グリーンボンド / グリーンボンド・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:	東急不動産ホールディングス株式会社
グリーンボンド又は フレームワークの名称	グリーンボンドフレームワーク
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:	2019年11月29日
レビュー公表日:	2019年11月29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との適合性を確認した。：

- [X] 資金使途
- [X] 資金管理
- [X] プロジェクトの評価と選定プロセス
- [X] レポーティング

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- [ ] セカンドオピニオン
- [ ] 検証
- [ ] その他:
- [ ] 認証
- [X] スコアリング／格付け

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、年度ごとで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が社債発行により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたグリーンボンドフレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークがグリーンボンド原則（2018年版）およびグリーンボンドガイドライン（2017年版）に適合しているか否かの評価を行う。グリーンボンド原則およびグリーンボンドガイドラインは、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、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、現時点においてグローバルに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では資金使途の対象として、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。JCRでは、東急不動産HDが設定した適格クライテリアは高い環境改善効果を有するもので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、JCRは本フレームワークのもとで発行されるグリーンボンド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。

この結果、本フレームワークについて、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(F)”、「管理・運営体制および透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。

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：

a.プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途は、I.地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位2区分までに絞られた環境認証を取得済、あるいは取得を予定している建物（グリーンビルディング）もしくはII.再生可能エネルギー発電設備に対するの取得資金もしくはそのリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

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、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。

GBPにおける資金使途の分類:

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

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：

東急不動産HDは資金使途について、明確な環境面での目標、プロジェクトの選定基準およびプロセスを定めている。
当該事項は、JCRによる評価レポートの中で開示されている。

評価と選定

- [X] 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
- [X] グリーン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
- [X] 事業の評価と選定基準の概要が公表されている
- [X] 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
- [X] 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
- [ ] その他

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- [ ] 評価・選定基準は外部からのアドヴァイスまたは検証を受けている
- [ ] その他
- [X] 社内で評価している

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄：

東急不動産HDでは、グリーンボンド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18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、グリーンボンドに関連する書類は、当該グリーンボンドが償還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。

調達資金の追跡管理:

- [X] グリーン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。
- [X] 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。
- [ ] その他

追加開示事項:

- [ ] 新規投資への充当のみ
- [ ] 個別の支出に充当
- [ ] 未充当資金のポートフォリオバランスを開示
- [X] 既存・新規投資両方への充当
- [ ] ポートフォリオベースの支出に充当
- [ ] 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が含まれる。そのため、グリーンボンドによる調達資金は、発行から18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。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。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

東急不動産HDでは、グリーンビルディングと再生可能エネルギー事業に分けて、環境改善効果にかかるレポーティングを行うことを予定している。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。なお、開示項目のうち2018年度統合報告書およびウェブサイト上におけるエネルギー使用量、GHG排出量、水使用量等気候変動に関するデータについては、SGSジャパン株式会社による第三者保証を受けており、開示に係る信頼性を高める取り組みがなされている。

資金使途のレポーティング:

- [X] 個別プロジェクト・ベース
- [X] プロジェクトのポートフォリオ・ベース
- [ ] 個別債券への紐づけ
- [ ] その他

レポーティング情報：

- [X] 充当金額
- [ ] 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合
- [ ] その他:

頻度:

- [X] 年に一度
- [ ] 半年に一度
- [ ] その他:

インパクトレポーティング:

- [X] 個別プロジェクト・ベース
- [ ] プロジェクトのポートフォリオ・ベース
- [ ] 個別債券への紐づけ
- [ ] その他

頻度:

- [X] 年に一度
- [ ] 半年に一度
- [ ] その他:

レポーティング情報（理論値または実績値）：

- [X] GHG 排出量 / 削減量
- [X] エネルギー削減量
- [ ] 水使用削減量
- [X] その他ESG指標
  取得している有効な環境認証

開示方法

- [ ] 財務諸表における公表
- [ ] サステイナビリティレポートにおける公表
- [ ] アドホック（非定期）刊行物における公表
- [X] その他:
  ウェブサイトにおける公表
- [ ] レポーティングの外部レビュー

有用なリンク

東急不動産HDのサステナビリティに係る取り組み	https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja
JCRのグリーン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

- [ ] セカンド・オピニオン
- [ ] 認証
- [ ] 検証
- [X] スコアリング/格付け
- [ ] その他:

レビュー提供者:　株式会社　日本格付研究所

公表日:　2019年11月29日

グリーンボンド原則に定められた、独立レビュー業者の役割

1. **セカンド・パーティ・オピニオン：**環境に関する専門知識を持ち、発行体から独立した機関は、セカンド・パーティ・オピニオンを出すことができる。そのような機関は、グリーンボンドフレームワークに関する発行体のアドバイザーからの独立性や、情報障壁など適切な手順を機関内に設け、セカンド・パーティ・オピニオンの独立性を保証することが必要である。セカンド・パーティ・オピニオンは通常グリーンボンド原則への準拠に関する評価を伴い、特に、発行体の包括的な目標、戦略、環境に関する持続可能性に関する方針および（または）プロセスおよび資金使途となるプロジェクトの環境に関する持続可能性の評価が含まれる。

2. **検証：**発行体は、ビジネスプロセスに関するおよび（または）環境基準についての設定された基準に関する第三者検証を受けることができる。検証は内部または外部基準または発行体による目標に沿っているかにフォーカスする。また、対象資産の環境に関する持続可能な特徴の評価は"検証"と呼ばれ、外部基準を参照することができる。発行体の資金管理、グリーンボンドによる調達資金の配分に関する内部追跡システム、環境へのインパクトまたは、グリーンボンド原則への準拠に関する保証または証明も"検証"と呼ぶことができる。

3. **認証：**発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、認識されている外部グリーン標準・ラベルの認証を受けることができる。標準またはラベルは、特定の基準を定義し、その定義は認証基準に沿っているかを証明できる能力を有し、認定された第三者機関によって、その基準に沿っているかどうかを検査される。

4. **グリーンボンドスコアリング・レーティング：**発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、スコアリング・レーティング手法を有している専門調査会社や格付機関といった第三者によって評価もしくは調査されることができる。成果物は、環境改善のデータ、グリーンボンド原則に準じたプロセスまたはその他2度目標などのベンチマークにフォーカスしたものが考えられる。スコアリング・レーティングは、重要な環境リスクを反映しているとしても信用格付とは明確に異なる。