

# 環境

## Environment

以下の環境関連データは、巻末の ESG データをご参照ください。

### 気候変動

- 取り組み指標と目標および達成状況
- 都内のオフィスビルで東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」の認定
- 当社の太陽光発電所の概要
- エネルギー消費量の推移
- エネルギー消費量の集計対象範囲
- 温室効果ガス排出量 (SCOPE 1, 2, 3)
- 温室効果ガス排出量比率 3 年平均の推移
- 外部認証

### 水使用

- 水利用の推移 (取水量、水のリサイクル率、排水量)
- 水使用量の集計対象範囲

### 環境汚染・資源

- 生ごみリサイクルの実績 (2022 年度)
- タイルカーペットのリサイクル実績
- 古紙のリサイクル実績
- 使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル実績
- 有害廃棄物 (特定管理廃棄物) 排出量
- 非有害廃棄物 (一般廃棄物・産業廃棄物) 排出量の推移
- 廃棄物排出量の集計対象範囲
- 廃棄物再利用率 (本社事業所分)
- 環境汚染に関する罰金および処罰の年間コスト
- 環境汚染に係る法令・条例等の違反
- ISO14001 または環境マネジメントシステム構築状況



# 環境への取り組み方針

## 環境への取り組み方針

当社グループでは、「グループ環境方針」のもと「環境負荷の低減 (Load reduction)」「安全・安心、快適性の向上およ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ます。

### 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。



## 気候変動

### 気候変動に対する認識

産業革命以降の人間のエネルギー消費などの活動により、大気中の二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）などの温室効果ガスの濃度が上昇し、地球温暖化が進みつつあります。有効な対策を取らず温暖化が進めば、気候が大きく変動し、海水面の上昇や異常気象などを引き起こし、人やその他の生物の生息環境に大きな影響をもたらすこととなります。また、当社グループの事業活動においても、異常気象による被害を受けるリスクが高まることとなります。

当社グループは、地球温暖化を抑制して、自社グループの気候変動によるリスクの低減と、人やその他の生物が生息できる環境を守り持続可能な脱炭素社会を形成していくため、エネルギー消費を抑え温室効果ガスの排出が少ない建物や街づくり提供・運営していくことが、不動産デベロッパーとしての大きな社会的使命と考えています。

### 取り組み方針

グループ環境方針に基づき、エネルギー消費や温室効果ガスの排出が少ない建物や街づくりを推進するとともに、共同事業者やテナント企業、出店者さま、お客さまとともに省エネルギー活動などの地球温暖化対策を進め、脱炭素社会の形成をめざします。

2021年11月にグループ行動計画を策定しました。2030年度までに40%削減(2019年度比)、2050年度までにネットゼロという当社グループの温室効果ガス排出量の削減目標達成に向け、サプライチェーン一体となって行動を推進しています。

行動計画① 新築・既存物件における環境性能向上

行動計画② 物件共用部・自社利用部の電カグリーン化

行動計画③ 入居企業・購入者の皆様へのグリーン化メニューの提供

行動計画④ 再生可能エネルギーの安定的な確保

行動計画⑤ 建築時のCO<sub>2</sub>排出量削減に向けた取り組み

\*その他の重要な取り組み 森林活用、オープンイノベーション、外部認証の取得、街づくりにおける取り組み、社内体制の整備、インターネットカーボンプライシング（ICP：社内炭素価格制度。社内でCO<sub>2</sub>排出量に価格付け5,000円/t-CO<sub>2</sub>を行ない脱炭素への取り組みを促す仕組み）の導入、等

「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」の詳細については、以下をご覧ください。

⇒ [https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/carbon\\_neutral/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/carbon_neutral/)

### 主な取り組み

#### 省エネ・創エネ・蓄エネ

当社グループは、省エネに加え、太陽光発電やコジェネレーションシステムなどの創エネ、大型蓄電池による蓄エネなどにも積極的に取り組み、エネルギー消費と温室効果ガスの排出が少ない建物・街づくりを進めています。また、共同事業者やテナント企業、出店者さま、お客さまとともに省エネ活動にも取り組んでいます。

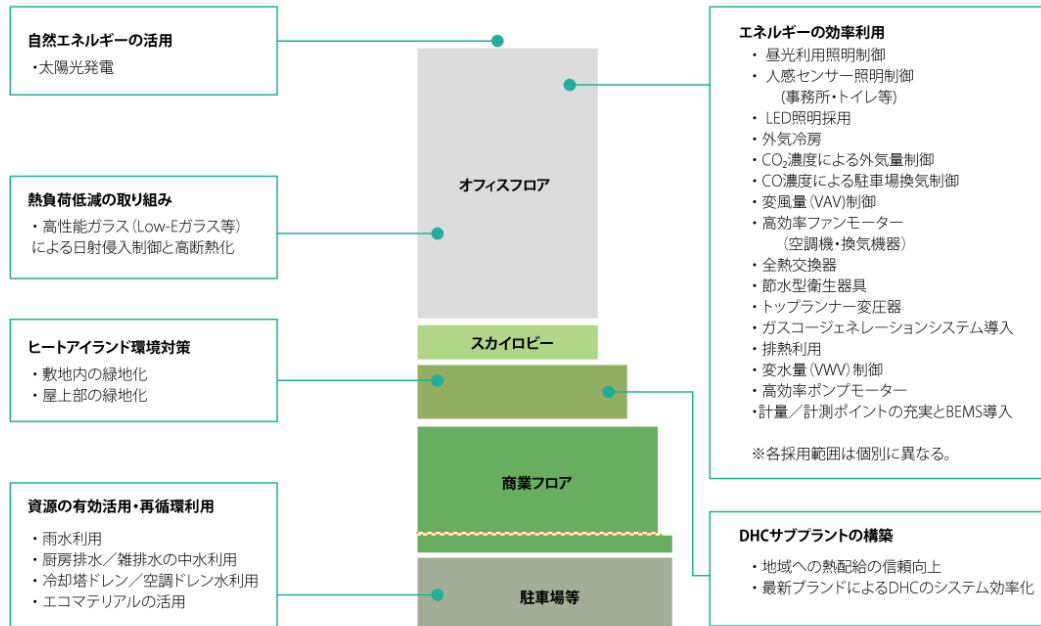
#### オフィスビルでの省エネ・創エネ・蓄エネ

##### 「東京ミッドタウン日比谷」での取り組み

「東京ミッドタウン日比谷」（東京都千代田区）では、熱負荷を低減する外装や高性能ガラスの採用、昼光を利用した照明の制御などの省エネ設備や高効率設備機器の採用、ガスコージェネレーションシステムの排熱利用などのほか、太陽光発電設備（発電能力約20kW）を設置して創エネも行っています。これらの省エネ・創エネ設備等により、東京都建築物環境計画書制度におけるPAL・ERRの「段階3」およびCASBEEにおける「Sランク」を達成しています。

また、地域冷暖房（DHC）のサブプラントを新たに設置し、日比谷エリアにある既存のDHCプラントと連携することで、地区全体で高効率なエネルギー供給を実現しています。

「東京ミッドタウン日比谷」の環境への取り組み概要



「日本橋高島屋三井ビルディング」での取り組み

「日本橋高島屋三井ビルディング」(東京都中央区)では、東京都建築物環境計画書制度におけるPAL・ERRの「段階3」を達成しています。

都内のオフィスビルで東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」の認定更新

2010年度より、東京都内のオフィスビルについて、東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」※の認定取得・更新を進めています。

これらのオフィスビルでは、省エネ設備への切り替えのほか、CO<sub>2</sub>削減推進協議会を開催し、テナントとの協力体制を強化し、省エネ活動を推進しています。

なお、2023年4月1日現在、「優良特定地球温暖化対策事業所」の認定を受けている当社のオフィスビルは、トップレベル事業所が6事業所(6棟)、準トップレベル事業所が4事業所(6棟)となっています。

※東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」：東京都が規定する温室効果ガス排出削減の管理体制・建物設備性能・事業所設備の運用に関する全213項目の審査項目について、地球温暖化対策の推進の程度が特に優れた事業所を認定し温室効果ガス排出削減義務率を緩和する制度で、トップレベル事業所(評価点80点以上)と準トップレベル事業所(評価点70点以上)があります。

東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」認定一覧(2023年4月1日現在)

トップレベル事業所	準トップレベル事業所
<ul style="list-style-type: none"> <li>日本橋三井タワー</li> <li>東京ミッドタウン</li> <li>銀座三井ビルディング</li> <li>グラントウキョウノースタワー</li> <li>三井住友銀行本店ビルディング</li> <li>東京ミッドタウン日比谷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本橋一丁目三井ビルディング</li> <li>汐留シティセンター</li> <li>室町東三井ビルディング</li> <li>室町古河三井ビルディング</li> <li>室町ちばぎん三井ビルディング※</li> <li>飯田橋グランブルーム</li> </ul>
6事業所(6棟)	4事業所(6棟)
合計：10事業所(12棟)	

※「室町東三井ビルディング」・「室町古河三井ビルディング」・「室町ちばぎん三井ビルディング」は3棟で1事業所の扱いとなります。

## 大型物流施設での省エネ

当社は、大型物流施設「三井不動産ロジスティクスパーク (MFLP)」において、LED 照明や太陽光発電設備の導入を進めています。MFLP は、地域社会との共生ならびに周辺エリアの賑わい創出を目指した街づくり型物流施設とし、敷地内の太陽光発電設備の導入や「グリーン電力提供サービス」の積極活用等により環境負荷低減を実現しています。



MFLP 船橋Ⅲ



MFLP 船橋Ⅲ



MFLP 市川塩浜Ⅱ

## 住宅における取り組み

三井ホームでは、2022年4月に脱炭素社会モダンデザインをコンセプトとした新商品 IZM をリリースしました。本商品は大開口や大きな吹き抜けがある大空間でも、ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 基準を満たし、また、太陽光発電システムなどの創エネ設備や、蓄電システム、V2H などの連携も可能のため、日常生活でのランニングコストの削減はもとより、有事の際の非常用電源確保など、レジリエンス性向上にも寄与します。デザインでは、新たに開発した屋根型である「ウイングルーフ」、シンボリックなエクステリア壁「プライバシーウォール」などで構成された直線基調でモダンな外観や、建物の内外がボーダレスにつながる多様な半戶外空間「ラナイ」など、子育て世代を中心とした層のお客さまが、自分らしく、自由に豊かな暮らしを叶えるための様々な空間を提案しています。

また、外からの視線を遮る「プライバシーウォール」については、建物と一体で木造にするなど、人と地球環境にやさしいサステナブルな建築資源である「木」を最大限に活用し、工期短縮や高い環境性能を実現しています。

## メガソーラー事業

当社はメガソーラー事業を行っており、2023年3月31日現在、太陽光発電所 (メガソーラー) 5 施設が稼働しています。全 5 施設の合計発電出力は 72MW、2022 年度の発電電力量は 87,608,446 kWh で、一般家庭の年間消費電力量約 2 万世帯分 (注) に相当します。

注) 環境省令和 3 年度家庭部門の CO<sub>2</sub> 排出実態統計調査による

## エネルギーマネジメントシステム

当社グループは、オフィスビルや商業施設、マンション、戸建住宅などにおいて、それぞれに最適なエネルギーマネジメントシステムの導入を進めています。また、これらの個別の建物のエネルギーマネジメントシステムを連携させ、街区全体でエネルギーを管理するエリアエネルギーマネジメントシステムなどの導入も進めています。

### エネルギーマネジメントシステムの導入事例

建物等の種類	エネルギーマネジメントシステムの種類	エネルギーマネジメントシステムを導入している建物等の事例
オフィスビル	BEMS	・東京ミッドタウン日比谷 ・日本橋高島屋三井ビルディング など
商業施設	BEMS	・ららぽーと TOKYO-BAY ・ららぽーと甲子園 ・三井アウトレットパーク北広島 など
分譲マンション	HEMS (各戸)、MEMS (共用部、全体)	三井不動産レジデンシャルの ・HARUMI FLAG ・パークシティ 柏の葉キャンパス・ザ・ゲートタワー ・パークホームズ浦和常盤十丁目 ・パークホームズ練馬富士見台ステーションゲート など
戸建分譲住宅	HEMS	三井不動産レジデンシャルの ・ファインコート永福四丁目 ・ファインコート目黒大岡山 など
戸建注文住宅	HEMS	三井ホームの ・green's II (グリーンズ II) シリーズ ・green's ZERO (グリーンズゼロ) シリーズ ・Lucas (ルーカス) ・Lascene (ラセーナ) などあらゆる商品にて対応可能
街区全体	AEMS、TEMS など	・柏の葉スマートシティ (柏の葉 AEMS) ・日本橋スマートエネルギープロジェクト ・豊洲スマートエネルギープロジェクト ・八重洲スマートエネルギープロジェクト ・パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン など

注)

BEMS : Building Energy Management System の略。

HEMS : Home Energy Management System の略。

MEMS : Mansion Energy Management System の略。

AEMS : Area Energy Management System の略。

TEMS : Town Energy Management System の略。



## スマートメーターの導入

当社開発物件のすべてにおいて、パルス付き計量器(スマートメーター)を必要箇所に設置することで、電気使用量等を把握しやすくしています。

## 自動車からの CO<sub>2</sub> 排出抑制

当社グループは、自動車からの CO<sub>2</sub> 排出抑制のため、電気自動車用充電器等の設置や商業施設での公共交通機関利用促進サービスの提供などに取り組んでいます。三井不動産リアルティ(株)は、「三井のリパーク」の時間貸駐車場に電気自動車(EV)やプラグインハイブリッド自動車(PHV)用の充電器の設置を進めています。また、「ららぽーと湘南平塚」(神奈川県平塚市)などの商業施設や「パークシティ武蔵小杉ザガーデン」(川崎市中原区)などの分譲マンションの駐車場においても、EVやPHV用の充電器の設置を進めています。



「三井のリパーク」変なホテル舞浜 東京ベイ駐車場(千葉県浦安市)のEV・PHV用充電器

## グリーンリース制度

三井不動産および三井不動産ロジスティクスパーク投資法人では、より一層環境に配慮した施設の運営を推進するため、テナントとの賃貸借契約に関して、グリーンリース条項を順次導入していきます。

グリーンリース条項の導入は、テナントと一体となって環境に配慮した改修や運用を行するための取り組みです。入居テナント企業を巻き込んでESGを推進していくことを目的としています。

# TCFD に基づく気候関連財務情報開示

## TCFD と当社の考え方

三井不動産グループは、企業等に対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」の提言に賛同することを表明しました。三井不動産グループでは、グループ長期経営方針「VISION 2025」において「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」することを目指す方向として掲げ、人・街・社会の課題解決に資する街づくりやサービスを展開しています。気候変動に伴う異常気象による被害など、自社グループの事業活動へのリスク低減と、人やその他の生物が生息できる環境を守り持続可能な脱炭素社会を形成していくため、この度の賛同を起点として、気候変動が事業に及ぼすリスクと機会についての分析と対応、関連する情報の開示を進めてまいります。

## シナリオ分析

### 【前提条件と分析対象】

シナリオ分析の実施に使用するシナリオとして、国連 IPCC (気候変動に関する政府間パネル) の第 6 次評価報告書における気候変動シナリオを参照し、1.5℃シナリオと 4℃シナリオを選択しました。分析の時間軸としては、不動産事業における資産のライフサイクルの長さを考慮し、2050 年頃における気候変動の影響を対象としています。今回のシナリオ分析では、三井不動産グループの主要事業かつ気候変動の影響が比較的大きいと考えられる「住宅」「オフィス」「商業」を分析対象としました。

### 【分析のプロセス】

2017 年 6 月に公表された TCFD 最終報告書に沿って、4 つのステップで検討を進めました。

#### ①重要なリスク・機会の評価

三井不動産グループの事業に大きな影響を与えうる気候変動リスクおよび機会を、関連するレポート等の調査によって洗い出しました。

#### ②将来世界の定義

①で特定した重要なリスク・機会について、IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) のシナリオや、IEA (International Energy Agency) の SDS シナリオ、NPS シナリオ、NZE2050 シナリオ等、外部専門機関の予測に基づき、2050 年に想定される社会・政府・お客様・サプライヤー等の変化を 1.5℃シナリオ/4℃シナリオのそれぞれで整理しました。

#### ③事業インパクトの試算

②で収集した外部情報に基づいて、三井不動産グループの事業に与える財務影響を試算しました。なお、定量的なデータが入り困難なリスクおよび機会については、定性的な分析としています。

#### ④対応策の検討 (今後実施予定)

事業影響の特に大きい気候変動リスク・機会への対応方法を検討しました。具体的な対応策は、今後更なる検討を予定しています。



## 【分析結果 1. 主なリスクと機会】

不動産事業における主な気候変動リスク・機会を外部情報に基づいて整理し、それぞれのリスク・機会に関する将来予測データを収集しました。TCFD 最終報告書やその他の気候変動に関するレポート等を参考に、脱炭素社会への移行に伴うリスク・機会（政策 / 規制、業界 / 市場、技術）と気候変動に起因する物理リスク・機会（慢性、急性）について検討し、三井不動産グループ中核 3 事業に 2050 年までに影響を与える重要なリスクと機会を下表のとおり特定しました。

住宅事業においては、1.5℃シナリオでは炭素税の拡大が原材料価格や輸送費を通じて調達コストを上昇させたり、ZEH や省エネリフォームの普及が進む一方で、4℃シナリオでは猛暑日の増加による労働生産性等の低下を通じて新築建設コストが上昇する可能性があります。また、オフィス事業においては、1.5℃シナリオにおいて住宅事業と同様の調達コスト上昇、オフィスからの GHG 排出への課税、ZEB 建設拡大に伴うコスト増加が考えられる一方、事業機会として環境性能の高い物件の賃料の上昇が期待されます。4℃シナリオではオフィスの空調コスト増加や高潮・洪水による被害の発生が懸念されます。最後に商業事業においては、1.5℃シナリオでは住宅・オフィスと同様のコスト増、AI 空調システム等の省エネ・再エネの浸透に伴う光熱費の削減が期待されますが、4℃シナリオでは、沿岸部に立地する商業施設の高潮・洪水リスクが顕在化することが考えられます。

分類		主なリスク・機会	想定される将来像
移行	政策	炭素税の大幅な引き上げ	自社 GHG 排出量に対する課税に加え、排出原単位の大きい原材料（鉄鋼、セメントなど）や輸送コスト、空調コストの上昇が予想される。一方で、低炭素型建築など環境性能の高い物件の競争力は上昇する。
		省エネ政策	新築や修繕において満たすべきエネルギー効率基準が引き上げられることで、追加的な設備投資が発生する。また、エネルギー源の脱炭素化、ZEH の義務化、ZEB 導入の拡大、省エネ住宅設備の導入が進む。
	市場	顧客行動の変化	環境性能の高い商品の需要が上がり、競争優位につながる。
	技術	再エネ・省エネ技術の普及	省エネ技術の普及とともに、省エネリフォームが拡大する。
物理	慢性	平均気温の上昇	猛暑日に現場作業が困難となり、対策コストの増加や工期遅延が発生する。また、クーラー負荷の増大によって設備運営費が上昇する一方、空調効率化によるコスト削減効果が拡大する。
		海面の上昇	海水面の上昇に伴い、台風に伴う高潮による沿岸物件での被害が発生する。
	急性	異常気象の激甚化	豪雨の頻発や内水氾濫の発生によって現場作業が中断し、工期が遅延する。また、お客様の安全が脅かされたり、保有資産の設備が毀損する。

## 【分析結果 2. 事業インパクトの試算】

入手可能な定量データやリスク・機会の重要性を考慮し、主なリスク・機会の一部について、2050年に三井不動産グループの事業に与える財務インパクトを試算しました。1.5℃シナリオにおいては、炭素税の拡大や省エネ基準の強化への対応コストが事業に与えるマイナス影響が比較的大きい一方で、三井不動産グループが強みを持つ環境性能の高い建築物によるビジネスチャンスの拡大や、先進的な省エネ技術による光熱費削減に伴うプラス影響が相殺効果を果たすことがわかりました。また、4℃シナリオでは、高潮・洪水による実損被害は軽微と想定され、大きな財務影響のある要因は1.5℃シナリオと比較して少ない結果となりました。

タイプ		主なリスク・機会	事業へ影響を与えうる要素	財務影響の試算結果	
				4℃シナリオ	1.5℃シナリオ
リスク	移行	炭素税の大幅な引き上げ	自社排出量への課税	小	中
			原材料価格の高騰	小	中
		省エネ政策	建築物省エネ規制の強化による省エネ改修コストの増加	中	大
			ZEH 建設コストの増加	小	中
	物理	平均気温の上昇	猛暑日の増加に起因した工期遅れによる売上減	中	中
			空調負荷の増加	中	中
	海面の上昇 / 異常気象の激甚化	海面上昇に伴う高潮や豪雨による洪水被害の発生	中	小	
機会	移行	炭素税の大幅な引き上げ	低炭素素材の導入によるコスト増の抑制	小	中
			ZEH 義務化に伴うシェアの拡大	小	中
		省エネ政策	ZEH 建設に伴う炭素クレジットの創出・売却	小	小
			顧客行動の変化	環境性能の高い建築物へのシフト	小
		再エネ・省エネ技術の普及	省エネ改修ビジネスの拡大	中	中
	物理	平均気温の上昇	AI 空調の導入による空調コスト削減	中	中
			省エネ性能向上による光熱費削減	中	中
シナリオ分析から得られた結果				中	中

## 分析から得られた結果

今回のシナリオ分析の結果から、今後 2050 年にかけて世界が 1.5℃シナリオ／4℃シナリオのいずれかの気候変動シナリオに進んだ場合であっても、三井不動産グループの事業は継続可能であり、一定のレジリエンスを有していることが確認されました。三井不動産グループは、GHG 原単位の削減や省エネの推進などを通じて、炭素税の引き上げや規制強化等の気候関連リスクへの対応を推進しています。また、環境性能の高い建築技術を有しているゼネコン等サプライチェーンの皆様と協働したスマートシティ等、環境配慮型まちづくりを国内外にて展開していることは、市場優位性の強化を通じ、脱炭素社会への移行に伴うビジネスチャンスを拡大することに繋がります。今回のシナリオ分析により、これまで進めてきた環境取り組みの方向性を改めて確認することができました。三井不動産グループでは、今後シナリオ分析の精緻化・深化や対応策としての各種取り組みの推進を通じて、レジリエンスの向上と機会の最大化に努めてまいります。

推奨開示項目	ESG Report での開示箇所
<b>ガバナンス：気候変動のリスク及び機会に係るガバナンスを開示する</b>	
a) 気候関連のリスク及び機会についての、取締役会による監視体制を説明する	サステナビリティ推進体制
b) 気候関連のリスク及び機会を評価・管理する上での経営者の役割を説明する	サステナビリティ推進体制
<b>戦略：気候関連のリスク及び機会がもたらすビジネス・戦略・財務計画への実際の及び潜在的な影響を、そのような情報が重大な場合は、開示する</b>	
a) 識別した、短期・中期・長期の気候関連のリスク及び機会を説明する	環境 > 気候変動 > 「TCFD に基づく気候関連財務情報開示」
b) 気候関連のリスク及び機会がビジネス・戦略・財務計画に及ぼす影響を説明する	環境 > 気候変動 > 「TCFD に基づく気候関連財務情報開示」
c) 1.5℃シナリオを含む、さまざまな気候関連シナリオに基づく検討を踏まえて、戦略のレジリエンスについて説明する	環境 > 気候変動 > 「TCFD に基づく気候関連財務情報開示」
<b>リスク管理：気候関連リスクについて、どのように識別・評価・管理しているかについて開示する</b>	
a) 気候関連リスクを識別・評価するプロセスを説明する	ガバナンス > コンプライアンス > 「リスクマネジメント体制」 環境 > 気候変動 > 「TCFD に基づく気候関連財務情報開示」
b) 気候関連リスクを管理するプロセスを説明する	ガバナンス > コンプライアンス > 「リスクマネジメント体制」 環境 > 気候変動 > 「TCFD に基づく気候関連財務情報開示」
c) 気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスが組織の総合的リスク管理にどのように統合されているかについて説明する	環境 > 気候変動 > 「TCFD に基づく気候関連財務情報開示」
<b>指標と目標：気候関連のリスク及び機会を評価・管理する際に使用する指標と目標を、そのような情報が重要な場合は、開示する</b>	
a) 戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスク及び機会を評価する際に用いる指標を開示する	サステナビリティ推進体制 ESG データ > 気候変動 > 取り組み指標と目標および達成状況
b) Scope1、Scope2 及び当てはまる場合は Scope3 の温室効果ガス (GHG) 排出量と、その関連リスクについて開示する	環境 > 気候変動 > 「TCFD に基づく気候関連財務情報開示」 ESG データ > 気候変動 > 取り組み指標と目標および達成状況
c) 気候関連リスク及び機会を管理するために用いる目標、及び目標に対する実績について説明する	ESG データ > 気候変動 > 取り組み指標と目標および達成状況

## その他の環境データ

### 条例に基づく環境データ

当社グループは、東京都をはじめとした各自治体の気候変動に対する政策に賛同し、条例に基づいた環境データを提供しています。

#### 東京都の条例に基づく環境データ（東京都環境局 地球温暖化対策報告書）

⇒ <https://www8.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/ondanka/ad135gcce/index.php?ac=establishment&type=ent&code=01049&sys=13>

⇒ <https://www8.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/ondanka/ad135gcce/>

#### 横浜市の条例に基づく環境データ

⇒ [https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2021/env\\_yokohama\\_2021.pdf](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2021/env_yokohama_2021.pdf)

#### 埼玉県の条例に基づく環境データ

⇒ [https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/env\\_saitama\\_2022.pdf](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/env_saitama_2022.pdf)

#### 広島市の条例に基づく環境データ

⇒ [https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/env\\_hiroshima\\_2022.pdf](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/env_hiroshima_2022.pdf)

#### 東京都港区の条例に基づく環境データ（当社該当事業所 No.435～438）

⇒ [https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/env\\_minatoku\\_2022.pdf](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/env_minatoku_2022.pdf)

## 水使用

### 取り組み方針

地球温暖化による気候変動が原因とみられる自然災害が増え、水資源においても様々な悪影響を及ぼすことが懸念されています。2050年には、世界人口の40%以上が深刻な水不足に見舞われる可能性も予測されています。水質と水量は、健康や食料の安定確保、エネルギーの持続可能性、都市、雇用、生態系に影響を及ぼします。

水資源における「持続可能な」活用や保全を意識して、三井不動産グループではグループ環境方針に基づき、水の有効利用や地下水涵養などの水環境の保全に配慮した建物・街づくりを推進していきます。共同事業者やテナント企業、出店者さま、お客さまとともに、街づくりを通じ節水や水資源の有効利用に努め、水環境の保全に取り組んでいきます。

### 取り組み目標および達成状況

提供する不動産における節水型機器の導入（新築時）・切り替え（リニューアル時）などを進め、取水量原単位（延床面積当たり）を前年度よりも低減するよう努めます。

### 主な取り組み

#### 節水

当社グループは、新築建物に節水型機器を導入するとともに、既存建物についてもリニューアル時などに節水型機器への切り替えを進めています。また、日常の建物の運営管理においても、共同事業者やテナント、出店者さま、お客さまとともに、節水に努めています。

#### 節水型機器の導入

「東京ミッドタウン」（東京都港区）では、節水型の衛生機器や自動混合水洗式洗面台などを導入し、節水を図っています。

「三井アウトレットパークジャズドリーム長島」（三重県桑名市）では、大規模リニューアルによる増床部において、超節水型の大便器（洗浄水量5.5リットル）を49台導入しました。ららぽーと豊洲（東京都江東区）、ララガーデン川口（埼玉県川口市）、トレアージュ白旗（神奈川県藤沢市）においても、更新期が来たものから順次、超節水型機器へ更新をしています。公園と一体となった商業施設であるMIYASHITA PARK（東京都渋谷区）では、衛生対策の一環として、水循環型手洗いスタンド WOSH を導入しました。

三井不動産レジデンシャルの販売（賃貸については入居開始）した分譲・賃貸マンションや戸建分譲住宅では、節水型トイレと止水ボタン付きの浴室シャワーヘッドを採用しています。

#### 井戸水の灌水利用

「パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワー」（千葉県柏市）では、緑地の灌水（水やり）に井戸水（地下水）を使用し、上水使用量の削減を図っています。地下水を利用していますが、緑地に散水することで地下へと還元されることになり、地下水への影響も抑制しています。

#### 雨水・中水利用

オフィスビルや商業施設、分譲マンションなどでは、雨水や排水を処理した中水の利用など、水資源の有効利用に努めています。

「東京ミッドタウン日比谷」（東京都千代田区）では、雨水利用槽（貯水量約400m<sup>3</sup>）に雨水や空調機器のドレン水※を貯め、処理したのちトイレ洗浄水などの雑用水として利用しています。また、厨房排水や雑排水および冷却塔ブロー水を処理した中水も同様に雑用水として利用しています。

※ドレン水：空調機の気化式加湿器余剰排水および冷却配管で冷却され凝縮した水分のこと。

## 雨水の地下還元、雨水流出防止


---

オフィスビルや商業施設では、外構部や歩道、場内道路、駐車場などに透水性舗装などを採用し、雨水の地下還元に努めています。また、雨水が一気に流出しないよう一時貯留施設や調整池を設置し、地下水涵養や洪水の防止を図っています。

## 水ストレスの評価

---

世界資源研究所 (WRI) の評価ツール Aqueduct (アキダクト) を用いて、水ストレス・水リスクの評価を実施しました。国内のすべての物件は、high 以上の水リスクがある地域に立地していませんでした。海外の一部の物件は、high 以上の水リスクがある地域に立地しています。今後も定期的に調査を実施し、関係者と協議のうえ、適切な水利用を行うよう努めます。



## 環境汚染・資源

### 取り組み方針

当社グループは、グループ環境方針に基づき、大気汚染や水質汚濁、土壌汚染、その他有害物質に係る法令・条例等を遵守し、環境汚染を防止するとともに、法令・条例等の規制対象とならないものについても、汚染・汚濁物質の排出抑制に努めます。土地取得時や建物の設計段階から有害物質を適正に管理・処理し、有害物質による環境や建物利用者の健康への影響防止を図ります。また、資源・廃棄物についても、グループ環境方針に基づき、共同事業者やテナント企業、出店者さま、お客さまとともに削減に努め、循環型社会の形成をめざします。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ります。

### 取り組み目標および達成状況

#### 資源・廃棄物

3R（リデュース、リユース、リサイクル）を推進し、一般廃棄物並びに産業廃棄物の排出原単位を前年度より低減するよう努めます。また、廃棄物処理に係る法令・条例等に基づき、廃棄物を適正に処理します。また、2030年までに当社本社事業所における廃棄物再利用率を90%とすることを目指します。

### 環境汚染の主な取り組み

#### 大気汚染の防止

##### ばい煙発生施設での排ガス対策

当社グループが管理・運営するオフィスビル、商業施設、ホテル、大型物流施設等に設置している一定規模以上のボイラーやコージェネレーションシステム等のばい煙発生施設は、大気汚染に係る法令・条例等の規制対象となっています。これらの規制対象のばい煙発生施設については、排ガス処理施設を設置して窒素酸化物や硫黄酸化物などの大気汚染物質の排出を抑え、大気汚染の防止を図っています。

#### 水質汚濁の防止

##### オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾートでの排水処理

当社グループが管理・運営するオフィスビルや商業施設における一定規模以上の飲食店やホテル・リゾート施設は、水質汚濁に係る法令・条例等の規制対象となっています。これらの規制対象となっている施設においては、排水処理施設を設置し、排水を基準以下になるよう処理した上で、下水道や河川・海などの公共用水域へ放流しています。

## 清掃薬剤による環境負荷の低減

三井不動産ファシリティーズ(株)では、清掃薬剤(トイレ用洗剤、床・一般用洗剤、ワックス、剥離剤)について、お客さま指定品を除き、自社基準に基づく環境負荷の小さい薬剤(エコケミカル)の使用に努めています。また、三井不動産レジデンシャルサービス(株)では、一部の管理物件を除き、原則としてマンションの清掃業務において自社基準に適合した環境負荷の小さい洗剤を使用しています。

### <三井不動産レジデンシャルサービス(株)の環境負荷の小さい洗剤の自社基準>

以下のいずれかに該当すること。

- ◎生分解度 60%以上 (28 日経過時)
- ◎中性であること
- ◎BOD (生物化学的酸素要求量)、COD (化学的酸素要求量) が低いこと

## 土壌汚染への適切な対応

関連法令に基づき、土地履歴調査を適正に実施しています。また、必要に応じて土壌汚染調査や浄化対策を実施しています。

## 有害物質削減

### フロン類・アスベストの適正処理

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、フロン類が封入された機器等を適正に管理するとともに、廃棄する際には、フロン回収・破壊法にのっとり、適正に処理を行っています。また、ビル、商業施設、マンションなどの建物の解体・改修工事においては、アスベストに係る関連法令を遵守し、行政への届出やアスベストの飛散防止など適切に対応を行っています。

### シックハウス対策

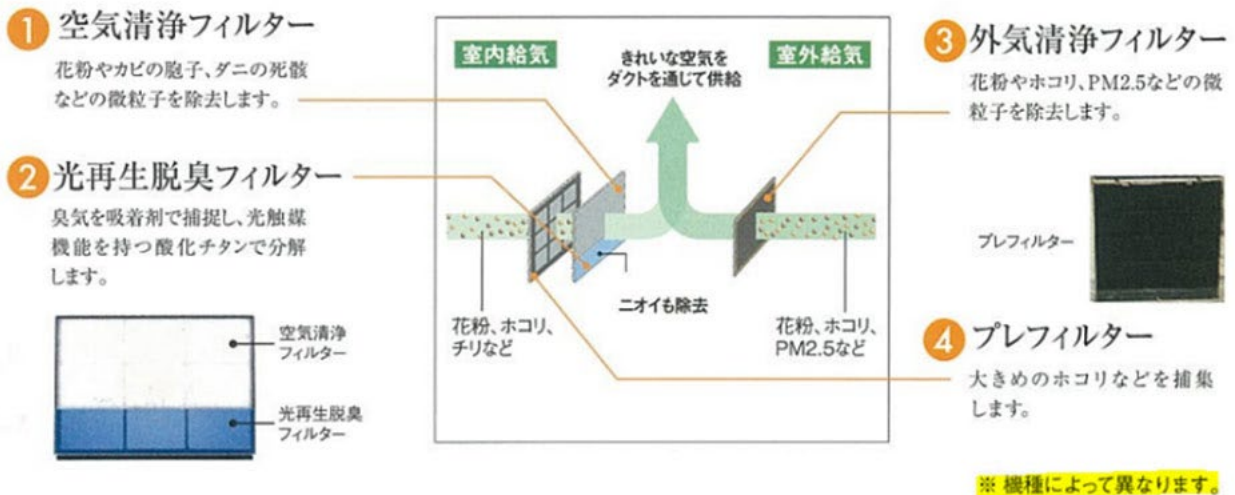
オフィスビルと商業施設では、エコ仕様(設計依頼書等)にシックハウス対策の指針を設け、シックハウスの原因物質であるホルムアルデヒドやその他のVOC(揮発性有機化合物)を持ち込まないよう努めています。三井ガーデンホテルズにおいても、低ホルムアルデヒド建材※(部資材、接着剤、塗料など)を採用しています。また、住宅部門においても、ホルムアルデヒドなどのシックハウスの原因物質を抑制するため、低ホルムアルデヒド建材の使用を進めています。

※低ホルムアルデヒド建材：JIS(日本工業規格)・JAS(日本農林規格)においてホルムアルデヒド放散量が最も少ない等級と2番目に少ない等級の建材。

### 室内のPM2.5対策

三井ホーム(株)は、自社の戸建注文住宅において健康空調システム「スマートブリーズ」を提供しています。「スマートブリーズ」は、24時間換気システムで2.5 $\mu$ m程度の粒子状物質も捕集する高機能フィルターを搭載しており、花粉やほこりだけでなく、大気汚染物質で健康への影響があるとされているPM2.5の室内への流入を防ぐことができます。





## 資源・廃棄物への主な取り組み

### 持続可能な森林資源の調達

三井ホーム(株)は、森林資源を活用する企業として豊かな生態系や地域社会を維持するため、持続可能な森林資源の調達を徹底し、地球環境負荷の低減に貢献するため、調達方針や対象範囲を定めた「三井ホームグループ資材調達ガイドライン」を策定しています。

#### 三井ホームグループ資材調達ガイドライン (概要)

##### <調達理念>

三井ホームは木を扱う企業として、豊かな生態系や地域社会を維持する持続可能な森林資源の調達を徹底し、地球環境負荷の低減に貢献していきます。

##### <調達方針>

###### 1 木材・木材製品の合法性の確認

違法伐採の可能性のある国・地域から産出される木材・木材製品は、合法性を確認のうえ使用します。

###### 2 持続性のある森林資源の調達

保護価値の高い森林を守り、生態系や生物多様性が保たれ、森林再生が図られている木資源の調達を推進します。

###### 3 貴重樹種の保護

絶滅危惧種などの貴重樹種の保護に努めます。

###### 4 サプライチェーンの管理、推進

取引先と協力し、合法性・持続可能性のサプライチェーンを管理、推進します。

## ライフサイクル分析 (LCA) の活用

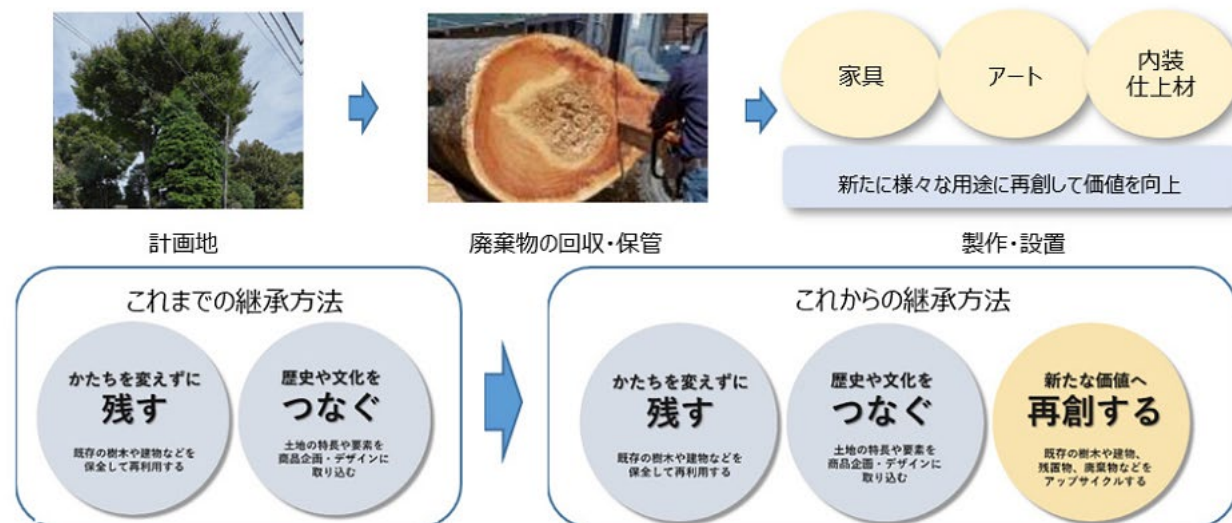
建築物の設計・施工・運用・解体廃棄までライフサイクル分析を行い、ライフサイクル全体における環境負荷の低減に取り組んでいます。不動産開発の企画・設計時には、建築物の環境負荷を低減するためのライフサイクル分析を行い、CASBEE 認証等を取得しています。建物の長寿命化を図るため、耐震性や耐久性、耐火性などを高めるとともに、配管などの設備の維持管理や更新が容易に行えるように設計しています。三井不動産レジデンシャル(株)では、分譲マンションに高耐久部材を採用することで、大規模修繕工事の周期を12年から18年に見直すことが期待できます。これにより大規模修繕工事の回数削減、およびそれに伴うマンション管理組合の労力・負担の軽減、廃材処理量・運搬等に使用される車両数の削減等を通じた運用段階のライフサイクル CO<sub>2</sub> の排出量削減効果等も期待できます。また、建物供用後に適切なメンテナンスやリフォームを行う事業も展開しています。三井ホーム(株)では、建物お引き渡し後、10年ごとの点検とメンテナンス工事を組み合わせ、長期にわたる品質・性能の維持をサポートする「建物長期サポートシステム キープウェル」を提供しています。また、建築物の解体・廃棄を低減するため、旧耐震基準物件の再生事業を行っています。既存躯体を再利用し、建築物の性能を新築同様の性能にする「リファイニング建築」を推進し、株式会社青木茂建築工房（代表取締役社長：青木茂、以下「青木茂建築工房」）と取り組んだリファイニング建築計画（新宿区、1971年築賃貸住宅、以下「本計画」）では既存躯体の約84%を再利用しました。本計画では青木茂建築工場の協力のもと、国立大学法人東京大学新領域創成科学研究科清家剛教授とリファイニング建築のCO<sub>2</sub>排出量削減効果の評価に関する共同研究を実施し、本計画のCO<sub>2</sub>削減効果を検証した結果、既存建物を同規模に建替えた場合と比較しCO<sub>2</sub>排出量を72%削減できることが判明いたしました。



## 住宅事業におけるアップサイクル

三井不動産レジデンシャル株式会社は、これまで再利用が困難であったために、やむを得ず廃棄していた敷地もしくは既存建物内に存在した物品等をアップサイクルしています。また計画地や周辺の土地の地歴・特性、既存建物建築時の設計意図や部材の制作技法、仕上材の生産地、前所有者様の想い等を、その土地独自の「記憶」と認識し、その「記憶」を商品企画に反映しています。

### アップサイクルのイメージ



## 3Rの取り組み

当社グループでは、省資源・廃棄物削減を図るため、共同事業者やテナント企業、出店者さま、お客さまとともに、3R（リデュース、リユース、リサイクル）に取り組むとともに、建物の長寿命化にも取り組んでいます。また、廃棄物を適正に処理しています。

### リデュース

廃棄物の発生抑制（リデュース）を図るため、従量課金制度の導入や使い捨て製品の使用抑制に努めています。商業施設では、廃棄物の排出量に応じて課金する従量課金制度を導入し、店舗からの廃棄物の発生抑制を図っています。

### リユース

省資源や廃棄物の削減を図るため、使い捨てをせず繰り返し使用するリユースにも努めています。当社グループが運営する商業施設では、「&EARTH 衣料支援プロジェクト ～あなたの服で世界に笑顔を～」を2008年から毎年継続的に実施しています。このプロジェクトは、不用となった衣料を回収して、NPO 法人日本救援衣料センターを通じて世界の難民や被災者などに寄付するものです。衣料のリユースを推進することで廃棄物の削減に寄与するとともに、国際的観点で活動するNPO 法人と協働して取り組むことで、貧困や気候変動による自然災害、紛争などの影響により助けを必要とする人々への支援にも貢献しています。

（詳細については、こちらをご参照ください。）

⇒ <https://and-earth.mitsuiufudosan.co.jp/clothes/>



参加したメンバーたち

### リサイクル

#### 生ごみリサイクル

オフィスビルや商業施設において、飲食店と協力し、飲食店などから排出される生ごみをリサイクルし、肥料や家畜の飼料、バイオマスエネルギー（発電、ガス化）などとして再生利用しています。

リゾートホテル「はいむるぶし」（沖縄県八重山郡竹富町）では、レストランから出るコーヒーかすを堆肥化してホテル内の農園で利用し、育てたハーブや野菜などをレストランで提供するリサイクル・ループを構築しています。その他の生ごみは、微生物による生ごみ処理機を導入し、施設内で処理しています。また、「鳥羽国際ホテル」（三重県鳥羽市）では、厨房で使用した廃油を回収し、産業廃棄物の処理業者に委託して、燃料としてリサイクルしています。「NEMU RESORT」（三重県志摩市）においても、2005年度より廃油のリサイクルを行っています。

「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、店舗やテナントとともに廃棄物のリサイクルと適正処理に努めています。棟別・用途別に分別ごみ保管スペースを計10ヵ所確保し、場外搬出までの間、適正に保管・管理しています。また、東京ミッドタウンマネジメント(株)のオフィス内においても分別方法をわかりやすく示したごみステーションを設置し、適切な分別とリサイクルに努めています。

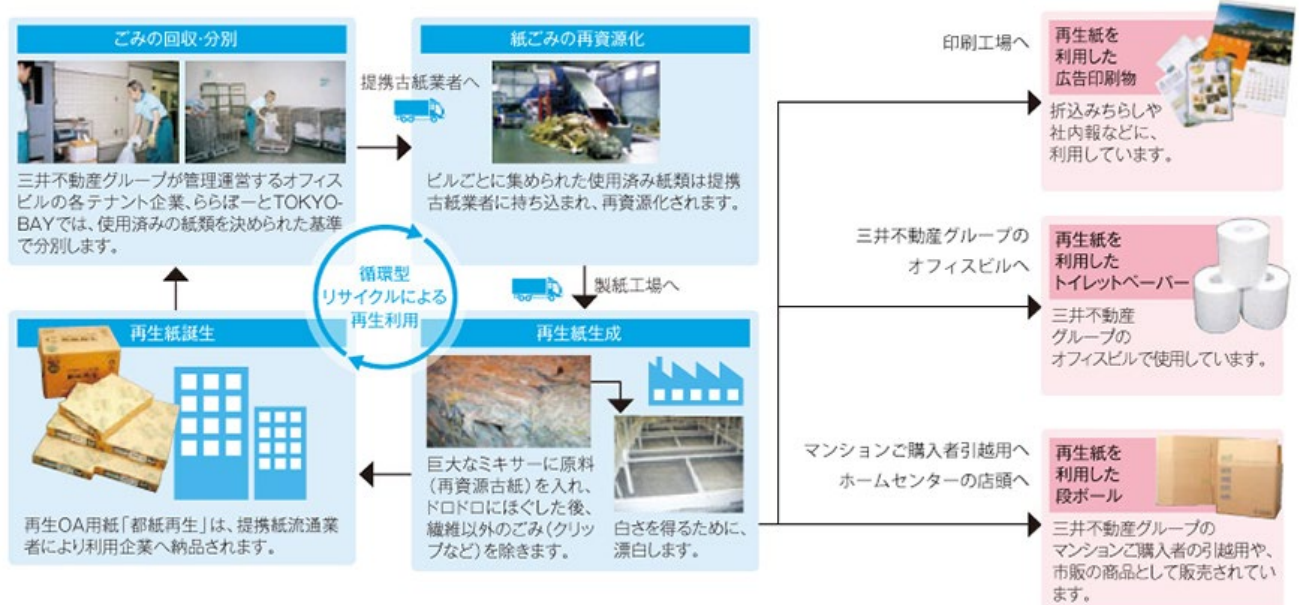
#### 環境対応型タイルカーペットのリサイクル

当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て環境対応型タイルカーペットに再生し、首都圏のオフィスビルで利用するリサイクル・システムを構築しています。環境対応型タイルカーペットを使用することで省資源と廃棄物焼却量の削減となり、CO<sub>2</sub>削減にも貢献しています。

## 古紙リサイクル・ループ・システム

当社グループは、古紙業者や製紙会社、紙の流通業者と共同して独自の古紙リサイクル・ループ・システムを構築し、当社グループが管理運営する都内のオフィスビルと「ららぽーとTOKYO-BAY」（千葉県船橋市）から排出する古紙を回収し、オリジナルリサイクル OA 用紙「都紙再生」やトイレトーパーなどに再生利用しています。

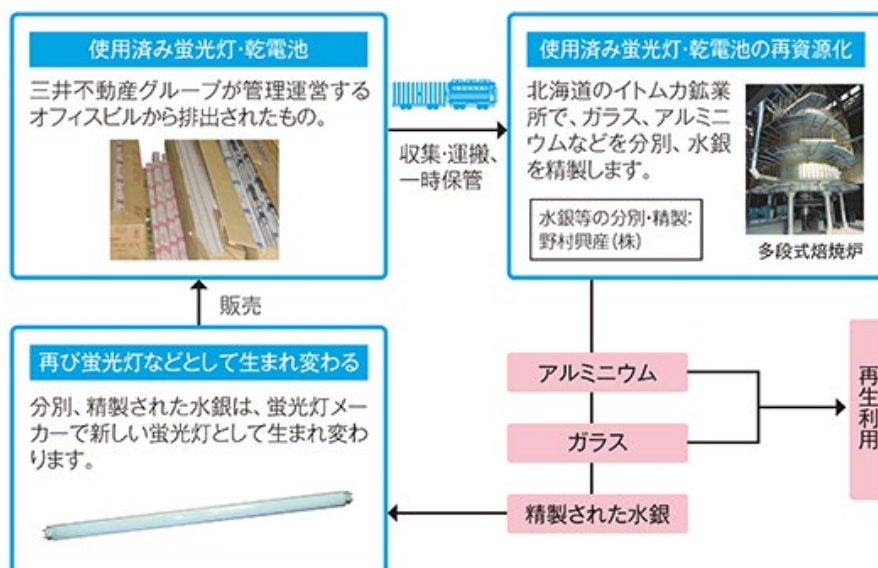
古紙リサイクル・ループ・システムの概略図



## 使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システム

当社は、リサイクル業者や運搬業者など4社と共同で使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システムを構築し、当社グループが管理運営するオフィスビルから排出する使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクルを推進しています。回収した使用済み蛍光灯・乾電池から精製した水銀は新しい蛍光灯などの原料として、また、分別したアルミニウムやガラスは再生アルミニウム、再生ガラスとして再生利用するなど、可能な部分はすべてリサイクルしています。

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの概略図

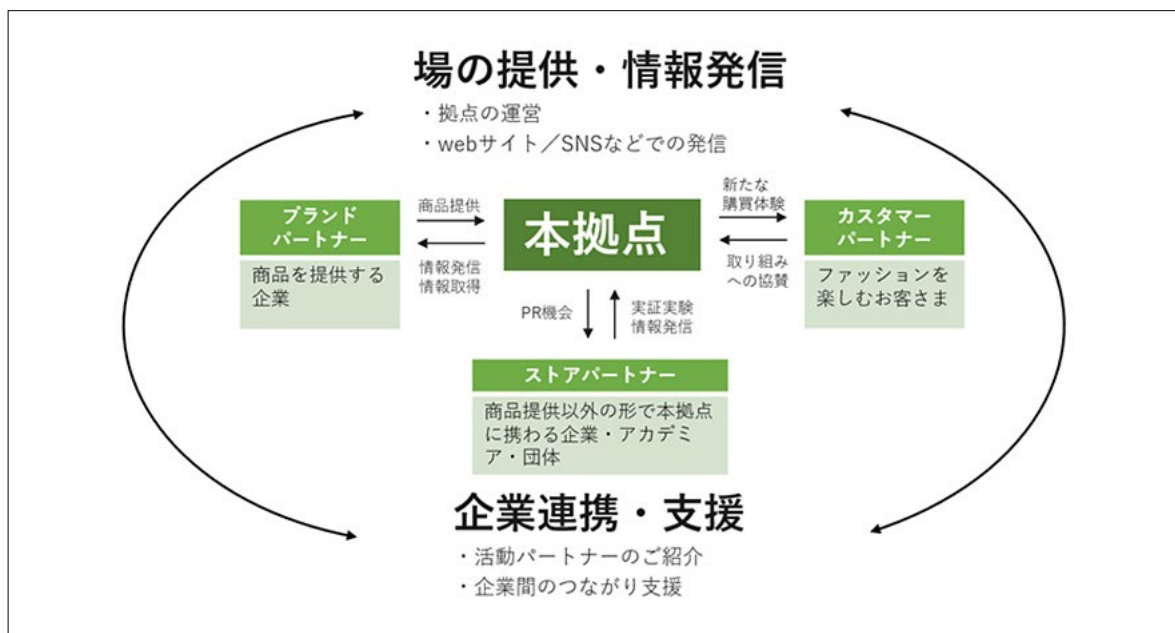


## 服のリサイクルを生み出す場「KISARAZU CONCEPT STORE」

ファッション業界における余剰在庫の削減や、環境負荷の少ないサプライチェーンの構築という課題に対し、当社が商業施設テナント等とともに課題解決に取り組むために開設した店舗です。これまでの商流では消費者に届けられなかった規格外品や倉庫に眠るデッドストック品等を活用。新素材やアップサイクルといった新しいものづくりの紹介など、新たな買い物体験を可能にしました。

衣類を土壌や環境負荷の少ない燃料などにリサイクルする取り組みの推進や、その技術研究を行なう企業や団体の活動を支援することを通じて、持続可能な社会の実現に貢献します。

ブランド、消費者、新たな技術開発や研究を行なっている企業やアカデミア、団体が参加し、それぞれを双方向につなぐ場を提供します。また、この場を起点として、情報発信や企業支援の循環を創出します。



## 廃棄物適正処理の取り組み

当社グループでは、3Rを推進していますが、リユース・リサイクルできなかった廃棄物については、廃棄物の適正処理に係る法令・条例等に基づき、適正に処理しています。商業施設事業部門では廃棄物処理業者との契約の適正化を完了しました。その後は適正化維持のため、毎年全施設の廃棄物チェックを行うと共に、無作為で抽出した1物件については現地確認を実施しています。また、新規取引先や取引先変更の際も必ず廃棄物チェックを実施しています。

## PCB 廃棄物の適正な保管・管理と処理

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、PCB 特別措置法に基づき、PCB 廃棄物を適正に保管・管理・処理しています。

# 生物多様性



## 取り組み方針

地球規模で生物多様性への影響への配慮は経営の重要課題の一つであると考え、当社グループ全体で生物多様性に配慮した事業活動を行うとともに、サプライチェーンにおける生物多様性への影響にも配慮します。

当社グループの事業活動においては、グループ環境方針に基づき、都市における貴重な自然環境の保全や、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ます。また、「経年優<sup>®</sup>」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・復元に努めます。

さらにこうした取り組みについて、今後は、自然資本に関するリスクと機会の開示フレームワークである TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) フレームワークを参考にしながら、積極的な情報開示に努めていきます。

### 三井不動産グループ生物多様性方針 (2023年3月31日制定)

三井不動産グループの事業である街づくりにおいて生態系は守るべき存在であるというだけでなく、多様な生き物が生息する自然との共生は、街に潤いと憩いの場を提供するなど、大きな付加価値を与えてくれます。一方で、当社グループによる不動産の開発や、サプライチェーンにおける建築資材の原材料となる天然資源の採取などにおいては、生態系を改変し生物多様性に影響を与えます。こうしたことから、生物多様性への影響への配慮は経営の重要課題の一つであると考えており、グループ環境方針の中で生物多様性の保全を含めた環境への取り組みを幅広く統合的に推進していくことを掲げています。

こうした認識を踏まえ、「三井不動産グループ生物多様性方針」を定めます。

#### 1. コミットメント

- ・当社グループの事業およびサプライチェーンからの生物多様性への負の影響を回避するよう努めるとともに、回避できない影響をできるだけ低減させるよう取り組みます。
- ・生物多様性への正の影響を増やすため、生物多様性や自然の復元・再生などの取り組みを行い、事業活動全体で新たに生じる正味の負の影響をなくすこと（ノーネットロス）を目指します。
- ・生物多様性の観点で重要な地域に近接する場所で事業を行う場合は、まず負の影響の回避を図り、回避できなかった影響を低減させ、それでも残る影響に対して生物多様性や自然の復元・再生の取り組みを行うという優先順位 (mitigation hierarchy) を適用します。
- ・国連生物多様性条約の目的実現に向けた世界目標である「昆明・モントリオール生物多様性枠組」で定められた「自然と共生する社会」というビジョンや、「ネイチャーポジティブ」の考え方を支持します。

#### 2. リスク・機会の評価とモニタリング

- ・当社グループの事業およびサプライチェーンからの生物多様性を含めた自然への影響と依存関係や、それらがもたらすリスク・機会について、評価を行い、適切な対応を行います。
- ・また、それらを管理するため、必要に応じて指標や目標を定め、追跡調査 (モニタリング) を行います。

#### 3. ステークホルダーとのエンゲージメントおよび情報開示

- ・必要に応じて、サプライヤーや専門家・NGOなどの外部ステークホルダーと協働します。
- ・本方針に基づく取り組みについて、積極的な情報開示を行います。

#### 4. 教育・研修

- ・本方針を効果的に実行するため、役員・従業員が当社グループの事業と生物多様性や自然との関係について理解を深められるよう、適切な教育・研修を行っていきます。

## 生物多様性のリスク評価の実施状況

当社グループの事業活動は多岐に渡るため、様々な形で生態系と関係しており、生物多様性への影響やそれに伴うリスクを評価することが重要であると認識しています。

これまで当社グループでは、新規開発事業を行うに当たって、開発敷地内に保存・保全すべき樹木や樹林等の自然環境の有無を確認し、必要に応じて樹木や樹林等の保存・移植、保全等を行っています。また、自然地の多い地域の開発については、環境影響評価や自然保護等に係る法令・条例に基づき、動植物や生態系への環境影響評価を実施しています。

また 2022 年度は、当社グループが直接運営している林業（グループ保有林）における生態系・生物多様性への影響を現地調査を踏まえて特定し、今後に向けた「生物多様性配慮基本計画」を策定するとともに、調査で得た情報に基づきリスクと機会の特定を試行しました。

今後は、当社グループの事業活動全体や、資材調達先（サプライチェーン）での資源採取活動も含めて、生物多様性関連のリスクと機会の評価に取り組んでいきます。

## 主な取り組み

### 経団連自然保護協議会への加盟

当社は、経団連自然保護協議会に加盟しています。本協議会は、基金を通じた発展途上国や日本国内の自然保護活動への支援、企業における自然保護活動の促進など、様々な活動を展開しています。



### 「30by30 アライアンス」への参加

2022 年 4 月当社グループは、環境省が事務局を務める「30by30 アライアンス」に参加し、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、自国の陸域・海域の少なくとも 30% を保全・保護することを目指しています。

また、北海道にある当社グループ保有林において、「終わらない森」創りのサイクル（植える・育てる・使う）を通じて健全な森を守り、森の持続可能な利用を実践していきます。

今後は、OECM (Other Effective area-based Conservation Measures) 認定取得も視野に入れ、2023 年 3 月に当社グループ保有林における生物多様性の行動計画を策定しました。

### グループ保有林での取り組み

当社グループは北海道に約 5,000ha の森林を保有し、毎年一定量の木材を伐採してグループの不動産事業における建築資材の一部などに活用しています。保有林のなかで約 4 割を占める天然林は基本的に手を入れておらず、事業による生態系への影響は少ないと考えていますが、全体の約 6 割を占める人工林では天然林に比べて樹種や林齢が偏るなどの変化が見られ、生態系・生物多様性へ影響をおよぼしていると認識しています。

以上を踏まえ、2023 年 3 月に「グループ保有林における生物多様性配慮基本計画」を策定するとともに、グループ保有林と生物多様性との関わりについて TNFD の「LEAP アプローチ」を参考に開示しました。

#### 三井不動産グループの保有林の概要

立地	北海道の 31 自治体に 70 の団地が立地しています。標高 500m 以下が多く元々は夏緑広葉樹林および針広混交林が成立する場所です。
面積	合計面積 4,942.47ha。人工林が 63%、天然林が 36%を占めます。
樹齢	天然林では樹齢 70 年以上の樹木が最も多い一方で、人工林の多くは樹齢 40～55 年のトドマツに偏っています。
利用状況	毎年約 100～200ha で木材を伐採（間伐等を含む）し、グループの不動産事業における建築資材やオフィス家具などに活用しています。
外部認証	全ての保有林で持続可能な森林経営に関する認証制度である「SGEC 森林管理認証」を取得しています。SGEC は国際森林認証制度 PEFC に加盟し相互承認されています。また二酸化炭素吸収量、生物多様性への取り組みについてフォレストストック認証を取得しています。

## 三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画

### 「本計画の位置づけ」

本基本計画は保有林における生物多様性の課題を整理し、目指すべき目標の設定及び森林管理で対応すべきポイントを示すことを目的とします。

### 「基本方針」

森林生態系の多様な生態系サービスを統合的に発揮させるため、以下の視点を重視した持続可能な森林経営を行います。

- ・長期的視点:現在の森林管理が、50年後、100年後の環境基盤をつくることを考慮し、長期的視点に立った森づくりを行います。
- ・統合的視点:木材生産のみならず、炭素固定や土壌保全といった多様な生態系サービスを発揮するためにも森林管理が重要であることを踏まえて森づくりを進めます。
- ・順応的管理:自然は複雑系であるため、生物多様性に配慮した森林管理に関して予測通りの結果が得られない場合であっても、目標とする森の姿に近づけるよう管理方法を調整するなど、順応的な管理を行います。
- ・サイエンスベース:順応的管理を進めるにあたり、モニタリングなどを実施して定期的な状態把握に努め、そのデータに基づいた科学的評価を事業活動に反映します。
- ・コミュニティベース:保有林の活動は周辺地域の自然や人々の暮らしに関係が深く、また生物多様性は地域固有の課題が多いことを踏まえ、地域のステークホルダーの声を聞きながら事業活動を行います。

### 「ビジョン」

木材生産の場として使いながら、自然を守り育み、ネイチャーポジティブにも貢献します。

### 「ビジョン実現に向けた取り組み」

ビジョン実現に向け、①自然へのネガティブな影響を減らす、②自然にポジティブな影響を増やす、の2本柱で、それぞれについての施策における配慮すべきポイントを定め、取り組みます。

#### ①自然へのネガティブな影響を減らす(回避、低減)

- ・天然林、溪畔林の伐採回避
- ・外来種の植栽回避
- ・景観均質化の低減(林齢平準化)
- ・伐採影響の低減(小規模化)
- ・森林構造の単純化抑制(天然木、枯れ木や樹洞木の残存)
- ・森林施業による地表攪乱の低減
- ・管理不足による荒廃の抑制
- ・化学物質汚染の低減

#### ②自然にポジティブな影響を増やす(再生、復元)

- ・天然林の再生
- ・動植物の生息環境整備
- ・絶滅危惧種の保全

### 「目指す森の姿」

- ・小班単位の人工林の樹種や構造は単純であっても、広域スケールでは伐採直後から成熟林まで多様な齢級(多様な環境)があり、天然林も残る森を目指します。
- ・大規模皆伐での残存エリアや枯死木・樹洞木を残すなど、生物多様性への悪影響を低減した施策が行われている森を目指します。



### 「推進体制」

三井不動産株式会社のサステナビリティ担当部署が全体の事務統括を行います。

グループ所有林の各団地における具体的取組みは、グループ所有林を管理するグループ会社（港エステート株式会社）より、地元  
の森林組合に業務委託を行い、実施します。

各団地においては、森の特徴（タイプ）に応じて課題の重みづけを行い、生物多様性に配慮するための行動計画を策定し実施します。

なお、生物多様性への配慮の必要性が特に高い団地を「重点エリア」として設定します。

各団地における生物多様性への配慮の取組状況に関して、専門家・学識経験者などによるモニタリング（監査）を行います。

なお、監査の時期や方法などの詳細は別途定めます。

## LEAP アプローチ

### 1. Locate：グループ所有林の地理的位置の重要性

グループ所有林が立地する場所は、下記の理由により生物多様性に関して重要性が高く、林業の施業に際して生物の生息環境に悪影響を及ぼさないよう注意が必要であると認識しています。全 70 団地のうち、①天然林の面積比、②人工林の年齢の偏り、③保護区もしくは保安林との位置関係、④林業経営への貢献度、の観点から生物多様性への配慮の必要性が高いと思われる団地を「重点団地」として選定しました。

#### ①自然保護区との位置関係

所有林全 70 団地の内、敷地内に自然保護区がある団地が 1 団地、団地から 2 キロ圏内に自然保護区がある団地が 14 団地あります。それらの団地では近隣の生態系への影響に特に注意が必要です。

#### ②当該自治体における絶滅危惧種の存在

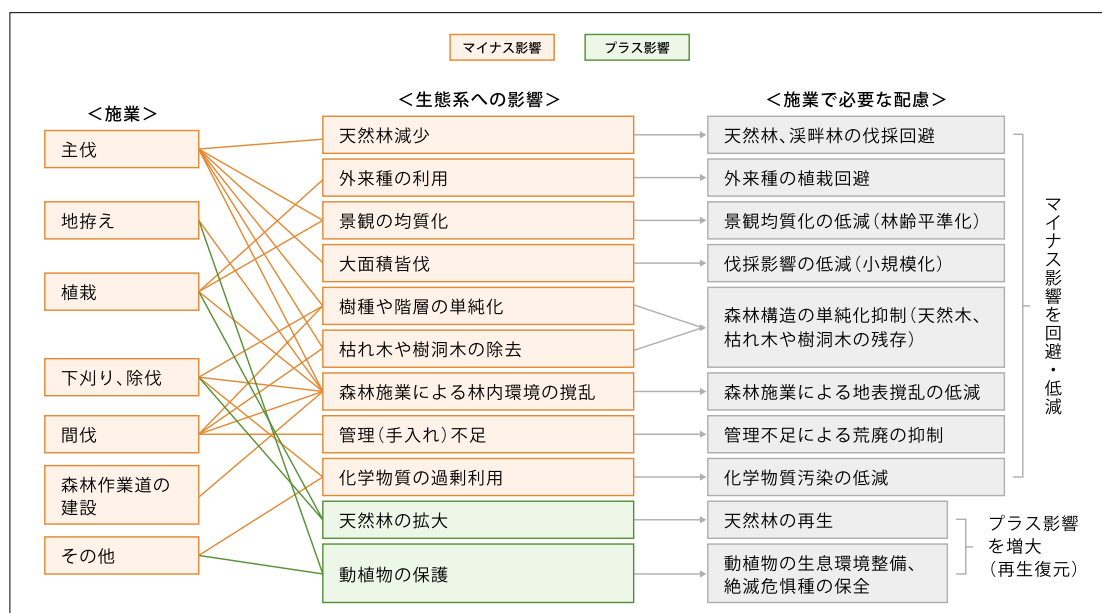
北海道のレッドリスト等の文献情報によれば、所有林の所在する 31 自治体全体で見ると、森林や施業と関わりがある絶滅危惧種として鳥類 13 種、両生類ハチュウ類 1 種、植物 44 種が確認されています。

### 2. Evaluate：生態系・生物多様性への影響と依存関係

林業の施業と、それが生態系・生物多様性におよぼす影響、および依存関係は、図表のとおりとなっています。林業による生態系への影響については、マイナスの影響を減らし、プラスの影響を増やすための、施業における配慮が必要です。林業の生態系への依存関係としては、例えば安定的な木材生産や、社会的評価向上への寄与、といった面（生態系サービス）があげられます。

2022 年 7 月に、留萌市ユードロマップ、大和田 12 線、小平町岐富の 3 つの団地をモデルとして訪問調査を実施しました。訪問先では、生物相概況調査（森林施業された結果、どのような生物相が見られるかを確認）、ステークホルダー調査（現地の行政及び森の活用団体へのヒアリング）、インパフト調査（生物多様性に影響する要因としての森林施業内容についてのヒアリング）を行いました。

### 林業（施業）による生態系への影響



	依存関係	参考データ (2021年度)
供給サービス	・木材生産 (建築資材、家具等) ・地域住民による山菜・キノコ採り	グループ保有林木材生産量 13,985m <sup>3</sup>
調整サービス	・生物多様性による外来種の侵入の抑止、病虫害の軽減 ・森の手入れによる土砂流出防止 ・水源涵養機能 ・CO <sub>2</sub> 吸収、地球温暖化防止	グループ保有林 CO <sub>2</sub> 吸収量 21,315t-CO <sub>2</sub> /年

注)

- ・地域住民による山菜・キノコ採りは、レクリエーション (文化的サービス) の側面もあります。
- ・土砂流出防止は、海に土砂が流出することによる漁業への悪影響の回避につながります。
- ・グループ保有林の CO<sub>2</sub> 吸収量はフォレストストック認証に基づくものです。

### 3. Assess : 生物多様性関連のリスクと機会

現地調査で分かった保有林が生態系に与える影響や依存関係、生物多様性に関する国際的な動向などを踏まえ、生物多様性関連リスク・機会の特定を試行的に行いました。

	生物多様性関連のリスク・機会	左記による経済的影響
リスク	畦畔周辺の伐採などにより森林内で土砂流出が生じると、樹木を含む生態系が損なわれる可能性	木材生産量が減少する可能性
	人工林で、施業による樹種・階層の単純化や林内環境の攪乱が進むと、生物多様性が損なわれる可能性	生物多様性のバランスが崩れることで一部の害獣・病害虫などが増える場合は木材生産量の減少につながる可能性
機会	ライフサイクルで環境負荷の少ないとされる木造建築の市場拡大	消費者ニーズの変化への対応力・競争力の向上、収益増加
	OECM などの認定を受けた自然保護エリアに対する財政面・金融面などのインセンティブ導入	操業コストの低減につながる可能性

注)

表に記載しているリスク・機会は社有林において想定される内容の例を挙げたものです。

今後はリスク・機会に関する詳細な評価 (定量的な分析など) を行います。

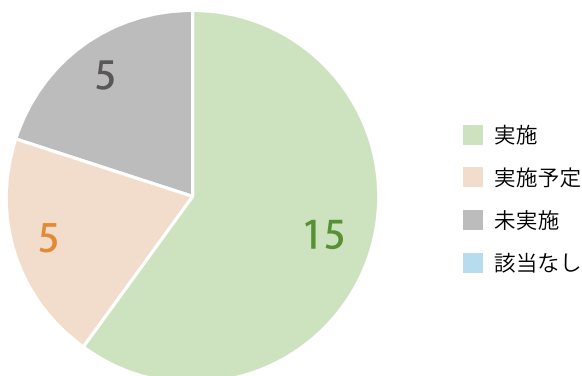
### 4. Prepare : 生物多様性配慮の取組状況

2022年2月、管理委託先の全25の森林組合に、生物多様性に配慮した施業状況のアンケートを実施しました。生物多様性配慮基本計画に挙げる「配慮すべきポイント」への取組状況を見ると、各林班などの小面積の範囲内で実施可能な取組みは比較的多くの組合が実施しています。

一方、広域的な取組みや、施業の効率性・安全性などとの兼ね合いが求められる取組を実施している組合が比較的小さいため「グループ保有林生物多様性配慮基本計画」の推進を通じて改善に取り組めます。

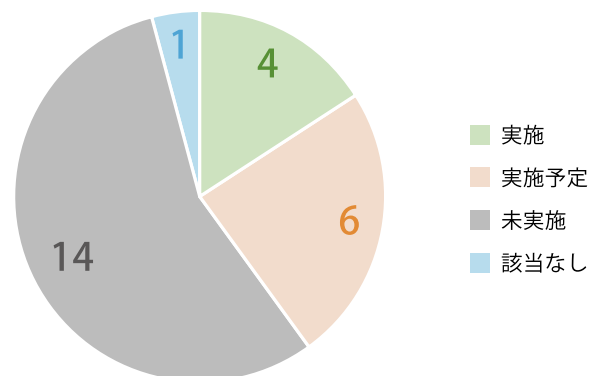
#### <動植物の生息環境整備>

伐採時に生じた枝や梢端などの枝条を、部分的に積み上げ残します。



#### <景観均質化の低減 (林齢準化)>

隣接する伐区で伐採年をずらし、林齢が異なる森林がモザイク状に配置するようにしている。

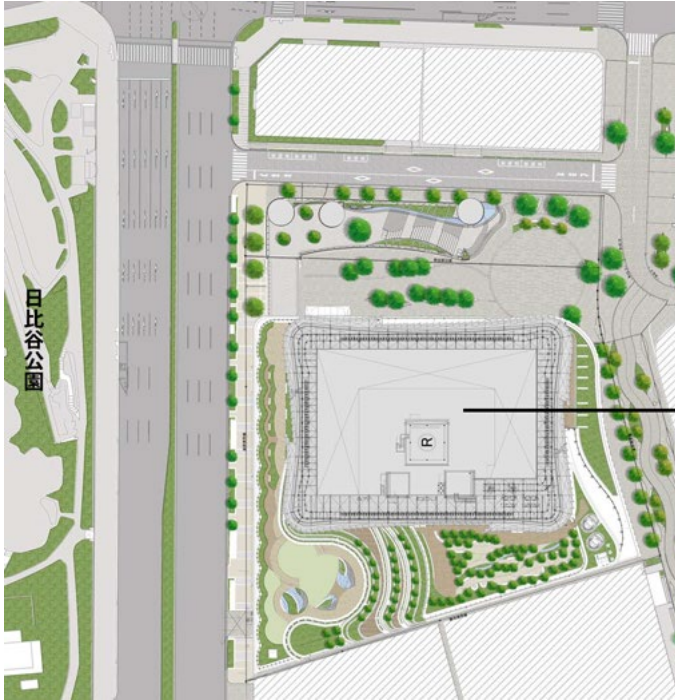


## 都市空間での緑の保全・創出

「東京ミッドタウン日比谷」(東京都千代田区)では、道路を挟んで隣接する日比谷公園の豊かな緑との調和に配慮し、在来種をベースとした公園と同種の樹木などを植栽に積極的に取り入れるとともに、「パークビューガーデン」(6階)、「スカイガーデン」(9階)などを設置し、約2,000m<sup>2</sup>(緑化率※40%)の緑地を創出しています。

※緑化率：東京都条例の緑化計画における緑化面積の算出方法に基づき緑化面積を算出し、以下の式により緑化率を算出しています。

$$\text{緑化率}(\%) = (\text{屋上部緑化面積} + \text{地上部緑化面積}) / (\text{敷地面積} - \text{建築面積} + \text{屋上利用可能面積}) \times 100$$

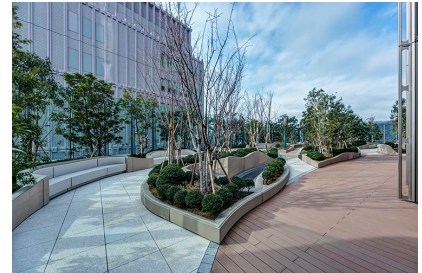


「東京ミッドタウン日比谷」の緑地配置図



「パークビューガーデン」

### 東京ミッドタウン日比谷



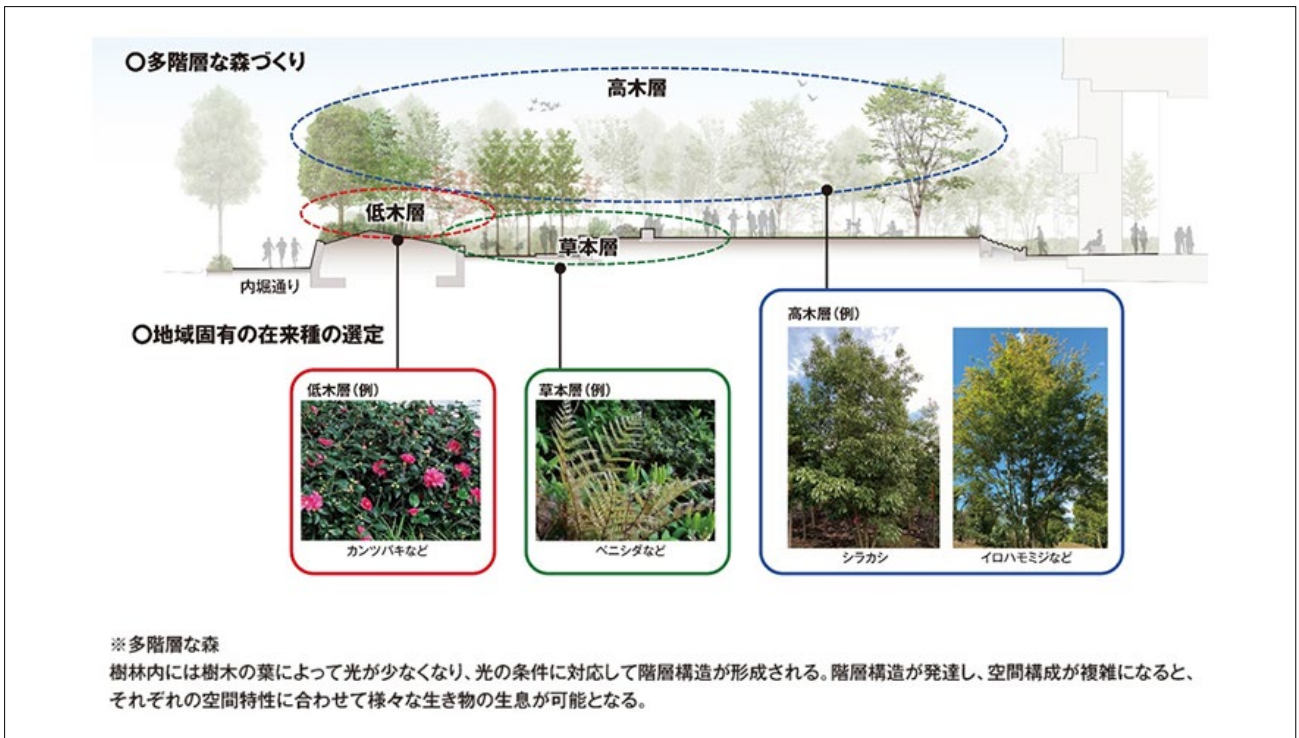
「スカイガーデン」

「Otemachi One Garden」では緑地空間6,000m<sup>2</sup>の大規模な緑地空間が、地表面の温度上昇を抑制しています。CO<sub>2</sub>固定量は年間11トンと試算しています。皇居の植生や地域の潜在植生に配慮しながら、シラカシやイロハモミジなどを用いた緑と水辺の空間を創出するなど生物多様性への配慮を行っています。大手町において整備される緑地を拠点に行われる「エコ体験ツアー」の環境教育イベント等を年間通して開催予定であり、大手町・丸の内・有楽町エリアにおける環境意識の向上に寄与します。

「Otemachi One Garden」は、三井物産と三井不動産が会員である「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会」にて策定された「大手町・丸の内・有楽町地区グリーンインフラ推進基本方針」の中で、グリーンインフラとして位置づけられています。

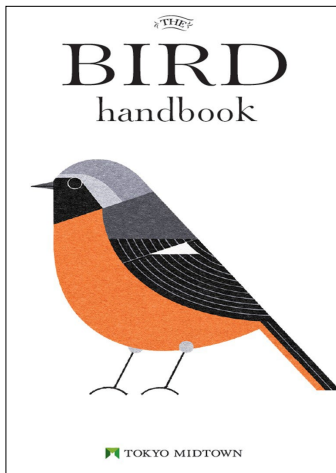
■大手町・丸の内・有楽町地区グリーンインフラ推進基本方針  
⇒ <https://www.tokyo-omy-council.jp/wp/wp-content/uploads/2022/05/omy-greeninfra.pdf>





## 生物生息環境の保全・創出

「東京ミッドタウン」(東京都港区)は、六本木の旧防衛庁跡地を再開発した街で、旧防衛庁敷地内に残されていた約140本の樹木を保存・移植するとともに、隣接する港区立檜町公園と合わせて、開発面積の約40%(約4ha)が緑あふれるオープンスペースとなっており、緑化面積は旧防衛庁時代の約2.7倍となっています。「東京ミッドタウン」では、東京都の保護上重要な野生生物種を示したレッドリストに掲載されているオオタカ、ダイサギ、トビ、モズを含め、計6目18科25種の鳥類を確認しています。また、館内において調査で確認した野鳥を紹介するハンドブックの配布も行っています。



「東京ミッドタウン」の野鳥ハンドブック



「東京ミッドタウン」の緑地(ミッドタウン・ガーデン)



ハクセキレイ(芝主)



コゲラ(樹林)



ツバメ(空)



カルガモ(水辺)

「東京ミッドタウン」に生息する野鳥

## 生物生息環境の再生

当社グループが事業活動を行っている地域のうち、リゾートホテルの「はいむるぶし」（沖縄県八重山郡）は西表石垣国立公園の普通地域内に、「鳥羽国際ホテル」（三重県鳥羽市）は伊勢志摩国立公園の普通地域内に、「NEMU RESORT」と「AMANEMU」（ともに三重県志摩市）は伊勢志摩国立公園の普通地域および特別地域内に位置しています。これらリゾートホテル4施設が位置する国立公園内の地域においては、開発などにより喪失した生物生息環境の創出・復元に努めるとともに、事業活動による地域の生物生息環境への負荷を最小限にとどめます。また、これらの豊かな自然を活用し、人が自然と触れ合う場・機会の提供に努めます。

「NEMU RESORT」（三重県志摩市）は、英虞湾を望む伊勢志摩国立公園内に位置しています。英虞湾では干潟や藻場の多くが失われており、豊かな海の再生をめざして、産官学民の協働で干潟や藻場の再生が進められています。「NEMU RESORT」においても、2012年度から園内の約2haの沿岸部遊休地（耕作放棄地）を干潟に再生する事業を行っており、再生後にボラやクロダイ（チヌ）、ケフソイソガニなどの生物の生息を確認しています。

「AMANEMU」（三重県志摩市）においては、「REFOREST（過去に緑り返された開発や森林伐採により傷ついた大地に自然を取り戻す）」を開発コンセプトに、事前に敷地内の植生調査を実施し、その結果を基に、敷地内の既存の森の主要構成樹種等を選定し、芝生面などの人為的で樹木のない場所から優先的に植栽を行うなど、地域の自然環境と調和した森の再生を図っています。

「ハレクラニ沖縄」（沖縄県国頭郡）では、「サンゴの村宣言」を行い「SDGs 未来都市」に選定されている沖縄県恩納村、恩納村漁業協同組合、琉球大学熱帯生物圏研究センターと協力し、「サンゴ育成プログラム～コーラル・ナーチャリング～」を実施しています。このプログラムはホテル周辺の海域において気候変動や食害などの理由によりサンゴが死滅してしまった場所にサンゴの植え付けを行うことにより、かつてのサンゴ礁の姿を取り戻すことを目的として行うもので、ご宿泊のお客さまにも参加いただけるアクティビティとして取り組んでいます。



## 自然とのふれあい活動の場・機会の提供

リゾートホテル「NEMU RESORT」（三重県志摩市）では、専属のインタープリター（自然案内人）やガイドによる「バードウォッチング散策」や「ネイチャーツアー里山」などの自然体験プログラムを提供しています。また、「はいむるぶし」（沖縄県八重山郡）では、「園内ナイトツアー」やダイビング、スノーケルなどの自然体験プログラムを提供しています。

## 水辺の再生

当社グループが重点開発エリアと位置付けている日本橋において、日本橋川沿いで今後、敷地面積約6.7ha、敷地延床面積約37万坪に及ぶ5つの再開発を予定しています。開発にあたっては、「豊かな水辺の再生」を重点構想の一つとしており、親水空間と歩行者ネットワークの実現とともに、生物多様性にも貢献していく予定です。



## 生物多様性に関する認証制度

---

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業（都内最大級の複合開発となる HARUMI FLAG）において、生物多様性関連の認証制度である ABINC をはじめ、環境に関する 4 つの認証を取得しています。

⇒ <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2018/1129/download/sumami/20181129.pdf>

### 【生物多様性に関する認証 ABINC について】

自然と人との共生を企業活動において促進することを目的に作られた認証制度で、一般社団法人「企業と生物多様性イニシアティブ」が作成したガイドラインなどを基準として、企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理利用などの取り組みを、一般社団法人「いきもの共生事業推進協議会（ABINC）」が評価・認証します。

⇒ <https://www3.abinc.or.jp/>

⇒ <https://jbib.org/>

## 環境に配慮した調達

### 取り組み方針

当社グループは、オフィスや住宅などの生活基盤を支える企業グループとして、環境負荷の低減と環境保全に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認識しています。その遂行のために環境に配慮した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きであると考えています。その基本的な指針をまとめた「サステナブル調達基準」を策定し、公表するとともに、主要取引先に対して共有し、環境に配慮した調達が行える体制を整備しています。

「サステナブル調達基準」には、発注に携わる当社グループと取引先の双方が遵守すべき、または積極的に推進すべき事項として、環境への配慮に関する事項のほか、法令の遵守や労働に係る人権尊重などの9項目についての基本指針を定め、サステナブル調達基準の実践に向けたご協力依頼事項も含まれています。当社グループで共有し、事業内容に沿った発注および契約プロセスを構築・運用するとともに、取引先に対しても周知、理解を求めていく考えです。持続可能な社会の実現に向け、サプライチェーン全体で環境に配慮したサステナブル調達の推進に取り組んでいきます。

#### 環境への配慮に関する調達基準（三井不動産グループの「サステナブル調達基準」より（抜粋）

##### 7. 環境への配慮

企業は、資源の枯渇や気候変動、環境汚染などの地球環境問題に積極的に取り組むとともに、関係する地域の人々の健康と安全の確保を考慮した地域の環境問題に配慮しなければなりません。

##### (7-1) 気候変動への対応

企業は、エネルギー効率改善や再生可能エネルギー利用などに努め、エネルギー消費量および温室効果ガス排出量の継続的削減活動に取り組まなければなりません。

##### (7-2) 資源の有効利用と廃棄物の管理・削減

企業は、法規制を遵守し、適切な管理を行わなければなりません。また、リデュース（削減）、リユース（再利用）、リサイクル（再資源化）を推進し、資源の有効活用を図り、廃棄物の発生を最低限に抑えなければなりません。

##### (7-3) 汚染防止・化学物質管理

企業は、関連する法規制を遵守し、有害な物質の大気・水域・土壌等への排出を削減するための適切な対策を実施しなければなりません。

また、有害な化学物質は、法規制を遵守し、特定、表示、安全な取り扱い、移動、保存、使用、リサイクルまたは再利用、および廃棄が確実に実施されるよう管理しなければなりません。

##### (7-4) 水の使用削減

企業は、法規制を遵守し、使用する水の水源、使用、排出をモニタリングし、節水しなければなりません。

##### (7-5) 生物多様性保全

企業は、多様な生物が存在する自然環境や生態系を保全するため、事業活動におけるそれらへの負荷の低減に取り組まなければなりません。

##### (7-6) 環境に配慮した製品・サービスの提供

企業は、環境に配慮した製品やサービスの提供に積極的に取り組まなければなりません。また、製品に含まれる化学物質については、すべての法規制および顧客要求を遵守しなければなりません。

なお、当社グループの「サステナブル調達基準」の詳細については、「サプライチェーンマネジメント」の「取り組み方針」をご参照ください。

⇒ [「サプライチェーンマネジメント」詳細ページへ](#)

[https://www.mitsuidosan.co.jp/esg\\_csr/society/04.html](https://www.mitsuidosan.co.jp/esg_csr/society/04.html)

# サステナブルファイナンス

## 取り組み方針

環境・社会課題に関する国際的な動きが加速しており、脱炭素社会に向けた実質的な取り組みが一層求められる中、その実現を支援するサステナブルファイナンスも重要性を増しています。当社グループの方針について幅広いステークホルダーの皆さまの一層の認知向上を図り、資金調達が多様化と脱炭素社会の実現を促進するため、サステナブルファイナンスに積極的に取り組んでいきます。

## フレームワークの策定

### サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク

#### フレームワークの特徴

当社グループでは、SPTs や適用金利、レポーティング等のサステナビリティ・リンク・ローン要件を统一的に定義した「包括型サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク」を策定しています。これにより、各金融機関の個別取引に本フレームワークを汎用的に適用させることができ、当社および金融機関双方にとってサステナビリティ・リンク・ローンの取り組みが容易となります。

なお、サステナビリティ・リンク・ローンフレームワークの策定にあたっては、サステナビリティ・コーディネーターである株式会社三井住友銀行との協議の下、国際金融業界団体の LMA (Loan Market Association)、LSTA (Loan Syndications and Trading Association) および APLMA (Asia Pacific Loan Market Association) が定める「サステナビリティ・リンク・ローン 原則 (2021 年 5 月改定)」および環境省が定める「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン (2020 年版)」に則り作成されています。また、その適合性を担保するため、第三者機関である株式会社格付投資情報センター (R&I) から「セカンドオピニオン」を取得しました。

#### セカンドオピニオン

⇒ [https://www.r-i.co.jp/news\\_release\\_suf/2022/01/news\\_release\\_suf\\_20220114\\_jpn\\_01.pdf](https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2022/01/news_release_suf_20220114_jpn_01.pdf)

### グリーンファイナンスフレームワーク

#### フレームワークの特徴

当社では、機動的なグリーンボンドおよびグリーンローンの実施に向けて、グリーンファイナンスフレームワークを策定しています。本フレームワークでは、国内外の環境認証を網羅的に適格基準として設けて、国内・海外のいずれのプロジェクトにも対応可能となっています。なお、グリーンファイナンスフレームワークの策定にあたっては、国際資本市場協会 (ICMA: International Capital Market Association) が定める「グリーンボンド原則 2021」および環境省が定める「グリーンボンドガイドライン 2020 年版」、また、ローンマーケット協会 (LMA) およびアジア・パシフィック・ローンマーケット協会 (APLMA) の共同により策定された「グリーンローン原則」(2021 年版) (GLP) の 4 基準と日本の環境省が策定した「グリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版」に則り作成されています。また、その適合性を担保するため、第三者機関であるサステナリティクス社から「セカンドパーティ・オピニオン」を取得しました。

#### グリーンファイナンスフレームワーク

⇒ [https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2021/greenbond\\_jpn.pdf](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2021/greenbond_jpn.pdf)

#### セカンドパーティ・オピニオン

⇒ [https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/greenbond\\_spo\\_jpn.pdf](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/greenbond_spo_jpn.pdf)



## サステナビリティ・リンク・ローン

当社は、サステナビリティ・リンク・ローンフレームワークにおいて、SPTsは2021年11月に策定された「脱炭素社会に向けたグループ行動計画」において掲げられている、「グループ全体の Scope1 + Scope2 における温室効果ガス排出量を2030年度までに46.2%削減（2019年度比）」を採用しています。

### 脱炭素社会に向けたグループ行動計画

⇒ [https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/carbon\\_neutral/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/carbon_neutral/)

#### 2022年度の実績

実行件数	総額
7件	695億円

#### 2021年度の実績

実行件数	総額
12件	690億円

## グリーンファイナンス

当社は、グリーンファイナンスフレームワークにおいて定めた適格基準を満たすグリーンプロジェクトを活用し、グリーンローンおよびグリーンボンドを積極的に実施しています。

### 資金充当状況

#### 2023年度

##### グリーンボンド

プロジェクト名	調達金額	充当金額	未充当金額
東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	265億円	265億円	-億円
Otemachi One タワー	602億円	602億円	-億円
日本橋室町三井タワー	433億円	433億円	-億円

## 2022 年度

### グリーンローン

プロジェクト名	調達金額	充当金額	未充当金額
東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	480 億円	480 億円	- 億円
東京ミッドタウン日比谷	925 億円	925 億円	- 億円

### グリーンボンド

プロジェクト名	調達金額	充当金額	未充当金額
東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	800 億円	800 億円	- 億円

## 2021 年度以前

### グリーンボンド

調達年度	プロジェクト名	調達金額	充当金額	未充当金額
2021	50 ハドソンヤード	3 億米ドル	3 億米ドル	- 億米ドル
2019	日本橋室町三井タワー	500 億円	500 億円	- 億円

## アロケーションレビュー

当社は、各資金使途におけるフレームワークに設定した適格基準との適合および資金充当状況につき、第三者機関であるサステナリティクス社から「アロケーションレビュー」を取得しています。

### 2022 年度

⇒ [https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/greenbond2022\\_greenloans2022\\_annualreview2022\\_jpn.pdf](https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/greenbond2022_greenloans2022_annualreview2022_jpn.pdf)

### 2021 年度

⇒ [https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/greenbond2022\\_annualreview2022\\_50hudsonyards\\_jpn.pdf](https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/greenbond2022_annualreview2022_50hudsonyards_jpn.pdf)

### 2019 年度

⇒ [https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/greenbond2019\\_annualreview2022\\_nihonbashi\\_jpn.pdf](https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/greenbond2019_annualreview2022_nihonbashi_jpn.pdf)

※マネジメント・アサーションについては、以下をご覧ください。

### 2023 年度 (東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー・Otemachi One タワー・日本橋室町三井タワー)

⇒ [https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2023/assertion\\_on\\_allocation\\_of\\_proceeds\\_yaesu\\_jpn.pdf](https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2023/assertion_on_allocation_of_proceeds_yaesu_jpn.pdf)

### 2022 年度 (東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー)

⇒ [https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2022/assertion\\_on\\_allocation\\_of\\_proceeds\\_yaesu\\_jpn.pdf](https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2022/assertion_on_allocation_of_proceeds_yaesu_jpn.pdf)

### 2021 年度 (50 ハドソンヤード)

⇒ [https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/pdf/2021/assertion\\_on\\_allocation\\_of\\_proceeds\\_jpn.pdf](https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2021/assertion_on_allocation_of_proceeds_jpn.pdf)

## インパクトレポート

カテゴリー	2022 年度実績			物件名称	認証取得状況
	温室効果ガス 排出量	水使用量	エネルギー 使用量		
オフィスビル	28,364t-CO <sub>2</sub>	214,015m <sup>3</sup>	75,893kWh	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	DBJ Green Building 認証 (5 つ星)
				Otemachi One タワー	DBJ Green Building 認証 (5 つ星)
				日本橋室町三井タワー	DBJ Green Building 認証 (5 つ星)
				東京ミッドタウン日比谷	DBJ Green Building 認証 (5 つ星)
				50 ハドソンヤード	LEED GOLD 認証

## グリーンプロジェクトの紹介

### 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー

<物件概要>

所在地

東京都中央区八重洲二丁目

竣工年月

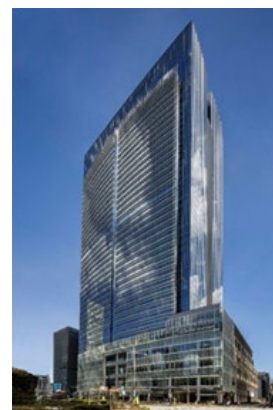
2022 年 8 月

環境配慮に関する取り組み事例

- ・DBJ Green Building 認証 (5 つ星)、CASBEE スマートウェルネスオフィス認証 (S ランク)、ZEB Ready 取得 (事務用途部分のみ)。
- ・「グリーン電力提供サービス」を導入。テナント企業の脱炭素に関する課題解決に貢献。
- ・八重洲エネルギーセンターの設置。エネルギーの地産地消により省エネ・省 CO<sub>2</sub> に貢献。

「東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー」の概要については、以下をご覧ください。

⇒ [https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2022/0915\\_01/#outline](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2022/0915_01/#outline)



### 50 ハドソンヤード

<物件概要>

所在地

50 Hudson Yards, New York, NY

竣工年月

2022 年 6 月

環境配慮に関する取り組み事例

- ・LEED GOLD 認証取得。

「50 ハドソンヤード」の概要については、以下をご覧ください。

⇒ <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2022/1020/#outline>



## Otemachi One タワー

<物件概要>

所在地

東京都千代田区大手町一丁目2番1号

竣工年月

2020年2月

環境配慮に関する取り組み事例

- ・DBJ Green Building認証(5つ星)取得。
- ・Otemachi One街区には、エリア最大級となる約6,000m<sup>2</sup>の緑地空間「Otemachi One Garden」を整備。クールスポットの形成や、生態系保全に貢献。

「Otemachi One タワー」の概要については、以下をご覧ください。

⇒ <https://www.mitsuiudosan.co.jp/corporate/news/2020/0305/#outline>



## 日本橋室町三井タワー

<物件概要>

所在地

東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号

竣工年月

2019年3月

環境配慮に関する取り組み事例

- ・DBJ Green Building認証(5つ星)、CASBEE スマートウェルネスオフィス認証(Sランク)取得。
- ・「グリーン電力提供サービス」を導入。テナント企業の脱炭素に関する課題解決に貢献。
- ・日本橋エネルギーセンターの設置。エネルギーの地産地消により省エネ・省CO<sub>2</sub>に貢献。

「日本橋室町三井タワー」の概要については、以下をご覧ください。

⇒ <https://www.mitsuiudosan.co.jp/corporate/news/2019/0328/#outline>



## 東京ミッドタウン日比谷

<物件概要>

所在地

東京都千代田区有楽町一丁目

竣工年月

2018年2月

環境配慮に関する取り組み事例

- ・DBJ Green Building認証(5つ星)を取得。
- ・「日比谷ステップ広場」や「パークビューガーデン」などの緑化を図り、緑化空間(緑化率40%)を整備。

「東京ミッドタウン日比谷」の概要については、以下をご覧ください。

⇒ [https://www.mitsuiudosan.co.jp/corporate/news/2021/0511\\_02/#outline](https://www.mitsuiudosan.co.jp/corporate/news/2021/0511_02/#outline)



## ポジティブ・インパクト・ファイナンス

### 2022 年度の実績

実行件数	総額
1 件	190 億円

当社は、三井住友信託銀行株式会社との間で、同社が提供する「ポジティブ・インパクト・ファイナンス（資金用途を特定しない事業会社向け融資タイプ）」の契約を 2022 年 12 月 21 日（対象金額：190 億円）に締結いたしました。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスとは、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)（※ 1）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」（※ 2）に則した企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を金融機関が包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的として融資を行うものです。金融機関は、企業の活動、製品、サービスによる SDGs 達成への貢献度合いを評価指標として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。

本評価は、株式会社日本格付研究所より評価にかかる手続きのポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見を取得しています。

#### ※ 1 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

国連環境計画 (UNEP) は、1972 年に「人間環境宣言」および「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関。UNEP FI は、UNEP と 200 以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992 年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展と ESG（環境・社会・企業統治）への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

#### ※ 2 ポジティブ・インパクト金融原則

UNEP FI が 2017 年 1 月に策定した、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた金融の枠組。企業が SDGs 達成への貢献を KPI で開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くもの。

融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

テーマ	内容	目標と指標 (KPI)	SDGs
<p>環境負荷の低減とエネルギーの創出</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>	<p><b>(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</b>            ア. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ 1 + 2 + 3) を、2050 年度までにネットゼロ、2030 年度までに 40%削減 (2019 年度比)            イ. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ 1 + 2) を、2030 年度までに 46.2%削減 (2019 年度比)            ウ. 全ての新規物件で、ZEB/ZEH 水準 (※) 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。            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 (※)                ※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。            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            カ. 建築時の CO<sub>2</sub> 排出量削減の促進</p> <p><b>指標 (KPI)</b>            ア. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ 1 + 2 + 3)            イ. グループ全体の温室効果ガス排出量 (スコープ 1 + 2)            ウ. 新規物件における、ZEB/ZEH 水準の環境性能の充足状況            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            オ. メガソーラー事業による総発電量            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> <p><b>(b) 水使用量の低減</b>  <b>目標</b>            取水量原単位を、前年度比低減  <b>指標 (KPI)</b>            取水量原単位</p> <p><b>(c) 廃棄物排出量の低減</b>  <b>目標</b>            一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位を、前年度比低減  <b>指標 (KPI)</b>            一般廃棄物・産業廃棄物の排出原単位</p> <p><b>(d) 多様な生物生息環境の保全</b>  <b>目標</b>            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)  <b>指標 (KPI)</b>            生物多様性の行動計画の策定状況</p>	    
<p>街づくりを通じた「超スマート社会」の実現</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、個人や街が抱える課題を解決する</li> </ul>	<p><b>目標</b>            スマートシティ化の推進  <b>指標 (KPI)</b>            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</p>	 

テーマ	内容	目標と指標 (KPI)	SDGs
健やか・安全・安心 なくらしの実現	<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>	<p><b>(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</b></p> <p><b>目標</b> 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「&amp;well」会員数を、2025年度までに会員数 15万人</p> <p><b>指標 (KPI)</b> 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「&amp;well」会員数</p> <p><b>(b) 地域社会と連携した防災の拡充</b></p> <p><b>目標</b> 都市の防災性向上への貢献</p> <p><b>指標 (KPI)</b> 「スマートエネルギープロジェクト」の導入推進状況</p>	  
多様な人材が活躍 できる社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 誰もが自分らしく活躍できる生活基盤の整備</li> </ul>	<p><b>(a) ダイバーシティ &amp; インクルージョンの推進</b></p> <p><b>目標</b> 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)単体)</p> <p><b>指標 (KPI)</b> 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)</p> <p><b>(b) 人権の尊重</b></p> <p><b>目標</b> サプライチェーンマネジメント強化</p> <p><b>指標 (KPI)</b> 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</p>	  

適合性に関する第三者評価等

注 : <https://www.jcr.co.jp/download/7dab648a6f7fdccc23eb667666313cd961ec616dc6c3179b9d/22d1153.pdf>

## サステナブルファイナンスに関するニュースリリース

### 2023年5月31日

業界過去最大、1,300億円のグリーンボンド発行

サステナブルファイナンス累計約6,000億円

⇒ <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2023/0531/download/20230531.pdf>

### 2022年7月8日

業界過去最大、800億円のグリーンボンド発行

「東京ミッドタウン八重洲」に投資、脱炭素化に向けたファイナンスをさらに推進

⇒ [https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2022/0708\\_01/download/20220708\\_01.pdf](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2022/0708_01/download/20220708_01.pdf)

### 2022年1月14日

- サステナブルファイナンスの推進 -

国内不動産業界において初の米ドル建てグリーンボンドを発行 50ハドソンヤードの開発資金に充当

⇒ <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2022/0114/download/20220114.pdf>

### 2019年9月6日

～三井不動産グループのESG経営推進加速の一環として～

「グリーンボンド」条件決定のお知らせ

⇒ <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2019/0906/>