



京阪神ビルディング
サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

2025 年 2 月

目次

1 はじめに	1
1.1 京阪神ビルディング概要	1
1.2 経営方針	2
1.3 長期経営計画.....	3
1.4 京阪神ビルディングのサステナビリティへの取り組み	4
■サステナビリティ推進体制.....	4
■マテリアリティ.....	5
■マテリアリティに関する指標と目標	5
2 サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク	8
2.1 KPI の選定	8
2.2 SPTs の設定	9
2.3 債券およびローンの特性	9
2.4 レポーティング	10
2.5 検証	11
3 改定履歴	11

1 はじめに

価値ある事業空間で

ひと、まち、未来をつなぐ

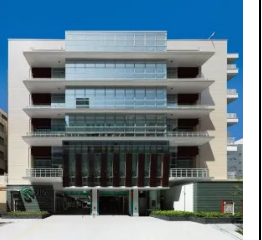
京阪神ビルディング株式会社（以下、「当社」）は、サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定しました。当社は本フレームワークに基づいたサステナビリティ・リンク・ファイナンス（サステナビリティ・リンク・ボンドもしくはサステナビリティ・リンク・ローン）の実行を通じ、当社のサステナビリティ方針、およびマテリアリティのひとつである「気候変動に対するレジリエンス強化」をより力強く推進していきます。

1.1 京阪神ビルディング概要

当社グループは、当社および連結子会社 2 社で構成されており、土地建物賃貸を主な事業とし、それに付随するビル管理等の事業を併せて行っております。また、2024 年 5 月には米国にて海外現地法人を設立し、米国における海外事業の拡大を目指しています。

京阪神ビルディング(株)		
	100%連結子会社	
京阪神建築サービス(株) ※休眠中		Keihanshin Building America Co., Ltd.

また、当社グループは土地建物賃貸事業の単一セグメントであり、以下の事業部門構成になります。

			
オフィスビル 事業	データセンタービル 事業	ウインズビル 事業	商業施設・物流倉庫 等事業
最寄駅から徒歩数分と交通至便、最新機能を備えた安全・快適・環境配慮を基本とする「人にやさしいオフィス空間」を展開しています	高い防災性能、非常用発電機による電力供給の信頼性、先進のセキュリティシステムなど最新スペックを誇る都市型ビルを提供しています	設立時より日本中央競馬会（JRA）に場外馬券売場（ウインズビル）を賃貸しており、施設の美化や設備の改善に取り組んでいます	商業施設には地域のニーズにあった有力テナントにご入居いただいております、各社の要望に沿った付加価値の高い物流拠点を提供しています

1.2 経営方針

当社グループは、以下の経営理念およびサステナビリティ方針のもと、企業活動を通じた社会課題解決への取り組みにより、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、当社グループの企業としての持続的な成長を目指しております。

私たちの理念・行動指針	
経営理念	1. 価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。
	2. 信用を重んじ質を重視した経営を堅持して、お客様・株主・社員の信頼に応えます。
	3. 革新と効率を尊び、活力ある企業風土を築きます。
企業 行動指針	1. お客様本位の徹底 お客様のニーズと信頼に応え、安全で良質な環境とサービスを提供します。
	2. コンプライアンスの実践 法令および規律を遵守し、高い倫理観に根ざした社会的良識をもって行動します。 また、公正、透明、適正な取引を行い、政治、行政との健全かつ正常な関係を保ちます。 反社会的勢力および団体とは一切関係を遮断し、毅然とした対応をします。
	3. 社会発展への貢献 地域との良好な関係を構築し、良き市民として積極的に社会貢献活動を行います。
	4. 公正な情報開示 株主はもとより、広く社会とのコミュニケーションをとり、企業情報を適時、的確かつ公正に開示します。
	5. 環境問題への取り組み 環境保全は経営の重要な課題であることを認識し、自主的、積極的に環境問題に取り組めます。
	6. 個性を尊重する企業風土 ゆとりと豊かさを実現し、安全で働きやすい職場環境を確保するとともに、社員の人格、個性を十分尊重します。

サステナビリティ方針
環境問題に積極的に取り組み、未来の豊かな環境と事業活動との両立を目指します。
1. 気候変動への対応 2. 資源の持続可能な利用と循環型社会への貢献
ステークホルダーとの協働を通じ、社会全体の継続した発展を目指します。
3. お客様への貢献 4. 株主・投資家との対話 5. パートナー企業との協働 6. 地域社会への貢献 7. 従業員への取り組み（ウェルビーイングの取り組み）
コンプライアンスの遵守や公正な情報開示を通じて、透明性高くあります。
8. サステナブル経営への取り組みの監督 9. コンプライアンスの遵守 10. ESG 関連情報の開示とコミュニケーション

1.3 長期経営計画

当社グループは、より高い利益成長と高い資産・資本効率を実現するためには、当社グループを取り巻く外部環境の変化に対応できる基盤や体制の一段の整備を図るとともに、新経営体制のもと 2048 年に迎える創立 100 周年を見据えた成長基盤の確立と ESG を意識したサステナブル経営推進のための改革が必要と考え、中期経営計画を見直し、2024 年 3 月期から 2033 年 3 月期の 10 か年を対象とする長期経営計画を 2023 年 5 月に策定いたしました。

また、資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた投資家等との対話を踏まえ、長期経営目標の早期達成への期待に応えるとともに、政策保有株式の縮減目標も掲げる形で「長期経営計画の見直し」を 2024 年 9 月に実施しました。

（長期経営計画の概要）

対象期間	2024 年 3 月期から 2033 年 3 月期の 10 か年
基本方針	1. サステナブル経営を実現し、持続的な企業価値向上を図る 2. 投資環境の変化を見極め、ポートフォリオの拡充による企業規模の拡大と新たな収益モデルの創出を目指す
10 年後の目指す姿	社員一人一人が創意工夫と挑戦を通じて成長し、時代のニーズに応える価値ある事業空間を提供することにより、サステナブルな社会に貢献し続ける会社

本計画に掲げる重点施策の中でも特に「次なる成長へ向けた新規事業投資戦略」と「ESG を意識したサステナビリティ戦略」の 2 点を重点的に対処すべき課題と捉え、取組を加速してまいります。特に重点的に対処すべき課題としております 2 点につきましては、以下のとおりです。

①次なる成長へ向けた新規事業投資戦略

- (イ) 首都圏を中心としたオフィス、物流倉庫、都市型商業ビルの取得
- (ロ) 昨今のデータ通信量の増加に応える新データセンタービル開発用地の取得
- (ハ) フロー事業（資産回転型事業、エクイティ投資）への取組など投資手法の多様化
- (ニ) アセットタイプの一段の多様化（法人向け賃貸レジデンス、ヘルスケア施設等）
- (ホ) 他社とのアライアンスも含めた海外投資の取組

②ESGを意識したサステナビリティ戦略

- (イ) TCFD 提言への取組を通じた気候変動問題への積極的な対応
- (ロ) 当社のマテリアリティ（重要課題）に紐付く取組課題・KPI の決定とその進捗管理（GHG 排出削減目標の設定、グリーンビル認証取得面積率の目標設定等）
- (ハ) 人的資本経営に向けた取組強化（人材育成、多様な人材確保、長期経営計画を支える人員構成、社内環境 整備、DX 推進等）

上記重点的に対処すべき課題に取り組むつつ、今後とも外部環境や不動産市況等の変化を機敏に捉えながら、長期 経営計画を着実に推進することによってステークホルダーの皆様の負託に応えてまいります。

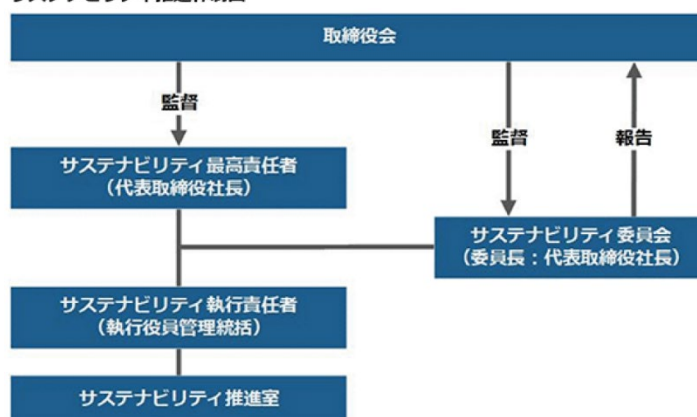
1.4 京阪神ビルディングのサステナビリティへの取組み

■サステナビリティ推進体制

当社グループは、取締役会で定めた「サステナビリティ方針」に基づき「サステナビリティ推進規程」を設け、この規程に従ってサステナビリティ推進に関する体制を整備しております。

社内体制につきましては、最高責任者を代表取締役社長、執行責任者を執行役員管理統括と定め、各種ポリシーや目標、施策の検討・立案を目的に「サステナビリティ委員会」を設置するとともに、体制整備や各種施策の実行を目的として「サステナビリティ推進室」を設置しております。なお、「サステナビリティ委員会」の委員長は代表取締役社長とし、委員会はサステナビリティ推進室員および各部より任命を受けた委員で構成しております。

サステナビリティ推進体制図



■ マテリアリティ

当社グループは、サステナビリティに関する取組が当社グループの事業活動に与える影響について、その重要性が相対的に高いと考えられるサステナビリティ課題から順次影響度を評価し、事業戦略に組み込むべきと考えております。

こうした考えのもと、当社グループが持続的な企業価値の向上と持続可能な社会の実現に向けて、重要度の高い課題の中から特に優先して取り組むべきものをマテリアリティとして特定しております。



	テーマ	重要課題（マテリアリティ）
E（環境）	未来の豊かな環境と事業活動との両立	- 気候変動に対するレジリエンス強化 - 環境負荷低減策による資源の持続可能な利用
S（社会）	外部環境や時代の変化を捉えた最適な空間提供	- 安全・安心・快適な空間の提供 - 環境や時代の変化を捉えた事業の推進
	ステークホルダーとの共存共栄	- サステナブル経営に則った投資家・株主との建設的な対話の実施 - ESGを意識したパートナー企業との協働 - 地域・コミュニティとの共存共栄
	多様な人材が能力を発揮する組織づくり	- 人権の尊重、ダイバーシティ&インクルージョン - 人的資本の向上
G（ガバナンス）	サステナブル経営を支える経営基盤の強化	- 事業環境の変化に適応する財務戦略 - 組織のレジリエンス強化 - 取締役会の実効性向上 - サステナブル経営を支えるコンプライアンスの実践

■ マテリアリティに関する指標と目標

当社グループはサステナビリティに関する取組の進捗を管理するための指標と目標として、サステナビリティ委員会での審議・検討を踏まえたうえで、それぞれのマテリアリティに紐づく KPI を設定しております。

そのうち「気候変動に対するレジリエンス強化」、「人的資本の向上・ダイバーシティ&インクルージョン」を特に重要性が高いマテリアリティとして認識しており、本フレームワークにおいては、「気候変動に対するレジリエンス強化」の目標となっている「Scope1、Scope2 の GHG 排出量を 2031 年 3 月期までに 2020 年 3 月期比で 46%削減」を KPI、SPTs として採用しています。

当社は本フレームワークに基づいたサステナビリティ・リンク・ファイナンスの実行を通じ、「気候変動に対するレジリエンス強化」に資する GHG 排出量の削減目標により力強くコミットします。

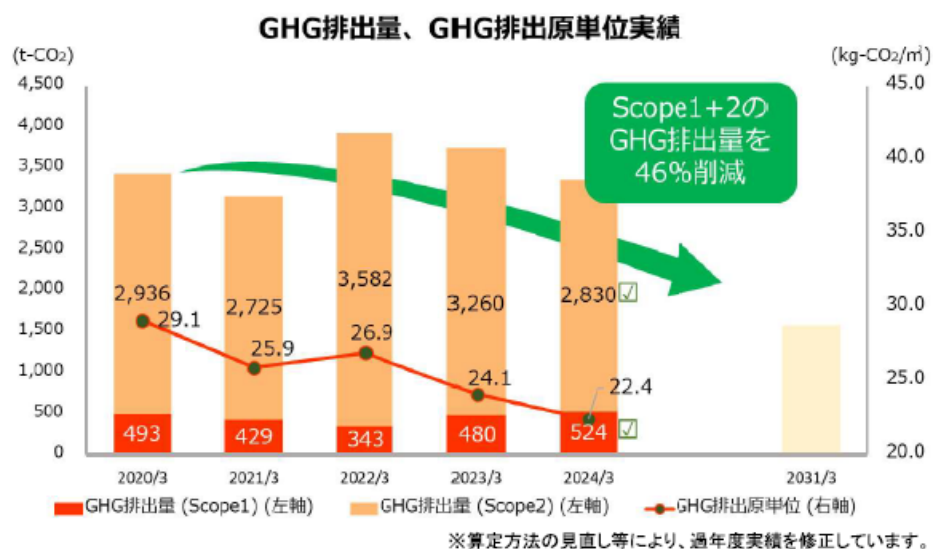
①気候変動に対するレジリエンス強化

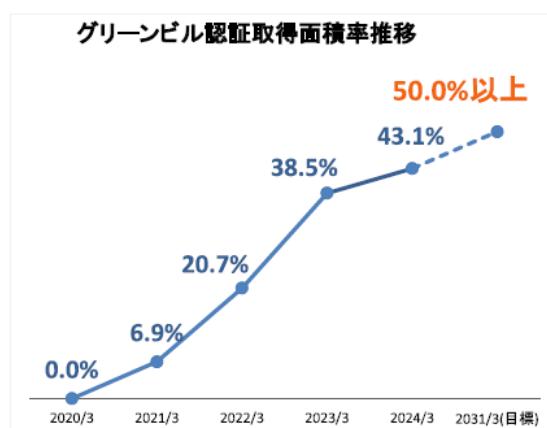
主に移行リスクの低減および収益機会の拡大のため、保有物件からの GHG（温室効果ガス）および排出原単位について、以下の削減目標と KPI を設定しております。

Scope ごとの排出量をモニタリングするとともに、テナントやパートナー企業と協力し、継続的な削減に取り組めます。

目標 1	2031 年 3 月期までに、GHG 排出量（Scope1、2）を 2020 年 3 月期比で 46%削減 上記の GHG 排出量削減目標は、パリ協定が求める水準に適合したものとして SBT（Science Based Targets）の認定を受けています。
目標 2	2051 年 3 月期までにネットゼロの達成

KPI1	2051 年 3 月期までに、Scope2 の再生可能エネルギー由来の電力比率 100%を達成
KPI2	2031 年 3 月期までに、省エネを通じてエネルギー消費原単位を 2020 年 3 月期比で 10%削減
KPI3	2031 年 3 月期までに、保有物件に占めるグリーンビル認証取得物件の面積率 50%以上を達成





② 人的資本の向上・ダイバーシティ&インクルージョン

(イ) 新卒採用の女性比率（5年平均値）

目標：50%

経験者採用やシニア世代の活用については時代背景等の影響があり、現状では比率に偏りがありますが、今後当社グループの将来を担っていく新卒採用については人材の多様化を前進させるとともに、性別を問わず全ての従業員が能力に応じて活躍できる環境整備の指標としております。

(ロ) 有給休暇消化率

目標：70%以上

従来のワークライフバランスにも配慮した、多様な働き方を可能とする体制・制度の整備等により、従業員一人一人が最大限の能力を発揮できる、安全で働きやすい職場環境づくりの推進のため指標としております。

(ハ) 人材育成に係る投資額

目標：100 千円/人

「会社の成長は従業員一人一人の成長の総和」との考えのもと、従業員一人一人の人格・個性・価値観に応じた育成に取り組むべく、各階層に応じた研修実施等社内制度を見直してまいりました。引き続き、成長の機会提供を行っていく予定です。

2 サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

当社は本フレームワークにおいて、国際資本市場協会（以下、「ICMA」）の「サステナビリティ・リンク・ボンド原則 2023」、ローン市場協会（LMA）、ローンシンジケート&トレーディング協会（LSTA）およびアジア太平洋ローン市場協会（APLMA）が定める「サステナビリティ・リンク・ローン原則 2023」、環境省の「グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン（2022 年版）」および「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）」にて定められている以下の 5 つの核となる要素について定めており、その適合性について株式会社格付投資情報センター（R&I）より、セカンドオピニオンを取得しています。

1. KPI の選定
2. SPTs（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット）の設定
3. 債券およびローンの特性
4. レポーティング
5. 検証

2.1 KPI の選定

当社は、マテリアリティのなかでも特に重要性の高い「気候変動に対するレジリエンス強化」をより強固に推進するために、下記の KPI を選定しました。サステナビリティ・リンク・ファイナンス実行の都度、下記の KPI を採用します。

項目	KPI 内容	対象
KPI	GHG 排出量の Scope1,2 部分の削減率 (2019 年度比)	当社グループがエネルギー管理権限を 有する事業所

過去 4 年の KPI の実績については次の通りです。

2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
8.0%	-14.5%	-9.1%	2.2%

2021 年度および 2022 年度の増加要因は、虎ノ門ビルならびに OBP ビルの竣工によるものです。

2.2 SPTs の設定

本フレームワークに基づき実行されるサステナビリティ・リンク・ファイナンスは、以下のサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下、総称して「SPTs」）を使用します。サステナビリティ・リンク・ファイナンスの期間に応じて、下記の各年度目標から SPTs の数値を採用し、本フレームワークに基づくサステナビリティ・リンク・ボンド発行に係る訂正発行登録書や発行登録追補書類等の法定開示書類またはサステナビリティ・リンク・ローンの契約書等（以下、「法定開示書類またはローン契約書等」）において具体的に特定します。

SPTs : GHG 排出量の Scope1,2 部分の削減率（2019 年度比）

2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
37%	39%	41%	43%	46%

なお GHG 排出量削減率の 2030 年度目標は、「1.5℃未満」の水準に整合していると SBT 認定を取得しています。

2.3 債券およびローンの特性

SPTs の達成状況により、下記特性①～③に基づきサステナビリティ・リンク・ファイナンスの債券またはローンの特性が変動し、下記いずれかまたは複数の特性を持つものとなります。特性等の内容については、上記法定開示書類またはローン契約書等において具体的に特定します。

特性①：寄付

各 SPTs が判定日において未達成の場合、償還または弁済日までに、サステナビリティ・リンク・ファイナンスによる調達額に対して上記法定開示書類またはローン契約書等において定める割合に応じた額を、環境保全活動を目的とする公益社団法人、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に対して寄付します。寄付先の候補は、SPTs 未達成の要因を精査の上、脱炭素等、SPTs 達成時に環境・社会にもたらされ得る便益と整合する活動を行っている組織とし、寄付先の選定は必要な機関決定を経て決定します。

特性②：排出権の購入

各 SPTs が判定日において未達成の場合、償還または弁済日までに、サステナビリティ・リンク・ファイナンスによる調達額に対して上記法定開示書類またはローン契約書等において定める割合に応じた額の排出権（温室効果ガス削減価値をクレジット・証書化したもの※1）を購入します。

※1 購入する排出権の種類は、J-クレジット、グリーン電力証書等が想定されるが、実際に購入した排出権の名称、購入量、購入額などをウェブサイトにて開示します。仮に不可抗力的な事情から排出権を購入できなくなった場合は、排出権購入予定額に相当する金額を、特性①に示す法人、団体等へ寄付を行います。

特性③：利率の引き上げ／引き下げ

各 SPTs が判定日において未達成の場合、判定日の直後に到来する利払日の翌日より償還日また

は弁済日、もしくは次回判定日が属する利息計算期間の末日まで、上記法定開示書類またはローン契約書等において定める年率分、利率が引き上げられます。

または各 SPTs が判定日において達成された場合、判定日の直後に到来する利払日の翌日より償還日または弁済日、もしくは次回判定日が属する利息計算期間の末日まで、上記法定開示書類またはローン契約書等において定める年率分、利率が引き下げられます。

なお、何らかの事態が生じ、判定日に SPTs の達成状況の確認ができない場合には、SPTs 未達成として対応します。サステナビリティ・リンク・ファイナンスの実行後に当社が SPTs を変更しても、既に実行したサステナビリティ・リンク・ファイナンスの SPTs は変更されません。

2.4 レポーティング

本フレームワークに基づき実行するサステナビリティ・リンク・ファイナンスが償還または弁済されるまでの期間、当社は設定した KPI の SPTs に対する達成状況について、以下の内容を当社ウェブサイトまたは公表資料にて年次で開示します。

項目	レポーティング内容
KPI 実績	各年度最終日時点の KPI 実績
重要な情報更新等	SPTs 達成に重要な影響を与える可能性のある情報（サステナビリティ戦略の設定・更新等）
排出権の購入 もしくは寄付の詳細	債券またはローンの特性に基づき排出権の購入を実施した場合は、排出権の名称、移転日および購入額、寄付を実施した場合は、適格寄付先の名称、選定理由、寄付額および寄付実施予定時期

また、本フレームワーク策定時点で予見し得ない、本フレームワークに重要な影響を与える可能性のある状況（M&A、各国規制の変更または異常気象等）が発生し、KPI の定義や対象範囲、SPTs の設定、前提条件等を変更する必要性が生じた場合、当社は適時に変更事由や再計算方法を含む変更内容を開示する予定です。

2.5 検証

2024 年度以降の KPI 実績に関して、独立した第三者による保証報告書の取得と当社ウェブサイトまたは公表資料での開示を 2025 年度以降年次で行います。（注）

KPI の SPTs に対する達成状況に関しては、独立した第三者から保証報告書を取得します。取得した保証報告書については、当社ウェブサイトまたは公表資料にて開示します。

（注）2023 年度の GHG 排出量（Scope1、Scope2）については、独立した第三者である仰星監査法人による第三者保証を取得しています。

以上

3 改定履歴

年月	内容
2023 年 10 月	初版発行
2025 年 2 月	以下を更新 ● 「目次」に改定履歴の追加 ● 「1.1 京阪神ビルディング概要」の更新 ● 「1.3 長期経営計画」に見直しに関する記載の追加 ● 「1.4 京阪神ビルディングのサステナビリティへの取組み」のマテリアリティに紐づく KPI の追加・更新（サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークにおける KPI・SPTs は変更なし） ● 「2.1 KPI の選定」における KPI の実績の更新 ● 「2.5 検証」における保証取得に関する注記の追加 ● 「3 改定履歴」の追加