

05 価値創造基盤

重要な経営基盤の強化

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。

サステナビリティ推進体制

代表取締役社長が委員長、執行役員を構成メンバーとした「東急不動産ホールディングス サステナビリティ委員会」を設置し、審議結果を取締役に報告しています。(▶ p.86へ)
各事業会社で構成されるサステナビリティ協議会およびグループ人財会議(▶ p.79へ)を開催し、課題の審議やKPI目標の進捗などをサステナビリティ委員会に報告しています。

環境先進企業として、3つの重点課題への対応を加速

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めます。

環境行動

私たちは、3つの視点で5つの課題に取り組めます。

●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



100年前から環境先進

“ヤシの木より高い建物は建てるなよ”
—— それ以外の指示はなかった

緑を街づくりの大きな要素として重視し、環境問題に先進的に取り組んできた当社。冒頭の言葉は、地球環境への配慮を訴えた初代社長 五島昇が、「パラオ・パシフィック・リゾート」を開発する際に残した言葉です。



写真提供：東急株式会社

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、当社グループのバリューチェーンを活かしながら、ステークホルダーとともに環境価値の創出を図っています。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。

「中期経営計画2030」における全社方針「環境経営」では、社会課題解決をかけ合わせ、環境プレミアムの創出に寄与する取り組みを強化していきます。(➡ p.45へ)

脱炭素社会

私たちの強みである再生可能エネルギー事業や、環境貢献型の不動産開発・運営などを通じて、地球全体の脱炭素化に貢献するとともに、多彩な協業のもとで地域産業の活性化やコミュニティ形成をサポートし、全国各地に人々のにぎわいを広げていきます。

循環型社会

既存ストックの最有効活用や省資源・再利用を前提に事業活動を展開し、サーキュラーエコノミーの構築を推進すると同時に、その街ならではの安心安全な営みが永続する「地域循環型社会」を各エリアに形成していきます。

生物多様性

各地域との連携を図りながら、都市と地方それぞれの生態系保全に取り組み、地域の有する自然の特性をサービスに反映させることにより、あらゆる生命と共生する豊かな社会のあり方を広く発信していきます。



TCFD・TNFD提言への対応

当社グループは環境経営の推進により、気候・自然関連の統合的な取り組み開示を行っています。



TCFD/TNFDの統合開示

当社グループでは、環境への取り組みを企業価値向上につなげるため、「環境経営」を全社方針に掲げ、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。気候変動や生物多様性をはじめとした自然関連課題は、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」では、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、開示しました。

また「自然関連」では、事業における自然資本に関わる依存とインパクト、リスクと機会について把握し開示を行うため、2023年6月から「TNFDフォーラム」に参加。2023年8月に国内不動産業で初めて、自然関連財務情報開示タスクフォース (TNFD) の開示を行いました。2025年2月には、TCFD開示、脱炭素社会への移行計画、TNFDレポート (第3版) の3つを統合した「TCFD/TNFDレポート」を開示しています。

(⇒ TCFD/TNFDレポート)

開示の柱	TCFD	TNFD
ガバナンス	● 代表取締役社長 (委員長) ・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。年に2回「リスクマネジメント委員会」とともに定例会議を開催し、気候・自然関連課題を含む環境経営や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。 ● 取締役会は、当該重要課題や審議結果について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。 ● 人権方針を策定し、地域コミュニティとのエンゲージメントを実施。	
戦略	● 4事業 (都市・リゾート・住宅・再エネ) を対象に、1.5℃・3℃・4℃シナリオで、中長期でのシナリオ分析を実施しリスク・機会を検討・財務影響を評価のうえ、戦略に反映。 ● 2050年ネットゼロエミッションをめざし、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定とともに、GHG排出量削減の長期目標を設定。2024年7月に、SBTネットゼロ認定を取得。 ● 上記目標の達成に向けた移行計画を2023年7月に策定。	● TNFDのLEAPアプローチを踏まえ、当社グループの事業における、自然関連課題 (依存・インパクト・リスク・機会) を特定。 ● 事業別の依存・インパクトの概観の検討。 ● 指標に基づく評価を踏まえ、当社グループにとっての優先地域を「広域渋谷圏」および「東急リゾートタウン蓼科」を中心とした「リゾート施設等13地域」に設定。 ● 「広域渋谷圏」「東急リゾートタウン蓼科」でのマテリアルな自然関連課題の検討。
リスク・インパクト管理	● 気候関連リスクについては、シナリオ分析を踏まえて特定・評価。 ● 自然関連の依存・インパクト・リスク・機会は、事業・バリューチェーン全体での概観の検討および優先地域での詳細評価により特定・評価。 ● 特定した課題はサステナビリティ委員会を中心とした体制で管理するとともに、全社リスク管理にも統合。	
測定指標・ターゲット	● 各項目について実績管理。詳細は、サステナビリティサイト「測定指標・ターゲット」パートを参照。	

⇒ TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

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が提示されています。LEAPアプローチを参考にした結果を、「一般要件」および「TNFD開示提言」に沿って開示しています。



気候・自然関連の重要なリスク・機会 (移行リスク/機会)

気候関連のシナリオ分析、自然関連の依存・インパクト分析により、主な移行リスクと機会を検討しました。

分類		リスク・機会の内容	気候			自然	対応策	
			1.5℃	3℃	4℃			
移行	リスク	政策 法規制 技術	省エネ法の強化・ZEB・ZEH義務化による新築・改修コスト上昇	●	●	-	-	・新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入 ・ゼネコンと協働で建設段階までのCO ₂ 排出量を削減し、炭素価格影響を軽減 ・内部カーボンプライシングの導入
			炭素価格制度の導入による建築・運営コスト上昇	●	●	-	-	
			再エネ電力の政策支援が弱く、市場動向が不透明	-	-	●		
			土地改変・資源採取の規制強化による建材の不足、調達コスト増加 土地改変に関する規制強化による開発事業への影響	-	-	-	●	・建設時の資源利用削減
			緑化率の向上や、エコロジカルネットワーク形成・在来種植栽など、緑地の質向上を求める規制の導入・強化による対応コストの増加	-	-	-	●	・広域渋谷圏などでの、生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成
			プラスチック・フードロスの規制強化による対応コストの増加	-	-	-	●	・ホテルアメニティの代替素材化
			水資源の利用や排水の規制強化による、設備導入などの対応コスト増加	-	-	-	●	・地域固有の課題に応じた水資源の管理、効率的利用
	市場	テナントによるZEBに対するニーズの増大、賃料・空室率への影響	●	●	-	-	・ニーズの増加に対応した事業拡大	
		住宅購入者によるZEHに対するニーズの増大、商品間の競争の激化	●	●	-	-	・新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入による差別化	
		自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントのニーズの増大	-	-	-	●	・生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成 など	
		持続可能な認証品、サステナブルな代替品の需要が高まることによる調達コスト増加	-	-	-	●	・資源利用の効率化	
	評判	地域の生態系や、景観、文化的サービスを含む生態系サービスにネガティブインパクト(土地改変、外来種導入、生態系かく乱など)を与える開発・事業運営・調達活動を行った場合の批判	-	-	-	●	・開発時のエンゲージメントの実施	
	機会	市場 製品・ サービス	テナントによるZEBに対するニーズの増大	●	●	-	-	・新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入 ・ニーズ増加に対応した事業拡大 ・地域の自然エネルギーの活用
			住宅購入者によるZEHに対するニーズの増大	●	●	-	-	
			再エネ電力のニーズの大きな増加	●	●	-	-	
			テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小する一方、サテライトオフィス需要増	-	●	●	-	・ワーケーションなど新しいレジャー生活スタイルの提案、普及を見越したサテライトオフィス展開
間伐材の利用によるエネルギーコスト削減、新商品の開発			-	-	-	●	・間伐材の有効活用	
自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える不動産に対する顧客・テナントのニーズの増大			-	-	-	●	・広域渋谷圏などでの、生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成 ・各種自然関連取り組み	
資本・ 資金調達		都市開発での緑地の量・質に対する政策的支援、インセンティブの享受	-	-	-	●		
		自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える不動産(緑化、エコロジカルネットワーク形成など)に対する投資の増加	-	-	-	●		
評判		自然や地域コミュニティへのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える事業活動(森林管理、生物多様性保全、開発時の影響の低減、持続可能な資源利用、地域振興への貢献など)による評判・企業価値向上／地域との関係性向上	-	-	-	●		・各種自然関連取り組み
		自然の魅力を引き出し、適切に活用する事業運営によるまち・地域全体の魅力・ブランド価値向上、関係人口の増加	-	-	-	●		

対応策の事例

ZEB/ZEH水準※目標と実績

東急不動産は、着工する住宅・オフィスなどの建築物へのZEB/ZEH導入を推進し、建物におけるエネルギー使用量を削減しています。

2030年度目標	2025年度目標	2024年度実績
100%	約50%	100%

※ 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)

ホテル運営における脱炭素の取り組み

東急リゾーツ & ステイの運営するホテルでは、アメニティのバイオマス素材への切り替えや、連泊時のアメニティ交換の見直し、ペットボトル飲料の削減を進めるなど、プラスチックごみの低減と資源循環を促進しています。

会員制シェアオフィスの運営

東急不動産が運営する「Business-Airport」は、ビジネスの中心となる主要エリアに20拠点を展開(2025年7月現在)。通勤による交通機関利用の削減や、オフィススペース効率化によるエネルギー削減、再生可能エネルギーの導入など、脱炭素化に貢献しています。

気候・自然関連の重要なリスク・機会（物理的リスク/機会）

気候関連のシナリオ分析、自然関連の依存・インパクト分析により、主な物理的リスクと機会を検討しました。

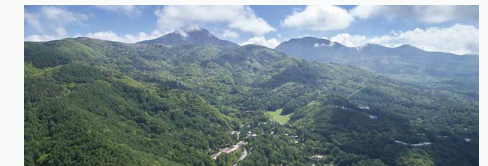
分類	リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
		1.5℃	3℃	4℃		
物理的	リスク 急性 慢性	自然災害による施設損傷の漸増(1.5℃/3℃)・激増(4℃)	●	●	●	・建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化による差別化 ・蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策としての差別化
		テナントによる施設のBCPへのニーズ増加、賃料・空室率への影響	●	●	●	
		住宅購入者によるLCPに対するニーズ増加、地域選別や商品間の競争の激化	●	●	●	
		気温上昇による、スキー場の営業期間の短縮、ゴルフ場への暑熱の影響の増大	●	●	●	・オフシーズンの施設利用、降雪量が多いエリアへの集中投資、ゴルフ場の熱中症対策、耐暑性の強い芝の採用による差別化
		気温上昇によるゼネコンの建設コストの増大、必要工期の延長	-	-	●	
		気温上昇による空調費の増加	-	-	●	・新築建物の高性能化、既存運営施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入による差別化 ・ニーズに対応した事業拡大 ・暑熱の影響を考慮した工期の設定、熱中症対策
		他者も含む都市開発に伴うヒートアイランド現象の悪化による空調コスト増加、都市の生活・滞在環境の悪化	-	-	●	
		気温上昇に対応した、住宅購入者の高性能住宅に対するニーズ増大	-	-	●	
		自然の劣化による、景観悪化など、まちの魅力や資産価値の低下	-	-	-	
		河川の汚染、水資源の涵養能力低下などによる水資源不足	-	-	-	・森林の保全
		他者も含む都市開発や、森林の管理不足など、周辺の自然環境の劣化による、土砂災害・水害などのリスク増加	-	-	-	
		森林のCO ₂ 吸収能力の低下による、ネットゼロ移行計画への影響	-	-	-	・間伐などの適切な森林管理
		観光資源として重要な自然・生態系の劣化による、リゾート地の魅力低下、トレッキングなど自然を活用したアクティビティの魅力の低下	-	-	-	
	機会 市場 製品・サービス	気温上昇による、住宅購入者の高性能住宅に対するニーズの増大	-	-	●	・ニーズ増加に対応した事業拡大 ・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強化による差別化 ・蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策としての差別化
		テナントによる施設のBCPに対するニーズの増加	●	●	●	
		住宅購入者によるLCPに対するニーズの増加	●	●	●	

対応策の事例

東急リゾートタウン蓼科の森林保全活動

約660haの敷地に広大な森林が広がる当施設では、豊かな自然環境を観光資源として活かすとともに、次世代に引き継ぐための森林保全活動に力を入れています。森の健全化を目的に持続可能な地域循環サイクルの構築や地域共生、生物多様性を推進。下草刈りや間伐による適切な森林管理を行い、森林の成長を促進し、CO₂吸収量を増やしています。(➡ p.77へ)

また、発生した間伐材を利用し、キャンドルなどのオリジナル商品の開発や、グループ施設の家具什器、ウッドチップや薪として地域で再利用するなど、資源循環にも貢献しています。



GREEN AGENDA for BRANZ

東急不動産、東急コミュニティー、石勝エクステリアが協働で、分譲マンションBRANZの敷地内植栽に対する長期景観管理計画「GREEN AGENDA for BRANZ」を策定。10年間の長期的視野で、緑地や生物多様性をはぐくむことで居住者とともに緑豊かな住まいと資産価値向上をめざします。(➡ GREEN AGENDA for BRANZ)

気候変動リスク・機会の主な事業戦略および財務計画への影響

事業戦略への影響

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	気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは従来から緩和策としての 建物の省エネ性能向上 および適応策としての 運営施設のBCP強化 に取り組んできました。2021年に策定した長期ビジョンではさらに ZEB/ZEH の推進を掲げ、導入率（ZEB/ZEH Oriented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・オフィスなどの施設件数割合（着工ベース））を2030年度までに100%、2025年度までに約50%とするKPIを設定しています。また東急不動産では 再生可能エネルギー事業「ReENE」の事業拡大・推進 をめざしています。
サプライチェーン バリューチェーン	上流については、2020年に策定した「サステナブル調達方針」において気候変動問題も課題に掲げ、さらに ゼネコンとの協働による建物建設工程の低炭素化 の検討を開始しました。下流については、分譲・賃貸住宅の ZEH化 および 再生可能エネルギー電力導入 を推進しています。
研究開発投資	建物管理を業とする(株)東急コミュニティーでは、技術提案力向上に向けた技術研修センター「NOTIA」を建設し、Nearly ZEB認証を取得しました。また、東急不動産の新築ではZEBの標準化をめざし、2022年度には、 既存のオフィスビルにおけるZEB化 を実装するための検証を実施しています。
施設の運用	都市・レジャー事業などで各種施設を運営する東急不動産では、 自社事業の再生可能エネルギー電力の活用 を図ることで、2050年に再生可能エネルギー電力利用100%をめざす「RE100」を2019年に宣言しました。2022年12月には、国内の保有施設全244施設での電力を100%再生可能エネルギーに切り替え完了し、 2024年4月には国内事業会社で初めてRE100達成が認定 されました。

社内炭素税(ICP)

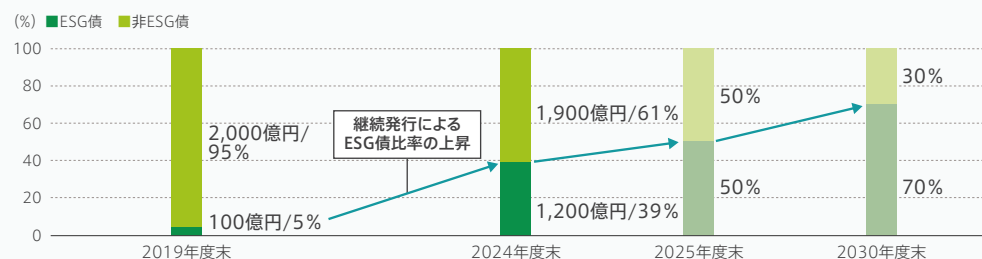
2021年度に導入し、2022年度には経営会議上程案件として「見える化」を開始。炭素税が課された場合における経済的影響の把握と、検討案件での影響も比較しています。

財務計画への影響

当社グループでは、気候変動リスク・機会に対し、財務計画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
間接費	東急不動産は、シナリオ分析の結果に基づき、既存運営施設におけるCO ₂ 排出量について、中期・長期の省エネ改修と運用改善により削減可能な限界値をシミュレーションしたところ、SBT水準のCO ₂ 排出量の削減を実現するためには、速やかに再生可能エネルギー電力の購入に着手し、段階的に削減量を上積みしていく必要性を認識しました。そこで自社の再生可能エネルギー事業で発電した電力の購入で賄う検討に着手し、再生可能エネルギー電力の購入に伴う間接費の上昇額を試算しました。その結果を踏まえ、各年度の予算額に対する 影響度を評価しながら運営施設の再生可能エネルギー電力導入を早期に進め、2023年度にRE100を達成 しました。
資本配分	東急不動産は、政府の再生可能エネルギー推進策に対応して、2014年からメガソーラー事業に進出し、さらに2018年度から実施しているシナリオ分析の結果を受け、 再生可能エネルギー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 を行っています。太陽光発電、風力発電、バイオマス発電所などを開発・運営しており、その 事業規模は国内トップクラス となっています。
負債	シナリオ分析の結果に基づき、環境関連課題の取り組みに対する評価を投資家から得ることを目的として、2019年度には100億円のグリーンボンドを発行しました。2021年度には、 国内初となるESG債の長期発行に関する方針「WE ARE GREEN」ボンドポリシー を策定し、ESG債比率を、2025年度末に50%以上、2030年度末に70%以上まで引き上げることをめざすこととしています。
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、環境影響を評価指標の一つとしました。

ESG債比率の推移



気候関連のシナリオ分析

当社グループの4事業(都市・リゾート・住宅・再生可能エネルギー)を対象に、シナリオ分析を実施し、戦略に反映しています。

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

シナリオの前提		分析結果の概要	財務影響		中期	長期
1.5℃ シナリオ	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℃に抑えるシナリオ。	●中期では都市事業において炭素価格やZEB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、市場のなかで優位性を確保することにより、賃料収入増加が見込めると予想。また、再エネ事業も拡大が期待できる。 ●物理的リスクについては、異常気象による自然災害が緩やかに増加するが、BCP・LCP対応の強化により影響度は低いと予想。	移行	都市	高い	やや低い
				住宅	やや低い	低い
				リゾート	やや低い	低い
				再エネ	高い	低い
			物理	都市	低い	やや低い
				住宅	低い	やや低い
				リゾート	低い	やや低い
				再エネ	低い	やや低い
3℃ シナリオ	各国が国別目標(NDCs)を順守し、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℃となるシナリオ。	●中期では都市事業でのZEB化が比較的穏やかで1.5℃シナリオに比べ財務影響は低くなる一方、長期でもZEB化の影響が続くと予想。再エネ事業は一定の拡大が期待できる。 ●物理的リスクについては、1.5℃シナリオに比べて自然災害の激甚化や気温上昇の進捗が速く、リゾート事業における影響度は大きくなるが、立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により一定の財務影響の抑制を図ることが可能と予想。	移行	都市	やや高い	やや高い
				住宅	やや低い	やや低い
				リゾート	やや低い	やや低い
				再エネ	やや高い	やや高い
			物理	都市	低い	やや低い
				住宅	低い	やや低い
				リゾート	低い	中程度
				再エネ	低い	やや低い
4℃ 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℃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。	●中期では気候変動の影響は小幅で、財務影響は低く抑えられるが、長期では自然災害の激甚化・気温上昇の財務影響が大きくなると予想。一方、都市事業におけるサテライトオフィス展開、リゾート事業における立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により、一定の財務影響の抑制を図ることが可能と想定。 ●再エネ事業は市場動向に即した拡大が求められる。	移行	都市	低い	低い
				住宅	低い	やや低い
				リゾート	低い	中程度
				再エネ	低い	低い
			物理	都市	低い	中程度
				住宅	低い	中程度
				リゾート	低い	やや高い
				再エネ	低い	中程度

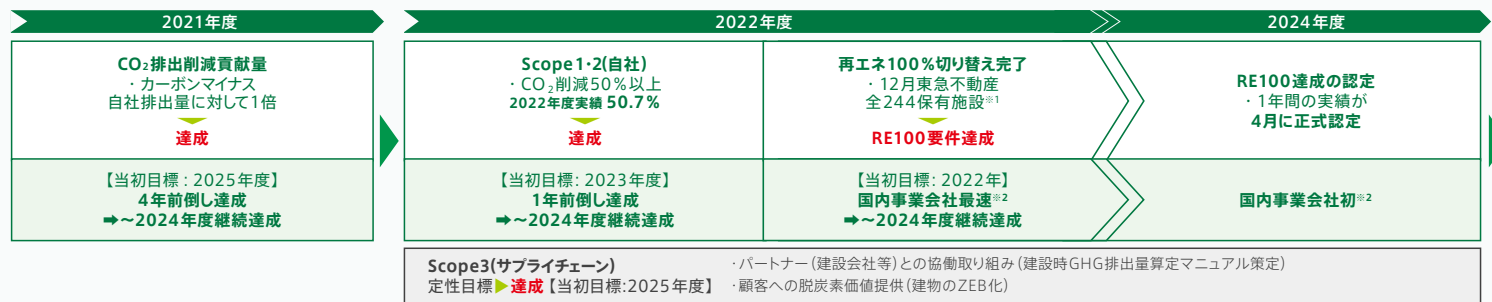
気候関連の実績・計画および重要課題

脱炭素社会に向けた指標・ターゲットと実績

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。前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

強みを活かして、2022年度に50.7%削減し、目標を1年前倒しで達成しました。2024年度実績は77.4%削減まで進捗し、2030年度目標を80%以上削減に上方修正しました。また、Scope 3の2024年度実績は30%削減まで進捗しています。

前中計実績

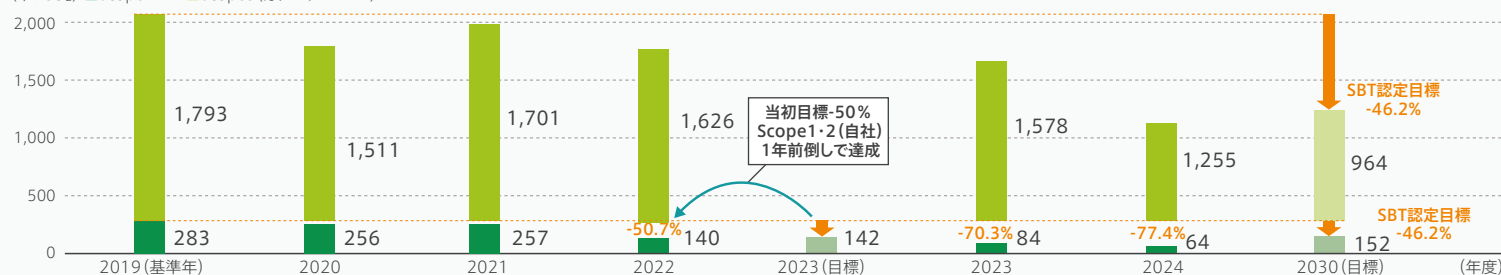


新中計目標



CO₂排出量の実績と目標

(千t-CO₂) ■ Scope1・2 ■ Scope3(カテゴリ1・2・11)



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	

ネイチャーポジティブへの貢献

Locate

Evaluate

自然への依存・インパクトの概観 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。

インパクト

不動産開発・運営時の土地改変・占有など陸域生態系の利用

依存

資源等の供給サービス、自然による癒し・景観などの文化的サービス



事業規模(売上規模)



優先地域の設定

詳細分析実施

① 広域渋谷圏

② 東急リゾートタウン蓼科

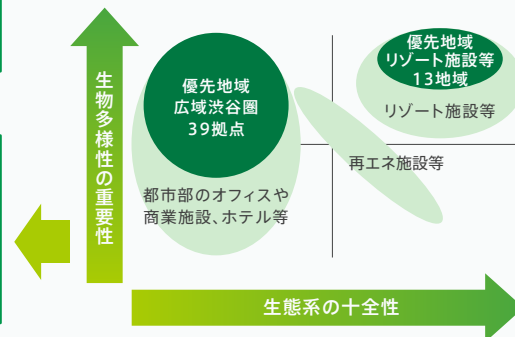
当社グループ全体の自然へのインパクト・依存の内容・重要性の把握

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	その他
都市開発	オフィス・商業施設／分譲・賃貸住宅等		建設・開発	VH			M	H	M	H	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)		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
			燃料生産	H				H	H			VH				
			操業	VH		H	H	H	H	H	M	M	VH	L	VH	
	物流施設		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
			運営	VH				H		H	H			L	L	M
管理運営	マンション管理／環境緑化事業		管理・改修	VH							H					
	ホテル、ゴルフ場、スキー場等		建設・開発	VH	VH		M	H	M	H	H		M	L		
			食材等の生産	VH	VH	VH		H	H			VH	VH	VH	VH	VH
			運営	VH	VH	H	M	H		H	H	H	M	L	M	H
	ヘルスケア等		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
			運営・利用	VH		H		H		H		H		L	L	H

都市

地方



リスクと機会の観点を踏まえた優先地域の検討

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、リゾート施設、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「東急リゾートタウン蓼科」を中心とした「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・リゾート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」、リゾート施設の運営は「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

ネイチャーポジティブへの貢献

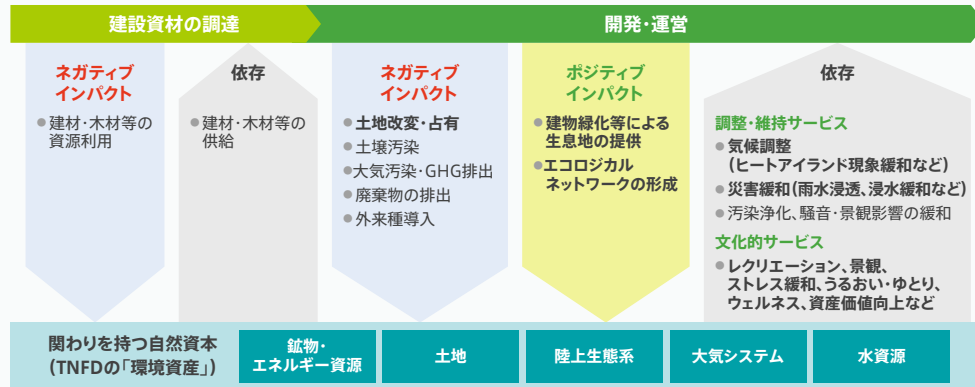
① 広域渋谷圏 自然関連の依存・インパクト

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。

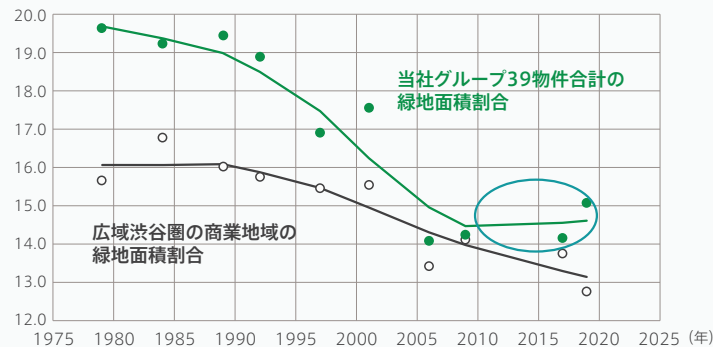
そのうち、土地利用・建物緑化による自然へのインパクトを(株)シンク・ネイチャーの分析ツールを用いて定量分析した結果、当社グループの広域渋谷圏における物件建設前後の生物多様性再生効果が、2012年度以降の物件からプラスとなっていることが分かりました。

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

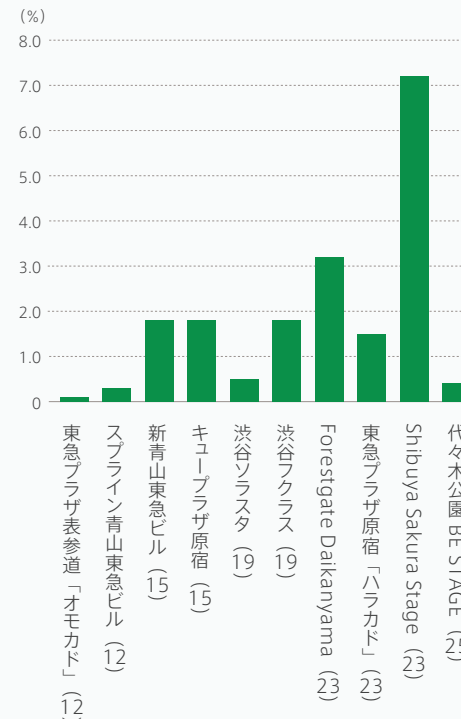


緑地面積割合 (%)



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

Evaluate

Assess

Prepare

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・リゾート事業関連でも、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。

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。

ネイチャーポジティブへの貢献

②東急リゾートタウン蓼科 自然関連の依存・インパクト

優先地域であるリゾート施設等13地域のうち、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘などを含めた大規模・中核的なリゾート施設であり、当社グループの事業および自然への依存・インパクトの面で重要性が高い代表的な場所として、「東急リゾートタウン蓼科」を選定し、LEAPアプローチに沿った依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。

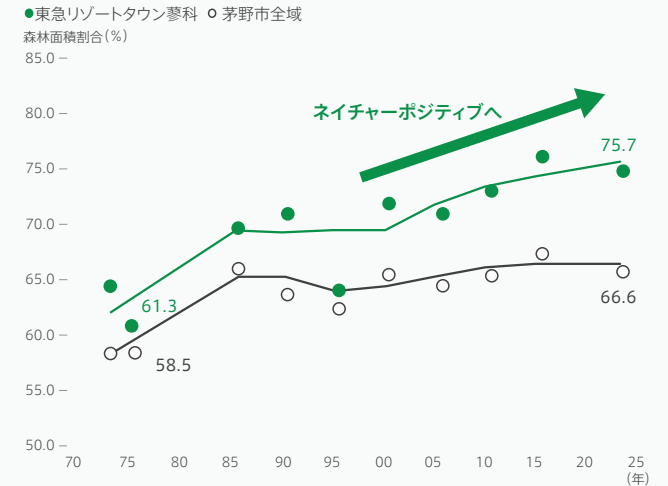
東急リゾートタウン蓼科は、事業を営むうえで、自然や自然の恵みから恵みが特に重要であると考えられています。事業・バリューチェーンを通じた主な依存・インパクトを特定し、自然に対する

ネガティブ・ポジティブ双方のインパクトを与える可能性がある一方、さまざまな面で自然に依存していることがわかりました。

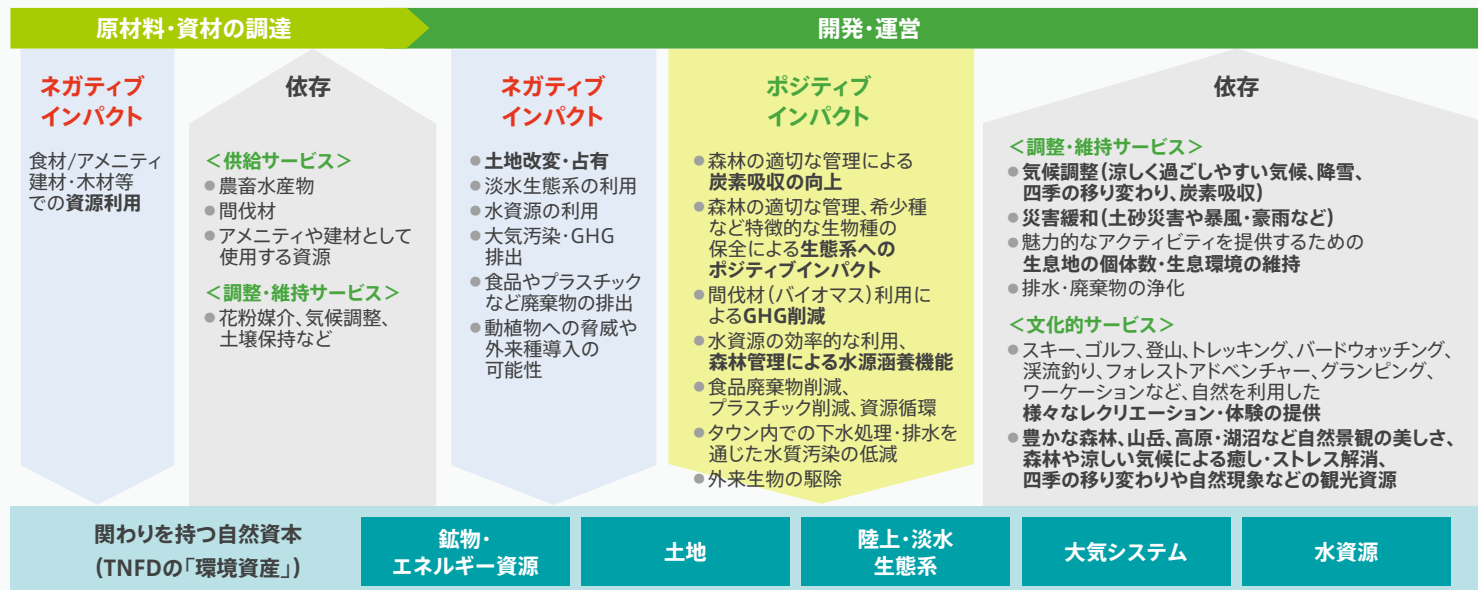
土地利用によるインパクトの定量評価

依存・インパクトのうち、土地利用・森林管理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ました。空中写真・衛星画像からの森林面積の分析の結果、森林面積はゴルフ場や別荘建設などによる落ち込みを挟みつつも、全体の推移としては回復傾向にあり、現在は最も回復した水準となっていること、森林を維持・回復しながらの事業運営により当社グループのリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していることが評価されました。

森林面積割合の変化(空中写真・衛星画像から評価)



バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト



東急リゾートタウン蓼科における自然関連のリスク・機会

重要なリスク・機会の評価として、依存している生態系サービスの劣化によるリゾート・観光地としての魅力の低下などの物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、多くの自然関連機会も生じうることがわかりました。