

# グリーンファイナンス・フレームワーク

2025年12月15日

株式会社 エスコン

東京都港区虎ノ門2丁目 10番4号



# 目次

1. はじめに.....	4
1-1. 会社概要.....	4
1-2. 理念体系.....	4
1-3. 価値創造プロセス .....	5
1-4. サステナビリティに対する姿勢 .....	6
1-5. グリーンファイナンスの位置付け.....	7
2. 調達資金の使途.....	8
2-1. 対象プロジェクト .....	8
2-2. 資金充当の予定 .....	8
3. 資金使途の評価および選定のプロセス.....	9
3-1. 対象プロジェクトの評価・選定のプロセス .....	9
3-2. ネガティブインパクトへの対応 .....	9
4. 調達資金の管理方針 .....	10
4-1. 調達資金の管理方法.....	10
4-2. 未充当資金の運用方法.....	10
4-3. 文書管理の方法 .....	10
5. レポートティング方針 .....	11
5-1. レポート方法 .....	11
5-2. 開示内容 .....	11
5-3. レポートティング体制 .....	11
6. 外部レビュー方針 .....	11

## 1. はじめに

### 1-1. 企業概要

エスコングループは、1995年に分譲マンションの開発を行う事業者として創業以来、商業、物流、オフィス、ホテルと着実に事業領域を拡大し、今日では複数の大型のまちづくりプロジェクトも展開しています。

「Ideal to Real ~理想を具現化し、新しい未来を創造する~」をパーカスに掲げるエスコングループの使命は、ハードの開発だけではなく、そこで暮らす人たちの幸せを想い描き、暮らしそのものを開発することです。前例や既成概念にとらわれない発想で、真に価値あるものを提供するという創業からの精神を変わらず追求し、お客様の理想だけではなく、社会課題の解決により社会の理想もかたちにしていく「世の中の役に立つ企業であり続ける」ことに挑んでいます。

エスコングループは、今後も時代の流れを読み、そのニーズに応えることで、持続可能な社会の実現とエスコングループの持続的成長を目指します。

### 1-2. 理念体系

エスコングループは、いかなる環境下においても持続的・長期的に成長し続けるために、今一度エスコングループが社会に存在する意義を見つめ直し、2023年11月に経営理念体系を改訂しました。企業活動における「よりどころ」である経営理念体系のもと、グループ会社一丸となって社会への貢献を続け、持続的成長を目指しています。

#### 【エスコングループの理念体系】

The diagram illustrates the three pillars of ESG Group's corporate philosophy:

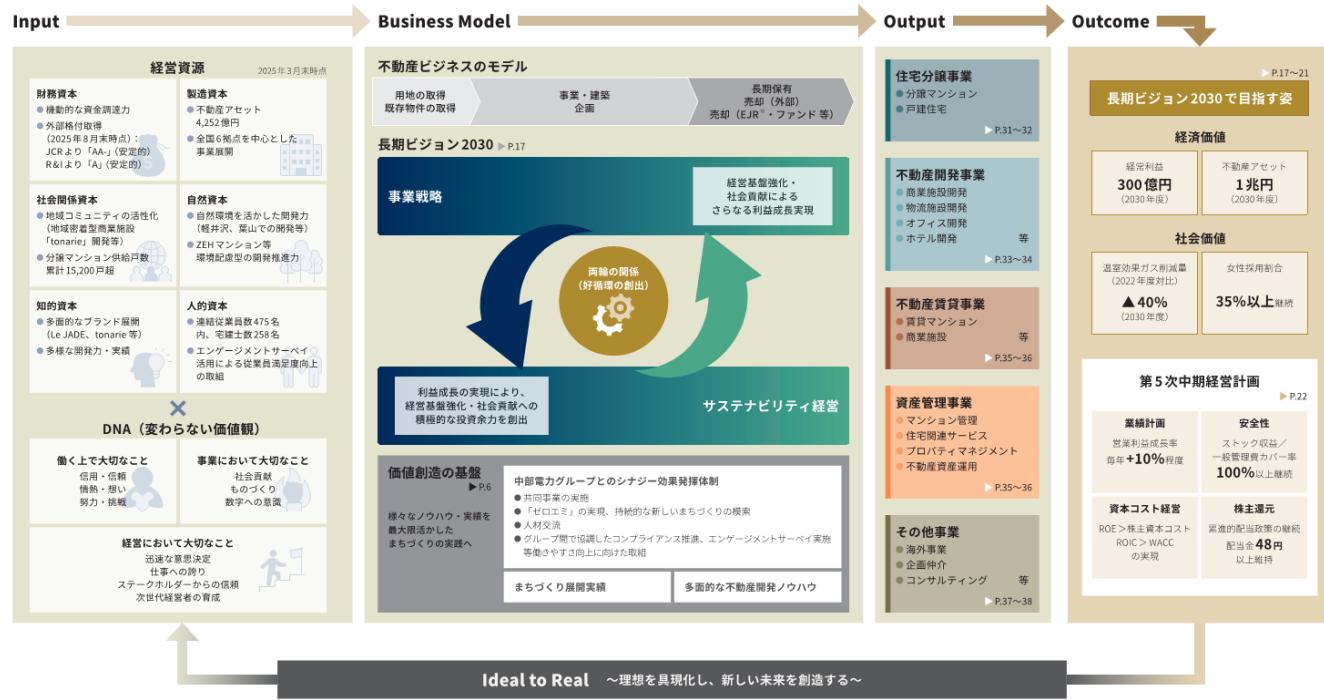
- PURPOSE パーパス**  
—当社グループが社会に存在する意義、社会にとっての提供価値—  
**Ideal to Real**  
理想を具現化し、新しい未来を創造する  
地域社会に根差した価値を創造し、そこに暮らす人たちが、誇り、愛し、いつもしむ「街」と「住まい」を。私たちが創造する価値が、社会にとって果実となり、その結果私たち一人ひとりが目指す個的な「自己実現」を。理想の未来を想い描き、あらゆるステークホルダーにとって唯一無二の存在として「新しい未来」を創造していきます。
- VISION ビジョン**  
—パーカス達成のためにあるべき姿—  
**Life Developer**  
ライフ・デベロッパー  
ハードの開発だけではなく、そこで暮らす人たちの幸せを想い描き、暮らしそのものを開発すること。  
それこそが、私たちが目指すべきライフ・デベロッパー。部門の垣根を超えたチームにより、「常識」の先にある、まだ見ぬソリューションを提供することで、「新しい理想の豊かさ」を創造し、人と人、社会と未来をつなぎます。
- 行動理念**  
—ビジョン実現のために取るべき行動—
  - 1. 新たな価値の提供**  
情報力、企画力、商品開発力により、不動産が持つ無限の可能性を引き出し、あらゆるお客様に心から満足いただける新たな価値を提供する。
  - 2. サステナビリティ経営**  
多様な社会課題に的確に対応し、自社と社会が共に持続的に成長していくことを追求する。
  - 3. 成長と安定**  
単に量や規模を追わず、資本とキャッシュの効率を意識した質の高い成長を志向とともに、あらゆる事業リスクに対応できる強固な財務基盤・事業基盤を構築する。
  - 4. 経営者意識**  
グループ全社員が経営者意識を持ち、意思決定の速い会社であり続けることで、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。
  - 5. コンプライアンス**  
国内外の法令や社会規範に従い、高いコンプライアンス及びガバナンス意識を持ち、人として正しい行動を取り、ボトムアップの醸造しの良い組織形成を行う。
  - 6. 感謝の心**  
社内社外を問わず、常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持・構築する。

### 1-3. 価値創造プロセス

エスコングループの価値創造プロセスは、様々な経営資源をインプットとして活用し、持続的な成長を目指した事業活動を通じてエスコングループが提供するアウトプット（多様な不動産事業）、それによりもたらされるアウトカム（価値・成果）が経営資源をさらに増強するという循環になっています。

この価値創造のプロセスを通じて、社会、地域の未来のために、パーカス「Ideal to Real」のもと、あらゆるステークホルダーにとって唯一無二の存在として、「新しい未来」を創造していきます。

#### 【エスコングループの価値創造プロセス】



※EJR：エスコンジャパンリート投資法人

#### 1-4. サステナビリティに対する姿勢

エスコングループは、時代と共に変化するニーズに対応し、理想を具現化し、新しい未来を創造する「Ideal to Real」をパーカスとして掲げ、理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、社会課題への対応を通じた「持続可能な社会の実現」と「持続的成長」を目指し、「サステナビリティ経営」を推進しています。

##### サステナビリティ経営理念

エスコングループは「Ideal to Real(理想を具現化し、新しい未来を創造する)」のパーカスのもと、時代とともに変化するニーズに対応し、理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、サステナビリティ経営の推進による社会課題への対応を通じた持続可能な社会の実現と持続的成長を目指していきます。

##### サステナビリティ基本方針

環境や社会、ガバナンスに関する法規制や当社が約束したことを遵守し、サステナビリティ経営の推進により社会から必要とされる企業として成長を目指していきます。

##### マテリアリティ

エスコングループは長期ビジョン 2030 でサステナビリティ経営上の重点テーマとして「深化」と「進化」の 2 軸を設定し、5 つのマテリアリティを特定しました。

##### 深化 Deepening

01 / 多様な人材の活用	02 / コンプライアンスの徹底	03 / グループ会社を含む ガバナンス・リスク管理の強化
事業成長を支えるための人材確保と育成 多様な人材が活躍できる環境整備 社員の安全・健康増進	中部電力と協調した施策推進 経営トップによるハラスマント撲滅宣言 コンプライアンス研修の継続的実施	コーポレートガバナンス体制の強化 リスクマネジメントの徹底

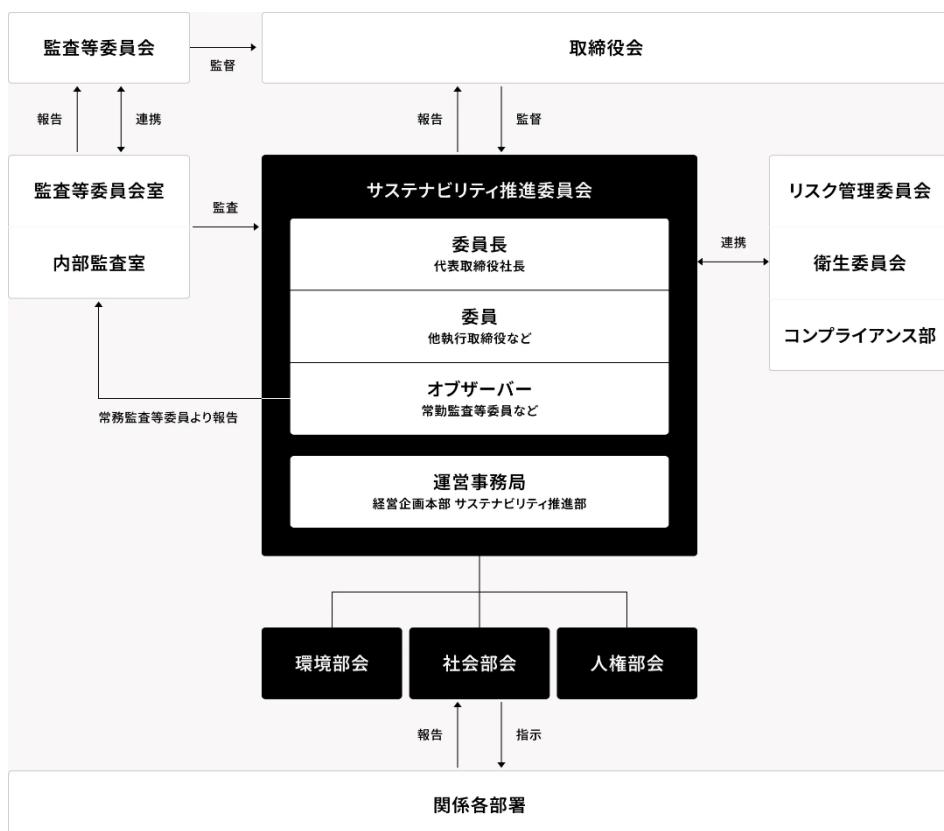
##### 進化 Evolution

01 / 脱炭素社会の推進	02 / ウェルビーイングな社会の実現
ZEHマンションの開発推進 再生可能エネルギーの積極的な活用 グループ全体で「現場レベル」での行動(社員意識の浸透・定着)	「ES CON FIELD HOKKAIDO」周辺まちづくりによる北広島市発展への貢献 デジタル技術を活用したスマートシティ推進

## 推進体制

エスコングループは、サステナビリティ推進活動に対する体制の強化、および経営の関与の明確化を図るため、「サステナビリティ推進委員会」を設置しています。

本委員会は、代表取締役社長を委員長とし、委員長が指名する委員および常勤監査等委員などのオブザーバーで構成されます。サステナビリティ推進委員会における検討内容は取締役会に報告され、取締役会による確認・監督を受けることで、サステナビリティ経営の推進に関する実効性を確保しています。



### 1-5. グリーンファイナンスの位置づけ

エスコングループは、サステナビリティ経営の推進による社会課題への対応を通じた持続可能な社会の実現と持続的成長を目指しています。

2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、次世代型まちづくり等、新たな環境価値の創造と、環境に最大限配慮した不動産開発や企業活動を推進することで、環境価値と事業価値の創出を推進しています。

これらの取り組みを推進すべく、本フレームワークに基づいた資金調達により、ZEH等のグリーンプロジェクトに充当することで、カーボンニュートラルや持続可能な社会の実現に貢献できるものと考えています。

## 2. 調達資金の使途

### 2-1. 対象プロジェクト

本フレームワークに基づいて調達した資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンプロジェクトの新規投資または既存投資のリファイナンスに充当する予定です。

#### 【適格クライテリア】

プロジェクトカテゴリー	適格プロジェクト
グリーンビルディング /省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次の(1)～(3)のいずれかを満たす新規又は既存の物件に関する支出(土地取得費、企画開発費、建設費等)又は投資           <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 以下のいずれかの第三者認証を取得又は更新した物件</li> <li>(2) 以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件</li> <li>(3) 建築物の省エネ性能を示す指標(BEI等)がZEHまたはZEB基準の水準相当を満たしている物件</li> <li>(4) グリーンファイナンス実行日から遡って過去36カ月以内に竣工した物件</li> </ul> </li> </ul>

#### 【第三者認証】

種類	適格ランク
CASBEE 建築(新築)	S、A、B+
CASBEE 不動産	S、A、B+
LEED O+M v4.0	Platinum, Gold, Silver
LEED O+M v4.1	Platinum, Gold, Silver
BREEAM In-Use	Outstanding, Excellent, Very good
Green Mark 認証	Platinum, Gold Plus, Gold
Green Star 認証	6つ星、5つ星、4つ星
BELS(平成28年度基準)	5つ星、4つ星、3つ星 ※物流施設において BEI=0.75超を除く
BELS(令和6年度基準)	非住宅:レベル6～4 再エネ設備のない住宅:レベル4～3 再エネ設備のある住宅:レベル

		6～3
DBJ Green Building 認証		5つ星、4つ星、3つ星
自治体版CASBEE		S、A、B+ ※工事完了日から3年以内のものに限る
ZEH認証		ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented、ZEH-M、NearlyZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented
ZEB認証		ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented

## 2-2. 資金充当の予定

本フレームワークに基づいて調達した資金は、適格クライテリアを満たすグリーンプロジェクトの新規投資または既存投資のリファイナンスに充当する予定です。なお、既存の資産にかかる支出はグリーンファイナンス実行日から遡って36ヶ月以内に実施された支出に限ります。

### 3. 資金使途の評価および選定のプロセス

#### 3-1. 対象プロジェクトの評価・選定のプロセス

プロジェクトの選定にあたっては、「新たな環境価値の創造と環境に最大限配慮した不動産開発となっているか」を基準として、カーボンニュートラル社会の実現のためにCO<sub>2</sub>排出量削減に貢献する方法が確保できる点が評価・選定のプロセスの条件となります。

あわせて、3-2「ネガティブインパクトへの対応」の通り、環境・社会的リスク低減のための対応がなされていることが確認できる点も評価・選定のプロセスの条件となります。

また、対象となるプロジェクトを資金使途として、本フレームワークに基づいて資金調達を行うことは、財務部の担当者によって起案され、代表取締役社長の決裁により最終決定されます。

#### 3-2. ネガティブインパクトへの対応

プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク低減のため、以下のプロセスにより対応しています。

想定されるリスク	主なリスク保全措置および評価
不動産開発による産業廃棄物、有害物質の発生・残留等の人体・環境への悪影響	不動産開発企画の際に、環境リスクの調査・確認を実施のうえ、リスクマネジメント部門の検証後、本部会議にて投資判断を決定しております。また、開発期間、運営期間中も施工事業者や運営事業者との継続的なコミュニケーションを図り、環境や人体への悪影響を防止する取り組みを実施しています。
施設建設時における騒音・振動の発生などによる住民とのトラブル	開発時には近隣住民への説明会などを実施しております。また、開発期間中は施工事業者とのコミュニケーションを図り、騒音・振動等の発生を最小限に留める取り組みを実施しています。
その他のリスク	上記のリスクとあわせて本部会議にて投資判断を決定しています。

## **4. 調達資金の管理方針**

### **4-1. 調達資金の管理方法**

本フレームワークに基づいて調達した資金の充当管理は財務部が行います。財務部において、担当および上長の2名体制によって、本フレームワークに基づいて調達した資金の総額、プロジェクトへの充当済資金、未充当資金を電子ファイルにて管理する体制としています。

### **4-2. 未充当資金の運用方法**

未充当金額については、発生する予定がありませんが、仮に発生した場合には、現金または現金同等物等で運用します。また、全額充当後においても、資金使途の対象となる資産に当初の想定と異なる事象の発生や売却が生じた場合、当該事象および未充当金の発生状況に関し、当社ウェブサイトに速やかに開示を行います。

### **4-3. 文書管理の方法**

本調達資金に関する証憑となる文書等については、当社の文書管理規定に基づき適切に管理・保管します。

## 5. レポート方針

### 5-1. レポート方法

本フレームワークに基づいて調達した資金が全額充当されるまで年1回、以下の内容を当社ウェブサイト上に開示します。また、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、適宜開示します。

- ・調達資金を充当したプロジェクトおよび環境改善効果
- ・充当金額
- ・未充当金の残高および充当予定期間
- ・調達資金のうちリファイナンスに充当された部分の概算額または割合

### 5-2. インパクト・レポート

本フレームワークに基づいて調達した資金が充当された適格プロジェクトのインパクト・レポートとして、実務上可能かつ守秘義務の範囲内において、以下の指標等を当社ウェブサイト上にて年1回公表します。

プロジェクトカテゴリー	指標
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"><li>・物件名もしくはプロジェクト名</li><li>・取得した認証種類と認証レベル</li></ul>
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"><li>・物件名もしくはプロジェクト名</li><li>・BEI</li><li>・CO2削減量(t-CO2)</li><li>・延床面積あたりのCO2削減量(kg-CO2/m<sup>2</sup>)</li></ul>

### 5-3. レポート体制

レポートは財務部および広報部が主管として作成することとし、調達資金に関する情報収集・記載事項の確認、インパクトに関する情報収集・記載事項の確認を実施します。

## 6. 外部レビュー方針

当社は、グリーンファイナンス実施のために、本フレームワークが「グリーンボンド原則(2025年版)」、「グリーンローン原則(2025年版)」、「グリーンボンドガイドライン(2024年版)」および「グリーンローンガイドライン(2024年版)」との適合性について、第三者評価機関である株式会社日本格付研究所より、セカンド・オピニオンを取得しています。

以上