

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PART II 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
PART II

<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。

東京建物グループは、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。東京建物グループでは、自社を取り巻く環境の変化を適切に捉え、対応するため2021年6月にマテリアリティを改定し、公表している。東京建物グループが提供する財・サービスを以て社会課題に取り組むことで、より多くのステークホルダーのサステナビリティが向上し、不動産および不動産から派生するサービスの提供から派生する「場の価値」と、顧客を含めた幅広い利用者が東京建物グループのサービスから得る「体験価値」を最大限に創出することが最も大きなアウトカムとして期待されている。

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、環境改善効果および社会的便益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（2021年版）」、「ソーシャルボンド原則（2021年

版)」、「サステナビリティボンド・ガイドライン (2021 年版)」、「グリーンローン原則 (2021 年版)」、「ソーシャルローン原則 (2021 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、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、BELS における ZEB 認証取得 (Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented を含む))、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 4 件を挙げている。

- ①Hareza Tower
- ②中野セントラルパークサウス
- ③Brillia ist Tower 勝どき
- ④ののあおやま民活棟

JCR は、資金使途の対象はいずれも環境改善効果および/または社会的便益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環境改善効果および社会的便益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⁾」、「グリーンローン原則⁴⁾」、「ソーシャルローン原則⁵⁾」、「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⁶⁾」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 2021 年版

<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

2 ソーシャルボンド原則 2021 年版 <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

3 サステナビリティボンド・ガイドライン 2021 年版

<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

4 グリーンローン原則 2021 年度版 <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

5 ソーシャルローン原則 2021 年度版 <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

6 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>

顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり

■ グリーンプロジェクト

下記①-④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
- ④ BELSにおけるZEB認証取得(Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)

■ ソーシャルプロジェクト

下記①-②のいずれかに資するプロジェクト

- ① 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

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 Hareza Tower
- ② 中野セントラルパークサウス
- ③ Brillia ist Tower 勝どき
- ④ ののあおやま民活棟

＜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、本フレームワークにおいて、①Hareza Tower、②中野セントラルパークサウス、③Brillia ist Tower 勝どきおよび④ののあおやま民活棟、の4件を資金使途の対象としている。

各プロジェクトの概要

① Hareza Tower

物件名称	Hareza Tower
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目 18 番 1
主要用途	オフィス、シネマコンプレックス等
敷地面積	約 3,619 m ²
延床面積	約 68,600 m ²
竣工	2020 年 5 月
階数	地上 33 階 地下 2 階
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星 CASBEE-建築 S ランク ZEB Ready (BELS 5 つ星)

Hareza Tower は、Hareza 池袋にあるオフィス棟。Hareza 池袋は旧豊島区庁舎跡地周辺の再開発として完成したものであり、当該再開発は、資金使途の対象となっている Hareza Tower の他に東京建物 Brillia HALL、としま区民センターの建設および中池袋公園のリニューアルを目的とした官民一体プロジェクトである。本プロジェクトで東京建物は、豊島区が掲げる「国際アート・カルチャー都市構想」を受け、「誰もが輝く劇場都市」をコンセプトに、池袋のランドマークとなりうる Hareza Tower 内の施設を含めて 8 つの劇場空間を開発した。

Hareza Tower は、隣接する東京建物 Brillia HALL とともに豊島区と帰宅困難者対策に関する協定を結び、帰宅困難者を受け入れるだけでなく、水・食料、簡易トイレや毛布などの備蓄の提供により、帰宅困難者による最大 3 日間の滞在が可能となっている。また、豊島区が運営するとしま区民センターと連携した防災拠点として、安心・安全なまちづくりの一端を担っている。

建物の環境性能として、高効率機器の導入、オフィス専用部における照明設定、空調の制御などにより高いエネルギー効率を実現し、BELS は建築物全体評価で 5 つ星、事務用途の部分評価では、高さ 150m 以上の超高層複合用途ビルで初の ZEB Ready 認証を取得している。

② 中野セントラルパークサウス

物件名称	中野セントラルパークサウス
所在地	東京都中野区中野四丁目 10 番 2 号
主要用途	オフィス、店舗、駐車場、集会場（ホール）
敷地面積	約 23,835m ²
延床面積	約 151,523 m ²
階数	地上 22 階 地下 1 階
竣工	2012 年 5 月
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星

旧警察大学校跡地であり、中野駅周辺の再開発「中野駅周辺まちづくり計画」の一部。再開発後の現在は、近隣に中野四季の森公園と公共空地計 3ha があり、緑の中で働くというこれまでのオフィスにはないライフスタイルが実現されている。

建物には、Low-E 複層ガラスや高効率照明、自動調光システム、自然換気システム、太陽光発電等を利用し、CASBEE の S ランクに相当する省エネ性能を有している。そのほか、PAL 削減率は約 25%、ERR 値は約 27%相当を有している。

③ Brillia ist Tower 勝どき

物件名称	Brillia ist Tower 勝どき
所在地	東京都中央区勝どき一丁目 3 番 1 号
主要用途	住宅、商業施設、保育施設、病院等
敷地面積	約 5,034 m ²
延床面積	約 54,431m ²
総戸数	536 戸（うち子育て世帯向け住戸 100 戸、一般賃貸住戸 436 戸）
階数	地上 45 階 地下 2 階
竣工	2011 年 1 月
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星

東京建物は、自分らしい生き方にこだわる方に向け、洗練さ、安心、快適さを兼ね備えた賃貸マンションである「Brillia ist」シリーズを展開している。

Brillia ist Tower 勝どきには、子育て支援と地域の共生をテーマとしたマンションであり、低層階に認定こども園（保育施設）やファミリーハウス、小児科クリニック等の医療施設を備えている。

ファミリーハウスは、認定 NPO 法人ファミリーハウスが運営する小児がん等の難病治療のために遠方から大都市の病院に来ている子どもと介護する家族が滞在するための施設であり、Brillia ist Tower 勝どきには、和洋室 2 部屋と共用室を備えた施設を無償で提供している。

また、4 階～11 階の住戸を「グロースレジデンス」とし、未就学児を扶養する世帯を対象に子育て世帯が入居しやすいよう割安な家賃で提供している。

本物件は、全共用廊下の LED 化、節水型トイレの設置等省エネルギー・省資源に資する点、入居者向けの備蓄の配備、24 時間有人警備の実施等により、防犯性と防災性に配慮している点などが高く評価され、DBJ Green Building 認証で 5 つ星を取得している。

④ ののおおやま民活棟

物件名称	ののおおやま民活棟
所在地	東京都港区北青山三丁目 4 番 3 号
主要用途	店舗、認可保育所、地域交流施設、サービス付高齢者向け住宅、住宅
敷地面積	約 7,895m ²
延床面積	約 34,821m ²
階数	地上 25 階 地下 1 階
竣工	2020 年 5 月

ののおおやま民活棟は、「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」（老朽化した都営住宅団地である青山北町アパートが建っていた都有地にかかる民間業者による再開発）により建てられた住

宅を主とする複合施設。本プロジェクトは、東京建物が三井不動産株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社、青山共創株式会社とともに推進したものである。

ののあおやま民活棟は、低層階に商業施設、認可保育所である「おはよう保育園 ののあおやま」およびサービス付高齢者向け住宅である「ツクイ・ののあおやま」、5階以上が賃貸住宅「クラス青山」から構成されている。「おはよう保育園 ののあおやま」は最大 23 人を受け入れることが可能で、地域の待機児童問題の解決に寄与する。「ツクイ・ののあおやま」では、入居者だけではなく、隣接の都営住宅や近隣住民が青山に暮らし続けられるよう、地域における医療・介護サービスの拠点として、訪問看護事務所や訪問介護事業所を併設している。災害発生時には、「ツクイ・ののあおやま」の食堂を帰宅困難者に対する一時滞在施設として提供することが可能となっているうえ、施設内には帰宅困難者に対する防災備蓄も備えられており、複合的に地域住民への便益を提供している。

敷地内には、もともとあった地形や水脈を生かし、約 3,500m²の大規模な緑地空間が整備されている。隣接する施設と一体で整備されるため、周辺エリア一帯により広範な緑地空間が拡充される予定となっている。植栽にあたっては、周辺エリアの生態系を参照した上で、多様な植物および生物が持続的に生息できる空間となるよう、計画が策定されている。また、植栽や広場の土壌により、日射隠蔽効果や雨水の持続的な水循環を促し、厳しい気温や天候を和らげる環境基盤を構築している。

本フレームワークで資金使途の対象となるのは、「おはよう保育園 ののあおやま」および「ツクイ・ののあおやま」である。

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。

グリーンプロジェクトの環境改善効果について

1. 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が目指す水準に係る 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⁷。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。

②CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

建築環境総合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。

⁷ 「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)

④BELS における ZEB 認証取得 (Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented を含む)

ZEB には①ZEB (省エネ(50%以上)+創エネで 100%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、②Nearly ZEB (省エネ(50%以上)+創エネで 75%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、③ZEB Ready (50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、④ZEB Oriented の 4 段階がある。ZEB Oriented は、延床面積 10,000 m²以上の建築物を対象としたもので、事務所等・学校・工場等は 40%以上、ホテル等・病院等・百貨店等・飲食店等・集会所等は 30%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物を指す。

ZEB 認証はいずれも BELS5 つ星相当の省エネ基準を有しており、高い環境性能を有した建築物を対象としている。

■ 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・ガイドラインにおいて、環境性能を重視したビルの建設・管理を推進し、環境性能の第三者認証を取得・継続することを目指している。また、長期保有付加価値追求クラスおよび標準クラスの新築ビル、長期保有付加価値追求クラスの既存ビルに対して、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 9 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。

資金使途の対象となっている Hareza Tower で ZEB Ready 認証を取得したことにより、東京建物では ZEB リーディング・オーナー登録制度に登録しており、自社での開発のみならず、ZEB の普及促進に貢献することも目指している。

図 1 環境認証等を受けた物件一覧

DBJ GB 認証		BELS ^{*1}	
★★★★ ★★	Hareza Tower	★★★★	Hareza Tower
	大手町タワー	★★	
	東京スクエアガーデン		
	中野セントラルパークサウス SMARK 伊勢崎	★★★★	大手町タワー
	Brillia ist Tower勝どき(住宅)	★★	エンパイヤビル
★★ ★★	東京建物日本橋ビル		
	東京建物八重洲ビル		
	大崎センタービル		
		ZEB ^{*2}	
		ZEB Ready	Hareza Tower
CASBEE ^{*3} 建築			

Sランク:Hareza Tower/名古屋プライムセントラルタワー

(出所:東京建物 サステナビリティレポート 2021)

以上より、グリーンビルディングは、「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」に該当するとして、環境改善効果を有するプロジェクトであると評価している。

ソーシャルプロジェクトの社会的便益について

2. 必要不可欠なサービスへのアクセス

①医療施設・ファミリー施設

医療施設は当該施設の近隣住民にとって重要なインフラであり、国民が健康な生活を送るために必要不可欠なサービスであると考えられる。近年は、超高齢化の影響もあり、地域包括ケアシステムの中核としての役割や新型コロナウイルス感染症拡大防止のためのPCR検査の実施や患者の治療対応など、その社会的重要性が一層高まっている。

ファミリーハウスとは、難病の治療等のため、自宅から遠く離れた病院に長期入院する子どもとその家族を支援するための施設であり、Brillia ist Tower 勝どきにて認定NPO法人が運営しているファミリーハウスでは、治療する子どもとその家族が安価で滞在できる部屋を提供している。また、当該施設では、難病をかかえた子ども、もしくはその家族の負担軽減を目的としたサポートも提供されており、患者およびその家族の経済的・精神的負担の軽減に寄与する。

小児がん拠点病院として厚生労働省から指定を受けるためには、「家族等が利用できる長期滞在施設又はこれに準じる施設が整備されていること」を備えることが要件の一つとなっており、ファミリーハウスの必要性は高くなっている。

これより、医療施設およびファミリーハウスは「ソーシャルボンド原則」、「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、当該医療施設を利用する患者を対象とする「必要不可欠なサービスへのアクセス」として社会的便益があると評価している。

②高齢者向け施設

日本は、現在急速に進展する少子高齢化の問題に直面している。国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（2017年4月推計）をみると、2025年における75歳以上人口は約2,180万人で、全国のおよそ5人に1人が75歳以上の高齢者となる。2015年時点では総人口の26%だった65歳以上人口は、2025年時点推計では、総人口の約30%、全国で約3,677万人、東京都では約332万人に達すると予測されている。

2015年時点では75歳以上の世帯のうち、37.9%の世帯は未婚、離婚、別居、死別などによる「単身世帯」だったが、2040年には42.1%とほぼ半数が単身世帯となる見込みである。高齢者の単身世帯については、介護を要しない自立して生活できる高齢者であっても、有事の際の支援体制や孤独死防止の観点から、24時間管理体制や必要に応じて外部の介護・医療施設と連携している等のサービスが付帯された居住施設の整備が、今後の超高齢社会に向けて重要である。

これより、高齢者向け施設は、「ソーシャルボンド原則」、「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、高齢者を対象とする「必要不可欠なサービスへのアクセス」として社会的便益があると評価している。

3. 社会経済的向上・エンパワーメント

①子育て支援施設

日本政府は待機児童問題（保育所への入所申請がなされており入所条件を満たしているにもかかわらず、保育所に入所できない状態にある児童が存在する問題）について、2013年4月に「待

「機児童解消加速化プラン」を策定し、2013年から2017年度までの5年間に保育の受け皿を約50万人分増加させることを目標に、自治体が行う保育所の整備などの取り組みについて支援を行ってきた。2018年度からは「ニッポン一億総活躍プラン」の施策として「子育て安心プラン」を公表している。これは、「待機児童解消加速化プラン」の取り組み結果を受けて2022年度末までの5年間で、約32万人分の保育の受け皿を準備するというプランである。

これより、子育て支援施設は、「ソーシャルボンド原則」、「ソーシャルローン原則」に定義されているプロジェクトのうち、子育て世代を対象とする「社会経済的向上・エンパワーメント」として社会的便益があると評価している。

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

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

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 3.8 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 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 8 : 働きがいも経済成長も

ターゲット 8.4. 2030 年までに、世界の消費と生産における資源効率を漸進的に改善させ、先進国主導の下、持続可能な消費と生産に関する 10 年計画枠組みに従い、経済成長と環境悪化の分断を図る。



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 11.3. 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、大気の水質及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。

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 アクションプラン 2021」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

「SDGs 実施指針」の 8 分野に関する取組の具体化・拡充策		
	施策概要	ターゲット
①あらゆる人々が活躍するジェンダー平等の実現	ジェンダーの主流化・女性の活躍推進	
②健康・長寿の達成	国内の健康経営の推進	

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、調達資金の充度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、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ため、ESG経営の高度化を推進し、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んでいます。

東京建物グループは、お客様だけでなく地域社会、社員・従業員、株主・投資家、取引先など多くのステークホルダーとの長期的な信頼関係の構築が事業活動において不可欠であると考え、様々な形でステークホルダーの声を取り入れ、価値創造に取り組んでいます。

<東京建物グループの目指す社会との共有価値>

- 「場の価値」と「体験価値」の創出
- 地球環境との共生
- 価値を創造する人材
- サステナビリティ経営の実現

<本フレームワークに対するJCRの評価>

東京建物グループは、2021年6月に新マテリアリティを公表している。新マテリアリティにおいては、東京建物グループの重要課題を「価値創造基盤」に資するものと「社会価値創出」に資するものとに分けた上で示し、これら重要課題により東京建物が目指すものを「社会との共有価値」として示している。

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社会との共有価値のうち『場の価値』と『体験価値』の創出および「地球環境との共生」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。

東京建物グループのマテリアリティ



(出典：東京建物 サステナビリティレポート 2021)

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、高い環境改善効果および社会的便益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>(抜粋)

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、環境改善効果および社会的便益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

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、サステナビリティファイナンスの償還までの間に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ことを予定している。

これより、JCR は資金の充当状況について適切であると評価している。

b. 環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング

東京建物は、環境改善効果にかかるレポーティングとして、以下の項目を開示することを予定している。

- ・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

また、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・アウトカム

	プロジェクト名	アウトプット	アウトカム
1	Brillia ist Tower 勝どき	<ul style="list-style-type: none"> ・医療施設の提供 ・認定こども園（保育施設）の提供 ・ファミリーハウス（小児難病患者向け滞在施設）の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・医療施設（歯科、眼科、小児科） ・保育施設における最大受入人数（計 114 名／保育園 108 名、幼稚園 6 名） ・ファミリーハウスの部屋数、宿泊可能人数（2 部屋あり、定員は 2 名・3 名。その他、共用室のソファベット等により追加 3 名程度は宿泊可

			能)
2	ののあおやま民活棟	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け住宅の提供 ・保育施設の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け住宅戸数（計 49 戸） ・保育施設における最大受入人数（計 23 名）

(2) インパクト

顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり

いずれの指標も、環境改善効果および社会的便益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、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

東京建物グループは、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。東京建物グループは、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。



(出典：東京建物 サステナビリティレポート 2021)

東京建物グループでは、事業の規模や売上の成長だけではなく、仕事の「質」にもこだわり、顧客に寄り添う建物やサービスを提供し、事業を展開してきた。この姿勢による事業の積み重ねが、社会課題の解決、顧客をはじめとしたステークホルダーからの信頼へとつながるものと考えられている。企業理念である「信頼を未来へ」は、ステークホルダーから寄せられる信頼が、豊かな社会づくりの原動力となり、東京建物グループのサステナブルな事業成長の源になるとの思いを示している。

東京建物グループでは、自社を取り巻く環境の変化を適切に捉え、対応するため 2021 年 6 月にマテリアリティを改定し、公表している。新マテリアリティでは、重要課題を東京建物グループの「社会価値創出」に帰属する 10 項目と「価値創造基盤」に帰属する 4 項目の 14 項目とし、重要課題に向き合うことで得られる成果物を「社会との共有価値」4 項目に集約している。東京建物グループが提供する財・サービスを以て社会課題に取り組むことで、より多くのステークホルダーのサステナビリティが向上し、不動産および不動産から派生するサービスの提供から派生する「場の価値」と、顧客を含めた幅広い利用者が東京建物グループのサービスから得る「体験価値」を最大限に創出することが最も大きなアウトカムとして期待されている。

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、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、グループ会社も含めて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。サステナビリティ

ィに係る各種取り組みは、社外取締役や外部の専門家の意見を取り入れたうえで行われていることから、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、東京建物がサステナビリティ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」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、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 PART II	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の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問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、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 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の、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