



東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社が組成する合同会社向け

証書貸付に対する新生グリーンローン評価

株式会社新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 グリーンファイナンス

発行日 2022年12月22日

■ 評価対象案件概要

案件名	東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社が組成・運用する合同会社に対する、共同住宅2物件を対象とした取得資金等に係るリファイナンス
分類	証書貸付
金額	非開示
実行予定日	2022年12月22日
最終期日	2027年12月22日
資金使途	共同住宅2物件を裏付けとした不動産信託受益権の取得資金等に係るリファイナンス資金

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的とする。評価においては、国内外で幅広く指針となっている国際資本市場協会（International Capital Market Association）の「グリーンボンド原則」、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）「グリーンローン原則」等が定める4つの要素との適合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社新生銀行（以下、「新生銀行」）では「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」）を策定し、本フレームワークがグリーンボンド原則等と整合的であること、及び新生銀行における本フレームワークの実施体制が堅固であることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得している。

■ 評価結果概要

新生銀行サステナブルインパクト推進部評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件について、明確な環境改善効果が認められることを含め、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」上で定められた要件を満たしており、新生グリーンファイナンス・フレームワークに適合していると評価した。また、「グリーンローン原則」等が定める4つの要素への適合性も認められると考える。項目別の評価結果概要は以下の通り。



項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: グリーン性評価	適合	本ローン貸付金の資金使途が、明確な環境改善効果が認められるグリーンビルディングである共同住宅の取得費用等のリファイナンス資金の充当に限定されている。また、重大な環境・社会的リスクは適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないとして評価した。
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取組み	適合	借入人の資産運用会社である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社は「サステナビリティ方針」を制定しており、環境や社会に対する配慮を規定するとともに、投資対象物件のグリーンビルディング化を同社の経営理念を具現化する手段の一つと捉えている。また同社は代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者とするマネジメント体制を構築し、業務における上記方針の反映や、所属する東急不動産ホールディングスが掲げる目標の進捗管理等を行っている。上記より、本ローンが対象とする物件は同社のサステナビリティ上の方針やビジネス上の方向性と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。
III: 資金管理	適合	本ローン貸付金はその全額が対象物件の取得費用に係るリファイナンス資金として充当され、その資金は専用口座で管理されることから、本ローン貸付金は対象のグリーンプロジェクトに確実に充当される体制となっていると評価した。
IV: レポーティング	適合	資金の充当状況や環境改善効果にかかる融資後のレポーティング内容について、いずれも適切であると評価した。

(この頁、以下余白)



■ 「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める項目別の評価（Part I～IV）

Part I：グリーン性評価（LMA グリーンローン原則：調達資金の使途）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでファイナンスの対象となるプロジェクトは、①明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを要件とする。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1. 資金使途の概要

評価対象であるファイナンスは、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社（以下、「TLCM」）を資産運用会社とする合同会社（以下、「借入人」）を借入人とし、共同住宅2物件（以下、総称して「対象物件」又は「本プロジェクト」）を裏付けとした不動産信託受益権の取得費用等に係るリファイナンス資金を使途とする証書貸付（以下、「本ローン」）である。

2. プロジェクトのグリーン性評価

評価室は、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、新生グリーンファイナンスの適格クライテリアを定めている。適格性の判断に際しては、グリーンボンド原則、グリーンローン原則への適合性や、環境省が公表している「グリーンボンドガイドライン 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（2022年版）」（以下、「環境省ガイドライン」）との整合性を取ることで、プロジェクトには明確な環境改善効果が認められることを前提としている。

a. プロジェクトがもたらす環境改善効果とその評価方法

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、国内基準に適合又は環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得している建物（グリーンビルディング）を適格クライテリアの一つとして示しており、LMA グリーンローン原則においても「地域、国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」はグリーンプロジェクトの適格性を有するカテゴリーとして例示されている。

DBJ Green Building 認証は、株式会社日本政策投資銀行及び一般財団法人日本不動産研究所が提供する「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者の評価に係る認証制度であり、Energy & Resources（建物の環境性能）、Resilience（危機に対する対応力）、Partnership（ステークホルダーとの協働）、Community & Diversity（多様性・周辺環境への配慮）、Amenity（テナント利用者の快適性）の5つの視点（カテゴリー）に基づき総合評価が行われる。評価結果は300点満点で採点され、配点割合はEnergy & Resourcesが38%、Resilienceが13%、Partnershipが11%、Community & Diversityが16%、Amenityが21%¹であり、カテゴリー別では環境性能を示すEnergy & Resourcesが最も高い配点割合となっている。この評価を踏まえ、最終的に付与される評点ランクが5段階のスター

¹ 株式会社日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について、<http://igb.jp/contentsdata/pdf/kaisei2019.pdf>（アクセス日：2022年12月13日）

(星) で表現され、5 スター (国内トップクラスの卓越した)、4 スター (極めて優れた)、3 スター (非常に優れた)、2 スター (優れた)、1 スター (十分な) とされている。

対象物件は、DBJ Green Building 認証においていずれも 3 スターを取得しており (物件 A: 2021 年 6 月、物件 B: 2020 年 5 月)、両物件の認証結果については本認証の専用ページ²にて開示されている。DBJ Green Building 認証における「3 スター」は、「認証水準を超える集合体」のうち上位 60%が該当するとされている³。この「認証水準を超える集合体」は、『環境・社会への配慮』において国内収益不動産全体の上位約 20%」と想定されていることから、同認証における 3 スター認証物件は、国内収益不動産全体の上位 12%のみが獲得できる水準であり、一般的かつ相対的に環境性能に優れているといえる。但し、上記の通り本認証には環境性能以外の評価カテゴリーも含まれており、3 スター取得物件であっても必ずしも環境性能が高いとは言えない可能性が想定されることから、本評価に際しては、以下の通り追加的に各物件の環境性能を確認した。

- 物件 A は総合点 98 点のうち Energy & Resources のカテゴリーが 33 点、物件 B は総合点 92 点のうち Energy & Resources のカテゴリーが 23 点とされており、総合評価の結果 (3 スター) は、社会面を中心とした他のカテゴリーの評価のみで達成したものではなく、環境性能も一定程度評価されたうえでの結果であることが確認できる。
- 物件 A については、省エネルギー性能を評価する指標数値である BEI (Building Energy-efficiency Index) 値が 0.9、断熱性能を表す外皮平均熱貫流率 (UA 値) が 0.46 であった。ZEH 基準や改正後誘導基準には満たないものの、法令で定められる省エネ基準 (1.0) は上回っている等、一定の省エネルギー性能を有していることが確認できる。また物件 A の所在する寒冷地特有の対応として、窓は全て二重窓となっており断熱性に優れている他、駐車場のロードヒーティングは使用時のみ遠隔操作で作動させる仕組みとなっており、省エネルギー対策が取られている。なお、物件 B については BEI 値、UA 値ともに確認できなかった。
- TLMC は本ローンの対象物件における追加的な環境改善施策として、グリーンリース条項の設定、雨水の再利用 (植栽の水やりや共用部の清掃用、物件 B のみ実施)、廃棄物の計量等といった、資産運用会社の立場で可能な範囲の環境改善措置を実施している。現在の認証レベルの維持という観点から既に実施している共用部・専用部の LED 化や、アスファルト外断熱露出防水性能を有する屋上屋根 (物件 B)、宅配ロッカーの設置 (再配達による環境負荷の回避) 等の施策とともに、対象物件では環境改善に向けた措置が講じられているといえる。

以上を踏まえ、評価室では、対象物件が新生グリーンファイナンス・フレームワークで示される「高い性能を示す環境認証を取得している建物 (グリーンビルディング)」に相当し、適格クライテリアを満たすものとして評価している。

なお、「1.資金使途の概要」記載の通り、本ローンは新規物件ではなく既存物件を対象としたリファイ

² 株式会社日本政策投資銀行, 一般財団法人日本不動産研究所, 認証物件一覧,
<http://igb.jp/list.html> (アクセス日: 2022 年 12 月 13 日)

³ 脚注 1 に同じ



ナンスに充当されるが、評価室では、対象物件の経過年数、物理的及び経済的残存耐用年数を確認し、ローン期間に亘って環境改善効果が持続すると期待されることを確認した。

対象物件におけるその他の環境・社会配慮の取り組みは以下の通り。

【物件 A】

環境配慮に関する取組み	テナントとの間でグリーンリース条項を設定したり、ポスター掲示等による環境保護・省エネルギーに関するテナントの意識向上を図っている。
自然災害リスク対策	物件取得時におけるハザードマップ確認を実施している。また物件は新耐震基準同等の耐震性を備えている。
公共交通の近接性	最寄り駅より 徒歩 2 分

【物件 B】

環境配慮に関する取組み	港区のみどりを守る条例に基づく緑化計画で求められている緑化面積以上を緑化している。またテナントとの間でグリーンリース条項を設定したり、ポスター掲示等によるテナントの意識向上を図っている。
自然災害リスク対策	物件取得時におけるハザードマップ確認を実施している。また物件は新耐震基準同等の耐震性を備えている。
公共交通の近接性	最寄り駅より 徒歩 3 分
地域社会への貢献	テナントとしてコンビニエンスストアが入居しており、地域住民の利便性向上に貢献している。また同じくテナントとして保育園が入居しており、子育て世代を中心とした地域住民のニーズに対応している。

グリーン性の評価に関し、本プロジェクトにおけるインパクト・レポーティングの指標は Part IV に記載の通りである。これらの指標は、本プロジェクトが実現しようとする環境改善効果との関連性が高く、持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために用いる指標として妥当であると評価した。

◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

日本政府は、脱炭素社会の達成のために環境性能や省エネルギー性能を備えた建築物の導入を推進することを掲げている。主な計画、指針、戦略は以下の通りである。

国の計画・指針・戦略等
第 6 次エネルギー基本計画 2021 年 10 月（閣議決定） ⁴ ・ 2030 年に向けた政策対応のポイントとして、2030 年度以降に新築される住宅・建築物について

⁴ 経済産業省 資源エネルギー庁、第 6 次エネルギー基本計画が閣議決定されました、

<https://www.meti.go.jp/press/2021/10/20211022005/20211022005.html>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）



ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、建築物省エネ法による省エネ基準適合義務化と基準引上げ、建材・機器トップランナーの引上げなどに取り組むとしている。また、既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、2050年に住宅・建築物のストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すとしている。

パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2021年10月（閣議決定）⁵

- 住宅・建築物分野は家庭・業務部門のカーボンニュートラルに向けて鍵となる分野であるとして、ZEH・ZEB の普及、省エネルギー改修の推進、高性能断熱材や高効率機器、再生可能エネルギーの導入、建築物における木材利用促進を可能な限り進めていくとしている。

SDGs 実施指針改定版 2019年12月（一部改定）⁶

- 「省・再生可能エネルギー」が優先課題の一つとして明記されている。

2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略 2021年6月（経済産業省策定）⁷

- 「住宅・建築物産業／次世代型太陽光産業」は重点分野の一つとして位置付けられており、具体的な取り組みとして ZEB 推進や建築物の省エネ性能向上も挙げたうえで都市のカーボンニュートラル化を進めるとしている。

対象物件が所在する北海道、札幌市、及び、東京都、港区においても建物の省エネルギー化等を推進していることを確認した。主要な戦略、計画は以下の通りである。

北海道の計画・戦略等	
北海道環境基本計画[第3次計画] ⁸	2021年3月策定
北海道省エネルギー・新エネルギー促進条例 ⁹	2001年1月施行
北海道省エネルギー・新エネルギー促進行動計画【第Ⅲ期】 ¹⁰	2022年3月改定

⁵ 環境省，パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略，

<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/keikaku/chokisenryaku.html>（アクセス日：2022年12月13日）

⁶ SDGs 推進本部，SDGs 実施指針改定版，

https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sdgs/pdf/jisshi_shishin_r011220.pdf（アクセス日：2022年12月13日）

⁷ 経済産業省，2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略を策定しました，

<https://www.meti.go.jp/press/2021/06/20210618005/20210618005.html>（アクセス日：2022年12月13日）

⁸ 北海道，北海道環境基本計画[第3次計画]，本編 P.28

<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/ks/ksk/kihonkeikaku.html>（アクセス日：2022年12月13日）

⁹ 北海道，北海道省エネルギー・新エネルギー促進条例，

<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/kz/kke/johrei/johrei.html>（アクセス日：2022年12月13日）

¹⁰ 北海道，北海道省エネルギー・新エネルギー促進行動計画【第Ⅲ期】，

<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/kz/kke/l.html>（アクセス日：2022年12月13日）



札幌市の計画・戦略等	
第2次札幌市環境基本計画 ¹¹	2018年3月策定
札幌市エネルギービジョン ¹²	2014年10月策定
東京都の計画・戦略等	
東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針 ¹³	2012年5月策定
東京都環境基本計画 ¹⁴	2022年10月策定
ゼロエミッション東京戦略 ¹⁵	2019年5月策定
「未来の東京」戦略 version up 2022 ¹⁶	2022年2月策定
港区の計画・戦略等	
港区環境基本計画 令和3年度～令和8年度 ¹⁷	2021年2月策定

◆ 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

評価室は、本プロジェクトが、SDGsの17の目標とそれらに紐づく169のターゲットのうち、主に以下の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なおSDGsの目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

ゴール	ターゲット
7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに	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。

¹¹ 札幌市，第2次札幌市環境基本計画，概要版P.4

<https://www.city.sapporo.jp/kankyo/keikaku/newkeikaku/newindex.html>（アクセス日：2022年12月13日）

¹² 札幌市，札幌市エネルギービジョン<本書・概要編>，概要版P.7

<https://www.city.sapporo.jp/energy/vision/vision.html>（アクセス日：2022年12月13日）

¹³ 東京都，東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針（概要），

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/climate/200100a20180131200935324.files/energy_management_houshin_gaiyou.pdf（アクセス日：2022年12月13日）

¹⁴ 東京都，東京都環境基本計画2022（本文・概要），概要版P.4

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/master_plan/body.html（アクセス日：2022年12月13日）

¹⁵ 東京都，ゼロエミッション東京戦略，P.32-35，

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/policy_others/zeroemission_tokyo/strategy.files/zero_emission_tokyo_strategy.pdf（アクセス日：2022年12月13日）

¹⁶ 東京都，「未来の東京」戦略，P.66，<https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/basic-plan/versionup2022/index.html#page=1>（アクセス日：2022年12月13日）

¹⁷ 港区，港区環境基本計画 令和3年度～令和8年度，概要版P.3

<https://www.city.minato.tokyo.jp/kankyoushidou/kankyo-machi/kankyo/chosa/kekaku/kihon.html>（アクセス日：2022年12月13日）

	
<p>9. 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p>
<p>11. 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>11.6 2030年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。</p>

【aの結論】

評価室は、本プロジェクトには明確な環境改善効果が見込まれ、課題に対する国や地域との方針とも整合していること、またその評価方法も妥当であることを確認した。

b. プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

環境省ガイドラインでは、グリーンプロジェクトに付随し得る環境に対するネガティブな効果が、本来の環境改善効果と比べ過大でないことを借り手が評価することをグリーンプロジェクトの要件としている。同省が2020年7月に公表した「インパクトファイナンスの基本的な考え方」の中でも、環境的に大きなポジティブインパクトの発現が見込まれる場合でも、付随して発現し得る重大なネガティブインパクトが相殺されるものではなく、少なくとも重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理していく必要があるとされる。

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、対象プロジェクトが環境や社会に対して重大な負の影響をもたらすことがないかを評価し、負の影響にかかる潜在的なリスクがある場合には、適切な緩和措置が講じられているか、また本来のプロジェクトのポジティブなインパクト（本来の環境改善効果）と比べ過大でないことについて個別に評価することを定めている。

(i) プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

評価室は、環境省が公表している「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」（2021年3月）等を参考にした上で、テナント付きレジデンス運営にあたって一般的に想定されるネガティブリスクを以下の通り整理した。なお、対象物件は竣工済みであることから、開発に伴うリスクは該当しない。

- ・ 対象土地・建物における土壌汚染、放射性物質等による悪影響、アスベスト等の有害物質の飛散等に



よる悪影響

- ・ 施設運営によって生じる CO2 や廃棄物の排出、不適切な排水、人工排熱の増加によるヒートアイランド現象の発生等による悪影響
- ・ 自然災害発生時の建物の破損等や不十分な BCP 対策がテナント従業員や居住者、対象不動産が本来有している環境改善効果等の機能に与える悪影響
- ・ 騒音、日照権侵害等による近隣のステークホルダーに対する悪影響
- ・ 景観への悪影響

本ローンは竣工済の共同住宅に対するファイナンスであることから赤道原則の対象外となるが、評価室は赤道原則のフレームワークに基づき、適宜公開情報等も参照の上、上述のネガティブリスク及び IFC パフォーマンススタンダード等の遵守状況について評価を行った。

(ii) ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセス

<本プロジェクトのネガティブな影響と借入人の対応策>

本プロジェクトにおいて見込まれる主な環境・社会ネガティブインパクトの内容とそれに対する借入人の対応策は以下の通りである。評価室は、本プロジェクトにおいて、ネガティブインパクトの程度や影響に見合ったリスク緩和策が検討、実施されていると評価した。なお、先述したネガティブリスクの項目のうち、以下で言及していない項目については、第三者専門機関による不動産鑑定評価書やエンジニアリング・レポート、質問書に対する借入人の回答内容の確認を通じて、対象物件において該当がない若しくは懸念が小さいことを確認している。

IFC パフォーマンススタンダード項目	本プロジェクトで見込まれる主な環境・社会ネガティブインパクトとその対応策の概要
労働者と労働条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入人によると、対象物件の運営・管理業務における外国人の就労は、業務委託先を含めて把握されていない。
資源効率と汚染防止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温室効果ガス排出、排水、廃棄物等による悪影響については、P.5 記載の通り省エネルギーや環境配慮による取り組みによって軽減が図られている。
地域社会の衛生・安全・保安	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者専門機関作成の不動産鑑定評価書によると、現況観察及びエンジニアリングレポートから、アスベスト使用の事実は認められない旨結論されている。両物件では消防関連届出が、物件 A では「札幌市生活環境の確保に関する条例」に係る環境配慮計画提出書が、物件 B では「東京都バリアフリー条例」、「港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」、「安全で安心できる港区にする条例」、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に係る届出や対応がそれぞれ実施されており、地域社会の安全・保安に係る対応が適切に行われている蓋然性が高いことを確認した。



<借入人及び資産運用会社の環境・社会リスクマネジメント体制>

借入人の資産運用会社である TLCM、また同社が属する東急不動産ホールディングスグループの環境・社会リスクマネジメント体制等の概要は以下の通りである。評価室は、対象物件の取得・運営において適切な環境・社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。なお東急不動産ホールディングスの方針類は、TLCM にも適用されるとのことである。

主な確認項目	環境・社会リスクマネジメント体制等の概要
環境・社会配慮、リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ TLCM では「サステナビリティ方針¹⁸」を設定し、環境や社会に関する 8 つの項目を掲げている。TLCM の業務は、主に顧客からの受託により遂行するものであるため、金融庁の「顧客本位の業務運営に関する原則」や TLCM が定める「お客様本位の業務運営を実現するための取組方針¹⁹」を踏まえ、顧客である投資家のニーズに沿った形でサステナビリティ方針を自社業務に反映しているとのことである。 ・ TLCM が属する東急不動産ホールディングスグループは「サステナビリティビジョン」²⁰「サステナビリティ方針」を制定している。また代表取締役社長を委員長、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、年 2 回開催している定例会議で重要課題に関する計画立案・実績確認を実施している。 ・ 東急不動産ホールディングスでは ESG 目標²¹を設定しているが、TLCM ではそれら目標のうち自社事業に関連する部分（例：CO2、水、廃棄物量の削減など）について、資産運用部がその進捗管理を行っている。 ・ TLCM では社員に対して定期的に ESG 研修を実施しており、適宜外部から有識者を招いて、ESG に関する基本情報や新たな潮流について知識を得る機会を設けている。
人権配慮 （労働者の人権、労働安全衛生、サプライチェーン上の人権配慮）	<ul style="list-style-type: none"> ・ TLCM では「サステナビリティ方針」で従業員への取組を規定している他、東急不動産ホールディングスでは働く人の人権と労働基準に関する方針²²を制定し、差別・児童／強制労働の禁止や、最低賃金以上の賃金支払い等について規定している。また OECD 多国籍企業行動指針、国際労働基準、ビジネス

¹⁸ 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社、サステナビリティ方針、
<https://www.tokyu-tlcm.co.jp/sustainability/>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）

¹⁹ 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社、お客様本位の業務運営を実現するための取組方針、
https://www.tokyu-tlcm.co.jp/policy/co_policy.html（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）

²⁰ 東急不動産ホールディングス、サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針、
<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/45>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）

²¹ 東急不動産ホールディングス、東急不動産ホールディングスグループの ESG マネジメント、
<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/49>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）

²² 東急不動産ホールディングス、働く人の人権と労働基準、
<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/36>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）



	<p>と人権に関する国連指導原則の支持・尊重とともに、「国連グローバル・コンパクト」への支持を表明している。</p> <ul style="list-style-type: none"> 東急不動産ホールディングスでは、人権侵害事案発生時の対応、内部通報制度の概要、その他人権・労働に係るテーマごとに会社としての具体的な対応を明記している²³。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> TLCM では「サステナビリティ方針」で気候変動に関して規定している他、東急不動産ホールディングスでも気候変動について別途方針²⁴を掲げている。 TLCM では「気候変動ポリシー」（非開示）を制定している。この中で、気候変動適応責任者を置くことや最高責任者を代表取締役社長とすることを規定するとともに、気候変動のリスクと機会を軸としつつ、TCFD の 4 要素（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に沿った方針を規定している。 TLCM では気候変動シナリオ分析を実施しており、物理的リスクとして「集中的豪雨や近傍河川の決壊等による浸水、内水氾濫」、「海面上昇により海拔の低い物件などが浸水する」、「猛暑日や極寒日など極端気候の増加、気象の不安定化とそれにより空調稼働が上昇」の 3 つを挙げ、それらがもたらし得るファンドへの財務的影響についても開示している²⁵。 東急不動産ホールディングスでは、上述の「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の下部組織としてグループ各社の環境担当者から構成される「サステナビリティ協議会」を設置しており、温室効果ガスの年度ごとの削減目標の設定、実績管理、情報共有を行っている。
ステークホルダーエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> TLCM では「サステナビリティ方針」でステークホルダーとの協働に関して規定している。 保有物件の PM（プロパティマネジメント）会社との間で年 1 回の業務品質モニタリング・月 1 回の定例会実施とともに、緊急度の高い案件については都度連絡が取れる体制を構築している。なお上記モニタリングにおいては、PM 会社の組織としての体制等を中心に確認を行っているとのことである。 物件のテナントや居住者から苦情が入った場合は、PM 会社を経由して TLCM へ報告されるフローとなっている。TLCM 内ではアセットマネジメント担当が報告を受信後、ファンドマネジメント担当、グループリーダー・資産運用部長を経て、適宜投資家等へ報告される体制となっている。
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> 東急不動産ホールディングスでは地域や社会への貢献に関する方針を開示し

²³ 脚注 22 に同じ

²⁴ 東急不動産ホールディングス、気候変動、

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/25>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）

²⁵ 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社、サステナビリティへの取組、

<https://www.tokyu-tlcm.co.jp/investments/sustainability.html>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）



	ている ²⁶ 。また具体的な取り組みとして、運営する商業施設で実施される地域連携を図る「スマイルプロジェクト」を展開し、近隣の小学校に対する防犯ブザーや体育用具の寄付等を行っている。
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東急不動産ホールディングスでは腐敗防止対策として、汚職やマネーロンダリング等の行動基準に関して毎年監査を実施し、結果を取締役会に報告している。またグループで「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」を設置しており、法令や行動基準に違反する行為について全従業員が外部弁護士等に直接通報できる体制を構築している。 ・ また同社では、従業員対象のコンプライアンスセミナーを定期的を開催している他、従業員に対してeラーニングによる研修を毎年実施している。

【bの結論】

本プロジェクトにおいて、環境社会関連を含む法規制・許認可の遵守性、自然災害リスク等について第三者専門機関を採用した上で潜在的なリスクが特定されており、当該リスクにかかる適切なリスク緩和策の措置が講じられているとともに、借入人及び資産運用会社における環境社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

■ Part I の結論

本ローン貸付金の資金使途が、明確な環境改善効果が認められるグリーンビルディングである共同住宅の取得費用等のリファイナンス資金の充当に限定されている。また、重大な環境・社会的リスクは適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないと評価した。

(この頁、以下余白)

²⁶ 東急不動産ホールディングス, 地域や社会への貢献,

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/33> (アクセス日: 2022年12月13日)



Part II：戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでは、借入人及びプロジェクトのスポンサーに対し、全社的なサステナビリティ目標及び戦略や、環境・社会的リスクマネジメントにかかる社内体制等について説明を求めることとしている。

1. サステナビリティ戦略・環境社会課題への取組み

TLCM は東急不動産ホールディングスグループに属する国内外機関投資家向け不動産プライベートファンドの資産運用会社であり、「投資家ニーズの的確な把握」と、「確かな運用が見込める不動産」を結びつけるという基本スタンスをベースに私募ファンド及び私募リート（2017年度以降は私募ファンドのみ）の組成・運用ビジネスを手掛けている。事業領域として、オフィス・レジデンス・商業施設、物流施設、再生可能エネルギー発電施設（太陽光・風力等）、アウトバウンド投資などの投資事業を手掛けており、2021年度の資産運用残高は1.4兆円超となっている。

<サステナビリティに関する戦略>

TLCM は、不動産投資運用業務に ESG（環境・社会・ガバナンス）の観点を組み込むことで同社の経営理念である「クオリティの高い不動産投資サービスの開発・提供を通じた社会の発展」を実現するため、2018年6月に「サステナビリティ方針」を公表している。なお同社は、その業務が主として顧客からの受託事業であることを踏まえ、原則として顧客（投資家）のニーズに沿った形で本方針を業務に反映させているが、本ローンが対象とする物件を含むファンドは投資一任ファンドであるため、自社の裁量で本方針を反映しているとのことである。

サステナビリティ方針（抜粋）²⁷

1.気候変動

省エネルギーに資する機器の導入やエネルギーの効率的な利用および再生エネルギーの利用を推進することにより、気候変動への影響を減らすことに取り組みます。

2.生物多様性

在来種による植栽を推進するなど、生物多様性の保全に取り組みます。

3.汚染と資源

有害物質の適正な管理・処理を行うとともに、改装・改修時には有害物質を含まない資材を採用するなど、環境に及ぼす影響の低減に取り組みます。また、3R（Reduce、Reuse、Recycle）の考え方に基つき、廃棄物の削減に取り組みます。

4.水使用

節水機器の導入や雨水・中水の利用などにより、水資源を効率的に使用し、水資源の保全に取り組みます。

5.ステークホルダーとの協働

²⁷ 脚注 18 に同じ



PM 会社、テナントなどのステークホルダーとの関係を大切に、パートナーシップを構築します。また、ステークホルダーと協働し、サプライチェーン全体で、気候変動などの環境課題や人権尊重、地域社会の活性化と発展に取り組みます。

6.従業員への取り組み

従業員に ESG に配慮した行動を促すため、定期的な教育・啓発活動を行います。また、従業員の健康と安全に資する取り組みや、女性活躍などダイバーシティの推進に取り組みます。

7.法規制等の遵守とリスク管理

ESG に関する法令を遵守するだけでなく、法規制等の動向もモニタリングし、変更に対して適切に対応いたします。また、不動産取得時のリスク評価では 環境・社会的影響を考慮に入れるなど、適切なリスク管理に取り組みます。

8.情報開示によるコミュニケーション

投資家など全てのステークホルダーに対し本方針を公開するとともに、ESG に関する情報を積極的に開示していきます。

また TLMC は気候変動に関する情報開示として、TCFD の開示フレームワークに沿った開示を行っている。その中で2つのシナリオ（1.5-2.0°C上昇シナリオ、4.0°C上昇シナリオ）を基に移行リスク、物理的リスク、機会の検討を行っており、移行リスクとして8項目、物理的リスクとして3項目、気候変動に伴う機会として2項目の財務的影響を特定しているほか、気候変動への対応として再生可能エネルギー発電設備への投資推進、環境認証の取得、GRESB リアルエステイト評価の取得を掲げている。なお TLMC が属す東急不動産ホールディングスグループでは ESG マネジメントの一環として環境目標を掲げており、そのうち下表に掲げる目標は TLMC が運用するファンドにおいて保有する物件においても、その達成に向けた取り組みが実施されているとのことである。

【東急不動産ホールディングスの ESG マネジメント ²⁸より抜粋】

KPI		2030 年度目標	2025 年度目標
CO2 排出量 (2019 年度比、総量)	Scope1・2	▲46.2% (SBT 認定)	2023 年▲50%
	Scope3	▲46.2% (SBT 認定)	定性目標：パートナー（建設会社等）との協働取り組み
水使用量（原単位）		前年比低減	前年比低減
廃棄物量（2019 年度比、原単位）		▲11%	▲6%

TLMC は 2021 年度、運用する「賃貸住宅ファンド」で GRESB リアルエステイト評価の 1 スターを、「都市型商業施設ファンド」で 4 スターを獲得したことを開示しており、同評価を継続的に維持・向上させていく方針である。なお、ヒアリングによると 2022 年度は GRESB リアルエステイト評価において 2 スターを取得したとのことである。また本ローンが対象とする 2 物件を含む、ファンドにて保有する物

²⁸ 東急不動産ホールディングス、東急不動産ホールディングスグループの ESG マネジメント、
<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/49>（アクセス日：2022 年 12 月 13 日）

件については DBJ Green Building 認証の 1~3 スターを取得しており、これら認証についてもその維持・向上を行う方針とのことである。

<サステナビリティ推進体制>

サステナビリティに係る事項の TLMC における最高意思決定機関は取締役会であり、代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者、経営管理部長をサステナビリティ執行責任者、経営管理部をサステナビリティ推進事務局とする体制をとっている。サステナビリティ最高責任者は目標や各種施策等の全体の取組み状況の評価や適宜の修正指示を、サステナビリティ執行責任者は各部の部長と連携し、各種施策の実行を統括している。また上記記載の東急不動産ホールディングスグループの目標のうち TLMC にも関係する部分については、資産運用部がその進捗を管理している。

2. 投資クライテリアと投資決定プロセス

TLMC はレジデンス物件の新規取得にあたり、東京都心部を中心に首都圏・政令指定都市の成長性・安定性があると考えられるエリアを選び、デベロッパーを母体とする「目利き力」を活かした物件選定を行うことを基本的なスタンスとしている。取得候補物件が既にグリーン認証を取得している場合はデューデリジェンスの段階でその事実が認識される一方、物件組入後にグリーン認証取得を目指す場合は運用部にて取得に向けた手当てを行うこととなっている。実際に物件取得に至るプロセス、及び、その過程でリスク観点での確認を行う「コンプライアンス・リスク管理委員会」の構成は以下のとおりである。

取得・売却に関する業務フロー



※利害関係者との取引の場合は必ずコンプライアンス・リスク管理委員会の付議を要します。

利害関係者との取引に関する業務フロー



起案の内容が十分でない場合、いずれのプロセスにおいても、問題点の指摘、内容修正・再提案の指示が行われ、起案者へ差し戻されます。

コンプライアンス・リスク管理委員会の構成

- ・代表取締役社長
- ・弁護士等の外部専門家（必要に応じ複数名）
- ・常勤取締役
- ・経営管理部長
- ・コンプライアンス部長

投資委員会の構成

- ・代表取締役社長
- ・経営管理部長
- ・インフラ企画部長
- ・資産運用部長
- ・常勤取締役
- ・ファンド戦略部長
- ・投資開発部長
- ・コンプライアンス部長

（出所：東急不動産キャピタル・マネジメント，意思決定フロー²⁹）

²⁹ 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社，意思決定フロー，

<https://www.tokyu-tlcm.co.jp/company/chart.html>（アクセス日：2022年12月13日）



■ Part II の結論

借入人の資産運用会社である TLCM は「サステナビリティ方針」を制定しており、環境や社会に対する配慮を規定している。また投資対象物件のグリーンビルディング化を同社の経営理念を具現化する手段の一つと捉えるとともに、顧客からの要請の面でもその重要性を認識し積極的に取り組みを推進している。また同社は代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者とするマネジメント体制を構築し、業務における上記方針の反映や、所属する東急不動産ホールディングスが掲げる目標の進捗管理等を行っている。上記より、本ローンが対象とする物件は TLCM のサステナビリティ上の方針やビジネス上の方向性と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。

(この頁、以下余白)



Part III：資金管理（原則：資金管理）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、貸付資金がグリーンウォッシュローン等になることを防ぐため、すべてのファイナンスが実行されるまでの間、実行金が確実に対象プロジェクトに充当されることを確認できる体制を確保するために必要な手当てがなされているかを確認することとしている。

本ローンは、資金実行日にその全額が対象物件の取得費用等のリファイナンス資金に充当される。評価室は、融資契約書上で資金使途が限定されていることを確認した。また本件借入人は対象物件のみ保有する SPC であり、本ローン貸付金はその専用口座に全額入金されることから、本貸付金が他の資金とコミングルする恐れはない。

なお本ローンはリファイナンスであることから、借入人は既存ローンの一括返済に必要な金額を借り入れることとなるため、未充当資金は原則として発生しない。既存ローンは本ローン実行日と同日に期日前弁済が予定されており、本ローンによる借入金は速やかに既存ローンの返済に充当される予定である。なおシステムトラブル等を理由として、借入の実行と既存ローンの返済日の不一致により一時的に未充当残高が生じた場合には、普通預金として管理される。

以上のことから、評価室は本ローンがあらかじめ特定したグリーンプロジェクトに確実に充当される体制になっていると評価した。

■ Part IIIの結論

本ローン貸付金はその全額が対象物件の取得費用に係るリファイナンス資金として充当され、その資金は専用口座で管理されることから、本ローン貸付金は対象のグリーンプロジェクトに確実に充当される体制となっていると評価した。

（この頁、以下余白）



Part IV：レポーティング（原則：レポーティング）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、借入人が対象プロジェクトで実現しようとする環境的な目標についての説明を求める。また、プロジェクトが持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために、パフォーマンス指標の使用を求め、可能な限り定量的な指標が用いられること、並びにパフォーマンス指標をその算定方法及び前提条件とともに開示することを求める。

評価室は本ローンの融資契約書及び借入人フレームワークを確認し、借入人フレームワークに基づいた環境改善効果に係るインパクト・レポーティングを含む適切なレポーティング体制が確保されていると評価した。

レポーティング項目	評価結果	レポーティング内容他
資金の充当状況	適合	<ul style="list-style-type: none"> 未充当金の残高 充当金額
環境改善効果にかかるインパクト・レポーティング	適合	<ul style="list-style-type: none"> 年間エネルギー使用量（共用部）(MJ) DBJ Green Building 認証維持状況（維持している認証レベル）
プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポーティング	適合	<ul style="list-style-type: none"> 評価室は、環境法等の遵守を含む表明保証違反等が発生した場合、融資契約書上の規定に基づき借入人に速やかに通知がなされること等について確認した。

■ PartIVの結論

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」において、資金実行後モニタリングの観点から求めているレポーティング項目について、いずれについても、適切な報告体制が整っており、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

■ 最終評価結果

評価室は、「グリーンローン原則」等が定める4つの要素への適合性や環境省ガイドラインが求める内容との整合性という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」への充足状況を確認した。

その結果、明確な環境改善効果が認められることをはじめとして、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各項目に適合していることを確認した。また、「グリーンローン原則」等への適合性も認められると評価している。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 新生グリーンファイナンス評価は、評価対象案件について弊行が策定した「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」という。）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的としています。評価項目には、対象案件の資金使途となるプロジェクトのグリーン性評価（環境改善効果等）や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」という。）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行は環境改善効果をはじめとするその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断で新生グリーンファイナンス評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人及び資産運用会社等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室