

環境への主な取り組み

気候変動への対応

取り組み方針

三井不動産グループは、気候変動への対応が重要な経営課題であると認識しています。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、出店者様、お客様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、低炭素社会の形成を目指します。

気候変動への対応に関するイニシアチブへの参加

TCFDに基づく気候関連財務情報開示

| TCFDと当社の考え方

当社グループは、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、この賛同を起点として、気候変動が事業におよ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。

主な取り組みの詳細は、「ESG Report 2023」をご覧ください。
https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/report/

| シナリオ分析

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、当社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、当社グループ中核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や省エネルギー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

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

| 分類 | 主なリスク・機会 | 想定される将来像 | |
|----|-------------|---|--|
| 移行 | 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、省エネルギー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。 |
| | 急性 | 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。 |
| | | 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。 |

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。最後に商業施設事業においては、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、主なりスク・機会の一部について、2050年に当社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、当社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。

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の試算結果

| タイプ | 主なリスク・機会 | 事業へ影響を与える要素 | 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 |
| | 物理 | | ZEH建設コストの増加 | 小 | 中 |
| | | 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 |
| 機会 | 移行 | 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 |
| | | 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 |
| | | 省エネ政策 | ZEH義務化に伴うシェアの拡大 | 小 | 中 |
| | 物理 | | 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 | 中 |
| | 物理 | 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 |
| | | 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 | |

RE100への加盟

当社グループは、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアチブ「RE100」に加盟しています。そして、RE100地域パートナーであるJCLP(Japan Climate Leaders' Partnership)の正会員として気候変動に対して取り組んでいます。

「RE100」の詳細については、こちらをご参照ください。
<https://www.there100.org/re100-members>



温室効果ガス排出量削減目標においてSBTイニシアティブ認定を取得

当社グループが設定しているグループ全体の温室効果ガス排出量削減目標は、国際的なイニシアチブであるSBT(Science Based Targets)より、世界の平均気温上昇を産業革命前と比べ1.5℃未満に抑えるという「1.5℃目標」として認定されています。

「SBTイニシアティブ」の詳細については、こちらをご参照ください。
<https://sciencebasedtargets.org/companies-taking-action>



外部からの評価

当社は、国際的な環境調査・情報開示を行う非営利団体であるCDPより、気候変動部門において最高評価にあたる「CDP2022気候変動Aリスト」企業と認定され、気候変動に対する活動において世界的な先進企業として評価を受けております(2021年に続き2年連続)。これは、CDPが実施している2022年の気候変動に関するアンケートで報告したデータに基づき、CO₂排出量の削減、気候変動リスクの軽減、低炭素経済の発展に向けた行動が評価

されたものです。全世界で約15,000社の評価が行われ、287社(うち日本企業75社)が気候変動Aリストに選定されています。



CDPについて

CDPは、2000年に英国で設立され、企業や自治体に対して、気候変動、水資源保護、森林保全等の環境問題への取り組みの促進と情報開示を求める活動を行う非営利団体です。同団体は、世界の主要企業の環境活動に関する情報を収集・分析・評価しており、気候変動に関する取り組みと情報開示において最

も優れた企業を「気候変動Aリスト」として毎年選定しています。CDPが毎年実施する環境情報開示とその評価プロセスは、企業の環境情報開示におけるグローバルスタンダードとして広く認知されており、2022年はCDPを通じて過去最多となる約18,700社の企業の情報開示が行われました。

生物多様性の保全

取り組み方針

多様な生き物が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ています。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、今般「三井不動産グループ生物多様性方針」を制定しました。この方針や別途定める基本計画等に基づき、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まいります。また、自然関連財務情報開示タスクフォース「TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)」が構築する自然資本に関するリスクと機会の開示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。

生物多様性の保全に関する方針・基本計画(2022年度制定)

- 「三井不動産グループ生物多様性方針」
- 「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」

※各方針・基本計画の詳細は、ホームページをご覧ください。
https://www.mitsuidosan.co.jp/esg_csr/environment/06.html

主な取り組み

各種団体における活動

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、さまざまな活動を展開しています。また、環境省が事務局を務める「30by30アライアンス」に加盟し、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる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おります。



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及ぼしていると認識しています。以上を踏まえ、2023年3月に「三井不動産グループ保有林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 | 北海道内の31自治体(70団地*) ※団地:一団の森林 |
| 面積 | 4,942.47ha(うち人工林63%、天然林36%) |
| 利用状況 | 毎年約100~200haで木材を伐採し(間伐等を含む)、当社グループ事業における建築資材やオフィス家具などに活用 |
| 外部認証 | ・SGEC森林管理認証(持続可能な森林経営に関する認証制度、国際森林認証制度PEFCに加盟し相互承認されている) ・フォレストック認証 |

グループ保有林と生物多様性の関わりについて

Locate グループ保有林の地理的位置の重要性

全70団地のうち、下記の4つ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「重要団地」として選定。
 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

Evaluate 生態系・生物多様性への影響と依存関係

グループ保有林における林業の施策が生態系・生物多様性に及ぼす影響および依存関係を、現地での生物相概況調査、現地行政へのヒアリング調査結果などから特定のうえ、分析。

Assess 生物多様性関連のリスクと機会

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。

| | 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、施策による樹種・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が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 |

※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。

Prepare 生物多様性配慮の取り組み状況

これまでの分析内容を踏まえ、保有林の管理を委託している全25の森林組合に施策状況のアンケートを実施し、生物多様性配慮の取り組み状況を調査。狭域での取り組みは多くの組合で実施されている一方、広域での取り組みや、施策の効率性・安全性などの兼ね合いが求められる取り組みの実施が比較的小さいため、今後改善予定。

※各分析内容・結果の詳細は、ホームページをご覧ください。
https://www.mitsuidosan.co.jp/esg_csr/environment/06.html

水使用

取り組み方針

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・街づくりを進めるとともに、共同事業者やテナント、出店者様、お客様とともに節水や水資源の有効利用に努め、水環境を保全します。

環境汚染・資源

取り組み方針

大気汚染や水質汚濁、土壌汚染、その他有害物質にかかる法令・条例等の遵守・環境汚染防止はもちろんのこと、法令・条例等の規制対象とならない汚染・汚濁物質等についても排出抑制に努めます。また、土地取得時や建物設計段階から有害物質を持ち込まないよう配慮し、適正に管理・処理するとともに、環境や建物利用者の健康への影響防止を図ります。さらに、建築時における地球環境負荷の低減に資する資材調達や、廃棄物排出量の削減にも努めています。

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なか、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様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。

フレームワークの特徴

グリーンファイナンスフレームワーク

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。

サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク

当社グループでは、SPTsや適用金利、レポート等々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。

サステナブルファイナンスの主な実績

当社は、サステナブルファイナンスによる資金調達を積極的に実施しており、2022年度は国内の円貨調達額約3,200億円*のうち96%、総額3,090億円をサステナブルファイナンスで調達しております。

*ノンリコースローン、短期借入金を除く

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。

| 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 | 480億円 | 480億円 | — |
| 東京ミッドタウン日比谷 | 925億円 | 925億円 | — |

・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 | 800億円 | 800億円 | — |

| 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 | — |
| 2019 | 日本橋室町三井タワー | 500億円 | 500億円 | — |

| アロケーションレビュー

当社は、各資金用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、第三者機関から「アロケーションレビュー」を取得しています。

| グリーンプロジェクトの例

・東京ミッドタウン八重洲

「東京ミッドタウン八重洲」は、東京駅前にて進行中の再開発事業の皮切りとなるミクストユース型の大規模再開発プロジェクトです。環境認証としては、CASBEE-建築(新築)で最高評価の「Sランク」の性能を達成しているほか、DBJ Green Building認証の「5スター」または「4スター」の取得を予定しています。また、脱炭素社会の実現に向けたグリーン電力の活用として、テナント企業のニーズに応じて、当社が保有・開発した全国5カ所の太陽光発電所の環境価値を「トラッキング付非化石証書」として付加し、使用電力をグリーン化する「グリーン電力提供サービス」を導入します。



<物件概要>
所在地:東京都中央区八重洲二丁目
建物規模:
・地上45階 地下4階(A-1街区)
・地上7階 地下2階(A-2街区)
延床面積:約289,750㎡(2街区合計)
用途:事務所・店舗・ホテル・小学校・
バスターミナル・駐車場 等
スケジュール:2022年8月竣工

・50ハドソンヤード

「50ハドソンヤード」は、当社が、米国会社「三井不動産アメリカ」を通じて参画したニューヨーク・マンハッタンにおけるオフィスビル開発事業です。地下鉄7番線「34丁目ハドソンヤード駅」直結という絶好のロケーション、ビルエントランス前に広がる公園、幅広いテナントに選好される大型整形フロアプレート、大型テナントの本社利用ニーズを想定した複数の専用ロビーエリア、またマンハッタンでは希少な車寄せと一定台数の駐車場を具備するなどの強みを持つ、最新鋭のオフィスビルです。環境性能としても最新鋭の性能を備えており、LEED GOLD認証の取得を予定しています。



<物件概要>
所在地:50 Hudson Yards,
New York, NY
建物規模:地上58階 地下3階建
延床面積:約2,842,000sf
(約264,000㎡)
用途:オフィス・店舗
スケジュール:2022年6月竣工

サステナビリティ・リンク・ローン

当社は、借り手のESG戦略と整合した目標を設定し、その目標の達成状況に応じて金利条件が変動する「サステナビリティ・リンク・ローン」について、2021年11月に策定された「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」において掲げている「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)」を目標として設定したフレームワークに基づき下記のとおり実行しています。

・2022年度の実績

| 実行件数 | 7件 | 総額 | 695億円 |
|------|----|----|-------|
|------|----|----|-------|

・2021年度の実績

| 実行件数 | 12件 | 総額 | 690億円 |
|------|-----|----|-------|
|------|-----|----|-------|

ポジティブ・インパクト・ファイナンス

当社は、三井住友信託銀行株式会社との間で、当社が提供する「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の契約を2022年12月(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)が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」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。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。