

三井住友信託銀行株式会社が実施する 三菱地所株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、三井住友信託銀行株式会社が三菱地所株式会社に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、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が三菱地所株式会社に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した 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)三菱地所に係る PIF 評価の合理性及び本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ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。

(1) 三菱地所に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

三菱地所は、コマーシャル不動産事業、住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理・不動産サービス事業等を展開する総合不動産大手である。同社は、2020 年に「長期経営計画 2030」を策定し、同社グループの基本使命である「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します」と持続的成長の実現に向け、「社会価値向上」と「株主価値向上」の戦略を両輪に据えた経営を実践している。そこでは、「Sustainability（“時代が抱える”社会課題への解決策の提供）」と「Quality of Life（“時代の先を行く”サービスや体験の提供）」が価値提供の視点に据えられ、事業を通じた持続的な社会の実現が図られている。

三菱地所は「長期経営計画 2030」において、同社の特定した 7 つのマテリアリティ（サステナビリティ経営上の重要課題）の内容を踏まえ、サステナブルな社会の実現に向けて 4 つの重要テーマを定めた「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を策定している。同社はこれを、2050 年のありたい姿を示した「三菱地所グループの Sustainability Vision 2050」を達成するためのマイルストーンと位置づけ、各重要テーマについて機会・リスクを整理のうえ目標を設定している。

三菱地所は上記目標の達成に向けて、各重要テーマに関する年度目標と取り組みを各事業グループ・機能グループごとの年次計画に盛り込み、同社執行役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」において、グループ全体の活動を PDCA サイクルでマネジメントしている。また、目標内容や進捗状況に関しては、第三者機関による定期的なモニタリングが行われている。

本ファイナンスでは、三菱地所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「①Environment－気候変動や環境課題に積極的に取り組むまちづくり」、「②Diversity & Inclusion－暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり」、「③Innovation－新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり」、「④Resilience－安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり」の4項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。

インパクト①～④は、いずれも三菱地所の定める重要テーマに係るインパクトである。インパクト①は CO₂ 排出量や廃棄物の削減等、インパクト②はホスピタリティの強化やストレスフリーシティの実現等、インパクト③はサステナブルな社会の実現に貢献する新たなビジネスモデル・事業機会の創出等、インパクト④は BCP 機能の高度化やエリアコミュニケーションの強化等である。今後、これら4項目のインパクトに係る上記 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、本ファイナンスにおける包括的分析及び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、本ファイナンスの 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三菱地所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、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンス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、本ファイナンスにおいて、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ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに三菱地所に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：三井住友信託銀行株式会社の三菱地所株式会社に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2021年11月30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. 三菱地所に係る PIF 評価等について	- 6 -
1. 三菱地所のサステナビリティ活動の概要	- 6 -
1-1. 事業概要	- 6 -
1-2. サステナビリティに関する実績	- 7 -
1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法	- 8 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 12 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 12 -
2-2. JCR による評価	- 13 -
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 15 -
3-1. KPI 設定の概要	- 15 -
3-2. JCR による評価	- 30 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 34 -
5. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 34 -
IV. PIF 原則に対する準拠性について	- 35 -
1. 原則 1 定義	- 35 -
2. 原則 2 フレームワーク	- 36 -
3. 原則 3 透明性	- 37 -
4. 原則 4 評価	- 38 -
V. 結論	- 38 -

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社が三菱地所株式会社に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則及び資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）への適合性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)三菱地所に係る PIF 評価の合理性及び本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ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。

(1) 三菱地所に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

三菱地所は、コマーシャル不動産事業、住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理・不動産サービス事業等を展開する総合不動産大手である。同社は、2020 年に「長期経営計画 2030」を策定し、同社グループの基本使命である「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します」と持続的成長の実現に向け、「社会価値向上」と「株主価値向上」の戦略を両輪に据えた経営を実践している。そこでは、「Sustainability（“時代が抱える”社会課題への解決策の提供）」と「Quality of Life（“時代の先を行く”サービスや体験の提供）」が価値提供の視点に据えられ、事業を通じた持続的な社会の実現が図られている。

三菱地所は「長期経営計画 2030」において、同社の特定した 7 つのマテリアリティ（サステナビリティ経営上の重要課題）の内容を踏まえ、サステナブルな社会の実現に向けて 4 つの重要テーマを定めた「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を策定している。同社はこれを、2050 年のありたい姿を示した「三菱地所グループの Sustainability Vision 2050」を達成するためのマイルストーンと位置づけ、各重要テーマについて機会・リスクを整理のうえ目標を設定している。

三菱地所は上記目標の達成に向けて、各重要テーマに関する年度目標と取り組みを各事業グループ・機能グループごとの年次計画に盛り込み、同社執行役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」において、グループ全体の活動を PDCA サイクルでマネジメントしている。また、目標内容や進捗状況に関しては、第三者機関による定期的なモニタリングが行われている。

本ファイナンスでは、三菱地所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「①Environment－気候変動や環境課題に積極的に取り組むまちづくり」、「②Diversity & Inclusion－暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり」、「③Innovation－新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり」、「④Resilience－安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり」の 4 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。

インパクト①～④は、いずれも三菱地所の定める重要テーマに係るインパクトである。インパクト①は CO₂ 排出量や廃棄物の削減等、インパクト②はホスピタリティの強化やストレスフリーシティの実現等、インパクト③はサステナブルな社会の実現に貢献する新たなビジネスモデル・事業機会の創出等、インパクト④は BCP 機能の高度化やエリアコミュニケーションの強化等である。今後、これら 4 項目のインパクトに係る上記 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、本ファイナンスにおける包括的分析及び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、本ファイナンスの 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三菱地所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、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンス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、本ファイナンスにおいて、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ファイナンスの PIF 原則に対する 準拠性

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに三菱地所に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、三井住友信託銀行が三菱地所に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワークに沿って第三者評価を行った。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・評価の上、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、三菱地所に係る PIF 評価の合理性及び本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ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性を確認し、本ファイナンスの PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性について確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、三井住友信託銀行が三菱地所との間で 2021 年 11 月 30 日付にて契約を締結する、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

<三菱地所に係る PIF 評価等について>

1. 三菱地所のサステナビリティ活動の概要
2. 包括的分析及び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

<三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク等について>

1. 同行の組成する商品（PIF）が、UNEP FI の PIF 原則及び関連するガイドラインに準拠しているか（プロセス及び商品組成手法は適切か、またそれらは社内文書で定められているかを含む）
2. 同行が社内ですら定めた規程に従い、三菱地所に対する PIF を適切に組成できているか

III. 三菱地所に係る PIF 評価等について

本項では、三菱地所に係る PIF 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、本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. 三菱地所のサステナビリティ活動の概要

1-1. 事業概要

三菱地所は、1937年に設立された総合不動産会社であり、日本国内外において以下の幅広い事業を展開している。

コマーシャル不動産事業	ビル事業、商業施設事業、アウトレットモール事業、物流施設事業、ホテル事業、空港事業
住宅事業	分譲・賃貸マンション、注文・建売住宅の開発、販売、売買・賃貸仲介、リフォーム、管理等
海外事業	米国・欧州・アジアでの不動産賃貸・開発事業
投資マネジメント事業	日本・米国・欧州・アジアの各市場での不動産アセットの取得・運用
設計監理・不動産サービス事業	・ 建築・土木設計、都市・地域開発計画、コンサルティング ・ 不動産仲介、マンション・オフィスビルの賃貸経営サポート等

三菱地所は、同社グループの基本使命として「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します—私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。」を掲げている。この基本使命と持続的成長の実現に向け、同社は10年スパンの経営計画「長期経営計画2030」を策定し、「社会価値向上」と「株主価値向上」の戦略を両輪に据えた経営を実践している。

1-2. サステナビリティに関する実績

三菱地所のサステナビリティの取り組みに関する目標・運用状況・実績の詳細は、統合報告書・サステナビリティレポート・ウェブサイト等の各種媒体を通じて確認することができる。

三菱地所は、2050年の未来に向けて、「三菱地所グループの Sustainability Vision 2050」を制定し、「Ecosystem Engineers」として、立場の異なるあらゆる主体（個人・企業他）が、経済・環境・社会の全ての面で、持続的に共生関係を構築できる場と仕組み（＝エコシステム）を提供する企業（＝エンジニアズ）であることを目指している。「長期経営計画 2030」で掲げた「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」は、このビジョンを達成するための具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンとして位置付けられている。そこでは、「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つが重要テーマとして掲げられ、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供することが目指されている。

一例として、三菱地所は気候変動への取り組みを世界的な重要課題と捉え、同社グループ全体の中長期的な温室効果ガス排出削減目標（Scope1+2+3）を策定し、2019年4月に Science Based Targets initiative (SBTi) 認定を取得しているほか、2020年1月には RE100 に加盟している。また、「CDP 気候変動質問書 2020」では最高評価の「A リスト」に選定されている。2020年2月には、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言への賛同を表明しており、TCFD 提言に基づく情報開示を通して気候変動に関するガバナンスや事業戦略のさらなる強化に努めている。

また、三菱地所グループは2018年4月、国連が提唱する「国連グローバル・コンパクト」に署名している。同社グループは、国連グローバル・コンパクトが示す「人権の保護」「不当な労働の排除」「環境への対応」「腐敗の防止」等の10原則を支持し、同社グループの事業に即した目標及び指針を策定して経営のPDCAサイクルに活用することで、持続可能な社会の発展に貢献することを目指している。

その他、三菱地所は外部評価において、Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index、FTSE4Good Global Index/FTSE Blossom Japan Index、MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数/MSCI 日本株女性活躍指標、S&P/JPX カーボンエフィシエント指数、SOMPO Sustainability Index 等の ESG 投資インデックスに採用されており、「GRESB リアルエステイト評価 2021」においては GRESB スタンディング・インベストメント・ベンチマークで「5 スター」、GRESB ディベロップメント・ベンチマークで「5 スター」（アジア地域・オフィス用途セクターリーダー）を取得している。

1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法

(1) サステナビリティに関する組織体制

三菱地所は、グループ全体でサステナビリティを効果的に推進するため、同社執行役社長を委員長、サステナビリティ統括責任者（同社サステナビリティ推進部担当役員）を副委員長とし、各機能・事業グループの統括役員・担当役員、コーポレートスタッフ担当役員、主要グループ会社の社長等で構成される「サステナビリティ委員会」を設置するとともに、その事前協議機関として「サステナビリティ協議会」を設けている。

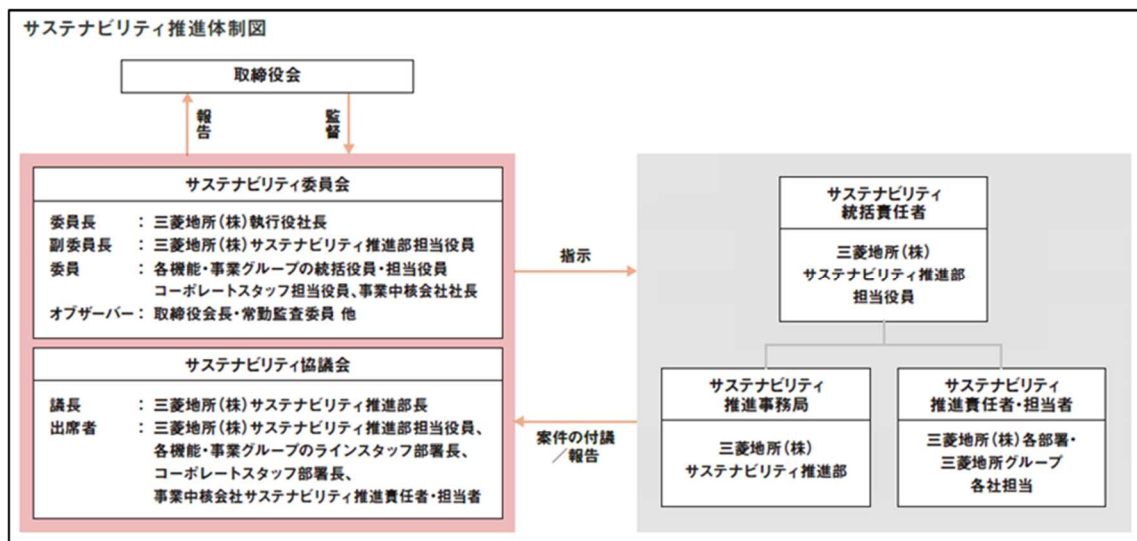


図1 サステナビリティ推進体制¹

サステナビリティ委員会は原則年2回開催され、サステナビリティに関する重要事項の審議・報告が行われている。また、これに先立ち、サステナビリティ協議会では事前協議・報告、事業グループ等におけるサステナビリティ推進活動に関する情報の集約が行われている。サステナビリティ委員会の審議事項は、内容の重要度等に鑑み、必要に応じて経営会議へ付議されるほか、同委員会の内容は、取締役会にて報告され監督される体制となっている。

¹ 出典：三菱地所グループ サステナビリティレポート 2020

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

三菱地所は、サステナビリティを経営に統合してグループ全体でより一層推進していくため、2018年度に全社横断でワーキングを実施し、SDGsの観点で同社グループが注力して取り組むべきテーマを7つのマテリアリティとして特定している。

マテリアリティの特定プロセスは以下の通りである。まず、事業ごとのプロセスを整理し、事業部門ごとに自社の強みと特徴（価値創造の源泉）を明確化した（STEP1）。次に、SDGsなど社会課題・動向を洗い出し、それらと事業プロセスの関係や中期経営計画（2018年3月期～2020年3月期）の目標等を踏まえ、事業活動に関わる55の事業環境変化を抽出した（STEP2）。そして、社会課題・動向ごとに各事業における機会・リスクを洗い出し、それらの観点からマテリアリティをグルーピングすることで、部門業務・中期経営計画・外部評価（インデックス）の観点から重視すべき社会課題・動向を24項目に絞り込んだ（STEP3）。最後に、重視する24項目とSDGsの関係をマッピングして7つのマテリアリティ案に整理のうえ、第三者意見として外部有識者へのヒアリングを行い、サステナビリティ委員会にて正式決定した（STEP4）。

三菱地所は、「長期経営計画2030」の中でマテリアリティを踏まえて「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を策定し、前述の4つの重要テーマに取り組んでいる。同社のマテリアリティと重要テーマ、「三菱地所グループの Sustainability Vision 2050」の関係は下図の通りである。

三菱地所グループの「Sustainability Vision 2050」
Be the Ecosystem Engineers

私たちは、立場の異なるあらゆる主体（個人・企業ほか）が、経済・環境・社会のすべての面で、持続的に共生関係を構築できる場と仕組み（＝エコシステム）を、提供する企業（＝エンジニアズ）であることを目指します。

↓ バックキャストिंग

三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030

① Environment

気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり

- ・2030年にCO₂排出量(Scope1+2+3)を35%削減(2017年度比)(2050年:87%削減)(2019年4月:SBTi認定済)
- ・再生可能電力比率:25%(2050年:100%)(2020年1月:RE100加盟済)
- ・食品・プラスチックを中心とした廃棄物リサイクルと排出量削減を推進
- ・廃棄物再利用率:90%
- ・廃棄物排出量:20%削減(2019年度比・m²当たり)
- ・持続可能な木材利用の推進



② Diversity & Inclusion

暮らし方の変化と人材の変化に対応
あらゆる方々が活躍できるまちづくり

- ・ホスピタリティの強化とストレスフリーシティの実現
- ・様々な人々のライフスタイルや地域的慣習、宗教、性的指向(Sexual Orientation)に向き合う
- ・事業に使用する木材のトレーサビリティを確保



③ Innovation

新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり

- ・ビジネスモデルを革新しパフォーマンスを最大化
- ・まちづくりの視点から新たな発想やビジネスの創出をサポートし、都市・産業の成長に貢献する



④ Resilience

安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり

- ・防災対策を強化し災害時の機能停滞を極小化
- ・ハード面の対策によるBCP機能の高度化とエリアコミュニケーションを強化する



※ 各テーマの機会・リスク、及びKPIとその達成状況については、P22～23をご覧ください。

↑ マテリアリティを踏まえた重要テーマ・KPIの策定

当社グループのマテリアリティ



環境



グローバルティ



コミュニティ



ダイバーシティ



少子高齢化



ストックの有効活用



デジタル革新

図 2 サステナビリティへの取り組み²

² 三菱地所 統合報告書 2021

(3) 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制と実績

三菱地所は、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」を制定し、すべての事業活動を対象にリスクマネジメント体制を整備、運用している。統括機関として「リスク・コンプライアンス委員会」を、情報集約など実務的な合議体として「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ位置付けるほか、取締役会決議により任命されたリスクマネジメント担当役員を統括責任者として、ラインスタッフ部署、コーポレート部署、DX推進部及びグループ各社に責任者を置き、それぞれを推進事務局である法務・コンプライアンス部が支援する形で、リスクマネジメントを行っている。

三菱地所は、主要なリスクとして「新型コロナウイルス感染症拡大」「自然災害、人災など」「不動産市況変動」「為替レート変動」「金利上昇」「情報セキュリティ」を認識し、それぞれ対策を講じている。また、ESG側面のリスクについては、「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」で4つの重要テーマごとにリスクを洗い出しており、各項目にKPIを設定のうえ年次で進捗を確認するPDCAサイクルにより管理を行っている。

そのほか、三菱地所は災害を含むあらゆる危機管理の基本方針・行動指針に加え、緊急事態発生時の行動内容等を定めた「緊急事態対応マニュアル」を策定している。災害が発生した際の対策として、災害から人命と関連施設を守り適切かつ迅速な復旧施策を実行するため、独自の「災害対策要綱」を策定し、平常時からの予防措置、任務分担、訓練計画、災害発生時の応急措置計画、復旧対策など、広範できめ細かな対策を定めている。大規模災害発生時または恐れがある場合に、「非常災害体制」を発令し、災害対策本部を立ち上げるとともに、行政・警察・消防やゼネコン・サブコン、千代田区医師会や聖路加メディローカスと連携し、帰宅困難者対応や負傷者対応、建物応急危険度判定を実施する。なお、三菱地所は2012年に、帰宅困難者収容施設に関する協定を千代田区と締結している。

2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価

2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要

本ファイナンスでは、三菱地所の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、上記のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

(1) 包括的分析

セグメント、エリア、サプライチェーンの観点から、インパクトを生み出す要因がグループ全体で包括的に検討された。

セグメント及びエリアを事業全体で俯瞰すると、営業収益ベースでのセグメント内訳、海外事業における地域別総資産・事業利益比率は、下図の通りである。2020年度営業収益に占める海外事業の割合は9%にとどまるが、海外事業は三菱地所の「長期経営計画 2030」で成長領域と位置付けられている事から、コマーシャル不動産事業、住宅事業及び海外事業におけるグローバルな事業活動が分析対象とされた。

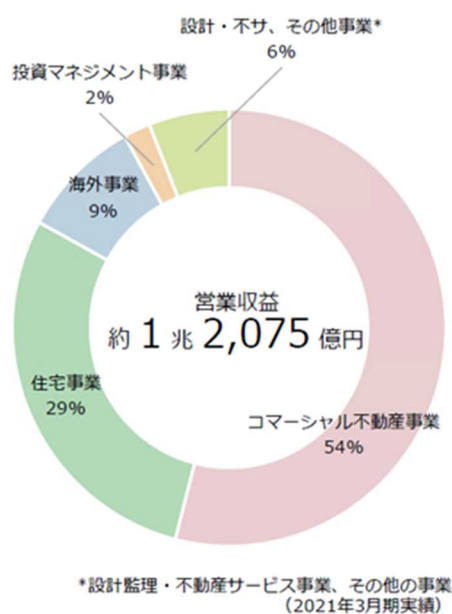


図3 セグメント別営業収益³

地域別総資産・事業利益比率

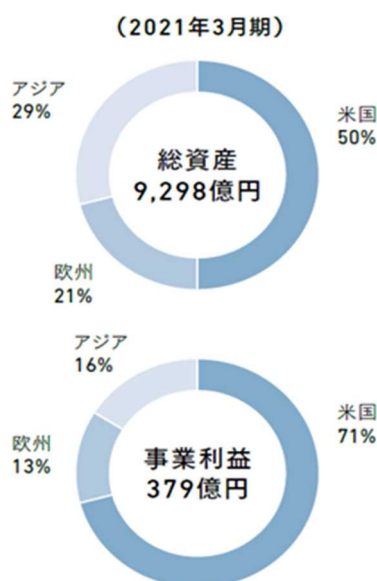


図4 海外事業の地域別総資産・事業利益比率⁴

サプライチェーンについて、三菱地所は、事業活動を通じて真に価値ある社会の実現に貢献するためには、自らのみならず取引先と協力してサプライチェーン全体で配慮する事が不可欠との考えのもと、2016年4月に「三菱地所グループ CSR 調達ガイドライン」を公表し、主要取引先に対して通知を行うなど周知に努めている。また同社は、不動産開発にお

³ 三菱地所 ウェブサイト

⁴ 三菱地所 統合報告書 2021

ける脱炭素推進のため、ビル等の建設に使用する鋼材・セメント等の資材や建機等、工事の段階から CO₂ 排出量を把握すべく、ゼネコンに開示を要請する業界初の取り組みの検討も進めており、中長期的に持続可能なサプライチェーンの確立に向けて今後も取り組みを強化し、業界を牽引していくと本ファイナンスでは期待されている。

このように、三菱地所はサプライチェーン全体に亘って社会及び環境におけるリスクの低減を重視していることから、本ファイナンスでは各ステージにおける主要なポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトにつき確認のうえ、分析が行われた。

(2) インパクト特定

UNEP FI の定めたインパクト分析ツールを用い、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトの発現するインパクトカテゴリーが確認された。なお、原則として、三菱地所による公開資料を基にインパクトが分析されているが、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、手続きが補完されている。

2-2. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及び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通り確認した結果、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。	事業セグメント・事業エリア・サプライチェーンの観点から、三菱地所の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	三菱地所は、国連グローバル・コンパクトへの署名や、SBTi認定の取得、RE100への加盟、TCFD提言への賛同等を行い、対応を進めている事が確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	三菱地所の公表している「マテリアリティ」、「長期経営計画2030」、「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」、「三菱地所グループのSustainability Vision 2050」等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。

<p>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。</p>	<p>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、インパクト領域が特定されている。</p>
<p>PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。</p>	<p>三菱地所は、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。</p>
<p>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。</p>	<p>三菱地所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、CO₂排出や廃棄物、南洋材に係る人権問題等が特定されている。これらは、「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」等で抑制すべき対象と認識されている。</p>
<p>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。</p>	<p>三井住友信託銀行は、原則として三菱地所の公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、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PIF評価書を踏まえて三菱地所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。</p>

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

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及び三菱地所のサステナビリティ活動を踏まえて、以下の「Environment－気候変動や環境課題に積極的に取り組むまちづくり」、「Diversity & Inclusion－暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり」、「Innovation－新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり」、「Resilience－安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり」の4項目のインパクトが選定され、それぞれにKPIが設定された。

本評価におけるインパクト項目と関連するマテリアリティ等との関連

	インパクト項目	関連するマテリアリティ等	SDGs
①	Environment 気候変動や環境課題に積極的に取り組むまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境 ・ コミュニティ ・ ストックの有効活用 ・ デジタル革新 	<p>7</p> <p>11</p> <p>13</p>
②	Diversity & Inclusion 暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ グローバリティ ・ コミュニティ ・ ダイバーシティ ・ 少子高齢化 ・ ストックの有効活用 ・ デジタル革新 	<p>5</p> <p>8</p> <p>10</p>
③	Innovation 新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境 ・ グローバリティ ・ コミュニティ ・ ダイバーシティ ・ 少子高齢化 ・ ストックの有効活用 ・ デジタル革新 	<p>9</p> <p>17</p>
④	Resilience 安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境 ・ コミュニティ ・ ストックの有効活用 ・ デジタル革新 	<p>9</p> <p>11</p> <p>17</p>

(*) インパクト及び具体的な貢献内容に関連するSDGsは、本ファイナンスにおいて特定されたものが採り上げられている。

(1) Environment—気候変動や環境課題に積極的に取り組むまちづくり

ネガティブ・インパクトの低減	
SDG との関連性	
SDGs 目標	「7.エネルギー」「11.持続可能な都市」「13.気候変動」
インパクトカテゴリー	
「気候」「廃棄物」「資源効率・安全性」	
内容	
気候変動、廃棄物、エネルギーについてマネジメントされたまちづくり	
対応方針	
対応方針①	CO ₂ 排出量の削減
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030 年までに CO₂ 排出量 (Scope1+2+3) を 35%削減する (2017 年度比) ・ 2050 年までに CO₂ 排出量 (Scope1+2+3) を 87%削減する (2017 年度比)
指標 (KPI)	CO ₂ 排出量 (Scope1+2+3) (三菱地所グループ)
対応方針②	再生可能電力比率の向上
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030 年までに再生可能電力の使用比率を 25%とする ・ 2050 年までに再生可能電力の使用比率を 100%とする
指標 (KPI)	再生可能電力の使用比率 (三菱地所グループ)
対応方針③	廃棄物削減
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030 年までに食品・プラスチックを中心とした廃棄物再利用率を 90%とする ・ 2030 年までに m²あたりの廃棄物排出量を 20%削減する (2019 年度比)
指標 (KPI)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物再利用率 (三菱地所グループ) ・ m²あたりの廃棄物排出量 (三菱地所グループ)

三菱地所は、「三菱地所行動指針」において「サステナビリティの実現」を掲げ、具体的な内容として、気候変動をはじめとする地球環境問題への取り組みを行うことを謳っている。同社は、「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」の重要テーマごとに機会とリスクを整理しており、本項目に関わりの深い重要テーマ「Environment」では、例えば環境負荷が小さい不動産の取得・賃貸ニーズの増加を機会と捉える一方、当該ニーズへの対応の遅れによる空室率増加、成約率や販売価格の低下をリスクと捉えている。同社は、多様なアセットの開発、保有・運営を行っていることから、特にそれらの不動産における脱炭素化や、施設から排出される廃棄物のマネジメントが課題であると認識している。

【脱炭素化へ向けた取り組み（対応方針①・②）】

三菱地所は、脱炭素社会の実現を目指してグループ全体の中長期的な温室効果ガス排出削減目標（CO₂排出量（Scope1+2+3）を2017年度比で2030年までに35%削減、2050年までに87%削減）を策定し、2019年4月にSBTi認定（2°C水準）を受けている。また、2020年1月にはRE100に加盟し、2050年までに事業で使用する電力を100%再生可能エネルギー化することにコミットしている。これらを達成するための取り組みとしては、以下の具体例を挙げるることができる。こうした取り組みを着実に実践していくことで、同社の脱炭素化推進は今後さらに加速していくものと本ファイナンスでは期待されている。

- 「丸ビル」では、固体酸化物形燃料電池とマイクロガスタービンを組み合わせた、加圧型複合発電システム（ハイブリッドシステム）を導入している。一般的な電力購入と比較してCO₂排出量を50%削減しており、省エネ・環境配慮性の高い分散型コージェネレーションシステムとなっている。
- 2021年度には、三菱地所が多数ビルを保有・運営している丸の内エリア（大手町・丸の内・有楽町）を中心に19棟、2022年度には丸の内エリアで同社が保有・運営している全ての物件で再エネ電力を導入する予定であり、2021年度切り替えにより、同社のScope2排出量は概ね30%削減（2017年度比）、再エネ割合は概ね30%まで向上する見込みである。
- 三菱地所は、脱炭素に向けた取り組みを進める上では社外の多くのステークホルダーとの協働も重要との考えから、テナントと一体となった省エネルギー・CO₂排出削減に取り組んでいるほか、気候危機の回避に向けて活動するJapan Climate Leaders' Partnership (JCLP) に加盟し、脱炭素に向けた他企業との協働や政府への政策提言等を行っている。

【廃棄物削減へ向けた取り組み（対応方針③）】

三菱地所の廃棄物再利用率及び廃棄物排出量は、同社の統合報告書等で確認することができる。廃棄物再利用率に係る目標は、2020年度実績（60.5%）を踏まえば野心的な水準と言える。一方、m²あたりの廃棄物排出量は、2020年度実績が既に2019年度実績対比約29%減の5.0kg/m²となっているが、これは新型コロナウイルス感染拡大に伴う影響が大きいと推察されるため、本ファイナンスでは2030年に向けて継続的な廃棄物排出量抑制が期待されている。目標達成に向けた具体的な取り組みは以下の通りである。

- 三菱地所は2020年度より、テナントの廃棄物削減や適切なリサイクルの促進を目的として、「丸ビル」の商業テナントからの廃棄物を対象にテナント・ごみ種類ごとのごみ計量を開始すると共に、テナントが一目で分かるごみ分別のマニュアル・動画等を作成し、啓発活動を実施した。その成果、前年同期比（2019年10～12月）で焼却処分となる生ごみ等の排出量は減少し、生ごみに関するリサイクル率は4.5%増加した。「新丸ビル」や「丸の内パークビル」でも同様の取り組みを展開しており、今後も更なる拡大

に向けた検討を進めている。

- 三菱地所は 2021 年 2 月より、本社執務室内の全フロアにおいて、ごみを 15 種類に分別する本格的なリサイクル強化に向けた取り組みを実施しており、入居テナントへの案内も開始している。

(2) Diversity & Inclusion－暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり

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	
SDG との関連性	
SDGs 目標	「5.ジェンダー」「8.経済成長と雇用」「10.不平等」
インパクトカテゴリー	
「文化・伝統」「雇用」「人格と人の安全保障」	
内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・あらゆる国の多様なバックグラウンドを尊重したボーダーレスなまちづくり ・インクルーシブな社会が実現されたまちづくり ・人口動態やライフスタイルの変化に対応した豊かで快適なまちづくり 	
対応方針	
対応方針①	・事業に使用する木材のトレーサビリティ確保
目標	・2030年度までに、オフィスや住宅等の建設時に使用する「型枠コンクリートパネル」における、「持続可能性に配慮した調達コード」と同等の木材利用比率を100%とする
指標 (KPI)	・「型枠コンクリートパネル」における、「持続可能性に配慮した調達コード」と同等の木材利用の推進状況 (三菱地所グループ)
対応方針②	・様々な人々のライフスタイルや地域的慣習、宗教、性的指向に向き合う
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年度までに女性管理職比率を10%超とする ・2025年度までに管理職候補である係長級の社員に占める女性労働者の比率を30%程度とする ・2030年度までに男性の育児休業取得率を100%とする ・2030年度まで毎年、女性の育児休業取得率を100%とする
指標 (KPI)	<ul style="list-style-type: none"> ・女性管理職比率 (三菱地所グループ 5社⁵) ・係長級の社員に占める女性労働者の比率 (三菱地所グループ 5社) ・男性の育児休業取得率 (三菱地所グループ 5社) ・女性の育児休業取得率 (三菱地所グループ 5社)
対応方針③	ホスピタリティの強化とストレスフリーシティの実現
目標	・ホスピタリティの強化とストレスフリーシティの実現
指標 (KPI)	・ホスピタリティの強化とストレスフリーシティの実現に資する取り組みの具体的進捗状況

⁵ 三菱地所株式会社、三菱地所プロパティマネジメント株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、株式会社三菱地所設計、三菱地所リアルエステートサービス株式会社の5社。

三菱地所は、人権の尊重や人財・働き方の多様性への配慮について、経営や事業を行ううえで重要な課題であるとの認識から、「三菱地所グループ行動指針」において「人権・ダイバーシティの尊重」「一人ひとりの活躍」を掲げると共に、その着実な実践に向けて「三菱地所グループ人権方針」を策定し、取り組みを推進している。

【事業に使用する木材のトレーサビリティ確保】

オフィスや住宅などの建設時に使用する「型枠コンクリートパネル」（コンクリートの型枠用の合板）は、マレーシア、インドネシア等の南洋材が原材料となる事が多い。これらの原材料調達では、児童労働や先住民の土地収奪等の人権問題、環境破壊等を含む違法伐採材の可能性が NGO 等から指摘されている。この問題に対応するため、三菱地所は型枠コンクリートパネルにおいて、「持続可能性に配慮した調達コード」にある木材（認証材及び国産材）と同等の木材を使用する方針を掲げている。同社では今後、当該運用の実施状況について、建設会社宛の確認実施などを検討していることから、実効性を高める具体的な手法とその進捗状況が本ファイナンスのモニタリング対象とされる。

【様々な人々のライフスタイルや地域的慣習、宗教、性的指向に向き合う】

三菱地所は、ダイバーシティ推進の観点から、女性活躍推進のため「女性活躍推進法に基づく行動計画」を策定している。本ファイナンスでは、同計画に基づく KPI がモニタリングされる。

【ホスピタリティの強化とストレスフリーシティの実現】

三菱地所は、重要テーマ「Diversity & Inclusion」に関する機会とリスクの分析において、外国人のニーズやバリアフリー等のユニバーサルデザインに対応した施設・サービスの需要増加を機会と捉える一方、ダイバーシティへの対応が不足している施設・サービスへの需要低下をリスクと認識し、それぞれに対応した取り組みを進めている。具体的な事例としては以下が挙げられる。

➤ 「インクル MARUNOUCHI」による障がい者雇用支援

三菱地所は 2018 年 10 月、障がい者雇用支援コンサルティングを行う株式会社スタートラインと協働し、新国際ビル 5 階に障がい者雇用の支援・情報発信施設「インクル MARUNOUCHI」をオープンした。当該施設は、丸の内エリアの利便性やコミュニティを生かし、障がい者雇用に関する情報発信や、サポートスタッフ常駐のサテライトオフィスの提供、コンサルティングサービスなど様々なサービスを提供している。当該施設の利用企業と共に、障がいのある就業者がさらに活躍できる環境整備に向け、新たなアイデアや取り組みを創出している。

➤ 「JNTO TIC」のユニバーサルデザイン強化

三菱地所は、日本政府観光局（JNTO）から運営委託を受け、2012年より外国人向け総合観光案内所「JNTO ツーリスト・インフォメーション・センター」（JNTO TIC）を丸の内エリアで展開している。高齢者や障がいのある訪日外国人を含む、全ての人々が利用しやすいユニバーサルデザインに注力しており、2019年には目でも指でも読める新しいスタイルの点字（ブレイルノイエ）や点字ブロックの導入、スタッフの「ユニバーサル検定」受講など、ハード・ソフト両面の強化を実施した。先進的な観光案内サービスとして、日本全国の観光案内所から視察を受け入れるなど、ユニバーサルデザイン対応の知見共有にも努めている。

以上のような取り組みは、丸の内エリアにおけるダイバーシティ向上等の観点から社会に一定の貢献（インパクト）をもたらすが、定量的なインパクト測定指標の設定は困難である。よって本ファイナンスでは、上記2例の取り組みの今後の具体的な進捗状況や、「ホスピタリティの強化とストレスフリーシティの実現」に資する新たな個別の取り組みが出てきた際にはその具体的な進捗状況が、KPIとしてモニタリングされる。

(3) Innovation—新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり

ポジティブ・インパクトの増大	
SDG との関連性	
SDGs 目標	「9.インフラ、産業化、イノベーション」「17.実施手段」
インパクトカテゴリー	
「包摂的で健全な経済」	
内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・知識の集積とネットワークを通じたインタラクティブな付加価値を提供するまちづくり ・オープンイノベーションが生まれ続ける革新的なまちづくり 	
対応方針	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスモデルを革新しパフォーマンスを最大化する ・まちづくりの視点から新たな発想やビジネスの創出をサポートし、都市・産業の成長に貢献する
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・AI・ロボティクス等の最新テクノロジーの活用や、その他新規事業などをノンアセット事業の「新規領域」と位置付け、外部企業等とも連携のうえ、サステナブルな社会の実現に貢献する新たなビジネスモデル・事業機会の創出を目指す
指標 (KPI)	<ul style="list-style-type: none"> ・新事業創出、デジタルビジョン、ロボティクス技術の活用ならびに「大丸有 SDGs ACT5」の取り組みの具体的進捗状況

三菱地所は、「長期経営計画 2030」において、AI・ロボティクス等の最新テクノロジーの活用や、その他新規事業などをノンアセット事業の「新規領域」と位置付け、外部企業等とも連携のうえ、新たなビジネスモデル・事業機会の創出を目指している。同社は、サステナブルな社会の実現という観点からも、先端テクノロジーの活用や新技術を有する外部企業等との連携が不可欠との認識のもと、企業の枠を超えた取り組みを推進していく方針を掲げている。

また、「長期経営計画 2030」における国内アセット事業の成長戦略の1つである「丸の内 NEXT ステージ」では、「丸の内 Re デザイン」をテーマに、丸の内エリアを「人・企業が集まり交わることで新たな『価値』を生み出す舞台」と位置づけ、①丸の内型イノベーション・エコシステムの進化、②エコシステムを支える 5 つの基盤強化（デジタル基盤の UPDATE）を重点施策として進めている。

【新事業創出に向けたオープンイノベーションの取り組み】**➤ 新事業提案制度「MEIC」**

三菱地所は2009年から、新事業提案制度によって広く社員から事業提案やアイデアを募ってきた。2021年度からは、コロナ禍による新たなライフスタイル・価値観の広がりや、デジタルシフト等による急速な事業環境の変化を踏まえ、対象をグループ会社にまで広げた「MEIC (Mitsubishi Estate group Innovation Challenge)」をスタートし、従来の枠にとらわれない、より柔軟な発想による同社グループの収益多角化・本業強化に繋がる新事業創出、イノベーション促進を目指している。

三菱地所が新事業創造部を中心に実施してきた、国内外のスタートアップ企業やベンチャーキャピタル等への出資実績は、2021年7月現在で約200億円（コミットメント分含む）にのぼる。収益源創出へ7つの注力分野を設定しており、例えば「農業」分野では太陽光利用型環境制御ハウスを使った高糖度ミニトマトの通年栽培、また「再生可能エネルギー」分野では街路樹や公園の樹木などから発生した剪定材を燃料として再利用する地域循環型のバイオマス発電事業への参入など、SDGsの観点からも地域への貢献度が高い事業を展開している。

➤ アクセラレータープログラム

三菱地所は2017年より、スタートアップ企業とのイノベーションによる新事業創出を目指す「アクセラレータープログラム」を実施している。4期累計で約650件のビジネスプランの応募があり、合計24件の企業が採択され、事業化に向けた取り組みが進められている。2020年は、急激な社会変容・行動様式の変化が求められる状況を踏まえ、「“発展し続ける”ビジネスへのモデルチェンジ」をテーマに、110件の応募の中から8社のスタートアップ企業が採択されている。

アクセラレータープログラムの特徴は、三菱地所が具体的な協業構想を先に提示し、呼応する応募者が個別の協業案を提示する点である。三菱地所の幅広い事業領域から見出された諸課題に対し、同社がイノベティブな構想を提示することで、応募者は社会実装のための具体的なプランを提案することができる。また、採択企業は三菱地所と中長期的に事業を共同開発する中で、三菱地所のアセットや発信力/ネットワークの活用、メンター支援や三菱地所による出資検討など様々なメリットを得られるため、スタートアップ企業にとって非常に魅力の大きいプログラムとなっている。

以上のように、三菱地所は社内外で様々な新事業創出の活動を行っており、社会課題解決に資するイノベーションや新たな価値を生み出す土壌を有していると、本ファイナンスでは評価されている。将来的に多様なインパクトの発現が期待されており、同社の新事業創出に関する取り組み全般がKPIとしてモニタリングされる。

【DXに関する取り組み】

三菱地所は2021年6月、DX（デジタル・トランスフォーメーション）により生活者が暮らしやすさを実感できる新しいまちづくりを目指す「三菱地所デジタルビジョン」を策定した。同ビジョンが目指すものとして、①オン・オフラインを自由に行き来する体験の提供を通じ、真に社会や個人の課題に寄り添う、②事業横断的なデータや好意的に提供される個人のデータの分析・活用により、体験がアップデートされ続ける、③まちの関係者とオープンに繋がるエコシステムを構築し、多様なプレーヤーの参加と共創を促進する、の3点を掲げている。

同ビジョンの実現に向けた環境整備の一環として、三菱地所は2020年10月に共通認証ID「Machi Pass」を開発している。利用者は、まちで展開される複数のオンラインサービスや、来場予約、リアルな空間への入退室など、オン・オフラインの体験を一つのIDで利用できるほか、希望に応じて、施設やサービスの利用履歴・位置情報などのデータに基づいた、より一人ひとりに最適化された体験の提供を受けることが可能となっている。

既に、丸の内エリアで働くオフィスワーカー向けウェブサービスや、丸の内エリア内の対象店舗でのポイントサービス等で「Machi Pass」が利用されるなど、連携サービスは順次拡大されている。三菱地所は、体験がデータとして蓄積・最適化され、より便利で豊かなユーザー体験（UX）として提供されることを通じた、一人ひとりのQOL向上を目指している。なお、「Machi Pass」は外部連携も可能であり、あらゆるまちの関係者とオン・オフラインでオープンにつながるエコシステムを構築することにより、多様なプレーヤーとの共創を促進し、シームレスなUXを実現することで、まちと人の関係を深化させていくプロジェクトとなっている。

三菱地所は、リアルアセット及び多様な事業ポートフォリオで顧客との物理的接点を豊富に保持しているが、個人のライフスタイルや価値観が多様化し、意思決定プロセスや消費行動がデジタル中心に移行する急速な社会変化の中では、これまでのように物理的接点を前提としたサービスだけでなく、多様な一人ひとりに「まちと関わる意味」を明示できなければ十分な価値を提供できないと考えている。

「Machi Pass」を含む三菱地所のDXの取り組みは、経済産業省と東京証券取引所が選定する「DX注目企業」にも選ばれており、本ファイナンスでは今後のデジタルテクノロジーを活用した新たな価値・機能の創出が期待されている。以上を踏まえ、本ファイナンスでは三菱地所のDXに係る取り組み状況全般がKPIとしてモニタリングされる。

【ロボティクス技術活用に関する取り組み】

三菱地所はDX推進の一環として、「ロボットを活用した豊かな街づくりに向けた取り組み」を推進している。少子高齢化が進む将来に向けて、清掃、警備、運搬などの業務における人手不足を、自律移動ロボット等の導入や新技術との組み合わせによって解決すべく、同社が所有・運営する各種施設でロボットの実証実験・実導入に取り組んできた。

2019年7月には、経済産業省製造産業局ロボット政策室が立ち上げた「ロボット実装モデル構築推進タスクフォース」に参画している。経産省がまとめた「ロボットによる社会変革推進計画」に基づき、ロボットメーカーにとどまらずユーザーやシステムインテグレーターも巻き込んだシステムの構築、高専・工業高校等の教員や学生に対する人財育成、産学が連携して中長期課題に対応する基礎・応用研究を実施する体制の具現化を目指している。また、国土交通省の推進する3D都市モデルを活用し、屋内外一体のデータ連携により、自動走行、防災シミュレーション、センサー活用等、広くまちづくりの分野でも新しいユースケースを検証している。

以上を踏まえ、本ファイナンスでは三菱地所のロボティクス技術の活用状況、データ利活用型のエリアマネジメントに係る取り組み状況全般がKPIとしてモニタリングされる。

【「大丸有SDGs ACT5」の活動】

「大丸有SDGs ACT5」は、2020年5月より三菱地所、農林中央金庫、株式会社日本経済新聞及び株式会社日経BP等が共同で進める、大手町・丸の内・有楽町エリア（大丸有エリア）を起点にSDGsに関する5つのテーマ（ACT）（「サステナブル・フード」「気候変動と資源循環」「WELL-BEING」「ダイバーシティ&インクルージョン」「コミュニケーション」）に関する多様な活動を展開するプロジェクトである。新型コロナウイルス感染拡大により世界中の経済や人の流れが停滞し、都市の持続可能性が問われる中で、“まち”ができること、そして持続可能な“まち”を形成するために必要な要素が何か、SDGsを切り口として真摯に見つめ直し、できること、そしてその手法を模索し実践することで、SDGsモデル都市の構築を目指している。昨年度は期間中（2020年5月～11月）に35個のアクションを展開し、企業・団体約45者とのパートナーシップを実現し、延べ8,000名以上が参加している。

具体的な取り組みの例を挙げると、「サステナブル・フード」では、社食でのフードロス削減実験や大豆ミート普及に向けた期間限定メニューの提供、ジビエの消費拡大を通じた地域課題の発信、産地直送バスあいのり便（旅客用高速バスの空きトランクに全国各地の農林水産物をのせて都心部に直送する新しい物流の仕組み）のネットワーク拡大等がある。「気候変動と資源循環」では、生分解性プラスチックの利用促進とコンポスト実証実験、丸の内エコ弁プロジェクト（大丸有エリアの飲食店舗で販売される弁当容器にリサイクル可能な容器を使用）、マイカップ・マイボトル・エコバック利用促進プロジェクト等の例が挙げられる。

今後も、これらの取り組みを起点とした様々なプロジェクトやソリューションが生まれていくことが、本ファイナンスでは期待されている。また2021年度には、個人のSDGsアクションに「ACT5メンバーポイント」を付与するアプリを構築し、5月に運用を開始している。三菱地所は、個人の行動変容を継続的に促すことで、エリア内の随所でSDGsアクションを起こすきっかけが生まれ、次のSDGsアクションに繋がっていく仕組みを目

指している。

以上を踏まえ、本テーマにおいては「大丸有 SDGs ACT5」の取り組み状況全般が KPI としてモニタリングされる。なおモニタリングでは、各年度「延べ参加人数」「新規参加企業数」「ポイントアプリ登録者数」の各指標も参考として確認される。

(4) Resilience—安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり

ポジティブ・インパクトの増大	
SDG との関連性	
SDGs 目標	「9.インフラ、産業化、イノベーション」「11.持続可能な都市」 「17.実施手段」
インパクトカテゴリー	
「住居」「保健・衛生」	
内容	
・持続可能かつ強靱（レジリエント）で安心・安全なまちづくり	
対応方針	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・防災対策を強化し災害時の機能停止を極小化する ・ハード面の対策により BCP 機能の高度化とエリアコミュニケーションを強化する
目標	<ul style="list-style-type: none"> ・建物単独での地震・水害対策や安定的エネルギー供給の構築などに加えて、災害時でも事業継続可能な環境整備や帰宅困難者の一時受入体制の整備などのソフト面に関する取り組みを進め、また、複数ビルの総合運営やエリア内の連携体制の強化を行い、安心・安全のまちづくりを進める
指標（KPI）	<ul style="list-style-type: none"> ・安心・安全のまちづくりに関する取り組みの具体的進捗状況

三菱地所は、不動産の災害対応力を高めることは、来館者・来街者・就業者等の安全を確保するのみならず、エリア全体の安全性・事業継続性を担保する観点で、極めて重要な事項であると考えている。地震以外にも、気候変動の進捗に伴う将来的な都市型水害の増加・激甚化等が想定され、レジリエンスに対する注目度はより一層高まっている。

かかる認識のもと、三菱地所が進める安心・安全のまちづくりに関する具体的な取り組みとしては、以下の事例がある。

【「エネルギーまちづくりアクション 2050」の取り組み】

三菱地所の「エネルギーまちづくりアクション 2050」は、「環境価値の最大化と社会経済活動の最大化を図る共生型のエネルギーまちづくり」をコンセプトに、都市型マイクログリッドの実現を目指すものである。ここでの都市型マイクログリッドとは、地域冷暖房ネットワークを最大限活用し、熱電供給総合効率性の向上に加え、積極導入する再エネとエリア内に確保する自営電源を一体的に運用するまちづくりのあり方を通して、平時の環境価値の向上と非常時のエネルギー自立体制を構築することを意味している。

三菱地所では、この「都市型マイクログリッド」を具現化するために、①供給マネジメント、②需要マネジメント、③つなぐ・事業マネジメントの3方向から施策を実施している。

このうち、①供給マネジメントの戦略として、万が一の災害や電力トラブルに対しても強靱性を有するエネルギーの安定供給力と、丸の内エリア立地企業の業務継続力向上のため、自営可能な電源（コージェネレーションシステム等）の保有・運営に努めている。

丸の内エリアは、平日ビジネスアワーにエネルギー需要が集中する特性を有するほか、立地企業等は首都直下型地震等の災害時においても業務の継続が強く求められており、大規模停電等への対応力の確保やエネルギーの安定供給が求められている。そうした中、東日本大震災以降は特に、省エネルギー効果が高く、災害などの非常時でも発電できる信頼性の高いエネルギー供給システムを構築できる、コージェネレーションシステムが見直されている。三菱地所は、保有ビルにおいて災害後約 72 時間にわたり電力供給を継続できる体制の構築を進めている。

本ファイナンスでは、今後の「エネルギーまちづくりアクション 2050」の取り組みにおける、非常時のエネルギー自立体制に係る進捗状況全般が KPI としてモニタリングされる。

【「災害ダッシュボード 4.0」実証実験】

三菱地所は、大丸有エリアにおける防災の取り組みとして、2020 年 1 月に発表した災害対策機関での情報共有や帰宅困難者向けの情報発信を行うプラットフォーム「災害ダッシュボード 3.0」の機能を更新する形で、2021 年 1～2 月にかけて、千代田区・鉄道各社・バス事業者・ビル事業者等と連携して実証実験を行った。

本実験は、千代田区災害対策本部（九段千代田区庁舎内）と丸の内エリアに想定した「次世代防災拠点（災害対策拠点）」⁶に含まれる情報 HUB 機能⁷の実現に向けたもので、企業 BCP 支援、帰宅困難者対策、負傷者搬送支援等の目的を持っている。具体的には、帰宅困難者の受付業務の効率化、新型コロナウイルス対策を目的とした QR コードを活用した非対面での受付実施、デジタルサイネージ版や Web 画面上での帰宅困難者数のリアルタイム表示、受入施設周辺の混雑状況の可視化など、ICT を活用した減災活動に関する検証を行っている。

三菱地所は、丸の内エリアにおいて丸ビルや新丸ビルをはじめ 17 棟の建物で、千代田区と帰宅困難者受入施設の協定を締結している。同エリアにおける次世代防災拠点（災害対策拠点）機能の実現や、官民・民情報連携を強化し、感染症対策を含めた負傷者応急救護など、更なる強靱化を進めていくとしている。

本ファイナンスでは、今後の災害ダッシュボードの取り組み推進状況全般が KPI として

⁶ 「都市再生安全確保計画」で定義されている、丸の内エリアの災害対策を更に充実させることを企図した災害対策拠点である。同計画は、2015 年 3 月に大手町・丸の内・有楽町地区都市再生安全確保計画作成部会において、「大手町・丸の内・有楽町地区都市再生安全確保計画」が承認されたことで策定され、その後 2020 年 3 月に改定されている。

⁷ 災害時に、広域情報（TV ニュース等）やローカル情報を帰宅困難者や災害対策機関に適切に情報提供するために、これらの情報収集・編集・編成・配信などを担う災害時情報センター機能を指す。

モニタリングされる。

【エリア防災ビルにおけるエリアのBCPへの取り組み】

2016年4月に竣工した「大手町フィナンシャルシティグランキューブ」は、開発計画段階に起こった東日本大震災の教訓を活かし、高度防災機能の強化を重視した設計となっている。水害等の発生時のリスクを極小化するため、防潮板・水密扉の設置等の止水対策や、備蓄倉庫や重要拠点（受変電設備・防災センター）の地上階への設置など万全の水害対策を整備するとともに、民間事業者では初となる都心浄化施設を設置し、災害時にインフラ供給が止まった場合も電力、水、換気が全て自立して機能するシステムを備えるなど、高度防災都市づくりへの工夫が随所に凝らされている。

また、東日本大震災の際に被災地で入浴需要が高まったことを教訓に、地下1,500mから温泉を掘削して温浴施設を設置しており、有事の際には災害活動要員等の衛生環境向上のため開放する計画となっている。さらに、帰宅困難者支援機能として約1,000人の収容が可能な一時滞在施設と防災物資備蓄倉庫を整備しているほか、国際医療施設聖路加メディロカスとの連携、大手町エリアに熱供給する地域冷暖房プラントの設置等、有事の際の周辺連携システムを構築し、広範囲の地域の防災性向上に貢献している。

これらを踏まえ、当該ビルは一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会から「エリア防災ビル」として認証されており、エリア全体の防災性向上機能を担う存在となっている。

本ファイナンスでは、エリア防災ビルが持つ諸機能のその他の拠点ビルへの広がり、及びエリア単位でのBCP高度化に関する取り組み状況全般がKPIとしてモニタリングされる。

3-2. JCRによる評価

JCRは、本ファイナンスの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通り確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該KPIは、上記のインパクト特定及び三菱地所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

本ファイナンスは、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各KPIが示す4項目のインパクトは、以下の通りそれぞれ幅広いインパクトカテゴリーに亘っている。

- (1) **Environment**—気候変動や環境課題に積極的に取り組むまちづくり：「気候」、「廃棄物」、「資源効率・安全性」に係るネガティブ・インパクト
- (2) **Diversity & Inclusion**—暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり：「文化・伝統」、「雇用」、「人格と人の安全保障」に係るポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクト
- (3) **Innovation**—新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり：「包摂的で健全な経済」に係るポジティブ・インパクト
- (4) **Resilience**—安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり：「住居」、「保健・衛生」に係るポジティブ・インパクト

また、上記(1)にはサプライチェーンにおけるCO₂排出量の削減が、上記(2)には事業で使用する木材のトレーサビリティ確保が含まれ、サプライチェーン上のインパクトも期待される。加えて上記(3)では、「大丸有SDGs ACT5」をはじめとする三菱地所の取り組みが、様々なポジティブ・インパクトの発現にも繋がっていくと考えられる。

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、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。

三菱地所は、コマーシャル不動産事業、住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理・不動産サービス事業等を展開する総合不動産大手であり、日本最大のビジネス街である丸の内を主要開発エリアとしている。同社はまちづくりを通して、ダイバーシティや災害対応力の向上、新たな価値を生み出す舞台の創出等を図っていくとしており、大きなポジティブ・インパクトの発現が期待される。

また、ネガティブ・インパクトの抑制について、三菱地所はテナントと一体になって脱炭素化・廃棄物削減を進めていくとしており、特に廃棄物再利用率を2030年までに90%とする目標は、2020年度実績（60.5%）に比して野心的な水準となっている。加えて、

「型枠コンクリートパネル」における「持続可能性に配慮した調達コード」と同等の木材の利用比率向上では、2030年度までに100%という目標を達成すべく、建設会社各社への状況確認を進めていくとしている。このように、三菱地所は関係各社との協働によって、取り組みを推進していく事が期待される。

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

本ファイナンスは、効率的なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

三菱地所は、2020年に「長期経営計画2030」を策定し、同社グループの基本使命である「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します」と持続的成長の実現に向け、「社会価値向上」と「株主価値向上」の戦略を両輪に据えた経営を実践している。そこでは、「Sustainability（“時代が抱える”社会課題への解決策の提供）」と「Quality of Life（“時代の先を行く”サービスや体験の提供）」が価値提供の視点に据えられ、事業を通じた持続的な社会の実現が図られている。

三菱地所は「長期経営計画2030」において、同社の特定した7つのマテリアリティ（サステナビリティ経営上の重要課題）の内容を踏まえ、サステナブルな社会の実現に向けて4つの重要テーマを定めた「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」を策定している。同社はこれを、2050年のありたい姿を示した「三菱地所グループのSustainability Vision 2050」を達成するためのマイルストーンと位置づけ、各重要テーマについて機会・リスクを整理のうえ目標を設定している。

三菱地所は上記目標の達成に向けて、各重要テーマに関する年度目標と取り組みを各事業グループ・機能グループごとの年次計画に盛り込み、同社執行役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」において、グループ全体の活動をPDCAサイクルでマネジメントしている。また、目標内容や進捗状況に関しては、第三者機関による定期的なモニタリングが行われている。

本ファイナンスの各KPIが示すインパクトは、いずれも三菱地所の定める重要テーマに係るものであり、本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

本ファイナンスは、以下にリストアップした通り、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) 「Environment—気候変動や環境課題に積極的に取り組むまちづくり」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。

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 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.6 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。



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）及び適応力を強化する。

(2) 「Diversity & Inclusion—暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり」に係る SDGs 目標・ターゲット



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すべ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、なら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。



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、すべ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。

(3) 「Innovation—新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.5 2030 年までにイノベーションを促進させることや 100 万人当たりの研究開発従事者数を大幅に増加させ、また官民研究開発の支出を拡大させるなど、開発途上国をはじめとするすべての国々の産業セクターにおける科学研究を促進し、技術能力を向上させる。



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

(4) 「Resilience—安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.5 2030 年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。



目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、三菱地所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モニタリングする。

三菱地所は、統合報告書、サステナビリティレポート、ウェブサイト等でサステナビリティに関する定性的、定量的な情報を開示している。三井住友信託銀行は、それらの開示情報やその他の各種公開情報を確認することにより、達成状況等をフォローアップすることが可能である。イベント発生時においては、三菱地所から状況をヒアリングすることに努め、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。そのため、本ファイナンスの契約にあたり、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関して、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時に情報開示することを要請している。三菱地所は、契約期間中、各インパクトに関して、目標達成に向けた取り組みを継続していくとしており、三井住友信託銀行はその進捗度合いについても併せてモニタリングを行い、その結果について同行グループウェブサイトを開示していく。

JCR は、以上のモニタリング方針について、本ファイナンス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、本ファイナンスにおいて、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について

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに三菱地所に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って以下の通り確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

1. 原則 1 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。	本ファイナンスは、三井住友信託銀行が三菱地所のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF 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。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
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。	本ファイナンスは、三井住友信託銀行の三菱地所に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、三菱地所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。	本ファイナンスでは、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. 原則 2 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、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に、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2021年7月改定の同行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. 原則 3 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>本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、三菱地所は KPI として列挙された事項につき、統合報告書及び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. 原則 4 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、PIF の実施にあたり、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、本ファイナンスの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。

V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

（担当）梶原 敦子・丸安 洋史

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、国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

ポジティブ・インパクト金融原則

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

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んを問わず、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、コマーシャルペーパー等の購入、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