

株式会社みずほ銀行が実施する 東急不動産ホールディングス株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社みずほ銀行が東急不動産ホールディングス株式会社を実施するポジティブ・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、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（MHRT）による評価を踏まえて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）が策定した「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、並びに環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整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、並びに(2)みずほ銀行及び MHRT（総称して〈みずほ〉）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等について確認を行った。

(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、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考えます」を社会との約束とした上で、価値創造を目指している。

東急不動産 HD は、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、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 5 社を中心に、①都市開発、②戦略投資、③管理運営、④不動産流通の 4 事業を展開している。

各事業は、「人財活用型」と「資産活用型」の観点で分類され、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分したセグメント管理が行われている。

東急不動産 HD は、2030 年度を目標年度とした長期ビジョン「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）をもたらす、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（子会社等を含む）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、東急不動産 HD の事業は「建築工事業」、「倉庫・保管業」、「料金制または契約制による不動産業」として整理した。これらの事業分野それぞれに対してインパクト指標（KPI）が設定された。領域につき特定のうえ 12 種類のインパクトが選定された。そして、各インパクトのうち 10 種について KPI が設定された。これらのインパクトは、東急不動産 HD のバリューチェーン全体を通して、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 が示すインパクトは、「健康・衛生」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「廃棄物」、「文化・伝統」、「住居」、「気候」、「水（質）」、「包括的で健全な経済」、「人格と人の安全保障」という幅広いインパクト・カテゴリーであり、これらのインパクトに係る KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおける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東急不動産 HD の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、持続可能な開発目標（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) 〈みずほ〉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等

JCR は、〈みずほ〉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 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

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、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

* 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：株式会社みずほ銀行の東急不動産ホールディングス株式会社に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2022年9月30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	- 5 -
II. 第三者意見の概要	- 5 -
III. 東急不動産ホールディングスに係る PIF 評価等について	- 6 -
1. インパクト特定の適切性評価	- 6 -
1-1. 東急不動産ホールディングスの事業概要	- 6 -
1-2. 包括的分析及びインパクト特定	- 13 -
1-3. JCR による評価	- 22 -
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 24 -
2-1. 東急不動産ホールディングスのサステナビリティ経営体制の整備状況	- 24 -
2-2. KPI 及び目標設定	- 29 -
2-3. JCR による評価	- 45 -
3. モニタリング方針の適切性評価	- 50 -
4. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 51 -
IV. PIF 原則に対する準拠性等について	- 52 -
1. PIF 第 1 原則 定義	- 52 -
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク	- 52 -
3. PIF 第 3 原則 透明性	- 54 -
4. PIF 第 4 原則 評価	- 54 -
5. インパクトファイナンスの基本的考え方	- 55 -
V. 結論	- 55 -

<要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社 (MHRT) による評価を踏まえて東急不動産ホールディングス株式会社 (以下、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) が策定した「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、並びに環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォース (PIF TF) が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整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、並びに(2)みずほ銀行及び MHRT (総称して〈みずほ〉) 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等について確認を行った。

(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、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考えます」を社会との約束とした上で、価値創造を目指している。

東急不動産 HD は、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、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 5 社を中心に、①都市開発、②戦略投資、③管理運営、④不動産流通の 4 事業を展開している。

各事業は、「人財活用型」と「資産活用型」の観点で分類され、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分したセグメント管理が行われている。

東急不動産 HD は、2030 年度を目標年度とした長期ビジョン「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 (子会社等を含む) 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、東急不動産HDの事業は「建築工事業」、「倉庫・保管業」、「料金制または契約制による不動産業」として整理した。これらの事業分野それぞれに対してインパクト指標（KPI）が設定された。領域につき特定のうえ12種類のインパクトが選定された。そして、各インパクトのうち10種についてKPIが設定された。これらのインパクトは、東急不動産HDのバリューチェーン全体を通して、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 が示すインパクトは、「健康・衛生」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「廃棄物」、「文化・伝統」、「住居」、「気候」、「水（質）」、「包括的で健全な経済」、「人格と人の安全保障」という幅広いインパクト・カテゴリーであり、これらのインパクトに係る KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおける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東急不動産 HD の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、持続可能な開発目標（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) 〈みずほ〉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等

JCR は、〈みずほ〉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 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

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、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整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、みずほ銀行がMHRTによる評価を踏まえて東急不動産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、並びにPIF TFの纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」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、金融機関等が審査・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。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、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〈みずほ〉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等を確認し、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、並びに「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性について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、みずほ銀行が東急不動産HDとの間で2022年9月20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. インパクト特定の適切性評価
2. KPIの適切性評価及びインパクト評価
3. モニタリング方針の適切性評価
4. モデル・フレームワークの活用状況評価

<〈みずほ〉のPIF評価フレームワーク等について>

1. 東急不動産HD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等に準拠、整合しているか（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. 東急不動産HD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）の活用状況と、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. インパクト特定の適切性評価

1-1. 東急不動産 HD の事業概要

(1) 沿革

東急不動産 HD の歴史は、1918 年に渋谷栄一らを中心に設立された田園都市株式会社 of 自然と都市の長所を併せ持つ「田園都市構想」によるまちづくりから始まる。その後、1953 年に東京急行電鉄株式会社（現：東急株式会社）から不動産部門を分離独立する形で、東急不動産株式会社（以下、東急不動産）が設立された。創業期である 1953 年～1960 年代には、戦後復興を経て、経済成長期に都市部の住宅難が顕在化していたことから、東急不動産は、拠点である渋谷を中心に住宅と商業施設を供給することで、不動産ビジネスによる価値創造を追求した。1970 年代～1980 年代には生活水準が高度化し、人々の価値観も多様化したことから、1970 年に「東急コミュニティー」が不動産管理業、1972 年には「エリアサービス（東急リバブルの前身）」が不動産仲介業、1976 年に「東急ハンズ」が小売業と次々に事業が多角化され、生活総合サービスを提供する企業グループへと変化した。バブル崩壊後の 1990 年代～2000 年代には、収益基盤の柱を従来の郊外型住宅の長期開発から、オフィスや商業施設等の賃貸事業へと軸足がシフトされた。リーマンショック後にバランスシートの適正化に向け、2013 年には東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブルの 3 社が経営統合し、ホールディングス体制への移行を機に、持株会社として東急不動産 HD が設立された。東急不動産 HD は、2014 年にはグループの賃貸住宅事業を統合して「東急住宅リース」を設立した他、2016 年には学生向け賃貸住宅管理事業を強化するため、「学生情報センター」を連結子会社化、2 本の REIT 上場等を実施し、グループの安定成長に向けた道筋作りを行った。また、東急不動産 HD は海外においても事業を展開しており、アメリカ及びアジアの計 9 か国で約 30 のプロジェクトに参画している。

(2) 企業理念・経営方針

東急不動産ホールディングスグループ（以下、東急不動産 HD グループ）は、コロナ禍や地政学リスクがもたらす影響を踏まえた上でサステナブルな成長を実現するため、2021年5月に従来型の積み上げ式による計画ではなく、バックキャスト発想による長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定し、理念体系を整理した。その中で、東急不動産 HD グループは「WE ARE GREEN」をスローガンに、「環境経営」と「DX」を通じた独自性のある価値創出を図ることを打ち出した。また、東急不動産 HD グループは、その成り立ちも踏まえ、理念体系を以下のとおり整理している。

□ ありたい姿：価値を創造し続ける企業グループへ

「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、いきいきと輝ける未来を実現します。」

□ 社会との約束：「私たちは、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考えます」

- ・ お客さま「常にお客様と向き合い、選ばれ続ける価値を提供します」
- ・ グループ従業員「挑戦する人財を育て、いきいきと働ける環境をつくります」
- ・ ビジネスパートナー「パートナーシップで価値を創造し、ともに成長をめざします」
- ・ 地域社会「地域との共生・発展に取り組み、持続可能な社会に貢献します」
- ・ 株主・投資家「サステナブルな成長によって、株主価値を最大限に高めます」
- ・ 未来社会「希望に満ちた世界と豊かな環境を、未来の世代につなぎます」

□ 創業の精神：挑戦するDNA

理想のまちづくりをめざして先駆的に取り組んだ田園調布の開発以来、受け継がれる進取の精神

（出所）東急不動産 HD ウェブサイトより抜粋

(3) 主な事業活動

東急不動産 HD グループは、2022年3月末時点、子会社190社（うち連結子会社172社）、関連会社68社で構成される。事業については、2022年度から、従来の7事業セグメントから、都市開発事業、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の4事業セグメントに集約・再編した。各事業の位置付けは以下のとおりである。なお、下記の他に不動産流通事業では、その他の関連会社である東急不動産㈱が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル㈱が受託している。

□ 都市開発事業

東急不動産(株)等がオフィスビルや商業施設等の開発、賃貸、運営、売却業務及び、分譲住宅や賃貸住宅の開発、分譲を行っている。一部のオフィスビルや分譲住宅等については、(株)東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産 SC マネジメント(株)に管理・運営を委託している。

□ 戦略投資事業

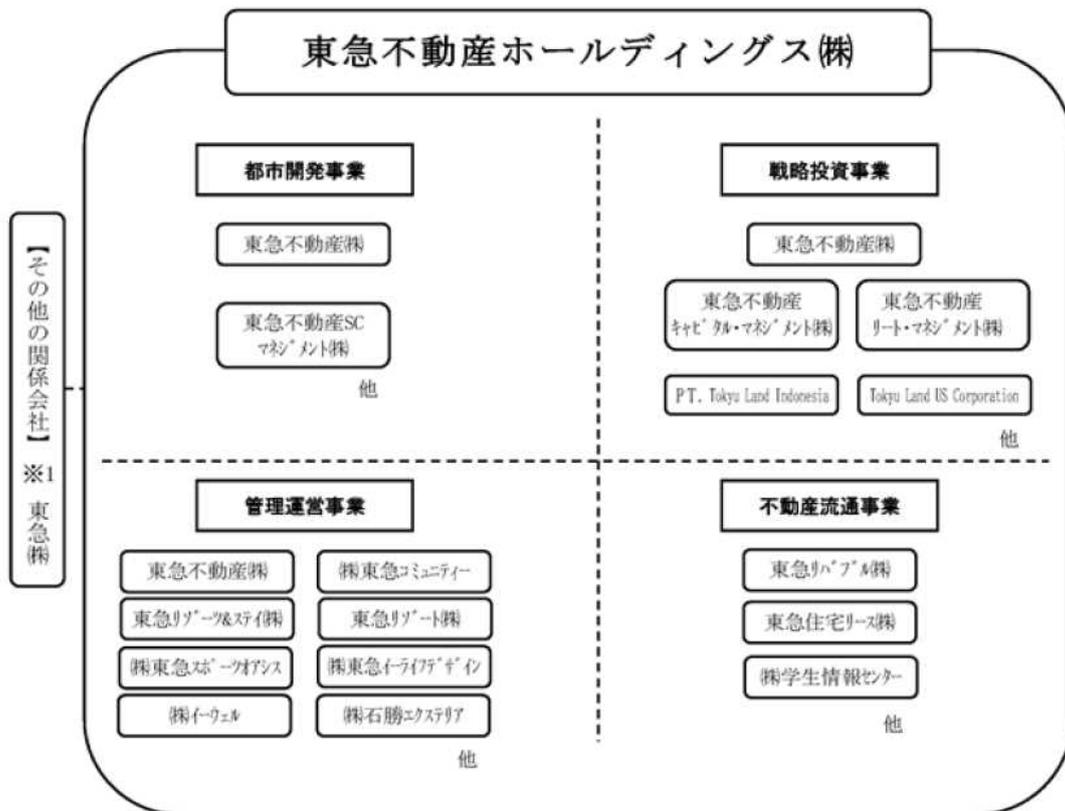
東急不動産(株)等が再生可能エネルギー発電施設や物流施設の開発、賃貸、運営を行っている。東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が不動産私募ファンド等の組成・運營業務、東急不動産リート・マネジメント(株)が不動産投資信託の資産運用業務を行っている。海外においては、PT.Tokyu Land Indonesia 及び Tokyu Land US Corporation 等が不動産開発投資を行っている。

□ 管理運営事業

(株)東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業等を行っている。東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル等の分譲を行い、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っている。また、東急不動産(株)等がホテル、ゴルフ場、スキー場等の経営を行い、東急リゾート&ステイ(株)に運営を委託している。同様に、東急不動産(株)がシニア住宅の経営を行い、(株)東急イーライフデザインに運営を委託している。さらに、東急リゾート&ステイ(株)がホテル、(株)イーウェルが企業福利厚生を受託事業、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブの経営を行っている。その他、(株)石勝エクステリアが環境緑化事業及び造園事業を行っている。なお、(株)東急ハンズは 2022 年 3 月 31 日に全発行済株式の譲渡に伴い、東急不動産 HD グループの連結範囲から除外されている。

□ 不動産流通事業

東急リバブル(株)等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っている。東急住宅リース(株)や(株)学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っている。



※1 東急(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

図1 東急不動産 HD グループの主な事業の系統図

(出所) 東急不動産 HD「有価証券報告書(第9期)」より抜粋

東急不動産 HD グループは、2021年5月に長期ビジョンである「GROUP VISION 2030」及び「長期経営方針」を策定し、「WE ARE GREEN」のスローガンの下、「誰もが自分らしくいきいきと輝ける未来の実現」を目指すことを打ち出した。長期経営方針では、「環境経営」と「DX」を通じた独自性のある価値創造を図るという全社方針が打ち出されており、2022年5月に、2025年度を目標年度として「中期経営計画2025」が策定された。その中期経営計画2025の資産活用型ビジネス(都市開発事業/戦略投資事業)では、資金の効率的投資や共創型開発等を通じた資産効率性の向上、人材活用型ビジネス(管理運営事業/不動産流通事業)では、労働集約型からの脱却と知的資産の有効活用による生産性の向上がそれぞれ推進され、DXを通じてグループの特色を強みに変えていくことが目指されている。

さらに、中期経営計画2025では、人財と資産活用の観点から事業を分け、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分してセグメントを管理するとしている。また、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築に向け、各事業の方向性を「推進」「修正して推進」「抜本的再構築」に整理し、事業構造改革を行うとしている。

また、マテリアリティに基づき、財務・非財務を統合した2025年度の目標指標が設定され、財務指標として営業利益を2022年度の900億円から2025年度に1,200億円に伸長す

ること等が目指されている。非財務目標を含むマテリアリティごとの KPI については、図 2 のとおりである。同計画前半の事業構造改革及び大型開発物件の稼働により、2025 年度に向けた利益成長と効率性向上を目指す計画であり、特に、セグメント別では、観光需要回復による管理運営事業や資産活用型の都市開発及び戦略投資事業の大幅な伸長が期待されている。

さらに、経営基盤の強化のため、財務資本戦略では、多様な人財が活躍できる組織づくりや健康経営の推進等による働きがい・働きやすさの向上に加え、サプライチェーンの人権配慮にも取り組むとしている。また、ガバナンスでは、構成かつ透明性の高いガバナンス体制の構築に向け、役員報酬制度の見直しや指名・報酬委員会の独立性強化等を推進するとしている。



図 2 2025 年度の目標指標
(出所) 東急不動産 HD「中期経営計画 2025」より抜粋

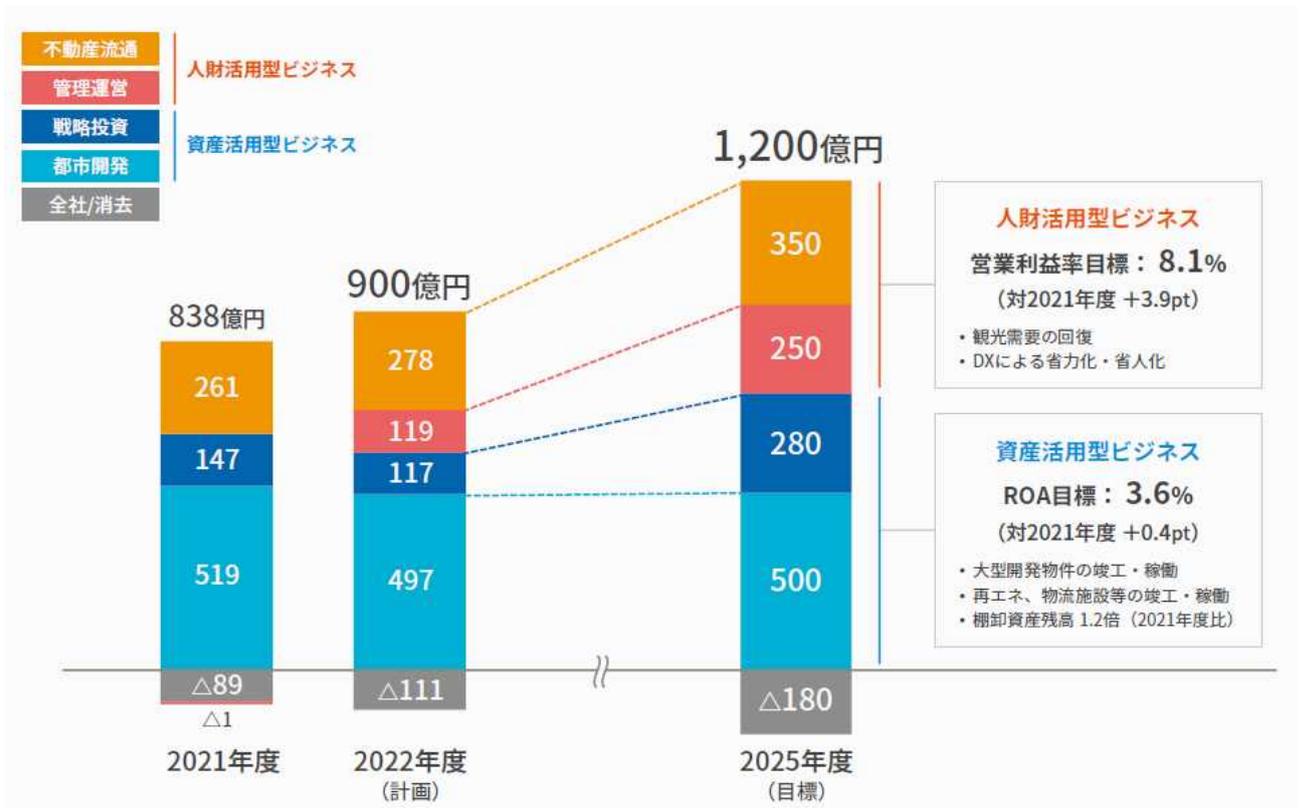


図3 事業セグメント別営業利益推移
(出所) 東急不動産 HD「中期経営計画 2025」より抜粋

(4) 売上等概況

セグメント別の売上高（連結）は表1のとおりである。2021年度は、新型コロナウイルス感染拡大による事業活動の影響が回復基調にあり、都市開発事業では、アセット売却が活況な不動産売買市場により売却益が増加し、住宅事業で賃貸住宅等のアセット売却が減少した一方で、分譲マンションの計上戸数増加等により増収となり、セグメント全体では増収増益となった。戦略投資事業では、物流施設のアセット売却や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加に加え、米国における物件の売却配当の増加等により増収増益となっている。管理運営事業では、2020年度の新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛や管理業務の休止等からの反動増やアセット売却収益の増加等により、セグメント全体では増収増益となった。不動産流通事業においても、活況な不動産流通市場により取扱件数及び平均取扱い価格の上昇の他、大型物件の計上等により大幅な増収増益となった。

なお、2021年度のセグメント別の売上高比率は、都市開発が33%、戦略投資が7%、管理運営が37%、不動産流通が23%を占める。

表 1 セグメント別の業績推移

売上高（億円）		2020 年度	2021 年度
	都市開発	3,133	3,221
	戦略投資	461	661
	管理運営	3,391	3,694
	不動産流通	2,093	2,315
合計		9,077	9,890

（出所）東急不動産 HD「有価証券報告書（第 9 期）」より抜粋

なお、日本への売上が 90%以上を占めるため、地域ごとの売上高についての公表は差し控えられている。

(5) 市場シェア

不動産業界において、2021 年度の東急不動産 HD の市場シェアは業界第 3 位と推定される。

1-2. 包括的分析及びインパクト特定

本項では、事業活動全体（子会社等を含む）のインパクトについて包括的分析を実施する。

(1) 業種別インパクトの状況

東急不動産 HD の事業は、国際標準産業分類（ISIC : International Standard Industrial Classification of All Economic Activities）では、「建築工事業」、「倉庫・保管業」、「料金制または契約制による不動産業」として整理した。これらの事業分野について UNEP FI インパクトアナリシスツールに基づき、ポジティブ・インパクト及びネガティブインパクトを以下に示す。

表2 業種別ポジティブインパクト・ネガティブインパクト

		建築工事業 ¹		倉庫・保管業 ²		料金制または契約制による不動産業 ³		料金制または契約制による不動産業 ⁴	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ポジティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水								
	食糧								
	住居	●	●	●		●	●	●	●
	健康・衛生	●	●	●		●	●	●	●
	教育								
	雇用	●	●	●	●	●	●	●	●
	エネルギー	●	●	●					
	移動手段								
	情報			●					
	文化・伝統	●	●		●	●	●	●	●
	人格と人の安全保障		●						
	正義								
	強固な制度・平和・安全				●				
	質（物理的・化学的特性）と有効利用	水		●		●		●	
大気			●		●				
土壌			●		●		●		●
生物多様性と生態系サービス			●		●		●		●
資源効率・安全性			●		●		●		●
気候			●	●	●		●		●
廃棄物			●		●		●		●
人と社会のための経済的価値創造	包括的で健全な経済	●		●		●		●	
	経済収束	●		●					
その他									

¹ 東急不動産 HD 事業セグメント「都市開発」に対応。「建築工事業」の他に対応する分類として、「自己所有物件または賃貸物件による不動産業」も含めてインパクト分析を実施

² 東急不動産 HD 事業セグメント「戦略投資」に対応。「倉庫・保管業」の他に対応する分類として、「基金管理運営業務」、「発電・送電・配電業」も含めてインパクト分析を実施

³ 東急不動産 HD 事業セグメント「管理運営」に対応。「料金制または契約制による不動産業」の他に対応する分類として、「短期宿泊業」、「スポーツ施設運営業」も含めてインパクト分析を実施

⁴ 東急不動産 HD 事業セグメント「不動産流通」に対応。

(2) 国別インパクトの状況

所属国：日本

〈みずほ〉のPIF評価フレームワークでは、UNEP FI インパクト分析ツールが設定しているインパクト分野ごとの国別のニーズをベースとし、〈みずほ〉としてニーズのレベルが高いと判断したインパクト分野には重みづけをしている。具体的には、「住居」、「雇用」、「エネルギー」、「情報」、「文化・伝統」、「移動手段」、「水（質）」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」、「包括的で健全な経済」であり、日本においてのニーズが高いと判断した。

所属国：その他

国別インパクトについて評価を実施するため、売上については、東急不動産 HD 売上の大きな割合を占める日本を主な対象国として分析した。

(3) インパクト・レーダーチャート

前述の事項をふまえ、対象国について分析をした結果は以下のとおりである。

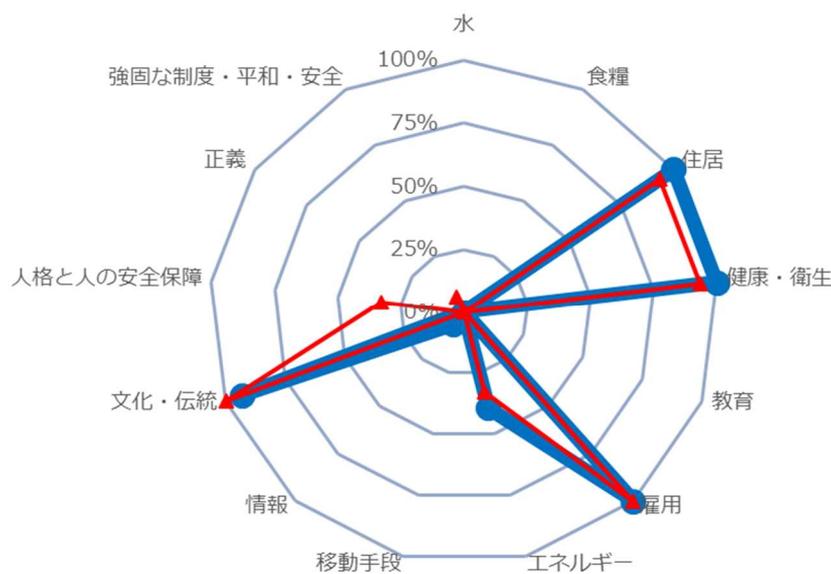


図4 入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質についてのインパクト・レーダーチャート

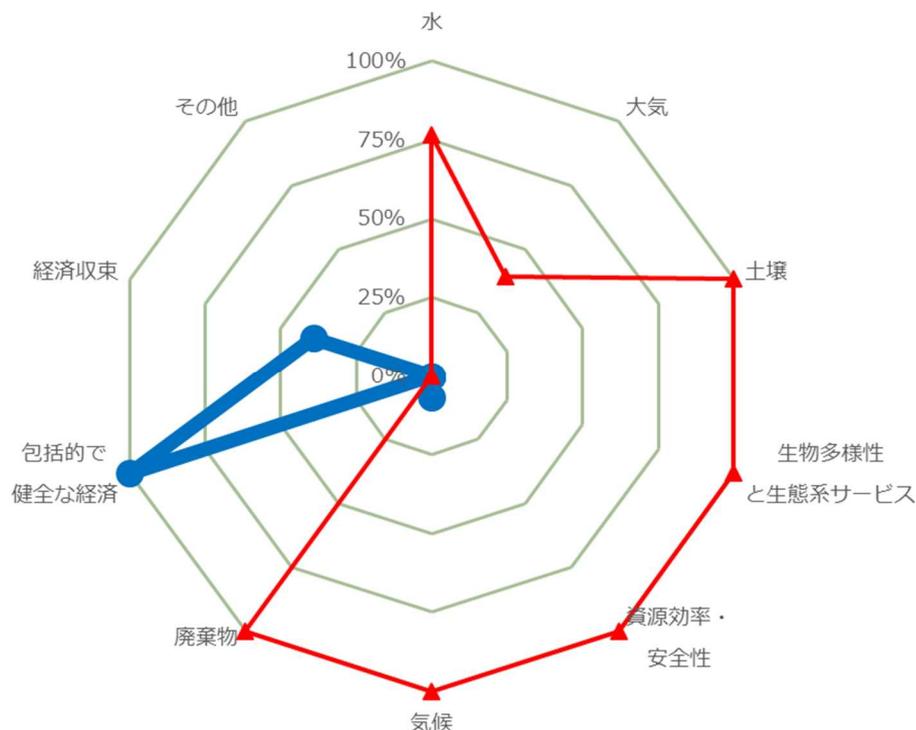


図5 質（物理的・化学的特性）と有効利用及び人と社会のための経済的価値創造についての
インパクト・レーダーチャート

(4) サプライチェーンの全体構造

不動産業では、建物開発時にはコンクリートや鉄等の多くの建設資材を、建物運営時には大量の電気や水等を使用しており、それらの削減が求められている。例えば建設資材の一つである、コンクリート型枠用合板パネルは南洋木材（マレーシア、インドネシア産等）が用いられることが多く、こうした南洋木材の活用は原生林における土地収奪や環境破壊、生物多様性の損失等を引き起こす懸念がある。こうした懸念に対して、東急不動産 HD は認証材並びに国産材等の活用を推進して、型枠木材のサステナブル調達に向けて取り組みを進めている。

また、不動産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ため、東急不動産 HD のサステナビリティ推進に向けて様々なステークホルダーとの緊密な連携が必要である。東急不動産 HD は2019年に「サステナブル調達方針」を制定し、同方針に準拠した購買行動が実施されており、加えてステークホルダーに対しては同方針の実践を求めている。



図6 不動産業におけるサプライチェーンの一例
 (出所) 東急不動産 HD ウェブサイト「サプライチェーン（社会）」より抜粋

(5) サステナビリティ方針

東急不動産 HD グループはサステナビリティビジョンに「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実現します。」と掲げている。またサステナビリティ方針として以下の3つを掲げている。

- 事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組みます。
- ステークホルダーとの適切な協働に努め、関係性を維持・強化します。
- 健全かつ透明性の高い経営を行い、情報の開示に積極的に取り組みます。

東急不動産 HD グループは長期ビジョン「Group Vision 2030」（2021 - 2030 年の長期経営方針）において、「WE ARE GREEN」のスローガンの下、全社方針として「環境経営」と「DX」を掲げている（図7）。環境経営は主に「脱炭素社会・循環社会」と「ライフスタイル」の2つに分けられている（図8）。まず「脱炭素社会・0.1 循環社会」は、すべての事業を通じた環境負荷低減（グリーンエネルギー普及等）を目指している。具体的には自社のカーボンマイナス達成（2025年）やサプライチェーンを含めネットゼロエミッションの達成（2050年）を目標にし、CDP 等の各種国際イニシアティブへの賛同を表明している。特に再生可能エネルギーに関しては、2022年にRE100を達成する等意欲的な姿勢がうかがえる。また、「ライフスタイル」は、環境に寄与する快適な街と暮らしの創造を目指している。具体的には建物緑化やサステナブルな調達等に取り組んでいる。

「GROUP VISION 2030」の策定に際し、東急不動産 HD グループは、「サステナブルな環境をつくる」、「多様な人材が活きる組織風土をつくる」等の6つのマテリアリティを策定

し、2030年度に向けての目標指標を設定している。「GROUP VISION 2030」のロードマップとして策定された中期経営計画 2025 において、マテリアリティに基づいた 2025 年度の財務・非財務目標が目指されている。東急不動産 HD グループはそれぞれのマテリアリティに対して定性的なデータに基づいた KPI を設定し、TCFD 提言に基づいたリスクと機会についてもまとめている。

加えて、東急不動産 HD グループは 2016 年 12 月に、国連グローバル・コンパクトに署名するとともに「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」に加入し、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の 4 分野 10 原則の実現に取り組んでいる。



図 7 東急不動産 HD グループの長期ビジョン
(出所) 東急不動産 HD 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」より抜粋



図 8 東急不動産 HD グループの環境経営
(出所) 東急不動産 HD 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」より抜粋

(6) サステナビリティに係る重要課題と KPI の設定状況

東急不動産 HD の「2021 統合報告書」では、東急不動産 HD のサステナビリティ推進にかかるマテリアリティの特定過程やその結果が記載されている。それによると、マテリアリティの特定プロセスは大きく 4 つに分けることができる。まず第 1 ステップでは「社会課題の把握と統合・集約」を行った。SDGs や ISO26000、GRI、SASB 等の国際的なフレームワークをはじめとして、ステークホルダーの意見、グループ企業の認識等も参考にしつつ、561 項目からなる社会課題のリストを作成し、のちに 37 項目に集約した。第 2 ステップでは、「ステークホルダーの期待の確認」を行った。集約された 37 項目に対するステークホルダーからの期待を確認するためにヒアリング等を実施し、ステークホルダーにとっての重要度を評価した。第 3 ステップでは「優先度の高い経営課題の抽出」を行った。37 項目の社会課題それぞれが各事業会社に与える機会・リスクを確認し、東急不動産 HD グループの経営・事業への影響や関係性を評価した。最後に第 4 ステップでは「マテリアリティと機会・リスクの特定」を行った。ここまでの過程で確認した、ステークホルダーにとっての重要事項と経営にとっての重要事項の 2 軸で 37 項目を評価し、最終的に取締役会で特に重要と判断された 6 項目をマテリアリティとして特定し、テーマごとに機会・リスク、目指す姿、KPI を設定した。

東急不動産 HD グループのマテリアリティー一覧は以下、図 9 のとおりである。



図 9 東急不動産グループのマテリアリティー一覧と対応する SDGs 目標
(出所) 東急不動産 HD 「2021 統合報告書」より抜粋

各マテリアリティに対しては、関連する機会とリスク、2030 年に目指す姿、KPI 等が記載されている。このうち、最左列に示される項目がマテリアリティであり、6 項目の一覧は、図 10 の通りである。

サステナブルな経営の全体像

2030年にめざす姿の実現に向けて、マテリアリティごとに事業機会とリスクを整理し、KPIを定めました。社会へのアウトプットとインパクトを高め、SDGsのゴールにも貢献します。

社会課題	マテリアリティ	機会とリスク ■機会 ■リスク	2030年にめざす姿	非財務KPI (2030年度)	SDGsターゲット	財務KPI (2030年度)	結果と変化	
		ライフスタイル	生活の多様化 消費者とのミスマッチ	心身ともに活力ある生活	<ul style="list-style-type: none"> お客さま満足度^{※1} 90%以上 「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス 100件以上 	10.3	(参考指標) ROE 10%以上 ROA 5%以上 D/Eレシオ 2.0倍以下 営業利益 1,500億円以上 当期純利益 750億円以上	アウトプット (事業を通じた提供価値) ライフスタイル創造3.0 <ul style="list-style-type: none"> 快適な都市生活 安心安全な住まい 心身の健康 充実した余暇 クリーンエネルギー供給
	住と暮らし	心身の健康/防災・減災 街の劣化・衰退	誰もが幸せを感じられる社会	<ul style="list-style-type: none"> コミュニケーション活性化施策 100件以上 建築物の安心安全対策強化^{※2} 100% 	11.3			
	環境	脱炭素・資源循環へのニーズ拡大 災害激甚化・対応コスト増	脱炭素社会・循環型社会	<ul style="list-style-type: none"> RE100^{※3} 2025年達成^{※4} 再生可能エネルギー電力利用率 60%以上 CO₂排出量(2019年度比) △46.2% (SBT認定) 水利用量 前年度比低減 廃棄物量(2019年度比) △11% 環境認証取得^{※5} (CASBEE、DBIなど) 100% サステナブル調達(型枠木材) 100% 緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積) 3,000ha 事業を通じた環境への取り組み 100件以上 	7.2	インパクト (社会的価値) 誰もが自分らしくいきいきと輝ける未来 <ul style="list-style-type: none"> 暮らしの質の向上 共助コミュニティの形成 健康社会の実現 都市のレジリエンス 地域経済の発展 地球環境の保全 多様性を尊重する社会の実現 		
	デジタル	toC接点の重要性増大 リアルの地位低下	新しい顧客体験 価値創出	<ul style="list-style-type: none"> デジタル活用を取り組み件数 100件以上 DX投資額(2021年度比) 2倍 ITパスポート取得^{※5} 100% 	8.2			
	人材	多様な人財確保 人財獲得の競争激化	イノベーションを生み出し続ける環境	<ul style="list-style-type: none"> 健康診断受診率 100% 女性採用比率 50% 中核人財における多様性の確保(女性管理職比率) 20%以上 男性育児休暇取得 100% LGBTの理解深化(エラーニング受講率) 100% サプライチェーンの人権配慮 100% (強制労働や児童労働に対するデュー・ディリジェンス実施) 	9.1			
	ガバナンス	ステークホルダーとの深掘 資金調達コスト増	企業価値の 持続的向上	<ul style="list-style-type: none"> 株主・投資家エンゲージメント 300件以上 取締役会の実効性向上(第三者評価) 100% コンプライアンス行動基準遵守 100% 	4.4			

※1. 東急こずもす会アンケート ※2. 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など ※3. 事業活動で消費する電力を、100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアティブ ※4. 東急不動産 ※5. 東急不動産の従業員

図 10 東急不動産 HD グループが掲げるマテリアリティ (出所) 東急不動産 HD「2021 統合報告書」より抜粋

(7) インパクト特定

本件の対象とするインパクトの重点領域のマッピングについて以下に示す。図 4、5 で特定したインパクト領域に加え、「人格と人の安全保障」を加えた 12 個のインパクトを対象としている。

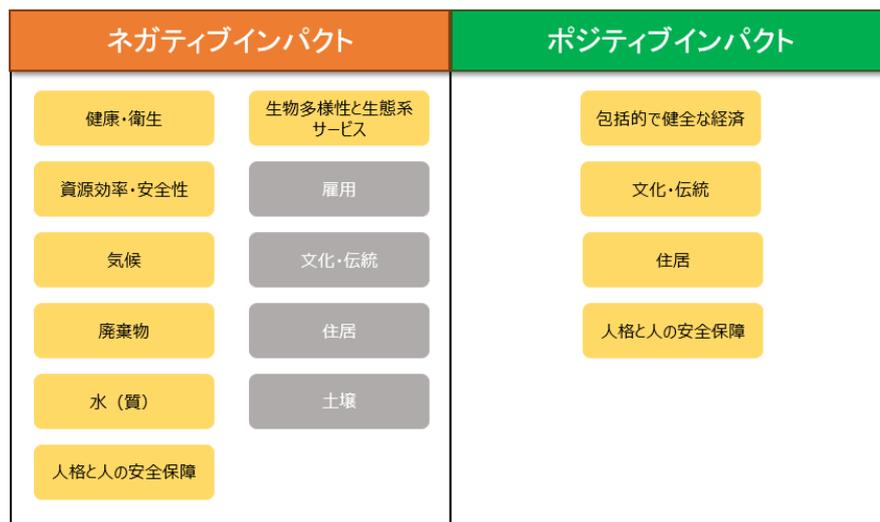
「人格と人の安全保障」については、型枠木材のサステナブル調達には産地に居住する人々の人権擁護を目的の一つとしていること、加えて「サステナブル調達方針」には人権の尊重にかかる項目が含まれていることから、東急不動産 HD が重要視していると判断し追加した。

以上を踏まえ、計 12 種類のインパクトを特定した。これらについて、2-2 (KPI 及び目標設定) 以降に示す評価に基づき、うち 10 種については KPI を設定した。

なお、「雇用」、「文化・伝統」、「住居」、「土壌」のうちネガティブ分を設定対象外とした理由は以下のとおりである。東急不動産 HD の 2021 年度平均残業時間は 10.1 時間/月であり、日本全体の平均時間外労働時間の 14.6 時間/月 (厚生労働省「毎月勤労統計調査令和 4 年 4 月分確報」一般労働者の所定外労働時間より) よりも低いため、東急不動産 HD

の労務環境改善に向けた取り組みの結果が現れていると判断できる。従って、「雇用」のうちネガティブが十分抑制されている。また、東急不動産 HD が行う都市開発及び住宅開発は、数十年前にそれらが開発された地域を再開発する形で実施されることが大半であるため、文化遺産等の歴史的建造物が毀損される懸念は著しく低い。加えて東急不動産 HD の住宅事業は高所得者向けの住宅から学生向け住宅まで幅広く展開されている様に、多くの人々に対して住居を提供している。従って、「文化・伝統」及び「住居」のネガティブが十分抑制されていると判断できる。また、不動産開発時において土壌汚染が発生する懸念があるが、東急不動産 HD ではウェブページ「汚染と資源」において、土壌汚染に対して社内マニュアルを整備して、適切に土壌汚染調査が実施されている旨が記載されている。従って、「土壌」のネガティブが十分に抑制されていると判断できる。

(8) 従って、「雇用」、「文化・伝統」、「住居」、「土壌」について本ファイナンスでは設定対象外とする



注)各インパクトの記載順は、インパクトの重要性や大きさなどを表すものではありません。

図 11 本件における重点領域

1-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおける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以下のとおり確認した結果、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。	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の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。
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「GROUP VISION 2030」、統合報告書等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。
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）、経済主体の種類（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	UNEP FIのインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクト領域が特定されている。
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、〈みずほ〉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の事業で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、「気候」、「廃棄物」「水」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	〈みずほ〉は、原則として東急不動産HD

<p>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。</p>	<p>の公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、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は東急不動産HDに対するヒアリングへの同席等により、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。</p>
---	--

2. KPIの適切性評価及びインパクト評価

2-1. 東急不動産 HD のサステナビリティ経営体制の整備状況

(1) サステナビリティ方針・中長期ビジョン、経営計画との統合の進展度

本ファイナンスでは、「1-2.(5)サステナビリティ方針」を踏まえ、東急不動産 HD のサステナビリティ方針が経営計画と十分に統合され、また定量的指標の設定等の報告がなされていることから、東急不動産 HD におけるサステナビリティの経営計画への統合進展度は「Level-H」と評価されている。

表3 サステナビリティについての経営計画への統合レベル

レベル	概要
Level-H	経営計画にサステナビリティについての記述があり、定量的指標の設定やモニタリング等の報告がなされている。
Level-M2	経営計画にサステナビリティについての明確な記載はないものの、サステナビリティに連動する記述が見受けられるもの。
Level-M1	経営計画にサステナビリティについての記載はないものの、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述があるもの。
Level-L	経営計画にサステナビリティに関する記述がなく、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述がないもの。

(2) 環境社会面における開示体制、透明性

東急不動産 HD「2021 統合報告書」において、東急不動産 HD のマテリアリティ 6 個各々について、以下の整理で情報開示がなされている。

- 貢献するSDGsのゴール
- 定量・定性的KPIと過年度実績、将来の目標値
- マテリアリティごとの事業機会とリスク
- 2030年に目指す姿

例えば、東急不動産 HD は、気候変動対策の一環として、2019 年 3 月に気候変動財務情報開示タスクフォース (TCFD) への賛同を表明し、同コンソーシアムに参画した。TCFD 提言で示されているプロセスに則って、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の枠組みで各施策を実施している。また東急不動産 HD は、気候変動に対応した環境経営を推進することを目的として、1.5°Cシナリオ、3°Cシナリオ、4°Cシナリオの 3 つのシナリオで、事業範囲を「都市事業」「リゾート事業」「住宅事業」「再生可能エネルギー事業」に広げ、リスクと機会について影響分析を実施している。この結果、図 12 のとおり、シナリオごとに、政策・法規制の関連で炭素税・排出権取引導入等のリスクが予見される一方、ZEB化による競争優位性の確立等販売拡大の機会も創出されると想定している。今後、経営計画や事業戦略への反映等適切な対応と情報開示の継続が表明されている。

3種の気候変動シナリオで、各事業への影響を分析

▲ 財務影響プラス ▼ 財務影響マイナス

想定される環境変化	1.5°Cシナリオ (パリ協定の実現) 政策強化・法令等規制が厳格化		3°Cシナリオ (各国がNDC ² を遵守) 1.5°Cと4°Cの中間的なシナリオ		4°Cシナリオ (削減策が破綻) 自然災害が激甚化	
	2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年
移行リスク (一部抜粋)	↓	炭素税の導入・上昇	↓	炭素税の導入・上昇		
	↑	ZEB化による競争優位性	↑	ZEB化による競争優位性		
	↓	ZEB化対応コストの増大	↓	ZEB化対応コストの増大		
	↑	再エネ事業の拡大	↑	再エネ事業の拡大		
物理的リスク (一部抜粋)	↑	BCP対応による競争優位性	↑	BCP対応による競争優位性	↑	BCP対応による競争優位性
	↓	自然災害による施設の損害	↓	自然災害による施設の損害	↓	風水災による施設の損害
	↑	既存アセットによる新規事業	↑	既存アセットによる新規事業	↑	立地による競争優位性
	↓	気温上昇による減収・コスト増	↓	気温上昇による減収・コスト増	↓	気温上昇による減収・コスト増

図 12 東急不動産 HD の TCFD のシナリオ分析に基づくリスクと機会
(出所) 東急不動産 HD「2021 統合報告書」より抜粋

さらに、東急不動産 HD はこれまでの気候変動対策を見直し、2019 年に不動産業界で初めて RE100 へ加盟し、目標達成年を 2050 年から 2022 年へと大幅に前倒しすることを発表した。これらの取り組みを受けて、東急不動産 HD は外部評価機関からも非常に高い評価を受けている。例えば SBI インデックス、DJSI Asia Pacific、FTSE Blossom Japan Index、MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数や MSCI 日本株女性活躍指数への選定、GRESB の「情報開示」の項目で A 評価、2021 年度「Green Star」(「マネジメント方針」

及び「実行と計測」の面において優れた企業に与えられる)の獲得等である。東急不動産 HD の取り組みは様々な角度から評価されている。従って、東急不動産 HD は環境社会面において積極的な情報開示を行っており、透明性は高いと判断できることから、「Level-H2」と評価する。

表4 サステナビリティについての開示情報のレベル

レベル	概要	目標開示		実績開示
		定量	定性	
Level-H2	サステナビリティについての定量的目標開示、実績開示がなされているもの	あり	あり	あり
		あり	なし	あり
Level-H1	サステナビリティについての定性的目標開示、実績開示がなされているもの	なし	あり	あり
Level-M2	サステナビリティについての目標開示はなされていないものの、実績開示がなされているもの	なし	なし	あり
	サステナビリティについての定量的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	あり	なし
		あり	なし	なし
Level-M1	サステナビリティについての定性的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	なし	あり	なし
Level-L	サステナビリティについての目標開示、実績開示がなされていないもの	なし	なし	なし

(3) サステナビリティ体制の強度

東急不動産 HD グループはサステナビリティ推進、特に気候変動等への監視のために、代表取締役社長が責任者として委員長を務め、執行役員を構成メンバーとした「サステナビリティ委員会」を設置している。サステナビリティ委員会における主な活動は、まず環境に対する重要課題への対処、計画、立案、目標に対する実績の確認である。次に、リスクマネジメント委員会と連携し、取締役会で報告し、関連部署においては各事業会社の支援・協働を行い、グループ横断的なマネジメントを行っている。

東急不動産 HD グループは、環境に対する重要課題の中でも特に気候変動における移行リスク・物理リスクはグループの事業へ大きな影響を及ぼす可能性があると考えている。具体的な移行リスクとしては、炭素税等法規制の厳格化といった政策動向の変化、低炭素社会に対応できない企業に対する需要低下やレピュテーション悪化、物理リスクとしては、地球温暖化による降雪量減少によるスキー場運営事業への影響や、異常気象の激甚化による建物被害や工事期間の延長によるコスト増等を想定している。このようなリスクについては「サステナビリティ推進部」を主管部署として対応している。その取り組みの内容についてはサステナビリティ委員会で審議・協議し、必要に応じて取締役会に報告している。

上記の内容から、東急不動産 HD グループでは、サステナビリティ推進のための専門組織が設置されていることが明らかであり、従って「L-H」と評価する。

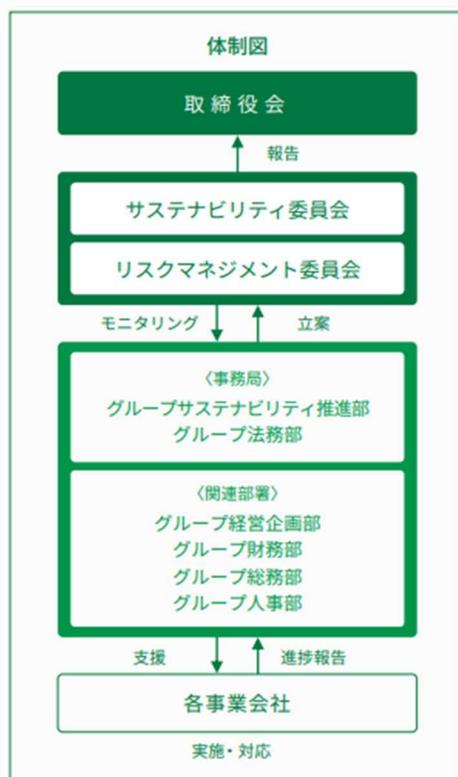


図 13 東急不動産 HD グループのサステナビリティ推進体制
(出所) 東急不動産 HD 「2022 環境経営レポート」より抜粋

サステナビリティ委員会は、東急不動産 HD グループのサステナビリティに関する進捗の報告を取締役会に行い、サステナビリティ推進部は気候変動リスク等に対して具体的な措置の検討・各事業会社の取り組みのモニタリング結果をサステナビリティ委員会で協議を行うとされている。

従って、取締役会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制が整備されていると判断できることから、「L-H」と評価する。

表 5 サステナビリティ体制の強度についてのチェックリスト

チェック項目	概説
(1) サステナビリティについての専門組織について	L-H: サステナビリティ専門部署を有している L-M: 環境・CSRに関する部署が対応 L-L: 専門組織なし、総務系、IR系部署等における兼務
(2) 経営報告の体制について	L-H: 取締役会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制 L-M: 何らかの会議体に対して定期報告がなされる体制 L-L: 経営報告の体制を持っていない

2-2. KPI 及び目標設定

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及び東急不動産 HD のサステナビリティ活動を踏まえて 12 項目のインパクトが選定され、うち 10 項目について KPI 及び目標が設定された。

(1) 健康・衛生

① KPI 設定の考え方

2011 年 3 月 11 日に東日本大震災が発生した際には、首都圏においては鉄道の多くが運行を停止するとともに、道路において大規模な渋滞が発生した結果、約 515 万人（首都直下地震帰宅困難者等対策協議会事務局「帰宅困難者対策の実態調査結果について～3 月 11 日の対応とその後の取組」より）もの帰宅困難者が発生した。また、大規模な渋滞が発生したため、救急車や消防車等の移動が阻害される事象が発生した。今後発生することが予想されている首都直下地震に向けて、「首都直下地震帰宅困難者等対策協議会」を内閣府及び東京都の共同で設置、また東京都からは「東京都帰宅困難者対策ハンドブック」が発行される等、帰宅困難者対応や渋滞発生防止に向けた各種対策が進められている。例えば、オフィスビルでは施設内での一時待機のため食料等の備蓄を行う、大規模商業施設では帰宅困難者を一時的に受け入れる一時滞在施設としての役割を担う等が挙げられる。首都圏において多くの不動産を開発及び所有する東急不動産 HD では、こうした活動を「建築物の安心安全対策強化」と定義し、対応を進めている。従って、本ファイナンスにおいては、「建築物の安心安全対策強化」を KPI として設定した。

② KPI

過年度における KPI は、以下のとおりである。なお、本 KPI における「建築物」は、大型・非住宅建築物を示す。本 KPI は東急不動産 HD において 2021 年 5 月に設定された目標であるため、同年度以前の実績値は計測されていない。

表 6 過年度における KPI 状況

KPI (健康・衛生)	2021 年度
建築物の安心安全対策強化	100%

(出所) 東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメント」より抜粋

③ 目標

表 7 目標・方針

KPI (健康・衛生)	目標年 : 2025 年度	目標年 : 2030 年度
建築物の安心安全対策強化	100%	100%

(2) 生物多様性と生態系サービス、人格と人の安全保障

① KPI 設定の考え方

日本は国土の 3 分の 2 を森林が占める森林資源国でありながら、木材自給率は低く世界でも有数の木材輸入国として知られている。建設時に多くの木材を消費する建設業・不動産開発業は海外木材に大きく依存しており、例えば建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルの多くは、南洋木材（マレーシア、インドネシア等産）を原料としている。こうした南洋木材の活用は、原生林における先住民の土地収奪や環境破壊、生物多様性の損失等が問題視され、NGO 等から指摘がなされている。このような状況に対して、東急不動産 HD は 2020 年 1 月に「サステナブル調達方針」を制定し、サプライチェーン全体で持続可能な木材調達に取り組む姿勢を示している。更に 2021 年 3 月には、2030 年度までに「コンクリート型枠用合板の持続可能性に配慮した木材使用 100%」の実現を目指すことが宣言され、認証材並びに国産材等の持続可能性に配慮した木材利用が推進されている。従って、本ファイナンスにおいては「サステナブル調達（型枠木材）」を KPI として設定した。

② KPI

過年度における KPI は、以下のとおりである。

表 8 過年度における KPI 状況

KPI（生物多様性と生態系サービス、 人格と人の安全保障）	2021 年度
サステナブル調達（型枠木材）	0%

（出所）東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメント」より抜粋

③ 目標

表 9 目標・方針

KPI（生物多様性と生態系サービス、 人格と人の安全保障）	目標年：2025 年度	目標年：2030 年度
サステナブル調達（型枠木材）	30%	100%

(3) 資源効率・安全性、廃棄物

① KPI 設定の考え方

持続可能な経済活動に向けて、従来の大量消費・大量廃棄を行うリニアエコノミーから、資源循環を促進して投入物・廃棄物を削減するサーキュラーエコノミーの構築が求められている。東急不動産 HD が属する不動産業では、建物開発時にはコンクリートや鉄等からなる多量の建設資材を、建物運営時には電気や水等を使用しているため、東急不動産 HD が省資源化・資源再利用を取り組む余地は大きい。従って、本ファイナンスにおいては「廃棄物量（2019 年度比）」を KPI として設定した。なお、東急不動産 HD が指す「廃棄物」は、資源ごみ（ビン、プラスチック等）を含めた約 10 項目で構成されている。

② KPI

過年度における KPI は、以下のとおりである。

表 10 過年度における KPI 状況

KPI（資源効率・安全性、廃棄物）	2021 年度
廃棄物量（2019 年度比、原単位）	11.2%削減

（出所）東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメント」より抜粋

③ 目標

表 11 目標・方針

KPI（資源効率・安全性、廃棄物）	目標年：2025 年度	目標年：2030 年度
廃棄物量（2019 年度比）	6%削減	11%削減

④ 参考情報

「2022 環境経営レポート」によれば、循環型社会の実現に向けて「開発・運営における省資源化」、「グループ連携やステークホルダーとの共創」、「持続可能な地域社会・サステナブルリゾート事業の実現」の 3 つの具体的取り組みが実施されている。

「開発・運営における省資源化」では、資源消費量の少ない建物開発や運営において省資源化を促進することで、持続的な資源活用と事業経営の両立が目指されている。例えば、2022 年 7 月に竣工した九段会館テラスでは、旧九段会館の一部を保存・復元し、建築資源の有効活用と文化継承が両立されている。また、東急不動産が展開する「NewMake Labo」では、企業・ファッションブランド・個人による共創を通じて、大量廃棄が課題である衣料品をアップサイクルすることで、共感を呼ぶ循環型ファッションコミュニティの形成が目指されている。

「グループ連携やステークホルダーとの共創」では、東急不動産 HD グループやステークホルダーとともに循環の輪を広げ、サプライチェーン全体で更なる価値創出が目指されている。例えば、1977 年に竣工された「我孫子ビレジ」では現在まで 3 回の大規模修繕を行い、給水給湯設備やサッシ窓の省エネ改修を実施した結果、電力消費 75%削減、燃料消

費 38%削減が実現された。こうした取り組みが評価された結果、2022年4月にロングライフビル推進協会主催の「第31回 BELCA 賞」における「ロングライフ部門」を受賞している。また、2021年に竣工されたブランドシティ本郷台では、東急不動産㈱と㈱東急コミュニティが開発時から協働し、高耐久部材の採用等により大規模改修工事の周期を従来の12年から16年に延長し、省資源化に加えて、修繕にかかる工事費抑制により入居者の負担減を実現している。

「持続可能な地域社会・サステナブルリゾート事業の実現」では、東急不動産 HD の再エネ事業・リゾート事業等を通して、地域社会の活性化やサステナビリティ推進への貢献が目指されている。例えば、東急不動産㈱は北海道松前町において、北海道で初の蓄電池併設型風力発電所「リエネ松前風力発電所」を開発しているが、2022年3月に東急不動産 HD と同町はまちづくり計画策定に関する協定書を締結した。再エネを活用した10年後のまちづくり計画、役場の DX 推進、町民と協働した SDGs 施策の立案等において、自治体と協働で取り組むとされている。

(4) 文化・伝統、住居

① KPI 設定の考え方

不動産の開発・保有等の事業を行う東急不動産 HD は、人々が勤務、娯楽、居住を行う場所を提供する役割に加えて、有形・無形の文化を保護及び振興する役割を担っている。これには、建物自体が文化遺産として登録される場合や、人々がその場所において芸術を鑑賞する等の文化的な生活へのアクセスを提供することが含まれる。

東急不動産 HD は創業以来、「ライフスタイル創造」をキーワードに、日本の街や社会に新しい価値を生み出し続けてきた。当初の「ライフスタイル創造 1.0」では、マンションや戸建住宅の開発・分譲、商業施設、ホテルやリゾート施設、オフィスビルといった「ハコ」の提供が行われた。その後「ライフスタイル創造 2.0」では、モノからコトへの消費の変化の中で、それぞれのハコを中心に管理、仲介、運営へと不動産業におけるサービスの幅を拡げて、新しい住まい方、新しい働き方、新しい過ごし方という「ソリューション」が提案された。そして現在、働き方改革、保育や介護の問題、健康寿命の延伸、テレワークやワーケーションの推進等、社会課題が山積し、人々の生活シーンが多様化する中で、住まい方・働き方・過ごし方という 3 つの領域を融合させて理想を実現する「ライフスタイル創造 3.0」へと東急不動産 HD の価値創造は高度化している。こうした「ライフスタイル創造 3.0」の取り組みは、文化・伝統や住居の観点において社会にポジティブな影響を及ぼすことが期待されることから、本ファイナンスにおいて「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスを KPI として設定した。



図 14 「ライフスタイル創造 3.0」の考え方
(出所) 東急不動産 HD「2021 統合報告書」より抜粋

また、東急不動産 HD は「コミュニティ活性化施策」と題して、東急不動産 HD が開発及び保有する不動産において人々のコミュニティを活性化することを狙った施策を複数展開している。施策の一例として、2021 年 11 月に竣工したブランズシティ本郷台ゲートテラスにおけるエリアマネジメント活動を通じたコミュニティ形成が挙げられる。このブランズシティ本郷台ゲートテラスには住民間のコミュニケーションを促進するための設備・工夫が多数施されており、その中でも「コミュニティサポートプログラム」は、アフターコロナも見据え家族の繋がりや自分らしさといった価値観を大切にしながら、住民間のコミ

コミュニケーションの醸成を目的としたものである。共用部を活用したイベントの開催や、居住者にて形成される組織「COMMUNITY CLUB」の立ち上げ支援及び運営の補助が行われる予定である。

また、東急不動産 HD が掲げる渋谷駅を中心した広域渋谷圏における起業・アイデア創発・コミュニティ連携を促す取り組み「未来シェアリング」プロジェクトの一つとして、国内最大の会員制オンラインサロン「西野亮廣エンタメ研究所」と連携した実証実験が進められている。東急不動産 HD が広域渋谷圏で進めるリアルな場所としてのまちづくりのノウハウと、同研究所を運営する CHIMNEY TOWN 及び Chimney Coffee のオンラインコミュニティのノウハウを掛け合わせた、オンラインとオフラインを跨ぐコミュニティプラットフォームを渋谷と SNS 上に創造することを目指して、渋谷で実施する企画立案を行うためのオンライングループ『「渋谷×CHIMNEY プロジェクト」コミュニティグループ』の開設、2021年10月にはカフェ「CHIMNEY COFFEE 渋谷本店」をオープンする等の取り組みが実施されている。

グループ企業の東急リバブル(株)は、売買・賃貸仲介店舗である町田センター（東京都町田市）において、町田市との協働による地域貢献を目指した取り組みを実施している。町田センターが駅前の大通りに面した立地への移設を機に、店頭を設置した大型ビジョンを活用して、「街の掲示板」をテーマに地域情報や街の魅力を発信する媒体として同センターが活用されている。また、店内に設けたフリースペースでは、毎週末にワークショップや暮らしに役立つセミナー等、地域の交流を促進するイベントが開催されている。フリースペースに設置されているディスプレイでは、地域情報（飲食店、教育施設、医療機関、イベント情報）を自由に検索でき、住民が地域について理解を深めることに貢献している。

■町田センターから地域の皆さまへ、町田市を訪れた皆さまへ

① 店舗の大型ビジョン前が待ち合わせ場所に

訪れる人が自然と立ち止まったり、待ち合わせ場所になるようにとの思いから、豊かな自然、歴史、アート、スポーツ、グルメ等の情報や、町田市の魅力を凝縮した「まちだってこんなまち」のコンテンツを流しています。



<p>公園の数が東京都内2位の758カ所</p> <p>町田市には、緑豊かな公園が758カ所あり、東京都内では2位の数を誇ります。また、自然豊かな環境が、子育て世代にも人気です。</p>	<p>文化施設が充実しカルチャーが豊か</p> <p>町田市には、美術館、図書館、音楽ホールなど、様々な文化施設が充実しています。また、町田市の歴史や文化を学ぶことができます。</p>
<p>町田駅は新幹線の次に乗換人員が多い</p> <p>町田駅は、新幹線と在来線の乗換駅として、乗換人員が非常に多く、利便性が抜群です。</p>	<p>子供の転入超過数都内1位、全国4位</p> <p>町田市は、子育て世代に人気の街として、子供の転入超過数が都内1位、全国4位を誇ります。</p>
<p>面積の29.7%は自然に囲まれている</p> <p>町田市の面積の約30%は、豊かな自然に囲まれています。美しい風景を堪能することができます。</p>	<p>愛意をもって暮らしやすい街へ</p> <p>町田市は、市民の愛意と協力で、暮らしやすい街づくりを進めています。</p>

② 店内のフリースペースは地元の友の交流の場へ

毎週日曜はワークショップを開催しています。



<p>押し花体験</p> <p>【開催日】10/30</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>押し花を使ってアクリルフレームにオリジナルのポスターのどらから作ります。</p>	<p>ジイドボックス「スウィングチュリップ」</p> <p>【開催日】10/10</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 テーラードアトリエ 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>アクリルボックスを制作し、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>	<p>ファブリックスタンド</p> <p>【開催日】10/17</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 テーラードアトリエ 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>スタンドで、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>
<p>楽しいきりえ</p> <p>【開催日】10/24</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 木内 美穂 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>美しい作品が完成し、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>	<p>自由に描く水彩画</p> <p>【開催日】10/31</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 木内 美穂 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>水彩画に挑戦し、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>	<p>ワインボトルネックレス</p> <p>【開催日】11/7</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 テーラードアトリエ 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>ワインボトルをリメイクし、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>
<p>世界最小のアレンジメント花</p> <p>【開催日】11/14</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>小さなアレンジメント花を制作し、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>	<p>初めてでもすぐに楽しめる！現代水墨画</p> <p>【開催日】11/21</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>美しい水墨画を制作し、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>	<p>フランス書体で書くカリグラフィ</p> <p>【開催日】11/28</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>美しいカリグラフィを制作し、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>
<p>筆ペンで年賀状を描いてみませんか？</p> <p>【開催日】12/5</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>筆ペンで年賀状を描き、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>	<p>切って、貼って楽しいカード作り</p> <p>【開催日】12/12</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>オリジナルのカードを作り、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>	<p>飾り結びで迎えるクリスマス</p> <p>【開催日】12/19</p> <p>【開催時間】14:00-16:00</p> <p>【講師】 藤原 花子 氏</p> <p>【参加費】 3,000円(税込) ※材料費別</p> <p>美しい飾り結びを制作し、オリジナルのデザインが楽しめます。</p>

③ タッチ式ディスプレイで自由に観光情報も検索

フリースペース内のディスプレイでは、地域情報（飲食店、教育施設、医療機関、イベント情報）を自由に検索でき、マップ上から町田市を知っていただくきっかけ作りをしています。

図 15 町田センターにおける地域コミュニティ活性化に資する取り組み

(出所) 東急リバブル株式会社ウェブサイト「地域情報を発信し、地元の皆さまが集う場へ町田センターから地域に貢献する取り組みを～人が集い、街の風景の一部となる開かれた店舗づくりへ～」より抜粋

このような東急不動産 HD の「コミュニティ活性化施策」にかかる取り組みは、「文化・伝統」及び「住宅」のポジティブインパクトの最大化に寄与する取り組みであり、東急不動産 HD の更なる取り組み拡大が期待されるため、本ファイナンスにおける KPI として「コミュニティ活性化施策」を設定した。

② KPI

過年度における KPI、及び目標・方針は以下のとおりである。

表 12 過年度における KPI 状況

KPI (文化・伝統、住居)	2021 年度
「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービス	20 件
コミュニティ活性化施策	21 件

(出所) 東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメント」より抜粋

③ 目標

表 13 目標・方針

KPI (文化・伝統、住居)	目標年 : 2025 年度	2030 年度
「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービス	50 件以上	100 件以上
コミュニティ活性化施策	50 件以上	100 件以上

④ 参考情報

図 16 はライフスタイル創造 3.0 を代表する、東急不動産 HD が開発した不動産の一例である。例えば、2023 年度竣工予定の渋谷駅桜丘口地区再開発計画は、渋谷駅南西部の広大な敷地を整備し、駅からのバリアフリーアクセスを実現し、商業施設やオフィスの他、マンションを併設した、住まい方・働き方・過ごし方の融合というライフスタイル創造 3.0 の理念を体現化している。



図 16 「ライフスタイル創造 3.0」の下開発された不動産の一例

(出所) 東急不動産 HD「2022 環境経営レポート」より抜粋

(5) 気候

① KPI 設定の考え方

東急不動産HDグループは長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の全社方針として「環境経営」を掲げている。環境経営では、再生可能エネルギー事業、保有不動産における再生可能エネルギーの利用、環境に配慮した不動産開発等の、東急不動産 HD のすべての事業を通じた気候変動対策が推進されている。また、2019年に制定した「サステナブル調達方針」において、取引先等に環境配慮を求める等、サプライチェーンを通じた取り組みが行われている。

再生可能エネルギー事業について、2018年より「ReENE」ブランドにより本事業を展開している。東急不動産(株)が開発した再生可能エネルギー発電施設は2022年3月時点で全国81事業、定格容量（発電能力）は合計1,311MWに達している。年間あたり発電量約28.6億kWh/年は、一般家庭の消費電力約62.6万世帯分に相当し、日本の電力市場における脱炭素に大きく貢献している。こうした再エネ事業拡大・普及促進等が評価され、2021年度新エネ大賞の最高位である経済産業大臣賞を受賞している。



図 17 東急不動産の再エネ発電施設ポートフォリオ (2022年3月末時点)
(出所) 東急不動産 HD「2022 環境経営レポート」より抜粋

また保有不動産における再生可能エネルギーの利用について、東急不動産(株)は2019年に不動産業で初となる RE100 に加盟し、以来保有不動産における再生可能エネルギーの活用推進を進めてきた。図 18 のとおり、東急不動産 HD が保有する再エネ発電施設由来の電力を活用することで、達成目標年度を当初の2050年度から2022年に前倒して、国内事業会社最速での RE100 達成を目指している。加えて、東急不動産 HD グループは新

たに開発するオフィスビルや商業施設等の不動産において、DBJ グリーンビル認証、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）、LEED（Leadership in Energy & Environmental Design）といった環境認証取得を積極的に進めている。

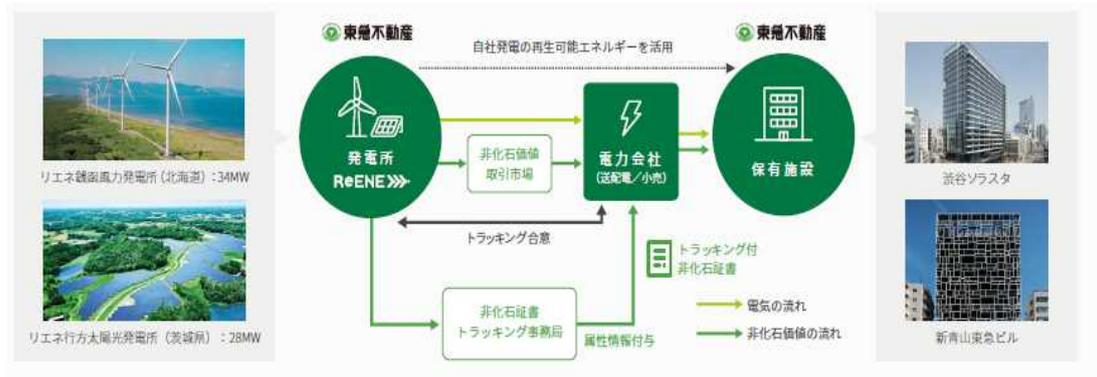


図 18 東急不動産保有不動産における再エネ導入の仕組み
(出所) 東急不動産 HD「2022 環境経営レポート」より抜粋

このような気候変動に向けた東急不動産としての取り組みに加えて、気候変動を回避する活動に取り組む国際的または業界横断的な各種活動を支持し、その活動に積極的に関わっている。東急不動産 HD グループは国連グローバル・コンパクトを支持しており、中でも ESG 分科会では協働幹事会社として 200 社以上の参加会社に対して勉強会等を開催している。また、東急不動産 HD は TCFD 提言に賛同し、同提言に基づいたリスクと機会の取りまとめ等を実施し、気候変動イニシアティブ（Japan Climate Initiative）の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」への賛同を表明している。さらに、東急不動産 HD は 2030 年までの GHG 排出量削減について科学的根拠に基づいた目標（Science Based Target）の認定に取り組むことを SBT イニシアティブに宣言し、1.5℃目標の認定を受けている。併せて 2050 年までにカーボンニュートラルを目指す国際キャンペーンの Business Ambition for 1.5℃及び Race to Zero への賛同を表明している。なお、東急不動産 HD は一般社団法人不動産協会の副理事長として東急不動産 HD 取締役が参加している他、東急不動産 HD 社員を 1 名協会に派遣して、国内不動産業界における気候変動に関する方針の検討・策定への積極的な働きかけを行っている。

こうした東急不動産 HD グループの気候変動対策への取り組みを評価すべく、本ファイナンスにおいては、KPI として「RE100（東急不動産）」、「再生可能エネルギー電力利用率」、「CO2 排出量（Scope1・2・3）（2019 年度比）」、「環境認証取得率（CASBEE、DBJ 等）」を設定した。

② KPI

過年度における KPI 及び目標・方針は以下のとおりである。

表 14 過年度における KPI 状況

KPI (気候)	2021 年度
RE100 (東急不動産)	5.8%
再生可能エネルギー電力利用率	4.0%
CO2 排出量 (Scope1・2・3) (2019 年度比)	Scope1・2 : 9.0%削減 Scope3 : 16.0%削減
環境認証取得率 (CASBEE、DBJ 等)	35.0%

(出所) 東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメント」より抜粋

③ 目標

表 15 目標・方針

KPI (気候)	目標年 :	
RE100 (東急不動産)	2022 年 : 達成	
再生可能エネルギー電力利用率 (注 1)	2025 年度 : 65%	2030 年度 : 60%以上
CO2 排出量 (Scope1・2・3) (2019 年度比)	2030 年度 : 46.2%削減	2050 年度 : ネットゼロエミッション
環境認証取得率 (CASBEE、DBJ 等)	2025 年度 : 70%	2030 年度 : 100%

(注 1) 目標数値が前後しているが、2025 年度目標は中期経営計画時 (2022 年) 策定、2030 年度目標は長期経営方針時 (2021 年) 策定と、策定年時が異なることに起因する

(6) 水 (質)

① KPI 設定の考え方

不動産業では、建物運営時に多量の水が使用され、その削減が求められている。また、建設時に利用される輸入資材等の生産に使用された水資源、いわゆるバーチャルウォーターを考慮すれば、昨今顕在化している世界における水不足や水質汚濁等の水問題は東急不動産 HD グループにとって無関係ではない。そうした社会情勢の下、東急不動産 HD グループは「設計会社・施工会社・お客さまや地域社会等のステークホルダーと協働して、事業活動および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設等において、それぞれの地域固有の水資源問題に応じた適切な管理および水資源の効率的な利用により、水資源の保全に取り組めます。」とのコミットメントを表明し、各事業において水の省資源・資源再利用を取り組み、魅力ある施設づくりと資源循環を両立した不動産開発・運営を推進している。例えば、オフィスビルにおいて節水機器の導入、また水害を防止し水循環を目的とした緑地の整備等が挙げられる。また東急不動産 HD グループが全国で展開しているリゾート事業では、雨水や川・海水等地域特性に合わせた水資源の有効利用の他、排水を再利用できる水再生プラントの試験導入等の水資源の有効活用が推進されている。

また、水資源保全の課題解決に向けた東急不動産 HD グループの体制としては、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ協議会において、グループ横断的にマネジメントが進められている。同協議会は東急不動産 HD 各グループ企業の環境担当で構成され、共通の方針に基づき、年度目標の設定、実績の管理、状況共有が行われる。

東急不動産 HD グループの更なる水使用量の削減を評価すべく、本ファイナンスにおいては、KPI として「水使用量 (原単位)」を設定した。

② KPI

過年度における KPI 及び目標・方針は以下のとおりである。

表 16 過年度における KPI 状況

KPI (水 (質))	2021 年度
水使用量 (原単位)	+7.3%

(出所) 東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメント」より抜粋

③ 目標

表 17 目標・方針

KPI (水 (質))	目標年 : 2030 年度
水使用量 (原単位)	2030 年度まで前年比での削減を継続

(7) 包括的で健全な経済

① KPI 設定の考え方

多様な人財の活躍は、少子高齢化の中で人材を確保し、多様化する市場ニーズやリスクへの対応力を高めるため、日本経済の持続的成長に不可欠とされている。

東急不動産 HD グループは、人権が尊重され、多様な人財が能力を発揮できる組織風土により、イノベーションを生み出し、顧客満足や企業価値の向上につなげることができると認識している。ダイバーシティや女性活用、ワークライフバランスの取り組み促進と改善に関しては、「ダイバーシティ協議会」において、グループ各社の担当者が参加し、グループ横断的なマネジメントが進められている。「ダイバーシティ協議会」は、「女性採用比率」「女性管理職比率」について KPI 目標値を設定し、進捗状況を確認している他、グループ内外の先進的な取り組みを共有することで改善に繋げるよう努めている。また、東急不動産 HD グループ各社がそれぞれの事業環境に合わせ、子育て・介護等のライフイベントと仕事を両立し、フレキシブルな勤務体制や各種休暇制度を設け、「男性育児休暇取得」に関する KPI を設定する等、多様な人財が活躍できる環境整備を行っている。さらに、性的指向や性自認も配慮すべき人権であるという社会的な理解が加速する中、東急不動産 HD グループでは、2016 年 7 月に特定 NPO 法人虹色ダイバーシティ代表理事らを講師に招き、LGBT に関する従業員向けフォーラムを実施し、グループ 6 社の 85 名が参加した。さらに、今後も LGBT 基礎知識と日本の現状について従業員の理解を深めるため、2025 年度及び 2030 年度目標において KPI を設定している。

これらの東急不動産 HD グループでの多様な人財が活きる組織風土づくりをさらに推進させるべく、本ファイナンスでは、KPI として「女性採用比率」、「中核人財における多様性の確保（女性管理職比率）」、「男性育児休暇取得」、「LGBT の理解深化（E ラーニング受講率）」を設定した。

② KPI

過年度における KPI、及び目標・方針は以下のとおりである。なお、東急不動産 HD グループでは、(株)東急コミュニティが女性の活躍推進に関する取り組みの実施状況が優良な企業として、厚生労働大臣から「えるぼし認定」を取得している。

表 18 過年度における KPI 状況

KPI (包括的で健全な経済)	2020 年度	2021 年度
女性採用比率	39.8%	41.2%
中核人財における多様性の確保 (女性管理職比率)	8.6%	9.2%
男性育児休暇取得	-	43.5%
LGBT の理解深化 (E ラーニング受講率)	-	30.0%

(出所) 東急不動産 HD 「2021 統合報告書」及び東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメント」より抜粋

③ 目標

表 19 目標・方針

KPI（包括的で健全な経済）	目標年	
	女性採用比率	2025 年度：42%
中核人財における多様性の確保 （女性管理職比率）	2025 年度：9%	2030 年度：20%以上
男性育児休暇取得	2025 年度：100%	2030 年度：100%
LGBT の理解深化 （E ラーニング受講率）	2025 年度：100%	2030 年度：100%

(8) 人格と人の安全保障

① KPI 設定の考え方

東急不動産 HD グループは、OECD 多国籍企業行動指針、国際労働基準、国連ビジネスと人権に関する指導原則への支持・尊重を表明している。2016 年 12 月に「国連グローバル・コンパクト」に署名し、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」からなる 10 原則に基づき、責任ある経営を推進し、持続可能な社会実現に向けて貢献するとしている。また、従業員をはじめ、東急不動産 HD グループの事業に関わるステークホルダーの人権を尊重することは、グローバルに事業を実施する上で不可欠であり、かつすべての企業に期待されるものであることから、2019 年 12 月に「東急不動産 HD グループ人権方針」を策定した。同方針に基づき、「世界人権宣言」等の国際的な人権基準を支持し、サプライヤーと共に協働して人権を尊重した事業活動を行うとしている。また、国外においても、地域住民に対し、経済格差をもって人権を侵害しないよう行動することを掲げ、児童に対してはユニセフの「子どもの権利とビジネス原則」を支持し、人権を尊重し、児童労働を実効的に廃止することを目指す。このように、ビジネスパートナーを含むすべてのステークホルダーが人権配慮に取り組んでいる。

東急不動産 HD グループのこうした人権配慮を評価するべく、本ファイナンスでは、KPI として「サプライチェーンの人権配慮（強制労働や児童労働に対するデュー・ディリジェンス実施）」を設定した。

② KPI

東急不動産 HD グループは、グループの事業活動を通じて生じる顕在的または潜在的な人権への負の影響の中でも、強制労働や児童労働を重要な課題として捉えている。2030 年度までに東急不動産 HD グループだけでなく、建物の建設に関するサプライチェーン上での労働者や子どもの権利の保護に取り組み、未然防止することで、責任ある企業活動の促進を図るとしている。まずは、強化すべき人権リスクの対応として、外国人技能実習生に対する人権への配慮について労働・生活環境の課題を整理したガイダンスをもとに、発注先に対し協力会社への周知や協力の申し入れを実施するとしている。

過年度における KPI 状況は以下のとおりである。なお、本 KPI は、2021 年 3 月より取り組みが開始された。

表 20 過年度における KPI 状況

KPI (人格と人の安全保障)	2020 年度	2021 年度
サプライチェーンの人権配慮（強制労働や児童労働に対するデュー・ディリジェンス実施）	-	41.9%

(出所) 東急不動産 HD ウェブサイト「東急不動産 HD グループの ESG マネジメントより抜粋

③ 目標

表 21 目標・方針

KPI (人格と人の安全保障)	目標年	
サプライチェーンの人権配慮 (強制労働や児童労働に対するデュー・ディリジェンス実施)	2025 年度 : 50%	2030 年度 : 100%

2-3. 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とおり確認した結果、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のバリューチェーン全体を通して、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が示すインパクトは、「健康・衛生」、「生物多様性と生態系サービス」、「人格と人の安全保障」、「資源効率・安全性」、「廃棄物」、「文化・伝統」、「住居」、「気候」、「水（質）」、「包括的で健全な経済」、「人格と人の安全保障」という幅広いインパクト・カテゴリーに亘っている。

不動産業では、建物開発時にはコンクリートや鉄等の多くの建設資材を、建物運営時には大量の電気や水等を使用しており、それらの削減が求められている。例えば建設資材の一つである、コンクリート型枠用合板パネルは南洋木材（マレーシア、インドネシア産等）が用いられることが多く、こうした南洋木材の活用は原生林における土地収奪や環境破壊、生物多様性の損失等を引き起こす懸念がある。こうした懸念に対して、東急不動産HD は認証材並びに国産材等の活用を推進して、型枠木材のサステナブル調達に向けて取り組みを進めている。

また、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、水使用量および廃棄物削減などが挙げられるほか、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が期待できる。

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。

22/3期の東急不動産HDの売上高は9,890億円、総資産は2兆6,343億円で、国内不動産業における市場シェアは業界3位と推定される。

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63,800t-CO₂、約194,200t-CO₂と公表されている。「気候」におけるKPIでは、Scope1・2・3のCO₂排出量の削減目標を設定しつつ、再生可能エネルギー電力利用率の向上も目標としている。東急不動産HDの年間CO₂排出量は、一般家庭の年間のCO₂排出量の約89,600件分⁵に相当し、大きなインパクトがあると考えられる。

⁵ 令和2年度 家庭部門のCO₂排出実態統計調査の結果（確報値）について

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「多彩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」「サステナブルな環境をつくる」「多様な人材が活きる組織風土をつくる」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とおり、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) 「健康・衛生」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。

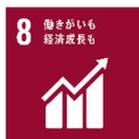
ターゲット 11.b 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。



目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

(2) 「生物多様性と生態系サービス」、「人格と人の安全保障」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 8 : 働きがいも経済成長も

ターゲット 8.7 強制労働を根絶し、現代の奴隷制、人身売買を終らせるための緊急性かつ効果的な措置の実施、最悪な形態の児童労働の禁止及び撲滅を確保する。2025 年までに児童兵士の募集と使用を含むあらゆる形態の児童労働を撲滅する。



目標 15 : 陸の豊かさも守ろう

ターゲット 15.1 2020 年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する。

ターゲット 15.2 2020 年までに、あらゆる種類の森林の持続可能な経営の実施を促進し、森林減少を阻止し、劣化した森林を回復し、世界全体で新規植林及び再植林を大幅に増加させる。

(3) 「資源効率・安全性」、「廃棄物」に係る SDGs 目標・ターゲット



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。

(4) 「気候」に係る SDGs 目標・ターゲット



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。

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。

ターゲット 7.a 2030年までに、再生可能エネルギー、エネルギー効率及び先進的かつ環境負荷の低い化石燃料技術などのクリーンエネルギーの研究及び技術へのアクセスを促進するための国際協力を強化し、エネルギー関連インフラとクリーンエネルギー技術への投資を促進する。



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靭性（レジリエンス）及び適応力を強化する。

(5) 「水（質）」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利用の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 12 : つくる責任 つかう責任

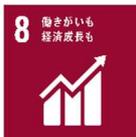
ターゲット 12.2 2030年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。

(6) 「包括的で健全な経済」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 5 : ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。



目標 8 : 働きがいも 経済成長も

ターゲット 8.5 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。

ターゲット 8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。

(7) 「文化・伝統」、「住居」に係る SDGs 目標・ターゲット

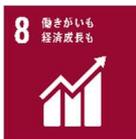


目標 11 : 住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、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 11.7 2030 年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。

(8) 「人格と人の安全保障」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 8 : 働きがいも 経済成長も

ターゲット 8.7 強制労働を根絶し、現代の奴隷制、人身売買を終らせるための緊急かつ効果的な措置の実施、最悪な形態の児童労働の禁止及び撲滅を確保する。2025 年までに児童兵士の募集と使用を含むあらゆる形態の児童労働を撲滅する。

3. モニタリング方針の適切性評価

本ファイナンスでは、東急不動産 HD においてポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善が図られているかどうか、定量面・定性面でのモニタリングが実施されるとともに、確実な向上・改善を促すためのアドバイザリーレポートが同社に提示される。

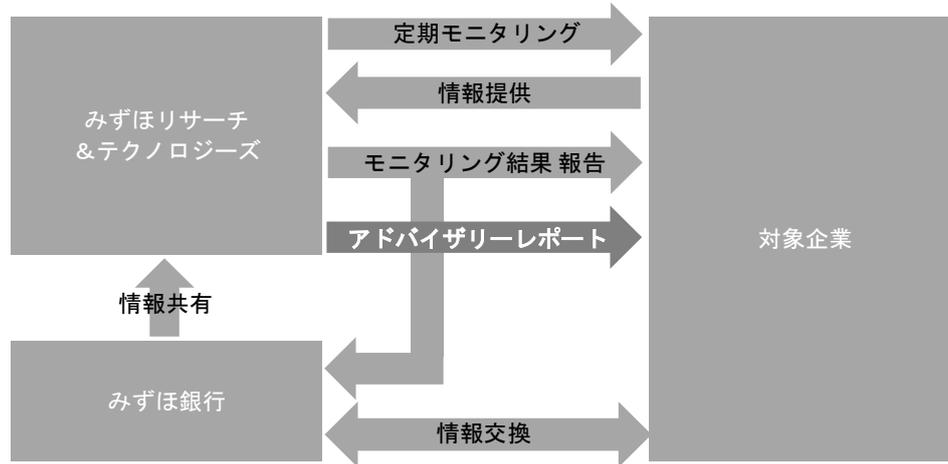


図 19 モニタリング体制

表 22 モニタリング実施内容

モニタリング実施主体	モニタリング実施内容
みずほリサーチ & テクノロジーズ株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 対象企業における KPI 設定事項及びサステナビリティに関連する事項について定期的にモニタリングする。 ➤ 定期モニタリングは年 1 回実施する。 ➤ 対象企業からの情報入手は、有価証券報告書、統合報告書、環境報告書、サステナビリティレポート等から行い、必要に応じて対象企業に対して情報提供依頼を行いサステナビリティに関連する情報を入手する。 ➤ モニタリング結果については、対象企業及び株式会社みずほ銀行に報告する。 ➤ モニタリング結果に加え、ポジティブインパクトの向上、ネガティブインパクトの改善に向けた対策について記載したアドバイザリーレポートを提供する。
株式会社みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 通常業務において実施する対象企業とのミーティングにてサステナビリティについての情報交換を実施する。 ➤ サステナビリティに影響をおよぼす内容が見受けられた場合には、みずほリサーチ & テクノロジーズに情報共有を行う。

モニタリング及びアドバイザーレポート作成・報告は、有価証券報告書の提出等会計報告のなされた翌四半期において実施予定。サステナビリティレポート等の公開が下記スケジュールと異なるケースでは、当該レポートが提出された翌四半期において実施する。

モニタリング事項は、KPI として設定した事項について年に一度モニタリングを実施する。また、新たなサステナビリティに係る事象（特にネガティブ・インパクト）が発生した場合には、それらについてもモニタリングしていく。なお、本ファイナンスは 2032 年 9 月 30 日までの融資期間を予定している。融資期間中に目標年を迎える KPI については、継続する目標の設定状況についてもモニタリングを実施する。融資期間を超える目標年が設定されている KPI については、目標達成に向けた進捗状況と最終弁済以降の対策についてモニタリングする。

モニタリング方法は、公開されたレポートの最新版に基づき実施する。サステナビリティに係る状況の変化によって不明点が発生した場合、KPI の著しい変動、各種レポートへの記載がなくなるなどの変更がなされた場合についてはヒアリングを実施する可能性がある。

また、東急不動産 HD の開示資料の不明点について追加的に情報提供いただく方針である。

4. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 1～3 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等について

JCR は、〈みずほ〉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、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

1. PIF 第 1 原則 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、〈みずほ〉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、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、みずほ銀行の東急不動産 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・ネガティブ両面が着目され、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. PIF 第 2 原則 フレームワーク

原則	JCR による確認結果

<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉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、PIF としてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉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。</p>
<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉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。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘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。</p>	<p>〈みずほ〉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。</p>
<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉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。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は今般、JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>
<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新していく。</p>
<p>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</p>	<p>〈みずほ〉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</p>

<p>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）。</p>	<p>パクト分析ツールを活用している。</p>
---	-------------------------

3. PIF 第 3 原則 透明性

原則	JCR による確認結果
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） 	<p>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、CSR レポート及びウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、〈みずほ〉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。なお、KPI に係る一部の情報は開示範囲が〈みずほ〉及び JCR に限られることから、今後のさらなる情報開示の向上が望まれる。</p>

4. PIF 第 4 原則 評価

原則	JCR による確認結果
<p>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。</p>	<p>本ファイナンスでは、JCR によって、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）に基づく評価が行われている。</p>

5. インパクトファイナンスの基本的考え方

PIF TF の「インパクトファイナンスの基本的考え方」は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方を整理しているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないが、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージである。

- 要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの
- 要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの
- 要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの
- 要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

「インパクトファイナンスの基本的考え方」は、インパクトファイナンスを上記の 4 要素を満たすものとして定義しており、本ファイナンスは当該要素と整合的である。また、本ファイナンスにおけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（特に企業の多様なインパクトを包括的に把握するもの）と整合的である。

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、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

(担当) 川越 広志・宮澤 知宏

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）原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、本 PIF 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、本 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 PIF における KPI 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 は以下の原則等を参照しています。

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

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

インパクトファイナンスの基本的考え方

3. 信用格付業にかかるとの関係

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。



■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