

## 3つの重点課題を踏まえた多様な取り組み

環境ビジョンに基づき、全社方針「環境経営」を推進しています。中期経営計画において、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」を3つの重点課題とし、注力しています。不動産開発および建物管理・運営など幅広い事業領域と、多様な地域に所在する事業拠点は、グループ連携で環境課題を解決し、地域環境を構築する強みにつながっています。また、緑化や環境イベントなどを通じて、お客さまの感性に働きかける環境価値を提案しています。

### 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つの環境課題

- ・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



都市と自然をつなぐ。  
ひとと未来をつなぐ。

1998年基本理念策定  
2011年環境ビジョンに改定

## 脱炭素社会

- RE100達成、社内炭素税(ICP)導入
- ZEB/ZEH導入、環境認証取得
- 再エネ・省エネ・創エネ

### 環境ビジネスを強みに 脱炭素の実現へ

再生可能エネルギー事業を自社で展開する強みを活かし、CO<sub>2</sub>排出削減目標の達成と環境に配慮したまちづくりをめざします。

#### ● Scope 1・2における削減率早期達成

当社は2021年、国内デベロッパー初のSBT(1.5°C水準)の認定を取得。着実な脱炭素の取り組みで、Scope 1・2のCO<sub>2</sub>排出量削減にあたり、以下の目標が達成されました。

- ・目標：2023年度▲50% (2019年度比)  
→2022年度▲50.6%
- ・目標：2025年度カーボンマイナス  
→2021年度・2022年度達成

➡ 参照ページp.67へ

#### ● 社内炭素税(ICP)

TCFD提言で推奨されているICP(インターナショナルカーボンプライシング)を2021年度に導入。2022年度には、経営会議上程案件での「見える化」を開始しました。

#### ● RE100の達成に向けて

東急不動産は2019年、不動産業で初めてRE100に加盟<sup>※1</sup>しました。2022年12月には国内事業会社最速<sup>※2</sup>で、保有するオフィスビルや商業施設など、全244保有施設の使用電力を100%再エネ化。RE100の要件を満たすとともに、年間約15.6万トン、一般家庭約8万世帯分に当たるCO<sub>2</sub>排出量の削減に寄与します。

#### ● GXリーグ参画

当社は、経済産業省主導のイニシアチブ「GXリーグ」に参画しています。2021年度に東急不動産が基本構想に賛同。2023年4月からの本格稼働において、東急不動産ホールディングスに参画主体を切り替えました。参画する企業群とともに、カーボンニュートラルに向けた社会構造変革のための価値提供をめざします。



#### ● 環境性能の高い建物開発

脱炭素への貢献とステークホルダーの期待に応えるため、建物開発における環境性能を向上しています。

#### 環境認証取得<sup>※3</sup>目標と実績

CASBEEやDBJ Green Building認証など、当社グループが運営する物件において環境認証取得率を高める。

2030年度	2025年度	2022年度
100%	70%	48.7%

#### ZEB/ZEH水準<sup>※4</sup>目標と実績

ZEB・ZEH導入による脱炭素化を推進。今後、着工する住宅・オフィスなどの建築物への導入を推進し、建物におけるエネルギー使用量を削減。

2030年度	2025年度	2022年度
100%	約50%	25%

#### Topics サツマイモ緑化を利用したオフィスビル空調の省エネ化とコミュニケーションイベントの創出

ウノサワ東急ビル(東京都渋谷区)では、ビル屋上の空調室外機周辺をサツマイモの葉によって緑化し、葉の蒸散や日陰効果により周囲の温度を低減することで、電気使用量の軽減につなげる「室外機芋緑化システム」を導入しました。テナントさまに負担をかけず省エネを実現し、検証では、電気使用量が約10~15%削減できました。また、テナント社員さまによるサツマイモの収穫イベントを通じたコミュニケーション機会の創出にもつながりました。



ウノサワ東急ビルの芋緑化システム

※1. 東京証券取引所市場第一部上場企業の業種別分類に基づく ※2. RE100 2021 Annual Disclosure report の巻末リストによる ※3. 非住宅の大型保有物件(延床面積10,000㎡以上)を対象。共同事業など一部除く  
※4. 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)

## 3つの重点課題を踏まえた多様な取り組み

## 循環型社会

- 廃棄物や水使用量の削減
- ストック活用
- 地域・環境との共生型事業

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

あらゆる事業で資源の有効活用を実践し、環境負荷低減と、地域循環型社会の実現をめざします。

## ● サークュラーエコノミー構築

建設時のエコ建材の活用や再生建築、水使用量を抑える設備の採用など、省資源・資源再利用を計画に組み入れ、魅力ある施設づくりと資源循環を両立。また、質の高い建物管理や修繕による建物の長寿命化に注力するとともに、各運営施設では廃棄物の有効活用を促進しています。

## ● 地域や行政連携を通じた地方創生

事業を展開する地域の活性化に貢献し、持続可能な循環共生型の社会を構築しています。

## Topics

## リノベーション都市型賃貸レジデンス

2022年9月、東急不動産初となる既存建物のリノベーションによる賃貸マンション「コンフォリア高島平」が竣工。築27年の社宅の躯体を活用し、内装や共用部では、当社グループの保全森林の間伐材や廃材を使用。さらに、コンポストによる生ごみ削減と共用部菜園での堆肥の活用などに取り組んでいます。

また、断熱改修による効果が認められ、既存建物では珍しいBELS認証<sup>※1</sup>を取得しています。



「暮らしのアップサイクル」がコンセプトのコンフォリア高島平

## 大規模修繕工事「CHOICE」

東急コミュニティーは、良質な社会的ストックの形成を目的に、マンション大規模改修工事の周期を12年から最大18年に延長できる長期保証商品「CHOICE」を展開。仕様・工法等の工夫により、建物の外装に関わる工事の保証期間を従来に比べ1.5倍～2倍に延長し、長期的に工事回数や総工事費の削減に寄与しています。

## 生物多様性

- 都市緑化と長期維持管理
- 森林保全・利活用
- サステナブル調達


都市と地方の特性を活かした  
地域生態系保全への貢献

事業展開を行う地域の特性を活かした生物多様性保全に取り組んでいます。

## ● ネイチャーポジティブへの貢献

広域渋谷圏でエコロジカル・ネットワークを形成するなど、人と自然に配慮したまちづくりを推進。また、全国展開するレジャー事業において、各エリアの特性に応じた森や海における生態系調査や保全活動など、環境と共生したレジャー施設づくりに取り組んでいます。

## ● 関連方針の策定とイニシアチブ

生物多様性方針やサステナブル調達方針などを策定し、ステーキホルダーと協力しながらサプライチェーン全体で地球環境に与える影響を低減。「生物多様性のための30by30アライアンス」<sup>※2</sup>や、「TNFDフォーラム」<sup>※3</sup>にも参加。2023年8月にはTNFD開示を行いました。 

## Topics

## J-クレジット認証

「東急リゾートタウン蓼科」では、持続可能な地域循環サイクル「もりぐらし<sup>®</sup>」を推進しています。その一環として、適切な間伐などを行い、森林の成長を促すことで、森林が吸収するCO<sub>2</sub>量約50トン/年が、J-クレジット<sup>※4</sup>として認証されています。

## 地域と連携した生物多様性への貢献

「ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」では、地元大学と協力し、クマノミの育成や保全に努めています。また、農地から雨により海へ赤土が流出し、サンゴの育成や海の景観に悪影響を及ぼしている課題の解決を図る「Honey & Coral Project」に賛同し、恩納村のサンゴを守る活動に貢献しています。



## ゴヨウツツジ保全活動

東急リゾーツ & スティが運営する「マウントジーンズ 那須」は、日本最大級のゴヨウツツジの群生地です。日照を防げる低木の除伐などを、地元ボランティア協議会と共に実施し、花の育成支援を行っています。

※1. (一社)住宅性能評価・表示協会による、建築物の省エネ性能(燃費)について、評価・認定する制度 ※2. 環境省が主導する「2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる(ネイチャーポジティブ)」というゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成をめざす「アライアンス」 ※3. 自然に関する企業のリスク管理と開示の枠組みを構築するために、TNFD(自然関連財務情報開示タスクフォース)での議論に、専門知識を提供するステークホルダーとしてサポートする国際組織 ※4. 経済産業省、環境省、農林水産省が運用する「J-クレジット制度」により認証された、二酸化炭素などの温室効果ガスの排出削減量や吸収量

## 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)への取り組み

気候変動は深刻なグローバルリスクであり、当社グループの事業活動に大きな影響を与える重要な経営課題です。この課題に真摯に向き合い、解決に貢献していくために、当社グループは、TCFD提言に基づいて気候関連課題に関する各施策を推進するとともに、積極的な情報開示に取り組んでいます。



### TCFD提言に基づく開示

当社グループは1998年に策定した環境理念(現:環境ビジョン)<sup>※1</sup>に基づき、事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組んできました。また、地球規模の喫緊の課題である気候変動への目標指標として「2030年度SBT1.5°C目標の達成」と「2050年ネットゼロエミッション」を定め、TCFD提言に基づく各施策を実行しています。

気候変動は、当社グループの事業活動にとってリスクであると同時に、新たな事業機会であると考えています。また、気候関連財務情報開示の重要性を鑑み、当社は2019年3月にTCFD提言に賛同し、TCFDの取り組みについて議論する国内組織である「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。TCFD提言を活用し、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の枠組みで各施策を推進しています。

※1. 2011年に環境ビジョンへ改定  
 ※2. 中期経営計画策定時に決定(2022年)  
 ※3. 当社のSBT認定における削減目標対象はカテゴリ1・2・11  
 ※4. 長期経営方針策定時に決定(2021年)

項目	当社グループの取り組み <a href="#">→ 詳細Webへ</a>
ガバナンス	● 代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」において気候変動に関する重要事項を審議し、その結果を取締役に報告
戦略	● 都市・レジャー・住宅・再生可能エネルギーの各事業において、1.5°C・3°C・4°Cの3つのシナリオで中期(2030年)と長期(2050年)のリスク・機会を評価 ● ZEB/ZEH推進、再生可能エネルギー事業の拡大、グリーン資金調達などを実施
リスク管理	● 気候変動を長期経営方針におけるマテリアリティとして2030年のKPI目標を設定し、サステナビリティ委員会において進捗管理 ● 気候変動を経営に重要な影響を及ぼす重要性の高いリスクとして特定し、監督・取り組み体制を全社リスク管理に統合
指標と目標	● GHG排出量は、2030年度目標として1.5°C水準でSBT認定を取得し、2050年に自社+サプライチェーンでネットゼロエミッション達成を宣言 ● 東急不動産がRE100を宣言し、2022年の早期達成を目標化 ● 水使用量・廃棄物量の削減、建物の環境認証取得、森林保全面積のKPI目標を設定

### 気候変動目標



## 価値創造基盤 環境 気候変動への対応

### 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)への取り組み

#### 気候関連の重要課題

当社グループに影響を与える重要な気候関連の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	重要な影響
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	○
	製品とサービス	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	

#### シナリオ分析の概要

当社グループの4事業(都市・レジャー・住宅・再エネ)において、中期(2030年)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評価する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)およ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℃(脱炭素社会への移行を達成)、3℃(各国が国別目標を遵守)、4℃(政策・技術・市場等が現在の傾向延長で拡大)の3ケースで行いました。

#### 気候変動シナリオ分析の対象事業

【2018年】  
都市事業(中期)、レジャー事業(長期)  
【2020年】  
都市事業、レジャー事業、住宅事業、再生可能エネルギー事業(4事業において中期・長期)  
【2023年】  
都市事業、レジャー事業、住宅事業、再生可能エネルギー事業(4事業において中期・長期)

一部抜粋 <a href="#">詳細Webへ</a>	1.5℃	3℃	4℃
<p>●移行リスク 政策・法規制 技術・市場・評判</p> <p>●機会 エネルギー源 製品とサービス 市場</p>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中期では炭素価格やZEB/ZEH対応コストによる大きな財務影響が生じるが、長期ではZEB化が完了し、優位性を確保することにより、賃料収入が増加。</li> <li>・再エネ電力ニーズが拡大。</li> </ul> <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネ電力の需要増に対応して事業を拡大。レジャー事業では地域の自然エネルギーを活用。</li> <li>・新築建物のZEB/ZEH化、既存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。</li> </ul>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中期ではZEB/ZEH化が比較的穏やかで1.5℃シナリオに比べて財務影響度は低いが、長期でもZEB/ZEH化の影響が継続。</li> <li>・再エネ電力ニーズが拡大。</li> </ul> <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネ電力の需要増に対応して事業を拡大。レジャー事業では地域の自然エネルギーを活用。</li> <li>・各事業とも1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。</li> <li>・テレワーク普及を見越して、サテライトオフィスを展開。</li> </ul>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中期では、気候変動の影響は小幅だが、長期では自然災害の激甚化や気温上昇による財務影響は大きい。</li> <li>・気温上昇により、建設コスト、運営時の空調費が増加。また、高性能住宅に対するニーズが増大。</li> <li>・テレワーク普及により、テナントオフィス需要が縮小。</li> <li>・再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明。</li> </ul> <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネ電力ニーズの動向に対応して事業を拡大。</li> <li>・各事業とも気温上昇の緩和策を含め、3℃シナリオと同様の差別化を推進。</li> <li>・レジャー事業では、ワーケーションなど新しいリゾート生活スタイルを提案。</li> </ul>
<p>●物理的リスク 急性 慢性</p> <p>●機会 レジリエンス</p>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期では異常気象による自然災害が緩やかに増加するが、財務影響度は低い。</li> </ul> <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1.5℃シナリオに比べて、気候変動の進捗が速く、財務影響度が拡大。</li> </ul> <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各事業とも1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。</li> <li>・レジャー事業では、高緯度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。</li> </ul>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期では3℃シナリオに比べて、海面上昇の影響が増加、自然災害による施設の損傷が激増。</li> </ul> <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各事業とも3℃シナリオと同様の差別化を推進。</li> <li>・再エネ事業では、蓄電池導入による発電効率維持、気候変動に対応した施設の選別。</li> </ul>

## 価値創造基盤 環境 気候変動への対応

### 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)への取り組み

#### 事業戦略における対応

当社グループでは、気候変動リスク・機会に対し、事業戦略において以下のとおり対応してきました。

区分	影響と対応
製品・サービス	緩和策：建物の省エネ性能向上、ZEB/ZEHの推進、再生可能エネルギー事業「ReENE」の事業拡大・推進 適応策：運営施設のBCP強化
サプライチェーン、バリューチェーン	上流：「サステナブル調達方針」で気候変動問題も課題に掲げ、ゼネコンとの協働による建物建設工程の低炭素化の検討開始。また、不動産協会による建設時GHG排出量算定マニュアル策定に参加 下流：分譲・賃貸住宅におけるZEH化および再生可能エネルギー電力導入を推進
研究開発投資	技術革新への対応策として、東急コミュニティの技術研修センター「NOTIA」Nearly ZEB認証取得を始めとする先進的な取り組みを推進
施設の運用	再生可能エネルギー電力ニーズ拡大を受け、東急不動産が「RE100」を宣言し、同社の事業所および保有施設の電力を2022年12月に100%再生エネ切り替え完了

#### ● ZEB/ZEHの推進

東急不動産の分譲住宅・オフィス等において、環境性能の向上に取り組んでいます。

ZEB/ZEH水準	2030年度目標	2025年度目標	2022年度実績
	100%	約50%	25%

また、取り組み強化のため、各事業で新たに以下の目標設定を行いました。

	中期経営計画時の推進目標	現目標
ZEH水準 (着工ベース)	●分譲マンション「BRANZ」 2025年度 50% 2030年度 100%	●分譲マンション「BRANZ」：2023年度 100% (前倒し) ●分譲マンション「L'GENTE」：2024年度 100% (対象拡大) ●都市型賃貸レジデンス「COMFORIA」、 学生レジデンス「CAMPUS VILLAGE」：2025年度 100% (対象拡大)
環境認証取得 (着工ベース)	●住宅は対象外 非住宅・大型保有施設のみを対象	●分譲マンション「BRANZ」：2023年度 100% (新規) (全物件で「低炭素建築物」認定取得)

#### 財務計画への反映

当社グループでは、気候変動戦略の策定にあたり、気候関連リスクと機会の財務影響の程度を右の通り区分し、サステナビリティサイト(戦略の各シナリオ分析「財務影響」)で開示しています。→ [詳細Webへ](#)

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%未満
やや低い	当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5%未満
低い	当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

区分	影響と対応
間接費	再生エネに伴う電力購入費等の間接費の上昇額を試算の上、RE100の早期達成を目指すため、2022年度に運営施設において自社の再生エネ事業で発電した電力購入に切り替え
資本配分	再生エネ事業拡大を気候変動関連の機会と位置づけ、積極的な投資拡大
負債	当社グループの環境関連課題への取り組みを推進していくとともに、その取り組みを債権投資家へ広く周知するボンドポリシーを策定し、ESG債比率の拡大を目標化のうえ、継続的にESG債を調達 当社の取り組みが環境・社会に及ぼすインパクト(ポジティブな影響とネガティブな影響)の評価結果に基づき、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施
資産	長期ビジョンに基づく事業ポートフォリオマネジメントにおいて、評価指標の一つに環境影響を選定

#### ● ボンドポリシー策定

長期ビジョンにもとづき、ESG債の長期発行に関する方針を策定しています。

#### “WE ARE GREEN”ボンドポリシー

目的	ESGの取り組みに対し、債券投資家等から総合的かつ連続的な理解と賛同を獲得。債券投資家に安定的なESG債投資機会を提供し、ESG債調達基盤を拡充
目標	当社グループの社債発行残高に占めるESG債の比率 2025年度末：50%以上 2030年度末：70%以上
エンゲージメント深化	債券投資家と定期的なミーティングを開催し、当社グループのESGへの取り組み状況、ESG債の進捗報告等を周知。ミーティングを通じてご意見等を経営層との共有のうえ、ESGの取り組みに活用
ESG債の手法	グリーンボンド、ソーシャルボンド、サステナビリティボンド、サステナビリティ・リンク・ボンド