

## 三井住友信託銀行株式会社が実施する 三井不動産株式会社に対する ポジティブ・インパクト評価に係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、三井住友信託銀行株式会社が三井不動産株式会社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が三井不動産株式会社（三井不動産）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）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)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について確認を行った。なお、本第三者意見は2022年12月21日付の本PI評価を対象としており、有効期限は本PI評価に準じる。

#### (1)本PI評価の合理性及び本PI評価に基づくファイナンスのインパクト

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

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

本PI評価では、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ、①環境負荷の低減とエネルギーの創出、②街づくりを通じた「超スマート社会」の実現、③健やか・安全・安心な暮らしの実現、④多様な人材が活躍できる社会の実現の4項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対し

て KPI が設定された。インパクト①～④は、いずれも三井不動産のマテリアリティに係るインパクトである。インパクト①は環境負荷の低減とエネルギーの創出、インパクト②は街づくりを通じた「超スマート社会」の実現、インパクト③は健やか・安全・安心なくらしの実現、インパクト④は多様な人材が活躍できる社会の実現に係るインパクトである。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 PI 評価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 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三井不動産のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本 PI 評価におけるモニタリング方針について、本 PI 評価のインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本 PI 評価において、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

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規定・体制の整備状況、並びに三井不動産に対する PI 評価について、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 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を確認した。

\* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

## 第三者意見

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

2022年12月21日  
株式会社 日本格付研究所

## 目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 5 -
II. 第三者意見の概要	- 5 -
III. 本 PI 評価の合理性等について	- 6 -
1. 三井不動産の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	- 8 -
1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法	- 10 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 19 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 19 -
2-2. JCR による評価	- 20 -
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 22 -
3-1. KPI 設定の概要	- 22 -
3-2. JCR による評価	- 42 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 46 -
5. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 46 -
IV. PIF 原則に対する準拠性について	- 47 -
1. 原則 1 定義	- 47 -
2. 原則 2 フレームワーク	- 48 -
3. 原則 3 透明性	- 49 -
4. 原則 4 評価	- 50 -
V. 結論	- 50 -

## <要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社が三井不動産株式会社（三井不動産）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）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)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について確認を行った。なお、本第三者意見は 2022 年 12 月 21 日付の本 PI 評価を対象としており、有効期限は本 PI 評価に準じる。

### (1)本 PI 評価の合理性及び本 PI 評価に基づくファイナンスのインパクト

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

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

本 PI 評価では、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ①環境負荷の低減とエネルギーの創出、②街づくりを通じた「超スマート社会」の実現、③健やか・安全・安心なくらしの実現、④多様な人材が活躍できる社会の実現の 4 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。インパクト①～④は、いずれも三井不動産のマテリアリティに係るインパクトである。インパクト①は環境負荷の低減とエネルギーの創出、インパクト②は街づくりを通じた「超スマート社会」の実現、インパクト③は健やか・安全・安心なくらしの実現、インパクト④は多様な人材が活躍できる社会の実現に係るインパクトである。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 PI 評価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 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三井不動産のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本 PI 評価におけるモニタリング方針について、本 PI 評価のインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本 PI 評価において、持続可能な開発目標 (SDGs) に係る三側面 (環境・社会・経済) を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析 (インパクトの特定・評価・モニタリング) が、十分に活用されていると評価している。

## (2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性

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

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を確認した。

## I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、三井住友信託銀行が三井不動産に実施する PI 評価に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワーク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他の金融機関が、三井不動産に対し PIF として実施する複数のファイナンスで参照することが想定されている。PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査、評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定、評価のうえ、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は 4 つの原則からなる。第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認でき、ネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、本 PI 評価の合理性及び本 PI 評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PI 評価の PIF 原則に対する準拠性を確認し、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について確認することを目的とする。

## II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、三井住友信託銀行が三井不動産に対して 2022 年 12 月 21 日付で実施する PI 評価への意見表明であり、以下の項目で構成されている。

<本 PI 評価の合理性等について>

1. 三井不動産のサステナビリティ活動の概要
2. 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

<PIF 原則に対する準拠性について>

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社内で定めた規程に従い、三井不動産に対する PI 評価を適切に実施できているか

### III. 本 PI 評価の合理性等について

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

#### 1. 三井不動産のサステナビリティ活動の概要

##### 1-1. 事業概要

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

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

三井不動産は総合デベロッパーとして、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設、住宅、及びこれらの複数の用途を組み合わせた複合施設等の総合的な街づくりを強みとしており、幅広く展開する以下の各事業間で相乗効果を発揮している。

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

	<p>オフィスビル・商業施設・賃貸マンション・ホテル等の様々な業務施設を開発し、分譲。海外では、米国、英国、東南アジア等において住宅分譲を行っている。</p>
<p>マネジメント事業</p>	<p><b>【プロパティマネジメント】</b>          オフィスビル、商業施設、住宅等の多様な資産の管理運営業務やテナント入退去工事を受託。また、「三井のリパーク」ブランドで展開する総合駐車場事業も運営。</p> <p><b>【仲介・アセットマネジメント等】</b>          仲介事業では、住宅流通の No.1 ブランドの「三井のリハウス」による個人のお客さま向け既存住宅や、法人等の事業用不動産の仲介を実施。</p> <p>アセットマネジメント事業では、同社グループに蓄積された不動産に関する豊富な専門知識・ノウハウ・ネットワークを活用しながら、J-REIT 及びプライベートファンド等に優良な投資機会と堅実な資産管理サービスを提供。</p>
<p>その他</p>	<p><b>【新築請負】</b>          三井ホーム(株)において、「2×4」(ツーバイフォー)住宅のトップメーカーとして長年培ってきた高度な技術と提案力により、品質、デザインに優れた暮らし継がれる家づくりに取り組み。</p> <p><b>【施設営業】</b>          国内において「三井ガーデンホテルズ」「ザ セレスティンホテルズ」「sequence」に加え、ラグジュアリーホテル、リゾートやゴルフ場の運営を行うとともに、海外においてはハワイにて「ハレクラニ」「ハレプナワイキキホテル」を運営。</p> <p><b>【東京ドーム】</b>          主に東京ドームシティを中心としたスタジアム・アリーナ事業を運営。</p> <p><b>【その他】</b>          メガソーラー事業やマンション・戸建住宅等のリフォーム事業を運営。</p>

## 1-2. サステナビリティに関する実績

三井不動産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・ESG 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。社会・環境・経済に関する取り組みの成果について、各種媒体を通じて開示しており、ステークホルダーからも容易にモニタリングが可能な状況になっている。

### i. 第三者評価・外部認証等

三井不動産は、以下の第三者評価・外部認証等を受けており、環境・社会・ガバナンス等について高い評価を得ている。

<b>ESG インデックスへの組入れ</b>
FTSE 4Good
FTSE Blossom Japan
FTSE Blossom Japan Sector Relative Index
S&P/JPX カーボンエフィシエント指数
2022 CONSTITUENT MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数
2022 CONSTITUENT MSCI 日本株 女性活躍指数 (WIN)
2022 MSCI ESG Leaders Indexes Constituent
<b>ESG 格付け</b>
CDP2021 気候変動 A リスト
CDP2021 サプライヤーエンゲージメントリーダー
GRESB Public Disclosure 2021
令和 3 年度 なでしこ銘柄
2022 健康経営優良法人 ホワイト 500
プラチナくるみん (三井不動産レジデンシャル(株)にて取得)
えるぼし
DX 銘柄 2022

### ii. イニシアティブ等への加盟

三井不動産は、以下の共同イニシアティブ等に加盟しており、これらの活動を通じて国際的な ESG 課題解決への取り組みを推進している。

名称	参加・加盟年月
国連グローバル・コンパクト	2018年 12月
RE100	2020年 2月
TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)	2020年 2月
SBT (Science Based Target) 1.5°C目標認定	2022年 8月



以上より、三井不動産は優れたサステナビリティに関する実績を有しており、今後も環境・社会・経済に対するポジティブ・インパクトの創出が期待できる。

### 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方針と組織体制

三井不動産は、グループ経営の基本理念や目指すべき企業像を集約したグループステートメント「都市に豊かさと潤いを」をはじめとするステートメント・ビジョン・ミッションを、1999年の策定以来一貫して経営の指針としている。

#### GROUP STATEMENT

##### 都市に豊かさと潤いを

グループ経営の基本理念や目指すべき企業像を集約したこのグループ・ステートメントをはじめとする「ステートメント・ビジョン・ミッション」を、私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫して経営の指針としています。

#### GROUP VISION

##### 私たちはどうありたいか

###### 「」マークの理念

私たちは、「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します。

—「&EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会を目指します。

###### 進化と価値創造

私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらしめます。

—多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。

—社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流を積極的にとらえます。

###### 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ

私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。

## GROUP MISSION

### 私たちに今求められていること

#### ビジネスとくらしに関するソリューションとサービスの提供

- ・豊かさと潤いをもたらす、安全・安心で魅力にあふれる空間とソフト、サービスを提供して、街の価値を最大化する。
- ・多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。

#### グローバルな視野で顧客のパートナーへ

- ・顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。
- ・顧客が真に求めているものを多面的に把握し、グループの総力で提案・実現する。
- ・顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。

#### 企業価値の向上

- ・持続的な利益成長を図るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。
- ・経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。
- ・常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。

#### 個の力を高め結集してグループの力へ

- ・多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた獨創性を育む。
- ・個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- ・企業倫理と規律、コンプライアンスについて、常に高い意識を持って行動する。

### 「&EARTH」の理念

人と地球がともに豊かになる社会をめざして



三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

図1 ステートメント・ビジョン・ミッション<sup>1</sup>

2018年には、これらのステートメント・ビジョン・ミッションをベースに、長期経営方針「VISION 2025」を公表している。三井不動産グループが目指していくあり姿の第一に「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」していくことを位置付け、不動産業そのもののイノベーションとさらなるグローバル化を目指し、成長性と収益性に富んだグループであり続けるとともに、持続可能な社会の構築に貢献することを掲げている。

<sup>1</sup> 出典：ESG レポート 2022

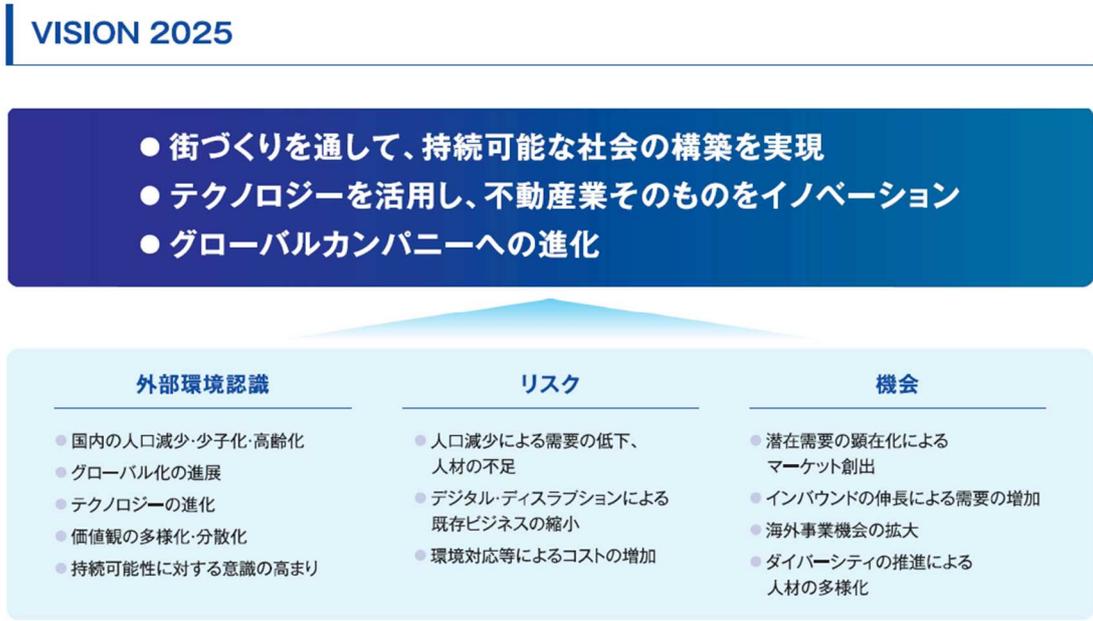


図 2 VISION2025 の概要<sup>2</sup>

三井不動産は、「グループ環境方針」のもと、「環境負荷の低減 (Load reduction)」「安全・安心、快適性の向上及び持続可能性の確保 (Quality improvement)」「様々な主体との多様な連携・協力 (Cooperation)」の 3 分野を一体的に推進することを取り組みの方針として、環境活動を行っている。

<sup>2</sup> 出典：統合報告書 2022

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

**環境理念**

私たちは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」、「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献していきます。この「」マークの理念のもとに、私たちは、グループビジョンに「&EARTH」を掲げています。「&EARTH」は、当社のまちづくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

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

**環境方針**

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



図3 グループ環境方針<sup>3</sup>

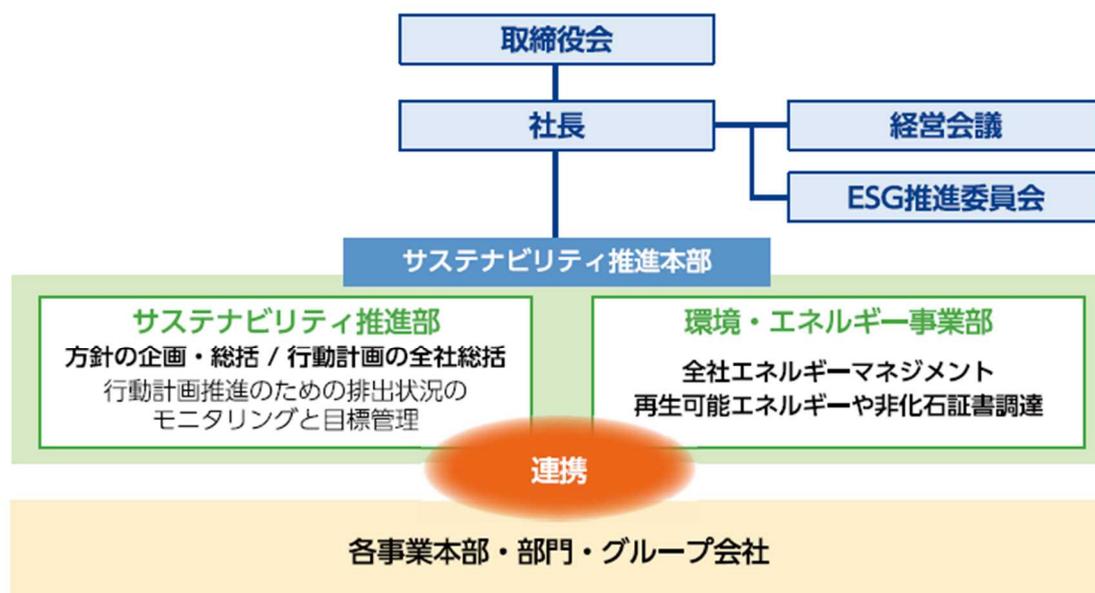
三井不動産は、環境をはじめとする ESG への取り組みを推進するため、「ESG 推進委員会」(委員長：代表取締役社長執行役員)及び下部組織である「ESG 推進部会」(部会長：ESG 担当役員)を設置している。ESG 推進委員会では、気候変動対策を含む環境推進活動における理念整理及び方針策定、各部門における環境推進活動の目的・目標・計画の整理、進捗状況の監督・評価の機能を担っている。取り組みの推進にあたっては、ESG 推進部会において「グループ環境方針」に沿った部門別の年度目標を設定し、進捗管理等を行って

<sup>3</sup> 出典：ESG レポート 2022

る。

気候関連をはじめとした環境課題については、定期的に取り締役に報告され、目標及び進捗状況のモニタリングが実施されるほか、必要に応じて都度取締役会における検討が行われている。また、経営層の評価・報酬を決定する項目として、気候変動をはじめとする環境目標が加味されている。

2021年10月には、ESG・SDGsに関する総括機能を担う「サステナビリティ推進部」を新設し、グリーンエネルギーマネジメント、メガソーラー事業等を担う「環境・エネルギー事業部」とともに、全社部門と連携を図りながら取り組みを推進している。2022年4月には、「サステナビリティ推進本部」を新設し、ESG・SDGsに関する取り組みをさらに加速させている。



注) 三井ホーム、三井不動産ファシリティーズ、三井不動産商業マネジメント、三井不動産ホテルマネジメント、東京ミッドタウンマネジメントでは、グループ環境方針のもと、独自の環境方針を定めて環境活動を推進しています。また、個社独自の社会・環境報告も行っています。

図4 サステナビリティ推進組織体制<sup>4</sup>

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

また、ガバナンス面に関しては、「三井不動産グループコンプライアンス方針」に基づき、コンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の一つとして位置づけ、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行している。総務担当役員をコンプライアンス総括の責任者としてコンプライアンス管理部門等からの報告を受け、特に重要なものは取締役会・経営会議で審議または報告される体制となっている。毎年、社則の制定・改廃、法令・

<sup>4</sup> 出典：ESGレポート2022

社則等に関する研修の実施、法令・社則などの遵守状況に関する調査・報告などコンプライアンスに関する当該年度の活動計画を策定し実践しているほか、グループ会社においてもコンプライアンス推進計画の策定実施を義務付けるとともに、年度終了時に報告を受け、承認を行っている。

(2) サステナビリティに関するマテリアリティ

三井不動産グループは、継続的な価値創造プロセスを実現するため、E（環境）・S（社会）・G（ガバナンス）を重要な経営課題と位置付け、重点的に取り組むべき6つのマテリアリティを掲げている。

マテリアリティ(重点的に取り組む目標)と取り組み内容	
<p><b>環境負荷の低減とエネルギーの創出</b> P.73</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● エネルギー消費や温室効果ガス排出を削減させ、脱炭素社会の実現に貢献</li> <li>● 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの転換</li> <li>● 経年優化する豊かな自然環境の実現</li> </ul>	
<p><b>オープンイノベーションによる新産業の創造</b> P.47</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● さまざまなリソースが集まり、イノベーションを牽引する世界的産業クラスターの形成</li> <li>● 広範なリレーションとコラボレーションから、顧客起点で絶えず新たな価値を創出</li> </ul>	
<p><b>街づくりを通じた「超スマート社会」の実現</b> P.87</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● テクノロジー基盤を活かし、人が集い、互いに支え合う居場所やコミュニティを創出することで、個人や街が抱える問題を解決</li> <li>● 課題先進国として、世界の課題解決モデルとなる街づくりを推進</li> </ul>	
<p><b>健やか・安全・安心な暮らしの実現</b> P.53-72</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害や感染症などの脅威から人々を守る、レジリエントで安全・安心な開発・運営の実践</li> </ul>	
<p><b>多様な人材が活躍できる社会の実現</b> P.77</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 個人の置かれた状況に関わらず、誰もが自分らしく活躍できる生活基盤の整備</li> <li>● 人々の可能性を拡げ、将来への期待や希望を醸成する商品・サービスの推進</li> <li>● 心と体の健康を増進し、アクティブに人生を楽しむための商品・サービスの推進</li> </ul>	
<p><b>コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上</b> P.89 P.103</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会の信頼をさらに高める、規律あるコンプライアンス体制の構築</li> <li>● 成長と安定を両立させる、強くてしなやかなガバナンス体制の確立</li> </ul>	

図5 マテリアリティと取り組み内容<sup>5</sup>

マテリアリティは、長期経営方針「VISION2025」において、「&」マークの理念のもと ESG 課題に取り組み、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」を実現するための目標として策定された。同社は、社会的価値の創出と経済的な価値の創出を車の両輪と捉えており、業務委員会、経営者合宿、経営会議、取締役会で複数回にわたる議論を行い、同社グループが解決に貢献すべき社会課題と当社グループの利益成長に関するマトリックスを作成し

<sup>5</sup> 出典：統合報告書 2022

た。重要課題を抽出するとともに、国際連合・日本政府が推進する SDGs、経団連が策定した「企業行動憲章」、FTSE 等 ESG 評価機関の各種指標、株主・機関投資家・顧客・従業員・取引先等とのエンゲージメント結果を参考に、優先項目として上記 6 つの目標に絞り込まれた。

(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

三井不動産及び同社グループのリスクマネジメントは、経営会議において全体を統括し、「業務委員会」が事業リスク（主として事業推進・利益獲得のために取るリスク。開発リスク、リーシングリスク、マーケットリスク等）を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク（被災リスク、事務リスク、コンプライアンス等の業務遂行上のオペレーショナルリスク）をそれぞれマネジメントしている。また、リスクマネジメント委員会を原則毎月 1 回開催し、業務リスクの抽出、対応策や再発防止策の検討・立案等のほか、必要に応じて全社やグループ会社への情報共有等を実施している。法務・コンプライアンス管掌役員、チーフリスクオフィサー、最高法務責任者、コンプライアンスの最高責任者である取締役が、取締役会とリスクマネジメント委員会に所属しており、その取締役が定期的に取り締役員及び社長にリスク管理について報告を行っている。

リスクマネジメント体制

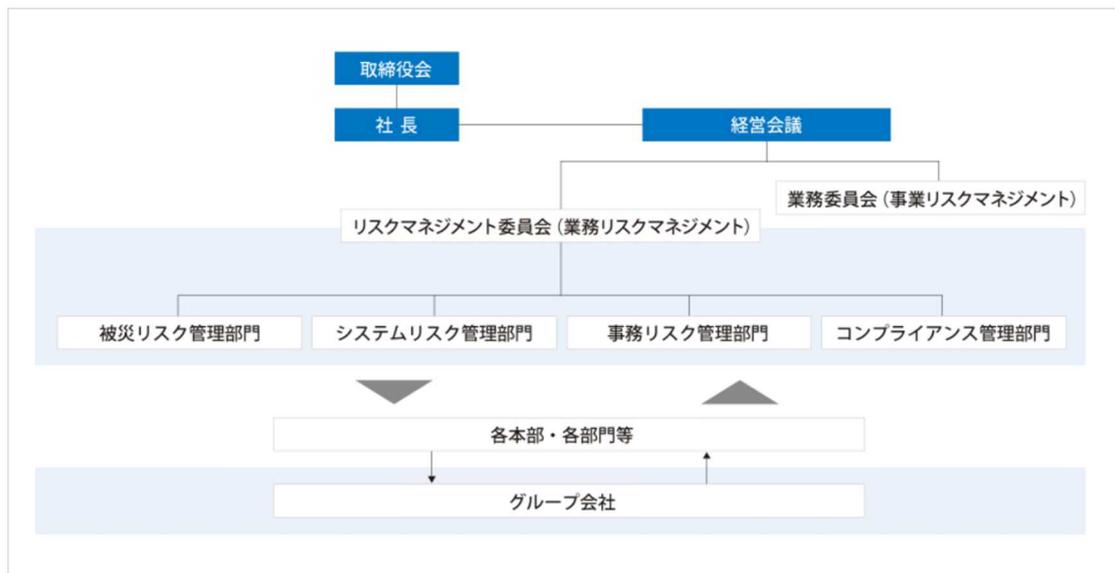


図 6 リスクマネジメント体制<sup>6</sup>

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

気候関連リスクについては、規制・法制度、技術、市場動向等について、原則年 1 回、大

<sup>6</sup> 出典：三井不動産ホームページ

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

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

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

また、三井不動産は、不動産業界の脱炭素をサプライチェーン全体で推進していく一環として、2022 年 3 月に㈱日建設計と共同で「建設時 GHG 排出量算出マニュアル」を策定している。これは、日本建築学会の「建物の LCA 指針」をより実務的に活用しやすいツールとしてアレンジしたものであり、両社は策定したマニュアルを学協会・同業他社（不動産会社・設計事務所）・施工会社・建築資機材メーカー等幅広い関係者に共有し、同社が関与する発注物件において本マニュアルの試行を進めるとともに、日建設計は関連する学協会と連携しながらマニュアルの改訂・改良を行うことで、サプライチェーン全体でのオープンイノベーションを図ることで脱炭素社会の実現を目指している。

## 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 PI 評価では、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社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包括的に検討された。

三井不動産の 2021 年度連結営業収益のセグメント内訳は、下図の通りである。

#### 2021年度実績



図 7 2021 年度同社連結営業収益・連結営業利益<sup>7</sup>

セグメントについては、賃貸事業 6,681 億円（32%）、分譲事業 6,438 億円（31%）、マネジメント事業 4,293 億円（20%）、その他 3,594 億円（17%）となっており、全体の 8 割以上を占める賃貸・分譲・マネジメントの各事業を評価対象とする。また、エリアについては、同社の海外事業は 2021 年度の営業利益ベースで全体の約 12%、保有資産ベースで全体の約 23%を占めており、営業利益については 2025 年前後に 30%程度まで高めていく目標を同社が掲げていることも勘案し、グローバルベースでの同社の事業活動が分析対象とされた。そして、サプライチェーンの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・インパクトを確認のうえ、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の活用により、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領域が確認された。なお、原則として、三井不動産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。

<sup>7</sup> 出典：統合報告書 2022

2-2. JCRによる評価

JCRは、本PI評価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。	操業エリア・業種・サプライチェーンの観点から、三井不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクト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。	三井不動産は、国連グローバル・コンパクトへの署名やTCFD提言への賛同表明を行い、それぞれ対応を進めていることが確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	三井不動産の公表している統合報告書、ESGレポート等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	UNEP FIのインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクト領域が特定されている。
PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	三井不動産は、三井住友信託銀行の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る事業活動について、事業会社の関与を考慮する。	三井不動産の事業で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、温室効果ガス排出、淡水使用、廃棄物、労働管理、人権問題等が特定されている。これらは、同社のマテリアリティ等で抑制すべき対象と認識されている。

<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、原則として三井不動産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PI評価書を踏まえて三井不動産にヒアリングを実施し、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</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PI評価では、上記のインパクト特定及び三井不動産のサステナビリティ活動を踏まえ、「環境負荷の低減とエネルギーの創出」、「街づくりを通じた『超スマート社会』の実現」、「健やか・安全・安心な暮らしの実現」、「多様な人材が活躍できる社会の実現」の4項目のインパクトが選定され、それぞれにKPIが設定された。

#### 本PI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

	インパクト項目	関連するマテリアリティ等	関連するSDGs
(1)	環境負荷の低減とエネルギーの創出	環境負荷の低減とエネルギーの創出	6.4、7.2、12.5、13.1、15.1
(2)	街づくりを通じた「超スマート社会」の実現	街づくりを通じた「超スマート社会」の実現	3.3、3.4、11.3
(3)	健やか・安全・安心な暮らしの実現	健やか・安全・安心な暮らしの実現	3.4、8.2、11.5
(4)	多様な人材が活躍できる社会の実現	多様な人材が活躍できる社会の実現	5.1、5.5、8.5、8.8、10.2

(1) 環境負荷の低減とエネルギーの創出

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	
<b>SDGs との関連性</b>	
SDGs 目標	「6.水」「7.エネルギー」「12.持続可能な消費と生産」「13.気候変動」「15.陸上資源」
SDGs ターゲット	6.4、7.2、12.5、13.1、15.1
<b>インパクトカテゴリー</b>	
「気候」「エネルギー」「水」「廃棄物」「資源効率・安全性」「生物多様性と生態系サービス」	
<b>内容</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギー消費や温室効果ガス排出を削減させ、脱炭素社会の実現に貢献する</li> <li>・ 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの転換</li> <li>・ 経年優化する豊かな自然環境の実現</li> </ul>	
<b>対応方針、目標及び指標 (KPI)</b>	
対応方針(a)	「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」の推進
目標	<p>ア. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2+3）を、2050 年度までにネットゼロ、2030 年度までに 40%削減（2019 年度比）</p> <p>イ. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2）を、2030 年度までに 46.2%削減（2019 年度比）</p> <p>ウ. 全ての新規物件で、ZEB/ZEH 水準<sup>(※)</sup>の環境性能を実現 (※) ZEB/ZEH Oriented 以上の環境性能を有する BEI 水準、一部物件を除く。</p> <p>エ. 全国の保有物件共用部・自社利用部の電力を、2030 年度までにグリーン化<sup>(※)</sup> (※) 非化石証書等を利用し使用電力を実質的に再生可能エネルギーとすること。</p> <p>オ. メガソーラー事業による総発電量を、2030 年度までに 3.8 億 kwh/年</p> <p>カ. 建築時の CO<sub>2</sub>排出量削減の促進</p>
指標 (KPI)	<p>ア. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2+3）</p> <p>イ. グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ 1+2）</p> <p>ウ. 新規物件における、ZEB/ZEH 水準の環境性能の充足状況</p> <p>エ. 全国の保有物件共用部・自社利用部における、使用電力のグリーン化状況</p> <p>オ. メガソーラー事業による総発電量</p> <p>カ. 建築時の CO<sub>2</sub>排出量の正確な把握に向けた取組の状況</p>

	対応方針(b)	水使用量の低減
	目標	取水量原単位を、前年度比低減
	指標 (KPI)	取水量原単位
	対応方針(c)	廃棄物排出量の低減
	目標	一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位を、前年度比低減
	指標 (KPI)	一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位
	対応方針(d)	多様な生物生息環境の保全
	目標	グループ保有林における、OECM 認定取得を視野に入れた生物多様性の行動計画の策定 (2022 年度中)
	指標 (KPI)	生物多様性の行動計画の策定状況

### ..(a)「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」の推進

三井不動産は 2020 年 12 月、同社グループの温室効果ガス排出量の 2030 年度と 2050 年度における削減目標を公表したが、その後 2021 年 11 月に 2030 年度削減目標をより高く設定するとともに、目標達成に向けた包括的かつ具体的な戦略として、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」(以下、行動計画)を策定した。同計画では、脱炭素に向けた新たな目標として、2030 年度の温室効果ガス排出量削減率を 40%へ引き上げるとともに、行動計画の推進を全社横断的に統括する「サステナビリティ推進部」の新設(2021 年 10 月)、ICP(社内炭素価格制度)の導入(2022 年度以降)等が公表されている。

2030 年度に向けた具体的な取り組みとして示された行動計画①～⑤は、大手デベロッパーとして取り組み推進が期待される内容が網羅的に、かついずれも従前の取り組みの延長線上では達成が容易ではない意欲的な目標を伴って示されている。三井住友信託銀行は、本テーマにおいてこれらの行動計画を踏まえ設定された上記ア～カの目標/KPI の進捗状況をモニタリングしていく方針である。

なお、目標「カ」について補足すると、同社は 2023 年度中に全ての施工者に対し、前述の「建設時 GHG 排出量算出マニュアル」において整備した「建築時排出量算出ツール」を用いた建築時 CO<sub>2</sub>排出量算出を義務化予定であることから、まずは当該取り組みを通じた建築時 CO<sub>2</sub>排出量のより正確な把握状況をモニタリングしていく。加えて同社は、設計指針や見積要綱書を改定し、施工者に対して低炭素材・手段の活用、建設現場での排出削減、資材の調達戦略等を含む「建築時 CO<sub>2</sub>削減計画書」の提出の義務付けも開始しており、当該運用による建築時 CO<sub>2</sub>削減効果についても確認を行っていく。

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

は本 PI 評価のモニタリングに際し、こうした 2030 年以降を見据えた同社の活動についても、可能な限り確認していく方針である。

### 新たな目標設定

**当社グループの新目標**

**グループ全体の温室効果ガス排出量を**  
**2030年度までに40%削減（2019年度比） 2050年度までにネットゼロ**

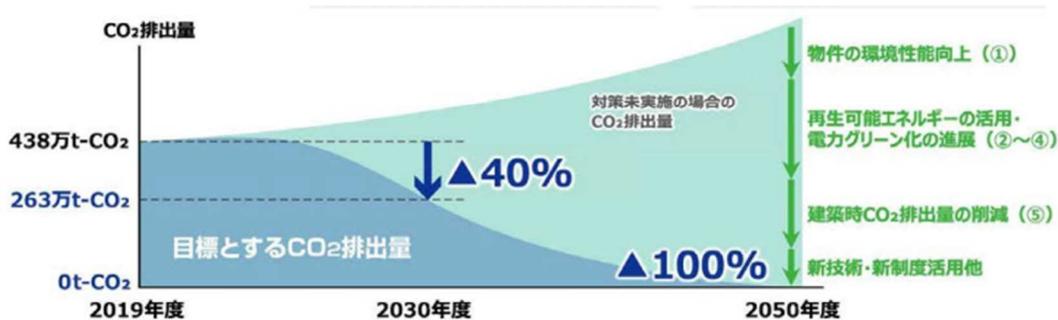
※SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減（2019年度比）  
 ※SBTインシナティブより「1.5℃」目標認定取得済

従来目標：2030 年度までに 30%削減（2019 年度比）、2050 年度までにネットゼロ

### 主な行動計画

サプライチェーンと一体となって、  
 2030 年度に向けた取り組みを着実に実行  
 さらに、2050 年度の脱炭素社会実現に向けた行動を推進

<b>行動計画①</b> 新築・既存物件における 環境性能向上	<b>行動計画②</b> 物件共用部・自社利用部の 電力グリーン化	<b>行動計画③</b> 入居企業・購入者の皆様への グリーン化メニューの提供
<b>行動計画④</b> 再生可能エネルギーの 安定的な確保	<b>行動計画⑤</b> 建築時の CO <sub>2</sub> 排出量削減に向けた取り組み	<b>その他の重要な取り組み</b> > 外部認証の取得 > 外部団体への働きかけ > 森林活用 > ブランド価値の訴求 > オープンイノベーション > 街づくりにおける取り組み > 社内制度の整備



CO<sub>2</sub>(GHG) 排出量の状況については ESG データページ、環境関連データをご参照ください。

図 8 脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画<sup>8</sup>

### (b) 水使用量の低減

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

主な取り組みとして、提供不動産における節水型機器の導入（新築時）・切替え（リニュー

<sup>8</sup> 出典：ESG レポート 2022

一アル時)のほか、井戸水を使った緑地への灌水(水やり)、オフィスビルや商業施設等における雨水や排水を処理した中水の利用、透水性舗装による雨水の地下還元、雨水の流出を防ぐ一時貯留施設や調整池の設置による地下水の涵養・洪水の防止等を行っている。

三井住友信託銀行は、水の有効利用の観点から同社が設定する、取水量原単位の前年比削減(毎年)との目標は意義のあるものと判断し、本PI評価の目標/KPIとしてモニタリングしていく方針である。

### (c) 廃棄物排出量の低減

三井不動産はグループ環境方針に基づき、資源・廃棄物について、共同事業者やテナント企業等とともに廃棄物の削減に努め循環型社会の形成を目指すこと、またリユース・リサイクルができなかった廃棄物については適正に処理し、廃棄物による環境への影響防止を図るとしている。主な取り組みとしては、「建物の長寿命化」「3Rの推進」が挙げられる。

「建物の長寿命化」については、オフィスビルやマンション・戸建て住宅において、耐震性や耐久性、耐火性等を高めるとともに、配管等の設備の維持管理や更新が容易に行えるような設計を採り入れている。三井不動産レジデンシャル(株)では、分譲マンションに高耐久部材を採用し、大規模修繕工事の周期を長期化することで、大規模修繕工事の回数削減に伴う省資源化・廃棄物削減が期待できる取り組みを行っている。

「3Rの推進」については、商業施設における店舗からの廃棄物量に応じた従量課金制度の導入(リデュース)、2008年より継続している「&EARTH 衣料支援プロジェクト」を通じた不要な衣料の回収と寄付(リユース)等の事例が挙げられる。リサイクルの面では、オフィスビルや商業施設において、飲食店と協力し生ごみを肥料や飼料、バイオマスエネルギーとして再生利用する取り組みのほか、「東京ミッドタウン」(東京都港区)では廃棄物を21種類に分類し、棟別・用途別に分別ごみ保管スペースを計10カ所確保して店舗やテナントとともに廃棄物の適正な管理・リサイクルに努めている。また、同社グループが管理運営するオフィスビルから排出される使用済みタイルカーペットを回収し環境対応型カーペットタイルとして再利用するリサイクル・システムや、古紙業者・製紙会社・流通業者との共同による独自の古紙リサイクル・ループ・システムの、リサイクル業者や運搬業者との共同による使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システムの構築等も、同社の事業規模や特性を生かした特徴的な取り組みと言える。

三井住友信託銀行は、同社が設定する一般廃棄物並びに産業廃棄物排出原単位の前年比削減(毎年)との目標は意義のあるものと判断し、本PI評価の目標/KPIとしてモニタリングしていくこととする。

### (d) 多様な生物生息環境の保全

三井不動産はグループ環境方針に基づき、都市における貴重な資源環境の保全や、その土地の記憶や歴史を継承する樹木・樹林の保存に努めるとともに、新たな緑の創出に努めている。また、「経年優位®」(時間の経過とともに取り巻く環境に馴染み、街の風景の一部とな

って、年月を経るたびに愛着が深まり、魅力を増していくという考え)の思想のもと、周辺環境との調和や生態系保全に配慮した緑地や生物生息環境の創出・復元に努めている。

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

また、同社は2022年4月、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる(ネイチャーポジティブ)というゴールに向け、自国の陸地・海域の少なくとも30%を保全・保護することを目指した有志連合「30by30(サーティ・バイ・サーティ)」へ加盟しており、北海道の保有林では今後OECM(Other Effective area-based Conservation Measures)認定も視野に入れ、生物多様性の行動計画を策定していく予定である。

本PI評価では、生物多様性保全にかかる同社の各種取り組みのうち、上記取り組みがもたらすインパクトに着目した。三井住友信託銀行は、同社グループ保有林における生物多様性行動計画の策定状況をモニタリング対象とするとともに、都市部における緑化推進の実績についても、合わせて確認していく方針である。

(2) 街づくりを通じた「超スマート社会」の実現

ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減	
<b>SDGs との関連性</b>	
SDGs 目標	「3.保健」「11.持続可能な都市」
SDGs ターゲット	3.3、3.4、11.3
<b>インパクトカテゴリー</b>	
「保健・衛生」「雇用」「移動手段」「包摂的で健全な経済」	
<b>内容</b>	
・ テクノロジー基盤を活かし、人が集い、互いに支え合う居場所やコミュニティを創出することで、個人や街が抱える課題を解決する	
<b>対応方針、目標及び指標 (KPI)</b>	
対応方針	優れた機能と品質を備えた街づくりを通じた、新たな価値の創造
目標	スマートシティ化の推進
指標 (KPI)	スマートシティ化の推進に資する新規サービスの創出状況

三井不動産は長期経営方針「VISION 2025」において、同社グループが目指していくありたい姿の1つに「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」を掲げており、DX（デジタルトランスフォーメーション）を活用した「超スマート社会」の実現を目指している。以下、同社が推進する「スマートシティ化」の事例を採り上げ、街づくりを通じたインパクトの創出状況を確認する。

i. 柏の葉スマートシティにおける「新産業創造」の取り組み

柏の葉スマートシティ（千葉県柏市）は、「新産業創造」「健康長寿」「環境共生」という3つを街づくりのテーマに、「公・民・学」の連携をベースにしたオープンなプラットフォーム、解決のステージづくりを推進し、課題解決型街づくりのモデルを構築することで「世界の未来像」を具現化していくことをコンセプトとしている。

柏の葉の街づくりは、公民学連携組織である「アーバンデザインセンター柏の葉」(UDCK) を主体に進められており、同社のほかに共同運営者として東京大学、千葉大学、千葉県、柏市、柏商工会議所、田中地域ふるさと協議会、首都圏新都市鉄道 (TX) が名を連ねている。大学・研究機関・インキュベーション施設が集まる新産業創造集積の街づくりを推進するため、職種や立場を超えた多様な人々が集まるイノベーション拠点（柏の葉オープンイノベーションラボ）や留学生・研究者向けシェア型賃貸住宅（柏の葉インターナショナルビレッジ）の整備、つくばエクスプレス沿線エリア一体に構築された IoT 実証フィールド環境を活用するコミュニティづくり（柏の葉 IoT ビジネス共創ラボ）等が行われている。2018年6月に設立された「柏の葉 IoT ビジネス共創ラボ」は、個別のワーキン

ググループに参画する企業により、IoT 技術の普及や活用、IoT ビジネスの機会創出を目指し様々な実証実験に取り組んでいる。

一例を挙げると、同社はセンスウェイ㈱と共同でスマートオフィス・ワーキンググループを設立し、2021 年にその第一弾として柏の葉オープンイノベーションラボのコワーキングオフィスにおける換気状況、在席状況、トイレの空き状況の可視化、及び体温・マスク着用検知のシステム導入を行っている。センスウェイ㈱が提供する IoT 通信プラットフォームサービス「SenseWay Mission Connect」と Microsoft Azure を活用することで 1 台の IoT ゲートウェイで複数フロアをカバーすることができ、センサーを通じて集めた様々な IoT データを一つのクラウドサービス上で、一元的に管理、閲覧可能となっている。新型コロナウイルス感染拡大の現下において有用な取り組みであると言え、柏の葉エリア内外における横展開が期待される取り組みである。

柏の葉スマートシティでは、「柏の葉 IoT ビジネス共創ラボ」における取り組みを含め、AI・IoT、ライフサイエンス・メディカルの 2 分野にフォーカスを絞り、柏の葉の街を舞台にした実証プロジェクトの受け入れを一括して行う「イノベーションフィールド柏の葉」にて、新たな製品・サービスを共に生み出していく実証プラットフォームを幅広く民間企業に提供している。2021 年 6 月には、柏の葉スマートシティ「イノベーションキャンパス地区」内で首都圏最大級の屋外ロボット開発検証拠点「KOIL MOBILITY FIELD」の供用を開始し、自動運転やマイクロモビリティ、ドローン等、成長が期待される日本のロボット関連産業において課題とされてきた開発中のロボットを安全に使い勝手よくテストできる「開発検証フィールド」を提供することで、プロジェクトの受入れ体制をより強化している。2021 年 10 月には、同社が東京大学大学院新領域創成科学研究科と共同で、電気自動車（EV）への走行中ワイヤレス給電の実用化に向けた実証実験に成功する等、活用事例も出てきている。

柏の葉キャンパス・新産業創造関連の取り組み 柏の葉キャンパスは様々な枠組みで、新しいことに挑戦する人・企業を応援しています！

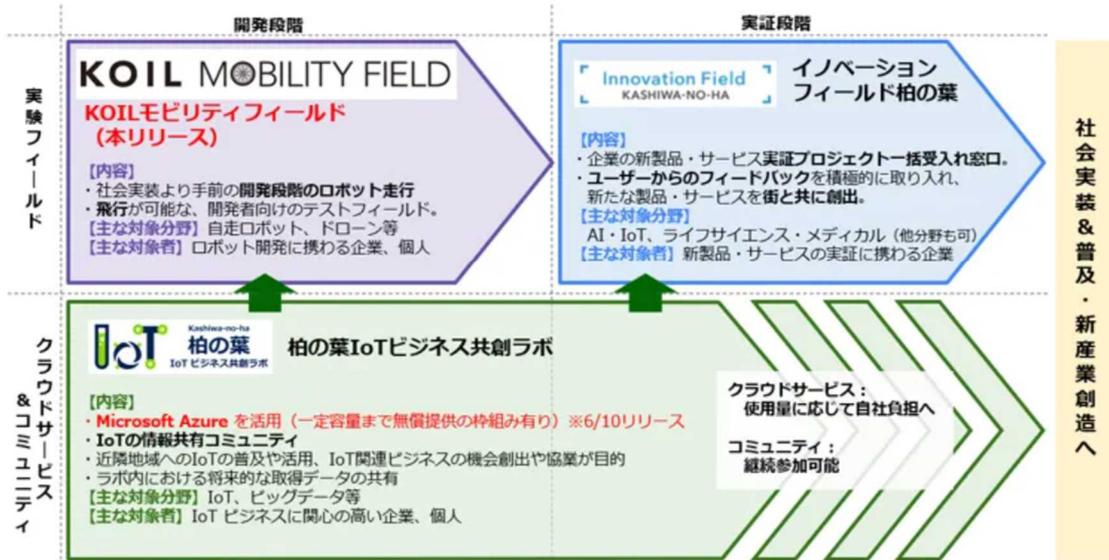


図9 新産業創造に向けた三つ巴の支援体制<sup>9</sup>

その他、直近では2022年9月、同社及び帝人(株)、(株)ジャパン・ティッシュ・エンジニアリング、国立研究開発法人国立がん研究センターの4者が、がんをはじめとする未解決の疾患への革新的治療法の創出を目指し、研究・開発から事業計画、商用生産までの過程をワンストップで実現する「再生医療プラットフォーム」を柏の葉スマートシティ内に構築する契約を締結している。がんに関する再生医療等製品の事業化の加速や、日本発の革新的な治療法の提供による世界への貢献が期待される取り組みであり、国内屈指の研究機関や医療施設が集まる知の集積地としての柏の葉スマートシティの特徴を象徴する事例と言える。

なお、柏の葉スマートシティは、「公・民・学連携による先進的な街づくり」や「新築建物等に関わる一定レベルの環境性能基準の設定」等が評価され、2016年11月に国際的な環境認証制度「LEED-ND (Neighborhood Development: 近隣開発、街づくり)」において最高ランクの「プラチナ認証」を日本で初めて取得している。

## ii. 東京ミッドタウン八重洲—最先端技術の活用による働き方支援

東京ミッドタウン八重洲(東京都中央区)は、JR「東京駅」と直結する延床面積約290,000㎡(2棟合計)、地上45階の大規模複合ビルであり、「東京ミッドタウン(六本木)」「東京ミッドタウン日比谷」(東京都千代田区)に続く3施設目の東京ミッドタウンブランドである。

「ジャパン・プレゼンテーション・フィールド～日本の夢が集う街。世界の夢に育つ街～」を施設コンセプトに、世界中・日本中から人や情報、モノ・コトが集まり、交わり、

<sup>9</sup> 出典：三井不動産ニュースリリース

新しい価値を生み出し、世界に向けて発信していく街づくりを目指している。オフィス・商業・ホテル・バスターミナル・小学校・ビジネス交流施設・エネルギーセンター・こども園等の多彩な要素で構成されたミクストユース型再開発であり、オフィスビルとして国内最大級の「ZEB Ready」認証取得やグリーン電力の導入、エネルギーセンター（3. 3-1. インパクト(3)-取引方針(b)にて後述）等、環境面でも優れた取り組みを多数有しているが、ここでは、最先端技術を活用した働き方支援に着目する。

## 【完全タッチレスオフィスの導入】

首都圏大規模オフィスとしては初の試みとして、オフィスエントランスからテナント執務室までの入館導線の完全タッチレス化を実現し、顔認証によるオフィス入退館システムやホログラム等の非接触技術の導入、専有部入口の自動ドア化等により、オフィスワーカーは接触行為を一切行うことなく、執務室への入室が可能となっている。

## 【テナント企業も利用できる様々なロボットを本格導入】

ビルメンテナンス業務の省人化に向けた「清掃ロボット」「運搬ロボット」に加え、オフィスワーカーのユーザビリティ向上に資する「デリバリーロボット」を導入し、フードデリバリーの活用に加えて、施設内の飲食店が提供するテイクアウト品の執務室までのデリバリーをロボットが担っている。自動ドアの積極的な活用に加え、エレベーターやセキュリティドアとの通信や連携を可能にすることで、ロボットの完全自立走行が実現し、「実証実験」に留まらないロボットの本格活用を開始している。

## 【全フロア 5G 対応の実施】

複数キャリアのアンテナや無線機等の 5G 屋内設備を共用化するインフラシェアリングにより全フロアで 5G 対応を実施し、オフィステナントや来街者等施設利用者の様々な課題解決へ取り組んでいる。ロボットの遠隔管理やメタバース等の新技術の導入検討も 5G を活用することで加速が期待される。

## 【AI カメラによる異常行動を検知しスマートな防犯】

施設内の監視カメラシステムの一部で AI 機器及び AI システムを導入し、オフィスロビーや城東小学校（東京都中央区）付近等、不特定多数の来街者が訪れる場所に「異常行動を検知する」アルゴリズムを学習した防犯カメラを設置することで、通常と違う行動を検知した際に防災センターに通知が届き、事件を未然に防ぐ試みを開始。同システムは、急病人の検知も可能となっており、来街者に大きな「安心・安全」を提供している。

i、ii でみた取り組みは、三井不動産が進めるスマートシティ化のプロジェクトの一部である。AI・IoT の活用を軸とする、今後社会に多様なインパクトをもたらし得る各種サービスの芽に対し、その実用化に向けて”街”という巨大な実証の場を用意し、様々なプレ

一ヤーとオープンに協働していくスマートシティ化の取り組みは、同社ならではの非常に価値のある取り組みであると評価できる。

以上を踏まえ、本テーマでは同社が取り組む「スマートシティ化の推進」そのもの为目标と位置づけている。三井住友信託銀行は、それらの実現に資する新規サービスの創出状況全般を KPI としてモニタリングし、もたらすインパクトを特定・評価していく方針である。なお、モニタリングの対象は、前述の柏の葉スマートシティ、東京ミッドタウン八重洲に限らず、同社における既存・新規のプロジェクトを含み、新規サービスの創出状況は他地域等への展開可能性を考慮した実用化度合いの観点から確認を行っていく。

本テーマが意図するインパクトカテゴリーについては、柏の葉スマートシティにおける取り組み事例（センサーを活用した衛生的な職場環境の確保、「KOIL MOBILITY FIELD」の供用、「再生医療プラットフォーム」の構築）と関連が強いものとして「保健・衛生」・「移動手段」を、東京ミッドタウン八重洲における取り組み事例（非接触技術や AI カメラ等を活用した衛生的で安全・安心な街づくり、ロボット導入による生産的で働きがいのある雇用への貢献）と関連が強いものとして「保健・衛生」「雇用」を特定している。また、スマートシティ化に貢献する新規サービスの実用化に向けた進展は、持続可能で多様かつ革新的な市場の創出に繋がると考えられ、「包摂的で健全な経済」も関連するインパクトカテゴリーとして整理している。

今後、モニタリングを通じて新たにインパクトの発現が期待されるカテゴリーを確認した場合は適宜追加を行うとともに、当該インパクトに合致する測定指標（KPI）の設定につき検討・協議する方針である。

(3) 健やか・安全・安心なくらしの実現

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

(a) 多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供

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

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

拠点型オフィスにおける特筆すべき取り組みとして、同社は2020年5月に「日本橋室町三井タワー」、2021年3月に「東京ミッドタウン日比谷」、2022年1月に「日本橋高島屋三井ビルディング」でそれぞれ「CASBEE-WO (ウェルネスオフィス) 認証制度」の最高位Sランクを取得している。また、いずれの物件も高い環境性能総合評価も踏まえて「CASBEE

スマートウェルネスオフィス認証」に認定されており、建物内で執務するワーカーの健康・快適に直接影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても高く評価されている。

法人向けシェアオフィスでは、全国 149 カ所に拠点を構える多拠点型シェアオフィス「ワークスタイリング」を展開している。1 ヶ月・1 席単位で様々な目的に利用でき、プロジェクト利用・BCP 対策としてオフィス機能を拡張できる「ワークスタイリング FLEX」、自宅や取引先の近くのワークスペースとして、10 分単位での利用が可能な「ワークスタイリング SHARE」「ワークスタイリング SOLO (個室特化型)」により、時間や場所に縛られない多様な働き方に対応するオフィスを提供している。これらのサービスは 2022 年 7 月末現在で、会員企業数 900 社、会員数 24 万人を有している。

ソフト面の特徴的な取り組みとしては、2019 年に開始した「&well」が挙げられる。「&well」は、特定非営利活動法人健康経営研究会の監修のもと企業の健康経営を支援するサービスであり、従業員向けの「&well for Worker」と、企業の人事・健康担当者向けの「&well for HR」の 2 種類のサービスにより、企業の健康経営推進をサポートしている。2022 年 2 月に実施したアンケート調査では、導入企業の 95%がコロナ禍において「健康経営推進に『&well』が寄与している」と回答、経済産業省が実施する「健康経営度調査 2022」において、評価の大幅改善がみられた企業もあり、ユーザー数は約 3 万人とコロナ拡大前(2020 年 2 月)から約 10 倍に増加している。

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

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

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

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

本テーマでは、オフィス入居者の多様な働き方の実現をインパクトとして捉え、健康経営支援サービス「&well」会員数を含む、同社が提供する「働く場」の生産性向上に資する取り組み全般の推進状況を KPI としてモニタリングしていく方針である。また、参考指標として、「CASBEE-WO 認証制度」の取得件数、「ワークスタイリング」の会員企業数及び会員数にかかる実績についても、モニタリング時に確認を行っていく。

### **(b) 地域社会と連携した防災の拡充**

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

三井不動産では、専用の災害対策本部室を「日本橋室町三井タワー」に常設し、大規模地震等が発生した際には社長を最高責任者とする「緊急対策本部」を設置することとしており、夜間・休日の発災に備え、社員による宿日直を実施し、迅速に緊急対策本部を立ち上げる体制をとっている。オフィス・商業施設・物流施設・ホテルといったアセットごとの特性に応じた防災対策・事業継続計画（BCP）の強化に努めており、ビルや施設の中だけでなく、周辺地域の防災を強化し、エリアに住む人々、働く人々の意識を高める様々な活動を行っている。

周辺地域の防災・BCP の観点からの特徴的な取り組みとして、同社が日本橋を皮切りに2019年から開始している「スマートエネルギープロジェクト」が挙げられる。スマートエネルギープロジェクトは、東京ガス(株)と共同で設立した三井不動産 TG スマートエナジー(株)を通じて、大規模再開発の建物内に都市ガスを燃料とした大型のコジェネレーションシステム（CGS）を核とする「エネルギーセンター」を設置し、そこで発電した電気と発電時に発生する熱を活用した冷暖房を、再開発とその周辺に供給する取り組みである。平常時は発電時の熱の有効活用によりエネルギー効率が高まることでエリアの省エネ・省CO<sub>2</sub>に貢献するとともに、災害時（広域停電時）には耐震性の高い導管から引き込んだガスにより発電を行い、エリアに電気と冷暖房の供給を継続することで供給建物のBCP性能を向上させ、街の防災性を高めることに寄与する仕組みとなっている。日本橋スマートエネルギープロジェクトでは、新規再開発ビルに加え既存ビル群も高い環境性能と防災力を持つ建物へ再生することで日本橋の国際競争力を高めるとともに、重要文化財（三井本館等）を含む歴史ある既存ビルも含めた街の面的な「エネルギーレジリエンス」を向上させ、エネルギーの地産地消と供給エリアのCO<sub>2</sub>削減（約30%）を実現した点等が評価され、第27回（2020年度）日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞している。

スマートエネルギープロジェクトは現在、日本橋のほか、豊洲（2020年）、八重洲（2022

年)でも稼働しており、同社は持続可能な社会の実現に向け、防災性能と環境性能を兼ね備えたレジリエントでエコ・フレンドリーな街づくりを加速させていくとしている。

スマートエネルギープロジェクト(日本橋/豊洲/八重洲)

既存ビルを含めた周辺地域への電気・熱の安定供給事業により、非常時にもエネルギー供給が可能なエネルギーレジリエンス<sup>10</sup>向上および省エネ・省CO<sub>2</sub>を達成するエコフレンドリーな街づくりを実現。日本橋・豊洲に続いて2022年9月から八重洲でもエネルギー供給を開始予定



<sup>10</sup> エネルギーレジリエンス: エネルギー供給網の強靱化。緊急時の対策だけでなく、平時からさまざまな状況に備えておくことが重要という考えに基づく。

図 10 スマートエネルギープロジェクトの概要<sup>10</sup>

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

<sup>10</sup> 出典: ESG レポート 2022

(4) 多様な人材が活躍できる社会の実現

ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減	
<b>SDGs との関連性</b>	
SDGs 目標	「5.ジェンダー」「8.経済成長と雇用」「10.不平等」
SDGs ターゲット	5.1、5.5、8.5、8.8、10.2
<b>インパクトカテゴリー</b>	
「雇用」「包摂的で健全な経済」	
<b>内容</b>	
・誰もが自分らしく活躍できる生活基盤の整備	
<b>対応方針、目標及び指標 (KPI)</b>	
対応方針(a)	ダイバーシティ&インクルージョンの推進
目標	ア. 女性管理職比率を、2025年度までに10%、2030年度までに20% イ. 女性採用比率を、2030年度までに40% ウ. 育児休業復帰率を、毎年100% エ. 有給休暇取得日数(年間)を、14日以上 ※いずれも三井不動産株式会社単体。
指標 (KPI)	ア. 女性管理職比率 イ. 女性採用比率 ウ. 育児休業復帰率 エ. 有給休暇取得日数(年間)
対応方針(b)	人権の尊重
目標	サプライチェーンマネジメント強化
指標 (KPI)	ア. サプライヤーアンケート・サプライヤー検査(現場監査)の対象業種・企業数の拡大状況 イ. アで確認された改善が必要な項目への対応状況

(a) ダイバーシティ&インクルージョンの推進

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

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

るほか、グループ各社担当部門とダイバーシティ&インクルージョン推進会議を定期的の実施している。

特に女性活躍推進に関しては、「性別に関わらず育児・介護等を含め多様なライフスタイルや価値観を尊重し合い、長く働き続けられる環境整備」「女性活躍を推進する上での組織の意識改革並びに本人のモチベーション向上・キャリア形成支援」の2つの軸を重視し、これらを達成するための各種施策を策定しグループ一体で取り組んでいる。同社は、「長く働き続けられる環境整備」として、全従業員を対象としたアンコンシャスバイアス研修等の実施や、短時間勤務制度・在宅勤務制度・法定以上の育児休業制度・事業所内保育所の設置等に同社は早くから取り組んできた。また、組織長対象のダイバーシティ&インクルージョン研修等の実施により組織の意識改革を進めるとともに、女性管理職対象のメンター制度、女性活躍推進ワーキングチームによる提案及び交流、活躍する女性による講演及び座談会等により、「モチベーション向上・キャリア形成支援」を図っている。2022年度からは、「つながる・成長するプロジェクト」としてグループ合同でのゼミ等を開始し、会社を超えた女性従業員同士のネットワーキングやロールモデルの具現化を進めている。

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

これらの環境整備及び女性の積極的な採用により、同社では国内・海外の事業ライン等多くの部署で女性従業員が活躍している。同社の2022年4月時点の管理職における女性比率は6.8%であり、これを2025年に10%、2030年には2022年の約3倍にあたる20%を目標に掲げており、これらは野心的な目標であると三井住友信託銀行は評価している。本テーマでは上記の女性管理職比率を含むア〜ウの目標/KPIを設定し、モニタリングを行っていく方針である。なお、同社では課長相当以上の資格である総合職3級以上を管理職と定義している。

また同社では、「働き方改革」を基軸として多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材がそれぞれの持てる力を最大限に発揮できる組織づくりを進めている。適正なワークライフバランスが従業員のプライベートを充実させ、自己研鑽の促進や育児・介護と仕事の両立に大きな効果をもたらし、ひいては多様な従業員が個々の能力を最大限発揮できる職場環境が形成されるとの考えのもと、トップメッセージの継続発信や社内広報誌・メルマガを活用した意識醸成、部門ごとにカスタマイズされた働き方の確立、IT活用による生産性向上支援やインフラ整備（シェアオフィス活用、上限時間のないリモートワーク制、コアタイムのないフレックスタイム制、PC利用時間制御システムの活用等）を進めており、こうした取り組みの推進はより高い価値の創造と同社グループの持続的成長に繋がると考え

られる。本テーマでは、ワークライフバランスの推進にかかる目標/KPI として年間有給休暇取得日数を採り上げ、モニタリングを行う方針である。

**(b) 人権の尊重**

三井不動産グループは、2020年に「三井不動産グループ人権方針」を策定し、人権への取り組みを推進している。人権方針の策定にあたり同社は、「国連ビジネスと人権指導原則」に則り人権デューデリジェンスを実施し、「人権インパクト評価」により重要な人権課題（人権リスク）を特定している。人権インパクト評価の手順は以下のとおりである。

同社の活動が引き起こしうるステークホルダーと人権への負の影響を事業セグメントごとに抽出後、国連指導原則が求める人権に及ぼす深刻度や発生可能性の観点から、同社特有の「重要な人権課題（人権リスク）」を絞り込んだうえ、「関係する組織の範囲」と人権リスク低減への「働きかけのしやすさ」から、取り組みに向けた優先度を4段階で設定している。



ステークホルダーと人権への負の影響の抽出

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

「深刻度」と「発生可能性」に基づく絞り込み

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

図 11 人権インパクト評価の概要<sup>11</sup>

別紙

人権に関する重点課題

職場における差別やハラスメント、その他不当な扱いの禁止

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

安全で健康的な労働環境の確保

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

街づくりにおける安心・安全と健康への配慮

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

事業活動におけるマイノリティへの配慮および不当な差別の禁止

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

事業活動におけるお客様・関係者の皆様との十分なコミュニケーション

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

図 12 「人権に関する重点課題」 (三井不動産グループ人権方針 別紙) <sup>12</sup>

重要な人権インパクトのうち、サプライヤーにおけるインパクトの実態を把握し、インパクト防止軽減策を検討するため、同社は 2021 年に建設会社 6 社に対して人権を含む ESG への取り組み全体に関するアンケートと、そのうち 2 社の建設現場における実地検査を実

<sup>11</sup> 出典：ESG レポート 2022

<sup>12</sup> 出典：ESG レポート 2022

施している。同社はアンケート及び実地調査を通じて認識した課題（外国人技能実習生に対する実態調査の不足、従業員の超過勤務時間に応じた対応の不足等）について、サプライヤーとの継続的なコミュニケーションを通じて改善を図るとともに、今後は建設会社以外のサプライヤーに対する人権インパクトの調査も行っていくとしている。

また、同社では「国連ビジネスと人権指導原則」に定める負の影響の是正検討の一環として、サプライチェーン労働者の救済メカニズム構築にも取り組んでいる。2022年4月、同社はJP-MIRAI<sup>13</sup>に入会し、JP-MIRAIが5月より開始した「外国人労働者相談・救済パイロット事業」に参画している。同事業は、外国人労働者への情報提供から多言語相談窓口、独立性・中立性の高い紛争解決までの一貫したメカニズム及び人権リスクの企業へのフィードバックをパッケージ化した、日本初の取り組みとなっている。同社はJP-MIRAIからフィードバックされた外国人労働者に関する人権侵害のリスク情報を活用することで、サプライチェーンマネジメント及び人権デューデリジェンスの強化に努めており、主要グループ会社の外国人技能実習生を皮切りに、今後はサプライチェーン各社との協議により利用対象範囲を拡大していく方針である。

本テーマでは、人権の観点での「サプライチェーンマネジメント強化」を目標とし、サプライヤーアンケート・検査（現場監査）を実施する対象社数及び対象業種の拡大状況、並びにそこで確認された改善が必要な項目への対応状況をKPIとして、モニタリングを行う方針である。

---

<sup>13</sup> 責任ある外国人労働者受け入れプラットフォーム。日本国内の外国人労働者の課題解決を図り、「選ばれる日本」に向けて2020年1月に民間企業・自治体・NPO・有識者・弁護士など多様なステークホルダーが集まり、ともに活動するために設立された任意団体。

### 3-2. JCR による評価

JCR は、本 PI 評価の KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び三井不動産のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

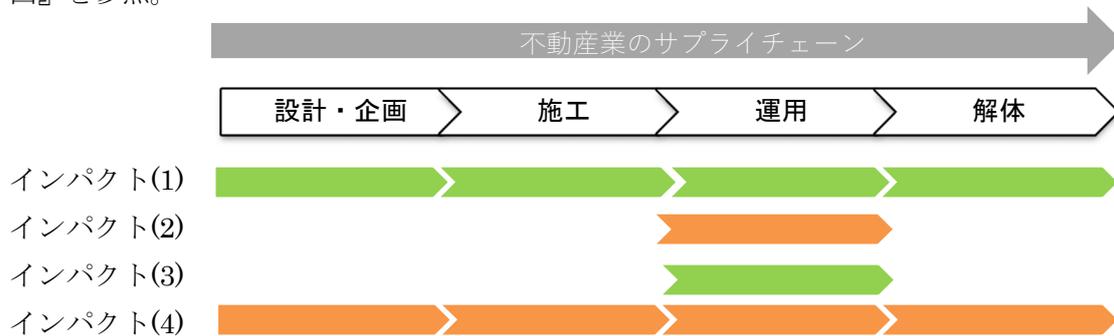
#### ① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本PI評価に基づくファイナンスは、三井不動産のサプライチェーン全体を通して、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。各KPIが示す4項目のインパクトは、以下のとおりそれぞれ幅広いインパクト領域に亘っている。

- (1) 環境負荷の低減とエネルギーの創出：「気候」「エネルギー」「水」「廃棄物」「資源効率・安全性」「生物多様性と生態系サービス」に係るポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクト
- (2) 街づくりを通じた「超スマート社会」の実現：「保健・衛生」「雇用」「移動手段」「包摂的で健全な経済」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) 健やか・安全・安心な暮らしの実現：「住居」「保健・衛生」に係るポジティブ・インパクト
- (4) 多様な人材が活躍できる社会の実現：「雇用」「包摂的で健全な経済」に係るポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクト

また、サプライチェーンにおいても、下図の通りインパクトが期待される。

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



#### ② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

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。

三井不動産は、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設、住宅及びこれらの複数の用途を組み合わせた複合施設等の総合的な街づくりを強みとする、業界大手総合デベロッパーである。スマートシティ化の推進については、地方自治体、教育機関、地域コミュニティ等、業界を跨いだ幅広いステークホルダーとの連携をベース進められており、安心・安全な街づくりの実現を目指している。また、「気候」におけるKPIとして、「グループ全体の温室効果ガス排出量（スコープ1+2+3）を、2050年度までにネットゼロ、2030年度までに40%削減（2019年度比）」が目標として設定されている。目標達成のためにCO<sub>2</sub>排出量を2019年度438万t-CO<sub>2</sub>から2030年度263万t-CO<sub>2</sub>まで削減を図るものであり、絶対量としても大規模な削減取り組みが必要である。三井不動産の取り組みは、同業界への波及を含め、大きなインパクトをもたらすものと期待される。

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

三井不動産は「持続可能な社会の実現」と「継続的な利益成長」を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけている。2017年度にマテリアリティを特定、2018年5月に長期経営方針VISION2025を策定し、課題解決に向けた中長期目標を設定している。さらに、マテリアリティ及びVISION2025における環境への取り組みを強化するため、2021年11月に『脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画』を策定している。三井不動産は、TCFDへの賛同を起点として、気候変動関連リスクが2050年に三井不動産グループの事業に与える財務負担を試算しており、事前に策を講じることにより大きなインパクトが期待される。また、ダイバーシティ&インクルージョン推進等による従業員の労働環境整備、サプライチェーンにおける人権デューデリジェンス等を実施しており、将来的な企業価値向上、大きなインパクトが期待される。

サステナビリティ推進体制としては、代表取締役社長執行役員が委員長を務めるESG推進委員会にて、ESG・SDGsへの取り組みについて定期的な議論が行われている。また、2021年10月にサステナビリティ推進部、2022年4月にサステナビリティ推進本部を新設し、サステナビリティ推進を加速させている。

本PI評価の各KPIが示すインパクトは、三井不動産の特定したマテリアリティに係るものであり、本PI評価に基づくファイナンスの後押しによってインパクトの効率的な発現・抑制が期待される。

### ④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

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

(1) 「環境負荷の低減とエネルギーの創出」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の利用効率を大幅に改善し、淡水の持続可能な採取及び供給を確保し水不足に対処するとともに、水不足に悩む人々の数を大幅に減少させる。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

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



目標 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。



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 15：陸の豊かさを守ろう

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

(2) 「街づくりを通じた「超スマート社会」の実現」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3：すべての人に健康と福祉を

**ターゲット 3.3** 2030 年までに、エイズ、結核、マラリア及び顧みられない熱帯病といった伝染病を根絶するとともに肝炎、水系感染症及びその他の感染症に対処する。

**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 11：住み続けられるまちづくりを

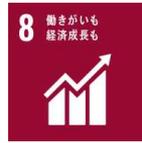
**ターゲット 11.3** 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

(3) 「健やか・安全・安心なくらしの実現」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3 : すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.4 2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。



目標 8 : 働きがいも 経済成長も

ターゲット 8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。



目標 11 : 住み続けられるまちづくりを

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

(4) 「多様な人材が活躍できる社会の実現」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 5 : ジェンダー平等を実現しよう

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

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



目標 8 : 働きがいも 経済成長も

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

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



目標 10 : 人や国の不平等をなくそう

ターゲット 10.2 2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、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。

#### 4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、三井不動産の事業活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避、低減されていることを継続的にモニタリングする。なお、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。

三井不動産は、統合報告書、ESG 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、三井不動産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 PI 評価の実施にあたり、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三井不動産に要請している。三井不動産は、本 PI 評価の有効期間中、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のグループホームページに開示していく。

なお、モニタリングの結果、三井不動産のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（同社の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、重要な M&A 等の発生、異常気象の発生や規制の追加等外部環境の重大な変化等）が認められ、本 PI 評価で特定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは当該インパクトに係る目標・KPI に変更が生じた場合、三井住友信託銀行は本 PI 評価の内容について更新を行う。

また、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のグループ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、必要に応じて自らの判断において三井不動産と直接エンゲージメントを行うこととなっている。

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について

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに三井不動産に対する PI 評価について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。

##### 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 PI 評価は、三井住友信託銀行が三井不動産のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するための PIF を実施する枠組みと位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本 PI 評価に基づくファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本 PI 評価に基づくファイナンスは、SDGs との関連性が明確化され、当該目標に直接的に貢献し得る対応策となる。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本 PI 評価では、タームローンをはじめとする各種ファイナンスが想定されている。
PIF 原則はセクター別ではない。	本 PI 評価では、三井不動産の事業活動全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本 PI 評価では、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

2. 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、投融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な投融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</p>
<p>事業主体は、上記のプロセスを実行するため、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、今般 JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>

<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>三井住友信託銀行は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCRは2022年8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"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> </ul>	<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、三井不動産はKPIとして列挙された事項につき、統合報告書、ESGレポート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、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。

#### 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を確認した。

（担当）梶原 敦子・小林 克人

## 本第三者意見に関する重要な説明

### 1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融（PIF）原則への適合性に関する、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、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

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

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

## ■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

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

## ■その他、信用格付業者としての登録状況等

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



■本件に関するお問い合わせ先  
情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 **日本格付研究所**

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

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル