

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンローン評価の結果を公表します。

## トーセイ株式会社 長期借入金に Green 1 を付与

評価対象	：	トーセイ株式会社 長期借入金
分類	：	長期借入金
貸付人	：	株式会社あおぞら銀行
借入額	：	非開示
借入実行日	：	2021年7月30日
返済期日	：	2025年6月30日
返済方法	：	期限一括返済
資金使途	：	物流施設のための土地取得資金および建設資金

### <グリーンローン評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営・透明性評価	m1

## 第1章: 評価の概要

トーセイ株式会社は1950年に設立された一部上場の総合不動産会社。首都圏を事業エリアとしており、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、ホテル事業、不動産管理事業を主要事業として展開している。

トーセイとグループ会社からなるトーセイグループは、「グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する」という存在理念のもと、不動産の開発、再生をはじめとする事業を通じて、トーセイグループの継続的な成長および環境面・社会面での貢献の両方を目指し事業活動を行っている。2021年度から2023年度を対象とした中期経営計画においては、「環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益の増大」を事業方針の一つとして、ESGを意識した事業活動により、企業価値の向上を目指すことをより明確に示している。

今回の評価対象は、トーセイが調達した長期借入金（本借入金）である。本借入金によって調達した資金は、トーセイが建設している物流施設のための土地取得資金および建設資金（建設資金等）に充当される予定である。

資金使途の対象となる物流施設は BELS 評価 5 つ星を取得見込みであり、トーセイが予め定めた適格クライテリアを満たしていること、また環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす蓋然性は低いと判断されることにより、CO<sub>2</sub> 排出削減を含む環境改善効果を有すると JCR は評価している。

トーセイは、経営陣の関与のもと本借入金による資金調達を決定している。資金管理は担当部署によりあらかじめ定められた方法で行われる。レポートングとして開示される情報により、環境改善効果が明確に示されることが予定されている。以上より、JCR では、トーセイが本借入金の実行に際して適切な管理・運営体制および透明性を有していることを確認した。

この結果、本借入金について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性（資金使途）評価」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン評価」を“Green 1”とした。評価結果については次章で詳述する。

また、本借入金は、グリーンローン原則<sup>1</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>2</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。

---

<sup>1</sup> LMA(Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA( Loan Syndication and Trading Association)グリーンローン原則 2021 年版  
[https://www.lma.eu.com/application/files/9115/4452/5458/741\\_LM\\_Green\\_Loan\\_Principles\\_Booklet\\_V8.pdf](https://www.lma.eu.com/application/files/9115/4452/5458/741_LM_Green_Loan_Principles_Booklet_V8.pdf)

<sup>2</sup> 環境省 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 2020 年版  
<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であると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1』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グリーンプロジェクトに充当されているかを確認する。次に、資金使途において環境への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又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かについて確認する。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

##### 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%が環境改善効果を有する「グリーン適格資産」の取得資金である。

本借入金によって調達された資金は、トーセイが開発している物流施設（本物流施設）のための建設資金等に充当される予定である。本物流施設は、BELS 評価で5つ星の評価を取得見込みである。これより、JCRでは本物流施設は環境改善効果を有するものと評価している。

物件名	(仮称) 青梅瑞穂物流倉庫
所在地	東京都西多摩郡瑞穂町大字二本木字東樽ノ口 436-1 他
主要用途	物流施設
土地面積	15,948.43m <sup>2</sup>
延床面積	27,866.47 m <sup>2</sup>
階数	地上3階
竣工	2022年10月(予定)
環境認証	BELS 評価5つ星(予定)
その他	・本物件のBEIは0.58であり、高い省エネルギー性能が期待できる。

##### ii. 資金使途は、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」、環境省の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<sup>3</sup>」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の39%を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。2018年7月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、「2030年までに新築建築物の平均でZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現することを目指す」とされている。また、2021年6月に経済産業省より

<sup>3</sup> 省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又はCASBEE認証、LEED認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業

公表された「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における、住宅・建築物産業の成長戦略では、上記の2030年の目標を達成すべく、省エネ改修の推進等を可能なかぎり進めていくとしている。これより、トーセイが積極的に環境認証レベルの高い建物の取得やその維持管理を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

## b. 環境に対する負の影響について

トーセイでは、物件の開発を決定する際に、建設予定地の土壌汚染リスクをはじめとした、物件の開発に際して環境に及ぼし得る負の影響を調査し、問題のないことを確認している。また、法令を遵守した上で物件が建設される予定であるため、建設に際しても周辺に及ぼし得る環境・社会的リスクへ配慮している。以上より、資金使途の対象となるプロジェクトが環境に及ぼし得る負の影響が発生する蓋然性は小さいとJCRは評価している。

## c. SDGs との整合性について

JCRは、本借入金の資金使途の対象となるプロジェクトについて、ICMAのSDGsマッピングを参考にしつつ、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 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 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及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。

**ターゲット 11.6** 2030年までに、大気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。

(参考) BELS 認証

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)。

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つ星が現在の省エネ基準、3つ星を誘導基準としていることから、トーセイが計画する、BELS評価5つ星取得見込みの物流施設は明確に環境改善効果を有している。

## 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』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、グリーンローンを通じて実現しようとする目標、グリーン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貸付人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

トーセイとグループ会社からなるトーセイグループは、「グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する」という存在理念のもと、不動産の開発、再生をはじめとする事業を通じて、トーセイグループの継続的な成長および環境面・社会面での貢献の両方を目指し事業活動を行っている。2021年11月期から2023年11月期までを対象とした中期経営計画「～Infinite Potential 2023～」において、トーセイグループは「環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益の増大」を事業方針の一つとして、ESGを意識した事業活動により、企業価値の向上を目指すことをより明確に示している。

中期経営計画に先立ち、トーセイグループでは、ESG方針およびESG行動指針を掲げている。

#### トーセイグループ ESG 行動指針（抜粋）

1. 健全な成長を実現する事業活動の推進
2. 法令・諸規則の遵守
3. 不動産の価値を高める取り組み
4. 環境に配慮した事業活動の推進
5. 保有不動産を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献
6. 顧客満足の上昇
7. 従業員満足の上昇
8. ESG情報の開示

本借入金の実行は、上記 ESG 行動指針のうち、「3. 不動産の価値を高める取り組み」、「4. 環境に配慮した事業活動の推進」、「8. ESG 情報の開示」に資する。これより、グリーンローンの実行は、トーセイの環境問題に関する目標と整合的であるとJCRは評価している。

##### b. 選定基準

トーセイは、本借入金の資金使途の対象となるプロジェクトを選定するにあたり、あらかじめ定められた適格クライテリアに適合することを確認している。JCRは、当該選定基準について省エネルギー性を有する適切なものであると評価している。

## c. プロセス

本借入金の資金使途の対象となるプロジェクトは、トーセイの営業部門により、選定基準への適合が検討され、評価および選定が行われている。また、今般対象となる物件の建設資金等を資金使途とした本借入金の実行に際しては、財務部長により起案され、取締役会によって承認されている。取締役会の構成員の中には、ESG 推進委員会議長が含まれており、ESG の観点を含めた議論を行う仕組みとなっている。以上より、JCR は、本借入金の実行にかかるプロセスについて適切であると評価している。

本借入金は、7月30日に実行済みであるが、上記の目標、選定基準、プロセスは、ローン実行時における通知書の差入等により事前に説明されており、貸付人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、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、グリーンローンの実行により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、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、グリーンローンにより調達した資金が、早期にグリーン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

本借入金の資金使途は、(仮称) 青梅瑞穂物流倉庫の建設資金等であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

トーセイでは、本借入金による調達資金を所定の管理表によって追跡管理する体制を整えている。当該追跡管理は、資金調達の都度、財務部担当者により行われ、財務部長により確認される予定となっている。また、追跡管理は会計監査の対象にもなっているため、社内外の統制が構築されている。本借入金にかかる契約書類等はいかなる媒体のものも、すべて本借入金が返済されるまで社内でも保管されることとなっており、書類の管理体制も適切である。

本借入金によって調達された資金は、調達後から1年3ヵ月を目途に全額が資金使途の対象となるプロジェクトの建設資金等として充当される予定であり、ゼネコンへの支払いの都度、必要に応じて調達、充当する計画である。一方で、本借入金の資金使途の対象となるプロジェクトが売却される等により資金使途の対象から外れることとなる場合、トーセイは本借入金を期限前返済することとしている。

以上より、JCR で本借入金にかかる資金管理が適切であると評価している。

### 3. レポーティング体制

#### (1) 評価の視点

本項では、グリーンローン実行前後の貸付人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、グリーンローン実行時点において評価する。

#### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

##### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本借入金の資金使途は、トーセイのプレスリリース等により公表される予定である。資金の充当状況に関しては、トーセイのウェブサイト上で年次で更新されることが予定されている。なお、資金使途の対象となるプロジェクトに大きな状況の変化が発生した場合は、トーセイによるプレスリリースが行われることが予定されている。

##### b. 環境改善効果に係るレポーティング

トーセイは、資金使途の対象となるプロジェクトにかかるインパクトレポーティングとして、資金使途の対象となるプロジェクトが取得した環境認証の種類とランクをウェブサイト上で開示すること、また貸付人の要請に応じて水使用量を開示する予定である。

JCR では、資金の充当状況および環境改善効果にかかるレポーティングについて、適切であると評価している。

## 4. 組織の環境への取り組み

### (1) 評価の視点

本項では、借入人の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、グリーンローン実行方針・プロセス、グリーン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

トーセイグループは、ESG 経営を推進するにあたり、ESG 方針および ESG 行動指針を 2019 年に策定し、サステナビリティにかかる具体的な取り組みを推進しながら、企業価値の向上の実現を目指して事業活動を行っている。

#### トーセイグループ ESG 方針

---

トーセイグループは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造することを存在意義としており、環境 (Environment)・社会 (Social)・企業統治 (Governance) を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

---

環境に関しては、ESG 方針に先立ち 2009 年 4 月に「トーセイグループエコ宣言」を制定し、具体的な行動指針としての「エコミッション」も策定している。「エコミッション」は「事業を通じた環境活動の推進」、「環境法規制の遵守・環境意識の向上」、「ステークホルダーの皆様への活動報告」から構成され、自社で環境問題の解決に資する取り組みを推進するだけでなく、社内外に対して、環境問題および自社の取り組みを啓発することで、より広範囲に自社の活動が及ぶよう工夫している。

トーセイでは、環境にかかる目標を設定しており、自社保有の固定資産を対象に、2023 年末までの期間を対象とした長期目標として、エネルギー使用原単位・温室効果ガス排出原単位を 5 年間でそれぞれ 5%削減すること等を掲げている。トーセイの事業の柱の一つである不動産再生事業においては、既存不動産を修繕し再生することで、CO<sub>2</sub>排出削減へ貢献している。また、保有物件への LED 照明の導入や空調の更新等を通じて、省エネルギー性の向上に継続的に努めている。

トーセイではまた、環境問題をはじめとするサステナビリティにかかる専門的知見を有する合議体として、ESG 推進委員会を設置している。ESG 推進委員会は、ESG 推進会議が改変されたもので、取締役専務執行役員を議長として、取締役会で決定された執行役員で構成されている。また、経営管理部が ESG 推進委員会の事務局を務め、ESG 推進委員会で決定した内容を各部署およびグループ会社へ共有し、具体的な取り組みへとつなげている。トーセイでは GRESB の取得のために外部コンサルティングも活用し、自社の取り組みを客観的に評価する機会も設けている。

以上より、JCR では、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を優先度の高い重要課題として位置付けており、専門的知見を有する部署が、グリーンローン実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定に、組織として明確に関与していると評価している。

## ■評価結果

本借入金について、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）」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とし、「JCRグリーンローン評価」を“Green 1”とした。

本借入金は、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グリーン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
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

## ■評価対象

借入人：トーセイ株式会社（証券コード：8923）

### 【新規】

対象	借入額	借入実行日	返済日	評価
長期借入金	非開示	2021年7月30日	2025年6月30日	JCRグリーンローン評価：Green 1 グリーン性評価：g1 管理・運営・透明性評価：m1

(担当) 菊池 理恵子・山内 崇裕

## 本件グリーンローン評価に関する重要な説明

### 1. JCR グリーンローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンローン評価は、評価対象であるグリーン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に充当される程度ならびに当該グリーン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、当該グリーン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 グリーンローン評価は、グリーンローンの借入計画時点または実行時点における資金の充当等の計画又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 グリーンローン評価は、グリーンローンが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンローンの実行により調達される資金が環境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 グリーン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 グリーン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 グリーン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、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 グリーンローン評価は、評価の対象であるグリーン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 グリーンローン評価は 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 グリーンローン評価は、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 グリーン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 グリーン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 グリーンローン評価**：グリーン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に充当される程度ならびに当該グリーン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、Green1、Green2、Green3、Green4、Green5 の評価記号を用いて表示されます。

### ■グリーン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 (気候債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