

サステナビリティの取り組み

Sustainability Initiatives



森ビル株式会社
MORI BUILDING CO.,LTD.

2025年5月

01 森ビルの都市づくり

02 サステナビリティ推進体制

03 環境/Environment の取り組み

04 社会/Social の取り組み

05 ガバナンス/Governance の取り組み

06 サステナブルファイナンス

1. 森ビルの都市づくり

トップメッセージ(抜粋)

森ビルグループは、「都市を創り、都市を育む」という仕事を通じて、持続可能な社会の実現や地域の発展、人々の安全・健康・幸福に貢献し、世の中になくてはならない会社であり続けます。

都市はあらゆる人間活動の舞台です。

都市づくりを担う者は、そこに生きる人々の未来に責任を持たなくてはなりません。社会や地球の未来に対する責任も負っています。

私たちは、「ESG」や「SDGs」といった言葉が脚光を浴びるずっと前から、都市再開発事業という方法で、地元の皆様とともに持続可能な都市づくりに取り組んできました。「アークヒルズ」(1986年竣工)をはじめ、「六本木ヒルズ」(2003年竣工)、「虎ノ門ヒルズ」(2014年竣工)など、数々の「ヒルズ」の街そのものが、サステナビリティに対する私たちの信念とこれまでの取り組みを表しています。



代表取締役社長 辻 慎吾

アークヒルズの再開発に取り組んでいた40年前は、「都市開発は環境やコミュニティを破壊する」といわれていた時代でした。私たちはそうした概念をくつがえしました。『緑に覆われた超高層都市～ヴァーティカル・ガーデンシティ構想～』を掲げ、開発前の街よりもはるかに豊かな緑やコミュニティを創り出し、災害に強い街に再生しました。

都市は何百年も続きます。私たちは街や建物の完成を「終わり」ではなく、「始まり」と捉えています。地元の人々と創り上げた街が何十年後も輝き続けるように、私たちは責任を持って育み続けます。六本木ヒルズではタウンマネジメントの仕組みと組織を独自に創り上げ、時代の変化、テクノロジーの進化、刻々と変わる地域の課題や利用者のニーズに対応しています。この組織を軸に、様々なイベントやコミュニティ活動などを通じて、人、企業、街、そして地域社会をつないできました。

2023年11月に開業した「麻布台ヒルズ」は「Modern Urban Village – Green & Wellness」をコンセプトに掲げています。コロナ禍で世界中の人々が健康や幸福の大切さを痛感し、その基盤となる環境にも目を向けています。このプロジェクトは、街全体で健康と幸福をサポートする仕組みを組み込むとともに、再生可能エネルギーの電力を100%供給する街を実現し、世界的な重要課題に対する一つの解を示す都市モデルとして世界に発信していきます。さらに、このプロジェクトだけでなく、既存のヒルズも含めた広域エリアでの「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」「資源循環型の都市づくり」を進めていきます。

都市に対する責任、未来に対する責任は、会社はもちろんのこと、社員ひとりひとりが担うものでもあります。企業としての健全性や持続性はもとより、社員ひとりひとりが心身ともに健康で都市づくりに打ち込める環境や体制づくりに注力し、「森ビルらしい都市づくり」をさらに進化させていきます。

1. 森ビルの都市づくり

ヴァーティカル・ガーデンシティ(立体緑園都市)



「ヴァーティカル・ガーデンシティ(立体緑園都市)」は、無秩序に広がった巨大都市の中心部をスーパーブロックで再生していく都市モデルです。都心の空と地下を有効に活用し、そこに職、住、遊、商、学、憩、文化、交流などの多彩な都市機能を立体的重層的に組み込むことによって、徒歩で暮らせるコンパクトシティを実現しようというものです。

土地を増やすことはできませんが、建物を超高層化し、地下も活用していけば、空間は増やせます。そこに都市機能を縦に集約すれば、移動時間は減り、自由に使える時間が倍増します。空と地下を活用することによって、地上は緑と人に開放できます。街づくりと一緒に、鉄道、道路などのインフラもつくりかえて耐震化し、建物の間隔も広くとれば、災害に強い都市構造になります。都市の中心部をこのような形で立体活用すれば、周辺部や郊外の自然も残すことができるのです。

1. 森ビルの都市づくり

サステナブルな都市開発モデル

ヴァーティカル・ガーデンシティ(立体緑園都市)

都市づくりの3つのテーマ

環境・緑



安全・安心



文化・芸術



「都市を創り、都市を育む」 サステナブルな都市開発モデル



都市と自然の
共生



ヒートアイランド
現象の改善



都市の脱炭素化



良好な都市環境
の創出



地域と一体になった
街づくり



総合的な
災害対策



イノベーション
エコシステムの創出



文化・芸術
の発信

Environment

Social

1. 森ビルの都市づくり ポートフォリオ一覧(主要物件)

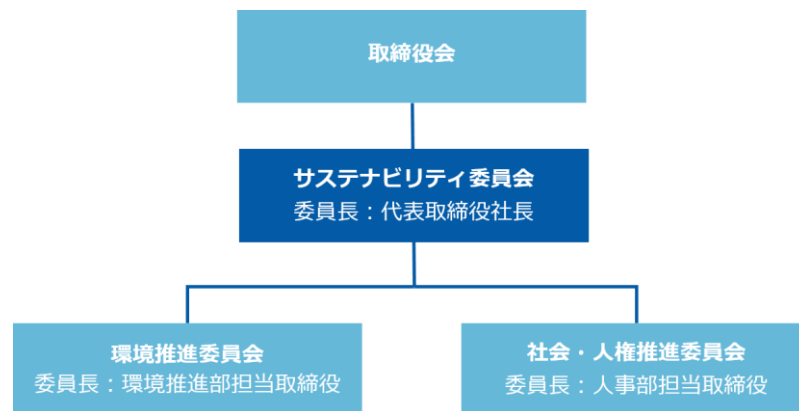
	1	2	3	4	5	6	7	
								
物件名	アーク森ビル	恒生銀行大厦	愛宕グリーンヒルズ MORIタワー フォレストタワー		元麻布ヒルズ フォレストタワー	六本木ヒルズ 森タワー	オランダヒルズ 森タワー	表参道ヒルズ
所在地	港区赤坂	上海市浦東新区	港区愛宕		港区元麻布	港区六本木	港区虎ノ門	渋谷区神宮前
竣工年月	1986年3月	1998年4月	2001年7月	2001年10月	2002年5月	2003年4月	2005年2月	2006年1月
階数	地上37階 地下4階	地上46階 地下4階	地上42階 地下2階	地上42階 地下5階	地上29階 地下3階	地上54階 地下6階	地上24階 地下2階	地上6階 地下6階
延床面積	181,833㎡	116,824㎡	86,570㎡	62,475㎡	45,023㎡	379,408㎡	35,656㎡	34,062㎡

	8	9	10	11	12	13	14
							
物件名	上海環球金融中心	アークヒルズ 仙石山森タワー	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	麻布台ヒルズ 森JPタワー	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
所在地	上海市浦東新区	港区六本木	港区虎ノ門	港区虎ノ門	港区愛宕	港区麻布台	港区虎ノ門
竣工年月	2008年8月	2012年8月	2014年5月	2020年1月	2022年1月	2023年6月	2023年7月
階数	地上101階 地下3階	地上47階 地下4階	地上52階 地下5階	地上36階 地下3階	地上54階 地下4階	地上64階 地下5階	地上49階 地下4階
延床面積	381,600㎡	143,426㎡	244,360㎡	172,925㎡	121,000㎡	461,774㎡	236,638㎡

2. サステナビリティ推進体制

サステナビリティ推進体制

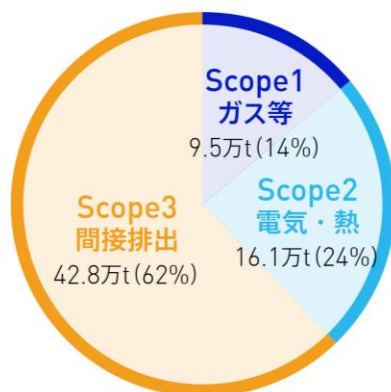
当社は、サステナビリティに関する取り組みの推進は業務執行に関わる重要事項と考えており、代表取締役社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」と、その下部委員会として「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」を設置している。



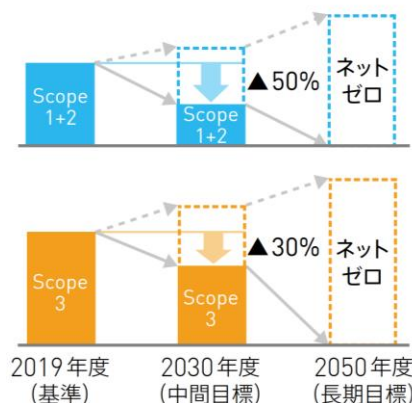
当社グループの目標

森ビルグループ
2019年度 温室効果ガス (GHG)
排出量

総量 68.4万t



| 中間目標 = SBTi 1.5°C目標 |



イニシアティブへの参画



TCFD 賛同 | 気候変動関連財務情報開示

企業等が気候変動のリスクと機会を認識し経営戦略に織り込むこと、およびそれを開示することを推奨する「TCFD」の提言に賛同



SBTi 認定 | 温室効果ガス排出量の削減目標

目標 2030年度まで (2019年度比)
Scope1+2 50%削減
Scope3 30%削減
2022年にSBTiイニシアティブにより1.5°C水準の認定



CDP 定期報告 | 気候関連情報開示プラットフォーム

SBTiの取り組みのなかで毎年定量的なCO₂排出量を集計し、当社WEBサイトで開示するとともに気候変動対応と併せてCDPへの報告を実施



RE100への加盟

目標 2030年までに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

2. サステナビリティに関わる主な取り組みの状況

	取り組みの分類	具体的な取り組み内容
E 環境	大規模な都市緑化、自然との共生、生物多様性への配慮	- 緑地の創出・メンテナンスの実施による緑被率の増加、ヒートアイランド現象の緩和 - 都心部におけるエコロジカルネットワーク形成への貢献 - TNFD提言に基づく自然資本・生物多様性関連情報の開示(2025年6月を予定)
	脱炭素化社会への貢献	- 温室効果ガス(GHG)削減中長期目標の設定(2050年度までにネットゼロ) - RE100へ参加(2030年度までに100%) - TCFD提言に基づいた気候変動関連財務情報の開示(1.5°C/4°Cシナリオ) 2030年度目標のSBTi認定(1.5°C水準)取得、CDP2024 気候変動 A リスト企業に認定 - 国内主要物件の再エネ化、営農型太陽光発電所の開発・運営 - グループ一丸となったプラスチック削減施策の推進 - 廃棄物関連KPIの設定(廃棄物再利用率75%以上、廃棄物由来のCO2排出量削減)
	サステナビリティ認証への対応	グリーンビル認証の取得・物件価値向上への各種取り組み
S 社会	都市開発事業を通じた社会への貢献	良好な都市環境の創出、市街地再開発事業など地域と一体となった街づくりの推進
	- BCP対応(防災・建物のレジリエンス) - テナント、来街者の安全・安心の確保	- ハード、ソフト両面からのBCP対応の充実 - 非常時管理体制の強化、総合震災訓練の実施、民間最大規模の災害対策備蓄 - 社員が参加するサポートクルー活動を通じた街のヒヤリハットの洗い出し
	街の運営を通じた社会への貢献	- 文化・芸術の発信 - イノベーション創出支援 - 次世代の育成支援(ヒルズ街育プロジェクト、キッズワークショップ等) - 自治会活動など地域コミュニティの深化、発展 - イベント開催時におけるサステナビリティ・温室効果ガス削減等の試み、ガイドライン化
	- 人権の尊重 - ダイバーシティの推進 - 人材育成	- 人権方針の策定、人権デュー・デリジェンスによる顕著な人権課題の特定 - 建設・不動産『人権デュー・デリジェンス推進協議会』への参加 - 女性活躍推進、育児・介護支援の推進、健康経営・ダイバーシティに関する取り組みの推進 - ハラスメント防止のための情報発信や研修 - 階層別の様々な研修やDNA研修、資格取得制度の整備
	健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進	- 有給休暇取得促進と時間外労働の削減 - 従業員の安全衛生管理体制の整備 - 従業員の健康増進に向けた各種イベント、ウェルネスプログラム等の提供
	サプライチェーンマネジメント	- サステナブル調達ガイドラインの制定・促進、定期的な取引先評価の実施 「パートナーシップ構築宣言」への参画
G ガバナンス	- コンプライアンス・企業倫理の徹底 - リスクの特定と管理対応	- サステナビリティ委員会、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会の設置 - 内部通報制度の適切な環境の整備 - 贈収賄防止方針の策定

3. 環境/Environment 理念と方針

環境理念

森ビルグループは「ヴァーティカル・ガーデン・シティ(立体緑園都市)」を理想とする「街づくりとその運営」を通じて、「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」「資源循環型の都市」を推進し、未来へつながる持続可能な社会の実現に貢献します。



環境方針

都市と自然の共生

都市を立体的に利用し、地表や屋上に自然と人間が共生する生物多様性に配慮した小自然をつくり出します。様々な都市活動とともに、鳥のさえずりや虫の音が聞こえる、潤いある緑溢れた空間を創出します。その空間を活用して人々のコミュニティを醸成します。

都市の脱炭素化

多彩な都市機能を立体的に複合させたコンパクトシティに、エネルギー効率の高い各種システムを採用し、環境効率性に優れた都市を実現します。街をトータルかつ高品質にマネジメントすることにより、省エネ運用を徹底、加えて再エネの導入などにより都市の脱炭素化を推進していきます。

資源循環型の都市

都市の建設段階から日々の運営において、適切に汚染対策を行い、様々な方と協働して効率的な資源利用による廃棄物の発生抑制、再使用、再生利用に努めます。また、これらを促す仕組みづくりやサービス化を通じて、持続可能な形で資源を利用するサーキュラーエコノミー(循環経済)への移行を推進し、資源循環型の都市の形成を目指します。

法令遵守と環境管理体制の整備

環境に関する法令などを遵守するとともに、環境推進活動の継続的改善のため環境管理体制を整備し、これを維持します。

環境情報の開示

森ビルグループの環境理念や方針、環境活動情報など情報開示に努め、社会とのコミュニケーションを図ります。

環境教育・啓発活動の実施

環境推進活動の実効性を上げるため、従業員への環境教育・啓発活動を実施します。また、施設利用者に対しても施設を通じた環境啓発活動を実施します。

3. 環境/Environment 理念と方針：都市と自然の共生

都市と自然の共生に関する認識と方針

- ・ 当社グループはヒートアイランド現象などの都市問題を解消するため、「ヴァーティカル・ガーデンシティ(立体緑園都市)」を理想とする都市モデルを通して、都市を立体的に利用し、地表や屋上に自然と人間が共生する生物多様性に配慮した小自然をつくり出します。様々な都市活動とともに、鳥のさえずりや虫の声が聞こえる、潤いある緑溢れた空間を創出します。その空間を活用して人々の環境コミュニティを醸成します。

生物多様性保全

- ・ 都市における生物多様性は都市に暮らす人々に様々な恵みを提供していると考えられ、当社グループは人間の都市活動が生態系に与える影響を理解することが重要と認識しています。
- ・ 当社グループは、都市と自然の関係性を大切にした都市環境の実現を目指して、当社の開発エリアにおいて行政の生物多様性関連計画に沿ったエコロジカルネットワーク¹を構想し、周辺の大規模緑地間を行き交う生きものの中継地や生息地となるよう、緑地の整備を進めていきます。また、緑地整備後は生物多様性保全のため、管理運営体制を整備し、必要とされる定期的なチェック、予防対策を講じます。

都市と自然の共生における取り組みと目標

- ・ 当社は、主な大規模複合開発エリアを中心に緑被率を毎年計測しており、2030年までに緑被率38%超を目指します。また生物多様性の一つの指標として、生物多様性に配慮したエリアへの飛来生物(鳥、蝶)を定期的に調査し、生物多様性に配慮した環境の維持管理に役立てていきます。
- ・ 緑化関連認証については、1ha以上の大規模複合開発エリア(事業中含む)を中心に各開発エリアに相応しい認証を検討して取得し、取得した認証は維持継続するよう努めていきます。
- ・ 当社は、開発段階から行政など外部関係者にヒアリングを行いながら、各種環境関連法令に適切に対応して事業推進し、必要に応じて自主的に希少種の調査や樹木の保護などを実施しています。また、樹木移設後のモニタリングなど事業後の生育報告なども必要に応じて実施しています。
- ・ さらに、都市の生物多様性などに特に配慮した緑地については、その特性に相応しい認証を取得し、また緑地機能の効果確かめるため、事業前後の温熱画像調査、緑被率調査、鳥類などのモニタリング調査などにより、ヒートアイランド現象の緩和、緑(緑被率)の増加、鳥類などの出現状況を継続的に把握しています。

注：1 エコロジカルネットワーク：生きものの生活拠点となる緑地を小規模な緑地や街路樹などでつなぎ、移動できるようにする生きものが暮らしやすい状況を作る必要があります。このような生息地のネットワークを、エコロジカルネットワークといいます。(港区 生物多様性緑化ガイドより抜粋)

3. 環境/Environment 理念と方針：都市と自然の共生

生物多様性保全 推進体制

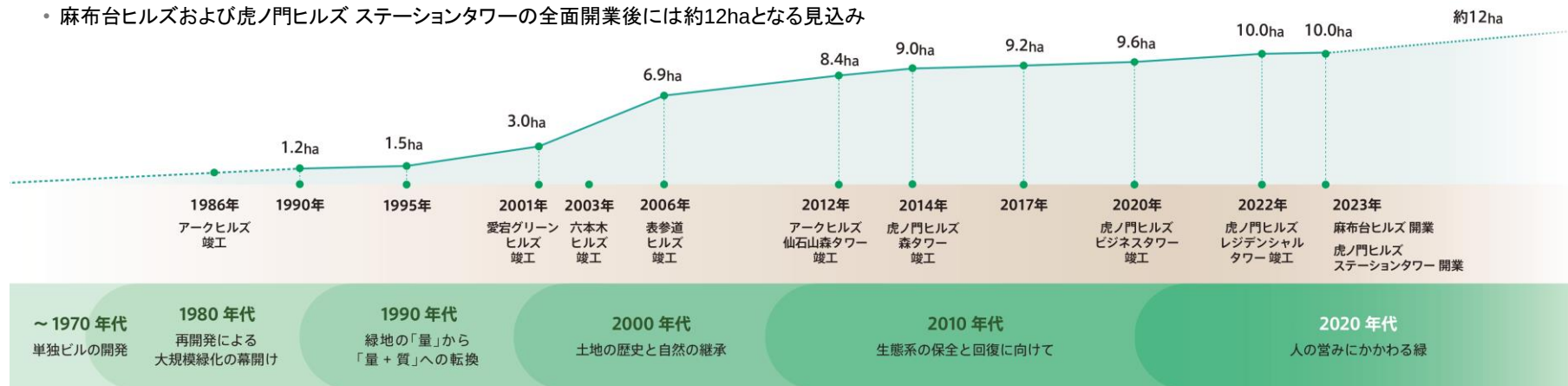
- 生物多様性に配慮した緑地については、植栽管理会社、樹木の保護育成アドバイザー（樹木医）、森ビル（管理事業部、設計部、環境推進部）の連携のもと、巡回管理、定例会議などを通して関係者間で緑地状況を常に共有し、把握した課題を速やかに検討し、調整、対応する体制を構築している。必要に応じて「環境推進委員会」への報告や検討事項の付議を行い、適切な緑地管理を行う。



3. 環境/Environment の取り組み① 都市緑化

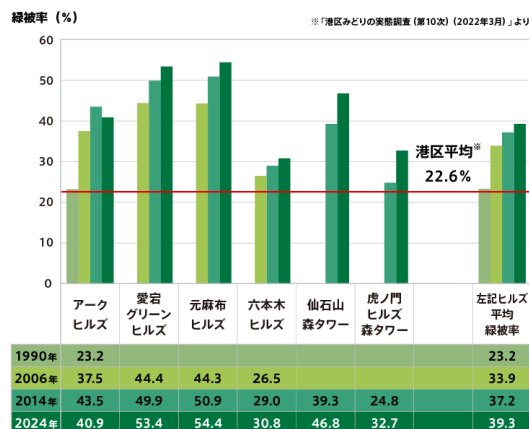
大規模な都市緑化

- 1986年のアークヒルズ竣工から大規模緑化の取り組みを開始
- 2024年調査時点で、主要施設の緑被総面積合計は10.0ha
- 麻布台ヒルズおよび虎ノ門ヒルズ ステーションタワーの全面開業後には約12haとなる見込み

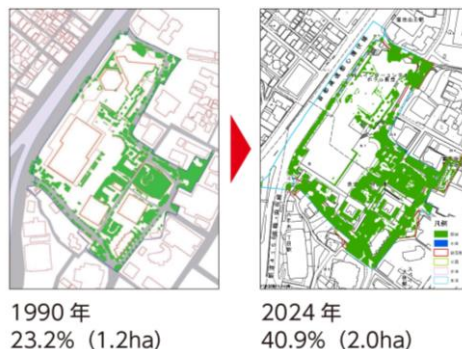


緑被率の拡大

緑の総量を把握するために、緑被地の割合を示す「緑被率(※1)調査」を、2006年より実施。アークヒルズや六本木ヒルズなど当社が管理運営する施設における緑被率および緑被総面積は年々増加しており、2030年までに管理運営物件全体の緑被率を38%超にする目標を設定。都心の緑化推進に貢献する街づくりに一貫して取り組んでいる。

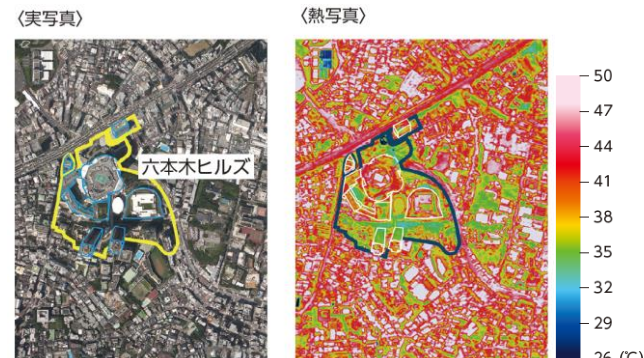


アークヒルズの緑被率の変化



ヒートアイランド現象の対策

六本木ヒルズの温熱画像(サーモマップ)から、緑化された空間は周辺道路のアスファルト舗装に比べ、日中で5℃~15℃表面温度が低くなっている。都市と自然が共生する緑地の増加は、人々に憩いの場所を提供するだけでなく、ヒートアイランド現象の緩和にもつながっている。

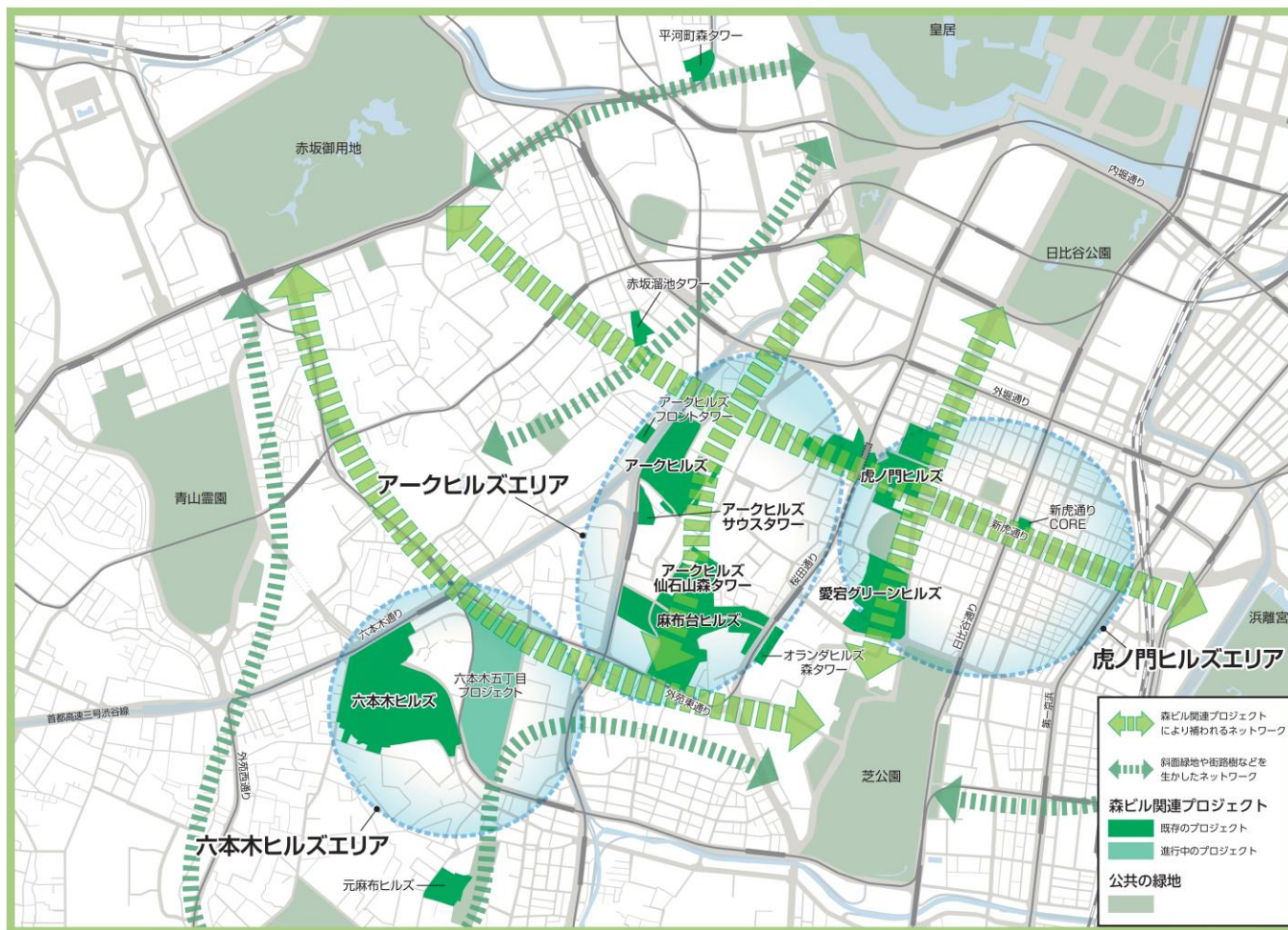


※1 緑被率(=緑被地面積/敷地面積×100%):「東京都緑被率標準調査マニュアル」に基づき、航空写真を利用して算出
※2 港区平均緑被率:「港区みどりの実態調査(第10次)」2022年3月刊行より

3. 環境/Environment の取り組み① 都市緑化

大規模都市再開発と共に拡大し続ける「エコロジカルネットワーク」

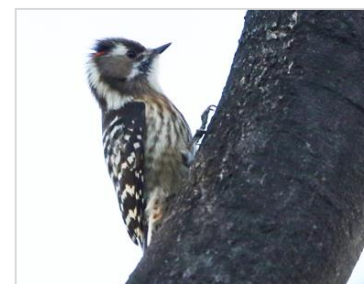
- 都心に豊かな生態系を育むため、東京都「環境基本計画」や港区「緑と水の総合計画」などに沿って、皇居や芝公園などの緑地間を生きものが行き交う際の中継地や生息地となる「エコロジカルネットワークの拠点」として、緑地を創出。
- 皇居や青山霊園など、都心の大規模な緑地の間に位置するヒルズの緑地や水辺は、生きものが行き交う際の中継地や生息地になっており、ネットワークの拠点として重要な役割を担う。



六本木ヒルズ
準絶滅危惧種のトウキョウダルマガエル



虎ノ門ヒルズ
メジロが営巣



アークヒルズ 仙石山森タワー
こげらの庭に飛来したコゲラ

3. 環境/Environment の取り組み① TNFD

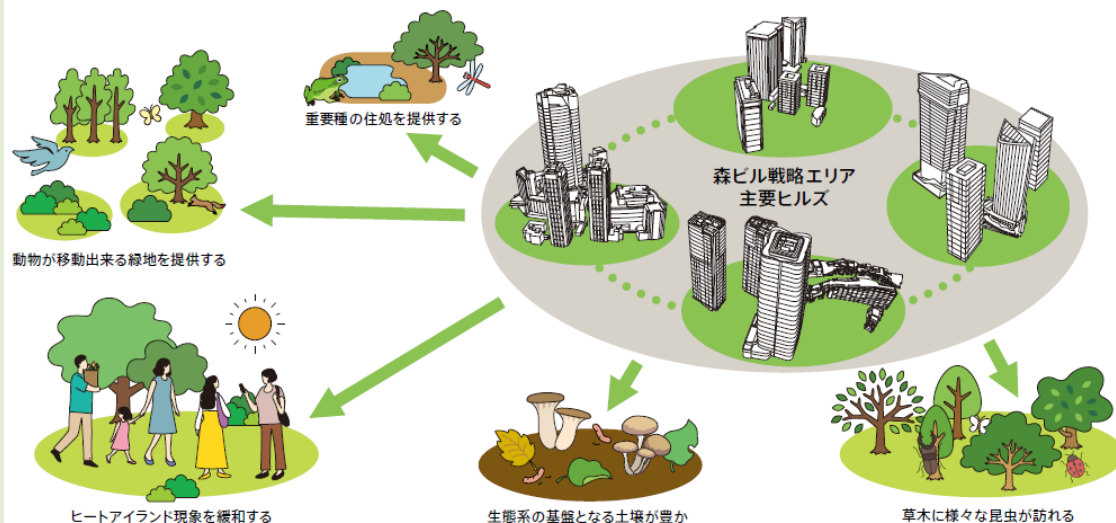
TNFD提言に基づく自然資本・生物多様性関連の情報開示(2025年6月予定)

- TNFD提言に基づき自然資本や生物多様性に関連した情報をTNFDレポートとして開示予定(2025年6月予定)。
- 今回のTNFDレポートでは、当社の戦略エリアである港区の都市開発事業(国内)および地域エネルギー供給事業を対象に、自然資本への依存・影響・リスク・機会を開示。
- 自然関連情報の分析はTNFDが提示する自然関連リスクと機会の評価アプローチであるLEAPアプローチに沿って、当社事業に係る自然関連の依存と影響を分析するとともに、リスクと機会を特定し評価。
- また、戦略エリアにおけるポジティブインパクト分析として、ヒルズにおける自然資本への依存と影響の詳細分析を環境DNA解析技術を用いた生態系の状態分析等により実施。
- なお、今後は分析評価対象の拡大や特定された自然関連課題への更なる分析・評価、対応策の検討、ポジティブインパクト分析の深化など、検討を深めていくことを予定。

■ ポジティブインパクト分析の結果概要

生態系・生物多様性の調査・分析・評価を専門とする企業と協働し、現地調査・環境DNA分析等を含む詳細分析を実施。結果は以下の通り。

- ヒルズの緑地は、多種多様な生物にとって生息地ポテンシャルの高い緑地と水辺を備えており、多様な植物を植えることで昆虫と植物の相互作用ネットワークが形成され、周辺の皇居・芝公園など主要な緑地間を生物が行き来できるエコロジカルネットワークの形成に重要な拠点となっており、港区内の生物多様性の維持と拡大に貢献していること
- 計画設計時の工夫、運用時の適切な管理と有効な緑地活用、竣工からの経年により、森林など自然環境に近い良質な土壌環境(土壌の微生物多様性)を醸成できており、ヒートアイランド現象の緩和や土壌への炭素蓄積による温暖化問題の緩和など、重要な環境調整機能を提供していること



3. 環境/Environment の取り組み② 脱炭素に向けた取り組み

温室効果ガス排出量削減の中長期目標とアクションプラン

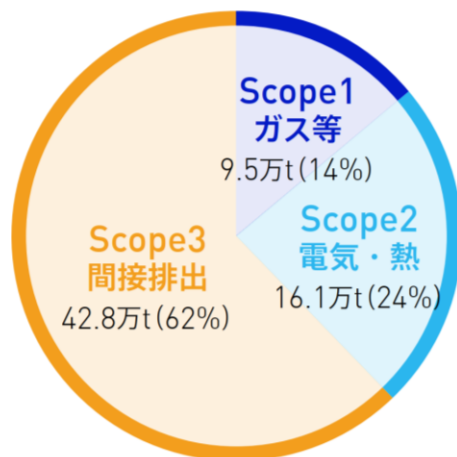
指標と目標

脱炭素社会の実現に向けて、森ビルグループ(連結対象)の事業活動に伴う温室効果ガス排出量の中間目標・長期目標を設定。脱炭素化に向けたアクションプランも策定し、具体的な取り組みを推進している。

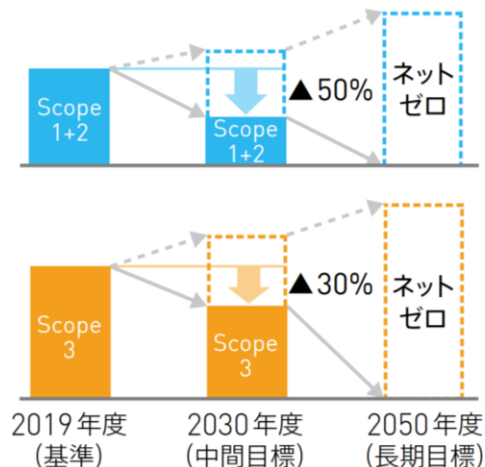
- ✓ Scope1+2 : 2030年度に50%削減(2019年度比)
- ✓ Scope3 : 2030年度に30%削減(2019年度比)
- ✓ Scope1+2+3 : 2050年度までにネットゼロ

森ビルグループ
2019年度 温室効果ガス (GHG)
排出量

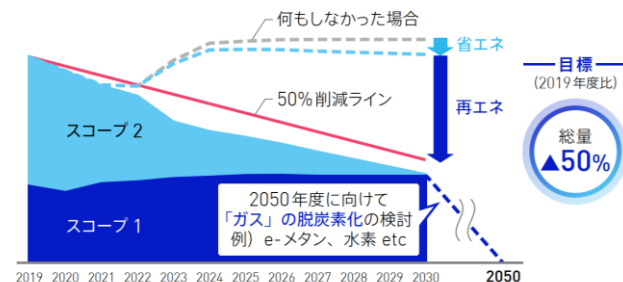
総量 68.4万t



| 中間目標 = SBTi1.5℃目標 |

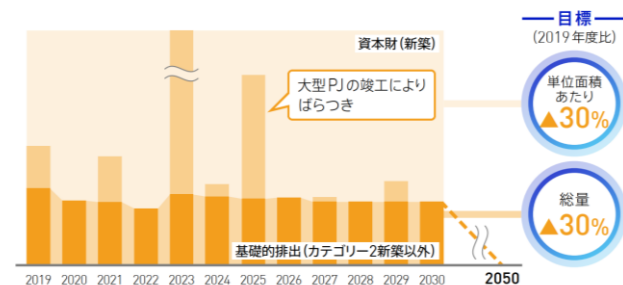


スコープ1・2での取り組み



- ✓ アクション① 徹底した省エネ運用
- ✓ アクション② 省エネ技術、高効率設備の導入
- ✓ アクション③ 再エネの導入・再エネ電源の確保
- ✓ アクション④ 新築ZEB・ZEH化

スコープ3での取り組み



- ✓ アクション⑤ 建設時のGHG排出低減
- ✓ アクション⑥ 資源循環型都市の実現
- ✓ アクション⑦ サプライヤーとの協業

3. 環境/Environment の取り組み② 脱炭素に向けた取り組み

温室効果ガス排出量実績

温室効果ガス排出量実績データ

(t-CO₂)

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
Scope1	95,167	87,495	98,369	100,603	100,434
Scope2	160,816	153,032	121,437	106,583	62,723
Scope1+2	255,983	240,527 ▲6.0%	219,806 ▲14.1%	207,185 ▲19.1%	163,157 ▲36.3%
Scope3	427,598	-	391,146 ▲8.5%	202,489 ▲52.6%	1,295,687 +203.0%

温室効果ガス排出量 (Scope3内訳)

(t-CO₂)

Scope3 カテゴリ	2019年度	2021年度	2022年度	2023年度
1. 購入した製品の製造・サービス	141,826	81,613	65,172	154,761
2. 資本財	212,183	231,801	45,206	1,017,500
3. 燃料およびエネルギー関連活動 (Scope1、2に含まれないもの)	41,344	42,070	41,501	55,927
4. 輸送、流通 (上流)	12,150	464	994	892
5. 事業から出る廃棄物	8,835	6,351	5,610	41,898
6. 出張	471	506	590	689
7. 従業員の通勤	1,025	904	893	1,286
8. リース資産 (上流)	-	-	-	-
9. 輸送、流通 (下流)	-	-	-	-
10. 販売した製品の加工	-	-	-	-
11. 販売した製品の使用	4,505	20,062	33,451	14,748
12. 販売した製品の廃棄	180	637	1,079	1,159
13. リース資産 (下流)	5,080	6,738	7,993	6,827
14. フランチャイズ	-	-	-	-
15. 投資	-	-	-	-
合計	427,598	391,146	202,489	1,295,687

CDP気候変動分野において最高評価「Aリスト企業」に認定

当社グループの温室効果ガス排出削減に向けた戦略、ガバナンス、取り組みや、年間の温室効果ガス排出量、基準年からの削減量等の気候変動関連情報をCDPへの報告を通じ継続的に開示している。

2024年度気候変動分野において最高評価である「Aリスト企業」に認定。
(2023年度に続き2年連続のAリスト獲得)



「Aリスト企業」認定

今回の認定は、当社の環境に関する取り組みの透明性をはじめ、新たな再生可能エネルギーの導入、サプライヤーとの協働など、持続可能な未来のためのアースポジティブな取り組みにおいて、国際レベルの先進企業として高く評価されたものです。

3. 環境/Environment の取り組み② 脱炭素に向けた取り組み

国内電力需要の約8割を再エネ化

ヒルズクラス物件から順次再エネ電力への切替を行っており、2024年度末には国内電力需要の約8割を実質再エネ化。当社グループの温室効果ガス排出量削減目標については2022年9月にRE100に参加、同12月に中間目標についてSBTi 認定取得。麻布台ヒルズや虎ノ門ヒルズ ステーションタワーでは、竣工時より実質再エネ電力を100%供給。営農型太陽光発電の開発に加え、蓄電池併設型太陽光発電、風力発電など自社再エネ発電所の開発を推進中。

営農型太陽光発電所の開発

2023年度末から順次「営農型太陽光発電所」を開発し、2025年4月末時点で3施設が運転を開始。オフサイトPPAの仕組みを用い当該発電所から自社運営物件に対し直接的な再エネ電力を供給。

2024年2月に初弾となる「森ビル筑西市桑山営農型太陽光発電所」が完成。以降、2025年1月に「森ビル桐生市新里町営農型太陽光発電所」、2025年2月に「森ビル栃木市宮町営農型太陽光発電所」が完成し、運転を開始。

一般家庭1,600世帯相当の発電量が見込まれ、発電された電力は、オフサイトPPAにより当社の運営物件に順次供給。供給量は各物件の使用電力量の10～15%相当。

「営農型太陽光発電」は、昨今問題となっている再エネ開発のための大規模な森林伐採、盛り土・切り土などを伴わない環境配慮型の再エネ開発の手法として注目。また後継者問題により荒廃リスクを抱えていた農地を利用し、農業を復活させることで食料自給率の維持向上を図った他、自治体や周辺住民に対し、災害時に、発電した電力を地域に供給するなど、社会貢献も果たす。

2025年秋の収穫を目指し、協力事業者により営農を開始。収穫した農作物は加工品としての取引に出荷されるほか、当社と連携し都心のマルシェでの販売なども検討。その他、地域や都心の子供たちによる収穫体験や、地域と都心をつなぐ施策なども計画予定。



森ビル筑西市桑山営農型太陽光発電所



森ビル栃木市宮町営農型太陽光発電所



森ビル桐生市新里町営農型太陽光発電所



2025年秋の収穫に向けて営農を開始

3. 環境/Environment の取り組み② TCFD

TCFD提言に基づく気候変動関連の情報開示

戦略(シナリオ分析)

- 気候変動により引き起こされる異常気象や、気候変動対策への社会要請の高まり等が、将来的に当社に及ぼすリスクと機会を把握するとともに、現状の気候変動対策の有効性を検証し、必要に応じて将来の戦略策定に活かすことを目的とした。
- 当社事業との関連性が高いと想定される主要なリスク・機会項目を特定し、移行シナリオ(1.5℃)及び現行シナリオ(4℃)の複数のシナリオに基づく影響分析を行い、リスク・機会が発生した際の財務影響を評価。
- これまで移行シナリオは2℃未満を採用していたが、2023年度より1.5℃のシナリオを採用し、対象範囲を全社的にしたうえでレジリエンスを再確認した。

リスク・機会			財務インパクト	影響度*		影響が最大化する時期 **	対応策 ***
				1.5℃	4℃		
移行リスク	政策・法規制	省エネビル基準(ZEBなど)の規制強化	ZEB/環境建築物規制などの対応のための建設コスト/修繕コスト増加	極小	-	中～長期	1
		カーボンプライシング(炭素税、排出量取引制度)の進行	自社の排出量への炭素税課税による操業コストの増加	中	-	中～長期	3,4
			サプライヤーへの炭素税の導入により、排出原単位の大い原材料(鉄鋼、セメントなど)の価格が上昇し、建設コストが増加	小～中	-	中～長期	6
	技術	低炭素技術の開発と普及	新規技術への切り替えによる設備投資の増加	極小	-	中～長期	1
	市場	再エネ電力価格高騰	再エネ電力の調達コスト増加	小	-	中期	4
		環境意識の高まりから省エネ性を重視しない物件選びの減少	環境性能の低い物件の需要の減少	小～中	-	中期	1,2,3,4
	評判	気候変動対策に関するESG投資家の期待増	気候変動対策の不足・遅れによる投資家からの信頼低下と投資撤退(資金調達難)	極小～中	-	中～長期	1,2,3,4
物理的リスク	急性	自然災害・異常気象の激甚化(大雨、洪水、台風、水不足など)	洪水の激甚化/頻発化による被害額・営業停止損失額の増加	-	中	長期	5
	慢性	平均気温の上昇	気温上昇に伴う空調等水道光熱費の増加	-	小	長期	3
		猛暑日などの異常気象の慢性化	猛暑日の増加に起因した工期の長期化による建設コストの増加	-	極小	長期	6
機会	製品・サービス	環境性能の高い物件(環境認証ビル、高効率エネルギーなど)の需要拡大	サステナブル志向のテナント増による賃料上昇による売上の増加	小～中	-	中期	1,2,3,4

*影響度は財務影響を算定し極小～大の評価で分類

**中期:2030～2035年、長期:～2050年

***対応策は次ページを参照

3. 環境/Environment の取り組み② TCFD

対応策		概要
1	ZEB導入	■ 今後のビルはZEB/ZEH水準の性能を目指す ■ 全ての既存ビルはZEB化を目指した改修の検討
2	企業姿勢の表明	■ イニシアティブ(TCFD、SBT、RE100など)への賛同・継続的な取り組み
3	運営施設の低炭素化	■ 既存建築物において省エネ技術、高効率設備および再エネ導入で低炭素化を推進
4	再エネ導入目標の達成	■ 再エネの導入目標達成に向け安定的かつ安価な調達を実施
5	物件の防災力の強化	■ 最新のハザードマップや、物件や立地特性に基づく災害を想定した設計とする ■ 最新の基準(災害の想定)に従って改修工事の検討 ■ 防災訓練の実施
6	工事における環境配慮の強化	■ 建設工事の低炭素化を推進 ■ CO2排出量の少ない鉄鋼やセメント選定の検討 ■ 建設工事の見積時にCO2排出量の提出と削減に向けた取り組み提案の提出を義務化 ■ 工期短縮に向けた施工業者との更なる連携強化

<分析対象と前提条件>

- 【地域】 全社的
- 【範囲】 サプライチェーン全体
- 【期間】 現在から2050年

<主な採用シナリオ>

- 【1.5℃シナリオ】 IEA※1 NZE※2(WEO※3 2022および2023)、NGFS※4 Net Zero 2050
- 【4℃シナリオ】 IPCC※5 RCP8.5(AR6 WG1 SPM※6)、IEA STEPS※7(WEO2020および2021)

- ※1 IEA: International Energy Agency(国際エネルギー機関)
- ※2 NZE: Net-Zero Emissions by 2050 Scenario
- ※3 WEO: World Energy Outlook
- ※4 NGFS: 気候変動リスクに係る金融当局ネットワーク
- ※5 IPCC: Intergovernmental Panel on Climate Change(気候変動に関する政府間パネル)
- ※6 AR6 WG1 SPM: 第6次評価報告書 第1作業部会報告書 政策決定者向け要約
- ※7 STEPS: Stated Policy Scenario

<分析手順>

- ①: 気候変動に関連するレポート等の調査をもとにディスカッションを重ね、森ビルの事業に大きな影響を与え得るリスクと機会を特定
- ②: ①で特定したリスク・機会について、採用した各種シナリオの予測に基づき、1.5℃及び4℃シナリオ下で想定される状況を整理
- ③: ②で整理した状況に基づき、森ビルにおける財務影響を試算。なお、定量的な試算が困難なリスク・機会については、定性的な分析を実施
- ④: ③の結果への対応策を検討

3. 環境/Environment の取り組み③ グリーンビルディング認証

環境認証取得方針

- 旗艦ビルについては、新築時に環境性能認証および緑化関連認証において最高ランクを目指すとともに、竣工後もCASBEE及びLEED等の認証を取得維持するものとする。

主な認証取得実績及び見込

	ビル名称	竣工年	CASBEE- 建築(新築)	CASBEE- 不動産	CASBEE- ウェルネスオフィス	LEED ND (街区)	LEED O+M (既存)	LEED BD+C/CS (新築) ^{*1}	WELL ^{*1}	Green Mark ^{*2}
										
国内	アーク森ビル	1986		S						
	愛宕グリーンヒルズ MORIタワー	2001		S						
	六本木ヒルズ森タワー	2003		S						
	アークヒルズ 仙石山森タワー	2012		S						
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014		S		Platinum (虎ノ門ヒルズ エリア)				
	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020					Gold			
	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	2022								
	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	S					Platinum (A1街区)	Platinum (A1街区)	
	麻布台ヒルズ	2023	S (A街区)		S (A街区)	Platinum		Platinum (A街区)	Platinum (A街区)	
海外	上海環球金融中心	2008					Platinum (オフィス)			
	恒生銀行大廈	1998					Platinum			
	JAKARTA MORI TOWER	2022							Platinum	Platinum

(凡例)

- : 認証取得済
- : 予備認証取得済

新築プロジェクトでの認証取得



©Dbox for Mori Building Co.

麻布台ヒルズ

- ・CASBEE-建築(新築)／S取得
- ・CASBEE-ウェルネスオフィス／S取得
- ・LEED ND(街区)／Platinum予備認証取得
- ・LEED BD+C/CS(建物)A街区オフィス・商業部分／Platinum予備認証取得
- ・WELL A街区オフィス・商業部分／Platinum取得



©Dbox for Mori Building Co.

虎ノ門ヒルズエリア

- ・LEED ND(街区)／Platinum予備認証取得
- 虎ノ門ヒルズステーションタワー
- ・CASBEE-建築(新築)／S取得
- ・LEED BD+C/CS(建物)A1街区オフィス・商業部分／Platinum予備認証取得
- ・WELL A1街区オフィス・商業部分／Platinum取得

*1: LEED BD+C/CS及びWELLはオフィス・商業部分で取得。 *2: 本認証は東南アジア特有の熱帯・亜熱帯気候に適したグリーンビルディングプログラムで、エネルギー消費性能に関する評価項目の割合が高いことが特徴

4. 社会/Social の取り組み① 地域・社会への貢献

良好な都市環境の創出・地域と一体となった街づくり



再開発前の六本木ヒルズ地域

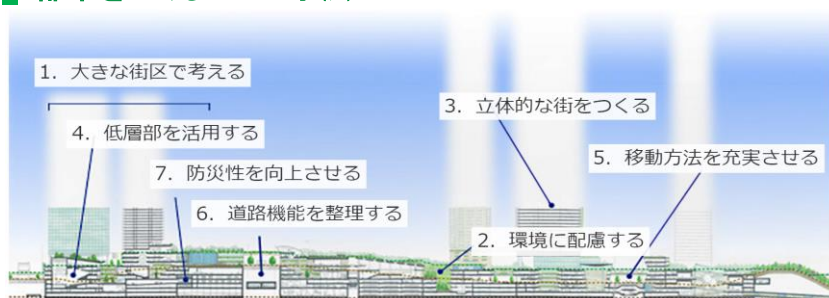


世界中から企業・人を惹きつける国際文化都心

建物の完成を「終わり」ではなく「始まり」と捉え、手塩にかけて街を育む。「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、当社にはディベロップメントとタウンマネジメントを一気通貫で行うための組織と経験とノウハウを蓄積している。建物の鮮度は時間の経過とともに減衰するが、人々との絆は時間とともに深まっており、都市の磁力を高めるには、こうしたディベロップメントとタウンマネジメントの両輪が不可欠だと考えている。

都市づくりのベースとなる「ヴァーティカル・ガーデンシティ(立体緑園都市)」は、細分化された都市を取りまとめて大きな敷地を生み出し、建物を超高層化することで、足元に広い空地を生み出して緑地を増やす都市モデル。また、オフィスや住宅などの単一用途ではなく、多様な都市機能を高度に複合させて徒歩圏内に集約したコンパクトシティとすることで、住む、働く、遊ぶ、学ぶ、憩うなど、様々な目的で多様な人々が街に集い、交流や協働、創発の機会を生み出しており、従来の用途分化型の都市づくりの発想とは全く逆の発想となっている。

都市をつくる7つの手法



地元の方々と考え、語り合う



アークヒルズ開発当時、地元説明会の様子



六本木ヒルズ自治会による街の清掃ボランティア活動

「ヒルズ」都市を育む



4. 社会/Social の取り組み② 安全・安心の街づくり

安全・安心 ～総合的な災害対策～

災害時に「逃げ出す街」から「逃げ込める街へ」

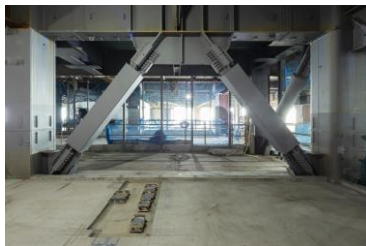
森ビルは、「逃げ出す街から、逃げ込める街へ」のコンセプトのもと、大規模再開発の特性を活かして、**災害に強い安全・安心の街、開発地域のみならず周辺地域への貢献も果たす防災拠点**を目指し、オープンスペースや交通インフラの整備など、都市基盤の整備をはじめ、ハード、ソフトの両面にわたる様々な対策を講じている。

ハード面での震災対策

高度な制振装置



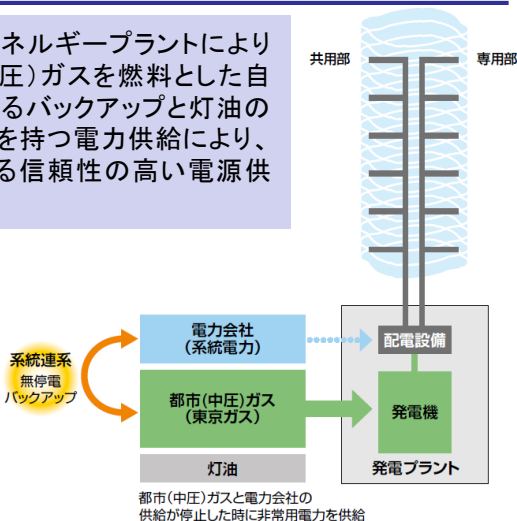
オイルダンパー



座屈拘束ブレース

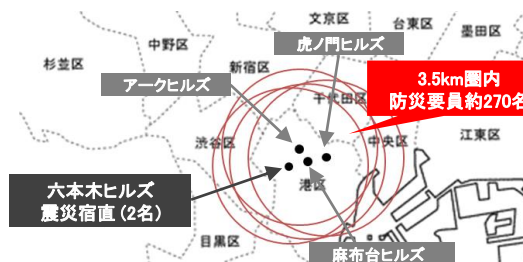
独自のエネルギープラントによる安定的な電力供給

六本木ヒルズでは、独自のエネルギープラントにより域内に電力を供給。都市（中圧）ガスを燃料とした自家発電に加え、系統電力によるバックアップと灯油のストックも備えた3重の安定性を持つ電力供給により、一般的なSクラスビルを上回る信頼性の高い電源供給システムを構築している。

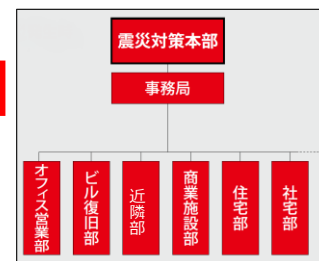


ソフト面での震災対策

防災組織体制



震災時、森ビル全社員約1,700名が速やかに震災対策組織体制に移行



震災対策組織

震災対策訓練

年に2回、全社員を対象に大規模な総合震災訓練を実施するほか、防災要員には年間を通じた訓練を、全社員には救急技能認定の取得を義務化している。



災害時情報収集システム

独自開発の情報収集システム「災害ポータルサイト」を利用

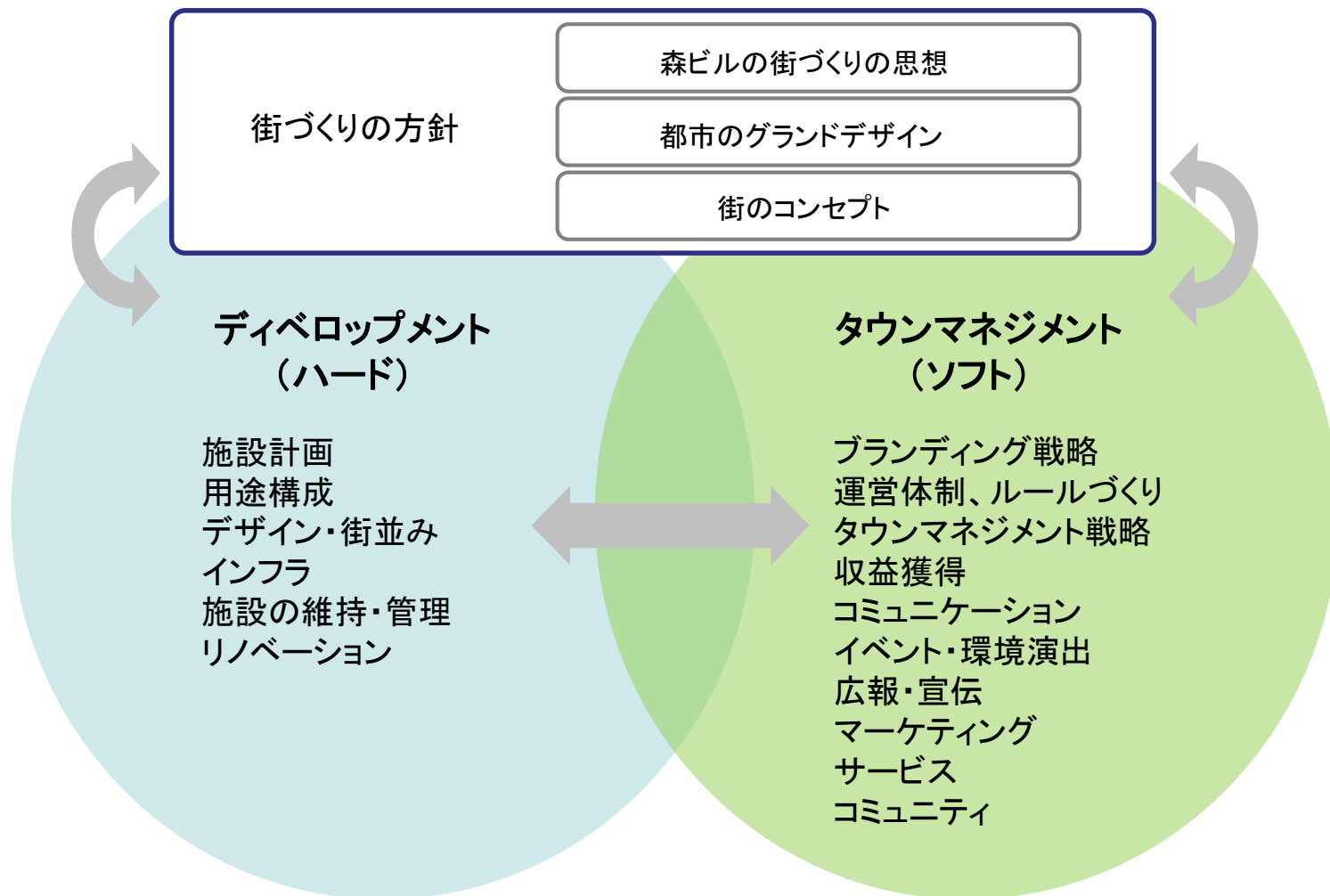
震災時に備える備蓄

森ビル全体で民間最大規模の約36万食(麻布台ヒルズ完成時)の備蓄食料や、毛布、医療品、資機材、簡易トイレなどを備蓄

4. 社会/Social の取り組み③ タウンマネジメントの取り組み

「都市を育む」タウンマネジメントの取り組み

開発時の街のコンセプト策定、施設計画・用途構成から、実際の街のにぎわいを生むための「タウンマネジメント」まで、一貫通貫で取り組むのが当社の特徴の一つ。タウンマネジメントによる一体的な街の運営・ブランディング戦略、地域との連携などによって、街の鮮度を保ちながら、人々との絆を深め、その街の魅力を高め続けている。
また、それぞれ個性をもったヒルズをマネジメントし、つないでいくことで、エリアとしての価値向上を図る。



4. 社会/Social の取り組み③ タウンマネジメントにおける具体事例

自治会との地域活動（コミュニティ）



六本木ヒルズ盆踊り

「つくり、参加し、楽しむ」地域コミュニティイベントとして六本木ヒルズ自治会が主催となる盆踊りを開催。近隣の「麻布十番納涼まつり」と同時開催することで、地域連携に取り組んでいる。

地域環境への貢献



屋上庭園での稲作体験・一般公開等

屋上庭園を舞台に、お米や野菜作り、動植物の観察などの体験を通して日本の食文化や伝統文化に触れ親しむこと、環境や食育などを考えるきっかけをつくっている。



クリーンアップ（六本木・虎ノ門）

六本木ヒルズ自治会や、特定非営利活動法人 green bird グリーンバードと共同し、地域の環境美化活動に取り組んでいる。

文化・芸術の発信



六本木アートナイト

©六本木アートナイト実行委員会

生活の中でアートを楽しむ新しいライフスタイル提案と、街づくりの先駆的なモデル創出を目的に開催するアートの饗宴。六本木を舞台に、現代アート、音楽、パフォーマンス等の多様な作品を街なかに点在させ、非日常的な体験をつくり出す。

健康と安全



ヨガ・太極拳・ウェルネスイベント

広場を人々のライフスタイル充実の場として活用。ビジネスパーソンや近隣住民の健康増進を目的に、季節に合わせた様々なウェルネスプログラムを実施している。

都市の脱炭素化の推進



クリスマスイルミネーション等

効率的な電球設計や調光によりLEDの消費電力を抑えるほか、「グリーン電力証書」購入により使用電力に対する温室効果ガス排出量を実質的に削減している。

4. 社会/Social の取り組み④ ヒルズ街育プロジェクト

子どもの創造性とパーパスを接続し、社会への価値提供を目指す「ヒルズ街育プロジェクト」

ヒルズ街育プロジェクト(後援:文部科学省、港区教育委員会)

- 創業から60年にわたり地域の方と共に街づくりを推進してきた当社が、未来を担う子どもたちに、街づくりのノウハウや街の魅力を伝えるとともに、楽しく学びながら次世代の都市のあり方を考える「体験学習プログラム」。六本木ヒルズなど、当社が開発・運営する実際の“街”を舞台に、当社が街づくりで大切にしている「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」をはじめとした多様なテーマでプログラムを展開。
- 昨今では、個別のワークショップとして実施していたコンテンツを一連の体験として繋ぎながら、探究型学習を実践できる5日間のプログラムとして再設計した「みらまちキャンプ」も展開。子どもたちがアクティブに学ぶことを促し、等身大の目線から都市づくりに対する発見やフィードバックを表現できるように進化させている。
- 近隣小学校における総合学習のカリキュラムとしての出張授業や、全国の小学校から高校を対象とした受入れ授業なども積極的に実施。
- 2007年の開始以降、開催は約630回、参加者数は延べ約21,000名を数える。

本物の街「ヒルズ」を舞台に展開する「ヒルズ街育プロジェクト」



令和5年度「青少年の体験活動推進企業表彰」 最高位・文部科学大臣賞を受賞

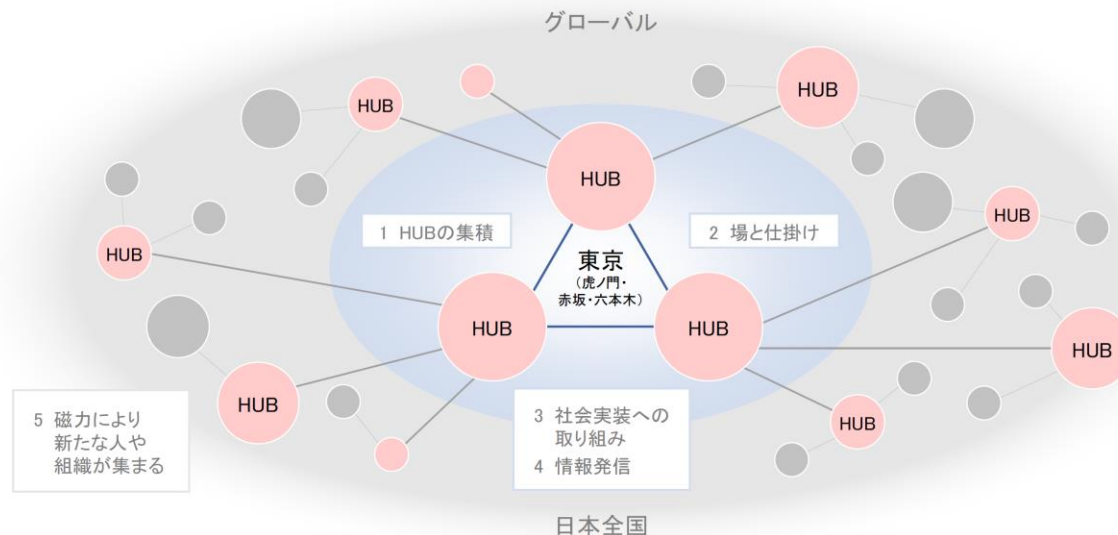
文部科学省が「社会貢献活動の一環として、青少年の体験活動に関する優れた実践を行っている企業を全国に広く紹介することで、青少年の体験活動の機会を推進すること」を目的に、2013年度に設立した賞。当社の「都市をつくる、それは未来をつくること」という確固たるミッションのもと、常に内容を進化させ続け、直近では「街づくりを総合的に学ぶ中期探求プログラム(みらまちキャンプ)」を実施するなど、新たな挑戦が高く評価され、最優秀賞となる「文部科学大臣賞」を受賞した。

中期探求プログラム「みらまちキャンプ」



4. 社会/Social の取り組み⑤ イノベーション創出支援

当社のイノベーション創出に関する考え方



イノベーション創出に関する4つのアプローチ

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <p>1 — HUBの集積 —</p> <p>グローバル視点でイノベーション創出の最前線に立ち、実務における課題や解決に注力するHUB事業者をエリアに誘致。コラボレーションをリードして、イノベーションエコシステムの形成を担う</p> | <p>2 — 場と仕掛け —</p> <p>イノベーション活動をサポートする場や仕組みの開設、誘致等（ワークショップ、プロトタイピング）</p> | <p>3 — 社会実装への取り組み —</p> <p>社会課題を解決し、都市機能を更新する新しいテクノロジーを調査、研究。PoCを推進、都市実装における課題を検証</p> | <p>4 — 情報発信 —</p> <p>イノベーションに関連するイベントの開催やWebサイトでの情報の発信を積極的に行い、世の中のトレンドや議論をリードする。イノベーション創出を推進できる人材の育成やコミュニティを形成</p> |
|---|---|--|---|
- 5 — 磁力により新たな人や組織が集まる —** 4つのアプローチによりイノベーションエリアとしての磁力を高めることで新たな人や組織が集まる。イノベーションによる都市の新たな進化は、東京から全国・海外へ展開・波及していく

4. 社会/Social の取り組み⑤ イノベーション創出支援

イノベーション創出に向けた様々な「場」と「仕掛け」によって、街を舞台に、イノベーション・エコシステムの形成を推進



大企業の新規事業創出に特化した
インキュベーション施設
「ARCH Toranomon Hills」
(虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー)



米国ボストン発祥
日本最大級のイノベーションコミュニティ
「CIC Tokyo」
(虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー)



東京から世界に向けた
新たな情報発信拠点
「TOKYO NODE」
(虎ノ門ヒルズ ステーションタワー)



日本初の大規模な
VC・CVCの集積拠点
「Tokyo Venture Capital Hub」
(麻布台ヒルズ ガーデンプラザB)



米国・シリコンバレーに設置した
スタートアップ支援拠点
「Japan Innovation Campus」
(米・シリコンバレー) ※経済産業省からの受託



クロスセクターで
社会課題解決を目指す拠点
「Glass Rock」
(虎ノ門ヒルズ グラスロック)

4. 社会/Social の取り組み⑥ ダイバーシティ,健康経営

ダイバーシティ

女性活躍促進の取り組み

- 従業員女性比率(正社員) : 36.1%
- 女性管理職比率 : 9.7%(2025年度末までに10%目標)
- 採用者女性比率(新卒・中途) : 48.7%

育児支援の取り組み

- 産前産後休暇(給与支給あり)や、育児休業・育児支援制度(孫休暇)などの利用が可能。
- 育児休業取得率 : 男性94.7%、女性100.0%

介護支援の取り組み

- 介護休業(最長1年間)、介護休暇(積立休暇を利用した場合、有給)のほか、フレックス型の短時間勤務および始業・終業時間の繰り上げ、繰り下げの適用が可能。

その他、ダイバーシティ推進に向けた取り組み

- シニアの活躍に向けた取り組み
- 障がい者雇用の拡大(障がい者雇用率: 2.51%)
- LGBTQへの理解の促進

※数値は2024年度実績

「えるぼし認定」「くるみん認定」「トモニン」を取得

- 女性活躍に関する取り組みの実施状況が優良な企業を認定する制度により、2021年に「えるぼし認定」取得。
- 「子育てサポート企業」として厚生労働大臣が認定する制度により、2021年に「くるみん認定」を取得。
- 仕事と介護を両立できる職場環境の整備促進に取り組んでいる企業であることを示すシンボルマーク「トモニン」を厚生労働省より取得。



健康経営

健康経営宣言

森ビルは、社員ひとりひとりが心身ともに健康で、意欲的に仕事に取り組めるよう、従業員などの健康管理を経営戦略として捉え、健康経営を推進してまいります。社員の健康維持・増進を図ることで、個人と企業双方の活力とパフォーマンスを高め、さらなる成長・発展につなげます。さらに、「都市を創り、都市を育む仕事を通じて人々や企業を元気にする」という当社の社会的使命を果たすため、住む人、働く人、訪れる人が心身ともに健康で、いきいきと過ごすことができる都市づくりをより一層進めてまいります。

「健康経営優良法人2025(ホワイト500)」に認定

地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みを元に、特に優良な健康経営を実践している企業として「健康経営優良法人2025(ホワイト500)」に認定。

「ホワイト500」の認定は今回で4年連続となった。



従業員の健康に関する目標

森ビルは、ウェルビーイング向上を目標に掲げ、フィジカルヘルス・メンタルヘルス・エンゲージメントそれぞれの視点から重点的な取り組みや具体的な目標指標を設けています。

具体的な重点取り組み項目や目標指標、進捗状況は下記リンク先をご参照ください。

健康経営戦略マップ

https://www.mori.co.jp/sustainability/social/img/pdf_health_safety01.pdf

4. 社会/Social の取り組み⑥ ダイバーシティ

街の運営におけるダイバーシティの取り組み事例：多様な来街者に応えた施設設備やサービス内容



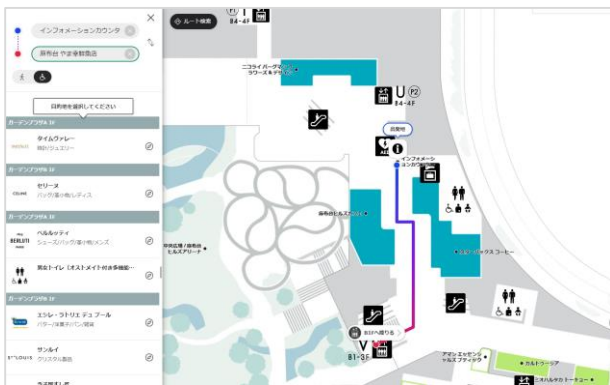
宗教や宗派を問わず利用可能な祈禱室
(麻布台ヒルズ)



性別問わず利用できる旨を表記した授乳室
(麻布台ヒルズ)



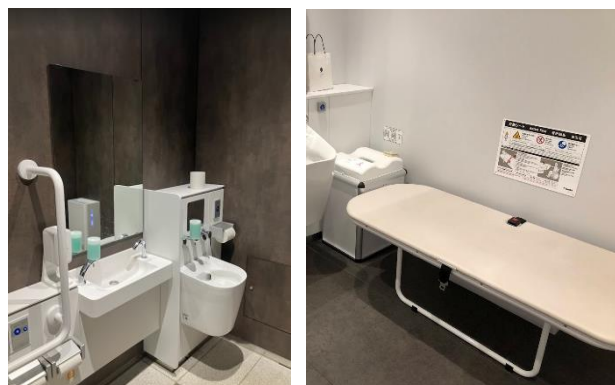
電動車いすやベビーカーの貸出
(麻布台ヒルズ)



バリアフリー対応および多言語対応した
施設内誘導ツールのデジタルマップ
(麻布台ヒルズ、六本木ヒルズ)



機能がわかる様にした案内表示



ジェンダー対応トイレ、オストメイト利用者に配慮、介助者も入れる
スペースのある介護ベッド等、多様なニーズを考慮し機能分散したトイレ
(麻布台ヒルズ)

4. 社会/Social の取り組み⑦ 人権に関する事項

森ビルグループ人権方針の策定

「森ビルグループ人権方針」は、当社グループの都市づくりを実現していくために欠かすことのできない人権尊重に対する取り組みを明確にするものとして策定している。

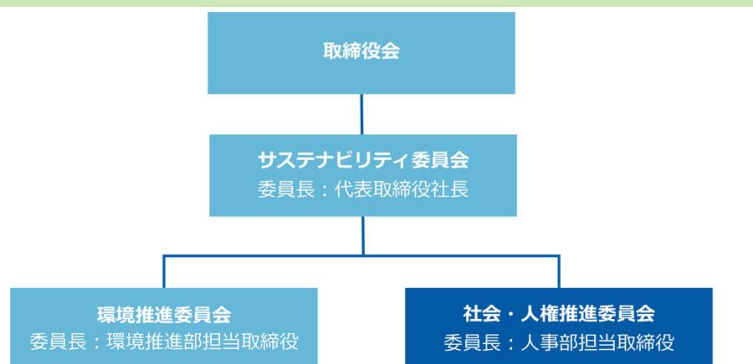
本方針は、森ビルの取締役会を経て、代表取締役社長の署名のもとに策定し、公式サイトでの一般公開のほか、社内ポータルでの公開や研修などにより、当社グループ内外に広く周知する。特に取引先の皆様に対しては、本方針に基づく「サステナブル調達ガイドライン」を通じて、周知徹底を図る。

森ビルグループ人権方針

https://www.mori.co.jp/sustainability/social/img/pdf_humanrights01.pdf

推進体制

森ビルは、サステナビリティに関する取り組みの推進は業務執行にかかわる重要事項と考えており、当社代表取締役社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」と、その下部委員会として「環境推進委員会」および「社会・人権推進委員会」を設置している。「社会・人権推進委員会」は、人事部担当取締役が委員長を務め、人権尊重を含む社会・人権に関するサステナビリティの取り組みの推進・管理を行うとともに、定期的に「サステナビリティ委員会」へ報告している。



人権尊重の取り組み

人権デュー・デリジェンスの実施

森ビルでは国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、人権デュー・デリジェンスの一環として2022年度よりバリューチェーン上の人権リスク調査を実施し、顕著な人権課題を特定した。特定にあたっては、当社のバリューチェーンに関連するステークホルダーを整理し、ステークホルダーごとに想定される潜在的な人権課題を「深刻度」と「発生可能性」の観点から影響度評価を実施した。なお、影響度評価では、当社において発生可能性が低いと評価される人権課題であっても、発生した場合の深刻度を踏まえて評価をした。その結果を当社「サステナビリティ委員会」で審議・承認のうえ、優先的に取り組むべき顕著な人権課題を以下の通り特定した。

今後も継続的に人権デュー・デリジェンスの計画を策定するとともに、人権への負の影響を最小限に抑えるためモニタリングを続けていく。また、影響度評価の範囲を海外事業やグループ会社へと拡大し、取り組みの強化を図る。

＜当社における顕著な人権課題＞

- (1) 強制労働・児童労働
- (2) 消費者の安全と健康
- (3) プライバシーの権利
- (4) マイノリティへの配慮
- (5) 地域住民の生活に及ぼす影響
- (6) 安全かつ健康的な作業条件を享受する権利
- (7) 過重労働・長時間労働
- (8) ハラスメント

- 建設・不動産『人権デュー・デリジェンス推進協議会』への参加
- ハラスメント防止研修
- 採用時における人権への配慮
- 人事部への直送申告制度

4. 社会/Social の取り組み⑧ サプライチェーンマネジメント

森ビルグループ サステナブル調達ガイドライン

当社グループは「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、持続可能な社会の実現に向けてさらなる貢献をしていくためには、都市づくりにおいて開発から運営に至るまで協働関係にある多くのサプライヤーを含めた、サプライチェーン全体での取り組みがより重要になると考え、2022年6月に「森ビルグループ サステナブル調達ガイドライン」を制定している。

- 制定時に取引先約1,400社に対して本ガイドラインを送付し、周知を促進。また、新規取引先にも本ガイドラインを周知している。
- 本ガイドラインの制定にあたっては、社会からの要請を正しく把握するために、外部の専門家の知見及び助言を活用している。
- 今後も、サプライヤーに向けた本ガイドラインの浸透策を継続的に推進していく。

森ビルグループ サステナブル調達ガイドライン

https://www.mori.co.jp/sustainability/social/img/pdf_supply_chain01.pdf

下記事項についてサプライヤーへ要請

1. 法令・社会規範の遵守
2. 人権の尊重
3. 健全な労働条件および労働環境の確保
4. 公正な企業活動
5. 環境保全への取り組み
6. 品質・安全性の確保・向上
7. 情報セキュリティの確保
8. 事業継続計画(BCP)の構築
9. 地域社会への貢献
10. サプライチェーン全体における遵守の推進

サプライヤー調査の実施

本ガイドラインに沿った取り組み状況を確認するため、サプライチェーンに及ぼす影響が特に大きいと考えられる取引先に対してアンケート調査等のサプライヤー調査を実施している。網羅的かつ継続的な調査体制の確立に向けて、実施要領書を策定。調査結果は各社にフィードバックすると共に、対話の機会を設け、各社の取り組み状況を確認したが、著しい問題は発見されなかった。引き続きサプライヤー調査などの活動を継続することで、より健全で持続可能なサプライチェーンを構築すべく、取引先とのパートナーシップを強化していく。

- 2022年度 新築工事を施工するゼネコン5社を対象に実施
- 2023年度 主にビルメンテナンスを担当する15社を対象に実施
- 2024年度 ゼネコン・サブコン等の27社を対象に実施

リスク評価

上記のサプライヤー調査に加え、定期的なリスクアセスメントを通じてリスクの未然防止並びに低減に向けた活動に取り組んでいる。

- 新規取引開始時における評価
- 工事関連の取引先への評価(安全衛生、工期、品質など)
- ビル運営にかかわる協力会社への評価(業務品質、体制など)

「パートナーシップ構築宣言」への参画

当社は、内閣府などが開催する「未来を拓くパートナーシップ構築推進会議」において策定された「パートナーシップ構築宣言」に参画している。「パートナーシップ構築宣言」は、サプライチェーン全体の共存共栄と規模・系列などを超えた新たな連携や、親事業者と下請事業者との望ましい取引慣行の遵守を宣言するもの。



5. ガバナンス/Governance の取り組み

基本的な考え方

森ビルグループは、経営の透明性の確保に努めるとともに、健全で効率的なグループ経営のためのマネジメントシステムの強化を推進。なかでもコーポレート・ガバナンスを最も重要なシステムの一つとして捉え、当社グループに最も適した仕組みづくりを絶えず追求している。

コーポレート・ガバナンス体制（2025年4月30日時点）

取締役会

- 取締役7名（社外取締役0名）。性別にかかわらず、知識、経験、能力などを総合的に判断し、会社経営に精通した取締役で構成している。

監査役会

- 監査役3名のうち2名を社外監査役とし、経営の透明性、客観性の確保に取り組んでいる。
- 取締役会に監査役が出席し、必要に応じて意見を述べている。

内部監査室

- 代表取締役社長直属の組織とし、当社グループの内部統制の整備・運用状況を監査している。
- 監査結果は、代表取締役社長および監査役会に報告している。

サステナビリティ委員会

- 当社のサステナビリティに関する方針・目標・計画を定め、全社横断的な実行・進捗状況の監督およびモニタリングを行っている。

コンプライアンス委員会

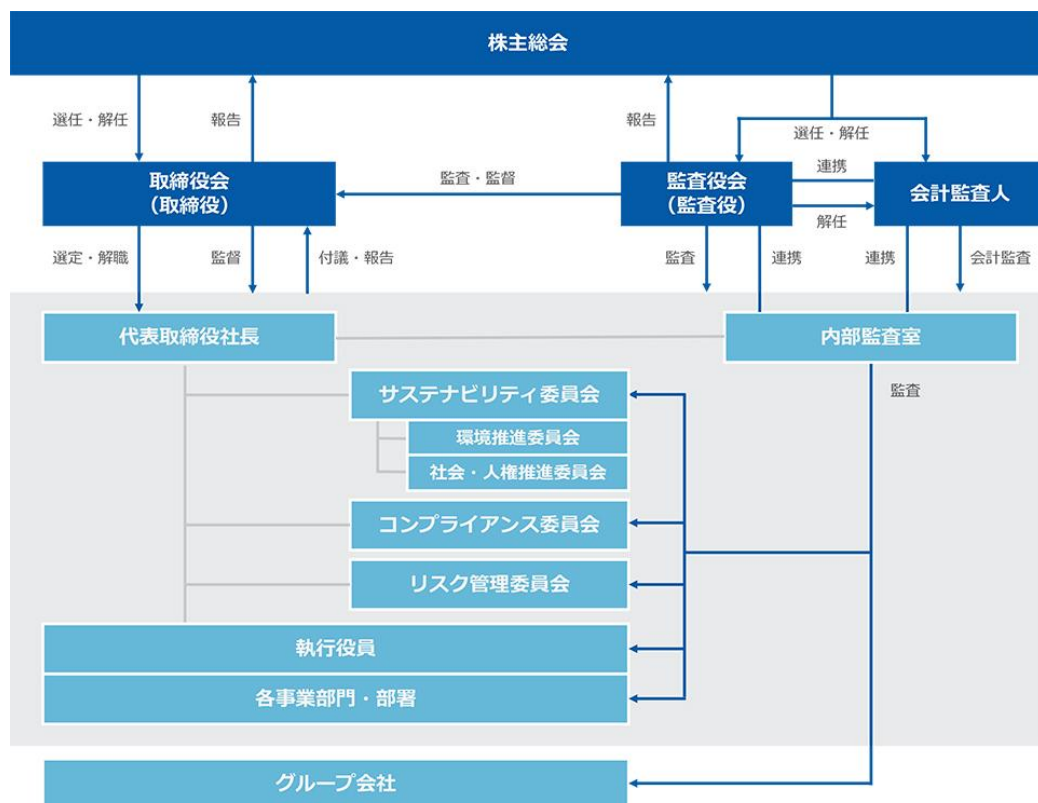
- 「コンプライアンスマニュアル」を制定し、基本方針・規程・行動規範を定めコンプライアンス体制の充実・強化を図っている。

リスク管理委員会

- 気候変動リスクを含む国内外の全社的なリスク管理にかかわる課題・対応策を審議、承認している。

役員報酬

- 取締役ごとの報酬をその取締役の地位、業務執行の状況、能力、経験などを総合的に判断して決定している。



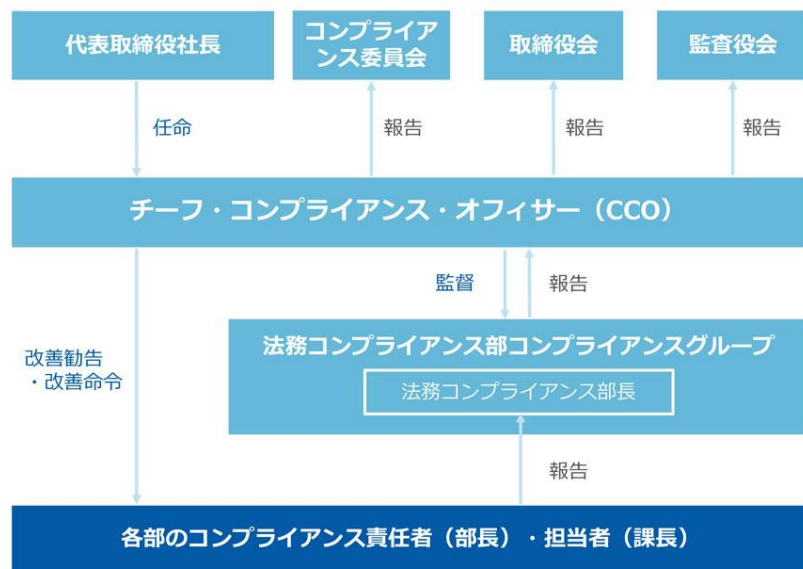
5. ガバナンス/Governance の取り組み

コンプライアンス

当社では、コンプライアンス基本方針においてコンプライアンス推進のための基本事項を定めるとともに、その基本方針に沿ってコンプライアンス規程、コンプライアンス行動規範、コンプライアンス行動規範ガイドラインなどを定めている。

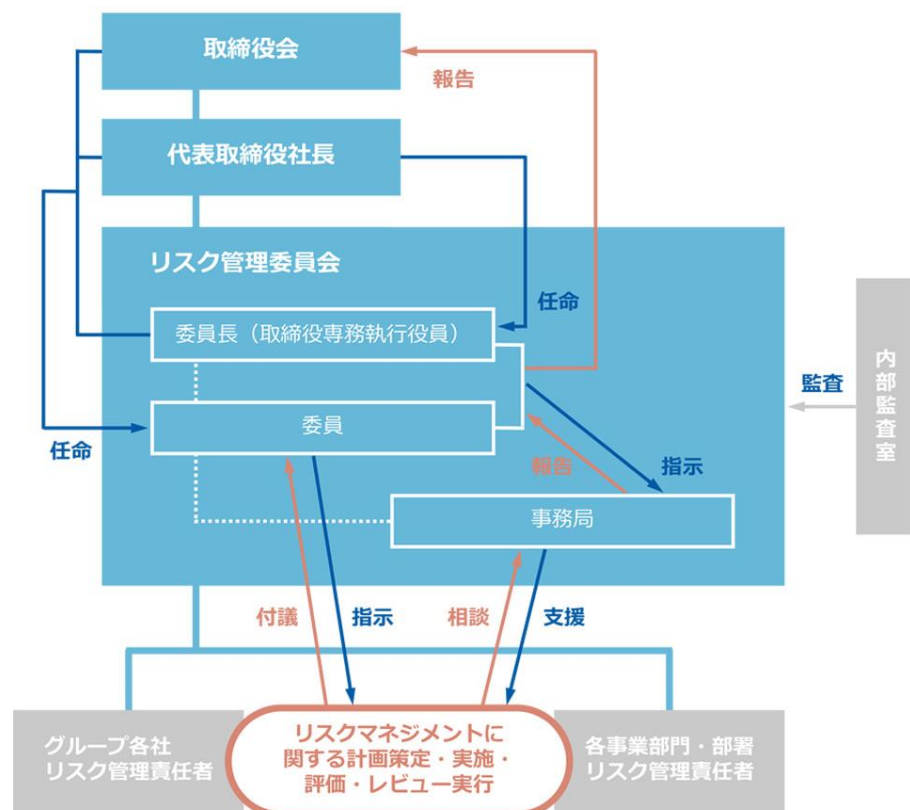
また、当社では、贈収賄およびその疑いのある行為や不適切な利益の授受・供与を防止することを目的に森ビルグループ贈収賄防止方針を定めている。さらにコンプライアンス行動規範において、政治資金規正法による制限の遵守や取引先との間での不当な接待贈答や金銭の授受を行わないことなど、贈収賄に関する具体的な行動基準を明示している。これらの森ビルグループ贈収賄防止方針およびコンプライアンス行動規範に基づいた取り組みを通じて、あらゆる形態の腐敗防止に取り組んでいる。

コンプライアンス体制



リスクマネジメント

森ビルグループの各事業に相当程度の影響(損失)を与える全ての事象をリスクと定義し、それらを把握・評価および対応の優先順位を明確化し経営レベルで組織的に管理することを目的として「リスク管理規程」などにてリスク管理体制を制定している。



サステナブルファイナンス・フレームワーク

- 当社が創業以来一貫して取り組んできた都市づくりと、それを通じた地球環境をはじめ都市環境や地域社会なども含めた持続可能な社会の実現への貢献を、幅広いステークホルダーの皆様への一層の認知を図るべく、サステナブルファイナンス・フレームワークを策定している。
- 当社は本フレームワークに基づき、以下のサステナブルファイナンスを実行する。
 - ✓ グリーンファイナンス
 - ✓ サステナビリティ・リンク・ファイナンス

サステナブルファイナンス・フレームワークが参照する原則及びガイドライン

- 本フレームワークでは、以下の原則及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る。
 - ✓ ICMA¹グリーンボンド原則2021
 - ✓ ICMAサステナビリティ・リンク・ボンド原則2023
 - ✓ 環境省グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン2022年版
 - ✓ 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
 - ✓ LMA²、APLMA³、LSTA⁴グリーンローン原則2023
 - ✓ LMA、APLMA、LSTAサステナビリティ・リンク・ローン原則2023
- 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から、上記原則及びガイドライン等との適合性に関するセカンド・パーティ・オピニオンを取得している。

注:

1. ICMA: 国際資本市場協会 (International Capital Market Association: ICMA)
2. LMA: ローン・マーケット・アソシエーション
3. APLMA: アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション
4. LSTA: ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション

1. 調達資金の使途

- グリーンファイナンス(グリーンボンド／グリーンローン)によって調達された資金は、次頁の適格クライテリアを満たすプロジェクト(適格プロジェクト)の新規投資又はリファイナンスに充当される。
- なお、再生可能エネルギープロジェクトに関するリファイナンスに充当する場合は、グリーンファイナンス実行から遡って36カ月以内に実施した支出に限る。

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

- 当社は、重点テーマである「環境・緑」に貢献するプロジェクトを選定するための適格クライテリアを設定している。
- 適格プロジェクトの選定は、財務部門及びサステナビリティ委員会事務局の担当役員によって承認された上で、サステナビリティ委員会委員長である代表取締役社長が最終決定を行う。

3. 調達資金の管理

- 当社は、グリーンファイナンスによる調達資金について、全額が償還されるまで半期ごとに追跡・管理する内部管理システムを用いて、当社の財務部門が充当状況を管理する。

4. レポーティング

＜資金充当状況レポーティング＞

- 当社は、適格プロジェクトにグリーンファイナンスによる調達資金が全額充当されるまで、以下の項目を年次で当社ウェブサイト上に開示(ローンの場合は貸し手に対して報告)する。なお、調達資金の全額充当後、大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示する。
 - 調達資金の状況(新規投資又はリファイナンスを行ったプロジェクトのリスト)
 - プロジェクトごとの調達資金の充当額
 - 未充当額及び充当予定時期
 - 新規投資とリファイナンスの割合

＜インパクト・レポーティング＞

- 当社は、実務上可能な範囲で、当該グリーンファイナンスによる調達資金が全額償還されるまで次頁の項目を開示する。本レポーティングは年次で当社ウェブサイト上に開示(ローンの場合は貸し手に対して報告)する。

5. 発行後外部レビュー

- 当社は、本フレームワークに基づいて調達された資金が適格プロジェクトに少なくとも全額充当されるまでの間、独立した外部機関より、資金の充当状況及び環境改善効果に係る指標の開示内容等のレポーティングの状況を主としたレビューを取得する予定。

6. グリーンファイナンス・フレームワーク

プロジェクトカテゴリ	適格クライテリア	SDGsとの整合性	インパクトレポート項目
グリーンビルディング	- 次の i ~ iii のいずれかを満たす新規又は既存の物件に関する支出(土地取得費、建物取得費、企画開発費、建設費(保留床取得に係る費用の支払を含む)、改修及び運営管理に関連する費用、研究開発費等) - 次の i ~ iii のいずれかを満たす物件を保有又は取得予定のSPCへの出資(匿名組合出資含む) i. 以下のいずれかの第三者認証を当該グリーンファイナンス実行日から遡って過去24カ月以内に取得又は更新した物件 ii. 以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件 iii. 以下のいずれかの第三者認証が有効期間内である物件のうち、当該グリーンファイナンス実行日から遡って過去24カ月以内に竣工された物件 <u>第三者認証</u> - CASBEE-建築(新築、既存、改修)又はCASBEE-不動産におけるAランク又はSランク - LEED-BD+C(Building Design and Construction)(v4.0以降)又はLEED-O+M(Building Operations and Maintenance)認証(v4.0以降)におけるGold又はPlatinum - BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)(令和6年度基準)における以下のレベル - 非住宅:レベル4~レベル6 - 再生可能エネルギー設備がある住宅:レベル3~レベル6 - 再生可能エネルギー設備がない住宅:レベル3又はレベル4 - BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)(平成28年度基準)における4つ星又は5つ星 - DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星 - BCA(シンガポール建築建設局)Green Mark認証におけるGold Plus又はPlatinum	9.産業と技術革新の基盤をつくろう 11.住み続けられるまちづくりを	- プロジェクトの概要(物件及びプロジェクトの名称) - 適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル - エネルギー使用量 - CO₂排出量 - 延床面積あたりのCO₂排出量 - 水使用量
再生可能エネルギー	再生可能エネルギー由来(太陽光、風力)の電力の調達	3.すべての人に健康と福祉を 7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9.産業と技術革新の基盤をつくろう 13.気候変動に具体的な対策を	- 再生可能エネルギー調達量 - CO₂排出削減量
再生可能エネルギー	- 再生可能エネルギー(太陽光、風力)設備の設置又は取得に関する支出(土地取得費、設備取得費、企画開発費、建設費、研究開発費等) - 再生可能エネルギー(太陽光、風力)設備を保有又は取得予定のSPCへの出資(匿名組合出資含む)	3.すべての人に健康と福祉を 7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9.産業と技術革新の基盤をつくろう 13.気候変動に具体的な対策を	- プロジェクトの概要(発電所、SPC等の名称) - 再生可能エネルギー設備の設置状況 - 再生可能エネルギー設備による発電量 - CO₂排出削減量

6. サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

1. KPIの選定

KPI-1	スコープ1及び2におけるGHG排出量削減率
KPI-2	再生可能エネルギー電力使用率
KPI-3	大規模複合開発エリアにおける緑被率
KPI-4	CDP評価(気候変動)

2. SPTsの設定

SPT-1	以下の目標に整合するスコープ1及び2における温室効果ガス(GHG)排出量削減率(基準年度: 2019年度) 2030年度までにスコープ1及び2におけるGHG排出量を50%削減 2050年度までにネットゼロ なお、各年度の削減率は、SBT1.5°C基準の目標で要求される年間削減率を満たすものとします。
SPT-2	2030年度までに再生可能エネルギー比率を100%
SPT-3	2030年度までに大規模複合開発エリアにおける緑被率を38%
SPT-4	CDP(気候変動)においてA-以上の評価取得

3. 債券／ローンの特性

SPTsの達成状況により、債券／ローンの特性は変動します。

変動内容は、各ファイナンス実行時の法定開示書類等(ローンの場合は契約書類)にて特定しますが、

- (1)「利率のステップ・アップ／ステップ・ダウン」、
(2)「寄付」又は(3)「排出権・証書」の購入を含みます。

4. レポーティング

KPIsの実績値	サステナビリティ・リンク・ファイナンス実行の翌年度を初回とし、判定日まで毎年
SPTsの達成状況	
KPIs・SPTsに関連する、当社の最新のサステナビリティ戦略に関する情報	
SPTsが未達で「寄付」をした場合の寄付額及び寄付先 SPTsが未達で「排出権・証書購入」を実施した場合の購入額、購入した排出権又は証書の名称等	適時

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ファイナンスで利用した各KPIsのSPTsに対する達成状況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(ローンの場合は貸し手に対して報告)します。

6. グリーンボンド発行実績

累計1,200億円のグリーンボンドを発行

- 2025年4月末時点でグリーンボンドを累計1,200億円発行。
- これまで発行してきた4回のグリーンボンドでは累計227件の投資表明を頂いている。

発行済グリーンボンド一覧

名称	第27回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	森ビル株式会社第3回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)(グリーンボンド)	森ビル株式会社第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)(グリーンボンド)	森ビル株式会社第26回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)
発行総額	100億円	500億円	450億円	150億円
発行日	2024年7月11日	2022年10月11日	2020年10月19日	2019年11月14日
資金使途	麻布台ヒルズ森JPタワーに対する支出で減少した手元資金に充当	麻布台ヒルズのA街区保留床取得資金	麻布台ヒルズのA街区設備資金	麻布台ヒルズのA街区設備資金
起債時取得格付	AA-(株式会社日本格付研究所)	A-(株式会社日本格付研究所)	A-(株式会社日本格付研究所)	A+(株式会社日本格付研究所)
投資表明数	21件	78件	111件	17件
資金充当状況	麻布台ヒルズ(虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業)のうち、A街区に関連する設備資金(保留床取得資金)に全額充当済			

インパクトレポーティング

第3回劣後特約付社債(グリーンボンド)に関し、2023年度のレポーティングを実施。

プロジェクトカテゴリ	物件名称	認証取得	ランク	エネルギー使用量	水使用量	CO2排出量	延床面積あたりのCO2排出量
グリーンビルディング	麻布台ヒルズ森JPタワー	CASBEE-新築	S	16,472MWh	155,465m ³	4,546t-CO2	0.0137t-CO2/m ²
		CASEEウェルネスオフィス	S				
		WELL	Platinum				

※2023年度集計期間:2023年6月30日~2024年3月31日

※麻布台ヒルズ開業日:2023年11月24日

6. サステナビリティリンク・ファイナンス SPT実績データ

サステナビリティ・リンク・ファイナンス関連：SPT・実績データ

温室効果ガス排出量（Scope1,2,3）

長期目標	中期目標	スコープ	2019年度 (t-CO2)	2020年度 (t-CO2)	2021年度 (t-CO2)	2022年度 (t-CO2)	2023年度 (t-CO2)
2050年までにネットゼロ	2030年度までにScope1・2： ▲50%（2019年度比）	Scope1	95,167	87,495	98,369	100,603	100,434
		Scope2	160,816	153,032	121,437	106,583	62,723
		Scope1+2	255,983	240,527 ▲6.0%	219,806 ▲14.1%	207,185 ▲19.1%	163,157 ▲36.3%
		Scope3	427,598	—	391,146 ▲8.5%	202,489 ▲52.6%	1,295,687 +203.0%

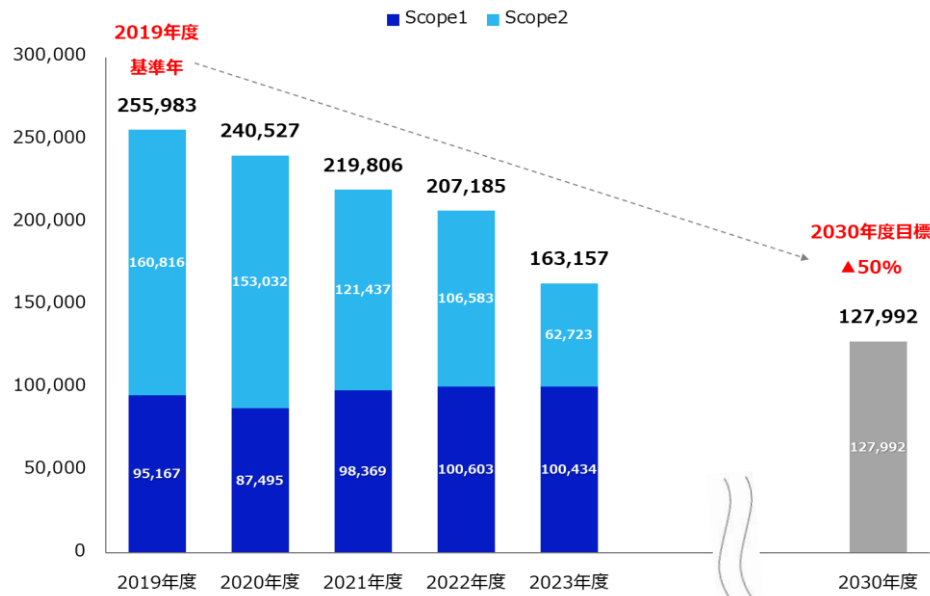
需要ビル（当社グループのエネルギー供給会社から電力供給を受けるビル含む）における再エネ導入進捗状況

スコープ	目標	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2030年度 (目標)
電力使用量 (MWh)	2030年度までに100%	391,259	371,537	378,781	339,311	385,681	—
再エネ電力量 (MWh)		5,049	7,497	9,114	61,486	232,829	—
再エネ使用率		1.3%	2.0%	2.4%	18.1%	60.4%	100%

CDP評価の推移

分野	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
気候変動	B	—	—	A-	A	A

Scope1+2排出量推移



緑化関連データ（緑被率）

指標	単位	数値目標	目標年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
全体緑被率	%	38超	2030年度	37.1	37.9	37.9	37.9
総緑被面積	ha	—	—	9.5	10.0	10.0	10.0
調査対象エリア※	数	—	—	10	11	11	11

※アークヒルズ、アークヒルズ 仙石山森タワー、アークヒルズ サウスタワー、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー、虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー（以上2022年までの竣工）

その他のESG関連データ実績は、当社サステナビリティサイトにてご覧いただけます。
<https://www.mori.co.jp/sustainability/>



本資料における将来の予想に関する記載は、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき、当社にて分析・判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因の変化により、異なる結果となる可能性があります。