

サステナビリティ戦略

豊かな「環境」を未来へつなぎ、
街づくりを通じて持続可能な社会と
新たな価値創造を実現していきます。

取締役
常務執行役員(サステナビリティ推進関連業務担当)

海藤 明子

三井不動産グループは、共生・共存・共創により新たな価値創造を目指す「&マーク」に象徴される理念のもと、街づくりを通じて社会課題の解決に取り組んでいます。私たちが街づくりにおける環境との共生を通じて目指す姿を表すため、2025年4月には、「街づくりにおける環境との共生宣言『& EARTH for Nature』」を策定しました。自然と人・地域を一体で「環境」と捉え、それぞれの魅力が循環し、時を経るごとに輝きを増す、豊かな「環境」を生み出すことが、街づくりに求められる重要な使命であると考えています。今後も、持続可能で豊かな「環境」のネットワークを広げ、次の世代へとつないでいく街づくりを進め、社会に貢献していきます。

その象徴的な取り組みの一つが、伊勢志摩国立公園内に位置する「NEMU RESORT」です。今年度、三重県産の木材も一部使用した新たなヴィラの開業に加え、「里山水生園」の再整備を実施しました。敷地内で利用した水を浄化し、水生園へ循環させる仕組みを通じて、水の魅力を活かす取り組みを進めています。伊勢志摩の豊かな自然環境のなかで、生き物

との触れ合いや環境学習の機会を提供することで、人が自然と関わりながらその価値を次世代へつないでいくという、「& EARTH for Nature」の理念を実践しています。

日本橋エリアでは、街づくりを通じた新たな価値創造を進めています。「日本橋本町三井ビルディング&forest」(2027年竣工予定)では、国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビルとして、「日本橋に森を創る」というコンセプトのもと、木ならではのやすらぎとぬくもりを感じられる「行きたくなるオフィス」の実現を目指しています。三井不動産グループが保有する北海道の森林で植えられ、育てられた木が、日本橋の地で豊かな緑とともに木造賃貸オフィスビルとして生まれ変わります。こうした都市と自然をつなぐ「“終わらない森”創り」に取り組むとともに、木造・木質化による木材活用を推進し、自然資源を循環させ、未来につないでいく街づくりを進めています。

気候変動への対応についても、当社グループにとって重要な責務であると認識しています。すべての新規開発において建

設時のCO₂排出量を算定し削減検討を進めるとともに、既存物件においても省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用を推進しています。加えて、木造・木質化による国産木材利用に積極的に取り組み、サプライチェーンと一体となって脱炭素社会の実現に向けた取り組みを着実に積み重ねてまいります。こうした脱炭素社会に向けた取り組みは環境との共生と切り離されたものではなく、持続可能な街づくりの両輪として取り組んでいきます。

さらに、持続可能な社会の実現には、人権への配慮が不可欠です。サプライチェーンも含めた事業活動全体において、継続的な人権デュー・ディリジェンスを通じた人権リスクの把握と改善に取り組み、取引先や協力会社との対話・協働を重ねながら、責任ある事業運営を進めています。多様な価値観を持つ人々とともに、社会課題の解決に向き合いながら社会的価値の創出を目指し、これからも未来へ向けた新たな価値創造への挑戦を続けてまいります。

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

サステナビリティ戦略

三井不動産グループにおける
ESGの位置付け& INNOVATION 2030
DREAM, VISION, REALITY

戦略を支えるインフラ

人材

DX

ESG

三井不動産グループは、2030年度を見据えたグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、社会的価値と経済的価値の創出を両輪とし、持続的に社会の付加価値の創出に貢献することを目指しております。

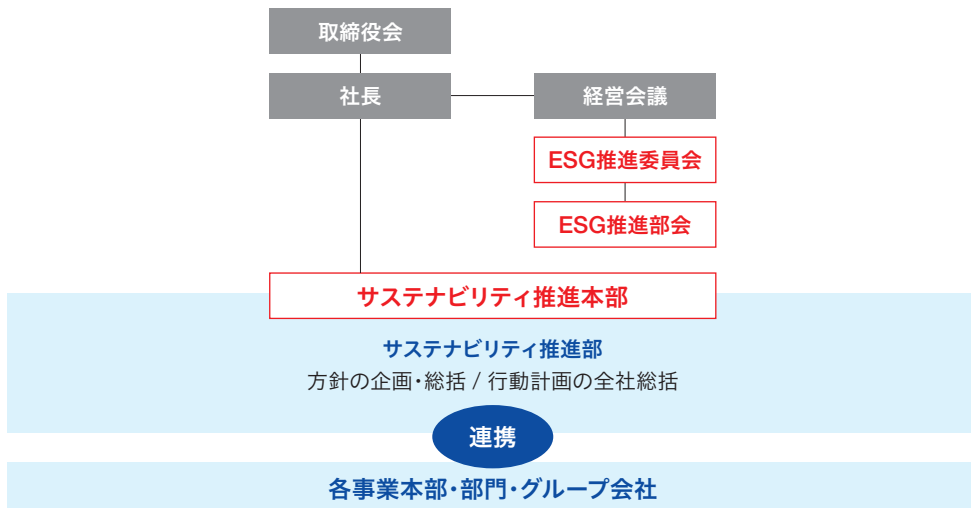
この方針のもと、私たちは地球規模での持続可能な社会の構築に貢献するとともに、企業としての持続的な成長を実現するために、サステナビリティ経営の推進を当然の責務と捉えております。そのなかでも、ESG(環境・社会・ガバナンス)を、「人材」や「DX」とともに、「& INNOVATION 2030」の事業戦略および財務戦略を支える重要なインフラと

して位置付け、このインフラをさらに強固なものとするために、さまざまな取り組みを積極的に展開しています。

具体的には、気候変動への対応や再生可能エネルギーの導入、地域社会との共創、サプライチェーンマネジメントの推進、コーポレート・ガバナンス体制の強化など、多岐にわたる分野での取り組みを進めております。これらの活動を通じて、ESGの視点を経営判断や事業運営に組み込み、社会課題の解決と企業価値の向上を同時に実現することを目指してまいります。

詳しくはこちら https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/

→ サステナビリティ推進体制



当社グループのサステナビリティ課題への取り組みを推進するため、三井不動産(株)単体において「ESG推進委員会」(委員長:社長執行役員)および下部組織である「ESG推進部会」(部長:サステナビリティ推進本部長)を設置しています。ESG推進委員会では、サステナビリティ課題における理念整理および方針策定、各部門における活動の目的・目標・計画の調整、進捗状況の監督・評価の機能を担っています。取り組みの推進にあたっては、ESG推進部会において部門別の年度目標を設定し、進捗管理などを行っています。なお、気候変動をはじめとするリスクについては、国や地方公共団体、一般社団法人日本経済団体連合会、一般社団法人不動産協会などの多様なチャネルから国内外の動向・要請などの情報収集を行い、専門性の高いESG推進部会でリスクの特定を行い、ESG推進委員会でその影響を評価しています。また、重要なリスクについては、業務委員会およびリスクマネジメント委員会にて当社事業への影響や、本業を通じた課題解決について対応検討を行うこととしています。このような取り組みについては、定期的に取り締めに報告され、目標およ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を行っています。

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

特集

“終わらない森”創りがつなぐ、街づくり

街づくりにおける環境との共生宣言

「& EARTH for Nature」

私たちは、自然と人・地域を一体で「環境」と捉えています。それぞれの魅力が循環し、時を経るごとに輝きを増す、持続可能で豊かな「環境」を生み出していきます。



重点的に取り組む課題



木の旅動画

～森を旅立った木々が国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビルになるまで～



木の旅動画はこちら <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/business/development/earth/mokuzaiki/kinotabi/>

「木の旅」から生まれる持続的な価値創造

日本では、林業従事者の高齢化・人材不足による人工林の老齢化、放置林が増加し、再造林が進んでおらず、森林資源を適切に活用し、持続的に循環させることが重要な課題となっています。三井不動産グループは、「終わらない森」創りのコンセプトのもと、北海道の保有林で育まれた木々について、下草刈りや間伐等の計画的な管理を行い、適正な時期に伐採・再造林する森林資源の循環利用を推進しています。保有林で生まれ、長い年月をかけて成長した木々は、伐採を経て森を旅立ち、木材として

加工され、その“木の旅”の先にある2027年竣工予定の木造賃貸オフィスビル「日本橋本町三井ビルディング &forest」に活用されます。木々は建物の一部として新たな価値を創出し、人々が働き、集い、交流する都市空間を支える存在となります。森から街へ、そして再び植樹から始まる「終わらない森」創りへ。木々が紡ぐ循環を通じて、森林資源の持続的な活用と価値創造を実現し、持続可能な森林経営と地域社会の好循環の形成を目指しています。



マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

特集 “終わらない森”創りがつなく、街づくり

国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル 日本橋本町三井ビルディング &forest

日本橋に森をつくる

「“終わらない森”創り」のサイクルの実践に向けて、三井不動産グループとして初となる木造賃貸オフィスビルを実現。三井不動産グループの保有林を含む国産材を構造材として使用し、仕上げ材・内装としても積極的に保有林木材を活用しています。「&forest」には、三井不動産グループの「&マーク」における「共生・共存・共創」の理念のもと、三井不動産グループの保有林、「“終わらない森”創り」に取り組むとともに、木造化による木材活用を推進し、自然資源を循環させ、未来につないでいく街づくりに取り組んでいくという想いを込めています。



オフィス専有部 イメージパース



日本橋本町三井ビルディング &forest 外観イメージ

建築規模	地上18階、約84m
延床面積	約28,000㎡
用途	事務所、研究所、店舗
竣工時期	2027年1月予定

その他の木造物件



三井不動産インダストリアルパーク (MFIP) 海老名 &forest

建築規模	地上4階
延床面積	約40,219㎡
用途	事務所、倉庫
竣工時期	2026年6月



(仮称)日本橋本町一丁目5番街区

建築規模	地上11階
延床面積	約18,000㎡
用途	事務所、店舗等
竣工時期	2028年2月予定

日本橋本町三井ビルディング &forestの社会的価値と経済的価値

木造オフィス機能提供
(国産木材活用等)テナント企業の経営課題支援
環境性能・快適性向上選ばれるオフィス
賃料水準の向上

社会的価値

当社グループが推進する「“終わらない森”創り」の一環として、本物件では、構造材として1,100m³を超える国産木材を使用します。このうち約100m³については、当社グループ保有林由来の木材を使用する予定です。また、エントランスホールの壁材にも同保有林由来の木材を採用するなど、森林資源の循環利用を推進しています。こうした木材活用により、本物件で使用する木材のCO₂固定量は約800t-CO₂を見込んでおり、同規模の一般的な鉄骨造オフィスビルと比較して、躯体部分における建築時CO₂排出量を約30%削減する効果を想定しています※。また、「日本橋に森をつくる」のコンセプトのもと約480m²の緑地を整備するとともに、内装・仕上げ材にも国産木材を活用し、自然や木のぬくもりを身近に感じられる「行きたくなるオフィス」の実現を目指します。

経済的価値

オフィスの木造化や環境性能向上などの価値を、社会的価値だけにとどめず、テナント企業の経営課題解決につながるオフィス価値として提供しています。本物件では、国産木材の活用、建築時CO₂排出量の削減、木質空間による快適性、BCP対応、省エネルギー性能などを組み合わせることで、テナント企業の人的資本経営、事業継続、環境経営を支える次世代オフィスの実現を目指しています。実際に本物件に入居予定のホーチキ株式会社様からは、こうした価値に対する期待や評価の声をいただいています。このように、テナント企業の経営課題の解決に資する高付加価値オフィスを提供することで、選ばれるオフィスとしての競争力を高め、価値に見合った賃料水準の形成につなげています。

本物件に入居予定のホーチキ株式会社様の声 ※ 2024年5月29日 ホーチキ株式会社「本社移転に関するお知らせ」より作成

木の温もりが感じられる快適なオフィス環境を整備することにより、従業員エンゲージメントの向上と健康増進を図るとともに、中期経営計画の目標達成に向け、新たな付加価値を創出できる、多様な人材確保を目指し、人的資本経営を推進してまいります。

Scope1・2領域のCO₂排出量削減目標の達成に向けて、省エネルギービルである「ZEB Ready認定予定」のオフィスへの移転により、環境経営の実践を強化してまいります。



エントランスホール完成予想イメージ

※林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」に基づく木材利用に伴う二酸化炭素固定量および林野庁「森林による二酸化炭素吸収量の算出方法について」に基づく製造に要した木の伐採後植林した木が吸収するCO₂量を含む

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

サステナビリティ戦略

気候変動への対応

温室効果ガス排出量削減目標



脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画 進捗状況

行動計画		2025年度の主な進捗状況
行動計画①	- 新築物件:全物件で、ZEB/ZEH水準の環境性能を実現 - 既存物件:物件の省エネ性能向上を図るリニューアルオンサイトでの再生可能エネルギーの創出	- 新築物件:「脱炭素行動計画」後の着工物件は、原則全物件でZEB/ZEH水準の環境性能を実現 - 既存物件:随時、省エネ性能向上リニューアルを実施
行動計画②	2022年度までに首都圏25棟の物件共用部・自用部の電力グリーン化 2030年度までに物件共用部・自用部の電力グリーン化	- 首都圏25棟の物件共用部・自用部の電力グリーン化達成済 - 物件共用部・自用部の電力グリーン化は約36%まで進捗
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	グリーン電力導入契約済み 330区画
行動計画④	2030年度までに総出力:約17.5万kWのメガソーラー開発	累計58カ所・計22.2万kWまで拡大
行動計画⑤	- 建築時CO₂排出量を正確に把握するツール整備 - 建設会社等に削減計画書の提出を義務化	2023年10月から当社の「建設時GHG排出量算定マニュアル」を用いた建築時CO₂排出量算出および削減計画書提出を建設会社等に義務化
行動計画(その他)	- 外部認証の取得 - ICP(社内炭素価格制度)の導入 - 行動計画推進のための体制	「GRESBリアルエステイト評価」において、「GRESB ディベロップメント・ベンチマーク」では 5 スター、「GRESB スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」では 5 スターを取得 - すべての新築建物について外部認証を取得

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

サステナビリティ戦略

人権への取り組み

→ 取り組み方針

三井不動産グループでは、基本的人権を尊重するとともに、事業活動を展開する各国での労働者の人権に関する法令を遵守しています。また、「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」において定められた労働に関する基本的権利を支持、尊重しています。

≫ 人権啓発への取り組み

グループ全体で人権が尊重されるための体制を構築しています。そのほか、全社員を対象とした人権啓発研修を実施するなど、継続的な人権に対する理解と啓発を図っています。

→ 取り組み内容

2020年に国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に則り「三井不動産グループ人権方針」を策定し、併せて人権に関する重点課題を特定しました。継続的に人権へのインパクトを評価し、特定された負の影響の防止・軽減に取り組み、モニタリングしていきます。

≫ 重要な人権課題の特定

2020年度の人権方針策定時には、事業セグメントごとに人権課題の特定・評価を実施し、全202項目の人権課題を抽出しました。そのうえで、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」が示す「深刻度」および「発生可能性」の観点から評価を行い、当社グループにとって重要な人権課題として42項目を特定しました。2025年度には、社会環境や事業環境の変化を踏まえて見直しを実施し、人権課題の再評価を行いました。その結果、重要な人権課題を42項目から40項目へ見直しています。

<「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			

詳しくはこちら https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/society/03.html

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
- 安全で健康的な労働環境の確保
- 街づくりにおける安心・安全と健康への配慮
- 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

≫ 有識者とのステークホルダー・エンゲージメント

当社の人権デュー・デリジェンスに関する取り組みについて、弁護士で経済産業省「サプライチェーンにおける人権尊重のためのガイドライン検討会」で委員を務める福原あゆみ氏から下記の意見をいただいています。いただいた意見は今後の取り組みに可能な限り反映してまいります。

詳しくはこちら https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/society/03.html

長島・大野・常松法律事務所パートナー弁護士。企業の危機管理・コンプライアンスを主な専門分野とし、「ビジネスと人権」分野において、人権デュー・デリジェンス、サプライチェーンにおける人権対応、グローバルコンプライアンス等に関する助言を多数行う。経済産業省「サプライチェーンにおける人権尊重のためのガイドライン検討会」委員等を歴任。

福原あゆみ 氏



→ 救済メカニズムの整備

当社では、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、人権への負の影響の是正・救済に向けた取り組みを進めています。その一環として、サプライチェーン上の外国人労働者を対象とした救済メカニズムの構築に取り組んでいます。

2022年4月には、外国人労働者の支援に取り組むJP-MIRAI(責任ある外国人労働者受入れプラットフォーム)[※]に加入しました。責任ある外国人労働者受入れ企業協働プログラムに参画し、外国人労働者への情報提供、多言語相談窓口、独立性・中立性に配慮した紛争解決の仕組み等を活用しています。また、JP-MIRAIから提供される外国人労働者に関する人権リスク情報を活用し、サプライチェーンマネジメントや人権デュー・デリジェンスの強化に努めています。現在は主要グループ会社の外国人技能実習生を対象に運用しており、今後はサプライチェーン各社との協議を通じて、対象範囲の拡大を検討していきます。

※「責任ある外国人労働者受入れプラットフォーム」 <https://jp-mirai.org/>

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

サステナビリティ戦略

サプライチェーンマネジメント

人権デュー・デリジェンスの実施

当社は、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、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、2018年12月にホームページで公表するとともに、主要取引先に対して通知しています。

2021年度からは人権デュー・デリジェンスを実施し、人権リスク評価の結果を踏まえ、事業活動との関連性が高く、人権への影響が大きいと考えられるサプライヤーや取引先を対象に、サステナブル調達基準に沿った調査・対話を実施しています。

継続的に取引関係のある主要な発注先や取引先に対し、アンケート、ヒアリング、実地検査等を通じて、人権を含むサステナビリティ課題への対応状況を確認するとともに、必要に応じて改善に向けた働きかけを行っています。

サステナブル調達基準 項目一覧

- 1.法令等の遵守
- 2.事業活動における人権尊重
- 3.労働に係る人権尊重
- 4.安全で健康的な労働環境
- 5.企業倫理の確立
- 6.品質の確保
- 7.環境への配慮
- 8.情報セキュリティ
- 9.危機管理・事業継続計画

調査実施先・実施時期

継続的に取引関係のある主要発注先(下記)へアンケートやヒアリングによる調査を実施しています。

調査実施先・実施時期	
2021年度	大手ゼネコン5社、ほか1社
2022年度	大手警備会社3社 大手清掃・設備管理会社3社
2023年度	中堅ゼネコン22社 小規模ゼネコン・工務店84社
2024年度	広告代理店7社
2025年度	テレビ局5社 社内・グループ会社
調査内容	
① アンケート調査	
② 現場検査	
③ 本社への訪問ヒアリング	

今後の課題

調査の結果、一部の企業において、以下の点に課題が見られました。

ゼネコン・工務店

- ・長時間労働やそれらによる健康問題への対策
- ・外国人技能実習生に対する技術指導の確実な実施
- ・労働基準法の遵守の徹底
- ・原材料調達先で人権・環境問題がないかのチェックや木材調達における違法伐採木材への対策
- ・腐敗防止

詳しくはこちら https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/society/04.html

警備会社、清掃・設備管理会社

- ・長時間労働やそれらによる健康問題への対策
- ・転倒・つまずきなどの業務災害対策
- ・腐敗防止

広告代理店

- ・取引先に対する人権デューデリジェンスの実施
- ・重要な人権リスク(人権課題)の特定の実施
- ・LGBTQに関する教育や相談体制の構築

テレビ局

- ・制作会社・出演者事務所等を含む取引先への人権尊重の働きかけ
- ・長時間労働やメンタルヘルス対策を含む健康管理体制の強化
- ・制作現場における労働安全衛生や、子ども・若年出演者への配慮

社内・グループ会社

- ・外国人労働者の適切な人事管理や生活支援サポート
- ・マイノリティの方の避難誘導時における全社ガイドラインの整備

課題を踏まえたサプライヤーへの働きかけ

調査結果を踏まえ、取り組みに改善の余地がある相手先に対しフィードバックを実施し、必要に応じて対話・働きかけ(エンゲージメント)を実施しています。今後も継続的に、追跡調査(モニタリング)や対話を行っていく予定です。

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略