

## 三井住友信託銀行株式会社が実施する 東京建物株式会社に対する 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東京建物株式会社を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）が東京建物株式会社（「同社」とし、また、同社及び同社の連結子会社を総称して「同社グループ」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5月31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

同社は、1896年（明治29年）に安田善次郎氏により設立された旧安田財閥系の総合不動産会社。東京都心部でオフィスビル賃貸を展開するビル事業と分譲住宅や賃貸住宅を展開する住宅事業が収益の柱となっている。さらに不動産流通事業や駐車場事業等のアセットサービス事業、ホテル・ゴルフ場・温泉施設などのリゾート事業に加え、保育事業、ファンド事業、海外事業なども展開している。

同社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を発表し、持続可能な社会の実現に向けた様々な課題解決のために、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指している。長期ビジョンの達成に向けて、14のマテリアリティを特定し、関連するSDGsへ貢献をしながら、自社の企業価値向上と持続可能な社会の実現を図るとしている。各マテリアリティは、進捗モニタリング指標（KPI）で進捗を管理し、サステナビリティ委員会で目標実現に向けた事業活動をフォローと適切な指示をし、着実なPDCAを実践している。

本PI評価では、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社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)「場の価値」と「体験価値」の創出」、「(2)地球環境との共生」、「(3)価値を創造する人材、サステナビリティ経営の実現」の3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)~(3)は、いずれも同社のマテリアリティに係るものである。今後、これら3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、並びに同社に対する 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東京建物株式会社に対する  
ポジティブ・インパクト評価

2024年5月31日  
株式会社日本格付研究所

## 目 次

<要約> .....	3
I. 第三者意見の位置づけと目的 .....	5
II. 第三者意見の概要 .....	5
III. 本 PI 評価の合理性等について .....	6
1. 東京建物の概要等 .....	6
1-1. 事業概要 .....	6
1-2. 同社の経営戦略及び中期経営計画の概要 .....	6
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 .....	8
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 .....	40
4. モニタリング方針の適切性評価 .....	43
5. モデル・フレームワークの活用状況評価 .....	43
IV. PIF 原則に対する準拠性等について .....	44
1. PIF 第 1 原則 定義 .....	44
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク .....	45
3. PIF 第 3 原則 透明性 .....	46
4. PIF 第 4 原則 評価 .....	46
5. インパクトファイナンスの基本的考え方 .....	46
V. 結論 .....	47

## <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）が東京建物株式会社（「同社」とし、また、同社及び同社の連結子会社を総称して「同社グループ」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 5 月 31 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

同社は、1896 年（明治 29 年）に安田善次郎氏により設立された旧安田財閥系の総合不動産会社。東京都心部でオフィスビル賃貸を展開するビル事業と分譲住宅や賃貸住宅を展開する住宅事業が収益の柱となっている。さらに不動産流通事業や駐車場事業等のアセットサービス事業、ホテル・ゴルフ場・温浴施設などのリゾート事業に加え、保育事業、ファンド事業、海外事業なども展開している。

同社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を発表し、サステナブルな社会の実現に向けた様々な課題解決のために、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指している。長期ビジョンの達成に向けて、14 のマテリアリティを特定し、関連する SDGs へ貢献をしながら、自社の企業価値向上とサステナブルな社会の実現を図るとしている。各マテリアリティは、進捗モニタリング指標（KPI）で進捗を管理し、サステナビリティ委員会で目標実現に向けた事業活動をフォローと適切な指示をし、着実な PDCA を実践している。

本 PI 評価では、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社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)「場の価値」と「体験価値」の創出」、「(2)地球環境との共生」、「(3)価値を創造する人材、サステナビリティ経営の実現」の 3 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)～(3)は、いずれも同社のマテリアリティに係るものである。今後、これら 3 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、並びに同社に対する 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同社に実施する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、同社に対し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同社に対して2024年5月31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. 同社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、同社に対するPI評価を適切に実施できているか

### III. 本 PI 評価の合理性等について

本項では、本 PI 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）の活用状況と、本 PI 評価に基づくファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

#### 1. 東京建物の概要等

##### 1-1. 事業概要

同社グループの事業は以下の 3 セグメントより構成されている。なお、下記に含まれないその他事業（クオリティライフ事業、資産運用事業、海外事業）が存在する。

図表 1 同社の事業概要

セグメント	事業内容
ビル事業	国際都市東京を中心に、都市開発事業、オフィスビル・商業施設等の開発・運営事業のほか、ビルメンテナンス業、保全・リニューアル工事等のサービス事業を展開。
住宅事業	「Brillia」ブランドでマンション等の開発・分譲・販売・賃貸・管理等の分譲マンション事業のほか、投資家向け物件売却事業を展開。
アセットサービス事業	不動産の売買・仲介・コンサルティングを中心とする不動産仲介事業及び駐車場の開発・運営等の駐車場事業のほか、アセットソリューション事業を展開。

出典：第 205 期有価証券報告書及び統合報告書を基に三井住友信託銀行作成

##### 1-2. 同社の経営戦略及び中期経営計画の概要

同社グループは、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上を目指すため、2030 年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」、及びその実現に向けた経営計画としてグループ中期経営計画（2020～2024 年度）を策定した。

長期ビジョンでは、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立し、SDGs 達成への貢献を果たすことを掲げており、また、グループ中期経営計画では、長期ビジョン実現に向けて、「5つの重点戦略」と「ESG 経営の高度化」を着実に推進することを掲げている。「ESG 経営の高度化」では、企業価値の向上と社会価値の向上をより高い次元で実現するため、グループ全体でサステナビリティ施策の推進に積極的に取り組んでおり、環境対策の強化、人材の確保・育成、ステークホルダーの関係強化などに注力している。



図表2 ロードマップ2030



出典：同社ホームページ

図表3 サステナビリティ推進上の重要テーマ

E：環境	S：社会	G：ガバナンス
<p>■ 事業を通じた環境対策の更なる強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温室効果ガスの排出削減</li> <li>・ 気候変動への対応強化</li> <li>・ 環境不動産の開発推進</li> </ul> <p>環境性能の向上や自然と調和した不動産の開発を通じ、環境負荷の低減と豊かで快適な空間の創出を実現</p>  <p>Hareza 池袋 超高層複合用途ビルで初のZEB Ready認証取得</p>  <p>Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルームingleレジデンス 首都圏初となる 超高層ZEH-M認定を取得</p>	<p>■ 持続的成長を支える人材の確保・育成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 働き方改革の推進による生産性の向上</li> <li>・ ダイバーシティの推進</li> </ul> <p>多種多様な社員が能力を発揮できる環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業容拡大に向けた積極的な人材投資・育成</li> </ul> <p>時代の変化に合わせ、プロフェッショナル・グローバル・デジタル人材の育成・採用</p> <p>■ ステークホルダーとの関係の維持・強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人権への対応強化</li> <li>・ 社会変化に対応した商品・サービスの提供</li> </ul>  <p>Brillia 大山 Park Front 分譲マンションと保育施設 の一体開発</p>	<p>■ ガバナンス強化による 収益性の向上と経営の透明性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リスクマネジメント体制の強化</li> </ul> <p>事業のモニタリング体制の強化や内部統制管理体制の強化により統合的リスク管理をさらに高度化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ サプライチェーンマネジメントの強化</li> </ul> <p>基本指針を策定し、取引先等への働きかけにより展開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ グループシナジーの更なる強化</li> </ul> <p>ICTの積極的な活用や構造改革の継続的な実践により、グループ全体の更なる収益力向上を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 政策保有株式の見直し</li> </ul> <p>保有意義を見直し、政策保有株式を縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 更なる経営の透明性・実効性向上</li> </ul> <p>ガバナンス体制の整備や情報開示の拡充を推進</p>

出典：長期ビジョン・中期経営計画（2020-2024）説明資料

### 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

#### (1) サステナビリティに関する方針と組織体制

事業環境の変化が激しくなるなか、ESG 経営の重要性が高まったことを背景に、2020年に長期ビジョンの策定及びサステナビリティ推進体制の整備を行い、グループ一丸となって持続的な成長のための取り組みを進めている。

同社グループは、サステナビリティ施策をグループ全社で横断的に推進するため、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置するとともに、下部組織として「サステナビリティ推進協議会」及び「人権分科会」を設置している。サステナビリティ委員会は、グループ経営会議、リスクマネジメント委員会、内部統制委員会と並ぶ同社社長直轄の会議体と位置付け、役付執行役員等、コーポレート部門各部長、ビル事業の技術部門長及びその他審議等事項の専門性を考慮して委員長が指名する者を構成員としている。サステナビリティ推進部が事務局を務め、原則として年2回以上開催し、同社グループのサステナビリティに関する方針の策定、体制の整備、指標や目標の設定、進捗状況のモニタリングや評価に関する事項等について審議及び協議している。サステナビリティ委員会での審議及び協議事項のうち重要な事項は取締役会に付議又は報告され、取締役会は、サステナビリティに関する重要な事項の決定、対応状況のモニタリング等を行い、監督している。なお、2023年度には同委員会を5回開催し、「GHG 排出削減目標の1.5℃水準への引き上げ」、「ビル事業にて保有する不動産での再エネ導入目標の前倒し」などを審議し、「脱炭素社会の推進」に係るすべての目標について強化・前倒しを行っている。

サステナビリティ推進協議会では、委員会での決定事項の共有や検討事項の事前協議、同社グループのサステナビリティ推進に関する進捗状況の報告・協議等を行っている。また人権分科会では、人権に関する委員会での決定事項の推進や取り組み状況の報告・協議等を行っている。

サステナビリティ委員会が年間を通じて複数回開催され、審議事項の取締役会への付議または報告により、取締役会が監督する体制が構築されており、実効性のあるサステナビリティ体制が担保されていると三井住友信託銀行は判断した。

図表4 同社グループ長期ビジョン

長期ビジョン

# 次世代デベロッパーへ

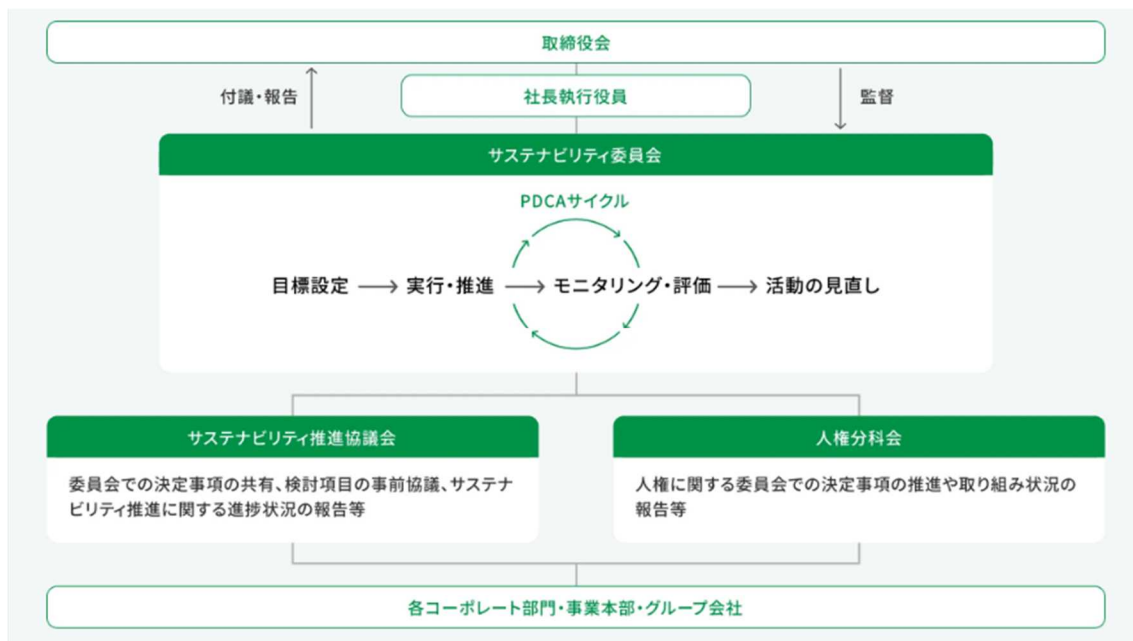
人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。  
東京建物グループは、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

長期ビジョンの位置付け



出典：同社ホームページ

図表5 ESG 経営体制



出典：同社ホームページ

## (2) マテリアリティ

同社は事業につながる社会課題を幅広くとらえるため、2019年に国際的な課題、国内特有の課題、業界特有の課題（都市再生基本方針、国家戦略特別区域基本方針）等を考慮し、同社グループが検討すべき社会課題をもとにマテリアリティを特定した。その後の社会情勢や価値観の変化を受け、2020年にマテリアリティの見直しを実施し、外部専門家の助言や各種イニシアチブへの参画、社内外のステークホルダーとのコミュニケーションを通して得た知見を活用して検討し、長期ビジョンからのバックキャストिंगにより、14のマテリアリティ（事業との関連性が高い重要課題）を特定している。

マテリアリティの特定にあたり、同社グループ及びステークホルダーの視点から評価を行い、有識者の意見も踏まえた上で、経営陣による議論を経て、マテリアリティの決定がなされており、マテリアリティの特定の過程において、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ていると評価できる。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／トピックについてマテリアリティが設定されていることを三井住友信託銀行は確認した。

「脱炭素社会の推進」、「循環型社会の推進」、「従業員の成長と働きがいの向上」、「ダイバーシティ&インクルージョン」のマテリアリティに関する KPI・目標の設定、各事業本部または事業部の事業計画におけるアクションプランへの盛り込み、サステナビリティ推進協議会やサステナビリティ委員会での進捗管理により、マテリアリティ実現に向けた PDCA サイクルが構築されている。

図表 6 マテリアリティ

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創出	 国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と「体験価値」の創出	         
	 安全・安心な社会への貢献		
	 コミュニティの形成・活性化		
	 ウェルビーイング		
	 顧客・社会の多様なニーズの実現		
	 価値共創とイノベーション		
	 テクノロジーの社会実装		
	 不動産ストックの再生・活用		
	 脱炭素社会の推進	地球環境との共生	
	 循環型社会の推進		
価値創造基盤	 従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	     
	 ダイバーシティ&インクルージョン		
	 ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の実現	
	 リスクマネジメントの強化		

出典：同社ホームページ

図表7 マテリアリティに基づく KPI・目標一覧

## 環境関連のKPI・目標

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標	
脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出の削減	全事業	Scope1・2・3	2050年度までに、CO2排出量ネットゼロ
			Scope1・2	2030年度までに、2019年度対比CO2排出量を46.2%削減
			Scope3※1	2030年度までに、2019年度対比CO2排出量を40%削減
	再生可能エネルギーの導入	全事業	2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%	
		ビル事業	2030年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100% 2024年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化50%以上	
ZEB・ZEH※2の開発促進	ビル事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設※3においてZEBを開発		
	住宅事業	原則として、新築するすべての分譲マンション、賃貸マンション※4においてZEHを開発		
グリーンビルディング認証※5の取得	ビル事業 住宅事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、賃貸マンション※6においてグリーンビルディング認証を取得		
循環型社会の推進	廃棄物の排出量削減	長期保有ビル※7	2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減	
	廃棄物のリサイクル推進	長期保有ビル※7	2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現	
	水使用量の削減	長期保有ビル※8	水使用量原単位を前年度より低減	
	再生水の利用促進	延床面積30,000㎡超のオフィスビル	2030年度までに、原則として延床面積30,000㎡を超えるすべての新築オフィスビルに中水※9処理設備を導入	
脱炭素社会の推進／ 循環型社会の推進	木材の利用促進	長期保有ビル、分譲・賃貸マンション	2030年度までに、すべての新築オフィスビル・分譲マンション・賃貸マンションの共用部の内装・家具等に国産材・認証材を使用	
		分譲・賃貸マンション	2023年度までに、主要構造部にCLTを採用した分譲マンションまたは賃貸マンションを開発	
	お客様との連携・共創	長期保有ビル※7	テナント様とのサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施	
		分譲・賃貸マンション	入居者様とのコミュニケーションを行い、サステナビリティに関する施策を立案・推進	

※1 カテゴリ11と13が対象。

※2 『ZEB』『ZEH(-M)』のほか、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented、Nearly ZEH(-M)、ZEH(-M) Ready、ZEH(-M) Orientedを含む。

※3 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。

※4 2021年6月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。

※5 主にDBJ Green Building認証、CASBEE建築およびBELSなどの認証を指すが、これらに限らない。

※6 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。

※7 当社が実質的にエネルギー管理権原を有し、かつ、廃棄物の再利用・減量に係る計画書を提出している主な長期保有ビル・商業施設が対象。

※8 当社が実質的にエネルギー管理権原を有している主な長期保有ビル・商業施設が対象。

※9 雨水やビルで発生する雑排水(冷却塔やテナント様の厨房からの排水など)を原水とする再生水。トイレの洗浄水や緑栽培水などの非飲料用途で再利用する。

## 社会関連のKPI・目標

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標
従業員の成長と働きがいの向上	能力開発の推進	東京建物	社員一人当たりの平均研修時間 毎年度15時間以上
		東京建物	キャリア研修受講率 毎年度100%
	健康経営の推進	東京建物	健康診断受診率および再検査受診率 毎年度100%
		東京建物	喫煙率 毎年度12%以下
		東京建物	適正体重維持者率 2028年度までに75%以上
ダイバーシティ&インクルージョン	人種の尊重	東京建物グループ	人権方針の周知 グループ各社への展開・遵守
	ワークライフバランス	東京建物	平均年次有給休暇取得率 毎年度70%以上
		東京建物	男性の育児休業取得率 2025年度までに30%以上
	多様な人材の活躍推進	東京建物	女性管理職比率 2030年度までに10%以上
		東京建物	障がい者雇用率 毎年度2.3%以上

出典：同社ホームページ

### (3) 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制

同社では、同社グループのリスクを管理し、その企業価値を最大化するため、「リスク管理規程」を定めるとともに、同社社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、同社グループのリスク管理を統括する体制を構築している。リスクマネジメント委員会は、リスクマネジメントに関する年次計画の策定、同社グループの経営上重要なリスク（対策優先リスク）の評価及び分析、予防策ならびに対応策の策定を行い、対応状況について定期的にモニタリングしている。対策優先リスク以外のリスクについては、各部室店長や各会議体がリスク対応組織（リスクオーナー）として、その予防及び管理を実施している。社内規程に基づき、リスクマネジメント委員会における審議事項のうち重要な事項は取締役会に付議又は報告を行っており、サステナビリティに関するリスクを含む同社グループのリスクマネジメントの有効性を取締役会が監督している。

リスク管理にあたり、対応方針に基づいた指揮命令系統が規定され、リスク対応を行う部署が明確化されているとともに、リスクガバナンス（3ラインモデル）体制が構築されており、適切なリスクマネジメントが実施されていることを三井住友信託銀行は確認した。

図表 8 リスクマネジメント体制



出典：サステナビリティレポート 2023

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、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社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

同社グループ営業収益ベースでのセグメント内訳は以下の通りである。本評価においては、売上高の9割以上を占める上位3セグメントを分析対象とする。

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貸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」として整理した。

図表9 セグメント別営業収益（2023年12月期）

（単位：百万円）

項目	金額	内訳
営業収益	375,946	100.0%
ビル事業	155,256	41.3%
住宅事業	134,140	35.7%
アセットサービス事業	63,800	17.0%
その他	22,748	6.0%

出典：2023年12月期決算短信（連結）を基に三井住友信託銀行作成

#### (2) エリア分析

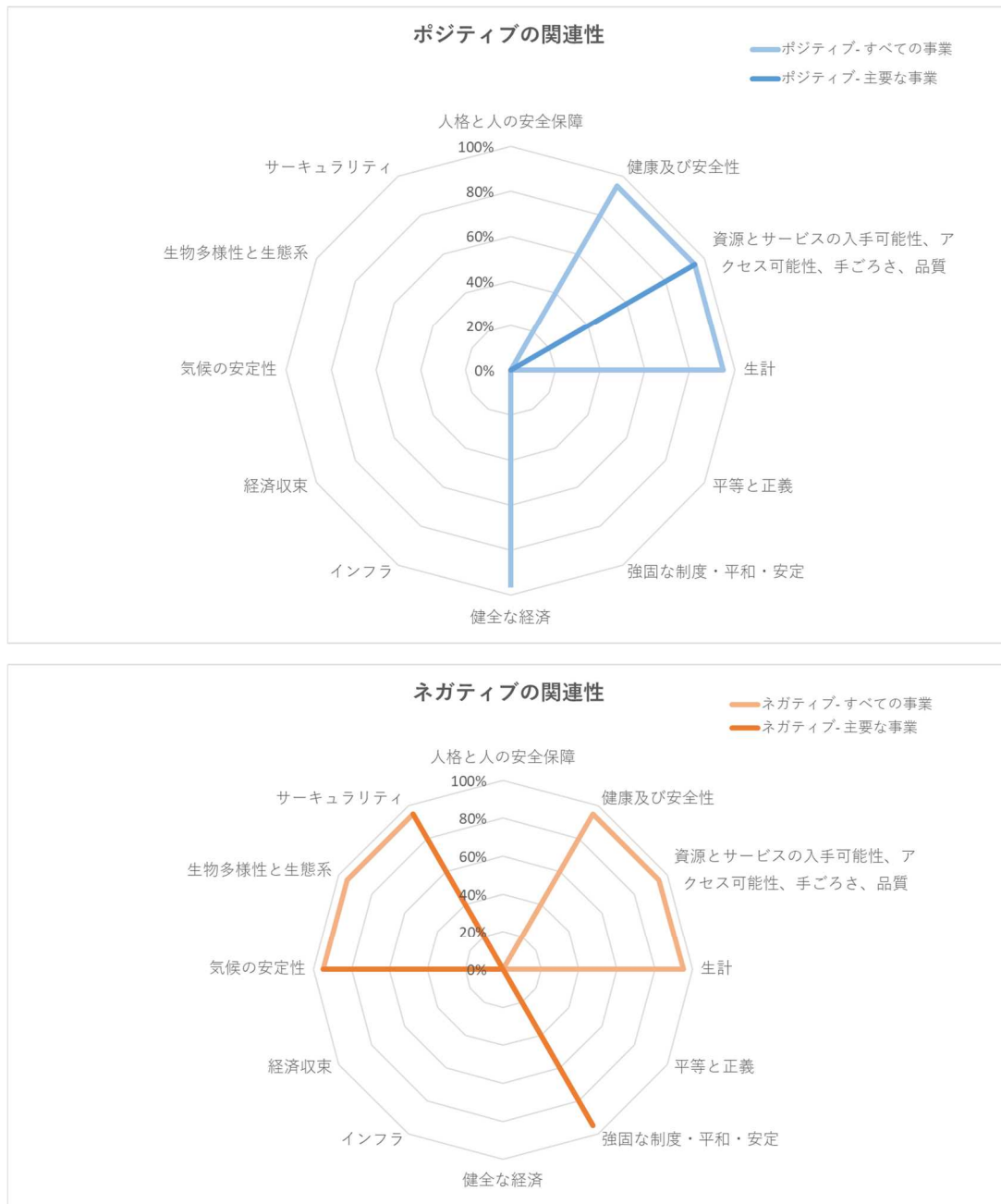
同社グループの営業収益及び有形固定資産は、いずれも日本の割合が90%を超えており、調達面についても日本での調達が大部分を占めていることから日本を対象エリアとする。

#### (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、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 10 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

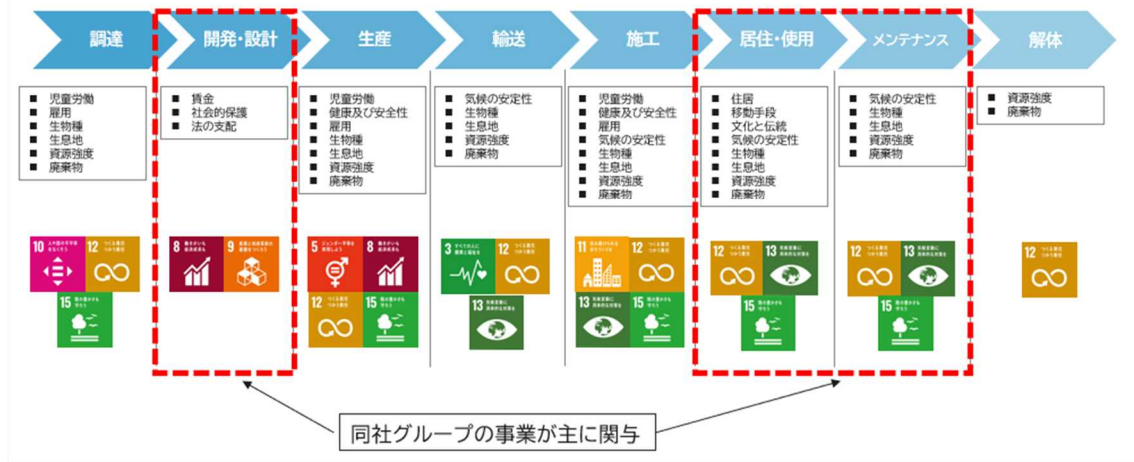
上記セグメント分析の対象とした同社グループのサプライチェーンは下図の通りである。不動産業は、建設会社や建物管理会社をはじめ、多数の取引先がサプライチェーンを構築しており、社会面でのネガティブ・インパクトとして児童労働や強制労働等の労働条件に関する課題など「児童労働」、「現代奴隷」に関するネガティブ・インパクトが特定される。同社は、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、「東京建物グループ人権方針」を制定し、同社グループの役員、従業員、契約社員、派遣社員及びその他業務に従事するすべての者に適用している。また、取引先に対してはその理解と遵守、必要に応じた改善を依頼している。さらに、本方針に基づき、人権デュー・デリジェンスの実施等を通じて、ネガティブ・インパクトの低減に努めている。

また、環境面でのネガティブ・インパクトとして、木材や化石資源由来原材料等を建設資材として使用するこ

とに伴う森林や資源強度への影響、ビルや住居での電力使用に伴う CO<sub>2</sub> 排出、解体時の廃棄物発生等が挙げられる。同社グループは、サプライヤーへの「サステナブル調達基準」への遵守及び「サステナブル調達基準ガイドライン」による理解浸透を通じたサプライチェーン全体における環境負荷低減や省エネルギー性能の高い設備の導入、再生可能エネルギーの導入等を通じて、ネガティブ・インパクトの低減に努めている。

図表 11 サプライチェーンの構図及びサプライチェーンにおける主要なネガティブ・インパクト

<不動産業のサプライチェーン構図>



出典：三井住友信託銀行作成

図表 12 同社グループ「サステナブル調達基準」の項目と概要

<p><b>1.法令等の遵守</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業活動を行う国や地域の関連法令などの遵守</li> </ul> <p><b>2.人権の尊重</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人権に係る国際的な基準の遵守・尊重と基本的人権の尊重</li> <li>・ 差別やハラスメントの禁止</li> </ul> <p><b>3.健全な労働慣行・労働環境の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組合結成の自由と団体交渉権の確保</li> <li>・ 強制労働や児童労働の排除・防止</li> <li>・ 人種、国籍、信条、性別、性的指向、年齢、社会地位や出身等による労働条件の差別禁止</li> <li>・ 最低賃金・残業代・福利厚生などに適用される法規制の遵守</li> <li>・ 違法な長時間労働および過重労働の禁止</li> <li>・ 安全で健全な労働環境の整備</li> </ul> <p><b>4.公正な事業活動</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 贈収賄などの腐敗行為の禁止</li> <li>・ 不公正・反競争的取引の禁止</li> <li>・ 反社会的勢力との関係遮断</li> <li>・ 第三者の知的財産権及び営業秘密の侵害の禁止</li> <li>・ 個人情報や機密事項の保護・適切な管理</li> <li>・ 通報に係る情報の機密性、通報者の匿名性の保護と通報者への報復の排除</li> </ul>	<p><b>5.安全性及び品質の確保・向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商品・サービス品質の確保・向上と正確な情報の公開</li> <li>・ 要望や苦情への誠実な対応</li> </ul> <p><b>6.環境への配慮</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省エネルギーの推進・温室効果ガスの排出削減</li> <li>・ 3Rの推進や資源の有効活用、廃棄物の発生抑制と再使用・再生利用</li> <li>・ 大気・水質・土壌などの汚染防止と化学物質の適切な管理処理</li> <li>・ 生物多様性の保全と生態系への負荷低減</li> <li>・ 違法な原材料調達の排除</li> </ul> <p><b>7.地域社会との共存</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域社会との良好な関係の構築と維持・向上</li> <li>・ 地域社会の文化や慣習の理解・尊重</li> </ul> <p><b>8.BCPの策定・構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ BCP(事業継続計画)の策定と実行体制の構築</li> </ul> <p><b>9.サプライチェーンにおける協働</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自らのサプライヤーへの本調達基準の理解や遵守、改善の働きかけ</li> </ul>
--	--

出典：同社ホームページ

## (5) インパクトエリア／トピックの特定

(3)で特定したインパクトエリア／トピックに対し、(4)サプライチェーン分析を踏まえ、「現代奴隷」及び「児童労働」のネガティブ・インパクトを追加し、以下を同社グループのインパクトエリア／トピックとした。

図表 13 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

## 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、本評価では図表 14 及び図表 15 のインパクトテーマを設定した。

なお、(a)「住居」、(b)「移動手段」、(c)「文化と伝統」、(d)「社会的保護」、(e)「法の支配」、(f)「大気」及び「土壌」、(g)「生物種」及び「生息地」については、以下勘案し、ネガティブ・インパクトが十分に抑制されていることから、本評価において対象外とした。

#### (a)「住居」

同社グループは、大規模再開発や住宅開発などにあたり、入居者に対して強制的な退去を求めていることから、「住居」のネガティブ・インパクトについて低減が図られていると判断した。

#### (b)「移動手段」

大規模再開発や住宅開発などにあたり、開発許可制度における道路交通アセスメント等の遵守を通じて、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おり、「移動手段」のネガティブ・インパクトについて低減が図られていると判断した。

#### (c)「文化と伝統」

大規模再開発や住宅開発などにあたり、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おり、「文化と伝統」のネガティブ・インパクトについて低減が図られていると判断した。

#### (d)「社会的保護」

同社グループでは、労働基準法等の労働基準に関する法制度に則り、労働条件や労働安全衛生の確保等、適切な人事労務制度の構築・運営がなされていることから、「社会的保護」のネガティブ・インパクトについて低減が図られていると判断した。

#### (e)「法の支配」

グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括するリスクマネジメント委員会（委員長：社長）及びその下部組織として、コンプライアンスに関して専門的・機動的に審議を行うコンプライアンス分科会（分科会長：法務コンプライアンス部担当役員）を設置し、コンプライアンス施策に関する審議や進捗状況のモニタリング、コンプライアンスリスクへの対応等を行っている。

「東京建物グループ贈賄防止指針」を制定し、事業を展開する各国の関係諸法令に抵触するおそれのある国内外の公務員・みなし公務員などへの経済的利益供与を禁止している。また、贈賄行為については、リスクマネジメント委員会でリスク評価・モニタリングを実施し、定期的に内部監査を行い、贈賄防止管理体制の評価・見直しを行っている。

以上より、「法の支配」のネガティブ・インパクトについて低減が図られていると判断した。

#### (f)「大気」及び「土壌」

同社グループは、「サステナブル調達基準ガイドライン」に基づき、建設、運営管理、解体に至るまでのライフサイクル全体において、大気・土壌・水質などの汚染の防止に取り組んでいる。また、建物の開発段階において

は、開発地の法令に基づく環境影響評価（環境アセスメント）を踏まえた開発を行うとともに、大気・土壌・水質等の汚染防止、化学物質の発生抑制や適切な管理・処理に努めている。

また、事業活動を通じて排出される大気汚染物質を特定・測定し適切に管理するとともに、「大気汚染防止法」や「フロン排出抑制法」を遵守することで窒素酸化物、硫黄酸化物やフロンの排出管理、抑制を図っている。

以上より、建設、運営管理、解体のいずれの段階においても、「大気」及び「土壌」のネガティブ・インパクトについて低減が図られていると判断した。

#### (g)「生物種」及び「生息地」

同社グループでは、不動産開発を行う際に、環境影響評価や自然保護等に係る法令・条例に基づき、動植物や生態系への環境アセスメント評価を実施し、イニシアチブや業界団体とも協働しながら生物種・生態系などに与えるネガティブ・インパクトの回避または低減に努めている。

以上より、「生物種」及び「生息地」のネガティブ・インパクトについて低減されていると判断した。

図表 14 本評価におけるインパクトエリア／トピック<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> 「●」は本評価におけるインパクトエリア／トピックを示している。

## 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、同社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。	同社は、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。	同社の公表している「統合報告書 2023」「サステナビリティレポート 2023」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。	同社は、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。	同社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、CO <sub>2</sub> 排出量、廃棄物排出量、水使用量等が特定されている。これらは、同社のマテリアリティ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、原則として同社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 評価書を踏まえて同社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 15 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)	「場の価値」と 「体験価値」の創出	自然災害、健康及び安全性、住居、文化と伝統、 零細・中小企業の繁栄、 気候の安定性	国際都市東京の競争力 強化、安全・安心な社 会への貢献、コミュニ ティの形成・活性化、 不動産ストックの再 生・活用、ウェルビー ング、顧客・社会の多 様なニーズの実現、価 値共創とイノベーション、テクノロジーの社 会実現	3.9、8.3、9.4、11.3、11.b
(2)	地球環境との共生	気候の安定性、水域、資 源強度、廃棄物	脱炭素社会の推進、循 環型社会の推進	6.4、7.2、7.3、12.5、13.1
(3)	価値を創造する人材、 サステナビリビリティ経 営の実現	現代奴隷、児童労働、健 康及び安全性、雇用、賃 金、ジェンダー平等、民 族・人種平等、年齢差別、 その他社会的弱者	従業員の成長と働きが いの向上、ダイバーシ ティ&インクルージョ ン、リスクマネジメン トの強化	8.5、8.7、8.8、10.2

#### (1) 「場の価値」と「体験価値」の創出

ポジティブ・インパクトの増大	
SDGs との関連性	
SDGs 目標	「3.保健」「8.経済成長と雇用」「9.インフラ・産業化・イノベーション」「11.持続可能な都市」
SDGs ターゲット	3.9、8.3、9.4、11.3、11.b
インパクトエリア／トピック	
ポジティブ・インパクト：「自然災害」、「健康及び安全性」、「住居」、「文化と伝統」、「零細・中小企業の繁栄」、「気候の安定性」	
本テーマが創出するインパクト	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・包摂的かつ持続可能な経済成長</li> <li>・起業、創造性及びイノベーションの支援</li> <li>・安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの提供</li> <li>・文化の持続可能な開発への貢献</li> <li>・安全・安心で良質な住宅へのアクセス確保</li> </ul>	
対応方針、目標及び指標 (KPI)	
対応方針 (a)	東京の競争力強化に貢献するまちづくりの推進
目標	八重洲・日本橋・京橋エリアの開発を通じた東京の包摂的かつ持続可能な成長への貢献

指標 (KPI)	ア. ビジネス拠点数 イ. イノベーション・エコシステムにおける取り組みと成果
対応方針 (b)	安全・安心な暮らしと地域コミュニティの再生・活性化の実現
目標	集合住宅の再生を通じた安全・安心で良質な住宅の供給とコミュニティの形成・活性化
指標 (KPI)	再生した集合住宅の総住戸数

## (a)東京の競争力強化に貢献するまちづくりの推進

### i)対応方針と目標に対する評価及び指標(KPI)設定の考え方

同社は、中期経営計画における重点戦略の一つとして、大規模再開発の推進を掲げており、重点エリアとして位置付ける八重洲・日本橋・京橋エリア（YNK エリア<sup>2</sup>）を中心に、中央区・港区・渋谷区で複数の大規模再開発プロジェクトを進めている。大規模再開発をはじめとした「社会課題解決に貢献するまちづくり」を実現し、都市競争力の向上等を目指す方針である。

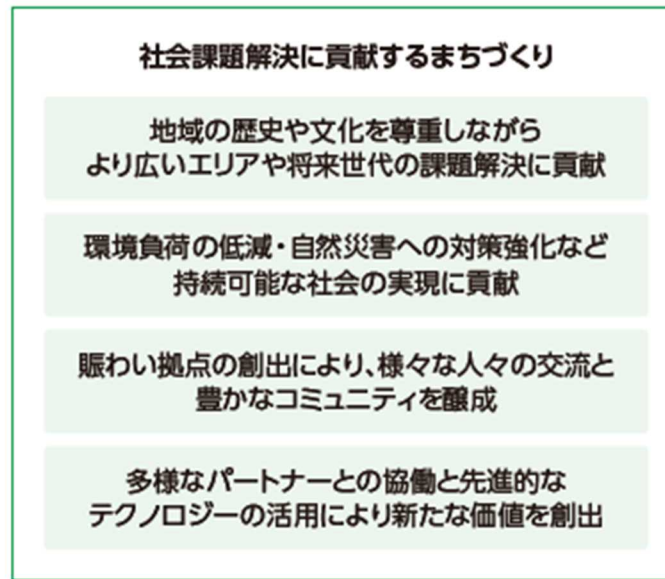
図表 16 八重洲・日本橋・京橋エリア（YNK エリア）



出典：統合報告書 2023

<sup>2</sup> YNK エリア：同社が開発を手掛ける、八重洲プロジェクト・呉服橋プロジェクト・京橋三丁目プロジェクト周辺エリアを指す。

図表 17 社会課題解決に貢献するまちづくり



出典：統合報告書 2023

YNK エリアの再開発では、国内随一の高い交通利便性と金融・商業・文化の中心地として発展してきた特性を活かし、同社がマテリアリティの一つに掲げる「国際都市東京の競争力強化」の実現を通じて、産業の集積地として更なる発展を遂げることを目指している。YNK エリアで進行中の「八重洲プロジェクト」や「呉服橋プロジェクト」は、国家戦略特区<sup>3</sup>による都市再生プロジェクトの指定を受けており、エリア内にスタートアップやベンチャーキャピタルの活動拠点を創出し、大企業が多数所在する地の利を活かして大企業からスタートアップへの投資や両者の協業を活発化させる場の提供などを通じて、エリア全体のイノベーションを促進する「イノベーション・エコシステム<sup>4</sup>」の形成を目指している。

また、YNK エリアにおけるバスターミナルの整備や歩行者ネットワークの整備等を通じた交通アクセス強化、ウェルビーイングを実現する快適なオフィスの提供に加え、同エリアを中心に江戸時代から発展してきた食文化の更なる発展、帰宅困難者の受け入れを想定した物資の備蓄や災害時のマニュアル整備、非常用発電設備設置等の防災対応力強化、コージェネレーションシステム<sup>5</sup>の導入や地域冷暖房施設のネットワーク化によるエリア全体のエネルギーの効率化と環境負荷の低減を図っている。

都市競争力強化の観点では、経済的な発展だけでなく、交通アクセス・レジリエンス・環境・文化など多角的な側面での価値向上が必要となるが、上述の取り組みを推進することにより、同エリアが多様なインパクトを創出するビジネス拠点となり、東京の都市競争力強化に寄与すると三井住友信託銀行は評価している。

YNK エリアの同社再開発事業を通じて創出が期待されるインパクトは前述の通り多種多様であるが、その全てのインパクトについて定量的に把握し、また、再開発事業との因果関係及びその寄与度を明確に測定することは困難である。そのため、本件においては、同社マテリアリティの「国際都市東京の競争力強化」の実現に向けたアウトプット指標である YNK エリアの「ビジネス拠点数」<sup>6</sup>及び「イノベーション・エコシステムにおける取り組

<sup>3</sup> 国家戦略特区制度とは、平成 25 年に制定された国家戦略特別区域法に基づいて開始された制度であり、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することを目的としている。

<sup>4</sup> スタートアップや大企業、投資家、研究機関など、産学官の様々なプレイヤーの集積と連携により、イノベーションに繋がる新たな産業の育成や経済成長の好循環を生み出すようなビジネス環境を、自然環境になぞらえて表現した同社の造語。

<sup>5</sup> 発電と同時に発生した排熱を冷暖房等に有効利用する省エネルギーシステム

<sup>6</sup> YNK エリアにおいて、様々なプレイヤーの集積と連携が、イノベーションにつながる新たな産業の育成や経済成長の好循環を生み出すようなビジネス環境の形成に資するような、同社が開発・運営するビジネス拠点数を指す。

みと成果」を指標（KPI）として設定した。尚、当該取り組みは、同社が掲げる「社会課題解決に貢献するまちづくり」の一テーマである『多様なパートナーとの協働と先進的なテクノロジーの活用により新たな価値を創出』の実現に向けたアウトプット指標にも該当すると三井住友信託銀行は評価している。

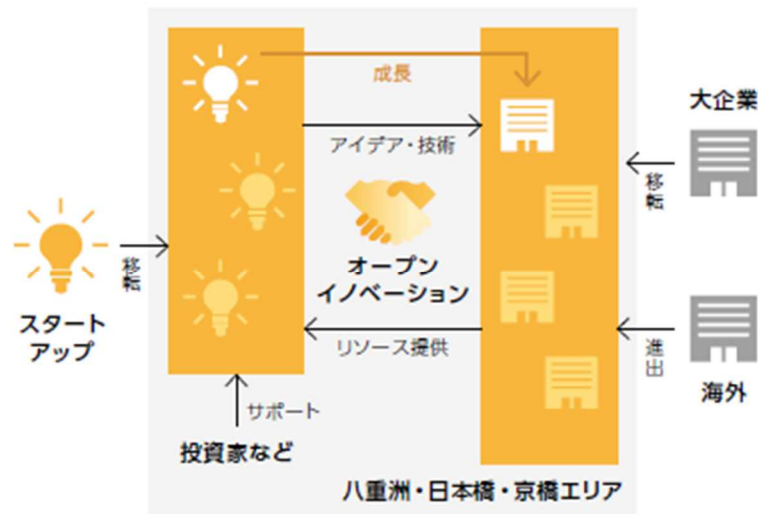
モニタリングにあたっては、「ビジネス拠点数」に加え、「イノベーション・エコシステムにおける取り組みと成果」を確認することで、YNK エリアにおけるインパクトの創出状況について、可能な範囲で定量的・定性的な把握に努めていく方針である。

## ii) 目標達成に向けた取り組み

YNK エリアが、様々な企業規模や業種の企業が集積するビジネス拠点として発展するためには、YNK エリアに拠点を置く企業が抱える課題解決の支援、また、最新鋭の技術を持つスタートアップ企業の育成を促し、イノベーション・エコシステムを循環させることが重要である。そのため、同社では同エリアのビジネス交流機能の整備（国際会議・学会・セミナー等を開催するカンファレンス施設等）やビジネスサポート機能の整備（高度金融人材のサポート施設整備等）等に取り組んでいる。

上記以外にも、図表 19 のとおり、食産業や脱炭素化をはじめとするサステナビリティテーマ等、多様な産業・分野でのビジネス拠点の整備やイノベーション・エコシステムの形成・発展に取り組んでおり、今後もビジネス交流・機能の整備や YNK エリアの価値向上等を通じて、スタートアップの呼び込みやオープンイノベーションの促進を進めていく方針である。

図表 18 再開発後に構築される新しいイノベーション・エコシステム



出典：サステナビリティレポート 2023

図表 19 イノベーション・エコシステム形成



出典：統合報告書 2023

## (b) 安全・安心な暮らしと地域コミュニティの再生・活性化の実現

### i) 対応方針と目標に対する評価及び指標(KPI)設定の考え方

「集合住宅」は、その多くが 1960～1970 年代の高度経済成長期に開発され、建設から数十年を経て老朽化・空き家の増加が進み、耐震性の問題や防犯面の不安、バリアフリー化の未対応などの問題を抱えている建物が増加し、社会課題となっている。また、少子化や若年世代の流出に伴う居住者の減少や高齢化も進んでおり、老朽化した建物の再生とともに、元々の居住者や新たな入居者を中心とした地域住民をつなぐコミュニティの再生・活性化も大きな課題となっている。

係る中、同社は長年に亘り多種多様な集合住宅再生案件を手掛け、耐震性やバリアフリー性等の安全性に優れ、快適性・利便性を兼ね添えた良質な住宅の供給と豊かなコミュニティの形成に貢献してきた。同社の集合住宅再生事業は、関係当事者が多く中、顧客や関係者との直接の対話などを通じてステークホルダーが大切にしてきた価値観を理解し粘り強く誠意を持って実現することを目指しており、今後も当該事業を通じて、課題を抱える集合住宅やビルなどの再開発・建替えを通じ、次世代に承継できる良質な不動産ストックを増やすことで、時代の要請、ライフスタイルの変化に対応した安心・安全・快適な住居の提供が期待できると三井住友信託銀行は評価している。

以上より、住宅再生事業を通じた住宅の供給は、老朽化した集合住宅の課題解決に貢献し、安全・安心で良質な住宅の供給に貢献していることから、再生した集合住宅の総住戸数を指標（KPI）として設定した。

図表 20 集合住宅の再生状況



出典：サステナビリティレポート 2023

## ii) 目標達成に向けた取り組み

集合住宅の建て替え・再開発では、権利者との対話を通じて、意向・ニーズを汲みながら建替計画を策定し、合意形成を図ることが必要であるが、多くの権利者が関わる集合住宅において合意形成に至ることは容易ではない。同社は、権利者との丁寧な対話によりニーズを深掘りすることで、権利者のニーズを最大限反映し、耐震性・バリアフリー性や快適性に優れた集合住宅の建て替え・再開発と地域コミュニティの再生・活性化を実現している。

前身物件（旧石神井公園団地）が都内で最も古く、規模も最大級の集合住宅の一つであった「石神井公園団地マンション立替事業」では、建物の老朽化による対策や高齢者の入居者が多くなりバリアフリー対策が必要になっていたことから、介助しやすい横向きトイレやバスタブが低い浴槽の設置など高齢者や子どもに配慮した計画を策定するとともに、ステークホルダーとの意向を踏まえた全棟南向きの住棟配置や緑化計画などを実施した。さらに、住民のコミュニティスペースとして「Shakuji-ii BASE」を設置することで、以前の団地のコミュニティを継続させつつ、新たな住民とのつながりを育み、持続可能なコミュニティの形成を支援した結果、築 54 年 23 区内最大級の大型団地（490 戸）の総戸数 844 戸マンションへの再生を実現した。

同社は、今後も権利者との対話を重視すること、様々な課題を抱える集合住宅を安全・安心な場として再生し、豊かなコミュニティの継続を支え、良質な住宅の提供に貢献していく方針である。

## (2) 地球環境との共生

ネガティブ・インパクトの低減	
SDGs との関連性	
SDGs 目標	「6. 水・衛生」、「7. エネルギー」、「12. 持続可能な消費と生産」、「13. 気候変動」
SDGs ターゲット	6. 4、7. 2、7. 3、12. 5、13. 1
インパクトエリア／トピック	
ネガティブ・インパクト：「気候の安定性」、「水域」、「資源強度」、「廃棄物」	
本テーマが創出するインパクト	
脱炭素社会と循環型社会の構築	
対応方針、目標及び指標（KPI）	
対応方針（a）	環境先進技術の採用と再生可能エネルギーの導入
目標	ア．2030 年度までに CO <sub>2</sub> 排出量を 2019 年度比 46.2%削減（Scope1・2）、40%削減（Scope3 カテゴリ 11、13） イ．2050 年度までに CO <sub>2</sub> 排出量ネットゼロ（Scope1・2・3） ウ．ビル事業の保有不動産における消費電力について 2024 年度までに 50%以上、2030 年度までに 100%を再生可能エネルギー化
指標（KPI）	ア．CO <sub>2</sub> 排出量（Scope1・2）（t-CO <sub>2</sub> ） CO <sub>2</sub> 排出量（Scope3 カテゴリ 11,13）（t-CO <sub>2</sub> ） イ．CO <sub>2</sub> 排出量（Scope1・2・3）（t-CO <sub>2</sub> ） ウ．保有不動産における消費電力の再生可能エネルギー化率（%）
対応方針（b）	廃棄物の排出量削減及びリサイクル推進
目標	ア．2030 年度までに長期保有ビル <sup>7</sup> における廃棄物の排出量原単位 20%削減（2019 年度比） イ．2030 年度までに長期保有ビル <sup>7</sup> における廃棄物の再利用率 90%
指標（KPI）	ア．長期保有ビル <sup>7</sup> における廃棄物の排出量原単位（2019 年度比） イ．長期保有ビル <sup>7</sup> における廃棄物の再利用率
対応方針（c）	水使用量の削減
目標	長期保有ビル <sup>8</sup> における水使用量原単位を前年度より低減
指標（KPI）	長期保有ビル <sup>8</sup> における水使用量原単位

### (a)環境先進技術の採用と再生可能エネルギーの導入

#### i.)対応方針及び目標に対する評価

同社は「グループ環境方針」において「地域をリードする温暖化防止」を掲げ、マテリアリティの一つとして「脱炭素社会の推進」を特定し、GHG 排出量削減の中長期目標として「2050 年度までに、CO<sub>2</sub> 排出量ネットゼロ」、プロセス目標として「再生可能エネルギーの導入」「ZEB・ZEH の開発推進」「グリーンビルディング認証

<sup>7</sup> 同社が実質的にエネルギー管理権原を有し、かつ、廃棄物の再利用・減量に係る計画書を提出している主な長期保有ビル・商業施設。

<sup>8</sup> 同社が実質的にエネルギー管理権原を有している主な長期保有ビル・商業施設。

の取得」に関する目標を設定した。また、2050年度に向けた同社グループにおける GHG 排出量削減に関するロードマップ（取り組み計画）を策定し、同社グループの持続的な成長と脱炭素社会の推進の両方の実現を追求している。

同社は、気候変動への対応に関する社会的要請の高まりを受けて、GHG 排出量の一層の削減を目指して、2023年10月、2030年度目標を「CO<sub>2</sub>排出量（Scope1・2）を46.2%削減、CO<sub>2</sub>排出量（Scope3 カテゴリ11,13）を40%削減（2019年度比）」へ引上げを発表。当該目標水準については、Science Based Target Initiative(SBTi)が定めた1.5°C度目標に整合的であるとして2024年2月にSBT認定を取得していること、また、2050年目標「CO<sub>2</sub>排出量ネットゼロ」は、日本政府が掲げる「2050年カーボンニュートラル」に沿っていることから、同社が掲げる目標はパリ協定の目標達成と整合的であると三井住友信託銀行は評価している。

また、保有不動産における消費電力に伴うCO<sub>2</sub>排出量（Scope2）が、CO<sub>2</sub>総排出量（Scope1・2）の82.6%（2022年度実績ベース）、ビル事業におけるエネルギー使用割合が全事業活動におけるエネルギー使用の99.1%（2022年度実績ベース）を占める同社において、保有不動産の消費電力の再生可能エネルギー化はCO<sub>2</sub>排出量削減に向けた重要施策の一つと言える。再生可能エネルギー化の目標水準については、2030年度目標達成と整合的な形で策定されていることを踏まえ、妥当な水準であると三井住友信託銀行は評価している。

## ii)目標達成に向けた取り組み

同社グループは、サステナビリティ委員会及びその下部組織であるサステナビリティ推進協議会のもと、環境関連施策をグループ全体で横断的に推進しており、各事業の特性に合わせた環境マネジメント体制を構築し、当該体制のもとでPDCAサイクルを確立している。

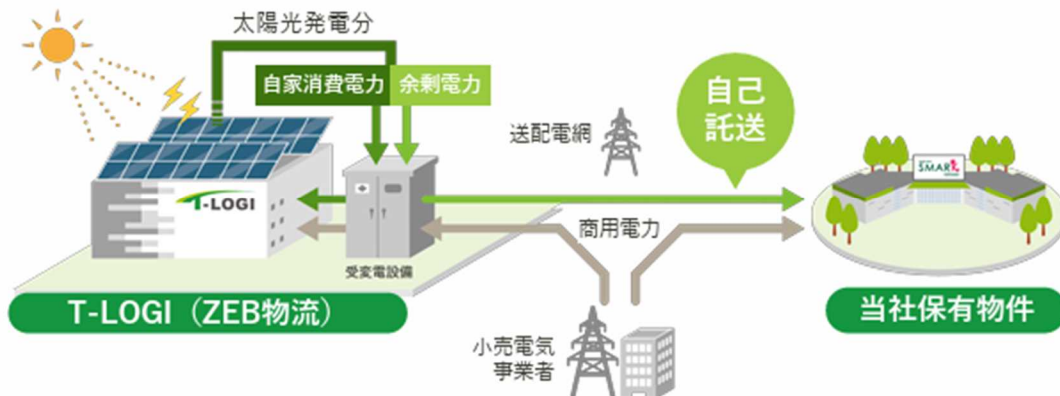
CO<sub>2</sub>排出量（Scope1・2）の削減に向けては、今後もZEB・ZEHの開発推進、省エネルギー及び再生可能エネルギーの利用を継続していくことで、排出量削減を推進していく方針である。

また、Scope3（カテゴリ11・13）の削減については、「再生可能エネルギー」の他、「ZEB・ZEHの開発推進」「グリーンビルディング認証の取得」を掲げ、新築物件におけるZEB・ZEHの開発、グリーンビルディング認証取得に取り組んでいる。また、ビル事業では「環境実行計画・ガイドライン」を策定し、物件への太陽光発電システムの導入、再生可能エネルギーの利用、自然採光・自然通風・地熱利用等自然を活用したパッシブ省エネ技術／昼光利用技術／断熱・遮熱技術の採用、CO<sub>2</sub>監視システム／高効率機器の導入等により、排出量削減を推進している。

再生可能エネルギー化率向上に向けては、太陽光パネル設置施設を増やし、創エネルギーを推進するとともに、グループ内での活用に取り組んでいる。例えば、同社が開発したT-LOGI（ZEB物流）に設置する太陽光パネルにより発電した余剰電力を保有施設に自己託送しており、今後も自己託送制度を活用した取り組みを進めていく方針である。



図表 21 『ZEB』物流の開発による再生可能エネルギーの創出と活用



出典：2023年12月期決算説明資料

## (b) 廃棄物の排出量削減及びリサイクル推進

### i) 対応方針及び目標に対する評価

同社は「グループ環境方針」において「地球にやさしい省資源活動」を掲げ、マテリアリティの一つとして「循環型社会の推進」を特定し、長期保有ビル<sup>7</sup>において目標・KPIを設定し、廃棄物削減と水資源の有効利用に取り組んでいる。

同社は「2030年度までに長期保有ビル<sup>7</sup>における廃棄物の排出量原単位 20%削減（2019年度比）」の目標を掲げ、テナントと協働して継続的に廃棄物削減に取り組むことはネガティブ・インパクト低減の観点から重要である。

また、「2030年度までに長期保有ビル<sup>7</sup>における廃棄物の再利用率 90%」の目標達成に向けては、既にオフィス古紙やペットボトル等の廃棄物を資源として再活用する取り組みを推進している中、2022年度実績：再利用率 60.9%から線形補間ベースで約 3.6%/年の増加が必要であること、また、物件を使用するテナントとの協働が不可欠かつ重要であることを踏まえると、相応の企業努力が必要であると三井住友信託銀行は評価している。

### ii) 目標達成に向けた取り組み

同社では、建物竣工後において、事業開始段階で資源回収やリサイクル、廃棄物発生抑止を前提とした資材等の導入を進めるとともに、事業開始後においてはテナントとの連携・共創を通じて、3R（Reduce：リデュース、Reuse：リユース、Recycle：リサイクル）を推進し、リサイクル率の向上に取り組んでいる。

廃棄物の排出量削減、再利用率向上に向けた具体的な取り組みの一例として、以下が挙げられる。

#### 【廃棄物の排出量削減に向けた取り組み例：廃棄物一元管理システムの導入、テナントとの連携】

同社が保有・管理するオフィスビルでは、廃棄物を適正かつ的確に管理・把握するため、電子マニフェストを活用した廃棄物一元管理システムを導入している。また、テナントと協働して、省資源・廃棄物削減を目的とする廃棄物委員会を定期的開催し、ごみの分別ゲームや行政からの廃棄物をテーマとした説明等を通じて、3R（リデュース、リユース、リサイクル）を推進している。テナント向けのSDGs推進会議も定期的開催し、そのなかで、ごみの分別もテーマとして取り上げている。

## 【廃棄物の再利用率向上に向けた取り組み例:廃棄物の再資源化】

古紙の再利用、有機性廃棄物の燃料化に向けた実証実験の実施、飲食店テナントから発生する食品の売れ残りや食べ残しなどの再資源化（堆肥として活用）の実証実験の実施、テナントオフィスより排出されたペットボトル等を新しいプラスチック製オフィス用品の材料・原料として使用するペレットへと加工する実証実験などを実施している。

## (c)水使用量の削減

### i)対応方針と指標(KPI)設定の考え方及び目標に対する評価

同社はデベロッパーとして、水資源は、豊かで快適な空間の創出を続けていくために不可欠な要素であると考え、節水や雨水・雑排水の再利用等に努め、水資源の保全に取り組んでおり、同社目標「長期保有ビル<sup>8</sup>における水使用量原単位を前年度より低減する」は、同業他社の水使用量削減目標値との比較で遜色ない水準であると三井住友信託銀行は評価している。

### ii)目標達成に向けた取り組み

水使用量の削減に向けて、ビル事業の全開発物件において、少量の水でも汚れを流せるトイレや水栓等の節水機器を優先的に採用している他、既存ビルにおいて10年単位での修繕・投資計画を策定し、リニューアル工事を推進することで、計画的に節水機器への切り替えを進めている。

また、東京スクエアガーデンや中野セントラルパークサウス、Hareza Towerなど一定規模以上のビルにおいて、雨水やビルで発生する雑排水をビル内で中水として活用するための設備を積極的に導入し、雨水のろ過や冷却塔・テナントの厨房からの排水などを処理し、トイレの洗浄水や外構部の植栽散水などの非飲料用途で再利用することで、資源循環に努めている。

加えて、世界資源研究所(WRI)が開発した評価ツールであるAqueduct(アキダクト)を使用し、グループが国内外において開発・運用する全物件(2022年12月末時点)について、水ストレス・水リスクの評価を実施している。国内:「High」以上の地域に所在する物件無し、海外:「High」の地域に一部の物件が所在との結果も踏まえ、今後も定期的なモニタリングを継続していく方針である。

### (3) 価値を創造する人材、サステナビリティ経営の実現

ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減	
SDGs との関連性	
SDGs 目標	「8. 経済成長と雇用」、「10. 不平等」
SDGs ターゲット	8. 5、8. 7、8. 8、10. 2
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：「現代奴隷」、「児童労働」、「健康及び安全性」、「賃金」、「ジェンダー平等」、「民族・人種平等」、「年齢差別」、「その他社会的弱者」	
本テーマが創出するインパクト	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の働きがい向上</li> <li>・人権の尊重</li> </ul>	
対応方針、目標及び指標（KPI）	
対応方針（a）	働きがいのある職場の実現
目標	働きがい向上
指標（KPI）	従業員エンゲージメントサーベイで認識した課題の改善に向けた施策の実施状況
対応方針（b）	人権デュー・デリジェンスを通じたサプライチェーンにおける人権尊重
目標	人権優先課題解決
指標（KPI）	サプライヤー向けアンケートで把握した課題とその改善に向けた取り組みの実施状況

#### (a)働きがいのある職場の実現

##### i)対応方針と指標(KPI)設定の考え方及び目標に対する評価

同社は、人材こそが企業の価値創造と持続的な成長を実現する源泉であり、経営の重要な基盤であると捉え、マテリアリティに「従業員の成長と働きがいの向上」「ダイバーシティ&インクルージョン」を掲げ、次世代を担う人材の確保・育成に取り組んでいる。

同社は、会社と従業員の間を定量的に把握し、対策立案や施策の実施により、健全な組織づくりを行うことを目的に、全従業員を対象に、従業員の企業に対する共感度合いを測るため、外部機関を利用した「従業員エンゲージメントサーベイ」を実施している。一方で、従業員エンゲージメントサーベイの質問項目は多岐に亘ること、また、エンゲージメントサーベイ実施時の状況により回答内容が変動することや従業員の入替わり等もあることから、エンゲージメントスコアは調査時の一側面を数値化した指標と言える。そのため、本テーマで設定した指標（KPI）「従業員エンゲージメントサーベイで認識した課題の改善に向けた施策の実施状況」は、具体的な課題を解決し、働きがいのある職場を実現するための実効性ある施策がなされているかをモニタリングする観点で有意義な指標であると三井住友信託銀行は評価している。

図表 22 人事方針



出典：統合報告書 2023

## ii) 目標達成に向けた取り組み

同社は、これまで従業員に対し定期的に「働きがい」に関するアンケートを実施し、継続して働きがいのある職場づくりに取り組んできた。2021年からは、全従業員を対象に、外部機関を利用した「従業員エンゲージメントサーベイ」を実施しており、調査結果については、経営層及び従業員に対する定期的な報告を実施し、個別設問の趣旨や結果の捉え方などの解説を行うことで、今後の改善につなげる仕組みとしている。各部室店単位の課題については、部室店長が必要に応じて専門家の支援を受けながら課題改善に向けた施策を考え、部員及び人事部に対して発信・提出することで、課題の改善に向けたサイクルを構築している。当該設問を通じて把握した課題改善に取り組むことで、働きがいのある職場の実現への貢献が期待される。

2022年度の調査で判明した課題については、調査結果をグループ経営会議にて共有のうえ、ディスカッションを実施した他、全部門長に対して個別にフィードバックを行い、次回調査までのアクションプランを策定、必要に応じて外部専門家からの個別アドバイスを受けるなど、課題改善に向けた施策を実施している。三井住友信託銀行は、エンゲージメントサーベイを通じて認識した課題の改善に向けた施策の実施状況と改善の進捗についてモニタリングを行っていく方針である。

図表 23 エンゲージメントスコアの推移

項目	21/12	22/06	23/03
レーティング*	A	A	AA
スコア	59.1	59.4	62.1

※ 調査会社が独自に算出したスコアの結果を、11段階のレーティングでランク付けしている。  
 レーティング: DD(スコア33未満)、DDD(同33-39)、C(同39-42)、CC(同42-45)、CCC(同45-48)、B(同48-52)、BB(同52-55)、BBB(同55-58)、A(同58-61)、AA(同61-67)、AAA(同67以上)

出典：統合報告書 2023

図表 24 認識した課題と課題改善のための施策

認識した課題	<改善に向けてのアクション>
階層間 コミュニケーションの改善	役職間の関係強化に向けての改善が必要と認識し、360°サーベイの対象者を原則としてすべてのラインマネージャーへ拡充するとともに、各種コミュニケーション施策の活性化を実施しています。今後も年に2回のエンゲージメントサーベイの実施により、課題と認識した項目の改善進捗についてモニタリングを行います。

出典：統合報告書 2023

## (b)人権デュー・デリジェンスを通じたサプライチェーンにおける人権尊重

### i)対応方針と目標に対する評価、指標(KPI)設定の考え方

同社グループは、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、「東京建物グループ人権方針」を制定し、従業員及びその他のステークホルダーの人権に関する取り組みを推進している。また、2023年1月には、サステナビリティ委員会の下部組織として、人権分科会を設置し、人権デュー・デリジェンス等に取り組みながら、グループ全体の人権尊重に係る活動を推進している。

図表 25 人権優先課題

人権優先課題
・ 強制労働・児童労働
・ 地域コミュニティへの影響
・ 健康と安全
・ 差別・ハラスメント
・ 従業員の労働条件・労働環境
・ サプライヤーの労働条件・労働環境
・ プライバシーに関する権利

出典：同社ホームページ

多種多様な建設資機材や製品を調達し、多数の取引先と取引を行う同社グループにおいて、サプライヤーと協力し、サプライチェーン全体における人権課題の把握・低減・是正等を推進することは、人権の尊重に向けた重要な取り組みである。同社は、同社グループの事業に関わる全ての取引先を対象とする「サステナブル調達基準」の項目として、「人権の尊重」や「健全な労働慣行・労働環境の確保」などを規定し、当該調達基準に基づく事業推進を要請するとともに、人権優先課題に対応するべく、人権デュー・デリジェンスの一環として、サプライヤー向けアンケートを通じた遵守状況の把握を行っている。

図表 26 同社グループ「サステナブル調達基準」の項目と概要【再掲】

<p><b>1.法令等の遵守</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業活動を行う国や地域の関連法令などの遵守</li> </ul> <p><b>2.人権の尊重</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人権に係る国際的な基準の遵守・尊重と基本的人権の尊重</li> <li>・ 差別やハラスメントの禁止</li> </ul> <p><b>3.健全な労働慣行・労働環境の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組合結成の自由と団体交渉権の確保</li> <li>・ 強制労働や児童労働の排除・防止</li> <li>・ 人種、国籍、信条、性別、性的指向、年齢、社会地位や出身等による労働条件の差別禁止</li> <li>・ 最低賃金・残業代・福利厚生などに適用される法規制の遵守</li> <li>・ 違法な長時間労働および過重労働の禁止</li> <li>・ 安全で健全な労働環境の整備</li> </ul> <p><b>4.公正な事業活動</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 贈収賄などの腐敗行為の禁止</li> <li>・ 不公正・反競争的取引の禁止</li> <li>・ 反社会的勢力との関係遮断</li> <li>・ 第三者の知的財産権及び営業秘密の侵害の禁止</li> <li>・ 個人情報や機密事項の保護・適切な管理</li> <li>・ 通報に係る情報の機密性、通報者の匿名性の保護と通報者への報復の排除</li> </ul>	<p><b>5.安全性及び品質の確保・向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商品・サービス品質の確保・向上と正確な情報の公開</li> <li>・ 要望や苦情への誠実な対応</li> </ul> <p><b>6.環境への配慮</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省エネルギーの推進・温室効果ガスの排出削減</li> <li>・ 3Rの推進や資源の有効活用、廃棄物の発生抑制と再使用・再生利用</li> <li>・ 大気・水質・土壌などの汚染防止と化学物質の適切な管理処理</li> <li>・ 生物多様性の保全と生態系への負荷低減</li> <li>・ 違法な原材料調達の排除</li> </ul> <p><b>7.地域社会との共存</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域社会との良好な関係の構築と維持・向上</li> <li>・ 地域社会の文化や慣習の理解・尊重</li> </ul> <p><b>8.BCPの策定・構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ BCP(事業継続計画)の策定と実行体制の構築</li> </ul> <p><b>9.サプライチェーンにおける協働</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自らのサプライヤーへの本調達基準の理解や遵守、改善の働きかけ</li> </ul>
--	--

出典：同社ホームページ

図表 27 同社グループ「サステナブル調達基準ガイドライン」(抜粋)

## 2. 人権の尊重

### 2-1. 人権に係る国際的な基準を遵守・尊重し、基本的人権を尊重する。

#### 基準の解説

企業は、事業活動を通じて人々の人権に影響を与える可能性があります。そのため企業は、事業活動を行ううえで、国連による「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、国際人権章典(※1)で表明されたもの及び「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」に挙げられた基本的権利に関する原則等の国際的に認められた人権を尊重する責任があります。

「ビジネスと人権に関する指導原則」では、企業における人権尊重に関する具体的な行動として、人権について定められた国際的な規範を遵守し、人権方針(※2)を策定すること、人権デュー・デリジェンス(※3)を実施すること及び苦情処理メカニズムを構築すること(※4)、さらには人権に関する取り組み全体についてステークホルダーと対話することが定められています。

東京建物グループでは、事業にかかわるあらゆるステークホルダーの人権を尊重することの重要性を強く認識し、すべての事業活動の基本として実践する必要があると考え、上記に取り組んでおります。お取引先様におかれましても同様の取り組みを期待いたします。

- ※1 「国際人権章典」は、「世界人権宣言」「市民的及び政治的権利に関する国際規約」「経済的、社会的及び文化的権利に関する国際規約」で構成されています。
- ※2 「人権方針」とは、企業が、その人権尊重責任を果たすという企業によるコミットメントを企業の内外のステークホルダーに向けて明確に示すものです。
- ※3 「人権デュー・デリジェンス」とは、事業活動において生じる人権への顕在的または潜在的な負の影響を特定・評価し、これを未然に防止または軽減すること、影響評価の結果を意思決定や業務プロセスに組み込むこと、並びに実効性を評価すること、及びそれらの取り組みを対外的に説明・情報開示すること等を指します。
- ※4 企業には、人権に関する負の影響を受けた個人等のために、公平性・透明性等の実効性が確保された苦情処理の仕組みの構築や、外部の苦情処理メカニズムへの参加をすることが求められています。

### 2-2. 人種、国籍、信条、性別、性的指向、年齢、社会的地位または出身等による差別やハラスメントを行わない。

#### 基準の解説

世界人権宣言では、すべての人間は、生れながらにして自由であり、かつ、尊厳と権利について平等であると定められています。人種、国籍、信条、性別、性的指向、年齢、社会的地位または出身等による差別やハラスメントは、個人の人格や尊厳を傷つける行為であり、決して許されません。

東京建物グループでは、「差別・ハラスメント」を人権優先課題の一つとして特定しており、発生防止の取り組みを強化しております。

本基準は、サプライチェーン全体で差別やハラスメントの禁止を徹底するよう、お取引先様におかれましても、事業活動にかかわるすべての人への差別やハラスメントを防止し、それらへ加担、助長することのないよう具体的な措置を講じることを求めるものです。

### 3-2. 強制労働及び児童労働を排除し、防止する。

#### 基準の解説

##### 【強制労働】

強制労働とは、労働者が処罰の脅威（※1）によって強要され、かつ、本人の自由意思に反して行われる労働を指します。労働者が強制的に労働させられることは、自由な意思で働き、自らの仕事を自由に選ぶという基本的人権の侵害にあたります。

##### 【児童労働】

児童労働とは、最低就業年齢（※2）に満たない児童に対して労働をさせることや、18歳未満の若年労働者を夜間業務や健康・安全・道徳を損なう恐れのある危険・有害な業務に従事させることです。児童労働は、児童の教育機会と健全な成長を妨げることに繋がります。

強制労働・児童労働は、ILO 中核的労働基準において「あらゆる形態の強制労働の禁止」「児童労働の実効的な廃止」が求められている等、国際的に禁止されています。

本基準は、お取引先様におかれましても、強制労働・児童労働を行わないこと、それらに加担、助長することのないよう求めるものであり、また、人権デュー・デリジェンスの実施により、取り扱う

製品や原材料についても、その調達過程において強制労働や児童労働の実態がないか注意を払うよう期待するものです。

※1 「処罰の脅威」とは、監禁や暴力、家族に危害を加える旨の脅迫、賃金の支払拒否等を指します。

※2 「最低就業年齢」は、国際労働基準の一つである「就業が認められるための最低年齢に関する条約（第138号）」において、義務教育が終了する年齢を下回ってはならず、また、いかなる場合にも15歳を下回ってはならない（開発途上国の場合は例外基準あり）と定められています。各国はこの定めに基づき最低就業年齢を法令等で設定しています。

### 3-4. 最低賃金・残業代・福利厚生などに適用される法規制を遵守する。

#### 基準の解説

##### 【最低賃金】

最低賃金に関する法令等を遵守することは、労働者の生活の安定の実現のために不可欠です。最低賃金については、国際労働基準の一つである「開発途上にある国を特に考慮した最低賃金の決定に関する条約（131号）」等により、最低賃金を決定し、かつ随時調整できる制度を設置することが国際的な標準となっており、各国の法令等により定められている最低賃金を遵守しなければなりません。日本においては、最低賃金法に基づき地域別の最低賃金が定められています。

##### 【残業代】

賃金不払残業（所謂サービス残業）は、長時間労働や過重労働の温床ともなっているため、企業は、労働時間や休日、深夜業等を適正に把握し、残業代を支払わなければなりません。就業規則等に定める所定労働時間を超過した労働に対して労働時間に応じた賃金を支払うことは勿論のこと、労働基準法で定められている法定労働時間を超過した労働に対しては一定の割増賃金を支払うものとされています。

##### 【福利厚生】

法定福利厚生は、健全な労働環境を保ち、従業員が安心して働き続けるために欠かせない制度です。法定福利厚生として、健康保険、厚生年金保険、雇用保険、労災保険、介護保険、子ども子育て拠出金に関する所定の費用を負担することが企業に義務付けられています。

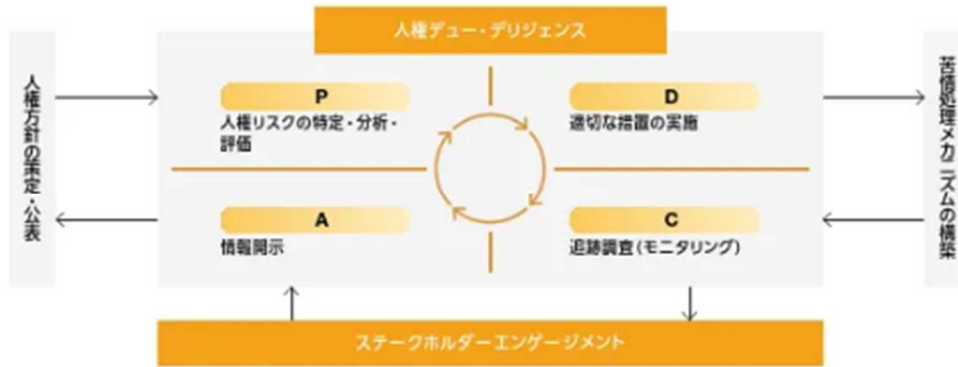
本基準は、お取引先様におかれましても、法令等を遵守し、従業員に対して適切な労働環境を提供するよう求めるものです。

出典：同社ホームページ



三井住友信託銀行は、本テーマで設定した指標（KPI）「サプライヤー向けアンケートで把握した課題とその改善に向けた取り組みの実施状況」のモニタリングを通じて、具体的な課題及びその課題改善に向けた実効性ある施策がなされているかをモニタリングしていく方針である。

図表 28 人権デュー・デリジェンスのプロセス



出典：サステナビリティレポート 2023

## ii) 目標達成に向けた取り組み

同社は、「サステナブル調達基準」及び「サステナブル調達基準ガイドライン」において、国連による「ビジネスと人権に関する指導原則」に則った人権尊重に関する具体的な行動（人権について定められた国際的な規範の遵守、人権方針の策定、人権デュー・デリジェンスの実施、苦情処理メカニズムの構築、人権に関する取り組み全体に対するステークホルダーとの対話）を取引先に対して要請している。今後も当該調達基準に基づくサプライヤー向けアンケートの実施を通じて、実態把握、課題の洗い出し、必要に応じて改善に努めていく方針である。

同社では、2023年より調査を実施しており、アンケート結果を踏まえてサプライヤーの現状ならびに課題を確認しつつ、実態を把握できるようアンケート内容の拡充を図っている。

また、同社は建設・不動産企業8社による人権デュー・デリジェンス推進協議会に参加している。当該協議会では、「ビジネスと人権に関する指導原則」が企業に求める「他者の人権を侵害することを回避し、関与する人権への負の影響を防止・軽減・是正する措置を講じる」責任を果たすため、人権への影響の特定や対処法等に関する調査・研究を行っており、当該調査・研究を通じて得られた知見を活かした取り組みの更なる高度化が期待される。

## 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同社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、同社のバリュー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 3 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) 「場の価値」と「体験価値」の創出

ポジティブ・インパクト：「自然災害」「健康及び安全性」「住居」「文化と伝統」「零細・中小企業の繁栄」「気候の安定性」

#### (2) 地球環境との共生

ネガティブ・インパクト：「気候の安定性」「水域」「資源強度」「廃棄物」

#### (3) 価値を創造する人材、サステナビリティ経営の実現

ポジティブ・インパクト：「雇用」

ネガティブ・インパクト：「現代奴隷」「児童労働」「健康及び安全性」「賃金」「ジェンダー平等」「民族・人種平等」「年齢差別」「その他社会的弱者」

また、これらをバリューチェーンの観点から見ると、例えば製造（開発）段階におけるビジネス拠点の開発、集合住宅の再生、使用段階における消費電力の再生可能エネルギー化、廃棄物の排出量削減、水使用量削減、そして全段階に亘る人権デュー・デリジェンス等が挙げられる。

### ② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

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

23/12 期の同社の売上高は 3,759 億円、総資産は 1 兆 9,053 億円で、国内不動産において、売上高ベースで 11 位、総資産ベースで 6 位と上位を占める。東京都心部でオフィスビル賃貸を展開するビル事業とマンションや戸建の分譲を展開する住宅事業が収益の柱となっており、2023 年における新築分譲マンションの販売戸数でも 14 位と上位の一角を構成する。

同社は「進取の精神」を原点に企業活動を展開しており、超高層複合用途ビルで初めて ZEB Ready 認証取得、首都圏初の超高層 ZEH-M 事業採択、日本初の自治体本庁舎一体型超高層マンションを手掛けるなど、新しい取り組みにチャレンジしてきている。

また、日本の発展のためには東京の競争力強化が重要であると捉えており、八重洲・日本橋・京橋エリアのプロジェクトを通じて、東京の競争力強化に貢献している。地域のつながりを大切にして、伝統と文化を次世代に引き継ぎつつ、東京の更なる国際化に貢献する魅力的な都市基盤の整備、サービスの提供を行うことで、同社のデベロッパーとしての価値を向上させている。

先駆的な取り組みを行う同社が KPI の取り組みを推進することで、首都圏からデベロッパー業界に大きなインパクトをもたらすことが予想される。

### 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。

同社は、長期ビジョンの達成に向けて、「社会価値創出」と「価値創造基盤」の観点から 14 のマテリアリティを特定している。特定したマテリアリティは、2024 年度連結事業利益 750 億円を掲げる中期経営計画（2020-2024）と関連しており、社会課題解決を通じて企業価値と社会価値の向上を目指し、ESG 経営の高度化を推進している。

各マテリアリティは、進捗モニタリング指標（KPI）で進捗を管理し、サステナビリティ委員会で目標実現に向けた事業活動をフォローと適切な指示をし、着実な PDCA を実践している。

本 PI 評価の各 KPI が示すインパクトは、同社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

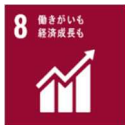
本 PI 評価に基づくファイナンスは、以下にリストアップしたとおり、SDGs の 17 目標及び 169 ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。

(1) 『場の価値』と『体験価値』の創出に係る 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 3.9.** 2030 年までに、有害化学物質、並びに大気、水質及び土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を大幅に減少させる。



**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 9：産業と技術革新の基礎をつくろう**

**ターゲット 9.4.** 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



**目標 11：住み続けられる街づくりを**

**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。

**ターゲット 11.b.** 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。

(2) 『地球環境との共生』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：産業と技術革新の基礎をつくろう**

**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。

**ターゲット 7.3.** 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



### 目標 12 : つくる責任 つかう責任

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



### 目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

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

## (3) 「価値を創造する人材、サステナビリティ経営の実現」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 8.5.** 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 8.7.** 強制労働を根絶し、現代の奴隷制、人身売買を終らせるための緊急かつ効果的な措置の実施、最悪な形態の児童労働の禁止及び撲滅を確保する。2025 年までに児童兵士の募集と使用を含むあらゆる形態の児童労働を撲滅する。

**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、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。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同社に要請している。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、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PI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、並びに同社に対する 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同社のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するための PIF を実施する枠組みと位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本 PI 評価に基づくファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本 PI 評価に基づくファイナンスは、SDGs との関連性が明確化され、当該目標に直接的に貢献し得る対応策となる。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本 PI 評価では、タームローンをはじめとする各種ファイナンスが想定されている。
PIF 原則はセクター別ではない。	本 PI 評価では、同社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るべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、今般 JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>
<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 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、同社はKPIとして列挙された事項につき、同社の統合報告書・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) 菊池 理恵子・任田 卓人

## 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を問わず、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) 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