

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価 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ファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

東京建物株式会社の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F) を付与

発行体 / 借入人 : 東京建物株式会社（証券コード：8804）

評価対象 : 東京建物株式会社 グリーンファイナンス・フレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

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

第1章: 評価の概要

東京建物株式会社は1896年（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。さらに不動産流通事業や駐車場事業等のアセットサービス事業、ホテル・ゴルフ場・温浴施設などのリゾート事業に加え、保育事業、ファンド事業、海外事業なども展開している。

東京建物は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を発表し、持続可能な社会の実現に向けた様々な課題解決のために、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて「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することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指している。長期ビジョンの達成に向けて、14のマテリアリティを特定し、関連するSDGsへ貢献をしながら、自社の企業価値向上と持続可能な社会の実現を図るとしている。

今般の評価対象は、東京建物がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金の使途を、環境改善効果を有するものに限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCRは、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021年版）¹」、「グリーンローン原則（2021年版）²」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）³」および「グリーンロ

¹ ICMA (International Capital Market Association) Green Bond Principles 2021
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asia Pacific Loan Market Association), LSTA (Loan Syndications and Trading Association)
Green Loan Principles 2021 <https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン 2020年版 <https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.14-47)

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）⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、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）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省が、それぞれ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、JCRは現時点における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する。

東京建物では、グリーンファイナンスによって調達した資金を、グリーンビルディング（DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星または3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、BELSにおけるZEB 認証（Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む）、BELSにおけるZEH-M 認証（Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented））の取得・建設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。JCRは、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

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使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環境改善効果が明確であること等から、JCRではグリーン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。

この結果、JCRは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・透明性評価」を“m1(F)”とし、「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。

本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「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。

⁴ 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> (pp.48-89)

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、本フレームワークにおける資金使途の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(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、本フレームワークに基づく調達資金が、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、その影響が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を確認する。最後に、資金使途の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

<資金使途にかかる本フレームワーク>

グリーンボンドまたはグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得・建設資金もしくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

[グリーンビルディング]

下記①-⑤の第三者認証機関の認証/再認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定

- ① DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星または3つ星
- ② CASBEE 建築（新築）におけるSランクまたはAランク
- ③ BELS 認証における5つ星または4つ星
- ④ ZEB 認証におけるZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready または ZEB Oriented
- ⑤ ZEH 認証におけるZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready または ZEH-M Oriented

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

- i. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得済あるいは取得予定の建物（グリーンビルディング）の取得・建設資金もしくは当該資金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。

①DBJ 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。「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の3つの大カテゴリーについて評価している。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は本認証について

も、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国または国際的に認知された標準や認証」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。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている⁵。さらに、3 つ星までの各評価は、認証水準を超える物件のうち上位 10% (5 つ星)、上位 30% (4 つ星)、上位 60% (3 つ星) の集合体を対象としている。したがって、JCR は東京建物の資金使途が、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると評価している。

②CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称 (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に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が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、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-不動産等がある。

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。CASBEE-建築では、建築物の環境品質 (Quality) を建築物の環境負荷 (Load) で除した環境性能効率 (BEE: Built Environmental Efficiency) で表す。CASBEE-建築では BEE の値が 1.0 以上、すなわち、建築物の環境品質が環境負荷以上となる物件に対して、B+以上の評価が付けられる。

東京建物が適格クライテリアとして定めた A 以上の建物は、CASBEE-建築においては BEE が 1.5 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また CASBEE-不動産においても、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における A 相当の物件であることから、環境改善効果があると JCR は評価している。

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

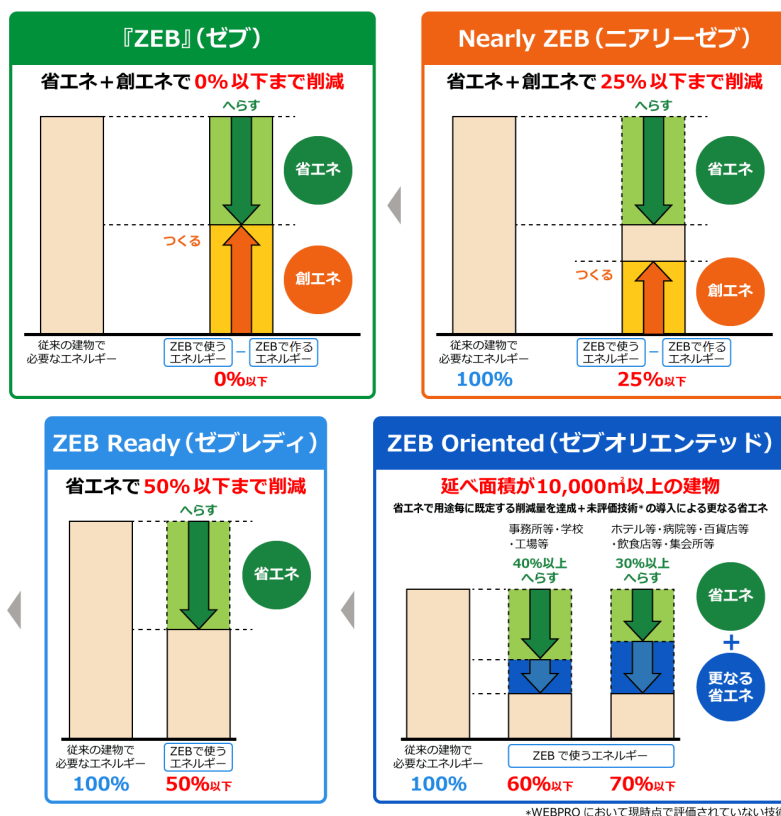
BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称 (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) の頭文字をとったものであり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能および一次エネルギー消費量が評価対象となり、高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。評価結果は星の数で表され、BEI (Building Energy Index) によって 1 つから 5 つにランク分けされる。BEI は、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1 つ星は既存の省エネ基準、2 つ星は省エネ基準、3 つ星は誘導基準を満たしている。

⁵ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

東京建物が適格とした BELS における 4 つ星以上の建物は、誘導基準以上の省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.75 以下）を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は考えている。

④ZEB(Net Zero Energy Building)

ZEB とは、Net Zero Energy Building の略で、広義では「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」である。エネルギーの自立度および省エネルギー量によって、以下の 4 段階で示される。



(出所：環境省 ウェブサイト (ZEB PORTAL))

特に ZEB の設計段階では、断熱、日射遮蔽、自然換気、昼光利用といった建築計画的な手法（パッシブ手法）を最大限に活用しつつ、寿命が長く改修が困難な建築外皮の省エネ性能を高度化した上で、建築設備での高度化を重ね合わせるといった、ヒエラルキアアプローチの設計概念が重要である。

⑤ZEH(Net Zero Energy House)

ZEH とは、Net Zero Energy House の略で、東京建物は、集合住宅の ZEH 基準を満たした ZEH-M (Net Zero Energy House Mansion) を適格クライテリアとして定めている。広義では「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入などにより、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した集合住宅」である。

ZEH-M には、(i) ZEH-M (再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100% 以上の一次エネルギー消費量削減)、(ii) Nearly ZEH-M (再生可能エネルギー等を加えて、基準一次

エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iii) ZEH-M Ready (再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減)、(iv) ZEH-M Oriented (再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減) の 4 段階がある。

東京建物が適格とした ZEH-M 認証 (上記、(i) ~ (iv) の 4 段階) の住宅は、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減の必要があるため、BELS における 5 つ星の建物以上の BEI 値を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は考えている。

■ 資金使途の対象となるプロジェクトに対する JCR の評価

東京建物では、ビル事業で策定している環境実行計画・ガイドラインにおいて、環境性能を重視したビルの建設・管理を推進し、環境性能の第三者認証を取得・継続することを目指している。具体的には、マテリアリティ「脱炭素社会の推進」を進めるための具体的な目標として、「2030 年度までに、原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証を取得する」を設定している。また、長期的に保有する既存オフィスビルや新築・既存賃貸マンションについても可能な限り積極的に環境認証を取得する方針としている。

現在、東京建物は保有・管理するオフィスビル・商業施設・賃貸マンションのうち 14 物件について、DBJ Green Building 認証の 3 つ星以上の評価を取得しており、環境のみならず社会へも配慮した取り組みが第三者によって評価された実績を有している。

また、東京建物は、太陽光パネルの設置や省エネ化を推進し、環境配慮型物流施設 (ZEB 物流) を実現する「T-LOGI」シリーズを開発しており、これまで、4 施設において ZEB 認証における ZEB の取得をしている。今後、建設を予定している物流施設「T-LOGI」シリーズは、原則、すべての施設において省エネルギー化の推進と再生可能エネルギーの活用による ZEB 認証の取得を目指している。

以上より、JCR は、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

ii. 資金使途は、「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「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」および「省エネルギー」、ならびに「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⁶」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画においては、「2030 年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」ために、建築物省エネ法の改正、誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げの実施について言及されている。また、2020 年 12 月に公表された「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工程表では、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進、ZEB や ZEH の普及拡大を進めることとなっている。これより、グリーンビルディングへの投融資は環境改善効果が高い。したがって、東京建物が環境認証レベルの高い建物の開発・維持を行うことは、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への配慮について

東京建物では不動産の開発に際して各種調査を実施し、建築時および竣工時以降にリスクとなりうる要因およびその蓋然性に関し確認を行っている。また、建設業者および行政などと連携し、必要な

⁶ 「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」とされている。

手続きを確認し実施することなどにも配慮している。これより、環境に対する負の影響については、適切に手当てされていることを確認した。

c. SDGs との整合性について

JCR は、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金使途が以下の 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り組みを行う。



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、大気の状態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。

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(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達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およびそのプロセスの妥当性、ならびに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

<グリーンファイナンスを通じて実現を目指す目標にかかる本フレームワーク>

東京建物グループは長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げ、「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することを目指しています。

長期ビジョンの達成に向けて、事業を通じて実現する社会との共有価値を意識し、「社会価値創出」と「価値創造基盤」の観点から 14 のマテリアリティを特定しました。

なかでも、気候変動は最も重要な社会課題の一つであり、脱炭素社会の実現に貢献することは社会的使命であるとの認識のもと、マテリアリティの一つに「脱炭素社会の推進」を特定し、課題解決に向けて取り組んでいます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

東京建物は、SDGs やサステナビリティに関する国際的ガイドラインを考慮し、外部専門家の助言や各種のイニシアチブへの参画、ステークホルダーとのコミュニケーションを通して得た知見を活用して 14 のマテリアリティを特定している。

グリーンファイナンスの実行により資金使途の対象となるプロジェクトが推進されることは、東京建物グループが掲げているマテリアリティのうち「脱炭素社会の推進」と整合的である。これより、東京建物がグリーンファイナンスを実行する目的は、東京建物の掲げる中長期目標と整合的であると評価した。

東京建物グループのマテリアリティ

重要課題		社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創出	国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と「体験価値」の創出	
	安全・安心な社会への貢献		
	コミュニティの形成・活性化		
	ウェルビーイング		
	顧客・社会の多様なニーズの実現		
	価値共創とイノベーション		
	テクノロジーの社会実装		
	不動産ストックの再生・活用		
	脱炭素社会の推進	地球環境との共生	
	循環型社会の推進		
価値創造基盤	従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	
	ダイバーシティ&インクルージョン		
	ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の実現	
	リスクマネジメントの強化		

(出典：東京建物 ウェブサイト)

b. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ 1 で記載の通りである。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

c. プロセス

＜プロセスにかかる本フレームワーク＞

資金使途の選定に関しては、東京建物の財務部が起案し、最終決裁者を社長執行役員もしくは財務部担当役員として社内決裁により決定されます。

当該資金使途を対象としてグリーンファイナンスによる資金調達を実行する際は、財務部により起案され、サステナビリティ推進部による承認を経て、社長執行役員もしくは財務部担当役員による決裁により決定します。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

上記 b. の基準により選定された資金使途の対象は、社内稟議により経営陣の決裁を経て決定される。これより、選定プロセスは適切に定められていると JCR では判断している。

なお、東京建物のグリーンファイナンスの実行における目標設定、選定基準およびプロセスは、本評価レポートおよび東京建物によるウェブサイト等で開示することが予定されており、投資家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、発行体によって多種多様であることが通常想定される。本フレームワークに基づき調達された資金が、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。

なお、本フレームワークに基づき調達した資金が、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

<資金管理にかかる本フレームワーク>

本フレームワークに基づき実行を予定しているグリーンファイナンスの調達代わり金は、「グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア」に記載のプロジェクトに対し、実行後概ね1年程度を目途に充当する予定です。また、追跡結果は、概ね四半期単位で財務担当役員もしくは財務部長による確認を予定しております。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

東京建物では、グリーンファイナンスにより調達した資金を、通常業務における入出金と同様、内部管理システムにより管理する予定である。当該システムには、資金の出納が記録されるようになっており、プロジェクト単位での入出金を確認することも可能であることをヒアリングから確認した。

グリーンファイナンスにより調達した資金を適格プロジェクトに充当するのは財務部担当者であり、およそ四半期に1回、財務部担当役員もしくは財務部長により、これらの出金結果を確認することとなっている。また、当該資金管理は内部監査の対象となっており、適切な内部統制態勢が確保されている。

グリーンファイナンスの償還/返済までの間に資金使途の対象となる物件を売却する等により未充当資金が発生した場合、東京建物では、当該未充当資金を適格クライテリアを満たす他の物件へ充当することとしている。グリーンファイナンスにより調達された資金が、資金使途の対象となる物件へ充当もしくは再充当されるまでの間は、現金または現金同等物で管理することとしている。

JCR では、上記の確認の結果、東京建物の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、本フレームワークに基づく資金調達前後で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評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかる本フレームワーク>

資金充当状況に関しては、調達資金が全額充当されるまで、年1回、充当状況をウェブサイト上に開示します。

また、環境改善効果に関する開示はあらかじめ定めた項目を年に1回ウェブサイト上で開示する予定です。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

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、グリーンファイナンスの償還/返済までの間に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ことを予定している。

これより、JCRは資金の充当状況について適切であると評価している。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

東京建物は、環境改善効果にかかるレポーティングとして、以下の項目を開示することを予定している。

- ・有効な環境認証の一覧
- ・エネルギー使用量*
- ・CO₂排出量*
- ・水使用量* *: 発行体の省エネ法届出対象施設の総和ベース

いずれの指標も、環境改善効果を示すのに適切であると JCR は評価した。

なお、東京建物では過去発行しているグリーンボンドおよびサステナビリティボンドに関して、フレームワークで公表した通りのレポーティングを実施しており、適切なレポーティングの運用がなされている。

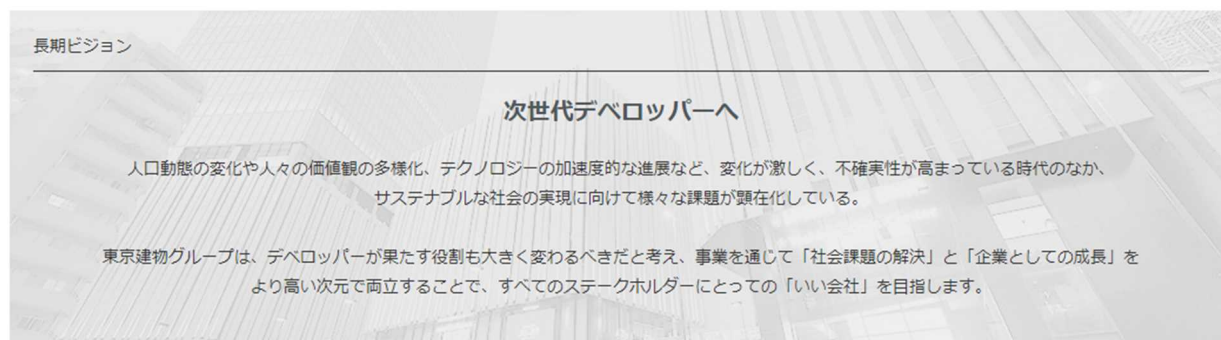
4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、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、グリーンファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準等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

東京建物グループは、SDGs のターゲットイヤーであり、現在推進中の複数の大規模再開発が概ね竣工する年でもある 2030 年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げている。東京建物グループは、ハード面の整備だけではなく、人が「住む」「働く」「憩う」場をサービスも含めて創造し、長期的な視点からまちの文化や機能を“発展させていく”という思いを「デベロッパー (Developer)」という言葉に込めている。



(出典：東京建物 ウェブサイト)

東京建物は、マテリアリティの中でも特に重要視している「脱炭素社会の推進」を特定している。この課題に取り組むために、中長期目標として「CO₂排出量を 2030 年度までに 40%削減 (2019 年度比) し、2050 年度までにネットゼロを実現する」という野心的な目標を設定している。中長期目標達成に向けた具体的なアクションプランとしては、①再生可能エネルギーの導入、②ZEB (Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented を含む)・ZEH (ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented を含む) の開発推進、③グリーンビルディング認証の取得を設定している。また、2030 年度中期目標については、2021 年 9 月に SBTi (Science Based Targets Initiative) の認定を受けており、東京建物は 2°C 目標に対して意欲的に取り組んでいるといえる。

温室効果ガス排出量削減 中長期目標

CO₂ 排出量⁷を 2030 年度までに 40%削減 (2019 年度比)、2050 年度までにネットゼロ

中長期目標達成に向けたアクション

- ①2030 年度までに、保有する不動産で消費する電力の 40%を再生可能エネルギー化⁸、2050 年度までに、事業活動で消費する電力の 100%を再生可能エネルギー化
- ②2030 年度までに、原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいて、ZEB・ZEH を開発
- ③2030 年度までに、原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証を取得

(出典：東京建物 2021 年 6 月 4 日付ニュースリリース⁹)

⁷ CO₂ 排出量: Scope 1、2、3 の総量。

Scope 1: 当社グループでの燃料使用による直接排出量 / Scope 2: 当社グループが購入した電気・熱の使用による間接排出量 / Scope 3: その他事業活動にともなう間接排出量 (建物の建築工事や販売した不動産の使用等)

⁸ 再生可能エネルギーに分類される非化石証書の活用を含む。

⁹ <https://pdf.irpocket.com/C8804/M6bm/ZL5b/qYYf.pdf>

近年の社会情勢や価値観の変化を受け、マテリアリティを2021年に改定し、環境への取り組みに関しては、「脱炭素社会の推進」を掲げ、気候変動へ対応していくため、様々な施策を実施している。脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一環として、ZEH-Mの普及に積極的に取り組んでおり、「Brillia 弦巻」および「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE」は、経済産業省によって公募されたZEH-M実証事業に採択された。また、太陽光パネルの設置や省エネ化を推進する物流施設「T-LOGI」シリーズは、今後、建設を予定しているすべての施設において、原則、ZEB認証の取得を目指し、環境配慮型物流施設（ZEB物流）を実現させていく。

東京建物は、「GRESB リアルエステイト評価」において、不動産の運用ポートフォリオに関する評価である「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」では、最上位評価である「5スター」を国内の不動産デベロッパーとして唯一5年連続で獲得している。また、不動産の新規開発・大規模改修ポートフォリオに関する評価である「ディベロップメント・ベンチマーク」においても2年連続で最高位評価の「5スター」を獲得しており、不動産セクターにおけるESGの取り組みが評価されている。

東京建物は、サステナビリティ施策をグループ全社で横断的に推進していくため、「サステナビリティ委員会」およびその下部組織である「サステナビリティ推進協議会」を設置し、ESGに関する目標設定や進捗状況の管理をしている。「サステナビリティ推進協議会」で取り組むべき課題の事前協議、進捗状況の報告等を行い、「サステナビリティ委員会」に諮る。社長を委員長とし役員や各部長が出席する「サステナビリティ委員会」は、ESGに関する経営課題について目標の設定、進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等をする機能を担っている。東京建物では、ウェブサイト上で開示しているCO₂の検証、個別のプロジェクトに関して必要に応じて外部の専門家の知見を活用しており、自社の取り組みを効率的に補完している。

以上より、東京建物は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とJCRは評価している。

(参考) GRESB リアルエステイト評価について

GRESBとは、2009年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社のESGへの配慮度合いを測定し、評価するベンチマークおよびそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmarkの頭文字をとったもの。2016年から評価結果は5段階で示されている（5スター、4スター、3スター、2スター、1スター）。優れた取り組みを行う会社には、5段階評価とは別に「Green Star」を付与している。

■評価結果

JCRは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・透明性評価」を“m1(F)”とし、「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。本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「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。

【JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・任田 卓人

本評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性ならびに資金用途等にかかる管理、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す。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金用途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、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・定性的に測定される事項を確認しますが、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 グリーンファイナンス・フレームワーク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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

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 グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーン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、JCR グリーンファイナンス評価は 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 グリーンファイナンス評価は、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 グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス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。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンス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ファイナンスの資金用途等にかかる管理、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 (F)、Green2 (F)、Green3 (F)、Green4 (F)、Green5 (F) の評価記号を用いて表示されます。

■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

- ・ 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 (<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