

東急不動産ホールディングス株式会社に対する 「Mizuho 自然資本インパクトファイナンス」の実行について

株式会社みずほ銀行（取締役頭取：加藤 勝彦、以下「みずほ銀行」）は、東急不動産ホールディングス株式会社（代表取締役社長：西川 弘典、以下「東急不動産ホールディングス」）に対して、「Mizuho 自然資本インパクトファイナンス」（以下「本商品」※1）を本日実行しました。本件は、本商品の第一号案件となります（※2）。

本商品は、みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（取締役社長：吉原 昌利、以下「みずほリサーチ&テクノロジーズ」）が TNFD 等の自然資本関連の枠組みやガイドライン等を参考に独自に開発した評価手法を用いて、企業のネイチャーポジティブ経営（※3）に関する姿勢や取り組みを評価した上で、みずほ銀行が融資を行う商品です。また、評価に応じた KPI を設定し、みずほリサーチ&テクノロジーズおよびみずほ銀行による定期的なモニタリングとフィードバックを行い、お客さまのネイチャーポジティブ経営の継続的な発展と自然資本に対するインパクト創出（自然資本の保全・回復を含む）を支援していく商品です。

東急不動産ホールディングスは、「GROUP VISION 2030」において、マテリアリティの一つを「サステナブルな環境をつくる」とし、全社方針「環境経営」における重点課題として脱炭素社会・循環型社会に並んで生物多様性を設定し、環境課題の解決とともに、環境を起点とした事業機会の拡大を目指しています。加えて、自然資本に関するイニシアチブへの参画、国内不動産業界で初めて TNFD Early Adopter に登録しフレームワークに沿った TNFD レポート（※4）を開示する等情報収集や開示も積極的に行っています。

みずほリサーチ&テクノロジーズは、東急不動産ホールディングスの生物多様性に対する取り組みが本商品で設定している評価指標を高い水準で満たしていると判定しました（詳細別紙）。また、〈みずほ〉は、本商品の KPI として CO2 排出量、建物緑化、森林保全面積を設定することにより、定期的なモニタリングおよびエンゲージメント（建設的な対話）を行い、東急不動産ホールディングスの取り組みを継続的にサポートします。

なお、評価手法を含む本商品のフレームワークについては、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」）から環境省の「インパクトファイナンスの基本的考え方」に適合する旨の意見書を取得（※5）するとともに、国連開発計画（UNDP）の専門家の助言を受けて開発しています。

〈みずほ〉は、気候変動と密接に関連する自然資本の保全・回復を重要課題の1つに掲げており、各企業の自然資本に関する取り組みへの貢献を通じたインパクトの創出は、お客さ

まの中長期的な企業価値向上につながると考えています。本商品の提供を通じ、継続的なエンゲージメントを行うことで、国内企業におけるネイチャーポジティブ経営の取り組みの普及・促進に貢献し、お客さまとともにインパクトの創出と収益の創出の好循環を実現することで、社会・環境課題の解決と企業価値の向上の実現を目指します（※6）。

<案件の概要>

融 資 先：東急不動産ホールディングス

貸 付 人：みずほ銀行

契 約 金 額：約120億円

契 約 締 結 日：2025年2月26日

実 行 日：2025年2月28日

(※1) Mizuho 自然資本インパクトファイナンス

2025年2月28日付ニュースリリース「Mizuho 自然資本インパクトファイナンス」の取り扱い開始について

https://www.mizuhobank.co.jp/release/pdf/20250228release_jp.pdf

(※2) 東急不動産ホールディングスプレスリリース

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/news/>

(※3) ネイチャーポジティブ経営

環境省、農林水産省、経済産業省、国土交通省の連名で策定されている「ネイチャーポジティブ経済移行戦略」によると、「自社の価値創造プロセスに自然の保全の概念を重要課題（マテリアリティ）として位置づける経営」と定義される。

(※4) 東急不動産ホールディングス「TCFD/TNFD レポート」

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/tcfd-tnfd>

(※5) JCR のウェブサイト

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

(※6) 2024年5月14日付ニュースリリース「『インパクトビジネスの羅針盤』の公表について」

https://www.mizuho-fg.co.jp/release/20240514release_jp.html

以 上

〈みずほ〉による評価のポイント

- ✓ TNFD 開示推奨項目に沿った評価において、ステークホルダーと連携し、生態系に関する定量分析を実施し、有効と確認された施策を導入するサイクルが機能している点
- ✓ 特徴的な取り組みとして、広域渋谷圏・リゾート地域において自然資本の保全・再生への取り組みを着実に実施している点

広域渋谷圏における取り組み

- ✓ グリーンインフラを通じ、都市緑化・都市部のエコロジカルネットワークの強化へ確実に寄与

土地利用・建物緑化によるインパクトの定量分析

- TNFD開示の潮流以前から、広域渋谷圏における生態系の共同調査・研究・生物モニタリングを実施。建物緑化が生態系ネットワークの維持に機能している点を確認するなど、事業による生態系へのインパクトを意欲的に評価・把握している。
- 例:(株)シンク・ネイチャーや株式会社地域環境計画等の外部ステークホルダーと連携し、種の捕捉率の増加等広域渋谷圏でのエコロジカルネットワーク形成状況について分析

分析を踏まえ、更なるポジティブインパクト創出へ

- 在来樹木に基づく植栽を行っている物件が、高い種の補足率であることを踏まえ、Shibuya Sakura Stageで、国や地域、東京都の在来種を含めた多くの樹種を多数植栽。建設前と比較した際の生物多様性再生効果があることを確認
- ☞ 緑地が不足する都市部でグリーンインフラを通じた植栽管理により、エコロジカルネットワークの強化へ寄与



はぐみSTAGE



リゾート施設等13地域における取り組み

- ✓ 生物多様性の維持をするための適切な森林管理と共に、ステークホルダーと共に自然との共生を感じることで、開発開始以降の森林面積の割合、生物種の変化を定量評価
- ✓ 体感型サステナブルリゾートとしての生物多様性に意識を向ける体験の提供

東急リゾートタウン蓼科のインパクトの網羅的な分析

- (株)シンク・ネイチャーと連携し、「東急リゾートタウン 蓼科」において、空中写真・衛星画像を用いることで、開発開始以降の森林面積の割合、生物種の変化を定量評価
- 観光資源としての自然への依存、施設の開発や運営による土地改変・占有によるインパクト、森林管理によるポジティブインパクト等網羅的に分析・評価を試行
- 森林の多面的機能(CO2吸収量、水源涵養機能、土壌流出抑制機能)の定量評価を実施

豊かな植生・美しい景観に富む森林の適切な保全・管理

- 2018年から森林経営計画に沿った保全間伐を実施。間伐材はフローリングやデザイン家具に活用
- 生物モニタリング調査を実施し、希少種が32種類存在していることを確認。豊富な生物多様性を有する森林を適切に維持
- ☞ 2024年2月にスキー場・ゴルフ場を含めたリゾート施設で初めて「自然共生サイト」の認定を取得

体感型サステナブルリゾートとしての発信拠点機能

- 2024年7月、「地域連携」と「環境配慮」の価値創出および発信の拠点としてTENOKA 蓼科をオープン
- 例:お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」

