

サステナビリティボンド / サステナビリティボンド・プログラム

外部レビューフォーム

セクション 1. 基本情報

発行体名:	株式会社東京建物
サステナビリティボンド又はフレームワークの名称:	サステナビリティファイナンス・フレームワーク
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:	2020年6月19日
レビュー公表日:	2020年6月19日

セクション 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審査し、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則との適合性を確認した。:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

外部レビュー者の役割

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> 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。

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

東京建物株式会社は明治 29 年に安田善次郎氏により設立された旧安田財閥系の総合不動産会社。東京都心部でオフィスビル賃貸を展開するビル事業と分譲住宅や賃貸住宅を展開する住宅事業が収益の柱となっている。

東京建物は、長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を掲げており、変化の激しい外部環境の中、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立しながら、サステナブルな社会の実現のための課題解決に取り組むとしている。東京建物が参画する大規模再開発および稼働中の物件に対しては、「社会課題解決に貢献するまちづくり」として、社会問題および環境問題の解決に資する仕組みを取り入れることにより、エリアの魅力向上と東京建物が保有するオフィスビルポートフォリオ全体の価値向上を目指している。

一般の評価対象は、東京建物が、債券または借入金等の手段により調達する資金を、社会的便益および環境改善効果を有する資金用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。

東京建物では、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、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、社会経済的向上・エンパワーメント、食の安全、グリーンビルディング（DBJ Green Building 認証における 5 つ星または 4 つ星、CASBEE-建築（新築）における S ランクまたは A ランク、BELS 認証における 5 つ星または 4 つ星）のいずれかの開発/取得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。また、具体的な充当対象プロジェクトとして、以下の 9 件を挙げている。

- ① 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（八重洲プロジェクト）
- ② 八重洲一丁目北地区市街地再開発事業（呉服橋プロジェクト）
- ③ 東京スクエアガーデン
- ④ 東京建物日本橋ビル
- ⑤ City Lab TOKYO
- ⑥ TOKYO FOOD LAB
- ⑦ xBridge-Tokyo/ xBridge-Tokyo Next
- ⑧ Kitchen Studio SUIBA
- ⑨ TOKYO IDEA EXCHANGE

JCR は、資金用途の対象はいずれも社会的便益および/または環境改善効果があると評価している。

サステナビリティへ取り組む社内体制は適切に構築されており、専門部署および経営陣が資金用途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスに関与する仕組みが確保されている。資金管理は内部管理システムを用い、担当部署によりあらかじめ定められた方法で行われる。レポート内容として開示される情報も社会的便益および環境改善効果が明確であること等から、JCR ではサステナビリティファイナンス実施に際して東京建物が強固な管理・運営体制および高い透明性を有していることを確認した。

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（資金用途）」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“SU1(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」、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」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。

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:

- ・資金使途の 100%が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。
- ・本件プロジェクトに関連する環境に対するネガティブ効果について、深刻な影響が発生する蓋然性は低いと評価している。その他社会的リスクについても特段大きな影響を及ぼすものは見当たらない。

GBP における資金使途の分類:

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

SBP における資金使途の分類:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 手ごろな価格の基本的インフラ整備 | <input checked="" type="checkbox"/> 必要不可欠なサービスへのアクセス |
| <input type="checkbox"/> 手ごろな価格の住宅 | <input type="checkbox"/> 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 食糧の安全保障 | <input checked="" type="checkbox"/> 社会経済的向上とエンパワーメント |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点において SBP 分類に該当することが予想される、または、まだ SBP 分類に含まれていないが適格ソーシャルプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他 |

SBP 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:

東京建物では、明確に各組織の役割が分担されており、かつ意思決定のプロセスに専門的な知見を有する部署および経営陣が関与する。これより、JCR は東京建物の選定基準および選定プロセスは適切である評価している。

評価と選定

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> サステナビリティ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 | <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | <input type="checkbox"/> その他 |

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | <input checked="" type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄:

JCR では調達資金が対象プロジェクトに確実に充当されること、調達資金は社内にて適切な方法にて管理されること、内部管理の体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを踏まえ、資金管理は妥当であると評価している。

調達資金の追跡管理:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> サステナビリティボンドの調達資金は分別管理され、または適切な方法で発行体によって追跡管理されている。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。 |
| <input type="checkbox"/> その他 |

追加開示事項:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規投資への充当のみ | <input checked="" type="checkbox"/> 既存・新規投資両方への充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> ポートフォリオベースの支出に充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | <input type="checkbox"/> その他 |

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

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も含まれ、資金充当開始から終了まで長期にわたる可能性がある。このため、東京建物では未充当資金が全額充当されるまでの間、資金の充当状況に関してウェブサイトにて年に1回、開示をすることとしている。また、未充当資金が発生した場合にも、ウェブサイト上で開示する予定である。

b. 環境改善効果および社会的便益およびにかかるレポーティング

東京建物では、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、予め定められた項目をウェブサイト上で開示することを予定している。JCR では、開示内容および開示頻度は適切であると評価している。

資金使途のレポーティング:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ | <input type="checkbox"/> その他: |

レポーティング情報:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当金額 | <input type="checkbox"/> 総投資額に占めるサステナビリティボンドによる資金充当の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

頻度:

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

インパクトレポーティング:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ | <input type="checkbox"/> その他 |

頻度:

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

レポーティング情報（理論値または実績値）:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> GHG 排出量 /削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー削減量 |
| <input type="checkbox"/> 水使用削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> 受益者数 |
| <input type="checkbox"/> 対象となる人口 | <input type="checkbox"/> その他 |

開示方法

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 財務諸表における公表 | <input type="checkbox"/> サステナビリティレポートにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> アドホック（非定期）刊行物における公表 | <input checked="" type="checkbox"/> その他:ホームページにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> レポーティングの外部レビュー | |

有用なリンク

株式会社東京建物の CSR に係る取り組み	https://tatemono.com/csr/
JCR のサステナビリティファイナンス評価手法	https://www.jcr.co.jp/greenfinance/

外部レビューを受けた場合、その種類

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンド・オピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2020 年 6 月 19 日

ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE GBP AND THE SBP

1. Second Party Opinion: An institution with sustainability expertise that is independent from the issuer may provide a Second Party Opinion. The institution should be independent from the issuer's adviser for its Sustainability Bond framework, or appropriate procedures such as information barriers will have been implemented within the institution to ensure the independence of the Second Party Opinion.

It normally entails an assessment of the alignment with the Principles. In particular, it can include an assessment of the issuer's overarching objectives, strategy, policy, and/or processes relating to sustainability and an evaluation of the environmental and social features of the type of Projects intended for the Use of Proceeds.

2. Verification: An issuer can obtain independent verification against a designated set of criteria, typically pertaining to business processes and/or sustainability criteria. Verification may focus on alignment with internal or external standards or claims made by the issuer. Also, evaluation of the environmentally or socially sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria. Assurance or attestation regarding an issuer's internal tracking method for use of proceeds, allocation of funds from Sustainability Bond proceeds, statement of environmental or social impact or alignment of reporting with the Principles may also be termed verification.

3. Certification: An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework or Use of Proceeds certified against a recognised external sustainability standard or label. A standard or label defines specific criteria, and alignment with such criteria is normally tested by qualified, accredited third parties, which may verify consistency with the certification criteria.

4. Green, Social and Sustainability Bond Scoring/Rating: An issuer can have its Sustainability Bond, associated Sustainability Bond framework or a key feature such as Use of Proceeds evaluated or assessed by qualified third parties, such as specialised research providers or rating agencies, according to an established scoring/rating methodology. The output may include a focus on environmental and/or social performance data, process relative to the Principles, or another

benchmark, such as a 2-degree climate change scenario. Such scoring/rating is distinct from credit ratings, which may nonetheless reflect material sustainability risks.