

JCR サステナビリティローン評価  
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ローン評価の結果を公表します。

## 株式会社アルベログランデ 長期借入金 に対して SU 1 を付与

評価対象	： 株式会社アルベログランデによる借入金
分類	： 借入金
貸付人	： 株式会社三菱 UFJ 銀行および株式会社みずほ銀行
実行額	： 900 億円
借入実行日	： 2020 年 12 月 25 日
予定返済期限	： 2028 年 12 月 25 日
最終返済期限	： 2029 年 12 月 25 日
返済方法	： コントロールドアマチゼーション返済
資金使途	： 東京ポートシティ竹芝の開発費用のリファイナンス

### <サステナビリティローン評価結果>

総合評価	SU 1
グリーン・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1
管理・運営・透明性評価	m1

## 第 1 章: 評価の概要

株式会社アルベログランデ（借入人）は、東急不動産株式会社と鹿島建設株式会社の合弁により設立された SPC である。東急不動産と鹿島建設は、「(仮称) 竹芝地区開発計画」(本計画)として東京ポートシティ竹芝の開発を行った。本計画は、港区海岸 1 丁目の所有地を約 70 年間の定期借地によって借り受け、オフィスタワーとレジデンスタワーからなる全体延床面積約 20 万 m<sup>2</sup> の複合施設を開発することを目的としたものである。本計画の事業主体として、東急不動産と鹿島建設によりアルベログランデが設立されており、アルベログランデは東京都と所有地の借地契約を締結し、東京ポートシティ竹芝を保有する役割を担っている。

今般の評価対象は、借入人が株式会社三菱 UFJ 銀行および株式会社みずほ銀行を貸付人として調達する長期借入金（本借入金）である。借入人は SPC であり、アセットマネジメント業務を含めた実質的な運営は借入人の出資者でもある東急不動産が主体となって行っている。これより、本借入金にかかる評価は、借入人固有の資金管理方法を除き、東急不動産がグループ会社として属する東急不動産ホールディングス（東急不動産 HD）のサステナビリティファイナンス・フレームワークを参照して行う。

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。

本借入金の資金使途は、東京ポートシティ竹芝の開発費用のリファイナンスである。本物件は、東急不動産 HD のサステナビリティファイナンス・フレームワークで定義されているグリーン適格クライテリア（DBJ Green Building 認証において 5 つ星又は 4 つ星の評価）およびソーシャル適格クライテリア（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）を満たしており、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、本借入金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。

対象プロジェクトの選定については、サステナビリティファイナンス・フレームワークに即して東急不動産 HD の財務部門とサステナビリティ推進部門の担当者が選定し、財務部門とサステナビリティ推進部門の担当役員の承認により決定される。資金管理およびレポーティングもサステナビリティファイナンス・フレームワークに即し適切に行われることが予定されている。以上より、JCR は借入人の管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、本借入金について 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）」を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU1”とした。評価結果については次章で詳述する。

本借入金は、グリーンボンド原則<sup>1</sup>、ソーシャルボンド原則<sup>2</sup>、サステナビリティボンドガイドライン<sup>3</sup>、グリーンローン原則<sup>4</sup>および環境省による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<sup>5</sup>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。なお、これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）および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、JCR は当該原則およびガイドラインを参照した評価を行う。

<sup>1</sup> ICMA (International Capital Market Association) 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>

<sup>2</sup> 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/>

<sup>3</sup> ICMA 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>

<sup>4</sup> LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018 <https://www.lma.eu.com/>

<sup>5</sup> 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・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、本借入金の資金使途の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・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1』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

##### 資金使途の概要

東急不動産HD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資金使途を以下の通り定めている。JCRは東急不動産HD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、2020年11月9日付で「SU1(F)」を付与している。

当サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき当社が調達した資金は、以下ソーシャルプロジェクト及び/またはグリーンプロジェクト（適格クライテリア1~3）を満たす新規又は既存の資産にかかる支出又は投資に充当を予定しています。尚、全てのソーシャルプロジェクト及び/またはグリーンプロジェクトは、当社の「事業を通じた提供価値」を充足しており、当社のサステナブルな成長に実現する施策/取り組みであります。

##### ■ 事業を通じた提供価値（アウトプット）

- ・ 快適な都市生活
- ・ 安全安心な住まい
- ・ 心身の健康
- ・ 充実した余暇
- ・ クリーンエネルギー

##### ■ ソーシャルプロジェクト

下記①・②のいずれかの提供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

## ■ グリーンプロジェクト

### 【適格クライテリア 1：グリーンビルディング】

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。

#### 投資適格基準

- 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 ヶ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 ヶ月以内に竣工された物件
  - ・CASBEE-建築又は CASBEE-不動産において、S ランク又は A ランクの評価
  - ・LEED-BD+C、LEED-O+M 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

### 【適格クライテリア 2：再生可能エネルギー（太陽光発電、風力発電）】

サステナビリティファイナンスによる調達資金は、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

#### 投資適格基準

- 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

### 【適格クライテリア 3：森林保全への取り組み】

サステナビリティファイナンスによる調達資金は、森林資源の地産地消サイクルの構築を通じて、地域循環型の環境づくりに係る事業への新規又は既存の資産にかかる支出（建設費、改修費用等）、設備購入・更新等に充当します。

本借入金により調達した資金は、東京ポートシティ竹芝の開発費用のリファイナンスに全額充当される予定である。

#### <資金使途の対象の概要>

物件名称	東京ポートシティ竹芝オフィスタワー
所在地	東京都港区海岸一丁目7番1号
主要用途	事務所、展示場、集会場、飲食店、物販店舗、駐車場、自転車駐車場
敷地面積	約 12,156.65 m <sup>2</sup>
延床面積	約 182,052.01 m <sup>2</sup>
階数	地上 40 階 地下 1 階
竣工	2020 年 5 月 29 日
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星 CASBEE S ランク (自己評価)

JR「浜松町」駅から 4 分、ゆりかもめ「竹芝」駅から徒歩 2 分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩 5 分の立地にある複合施設。オフィスタワー、レジデンスタワーからなる。

本物件の所在する竹芝地区の再開発計画は、国家戦略特別区域計画の特定事業として 2015 年に内閣総理大臣認定を受けている。本計画は、株式会社アルベログランデ（施設を整備するため、東急不動産と鹿島建設が設立した事業会社）が竹芝地区に所在する所有地を約 70 年間の定期借地により借り受け、浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園の豊かな緑や東京湾の景観資源と調和した国際競争力の高いビジネス拠点の整備を行うものであり、東京都立産業貿易センターなどとの連携による産業振興、竹芝地区の回遊性を高め、賑わいを創出する歩行者ネットワークの構築、防災対応力強化、環境教育の拠点形成と環境負荷への取り組みを主な方針としている。

本物件は、災害発生時に帰宅困難者を受け入れるスペースの提供の他、防災備蓄倉庫整備をして 3 日分約 6,300 人分の備蓄の保管、コージェネレーションシステムおよび非常用発電機による非常時の電源供給などにより減災対策を行っている。また、本プロジェクトにより整備されたポートデッキは、浜松町駅から竹芝駅・竹芝ふ頭までをシームレスにつなぐ約 500m のデッキ<sup>6</sup>であり、所有地の機能更新に貢献している。また、本再開発と併せて設立された一般社団法人竹芝エリアマネジメントは、地域関係者および行政関係者から構成される竹芝地区まちづくり協議会と連携し、竹芝地区の進行および魅力向上のための取り組みを推進している。

東急不動産をはじめ、鹿島建設、ソフトバンク株式会社などの 5 団体<sup>7</sup>が竹芝地区において共同で推進するプロジェクト「Smart City Takeshiba (スマートシティ竹芝)」は、「スマート東京」<sup>8</sup>の実現に向けて東京都が公募したプロジェクトに採択されている。竹芝地区では、一般社団法人 CiP 協議会を中心に、複数の事業者が連携してデジタル×コンテンツ産業の集積による国際ビジネス拠点の形成を目指している。また、本再開発の対象となる地域において、東急不動産とソフトバンクは、2019 年 7 月から最先端のテクノロジーを街全体で活用するスマートシティのモデルケースの構築に取り組んでおり、「Smart City Takeshiba」はこれらの取り組みの延長として推進されることが予定されている。また、テナントの 1 社に「Business-Airport Takeshiba」がある。

<sup>6</sup> 当該デッキは今後浜松町駅と接続する予定。

<sup>7</sup> 上記 3 社のほかに、一般社団法人竹芝エリアマネジメントおよび一般社団法人 CiP 協議会が含まれる。

<sup>8</sup> 東京都による、デジタル技術を用いて東京都のポテンシャルを引き出そうという取り組み。

## <参考：会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」>

東急不動産が提供するシェアオフィス事業。2020年9月に開業した東京ポートシティ竹芝内のビジネスエアポート竹芝を含め、渋谷、恵比寿、丸の内など13店舗展開されている。いずれの店舗も徒歩圏内に最寄駅があり、都内の主要な駅まで短時間でアクセスできる立地にあることから、ビジネス上の利便性が高い。

国際空港のラウンジをイメージした店内になっており、ブランド名にはスタートアップ企業がここでビジネスを始め、より高みへ飛び立つ支援をしたいという思いが込められている。単なるコワーキングスペースではなく、スタートアップが本サービスを利用してビジネスを円滑に行えるよう、ラウンジを利用しながら、登記・住所利用・郵便物受け取りが可能となる「アドレス会員」も設けている。サービスオフィスは、広さや想定利用人数によって数タイプあり、すべてのサービスで登記が可能であり、事業規模の拡大に応じて柔軟にサービスタイプを変更することもできる。これらのサービスの提供により、スタートアップが起業にともない発生する初期コストおよび月額で発生するオフィスの維持費を相対的に抑えたいうえで、都心の恵まれた立地でビジネスを行うことを支援することができる。また、ビジネスエアポート内で会員を対象としたイベント等を実施しており、ビジネスチャンスの提供にも寄与している。

### a. 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%が東急不動産HD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予定であり、高い環境改善効果および社会的便益が期待される。

#### 資金使途の環境改善効果について

東京ポートシティ竹芝はDBJ Green Building 認証の最上位である5つ星を取得しており、東急不動産HDが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定めるグリーン適格基準を満たす。

したがって、JCRは本借入金の資金使途について、高い環境改善効果を有すると評価している。

#### 資金使途の社会的便益について

東京ポートシティ竹芝は、以下の観点で社会的課題解決に資するものであり、東急不動産HDが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定めるソーシャルプロジェクトの適格クライテリアを満たす。

##### (1) 必要不可欠なサービスへのアクセス

##### (i) 災害発生時における避難場所の提供

内閣府の推計<sup>9</sup>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、首都圏で合計約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。

<sup>9</sup> 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>

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に基づき、防災および減災に対する対策を定めている。

東急不動産では、一部物件において開発する不動産が所在する自治体等と連携しながら、保有するビルの耐震対策などのハード面の施策のみならず、防災用の備蓄品の確保などのソフト面の施策を実施し、災害発生時の避難場所の提供にかかる取り組みを推進している。

東京ポートシティ竹芝では、災害発生時に施設を帰宅困難者の避難場所として提供することおよび防災用品の備蓄倉庫を備え、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。これより、JCR では災害発生時の被災者を裨益者とした基本的なインフラ設備の提供として社会的便益があると評価している。

## (ii) 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。

東京ポートシティ竹芝においては、レジデンスタワー内に子育て支援施設を併設している。これは地域の人々が仕事と子育てを両立することを支援することを企図した取り組みであり、日本の待機児童問題の解決に資するものであると考えられる。

## (2) 社会経済的向上・エンパワーメント

### (i) スタートアップ支援

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、日本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。

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<sup>10</sup>。

- 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を支援する。
- 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する。

<sup>10</sup> 日本スタートアップ支援協会 ウェブサイトより

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<sup>11</sup>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。

今般の資金使途の対象のテナントの会社である会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」は、いずれもスタートアップ企業が事業機会の獲得と成長のための基本インフラとしての重要な役割を担っているほか、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というソフト面からの支援を含んでおり、中小企業等を対象とした社会的・経済的向上とエンパワーメントに資する事業であるとJCRは評価している。

## (ii) バリアフリー施設

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が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様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)

東京ポートシティ竹芝で整備されている歩行者デッキであるポートデッキはバリアフリー化が実施されており、当該物件のみならず周辺地域の利用者の利便性に資するものである。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。

以上より、JCR では本借入金の資金使途について、いずれも社会的便益が高いものであると評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンプロジェクトについては「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。社会的便益のうち(1)は被災

<sup>11</sup> 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であり、「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。



者、地域住民および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（避難場所、保育、シニア施設）」、(2)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、それぞれスタートアップ、高齢者および障がい者を対象とする「社会経済的向上・エンパワーメント」に該当する。

## b. 環境・社会的リスクについて

東急不動産 HD では、東京ポートシティ竹芝の開発に際して、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。また、建設時には法令を遵守し、周辺環境への影響に配慮している。これより、JCR は資金使途の対象となるプロジェクトが環境および社会に対する負の影響について、適切に配慮されていることを確認した。

## c. 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 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 8.2.** 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。



#### 目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

**ターゲット 9.1.** すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。

**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り組みを行う。



#### 目標 11：住み続けられるまちづくりを

**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。



## 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靭性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。

### 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<sup>12</sup>」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: 11(住み続けられるまちづくりを)			
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

<sup>12</sup> 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。

## 実施指針 2. 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ろう)、11(住み続けられるまちづくりを)			
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

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

### ① CASBEE

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。

### ② DBJ 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。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。

## 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』とした。

### 1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、サステナビリティローン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

東急不動産 HD 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以下の目標を掲げている。

当社は、以下のサステナビリティビジョン・方針を掲げております。

##### □サステナビリティビジョン

当社は、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。

##### □サステナビリティ方針

- ・事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組めます。
- ・ステークホルダーとの適切な協働に努め、関係性を維持・強化します。
- ・健全かつ透明性の高い経営を行い、情報の開示に積極的に取り組みます。

東急不動産は東急不動産 HD グループの 1 社としてサステナビリティビジョンおよびサステナビリティ方針を共有している。資金使途の対象となる東京ポートシティ竹芝は、環境および社会に幅広く貢献するものであり、本借入金の実行は「サステナビリティビジョン」および「サステナビリティ方針」と整合的であり、適切であると評価した。

##### b. 選定基準

本借入金の選定基準は、東急不動産 HD の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参照している。JCR は東急不動産 HD のサステナビリティファイナンス・フレームワークに 2020 年 11 月 9 日付で「SU 1(F)」を付与しており、選定基準についても、高い環境改善効果および社会的便益が期待できると評価している。

### c. プロセス

本借入金の資金使途の対象は、東急不動産 HD の財務部門とサステナビリティ推進部門の担当者が選定し、財務部門とサステナビリティ推進部門の担当役員の承認により決定される。借入人の実質的な運営者である東急不動産 HD の経営陣が選定のプロセスに関与しており、機関決定のプロセスが明確であると JCR では評価している。

## 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、借入人によって多種多様であることが通常想定されるが、サステナビリティローン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、サステナビリティローン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

本借入金によって調達した資金は東京ポートシティ竹芝の開発費用のリファイナンスに即日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。

本借入金に係る追跡管理は借入人のアセットマネジメント業務を受託している東急不動産により行われる。東急不動産では、財務部が東急不動産 HD と共通で使用している社内の財務システムを用いて追跡管理を行うこととしており、四半期ごとに財務担当役員等が確認を行う予定としている。また、借入人の監査役および監査法人による監査が実施されることとなっており、適切な統制が働く仕組みになっている。本借入金に係る契約書および帳票類は、借入人から委託を受けた企業により適切に保管される。

借入人は、関係者との契約関係により本借入金の資金使途の対象を売却することはできない。また、仮に東急不動産が資金使途の対象である東京ポートシティ竹芝を売却する場合には、本物件と借入人を一体として譲渡することが想定されるため、本借入金が返済されるまでの間に未充当資金は発生しないと考えられる。

JCR では、上記より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. レポート体制

#### (1) 評価の視点

本項では、サステナビリティローン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、サステナビリティローン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

##### a. 資金の充当状況にかかるレポートニング

本借入金にかかるレポートニングは、東急不動産 HD のウェブサイト上において、本借入金による調達資金の充当状況について開示される予定である。本借入金の資金使途の対象は、タームシート、金銭消費貸借契約および東急不動産によるプレスリリースによって借入人に説明される。以上より、資金の充当状況に係るレポートニングは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トニング

借入人は、東急不動産 HD のサステナビリティファイナンス・フレームワークに即し、以下の指標（KPI）を年に一度、東急不動産 HD のウェブサイト等で開示することを予定している。

###### 環境改善効果

- －プロジェクト名
- －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)
- －CO<sub>2</sub>削減量(t-CO<sub>2</sub>)
- －延床面積あたりの CO<sub>2</sub>削減量(kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)
- －水使用量(m<sup>3</sup>)

###### 社会的便益

- a) アウトプット
  - ・スマートシティ、スマートビルの取り組み概要
  - ・デジタル、コンテンツ領域のビジネス支援、各種イベント開催状況
  - ・帰宅困難者の受入スペースの概要
  - ・防災用品の備蓄倉庫の概要
  - ・バリアフリーな歩行者ネットワークの概要
  - ・外国人幼児対応可能な子育て支援施設の概要
  - ・オールジェンダー対応トイレの設置状況
  - ・祈祷室の設置状況
- b) アウトカム指標
  - ・防災物資の対応人数

c) インパクト

**社会課題解決を通じた新しいライフスタイルの創造**

- ・不動産の価値向上、安定した社会インフラの構築を通じた活気あふれる街づくりへの貢献
- ・エリアマネジメント、コミュニティ形成の推進
- ・災害に強い都市機能の拡充
- ・健康経営の推進、健康社会の実現
- ・IoTを活用したスマートシティ、スマートオフィスなどによるデジタル社会の実現
- ・自然環境の保全、環境負荷の低減
- ・ユニバーサルデザインによるすべての人に優しい街づくりの推進（ソーシャルインクルージョン）

JCR では、本借入金に関する開示項目および開示頻度が適切であると評価している。

## 4. 組織のサステナビリティへの取り組み

### (1) 評価の視点

本項では、借入人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、サステナビリティローン実行方針・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

本借入人は SPC であり、実質的な運営主体は出資者でありアセットマネジメント業務を受託している東急不動産である。東急不動産は、東急不動産 HD グループの 1 社として、サステナビリティに係る取り組みを推進している。東急不動産のサステナビリティに係る方針は、東急不動産 HD の方針と共通している。以下は、東急不動産 HD のサステナビリティに係る取組に関する JCR の評価である。

東急不動産 HD は、「価値を創造し続ける企業グループへ」をありたい姿とし、ハコやモノの枠を超えてライフスタイルを創造・提案することに努めている。これは、東急不動産 HD の起源である東急不動産、さらにはその前身である田園都市株式会社が 1918 年の創業以来、事業活動を通じて社会課題に向き合い、解決に取り組んできた姿勢である「挑戦する DNA」を受け継ぎながら、現代に即した形に進化させているといえる。

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いる。マテリアリティは、東急不動産 HD の経営計画や SDGs、日本政府や経済団体で認識されている課題などをもとに作成したロングリストから、外部有識者の意見を踏まえ、社会および東急不動産 HD グループにとっての重要性を加味した上で選定されている。東急不動産 HD が提供する不動産のみならず、当該不動産で提供されるサービスなどのソフト面、利用者や地域社会を対象として幅広く課題が特定されている。

#### 東急不動産ホールディングスグループのマテリアリティ (重要な社会課題)

1	経済・政治・規制の変動	日本政府の社会保障課題や民営化推進、世界経済の不確実性などが事業機会や資金調達に大きく影響
2	生活の多様化/グローバル化	街づくり企業として、ライフスタイルや消費者ニーズの多様化、地域コミュニティの活性化などが事業機会に大きく影響
3	地域社会/都市の安心・安全	不動産デベロッパーとして、既存ストックの増加・老化、災害対応の必要性増加が事業機会に大きく影響
4	少子高齢社会の進行	住まいやシニア住宅事業を展開する企業グループとして、国内の少子高齢化・人口減少などが事業機会に大きく影響
5	IoT/イノベーション	モノ・コトどちらも提供する企業として、IoT技術の進展がイノベーションやビジネスモデル変化に大きく影響
6	自然環境の変化	街づくりを担う企業として、気候変動の深刻化に伴うインフラ整備や投資家の関心事の変化が事業機会・継続に大きく影響
7	社会的要請の厳格化	消費者からの多面的な対応要請、コーポレートガバナンスなど多様なファクターが経営体制に大きく影響

(出典：東急不動産 HD 2020 統合報告書)

東急不動産 HD は、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活かして、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。東急不動産 HD の提供するサービス等によって実現するアウトカムは社会的価値と定義され、7 つのマテリアリティのいずれかの解決に資するものと考えられている。



る。東急不動産 HD では、多様な価値の提供を通じて社会的価値により、企業のみならずステークホルダーも含めた社会全体のサステナブルな成長を目指している。

サステナビリティに関する取り組みにおいて、東急不動産 HD では社内外の専門家を活用している。マテリアリティの策定にあたっては外部有識者を招聘し、第三者の意見を取り入れて公平性を確保している。資金使途の対象となるプロジェクトは、専門的知見を有する部署であるサステナビリティ推進室が中心となり、環境改善効果および社会的便益を確認した上で選定されている。グループ全体の方針の決定および情報共有は、東急不動産 HD と主要なグループ会社の社長、主要な経営陣から構成されるサステナビリティ委員会において行われている。

以上より、JCR では、東急不動産 HD がサステナビリティを経営の優先課題ととらえ、自社とグループ会社の事業活動を通じて精力的に課題解決に取り組んでいると評価している。

## ■評価結果

本借入金について 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）」を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。これより、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU 1”とした。

本借入金は、「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」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 サステナビリティローン評価マトリックス】

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

## ■評価対象

借入人：株式会社アルペログランデ

### 【新規】

対象	実行額	借入実行日	最終返済期日	評価
長期借入金	900 億円	2020 年 12 月 25 日	2029 年 12 月 25 日	JCR サステナビリティローン評価：SU 1 グリーン性・ソーシャル性評価：gs1 管理・運営・透明性評価：m1

(担当) 菊池 理恵子・垣内 洋椰

## 本件サステナビリティローン評価に関する重要な説明

### 1. JCR サステナビリティローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティローン評価は、評価対象であるサステナビリティローンの実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ローン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ローン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 サステナビリティローン評価は、サステナビリティローンの調達計画時点または調達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 サステナビリティローン評価は、サステナビリティローンが環境、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。サステナビリティローン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 は借入人または借入人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行為との関係

JCR サステナビリティローン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行為とは異なります。

### 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 サステナビリティローン評価上の第三者性

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、借入人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 サステナビリティローン評価は、評価の対象であるサステナビリティローン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 サステナビリティローン評価は 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 サステナビリティローン評価は、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 サステナビリティローン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 サステナビリティローン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 サステナビリティローン評価**：サステナビリティローン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ローン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、SU 1、SU 2、SU 3、SU 4、SU 5 の評価記号を用いて表示されます。

### ■サステナビリティ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
- ・ UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・ 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 (<http://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