

東急不動産ホールディングス株式会社を対象会社・ 三井住友信託銀行株式会社を評価者とする ポジティブ・インパクト評価に係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、東急不動産ホールディングス株式会社を対象会社・三井住友信託銀行株式会社を評価者とするポジティブ・インパクト評価に対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社が東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産 HD）に実施するポジティブ・インパクト評価（本 PI 評価）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）原則及び資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）への適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)本 PI 評価の合理性及び本 PI 評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。なお、本第三者意見は 2022 年 8 月 17 日付の本 PI 評価を対象としており、有効期限は本 PI 評価に準じる。

(1)本 PI 評価の合理性及び本 PI 評価に基づく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 のマテリアリティと関連の深い「①暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」、「②都市のレジリエンス」、「③地球環境の保全」の3項目のインパクトが選定されそれぞれに対してインパクト指標（KPI）が設定された。

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

インパクト②は、東急不動産 HD が特定したマテリアリティのうち「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」に係るインパクトであり、東急不動産 HD が提供する様々なサービスにより、運営する複合施設をはじめとして、マンション・戸建てまで広く災害対応力を強化し、「安心安全な住まい」を提供することでポジティブ・インパクトの増大が期待される。

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

JCR は、本 PI 評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本 PI 評価の 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 PI 評価におけるモニタリング方針について、本 PI 評価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 PI 評価において、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)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性

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

以上より、JCR は、本 PI 評価が PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：

東急不動産ホールディングス株式会社を対象会社・
三井住友信託銀行株式会社を評価者とする
ポジティブ・インパクト評価

2022年8月29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. 本 PI 評価の合理性等について	- 6 -
1. 東急不動産 HD のサステナビリティ活動の概要	- 6 -
1-1. 事業概要	- 6 -
1-2. サステナビリティに関する実績	- 8 -
1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法	- 11 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 14 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 14 -
2-2. JCR による評価	- 15 -
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 17 -
3-1. KPI 設定の概要	- 17 -
3-2. JCR による評価	- 30 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 34 -
5. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 34 -
IV. PIF 原則に対する準拠性について	- 35 -
1. 原則 1 定義	- 35 -
2. 原則 2 フレームワーク	- 36 -
3. 原則 3 透明性	- 37 -
4. 原則 4 評価	- 38 -
V. 結論	- 38 -

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社が東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産 HD）に実施するポジティブ・インパクト評価（本 PI 評価）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）原則及び資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）への適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)本 PI 評価の合理性及び本 PI 評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。なお、本第三者意見は 2022 年 8 月 17 日付の本 PI 評価を対象としており、有効期限は本 PI 評価に準じる。

(1)本 PI 評価の合理性及び本 PI 評価に基づく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 のマテリアリティと関連の深い「①暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」、「②都市のレジリエンス」、「③地球環境の保全」の

3 項目のインパクトが選定されそれぞれに対してインパクト指標（KPI）が設定された。

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

インパクト②は、東急不動産 HD が特定したマテリアリティのうち「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」に係るインパクトであり、東急不動産 HD が提供する様々なサービスにより、運営する複合施設をはじめとして、マンション・戸建てまで広く災害対応力を強化し、「安心安全な住まい」を提供することでポジティブ・インパクトの増大が期待される。

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

JCR は、本 PI 評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本 PI 評価の 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 PI 評価におけるモニタリング方針について、本 PI 評価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 PI 評価において、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)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性

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

以上より、JCR は、本 PI 評価が PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCRは、三井住友信託銀行が東急不動産HDに実施するPI評価に対して、UNEP FIの策定したPIF原則及びモデル・フレームワークに沿って第三者評価を行った。本PI評価は、三井住友信託銀行及び他の金融機関が、東急不動産HDに対しPIFとして実施する複数のファイナンスで参照することが想定されている。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、本PI評価の合理性及び本PI評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに三井住友信託銀行のPIF評価フレームワーク及び本PI評価のPIF原則に対する準拠性を確認し、本PI評価のPIF原則及びモデル・フレームワークへの適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、三井住友信託銀行が東急不動産HDに対して2022年8月17日付で実施するPI評価への意見表明であり、以下の項目で構成されている。

<本PI評価の合理性等について>

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

<PIF原則に対する準拠性について>

1. 三井住友信託銀行のPIF商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況がPIF原則に準拠しているか
2. 三井住友信託銀行が社内で定めた規程に従い、東急不動産HDに対するPI評価を適切に実施できているか

III. 本 PI 評価の合理性等について

本項では、本 PI 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 PI 評価に基づくファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. 東急不動産 HD のサステナビリティ活動の概要

1-1. 事業概要

持株会社である東急不動産 HD の下、東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブル、東急住宅リース、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。

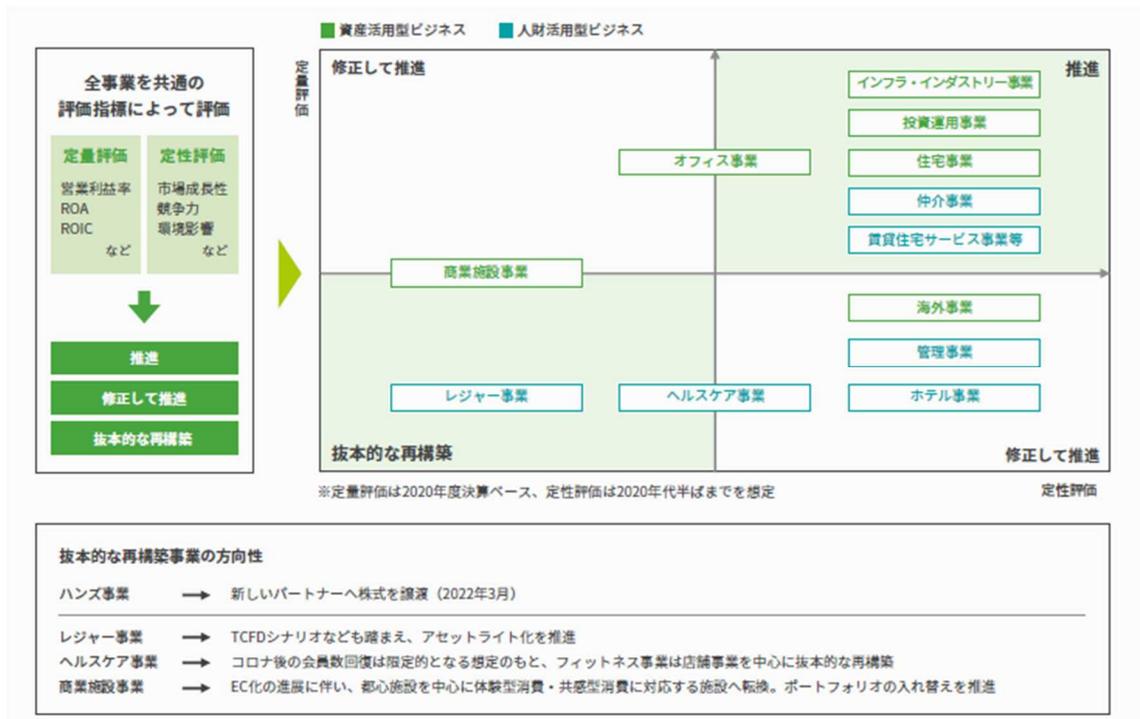
【図表 1】 事業セグメントの概要



(出典：中期経営計画 2025)

また東急不動産 HD は、事業ポートフォリオマネジメントを最重要課題と捉え、定量評価と定性評価の 2 軸で事業ポートフォリオを管理し、各事業の変革と成長を促すことで、株主価値・企業価値の向上を目指している。その一環として、2022 年 3 月に株式会社東急ハンズを譲渡している。

【図表 2】 事業ポートフォリオマネジメントの概要



(出典：中期経営計画 2025)

幅広い事業展開と長期持続的な顧客接点により、顧客のライフステージに合わせた商品・サービスをグループ全体で提供できることが東急不動産 HD の強みとなっている。

東急不動産 HD はこれらのグループの強みに、「環境経営」(脱炭素社会、循環型社会、生物多様性への取り組みを通じた、環境を起点とした事業の拡大)と「DX」(省力化推進による創造的業務への転換、顧客接点の高度化による感動体験の創出、知的資産活用による新しい価値創造)を組み合わせ、多種多様な商品・サービスをハードとソフト一体の価値として提供していくことで、「価値を創造し続ける企業グループへ」という東急不動産 HD のありたい姿の実現を図っている。

1-2. サステナビリティに関する実績

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

東急不動産 HD は、ありたい姿として「価値を創造し続ける企業グループへ」を掲げており、「事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します」というサステナビリティビジョンのもと、サステナビリティ方針を策定し、ESG（環境・社会・ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけ、グループ横断的な ESG 経営を推進している。その中で特筆すべき事項を以下に記載する。

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

「東京ポートシティ竹芝」は東急不動産と鹿島建設株式会社が共同で開発を手掛ける国家戦略特別区域計画の特定事業である。

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

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

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

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

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

すでに最先端テクノロジーの実証実験が実施されており、ロボット分野の先端テクノロジーの実証実験「Tokyo Robot Collection」（東京都）、新たなモビリティサービスのための「MaaS の社会実装モデル構築に向けた実証実験」（東京都）、「自動走行ロボットを活用した新たな配送サービス実現に向けた技術開発事業」（東京都）など、東京ポートシティ

竹芝は実証実験のフィールドとしての地位を確立しつつある。

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

緑や海に囲まれ、住宅や学校、オフィス、ホテルや劇場もある竹芝地区は、コンパクトなエリアに多彩な都市機能がまとまった街であり、都市が抱える様々な社会課題も有している。竹芝地区において東急不動産 HD が中心となって進める様々な実証・実装により蓄積される知見は、今後日本各地での街づくりに生かされていくものと期待される。

(2) 物流施設「LOGI' Q」—社会課題の解決を図る次世代物流センター

2016年にスタートした東急不動産の物流センター「LOGI' Q」は、多くの物や人が行き交い、ゆたかな社会を支えるロジスティクス施設を今まで以上に社会に溶け込むものにしたとの想いのもと、人のあたたかみを感じられる施設づくりをコンセプトにした物流施設ブランドである。倉庫、トラックバース、共用施設等に独自の厳しい使用基準を設定し、効率的で無駄の無い運用により時代のニーズを積極的に取り組みながら、より良い環境づくりにチャレンジしている。

サステナビリティの面では、入居テナント企業とその荷主企業等向けに、再エネ 100% 電力「ReENE グリーンエネルギー」を活用した環境負荷軽減サービス提供を行い、物流施設屋上にオンサイト PPA 契約により設置した太陽光発電設備で発電した生グリーン電力を当該施設内で活用するほか、東急不動産 HD が全国で展開する再エネの発電所で発電した再エネ 100% 電力を共用部・専有部へ供給している。

また、物流業界の労働力不足改善を目指し、テナント企業向けに業界初の「人材確保支援サービス」を導入し、東急不動産 HD グループの学生情報センターおよび提携企業各社と連携し、学生との接点の創出や学生・求職者への採用企業情報の発信などを積極的に実施している。採用後の人材の定着にも配慮し、東急不動産 HD グループのホテルやショッピング施設への優待など、数多くの福利厚生サービスを提供している。

この他にも、ローカル 5G 設置による倉庫業務のスマート化や冷凍冷蔵に特化した倉庫の開発等、次代の物流を見据えデベロッパーとしての総合力を活かした取り組みを推進している。

2022年8月現在国内12施設（開発中を含む）を展開している「LOGI' Q」は、新型コロナウイルスの影響でEコマースや物流への需要が高まる一方、人手不足の深刻化や労働環境の改善など様々な課題に直面している物流業界に対し、東急不動産 HD ならではの

解を提示する取り組みと評価できる。

(3) 再生可能エネルギー事業

東急不動産 HD は 2014 年より、地方経済の発展、脱炭素社会の実現、日本のエネルギー技術の向上という 3 つの社会課題の解決を掲げ、再生可能エネルギー事業を展開している。

2018 年より「ReENE」ブランドで展開する同事業は、2022 年 3 月末現在 81 件（開発中のプロジェクトを含む）の発電所を有し、国内事業者としてはトップレベルの定格容量 1.3GW（原発 1 基分超）を備えている。総発電量は 2,863GWh と一般家庭の約 62.6 万世帯分に相当し、CO₂削減量は約 1,239 千 t・CO₂/年に達する。

東急不動産 HD は今後も風力発電（陸上・洋上）等の発電源の拡大を含めた積極投資を推進するとともに、幅広いパートナー（企業、官公庁）との連携による非 FIT を見据えた事業領域の拡大・強化を図っており、電力の地産地消、RE100 達成に向けた自己託送や非化石証書の活用など、再生可能エネルギーの活用の拡大に取り組んでいる。

これらは、政府方針でもある再生可能エネルギーの主力電源化に向け指摘されている長期安定化や低コスト化、利用促進等の諸課題の解決に資する取り組みであると言え、今後も本分野における重要なプレーヤーとして東急不動産 HD の貢献が期待されるところである。

(4) 人権・人財戦略

東急不動産 HD グループは、2019 年 12 月に「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」を策定し人権に関するリスク評価を行っており、全事業共通の課題のほか、各事業での人権問題発生の可能性と潜在的な影響度を分析し、重要な人権課題を特定している。

特に事業活動に起因する人権への影響を鑑み、「建設資材（コンクリート型枠）の利用について」および「外国人技能実習生への人権の配慮」を優先すべき重点課題と位置付け、対応を進めている。2020 年にはサプライチェーン全体で取り組みを進めるべく、人権及びサステナブル調達の実践・デュー・デリジェンスを開始し、建設会社 24 社に人権・調達に関するアンケートおよびエンゲージメントを実施。2021 年からはデュー・デリジェンスに基づく建設会社への非財務リスク評価を開始している。これらの活動を踏まえ、東急不動産 HD は「サプライチェーンにおける強制労働や児童労働の未然防止」、「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%」の目標を掲げ、2030 年度までの実現を目指している。

また東急不動産 HD は、2016 年 12 月には国連グローバル・コンパクトへの支持を表明しており、責任ある経営の推進と、持続可能な社会実現への貢献をコミットしている。東急不動産 HD は雇用労働における基本的な権利として、(1)差別の禁止、(2)ハラスメント

の禁止、(3) 強制労働の防止、(4) 過重労働の抑制・時間外労働の遡減、(5) 児童労働の防止、(6) 結社の自由・団体交渉権の尊重、(7) 最低賃金以上の賃金支払い、を尊重しており、従業員との共存共栄を図っている。

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

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

ダイバーシティ協議会においては、「女性採用比率」「女性管理職比率」「障がい者雇用」等について KPI 目標を設定して進捗を確認している。女性活躍推進については、グループ横断的なネットワークの形成、グループ内外の先進的な取り組みの共有を進めており、2021 年度にスタートした長期ビジョン (GROUP VISION 2030) では、2030 年の女性管理職比率目標を 20%まで引き上げている (2020 年度実績は 8.6%)。

また、グループ各社の従業員の健康維持に向け、「ストレスチェック受検率」、「健康診断受診率」の KPI 目標を設定し、労務管理状況の把握と改善に努めている。2020 年度の実績はそれぞれ 91.0%、100%となっており、東急不動産 HD は 2022 年の「健康経営銘柄」「ホワイト 500」にも選定されている。

1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法

(1) サステナビリティに関する組織体制

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

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

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

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

まず、SDGs や ISO26000、GRI、SASB など国際的なフレームワークをはじめ、SRI 認証機関の指標 (FTSE、DJSI) やアナリストレポート、日本政府や経済団体で認識されている課題などをもとに、他社の動向やステークホルダーの声、グループ会社の認識なども参考にしつつ、社会課題を把握。561 項目に及ぶロングリストを作成し、類似項目の整理や東急不動産 HD グループへの関連性を加味して 37 項目に統合・集約した (STEP1)。

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

また、37 項目の社会課題に対して、東急不動産 HD グループの経営・事業に対する影響や関係性を評価すべく、まずはそれぞれの課題が各事業に及ぼす機会・リスクを確認。その結果をもとに、長期経営方針に照らし合わせながら、グループ全体として優先順位の高い経営課題を抽出した (STEP3)。

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

2021 年度にスタートした長期ビジョン (GROUP VISION 2030) では、特定したマテリアリティを踏まえて長期経営方針を策定し、ESG マネジメントの観点からマテリアリティごとに 2030 年度の目標指標を定め、財務・非財務を統合した目標指標の達成に向けた取り組みをグループ横断で進めている。

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

【図表 3】マテリアリティ



(出典： 2021 統合報告書)

(3) 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制と実績

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

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

その他、重大なESGイベントや事件に対する対処法としては、シナリオ立案やストレステストを実施し、リスクマネジメント委員会が年度で総括を行い取締役会に報告している。また、危機発生時の報告ルートにおける役割に応じ、緊急時対応基本マニュアルに基づく適切な危機管理を行っている。

サプライチェーンにおける調達については、不動産事業は開発から運営まで事業期間が長期にわたり、地域や関係者に与える影響が大きいことから、様々なステークホルダーと

緊密な連携が必要との課題認識のもと、東急不動産 HD は「東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針」に定める 10 の項目（「各種法令等の遵守」「人権の尊重」「健全・安全・快適な職場環境の確保」「公正な取引の徹底」「環境への配慮」「サービス・品質の向上」「適切な情報の管理」「BCP の構築」「地位社会への貢献」「サステナブル調達方針実践への協力」）について、東急不動産 HD グループが調達するすべての商品・サービス・原材料に関わる直接または間接的な取引先を含むサプライチェーン全体に適用している。

2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価

2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要

本 PI 評価では、東急不動産 HD の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、上記のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

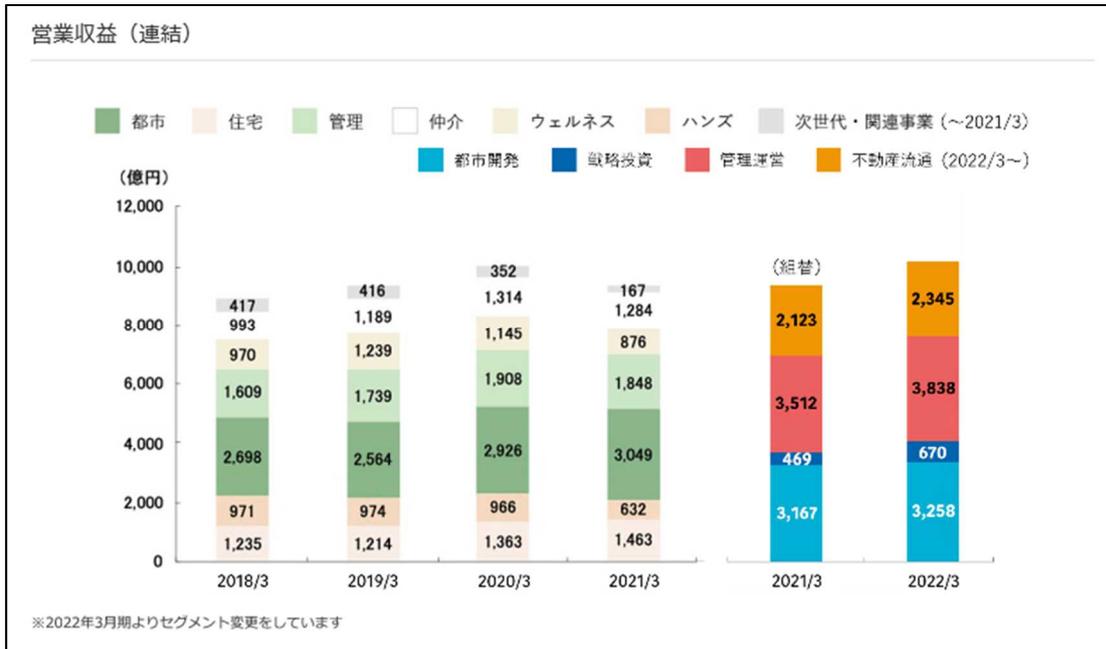
(1) 包括的分析

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

まず、セグメントを事業全体で俯瞰すると、営業収益ベース（2022/3 期）では管理運営事業：38.8%、都市開発事業：32.9%、不動産流通：23.7%、戦略投資事業：6.8%となっている。戦略投資事業は足下収益に占めるウェイトは高くないものの、同事業に含まれる再生可能エネルギー事業、物流事業等は今後も成長が見込まれる領域であることを勘案し、本評価では上記 4 事業すべてを分析の対象とする。

次に、事業エリアに関して、戦略投資事業に含まれる東急不動産 HD の海外事業は、セグメント全体の営業収益に占める比率は僅少なものとなっており、米国及びインドネシアを中心とするアジアでデベロッパー事業を展開しているものの、上述の通り国内での営業収益が全体の大半を占めることから、本評価の対象エリアは日本とする。

【図表 4】 セグメント別営業収益（連結）



(出典：東急不動産 HD ウェブサイト)

(2) インパクト特定

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

2-2. JCR による評価

JCR は、本 PI 評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って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	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

<p>会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。</p>	<p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>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（例えば低所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。</p>	<p>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。</p>
<p>PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。</p>	<p>東急不動産HDは、三井住友信託銀行の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。</p>	<p>三井住友信託銀行は、原則として東急不動産HDの公開情報を基にインパクト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は三井住友信託銀行の作成したPI評価書を踏まえて東急不動産HDにヒアリングを実施し、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</p>

3. KPIの適切性評価及びインパクト評価

3-1. KPI設定の概要

本PI評価では、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、「暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」、「都市のレジリエンス」、「地球環境の保全」の3項目のインパクトが選定され、それぞれにKPIが設定された。

本評価におけるインパクト項目と関連するマテリアリティ等

	インパクト項目	関連するマテリアリティ等	SDGs
①	暮らしの質の向上・共助 コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・多彩なライフスタイルをつくる ・ウェルビーイングな街と暮らしをつくる ・デジタル時代の価値をつくる 	3.4、8.4、9.5、11.3、 17.17
②	都市のレジリエンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ウェルビーイングな街と暮らしをつくる 	3.d、11.5、17.17
③	地球環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナブルな環境をつくる 	6.4、7.2、12.5、13.1

(1) 暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成

ポジティブ・インパクトの増大	
SDG との関連性	
SDGs 目標	「3.保健」「8.経済成長と雇用」「9.インフラ、産業化、イノベーション」「11.持続可能な都市」「17.実施手段」
SDGs ターゲット	3.4、8.4、9.5、11.3、17.17
インパクトカテゴリー	
「住居」「文化・伝統」「保健・衛生」「雇用」「情報」	
内容	
住まいを起点としたライフスタイル提案型の街づくり「ライフストーリータウン」、住まい方・働き方・過ごし方の3つの領域を融合させる「ライフスタイル創造 3.0」等の取り組みにより、時代とともに変化する社会課題を解決する	
対応方針	
対応方針	街を「つくる」だけでなく、街全体を活性化させ持続的に地域価値を「育てる」
目標	ア. 街づくりにおける時間軸・空間軸での価値創造により、生活の質向上、コミュニティの形成、ならびに地域経済に貢献する イ. 東急こすもす会アンケートによる、お客さま満足度を 2030 年度に 90%以上とする ウ. コミュニティ活性化施策を 2021 年度以降年間 10 件以上、2030 年度に 100 件以上実施する エ. 「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスを 2021 年度以降年間 10 件以上、2030 年度に 100 件以上提供する
指標 (KPI)	ア. 新しいライフスタイルの創造と幅広いビジネス領域での価値創出、地域の価値向上への取り組みの状況 イ. 東急こすもす会アンケートお客さま満足度 ウ. コミュニティ活性化施策実施件数 エ. 「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスの提供件数

➤ 「ライフストーリータウン」の形成

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

東急不動産 HD が掲げる「ライフストーリータウン」は、建物の完成をゴールではなくスタートと捉え、ソフト・ハード両面からグループを挙げてさまざまなサポートを行うことで、一人ひとりの暮らしに新しい住まい方を提案する街づくりを指している。

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

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

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

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

「ライフストーリータウン」のコンセプトに沿った街づくりによる社会への貢献（多世代共生、健康増進、地域社会の活性化等のインパクト）を計測する評価指標として、東急こすもす会（東急不動産 HD グループの対象商品を契約した顧客向け会員組織）アンケートにおける「お客さま満足度」、及び東急不動産 HD のコミュニティ活性化施策実施件数を設定するとともに、当該コンセプトに基づく東急不動産 HD の街づくりの取り組み全般をモニタリングし、それらの活動がもたらすインパクトを特定・評価していくこととした。

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

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

マンションや商業施設、オフィスビルなどの「ハコ」づくり（＝ライフスタイル創造 1.0）から、それぞれの「ハコ」を中心にした新しい住まい方・働き方・過ごし方というソリューションの提案（＝ライフスタイル創造 2.0）を経て、現在は、変化する社会課題と個々人の

生活シーンの多様化を踏まえた住まい方・働き方・過ごし方の融合（＝ライフスタイル創造 3.0）が求められていると東急不動産 HD は整理している。ライフスタイル創造 3.0 の特徴的な取り組みとして、「広域渋谷圏構想」が挙げられる。

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

エリアの価値を高める取り組みとしては以下のような事例が挙げられる。

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

また、東急不動産 HD は会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」を提供しており、渋谷を中心に、2022年8月現在19店舗を提供している。いずれの店舗も最寄り駅から徒歩圏内にあり、都内の主要な駅まで短時間でアクセスできる利便性の高い立地を確保している。ブランド名にはスタートアップ企業がここでビジネスを始め、より高みへ飛び立つ支援をしたいとの思いがこめられており、登記・住所利用・郵便物の受け取りが可能な「アドレス会員」のサービスにより、起業に伴う初期コストやランニングコストを抑えたうえで、都心の好立地でビジネスを行うことを支援している。Business-Airport 内では会員を対象としたイベントも開催しており、ビジネスチャンスの提供にも寄与している。日本の社会課題である働き方改革への貢献、特に新型コロナウイルス感染拡大下における新しい働き方の提供という側面も併せ持つ会員制シェアオフィス事業は、「ライフスタイル創造 3.0」を体現する取り組みの1つであると言える。

さらに東急不動産 HD はスタートアップ向け共創施設として、広域渋谷圏内に「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」及び「GUILD」を展開している。「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」は東急不動産が運営するコワーキングスペースで、主に Plug and Play Japan 株式会社によるスタートアップ企業へのプログラム提供を通じたオープンイノベーションの創出支援を目的としている。「GUILD」は主としてスタートアップ企業向けのスモールオフィスで、当該施設には主に東急不動産と関係するベンチャーキャピタル等が入居しており、成長のためのノウハウ提供、資金調達相談などスタートアップ企業に対する日常的なサポートが可能な環境を整えている。

以上のような取り組みは、渋谷エリアの持続的な価値向上に繋がり、社会への貢献（インパクト）をもたらすと考えられる。インパクトを計測する評価指標として、「ライフスタイル創造 3.0」に資する商品・サービスの提供件数を設定するとともに、「広域渋谷圏構想」に基づく東急不動産 HD の街づくりの取り組み全般をモニタリングし、それらの活動がもた

らすインパクトを特定・評価していくこととしたい。

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

(2) 都市のレジリエンス

ポジティブ・インパクトの増大	
SDG との関連性	
SDGs 目標	「3.保健」「11.持続可能な都市」「17.実施手段」
SDGs ターゲット	3.d、11.5、17.17
インパクトカテゴリー	
「保健・衛生」「住居」	
内容	
災害に強い都市機能の整備	
対応方針	
対応方針	帰宅困難者の避難場所確保及び飲料水・食料品の提供、供給する住戸の対災力強化
目標	地域社会/都市の安心・安全に貢献する
指標（KPI）	建築物の安心安全対策強化（大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など）に関する取り組み状況

東急不動産 HD はマテリアリティの1つに「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」を掲げており、事業を通じた「安心安全で快適な生活インフラの構築」という価値提供の積み重ねにより、「都市のレジリエンス」という社会的価値（インパクト）が実現されると考えている。

具体的な取り組みとしては、オフィスビル・商業施設において、前述の東京ポートシティ竹芝では災害発生時に帰宅困難者を受け入れるスペースの提供、防災備蓄倉庫整備による約 6,300 人の 3 日分の備蓄の保管、非常用発電機及びガスコジェネレーションによる非常時の電源供給など、最先端の BCP 計画を備えているほか、千代田区で実施中の整備事業「九段会館テラス」においても災害発生時の帰宅困難者への避難場所及び飲料水・食料品の提供

に関して千代田区と合意している。また九段会館テラスは、登録有形文化財である貴重な歴史的建造物を"活かしたスペース"として保存復原し、現代建築と融合させたレトロモダンな場づくりをめざすプロジェクトとなっており、中間免震対策やコンクリートの補修対策、保存部分の特徴でもある外壁のスクラッチタイルの一つひとつに落下防止対策を講じるなど、安心・安全な保存活用の実現を図っている。

なお東急不動産では、2022年3月に㈱再生建築研究所と業務提携契約を締結し、老朽化物件に対する「再生建築」の普及にも注力しており、東急不動産と㈱再生建築研究所の共同プロジェクトとして、(仮称)太子堂一丁目計画に取り組んでいる。日本には築古ながらも躯体は健在という建物は多く、それらに耐震補強や自由度の高い設計・デザインを施すことで、建物の物理的・経済的長寿命化を進め、新築建替時と比較し建設時のCO₂排出量や産業廃棄物も大幅に削減することができる持続可能な建築手法である。

また住居においても、東急不動産が分譲するマンションシリーズ「BRANZ」において、震災に備えるオリジナルハンドブックの作成や備蓄倉庫の分散配置基準、防災イベントの開催などの取り組みを「BRANZ 対災力」として纏め、販売物件に導入しているほか、東急不動産では、世田谷区と災害時における被災住民の避難に関する相互応援協定を締結し、東急不動産が展開するシニア住宅「グランクレール」シリーズの3物件を福祉避難所として登録している。

その他、新型コロナウイルス感染症対策について付言すると、東急不動産 HD は商業施設、ホテル・リゾート施設、フィットネスクラブ、シニア住宅など、多くの顧客と接点を有する BtoC 事業を展開しており、BtoB 事業も含め、安全安心な暮らしを守る社会インフラの一翼を担っている責任を重く受け止めている。建物の安心安全という観点では、全国の運営施設館内で検温装置・アルコールスタンド消毒液の設置等を進め、感染拡大防止と安全確保を最優先に、グループの総力を挙げて事業活動の継続に取り組んでいる。

以上のように、東急不動産 HD の事業を通じた提供価値の蓄積が都市のレジリエンスという社会への貢献(インパクト)を生み出すことが確認できる。本テーマでは、インパクトを計測する評価指標として、「建築物の安心安全対策強化(大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など)」に関する取り組み状況を設定するとともに、「新築マンションにおける防災備品設置率」を参考として確認していくこととする。

(3) 地球環境の保全

ポジティブ・インパクトの増大、ネガティブ・インパクトの抑制	
SDG との関連性	
SDGs 目標	「6.水・衛生」「7.エネルギー」「12.持続可能な消費と生産」 「13.気候変動」
SDGs ターゲット	6.4、7.2、12.5、13.1、15.2
インパクトカテゴリー	
「水」「気候」「エネルギー」「廃棄物」「生物多様性と生態系サービス」	
内容	
環境と共生した街づくりを実践する	

東急不動産 HD グループは、マテリアリティの1つに「サステナブルな環境をつくる」を掲げており、マテリアリティを踏まえて2021年度にスタートした長期ビジョン（GROUP VISION 2030）では、「環境経営」を長期経営方針における重要な全社方針と定めている。また、2022年5月に公表した中期経営計画2025では「環境経営による価値創造」を掲げ、新たに環境重点課題と位置付けた「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の各テーマに対する取り組みを通じた環境起点での事業機会の拡大を目指すとしている。

本テーマでは、以下(a)～(f)の取り組みについて、目標・指標を設定し、その進捗状況をモニタリングしていく。

(a) CO₂削減への取り組み

対応方針	CO ₂ 削減への取り組み
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・2050年 CO₂排出量（スコープ1・2・3）ネットゼロ ・2030年度 CO₂排出量（スコープ1・2・3）46.2%削減（2019年度比） ・2025年度に、CO₂排出量(スコープ1・2)が、再生可能エネルギー発電量(持ち分比率換算)と森林保全クレジットを合計した「CO₂削減貢献量」を下回る
指標（KPI）	<ul style="list-style-type: none"> ・CO₂排出量（スコープ1・2・3） ・CO₂削減貢献量

東急不動産 HD は2021年5月、長期の定量的 CO₂削減目標として、2050年にネットゼロ達成、2030年度にスコープ1・2およびスコープ3のカテゴリー1・2・11（東急不動産 HD グループのスコープ3排出量はこの3つのカテゴリーが9割以上を占めてい

る)で2019年度比46.2%削減との目標を公表している。このうち2030年度目標は、国内デベロッパーとしては初となるSBT(1.5°C水準)の認定を受けたものであり、野心的な目標であると言える。

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

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

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

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

投資プロセスでの目標	
①電気設備	LED灯の導入、エレベータ制御機器や受電設備の更新等
②給排水衛生設備	節水型水栓導入、配管更新、ボイラーの更新等
③空調設備	空調設備更新、インバーター制御装置取付等
運営プロセスでの目標	
① 電気設備	照明点灯時間の見直し、不要照明の消灯、照度の見直し
② 給排水衛生設備	冷温水の温度設定の見直し、運転時間の見直し、貯湯槽、浴槽、

	プール等の温度設定、容量の見直し
③空調設備	適正温度運転、不要空調の停止および外気導入と全熱交換機の効率的運用、空調機、換気扇、厨房排気フードのフィルター、フィン等の清掃

また東急不動産 HD では、インターナルカーボンプライシングの導入を開始している。各事業部門の CO₂ 排出量を金額換算して見える化し、社内意識を高めることで具体的な排出量削減策の実行に繋げることを企図しており、今後段階的な適用対象の拡大や、判断基準の高度化を進めるとしている。

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

(b) 再生可能エネルギー利用の拡大

対応方針	再生可能エネルギー利用の拡大
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業活動で消費する電力を 2050 年までに 100% 再生可能エネルギーとする。 ・ マイルストーン目標として、2030 年までに 60%、2040 年までに 90%を目指す。
指標 (KPI)	事業活動で消費する電力に占める再生可能エネルギーの割合

東急不動産 HD は 2014 年から再生可能エネルギー事業に取り組んでおり、2022 年 3 月末現在稼働済み及び開発中の発電所は合計 81 件、総発電量は約 2,860,000MWh/年にとり、2018 年度全国平均係数を用いた理論上の CO₂ 削減効果は 1,239,000t- CO₂ となっている。「ReENE」ブランドで展開するこの事業は、CO₂ 排出量削減や日本のエネルギー自給率向上へ一層の貢献が期待される。東急不動産は 2019 年 4 月に「RE100」に加盟し、2050 年までに「Renewable Energy 100%」の実現を目指してきたが、2021 年 2 月に達成目標を 2025 年へと大幅に前倒しすることを表明、さらに 2022 年 3 月には保有するオフィスビル・商業施設の全電力を 2022 年中に再生可能エネルギーに切り替えることを決定し、国内事業会社として最速の RE100 達成に向け取り組みを加速させている。東急不動産 HD グループ全体では 2030 年に 60%、2040 年に 90%、2050 年に 100%との目標を設定していることから、上記を本テーマの目標・KPI として活用することとする。

(c) 環境不動産認証の取得推進

対応方針	環境不動産認証の取得推進
<p>目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大型オフィスビル・商業施設における環境不動産認証取得率（CASBEE：A以上、DBJ：4つ星以上、BELS：4つ星以上） 2030年度までに100% 2025年度までに約70% ・ ZEB/ZEH導入率（ZEB/ZEH Oriented相当またはそれを超える建物性能を有する東急不動産の分譲マンション・オフィス等の施設件数割合（着工ベース）） 2030年度までに100% 2025年度までに約50%
<p>指標（KPI）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境不動産認証取得率 ・ ZEB/ZEH認証取得率

東急不動産 HD は従来より、新規に開発する延床面積 10,000 m²以上の非住宅物件について、以下の①乃至③のいずれかの第三者認証を取得することを目標とし、達成を続けているが、今般新たに既存保有物件も含む全ての非住宅の大型物件について、上記のとおり認証取得率と期限に関する目標を定めている。対象となるオフィスビルや商業施設等は、東急不動産 HD 事業活動に伴い排出される CO₂（スコープ 3）において大きなウェイトを占める項目であり、当該目標は CO₂ 排出量低減への寄与を客観的に担保する観点から重要な基準の 1 つと考えられることから、本テーマの目標として活用することとする。

- ①CASBEE-建築又は CASBEE-不動産において S ランク又は A ランクの評価
- ②DBJ Green Building 認証において、5 つ星又は 4 つ星の評価
- ③BELS において、5 つ星又は 4 つ星の評価

また東急不動産では、建物の環境性能向上の取り組みとして、今後の新築ビルにおいて、原則 ZEB 水準の環境性能を目指すこととしている。

2023 年秋に竣工・開業予定の（仮称）札幌すすきの駅前複合開発計画において、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の、商業・ホテル系複合用途（飲食店・百貨店・集会所・ホテル等）の建築物全体での取得として全国最大規模（延床面積ベース）となる「ZEB Ready」認証を取得している。

また、住宅事業および基幹ブランドである分譲マンション「BRANZ（ブランズ）」においても環境重視の取り組みを積極化しており、2030 年度までにすべての新築分譲マンションで ZEH（Nearly ZEH-M（75%以上省エネ）、ZEH-M Ready（50%以上省エネ）、

ZEH-M Oriented (20%以上省エネ) 等を含む) を標準仕様にする事としている。

不動産業界において ZEB/ZEH 導入率の着実な向上が求められる中、東急不動産 HD グループの積極的な姿勢は業界を牽引する取り組みであると評価でき、ZEB/ZEH の認証取得率を本テーマの目標として活用することとする。

また東急不動産 HD では、GRESB 認証における更なる評価向上へ向けた体制整備、各種施策の推進を図っていくことを当社は確認している。

(d) 水資源の適切な管理と利用

対応方針	水資源の適切な管理と利用
目標	2030 年度まで毎年、水利用量を前年度比低減
指標 (KPI)	事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水利用量

東急不動産 HD グループの事業拠点の大部分が集中する日本において慢性的な水不足という事態には至っていないものの、輸入資材などの生産に使用された水資源(ヴァーチャルウォーター)を考慮すれば世界における水不足や水質汚濁等の問題は無関係ではなく、また東急不動産 HD グループにとっても水資源保全に優れた物件を開発・運営することは事業機会の創出、競争力の向上につながるとの課題意識のもと、東急不動産 HD グループは設計会社・施工会社・お客さまや地域社会などのステークホルダーと協働し、事業活動および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおいて、地域固有の水資源問題に応じた適切な管理及び水資源の効率的な利用に取り組んでいる。

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

(e) 廃棄物排出量の削減

対応方針	廃棄物排出量の削減
目標	2030 年度廃棄物量 11%削減 (2019 年度比)
指標 (KPI)	事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物量

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

と東急不動産 HD は捉えている。そのような課題認識のもと、東急不動産 HD グループは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働し、適切な資源利用を通じて廃棄物の排出を削減することで、循環型社会の実現に取り組んでいる。

東急不動産 HD は 2030 年度に廃棄物量を 2019 年度比 11%削減する長期目標を定めており、具体的な施策として分別の推進、ペーパーレス化、厨房廃油リサイクル、伐採木ウッドチップ化等の施策推進を検討中であることを当社は確認している。よって、本テーマの KPI は東急不動産 HD グループの事業拠点及び保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物量とする。

(f) 生物多様性の保全

対応方針	生物多様性の保全
目標	2030 年 森林保全面積 3,000ha
指標 (KPI)	森林保全面積

東急不動産 HD は、土地開発の恩恵を受ける東急不動産 HD グループのビジネスにおいて、生物多様性は重要課題のひとつであると捉え、2011 年に生物多様性方針を制定するなど早期より取り組みを行っている。

東急不動産 HD では、都市においては「都市に点在する緑をつなぐ」「人と自然に配慮した緑化」を、地方においては「生態系サービスと共存する地方での事業展開」をそれぞれ目標に、地域特性を踏まえたネイチャーポジティブへの貢献を掲げている。

その一環として、環境省を含めた産官民 17 団体を発起人とする「生物多様性のための 30by30 アライアンス」に参加し、OECM 認定の仕組みを活用した取り組みについても検討を進めている。

以下では、東急不動産 HD が特に注力する取り組みの 1 つである森林保全について見ていく。

「緑をつなぐプロジェクト」

日本は国土の 7 割を森が占める世界有数の森林大国であるが、適切な手入れ（間伐・枝打ち・植林等）がなされず森林としての機能が低下し、荒廃する森林が増えている。

適切に管理された森林は、CO₂ 吸収に加え、生物多様性の保全や水源涵養、災害防止等数多くの機能があり、それらを発揮することが様々な地球環境の保護に繋がるとの前提認識のもと、東急不動産 HD グループでは、「緑をつなぐプロジェクト」として、マンション購入をはじめ、オフィス・リゾート施設の利用、商品の購入など、顧客の利用に応じて森林を保全する取り組みを行っている。

東急不動産 HD は当該活動を通じ、これまでに 2,031ha の森林保全を行っており、2030 年までに 3,000ha とする目標を掲げている。対象は自社保有森林に留まらず、「東急リゾートタウン蓼科」（長野県茅野市）のように、地元自治体と連携を図りながら東急不動産 HD の事業エリア周辺一帯へ対象を広げている事例も見られ、東急不動産 HD が参加す

る「30 by 30(サーティ・バイ・サーティ)」(環境省が主催する、「2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる(ネイチャーポジティブ)というゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成を目指す”アライアンス)の達成に向けても踏み込んだ目標と言える。また、森林から産出された木材を事業で活用し、再び顧客へ提供するという循環型サイクルの形成も進めている。当社は、森林保全面積に加え、産出された木材の活用状況についてもモニタリングを行っていく方針である。

この他、東急不動産 HD は都市開発における生物多様性保全にも注力している。渋谷地区を中心にマンションやオフィスビル、商業施設等で屋上・壁面の緑化を推進し、周辺の緑をつなぎ、そこに住む生き物たちの中継拠点を担うことで、広域渋谷圏のエコロジカルネットワーク形成に取り組んでいる。また、施設の緑量をただ豊かに維持するだけでなく、地域への影響が大きい大規模物件の開発時には、「生物多様性リスク評価」として計画時に周辺の生態系調査を実施し、生息する鳥類や昆虫類に配慮した植栽で緑化し、周辺の緑とのネットワークを形成することで地域の生物多様性を保全している。

東急不動産 HD では、外部目線で東急不動産 HD の取り組みのレベルを示すことでステークホルダーの期待に応え、ひいては物件価値の向上にも繋がるとの考えのもと、生物多様性に関連する外部認証の取得も推進している。当社は、これら外部認証の取得状況についてもモニタリングしていく方針である。

3-2. JCR による評価

JCR は、本 PI 評価の 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。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

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

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

- (1) 暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成：「住居」「文化・伝統」「保健・衛生」「雇用」「情報」に係るポジティブ・インパクト
- (2) 都市のレジリエンス：「保健・衛生」「住居」に係るポジティブ・インパクト
- (3) 地球環境の保全：「水」「気候」「エネルギー」「廃棄物」「生物多様性と生態系サービス」に係るポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクト

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

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

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

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

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

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、国内不動産業において、売上高ベースで4位、総資産ベースで5位と上位を占める。

「地球環境の保全」におけるKPIに関して、2020年度の東急不動産HDでのScope1及びScope2のCO₂排出量はそれぞれ約63,800t-CO₂、約194,200t-CO₂と公表されている。東急不動産HDでは、今後Scope1・Scope2のCO₂排出量の削減目標を設定しつつ、一方で、その全量を2050年までに100%再生可能エネルギーで調達することを目標としている。東急不動産HDの年間CO₂排出量は、一般家庭の年間のCO₂排出量の約89,600件分¹

¹ 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

に相当し、大きなインパクトがあると考えられる。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

東急不動産HDは、ありたい姿として「価値を創造し続ける企業グループへ」を掲げ、事業活動及びサステナビリティに係る取り組みを推進している。今年度から始まる長期ビジョン「GROUP VISION 2030」においては、東急不動産HDが価値創造のため取り組むべき6つのマテリアリティ「多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暮らしをつくる」「デジタル時代の価値をつくる」「サステナブルな環境をつくる」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PI評価に基づくファイナンスは、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) 「暮らしの質の向上・共助コミュニティの形成」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3：すべての人に健康と福祉を

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



目標 8：働きがいも経済成長も

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



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

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



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

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

(2) 「都市のレジリエンス」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.d 全ての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康危険因子の早期警告、危険因子緩和及び危険因子管理のための能力を強化する。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

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



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

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

(3) 「地球環境の保全」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 6 : 安全な水とトイレを世界中に

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



目標 7 : エネルギーをみんなにそしてクリーンに

ターゲット 7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



目標 12 : つくる責任 つかう責任

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



目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応力を強化する。



目標 15 : 陸の豊かさも守ろう

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。

4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、東急不動産 HD の事業活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避・低減されていることを継続的にモニタリングする。なお、各 KPI に係る目標については、本 PI 評価に基づくファイナンスの契約期間後の目標年度までの施策や、契約期間中に目標年度が到来した場合の後続目標の設定状況等についても確認する。

東急不動産 HD は、統合報告書、ウェブサイト等でサステナビリティに関する定性的、定量的な情報を開示している。三井住友信託銀行はそれらの開示情報やその他の各種公開情報を確認することにより、達成状況等をフォローアップすることが可能である。イベント発生時においては、東急不動産 HD から状況をヒアリングすることに努め、必要に応じて対応策等に関するエンゲージメントを行う。そのため、本 PI 評価の実施にあたり、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関して、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時に情報開示することを要請している。東急不動産 HD は、本 PI 評価の有効期間中、各インパクトに関して、目標達成に向けた取り組みを継続していくとしており、三井住友信託銀行はその進捗度合いについても併せてモニタリングを行い、その結果について三井住友信託銀行グループホームページに開示していく。

なお、モニタリングの結果、東急不動産 HD のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（東急不動産 HD のサステナビリティ方針・推進体制の変更、マテリアリティの変更、重要な M&A 等の発生、異常気象の発生や規制の追加等外部環境の重大な変化等）が認められ、本 PI 評価で特定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは当該インパクトに係る目標・KPI に変更が生じた場合、三井住友信託銀行は本 PI 評価の内容について更新を行う。

また、本 PI 評価に基づく PIF の資金提供者となった三井住友信託銀行以外の金融機関等は、上記モニタリング結果について三井住友信託銀行グループのホームページで確認することができる。当該金融機関等は、モニタリング結果の確認を踏まえ、必要に応じ自らの判断において東急不動産 HD と直接エンゲージメントを行うこととなっている。

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

5. モデル・フレームワークの活用状況評価

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

IV. PIF 原則に対する準拠性について

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

1. 原則 1 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本 PI 評価は、三井住友信託銀行が東急不動産 HD のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するための PIF を実施する枠組み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 PI 評価に基づくファイナンスでは、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 PI 評価に基づくファイナンスは、SDGs との関連性が明確化され、当該目標に直接的に貢献し得る対応策となる。
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 PI 評価では、タームローンをはじめとする各種ファイナンスが想定されている。
PIF 原則はセクター別ではない。	本 PI 評価では、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 PI 評価では、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. 原則 2 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>三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、投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投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>三井住友信託銀行は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。</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>三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</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>三井住友信託銀行は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</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>三井住友信託銀行には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</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>三井住友信託銀行は、今般 JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</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>三井住友信託銀行は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCRは2022年8月改定の同行社内規程を参照している。</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>三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>

3. 原則 3 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 PI 評価に基づくファイナンスは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保される。また、東急不動産 HD は KPI として列挙された事項につき、統合報告書及びウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、三井住友信託銀行は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。</p>

4. 原則 4 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>三井住友信託銀行は、本 PI 評価に基づくファイナンスについて、期待されるインパクトを PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づき評価している。JCR は、当該インパクトについて第三者意見を述べるに際し、十分な情報の提供を受けている。</p>

V. 結論

以上より、JCR は、本 PI 評価が PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

（担当） 菊池 理恵子・川越 広志

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融（PIF）原則への適合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、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、国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

ポジティブ・インパクト金融原則

資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク

3. 信用格付業にかかるとの関係

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。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、依頼者の求めに応じ、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