



SUMITOMO MITSUI
TRUST BANK

不動産投融資において考慮している 社会的課題と解決に資する投融資事例

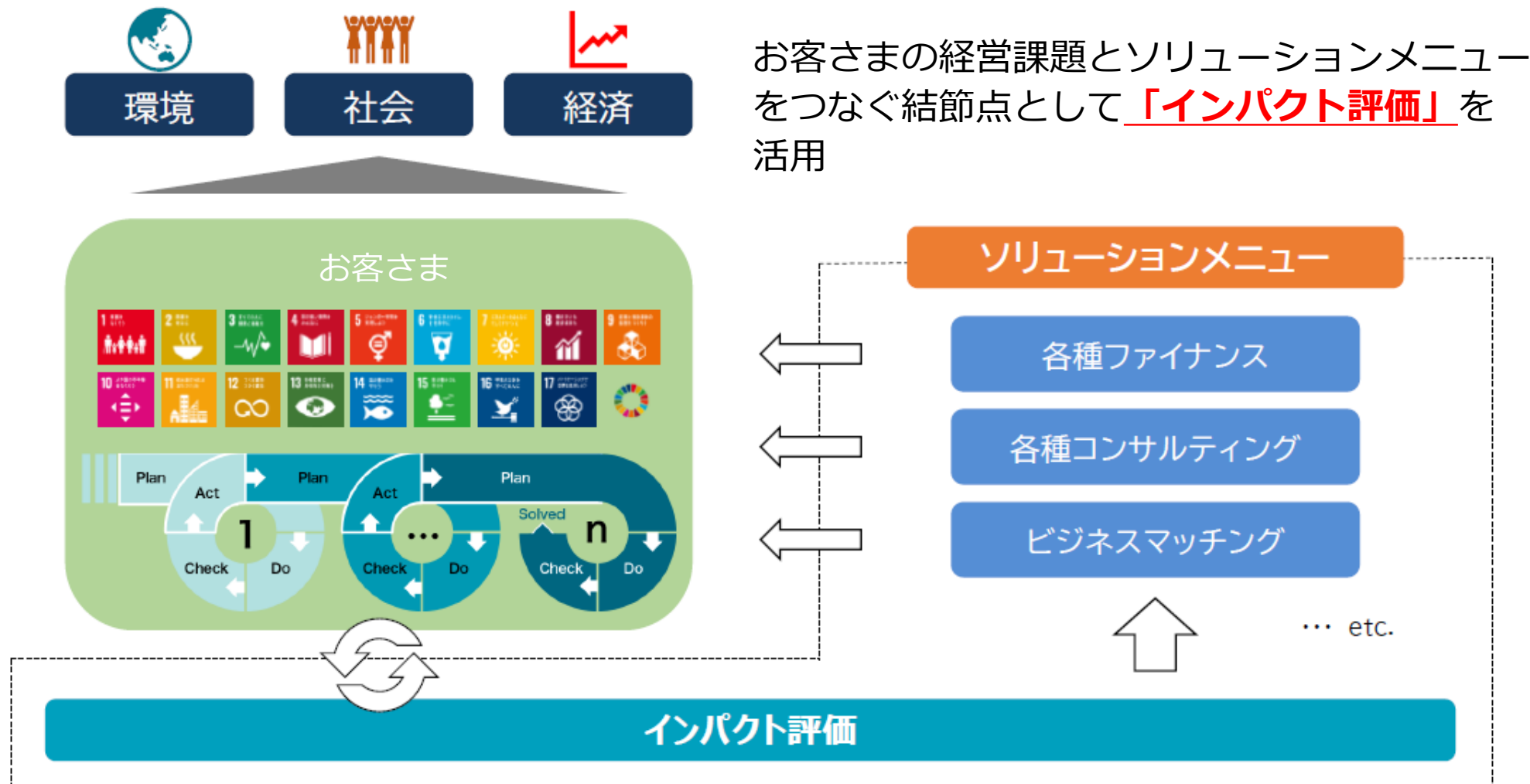
2021年12月16日
三井住友信託銀行株式会社
不動産企画部
高岡 良典

1. 三井住友トラスト・ホールディングスのインパクトビジネス
2. インパクトビジネス取組事例
3. まとめ

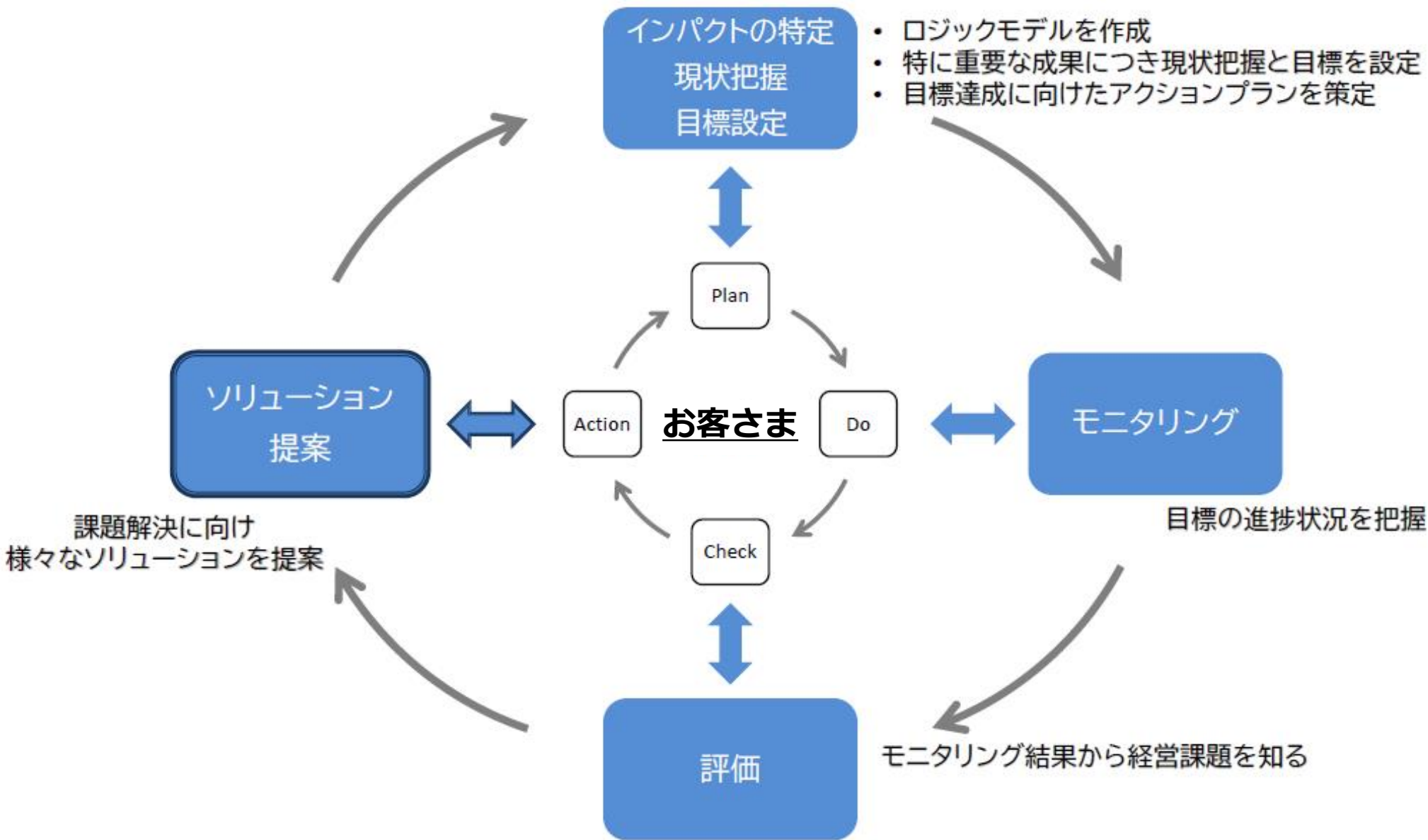
1 三井住友トラスト・ホールディングスのインパクトビジネス

1-1. 当社グループのインパクトビジネス

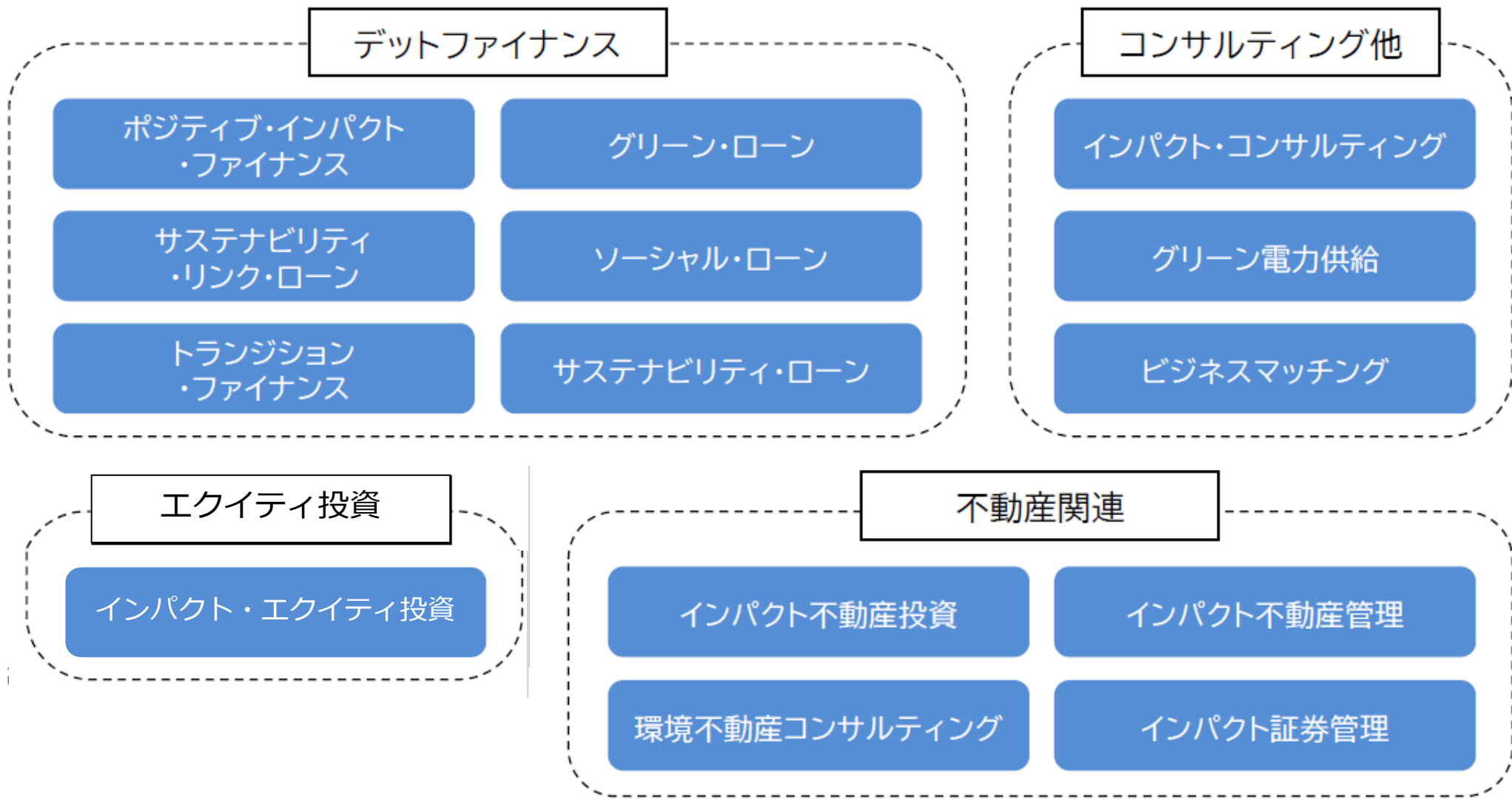
- お客さまのSDGs達成に向けた取組みへ様々なソリューションを提供し、経済的リターンと社会的・環境的リターン(インパクト創出)の両立を目指すビジネス



1-2. インパクト評価の全体像



1-3. インパクトビジネスに関する当社ソリューションメニュー



2 インパクトビジネス取組事例

2-1. ポジティブ・インパクト・ファイナンス(PIF)

特徴

Point ① 資金用途

- 資金用途は限定されない
→ 企業活動全体を評価しての貸付

Point ② 国際基準の評価

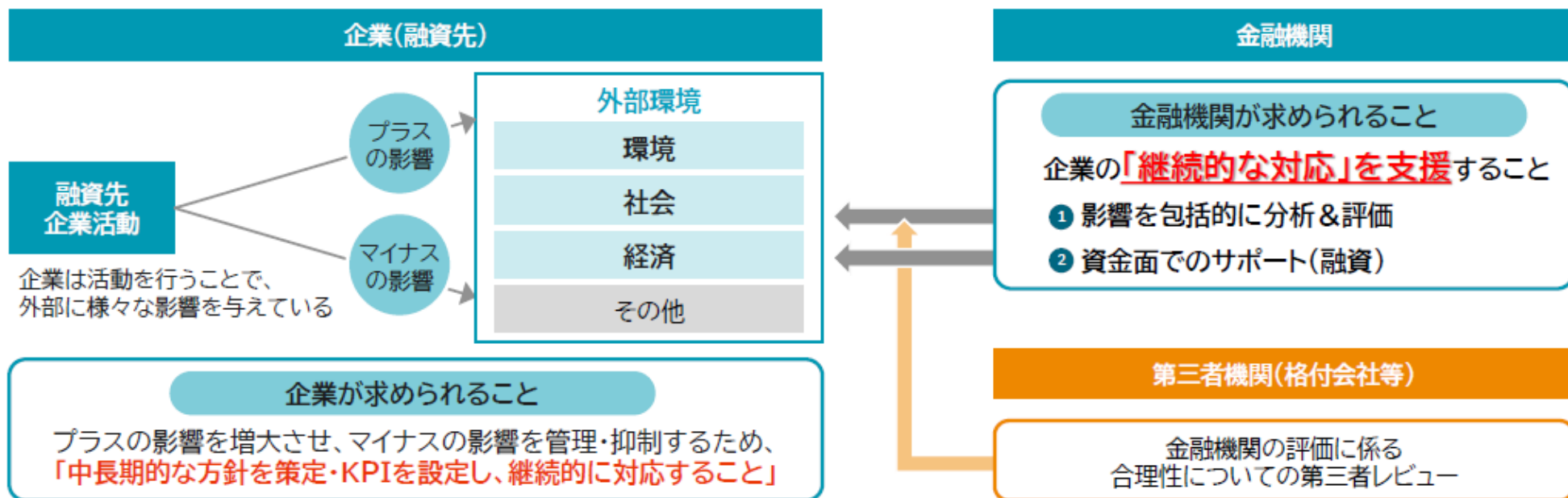
- 国際基準に則した評価手法の適用
- 融資先のSDGsへの貢献を評価

Point ③ 透明性の確保

- 第三者レビューにより透明性を担保

融資先のサステナビリティ活動全般を分析・評価した上で、資金支援(融資)を実施

フレームワーク



2-2. 不動産分野におけるインパクトレーダー

- UNEP FI(国連環境計画・金融イニシアティブ)がPIFにおけるインパクト分析のためのツールを発表
- SDGsの3つの側面(社会・環境・経済)に対応した22のインパクト・カテゴリーを定義したフレームワークである「インパクト・レーダー」を策定。

不動産事業の場合

★…ポジティブインパクト ★…ネガティブインパクト



(出所)UNEP FI “The Impact Radar”を基に、三井住友信託銀行で作成

2-3. PIFにおける社会的インパクト項目

- 地域社会の活性化や安全な社会の実現という観点で、社会的インパクトを評価した事例
- 取組企業20社(2021年11月末時点)のうち、不動産セクターは3社すべてにおいて社会的インパクトに関連する取組を評価

【具体的な評価事例】

取組企業	社会的インパクトに関連する主要な取組	左記に関連するSDGs
不二製油グループ 本社(株) (食品)	<ul style="list-style-type: none"> ・「<u>サステナブル調達</u>」… 人権・環境に配慮した主原料調達(パーム油等) ・「<u>食の創造によるソリューション提供と食の安全・安心・品質</u>」… Plant-Based Food Solutions(植物性食品素材で世界の社会課題を解決する取組) 	1,2,3,9,12,14,15
サッポロ ホールディングス (飲料)	<ul style="list-style-type: none"> ・「『<u>酒・食・飲</u>』による潤いの提供」… 安心・安全の品質、新価値創造 ・「<u>社会との共栄</u>」… 地域貢献、持続可能な調達 	2,3,6,8,10,11,12,13,17
住友林業(株) (建設)	<ul style="list-style-type: none"> ・「<u>多様な人材が活躍できる職場</u>」… 持続可能なサプライチェーンの構築、多様な発想と働きがいで活力を生む職場づくり、若年層育成と高齢者等活用による人財の確保、働き方改革による長時間労働の削減、労働災害事故の撲滅 ・「<u>持続可能な社会を実現する製品・サービス</u>」… 「木」を軸とした様々な事業活動から「価値創造プロセス」を構築して「持続可能な豊かな社会の実現」に貢献 	3,5,7,8,9,11,12,13,15
東急不動産 ホールディングス (不動産)	<ul style="list-style-type: none"> ・「<u>生活の質の向上／コミュニティの形成</u>」… 「ライフストーリータウン」、「ライフスタイル創造3.0」等の取り組みにより、時代とともに変化する社会課題を解決する ・「<u>災害に強い街づくり</u>」… 災害に強い都市機能の整備 	3,8,9,11,17
三菱地所 (不動産)	<ul style="list-style-type: none"> ・「<u>Diversity & Inclusion 暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり</u>」… あらゆる国の多様なバックグラウンドを尊重したボーダーレスなまちづくり、インクルーシブな社会が実現されたまちづくり、人口動態やライフスタイルの変化に対応した豊かで快適なまちづくり ・「<u>Innovation 新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり</u>」… 知識の集積とネットワークを通じたインタラクティブな付加価値を提供するまちづくり、オープンイノベーションが生まれ続ける革新的なまちづくり ・「<u>Resilience 安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり</u>」… 持続可能かつ強靱(レジリエント)で安心・安全なまちづくり 	5,8,9,10,17

2-4. PIF取組事例①:住友林業

- 「住友林業グループ中期経営計画2021」(2019-2021)における4つの基本方針の1つとして「事業とESGへの取り組みの一体化推進」を掲げ、「中期経営計画サステナビリティ編」を策定
- ステークホルダー、経営戦略のいずれにも重要な5つの「サステナビリティに関する重要課題」をバリューチェーン全体で特定し、それらに基づく15項目の定性目標と対応する2021年度までの数値目標を設定








5つの重要課題	中期経営計画サステナビリティ編	貢献するSDGs
1. 持続可能性と生物多様性に配慮した木材・資材調達継続	①地球温暖化対策や生物多様性保全と両立する山林経営 ②持続可能な森林資源の活用拡大 ③持続可能なサプライチェーンの構築	
2. 安心・安全で環境と社会に配慮した製品・サービスの開発・販売の推進	④環境配慮型商品・サービスの拡大 ※脱炭素社会に向けた温室効果ガス排出削減(SBT:スコップ3)を含む ⑤生物多様性に配慮した環境づくり ⑥社会課題の解決に貢献するビジネスの拡大 ⑦持続可能で革新的な技術開発の推進	
3. 事業活動における環境負荷低減の推進	⑧脱炭素社会に向けた温室効果ガス排出削減(SBT:スコップ1・2) ⑨資源保護および廃棄物排出削減とゼロエミッションの達成 ⑩水資源の節減・有効利用	
4. 多様な人材が能力と個性を活かし、いきいきと働くことができる職場環境づくりの推進	⑪多様な発想と働きがいで活力を生む職場づくり ⑫若年層育成と高齢者活用による人材の確保 ⑬働き方改革による長時間労働の削減 ⑭労働災害事故の撲滅	
5. 企業倫理・ガバナンス体制の強化	⑮リスク管理・コンプライアンス体制の強化	

テーマ	内容	目標と指標(KPI) ※一部抜粋	SDGs
多様な人材が活躍できる職場	<ul style="list-style-type: none"> 持続可能なサプライチェーンの構築 多様な発想と働きがいで活力を生む職場づくり 若年層育成と高齢者等活用による人材の確保 働き方改革による長時間労働の削減 労働災害事故の撲滅 	<ul style="list-style-type: none"> 国内住宅部門のサプライチェーンにおけるサステナビリティ調査実施率80% 輸入木材製品仕入れ先におけるサステナビリティ調査実施率100% 女性管理職比率 5.5%以上(単体)、7.3%以上(国内関係会社)、社員満足度85.0%(単体) ① 新卒3年離職率15%(単体) ② 社員一人当たり研修費用132千円、研修延べ受講者数13千人、社員一人当たり研修時間15.5時間(単体) ③ 定年退職者の再雇用率87%(単体) 社員平均有給休暇取得日数14日(単体)、平均所定外労働時間削減率32.0%(単体、2013年度比) 重大労災発生件数(休業4日以上)ゼロ、新築施工現場においては労働災害件数(休業1日以上)をゼロ 	
持続可能な社会を実現する製品・サービス	<ul style="list-style-type: none"> 環境配慮型商品・サービスの拡大(自社以外の間接排出を含む) 社会課題の解決に貢献するビジネスの拡大 持続可能で革新的な技術開発の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ZEH受注率2021年度80%、環境配慮型リフォーム受注率2021年度60% 2021年度の有料老人ホーム居室数計画値2,014室 再生可能エネルギー事業における電力供給量(世帯数換算値)中長期的に発電規模で300MW体制を目指す(2021年度計画値は373,826世帯相当の供給量、発電規模で177MW) 	

2-5. PIF取組事例②:東急不動産ホールディングス









- 「価値を創造し続ける企業グループへーハコやモノを超えてライフスタイルを創造・提案するー」をありたい姿に掲げ、「事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します」というサステナビリティビジョンのもと、サステナビリティ方針を策定
- 事業活動を通じて向き合うべき社会課題として、取り組むべきSDGs、7つのマテリアリティを特定

1 経済・政治・規制の変動	日本政府の社会保障課題や民営化推進、世界経済の不確実性などが事業機会や資金調達に大きく影響
2 生活の多様化/グローバル化	街づくり企業として、ライフスタイルや消費者ニーズの多様化、地域コミュニティの活性化などが事業機会に大きく影響
3 地域社会/都市の安心・安全	不動産デベロッパーとして、既存ストックの増加・老朽化、災害対応の必要性増加が事業機会に大きく影響
4 少子高齢社会の進行	住まいやシニア住宅事業を展開する企業グループとして、国内の少子高齢化・人口減少などが事業機会に大きく影響
5 IoT/イノベーション	モノ・コトどちらも提供する企業として、IoT技術の進展がイノベーションやビジネスモデル変化に大きく影響
6 自然環境の変化	街づくりを担う企業として、気候変動の深刻化に伴うインフラ整備や投資家の関心事の変化が事業機会・継続に大きく影響
7 社会的要請の厳格化	消費者からの多面的な対応要請、コーポレートガバナンスなど多様なファクターが経営体制に大きく影響

テーマ	内容	目標と指標(KPI)	SDGs
生活の質の向上/コミュニティの形成	「ライフストーリータウン」、「ライフスタイル創造3.0」等の取り組みにより、時代とともに変化する社会課題を解決する	<p>目標 街づくりにおける時間軸・空間軸での価値創造により、生活の質向上、コミュニティの形成、ならびに地域経済に貢献する</p> <p>指標(KPI) 新しいライフスタイルの創造と幅広いビジネス領域での価値創出、地域の価値向上への取り組みの状況</p>	    
災害に強い街づくり	災害に強い都市機能の整備	<p>目標 地域社会/都市の安心・安全に貢献する</p> <p>指標(KPI) 「安心安全な住まい」の提供に関する取り組み状況</p>	 

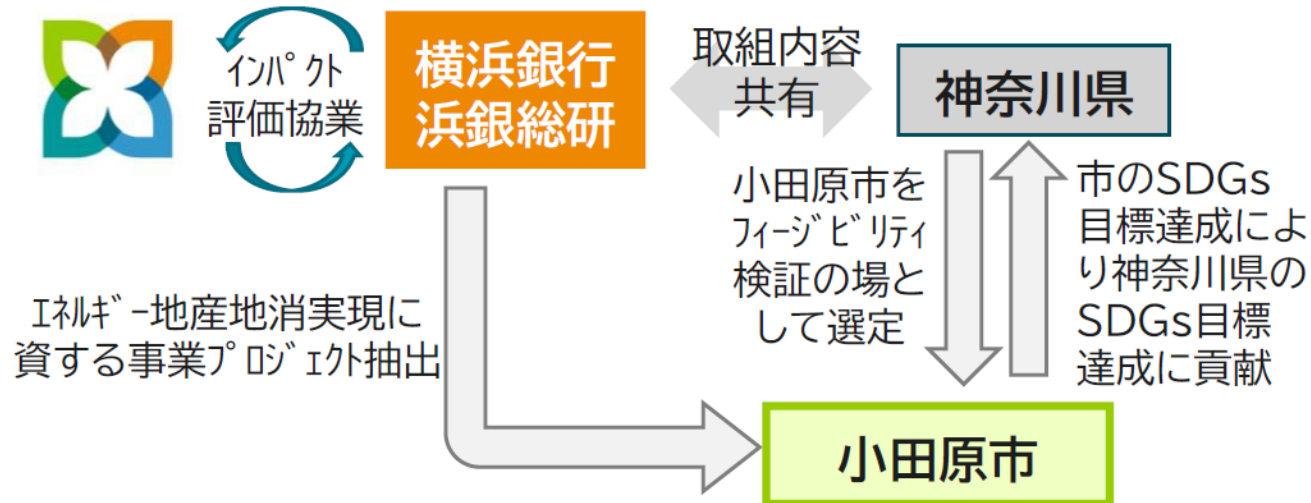
2-6. PIF取組事例③:三菱地所

- サステナブルな社会の実現に向けて、2050年におけるありたい姿を示した「三菱地所グループのSustainability Vision 2050」を制定し、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、「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」を策定

テーマ	内容	目標と指標(KPI) ※一部抜粋	SDGs
<p>Diversity & Inclusion</p> <p>暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり</p>	<p>・あらゆる国の多様なバックグラウンドを尊重したボーダーレスなまちづくり</p> <p>・インクルーシブな社会が実現されたまちづくり</p> <p>・人口動態やライフスタイルの変化に対応した豊かで快適なまちづくり</p>	<p>目標</p> <p>ア. 2030年度までにオフィスや住宅等の建設時に使用する「型枠コンクリートパネル」における、持続可能性に配慮した調達コードと同等の木材利用率100%</p> <p>イ. 2030年度までに女性管理職比率10%超</p> <p>ウ. 2025年度までに管理職候補である係長級の社員に占める女性労働者の比率30%程度</p> <p>エ. 2030年度までに男性の育児休業取得率100%</p> <p>オ. 2030年度まで毎年、女性の育児休業取得率100%</p> <p>指標(KPI)</p> <p>ア. 「型枠コンクリートパネル」における、持続可能性に配慮した調達コードと同等の木材利用の推進状況</p> <p>イ. 女性管理職比率</p> <p>ウ. 係長級の社員に占める女性労働者の比率</p> <p>エ. 男性の育児休業取得率</p> <p>オ. 女性の育児休業取得率</p>	  
<p>Innovation</p> <p>新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり</p>	<p>・知識の集積とネットワークを通じたインタラクティブな付加価値を提供するまちづくり</p> <p>・オープンイノベーションが生まれ続ける革新的なまちづくり</p>	<p>目標</p> <p>AI・ロボティクス等の最新テクノロジーの活用や、その他新規事業などをノンアセット事業の「新規領域」と位置付け、外部企業等とも連携のうえ、サステナブルな社会の実現に貢献する新たなビジネスモデル・事業機会の創出を目指す</p> <p>指標(KPI)</p> <p>新事業創出、デジタルビジョン、ロボティクス技術の活用ならびに「大丸有SDGs ACT5」の取り組みの具体的進捗状況</p>	 
<p>Resilience</p> <p>安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり</p>	<p>・持続可能かつ強靱(レジリエント)で安心・安全なまちづくり</p>	<p>目標</p> <p>建物単独での地震・水害対策や安定的エネルギー供給の構築などに加えて、災害時でも事業継続可能な環境整備や帰宅困難者の一時受入体制の整備などのソフト面に関する取り組みを進め、また、複数ビルの総合運営やエリア内の連携体制の強化を行い、安心・安全のまちづくりを進める</p> <p>指標(KPI)</p> <p>安心・安全のまちづくりに関する取り組みの具体的進捗状況</p>	  

2-7. エネルギーの地産地消を対象とするインパクト評価に関する連携協定

- 小田原市におけるエネルギーの地産地消事業を対象としたインパクト評価を実施するための連携協定を締結
- 地方公共団体と地域金融機関が連携協定を結び本格的なインパクト評価を行うのは国内初の取組



【具体的な取組】

- 小田原市が進めるエネルギーの地産地消事業の中で同市と既に連携している、(株)REXEV(EVカーのシェアリング)、湘南電力(株)(地域電力会社)の両社をインパクト評価の対象と選定し、両社のサステナビリティに関する取組を定量的・定性的に見える化し、インパクト評価を実施
- ネガティブインパクトの抑制とポジティブインパクトの創造・拡大支援などを通じ、同市が掲げる2050年カーボン・ゼロ社会の実現に向けた取組をサポート

3 まとめ

3. まとめ

- ファイナンスの分野において、「資金提供を通じ、企業活動のインパクト創出をサポートする」という考え方が定着し始めている
- インパクト評価とは、特に重要なインパクトを創出する項目につき、目標を定量的に把握し、企業活動を継続的にモニタリング・評価する仕組みである
- インパクト評価の項目の中には、社会課題の解決が既に織り込まれており、企業およびファイナンス提供者が同じゴールに向けて関与するツールとして「インパクト評価」を活用している

End Of Presentation

- 本提案書に基づく弊社(当社)からの提案につきましては、貴社(お客様)自らその採否をご判断下さい。
- 本提案書における弊社(当社)からの提案を貴社(お客様)が採用されない場合であっても、弊社(当社)とのお取引について貴社(お客様)が不利益な取扱いを受けることはありません。
- 弊社(当社)は本提案書における提案を貴社(お客様)が採用されることを貴社(お客様)とのお取引の条件とすることはありません。