

Part
05

価値創造基盤

価値を創造し続ける企業グループへ

サステナビリティビジョン

私たちは、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。

サステナビリティ方針

事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組みます。
ステークホルダーとの適切な協働に努め、関係性を維持・強化します。
健全かつ透明性の高い経営を行い、情報の開示に積極的に取り組みます。



環境先進企業として、加速させる3つの重点課題への対応

1998年に基本理念を策定した環境ビジョンに基づき、環境先進企業として全社方針「環境経営」を推進しています。

「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の3つを重点課題として定め、RE100早期達成の実現など具体的な取り組みを加速させています。

不動産の開発・管理・運営・流通における幅広い事業領域と各地域の事業拠点で、グループ連携を活かした環境課題解決を推進し、地域環境を構築する強みにつながっています。

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を実現

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、CO₂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。

● RE100の達成

東急不動産は2019年、不動産業で初めてRE100に加盟しました。2022年12月に自社事業所および保有施設^{※1}における使用電力^{※2}を再生可能エネルギー電力へ切替え完了し、国内事業会社^{※3}では初めてRE100を達成。2024年4月にRE100事務局であるCDPから認定されました。この取り組みにより、一般家庭約7万世帯分にあたる年間約13万tのCO₂排出量を削減します。

CLIMATE GROUP
RE100

● Scope 1・2における削減率早期達成

当社は2021年に国内デベロッパー初のSBT(1.5°C水準)の認定を取得。2024年7月には、2050年ネットゼロエミッションが公式に認定されました。着実な脱炭素の取り組みで、Scope 1・2のCO₂排出量削減にあたり、以下の目標が達成されました。

☞参照ページp.69へ

目標：2023年度△50% (2019年度比)

➡2023年度△50.6%

目標：2025年度カーボンマイナス

➡2022年度以降継続達成

● 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、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。

● 社内炭素税(ICP)

2021年度に導入し、2022年度には経営会議上程案件として「見える化」を開始しました。炭素税が課された場合における経済的影響を把握することにより、検討案件での影響を比較検討しています。

● 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^{※4}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	2023年度
100%	70%	65.0%

ZEB/ZEH水準^{※5}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	2023年度
100%	約50%	87%

Topics

業界初 BELS 認証取得支援ツール

東急コミュニティーは、既存オフィスビルにおける省エネ性能を診断することで、ZEB・BELS認証取得に向けた提案を推進する「EMドック」を製品化。多面的に建物の管理運営上の課題を把握し、大幅にビルの安全性や建物資産価値の向上が実現できる施策提案を行っています。

※1. RE100の対象範囲とならない、売却または取壊し予定案件および東急不動産がエネルギー管理権限を有しない一部の共同事業案件を除く

※2. RE100が認めるグリーンガスが国内市場に存在しないため、コジェネレーション自家発電による電力を除く

※3. 金融機関除く

※4. 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

※5. 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)

価値創造基盤 環境 環境経営の推進

環境先進企業として、加速させる3つの重点課題への対応

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

グループ内の幅広い事業特性を踏まえ、資源利用の多い重点領域を中心に省資源化を進めています。建物改修時の工夫や、既存建物の長寿命化、中古流通促進による未活用ストック削減などにより、建物関連の廃棄物削減に取り組むほか、飲食店から出る食品廃棄物の有効活用なども促進しています。

● 地域や行政連携を通じた地方創生

まちづくりにおける事業継続は、各地域社会が長期持続的なものであり続けることが重要です。さまざまなステークホルダーと協業しながら、事業を通じて各地域が抱える課題に向き合い、その解決によって持続可能な地域循環社会の実現に貢献していきます。➔ [TENOA p.52](#)

Topics

オフィスビル屋上で育てた作物を製品化

東急不動産は、オフィスビル屋上で菜園活動「Vegetable Smiles」の一環として、広域渋谷圏を中心に栽培した作物を用いて、クラフトビールとさつまもチップスを製品化しました。菜園のあるビルの入居テナントを中心に、テナント企業内イベントでの提供や、お歳暮や土産としての配布などで展開。菜園による緑量増加や生物多様性に寄与するほか、ビル産ビールとして入居ビル内での取り組みの認知向上などにつながっています。



空調工事における再生冷媒の活用(ダイキン)

東急コミュニティーは、ダイキンエアテクノ株式会社と協業することにより、空調工事における機器から回収される冷媒(R410A)^{※1}に再生処理を施し、工事時の追加充填は、100%再生冷媒を利用する取り組みを東京エリアで開始。これまで廃棄処分されていた冷媒を再生処理することで、廃棄物の削減に効果があるほか、冷媒を再生利用することで、温室効果ガス排出量を約85%削減します。

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み、人と自然をつなぐグリーンインフラの力を活かしながら、自然資本と共生した社会の実現をめざしていきます。

● 関連方針の策定とイニシアチブ

ポジティブインパクトを拡大するための取り組みを積極的に推進するため、2023年度に生物多様性方針を改定しました。サステナブル調達方針に準拠した活動を行うなど、ステーク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します。また、「生物多様性のための30by30アライアンス」^{※2}や、「TNFDフォーラム」^{※3}にも参加しています。

● ネイチャーポジティブへの貢献

2023年度にTNFDレポートを国内不動産業で初めて策定し、フレームワークに従い、自然に関するリスクと機会、依存とインパクトを把握しました。事業規模や生物多様性の重要性など

を考慮し、都市においては広域渋谷圏、地方においてはリゾート施設を優先度の高いエリアとして決めました。(➔ [TNFDへの取り組み p.74](#)) この取り組み推進を、当社グループの造園会社である石勝エクステリアの持つグリーンインフラ技術の力で支えています。

Topics

国内造園業初となるグリーンインフラ事業

石勝エクステリアは、1972年の創業以来、緑化事業で推進してきたグリーンインフラに関する技術・ノウハウを整理し、ステークホルダーと情報を共有するシステム「Greentect」を構築。グリーンインフラの効果・効用により各事業案件を評価し、独自の環境事業認定を行う制度をつくりました。

ゴルフ場における「G認証」を取得

2024年3月、筑波東急ゴルフクラブは、ゴルフ場やスキー場の生物多様性の保全に貢献する「G認証」(二次的自然環境保全型ハビタット認証)を取得しました。

「いきもの東急不動産」始動

エコロジカル・ネットワーク形成における、人と他の生き物や自然との共生について、多くの人が考えるキッカケになることをめざし、オモカド屋上の巣箱に関わるPRを実施しました。

いきもの東急不動産



都心のビルを、
野鳥の止まり木へ。

※1. 冷媒とはエアコンなどの機器のなかで熱を移動させるための媒体となる物質のこと

※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



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移行計画を策定し、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)^{※1}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。

気候変動への目標指標として「2030年度SBT1.5℃目標」の達成と「2050年SBTネットゼロ目標」の認定^{※2}を受け、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。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するとともに、事業戦略と財務戦略が排出量削減へのロードマップと整合していることを改めて確認し、具体的な戦略として2023年7月に「脱炭素社会への移行計画」を策定しました。



※1. 2011年に環境ビジョンへ改定

※2. 2030年度目標は2021年度、2050年目標は2024年度に認定

項目	当社グループの取り組み 詳細Webへ
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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℃・3℃・4℃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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> GHG排出量は、2030年度目標として1.5℃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

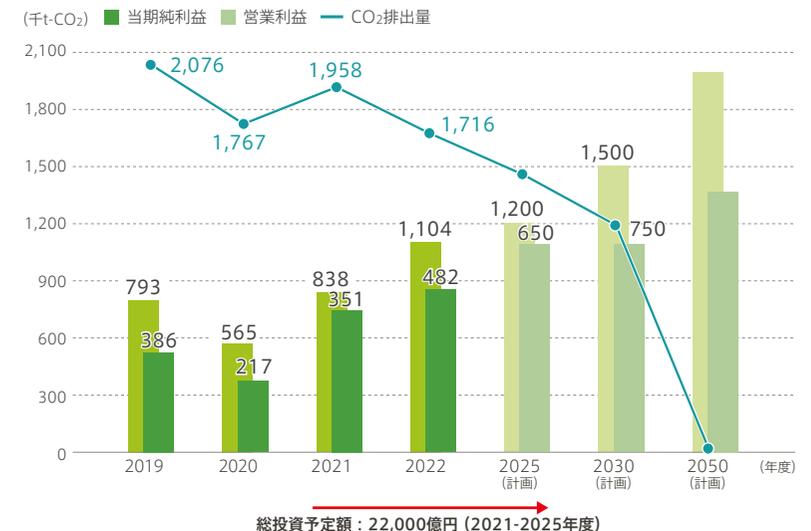
脱炭素社会実現に向けたロードマップ

2050年のネットゼロエミッションをめざし、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、分譲および賃貸マンションのZEH標準仕様化により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、自社成長を通じてさらなる環境負荷低減をめざします。

CO₂排出量の具体削減施策

- 2025年度
 - 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
 - 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



引用：脱炭素社会への移行計画」(2023年7月開示)

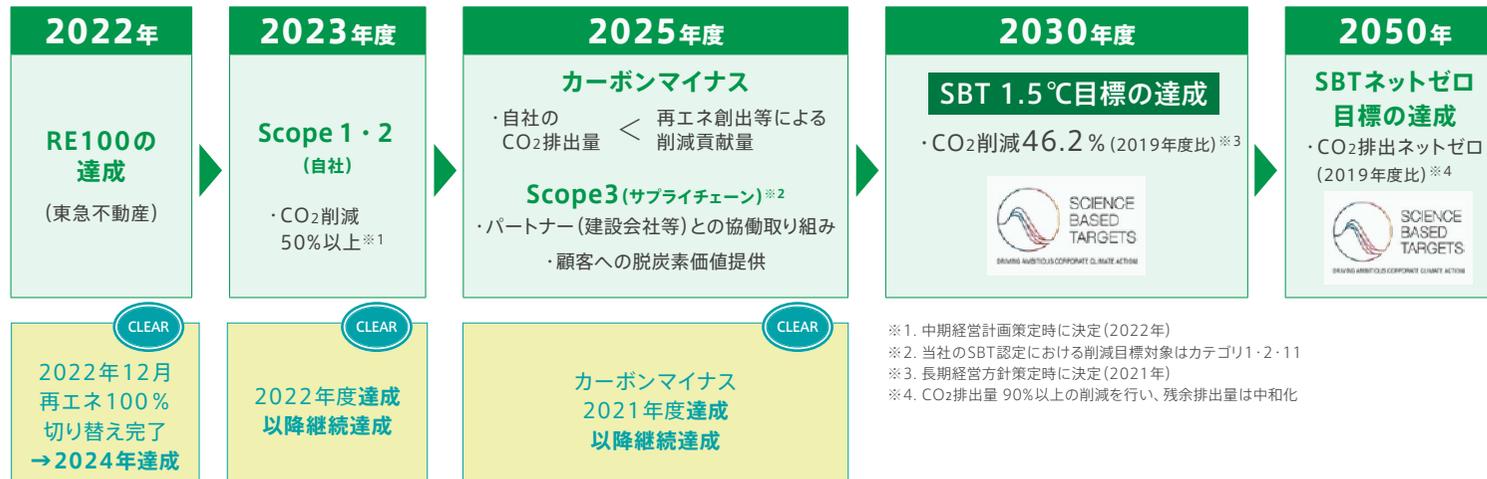
価値創造基盤 環境 気候変動への対応

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)への取り組み

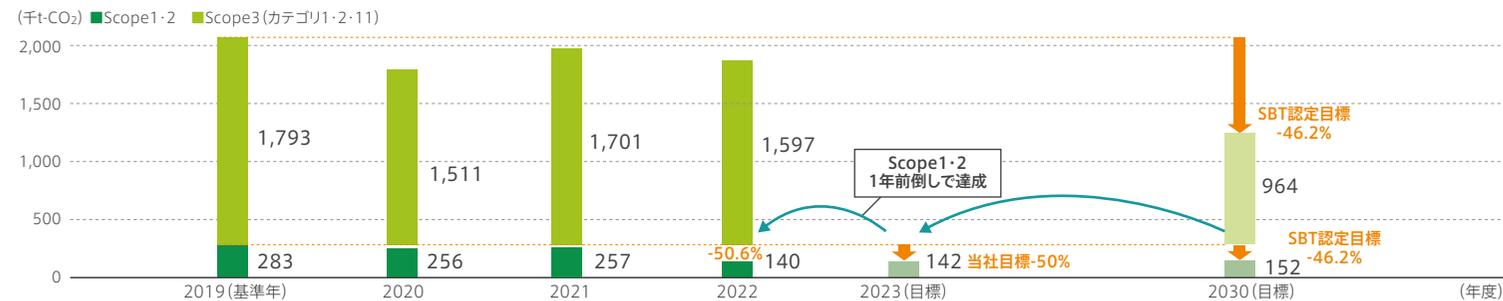
気候変動目標と実績

シナリオ分析で評価した気候変動リスクに対応するため、各指標の実績を管理しています。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、自社で再エネ事業を展開する強みを活かし、2022年度に50.6%削減し目標を1年前倒して達成しました。2022年度までの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。

気候変動目標



CO₂排出量の実績と目標



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	

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

シナリオ分析の概要

当社グループの4事業(都市・住宅・レジャー・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。

一部抜粋 → 詳細Webへ	1.5℃			3℃			4℃				
	財務影響			財務影響			財務影響				
	事業	中期	長期	事業	中期	長期	事業	中期	長期		
●移行リスク 政策・法規制 技術・市場・評判 ●機会 エネルギー源 製品とサービス 市場	都市	高い	やや低い	【リスク・機会と財務影響】 ・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。 ・テレワーク普及により、テナントオフィス需要が縮小。 ・再エネ電力ニーズが拡大。 【戦略】 ・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。 ・新築建物のZEB/ZEH化、既存施設の設定備更新を推進し、再エネ電力の早期導入により差別化。	都市	やや高い	やや高い	【リスク・機会と財務影響】 ・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。 ・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。 ・テレワーク普及により、テナントオフィス需要が縮小。 ・再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明。 【戦略】 ・再エネ電力ニーズの動向に対応して事業を拡大。 ・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。 ・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。	都市	低い	低い
	住宅	やや低い	低い		住宅	やや低い	やや低い		住宅	低い	やや低い
	レジャー	やや低い	低い		レジャー	やや低い	やや低い		レジャー	低い	中程度
	再エネ	高い	低い		再エネ	やや高い	やや高い		再エネ	低い	低い
●物理的リスク 急性 慢性 ●機会 レジリエンス	都市	低い	やや低い	【リスク・機会と財務影響】 ・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。 【戦略】 ・各事業とも1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。 ・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。	都市	低い	やや低い	【リスク・機会と財務影響】 ・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。 【戦略】 ・各事業とも3℃シナリオと同様の差別化を推進。 ・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。	都市	低い	中程度
	住宅	低い	やや低い		住宅	低い	やや低い		住宅	低い	中程度
	レジャー	低い	やや低い		レジャー	低い	中程度		レジャー	低い	やや高い
	再エネ	低い	やや低い		再エネ	低い	やや低い		再エネ	低い	中程度

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

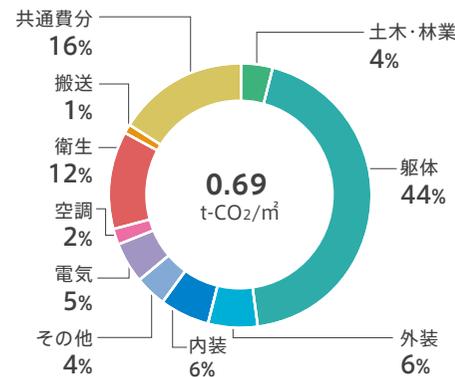
当社グループでは、気候変動リスク・機会に対し、事業戦略において以下のとおり対応してきました。

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、一般社団法人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、東急コミュニティーの技術研修センター「NOTIA」のNearly ZEB認証取得をはじめとする先進的な取り組みを推進。既存建物のZEB化
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%再エネ切り替え完了。2024年4月にRE100事務局より目標達成の認定

●建設時GHG排出量算定マニュアルの活用

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、業界全体で上流の排出量算定精度向上を目的に、一般社団法人不動産協会において上流における算定マニュアルを策定し、東急不動産における物件にて試算を開始しています。これまでの概算での把握から積算での把握が可能となり、部材ごとのGHG排出量を見る化し、部材別による具体的削減施策などを検討していきます。

ブランズタワー大阪本町における
排出量試算によるCO₂割合



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	再エネ化に伴う電力購入費等の間接費の上昇額を試算のうえ、RE100の早期達成をめざすため、2022年度に運営施設において自社の再エネ事業で発電した電力購入に切り替え
資本配分	再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、その取り組みを債券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

長期ビジョンに基づき、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、債券投資家を含むステークホルダーから総合的かつ連続的な理解と賛同を獲得。債券投資家に対して安定的な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債の進捗状況等を周知。ミーティングを通じてご意見等を経営層と共有のうえ、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

自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)への取り組み

当社グループのビジネスは、施設の開発や運営などで土地を利用し、森林や海といった自然資本の恩恵を享受しており、生物多様性は切り離せない課題です。創業以来、私たちは地域特性を踏まえた生物多様性の取り組みを継続して行ってきました。ネイチャーポジティブの重要性が高まっていることを受け、より踏み込んだ取り組みを行うために、2023年8月に生物多様性方針を改定し、当社グループの自然関連リスク・機会について検討した結果などをまとめた「TNFDレポート」を開示しています。

TNFD提言に基づく開示

当社グループは、長期ビジョンおよび中期経営計画2025において「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の重点課題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めざしています。

なかでも「生物多様性」に関しては地域特性を踏まえたネイチャーポジティブへの貢献を掲げ、都市においては、都市に点在する緑をつなぐ人と自然に配慮した緑化、地方においては、生態系サービスとの共存を取り組み目標として、不動産開発・運営管理を行っています。2023年8月には、ポジティブインパクトの拡大を促進するために、生物多様性方針(2011年策定)を改定しました。

さらに、自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)より2023年9月に発表された自然関連リスク・機会の管理・開示のための「TNFD開示提言最終版」を参照し、当社グループの自然資本に関わる依存・インパクト、リスクと機会について開示しています。なお、MS & ADインターリスク総研(株)および(株)シンク・ネイチャーと協働して行っています。

TNFD開示提言	開示が推奨されている主な内容	当社グループのTNFD開示(第2版)
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会に関する取締役会の監視体制、経営者の役割等のガバナンス体制 ● ステークホルダーエンゲージメント 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社の自然関連課題に関するガバナンス体制 ● 当社の人権方針、ステークホルダーエンゲージメント
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定した自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会 ● リスク・機会が事業・戦略・財務計画に与える影響 ● シナリオを考慮した戦略のレジリエンス ● 組織における優先地域 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社グループ全体の自然関連の依存・インパクトの概観 ● 当社直接操業拠点における優先地域 ● 優先地域とした「広域渋谷圏」における自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会 ● 他事業含め、現時点で想定される自然関連リスク・機会
リスクとインパクト管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会を特定・評価・管理するためのプロセス ● 上記プロセスの全社的リスク管理プロセスへの統合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社グループが自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会を特定・評価・管理するプロセスと、全社リスク管理との関係
測定指標とターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会を評価・管理するための測定指標やターゲット、パフォーマンス 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社グループの自然関連課題に関する指標と目標

LEAPアプローチ

TNFDでは、企業が自然関連の依存・インパクトやリスク・機会を把握するための任意アプローチである「LEAP」が提示されています。LEAPアプローチを参考に検討した結果を、「一般要件」および「TNFD開示提言」に沿って開示しています。

開示 [詳細Webへ](#)

- 2023年8月 生物多様性方針改定 TNFDレポート(第1版) 都市開発事業における広域渋谷圏
- 2024年1月 TNFDレポート(第2版) レジャー事業における東急リゾートタウン蓼科
- 2024年7月 TNFDレポート(第3版)

Locate 自然との接点の発見		Evaluate 依存/インパクトの診断		Assess 重要なリスク/機会の評価		Prepare 対応/報告のための準備	
L1	ビジネスモデル/バリューチェーンの範囲	E1	生態系サービス/インパクトドライバーの特定	A1	リスク・機会の特定	P1	戦略・資源配分の計画
L2	依存・インパクトのスクリーニング	E2	依存・インパクトの特定	A2	既存のリスク緩和、リスク・機会管理の調整	P2	目標設定・パフォーマンス管理
L3	自然との接点	E3	依存・インパクトの測定	A3	リスク・機会の測定、優先順位付け	P3	報告
L4	影響を受けやすい地域との接点	E4	インパクトの重要性評価	A4	リスク・機会の重要性評価	P4	公表

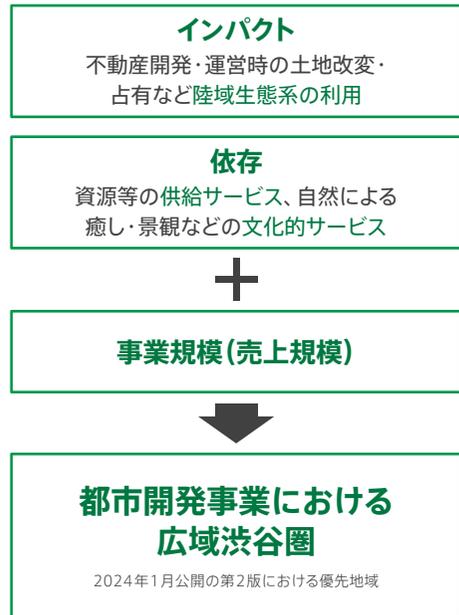
価値創造基盤 環境 **ネイチャーポジティブへの貢献**

自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)への取り組み



**自然へのインパクト・依存の概観
および優先地域の設定**

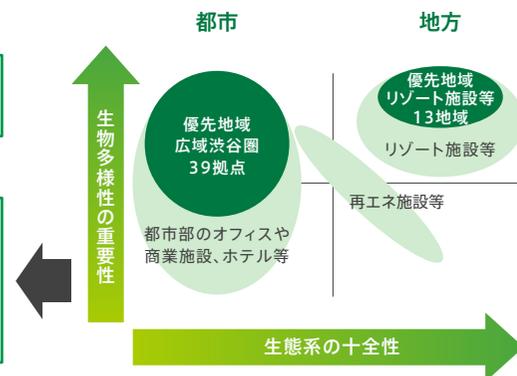
TNFDの分類を参照し、事業・バリューチェーン段階別に依存・インパクトの内容と定性的な重要性についてその概要を検討しました。UNEP(国連環境計画)が開発したツールであるENCOREやSBT for Natureのツールにおける、セクター別レーティングを参考※に、右図のとおり依存やインパクトの重要性をVery High~Lowの4段階で整理しました。



当社グループ全体の自然へのインパクト・依存の内容・重要性の把握

VH Very High(とても高い) H High(高い) M Medium(中程度) L Low(低い)

セグメント	事業内容	売上規模	バリューチェーン	自然へのインパクト								自然への依存				
				陸域生態系の利用	淡水・海洋生態系の利用	資源利用		GHG排出	汚染	廃棄物	その他	供給サービス		調整・維持サービス		文化的サービス
						水	その他資源					水資源	その他資源	影響緩和	気候調整	
都市開発	オフィス・商業施設/分譲・賃貸住宅等	[High]	建設・開発	VH			M	H	M	H		M	L			
			運営	VH		H		H		H		H		L	L	H
戦略投資	再エネ施設(太陽光/風力/バイオマス)	[Low]	建設・開発	VH			M	H	M	H		M	L			
			燃料生産	H				H	H			VH				
	物流施設	[Low]	操業	VH		H	H	H	H	H	M	M	VH	L	VH	
			建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
管理運営	マンション管理/環境緑化事業	[Low]	運営	VH												
			建設・開発	VH	VH		M	H	M	H	H		M	L		
	ホテル、ゴルフ場、スキー場等	[Low]	食材等の生産	VH	VH	VH		H	H			VH	VH	VH	VH	
			運営	VH	VH	H	M	H		H	H	H	M	L	M	H
	ヘルスクエア等	[Low]	建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
運営・利用			VH		H		H		H		H		L	L		H



リスクと機会の観点から優先地域の検討

バリューチェーンのなかでも、開発から運営段階における自然のかかわりの重要性が特に高いと考えられるため、当社グループが保有・運営する主要267拠点(オフィス・商業施設、ホテル、レジャー施設、再生可能エネルギー施設など)を対象に、生態系の十全性・生物多様性の重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、その結果、「広域渋谷圏」と「リゾート施設等13地域」を優先地域としました。

※ 全事業における建設・開発段階、再エネ・レジャー施設以外の物件の運営・操業段階のレーティングは各ツールの「不動産」、再エネ施設の運営段階は「再生可能エネルギー」、レジャー施設の運営は「ホテル・リゾート・クルーズ」、バイオマス燃料や食材等の生産は「森林製品」「農業」のサブインダストリーをベースに、必要に応じ補完・調整して重要性を検討

価値創造基盤 環境 **ネイチャーポジティブへの貢献**

自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)への取り組み

Evaluate
依存/インパクトの診断

Assess
重要なリスク/機会の評価

Prepare
対応/報告のための準備

**広域渋谷圏における
自然関連の依存・インパクト**

広域渋谷圏における都市開発事業では、バリューチェーンを通じてさまざまな自然関連の依存・インパクトがあることが分かりました。

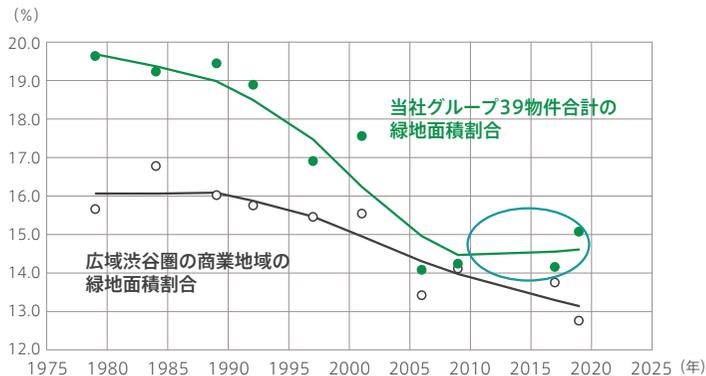
そのうち、土地利用・建物緑化による自然へのインパクトを(株)シンク・ネイチャーの分析ツールを用いて定量分析した結果、当社グループの広域渋谷圏における物件建設前後の生物多様性再生効果が、2012年度以降の物件からプラスとなっていることが分かりました。

バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト

太字は特に重要と考えられる依存・インパクト

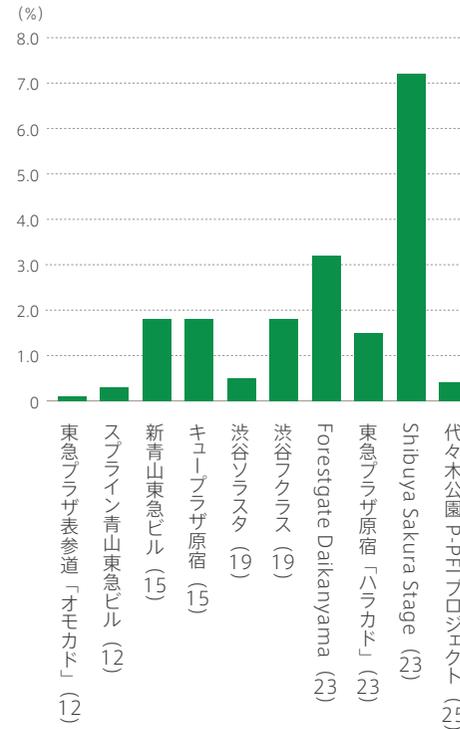


緑地面積割合



生物多様性再生効果(建設前→建設後)

生物多様性再生効果については、2012年度以降竣工の物件は生物多様性再生効果が高く、特に「Shibuya Sakura Stage」では、国や地域、東京都の在来種を含めた多くの樹種を多数植栽することによって、再生効果の高さ(7.2%)につながっています。



※()内は竣工年

**広域渋谷圏における
自然関連のリスク・機会**

広域渋谷圏を中心とした都市開発事業およびその他事業について、バリューチェーンにおける自然への依存・インパクトの分析を踏まえ、現時点で当社グループの事業上、特に重要と考えられる自然関連の物理的リスク・移行リスク、機会を整理しました。さまざまな自然関連リスクが想定される一方で、事業機会の獲得も多く期待できることが分かりました。当社グループが関わる不動産業においては、開発から運営は長期間にわたること、かつ多くの関係者が関わるため、ステークホルダーと協働してバリューチェーン全体で自然関連の課題に取り組む必要があると考えています。もう一つの優先地域であるホテル・レジャー事業関連でも、依存・インパクト、リスク・機会のより詳しい分析を行いました。(→ TNFDレポート(第3版)) また、自然関連リスク・機会による当社グループの事業や財務への影響については、シナリオ分析を踏まえた検討のほか、国際動向に応じた自然関連の指標・目標のあり方についても検討していく予定です。