

————— 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の予備評価の結果を公表します。

東京建物株式会社 第2回利払繰延条項・期限前償還 条項付無担保社債に予備評価 Green 1 を付与

評価対象	: 東京建物株式会社 第2回利払繰延条項・期限前償還条項付 無担保社債(劣後特約付)
分類	: 無担保社債
発行額	: 未定
利率	: 未定
発行日	: 2019年3月15日
償還日	: 2059年3月15日
償還方法	: 満期一括償還 ※発行10年経過後の期限前償還条項付
資金使途(予定)	: 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 リファイナンス資金

<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・運営体制および透明性評価	m1

第1章: 評価の概要

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マンションや戸建の分譲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、環境問題をCSRの4つのテーマの1つに掲げたうえで、環境に配慮した活動を行うための指針として、「グループ環境方針」（緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造、地域をリードする温暖化防止、地球にやさしい省資源活動、環境意識の高い社員づくり）を策定している。環境にかかる取り組みは、当該方針を具体的な活動内容に表し、実行することにより、環境に対する活動を推進している。

今般の評価対象は、東京建物が発行を予定している第 2 回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（本証券）である。本証券の発行代わり金の 100%を当社が定めたグリーンファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たす物件への新規投資またはリファイナンスに充当する予定である。

東京建物では、グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、資金使途の対象である「グリーンビルディング」の定義を、DBJ Green Building 認証 4 つ星以上、CASBEE-建築（新築） A ランク以上、BELS 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と定めている。今般資金充当先の候補としている新規投資物件（豊島プロジェクト）は CASBEE の最上位である S ランクを取得予定である。また、同じく資金充当先の候補としている既に関済済みの保有物件 3 件（中野セントラルパーク（サウス）、大手町タワー、東京スクエアガーデン）はそれぞれ DBJ Green Building 認証で 5 つ星を獲得しており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。

東京建物は、環境に関する明確な目標のもと、今般のグリーンボンドの発行を決定している。環境問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する部署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も関与する仕組みが確保されている。環境改善効果として公表される予定の情報の一部は、第三者評価機関から信頼性の評価を付与されたものであること等から、JCR では東京建物に関して強固な管理運営体制および高い透明性を確認した。

以上より、本証券について 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・運営体制および透明性評価」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“Green1”とした。詳細な評価結果については次章で詳述する。

本証券は、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

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版

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、本証券の資金使途の 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%が当社のグリーン適格クライテリアを満たすほか、認証レベルでは最上位を取得、もしくは取得見込みであるグリーンビルディングの取得・建設資金または同資金のリファイナンスであり、環境改善効果が高い。

東京建物は、グリーンファイナンス・フレームワークで資金使途を以下の通り定めている。

グリーンボンド又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、若しくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

[適格クライテリア]

下記①-③の第三者認証機関の認証／再認証のいずれかを取得済若しくは今後取得予定である

- ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星又は 4 つ星
- ② CASBEE-建築 (新築) における S ランク又は A ランク
- ③ BELS 認証における 5 つ星又は 4 つ星

本証券の発行代わり金は、Hareza 池袋 (豊島プロジェクト) への新規投資及びリファイナンスならびに保有物件 3 件の取得・建設資金のリファイナンスのいずれかもしくは全てに対し充当される予定である。

<新規投資対象プロジェクト>

プロジェクト名	Hareza 池袋 (仮称 豊島プロジェクト)	
物件名称	ハレザタワー	ホール棟
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目 18 番 1	東京都豊島区東池袋一丁目 19 番他
主要用途	オフィス、シネマコンプレックス等	ホール、ライブ劇場等
敷地面積	3,619.67 m ²	2,983.59 m ²

着工	2016年12月	2017年1月
竣工	2020年5月（予定）	2019年4月（予定）
階数	地上33階 地下2階	地上8階 地下1階
環境認証	CASBEE S ランク（予定）	
特徴、環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・Hareza 池袋（豊島プロジェクト）は、旧豊島区庁舎跡地周辺の再開発をさし、資金使途の対象となっているハレザタワーおよびホール棟の他にとしま区民センターの建設および中池袋公園のリニューアルを目的とした、官民一体プロジェクトである。 ・国家戦略特別区域法による都市再生プロジェクトである「東京圏国家戦略特別区域」に指定されており、8つの劇場による国際的な文化情報発信、賑わい拠点の整備、ビジネス交流拠点の整備を目的として開発されている。 ・ハレザタワーは、Low-Eペアガラス、自然換気システムや太陽光発電パネルの設置などが予定され、認証に関しては、CASBEEにおける最上位ランクであるSランクを取得することを予定している。そのほか、PAL削減率20%、ERR値31%相当と、建物外周の断熱性および設備機器の観点からも省エネルギー効率の高い設備となる計画である。 	

<保有物件>

物件名称	中野セントラルパーク（サウス）	
所在地	東京都中野区中野4丁目10番2号	
主要用途	オフィス、店舗、駐車場、集会場（ホール）	
敷地面積	23,835 m ²	
延床面積	151,523 m ²	
階数	地上22階 地下1階	
竣工	2012年5月	
環境認証	DBJ Green Building 認証 5つ星	
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・旧警察大学校跡地であり、中野駅周辺の再開発「中野駅周辺まちづくり計画」の一部。再開発後の現在は、近隣に中野四季の森公園と公共空地計3haがあり、緑の中で働くというこれまでのオフィスにはないライフスタイルが実現されている。 ・Low-E複層ガラスや高効率照明、自動調光システム、自然換気システム、太陽光発電等を利用し、CASBEE（2010年度版）のSランクに相当する省エネ性能を有している。そのほか、PAL削減率は約25%、ERR値は約27%。 	

物件名称	大手町タワー	
所在地	東京都千代田区大手町1丁目5番5号	
主要用途	事務所、ホテル、店舗、駐車場等	
敷地面積	11,037.84 m ²	
延床面積	約198,000 m ²	
階数	地上38階 地下6階	
竣工	2014年4月	
環境認証	DBJ Green Building 認証 5つ星	
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生特別措置法における都市再生特別地区に指定。①環境に配慮したまちづくり、②地上と地下の歩行者ネットワーク、③国際交流拠点の構築の3つの地域貢献テーマをかかげて開発された。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・「大手町の森」（人工地盤上に整備された広さ約 3,600 m²の緑地）が特徴。「都市を再生しながら自然を再生する」というコンセプトのもとに開発され、生物多様性、都市の緑地化の観点から、「いきもの共生事業所®認証制度（都市・SC 版）」の第 1 号認証の取得および「SEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）：都市のオアシス 2015」の認定を受けている。「大手町の森」は人々が集まり、憩う場を提供することにより、環境面のみならず大手町周辺の「環境共生型まちづくり」に貢献しうる。
--	--

物件名称	東京スクエアガーデン
所在地	東京都中央区京橋 3 丁目 1 番 1 号
主要用途	事務所、店舗、交流施設、医療施設、子育て支援施設、駐車場等
敷地面積	約 8,130 m ²
延床面積	約 117,000 m ²
階数	地上 24 階 地下 4 階
竣工	2013 年 3 月
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生特別措置法における都市再生緊急整備地域。「都市における多面的な環境対策の取り組み」を都市再生への貢献の一つに掲げ、新たな環境配慮型の複合ビルとして建設された。 ・京橋の丘（地下 1 階から 5 階にわたる約 3,000 m²に及ぶ重層の緑化空間）は、ヒートアイランド対策等の環境面の寄与に加え、ビル利用者に憩いの場を提供している。 ・6 階には環境に配慮したビジネス環境の構築と東京の都市環境の向上をめざし、「京橋環境ステーション」が開設されている。『エリアエネルギーマネジメントセンター』『中央区立環境情報センター』などを通じ、中央区やテナントなどと協働して環境にかかる取り組みを推進している。 ・太陽光や効率熱源機器などの最先端の CO₂ 技術の導入や建物外装における日射を遮る大庇の設置などを実施しており、CASBEE（2010 年度版）の S ランクに相当する優れた環境性能を有している。PAL 削減率（目標）は約 25%、ERR 値は約 39%。

新規プロジェクトは、CASBEE で S ランクを取得することが想定されている。また、保有物件 3 件についてはいずれも、環境面の仕様を高く評価され DBJ Green Building 認証 5 つ星を取得しており、すべてのプロジェクトは東京建物のグリーンファイナンス・フレームに定める「適格クライテリア」を満たしていることを確認した。

DBJ Green Building 認証は、評価対象となる物件を「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 つのカテゴリについて評価するものになっている。保有物件はいずれも東京建物が利用者にとって憩いの場所になる、人々の集まる場所を目指して開発されており、認証においてもこの点が高く評価されたものと判断される。

これより、JCR では本証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。

- ii. 資金使途は、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、「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」、「省エネルギー」に該当する。

b. 環境に対する負の影響について

本証券の資金使途の対象となるプロジェクトに関し、東京建物では、環境に与えるネガティブな影響の可能性を低減するための調査の実施、その影響の予測および評価を義務付ける「東京都環境影響評価条例」に従った環境影響評価を実施していることを確認している。これより、JCR は東京建物が環境に対して生じうる負の影響について、極小化されるよう適切に対応がなされていると評価している。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトは省エネルギーおよび地域・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 の目標及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及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 11.6. 2030 年までに、大気の水質及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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

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

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 BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づいて第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価および表示を適確に実施することを目的として開始された制度。その後、2015年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が公布され、同7条において住宅事業建築主その他の建築物の販売または賃貸を行う事業者に対し、建築物のエネルギー消費性能の表示に努力義務が規定された。建築物省エネ法の施行に伴い、BELSは同法第7条に基づく省エネ性能表示のガイドラインの第三者認証制度として位置づけられている。平成28年4月より、評価対象に住宅が追加され、現在は、新築および既存の全ての建物を対象としている。

評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。

それぞれ5つ星、4つ星、3つ星（誘導基準）、2つ星（省エネ基準）、1つ星（既存の省エネ基準）で表される。

④ 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。ランク付けは特はない。

⑤ SEGES（都市のオアシス）

快適で安全な都市緑地を提供する取り組みを認定する制度で、都市のアメニティに特化した緑地機能の評価する部門である。緑化面積の要件は設定せず、きれいな草花や景色、木陰、広々とした芝生、せせらぎやひだまりなど、みどりの恵みを五感で感じられる空間を重視し、都市の中で憩いの場となる質の高い緑地空間を認定。

⑥ PAL（Perimeter Annual Load）削減率

建物の断熱・遮熱性能を単位面積当たりの熱負荷で示す指標。PAL 低減率が高いほど建物の断熱性能は高いということになる。東京都の建築物環境計画書においては、20%以上で段階3（環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するもの）として評価される。

⑦ ERR（Energy Reduction Rate）

ERR は設備の省エネ効率を示す指標。基準値からの低減率で示され、ERR が高いほど、建築物の省エネ効率が高い。東京都の建築物環境計画書においては、10%以上で段階3（環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するもの）として評価される。

評価フェーズ2：管理・運営体制および透明性評価

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・運営体制および透明性評価は、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

東京建物グループは、環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の構築に貢献するため、2011年に「グループ環境方針」を策定している。

<グループ環境方針>

緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造

緑のもっている力を最大限に活かし、生物多様性にも配慮しつつ、地球にとっても人にとっても、ゆたかで快適な環境を創出します。

地域をリードする温暖化防止

環境に配慮した技術や発想を積極的に商品・サービスに取り入れ、地域をリードする低炭素型のまちづくりに取り組みます。

地球にやさしい省資源活動

あらゆる機会を通じて省資源活動や環境負荷の低減に努め、循環型社会の形成に寄与します。

環境意識の高い社員づくり

環境に関する法令等を遵守するとともに環境についての教育・啓発を行い、社員の環境意識の向上を図ります。

本証券の発行は、「グループ環境方針」に掲げられている「緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造」および「地域をリードする温暖化防止」に資するものと考えられるため、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

東京建物の資金使途の対象となる資産の選定基準（グリーン適格クライテリア）は、フェーズ1で既述の通りであり、JCRはこの選定基準について、高い環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

今回の資金使途のうち、開発済保有物件に関しては、東京建物の財務部および広報CSR部が、適格クライテリアを満たした物件であることを確認して選定している。

c. プロセス

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

また、本証券の発行に際しては、財務部により起案され、広報 CSR 部による承認を経て、財務部担当役員もしくは社長による決裁を経て決定されることとなっている。資金使途の選定およびグリーンボンドの発行いずれについても経営陣が適切に選定のプロセスに関与しており、機関決定プロセスが明確であると JCR では評価している。

なお、上記目標設定、選定基準およびプロセスは、本証券発行に係る発行登録追補書類と本評価レポートにおいて開示予定であり、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が、本証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、本証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

本証券の発行代わり金は本評価レポート内に記載している Hareza 池袋（豊島プロジェクト）への新規投資およびリファイナンスならびに 3 件の保有物件の建設・取得資金のリファイナンスのいずれかもしくは全てに対し全額が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、調達後概ね 1 年をめぐりとしてグリーンビルディングの取得・建設資金または同資金のリファイナンスに充当されることが企図されている。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。

調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、東京建物の内部管理システムを用いて、財務部にて追跡・管理される。また、追跡結果は、概ね四半期ごとに財務部担当役員もしくは財務部長により確認される予定となっており、内部統制体制も適切に構築されている。

JCR では、上記より東京建物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

本証券の発行代わり金は、発行後概ね 1 年をめぐりとして対象プロジェクトに充当される予定である。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を開示する予定である。

b. 環境改善効果にかかるレポートイング

東京建物は、グリーンファイナンス・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トイ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。

(1) 建設期間中

- 認証取得手続きの進捗状況

(2) 竣工後

- 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

東京建物では、本証券が償還されるまでの間、新規プロジェクトと保有物件において環境改善効果にかかるレポートイ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。

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

東京建物のCSRは、「都市の未来に貢献する」まちづくりを実現していくことをめざし、都市を環境問題解決の場としてとらえ、環境やサステナブルな取り組みを積極的に推進している。

環境への取り組みは、当社のCSRテーマ（「地域社会への貢献」「社会変化への対応」「環境」「安全・安心」）の1つとなっており、CSR活動の一環として、2011年に制定された「グループ環境方針」に則した活動を含め、様々な取り組みが行われている。

特に、東京建物で最もエネルギーを利用するのが、ビル事業（エネルギー使用割合が東京建物全体の97.0%）であることから、ビル事業本部では新築ビルにおける環境認証の取得を含めた7項目からなる環境実行計画を策定し、省エネルギーにかかる活動を具体的な項目として活動実績とともに公表している。「グループ環境方針」に「地域をリードする温暖化防止」を掲げているが、省エネルギー設備等の環境性能に優れた不動産の開発を行うことおよび環境実行計画にある「温暖化防止対策」として、ビル事業全体におけるエネルギー使用量の削減（省エネ法に基づく5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減を目標としている）に努めていることにより、推進されている。

東京建物では、不動産開発が地域の生態系サービスと密接にかかわっていると考え、生物多様性に配慮した環境の創出を目指している。「大手町タワー」における約3,600㎡の「大手町の森」や「東京スクエアガーデン」における地下1階から5階の緑化空間である「京橋の丘」は代表的な取り組みであり、「グループ環境方針」の1つである「緑あふれる潤いのある町・暮らしの創造」に貢献する活動である。

また、東京建物は「グループ環境方針」として「地球にやさしい省資源活動」を掲げており、エネルギー量のみならず、水使用量および廃棄物量の削減を通じた省資源化にかかる活動を通じ、環境負荷の低減に努めている。水資源に関しては設備の更新、廃棄物の削減に関しては、物件管理マニユア

ルでのリユース・リサイクル品の採用促進などにより東京建物が保有・管理するオフィスビルにおいて推進活動を行っている。併せて、毎年4月から翌年3月までを集計期間として水使用量（原単位含む）および廃棄物の総排気量（原単位含む）の推移をウェブサイト上で公表している。

東京建物グループでは、エネルギー管理統括者、エネルギー管理推進者および社内もしくは社外から選出されるアドバイザーを中心として、環境方針を実現し推進するための知見が提供されている。また、ESG全般に関してコンサルティング会社にアドバイスを受け、定期的に環境問題に対する取り組み方を見直している。

上記を含めたサステナビリティにかかる活動、保有不動産に対する環境負荷活動などが評価され、東京建物は、GRESBリアルエステイト評価において、サステナビリティに係る「マネジメントとポリシー」と「実行と計測」の両面で優れた取り組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を3年連続で取得している。また、2016年度から導入された総合スコアのグローバルでの相対評価による「GRESBレーティング」では、最上位評価である「5スター」を獲得している。

以上より、JCRでは、東京建物が環境問題を経営の優先課題ととらえ、様々な外部専門家によるコンサルティングや第三者認証を活用しながら同社のコア事業であるオフィス・商業ビル等の開発・建設における地球温暖化防止のための諸策に取り組んでいると評価している。

■評価結果

本証券について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・運営体制および透明性評価」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“Green1”とした。本証券は、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：東京建物株式会社（証券コード：8804）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	未定	2019年3月15日	2059年3月15日	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）梶原 敦子・菊池 理恵子

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・境界

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、改変等する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)

■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