

セカンドパーティ・オピニオン

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



評価概要

サステナリティクスは、東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」あるいは「同社」）のグリーンボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）は信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2018（Green Bond Principles、以下、「GBP」）の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスが、この評価に際して考慮したのは以下の要素です。

| | |
|--------|------------------|
| 評価日 | 2019 年 11 月 21 日 |
| 発行体所在地 | 日本（東京） |

レポートセクション

| | |
|-----------------|---|
| はじめに | 2 |
| サステナリティクスのオピニオン | 3 |
| 参考資料 | 9 |

本件に関するお問い合わせは、下記の Sustainable Finance Solution プロジェクト担当チームまでご連絡願います。

Wakako Mizuta (東京)
Project Manager
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 2343

Marie Toyama (東京)
Project Support
marie.toyama@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 2343



調達資金の使途 資金使途の対象となる適格カテゴリー、1) グリーンビルディング、2) 再生可能エネルギーは、GBP と合致しています。また、サステナリティクスは、東急不動産ホールディングスの適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらす、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標 7 及び 9 を推進するものと考えます。



プロジェクトの評価及び選定 財務部門及びサステナビリティ推進部門が適格クライテリアに沿ってプロジェクトを選定し、両部門の担当役員によって最終決定されます。サステナリティクスは、東急不動産ホールディングスの同プロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。



調達資金の管理 財務部門が半期毎に、内部管理システムを用いて、グリーンボンドで調達した資金の充当額及び未充当額の追跡管理を行います。また、未充当資金は現金又は現金同等物にて管理されます。東急不動産ホールディングスは、調達資金を発行から 18 か月を経過するより前に充当することを約束しています。同社の調達資金の管理はマーケット・ベスト・プラクティスに合致しています。



レポート 東急不動産ホールディングスは、調達資金の充当状況及び充当プロジェクトに係る環境改善効果を同社ウェブサイト上で年次で開示予定です。資金の充当状況については、プロジェクトカテゴリー毎の充当額、未充当額及びリファイナンス資金に充当された金額が開示され、環境改善効果についてはプロジェクトカテゴリーに応じて、資金充当されたプロジェクトの名称、取得した認証の種類とレベル、CO₂ 削減量(t-CO₂)を含む環境改善指標が開示されます。サステナリティクスは、東急不動産ホールディングスのレポートはマーケット・プラクティスに合致するものと見解します。

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版に適合しているとの意見を表明します。日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版は信頼性の高いグリーンボンド発行のためのプロセスと推奨事項を示しています。サステナリティクスは、本フレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版において「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。

はじめに

東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」あるいは「同社」）は、東急不動産、東急コミュニティー、東急リパブルなどを傘下に持つ持株会社です。同社と傘下企業によって、総合不動産グループである東急不動産ホールディングスグループを構成します。同社は、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業の 7 セグメントを擁し、日本を中心に、オフィスビル、商業施設、フィットネスクラブ、リゾート施設、シニア住宅等の保有・運営、分譲マンションの販売、不動産の管理・仲介事業等を展開しています。

東急不動産ホールディングスは、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（以下、「本フレームワーク」）を策定し、本フレームワークに基づきグリーンボンドを発行し、調達した資金は環境改善効果をもたらす日本のプロジェクトへのファイナンス資金及び/又はリファイナンス資金に充当する予定です。本フレームワークは、以下の領域において適格クライテリアを定めています。

1. グリーンビルディング
2. 再生可能エネルギー
 - a. 太陽光発電
 - b. 風力発電

東急不動産ホールディングスは、サステナリティクスとの間で、2019 年 11 月付の本フレームワークと国際資本市場協会¹（ICMA : International Capital Market Association）が定めるグリーンボンド原則 2018（Green Bond Principles、以下、「GBP」）及び日本の環境省が定めるグリーンボンドガイドライン 2017 年版との適合性、及びその環境面での貢献について、セカンドパーティ・オピニオンを提供する委託契約を締結しています。本フレームワークの概要は、参考資料 1 をご覧ください。

また、サステナリティクスは、委託契約の一環として本フレームワークにおける調達資金の管理やレポートの側面だけでなく、東急不動産ホールディングスの事業プロセスや想定される調達資金の用途のサステナビリティ（持続可能性）に係る影響を理解するため、東急不動産ホールディングスのグループ財務部及びサステナビリティ推進室のメンバーとの対話を実施しました。またサステナリティクスは、関連する公表文書及び社内文書の審査も行いました。

尚、本意見書は、本フレームワークに対するサステナリティクスのオピニオンであり、本フレームワークと併せてご覧ください。

¹ 国際資本市場協会（ICMA）、「グリーンボンド原則 2018」：<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

サステナビリティのオピニオン

セクション 1: 東急不動産ホールディングスグリーンボンドフレームワークへのサステナビリティのオピニオン

サステナビリティは、本フレームワークが信頼性及び環境改善効果を有し GBP の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナビリティは、本フレームワークにおける以下の要素を重要な点として考慮しました。

- 調達資金の使途
 - グリーンボンドによる資金使途の対象となる 2 つの適格カテゴリー、1) グリーンビルディング及び 2) 再生可能エネルギーは、GBP において環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認定されています。資金使途の環境改善効果に係るサステナビリティによる評価の詳細は、セクション 3 をご参照ください。
 - グリーンビルディングのカテゴリーにおいて、東急不動産ホールディングスは、開発、建設、改修含む設備投資への充当を予定しています。サステナビリティは、設備投資は運営費の使途と比較し、より強い改善効果を生み出すものと考慮し肯定的に見解します。
 - グリーンビルディングに対する適格クライテリアは、第三者認証機関によるグリーンビルディング認証制度（CASBEE-建築（新築、既存、改修）、CASBEE-不動産、BELS、LEED-BD+C、LEED-O+M、DBJ Green Building 認証）における上位 2 つのレベルの認証を取得済み又は取得予定の物件に資金使途の対象を定めています。サステナビリティは、東急不動産ホールディングスによる同適格クライテリアの設定は、マーケット・ベスト・プラクティスに合致していると考えます。グリーンビルディング認証スキームの概要と比較については、参考資料 2 をご参照ください。
 - 再生可能エネルギーのカテゴリーにおいて、東急不動産ホールディングスは、太陽光発電及び風力発電事業に係る設備投資を資金使途の対象として定めており、サステナビリティは当該エネルギー源は、環境改善効果を有し気候変動対策に貢献するものであると考えます。
 - 東急不動産ホールディングスは、グリーンボンドの調達資金を新規及び/又は既存のプロジェクトに充当することを予定しています。ルックバック期間に関し、東急不動産ホールディングスは、グリーンビルディングについてはグリーンボンドの発行日から遡って過去 3 年以内に竣工又は認証が取得・更新された物件に、また、再生可能エネルギーについては過去 3 年以内に運転開始されたプロジェクトに制限しています。サステナビリティは、投資家が選好するルックバック期間は 2・3 年以内であることを認識しており、同社のルックバック期間は市場の選好に合致していると考えます。
- プロジェクトの評価及び選定
 - 東急不動産ホールディングスが資金を充当するプロジェクトは、適格クライテリアに沿って財務部門及びサステナビリティ推進部門によって選定され、両部門の担当役員によって最終決定されます。サステナビリティは、同社のプロジェクトの評価及び選定のプロセスは、マーケット・ベスト・プラクティスに合致していると考えます。
- 調達資金の管理
 - 東急不動産ホールディングスは、財務部門が半期毎に、内部管理システムを用いてグリーンボンドで調達した資金の充当額及び未充当額の追跡管理を行い、未充当資金については、現金又は現金同等物にて管理します。また、同社は、調達資金を 18 か月を経過するより前に充当することを約束しており、サステナビリティは、同社の調達資金の管理プロセスは、マーケット・ベスト・プラクティスに合致していると考えます。
- レポーティング
 - 東急不動産ホールディングスは、調達資金が全額充当されるまでの期間、調達資金の充当状況を年次で同社ウェブサイト上に開示する予定です。同レポーティングには、プロジェクトカテゴリー毎の充当額、未充当額及びリファイナンス資金に充当された金額が含まれます。なお、調達資金が全額充当された後においても、充当状況に大きな変化があった場合には必要に応じて開示を行う予定です。また、同社はグリーンボンドが全額償還されるまでの期間、年次で同

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

社ウェブサイト上でインパクト・レポーティングを行い、1) グリーンビルディングについては資金充当された物件の名称もしくはプロジェクト名、取得した認証の種類と認証レベル、CO₂削減量(t-CO₂)、延床面積あたりのCO₂削減量(kg-CO₂/㎡)、エネルギー使用量(GJ)、水使用量(m³)を、2) 再生可能エネルギーについては、資金充当されたプロジェクト名、発電量(kwh)、CO₂削減量(t-CO₂)の定量的な環境改善指標を開示します。サステナリティクスは、同社のレポーティングは、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。

グリーンボンド原則 2018 への適合性

サステナリティクスは、本フレームワークが GBP の 4 つの要件に適合していると判断しました。詳細については、グリーンボンド/グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム（参考資料 3）をご覧ください。

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版への適合性

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版は信頼性の高いグリーンボンドの発行のために発行体が厳守すべき項目及び推奨事項を示しています。サステナリティクスは、本グリーンボンドフレームワークと日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版において「べきである」と表記されている事項との適合性を評価しました。

| ICMA グリーンボンド原則 2018 (GBP) と日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版 ² | GBP 及び日本のグリーンボンドガイドラインとの適合性 | 日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版との適合性についてのサステナリティクスのコメント ³ |
|--|-----------------------------|---|
| 1. 調達資金の使途 | 適合 | 東急不動産ホールディングスが本フレームワークにより定める、資金使途の対象となる適格カテゴリー1) グリーンビルディング及び 2) 再生可能エネルギーは、日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版において明確な環境改善効果を有する事業区分として認められているものです。また同社は、適格プロジェクトに付随する環境面のリスクを低減する為の措置についても本フレームワークの中で説明しており、投資家は事前に閲覧することができます。 |
| 2. プロジェクトの評価及び選定プロセス | 適合 | 同社は本フレームワークにおいて、グリーンボンドの発行により、同社の環境方針、中長期経営計画及び中期経営計画を推進することを説明しています。本フレームワークでは、資金使途の適格クライテリアが示されているほか、財務部門及びサステナビリティ推進部門の担当者が適格クライテリアに基づいてプロジェクトを評価・選定し、両部門の担当役員が最終決定を行うことが説明されています。 |
| 3. 調達資金の管理 | 適合 | 調達資金の充当及び管理は財務部門が行 |

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

³ ICMA GBP との適合性の詳細については、参考資料 3 をご参照ください。

い、内部管理システムを用いて、半期毎に、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追跡管理します。未充当資金は、現金又は現金同等物にて管理されることが本フレームワークで示されています。

4. レポーティング

適合

東急不動産ホールディングスは本フレームワークにおいて、調達資金が全額、適格プロジェクトに充当されるまでの期間、同社ウェブサイト上で年次で、また、調達資金が全額充当された後においても、充当状況に大きな変化があった場合には必要に応じて資金充当状況に関する開示を行うことを表明しています。同開示には、プロジェクトカテゴリー毎の充当額、未充当金額並びにリファイナンス資金に充当された金額が含まれます。また、同社はグリーンボンドが全額償還されるまでの期間、同社ウェブサイト上で年一回、インパクト・レポーティングを実施し、環境改善指標として、1) グリーンビルディングについては資金充当された物件の名称もしくはプロジェクト名、取得した認証の種類と認証レベル、CO₂削減量(t-CO₂)、延床面積あたりのCO₂削減量(kg-CO₂/m²)、エネルギー使用量(GJ)、水使用量(m³)、2) 再生可能エネルギーについては、資金充当されたプロジェクト名、発電量(kwh)、CO₂削減量(t-CO₂)を開示することを説明しています。

セクション 2: 発行体のサステナビリティ戦略

フレームワークによる東急不動産ホールディングスのサステナビリティ戦略への貢献

サステナビリティは、東急不動産ホールディングスが下記方針や目標の設定によって経営戦略にサステナビリティに対する取り組みを統合し、事業活動を通じてサステナビリティに取り組む意志を明確に示しているとの意見を表明します。

- 東急不動産ホールディングスグループは、環境方針として「事業を通じて環境と経済の調和に取り組む」ことを掲げ、自社が取り組む 5 つの環境課題として、(i)気候変動、(ii)生物多様性、(iii)汚染と資源、(iv)水使用、(v)サプライチェーンを定めています⁴。気候変動への対策としては、自社の事業拠点及び保有物件において、効率的なエネルギー利用と再生可能エネルギーの導入を推進することを約束し、グループ全体で事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの CO₂ 排出量を 2005 年度比で 2020 年度までに 25%、2030 年度までに 30%削減する目標を掲げています⁵。また、同社の完全子会社で同社グループの中核企業である東急不動産は、事業活動で消費する電力を 100%再生可能エネ

⁴ 東急不動産ホールディングス、「環境保全への取り組み」：<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/30>

⁵ 東急不動産ホールディングス、「気候変動」：<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/25>

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

ルギーにより調達することを目標とする国際的イニシアティブ「RE100」に加盟し、2050年までの目標達成を目指しています⁶。

- 同社は2020年度を最終年度とする「中期経営計画 2017-2020」を策定し、成長戦略の一つである「循環型再投資事業の領域拡大」の一環として再生可能エネルギー事業への投資を推進しています⁷。さらに、同計画ではESGマネジメントを推進し、2020年度KPI目標を設定、前述のCO₂削減目標のほか、廃棄物の排出量、水の使用量を2005年度比で25%削減することを掲げています。また、大型のオフィスビル及び商業施設の新築物件において、環境認証の取得率100%の達成を目指しています⁸。

サステナビリティは、東急不動産ホールディングスによる上記のサステナビリティに関する方針や期限を定めた定量目標の設定を考慮し、同社はグリーンボンドを発行するにあたって十分な体制を有するとの見解を表明します。また、同社の資金使途は、同社が取り組む、保有物件における環境負荷低減及び再生可能エネルギー事業の推進を後押しするものと考えます。

プロジェクトに伴う環境及び社会的リスクに対処する十分な体制整備

サステナビリティは、東急不動産ホールディングスが定めるグリーンビルディング及び再生可能エネルギーに係る適格プロジェクトは、明確な環境改善効果をもたらす一方で、環境・社会面において潜在的リスクを有することを認識しています。主要なリスクとしては、大規模プロジェクトの開発・建設及び運営における、水質・大気汚染、騒音・振動、生態系の破壊、近隣住民や労働者の安全・衛生への悪影響が挙げられます。同社は、以下の方針及びプロセスにより、ネガティブな環境・社会的リスクの低減に取り組んでいます。

- 本フレームワークにおける太陽光・風力発電プロジェクトの適格クライテリアは、資金使途の対象を、再生可能エネルギーの固定価格買取制度に基づく経済産業大臣による設備認定及び他法令における許認可を受理し、環境影響評価が適正に完了しているプロジェクト（法令等で義務づけられている場合に限る）に制限しています。経済産業大臣による設備認定は、「事業計画策定ガイドライン（太陽光発電）」⁹又は「事業計画策定ガイドライン（風力発電）」¹⁰に従った事業計画の策定が認定要件となり¹¹、当該ガイドラインでは、景観法、自然環境保全法、森林法、絶滅のおそれがある野生動植物の種の保存に関する法律、騒音規制法等、適応される環境・社会面での法令（条例を含む）の遵守を義務付けています。同適格クライテリアの設定により、プロジェクトの評価・選定プロセスにおいて、適用法令の遵守が確認されるとともに、資金充当対象は環境影響評価が適正に完了したプロジェクトに限定されます。環境影響評価の評価手続きにおいては、近隣住民を対象に、公告・縦覧、説明会の開催、意見の取りまとめが求められ、住民の意見を踏まえて事業計画が作成され、審査されます。
- グリーンビルディングについては、本フレームワークにおいて、東急不動産ホールディングスは法令に従った環境影響評価の実施及び建築物環境計画書の作成を通じて、当該建築物の開発に係るネガティブな環境影響の防止に取り組むことを約束しています。また、同社は「環境サプライチェーンにおけるサプライヤー方針」及び「不動産ポートフォリオ管理方針」を制定し、設計会社・施工会社・顧客等のステークホルダーとの協働により、土地開発や資材調達時の生態系調査の実施や保全、資源の有効利用、汚染物質と廃棄物の削減と適切な処理等にサプライチェーン全体で取り組むことを約束しています¹²。また、労働基準を定め、強制労働や児童労働の防止、過重労働の抑制に取り組んでいます¹³。

⁶ 東急不動産、「再生可能エネルギー100%利用を目指す「RE100」に加盟」：<https://www.tokyu-land.co.jp/news/45d003af7a7601cf16268ec60abec175.pdf>

⁷ 東急不動産ホールディングス、「中期経営計画 (Value Frontier 2020)」：<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/plan/>

⁸ 東急不動産ホールディングス、「東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント」：<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/49>

⁹ 資源エネルギー庁、「事業計画策定ガイドライン（太陽光発電）」：https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/dl/fit_2017/legal/guideline_sun.pdf

¹⁰ 資源エネルギー庁、「事業計画策定ガイドライン（風力発電）」：https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/dl/fit_2017/legal/guideline_wind.pdf

¹¹ 資源エネルギー庁、「固定価格買取制度」：https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/fit_nintei.html

¹² 東急不動産ホールディングス、「サプライチェーン（環境）」：<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/29>

¹³ 東急不動産ホールディングス、「働く人の人権と労働基準」：<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/36>

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

サステナリティクスは、東急不動産ホールディングスが上記方針やプロセスにより、資金充当プロジェクトにおける関連法令の遵守、環境影響評価の実施並びにその結果が重大なプロジェクトの除外を担保していることを踏まえ、同社が適格グリーンプロジェクトに付随する環境及び社会的リスクを管理・低減する為の十分な体制を有するとの意見を表明します。

セクション 3：調達資金の用途によるインパクト

東急不動産ホールディングスが本フレームワークで定めている資金使途の 2 つのカテゴリーは、GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版によって、環境改善効果をもたらすプロジェクトとして認められています。サステナリティクスは、当該プロジェクトカテゴリーが日本において環境改善効果をもたらす理由を以下に説明します。

グリーンビルディングにおける環境改善効果

建築物に由来する CO₂ の排出量は、日本の CO₂ 総排出量の約 3 割を占めています。事務所・ビル、商業施設等からの排出を示す業務その他部門は、2017 年度の日本の CO₂ 総排出量の 17.4%を占め、家庭部門からの排出は 15.6%を占めました¹⁴。産業部門及び運輸部門による最終エネルギー消費量は、1990 年比で減少・微増した一方で、建築物に係る業務その他部門、家庭部門は約 20%増加しており、日本における CO₂ 排出量削減にあたり、建築物における省エネルギーの推進は必要不可欠となっています¹⁵。こうした状況を踏まえ、日本政府は、2015 年に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）¹⁶ を制定し、大規模な非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置を講じる等、建築物における省エネルギー対策の強化に取り組んでいます。

また、日本政府はパリ協定を踏まえて国連に提出した約束草案において、日本全体で 2030 年度までに温室効果ガス（以下、「GHG」）を 2013 年度比で 26%削減することを約束しており、その達成に向けて、業務その他部門、家庭部門では CO₂ 排出を各部門で 4 割削減する目標を設定しています。新築建築物における省エネルギー性能の向上や既存建築物の改修、エネルギー管理の徹底、高効率照明導入等の施策による最終エネルギー消費量の削減による達成を目指しています¹⁷。

本フレームワークは、国内外で認知されたグリーンビルディングの外部認証の上位 2 つまでのランクを取得又は取得予定のグリーンビルディングを資金使途の対象としています。サステナリティクスは同資金使途は、同社保有物件におけるエネルギー、資源、水の使用量等の環境負荷を低減し、日本における建築物に起因する CO₂ 排出量削減に寄与し、明確な環境改善効果を創出するものと見解します。

太陽光及び風力発電推進の必要性

2011 年に発生した東日本大震災及び福島第一原子力発電所の事故を受けて、日本政府は、原子力発電への依存度を低減し、再生可能エネルギーを最大限導入する政策方針を打ち出しました。2014 年に閣議決定された「第 4 次エネルギー基本計画」¹⁸を踏まえ、2015 年に策定された「長期エネルギー需給見通し」¹⁹では、2030 年度の総発電電力量に占める再生可能エネルギーの電源構成比率を震災前の 10%から 22-24%に倍増する目標が示されました。また、2018 年に閣議決定された「第 5 次エネルギー基本計画」²⁰では、2050 年を見据えて再生可能エネルギーを主力電源化する政策方針を示しています。電源別には 2030 年

¹⁴ 環境省、「2017 年度（平成 29 年度）の温室効果ガス排出量（確報値）について」：<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/ghg-mrv/emissions/results/honbun2017-2.pdf>

¹⁵ 国土交通省、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第二次答申）（参考資料）」：<https://www.mlit.go.jp/common/001275971.pdf>

¹⁶ 国土交通省、「建築物省エネ法の概要（詳細説明会）」：<https://www.mlit.go.jp/common/001178846.pdf>

¹⁷ UNFCCC、「日本の約束草案(INDC)(英語)」：https://www.unfccc.int/sites/ndcstaging/PublishedDocuments/Japan%20First/20150717_Japan's%20INDC.pdf

¹⁸ 経済産業省、「エネルギー基本計画」（2014 年）：https://www.enecho.meti.go.jp/category/others/basic_plan/pdf/140411.pdf

¹⁹ 経済産業省、「長期エネルギー需給見通し」（2015 年）：<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/ondanka/kaisai/dai30/sankou1.pdf>

²⁰ 経済産業省、「エネルギー基本計画」（2018 年）：<https://www.meti.go.jp/press/2018/07/20180703001/20180703001-1.pdf>

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

で太陽光発電は 6,400 万 kW、風力発電は 1,000 万 kW を導入する目標が設定されており²¹、太陽光発電は順調に拡大し、2018 年 3 月時点では累積で 4,450 万 kW に達したものの、立地制約の大きい風力発電については同時点で導入量が 350 万 kW にとどまっております²²、今後約 3 倍に引き上げる必要があります。

さらに、日本はパリ協定を踏まえ、GHG 排出量を 26%削減することを約束するほか、2019 年 6 月に閣議決定された「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」により、2050 年までに GHG 排出量を 80%削減し、21 世紀後半のできるだけ早期に GHG 排出量実質ゼロの実現を目指す長期的な削減目標を示しています。低炭素電源である再生可能エネルギーの拡大による GHG 排出削減は、日本の気候目標の達成に向けて大きく寄与することが期待されています。

東急不動産ホールディングスは、本フレームワークにおいて、資金使途の対象として、日本国内における太陽光、風力発電事業を定めており、サステナビリティは、同資金使途は、日本のエネルギー政策及び GHG 削減目標の達成に貢献するものとして肯定的に見解します。また、太陽光発電、風力発電といった低炭素電源の拡大は、発電由来の GHG の排出を削減し、明確な環境改善効果を生み出すものと評価します。

「持続可能な開発目標 (SDGs)」への貢献

「持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals (SDGs))」は 2015 年 9 月に策定され、持続可能な開発を実現するための 2030 年までの目標が設定されました。東急不動産ホールディングスのグリーンボンドは以下の SDGs 目標を推進するものです。

| 資金使途のカテゴリー | SDG | SDG 目標 |
|------------|---------------------------|---|
| グリーンビルディング | 9. 産業、イノベーション、インフラストラクチャー | 9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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。全ての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。 |
| 再生可能エネルギー | 7. 安価でクリーンなエネルギー | 7.2 2030 年までに、世界全体のエネルギー構成における再生可能エネルギーの比率を大幅に高める |

結論

東急不動産ホールディングスは、本フレームワークに基づいてグリーンボンドを発行し、調達資金をグリーンビルディング及び再生可能エネルギーに係るファイナンス資金及び/又はファイナンス資金に充当する予定です。サステナビリティは、同社が本フレームワークで定めた資金使途は、同社が掲げるサステナビリティに係る目標及び中期経営計画の達成に貢献するとともに、日本政府が取り組む気候変動対策やエネルギー政策の達成並びに SDGs の目標 7 及び 9 の推進を後押しするものと考えます。

東急不動産ホールディングスの資金使途は、GBP 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版において、明確な環境改善効果を有するプロジェクトカテゴリーとして認められた事業区分に該当します。同社はグリーンビルディングに対する資金充当を、第三者認証機関によるグリーンビルディング認証制度における上位 2 つのレベルの認証を取得済み又は取得予定の物件とすることを予定しており、加えて、調達資金を 18 か月を経過するより前に充当することを約束しております。サステナビリティは同社の適格クライテリアの設定、調達資金の管理は、マーケット・ベスト・プラクティスに合致すると見解します。また、同社のプロジェクトの評価・選定プロセス及びレポーティングに関する方針は、マーケット・プラクティスに合致しています。

²¹ 経済産業省、「長期エネルギー需給見通し 関連資料」(2015 年) :

http://www.enecho.meti.go.jp/committee/council/basic_policy_subcommittee/mitoshi/011/pdf/011_07.pdf

²² 資金エネルギー庁、「国内外の再生可能エネルギーの現状と今年度の調達価格等算定委員会の論点案」 :

https://www.meti.go.jp/shingikai/santeii/pdf/038_01_00.pdf

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

サステナリティクスは、上記を総合的に検討し、本フレームワークは GBP の 4 つの要件及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版と適合し、信頼性及び透明性が高いものであるとの意見を表明します。

参考資料

参考資料 1：フレームワークの概要

グリーンボンドの発行を目的として、東急不動産ホールディングスは 2019 年 10 月に GBP が定める 4 つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合するフレームワークを以下の通り策定しました。尚、フレームワークは東急不動産ホールディングスに帰属します。

1. 調達資金の用途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存及び/又は新規の資金拠出に充当されます。

1.1 適格クライテリア

クライテリア 1 – グリーンビルディング

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のいずれか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. 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

なお、当社は、所有資産の保全及び改修を通じた環境性能の維持及び向上を行い、グリーンビル認証取得後も継続的にかかる認証を更新し続ける方針です。

- CASBEE-建築（新築、既存、改修）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（Building Design and Construction）又は、LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）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

尚、上記に挙げた各認証の有効期間は以下の通りとなります。

CASBEE-建設及び不動産：認証取得後 5 年間、

LEED-BD+C（Building Design and Construction）：無期限、

LEED-O+M（Building Operations and Maintenance）：認証取得後 5 年間、

BELS：無期限、

DBJ Green Building 認証：認証取得後 3 年間。

クライテリア 2 – 再生可能エネルギー

グリーンボンドによる調達資金は、クリーンなエネルギーをつくり出すとともに、発電所の開発や運営を通じて、地域の雇用創出や経済活性化にも貢献する再生可能エネルギー事業への新規又は既存の投資資金として充当します。

具体的には、当社又は当社グループ会社が、当社の資金で投資・出資をする太陽光発電及び風力発電による脱・炭素化に資する発電事業（※）に係る設備購入、設計、土地造成に必要な費用となります。

※ 「エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律」にて定められ、永続的にエネルギーとして利用できる再生可能エネルギーによる発電事業

（適格クライテリア）

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

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

- 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。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

2.1 プロジェクトの選定における適格及び除外クライテリアの適用

東急不動産ホールディングスグループは、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識しています。

気候変動は、事業活動に直接的に影響を与えるだけでなく、事業に必要な物資の調達が困難になるなど間接的な影響を与える可能性があります。

気候変動がもたらす課題を認識し、当社グループでは事業拠点及び保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおけるエネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギー事業を推進し、事業活動が与える気候変動への影響を減らすことに取り組んでいます。かかる取り組みに貢献するプロジェクトを選定するために適格クライテリアを定め、投資適格基準を充足したプロジェクトにグリーンボンドで調達した資金を充当します。

適格プロジェクトは、当社の財務部門の担当者及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最終決定いたします。

2.2 環境目標

東急不動産ホールディングスグループは、ハコやモノの枠を超えて、ライフスタイルを創造・提案する企業グループです。サステナビリティビジョンを掲げ、事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現することを目指しています。

中長期経営計画「Value Frontier 2020」の STAGE2 として 2017 年度よりスタートした「中期経営計画 2017-2020」の策定にあたっては、サステナブルな社会と当社グループの価値向上を実現するため、当社グループが優先して取り組むべき社会課題を検証・特定した 7 つのマテリアリティをベースとして戦略構築を行いました。同計画の中で 3 つの成長戦略として、(i)ライフスタイル提案型の街づくり、(ii)循環型再投資事業の領域拡大、(iii)ストックの活用強化を掲げ、経営基盤強化の取り組みとして、事業間シナジーの取り組み強化、グループ経営資源最適化及び ESG マネジメントを推進しています。

また、当社は環境方針により、事業を通して環境と経済の調和に取り組むことを掲げ、自社が取り組む 5 つの環境課題として気候変動、生物多様性、汚染と資源、水使用、サプライチェーンを定めています。取り組みの一環として、当社子会社である東急不動産株式会社は、事業活動で消費する電力を 100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟しました。将来的に再生可能エネルギーを自社利用することで、2050 年までに「RE100」を実現することを目指し、事業を通じてサステナブルな社会の実現に取り組んでいます。

2.3 環境リスク、社会リスクを低減するためのプロセス

東急不動産ホールディングスは、環境・社会リスクを低減するために下記の 3 つを実施します。

(1) 法令等の遵守

当社グループは、コンプライアンス活動の一環として、すべての役員・社員に以下に挙げた、環境影響評価及び建築物計画書制度等の環境関連法令を含め、すべての法規制を遵守するように徹底し、定期的にコンプライアンスチェックを実施しています。

①環境影響評価（適応されるものに限る）²³

²³ 都道府県による環境影響評価条例については以下の該当事例をご参照ください。

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

対象となるプロジェクトに関しては、大規模な開発事業の実施に伴う、ネガティブな環境影響の可能性を低減するための調査、その影響の予測及び評価を義務付けている各都道府県の環境影響評価条例等に従った環境影響評価を実施しています。

②建築物環境計画書制度等²⁴

対象となるプロジェクトは、各自治体が定める建築物環境計画書制度等を遵守しております。例えば、東京都においては、東京都環境局が定める建築物環境計画書制度により、延床面積 5,000 m² を超える新築・増築を行う建築物においては建築物環境計画書提出が、延床面積 10,000 m² を超える新築・増築を行う建築物においては同計画書の提出に加えて、省エネルギー性能基準、省エネルギー性能目標値（特定開発事業のみ）及び省エネルギー性能評価書の提出も義務付けられています。当該規模を超える建築物の新築・増設を実施するにあたっては、環境配慮の設計内容を建築物環境計画書に記載し提出して、東京都より内容確認を受ける必要があり、計画書はエネルギー使用合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和といった環境配慮項目で評価がなされます。

③太陽光発電・風力発電

「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法改正法」²⁵に基づいて策定された、「事業計画策定ガイドライン（太陽光発電）」²⁶又は「事業計画策定ガイドライン（風力発電）」及び再生可能エネルギー固定価格買取制度を踏まえ、取り組んでおります。

(2) 推進体制

当社は、持続可能な社会・環境の実現を図るべく、「サステナビリティ委員会」を設置し、環境マネジメント体制を構築しています。

(3) マテリアリティの特定

中期経営計画の策定にあたり、当社グループにとって長期的に重要な社会課題を抽出し、役員および「環境」「生活・ライフスタイル」「ESG 投資」等に知見を持つ社外有識者の意見も踏まえ、マテリアリティを特定しました。サステナブルな社会と当社グループの価値向上を実現するため、事業を通じて社会課題の解決をめざしています。また、ESG マネジメントとして「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」に関する 2020 年度 KPI 目標を設定し実現に向けて取り組んでいます。

3. 調達資金の管理

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充当予定です。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。

4. レポーティング

当社は、適格事業への資金充当状況、調達資金の管理状況及び環境改善効果を年次で、当社ウェブサイトにて開示予定です。なお、最初のレポーティングについては、グリーンボンド発行から 1 年以内に実施予定です。

4.1 資金充当状況レポーティング

当社は、適格クライテリアに適合するプロジェクトに調達資金が全額充当されるまで、資金の充当状況を年次で、大幅な変更がある場合は必要に応じて当社ウェブサイト上に公表します。開示内容は、プロジェクトカテゴリー毎の資金充当額、未充当額及び調達資金毎の充当額全額のうち既存の支出として充

東京都環境局「東京都の環境アセスメントとは」：<http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/assessment/tokyo/about.html>

北海道「北海道環境影響評価条例、施行規則等」：<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ks/ksk/assesshp/jore.htm>

²⁴ 自治体が定める建築物環境計画書制度については以下の該当事例をご参照ください。

東京都環境局「建築物環境計画書制度」：<http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/outline.html#no3>

²⁵ 経済産業省、<http://www.meti.go.jp/press/2016/06/20160603009/20160603009.html>

²⁶ 資源エネルギー庁、http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/dl/fit_2017/legal/guideline_sun.pdf

当された金額です。

4.2 インパクト・レポート

当社は、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環境改善効果を示す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)

参考資料 2：グリーンビルディング認証スキームの概要と比較

| | CASBEE 評価認証制度 ²⁷ | LEED ²⁸ | BELS ²⁹ | DBJ Green Building 認証制度 ³⁰ |
|----------------------|---|--|--|--|
| 背景 | CASBEE（建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）評価認証制度は、建築物の環境性能を評価し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が認定した第三者機関が認証する日本のグリーンビルディング認証制度です。同制度には、建築物の種別に応じ、「CASBEE-建築」、「CASBEE-不動産」及び「CASBEE-戸建」があります。 | LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）は、世界中で使用されている居住用及び商業用不動産向けの米国の認証制度です。LEED は非営利団体である米国グリーンビルディング協議会（USGBC）によって開発され、建築物の設計、建設、保守及び運用を評価しています。 | BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は、日本の国土交通省が定めたガイドラインに基づき発行される、省エネルギー性能ラベリング制度です。BELS では、一次エネルギー消費量を評価し、省エネ性能を測定・表示します。 | DBJ Green Building 認証制度は、2011 年に日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、一般財団法人日本不動産研究所（JREI）との業務提携により運営されています。同プログラムは、主要な地域基準の一つとして認識されています。同認証制度は、オフィスビル、物流施設、居住用不動産、商業施設に対して取得可能です。 |
| 認証レベル | C ランク（劣る） B-ランク（やや劣る） B+ランク（良い） A ランク（大変良い） S ランク（素晴らしい） ※CASBEE-不動産は C ランクを除く 4 段階評価 | Certified Silver Gold Platinum | 1 つ星 2 つ星 3 つ星 4 つ星 5 つ星 | 1 つ星 2 つ星 3 つ星 4 つ星 5 つ星 |
| 評価領域：環境プロジェクト・マネジメント | CASBEE は、建築物敷地境界の内側と外側という 2 つの主要な評価分野（Q（建築物の環境品質 Quality）、L（建築物の環境負荷 Load））の両側面から評価します。 ※CASBEE-不動産は上記評価分野なし | なし | なし | DBJ Green Building 認証制度での評価には、建設仕様、環境性能及び社会的要素が含まれます。 |
| 評価領域：建築物の環境性能 | <ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費 資源循環 地域環境 室内環境 <ul style="list-style-type: none"> ※CASBEE-不動産は、エネルギー | <ul style="list-style-type: none"> エネルギー及び大気 持続可能な敷地 立地と交通 材料と資源 水の効率性 室内環境の質 デザインの革新性 | エネルギー効率 | <p>アセスメントでは、3 つの主要カテゴリーについて評価され、各カテゴリーには下記のサブカテゴリーが含まれます。</p> <ul style="list-style-type: none"> エコロジー |

²⁷ 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE 評価認証制度」：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html>

²⁸ 米国グリーンビルディング協議会、「LEED によるグリーンビルディングリーダーシップ（英文）」：<https://new.usgbc.org/leed>

²⁹ 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、「建築物省エネルギー性能表示制度について」：<https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

³⁰ 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」：<http://igb.jp/>

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

| | | | | |
|-----------|--|--|---|--|
| | /GHG、水、資源、生物多様性、屋内環境 | ・地域別重み付け | | <ul style="list-style-type: none"> リスク管理／快適性／多様性 コミュニティとパートナーシップ |
| 要件 | <p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>CASBEE は、評価指標として BEE (Built Environment Efficiency) を用いています。BEE とは、Q (建築物の環境品質) を分子、L (建築物の環境負荷) を分母として算出される指標です。Q と L は、上記 4 つの評価領域の分類と再構成を通じて算定されます。</p> <p>※CASBEE-不動産は、BEE を用いず、加点方式により評価。必須項目を満たさない場合は、評価の対象外。</p> | <p>必須条件 (認証レベルとは無関係) を満たすとともに、評価項目に関連したポイントを取得</p> <p>上記のポイントの合計に応じて LEED 認証レベルを取得することになります。</p> <p>LEED には異なるいくつかのレーティング・システムがあります。各格付レーティング・システムは、特定の分野 (新築、大規模リフォーム、コア及びシェル開発、学校/小売/医療施設の新築及び大規模改築、既存不動産の運営及び保守) に適用できるように設計されています。</p> | <p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>BELS のスコアは、建築物のエネルギー消費量を公式ガイドラインに示される建築物タイプの基準一次エネルギー消費量と比較して算出される BEI (Building Energy Index) に基づいて算定されます。</p> <p>2 つ星の評価は省エネ基準に適合していることに相当し、星による評価が高いほど、消費エネルギーの削減量が大きいことを意味します。</p> <p>スコアは第三者登録機関が算出します。</p> | <p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>評価基準は 3 つのカテゴリーからなり、さらにサブカテゴリーに分けられ、100 点満点となっています。</p> <p>通常の得点に加え、加点制度も導入しています。</p> <p>最終段階においては、JREI が現地で上記の指標に基づき建築物の性能評価を行い、JREI 内に設置された認証判定会議で認証結果を判定します。</p> |
| パフォーマンス表示 | | | | |
| 定性的考察 | <p>CASBEE は、国土交通省の支援の下、産官学共同プロジェクトとして継続的に開発が行われています。日本では、多くの地方自治体が、建築許可審査の際に CASBEE による評価書の提出を義務付けています。</p> | <p>世界的に認知され適用されています。</p> | <p>BELS は公式の政府基準に沿っています。</p> <p>同制度はエネルギー性能のみを評価し、総合的な環境ファクターに関する広範な検討は行っていません。</p> | <p>DBJ Green Building 認証制度は、LEED と CASBEE と並んで日本のグリーンビルディングの評価基準の 1 つとして認知されています。同制度のウェブページによると、2019 年 3 月現在、日本において 695 の不動産物件が当プログラムによる認証を受けています。</p> |

³¹ 一般社団法人 建築環境・省エネルギー機構、「評価の仕組みと環境性能効率 (BEE)」：
http://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/method.html

³² 米国グリーンビルディング協議会、「LEED によるグリーンビルディングリーダーシップ (英文)」：
<https://new.usgbc.org/leed>

³³ 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、「BELS 表示例」：
https://www.hyokakyokukai.or.jp/bels/pdf/170401bels_07.pdf

³⁴ DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行 (英文)：
http://www.dbj.jp/en/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

³⁵ 日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、「DBJ Green Building」：
<http://igb.jp/>

参考資料3：グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム

セクション1. 基本情報

| | |
|--|-----------------------------|
| 発行体の名称 | 東急不動産ホールディングス株式会社 |
| グリーンボンド ISIN コード／発行体グリーンボンドフレームワークの名称（該当する場合） | 東急不動産ホールディングスグリーンボンドフレームワーク |
| レビュー機関の名称 | サステイナリティクス |
| 本フォームの記入完了日 | 2019年11月21日 |
| レビューの発行日: [本レポートが過去のレビューの更新版である場合、その旨を記載し、参照すべき元文書をご記入下さい] | |

セクション2. レビューの概要

レビューの範囲

レビューの範囲では、以下の項目を適宜使用/採用しています。

本レビューでは次の要素を評価し、GBP との整合性を確認しました。

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価及び選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

レビュー機関の役割

- | | |
|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

注：レビューが複数ある場合やレビュー機関が異なる場合は、レビューごとに別々のフォームを使用して下さい。

レビューの要約及び／又はレビュー全文へのリンク（該当する場合）

上記「評価概要」を参照ください。

セクション3. レビューの詳細

レビュー機関は、以下の情報を可能な限り詳細に提供し、コメントセクションを使用してレビューの範囲を説明することが推奨されています。

1. 調達資金の用途

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

資金用途の対象となる適格カテゴリー、1) グリーンビルディング、2) 再生可能エネルギーは、GBP と合致しています。また、サステナビリティクスは、東急不動産ホールディングスの適格プロジェクトは、環境改善効果をもたらし、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の目標7及び9を推進するものと考えます。

資金の用途のカテゴリー（分類は GBP に基づく）

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input type="checkbox"/> 省エネルギー |
| <input type="checkbox"/> 汚染の防止と管理 | <input type="checkbox"/> 自然資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| <input type="checkbox"/> 生物多様性保全（陸上及び海洋） | <input type="checkbox"/> クリーンな輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |
| <input type="checkbox"/> 環境に配慮した製品、製造技術・工程 | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行の時点では確認されていないが、将来的にGBPのカテゴリーに適合するか、又はまだGBPのカテゴリーになっていないその他の適格分野に適合すると現時点で予想される | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

GBPのカテゴリーにない場合は、環境分類を記入して下さい（可能な場合）

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

東急不動産ホールディングスが資金充当するプロジェクトは、財務部門及びサステナビリティ推進部門の担当者が選定し、両部門の担当役員による承認を経て、最終決定されます。サステナビリティクスは、同社のプロジェクトの評価及び選定のプロセスは、マーケット・プラクティスに合致していると考えます。

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

評価・選定

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境改善効果をもたらす | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトが適格カテゴリーの範囲に適合していることが判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適格なプロジェクトのクライテリアが定義されており、その透明性が担保されている | <input type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトに関連した潜在的ESGリスクを特定及び管理していることが判断される |
| <input type="checkbox"/> プロジェクトの評価・選定に関するクライテリアのサマリーが公表されている | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

責任に関する情報及び説明責任に関する情報

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 評価／選定のクライテリアについては外部機関による助言又は検証が必要 | <input type="checkbox"/> 組織内での評価 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

3. 資金管理

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

東急不動産ホールディングスは、財務部門が半期毎に、内部管理システムを用いて適格資産の充当額及び未充当額の追跡管理を行います。また、未充当資金については、現金又は現金同等物にて管理する方針を示しています。東急不動産ホールディングスは、調達資金を18か月を経過するより前に充当することを約束しています。サステナビリティクスは、同社の調達資金の管理プロセスは、マーケット・ベスト・プラクティスに合致していると考えます。

調達資金の追跡管理:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体はグリーンボンドの調達資金を体系的に区別又は追跡管理している |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当の資金の運用に使用する予定の一時的な投資手段の種類が開示されている |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

その他の情報開示

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規の投資にのみ充当 | <input checked="" type="checkbox"/> 既存と新規の投資に充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> 支出ポートフォリオに充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオを開示 | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）： |

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

4. レポートニング

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

東急不動産ホールディングスは、調達資金の充当状況及び充当プロジェクトに係る環境改善効果を同社ウェブサイトで年次で開示予定です。資金の充当状況については、プロジェクトカテゴリー毎の充当額、未充当額及びリファイナンス資金に充当された金額が開示され、環境改善効果についてはプロジェクトカテゴリーに応じて、資金充当された物件の名称もしくはプロジェクト名、取得した認証の種類とレベル、CO₂削減量などの指標が開示されます。サステナビリティクスは、東急不動産ホールディングスのレポートニングはマーケット・プラクティスに合致するものと評価します。

資金充当状況レポートニング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）：

報告される情報

- 充当額
 投資額全体におけるグリーンボンドによる調達額の割合
 その他（具体的に記入して下さい）

頻度

- 毎年
 半年毎
 その他（具体的に記入して下さい）大幅な変更がある場合は必要に応じて

インパクト・レポートニング

- プロジェクト単位
 プロジェクト・ポートフォリオ単位
 個々の債券
 その他（具体的に記入して下さい）

頻度

- 毎年
 半年毎
 その他（具体的に記入して下さい）

報告される情報（予想又は事後の報告）

- 温室効果ガスの排出量／削減量
 消費エネルギーの削減量
 水消費量の削減量
 その他のESG指標（具体的に記入して下さい）：資金充当された物件の名称もしくはプロジェクト名、認証の種類及びレベル、エネルギー使用

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

量、延床面積あたりのCO₂削減量、水使用量、発電量

開示の方法

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 財務報告書に掲載 | <input type="checkbox"/> サステナビリティ・レポートに掲載 |
| <input type="checkbox"/> 臨時報告書に掲載 | <input checked="" type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい）： 会社ウェブサイト |
| <input type="checkbox"/> レポーティングは審査済み（「審査済み」の場合、どの部分が外部審査の対象かを明示して下さい） | |

参考情報へのリンク先の欄で報告書の名称と発行日を明記して下さい（該当する場合）

参考情報へのリンク先（例えば、レビュー機関の審査手法、実績、発行体の参考文献などへのリンク）

参照可能なその他の外部審査（該当する場合）

提供レビューの種類

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証／監査 | <input type="checkbox"/> レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

レビュー機関

発行日

グリーンボンド原則（GBP）が定義する外部レビュー機関の役割について

- i. セカンドパーティ・オピニオン：発行体とは独立した環境面での専門性を有する機関がセカンドパーティ・オピニオンを発行することができる。その機関は発行体のグリーンボンド・フレームワークにかかるアドバイザーとは独立しているべきであり、さもなければセカンドパーティ・オピニオンの独立性を確保するために情報隔壁のような適切な手続きがその機関のなかで実施されるものとする。セカンドパーティ・オピニオンは通常、GBP との適合性の査定を伴う。特に、発行体の包括的な目的、戦略、環境面での持続可能性に関連する理念及び／又はプロセス、かつ資金使途として予定されるプロジェクトの環境面での特徴に対する評価を含み得る。
- ii. 検証：発行体は、典型的にはビジネスプロセス及び／又は環境基準に関連する一定のクライテリアに照らした独立した検証を取得することができる。検証は、発行体が作成した内部又は外部基準や要求との適合性に焦点を当てることができる。原資産の環境面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することもできる。発行体の資金使途の内部的な追跡手法、グリーンボンドによる調達資金の配分、環境面での影響評価に関する言及又はレポーティングの GBP との適合性の保証もしくは証明を検証と称することもできる。
- iii. 認証：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク、又は調達資金の使途について、一般的に認知された外部のグリーン基準もしくは分類表示への適合性に係る認証を受けることがで

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

きる。基準もしくは分類表示は特定のクライテリアを定義したもので、この基準に適合しているかは通常、認証クライテリアとの適合性を検証する資格を有し、認定された第三者機関が確認する。

- iv. グリーンボンドスコアリング／格付け：発行体は、グリーンボンドやそれに関連するグリーンボンドフレームワーク又は資金用途のような鍵となる要素について、専門的な調査機関や格付機関などの資格を有する第三者機関の、確立されたスコアリング／格付手法を拠り所とする評価又は査定を受けることができる。そのアウトプットは環境面での実績データ、GBP に関連するプロセス又は 2°C 気候変動シナリオなどの他のベンチマークに着目する場合がある。グリーンボンドスコアリング／格付けは、たとえ重要な環境面でのリスクを反映していたとしても、信用格付けとは全くの別物である。

免責事項

© Sustainalytics 2019 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に記載された情報の知的財産権は、独占的にサステナリティクスに帰属します。サステナリティクスの書面による明示的な同意がない限り、本成果物のいかなる部分も、電子的、機械的、写真複製、録音等の形態・方法を問わず、複製し、流通させ、他の情報と組み合わせ、二次的著作物の作成に使用し、その方法にかかわらず提供し、第三者の閲覧に供し、または公開することはできません。

本書の情報は、現状有姿にて発行体から提供された情報に基づいたものであり、したがってサステナリティクスは、本成果物に記載された情報の完全性、正確性、適時性について保証するものではなく、誤謬や欠落について何ら責任を負わず、また本成果物の内容や、本成果物およびそこに記載された情報の利用によって生じた損害について、いかなる形の賠償責任も認めることはありません。第三者への言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援または推奨を意味するものではありません。

本成果物に記載されたいかなる内容も、明示または黙示を問わず、企業への投資、プロジェクトの選択、または何らかの種類の商取引の実施の適否に関するサステナリティクスの表明または保証と解釈されるべきではありません。また（該当する司法管轄区域において定義された）「投資助言」として、または発行体の財務業績、金融債務、もしくは信用力の評価として解釈されるべきではありません。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行、および監視について全責任を負います。

本書は日本語で作成されました。日本語版と翻訳版との間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は日本語版が優先されるものとします。

サステナリティクス

サステナリティクスは、環境・社会・ガバナンス（ESG）とコーポレート・ガバナンスに関する調査、格付け及び分析を行う独立系機関であり、責任投資（RI）戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。サステナリティクスは世界各地に 13 のオフィスを展開し、機関投資家のパートナーとして、ESG に関する情報や調査結果を投資プロセスに組み込むサポートを提供しています。今日、30 か国において多国籍企業、金融機関及び政府機関に至る様々な発行体が弊社にグリーンボンドやサステナビリティボンドに関するセカンドパーティ・オピニオンを依頼しています。サステナリティクスは Climate Bonds Standard Board により検証機関としての認証を受け、フレームワークの策定や検証において様々なステークホルダーを支援しています。サステナリティクスは 2015 年に、Global Capital 社により「最も優れた SRI・グリーンボンドリサーチ・格付企業」に選出され、2018 年と 2019 年には「もっとも印象的なセカンドパーティ・オピニオン機関」として表彰を受けました。2018 年には、Climate Bonds Initiative 及び Environmental Finance 誌によって「最大の外部レビュー機関」に指定され、2019 年には Climate Bonds Initiative により「気候ボンドのレビューにおける最大の認証機関」に選ばれました。また、サステナリティクスは 2018 年に一般社団法人環境金融研究機構から「サステナブルファイナンスアワード特別賞」を受賞し、2019 年にはジャパン・グリーンボンド・アワードのジャパン・グリーンコントリビューター部門で環境大臣賞を受賞しております。

詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照、又は

info@sustainalytics.com にご連絡下さい。

