

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。

東急不動産ホールディングス株式会社の 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： 東急不動産ホールディングス株式会社
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	SU 1 (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、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、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（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。

東急不動産 HD 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、グリーンプロジェクトとして、グリーンビルディング、再生可能エネルギーおよび森林保全への取り組みに、またソーシャルプロジェクトとして、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および社会経済的向上・エンパワーメントに資するプロジェクトへの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。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。

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、JCR は本フレームワークのもとで発行されるサステナビリティファイナンスの管理運営体制が確立され、透明性も高いこと、加えて東急不動産 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“SU 1(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>

東急不動産 HD はグリーン適格プロジェクトを資金使途としたグリーンボンドフレームワークを公表しており、JCRは2019年11月にこのグリーンボンドフレームワークに「Green 1(F)」を付与している。本フレームワークは既存のグリーンボンドフレームワークで定めたグリーンプロジェクトの適格基準に1カテゴリ追加し、さらにソーシャルプロジェクトとしての適格基準を資金使途の選定基準に追加したものである。本フレームワークに定めるグリーンプロジェクトのみを資金使途としてグリーンファイナンス、ソーシャルプロジェクトのみを資金使途としてソーシャルファイナンスの調達も行うことのできる仕組みとなっている。

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。

グリーンボンドまたはグリーンローンにより資金調達を行う場合には、グリーンにかかる適格クライテリアを満たすプロジェクト、ソーシャルボンドまたはソーシャルローンにより資金調達を行う場合には、ソーシャルプロジェクトの適格クライテリアを満たすプロジェクト、サステナビリティボンドまたはサステナビリティローンにより資金調達を行う場合には、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かかる適格クライテリア両方を満たすプロジェクトから資金使途を選定します。

■ 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。

- 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。

<2020年11月時点の適格プロジェクト一覧>

- 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
- ⑤ シニア住宅事業
- ⑥ 再生可能エネルギー事業「ReENE」
- ⑦ 物流施設事業「LOGI'Q」
- ⑧ 東急リゾートタウン蓼科「もりぐらし」

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金使途の対象と価値創造プロセス

東急不動産 HD は、事業活動を通じて社会課題を解決する方法を価値創造プロセスとして示している。

価値創造プロセスでは、東急不動産 HD がマテリアリティとして定めている社会課題を、東急不動産 HD の強みを活かして解決することにより、東急不動産 HD および社会のサステナブルな成長を目指すものである。

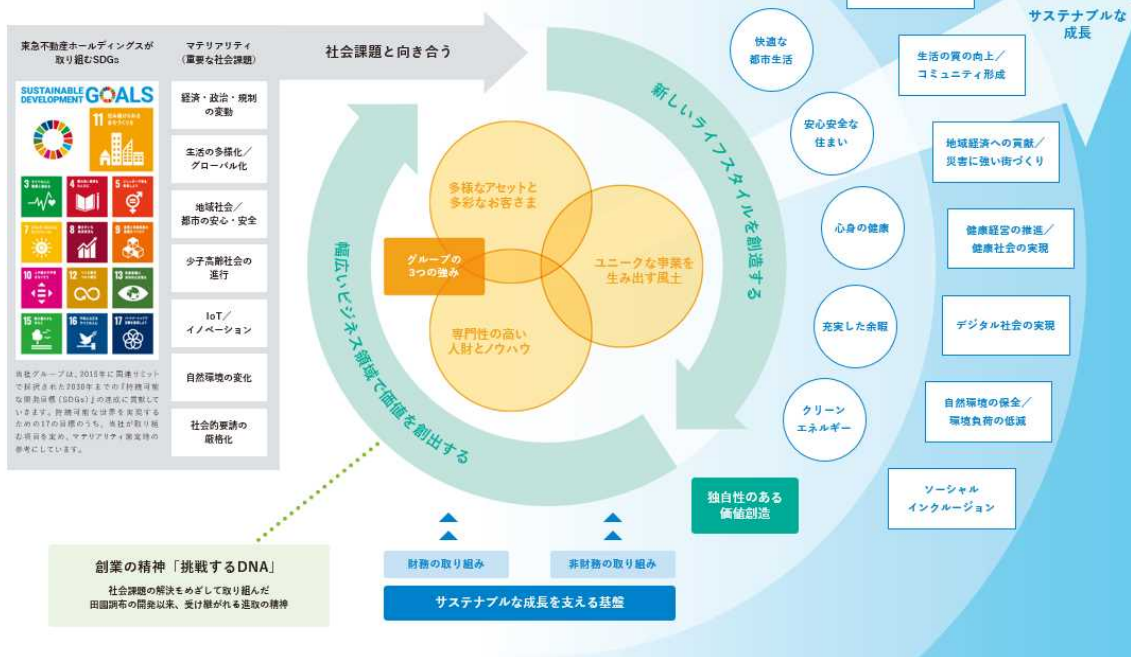
東急不動産 HD は、多様なアセットや多彩な顧客基盤、専門性の高い人材、ユニークな事業を生み出す風土を利用して、ライフステージの様々な局面で新しいライフスタイルを、都市生活からリゾート施設にわたる幅広い場面での価値の創出を行っている。

東急不動産 HD が顧客に提供するサービス等は、事業を通じた提供価値として「快適な都市生活」「安心安全な住まい」「心身の健康」「充実した余暇」「クリーンエネルギー」というカテゴリ分類がなされており、これらのアウトプットにより、社会課題の解決に貢献しうる価値が提供されると考えられる。

本フレームワークで適格クライテリアとして定められたプロジェクトは、事業を通じた提供価値（アウトプット）のいずれかのカテゴリに属しており、顧客にサービスを提供することにより東急不動産 HD の収益性の向上に資することと同時に、環境問題および社会問題の解決の実現を目指すことに貢献する。

東急不動産ホールディングスの価値創造プロセス

私たちの価値創造は、社会課題と向き合うことから始まります。時代とともに変化する社会課題を的確に捉え、グループの3つの強みを活かして、独自性のある価値創造を行います。財務の取り組みと非財務の取り組みの両輪が、サステナブルな成長を支えます。このプロセスの循環により、私たちは「価値を創造し続ける企業グループ」を実現します。



(出典：東急不動産 HD 2020 統合報告書)

b. 各プロジェクトの概要

① 東京ポートシティ竹芝

物件名称	東京ポートシティ竹芝
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 ²
延床面積	約 182,052.01 m ²
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、レジデンスタワーおよびポートデッキからなる。

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⁵であり、バリアフリー機能により本物件の利用者および地域住民への利便性に貢献している。

⁵ 浜松町までのデッキは今後完成する予定。

② (仮称) 九段南一丁目プロジェクト

東京都千代田区九段で実施されている整備事業。オフィスを主要用途とする地上 17 階地下 3 階建ての複合ビルを中心として、旧九段会館、自然を配した広場およびお濠沿いテラス、遊歩道などからなる。

複合ビルは、DBJ プラン認証 5 つ星、CASBEE 認証 S ランク (自己評価) 相当の高い性能があり、環境負荷低減に資する。災害発生時には、帰宅困難者への避難場所と、飲料水および食料品の提供に関して千代田区と合意しており、社会的便益に資する機能も備える仕様となることが予定されている。複合ビルは 2022 年 7 月の竣工を予定している。

③ 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。

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」を設けている。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も実施しており、ビジネスチャンスの提供にも寄与している。

④ スタートアップ支援・共創事業

東急不動産はスタートアップ向け共創施設として、「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」および「GUILD」を都内に展開している。

「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」は、東急不動産が運営するコワーキングスペース兼イベントスペースで、主に Plug and Play Japan 株式会社 (シリコンバレーをルーツに持つアクセラレーター) によるスタートアップへのプログラムの提供を通じて、オープンイノベーション創出の支援を行うことを目的としている。

「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」以外でも、スタートアップ支援のためのオフィスとして 2018 年に「GUILD」が新たに開設された。渋谷や青山など広域渋谷圏において 5 拠点で「GUILD」シリーズが展開されている。「GUILD」は主としてスタートアップ向けのスモールオフィスで、家具付きの小割占有スペース等を設けている。また、当施設は主に東急不動産と関係するベンチャーキャピタル等が入居しており、コミュニケーションの場の提供、スタートアップの成長のためのノウハウの提供、スタートアップへの資金調達の相談などにより、日常的にスタートアップの成長を手助けする環境を整えている。

⑤ シニア住宅事業

東急不動産が「グランクレール」、「グランケア」のブランド名で展開しているシニア住宅事業 (自立者向け) および介護住宅事業 (要介護者向け)。シニア住宅は 15 棟、介護住宅は 6 棟が東急線沿いを中心に運営されている。シニア住宅の一部の施設では、足腰が弱まり歩行が困難になるロコモティブシンドロームや、認知症を予防するプログラム (順天堂大学および東急スポーツオアシスと共同開発) に参加することができるようになっており、入居者およびシニア住宅の周辺住民の

健康寿命を伸ばす支援を行っている。シニア住宅の入居者に介護が必要になった場合には、介護施設への住み替えにも対応可能である。

シニア住宅・介護住宅は、東急不動産の子会社である株式会社東急イーライフデザインによって運営されており、東急イーライフデザインにより医療、食事等の介護施設で提供される各種サービスの運営受託先が決定されている。

また、東急不動産では複合型開発として、「世代循環型の街づくり」を掲げ、同一敷地内に、一般の分譲住宅、シニア住宅及び介護住宅を併設させるプロジェクトを展開している。当該敷地内には、地域に開かれた共用部を設け、生活支援サービスや保育サービス、居宅介護サービスなど各世代をサポートする機能を整備し、親世代と子供世代が近接した場所で共に生活していけるコミュニティを提案している。

⑥ 再生可能エネルギー事業「ReENE」

下記「グリーンプロジェクトの環境改善効果」2. 再生可能エネルギー 参照。

本プロジェクトは、事業を通じた提供価値（アウトプット）の「クリーンエネルギー」に寄与する。

⑦ 物流施設事業「LOGI'Q」

「LOGI'Q」ブランドで展開されている東急不動産による物流施設事業。共同事業による施設を含め関東地方、関西地方および中部地方に合計 10 施設が展開されている。

環境性能の高い施設に加え、再生可能エネルギー事業「ReENE」と提携し、施設の屋上に太陽光パネルを設置することで、環境への負荷の低い施設の運営を目指している。

東急不動産は、今後環境認証を取得した物件を今後の資金使途とすることを企図している。

⑧ 東急リゾートダウン蓼科「もりぐらし」

下記「グリーンプロジェクトの環境改善効果」3. 自然資源・土地利用の持続可能な管理 参照。

本プロジェクトは、事業を通じた提供価値（アウトプット）の「クリーンエネルギー」に寄与する。

c. 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討する。JCR では、2019 年 11 月に以下のプロジェクトのうち 1 および 2 を資金使途として東急不動産 HD が策定したグリーンボンドフレームワークに「Green 1(F)」を付与している。本フレームワークでは新たにグリーンプロジェクトとして 3 を、ソーシャルプロジェクトとして 4 および 5 を資金使途に追加している。

グリーンプロジェクトの環境改善効果について

1. グリーンビルディング

以下は東急不動産 HD 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急不動産 HD が目指す水準に係る JCR の評価である。

(1) CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

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。

今般東急不動産 HD が適格クライテリアとして定めた A ランク以上は、加点項目の合計が 66 点以上となった建築物が対象となる。これは全ての加点項目で基準のレベル 3 (3 点) をとり、さらにいくつかの加点項目で基準レベル以上の点を取ることで得られる評価である。したがって東急不動産 HD が対象としている適格クライテリアは、高い環境改善効果が得られる建築物を対象としていると評価している。

(2) LEED

非営利団体である米国グリーンビルディング評議会 (USGBC) によって開発および運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。2019 年現在、160 以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。

LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字を採ったものであり、1996 年に草案が公表され、数年に 1 度アップデートが行われている。

認証の種類には、BD+C (建築設計および建設)、ID+C (インテリア設計および建設)、O+M (既存ビルの運用とメンテナンス)、ND (近隣開発)、HOMES (ホーム) の 5 種類がある。

認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum(80 ポイント以上)、Gold(60-79 ポイント)、Silver (50-59 ポイント)、Certified (標準認証) (40-49 ポイント) である。省エネルギーに関する項目は、取得ポイントが高いかもしくは必要条件達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。従って、東急不動産 HD による基準設定は適切であると考えている。

(3) BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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、BEI (Building Energy Index) によって星の数が 1 つから 5 つにランク分けされる。BEI は設計一次エネルギー消費量を分子、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。東急不動産 HD が適格とした BELS4 つ星以上の建物は、高い省エネ性能 (非住宅: BEI 値 0.7 以下) を基準としており、基準一次エネルギー消費量と比較して 3 割以上のエネルギー効率を有する。したがって JCR では高い環境改善効果が期待できる建築物を対象としていると考えている。

(4) 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。

「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 認証では、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。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は東急不動産HD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。

2. 再生可能エネルギー

東急不動産HDが対象とする再生可能エネルギー発電設備は、東急不動産が事業として行っている太陽光発電設備と風力発電設備である。東急不動産は「ReENE」のブランド名で再生可能エネルギー事業を日本全国に展開しており、2020年10月時点で、開発中案件数15件、稼働済案件38件、計53件、定格容量1,145MWを運営している。投資に際しては、必要な許認可を取得していることおよび環境面・社会面でのネガティブな影響に配慮されたものを基準として選定することとなり、環境に与えるネガティブな影響が環境改善効果を上回る可能性は小さいと考えられる。したがって、東急不動産が投資・出資する再生可能エネルギー発電設備は環境改善効果を有すると判断している。

3. 自然資源・土地利用の持続可能な管理

東急不動産の子会社である東急リゾート&ステイ株式会社の運営する複合リゾートの一つである「東急リゾートタウン蓼科」においては、2012年7月の集中豪雨による複数個所で大規模な土砂災害に見舞われたことを契機とし、蓼科の森を健全化するための取り組みが行われた。具体的には、森林資源を核に「まもる」「つかう」「つなぐ」の、持続可能な地域循環のサイクルを考え、その取り組みを「もりぐらし」と名付けている。

「もりぐらし」の取り組みでは、リゾートタウンにおける森林経営計画にのっとり計画的な間伐を行い、得られた間伐材をタウン内にあるゴルフ場のバイオマスボイラーの燃料として利用している。ゴルフ場では、約40年間にわたって使用していた灯油を燃料とする化石燃料ボイラーをバイオマスボイラーに入れ替えており、110t-CO₂/年の排出抑制を達成している。

また、「もりぐらし」では「もりぐらし協議会」⁶を主体として、間伐、木質チップの製造、バイオマスボイラーの導入コンサルティングについて、地域でアライアンス（同盟）を展開し、持続可能な森林の維持管理を再生可能エネルギーの普及へとつなげる取り組みを展開している。

以上より、JCR はもりぐらしの取り組みを、持続可能な森林経営、水源涵養、生物多様性の保全等森が持つ多面的な環境便益の維持向上に資する取り組み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

4. 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

東急不動産 HD は、日本で想定される自然災害時の罹災者および地域住民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⁷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。

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。

今般の資金使途の対象のうち、東京ポートシティ竹芝および（仮称）九段南一丁目プロジェクトでは、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対象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。

(2) 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。

資金使途の対象のうち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。

⁶ リゾートタウン蓼科が所在する茅野市からの賛同を背景に、土地の所有者である財産区の方と協業して設立した活動主体。

⁷ 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>

東急不動産が提供する保育施設は、地域コミュニティに対し必要不可欠なサービスを提供するものであると評価している。

(3) シニア住宅事業

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。

国立社会保障・人口問題研究所による世帯数の将来推計（2017年4月推計）では、世帯主年齢が65歳以上の一般世帯の総数は、2015年の1,918万世帯から2040年の2,242万世帯へと324万世帯増加することになる。世帯主年齢が75歳以上の世帯は、2015年の888万世帯から2040年の1,217万世帯へ、329万世帯増加する。

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「単独世帯」だったが、2040年には42.1%とほぼ半数が単独世帯となる見込みである。高齢者の単独世帯については、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。

今般東急不動産HDが資金使途の対象としているシニア向け住宅は、高齢者に必要不可欠なバリアフリー設備、24時間365日の看護・介護体制（介護住宅）等の個別の設備に加え、大きく二つの考慮がなされている。

一つめは、健康な高齢者用の住宅と介護が必要な方向けの住宅を隣接させることで、高齢者が大きな環境の変化なく暮らし続けることができる点である。もう一つは、「世代循環型の街づくり」の実現として、シニア向け住宅を単独開発するだけでなく、一般分譲マンションと併設させることで、高齢者とその家族が頻繁に往来できるような環境を整えたり、生活支援サービスや保育サービス、介護サービス等が日常生活圏域で提供される包摂的な街づくりとなっている点である。

世代循環型の街づくりの考え方は、近所付き合いの低下や地域コミュニティの希薄化等に伴って、見守りのネットワークからこぼれ落ちる高齢者を救うために重要と考えられ、国土交通省のコンパクトシティ構想にも合致している。

以上より、東急不動産が提供するシニア住宅事業は高齢者を対象とした必要不可欠な基本的サービスの提供の観点から社会的便益があるとJCRは評価している。

5. 社会経済的向上・エンパワーメント

(1) スタートアップ等中小企業の支援施設

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⁸。

- 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する。

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⁹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うち、会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」およびスタートアップ支援・共創事業は、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。

(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無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。」

⁸ 日本スタートアップ支援協会 ウェブサイトより。

⁹ 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。

今般の資金使途のうち、東京ポートシティ竹芝および（仮称）九段南一丁目プロジェクトでは、高齢者、障がい者等の利便性を考慮したバリアフリー設備等が設置されていることから、高齢者、障がい者等を対象とする必要不可欠なサービスが提供されていると JCR では評価している。

- ii. 資金使途は、1. 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。2. 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「再生可能エネルギー」、「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、「再生可能エネルギーに関する事業」に該当する。3. 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「再生可能エネルギー」および「生物自然資源および土地利用に係る環境持続型管理」、「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、「再生可能エネルギーに関する事業」および「自然資源・土地利用の持続可能な管理に関する事業」に該当する。4. 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、被災者、地域住民、高齢者を対象とした「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（避難場所、保育、シニア施設）」、5. についてはスタートアップ、高齢者および障がい者を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。

d. 環境・社会的リスクについて

東急不動産 HD では、プロジェクトの取得または選定の際に、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。再生可能エネルギーに関しては、上記に加えて必要な許認可、環境アセスメント等の手続きを行っていることも確認の対象となっている。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して与え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。

また、特にシニア住宅事業に関しては、オペレーターである東急イーライフデザインが施設に関連するステークホルダーに関して管理を行っている。トラブル発生時の報告および対応について整備されており、施設がより安定的に運営されるよう取り組んでいることを確認している。

以上より、環境・社会的リスクは適切に回避されていると JCR では判断している。

e. 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 3.9 2030 年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質および土壌の汚染による死亡および疾病の件数を大幅に減少させる。



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。

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに

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 7.2. 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。

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。

8 働きがいも
経済成長も

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。

9 産業と技術革新の
基礎をつくろう

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。

11 住み続けられる
まちづくりを

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。

13 気候変動に
具体的な対策を

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。

15 陸の豊かさも
守ろう

目標 15：陸の豊かさも守ろう

ターゲット 15.4. 2030 年までに持続可能な開発に不可欠な便益をもたらす山地生態系の能力を強化するため、生物多様性を含む山地生態系の保全を確実にを行う。

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¹⁰」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。	11 住み続けられるまちづくりを 	「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 2. 健康・長寿の推進

特に関連が深いと思われるSDGs: 3(すべての人に健康と福祉を)等			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
一億総活躍社会の実現: 安心してつながる社会保障	介護をしながら仕事を続けることが出来る「介護離職ゼロ」という明確な目標を掲げ、現役世代の「安心」を確保する社会保障制度へと改革を進めることにより、希望する介護サービスを利用でき、介護に不安なく取り組み、介護と仕事を両立でき、健康を長い間維持するなど安心して生活できる社会を創り上げる。	3 すべての人に健康と福祉を 8 働きがいも経済成長も 10 人や国の不平等をなくそう 	「日本一億総活躍プラン」の指標 ①2020年代初頭まで介護基盤の整備 拡大量: 50万人分以上(サービス付き高齢者向け住宅約2万人分を含む) ②2020年代初頭まで介護施設・サービスを利用できないことを理由とする介護離職をなくす。 要介護3以上の特養自宅待機者を解消する

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	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。 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貫通貫の体制を構築する。	8 働きがいも経済成長も 	「ニッポン一億総活躍プラン」に掲げられた指標

¹⁰ 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。

	<p>⑬ 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>	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	
--	---	---	--

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、調達資金の充量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

<目標にかかる本フレームワーク>

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。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

上記の「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」は東急不動産 HD のウェブサイト上で適切に開示がなされている。サステナビリティファイナンスの資金使途の対象は、環境および社会に幅広く貢献するものであり、サステナビリティファイナンスの発行は当該目標と整合的であり、適切であると評価した。

b. 選定基準

東急不動産 HD 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、評価フェーズ1に既載の通りであり、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が期待できると評価している。

選定基準の策定においては、東急不動産 HD のサステナビリティに関する専門部署であるサステナビリティ推進室が関与しており、環境、社会に対する取り組みについての専門性と一貫性をもってグリーンプロジェクトおよびソーシャル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>

プロジェクトを選定するために適格クライテリアを定め、投資適格基準を充足したプロジェクトにグリーンファイナンス、ソーシャルファイナンスまたはサステナビリティファイナンスで調達した資金を充当します。

プロジェクトは、当社の財務部門の担当者及びサステナビリティ推進部門の担当者によって選定され、財務部門及びサステナビリティ推進部門の担当役員が承認した上で最終決定いたします

<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、経営陣の承認を経て決定される。これより、選定プロセスは適切に定められていると JCR では評価している。

なお、東急不動産 HD のサステナビリティファイナンスの実行における目標、選定基準およびプロセスは、発行登録追補書類等の法定開示書類で投資家に対して開示されることが予定されている。JCR は、投資家に対する透明性は確保されていると評価している。

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、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(抜粋)>

本フレームワークに基づき実行を予定しているグリーンファイナンス、ソーシャルファイナンスまたはサステナビリティファイナンスの調達資金は、ソーシャルプロジェクトまたはグリーンプロジェクト（適格クライテリア 1~3）を選定した「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 24 ヶ月程度を目途に充当する予定です。また、調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、当社内部管理システムを用いて、グループ財務部にて追跡・管理します。追跡結果については、概ね四半期単位で財務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。なお、調達資金が充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理します

<本フレームワークに対する JCR の評価>

東急不動産 HD 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、財務に関する内部管理システムにより管理する予定であり、入出金にかかる記録および帳票の保管が適切に行われることが想定される。

資金使途の対象には新規のプロジェクトも含まれるため、調達された資金は発行から 24 ヶ月を経過するより前に充当されることとなっているが、調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理されることが予定されている。また、売却等によってプロジェクトが資金使途の対象ではなくなった場合、東急不動産 HD では調達した資金を、適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトに充当することとしている。なお、サステナビリティファイナンスに関連する書類は、当該サステナビリティファイナンスが償還/返済されるまで保管されることとなっており、適切な体制が整備されている。

これより、JCR は東急不動産 HD 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

(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。

調達資金の全額が対象プロジェクトに充当されるまでの期間において、対象プロジェクトのインパクト・レポーティングとして、守秘義務の範囲内において以下のアウトプット指標・アウトカム指標等を、当社ウェブサイトにて年に 1 回公表します。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

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が含まれる。そのため、サステナビリティファイナンスによる調達資金は、発行から 24 ヶ月を経過するより前に充当することが予定されており、全額充当されるまで資金の充当状況に関してウェブサイト上で開示されることとなっている。また、充当が完了するまで、サステナビリティファイナンスによる調達資金は現金または現金同等物で管理することとしている。

売却等によってプロジェクトが資金使途の対象ではなくなった場合、東急不動産 HD では資金を適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトに充当することとしている。なお、この場合も東急不動産 HD のウェブサイト上で開示されることが想定されている。これより、資金充当にかかるレポーティングは適切であると判断している。

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

東急不動産 HD では、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としては、以下の項目を開示することを予定している。

(1) 環境改善効果

グリーンビルディング

- －サステナビリティファイナンス調達資金が充当された物件もしくはプロジェクト名
- － 充当された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)
- － CO₂削減量(t-CO₂)
- － 延床面積あたりの CO₂削減量(kg-CO₂/m²)
- － 水使用量(m³)

クリーンエネルギー (再生可能エネルギー)

- －サステナビリティファイナンス調達資金が充当されたプロジェクト名
- － 発電量(kWh)
- － CO₂削減量(t-CO₂)

森林保全

- －森林保全面積
- －バイオマスボイラー給湯量

(2) 社会的便益

a) アウトプット

No.	対象プロジェクト	アウトプット
1	東京ポートシティ竹芝	<ul style="list-style-type: none"> ・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
2	(仮称) 九段南一丁目プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・停電時の緊急用電源の概要 ・オールジェンダー対応トイレの設置状況 ・礼拝室の設置状況 ・歴史的建造物保存 ・歩行者ネットワークの概要
3	会員制シェアオフィス事業 「Business-Airport」	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 ・付帯サービス(福利厚生サービス、健康プログラム、創業助成サービス等)の概要 ・入居者間の交流イベントの開催概要
4	スタートアップ支援・共創事業	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 ・入居者間の交流イベントの開催概要
5	シニア住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、施設の概要 ・入居者の状況概要 ・オペレーションの概要

b) アウトカム指標

- ・東京都インキュベーション施設認定取得数 ※No.3
- ・開催されたイベント回数の推移 ※No.4
- ・提供された居室数の推移 ※No.5
- ・提供された物件数の推移 ※No.3～No.5 の総和

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
- ・住まいを起点としたライフスタイル提案型街づくりやエリアマネジメント、コミュニティ形成の推進

- ・地域雇用や観光需要の創出を通じた地域経済への貢献
- ・木密地域の解消、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）

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・老朽化、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。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“SU 1(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：東急不動産ホールディングス株式会社（証券コード：3289）

【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 ： SU 1(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) 菊池 理恵子・垣内 洋椰

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、改変等する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、SU 1 (F)、SU 2 (F)、SU 3 (F)、SU 4 (F)、SU 5 (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
- ・ 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 (<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