

————— JCR グリーンボンド評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. —————

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンボンド予備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 第22回無担保社債に予備評価 Green 1 を付与

評価対象	東急不動産ホールディングス株式会社 第22回無担保社債
分類	普通社債
発行額	100億円
利率	未定
発行日	未定
償還日	未定
償還方法	満期一括償還
資金使途	グリーンビルディングおよび再生可能エネルギー発電設備取得資金のリファイナンス

<グリーンボンド予備評価結果>

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

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。評価結果については次章で詳述する。

本債券は、グリーンボンド原則¹および環境省によるグリーンボンドガイドライン²において求められる項目について基準を満たしている。

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版 http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.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、本債券の資金使途の 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、資金使途がネガティブな環境への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

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。

東急不動産 HD は、グリーンボンドフレームワークによって資金使途を以下の通り定めている。

グリーンビルディング

当社又は当社グループ会社によって、グリーンボンドによる調達資金は、以下の適格クライテリア 1 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。

【適格クライテリア 1】

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 か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 か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

(次ページに続く)

再生可能エネルギー

当社又は当社グループが投資・出資をする、以下の適格クライテリア 2 を満たす太陽光発電及び風力発電事業に係る設備購入、設計、土地造成等に必要な支出に充当します

【適格クライテリア 2】

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

本債券の発行代わり金は、全額が渋谷ソラストの建設資金およびリエネ松前風力発電所の開発資金のリファイナンスに充当される予定である。

<資金使途の対象となるプロジェクト>

物件名称	渋谷ソラスト
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
主要用途	事務所、集会場（インキュベーションオフィス等）、店舗、駐車場等
敷地面積	約 4,128 m ²
延床面積	約 46,954 m ²
階数	地上 21 階 地下 1 階
竣工	2019 年 3 月 29 日
環境認証	CASBEE S ランク DBJ Green Building 認証 5 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・建物外装における庇の設置、外壁のダブルスキン、電動ブラインド、自然調光センサーを導入した LED 照明などを導入し、環境負荷の軽減を実現させている。 ・植物が持つ力を活用し、新しい働き方をデザインする「Green Work Style」（デザインアソシエーション NPO との共同プロジェクト）を導入している。アプローチの植栽、グリーンテラス（各フロアに設けられているグリーンを配したオープンスペース）、屋上階に設けられた緑化空間であるスカイテラスなど、植物をワークプレイスに取り込みオフィスワーカーの作業効率や生産性の向上、コミュニケーションの活性化等を目指す。 ・建物内に導入された植栽などが評価され、いきもの共生事業所®認証（ABINC）を取得している。また、在来種植栽登録制度である「江戸のみどり登録緑地」（優良緑地）に登録されている。

プロジェクト名称	リエネ松前風力発電所
所在地	北海道松前郡松前町
定格容量*	40.8MW
想定年間発電量	約 105,900MWh
想定年間 CO ₂ 排出削減量**	約 69,470t-CO ₂
運転開始日	2019年4月3日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・東急不動産が日本風力開発株式会社と開発を進めた発電所。 ・北海道では初となる蓄電池を併設した風力発電所であり、北海道電力の「風力発電設備の出力変動緩和対策に関する技術要件」を満たす風力発電所として初めて運転を開始したプロジェクトである。 ・シーメンス・ガメサ・リニューアブルエナジー社製の風車（定格出力 3,400kW）を採用している。タワーの高さは 94m、ブレードを含めた全高は 148m であり、2019 年 4 月時点で運転している風車としては日本最大のものである。

* : 風車ベースでの電力量を記載している。

** : CO₂ 削減量計算方法=想定年間発電量×調整後排出係数（平成 29 年度（最新の数値））
調整後排出係数は、電気事業者ごと、年度ごとに環境省から数値が発表されている。
上表では北海道電力を売電先と想定して計算している。

渋谷ソラストおよびリエネ松前風力発電所はともに、適格クライテリアを満たすものとして選定されている。JCR は、東急不動産 HD のグリーンボンドフレームワークに「Green 1(F)」の評価をつけている。

渋谷ソラストは 2019 年 3 月に竣工したオフィスビルである。東急不動産により南平台プロジェクトとして進められていたものであり、東急グループがかかっている広域渋谷圏³構想の重要な一部を構成する。また、東急不動産 HD 本社および主要なグループ会社が入居している。本物件は、東急不動産 HD グループにとっての旗艦物件であるとの認識のもと、躯体の構造等の設計による環境面での負荷軽減のみならず、建物内外の緑化の取り組みや IoT の導入などによりソラストで働く人のストレス軽減および生産性向上につながりうる様々な仕様が取り入れられている。事業活動を通じて社会課題の解決に取り組んでいる東急不動産 HD グループにとって、渋谷ソラストは環境面、社会面で重要だと認識している課題へ多面的に取り組むことのできるプロジェクトであると考えられる。

再生可能エネルギー発電設備について、東急不動産 HD グループでは、「ReENE」ブランドとして、2019 年 9 月末時点で太陽光発電を 37 件（開発済 18 件、開発中 19 件）、風力発電設備を 6 件（開発済 1 件、開発中 5 件）およびバイオマス発電設備 1 件（開発中）を手がけている。東急不動産 HD では、再生可能エネルギー事業を行うことが環境負荷の低減や安定した社会インフラ等社会への価値の提供につながるものと考え、今後も継続的に取り組むとしている。

今般資金使途の対象となっているのは、東急不動産 HD グループとして初の風力発電設備であるリエネ松前風力発電所である。年間で想定される CO₂ 削減量が 69,470t-CO₂ と大きく環境改善効果が高いと JCR では評価している。

これより、JCR では本債券の資金使途について、いずれも高い環境改善効果を有すると判断している。

³ 東急グループでは、渋谷駅周辺および青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山などの個性豊かな街が複合的に結びつくエリアを「広域渋谷圏」と定め、都市開発の重点拠点として位置付けている。

- 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。これより、JCR は資金使途の対象となるプロジェクトはいずれも、環境および社会に与える負の影響に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

資金使途の対象となるプロジェクトは、グリーンボンド原則また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「省エネルギー」、「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」または「再生可能エネルギー」に分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、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 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。



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組を行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

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、大気の質およ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。



目標 12：作る責任、使う責任

ターゲット 12.4. 2020 年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクルを通じ、環境上適正な化学物質やすべての廃棄物の管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小化するため、化学物質や廃棄物の大気、水、土壌への放出を大幅に削減する。



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靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。

① CASBEE

建築環境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。

③ いきもの共生事業所®認証制度 (都市・SC版)

自然と人との共生を企業活動において促進することを目的に作られた。一般社団法人 企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB) が作成した「いきもの共生事業所®推進ガイドライン」および「土地利用通信簿®」を認証基準として、企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用などの取り組みを、一般社団法人 いきもの共生事業推進協議会 (ABINC) が、第三者評価・認証するもの。生物多様性に貢献する環境づくり、環境の維持管理、ステークホルダーとの協働、その他地域希少種の保全活動などの評価項目からなる。ランク付けは特にない。

④ 江戸のみどり登録緑地

東京に自然分布している植物 (在来種) を植栽することで、昆虫や鳥などの動物も含めて、生きものに適した環境を回復させるための取組として、東京都が行っている登録制度。

1,000平方メートル以上の敷地を有する民間建築物等 (都自然保護条例第14条の緑化計画書の対象と同じ) の敷地内の緑地を対象としており、緑地面積や樹木の在来種の割合に関して一定の要件を満たすことが必要となる。

登録緑地の中でも、生きものの生息生育環境への配慮に特に優れた緑地については「優良緑地」として区別して登録される。

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、グリーンボンド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グループは、グリーンボンドの発行に関し以下の目標を掲げている。

当社グループは、気候変動、生物多様性、汚染と資源、水使用、サプライチェーンという5つの環境課題を、事業活動に大きな影響を与える重要な課題として認識しています。事業拠点やオフィスビル、商業施設、リゾート施設などの開発・運営において、積極的な課題解決を図っています。環境への取り組みに優れた事業は、競争力の向上、事業機会の創出につながるとの考えに基づき、設計会社・施工会社・お客さまなど、多様なステークホルダーと協働して、継続的に環境問題への取り組みを進めています。

グリーンボンドの発行は、以下の環境理念、環境方針及び環境行動からなる「環境ビジョン」のもとで行う事業のために必要な資金調達に資すると考えています。

<環境理念>

私たちは、都市と自然、人と未来をつなぐ価値を創造します。

<環境方針>

私たちは、事業を通して環境と経済の調和に取り組みます。

<環境行動>

私たちは、3つの視点で5つの課題に取り組みます。

■3つの視点

- ・目標を開示して実行します。
- ・先進的な取り組みに挑戦します。
- ・社会の皆さまと協働して取り組みます。

■5つの環境課題

気候変動／生物多様性／汚染と資源／水使用／サプライチェーン

本債券の発行は、「環境行動」で 5 つの環境課題として挙げられている「気候変動」に対応するものと考えられるため、JCR ではグリーンボンド発行にかかる目標は適切であると判断した。

b. 選定基準

東急不動産 HD のグリーンボンドにおける資金使途の選定基準は、フェーズ 1 に記載の通りであり、JCR はこの選定基準について、高い環境改善効果が期待できると評価している。

今般の資金使途の対象については、東急不動産 HD の財務部門と、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適格クライテリアを満たすプロジェクトであると判断していることを JCR では確認している。

c. プロセス

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。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、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、本債券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、本債券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

フェーズ 1 で記述の通り、本債券の発行代わり金は全額が渋谷ソラスト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、追跡管理は充當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。

JCR では、上記より東急不動産 HD における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. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド発行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、グリーンボンド発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

東急不動産 HD ではウェブサイト上で、本債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金が発生した場合の対応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資金使途の対象ではなく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. 環境改善効果にかかるレポーティング

東急不動産 HD は、グリーンボンドフレームワークにおいて、以下の項目を環境改善効果にかかるレポーティング項目として年に 1 回ウェブサイト上で開示することを予定している。

グリーンビルディング

- －グリーンボンド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)

再生可能エネルギー

- －グリーンボンド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)

JCR では、開示項目および開示頻度はグリーンボンド原則にてらし適切であると評価している。

4. 組織の環境への取組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体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または外部機関との連携によって、グリーンボンド調達方針・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

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株式会社、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 では事業活動を通じて向き合うべき社会課題として、当社が取り組む SDGs を定め、7 つのマテリアリティを特定している。マテリアリティの一つに「自然環境の変化」を挙げており、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・継続に大きく影響するとの問題意識を掲げている。

さらに、東急不動産 HD は、マテリアリティを基礎として 2017 年度から始まっている「中期経営計画 2017-2020」を策定している。中期経営計画では ESG を重要な経営課題と位置付けたうえで、ESG マネジメントを導入し、取り組みを推進している。ESG マネジメントは、ESG の観点から「働き方改革」「ソーシャルニーズ」「環境」「コーポレートガバナンス」の 4 つのテーマそれぞれに 2020 年度の KPI 目標を設定し、目標達成に向けグループで取り組むことを指している。「環境」に関しては、以下の項目を設定しており、すでに一部の KPI については 2018 年度で達成を実現している。

環境にかかるKPI	2020年度目標	2018年度実績
CO ₂ 排出量	2005年度比25%削減	2005年度比27.9%削減
水使用量	2005年度比25%削減	2005年度比0.9%削減
廃棄物排出量	2005年度比25%削減	2005年度比23.6%削減
CASBEE、DBJなどの環境認証取得*	100%	100%
建物緑化(屋上・壁面など)*	100%	100%
緑をつなぐプロジェクト	2,000ha	1,432ha

*:対象施設は東急不動産のオフィスビル、商業施設の新築大型物件

(出典：東急不動産ホールディングス 2019 統合報告書)

また、東急不動産 HD では東急不動産が 2011 年に策定した 1998 年に環境ビジョンを引き継いで策定しており、継続的に環境問題への取り組みを進めている。2014 年に再生可能エネルギー事業に参画し、2019 年からは「ReENE」のブランド名を冠して推進している。2019 年 9 月末時点で太陽光発電、風力発電など 44 事業、定格容量で 862MW（共同事業を含む）を開発している。

これらの再生可能エネルギーを将来的に自社利用することなども視野に入れ、東急不動産は 2019 年 4 月に国際的なイニシアティブ「RE100」へ加盟した。2050 年までに事業活動で消費する電力を 100% 再生可能エネルギーにすることを目標として、具体的かつ着実に環境問題に対して取り組むことを宣言している。

このような環境を含めたサステナビリティに関する取組において、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各分野の専門家を招聘し、第三者の意見を取り入れて公平性を担保している。資金使途の対象となるプロジェクトに関する調査においては、専

専門家による評価レポートを参照し、プロジェクトとしての適格性を確認している。社内においては、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よって、グループ全体で目指すべきことおよびグループ各社が取り組むべきことに関する情報共有が行われており、グループ全体を巻き込み、より俯瞰的な視野でサステナビリティへの取り組みが進められている。

以上より、JCR では、東急不動産 HD が環境問題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気候変動の抑制に取り組んでいると評価している。

■評価結果

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。本債券は、グリーンボンド原則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。

【JCR グリーンボンド評価マトリックス】

		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

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	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
第 22 回無担保社債	100 億円	未定	未定	未定	JCR グリーンボンド評価 : Green1 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・垣内 洋椰

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンド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ボンド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、当該グリーンボンド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 グリーンボンド評価は、グリーンボンド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 グリーンボンド評価は、グリーンボンド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。グリーンボンド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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じ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問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンド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 グリーンボンド評価は 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 グリーンボンド評価は、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 グリーンボンド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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価：グリーンボンド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ボンド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