# サステナビリティの取り組み
## Sustainability Data

森ビル株式会社
MORI BUILDING CO.,LTD.

2023年12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（E）の取り組み

04　社会（S）の取り組み

05　ガバナンス（G）の取り組み

06　サステナブルファイナンスの推進

07　参考資料・データ集

# 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。**

代表取締役社長　辻 慎吾

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。

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永続性はもとより、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

MORI BUILDING

## 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**

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（E）の取り組み

04 社会（S）の取り組み

05 ガバナンス（G）の取り組み

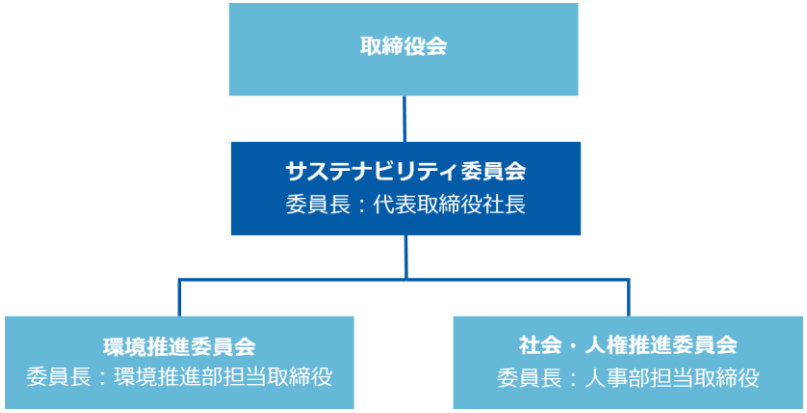
06 サステナブルファイナンスの推進

07 参考資料・データ集

# 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」を設置しています。




## イニシアティブの賛同・参画

**SBTi認定**
当社グループは、温室効果ガス（GHG）排出量の削減目標を、2030年度までにスコープ1及び2を50%削減、スコープ3を30%削減と設定（2019年度比）しました。2030年度の中期目標については、パリ協定と整合し、科学的根拠に基づいた目標であるとして、2022年にSBTイニシアティブにより1.5℃水準の認定を取得しました。

**RE100への参加**
当社グループは、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することを目標とする国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟しています。2030年までの達成を目標としています。

**CDP**
SBTの取り組みのなかで当社グループが所有・管理する全ての物件のCO2排出量の集計を行っていますが、毎年定量的なCO2排出量を集計し、当社ウェブサイト上で開示するとともにCDPへの報告を行っています。2022年度にはCDP（気候変動）スコア A-（リーダーシップクラス）の評価を取得しています。

**気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）**
当社グループは、企業など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及びそれを開示することを推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の提言に賛同しています。2022年11月より当社ウェブサイトにてTCFDに基づく情報開示を行っています。

# 2. サステナビリティに関わる主な取り組みの状況

MORI BUILDING

| 取り組みの分類 | | 具体的な取り組み内容 |
|---|---|---|
| **E**<br>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<br>• 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 |
| | • 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）<br>• RE100へ参加（2030年度までに100%）<br>• TCFD提言に基づいた気候関連情報の開示<br>• 2030年度目標のSBTi認定（1.5℃水準）取得、CDP2022 気候変動 A- 評価取得<br>• 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<br>• グループ一丸となったプラスチック削減施策の推進 |
| | • 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**<br>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<br>• 市街地再開発事業などによる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）<br>• 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<br>• 非常時管理体制の強化、総合震災訓練の実施<br>• 全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<br>• 民間最大規模の災害対策備蓄 |
| | • 街の運営を通じた社会への貢献 | • 文化・芸術の発信<br>• イノベーション創出支援<br>• 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）<br>• 自治会活動など地域コミュニティの深化、発展<br>• 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<br>• ダイバーシティの推進<br>• 人材育成 | • 人権方針の策定、推進体制の整備<br>• 女性活躍推進、育児・介護支援の推進、健康経営・ダイバーシティに対する認定の取得<br>• ハラスメント防止のための情報発信や研修<br>• 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<br>• 従業員の安全衛生管理体制の整備<br>• 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<br>• 定期的な取引先評価の実施<br>• 「パートナーシップ構築宣言」への参画 |
| **G**<br>ガバナンス | • ESG情報の情報開示要請への対応<br>• コンプライアンス・企業倫理の徹底<br>• 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<br>• ウェブサイトでのESG情報の開示の充実<br>• 内部通報制度の適切な環境の整備 |

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（E）の取り組み**

04 社会（S）の取り組み

05 ガバナンス（G）の取り組み

06 サステナブルファイナンスの推進

07 参考資料・データ集

# 3. 環境（E）　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。**

## 環境基本方針

**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（E）　理念と方針 ： 都市と自然の共生

MORI BUILDING

## 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を確かめるため、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）

## 生物多様性保全　推進体制

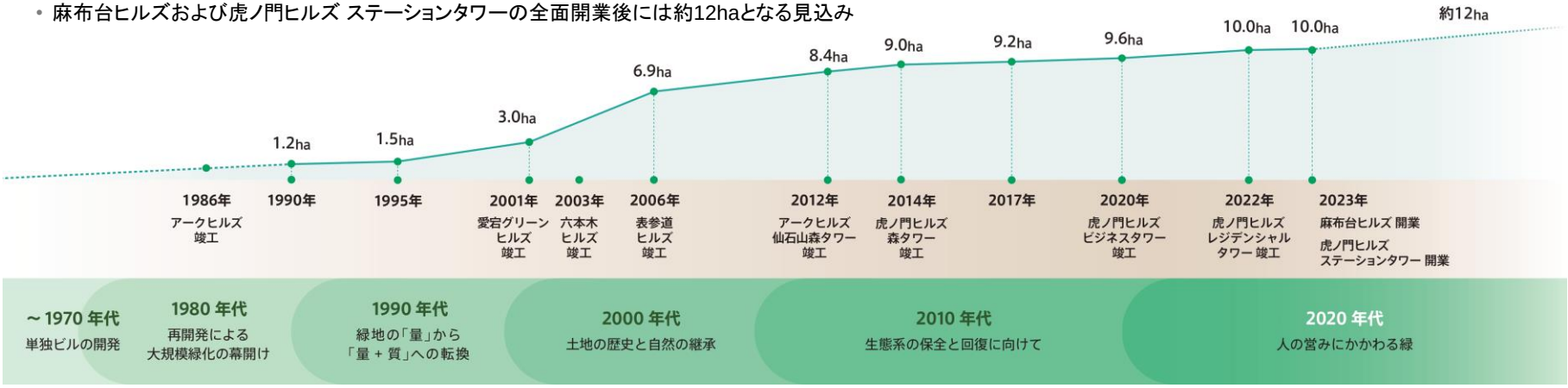
- 生物多様性に配慮した緑地については、植栽管理会社、樹木の保護育成アドバイザー(樹木医)、森ビル(管理事業部、設計部、環境推進部)の連携のもと、巡回管理、定例会議などを通して関係者間で緑地状況を常に共有し、把握した課題を速やかに検討し、調整、対応する体制を構築しています。必要に応じて「環境推進委員会」への報告や検討事項の付議を行い、適切な緑地管理を行います。

# 3. 環境（E）の取り組み①

MORI BUILDING

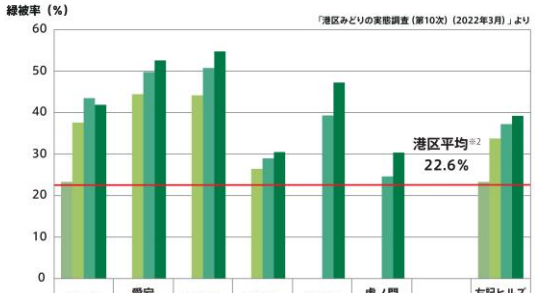
## 大規模な都市緑化

- 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
- 2022年時点で、主要施設の緑被総面積合計は10.4ha
- 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



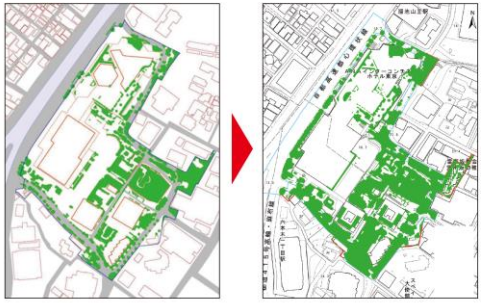

### 緑被率の拡大

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約38%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 | 愛宕グリーンヒルズ | 元麻布ヒルズ | 六本木ヒルズ | 仙石山森タワー | 虎ノ門ヒルズ森タワー | | 左記ヒルズ平均緑被率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1990年 | 23.3 | | | | | | | 23.3 |
| 2006年 | 37.5 | 44.4 | 44.3 | 26.5 | | | | 33.9 |
| 2014年 | 43.5 | 49.9 | 50.9 | 29.0 | 39.3 | 24.7 | | 37.2 |
| 2023年 | 41.9 | 52.9 | 55.0 | 30.7 | 47.5 | 30.6 | | 39.3 |

アークヒルズの緑被率の変化



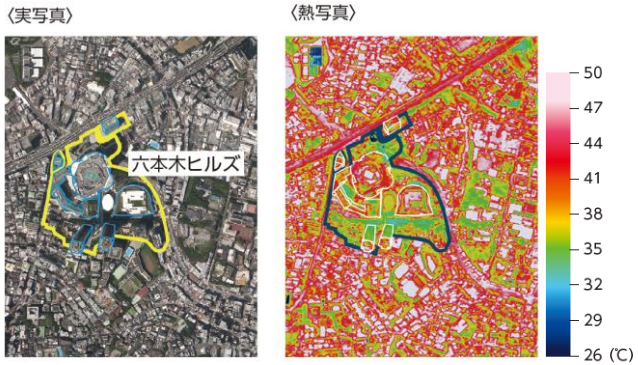
1990 年
23.2%（1.2ha）

2023 年
41.9%（2.1ha）

※1 緑被率（＝緑地面積／敷地面積×100%）:「東京都緑被率マニュアル」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

### 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。

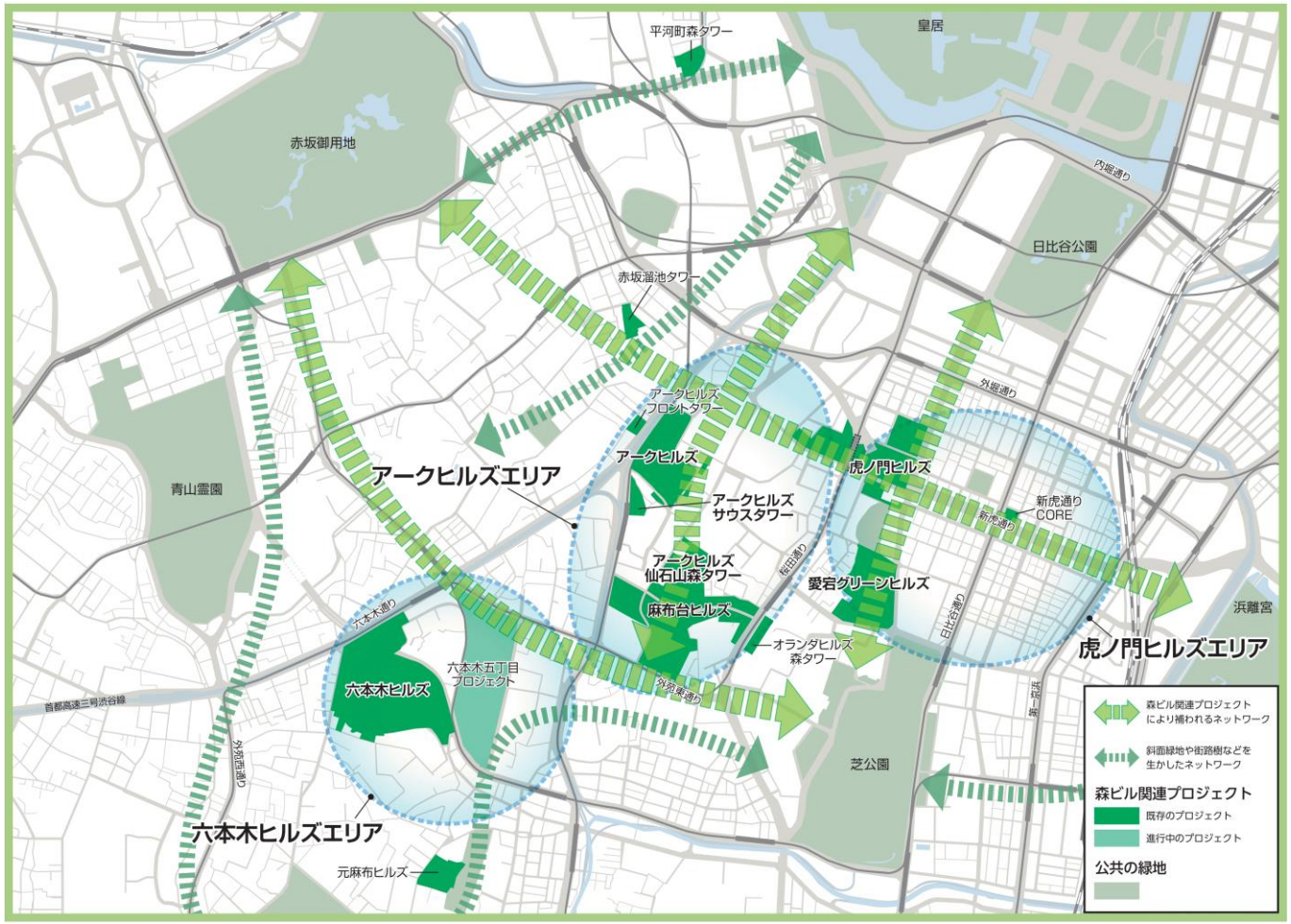



六本木ヒルズの地表面温度は5℃～15℃周囲より低い

# 3. 環境（E）の取り組み②

## 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（E）の取り組み③

## 温室効果ガス排出量削減の中長期目標

### 指標と目標

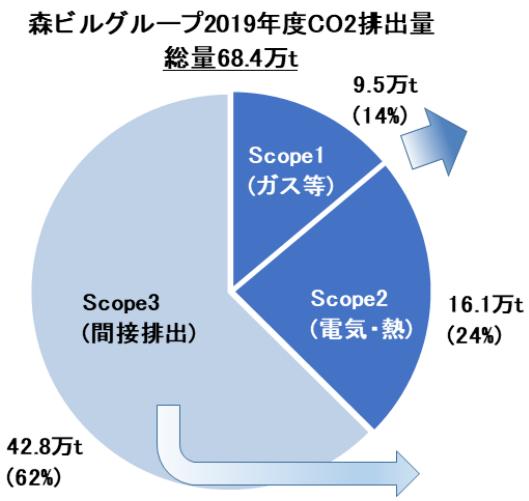
脱炭素社会の実現に向けて、森ビルグループ（連結対象）の事業活動に伴う温室効果ガス排出量の中間目標・長期目標を設定。

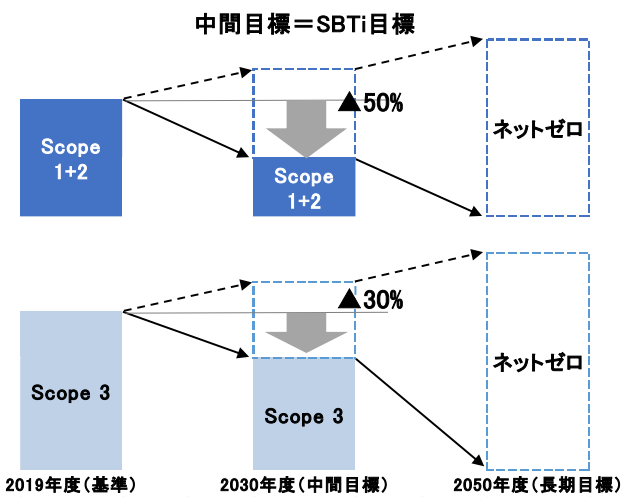
- ✓Scope1+2　：2030年度に50%削減（2019年度比）
- ✓Scope3　：2030年度に30%削減（2019年度比）
- ✓Scope1+2+3：2050年度までにネットゼロ

### 温室効果ガス排出量実績データ

（t-CO2）

| スコープ | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| Scope1 | 95,167 | 87,495 | 98,369 | 100,603 |
| Scope2 | 160,816 | 153,032 | 121,437 | 106,583 |
| Scope1+2 | 255,983 | 240,527<br>▲6.0% | 219,806<br>▲14.1% | 207,185<br>▲19.1% |
| Scope3 | 427,598 | | 391,146<br>▲8.5% | 202,489<br>▲52.6% |




### 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 |
|---|---|---|---|
| 1. 購入した製品の製造・サービス | 141,826 | 81,613 | 65,172 |
| 2. 資本財 | 212,183 | 231,801 | 45,206 |
| 3. 燃料およびエネルギー関連活動（スコープ1、2に含まれないもの） | 41,344 | 42,070 | 41,501 |
| 4. 輸送、流通（上流） | 12,150 | 464 | 994 |
| 5. 事業から出る廃棄物 | 8,835 | 6,351 | 5,610 |
| 6. 出張 | 471 | 506 | 590 |
| 7. 従業員の通勤 | 1,025 | 904 | 893 |
| 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 |
| 12. 販売した製品の廃棄 | 180 | 637 | 1,079 |
| 13. リース資産（下流） | 5,080 | 6,738 | 7,993 |
| 14. フランチャイズ | — | — | — |
| 15. 投資 | — | — | — |
| **合計** | **427,598** | **391,146** | **202,489** |

# 3. 環境（E）の取り組み④

## 国内電力需要の7割を再エネ化

ヒルズクラス物件を中心に国内電力需要の7割を再エネ化

・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、2023年3月末時点で国内需要の7割を再エネ電力に切替え完了。

・2022年5月に公表した当社グループの温室効果ガス排出量削減目標およびRE100の目標（2030年RE100）達成に向け、2022年度末には、当社グループが所有し運営するヒルズクラスの物件を中心に、国内における電力需要の約7割（テナント専有部含む）について、100%再生可能エネルギー由来の電力（以下、再エネ電力）への切り替えを完了。

・麻布台ヒルズや虎ノ門ヒルズ ステーションタワーでは、竣工時より再エネ電力を100%供給。

## 森ビル ワンウェイプラスチック削減プラン 2030

不要なプラスチックの廃止を完了。麻布台ヒルズで新たな施策開始

・2020年にプラスチックの削減計画「森ビル ワンウェイプラスチック削減プラン2030」を策定し、当社グループ一丸となってプラスチック削減活動を推進。この度、2023年末を期限とする「不要なプラスチックの廃止」について各種施策を完了した。

・麻布台ヒルズでは新たな施策として、ペットボトルの「ボトルtoボトル」リサイクル、マイボトル利用促進に向けた給水スポットの設置、入居企業・店舗と協働で削減に取り組む「廃棄物の見える化と従量課金」システムの導入、イベント時の廃棄物削減や適正処理に向けたヒルズのイベントガイドラインの作成を実施。

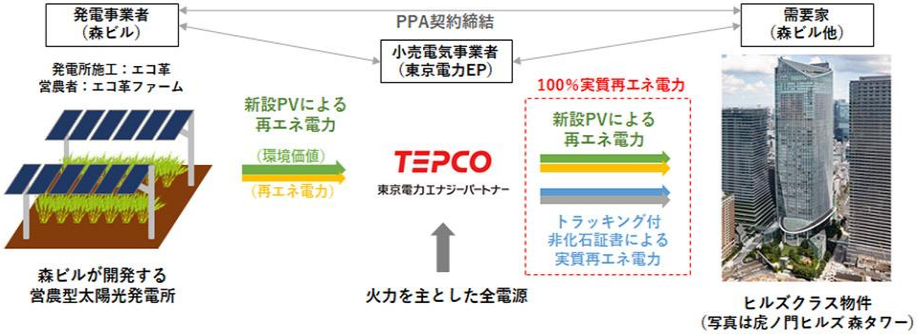
## 営農型太陽光発電所の運営

「営農型太陽光発電所」全6サイト・約10haを開発

・2023年度末から2024年度にかけて、農業と太陽光発電を同時に行う「営農型太陽光発電所」全6サイト、延べ約10haの開発・運営を推進。合計設備容量約12MW、年間発電量は約1,460万kWh（一般家庭3,500世帯相当の発電量）を予定。
「営農型太陽光発電所」としては非常に大規模なものになる。

・当発電所で発電される電力は、再生可能エネルギー由来の電力として、当社が管理運営する虎ノ門ヒルズ森タワーなどヒルズクラスの物件に供給。供給量は、各ヒルズの使用電力量の10～15 %相当に値する。

・また、今後も各ヒルズへのフレキシブルな供給の実現を目指し、東京電力エナジーパートナー株式会社と『脱炭素推進に関する基本協定』を締結。



# 3. 環境（E）の取り組み⑤

MORI BUILDING

## TCFD提言に基づく気候関連の情報開示

**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（2℃未満）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。

| 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*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2℃未満 | 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 | 炭素税の導入により、排出原単位の大きい原材料(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～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 | 極小 | - | 中～長期 | 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) | 豪雨災害(浸水、土砂災害など含む)による営業機会損失 | - | 極小 | 長期 | 5 |
| 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/投資家の支持による資産価値の上昇 | 小～中 | - | 中～長期 | 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。
**短期：現在～2025年、中期：～2030年、長期：～2050年
***対応策は次ページを参照。

# 3. 環境（E）の取り組み⑥

| 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<br>■ 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<br>■ 最新の基準（災害の想定）に従って改修工事の検討<br>■ 防災訓練の実施 |
| 6 | 新築・既存建物の環境性能向上 | ■ 建設工事の低炭素化を推進<br>■ CO2排出量の少ない鉄鋼やセメント選定の検討<br>■ 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 |

＜分析対象と前提条件＞
【地域】当社の主要な物件が立地する東京中心
【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＞
〔2℃未満シナリオ〕 IEA※1 SDS※2（WEO※3 2020および2021）、IEA NZE※4（WEO2020および2021）
〔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 SDS：Sustainable Development Scenario
※ 3 WEO：World Energy Outlook
※ 4 NZE：Net-Zero Emissions by 2050 Scenario
※ 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、2℃未満及び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（E）の取り組み⑦

MORI BUILDING

## 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（予定）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） | WELL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 国内 | アーク森ビル | 1986 | | S | | | | | |
| 国内 | 愛宕グリーンヒルズ MORIタワー | 2001 | | S | | | | | |
| 国内 | 六本木ヒルズ森タワー | 2003 | | S | | | | | |
| 国内 | アークヒルズ 仙石山森タワー | 2012 | | S | | | | | |
| 国内 | 虎ノ門ヒルズ 森タワー | 2014 | | S | | Platinum（虎ノ門ヒルズエリア） | | | |
| 国内 | 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー | 2020 | S | | | | Gold | | |
| 国内 | 虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー | 2022 | | | | | | | |
| 国内 | 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー | 2023 | S | | | | | Platinum（A1街区） | Platinum 取得予定（A1街区） |
| 国内 | 麻布台ヒルズ | 2023 | S（A街区） | | S（A街区） | Platinum | | Platinum（A街区） | Platinum 取得予定（A街区） |
| 海外 | 上海環球金融中心 | 2008 | | | | | Platinum（オフィス） | | |
| 海外 | 恒生銀行大厦 | 1998 | | | | | Platinum | | |
| 海外 | JAKARTA MORI TOWER | 2022 | | | | | | | Gold |

（凡例）
- ：認証取得済
- ：予備認証取得済
- ：認証取得予定

※LEED BD+C/CS及びWELLはオフィス・商業部分で取得。
※上記は予定であり、状況に応じて変更の可能性あり。

### 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／予備認証取得（竣工後Platinum取得予定）

©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取得予定
- 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／予備認証取得（竣工後Platinum取得予定）

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（E）の取り組み

**04 社会（S）の取り組み**

05 ガバナンス（G）の取り組み

06 サステナブルファイナンスの推進

07 参考資料・データ集

# 4. 社会（S）の取り組み①

## 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。

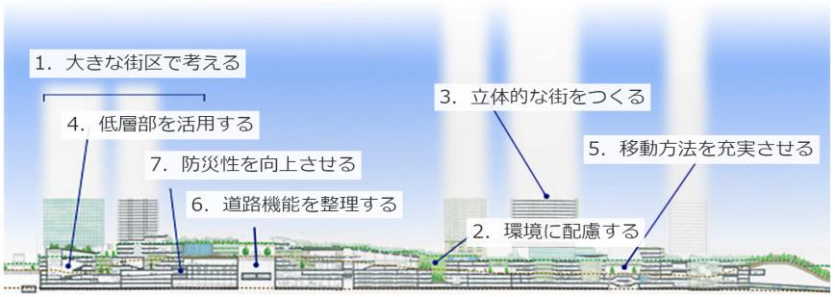
都市づくりのベースとなる**「ヴァーティカル・ガーデンシティ（立体緑園都市）」**は、細分化された都市を取りまとめて大きな敷地を生み出し、建物を超高層化することで、**足元に広い空地を生み出して緑地を増やす都市モデル**。また、オフィスや住宅などの単一用途ではなく、多様な都市機能を高度に複合させて徒歩圏内に集約したコンパクトシティとすることで、**住む、働く、遊ぶ、学ぶ、憩うなど、様々な目的で多様な人々が街に集い、交流や協働、創発の機会**を生み出しており、従来の用途分化型の都市づくりの発想とは全く逆の発想となっている。

### 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

### 都市をつくる7つの手法




### 「ヒルズ」都市を育む

# 4. 社会（S）の取り組み②

MORI BUILDING

## 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

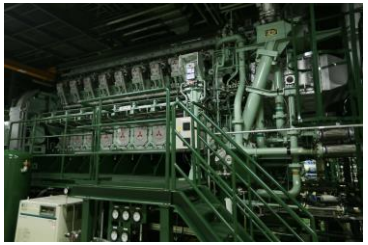
### 高度な制振装置

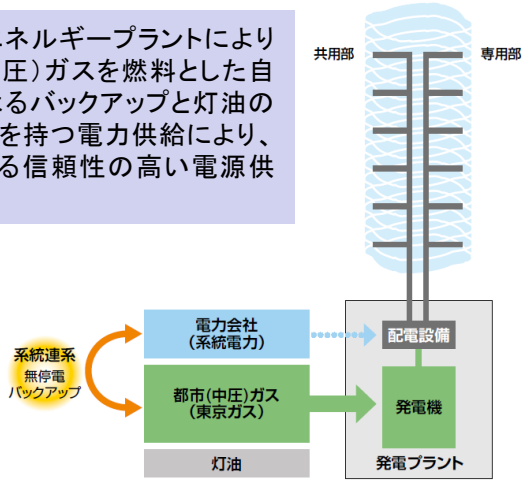
オイルダンパー

アンボンドブレース

### 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。

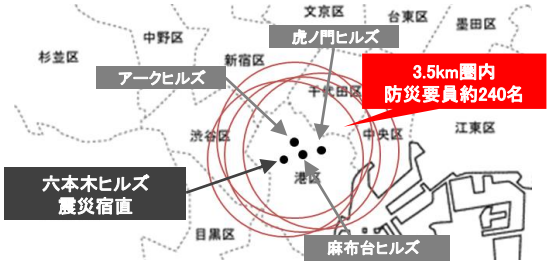




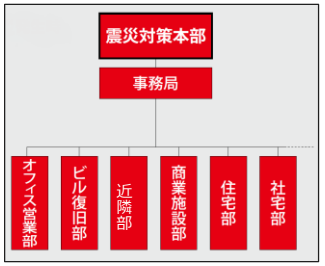

都市（中圧）ガスと電力会社の
供給が停止した時に非常用電力を供給

## 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1,600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した訓練を、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（S）の取り組み③

- 森美術館にて、開館20周年を記念して、2023年10月18日（水）から2024年3月31日（日）まで、**「私たちのエコロジー：地球という惑星を生きるために」**を開催。
- 展覧会では、16か国、34名のアーティストによる歴史的な作品から本展のための新作まで約100点の多彩な表現をとおして、**環境問題をはじめとする様々な課題について多様な視点で考えることを提案**し、美術館を対話が生まれる場とする。
- **作品輸送を最小限にし、前の展覧会の展示壁および壁パネルを一部再利用するなど省資源化に取り組み、環境に配慮したサステナブルな展覧会制作に努める**。

展示風景：「私たちのエコロジー：地球という惑星を生きるために」森美術館（東京）2023年
撮影：木奥惠三

アサド・ラザ
《木漏れ日》
2023年
展示風景：「私たちのエコロジー：地球という惑星を生きるために」森美術館（東京）2023年
撮影：木奥惠三

# 4. 社会（S）の取り組み④　タウンマネジメントにおける取り組み事例

MORI BUILDING

## 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組んでいる。

## 文化・芸術の発信

虎ノ門ライトアート

都市における新たな芸術表現、賑わい創出の仕掛けとして、オランダ・アムステルダムの「Amsterdam Light Festival」を運営するLight Art Collection（LAC）とパートナーシップを結び、革新的で芸術性の高いライトアート作品を発信。

## 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。

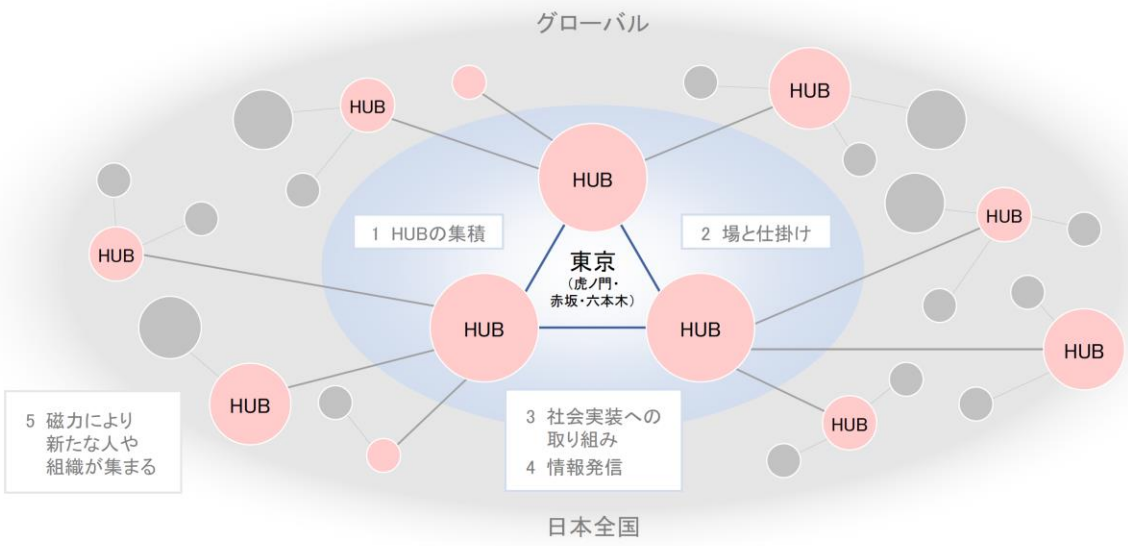
## 都市の脱炭素化の推進

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（S）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

**1 ー HUBの集積**

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

**2 ー 場と仕掛け**

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）

**3 ー 社会実装への取組み**

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

**4 ー 情報発信**

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

**5 ー 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（S）の取り組み⑤　イノベーション創出支援

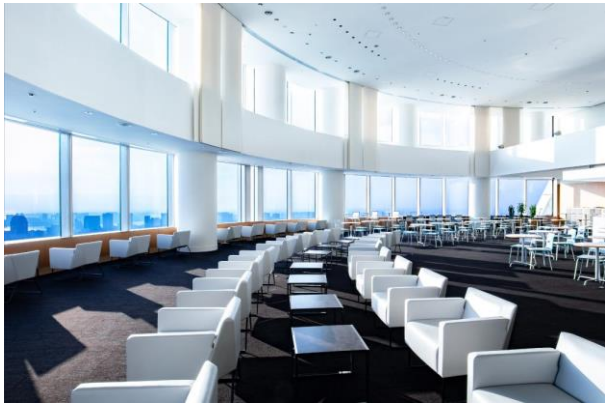
MORI BUILDING

**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、スタートアップ・エコシステムの形成を推進**

大企業の新規事業に特化した**「ARCH」**
（虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー）

世界最大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）

世界に向けた情報発信拠点
**「TOKYO NODE」**
（虎ノ門ヒルズ ステーションタワー）



フォーラム、会員制ライブラリー、スクールなど
多彩な機能からなる知の拠点
**「アカデミーヒルズ」**
（六本木ヒルズ 森タワー）

日本初のVC集積拠点
**「Tokyo Venture Capital Hub」**
（麻布台ヒルズ）

**「Japan Innovation Campus」**
日本のスタートアップや海外進出の準備を
進めている起業家の海外拠点を形成
（米・シリコンバレー）
※経済産業省からの事業受託

# 4. 社会（S）の取り組み⑥

MORI BUILDING

## 従業員への取り組み

- 女性活躍の促進：　※数値は2022年度実績
  従業員女性比率（正社員）：32.6%
  女性管理職比率　：7.2%（2025年度末までに10%目標）
  採用者女性比率（新卒・中途）：52.0%
- 育児休業取得の促進　：男性90%、女性100%
- 健康に関する重点取り組み項目の2023年度目標および実績

| 重点取り組み項目 | 目標指標 | 2023年度目標 | 2022年度実績 |
|---|---|---|---|
| 生活習慣病予防 | 生活習慣病予備軍の減少<br>＊特定保健指導対象者率 | 13.0% | 14.8% |
| メンタルヘルスの向上 | 従業員の元気度<br>＊ストレスチェックにおける結果 | 偏差値53.0 | 偏差値51.2 |
| 働き方の見直し<br>（従業員の生産性向上） | 1. アブセンティーイズムによる損失<br>＊欠勤日数計／全社員人数 | 0.50日 | 1.35日 |
| | 2. プレゼンティーイズムによる損失<br>＊WHO-HPQ調査による | 30.0% | 31.9% |
| | 3. ワークエンゲージメント<br>＊ストレスチェックにおける結果 | 偏差値54.0 | 偏差値52.2 |

## 健康経営・ダイバーシティに関する認定

- 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2023（ホワイト500）」に2年連続で認定された。
- 女性活躍促進の取り組み－「えるぼし認定」取得
- 育児支援の取り組み－「くるみん認定」取得

2023 健康経営優良法人 Health and productivity ホワイト500

女性が活躍しています！

2021年認定 くるみん 子育てサポートしています

## サプライチェーンマネジメント

森ビルグループは「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」**を制定しています。

- 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を進めている。調査に当たり、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。2023年度は主にビルメンテナンスを担当する15社を対象に調査を実施。調査結果は各社にフィードバックし、サステナビリティに関する取り組みのさらなる推進を求めていく。

## 「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」に参画しています。「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です。

パートナーシップ構築宣言

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（E）の取り組み

04 社会（S）の取り組み

**05 ガバナンス（G）の取り組み**

06 サステナブルファイナンスの推進

07 参考資料・データ集

# 5. ガバナンス（G）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

**取締役会**
- 取締役8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。

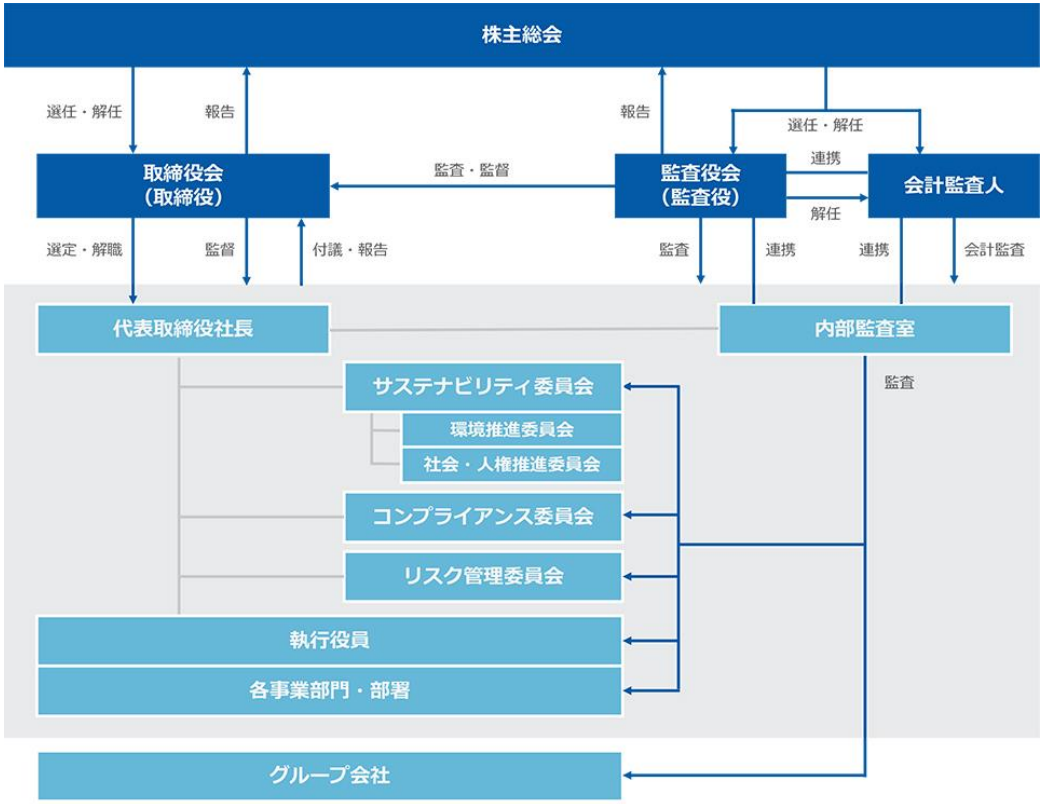
**監査役会**
- 監査役3名のうち2名を社外監査役とし、経営の透明性、客観性の確保に取り組んでいる。
- 取締役会に監査役が出席し、必要に応じて意見を述べている。

**内部監査室**
- 代表取締役社長直属の組織として設置して内部統制の仕組みと運用状況を監査し、内部統制システムの一層の充実を図っている。

**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。

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（E）の取り組み

04 社会（S）の取り組み

05 ガバナンス（G）の取り組み

**06 サステナブルファイナンスの推進**

07 参考資料・データ集

# 6. サステナブルファイナンスの推進

## サステナブルファイナンスの推進

- 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により一層認知いただくべく、サステナブルファイナンス・フレームワークを策定しました。
- 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いたします。
  - ✓ 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ます。
  - ✓ ICMA[1]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
  - ✓ LMA[2]、APLMA[3]、LSTA[4]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ます。

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

# 6. グリーンファイナンス・フレームワーク

MORI BUILDING

## 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ます。
- 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ります。

## 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ます。
- 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います。

## 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します。

## 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）します。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、適時に開示します。
  - 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します。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）します。

## 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です。

# 6. グリーンファイナンス・フレームワーク

MORI BUILDING

| プロジェクトカテゴリ | 適格クライテリア | SDGsとの整合性 | インパクトレポーティング項目 |
|---|---|---|---|
| グリーンビルデング | • 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）<br>• 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）<br><br>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<br>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<br>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<br><br><u>第三者認証</u><br>- 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<br>- LEED-BD+C（Building Design and Construction）又はLEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証におけるGold又はPlatinum<br>- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における4つ星又は5つ星<br>- DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星<br>- 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<br>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）<br>• 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<br>• エネルギー使用量<br>• $CO_2$排出量<br>• 延床面積あたりの$CO_2$排出量<br>• 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<br>7.エネルギーをみんなに<br>そしてクリーンに<br>9.産業と技術革新の基盤をつくろう<br>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<br>• 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）<br>• 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<br>7.エネルギーをみんなに<br>そしてクリーンに<br>9.産業と技術革新の基盤をつくろう<br>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）<br>• 再生可能エネルギー設備の設置状況<br>• 再生可能エネルギー設備による発電量<br>• CO2排出削減量 |

# 6. グリーンボンド発行実績

MORI BUILDING

## 累計1,100億円のグリーンボンドを発行

- 2023年10月末時点でグリーンボンドを累計1,100億円発行。
- これまで発行してきた3回のグリーンボンドでは累計206件の投資表明を頂いてきた。
- 当社の新たな都市再生プロジェクトである「麻布台ヒルズ」などを通じて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への貢献について幅広いステークホルダーの皆様の一層の認知向上を図り、資金調達の多様化と脱炭素社会の実現を促進するため、グリーンファイナンスへの積極的な取り組みを行っている。

### 発行済グリーンボンド一覧

| 名称 | 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 | 500億円 | 450億円 | 150億円 |
| 発行日 | 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 |
| 取得格付 | 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） |
| 第三者評価機関 | Sustainalytics（サステイナリティクス） | Sustainalytics（サステイナリティクス） | Sustainalytics（サステイナリティクス） |
| 投資表明数 | 78件 | 111件 | 17件 |

**「麻布台ヒルズ」概要**

- 所在地　：東京都港区虎ノ門5丁目、麻布台1丁目および六本木3丁目の各地内
- 開発区域面積：約8.1ha
- 敷地面積　：約63,900m²
- 延床面積　：約861,700m²
- 用途　：住宅、事務所、店舗、ホテル、インターナショナルスクール、中央広場、文化施設　他
- 竣工　：2023年
- 環境性能　：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（建物)A街区Platinum予備認証取得 / WELL A街区 予備認証取得（竣工後Platinum取得予定）

# 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

MORI BUILDING

## 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）<br>• 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<br>• 2050年度までにネットゼロ<br>なお、各年度の削減率は、SBT1.5℃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<br>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使用した各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。

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（E）の取り組み

04 社会（S）の取り組み

05 ガバナンス（G）の取り組み

06 サステナブルファイナンスの推進

**07 参考資料・データ集**

# 〈参考〉データ集

MORI BUILDING

## E（環境）：主なKPI・数値データ

### 緑被率

| 指標 | 目標 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
|---|---|---|---|---|
| 全体緑被率（%） | 2030年度までに38%超 | 37.1 | 37.9 | 37.9 |
| 総緑被面積（ha） | — | 9.5 | 10.0 | 10.0 |
| 調査対象エリア※（数） | — | 10 | 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（以上2021年までの竣工）、虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー（2022年竣工）、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー（2023年竣工）、麻布台ヒルズ（2023年竣工）

### 緑化関連データ（取得物件）

| 認証名 | 対象物件 | 取得年 | 有効期限 | ランクなど |
|---|---|---|---|---|
| JHEP | アークヒルズ 仙石山森タワー | 2012 | 2027年9月 | AAA |
| | 虎ノ門ヒルズ 森タワー | 2015 | 2025年1月 | AAA |
| SEGES（都市のオアシス） | アークヒルズ | 2013 | 2025年3月 | — |
| | 六本木ヒルズ | 2013 | 2025年3月 | — |
| | 虎ノ門ヒルズ 森タワー | 2017 | 2026年3月 | — |
| 江戸のみどり登録緑地 | アークヒルズ 仙石山森タワー | 2017 | 定めなし | 優良緑地 |

JHEP（ジェイヘップ）：生物多様性の保全への貢献度を客観的・定量的に評価する認証

### 需要ビルにおける再エネ導入進捗状況

| スコープ | 目標 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 電力使用量（MWh） | 2030年度までに100% | 371,537 | 378,781 | 339,311 |
| 再エネ電力量（MWh） | | 7,497 | 9,114 | 61,486 |
| 再エネ使用率 | | 2.00% | 2.40% | 18.10% |

### 1次エネルギー消費量（省エネ法／森ビル株式会社報告分）

| スコープ | 目標 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| エネルギー使用量（kL） | — | 10,271 | 10,229 | 9,204 |
| エネルギー使用原単位（kL/m²） | 年間1%削減 | 0.032813 | 0.03247 | 0.0276 |
| 対前年度削減率（%） | — | ▲6.87 | 1.04 | ▲14.9 |

### 温室効果ガス排出量（東京都環境確保条例／森ビル株式会社報告分）

| スコープ | 目標 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| CO2原単位（Kg-CO2/m²） | — | 67.3 | 75.2 | 68.42 |
| 対前年度削減率（%） | — | ▲14.9 | 11.7 | ▲9.0 |

### 水資源

| 指標 | 目標 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 上水使用量（m³） | — | 1,151,144 | 1,109,296 | 2,175,532 |
| 下水使用量（m³） | — | 1,200,619 | 1,188,647 | 1,869,969 |
| 水使用原単位（m³/m²） | 前年度以下 | 0.52 | 0.49 | 0.78 |

### 廃棄物量・廃棄物再利用量

| 指標 | 目標 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| m²当たりの廃棄物量（Kg/m²） | 前年度より削減 | 3.05 | 3.16 | 4.65 |
| 廃棄物総量（t） | — | 4,765 | 4,840 | 9,978 |
| 廃棄物再利用率（%） | 75% | 53.90% | 52.50% | 49.70% |
| 廃棄物再利用量（t） | — | 2,570 | 2,545 | 4,959 |
| 非リサイクル廃棄物量（t） | — | 2,195 | 2,295 | 5,019 |

## S（社会）：主な数値データ

### ダイバーシティ関連　単位：%

| | 目標 | 目標年 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 女性管理職比率 | 10 | 2025年度 | 6.6 | 7.3 | 7.2 |
| 全社員に対する女性社員の割合（正社員以外も含む） | — | — | 33.1 | 34.2 | 35.1 |
| 新卒採用者数における女性社員の割合 | — | — | 36.8 | 36.4 | 31.6 |
| 障がい者雇用率 | — | — | 2.19 | 2.05 | 2.04 |
| 有給休暇取得率 | — | — | 62.1 | 69.5 | 79.1 |
| 男性の育児休業取得率 | — | — | 76 | 80 | 90 |
| 女性の育児休業取得率 | — | — | 100 | 100 | 100 |
| 育児休業復職率 | — | — | 100 | 100 | 100 |

### 健康経営関連

| | 目標 | 目標年 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 健康診断受診率（%） | — | — | 100 | 100 | 100 |
| ストレスチェック受検率（%） | — | — | 95 | 98 | 96 |
| 喫煙率（%） | — | — | 15 | 13 | 13 |
| 休職者数（人） | 5人以下 | 2023年度 | 6 | 5 | 10 |

### 労働安全衛生

| | 目標 | 目標年 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 労働災害件数（通勤災害除く） | 0 | 2023年度 | 2 | 1 | 3 |
| 休業災害度数率（%） | — | — | 0 | 0.29 | 0.27 |
| 月平均時間外勤務時間数（時間） | — | — | 22.7 | 26.9 | 27.2 |
| 労働安全衛生に関する研修受講者数 | — | — | 49 | 44 | 53 |

MORI BUILDING

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。