

三井不動産グループにおける ESGの位置付け



戦略を支えるインフラ

人材

DX

ESG

[詳しくはこちら](#)

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/



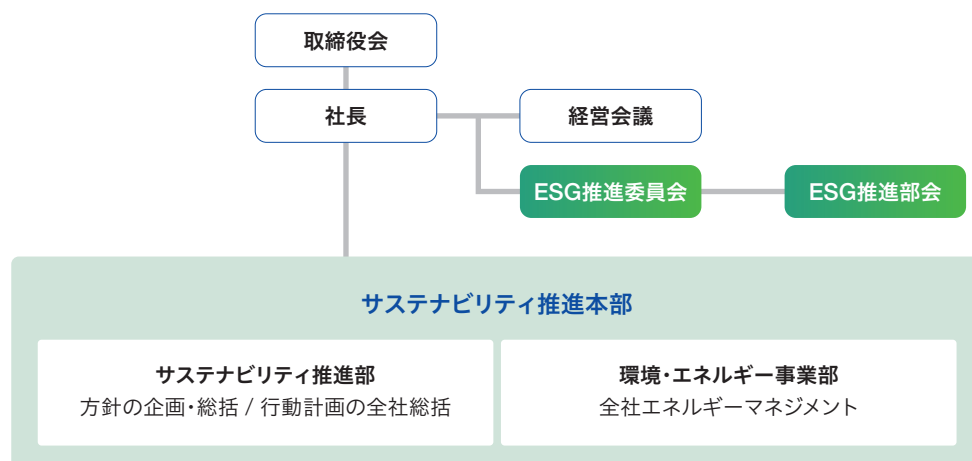
三井不動産グループは、2030年度を見据えたグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、社会的価値と経済的価値の創出を両輪とし、持続的に社会の付加価値の創出に貢献することを目指しております。

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。

サステナビリティ推進体制

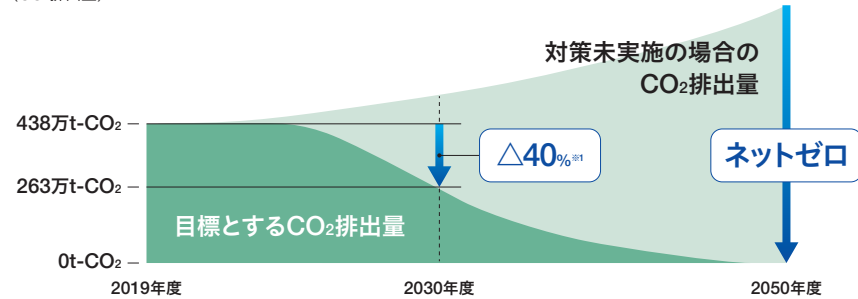


当社グループのサステナビリティ課題への取り組みを推進するため、三井不動産(株)単体において「ESG推進委員会」(委員長:社長執行役員)および下部組織である「ESG推進部会」(部会長:サステナビリティ推進本部長)を設置しています。ESG推進委員会では、サステナビリティ課題における理念整理および方針策定、各部門における活動の目的・目標・計画の調整、進捗状況の監督・評価の機能を担っています。取り組みの推進にあたっては、ESG推進部会において部門別の年度目標を設定し、進捗管理などを行っています。なお、気候変動をはじめとするリスクについては、国や地方公共団体、一般社団法人日本経済団体連合会、一般社団法人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、定期的取締役会に報告され、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。

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

(CO₂排出量)

※1 Scope1 + Scope2は2030年度までに46.2%削減(2019年度比)

※2 当社グループの温室効果ガス(Scope1,2,3の合計)のうち過半を、賃貸用建物竣工時・販売用建物販売時に計上する建築時排出(Scope3-1,3-2)、販売用建物解体まで将来の運用時排出(Scope3-11)が占めます。この排出量は各年度の竣工・販売物件の増減により大きく変動するため、単年度の排出量だけでは削減効果を検証できません。当社グループでは、単年度だけでなく3年間の平均排出量を比較することによって、排出量の削減が進んでいるか、検証することとしました。

2024年度実績

3年平均※2 △0.7%
(2018～2020年度と2022～2024年度の比較)

SBTイニシアチブより
「1.5℃目標」認定取得済

P.110

■ 気候変動への対応に関するイニシアチブへの参加



詳しくはこちら

「気候変動への対応」も併せてご覧ください。P.109-110

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		2024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ラ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ラルを実施
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累計1.0億kWhに到達
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 累計146件
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42カ所・計13.1万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 4 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

街づくりにおける環境との共生宣言

& EARTH for Nature

私たち三井不動産グループは、「&マーク」の理念のもと、社会課題の解決を通じた社会的価値の創出を目指し、「経年優化」の思想を大切にしながら街づくりに取り組んできました。

特に環境との共生においては、「& EARTH 自然とともに、未来とともに」という理念のもと、さまざまな取り組みを重ねてきました。近年注目されるウェルビーイング社会の実現においても、より良い環境づくりは重要な課題です。

このたび、私たちの街づくりにおける環境との共生の姿勢を広く社会の皆様伝えるため、三井不動産グ

ループの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。

「& EARTH for Nature」のもと、日本橋から東京、日本全国へと豊かな環境のネットワークを広げ、次世代へつなぐことを目指し、自然と人・地域を一体の「環境」と捉え、その魅力が循環し、時を経て輝きを増す豊かな環境を創出していきます。

この宣言は、これまでの実践と今後の進化を見据えた、私たちの普遍的な価値観と基本姿勢を表すものです。今後も、私たちはさまざまな街づくりを通じて社会に貢献してまいります。

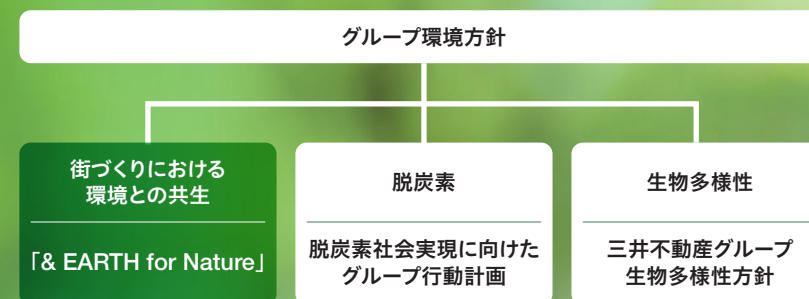
「& EARTH for Nature」の位置付け

GROUP MISSION

& EARTH 自然とともに、未来とともに

GROUP MATERIALITY

環境との共生



街づくりにおける環境との共生宣言

& EARTH for Nature

私たちは街づくりを通じて、持続可能で豊かな「環境」のネットワークを日本橋はもちろん、東京、日本全国へ広げ、そして、次の世代へとつないでいきます。

私たちの考える「環境」

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



緑を守り育む

方針 その土地の記憶や歴史を継承する緑を守り、新たな緑も創出することで、誰もが緑とともに活動できる環境をつくります

<事例> 神宮外苑地区まちづくり



4列のいちよう並木を保全、樹木*の本数は1,904本から2,304本へ増加
※3m以上の樹木

(2023年4月時点完成予想イメージ)



水の魅力を生かす

方針 その土地の記憶や歴史を継承する水辺を再生するとともに、人々の憩いの場となる水の潤いあふれる環境をつくります

<事例> 日本橋



かつて水陸交通の要衝であった日本橋を、舟運を軸に「水都東京」の拠点として再生（広大な親水空間の創出、舟運ネットワークの構築）



生態系を豊かにする

方針 周辺環境とのつながりや生態系の保全に配慮することで、次世代にわたって生き物と人が共存できる環境をつくります

<事例> グループ保有林



保有林の適切な管理を通じて、森の中やそこからつながる河川・海の生態系も豊かにしていく



地域の想いをつなぐ

方針 周辺地域とともにあることを大切にし、その地域の自然・文化・歴史を次世代へつないでいく環境をつくります

<事例> 福德神社・福德の森



福德神社の社殿を再建し、1,000m²超の敷地の中央を広場とした福德の森を整備。災害時の帰宅困難者一時滞在施設としても機能(写真提供:福德神社)



自然資源を循環させる

方針 「“終わらない森”創り」をはじめ、自然資源を適切に循環させ、未来につないでいく街づくりを進めます

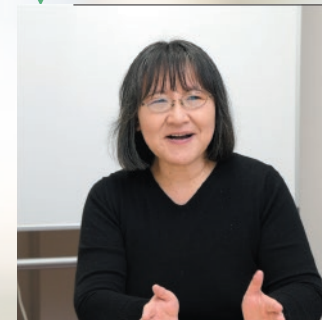
<事例> 日本橋本町三井ビルディング & forest



保有林を開発に使用する構造物や内装材に活用



監修



東京大学
未来ビジョン研究センター

高村 ゆかり教授

京都大学法学部卒業。一橋大学大学院法学研究科博士課程単位修得退学。龍谷大学教授、名古屋大学大学院教授、東京大学サステナビリティ学連携研究機構(IR3S)教授などを経て、2019年4月より東京大学未来ビジョン研究センター教授。

私たちの街づくりによる環境への貢献事例

※ 本解析は株式会社シンク・ネイチャーにより、生物多様性ビッグデータとAI技術を組み合わせて実施

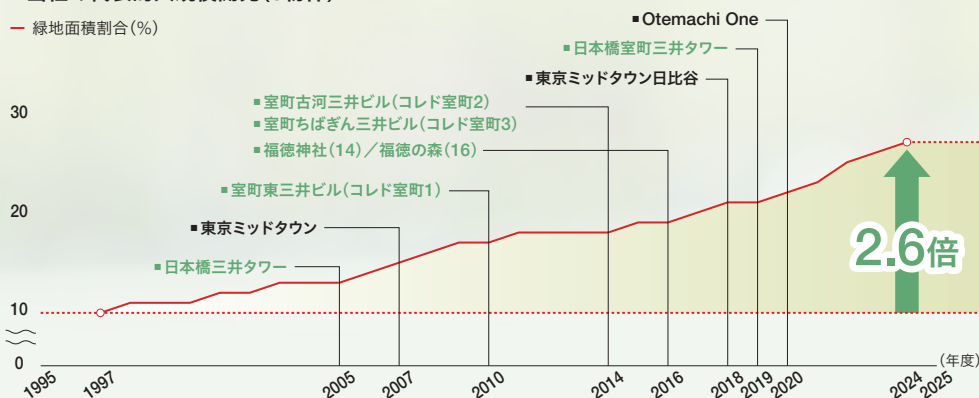
緑の“量”

当社グループの街づくりによる
緑の量の増加

開発前と比較した緑の“量”は、当社の代表的大規模開発9物件において2.6倍、うち日本橋エリア6物件※では4.4倍に増加しました。

■ 当社の代表的大規模開発 (9物件)

— 緑地面積割合 (%)



東京ミッドタウン (開発前)



東京ミッドタウン (開発後)

※空中写真・衛星画像とAI技術を用いて物件ごとの緑地面積を判定。開発前後の緑量変化を追跡評価

緑の“質”

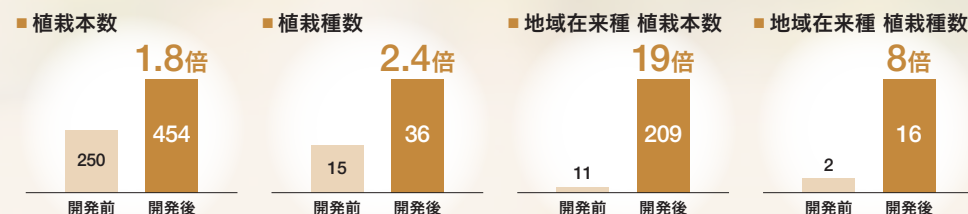
緑の質向上と
生物多様性への貢献

東京ミッドタウンでは、開発により地域在来種植栽※1の種数が8倍に増加し、緑の“質”が向上したことで、敷地に呼び込める鳥の種数は1.8倍に、チョウの種数は1.4倍に増加しました※2。

※1 周辺5km以内に自然分布すると推定された樹種を指す

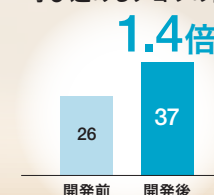
※2 その地域に元々生息している在来種の分布データと、鳥とチョウの植物利用に関するデータを用いて、生物多様性の変化を分析し、緑地の“質”の改善効果を評価。開発前の植栽本数・種数は過去の街路樹植栽記録からの推定

開発により、植栽の本数・種数が増加。特に地域在来種の植栽が大幅に増加。



地域在来樹種の増加に伴い、呼び込める鳥・チョウの種数が増加。

■ 呼び込める鳥の種数 ■ 呼び込めるチョウの種数



有識者×社外取締役対談

豊かな環境を
未来へつなぐ

—「& EARTH for Nature」が目指すもの

当社は2025年4月、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。本宣言を監修いただいた東京大学未来ビジョン研究センターの高村ゆかり教授と当社の河合社外取締役による対談の内容を抜粋してご紹介します。

河合 江理子

社外取締役

高村 ゆかり 氏

東京大学
未来ビジョン研究センター 教授

「環境との共生」を取り巻く社会情勢

高村 気候変動や自然環境保全などのサステナビリティ課題に対して企業が中長期的な視点でどのように取り組んでいるかについて、社会の注目度は日々高まっていると感じています。特に気候変動に関しては、資本市場からの要請に対応して、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に基づく情報開示が進展してきました。そして、ここ2、3年で生態系や生物多様性など、自然に対する企業の取り組みへの関心が急速に高まっています。貴社も2025年度から、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）の提言に沿った情報開示を開始されていますが、TNFDに基づく開示を誓約する企業数は日本が世界で最も多く、日本企業の関心の高さを示しています。業態にもよりますが、既に企業のあいだでは、原材料の調達な

どで依存している自然のありよう、事業活動が与える自然への影響や保全の取り組みが、事業や資産価値など、企業経営全体に影響を及ぼすとの認識がかなり広がっていると思います。

「& EARTH for Nature」策定の意義

河合 私は、昔日本橋で働いていたことがあるのですが、その頃は本当に緑がなく、灰色の街という印象でした。それが、当社の街づくりによって、今は歩いていると緑がたくさんあって、非常にいい雰囲気になっていて、当社グループの街づくりは経済的価値だけではなく、社会的価値も創出し、環境にも貢献しているということを実感しています。ただ、これまではこの部分が社会の皆様には十分伝わっていなかったとも感じています。

高村 人の営みは、多少こそあれ、自然や環境に影響を与え

るものです。不動産事業も少なからず環境に影響を与えるので、住みやすく、働きやすい空間をつくる使命を果たしながら、自然を豊かにするための方策を取れるかどうか、企業価値に大きな影響を及ぼす課題であると思います。

河合 不動産開発とは環境破壊だと考えている方々に対して、当社の街づくりは環境保全にも注力しているということを伝えられたのではないのでしょうか。これまで環境とどのように共生してきたか、またこれからも、それを続けていくことを「宣言」として対外的に公表したことで、企業としての姿勢がより明確になったと感じています。今後、取締役会においても宣言で謳った内容を遵守しているかどうかのモニタリングを行いますし、こうしたESGに関する取り組み状況は役員報酬にもKPIとして紐付けています。この宣言が、世のなかの不動産開発に対するイメージを変えるきっかけになってほしいと思っています。

サステナビリティ戦略 … 街づくりにおける環境との共生宣言 & EARTH for Nature … 有識者×社外取締役対談

高村 貴社の取り組みをしっかりと社会の皆さんに説明し、伝えていくことが必要ですね。貴社が環境への影響の提言に具体的にどのような取り組みをされていて、それが環境をどのように豊かにしているのか、新たな価値を生み出しているのかを、定量データを用いてエビデンスを示し、さまざまな方にわかるように発信した意義は大きいと考えています。



「& EARTH for Nature」の特徴

高村 宣言のなかに、三井不動産グループの考える「環境」が定義されています。自然の持続可能性を維持向上させ、地域もより良くする、しかもそれを未来に向かって長いスパンで続けていく。すごく難しいチャレンジですが、それを貴社の意思として決意を持って明確に宣言していることは重要だと思います。

河合 ほかに、重点的に取り組む課題として、具体的な項目を5つ掲げています。例えば「水の魅力を生かす」を見ると、そこに多くの取り組み事例を載せています。また、Appendixにあるとおり、当社がこれまで創出・維持管理してきた緑の大きさについても、面積は約6,300haという数値と、それが「東京

の山手線の内側と同程度」の広さであるというわかりやすいイメージで可視化しました。

高村 策定のプロセスでもコメントさせてもらったのですが、しっかりデータで示すということは極めて大事ですね。大きな面積の森を保有されていることやその森林を持続可能に利用・保全していくことも触れられています。森林からの木材を建築物や街づくりに素材として利用することで、街のなかで炭素を貯めて大気中への排出を抑制することもできますので、より積極的に取り組んでいただきたいと思います。また、森林を抱える地域では、森林を持続可能にし、保全するための林業の担い手や資金の不足が課題となっていると聞きます。街づくりと同時に、その周辺の森林を支える地域を支援する取り組みを広げていただきたいと思います。

一方、自然の価値は地域でも異なります。東京ミッドタウンの事例などで、生物多様性への貢献をデータで可視化されていますが、自然の価値は、緑の面積や容量だけでなく社会における文化的価値も含め地域固有の価値もあり、それをどう評価するかはこれからの課題です。今回のように、特定の地域でレッドリストに載っている鳥類が観察されたといった定性的な情報を示すことも有用だと思います。

今後への期待

河合 環境に配慮した不動産開発は、若い世代にとっても価値ある選択肢になると思うんですよ。例えばマンションを選ぶ時に、ゼロエミッションかどうかを気にするような時代が来る。住んでいる場所が環境にやさしいということが、ブランドになる。そういう意味でも、今回の宣言はブランディングの一環としても有効だと思います。

高村 近年貴社のテナントとなりオフィスを移転されたグ



ローバル企業の方からお話を伺いました。グローバル企業の責務として気候変動にどう対処していくかと考えた時に、レジリエントでかつ環境性能の高いオフィスビルに入りたいという理由で入居されたそうです。温室効果ガスを排出しないことが、不動産の価値として、しっかり反映される市場をどうつくっていくかがとても大事だと思います。現在、建築物のライフサイクル全体の温室効果ガスの排出量を算定し、低減するための制度・施策の検討が国で行われています。現時点で確立した手法が既にあるわけではないのですが、貴社は「建設時GHG排出量算出マニュアル」を作成し、それをベースに一般社団法人不動産協会がマニュアルを策定するなど、気候変動分野では業界をリードしていると認識しています。今後は、自然環境保全の分野でもその先導的な役割を担っていただくことを強く期待します。

河合 そうですね。当社が宣言という形で、あらためて環境との共生を意識した街づくりの方針を発信したことによって、不動産業界や社会全体にこのような考え方や取り組みが広がり、さらに加速していく機運となることを期待しています。それによって、日本という国の魅力が高まっていくのではないかと感じています。

高村 中長期的な視点を持って、環境やより良い社会の在り方を考え、その実現に貢献する不動産業界、そして社会へと変化していけたら素晴らしいですね。

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。

●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。

人権デューデリジェンスの実施

2020年に「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。人権方針の「別紙」にある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。

●人権インパクト評価

グループ全体(主に日本国内)の新規・既存事業における人権インパクトの評価を実行しました。この評価は労働問題や健康と安全に関する人権課題も含んでいます。インパクトの評価にあたって、ステークホルダーとのエンゲージメントを実施しました。具体的には、弁護士の佐藤暁子氏に意見をいただき、可能な限り反映しています。今後も引き続き定期的に意見をいただく機会を設けていきます。

■ステークホルダーと人権への負の影響の抽出

		事業				
		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	○	○(投資家含む)	○	-	-
	購入者・発注者等	-	○	○	○	○
	建物利用者・来訪者等	○	-	○	-	-
	地域住民・地元事業者等	○	○	○	-	○

[詳しくはこちら](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/society/03.html)
https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/society/03.html

■「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			

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

●事業に関連する人権課題への取り組み状況の調査

当社グループの事業における人権デューデリジェンスとして、2022年度に、4つの事業部門と10グループ会社に対し、人権尊重の取り組みに関するアンケート調査を行いました(一部のグループ会社にヒアリングも実施)。調査の内容は、人権方針を策定した際に特定した42の人権課題のうち、事業部門・グループ会社の業務で関連の大きい15課題について、人権侵害を防ぐための社内体制や、マニュアル・手順の周知、研修の実施状況などを調査しました。

ことのは総合法律事務所。国連開発計画(UNDP)ビジネスと人権 リエゾンオフィサー。現在、ビジネスと人権の問題について、人権方針、人権デューデリジェンス、ステークホルダー・エンゲージメントのコーディネート、政策提言などを通じて、ビジネスと人権の普及・浸透に取り組む。

佐藤 暁子 氏



救済メカニズムへの取り組み

※「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/jp/>

当社は「責任ある外国人労働者受入れプラットフォーム(JP-MIRAI)」※の会員であり、外国人労働者に関する人権侵害のリスク情報を活用した取り組みを進めております。

詳しくはこちら

https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/society/04.html

サプライチェーンマネジメント

三井不動産グループ サステナブル調達基準

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、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。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、発注に携わる当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指針を盛り込みました。

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、取引先に対してもさらなる周知、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サステナブル調達の推進に取り組んでいます。

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

サプライヤーへの調査と対話

人権リスク評価の結果、当社グループ事業のESG課題との関連性が高く、影響が大きいと判断をしたゼネコン等の既存サプライヤーを対象に、重要なESG課題を把握し理解を深めるため、サステナブル調達基準に沿って調査と対話を実施しています。

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

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

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

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、取り組みに不十分な点がある発注先に対し、現状ヒアリングと、今後の改善に向け対話・働きかけ(エンゲージメント)を行いました。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。

改善に向けた働きかけを実施した発注先

2024年3月実施	中堅ゼネコン2社 小規模ゼネコン・工務店4社
2024年12月実施	広告代理店7社