

—— JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価 ——
by Japan Credit Rating Agency, Ltd.

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

東京建物株式会社の サステナビリティファイナンス・フレームワークに対して SU 1(F)を付与

評 価 対 象 : 東京建物株式会社 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

<サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	SU1 (F)
グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

東京建物株式会社は明治29年に安田善次郎氏により設立された旧安田財閥系の総合不動産会社。東京都心部でオフィスビル賃貸を展開するビル事業と分譲住宅や賃貸住宅を展開する住宅事業が収益の柱となっている。

東京建物は、長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を掲げており、変化の激しい外部環境の中、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立しながら、サステナブルな社会の実現のための課題解決に取り組むとしている。東京建物が参画する大規模再開発および稼働中の物件に対しては、「社会課題解決に貢献するまちづくり」として、社会問題および環境問題の解決に資する仕組みを取り入れることにより、エリアの魅力向上と東京建物が保有するオフィスビルポートフォリオ全体の価値向上を目指している。

今般の評価対象は、東京建物が、債券または借入金等の手段により調達する資金を、社会的便益および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サステナビリティファイナンス・フレームワークである。当該フレームワークが「グリーンボンド原則（2018年版）」、「ソーシャルボンド原則（2018年版）」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2018年版）」、「グリーンローン原則（2018年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・

リンク・ローンガイドライン（2020年版）」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）およびアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）ならびに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、現時点において国内外の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。

東京建物では、サステナビリティファイナンスによって調達した資金を、基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス、社会経済的向上・エンパワーメント、食の安全、グリーンビルディング（DBJ Green Building 認証における5つ星または4つ星、CASBEE-建築（新築）におけるSランクまたはAランク、BELS 認証における5つ星または4つ星）のいずれかの開発/取得資金もしくは当該資金のリファイナンスに充当するとしている。また、具体的な充当対象プロジェクトとして、以下の9件を挙げている。

- ① 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（八重洲プロジェクト）
- ② 八重洲一丁目北地区市街地再開発事業（呉服橋プロジェクト）
- ③ 東京スクエアガーデン
- ④ 東京建物日本橋ビル
- ⑤ City Lab TOKYO
- ⑥ TOKYO FOOD LAB
- ⑦ xBridge-Tokyo/ xBridge-Tokyo Next
- ⑧ Kitchen Studio SUIBA
- ⑨ TOKYO IDEA EXCHANGE

JCRは、資金使途の対象はいずれも社会的便益および/または環境改善効果があると評価している。

サステナビリティへ取り組む社内体制は適切に構築されており、専門部署および経営陣が資金使途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスに関与する仕組みが確保されている。資金管理は内部管理システムを用い、担当部署によりあらかじめ定められた方法で行われる。レポート内容として開示される情報も社会的便益および環境改善効果が明確であること等から、JCRではサステナビリティファイナンス実施に際して東京建物が強固な管理・運営体制および高い透明性を有していることを確認した。

以上より、本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則¹」、「ソーシャルボンド原則²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン³」、および、環境省による「グリーンボンドガイドライン」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⁴」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。

1 グリーンボンド原則 2018年版

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

2 ソーシャルボンド原則 2018年版 <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/social-bond-principles-sbp/>

3 サステナビリティボンド・ガイドライン 2018年版

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Sustainability-Bonds-Guidelines-June-2018-270520.pdf>

4 グリーンボンドガイドライン 2020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

<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.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・ソーシャル性評価

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、本フレームワークの資金使途の100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャル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・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすプロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途が環境および社会にネガティブな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ことについて確認する。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>

今後調達を予定している債券・借入金の資金使途は、以下の通りです。

<フレームワーク>

八重洲・日本橋・京橋エリア(八日京エリア)における、社会課題解決に貢献するまちづくり

■ ソーシャルプロジェクト

下記①-③のいずれかに資するプロジェクト

- ① 基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス
- ② 社会経済的向上・エンパワーメント
- ③ 食の安全

■ グリーンプロジェクト

下記①-③の第三者認証機関の上位2つの認証/再認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定

- ① DBJ Green Building 認証における5つ星または4つ星
- ② CASBEE-建築(新築)におけるSランクまたはAランク
- ③ BELS 認証における5つ星または4つ星

具体的には、以下のプロジェクトへの充当を予定しています。

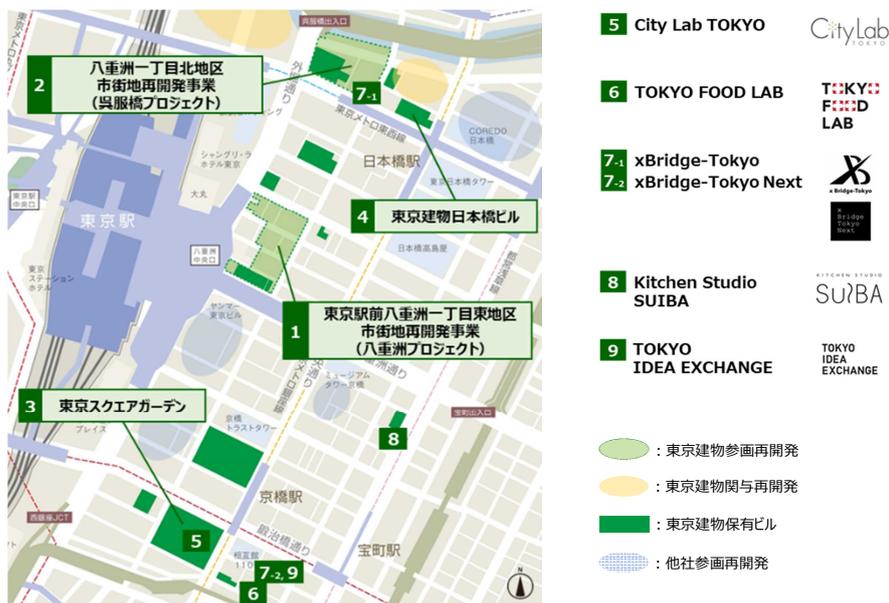
- ① 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（八重洲プロジェクト）
- ② 八重洲一丁目北地区市街地再開発事業（呉服橋プロジェクト）
- ③ 東京スクエアガーデン
- ④ 東京建物日本橋ビル
- ⑤ City Lab TOKYO
- ⑥ TOKYO FOOD LAB
- ⑦ xBridge-Tokyo/ xBridge-Tokyo Next
- ⑧ Kitchen Studio SUIBA
- ⑨ TOKYO IDEA EXCHANGE

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

a. 資金使途の概要

東京建物は、八重洲・日本橋・京橋エリア（八日京エリア）における、社会課題解決に貢献するまちづくりに資する以下の9件のプロジェクトを、資金使途の対象として選定している。

図1 対象プロジェクト一覧



(出所：東京建物 作成資料)

各プロジェクトの概要

① 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（八重洲プロジェクト）

JR 東京駅八重洲中央口近くの約 1.4 ヘクタールの区域を対象として行われる再開発。東京駅前の交通結節機能の強化、国際競争力を高める都市機能の導入および防災対応力強化や環境負荷低減を主な目的としている。

本計画地には 2 棟の複合ビル（A 地区：地上 11 階、地下 3 階、延床面積約 12,000m²、B 地区：地上 50 階、地下 4 階、延床面積約 229,800m²）の建設が計画されている。高効率な設備機器やシステムの導入、再生可能エネルギーの利用など、環境建物全体として高い省エネルギー性能により環境負荷の低減に取り組む。ビルの敷地内をはじめとする空間緑化も検討されており、CASBEE-建築（新築）で A ランク以上を取得することが予定されている。

また、複合ビルは災害発生時には帰宅困難者受入場所として利用することが想定されており、防災用備蓄品を収納する倉庫、災害用トイレ、災害時の情報施設等を整備することで、帰宅困難者対策を実施する予定となっている。コージェネレーションシステム（CGS）および非常用発電施設等を導入し、災害時にも自立性の高いエネルギーシステムにより、防災対応力の強化を図る。CGS を含むエネルギープラントは既存の八重洲・日本橋地域冷暖房供給システム（DHC）と導管接続により熱融通を可能とし、周辺エリアへのエネルギー供給を計画している。

ビル内には、外国人が利用可能な総合的初期医療施設が入る予定になっており、外国人就業者やその家族が安心して住み、働ける環境の整備にも貢献する。

本立地の東京駅の地下には大規模なバスターミナルが整備され、併せて東京駅や周辺地下街を結ぶバリアフリー歩行者ネットワークの整備も行われる。

本プロジェクトは 2021 年度に着工、2025 年度に竣工予定。

**東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業
（八重洲プロジェクト）**

- ・ 東京駅前における本社ビルを含む市街地再開発
- ・ 国際空港や地方都市を結ぶ地下バスターミナルの整備
- ・ 歩行者空間整備やイベント開催等による賑わいの創出

【延床面積】 A地区：約12,000㎡、B地区：約229,800㎡
 【主要用途】 A地区：事務所、店舗等
 B地区：事務所、医療施設、バスターミナル、カンファレンス等
 【階 数】 A地区：地上11階・地下3階、B地区：地上50階・地下4階
 【新築着工】 2021年度予定
 【竣 工】 2025年度予定



② 八重洲一丁目北地区市街地再開発事業（呉服橋プロジェクト）

東京都中央区八重洲 1 丁目で、永代通り、外堀通り、区道 13 号、日本橋川に囲まれた地域を対象にして行われる再開発。敷地面積約 9,260m² を南街区と北街区に分けて開発する計画で、南街区には地上 45 階、地下 5 階、延べ面積約 180,500 m² の複合ビルが建設される。複合ビルは先進的技術を導入することにより、環境負荷の低減が図られる。空間の特色を踏まえた敷地内の緑化も計画されており、これらにより複合ビルは CASBEE-建築（新築）で A ランク以上を取得することが予定されている。

本プロジェクトでは、日本橋川沿いの景観の整備を通じた都市再生への貢献が開発の重要な目的の一つとなっている。北街区には低層の店舗や交流広場により、日本橋川へのアクセスと美しい景観、賑わいの創出に貢献する。また、首都高速都心環状線の地下化に伴う建築面の制約の承諾などを通じ、日本橋・日本橋川沿いの景観や環境の向上に貢献している。

**八重洲一丁目北地区市街地再開発事業
（呉服橋プロジェクト）**

- ・ 日本橋川沿いの水辺空間の整備と賑わいの創出
- ・ 大手町・日本橋との結節点における歩行者ネットワーク整備
- ・ 国際競争力強化に資する金融施設の整備

【延床面積】 南街区：約180,500㎡、北街区：約1,000㎡
 【主要用途】 事務所、店舗、宿泊施設、駐車場等
 【階 数】 南街区：地上45階・地下5階、北街区：地上2階・地下1階
 【新築着工】 2025年度予定
 【竣 工】 南街区：2030年度、北街区：2035年度



本プロジェクトを通じて、日本橋駅、本計画地および日本橋川の歩行者ネットワークが整備される。東京メトロの日本橋駅とは地下で直結する他、プロジェクトで建設される施設内、日本橋川沿いの水辺空間への動線がバリアフリー化されることが計画されている。

また、本プロジェクトでは、災害発生時に予想される帰宅困難者に対し、受入場所と防災備蓄倉庫の整備等を行い、地域の防災対応力強化を行う。また、本プロジェクトにおいても CGS を含むエネルギープラントの整備が計画されており、八重洲プロジェクトにおける DHC プラントおよび八重洲・日本橋地域 DHC プラントと接続する予定となっている。これにより、複合ビルの防災対応力の強化のみならず、周辺エリアの幅広い面的なエネルギー利用を可能とする。

南街区は 2030 年度、北街区は 2035 年度に竣工予定。

③ 東京スクエアガーデン

2013 年に竣工した複合ビル。東京メトロ京橋駅に直結している。地上 24 階、地下 4 階、延床面積約 117,000m²。

自然・再生エネルギーの活用や照明の LED 化、自然換気システムなどの先端技術の導入、建物外装における日射を遮る大庇の設置などにより、環境性能の優れた仕様が特徴である。また、高さ約 30m まで重層的に設けられた約 3,000m²に及ぶ緑化空間「京橋の丘」は、SEGES（社会環境貢献緑地評価システム）の「都会のオアシス 2016」に認定されている。

このほかにも本物件内には、多言語で対応可能な保育施設および医療施設、City Lab Tokyo（下記⑤参照）などが入っている。

本物件は、DBJ Green Building 認証 5 つ星（2019）を取得している。

④ 東京建物日本橋ビル

2015 年に竣工した複合ビル。東京メトロ東西線・銀座線および都営浅草線「日本橋」駅に直結し、中央通りと永代通りに面した日本橋交差点の角地に位置する。地下 1 階、地上 13 階、延床面積約 23,200m²。

72 時間運転可能で、共用部およびテナントが利用できる非常用電源、ゲリラ豪雨等の浸水対策としての防潮板、防災センターおよび変電設備・非常用発電機の空中階の設置等優れた防災機能を備えており、災害時の継続的な運営が可能になるよう手当てされている。

本物件は、DBJ Green Building 認証 4 つ星（2019）を取得している。

⑤ City Lab TOKYO

東京スクエアガーデン 6 階にあるオープンイノベーション拠点。サステナビリティを主軸とした持続可能な都市・社会づくりを目的としている。

コワーキングスペースとカンファレンススペースからなる場を提供の上、SDGs や ESG 投資、テクノロジーなどをテーマとした各種イベントの開催の他、サステナビリティを軸としたスタートアップコミュニティ「City Lab Ventures」などの運営が行われている。

本施設は、イベントを通じて企業、自治体、金融機関など業種や規模を問わず多くの参加者が交流する機会が提供されており、新たなビジネスチャンスの発見やプレゼンスの増加などイノベーションに繋がりうる取り組みに貢献している。

⑥ TOKYO FOOD LAB

2019年8月に京橋に開設された、「食」に関わる社会課題解決のための実証実験・社会実装の場としての施設。株式会社プランテックスによる世界最先端の植物工場兼研究施設「PLANTORY tokyo」および株式会社ケイオスによる食のイノベティブコミュニティ「U」から構成されている。

「PLANTORY tokyo」には、世界トップレベルの生産性を誇る植物工場が実装されている。同設備で作られる植物は味や栄養価のコントロールもできるとされており、今後世界へ同設備を展開することで食糧問題の解決に貢献することを目指している。「U」は食に携わる地域の人々、街を訪れる多様な人々と繋がり、「世界の食をアップデートする」をテーマに、世界共通の社会課題解決のために、新しい調理方法や食の楽しみ方に関する知見を共有し、体験できる「場」の提供を目指している。

本施設は、イタリアに拠点を置く非営利団体 Future Food Institute と連携して、「FUTURE FOOD Hub in JAPAN」を設立し、教育活動、コミュニティプラットフォームの創出を目指す。

⑦ xBridge-Tokyo/ xBridge-Tokyo Next

xBridge-Tokyo は 2018 年 4 月に当時の東京建物本社ビル内（現在は日本橋の TG ビルに移転）に開設されたスタートアップのための支援施設。XTech（クロステック）株式会社が共同事業者として参画し、同社の代表取締役の新規事業の創出やスタートアップへの投資・育成の実績・ノウハウを活用し、本施設でスタートアップスタジオ（成功体験を持つ起業家等が、エンジニアリング、デザイン、マーケティング、リクルーティング等の様々なビジネス知識・ノウハウを持つ集団を組織し、多発的・連続的にスタートアップを創出し成長支援を実現する事業形態）の機能をもって、スタートアップの事業支援に取り組んでいる。

xBridge-Tokyo Next は 2020 年 6 月に京橋に開設されるスタートアップ向けの内装・什器付きオフィス。xBridge-Tokyo と同様のスタートアップへのサポート機能を持ちつつ、企業を運営していく上で必要となる内装・什器・無線 LAN 等を提供することにより、より規模が大きく個別のオフィスを必要とするスタートアップの事業を支援することに貢献する。

xBridge-Tokyo および xBridge-Tokyo Next は、ともに大手企業が多数所在する東京駅前の八日京エリアに、スタートアップが集積するきっかけをつくり、それらの企業の成長・挑戦を支援するほか、大手企業との交流も促進することでイノベーションを創出し、東京ひいては日本の競争力強化に寄与することを企図している。

⑧ Kitchen Studio SUIBA

2019年2月に京橋に開設されたシェアキッチンスペース。企画、運営はレストランやイベントスペースなど様々な場のプロデュースを行う株式会社 THINK GREEN PRODUCE が担当している。企業や店舗が多く集積し多様な人々が行き交う本立地において、世代性別を問わず自然とコミュニケーションが生まれる「食のコンテンツ」を通じ、八日京エリアの賑わい創出を目指すものとしている。

これまで、xBridge-Tokyo に入居する食関連スタートアップとのイベント、地方創生を企図した食のイベント、江戸食文化に関するワークショップ（近隣エリアの飲食店と共同で開催）などを開催しており、「食」というキーワードでスタートアップやSDGs、食文化の啓蒙に資する取り組みを推進している。

⑨ TOKYO IDEA EXCHANGE

2020年に京橋に開設された、「アイデアの先物取引所」をコンセプトとしたイノベーション・ビジネス創出拠点。本施設のエリアが古くから製造業が発展してきた歴史があり、現在でも製造業の大手企業が集積している背景を踏まえ、「ものづくり」をキーワードとしたコミュニティを形成する場として様々な社会課題の解決に貢献することを目指している。

本施設では、アドバイザーとしてプロのエンジニア集団がおり、事業を始めたいエンジニア、新しいアイデアを持つ人などが集まり、イノベーションの創出やビジネスのサポート支援を行っている。本施設では、形成されたコミュニティが議論をするスペース（実の場）のみならず、アイデアを形にするための設備（形の場）も整備されている。また、情報共有（架の場）やネットワーク（プロの場）も提供されており、ものづくりを包括的に支援する体制を整えている。

八日京エリアとイノベーション・エコシステム

東京建物は八日京エリアを対象として、東京都におけるイノベーション・エコシステム形成促進支援事業「認定地域別協議会（第二次募集：PR支援型）」（2019年度）に応募し、認定を受けている。

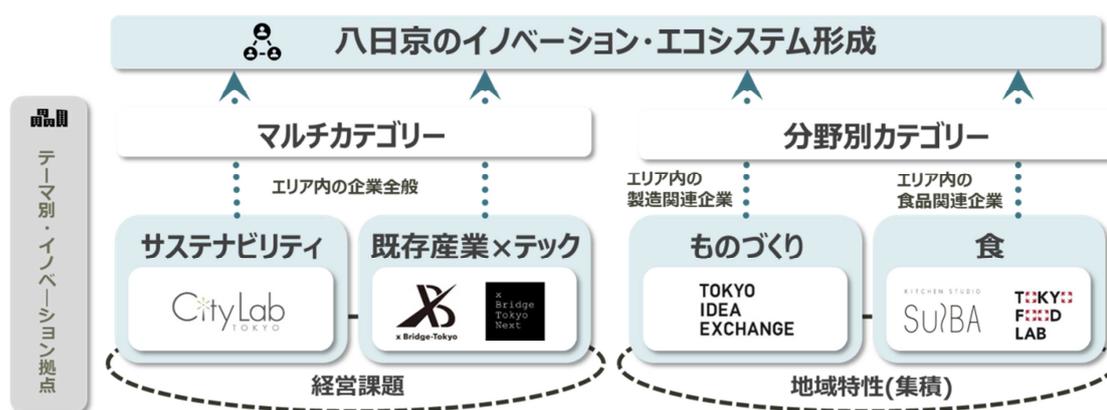
イノベーション・エコシステムとは、ベンチャー企業や大企業、投資家、研究機関など、産学官のさまざまなプレイヤーの集積と連携が、イノベーションにつながる新たな産業の育成や経済成長の好循環を生み出すようなビジネス環境を、自然環境の生態系になぞらえて表現した言葉である。

現在の八日京エリアは、大手企業の集積、オフィスビルの集積と価格多様性、公共交通機関による圧倒的に優れたアクセス性、ホール・会議室の集積等、多くの項目において強みを持っており、今後、スタートアップやベンチャーキャピタルの呼び込みやオープンイノベーション等を加速させることで、イノベーション地区として大きく発展する可能性を有する。

八日京エリアは東京の中心であり、明治29年から現在に至るまで東京建物が本社を構える、東京建物と縁の深いエリアである。歴史をさかのぼると、八日京エリアは江戸時代に日本橋を起点とした五街道が整備されることにより、地方からの人や物資、文化の流入が促進されてきた。江戸幕府の発展に伴い、江戸城下にはものづくりの職人が集まり、城下町で使われる商品が多く作られ、流通された。また、江戸に住む人、訪れる人のために提供される食を通じて食文化も発展してきた。八日京エリアに製造業、飲食店等の老舗が多く軒を連ねるのは、このような歴史的・文化的な背景によるものである。

今般の資金使途の対象のうち、TOKYO FOOD LAB および Kitchen Studio SUIBA は「食」をキーワードとして、近隣の飲食店などとも協働しながら、社会課題の解決に資する取組を推進していくための施設であり、TOKYO IDEA EXCHANGE は、八日京エリアがものづくりに強みがある点を生かし、エンジニアのビジネスを支援することに重点を置いており、これらのプロジェクトいずれもが、八日京エリアの歴史的・文化的な背景と、それによるエリアの強みを生かしたものとなっている。東京建物は、商業および食文化の発展の場としての特長を持つ八日京エリアを資産として考え、ハード面（＝施設の提供）のみならず、ソフト面（＝施設内のサービスの提供）の観点からも、その資産価値の向上に資する取組を進めていきたいと考えている。

図2 イノベーション・エコシステム イメージ



(出所：東京建物 作成資料)

b. プロジェクトの環境改善効果および社会的便益について

i. 資金使途の100%が高い環境改善効果、もしくは社会的便益が期待されるものである。

本項目では、各プロジェクトによって期待される効果について検証する。東京建物は、以下のプロジェクトのうち4を資金使途として2019年3月にグリーンボンドを発行している。本フレームワークでは新たに1~3のソーシャルプロジェクトを資金使途に追加している。

ソーシャルプロジェクトの社会的便益について

1. 基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス

東京建物は、我が国で想定される自然災害時の罹災者、ユニバーサル対応および高齢者・子育て世代等への配慮のための基本的インフラ整備および必要不可欠なサービスとして以下を提供している。

①災害発生時を想定した諸設備

内閣府の推計⁵によると、2011年3月11日の東日本大震災の際、東京都で約352万人、神奈川県で約67万人、千葉県で約52万人、埼玉県で約33万人、茨城県で南部を中心に約10万人、首都圏で合計515万人が当日自宅に帰れない帰宅困難者となった。公共交通機関が運休したため発生した帰宅困難者を受け入れるスペースが限られたため、地元の住民のための避難場の一部では、地元住民のみならず多くの帰宅困難者を受け入れたところもあった。

このような状況を踏まえ、東京都では防災対応指針および東京都帰宅困難者条例、中央区では地域防災計画に基づき、防災および減災に対する対策が定められている。

東京建物は、これらの計画等を踏まえ、保有するビルの耐震対策や非常用電源の強化等のハード面の施策のみならず、防災用の備蓄品のテナントへの配布や携帯電話充電用電池などのソフト面の施策を実施し、防火対策やBCPサポート等の取り組みを強化している。

今般の資金使途の対象のうち、八重洲プロジェクト、呉服橋プロジェクト、東京スクエアガーデンおよび東京建物日本橋ビルでは、災害発生時に施設を帰宅困難者の受入場所として提供す

⁵帰宅困難者対策の実態調査結果について <http://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/kitaku/2/pdf/4.pdf>

ることおよび防災用品の備蓄倉庫を備え、施設で働く人々や帰宅困難者に防災備蓄を配布できるよう減災対策を行っている。また八重洲プロジェクトの一環として整備予定のバスターミナルでは、災害発生時に要配慮者（障がい者、高齢者、妊婦と乳幼児、遠距離通学をしている小学生等）への輸送手段としてのバス利用が計画されている。

八重洲プロジェクトおよび呉服橋プロジェクトにおいては CGS を含むエネルギープラントを導入し、既に稼働している八重洲・日本橋地域 DHC プラントとの接続が計画されている。これにより、災害発生時の非常用電源として活用できるだけでなく、八重洲・日本橋エリアに広く電力を供給することのできるインフラを提供することができるため、広域における災害対応能力の強化に資する取組であるといえる。

②バリアフリーな歩行者ネットワーク

公共交通におけるユニバーサルなサービス提供の重要性については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき定められた「移動等円滑化の促進に関する基本方針（基本方針）」の中で、移動等円滑化の意義が、以下のように述べられている。

「(以下、基本方針からの抜粋) 我が国においては、世界のどの国もこれまで経験したことのない本格的な高齢社会を迎え、今後更なる高齢化が進展すると見込まれており、高齢者の自立と社会参加による、健全で活力ある社会の実現が求められている。また、今日、障害者が障害のない者と同等に生活し活動する社会を目指す、ノーマライゼーションの理念の社会への浸透が進み、自立と共生の理念の下、障害の有無にかかわらず国民誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合う「共生社会」の実現が求められている。

このような社会の実現のためには、高齢者、障害者等が自立した日常生活及び社会生活を営むことができる社会を構築することが重要であり、そのための環境の整備を一刻も早く推進していくことが求められている。移動及び施設の利用は、高齢者、障害者等が社会参加をするための重要な手段であることから、移動等円滑化を促進することは、このような社会の実現のために大きな意義を持つものである。

また、移動等円滑化の促進は、高齢者、障害者等の社会参加を促進するのみでなく、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、全ての利用者に利用しやすい施設及び車両等の整備を通じて、国民が生き生きと安全に暮らせる活力ある社会の維持に寄与するものである。(抜粋終わり)」

八重洲プロジェクト、呉服橋プロジェクト、東京スクエアガーデンおよび東京建物日本橋ビルは、開発時に施設および周辺の歩行者エリアのバリアフリー化を計画または実施している。これは、上記基本方針に合致した取り組みと言え、社会的便益の高いプロジェクトである。

③多言語対応可能な医療施設・子育て支援施設

社団法人不動産協会の調査によると、多くの外国人が医療サービスへの多言語対応が重要であると考えているにもかかわらず、実態として満足度が非常に低いと感じている。八重洲プロジェクトで建設される予定の複合ビルでは、多言語対応可能な総合的な初期診療施設が入ることが予定されている。また、東京スクエアガーデンでは、多言語対応が可能な医療施設および子育て支援施設がテナントに入っており、施設で働く外国人やその家族が安心して働き、暮らすことができる環境の創出に資するものと考えられる。

2. スタートアップを中心とする中小企業の社会経済的向上・エンパワーメント

2019年版中小企業白書によれば、2018年の日本における開業率は5.6%と他の先進諸国が軒並み10%を超える中、依然として低い。VC等によるベンチャー投資額（2017年実績）で比較しても、米国の9兆5,336億円、中国の3兆3,630億円、欧州の8,140億円に対し、日本はわずか1,976億円である。優良なスタートアップによるイノベーションの推進は、我が国の今後の中長期的に持続可能な発展において重要な課題であると言える。

今般の資金使途対象のうち、City Lab Tokyo、xBridge-Tokyo/xBridge-Tokyo Next、Kitchen Studio SUIBA および TOKYO IDEA EXCHANGE は、スタートアップを中心とする中小企業を対象としたサポートプログラムや、スタートアップ間の情報交換・連携や大企業および投資家等と交流する場を提供することを企図している。City Lab Tokyo ではサステナビリティを軸にしたサポートプログラムの提供、Kitchen Studio SUIBA ではFOOD LAB TOKYO などと共同で「食」をキーワードとしたスタートアップの支援の提供など、サポート方法は各施設での特色を生かしたものになっている。多様なアプローチで中小企業を支援することにより、中小企業のビジネスおよびイノベーションの創出に促し、もって八日京エリアでのイノベーション・エコシステムの発展に貢献することを目指している。

イノベーション（ベンチャー）エコシステムは、以下のサイクルが回ることで優良な中小企業の育成を目指す考え方である⁶。

- 1) エンジェル投資家や大企業が積極的にスタートアップに資金、人財、場の提供、さらに情報発信による仕掛けを行い、協業実績をつくる。
- 2) 協業実績のアナウンスによりスタートアップの企業価値が飛躍的に向上し資金調達やアライアンスが円滑になり急成長
- 3) 企業価値が最大化した時点で IPO や大企業との M&A を実現することに成功したスタートアップがシリアルアントレプレナーとして再び起業したり、エンジェル投資家になって次世代のスタートアップの育成支援
- 4) このような成功例を見て起業する優秀なスタートアップが生まれ、新しいビジネスモデル創造が加速。

このようなエコシステム拠点は、シリコンバレー、ニューヨーク、北京、上海などで進展し、ユニコーン企業⁷が次々と創出されている。米国のユニコーンの80%、中国のユニコーンの83%は、都市型スタートアップエコシステムから創出されており、本プロジェクトの実施により、東京においてもより多くのユニコーン企業を創出するようなエコシステム拠点の形成が期待される。

3. 食の安全

UNFPAの世界人口の推移グラフによると、今後世界の人口は2050年に98億人になると予想されており、人口増加により食糧不足が懸念される。さらには、気候変動による異常気象により、農作物の収穫が不安定であることも、十分な食糧が供給されない原因となっている。我が国においては、低い食料自給率や気候温暖化による自然災害の増加が、安定的な食料供給のリスクを高めている。また、世界的には土壌汚染の問題や、食料生産におけるエネルギー・水使用量の増加等も懸念されている。

TOKYO FOOD LAB 内1階のPLANTORY tokyoでは、プランテックスによる独自のAI技術と閉鎖型装置を活用して、光・空気・養液を均一かつ最適に管理・制御することに成功し、従来の植物工場と比較して5倍を超える世界トップレベルの生産性を持つ設備を保有している。本設備では、

⁶ 日本スタートアップ支援協会 ウェブサイトより。

⁷ ユニコーン企業とは、評価額が10億ドル以上の未上場のスタートアップ。「創業10年以内」「評価額10億ドル以上」「未上場」「テクノロジー企業」といった4つの条件を兼ね備えた企業を指す。

生産性だけではなく、味や栄養価のコントロールにも成功しており、プランテックスは今後本設備を利用して、生産性の高い植物工場を展開し、食糧・栄養問題の解決に貢献することを目指している。2階のUではイノベーション・コミュニティ拠点として、食に携わる様々な人々とのつながりを創出する場所を提供している。これにより、食に関わるイノベーションの創出、世界の食のアップデート、調理方法や食に関する知識の啓蒙などを通じ、食糧問題の解決につながる知見の共有を目指している。また、イタリアに拠点を置き、世界的に活動する「Future Food Institute」と連携して、「FUTURE FOOD Hub in JAPAN」を設立。食の知識と意識を向上させるための教育活動、食の未来にイノベーションを起こすためのコミュニティプラットフォームの創出等を通じて、「食」を中心とした社会課題解決に貢献することを目指している。

グリーンプロジェクトの環境改善効果について

4. グリーンビルディング

以下は東京建物のグリーン適格クライテリアの基準となっている環境認証の概略と特徴および東京建物を目指す水準に係るJCRの評価である。

①DBJ 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⁸。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は東京建物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。

⁸ 「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)

②CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）。

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。東京建物が適格クライテリアとして使用するCASBEE-建築は計画段階から詳細に建物の環境性能を測ることが出来るツールである。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野における性能を、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、Lを分母、Qを分子としたBEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用するなどの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。今般東京建物が適格クライテリアとして定めたA以上は、BEEが1.5以上の建築物であり、環境負荷に対して品質のほうに明確に勝っている物件を対象としている。

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

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、星の数が1つから5つにランク分けされるが、当該ランク分けはBEI（Building Energy Index）によっている。BEIは設計一次消費量を分子、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。東京建物が適格クライテリアとして定めたBELS4つ星以上の建物は、誘導基準を超えた高い省エネ性能（オフィス・商業ビルの場合、BEI値0.75以下）を基準としている。

■ 資金使途の対象となるプロジェクトに対するJCRの評価

東京建物では、オフィスビルおよび商業ビルを運営管理しているビル事業で策定している環境実行計画において、新築ビルの計画時に、物件特性とのマッチングなどを考慮の上で屋上緑化、雨水の再利用、テナントエネルギーの見える化などの環境省エネ技術を盛り込むことを目指している。また、長期保有の新築ビルに対しては、DBJ Green Building 認証、CASBEE-建築（新築）およびBELS認証の上位2ランクの認証のいずれかを取得/再取得することとしている。

東京建物が保有・管理するオフィスビル・商業施設・賃貸マンションのうち7物件について、DBJ Green Building 認証の5つ星、もしくは4つ星と高い評価を取得しており、環境のみならず社会へも配慮した取り組みが第三者によって評価された実績を有している。また、このうち

Hareza Tower は超高層複合用途ビル（建築高さ 150m 以上）において初となる「ZEB Ready」認証を取得している。

図 3 環境認証等を受けた物件一覧

CASBEE ^{®1} 建築		
S ランク	Hareza Tower	
DBJ GB		BELS ^{®2}
	東京スクエアガーデン	★★★★ Hareza Tower
	大手町タワー	
	中野セントラルパークサウス	★★
	SMARK 伊勢崎	
	Brillia ist Tower 勝どき	★★★★ 大手町タワー
	東京建物日本橋ビル	
	Hareza Tower	★★ エンバイヤビル
ZEB ^{®3}	ABINC 認証 ^{®4} (いきもの共生事業所 認証)	SEGES 認証 ^{®5} (森会のオアシス)
ZEB ready	Hareza Tower	東京スクエアガーデン 大手町タワー

※ 1 CASBEE (建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法
 ※ 2 BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)は、国土交通省が制定した非住宅建築物の省エネルギー性能の評価および表示を適確に実施するためのガイドライン
 ※ 3 ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)は、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目標とした建物
 ※ 4 ABINC 認証は、一般社団法人企業と生物多様性イニシアチブが開発した「いきもの共生事業所 認証ガイドライン」および「土地利用適性簿」を評価基準として、生物多様性保全の取り組みを第三者評価・認証する制度
 ※ 5 SEGESは社会・環境貢献緑地評価システム

(出所：東京建物 作成資料)

ii. 資金使途は、1. については「ソーシャルボンド原則」に定義されているプロジェクトのうち、外国人、障がい者、女性、被災者を対象とした「基本的インフラ整備および必要不可欠な基本的サービス (医療、保育、避難場所)」、2. についてはスタートアップを対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」、3. については一般の人々を対象とした「食糧の安全」に該当する。4. については「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「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」、「グリーンボンドガイドライン」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」に例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

c. 環境・社会的リスクについて

東京建物では不動産の開発に際して各種調査を実施し、建築時および竣工時以降にリスクとなりうる要因およびその蓋然性に関し確認を行っている。また、建設業者および行政などと連携し、必要な手続きを確認し実施することなどにも配慮している。これより、社会・環境に対する負の影響については、適切に手当てされていることを確認した。

d. SDGs との整合性について

ソーシャルプロジェクトの SDGs との整合性

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

東京建物は資金使途の対象となるプロジェクトを通じ、食の安全、基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスの提供およびスタートアップ創出支援等の社会的便益の実現を目指している。また、ICMA の SDGs マッピングに照らし、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると JCR は評価した。

**目標 2：飢餓をゼロに**

ターゲット 2.1 2030 年までに、飢餓を撲滅し、すべての人々、特に貧困層および幼児を含む脆弱な立場にある人々が一年中安全かつ栄養のある食料を十分得られるようにする。

**目標 3：すべての人に健康と福祉を**

ターゲット 3.8 すべての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセスおよび安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。

**目標 5：ジェンダー平等を実現しよう**

ターゲット 5.4. 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。

**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。

ターゲット 8.3. 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性、およびイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。

**目標 10：人や国の不平等をなくそう**

ターゲット 10.2. 2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、すべての人々の能力強化および社会的、経済的および政治的な包含を促進する。

**目標 11：住み続けられるまちづくりを**

ターゲット 11.2. 2030 年までに、脆弱な立場にある人々、女性、子供、障害者および高齢者のニーズに特に配慮し、公共交通機関の拡大などを通じた交通の安全性改善により、すべての人々に、安全かつ安価で容易に利用できる、持続可能な輸送システムへのアクセスを提供する。

ターゲット 11.7. 2030 年までに、女性、子供、高齢者および障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。



目標 12：つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.5. 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用および再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.16. すべての国々、特に開発途上国での持続可能な開発目標の達成を支援すべく、知識、専門的知見、技術および資金源を動員、共有するマルチステークホルダー・パートナーシップによって補完しつつ、持続可能な開発のためのグローバル・パートナーシップを強化する。

ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs を達成するための具体的施策⁹」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

実施指針 1. あらゆる人々の活躍の推進

特に関連が深いと思われる SDGs と日本の重点課題：8(働きがいも経済成長も)			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
公共交通機関のバリアフリー化	「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえた「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)」に基づき、バリアフリー化を推進する。		「移動等の円滑化の促進に関する基本方針」に基づくフォローアップ状況

実施指針 3. 成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション

特に関連が深いと思われる SDGs と日本の重点課題： 8(働きがいも経済成長も)、9(産業と技術革新の基礎をつくらう)、11(住み続けられる街づくりを)			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
希望を生み出す強い経済	<p>① 多様な人材力の発揮(社会的損失、就労支援、教育等)を支援する。</p> <p>③(2) 地方も含めベンチャー企業の発掘を強化し、世界市場へ繋げていく一気通貫の体制を構築する。</p> <p>③ 社会資本整備の推進、災害に強くしなやかな国づくり、持続的な都市構造への転換、公共施設の整備・運営への PPP/PFI の推進等を図る。</p>	 	「ニッポン一億総活躍プラン」に掲げられた指標

⁹ 全国務大臣を構成員とする持続可能な開発目標(SDGs)推進本部により定められた持続可能な開発目標(SDGs)実施指針の具体的施策。

グリーンプロジェクトの SDGs との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは ICMA の SDGs マッピングに照らすと、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると JCR は評価した。



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 7.3. 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 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

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 11.6. 2030 年までに、大気の状態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 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。



目標 15：緑の豊かさを守ろう

ターゲット 15.5 自然生息地の劣化を抑制し、生物多様性の損失を阻止し、2020 年までに絶滅危惧種を保護し、また絶滅防止するための緊急かつ意味のある対策を講じる。

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、サステナビリティファイナンスを通じて実現しようとする目標、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

<サステナビリティファイナンス発行の目標にかかる本フレームワーク>

東京建物グループでは、企業価値の向上と社会価値の向上をより高い次元で実現するため、グループ全体で積極的にサステナビリティ施策に取り組み、ESG経営の高度化を推進しています。

また、「社会価値領域（価値創造）」と「ESG領域（価値創造基盤）」の2つの側面からサステナビリティに取り組んでおり、事業を通じて自社の社会価値を向上する「価値創造」の取り組みをマテリアリティと位置付けています。

<東京建物グループの目指す社会価値>

- 誰もが魅き付けられる国際都市「TOKYO」に貢献するまちづくり
- 誰もが自分らしい暮らしを実現できるまちづくり
- 自然と環境に配慮したサステナブルなまちづくり

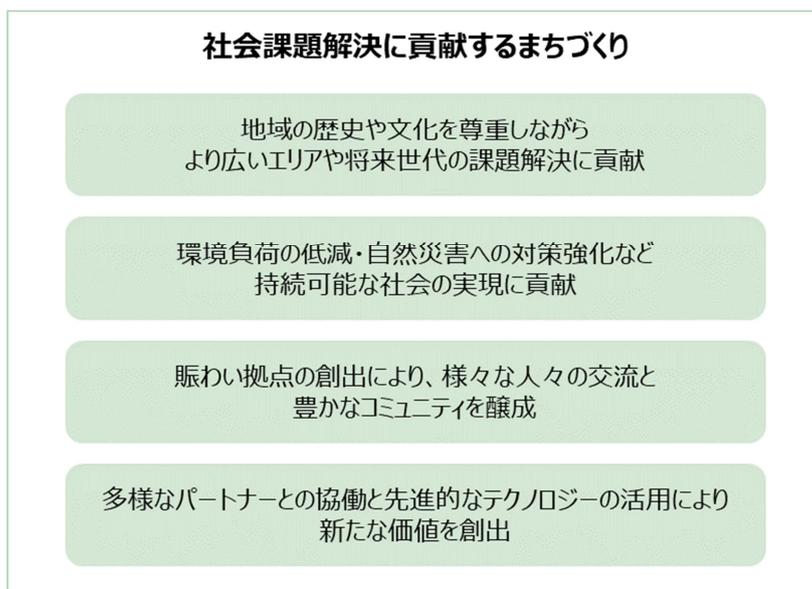
<東京建物グループのマテリアリティ>

- 都市機能の強化・高度化
- グローバル化への対応
- イノベーションの推進
- 不動産ストックの活用・再構築
- 価値観・ライフスタイルの多様化への対応
- 少子高齢化への対応
- 自然との調和
- 環境負荷の低減
- 自然災害対策の推進

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

サステナビリティファイナンスの実行により資金使途の対象となるプロジェクトが推進されることは、東京建物グループが掲げているマテリアリティのすべての項目と整合的である。これより、サステナビリティファイナンスの目標は適切であると評価した。

なお、東京建物は、2020 年度を開始年度とする長期ビジョン・中期経営計画において、大規模再開発の推進や保有ビルを核とした社会課題解決に貢献するまちづくりによって、エリアの魅力向上およびオフィスビルポートフォリオの成長を目指すとしている。



(出典：東京建物 長期ビジョン・中期経営計画)

上記の「社会課題解決に貢献するまちづくり」は、東京建物グループのマテリアリティの全ての項目を包含したうえで、物件の開発および稼働に際して注力する事項が列挙されている。また、より具体的に社会・環境に貢献する姿勢を示している。サステナビリティファイナンスの実行により、「地域の歴史や文化を尊重しながらより広いエリアや将来世代の課題解決に貢献」および「環境負荷の低減・自然災害の対策強化など持続可能な社会の実現に貢献」の点で気候変動緩和や社会課題解決に資する取組となることが期待される。

b. 選定基準

＜選定基準にかかる本フレームワーク＞

資金使途は、東京建物の財務部およびコーポレートコミュニケーション部が、適格クライテリアの適用があるプロジェクトを選定します。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

東京建物のサステナビリティファイナンスにおける資金使途の選定基準は、資金使途の評価の項で既述の通りであり、JCR はこの選定基準について、高い社会的便益および環境改善効果を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

また、東京建物グループのサステナビリティに関して専門的な知見を有するコーポレートコミュニケーション部が資金使途の対象となるプロジェクトの選定に関与しており、専門性と一貫性をもって資金使途の対象となる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>

資金使途の選定に関しては、東京建物の財務部が起案し、最終決裁者を社長執行役員もしくは財務部担当役員として社内決裁により決定されます。

当該資金使途を対象としてサステナビリティファイナンスによる資金調達を実行する際は、財務部により起案され、コーポレートコミュニケーション部による承認を経て、社長執行役員もしくは財務部担当役員による決裁により決定します。

<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、社内稟議により経営陣の決裁を経て決定される。これより、選定プロセスは適切に定められていると JCR では判断している。

なお、東京建物のサステナビリティファイナンスの実行における目標設定、選定基準およびプロセスは、本評価レポートおよび東京建物によるウェブサイト等で開示することが予定されており、投資家に対する透明性は確保されている。

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、サステナビリティファイナンスにより調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトのそれぞれに充当されること、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、サステナビリティファイナンスにより調達した資金が、早期に各適格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>

本フレームワークに基づき実行を予定しているサステナビリティファイナンスの調達代わり金は、「サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格クライテリア」に記載のプロジェクトに対し、実行後概ね 1 年程度を目途に充当する予定です。また、追跡結果については、四半期単位で財務部担当役員もしくは財務部長による確認を予定しております。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

東京建物では、サステナビリティファイナンスにより調達した資金を、通常業務における入出金と同様、内部管理システムにより管理する予定である。当該システムには、資金の出納が記録されるようになっており、プロジェクト単位での入出金を確認することも可能であることをヒアリングから確認した。

サステナビリティファイナンスにより調達した資金を適格プロジェクトに充当するのは、財務部担当者であり、およそ四半期に 1 回、財務部担当役員もしくは財務部長により、これらの出金結果を確認することとなっている。また、当該資金管理は内部監査の対象となっており、適切な内部統制態勢が確保されている。

JCR では、上記の確認の結果、東京建物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. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティファイナンス調達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、サステナビリティファイナンス調達時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティ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。

また、社会的便益および環境改善効果に関する開示はあらかじめ定めた項目を年に 1 回ウェブサイト上で開示する予定です。

<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ティング

フェーズ 1 で詳述の通り、本フレームワークによる資金使途の対象には、新規のプロジェクトも含まれ、資金充当開始から終了まで長期にわたる可能性がある。このため、東京建物では未充当資金が全額充当されるまでの間、資金の充当状況に関してウェブサイト上で年に 1 回、開示をすることとしている。また、未充当資金が発生した場合にも、ウェブサイト上で開示する予定である。

b. 環境改善効果および社会的便益およびにかかるレポーティング

東京建物では、社会的便益にかかるレポーティングとしては、以下の項目を開示することを予定している。

(1) アウトプット

	プロジェクト名	アウトプット
1	東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業 (八重洲プロジェクト)	帰宅困難者の受入スペースの提供 防災用品の備蓄倉庫の提供 要配慮者への代替輸送手段としてのバスターミナルの提供 CGS の提供 バリアフリーな歩行者ネットワークの提供 外国人への総合的な初期診療施設の提供
2	八重洲一丁目北地区市街地再開発事業 (呉服橋プロジェクト)	帰宅困難者の受入スペースの提供 防災用品の備蓄倉庫の提供 CGS の提供 バリアフリーな歩行者ネットワークの提供
3	東京スクエアガーデン City Lab TOKYO	帰宅困難者の受入スペースの提供 防災用品の備蓄倉庫の提供 停電時の緊急用電源の提供 バリアフリーな歩行者ネットワークの提供 外国人への総合的な初期診療施設の提供 多言語対応可能な子育て支援施設の提供 サステナビリティを軸とするベンチャー企業に対するサポートプログラムの提供

4	東京建物日本橋ビル	帰宅困難者の受入スペースの提供 防災用品の備蓄倉庫の提供 停電時の緊急用電源の提供 バリアフリーな歩行者ネットワークの提供
5	TOKYO FOOD LAB	PLANTORY tokyo における食糧の生産設備 および技術革新の機会の提供 イベントの開催場所の提供
6	xBridge-Tokyo/xBridge-Tokyo Next	スタートアップの成長支援の機会の提供
7	Kitchen Studio SUIBA	イベントの開催場所の提供
8	TOKYO IDEA EXCHANGE	スタートアップの成長支援の機会の提供

(2) アウトカム

- ・ 帰宅困難者の受け入れ空間
- ・ 帰宅困難者向けの防災備蓄
- ・ CGS
- ・ バリアフリーな歩行者ネットワーク
- ・ 外国人への総合的な初期診療施設・子育て支援施設
- ・ 開催されたイベント数*
- ・ 施設を利用している企業数* *：上記（1）3（City Lab Tokyo）、5乃至8の総和ベース

(3) インパクト

社会課題解決に貢献するまちづくり

- ・ 地域の歴史や文化を尊重しながらより広いエリアや将来世代の課題解決に貢献
- ・ 環境負荷の低減・自然災害への対策強化など持続可能な社会の実現に貢献
- ・ 多様なパートナーとの協働と先進的なテクノロジーの活用により新たな価値を創出
- ・ バリアフリー化とユニバーサルデザインを導入し多様なお客様の利用しやすさを実現

また、環境改善効果にかかるレポートイングとして、以下の項目を開示することを予定している。

(1) 建設期間中のプロジェクト

- ・ 認証取得手続きの進捗状況

(2) 竣工後のプロジェクト

- ・ 有効な環境認証の一覧
- ・ エネルギー使用量*
- ・ CO₂排出量*
- ・ 水使用量* *：発行体の省エネ法届出対象施設の総和ベース

いずれの指標も、社会的便益および環境改善効果を示すのに適切であると JCR は評価した。

4. 組織のサステナビリティに対する取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る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、サステナビリティファイナンス発行方針・プロセス、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、等进行评估する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

東京建物は、SDGs のターゲットイヤーであり、現在推進中の複数の大規模再開発が概ね竣工する年でもある 2030 年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げている。東京建物は、ハード面の整備だけではなく、人が「住む」「働く」「憩う」場をサービスも含めて創造し、長期的な視点からまちの文化や機能を“発展させていく”という思いを「デベロッパー (Developer)」という言葉に込めている。

次世代デベロッパーへ

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、
変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、
サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。

東京建物グループは、
デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて
「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、
すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

(出典：東京建物 長期ビジョン・中期経営計画)

東京建物は、事業環境の変化のスピードが加速する中で、ESG 経営の重要性が増していることを踏まえ、本長期ビジョンを策定している。基本方針として、社会課題の解決と企業としての持続的な成長や企業価値向上の両立による ESG 経営を高度化することを目指している。これにより企業の成長につながる諸施策の達成を可能にし、それが長期ビジョンの実現に貢献すると考えている。

また、東京建物は事業を通じて自社の社会価値を向上する「価値創造」の取り組みをマテリアリティ、ESG 経営を高度化していく上で重要視すべき事項を ESG 領域の重要テーマとして特定している。マテリアリティは、東京建物の事業を通じて解決することのできる社会課題・環境問題を包括的に対象としており、社会・環境問題の解決に優先的に取り組むことによって、自社の企業価値の向上を目指す姿勢を明確にしている。ESG 領域の重要テーマは、事業展開にあたって各種ステークホルダーと良好な関係を築いていくために必要であると考えられる社会課題という観点で選定されている。いずれも定期的に見直されることが予定されており、外部環境や求められる役割の変化などに対応し、柔軟に変更されることが期待される。

東京建物では、コーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進グループがサステナビリティの専門部署としてプロジェクトの選定プロセスに関与している。また、ESG 経営の高度化を推進するため、2020 年 2 月より社長執行役員を委員長、主要な経営陣を構成委員とし、コーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進グループを事務局とするサステナビリティ委員会を設置して

おり、社内横断的にサステナビリティに対する取り組みを強化する仕組みを整備している。また、東京建物のサステナビリティに係る各種取り組みは、外部の専門家の意見を取り入れたうえで行われている。以上から、社内外の知見を活用して客観性をもって進められていると考えられる。

以上より、JCR では、東京建物が環境・社会問題を経営の優先課題ととらえ、課題解決のための施策に積極的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 サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU1(F)”とした。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、環境省による「グリーンボンドガイドライン」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」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 サステナビリティファイナンス評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：東京建物株式会社（証券コード：8804）

【新規】

対象	評価
サステナビリティファイナンス・フレームワーク	JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価 ：SU1 (F) グリーン性・ソーシャル性評価 ：gs1 (F) 管理・運営・透明性評価 ：m1 (F)

(担当) 梶原 敦子・菊池 理恵子

本件サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価対象であるサステナビリティファイナンスの発行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およびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティ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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該サステナビリティファイナンスで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスの調達計画時点または実行時点における資金の充当等の計画または状況を評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が環境、社会的課題に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせ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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンス・フレームワークの下起債される個別債券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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、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、コマース・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティ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またはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティ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、SU1 (F)、SU2 (F)、SU3 (F)、SU4 (F)、SU5 (F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブル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
- ・ 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の定める 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