

脱炭素社会への移行計画

Climate Transition Plan

2023.7.26



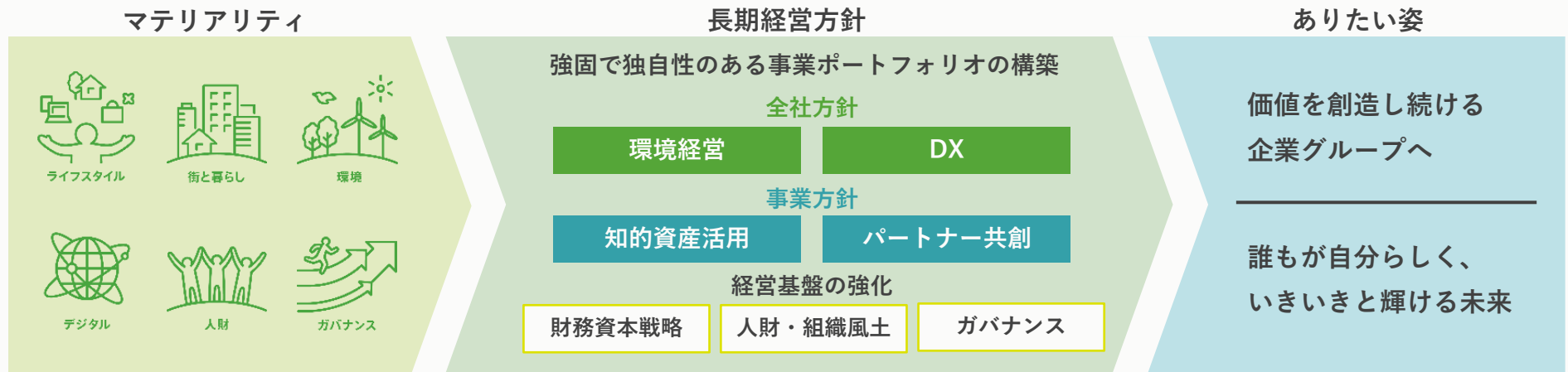
東急不動産ホールディングス



INTRODUCTION

東急不動産ホールディングスの環境経営と移行計画の位置づけ

- 当社グループは、社会課題を踏まえたマテリアリティを設定し、「環境経営」を全社方針とする長期経営方針を定めています。長期経営方針を推進し、ありたい姿を実現します。

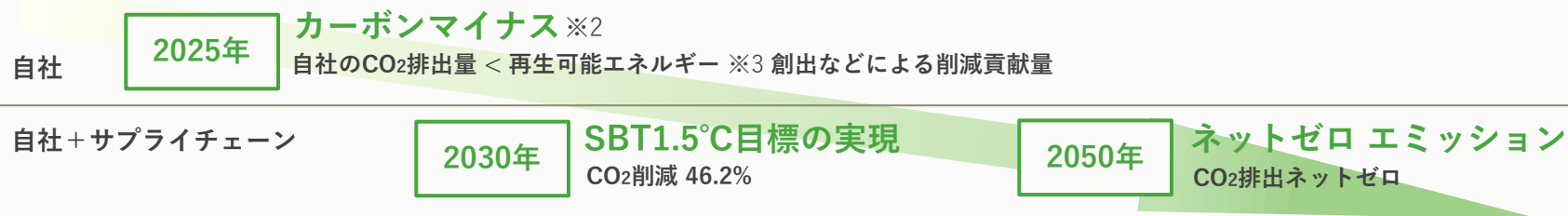


- また当社グループは、創業時より様々な事業活動を通じて、持続可能な社会の実現と環境課題に取り組んでいます。2021年5月には、環境に寄与するライフスタイル創造などのマテリアリティに基づき、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定しました。
- 長期ビジョン及び中期経営計画2025では、環境経営を大きな柱としており、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」などへの取り組みを通じ、環境を起点とした事業機会の拡大を目指しています。中でも「脱炭素社会」に関しては、CO₂排出量の削減目標を掲げ、事業を通じた環境負荷低減を目指しています。
- 本資料は、これらの長期経営方針・中期経営計画や当社のその他の取り組みの中から脱炭素に向けた取り組みに関する情報を整理し、移行計画としてまとめたものです。

移行計画策定にあたって

- 当社グループは、すべての事業を通じた環境負荷軽減を目指し、「脱炭素社会」の目標として、2050年ネットゼロエミッションを掲げています。国際的なキャンペーンである「Business Ambition for 1.5°C」「Race To Zero」にも参加し、取り組みを進めています。
- マイルストーンとして、中期経営計画2025の最終年度に当たる2025年度には、自社のカーボンマイナス達成を目指しています。また、2019年度比で2023年度に自社のScope1・2のCO₂排出量を50%、2030年度にはScope3※1のCO₂排出量を46.2%削減することを目標として設定しました。（SBT認定取得済み）。

気候変動に関する目標



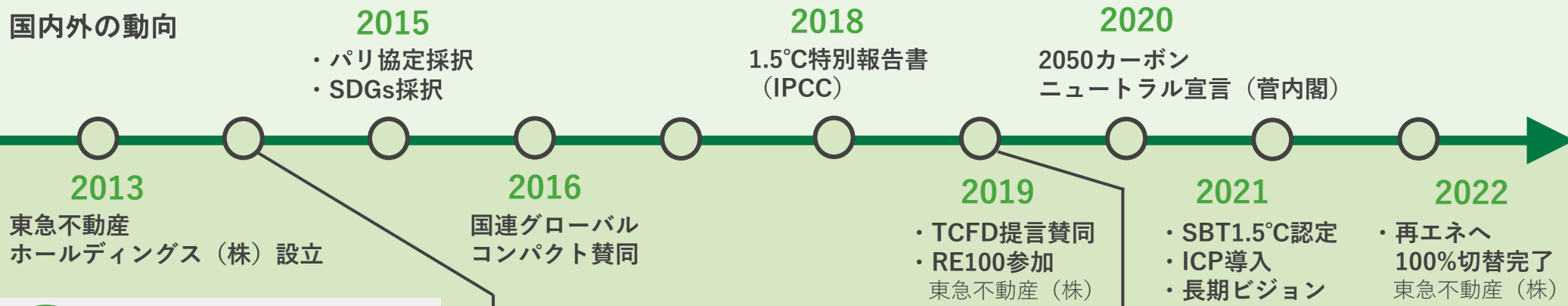
- 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」では、事業成長を前提としたこれらの目標達成を目指しています。ただし、この達成には、自社だけでなくサプライチェーンとの協働や、技術の発展などが欠かせません。また想定を超える気候変動の激化や規制強化がなされる可能性もあります。これらの動向を定期的にフォローしながら、適宜事業計画を見直していきます。
- また2050年ネットゼロエミッションの達成に向けた、より長期の計画は、技術発展や業界動向などの情報収集を進めながら、今後更に取り組みを推進していく予定です。

※1 対象カテゴリは1・2・11（Scope3におけるCO₂排出量は当該3カテゴリで9割以上を占める）
※3 再生可能エネルギー：以下「再エネ」

※2 詳細は 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」

当社グループの環境経営の歩み

国内外の動向



1998 **環境理念策定**
(2011年 環境ビジョンに改定)

グループをあげて環境保全活動を推進するため、1998年に環境理念を策定しました。2011年には取り組みの強化を図るため、環境ビジョンを表明（2015年に改訂）。5つの課題に対し、事業活動を通じた積極的な課題解決を進めています。

都市と自然をつなぐ。
ひとと未来をつなぐ。



2014 再エネ事業へ参入



2019 Nearly ZEB 取得
東急コミュニティー技術研修センターNOTIA

[環境ビジョン]

環境理念：私たちは、都市と自然、人と未来をつなぐ価値を創造します。

環境方針：私たちは、事業を通して環境と経済の調和に取り組みます。

環境行動：私たちは、3つの視点で5つの課題に取り組みます。

[3つの視点]

- ・目標を開示して実行します。
- ・先進的な取り組みに挑戦します。
- ・社会の皆さまと協働して取り組みます。

[5つの課題]

- ・気候変動
- ・生物多様性
- ・汚染と資源
- ・水使用
- ・サプライチェーン

TCFD対応

2018
環境省支援事業として
シナリオ分析を実施

2°C、4°Cシナリオにおける分析を実施。
対象事業は、都市で2030年の分析及びレジャーで2050年の分析。

2020
対象分野の拡大
シナリオ分析の見直し

1.5°C、3°C、4°Cシナリオにおける分析を実施。
対象事業は、都市、住宅、レジャー、再エネで、それぞれ2030年、2050年の分析。

2023
IEAの最新シナリオ
NZE2050の反映

最新の1.5°Cシナリオの反映を実施。
対象事業は、都市、住宅、レジャー、再エネで、それぞれ2030年、2050年の分析。

脱炭素に向けた取り組みハイライト

取り組み事例

再エネ電力100%導入の分譲マンション

ブランズタワー谷町四丁目では、全住戸と共用部に実質再エネ100%導入し、入居者とともに脱炭素を進める環境先進マンションを実現しました。



ZEH認証 ブランズ千代田富士見

ZEH oriented 認証取得。室内環境の質を維持しながら、共用部を含むマンション全体で一次エネルギー消費量を20%以上削減を目指します。



物流施設 LOGI'QでのオンサイトPPA活用

「LOGI'Q」に入居するテナント企業とその荷主企業等向けに、再エネ100%電力「ReENEグリーンエネルギー」を活用した環境負荷軽減サービスを提供します。

Scope1,2
排出量**50.6%削減**※1
(1年前倒し目標達成)

環境認証取得※3
(CASBEE・DBJなど)
48.7%

RE100 再エネ切替
100%達成※2
(東急不動産(株))

ZEB、ZEH水準※4
25%

CDP気候変動
「Aリスト」
2年連続

事業を通じた
環境取り組み
累計36件

再エネ事業

- ・定格容量※5：**1,577MW**
- ・年間発電量※5：**3,495GWh**
(一般家庭 **約73.6万世帯分**※6)
- ・CO2削減量※7：
約1,520kt-CO2/年

※1 2022年度実績は第三者認証前の速報値 ※2 共同事業など一部を除く

※3 非住宅の大型保有物件(延床面積10,000㎡以上)を対象。共同事業など一部を除く

※4 ZEB/ZEH Oriented相当以上の建物性能を有する東急不動産(株)の分譲マンション・オフィス等の施設件数割合(着工ベース)

※5 持分換算前(開発中プロジェクトを含む) ※6 世帯当たりの電力使用量4,743kWh/年を目安に算出(太陽光発電協会「表示ガイドライン2022年度」より)

※7 環境省・経済産業省公表の「電気事業者別排出係数(2021年度実績)」における全国平均係数のCO2排出係数435g-CO2/kWhを使用

環境認証取得の一例 (DBJ Green Building 認証物件)

●5Stars



東京ポートシティ
竹芝



渋谷ソラスタ



日比谷
パークフロント

●4Stars



新青山東急ビル



神保町北
東急ビル



新目黒東急ビル

ZEB認証物件の一例

●東急コミュニティー技術研修センター NOTIA (2019年竣工)

都内事務所ビルではじめて、Nearly ZEB 認証を取得。2020年度には基準を上回る一次エネルギー消費量約87%削減を達成しました。



●COCONO SUSUKINO (2023年竣工予定)

商業・ホテル系複合用途の建築物全体での取得として全国最大規模となる「ZEB Ready」認証取得。



数字で見るハイライト (2022年度)

INTRODUCTION

東急不動産ホールディングスの環境経営と移行計画の位置づけ	3
移行計画策定にあたって	4
当社グループの環境経営の歩み	5
脱炭素に向けた取り組みハイライト	6

TRANSITION PLAN

コーポレートガバナンス体制	9
脱炭素社会実現に向けたロードマップ	10
脱炭素社会実現に向けた施策	11
シナリオ分析、リスクと機会	14
指標と目標	18
ステークホルダーエンゲージメント	20
技能・人財開発	25
その他の環境に関する取り組み	26
用語と解説	27

TRANSITION PLAN

コーポレートガバナンス体制

- 当社グループでは、取締役会にて、気候関連目標等を承認し、進捗状況を監督する体制を構築しています。
 - 取締役選任時は、取締役会全体で「環境・サステナビリティ」の専門性を具備することを意識しています。
 - 経営陣の役割・責任を明確化し、2050年ネットゼロの実現に向け、責任を持って取り組んでいます。

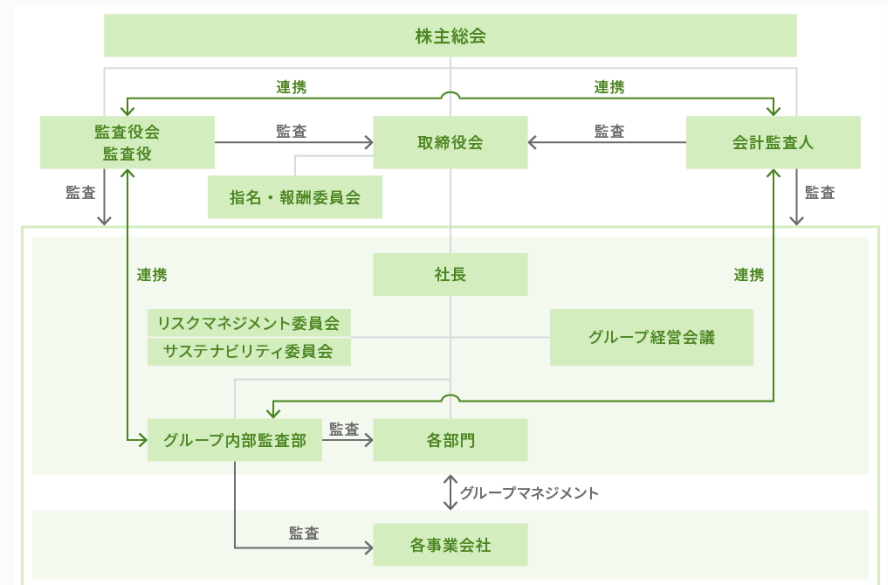
主な組織の役割

- 代表取締役社長（委員長）および執行役員を構成メンバーとするサステナビリティ委員会を設置し、気候変動リスク・機会の評価・管理を含むサステナビリティの重要課題について計画立案・実績確認を実施しています。
- 取締役会は、気候関連の重要課題や審議結果についてサステナビリティ委員会から報告を受け、進捗状況の監督・定期的なレビューを実施しています。

2020年度には「環境経営」を柱の一つに掲げるという代表取締役社長の指示に基づき、「2050年ネットゼロエミッション」目標を掲げ、SBT1.5°C目標の認定を申請しました。（2021年度に認定取得）
 また、2021年度より役員報酬に気候関連課題を含むESGの取り組みを勘案しています。

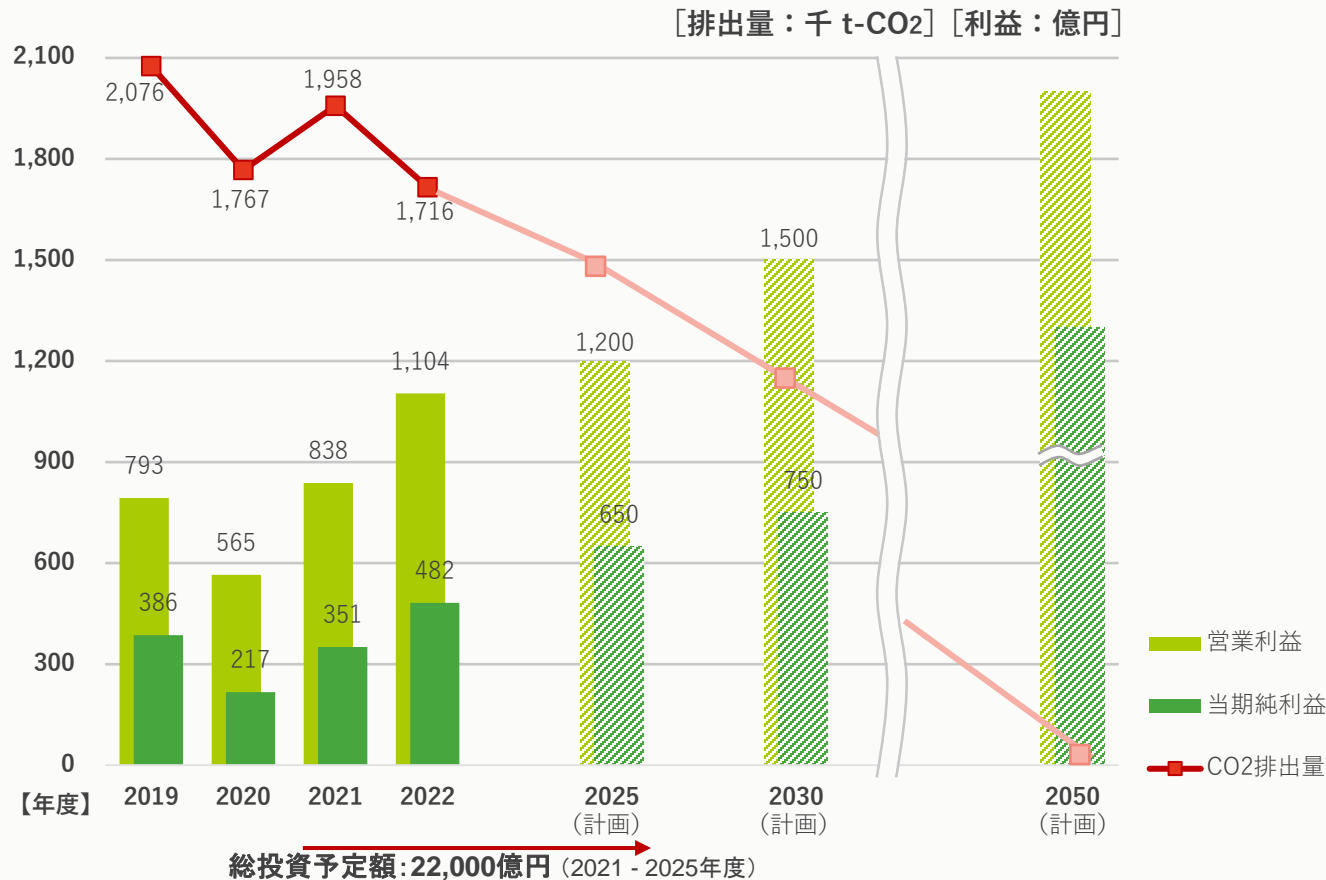
体制図

- グループ経営会議、サステナビリティ委員会が連携し、環境経営に関する方針・目標（KPI）・行動計画を策定し、取締役会が監督しています。
- KPIに対する進捗状況のモニタリング・実績管理はサステナビリティ委員会にて実施しています。



脱炭素社会実現に向けたロードマップ

- 当社グループは、2050年ネットゼロエミッションを目指し、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定しました。既に、中核会社である東急不動産の事業所および保有施設の使用電力の100%再エネ化、新築ビルの原則ZEB水準化、分譲マンション「BRANZ」のZEH標準仕様化などによりCO2排出量を削減しています。
- 今後も事業を通じたCO2排出量の削減を進め、脱炭素を事業機会ととらえ、自社成長を通じて更なる環境負荷低減を目指します。



- **2025年度に向けた具体削減策**
 - RE100達成
 - 建物のZEB / ZEH化
 - 環境認証取得
 - 社内炭素税 (ICP) 活用
- **2030年度に向けた具体削減策**
 - 環境関連ビジネスの強化
 - ・再エネ事業の拡大
 - ・人と環境にやさしいまちづくり

脱炭素社会実現に向けた施策

- 中期経営計画では、CO2排出量削減目標の達成に向け、以下の取り組みを進めています。当社グループの取り組みは着実に前進しており、東急不動産（株）では、自社の事業所及び保有施設で使用する電力について、2022年12月にRE100の要件である100%再エネ化を完了しました(※1)。
- 引き続き施設のZEB/ZEH水準化の推進、環境認証取得などの推進を進めます。

施策	目標	実績	トピック
Scope1,2			
RE100	2022年達成 (東急不動産（株）)	2022年12月に 100%再エネ化切替完了	国内トップレベルの再エネ発電能力を活用 国内の事業会社で最速※2の達成へ
Scope3			
ZEB/ZEH 水準※3	2025年度：約50% 2030年度：100%	25%達成 (2022年度)	2022年3月 全ての新築ビルを原則ZEB水準化 2022年9月 全てのBRANZで原則ZEH標準仕様化
その他施策			
環境認証 取得※4	2025年度：約70% 2030年度：100%	48.7% (2022年度)	認証取得の一例：DBJ認証における「5stars」取得物件 東京ポートシティ竹芝・渋谷ソラスタ・日比谷パークフロント
ICP導入	2023年度 経営判断へ導入	経営会議上程案件で 「見える化」開始 (2022年度)	※1 共同事業など一部を除く ※2 RE100 annual disclosure report 2022の巻末リストによる ※3 ZEB/ZEH Oriented相当またはそれを超える建物性能を有する東急不動産の分譲マンション・オフィス等の施設件数割合（着工ベース） ※4 非住宅の大型保有物件（延長面積10,000㎡以上）を対象。共同事業など一部除く
GXリーグ 賛同	GXリーグ基本構想に賛同し 同リーグへの正式参画を決定		

脱炭素社会実現に向けた施策 - 再エネに関する取り組み -

- 当社グループは、戦略投資事業として再エネ事業を推進しています。国内トップレベルの発電能力の更なる拡大を進めます。

長期安定電源化への取り組み

再エネ事業の総投資額 約2,400億円
(2021~2025年度の5年間)

2025年度目標 定格容量 2.1GW※1
(原子力発電所2基分相当※2)

発電源の拡大

- ・ 洋上風力など新たな発電事業への参入
- ・ ソーラーシェアリングの推進
- ・ 非FIT事業の拡大

再エネの活用

- ・ 電力小売事業への領域拡大
- ・ 電力の地産地消推進
(マイクログリッド構築など)

共創関係・仕組み整備

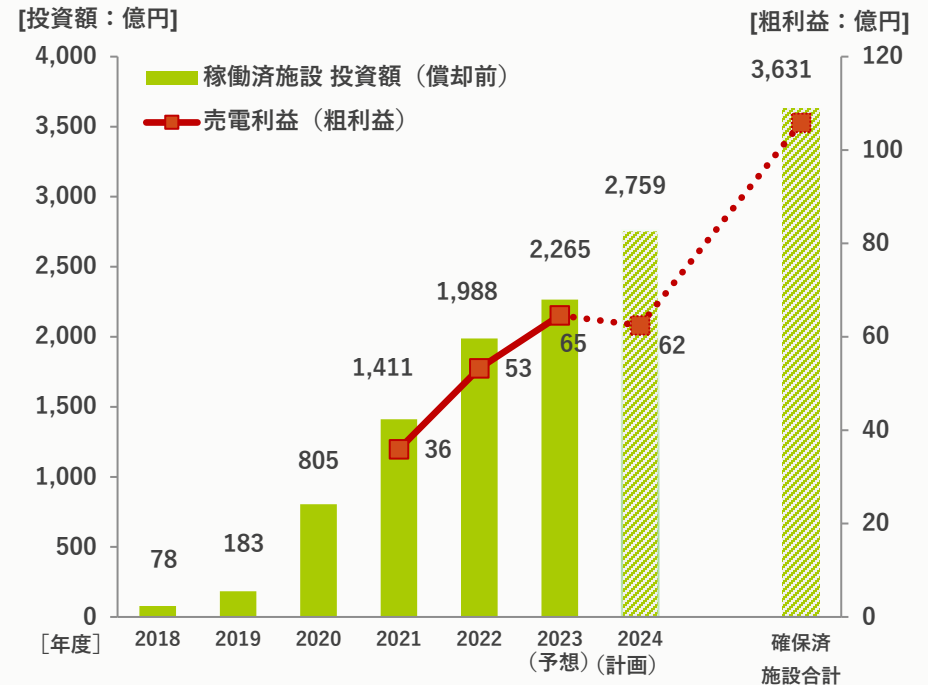
- ・ 政策提言 [REASP※3]
- ・ 地域共生 [FOURE※4]

※1 持分換算前 ※2 1基当たりの発電量を1GWとして算出
 ※3 一般社団法人再生可能エネルギー長期安定電源推進協会
 ※4 一般社団法人再生可能エネルギー地域活性協会

確保済み施設による利益計画と総投資額

【2023年3月末時点】 定格容量※5：1,577MW

- ・ 稼働済 65件 (太陽光59件、風力5件、バイオマス1件)
- ・ 開発中 23件 (太陽光12件、風力7件、バイオマス4件)
- * 別途ルーフトップ事業1件 (ルーフトップ太陽光は1事業として集計)



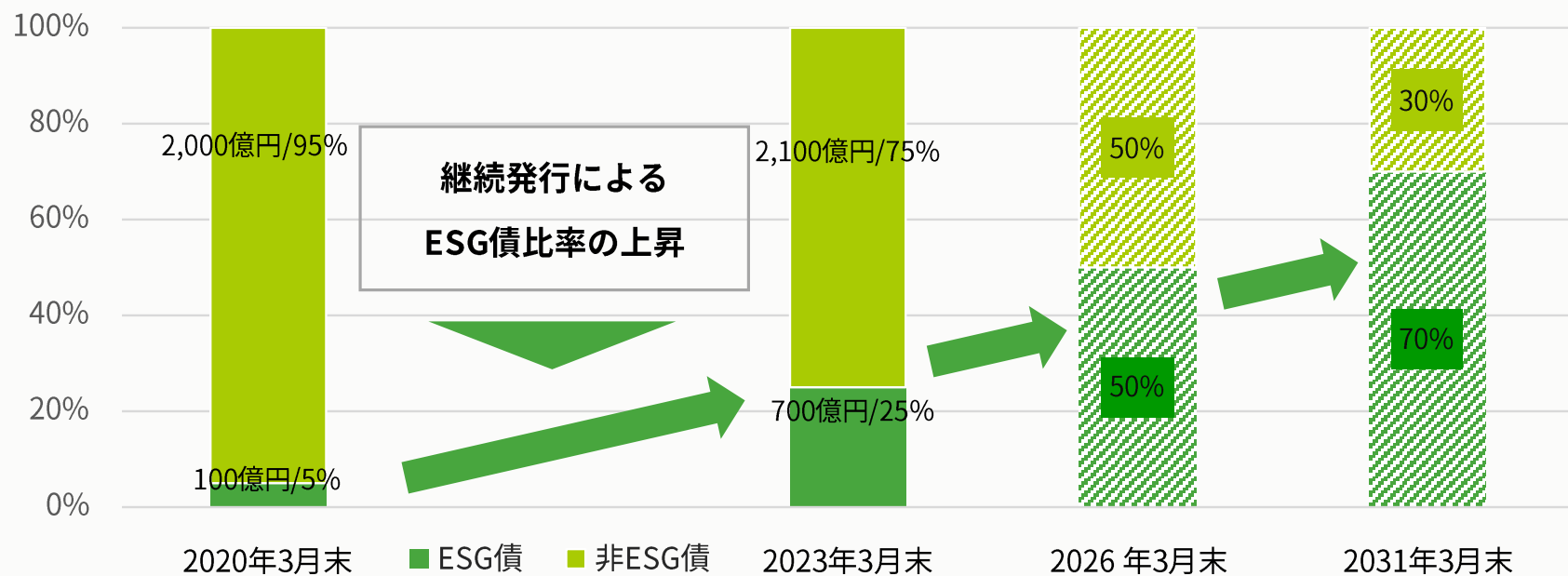
※5 持ち分換算前 (開発中プロジェクトを含む)

詳細は「2023年3月期決算説明資料」

脱炭素社会実現に向けた施策 - 資金調達に関する方針 -

- 新たな事業機会を見据え、事業を通じた脱炭素化を目指すためには、外部からの資金調達は欠かせません。当社グループの気候変動を含むESGへの取り組みを広く周知・推進していくとともに、債券投資家の安定的な投資機会の創出及びエンゲージメントを強化するため、2021年度にESG債発行に関する基本方針として「"WE ARE GREEN" ボンドポリシー」を策定しました。
- ESG債の資金使途については、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」にて設定した価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）に則したものとします。当社の社債発行残高に占めるESG債の比率を2025年度末までに50%以上、2030年度末までに70%以上とすることを目指します。

ESG債比率の推移



シナリオ分析、リスクと機会

- 当社グループの4事業（都市・レジャー・住宅・再エネ）を対象に、中期（2030年度）および長期（2050年）にわたる気候変動関連のリスクと機会を特定・評価・管理するために、シナリオ分析を実施し、事業戦略に反映しています。
- 分析は、国際エネルギー機関（IEA）及び気候変動に関する政府間パネル（IPCC）のシナリオを参考に、1.5°C/3°C/4°Cの3ケースで行いました。

参照シナリオ

1.5°Cシナリオ

- パリ協定に基づき、脱炭素社会に向けて政策・技術・市場などが着実に移行し、21世紀末の地球の平均気温上昇を産業革命前に比べて1.5°Cに抑えるシナリオとして採用しています。

3°Cシナリオ

- 各国が国別目標（NDCs）を順守した場合、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて約3°Cとなるシナリオとして採用しています。

4°Cシナリオ

- 政策・技術・市場などが現在の傾向延長で拡大するため、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて4°C以上となり、気候変動により自然災害リスクが増大するシナリオとして採用しています。








詳細は「TCFD提言に基づく開示」

気候関連の重要課題

- 気候関連のリスクと機会について、当社グループに影響を与える重要な課題を以下のように認識しています

区分	類型	重要な課題	重大な影響
移行 リスク	現在の規制	省エネ報告制度、省エネ建築基準	
	新たな規制	GHG排出規制強化、炭素税導入	○
	技術	ZEB・ZEH化の建築・改修コスト増加	○
	法的コスト	東京都キャップ&トレード制度によるクレジット購入	
	市場	環境価値による価格差別化、エネルギーコスト増加	○
	評判	顧客・投資家の意識変化	
物理的 リスク	急性	異常気象の激甚化	
	慢性	気温上昇、海面上昇	
機会	資源の効率	高効率ビルへの移行、リサイクル	
	エネルギー源	再エネ利用、国の支援策の活用	○
	製品&サービス	低炭素製品・サービス拡大	
	市場	ESG金融の活用	○
	レジリエンス	運営資産の省エネ改修、BCP対応	

シナリオ分析、リスクと機会 - 1.5°Cシナリオ分析概要 -





種別	リスク・機会の内容		当社グループの戦略	財務影響		
				事業	中期	長期
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術 【機会】 エネルギー/ 製品と サービス/ 市場	【リスク】	省エネ法の強化およびZEB・ZEH義務化に伴い新築・改修コストが上昇	新築建物のZEB・ZEH化、既存運営施設の設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入により差別化  ゼネコンと協働で建設段階までのCO2排出量を削減し、炭素価格導入の影響を低減  内部カーボンプライシング導入により、各事業の低炭素化を推進し、炭素価格導入の影響を低減  ニーズ増加に対応して事業を拡大  地域の自然エネルギーを活用 	■	高い	やや低い
		炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇		■	やや低い	低い
	【リスク】	テナントによるZEB建物に対するニーズが増大し、賃料・空室率に影響		■	やや低い	低い
		【機会】		住宅購入者によるZEHに対するニーズが増大し、商品間の競争が激化	■	高い
	【機会】	再エネ電力のニーズが大きく増加		■	低い	やや低い
【物理リスク】 急性/慢性 【機会】 レジリエンス	【リスク】	自然災害による施設の損傷が漸増	建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化により、差別化を図る  オフシーズンの施設利用により、収益を確保する 	■	低い	やや低い
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮		■	低い	やや低い
	【リスク】	テナントによる施設のBCP(事業継続計画)に対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響		■	低い	やや低い
		【機会】		住宅購入者によるLCP(生活継続計画)に対するニーズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化	■	低い

都市：■ 住宅：■ レジャー：■ 再エネ：■

※ 影響の程度を以下の通り区分しています。

高い：連結営業収益の10%以上 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10%
 やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5% 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

シナリオ分析、リスクと機会 - 3°Cシナリオ分析概要 -

種別	リスク・機会の内容		当社グループの戦略	財務影響		
				事業	中期	長期
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術 【機会】 エネルギー/ 製品と サービス/ 市場	【リスク】	省エネ法の強化およびZEB・ZEH義務化に伴い新築・改修コストが上昇	新築建物のZEB・ZEH化、既存運営施設の設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入により差別化 	■	やや高い	やや高い
		炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇				
	【リスク】	テナントによるZEB建物に対するニーズが増大し、賃料・空室率に影響	内部カーボンプライシング導入により、各事業の低炭素化を推進し、炭素価格導入の影響を低減 	■	やや低い	やや低い
		住宅購入者によるZEHに対するニーズが増大し、商品間の競争が激化				
	【機会】	再エネ電力のニーズが大きく増加	地域の自然エネルギーを活用 	■	やや高い	やや高い
		テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小 賃料・空室率に影響もサテライトオフィス需要増				
【物理リスク】 急性/慢性 【機会】 レジリエンス	【リスク】	自然災害による施設の損傷が漸増	建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化により、差別化を図る 	■	低い	やや低い
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮				
	【リスク】	テナントによる施設のBCPに対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響	■	低い	中程度	
		住宅購入者によるLCPに対するニーズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化				■

都市：■ 住宅：■ レジャー：■ 再エネ：■

※ 影響の程度を以下の通り区分しています。 高い：連結営業収益の10%以上 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10% やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5% 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

シナリオ分析、リスクと機会 - 4°Cシナリオ分析概要 -

種別	リスク・機会の内容		当社グループの戦略	財務影響		
				事業	中期	長期
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術 【機会】 エネルギー/ 製品と サービス/ 市場	【リスク】	気温上昇によりゼネコンの建設コスト、および運営時の空調費が増加	新築建物の高性能化、既存運営施設の設備更新を積極的に推進し、再エネ電力の早期導入により差別化 ニーズ増加に対応して事業を拡大 ワークーションなど新しいレジャー生活スタイルを提案する 普及を見越したサテライトオフィス展開		低い	低い
	【リスク】	気温上昇に対応して、住宅購入者による高性能住宅に対するニーズが増大			低い	やや低い
	【機会】	再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明			低い	中程度
	【機会】	テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小 賃料・空室率に影響もサテライトオフィス需要増			低い	低い
【物理リスク】 急性/慢性 【機会】 レジリエンス	【リスク】	海面上昇の影響が増加し、自然災害による施設の損傷が激増	建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化により、差別化を図る 蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策として差別化を図る オフシーズンの施設利用、降雪量が多い高緯度エリアのスキー場への集中投資、耐暑性の強い芝を用いたゴルフ場管理により、競合施設と差別化を図る		低い	中程度
	【リスク】	気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮			低い	中程度
	【リスク】	テナントによる施設のBCPに対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響			低い	やや高い
	【機会】	住宅購入者によるLCPに対するニーズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化			低い	中程度

都市：■ 住宅：■ レジャー：■ 再エネ：■

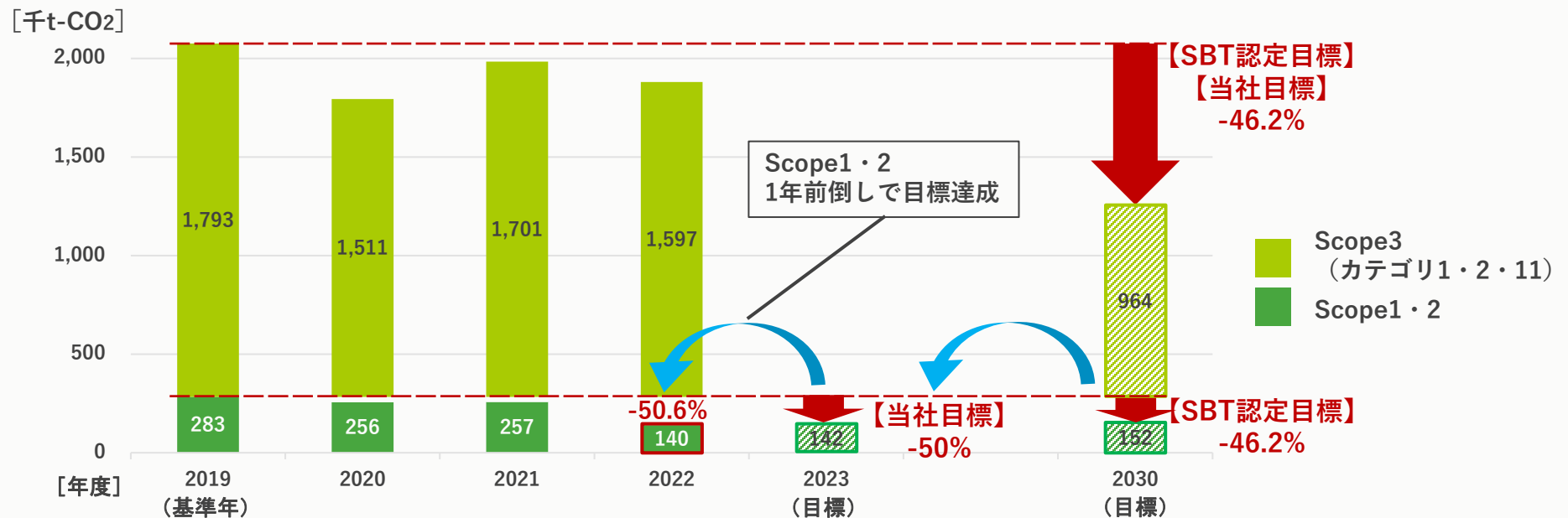
※ 影響の程度を以下の通り区分しています。 高い：連結営業収益の10%以上 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10% やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5% 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

指標と目標 - CO₂排出量関連 -

コミットメント

- 当社グループは、2050年ネットゼロエミッションの達成と企業成長の両立に向けて取り組んでいます。
- 上記に向け、シナリオ分析で評価した気候変動リスクを管理するために、2019年度を基準とした2030年度におけるScope1・2（自社）及びScope3（サプライチェーン（削減目標対象：カテゴリ1・2・11））のCO₂排出量を46.2%削減することを目標として設定し（SBT認定取得済み）、CO₂排出量の実績を管理しています。
 - 更に、中期経営計画において2023年度におけるScope1・2のCO₂排出量を50%削減することを目標としていましたが、2022年度に50.6%削減し目標を1年前倒しで達成しました（速報値）。
 - 尚、排出量実績値については、環境認証機関による第三者保証を受けています。

排出量実績と目標



指標と目標 - その他 -

- 当社グループは、CO2排出量に加え、以下項目のKPIを設定し、各事業部門が責任をもって取り組んでいます。

KPI		2030年度目標	2025年度目標	2021年度実績	2022年度実績
財務目標	ROE	10%以上	9%	5.7%	7.3%
	ROA	5%以上	4%	3.2%	4.1%
	D/Eレシオ	2.0倍以下	2.2倍以下	2.3倍	2.2倍
	営業利益	1,500億円以上	1,200億円	838億円	1,104億円
	当期純利益	750億円以上	650億円	351億円	482億円
環境目標	RE100達成（東急不動産（株））	達成	達成	-	切替完了
	再エネ電力利用率	60%以上	65%	4.0%	52.9%
	環境認証取得 ※1	100%	70%	35%	48.7%
	事業を通じた環境への取り組み（累計）	100件以上	50件以上	22件	36件
BCP目標	建物の安心安全対策強化 ※2	100%	100%	100%	100%

※1 非住宅の大型保有物件（延長面積10,000㎡以上）を対象。共同事業など一部除く

※2 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など

CASBEE、DBJなど環境認証の事例

- 2019年度に、本社オフィスとなる「渋谷ソラスタ」において、CASBEEの新認証である「CASBEE-ウェルネスオフィスの最高位となる「Sランク」を取得しました。



- 2020年度に、東京ポートシティ竹芝オフィスタワーにおいて、国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビルとしてDBJグリーンビルディング5スターを取得しました。



ステークホルダーエンゲージメント

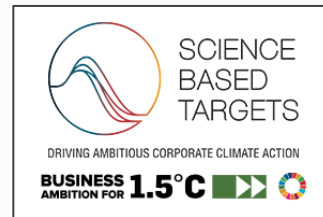
- 当社グループが営む不動産事業において、住宅・オフィスビル・商業施設・レジャー施設などの開発から運営は長期間にわたり、多くの関係者が関わります。適切な環境対応を行うためには、ステークホルダー（設計会社・施工会社・お客さまなど）と協働してサプライチェーン全体で取り組む必要があると考えています。
- サプライヤーにおける脱炭素の取り組みに関しては、「サステナブル調達方針」の中で、エネルギーの効率的な利用と再エネの利用を推進し、事業活動によるGHGの排出が気候変動に与えるインパクトを抑えるよう取り組むことを定めています。
- またこれらの取り組みを通じて、CDP2022サプライヤー・エンゲージメント・リーダーに選定されました。（3年連続選定）
- そのほかに、環境先進企業として各イニシアティブと協働することが重要であると考えています。



各種イニシアティブへの賛同

- 以下の団体へ賛同・参加し、情報収集や同業他社との連携などを実施しています。

- SBT1.5°C目標の認定取得の他、2050年までにカーボンニュートラルを目指す国際キャンペーンの「Business Ambition for 1.5° C」および「Race to Zero」に参加しています。



- TCFDに賛同を表明するとともに、国内の賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。



国連グローバル・コンパクト



ステークホルダーエンゲージメント – 上流 –

業界団体を通じた活動

- 所属している不動産協会では「不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」を公表しています。気候変動対策を推進するとともに、日本政府へ不動産関連諸制度について政策提言・調査・研究を実施しています。

建設時GHG排出量算定マニュアル策定への参加

- 上流（Scope3カテゴリ1・2）に関する排出量削減目標達成に向けては、排出量の算定精度向上による現状把握と、削減に向けた施策の検討・実施が必要です。業界全体で上流の排出量算定精度向上が求められており、不動産協会において上流における排出量算定マニュアルを策定しました。
- 当社グループは、不動産協会における「環境委員会」及び、その中に設置される「（仮称）建設時GHG排出量算定マニュアル検討会（及び分科会）」に所属し、上記策定に主体的に参加しました。



※

環境方針の浸透

- サプライヤーである建設会社へ「サステナブル調達方針」を配布し、サプライヤーの環境方針への対応状況を確認しています。もし課題がある場合には連携および協力して対応することにより、責任あるサプライチェーンの構築を目指しています。
- （株）東急Re・デザインはサプライヤーである施工会社に対し、経営者や実務担当者に対して安全大会などでの研修を実施しています。その中では環境方針について説明し、その浸透に努めています。2022年度は建設廃棄物の取り扱いや作業時に発生する有害物質による環境汚染の防止対策などについて研修を行いました。

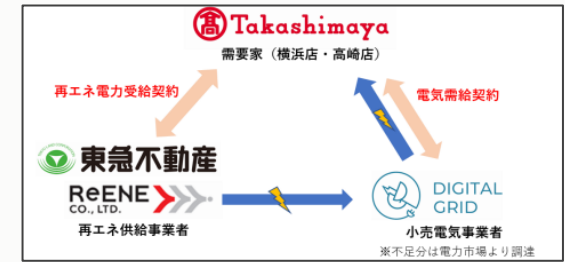
※ https://fdk.or.jp/k_environment/pdf/ghg_press_2306.pdf
上記リリース記事より、マニュアルイメージを引用

ステークホルダーエンゲージメント – 下流 –

オフサイト型コーポレートPPAの取り組み

- 東急不動産（株）と（株）リエネは、（株）高島屋、デジタルグリッド（株）の二社とともに、速やかな脱炭素社会への移行と、日本国内の再エネ普及に向け、国内初※1の短期契約による大規模オフサイト型コーポレートPPAに取り組んでいます。

※1 発電所と需要施設が同一法人の契約ではない、単年契約可能なPPA契約サービスを対象とする。（3社（デジタルグリッド（株）、東急不動産（株）、リエネ（株））調べ）

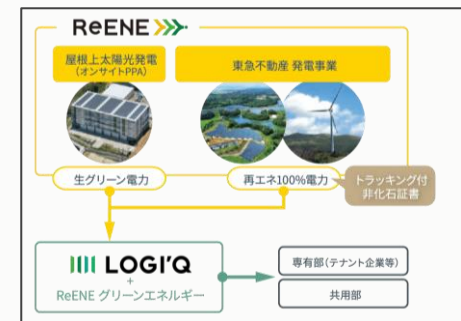


「BRANZ（ブランズ）」全物件ZEH相当水準化の2023年度へ実施前倒し

- 東急不動産（株）は、脱炭素施策の一環として、着工ベースで2025年度約50%、2030年度100%としていたZEB/ZEH標準仕様化の当初目標を前倒し、2023年度以降に着工する分譲マンション「BRANZ（ブランズ）」をZEH水準の環境性能とする他、新築ビルにおいても原則ZEB水準の環境性能を目指します。また、2025年度以降に着工する都市型賃貸レジデンス「COMFORIA（コンフォリア）」、学生レジデンス「CAMPUS VILLAGE（キャンパスヴィレッジ）」の全棟でも、ZEH相当の環境性能とします。
- 東急リバブル（株）は、2024年度以降に着工する「L'GENTE（ルジェンテ）」を全てZEH相当の環境性能とします。

物流施設でのグリーンエネルギー活用

- 物流施設「LOGI'Q（ロジック）」では、入居するテナント企業、およびその荷主企業など向けに、当社グループの再エネ100%電力である「ReENEグリーンエネルギー」を活用した環境負荷軽減サービスの提供しています。物流施設屋上にオンサイトPPA契約という契約方式を通じて太陽光発電設備を設置し、そこで発電した生グリーン電力を当該施設内で活用するほか、当社が全国で展開する再エネの発電所で発電した再エネ100%電力を共用部・専有部へ供給します。



ステークホルダーエンゲージメント – 政府 –

- 当社グループは、世界の2050年ネットゼロエミッションを達成するためには、環境先進企業として政府と協働することが重要であると考えています。

国の事業への積極的な参画

- 環境省の支援事業への積極的な参加を通じた情報提供・事例共有（SBT、ICP、シナリオ分析）や、経済産業省主催のGXリーグへ参画しています。また、国土交通省開催の「不動産分野におけるESG-TCFD実務者ワーキング」や、省庁横断「気候変動リスク・機会の評価に向けたシナリオ・データ関係機関懇談会」へ参加しています。
- 金融庁が公表する「有価証券報告書におけるサステナビリティ情報に関する開示」や、TCFDコンソーシアムが公表する「気候関連財務情報開示に関するガイダンス 3.0」において、当社のTCFD開示が事例集に選定されるなど、先進的な開示を通して、TCFD開示の発展に貢献しています。



※1



※2

REASPの活動

- 東急不動産（株）は、（一社）再生可能エネルギー長期安定電源推進協会（REASP）で中心的な立場で活動しています。経済産業省策定の第六次エネルギー基本計画に対し「第六次エネルギー基本計画に対するREASPの考え方」を発表し、気候変動対策を推進するとともに、日本政府へ再エネ関連諸制度について政策提言、調査・研究を実施しています。



※1 <https://www.fsa.go.jp/news/r4/singi/20230131/01.pdf>

※2 https://tcfcd-consortium.jp/pdf/news/22100501/TCFD_Guidance_3.0_Case_Examples_j_v2.pdf

ステークホルダーエンゲージメント – 地域社会 –

北海道松前町での地域共生の取り組み

- 東急不動産（株）は、北海道松前郡松前町と企業連携まちづくり計画などの推進業務に係る協定書を締結し、東急不動産（株）の「まちづくり」「再エネ」の知見とネットワークを活用し、地域マイクログリッドの構築を含め、松前町の持続可能な街づくりに向けた各プロジェクトを共同で推進しています。
- 日本でも有数の強い風が吹くという地域資産を活かし、「リエネ松前風力発電所」を開発・運営するだけでなく、マグロ・松前牛・桜といった観光資源等も活かした地域活性化への貢献を目指します。



横浜市立の学校を対象とした太陽光発電設備導入の取り組み

- 東急不動産（株）は、横浜市立の小中学校・高等学校・特別支援学校53校を対象としたPPAによる太陽光発電設備の導入事業者として選定されました。
- 今回の取り組みにより従来と比べて約26%のCO2削減を目指します。太陽光発電設備および蓄電池の導入により、発電した電力を、昼間は学校で使用するほか、余剰分は蓄電池に充電し、夜間や雨天時等は蓄電池の電力を使用できるようにしています。
- 休日には、市内の商業施設やホテルへ電力を供給することで、市内の再エネ電気比率向上に貢献してまいります。



※写真はイメージです

詳細は「環境先進TOPICS」

技能・人材開発

- 2050年ネットゼロエミッションを達成するためには、グループ全社員一丸となって気候変動に対して取り組む必要があると考えています。
- そのため、グループ社員の環境意識やサステナビリティ意識を高めるためのプログラムの提供とトレーニングを実施しています。

プログラム提供とトレーニング

- 2022年度に、グループ社員を対象に、サステナブルな取り組みに挑戦する実践者を表彰する「サステナブル・アクション・アワード」を創設しました。2022年度は、123案件の応募があり、そのうち12案件が表彰されました。引き続き2023年度も開催を予定しています。
- 当社グループでは、グループ社員のサステナビリティ（環境テーマを含む）に対する意識を高めるためにプログラムを提供し、トレーニングに取り組んでいます。
 - 半年に1回グループ社員を対象にe-ラーニングを実施し、そこではサステナビリティに関するテーマを取り上げています。また、当社グループのWEB社内報「TFHD GROUP MAGAZINE (T-MAG)」ではサステナビリティに関する記事を掲載しています。
 - 東急不動産（株）では2023年1月に環境経営に関するe-ラーニングを実施しました。



その他の環境に関する取り組み

- 当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を掲げ、全社方針として環境経営を進めており、脱炭素社会だけでなく、循環型社会や生物多様性にも注力しています。また、脱炭素を目指す社会においても、気候変動による影響は一定程度あると想定されるため、物理的リスクへの対応も適応策として進め、事業継続性を維持していきます。
- 脱炭素社会を目指すにあたって進める取り組みについては、サステナビリティ委員会で多面的にリスクを把握することに努め、循環型社会への貢献や生物多様性への影響を考慮した上で推進しています。

循環型社会

- 循環型の事業サイクルと持続可能な地域社会の実現への貢献
 - 廃棄物や水使用量の削減
 - ストック活用
 - 地域・環境との共生事業



サーキュラーエコノミー
実現の場
Forestgate Daikanyama

生物多様性

- 都市と地方の特性を生かした地域生態系保全への貢献
 - 自社保有森林でCO₂吸収量タイプのJクレジット認証取得
 - 都市緑化の長期維持管理
 - サステナブル調達



『もりぐらし®』を推進する
東急リゾートタウン蓼科

物理的リスクへの対応

- 東急住宅リース（株）は、大規模災害の危機が発生した状況における事業継続などの取り組みが評価され、（一社）レジリエンスジャパン推進協議会における国土強靱化認証団体認証「レジリエンス認証」を取得しています。
- 東急不動産（株）は、保有する「渋谷南東急ビル」について、（一社）日本不動産研究所における自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化する認証制度である「ResREAL（水害版）」の認証を取得しました。（認証グレード：GOLD）
- 東急不動産（株）は、建物の立地選定及び、テナント・居住者との連携によるBCP強化を実施しています。



詳細は「環境経営レポート2022」

用語と解説

■ シナリオ分析(P.14-17) 参照シナリオ

IEA	<p>International Energy Agency：国際エネルギー機関。第1次石油危機後の1974年に石油消費国のエネルギー事情を改善することを主な目的とし、経済協力開発機構（OECD）枠内の国際機関として設立</p> <p>【シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none">・ SDS：Sustainable Development Scenario（持続可能な2°C未満開発シナリオ）・ B2DS：Beyond 2 Degrees Scenario（2°C未満シナリオ）・ NZE2050：Net Zero by 2050（1.5°Cシナリオ）・ STEPS：Stated Policies Scenario（表明済み政策シナリオ）・ RTS：Reference Technology Scenario（参照技術シナリオ）
IPCC	<p>Intergovernmental Panel on Climate Change：気候変動に関する政府間パネル。1988年に人為起源による気候変化、影響、適応及び緩和方策に関し、科学的、技術的、社会経済学的な見地から包括的な評価を行うことを目的として、国連環境計画（UNEP）と世界気象機関（WMO）により設立された組織。</p> <p>【シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none">・ RCP：Representative Concentration Pathways（代表濃度経路シナリオ）

1.5°C	3°C	4°C
【IEA】 SDS、B2DS、NZE2050 【IPCC】 RCP2.6	【IEA】 STEPS、RTS 【IPCC】 RCP6.0	【IPCC】 RCP8.5

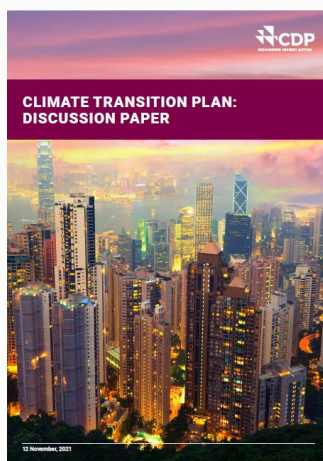
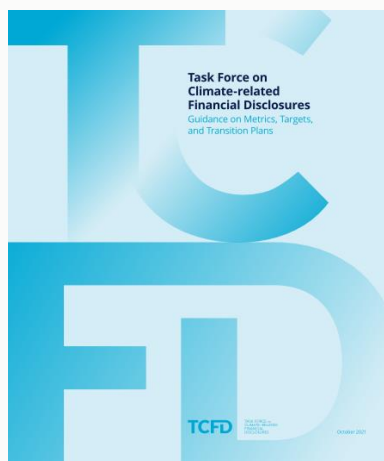
■ 用語

P.4	Race To Zero	世界中の企業や自治体、投資家、大学などの非政府アクターに、2030年までに温室効果ガス排出量実質を半減するため、その達成に向けた行動をすぐに起こすことを呼びかける国際キャンペーン。
P.4	Scope1・2・3	国際的な温室効果ガス排出量の算定・報告の基準である「温室効果ガス（GHG）プロトコル」の中で設けられている排出量の区分。排出主体によって、「Scope 1（直接排出量）」「Scope 2（間接排出量）」「Scope 3（その他の排出量）」の3つに区分し、これら3つの合計を「サプライチェーン全体の排出量」とする。
P.5	SBT1.5°C目標	Science Based Targets：パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準(Well Below 2°C)に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～10年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標。
P.5	TCFD	Task force on Climate-related Financial Disclosures「気候関連財務情報開示タスクフォース」：2015年、G20の要請を受けた金融安定理事会（FSB）が、マイケル・ブルームバーグ氏を委員長として設置。2017年に最終報告書を公表、2021年に改訂。気候変動への取り組みを企業や機関がどのように行なっているかを、下記項目について積極的に開示することを推奨している。 開示推奨項目：ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標

用語と解説

P.5	RE100	Renewable Energy 100%：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、世界の企業が参加する国際的な協働イニシアティブ。
P.5	ICP（社内炭素税）	Internal Carbon Pricing：企業が独自に炭素価格を設定し、炭素税の事業影響を可視化したり、組織の戦略や意思決定などに活用する手法。CO ₂ 排出に価格をつけ、排出者の行動を変革させる“カーボンプライシング”の方法のひとつ。
P.5	ZEB/ZEH	net Zero Energy Building / net Zero Energy House：年間の一次エネルギー消費量がネットゼロまたはマイナスとなる建築物。従来の建築物と比較し、省エネ量と創エネ量を合算して削減量を見る。
P.6	PPA	Power Purchase Agreement(電力販売契約)：施設所有者が提供する敷地や屋根などのスペースに再エネ発電設備の所有、管理を行う会社（PPA事業者）が設置した再エネ発電システムで発電された電力をその施設の電力使用者へ有償提供する仕組み。 <ul style="list-style-type: none">・オンサイトPPA：PPA事業者が需要家の敷地内に発電設備を設置して、電気を提供する仕組み・オフサイトPPA：PPA事業者が一般送電網を介して、特定の一般需要家に電気を提供する仕組み
P.11	GXリーグ	(GX：Green Transformation)持続可能な成長実現を目指す企業が、同様の取り組みを行う企業群や官公庁、大学と一体となり、経済社会システムの変革や新たな市場を作るための実践を行う場。
p.12	FIT	Feed In Tariff（固定価格買取制度）：太陽光発電のような再エネで発電した電気を、国が決めた価格で買い取るよう、電力会社に義務づけた制度。
P.12	マイクログリッド	小規模電力網。エネルギー供給源と消費施設を一定の範囲でまとめて、エネルギーを地産地消する仕組み。エネルギーの供給には、太陽光や風力といった再生可能エネルギーなどの「分散型電源」が利用される。
P.12	FOURE構想	Reciprocal and Regional Revitalization with Renewable energy：再エネを通じた互恵的な地方活性化構想。主要省庁の政策動向を踏まえつつ、再エネと地域がともに発展していくことを目指し、東急不動産（株）、大阪ガス、Loop、東京ガス、リニューアブル・ジャパンで再エネを通じた互恵的な地方活性化を共同で検討することで合意した。
P.20	国連グローバルコンパクト	United Nations Global Compact（UNGC）：1999年の世界経済フォーラムにおいて、国連が企業に対し、人権・労働権・環境・腐敗防止に関する10原則を順守し実践することを提唱したイニシアティブ。
P.20	JCI	Japan Climate Initiative「気候変動イニシアティブ」：2018年に、気候変動対策に積極的に取り組む企業や自治体、NGOなどの情報発信や意見交換を強化するため、ゆるやかなネットワークとして、105団体の参加で設立された。
P.20	PRI	Principles for Responsible Investment「責任投資原則」：2006年に国連の提唱により、国連環境計画と金融イニシアティブ、及び国連グローバル・コンパクトとのパートナーシップが打ち出した投資に対する原則。投資家に対して、企業の分析や評価を行う上で長期的な視点を持ち、ESG情報を考慮した投資行動をとることを求める。

- 本レポートは以下を参照して作成しています。
- Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
 - “Guidance on Metrics, Targets, and Transition Plans”
- CDP
 - “Climate Transition Plan: Discussion Paper”
- Transition Plan Taskforce (TPT)
 - “The Transition Plan Taskforce Disclosure Framework Consultation”
- United Nations’ High-Level Expert Group on the Net Zero Emissions Commitments of Non-State Entities (UN HLEG)
 - “Integrity Matters: Net Zero commitments by Businesses, Financial Institutions, Cities and Regions”



将来見通し等に関する注意事項

本資料に記載されている業績見通しなどの将来に関する記述等は、2023年7月現在、当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてのその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績などは、さまざまな要因により大きく異なる可能性があります。

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス

WE ARE GREEN — 私たちは、グループが展開する多様なグリーンを融合させ、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来をつくります。