伴う環境負荷の軽減に向けた方策推進、国連グローバル・コンパクト及びSDGs（持続可能な開発目標）への対応、地域社会との共生を目指したグループの社会貢献活動（CSR）推進、ESG情報の開示拡充、そのほかの事項を審議・協議を行います。そして審議の結果は経営会議及び所轄部署長へ答申されます。

当社にとって、サステナビリティへの取り組みは最も大切なミッションの一つであり、このような体制のもと積極的に推進していきます。

1.5 外部イニシアチブへの参加

（1）国際的な環境イニシアチブ「RE100」への加盟

当社は、2023年10月に事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアチブ「RE100」に加盟しました。ダイビルグループが事業活動で消費する電力を、2025年までに100%再生可能エネルギーで調達することを目標とします。

（2）「生物多様性のための30by30アライアンス」への参画

当社は、2022年4月に環境省を含めた産官民17団体を発起人とする「生物多様性のための30by30アライアンス」に、親会社である㈱商船三井とともに参加しています。「生物多様性のための30by30アライアンス」は、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として保全することを目指す「30by30目標」を実効的に進めていくための有志連合です。参加者は、OECM（Other Effective area-based Conservation Measures）登録や保護地域の管理の支援などを通じ、「30by30目標」の実現に向け協力します。

（3）「自然共生サイト」認定登録

2023年10月に「30by30目標」の取り組み推進のため、新ダイビル「堂島の杜」が「自然共生サイト（民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域）」として環境省より認定を受け、「OECM」として国際データベースに登録されました。

1.6 グリーンファイナンス・フレームワーク策定の意義

当社では「グループ環境方針」に則り、グループマテリアリティ（サステナビリティに係る重要課題）のひとつとして「環境にやさしいビルを次世代へ」を掲げ、環境負荷の少ないみどり豊かな街づくりを推進しており、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、社会とともに持続的発展を目指してまいります。また、幅広くステークホルダーの皆さまに改めて当社のサステナビリティに関する取り組みを周知することも見据え、資金調達面からも推進するべく本フレームワークを策定しました。

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、ICMA が定める「グリーンボンド原則 2021」等に基づいて策定され、以下の4つの要素について定めています。

1. 調達資金の使途
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポートニング

2.1 調達資金の使途

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 建築・CASBEE 不動産・自治体版 CASBEE における B+ランク以上<ul style="list-style-type: none">※自治体版 CASBEE は工事完了日から3年以内のものに限定✓ BELS 評価（2016 年度基準）における3つ星以上<ul style="list-style-type: none">※工場等（物流倉庫含む）の場合、BEI が 0.75 を超える物件は含めない✓ BELS 評価（2024 年度基準）における以下のレベル<ul style="list-style-type: none">・非住宅：レベル4～レベル6・再生可能エネルギー設備のある住宅：レベル3～レベル6・再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル3～レベル4✓ DBJ Green Building 認証における3つ星以上✓ LEED 認証における Silver 以上<ul style="list-style-type: none">※LEED-BD+C は v4 以降に限定✓ 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

2.2 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、上記で定める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に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。

なお、当社では、プロジェクトの選定にあたり対象事業について、環境、社会リスク低減のため、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。

- 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

2.3 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、早期に上記の適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当します。

2.4 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。

【グリーン適格プロジェクト】

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	<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 ✓ CASBEE 建築・CASBEE 不動産・自治体版 CASBEE における B+ランク以上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得した認証の種類及びレベル ● CO₂排出量 ● エネルギー使用量 ● 水使用量

	<p>※自治体版 CASBEE は工事完了日から 3 年以内のものに限定</p> <p>✓ BELS 評価（2016 年度基準）における 3 つ星以上</p> <p>※工場等（物流倉庫含む）の場合、BEI が 0.75 を超える物件は含めない</p> <p>✓ BELS 評価（2024 年度基準）における以下のレベル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非住宅：レベル 4～レベル 6 ・再生可能エネルギー設備のある住宅：レベル 3～レベル 6 ・再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 3～レベル 4 <p>✓ DBJ Green Building 認証における 3 つ星以上</p> <p>✓ LEED 認証における Silver 以上</p> <p>※LEED-BD+C は v4 以降に限定</p> <p>✓ ZEB における Oriented 以上</p> <p>✓ Green Star 認証- Design & As Built v1.3 における 4 つ星以上</p>	
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 	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● CO₂排出量 ● エネルギー使用量 ● 水使用量

以上