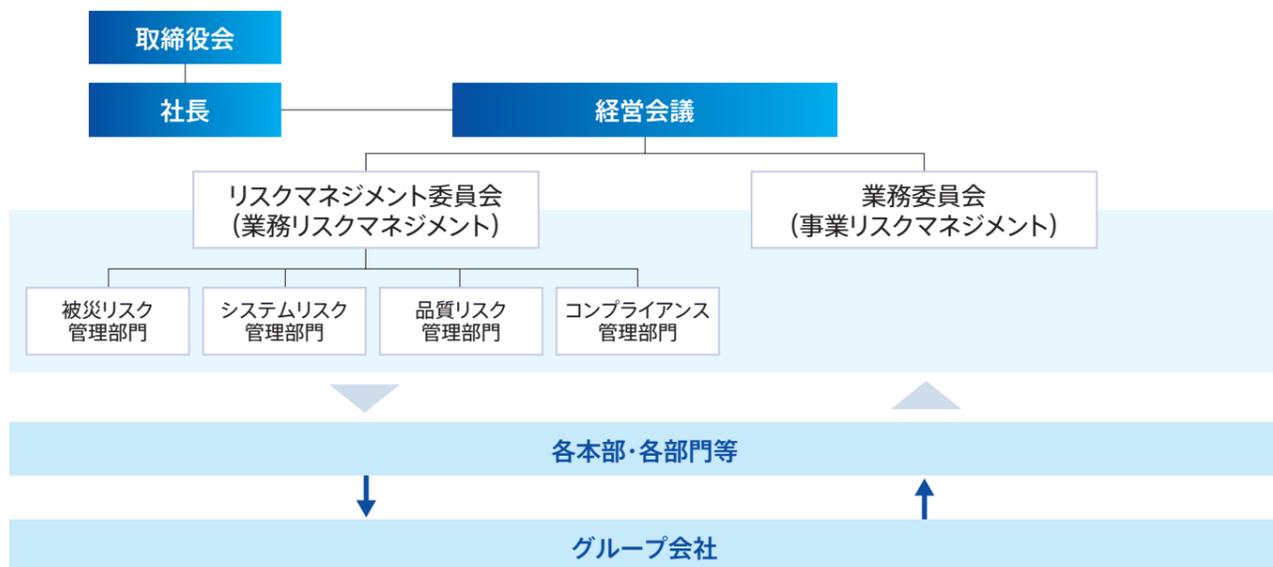


リスクマネジメント

リスクマネジメント体制

「経営会議」が当社グループのリスクマネジメント全体を統括し、その議長である社長執行役員がリスクマネジメントを統括しています。そのもとで「業務委員会」が事業リスクを、「リスクマネジメント委員会」が業務リスクを、それぞれマネジメントしており、これらのリスクマネジメント体制を取締役会が監督しています。

「リスクマネジメント委員会」は原則毎月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・立案などのほか、必要に応じて全社やグループ会社への情報共有などを実施しています。



主要なリスク

詳細は有価証券報告書をご参照ください。
https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/ir/library/fs/pdf/YUHO_2403.pdf

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

リスク名称	概要	対策
事業環境の変化によるリスク	●経済環境全般の変化 (為替変動、金利上昇、少子高齢化等) ●顧客ニーズの変化 (コロナ感染拡大による生活様式変化等)	●グループ会社の連携強化 ●顧客ニーズを先取りした商品開発 ●街づくりの一層の強化 ●新たなビジネスインフラの顧客への提供 ●DXの推進 ●人口動態や供給動向を見据えた立地戦略 ●海外を含めた資産ポートフォリオの戦略的構築 等
市場金利に関するリスク	●金利上昇に伴う資金調達コスト上昇 ●金利上昇に伴う当社事業の性能悪化 (住宅分譲価格低下、投資家期待利回り上昇)	●市場金利の上昇の影響を比較的受けにくい、長期かつ固定金利を中心に必要資金を調達 ●金利動向による住宅ローン金利やキャブレートの変動を注視 ●バランスシートの適正なコントロールによる、金利上昇リスクの軽減
為替変動に関するリスク	●輸入価格を通じた原価の変動 ●海外事業におけるPL・BS取り込みへの影響 ●テナント企業の業績影響による賃取減	●為替変動を含む原価変動の注視と適切な対策による、各種原価のコントロール ●賃貸事業: 商品競争力の維持とテナント誘致の強化による、収入の減少等の抑制 ●海外事業: 現地通貨建てでの資金調達、ポートフォリオ分散による、為替変動リスクの抑制
気候変動リスク	●大規模な気候変動 ●気候変動リスクを考慮したニーズの変化	●気候変動への対応を重要な経営課題と位置付け ●「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」を策定し、気候変動予測・対応を強化
地政学的リスク	●当該国・エリアでの影響 ●サプライチェーン混乱等による影響	●エリアおよび商品における適度なポートフォリオ分散 ●個別事業におけるリスクを考慮した投資判断と事業推進

リスク名称	概要	対策
感染症リスク	●コロナ感染拡大による事業制約 ●コロナ感染拡大による顧客ニーズの減少・変化	●感染症被害の軽減・防止を目的とした「三井不動産9BOX感染対策基準」を策定 ●感染症による影響を鑑みた施策による競争力の維持・強化 ●新たな感染症流行時、人命保護を最優先としつつバランスのとれた事業活動の対応
不動産事業における競合リスク	●各事業における同業他社との競合 ●破壊的イノベーション	●グループ会社の連携強化 ●顧客ニーズを先取りした商品開発 ●街づくりの一層の強化 ●新たなビジネスインフラの顧客への提供 ●DXの推進 ●既存施設の価値向上 ●グループ力を活かした事業機会の獲得 等
賃貸収入に関するリスク	●テナント解約・減賃、違約解約、テナント倒産等による賃取減	●グループ会社の連携強化 ●顧客ニーズを先取りした商品開発 ●街づくりの一層の強化 ●新たなビジネスインフラの顧客への提供 ●DXの推進 ●既存施設の価値向上 ●テナントリーシングの強化・推進
資産価値変動リスク	●住宅需要減退・投資家期待利回り上昇等による資産価値の下落	●バランスシート・ポートフォリオの最適化による、リスク耐性のある事業基盤の構築 ●マーケット資産価値変動の把握と市場競争力の強化による、資産価値変動リスクの軽減
原価変動リスク	●建築工事費、エネルギーコスト、人件費等の価格変動	●マーケットの原価変動の把握と個別事業における適切な対策による、各種原価のコントロール
資金調達リスク	●金融機関等における融資姿勢の変化による資金調達コスト上昇 ●市場金利の上昇・金融市場の混乱 ●当社格付の引き下げ等	●D/Eレシオ管理による健全な財務体質の維持 ●十分な流動性を確保した資金調達による、安定資金の確保
不動産開発リスク	●開発時の諸事情 (天候、災害、埋設物、土壌汚染等) による、コスト増加、スケジュール遅延	●リスクを考慮した投資判断に基づいた、事業推進および施工管理の実施 ●事業に影響を及ぼす問題発生時に備えた、迅速かつ適切に対応するガバナンス体制の構築
海外事業に伴うリスク	●海外各国の事業環境 (インフレ、為替、内乱・紛争、地政学的リスクによる当該国・エリアへの影響等) ●現地提携企業の財務状態等	●海外での事業展開に必要な情報の収集 ●現地事情に精通した提携先現地企業の選定 ●海外事業共通のガバナンス指針となる「グローバル・ガバナンス・ガイドライン」の策定 ●現地法人・本社海外事業本部・本社スタッフ部門の3つの階層により適切なリスク管理の実施
物件ポートフォリオの立地に関するリスク	●当社資産が集中的に所在するエリアに被害を及ぼす自然災害、人災・テロの発生 (地震、台風、ミサイル等)	●ポートフォリオのエリア分散 ●建物の耐久性向上 ●被災判定システムの導入 ●非常用発電機の72時間稼働化 ●特電事業等のBCP対策を推進
法令・政策の変更に関するリスク	●法令等の変更に対応するための事業構造、資金調達方法変更	●国内外の法令・規制等の動向を情報収集・分析し、必要に応じて各組織に共有のうえ、適切に対応
多様な人材確保に関するリスク	●事業環境の変化、ニーズ変容に対応するための人材育成・採用不足	●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一つと位置付け ●「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言」と取り組み方針を策定

業務リスク:業務遂行上のオペレーショナルリスク

リスク名称	概要	対策
被災リスク	●自然災害 (地震、風水害等) ●人為的災害 (戦争、テロ等)	●各種災害に関し、事業継続計画 (BCP) を策定 ●災害の影響を最小限に抑える体制の整備 ●大規模地震災害を想定した「災害対応訓練」の定期的な実施 ●宿日直制度による24時間365日体制の整備 ●災害に強い施設づくりに向けた施策の実施
システムリスク	●サイバー攻撃等によるシステム障害、情報漏洩 i 情報システム ii 制御システム	●情報システム・制御システムの計画的なセキュリティ診断・点検 ●サイバー攻撃や情報漏洩に備えた環境整備 ●「情報管理規則」「秘密情報取扱規程」を定め、個人情報に関する定期的な教育・啓蒙の実施
コンプライアンスリスク	●法令・社則・社会規範等の違反 i 業務遂行上の法令違反 ii 社員の私的利益による法令違反	●「三井不動産グループコンプライアンス方針」等の社内規程制定と定期研修による周知徹底 ●法令遵守のための業務フローの策定、定期的な自主点検の実施
品質リスク	●商品・サービス・業務の品質に起因 i 施設・不動産 ii 管理運営業務 iii その他の業務	●不動産開発事業: グループ独自の品質基準を定め、発注先への遵守の徹底と、施工状況確認・品質検査を実施 ●賃貸・管理施設の業務品質: 業務内容に応じたマニュアル策定・運用 ●損害保険の付保