

東急不動産ホールディングス株式会社を借入人・ 三井住友信託銀行株式会社を貸付人とする ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る第三者意見

JCR は、東急不動産ホールディングス株式会社を借入人・三井住友信託銀行株式会社を貸付人とするポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社が東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産 HD）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則及び資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）への適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)東急不動産 HD に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト及び(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。なお、東急不動産 HD に対する PIF は 2021 年 3 月に続き、今回が 2 回目となる。

(1) 東急不動産 HD に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

東急不動産 HD は、ありたい姿として「価値を創造し続ける企業グループへ」を掲げており、「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めざします」「魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、誰もが自分らしく、生き生きと輝ける未来を実現します」というスローガンのもと、価値創造を目指している。

セグメントは、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業の 7 事業から、新セグメント分類である「都市開発」「戦略投資」「管理運営」「不動産流通」に再編されており、引き続き国内を中心にハード面のみならずソフト面も含めた多様なサービスを幅広い顧客へ提供している。

東急不動産 HD は、今年度スタートした長期ビジョン「GROUP VISION 2030」で価値創造への取り組みテーマとして、6 つのマテリアリティを特定している。当該マテリアリティはありたい姿を実現するための価値創造への取り組みテーマとされており、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（事業を通じた提供価値）として施設及びサービスを提供することで、インパクト（社会的価値）をもたらし、マテリアリティの実現を目指す。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を実現することにより、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。東急不動産 HD は、代表取締役社長直轄の「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の下でサステナビリティ活動推進のための全体方針の策定が行われ、環境問題・社会問題に関するグループ横断的なマネジメントが行われる体制となっている。

本ファイナンスでは、東急不動産 HD の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。インパクトの特定に際しては、同社のマテリアリティと関連の深い「①暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」、「②都市のレジリエンス」、「③地球環境の保全」の 3 項目のインパクトが選定されそれぞれに対してインパクト指標（KPI）が設定された。特定された 3 項目のインパクトの骨子は前回の PIF から実質的に変更はないが、長期ビジョンの策定及びマテリアリティの刷新に伴い、目標及び KPI の一部が更新されている。

インパクト①は、東急不動産 HD が特定したマテリアリティのうち「多様なライフスタイルをつくる」「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」及び「デジタル時代の価値をつくる」に係るインパクトであり、街づくりにおける時間軸・空間軸での価値創造を目指しており、対象となる地域の活性化を通じ地域社会・地域経済に貢献することでポジティブ・インパクトの増大が期待できる。

インパクト②は、東急不動産 HD が特定したマテリアリティのうち「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」に係るインパクトであり、東急不動産 HD が提供する様々なサービスにより、運営する複合施設をはじめとして、マンション・戸建てまで広く災害対応力を強化し、「安心安全な住まい」を提供することでネガティブ・インパクトの低減が期待される。インパクト①及び②で設定されている KPI は定性的であるが、東急不動産 HD のウェブサイト等開示資料により公表される情報をもとに、今後の取り組み状況が適切にモニタリングされると評価している。

インパクト③は、東急不動産 HD が特定したマテリアリティのうち「サステナブルな環境をつくる」に係るインパクトであり、消費電力の低減や再生可能エネルギーの調達による CO2 削減、水使用量及び廃棄物削減によるポジティブ・インパクトの増大及びネガティブ・インパクトの低減を目指している。また、今後これら 3 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、適時にモニタリングが実施される予定であることも JCR は確認している。

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及びサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

(2) 三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに東急不動産 HD に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：東急不動産ホールディングス株式会社を借入人・
三井住友信託銀行株式会社を貸付人とする
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2021 年 9 月 28 日
株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 6 -
II. 第三者意見の概要	- 6 -
III. 東急不動産 HD に係る PIF 評価等について	- 7 -
1. 東急不動産 HD のサステナビリティ活動の概要	- 7 -
1-1. 事業概要	- 7 -
1-2. サステナビリティに関する実績	- 8 -
1-3. サステナビリティに関する体制	- 11 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 14 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 14 -
2-2. JCR による評価	- 14 -
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 16 -
3-1. KPI 設定の概要	- 16 -
3-2. JCR による評価	- 26 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 30 -
5. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 30 -
IV. PIF 原則に対する準拠性について	- 31 -
1. 原則 1 定義	- 31 -
2. 原則 2 フレームワーク	- 32 -
3. 原則 3 透明性	- 33 -
4. 原則 4 評価	- 34 -
V. 結論	- 34 -

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社が東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産 HD）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則及び資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）への適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1) 東急不動産 HD に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト及び(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。なお、東急不動産 HD に対する PIF は 2021 年 3 月に続き、今回が 2 回目となる。

(1) 東急不動産 HD に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

東急不動産 HD は、ありたい姿として「価値を創造し続ける企業グループへ」を掲げており、「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めざします」「魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、誰もが自分らしく、生き生きと輝ける未来を実現します」というスローガンのもと、価値創造を目指している。

セグメントは、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業の 7 事業から、新セグメント分類である「都市開発」「戦略投資」「管理運営」「不動産流通」に再編されており、引き続き国内を中心にハード面のみならずソフト面も含めた多様なサービスを幅広い顧客へ提供している。

東急不動産 HD は、今年度スタートした長期ビジョン「GROUP VISION 2030」で価値創造への取り組みテーマとして、6 つのマテリアリティを特定している。当該マテリアリティはありたい姿を実現するための価値創造への取り組みテーマとされており、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（事業を通じた提供価値）として施設及びサービスを提供することで、インパクト（社会的価値）をもたらし、マテリアリティの実現を目指す。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を実現することにより、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。東急不動産 HD は、代表取締役社長直轄の「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の下でサステナビリティ活動推進のための全体方針の策定が行われ、環境問題・社会問題に関するグループ横断的なマネジメントが行われる体制となっている。

本ファイナンスでは、東急不動産 HD の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。インパクトの特定に際しては、同社のマテリアリティと関連の深い「①暮らしの質の向上・

共助コミュニティの形成」、「②都市のレジリエンス」、「③地球環境の保全」の3項目のインパクトが選定されそれぞれに対してインパクト指標（KPI）が設定された。特定された3項目のインパクトの骨子は前回のPIFから実質的に変更はないが、長期ビジョンの策定及びマテリアリティの刷新に伴い、目標及びKPIの一部が更新されている。

インパクト①は、東急不動産HDが特定したマテリアリティのうち「多様なライフスタイルをつくる」「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」及び「デジタル時代の価値をつくる」に係るインパクトであり、街づくりにおける時間軸・空間軸での価値創造を目指しており、対象となる地域の活性化を通じ地域社会・地域経済に貢献することでポジティブ・インパクトの増大が期待できる。

インパクト②は、東急不動産HDが特定したマテリアリティのうち「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」に係るインパクトであり、東急不動産HDが提供する様々なサービスにより、運営する複合施設をはじめとして、マンション・戸建てまで広く災害対応力を強化し、「安心安全な住まい」を提供することでネガティブ・インパクトの低減が期待される。インパクト①及び②で設定されているKPIは定性的であるが、東急不動産HDのウェブサイト等開示資料により公表される情報をもとに、今後の取り組み状況が適切にモニタリングされると評価している。

インパクト③は、東急不動産HDが特定したマテリアリティのうち「サステナブルな環境をつくる」に係るインパクトであり、消費電力の低減や再生可能エネルギーの調達によるCO₂削減、水使用量及び廃棄物削減によるポジティブ・インパクトの増大及びネガティブ・インパクトの低減を目指している。また、今後これら3項目のインパクトに係る上記KPI等に対して、適時にモニタリングが実施される予定であることもJCRは確認している。

JCRは、本ファイナンスにおける包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスのKPIに基づくインパクトについて、PIF原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該KPIは、上記のインパクト特定及びサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及びKPIの内容に照らして適切であると評価している。従ってJCRは、本ファイナンスにおいて、SDGsに係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

(2) 三井住友信託銀行のPIF評価フレームワーク及び本ファイナンスのPIF原則に対する 準拠性

JCRは、三井住友信託銀行のPIF商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに東急不動産HDに対するPIF商品組成について、PIF原則に沿って確認

した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、三井住友信託銀行が東急不動産 HD に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワークに沿って第三者評価を行った。PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等として審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できるかまたはネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、東急不動産 HD に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性についてレビューを行い、本ファイナンスの PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性を確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、三井住友信託銀行が東急不動産 HD との間で 2021 年 9 月 28 日付にて契約を締結する、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

＜東急不動産 HD に係る PIF 評価等について＞

1. 東急不動産 HD のサステナビリティ活動の概要
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価
4. モニタリング方針の適切性評価
5. モデル・フレームワークの活用状況評価

＜三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク等について＞

1. 同行の組成する商品（PIF）が、UNEP FI の PIF 原則及び関連するガイドラインに準拠しているか（プロセス及び商品組成手法は適切か、またそれらは社内文書で定められているかを含む）
2. 同行が社内で定めた規程に従い、東急不動産 HD に対する PIF を適切に組成できているか

III. 東急不動産 HD に係る PIF 評価等について

本項では、東急不動産 HD に係る PIF 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）の活用状況、及び本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. 東急不動産 HD のサステナビリティ活動の概要

1-1. 事業概要

持株会社である東急不動産 HD の下、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、株式会社東急ハンズ、東急住宅リース株式会社、株式会社学生情報センターの主要 6 社を中心に、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業の 7 事業を展開してきた。2021 年度からは、これらを都市開発（オフィス・商業施設事業、住宅事業）、戦略投資（インフラ・インダストリー事業、REIT・ファンドの運用事業、海外事業）、管理運営（管理事業、貸会議室事業等、ウェルネス事業、ハンズ事業、環境緑化事業）、不動産流通（仲介事業、賃貸住宅サービス事業等）の 4 事業へ再編している。

幅広い事業展開と長期持続的な顧客接点により、顧客のライフステージに合わせた商品・サービスをグループ全体で提供できることが同社の強みとなっている。多種多様な商品・サービスを組み合わせ、ハードとソフト一体の価値を提供することで、「価値を創造し続ける企業グループへ」という同社のありたい姿の実現を図っている。

営業収益（連結）



出典：東急不動産 HD ウェブサイト

多様なアセットへの関与



東急アブリッジ 銀座



LOGIC三芳



リネネ新野原の発電所



ブランドハウス・レジデンス



専属のゴルフ倶楽部



パワオ パシフィック リゾート

お客さま接点 約1,000万人

ハズクラブ会員 約495万人

福利厚生代行会員 約384万人

BRANZ CLUB会員 約11.2万人

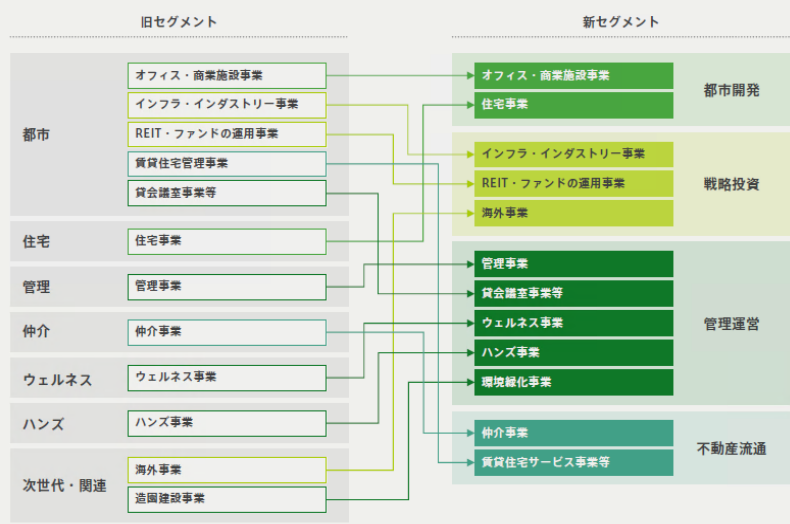
フィットネスクラブ会員 約10.4万人

東急ハーヴェストクラブ会員 ... 約2.6万人

出典：2020 統合報告書

事業セグメントの変更

従来の7事業セグメントを、4事業セグメントに再編する。



出典：GROUP VISION 2030

1-2. サステナビリティに関する実績

東急不動産 HD のサステナビリティの取り組みに関する目標・運用状況・実績の詳細は、統合報告書・CSR レポート・ウェブサイト等の各種媒体を通じて確認することができる。

東急不動産 HD は、ありたい姿として「価値を創造し続ける企業グループへーハコやモノを超えてライフスタイルを創造・提案するー」を掲げており、「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のもと、サステナビリティ方針を策定し、ESG（環境・社会・ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけ、グループ横断的な ESG 経営を推進している。その中で特筆すべき事項を以下に記載する。

(1) 東京ポートシティ竹芝—最先端のスマートシティで未来のライフスタイルを創造

「東京ポートシティ竹芝」は東急不動産と鹿島建設株式会社が共同で開発を手掛ける

国家戦略特別区域計画の特定事業である。

東京湾を望む「海の玄関口」かつ羽田空港から至近の「空の玄関口」にある竹芝地区で、「デジタル×コンテンツ」を軸に、世界中の人・情報を繋ぐ国際ビジネス拠点づくりと、職住近接による新たなライフスタイルの創造を目指すプロジェクトである。

東京ポートシティ竹芝は、オフィスタワー・レジデンスタワーからなり、敷地面積約 15,590 m²、延べ床面積約 201,159 m²の大型開発となっている。浜松町駅から竹芝駅・竹芝ふ頭までをつなぐ全長 500m のバリアフリーデッキが特徴で、歩行者ネットワークの向上や防災対応力の強化など周辺環境の向上に寄与している。

オフィスタワーは、屋内外に設置されたカメラや IoT センサーから集められる様々なデータを収集・解析し、リアルタイムに処理・配信することで快適な環境整備と効率的なビル管理に役立てている。具体的には、エレベーターホールの混み具合やトイレ空き情報の把握、デジタルサイネージを活用した飲食店舗のリアルタイム空席情報の表示、各店舗利用の傾向情報の分析による売上予測や在庫管理最適化等のマーケティング支援、などがある。

またオフィスタワーだけでなくエリア全体のスマート化も推進しており、「Smart City Takeshiba」プロジェクトは、東京都から「スマート東京（東京版 Society5.0）の実現に向けた先行実施エリアプロジェクト」に選定されている。

竹芝のスマートシティは、東京ポートシティ竹芝を核に、人流や属性など人に関するデータ、交通や道路状況のデータ、河川や潮位といった自然に関するデータなど、街のあらゆるデータを「スマートシティプラットフォーム」で一元管理し活用することで、様々な社会課題解決と経済的発展の両立を目指した取り組みが行われている。

すでに最先端テクノロジーの実証実験が実施されており、ロボット分野の先端テクノロジーの実証実験「Tokyo Robot Collection」（東京都）、新たなモビリティサービスのための「MaaS の社会実装モデル構築に向けた実証実験」（東京都）、「自動走行ロボットを活用した新たな配送サービス実現に向けた技術開発事業」（東京都）など、東京ポートシティ竹芝は実証実験のフィールドとしての地位を確立しつつある。

またエリアマネジメントの観点では、竹芝地区のコンテンツ産業の集積地形成を目的に設立された一般社団法人 CiP 協議会（TV・広告・音楽・教育・エンタメ等のコンテンツ企業や通信、モビリティなど多岐にわたる業界の事業者で構成）と連携し、デジタル技術を活用した新しいビジネスの創出に取り組んでいる。さらに、本開発と併せて設立された一般社団法人竹芝エリアマネジメントは、地域関係者及び行政関係者から構成される竹芝地区まちづくり協議会と連携し、竹芝地区の新たなにぎわいの創出や地域コミュニティの形成のための取り組みを推進している。

緑や海に囲まれ、住宅や学校、オフィス、ホテルや劇場もある竹芝地区は、コンパクトなエリアに多彩な都市機能がまとまった街であり、都市が抱える様々な社会課題も有している。竹芝地区において同社が中心となって進める様々な実証・実装により蓄積さ

れる知見は、今後日本各地での街づくりに生かされていくものと期待される。

(2) 物流施設「LOGIQ 三芳」―社会課題の解決を図る次世代物流センター

「LOGIQ 三芳」は、旧 ASKUL Logi Park 首都圏の建替え事業として始まった、テナント企業のニーズに応じて建築を行う BTS (=Build To Suit) 型物流施設である。安心安全を追求し、地域との共生をめざす「サステナブル・ロジスティクス」と、物流施設のイメージを変える「新しい働き方」をコンセプトに、これまでの倉庫のイメージを払拭する付加価値の高い施設となっている。

「サステナブル・ロジスティクス」の面では、新しい法令基準や消防ガイドラインを上回る消防設備を設置し安全面で最新の注意を払うことに加え、世界農業遺産登録をめざす「三富新田」（同施設が所在する埼玉県入間郡三芳町を含む地域に所在）をイメージした外観や遊歩道を整備し、地域に長く愛される施設となっている。

「新しい働き方」の面では、施設内に従業員のモチベーションや生産性を高める仕掛け（健康づくりを目的とした「ちょいトレパーク」、ジェンダーレスを意識しながら空間を楽しく演出した「いろどりトイレ」、ストレスを軽減するオリジナルアロマなど）を取り入れ、都心のオフィスを上回る働きやすい環境を提供している。

2016 年にスタートした「LOGIQ」ブランドは、2020 年 10 月現在国内 10 施設を数え、次世代物流センター創出に向け、企業連携によるローカル 5G やスマート物流の推進などにも取り組んでいる。同社の考える「新しい働き方」を具現化した物流施設は、新型コロナウイルスの影響で E コマースや物流への需要が高まる一方、人手不足の深刻化や労働環境の改善など様々な課題に直面している物流業界に対し、1 つの解を提示していると言える。

(3) 人権・人財戦略

東急不動産 HD は、雇用労働における基本的な権利として(1)差別の禁止、(2)ハラスメントの禁止、(3) 強制労働の防止、(4)過重労働の抑制・時間外労働の削減、(5)児童労働の防止、(6)結社の自由・団体交渉権の尊重、(7)最低賃金以上の賃金支払い、を尊重している。2016 年 12 月には国連グローバル・コンパクトへの支持を表明しており、責任ある経営の推進と、持続可能な社会実現への貢献をコミットしている。

同社の人財戦略は、「挑戦する DNA」と「社会に向き合う使命感」という同社が求める人財像を軸として、従業員 1 人ひとりの働きがいと働きやすさを高めるべく、採用、育成、配置・異動、評価・報酬の制度を活かしたグループ横断的なマネジメントを実施している。

東急不動産 HD グループでは、女性活用やワークライフバランスの取り組み推進と改善に関し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置し、その下部組織にあたる「ダイバーシティ協議会」においてグループ横断的なマネジメントを進めている。

る。

ダイバーシティ協議会においては、「女性採用比率」「女性管理職比率」「障がい者雇用」等について KPI 目標を設定して進捗を確認している。女性活躍推進については、グループ横断的なネットワークの形成、グループ内外の先進的な取り組みの共有を進めている。

また、グループ各社の従業員の健康維持に向け、「ストレスチェック受検率」、「健康診断受診率」の KPI 目標を設定し、労務管理状況の把握と改善に努めている。2019 年度の実績はそれぞれ 92.4%、100%となっており、東急不動産 HD は 2020 年の「健康経営銘柄」にも選定されている。

1-3. サステナビリティに関する体制

(1) サステナビリティに関する方針・体制及び運営

サステナビリティ活動推進のための全体方針を策定し、環境課題・社会課題に関するグループ横断的なマネジメントを行うための機関として、代表取締役社長直轄の「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」を設置している。年間 3 回定例開催される同委員会において全体方針を決定し、当該議案については取締役会へ報告され、承認を得る仕組みとなっている。

同委員会で決定した全体方針に基づく具体的方策の検討と各事業部門レベルの施策への落とし込みは、同委員会傘下のサステナビリティ協議会が担っている。サステナビリティ協議会は、グループ各社のサステナビリティ担当者で構成され、共通の方針に基づき横断的に年度目標の設定、業績の管理、情報共有を行うことで、事業を通じた施策の推進に取り組んでいる。

(2) 重点課題（マテリアリティ）

東急不動産 HD は、事業活動を通じて解決に取り組むべき社会課題として、6 つのマテリアリティを特定している。そのプロセスは以下の通りである。

まず、SDGs や ISO26000、GRI、SASB など国際的なフレームワークをはじめ、SRI 認証機関の指標（FTSE、DJSI）やアナリストレポート、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、他社の動向やステークホルダーの声、グループ会社の認識なども参考にしつつ、社会課題を把握。561 項目に及ぶロングリストを作成し、類似項目の整理や同社グループへの関連性を加味して 37 項目に統合・集約した（STEP1）。

次に、統合集約した 37 項目の社会課題に対するステークホルダーからの期待を確認するため、同社グループが重視するステークホルダーに対するヒアリングなどを実施。その結果をもとに、不足している課題がないかを検討しつつ、ステークホルダーにとっての重要度を評価した（STEP2）。

また、37 項目の社会課題に対して、同社グループの経営・事業に対する影響や関係性を評価すべく、まずはそれぞれの課題が各事業に及ぼす機会・リスクを確認。その結果

をもとに、長期経営方針に照らし合わせながら、グループ全体として優先順位の高い経営課題を抽出した（STEP3）。

そのうえで、検討・抽出した経営課題を、STEP2 で確認した「ステークホルダーにとっての重要性」と、STEP3 で確認した「経営にとっての重要性」の2軸で評価。取締役会において、特に重要な6項目を価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）として特定したものである（STEP4）。

今年度スタートした長期ビジョン（GROUP VISION 2030）では、特定したマテリアリティを踏まえて長期経営方針を策定し、ESG マネジメントの観点からマテリアリティごとに2030年度の目標指標を定め、財務・非財務を統合した目標指標の達成に向けた取り組みをグループ横断で進めている。

東急不動産HDが特定した6つのマテリアリティは、ハコやモノの枠を超えてライフスタイルを創造・提案するという、同社の価値創造プロセスにおいて目指す姿を実現するうえでいずれも極めて重要な課題と言える。また、UNEP FI のインパクトツールに照らし合わせ、妥当なものであると評価できる。中でも、「多彩なライフスタイルをつくる」「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」「デジタル時代の価値をつくる」「サステナブルな環境をつくる」は、街づくりを中心とする同社の各事業を通じたインパクトの創出が期待される課題であり、「多様な人財が活きる組織風土をつくる」「成長を加速するガバナンスをつくる」はそれらの事業を展開するうえで前提となる、組織やリスク管理面での重要な課題であると考えられる。

(3) ESG に関するリスクに対する方針・管理体制

同社は「リスク管理の基本方針」に基づきリスク管理体制を整備・運用している。経営に悪影響を与える内部・外部要因のすべてをリスクとして認識したうえで、それらを統括的に管理するために、全社の重大リスクを把握し、対策の実施等を優先度に応じて計画的かつ継続的に行っている。

ESG に関するリスクについては、経営上のリスク、業務プロセスにおけるリスク、その他経営に重大な影響を及ぼすリスクから成る「主要なリスク」のサブカテゴリーとして、一体的な管理を行っている。但し、気候変動リスクに関してはTCFD（Task Force Climate-related Financial Disclosures）提言への賛同を機に「主要なリスク」として個別単位でのリスク管理を開始している。サステナビリティ委員会及びリスクマネジメント委員会の一体開催によるグループ統合的なマネジメント、複数の気候変動シナリオに基づくリスクと機会の分析、2030年をターゲットとするKPI目標設定など、同提言が求める気候関連財務情報の開示を進めており、気候変動に対する更なる取り組み及び開示の進展が期待される。

その他、重大なESGイベントや事件に対する対処法としては、シナリオ立案やストレステストを実施し、リスクマネジメント委員会が年度で総括を行い取締役会に報告して

いる。また、危機発生時の報告ルートにおける役割に応じ、緊急時対応基本マニュアルに基づく適切な危機管理を行っている。

サプライチェーンにおける調達については、不動産事業は開発から運営まで事業期間が長期にわたり、地域や関係者に与える影響が大きいことから、様々なステークホルダーと緊密な連携が必要との課題認識のもと、同社は「東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針」に定める 10 の項目（「各種法令等の遵守」「人権の尊重」「健全・安全・快適な職場環境の確保」「公正な取引の徹底」「環境への配慮」「サービス・品質の向上」「適切な情報の管理」「BCP の構築」「地位社会への貢献」「サステナブル調達方針実践への協力」）について、同社グループが調達するすべての商品・サービス・原材料に関わる直接または間接的な取引先を含むサプライチェーン全体に適用している。

2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価

2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要

本ファイナンスでは、東急不動産 HD の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、上記のサステナビリティ活動も踏まえてインパクトが特定された。

(1) 包括的分析

セグメント、エリア、サプライチェーンの観点から、インパクトを生み出す要因をグループ全体で包括的に検討した。

まず、セグメントを事業全体で俯瞰すると、営業収益ベース（2021/3 期、旧セグメントベース）では都市事業 33.6%、住宅事業 16.1%、管理事業 20.4%、仲介事業 14.1%、ウェルネス事業 9.7%、ハンズ事業 7.0%、次世代・関連事業 1.8%となっている。同社の都市、住宅、管理、仲介、ウェルネス、ハンズ、次世代・関連の旧 7 セグメントは、新セグメント分類である「都市開発」「戦略投資」「管理運営」「不動産流通」に再編されていることから、左記 4 事業を分析の対象とする。

次に、事業エリアに関しては、同社の海外事業は旧セグメント上「次世代・関連事業」に分類され、営業収益に占める比率はセグメント全体で 1.8%に留まる。米国、及びインドネシアを中心とするアジアでデベロッパー事業を展開しているものの、上述の通り国内での営業収益が全体の大半を占めることから、評価の対象エリアは日本とする。そして、サプライチェーン全体を俯瞰し、各ステージにおける主要なポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトを確認のうえ、分析が行われた。

(2) インパクト特定

UNEP FI の定めたインパクト分析ツールを用い、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトの発現するインパクトカテゴリーが確認された。なお、原則として、東急不動産 HD による公開資料を基にインパクトが分析されているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きが補完されている。

2-2. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って下表の通り確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な	事業セグメント・事業エリア・サプライチェーンの観点から、東急不動産HDの事業活動

持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。	全体に対する包括的分析が行われ、インパクトが特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	東急不動産HDは、国連グローバル・コンパクト及び責任投資原則に署名しているほか、TCFD提言に賛同し対応を進めていることが確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	東急不動産HDの公表している価値創造プロセス、「GROUP VISION 2030」、統合報告書等を踏まえ、インパクトが特定されている。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	特定されたポジティブ・インパクトは、ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類における「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」、グリーンボンド原則のプロジェクト分類における「エネルギー効率」、「再生可能エネルギー」、「汚染防止及び抑制」に該当する。
PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	東急不動産HDは、三井住友信託銀行の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る事業活動について、事業会社の関与を考慮する。	東急不動産HDの事業に係る重要なネガティブ・インパクトとして、温室効果ガス排出、廃棄物、災害発生時の帰宅困難者の発生等が特定されている。これらは、「マテリアリティ」や「GROUP VISION 2030」等で抑制すべき対象と認識されている。
事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。	三井住友信託銀行は、原則として東急不動産HDの公開情報を基にインパクトを特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRは三井住友信託銀行の作成したPIF評価書を踏まえて東急不動産HDにヒアリングを実施し、開示内容と実際の活動内容に一貫

	性があることを確認している。
--	----------------

3. KPI の適切性評価及びインパクト評価

3-1. KPI 設定の概要

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及びサステナビリティ活動を踏まえて、下表の「暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」、「都市のレジリエンス」、「地球環境の保全」の3項目のインパクトが選定され、それぞれに KPI が設定された。

本評価におけるインパクト項目と関連するマテリアリティ

	インパクト項目	関連するマテリアリティ	SDGs
①	暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成	・多彩なライフスタイルをつくる ・ウェルビーイングな街と暮らしをつくる ・デジタル時代の価値をつくる	3・8・9・11・17
②	都市のレジリエンス	・ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	11・17
③	地球環境の保全	・サステナブルな環境をつくる	6・7・12・13

(1) 暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成

- ✓ ポジティブ・インパクトの増大
- ✓ インパクトカテゴリー
 - 「住居」「文化・伝統」「保健・衛生」「雇用」「情報」
- ✓ 内容

住まいを起点としたライフスタイル提案型の街づくり「ライフストーリータウン」、住まい方・働き方・過ごし方の3つの領域を融合させる「ライフスタイル創造 3.0」等の取り組みにより、時代とともに変化する社会課題を解決する
- ✓ 対応方針

街を「つくる」だけでなく、街全体を活性化させ持続的に地域価値を「育てる」
- ✓ 目標と指標 (KPI)

目標：

 - ア. 街づくりにおける時間軸・空間軸での価値創造により、生活の質向上、コミュニティの形成、ならびに地域経済に貢献する
 - イ. 東急こすもす会アンケートによる、お客さま満足度を 2030 年度に 90%以上とする
 - ウ. コミュニティ活性化施策を 2021 年度以降年間 10 件以上、2030 年度に 100 件以上実施する
 - エ. 「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスを 2021 年度以降年間 10 件以上、2030 年度に 100 件以上提供する

指標：

 - ア. 新しいライフスタイルの創造と幅広いビジネス領域での価値創出、地域の価値向上への取り組みの状況
 - イ. 東急こすもす会アンケートお客さま満足度
 - ウ. コミュニティ活性化施策実施件数
 - エ. 「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスの提供件数
- ✓ SDGs との関連性
 - 「3.健康・福祉」、「8.経済成長と雇用」「9.インフラ・産業化・イノベーション」
 - 「11.持続可能な都市」「17.実施手段」

➤ 「ライフストーリータウン」の形成

東急不動産 HD は、建物とそこに住む人が、最良な状態で健やかに年を重ねていく「ライフタイムマネジメント」の考え方のもと、「良質な社会的ストックの形成」への寄与を使命と捉え、竣工後も住民を支え、街を守り続け、育てることを重視している。

東急不動産 HD が掲げる「ライフストーリータウン」は、建物の完成をゴールではなくスタートと捉え、ソフト・ハード両面からグループを挙げてさまざまなサポートを行うこ

とで、一人ひとりの暮らしに新しい住まい方を提案する街づくりを指している。

具体的には、分譲マンションとシニア住宅の複合開発（東京都／世田谷中町プロジェクト、横浜市／十日市場プロジェクト）、分譲マンションとホテルの複合開発（大阪市／久太郎町プロジェクト）、分譲マンションと大型商業施設、公園・広場の複合開発（横浜市／大船プロジェクト）等の事例が挙げられる。

例えば「世田谷中町プロジェクト」は、東京都が 2014 年にスタートした「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」の選定事業第 1 号プロジェクトとなっており、約 1 万坪の広大な敷地を活用し、子育て家族と祖父母の近居を実現し、多世代が住み慣れた地域に安心して暮らし続けるというライフスタイルを提案している。ハード面では、多世代交流の拠点となる「コミュニティプラザ」や「カルチャールーム」、地域交流の場として様々なプログラムを提供する「ホームクレール」、認可保育園や看護小規模多機能型居宅介護事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所などを設置している。ソフト面では、順天堂大学と連携した介護予防プログラムや、東京都市大学と連携したイベント運営、各種カルチャープログラムの提供などのコミュニティマネジメントを行っている。

また、「大船プロジェクト」では、「地域コミュニティとの交流機会の創出」と「区分所有者・入居者等のコミュニティ形成」を目的に東急不動産 HD グループ子会社の東急コミュニティーがエリアマネジメント業務を受託し、再開発事業で整備される駅前広場約 800 m²のうち 280 m²をにぎわいや多世代交流の創出拠点として活用している。

このように、「住まい」と「ハード」を複合開発し、東急不動産 HD グループの強みである幅広い事業領域を生かした「ソフト」の供給を掛け合わせることで、地域社会を持続的に発展させるコミュニティの形成を促し、住民の地域への愛着を育むことで、より住みたくなる街へとその魅力を高めている。

「ライフストーリータウン」のコンセプトに沿った街づくりによる社会への貢献（多世代共生、健康増進、地域社会の活性化等のインパクト）を計測する評価指標として、東急こすもす会（同社グループの対象商品を契約した顧客向け会員組織）アンケートにおける「お客さま満足度」、及び同社のコミュニティ活性化施策実施件数を設定するとともに、当該コンセプトに基づく同社の街づくりの取り組み全般をモニタリングし、それらの活動がもたらすインパクトを特定・評価していくこととしたい。なお期中のモニタリングにおいては、上記と併せて「新規物件における多世代交流拠点（コミュニティプラザ等）設置件数」、「高齢者向け住宅物件居室供給数」、「認知症の予防とケアに対応した高齢者向け住宅物件数」、「学生向け賃貸物件居室供給数」の各指標を参考として確認していくこととする。

➤ 「ライフスタイル創造 3.0」のコンセプトに沿った広域渋谷圏構想の取り組み

東急不動産 HD は、ライフスタイルが多様化し、都市で生活する人々のニーズが細分化する現代において、街と社会に新しい価値を生み出すキーワードとして「ライフスタイル創造」を掲げている。

マンションや商業施設、オフィスビルなどの「ハコ」づくり（＝ライフスタイル創造 1.0）から、それぞれの「ハコ」を中心にした新しい住まい方・働き方・過ごし方というソリューションの提案（＝ライフスタイル創造 2.0）を経て、現在は、変化する社会課題と個々人の生活シーンの多様化を踏まえた住まい方・働き方・過ごし方の融合（＝ライフスタイル創造 3.0）が求められていると東急不動産 HD は整理している。ライフスタイル創造 3.0 の特徴的な取り組みとして、「広域渋谷圏構想」が挙げられる。

東急不動産 HD は渋谷駅を中心とする広域渋谷圏において、長期持続的にエリア全体の価値を高めるための様々な施策を進めており、官民連携でのエリアマネジメントにも取り組み、積極的にエリアの活性化を図っている。

エリアの価値を高める取り組みとしては以下のような事例が挙げられる。

2019 年 3 月竣工の「渋谷ソラスト」は、同社旧本社ビルを含む街区を一体で建て替え、渋谷地区では希少な大規模オフィスを創出するとともに、生物多様性や温暖化に配慮したオフィスづくりが評価され複数の環境認証を取得している。なお、東急不動産 HD グループが入居する 5～11 階については、「オフィスワーカーの健康・知的生産性」に焦点を当てた世界初のオフィスビル認証制度である WELL 認証において、「WELL v1 シルバー」を国内デベロッパーとして初めて取得している。

また、東急不動産 HD は会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」を提供しており、渋谷を中心に 16 店舗を提供している。いずれの店舗も最寄り駅から徒歩圏内にあり、都内の主要な駅まで短時間でアクセスできる利便性の高い立地を確保している。ブランド名にはスタートアップ企業がここでビジネスを始め、より高みへ飛び立つ支援をしたいとの思いがこめられており、登記・住所利用・郵便物の受け取りが可能な「アドレス会員」のサービスにより、起業に伴う初期コストやランニングコストを抑えたうえで、都心の好立地でビジネスを行うことを支援している。Business-Airport 内では会員を対象としたイベントも開催しており、ビジネスチャンスの提供にも寄与している。日本の社会課題である働き方改革への貢献、特に新型コロナウイルス感染拡大下における新しい働き方の提供という側面も併せ持つ会員制シェアオフィス事業は、「ライフスタイル創造 3.0」を体現する取り組みの 1 つであると言える。

さらに東急不動産 HD はスタートアップ向け共創施設として、広域渋谷圏内に「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」及び「GUILD」を展開している。「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で、主に Plug and Play Japan 株式会社によるスタートアップ企業へのプログラム提供を通じたオープンイノベーションの創出支援を目的としている。「GUILD」は主としてスタートアップ

企業向けのスモールオフィスで、当該施設に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、成長のためのノウハウ提供、資金調達相談などスタートアップ企業に対する日常的なサポートが可能な環境を整えている。

以上のような取り組みは、渋谷エリアの持続的な価値向上に繋がり、社会への貢献（インパクト）をもたらすと考えられる。インパクトを計測する評価指標として、「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスの提供件数を設定するとともに、「広域渋谷圏構想」に基づく同社の街づくりの取り組み全般をモニタリングし、それらの活動がもたらすインパクトを特定・評価していくこととしたい。なお期中のモニタリングにおいては、上記と併せて「会員制シェアオフィス物件供給数」「会員制シェアオフィス事業での東京都インキュベーション施設認定取得件数」「スタートアップ支援・共創事業施設数」「スタートアップ支援・共創事業において開催された交流イベント回数」の各指標を参考として確認していくこととする。

なお、同社は長期ビジョン（GROUP VISION 2030）における4つの重点戦略の1つとして、「B to C 事業のデジタル変革（顧客起点での体験価値創出）」を掲げている。同社の豊富な顧客接点から蓄積されたデータをもとに、オンラインとオフラインの融合（OMO: Online Merges with Offline）による、両者の垣根をなくした一貫性の高い顧客体験の提供を目指すものである。デジタル活用を前提とする、顧客起点で最適化されたサービス・ソリューションの提供は、本テーマ①に掲げる各コンセプトの実現に欠かせない機能の1つと考えられることから、同社のB to C 領域の各事業におけるデジタル活用状況（知的資産活用型への変革状況）についても、継続的にモニタリングしていくこととする。

(2) 都市のレジリエンス

- | | |
|---|--|
| ✓ | ネガティブ・インパクトの抑制 |
| ✓ | インパクトカテゴリー
「住居」 |
| ✓ | 内容
災害に強い都市機能の整備 |
| ✓ | 対応方針
帰宅困難者の避難場所確保及び飲料水・食料品の提供、供給する住戸の対災力強化 |
| ✓ | 目標と指標（KPI）
目標：地域社会/都市の安心・安全に貢献する
指標（KPI）：「安心安全な住まい」の提供に関する取り組み状況 |
| ✓ | SDGs との関連性
「11.持続可能な都市」「17.実施手段」 |

東急不動産 HD は事業を通じた提供価値（アウトプット）の 1 つとして「安心安全な住まい」を掲げている。そして、事業活動によるアウトプットの積み重ねにより「都市のレジリエンス」という社会的価値（インパクト）が実現され则认为している。

具体的な取り組みとしては、東急不動産が分譲するマンションシリーズ「BRANZ」において、震災に備えるオリジナルハンドブックの作成や備蓄倉庫の分散配置基準、防災イベントの開催などの取り組みを「BRANZ 対災力」として纏め、販売物件に導入している。

また、東急不動産では、世田谷区と災害時における被災住民の避難に関する相互応援協定を締結し、東急不動産が展開するシニア住宅「グランクレール」シリーズの 3 物件を福祉避難所として登録している。オフィスビルにおいても、前述の東京ポートシティ竹芝で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、防災備蓄倉庫整備による約 6,300 人の 3 日分の備蓄の保管、非常用発電機及びガスコジェネレーションによる非常時の電源供給など、最先端の BCP 計画を備えているほか、千代田区で実施中の整備事業「(仮称)九段南一丁目プロジェクト」においても災害発生時の帰宅困難者への避難場所及び飲料水・食料品の提供に関して千代田区と合意している。

また、東急不動産 HD グループで戸建物件のリフォーム事業を手掛ける東急 Re・デザイン株式会社では、「住まいまるごと再生システム」の標準工事において震度 6 強の地震でも倒壊しないとされる耐震強度と揺れによる建物へのダメージを軽減する制振装置を合わせた「耐震システム」を導入している他、耐震システムを約 1.5 倍上回る耐震強度を実現する「スーパー耐震システム」へのアップグレードも取扱っており、地震大国日本において永く住める家づくりに注力している。

以上のように、東急不動産 HD の事業を通じた提供価値の蓄積が都市のレジリエンスという社会への貢献（インパクト）を生み出すことが確認できる。しかしながら、最終的なインパクトを計測する特定の評価指標の設定は困難なことから、三井住友信託銀行は「安心安全な住まい」に資する同社の家づくり・街づくりの取り組み全般をモニタリングし、それらの活動がもたらすインパクトを特定・評価していくとしている。なお期中のモニタリングにおいては、上記と併せて「オフィスビル・商業施設の新築大型物件（10,000 m²以上）における災害時滞在スペースの確保状況」、「新築マンションにおける防災備品設置率」「リフォーム事業における「耐震システム」の導入件数」の各指標を参考として確認していくとしている。

(3) 地球環境の保全

- | |
|---------------------------------|
| ✓ ポジティブ・インパクトの増大、ネガティブ・インパクトの抑制 |
| ✓ インパクトカテゴリー
「水」「気候」「廃棄物」 |
| ✓ 内容 |

環境と共生した街づくりを実践する

✓ 対応方針

- a) CO₂削減への取り組み
- b) 再生可能エネルギー利用の拡大
- c) 環境不動産認証の取得推進
- d) 水資源の適切な管理と利用
- e) 廃棄物排出量の削減

✓ 目標と指標 (KPI)

- a) CO₂削減への取り組み

目標：

- ・ 2050 年 CO₂排出量（スコープ 1・2・3）ネットゼロ
- ・ 2030 年度 CO₂排出量（スコープ 1・2・3）46.2%削減（2019 年度比）
- ・ 2025 年度に、CO₂排出量(スコープ 1・2)が、再生可能エネルギー発電量（持ち分比率換算）と森林保全クレジットを合計した「CO₂削減貢献量」を下回る

指標 (KPI)：

- ・ CO₂排出量（スコープ 1・2・3）
- ・ CO₂削減貢献量

- b) 再生可能エネルギー利用の拡大

目標：事業活動で消費する電力を 2050 年までに 100%再生可能エネルギーとする。マイルストーン目標として、2030 年までに 60%、2040 年までに 90%を目指す。

指標 (KPI)：事業活動で消費する電力に占める再生可能エネルギーの割合

- c) 環境不動産認証の取得推進

目標：新築の大型オフィスビル・商業施設における環境不動産認証取得率 100%（CASBEE：A 以上、DBJ：4 つ星以上、BELS：4 つ星以上）

指標 (KPI)：環境不動産認証取得率

- d) 水資源の適切な管理と利用

目標：2030 年度まで毎年、水利用量を前年度比低減

指標 (KPI)：事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水利用量

- e) 廃棄物排出量の削減

目標：2030 年度廃棄物量 11%削減（2019 年度比）

指標 (KPI)：事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出量

✓ SDGs との関連性

「6.水・衛生」「7.エネルギー」「12.持続可能な消費と生産」「13.気候変動」

東急不動産 HD 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る。1998 年に定め 2015 年に改定した環境ビジョンに基づき、事業活動を通じた継続的な環境問題への取り組みを推進している。代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置し、各環境課題についてグループ横断的なマネジメントを実施している。

a) CO₂削減への取り組み

東急不動産 HD は 2021 年 5 月、長期の定量的 CO₂削減目標として、2050 年にネットゼロ達成、2030 年度にスコープ 1・2 及びスコープ 3 のカテゴリリー1・2・11（東急不動産 HD グループのスコープ 3 排出量はこの 3 つのカテゴリリーが 9 割以上を占めている）で 2019 年度比 46.2%削減との目標を公表している。このうち 2030 年度目標は、国内デベロッパーとしては初となる SBT（1.5℃水準）の認定を受けたものであり、野心的な目標であると言える。

また、東急不動産 HD は同じく 2021 年 5 月、「Business Ambition for 1.5℃」にも署名している。Business Ambition for 1.5℃は、国連グローバル・コンパクト、SBTi、We Mean Business の 3 者が主導し、企業に対して気候変動対策を設定するよう要請する共同書簡であり、2021 年 5 月 1 日現在世界で 537 社、日本で 20 社が署名をしている。2050 年までに CO₂排出量を実質ゼロとする目標を設定し、産業革命前からの気温上昇を 2℃ではなく 1.5℃未満に抑えることを目指す野心的な取り組みである。

東急不動産 HD グループでは、省エネ設備導入や入居テナントとの協力により、管理するオフィスの CO₂排出量削減を行っている。東急不動産が開発した「新目黒東急ビル」では、BEMS（ビル・エネルギー管理システム）モニターを各フロアに設置し、エネルギー使用量の見える化を実現するとともに、設置した自然換気装置や自動調光装置などを通じてビル全体のエネルギー使用量軽減を実行している。

また、マンションにおける CO₂排出量削減にも注力しており、「ブランドシティ品川勝島」は世界初のマンション向け家庭用燃料電池「エネファーム」の全戸採用や、家庭の電力消費見える化システム HEMS の導入などにより、CO₂排出量を 6 割以上削減すると同社は試算している。省 CO₂排出量効果を検証して居住者へフィードバックすることで、さらなる省エネルギーの実現を目指している。なお、当該マンションは建築環境総合性能評価システム「CASBEE」で最高位の S ランク（自己評価）に該当するとともに、国土交通省「住宅・建築物省 CO₂先導事業」（現：「サステナブル建築物等先導事業（省 CO₂先導型）」）に採択されている。

この他にも、東急不動産では、自社が関わる開発プロジェクトにおいて、事業形態に

合わせてプロセス型の目標を設定している。プロセス型の目標とは投資プロセス、運営プロセスの各フェーズにおける CO₂ 排出量削減推進策を束ねたものであり、各運営事業で共通するプロセス目標（下表）と、各事業固有のプロセス目標（例：新規マンション開発では「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準において「断熱等性能等級 4」に適合する性能を備えること、等）から構成されている。

投資プロセスでの目標	
①電気設備	LED 灯の導入、エレベータ制御機器や受電設備の更新等
②給排水衛生設備	節水型水栓導入、配管更新、ボイラーの更新等
③空調設備	空調設備更新、インバーター制御装置取付等
運営プロセスでの目標	
① 電気設備	照明点灯時間の見直し、不要照明の消灯、照度の見直し
② 給排水衛生設備	冷温水の温度設定の見直し、運転時間の見直し、貯湯槽、浴槽、プール等の温度設定、容量の見直し
③空調設備	適正温度運転、不要空調の停止及び外気導入と全熱交換機の効率的運用、空調機、換気扇、厨房排気フードのフィルター、フィン等の清掃

また同社は今後、脱炭素建築物の推進や、インターナルカーボンプライシングを導入することなどを検討している。インターナルカーボンプライシングについては、各事業部門の CO₂ 排出量を金額換算して見える化し、社内意識を高めることで具体的な排出量削減策の実行に繋げることを検討している。

こうした取り組みを含め、同社は SBTi 認定取得に際し CO₂ 削減ロードマップを策定しており、当社は、CO₂ 排出量に加えてこれらの具体的な CO₂ 削減施策の進展をモニタリングしていく。

b) 再生可能エネルギー利用の拡大

東急不動産 HD は 2014 年から再生可能エネルギー事業に取り組んでおり、現在稼働済み及び開発中の発電所は合計 67 件、総発電量は約 2,023,330MWh にのぼり、2018 年度全国平均係数を用いた理論上の CO₂ 削減効果は 1,259,000t-CO₂ となっている。「ReENE」ブランドで展開するこの事業は、CO₂ 排出量削減や日本のエネルギー自給率向上へ一層の貢献が期待される。東急不動産は 2019 年 4 月に「RE100」に加盟し、2050 年までに「Renewable Energy 100%」の実現を目指してきたが、2021 年 2 月に達成目標を 2025 年へと大幅に前倒しすることを表明し、取り組みを加速させている。同社グループ全体では 2030 年に 60%、2040 年に 90%、2050 年に 100%との目標を設定していることから、上記を本テーマの目標・KPI として活用することとする。

c) 環境不動産認証の取得推進

東急不動産 HD は今後開発する延床面積 10,000 m²以上の非住宅物件について、以下の①乃至③のいずれかの第三者認証を取得することを目標としている。対象となるオフィスビルや商業施設等は、同社事業活動に伴い排出される CO₂（スコープ 3）において大きなウェイトを占める項目であり、当該目標は CO₂ 排出量低減への寄与を客観的に担保する観点から重要な基準の 1 つと考えられることから、本テーマの目標として活用することとする。

- ①CASBEE-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
- ②DBJ Green Building 認証において、5 つ星又は 4 つ星の評価
- ③BELS において、5 つ星又は 4 つ星の評価

d) 水資源の適切な管理と利用

東急不動産 HD グループの事業拠点の大部分が集中する日本において慢性的な水不足という事態には至っていないものの、輸入資材などの生産に使用された水資源（ヴァーチャルウォーター）を考慮すれば世界における水不足や水質汚濁等の問題は無関係ではなく、また東急不動産 HD グループにとっても水資源保全に優れた物件を開発・運営することは事業機会の創出、競争力の向上につながるとの課題意識のもと、東急不動産 HD は地域固有の水資源問題に応じた適切な管理及び水資源の効率的な利用に取り組んでいる。

東急不動産 HD は 2030 年度まで毎年、水利用量を前年度比削減させる長期目標を定めており、具体的な施策として洗面施設における節水コマ設置やセンサー対応の促進、トイレの水量調整や中水設備の導入の検討を進めている。よって、KPI は同社グループの事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水利用量とする。

e) 廃棄物排出量の削減

東急不動産 HD グループでは、事業活動の拡大により増加する廃棄物について、廃棄物の発生削減と適切な処理が重要な課題であると認識している。3R（Reduce、Reuse、Recycle）の考え方にに基づき廃棄物の排出削減に努める一方、住宅、オフィスビル等の建設において建物の長寿命化に取り組むことが事業活動を通じた汚染の削減に寄与するものと同社は捉えている。

東急不動産 HD は 2030 年度に廃棄物排出量を 2019 年度比 11%削減する長期目標を定めており、具体的な施策として分別の推進、ペーパーレス化、厨房廃油リサイクル、伐採木ウッドチップ化等の施策推進を検討している。よって、本テーマの目標は 2030 年までの長期の廃棄物排出量削減目標の設定とし、KPI は同社グループの事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出量とする。

3-2. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下の通り確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及びサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、東急不動産HDの事業全体を通して、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各KPIが示す3項目のインパクトは、以下の通りそれぞれ幅広いインパクトカテゴリーに亘っている。

- (1) 暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成：「住居」「文化・伝統」「保健・衛生」「雇用」「情報」に係るポジティブ・インパクト
- (2) 都市のレジリエンス：「住居」に係るネガティブ・インパクト
- (3) 地球環境の保全：「水」「気候」「廃棄物」に係るポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクト

「暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」においては、定量的な効果の測定が難しい一方で、対象となる地域の活性化を通じ地域社会・地域経済に貢献することから、多様なポジティブ・インパクトが期待できる。

また、「都市のレジリエンス」では、東急不動産HDが提供する様々なサービスにより、運営する複合施設をはじめとして、マンション・戸建てまで広く災害対応力の強化に資する。

「地球環境の保全」においては、消費電力の低減や再生可能エネルギーの調達によるCO₂削減、水使用量及び廃棄物削減が挙げられる。

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、大きなポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

21/3期の東急不動産HDの売上高は9,077億円、総資産は2兆6,523億円で、国内不動産業において、売上高ベースで5位、総資産ベースで4位と上位を占める。

「地球環境の保全」におけるKPIに関して、2020年度の東急不動産HDでのScope1及びScope2のCO₂排出量はそれぞれ約42,100t-CO₂、約192,500t-CO₂と公表されている。東急不動産HDでは、今後Scope1・Scope2のCO₂排出量の削減目標を設定しつつ、一方で、その全量を2050年までに100%再生可能エネルギーで調達することを目標としている。東急不動産HDの年間CO₂排出量は、一般家庭の年間のCO₂排出量の77,000件分¹に相当し、大

¹ 平成 30 年度 家庭部門の CO₂ 排出実態統計調査の結果（速報値）について

きなインパクトがあると考えられる。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

東急不動産HDは、ありたい姿として「価値を創造し続ける企業グループへ」を掲げ、事業活動及びサステナビリティに係る取り組みを推進している。今年度から始まる長期ビジョン「GROUP VISION 2030」においては、東急不動産HDが価値創造のため取り組むべき6つのマテリアリティ「多様なライフスタイルをつくる」「ウェルビーイングな暮らしをつくる」「サステナブルな環境をつくる」「デジタル時代の価値をつくる」「多様な人材が活きる組織風土をつくる」「成長を加速するガバナンスをつくる」を特定している。本ファイナンスの各KPIが示すインパクトは、東急不動産HDの上記マテリアリティのうち「多様なライフスタイルをつくる」「ウェルビーイングな暮らしをつくる」「サステナブルな環境をつくる」に係るものであり、本ファイナンスの後押しによってインパクトの効率的な発現・抑制が期待される。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、以下にリストアップした通り、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。

(1) 「暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.4 2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。



目標 8：働きがいも経済成長も

ターゲット 8.4 2030 年までに、世界の消費と生産における資源効率を漸進的に改善させ、先進国主導の下、持続可能な消費と生産に関する 10 年計画枠組みに従い、経済成長と環境悪化の分断を図る。



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.5 2030 年までにイノベーションを促進させることや 100 万人当たりの研究開発従事者数を大幅に増加させ、また官民研究開発の支出を拡大させるなど、開発途上国をはじめとするすべての国々の産業セクターにおける科学研究を促進し、技術能力を向上させる。



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。



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

(2) 「都市のレジリエンス」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.5 2030 年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

(3) 「地球環境の保全」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 6 : 安全な水とトイレを世界中に

ターゲット 6.4 2030 年までに、全セクターにおいて水の利用効率を大幅に改善し、淡水の持続可能な採取及び供給を確保し水不足に対処するとともに、水不足に悩む人々の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。



目標 12 : つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。



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）及び適応力を強化する。

4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、東急不動産 HD の事業活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避・低減されていることを継続的にモニタリングする。

東急不動産 HD は、統合報告書、ウェブサイト等でサステナビリティに関する情報を開示している。三井住友信託銀行は、それらの開示情報やその他の各種公開情報を確認することにより、達成状況等をフォローアップすることが可能である。イベント発生時には、東急不動産 HD から状況をヒアリングすることに努め、必要に応じて対応策等に関するエンゲージメントを行う。そのため、本ファイナンスの契約にあたり、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関して、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時に情報開示することを要請している。東急不動産 HD は、契約期間中、各インパクトに関して、目標達成に向けた取り組みを継続していくとしており、三井住友信託銀行はその進捗度合いについても併せてモニタリングしていく。

JCR は、以上のモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

5. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 2～4 より、本ファイナンスにおいて、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

IV. PIF 原則に対する準拠性について

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに東急不動産 HD に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って下表の通り確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

1. 原則 1 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、三井住友信託銀行が東急不動産 HD のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定・緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定・緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、持続可能な開発目標（SDGs）における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、三井住友信託銀行の東急不動産 HD に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、東急不動産 HD の事業活動全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面に着目し、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

2. 原則 2 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。	三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、より効果的な PIF が実行し得るものと考えられる。
事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。	三井住友信託銀行は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。
事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。	三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。
事業主体は、金融商品として有効な期間全体にわたり意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。	三井住友信託銀行は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。
事業主体は、上記のプロセスを実行するために、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。	三井住友信託銀行には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。
事業主体は、上記プロセスの導入が適切かどうかについて、セカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。	三井住友信託銀行は、今般 JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。
事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。	三井住友信託銀行は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 2021 年 7 月改定の同行社内規程を参照している。

ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。	三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。
--	--

3. 原則 3 透明性

原則	JCR による確認結果
PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。 ・ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連） ・適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連） ・資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連）	本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、東急不動産 HD は KPI として列挙した事項につき、統合報告書及びウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、三井住友信託銀行は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。

4. 原則 4 評価

原則	JCR による確認結果
事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて評価されるべきである。	三井住友信託銀行は、PIF の実施にあたり、PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づき評価している。JCR は、本ファイナンスのインパクトについて第三者意見を述べるに際し、十分な情報の提供を受けている。

V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

（担当）梶原 敦子・菊池 理恵子

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融(PIF)原則への適合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主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. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

ポジティブ・インパクト金融原則

資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク

3. 信用格付業にかかる行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、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 の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と 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、事業主体または調達主体及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なるものを問わず、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。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンス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、本第三者意見は 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。本第三者意見は、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。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。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

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■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

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・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) ソーシャルボンド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。



Japan Credit Rating Agency, Ltd.

■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