

三井住友信託銀行株式会社が実施する 三井不動産株式会社に対する 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、三井住友信託銀行株式会社が三井不動産株式会社に実施するポジティブ・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（三井住友信託銀行）が三井不動産株式会社（「三井不動産」とし、また、三井不動産及び三井不動産の連結子会社を総称して「三井不動産グループ」とする）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）が策定した「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、並びに環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォース（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF第4原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)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等について確認を行った。なお、本第三者意見は2024年12月20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

三井不動産は、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設、住宅及びこれらの複数の用途を組み合わせた複合施設等、総合的な街づくりを強みとする業界大手総合デベロッパーである。三井不動産グループは、経営理念である「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」に基づき、街づくりを通じて社会課題の解決に取り組み、「持続可能な社会」「継続的な利益成長」の実現を目指している。2018年5月に長期経営方針「VISION 2025」を策定し、成長性と収益性に富んだグループであり続けるとともに、持続可能な社会の構築に取り組むとしている。

環境をはじめとするESGへの取り組みを推進するため、「ESG推進委員会」（委員長：代表取締役社長執行役員）及び下部組織である「ESG推進部会」（部会長：ESG担当役員）を設置している。2021年10月には、ESG・SDGsに関する総括機能を担う「サステナビリティ推進部」を新設し、グリーンエネルギーマネジメント、メガソーラー事業等を担う「環境・エネルギー事業部」とともに、全社部門と連携を図りながら取り組みを推進している。2022年4月には、「サステナビリティ推進本部」を新設し、ESG・SDGsに関する取り組みをさらに加速させている。

本PI評価では、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。三井不動産のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ「(1) 持続可能な地球環境を次世代へつなぐ」「(2) 社会の付加価値の創出と新産業の創造」「(3) 活力に満ち、安心安全な社会の実現」「(4) すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現」の4項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対してKPIが設定された。インパクト(1)~(4)は、いずれも三井不動産のマテリアリティに係るものである。今後、これら4項目のインパクトに係るKPI等に対して、モニタリングが

実施される予定である。

JCRは、本PI評価におけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本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等

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、並びに三井不動産に対するPI評価について確認した結果、PIF原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本PI評価は「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

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

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：三井住友信託銀行株式会社の三井不動産株式会社に対する
ポジティブ・インパクト評価

2024年12月20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. 三井不動産の概要等 | 6 |
| 1-1. 事業概要 | 6 |
| 1-2. 三井不動産グループの経営戦略及び中期経営計画の概要 | 8 |
| 1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法に対する意見 | 9 |
| 2. インパクト特定の適切性評価 | 14 |
| 2-1. 包括的分析とインパクトエリア／トピック | 14 |
| 2-2. 個別インパクトの評価 | 19 |
| 2-3. JCR による評価 | 22 |
| 3. KPI の適切性評価及びインパクト評価 | 23 |
| 3-1. KPI 設定の概要 | 23 |
| 3-2. JCR による評価 | 43 |
| 4. モニタリング方針の適切性評価 | 46 |
| 5. モデル・フレームワークの活用状況評価 | 46 |
| IV. PIF 原則に対する準拠性等について | 47 |
| 1. PIF 第 1 原則 定義 | 47 |
| 2. PIF 第 2 原則 フレームワーク | 48 |
| 3. PIF 第 3 原則 透明性 | 49 |
| 4. PIF 第 4 原則 評価 | 49 |
| 5. インパクトファイナンスの基本的考え方 | 49 |
| V. 結論 | 50 |

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社（三井住友信託銀行）が三井不動産株式会社（「三井不動産」とし、また、三井不動産及び三井不動産の連結子会社を総称して「三井不動産グループ」とする）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）が策定した「PIF 原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）への適合性、並びに環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォース（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)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等について確認を行った。なお、本第三者意見は 2024 年 12 月 20 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

三井不動産は、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設、住宅及びこれらの複数の用途を組み合わせた複合施設等、総合的な街づくりを強みとする業界大手総合デベロッパーである。三井不動産グループは、経営理念である「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」に基づき、街づくりを通じて社会課題の解決に取り組み、「持続可能な社会」「継続的な利益成長」の実現を目指している。2018 年 5 月に長期経営方針「VISION 2025」を策定し、成長性と収益性に富んだグループであり続けるとともに、持続可能な社会の構築に取り組むとしている。

環境をはじめとする ESG への取り組みを推進するため、「ESG 推進委員会」（委員長：代表取締役社長執行役員）及び下部組織である「ESG 推進部会」（部会長：ESG 担当役員）を設置している。2021 年 10 月には、ESG・SDGs に関する総括機能を担う「サステナビリティ推進部」を新設し、グリーンエネルギーマネジメント、メガソーラー事業等を担う「環境・エネルギー事業部」とともに、全社部門と連携を図りながら取り組みを推進している。2022 年 4 月には、「サステナビリティ推進本部」を新設し、ESG・SDGs に関する取り組みをさらに加速させている。

本 PI 評価では、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。三井不動産のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうち「(1) 持続可能な地球環境を次世代へつなぐ」「(2) 社会の付加価値の創出と新産業の創造」「(3) 活力に満ち、安心安全な社会の実現」「(4) すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現」の 4 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。インパクト(1)～(4)は、いずれも三井不動産のマテリアリティに係るものである。今後、これら 4 項目のインパクトに係る KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本 PI 評価におけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本 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等

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、並びに三井不動産に対する PI 評価について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本 PI 評価は「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

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

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCRは、三井住友信託銀行が三井不動産に実施する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、並びにPIF TFの纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に沿って第三者評価を行った。本PI評価は、三井住友信託銀行及び三井住友信託銀行の承諾を得た他の金融機関が、三井不動産に対し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、評価のうえ、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等を確認し、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、並びに「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性について確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、三井住友信託銀行が三井不動産に対して2024年12月20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. 三井不動産のサステナビリティ活動の概要
2. 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等について>

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定めた社内規程に従い、三井不動産に対する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. 三井不動産の概要等

1-1. 事業概要

三井不動産は、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設、住宅及びこれらの複数の用途を組み合わせた複合施設等、総合的な街づくりを強みとする業界大手総合デベロッパーである。三井不動産グループは、経営理念である「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」に基づき、街づくりを通じて社会課題の解決に取り組み、「持続可能な社会」「継続的な利益成長」の実現を目指している。2018年5月に長期経営方針「VISION 2025」を策定し、成長性と収益性に富んだグループであり続けるとともに、持続可能な社会の構築に取り組むとしている。環境をはじめとする ESG への取り組みを推進するため、「ESG 推進委員会」（委員長：代表取締役社長執行役員）及び下部組織である「ESG 推進部会」（部会長：ESG 担当役員）を設置している。2021年10月には、ESG・SDGs に関する総括機能を担う「サステナビリティ推進部」を新設し、グリーンエネルギーマネジメント、メガソーラー事業等を担う「環境・エネルギー事業部」とともに、全社部門と連携を図りながら取り組みを推進している。2022年4月には、「サステナビリティ推進本部」を新設し、ESG・SDGs に関する取り組みをさらに加速させている。

事業は以下の5セグメントより構成されている。

図表1 三井不動産グループの事業概要

| セグメント | 事業内容 |
|-------|--|
| 賃貸事業 | <p>【オフィス】</p> <p>国内外において自ら所有もしくはオーナーから貸借しているオフィスビルを賃貸。「その先の、オフィスへ」をコンセプトに掲げ、「持続性と安心」、「快適性と効率性」、「広がり革新」を活動の軸に、『三井のオフィス』に集う数十万人、数千社のお客様が、単に「働く」だけでなく、様々な On Time/Off Time を過ごし、集う、“新しい生活”の場を提供。</p> <p>【商業施設】</p> <p>「ららぽーと」をはじめとするショッピングセンターや、アウトレットモール、都心型モールなど、様々なコンセプトのショッピングセンターを全国で展開。</p> |
| 分譲事業 | <p>【国内住宅分譲（マンション・戸建）】</p> <p>徹底した品質管理による高いクォリティと、新しい提案、感動と誇りのある暮らしを提供。</p> <p>【投資家向け・海外住宅分譲等】</p> <p>オフィスビル・商業施設・賃貸マンション・ホテルなどの様々な業務施設を開発し、分譲。海外では、米国、英国、東南アジア等において住宅分譲を行っている。</p> |

| | |
|-----------------|---|
| マネジメント事業 | <p>【プロパティマネジメント】 オフィスビル、商業施設、住宅など多様な資産の管理運営業務やテナント入退去工事を受託。また、「三井のリパーク」ブランドで総合駐車場事業も展開。</p> <p>【仲介・アセットマネジメント等】 仲介事業では、住宅流通の No.1 ブランドの「三井のリハウス」による個人のお客さま向け既存住宅や、法人などの事業用不動産の仲介を実施。</p> <p>アセットマネジメント事業では、三井不動産グループに蓄積された不動産に関する豊富な専門知識・ノウハウ・ネットワークを活用しながら、J-REIT 及びプライベートファンドなどに優良な投資機会と堅実な資産管理サービスを提供。</p> |
| 施設営業事業 | <p>【ホテル・リゾート】 国内において「三井ガーデンホテルズ」「ザ セレスティンホテルズ」「sequence」に加え、ラグジュアリーホテル、リゾートやゴルフ場の運営を行うとともに、海外においてはハワイにて「ハレクラニ」「ハレプナワイキキホテル」を運営。</p> <p>【スポーツ・エンターテインメント】 主に東京ドームシティを中心としたスポーツ・エンターテインメント施設の開発・運営を行う。2024年4月には LaLa arena TOKYO-BAY を竣工し、スポーツ・エンターテインメントの力を活用した「感動」のある街づくりをさらに推進していく。</p> |
| その他 | <p>【新築請負・リフォーム等】 三井ホーム(株)において、「2×4」(ツーバイフォー)住宅のトップメーカーとして長年培ってきた高度な技術と提案力により、品質、デザインに優れた暮らし継がれる家づくりに取り組み。マンション・戸建住宅などのリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を実施。</p> <p>【その他】 ゴルフ場事業や花卉・種苗・園芸用品等の小売、特定送配電・熱供給事業を行っている。</p> |

出典：三井住友信託銀行作成

1-2. 三井不動産グループの経営戦略及び中期経営計画の概要

三井不動産は、2024年4月、新たな時代の価値創造を進めていくうえでは、自らを変革し、進化させていく必要があると考えのもと、三井不動産グループ自身の存在意義を見つめ直し、「経営理念」を再定義した。そして同時にグループに受け継がれている精神「DNA」、果たしていきたい使命「MISSION」、三井不動産グループが進む方向を示す「コーポレートメッセージ」を策定している。

図表2 経営理念



GROUP DNA ~ 私たちに受け継がれている精神 ~

「&」マークの理念

共生・共存・共創により新たな価値を創出する、
そのための挑戦を続ける。

GROUP MISSION ~ 私たちが果たしたい使命 ~

| | | |
|--------------------|-------------------------|---------------------|
| & EARTH | & INNOVATION | & PEOPLE |
| 自然とともに、未来とともに | 創造とともに、輝きとともに | 人々とともに、感動とともに |

コーポレートメッセージ

~ 経営理念を凝縮し、当社グループが進む方向性を示すメッセージ ~

.....

さあ、街から未来をかえよう

出典：統合報告書 2024

また、経営理念に基づき、長期経営方針「&INNOVATION2030」を公表している。当該経営方針は、三井不動産グループの2030年度前後の「ありたい姿」を妄想（DREAM）し、戦略を構想（VISION）することで、その実現（REALITY）を目指し、これからも社会に対する新たな価値創造を続けていく企業としての方針を定めたものである。三井不動産グループはその『ありたい姿』を「産業デベロッパーとして社会の付加価値の創出に貢献」と定め、「社会的価値」と「経済的価値」を両輪とした価値創造に努めていくと同時に、不動産領域を超えた新事業

領域でのビジネス機会の獲得を目指す「事業戦略」及び「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進を目指す「財務戦略」に取り組んでいくとしている。

図表3 & INNOVATION 2030の概要

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」



出典：統合報告書 2024

1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法に対する意見

三井住友信託銀行は、UNEP FI が提供する Corporate Impact Analysis Tool の Impact Management の評価項目に準拠して、三井不動産のサステナビリティに関する方針・体制及び運営方法について評価を行った。以下に評価の要点と三井住友信託銀行の意見を記載する。

(1) サステナビリティに関する方針と組織体制

三井不動産グループでは、経営理念に掲げる GROUP DNA 「&マーク」の理念「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける。」に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪として考え、「&EARTH」「&INNOVATION」「&PEOPLE」を「果たしたい使命」として掲げている。

「&EARTH 自然とともに、未来とともに」を実現すべく、社会・環境課題解決への取り組みを推進しており、街づくりが常に地球とともにあることを認識し、三井不動産グループ自身がサプライチェーン全体に働きかけることによって、地球と共生する社会を目指している。環境課題の解決に向けては、「グループ環境方針」のもと、「環境負荷の低減 (Load reduction)」「安全・安心、快適性の向上及び持続可能性の確保 (Quality improvement)」「様々な主体との多様な連携・協力 (Cooperation)」の3分野を一体的に推進することを取り組みの方針として、環境活動を行っている。

図表4 グループ環境方針

グループ環境方針 (2001年11月1日制定、2018年4月1日改定、2024年4月1日改定)

環境理念

私たちは、GROUP DNA「&マーク」の理念「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける。」に基づき、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献していきます。

人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとしてとらえ、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図りながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけ、豊かで潤いのある都市環境の創造と地球環境への貢献をめざします。

環境方針

1. 環境効率性の向上と環境負荷の低減、省エネルギー・省資源と廃棄物削減、汚染の防止に努め、地球温暖化対策と循環型社会の形成をめざします。
2. 低炭素に加え、水環境・生物多様性の保全、分散・自立型エネルギーの導入などを幅広く、統合的に推進し、環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上の双方をめざします。
3. 顧客、地域、行政などコミュニティと連携・協力して、「環境との共生」に積極的に取り組み、持続的発展が可能なまちづくりと、実効性の高い環境施策を展開します。
4. スマートシティなど環境配慮型まちづくりを国内外で展開し、未来のまちづくりをリードする環境先進企業をめざします。
5. 環境関連の法規制の遵守はもとより、必要に応じ独自の基準を定めて、「環境との共生」を推進します。
6. 環境教育、啓発活動などにより、三井不動産グループ全従業員に環境方針の周知徹底と環境意識の向上を図ります。
7. 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広報活動などを通じて広く社会とコミュニケーションを図ります。



出典：三井不動産ホームページ

環境をはじめとする ESG への取り組みを推進するため、「ESG 推進委員会」（委員長：社長執行役員）及び下部組織である「ESG 推進部会」（部会長：サステナビリティ推進本部長）を設置している。

ESG 推進委員会では、サステナビリティ課題における理念整理及び方針策定、各部門における活動の目的・目標・計画の調整、進捗状況の監督・評価の機能を担っている。

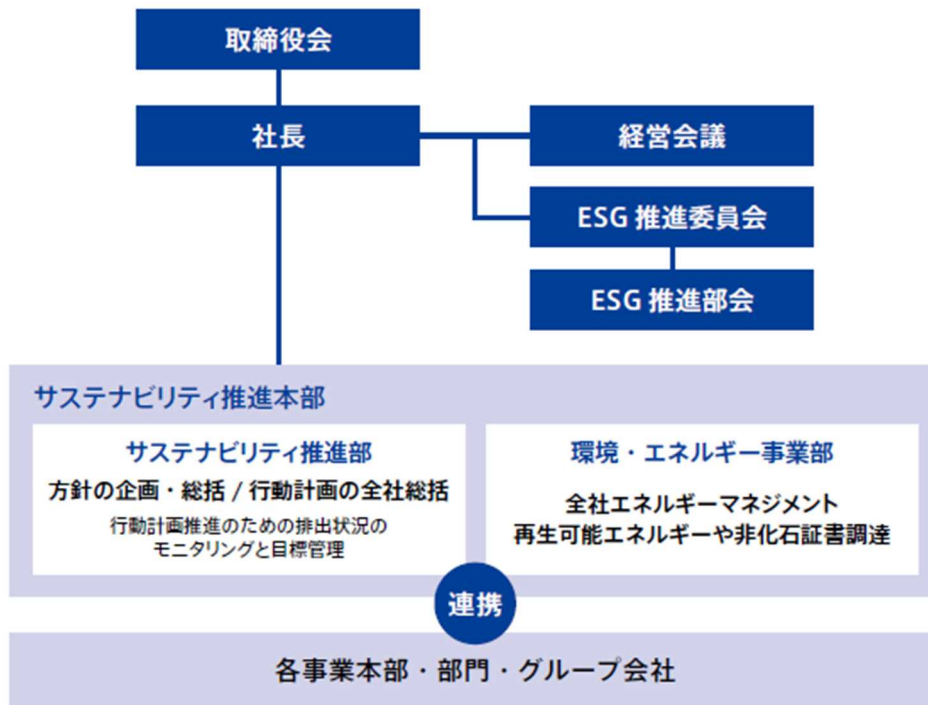
取り組みの推進にあたっては、ESG 推進部会において部門別の年度目標を設定し、進捗管理等を行っている。

気候変動をはじめとするリスクについては、国や地方公共団体、一般社団法人日本経済団体連合会、一般社団法人不動産協会などの多様なチャネルから国内外の動向・要請などの情報収集を行い、専門性の高い ESG 推進部会でリスクの特定を行い、ESG 推進委員会での影響を評価している。

また、重要なリスクについては、業務委員会及びリスクマネジメント委員会にて三井不動産事業への影響や、本業を通じた課題解決について対応検討を行うこととしている。

ESG・SDGsに関する総括機能を担う「サステナビリティ推進部」では、グリーンエネルギーマネジメント、メガソーラー事業等を担う「環境・エネルギー事業部」とともに、各事業本部・部門・グループ会社と連携を図りながら取り組みを推進している。2022年4月には、「サステナビリティ推進本部」を新設し、ESG・SDGsに関する取り組みをさらに加速させている。

図表5 サステナビリティ推進組織体制



出典：サステナビリティレポート 2024

社会面に関しては、「三井不動産グループ人権方針」、「社会貢献活動方針」等、テーマ毎に取り組み方針を定め、経営層のコミットメントのもと、テーマに応じてESG推進委員会や業務委員会・リスクマネジメント委員会等においてそれぞれ取り組みを推進している。

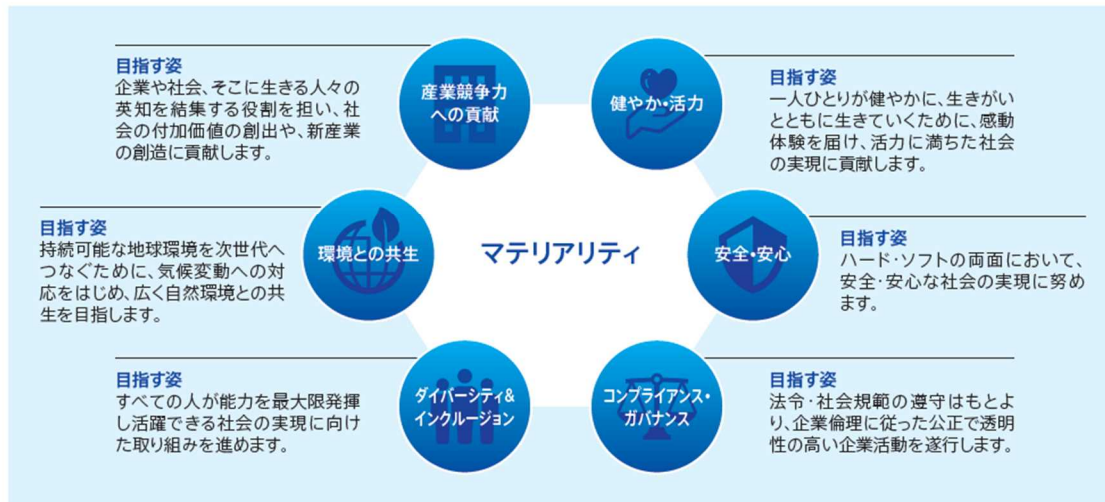
また、コンプライアンス面では、「三井不動産グループコンプライアンス方針」に基づき、コンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の一つとして位置づけ、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行している。総務担当役員をコンプライアンス総括の責任者としてコンプライアンス管理部門等からの報告を受け、特に重要なものは取締役会・経営会議で審議または報告される体制となっている。毎年、社則の制定・改廃、法令・社則等に関する研修の実施、法令・社則などの遵守状況に関する調査・報告などコンプライアンスに関する当該年度の活動計画を策定し実践しているほか、グループ会社においてもコンプライアンス推進計画の策定実施を義務付けるとともに、年度終了時に報告を受け、承認を行っている。

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

三井不動産は従前、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&」マークの理念のもと ESG 課題に取り組み、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」を実現するための目標として「マテリアリティ（重点的に取り組む課題）」を策定していたが、2024年4月に新たなグループ経営理念の策定と併せ、6つの「GROUP MATERIALITY」（以下、マテリアリティ）を改めて特定した。本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していくとしている。

図表 6 マテリアリティ

GROUP MATERIALITY (重点的に取り組む課題)



出典：統合報告書 2024

マテリアリティの特定にあたっては、法規制や国際標準、評価機関等が提示している社会課題等に基づき、不動産業界に関連する課題を中心に社会課題を抽出している。その後、ステークホルダー（顧客、従業員、株主、行政、NGO、外部評価機関等）の視点や多様な背景や専門性を持つ有識者の意見、グループを取り巻く環境や強みを踏まえて選定を進め、「重要な 18 項目」を抽出した。最終的に社長執行役員が議長を務める経営会議、取締役会長が議長を務める取締役会にてグループマテリアリティについて議論を行い、6 つのマテリアリティを決定している。また、マテリアリティに対する具体的な活動を推進するため、各々に指標と目標を設定し、その取り組みを ESG 推進委員会が管理するとしている。

図表 7 マテリアリティごとの指標・目標

| マテリアリティ | 評価指標 | 達成時期 | 数値目標 | マテリアリティ | 評価指標 | 達成時期 | 数値目標 |
|-----------|--|--|---------------------------------|--------------------------------|---|---------------------------------|----------------------|
| 産業競争力への貢献 | 産業競争力の強化 「人々の生活や多様な企業活動を支えることで社会の付加価値の創出に貢献する取り組み」 新領域拡大への挑戦 「産業創造プラットフォームの深化によって新産業の創造に貢献する取り組み」 | 年1回の 取り組み内容の開示 ^{※2} | | 健やか・活力 ^{※1} | 体験価値の向上 「感動体験を届けることによる、行きたくなる街づくりへの取り組み」 ウェルビーイングな社会の実現 「働く人や訪れる人が健康的で、活力にあふれる社会を実現する取り組み」 | 年1回の 取り組み内容の開示 ^{※2} | |
| | 環境との共生 | 脱炭素行動計画の進捗 緑地増大、森林活用 「開発により都心に緑を増やすとともに、日本の森を再生する取り組み」 | 年1回の 取り組み内容の開示 ^{※2} | | 有給休暇取得日数 | 毎年 | 年間14日 |
| 環境との共生 | CO ₂ 排出削減比率(千t-CO ₂) | 2030年 | 2019年度比 ▲4.0% | 安全・安心 | 健康診断/人間ドック受診率 | 毎年 | 100% |
| | | 2050年 | 実質ゼロ | | 安全・安心 「ハード・ソフト両面において不断の努力を続け、安全・安心な社会を実現する取り組み」 入居企業を含む防災訓練の実施 | 毎年 | 2回 |
| | 事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合(RE100) | 2050年度 | 100% | ダイバーシティ&インクルージョン ^{※1} | インクルーシブな社会の実現 「すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会を実現する取り組み」 | 年1回の 取り組み内容の開示 ^{※2} | |
| | 新築物件外部環境認証取得率 ※対象はオフィス、商業施設、物流施設等の賃貸物件、ホテル・リゾート施設に限る | 毎年 | 100% | | 従業員エンゲージメント向上 | 毎年 | 80%以上 |
| | エネルギー消費原単位(k _l /㎡・年) | 毎年 | 年間1%削減 | | 1人当たり研修時間 | 毎年 | 前年実績水準 |
| | 取水原単位(㎡/㎡・年) | 毎年 | 前年度より低減 | | 1人当たり研修投資額 | 毎年 | 前年実績水準 |
| | 一般廃棄物排出原単位(t/㎡・年) | 毎年 | 前年度より低減 | | 女性管理職比率 | 2025年 | 10% |
| | 産業廃棄物排出原単位(t/㎡・年) | 毎年 | 前年度より低減 | | 2030年 | 20% | |
| | 廃棄物再利用率(本社事業所分) | 2030年度 | 90% | | 女性採用比率 | 毎年 | 40% |
| | | | | | 障がい者雇用率 | 毎年 | 2.5%以上 ^{※3} |
| | | | 男性育児休業等取得率 | 毎年 | 100% | | |
| | | | 育児休業復帰率 | 毎年 | 100% | | |
| | | | コンプライアンス研修実施受講率 | 毎年 | 100% | | |
| | | | 人権DD実施および改善 | 毎年1回 ^{※2} | | | |

※1 定量KPIの対象は半体 ※2 サステナビリティレポート等での開示を想定 ※3 法定雇用率(2024年4月時点2.5%、2026年7月より2.7%に引き上げ)以上を目指す

出典：統合報告書 2024

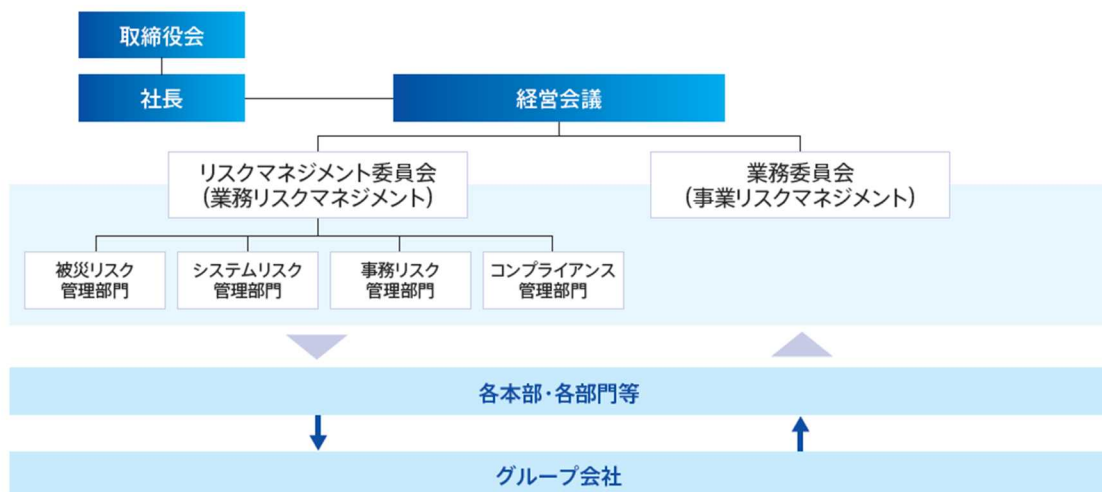
以上を踏まえ三井住友信託銀行は、「GROUP MATERIALITY」が多様なステークホルダーや経営層の意見が十分に反映され、適切に管理されるものであると評価した。また、「2-1.包括的分析とインパクトエリア／トピック」で特定した重要なインパクトエリア／トピックに対応していることを確認した。

(3) 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制

三井不動産及び三井不動産グループのリスクマネジメントは、経営会議において全体を統括し、「業務委員会」が事業リスク（主として事業推進・利益獲得のために取るリスク。事業環境の変化、市場金利、為替変動、気候変動、地政学的、感染症等）を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク（業務遂行上のオペレーショナルリスク。被災リスク、システムリスク、コンプライアンスリスク、品質リスク）をそれぞれマネジメントしている。

また、リスクマネジメント委員会を原則毎月1回開催し、業務リスクの抽出、対応策や再発防止策の検討・立案等のほか、必要に応じて全社やグループ会社への情報共有等を実施している。法務・コンプライアンス管掌役員、チーフリスクオフィサー、最高法務責任者、コンプライアンスの最高責任者であるリスクマネジメント担当取締役が、リスクマネジメント委員会の委員長としてリスクマネジメントに関する責任を負い、定期的に取り締役員及び社長執行役員にリスクマネジメントについて報告を行っている。

図表 8 リスクマネジメント体制



出典：統合報告書 2024

三井不動産では、事業活動における行動規範及び ESG（環境・社会・ガバナンス）に関するリスクについても取締役会で監督している。

気候関連リスクについては、規制・法制度、技術、市場動向等について、原則年1回、大きな改正時はその都度、計画策定時に特定したリスクに大きな変化がないか、対処すべき短期的なリスクがないか検証を行っており、重要なリスクについては、リスクマネジメント委員会にて三井不動産事業への影響や、本業を通じた課題解決への対応の検討が行われている。

以上 (1) 乃至 (3) より、堅固なサステナビリティ推進体制が確立されており、適切なインパクト・マネジメント運営がなされていると三井住友信託銀行は評価した。

2. インパクト特定の適切性評価

2-1. 包括的分析とインパクトエリア／トピック

本PI評価では、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、三井不動産のサステナビリティ活動も踏まえてインパクトエリア／トピックが特定された。

(1) セグメント分析

三井不動産の連結営業収益のセグメント内訳は以下の通りである。売上高の88%を占めている上位4セグメントに加え、その他事業に含む新築請負・リフォームを分析対象とする。

分析にあたっては、三井不動産事業を国際標準産業分類（ISIC： International Standard Industrial Classification of All Economic Activities）における「自己所有物件または賃借物件による不動産業」、「料金制または契約制による不動産業」、「短期宿泊活動」、「スポーツ施設運営業」、「建築工事業」として整理した。

図表 9 2023年度三井不動産連結営業収益



出典：統合報告書 2024

(2) エリア分析

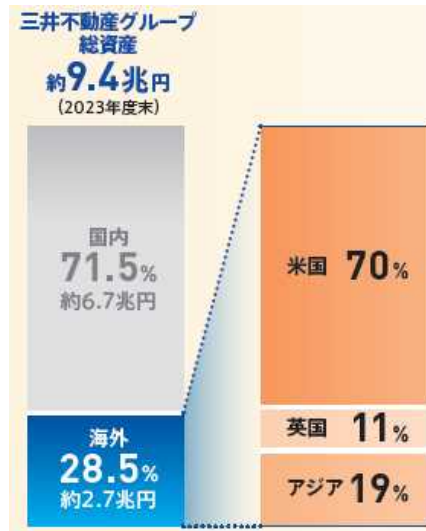
三井不動産のアセットの分布及びエリア別資産残高は以下の通りである。三井不動産が資産を保有している、日本、アメリカ、イギリス及びアジア各国を分析対象とした。

図表 10 海外における三井不動産アセット



出典：統合報告書 2024

図表 11 エリア別資産残高比率

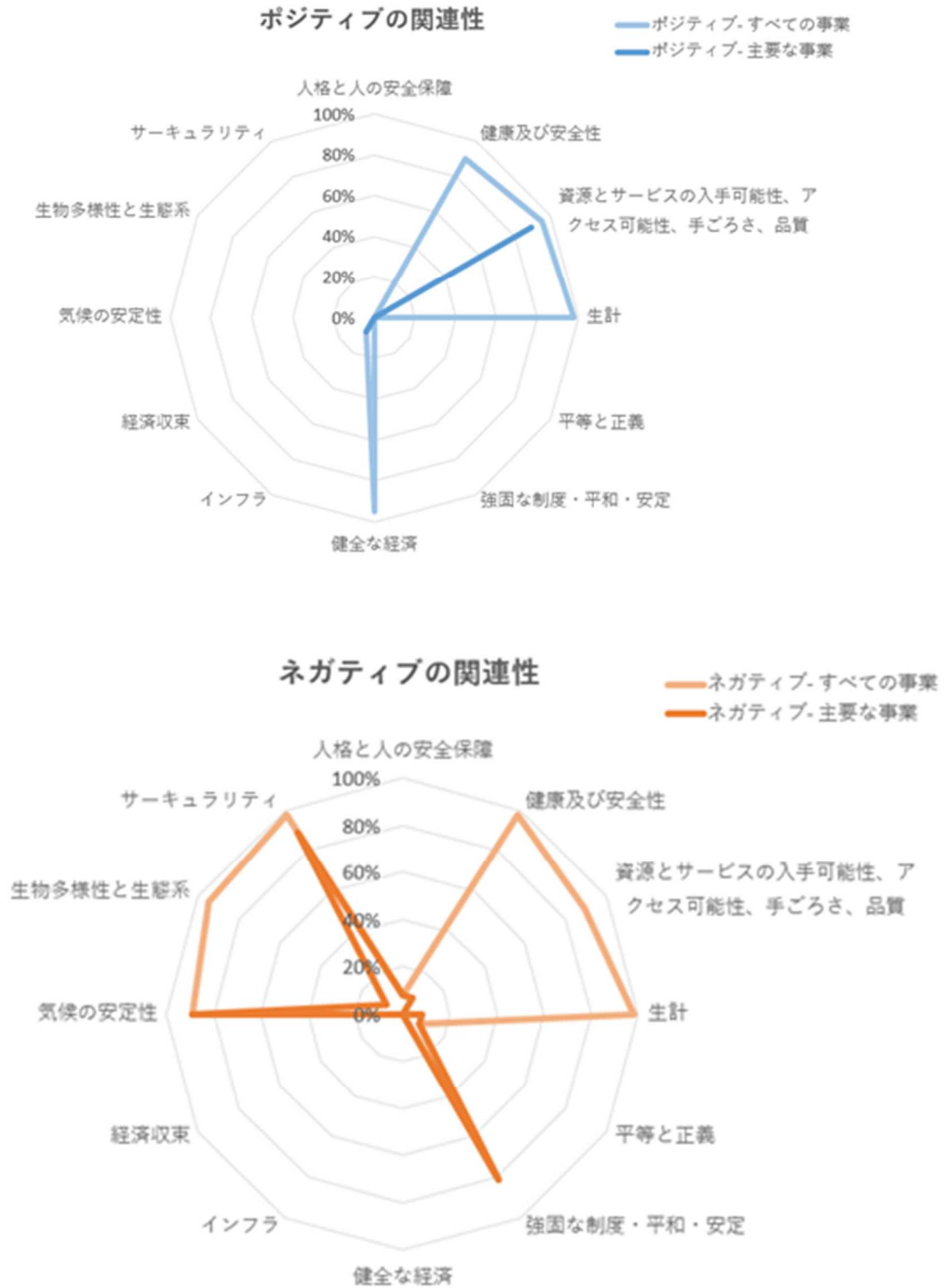


出典：統合報告書 2024

(3) インパクト・レーダーチャート

前述のセグメント及びエリアの観点を踏まえ、UNEP FI の Impact Analysis Tool を用いて、三井不動産のインパクトエリア／トピックを特定した。以下、簡明に「インパクトエリア」ベースでの分析結果を図示する。

図表 12 インパクト・レーダーチャート

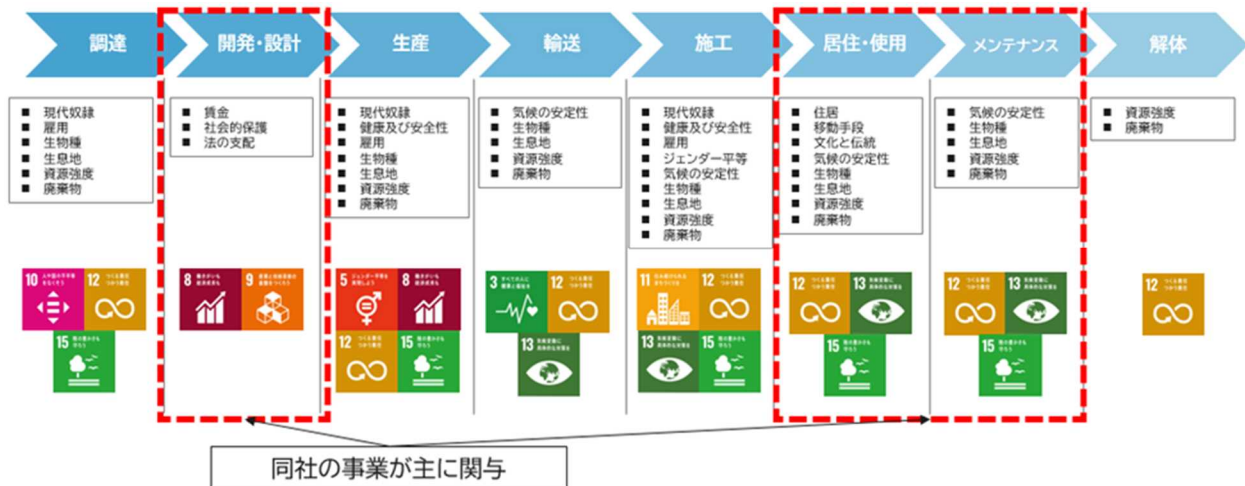


出典：UNEP FI Impact analysis tool を基に三井住友信託銀行作成

(4) サプライチェーン分析

前述のセグメント分析の対象とした三井不動産グループのセグメントにおけるサプライチェーンは以下の通りである。なお、三井不動産の事業が主に関与するフェーズを以下赤枠で示す。

図表 13 サプライチェーンの構図



出典：三井住友信託銀行作成

不動産業は、建設会社や建物管理会社をはじめ、多くの企業でサプライチェーンが構築されるという特徴を有している。よって、特に社会面について、調達時や施工時における強制労働、不当な取扱い等労働者の就労環境、労働条件、安全衛生上の課題等のネガティブ・インパクトが特定される。また、環境面では土地の開発や建設等の施工時だけでなく、入居者・テナントによる使用時の環境負荷も発生するため、CO2 排出や生物多様性、サーキュラリティ等のネガティブ・インパクトが特定される。

これに対し三井不動産グループは、オフィスや住宅などの生活基盤を支える企業グループとして、より高い水準で社会的責任を果たしていく責務があるとの認識のもと、その遂行のため ESG 課題の解決に資するサステナブル調達の推進をサプライチェーン全体で取り組むべく、基本的指針として 2018 年に「サステナブル調達基準」を策定した。

2022 年 2 月には人権デューデリジェンスの実施に向け改訂を行い、発注に携わる三井不動産グループと取引先の双方が遵守すべき事項、または積極的に推進すべき事項における基本方針を盛り込んだ。三井不動産はこれをグループで共有し、事業内容に沿った発注及び契約プロセスを構築・運用するとともに、取引先に対しても更なる周知・理解を求めていくとしている。

また、不動産業界の脱炭素をサプライチェーン全体で推進していく一環として、三井不動産は 2022 年 3 月に株式会社日建設計と共同で「建設時 GHG 排出量算出マニュアル」を策定した。これは、一般社団法人日本建築学会の「建物の LCA 指針」をより実務的に活用しやすいツールとしてアレンジしたものであり、両社はこれを学協会・同業他社（不動産会社・設計事務所）・施工会社・建築資機材メーカーなど幅広い関係者に共有している。三井不動産は、三井不動産が関与する発注物件において本マニュアルの試行を進めている。また、株式会社日建設計は関連する学協会と連携しながらマニュアルの改訂・改良を行っている。両社は、こうした活動を通じてサプライチェーン全体でのオープンイノベーションを図ることで脱炭素社会の実現を目指している。さらに、2023 年 10 月から、三井不動産は建設会社に対し、「建設時 GHG 排出量算定マニュアル」を用いて建築時の CO2 排出量を算出し削減計画書を提出することを義務化するなど、サプライチェーン全体での脱炭素社会実現に向けた取り組みを推進している。

なお、気候変動対策以外の取り組みも進めている。不動産の開発や建築資材の原材料となる天然資源の採取などにおいては、生態系を改変し生物多様性に影響を与えていることから、三井不動産は生物多様性への影響に対

する配慮は経営の重要課題の一つであると考え「三井不動産グループ生物多様性方針」を2023年に制定した。三井不動産は引き続きネイチャーポジティブ¹の実現を志向していくとしている。

(5) インパクトエリア／トピックの特定

三井不動産は日本有数の不動産デベロッパーであり、三井不動産が進める新領域の拡大を通じたセクターの多様性向上や、女性活躍推進をはじめとしたジェンダーによる不平等を緩和させる取り組みは、社会へ大きな影響を与え得る。そこで、図表13で示したインパクトエリア／トピックに対し、「セクターの多様性」のポジティブ・インパクト及び「ジェンダー平等」のネガティブ・インパクトを加えた以下を三井不動産のインパクトエリア／トピックとした。

図表14 特定したインパクトエリア／トピック

| インパクトエリア | インパクトトピック | PI | NI |
|-------------------------------|------------|----|----|
| 人格と人の安全保障 | 紛争 | | |
| | 現代奴隷 | | |
| | 児童労働 | | |
| | データプライバシー | | |
| | 自然災害 | | |
| 健康及び安全性 | | | |
| 資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 | 水 | | |
| | 食糧 | | |
| | エネルギー | | |
| | 住居 | | |
| | 健康と衛生 | | |
| | 教育 | | |
| | 移動手段 | | |
| | 情報 | | |
| | コネクティビティ | | |
| | 文化と伝統 | | |
| ファイナンス | | | |
| 生計 | 雇用 | | |
| | 賃金 | | |
| | 社会的保護 | | |
| 平等と正義 | ジェンダー平等 | | |
| | 民族・人種平等 | | |
| | 年齢差別 | | |
| | その他の社会的弱者 | | |
| 強固な制度・平和・安定 | 法の支配 | | |
| | 市民的自由 | | |
| 健全な経済 | セクターの多様性 | | |
| | 零細・中小企業の繁栄 | | |
| インフラ | | | |
| 経済収束 | | | |
| 気候の安定性 | | | |
| 生物多様性と生態系 | 水域 | | |
| | 大気 | | |
| | 土壌 | | |
| | 生物種 | | |
| | 生息地 | | |
| サーキュラリティ | 資源強度 | | |
| | 廃棄物 | | |

※PI: ポジティブ・インパクト, NI: ネガティブ・インパクト

出典: UNEP FI Impact analysis tool を基に三井住友信託銀行作成

¹ 自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させること（出典: [ネイチャーポジティブ | ecojin \(エコジン\)](https://www.ecojin.jp/): 環境省 (env.go.jp)

2-2. 個別インパクトの評価

(1) 個別インパクトの設定

前述の分析等を踏まえ、本評価では以下のインパクトテーマを設定した。なお、(a)「住居」、「移動手段」及び「文化と伝統」、(b)「社会的保護」、(c)「大気」及び「土壌」については、以下の理由からネガティブ・インパクトの抑制に向けた体制が整えられていることから、本評価においてインパクトテーマの設定外とした。

(a)「住居」及び「移動手段」及び「文化と伝統」

「三井不動産グループ人権方針」を策定すると同時に、人権方針に基づく「サステナブル調達基準」を定め、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に則りサプライチェーンに向けた「人権デューデリジェンス」を推進するなど、開発地域において、強制退去や渋滞などによる、地域への負の影響を含む人権保護に取り組んでいる。

強制退去については、国内では都市再開発法に定められる手続きを踏まえて開発を実施しており、入居者に対する強制退去防止を徹底している。また、海外においても、現地政府による所定の開発許可や行政手続きを経るなど、強制退去防止を徹底している。

渋滞防止に関しては、国土交通省が定める「開発許可制度」における道路交通アセスメント等の遵守や、再開発にかかる交通計画を事前に行政と協議・調整することで、開発行為による交通量の著しい悪化や新たな渋滞箇所の発生防止に努めている。例えば、「三井不動産ロジスティクスパーク座間」の開発時には、周辺道路の渋滞緩和に寄与するため、国土交通省関東地方整備局横浜国道事務所と連携し隣接する交差点の右折レーン延伸工事のような具体的な対策も講じている。更に、「三井ショッピングパーク ららぽーと福岡」の施設オープン時には路線バスチケットを無料配布し、対象期間の3割のユーザーを自家用車から路線バスに誘導することで周辺施設の渋滞緩和に貢献する等、様々な取り組みを進めている。

現地の文化や伝統の保護については、事前調査等を通じて、開発行為によって歴史的・文化的遺産を毀損させることがないよう努めている。

以上のことから、既に「住居」、「移動手段」及び「文化と伝統」のネガティブ・インパクトを抑制する体制が整えられていると判断した。

(b)「社会的保護」

三井不動産では、劇的に変化する社会のニーズに対応して、新たな価値創造を実現するために、「働き方改革」を基軸として、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮するための組織づくりを進めており、従業員に対して以下のような制度を提供している。

[働く場所と時間の柔軟性のための取り組み例]

- 有給休暇取得日数の目標や休暇取得推奨日を設定
- 全社員対象リモートワーク制度、スーパーフレックス制度
- DXによる生産性向上の支援

[育児・介護等との両立のための取り組み例]

- 事業所内保育所、ベビーシッター・家事代行費用等の補助制度
- 出産・育児に関する面談制度や産育休復帰時研修
- 介護コンサルティング制度・介護費用補助制度
- 不妊治療にかかる費用の一部を補助

これらの施策によって、現在育児休業取得者の復帰率（単体）は5年以上100%を維持している他、従業員エンゲージメント²の評点も2年連続で92%となっている。

以上のことから、既に「社会的保護」のネガティブ・インパクトを抑制する体制が整えられていると判断した。

² 「三井不動産で働いていることを誇りに思う」に5段階で上位2つに回答した割合。三井不動産単体。

(c)「大気」及び「土壌」

環境方針において汚染防止を掲げ、大気汚染や水質汚濁、土壌汚染、その他有害物質にかかる法令・条例等の遵守・環境汚染防止のほか、法令・条例等の規制対象とならない汚染・濁物質等についても排出抑制に努めている。また、土地取得時には法令以上の土壌汚染基準を設定するなど、適正に管理・処理するとともに、環境や建物利用者の健康への影響防止を図っている。さらに、建築時における地球環境負荷の低減に資する資材調達や、廃棄物排出量の削減にも努めるなど、環境汚染の取り組みを推進している。

以上のことから、既に「大気」及び「土壌」のネガティブ・インパクトを抑制する体制が整えられていると判断した。

図表 15 本評価におけるインパクトエリア／トピック

| インパクトエリア | インパクトトピック | P1 | N1 |
|-------------------------------|------------|----|----|
| 人格と人の安全保障 | 紛争 | | |
| | 現代奴隷 | | ● |
| | 児童労働 | | |
| | データプライバシー | | |
| | 自然災害 | | ● |
| 健康及び安全性 | | ● | ● |
| 資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 | 水 | | |
| | 食糧 | | |
| | エネルギー | ● | ● |
| | 住居 | | |
| | 健康と衛生 | | |
| | 教育 | | |
| | 移動手段 | | |
| | 情報 | | |
| | コネクティビティ | | |
| | 文化と伝統 | | |
| | ファイナンス | | |
| 生計 | 雇用 | ● | |
| | 貸金 | | ● |
| | 社会的保護 | | |
| 平等と正義 | ジェンダー平等 | | ● |
| | 民族・人種平等 | | ● |
| | 年齢差別 | | |
| | その他の社会的弱者 | | ● |
| 強固な制度・平和・安定 | 法の支配 | | ● |
| | 市民的自由 | | |
| 健全な経済 | セクターの多様性 | ● | |
| | 零細・中小企業の繁栄 | ● | |
| インフラ | | ● | |
| 経済収束 | | | |
| 気候の安定性 | | | ● |
| 生物多様性と生態系 | 水域 | | ● |
| | 大気 | | |
| | 土壌 | | |
| | 生物種 | | ● |
| | 生息地 | | ● |
| サーキュラリティ | 資源強度 | | ● |
| | 廃棄物 | | ● |

※P1: ポジティブ・インパクト, N1: ネガティブ・インパクト

出典: UNEP FI Impact Analysis Tool を基に三井住友信託銀行作成

2-3. JCR による評価

JCR は、本 PI 評価におけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

| モデル・フレームワークの確認項目 | JCR による確認結果 |
|---|--|
| 事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。 | 業種・エリア・サプライチェーンの観点から、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクトエリア／トピックが特定されている。 |
| 関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト 10 原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。 | 三井不動産は、国連グローバル・コンパクトの定める 4 分野（人権、労働、環境、腐敗防止）10 原則への参画、TCFD 提言への賛同表明等を行い、それぞれ対応を進めていることが確認されている。 |
| CSR 報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。 | 三井不動産の公表している「統合報告書 2024」「サステナビリティレポート 2024」「有価証券報告書」等を踏まえ、インパクトエリア／トピックが特定されている。 |
| グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。 | UNEP FI のインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクトエリア／トピックが特定されている。 |
| PIF 商品組成者に除外リストがあれば考慮する。 | 三井不動産は、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。 |
| 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。 | 三井不動産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、温室効果ガス排出、水使用、廃棄物、生物多様性配慮、労働管理、人権問題等が特定されている。これらは、三井不動産のマテリアリティで設定した KPI 等で抑制すべき対象と認識されている。 |
| 事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・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。 | 三井住友信託銀行は、原則として三井不動産の公開情報を基にインパクトエリア／トピックを特定しているが、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 評価書を踏まえて三井不動産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。 |

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

図表 16 本評価におけるインパクトテーマ

| | インパクト テーマ | インパクト エリア／トピック | 関連する マテリアリティ | 関連する SDGs |
|---|-----------------------------------|---|--------------------------|--------------------------------|
| ① | 持続可能な 地球環境を 次世代へつなぐ | エネルギー、 気候の安定性、 水域、生物種、生息地、 資源強度、廃棄物 | 環境負荷 との共生 | 6.4、7.2、 12.5、 13.1、15.1 |
| ② | 社会の付加価値の創出 と新産業の創造 | 雇用、セクターの多様性、 零細・中小企業の繁栄、 インフラ、気候の安定性 | 産業競争力 への貢献 | 8.3、11.3 |
| ③ | 活力に満ち、 安心安全な社会の実現 | 自然災害、健康及び安全性 | 健やか・活力 安全・安心 | 3.4、8.2、 11.5 |
| ④ | すべての人が能力を 最大限発揮し 活躍できる社会の実現 | 現代奴隷、 健康及び安全性、 雇用、賃金、 ジェンダー平等、 民族・人種平等、 その他の社会的弱者、 法の支配 | ダイバーシティ & インクルージョン | 5.1、5.5、 8.5、8.8、 10.2 |

(1) 持続可能な地球環境を次世代へつなぐ

| 本テーマが創出するインパクト | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギー消費や温室効果ガス排出を削減させ、脱炭素社会の実現に貢献する ・ 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの転換 ・ 経年優化する豊かな自然環境の実現 | |
| (a) 対応方針 | |
| 「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」の推進 | |
| 目標 | ア. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2+3）を、2050 年度までにネットゼロ、2030 年度までに 40%削減（2019 年度比） イ. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2）を、2030 年度までに 46.2%削減（2019 年度比） ウ. 全国の保有物件共用部・自社利用部の電力を、2030 年度までにグリーン化（※） |

| | |
|----------------------|--|
| | (※) 非化石証書等を利用し使用電力を実質的に再生可能エネルギーとすること エ. メガソーラー事業による総発電量を、2030年度までに3.8億kWh/年 |
| 指標 (KPI) | ア. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ 1+2+3) (%) イ. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ 1+2) (%) ウ. 全国の保有物件共用部・自社利用部における、使用電力のグリーン化状況 エ. メガソーラー事業による総発電量 (kwh/年) |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | 「エネルギー」 |
| ネガティブ・インパクト | 「エネルギー」「気候の安定性」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「7. エネルギー」「13. 気候変動」 |
| SDGs ターゲット | 7.2、13.1 |
| (b) 対応方針 | |
| 水使用量の低減 | |
| 目標 | 取水量原単位を、前年度比低減 |
| 指標 (KPI) | 取水量原単位 (m ³ /m ² ・年) |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | — |
| ネガティブ・インパクト | 「水域」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「6. 水」 |
| SDGs ターゲット | 6.4 |
| (c) 対応方針 | |
| 廃棄物排出量の低減 | |
| 目標 | 一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位を、前年度比低減 |
| 指標 (KPI) | 一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位 (t/m ² ・年) |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | — |
| ネガティブ・インパクト | 「資源強度」「廃棄物」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「12. 持続可能な消費と生産」 |
| SDGs ターゲット | 12.5 |
| (d) 対応方針 | |
| 多様な生物生息環境の保全 | |
| 目標 | 「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」に基づく取り組みの推進による具体的な成果の発現 |

| | | |
|---------------|--------------------------------------|------------|
| 指標 (KPI) | 「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」に基づく取り組みの成果 | |
| インパクトエリア/トピック | | |
| | ポジティブ・インパクト | — |
| | ネガティブ・インパクト | 「生物種」「生息地」 |
| SDGs との関連性 | | |
| | SDGs 目標 | 「15. 陸上資源」 |
| | SDGs ターゲット | 15.1 |

(a)「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」の推進

三井不動産は2020年12月、三井不動産グループの温室効果ガス排出量の2030年度と2050年度における削減目標を公表した。その後2021年11月には、2030年度削減目標を上方修正するとともに、目標達成に向けた包括的かつ具体的な戦略として、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」（以下、行動計画）を策定した。

行動計画では、脱炭素に向けた新たな目標として、2030年度の温室効果ガス排出量削減率を30%から40%へ引き上げを行った。また2021年10月には、行動計画の推進を全社横断的に統括する「サステナビリティ推進部」の新設、ICP（社内炭素価格制度）の導入（2022年度以降）等を公表した。

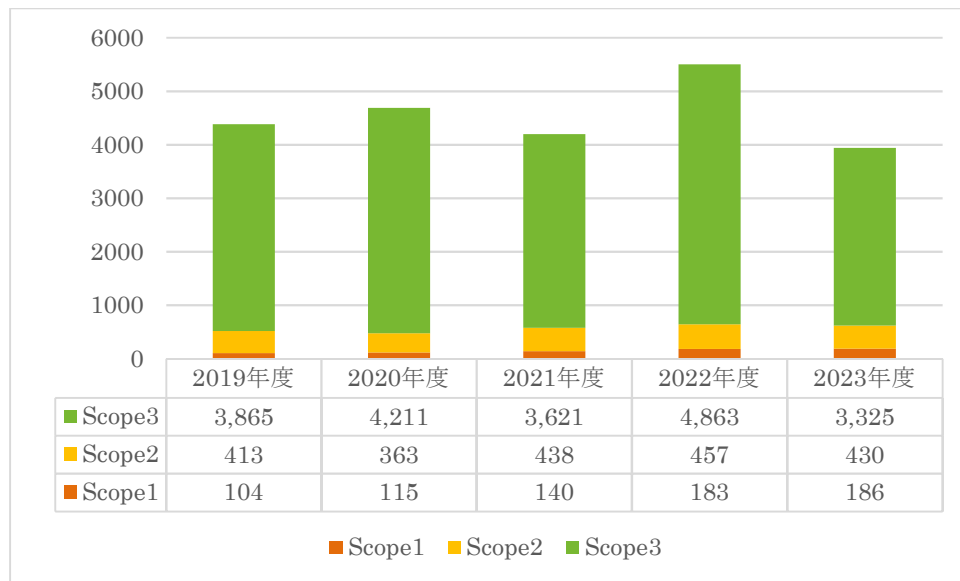
現在の三井不動産の温室効果ガス排出量削減目標は以下の2つである。

- グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ1+2+3）を、2050年度までにネットゼロ、2030年度までに40%削減（2019年度比）
- グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ1+2）を、2030年度までに46.2%削減（2019年度比）

これらの目標に対し、スコープ1+2+3は2023年度時点で2019年度対比10.1%削減しているものの、スコープ1+2は同10%増加しており、また、スコープ1+2+3も2018～2019年度と2021～2023年度の比較³では3.6%の削減に留まることから、目標達成には今後より一層の取り組み強化が必要であると言える。

³ 三井不動産グループの温室効果ガス（Scope1+2+3の合計）のうち過半を、賃貸用建物竣工時・販売用建物販売時に計上する建築時排出（Scope3-1,3-2）、販売用建物解体まで将来の運用時排出（Scope3-11）が占める。この排出量は各年度の竣工・販売物件の増減により大きく変動するため、単年度の排出量だけでは削減効果を検証できないことから、三井不動産グループでは、単年度だけでなく3年間の平均排出量を比較することによって、排出量の削減が進んでいるか、検証するようにしている。

図表 17 温室効果ガス排出量の推移（単位：千 t-CO2）



出典：三井不動産サステナビリティレポート 2024 三井住友信託銀行作成

また、いずれも日本政府の目標と整合する水準であり、且つ成り行きでは達成困難な目標である。また、スコープ 1+2 の目標は SBT イニシアティブより「1.5 度目標」の認定を取得しており、野心的な目標であると三井住友信託銀行は評価している。

なお、2030 年度に向けた具体的な取り組みとして示された行動計画 01～05（図表 17）は、大手デベロッパーとして取り組み推進が期待される内容を網羅している。そのうち全国の保有物件の共用部・自社利用部の電力を 2030 年度までにグリーン化する目標については、2022 年度に首都圏の 25 物件でグリーン化を達成しており、2030 年度目標に向けて全国へ範囲拡大を進めている段階（累計 1.0 億 kWh）である。またメガソーラー事業による総発電量を 2030 年度までに 3.8 億 kWh/年とする目標は 2022 年度が 0.8 億 kWh、2023 年度が 0.7 億 kWh となっており、従前の取り組みの延長線上では達成が容易ではない、意欲的な目標となっている。

また三井不動産は、2050 年度の脱炭素に向けたチャレンジとして、洋上風力発電や地熱発電等の再エネ新技術の活用や新たな創エネ事業の展開を積極的に検討していくほか、大学や建設会社との共同研究、ベンチャー企業への出資、実証実験が可能な「場の提供」等のオープンイノベーションを通して、社会全体の脱炭素化の実現を目指している。

以上を踏まえ三井住友信託銀行は、本テーマの目標/KPI を上記ア～エのとおりとし、これらの進捗をモニタリングするとともに、2030 年以降を見据えた三井不動産の各種活動についても、可能な限り確認していく方針である。

図表 18 「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」



(b)水使用量の低減

三井不動産はグループ環境方針に基づき、水の有効利用や地下水涵養など水環境の保全に配慮した建物・街づくりを進めつつ、共同事業者やテナント企業等とともに節水や水資源の有効利用に努めている。

主な取り組みとして、提供不動産における節水型機器の導入（新築時）・切替え（リニューアル時）のほか、井戸水を使った緑地への灌水（水やり）、オフィスビルや商業施設等における雨水や排水を処理した中水の利用、透水性舗装による雨水の地下還元等を行っている。

三井不動産グループでは、このような取り組みを通じて取水量原単位を毎年前年比削減する目標の達成を目指している。取水量は、事業活動を拡大すると成り行きでは増加してしまうため、原単位での目標設定は納得できるものである。三井不動産は従前上記のような取り組みを実施してきたが、新型コロナウイルスによる規制が解除された後の会社帰りの影響で、2022年度及び2023年度は増加傾向にある。今後より一層の取り組み強化が必要な目標であると三井住友信託銀行は考えている。

以上を踏まえ、取水量原単位の前年比削減（毎年）との目標は意義のあるものと判断し、本テーマの目標/KPIとしてモニタリングしていくこととする。

図表 19 取水量及び集計対象範囲⁴

| | 2019 年度 | 2020 年度 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 |
|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 取水量 原単位 (m ³ /m ²) | 0.851 | 0.708 | 0.671 | 0.855 | 0.871 |
| 取水量 合計 (千 m ³) | 5,726 | 5,365 | 11,849 | 14,210 | 15,347 |
| 延床面積 (m ²) | 6,723,556 | 7,574,935 | 17,667,267 | 16,617,847 | 17,613,946 |

出典：三井不動産 ESG 関連データより三井住友信託銀行作成

(c) 廃棄物排出量の低減

三井不動産はグループ環境方針に基づき、資源・廃棄物について、共同事業者やテナント企業等とともに廃棄物の削減に努め循環型社会の形成を目指すこと、またリユース・リサイクルができなかった廃棄物については適正に処理し、廃棄物による環境への影響防止を図るとしている。

主な取り組みとしては、「建物の長寿命化」「3R の推進」が挙げられる。

「建物の長寿命化」については、オフィスビルやマンション・戸建て住宅において、耐震性や耐久性、耐火性などを高めるとともに、配管などの設備の維持管理や更新が容易に行えるような設計を採用している。分譲マンションでは高耐久部材を採用し、大規模修繕工事の周期を長期化することで、大規模修繕工事の回数削減に伴う省資源化・廃棄物削減が期待できる取り組みを行っている。

「3R の推進」については、商業施設における店舗からの廃棄物量に応じた従量課金制度の導入（リデュース）、2008 年より継続している「&EARTH 衣料支援プロジェクト」を通じた不要な衣料の回収と寄付（リユース）などの事例が挙げられる。

リサイクルの面では、オフィスビルや商業施設において、飲食店と協力し生ごみを肥料や飼料、バイオマスエネルギーとして再生利用する取り組みのほか、「東京ミッドタウン」（東京都港区）では廃棄物を 21 種類に分類し、棟別・用途別に分別ごみ保管スペースを計 10 カ所確保して、店舗やテナントとともに廃棄物の適正な管理・リサイクルに努めている。

また、三井不動産グループが管理運営するオフィスビルから排出される使用済みタイルカーペットを回収し環境対応型カーペットタイルとして再利用するリサイクル・システムや、古紙業者・製紙会社・流通業者との共同による独自の古紙リサイクル・ループ・システム、リサイクル業者や運搬業者との共同による使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システムの構築なども、三井不動産の事業規模や特性を生かした特徴的な取り組みと言える。

三井不動産は「一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位を前年比低減（毎年）」する目標を設定している。廃棄物は、事業活動を拡大すると成り行きでは増加してしまうため、原単位での目標設定は納得できるものである。上記のような取り組みを推進している一方で、一般廃棄物・産業廃棄物共に入社回帰等の影響により直近 3 年間は増加傾向にあり、達成のためにはより一層の取り組み強化が必要となる。また、商業施設やオフィスを多く有する三井不動産が廃棄物を削減するためには、テナントや利用者への啓発活動が重要となることから、三井不動産が廃棄物排出削減を推進する取り組みは意義のあるものと判断し、本テーマの目標/KPI としてモニタリングしていくこととする。

⁴ ・2019 年度から 2020 年度は「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」の報告義務がある施設が対象。ただし、一部の施設を除く。
 ・2021 年度から三井不動産及び連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員 100 人以上の会社が保有・賃貸する施設ならびに CO2 排出量が多い会社（三井不動産 TG スマートエナジー株式会社）が対象。

図表 20 廃棄物排出量及び延床面積⁵

| | 2019 年度 | 2020 年度 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 |
|-------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 一般廃棄物 | | | | | |
| 排出量 (t) | 36,546 | 30,217 | 95,433 | 105,987 | 115,576 |
| 原単位 (t/m ²) | 0.0055 | 0.0044 | 0.0055 | 0.0059 | 0.0059 |
| 延床面積 (m ²) | 6,665,965 | 7,576,226 | 17,205,772 | 18,008,087 | 19,679,505 |
| 産業廃棄物 (t) | | | | | |
| 排出量 (t) | 10,642 | 7,863 | 16,942 | 21,382 | 22,410 |
| 原単位 (t/m ²) | 0.0016 | 0.0010 | 0.0011 | 0.0016 | 0.0016 |
| 延床面積 (m ²) | 6,665,965 | 7,576,226 | 15,441,872 | 13,478,173 | 14,207,935 |

出典：三井不動産 ESG 関連データより三井住友信託銀行作成

(d)多様な生物生息環境の保全

三井不動産はグループ環境方針に基づき、都市における貴重な資源環境の保全や、その土地の記憶や歴史を継承する樹木・樹林の保存に努めるとともに、新たな緑の創出に努めている。また、「経年優化⁶」の思想のもと、周辺環境との調和や生態系保全に配慮した緑地や生物生息環境の創出・復元に努めている。

三井不動産グループは、北海道の 31 市町村に約 5,000ha（東京ドーム約 1,063 個分）の森林を保有している。その 4 割弱はミズナラなどの天然林であり、最低限の管理にとどめ、自然のまま保全をしている一方、6 割強はトドマツ等の人工林であり、計画的な植林と適切な管理・育成を行いながら、木材を建築資材等に使用することで、“終わらない森” 創りのサイクル（植える・育てる・使う）を通じた森の持続可能な利用を進めている。

三井不動産は 2022 年 4 月、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、自国の陸地・海域の少なくとも 30%を保全・保護することを目指した有志連合「30by30（サーティ・バイ・サーティ）」へ加盟している。北海道の保有林の一部である北海道留萌市の「ユードロマップ団地（163.73ha）」は、環境省による「自然共生サイト」に 2024 年 3 月 18 日付で認定され、保護地域との重複を除き、「OECM」（Other Effective area-based Conservation Measure）として国際データベースに登録されている。

本評価では、生物多様性保全にかかる三井不動産の各種取り組みのうち、上記取り組みがもたらすインパクトに着目し、2023 年 3 月に策定した「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」に基づく取り組みの成果（取り組み内容と取り組みを通じた生物多様性保全への貢献内容）をモニタリング対象とするとともに、都市部における緑化推進の実績についても、合わせて確認していくこととする。

⁵ 2019 年度から 2020 年度は「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」の報告義務がある施設が対象。ただし、一部の施設を除く。
⁶ 2021 年度からは三井不動産及び連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員 100 人以上の会社が保有・賃貸する施設ならびに CO2 排出量が大きい会社（三井不動産 TG スマートエナジー株式会社）が対象。
 ・廃棄物の排出量は推計値を含む。
⁶ 時間の経過とともに取り巻く環境に馴染み、街の風景の一部となって、年月を経るたびに愛着が深まり、魅力を増していくという考え。

(2) 社会の付加価値の創出と新産業の創造

| | |
|---|--|
| 本テーマが創出するインパクト | |
| テクノロジー基盤を活かし、人が集い、互いに支え合う居場所やコミュニティ、新たな産業を創出することで、個人や街が抱える課題を解決する | |
| (a) 対応方針 | |
| ミクストユース ⁷ の街づくりを通じた、新たな価値の創造 | |
| 目標 | ミクストユース開発の主要プロジェクト6件を2030年までに完了させる |
| 指標 (KPI) | ミクストユースの主要プロジェクト6件の進捗 (竣工件数) (件) |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | 「セクターの多様性」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」 |
| ネガティブ・インパクト | — |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「11. 持続可能な都市」 |
| SDGs ターゲット | 11.3 |
| (b) 対応方針 | |
| イノベーション支援による新産業の創出 | |
| 目標 | ア. 2030年度までに、スタートアップ出資枠1,000億円以上 イ. スタートアップとの実証実験・正式採用件数を前年度比増加 |
| 指標 (KPI) | ア. スタートアップ出資枠 (円) イ. スタートアップとの協業実現件数 ⁸ (件) |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | 「雇用」「セクターの多様性」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」 |
| ネガティブ・インパクト | 「気候の安定性」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「8. 経済成長と雇用」「11. 持続可能な都市」 |
| SDGs ターゲット | 8.3、11.3 |

⁷ ソフトとハードを融合し、「働く」「暮らす」「楽しむ」「憩う」人々のさまざまなニーズに対して価値提供することを目的とした開発。

⁸ 事業化に至ったもののほか、サービス導入・契約・POC (実証実験) を実施したものを含む。

(a)ミクストユースの街づくりを通じた、新たな価値の創造

三井不動産は、長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、三井不動産グループのありたい姿の実現に向けた戦略の1つに「コア事業のさらなる成長」を掲げ、ミクストユース化を通じて、街づくりにおける新たな付加価値の創造を目指している。

三井不動産が推進する「ミクストユースの街づくり」は、施設や街に様々な機能を持たせ、働・遊・憩・住を高度に融合させるものである。以下に事例を採り上げ、街づくりを通じたインパクトの創出状況を確認する。

i. 日本橋における街づくり

日本橋の開発を進めるに当たり、三井不動産はこれまで「残しながら、蘇らせながら、創っていく」「産業創造」「界限創生」「地域共生」、そして「水都再生」により、世界一の賑わいを生む水都を目指し、ソフトとハードが融合した街づくりを推進してきた。これまでの取り組みとしては、オフィス中心の街であった日本橋において商業施設や多目的ホール、住宅、ホテルなど、多様な用途のコンテンツを導入したほか、スタートアップや外資企業の日本支店に最適な「サービスオフィス」やライフサイエンス系企業向けの「賃貸オフィス」などの場の提供のようなハード面の整備を実施した。また、分野を超えて人と人とのリアルな交流を生み出す動きをより加速しオープンイノベーションの創出につなげるためのLINK-J⁹設立や老舗飲食店や商業施設、ホテルなど、地域の様々なプレイヤーと協力したイベント開催など、「界限創生」「産業創造」「地域共生」「水都再生」を進めてきた。

今後は「共感・共創・共発」の考え方のもと、「豊かな水辺の再生」「新たな産業の創造」「世界とつながる国際イベントの開催」を重点構想としている。具体的には、空、水、緑を楽しめる豊かな歩行空間の創出によって商業、観光、ビジネスのミクストユースを叶えるような水辺の再生や、「ライフサイエンス」「宇宙」「モビリティ」「食」を新たな戦略領域に据え、日本橋オリジナルのビジネスやカルチャーを生み出すため、共創を導く「場の整備」と「機会の創出」に取り組み、ハードとソフトの両面から産業の成長をサポートしていくとしている。

ii. 八重洲における街づくり

八重洲エリアにおいては、最高峰のミクストユースシティとして世界から人が集まる街を実現することを目指した街づくりを進めている。東京ミッドタウン八重洲（東京都中央区）は、JR「東京駅」と直結する延床面積約290,000㎡（2棟合計）、地上45階の大規模複合ビルであり、「東京ミッドタウン（六本木）」（東京都港区）、「東京ミッドタウン日比谷」（東京都千代田区）に続く3施設目の東京ミッドタウンブランドである。

「ジャパン・プレゼンテーション・フィールド～日本の夢が集う街。世界の夢に育つ街～」を施設コンセプトに、世界中・日本中から人や情報、モノ・コトが集まり、交わり、新しい価値を生み出し、世界に向けて発信していく街づくりを目指している。

オフィス・商業・ホテル・バスターミナル・小学校・ビジネス交流施設・エネルギーセンター・こども園等の多彩な要素で構成されたミクストユース型再開発であり、オフィスビルとして国内最大級の「ZEB Ready」認証取得やグリーン電力の導入、エネルギーセンター（P37にて後述）など、環境面でも優れた取り組みを多数有している。

このように、ミクストユース開発は働・遊・憩・住を高度に融合させることで付加価値を生み出す取り組みであり、これまでの世界各国での多種多様な街づくりで獲得したノウハウを持つ、三井不動産ならではの取り組みであると三井住友信託銀行は考えている。

三井不動産グループは、長期経営方針「& INNOVATION 2030」に定める主要プロジェクト13件のうち、6件（日本橋一丁目中地区、横浜市旧市庁舎街区、八重洲二丁目中地区、内幸町一丁目中地区、内幸町一丁目北地区、日本橋室町一丁目地区）においてミクストユース開発を実施するとしている。これらのプロジェクトは、下表に示

⁹ 一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパンの略称。2016年に三井不動産が設立した団体であり、東京・日本橋のライフサイエンス産業にコミュニティの構築にソフト面で貢献することを目的に、「交流・連携」事業及び「育成・支援」事業を展開する。

す通り、住居やオフィス、エンターテインメント施設やビジネス支援施設、新産業創出の拠点などを掛け合わせる事が計画されている。よって、これらのプロジェクトを推進することは、人々の様々なニーズに対してソフト面とハード面の両方から応え、街に付加価値を提供し得るものであり、持続可能な街づくりに貢献する、社会的意義の大きな取り組みであると言える。

そこで本テーマでは、三井不動産が2030年までに竣工を目指す主要プロジェクト6件の進捗をKPIとしてモニタリングしていく。

図表21 主要プロジェクト

| プロジェクト名称 | 用途 | 竣工予定時期 |
|-----------------------|---|----------|
| 日本橋一丁目中地区 | オフィス、ホテル、居住施設、商業施設、MICE ¹⁰ 、ビジネス支援施設 | 2026年3月 |
| 横浜市旧市庁舎街区 | 日本最大級の常設型ライブビューイングアリーナ、エデュテインメント ¹¹ 施設、ホテル、オフィス、新産業創造拠点等 | 2025年12月 |
| 八重洲二丁目中地区 | オフィス、商業施設、サービスアパートメント、インターナショナルスクール、劇場、バスターミナル等 | 2029年1月 |
| 内幸町一丁目中地区 | オフィス、商業施設、ホテル、ホール、産業支援施設等 | 2029年度 |
| 内幸町一丁目北地区 (ノースタワー) | オフィス、商業施設、サービスアパートメント等 | 2029年度 |
| 日本橋室町一丁目地区 | 居住施設、オフィス、店舗、ライフサイエンス産業支援施設 | 2030年度 |

出典：三井不動産開示資料及び東京都開示資料より三井住友信託銀行作成

図表22 完成イメージ



出典：長期経営方針「& INNOVATION 2030」説明資料

¹⁰ 企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称 (出典：[MICEとは | MICEの推進 | インバウンド回復戦略 | 観光政策・制度 | 観光庁](#))。

¹¹ 教育 (Education) 的要素があるエンターテインメント (Entertainment)。

(b)イノベーション支援による新産業の創出

三井不動産グループでは、日本が今抱える、国際社会における都市間競争力の低下、労働人口の減少、経済の停滞といった課題を克服し、より良い未来社会を実現するために、日本経済の持続的成長、国民の生活基盤のさらなる充実、オープンイノベーションの促進が必要であると考えている。そこで三井不動産は新たなマテリアリティの一つに「産業競争力への貢献」を掲げ、企業や社会、そこに生きる人々の英知を結集する役割を担い、社会の付加価値の創出や、新産業の創造に貢献するとしている。そして、マテリアリティに関する取り組みを推進するため、前述したミクストユースの街づくりを始め、日本橋の宇宙ビジネス拠点の拡大や産官学連携による新産業創造に向けた研究開発やイノベーション支援、DXを活用した社会課題の解決などを進めている。

本テーマでは、その中でもイノベーション支援を取り上げる。2024年1月、東京都が『『未来の東京』戦略¹²⁾』のバージョンアップを実施した。この『『未来の東京』戦略』は、2021年に策定されて以降毎年更新がなされているもので、2024年度のバージョンアップでは、ポストコロナを迎えたこれからの東京において、我が国が先送りしてきた課題に挑み、東京のポテンシャルを最大限活かすことで、持続可能な未来への歩みを加速させていくべきという考えを基に、『『人』が輝く』『国際競争力の強化』『安心安全』『日本の将来につなげる構造改革』の4つの観点を掲げている。そのうち『『人』が輝く』『国際競争力の強化』『日本の将来につなげる構造改革』の3つにおいて、スタートアップ企業の創出や成長、スタートアップ企業との協働を強化していくとしており、スタートアップ企業への期待値は高いものと伺える。

一方で、ベンチャー企業が倒産せずに事業を継続できる割合は国内外問わず低く、三井不動産のような大手企業による支援が必須である。三井不動産では、ハード・ソフト両面でのイノベーションの促進に取り組んでおり、これは不動産デベロッパーである三井不動産ならではのスタートアップ支援である。

例えば、AEA2023¹³⁾で柏の葉賞を受賞した株式会社 Yanekaraha とはカーシェアリングサービス用電気自動車(カーシェアEV)を利用した実証実験を共同で実施しており、EVの普及のみならず、IoTを活用したエネルギーマネジメント技術の導入を促進し、需給調整力の提供及び電力システムの安定化にも寄与することを目指している。このようにスタートアップ企業の支援は、新たな産業を生み出しながら、社会課題や環境問題の解決にもつながる、重要な取り組みである。

また、三井不動産はスタートアップを支援するだけでなく、スタートアップ企業との協業による既存事業の強化と新規事業の開発にも取り組んでおり、「31VENTURES」を展開している。31VENTURESでは、スタートアップの優れたサービスとビジネスモデルを三井不動産グループのリソースと掛け合わせた共創を推進している。オフィス、商業施設、住宅、ホテル、物流など、各事業部の課題やニーズを把握しながら幅広い既存事業の課題解決や新規事業開発に挑戦しており、2016年から2023年の累計で、5か国61社に出資し、各事業部・グループ会社とのマッチング数は1,000件、協業実現件数は180件となっている。

例えば、三井不動産 31VENTURES が提供するオフィスの1つに入居するナレッジ・マーチャントワークス株式会社では、チェーン店企業の生産性向上支援アプリ『はた Luck』を三井不動産が運営するららぽーとや三井アウトレットパークに導入し、商業施設の従業員に働きやすい環境と豊かなコミュニティを提供する「三井ショッピングパーク Staff Circle (スタッフサークル)」という取り組みを行った。その1つであるデジタル入館証は、三井不動産と協業して開発したものである。ナレッジ・マーチャントワークス株式会社に対しては、協業の他にも、国内外の複数の企業を紹介するなどの支援も行っている。

このような取り組みを日本有数の不動産企業である三井不動産が実施することは、社会的なインパクトの大きな、重要な取り組みであると三井住友信託銀行は考えている。なお、協業実現件数は年度によって増減が激しく、

¹²⁾ 出典：「未来の東京」戦略 version up 2024 (tokyo.lg.jp)

¹³⁾ アジア・アントレプレナーシップ・アワード (AEA)。柏の葉スマートシティ (柏の葉キャンパス駅とその周辺に開発された、公・民・学連携による先進的な街づくり推進している地域) を舞台にした新産業創造に関する賞。

最も多かった 2019 年は 48 件だったところ、2023 年は 25 件にとどまる。協業実現件数を毎年増加させることは容易ではない。

そこで本テーマでは、三井不動産が直接スタートアップを支援した実績として、スタートアップ支援枠を 2030 年までに 1,000 億円とする目標及び、31VENTURES における協業実現を KPI としてイノベーション支援というインパクトの発現状況をモニタリングしていく。また、実際に得られた研究成果及び新たに創出された産業についても参考指標として可能な限りモニタリングしていく。

これらの目標の達成に向けた取り組みを以下に記載する。三井不動産はイノベーション創出に向けた「イノベーション推進本部」を設立し、新事業領域（ライフサイエンス領域、宇宙関連領域、注目分野を見極めた新事業の創出）の探索を進めていく方針である。

また、三井不動産では、スタートアップ支援枠を 2030 年までに 1,000 億円とするという資金面の支援に加え、不動産企業である三井不動産のアセットを活用した場の提供や、行政機関・大学などの研究機関とのリレーションを活かした取り組みも進めている。例えば、三井不動産は「三井のラボ&オフィス」を展開し、研究施設という「場」や LINK-J と協働した「コミュニティ」のソフト・ハード両面でのスタートアップ支援を実施している。三井のラボ&オフィスは現在 5 拠点を展開しており、2024 年秋には「(仮称) 三井リンクラボ新木場 3」も開業予定である。2023 年 5 月には「オープンイノベーション支援プログラム」の提供を開始しており、今後は研究・事業サポートやコミュニケーション・ネットワークサポートのような、スタートアップ企業の個社毎の課題解決を支援していく。

そのほかにも、三井不動産グループが展開するシェアオフィス「ワークスタイリング」について JR 東日本グループとの事業連携により相互利用可能なシェアオフィス数の大幅な拡大をすすめつつ、スタートアップ企業の本社登記ニーズなどに対応すべく、専用個室を持たずに登記・オープンスペースの利用を可能にする定額プランの提供を開始している。

また、31VENTURES においては、スタートアップの成長を後押しし連携につなげる 3 つのソリューションとして、事業を前進させる WORKSPACE、成長を加速させる FUND、新たな知見との出会い互いを高める COMMUNITY を用意しており、三井不動産グループのアセットを活用して共創を生み出すことを目指している。2024 年度 11 月時点で総額 435 億円のコーポレートベンチャーキャピタルファンドを設定しているほか、東京駅を中心とした東京イーストサイドのエリアを中心に成長ステージに応じたワークスペースを設置し、柔軟な賃貸条件でのオフィスを提供する取り組みや、事業支援のサポートとしてコミュニティの提供、三井不動産グループへの積極的なサービスの導入なども実施している。

(3) 活力に満ち、安心安全な社会の実現

| | |
|--|---|
| 本テーマが創出するインパクト | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 健やかで生産性の高いワークプレイスの提供 ・ 災害や感染症などの脅威から人々を守る、レジリエントで安全・安心な開発・運営の実践 | |
| (a) 対応方針 | |
| 多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供 | |
| 目標 | ア. オフィス入居者の多様な働き方の実現への貢献 イ. 健康経営支援サービス「&well」会員数を、2025 年度までに 15 万人 |
| 指標 (KPI) | ア. オフィスの生産性向上に資する取り組みの推進状況 イ. 健康経営支援サービス「&well」会員数 |

| | |
|----------------------|--------------------------|
| インパクトエリア／トピック | |
| ポジティブ・インパクト | 「健康及び安全性」 |
| ネガティブ・インパクト | — |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「3. 保健」「8. 経済成長と雇用」 |
| SDGs ターゲット | 3. 4、8. 2 |
| (b) 対応方針 | |
| 地域社会と連携した防災の拡充 | |
| 目標 | 都市の防災性向上への貢献 |
| 指標 (KPI) | 「スマートエネルギープロジェクト」の導入推進状況 |
| インパクトエリア／トピック | |
| ポジティブ・インパクト | — |
| ネガティブ・インパクト | 「自然災害」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「11. 持続可能な都市」 |
| SDGs ターゲット | 11. 5 |

(a) 多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供

リモートワークが浸透する一方で、フェイス・トゥ・フェイスによるコミュニケーションの重要性も見直される中、三井不動産グループは多様な働く場所・時間、働き方のニーズに合わせて、様々なアセット、ソフトサービスを組み合わせることで、生産性の向上に向けた新たな価値の提供を目指している。

三井不動産のオフィス事業では、「COLORFUL WORK PROJECT」をスローガンに、ライフスタイルに合わせて柔軟に働き方を選択できる新しいオフィスの在り方を目指し、拠点型オフィス、法人向けシェアオフィスを組み合わせ、企業ごとに最適なワークプレイスの提供を行っている。

拠点型オフィスにおける特筆すべき取り組みとして、三井不動産は2020年5月に「日本橋室町三井タワー」、2021年3月に「東京ミッドタウン日比谷」、2022年1月に「日本橋高島屋三井ビルディング」でそれぞれ「CASBEE-WO（ウェルネスオフィス）認証」の最高位Sランクを取得している。またいずれの物件も高い環境性能総合評価も踏まえて「CASBEE-SWO（スマートウェルネスオフィス）認証」にも認定されており、建物内で執務するワーカーの健康・快適に直接影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても高く評価されている。

法人向けシェアオフィスでは、全国149カ所に拠点を構える多拠点型シェアオフィス「ワークスタイリング」を展開している。1ヶ月・1席単位で様々な目的に利用でき、プロジェクト利用やBCP対策としてオフィス機能を拡張できる「ワークスタイリング FLEX」や、自宅や取引先の近くにあるワークスペースとして10分単位で利用可能な「ワークスタイリング SHARE」「ワークスタイリング SOLO（個室特化型）」により、時間や場所に縛られない多様な働き方に対応している。これらのサービスは2024年3月末現在で、会員数29万人を有している。

またソフト面の特徴的な取り組みとしては、2019年に開始した「&well」が挙げられる。「&well」は、特定非営利活動法人健康経営研究会の監修のもと企業の健康経営を支援するサービスであり、従業員向けの「&well for Worker」と、企業の人事・健康担当者向けの「&well for HR」の2種類を提供している。

2022年2月に実施したアンケート調査では、導入企業の95%がコロナ禍において「健康経営推進に『&well』が寄与している」と回答、経済産業省が実施する「健康経営度調査2022」において、評価の大幅改善がみられた企業もあり、企業の健康経営サポートを進め、地域全体のウェルビーイングを向上させている。ユーザー数は2024年3月現在約3.9万人とコロナ禍拡大前(2020年2月)から約13倍に増加している。

リモートワークや在宅勤務などに見られる働き方の変化において、「社内コミュニケーション」「従業員のメンタル不調・健康管理」に課題を感じる企業が増える中、2021年度の「&well for Worker」ではオンラインで閲覧・実践できる健康コラムや動画コンテンツ、ユーザーだけが参加出来る限定イベント等、年間600以上のコンテンツを配信し、サービスのオンライン化・拡充を実施。ユーザー向けアンケート調査によれば、2022年2月の90%以上のユーザーが「(「&well」を利用することで)健康意識・行動に何らかの変化があった」と回答している。また、サービス開始時から実施しているチームで平均歩数を競うウォーキングイベントでは、開催期間中に「健康」が社内で話題となることによるコミュニケーションの活性化が評価され、コロナ禍においても2021年度の参加者数は2020年度比で4倍に増加した。

施策の評価・可視化を行う人事・健康担当者向けの「&well for HR」では、&wellレポート及びコンサルティングサービスを提供している。&wellレポートは、企業の現状と課題を可視化し、改善に役立つ3種類の分析レポート(wellチェック:健康経営の進捗度、wellステップ:アプリの利用実績から分析される健康行動(意識・行動変容)を可視化、wellグレード:健康診断結果の分析による企業全体の健康状態の把握)を提供している。

コンサルティングサービスは、健康経営推進の計画策定から健診データの電子化支援、社内セミナー開催といった具体施策の実行まで、ワンストップで支援を行っており、利用企業において、健康経営銘柄やホワイト500を認定する「健康経営度調査」に関する評価の大幅改善も見られている。

三井不動産は「健康経営宣言」の1項目として、「街づくりを通じて、地域・社会における人々の健康維持・推進に取り組むとともに、社会が直面する幅広い課題の解決へつなげ、健康で豊かな未来の実現に貢献します」を掲げており、「&well」サービスはそれを体現する取り組みの好例と言える。

三井不動産は上記の他にも、WELLNESS WEEK(ワーカーの健康意識を上げるお祭り型イベント)や特定の健康課題(がん、女性の健康、認知症、腸活、歯)のセミナーの開催や、Wellbeing Conference(生産性を向上させるための健康経営の情報を発信するような場)において健康経営の最新の制度動向やトピックス、企業事例を、経産省(官)・企業(民)・アカデミア(学)それぞれに登壇頂き、講演をしたセミナーを開催する等を実施して「&well」サービスと利用者の拡充を目指している。

本テーマでは、オフィス入居者の多様な働き方の実現をインパクトとして捉え、健康経営支援サービス「&well」会員数を含む、三井不動産が提供する「働く場」の生産性向上に資する取り組み全般の推進状況をKPIとしてモニタリングしていくこととする。

また参考指標として、「CASBEE-WO 認証制度」の取得件数、「ワークスタイリング」の会員企業数及び会員数にかかる実績についても、モニタリング時に確認を行っていく。

(b)地域社会と連携した防災の拡充

三井不動産グループは、災害に強い街づくりを推進するとともに、日常的な訓練・点検・教育を通じて防災に関する意識向上にも努めている。

三井不動産では、専用の災害対策本部室を「日本橋室町三井タワー」に常設し、大規模地震等が発生した際には社長を最高責任者とする「緊急対策本部」を設置することとしている。夜間・休日の発災に備え、社員による宿日直を実施し、迅速に緊急対策本部を立ち上げることができる体制をとっている。

オフィス・商業施設・物流施設・ホテルといったアセット毎の特性に応じた防災対策・事業継続計画（BCP）の強化に努めており、ビルや施設の中だけでなく、周辺地域の防災を強化し、エリアに住む人々、働く人々の意識を高める様々な活動を行っている。

周辺地域の防災・BCPの観点からの特徴的な取り組みとして、三井不動産が日本橋を皮切りに2019年から開始している「スマートエネルギープロジェクト」が挙げられる。このプロジェクトは、東京ガス株式会社と共同で設立した三井不動産 TG スマートエナジー株式会社を通じて、大規模再開発の建物内に都市ガスを燃料とした大型のコジェネレーションシステム（CGS）を核とする「エネルギーセンター」を設置し、そこで発電した電気と発電時に発生する熱を活用した冷暖房を、当該建物とその周辺に供給する取り組みである。

平常時は発電時の熱の有効活用によりエネルギー効率を高めることでエリアの省エネ・省CO₂に貢献するとともに、災害時（広域停電時）には耐震性の高い導管から引き込んだガスにより発電を行い、エリアに電気と冷暖房の供給を継続することで供給建物のBCP性能を向上させ、街の防災性を高めることに寄与する仕組みとなっている。

日本橋スマートエネルギープロジェクトでは、新規再開発ビルに加え既存ビル群も高い環境性能と防災力を持つ建物へ再生することで日本橋の国際競争力を高めるとともに、重要文化財（三井本館など）を含む歴史ある既存ビルも含めた街の面的な「エネルギーレジリエンス」を向上させ、エネルギーの地産地消と供給エリアのCO₂削減（約30%）を実現している。こうした点が評価され、第27回（2020年度）日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞した。

スマートエネルギープロジェクトは現在、日本橋のほか、豊洲（2020年）、八重洲（2022年）でも稼働しており、三井不動産は持続可能な社会の実現に向け、防災性能と環境性能を兼ね備えたレジリエントでエコ・フレンドリーな街づくりを加速させていくとしている。

図表 23 スマートエネルギープロジェクトの概要

スマートエネルギープロジェクト（日本橋／豊洲／八重洲）

既存ビルを含めた周辺地域への電気・熱の安定供給事業により、非常時にもエネルギー供給が可能なエネルギーレジリエンス[※]向上および省エネ・省CO₂を達成するエコフレンドリーな街づくりを実現。日本橋・豊洲に続いて2022年9月から八重洲でもエネルギー供給を開始予定



※エネルギーレジリエンス：エネルギー供給網の強靱化。緊急時の対策だけでなく、平時からさまざまな状況に備えておくことが重要という考えに基づく。

本テーマでは、都市の防災性向上への貢献をインパクトと捉え、日本橋・豊洲・八重洲に続くスマートエネルギープロジェクトの導入推進状況を KPI としてモニタリングしていく。合わせて、オフィス・商業施設・物流施設・ホテルといったアセット毎の特性に応じた防災対策・事業継続計画（BCP）の強化状況についても、モニタリング時に確認を行う予定である。

(4) すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現

| 本テーマが創出するインパクト | |
|------------------------|--|
| ・ 誰もが自分らしく活躍できる生活基盤の整備 | |
| (a) 対応方針 | |
| ダイバーシティ&インクルージョンの推進 | |
| 目標 | 女性管理職比率 ¹⁴ を、2025 年度までに 10%、2030 年度までに 20% 女性採用比率 ¹⁵ を、40%以上に維持する ※いずれも三井不動産㈱単体。 |
| 指標 (KPI) | ア. 女性管理職比率 イ. 女性採用比率 |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | 「雇用」 |
| ネガティブ・インパクト | 「ジェンダー平等」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「5. ジェンダー」「8. 経済成長と雇用」「10. 不平等」 |
| SDGs ターゲット | 5.1、5.5、8.5、8.8、10.2 |
| (b) 対応方針 | |
| 人権の尊重 | |
| 目標 | サプライチェーンマネジメントの徹底 |
| 指標 (KPI) | サプライヤーアンケート・サプライヤー検査（現場監査）で確認された改善が必要な項目への対応状況 |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | — |
| ネガティブ・インパクト | 「現代奴隷」「健康及び安全性」「賃金」「民族・人種平等」 「その他の社会的弱者」「法の支配」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「5. ジェンダー」「8. 経済成長と雇用」「10. 不平等」 |
| SDGs ターゲット | 5.1、8.5、8.8、10.2 |

¹⁴ 三井不動産では、課長相当以上の資格である総合職 3 級以上を管理職と定義している。

¹⁵ 新卒採用及び中途採用者の合計

(a)ダイバーシティ&インクルージョンの推進

三井不動産グループは、ロゴマークの「&」に象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繫」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、不動産デベロッパーとして新しい価値を創造し続けるための原動力は人材であるとの考えに立ち、ダイバーシティ&インクルージョンの推進を重要な経営戦略の1つと位置付けている。

経営トップのコミットメントの下、人事管掌取締役を責任者として、「人事部 D&I 推進室」が中心となり、社内外の知見を活かしながらダイバーシティ&インクルージョンに関する取り組みを推進しており、取締役会において活動報告及び年度方針等を議論・策定しているほか、グループ各社担当部門とダイバーシティ&インクルージョン推進会議を定期的実施している。

中でも女性活躍推進に関しては、「性別に関わらず育児・介護等を含め多様なライフスタイルや価値観を尊重し合い、長く働き続けられる環境整備」「女性活躍を推進する上での組織の意識改革ならびに本人のモチベーション向上・キャリア形成支援」の2つの軸を重視し、これらを達成するための各種施策を策定しグループ一体で取り組んでいる。

「長く働き続けられる環境整備」として、全従業員を対象としたアンコンシャスバイアス研修等の実施や、短時間勤務制度・在宅勤務制度・法定以上の育児休業制度・事業所内保育所の設置などに三井不動産は早くから取り組んできた。

また、組織長対象のダイバーシティ&インクルージョン研修等の実施により組織の意識改革を進めるとともに、女性管理職対象のメンター制度、女性活躍推進ワーキングチームによる提案及び交流、活躍する女性による講演及び座談会等により、「モチベーション向上・キャリア形成支援」を図っている。2022年度からは、「つながる・成長するプロジェクト」としてグループ合同でのゼミ等を開始し、会社を超えた女性従業員同士のネットワーキングやロールモデルの具現化を進めている。

さらに、育児介護休業法改正の趣旨も踏まえ2022年4月より出産・育児にかかる諸制度を改定し、男性従業員対象の「出生時育児休業」を新設している。具体的には、配偶者妊娠の際の従業員からの申出と制度概要説明の徹底、「産後パパ育休」の有給化、一定日数以上の取得者に対し育児関連福利厚生補助増額を行っている。三井不動産は性別に関わらず育児・介護と仕事との両立をより一層支援することが重要であるとの認識のもと、男性従業員の育児休業取得率100%という目標も別途掲げ、目標水準達成を維持している。

これらの環境整備及び女性の積極的な採用により、三井不動産では国内・海外の事業ライン等多くの部署で女性従業員が活躍している。従前三井不動産はこれまで三井不動産単体での採用における女性比率を2030年までに40%以上とする目標を掲げていたが、2023年4月時点で48.6%と、同目標を前倒しで達成したことから、女性採用比率については毎年40%以上を維持する目標とした。また、管理職における女性比率は9.2%であり、三井不動産はこれを2025年に10%、2030年には2022年の約2倍にあたる20%を目標に掲げている。

女性管理職について、2019年度は4.5%だったが、毎年0.9%~1.5%増加し2023年4月時点で9.2%となっている。2030年目標である20%を達成するためには、のこり7年で10.8%、毎年1.5%~1.6%の増加が必要であり、今後より一層の女性活躍推進の取り組み強化が必要となるチャレンジングな目標であると言える。

また、女性採用比率はこれまで、2021年度は40.5%、2022年度は44.1%、2023年度は48.6%と、順調に増加し、男女比率はイコールに近づきつつある。一方で、日本の不動産業界における女性比率はまだ低く、業界全体（物品賃貸業を含む）で42%、500人以上の企業では36%となっており、不動産以外の業種（非農林業）と比べて、また特に大企業ほど、女性の比率は低い。つまり、三井不動産の女性採用比率の目標は、業界水準（500人以上の企業）の平均値よりも高い水準に維持し続けるということであり、達成は容易ではないと言える。その中で女性の積極的な採用と活躍・登用を推進する三井不動産の取り組みは、業界を牽引してきた三井不動産の影響力を鑑みると、社会へのインパクトの大きい、重要なものであると三井住友信託銀行は考えている。

図表 24 企業規模別の男女人数構成比

(万人)

| | | 非農林業雇用者 | | | | | 不動産業, 物品賃貸業 | | | | |
|-----|----|---------|-----------|------------|--------------|------------|-------------|-----------|------------|--------------|------------|
| | | 総数 | 人数規模別 | | | | 総数 | 人数規模別 | | | |
| | | | 1~ 29人 | 30~ 99人 | 100~ 499人 | 500人 以上 | | 1~ 29人 | 30~ 99人 | 100~ 499人 | 500人 以上 |
| 男女計 | 人数 | 6,016 | 1,479 | 896 | 1,141 | 1,900 | 125 | 51 | 14 | 22 | 36 |
| 男性 | 人数 | 3,248 | 760 | 468 | 619 | 1,083 | 72 | 27 | 8 | 14 | 23 |
| | 比率 | 54% | 51% | 52% | 54% | 57% | 58% | 53% | 57% | 64% | 64% |
| 女性 | 人数 | 2,768 | 719 | 428 | 521 | 817 | 52 | 24 | 6 | 8 | 13 |
| | 比率 | 46% | 49% | 48% | 46% | 43% | 42% | 47% | 43% | 36% | 36% |

出典：「労働力調査 労働力調査年報 年次 2023年」より三井住友信託銀行作成

よって、本テーマでは上記の女性管理職比率及び女性採用比率を目標/KPIに設定し、モニタリングを行っている。

(b)人権の尊重

三井不動産グループは、2020年に「三井不動産グループ人権方針」を策定し、人権への取り組みを推進している。

人権方針の策定にあたり三井不動産は、「国連ビジネスと人権指導原則」に則り人権デューデリジェンスを実施し、「人権インパクト評価」により重要な人権課題（人権リスク）を特定している。

人権インパクト評価の手順は以下のとおりである。事業セグメント毎に三井不動産活動が引き起こしうるステークホルダーと人権への負の影響を抽出後、国連指導原則が求める人権に及ぼす深刻度や発生可能性の観点から、三井不動産特有の「重要な人権課題（人権リスク）」を絞り込んだうえ、「関係する組織の範囲」と人権リスク低減への「働きかけのしやすさ」から、取り組みに向けた優先度を4段階で設定している。

図表 25 人権インパクト評価の概要

■ 人権インパクトの評価手順



■ ステークホルダーと人権への負の影響の抽出

| | | 事業 | | | | |
|----------|-------------|------------------|----------|------|----|-----|
| | | 賃貸 | 分譲 | 管理運営 | 仲介 | 融資等 |
| ステークホルダー | グループ従業員 | 全セグメント共通(正規/非正規) | | | | |
| | サプライヤー従業員 | 全セグメント共通(正規/非正規) | | | | |
| | テナント従業員等 | ○ | ○(投資家含む) | ○ | - | - |
| | 購入者・発注者等 | - | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 建物利用者・来店者等 | ○ | - | ○ | - | - |
| | 地域住民・地元事業者等 | ○ | ○ | ○ | - | ○ |

■ 「深刻度」と「発生可能性」に基づく絞り込み

| 発生可能性 | | 低(10年に1回未満) | 中(3年に1回未満, 10年に1回以上) | 高(3年に1回以上) | | | | | | |
|-------|----|-----------------------------------|----------------------|------------|--|--|--|--|--|--|
| 深刻度 高 | 直接 | この領域に入る項目を「重要な人権課題(人権インパクト)」として抽出 | | | | | | | | |
| | 間接 | | | | | | | | | |
| 深刻度 中 | 直接 | | | | | | | | | |
| | 間接 | | | | | | | | | |
| 深刻度 低 | 直接 | | | | | | | | | |
| | 間接 | | | | | | | | | |

出典：統合報告書 2024

図表 26 「人権に関する重点課題」(三井不動産グループ人権方針 別紙)

別紙

人権に関する重点課題

職場における差別やハラスメント、その他不当な扱いの禁止

人種、国籍、出身地、宗教、思想信条、性別、年齢、障がい、性的指向、性自認、学歴、結婚の有無、雇用形態などを含め、ビジネス上の職能に関係しない理由に基づく差別や不当な扱いを禁止します。また、セクシャルハラスメント、パワーハラスメントなど、職場でのあらゆる嫌がらせを認めません。

安全で健康的な労働環境の確保

労働時間や労働安全衛生などに関する法令を遵守するとともに、一人ひとりが就業に際して健康や安全面の不安を感じることなく、いきいきと働ける労働環境を作ります。

街づくりにおける安心・安全と健康への配慮

お客様をはじめ施設やサービスなどを利用する人々の安全と健康が損なわれないよう、徹底した品質管理を行います。また、事業活動を行う周辺地域の皆様の安全と健康にも配慮します。

事業活動におけるマイノリティへの配慮および不当な差別の禁止

事業活動において、マイノリティ(社会的少数者。例えば障がい者や外国人の方など)に配慮した施設・サービスなどの提供を行います。また、施設やサービスなどの提供に際して不当な差別を行ったり、差別を助長したりする行為を禁止します。

事業活動におけるお客様・関係者の皆様との十分なコミュニケーション

事業活動を進めるにあたり、お客様や関係者の皆様によるご理解を得られるよう、情報提供やコミュニケーションを十分に行うよう努めます。

出典：三井不動産ホームページ

重要な人権インパクトのうち、サプライヤーにおけるインパクトの実態を把握し、インパクト防止軽減策を検討するため、三井不動産は2021年に建設会社6社に対して人権を含むESGへの取り組み全体に関するアンケートと、そのうち2社の建設現場における実地調査を実施した。その後アンケートの対象企業を拡大し、2022年度は大手警備会社3社、大手清掃・設備管理会社3社、2023年度は中堅ゼネコン22社、小規模ゼネコン・工務店84社に対してアンケートを実施している。サプライヤー調査では、アンケート調査のみならず、現場検査、本社への訪問ヒアリングを実施しており、実態を把握できるものになっている。

また、三井不動産では「国連ビジネスと人権指導原則」に定める負の影響の是正検討の一環として、サプライチェーン労働者の救済メカニズム構築にも取り組んでいる。2022年4月、三井不動産はJP-MIRAI¹⁶に入会している。同事業は、外国人労働者への情報提供から多言語相談窓口、独立性・中立性の高い紛争解決までの一貫したメカニズム及び人権リスクの企業へのフィードバックをパッケージ化した、日本初の取り組みとなっている。三井不動産はJP-MIRAIからフィードバックされた外国人労働者に関する人権侵害のリスク情報を活用することで、サプライチェーンマネジメント及び人権デューデリジェンスの強化に努めている。

これまで実際に以下のような課題が抽出されたことを踏まえ、取り組みに不十分な点がある発注先に対し、現状ヒアリングと今後の改善に向け対話・働きかけ(エンゲージメント)を実施するなど、有効に活用されているものと見受けられる。

¹⁶ 責任ある外国人労働者受け入れプラットフォーム。日本国内の外国人労働者の課題解決を図り、「選ばれる日本」に向けて2020年1月に民間企業・自治体・NPO・有識者・弁護士など多様なステークホルダーが集まり、ともに活動するために設立された任意団体。

【ゼネコン・工務店】

(特に、小規模ゼネコン・工務店において、取り組みが不十分な企業が見られる)

- 長時間労働やそれらによる健康問題への対策
- 外国人技能実習生に対する技術指導の確実な実施（建設現場に指導員が現場に常駐するなど）
- 労働基準法の順守の徹底
- 原材料調達先で人権・環境問題がないかのチェックや木材調達における違法伐採木材への対策
- 腐敗防止（贈収賄、反社会的勢力、独占禁止法違反などへの対策）

【警備会社、清掃・設備管理会社】

- 長時間労働やそれらによる健康問題への対策
- 転倒・つまずきなどの業務災害対策（清掃・設備管理会社）
- 腐敗防止（贈収賄、反社会的勢力、独占禁止法違反などへの対策）

三井不動産は今後も継続的に、追跡調査（モニタリング）や対話を行っていくとしており、上記のような課題の是正や新たな課題が発生した際の改善対応が期待される。外国人労働者を多く擁するサプライヤーをステークホルダーに持つ三井不動産のような大手デベロッパーにおいて、サプライヤーにおける人権保護の取り組みに一步踏み込んだ三井不動産の取り組みは、社会的意義のある、重要な取り組みであると三井住友信託銀行は評価している。本テーマでは、人権の観点での「サプライチェーンマネジメント強化」を目標とし、サプライヤーアンケート・検査（現場監査）で確認された改善が必要な項目への対応状況を KPI として、モニタリングを行うこととする。

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三井不動産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

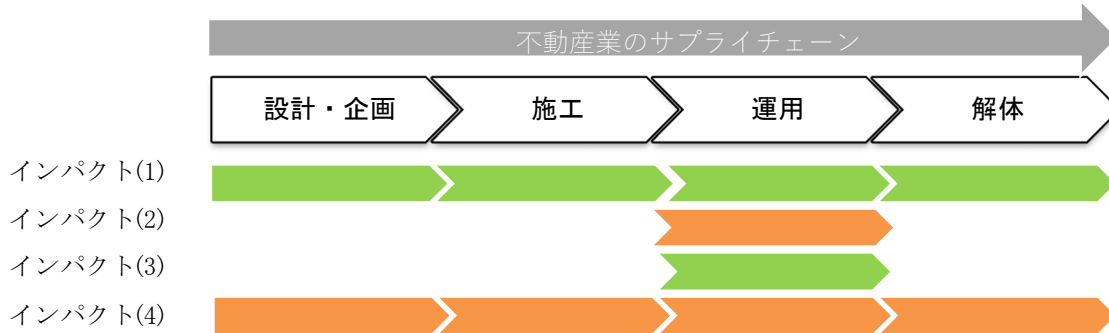
本PI評価に基づくファイナンスは、三井不動産のサプライチェーン全体を通して、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各KPIが示す4項目のインパクトは、以下のとおりそれぞれ幅広いインパクトエリア/トピックに亘っている。

- (1) 持続可能な地球環境を次世代へつなぐ：「エネルギー」「気候の安定性」「水域」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」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
- (2) 社会の付加価値の創出と新産業の創造：「雇用」「セクターの多様性」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」「気候の安定性」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
- (3) 活力に満ち、安心安全な社会の実現：「自然災害」「健康及び安全性」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
- (4) すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現：「現代奴隷」「健康及び安全性」「雇用」「賃金」「ジェンダー平等」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「法の支配」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

また、サプライチェーンにおいても、下図の通りインパクトが期待される。

※サプライチェーンは、一般社団法人不動産協会の2021年4月『不動産業環境実行計画』を参照。



② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

三井不動産の24年3月期における連結売上高は2兆3,832億円、総資産は9兆4,895億円で、国内不動産業において、売上高、総資産ベースでトップであり、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設、住宅及びこれらの複数の用途を組み合わせた複合施設等の総合的な街づくりを強みとする業界大手総合デベロッパーである。また不動産業は、建設会社や建物管理会社をはじめ、多くの企業によりサプライチェーンが構築されるという特徴を有している。業種特性、業界ポジション及び事業規模等を踏まえると、三井不動産で特定したKPIは、同業界に対し、大きなインパクトをもたらすと予想される。

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

本PI評価に基づくファイナンスは、効率的なポジティブ・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。

三井不動産は、グループ経営理念実現に向けた重要課題を「GROUP MATERIALITY」として定めた上で、特定したマテリアリティ毎に指標・目標を設定し取り組みを進めている。事業年度ごとの活動計画や必要に応じた指標・目標の改定はESG推進部会で行い、ESG推進委員会での影響を評価している。

本PI評価の各KPIが示すインパクトは、三井不動産の特定したマテリアリティに係るものであり、本PI評価に基づく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) 「持続可能な地球環境を次世代へつなぐ」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 6. 安全な水とトイレを世界中に

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



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



目標 15: 陸の豊かさを守ろう

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

(2) 「社会の付加価値の創出と新産業の創造」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 8: 働きがいも経済成長も

ターゲット 8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。



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、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

(3) 「活力に満ち、安心安全な社会の実現」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 8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。



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。

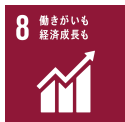
(4) 「すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 5 : ジェンダー平等を實現しよう

ターゲット 5.1 あらゆる場所における全ての女性及び女兒に対するあらゆる形態の差別を撤廃する。

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



目標 8 : 働きがいも経済成長も

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

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



目標 10 : 人や国の不平等をなくそう

ターゲット 10.2 2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。

4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、三井不動産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、継続的に少なくとも年1回モニタリングする。本PI評価の契約にあたっては、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三井不動産に要請している。三井不動産の各種開示情報等を確認することにより、目標達成に向けた進捗度合い及び取り組みをモニタリングし、その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に開示していく。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。イベント発生時においては、三井不動産から状況をヒアリングし、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。

本PI評価に基づくファイナンス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三井不動産と直接エンゲージメントを行う。

なお、モニタリングの結果、①本PI評価の前提となる三井不動産のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（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、M&A等の発生、規制等の制度面の大幅な変更、天災や感染症蔓延等の異常事象等）が認められた場合、②①及びその他の要因により本PI評価で選定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは③KPI・目標に変更が生じた場合、本PI評価の内容は更新される。

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等について

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、並びに三井不動産に対する PI 評価について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本 PI 評価は「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

1. PIF 第 1 原則 定義

| 原則 | JCR による確認結果 |
|--|---|
| PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。 | 本 PI 評価は、三井住友信託銀行が三井不動産のポジティブ・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（環境・社会・経済）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、環境・社会・経済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、三井不動産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. PIF 第2原則 フレームワーク

| 原則 | JCR による確認結果 |
|--|---|
| <p>PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。</p> | <p>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、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 2023 年 10 月改定の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. PIF 第3原則 透明性

| 原則 | JCRによる確認結果 |
|---|---|
| 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。 ・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） | 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、三井不動産はKPIとして列挙された事項につき、統合報告書・サステナビリティレポート・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。 |

4. PIF 第4原則 評価

| 原則 | JCRによる確認結果 |
|--|--|
| 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。 | 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。 |

5. インパクトファイナンスの基本的考え方

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

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

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

V. 結論

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

(担当) 梶原 敦子・玉川 冬紀

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融（PIF）原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、本 PIF がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、本 PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本 PIF における KPI の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

- ・ポジティブ・インパクト金融原則
- ・資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク

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

- ・インパクトファイナンスの基本的考え方

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、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なるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コモディティ・ペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル

ポジティブ・インパクト評価書
(資金用途を限定しない事業会社向け投融資タイプ)

対象会社：三井不動産株式会社

作成日：2024年12月20日

作成者：三井住友信託銀行株式会社

目次

| | |
|---|----|
| 1.はじめに | 3 |
| 2.同社の事業概要 | 3 |
| 3.サステナビリティに関する体制及び運営方法に対する意見..... | 5 |
| (1) サステナビリティに関する方針と体制..... | 5 |
| (2) サステナビリティに関するマテリアリティ | 9 |
| (3) 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制 | 10 |
| 4.包括的分析とインパクトエリア／トピックの特定 | 11 |
| (1) セグメント分析 | 11 |
| (2) エリア分析..... | 12 |
| (3) インパクト・レーダーチャート..... | 13 |
| (4) サプライチェーンの構図及びサプライチェーン上の主要なネガティブ・インパクト | 14 |
| (5) インパクトエリア／トピックの特定..... | 15 |
| 5.個別インパクトの評価..... | 17 |
| (1) 個別インパクトの設定 | 17 |
| (2) 個別インパクトの評価..... | 20 |
| ①持続可能な地球環境を次世代へつなぐ | 20 |
| ②社会の付加価値の創出と新産業の創造 | 27 |
| ③活力に満ちた社会の実現..... | 33 |
| ④すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現..... | 37 |
| 6.モニタリング | 42 |
| 7.ポジティブ・インパクト金融原則、フレームワークへの適合性..... | 43 |
| 8.インパクトファイナンスの基本的考え方との整合性..... | 44 |
| 9.総括 | 45 |

1.はじめに

本ポジティブ・インパクト評価書は、三井住友信託銀行株式会社（以下、「当社」という）が、三井不動産株式会社（以下、「同社」という）に対して実施したポジティブ・インパクト評価（以下、「本評価」という）を取りまとめたものである。本評価は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP-FI）が策定するポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワーク（資金使途を限定しない事業会社向けの投融資、以下「モデル・フレームワーク」という）、並びに環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォース（PIF TF）がまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に基づき実施したものである。

2.同社の事業概要

同社は、1673年に三井高利が江戸・日本橋に創業した「三井越後屋呉服店」をルーツとし、1941年に前身である「三井合名会社」の不動産課が分離独立する形で設立された、総合不動産会社である。

越後屋の「進取の気性」と「顧客志向」をDNAとして受け継ぐ同社は、工業・貿易立国としての機能を強化するため臨海部に工業用地を供給した「埋立事業」、都市機能の過密集中に対応し空間の高度利用に挑戦した「日本初の超高層ビル（霞が関ビル）の建設」、1990年代のバブル崩壊後に業界で先駆けて取り組んだ「不動産の証券化」など、社会・経済の転換期に時代の要請や顧客の声に応える形でビジネスを革新し、常に新たな価値を切り開いてきた。

同社は総合デベロッパーとして、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設、住宅、及びこれらの複数の用途を組み合わせた複合施設など総合的な街づくりを強みとしており、幅広く展開する以下の各事業間で相乗効果を発揮している。

図表1 同社の事業概要

| セグメント | 事業内容 |
|-------|--|
| 賃貸事業 | <p>【オフィス】 国内外において自ら所有もしくはオーナーから貸借しているオフィスビルを賃貸。「その先の、オフィスへ」をコンセプトに掲げ、「持続性と安心」、「快適性と効率性」、「広がりと革新」を活動の軸に、『三井のオフィス』に集う数十万人、数千社のお客様が、単に「働く」だけでなく、様々な On Time/Off Time を過ごし、集う、“新しい生活”の場を提供。</p> <p>【商業施設】 「ららぽーと」をはじめとするショッピングセンターや、アウトレ</p> |

| | |
|----------|--|
| | <p>ットモール、都心型モールなど、様々なコンセプトのショッピングセンターを全国で展開。</p> |
| 分譲事業 | <p>【国内住宅分譲（マンション・戸建）】 徹底した品質管理による高いクオリティと、新しい提案、感動と誇りのある暮らしを提供。</p> <p>【投資家向け・海外住宅分譲等】 オフィスビル・商業施設・賃貸マンション・ホテルなどの様々な業務施設を開発し、分譲。海外では、米国、英国、東南アジア等において住宅分譲を行っている。</p> |
| マネジメント事業 | <p>【プロパティマネジメント】 オフィスビル、商業施設、住宅など多様な資産の管理運営業務やテナント入退去工事を受託。また、「三井のリパーク」ブランドで総合駐車場事業も展開。</p> <p>【仲介・アセットマネジメント等】 仲介事業では、「三井のリハウス」による個人のお客さま向け既存住宅や、法人などの事業用不動産の仲介を実施。 アセットマネジメント事業では、同社グループに蓄積された不動産に関する豊富な専門知識・ノウハウ・ネットワークを活用しながら、J-REIT 及びプライベートファンドなどに優良な投資機会と堅実な資産管理サービスを提供。</p> |
| 施設営業事業 | <p>【ホテル・リゾート】 国内において「三井ガーデンホテルズ」「ザ セレスティンホテルズ」「sequence」に加え、ラグジュアリーホテル、リゾートやゴルフ場の運営を行うとともに、海外においてはハワイにて「ハレクラニ」「ハレプナワイキキホテル」を運営。</p> <p>【スポーツ・エンターテインメント】 主に東京ドームシティを中心としたスポーツ・エンターテインメント施設の開発・運営を行う。2024年4月には LaLa arena TOKYO-BAY を竣工し、スポーツ・エンターテインメントの力を活用した「感動」のある街づくりをさらに推進していく。</p> |
| その他 | <p>【新築請負・リフォーム等】 三井ホーム株式会社において、「2×4」（ツーバイフォー）住宅のトップメーカーとして長年培ってきた高度な技術と提案力により、品質、デザインに優れた暮らし継がれる家づくりに取り組み。マンション・戸建住宅などのリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を実施。</p> <p>【その他】</p> |

| | |
|--|---|
| | ゴルフ場事業や花卉・種苗・園芸用品等の小売、特定送配電・熱供給事業を行っている |
|--|---|

出典：同社開示資料に基づき当社にて作成

3.サステナビリティに関する体制及び運営方法に対する意見

当社は、UNEP FI が提供する Corporate Impact Analysis Tool の Impact Management 評価項目に準拠して、同社のサステナビリティに関する方針・体制及び運営方法について評価を行った。以下に評価の要点と当社の意見を記載する。

(1) サステナビリティに関する方針と体制

同社は、2024年4月、新たな時代の価値創造を進めていくうえでは、自らを変革し、進化させていく必要があるとの考えのもと、同社グループ自身の存在意義を見つめ直し、「経営理念」を再定義した。そして同時にグループに受け継がれている精神「DNA」、果たしていきたい使命「MISSION」、同社グループが進む方向を示す「コーポレートメッセージ」を策定している。

図表2 経営理念



出典：統合報告書 2024

また、経営理念に基づき、長期経営方針「&INNOVATION2030」を公表している。当該経営方針は、同社グループの2030年度前後の「ありたい姿」を妄想（DREAM）し、戦略を構想（VISION）することで、その実現（REALITY）を目指し、これからも社会に対する新たな価値創造を続けていく企業としての方針を定めたものである。同社グループはその『ありたい姿』を「産業デベロッパーとして社会の付加価値の創出に貢献」と定め、「社会的価値」と「経済的価値」を両輪とした価値創造に努めていくと同時に、不動産領域を超えた新事業領域でのビジネス機会の獲得を目指す「事業戦略」及び「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進を目指す「財務戦略」に取り組んでいくとしている。

図表3 & INNOVATION 2030 の概要

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」



出典：統合報告書 2024

同社グループでは、経営理念に掲げる GROUP DNA「&マーク」の理念「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける。」に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪として考え、「&EARTH」「&INNOVATION」「&PEOPLE」を「果たしたい使命」として掲げている。

「&EARTH 自然とともに、未来とともに」を実現すべく、社会・環境課題解決への取り組みを推進しており、街づくりが常に地球とともにあることを認識し、同社グループ自身がサプライチェーン全体に働きかけることによって、地球と共生する社会を目指している。環境課題の解決に向けては、「グループ環境方針」のもと、「環境負荷の低減(Load reduction)」 「安全・安心、快適性の向上及び持続可能性の確保(Quality improvement)」 「様々な主体

との多様な連携・協力 (Cooperation)」の3分野を一体的に推進することを取り組みの方針として、環境活動を行っている。

図表4 グループ環境方針

グループ環境方針 (2001年11月1日制定、2018年4月1日改定、2024年4月1日改定)

環境理念

私たちは、GROUP DNA「&マーク」の理念「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける。」に基づき、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献していきます。

人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとしてとらえ、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図りながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけ、豊かで潤いのある都市環境の創造と地球環境への貢献をめざします。

環境方針

1. 環境効率性の向上と環境負荷の低減、省エネルギー・省資源と廃棄物削減、汚染の防止に努め、地球温暖化対策と循環型社会の形成をめざします。
2. 低炭素に加え、水環境・生物多様性の保全、分散・自立型エネルギーの導入などを幅広く、統合的に推進し、環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上の双方をめざします。
3. 顧客、地域、行政などコミュニティと連携・協力して、「環境との共生」に積極的に取り組み、持続的発展が可能なまちづくりと、実効性の高い環境施策を展開します。
4. スマートシティなど環境配慮型まちづくりを国内外で展開し、未来のまちづくりをリードする環境先進企業をめざします。
5. 環境関連の法規制の遵守はもとより、必要に応じ独自の基準を定めて、「環境との共生」を推進します。
6. 環境教育、啓発活動などにより、三井不動産グループ全従業員に環境方針の周知徹底と環境意識の向上を図ります。
7. 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広報活動などを通じて広く社会とコミュニケーションを図ります。



出典：同社ホームページ

環境をはじめとする ESG への取り組みを推進するため、「ESG 推進委員会」(委員長：社長執行役員) 及び下部組織である「ESG 推進部会」(部会長：サステナビリティ推進本部長) を設置している。

ESG 推進委員会では、サステナビリティ課題における理念整理及び方針策定、各部門における活動の目的・目標・計画の調整、進捗状況の監督・評価の機能を担っている。

取り組みの推進にあたっては、ESG 推進部会において部門別の年度目標を設定し、進捗

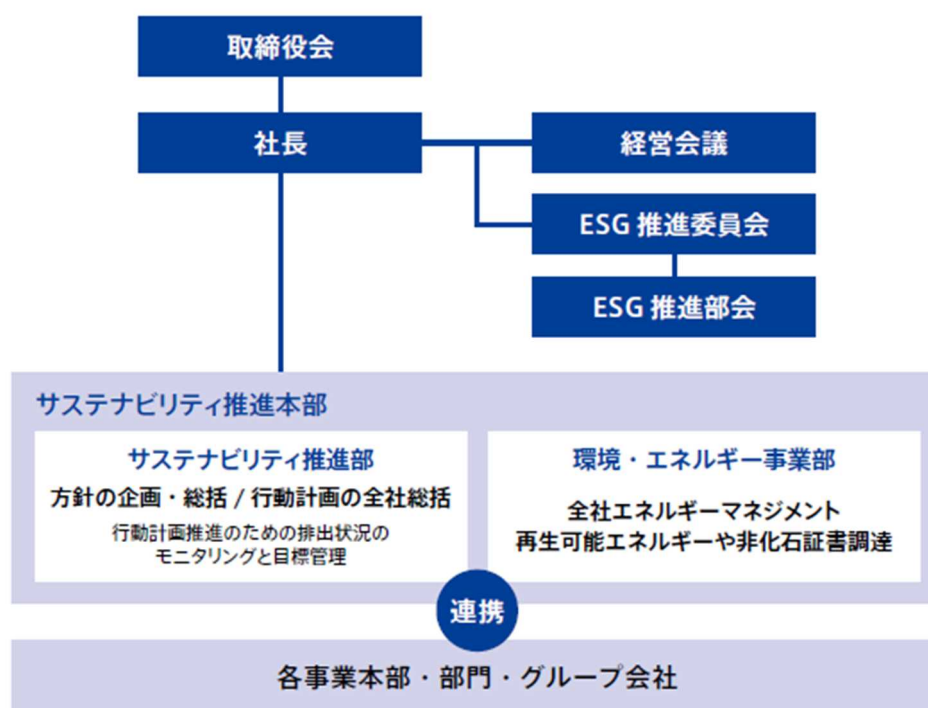
管理等を行っている。

気候変動をはじめとするリスクについては、国や地方公共団体、一般社団法人日本経済団体連合会、一般社団法人不動産協会などの多様なチャンネルから国内外の動向・要請などの情報収集を行い、専門性の高い ESG 推進部会でリスクの特定を行い、ESG 推進委員会での影響を評価している。

また、重要なリスクについては、業務委員会及びリスクマネジメント委員会にて同社事業への影響や、本業を通じた課題解決について対応検討を行うこととしている。

ESG・SDGs に関する総括機能を担う「サステナビリティ推進部」では、グリーンエネルギーマネジメント、メガソーラー事業等を担う「環境・エネルギー事業部」とともに、各事業本部・部門・グループ会社と連携を図りながら取り組みを推進している。2022年4月には、「サステナビリティ推進本部」を新設し、ESG・SDGs に関する取り組みをさらに加速させている。

図表5 サステナビリティ推進組織体制



出典：サステナビリティレポート 2024

社会面に関しては、「三井不動産グループ人権方針」、「社会貢献活動方針」等、テーマ毎に取り組み方針を定め、経営層のコミットメントのもと、テーマに応じて ESG 推進委員会や業務委員会・リスクマネジメント委員会等においてそれぞれ取り組みを推進している。

また、コンプライアンス面では、「三井不動産グループコンプライアンス方針」に基づき、コンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の一つとして位置づけ、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行している。総務担当役員をコンプライアンス総

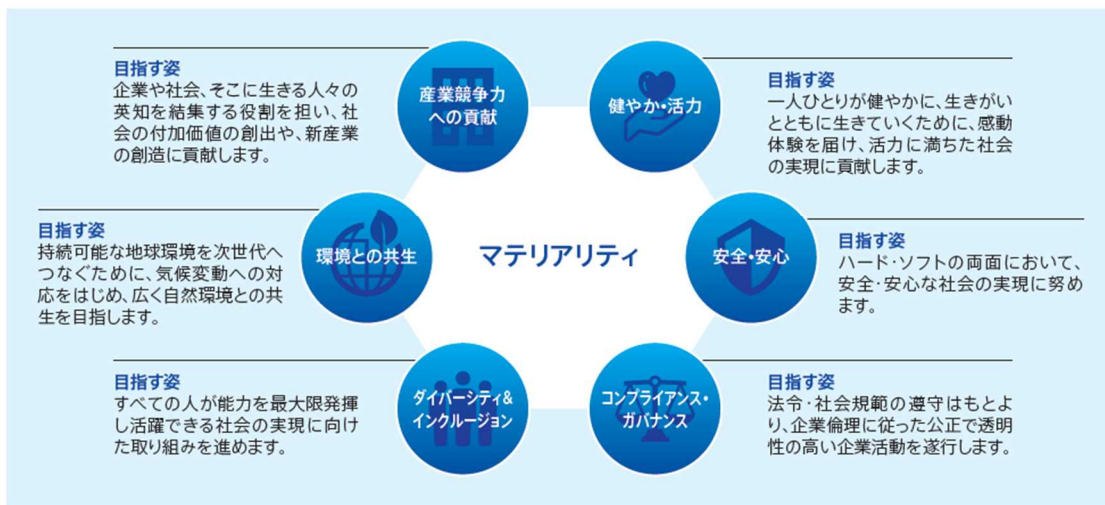
括の責任者としてコンプライアンス管理部門等からの報告を受け、特に重要なものは取締役会・経営会議で審議または報告される体制となっている。毎年、社則の制定・改廃、法令・社則等に関する研修の実施、法令・社則などの遵守状況に関する調査・報告などコンプライアンスに関する当該年度の活動計画を策定し実践しているほか、グループ会社においてもコンプライアンス推進計画の策定実施を義務付けるとともに、年度終了時に報告を受け、承認を行っている。

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

同社は従前、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&」マークの理念のもと ESG 課題に取り組み、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」を実現するための目標として「マテリアリティ（重点的に取り組む課題）」を策定していたが、2024 年 4 月に新たなグループ経営理念の策定と併せ、6 つの「GROUP MATERIALITY」（以下、マテリアリティ）を改めて特定した。本業を通じてこれらに取り組み、サステナビリティに貢献していくとしている。

図表6 マテリアリティ

GROUP MATERIALITY (重点的に取り組む課題)



出典：統合報告書 2024

マテリアリティの特定にあたっては、法規制や国際標準、評価機関等が提示している社会課題等に基づき、不動産業界に関連する課題を中心に社会課題を抽出している。その後、ステークホルダー（顧客、従業員、株主、行政、NGO、外部評価機関等）の視点や多様な背景や専門性を持つ有識者の意見、グループを取り巻く環境や強みを踏まえて選定を進め、「重要な 18 項目」を抽出した。最終的に社長執行役員が議長を務める経営会議、取締役会長が議長を務める取締役会にてグループマテリアリティについて議論を行い、6 つのマテリアリティを決定している。また、マテリアリティに対する具体的な活動を推進するため、

各々に指標と目標を設定し、その取り組みを ESG 推進委員会が管理するとしている。

図表7 マテリアリティごとの指標・目標

| マテリアリティ | 評価指標 | 達成時期 | 数値目標 | マテリアリティ | 評価指標 | 達成時期 | 数値目標 |
|-----------|--|-----------------|----------------|--------------------|---|-----------------|--------|
| 産業競争力への貢献 | 産業競争力の強化 「人々の生活や多様な企業活動を支えることで社会の付加価値の創出に貢献する取り組み」 新築域拡大への挑戦 「産業創造プラットフォームの深化によって新産業の創造に貢献する取り組み」 | 年1回の取り組み内容の開示※2 | | 健やか・活力※1 | 体験価値の向上 「感動体験を届けることによる、行きたくない街づくりへの取り組み」 ウェルビーイングな社会の実現 「働く人や訪れる人が健康的で、活力にあふれる社会を実現する取り組み」 | 年1回の取り組み内容の開示※2 | |
| | 脱炭素行動計画の進捗 緑地増大、森林活用 「開発により都市に緑を増やすとともに、日本の森を再生する取り組み」 | 年1回の取り組み内容の開示※2 | | | 有給休暇取得日数 | 毎年 | 年間14日 |
| 環境との共生 | CO ₂ 排出削減比率(千t-CO ₂) | 2030年 | 2019年度比 ▲4.0% | 安全・安心 | 健康診断/人周ドック受診率 | 毎年 | 100% |
| | | 2050年 | 実質ゼロ | | 安全・安心 「ハード・ソフト両面において不断の努力を続け、安全・安心な社会を実現する取り組み」 | 年1回の取り組み内容の開示※2 | |
| | 事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合(RE100) | 2050年度 | 100% | 入居企業を含む防災訓練の実施 | 毎年 | 2回 | |
| | 新築物件外 環境認証取得率 ※対象はオフィス、商業施設、物流施設等の賃貸物件、ホテル・リゾート施設に限る | 毎年 | 100% | ダイバーシティ&インクルージョン※1 | インクルーシブな社会の実現 「すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会を実現する取り組み」 | 年1回の取り組み内容の開示※2 | |
| | エネルギー消費原単位(kℓ/㎡・年) | 毎年 | 年間1%削減 | | 従業員エンゲージメント向上 | 毎年 | 80%以上 |
| | 取水量原単位(㎡/㎡・年) | 毎年 | 前年度より低減 | | 1人当たり研修時間 | 毎年 | 前年実績水準 |
| | 一般廃棄物排出原単位(t/㎡・年) | 毎年 | 前年度より低減 | | 1人当たり研修投資額 | 毎年 | 前年実績水準 |
| | 産業廃棄物排出原単位(t/㎡・年) | 毎年 | 前年度より低減 | | 女性管理職比率 | 2025年 | 10% |
| | 廃棄物再利用率(本社事業所分) | 2030年度 | 90% | | 2030年 | 20% | |
| | | | | | 女性採用比率 | 毎年 | 40% |
| | | | 障がい者雇用率 | | 毎年 | 2.5%以上※3 | |
| | | | 男性育児休業等取得率 | 毎年 | 100% | | |
| | | | 育児休業復帰率 | 毎年 | 100% | | |
| | | | コンプライアンス・ガバナンス | コンプライアンス研修実施受講率 | 毎年 | 100% | |
| | | | | 人権DD実施および改善 | 毎年1回※2 | | |

※1 定量KPIの対象は単体 ※2 サステナビリティレポート等での開示を想定 ※3 法定雇用率(2024年4月時点2.5%、2026年7月より2.7%に引き上げ)以上を目指す

出典：統合報告書 2024

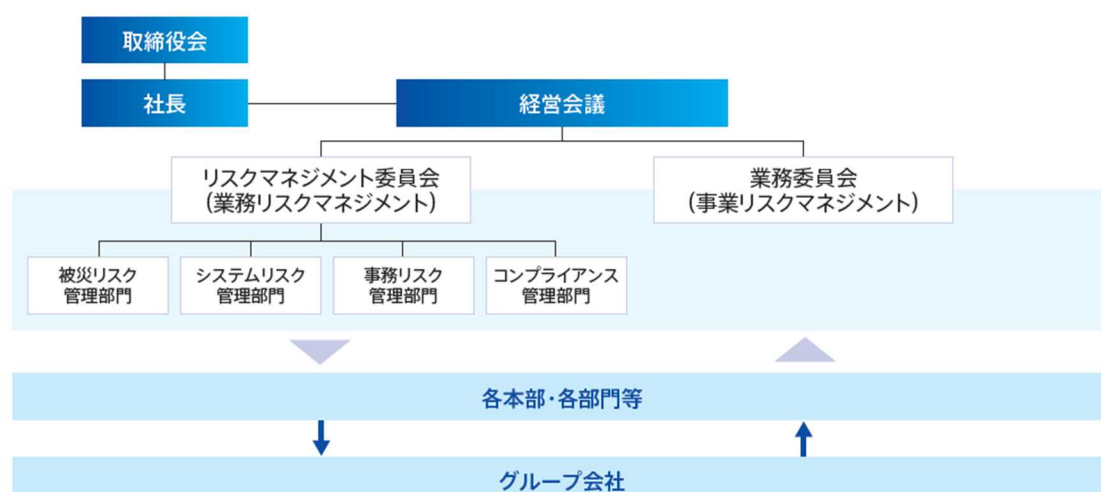
以上を踏まえ当社は、「GROUP MATERIALITY」が多様なステークホルダーや経営層の意見が十分に反映され、適切に管理されるものであると評価した。また、「4.包括的インパクト分析とインパクトの特定」で特定した重要なインパクトエリア／トピックに対応していることを確認した。

(3) 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制

同社及び同社グループのリスクマネジメントは、経営会議において全体を統括し、「業務委員会」が事業リスク（主として事業推進・利益獲得のために取るリスク。事業環境の変化、市場金利、為替変動、気候変動、地政学的、感染症等）を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク（業務遂行上のオペレーショナルリスク。被災リスク、システムリスク、コンプライアンスリスク、品質リスク）をそれぞれマネジメントしている。

また、リスクマネジメント委員会を原則毎月1回開催し、業務リスクの抽出、対応策や再発防止策の検討・立案等のほか、必要に応じて全社やグループ会社への情報共有等を実施している。法務・コンプライアンス管掌役員、チーフリスクオフィサー、最高法務責任者、コンプライアンスの最高責任者であるリスクマネジメント担当取締役が、リスクマネジメント委員会の委員長としてリスクマネジメントに関する責任を負い、定期的に取り締り会及び社長執行役員にリスクマネジメントについて報告を行っている。

図表8 リスクマネジメント体制



出典：統合報告書 2024

同社では、事業活動における行動規範及び ESG（環境・社会・ガバナンス）に関するリスクについても取締役会で監督している。

気候関連リスクについては、規制・法制度、技術、市場動向等について、原則年 1 回、大きな改正時はその都度、計画策定時に特定したリスクに大きな変化がないか、対処すべき短期的なリスクがないか検証を行っており、重要なリスクについては、リスクマネジメント委員会にて同社事業への影響や、本業を通じた課題解決への対応の検討が行われている。

以上 (1) 乃至 (3) より、堅固なサステナビリティ推進体制が確立されており、適切なインパクト・マネジメント運営がなされていると当社は評価した。

4.包括的分析とインパクトエリア／トピックの特定

当社は、モデル・フレームワークに沿った包括的分析及び UNEP FI が定めた Impact Analysis Tool を用いたインパクトエリア／トピックの特定を行った。

(1) セグメント分析

同社の連結営業収益のセグメント内訳は以下の通りである。売上高の 88%を占めている上位 4 セグメントに加え、その他事業に含む新築請負・リフォームを分析対象とする。

分析にあたっては、同社事業を国際標準産業分類 (ISIC: International Standard Industrial Classification of All Economic Activities) における「自己所有物件または賃借物件による不動産業」、「料金制または契約制による不動産業」、「短期宿泊活動」、「スポーツ施設運営業」、「建築工事業」として整理した。

図表9 2023年度同社連結営業収益



出典：統合報告書 2024

(2) エリア分析

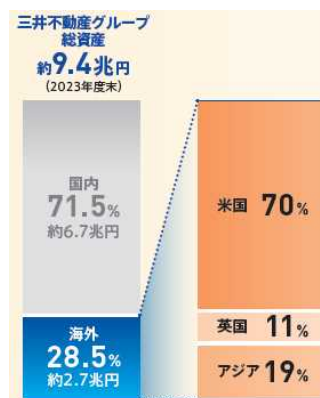
同社のアセットの分布及びエリア別資産残高は以下の通りである。同社が資産を保有している、日本、アメリカ、イギリス及びアジア各国を分析対象とした。

図表10 海外における同社アセット



出典：統合報告書 2024

図表11 エリア別資産残高比率

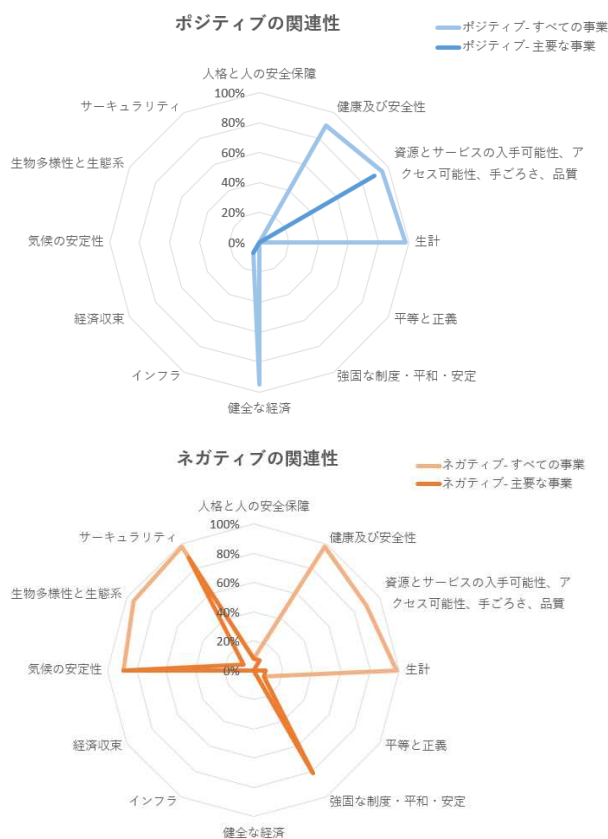


出典：統合報告書 2024

(3) インパクト・レーダーチャート

前述のセグメント及びエリアの観点から、UNEP FI の Impact Analysis Tool を用いて、同社のインパクトエリア／トピックを特定した。以下、簡明に「インパクトエリア」ベースでの分析結果を図示する。

図表12 インパクト・レーダーチャート

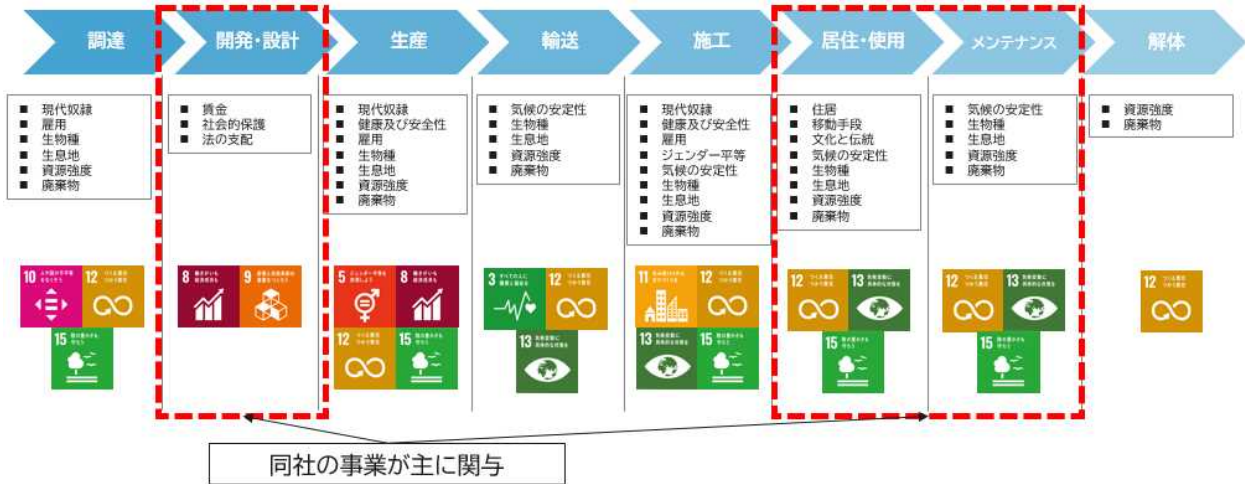


出典：UNEP FI Impact Analysis Tool を基に当社作成

(4) サプライチェーンの構図及びサプライチェーン上の主要なネガティブ・インパクト

前述のセグメント分析の対象とした同社グループのセグメントにおけるサプライチェーンは以下の通りである。なお、同社の事業が主に関与するフェーズを以下赤枠で示す。

図表13 サプライチェーンの構図



出典：当社作成

不動産業は、建設会社や建物管理会社をはじめ、多くの企業でサプライチェーンが構築されるという特徴を有している。よって、特に社会面について、調達時や施工時における強制労働、不当な取扱い等労働者の就労環境、労働条件、安全衛生上の課題等のネガティブ・インパクトが特定される。また、環境面では土地の開発や建設等の施工時だけでなく、入居者・テナントによる使用時の環境負荷も発生するため、CO2 排出や生物多様性、サーキュラリティ等のネガティブ・インパクトが特定される。

これに対し同社グループは、オフィスや住宅などの生活基盤を支える企業グループとして、より高い水準で社会的責任を果たしていく責務があるとの認識のもと、その遂行のため ESG 課題の解決に資するサステナブル調達の推進をサプライチェーン全体で取り組むべく、基本的指針として 2018 年に「サステナブル調達基準」を策定した。

2022 年 2 月には人権デューデリジェンスの実施に向け改訂を行い、発注に携わる同社グループと取引先の双方が遵守すべき事項、または積極的に推進すべき事項における基本方針を盛り込んだ。同社はこれをグループで共有し、事業内容に沿った発注及び契約プロセスを構築・運用するとともに、取引先に対しても更なる周知・理解を求めていくとしている。

また、不動産業界の脱炭素をサプライチェーン全体で推進していく一環として、同社は 2022 年 3 月に株式会社日建設計と共同で「建設時 GHG 排出量算出マニュアル」を策定した。これは、一般社団法人日本建築学会の「建物の LCA 指針」をより実務的に活用しやすいツールとしてアレンジしたものであり、両社はこれを学協会・同業他社（不動産会社・設計事務所）・施工会社・建築資機材メーカーなど幅広い関係者に共有している。同社は、同社が関与する発注物件において本マニュアルの試行を進めている。また、株式会社日建設計は関連する学協会と連携しながらマニュアルの改訂・改良を行っている。両社は、こうした活動を通じてサプライチェーン全体でのオープンイノベーションを図ることで脱炭素社会

の実現を目指している。さらに、2023年10月から、同社は建設会社に対し、「建設時 GHG 排出量算定マニュアル」を用いて建築時の CO2 排出量を算出し削減計画書を提出することを義務化するなど、サプライチェーン全体での脱炭素社会実現に向けた取り組みを推進している。

なお、気候変動対策以外の取り組みも進めている。不動産の開発や建築資材の原材料となる天然資源の採取などにおいては、生態系を改変し生物多様性に影響を与えていることから、同社は生物多様性への影響に対する配慮は経営の重要課題の一つであると考え「三井不動産グループ生物多様性方針」を2023年に制定した。同社は引き続きネイチャーポジティブ¹の実現を志向していくとしている。

(5) インパクトエリア／トピックの特定

同社は日本有数の不動産デベロッパーであり、同社が進める新領域の拡大を通じたセクターの多様性向上や、女性活躍推進をはじめとしたジェンダーによる不平等を緩和させる取り組みは、社会へ大きな影響を与え得る。そこで、図表 13 で示したインパクトエリア／トピックに対し、「セクターの多様性」のポジティブ・インパクト及び「ジェンダー平等」のネガティブ・インパクトを加えた以下を同社のインパクトエリア／トピックとした。

1 自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させること（出典：[ネイチャーポジティブ | ecojin \(エコジン\) : 環境省 \(env.go.jp\)](#)）。

図表14 特定したインパクトエリア／トピック

| インパクトエリア | インパクトトピック | PI | NI |
|-------------------------------|------------|----|----|
| 人格と人の安全保障 | 紛争 | | |
| | 現代奴隷 | | |
| | 児童労働 | | |
| | データプライバシー | | |
| | 自然災害 | | |
| 健康及び安全性 | | | |
| 資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 | 水 | | |
| | 食糧 | | |
| | エネルギー | | |
| | 住居 | | |
| | 健康と衛生 | | |
| | 教育 | | |
| | 移動手段 | | |
| | 情報 | | |
| | コネクティビティ | | |
| | 文化と伝統 | | |
| | ファイナンス | | |
| 生計 | 雇用 | | |
| | 賃金 | | |
| | 社会的保護 | | |
| 平等と正義 | ジェンダー平等 | | |
| | 民族・人種平等 | | |
| | 年齢差別 | | |
| | その他の社会的弱者 | | |
| 強固な制度・平和・安定 | 法の支配 | | |
| | 市民的自由 | | |
| 健全な経済 | セクターの多様性 | | |
| | 零細・中小企業の繁栄 | | |
| インフラ | | | |
| 経済収束 | | | |
| 気候の安定性 | | | |
| 生物多様性と生態系 | 水域 | | |
| | 大気 | | |
| | 土壌 | | |
| | 生物種 | | |
| | 生息地 | | |
| サーキュラリティ | 資源強度 | | |
| | 廃棄物 | | |

※PI: ポジティブ・インパクト, NI: ネガティブ・インパクト

出典: UNEP FI Impact Analysis Tool を基に当社作成

5.個別インパクトの評価

(1) 個別インパクトの設定

前述の分析等を踏まえ、本評価では以下のインパクトテーマを設定した。なお、(a)「住居」、「移動手段」及び「文化と伝統」、(b)「社会的保護」、(c)「大気」及び「土壌」については、以下の理由からネガティブ・インパクトの抑制に向けた体制が整えられていることから、本評価においてインパクトテーマの設定外とした。

(a)「住居」、「移動手段」及び「文化と伝統」

「三井不動産グループ人権方針」を策定すると同時に、人権方針に基づく「サステナブル調達基準」を定め、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に則りサプライチェーンに向けた「人権デューデリジェンス」を推進するなど、開発地域において、強制退去や渋滞などによる、地域への負の影響を含む人権保護に取り組んでいる。

強制退去については、国内では都市再開発法に定められる手続きを踏まえて開発を実施しており、入居者に対する強制退去防止を徹底している。また、海外においても、現地政府による所定の開発許可や行政手続きを経るなど、強制退去防止を徹底している。渋滞防止に関しては、国土交通省が定める「開発許可制度」における道路交通アセスメント等の遵守や、再開発にかかる交通計画を事前に行政と協議・調整することで、開発行為による交通量の著しい悪化や新たな渋滞箇所の発生防止に努めている。例えば、「三井不動産ロジスティクスパーク座間」の開発時には、周辺道路の渋滞緩和に寄与するため、国土交通省関東地方整備局横浜国道事務所と連携し隣接する交差点の右折レーン延伸工事のような具体的な対策も講じている。更に、「三井ショッピングパークららぽーと福岡」の施設オープン時には路線バスチケットを無料配布し、対象期間の3割のユーザーを自家用車から路線バスに誘導することで周辺施設の渋滞緩和に貢献する等、様々な取り組みを進めている。

現地の文化や伝統の保護については、事前調査等を通じて、開発行為によって歴史的・文化的遺産を毀損させることがないよう努めている。

以上のことから、既に「住居」、「移動手段」及び「文化と伝統」のネガティブ・インパクトを抑制する体制が整えられていると判断した。

(b)「社会的保護」

同社では、劇的に変化する社会のニーズに対応して、新たな価値創造を実現するために、「働き方改革」を基軸として、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮するための組織づくりを進めており、従業員に対して以下のような制度を提供している。

〔働く場所と時間の柔軟性のための取り組み例〕

- 有給休暇取得日数の目標や休暇取得推奨日を設定
- 全社員対象リモートワーク制度、スーパーフレックス制度

- DXによる生産性向上の支援

[育児・介護等との両立のための取り組み例]

- 事業所内保育所、ベビーシッター・家事代行費用等の補助制度
- 出産・育児に関する面談制度や産育休復帰時研修
- 介護コンサルティング制度・介護費用補助制度
- 不妊治療にかかる費用の一部を補助

これらの施策によって、現在育児休業取得者の復帰率（単体）は5年以上100%を維持している他、従業員エンゲージメント²の評点も2年連続で92%となっている。

以上のことから、既に「社会的保護」のネガティブ・インパクトを抑制する体制が整えられていると判断した。

(c) 「大気」及び「土壌」

環境方針において汚染防止を掲げ、大気汚染や水質汚濁、土壌汚染、その他有害物質にかかる法令・条例等の遵守・環境汚染防止のほか、法令・条例等の規制対象とならない汚染・濁物質等についても排出抑制に努めている。また、土地取得時には法令以上の土壌汚染基準を設定するなど、適正に管理・処理するとともに、環境や建物利用者の健康への影響防止を図っている。さらに、建築時における地球環境負荷の低減に資する資材調達や、廃棄物排出量の削減にも努めるなど、環境汚染の取り組みを推進している。

以上のことから、既に「大気」及び「土壌」のネガティブ・インパクトを抑制する体制が整えられていると判断した。

² 「同社で働いていることを誇りに思う」に5段階で上位2つに回答した割合。同社単体。

図表15 本評価におけるインパクトエリア／トピック

| インパクトエリア | インパクトトピック | PJ | NI |
|-------------------------------|------------|----|----|
| 人格と人の安全保障 | 紛争 | | |
| | 現代奴隷 | | ● |
| | 児童労働 | | |
| | データプライバシー | | |
| | 自然災害 | | ● |
| 健康及び安全性 | | ● | ● |
| 資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 | 水 | | |
| | 食糧 | | |
| | エネルギー | ● | ● |
| | 住居 | | |
| | 健康と衛生 | | |
| | 教育 | | |
| | 移動手段 | | |
| | 情報 | | |
| | コネクティビティ | | |
| | 文化と伝統 | | |
| ファイナンス | | | |
| 生計 | 雇用 | ● | |
| | 貸金 | | ● |
| | 社会的保護 | | |
| 平等と正義 | ジェンダー平等 | | ● |
| | 民族・人種平等 | | ● |
| | 年齢差別 | | |
| | その他の社会的弱者 | | ● |
| 強固な制度・平和・安定 | 法の支配 | | ● |
| | 市民的自由 | | |
| 健全な経済 | セクターの多様性 | ● | |
| | 零細・中小企業の繁栄 | ● | |
| インフラ | | ● | |
| 経済収束 | | | |
| 気候の安定性 | | | ● |
| 生物多様性と生態系 | 水域 | | ● |
| | 大気 | | |
| | 土壌 | | |
| | 生物種 | | ● |
| | 生息地 | | ● |
| サーキュラリティ | 資源強度 | | ● |
| | 廃棄物 | | ● |

※PJ: ポジティブ・インパクト, NI: ネガティブ・インパクト

出典：UNEP FI Impact Analysis Tool を基に当社作成

図表16 本評価におけるインパクトテーマ

| | インパクト テーマ | インパクト エリア／トピック | 関連するマテリ アリティ | 関連する SDGs |
|---|-----------------------------------|---|---------------------------|--------------------------------|
| ① | 持続可能な 地球環境を 次世代へつなぐ | エネルギー、 気候の安定性、 水域、生物種、生息地、 資源強度、廃棄物 | 環境負荷 との共生 | 6.4、7.2、 12.5、 13.1、15.1 |
| ② | 社会の付加価値の創出 と新産業の創造 | 雇用、セクターの多様性、 零細・中小企業の繁栄、 インフラ、気候の安定性 | 産業競争力 への貢献 | 8.3、11.3 |
| ③ | 活気に満ち、 安心安全な社会の実現 | 自然災害、健康及び安全性 | 健やか・活力 安全・安心 | 3.4、8.2、 11.5 |
| ④ | すべての人が能力を 最大限発揮し 活躍できる社会の実現 | 現代奴隷、 健康及び安全性、 雇用、賃金、 ジェンダー平等、 民族・人種平等、 その他の社会的弱者、 法の支配 | ダイバーシティ & インクルージ ョン | 5.1、5.5、 8.5、8.8、 10.2 |

(2) 個別インパクトの評価

①持続可能な地球環境を次世代へつなぐ

| 本テーマが創出するインパクト | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギー消費や温室効果ガス排出を削減させ、脱炭素社会の実現に貢献する ・ 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの転換 ・ 経年優化[®]する豊かな自然環境の実現 | |
| (a) 対応方針 | |
| 「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」の推進 | |
| 目標 | <p>ア. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ1+2+3）を、2050年度までにネットゼロ、2030年度までに40%削減（2019年度比）</p> <p>イ. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ1+2）を、2030年度までに46.2%削減（2019年度比）</p> <p>ウ. 全国の保有物件共用部・自社利用部の電力を、2030年度までにグリーン化^(※)</p> <p>(※) 非化石証書等を利用し使用電力を実質的に再生可能エネルギーとすること。</p> |

| | | |
|----------------------|--|--------------------|
| | エ. メガソーラー事業による総発電量を、2030年度までに3.8億kWh/年 | |
| 指標 (KPI) | ア. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ1+2+3) (%) イ. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ1+2) (%) ウ. 全国の保有物件共用部・自社利用部における、使用電力のグリーン化状況 エ. メガソーラー事業による総発電量 (kwh/年) | |
| インパクトエリア/トピック | | |
| | ポジティブ・インパクト | 「エネルギー」 |
| | ネガティブ・インパクト | 「エネルギー」「気候の安定性」 |
| SDGsとの関連性 | | |
| | SDGs 目標 | 「7.エネルギー」「13.気候変動」 |
| | SDGs ターゲット | 7.2、13.1 |
| (b) 対応方針 | | |
| 水使用量の低減 | | |
| 目標 | 取水量原単位を、前年度比低減 | |
| 指標 (KPI) | 取水量原単位 (m ³ /m ² ・年) | |
| インパクトエリア/トピック | | |
| | ポジティブ・インパクト | — |
| | ネガティブ・インパクト | 「水域」 |
| SDGsとの関連性 | | |
| | SDGs 目標 | 「6.水」 |
| | SDGs ターゲット | 6.4 |
| (c) 対応方針 | | |
| 廃棄物排出量の低減 | | |
| 目標 | 一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位を、前年度比低減 | |
| 指標 (KPI) | 一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位 (t/m ² ・年) | |
| インパクトエリア/トピック | | |
| | ポジティブ・インパクト | — |
| | ネガティブ・インパクト | 「資源強度」「廃棄物」 |
| SDGsとの関連性 | | |
| | SDGs 目標 | 「12.持続可能な消費と生産」 |
| | SDGs ターゲット | 12.5 |
| (d) 対応方針 | | |
| 多様な生物生息環境の保全 | | |

| | | |
|---------------|--|------------|
| 目標 | 「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」に基づく取り組みの推進による具体的な成果の発現 | |
| 指標 (KPI) | 「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」に基づく取り組みの成果 | |
| インパクトエリア／トピック | | |
| | ポジティブ・インパクト | － |
| | ネガティブ・インパクト | 「生物種」「生息地」 |
| SDGs との関連性 | | |
| | SDGs 目標 | 「15.陸上資源」 |
| | SDGs ターゲット | 15.1 |

(a) 「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」の推進

同社は 2020 年 12 月、同社グループの温室効果ガス排出量の 2030 年度と 2050 年度における削減目標を公表した。その後 2021 年 11 月には、2030 年度削減目標を上方修正するとともに、目標達成に向けた包括的かつ具体的な戦略として、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」（以下、行動計画）を策定した。

行動計画では、脱炭素に向けた新たな目標として、2030 年度の温室効果ガス排出量削減率を 30% から 40% へ引き上げを行った。また 2021 年 10 月には、行動計画の推進を全社横断的に統括する「サステナビリティ推進部」の新設、ICP（社内炭素価格制度）の導入（2022 年度以降）等を公表した。

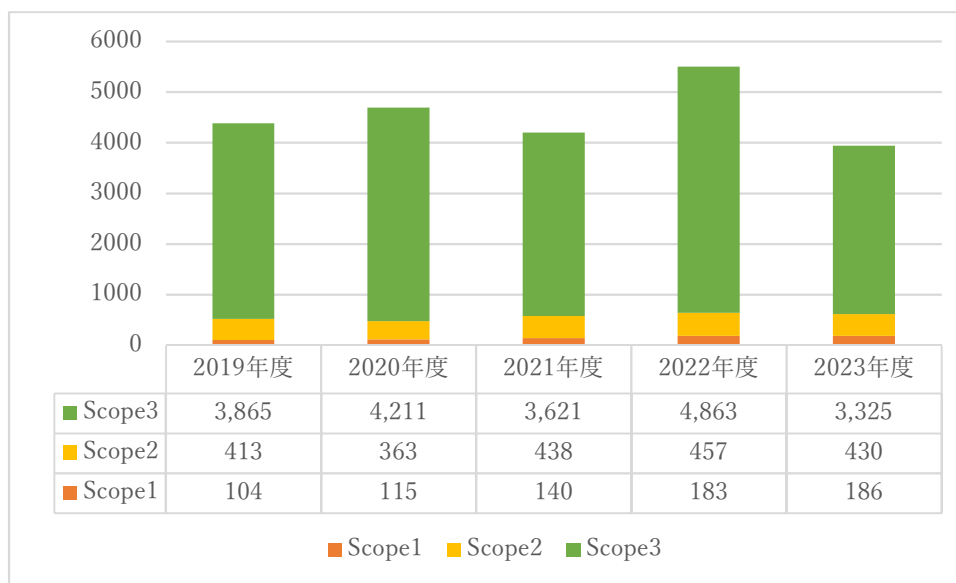
現在の同社の温室効果ガス排出量削減目標は以下の 2 つである。

- ▶ グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2+3）を、2050 年度までにネットゼロ、2030 年度までに 40% 削減（2019 年度比）
- ▶ グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2）を、2030 年度までに 46.2% 削減（2019 年度比）

これらの目標に対し、スコープ 1+2+3 は 2023 年度時点で 2019 年度対比 10.1% 削減しているものの、スコープ 1+2 は同 10% 増加しており、また、スコープ 1+2+3 も 2018~2019 年度と 2021~2023 年度の比較³では 3.6% の削減に留まることから、目標達成には今後より一層の取り組み強化が必要であると言える。

3 同社グループの温室効果ガス（Scope1+2+3 の合計）のうち過半を、賃貸用建物竣工時・販売用建物販売時に計上する建築時排出（Scope3-1,3-2）、販売用建物解体まで将来の運用時排出（Scope3-11）が占める。この排出量は各年度の竣工・販売物件の増減により大きく変動するため、単年度の排出量だけでは削減効果を検証できないことから、同社グループでは、単年度だけでなく 3 年間の平均排出量を比較することによって、排出量の削減が進んでいるか、検証するようにしている。

図表17 温室効果ガス排出量の推移（単位：千 t-CO2）



出典：同社サステナビリティレポート 2024 より当社作成

また、いずれも日本政府の目標と整合する水準であり、且つ成り行きでは達成困難な目標である。また、スコープ1+2の目標はSBTイニシアチブより「1.5度目標」の認定を取得しており、野心的な目標であると当社は評価している。

なお、2030年度に向けた具体的な取り組みとして示された行動計画01～05（図表17）は、大手デベロッパーとして取り組み推進が期待される内容を網羅している。そのうち全国の保有物件の共用部・自社利用部の電力を2030年度までにグリーン化する目標については、2022年度に首都圏の25物件でグリーン化を達成しており、2030年度目標に向けて全国へ範囲拡大を進めている段階（累計1.0億kWh）である。またメガソーラー事業による総発電量を2030年度までに3.8億kWh/年とする目標は2022年度が0.8億kWh、2023年度が0.7億kWhとなっており、従前の取り組みの延長線上では達成が容易ではない、意欲的な目標となっている。

また同社は、2050年度の脱炭素に向けたチャレンジとして、洋上風力発電や地熱発電等の再エネ新技術の活用や新たな創エネ事業の展開を積極的に検討していくほか、大学や建設会社との共同研究、ベンチャー企業への出資、実証実験が可能な「場の提供」等のオープンイノベーションを通して、社会全体の脱炭素化の実現を目指している。

以上を踏まえ当社は、本テーマの目標/KPIを上記ア～エとし、これらの進捗をモニタリングするとともに、2030年以降を見据えた同社の各種活動についても、可能な限り確認していく方針である。

図表18 「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」



(b) 水使用量の低減

同社はグループ環境方針に基づき、水の有効利用や地下水涵養など水環境の保全に配慮した建物・街づくりを進めつつ、共同事業者やテナント企業等とともに節水や水資源の有効利用に努めている。

主な取り組みとして、提供不動産における節水型機器の導入（新築時）・切替え（リニューアル時）のほか、井戸水を使った緑地への灌水（水やり）、オフィスビルや商業施設等における雨水や排水を処理した中水の利用、透水性舗装による雨水の地下還元等を行っている。

同社グループでは、このような取り組みを通じて取水量原単位を毎年前年比で削減する目標の達成を目指している。取水量は、事業活動を拡大すると成り行きでは増加してしまうため、原単位での目標設定は納得できるものである。同社は従前上記のような取り組みを実施してきたが、新型コロナウイルスによる規制が解除された後の出社回帰等の影響で、2022年度及び2023年度は増加傾向にある。今後より一層の取り組み強化が必要な目標であると当社は考えている。

以上を踏まえ、取水量原単位の前年比削減（毎年）との目標は意義のあるものと判断し、本テーマの目標/KPIとしてモニタリングしていくこととする。

図表19 取水量及び集計対象範囲⁴

| | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 取水量 原単位 (m ³ /m ²) | 0.851 | 0.708 | 0.671 | 0.855 | 0.871 |
| 取水量 合計 (千 m ³) | 5,726 | 5,365 | 11,849 | 14,210 | 15,347 |
| 延床面積 (m ²) | 6,723,556 | 7,574,935 | 17,667,267 | 16,617,847 | 17,613,946 |

出典：同社 ESG 関連データより当社作成

(c) 廃棄物排出量の低減

同社はグループ環境方針に基づき、資源・廃棄物について、共同事業者やテナント企業等とともに廃棄物の削減に努め循環型社会の形成を目指すこと、またリユース・リサイクルができなかった廃棄物については適正に処理し、廃棄物による環境への影響防止を図っている。

主な取り組みとしては、「建物の長寿命化」「3Rの推進」が挙げられる。

「建物の長寿命化」については、オフィスビルやマンション・戸建て住宅において、耐震性や耐久性、耐火性などを高めるとともに、配管などの設備の維持管理や更新が容易に行えるような設計を採り入れている。分譲マンションでは高耐久部材を採用し、大規模修繕工事の周期を長期化することで、大規模修繕工事の回数削減に伴う省資源化・廃棄物削減が期待できる取り組みを行っている。

「3Rの推進」については、商業施設における店舗からの廃棄物量に応じた従量課金制度の導入（リデュース）、2008年より継続している「&EARTH 衣料支援プロジェクト」を通じた不要な衣料の回収と寄付（リユース）などの事例が挙げられる。

リサイクルの面では、オフィスビルや商業施設において、飲食店と協力し生ごみを肥料や飼料、バイオマスエネルギーとして再生利用する取り組みのほか、「東京ミッドタウン六本木」（東京都港区）では廃棄物を21種類に分類し、棟別・用途別に分別ごみ保管スペースを計10カ所確保して、店舗やテナントとともに廃棄物の適正な管理・リサイクルに努めている。

また、同社グループが管理運営するオフィスビルから排出される使用済みタイルカーペットを回収し環境対応型カーペットタイルとして再利用するリサイクル・システムや、古紙業者・製紙会社・流通業者との共同による独自の古紙リサイクル・ループ・システム、リサイクル業者や運搬業者との共同による使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システムの構築なども、同社の事業規模や特性を生かした特徴的な取り組みと言える。

4 ・2019年度から2020年度は「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」の報告義務がある施設が対象。ただし、一部の施設を除く。
 ・2021年度から同社及び連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社が保有・賃貸する施設ならびにCO2排出量が多い会社（三井不動産TGスマートエナジー株式会社）が対象。

同社は「一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位を前年比低減（毎年）」する目標を設定している。廃棄物は、事業活動を拡大すると成り行きでは増加してしまうため、原単位での目標設定は納得できるものである。上記のような取り組みを推進している一方で、一般廃棄物・産業廃棄物共に入社回帰等の影響により直近3年間は増加傾向にあり、達成のためにはより一層の取り組み強化が必要となる。また、商業施設やオフィスを多く有する同社が廃棄物を削減するためには、テナントや利用者への啓発活動が重要となることから、同社が廃棄物排出削減を推進する取り組みは意義のあるものと判断し、本テーマの目標/KPIとしてモニタリングしていくこととする。

図表20 廃棄物排出量及び集計対象範囲⁵

| | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
|-------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 一般廃棄物 | | | | | |
| 排出量 (t) | 36,546 | 30,217 | 95,433 | 105,987 | 115,576 |
| 原単位 (t/m ²) | 0.0055 | 0.0044 | 0.0055 | 0.0059 | 0.0059 |
| 延床面積 (m ²) | 6,665,965 | 7,576,226 | 17,205,772 | 18,008,087 | 19,679,505 |
| 産業廃棄物 (t) | | | | | |
| 排出量 (t) | 10,642 | 7,863 | 16,942 | 21,382 | 22,410 |
| 原単位 (t/m ²) | 0.0016 | 0.0010 | 0.0011 | 0.0016 | 0.0016 |
| 延床面積 (m ²) | 6,665,965 | 7,576,226 | 15,441,872 | 13,478,173 | 14,207,935 |

出典：同社 ESG 関連データより当社作成

(d) 多様な生物生息環境の保全

同社はグループ環境方針に基づき、都市における貴重な資源環境の保全や、その土地の記憶や歴史を継承する樹木・樹林の保存に努めるとともに、新たな緑の創出に努めている。また、「経年優化^{®6}」の思想のもと、周辺環境との調和や生態系保全に配慮した緑地や生物生息環境の創出・復元に努めている。

同社グループは、北海道の31市町村に約5,000ha（東京ドーム約1,063個分）の森林を保有している。その4割弱はミズナラなどの天然林であり、最低限の管理にとどめ、自然のまま保全をしている一方、6割強はトドマツ等の人工林であり、計画的な植林と適切な管理・

5 ・2019年度から2020年度は「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」の報告義務がある施設が対象。ただし、一部の施設を除く。

・2021年度からは三井不動産及び連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社が保有・賃貸する施設ならびにCO2排出量が多い会社（三井不動産TGスマートエネルギー株式会社）が対象。

・廃棄物の排出量は推計値を含む。

6 時間の経過とともに取り巻く環境に馴染み、街の風景の一部となって、年月を経るたびに愛着が深まり、魅力を増していくという考え。

育成を行いながら、木材を建築資材等に使用することで、“終わらない森”創りのサイクル(植える・育てる・使う)を通じた森の持続可能な利用を進めている。

同社は2022年4月、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、自国の陸地・海域の少なくとも30%を保全・保護することを目指した有志連合「30by30(サーティ・バイ・サーティ)」へ加盟している。北海道の保有林の一部である北海道留萌市の「ユードロマップ団地(163.73ha)」は、環境省による「自然共生サイト」に2024年3月18日付で認定され、保護地域との重複を除き、「OECM」(Other Effective area-based Conservation Measure)として国際データベースに登録されている。

本評価では、生物多様性保全にかかる同社の各種取り組みのうち、上記取り組みがもたらすインパクトに着目し、2023年3月に策定した「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」に基づく取り組みの成果(取り組み内容と、取り組みを通じた生物多様性保全への貢献内容)をモニタリング対象とするとともに、都市部における緑化推進の実績についても、合わせて確認していくこととする。

②社会の付加価値の創出と新産業の創造

| 本テーマが創出するインパクト | | |
|---|------------------------------------|------------------------------|
| テクノロジー基盤を活かし、人が集い、互いに支え合う居場所やコミュニティ、新たな産業を創出することで、個人や街が抱える課題を解決する | | |
| (a) 対応方針 | | |
| ミクストユース ⁷ の街づくりを通じた、新たな価値の創造 | | |
| 目標 | ミクストユース開発の主要プロジェクト6件を2030年までに完了させる | |
| 指標(KPI) | ミクストユースの主要プロジェクト6件の進捗(竣工件数) | |
| インパクトエリア/トピック | | |
| | ポジティブ・インパクト | 「セクターの多様性」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」 |
| | ネガティブ・インパクト | ー |
| SDGsとの関連性 | | |
| | SDGs 目標 | 「11.持続可能な都市」 |
| | SDGs ターゲット | 11.3 |
| (b) 対応方針 | | |
| イノベーション支援による新産業の創出 | | |

7 ソフトとハードを融合し、「働く」「暮らす」「楽しむ」「憩う」人々のさまざまなニーズに対して価値提供することを目的とした開発。

| | | |
|---------------|---|--------------------------------------|
| 目標 | ア. 2030年度までに、スタートアップ出資枠 1,000 億円以上 イ. スタートアップとの協業実現件数 ⁸ を前年度比増加 | |
| 指標 (KPI) | ア. スタートアップ出資枠 (円) イ. スタートアップとの協業実現件数 (件) | |
| インパクトエリア／トピック | | |
| | ポジティブ・インパクト | 「雇用」「セクターの多様性」「零細・中小企業の繁栄」 「インフラ」 |
| | ネガティブ・インパクト | 「気候の安定性」 |
| SDGs との関連性 | | |
| | SDGs 目標 | 「8. 経済成長と雇用」「11. 持続可能な都市」 |
| | SDGs ターゲット | 8.3、11.3 |

(a) ミクストユースの街づくりを通じた、新たな価値の創造

同社は、長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、同社グループのありたい姿の実現に向けた戦略の1つに「コア事業のさらなる成長」を掲げ、ミクストユース化を通じて、街づくりにおける新たな付加価値の創造を目指している。

同社が推進する「ミクストユースの街づくり」は、施設や街に様々な機能を持たせ、働・遊・憩・住を高度に融合させるというものである。以下に事例を採り上げ、街づくりを通じたインパクトの創出状況を確認する。

i. 日本橋における街づくり

日本橋の開発を進めるに当たり、同社はこれまで「残しながら、蘇らせながら、創っていく」「産業創造」「界限創生」「地域共生」、そして「水都再生」により、世界一の賑わいを生む水都を目指し、ソフトとハードが融合した街づくりを推進してきた。これまでの取り組みとしては、オフィス中心の街であった日本橋において商業施設や多目的ホール、住宅、ホテルなど、多様な用途のコンテンツを導入したほか、スタートアップや外資企業の日本支店に最適な「サービスオフィス」やライフサイエンス系企業向けの「賃貸オフィス」などの場の提供のようなハード面の整備を実施した。また、分野を超えて人と人とのリアルな交流を生み出す動きをより加速しオープンイノベーションの創出につなげるための LINK-J⁹設立や老舗飲食店や商業施設、ホテルなど、地域の様々なプレイヤーと協力したイベント開催を進めてきた。

今後は「共感・共創・共発」の考え方のもと、「豊かな水辺の再生」「新たな産業の創造」「世界とつながる国際イベントの開催」を重点構想として開発を進めていくとしている。具体的には、空、水、緑を楽しめる豊かな歩行空間の創出によって商業、観光、ビジネスのミ

8 事業化に至ったもののほか、サービス導入・契約・POC（実証実験）を実施したものを含む。

9 一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパンの略称。2016年に同社が設立した団体であり、東京・日本橋のライフサイエンス産業にコミュニティの構築にソフト面で貢献することを目的に、「交流・連携」事業及び「育成・支援」事業を展開する。

クストユースを叶えるような水辺の再生や、「ライフサイエンス」「宇宙」「モビリティ」「食」を新たな戦略領域に据え、日本橋オリジナルのビジネスやカルチャーを生み出すため、共創を導く「場の整備」と「機会の創出」に取り組み、ハードとソフトの両面から産業の成長をサポートしていくとしており、住居やオフィスといった街のインフラ面だけでなく、スタートアップ企業や新産業創出の支援にもつながる取り組みであるといえる。

ii. 八重洲における街づくり

八重洲エリアにおいては、最高峰のミクストユースシティとして世界から人が集まる街を実現することを目指した街づくりを進めている。東京ミッドタウン八重洲（東京都中央区）は、JR「東京駅」と直結する延床面積約 290,000 m²（2 棟合計）、地上 45 階の大規模複合ビルであり、「東京ミッドタウン六本木」（東京都港区）、「東京ミッドタウン日比谷」（東京都千代田区）に続く 3 施設目の東京ミッドタウンブランドである。

「ジャパン・プレゼンテーション・フィールド～日本の夢が集う街。世界の夢に育つ街～」を施設コンセプトに、世界中・日本中から人や情報、モノ・コトが集まり、交わり、新しい価値を生み出し、世界に向けて発信していく街づくりを目指している。

オフィス・商業・ホテル・バスターミナル・小学校・ビジネス交流施設・エネルギーセンター・こども園等の多彩な要素で構成されたミクストユース型再開発であり、オフィスビルとして国内最大級の「ZEB Ready」認証取得やグリーン電力の導入、エネルギーセンター（5. (2)③(b)にて後述）など、環境面でも優れた取り組みを多数有している。

このように、ミクストユース開発は働・遊・憩・住を高度に融合させることで付加価値を生み出す取り組みであり、これまでの世界各国での多種多様な街づくりで獲得したノウハウを持つ、同社ならではの取り組みであると当社は考えている。

同社グループは、長期経営方針「&INNOVATION 2030」に定める主要プロジェクト 13 件のうち、6 件（日本橋一丁目中地区、横浜市旧市庁舎街区、八重洲二丁目中地区、内幸町一丁目中地区、内幸町一丁目北地区、日本橋室町一丁目地区）においてミクストユース開発を実施するとしている。これらのプロジェクトは、下表に示す通り、住居やオフィス、エンターテイメント施設やビジネス支援施設、新産業創出の拠点などを掛け合わせることが計画されている。よって、これらのプロジェクトを推進することは、人々の様々なニーズに対してソフト面とハード面の両方から応え、街に付加価値を提供し得るものであり、持続可能な街づくりに貢献する、社会的意義の大きな取り組みであると言える。

そこで本テーマでは、同社が 2030 年までに竣工を目指す主要プロジェクト 6 件の進捗を KPI としてモニタリングしていく。

図表21 主要プロジェクト

| プロジェクト名称 | 用途 | 竣工予定時期 |
|-----------------------|---|----------|
| 日本橋一丁目中地区 | オフィス、ホテル、居住施設、商業施設、MICE ¹⁰ 、ビジネス支援施設 | 2026年3月 |
| 横浜市旧市庁舎街区 | 日本最大級の常設型ライブビューイングアリーナ、エデュテインメント ¹¹ 施設、ホテル、オフィス、新産業創造拠点等 | 2025年12月 |
| 八重洲二丁目中地区 | オフィス、商業施設、サービスアパートメント、インターナショナルスクール、劇場、バスターミナル等 | 2029年1月 |
| 内幸町一丁目中地区 | オフィス、商業施設、ホテル、ホール、産業支援施設等 | 2029年度 |
| 内幸町一丁目北地区 (ノースタワー) | オフィス、商業施設、サービスアパートメント等 | 2029年度 |
| 日本橋室町一丁目地区 | 居住施設、オフィス、店舗、ライフサイエンス産業支援施設 | 2030年度 |

出典：同社開示資料及び東京都開示資料より当社作成

図表22 完成イメージ



出典：長期経営方針「& INNOVATION 2030」説明資料

(b) イノベーション支援による新産業の創出

同社グループでは、日本が今抱える、国際社会における都市間競争力の低下、労働人口の減少、経済の停滞といった課題を克服し、より良い未来社会を実現するために、日本経済の持続的成長、国民の生活基盤のさらなる充実、オープンイノベーションの促進が必要である

10 企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称 (出典：[MICE とは | MICE の推進 | インバウンド回復戦略 | 観光政策・制度 | 観光庁](#))。

11 教育 (Education) 的要素があるエンターテインメント (Entertainment)。

と考えている。そこで同社は新たなマテリアリティの一つに「産業競争力への貢献」を掲げ、企業や社会、そこに生きる人々の英知を結集する役割を担い、社会の付加価値の創出や、新産業の創造に貢献するとしている。そして、マテリアリティに関する取り組みを推進するため、前述したミクストユースの街づくりを始め、日本橋の宇宙ビジネス拠点の拡大や産官学連携による新産業創造に向けた研究開発やイノベーション支援、DXを活用した社会課題の解決などを進めている。

本テーマでは、その中でもイノベーション支援を取り上げる。2024年1月、東京都が『『未来の東京』戦略¹²⁾』のバージョンアップを実施した。この『『未来の東京』戦略』は、2021年に策定されて以降毎年更新がなされているもので、2024年度のバージョンアップでは、ポストコロナを迎えたこれからの東京において、我が国が先送りしてきた課題に挑み、東京のポテンシャルを最大限活かすことで、持続可能な未来への歩みを加速させていくべきという考えを基に、『『人』が輝く』『国際競争力の強化』『安心安全』『日本の将来につなげる構造改革』の4つの観点を掲げている。そのうち『『人』が輝く』『国際競争力の強化』『日本の将来につなげる構造改革』の3つにおいて、スタートアップ企業の創出や成長、スタートアップ企業との協働を強化していくとしており、スタートアップ企業への期待値は高いものと伺える。

一方で、ベンチャー企業が倒産せずに事業を継続できる割合は国内外問わず低く、同社のような大手企業による支援が必須である。同社では、ハード・ソフト両面でのイノベーションの促進に取り組んでおり、これは不動産デベロッパーである同社ならではのスタートアップ支援である。

例えば、AEA2023¹³⁾で柏の葉賞を受賞した株式会社 Yanekaraha とはカーシェアリングサービス用電気自動車(カーシェアEV)を利用した実証実験を共同で実施しており、EVの普及のみならず、IoTを活用したエネルギーマネジメント技術の導入を促進し、需給調整力の提供及び電力システムの安定化にも寄与することを目指している。このようにスタートアップ企業の支援は、新たな産業を生み出しながら、社会課題や環境問題の解決にもつながる、重要な取り組みである。

また、同社はスタートアップを支援するだけでなく、スタートアップ企業との協業による既存事業の強化と新規事業の開発にも取り組んでおり、「31VENTURES」を展開している。31VENTURESでは、スタートアップの優れたサービスとビジネスモデルを同社グループのリソースと掛け合わせた共創を推進している。オフィス、商業施設、住宅、ホテル、物流など、各事業部の課題やニーズを把握しながら幅広い既存事業の課題解決や新規事業開発に挑戦しており、2016年から2023年の累計で、5か国61社に出資し、各事業部・グループ会社とのマッチング数は1,000件、協業実現件数は180件となっている。

12 出典：『未来の東京』戦略 version up 2024 (tokyo.lg.jp)

13 アジア・アントレプレナーシップ・アワード (AEA)。柏の葉スマートシティ(柏の葉キャンパス駅とその周辺に開発された、公・民・学連携による先進的な街づくり推進している地域)を舞台にした新産業創造に関する賞。

例えば、同社 31 VENTURES が提供するオフィスの 1 つに入居するナレッジ・マーチャントワークス株式会社では、チェーン店企業の生産性向上支援アプリ『はた Luck』を同社が運営するららぽーとや三井アウトレットパークに導入し、商業施設の従業員に働きやすい環境と豊かなコミュニティを提供する「三井ショッピングパーク Staff Circle (スタッフサークル)」という取り組みを行った。その 1 つであるデジタル入館証は、同社と協業して開発したものである。ナレッジ・マーチャントワークス株式会社に対しては、協業の他にも、国内外の複数の企業を紹介するなどの支援も行っている。

このような取り組みを日本有数の不動産企業である同社が実施することは、社会的なインパクトの大きな、重要な取り組みであると当社は考えている。なお、協業実現件数は年度によって増減が激しく、最も多かった 2019 年は 48 件だったところ、2023 年は 25 件にとどまる。協業実現件数を毎年増加させることは容易ではない。

そこで本テーマでは、同社が直接スタートアップを支援した実績として、スタートアップ支援枠を 2030 年までに 1,000 億円とする目標及び、31VENTURES における協業実現を KPI としてイノベーション支援というインパクトの発現状況をモニタリングしていく。また、実際に得られた研究成果及び新たに創出された産業についても参考指標として可能な限りモニタリングしていく。

これらの目標の達成に向けた取り組みを以下に記載する。同社はイノベーション創出に向けた「イノベーション推進本部」を設立し、新事業領域（ライフサイエンス領域、宇宙関連領域、注目分野を見極めた新事業の創出）の探索を進めていく方針である。

また、同社では、スタートアップ支援枠を 2030 年までに 1,000 億円とするという資金面の支援に加え、不動産企業である同社のアセットを活用した場の提供や、行政機関・大学などの研究機関とのリレーションを活かした取り組みも進めている。例えば、同社は「三井のラボ&オフィス」を展開し、研究施設という「場」や LINK-J と協働した「コミュニティ」のソフト・ハード両面でのスタートアップ支援を実施している。三井のラボ&オフィスは現在 5 拠点を展開しており、2024 年秋には「(仮称) 三井リンクラボ新木場 3」も開業予定である。2023 年 5 月には「オープンイノベーション支援プログラム」の提供を開始しており、今後は研究・事業サポートやコミュニケーション・ネットワークサポートのような、スタートアップ企業の個社毎の課題解決を支援していく。

そのほかにも、同社グループが展開するシェアオフィス「ワークスタイリング」について JR 東日本グループとの事業連携により相互利用可能なシェアオフィス数の大幅な拡大をすすめて、スタートアップ企業の本社登記ニーズなどに対応すべく、専用個室を持たずに登記・オープンスペースの利用を可能にする定額プランの提供を開始している。

また、31VENTURES においては、スタートアップの成長を後押しし連携につなげる 3 つのソリューションとして、事業を前進させる WORKSPACE、成長を加速させる FUND、新たな知見との出会い互いを高める COMMUNITY を用意しており、同社グループのアセットを活用して共創を生み出すことを目指している。2024 年度 11 月時点で総額 435 億円の

コーポレートベンチャーキャピタルファンドを設定しているほか、東京駅を中心とした東京イーストサイドのエリアを中心に成長ステージに応じたワークスペースを設置し、柔軟な賃貸条件でのオフィスを提供する取り組みや、事業支援のサポートとしてコミュニティの提供、同社グループへの積極的なサービスの導入なども実施している。

③活力に満ち、安心安全な社会の実現

| 本テーマが創出するインパクト | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 健やかで生産性の高いワークプレイスの提供 ・ 災害や感染症などの脅威から人々を守る、レジリエントで安全・安心な開発・運営の実践 | |
| (a) 対応方針 | |
| 多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供 | |
| 目標 | ア. オフィス入居者の多様な働き方の実現への貢献 イ. 健康経営支援サービス「&well」会員数を、2025年度までに15万人 |
| 指標 (KPI) | ア. オフィスの生産性向上に資する取り組みの推進状況 イ. 健康経営支援サービス「&well」会員数 |
| インパクトエリア／トピック | |
| ポジティブ・インパクト | 「健康及び安全性」 |
| ネガティブ・インパクト | － |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「3.保健」「8.経済成長と雇用」 |
| SDGs ターゲット | 3.4、8.2 |
| (b) 対応方針 | |
| 地域社会と連携した防災の拡充 | |
| 目標 | 都市の防災性向上への貢献 |
| 指標 (KPI) | 「スマートエネルギープロジェクト」の導入推進状況 |
| インパクトエリア／トピック | |
| ポジティブ・インパクト | － |
| ネガティブ・インパクト | 「自然災害」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「11.持続可能な都市」 |
| SDGs ターゲット | 11.5 |

(a) 多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供

リモートワークが浸透する一方で、フェイス・トゥ・フェイスによるコミュニケーションの重要性も見直される中、同社グループは多様な働く場所・時間、働き方のニーズに合わせ

て、様々なアセット、ソフトサービスを組み合わせることで、生産性の向上に向けた新たな価値の提供を目指している。

同社のオフィス事業では、「COLORFUL WORK PROJECT」をスローガンに、ライフスタイルに合わせて柔軟に働き方を選択できる新しいオフィスの在り方を目指し、拠点型オフィス、法人向けシェアオフィスを組み合わせた、企業ごとに最適なワークプレイスの提供を行っている。

拠点型オフィスにおける特筆すべき取り組みとして、同社は2020年5月に「日本橋室町三井タワー」、2021年3月に「東京ミッドタウン日比谷」、2022年1月に「日本橋高島屋三井ビルディング」でそれぞれ「CASBEE-WO（ウェルネスオフィス）認証」の最高位Sランクを取得している。またいずれの物件も高い環境性能総合評価も踏まえて「CASBEE-SWO（スマートウェルネスオフィス）認証」にも認定されており、建物内で執務するワーカーの健康・快適に直接影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても高く評価されている。

法人向けシェアオフィスでは、全国149カ所に拠点を構える多拠点型シェアオフィス「ワークスタイリング」を展開している。1ヶ月・1席単位で様々な目的に利用でき、プロジェクト利用やBCP対策としてオフィス機能を拡張できる「ワークスタイリング FLEX」や、自宅や取引先の近くにあるワークスペースとして10分単位で利用可能な「ワークスタイリング SHARE」「ワークスタイリング SOLO（個室特化型）」により、時間や場所に縛られない多様な働き方に対応している。これらのサービスは2024年3月末現在で、会員数29万人を有している。

またソフト面の特徴的な取り組みとしては、2019年に開始した「&well」が挙げられる。「&well」は、特定非営利活動法人健康経営研究会の監修のもと企業の健康経営を支援するサービスであり、従業員向けの「&well for Worker」と、企業の人事・健康担当者向けの「&well for HR」の2種類を提供している。

2022年2月に実施したアンケート調査では、導入企業の95%がコロナ禍において「健康経営推進に『&well』が寄与している」と回答、経済産業省が実施する「健康経営度調査2022」において、評価の大幅改善がみられた企業もあり、企業の健康経営サポートを進め、地域全体のウェルビーイングを向上させている。ユーザー数は2024年3月現在約3.9万人とコロナ禍拡大前(2020年2月)から約13倍に増加している。

リモートワークや在宅勤務などに見られる働き方の変化において、「社内コミュニケーション」「従業員のメンタル不調・健康管理」に課題を感じる企業が増える中、2021年度の「&well for Worker」ではオンラインで閲覧・実践できる健康コラムや動画コンテンツ、ユーザーだけが参加出来る限定イベント等、年間600以上のコンテンツを配信し、サービスのオンライン化・拡充を実施。ユーザー向けアンケート調査によれば、2022年2月の90%以上のユーザーが「（「&well」を利用することで）健康意識・行動に何らかの変化があった」と回答している。また、サービス開始時から実施しているチームで平均歩数を競うウォーキングイベントでは、開催期間中に「健康」が社内で話題となることによるコミュニケーショ

ンの活性化が評価され、コロナ禍においても 2021 年度の参加者数は 2020 年度比で 4 倍に増加した。

施策の評価・可視化を行う人事・健康担当者向けの「&well for HR」では、&well レポート及びコンサルティングサービスを提供している。&well レポートは、企業の現状と課題を可視化し、改善に役立つ 3 種類の分析レポート（well チェック：健康経営の進捗度、well ステップ：アプリの利用実績から分析される健康行動（意識・行動変容）を可視化、well グレード：健康診断結果の分析による企業全体の健康状態の把握）を提供している。

コンサルティングサービスは、健康経営推進の計画策定から健診データの電子化支援、社内セミナー開催といった具体施策の実行まで、ワンストップで支援を行っており、利用企業において、健康経営銘柄やホワイト 500 を認定する「健康経営度調査」に関する評価の大幅改善も見られている。

同社は「健康経営宣言」の 1 項目として、「街づくりを通じて、地域・社会における人々の健康維持・推進に取り組むとともに、社会が直面する幅広い課題の解決へとつなげ、健康で豊かな未来の実現に貢献します」を掲げており、「&well」サービスはそれを体現する取り組みの好例と言える。

同社は上記の他にも、WELLNESS WEEK（ワーカーの健康意識を上げるお祭り型イベント）や特定の健康課題（がん、女性の健康、認知症、腸活、歯）のセミナーの開催や、Wellbeing Conference（生産性を向上させるための健康経営の情報を発信するような場）において健康経営の最新の制度動向やトピックス、企業事例を、経産省（官）・企業（民）・アカデミア（学）それぞれに登壇頂き、講演をしたセミナーを開催する等を実施して「&well」サービスと利用者の拡充を目指している。

本テーマでは、オフィス入居者の多様な働き方の実現をインパクトとして捉え、健康経営支援サービス「&well」会員数を含む、同社が提供する「働く場」の生産性向上に資する取り組み全般の推進状況を KPI としてモニタリングしていくこととする。

また参考指標として、「CASBEE-WO 認証制度」の取得件数、「ワークスタイリング」の会員企業数及び会員数にかかる実績についても、モニタリング時に確認を行っていく。

(b) 地域社会と連携した防災の拡充

同社グループは、災害に強い街づくりを推進するとともに、日常的な訓練・点検・教育を通じて防災に関する意識向上にも努めている。

同社では、専用の災害対策本部室を「日本橋室町三井タワー」に常設し、大規模地震等が発生した際には社長を最高責任者とする「緊急対策本部」を設置することとしている。夜間・休日の発災に備え、社員による宿日直を実施し、迅速に緊急対策本部を立ち上げることができる体制をとっている。

オフィス・商業施設・物流施設・ホテルといったアセット毎の特性に応じた防災対策・事業継続計画（BCP）の強化に努めており、ビルや施設の中だけでなく、周辺地域の防災を強化し、エリアに住む人々、働く人々の意識を高める様々な活動を行っている。

周辺地域の防災・BCP の観点からの特徴的な取り組みとして、同社が日本橋を皮切りに2019年から開始している「スマートエネルギープロジェクト」が挙げられる。このプロジェクトは、東京ガス株式会社と共同で設立した三井不動産 TG スマートエナジー株式会社を通じて、大規模再開発の建物内に都市ガスを燃料とした大型のコジェネレーションシステム（CGS）を核とする「エネルギーセンター」を設置し、そこで発電した電気と発電時に発生する熱を活用した冷暖房を、当該建物とその周辺に供給する取り組みである。

平常時は発電時の熱の有効活用によりエネルギー効率を高めることでエリアの省エネ・省CO₂に貢献するとともに、災害時（広域停電時）には耐震性の高い導管から引き込んだガスにより発電を行い、エリアに電気と冷暖房の供給を継続することで供給建物のBCP性能を向上させ、街の防災性を高めることに寄与する仕組みとなっている。

日本橋スマートエネルギープロジェクトでは、新規再開発ビルに加え既存ビル群も高い環境性能と防災力を持つ建物へ再生することで日本橋の国際競争力を高めるとともに、重要文化財（三井本館など）を含む歴史ある既存ビルも含めた街の面的な「エネルギーレジリエンス」を向上させ、エネルギーの地産地消と供給エリアのCO₂削減（約30%）を実現している。こうした点が評価され、第27回（2020年度）日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞した。

スマートエネルギープロジェクトは現在、日本橋のほか、豊洲（2020年）、八重洲（2022年）でも稼働しており、同社は持続可能な社会の実現に向け、防災性能と環境性能を兼ね備えたレジリエントでエコ・フレンドリーな街づくりを加速させていくとしている。

図表23 スマートエネルギープロジェクトの概要

スマートエネルギープロジェクト（日本橋 / 豊洲 / 八重洲）

既存ビルを含めた周辺地域への電気・熱の安定供給事業により、非常時にもエネルギー供給が可能なエネルギーレジリエンス[※]向上および省エネ・省CO₂を達成するエコフレンドリーな街づくりを実現。日本橋・豊洲に続いて2022年9月から八重洲でもエネルギー供給を開始予定



※エネルギーレジリエンス：エネルギー供給網の強靱化。緊急時の対策だけでなく、平時からさまざまな状況に備えておくことが重要という考えに基づく。

出典：ESG レポート 2022

本テーマでは、都市の防災性向上への貢献をインパクトと捉え、日本橋・豊洲・八重洲に続くスマートエネルギープロジェクトの導入推進状況を KPI としてモニタリングしていく。合わせて、オフィス・商業施設・物流施設・ホテルといったアセット毎の特性に応じた防災対策・事業継続計画（BCP）の強化状況についても、モニタリング時に確認を行う予定である。

④すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現

| | |
|-----------------------|--|
| 本テーマが創出するインパクト | |
| ・誰もが自分らしく活躍できる生活基盤の整備 | |
| (a) 対応方針 | |
| ダイバーシティ&インクルージョンの推進 | |
| 目標 | ア. 女性管理職比率 ¹⁴ を、2025年度までに10%、2030年度までに20% イ. 女性採用比率を ¹⁵ 、40%以上に維持する ※いずれも三井不動産(株)単体。 |
| 指標 (KPI) | ア. 女性管理職比率 イ. 女性採用比率 |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | 「雇用」 |
| ネガティブ・インパクト | 「ジェンダー平等」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「5.ジェンダー」「8.経済成長と雇用」「10.不平等」 |
| SDGs ターゲット | 5.1、5.5、8.5、8.8、10.2 |
| (b) 対応方針 | |
| 人権の尊重 | |
| 目標 | サプライチェーンマネジメントの徹底 |
| 指標 (KPI) | サプライヤーアンケート・サプライヤー検査（現場監査）で確認された改善が必要な項目への対応状況 |
| インパクトエリア/トピック | |
| ポジティブ・インパクト | — |
| ネガティブ・インパクト | 「現代奴隷」「健康及び安全性」「賃金」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「法の支配」 |
| SDGs との関連性 | |
| SDGs 目標 | 「5.ジェンダー」「8.経済成長と雇用」「10.不平等」 |
| SDGs ターゲット | 5.1、8.5、8.8、10.2 |

14 同社では、課長相当以上の資格である総合職3級以上を管理職と定義している。

15 新卒採用及び中途採用者の合計

(a) ダイバーシティ&インクルージョンの推進

同社グループは、ロゴマークの「&」に象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、不動産デベロッパーとして新しい価値を創造し続けるための原動力は人材であるとの考えに立ち、ダイバーシティ&インクルージョンの推進を重要な経営戦略の1つと位置付けている。

経営トップのコミットメントの下、人事管掌取締役を責任者として、「人事部 D&I 推進室」が中心となり、社内外の知見を活かしながらダイバーシティ&インクルージョンに関する取り組みを推進しており、取締役会において活動報告及び年度方針等を議論・策定しているほか、グループ各社担当部門とダイバーシティ&インクルージョン推進会議を定期的に実施している。

中でも女性活躍推進に関しては、「性別に関わらず育児・介護等を含め多様なライフスタイルや価値観を尊重し合い、長く働き続けられる環境整備」「女性活躍を推進する上での組織の意識改革ならびに本人のモチベーション向上・キャリア形成支援」の2つの軸を重視し、これらを達成するための各種施策を策定しグループ一体で取り組んでいる。

「長く働き続けられる環境整備」として、全従業員を対象としたアンコンシャスバイアス研修等の実施や、短時間勤務制度・在宅勤務制度・法定以上の育児休業制度・事業所内保育所の設置などに同社は早くから取り組んできた。

また、組織長対象のダイバーシティ&インクルージョン研修等の実施により組織の意識改革を進めるとともに、女性管理職対象のメンター制度、女性活躍推進ワーキングチームによる提案及び交流、活躍する女性による講演及び座談会等により、「モチベーション向上・キャリア形成支援」を図っている。2022年度からは、「つながる・成長するプロジェクト」としてグループ合同でのゼミ等を開始し、会社を超えた女性従業員同士のネットワーキングやロールモデルの具現化を進めている。

さらに、育児介護休業法改正の趣旨も踏まえ2022年4月より出産・育児にかかる諸制度を改定し、男性従業員対象の「出生時育児休業」を新設している。具体的には、配偶者妊娠の際の従業員からの申出と制度概要説明の徹底、「産後パパ育休」の有給化、一定日数以上の取得者に対し育児関連福利厚生補助増額を行っている。同社は性別に関わらず育児・介護と仕事との両立をより一層支援することが重要であるとの認識のもと、男性従業員の育児休業取得率100%という目標も別途掲げ、目標水準達成を維持している。

これらの環境整備及び女性の積極的な採用により、同社では国内・海外の事業ライン等多くの部署で女性従業員が活躍している。従前同社はこれまで同社単体での採用における女性比率を2030年までに40%以上とする目標を掲げていたが、2023年4月時点で48.6%と、同目標を前倒しで達成したことから、女性採用比率については毎年40%以上を維持する目標とした。また、管理職における女性比率は9.2%であり、同社はこれを2025年に10%、2030年には2022年の約2倍にあたる20%とする目標を掲げている。

女性管理職について、2019年度は4.5%だったが、毎年0.9%~1.5%増加し2023年4月時点で9.2%となっている。2030年目標である20%を達成するためには、のこり7年で

10.8%、毎年 1.5%～1.6%の増加が必要であり、今後より一層の女性活躍推進の取り組み強化が必要となるチャレンジングな目標であると言える。

また、女性採用比率はこれまで、2021年度は 40.5%、2022年度は 44.1%、2023年度は 48.6%と、順調に増加し、男女比率はイコールに近づきつつある。一方で、日本の不動産業界における女性比率はまだ低く、業界全体（物品賃貸業を含む）で 42%、500人以上の企業では 36%となっており、不動産以外の業種（非農林業）と比べて、また特に大企業ほど、女性の比率は低い。つまり、同社の女性採用比率の目標は、業界水準（500人以上の企業）の平均値よりも高い水準に維持し続けるということであり、達成は容易ではないと言える。その中で女性の積極的な採用と活躍・登用を推進する同社の取り組みは、業界を牽引してきた同社の影響力を鑑みると、社会へのインパクトの大きい、重要なものであると当社は考えている。

図表24 企業規模別の男女人数構成比

(万人)

| | | 非農林業雇用者 | | | | | 不動産業、物品賃貸業 | | | | |
|-----|----|---------|-----------|------------|--------------|------------|------------|-----------|------------|--------------|------------|
| | | 総数 | 人数規模別 | | | | 総数 | 人数規模別 | | | |
| | | | 1～ 29人 | 30～ 99人 | 100～ 499人 | 500人 以上 | | 1～ 29人 | 30～ 99人 | 100～ 499人 | 500人 以上 |
| 男女計 | 人数 | 6,016 | 1,479 | 896 | 1,141 | 1,900 | 125 | 51 | 14 | 22 | 36 |
| 男性 | 人数 | 3,248 | 760 | 468 | 619 | 1,083 | 72 | 27 | 8 | 14 | 23 |
| | 比率 | 54% | 51% | 52% | 54% | 57% | 58% | 53% | 57% | 64% | 64% |
| 女性 | 人数 | 2,768 | 719 | 428 | 521 | 817 | 52 | 24 | 6 | 8 | 13 |
| | 比率 | 46% | 49% | 48% | 46% | 43% | 42% | 47% | 43% | 36% | 36% |

出典：「労働力調査 労働力調査年報 年次 2023年」より当社作成

よって、本テーマでは上記の女性管理職比率及び女性採用比率を目標/KPIに設定し、モニタリングを行っていく。

(b) 人権の尊重

同社グループは、2020年に「三井不動産グループ人権方針」を策定し、人権への取り組みを推進している。

人権方針の策定にあたり同社は、「国連ビジネスと人権指導原則」に則り人権デューデリジェンスを実施し、「人権インパクト評価」により重要な人権課題（人権リスク）を特定している。

人権インパクト評価の手順は以下のとおりである。事業セグメント毎に同社活動が引き起こしうるステークホルダーと人権への負の影響を抽出後、国連指導原則が求める人権に及ぼす深刻度や発生可能性の観点から、同社特有の「重要な人権課題（人権リスク）」を絞り込んだうえ、「関係する組織の範囲」と人権リスク低減への「働きかけのしやすさ」から、取り組みに向けた優先度を4段階で設定している。

図表25 人権インパクト評価の概要



■ ステークホルダーと人権への負の影響の抽出

| | | 事業 | | | | |
|----------|-------------|------------------|----------|------|----|-----|
| | | 賃貸 | 分譲 | 管理運営 | 仲介 | 請負等 |
| ステークホルダー | グループ従業員 | 全セグメント共通(正規/非正規) | | | | |
| | サプライヤー従業員 | 全セグメント共通(正規/非正規) | | | | |
| | テナント従業員等 | ○ | ○(投資家含む) | ○ | - | - |
| | 購入者・委託者等 | - | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 建物利用者・来店客等 | ○ | - | ○ | - | - |
| | 地域住民・地元事業者等 | ○ | ○ | ○ | - | ○ |

■ 「深刻度」と「発生可能性」に基づく絞り込み

| 発生可能性 | | 低(10年に1回未満) | 中(3年に1回未満、10年に1回以上) | 高(3年に1回以上) |
|-------|----|-----------------------------------|---------------------|------------|
| 深刻度 高 | 直接 | この領域に入る項目を「重要な人権課題(人権インパクト)」として抽出 | | |
| | 間接 | | | |
| 深刻度 中 | 直接 | | | |
| | 間接 | | | |
| 深刻度 低 | 直接 | | | |
| | 間接 | | | |

出典：統合報告書 2024

図表26 「人権に関する重点課題」(三井不動産グループ人権方針 別紙)

別紙

人権に関する重点課題

職場における差別やハラスメント、その他不当な扱いの禁止

人種、国籍、出身地、宗教、思想信条、性別、年齢、障がい、性的指向、性自認、学歴、結婚の有無、雇用形態などを含め、ビジネス上の職能に関係しない理由に基づく差別や不当な扱いを禁止します。また、セクシャルハラスメント、パワーハラスメントなど、職場でのあらゆる嫌がらせを認めません。

安全で健康的な労働環境の確保

労働時間や労働安全衛生などに関する法令を遵守するとともに、一人ひとりが就業に際して健康や安全面の不安を感じることなく、いきいきと働ける労働環境を作ります。

街づくりにおける安心・安全と健康への配慮

お客様をはじめ施設やサービスなどを利用する人々の安全と健康が損なわれないよう、徹底した品質管理を行います。また、事業活動を行う周辺地域の皆様の安全と健康にも配慮します。

事業活動におけるマイノリティへの配慮および不当な差別の禁止

事業活動において、マイノリティ(社会的少数者。例えば障がい者や外国人の方など)に配慮した施設・サービスなどの提供を行います。また、施設やサービスなどの提供に際して不当な差別を行ったり、差別を助長したりする行為を禁止します。

事業活動におけるお客様・関係者の皆様との十分なコミュニケーション

事業活動を進めるにあたり、お客様や関係者の皆様によるご理解を得られるよう、情報提供やコミュニケーションを十分に行うよう努めます。

出典：同社ホームページ

重要な人権インパクトのうち、サプライヤーにおけるインパクトの実態を把握し、インパクト防止軽減策を検討するため、同社は2021年に建設会社6社に対して人権を含むESGへの取り組み全体に関するアンケートと、そのうち2社の建設現場における実地調査を実施した。その後アンケートの対象企業を拡大し、2022年度は大手警備会社3社、大手清掃・設備管理会社3社、2023年度は中堅ゼネコン22社、小規模ゼネコン・工務店84社に対してアンケートを実施している。サプライヤー調査では、アンケート調査のみならず、現場検査、本社への訪問ヒアリングを実施しており、実態を把握できるものになっている。

また、同社では「国連ビジネスと人権指導原則」に定める負の影響の是正検討の一環として、サプライチェーン労働者の救済メカニズム構築にも取り組んでいる。2022年4月、同社はJP-MIRAI¹⁶に入会している。同事業は、外国人労働者への情報提供から多言語相談窓口、独立性・中立性の高い紛争解決までの一貫したメカニズム及び人権リスクの企業へのフィードバックをパッケージ化した、日本初の取り組みとなっている。同社はJP-MIRAIからフィードバックされた外国人労働者に関する人権侵害のリスク情報を活用することで、サプライチェーンマネジメント及び人権デューデリジェンスの強化に努めている。

これまで実際に以下のような課題が抽出されたことを踏まえ、取り組みに不十分な点がある発注先に対し、現状ヒアリングと今後の改善に向け対話・働きかけ（エンゲージメント）を実施するなど、有効に活用されているものと見受けられる。

【ゼネコン・工務店】

（特に、小規模ゼネコン・工務店において、取り組みが不十分な企業が見られる）

- 長時間労働やそれらによる健康問題への対策
- 外国人技能実習生に対する技術指導の確実な実施（建設現場に指導員が常駐するなど）
- 労働基準法の順守の徹底
- 原材料調達先で人権・環境問題がないかのチェックや、木材調達における違法伐採木材への対策
- 腐敗防止（贈収賄、反社会的勢力、独占禁止法違反などへの対策）

【警備会社、清掃・設備管理会社】

- 長時間労働やそれらによる健康問題への対策
- 転倒・つまずきなどの業務災害対策（清掃・設備管理会社）
- 腐敗防止（贈収賄、反社会的勢力、独占禁止法違反などへの対策）

同社は今後も継続的に、追跡調査（モニタリング）や対話を行っていくとしており、上記のような課題の是正や新たな課題が発生した際の改善対応が期待される。外国人労働者を多く擁するサプライヤーをステークホルダーに持つ同社のような大手デベロッパーにおいて、サプライヤーにおける人権保護の取り組みに一步踏み込んだ同社の取り組みは、社会的

16 責任ある外国人労働者受け入れプラットフォーム。日本国内の外国人労働者の課題解決を図り、「選ばれる日本」に向けて2020年1月に民間企業・自治体・NPO・有識者・弁護士など多様なステークホルダーが集まり、ともに活動するために設立された任意団体。

意義のある、重要な取り組みであると当社は評価している。本テーマでは、人権の観点での「サプライチェーンマネジメント強化」を目標とし、サプライヤーアンケート・検査（現場監査）で確認された改善が必要な項目への対応状況を KPI として、モニタリングを行うこととする。

6.モニタリング

当社は、同社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少なくとも年1回モニタリングする。

モニタリング体制とモニタリングの概要は、以下の通りである。

図表27 モニタリングの概要

| モニタリングの概要 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・当社は、本評価の契約にあたり、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。同社の各種開示情報等を確認することにより、目標達成に向けた進捗度合い及び取り組みをモニタリングし、その結果について当社グループホームページに開示していく。 ・個別インパクトにかかる各目標については、本評価に基づく個々の PIF の契約期間に関わらず、契約期間後の目標年度までの施策について確認し、契約期間中に目標年度が到来した場合には、後続目標の設定状況等についても確認する。 ・イベント発生時においては、当社は同社から状況をヒアリングし、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。 ・本評価に基づく PIF の資金提供者となった当社以外の金融機関等は、上記モニタリング結果について当社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同社と直接エンゲージメントを行う。 ・なお、モニタリングの結果、①本評価の前提となる同社のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（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、M&A 等の発生、規制等の制度面の大幅な変更、天災や感染症蔓延等の異常事象等）が認められた場合、②①及びその他の要因により本評価で特定した個別インパクトに変更が生じた場合、或いは③個別インパクトにかかる目標・指標（KPI）に変更が生じた場合には、当社は本評価の内容について更新を行う。 |

7.ポジティブ・インパクト金融原則、フレームワークへの適合性

当社は、本件に関しポジティブ・インパクト金融原則に適合していると判断した。

| | |
|--------------|--|
| 原則 1.定義 | <p>当社は、同社の事業活動がもたらすポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトを検証し社会・環境・経済の全側面に対し、ポジティブ・インパクトをもたらすものであると判断した。</p> <p>これらのインパクトは、SDGs 及びパリ協定の目標達成に貢献するものである。よって、これらのインパクトの向上を目的とした本評価に基づくファイナンスは、ポジティブ・インパクト・ビジネスへの資金提供として「原則 1.定義」と適合している。</p> |
| 原則 2.フレームワーク | <p>同社が設定したマテリアリティに基づく活動により、社会・環境・経済への貢献が実現されることとなる。これらの活動は、中長期的に継続して実施されるものであり、課題のリストアップ、検討から実行、評価のPDCA サイクルが的確に実施され、その過程で参照する KPI が設定されており、当該 KPI をもってインパクトを計測し、モニタリングすることが可能である。よって、同社のサステナビリティの取り組みは「原則 2.フレームワーク」の内容に適合している。</p> |
| 原則 3.透明性 | <p>同社は、サステナビリティ推進体制を構築しており、サステナビリティに係る方針・計画・実施状況について各種媒体を通じて公表しており、本評価に関するインパクトについても、今後継続的に開示していく予定である。よって、同社のサステナビリティの取り組みは、「原則 3.透明性」に適合している。</p> <p>また、本評価の実施に関して、本評価がポジティブ・インパクト金融原則に即して実施されていることに対する第三者意見を取得する。なお、当該第三者意見書は、同社の公開情報の網羅性・正確性等を検証、もしくは保証することを目的としたものではない。</p> |
| 原則 4.評価 | <p>インパクトレーダーを用いた分析を実施し、同社のサステナビリティ活動は多様なポジティブ・インパクトをもたらす可能性を秘めていると考えられる。ポジティブ・インパクトの増大及びネガティブ・インパクトの低減の双方において中長期的な目標及び KPI を設定し、グループ全体で活動を推進している。SDGs 及びパリ協定の目標達成に寄与する目標が設定されており、今後の取り組みを推進することにより、目標達成が期待できる。このように、同社の取り組み及び本評価は、「原則 4.評価」における評価基準を満たしている。</p> |

8.インパクトファイナンスの基本的考え方との整合性

「インパクトファイナンスの基本的考え方」は、インパクトファイナンスについて下記4要素を満たすものとして定義しており、当社は、本評価が当該要素を満たしており、かつ、本評価におけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（特に企業の多様なインパクトを包括的に把握するもの）と整合していると判断した。

図表28 インパクトファイナンスの4要素

| | 要素 | 当社判断 |
|---|---|---|
| ① | 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブ・インパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの | 本評価では、環境、社会、経済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、また、一つ以上のポジティブ・インパクトの発現が期待されていることから、要素①と整合している。 |
| ② | インパクトの評価及びモニタリングを行うもの | 本評価では、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトの両面に着目した評価を行っており、また、少なくとも年1回以上、モニタリングを実施することから、要素②と整合している。 |
| ③ | インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの | 本評価結果は、第三者意見書の取得・開示により評価結果が開示され、また、モニタリング結果についても、当社グループのホームページにて開示していくことから、要素③と整合している。 |
| ④ | 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関／投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの | 本評価で選定したインパクトに基づくアプローチにより、財務面及びサステナビリティに関する期待（結果と効果）の実現に影響を与えうるリスクとリスク調整後に十分な財務的リターンをもたらすことが分析されていることから、要素④と整合している。 |

出典：PIF TF「インパクトファイナンスの基本的考え方」を基に当社作成

9.総括

インパクト分析の手続きにおいては、事業活動全体を包括的に分析したうえで、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトの双方を評価し、インパクトを生み出す活動とその活動の目標及びKPIを設定した。

同社は、サステナビリティに関する適切なガバナンス体制を有しており、明確な方針と戦略のもと、施策を着実に実施し、実績をあげてきた。組織及び社員への方針の浸透と、業務目標と連動したサステナビリティ活動の推進により、更なるインパクトの発現が期待できる。また、サステナビリティに関する情報開示をコミットしており、透明性は十分に確保されている。

よって、本評価はポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合しており、またインパクトファイナンスの基本的考え方に整合したものであると考える。

以上