

## みずほサステナビリティ・リンク・ローン PRO 評価書

評価対象：三菱地所・サイモン株式会社様向け

みずほサステナビリティ・リンク・ローン PRO

2022年10月31日

株式会社みずほ銀行

本評価書は、みずほサステナビリティ・リンク・ローン PRO※（以下、「みずほ SLL」という）の実施にあたり、株式会社みずほ銀行（以下、「みずほ」という）が借入人 三菱地所・サイモン株式会社（以下、「当社」という）とのエンゲージメントを通じ、みずほ SLL のフレームワークの適切性について、サステナビリティ・リンク・ローン原則（2021年5月版<sup>※1</sup>）および環境省によ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年度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照らして評価を行った。

なお、みずほ SLL とそのフレームワークがサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合していること、およびみずほにおけるみずほ SLL の実施体制が強固であることについて株式会社格付投資情報センターによりセカンドオピニオンを取得している。

※1 ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）並びにローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション（LSTA）が作成（1）KPI 選定の妥当性(取組背景、マテリアリティとの関係等)

## 1. 評価結果：SLL 原則への適合性

評価対象は、サステナビリティの促進ならびに環境・社会的インパクトにつながっていることを含め、後述の考察の通り、みずほ SLL フレームワーク上で定められた要件を充足しており、サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合していると評価した。

## 2. 三菱地所・サイモン株式会社（借入人）の概要

### （1）事業概要

- ・ 当社は、三菱地所株式会社とアメリカ合衆国最大の商業専門ディベロッパーである Simon Property Group,inc.による合弁会社で、日本におけるアウトレットモールの開発・所有・運営を主な事業としている。2000年7月の御殿場プレミアム・アウトレット開業を皮切りに、「プレミアム・アウトレット」という名称で従来全国9施設を運営。今般、2022年10月に「ふかや花園プレミアム・アウトレット」を開業しており、さらに今後、1施設の開業を予定している。



出典：三菱地所・サイモン株式会社

- ・ 当社は、「OUR VALUE」として「立地」「場」「サービス」という3つのこだわりを掲げ、ショッピングという日常的な行動を、特別な価値ある体験に変えられる場所の提供をめざしている。
  - ① 郊外「立地」：ワクワクするお出かけ
    - ・・・非日常を感じてもらおうよう都市部から一定の距離を置いたロケーションに施設を開設。
  - ② リゾート感ある「場」：ワクワクする環境演出
    - ・・・開放感を味わいながら優雅にショッピングを楽しんでもらえるよう海外の街並み・リゾート地をイメージした非日常空間を演出。
  - ③ プレミアムな体験「サービス」：ワクワクするリアルショッピング
    - ・・・国内もしくは地域初出店、人気ブランドの誘致、参加型イベントの開催などにより、わざわざ足を運ぶ価値を提供。
  
- ・ プレミアム・アウトレットのフラッグシップである「御殿場プレミアム・アウトレット」は、開業以降複数回にわたり拡張しており、2020年6月の第四期拡張において、店舗数は開業当初92店舗から約290店舗へ増加。加えて、敷地内にミニ遊園地・ホテル・日帰り温泉施設をオープンさせており、従来のアウトレットの枠組みを超えたショッピングリゾートとして注目を集めている。これに代表されるように時代のニーズに合わせてブランドラインナップやサービス・機能を拡張している。立地としては、関西国際空港～富士山～成田国際空港の途上に位置しており、外国人観光客の誘致にも成功している。

- ・ プレミアム・アウトレットは出店地域との共栄にも注力しており、広域商圈の特性を生かし、ハブ施設となって周辺の様々な施設やエリアと連携するほか、施設運営による雇用促進などにより地域活性化を図っている。また、施設名に地名を入れることで、知名度向上やイメージアップに貢献している。



出典：三菱地所・サイモン株式会社

## (2) サステナビリティへの取り組み

- ・ 三菱地所グループは、2050年時点でめざすべき姿として「三菱地所グループの Sustainability Vision2050」を制定しており、これにバックキャストした「三菱地所グループの Sustainable Development Goals2030」を2020年に策定。当社は三菱地所グループの一員として2050年までに取り組む7つのマテリアリティ（1.環境、2.グローバルリティ、3.コミュニティ、4.ダイバーシティ、5.少子高齢化、6.ストックの有効活用、7.デジタル革新）を掲げると共に、2030年度に向けては4つのテーマ（「1.Environment」「2.Diversity&Inclusion」「3.Innovation」「4.Resilience」）を重点的に取り組んでいる。

### 4つの重要テーマ

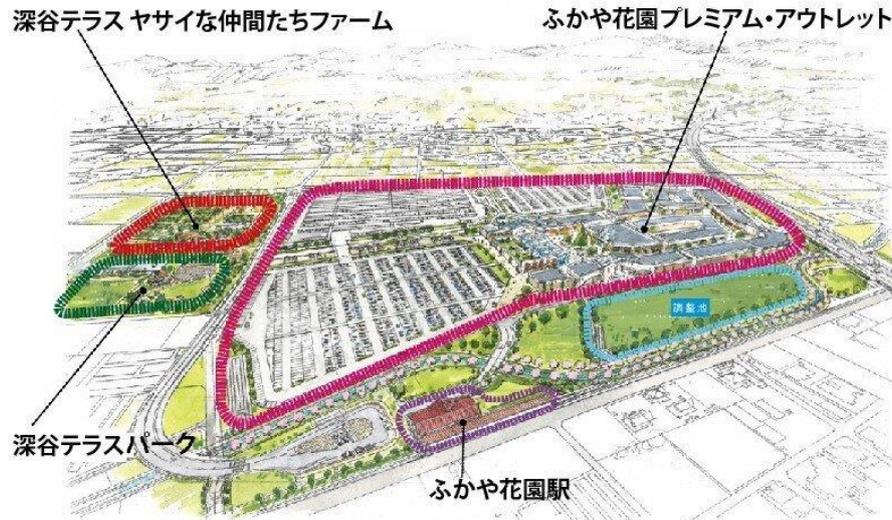
<p><b>1.Environment</b> 気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり</p> 	<p><b>2.Diversity&amp;Inclusion</b> 暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり</p> 	<p><b>3.Innovation</b> 新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり</p> 	<p><b>4.Resilience</b> 安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり</p> 
--	--	--	---

出典：三菱地所株式会社

- ・ 特に「1.Environment」の分野では、脱炭素社会や循環型社会の形成に貢献するため、不動産業界全体の脱炭素化への取組を三菱地所グループとして主導的に牽引する一躍を当社も担っており、使用電力の再生可能エネルギー化を進めている。

る。2016年に「あみプレミアム・アウトレット」でカーポート型太陽光発電設備の運用を開始。その後、「酒々井プレミアム・アウトレット」においても同様の運用を実施。2022年6月には、グリーン電力証書も活用し全国のプレミアム・アウトレットにおける共用部の電力を100%再生可能エネルギーとし、当社として自社使用電力の100%再生可能エネルギー化（Scope2）を実現している（1.Environment）。

- ・ 2021年より毎年6月を「プレミアム・アウトレット環境月間」と銘打ち、2022年6月の環境月間においては不要となった衣料品を13.5トン回収。また、EV用充電器を全プレミアム・アウトレットの駐車場に完備するなど、来場者の環境意識向上や行動変容に繋がる取組を実施している。ほかに、電気・ガスのエネルギー削減により環境負荷低減に資する取組として、地下水ろ過システムを導入しており、環境だけでなく災害時における水資源の確保として施設周辺地域の防災インフラにも貢献している（1.Environment、3.Innovation、4.Resilience）。
- ・ 施設の立地特性上、近隣に保育施設がなく、テナントの従業員含め安心して働ける環境の整備が課題となっていたことから、2017年に「御殿場プレミアム・アウトレット」にて事業所内保育園を開設している。一部地域住民が利用できる枠も設け、雇用形態を問わず、施設内で働くすべての人を対象としているのが特徴。これは、三菱地所グループの重要テーマにおけるKPIとして掲げている女性管理職比率・男女の育児休業取得率向上のための取組に留まらず、ライフスタイルや人材の変化に対応して活躍を促進し、テナント企業の人財確保にも貢献する意欲的且つ社会的意義のある取組といえる（2.Diversity & Inclusion）。
- ・ 2022年10月に約10年ぶり10か所目の新たな施設として「ふかや花園プレミアム・アウトレット」が開業した。当該施設は、環境負荷を低減するため、施設共有部およびテナント専有部の施設全体の電力約8,000Mkw（年間想定使用量）を、敷地内に設置した約440枚の太陽光発電パネル（年間発電想定量約150MWh）やグリーン電力証書で賄い、すべて再生可能エネルギーで運用する予定としている（Scope2およびScope3カテゴリ13「リース資産（下流）」の排出量の削減に貢献）。これはプレミアム・アウトレット初の取組である。また、当該施設は、深谷市が推進している花園IC拠点整備プロジェクトにおけるメイン事業であり、「地域との共生」をコンセプトに、新たな観光拠点を形成することで、地域の観光振興、ひいては雇用の創出により地域経済の活性化が期待されている。



出典：三菱地所・サイモン株式会社

### 3. 本みずほ SLL の位置付け

みずほ SLL は、事業性資金とする以外に資金用途を特定せず、当社自身のサステナビリティ向上につながる KPI を事前に定め、野心性のある SPT 目標を達成することで、社会への貢献をめざすことを企図している。

### 4. KPI 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、再生可能エネルギー比率（「RE100」（※）が掲げる目標の達成に準拠）とすることで合意した。

※三菱地所グループとして加盟

#### (2) KPI の重要性

- ・当社が属する三菱地所グループは、重要テーマの1つに「1.Environment：気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり」を掲げ、事業で使用する電力の再生可能エネルギー100%化にコミットする協働イニシアティブであるRE100へ加盟。当社事業において、KPIを「再生可能エネルギー使用比率（RE100が掲げる目標の達成に準拠）」として設定し、再生可能エネルギー100%をめざすことは、現在および中長期的な将来にわたって当社の戦略的に大きな意義があると言える。

- ・プレミアム・アウトレットの開発、運営を通じてサステナブルな社会の実現をめざすことは、三菱地所グループの基本使命「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します」および当社のビジョン「アウトレットモールのリーディングカンパニーとして、真に豊かな社会の創出に貢献する」に合致しており、本ローンにおけるKPIに沿った取組は、当社顧客およびステークホルダーに対するブランド向上に寄与すると同時に当社の競争力を高め、中長期的な収益獲得にも繋がることが期待される。
- ・世界的に脱炭素への動きが加速する中、日本政府も2020年10月にカーボンニュートラルを宣言し、2021年4月には2030年度のGHG排出量の46%減へと目標を大幅に引き上げ、さらに50%の高みに向けて挑戦を続けるとしている。また、三菱地所グループとしても、「三菱地所グループ環境基本方針」を制定し、グループ一丸となって環境経営を推進、当社も三菱地所グループの一員として、グループのCO<sub>2</sub>削減目標等に寄与する取組を行っている。
- ・2050年のカーボンニュートラルに向けて、低炭素社会の形成が喫緊の課題となっている環境下、業界最大手企業である当社が率先して自社使用電力を100%再生可能エネルギー化する取組を行うことは、同業界そして、日本全体における課題に照らし合わせても重要な取組であると考えられる。
- ・当社は、予ねてから再生可能エネルギーへの切り替え等、気候変動対応に対して先駆的な取組を行う企業である。グループの重要テーマ「1.Environment（気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり）」を設定しており、本ローンで設定するKPIと整合的である。
- ・なお、当社は、該当の項目を含め、サステナビリティの考え方、サステナビリティ方針、マテリアリティの設定（含む「RE100に関する目標設定」）をすべてウェブサイト上で開示している。

## 5. SPT の設定

### (1) SPT の概要

- ・ 本ローンは SPT を次のように設ける。

- 2023年以降、2032年の融資期間終了までの間、自社使用電力の再生可能エネルギー比率100%を維持する。みずほSLL契約書（2022年10月27日調印）にもSPTとして記載されている。

## （2）SPTの野心性

- ・ RE100参加企業は、2050年までに自社使用電力の100%再エネ化を達成する責任を負うなか、三菱地所グループは達成時期を2025年度、当社はさらに前倒した2023年度までに達成する目標を掲げており、達成時期は極めて早いことから、十分に野心的であるといえる。

### ① 市場成長や過去の販売実績からみたSPT目標の水準感

- ・ 世界的な大企業を対象とした国際的なイニシアティブが掲げるRE100の目標達成に向けて、遅くとも2050年までに再生可能エネルギー比率100%を達成するとされており、中間目標（2020年：30%、2030年：60%、2040年：90%）の設定が推奨されている。三菱地所グループはRE100参加企業として、2030年度までに25%を、2050年度までに100%を達成する目標を掲げていた。しかしながら、当初想定よりも進捗が早かったため、自社使用電力の100%再エネ化達成を2025年度に前倒すことを2022年3月に公表しており、当社も三菱地所グループの一員として同一の時限目標達成に責任を負っている。
- ・ 日本企業でRE100に加盟している企業は2022年9月時点で73社であり、加盟企業の多くが達成時期を2030年以降と設定している。環境に対する取組意識が高い加盟企業と比しても三菱地所グループの達成時期は2025年度と極めて早い。
- ・ 当社は、さらに前倒した2023年度に自社使用電力の100%再エネ化を達成、維持することを目標に掲げている。本ローンの融資期間が2032年と長期にわたるなか、今後の維持コストや事業拡大フェーズにおいて対象資産が増加することが想定しうることからも、本目標は十分に野心性があるものである。脱炭素化という社会・環境課題への貢献という点からみても有意義な内容と考えられる。

### ② SPT目標の達成手段と不確実性要素

- ・ 達成手段は、既に実施している太陽光発電設備等による自家消費の再生エネルギー電源の手段を取り入れるほか、グリーン電力証書などの活用により目標達成を行う必要がある。

- ・ 想定されるリスク・影響などの不確実性要素は、今後も施設の新規開業や既存施設の拡張など事業が拡大していく中で、目標設定時から追加・拡張された施設についても使用電力を再生エネルギーにすることが求められる。また、再生エネルギー由来の電力料金の高騰によるコスト増加リスクが存在。しかし、三菱地所グループとして設置した各機能・事業グループの担当役員や主要グループ会社のトップ等で構成される「サステナビリティ委員会」のもと、当社の取組に対してPDCA サイクルを通じてマネジメントされ、組織的な取組が進捗すれば、SPT 目標達成は期待できる見込み。

③ インパクト評価

- ・ みずほは、本ローンで定められた SPT が野心的かつ有意義なものであることに加え、当社の環境・社会においてポジティブなインパクトの最大化およびネガティブなインパクトの回避・管理・低減の度合いを確認するため、当社の事業を展開する国、主要事業の業種、企業固有の要素の観点から、企業が環境や社会にもたらしうるポジティブ/ネガティブインパクトを SDGs や国連環境計画が策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) 原則の第 4 原則で例示されているインパクト評価基準の 5 要素 (多様性、有効性、効率性、倍率性、追加性) に沿って、SPT の影響度 (インパクトの度合い) を検討した。

**A) 多様性：多様なポジティブインパクトがもたらされているか**

本貸出の直接的なインパクト領域は、SLL の特性上、主に再生エネルギー活用を通じた気候変動領域ではあるものの、次の通り、多様な効果が期待できる。

当社が取り組んでいる自家消費型の太陽光発電は脱炭素社会への貢献だけでなく、電力供給を損なうリスクを回避・軽減する分散型電源として周辺地域の防災インフラ、災害に対する強靱なまちづくりにも寄与している。また、民間企業のみならず、包括連携協定を結んでいる自治体など、当社の取組が多様なステークホルダーに伝播し、取組が促進されることを狙いとしている。

**B) 有効性：大きなインパクトがもたらされているか**

本ローンは、以下の観点からアウトレット形態の運営業者だけでなく、商業施設を運営するディベロッパー全般に対しても、大きなインパクトを有すると考えられる。

アウトレットモールやショッピングモールなどの商業施設は 1 施設あたりの敷地・延床面積が広大であることが多く、その自社使用電力を再生可能エネルギーへ切替・維持するコストは大きいことから、再生可能エネルギー100%をめざす企業

	<p>は、非常に限定的であり、野心度は高いと言える。日本最大のアウトレットモールを有する当社が宣言することは、商業施設を運営するディベロッパーでの取組を今後活性化させる契機に成り得る点で非常に意義深く、大きなインパクトが期待される。</p>
<p><b>C) 効率性：投資資本に対し相対的に大きいインパクトが得られているか</b></p>	<p>本貸出は、次の通り、投下資本に対して効率性の高く大きな効果を得るための事業計画を後押ししていると考えられる。</p> <p>不動産業界のマーケットリーダーである三菱地所グループが脱炭素社会の実現に取り組むことは、業界内における当社グループの影響力を踏まえると環境問題へのインパクトは大きいと認識している。翻って、当社が三菱地所グループの一員として行うこの一連の取組計画は、中長期的に当社の企業価値向上に貢献する取組であることから、投下資本に対して大きなインパクトが期待されるものである。</p>
<p><b>D) 倍率性：公的資金または寄付に対する民間資金活用の度合い</b></p>	<p>本件は、公的資金を活用せず、民間資金を活用した取組を想定。</p>
<p><b>E) 追加性：追加的なインパクトがもたらされているか</b></p>	<p>当社の各マテリアリティにおいて SPT が関係している気候変動・脱炭素へ向けた取組では、次の SDGs 項目に追加的な便益がもたらされることが期待される。</p> <p><b>目標 7 エネルギーをみんなに、そしてクリーンに</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> </div> <div style="width: 75%;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>ターゲット 7.1</b>：2030 年までに、安価かつ信頼できる現代的エネルギーサービスへの普遍的アクセスを確保する</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>ターゲット 7.2</b>：2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生エネルギーの割合を大幅に拡大させる</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>ターゲット 7.3</b>：2030 年までに、世界のエネルギー効率の改善率を倍増させる</p> </div> </div> </div> <p><b>目標 13 気候変動に具体的な対策を</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> </div> <div style="width: 75%;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>ターゲット 13.2</b>：気候変動対策を国別の政策、戦略及び計画に盛り込む</p> </div> </div> </div>

ターゲット 13.3：気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する

### (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たみずほ SLL のフレームワークに則り検証する。また、今回設定する KPI は、事業活動によって生じる環境負荷を低減させるために設立された環境イニシアティブで、世界で影響力のある企業が自社使用電力の再生可能エネルギー100%化にコミットする「RE100」が掲げる目標の達成である。
- ・ 自社使用電力の再生可能エネルギー比率 100%の（三菱地所グループの RE100 が掲げる目標）達成・維持に対する取組状況については、消費電力量や再生可能エネルギー割合の進捗状況の報告が必要とされており、書面で確認可能。進捗状況についても定量的な測定が可能であることも鑑み、妥当なものである。
- ・ また、みずほ SLL の評価を担うみずほ銀行 コーポレートソリューション部 コーポレートファイナンス室 インパクト評価・業務チームは、営業部門とは独立して設置されている部署であり、非財務面の評価知見に加え、サステナブル・ファイナンス関連の基本的な知見を有している。

## 6. ローンの特性

### (1) SPT と融資条件連動

評価対象の「ローンの特性」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。

- ・ 当社とみずほの間で協議のうえ、貸出条件を決めている。2023 年から 2032 年の融資期間の各年度 SPT 目標の達成状況をもて、達成の場合に適用金利が優遇される内容で設計されており、貸出条件と当社の SPT に対するパフォーマンスが連動しており、SPT の目標達成のインセンティブになっている。なお、優遇される金利幅のみの開示で、基準金利は公表されない。
- ・ 具体的には以下の内容となっている

<p>自社使用電力の 100%再生可能エネルギー化（「RE100」（※）が掲げる目標）の達成</p> <p>※三菱地所グループとして加盟</p>	<p>借入人の RE100 の条件を満たす継続的な電力調達による年度毎の自社使用電力の 100%再生可能エネルギー化の達成につき、スプレッドを 0.05%引き下げる（累積最大 0.05%）。</p>
--	---

## 7. 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。

- ・本ローンは当社のローン契約遵守事項として、貸付人に対する年 1 回 SPT の進捗の開示を義務付けている。契約書に定めた期日に従い、事業年度毎の再生可能エネルギー比率について、第三者検証を経た書面にて貸付人に通知する。貸付人はこれにより SPT 達成状況に関する最新の情報を入手できる。
- ・当社は今回の資金調達がサステナビリティ・リンク・ローン原則に基づくものであることを表明することを企図している。SPT である自社使用電力の 100%再生可能エネルギー化（RE100 が掲げる目標）に向けた実績進捗は開示することにより、透明性の確保に努める方針である。

## 8. 検証

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。

- ・ SPT の達成状況については、当社は年 1 回、自社使用電力の事業年度毎の再生可能エネルギー比率について、第三者検証を経た上で、みずほに、書面で報告する予定としている。
- ・ 上述の検証報告する書面や認証機関の公表は、ローン契約の一部に含まれる。みずほは報告書の内容から SPT 達成の判定について評価し、達成の場合は金利変動の通知を当社に連絡する。

以 上

#### ■重要事項の説明

1. みずほサステナビリティ・リンク・ローン評価書は、評価対象について弊行が策定したみずほサステナビリティ・リンク・ローンのフレームワーク（以下、「本フレームワーク」という）の要件充足の確認により、サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合しているかを評価することを目的としている。
2. 本文書に記載された情報は、みずほが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものの。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性がある。したがって、みずほは、明示的であると黙示的であることを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、みずほは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負わない。
3. みずほは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるところを問わず、一切責任を負わない。
4. 本評価書は、評価の対象であるサステナビリティ・リンク・ローンに係る各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について、何ら意見を表明するものではない。また、本評価書はみずほの現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもない。本評価書は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがある。
5. 本文書に係る一切の権利は、みずほに帰属します。みずほによる事前承諾を受けた場合を除き、本文書の一部または全部を問わず、みずほに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じる。

#### ■本件に関するお問い合わせ先

コーポレートソリューション部 コーポレートファイナンス室  
インパクト評価・業務チーム

[sdgs.hyoukasyoukai@mizuho-bk.co.jp](mailto:sdgs.hyoukasyoukai@mizuho-bk.co.jp)