



## 三菱地所

# Sustainability Vision 2050-Linked Finance Framework

2023年3月(ver.1.2)



まち・  
サービス



地球環境



人の尊重



価値の創造





三菱地所株式会社

## Sustainability Vision 2050-Linked Finance Framework

## 1. はじめに

三菱地所株式会社(以下、「三菱地所」または「当社」)は、サステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワーク(以下、「本フレームワーク」または「Sustainability Vision 2050・リンク・ファイナンス・フレームワーク」)を策定しました。当社は本フレームワークに基づいたサステナビリティ・リンク・ボンドの発行およびサステナビリティ・リンク・ローンの実行を通じて、投資家および幅広い市場関係者に、「三菱地所グループの Sustainability Vision 2050」、「三菱地所グループと社会の持続可能性 4 つの重要テーマ」<sup>1</sup>を定め、社会価値向上へ向けた取り組みを示し、推進していきます。

## 1.1 三菱地所グループ概要

当社グループは、ビルや商業施設などの開発・賃貸を中心とするコマーシャル不動産事業、マンション・戸建住宅の販売を中心とする住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理・不動産サービス事業等幅広い事業分野で事業活動を行っております。



<sup>1</sup> 2024 年 5 月にサステナビリティ重要テーマの位置づけを、「当社グループと社会、双方の持続可能性確立のためのアクション」として再定義し公表しております。

## 1.2 本フレームワークが参照する原則およびガイドライン

本フレームワークでは以下の原則およびガイドライン等において推奨される主要な要素への対応を示しています。

- ・ ICMA サステナビリティ・リンク・ボンド原則 2020
- ・ LMA サステナビリティ・リンク・ローン原則 2021
- ・ 環境省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 2022 年版

なお、本フレームワークは、独立した外部機関である株式会社日本格付研究所より、上記原則およびガイドライン等との適合性に関する第三者意見を取得しております。

## 2. 三菱地所グループのサステナビリティ戦略

### 2.1 三菱地所グループのサステナビリティビジョン 2050

三菱地所グループでは、持続可能な社会の実現を目指した事業を推進するため、2050年のサステナビリティ経営を見据えた「三菱地所グループのサステナビリティビジョン 2050」を制定しています。

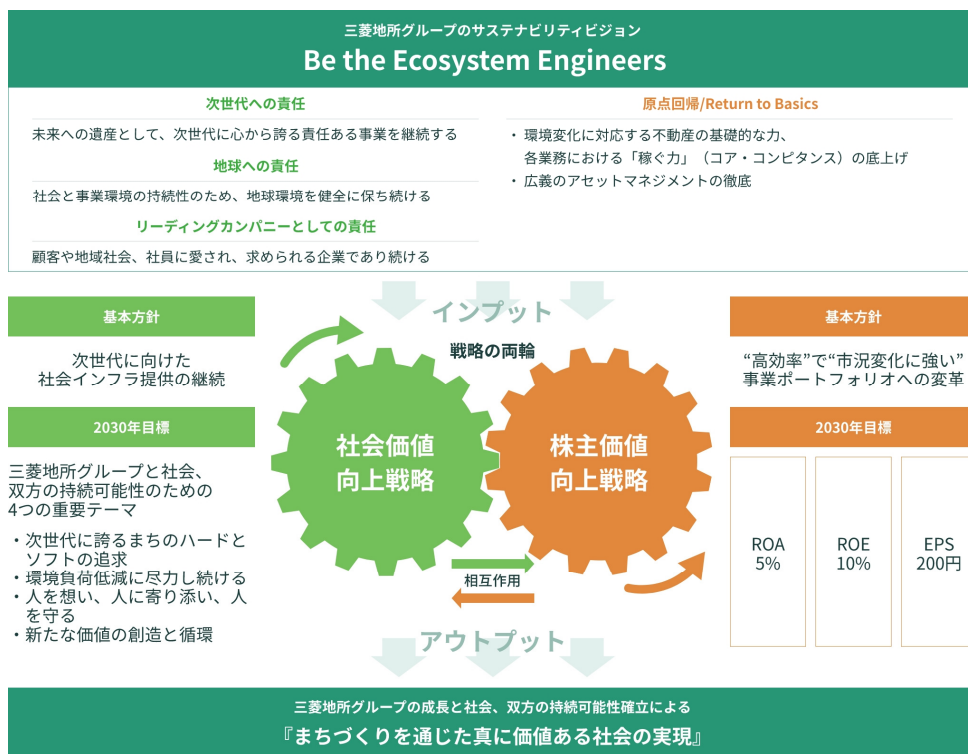
## 三菱地所グループの Sustainability Vision 2050

# Be the Ecosystem Engineers

私たちは、立場の異なるあらゆる主体(個人・企業他)が、  
経済・環境・社会の全ての面で、持続的に共生関係を構築できる場と仕組み(=エコシステム)を、  
提供する企業(=エンジニアズ)であることを目指します。

## 2.2 三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ

三菱地所グループは、「サステナビリティビジョン 2050」に掲げる内容の実現に向け、長期経営計画 2030 で掲げた「三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ」を、このビジョンを達成するための具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンとして位置づけています。「次世代に誇るまちのハードとソフトの追求」、「環境負荷低減に尽力し続ける」、「人を想い、人に寄り添い、人を守る」、「新たな価値の創造と循環」の 4つの重要テーマ<sup>2</sup>について、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供していきます。



### 三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ

- #### 次世代に誇るまちのハードとソフトの追求

まち・サービス 世代を超えて愛され、有機的に発展する「選ばれるまち」へ
- #### 環境負荷低減に尽力し続ける

地球環境 持続可能なまちと地球環境の実現
- #### 人を想い、人に寄り添い、人を守る

人の尊重 多様な人々が幸せに働き、暮らせる社会へ
- #### 新たな価値の創造と循環

価値の創造 時代の変化を先取りし、豊かさや便利さを育む

<sup>2</sup> 2024年5月にサステナビリティ経営上の重要テーマ及びマテリアリティの見直しを公表しております

### 2.3 三菱地所グループのサステナビリティ重要テーマ・マテリアリティ

三菱地所グループでは、サステナビリティを経営に統合し、グループ全体でより一層推進していくため、2018年度に全社横断でワーキングを実施しました。ワーキングにおいては、SDGs の観点で当社グループが注力して取り組むべきテーマを、7つのマテリアリティとして新たに特定し、併せてマテリアリティごとの機会とリスクを整理しました。さらに2024年5月に①社会価値向上戦略と事業のつながりの明確化②サステナビリティ経営の意義への社内理解促進③株主ほか社会から当社グループへの要請・期待との調和のため、「なぜサステナビリティに取り組むのか」に立ち返り、サステナビリティ重要テーマ及びマテリアリティの見直しを実施しました。新たに特定したマテリアリティを、「まちとサービス」「地球環境」「人の尊重」「価値の創造」に関する4つのグループに整理し、「三菱地所グループと社会の持続可能性4つの重要テーマ」として決めました。

#### <マテリアリティ・4つの重要テーマ特定のプロセス>

##### Step1: マテリアリティの洗い出し

社会課題を抽出し、その中でも当社に関係性の深い社会課題群を「当社グループの成長(財務)へのインパクトの大きさ」「当社グループを取り巻く社会(ステークホルダー)へのインパクトの大きさ」の2軸によりマッピングし、各項目の重要性を評価。各軸において特に重要性が高いと評価した項目(みどり枠)を重要課題(マテリアリティ)と特定しました。



(E) Environment (環境)

(S) Social (社会)

(G) Governance (企業統治)

## Step2: 4つの重要テーマの抽出

まちとサービス、地球環境、人の尊重、価値の創造の4つのグループに整理し、「三菱地所グループと社会の持続可能性4つの重要テーマ」を定めました。

### マテリアリティの分類

まちの機能維持・向上	顧客満足
商品・サービスの品質	レジリエンス
地域社会への貢献	ライフスタイルの変化
事業コスト増（資材、燃料費、人手不足等）	

気候変動・GHG&エンボディードカーボン削減
廃棄物削減・サーキュラリティ
サプライチェーン（環境）
生物多様性

少子高齢化	サプライチェーン（社会）
まちとステークホルダーのDiversity, Equity & Inclusion	
まちとステークホルダーのウェルネス	
労働安全衛生	ビジネスと人権

イノベーション
パートナーシップ

### 三菱地所グループと社会の持続可能性4つの重要テーマ



まち・サービス

#### 次世代に誇るまちのハードとソフトの追求

世代を超えて愛され、有機的に発展する「選ばれるまち」へ



地球環境

#### 環境負荷低減に尽力し続ける

持続可能なまちと地球環境の実現



人の尊重

#### 人を想い、人に寄り添い、人を守る

多様な人々が幸せに働き、暮らせる社会へ



価値の創造

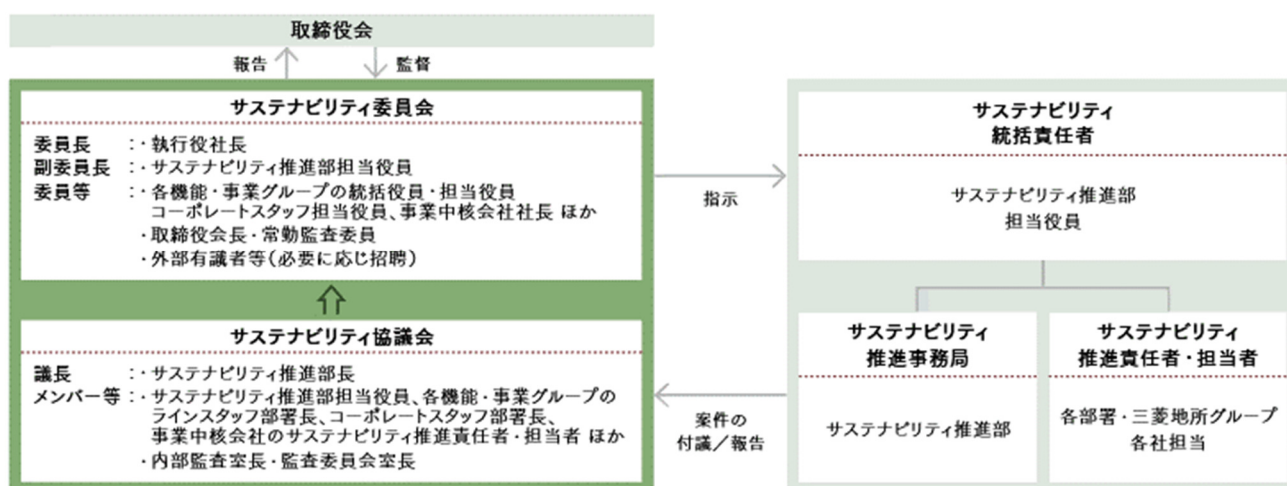
#### 新たな価値の創造と循環

時代の変化を先取りし、豊かさや便利さを育む

## 2.4 サステナビリティ推進体制

三菱地所グループでは、グループ全体でサステナビリティを効果的に推進するため、三菱地所(株)執行役社長を委員長、サステナビリティ統括責任者(三菱地所(株)サステナビリティ推進部担当役員)を副委員長とし、各機能・事業グループの統括役員・担当役員、コーポレートスタッフ担当役員、主要グループ会社の社長等で構成される「サステナビリティ委員会」を設置するとともに、その事前協議機関として「サステナビリティ協議会」を設けています。

サステナビリティ委員会は、原則年 2 回開催し、サステナビリティに関する重要事項の審議報告を行い、それに先立ちサステナビリティ協議会において事前協議・報告、事業グループ等におけるサステナビリティ推進活動に関する情報の集約を行っています。また、サステナビリティ委員会の審議事項・報告事項については、同委員会開催後の取締役会にて、サステナビリティ統括責任者から報告がなされ、取締役会の監督を受ける体制となっています。また、サステナビリティ委員会で承認された方針・計画の実行に当たっては、サステナビリティ統括責任者のもと、三菱地所各部・三菱地所グループ各社のサステナビリティ推進責任者、担当者、サステナビリティ推進事務局(三菱地所(株)サステナビリティ推進部)を中心に、具体的な活動・検討を進めています。



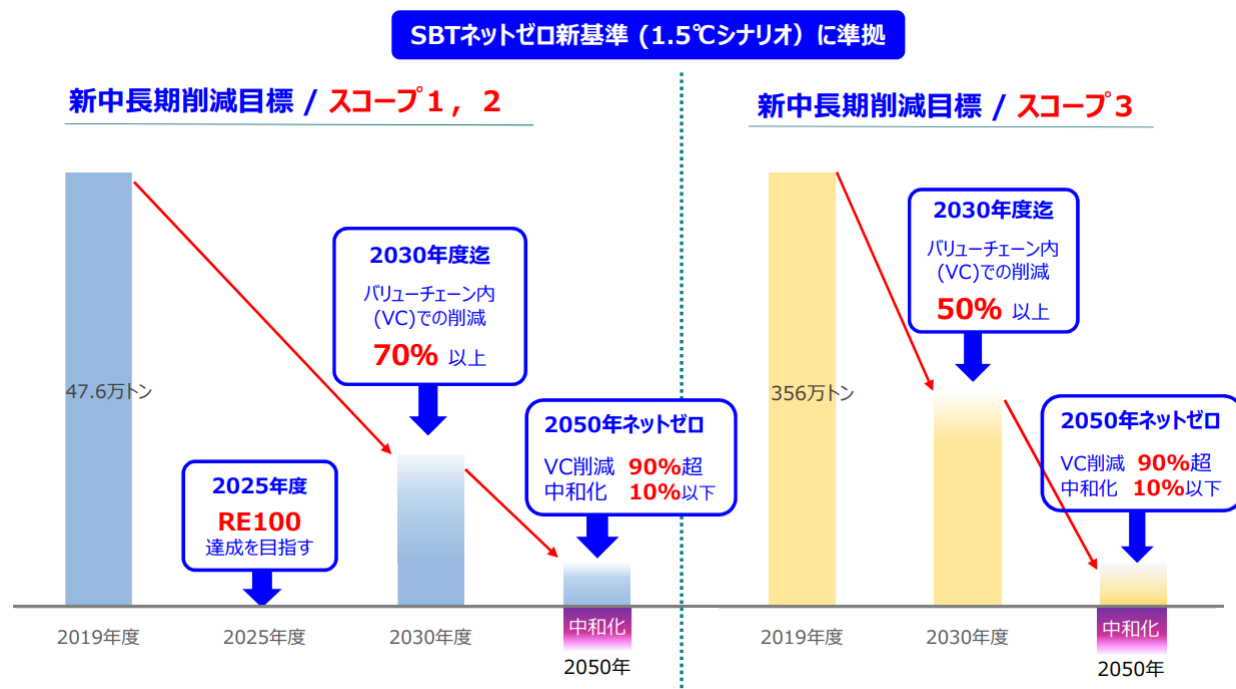
## 2.5 2050年ネットゼロ宣言

基準年 2019 年度の総排出量に対して、自社グループのバリューチェーン内で以下の通り総量を削減

2030 年度までにスコープ 1、2 の合計を 70%以上、スコープ 3 を 50%以上削減※

2050 年までにネットゼロ達成（スコープ 1、2、3 とも 90%以上削減。残余排出量は中和化<sup>3</sup>。）

本削減目標は SBTi の 1.5°C シナリオ（今世紀中の温度上昇を 1.5°C 以下に抑える水準の GHG 削減シナリオ）を満たし、SBTi が 2021 年 10 月に発表したネットゼロ新基準（The Net-Zero Standard）に沿ったものとなります。※2022 年 6 月 SBTi より SBT ネットゼロ認証取得済み



### ■RE100 達成目標の前倒しについて

三菱地所株式会社は現在グループでの RE100 達成目標を 2030 年度までに 25%、2050 年度までに 100%としていますが、丸の内・首都圏の保有ビルを中心とする電力の切替えにより、再生可能エネルギー導入比率として 2021 年度は 30%程度、2022 年度は 50%程度まで達しており、2030 中間目標を大幅に上回り前倒して達成する見込みです。新たな RE100 達成目標として、2025 年度再生可能エネルギー導入 100%達成を目指してまいります。

<sup>3</sup> 2050 年段階で自社グループのバリューチェーン内で削減できない排出量を「残余排出量」といい、バリューチェーンの外で森林由来吸収や炭素除去技術等を活用して「中和 (Neutralization)」することで、ネットゼロとするのが SBTi 基準に基づく考え方。



■各スコープにおける三菱地所グループの主な CO<sub>2</sub> 排出要因と削減および中和に向けた取り組み

スコープ 1: 熱供給事業、非常用発電機の運転などによる燃料(ガス、重油)の直接的な燃焼

2019 年度(基準年)実績の内、スコープ 1 の過半は熱供給事業による都市ガスの利用となります。

現状では SBTi における削減量として算定できませんが、森林由来吸収によるクレジットを活用したカーボンニュートラル都市ガスを導入し、バリューチェーンの外での排出の中和に貢献します。

スコープ 2: 購入した電気、蒸気、冷温水などの使用による燃料の間接的な燃焼

2019 年度(基準年)実績の内、スコープ 2 の過半は電力消費による排出となります。

保有する物件において上述の通り電力のさらなる再生可能エネルギーの導入に努めてまいります。

開発物件についても高い環境性能、エネルギー効率を目指し、ZEB・ZEH 等の認証についても積極的に取得を目指します。

スコープ 3: その他事業活動に伴う排出(建築工事、販売した不動産の使用等)

2019 年度(基準年)実績の内、資本財(カテゴリ 2: 建設工事の建材由来の排出)と販売した製品(カテゴリ 11: 販売不動産の使用による排出)が主な排出源となります。建材由来の排出については、開発・建設工事におけるサプライチェーン全体で取り組むべき分野であり、今後設計会社、建設会社、建材メーカー等のステークホルダーとの連携を深め、削減を進めてまいります。



また、販売不動産を購入されたお客様の将来にわたる使用による排出量の削減については、保有物件でのスコープ 1、2 の取組み同様に再生可能エネルギーの導入、高効率設備導入等による排出原単位の低減に努めることで総量削減を図ってまいります。

### 3. ICMA「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」及び LMA「サステナビリティ・リンク・ローン原則」に示された5つの要素

ICMA「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」及び LMA「サステナビリティ・リンク・ローン原則」を構成する核となる5つの要素(1. KPIの選定/2. SPTsの測定/3. 債券の特性/4. レポートニング/5. 検証)への対応は以下の通りです。

#### 3.1 KPIの選定

本フレームワークに基づき発行/実行するサステナビリティ・リンク・ボンド/ローンでは、以下の指標をKPIとして選定します。当該KPIは、「三菱地所グループの Sustainability Vision 2050」、「三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ」に資するものです。KPI1、2は4つの重要テーマのうち「地球環境」に、KPI3は「人の尊重」に貢献する指標です。

KPIs		当社マテリアリティ
KPI1	再生可能エネルギー由来の電力比率	 地球環境
KPI2	三菱地所グループ <sup>4</sup> のバリューチェーン内でのCO <sub>2</sub> 等温室効果ガス総量削減率	
KPI3	女性管理職 <sup>5</sup> 比率	 人の尊重

KPI1: 再生可能エネルギー由来の電力比率

<定義>

三菱地所グループが使用する電力に占める、再生可能エネルギー由来の電力比率

<KPI1の実績(過去3年分)>

	2018年度	2019年度	2020年度
再生可能エネルギー由来の電力比率	1.3%	1.1%	3.1%

KPI2: 三菱地所グループのバリューチェーン内でのCO<sub>2</sub>等温室効果ガス総量削減率

<定義>

三菱地所グループのCO<sub>2</sub>等温室効果ガス(バリューチェーン内のスコープ1、2の合計、およびスコープ3<sup>6</sup>)の2019年度対比の総量削減率

<KPI2の実績(過去3年分)>

	2018年度	2019年度	2020年度
CO <sub>2</sub> 等温室効果ガス総量削減率(スコープ1、2)	(—)	(—)	▲13.3%
CO <sub>2</sub> 等温室効果ガス総量削減率(スコープ3)	(—)	(—)	▲12.4%

<sup>4</sup> 支配力基準に基づき、対象組織を選定。三菱地所グループの所有権および信託受益権が50%未満の物件は、原則データ算定対象外。

<sup>5</sup> 部下を持つ職務以上の者、部下を持たなくともそれと同等の地位にある者

<sup>6</sup> カテゴリ4/8/9/10/14/15は、排出源が存在しない、他カテゴリやスコープ1+2に含めて算定している等の観点から算定対象外。

KPI3: 女性管理職比率

<定義>

三菱地所株式会社(単体)の管理職に占める女性比率

<KPI3 の実績(過去 3 年分)>

	2018 年度	2019 年度	2020 年度
女性管理職比率	5.5%	5.8%	5.8%

### 3.2 SPTs の測定

本フレームワークに基づき発行/実行するサステナビリティ・リンク・ボンド/ローンにおいては、発行する債券/ローンに応じて以下の SPT を設定します。設定する SPT については、各サステナビリティ・リンク・ボンド/ローンの発行/実行に係る書類(債券:法定開示書類(訂正発行登録書・発行登録追補書類を予定)、ローン:金銭消費貸借契約書及びその他関連契約)にて具体的に特定します。

SPTs		参照期間
SPT1	2025 年度に再生可能エネルギー由来の電力比率 100%を達成	2025 年 4 月 1 日～ 2026 年 3 月 31 日
SPT2-1	2030 年度にスコープ 1、2 の合計を 70%以上かつスコープ 3 を 50%以上削減(基準年度 2019 年度)	2030 年 4 月 1 日～ 2031 年 3 月 31 日
SPT2-2	2050 年にネットゼロ達成	2050 年 1 月 1 日～ 2050 年 12 月 31 日
SPT3	2050 年度に女性管理職比率 40%を達成	2050 年 4 月 1 日～ 2051 年 3 月 31 日

### 3.3 債券/ローンの特性

債券/ローンの特性は、以下(1)「寄付」、(2)「我が国の制度上認められた、もしくは国際的な認証機関に認められたボランタリー・クレジット等の購入」又は(3)「利率のステップ・アップ」に記載の内容から各サステナビリティ・リンク・ボンド/ローンの発行/実行に係る書類(債券:法定開示書類(訂正発行登録書・発行登録追補書類を予定)、ローン:金銭消費貸借契約書及びその他関連契約)にて具体的に特定します。

なお、サステナビリティ・リンク・ボンド/ローンの発行/実行後に当社が SPTs を変更しても、既に発行/実行したサステナビリティ・リンク・ボンド/ローンの SPTs は変更されません。ただし、KPI の測定方法、SPTs の設定等、前提条件や KPI の対象範囲に重要な影響を与える可能性のある想定外の事象(M&A 活動、規制等の制度面の大幅な変更、または異常事象の発生等)が発生した場合には、既に発行/実行したサステナビリティ・リンク・ボンド/ローンの SPTs の数値を見直す可能性があります。見直しの内容については、当社ウェブサイト上にて開示します。

SPTs 未達の場合、債券については以下の(1)又は(2)、ローンについては以下の(1)、(2)又は(3)を実施します。

### (1) 寄付

参照期間において SPTs が達成されたと判定日までに第三者検証済のレポートがなされなかった場合、償還日までに以下の金額を適格寄付先に支払います。適格寄付先とは、環境保全活動、ジェンダー平等、女性活躍推進または人権尊重を目的とする公益社団法人・公益財団法人・国際機関・自治体認定 NPO 法人・地方自治体やそれに準ずる組織です。寄付先については、SPTs の判定日までに必要な決議を経て決定します。

<判定日と寄付金額(ローンの場合はローン実行に係る契約書類にて個別に規定します)>

SPTs	判定日	金額(債券の場合)
SPT1	2026年12月末日	社債発行額の0.250%
SPT2-1	2031年12月末日	社債発行額の0.250%
SPT2-2	2051年12月末日	社債発行額の0.125%
SPT3		社債発行額の0.125%

### (2) 我が国の制度上認められた、もしくは国際的な認証機関に認められたボランタリー・クレジット等の購入

参照期間において SPTs が達成されたと判定日までに第三者検証済のレポートがなされなかった場合、償還日までに以下の金額の我が国の制度上認められた、もしくは国際的な認証機関に認められたボランタリー・クレジット等を購入、もしくは森林または炭素除去技術に投資します。我が国の制度上認められた、もしくは国際的な認証機関に認められたボランタリー・クレジット等の購入、もしくは森林または炭素除去技術への投資において不可抗力事項等(取引制度の規則等の変更等)が発生した場合は、寄付の実施を予定しています。

<判定日と購入・投資額(ローンの場合はローン実行に係る契約書類にて個別に規定します)>

SPTs	判定日	金額(債券の場合)
SPT1	2026年12月末日	社債発行額の0.250%
SPT2-1	2031年12月末日	社債発行額の0.250%
SPT2-2	2051年12月末日	社債発行額の0.125%
SPT3		社債発行額の0.125%

### (3) 利率のステップ・アップ

各 SPT が未達成の場合、判定日の後の利払い時より返済まで、ファイナンス実行時に各 SPT について定める年率にて利率が上昇します。

### 3.4 レポーティング

---

当社は、以下の項目についてレポーティングを実施します。レポーティング対象期間は、レポーティング日の属する会計年度の前会計期間です。レポーティング内容は、当社ウェブサイト上に公表します。

No.	レポーティング内容	レポーティング時期
1	KPI のレポーティング対象期間における実績値	サステナビリティ・リンク・ボンド/ローンの発行/実行の翌年度を初回とし、判定日まで年次で公表
2	SPTs のレポーティング対象期間における達成状況	
3	KPI・SPTs に関連する、発行体の最新のサステナビリティ戦略に関する情報	
4	SPTs 未達の場合、寄付／支払の施行状況	適時に公表

### 3.5 検証

---

当社は、判定日が到来するまで年次で、独立した第三者より KPI の数値について検証を受ける予定です。検証結果は、当社ウェブサイト上にて開示します。

(改訂履歴)

Ver.	年月	内容
1.0	2022年6月	初版発行
1.1	2022年10月	CO <sub>2</sub> 等温室効果ガス総量の過去実績修正に伴い、以下を修正 ・「2.5 2050年ネットゼロ宣言」図表中の数値(スコープ3、2019年度)を修正 ・「3.1 KPIの選定」KPI2の脚注4の誤記および過去実績(スコープ1、2およびスコープ3、2020年度)を修正
1.2	2023年3月	サステナビリティ・リンク・ボンドに加えてサステナビリティ・リンク・ローンでの調達を対象とする「サステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワーク」への変更に伴い、以下を修正(ローンに係る内容を追記) ・「1 はじめに」 ・「1.2 本フレームワークが参照する原則およびガイドライン」 ・「3 ICMA「サステナビリティ・リンク・ボンド原則」及びLMA「サステナビリティ・リンク・ローン原則」に示された5つの要素」 ・「3.1 KPIの選定」 ・「3.2 SPTsの測定」 ・「3.3 債券/ローンの特性」 ・「3.4 レポーティング」 なお、2024年5月にサステナビリティ重要テーマとマテリアリティの改定を公表したこと等に伴い、「2. 三菱地所グループのサステナビリティ戦略」を修正しているが、KPI/SPTsに影響を与えるものではない旨、本フレームワークの適合性に関する第三者意見を提供した(株)日本格付研究所も確認した

以上