

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

東急不動産ホールディングス株式会社の グリーンボンドフレームワークに Green 1(F) を付与

評価対象： 東急不動産ホールディングス株式会社
グリーンボンドフレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金使途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産 HD）は 2013 年 10 月 1 日に、東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブルの上場 3 社の共同株式移転により設立された純粋持株会社である。2019 年 3 月末現在、東急株式会社（東急）が筆頭株主（出資比率 15.90%）であり、東急不動産 HD は東急の持分法適用関連会社となっている。

傘下の事業会社には、東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブル、東急ハンズなどがある。事業ポートフォリオは、オフィスビルや商業施設等の開発・賃貸・運営やビル等の売却を含めた都市事業、マンション分譲や戸建販売の住宅事業、マンション・ビル等の管理や修繕工事等の管理事業など 7 セグメントとなっている。

東急不動産 HD は、環境理念、環境方針および環境行動からなる「環境ビジョン」を制定し、具体的な目標をグループ各社と共有しながら、環境改善に資する取組を推進している。2017 年度から 2020 年度を対象期間とする中期経営計画においては、環境に関して取り組むべき課題を KPI として設定し、年度ごとの達成状況と併せて開示しており、明確な問題意識を具体的な活動に落とし込んでいる。

今般の評価対象は、東急不動産 HD が社債発行により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたグリーンボンドフレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークがグリーンボンド原則（2018 年版）およびグリーンボンドガイドライン（2017 年版）に適合しているか

否かの評価を行う。グリーンボンド原則およびグリーンボンドガイドラインは、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、環境省が自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点においてグローバルに統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

東急不動産 HD では資金使途の対象として、グリーンビルディング（適格クライテリア：CASBEE 認証 A ランク以上、LEED Gold 以上、BELS 認証 4 つ星以上もしくは DBJ Green Building 認証 4 つ星以上のいずれかを取得済みまたは取得見込みである物件）または再生可能エネルギー発電設備（太陽光発電設備および風力発電設備）と定めている。JCR では、東急不動産 HD が設定した適格クライテリアは高い環境改善効果を有するものであると評価している。

資金使途の対象は、専門的な部署が関与し適切なプロセスを経て選定されていること、資金管理は社内システムを用いて適切になされることが予定されていること、レポートに適切な指標が設定され、必要な事項について開示予定であることなどから、JCR は本フレームワークのもとで発行されるグリーンボンドの管理運営体制が確立され、透明性も高いこと、加えて東急不動産 HD の経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けていることについて確認した。

この結果、本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)」、「管理・運営体制および透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。

本フレームワークは、グリーンボンド原則¹および環境省によるグリーンボンドガイドライン²において求められる項目について基準を満たしている。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版 http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf

第2章:各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

評価フェーズ1:グリーン性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークから発行されるグリーンボンドの資金使途の100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、フレームワークで定められた適格クライテリアが明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトであるか否かを確認する。次に、資金使途がネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署または外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標(SDGs)との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

グリーンビルディング

当社又は当社グループ会社によって、グリーンボンドによる調達資金は、以下の適格クライテリア1を満たす新規又は既存の資産にかかる支出(土地取得費、企画開発費、建設費、改修費用等)又は投資に充当します。

【適格クライテリア1】

1. 以下のいずれかの認証を当該グリーンボンドの払込日から過去36か月以内に取得又は更新した物件
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
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、当該グリーンボンドの払込日から過去36か月以内に竣工された物件
 - ・CASBEE-建築又はCASBEE-不動産において、Sランク又はAランクの評価
 - ・LEED-BD+C、LEED-O+M認証において、Platinum又はGoldの評価
 - ・BELSにおいて、5つ星又は4つ星の評価
 - ・DBJ Green Building認証において、5つ星又は4つ星の評価

(次ページに続く)

再生可能エネルギー

当社又は当社グループが投資・出資をする、以下の適格クライテリア 2 を満たす太陽光発電及び風力発電事業に係る設備購入、設計、土地造成等に必要な支出に充当します

【適格クライテリア 2】

1. 日本国内で取り組むものであること
2. 対象設備、案件において設備認定（経済産業省）、許認可を得たものであり、環境アセスメント（適用されるものに限る）が適正に終了していること
3. 潜在的にネガティブな環境面・社会面の影響を配慮していること。具体的には後述のリスク緩和策を行っていること
4. 関連グリーンボンドの発行日から遡って 36 ヶ月以内に運転開始（事業を開始）されたものであること、または関連グリーンボンドの発行日以後に運転開始（事業を開始）が予定されたものであること

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途は、I.地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 2 区分までに絞られた環境認証を取得済、あるいは取得を予定している建物（グリーンビルディング）もしくは II.再生可能エネルギー発電設備に対するの取得資金もしくはそのリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

1. グリーンビルディングに対する JCR の評価

(1) CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産がある。評価結果は、S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B-ランク（やや劣る）、C ランク（劣る）、の 5 段階（CASBEE-不動産は S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B ランク（必須項目を満足）の 4 段階）に分かれている。

東急不動産 HD が適格クライテリアとして使用する CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。CASBEE-不動産の評価項目は、1.エネルギー／温暖化ガス、2.水、3.資源利用／安全、4.生物多様性／敷地、5.屋内環境の 5 つである。評価のポイントは、①主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る、②加点方式とする、③必須項目 5 項目、加点項目 16 項目とし、満点時に 100 点とする、④必須項目を満たさない場合は評価の対象外とする等である。

今般東急不動産 HD が適格クライテリアとして定めた A ランク以上は、加点項目の合計が 66 点以上となった建築物が対象となる。これは全ての加点項目で基準のレベル 3（3 点）をとり、さらにいくつかの加点項目で基準レベル以上の点を取ることで得られる評価である。したがって東急不動産 HD が対象としている適格クライテリアは、高い環境改善効果が得られる建築物を対象としていると評価している。

(2) LEED

非営利団体である米国グリーンビルディング評議会（USGBC）によって開発および運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。2019年現在、160以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。

LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字を採ったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。

認証の種類には、BD+C（建築設計および建設）、ID+C（インテリア設計および建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）の5種類がある。

認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum(80ポイント以上)、Gold(60-79ポイント)、Silver(50-59ポイント)、Certified（標準認証）(40-49ポイント)である。省エネルギーに関する項目は、取得ポイントが高いかもしくは必要条件達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。従って、東急不動産HDによる基準設定は適切であると考えている。

(3) BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELSは、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。高評価のためには、優れた省エネ性能を有していることが求められる。BELSでは、BEI（Building Energy Index）によって星の数が1つから5つにランク分けされる。BEIは設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とし、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1つ星が既存の省エネ基準、2つ星が省エネ基準、3つ星を誘導基準としている。東急不動産HDが適格としたBELS4つ星以上の建物は、高い省エネ性能（非住宅：BEI値0.7以下）を基準としており、基準一次エネルギー消費量と比較して3割以上のエネルギー効率を有する。したがってJCRでは高い環境改善効果が期待できる建築物を対象としていると考えている。

(4) DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。

「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の3つの大カテゴリーについて評価している。それぞれ5つ星（国内トップクラスの卓越した）、4つ星（極めて優れた）、3つ星（非常に優れた）、2つ星（優れた）、1つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCRでは、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「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」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証では、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数

存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている³。さらに、4 つ星までの各評価は認証水準を超える物件のうち上位 10% (5 つ星)、上位 30% (4 つ星) の集合体を対象としている。したがって、JCR は東急不動産 HD の適格クライテリアが、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の特に高い物件に絞られていると評価している。

東急不動産は、従前よりオフィスビルを中心に自社での開発物件に環境認証を取得している。また、2017 年度から 2020 年度までを対象期間とした中期経営計画においては、CASBEE、DBJ Green Building 認証などの環境認証の 100%の取得⁴を目標にしている。東急不動産 HD は、不動産開発を行う立場として、環境負荷の低い建物を作ることにより CO₂ 排出量の削減等の社会課題に取り組みたいと考え、グリーンビルディングにおける適格クライテリアを各環境認証において最上位から 2 つまでとしている。

II. 再生可能エネルギー発電設備に対する JCR の評価

東急不動産 HD が対象とする再生可能エネルギー発電設備は、東急不動産 HD またはグループ会社が事業として行っている太陽光発電設備と風力発電設備である。東急不動産は「ReENE」のブランド名で再生可能エネルギー事業を日本全国に展開しており、2019 年 9 月時点で、太陽光発電設備が 18 件、風力発電設備が 1 件稼働中である。投資に際しては、必要な許認可を取得していることおよび環境面・社会面でのネガティブな影響に配慮されたものを基準として選定することとなり、環境に与えるネガティブな影響が環境改善効果を上回る可能性は小さいと考えられる。したがって、東急不動産 HD またはグループ会社が投資・出資する再生可能エネルギー発電設備は環境改善効果を有すると判断している。

以上より、本フレームワークに定める資金使途は環境改善効果を有するものであると JCR では評価している。

- ii. 資金使途のうちグリーンビルディングは、グリーンボンド原則又は環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「地域、国又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」および「省エネルギー」に、再生可能エネルギー発電設備の設置は「再生可能エネルギー」に該当する。

b. 環境に対する負の影響について

東急不動産 HD では、プロジェクトの取得または選定の際に、当該プロジェクトが環境および社会に及ぼしうるネガティブな影響について精査を行い、蓋然性が低いことを確認している。再生可能エネルギーに関しては、上記に加えて必要な許認可、環境アセスメント等の手続きを行っていることも確認の対象となっている。これより、JCR は資金使途の対象となるプロジェクトが環境に対する負の影響について、適切に配慮されていることを確認した。

³ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

⁴ 東急不動産の開発したオフィスビル・商業施設の新築大型物件を対象とする

c. SDGs との整合性について

資金使途の対象となるプロジェクトは、グリーンボンド原則または環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち「省エネルギー」、「地域・国又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」または「再生可能エネルギー」に分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 3 : すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.9 2030 年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質および土壌の汚染による死亡および疾病の件数を大幅に減少させる。



目標 7 : エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。

ターゲット 7.3. 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 8 : 働きがいも経済成長も

ターゲット 8.2. 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。



目標 9 : 産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.1. すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 11 : 住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.3. 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気、水質および一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。



目標 12 : 作る責任、使う責任

ターゲット 12.4. 2020 年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクルを通じ、環境上適正な化学物質やすべての廃棄物の管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小化するため、化学物質や廃棄物の大気、水、土壌への放出を大幅に削減する。



目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンドを通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

<グリーンボンド発行の目標にかかる本フレームワーク>

当社グループは、気候変動、生物多様性、汚染と資源、水使用、サプライチェーンという5つの環境課題を、事業活動に大きな影響を与える重要な課題として認識しており、事業拠点やオフィスビル、商業施設、リゾート施設などの開発・運営において、積極的な課題解決を図っています。環境への取り組みに優れた事業は、競争力の向上、事業機会の創出につながるの考えに基づき、設計会社・施工会社・お客さまなど、多様なステークホルダーと協働して、継続的に環境課題への取り組みを進めています。

グリーンボンドの発行は、以下の環境理念、環境方針及び環境行動からなる「環境ビジョン」のもとで行う事業のために必要な資金調達に資すると考えています。

<環境理念>

私たちは、都市と自然、人と未来をつなぐ価値を創造します。

<環境方針>

私たちは、事業を通して環境と経済の調和に取り組めます。

<環境行動>

私たちは、3つの視点で5つの課題に取り組めます。

■3つの視点

- ・ 目標を開示して実行します。
- ・ 先進的な取り組みに挑戦します。
- ・ 社会の皆さまと協働して取り組みます。

■5つの環境課題

気候変動／生物多様性／汚染と資源／水使用／サプライチェーン

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

上記の「環境ビジョン」は東急不動産 HD のウェブサイト上で適切に開示がなされている。グリーンボンドの発行は当該目標と整合的であり、適切であると評価した。

b. 選定基準

東急不動産 HD のグリーンボンドにおける資金使途の選定基準は、評価フェーズ 1 に既載の通りであり、JCR はこの選定基準について、高い環境改善効果が期待できると評価している。

選定基準の策定においては、東急不動産 HD のサステナビリティに関する専門部署であるサステナビリティ推進室が関与しており、環境に対する取り組みについての専門性と一貫性をもってグリーンプロジェクトが選定されていると JCR では判断している。

c. プロセス

＜選定プロセスにかかる本フレームワーク＞

資金使途の対象となるプロジェクトは、当社の財務部門の担当者およびサステナビリティ推進部門の担当者によって選定され、財務部門及びサステナビリティ推進部門の担当役員が承認した上で最終決定いたします。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

上記 b.の基準により選定された資金使途の対象は、経営陣の承認を経て決定される。これより、選定プロセスは適切に定められていると JCR では評価している。

なお、東急不動産 HD のグリーンボンドの実行における目標、選定基準およびプロセスは、発行登録追補書類等の法定開示書類で投資家に対して開示されることが予定されている。JCR は、投資家に対する透明性は確保されていると評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、本フレームワークによって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、本フレームワークにより調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク>

- ・ 調達資金の充当及び管理は、当社財務部門が実施します。当社財務部門は、グリーンボンドで調達した資金の充当額及び未充当額を半期毎に追跡管理する内部管理システムを用意しています。なお、調達された資金は発行から 18 ヶ月を経過するより前に支出予定です。
- ・ 調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当されるまでの間は、適格プロジェクトに充当された金額（プロジェクトカテゴリー毎）及び未充当の金額を当社ウェブサイト上で、年次で開示予定です。また、調達資金の全額充当後においても充当状況に重要な変化がある場合には、必要に応じて同様の方法で開示を行う予定です。
- ・ また、調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理する旨をグリーンボンド発行時に発行登録追補書類等の法定書類で開示予定です。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

東急不動産 HD では、グリーンボンドにより調達した資金を、財務に関する内部管理システムにより管理する予定であり、入出金にかかる記録および帳票の保管が適切に行われることが想定される。

資金使途の対象には新規のプロジェクトも含まれるため、調達された資金は発行から 18 ヶ月を経過するより前に充当されることとなっているが、調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理されることが予定されている。また、売却等によってプロジェクトが資金使途の対象ではなくなった場合、東急不動産 HD では調達した資金を、適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトに充当することとしている。なお、グリーンボンドに関連する書類は、当該グリーンボンドが償還されるまで保管されることとなっており、適切な体制が整備されている。

これより、JCR は東急不動産 HD の資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポートニング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して発行/実行されるグリーンボンドの発行前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポートニング体制にかかる本フレームワーク>

資金充当状況に関しては、調達資金が全額充当されるまで年 1 回、充当状況をウェブサイト上に開示します。

環境改善効果に関しては、当該グリーンボンドが全額償還されるまで、グリーンボンドにより調達した資金を充当したプロジェクトにかかる以下の指標を開示する予定です。

グリーンビルディング

- －グリーンボンド調達資金が充当された物件もしくはプロジェクト名
- －充当されたプロジェクトが取得した認証種類と認証レベル
- －エネルギー使用量 (GJ)
- －CO₂ 削減量 (t-CO₂))
- －延床面積あたりの CO₂ 削減量 (kg-CO₂/㎡)
- －水使用量 (㎡)

再生可能エネルギー

- －グリーンボンド調達資金が充当されたプロジェクト名
- －発電量 (kwh)
- －CO₂ 削減量 (t-CO₂)

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポートニング

本フレームワークによる資金使途の対象には、新規のグリーンビルディングおよび再生可能エネルギー発電設備が含まれる。そのため、グリーンボンドによる調達資金は、発行から 18 ヶ月を経過するより前に充当することが予定されており、全額充当されるまで資金の充当状況に関してウェブサイト上で開示されることとなっている。

売却等によってプロジェクトが資金使途の対象ではなくなった場合、東急不動産 HD では資金を適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトに充当することとしている。なお、この場合も東急不動産 HD のウェブサイト上で開示されることが想定されている。これより、資金充当に係るレポートニングは適切であると判断している。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

東急不動産 HD では、グリーンビルディングと再生可能エネルギー事業に分けて、環境改善効果にかかるレポーティングを行うことを予定している。開示項目および開示頻度はグリーンボンド原則にてらし、適切であると評価している。なお、開示項目のうち 2018 年度統合報告書およびウェブサイト上におけるエネルギー使用量、GHG 排出量、水使用量等気候変動に関するデータについては、SGS ジャパン株式会社による第三者保証を受けており、開示に係る信頼性を高める取り組みがなされている。

4. 組織の環境への取組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、グリーンボンド調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

東急不動産 HD は、「価値を創造し続ける企業グループへ」をありたい姿とし、ハコやモノの枠を超えてライフスタイルを創造・提案することに努めている。これは、東急不動産 HD の起源である東急不動産株式会社、さらにはその前身である田園都市株式会社が 1918 年の創業以来、事業活動を通じて社会課題に向き合い、解決に取り組んできた姿勢である「挑戦する DNA」を受け継ぎながら、現代に即した形に進化させているといえる。

東急不動産 HD では事業活動を通じて向き合うべき社会課題として、当社が取り組む SDGs を定め、7 つのマテリアリティを特定している。マテリアリティの一つに「自然環境の変化」を挙げており、街づくりを担う企業として、気候変動の深刻化に伴うインフラ整備や投資家の関心事の変化が事業機会・継続に大きく影響するとの問題意識を掲げている。

さらに、東急不動産 HD は、マテリアリティを基礎とした「中期経営計画 2017-2020」を策定している。同中期経営計画では ESG を重要な経営課題と位置付けたうえで、ESG マネジメントを導入し、取り組みを推進している。ESG マネジメントとは、ESG の観点から「働き方改革」「ソーシャルニーズ」「環境」「コーポレートガバナンス」の 4 つのテーマそれぞれに 2020 年度の KPI 目標を設定するものであり、目標達成に向けグループで取り組むことを指している。「環境」に関しては、以下の項目を設定しており、すでに一部の KPI については 2018 年度で達成を実現している。

環境にかかるKPI	2020年度目標	2018年度実績
CO ₂ 排出量	2005年度比25%削減	2005年度比27.9%削減
水使用量	2005年度比25%削減	2005年度比0.9%削減
廃棄物排出量	2005年度比25%削減	2005年度比23.6%削減
CASBEE、DBJなどの環境認証取得*	100%	100%
建物緑化(屋上・壁面など)*	100%	100%
緑をつなぐプロジェクト	2,000ha	1,432ha

*:対象施設は東急不動産のオフィスビル、商業施設の新築大型物件

(出典：東急不動産ホールディングス 2019 統合報告書)

また、東急不動産 HD では東急不動産が 2011 年に策定した環境ビジョンを引き継いで、継続的に環境問題への取り組みを進めている。2014 年に再生可能エネルギー事業に参画し、2019 年からは「ReENE」のブランド名を冠して推進している。2019 年 9 月末時点で太陽光発電、風力発電など 44 事業、定格容量で 862MW (共同事業を含む) を開発している。

これらの再生可能エネルギーを将来的に自社利用することなども視野に入れ、東急不動産 HD は 2019 年 4 月に国際的なイニシアティブ「RE100」へ加盟した。同社は 2050 年までに事業活動で消費する電力の 100%を再生可能エネルギーにすることを目標として、具体的かつ着実に環境問題に対して取り組むことを宣言している。

このような環境を含めたサステナビリティに関する取組において、東急不動産 HD では社内外の専門家を活用している。マテリアリティの策定にあたっては各分野の専門家を招聘し、第三者の意見を取り入れて公平性を確保している。資金使途の対象となるプロジェクトに関する調査においては、専門家による評価レポートを参照し、プロジェクトとしての適格性を確認している。社内においては、東急不動産 HD と主要なグループ会社の社長、主要な経営陣から構成されるサステナビリティ委員会によって、グループ全体で目指すべきことおよびグループ各社が取り組むべきことに関する情報共有が行われており、グループ全体を巻き込み、より俯瞰的な視野でサステナビリティへの取り組みが進められている。

以上より、JCR では、東急不動産 HD が環境問題を経営の優先課題ととらえ、自社とグループ会社の事業活動を通じて精力的に気候変動の抑制に取り組んでいると評価している。

■評価結果

本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、グリーンボンド原則および環境省によるグリーンボンドガイドラインにおいて求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

【JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：東急不動産ホールディングス株式会社（証券コード：3289）

【新規】

対象	評価
グリーンボンドフレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

(担当) 菊池 理恵子・垣内 洋椰

本件グリーンファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかるとの関係

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR のグリーンファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR 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です。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ります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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、JCR 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、一切責任を負いません。JCR 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んを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンドにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は JCR 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ありません。JCR グリーンボンド評価は、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ります。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンスにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green1 (F)、Green2 (F)、Green3 (F)、Green4 (F)、Green5 (F) の評価記号を用いて表示されます。

■グリーンファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・ UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候変動イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・ 信用格付業者 金融庁長官 (格付) 第 1 号
- ・ EU Certified Credit Rating Agency
- ・ NRSRO : JCR は、米国証券取引委員会が定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官 (格付) 第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル