

2021 年度
環境省請負業務

令和 3 年度グリーンファイナンスモデル事例創出事業に係るモデル事例の「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」適合性確認等業務

(東急不動産ホールディングス株式会社によるサステナビリティ・リンク・ボンド)

発行前報告書

2021 年 9 月

株式会社格付投資情報センター
株式会社グリーン・パシフィック

目次

- 1 本適合性確認等業務の背景、目的
- 2 SLBP 及び環境省 GL・SLL ガイドラインへの適合性等 ～結論要約～
- 3 発行者及び債券の概要
 - 3.1 発行者の概要
 - 3.2 債券の概要
- 4 東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ戦略
 - 4.1 理念体系
 - 4.2 価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）
 - 4.3 「GROUP VISION 2030」
 - 4.4 環境経営
 - 4.5 サステナビリティ委員会
 - 4.6 TCFD 提言への賛同
 - 4.7 SPTs 設定の背景
- 5 適合性確認の枠組み
- 6 SLBP 及び GL・SLL ガイドラインへの適合性確認
 - 6.1 KPI の選定
 - 6.2 SPTs の設定
 - 6.3 債券の特性
 - 6.4 レポーティング
 - 6.5 検証
- 7 適合性確認機関

1 本適合性確認等業務の背景、目的

地球温暖化対策や自然資本の劣化の防止に資する企業等の事業活動への民間資金を導入するための有効な枠組みの一つとして、2019年3月に「サステナビリティ・リンク・ローン原則」（以下「SLLP」という。）が策定された（2021年5月改訂）。これは、借り手となる企業等のサステナビリティ経営の高度化をコーポレートファイナンスと結びつけた枠組みである。近年、国際的には企業等の借り手が野心的なサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）を達成することを奨励するローンである「サステナビリティ・リンク・ローン」（以下「SLL」という。）が活発になってきている。

また、SLLと同様のフレームワークによる「サステナビリティ・リンク・ボンド（以下「SLB」という。）」について、ICMA（国際資本市場協会）が2020年6月に「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」（以下「SLBP」という。）を発表し、国内外でSLBの発行も進んでいる。加えて、金融機関・投資家が環境・社会・経済へのインパクトを明確な意図を持って追求する「インパクトファイナンス」の取組が様々なイニシアティブによって進められている。しかし、現状、パリ協定で掲げられた目標、SDGsのような国際目標や、2020年10月に菅義偉首相が表明した2050年までのカーボンニュートラルの実現に向け民間資金を大量に導入していく必要がある中で、我が国におけるSLL、SLB、インパクトファイナンスの普及は海外と比べ、十分とはいえない。

環境省は、2020年3月に「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020年度版」（以下「GL・SLLガイドライン」という。）、2020年7月に「インパクトファイナンスに関する基本的考え方」（以下「IF基本的考え方」という。）及び2021年3月に「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」（以下「IF評価ガイド」という。）を策定した。そして、GL・SLLガイドライン、IF基本的考え方、IF評価ガイド及びその他各種原則・ガイドライン（以下「本件ガイドライン等」）に適合し、かつ、特に環境面においてモデル性を有すると考えられるSLL、SLB又はインパクトファイナンスといったグリーンファイナンスの調達又は発行事例について環境省が公募を行い、選定されたモデル事例に関して適合性確認等を実施し、情報発信することで、国内においてグリーンファイナンスをさらに普及させることを目的として、「令和3年度グリーンファイナンスモデル事例創出事業」（以下、「モデル創出事業」という。）を実施することとした。

今回、総合不動産グループの一角である東急不動産ホールディングスからSLBの応募があった。応募案件を審査委員会で審議した結果、目標設定にSBTを取得したCO₂削減目標を採用したことや貸出条件等におけるインセンティブとして寄付を採用している点で、今後SLBの活用を検討する企業に参考になる要素が含まれていると評価し、モデル事例に選定された。

環境省の請負業者である株式会社格付投資情報センターは、株式会社グリーン・パシフィックとの協力体制の下、モデル事例として選定された案件の本件ガイドライン等への適合性確認等を目的として、本業務を実施する。

2 SLBP 及び環境省 GL・SLL ガイドラインへの適合性等 ～結論要約～

本発行前報告書は、東急不動産ホールディングス株式会社が SLB として発行する債券（以下、「本債券」という。）に対し、国際資本市場協会（以下、「ICMA」という。）の SLB 原則（以下、「SLBP」という。）及び環境省の GL・SLL ガイドラインへの適合性を確認したものである。

SLB を構成する 5 つの要素に関する内容は以下の通りである。

① KPIs の選定

KPI は次の 2 つに設定する。KPI 1 はグループにおける GHG 排出量（*）であり、サプライチェーン排出量（スコープ 1、2、3）のほぼ全量をカバーする。排出量の大きいスコープ 3 では、建設時の排出（カテゴリー 1、2）と販売後の使用における排出（カテゴリー 11）を網羅する。KPI 2 は自社で発電した再生可能エネルギー電力と森林保全クレジット（J-クレジット）を CO₂ に換算した「削減貢献量」と自社排出量（スコープ 1、2）の差分で測定する。

2 つの KPIs は、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」で全社方針として打ち出す「環境経営」の定量目標に該当する。KPIs は「環境経営」の指標で、「価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）」の一つである「サステナブルな環境をつくる」に対応する指標として位置付けられる。KPIs は一貫した方法で測定でき、また外部からの検証が可能である。KPIs の野心性について、SBTi、RE100 といった国際団体の基準値を参照して評価できる。

（*）GHG 排出量は CO₂ 排出量として計算している。

② SPTs の設定

SPTs は「環境経営」の目標値であり、東急不動産ホールディングスグループの長期ビジョン「GROUP VISION 2030」と合致する。ともに以下の観点から野心的といえる。SPT 1：2019 年度を基準年とし 2030 年度にサプライチェーン排出量（スコープ 1、2、3）46.2%削減達成を目指す。パリ協定が目指す「世界の気温上昇を産業革命前より 1.5℃に抑える水準」と科学的に整合した目標値として 2021 年 5 月に SBTi より認定を受けている。国内の不動産デベロッパーセクターにおいて「1.5℃」の認定を受けた初の事例となる。国内の大手不動産デベロッパーは「2℃」または「Well-below 2℃」の認定を受けているが、これらと比較しても野心的な内容である。

SPT 2：2025 年度に「自社排出量（スコープ 1、2）＜削減貢献量（持分比率換算後の再生可能エネルギー発電量＋森林保全クレジット）」達成を目指す。2021 年 2 月、東急不動産ホールディングスの子会社であり、再生可能エネルギー発電事業の主体である東急不動産は企業活動に必要な電力を 100%再生可能エネルギーとする「RE100」の達成目標を 2025 年とすることを発表した。これは同社が RE100 に加盟した 2019 年 4 月当初の目標から 25 年の前倒しを目指すものであり、「通常の事業」で達成される水準を超えた目標である。ま

た、RE100 が推奨する中間目標は 2030 年に 60%である。SPT2 はこれを大幅に上回る水準であり、この点でも野心的といえる。こうした RE100 の取り組みが目標の達成に必要である。なお SPT2 はスコープ 1, 2 の測定にカウントしないもののより広い範囲で CO₂排出量の削減に貢献できると考えられるものを定量化して、自社の排出量を上回るようにする試みである。SPT1 と SPT2 を合わせて同社が気候変動問題の解決に向けて社会的責任を果たしていくことにコミットしたものと捉えることができる。この点でも大きなポジティブインパクトが期待できる。

SPTs は CO₂排出削減に関連する目標値である。スコープ 1, 2 の削減では再生可能エネルギー発電事業による電力の自社利用が要となる。2025 年には東急不動産が保有する全施設で 100%再生可能エネルギーに切り替える計画である。スコープ 3 の削減は、建物の建設段階の CO₂排出量を削減していくため、サプライチェーンの上流にある建設会社との協働強化や低炭素建築物 (ZEH・ZEB) の普及促進が鍵となる。コストアップをどう調整するかは今後の検討課題である。内部カーボンプライシング導入による省エネ投資の動機付けなども検討している。

東急不動産ホールディングスグループは環境影響評価法等の法令や関連する条例に基づいて環境アセスメントを適切に実施しながらネガティブな影響を極小化し、環境保全の基準等を遵守している。

③ 債券の財務的・構造的特徴

判定日において、SPT 1 と SPT 2 のいずれかの目標が達成できない場合、東急不動産ホールディングスに対して所定の寄付額を「緑をつなぐプロジェクト」に関連した寄付先、その他類似の環境貢献団体等への寄付の履行を義務づけている (ディスインセンティブ型)。KPIs の定義、SPTs の計算方法、SLB の財務的・構造的特徴は訂正発行登録書及び発行登録追補書類に明記される。重要な M&A 活動、規制等の制度面の大幅な変更、または異常事象の発生等があった場合は SPTs をアップデートする。SLB の経済条件は KPIs のパフォーマンスと連動し、同グループに対する経済的インセンティブとして機能する。

④ レポーティング

KPIs に関する最新の実績値と SPTs の達成状況、サステナビリティ戦略に関する情報が東急不動産ホールディングスのウェブサイトにて開示される。レポーティングは発行の翌年度を初回とし、最終判定日まで年次で実施される。レポーティング日の属する会計年度の前会計年度を基準期間として、基準期間における KPIs の実績値及び SPTs の達成状況、KPIs や SPTs に関連する最新のサステナビリティ戦略が実務上可能な範囲で開示される。SPTs が未達成の場合は寄付の施行状況が併せて開示される。東急不動産ホールディングスは本債券が SLB であることを表明し、SPTs に関する情報を本報告書、訂正発行登録書、発行登録追補書類で開示する。東急不動産ホールディングスは外部の評価機関から客観的

評価を取得することで第三者の意見を求めている。

⑤ 検証

東急不動産ホールディングスは独立した外部機関により KPIs の実績値として報告する数値の検証を受ける予定であり、当該検証結果をウェブサイトで開示する。また、判定日における SPTs の達成状況と未達の場合の償還時における寄付の支払い状況について株式会社格付投資情報センターより検証報告書を取得し、これを一般に開示する。

3 発行者及び債券の概要

3.1 発行者の概要

総合不動産グループの持株会社として、東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブルを経営統合し 2013 年に設立。東京都大田区田園調布の宅地開発を手掛けた田園都市開発株式会社（1918 年設立）を原点とする。電鉄系不動産として突出した規模を持ち、本拠地渋谷を中心に都心での都市再開発・管理運営から再生可能エネルギーのインフラ開発に至るまで幅広い分野で事業を手掛ける。

3.2 債券の概要

名称	発行額	発行日	償還日
東急不動産ホールディングス株式会社第 26 回無担保社債(社債間限定同順位特約付) (サステナビリティ・リンク・ボンド) (予定)	100 億円 (予定)	2021 年 10 月 (予定)	2031 年 10 月 (予定)

【SPTs】

SPT 1 : 2019 年度を基準年とし、2030 年度にサプライチェーン排出量 (スコープ 1、2、3 のカテゴリ 1・2・1 1) 46.2%削減達成

SPT 2 : 2025 年度に「自社排出量 (スコープ 1、2) < 削減貢献量 (持分比率換算後の再生可能エネルギー発電量 + 森林保全クレジット)」達成

【経済条件との連動】

SPTs が未達成の場合、所定の寄付額を「緑をつなぐプロジェクト」に関連した寄付先、その他類似の環境貢献団体等に寄付する。判定日と寄付額は下表のとおり。

SPTs	判定日	寄付額
SPT1	2031 年 9 月末日	社債発行額の 0.25%
SPT2	2027 年 3 月末日	社債発行額の 0.25%

4 東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ戦略

4.1 理念体系

東急不動産ホールディングスは、新型コロナウイルスのパンデミックや急激なデジタル化の加速、脱炭素社会の進展、生活スタイルの多様化など、「VUCA」といわれる不確実で先が読みにくい時代が続くとの環境認識のもと、サステナブルな成長を実現するため、従来型の積み上げ型による計画ではなく、バックキャスト発想で10年後のグループのありたい姿を見定め、理念体系を再整理し、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定した。

東急不動産ホールディングスグループの理念体系

ありたい姿	<h3>価値を創造し続ける企業グループへ</h3> <p>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。</p> <p>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表現します。</p>												
社会との約束	<h3>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</h3> <table><tbody><tr><td>お客さま</td><td>▶ 常にお客さまと向き合い、選ばれ続ける価値を提供します</td></tr><tr><td>グループ従業員</td><td>▶ 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</td></tr><tr><td>ビジネスパートナー</td><td>▶ 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</td></tr><tr><td>地域社会</td><td>▶ 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</td></tr><tr><td>株主・投資家</td><td>▶ 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</td></tr><tr><td>未来社会</td><td>▶ 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</td></tr></tbody></table>	お客さま	▶ 常にお客さまと向き合い、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
お客さま	▶ 常にお客さまと向き合い、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	<h3>「挑戦するDNA」</h3> <p>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</p>												

出所：「GROUP VISION 2030」（2021年5月11日、東急不動産ホールディングス）

4.2 価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）

東急不動産ホールディングスグループはサステナブルな社会とグループの価値向上を実現するため、事業を通じて社会課題の解決を目指している。「GROUP VISION 2030」の策定にあたり、ありたい姿を実現するために、重視する社会課題から6つのマテリアリティを特定した。

気候変動は同社のマテリアリティの一つであり、「サステナブルな環境をつくる」を取り組みテーマに選定した。「環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります」とし、気候変動問題の解決に貢献すると表明した。



サステナブルな環境をつくる

環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に
取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります

| 価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ） |

ありたい姿を実現するために、重視する社会課題から抽出した6つのテーマに取り組む。



ライフスタイル

多彩なライフスタイルをつくる

住まい方・働き方・過ごし方を融合させた「ライフスタイル創造3.0」を推進し、心身ともに活力ある生活を実現します。



街と暮らし

ウェルビーイングな街と暮らしをつくる

安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現します。



環境

サステナブルな環境をつくる

環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります。



デジタル

デジタル時代の価値をつくる

デジタル技術の活用により、ビジネスモデル変革に取り組み、新しい顧客体験価値を創出します。



人財

多様な人財が活躍する組織風土をつくる

人権を尊重し、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続けます。



ガバナンス

成長を加速するガバナンスをつくる

あらゆるステークホルダーから信頼されるグループとして、経営の透明性・公平性を高め、企業価値の持続的向上をめざします。



出所：「GROUP VISION 2030」（2021年5月11日、東急不動産ホールディングス）

4.3 「GROUP VISION 2030」

「GROUP VISION 2030」では「価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）」（後述）を踏まえて策定した長期経営方針を推進し、ありたい姿「価値を創造し続ける企業グループへ」の実現を目指す。「GROUP VISION 2030」の長期経営方針ではグループの特色を強みに変えることを全社方針とし、「環境経営」と「DX」を掲げている。



出所：「GROUP VISION 2030」（2021年5月11日、東急不動産ホールディングス）

4.4 環境経営

「GROUP VISION 2030」で全社方針の一つに掲げる「環境経営」では、1998年に基本理念を策定した「環境ビジョン」に基づき、脱炭素社会・循環型社会の実現と、環境に寄与するライフスタイル創造に取り組む。環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組んでおり、環境ビジネスの強化としてクリーンエネルギー普及などの事業活動を通じて、自然と共生・調和した街づくりの実現を目指している。

「環境経営」では、自社のCO₂排出量の大幅削減を目指すだけでなく、再生可能エネルギーの創出等によるCO₂の削減貢献量を増やすことで気候変動に関する課題を解決していくとしている。

東急不動産ホールディングスグループ 環境ビジョン

環境理念：私たちは、都市と自然、人と未来をつなぐ価値を創造します。

環境方針：私たちは、事業を通して環境と経済の調和に取り組めます。

環境行動：私たちは、3つの視点で5つの課題に取り組めます。

出所：2011年7月27日策定、東急不動産ホールディングス ウェブサイト

4.5 サステナビリティ委員会

東急不動産ホールディングス社長（委員長）、東急不動産ホールディングス執行役員を構成メンバーとした「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。年に3回定例会議を開催し、コンプライアンス、気候変動、社会貢献、ダイバーシティなどの重要課題について対処計画立案・実績確認を行なっている。その結果は東急不動産ホールディングスの代表取締役が最高責任者を務める取締役会に報告される。

また、「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を進めている。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境担当者で構成している。共通の方針に基づき、気候変動に影響を及ぼすCO₂について横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報を共有することで、関連法規に基づく適正な報告と事業活動を通じたCO₂の削減に取り組んでいる。

4.6 TCFD 提言への賛同

東急不動産ホールディングスは金融安定理事会（FSB）によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」の提言に賛同している。

4.7 SPTs 設定の背景

SPT 1 及び SPT 2 はともに CO₂ 排出削減に関するもので、「環境経営」における、「気候変動に関する目標」に該当する。SPTs 設定の背景は以下の通りである。

4.7.1 SPT1：2030 年度にサプライチェーン排出量（スコープ 1、2、3 のカテゴリ 1・2・1 1）46.2%削減

SPT 1 は 2019 年度の実績を基準値として 2030 年度に 46.2%の削減を目指すもので、対象はグループ全体のサプライチェーン排出量（スコープ 1、2、3 のカテゴリ 1・2・1 1）である。これは「環境経営」での取り組みの方向性と合致している。パリ協定が目指す「世界の気温上昇を産業革命前より 1.5°C に抑える水準」と科学的に整合した目標値として 2021 年 5 月に SBTi より認定を受けている。

4.7.2 SPT2：2025 年度に自社排出量（スコープ 1、2）<削減貢献量

東急不動産ホールディングスグループは 2014 年に再生可能エネルギー発電事業を開始し、「ReENE(リエネ)」のブランド名で太陽光発電や風力発電などを全国展開してきた。現在、全国 67 ヲ所（2021 年 6 月末現在・開発中含む）で発電所を展開している。合計の定格容量は意思決定済案件ベースで 1,197MW（持分換算前）と原子力発電所 1 基分に相当する規模に達している。

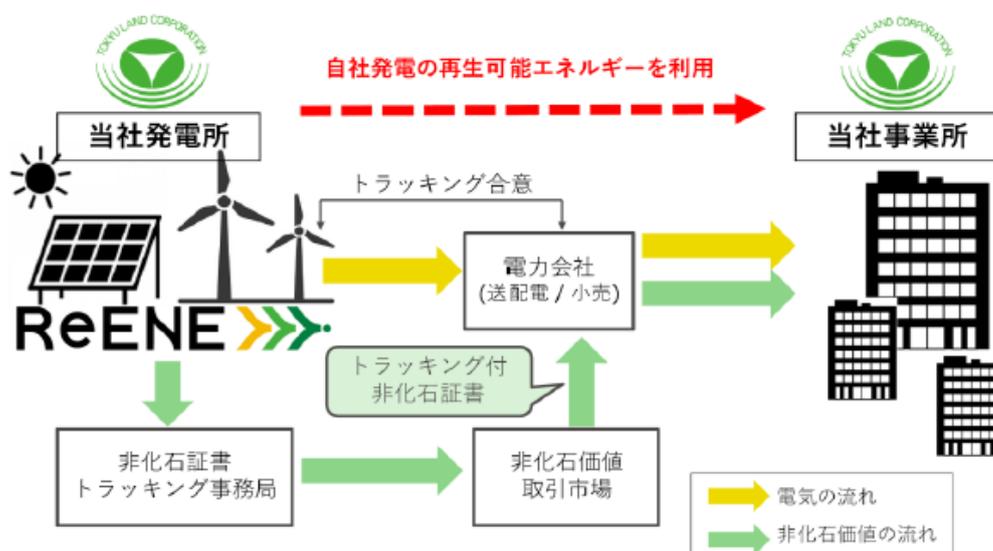
グループの子会社であり、当該事業の推進主体である東急不動産株式会社は、2019 年に企

業活動に必要な電力を 100%再生可能エネルギーとする「RE100」に国内の不動産業で初めて加盟しこれに取り組んできた。2021年2月には「RE100」の達成年を2019年加盟当初の2050年から25年の大幅な前倒しを実施して2025年とした。RE100達成後は約457,000MWh（想定）の電力が再生可能エネルギーに置き換わり、年間21万トン（一般家庭の電力由来の年間排出量約10万9千軒分）のCO₂削減に貢献する。

SPT2は主として自社で発電した再生可能エネルギー電力により自社排出量（スコープ1、2）を上回る削減貢献を目指すものである。「削減貢献量」は再生可能エネルギー（持分換算後）とJ-クレジット制度に基づく認証を取得した森林保全クレジットで構成される。自社の発電設備からの再生可能エネルギーについて、自家消費や自己託送を利用してグループが保有するオフィスビルや商業施設などのテナント企業向けにも提供していく。グループのRE100達成で自社のCO₂排出量を大きく削減するだけでなく、余剰分の売電や森林保全を通じて削減貢献を増やしていくことで脱炭素社会の実現に寄与し環境先進企業としての役割を果たしていく。森林保全活動として、東急不動産ホールディングスグループは「緑をつなぐプロジェクト」に注力している。グループ各社の商品・サービスの中で森林保全を目指すもので、2011年から取り組んでおり、森林から産出された木材を事業で活用し、顧客に提供することで循環型サイクルを形成している。同プロジェクトでの提携先で、J-クレジット制度を活用している「岡山県西栗倉村」とは、保全している森林からの産出木材をグループの様々な事業で活用する等、プロジェクト開始以降、10年にわたる良好な関係を構築している。



出所：東急不動産ウェブサイトより抜粋



出所：東急不動産ホールディングス News Release (2021年2月15日付) より抜粋

5 適合性確認の枠組み

本発行前報告書では、ICMA の SLBP に基づき、本債券の適合性確認を実施した。環境省の GL・SLL ガイドラインとの関係では、「期待事項」と「望ましい事項」を SLBP と対応付けて適合性を確認した。

GL・SLL ガイドラインは、GL 及び SLL に期待される事項と具体的対応方法の例を示したものであり、SLL については「借り手の包括的な社会的責任に係る戦略と SPTs との関係」、「SPTs の設定と借り手のサステナビリティの改善度合の測定」、「レポートイング」、「レビュー」の 4 項目にわたり、SLL が備えることを期待する基本的な事項（「べきである」項目）や、採用することを推奨する事項（「望ましい」項目）等が整理されている。同ガイドラインは貸し手と借り手の商品組成に係る事前協議が前提となっている。これに対して、本発行前報告書の適合性確認対象は公募債であり投資家との発行条件に係る事前調整ができない等、同ガイドラインの「べきである」及び「望ましい」項目の中には本発行前報告書で確認対象外となるものがある。本発行前報告書では、SLBP が 5 項目にわたり定めた主要事項への適合性を確認するとともに、同ガイドラインの「べきである」及び「望ましい」項目を SLBP の 5 項目に紐づけることで、ガイドラインとの整合性を確保した。

本債券の SLBP 及び GL・SLL ガイドラインへの適合状況及びその確認方法は、以下の通りである。なお、本発行前報告書の適合性確認対象は債券であるため、以降では同ガイドライン上の「借り手」を「発行体」、「貸し手」を「投資家」、「貸出期間」を「償還期間」、「サステナビリティ・リンク・ローン」を「サステナビリティ・リンク・ボンド」に適宜読み替えて記載している。

内 容	SLBP 項目/ GL・SLL ガイドライン	適合状況 (確認方法)
1. KPI の選定		
発行体は 1 つ以上の KPI を設定すること。KPI は発行体の中核となる持続可能性および事業戦略にとって重要であり、産業セクターの関連する環境、社会および/またはガバナンス上の課題に対処し、経営陣の管理下に置かれるべきである。	SLBP 1	適合している ・応募書類 ・ウェブサイト
<p>KPI は以下を満たすべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 発行体の事業全体に関連性が深く、中核をなし、重要性があるもの、ならびに発行体の現時点および/または将来の事業にとって高い戦略的意義を有するもの ✓ 一貫した方法論に基づいて測定可能または定量可能であるもの ✓ 外部から検証可能であること ✓ SPT の野心的水準の評価を容易にするために、外部の参照値または定義を用いて評価することが可能であること 	SLBP 1	適合している ・応募書類 ・ウェブサイト
<p>[包括的な社会的責任戦略と SPTs]</p> <p>発行体は、自らの包括的な社会的責任に係る戦略に定めているサステナビリティ目標と、その目標が SPTs と整合することを投資家に明確に伝えるべきである。</p>	ガイドライン 1	適合している ・応募書類
<p>[投資家への事前説明]</p> <p>発行体は、サステナビリティ目標と、それと SPTs が整合する旨の情報を、持続可能性に関する包括的な目標、戦略、政策等（中期経営計画、サステナビリティに関する包括的な戦略等）の文脈の中に位置付けることが望ましい。</p>	ガイドライン 1	適合している ・応募書類
<p>[投資家への事前説明]</p> <p>発行体は、SPTs が準拠しようとする基準又は認証がある場合はそれを開示することが望ましい。</p>	ガイドライン 1	適合している ・応募書類 ・ウェブサイト
2. SPTs の設定		
<p>SPTs は以下の観点から野心的でなければならない：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 各 KPI が大幅に改善され、「通常の事業」で達成される水準を超えていることを示す 	SLBP 2	適合している ・応募書類 ・ウェブサイト ・ヒアリング

内 容	SLBP 項目/ GL・SLL ガイドライン	適合状況 (確認方法)
<p>(続き)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 可能な場合には、ベンチマークまたは外部の参照値と比較する ✓ 発行体の全体的なサステナビリティ戦略/ESG 戦略と合致する債券の発行前に(または同時に)設定し、あらかじめ定められたスケジュールに基づいて決定されている 	SLBP 2	適合している <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類 ・ウェブサイト ・ヒアリング
<p>目標設定の実行は、下記のようなベンチマーキング手法の組み合わせに基づくべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 発行体自身のパフォーマンスについて、可能な場合、選定された KPI に関する最低 3 年間のトラックレコード、または KPI に関する将来予測 ✓ 発行体の同業他社との相対的な位置づけ及び比較 (すなわち平均的パフォーマンス、またはベスト・イン・クラスパフォーマンス)、また比較可能であれば業界またはセクターにおける標準レベルとの比較 ✓ 科学的根拠の参照、すなわち科学的根拠の体系的な参照、または絶対水準 (例:カーボンバジェット)、または国/地域/国際的な公式目標 (気候変動に関するパリ協定、ネットゼロ目標、SDGs など)、ベスト・アベイラブル・テクノロジー (BAT) または環境・社会的課題に関連する目標を決定するためのその他の代理指標 	SLBP 2	適合している <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類 ・ウェブサイト ・ヒアリング
<p>目標 (SPT) 設定に関する開示は、以下を明確にすべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 目標確認日/期間、トリガー事象及び SPT の頻度を含む、目標達成のためのスケジュール ✓ 妥当な場合には、KPI の改善のために選択され、検証されたベースライン又は参照点、並びに使用されるベースライン又は参照値の根拠(日付/期間を含む) ✓ 必要に応じて、どのような状況でベースラインの再計算や形式的な調整が行われるか 	SLBP 2	適合している <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類 ・ヒアリング

内 容	SLBP 項目／ GL・SLL ガイドライン	適合状況 (確認方法)
<p>(続き)</p> <p>✓ 可能な場合には、競争上の考慮と機密性保持に配慮したうえで、発行体がどのように SPTs の達成をしようとしているのかを開示する。</p> <p>例えば、自社の ESG 戦略についての説明、ESG ガバナンスと投資および経営戦略をサポートすることなどによって達成する、といった説明が想定される。</p> <p>このような説明には、SPT 達成に向けてパフォーマンスを向上させると期待される主要な要因や活動に着目すること及び各項目の貢献度合いをできる限り定量的に開示すること。</p> <p>✓ また、SPT の性能に影響を与える可能性があるが、発行体が直接的にコントロールできない他の主要な要素</p>	SLBP 2	適合している ・応募書類 ・ヒアリング
<p>[SPTs の設定方法]</p> <p>SPTs は、発行体のサステナビリティに係るパフォーマンスを測定するため、取引ごとに、借り手と貸し手の間で交渉し、適切なものを設定するべきである。</p>	ガイドライン 2-①	適合性確認対象外
<p>[SPTs の内容]</p> <p>SPTs は、発行体のビジネスにおけるマテリアリティ（重要課題）に関連した野心的かつ有意義なもので、事前に設定する SPTs のベンチマークに関連して発行体のサステナビリティの改善に結びつけられているべきである。なお、野心的かつ有意義なものとは、発行体の企業活動が環境や社会にもたらすポジティブ及びネガティブなインパクトを包括的に捉え、サステナビリティに関連するポジティブなインパクトが大きい、又はネガティブなインパクトを大きく改善させるものであり、達成困難度を踏まえて総合的に判断されるべきである。</p>	ガイドライン 2-④	適合している ・応募書類 ・ヒアリング
<p>[SPTs の内容]</p> <p>SPTs は、償還期間にわたって適用されるべきである。</p>	ガイドライン 2-⑥	適合している ・応募書類

内 容	SLBP 項目/ GL・SLL ガイドライン	適合状況 (確認方法)
<p>[SPTs の適切性]</p> <p>SPTs は客観性が重要であり、その内容の適切性について、発行体は第三者の意見を求めることが望ましい。</p>	<p>ガイドライン 2-⑨</p>	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類
3. 債券の特性		
<p>SLB の要は、選択された KPI があらかじめ定義された SPT に到達するか否かによって、債券の財務的および/または構造的な特性が変わりうることである。すなわち、SLB は、トリガー事象を含む財務的および/または構造的な影響を含む必要がある。</p>	<p>SLBP 3</p>	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類
<p>KPI の定義および SPT(計算方法を含む)と SLB の財務的および/または構造的な特性の変動の可能性は、債券ドキュメンテーションに含まれるべきである。</p>	<p>SLBP 3</p>	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類
<p>SPT を満足していく方法で計算したり観測したりすることができない場合のフォールバックメカニズムを投資家に説明すること。</p> <p>発行体は、必要に応じて、債券ドキュメンテーションにおいて発生する可能性のある例外的事象(重要な M&A 活動を通じた周辺の著しい変化など)を考慮に入れるための用語、あるいは、KPI の計算、SPT の修正再表示、ベースラインまたは KPI の範囲の暫定的な調整に実質的な影響を及ぼしうる規制環境の劇的な変化を含む極端な事象を考慮に入れることができる。</p>	<p>SLBP 3</p>	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリング
<p>SLB には、市場にとってセンシティブと考えられる情報が含まれる可能性があるため、その情報の取扱いは適切に行われる必要がある。</p>	<p>SLBP 3</p>	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類 ・ヒアリング
<p>[貸出条件等との連動]</p> <p>サステナビリティ・リンク・ローンは、借り手のサステナビリティの向上を目指すものであり、事前に設定した SPTs のベンチマークに対する借り手のパフォーマンスと貸出条件等を連動させるものである。</p> <p>なお、貸出条件との連動が必ずしも動機付けとして有効に機能しないと考えられる場合には、他のインセンティブとの連動も考えられる。</p>	<p>ガイドライン 2-⑧</p>	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類 ・ヒアリング

内容	SLBP 項目/ GL・SLL ガイドライン	適合状況 (確認方法)
4. レポーティング		
<p>SLB の発行体は以下の事項に係るレポーティングを公表すべきであり、容易に入手可能でアクセス可能としておくべきである：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 適切な場合のベースラインを含む、選択した KPI の性能に関する最新情報 ✓ SPT に対する実績、およびそのような影響が債券の財務上および/または構造上の特徴に及ぼす関連する影響およびタイミングをまとめ、SPT と比較した検証保証報告書 ✓ 投資家が SPT の野心的水準を監視することを可能にするあらゆる情報(例えば、発行体の持続可能性戦略に関する情報の更新、または関連する KPI/ESG ガバナンスに関する更新、より一般的に KPI および SPT の分析に関連するあらゆる情報) 	SLBP 4	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類 ・ヒアリング
<p>[投資家への報告及び一般的開示]</p> <p>発行体は、可能な場合には外部機関による ESG 格付等の SPTs の達成状況に関する最新情報を入手できるように、少なくとも1年に1回以上、投資家に報告するべきである。</p>	ガイドライン 3-①	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類
<p>[投資家への報告及び一般的開示]</p> <p>発行体は、サステナビリティ・リンク・ボンドであることを表明する場合には、SPTs に関する情報を一般に開示するべきである。</p>	ガイドライン 3-②	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類
<p>発行体は、サステナビリティ・リンク・ボンドのフレームワークに関して、上記1から3までに記載している事項に係る自らの対応について、客観的評価が必要と判断する場合には、外部機関によるレビューを活用することが望ましい。外部機関は、サステナビリティ・リンク・ローンの参加者に承認されなければならない。</p>	ガイドライン 4-(1)①	<p>適合している (参加者による承認は適合性確認対象外)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類
<p>発行体が外部機関によるレビューを受けた場合には、結果に係る文書等について、投資家に報告するべきである。適切な場合には、外部機関によるレビューについて、ウェブサイト等を通じて一般に開示することが望ましい。</p>	ガイドライン 4-(1)⑤	<p>適合している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募書類

内 容	SLBP 項目／ GL・SLL ガイドライン	適合状況 (確認方法)
5. 検証		
発行体は、債券の最後の SPT トリガー事象に到達するまで、監査人や環境コンサルタントのような関連する専門家を有する外部評価者による、各 KPI に対する各 SPT のパフォーマンスレベルに対する独立した外部検証(例えば、限定的または合理的な保証)を、少なくとも年 1 回、また、いずれかの場合において、SLB の財務上および/または構造上の特性の潜在的な調整につながる SPT パフォーマンスの評価に関連する日/期間について、必要に応じて、求めるべきである。	SLBP 5	適合している ・応募書類 ・ヒアリング
SPT に対する実績の検証は、公表されるべきである。	SLBP 5	適合している ・応募書類
発行前の第三者意見書などの外部レビューとは対照的に、発行後の検証が推奨されており、SLBP の必要な要素である。	SLBP 5	適合している ・応募書類

6 SLBP 及び GL・SLL ガイドラインへの適合性確認

6.1 KPI の選定

SLBP 1

発行体は 1 つ以上の KPI を設定すること。KPI は発行体の中核となる持続可能性および事業戦略にとって重要であり、産業セクターの関連する環境、社会および/またはガバナンス上の課題に対処し、経営陣の管理下に置かれるべきである。

KPI は以下の 2 つに設定する。ともに長期ビジョン「GROUP VISION 2030」で全社方針として打ち出す「環境経営」の定量目標に該当する。

【KPIs】

KPI1 : GHG排出量 (スコープ 1、2、3*)

* スコープ 3 はカテゴリ 1 (購入した製品・サービス)、2 (資本財)、1 1 (販売した製品の使用)。

対象地域は日本国内。東急不動産ホールディングス本社と子会社 6 社、子会社の傘下企業を対象とする。

KPI2 : 自社排出量 (スコープ 1、2) と削減貢献量 (再生可能エネルギー発電量**+森林

保全クレジット***) の差

** 自社が参加している再生可能エネルギー発電事業による発電量の持分割合から自社利用分の発電量を除いた他社への売電分に国内の全国平均排出係数をかけて算出した削減貢献量

*** 寄付先の地方自治体が行う森林保全事業から創出されるクレジット (J-クレジット)

KPIs はともにグループの事業全体と関連性のある中核的な指標であり、戦略上重要である。KPIs の測定方法は以下の通りである。

KPI 1 はグループにおけるサプライチェーン排出量 (スコープ 1、2、3) のほぼ全量をカバーする。排出量の大きいスコープ 3 では、建設時の排出 (カテゴリー1、2) と販売後の使用における排出 (カテゴリー11) を網羅する。

KPI2 は自社で発電した再生可能エネルギー電力と森林保全クレジット (J-クレジット) を CO₂ に換算した「削減貢献量」と自社排出量 (スコープ 1、2) の差分で測定する。なお、「削減貢献量」は再生可能エネルギー発電が大半を占めることが想定される。

東急不動産ホールディングスグループの自社排出量スコープ (1、2) においては、オフィスビルや商業施設など自社保有不動産で使用する電力消費が大半を占める。一方で同グループは 2014 年から再生可能エネルギー発電事業を推進しており、太陽光発電や風力発電などを全国展開してきた。現在、全国 67 ヶ所 (2021 年 6 月末現在・開発中含む) で発電所を展開している。合計の定格容量は意思決定済案件ベースで 1,197MW (持分換算前) と原子力発電所 1 基分に相当する規模に達している。今後はこれらの発電設備を自家消費や自己託送で有効利用することに加え、自社のオフィスビルや商業施設などのテナント企業に利用を広げていくことも検討している。RE100 の達成だけでなく、グループ外に余剰分を売電することで再生可能エネルギーの普及促進を目指す。

SLBP 1

KPI は以下を満たすべきである。

- ✓ 発行体の事業全体に関連性が深く、中核をなし、重要性があるもの、ならびに発行体の現時点およびまたは将来の事業にとって高い戦略的意義を有するもの
- ✓ 一貫した方法論に基づいて測定可能または定量可能であるもの
- ✓ 外部から検証可能であること
- ✓ SPT の野心的水準の評価を容易にするために、外部の参照値または定義を用いて評価することが可能であること

KPIs は「環境経営」の指標に該当し、「価値創造への取り組みテーマ (マテリアリティ)」の一つである「サステナブルな環境をつくる」に対応する指標として位置付けられる。KPIs は一貫した方法で測定可能であり、また外部からの検証が可能である。KPIs の野心性について、自社の CO₂ 排出量削減に関しては SBTi、RE100 といった国際団体の基準値を参照して評価することが可能である。

ガイドライン 1

[包括的な社会的責任戦略と SPTs]

発行体は、自らの包括的な社会的責任に係る戦略に定めているサステナビリティ目標と、その目標が SPTs と整合することを投資家に明確に伝えるべきである。

SPTs は「価値創造への取り組みテーマ (マテリアリティ)」の一つである「サステナブルな環境をつくる」の達成手段として位置付けられる。なお、東急不動産ホールディングスグループは「価値創造への取り組みテーマ (マテリアリティ)」を通じてサステナブルな社会とグループの価値向上を実現し、事業を通じた社会課題の解決を目指している。この点についてもフレームワークで説明する。

ガイドライン 1

[投資家への事前説明]

発行体は、サステナビリティ目標と、それと SPTs が整合する旨の情報を、持続可能性に関する包括的な目標、戦略、政策等 (中期経営計画、サステナビリティに関する包括的な戦略等) の文脈の中に位置付けることが望ましい。

東急不動産ホールディングスグループは「環境経営」を「GROUP VISION 2030」で掲げる全社方針の一つとして打ち出しており、SPTs は事業戦略上の目標項目という文脈で位置付けられている。

ガイドライン 1

[投資家への事前説明]

発行体は、SPTs が準拠しようとする基準又は認証がある場合はそれを開示することが望ましい。

東急不動産ホールディングスは SPTs 設定の背景について SBT、RE100 の達成に向けた取り組みとともにフレームワークで説明する。

6.2 SPTs の設定

SLBP 2

SPTs は以下の観点から野心的でなければならない:

- ✓ 各 KPI が大幅に改善され、「通常の事業」で達成される水準を超えていることを示す
- ✓ 可能な場合には、ベンチマークまたは外部の参照値と比較する
- ✓ 発行体の全体的なサステナビリティ戦略/ESG 戦略と合致する

債券の発行前に(または同時に)設定し、あらかじめ定められたスケジュールに基づいて決定されている

SPTs はともに全社方針である「環境経営」の目標値であり、東急不動産ホールディングスグループの長期ビジョン「GROUP VISION 2030」と合致する。ともに以下の観点から野心的といえる。

【SPTs】(再掲)

SPT1: 2019年度を基準年とし2030年度にサプライチェーン排出量(スコープ1、2、3) 46.2%削減達成

SPT2: 2025年度に「自社排出量(スコープ1、2) < 削減貢献量(持分比率換算後の再生可能エネルギー発電量+森林保全クレジット)」達成

SPT1: SPT1 はパリ協定が目指す「世界の気温上昇を産業革命前より 1.5°Cに抑える水準」と科学的に整合した目標値として 2021年5月に SBTi より認定を受けている。国内の不動産デベロッパーセクターにおいて「1.5°C」の認定を受けた初の事例となる。国内の大手不動産の多くが認定を受けている「2°C」または「Well-below 2°C」と比較しても野心的である。

SPT2: 2021年2月、東急不動産ホールディングスグループの子会社であり、再生可能エネルギー発電事業の主体である東急不動産は企業活動に必要な電力を 100%再生可能エネルギーとする「RE100」の達成目標を 2025年とすることを発表した。これは同社が RE100 に加盟した 2019年4月当初の目標から 25年の前倒しを目指すものであり、「通常の事業」で達成される水準を超えた目標である。また、RE100 が推奨する中間目標は 2030年に 60%である。SPT2 はこれを大幅に上回る水準であり、この点でも野心的といえる。こうした RE100 の取り組みが目標の達成に必要である。なお SPT2 はスコープ1、2の測定にカウントしないものより広い範囲で CO₂排出量の削減に貢献できると考えられるものを定量化して、自社の排出量を上回るようにする試みである。SPT1 と SPT2 を合わせて同社が気候変動問題の解決に向けて社会的責任を果たしていくことを表明したものと捉えることができ、この点でも大きなポジティブインパクトが期待できる。

SLBP 2

目標設定の実行は、下記のようなベンチマーキング手法の組み合わせに基づくべきである。

- ✓ 発行体自身のパフォーマンスについて、可能な場合、選定された KPI に関する最低 3 年間のトラックレコード、または KPI に関する将来予測
- ✓ 発行体の同業他社との相対的な位置づけ及び比較(すなわち平均的パフォーマンス、またはベスト・イン・クラスパフォーマンス)、また比較可能であれば業界またはセクターにおける標準レベルとの比較
- ✓ 科学的根拠の参照、すなわち科学的根拠の体系的な参照、または絶対水準(例:カーボンバジェット)、または国/地域/国際的な公式目標(気候変動に関するパリ協定、ネットゼロ目標、SDGs など)、ベスト・アベイラブル・テクノロジー(BAT)または環境・社会的課題に関連する目標を決定するためのその他の代理指標

東急不動産ホールディングスはフレームワークで KPI1 のパフォーマンスについて過去3年度分の実績を開示している。過去の実績と今後の事業成長を勘案すると、SPT1は「通常の事業」を超える大胆なCO₂排出削減を意図したものといえる。

以上の通り、SPTsは科学的根拠の参照、同業他社との比較、過去のパフォーマンスを踏まえたうえで野心的といえる水準を設定している。

SLBP 2

目標（SPT）設定に関する開示は、以下を明確にすべきである。

- ✓ 目標確認日/期間、トリガー事象及び SPT の頻度を含む、目標達成のためのスケジュール
- ✓ 妥当な場合には、KPI の改善のために選択され、検証されたベースライン又は参照点、並びに使用されるベースライン又は参照値の根拠(日付/期間を含む)
- ✓ 必要に応じて、どのような状況でベースラインの再計算や形式的な調整が行われるか
- ✓ 可能な場合には、競争上の考慮と機密性保持に配慮したうえで、発行体がどのように SPTs の達成をしようとしているのかを開示する。

例えば、自社の ESG 戦略についての説明、ESG ガバナンスと投資および経営戦略をサポートすることなどによって達成する、といった説明が想定される。

このような説明には、SPT 達成に向けてパフォーマンスを向上 させると期待される主要な要因や活動に着目すること及び各項目の貢献度合いをできる限り定量的に開示すること。

- ✓ また、SPT の性能に影響を与える可能性があるが、発行体が直接的にコントロールできない他の主要な要素

東急不動産ホールディングスは SPTs の時間軸や判定日、SPTs の達成状況に連動した経済条件、検証に関する情報を訂正発行登録書および発行登録追補書類で開示する。気候変動への取り組みをウェブサイトや統合報告書で開示するほか、「GROUP VISION 2030」でも開示している。

SPTs はともにグループの CO₂排出削減に関連する目標値である。達成に向けた戦略の概要は以下の通りである。

自社排出（スコープ1、2）：スコープ1、2の削減では再生可能エネルギー発電事業による電力の自社利用が要となる。2021年4月から「渋谷ソラスト」をはじめとする本社・支店などの5事業所と、広域渋谷圏のオフィスビル、商業施設12棟の計17施設を再生可能エネルギーに切り替え、2025年にはオフィス、商業施設、ホテル及びリゾート施設など東急不動産が保有する全施設で100%再生可能エネルギーに切り替える計画である。上述の17施設に関してはテナント企業向けに従来の電力コストと変化のない価格で再生可能エネルギー由来の電力を提供することも計画している。

グループ外の間接排出(スコープ3):建物の建設段階のCO₂排出量を削減していくため、サプライチェーンの上流にある建設会社との協働を強化することや低炭素建築物(ZEH・ZEB)の普及促進が鍵となる。コストアップをどのように調整するかは今後の検討課題である。内部カーボンプライシング導入による省エネ投資の動機付けなども検討している。

目標設定に際しては、プロジェクトの買収・売却、気候変動に関するシナリオ分析(「1.5°C」、「3°C」、「4°C」)の結果を織り込んでいる。なお、東急不動産ホールディングスは環境省の「令和2年度SBT達成に向けたCO₂削減計画策定支援モデル事業」に参加のうえ、社外の専門的知見を活用して目標や削減計画の妥当性を検討している。

ガイドライン 2-④

[SPTs の内容]

SPTs は、発行体のビジネスにおけるマテリアリティ(重要課題)に関連した野心的かつ有意義なもので、事前に設定する SPTs のベンチマークに関連して発行体のサステナビリティの改善に結びつけられているべきである。なお、野心的かつ有意義なものとは、発行体の企業活動が環境や社会にもたらすポジティブ及びネガティブなインパクトを包括的に捉え、サステナビリティに関連するポジティブなインパクトが大きい、又はネガティブなインパクトを大きく改善させるものであり、達成困難度を踏まえて総合的に判断されるべきである。

SPTs はともにCO₂排出削減に関するもので、マテリアリティの一つである「サステナブルな環境をつくる」に関連している。SPTs はともに野心的な水準であり大きなポジティブなインパクトが見込める。

一方、再生可能エネルギー発電が潜在的に有するネガティブなインパクトとして、大気質、騒音・振動、水質、動植物、生態系への悪影響が挙げられる。東急不動産ホールディングスグループは環境影響評価法等の法令や関連する条例に基づいて環境アセスメントを適切に実施しながらこれらネガティブな影響を極小化し、環境保全の基準等を遵守している。環境アセスメントの対象外となる小規模な事業も含め、計画段階から環境へのネガティブな影響の緩和を目的とした対策を講じるとともに、景観への配慮や地域社会との対話を実施している。

ガイドライン 2-⑥

[SPTs の内容]

SPTs は、償還期間にわたって適用されるべきである。

「環境経営」において、SPT 2 は 2025 年度での達成を目指しており、翌年度に判定日を迎える。一方、SPT 1 は目標達成年度の 2030 年度に判定を行う。

ガイドライン 2-⑨

[SPTs の適切性]

SPTs は客観性が重要であり、その内容の適切性について、発行体は第三者の意見を求めることが望ましい。

東急不動産ホールディングスはストラクチャリング・エージェントである三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券の助言を得てフレームワークを策定した。また、外部の評価機関から客観的評価を取得することで第三者の意見を求めている。

6.3 債券の特性

SLBP 3

SLB の要は、選択された KPI があらかじめ定義された SPT に到達するか否かによって、債券の財務的および/または構造的な特性が変わりうることである。すなわち、SLB は、トリガー事象を含む財務的および/または構造的な影響を含む必要がある。

本債券の財務的・構造的な特性として、判定日において、2つの SPT 1 と SPT 2 のいずれかの目標が達成できない場合、東急不動産ホールディングスに対して寄付の履行を義務づけている（ディスインセンティブ型）。

【SPTs】（再掲）

SPT1：2019年度を基準年とし、2030年度にサプライチェーン排出量（スコープ1、2、3）46.2%削減達成

SPT2：2025年度に「自社排出量（スコープ1、2）<削減貢献量（持分比率換算後の再生可能エネルギー発電量+森林保全クレジット）」達成

【経済条件との連動】（再掲）

SPTsが未達成の場合、所定の寄付額を「緑をつなぐプロジェクト」に関連した寄付先、その他類似の環境貢献団体等に寄付する。判定日と寄付額は下表のとおり。

SPTs	判定日	寄付額
SPT1	2031年9月末日	社債発行額の0.25%
SPT2	2027年3月末日	社債発行額の0.25%

「緑をつなぐプロジェクト」における森林保全活動については、①適切な森林管理 ②産出木材活用の実績 ③脱炭素推進（J-クレジット制度対応など）④SDGsの取り組みを総合的に勘案して提携先を選定している。SPTsが未達成時の寄付先についても同様の観点を踏まえ選定する方針である。

東急不動産ホールディングスは従来から災害等の際にも寄付を実施しているが、本件 SPTs 未達成時に支払う寄付金は別に管理する予定であり、通常行う寄付行為への影響はないとしている。

SLBP 3

KPI の定義および SPT(計算方法を含む)と SLB の財務的および/または構造的特性の変動の可能性は、債券ドキュメンテーションに含まれるべきである。

KPIs の定義、SPTs の計算方法、SLB の財務的・構造的特徴は訂正発行登録書、発行登録追補書類（冒頭と同様に TBU）に明記される。

SLBP 3

SPT を満足していく方法で計算したり観測したりすることができない場合のフォールバックメカニズムを投資家に説明すること。

発行体は、必要に応じて、債券ドキュメンテーションにおいて発生する可能性のある例外的事象(重要な M&A 活動を通じた周辺の著しい変化など)を考慮に入れるための用語、あるいは、KPI の計算、SPT の修正再表示、ベースラインまたは KPI の範囲の暫定的な調整に実質的な影響を及ぼしうる規制環境の劇的な変化を含む極端な事象を考慮に入れることができる。

重要な M&A 活動、規制等の制度面の大幅な変更、または以上事象の発生等があった場合には SPTs をアップデートする。

SLBP 3

SLB には、市場にとってセンシティブと考えられる情報が含まれる可能性があるため、その情報の取扱いは適切に行われる必要がある。

SPTs の達成に向けた計画の詳細は今後開示していく予定であり、現時点では機密情報にあたるため非開示とする。

ガイドライン 2-⑧

[貸出条件等との連動]

サステナビリティ・リンク・ローンは、借り手のサステナビリティの向上を目指すものであり、事前に設定した SPTs のベンチマークに対する借り手のパフォーマンスと貸出条件等を連動させるものである。

なお、貸出条件との連動が必ずしも動機付けとして有効に機能しないと考えられる場合には、他のインセンティブとの連動も考えられる。

SLB の経済条件は KPIs のパフォーマンスと連動しており、同グループに対する経済的インセンティブとして機能する。

6.4 レポートティング

SLBP 4

SLB の発行体は以下の事項に係るレポートティングを公表すべきであり、容易に入手可能でアクセス可能としておくべきである：

- ✓ 適切な場合のベースラインを含む、選択した KPI の性能に関する最新情報
- ✓ SPT に対する実績、およびそのような影響が債券の財務上および/または構造上の特徴に及ぼす関連する影響およびタイミングをまとめ、SPT と比較した検証保証報告書
- ✓ 投資家が SPT の野心的水準を監視することを可能にするあらゆる情報(例えば、発行体の持続可能性戦略に関する情報の更新、または関連する KPI/ESG ガバナンスに関する更新、より一般的に KPI および SPT の分析に関連するあらゆる情報)

KPIs に関する最新の実績値と SPTs の達成状況、サステナビリティ戦略に関する情報が東急不動産ホールディングスのウェブサイトにて開示される。

ガイドライン 3-①

[投資家への報告及び一般的開示]

発行体は、可能な場合には外部機関による ESG 格付等の SPTs の達成状況に関する最新情報入手できるように、少なくとも1年に1回以上、投資家に報告するべきである。

上記のレポートティングは判定日まで年次で実施される。

ガイドライン 3-②

[投資家への報告及び一般的開示]

発行体は、サステナビリティ・リンク・ボンドであることを表明する場合には、SPTs に関する情報を一般に開示するべきである。

東急不動産ホールディングスは本債券が SLB であることを表明し、SPTs に関する情報を本報告書、訂正発行登録書、発行登録追補書類で開示する。

ガイドライン 4- (1) ①

発行体は、サステナビリティ・リンク・ボンドのフレームワークに関し、上記1から3までに記載している事項に係る自らの対応について、客観的評価が必要と判断する場合には、外部機関によるレビューを活用することが望ましい。外部機関は、サステナビリティ・リンク・ローンの参加者に承認されなければならない。

東急不動産ホールディングスは外部の評価機関から客観的評価を取得することで第三者の意見を求めている。

ガイドライン 4－(1) ⑤

発行体が外部機関によるレビューを受けた場合には、結果に係る文書等について、投資家に報告するべきである。適切な場合には、外部機関によるレビューについて、ウェブサイト等を通じて一般に開示することが望ましい。

東急不動産ホールディングスは環境省のモデル創出事業における本発行前報告書を環境省のウェブサイト上で開示する。

6.5 検証

SLBP 5

発行体は、債券の最後の SPT トリガー事象に到達するまで、監査人や環境コンサルタントのような関連する専門家を有する外部評価者による、各 KPI に対する各 SPT のパフォーマンスレベルに対する独立した外部検証(例えば、限定的または合理的な保証)を、少なくとも年 1 回、また、いずれかの場合において、SLB の財務上および/または構造上の特性の潜在的な調整につながる SPT パフォーマンスの評価に関連する日/期間について、必要に応じて、求めるべきである。

東急不動産ホールディングスは KPIs の実績値として報告する数値およびその算定根拠となる数値に対して独立した外部機関から検証を取得する。また、判定日における SPTs の達成状況と未達の場合の償還時における寄付の支払い状況について株式会社格付投資情報センターより検証報告書を取得し、これを一般に開示する。

SLBP 5

SPT に対する実績の検証は、公表されるべきである。

上記の検証結果はウェブサイトにて開示する予定である。

SLBP 5

発行前の第三者意見書などの外部レビューとは対照的に、発行後の検証が推奨されており、SLBP の必要な要素である。

上述の通り、東急不動産ホールディングスは KPIs の実績値として報告する数値に対して独立した外部機関から検証を取得する。

7 適合性確認機関

本適合性確認等業務の全体管理・統括は株式会社格付投資情報センターが務め、また業務に付随する専門的な調査と科学的な情報・知見を確保するため、株式会社グリーン・パシフィックがその専門性を踏まえて実務を分担して業務を遂行した。

- 株式会社格付投資情報センター
<https://www.r-i.co.jp/index.html>
- 株式会社グリーン・パシフィック
<https://hq-greenpacific.co.jp/>

確認資料リスト

- ・ 東急不動産ホールディングス株式会社
ウェブサイト
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>
「GROUP VISION 2030」
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/plan/>
Annual Report 2021、統合報告書 2020
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/library/annualreport/>
- ・ SBT (Science Based Targets) ホームページ
<http://sciencebasedtargets.org/>
- ・ RE100 事務局ウェブサイト
<http://there100.org/>
- ・ J-クレジット制度 ホームページ
<https://japancredit.go.jp/>