

三井住友信託銀行株式会社が実施する 平和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平和不動産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）が平和不動産株式会社（「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12月26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、日本の金融マーケットの中核機能・役割を担う東京、大阪、名古屋、福岡等の証券取引所ビルのオーナー企業として1947年に設立された、総合不動産会社である。全国主要都市の中心地に保有する優良なポートフォリオを活用し、日本の金融インフラ施設等を支えている。事業セグメントとしては、ビルディング事業、アセットマネジメント事業の2事業を展開している。

同社グループは、2024年3月策定した「平和不動産グループパーパス」及び長期ビジョン「WAY 2040」の中で、デベロッパーという枠に収まることなく、人々を惹きつける場づくりを質的にも量的にも拡大させ、その連続によって、非連続な成長を実現し、未来に豊かさをもたらすことを目指す姿勢を示している。その実現に向けたファーストステージとして、同年4月に新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」を発表し、2026年度までの重点戦略として、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、札幌再開発プロジェクトの推進、新規事業分野への進出に挑戦するとしている。

また、同社グループは、地球という大きな場の課題解決に向け、利益成長と社会課題の解決を高次元で両立させることを目指し、「サステナビリティビジョン」を制定している。サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を執行役社長、委員を執行役、執行役員及び所属長で構成する「サステナビリティ委員会」を設置している。サステナビリティ委員会を中心に、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な内容については取締役会への報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めている。

その他、同社は、同社が目指す4つの社会価値「ダイバーシティとイノベーションによる、人々を惹きつける場づくり」「災害に強い、レジリエント（強靱）な街づくり」「地球環境に優しい、脱炭素の街づくり」「場づくりを支えるコーポレート・ガバナンス」の実現のため、5つのマテリアリティを

設定している。その上で、各マテリアリティに対応した KPI が設定され、諸般の取り組みやモニタリングが実施されている。

本 PI 評価では、同社グループの事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社グループのサステナビリティ活動も踏まえ、インパクトエリア／トピックにつき特定のうえ「(1)地球環境に優しい脱炭素の街づくり」、「(2)人々を惹きつける場づくり」、「(3)多様性を推進し活かす組織づくり」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、いずれも同社グループ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は、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平和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26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. 平和不動産の概要等.....	6
1-1. 事業概要	6
1-2. 同社グループの経営戦略及び中期経営計画の概要.....	7
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.....	12
2-1. 包括的分析とインパクトエリア／トピック	12
2-2. 個別インパクトの評価.....	16
2-3. JCR による評価.....	20
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価.....	21
3-1. KPI 設定の概要.....	21
3-2. JCR による評価.....	39
4. モニタリング方針の適切性評価.....	42
5. モデル・フレームワークの活用状況評価.....	42
IV. PIF 原則に対する準拠性等について	43
1. PIF 第 1 原則 定義.....	43
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク.....	44
3. PIF 第 3 原則 透明性	45
4. PIF 第 4 原則 評価.....	45
5. インパクトファイナンスの基本的考え方.....	45
V. 結論.....	46

<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）が平和不動産株式会社（「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 12 月 26 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、日本の金融マーケットの中核機能・役割を担う東京、大阪、名古屋、福岡等の証券取引所ビルのオーナー企業として 1947 年に設立された、総合不動産会社である。全国主要都市の中心地に保有する優良なポートフォリオを活用し、日本の金融インフラ施設等を支えている。事業セグメントとしては、ビルディング事業、アセットマネジメント事業の 2 事業を展開している。

同社グループは、2024 年 3 月策定した「平和不動産グループパーパス」及び長期ビジョン「WAY 2040」の中で、デベロッパーという枠に収まることなく、人々を惹きつける場づくりを質的にも量的にも拡大させ、その連続によって、非連続な成長を実現し、未来に豊かさをもたらすことを目指す姿勢を示している。その実現に向けたファーストステージとして、同年 4 月に新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」を発表し、2026 年度までの重点戦略として、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、札幌再開発プロジェクトの推進、新規事業分野への進出に挑戦するとしている。

また、同社グループは、地球という大きな場の課題解決に向け、利益成長と社会課題の解決を高次元で両立させることを目指し、「サステナビリティビジョン」を制定している。サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を執行役社長、委員を執行役、執行役員及び所属長で構成する「サステナビリティ委員会」を設置している。サステナビリティ委員会を中心に、サステナビリティ施策に関する PDCA をモニタリングし、重要な内容については取締役会への報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めている。

その他、同社は、同社が目指す 4 つの社会価値「ダイバーシティとイノベーションによる、人々を惹きつける場づくり」「災害に強い、レジリエント（強靱）な街づくり」「地球環境に優しい、脱炭素の街づくり」「場づくりを支えるコーポレート・ガバナンス」の実現のため、5 つのマテリアリティを設定している。その上で、各マテリアリティに対応した KPI が設定され、諸般の取り組みやモニタリングが実施されている。

本 PI 評価では、同社グループの事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社グループのサステナビリティ活動も踏まえ、インパクトエリア／トピックにつき特定のうえ「(1)地球環境に優しい脱炭素の街づくり」、「(2)人々を惹きつける場づくり」、「(3)多様性を推進し活かす組織づくり」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、いずれも同社グループ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は、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」と統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12月26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. 平和不動産の概要等

1-1. 事業概要

事業は以下の 2 セグメントより構成されている。

図表 1 同社グループの事業概要

セグメント	事業内容
ビルディング	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引所、オフィス、商業施設及び住宅等の開発、賃貸、管理並びに売却等（平和不動産㈱、㈱東京証券会館、東京日比谷ホテル㈱、東京日本橋兜町ホテル㈱） プロパティ・マネジメント（平和不動産プロパティマネジメント㈱）
アセットマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 平和不動産リート投資法人の資産運用等（平和不動産㈱、平和不動産アセットマネジメント㈱） 不動産の仲介等（ハウジングサービス㈱）

出典：同社 統合報告書 2024、有価証券報告書（第 104 期）

同社は、日本の金融マーケットの中核機能・役割を担う東京、大阪、名古屋、福岡等の証券取引所ビルのオーナー企業として 1947 年に設立された、総合不動産会社である。全国主要都市の中心地に保有する優良なポートフォリオを活用し、日本の金融インフラ施設等を支えている。

図表 2 同社グループの保有する証券取引所ビル



東京証券取引所ビル
（東京都中央区）

大阪証券取引所ビル
（大阪市）

名古屋証券取引ビル
（名古屋市）

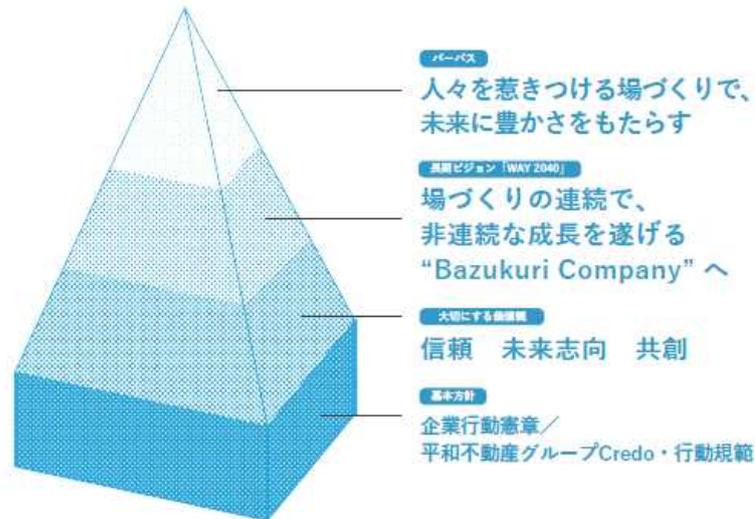
福岡証券ビル
（福岡市）

出典：同社 統合報告書 2024

1-2. 同社グループの経営戦略及び中期経営計画の概要

2024年3月、同社は同社グループの存在意義を表す「平和不動産グループパーパス」及び長期ビジョン「WAY 2040」を策定した（図表3）。デベロッパーという枠に収まることなく、人々を惹きつける場づくりを質的にも量的にも拡大させ、その連続によって、非連続な成長を実現し、未来に豊かさをもたらすことを目指している。

図表3 同社グループ企業理念



出典：同社 新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」

また、同年4月には新中期経営計画「WAY 2040 Stage 1」を策定した。今後4年間を、長期ビジョン「WAY 2040」のスローガンである「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」のファーストステージと捉え、日本橋兜町・茅場町ブランドの確立、札幌再開発プロジェクトの推進、新規事業分野への進出に挑戦するとしている。

- ・ 日本橋兜町・茅場町ブランドの確立

新たにオープンする「キャプション by Hyatt 兜町 東京」は、単なる宿泊機能を充足するだけでなく、ホテルが地域と宿泊者を繋ぎ、ホテル内だけでなく地域でのアクティビティも包括した宿泊体験を提供することをコンセプトとしており、ホテルが真のコミュニティとなるようにデザインされており、街に新たな機能や文化、地域の賑わいを創出することを目指している。

また、金融系スタートアップ企業等の支援を目的に運営されている FinGATE の拡張により「国際金融都市・東京」実現に貢献するとともに、平日・休日ともに賑わいをもたらす個性的な商業店舗の誘致・運営することを目指す。

- ・ 札幌再開発プロジェクトの推進

同社にとって最大規模となる札幌開発プロジェクトを着実に進め、開発において商業・業務・交流機能の充実、国際水準の宿泊機能としてのラグジュアリーホテル導入、重層的な歩行者空間の整備、大通以南初のエネルギーセンターの整備や環境配慮、防災機能の強化等を行うことにより、札幌都心の価値向上に寄与し、持続可能で魅力ある札幌都心をけん引する拠点の形成を目指す。道都札幌の玄関口のシンボルとして商業・オフィス・宿泊滞在機能を一体で整備し、新たな賑わいと魅力を創出することを目指す。

- ・ 新規事業分野への進出

「非連続な成長」を遂げるために、ホテル事業の強化及びM&Aの活用等による新規事業分野への進出を模索する。

前述の通り、同社グループの強みは全国の主要都市に事業基盤を持つことである。また、日本橋兜町・茅場町等における再開発をはじめ、日本の金融市場のインフラを支える重責を担いながらもそれぞれのエリアの発展にも寄与することを通じて、街づくりのノウハウを獲得してきた。同社はこれを生かし、新たな人・企業を惹き付け、あらゆるステークホルダーが物質的にも精神的にも豊かさを実感できる「場づくり」を展開する。

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

同社グループは、地球という大きな場の課題解決に向け、利益成長と社会課題の解決を高次元で両立させることを目指し、「サステナビリティビジョン」を制定している。また、長期ビジョンの成長戦略の一つにサステナビリティ施策の推進による「社会価値の向上」を掲げている。

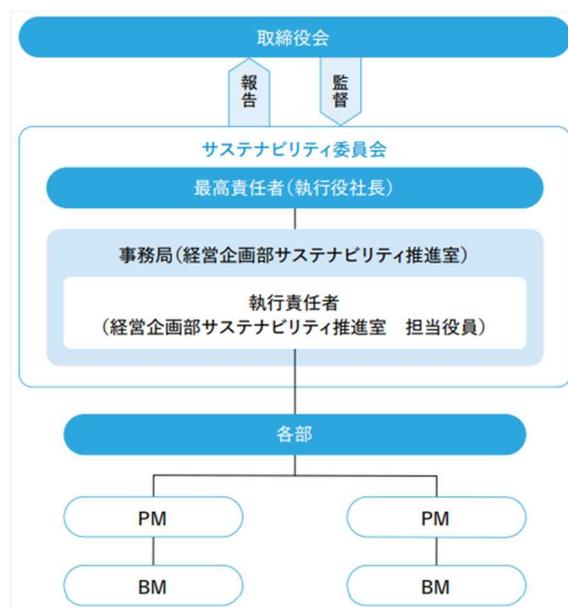
また、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を執行役社長、委員を執行役、執行役員及び所属長で構成する「サステナビリティ委員会」を設置している。サステナビリティ委員会を中心に、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な内容については取締役会への報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めている。三井住友信託銀行は、同社グループにおいてグループ全体でサステナビリティを推進する体制が構築されていることを確認した。

図表4 サステナビリティに関する方針

<p>サステナビリティビジョン</p> <p>Bazukuri Companyとしての活動により、環境・社会課題の解決に取り組み、各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることで、サステナブルな社会の実現に貢献します。</p>

出典：同社 長期ビジョン「WAY 2040」

図表5 サステナビリティ推進体制



出典：同社 統合報告書 2024

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

同社は、同社が目指す4つの社会価値「ダイバーシティとイノベーションによる、人々を惹きつける場づくり」「災害に強い、レジリエント（強靱）な街づくり」「地球環境に優しい、脱炭素の街づくり」「場づくりを支えるコーポレート・ガバナンス」の実現のため、5つのマテリアリティを設定している。マテリアリティは図表6の通りである。①同社の経営計画、国際規範、法令、情報開示基準¹を参考に社会課題を抽出し、②抽出された社会課題について整理、③ステークホルダーへのヒアリング結果を踏まえ、④株主価値の向上と社会的価値の向上の両面での企業価値向上を目指し、ステークホルダーにおける重要度及び同社における重要度の2軸で検討し、抽出したマテリアリティを取締役会への報告し、特定した。

このように、マテリアリティの特定にあたっては、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。

加えて、マテリアリティに対する具体的な活動を推進するため、サステナビリティ委員会においてサステナビリティ施策に関するPDCAサイクルをモニタリングすることによる取り組みの推進がなされている。例えば、水使用量の削減に向けては、サステナビリティ委員会において水消費量削減目標を決定し、原則として12ヵ月に1度を下回らない頻度で使用量の管理（実績値の目標に対する達成度合いの把握、前年度との比較・分析等）を行うこととしている。

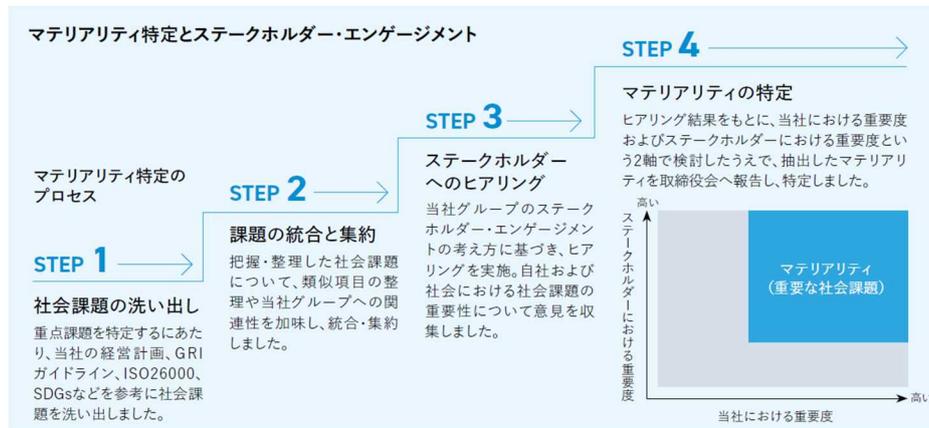
図表6 マテリアリティ

当社が目指す社会価値		マテリアリティ/SDGs	KPI
ダイバーシティとイノベーションによる、人々を惹きつける場づくり	街がさまざまな人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化・芸術等も育ち、にぎわいが創出される場を提供します。	産業振興および地域活性化  ソーシャルニーズへの対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・新卒女性採用比率:30%以上(5年平均採用数) ・女性管理職比率:2030年度までに20%以上 ・キャリア採用者管理職比率:2030年度までに40%以上 ・健康診断実施率:毎年100% ・がん検診(2年毎)実施率:35歳以上100% ・ストレスチェック受検率:毎年100% ・有給休暇取得率:70%以上 ・男性育児休暇取得率:2030年度までに100%
災害に強い、レジリエント(強靱)な街づくり	防災性能の高い建物・設備と、住む人・働く人たちによる日々のコミュニティ活動により、街が安全に機能し続ける場を提供します。	自然災害リスクへの対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・救命講習資格保有者:全役職員
地球環境に優しい、脱炭素の街づくり	省エネルギー化、再生可能エネルギー活用、サプライチェーンとの協働等により、会社としてGHG排出量のネットゼロを目指し、脱炭素社会の実現に貢献します。	気候変動への対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・GHG排出量: 2025年度までに2018年度比80%削減(Scope1+2) 2050年度までにネットゼロ達成(Scope1+2+3) ・水使用量:各用途において前年度より低減(原単位) ・廃棄物排出量:各用途において前年度より低減(原単位)
場づくりを支えるコーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化を継続し、また、当社の全役員・全従業員が環境課題・社会課題に対して積極的に取り組みます。	コーポレート・ガバナンスの強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・連結純資産に対する政策保有株式残高比率: 2026年度までに10%以下

出典：同社 統合報告書 2024

¹ GRI ガイドライン、ISO26000、SDGs など。

図表7 マテリアリティ特定プロセス



出典：同社 統合報告書 2024

以上を踏まえ三井住友信託銀行は、同社のサステナビリティ戦略及びマテリアリティは、同社の経営、長期ビジョン及び中期経営計画に組み込まれ、また、その推進についても実効性向上に向けた体制が整備され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

同社では、不動産の開発・運用は長期間になること、かつ多くのステークホルダー（設計会社、施工会社、お客様等）と協働することを踏まえ、環境問題や社会問題に適切に対応するには、サプライチェーン全体で取り組むことが重要であると認識している。そこで同社グループでは、主要な製品・サービス、主要な取引先（プロパティ・マネジメント会社、ビル管理会社等）について「サステナブル調達ポリシー」を定めて協力を求める他、テナント向けの環境ガイドラインにおいて気候変動・水資源・廃棄物といった環境問題に関する方針を定めている。

図表8 サステナブル調達ポリシー（抜粋）

1. 企業倫理／児童労働
2. 環境に配慮した業務手順の導入
3. 環境に配慮した物品の調達
4. 人権尊重と多様性
5. 従業員の健康に配慮した物品の調達
6. 適切な労働環境と安全衛生
7. 従業員の健康と快適性
8. 業務委託先の選定における ESG に関する要件設置
9. 地域・コミュニティへの関与
10. 害時リスク管理体制の構築
11. 情報セキュリティ

出典：同社 ウェブサイト

同社は、同社グループにおけるリスク管理の実行を経営にかかる重要課題と認識し、また、リスクマネジメント体制の強化がコンプライアンスリスクの低減になると捉え、マテリアリティに「コーポレート・ガバナンスの強化」を定めている。

同社グループのサプライチェーン全体から発現する可能性のある潜在的なリスクを認識することで、顕在化を防止し、顕在化したリスクへの適切な対応を行うために「リスク管理委員会」を設置し、グループ全体のコンプライアンス及び事業リスクの統括を行っている。リスク管理プロセスにおいては、同社の経営戦略等を踏まえ、

「リスク管理規程」をリスク管理の方針とし、各部門において同社グループのリスクを特定し、各リスクを7つのリスク区分（図表10）に分類の上、回避・軽減策、リスク顕在化時の対応策等を整理することでリスク管理の実効性向上を目指している。特定したリスクを分析し、同社グループのリスクの中でも特に経営への影響が大きいリスクを「モニタリング対象リスク」として抽出して管理しており、リスク管理委員会を四半期ごとに開催し、同社グループ内の顕在化したリスクの把握、それに対する再発防止策等の審議を行い、重要な事案は取締役会に報告することとしており、取締役会がリスク管理を監督し、運用状況をレビューする体制を構築している。

リスク区分は従前「不動産関連リスク」等の6つとしていたが、2022年12月に「ESG関連リスク」が追加され、気候関連リスクや人権に関するリスク等を経営への影響が大きいリスクとして管理運営を開始した。なお、リスク管理委員会等によるモニタリングのほかにも、「不動産投資リスク」を分析するための「投資委員会」の開催や「事業継続計画（BCP）」に係る対応マニュアル作成・定期的な点検等についても取り組んでいる。また、リスク管理に加え、内部通報制度（コンプライアンス・ホットライン）の設置、外部通報規程の制定を実施し、顧問弁護士もしくは内部監査部長を窓口として、取引先等からの同社役職員のコンプライアンスに関する通報を受け付ける体制としている。このように、ISO31000をベースとしたリスクマネジメントが実践されていること及び、取締役会がリスク管理を監督・運用状況のレビューを実施していることを踏まえ、リスクを適切にマネジメントする体制が整備されていることを三井住友信託銀行は確認した。

図表9 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針

● 基本方針 ●

当社グループでは、潜在するリスクを認識し、これを管理することでその顕在化を防ぐとともに、顕在化した場合には適切な対応をとることにより、円滑な業務遂行と経営資源毀損の極小化を図るため、リスク管理規程および体制を整備し、リスク管理の徹底を図っています。

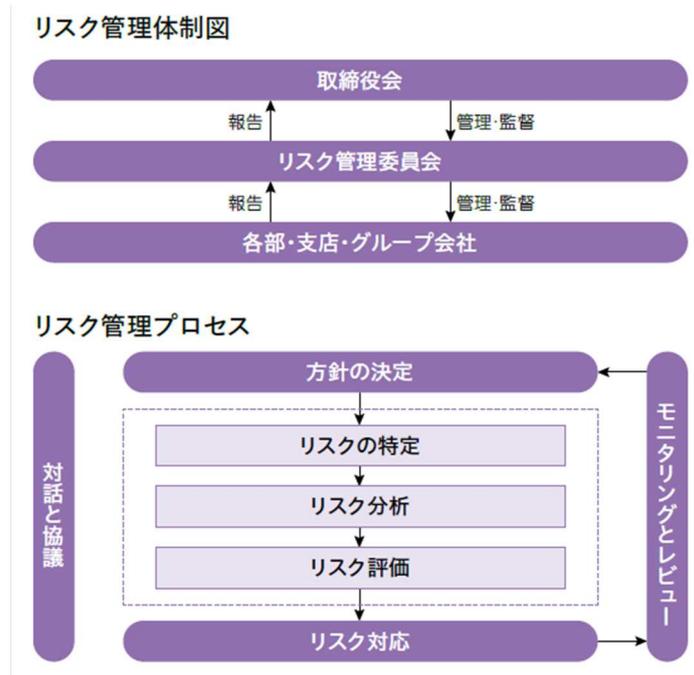
出典：同社 統合報告書 2024

図表10 リスク区分

- 不動産関連リスク
- リーガルリスク
- 財務リスク
- 情報・セキュリティリスク
- 労務リスク（健康と安全）
- 経営全般に関するリスク
- ESG関連リスク（気候変動・腐敗防止等）

出典：同社 統合報告書 2024

図表 11 社会・環境に及ぼすリスクの管理体制及びリスク管理プロセス



出典：同社 統合報告書 2024

以上 (1) 乃至 (3) より、同社においては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、同社グループの事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社グループ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

売上高及び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。当該 2 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「不動産業」のうち、「自己所有物件または賃貸物件による不動産業」及び「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 12 セグメント別売上高・営業利益 (2024 年 3 月期) (連結ベース、単位：百万円)

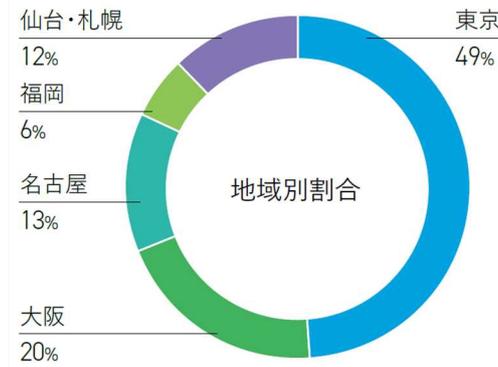
セグメントの名称	売上高	営業利益
ビルディング事業	40,544	12,639
アセットマネジメント事業	3,888	2,197
調整額	-	△ 1,814
計	44,433	13,022

出典：同社 有価証券報告書 (第 104 期)

(2) エリア分析

同社は、グループ子会社を含めてすべての拠点、ポートフォリオが日本国内に存在している。よって本評価では対象エリアを「日本」に設定する。

図表 13 同社ポートフォリオ地域別割合（賃料ベース 2024年3月末時点）



出典：同社 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、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 14 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

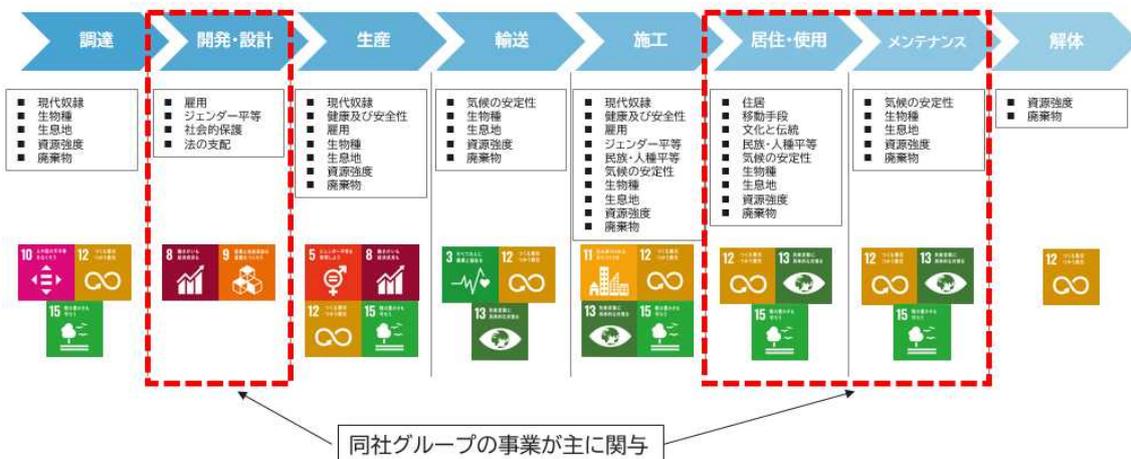
(4) サプライチェーンの構図及びサプライチェーン上の主要なネガティブ・インパクト

上記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。

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、特に社会面でのネガティブ・インパクトとして強制労働、労働条件、国籍・ジェンダーなどの人権平等、安全上の課題等が特定される。これに対し同社グループは、2021年12月に「平和不動産グループ人権方針」を策定し、人権尊重を事業継続のための基盤の一つと位置付け人権への取り組みを推進している。

また、不動産業のサプライチェーンにおいては、土地の開発や建設等の施工時だけでなく、入居者・テナントによる環境負荷が発生するため、環境面でのネガティブ・インパクトとして GHG 排出や生物多様性、サーキュラリティ等の課題が特定される。

図表 15 不動産業のサプライチェーン構図及び
サプライチェーン上の主要なネガティブ・インパクト



出典：三井住友信託銀行作成

(5) インパクトエリア／トピックの特定

図表 14 で示したインパクトエリア／トピックに対し、サプライチェーン分析を踏まえ、「現代奴隷」、「ジェンダー平等」、「民族・人種平等」のネガティブ・インパクトを加え、また、同社は歴史的な資産と新しい価値を折り重ねるような街づくりをしていることが特徴であることを踏まえ、「文化と伝統」のポジティブ・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。

図表 16 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 17 のインパクトテーマを設定した。

なお、以下の通り、(a)「健康及び安全性」、(b)「現代奴隷」、(c)「住居」、(d)「移動手段」、(e)「文化と伝統」、(f)「賃金」及び「社会的保護」、(g)「法の支配」、(h)「大気」及び「土壌」、(i)「生物種」及び「生息地」については、ネガティブ・インパクトが十分に抑制されていると判断できることから、本評価においてインパクトテーマの設定外とした。

(a) 「健康及び安全性」

開発時は、保有物件におけるアスベスト含有建材使用箇所の有無に関する調査、調査を受けての対策工事・対応方針の報告を定期的に行うなど、保有物件における健康被害の防止・衛生管理に努めている。

また、従業員の労働環境の整備にも努めている。健康診断受診率について 100%を維持しているほか、ワークライフバランス支援の取り組みとして、各種休暇制度（コア時間を撤廃したスーパーフレックスタイト制度/テレワーク制度/カフェテリアプラン²/夏季休暇/プラスワン休暇³/年次有給休暇積立制度/リフレッシュ休暇⁴/時間休暇制度⁵）を整備している。過重労働時間削減対策としては、残業の事前承認制度、労働時間の把握、従業員への呼びかけを実施しており、2023 年度の平均所定外労働時間は 28 時間と、36 協定の規定である 45 時間を大きく下回る水準を維持している。労働災害の防止にも努め、2020 年度～2023 年度まで 4 年連続で労働災害件数は 0 件となっている。

以上のことから、既に「健康及び安全性」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

(b) 「現代奴隷」

労働者の人権に関する法令を遵守し、また、「平和不動産グループ人権方針」を策定し、新規プロジェクト候補もしくは既存事業のいずれにおいても、リスク管理プロセスに則り人権尊重に関するリスクを継続的に評価することで、そのプロジェクト自体もしくは地域社会における事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めている。

以上のことから、既に「現代奴隷」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

(c) 「住居」

大規模再開発や住宅開発等にあたり適法に入居している入居者に対する強制退去を求めないよう、借地借家法や都市再開発法等に定められる適法な手続きを踏まえて開発を実施しており、入居者の権利を尊重し、強制退去防止を徹底している。よって「住居」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

² 健康増進活動や自己啓発等様々なメニューを選択できる福利厚生制度。

³ 年次有給休暇を連続して 2 日間以上取得する際にプラスワン休暇として休暇年度中に 1 回特別休暇を 1 日取得することができる制度。

⁴ 誠実に継続勤務した永年勤続者のうち、勤続満 10 年の職員と勤続満 20 年の職員に連続 5 日間の休暇を付与し、5 万円を支給する制度。

⁵ 1 時間単位で休暇を取得可能とする制度。

(d) 「移動手段」

大規模再開発や住宅開発等にあたり、国土交通省が定める「開発許可制度⁶」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・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

(e) 「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・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

(f) 「賃金」及び「社会的保護」

「平和不動産グループ人権方針」において、「最低賃金以上の賃金支払い」を定め、同社グループだけでなくステークホルダーに対してもその実践を求めていることから、「賃金」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

また、同社は従業員に対し、子育て支援（育児休業制度/時短勤務/所定外労働の免除/慶弔祝い金、配偶者休暇）や介護支援（介護休業制度/時短勤務/所定外労働の免除）の制度を提供している。また、2030年までに男性育児休業取得率を100%とする目標を設定しており2022年度時点では75%（2023年度は該当者なし）となっている。よって「社会的保護」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

(g) 「法の支配」

腐敗防止の取り組みとして、同社は以下5つの取り組みを実践している。

- ✓ コンプライアンス意識の向上（リスク管理委員会によるモニタリング、コンプライアンス研修の実施、コンプライアンスに関する諸規程の内容の周知・徹底）
- ✓ 内部通報規程に基づく対応、「コンプライアンス・ホットライン」の設置
- ✓ 「外部通報窓口」の設置
- ✓ 腐敗リスクが高いと判断された事業への対応（取締役会や投資リスクワーキングにて都度対応を判断）
- ✓ 外部業者における腐敗・贈収賄リスクへの対応（リスク管理委員会による契約、委託プロセスの確認）

また、腐敗防止を含め、同社のコーポレート・ガバナンス体制は、「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」をはじめとした内部統制システムの整備等により構築されている。更に「不正の根絶及びコンプライアンス強化宣言」を制定しコンプライアンス強化の取組みを進めているなど、「法の支配」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

⁶ 良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的とした制度。建築物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更を実施する場合において、技術基準及び立地基準の開発許可基準を満たし、都道府県知事等の許可を得ることが求められる。

(h) 「大気」及び「土壌」

保有する不動産ポートフォリオ全体で、有害物質を含む廃棄物を削減するほか、アスベスト⁷・PCB⁸・フロン⁹をはじめとする有害物質・オゾン層破壊物質等の排出削減・抑制し、汚染防止に努めている。よって、「大気」及び「土壌」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

(i) 「生物種」及び「生息地」

2021年度に新規開発物件における環境認証（DBJ Green Building 認証¹⁰・CASBEE 建築¹¹等）取得率 100% を達成しており、緑化の推進や環境負荷の少ない機材の利用推進を通じて環境負荷低減に努めているほか、長期的ではあるが林業の活性化や森林保全に貢献すべく木造建築 KITOKI の開発を進めるなど、「生物種」及び「生息地」のネガティブ・インパクトは十分に抑制されていると判断した。

⁷ 石綿。肺がんや中皮腫、アスベスト肺（肺の慢性線維症）の原因となる物質。

⁸ ポリ塩化ビフェニル。皮膚障害などの慢性毒性が認められる物質。

⁹ 特定フロンはオゾン層を破壊し、代替フロンは二酸化炭素の数十～一万倍以上の温室効果を持つ物質。

¹⁰ 不動産のサステナビリティを ESG に基づく 5 つの視点から評価しており、緑化や木材利用も評価する。

¹¹ 省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境負荷低減への配慮はもとより、室内の快適性、生物多様性、景観への配慮等の環境品質も含めた建物の環境性能を総合的に評価する。

図表 17 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	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

2-3. 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、同社グループ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。	同社グループは、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 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）、経済主体の種類（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。	同社グループ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、GHG 排出量、水使用量、廃棄物排出量等が特定されている。これらは、同社グループ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 18 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)	地球環境に優しい 脱炭素の街づくり	「気候の安定性」、「水域」 「資源強度」、「廃棄物」	気候変動への対策	6.4、12.5、 13.1
(2)	人々を惹きつける 場づくり	「零細・中小企業の繁栄」、 「民族・人種平等」、 「文化と伝統」、 「健康及び安全性」	産業振興および 地域活性化	3.4、8.3、 8.9、8.10、 10.2、11.3、 11.4
(3)	多様性を推進し 活かす組織づくり	「雇用」、 「ジェンダー平等」	ソーシャルニーズ への対応	4.4、5.5 8.5、10.2

(1) 地球環境に優しい脱炭素の街づくり

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」「12. 持続可能な消費と生産」「13. 気候変動」
SDGs ターゲット	6.4、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	
<ul style="list-style-type: none"> ・ GHG 排出量のネットゼロを目指し、脱炭素社会の実現に貢献する ・ 水の効率的な利用と廃棄物の削減により、地球環境にやさしい街をつくる 	
対応方針、目標及び指標（KPI）	
対応方針（a）	GHG 排出量 ¹² の削減
目標	ア.GHG 排出量(scope1+2)を 2025 年度までに 2018 年度比 80%削減 イ.2050 年度までにネットゼロ達成
指標（KPI）	ア.GHG 排出量(scope1+2) (t-CO2) イ.GHG 排出量(scope1+2+3) (t-CO2)

¹² 同社グループが保有する不動産ポートフォリオ（棚卸資産は除く）を対象範囲とする。

scope1：事業者が所有又は管理する排出源から発生する温室効果ガスの直接排出

scope2：電気、蒸気、熱の使用に伴う温室効果ガスの間接排出

scope3：サプライチェーンによる排出

対応方針 (b)	水使用量の削減
目標	各用途（オフィス、商業施設、住居、娯楽施設・ロジ、複合用途）において前年度より水使用量原単位 ¹³ を低減する
指標 (KPI)	各用途（オフィス、商業施設、住居、娯楽施設・ロジ、複合用途）の水使用量原単位 (m ³ /m ²)
対応方針 (c)	廃棄物排出量の削減
目標	各用途（オフィス、商業施設、住居、娯楽施設・ロジ、複合用途）において前年度より廃棄物排出量原単位 ¹⁴ を低減
指標 (KPI)	各用途（オフィス、商業施設、住居、娯楽施設・ロジ、複合用途）の廃棄物排出量原単位 (kg/m ²)

(a)GHG 排出量の削減

i)対応方針と目標に対する評価

同社グループは、気候変動問題への取り組みをマテリアリティの一つに掲げており、TCFD 提言に沿ってリスクと機会を特定した上で KPI を設定し、年に 1 度以上、気候変動にかかる執行責任者がその状況を取りまとめ、サステナビリティ委員会に報告することとしている。

同社グループは GHG 排出量 (scope1+2) を 2030 年度までに 2018 年度比 50%削減する目標において SBTi 認証を取得しているが、一層の気候変動緩和への貢献を目指し、2024 年 3 月に目標を改定した。現在同社グループは、新たな中長期の GHG 排出削減目標として、2025 年度までに scope1+2 を 2018 年度比 80%削減し、2050 年度までに scope1+2+3 でネットゼロを達成することを目指している。

上記目標を外部指標と比較すると、scope1+2 目標は SBTi の 1.5°Cラインの基準 (scope1+2 : 年率 4.2%の削減) と比較して高い水準であり、2050 年度ネットゼロ目標は日本政府が宣言した 2050 年カーボンニュートラルの目標と整合する水準であり、同業他社の目標と比較しても遜色ない水準である。

なお、同社グループの scope1+2 による排出量は 2023 年度時点で 14,425t-CO₂ であるが、そのうち電力由来の scope 2 における排出量が 11,608t-CO₂ となっており、約 80%を占める。scope 2 の削減に向けては、再生可能エネルギー由来の電力に切り替え、省エネルギーの取り組みとして LED の切り替えや空調設備の更新、テナントへの啓発活動を通じて電力由来の GHG 排出量を大きく削減している。scope1+2 の削減に向けて最も影響が大きい施策は使用電力を再生可能エネルギーに切り替える取り組みである。2021 年 5 月より順次同社保有物件において切り替えを開始しており、2023 年度にはポートフォリオの半分以上の電力が再生可能エネルギー由来の電力となっている。切り替えに伴い、年間約 27GWh 相当の電力が再生可能エネルギーに切り替わり、年間約 11 万 t に相当する CO₂GHG の削減が見込まれる。電力源の切り替えによる上記の GHG 排出量削減施策においては、今後も再生可能エネルギー由来の電力の購入を継続する必要があるが、今後再生可能エネルギー由来の電力の需要増加が想定される状況下においては、再生可能エネルギー比率を維持するためのコストを考慮すると難易度が高まっていくと考えられる。同社は既に再生可能エネルギー由来電力への切り替えを進めており、ここから更に GHG 排出量 (scope1+2) の総量を 2 年で約 28%削減する同社の目標は野心的であると言える。

同社グループの CO₂GHG 排出量 (scope1+2+3) の約 87% (2022 年度時点) を占める scope3 の主たる排出要因は、生産設備の増設 (カテゴリ 2) 及びテナント入居者のエネルギー使用 (カテゴリ 11,13) によるものであり、

¹³ 対象範囲は、同社グループが保有する不動産ポートフォリオ (共同所有による持分が物件全体の 25%に満たない物件及び棚卸資産は除く)。

¹⁴ 対象範囲は、三井住友信託銀行グループが保有する不動産ポートフォリオ (共同所有による持分が物件全体の 25%に満たない物件及び棚卸資産は除く)。なお、リサイクルゴミを除く。

これまでではビルの新築や設備改修等に伴う環境性能向上やグリーンリースを通じたテナントとの協働による省エネルギー化を推進することで scope3 の削減を推進してきた。scope3 の排出量は保有物件の増加やテナント入居者の増加によって成り行きで増加することから、同社事業の拡大と不動産業の scope3 の削減との両立は容易ではない。scope1+2+3 全体で残り 68% の GHG 排出量を削減し、グループ全体でのネットゼロを目指す取り組みは、挑戦的な目標であると言える。

図表 19 ビルの環境性能向上の事例

各ビルの取り組みの例

東京証券取引所ビル

- ・ 電力および空調の制御による省エネルギー化(ビル管理システムの導入)
- ・ 全熱交換器による運転制御、外気冷房制御等熱負荷の低減
- ・ インバーター方式による変風量制御等による搬送動力の低減
- ・ 熱回収ターボ冷凍機による廃熱回収制御 など

大阪証券取引所ビル

- ・ 電力および空調の制御による省エネルギー化(ビル管理システムの導入) など

セントライズ栄

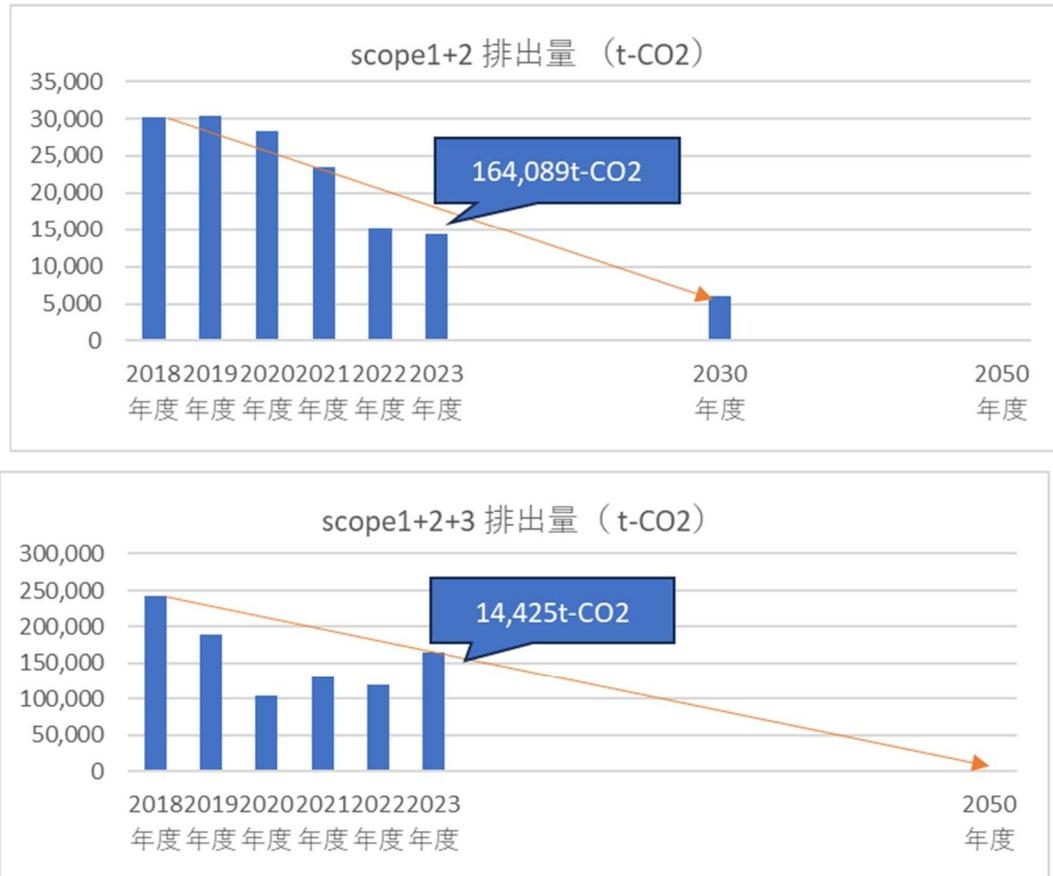
- ・ 外部ブラインドシステムの採用、ブラインド板の自動角度調整
- ・ Low-E(低反射)ペアガラスの採用 など

KABUTO ONE

- ・ 再生可能エネルギーの活用(太陽光発電設備の導入)
- ・ エネルギーの効率的利用(LED照明および制御システム、高効率機器の採用)
- ・ ヒートアイランド現象の抑制(緑地率40%) など

出典：同社 統合報告書 2024

図表 20 GHG 排出量



出典：同社開示資料より三井住友信託銀行作成

ii) 目標達成に向けた取り組み

scope1+2 の削減に向け同社グループは今後、再生可能エネルギー由来の電力への切り替えを引き続き推進するとともに、ビルの新築や設備改修等に伴う環境性能向上を推進するとしている。再生可能エネルギー由来の電力への切り替えに関しては、前述の通り、2021 年度に再生可能エネルギー由来の電力の導入を開始し、その後 2023 年度にはポートフォリオの半分以上の電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えており、今後も残り半分について切り替えを推進していく方針である。また、同社グループでは新規開発物件における環境認証取得率 100% を 2022 年に初めて達成しており、これまでに「DBJ Green Building 認証」、「CASBEE」において高い評価を受けている。

図表 21 環境認証取得物件（2023 年度時点）

DBJ Green Building認証

KABUTO ONE	東京証券取引所ビル	大阪証券取引所ビル	日証館	KITOKI	平和不動産 名古屋伏見ビル	キャプション by Hyatt 兜町 東京
						

CASBEE

セントライズ栄	一番町平和ビル	兜町第1平和ビル	天神平和ビル	兜町第6平和ビル	茅場町ブロード スクエア	新橋スクエアビル	茅場町一丁目 平和ビル
CASBEE不動産 Sランク 	CASBEE不動産 Sランク 	CASBEE不動産 Sランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Sランク 	CASBEE不動産 Sランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 
日証館	福岡証券ビル	福岡平和ビル	パークイースト札幌	兜町第7平和ビル	平和不動産 桜通ビル	兜町第4平和ビル	大阪証券取引所ビル
CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 	CASBEE不動産 Aランク 

出典：同社 統合報告書 2024

また、scope3 については、同社保有物件以外の売却物件や管理権限を持たない物件においても、ZEB (Net Zero Energy Building) 化や再生可能エネルギーへの切り替え、テナントへの啓発活動や協働による削減を進めていくとしている。

(b)水使用量の削減
i)対応方針と目標に対する評価

非効率な水の使用は、資源の浪費や、生態系への悪影響につながり、地球環境へ負の影響をもたらすだけでなく、ビルにおける運営コストの増加、規制対応コストの増加など、不動産の経済性を悪化させる要因にもなりえると考え、水使用の効率化を推進している。水使用量を削減に向けては、サステナビリティ委員会主導で水消費量削減目標を決定し、原則 12 カ月に 1 回を下回らない頻度で使用量の管理を実施している。

従前同社グループでは 2030 年までに水使用量原単位を 2018 年度対比 20%削減する目標を設定していたが、既に目標達成に近づいたことから同目標を改定し、各用途（オフィス、商業施設、住居、娯楽施設・ロッジ、複合用途）において前年度より水使用量原単位を低減することを目標とした。水使用量の削減目標は総量目標ではなく用途別の原単位目標となっている。これは、GHG 排出量と同様に、水使用量の削減と同社事業の拡大の両立は成り行きでは相反するため、原単位で比較することで水使用量の削減状況を可視化できるよう、総量ベースではなく原単位ベースでの目標を設置したものであり、三井住友信託銀行としても理解できる目標となっている。また、現在のポートフォリオの中心はオフィスだが、経営戦略において記述した通り、新規事業分野への進出を目指していることから、今後は水を比較的多く使用するホテルや商業用途比率が高まっていくことが予想される。当該ポートフォリオの変化に伴い水使用量総量が増加した場合においても増加要因や水使用量の削減状況を明確にするため、用途別の使用量を指標として設定している。

不動産の投資判断にされている GRESB 認証¹⁵において、節水施策を講じていることが判断基準になっていることからわかるように、不動産業である同社にとって、水使用量の削減は社会からの要請でもある重要な取り組みである。よって三井住友信託銀行は各用途の水使用量（原単位）を本テーマの KPI としてモニタリングすることを通じて、水使用量原単位削減目標の達成を促していく。また、各用途での削減の取り組みは開始したばかりであることを踏まえ、参考指標として、削減に向けた取り組み状況もヒアリングしていく。

¹⁵ Global Real Estate Sustainability Benchmark. 不動産セクターの ESG の取り組みを評価する。同社も取得している。

図表 22 水使用に関する実績

	2018年度 (基準年)	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
水使用量 (m ³) (実績値)	475,140	604,937	375,102 ✓	439,687 ✓	530,304 ✓	523,259 ✓
取水量 (m ³)	467,961	597,088	369,481	409,393	497,687	485,424
淡水の地表水	0	0	0	0	0	0
汽水の地表水/海水	0	0	0	0	0	0
地下水	79,551	196,111	39,485	121,949	153,653	34,587
採石場で採取された水	0	0	0	0	0	0
外部廃水	0	0	0	0	0	0
第三者の水源 (上水道)	388,410	400,977	329,996	287,444	344,034	450,837
中水 (m ³)	4,408	4,869	3,330	17,769	19,773	14,585
雨水 (m ³)	2,771	2,980	2,291	12,525	12,268	23,250
水使用量 (m ³) (年換算)	618,185	605,746	378,903	443,317 ✓	538,533 ✓	523,310 ✓
水使用量原単位 (年換算) (m ³ /m ²)	1.07	1.02	0.62 ✓	0.70 ✓	0.77 ✓	0.82 ✓

✓を付したデータは第三者保証を受けています。

※当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件およびたな卸資産は除く）が対象範囲。

出典：同社 ウェブサイト

ii) 目標達成に向けた取り組み

同社は従前、ポートフォリオ全体のビル運営において雨水や井水の活用、トイレ等の衛生設備の節水機器への切り替え等を実施することで自社グループ全体での水使用量削減に取り組んでおり、今後も目標達成に向けて引き続き設備投資を進めていく方針である。

また、オフィス及び商業施設を用途とする物件における水使用量削減に関する取り組みとして、「テナント様向け環境配慮のためのガイドライン」を制定しテナントへの啓発を実施している。更に、テナントとの賃貸借契約において環境パフォーマンスに関する取り組みへの協力について定め、「水道蛇口の締め忘れや漏水の防止」等のテナントに要請する努力義務を定めるなど、同社グループだけでなく取引先に対しても節水を呼びかける取り組みを実践することで、法令遵守レベル以上の、水使用の効率化を推進していくとしている。

図表 23 ビル運営における水資源への取り組み

各ビルの取り組みの例	
東京証券取引所ビル	
・ 雨水利用システムの導入	など
KABUTO ONE	
・ 雨水の日常利用を行うための貯留施設を設置	など
セントライズ栄	
・ 雨水、井水の有効利用	など

出典：同社 統合報告書 2024

(c) 廃棄物排出量の削減

i) 対応方針と目標に対する評価

同社グループは、資源の浪費や生態系の悪影響といった地球環境への負の影響の低減に努めることが企業として取り組むべき課題であると認識し、廃棄物削減や資源の有効利用を推進している。不動産の投資判断にされている GRESB 認証において廃棄物管理の施策が判断基準になっていることからわかるように、不動産業である同社にとって、廃棄物排出量の削減は社会からの要請でもある重要な取り組みであると言える。

同社グループでは、グループ全体での廃棄物排出量削減を目指し、サステナビリティ委員会において毎年度の実績値を確認している。従前同社グループでは 2030 年までに廃棄物排出量原単位を 2018 年度比 20%削減する目標を設定していたが、既に目標達成に近づいたことから同目標を改定し、同社の各用途（オフィス、商業施設、住居、娯楽施設・ロッジ、複合用途）において廃棄物排出量原単位を前年度よりも低減することを目標とした。

廃棄物排出量の目標は原単位目標となっている。これは、水使用量と同様に、ポートフォリオを拡大した場合成り行きでは廃棄物の総排出量が増加してしまうこと、新型コロナウイルスによる外出規制が解除され出社帰りの動きがみられることから、原単位ベースでの目標を設定することで、廃棄物削減の効果を可視化することを目的としたものであり、三井住友信託銀行としても理解できる目標である。なお、用途別の目標を設定した経緯は水使用量と同様である。

よって三井住友信託銀行は各用途の弊社廃棄物排出量（原単位）を本テーマの KPI としてモニタリングすることを通じて、廃棄物排出削減推進を促していく。また、各用途での削減の取り組みは開始したばかりであることを踏まえ、参考指標として、削減に向けた取り組み状況もヒアリングしていく。

図表 24 廃棄物排出に関する実績

	単位	2018 年度 (基準年)	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
廃棄物総排出量	t	3,089	2,956	2,428 ✓	2,183 ✓	3,011 ✓	3,357 ✓
廃棄物排出量 (リサイクルごみ 除く)	t	1,311	1,300	1,017	1,009	1,931	1,514
リサイクルごみ 排出量	t	1,778	1,655	1,410 ✓	1,173 ✓	1,079 ✓	1,842 ✓
廃棄物排出量 (リサイクルごみ 除く) (原単位)	kg/m ²	2.3	2.27	1.76 ✓	1.60 ✓	2.79 ✓	2.40 ✓
リサイクル率	%	58	56	58	53.7	35.8	61.6
揮発性有機化合物 排出量 (VOCs)	ℓ	0	0	0	0	0	0

✓を付したデータは第三者保証を受けています。

※当社グループが保有する不動産ポートフォリオ（共同所有による持分が物件全体の25%に満たない物件およびたな卸資産は除く）が対象範囲。

出典：同社 ウェブサイト

ii) 目標達成に向けた取り組み

同社のポートフォリオの大半を占めるオフィス及び商業施設での目標に向けた取り組みを以下に例示する。

同社はこれまで、建築物のライフサイクルコストの低減による省資源に取り組んでおり、「日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクト」の一環として、東京都中央区日本橋兜町においてハイブリッド木造を採用した店舗兼オフィスの「KITOKI」を事業化した。SRC メガストラクチャー（鉄骨鉄筋コンクリート造の大規模建造物）と耐火木造の組み合わせは、高層建築での木材活用の方法やその利点について新しい可能性を拓くものと評価され、木造建築物等に係る技術発展及び普及啓発を図ることを目的とした国土交通省の「令和2年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択された。

このように同社は保有不動産においてリデュース（廃棄物等の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に努め、建築物のライフサイクルコストを低減することで、廃棄物の発生を抑制していくとしている。

また、ポートフォリオの拡大とゴミの最終処分量削減の両立を実現させるため、リサイクルを推進している。「テナント様向け環境配慮のためのガイドライン」においてリサイクルや分別、省資源を呼びかけるほか、リサイクルゴミの分別把握を徹底するゴミ処理業者の選定などを通じ、ポートフォリオ全体で廃棄物の最終処分量の削減を進める方針である。

図表 25 「テナント様向け環境配慮のためのガイドライン」抜粋

「テナント様向け環境配慮のためのガイドライン」抜粋	
・	ビルで働く全員が、ビル内のリサイクル・分別のルールを理解していることを確認しましょう。
・	オフィス内の各場所にリサイクル用のゴミ箱を設置しましょう。
・	ペットボトルや紙カップのゴミを減らすため、タンブラーやマグカップの利用を心掛けましょう。
・	文房具等の備品についても、リサイクルされたものを積極的に購入しましょう。
・	家庭から出る紙ゴミの多くが可燃ゴミとして処理される自治体もありますが、オフィスでは資源としてリサイクルすることができます。

出典：同社 ウェブサイト

(2) 人々を引き付ける場づくり

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	「3. 保健」「8. 経済成長と雇用」「10. 不平等」「11. 持続可能な都市」
SDGs ターゲット	3.4、8.3、8.9、8.10、10.2、11.3、11.4
インパクトエリア/トピック	
ポジティブ・インパクト：「零細・中小企業の繁栄」「文化と伝統」「健康及び安全性」 ネガティブ・インパクト：「民族・人種平等」	
本テーマが創出するインパクト	
街がさまざまな人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化芸術も育ち、にぎわいが創出される場を提供する	
対応方針、目標及び指標 (KPI)	
対応方針 (a)	「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う"コミュニティ"の創造
目標	ア.FinGATE 入居テナントの多様性の維持 イ.FinGATE の床面積稼働率を 80%以上とする
指標 (KPI)	ア.FinGATE 入居テナントの国内外割合及び業種別割合(%) イ.FinGATE の床面積稼働率 (年間平均) (%)
対応方針 (b)	文化・芸術の継承や地域振興に寄与するイベントの開催
目標	文化・芸術の継承や地域振興に寄与するイベント内容の充実
指標 (KPI)	文化・芸術の継承や地域振興に寄与するイベントの年間開催回数及びイベント内容
対応方針 (c)	お客様満足度の向上
目標	CS アンケートにおける満足度評点の維持向上
指標 (KPI)	CS アンケートにおける満足度評点及び CS アンケートで把握した課題への対応状況

(a) 「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う"コミュニティ"の創造

日本は現在、世界トップ5の経済規模、2,200兆円超の個人金融資産を有する国でありながら、少子高齢化が進捗し生産年齢人口は減少しており、経済の潜在的成長率低下の不安を抱えている。更に、アジア情勢の変動やデ

ジタライゼーションの動き等、グローバルな環境変化に対応していかなければ、国際金融都市としての東京の地位が揺るがされかねない状況である。

こうした状況を踏まえ、現在東京都では『国際金融都市・東京』構想 2.0（以下、「国際金融都市・東京」構想）¹⁶を推進している。東京都の長期戦略『未来の東京』戦略において、東京が強みを生かした戦略的取り組みを展開し、世界・アジアの金融ハブ「国際金融都市・東京」としての地位を確立することで「稼ぐ東京・イノベーション戦略」の実現を目指している。東京が目指す国際金融都市の姿は、ニューヨークのような、企業の集積や証券取引所等を有する金融取引の中心地であり、産業への投資（資金供給）を魅力に投資家が集まるような「実経済バック型」の金融都市である。国内外の資金ニーズと世界中の資金を結び付けることで、投資・リターンの好循環、金融業界の成長、投資先企業の成長を生み、東京、ひいては日本全体の GDP 押し上げや持続可能な経済成長を目指している。

東京は現状、他都市と比べ、サステナブル投資残高や、金融機関におけるシステムの新規開発にかかる投資額、キャッシュレス決済の割合、資産運用業者数、フィンテック企業数等が低い状況である。これを踏まえ、「国際金融都市・東京」構想では以下 3 つの柱と国内外向けの情報発信を掛け合わせることで、実経済バック型の国際金融都市を目指すとしている。

1. 社会的課題の解決に貢献する分厚い金融市場の構築
～「Tokyo Green Finance Initiative(TGFI)」の推進～
2. フィンテックの活用等による金融のデジタルイノベーション
3. 資産運用業者をはじめとする多様な金融関連プレイヤーの集積

図表 26 「国際金融都市・東京」構想 3 つの柱



出典：東京都『国際金融都市・東京』構想 2.0

さらに、東京都は、政府が推進している「資産運用立国実現プラン」に基づき、2024年6月に「金融・資産運用実現特区」の一つとして指定されている。今後より一層、東京都における金融関連機能の向上が求められることが予想される。

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

兜町は明治以来、「コト始めの街」「投資の街」「証券の街」としての地歴を有し、時代時代のイノベーションが起り、投資家が集い、さまざまな情報が交流する舞台となってきた。こうした歴史的な背景などを踏まえ、同社は兜町の持つポテンシャルと周辺の街の機能との融和による、「兜町らしさ」の再構築を目指している。その中

¹⁶ 出典：『国際金融都市・東京』構想 2.0 ～ サステナブルリカバリーを実現し、世界をリードする国際金融都市へ ～
 (令和 3 年 11 月 1 日発表) 本文

<https://www.startupandglobalfinancialcity.metro.tokyo.lg.jp/documents/5093103/5394155/kousou2.pdf/8f091eaf-3b9e-3b6d-cf43-c0be28bd47f8?version=1.0&t=1696776401603&download=true>

で、2017年から、日本橋兜町・茅場町地区新金融拠点としてサービスオフィス「FinGATE」を開設しており、その数は足元では5拠点となる。

FinGATEは、国内外の資産運用会社及びスタートアップを対象としたオフィスで、独立系資産運用業者・Fintech等の金融系スタートアップに加え、VC・PE等の投資家、財務局・金融庁が合同で開設した「拠点開設サポートオフィス」や、東京都の金融プロモーション組織「FinCity.Tokyo」、Fintech協会等の行政機関・業界団体なども拠点を構え、2024年3月末時点で91社が入居する大規模金融インキュベーション施設となっている。スタートアップの成長ステージに合わせたオフィス環境を提供するのみならず、ソフト面でもサポートしている。テナント企業に限らない国内外の、資産運用業者・フィンテック等のスタートアップ・投資家・行政機関・大手企業・業界団体などが利用するコミュニティラウンジ「FinGATE CLUB」を運営しているほか、定期的なイベント開催、マッチング、メンターによるビジネスサポート等を通じ、スタートアップ関係者間の交流を促進し、新たなイノベーションの種を生み出している。

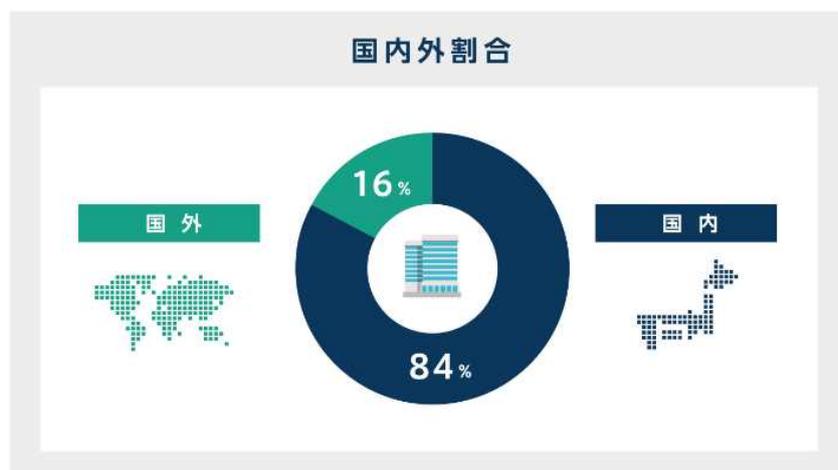
図表 27 FinGATE 入居者における業種分布



出典：FinGATE ウェブサイト

また、FinCity.Tokyo との連携、Singapore Fintech Festival 等の海外イベントへの参加等を介して、国外のスタートアップの誘致も積極的に推進している。現在 FinGATE 入居者のうち 16%は外国企業となっており、オフィスを構えるだけに留まらない FinGATE のサポートは、外国企業にとっての参入障壁の低減策となり得るものと三井住友信託銀行は評価している。

図表 28 FinGATE 入居者の国内外割合



出典：FinGATE ウェブサイト

「国際金融都市・東京」構想の3つの柱のうち、「2.フィンテックの活用等による金融のデジタルイゼーション」「3.資産運用業者をはじめとする多様な金融関連プレイヤーの集積」の実現に向けた施策として、資産運用業者・Fintech企業の誘致・創業・成長支援が挙げられている。これに対しFinGATEは、「国際金融都市・東京」構想が目指す金融関連情報・プレイヤーの集積、独立系資産運用業者・Fintech企業の起業・成長支援を、オフィス等のインフラ提供、ミドルバックサービスの提供、コミュニティ・行政連携によってサポートしており、FinGATEによる「場と機会」の提供は、まさに東京都の構想の実現に寄与する重要な施策であると三井住友信託銀行は捉えている。

本テーマでは、「国際金融都市・東京」構想に貢献するような"コミュニティ"の創造がなされていることを確認する。独立系資産運用業者、Fintech企業を含めFinGATEに多様なプレイヤーが集積されていること表す指標としてFinGATE入居テナントの国内外割合及び業種別割合を確認する。2024年度現在FinGATE入居者のうち、スタートアップは19%、金融関連プレイヤーはFintech 20%、VC・PE 13%、AM 29%となっており、また、全入居企業のうち16%が外国企業である。三井住友信託銀行は現状を多様なプレイヤーが集積されている状態と捉え、上記4業種の割合及び外国企業の割合に変動があった際には要因を確認することで、多様なプレイヤーの集積を促していきたい。

また、FinGATEという「場と機会」の提供によるスタートアップ等の支援を推進していることを確認するための指標として、床面積の稼働率（年間平均）を80%とすることを目標としてモニタリングしていくこととする。2023年度現在の稼働率は94%となっており、これは同社がこれまでFinGATEへの企業誘致や魅力向上に努めてきた結果の水準である。現在のFinGATEの各オフィスは運営開始から一定年数が経過しているため稼働率は高い水準となっているが、今後FinGATEが拡大された場合においても稼働率を80%以上とするためには、FinGATEの企業支援サービスをより一層充実させ、海外でのイベント参加等の積極的な誘致が必要であり、取り組みの社会的意義は深いものと言える。なお、同社は2024年度中に100社の誘致を目指すとしていることから、参考指標として、累計誘致社数もモニタリングしていく。

ii) 目標達成に向けた取り組み

FinGATEでは、ハード・ソフト両面での“場”作りに取り組んでおり、「オフィス」「インキュベーション」「コミュニティ」の運営を通じ、資産運用業者・Fintech企業の創業から成長までの支援を行うこととしている。

▶ 「オフィス」

成長ステージに併せたオフィスや、個室毎の警備システムの導入などの万全なセキュリティ環境整備、施設毎のラウンジエリアや会議室などの提供を通じ、人数規模の小さい独立系資産運用業者や金融系スタートアップにとっての課題となっていた、オフィスのセキュリティ確保を支援する。

▶ 「インキュベーション」

FinGATEパートナー企業が提供している各種ミドルバックサービスの導入支援から、VC等による起業家育成プログラム、数名～500名規模のセミナー等のイベント開催等、スタートアップの成長ステージとニーズに併せた支援を行う。

▶ 「コミュニティ」

前述したコミュニティラウンジ「FinGATE CLUB」を運営し、メンバー間のマッチングサポートやセミナー・勉強会の開催、金融・起業・士業等によるメンタリングサポートの提供や、ビジネス機会の創出と成長支援を行う。

また、多様なプレイヤーの集積に向けては、FinGATE への誘致活動も推進している。FinCity.Tokyo との連携や海外 Fintech イベント参加をはじめとする誘致活動を通じて、日本の魅力を拡散すると共に FinGATE でのサポートによる参入障壁を低減することで、海外企業の誘致を推進している。

(b) 文化・芸術の継承や地域振興に寄与するイベントの開催

昨今国際的に、多様性・包摂性・持続可能性をキーワードとした新たな社会の実現に、文化芸術が大きく貢献するということが共通認識になりつつある。また、世界平和という地球規模の課題に対して国際社会が連携・強調しその解決を図ろうという動きの中において、人々のウェルビーイングの向上を図るためにも文化芸術が果たすべき役割は増大していくと考えられる。

日本は現在、数多くの有形・無形の文化財が存在している。これは、長い歴史を通じて各地域の先達の地道な努力により受け継がれてきた価値あるものであり、我々はこれからもその価値を十分に認識して維持・継承・発展させることが重要である。

これまで政府は「文化芸術立国」の実現に向けて「文化芸術推進基本計画（第1期）」を策定し文化芸術の継承・発展を推進してきた。一方で、新型コロナウイルス時の行動規制による文化芸術活動機会の減少と、深刻な少子高齢化による担い手の減少、人口減少による需要・市場の減少が課題となっている。特に全国各地に存在した地域文化は衰退も危ぶまれる状況となっている。そこで政府は、社会変化を踏まえた「文化芸術立国」を実現させるため、2023年に「文化芸術推進基本計画（第2期）」を策定し、文化芸術の本質的な価値に加え、社会的・経済的な価値を向上させるべく、以下7つの重要取組事項を掲げた。

- ◆ 重点取組 1 ポストコロナの創造的な文化芸術活動の推進
- ◆ 重点取組 2 文化資源の保存と活用の一層の促進
- ◆ 重点取組 3 文化芸術を通じた次代を担う子供たちの育成
- ◆ 重点取組 4 多様性を尊重した文化芸術の振興
- ◆ 重点取組 5 文化芸術のグローバル展開の加速
- ◆ 重点取組 6 文化芸術を通じた地方創生の推進
- ◆ 重点取組 7 デジタル技術を活用した文化芸術活動の推進

本テーマでは、同社の文化芸術への取り組みについて、同社事業活動における重要性に加え、政府の方針である「文化芸術推進基本計画」との整合性を以下の通り確認する。

i) 対応方針と目標に対する評価

同社はこれまでの街づくりにおいて、歴史的な資産と新しい価値を折り重ねるような街づくりを進めきた。同社が取得した物件の設計者が銀行建築の第一人者であった西村好時氏であること、新築時の事業主は第一銀行で、渋沢栄一翁により明治6年（1873年）に創設された日本初の銀行（第一国立銀行）の三代目建物の分館として建築されたことが判明すると、同社はこの建物の当時の姿をもう一度表し、魅力的に活用することこそが、ビルの不動産的価値の向上だけでなく、地域の価値の向上に繋げることになるとの思いから、建物の外装リニューアルを含む改修工事を実施し、「K5¹⁷」として再生させた。

上記のようなハード面での地域活性だけでなく、ソフト面での取り組みも進めている。同社は、長らくビジネス街だった兜町・茅場町エリアの価値を向上させ、人々があつまる”場”を創出する取り組みとして、同社が運

¹⁷ 宿泊（ホテル）、飲食（レストラン、バー、コーヒーショップ）等複数の機能を有するマイクロ・コンプレックス。

営する一般社団法人日本橋兜らいぶ推進協議会（以下、「兜 LIVE!」）が中心となって文化・芸術の継承や地域振興に寄与するイベントを開催している。兜 LIVE!ではこれまで、能・狂言・日本舞踊、現代舞踊・花、和・洋音楽の融合などをテーマに表現する総合芸術・奉納舞台である「一粒萬倍」の他、能・狂言や日本酒など日本独自の文化・芸術に関するイベント、地域の賑わいの醸成に貢献する JAZZ イベントなど、多様なイベントを開催してきた。

例えば「一粒萬倍」は、『「万物は一つにつながっている」というコンセプトのもと、和と洋、古典と現代が流派・ジャンルを超えて一つにつながり、宇宙の始まり・ビッグバンから八百万の神が次々と生まれてきて、稲穂・五穀の種の誕生、そして五穀豊穡の恵が私たちの世界にもたらされるまでの物語を表現した総合芸術舞台』である。能・狂言・日本舞踊をはじめとする文化に触れる機会を増やし、日本だけでなく世界の人々が日本文化への理解を深めるきっかけとなっている。また、地方上演の際にはその地元の出演者を募ると共に、その地域で継承されている歴史・物語・神楽などを組み込んだ上演を行うことで、その地域の魅力の再発見につながる取り組みも行っている。これらの取り組みは文化芸術の継承に寄与する取り組みであると三井住友信託銀行は考えている。

「Jazz EMP@Tokyo Financial Street」は、「金融と音楽の融合」、「新興ミュージシャンの育成」を主なコンセプトに掲げ、証券・金融街としての地歴を有する日本橋兜町を舞台に 2018 年から開始したイベントである。2023 年には 4 年ぶりに有観客開催を実施するなど、新型コロナウイルスで停滞していたアーティストの活躍機会を提供している。また、これまでビジネス街の印象が強かった日本橋兜町エリアに、ビジネス以外の目的で来訪する人々の増加につながることから、エリアの賑わい醸成に貢献する取り組みと言える。

上記のようなイベント開催の取り組みは、同社の目指す社会価値の一つである「ダイバーシティとインキュベーションによる、にぎわいのある街づくり」のうち「街がさまざまな人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化・芸術等も育ち、にぎわいが創出される」街づくりの実現に向けた取り組みであり、同社ならではの取り組みと言える。

また、前述の通り、現在の日本における文化芸術に関する課題は人口減少下における継承機会の確保とコロナ後の芸術復興支援である。同社が東京の中心地において文化芸術の振興に貢献するようなイベントを積極的に開催することは、政府の掲げる「文化芸術推進基本計画」の推進に大きく貢献するものであると三井住友信託銀行は考えている。

よって本テーマでは、上記のようなイベント開催を今後も続けていくことが、文化・芸術の継承や地域振興に資する同社ならではの重要な取り組みであると捉え、兜 LIVE!が開催する、「一粒萬倍」、能・狂言や日本酒など日本独自の文化・芸術に関するイベント、その他今後新たに開催される文化・芸術の継承や地域振興に寄与するイベントの年間開催回数を確認していくこととする。また、開催回数の増加だけでなく、規模の拡大や協業する団体の増加による内容の充実によっても、イベントによるポジティブ・インパクトの増大は発現し得ることから、開催されたイベントの具体的なアクティビティ及び、参考指標として、イベントによってもたらされた文化・伝統や地域への効果をモニタリングしていく。

ii) 目標達成に向けた取り組み

兜 LIVE!はこれまで、江戸時代から戦後期まで酒問屋でにぎわっていた茅場町にちなんだ日本各地の蔵元の魅力を広める日本酒イベントの開催や、一粒萬倍制作委員会と協力し、周辺小学校の開校 150 周年記念式典における能・狂言・日本舞踊を現代舞踊等と融合させ魅力を伝えるイベントを開催してきた。

兜 LIVE!は今後、同様のイベントの継続開催や新たなイベント企画を検討しており、このような「人と歴史と未来をつなぐ応援プロジェクト」を通じて、「イベントを始めとした様々な活動を通じて人々の新たな「つながり」を生み出し、この街を支えてきた多くの人々とともに、これからも街のさらなる発展に少しでも貢献していくこと」を目指している。

図表 29 イベントの様子



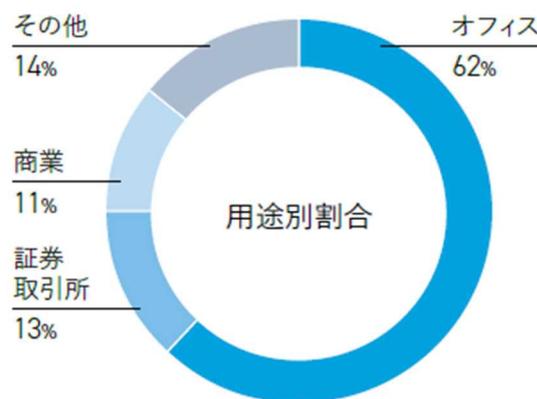
出典：兜 LIVE!ウェブサイト、一粒万倍ウェブサイト

(c)お客様満足度の向上

i)対応方針と目標に対する評価

同社の保有するポートフォリオの多くはオフィスや商業ビル等、テナントを有する物件であり、テナント入居者等に快適で豊かなオフィスや住空間の提供を基本理念として、安全で良質な価値ある商品・サービスの提供に努めている。そして、顧客の立場に立ち、何事にも公正かつ誠心誠意を持って対応し、サービス向上や経営の健全化を確保することが重要と考えている。

図表 30 同社ポートフォリオ用途別割合（賃料ベース、2024年3月末時点）



出典：同社 統合報告書 2024

そこで同社は、運営するオフィスビルのテナント企業に対して、顧客満足（CS）アンケートを実施している。同社のCSアンケートは、現在、同社が運営するオフィスビルを対象に実施している。設問は10問前後となっており、毎年定例の設問として共用部や設備等の状況・清掃や管理運営の対応について調査し、それに加えてその年のセットアップ等のトレンドや運営管理において有益となるような設問を設定の上、WEBにてアンケートを実施し、その回答率や満足度を確認している。これまで同社はアンケート調査結果の集計に止まらず、アンケートにおいて発現した課題への対応として、清掃員・管理人への指導、共用部の回収やLED化を実施してきた。こ

の結果、アンケートの評点は 2023 年度：76.9%・2024 度：76.4%と、新型コロナウイルス後の出社回帰後も満足度を維持している。

アンケートでは EV/エントランス/トイレ等の状況や清掃/管理スタッフの対応などを 10 段階で評価する形としており、テナントニーズを把握して快適なオフィス環境を提供するほか、更に衛生面や安全面での不安を解消することに繋がっている。よって、同社の CS アンケートを通じた顧客満足度向上の取り組みは、入居者の増加だけでなく入居者における安心・安全、健康増進に資するものであり、現在日本全国にビルを保有している同社が顧客満足度の向上を加速させることは、社会全体に人々を惹きつける場の提供というインパクトを与える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。

以上を踏まえ、本テーマで CS アンケートの評点（推奨度。10 点中 7 点以上の割合）を確認することで顧客満足度の向上を定量的に確認していく。更にテナントからのニーズ・不安への対応等顧客満足度の向上に向けた具体的な取り組みとして、CS アンケートにおいて発現した問題に対する改善状況も確認していく。

今後、社会全体において、ウェルビーイングの広まりや多様性に関する意識変革、海外企業の参入によるダイバーシティ意識の向上が予想されるため、現在の水準を維持向上することは容易ではない。特に同社が事業をエリアは主に証券取引所を有する地域であり、このような地域は、従前ビジネス街として発展してきたこと・Fintech 企業など先端企業の集まる街であることから、他の地域以上に多様で、先進的なニーズに答えていく必要があると考えられる。よって、同社グループが顧客満足度向上に取り組むことは、社会的意義の高いものであると三井住友信託銀行は捉えている。三井住友信託銀行は今後、CS アンケート評点を維持向上させるという目標及び CS アンケートにおいて発現した問題に対する改善状況を確認することで、顧客満足度向上への取り組みを促していきたい。

ii) 目標達成に向けた取り組み

同社は今後も CS アンケートを続け、その結果やアンケートで発現した問題への対応をしていくと共に、デベロッパーとして、人々が惹きつけられるような街づくりを通じてテナントを含めたステークホルダーの満足度向上を目指している。

日本橋兜町・兜町の街づくりが本格化する以前は、同エリアはオフィス街の色合いが強く、街の活性化のために、また、同エリアのオフィスで働く人々のために、はたらくこと以外の街の機能を拡充することが求められていた。そこで同社は、個性的な商業施設の誘致や FinGATE の展開により、人々を惹きつける場づくりを進めてきた。K5 をはじめとする戦略的な商業施設の誘致とそれによる街の雰囲気のアップデートを通じて、オフィス街の魅力向上に努めている。

同社は今後もテナント企業からの意見・要望について改善に取り組むと共に、全国主要都市における同社の保有アセットを中心とした再開発を進め、顧客満足度の向上を加速していく。

(3) 多様性を推進し活かす組織づくり

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	「4. 教育」「5. ジェンダー」「8. 経済成長と雇用」、「10. 不平等」
SDGs ターゲット	4.4、5.5、8.5、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：「ジェンダー平等」	
本テーマが創出するインパクト	
多様な視点や価値観を持つ人が活躍できる職場環境や制度の整備	
対応方針、目標及び指標（KPI）	
対応方針	多様な働き方の実現
目標	ア．女性管理職比率を 2030 年までに 20%以上とする イ．キャリア採用者管理職比率を 2030 年までに 40%以上とする
指標（KPI）	ア．女性管理職比率(%)（同社単体） イ．キャリア採用者管理職比率(%)（同社単体）

i) 対応方針と目標に対する評価

同社は、性別、年齢、国籍、価値観等の多様性を受け入れ、一人ひとりが最大限の能力を発揮できる環境を整備し、多様な人材の活躍を推進することを基本方針とし、「ソーシャルニーズへの対応」をすることをマテリアリティに掲げている。また、人的資本の強化を目指し、人的資本に関する KPI を 2024 年 11 月に発表した。

男性中心という印象のある不動産業界だが、同社は女性活躍推進等のダイバーシティ推進に取り組んでおり、性別によらない採用、評価を徹底している。女性採用比率は 2 年連続で 50% を達成しているが、女性職員比率は横ばいである。採用後に女性が定着し活躍できる環境を整備するべく、同社は子育て支援や介護支援、福利厚生・制度の充実に取り組んでおり、2021 年度は 5.3% だった同社の女性管理職比率は 2023 年度現在 14.3% まで向上している。

本テーマに掲げる「女性管理職比率を 2030 年までに 20% 以上とする」という目標は、不動産デベロッパー業界の中でも大手企業の目標と遜色ない水準であり、チャレンジングな目標であると三井住友信託銀行は評価している。よって本テーマでは女性管理職比率をモニタリングしていく。

図表 31 女性新卒採用実績・女性職員比率・女性管理職比率

	2021 年度	2022 年度	2023 年度
女性新卒採用実績	1 名（全 3 名） 33.3%	1 名（全 2 名） 50.0%	2 名（全 4 名） 50.0%
女性職員比率	35.2%	35.4%	35.8%
女性管理職比率	5.3%	10.8%	14.3%

出典：同社 ウェブサイト（多様な働き方の実現）

また、同社は、人的資本経営の人材戦略のひとつとして「多様性を推進し活かす組織づくり」を掲げ、女性だけでなくキャリア採用者の管理職比率向上に取り組んでおり、2024 年に策定した中期経営計画においても「キャリア採用者管理職比率を 2030 年までに 40% とする」ことを新たに目標として設定した。これは、同社の人材育成方針「平和不動産グループは、多様な人材の獲得と大切にしている価値観を備えた人材の育成により、人的資本経営を推進します。」に基づく取り組みである。統計局のデータによると、正規の職員・従業員の転職希望者数は 10 年間で 2 倍近い数に増加していることから、新卒採用者だけでなく、キャリア採用者のキャリア形成の重要度は今後一層重要になっていくと言える。

2023年度現在、キャリア採用者の管理職比率は37.1%である。現在の水準を維持し、更に2030年までに40%とする目標を達成するためには、人材の多様性に関して啓発活動を実施するだけでなく、キャリア形成を支援する積極的な取り組みが必要となる。

キャリア採用者の活躍推進を全国主要都市で事業を展開している大手不動産企業である同社が推進することは、社会への影響のある、重要な取り組みであると言える。そこで三井住友信託銀行は、本テーマの2つ目のKPIとして、キャリア採用者の管理職比率をモニタリングしていく。

図表 32 地位別の転職等希望者数



出典：総務省統計局労働力人口統計室 直近の転職者及び転職等希望者の動向について

ii) 目標達成に向けた取り組み

同社は、職員一人ひとりの人格を尊重するとともに、あらゆる差別やハラスメントを排除し、安全で働きやすい職場環境を確保し、ゆとりと豊かさの実現に努め、また、業務効率化を推進することで時間外労働時間の削減に努めるなど、職員のワークライフバランスの改善に取り組んでいる。各種制度の充実によるワークライフバランス支援の取り組みも推進しており、育児休業制度や介護休業制度、時短勤務等の子育て支援や介護支援、コア時間を撤廃したスーパーフレックスタイム制度やテレワーク、カフェテリアプランをはじめとする福利厚生制度を充実させている。

また、自己成長やスペシャリティの形成サポートにも力を注いでおり、新入社員研修からマネジメント研修まで、キャリアプランに合わせた研修プログラムを設定するとともに、「企画力」「提案力」「交渉力」「リーダーシップ」などを備えた次世代型人材育成を目的に、大学シティキャンパスの講座を受講することができる制度も整備している。

同社は今後も、子育て支援や介護支援、福利厚生制度や、資格取得支援・語学・ビジネススキル等をはじめとするキャリアアップの支援制度の充実に努め、多様な働き方の実現に向けた取り組みを推進していく方針である。

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グループ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、同社グループ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) 地球環境に優しい脱炭素の街づくり

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」

(2) 人々を惹きつける場づくり

ポジティブ・インパクト：「零細・中小企業の繁栄」、「文化と伝統」、「健康及び安全性」

ネガティブ・インパクト：「民族・人種平等」

(3) 多様性を推進し活かす組織づくり

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」

また、これらをバリューチェーンの観点から見ると、例えば物件の開発段階における多様なビジネスプレーヤーの集積、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、文化・芸術の継承に貢献するイベントの開催、そして全段階における GHG の排出量削減等が挙げられる。

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。

同社グループの 2024 年 3 月期の連結売上高は 444 億 33 百万円でありセグメント業別売上構成比はビルディング事業 91%・アセットマネジメント事業 9%となっている。他の国内上場不動産会社と比較して特出して連結売上高が大きいわけではないが、全国の主要都市に事業基盤を持つ特性を生かし、日本橋兜町・茅場町再開発を起点に取り組んでいる「街づくり」の取り組みが他の地域に波及することも期待される。

また、KPI は水使用量や廃棄物、FinGATE の床面稼働率など、ステークホルダーを巻き込まなければ達成できないような KPI が設定されており、同社の取組によって、テナントに入っている顧客など多様なステークホルダーにインパクトが広がると期待されることから、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「場づくりの連続で、非連続な成長を遂げる“Bazukuri Company”へ」の達成に向けたファーストステージとして中期経営計画（2024 年度-2026 年度）を位置付けている。同社は、Bazukuri Company として、サステナビリティへの対応はグローバルに求められているものだという認識のもと、環境・社会課題の解決に取り組み、サステナビリティ施策の推進を中期経営計画で成長戦略の 1 つとして掲げている。

また、4 つの社会価値「ダイバーシティとイノベーションによる、人々を惹きつける場づくり」「災害に強い、レジリエント（強靱）な街づくり」「地球環境に優しい、脱炭素の街づくり」「場づくりを支えるコーポレート・ガバナンス」の実現のため、5 つのマテリアリティを設定している。各マテリアリティは、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。

本 PI 評価の各 KPI が示すインパクトは、同社グループの特定したマテリアリティのうち、「気候変動への対策」「産業振興および地域活性化」「ソーシャルニーズへの対応」等複数に関連するものであり、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) 「地球環境に優しい脱炭素の街づくり」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 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

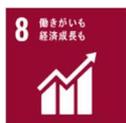
ターゲット 13.1. 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

(2) 「人々を惹きつける場づくり」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 8.3. 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。

ターゲット 8.9. 2030 年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する。

ターゲット 8.10. 国内の金融機関の能力を強化し、全ての人々の銀行取引、保険及び金融サービスへのアクセスを促進・拡大する。



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。



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 11.4. 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する。

(3)「多様性を推進し活かす組織づくり」に係る SDGs 目標・ターゲット



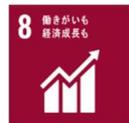
目標 4. 質の高い教育をみんなに

ターゲット 4.4. 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。



目標 5. ジェンダー平等を実現しよう

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。



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、同社グループ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（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、同社グループ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・リ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・リ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
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） 	<p>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、統合報告書・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。</p>

4. PIF 第4原則 評価

原則	JCRによる確認結果
<p>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。</p>	<p>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。</p>

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) 川越 広志・後藤 遥菜

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、コモダティ・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、依頼者の求めに応じ、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