



**株式会社グローバル・リンク・マネジメント**

**グリーンローン・フレームワーク**

**2024年4月1日**

## 1. はじめに

### 1. 会社概要

株式会社グローバル・リンク・マネジメント（旧株式会社グローバル・リンク・マネージメント。以下、当社）は、世界都市である東京を中心として投資用不動産（レジデンス）供給において業界トップクラスの供給実績を誇り、資産性の高いマンションを開発・販売（分譲を含む）・管理までトータルプロデュースするワンストップの不動産ソリューション企業です。創業以来、事業を通じた社会課題の解決を目指し、社会の「豊かさ」に実現する不動産、次世代に胸を張れるサービスの提供にこだわってまいりました。社会、未来への「つながり」を意識しながら、長期サブリースをはじめとする業界に先駆けた革新的なサービスを展開するとともに、人財の成長や働き方をサポートする環境づくりを通じて、企業価値の向上に努めております。

### 2. 沿革

当社は、2005年3月に投資用不動産を販売する宅地建物取引業を行う目的で東京都渋谷区にて設立いたしました。2006年6月には、自社ブランド「アルテンモ」の販売開始しております。プロパティマネジメント事業にも参入し、2007年11月、プロパティマネジメント事業の拡大のため株式会社グローバル・リンク・パートナーズ（100%子会社）を東京都渋谷区に設立しました（注1）。

2017年12月に東京証券取引所マザーズ市場（現グロース市場）に上場し、1年後の2018年12月に東京証券取引所市場第一部、2022年4月東京証券取引所プライム市場に市場変更し、さらなる事業規模拡大を目指しております。

2020年10月には、スターアジアグループとの共同出資によりSAGLアドバイザーズ株式会社設立（東京都港区、持分法適用会社）。投資助言・代理業に参入、不動産私募ファンドへの物件提供を開始しました。

2021年2月には、分譲マンション総合管理業を行う、株式会社G&G Community（連結子会社）を株式会社合人社計画研究所との共同出資により設立しました。

2023年12月には、AtPeak株式会社（東京都渋谷区、連結子会社）を設立し、IT・DX関連事業に参入いたしました。

環境対応においては、2021年11月に、自社開発物件で初めて建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による5段階評価の最高位である5つ星を取得し、同年12月に自社開発物件で初めてZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）を取得。2022年2月には、「ZEHデベロッパー」に登録認定され、環境に配慮した物件開発を推進しています。

（注1）2021年2月に、当社が株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併しました。

### 3. 経営理念（Mission、Vision、Value）、サステナビリティへの取り組み

#### （1）企業理念、方針と経営戦略等の全体像



**01** 【Mission】 不動産を通じて豊かな社会を実現する  
 【Vision】 不動産のリーディングカンパニー  
 【Value】 No.1・挑戦・共創

【サステナビリティ方針】  
 サステナブルな社会と持続的な企業価値の向上の両方を追求することで成長を目指します  
**02** 【人材育成方針】  
 Value (No.1・挑戦・共創) を実現する人材の育成を目指します  
 【社内環境整備方針】  
 ウェルビーイングの実現に向けて社内環境整備を積極的に行います

【GLM VISION 2030】  
 不動産×環境×DXにより、サステナブルな不動産開発・運用No.1  
**03** 【マテリアリティ】  
 「GLM VISION 2030」の達成を確実なものとするために、2030年を期限に、重点的に解決する課題として、9つの「マテリアリティ」を特定

#### （2）企業理念

当社グループは、企業理念として「Mission」、「Vision」、「Value」を定めています。当社グループは、「Mission」として「不動産を通じて豊かな社会を実現する」を掲げ、持続可能な社会の実現と企業としての持続的な成長の両立を目指しております。この企業理念をもとに、不動産事業を通して、環境問題や社会課題に積極的に取り組み、お客様や従業員、すべてのステークホルダーの皆様の豊かさの実現に貢献し、不動産業界のリーディングカンパニーを目指しております。

<b>No.1</b>	社員の誇りNo.1（不動産、サービスの価値を最大化するプロフェッショナルとしての誇り） 顧客の感動No.1（お客様の満足を越えた感動・感謝の追求） 事業の規模No.1（人と社会の豊かさを創出するための事業規模・知名度へのこだわり）
<b>挑戦</b>	スピード経営への挑戦 変革への挑戦 ワンストップ事業拡大への挑戦
<b>共創</b>	環境・社会・当社の「三方よし」につながるビジネスの共創

### (3) サステナビリティ方針

当社グループは、投資用不動産業界ではいち早く環境配慮型不動産への取組みを開始し、さらに、当社グループの長期構想である「GLM VISION 2030」において「不動産×環境×DXにより、サステナブルな不動産開発・運用 No.1」をゴールに置くなどして、サステナビリティを経営のベースに据えてきました。この度、当社グループ全体でのサステナビリティ推進を強化すべく「サステナビリティ方針」を策定しました。

当社グループの「サステナビリティ方針」は、以下の通りです。

GLMは、企業理念の一つとして『**不動産を通じて豊かな社会を実現する**』を「Mission」に掲げ、その実現に向けた大切な価値基準として「Value」を定めています。

「Value」には、「**No.1**」「**挑戦**」「**共創**」を掲げており、社員、顧客、人と社会、地球環境を考慮することを3つの「Value」に込めています。

「Value」に基づき「Mission」を遂行するためには、GLMが注力すべき**マテリアリティ（重要課題）**を特定し、中期経営計画の中に組み込んでアクションプランを立て、事業を通じて実行していくことが重要だと考えています。

GLMは、サステナブルな社会と持続的な企業価値の向上の両方を追求することで成長を目指します。

- ・サステナビリティ推進のためのマネジメント体制を構築します
- ・長期ビジョンを掲げ、GLMが注力すべきマテリアリティ（重要課題）を特定します
- ・マテリアリティ（重要課題）のアクションプランを立て、事業を通じて実行します

### (4) 長期構想

当社グループでは2030年に向けた長期ビジョン「GLM VISION2030」を策定、「不動産×環境×DXにより”全国 No.1”サステナブルな不動産開発・運用企業」を目標としています。

2030年にはすべての取り扱い物件で環境配慮対応、LCCM 実現（注1）、サステナブルファイナンスを活用した私募ファンド・私募リート組成によって、国内最大の運用規模を目指していきます。

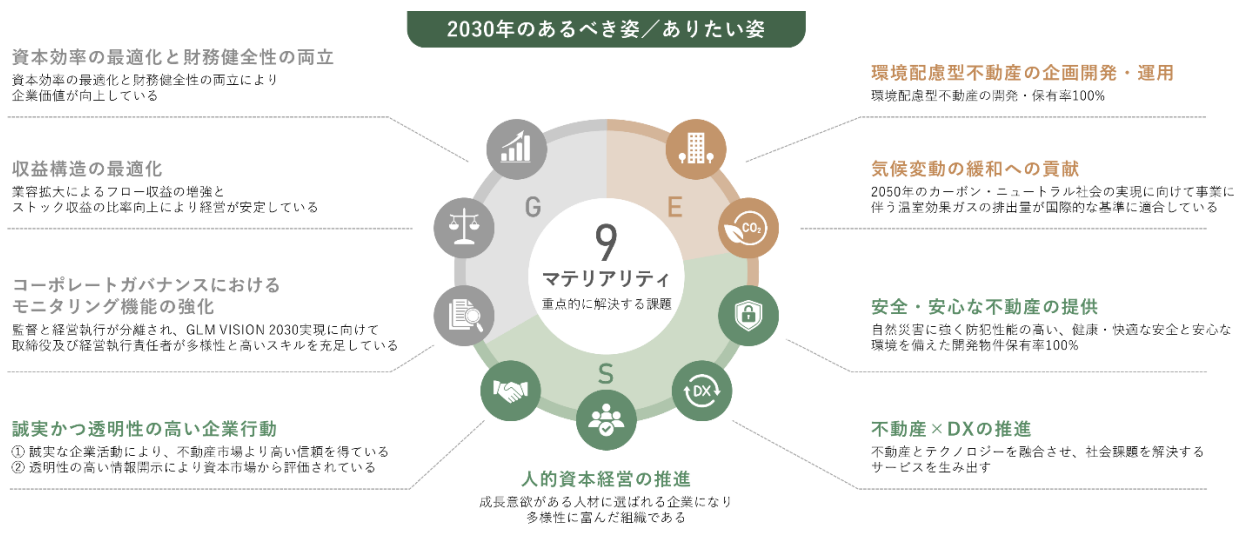
また、レジデンス中心の事業構造から非レジデンス領域の新規事業への取組みとデジタル化に伴う社会の変化に対応したDX領域の取組みを推進していきます。

（注1）「LCCM」とは、ライフサイクルカーボンマイナスの略称です。建設時、運用時、廃棄時においてできるだけ省CO2に取り組み、さらに太陽光発電等を利用した再生可能エネルギーの創出により、ライフサイクルを通じたCO2の収支をマイナスにする取り組みです。

### (5) マテリアリティ

当社グループは、「GLM VISION 2030」の達成を確実なものとするために、2030年を期限に、重点的に解決する課題として、9つの「マテリアリティ」を特定しました。「マテリアリティ」の評価では、ステークホルダーにとっての重大なESG課題はもちろんのこと、「GLM VISION 2030」を実現する上で必要な経営基盤の強化や、2030年、さらにその先に向けて企業価値を向上させることも考慮しています。

当社グループは、「環境配慮型不動産の企画開発・運用」をマテリアリティに掲げ、積極的に取り組んでいます。



## (6) 環境目標と取り組み

### (i) 自社開発マンションで環境対応を標準仕様化

国際社会および日本政府の方針で、多くの分野で 2050 年度の脱炭素社会実現に向けた取り組みが広がっています。

当社グループは、「環境配慮型不動産の企画開発・運用」をマテリアリティに特定しました。当社グループは、投資用不動産分野でも、資産価値（商品性・居住性）と地球環境の保全を両立する物件ニーズが増すと考え、自社で新たに企画・開発を手掛ける新築物件では BELS(注 1) 5 つ星（2024 年 3 月まで）以上や ZEH-M Oriented(注 2)などの環境対応を標準仕様としてまいります。

具体的な目標として、「2024 年 12 月期 自社開発物件において環境配慮対応比率 100%」を掲げています。

資産価値と地球環境保全を両立する投資用マンション等を供給し、企業理念の「不動産を通じて、豊かな社会を実現する」ことを目指しています。

(注 1) Building-Housing Energy-efficiency Leading System の略称で、建築物における省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する、建築物省エネルギー性能表示制度。

(注 2) 断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を 20%以上削減することを目指したマンションのこと。

### (ii) コンパクトシティ化による運輸部門の CO<sub>2</sub> 排出量削減

3 チカモデルによる CO<sub>2</sub> 削減効果を推計します。

東京都心は公共交通機関の利便性があります。入居者全員がおおよそ 10km の通勤（往復 20km）をしており、すべて鉄道利用をしていると仮定します。国土交通省によると、ひと 1 人が 1km 移動する際の鉄道による二酸化炭素排出量は 19g-CO<sub>2</sub>/人 km です（2017 年）。年間 260 日通勤していると、(20km×19g-CO<sub>2</sub>) ×260 日で、ひとりあたり年間で 98,800g-CO<sub>2</sub> を排出していることとなります。

一方、地方・郊外では自家用車利用が中心となります。自家用自動車でひとりが 1km 移動する際の CO<sub>2</sub> 排出量は 137g-CO<sub>2</sub>/人 km です。同じ 10km（往復 20km）の通勤を自家用車にて通勤した場合は、年間で 712,400g-CO<sub>2</sub> を排出します。

2020年9月時点、当社はおよそ2280戸を管理しています。1戸あたり1人が通勤しているとすると、鉄道利用と自動車利用で、以下の違いがあります。



(ii) 業務フローにおける環境負荷軽減

当社グループでは、電子契約書サービスの活用や物件オーナー様に対する諸連絡業務のオンライン化をはじめ、従来から業務フローにおけるITの活用を推進し、ペーパーレス化に努めてまいりました。また2020年からは、これまで対面で実施していた不動産投資セミナーをオンラインで開催。これにより、IT活用を通じた紙資源の効率化を図っています。

(8) グリーンローンによる資金調達の意義

当社はこれらの環境への取り組みを加速させるため、高い環境性能を有する不動産の取得に係る資金調達を目的に、グリーンローン・フレームワーク（以下、本フレームワークと言います。）を策定しました。本フレームワークは、Loan Market Association、Asia Pacific Loan Market Association 及び Loan Syndications and Trading Association が定めるグリーンローン原則（以下、グリーンローン原則と言います。）に適合するものとして、株式会社格付投資情報センターから第三者評価を取得しています。

本フレームワークに基づくグリーンローンによる資金調達は、当社の環境への取り組みに関するステークホルダーの皆さまの更なる理解形成に繋がるものと考えます。

## 2. 調達資金の使途

### 1. 対象プロジェクト

本フレームワークに基づき当社が調達した資金は、以下適格性規準を満たす新規または既存の資産にかかる支出または投資に充当を予定しています。

### 2. 適格性規準

- (1) 以下のいずれかの認証を当該グリーンローンの借入日から過去 24 ヶ月以内に取得または更新した物件
- (2) 以下のいずれかの認証を将来取得または更新予定の物件
- (3) 以下のいずれかの認証が有効期間内である物件のうち、当該グリーンローンの借入日から過去 24 ヶ月以内に竣工された物件
  - ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented
  - ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented
  - ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented
  - BELS：5 つ星（2024 年 3 月までに申請）
  - DBJ Green Building 認証：5 つ星、4 つ星
  - LEED：Platinum、Gold
  - CASBEE 建築または CASBEE 不動産：S ランク、A ランク
  - ZEH・ZEB 水準以上の省エネ性能を示す第三者認証

### 3. 事業区分

グリーンローン原則 付録 1 グリーンプロジェクトに適格な事業区分の例示
<ul style="list-style-type: none"><li>・ エネルギー効率…新築・リフォーム済建物、エネルギー貯蔵、地域暖房、スマートグリッド、装置、商品など</li><li>・ 地域、国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング</li></ul>

## 3. プロジェクトの選定規準とプロセス

### 1. 適格プロジェクトの選定プロセス

調達資金の使途となるプロジェクトは、環境配慮型建物を建築することを前提に土地の購入を行います。土地の購入に際しては開発事業本部開発事業部内にて、「事業収支」「周辺環境」「境界確認」「土壌汚染リスク」「埋蔵文化財の有無」「ハザード」などの項目について内容を吟味、検討する「リスク検討会議」を開き、購入の是非について検討、同会議での承認を得たのちに、代表取締役決裁にて購入を決定致します。当該土地について、どのような環境配慮型建築が適するのか、開発事業本部建築企画部内で検討し、最終的に建築企画部長にて決裁を行います。

## 2. 対象プロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処法

施設建設に係るリスク検討は適切になされ、特別なリスクは発生しないことを確認しております。また、物件建築における一般的な対応は実施しており、環境関係法令に基づく設計と運用を行うため、環境に与える大きな負の影響は想定されませんが、以下の通り環境保全措置を講じる予定です。

また、本プロジェクトは必要な場合には所定の許認可の取得や立地場所周辺の住民や企業の理解形成を経て推進されることを前提とします。

想定される環境リスク	主な環境保全措置
騒音・振動の発生	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 工事関係車両の使用時間平準化</li><li>・ 防音対策</li></ul>

## 4. 調達資金の管理

### 1. 調達資金の充当計画

調達資金は、調達から24ヶ月以内を目途として、選定された個別のプロジェクトに全額紐付けられます。

### 2. 調達資金の追跡管理の方法

調達された資金は、資金使途の対象となるプロジェクトの進捗の都度、当社財務部担当者により、支払が行われます。

調達資金の管理は社内の資金管理システムにより行います。

### 3. 追跡管理に関する内部統制及び外部監査

調達資金の追跡管理は、当社財務担当者が行います。調達資金の支払を行うには、当社財務部担当者による社内資金管理システムへの入力の後、財務部長による承認が必要とされています。

プロジェクト資金の入出金及び残高を含む資金の状況は、当社財務部担当者が社内資金管理システムにて管理を行い、定期的に内部監査及び監査法人による外部監査を受ける予定です。

また、調達資金に関連する証憑となる文書等については、当社の社内規程に基づき適切に管理する予定です。

### 4. 未充当資金の管理方法

調達資金のうち未充当資金がある場合は、現金及び現金同等物にて運用します。

## 5. レポーティング

### 1. 資金充当状況レポーティング

調達資金の全額が充当されるまで、充当した資金の額及び未充当資金の運用方法を年次で当社ウェブサイトにて報告する予定です。



なお、調達資金の金額が充当された後に、対象物件の売却等の事情により資金充当状況に大きな変化が生じる場合には、貸付人に対して速やかに通知のうえ、他の適合性規準を満たすプロジェクトへの充当や返済等を含め協議を行う予定です。

## 2. インパクト・レポーティング

本ローンによる資金調達から全額充当するまでの間、取得したグリーンビルディング認証の種類とランク（未取得の場合は取得手続の進捗状況）を年次で当社ウェブサイトにて報告する予定です。

以上