

# サステナビリティボンド / サステナビリティボンド・プログラム

## 外部レビューフォーム

### セクション 1. 基本情報

発行体名:	東急不動産ホールディングス株式会社
サステナビリティボンド又はフレームワークの名称:	東急不動産ホールディングス株式会社第 2 回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド）
外部レビュー者名:	株式会社 日本格付研究所
本フォーム記入日:	2020 年 11 月 9 日
レビュー公表日:	2020 年 11 月 9 日

### セクション 2. レビューの概要

#### レビュー対象

本レビューでは、以下の要素について審査し、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則との適合性を確認した。:

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング          |

#### 外部レビュー者の役割

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証                    |
| <input type="checkbox"/> 検証        | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他:      |  |

注: 複数のレビュー、異なる提供者がいる場合、レビューごとに個別のレビューフォームを提供してください。

## レビューのサマリー 及び 評価レポート全文への URL リンク

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、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社の上場 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。2020 年 3 月末現在、東急株式会社が筆頭株主（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、「私たちは、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します。」というサステナビリティビジョンを制定している。事業活動を通じて向き合うべき社会課題として、東急不動産 HD は取り組む SDGs を定め、7 つのマテリアリティを特定しており、グループの幅広い事業ポートフォリオ、多様なアセットと多彩な顧客基盤、専門知識を有した人材などの強みを生かして、アウトプットとしての施設およびサービスを提供することでマテリアリティの解決を目指す。

今般の評価対象は、東急不動産 HD が 2020 年 12 月に発行を予定している無担保社債（劣後特約付）（本債券）である。本債券の発行代わり金の 100%は同社が定めたサステナビリティファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たす物件への建設資金および設備投資資金および当該資金のリファイナンスに充当される予定である。

本債券によって調達した資金は、①東京ポートシティ竹芝、②（仮称）九段南一丁目プロジェクト、③会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」、④スタートアップ支援・共創事業および⑤シニア住宅事業の 5 プロジェクトに充当される。一連の事業により、①および②については、グリーンビルディングおよび地域住民を対象とした必要不可欠なサービスへのアクセス、③および④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・エンパワーメント、⑤については、高齢者を対象とした必要不可欠なサービスへのアクセスに資すると考えられ、明確に環境改善効果および社会的便益が見込まれる。以上から、本評価対象の資金使途は環境改善効果、社会的な便益を有するプロジェクトであると JCR は評価している。

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、本債券の管理運営体制が確立され、透明性も高いこと、東急不動産 HD の経営陣が環境問題および社会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。

以上より、本債券について、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・ソーシャル性評価（資金使途）」の予備評価を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティボンド予備評価」を“SU 1”とした。本債券は、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則、サステナビリティガイドライン、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。

評価レポート全文への URL リンクは以下をご参照。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

## セクション 3. レビューの詳細

レビュー者は、できる限り以下の情報を、コメントの枠を使用し、できる限り提供することが推奨される。

### 1. 資金使途

#### 本項目に係るコメント欄:

- ・ 本債券の発行代わり金は、①東京ポートシティ竹芝、②（仮称）九段南一丁目プロジェクト、③会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」、④スタートアップ支援・共創事業および⑤シニア住宅事業の 5 プロジェクトの新規資金およびリファイナンスに全額充当される予定である。
- ・ 本債券の資金使途の対象となるプロジェクトについて、環境・社会的リスクを適切に特定し、必要に応じた回避・緩和策が講じられている。

#### GBP における資金使途の分類:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー   | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー効率     |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止及び管理  | <input type="checkbox"/> 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 |
| <input type="checkbox"/> 陸上及び水生生物の多様性の保全   | <input type="checkbox"/> クリーン輸送                 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源および廃水管理   | <input type="checkbox"/> 気候変動への対応               |
| <input type="checkbox"/> 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス  | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング  |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点において GBP 分類に該当することが予想される、または、まだ GBP 分類に含まれていないが適格グリーンプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他                    |

GBP 以外のタクソノミー(プロジェクト分類)を使用している場合はそれを特定すること。:

#### SBP における資金使途の分類:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 手ごろな価格の基本的インフラ整備  | <input checked="" type="checkbox"/> 必要不可欠なサービスへのアクセス            |
| <input type="checkbox"/> 手ごろな価格の住宅  | <input type="checkbox"/> 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出 |
| <input type="checkbox"/> 食糧の安全保障  | <input checked="" type="checkbox"/> 社会経済的向上とエンパワーメント            |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点において SBP 分類に該当することが予想される、または、まだ SBP 分類に含まれていないが適格ソーシャルプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他                                    |

SBP 以外のタクソノミー(プロジェクト分類)を使用している場合はそれを特定すること。:

## 対象となる人々：

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 貧困ライン以下で暮らしている人々             | <input type="checkbox"/> 排除され、或いは社会から取り残されている人々、コミュニティ                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 障がい者              | <input type="checkbox"/> 移民・難民   |
| <input type="checkbox"/> 十分な教育を受けていない人々               | <input type="checkbox"/> 必要不可欠な財・サービスへの質の高いアクセスの欠如により、十分なサービスが受けられない人々 |
| <input type="checkbox"/> 失業者                          | <input type="checkbox"/> 女性、或いは性的・ジェンダーのマイノリティ                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 高齢者・若年層の弱者グループ    | <input checked="" type="checkbox"/> 自然災害の罹災者を含む、その他の弱者グループ             |
| <input checked="" type="checkbox"/> その他:スタートアップ、地域の住民 |  |

## 2. プロジェクトの評価と選定プロセス

### 本項目に係るコメント欄：

発行体では、明確に各組織の役割が分担されており、かつ意思決定のプロセスに専門的な知見を有する部署および経営陣が関与する。これより、JCR は発行体の選定基準および選定プロセスは適切である評価している。

### 評価と選定

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体の環境面での持続可能性に係る目標が定められている                     | <input checked="" type="checkbox"/> 対象事業が選定基準分類に適合していることを決定するプロセスが文書化されている      |
| <input checked="" type="checkbox"/> サステナビリティボンドの資金使途としての適格プロジェクト基準が定義され、透明性が確保されている | <input checked="" type="checkbox"/> 事業実施に伴う ESG リスクの可能性が特定され、管理されるプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている                           | <input type="checkbox"/> その他  |

### 責任及びアカウンタビリティに係る情報

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | <input type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他                                      |                                    |

## 3. 調達資金の管理

### 本項目に係るコメント欄：

調達資金が対象プロジェクトに確実に充当されること、調達資金は社内にて適切な方法にて管理されること、内部管理の体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを踏まえ、資金管理は妥当であると評価される。

### 調達資金の追跡管理：

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> サステナビリティボンドの調達資金は分別管理され、または適切な方法で発行体によって追跡管理されている。 |
|--|

未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。

その他

**追加開示事項:**

新規投資への充当のみ

既存・新規投資両方への充当

個別の支出に充当

ポートフォリオベースの支出に充当

未充当資金のポートフォリオバランスを開示

その他

## 4. レポーティング

### 本項目に係るコメント欄:

#### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

発行体はウェブサイト上で、本債券による調達資金の充当状況について開示する予定である。なお、資金使途の対象となるプロジェクトが本債券の償還までに売却などにより適格クライテリアを満たさなくなった場合、発行体は適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトの取得資金もしくは取得資金のリファイナンスに充当することを企図している。

#### 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

発行体は、サステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて、予め定められた項目を開示することを予定している。

環境改善効果に関しては、環境認証および定量的な情報を開示する予定である。社会的便益については、資金使途の対象となるプロジェクトが満たすソーシャル性に即して適切なアウトプット、アウトカムおよびインパクトを開示する予定である。

### 資金使途のレポーティング:

- 個別プロジェクト・ベース
- 個別債券への紐づけ

- プロジェクトのポートフォリオ・ベース
- その他:

### レポーティング情報:

- 充当金額
- その他:

- 総投資額に占めるサステナビリティボンドによる資金充当の割合

### 頻度:

- 年に一度
- その他:

- 半年に一度

### インパクトレポーティング:

- 個別プロジェクト・ベース
- 個別債券への紐づけ

- プロジェクトのポートフォリオ・ベース
- その他

### 頻度:

- 年に一度
- その他

- 半年に一度

## レポート情報（理論値または実績値）：

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> GHG 排出量 /削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> 電力使用量 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 水使用量         | <input checked="" type="checkbox"/> 受益者数  |
| <input type="checkbox"/> 対象となる人口                 | <input checked="" type="checkbox"/> その他   |

・取得した環境認証の種類とランク 等

## 開示方法

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 財務諸表における公表          | <input type="checkbox"/> サステナビリティレポートにおける公表          |
| <input type="checkbox"/> アドホック（非定期）刊行物における公表 | <input checked="" type="checkbox"/> その他:ホームページにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> レポートの外部レビュー         |  |

## 有用なリンク

東急不動産ホールディングスのサステナビリティに関する取り組み	<a href="https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja">https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja</a>
JCR のサステナビリティファイナンス評価手法	<a href="https://www.jcr.co.jp/greenfinance/">https://www.jcr.co.jp/greenfinance/</a>

## 外部レビューを受けた場合、その種類

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンド・オピニオン | <input type="checkbox"/> 認証                    |
| <input type="checkbox"/> 検証         | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他        |  |

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2020年11月9日

## ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE GBP AND THE SBP

**1. Second Party Opinion:** An institution with sustainability expertise that is independent from the issuer may provide a Second Party Opinion. The institution should be independent from the issuer's adviser for its Sustainability Bond framework, or appropriate procedures such as information barriers will have been implemented within the institution to ensure the independence of the Second Party Opinion.

It normally entails an assessment of the alignment with the Principles. In particular, it can include an assessment of the issuer's overarching objectives, strategy, policy, and/or processes relating to sustainability and an evaluation of the environmental and social features of the type of Projects intended for the Use of Proceeds.

**2. Verification:** An issuer can obtain independent verification against a designated set of criteria, typically pertaining to business processes and/or sustainability criteria. Verification may focus on alignment with internal or external standards or claims made by the issuer. Also, evaluation of the environmentally or socially sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria. Assurance or attestation regarding an issuer's internal tracking method for use of proceeds, allocation of funds from Sustainability Bond proceeds, statement of environmental or social impact or alignment of reporting with the Principles may also be termed verification.

**3. Certification:** An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework or Use of Proceeds certified against a recognised external sustainability standard or label.

A standard or label defines specific criteria, and alignment with such criteria is normally tested by qualified, accredited third parties, which may verify consistency with the certification criteria.

**4. Green, Social and Sustainability Bond Scoring/Rating:** An issuer can have its Sustainability Bond, associated Sustainability Bond framework or a key feature such as Use of Proceeds evaluated or assessed by qualified third parties, such as specialised research providers or rating agencies, according to an established scoring/rating methodology. The output may include a focus on environmental and/or social performance data, process relative to the Principles, or another benchmark, such as a 2-degree climate change scenario. Such scoring/rating is distinct from credit ratings, which may nonetheless reflect material sustainability risks.