

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:	東京建物株式会社
グリーンボンド又はフレームワークの名称:	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）（グリーンボンド）
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2月5日
レビュー公表日:	2019年2月5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。:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金用途 | <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 |

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- | | |
|------------------------------------|--|
| <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開発済みの保有物件 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 グリーンボンド評価手法に基づき「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。本債券は、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。

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. 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。
 - 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
 - 評価の結果、環境への負の影響のある蓋然性は低い。

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 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 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。:

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

- | | |
|---|---|
| <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"/> 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 | <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 |

責任及びアカウントビリティに係る情報

- 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは社内では検証を受けている 社内では評価している
- その他

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄:

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、追跡管理は充当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。

調達資金の追跡管理:

- 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。
- 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 既存・新規投資両方への充当
- 個別の支出に充当 ポートフォリオベースの支出に充当
- 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 その他
既存投資への充当のみ

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で開示する予定である。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

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定めた項目を環境改善効果にかかるとして年に 1 回ウェブサイト上で開示することを予定している。

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わけて環境改善効果にかかるとしてレポーティングを行うことを予定している

資金使途のレポーティング:

- 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

レポート情報：

充当金額

総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：

年に一度

半年に一度

その他：

インパクトレポート情報：

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：

年に一度

半年に一度

その他

レポート情報（理論値または実績値）：

GHG 排出量 / 削減量

エネルギー削減量

水使用削減量

その他 ESG 指標

開示方法

財務諸表における公表

サステ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

その他：

レポートの外部レビュー

資金充当状況及びインパクトレポートが外部レビュー対象

有用なリンク

東京建物株式会社の CSR に係る取り組み

<https://tatemono.com/csr/>

JCR のグリーンボンド評価手法

<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

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 2 月 5 日

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

1. **Second Party Opinion:** An institution with environmental expertise, that is independent from the issuer may issue a Second Party Opinion. The institution should be independent from the issuer's adviser for its Green 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 Green Bond Principles. In particular, it can include an assessment of the issuer's overarching objectives, strategy, policy and/or processes relating to environmental sustainability, and an evaluation of the environmental 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 environmental criteria. Verification may focus on alignment with internal or external standards or claims made by the issuer. Also, evaluation of the environmentally 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 Green Bond proceeds, statement of environmental impact or alignment of reporting with the GBP, may also be termed verification.
3. **Certification:** An issuer can have its Green Bond or associated Green Bond framework or Use of Proceeds certified against a recognised external green 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 Bond Scoring/Rating:** An issuer can have its Green Bond, associated Green 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 performance data, the process relative to the GBP, or another benchmark, such as a 2-degree climate change scenario. Such scoring/rating is distinct from credit ratings, which may nonetheless reflect material environmental risks.