

グリーンボンド / グリーンボンド・プログラム 外部レビューフォーム

東急不動産ホールディングス株式会社

セクション1. 基本情報

発行体名:

グリーンボンド又は フレームワークの名称	第22回無担保社債
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:	2019年11月29日
レビュー公表日:	2019年11月29日
z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	て審査し、グリーンボンド原則との適合性を確認した。:
X 資金使途	X プロジェクトの評価と選定プロセス
X)資金管理	X レポーティング
ROLE(S) OF Independen	nt External REVIEW PROVIDER
セカンドオピニオン	認証
検証	X スコアリング/格付け
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。

Latest update: June 2018 Page 1 of 7

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

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

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

今般の評価対象は、東急不動産HDが発行を予定している第22回無担保社債(本債券)である。本債券の発行代わり金の100%は同社が定めたグリーンボンド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及び開発資金のリファイナンスに充当される予定である。

東急不動産HDではグリーンボンドフレームワークにおいて資金使途の対象を、グリーンビルディング(適格クライテリア:CASBEE認証 Aランク以上、LEED Gold以上、BELS認証4つ星以上もしくはDBJ Green Building認証4つ星以上のいずれかを取得済みまたは取得見込みである物件)または再生可能エネルギー発電設備(太陽光発電設備および風力発電設備)と定めている。今般資金使途の対象としている渋谷ソラスタはDBJ Green Building認証の最上位である5つ星およびCASBEE の最上位であるSランクを取得している。また、同じく資金使途の対象となるリエネ松前風力発電所は北海道で稼働中の風力発電所であり、年間で69,000t-CO2以上のCO2削減効果が期待される。これより、資金使途の対象となるプロジェクトはいずれも高い環境改善効果を有した物件を資金使途としている。

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、レポーティング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グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価(資金使途)」の予備評価を"g1"、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を"m1"とした。この結果、「JCRグリーンボンド予備評価」を "Green 1"とした。

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:

- a.プロジェクトの環境改善効果について
- i. 資金使途の100%が当社の適格クライテリアを満たしているプロジェクトに充当される。さらに、資金使途の対象のうちグリーンビルディング認証レベルでは最上位を取得しており、高い環境改善効果が期待される。
- ii. 資金使途のうちグリーンビルディングは、グリーンボンド原則又は環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」および「省エネルギー」に、再生可能エネルギー発電設備の設置は「再生可能エネルギー」に該当する。
- b. 環境に対する負の影響について

東急不動産HDでは、今般資金使途の対象となるプロジェクトの開発の際に、当該プロジェクトが環境および 社会に及ぼしうるネガティブな影響について精査を行い、蓋然性が低いことを確認している。風力発電に関し ては、事前調査に加えて第三者機関による事後調査を行い、周辺の動植物に与える影響を調査し、リスク コントロールを図っている。

GBPにおける資金使途の分類:

X 再生可能エネルギー	X エネルギー効率
汚染防止及び管理	生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型 管理
陸上及び水生生物の多様性の保全	クリーン輸送
持続可能な水資源および廃水管理	気候変動への対応
□ 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	X グリーンビルディング
■ 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	一 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。:

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:
-----	-------	------

東急不動産HDは資金使途について、明確な環境面での目標、プロジェクトの選定基準およびプロセスを定めている。

当該事項は、JCRによる評価レポートの中で開示されている。

= 177	压		155	_
三兆。	(M)	_	1#E	Æ

- | X | 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
- X グリーン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
- X 事業の評価と選定基準の概要が公表されている
- | X 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
- X 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
- その他

責任及びアカウンタビリティに係る情報

評価・選定基準は外部からのアドヴァイスまた は検証を受けている

その他

X 社内で評価している

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄:

本債券の発行代わり金は全額が渋谷ソラスタおよびリエネ松前風力発電所の建設資金および開発資金のリファイナンスに充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

発行代わり金はすみやかにリファイナンスに充当されることが予定されている。このため、JCRでは、追跡管理は充当時に行うことで足りることを確認している。

なお、本債券にかかる資金管理は東急不動産HDの財務部門にて社内の財務にかかるシステムを用いて行われる。本債券の発行に係る帳票類も適切に保管されることとなっているため、内部統制体制も適切に構築されている。

調達資金の追跡管理:

<u> X </u> クリ	ーンホンドの調達貧金は	は分別管埋され、または適	切な万法で発行体によっ	て追跡管埋されている
---------------	-------------	--------------	-------------	------------

X 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:

2加州小尹垻.	
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
末充当資金のポートフォリオバランスを開示	X その他 既存投資への充当のみ

4

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	
金が発生した場合の対応について開示する	場券による調達資金の充当状況および本債券の償還までの間に未充当資 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 なってしまった場合、東急不動産HDは適格クライテリアを満たす代替のプロ アイナンスに充当することを企図している。
b. 環境改善効果に係るレポーティング	
東急不動産HDは、グリーンボンドフレー ング項目として年に1回ウェブサイト上で	-ムワークにおいて定められた項目を環境改善効果にかかるレポーティ ・開示することを予定している。
資金使途のレポーティング:	
X 個別プロジェクト・ベース	X プロジェクトのポートフォリオ・ベース
□ 個別債券への紐づけ	□ その他
レポーティング情報:	
X 充当金額	投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合
◯ その他:	
頻度:	
X 年に一度	半年に一度
◯ その他:	
インパクトレポーティング:	
X 個別プロジェクト・ベース	プロジェクトのポートフォリオ・ベース
□ 個別債券への紐づけ	□ その他
頻度:	
X 年に一度	半年に一度

レポーティング情報(理論値またけ宝績値)・

その他:

レハ・ノインノ旧秋(生味心のたる大根心	±/ •
X GHG 排出量 / 削減量	X エネルギー削減量
水使用削減量	X その他ESG指標
	取得している有効な環境認証

開示方法	
財務諸表における公表	サステイナビリティレポートにおける公表
アドホック(非定期)刊行物における公表	X その他:
レポーティングの外部レビュー	ウェブサイトにおける公表
有用なリンク	
東急不動産HDのサステナビリティに係る取り組み	https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja
160のガリ トコーノナトフラックエンナ	https://www.ion.orig/www.fines.co/
JCRのグリーンファイナンス評価手法	https://www.jcr.co.jp/greenfinance/
以前には、 大巫は七根人 フの廷斯	
外部レビューを受けた場合、その種類 「 セカンド・オピニオン	認証
検証	X スコアリング/格付け
レビュー提供者: 株式会社	土 日本格付研究所

グリーンボンド原則に定められた、独立レビュー業者の役割

- 1. **セカンド・パーティ・オピニオン**:環境に関する専門知識を持ち、発行体から独立した機関は、セカンド・パーティ・オピニオンを出すことができる。そのような機関は、グリーンボンドフレームワークに関する発行体のアドバイザーからの独立性や、情報障壁など適切な手順を機関内に設け、セカンド・パーティ・オピニオンの独立性を保証することが必要である。セカンド・パーティ・オピニオンは通常グリーンボンド原則への準拠に関する評価を伴い、特に、発行体の包括的な目標、戦略、環境に関する持続可能性に関する方針および(または)プロセスおよび資金使途となるプロジェクトの環境に関する持続可能性の評価が含まれる。
- 2. **検証**:発行体は、ビジネスプロセスに関するおよび(または)環境基準についての設定された基準に関する第三者検証を受けることができる。検証は内部または外部基準または発行体による目標に沿っているかにフォーカスする。また、対象資産の環境に関する持続可能な特徴の評価は"検証"と呼ばれ、外部基準を参照することができる。発行体の資金管理、グリーンボンドによる調達資金の配分に関する内部追跡システム、環境へのインパクトまたは、グリーンボンド原則への準拠に関する保証または証明も"検証"と呼ぶことができる。
- 3. **認証**:発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、認識されている外部グリーン標準・ラベルの認証を受けることができる。標準またはラベルは、特定の基準を定義し、その定義は認証基準に沿っているかを証明できる能力を有し、認定された第三者機関によって、その基準に沿っているかどうかを検査される。
- 4. グリーンボンドスコアリング・レーティング:発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金 使途は、スコアリング・レーティング手法を有している専門調査会社や格付機関といった第三者によって評価もしくは調査されることができる。成果物は、環境改善のデータ、グリーンボンド原則に準じたプロセスまたはその他2度目標などのベンチマークにフォーカスしたものが考えられる。スコアリング・レーティングは、重要な環境リスクを反映しているとしても信用格付とは明確に異なる。