

SUSTAINABILITY

サステナビリティ



Letter to our stakeholders

社会の転換期に「攻め」の経営で
プレミアムな価値を創出するグループへ

東急不動産ホールディングス株式会社

代表取締役社長 西川 弘典

トップメッセージ



OUR SUSTAINABILITY

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

【東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ】トップへ

サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針

推進体制

東急不動産ホールディングスグループ行動基準

マテリアリティの特定と機会・リスク

東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント

イニシアティブへの参加



サステナビリティ戦略

高度化する社会課題を解決するため、
経営戦略と連動したサステナビリティ経営を強化

東急不動産ホールディングス株式会社 執行役員
グループサステナビリティ推進部
グループ人事部 担当

内藤 秀人

担当役員メッセージ



NEWS RELEASE

ニュースリリース

RSSについて

東急不動産ホールディングスからのお知らせ

2025年03月31日 **DX**

DX推進をリードする「ブリッジパーソン」育成の高度化～DX機能会社「TFHD digital」が実践型トレーニングプログラム【プロジェクトマネジメント講座】を新たに開発～ **PDF : 1.4 MB**

2025年03月26日 **Sustainability**

慶應義塾大学・東急(株)・東急不動産ホールディングス(株)が、広域渋谷圏の飲食店で「食のサステナビリティ」共同調査を実施～SDGsを学ぶ学生と共に、渋谷の飲食店・ホテル35店舗の取組みを聞き取り調査～ **PDF : 1.3 MB**

2025年03月21日 **Sustainability**

東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針の改訂～人権リスクを再評価し、サプライチェーンにおける人権および環境取り組みの強化～ **PDF : 1.2 MB**

2025年03月12日 **Sustainability**

2024年統合報告書『WE ARE GREEN REPORT』 「第4回日経統合報告書アワード2024」優秀賞を2年連続で受賞～持続的な社会づくりと企業成長をめざす価値創造ストーリー性や充実した開示内容が高評価～ **PDF : 892.4 KB**

2025年03月11日 **Sustainability**

グループ7社が「健康経営優良法人2025」に認定 **PDF : 889.8 KB**

東急不動産ホールディングスからのお知らせ一覧へ



ENVIRONMENT 環境

気候変動 →

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示 →

TCFD提言に基づく開示 →

脱炭素社会への移行計画 →

生物多様性 →

TNFD提言に基づく開示 →

汚染と資源 →

水使用 →

サプライチェーン（環境） →



SOCIETY 社会

サプライチェーン（社会） →

人権とコミュニティ →

地域や社会への貢献 →

健康と安全 →

働く人の人権と労働基準 →

ダイバーシティ推進 →

人的資本経営 →



GOVERNANCE ガバナンス

コーポレートガバナンス →

腐敗防止・コンプライアンス →

リスクマネジメント →

情報セキュリティ →

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

ステークホルダーエンゲージメント

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

ステークホルダーエンゲージメント >

DATA, MATERIALS

データ・資料



ESGデータ集・第三者検証



統合報告書・CSRレポート
・環境経営レポート



各種対照表



外部からの評価



皆様へ



> 株主優待情報

**GROUP VISION
2030**
長期ビジョン

東急不動産
ホールディングスグループの
**復興支援
プロジェクト**
東日本大震災

日本に
笑顔を

日本中に笑顔があふれますように



Letter to Our Stakeholders

[＜ 統合報告書トップ](#)[Letter to Our Stakeholders](#)[社外取締役座談会](#)

社会の転換期に「攻め」の経営でプレミアムな価値を創出するグループへ

東急不動産ホールディングス株式会社
代表取締役社長

西川 弘典

100年受け継がれる創業の精神「挑戦するDNA」

25年以上の歳月をかけて再開発事業に取り組んできた「Shibuya Sakura Stage」がまちびらきを迎え、渋谷に新たなにぎわいが生まれはじめました。この日を待ち望んだ多くの地権者の方々の想いを受け継ぎ、多彩なカルチャーが息づく渋谷・桜丘の街に、これから大きな花を咲かせていきます。

東急不動産ホールディングスの中核企業である東急不動産は、この渋谷の地に1953年に設立されました。初代会長の五島慶太は、設立披露の場で「渋谷駅附近に更に四、五箇所高層ビルディングを建築致しまして、渋谷を中心とする地区の発展整備に資したい」と演説しています。「大いに事業を拡張して、国家的事業に進出したい」と語った当時の想いが、今まさに100年に一度といわれる渋谷再開発によって実現しようとしています。

私たちグループの原点は、1918年、渋谷栄一を中心に設立された田園都市株式会社にあります。100年以上前に日本で初めて、英国発祥の「田園都市構想」を取り入れた田園調布のまちづくりを行い、都市生活者の住環境改善に大きく貢献しました。

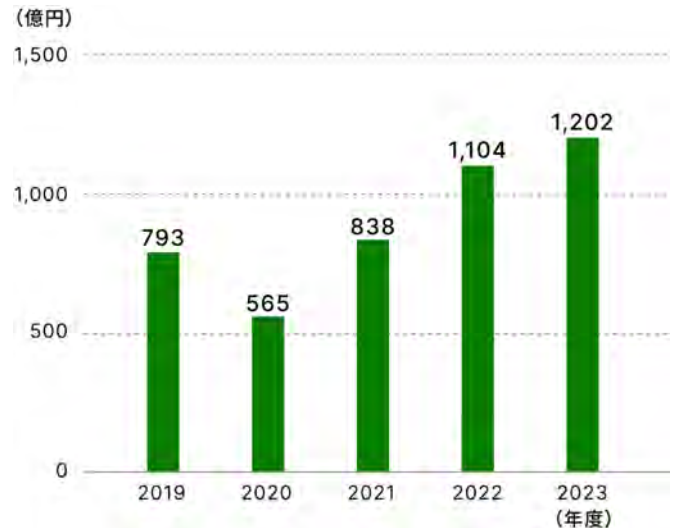
以来、私たちは「挑戦するDNA」を創業の精神に掲げ、その時代が要請するさまざまな社会課題の解決に向けて、常に新しい事業やサービス開発に取り組んできました。

2024年4月に開業した東急プラザ原宿「ハラカド」も、その一例です。コロナ禍を経て商業施設の再定義に挑戦し、クリエイターの集客装置と位置づけました。にぎわいの場の新しいあり方に、来訪された多くのお客さまからご評価をいただいています。インフレ経済へと向かう社会の転換期に、こうした「攻め」の挑戦を続けられる組織風土をグループに根づかせ、選ばれ続ける強い企業へと成長していきます。

2年前倒して目標を達成し、先を見据えた変革に挑む

2020年に社長就任後、コロナ禍のなかで長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を発表し、グループスローガンに「WE ARE GREEN」を掲げて3年が経ちました。10カ年計画の長期経営方針は、順調に進捗しています。前半5年間に位置づけた再構築フェーズでは、ROEとEPSの向上を図るために、抜本的な事業構造改革に着手し、収益性・効率性の低いアセットや事業の譲渡・売却を断行しました。

いわば“外科手術”のような聖域なき改革が功を奏し、昨年度の業績は、売上高1兆1,030億円、営業利益1,202億円、当期純利益685億円となり、過去最高益を更新しました。



営業利益の推移

同時に、2025年度までの中期経営計画で目標としていたすべての財務指標を2年前倒して達成し、ROEは9.6%まで改善しました。こうした好調な業績を踏まえ、後半5年間の強靱化フェーズを1年前倒して、来年度から新たな中期経営計画をスタートします。

過去最高益という成果は、自社での比較にすぎません。不動産業界全体に追い風が吹いており、高い業績を上げているのは同業他社も同じです。現状に甘んじることなく、事業を取り巻く環境変化を大局的な視点で捉えながら、グループ経営を率いていきます。

なかでも資本コストや株価を意識した経営を、私は重視しています。当社の株価は、2024年3月にBPSを上回り、PBRは1倍水準に回復しました。しかし、8月に入り株式マーケットの変調により、株価水準は大きく低下し、足元では再び1倍を下回りました。PBRは1倍が最低ラインであると認識しており、さらなるROEとPERの向上を図ります。稼ぐ力と効率性を高め、株主資本コストを上回るROEを継続して達成し、2030年度に10%以上とする目標をクリアしていきます。また、これまで以上に株主・投資家の皆さまからの期待に応える次期中期経営計画を策定し、PERを引き上げたいと考えています。

インフレ経済への転換期を、売上拡大のチャンスに

日本経済は今、歴史的な転換期を迎えています。日本銀行がマイナス金利政策を解除し、17年ぶりに利上げが行われました。不動産事業にとって金利上昇は逆風になりかねません。過去に身を切るような経営危機を味わった経験から、私は社内でこう断言しています。「事業が好調な時ほどリスクに備えよ」と。

一方、インフレ経済への転換は、事業構造改革を終えた当社グループにとって、コスト削減での利益確保から売上を高めて利益を生み出す環境へと大きくシフトできる機会と捉えています。

それぞれの事業が持つ強みと幅広い事業ウイングを活かして、グループ総合力を最大化する。そして、競争優位性のある価値を提供することで、お客さまから高い評価をいただく。今こそ、そうした成長サイクルを描き、社員一人ひとりが「挑戦するDNA」を十二分に発揮できる絶好のタイミングです。おもしろいと思えるアイデアを実現し、新しいことに果敢に挑戦する「攻め」の経営に舵を切り、グループを挙げて高い付加価値の創出を進めます。

産業・地域・環境で、プレミアムな価値を生み出す

私たちが強靱化フェーズでめざすのは、「強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築」です。総合不動産管理を担う東急コミュニティーや売買仲介の東急リバブルのように、業界トップクラスの実績を持つ事業はもちろんのこと、特定のマーケットで勝てる事業を育て、他社が追従しにくい競争優位性を確立します。

さらに、それぞれの事業を掛け合わせることで、産業・地域・環境などの側面から他社にはない高い付加価値を生み出し、その独自性を「プレミアムな価値」として対価に変えていきます。産業育成や都市観光、地方創生、GX（グリーントランスフォーメーション）といった経済産業政策を好機と捉え、国家戦略と足並みを揃えながら地域課題や社会課題の解決につながる事業の芽を伸ばしていくことで、新たなコア事業の育成に取り組みます。

当社グループの幅広い事業領域は、その収益モデルの違いから、資産活用型と人財活用型に分けられます。同様に、都市と地方、不動産ビジネスと不動産以外のビジネスなど、多様な稼ぎ方の軸をつくることで、特定の領域や市況に左右されない、強靱なポートフォリオを構築していきます。

次期中期経営計画では、プレミアムな価値を生み出す重点テーマとして、「国際的な都市間競争力の強化」および「地域資源を活用した付加価値創出」を掲げます。前者は世界から見た国際都市・東京のブランド力向上、後者は観光立国と脱炭素社会の実現に寄与する取り組みです。それぞれのテーマを具現化する戦略について、具体的にお伝えします。

次期中期経営計画の重点テーマ



経営資源を集中投下し、広域渋谷圏を真のホームグラウンドへ

広域渋谷圏の魅力は、世界から人が集まる場だということです。中心となる渋谷エリアのほか、恵比寿、代官山、表参道、原宿といった独自の文化を持つ街が隣り合い、その多様性が国内外から多くの観光客や企業を惹きつけています。

ウェルビーイングの実現を図ることがまちづくりの前提となった今、不動産業界には国際的な都市間競争力の強化に向けた取り組みが求められています。広域渋谷圏には、競争力の必須要素である「ヒト・モノ・カネ・情報」がすでに集まっていますが、当社グループがこれらの集積をさらに加速させていきます。

そのなかで私たちがめざすのは、グループの本拠地である渋谷を真のホームグラウンドにすることです。東急グループとの連携を図りながら、当社グループの経営資源を集中投下し、開発から管理運営、仲介までのバリューチェーンがエリア内でつながり高い付加価値を提供する。それによって、エリア価値と渋谷における私たちの存在感が高まり、事業機会が拡大し続ける場所になる。それが私の思い描く真のホームグラウンドです。

その実現のためには、産業育成と都市観光という、渋谷がもともと持つ魅力を磨いていくことが重要だと考えています。

産業育成については、すでに優秀なスタートアップ企業が自然発生的に集まる素地があります。さらに今後、世界に名だたる企業を輩出するスタートアップ・エコシステムを渋谷に構築していくうえで欠かせない要素が、産学連携です。たとえば、ボストンのような学術都市は、大学を中心に世界中から優れた人材が集まることで、街の経済を活性化させています。広域渋谷圏のまちづくりにおいても、大学や研究機関との連携を戦略的に組み込むことで、国際的な存在感を高めていきます。

政府は海外の有名大学と連携したイノベーション拠点「グローバル・スタートアップ・キャンパス」を目黒に設置し、スタートアップ振興を後押しする構想を描いています。当社グループにおいては、東急不動産がマサチューセッツ工科大学との連携プログラムで、社会実験やスタートアップとの共創をすでに行っており、こうした実績を渋谷のまちづくりにも活かせると考えています。

一方の都市観光でめざすのは、24時間眠らない「エンタテインメントシティ SHIBUYA」の実現です。活発なナイトタイムエコノミーだけにとどまらない魅力の幅広さこそが、渋谷の個性です。その個性は、さまざまな属性の人々が交わることによって育まれてきたものだという考えのもと、「創造」「発信」「集積」が循環する環境づくりに力を入れています。



2024年4月に開業した東急プラザ原宿「ハラカド」



「ハラカド」の対面に位置する東急プラザ表参道「オモカド」

産業育成と都市観光のいずれにおいても、渋谷に集う人々をつなぎ、自然発生的・偶発的なコミュニケーションを生み出す仕掛けが重要です。私は、そうした有機的な営みが、地歴やムードなどを含むエリア固有のカルチャーを創出していると考えています。それに引き寄せられた人々がさらにカルチャーを磨き、エリアの個性を高めることで、新たな人を呼び込みます。この循環を生み出すうえで、デザインやアートなどのクリエイティブな分野はひとつの有効な仕掛けであり、新たな価値観を受け入れ、創造につなげる渋谷の特性との大きな親和性があります。

今年度からは広域渋谷圏戦略推進室を設置し、グループ横断でエリア価値を高め、事業機会の拡大へとつなげるための体制を強化しました。渋谷のまちづくりが、ハード中心から真のホームグラウンド化に向けたタウンマネジメントへと段階を進めるなかで、渋谷らしさの源となるクリエイティブなカルチャーづくりにも取り組んでいます。

地域資源を活用した付加価値創出①

自然資源を活かして再生可能エネルギーをコア事業へ

再生可能エネルギー事業については、グリーンエネルギーへの転換がカーボンニュートラルの実現に向けた世界的な潮流であり、日本のエネルギー政策の要である以上、今後も市場が拡大することは確実です。

当社グループは、2014年から再エネ事業に参画しています。国内不動産市場の影響を受けにくく、独自性の高い事業として力を入れ、現在の総事業数は日本で113カ所、発電能力は1.7GW（2024年6月末現在）と、国内トップクラスを誇ります。

事業地のステークホルダーとの地道な交渉や関係構築が必須となる再エネ事業は、私たちが不動産業で培ってきたノウハウが活かされる領域です。また再エネ事業では、広い土地や強い風が吹くなどの地域特性を持つエリアが事業地となりますが、そうした地域の多くは、過疎化や地域産業の縮小といった共通課題を抱えています。当社グループは、これらの地域課題の解決を図りながら、まちづくりと一体となった事業展開を行っています。

なかでも2019年から東急不動産が風力発電所を稼働させている北海道松前町では、自治体とまちづくりに関する連携協定を結び、大規模停電時に当社の再エネ発電施設から電力を供給する「地域マイクログリッド」の運用をはじめするなど、地域共生を図りながら事業を展開しています。

また、市場拡大が見込まれるデータセンター事業において、政府は再エネ電源の確保を促進しています。北海道でも行政主導でデータセンター誘致が進められているなかで、さらなる収益拡大を実現していきます。

再エネ事業は、ローカルを拠点としながら、グローバルなプレイヤーと同じ土俵に立つ事業です。そのスケールの大きさを伸びしろと捉え、今後もコア事業への育成を図っていきます。

地域課題を解決する次世代型リゾートの実現へ

約60年前から別荘の開発・管理を開始した当社グループのリゾート事業は、ホテル運営やエリアの複合開発などで成長を続けてきました。現在では主力事業のひとつとなっており、コロナ禍以降のリゾートに対する内需と外需の増加によって、さらに利益を伸ばしています。政府は人口減少下における経済対策として、インバウンド需要を取り込んだ観光立国を掲げており、リゾートの開発から管理運営まで手がける私たちの事業機会が、より大きくなることは確実です。

当社グループのリゾート事業の強みは、地域と共生した事業展開により培ったノウハウと実績です。これらの蓄積をもとに新たな体験価値やエリア価値を創出していくことで、リゾート事業をこれまで以上に収益性の高いコア事業へと育成できると考えています。

京都や沖縄などインバウンド需要の大きいエリアを事業地とするなかでも、官民連携でアジアNo.1の国際リゾートづくりを展開してきた北海道・ニセコは、世界中から特に多くの人を呼び込んでいます。今後、ニセコがグローバルな競争に打ち勝っていくためには、現在の冬季を中心とした集客を、年間を通じたにぎわいへと広げていくことが重要です。これを実現することで、国境を超えた人の流れが継続的に生まれる次世代型リゾートという先進事例をつくり上げていきます。

環境プレミアムで選ばれる時代へ、先手を打ち続ける

2030年までの長期経営方針において、全社方針に掲げているのが「環境経営」と「DX」です。これらは当社グループの強みを最大化するための必須要素であると同時に、“稼ぐ力”に変えてこそ意味を持つものです。

環境経営では、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」という重点課題に対して、それぞれの事業活動を通じた積極的な取り組みを行っています。環境先進企業としてのブランド力や独自性を高め、環境価値を当社グループならではの強みとして活かすことで、事業機会拡大と収益獲得の好循環の構築を図っています。

東急不動産は自社事業所および保有施設の使用電力を100%再エネに切り替え、2024年4月には国内の事業会社で初めて「RE100」の達成^{※1}が認定されました。オフィス、商業施設、ホテルなど全204施設を再エネに切り替えることでCO2排出量の大幅削減を実現し、当社施設の利用を通じた環境価値をお客さまに提供できていると考えています。

また、国際NGOのCDPが選定する気候変動対応の最高位Aリスト企業に2023年度まで3年連続で選ばれたほか、2024年4月の環境省「エコ・ファースト企業」^{※2}に国内不動産業で初めて認定されるなど、国内外からの外部評価を多数獲得しており、名実ともに環境先進企業としての評価を確立しています。

今後、持続可能な社会の実現と当社グループの長期的な成長を両立していくために必要なのは、たとえば環境配慮型オフィスビルに価値を見出し、積極的に出資するような企業側の意識を世の中に根づかせることです。

私たちは環境価値が価格転嫁される社会の実現に向け、先手を打ち続けてきました。当社の環境への取り組みに対し、社会変化への対応を図る企業や自治体からのニーズは年々高まっており、JR東日本との包括的業務提携や再エネファンドの設立、横浜市や相模原市など地方自治体との脱炭素化の実現に関するパートナーシップの締結といった、新たな事業機会が創出されています。

また、個人の消費活動においては、若年層を中心にエシカル消費が広がってきています。サステナブル意識の高まりをさらに後押しするため、私たちは未来を担う世代に向けた環境教育活動を積極的に展開していきます。

※1 2050年までに事業で使用する電力の再エネ100%化にコミットする国際イニシアチブ。保有施設は、RE100の対象範囲とならない売却または取り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外

また、使用電力は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

※2 環境の分野において「先進的、独自のかつ業界をリードする事業活動」を行っている企業（業界における環境先進企業）であることを環境大臣が認定する制度

CX向上を加速させるため、DX人財を計画的に育成

DX推進については、最初のステップであるビジネスプロセスの省力化が一定の進捗を見せ、CX（カスタマーエクスペリエンス）の向上へと注力ポイントを移行しています。

2024年度からは、資産活用型ビジネスと人財活用型ビジネスのそれぞれにDXにおける重点課題と注力領域を設定することで、資産・人財が持つ価値の最大化による新たな収益モデルの構築へと取り組みを加速させています。

なかでも、人財活用型ビジネスにおけるDXは、当社グループの強みのひとつである豊富な顧客接点を活かし、グループの成長につなげるための要だと捉えています。労働人口の減少に伴う2030年問題が社会課題となるなか、デジタルにより労働集約型特有の負担を軽減し、リアルな人財ならではのサービスを高度化させていきます。

また、広域渋谷圏のエリア内においては、デジタルとリアルの魅力が融合したCX向上に取り組んでいます。世界のまちづくり分野で初の導入となる高速大容量通信技術「IOWN」と都市OSで構築した都市基盤の上に、不動産業界初のコミュニケーションアプリ「SHIBUYA MABLEs」で回遊性を促進し、デジタルツインの活用や情報発信メディアの一元管理、エンタテインメントコンテンツの誘致などの仕掛けを施すことで、渋谷でしか得られない体験価値の創出を図っています。

こうした取り組みをさらに活発化させるため、私たちが力を入れているのがDX人財の育成です。ビジネス領域とデジタル領域をつなぐ人財を「ブリッジパーソン」と定め、計画的な育成にあたっています。昨年度からはDX人財育成の仕組みやマイルストーンを体系化して開示するとともに、デジタルによる業務課題の解決や未来のまちづくりを考える育成プログラムなどを実施しています。

力強い成長に欠かせない経営基盤と組織風土

「攻め」のグループ経営を行い、力強い成長で将来にわたって選ばれ続ける企業をめざすために、人財戦略、財務資本戦略、コーポレートガバナンス強化に取り組み、強固な経営基盤の構築を推進しています。

価値創造に必要なのは、社員一人ひとりの力です。当社グループでは、社員が持つ能力を「人的資本」と捉え、潜在力を最大限に引き出すためのさまざまな社内改革を進めています。経営戦略と連動とした「価値を創造する人づくり」「多様性と一体感のある組織づくり」「働きがいと働きやすさの向上」という3つの人財戦略では、各施策にKPIを掲げています。グループ各社の執行役員には、グループ連携の実践度をモニタリングする独自の指標を設け、経営層の意識向上に取り組むなど、幅広い人財の力をグループの成長へとつないでいく施策を展開しています。

財務資本戦略では、資産と負債・自己資本の健全なコントロールによって財務規律を維持しながら、事業ポートフォリオに基づいて競争優位性を意識した利益成長をめざすとともに、株主・投資家の皆さまへの安定的な還元を維持していきます。

ガバナンスについては、公平かつ透明性が高く、意思決定の迅速化に資する体制を構築し、実効的に機能させていくことへの課題に対して、社外取締役の増員や多様性確保、実効性評価における第三者評価の活用などを順次導入してきました。今後もサステナビリティの実現をめざす社会の一員としての責任を果たしながら、中長期的な企業価値の向上を図ります。

私たちは、「あらゆるステークホルダーの満足度の総和」が企業価値であると考えています。満足度を高めるうえでもっとも大きな力となるのが、「社会に向き合う使命感」を持った人財の存在であり、価値創造には人財を活かす組織風土が不可欠です。

また、人的資本経営だけでなく、今後もステークホルダーの皆さまとともに人権配慮や健康経営にも取り組み、持続可能な社会の構築に貢献していきます。

クリエイティブなカルチャーを、まちづくりにも組織にも

新たな人と価値観を受け入れながら常に更新されていく街こそが、持続的な成長を果たす。そう捉えると、私たちが手がけるまちづくりの考え方は、生物学によく似ていると感じます。生物学者の福岡伸一氏が提唱する「動的平衡」という概念では、あらゆる生命体は、細胞の分子レベルで新しく生まれ変わり続けることによって環境変化に耐え抜くレジリエンスを持ち、進化を遂げてきたとされています。街は生命体であり、まちづくりとは生命の営みといえるかもしれません。

私は経営もまた、動的平衡の考え方のように自然の摂理に沿うべきだと考えています。街にも組織にも、カルチャーを根づかせるには時間がかかります。多様性に満ちた広域渋谷圏では、新しいヒト・コト・モノを柔軟に受け入れ、次の時代をつくるクリエイティブなカルチャーを磨いていくことが大切です。まちづくりに関わるメンバーには、偶発的なコミュニケーションを意図的につくり出していく工夫をしてほしいと呼びかけています。

そして、当社グループにもまた、渋谷のまちづくりと同じように、異なる価値観や新しいものを受け入れるカルチャーを紡いでいきたいと考えています。私たちらしい組織風土とは、言い換えるなら「寛容さ」であり、「WE ARE GREEN」のグラデーションが表現する「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」への想いに通じます。

従業員一人ひとりが多彩な個性を認め合いながら、いきいきと働くことでこそ、魅力的なまちづくりに寄与できる。そうして社会のニーズと会社のビジョン、自らの幸福の実現をひとつの連なりとして捉え、働きがいや生きがいを当社グループで働くことの「プレミアムな価値」として全従業員に感じてもらえた時に、私たちのさらなる飛躍があると考えています。

今後も、約3万人のグループ従業員が歩みをともにできる組織風土改革に尽力し、ビジョンや経営計画については有言実行を貫くことで、「価値を創造し続ける企業グループ」をめざしていきます。

2024年3月31日終了年度（2024年8月公開）

[＜](#) [統合報告書TOPへ戻る](#)

MESSAGE FROM THE OFFICER IN CHARGE

担当役員メッセージ

サステナビリティ戦略

高度化する社会課題を解決するため、経営戦略と連動したサステナビリティ経営を強化

サステナビリティ経営を進化

私は、2024年4月より東急不動産ホールディングスの執行役員として、当社グループのサステナビリティ推進および人事を担当しています。

近年、地政学リスクによる不透明な社会情勢や気候変動などの社会課題が深刻化し、企業に求められる責任や期待も高まっています。当社グループは、事業を通じて持続可能な社会への貢献とさらなる企業成長に取り組んでおり、特に「環境経営」と「人的資本経営」を軸としたサステナビリティ経営をさらに進化させることで、高度化する社会課題に対応しています。



東急不動産ホールディングス株式会社 執行役員
グループサステナビリティ推進部
グループ人事部 担当
内藤 秀人

全社方針「環境経営」を推進し、環境先進企業としての強みを形成

世界的な異常気象の多発などを背景に、喫緊かつ重要度の高い環境関連の課題については、マテリアリティ「サステナブルな環境をつくる」に整理し、先進的な取り組みを継続しています。具体的には全社方針「環境経営」のもと、「脱炭素社会」「生物多様性」「循環型社会」を注力領域として、環境を起点とした事業機会の拡大と社会課題の解決をめざしています。

「脱炭素社会」においては、東急不動産が自社で大規模に再生可能エネルギー事業を営む優位性を活かし、積極的な事業領域の拡大と各事業部門との連携より、国内事業会社では初となるRE100を達成しました。国内トップクラスの発電量を有するインフラ事業者として、都市における脱炭素社会への実現に貢献しています。

また、不動産業においては「生物多様性」と「循環型社会」への対応も重要な課題です。1998年に環境ビジョンを策定していますが、当時から、不動産業というのは自然の形質に影響を与えるものだとして認識していた一方で、自然と共生することにより、お客さまや次世代に新たなサービスや価値が提供できるということも理解していました。事業におけるネイチャーポジティブへの貢献をめざし、2023年度には、2011年策定の生物多様性方針を改訂するとともに、TNFDレポートを発行しホームグラウンドである広域渋谷圏での評価を行いました。また、サステナブル調達でも、サプライヤーエンゲージメントを実施し、検証やモニタリングを進めながらサプライチェーン全体で持続可能な社会の形成に貢献しています。こうした取り組みが当社グループの環境先進企業としてのブランド力の形成につながっています。

環境先進企業としての強みが新たなビジネス機会を創出する

当社グループは、2014年から太陽光や風力などをはじめとした再エネ事業を展開してきました。国内でも有力な再エネ事業者となりましたが、現在は、蓄電池事業やソーラーシェアリング、海外での事業展開など、リーディングカンパニーとして領域を拡大しています。

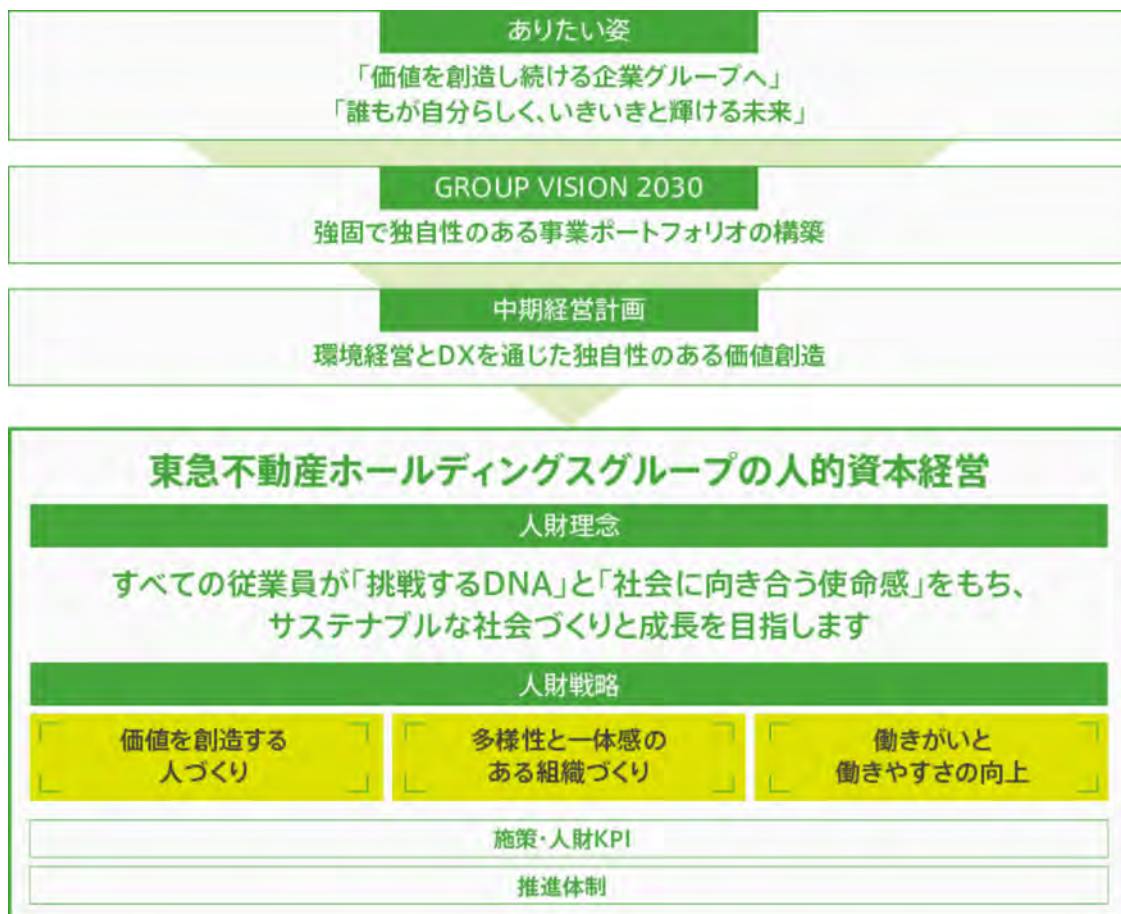
再エネ事業を中心とした環境ビジネスそのものの収益向上に加え、先述した当社グループにおける環境先進企業としての強みや独自性を、新たな事業機会の創出につなげています。多くの企業や行政が環境配慮を志向する社会のなかで、当社グループをビジネスパートナーに選んでいただける良い流れができており、実際に数々の新規案件獲得に発展しています。これは、当社グループの住宅・商業施設・オフィス・ホテルなどの複合開発力、ビジネスパートナーとの共創力や持続可能な管理・運営力といったノウハウに加え、環境先進企業としてのブランド力や実績が評価された結果だと考えています。

今後もこうした成功事例を増やし、ステークホルダーの皆さまから選ばれ続ける企業になることで、強固で模倣困難なビジネスモデルの構築へとつなげていきます。

経営戦略と連動した人財戦略のもと人的資本経営を推進

少子高齢化による労働人口の減少に歯止めが利かない昨今、人的資本の重要性はこれまで以上に高まっています。当社グループは、経営戦略と連動した人財戦略に基づく人的資本経営の推進を通じて、「価値を創造し続ける企業グループ」と「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」の実現をめざしています。100社超・約3万人の社員の知識・スキルや意欲を「人的資本」と捉えて積極的に投資し、経営基盤を強化することでグループ総合力の最大化を図り、絶え間ない価値創造を続ける人財集団へと変革していきます。

ありたい姿の実現に向け、当社グループは“すべての従業員が「挑戦するDNA」と「社会に向き合う使命感」をもち、サステナブルな社会づくりと成長を目指します”というグループ人財理念を掲げました。その理念のもと、「価値を創造する人づくり」「多様性と一体感のある組織づくり」「働きがいと働きやすさの向上」の3つの人財戦略を進めています。それぞれの戦略に基づくKPIをグループ共通で定めることで、人財育成・組織風土改善に向けた施策を継続的に実行できるよう仕組み化しています。



各事業における課題を捉え、事業特性に応じた人財戦略を進める

当社グループには資産活用型ビジネスと人財活用型ビジネスがあり、それぞれの事業の特性に応じた人財戦略を進めています。

資産活用型ビジネスでは、不動産開発業における事業モデルの改革を進めるために、全社横断的な人財育成が課題であると捉えています。同ビジネスの中核を担う東急不動産では、2022年度に人事制度を改定し、めざすべき社員像として「事業プロデュース集団」を掲げました。企画力、実行力、影響力、人財開発・組織開発力、倫理観という5つの求める人財要件を設定し、それに応じて研修を体系化しています。

また、人財活用型ビジネスでは、自部門に限らず全社の事業・リソースを活用してお客さまに付加価値を提供できる人財が生産性を高めます。東急リバブルでは求める人財像を「マルチバリュークリエイター（MVC）」と定義し、MVCの育成・配置の仕組みづくりを行っています。不動産仲介業は従来、個人業績だけを追求しがちな傾向がありました。しかし、不動産情報を有効的に活用するためには、部門間の連携や相互理解、知見共有が不可欠です。そのため、管理職勉強会・座談会の開催や、異動を希望できるキャリアチャレンジ制度、他部門の業務を体験できる社内インターン制度などを運用し、MVCの育成に取り組んでいます。

美しく豊かなまちを形成し未来社会へとつなぐためには、私たちにとって自然、社会、そして個人のすべてが重要な資産です。社員一人ひとりがその理解を深め、企業文化に根付く「挑戦するDNA」に共鳴し、事業活動を通じて持続的な成長と企業価値向上に貢献していきます。

東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ

当社グループでは、持続的成長と長期的企業価値向上を実現するため、「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、非財務の取り組みを重要な経営課題と位置づけ、人財戦略・ソーシャルニーズ・環境・ガバナンスの継続的な取り組み強化を推進しています。

サステナビリティビジョン・
サステナビリティ方針 >

推進体制 >

東急不動産ホールディングス
グループ行動基準 >

マテリアリティの特定と
機会・リスク >

東急不動産ホールディングス
グループのESGマネジメント >

イニシアティブ
への参加 >

SUSTAINABILITY VISION

サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針

[＜ 東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ](#)

[サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針](#)

[推進体制](#)

[東急不動産ホールディングスグループ行動基準](#)

[マテリアリティの特定と機会・リスク](#)

[東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント](#)

[イニシアティブへの参加](#)

[サステナビリティビジョン](#)



[サステナビリティ方針](#)



[GROUP VISION 2030](#)



当社グループはありたい姿「価値を創造し続ける企業へ」の実現に向けて、サステナビリティビジョンとサステナビリティ方針を掲げ、持続可能な社会と企業価値向上をめざします。

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。

GROUP VISION 2030

[GROUP VISION 2030](#)



PROMOTION STRUCTURE

推進体制

＜ 東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ

サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針

推進体制

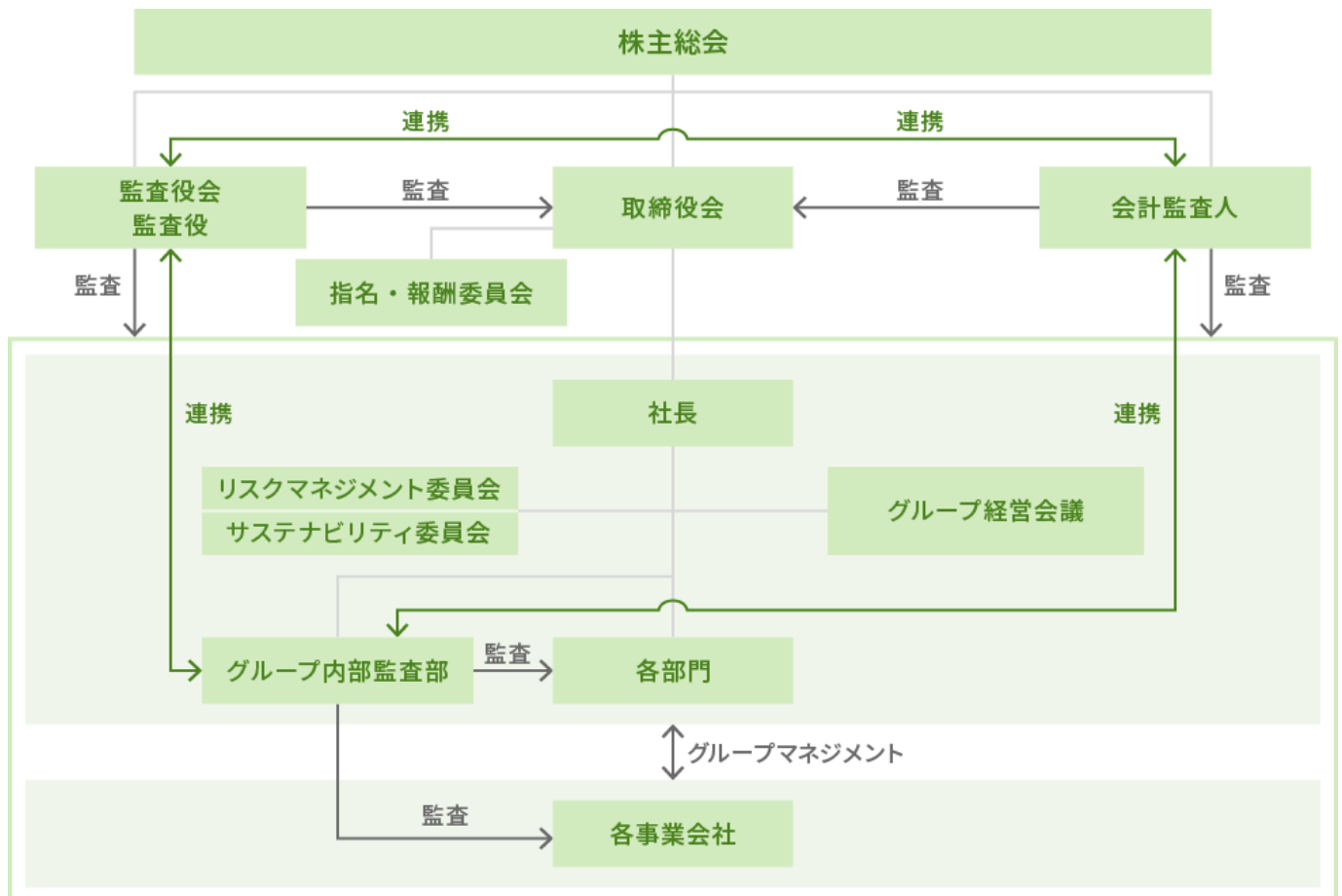
東急不動産ホールディングスグループ行動基準 | マテリアリティの特定と機会・リスク |

東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント | イニシアティブへの参加 |

当社グループは、持続的な価値創造を実現するため、ESG（環境・社会・ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけています。長期経営方針「GROUP VISION 2030」においては、策定の背景としてグループのマテリアリティ（重要な社会課題）をESGの観点から6つのテーマに整理して特定し、財務・非財務を統合した目標指標の達成を目指します。各テーマに、長期経営方針最終年度である2030年度のKPI目標を設定し、目標達成に向けてグループ横断的に取り組んでいます。投資の意思決定機関における役員をはじめとする従業員においては、ESGを含む非財務内容を目標に掲げ、報酬等にESG実績が勘案されています。

特に気候変動等のへの監視のため、代表取締役社長が責任者として委員長を務め、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」を設置しています。

■体制図



東急不動産ホールディングスグループ行動基準

[＜ 東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ](#)
[サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針](#)
[推進体制](#)
[東急不動産ホールディングスグループ行動基準](#)
[マテリアリティの特定と機会・リスク](#)
[東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント](#)
[イニシアティブへの参加](#)

当社グループでは、全役員および従業員の行動の規範となる「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を、すべての役員・従業員が遵守すべきである旨をコンプライアンス規程に定め取締役会が監督しています。これは、当社グループがステークホルダーの皆さまから信頼される企業グループであり続けるために、全役員および従業員の行動原則を明文化したものです。「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」では、コンプライアンスはもちろん、環境や社会の論点にも言及し、当社グループが持続可能な社会の実現に向けて責任をもって行動することを促しています。

1. 社会との約束を果たす	2. 健全な職場環境をつくる	3. 誠実な企業活動を行う	4. 会社資産を守る
<ul style="list-style-type: none"> ● 人権の尊重 ● 社会への貢献 ● 環境との共生 	<ul style="list-style-type: none"> ● 健全・安全・快適な職場環境の確保 ● ハラスメントの禁止 ● 公私の峻別 	<ul style="list-style-type: none"> ● お客さまに選ばれ続ける価値の提供 ● 適切な調達活動 ● 公正な取引の徹底 ● 法令等の遵守 ● 賄賂行為・不適切な接待の禁止 ● 反社会的勢力との関係遮断 ● インサイダー取引の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切な文書・情報の管理と情報システムの運用 ● 機密情報・個人情報等の適切な管理と守秘義務の徹底 ● 会社財産の保護

IDENTIFICATION OF MATERIALITIES & OPPORTUNITIES AND RISKS

マテリアリティの特定と機会・リスク

＜ 東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ

サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針



推進体制

東急不動産ホールディングスグループ行動基準

マテリアリティの特定と機会・リスク

東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント

イニシアティブへの参加

特定プロセス  東急不動産ホールディングスグループのマテリアリティと取り組むSDGs 

東急不動産ホールディングスグループは、長期経営方針の策定にあたり、当社グループにとって長期的に重要な社会課題を抽出し、経営陣とステークホルダー（お客さま、地域、従業員、取引先・パートナー、株主・投資家）の意向を踏まえ、マテリアリティを特定しました。サステナブルな社会と当社グループの価値向上を実現するため、事業を通じて社会課題の解決をめざします。

特定プロセス

Step 1 社会課題の把握と統合・集約

ステークホルダーの声や、グループ会社の認識、各種国際的なフレームワーク（SDGs、ISO26000、GRI、SASB）、SRI評価機関の指標（FTSE、DJSI）、アナリストレポート、他社の動向、日本政府や経済団体で認識される課題などを参考に社会課題を洗い出し、561項目のロングリストを作成しました。561項目の社会課題について、類似項目の整理や当社グループへの関連性を加味し、37項目の社会課題に統合・集約しました。

Step 2 ステークホルダーの期待の確認と評価

37項目の社会課題に対して、ステークホルダーからの期待を把握するため当社の重視する5つのステークホルダー（お客様・従業員・取引先/パートナー、株主・投資家、地域社会）に対してヒアリングなどを実施。その結果から、ステークホルダーからの不足の確認および重要性を評価しました。

Step 3 経営・事業への影響/関係性の整理と経営課題の抽出

37項目の社会課題に対して、グループ全体・各事業会社へ及ぼすリスク・機会を検討し重要性を評価。また、長期経営方針の一部として検討し、対応する経営上の課題を抽出しました。

Step 4 経営課題とそのリスク・機会の特定

検討・抽出した経営課題を、取締役会での議論を含め、グループの経営陣、社外取締役が検討し、取締役会で特に重要なものとして特定しました。

東急不動産ホールディングスグループのマテリアリティと取り組むSDGs

マテリアリティと SDGs	主な機会	主なリスク
<p>多彩なライフスタイルをつくる</p> <p>住まい方・働き方・過ごし方を融合させた「ライフスタイル創造 3.0」を推進し、心身ともに活力ある生活を実現します。</p> <p>ライフスタイル</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●働き方・住まい方・過ごし方の多様化 ●あらゆる生活シーンの融合 	<ul style="list-style-type: none"> ●消費者ニーズとのミスマッチ ●細分化ニーズ対応に伴う効率性悪化
<p>ウェルビーイングな街と暮らしをつくる</p> <p>安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現します。</p> <p>街を暮らし</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●コミュニティ形成の重要性増大 ●防災・減災ニーズの高まり ●心身の健康に対する意識の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市間競争における劣後 ●コミュニティ衰退による街の魅力低下 ●資産の維持管理不足による価値低下
<p>サステナブルな環境をつくる</p> <p>環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります。</p> <p>環境</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●脱炭素社会・循環型社会への対応ニーズ拡大 ●ESG 投資家からの資金調達拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ●気候変動・災害の激甚化 ●環境規制強化などによるコスト増
<p>デジタル時代の価値をつくる</p> <p>デジタル技術の活用により、ビジネスモデル変革に取り組み、新しい顧客体験価値を創出します。</p> <p>デジタル</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●toC 接点活用の重要性増大 ●提供サービスのスケラビリティ向上 	<ul style="list-style-type: none"> ●バーチャル充実によるリアルな地位低下 ●既存事業のディスラプター出現
<p>多様な人財が活きる組織風土をつくる</p> <p>人権を尊重し、多様な人財が能力を発揮できる組織風土により、イノベーションを生み出し続けます。</p> <p>人財</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●多様な人財の獲得機会増加 ●多様性によるイノベーション創発 	<ul style="list-style-type: none"> ●人財獲得市場の競争激化・コスト増 ●人権問題発生に伴うレピュテーション低下
<p>成長を加速するガバナンスをつくる</p> <p>あらゆるステークホルダーから信頼されるグループとして、経営の透明性・公平性を高め、企業価値の持続的向上をめざします。</p> <p>ガバナンス</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ●透明性向上によるステークホルダーとの関係強化 ●ESG 投資家からの資金調達拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ●資金調達コストの増大 ●法令違反による信用低下

東急不動産ホールディングスグループのESG マネジメント

[東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ](#)
[サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針](#)
[推進体制](#)
[東急不動産ホールディングスグループ行動基準](#)
[マテリアリティの特定と機会・リスク](#)
[東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント](#)
[イニシアティブへの参加](#)
[価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）とKPI目標](#)

当社グループでは、ESGを重要な経営課題と位置づけています。長期経営方針「GROUP VISION 2030」においては、グループのマテリアリティ（重要な社会課題）を特定し、ESGの観点から6つのテーマを策定しました。それぞれに2030年度のKPIを設定し、PDCAサイクルを回しながら、目標達成に向けた取り組みをグループ横断で進めています。

取り組みの範囲

社会・環境・ガバナンスに関するこれら取り組みは当社グループの事業活動100%を対象としています。

価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）とKPI目標

2025年1月31日現在

マテリアリティ

S



多彩なライフスタイルをつくる



KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績
お客さま満足度※ ¹	90%以上	90%以上	92.8%
ライフスタイル創造3.0※ ² に資する商品・サービス（累計）	100件以上	50件以上	60件

S



ウェルビーイングなまちと暮らしをつくる



KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績
コミュニティ活性化施策（累計）	100件以上	50件以上	64件
建物の安心安全対策強化※ ³	100%	100%	100%



KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績
RE100 2025年達成※4	達成	達成	達成※5
再生可能エネルギー電力利用率	60%以上※6	65%※7	84.1%
CO ₂ 排出量(2019年度比、総量)			
Scope1・2	▲46.2% (SBT認定)	2023年▲50%	▲70.3%
Scope3 (カテゴリ1・2・11)	▲46.2% (SBT認定)	定性目標：パートナー (建設会社等)との協働 取り組み	▲11.9%
水使用量(原単位)	前年比低減	前年比低減	+9.1%
廃棄物量(2019年度比、原単位)	▲11%	▲6%	▲16.6%
環境認証取得 (CASBEE、DBJなど) ※8	100%	70%	65.0%
サステナブル調達 (型枠木材)	100%	30%	9.7%
緑をつなぐPJ (森林保全面積)	3,000ha	2,400ha	2,145ha
事業を通じた環境取り組み (累計)	100件以上	50件以上	70件



KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績
デジタル活用による取り組み (累計)	100件以上	50件以上	58件
DX投資額 (2021年度比) ※9	2倍	1.5倍	5.2倍
ITパスポート取得率※4	100%	80%	84.3%



KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績
健康診断受診率	100%	100%	99.9%
新卒女性採用比率	50%	42%	45.9%
女性管理職比率 (中核人材における多様性の確保)	20%以上	9%	8.0%
男性育児休暇取得率	100%	100%	88.7%
DE&Iの理解深化 (Eラーニング受講率) ※10	100%	100%	96.2%
サプライチェーンの人権配慮 (取引先へ強制労働や児童労働デューデリ→是正)	100%	50%	58.9%



KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績
株主・投資家エンゲージメント	300件以上	290件	325件
取締役会の実効性向上 (第三者評価)	100%	100%	100%
コンプライアンス行動基準順守	100%	100%	98.4%

※1 東急こすもす会アンケート

※2 ライフスタイル創造3.0 住まい方、働き方、過ごし方を融合させた、お客さまにとって理想的なライフスタイルを創造すること。

※3 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など

※4 東急不動産

※5 RE100 の技術基準を満たすグリーンガスが現在日本の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（全体比 0.2%）は対象から除外

※6 長期経営方針時（2021年）に策定

※7 中期経営計画時（2022年）に策定

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

※9 2021年度以降新たに開発、導入するアプリケーションやゼロトラストなどのインフラ関連費用。2021年度実績14億円

※10 2022年度から、LGBTの理解進化をDE&Iの理解進化に変更

[ホーム](#) > [サステナビリティ](#) > [東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ](#) > 東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント

PARTICIPATION IN THE INITIATIVE

イニシアティブへの参加

＜ 東急不動産ホールディングスグループのサステナビリティ

サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針

推進体制

東急不動産ホールディングスグループ行動基準

マテリアリティの特定と機会・リスク

東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント

イニシアティブへの参加

国連グローバル・コンパクト

東急不動産ホールディングスグループは、「国連グローバル・コンパクト」を支持しています。国連グローバル・コンパクトが掲げる「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」からなる10原則に基づき、責任ある経営を推進し、持続可能な社会実現に向け貢献していきます。中でもESG分科会では、共同幹事会社として200社を超える参加会社に対して勉強会等を開催しています。



TCFD

東急不動産ホールディングス(株)は、金融安定理事会（FSB）によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」の提言に賛同し、TCFDコンソーシアムの会員として活動しています。



＞ 提言に基づく開示はこちらを参照

気候変動イニシアティブ

東急不動産ホールディングス（株）は、「気候変動イニシアティブ（Japan Climate Initiative、略称：JCI）」の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」に賛同し、JCIに参加しています。

JAPAN
CLIMATE
INITIATIVE

SBTイニシアティブ・Business Ambition for 1.5°C・Race to Zero

東急不動産ホールディングス（株）は、2030年までのGHG削減について科学的根拠に基づいた目標(Science Based Target)の設定に取り組むことをSBTイニシアティブに宣言し、1.5°C目標の認定を受けました。

併せて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に賛同しました。



RE100

東急不動産（株）は、事業活動で消費する電力を2050年までに再生可能エネルギーから100%調達する事を目標とする国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟しています。

2014年に参入した再エネ事業は国内でトップクラスの実績を上げており、2022年12月に東急不動産（株）が日本の事業会社で初めて自社事業所および保有施設で使用する電力を100%再エネ切替完了し、2024年4月にはRE100事務局であるCDPよりRE100の目標達成が認定されました。



TNFD

東急不動産ホールディングス（株）は、自然関連財務情報開示タスクフォース（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures, TNFD）の提言に賛同し、TNFDフォーラムの会員として活動するとともに、TNFD Adoptersに登録しています。



（一社）不動産協会 環境委員会

東急不動産ホールディングス（株）は、「一般社団法人 不動産協会」の副理事長として当社取締役社長が参加しているほか、当社の社員を1名協会に派遣し、気候変動に関する方針の検討・策定に積極的に働きかけています。さらに、環境委員会や2つの下部ワーキンググループ（オフィスビル、住宅）へは関連部門の部門長および担当が参加し、不動産業における環境行動の推進に取り組んでいます。同委員会では、会員企業間の情報共有やさらなる環境意識の向上に役立てると共に、「低炭素まちづくりアクションプラン」や「環境自主行動計画」を通じて公共政策や規制等への提言を積極的に行っています。このように、国の政策を反映した業界団体としての気候変動戦略策定に参画するとともに、国へ直接または上部団体の経団連を通じた政策要望を行い、実現を図っています。



グリーンビルディング・イニシアティブへの参加

サステイナブル（持続可能）な建物環境や地域コミュニティ環境の日本での推進のために設立されたグリーンビルディングジャパン（GBI）に、当社担当部門のメンバーが入会しています。

責任投資原則（PRI）への署名

東急不動産キャピタル・マネジメント(株)はPRI（責任投資原則）の基本的な考え方に賛同し、2019年6月に署名機関となりました。同原則は、2006年にアナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した投資原則で、ESGの要素を投資の意思決定プロセスに反映させることで受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させることを目的としております。



GXリーグ

東急不動産ホールディングス（株）は、経済産業省が中心となって創設された「GXリーグ」に参画しています。「GXリーグ」とは、2050年カーボンニュートラル実現と社会変革を見据えて、GX（グリーントランスフォーメーション）への挑戦を行い、現在および未来社会における持続的な成長実現を目指す企業が同様の取組を行う企業群を官・学と共に協働する場です。当社グループの脱炭素に向けた方向性と「GXリーグ」の取組みが合致することから、当社グループはGXリーグに参画した上で、他の企業・プレイヤーとともに、脱炭素に向けて挑戦し、事業を通じた価値創造に取り組んでまいります。

30by30

「30by30」とは、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年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標。2021年6月に英国で開催されたG7サミットにおいて合意された「G7 2030年 自然協約（G7 2030 Nature Compact）」では、G7各国が自国の少なくとも同じ割合を保全・保護することについて約束しています。東急不動産ホールディングス、東急不動産および東急リゾート＆ステイは環境省「生物多様性のための30by30アライアンス」に加盟しています。

また当社グループが運営管理する「東急リゾートタウン蓼科」（長野県茅野市）が2024年2月に「自然共生サイト」に認定されました。

「自然共生サイト」とは、ネイチャーポジティブの実現に向けた取組の1つとして、企業の森や里地里山、都市の緑地など「民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域」を環境省が認定する2023年度から開始された取り組みです。当社グループでは、今後こうしたリゾート施設において、滞在するだけで「環境」に貢献できる取り組みを加速し、地域・自然と共創する「体感型サステナブルリゾート」として提供価値を明確化し、施設を訪れるお客様にサステナブルな体験を提供していきます。



経団連自然保護協議会

東急不動産ホールディングス（株）は経団連自然保護協議会に加盟しています。経団連自然保護協議会は、リオの地球サミット（環境と開発に関する国連会議）が開催された1992年に、「経団連地球環境憲章」の考えを自然保護分野で実践する組織として、経団連により設立されました。現地の企業やNPOとの交流等により、自然共生社会の構築を通じた持続可能な社会の実現を目指しています。

気候関連課題に取り組む業界団体への関与

東急不動産ホールディングスグループは、気候関連問題に取り組む団体に積極的に参加しています。

例えば、「日本から脱炭素を目指す世界の最前線に参加する」という趣旨に賛同し、気候変動対策に積極的に取り組む「日本気候イニシアチブ」に参加する企業や自治体、NGO等と連携し、情報発信を強化しています。当社社員が「青年会議所会員交流研修会」に登壇し、「東急不動産ホールディングスにおけるCO₂削減対策」をテーマにプレゼンテーションを行い、当社の脱炭素化の目標や取り組みを説明するとともに、建物の性能を踏まえた省エネ対策や再生可能エネルギー事業の取り組み事例などをご紹介します。

また東急不動産（株）では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（REASP）の代表理事をつとめ、温室効果ガス削減に向けて、再生可能エネルギーの導入拡大及び長期安定供給を実現するための課題抽出や解決に向けた提言・提案に積極的に取り組んでいます。

さらに東急不動産ホールディングスでは、不動産協会環境委員会の委員として、2023年度には算定マニュアル策定過程では実務者として分科会参加しました。

業界団体の立場と矛盾する等の場合の適切な対応

当社グループは、気候変動を回避する活動に取り組む団体の活動を支持し、その活動に積極的に関わっています。万一、それらの団体の方針が当社グループの方針よりも著しく脆弱もしくは矛盾する場合には、整合性を保つようその団体に働きかけると同時に、乖離が大きく整合性の保持が困難な場合にはその団体から脱退するなど、適切に対応します。

ENVIRONMENT

環境



東急不動産ホールディングスグループでは、環境ビジョンに基づき、**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）に対して**3つの視点**で取り組んでいます。

環境ビジョン

1998年基本理念策定 2011年環境ビジョンに改定・2015年改訂

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。



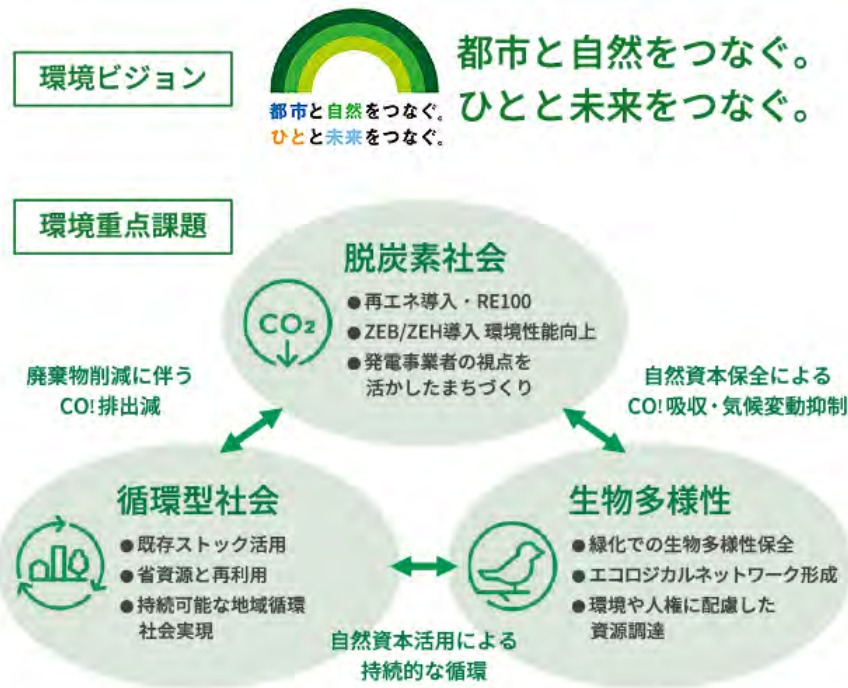
5つの環境課題

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

環境経営

上記環境ビジョンに基づき、当社は長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の中で、
長期経営方針における重要な全社方針として「環境経営」を定め、
環境先進企業として3つの重点課題について環境問題に取り組んでいます。

環境先進企業として環境課題へ包括的に取り組む



気候変動



TCFD・TNFD提言等に基づく統合
開示



TCFD提言に基づく開示



脱炭素社会への移行計画



生物多様性



TNFD提言に基づく開示



汚染と資源



水使用



サプライチェーン（環境）



CLIMATE CHANGE

気候変動

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ 第三者の独立した検証 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識しています。2020年1月「サステナブル調達方針」を策定し、事業活動のみならず商品・サービスのライフサイクルを通じて、エネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、温室効果ガスの排出が気候変動に与えるインパクトを抑えます。（「サステナブル調達方針」5）環境への配慮）

2014年に、気候変動に関する政府間パネル（IPCC）の第5次評価報告書が公表されました。それによると、地球温暖化には疑う余地がなく、20世紀以降の温暖化は人間活動による可能性が極めて高いとされています。地球温暖化による気候変動は、海面上昇だけでなく、大雨・洪水の増加や干ばつなどの異常気象につながります。当社グループの事業では、スキー場の運営のように降雪量などの気象条件が直接的に事業活動に影響を与えるものだけでなく、事業に必要なさまざまな物資の調達が地球規模で困難になるなどの間接的な影響を受ける可能性があります。

当社グループはこのような背景に対し、2021年5月に全社方針の一つに【環境経営】を掲げ、脱炭素社会の実現に向けてすべての事業を通じた環境負荷低減（クリーンエネルギー普及など）を目指すことを【グループビジョン2030】に盛り込みました。具体的には、2050年ネットゼロエミッションをゴールとし、2030年目標をSBT1.5°C水準で認定を受けました。さらにSBTネットゼロ目標（2050年）にコミットし、併せてBusiness Ambition for 1.5°Cにも賛同しています。

コミットメント

そのような課題認識のもと、当社グループでは、環境パフォーマンスをモニターした上で、事業拠点および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおけるエネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用推進で温室効果ガスを削減し、事業活動が与える気候変動への影響を減らすことに取り組みます。また、当社グループにとって、省エネルギーに優れたオフィスビル、商業施設、リゾート施設などを開発・運営することは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

当社グループは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、低炭素社会の実現をめざし、環境意識の醸成を行うとともに、気候変動とエネルギー消費の課題に取り組みます。

マネジメント体制

当社グループでは、東急不動産ホールディングス社長（委員長）、東急不動産ホールディングス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」を設置しています。年に2回定例会議を開催し、コンプライアンス、気候変動、社会貢献、ダイバーシティなどの重要課題について対処計画立案・実績確認を行なっています。その結果は東急不動産ホールディングスの代表取締役が最高責任者を務める取締役会に報告されます。

また、「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当者と構成し、共通の方針に基づき、気候変動に影響を与える温室効果ガスについて横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じて削減に取り組んでいます。

環境に関する取締役会承認

東急不動産ホールディングス（株）では、気候変動を含む環境課題や人権・労働などのグローバルな社会課題は当社グループの事業活動に深く関わりと認識し、2015年度、サステナビリティ各課題に対する方針を策定し、取り組んでいくことを決定しました。環境課題についても1998年に制定した基本理念を基に2011年に環境方針を含む環境ビジョンを制定しました。2021年度の長期経営方針では環境経営を掲げ、2050年のゼロエミッションを目標として、2030年SBT1.5°C目標の達成を目指すことをとしています。こうした環境に関する方針はすべて、当社の代表取締役社長が責任者として直轄するサステナビリティ委員会、グループ経営会議等を経て取締役会の承認を得ています。

目標と取組み・実績

定量的CO₂削減目標の設定

中・長期 定量目標

定量的削減目標の達成状況

- 当社グループは、2050年度には、CO₂排出量のネットゼロエミッションをめざしています。
- マイルストーンとして、2030年度までに床面積あたりのCO₂排出総量を、2019年度比で46.2%削減することをめざします。

CO₂排出量(2019年度比、総量) 

プロセス型のCO₂削減目標の設定

東急不動産（株）では、自社がかかわる開発プロジェクトでは、事業形態に合わせてプロセス型の目標を設定しています。例えば、新規のマンション開発では、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準において「断熱等性能等級4」に適合する性能を備え、また、大規模商業施設の「東急プラザ銀座」では東京都が定める優良特定地球温暖化対策事業所の「準トップレベル事業所」同等性能を備えて開発するなどしています。


(1) 投資プロセスでの目標

- ① 電気設備 LED灯の導入、エレベーター制御機器や受電設備の更新等
- ② 給排水衛生設備 節水型水栓導入、配管更新、ボイラーの更新等
- ③ 空調設備 空調設備更新、インバーター制御装置取付等


(2) 運営プロセスでの目標

- ① 電気設備
 - 照明点灯時間の見直し
 - 不要照明の消灯
 - 照度の見直し
- ② 給排水衛生設備
 - 冷温水の温度設定の見直し
 - 運転時間の見直し
 - 貯湯槽、浴槽、プール等の温度設定、容量の見直し
- ③ 空調設備
 - 適正温度運転
 - 不要空調の停止および外気導入と全熱交換機の効率的な運用
 - 空調機、換気扇、厨房排気フードのフィルター、フィン等の清掃

GHG(CO₂)排出量（実績・目標）

GHG排出量 

エネルギー使用量

エネルギー使用量 

気候変動を回避するための公共政策への賛同

東急不動産（株）は東京都が定める「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に取り組んでいます。

＞ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）・施行規則 | 東京都環境局 

当社気候変動方針と一貫性をもつ業界団体における気候変動への取り組み

(一般社団法人)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」を発表し、温暖化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いて政策提言、調査・研究を実施しています。当社の気候変動方針は不動産協会の立場と一貫性が保たれているため、協会の副理事長として当社取締役会長が参加しているほか、当社の社員を1名協会へ派遣し、気候変動に対する方針の検討・策定に積極的に働きかけています。また不動産協会で年2回程度開催される環境委員会へサステナビリティ推進部門長が参加、さらに年6回程度開催される2つの下部ワーキンググループ（オフィスビル、住宅）に当該部門の担当が参加しており、国の政策を反映した業界団体としての気候変動戦略策定に参画すると共に、国や東京都へ直接または上部団体の経団連を通じた政策要望を行っています。更に、長期ビジョンで定めた2030年度までにGHG排出量－46.2%を達成するため、環境委員会においてGHGマニュアルやゼネコンへのGHG排出量等提出依頼ルールを作成する等により、サプライヤーチェーンにおける環境インパクトの低減に取り組んでいます。また、東急不動産（株）では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（REASP）についても当社の気候変動方針は不動産協会の立場と一貫性が保たれているため代表理事をつとめており、温室効果ガス削減に向けて、再生可能エネルギーの導入拡大及び長期安定供給を実現するための課題抽出や解決に向けた提言・提案に積極的に取り組んでいます。

気候変動を回避する活動への取り組み・支持・関与

東急不動産ホールディングスグループは、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識しています。そのような認識のもと、当社グループでは、事業拠点および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおける再生可能エネルギーの利用推進とエネルギーの効率的な利用とで温室効果ガスを削減し、事業活動が気候変動へ与える影響を減らすことに取り組んでいます。

リスク管理プロセス

東急不動産（株）では、台風や震災等の自然災害対策として以下の管理プロセスを実施しています。

- BCPマニュアル整備
- BCP当番・BCP待機要員制度
- 物件被害集計システム等、BCPシステムの運用・改善
- 災害時対策として自家発電機を設置

再生可能エネルギー事業

再生可能エネルギー事業の推進

東急不動産ホールディングスは、常に社会課題と向き合いながら幅広く事業を展開しています。再生可能エネルギーの分野においては、2014年に香川県で太陽光発電事業に参入したことを皮切りに「ReENE（リエネ）」のブランドで事業に取り組み、「脱炭素化への貢献」「エネルギー自給率向上」「地域貢献」をキーワードに着実に事業を拡大し、2019年4

月には「RE100」にも加盟をしています。また、中期経営計画の成長戦略のひとつである

「循環型再投資事業の領域拡大」においても、本事業を新たな投資対象のひとつとしており、保有・運営する太陽光などの発電所は、開発中を含め全国50施設に、また定格容量も1GW（＝1,000MW）を超えるまでに成長しました。

2017年から資本業務提携をスタートしている、再生可能エネルギー事業者のリニューアブル・ジャパン株式会社とその後も継続して提携を強化しており、現在は日本再生可能エネルギーインフラ投資法人にもスポンサーとして参画をしています。

2019年4月には北海道初の蓄電池併設型風力発電所となる「リエネ松前風力発電所（北海道松前郡）」が、また同じく蓄電池併設型発電所としては国内最大級となる「すずらん釧路町太陽光発電所（北海道釧路郡）」が2020年2月から運転を開始しています。今後は太陽光や風力発電事業だけでなく、バイオマス発電事業や次世代再生可能エネルギー事業などにアセットを拡大する予定です。

再生可能エネルギーが日本の主力電源として位置づけられ、クリーンエネルギーのニーズや社会的重要性が一層高まる中、発電事業者や関連事業者は様々な機能や専門性が求められています。そこで東急不動産は、2019年12月にリニューアブル・ジャパン株式会社をはじめとする5社共同で「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（REASP）」を設立しました。今後関係省庁と議論しながら、長年にわたって安定的に供給できる仕組み作りを行い、継続して事業を拡大していきます。

＜再生可能エネルギー事業マップ＞

再生可能エネルギー事業におけるSDGs目標



再生可能エネルギーの利用

当社グループでは、さまざまな事業で太陽光や風力などの再生可能エネルギーを利用しています。リゾートホテル施設の「パラオ・パンフィック・リゾート」や「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA」では、太陽光発電システムを導入しています。また、商業施設の「東急プラザ表参道原宿」では、屋上に風力発電装置を2基設置し、自然エネルギーを取り入れています。



太陽光発電
（パラオ・パンフィック・リゾート、東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA）



風力発電（東急プラザ表参道原宿）

設備機器・システムでの対応

不動産プロパティのエネルギー効率を測定するビル管理システム

東急不動産ホールディングス（株）はエネルギー管理システムによって全ての不動産プロパティのエネルギー効率を測定し、今後の改善施策に活用しています。具体的にはまず、継続的に運営管理している施設について、そこで使用する電気・ガスなどのエネルギーを測定し、定期的に集計しています。更に、シミュレーションプログラムを用いてビル・商業施設の改修工事、運用改善による省エネ効果を推計し、具体的な対策を推進しています。

炭素集約的な設備の段階的廃止

東急不動産（株）が運営管理しているオフィスビルや商業施設などでは、エネルギー効率が悪く炭素集約的な設備を、更新時にエネルギー効率の高い設備に入れ替えることで、段階的に脱炭素化を進めています。

CO₂排出量の削減

オフィスビルにおけるCO₂排出量の削減

当社グループでは、省エネ設備導入や入居テナントさまとの協力により、管理するオフィスビルのCO₂排出量削減を行っています。取り組みを進めることで、（一社）不動産協会の策定した「不動産業環境実行計画」の定める新築オフィスビルの省エネ数値目標達成に向けて、先進的な役割を果たせるようめざしています。

東急不動産（株）が開発した「新目黒東急ビル」では、BEMS（ビル・エネルギー管理システム）モニターを各フロアに設置し、入居されている方々が自らエネルギー使用量を確認できるよう、見える化を実現するとともに、設置した自然換気装置や自動調光装置などを通じてビル全体のエネルギー使用量軽減を実行しています。



新目黒東急ビル



各フロアのエネルギー管理モニター

マンションにおけるCO₂排出量の削減

総戸数356戸の「ブランズシティ品川勝島」は、東急不動産（株）、（株）東急コミュニティーなど東急グループの総合力で省エネルギーに取り組む大型マンションです。世界初のマンション向け家庭用燃料電池「エネファーム」の全戸採用や、家庭の電力消費見える化システムHEMSの導入などにより、CO₂排出量を6割以上削減すると試算され、建築環境総合性能評価システム「CASBEE」で最高位のSランク（自己評価）を得ています。省CO₂効果を検証し、居住者へフィードバックするとともに、さらなる省エネルギーの実現をめざします。このような取り組みが評価され、国土交通省「住宅・建築物省CO₂先導事業」に採択されています。



ブランズシティ品川勝島



マンション向けエネファーム

ZEB・ZEHへの取り組み

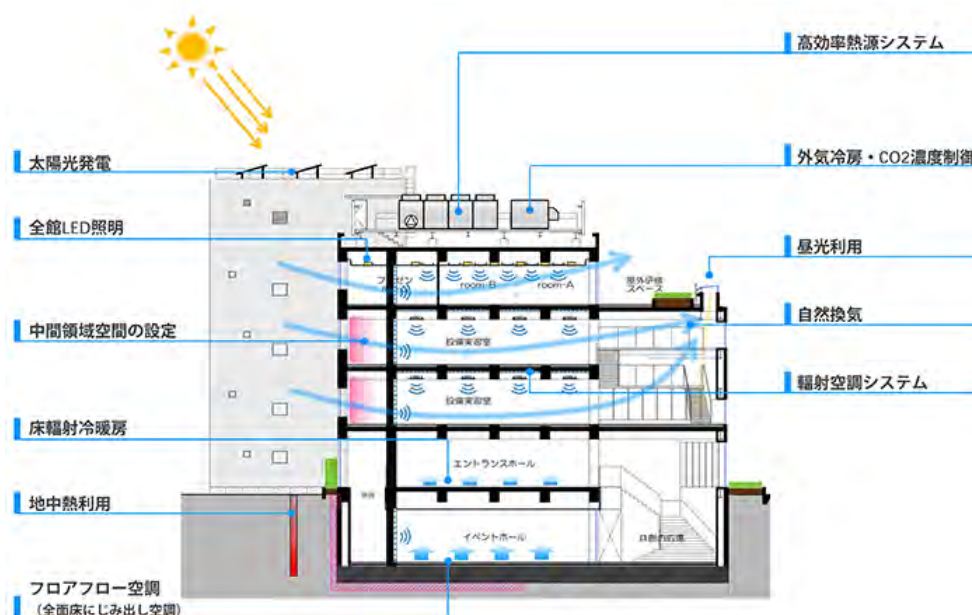
東急コミュニティー技術研修センター NOTIA Nearly ZEB取得

(株) 東急コミュニティーは、東急コミュニティー技術研修センターNOTIAにおいて、国土交通省が主導する建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の「Nearly ZEB」認証を取得しました。

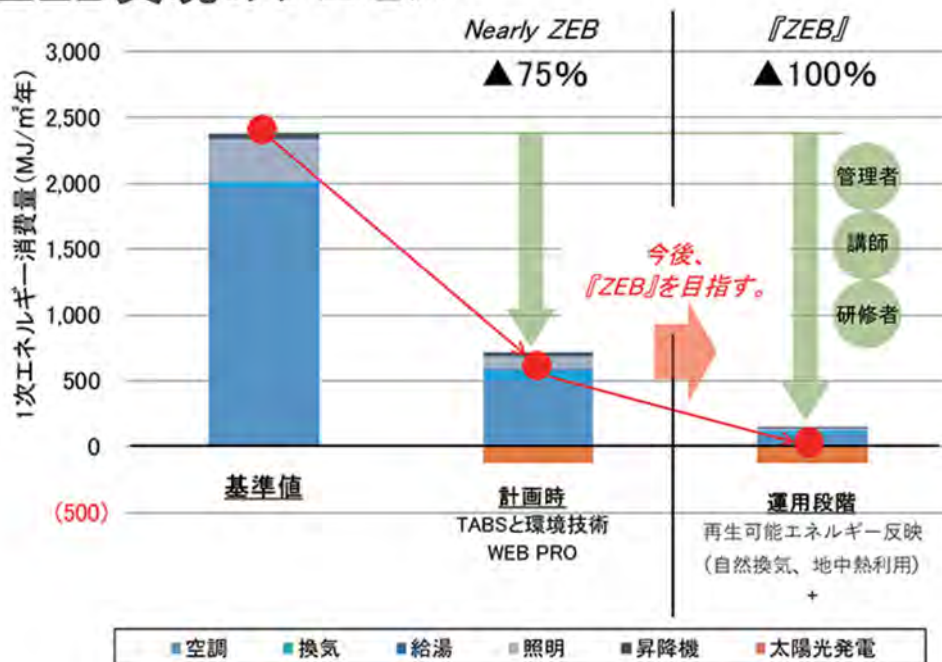
ZEBとは、建築・設備上の省エネルギー技術によってエネルギー消費を極力小さくする一方、太陽光発電などによってエネルギーを自給し（創エネ）、トータルのエネルギー使用量の削減を目指す建物を指します。NOTIA は東京都内の事務所ビルとしては初めて、エネルギー削減量75%の「Nearly ZEB」を取得しました。

(株) 東急コミュニティーは総合不動産管理会社として、Nearly ZEB物件のさらなる省エネ運用を通じ、省エネ効果75%以上の運用実績を目指します。建物の省エネ運用に関するノウハウを蓄積し、営業・提案活動へ展開してまいります。

＞ 東急コミュニティー技術研修センター NOTIA



ZEB実現のプロセス



社内炭素税（ICP）

東急不動産ホールディングス（株）では、2018年度に環境省が主催した「脱炭素経営による企業価値向上促進プログラム」に参加して内部炭素価格について研究した後、TCFD提言で推奨されているICP（インターナルカーボンプライシング）を2021年度に導入し、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。

第三者の独立した検証

東急不動産ホールディングスグループでは、非財務情報の信頼性向上のため、第三者の独立した検証を受けています。2022年度は、温室効果ガス排出量（スコープ1、スコープ2、スコープ3（カテゴリー1-8及び11-13））及びエネルギー使用量）を対象としました。

環境データ検証意見書（GHG排出量等）



第三者の独立した検証意見書 

TCFD / TNFD DISCLOSURE

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

東急不動産ホールディングス株式会社は、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD；Task Force on Climate-related Financial Disclosures）および自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD；Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）に基づいてこれまで開示した、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」を策定しました。

（これまでの経緯）

当社グループでは、気候変動は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、2019年3月にTCFD提言に賛同し、TCFD開示を行いました。その後、シナリオ分析の対象範囲を拡大して2022年3月に開示し、さらに2023年7月にはTCFDなどのガイダンスに沿って作成した国内不動産業初の「脱炭素社会への移行計画」レポート発行するなど、積極的な取り組みを行ってまいりました。

自然については、当社グループの事業が自然に密接に関連していることを鑑み、2023年6月TNFDフォーラム参加、同年8月には「TNFDベータ版v.0.4」を参照して都市開発に関するTNFDレポート（第1版）を国内不動産業で初めて策定しました。その後2024年1月には「TNFD最終提言」を参照した「TNFDレポート（第2版）」、同年7月にはリゾート事業を追加した「TNFDレポート（第3版）」をそれぞれ開示しました。

[＞ TCFD / TNFDレポート\(PDF:11.9MB\)](#) [PDF](#)



ガバナンス



気候・自然関連リスク・機会に関する当社のガバナンス

戦略



当社の事業・戦略・財務計画に対する気候・自然関連リスク・機会の実際および潜在的影響

リスク・インパクト管理



当社が気候・自然関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス

測定指標・ターゲット



当社が気候・自然関連リスクを評価・管理するために用いる指標と目標

脱炭素社会への移行計画



TCFD等ガイドラインを参考に作成した事業戦略と財務戦略に整合した脱炭素社会への移行計画

気候・自然関連の取り組み



脱炭素およびネイチャーポジティブに向けた当社グループにおける取り組み

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

[環境](#) | [気候変動](#) | [TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示](#) | [TCFD提言に基づく開示](#) | [脱炭素社会への移行計画](#) | [生物多様性](#) | [TNFD提言に基づく開示](#) | [汚染と資源](#) | [水使用](#) | [サプライチェーン（環境）](#)

[はじめに、サマリー、インデックス](#) [ガバナンス](#) [戦略](#) [リスク・インパクト管理](#) [測定指標・ターゲット](#) [脱炭素社会への移行計画](#) [気候・自然関連の取り組み](#) [参考資料・用語と解説](#)

INTRODUCTION

はじめに ～世界が目指すネットゼロおよびネイチャーポジティブ～

気候変動や自然の損失など、地球環境をめぐる問題は年々深刻化しており、社会・経済にとって重大なリスクとして認識されるようになってきました^{※1}。気候変動については、2015年に「パリ協定」が採択され、国際的にネットゼロ・脱炭素社会に向けた移行が進んでいます。また生物多様性に関しては、2022年に「昆明・モンテリオール生物多様性枠組（GBF）」が採択され、2050年ビジョン「Living in harmony with nature（自然と共生する社会）」のもと、2030年までに「生物多様性の損失を止め反転させ、自然を回復軌道に乗せるための緊急的な行動をとる」という「ネイチャーポジティブ^{※2}」を目指すミッションや、23の具体的なターゲットが定められました。

このような社会動向を踏まえ、当社グループは、世界が目指す「ネットゼロ」および「ネイチャーポジティブ」に向けて事業を通じた取り組みを着実に進めるとともに、当社グループにおける気候・自然関連の重要課題の把握と、情報開示を積極的に行っています。

※1 世界経済フォーラム¹⁾参考文献より抜粋

※2 2030年までのネイチャー・ポジティブに向けた自然のための測定可能な世界目標

今後10年間のリスクの深刻度ランキング

出典：WWF

1	異常気象
2	生物多様性の損失・生態系の崩壊
3	地球システムの危機的变化
4	天然資源不足
5	誤報と偽情報
6	AI技術がもたらす悪影響
7	不平等
8	社会の二極化
9	サイバースパイ・戦争
10	汚染



東急不動産ホールディングスの環境経営

- 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。
- 本レポートでは、TCFD★（気候関連財務情報開示タスクフォース）およびTNFD★（自然関連財務情報開示タスクフォース）のフレームワークや、移行計画に関する各種ガイダンスを参考に、当社グループの気候・自然関連課題および、その対応について説明しています。なお、気候・自然関連全般でMS&ADインターリスク総研株式会社と、自然関連課題については株式会社シンク・ネイチャーと協働して、検討・分析しています。

★：「用語と解説」参照 →

当社グループの環境経営の歩み



★：「用語と解説」参照 →

脱炭素・ネイチャーポジティブに向けた数字で見るハイライト



※1 第三者認証後の確定値

※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10,000m²以上）を対象。共同事業など一部除く

※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 東急不動産(株)のオフィスビル・商業施設の新築大型物件

★：「用語と解説」参照 

【サマリー】 気候・自然関連課題の統合的な開示

当社グループは、事業を通じて、気候・自然関連課題の解決に貢献すべく取り組みを進めています。気候変動の緩和・適応に向けては、温室効果ガス（GHG）の吸収源や、災害および極端な気象を緩和するものとして、豊かな自然が不可欠です。一方、気候変動は自然・生物多様性の損失の重要な要因の一つであるため、ネイチャーポジティブに向けても、気候変動の抑制が不可欠です。

このように自然関連課題と気候関連課題は相互に密接に関連していることから、TNFDで推奨されているとおり、当社グループは気候・自然の一体的な検討・取り組みを進めるとともに、フレームワークに沿った情報開示を行っています。

本レポートでは、気候・自然関連課題について効率的にご理解いただけるよう、これまでのTCFD提言に基づく開示、脱炭素社会への移行計画、TNFD提言に基づく開示、3つの開示内容を下図のとおり統合・集約しています。

	TCFD提言に基づく開示	脱炭素社会への移行計画	TNFD提言に基づく開示 (TNFDレポート)
改訂履歴	2019.3 TCFD提言に賛同 TCFD開示 2023.3 シナリオ分析対象拡大	2023.7 レポート発行	2023.8 第1版発行 全体概観および広域 渋谷圏の分析結果 2024.1 第2版発行 TNFD最終提言を受け た更新 2024.7 第3版発行 東急リゾートタウン 蓼科の分析結果の追加
開示内容	<ul style="list-style-type: none">気候関連のガバナンス戦略(気候関連のリスク・機会/シナリオ分析など)気候関連のリスク管理気候変動に関する目標、KPI	<ul style="list-style-type: none">移行計画に関するガバナンス脱炭素社会実現に向けたロードマップ実現に向けた施策、取り組み資金調達方針ステークホルダーエンゲージメント技能・人材開発	<ul style="list-style-type: none">一般要件自然関連ガバナンス戦略(自然関連の依存・インパクト・リスク・機会/優先地域)自然関連のリスク・インパクト管理自然に関する測定指標・ターゲット自然関連の取り組み

↓ 統合（2025年2月）

TCFD／TNFD提言に基づく開示（本レポート）

気候・自然に関するガバナンス／戦略／リスク・インパクト管理／測定指標・ターゲット／脱炭素社会への移行計画
--

本レポートでは、分かりやすさのために、「気候」「自然」のいずれのテーマに直接対応するか、そして「ガバナンス」「戦略」「リスク・インパクト管理」「測定指標・ターゲット」のどの項目に該当するか等を、各項の右上にアイコンで示しています。

【サマリー】本レポートでの開示内容の全体像

本レポートでは、具体的に以下の内容を開示しています。TNFD提言の推奨内容はAppendixを参照ください。

開示の柱	開示が推奨される主な内容	気候関連開示	自然関連開示
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> 気候・自然関連課題（依存・インパクト、リスク・機会）に関する取締役会の監督体制、経営者の役割等のガバナンス体制 自然関連のステークホルダーエンゲージメント 	<ul style="list-style-type: none"> 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」と共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・実績確認を実施しています。 取締役会は、当該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。 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しています。 	
戦略	<ul style="list-style-type: none"> 特定した気候・自然関連課題 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 自然関連の優先地域 	<ul style="list-style-type: none"> 4事業（都市・レジャー・住宅・再エネ）を対象に、1.5℃・3℃・4℃シナリオで、中期、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、戦略に反映しています。 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」を策定するとともに、GHG排出量削減の長期目標を設定しています。同目標は、2024年7月に、SBTネットゼロ認定を取得しました。 上記目標の達成に向けた移行計画を、本レポート内で説明しています。 	<p>TNFDのLEAP★アプローチを踏まえ、以下の通り、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）を特定しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 気候・自然関連課題を特定・評価・管理するためのプロセス 上記の全社的リスク管理プロセスへの統合 	<ul style="list-style-type: none"> 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・評価しています。 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・評価しました。 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、全社的リスク管理にも統合しています。 	
測定指標・ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> 気候・自然関連課題を評価・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"> 各項目について実績管理。詳細は、「測定指標・ターゲット」パートを参照ください。 	

※広域渋谷圏とは、東急グループの渋谷まちづくり戦略において定めた、渋谷駅半径2.5kmのエリアのことを指します。

★：「用語と解説」参照 

【サマリー】気候関連のシナリオ分析

当社グループの4事業（都市・レジャー・住宅・再エネ）を対象にシナリオ分析を実施し、戦略に反映しています。

シナリオの前提		分析結果の概要	財務影響			中期	長期
1.5°C 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°Cに抑えるシナリオ。	<ul style="list-style-type: none">● 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、市場の中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	
				レジャー	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	
				レジャー	低い	やや低い	
				再エネ	低い	やや低い	
3°C 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°Cとなるシナリオ。	<ul style="list-style-type: none">● 中期では都市事業でのZEB化が比較的穏やかで1.5°C 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°C 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	
				レジャー	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	
				レジャー	低い	中程度	
				再エネ	低い	やや低い	
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。	<ul style="list-style-type: none">● 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	
				レジャー	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	
				レジャー	低い	やや高い	
				再エネ	低い	中程度	

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

★：「用語と解説」参照 

【サマリー】 自然へのインパクト・依存の概観および優先地域の設定

ステップ1) 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

ENCORE★等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。

[illegible]

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）

ステップ2) 各物件所在地における自然の観点での重要性の分析

当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性★・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「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。



以下の場所での詳細分析を実施

- (1) 広域渋谷圏
(2023年度開示)
- (2) 東急リゾートタウン蓼科
(2024年度開示)

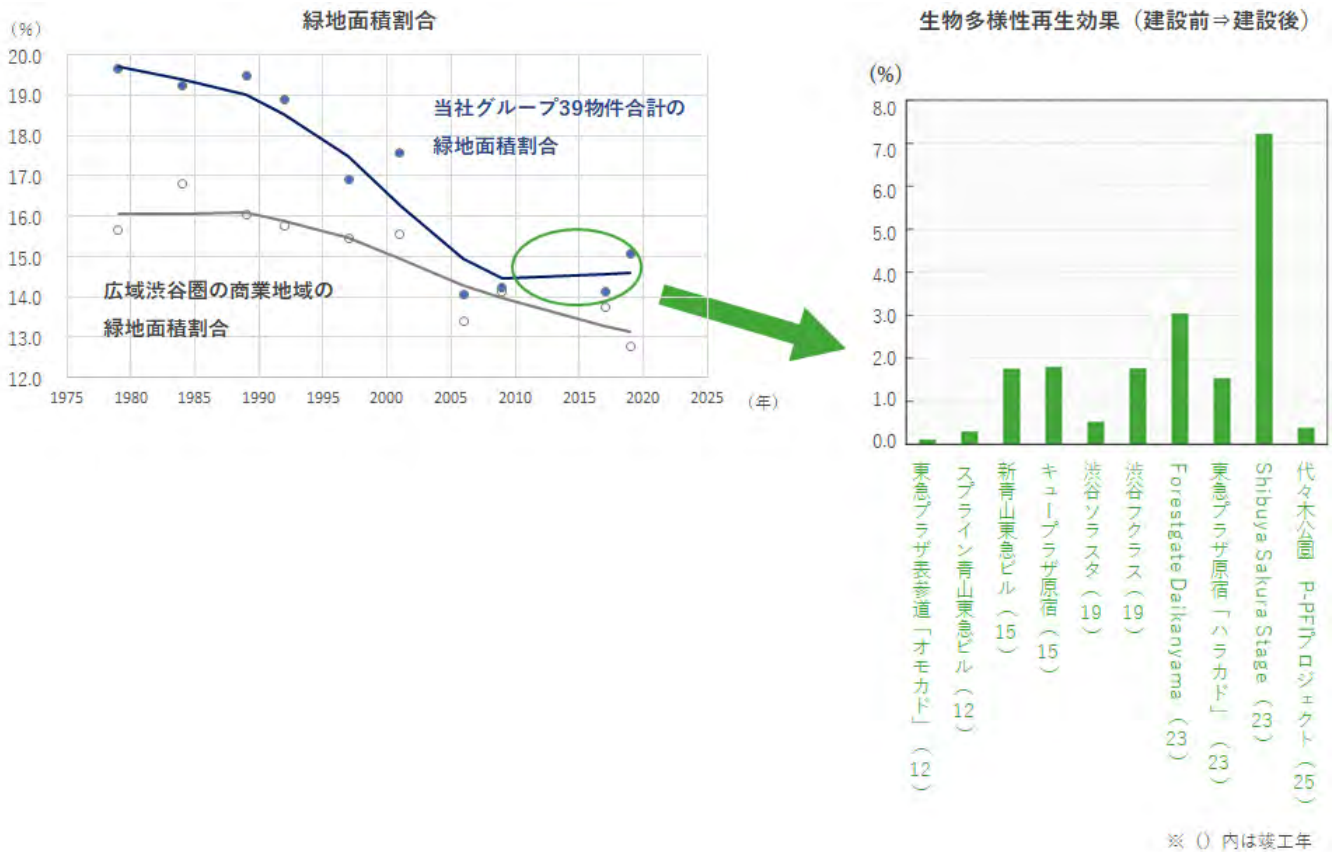
【サマリー】広域渋谷圏の都市開発事業におけるネイチャーポジティブへの貢献

広域渋谷圏における自然関連の依存・インパクト

優先地域の一つである「広域渋谷圏」の事業では、土地改変や占有などのインパクトを与えるとともに、浸水やヒートアイランド現象の緩和、自然による癒しや美しさなど、様々な面で自然に依存していることが分かりました。

このうち、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。近年竣工の物件における、都市開発諸制度等による緑地面積の確保や、植栽樹種での在来種選定など、緑化の量と質の確保に向けた取り組みの成果が表れ、当社グループのまちづくりが、ネイチャーポジティブに貢献していると評価されております。

特に再開発事業の対象となっている物件は、緑地の量や質がこれまでの施設と比べ高い傾向にあり、今後も自然と共生したまちづくりを推進していきます。



【サマリー】東急リゾートタウン蓼科におけるネイチャーポジティブへの貢献

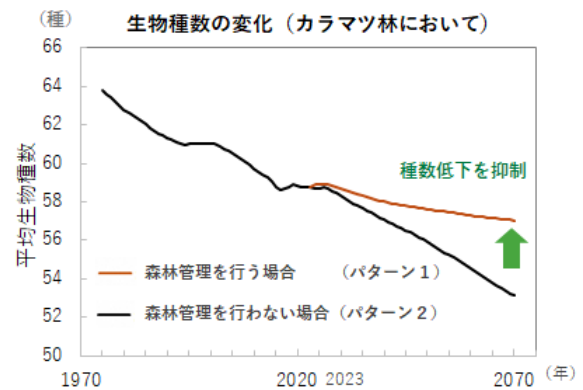
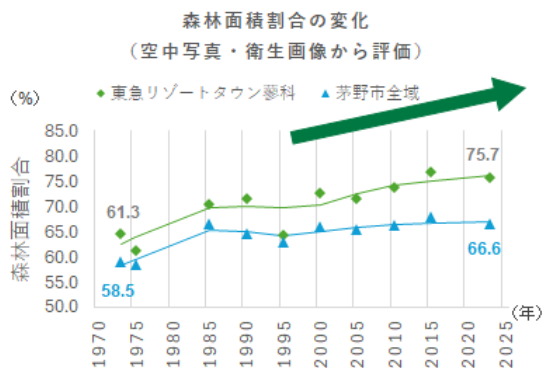
東急リゾートタウン蓼科における依存・インパクト

優先地域として分析した「東急リゾートタウン蓼科」の事業では、観光資源やレクリエーション機能、気候調整・災害緩和などの様々な面で自然に依存しています。またバリューチェーンを通じ、土地改変・占有をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、森林管理などの取り組みによりポジティブなインパクトも与えています。このうち重要なインパクトの一つである施設開発・運営を通じた土地改変・占有の影響を測る指標として、開発開始以降の森林面積の割合の変化を（株）シンク・ネイチャーと協働で、定量評価しました。

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等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（下左図）。

また「東急リゾートタウン蓼科」では、森林経営計画★を策定の上、間伐★などの森林管理に取り組んでいます。現在、森林を構成する樹木が高齢化していることから、今後は間伐を継続しつつ、高齢化したカラマツ林の一部皆伐★と植林を含む森林管理も検討していきます。

森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトについても定量評価を実施、「年間2ヘクタールずつ皆伐および植林する管理方法」を行う場合は、森林管理を行わず自然遷移に任せる場合と比べ、森林での生物種数の低下を大きく抑制できることが分かりました（下右図）。こうした結果も参考に、引き続き適切な森林管理で、生物多様性の保全に努めていきます。



★：「用語と解説」参照

【サマリー】リスク・機会の把握、サプライチェーン協働、取り組み/今後の方針

気候・自然関連のリスク・機会

シナリオ分析および依存・インパクト分析を踏まえ、当社の事業上、特に重要と考えられる気候・自然関連の移行リスク・物理的リスクおよび機会を整理しました。

様々な気候・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。

サプライチェーンにおけるリスク・機会、依存・インパクトへの取り組み

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サプライチェーン全体で気候・自然関連の課題に取り組む必要があると考えています。

●サステナブル調達方針

「気候変動への対応」「生物多様性の保全」など、「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で取り組みを推進しています。

●森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘される場合があります。当社グループでは、建設会社と連携し、コンクリート型枠用合板の持続可能性配慮木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を2030年度までに100%とする目標を定め、分譲マンション等での認証材や国産材の利用を進めています。

気候・自然関連の当社の具体的取り組み

項目		主な取り組み内容
気候関連		再生可能エネルギー事業、再エネ電力の導入・提供
		ZEB・ZEH、環境認証の取得
自然関連	都市開発事業	まちづくり、都市緑化、緑化技術、植栽管理など
	ホテル・レジャー事業	森林経営、希少生物の保護、など
	その他	外来生物対策、汚染・廃棄物削減、資源循環、水利用削減

今後に向けて

今後も引き続き、当社グループの気候・自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の検討を深めていく予定です。特に、自然の観点も含めたシナリオ分析の検討を深めるほか、国際動向を踏まえた自然関連の指標・目標のあり方についても検討していく予定です。

【サマリー】脱炭素社会への移行計画

脱炭素社会への移行計画

当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定し、2050年ネットゼロエミッションを掲げ、GHG排出量削減の長期目標を設定しています。同目標は、2024年7月に「SBTネットゼロ認定」を取得しました。

上記目標の達成に向けて、TCFDなどで提示されたガイダンスに沿った移行計画を、本レポート内で説明しています。

移行計画に基づき、再生可能エネルギー事業や、建物のZEB/ZEH化など、脱炭素化に向けた取り組みを推進しています。



移行計画の要素	開示内容
ガバナンス体制	● 移行計画に関する取締役会や委員会の役割、マネジメント体制
	● 報酬・インセンティブ
	● スキル・能力・トレーニング
ロードマップ・施策	● 脱炭素社会に向けたロードマップ、施策、資金調達方針
リスク・機会	● シナリオ分析、リスク・機会
指標・目標	● 気候関連の指標・目標
ステークホルダーエンゲージメント	● 移行計画に関するステークホルダーエンゲージメント

開示にあたっての考え方（一般要件）

一般要件	当社グループの考え方
マテリアリティの適用	<ul style="list-style-type: none"> ● 本レポートでは、ステークホルダーや社会に与えるインパクトと、当社グループの経営に与えるインパクトの両面でマテリアルと判断された内容を開示しています。
開示の範囲／ 自然関連課題がある地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 気候関連課題については、主要4事業（都市、住宅、レジャー、再エネ）に対し、シナリオ分析を行いました。 ● 自然関連課題については、全事業分野/主要バリューチェーン段階における課題の概観を把握したうえで、優先地域である「広域渋谷圏」、「東急リゾートタウン蓼科」において、地域の分析を踏まえた詳細な依存・インパクトやリスク・機会について説明しています。 ● 自然関連の情報開示推奨項目のうち「シナリオ分析」は今回開示では含まれません。
他のサステナビリティ関連の開示との統合	<ul style="list-style-type: none"> ● 本レポートでは、気候関連課題と自然関連課題が密接に関連していることを踏まえ、統合的な情報開示を行っています。また、気候・自然の課題が、人権など他のサステナビリティ課題と関連していることを認識しています。
検討される対象期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 短期および中長期の時間軸で、リスク・機会を検討しました。 【短期】会計年度をベースとする1~2年。 【中期】中期経営計画を含む3~9年。 気候変動のシナリオ分析では、SBT1.5℃目標を設定した2030年を想定。 【長期】長期経営方針を含む10~30年。 気候変動のシナリオ分析では、ネットゼロエミッション目標を設定した2050年を想定。
先住民族・地域社会・ 影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 人権方針を策定し、先住民族を含む地域コミュニティの権利などサプライチェーンを含む重要な人権課題を特定したうえで、サプライヤーへのサステナブル調達方針の浸透により、人権に与える影響の未然防止や軽減に取り組んでいます。 ● 新規プロジェクト候補や既存事業において、事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めているほか、自然・気候関連の取り組みにおいて地域のステークホルダーとのエンゲージメントを行っています。

INDEX

INTRODUCTION

- ＞ はじめに
- ＞ エグゼクティブサマリー
- ＞ 開示にあたっての考え方（一般要件）

気候・自然情報開示

- ＞ ガバナンス
- ＞ 戦略
 - ＞ 主なリスク・機会
 - ＞ 気候関連のシナリオ分析
 - ＞ 自然関連のLEAPアプローチに基づく分析
- ＞ リスク・インパクト管理
- ＞ 測定指標・ターゲット
- ＞ 脱炭素社会への移行計画
- ＞ 気候・自然関連の取り組み
- ＞ 用語と解説

ガバナンス

「ガバナンス」では、気候・自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監視や経営層の役割、自然関連課題に関連するステークホルダーエンゲージメントについて説明することが推奨されています。

当社の気候・自然関連のガバナンス体制については以下のとおりですが、当社グループは、取締役会にて、気候・自然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、気候・自然関連の重要課題に対し、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ています。年に2回「リスクマネジメント委員会」と共に定例会議を開催し、気候変動および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・実績確認を実施しています。
- 取締役会は、当該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。

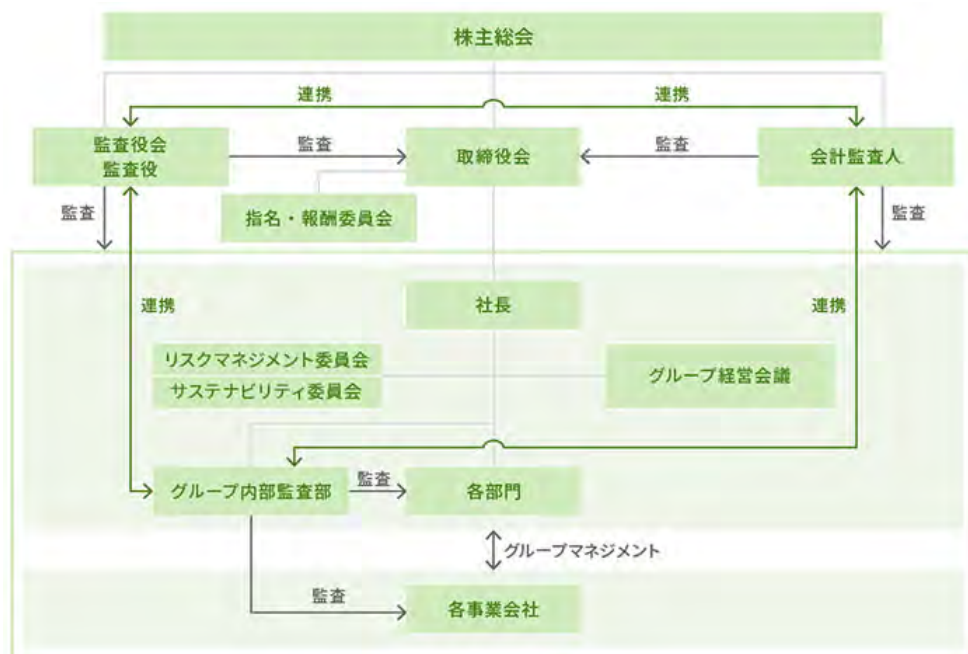
- 長期経営方針の中で「環境経営」を全社方針に掲げ、中期経営計画の中で3つの環境重点課題を設定し事業を通じて取り組んでいます。



- 気候変動に関しては、2020年度には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」目標を掲げました。2030年の目標は、2021年にSBT（1.5°C水準）認証を取得し、2050年までの長期目標は2024年にSBTネットゼロ認定を取得しました。
- 自然に関しては、国際動向も踏まえ、2023年に「生物多様性方針」を改訂し、生物多様性へのネガティブインパクトの回避・最小化、ポジティブインパクトを拡大することを掲げています。
- 2021年度より役員報酬に気候・自然関連課題を含む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。



気候 自然 ガバナンス

人権・ステークホルダーエンゲージメント

TNFDでは、自然関連の依存・インパクト、リスク、機会の評価や管理において、自然との関連性が高い先住民族、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとの効果的かつ有意義なエンゲージメントが重要視されており、「ガバナンス」の側面で開示することが推奨されています。

また、当社グループが営む不動産事業で、住宅・オフィスビル・商業施設・レジャー事業の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ることから、脱炭素化やネイチャーポジティブに向けて適切な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。

以下で、当社の事業・サプライチェーンでの、人権尊重やステークホルダーエンゲージメントについて紹介します。

人権の尊重

- 当社グループは、事業に関わるステークホルダーの人権を尊重することは事業を行ううえで不可欠であるとの考えのもと、「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」を策定しています。「世界人権宣言」などの国際的な人権基準を支持し、サプライヤーと共に人権を尊重した事業活動を行っています。
- 人権に関する重要課題として、地域住民・先住民族の権利や、サプライチェーンを含めた強制労働・児童労働などの複数の課題を特定したうえで、人権デュー・デリジェンスの仕組みの構築や、人権リスクの未然防止・軽減に向けた取り組みを行っています。
- 新規プロジェクト候補もしくは既存事業においては、当社のリスク管理プロセスに則り人権尊重に関するリスクを継続的に評価することで、そのプロジェクト自体もしくは地域社会における事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めています。

ステークホルダーエンゲージメント

- 当社グループは、幅広い事業展開を通じた地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざまなステークホルダーとの緊密な連携が必要と考え、従業員や地域社会、取引先、お客さまなどのステークホルダーとの対話を進めています。
- 次項で、具体的なエンゲージメントの事例を紹介します。

調達・サプライチェーンにおける対応

- 調達・サプライチェーンにおいては、「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、「気候変動への対応」「生物多様性の保全」「資源の有効利用」「適切な水利用」「適切な森林資源利用」という環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で気候変動対応・自然環境保全の取り組みを推進しています。

サステナブル調達方針

- 「サステナブル調達方針」 [PDF](#) では、脱炭素の取り組みに関して、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。これらの取り組みを通じてCDP2023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。（4年連続選定）（詳細は「[サプライチェーン（環境）](#)」参照）
- また、自然環境保全に関しては、以下の取り組みを掲げています。

- 資材調達・事業活動の際に、周辺環境や生物多様性、生態系への負荷の低減に取り組む
- 資源保存や再生産確保のための措置を講じていない絶滅危惧種の動植物に由来する原材料の不使用
- 事業に使用する資源の有効利用する
- 生物多様性や保護価値の高い森林の保全、森林と共存する地域の文化、伝統、経済を尊重し、伐採国・地域における法令を遵守し、再生材、認証材など持続可能な方法で生産された森林資源を活用する



サプライチェーン・デューディリジェンス

サプライヤーである建設会社には、建設工事の発注時に当社のサステナブル調達方針の順守を条件とし、定期的にデューディリジェンスアンケートを実施し、各社の状況を確認しています。課題がある場合には、建設会社と連携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ます。2023年度は、定例アンケート調査で97社を評価するとともに、そのうち2社を対象に個別ミーティングを行い、課題点の改善や先進事例の共有等を実施しています。（詳細は「[サプライチェーン（社会）](#)」参照）



サプライヤーに対するエンゲージメント実施

森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、その多くが南洋材を原材料としており、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘されています。当社グループでは、1次サプライヤーである建設会社と連携した対応により、**建物の建設に使用するコンクリート型枠用合板の原料材における持続可能性に配慮した木材**（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を、**2030年度までに100%**とする目標を定め、以下のような取り組みを進めました。

住宅の事例

- 2022年度には分譲マンション1棟(ブランド千代田富士見)の建設工事において型枠合板にPEFC認証材を使用しています。内装材等で使用する認証材以外の木材製品についても、建材メーカーへのヒアリングにより可能な範囲で原産地および合法性を確認しています。また、2024年10月には「コンフォリア芝浦MOKU」が竣工しました。型枠木材はもちろん、サステナブルな素材である木材（国産またはPEFC認証材）をRC構造の中に組み込んだ木造ハイブリッド構造建築としています。
- (株)東急Re・デザインは、「カーボンニュートラル無垢材の会」に参加し、住宅で使用する木材製品の情報を収集しています。



ブランド千代田富士見



(仮称)コンフォリア芝浦MOKU

オフィスビル・商業施設の事例

- 広域渋谷圏に位置する COERU SHIBUYA(2022年6月竣工)において、SGEC認証を取得した長野県産のカラマツ材を木質ハイブリッド耐火集成材として使用し、木鋼組子(耐震ブレース)にフィンランド産の合法木材を使用しました。
- 『Forestgate Daikanyama（フォレストゲート代官山）』のTENOKA棟は、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。建物はその活動拠点にふさわしく、当社グループの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用しています。



COERU SHIBUYA



TENOKA 代官山

地域社会におけるステークホルダーエンゲージメント

都市でのエンゲージメント

- 東急不動産（株）は広域渋谷圏において、官民で構成される渋谷駅エリアマネジメント協議会の事務局として、防災・防犯対策、屋外広告物地域ルール策定、情報発信、賑わい創出などまちづくりに関するルールづくりやまちづくり活動を行っています。
- 特に自然災害の面では、渋谷駅周辺の地形の特徴も踏まえ、地下広場で官民関係者による浸水実働訓練を定期的実施し有事の際のお客様の避難誘導や浸水対策の確認等を行うなど、自然災害時に備えた安心の体制とルールづくりに取り組んでいます。
- また、東急不動産（株）は渋谷区と「渋谷区地域防災に関する包括連携協定」を締結し区の地域防災力向上に取り組んでいます。「災害に強い渋谷のまちづくり」を目指す渋谷区と、「サステナブルで多彩なまちづくり」を目指す東急不動産が、互いの掲げる目標の実現を目的として、官民連携で渋谷のまちの価値向上の取り組みを進めています。



豪雨災害対策として浸水実働訓練の実施



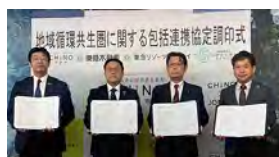
災害時のルールづくり（帰宅困難者受入）

地方でのエンゲージメント

- 東急不動産（株）および東急リゾート&ステイ（株）では、東急リゾートタウン蓼科において、長野県茅野市および一般社団法人諏訪広域脱炭素イノベーション協会と、持続可能な循環共生型の脱炭素社会（地域循環共生圏）の創造を通じたカーボンニュートラルなまちづくりに資することを目的とした包括連携協定を締結し、地域とともに取り組みを推進しています。
- また、再生可能エネルギーにおいて地域と連携して地域課題に取り組むべく、一般社団法人再生可能エネルギー地域活性化協会の代表理事を務め、市区町村協議会や県主催の研修会等で講演を行うなどの対話を積極的に行い、地域社会との長期的な関係性構築に努めています。



渋谷区地域防災に関する包括連携協定を締結（東京都渋谷区）



地域循環共生圏に関する包括連携協定を締結（長野県茅野市）

主なリスク・機会

気候 自然 戦略

気候・自然関連の重要なリスク・機会（移行リスク）

後述する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検討した主な移行リスクは以下のとおりです。

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
			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	—	—	●	—	● ニーズに対応した事業拡大
			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	—	—	—	●	● 広域渋谷圏等での、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 等
			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

気候・自然関連の重要なリスク・機会（移行機会）

後述する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検討した主な機会は以下のとおりです。

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
移行機会	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	●	●	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	●	●	—	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 広域渋谷圏等での、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等）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	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	—	—	●	

気候・自然関連の重要なリスク・機会（物理的リスク）

後述する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検討した主な物理的リスクは以下のとおりです。

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℃）	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> 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LCPI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	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	—	●	—	<ul style="list-style-type: none"> 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
			気温上昇による空調費の増加	—	—	●	—	
			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	—	—	●	●	<ul style="list-style-type: none"> 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
			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	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 生物多様性に配慮した都市開発
			河川の汚染、水資源の涵養能力低下等による水資源不足	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 森林の保全、BCP対応、防災訓練
			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	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	—	—	●	<ul style="list-style-type: none"> リゾート施設周辺の自然環境を保全する取り組みの実施

★：「用語と解説」参照 

気候・自然関連の重要なリスク・機会（物理的機会）

後述する気候関連のシナリオ分析により検討した主な機会は以下のとおりです。

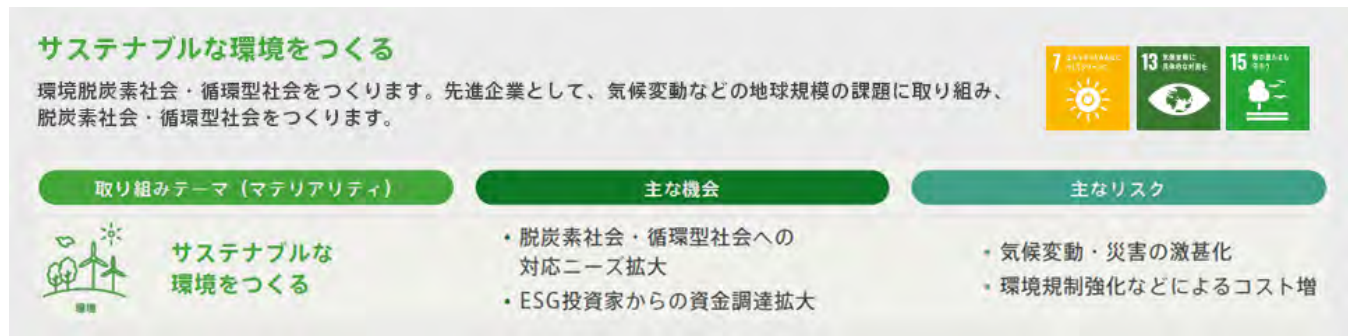
分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
物理的	機会	市場 製品・ サービス	気温上昇による、住宅購入者の高性能住宅に対するニーズの増大	—	—	●	—	● ニーズ増加に対応した事業拡大
			テナントによる施設のBCPに対するニーズの増加	●	●	●	—	● 建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化による差別化
			住宅購入者によるLCPに対するニーズの増加	●	●	●	—	● 蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策としての差別化

気候関連のシナリオ分析

気候 戦略

気候関連の戦略

- 気候変動を始めとする地球環境をめぐるさまざまな問題は年々深刻化しています。課題解決の重要性が高まるなか、当社グループは事業において環境貢献度で企業が選ばれる時代と認識しています。
- 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」においては、価値創造への取り組みテーマであるマテリアリティに「サステナブルな環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針のひとつに位置づけました。「環境」における主な機会とリスクは以下のように特定し、KPI目標を定めています。



- グループ丸となった環境マネジメント体制を機能させながら、TCFD提言に基づいた気候変動への取り組みや、サプライチェーンを通じた環境負荷低減を推進し、定量目標の達成をめざすとともに、地球規模の環境課題をビジネスチャンスと捉え、脱炭素社会の実現をめざし、業界をリードする先進的な事業の創出にチャレンジします。

気候関連の戦略の時間軸

当社グループでは気候変動戦略の策定に当たり、短期・中期・長期を以下の通り区分しています。

- 【短期】会計年度をベースとする1~2年。
- 【中期】中期経営計画を含む3~9年。シナリオ分析では、SBT1.5°C目標を設定した2030年を中期と想定。
- 【長期】長期経営方針を含む10~30年。長期経営方針を含む10~30年。シナリオ分析では、ネットゼロエミッション目標を設定した2050年を長期と想定。

気候関連シナリオ分析の対象事業

当社グループでは気候変動リスク・機会の重要度に応じて順次対象事業を拡大しながら、バリューチェーン上流・下流への影響を含め、シナリオ分析を実施してきました。

年	概要	分析シナリオ	対象事業	
			中期	長期
2018	環境省支援事業としてシナリオ分析を実施	2°C、4°C	都市	レジャー
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	都市／住宅 レジャー／再エネ	
2023	IEAの最新シナリオ ZE2050の反映	1.5°C、(3°C、4°C)		

気候関連のシナリオ分析

シナリオ分析の実施プロセス

- シナリオ分析は、グループサステナビリティ推進部が事務局となり、事業戦略と財務計画に重要な影響を与えるリスクと機会について、該当部門と協議の上で特定しました。次に事務局が外部コンサルタントの知見を活用しながら、影響度を定量的に評価し、社内で共有しました。さらに、想定されるシナリオに対する戦略について、該当部門と協議・策定し、サステナビリティ委員会において承認の上、取締役会に報告を行っています。

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。
- 不動産事業は、開発・運営の段階で大きなGHG排出を伴うことから、当社グループでは気候変動の激化に対応した社会の規制強化、エネルギー・コストの上昇、顧客・投資家の意識変化を移行リスクとして捉えています。さらに、不動産運営における気候変動の物理的リスクの増大も認識しています。
- 特に脱炭素社会への移行に伴う新たな規制や建築・改修コスト上昇を重大な課題として認識しています。
- 一方で、再生可能エネルギーの需要拡大、およびESG金融市場の拡大が期待されており、これらを重要な機会として捉えています。また、顧客の意識変化は、環境に取り組む企業が選ばれる機会の拡大に繋がると捉えています。

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	1.5GHG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	1.5GHG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	

- シナリオ分析にあたっては、以下のシナリオを参照しています。

シナリオ	概要	参照シナリオ
1.5°C 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°Cに抑えるシナリオ。	<ul style="list-style-type: none"> ● IEA（International Energy Agency：国際エネルギー機関）のWorld Energy Outlookで採用されているSDS（Sustainable Development Scenario：持続可能な開発シナリオ）。地球の平均気温上昇を1.65°C以内に収められる可能性が50%となるようなシナリオ。 ● IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているB2DS（Beyond 2 Degrees Scenario：2°C未満シナリオ）。地球の平均気温上昇を1.75°Cに抑えるようなシナリオ。 ● IEAのNZE2050（Net Zero by 2050 Roadmap for the Global Energy Sector：2050年ネットゼロ - グローバル・エネルギー・セクターのためのロードマップ）で提示されているロードマップ。2050年に世界でネットゼロを達成するシナリオ。 ● IPCC★（Intergovernmental Panel on Climate Change：気候変動に関する政府間パネル）のRCP（Representative Concentration Pathways：代表濃度経路シナリオ）2.6シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて0.9～2.3°C（平均1.6°C）上昇。物理的リスクを検討する場合に参照。
3°C 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°Cとなるシナリオ。	<ul style="list-style-type: none"> ● IEAのWorld Energy Outlookで採用されているSTEPS（Stated Policies Scenario：表明済み政策シナリオ）。各国が表明済みの政策を反映したシナリオ。 ● IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているRTS（Reference Technology Scenario：参照技術シナリオ）。パリ協定のNDCs（Nationally Determined Contribution：国が決定する貢献）を含む、各国の既存のエネルギーおよび気候関連のコミットメントを考慮したシナリオ。 ● IPCCのRCP6.0シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて2.0～3.7°C（平均2.8°C）上昇。
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。	<ul style="list-style-type: none"> ● IPCCのRCP8.5シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて3.2～5.4°C（平均4.3°C）上昇。

★：「用語と解説」参照 

気候関連のシナリオ分析（1.5℃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ますが、長期（2050年）ではZEB化が完了し、市場の中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されます。また、再エネ事業も拡大が期待できます。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しますが、BCP・LCP対応の強化により影響度は低いと予想されます。

分類			リスク・機会の内容	当社グループの戦略	リスク・機会による財務影響				
移行	リスク	政策 法規制 技術	<ul style="list-style-type: none">● 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● 炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇	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	都市	中期 高い	長期 やや低い		
	リスク・機会	市場	<ul style="list-style-type: none">● テナントによるZEBに対するニーズが増大し、賃料・空室率に影響● 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	ゼネコンと協働で建設段階までのCO ₂ 排出量を削減し、炭素価格導入の影響を低減	住宅	やや低い	低い		
	機会	市場	<ul style="list-style-type: none">● 再エネ電力のニーズが大きく増加	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	レジャー	やや低い	低い		
物理	リスク	急性 慢性	<ul style="list-style-type: none">● 自然災害による施設の損害が漸増● 気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮	ニーズ増加に対応して事業を拡大	再エネ	高い	低い		
	リスク・機会	急性 慢性 市場	<ul style="list-style-type: none">● 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● 住宅購入者によるLCP（生活継続計画）に対するニーズが増加し、地域の選別や商品間の競争が激化	地域の自然エネルギーを活用	都市			中期 低い	長期 やや低い
				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	住宅	低い	やや低い		
				オフシーズンの施設利用により、収益を確保する	レジャー	低い	やや低い		
					再エネ	低い	やや低い		
					建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は「やや低い」（全事業）				

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

気候関連のシナリオ分析（3°C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°C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されます。再エネ事業は一定の拡大が期待できます。
- 物理的リスクについては、1.5°C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、レジャー事業における影響度は大きくなりますが、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されます。

分類		リスク・機会の内容	当社グループの戦略	リスク・機会による財務影響		
移行	リスク	政策 法規制 技術	● 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 ● 炭素価格制度の導入で建築・運営コスト上昇	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	都市	中期 やや高い
	リスク・機会	市場	● テナントによるZEBに対するニーズが増大し、賃料・空室率に影響 ● 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	ゼネコンと協働で建設段階までのCO ₂ 排出量を削減し、炭素価格導入の影響を低減	住宅	やや低い
	機会	市場	● 再エネ電力のニーズが大きく増加 ● 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	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	レジャー	やや低い
物理	リスク	急性 慢性	● 自然災害による施設の損害が増加 ● 気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮	地域の自然エネルギーを活用 普及を見越した事業展開	都市	中期 低い
	リスク・機会	急性 慢性 市場	● 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 ● 住宅購入者によるLCP（生活継続計画）に対するニーズが増加し、地域の選別や商品間の競争が激化	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、降雪量が多い高緯度エリアのスキー場への集中投資、耐雪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	住宅	低い
					レジャー	低い
				再エネ	中期 低い	中期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い
					レジャー	長期 やや低い
					再エネ	長期 やや低い

気候関連のシナリオ分析（4℃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ますが、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されます。一方、都市事業におけるサテライトオフィス展開、レジャー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されます。また、再エネ事業は市場動向に即した拡大が求められます。

分類			リスク・機会の内容	当社グループの戦略	リスク・機会による財務影響		
移行	リスク・機会	政策 法規制 市場	● 再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明	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	都市	中期	長期
	機会	市場	● 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	ニーズ増加に対応し事業拡大 ワーケーションなど新しいレジャー生活スタイルを提案	住宅	低い	やや低い
物理	リスク	急性 慢性	● 海面上昇の影響が増加し、自然災害による施設の損害が数増 ● 気温上昇でスキー場の営業期間が短縮 ● 気温上昇により、ゼネコンの建設コスト、及び運営時の空調費が増加	普及を見越したサテライトオフィス展開 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	レジャー	低い	中程度
	リスク・機会	急性 慢性 市場	● 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 ● 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 ● 住宅購入者によるLCP（生活継続計画）に対するニーズが増加し、地域の選別や商品間の競争が激化	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、耐雪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	再エネ	低い	低い

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

気候変動リスク・機会の事業戦略への影響

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

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・オフィス等の施設件数割合（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(株)では再生可能エネルギー事業「ReENE」の事業拡大・推進を目指しています。
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」では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（株）新築ではZEBの標準化を目指し、2022年度には、既存のオフィスパビルにおける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(株)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%を目指す「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。

気候変動リスク・機会の財務計画への影響

気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは財務計画において以下のように対応してきました。

区分	影響と対応
間接費	東急不動産(株)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ゆ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(株)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付け、積極的な投資を行っています。太陽光発電、風力発電、バイオマス発電所等を開発・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おります。
負債	シナリオ分析の結果に基づき、環境関連課題に対する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目指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。

自然関連のLEAPアプローチに基づく分析

自然関連の「戦略」パートの開示の全体像

TNFDの「戦略」では、自社が特定した自然関連の依存・インパクトやリスク・機会、それらが自社の事業や戦略、財務計画に与える影響、シナリオを踏まえた戦略のレジリエンス、事業活動やバリューチェーン上の優先地域について説明することが推奨されています。本レポートでは、当社グループの事業について以下の内容を検討しています。

なお、自然関連リスク・機会による当社グループ事業や財務への影響については、シナリオ分析の考え方も踏まえながら検討をさらに深めてまいります。

本レポートにおける検討内容		開示推奨内容
全事業の 依存・インパクトの 概観の把握	● 当社グループ全体： バリューチェーンの自然への依存とインパクトの概観 ENCORE*等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。	自然への 依存・インパクトの 説明
優先地域の特定	● 当社グループの保有・運営物件における 優先地域 当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「 広域渋谷圏 」と「『東急リゾートタウン蓼科』を代表とするリゾート施設等13地域（以下、「 リゾート施設等13地域 」）」を優先地域としました。	優先地域の説明
「広域渋谷圏」 に焦点を当てた LEAP分析	● 「 広域渋谷圏 」を中心とした都市開発事業における依存・インパクト/リスク・機会 優先地域である「広域渋谷圏」について、場所の特性を踏まえ、TNFDのLEAPアプローチに沿った詳細な依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。	自然関連の 依存・インパクト、 リスク・機会の説明
「東急リゾートタウン蓼科」 に焦点を当てた LEAP分析	● 「 東急リゾートタウン蓼科 」を中心としたホテル・レジャー事業における 依存・インパクト/リスク・機会 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・別荘等を含めた大規模・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。	
その他	● 上記以外の事業分野における重要なリスク・機会	

バリューチェーンの自然への依存とインパクトの概観

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の概観を検討しました。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※1、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。分析結果は以下です※2。

インパクト	● 不動産開発・運営時の土地改変・占有などの面で「陸域生態系の利用」が特に高い。
	● GHG排出や廃棄物排出、操業段階での水使用、外来種導入なども高い。
依存	● 不動産建設・運営時の水資源、建材などの供給サービスのほか、景観の向上・癒し等の文化的サービスが高い。
	● ホテルやレジャー施設では、バリューチェーン上流の食材等の生産段階で、水供給や花粉媒介、気候調整などが特に高い。

				自然へのインパクト										自然への依存						
セグメント	事業内容	業種規模	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					
			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		運営	VH				H		H	H			L	L		M			
			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	VH			
			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					

クリックすると拡大されます

※1 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しました。

※2 セグメントのうち「不動産流通」については、直接の操業段階での依存・インパクトの重要性が高くないこと、間接的な依存・インパクトは他の不動産事業と同様であることから本表では割愛しています。

★：「用語と解説」参照 ➡

当社グループの保有・運営物件における優先地域

バリューチェーンの中でも、当社グループ物件の開発～運営段階での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、レジャー事業の施設、再エネ施設等/2024年3月）を対象に、所在地を踏まえた優先地域の検討を行いました。TNFDが提示する、生態学的に影響を受けやすい地域等の視点を参照した下表の指標と、当社の依存・インパクト、リスク・機会面での重要性から、優先地域を検討しました。



評価に用いた指標と結果概要

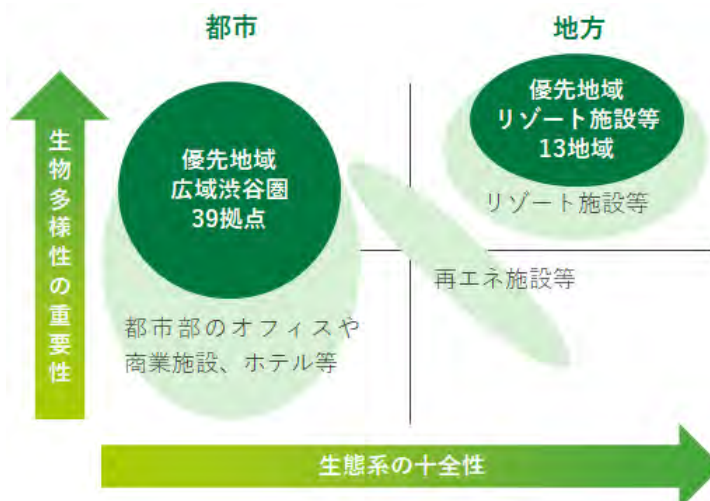
TNFDの評価視点	参照した指標	結果概要
生態系の十全性★	Biodiversity Intactness Index（生物多様性完全度指数）★の高さによって評価	都市部にあるオフィス・商業施設・都市型ホテルの所在地は生態系の十全性が低く、地方のリゾートホテルやレジャー事業の施設、再生可能エネルギー施設の所在地は十全性が中程度～高い。
生物多様性の重要性	以下の指標を総合して評価 ● 保護地域・生物多様性重要地域（KBA）★との近接 ● STAR指標★ ● 保全優先度★	全体のうち114拠点（2024年3月）が保護地域と近接。 都市・地方問わず保全優先度が高い地域が多数ある。 拠点が多数あるため、指標に基づいてスコアリングを行い、当社内での相対的な優先度を検討。（次頁）
水ストレス	ベースライン水ストレス（Baseline Water Stress）★の高さによって評価	水ストレスがかなり高い／高い地域に位置する物件はない。

★：「用語と解説」参照 

「生物多様性の重要性」「生態系の十全性」の評価結果をスコアリングすると、右図のような分布となりました。

この評価結果とともに、当社グループ全体の自然への依存・インパクトの検討結果も踏まえ、当社グループにとっての自然関連リスク・機会の観点で、特に優先的に検討すべき地域（優先地域）を表のとおり整理しました。

都市開発事業の「広域渋谷圏」およびホテル・レジャー事業を代表する「東急リゾートタウン蓼科」について、TNFDの提供するアプローチであるLEAPに沿って、自然への依存・インパクト、リスク・機会の詳細検討を行いました。



優先地域①： 広域渋谷圏 (物件数：39)	<ul style="list-style-type: none">● 依存・インパクトの分析により、事業（売上）規模を踏まえると、都市開発事業での自然へのインパクトが特に大きい● 多数の当社物件が集積する注力エリアである● 生物多様性の重要性が都市部の中でも高い● 生態系に関する調査・研究を継続してきたことから、自然関連リスク・機会面で重要なエリアとして選定。	広域渋谷圏 渋谷駅を中心とした、半径2.5km圏内の地域であり、当社グループは、駅周辺の回遊性を高める再開発事業のほか、様々な商業施設・オフィスビル等を開発・運営しています。
優先地域②： リゾート施設 など13地域	<ul style="list-style-type: none">● 事業規模を踏まえた相対的なインパクトの重要性は都市開発事業より高くないものの、生態系の十全性と生物多様性の重要性が高いため、「リゾート施設等13地域」を優先地域に選定● 中でも、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘等を含めた大規模・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、詳細評価を実施	東急リゾートタウン蓼科 長野県茅野市の北東部、蓼科高原のほぼ中央に位置する大型複合リゾート。東急ハーヴェストクラブ蓼科をはじめ、ホテル約250室、ゴルフ場、スキー場、別荘約2,300区画、温泉施設、レストラン、店舗、地域共生施設などを備えています。

広域渋谷圏・東急リゾートタウン蓼科におけるLEAPアプローチ

優先地域とした地域のうち、「広域渋谷圏」および「東急リゾートタウン蓼科」については、TNFDの提示するLEAPアプローチを踏まえ、自然への依存・インパクトと、それに伴う自然関連リスク・機会を、次ページ以降で、より詳しく検討しました。具体的には以下の内容を検討しています。

Locate 自然との接点の発見	<ul style="list-style-type: none">● 優先地域の検討（「当社グループの保有・運営物件における優先地域」参照）● 広域渋谷圏の事業やホテル・レジャー事業が接点をもっている自然の状態や重要性の把握
Evaluate 依存・インパクトの診断	<ul style="list-style-type: none">● 「広域渋谷圏」の都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」でのホテル・レジャー事業におけるバリューチェーンを通じた依存・インパクトの定性的な整理● シンク・ネイチャー社と連携した定量評価
Assess リスク・機会の評価	<ul style="list-style-type: none">● リスク・機会の検討に必要な外部環境の 整理● 「広域渋谷圏」を含む都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業でのリスク・機会の検討
Prepare 対応・報告の準備	<ul style="list-style-type: none">● リスク・機会に対する既存の取り組みの検討・整理

広域渋谷圏（東京都渋谷区）



「東急リゾートタウン蓼科」（長野県茅野市）

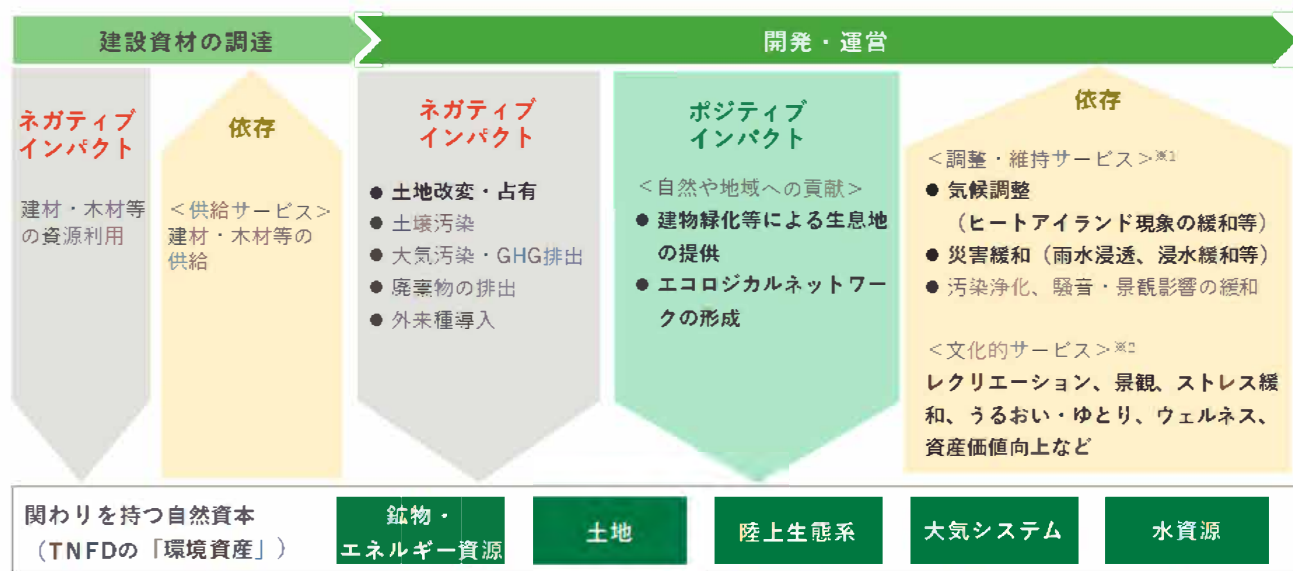


広域渋谷圏の都市開発事業での主な依存・インパクト

後述する、広域渋谷圏の自然の状態を踏まえた詳細検討に基づき、広域渋谷圏の都市開発事業における、バリューチェーンを通じた主な依存・インパクトの全体像を下図のとおり特定しました。

自然に対しネガティブ・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、様々な面で自然に依存もしています。

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



※1 調整・維持サービス：気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御・維持するサービス。

※2 文化的サービス：人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。

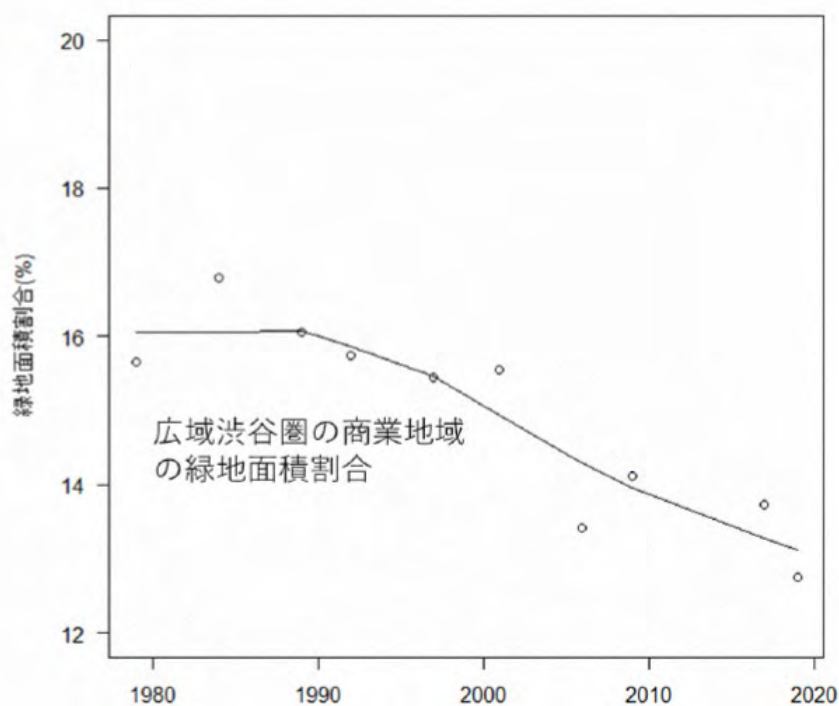
広域渋谷圏における自然の状態と重要性

生態系の十全性

広域渋谷圏は「都市・産業」を中心とした生態系タイプであり、生態系の十全性が高い地域ではありません。

一方、1980年代以降、広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合は継続して減少しており（航空写真より算出）、生態系の十全性がさらに低下傾向にあると考えられます。

広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合

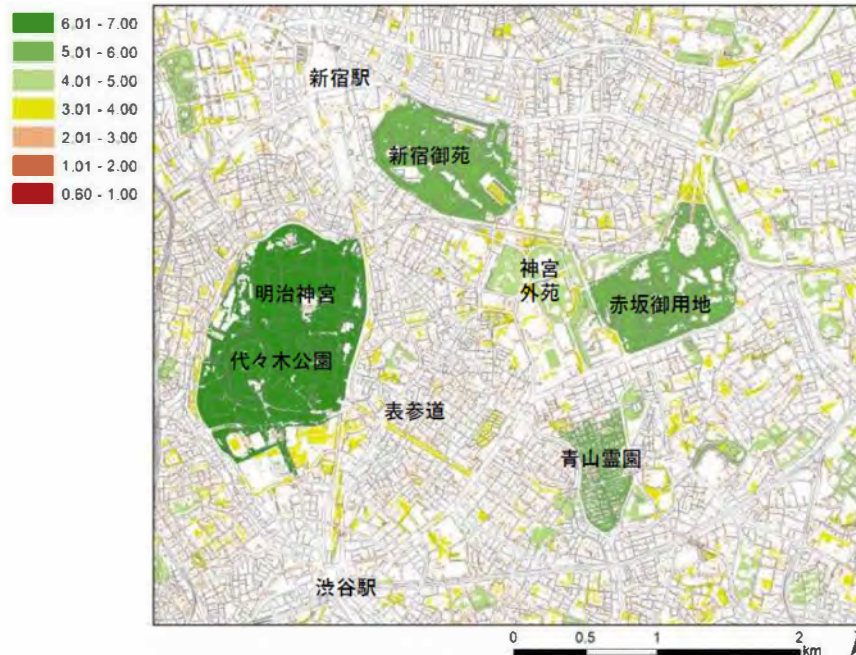


（株）シンク・ネイチャーによる分析

生物多様性の重要性

東京都市大学、当社グループの（株）石勝エクステリアおよび（株）東急不動産R&Dセンターの3者で、2016～2018年度に、広域渋谷圏の生態系の共同調査・研究²⁾を実施しました。広域渋谷圏は、明治神宮・代々木公園、新宿御苑・赤坂御用地などの大規模緑地に囲まれ、一方で大規模緑地に囲まれた市街地においては、小規模な緑が広く点在しているなど、都心でも稀有な自然と共存するエリアです。

こうした大規模な緑地には新種・絶滅危惧種や都内では珍しい動植物も生息するとされており、広域渋谷圏は、このような大規模緑地をつなぐエコロジカル（生態系）ネットワークを形成する上で重要な地域と考えられます。



広域渋谷圏の緑被面積の分布
(正規化植生指数NDVI \geq 0.25にて緑被を抽出し、
その面積の対数値 (Log10) を示したもの)

エコロジカルネットワーク

優れた自然条件を有している地域を核として、これらを有機的につなぐこと。採餌・営巣・繁殖などの生息のステージを地域の中で行えることで、個体群の絶滅や遺伝的な多様性の低下を防ぐことに寄与したり、多様な種間の関係性を構築することで地域全体の種の多様性の回復につながるといった効果がある。

生息地の提供によるポジティブインパクト

広域渋谷圏での生育・生息地サービスに関する調査

東京都市大学、(株)東急不動産R&Dセンターおよび(株)石勝エクステリアによる共同研究³⁾の中で、広域渋谷圏において、屋上庭園を設置して生物多様性を考慮した3つの物件とその周辺地域を対象に、蝶類の調査を行いました。その結果、各物件の屋上緑地でチョウ類の存在が確認されており、特に明治神宮から原宿、表参道につながる生態系ネットワークの一部として当社グループの建物緑化が機能し、生息地の提供により周辺生態系へポジティブインパクトを与えている可能性が明らかになりました。

蝶（チョウ）類が確認されたエリア



「おもはらの森」での生物モニタリングの継続的实施

調査方法

- 鳥類調査（観察調査・定点撮影調査）
 - 6月、9月、1月の計3回、任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された鳥類の種名、個体数、行動等を記録。
 - 鳥の利用頻度の高いバードバスを焦点とし、2か所で、感知式カメラおよび感知式ビデオカメラにて飛来時に自動撮影。
- 昆虫類調査（任意観察調査）
 - 6月、8月、9月の計3回、任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された昆虫類の種名、個体数の概数等を記録。

東急プラザ表参道『オモカド』では、2012年度から毎年（コロナ過等一部期間除く）、屋上庭園「おもはらの森」におけるモニタリング調査を実施し、生き物の生息・飛来状況の変化を把握しています⁴⁾。

広域渋谷圏での生物モニタリングの継続的实施

鳥類については、2012～2019年度において、毎年10～16種、累計22種が確認されています。

例えば、スズメのつがいやシジュウカラなどが巣箱で営巣する様子、ツグミなどの様々な鳥類がバードバスでの飲水、植栽での採餌・探餌、休息などを行う様子が確認されており、様々な鳥類が「おもはらの森」を生息環境として恒常的に利用していることが分かっています。

昆虫類については、2012～2019年度において、毎年40～64種、累計151種が確認されています。

特に、移動能力が高いナミアゲハや、屋上緑地内に餌資源があるミンミンゼミ、アオスジアゲハなど9種が8か年で継続的に確認されています。

モニタリング結果からも、「おもはらの森」を中心とした建物緑化が、広域渋谷圏における生き物の生息地の提供により、生態系にポジティブインパクトを与えている可能性が示唆されます。

今後もモニタリングを継続して自然の状態を把握していく予定です。



おもはらの森

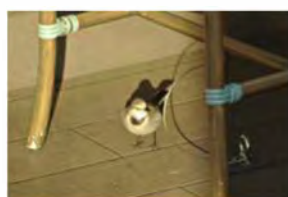
経年の鳥類リストと観察写真（確認調査）

No.	目名	科名	種名	
			和名	学名
1	ハト	ハト	キジバト	<i>Streptopelia orientalis</i>
2	カツオドリ	ウ	カワウ	<i>Phalacrocorax carbo</i>
3	ペリカン	サギ	アオサギ	<i>Ardea cinerea</i>
4	タカ	タカ	オオタカ	<i>Accipiter gentilis</i>
5	キツツキ	キツツキ	コゲラ	<i>Dendrocopos kizuki</i>
6	スズメ	カラス	オナガ	<i>Cyanopica cyanus</i>
7			ハシボソガラス	<i>Corvus corone</i>
8			ハシブトガラス	<i>Corvus macrorhynchos</i>
9		シジュウカラ	シジュウカラ	<i>Parus minor</i>
10	ツバメ	ツバメ	ツバメ	<i>Hirundo rustica</i>
11	ヒヨドリ	ヒヨドリ	ヒヨドリ	<i>Hypsipetes amaurotis</i>
12	メジロ	メジロ	メジロ	<i>Zosterops japonicus</i>
13	ムクドリ	ムクドリ	ムクドリ	<i>Spodiopsar cineraceus</i>
14			コムクドリ	<i>Agropsar philippensis</i>
15			ツグミ	<i>Turdus naumanni</i>
16			ジョウビタキ	<i>Phoenicurus aureus</i>
17			エゾビタキ	<i>Muscicapa griseisticta</i>
18		スズメ	スズメ	<i>Passer montanus</i>
19	セキレイ	ハクセキレイ	ハクセキレイ	<i>Motacilla alba</i>
20	アトリ	カワラヒワ	カワラヒワ	<i>Chloris sinica</i>
21	(ハト)		カワラバト(ドバト)	<i>Columba livia</i>
22	インコ	インコ	ワカケホンセイインコ	<i>Psittacula krameri manillensis</i>
7目16科22種				

注1 種名及び分類は、「日本鳥類目録 改訂第7版」(日本鳥学会、2012)に準拠した。



スズメ (つがいで営巣)



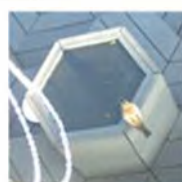
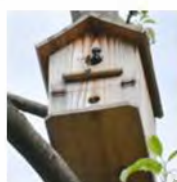
ハクセキレイ



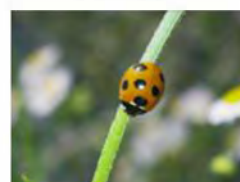
アオスジアゲハ



シジュウカラ



ツグミ (バードバス)



ナナホシテントウ

建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

重要性が高い自然へのインパクトのうち、当社グループの物件の土地占有および建物緑化による生態系へのインパクトを、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと定量的に分析しました。

- 対象：当社グループの広域渋谷圏のオフィス・商業施設39物件
- 方法：空中写真から定量化した建設前の植栽状況（樹種・本数）と、現在の各物件における植栽状況（樹種・本数）を踏まえ、（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、建設前後での植栽による生物多様性再生効果を定量的に分析。

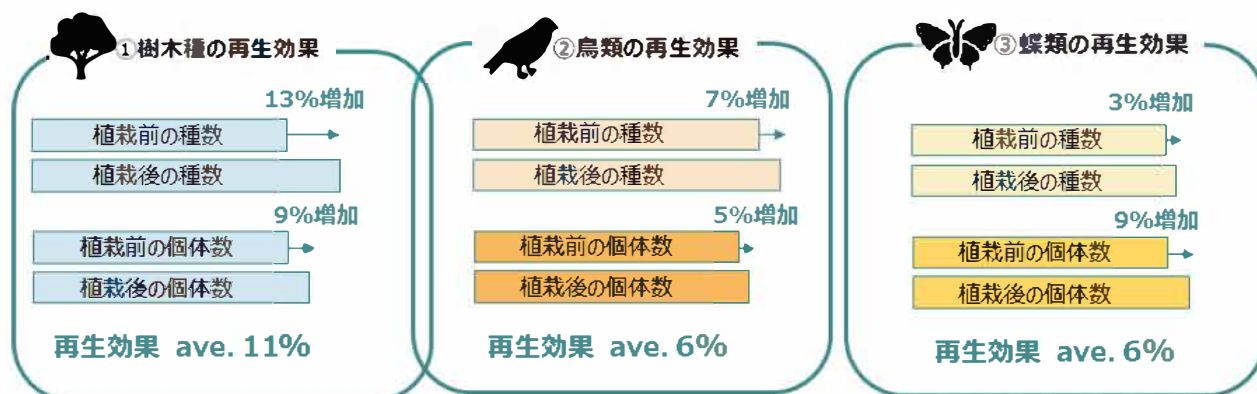


渋谷ソラスタ

生物多様性再生効果

植栽樹種とそれを利用する鳥・蝶の関係に基づき、建設地点の1kmグリッド内に生息する生物が、建設前後でどれだけ増減するかの割合を、3分類群の種数と個体数でそれぞれ算出し、計6つの値の平均を結果に採用。

※下図は、（株）シンク・ネイチャーの分析手法の考え方を示したイメージです



①②③を平均した結果、再生効果は約7%となる

出典：（株）シンク・ネイチャー

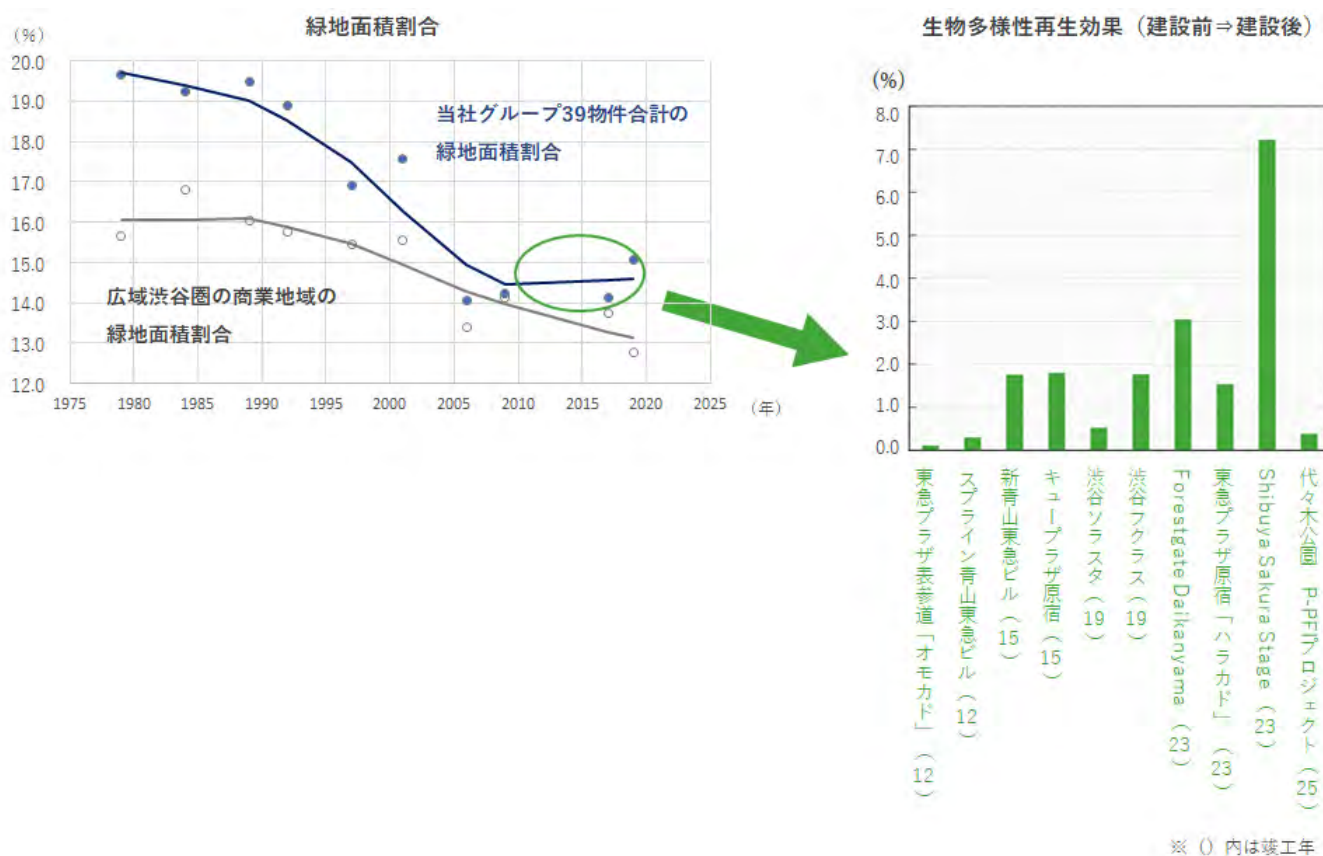
建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

広域渋谷圏におけるネイチャーポジティブへの貢献

1980年代から、特に1990～2000年代にかけて、緑地面積割合は建設前後で減少傾向にあります。当社グループ39物件全体では、商業地域全体の平均を上回って推移していました。さらに、COP10（生物多様性条約第10回締約国会議）が開催されるなど世界的なターニングポイントとなった2010年以降、生物多様性の損失から反転し、回復傾向（ネイチャーポジティブ）となっています。

生物多様性再生効果については、全39物件のうち15物件で建設前後の再生効果がプラスとなりました。特に、2012年度以降竣工の物件は生物多様性再生効果が高く、広域渋谷圏全体の生物多様性の回復に貢献していると考えています。

都市再開発事業の対象施設等を中心に、当社グループが得意とする地域共生のまちづくりにおいて、緑の量・質の確保と来街者・施設利用者の快適性を調和させた開発・運営を行っていることが、近年の生物多様性再生効果の高さに結びついていると考えられます。



広域渋谷圏を生物多様性の面でも環境先進都市へ

全39物件での植栽による種の捕捉率（広域渋谷圏全体に生息する種のうち、当社グループ物件の緑地で呼び込むことが可能な種の割合）を、（株）シンク・ネイチャーにて分析した結果、鳥類では約6割、蝶類では約9割の種を呼び込むことができる植栽であることが分かりました。特に在来樹木に基づく植栽を行っている物件が、高い捕捉率を示し、緑の質も生物多様性再生効果のアップに寄与しています。

例えば「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、多くの種の鳥や蝶を呼び込める可能性があり、このことが種の捕捉率と再生効果の高さ(7.2%)につながっています。

近年の物件を中心に、在来種植栽などを含む緑化が生物多様性の再生に貢献していることが分かったため、今後も緑地の質に配慮した緑化に取り組むことが重要と考えています。

(株) シンク・ネイチャーが分析した種リスト

[illegible]

Shibuya Sakura Stage（2023年11月竣工）

渋谷駅に隣接する桜丘では、渋谷の新たなランドマークとなる大型複合施設「Shibuya Sakura Stage」の開発を手がけました。

本物件では、憩いの空間となる緑豊かな空間「はぐくみSTAGE」を整備し、ヒートアイランド対策にも寄与する地上、屋上、壁面等を活用した立体的な緑化を推進するとともに、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用や次世代技術導入等による環境負荷低減にも取り組みます。



Shibuya Sakura Stage遠景



はぐぐみSTAGE

エコロジカルネットワーク形成によるポジティブインパクト

エコロジカルネットワーク形成に関する評価

生物多様性の取り組みをサポートする環境コンサルティング会社 株式会社地域環境計画の協力のもと、広域渋谷圏でのエコロジカルネットワーク形成の現状と方向性について分析しました。

地形や緑地の現状の分析から、広域渋谷圏は、武蔵野台地に渋谷川および目黒川の谷の低地が入り組んだ地形であり、谷地形や谷部に面した斜面に残存する緑地が多いことが確認されました。

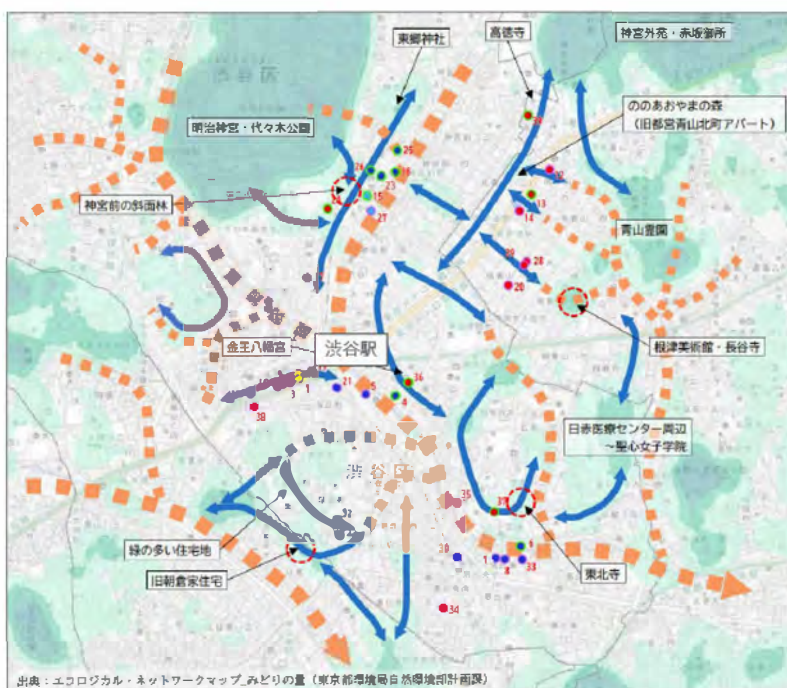
また、当社の物件は、右図の赤○の位置にあり、物件同士が近接・集中している箇所もあります。

今後のエコロジカルネットワークをより充実させるためには、次の3つの場所の着目点が有益と考えられることが分かりました。

- ① 緑量が多い場所同士が近接している
- ② 谷や谷沿いの斜面など地形的につながりがある
- ③ 対象物件が近接・集中している

今後もサイトの特性に応じた緑地整備に配慮し、生物モニタリング調査も継続して実施する予定です。

■ 広域渋谷圏における谷地形のつながりとエコロジカルネットワーク形成の方向性



- ：谷部や斜面に位置する周辺の主な緑地
- ■ ■：谷地形のつながりの軸
- ：エコロジカルネットワークを強化・充実させる軸

（出典：地域環境計画（2023）
「広域渋谷圏における生物多様性に資する生態系ネットワーク調査」

調整・維持サービスへの依存

気候調整・災害緩和など（都市における調整・維持サービス）の重要性

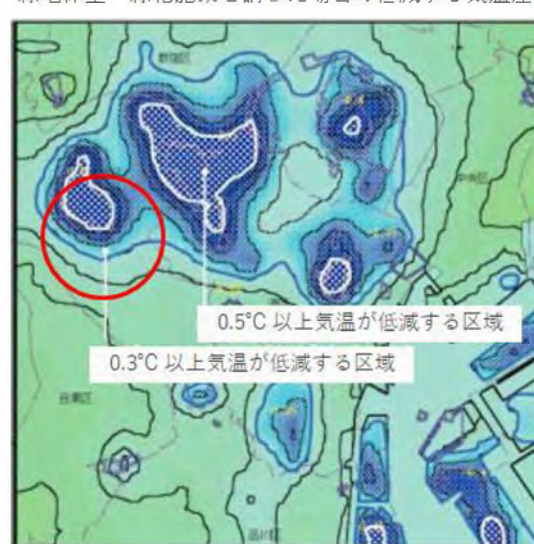
国の生物多様性国家戦略やまちづくりGX戦略、東京都の生物多様性地域戦略において、都市の重要な生態系サービスとして、自然によるヒートアイランド現象の緩和、洪水被害の軽減などの機能が重視されており、依存の観点では、これらの災害緩和・気候調整の生態系サービスが重要と考えられます。国土交通省によると、広域渋谷圏周辺（図の○で囲まれたエリア）は熱の発生源である一方、緑地保全や緑化施策を総合的に講じた場合に気温低下が期待できる地域と考えられます。

また、渋谷区の「みどりの整備方針」では、建物緑化などによって大規模緑地とのつながりを形成することは、都市のヒートアイランド現象の緩和に貢献するクールスポットの創出に寄与するとされており、依存の面だけでなく、こうした調整サービスに対するポジティブインパクトを与える面での重要性も高いと考えられます。

昼間の熱の発生源



緑地保全・緑化施策を講じた場合の低減する気温差



（出典）国土交通省
 「緑地保全と緑化の推進によるヒートアイランド現象緩和効果について（概要）」

（○囲みを追記）

文化的サービスへの依存

自然によるストレス緩和・癒し（文化的サービス）の機能

当社グループでは、オフィスビルで提案する新しい働き方「GREEN WORK STYLE」の一環として、緑（植物や自然）が人に与える影響や効果を科学的に検証しました。例えば、緑のある屋上スペースでの休憩による効果を検証した結果、緑のある休憩後のほうが緑のない屋内と比べてストレス度が6.0ポイント低く、集中度の上昇は高い、ということが分かりました。

この結果からも、広域渋谷圏を含む都市においては、**景観の改善、ストレス緩和・癒し**といったウェルネスへの効果、働く人のひらめきやコミュニケーション活性化、モチベーションアップなどの**生産性向上**、そして、オフィス・商業施設などの**魅力や資産価値向上**といった面で、文化的サービスの重要性が高いと考えられます。

実証実験概要

目的：植物のあるスペースで休憩することが、休憩後のストレスや知的生産性に与える影響の検証

対象者：14人（男性 30代4人/40代3人、女性 30代4人/40代3人）／日時：2018年6月2日（土）

実施場所：日比谷パークフロント（会議室/屋上テラス）

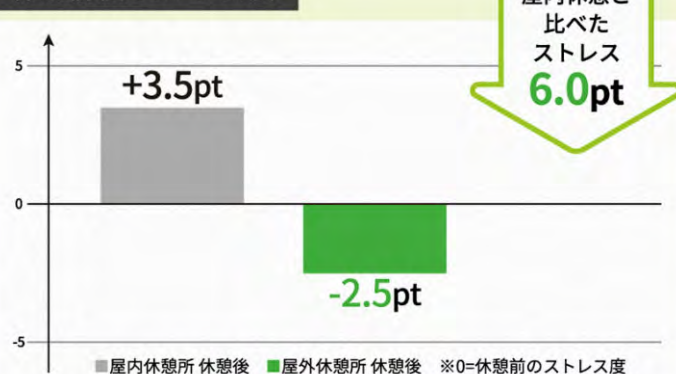
収集データ：脳波、作業用タスクの回答数や正答率、主観評価

利用機器：感性アナライザ（©電通サイエンスジャム）

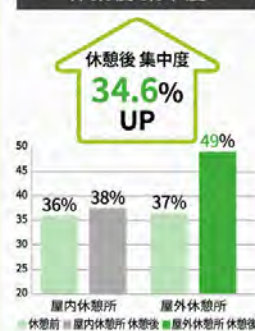
詳細：作業用タスク実施後、①＜植物のあるスペース＞または②＜植物のないスペース＞で休憩。休憩後にもう一度作業用タスクを行い、①と②で感性アナライザから得られたストレス値やタスクの作業効率に与える影響に違いがみられるか検証。



休憩前後 ストレス度



作業後 集中度



マインドマップ集中度





日比谷パークフロント

都市開発事業における重要なリスク・機会

当社グループの自然への依存・インパクトに基づき、関連する社会動向・政策の方向性など外部環境の情報も参照したうえで、都市開発事業において想定されるリスク・機会を検討しました。当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

依存している生態系サービスの劣化による景観・快適性の悪化などの物的リスクや、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分かりました。

分類		主な依存・インパクト	都市開発事業におけるリスク・機会の内容
移行	リスク	建材・木材などの資源調達（自然へのインパクト）	● 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加
		オフィス・商業施設等の物件の開発・運営による土地改変・占有（陸域生態系へのインパクト）	● 物件の緑化率向上を求める規制強化による規制対応コストの増加
			● エコロジカルネットワーク形成への配慮や、在来種植栽など、みどりの質の向上を求める規制／政策の導入・強化による対応コストの増加
			● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり（リスク）
		技術	● 資源・エネルギー効率が高く環境負荷の低い建設技術の導入のためのコスト増加
		評判	● 地域の生態系や景観、自然の文化的サービスにネガティブインパクトをもたらす開発・操業に対する批判や訴訟
	機会	市場	● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり
		政策・法規制	● 都市開発における緑地の量や質に対する政策的支援やインセンティブの享受
		資本資金調達	● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの質等の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える不動産に対する投資の増加
		評判	● 生態系に配慮した不動産開発、持続可能な資源調達、汚染削減などを通じて、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事業活動による、自社の評判や企業価値の向上
			● 自然へのネガティブインパクトが少ない開発・操業や、みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然に ポジティブインパクトを与える開発・操業による、地域コミュニティとの関係性の向上
物	リスク	急性・慢性	● 自社および他ステークホルダーの土地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等の増加、都市の生活・滞在環境の悪化
		レクリエーション、視覚的アメニティ（文化的サービスへの依存）	● 自社および他ステークホルダーの土地開発に伴う自然の劣化による景観の悪化など、まちの魅力の低下、資産価値の低下

東急リゾートタウン蓼科について

「東急リゾートタウン蓼科」は、長野県茅野市の北東部、蓼科高原のほぼ中央に位置し、標高1,100mから1,800mに立地する、総敷地面積約660ha（東京ドーム約140個分）の大型複合リゾートです。会員制リゾートホテルである東急ハーヴェストクラブ蓼科をはじめ、ホテル約250室、ゴルフ場（18ホール）、スキー場、別荘（戸建て、保養所、ヴィラ）約2,300区画、温泉施設、レストラン、店舗などを備えています。1974年に着工し、1978年には蓼科東急ゴルフコース開業、別荘地第1次販売を開始し、以後スキー場、テニスコート、ホテル等を開業、多彩なアクティビティや癒し、ワーケーションも含め、お客様が快適に豊かな自然を楽しむことができる、様々な施設・サービスを展開しています。

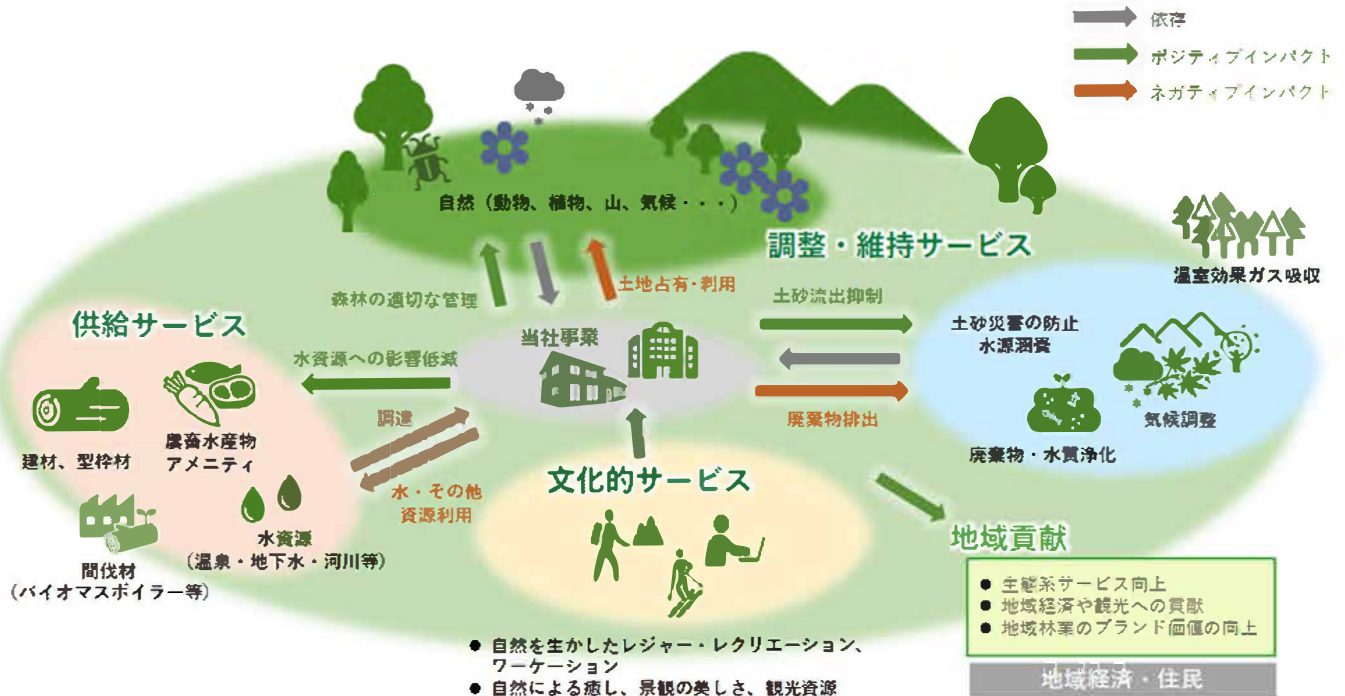
タウン内からは八ヶ岳連峰を望み、7月から8月でも最低気温は10℃を下回ることあるほど夏は過ごしやすく、湿度が低い爽やかな気候により、避暑地として優れた自然環境を有しています。



＞ 東急リゾートタウン蓼科 | 自然の中に憩い楽しむ（長野・蓼科）

東急リゾートタウン蓼科での事業での主な依存・インパクト

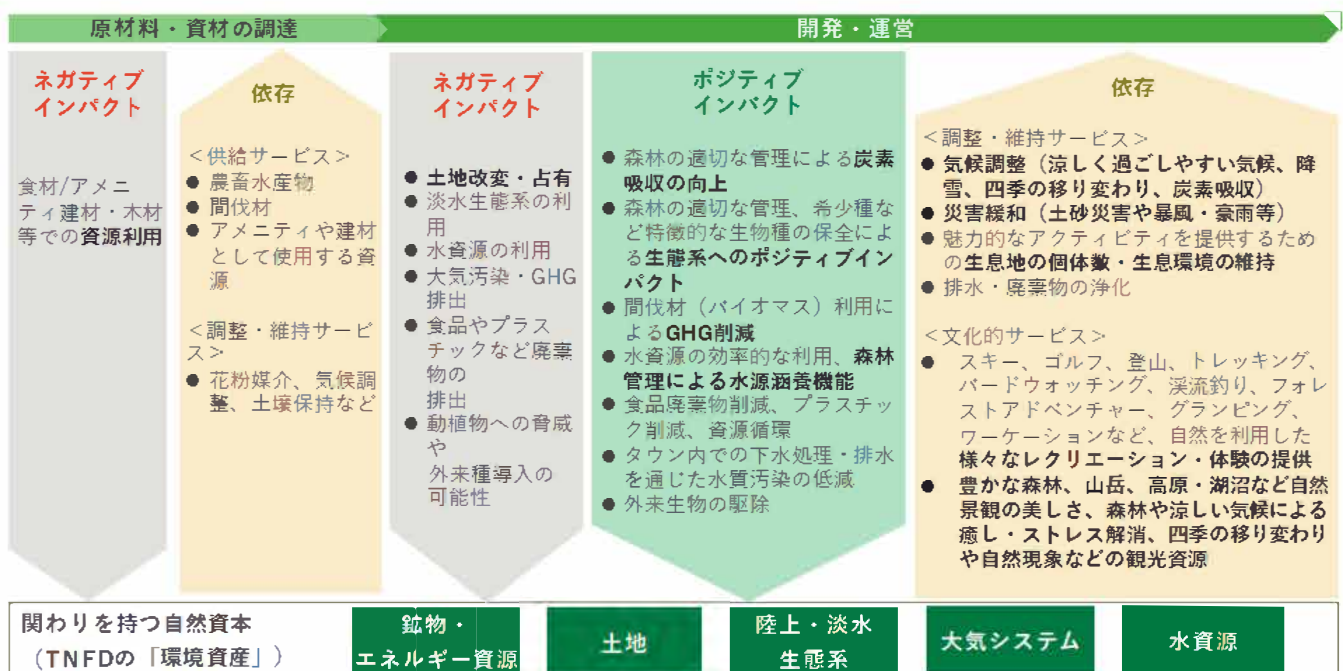
「東急リゾートタウン蓼科」の事業は、下図のように、様々な面で自然や生態系サービスに依存しており、事業を営む上で、自然や自然のもたらす恵みが特に重要であると考えられます。また、ネガティブ・ポジティブ双方の自然へのインパクトも与えています。



後述する、東急リゾートタウン蓼科の自然の状態を踏まえた検討に基づき、事業・バリューチェーンを通じた主な依存・インパクトを
下図のとおり特定しました。

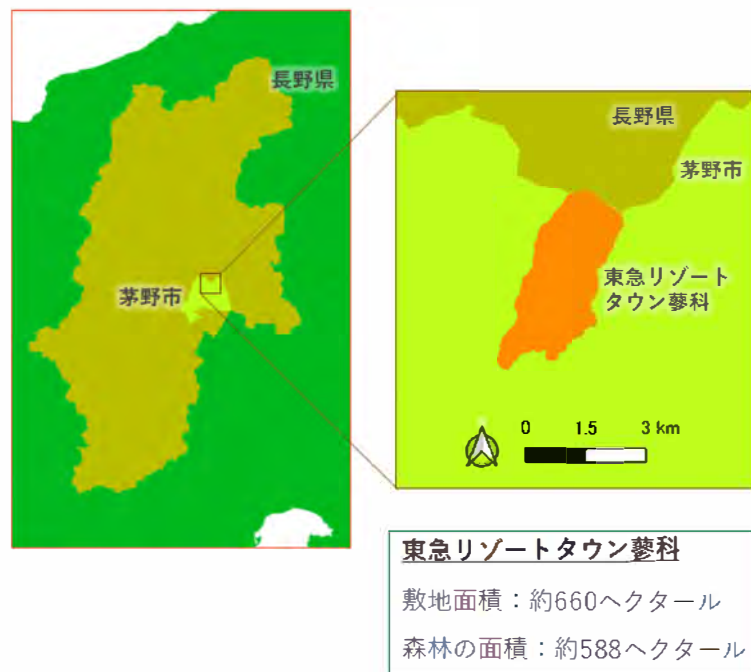
自然に対しネガティブ・ポジティブ双方のインパクトを与える可能性がある一方、様々な面で自然に依存もしています。

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

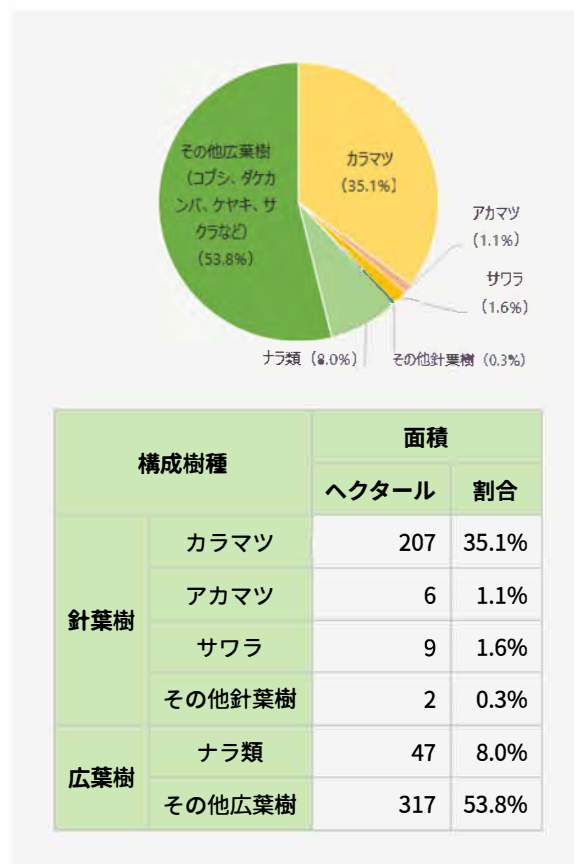


東急リゾートタウン蓼科の自然の特徴

「東急リゾートタウン蓼科」は、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘などを備えた大規模な複合リゾートであり、敷地には約588ヘクタールの広大な森林を有しています。そのうち約3割以上と多くを占めるのが戦後に木材利用のために植林されたカラマツ林であり、そのほかミズナラなどのナラ類も多く見られるのが特徴です。



「東急リゾートタウン蓼科」の森林の構成



※ 森林の面積、構成は当社が保有、または長野県が公開している森林簿から集計。

観光資源としての自然への依存に関する評価（手法）

豊かな自然に囲まれた「東急リゾートタウン蓼科」は、観光資源として様々な自然資源に依存しています。

そこで（株）シンク・ネイチャーと連携し、生物種の分析を軸に、「東急リゾートタウン蓼科」の観光資源としての自然への依存について、詳細分析しました。

● 観光資源としての特徴：

- タウン内の森林に多く存在しているカラマツの黄金色の紅葉を表す「カラマツゴールド」をはじめとして、秋の紅葉や春～初夏の新緑を楽しむお客様が多い。
- ハケ岳連峰のふもとにある立地を活かし、登山やトレッキングを目的とした来訪が年間を通して多い。

● 特色ある植生

- カラマツ林：地域で特色のある植生であり、「カラマツゴールド」として紅葉の美しさも評判が高い。
- ミズナラ群落：地域でよく見られる植生であり、紅葉に優れた種を多く含んでいる。
- コケモモ-ハイマツ群集：地域で多い高山植生であり、登山利用のニーズにマッチする。

● 依存に関する定量評価

- これらの特色のある植生が、全国と比較しても豊富なのかを定量的に把握するため、（株）シンク・ネイチャーの生物分布ビッグデータに基づき、上記植生を中心に、「東急リゾートタウン蓼科」内および周辺で特徴的（＝豊富に生息している）な生物種を分析しました。具体的には右記の「リフト値」を算定しました。

出典：（株）シンク・ネイチャー

● リフト値による特徴的な生物種の把握

- ある生物種について、分析対象の地域（「東急リゾートタウン蓼科」や茅野市）での生息割合が、全国での生息割合の何倍か、を表したものの。
- 1よりも大きいと、日本全国と比較して生息に適した地域が多いことを表す。

和名	東急リゾート タウン蓼科	茅野市
カラマツ	14.2	11.2
ノリウツギ	4.1	4.0
ヤマブドウ	3.7	3.0
アキノキリンソウ	3.4	3.2
ミズナラ	1.5	0.8
ウリハダカエデ	4.2	3.8
ハイマツ	10.2	9.7
コケモモ	9.8	10.1
ナナカマド	12.6	11.8
ダケカンバ	5.7	4.6

観光資源としての自然への依存に関する評価（結果）

分析の結果（カラマツ林）

「東急リゾートタウン蓼科」は全国的にみても、カラマツ分布の中心部とも呼べるほどカラマツが豊富であることが分かりました。カラマツは日本固有種で、針葉樹で唯一の落葉樹であるため、春は新緑、秋は紅葉を楽しむことができます。また、カラマツ林で特徴的な植物として、ノリウツギやヤマブドウなど山裾に色合いをもたらす植物、美しい花を咲かせるアキノキリンソウなどが豊富であることも分かりました。これらの豊かな植生と、それによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力を高め、来訪客等の交流人口や関係人口の維持・増加などの側面で、事業を支えているといえます。



出典：（株）シンク・ネイチャー

ミズナラ、ハイマツについても、以下の特徴が分かり、これらの豊かな植生とそれによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力を高め、来訪客等の交流人口や関係人口の維持・増加などの側面で、事業を支えているといえます。

ミズナラ

ミズナラについては、茅野市では必ずしも卓越して多くない一方、「東急リゾートタウン蓼科」では卓越して生息が多いことが分かりました。ミズナラ群落では、ウリハダカエデなどのカエデ科の植物やナラ類など、紅葉に富んだ植物の生息が豊富であることも分かりました。



ミズナラ
(出典：シンク・ネイチャー)



東急リゾートタウン蓼科の紅葉



ウリハダカエデ

ハイマツ

八ヶ岳連峰の稜線と同期するように「東急リゾートタウン蓼科」の東方に生息適地適性の高い地域が分布していること、茅野市では高山植生であるハイマツの生息が全国的に見ても多いことが分かりました。また、コケモモ-ハイマツ群集に関連する植生として、コケモモのほか、ダケカンバなど紅葉性にも優れた植物の生息が豊富であることが分かりました。これらの高山植生は、登山客にとっての魅力の一つとなっていると考えられます。



ハイマツ
(© Σ 64/Licensed under CC BY-SA 3.0)



コケモモ
(出典：地域環境計画)



ダケカンバ
(©Agnes Monkelbaan/Licensed under CC BY-SA 4.0)



ダケカンバの紅葉
(©Sten Porse/Licensed under CC BY-SA 3.0)

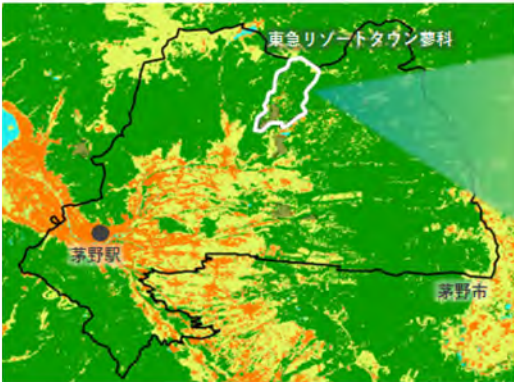
土地利用によるインパクトの定量評価（手法）

事業によるインパクトのうち、生態系サービスや森林生態系、景観の変化などに影響を及ぼす可能性のある重要なインパクトとして、施設の開発や運営による土地改変・占有によるインパクトを詳細に評価しました。

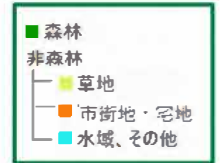
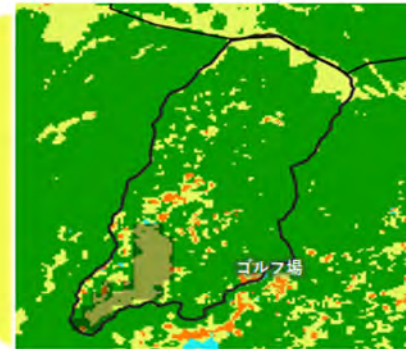
具体的には、当社の開発開始以降の森林面積の変化を、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、定量的に分析しました。

- 対象：東急リゾートタウン蓼科
- 方法：1973年・1975年の空中写真／1985年以降の精度の高い衛星画像を用いて、AIなどでの機械学習※も用いながら森林/非森林の区別を推定し、森林面積の変化傾向を定量的に分析しました。

衛星画像からの森林地域の推定（茅野市全体）（2023年）



東急リゾートタウン蓼科の敷地（2023年）

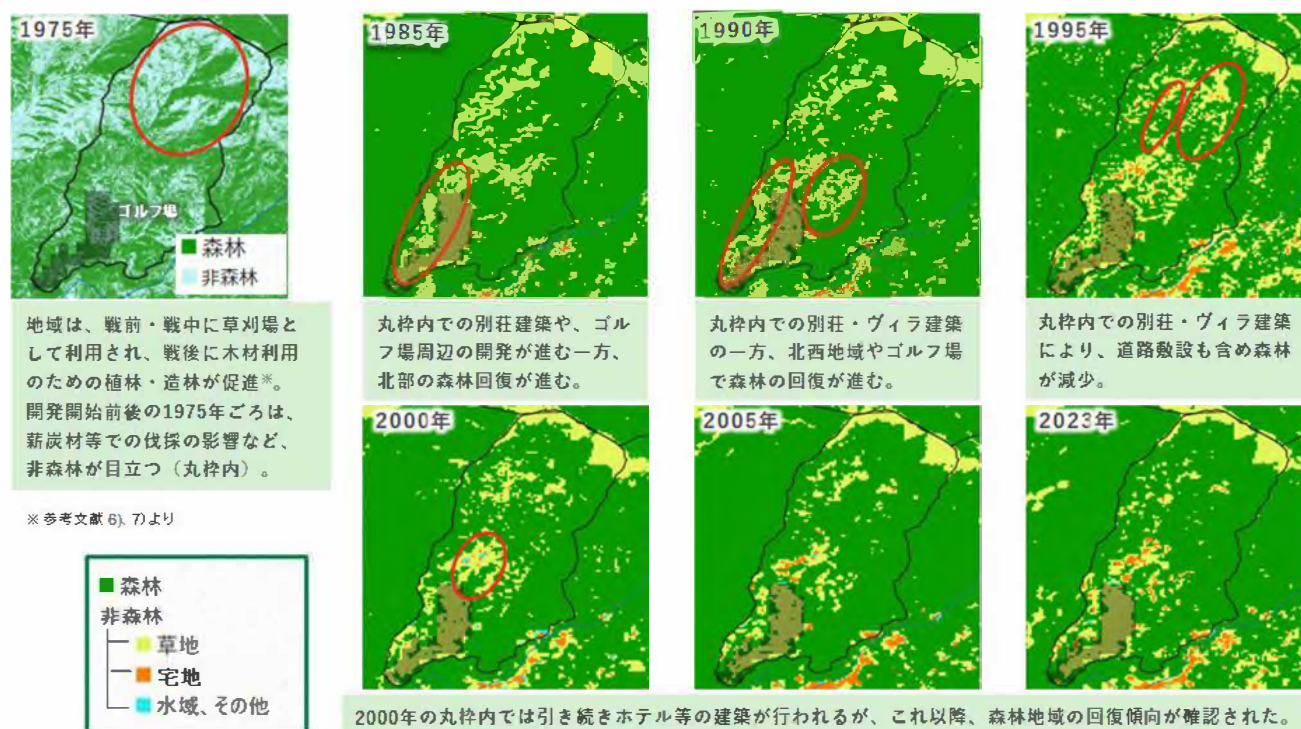


網掛け：1991年の土地利用図でゴルフ場と認識された場所

※機械学習：データ解析の方法の一つで、大量のデータからコンピューターが自らルールを学習し、その結果をもとに予測・判断を実施するもの。

土地利用によるインパクトの定量評価（結果）

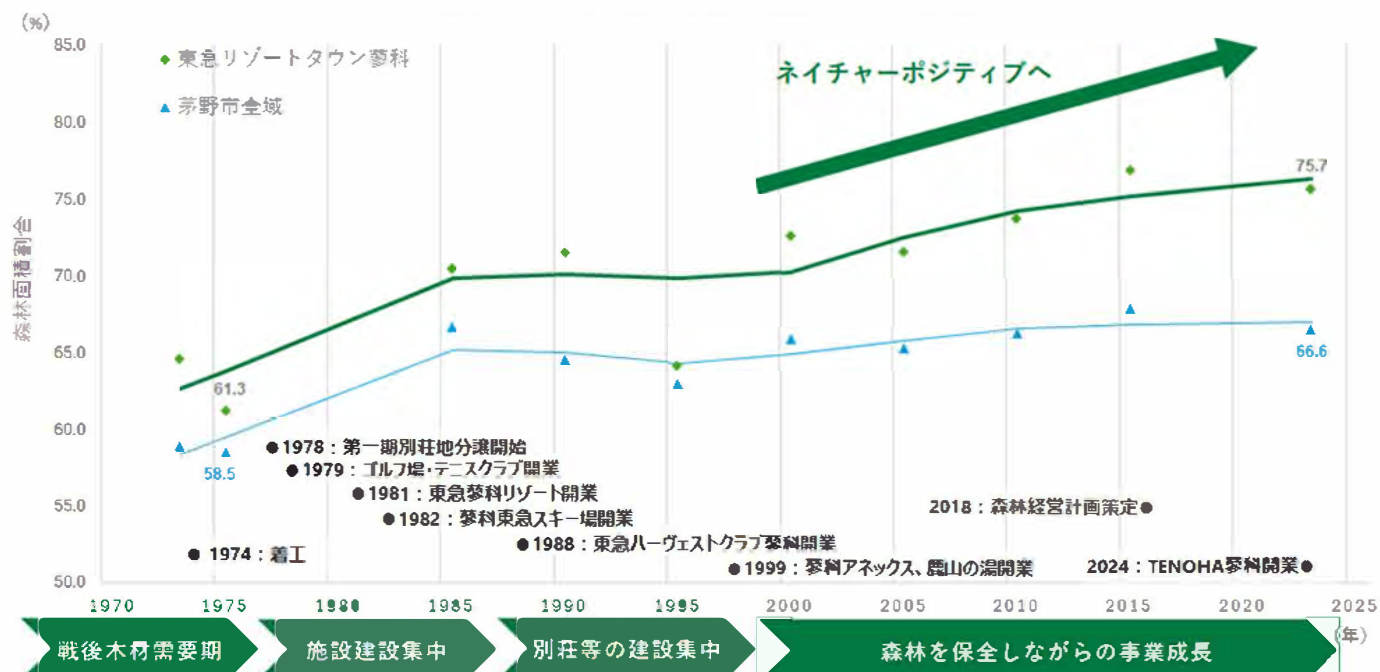
経年における森林の変化は下図の通りです。用地取得前後の1975年頃は、敷地北部を中心に非森林地域が多い状態でした。森林の状態は、これら地域の森林の回復と、施設・別荘などの開発により変動していることが分かりました。



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林の状態を分析した結果、東急リゾートタウン蓼科における森林面積割合の変化は以下となりました。森林面積はゴルフ場や別荘・ヴィラの建設等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が分かりました。森林を維持・回復をしながらの事業運営により、当社のリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していると評価されています。

森林面積割合の変化（空中写真・衛星画像から評価）



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

当社グループでは、茅野市の森林整備計画に基づき2018年に東急リゾートタウン蓼科における森林経営計画★を策定し、間伐・植林による森林管理に取り組んでいます。一方で、森林を構成する樹木の樹齢が高齢化していることから、間伐・植林に加え、今後は高齢化したカラマツ林の一部皆伐★と植林を含む森林管理を検討しています。そこで、今後の森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトを定量的に評価しました。

具体的には、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、森林の植生状況や管理状況を踏まえ、森林の生物多様性の状態を表す指標の一つである「生物種数」を対象に、過去からの推移と、森林管理のあり方が生物種数に与える影響を定量的に分析しました。

森林のうち、カラマツ林について、毎年2ヘクタールずつ老齢林を皆伐し植林する森林保全活動を行っていくと仮定したパターンと、間伐や皆伐を行わずに自然遷移に任せたパターンを比較分析しました。

★：「用語と解説」参照 

定量分析の概要

カラマツ林を対象に、（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、以下の2パターンの管理方法により、生物種数が将来どのように変化するかを分析しました。

パターン	将来の管理想定	何が分かるか
1. 森林管理を行う場合： 老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林とする	毎年2ヘクタールずつ老齢林(80年生以上)を皆伐し、広葉樹を植林して混ざり合った森林に少しずつ遷移させる	小規模皆伐および植林を長期的に行った場合の生物多様性への影響
2. 森林管理を行わない場合： 自然遷移に任せる（放置）	森林管理を行わず（間伐・皆伐をしない）、自然遷移に任せる	人の手を加えずに森林をそのまま残した場合の生物多様性への影響

※伐採：不要な樹木を切り倒すこと。

※間伐：育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。

※皆伐：森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に全部伐採すること。

森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

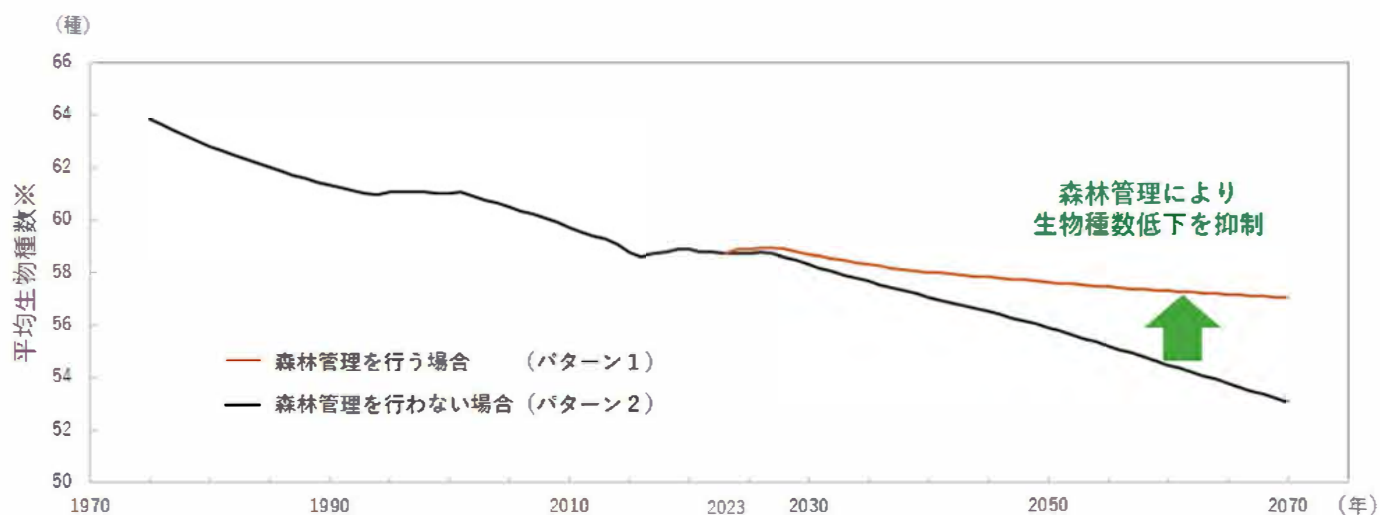
森林管理による生物多様性インパクトの評価

通常、経年すると森林樹木の高齢化に伴い、森林の生物種数は減少します。分析の結果、当社は開発開始以来、森林伐採を抑えた開発とカラマツ林の植栽・保全管理によって、紅葉性に富み景観に優れた森づくりを行っている一方、平均樹齢は80年以上と、森林の高齢化が進み、生物種数が減少するフェーズにあることが分かりました（下図、2023年まで）。

一方で下図のとおり、カラマツ林においては、老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林に誘導していく管理方法（パターン1）は、森林管理を行わず自然遷移に任せる方法（パターン2）と比べて、生物種数の低下度合いを抑制できることが分かりました（下図、2023年以降）。こうした結果も参考に、今後も間伐の継続や、一部の皆伐・植林を含め、適切な森林管理により、生物多様性の保全に努めてまいります。

生物種数の変化（カラマツ林において）

出典：（株）シンク・ネイチャー



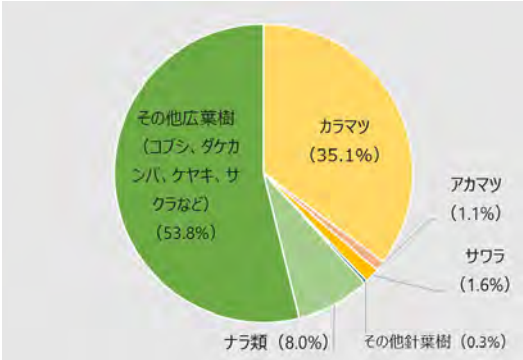
※平均生物種数：カラマツ林を30m四方のグリッド（枠）で分割し、各グリッド内に含まれる生物種数をデータ分析したのち、全グリッドで単純平均を算出したもの。

森林の多面的機能へのポジティブインパクト（炭素吸収機能）

依存する自然の機能の一つである「森林の炭素吸収機能」について、「東急リゾートタウン蓼科」の森林によるCO₂吸収量を算定しました。

- 対象：「東急リゾートタウン蓼科」の森林（森林面積 約588ヘクタール）
- 方法：林野庁の「二酸化炭素の吸収・固定量『見える化』計算シート」を利用
- データの出典：当社が保有、または長野県が公開している森林簿および森林計画図

森林の構成



見える化シートの概要

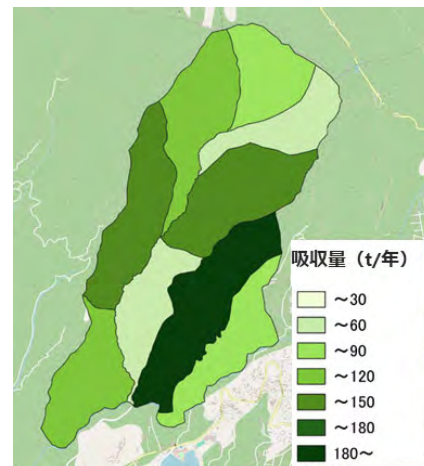
項目	詳細
作成・公開	林野庁
特徴	<ul style="list-style-type: none">● J-クレジット制度や都道府県認証といった森林保全によるCO₂吸収量を算出・表示● 所在地、樹種、齢級（林齢：5年単位）、面積などを入力することで、CO₂吸収量を計算
計算式	1haあたりの年間CO ₂ 吸収量 ＝①1haあたりの年間幹成長量×②拡大係数×（1＋③地下部比率）×④容積密度×⑤炭素含有率×⑥44/12
係数の定義	<ul style="list-style-type: none">①1haあたりの年間幹成長量：樹木の幹が1年間で成長する1haあたりの容積（m³/ha）②拡大係数：樹木の枝部分の容積を付加するための係数③地下部比率：樹木の地上部（幹＋枝）の容積に対する根の容積の割合④容積密度：木材の容積を重量に変換する係数（t/m³）⑤炭素含有率：木材の重量1t当りの炭素含有量を示す割合⑥44/12：炭素量を二酸化炭素量へ換算する係数

森林によるCO₂吸収量（単年）

分析の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**1年あたり892tのCO₂を吸収**していることが分かりました。これは**一般家庭約240世帯分**※の年間世帯排出量に相当します。

CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		合計
	カラマツ	その他樹種	
年間推定値 (t-CO ₂ /年)	340	552	892
1ヘクタールあたりの年間推定値 (t-CO ₂ /ha/年)	1.6	1.4	1.5

CO₂吸収量（区域ごと）



各区域で樹種や樹齢の構成が異なるため、場所によっても吸収量に違いがある。

※「日本国温室効果ガスインベントリ（2021年度）」データの世帯あたりCO₂排出量から算定。

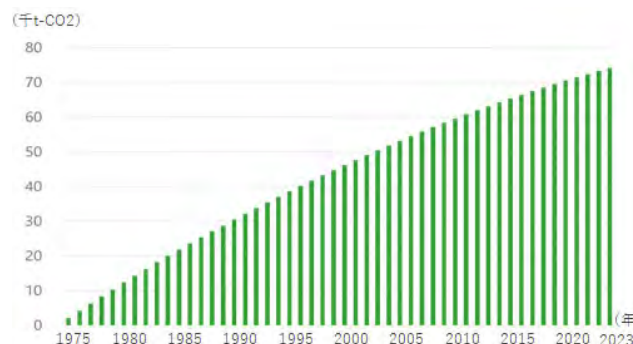
森林によるCO₂吸収量（累計）

過去50年間で、森林の面積や構成樹種は変化せず、樹齢は経年変化しているという仮定のもと、過去の森林の状態を推定し、開発（1974年頃）以来、2023年までの累積のCO₂吸収量を計算しました。

計算の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**累積で約7.4万tのCO₂を吸収**していることが分かりました。単年平均すると約1,480tのCO₂となり、約400世帯分の年間排出量に相当します。

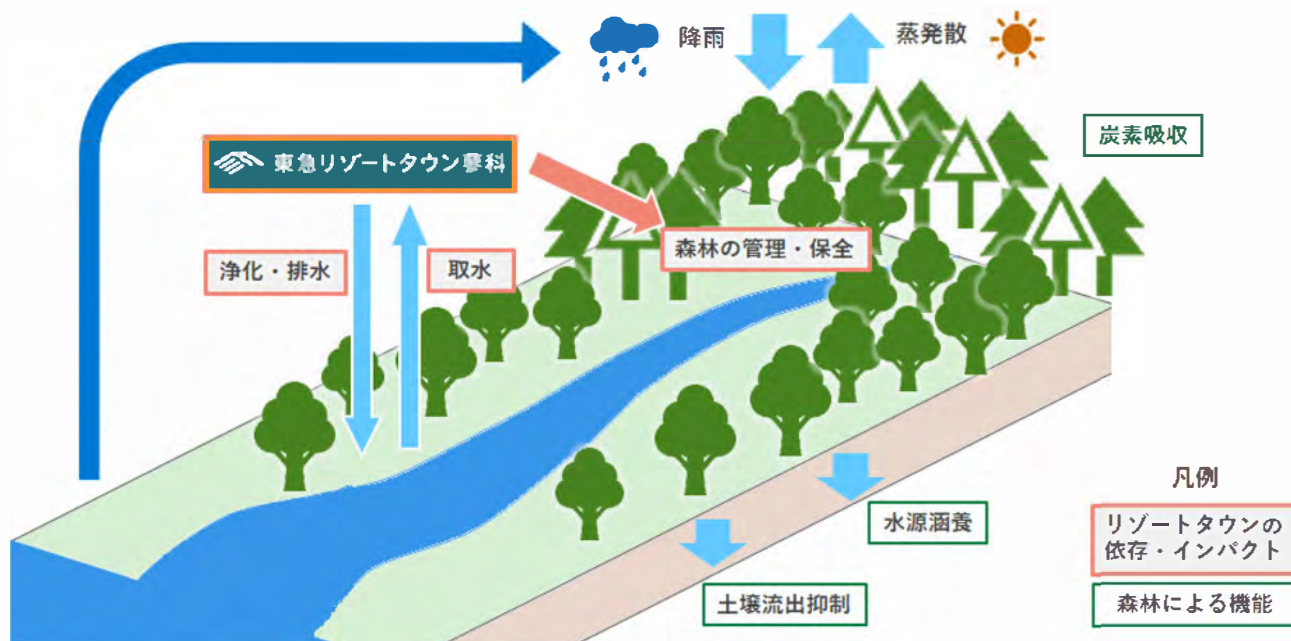
累積CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		累計
	カラマツ	その他樹種	
1974～2023年の累積推定値 (t-CO ₂)	3.1万	4.3万	7.4万

CO₂吸収量（累計）



森林の多面的機能へのポジティブインパクト（概要）

東急リゾートタウン蓼科では必要な水を、川や地下水から取水していますが、この水は森林によって守られています。森林は、炭素吸収はもちろん、水源涵養（かんよう）、土壌流出抑制などの多面的機能を持っており、50年以上にわたって東急リゾートタウン蓼科の持続的な発展を支えてきました。東急リゾートタウン蓼科は、利用した水の浄化はもちろん、間伐など森林の適切な管理を行い育成することによって森や水資源を保全しています。このような森林との依存・インパクトの関係の中で、東急リゾートタウン蓼科は大切な水循環の一端を担っています。



森林の多面的機能へのポジティブインパクト（水源涵養機能）

東急リゾートタウン蓼科は、独自の上水場を完備し、タウン内の複数の天然の水源から取水して、タウン全体の水道水をまかなっている自給型のリゾート施設です。持続可能な水源の確保と水道供給のためには、タウンの森林の水源涵養機能が重要な役割を担っています。

タウン内の森林を対象に、森林の水源涵養機能とタウン全体の取水量との関係性について、総合的な流域水循環解析を行い水問題の科学的ソリューションを提供する企業である、（株）地圏環境テクノロジーの協力のもと、水循環に関するシミュレータ「GETFLOWS」を用いて、定量的に評価しました。



水源

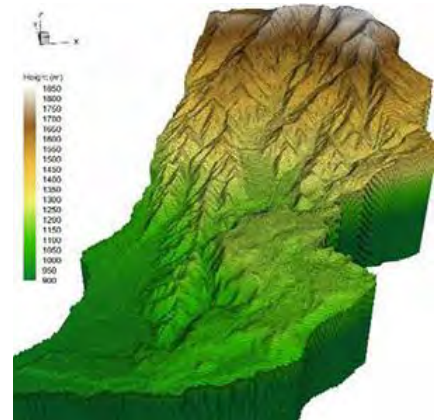
- タウン内の湧水や表流水3ヶ所より取水し、ろ過、滅菌した後、1日約800t～900t、トップシーズンには2,200tもの水を供給。
- 年3回、川の上流清掃と、ろ過池の清掃を行い、6ヶ所ある配水池の点検整備を毎日実施。

※水源涵養

森林の土壌により、降水が地中に染み込み、保持されること。森林に降った雨は、一度森林や土壌を経由して、土壌の隙間に蓄えられ、ゆっくり時間をかけて河川に流出するため、「洪水の緩和」や「水資源の貯留」に寄与する。また地中を通った水は濾過され「水質浄化」も期待される。

定量分析

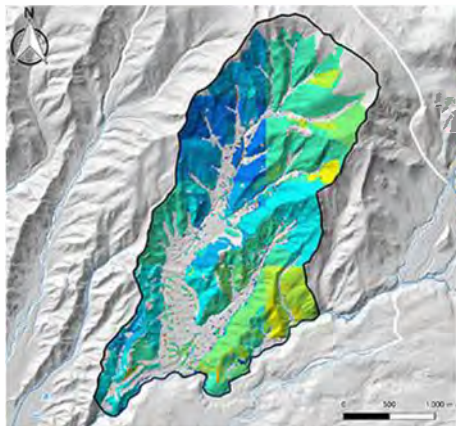
- （株）地圏環境テクノロジーにて、東急リゾートタウン蓼科を含む周辺地域の気象条件（降水量など）や地形、土地利用、地質、森林条件（樹木の樹種や樹高、立木密度など）を反映した「水循環モデル」を構築。
- 構築したシミュレーションモデルにより、対象地域における地表水・地下水の流れる経路や、水の涵養量（地面に染み込む水量で、降水量や地質の状態、樹種ごとの森林の蒸発散量を考慮して算出）を定量分析。



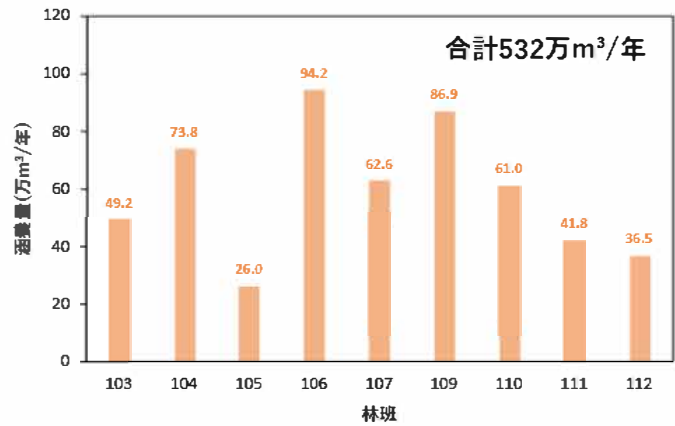
モデル鳥瞰図（標高で色分けしたもの）

分析による結果

- 対象地域の水源涵養量は、地形の違いや降水量、樹種などの森林条件（蒸発散量）の違いで、水源涵養量の分布差があります。
- 分析の結果、タウン内の森林全体での水源涵養量は年間532万 m^3 と算出されました。東急リゾートタウン蓼科での年間水使用量は約16万 m^3 （2023年度実績）であり、水源涵養量全体の3.1%にとどまることが分かり、タウン内の水使用量の全てが、タウン内の水源涵養量によりまかなうことができていることを確認でき、持続可能性が高いと評価されました。
- 森林が減少した場合、降った雨は地表を一気に流れてしまうため、水資源の涵養機能（貯留力）が低下する可能性があります。また間伐することにより土壌を適切に保たれることで雨水の浸透を促します。タウンの森林を適切に管理しながら守りつつ、事業活動を行っていることにより、タウン内での涵養と水使用が持続可能な状態となっているといえます。水源涵養機能は、洪水緩和や地下水資源の貯留、水質浄化などの多面的機能にも寄与し、リスク低減につながっていると考えられます。



東急リゾートタウン蓼科の水源涵養量の分布



林班別の水源涵養量

出典) 地図環境テクノロジー

森林の多面的機能へのポジティブインパクト(土壌流出抑制機能)

森林の土壌は、水源涵養や森林生態系の保全に重要な役割を担っているため、土壌流出は水源涵養機能の低下、水質の悪化、生態系の破壊・損失など、自然に対しネガティブな影響を及ぼします。

東急リゾートタウン蓼科の森林により、土壌流出がどの程度抑制されているのかを定量的に評価しました。

方法

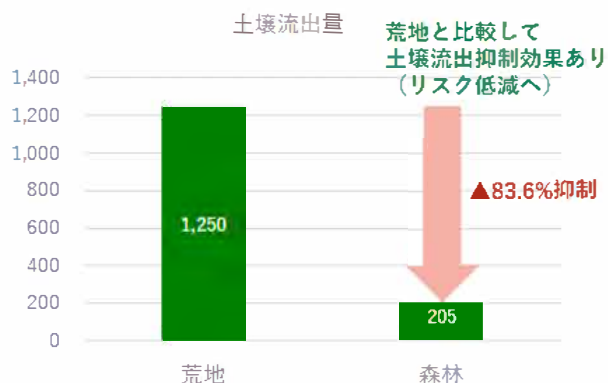
土壌流出量を予測する算定方法として一般的に使用されているUSLE（Universal Soil Loss Equation）式を用いて、森林がある場合と荒地となっている場合で、土壌流出抑制量にどの程度の差があるかを分析しました。

USLE式

- 米国農務省を中心に開発され、同国の農地保全基準として採用。日本でも「土地改良計画指針」で解説されている。
- 降雨の特性、土壌の特性（土壌の透水性の高さなど、流出しやすさに関する係数）、斜面長・傾斜、表層の植生から年間の平均的な土壌流出量を評価するもの。

分析による結果

- 分析の結果、森林が維持される場合には、東急リゾートタウン蓼科における土壌流出量は年間205tである一方、仮に森林が荒廃し荒地となった場合には、年間1,250tまで土壌流出量が増加することが分かりました。森林などの環境を適切に維持しながら事業活動を行っていることにより、エリアからの土壌流出量を荒地の場合と比較して▲83.6%抑制できていることが分かりました。
- 健全に樹木が育つことにより、根が張った土壌が適切に保たれ、蒸発散によって降雨量の調整が行われます。タウンの森林を維持していくことにより、土壌の流出が抑制されるため、土壌流出による水源涵養機能の低下、それに伴う災害、水質の悪化、生態系の破壊などのリスクを防ぐことができると考えられます。



ホテル・レジャー事業における重要なリスク・機会（移行リスク）

「東急リゾートタウン蓼科」での検討を踏まえ、ホテル・レジャー事業において想定されるリスク・機会を検討しました。

当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

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分かりました。

分類			主な依存・インパクト	リスクの内容
移行	リスク	政策・法規制	その他資源の利用、廃棄物	● プラスチック資源の循環、フードロス抑制に向けた規制がさらに強化されることによる、プラスチックの代替やフードロス削減など対策コストの増加
			水資源の利用	● 河川の水資源を保護するための、水利用権の制限
			水質汚染	● 排水に関する規制強化
			陸域生態系の利用、その他資源の利用	● 自然保護のための規制（例えば漁獲量の制限など）や、国内外での土地転換の規制、持続可能な農業の要求の高まりによる、リゾート施設やレストランで提供する農畜産物、水産物の価格高騰
		技術	CO ₂ 排出、水資源利用	● エネルギーの効率を高める技術や、小規模循環分散型水循環システムなど、水資源の効率的な利用、節水効果を高めるための新たな設備、技術の導入によるコスト増加
		市場	資源利用	● ホテルやレストランでのサステナブルな認証品、持続可能に生産された食品（農産物、畜産物、水産物）やアメニティ等の利用の要求が高まることによる調達コストの増加
				● 認証品やサステナブルな代替品（バイオマスプラスチックなど）の需要が増加することによる価格高騰
		評判	陸域生態系の利用、改変、水資源の利用	● 施設による土地の開発や占有、水資源の大量使用、に対する評判の悪化
			外来種導入、生態系かく乱	● 外来の植物や生き物の導入・拡大、動植物への悪影響の発生による評判の悪化

ホテル・レジャー事業における重要なリスク・機会（移行機会）

機会の分類			主な依存・インパクト	機会の内容
移行	機会	資源効率	<div>土地改変・占有、汚染、資源利用、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減</div> <div>森林の適切な管理や生物モニタリング、生物種の保護など、生態系（および生態系サービス）へのポジティブインパクト</div>	<ul style="list-style-type: none"> 間伐材を利用したバイオマスボイラーによるCO₂の削減、エネルギーコストの低減、水の利用効率を高める技術導入によるコスト削減
		資本		<ul style="list-style-type: none"> 森林の適切な管理による炭素吸収による、J-クレジットの取得
		商品・サービス		<ul style="list-style-type: none"> 間伐で発生するカラマツ材を使用した木材商品やオリジナルのアロマグッズの販売
		評判		<ul style="list-style-type: none"> 森林の適切な手入れ・管理による、動植物種の保持・増加などのポジティブインパクト、自然共生サイトへの認定や生物の保全取り組みに対する評判の向上 コンポストの導入やアメニティでの植物性素材の活用など、資源循環の向上、持続可能な資源利用に対する評判の向上 施設の開発における、周辺の自然環境への影響の低減への配慮による地域コミュニティとの関係性や評判の向上 地域循環共生圏への貢献による、自治体行政との関係性の向上 地域ならではの自然の魅力を活かした事業活動による収益や評判の向上（地域の認知度・観光地としての魅力の向上、観光客の増加も含む） 間伐したカラマツ材の用途の拡大による地域林業のブランド価値・収益向上への貢献による評判の向上
		自然の保護・回復・再生		<ul style="list-style-type: none"> 森林の適切な手入れ・管理による水源涵養、土砂災害の防止機能など、生態系サービスの向上への貢献 外来種の動植物の駆除活動による、自然の保護 施設での様々な体験（森林の中での滞在、グランピング、トレッキング、バードウォッチングなど）を通じた、施設利用者の自然・環境に対する意識の啓発による、間接的な自然へのポジティブインパクト

ホテル・レジャー事業における重要なリスク・機会（物理リスク）

分類			主な依存・インパクト	リスクの内容
物理	リスク	急性・慢性	水資源への依存	<ul style="list-style-type: none"> ● 他者の開発などに伴う河川の汚染や、水源地となっている森林での水の涵養能力の低下などによる、水資源の不足
			水資源の供給、花粉媒介や気候調整への依存	<ul style="list-style-type: none"> ● 農畜産物の生産地や、畜産用飼料の生産地等での水不足、天候不良や異常気象、災害の発生による、ホテルやレストランの食材価格の高騰 ● 海洋・河川の生態系が劣化し、漁獲量が減少することに伴う、魚介類の不足・価格高騰
			土壌・堆積物保持、暴風雨緩和、気候調整への依存	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺地域での他の企業等の開発に伴う森林の劣化による、土砂災害・水害リスクの増加 ● 森林の手入れ・管理が不十分なことで地域の森の劣化に伴う、土砂災害・水害リスク ● 気候変動での風水災の増加に伴う、施設、滞在者や利用者の被災の増加
			気候調整、生息地の個体数や生息環境の維持、文化的サービスへの依存	<ul style="list-style-type: none"> ● 森林のCO₂吸収能力の低下に伴う、当社グループのネットゼロ移行計画への影響 ● 気候変動に伴う気温上昇による、四季の景観や観光資源として重要な自然現象の喪失、リゾート地としての魅力の低下 ● 気候変動による降雪量の減少、降雪期間の短縮による、スキー場運営への影響 ● 気候変動および開発などの人為的な影響、森林の手入れ・管理が不十分なことなどによる、鳥や魚、植物などの生物多様性の減少と、それに伴う自然を生かしたアクティビティ（トレッキング、バードウォッチングなど）の魅力の低下 ● 地域や施設内での外来種や獣害の増加による景観の悪化、それによる観光、様々なアクティビティや癒しなどの魅力の低下 ● 企業の開発など人間の活動により河川や湖の水質が低下することによる、観光面での魅力の低下

上記以外の事業における重要なリスク・機会

都市開発事業やホテル・レジャー事業以外の事業分野についても、依存・インパクトの概観を踏まえ、下表のような自然関連リスク・機会が想定されます。様々なリスクの一方、事業機会獲得の可能性も想定されます。

分類			事業におけるリスク・機会の内容
移行	リスク	政策・法	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然保護のための土地改変や建物の緑化に関する規制強化〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 森林保護のための規制によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕 ● 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕
		評判	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の生態系や生態系サービスに悪影響を与えうる開発活動に対する訴訟・批判〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 発電所がもたらす生態系へのネガティブインパクトに対する批判〔戦略投資事業〕
	機会	自然の保護・回復・再生	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客の選好の高まり〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える事業運営による、地域社会との関係性向上、事業推進時の合意形成への好影響、企業としての評判・ブランド価値の向上〔戦略投資事業、管理運営事業〕
物理	リスク	急性・慢性	<ul style="list-style-type: none"> ● 自社および他ステークホルダーの開発に伴う、自然の劣化による風水災、土砂災害等の災害リスクの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 水源での生態系の劣化による水資源の不足〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 自然の気候調整力の低下による発電効率の低下、産地での生態系の劣化によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕

気候・自然関連課題の特定・評価プロセス

気候

気候関連リスク・機会の特定・評価プロセス

- 長期ビジョンにおけるテーマ（マテリアリティ）の1つに「サステナブルな環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針に位置づけ、バリューチェーン全体における各マテリアリティの事業機会とリスクを整理しました。

社会課題の把握と
統合・集約

ステークホルダーの
期待の確認

優先順位の高い
経営課題の抽出

マテリアリティと
機会・リスクの特定

- さらに、不動産事業を中核とする当社グループに気候変動とその対策が影響を与える重要な課題を認識し（気候関連のシナリオ分析（3°Cシナリオ）参照）、中長期のリスクと機会を特定・評価するために、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。

自然

自然関連の依存・インパクト・リスク・機会の特定・評価プロセス

- 依存・インパクトは、全社の事業・バリューチェーン別の依存・インパクトの概観・定性的な重要性を整理したうえで広域渋谷圏における都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業において、地域固有の情報に基づく定性・定量的な依存・インパクトの評価を行いました。
- 依存・インパクトおよび、生物多様性国家戦略などの外部環境の情報を踏まえ、広域渋谷圏を中心とした都市開発事業「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業における自然関連リスク・機会を特定しました。このリスク・機会は、当社グループにとって特に重要性が高いと考えられるものを開示しています。また、今後はシナリオ分析やシナリオを踏まえたリスク・機会の重要性評価を検討していきます。

依存・インパクトの分析

外部環境に関する情報の収集

リスク・機会の特定

- 全事業・バリューチェーンにおける依存・インパクトの概観の把握
- 「広域渋谷圏」、「東急リゾートタウン蓼科」における依存・インパクトの詳細な評価
- 政策の方向性などの外部環境の情報収集
- 依存・インパクトを踏まえたリスク・機会の特定
- 定性的に重要性が高い項目の特定

気候・自然関連課題の管理プロセス

気候

自然

依存・インパクト・リスク・機会の管理プロセス

- 代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置し、気候関連課題および自然関連課題などの重要課題について計画立案・実績確認を行い、取締役会にその結果を報告しています。
- 「サステナビリティ委員会」の事務局であるグループサステナビリティ推進部や各事業部門は、気候関連課題および自然・生物多様性関連課題についての目標設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じてGHG排出量や廃棄物排出量、自然や生物多様性へのネガティブインパクトの低減、ポジティブインパクトの拡大に取り組んでいます。
- 2020年1月に「サステナブル調達方針」を策定し、バリューチェーンにおいても、上流・下流のステークホルダーとの協働により、気候変動や、自然関連のネガティブインパクトの低減に取り組んでいます。

気候

自然

気候・自然関連リスクの全社的リスク管理への統合

- 当社は、経営に重大な影響を及ぼすリスクを特に《重要リスク》として、管理を行っています。

重要リスク

- ①投資リスク ②財務資本リスク ③人事労務リスク ④法務コンプライアンスリスク
- ⑤IT戦略リスク・デジタル戦略リスク ⑥情報セキュリティリスク ⑦危機管理対応 ⑧気候変動リスク

- 自然・生物多様性関連課題を含むESGリスクについても、一体的に管理しています。

ESGリスクの例

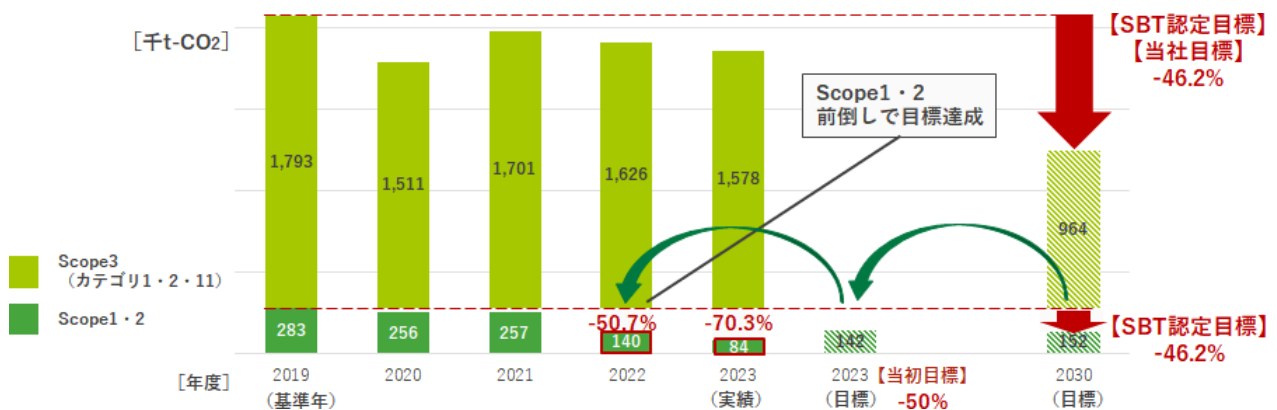
気候変動・生物多様性保全・環境汚染・廃棄物の削減と適切な処理・資源利用・水資源保全・人権保護・児童労働防止・地域や社会への貢献・従業員の健康と安全・従業員の人権・汚職、贈収賄・コーポレートガバナンス等

気候変動に関するターゲット

コミットメント・目標

- 当社グループは、2050年にネットゼロエミッションを実現するGHG排出量削減の長期目標を設定し（SBTネットゼロ認定を取得）、事業を通じて脱炭素社会に向けた活動を推進しています。
- また、上記に向けたマイルストーンとして、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（1.5°C水準）認定取得）、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50.7%削減し目標を前倒して達成しました。
 - なお、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。

目標に対する排出量実績



★：「用語と解説」参照

気候・自然関連の測定指標・ターゲット

そのほか、気候・自然関連で、当社グループでは以下の測定指標・ターゲットを設定しています。

指標				2030年度 目標	2025年度 目標	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績
財務指標	ROE			10%以上	9%	5.7%	7.3%	9.6%
	ROA			5%以上	4%	3.2%	4.1%	4.2%
	D/Eレシオ			2.0倍以下	2.2倍以下	2.3倍	2.2倍	2.1倍
	営業利益			1,500億円以上	1,200億円	838億円	1,104億円	1,202億円
	当期純利益			750億円以上	650億円	351億円	482億円	685億円
環境指標	全般	環境認証取得※1		100%	70%	35%	48.7%	65.0%
		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	70件
	気候変動	RE100達成（東急不動産（株））		達成	達成	—	切替完了	達成
		再エネ電力利用率		60%以上	65%	4.0%	52.9%	84.1%
		CO ₂ 排出量 目標は 2019年度 比、総量	Scope1,2 （千t-CO ₂ ）	152.4 （▲46.2%）	— 2023年 （▲50%）	257.0 （▲9.3%）	139.8 （▲50.7%）	84.1 （▲70.3%）
			Scope3	—	—	1,801.7	1,739.0	1,645.3
			うちカテゴリ 1・2・11	964.4 （▲46.2%）	—	1,700.9 （▲5.1%）	1,626.3 （▲9.3%）	1,578.3 （▲11.9%）
	自然	森林保全に関する目標		3,000ha	2,400ha	2,031ha	2,086ha	2,145ha
		土地利用に関する目標：建物緑化 （屋上・壁面など※2）		100%	100%	100%	100%	100%

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

※2 東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件

指標				2030年度 目標	2025年度 目標	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績
環境指標	—	水使用量（m ³ ）		—	—	4,866,901	5,101,092	5,386,895
		原単位（m ³ /m ² ） （対前年度比）		前年度比 低減	前年度比 低減	1.4 （+7.3%）	1.7 （+19.0%）	1.8 （+9.1%）
	汚染/ 汚染除去	廃水排出 （TNFDの中核指 標C2.1）	総排水量（m ³ ）	—	—	5,004,959	5,195,749	5,486,100
			地表水への総排出量 （m ³ ）	—	—	929,748	1,012,969	1,108,319
			下水道への総排出量 （m ³ ）	—	—	4,075,211	4,182,780	4,377,781
			対象施設延床面積 （m ³ ）	—	—	3,444,317	3,034,240	2,936,936
		廃棄物の 発生・処理 （C2.2）	総排出量（t）	—	—	27,827	21,181	21,120
			非リサイクル廃棄物 排出量（t）	—	—	10,947	13,713	12,553
			有害廃棄物排出量 （t）	—	—	86	1,040	4
			リサイクル廃棄物排 出量（t）	—	—	16,880	7,467	8,535
			対象施設延床面積 （m ² ）	—	—	3,289,418	2,853,448	2,642,814
			原単位（kg/m ² ） （対2019年度比）	8.5 （2019年度 ▲11%）	—	8.5 （▲11.7%）	7.4 （▲22.5%）	8.0 （▲16.6%）
		GHG以外の大気 汚染物質* （C2.4）	NOx（t）	—	—	0.229	0.135	0.135
			SOx（t）	—	—	—	0.007	0.007
	資源使用 ・補充	高リスク天然一 次製品の調達 （C3.1）	木材調達量（m ³ ）	—	—	—	19,892	7,757
			サステナブル調達（型枠木材）	100%	30%	0%	2.8%	9.7%

* ノースポートモール（横浜市）における年間排出量

※より詳細なデータはESGデータをご参照ください。

脱炭素社会への移行計画

フレームワークに沿った移行計画の策定

- 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。また、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。2024年度には、SBTネットゼロ認定を取得しました。
- 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）。

★：「用語と解説」参照 



移行計画の要素（再掲）	開示内容
ガバナンス体制	● 移行計画に関する取締役会や委員会の役割、マネジメント体制
	● 報酬・インセンティブ
	● スキル・能力・トレーニング
ロードマップ・施策	● 脱炭素社会に向けたロードマップ、施策、資金調達方針
リスク・機会	● シナリオ分析、リスク・機会
指標・目標	● 気候関連の指標・目標
ステークホルダーエンゲージメント	● 移行計画に関するステークホルダーエンゲージメント

- 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） ※2 詳細は長期ビジョン「GROUP VISION 2030」

※3 再生可能エネルギー：以下「再エネ」

脱炭素社会実現に向けたロードマップ

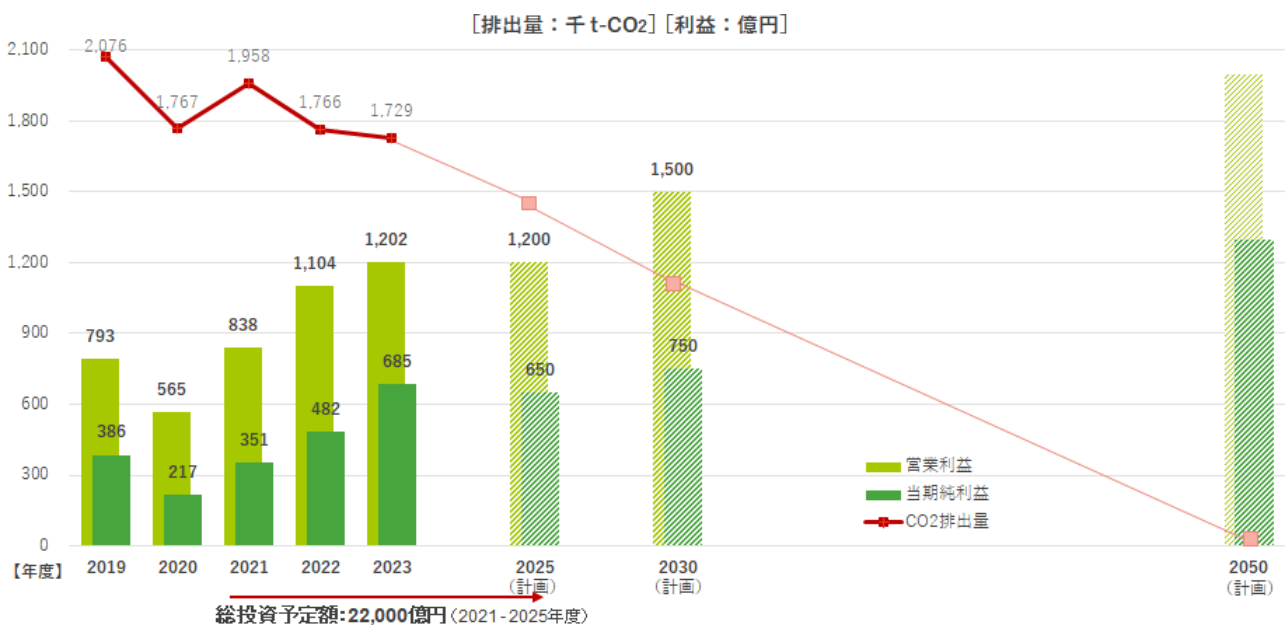
- 当社グループは、2050年ネットゼロエミッションを目指し、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定しました。既に、中核会社である東急不動産の事業所および保有施設の使用電力の100%再エネ化、新築ビルの原則ZEB水準化、分譲マンション「BRANZ」のZEH標準仕様化などによりCO₂排出量を削減しています。
- 今後も事業を通じたCO₂排出量の削減を進め、脱炭素を事業機会ととらえ、自社成長を通じて更なる環境負荷低減を目指します。

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

- 長期ビジョンでは、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100%再エネ化を完了※1し、2024年4月に、国内事業会社として初めてRE100の達成を認定されました。
- 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 RE100達成済	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
Scope3			
ZEB/ZEH水準※3	2025年度：約50% 2030年度：100%	87%達成 （2023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%	65.0% （2023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	経営会議で 「見える化」導入済 （2022年度）	
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		

※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

★：「用語と解説」参照 

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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

★:「用語と解説」参照 

確保済み施設による利益計画と総投資額

【2024年12月末時点】定格容量※5：1,884MW

- 稼働済 93件（太陽光83件、風力7件、バイオマス2件、ルーフトップ1件）
- 開発中 29件（太陽光18件、風力8件、バイオマス等3件）

*ルーフトップ太陽光は1事業として集計

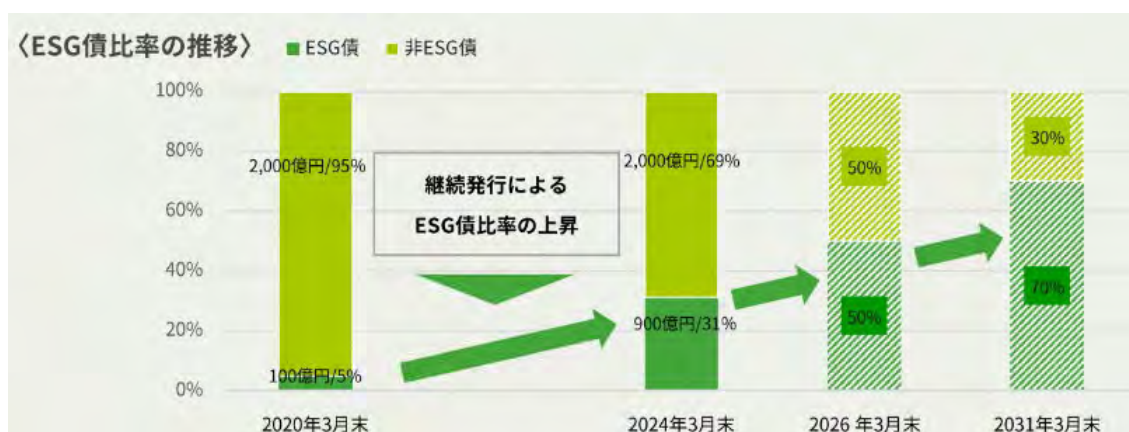


※5 持ち分換算前（開発中プロジェクトを含む）

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



ステークホルダーエンゲージメント（政府・上流）

政府とのエンゲージメント

- 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」※1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。
- 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。



上流のステークホルダーエンゲージメント

- 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」を発表しています。同協会において、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。
- 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の向上が求められており、不動産協会は、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、協会における「環境委員会」および、その中に設置される「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。

※1 気候関連財務情報開示に関するガイダンス3.0 (PDF:50.2MB) [PDF](#)

※2 建設時GHG排出量算定マニュアル（2022年度版）(PDF:567KB) [PDF](#)

★：「用語と解説」参照

※2 イメージ



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。
- 東急リパブル（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を提供しています。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。



★：「用語と解説」参照

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

ステークホルダーエンゲージメント（イニシアティブへの賛同）

各種イニシアティブへの賛同

- 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。
- 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。

- SBTネットゼロ認定取得の他、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。



RE100



国連グローバル・コンパクト★



JCI★



PRI★

★：「用語と解説」参照

技能・人財開発

- 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。年々応募総数が増加し、2024年度は、192案件の応募があり、そのうち30案件が表彰されました。



- また、2024年11月に、グループ社員のサステナビリティ意識浸透を企図し、1か月を通じて体感型イベント開催する「サステナ月間」を開催しました。
- 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、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多数掲載しています。
 - 2024年2月に、グループ社員を対象に、森林保全を通じたサーキュラーエコノミーを題材に、対話型e-ラーニングを実施しました。GROUP MAGAZINE（T-MAG）」ではサステナビリティに関する記事を多数掲載しています。

気候・自然関連の取り組み

気候関連の取り組み事例

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。

オンサイトの再生可能エネルギーの活用

様々な事業で太陽光や風力などの再生可能エネルギーを利用しています。リゾート施設の「パラオ・パシフィック・リゾート」や「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山VIALA」では、太陽光発電システムを導入しています。

また、商業施設の「東急プラザ表参道」では、屋上に風力発電装置を2基設置し、自然エネルギーを取り入れています。

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



新青山東急ビル



神保町北東急ビル



新目黒東急ビル

4Stars

環境認証取得の一例（CASBEE認証）

2019年に、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。



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）

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。



集合住宅向けBEV・PHEV充電サービスの共同実証

(株)東急コミュニティーは、2025年1月より、首都圏で管理運営業務を担うマンションで、株式会社デンソーが開発中のBEV・PHEV向け充電システムを活用した集合住宅向け充電サービスの共同実証を開始しています。

再生可能エネルギー100%のデータセンター

北海道石狩市で、2024年9月、再生可能エネルギー100%で運営する「石狩再エネデータセンター第一号」に着工しました。東急不動産(株)が出資する石狩地域エネルギー合同会社および、100%子会社である(株)リエネが連携し、オンサイトPPAの方式で再エネ電力を直接供給します。

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。



自然関連リスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み

当社グループにおけるこれまでの、リスク・機会・インパクトに関する具体的な取り組みをご紹介します。主な取り組みとして、以下を取り上げました。

都市開発事業：まちづくり、緑化技術、植栽管理

ホテル・レジャー事業：森林経営、海洋保全、蓼科における自然との共生

その他：外来生物対策、汚染低減、廃棄物削減、資源循環、水利用削減、建物の長寿命化

都市開発事業における取り組み ～まちづくり～

広域渋谷圏のまちづくり

渋谷駅を中心とした「広域渋谷圏」では、「広域渋谷圏構想（Greater SHIBUYA 1.0）」をさらに進化・深化させ、新たなまちづくり戦略「Greater SHIBUYA2.0」を策定し、職・住・遊の3要素を融合させるとともに、その基盤として「デジタル」「サステナブル」の取り組みを推進しています。「サステナブル」に関しては、緑豊かな環境整備や脱炭素の推進、レジリエンスの強化など、誰もが安全・安心で快適に過ごすことができ、最先端の環境対策が施されている持続的に成長するまちづくりを行っています。

GREEN WORK STYLE

オフィスビルにおいて、健康と安全、環境とサステナビリティを意識しながら、多様なグリーンの中で、“ワークプレイス”と“オフィスソリューション”の両面から、企業価値の向上とワーカーのウェルビーイングの実現をめざす「GREEN WORK STYLE」を展開しています。緑にふれあう働き方を実現することで、日々のストレスを軽減し、一人ひとりの生産性を最大限に引き出すとともに、円滑なコミュニティ形成に貢献します。

渋谷ソラスト

オフィスフロアのすべての階にテナント用のグリーンテラスを設置。オフィス環境に不足する緑や新鮮な空気を身近に感じていただくことで、ワーカーのみなさまのストレス軽減と生産性向上に寄与します。また、「爽やかな空の下で働く場所」として、最上階には屋上空間を活用したスカイテラスとラウンジ（右写真）を設けています。



屋上 スカイテラス

都市開発事業における取り組み ～まちづくり～

広域渋谷圏におけるエコロジカルネットワーク形成と2030年度KPI目標の設定

生物多様性に配慮した都市緑化が重要であることから、広域渋谷圏では、生態系を保全するために事業拠点において屋上緑化・壁面緑化などの積極的な緑化を行っています。周辺の緑をつなぎ、そこに住む生きものたちの中継地点を担うことで、広域渋谷圏のエコロジカルネットワーク形成に取り組んでいます。

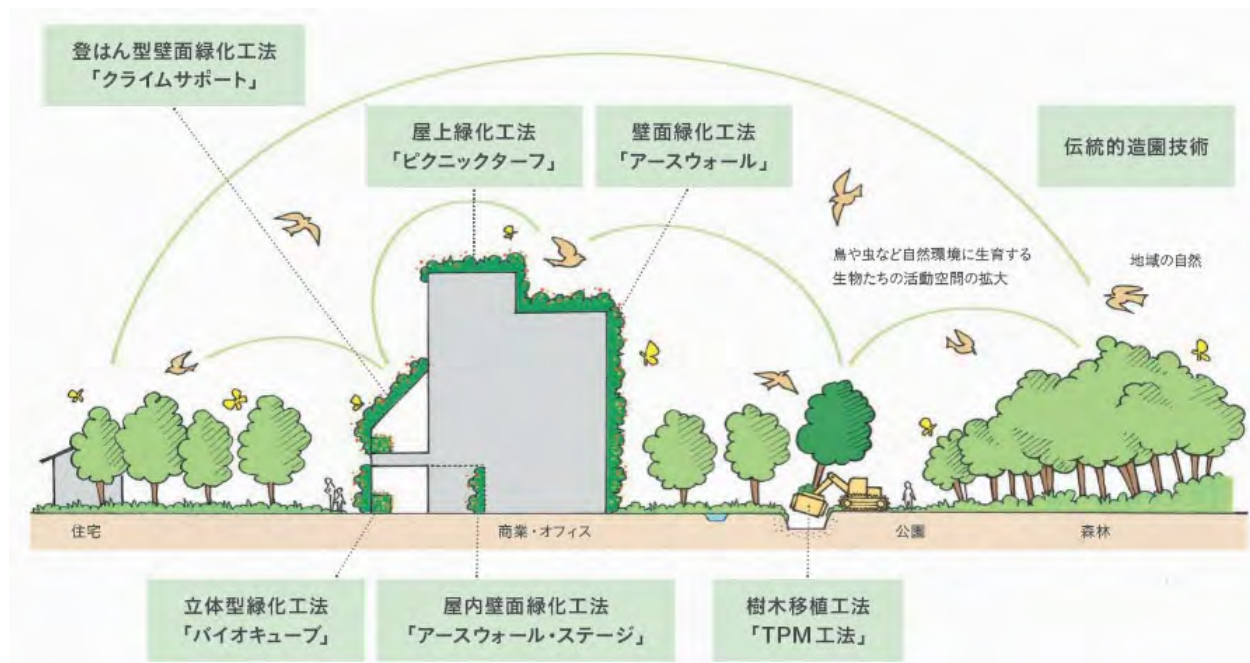
特に地域への影響が大きい大規模物件の開発時には、計画時に周辺の生態系調査を実施し、生息する鳥類や昆虫類に配慮した植栽で緑化し、地域の生物多様性保全を進めています。



目標

建物緑化(屋上・壁面など)* 2030年度目標100%

*オフィスビル・商業施設の新築大型物件



各工法の名称は（株）石勝エクステリアの技術名です

生物モニタリング

商業施設「東急プラザ表参道『オモカド』」の屋上テラス「おもはらの森」では、緑地の生態系の推移を把握するために、自然環境保全の専門家である㈱地域環境計画の協力のもと、1年を通じて定期的に生き物調査を実施しています。（前述）



生き物調査の様子

生物多様性認証制度への参加

特に周辺に自然環境が多く敷地内にも多くの緑地確保が可能な物件においては、生物多様性の確保を後押しするためにもABINCなどの認証を取得することを奨励しています。



渋谷ソラスタ（ABINC認証）

東京ポートシティ竹芝での自然と共生するまちづくり

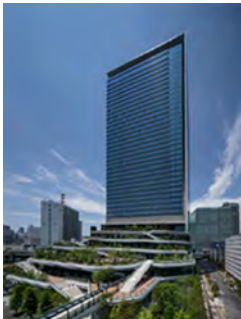
国家戦略特区である東京都港区竹芝エリアでは、産学連携やテクノロジーを活用したまちづくりを行い、環境（サステナビリティ）など、**エリア全体の魅力・活力を高める長期持続的な取り組み**を進めています。

プロジェクトの中核「オフィスタワー」は地上40階、地下2階、総延床面積約18万 m^2 からなる大型複合施設です。高層階はオフィスエリア、低層階は商業エリアとなり、6階のオフィスロビーは、地域と調和する水と緑を取り入れた空間を演出しています。

2～6階南東側には階段状に広い「スキップテラス」が設けられ、「空・蜂・水田・菜園・香・水・島・雨」の8つの景からなる、**里山的景観の「竹芝新八景」**を配置しています。浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園と周辺の豊かな緑と連動した生態系ネットワークを形成することで、地域の生物多様性に貢献することを目指しています。

広さ145平方メートルの水田が設けられた「水田の景」や野菜や果物を栽培する「菜園の景」では、近隣の保育園児や入居しているテナント関係者、住居棟の住民たちが参加する田植えや収穫のイベントを通じて**ステークホルダーへの環境教育**につなげています。

また、ミツバチの巣箱を置いた「蜂の景」や、5、8、10、12階の人の視線が届きにくい壁面に設置された巣箱である「空の景」は、ミツバチやハヤブサやチョウゲンボウなど猛禽類の生息地を提供することで、都心の生物多様性に貢献しています。



東京ポートシティ竹芝
オフィスタワー



オフィスロビー



竹芝八景（スキップテラス）



住民参加による田植え
（水田の景）

グリーンインフラに基づく多様な技術による緑化、植栽管理

当社グループの造園建設を中心とする環境緑化事業を担う（株）石勝エクステリアではグリーンインフラ^(注)という考え方に基づき、屋上緑化、壁面緑化などの都市緑化技術をはじめ様々な技術を駆使し、防災・減災や自然・生物多様性の保護・保全、持続可能な街づくり、様々な緑地の管理受託に取り組んできました。

(注)グリーンインフラとは

グリーンインフラとは、自然環境が有する、地球温暖化の緩和や生物の生育場所の提供、景観形成や文化的サービスの提供などの機能がもたらす、防災・減災や環境保全といった多様な効果を、様々な社会課題解決に活用しようとする考え方です。国土交通省のまちづくりGX戦略の中でも、グリーンインフラとして多様な機能を有する都市緑地の質・量の確保を官民で連携して一層推進することが挙げられるなど、その重要性や注目度がますます高まっています。



※国土交通省HPより抜粋

石勝エクステリアの技術について

造園・緑化事業で推進してきた環境緑化技術・ノウハウを、グリーンインフラの考え方のもとに再構成し、お客様をはじめ様々なステークホルダーの皆さまへ展開できるグリーンインフラメニューを策定し、グリーンインフラ実現の取組みを促進するシステム「Greentect」（グリーンテクト）として、あらゆる事業に活用していきます。システムにより、可視化したメニューは、造園・緑化 関連分野における広範の技術・ノウハウを一覧表にし、8つの大項目で区分しています。案件ごとに、営業段階でメニューを活用し、採用技術項目を定め、設計・施工・管理・運営の実施に組み込むシステムです。

例：樹木移植工法（TPM工法）

TPMはTrans Planting Machineの略で、世界に2台しかない石勝エクステリア独自の専用機械を使用することにより、従来は難しいとされてきた大径木の移植を可能にした技術です。地域の資産である大樹を守りながら、緑化プランの自由度を高めます。



TPM機械による移植作業

例：立体型緑化工法（バイオキューブ）

立体形状の複数面に植栽を施します。箱型なので取り扱いが簡易で、省スペースかつ多面的な緑化を実現します。



バイオキューブ

グリーンインフラメニュー

1 計画地保全 大切な資源の保全 開発地の良好なみどりや環境を保全し計画に取り込みます	・場内移植(樹木) ・移設場内植栽基盤活用 ・既存物(修景)活用 他	2 防災・減災 暮らしを守る 気温の上昇や水害の低減、防災対策や災害時対策を提案します	・透水舗装 ・レインガーデン(溜池・流れ) ・防災かまど 他
3 植物・動物 生活環境を快適・豊かにする 事業地空間に生物多様性に貢献するみどりと環境を提案します	・ビオトープ ・在来種活用(代償植生) ・屋上緑化 他	4 土留め等工作物 動物の住みかとなる多様な形状のすき間を提案します	・自然素材土留め 他
5 環境配慮資材 環境保全、CO ₂ 排出抑制 環境に配慮した資材(製品)の活用を提案します	・再生材 ・低炭素素材 他	6 ウェルネス 健康維持増進の提案 健康に寄与する自然環境に触れ合う快適な空間の施設提案をします	・室内緑化 ・農園、ハーブ園 ・パーゴラ、オーニング 他
7 管理・運営 みどり空間を中心とした空間に関する維持管理と運用計画を提案します	・生物多様性向上計画 ・樹木診断、土壌診断 ・公園等管理運営 他	8 その他の環境技術 環境にやさしい技術を積極的に採用し提案します	・シートパイプ工法 ・Reバンカー ・サーモグラフィカメラ 他

メニュー例



大項目1 計画地保全
場内移植(樹木) TPM工法



大項目2 防災・減災
レインガーデン(溜め池)



大項目3 植物・動物
在来種活用(代償植生)



大項目4 土留め等工作物
自然素材土留め



大項目6 ウェルネス、
パーゴラ、オーニング



大項目7 管理・運営
樹木診断、土壌診断

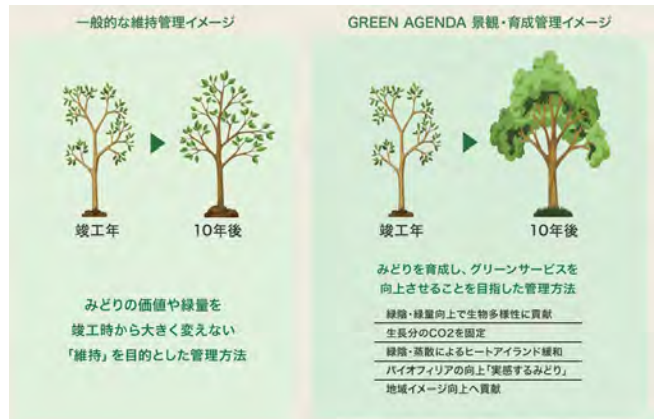
GREEN AGENDA：緑ある景観を計画・育成する植栽管理

石勝エクステリアではマンションにおいて、**生命を育む住環境を実現するみどり**を計画・施工し、未来につないでいくための植栽管理計画書（アジェンダ）を作成、管理計画書に基づいた計画と管理、見える化技術を一体的に行っていく「GREEN AGENDA」を推進しています。

環境の時代の要求に合う住まいのみどりを実現する中で、中長期間で植栽を捉え“見える化”しながらお客様のグリーンへの「関心」や「共感」を醸成します。これまでの造園技術を発展させ、都市開発での生物多様性保全と回復に貢献する持続可能なこれからの造園サポートサービスを目指しています。



プランズ自由が丘 将来的な目標イメージ



ホテル・レジャー事業における取り組み ～方針の策定～

ウェルネス事業における2030年度までに目指す姿

当社グループにおける環境経営を推進するため、ホテルやレジャーを含むウェルネス事業では、3つの環境重点課題を踏まえ、ホテル・リゾート事業およびヘルスケア事業を含むウェルネス事業地における2030年度までの目標数値を策定しています。

「生物多様性」： ウェルネス事業地において、2030年度までに40%の面積の事業地を保全※1

「循環型社会」： ウェルネス事業において、廃棄物を2030年度までに11%削減（2019年度比）※2

「脱炭素社会」： ウェルネス事業において、CO₂を2030年度までに46.2%削減（2019年度比）※2

※1 保全された面積とは、①OECD認定その他の生物多様性・緑地保全系の環境認証を取得する対象土地の面積、②国立公園・国定公園・自然公園の区域内に該当する面積、③森林法に基づく森林経営計画の作成の対象となる森林面積を指します。

※2 東急不動産ホールディングスグループの目標数値に準じます。



間伐の様子



間伐されたタウン内の森

リゾート施設を「体感型サステナブルリゾート」へ

上記の目指す姿を実現するためには、施設の開発時だけでなく、販売・運営時にわたり、リゾート施設を訪れるお客様やステークホルダーの皆様に、リゾート施設ならではの地域・自然と共生することの重要性を体感いただき、日常における環境意識の向上につながるきっかけを提供することが大切です。

リゾート施設の運営を担う東急リゾート&ステイでは、「もりぐらし®」を掲げ、森のアクティビティやグランピングワーケーションといった、地域の共有財産である森との調和やサステナビリティを包含し、地域住民・従業員が一体となった地域課題解決・自然保護を推進してきました。さらに2024年には、「リゾートの力で、地域に幸せな『めぐり』を」を新たなスローガンとして掲げました。「生物多様性を育む」・「地域の未来を創る」・「地域のエネルギーを活かす」という3つのテーマに基づき、楽しみながら地球や地域に優しく過ごすことのできるサステナブルな空間や体験、活動を作り、施設を訪れるお客様に提供する「体感型サステナブルリゾート」を目指しています。

各リゾート施設のイベント情報や提供価値はWEBサイト「[ENJOY GREEN GUIDE](#)」でも発信しています。



ホテル・レジャー事業における取り組み ～モニタリングとOECM認定～

30 by 30への賛同と自然共生サイト（OECM）

当社グループは、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする国際目標の30by30に賛同しています。

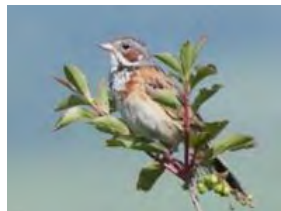
「東急リゾートタウン蓼科」では、30by30の達成を目指す取り組みの一環として、2022年度に環境省が認定する「自然共生サイト（民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域を認定する制度）」の課題調査事業に参加し、**2024年2月にスキー場・ゴルフ場を含めたリゾート施設として初めて「自然共生サイト」の認定を取得しました。**

豊富な生物多様性を守るため、森林管理や生物モニタリング調査を行っています。2023年時点で1,699種の動植物が確認され、環境省や長野県のレッドリストに含まれる希少種が32種類と多く確認されました。

植物種は605種確認され、この中にはジロボウエンゴサク等の10種の希少種が含まれます。鳥類は、ホオアカ等4種の希少種を含む65種、昆虫類・爬虫類・両生類は、アカマダラセンチコガネなど18種の希少種を含む1,018種が確認されています。このような草原性動植物含め、特徴的で多様な生息・生育などが評価されています。



ジロボウエンゴサク
(レッドリスト)



ホオアカ（レッドリスト）



アカマダラセンチコガネ
(レッドリスト)

生物多様性行動計画（BAP：Biodiversity Action Plan）

当社グループでは事業地域の中で特に保全上重要なエリアについて生物多様性行動計画（BAP）を策定し、生物多様性保全に取り組むこととしています。「東急リゾートタウン蓼科」では、**別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境に関するモニタリング調査を実施し、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。**

ホテル・レジャー事業における取り組み ～蓼科における自然との共生～

森林経営の取り組み

「東急リゾートタウン蓼科」では2018年から森林経営計画を立て保全間伐を行っています。これにより下草が茂り、樹木の根が強化されるなど森林の育成が促進されるとともに、地盤が強固になることで崖崩れなどの自然災害を防ぐことにもつながります。更に自然・生物多様性の保全やエネルギーの地産地消に貢献する取り組みとして、間伐材をウッドチップに加工し、バイオマスボイラーの燃料として活用する取り組みを行っています。バイオマスボイラーにはCO₂吸収・固定化装置を導入、排煙に含まれるCO₂を原料にしたゴルフティーやボトル&スリーブを製作し、提供しています。

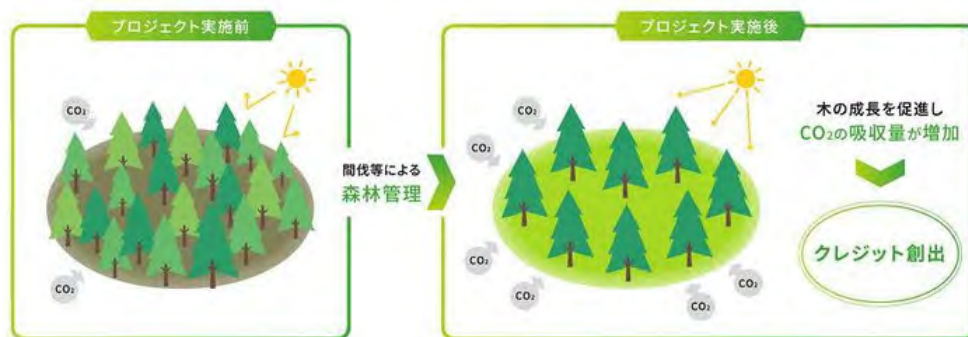
また、適切な間伐は、木の成長を促進しCO₂の吸収量を増加させます。2022年、企業などが削減したCO₂を国がクレジットとして認証する「J-クレジット制度」において、総合デベロッパーとしては初めて、森林経営活動に基づくJ-クレジットの認証を受けました。



バイオマスボイラー



CO₂吸収・固定化装置



森林経営活動に基づくクレジット創出イメージ

カラマツ間伐材の活用

長野県諏訪市にある障害福祉サービス事業所『NPO法人ふおれすと 森の工房あかね舎』や下諏訪の『荒木縫製有限会社』と協働して製作したシューズの招集・乾燥剤として使える『カラマツのサシェ』や、カラマツの香りを生かした『フォレストキャンドル』や『ウッドディフューザー』、ナチュラルな香りの虫よけ『カラマツのアウトドアスプレー』を「ordinary（日常）」シリーズとして販売しました。また、「special（特別）」として、特別な一品のクラフトビール『カラマツのHAZY IPA』も販売しました。

その他、2023年9月にオープンした、当社グループの新築分譲マンションブランド「BRANZ（ブランズ）」の統合マンションギャラリー「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」においては、「東急リゾートタウン蓼科」における森林保全活動で発生した間伐材をフローリングやデザイン家具といった形で活用しています。



オリジナルアロマ



間伐材を活用したフローリング

クリーンアップ&ウォーキング「もりこみち」

「東急リゾートタウン蓼科」には年間を通じて多くの人が往来し、自然と外来種の植物が入り込んでいます。2021年度より定期開催している「もりこみち」では、「東急リゾートタウン蓼科」の5つの「小径（こみち）」でウォーキングを楽しみながらごみ拾いをしたり、蓼科の生態系をこわす恐れのある外来種の除草をしたり、枝木や落ち葉の除去などを行っています。



外来種の除草の様子

「ブッシュクラフト」による「もりぐらしイベント」の開催

長野県の補助事業「県民協働による里山の整備・利用事業」を活用し、地域の皆様が森や自然環境に理解を深め、美しく健全な森を未来につないでいくことを目的に、本イベントを開催しました。地域の子供たちを対象に「ブッシュクラフトと植樹体験」をテーマに、火おこし体験や植樹を実施したほか、別荘オーナーや地域住民の方を対象に、チェーンソーの正しい扱い方をメインとした「樹木管理講習」、薪づくり体験を実施しました。



薪を運ぶ子供たち

森の中で働く「ワークラボもりぐらし」

別荘オーナーラウンジであった「せせらぎ館」を活用し、茅野市で展開する「ワークラボ」のブランド名を冠したワーキング施設として、リニューアルオープンしました。タウン内は宿泊やアウトドア施設が充実し、宿泊・日帰りのどちらでも、リゾートを楽しみながらワーケーションいただけます。フリースペースの家具は一人一人のお客様がリラックスしながら仕事に取り組めるように、セミプライベート型のおこもりソファや、システムソファを用意したほか、会議室や個室ブースも設け、web会議の実施など様々な働き方に対応しました。



ワーケーションフリースペース

お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画

「東急リゾートタウン蓼科」には、希少種を含めて多くの動植物が生息しています。株式会社バイオームと協働して、同社の開発した、スマホカメラでいきものを撮影するだけで名前を判定できるいきものコレクションアプリ「Biome（バイオーム）」を活用し、生物多様性の取り組みを身近に感じていただけるよう、お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画しました。お客様にBiomeを活用いただくことで、豊かな自然をより身近に体感していただくと同時に、集積されたデータはタウン内のモニタリングデータとしても活用可能で、蓼科におけるネイチャー・ポジティブに向けた取り組みの推進に活用される予定です。



生き物を探す参加者

耕作放棄地をワイン香るブドウ畑へ！ブドウ苗木の植樹体験会

長野県茅野市で2023年に開設されたワイナリー「オレイユ・ド・シャ」の畑で、ワイン用ブドウ苗木の植樹体験会を行いました。全国的に増加し、社会問題となっている耕作放棄地をブドウ畑に生まれ変わらせる取り組みで、耕作放棄地の活用により、環境問題や地域の課題に取り組むことが可能となります。およそ3年後の豊かな収穫を思い描きながら約720本のブドウが植えられました。

地区防災計画に基づく訓練の実施

タウン内では、過去に大雨による土砂災害があり、2015年3月には「土砂災害防止法」に基づく「土砂災害警戒区域及び特別警戒区域」の指定が告示されています。こうした中、利用者の安全確保を第一に考え、地区防災計画の周知と班体制での行動確認を目的として、タウンセンターほかホテル、ゴルフ場などタウン内施設が連携して、情報伝達と指示、巡回・報告、避難誘導の訓練を実施しています。



防災訓練の様子

食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」

「東急リゾートタウン蓼科」で、野菜やハーブ、果樹や食用の花などの栽培・収穫を通じ、食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」が2023年8月にグランドオープンしました。

タウンでは、2023年3月に「コンポスト（生ごみ処理機）」を導入し、タウン内にあるホテルのレストランから出る生ごみを良質な堆肥に変えて地元農家へ提供するなど、環境保全と食の循環、地域との連携を実現してきました。

「エディブルガーデン」は“食べられるお庭”をテーマにした体験型スポットで、お客さまが野菜などの栽培や収穫に触れ、採れたてのものを食べることで、自然との共生を楽しみながら食の循環や森の循環を学び体験していただける施設です。



エディブルガーデン

「TENOHHA蓼科」による地域と環境の共生

「東急リゾートタウン蓼科」では、2024年7月、“地域連携”と“環境配慮”の価値創出および発信の拠点としてTENOHHA蓼科をオープンしました。1978年に初めて別荘地を分譲して以来、長きにわたって自然との共生を続けてきた当タウンでは、森林の樹木密集を抑制するために木を間引く保全間伐を実施してきました。TENOHHA蓼科内の壁面や家具、什器は全てタウン内の間伐材を使用して作られており、これら家具や什器はTENOHHA蓼科のコンセプトに共感いただいた地域の製材所や工房協力の下で製作しており、地域連携の在り方を実現しています。

また、TENOHHA蓼科に隣接する広場内においては長野県産の木材をふんだんに使用して木材の地産地消を徹底し、また広場の入口ゲートには、木材だけでなく、地域の石材や、工事の際に出たガラス廃材をアップサイクルして作ったガラスブロックを使用し、地域循環の輪を表現しています。オープニングイベントのまちびらきマルシェにより地域コミュニティ創出の拠点としての第一歩を踏み出しました。



TENOHHA蓼科外観



TENOHHA蓼科内装

ホテル・レジャー事業における取り組み ～海洋保全と文化の尊重～

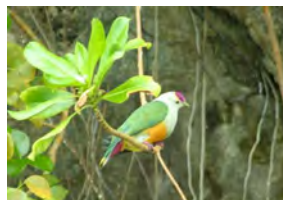
パラオ・パシフィック・リゾートにおける自然・地域との共生

「パラオ・パシフィック・リゾート」は、パラオ共和国に1984年に開業した、パラオの自然・文化を存分に体感できる本格的なビーチリゾートです。約250mのプライベートビーチからは一年中絶景のサンセットを望むことができるほか、広大な敷地には、熱帯植物に彩られたトロピカルガーデンを有し、樹木生い茂る裏山では、89種類の植物やピープという名前の国鳥（カラフルで小型のハト）などパラオの固有種を含む35種類の鳥類を見ることができます。

本リゾートは、開発当初から、「環境保全と開発の両立」と「地元貢献し、地元の人々に受け入れられる事業」をコンセプトとしています。



野生生物保護区に指定されているパラオのセブンティアアイランド



国鳥のピープ



ホテル前のビーチ

海の再生に向けた取り組み

泥土の流出によりサンゴが生息しにくかった本リゾート前の海岸では、綿密な調査に基づきサンゴの移植を伴う海浜改修を行うことで生物が豊富な海の再生に成功し、現在ではパラオ共和国コロール州により海洋生物保護区に指定されています。また、パラオ共和国国内の環境保護団体及びサンゴ研究施設などへの支援を継続的に実施し、地元と協働しながら海洋保全・地域保全に取り組んでいます。

現地社会への貢献

「パラオ・パシフィック・リゾート」の全従業員の約8割はパラオ人であり、本リゾートはパラオ人の雇用創出に加え、ホテル・観光業での人材教育などを通して、地域社会に貢献してきました。

また、開発にあたっては、現地文化を尊重しており、屋根はパラオの伝統建築アパイ（集会場）を模しているほか、インテリアにはパラオの文化や伝説がモチーフとして取り入れられています。



ホテル従業員

その他の取り組み ～水資源利用の削減～

水資源の利用によるネガティブインパクトの低減

当社グループは、設計会社・施工会社・お客さまや地域社会などのステークホルダーと協働して、事業活動および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおいて、それぞれの地域固有の水資源問題に応じた適切な管理および水資源の効率的な利用により、水資源の保全に取り組んでいます。

目標

事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減

節水設備導入による水使用の削減

2013年に自然調和型リゾートホテルとして開業した「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA」は、節水型トイレの採用によって上水利用の低減につなげるなど水資源に配慮した取り組みを行っています。「東急ハーヴェストクラブ箱根甲子園」および「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」でも、敷地内の井水を利用するなど水の有効利用を推進しています。



東急ハーヴェストクラブ
VIALA箱根翡翠

パラオ・パンフィック・リゾートにおける水資源保護

パラオ共和国の公共水道水は長年配管の老朽化により飲料水には適さず、また乾季の1月～4月には深刻な水不足に陥ることがあるなどの課題を抱えています。「パラオ・パンフィック・リゾート」では安定的により安全な水を供給するため、水道インフラシステムを独自で構築しています。敷地内の井水・沢水を主な水源としながら、渇水時期対策として海水淡水化装置を備えるなど独自の浄水システムにより飲料水の確保と水資源保護に努めています。



パラオパンフィックリゾート

その他の取り組み ～外来生物対策、汚染・廃棄物削減～

外来生物の対策

外来生物法（環境省）による「外来生物」とは、もともと日本に生息していなかった種であり、人間の活動により、意図的・非意図的に国内へ入ってきた動植物を指し、地域の生態系に影響被害を及ぼすおそれがあります。当社グループではマニュアルを設定し、侵略性の高い外来種を発見した際の対処を定め、地域の生態系の保全に取り組んでいます。



（外来植物）ヒメジョオン



（外来植物）オオキンケイギク



（外来生物）ヒロヘリアオイラガ

汚染によるネガティブインパクトの削減

当社グループでは、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、汚染物質の排出防止やその原因となる材料を使用しないことで、環境に及ぼす影響の低減に取り組んでいます。

資源循環

当社グループでは、事業に使用する資源の有効利用の必要性を認識し、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、適切で有効な資源利用に取り組んでいます。

木材資源利用で循環型サイクルを形成 「みどりをつなぐ」プロジェクト

「みどりをつなぐ」プロジェクトは、当社グループがお客さまなどステークホルダーと一緒に、森林を保全する取り組みです。「百年の森構想」を進めている岡山県西粟倉村の森林保全活動と連携し、マンション購入や管理受託、オフィス、ホテル・レジャー施設の利用、中古住宅の売買仲介、といったさまざまなご利用に応じて森林を保全しています。例えば、住宅1住戸の販売毎に森林保全面積10㎡など、当社グループの販売実績に応じて、森林保全資金を提供しています。近年では、西粟倉村の森林管理で生成されるJ-クレジットをあわせて購入する形とし、森林Jクレジットの普及にも貢献しています。これまで2,000ヘクタールを超える森林保全を実現し、2030年度に3,000ヘクタールの森林保全を目標に、毎年のKPIとして進捗管理しています。

保全森林から産出される木材はグループのさまざまな事業で活用し、お客さまへ提供するという循環型サイクルを形成しています。西粟倉村の森林保全活動を通じて発生する間伐材を購入して建築工事に活用する取り組みも積極的に進めており、2022年度においては38㎡の間伐材を、現地の当該森林のFSC認証木材の加工・販売を行っているFSC CoC認証業者から直接購入し、住宅や商業施設3棟のリノベーション工事において内装材として利用しました。

木材の地産地消

2022年12月に開業した会員制リゾートホテル東急ハーヴェストクラブVIALA鬼怒川溪翠においては、開発地内で伐採した樹木を共用部の家具などの材料として活用しています。



新青山東急ビル



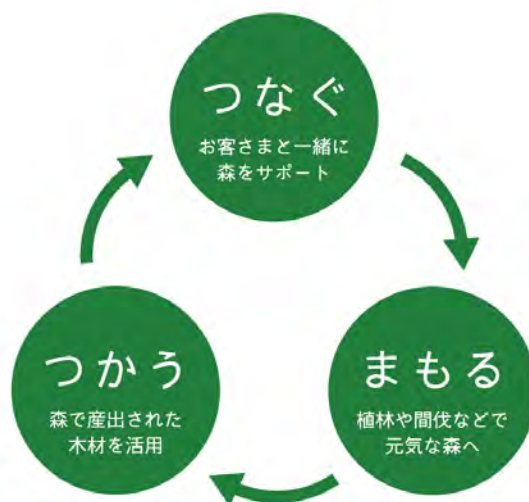
あべのキューズモール



コンフォリア高島平



東急ハーヴェストクラブ
VIALA鬼怒川溪翠



Forestgate Daikanyamaにおけるサーキュラーエコノミーの取り組み

Forestgate Daikanyamaは、賃貸住宅・シェアオフィス・商業施設で構成されるMAIN棟とサステナブルな生活体験を提供するTENOHAK棟の2棟からなる、2023年10月に開業した複合施設です。

TENOHAK棟は、カフェとイベントスペースで構成され、サステナブルな生活体験の提供や、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。消費者にサステナブルな取り組みへの接点を提供しながら、さまざまなステークホルダーと連携し、サーキュラーエコノミーを実現します。建物は、東急不動産ホールディングスの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用した木造建築となっています。



MAIN棟



TENOHAK棟

循環型建築、リノベーションの推進

東急不動産、東急リバブル、東急Re・デザインは、再生・保全建築、リフォームやリノベーションの推進を通じて、廃棄物の削減、資源循環に貢献しています。



九段会館テラス外観
(保存部分)



バンケットルーム

その他の取り組み ～建物の長寿命化～

大規模改修の長周期化による資源利用の削減

（株）東急コミュニティーは、マンションにおける大規模改修工事の周期を、従来12年と言われていたものが、最大18年に延長できる長期保証商品「CHOICE」を販売しています。

大規模改修工事で用いる仕様・工法等の工夫により、防水、塗装など建物の外装に関わる工事の保証期間を従来に比べ1.5～2倍に延長しています。これにより、築60年のセカンドステージを迎えるまでの大規模改修工事の回数を削減することが可能となりました。**大規模改修工事の回数削減**により、マンションのライフサイクルを通じた利用資源の削減と、トータルのライフサイクルコストの低減に貢献しています。

「EMドック」建物総合診断による建物活用

EMドックとは Enchanted in 1 minute（1分で魅了する）をコンセプトに、オフィスビルにおいて通常の建物・設備点検では行われない分析調査を行い、1枚のシートに見やすく、分かりやすく調査結果をまとめ、お客さまにご提示する仕組みです。

EMドックを通じ現状の**省エネ性能を診断**することで、当社独自の分析結果によりBELS認証のレベルを判断し、今後の適切な管理・修繕工事の提案・支援を行うことが出来ます。

また、お客さまが多面的に建物の管理運営上の課題を把握し、それらに関して意識・関心を持っていたくことにより、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目的としています。EMドックを通じ、**建て替えをせずとも建物資産の環境価値を高め、ZEB・BELS認証取得へ適切な提案・支援を行うことが可能となります。**



EMドック全体



EMドック建物健康率

参考資料・用語と解説

Appendix：TNFDフレームワークの構成

TNFDフレームワークは、4つの柱で構成された14項目の開示提言と、4つの柱に横断的に適用される基本的な考え方である6つの「一般要件」で構成されており、これら項目に関する開示が推奨されています。

開示フレームワークの概要

一般要件			
<div>① マテリアリティの適用</div> <div>② 開示のスコープ</div> <div>③ 自然関連課題の地域性</div> <div>④ その他のサステナビリティ課題との統合</div> <div>⑤ 考慮した時間軸</div> <div>⑥ 先住民、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント</div>			
ガバナンス	戦略	リスクとインパクト管理	測定指標とターゲット
自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する ガバナンスを開示する。	自然関連の依存・インパクト、リスク、機会が、ビジネス モデル、戦略、財務計画に 与える影響を、その情報が重要である場合に開示する。	自然関連の依存、インパクト、リスク、機会を特定・評価・優先順位付け・モニタリングするために使用しているプロセスを開示する。	重要な自然関連の依存、インパクト、リスク、機会を評価・管理するために使用される測定指標とターゲットを開示する。
A) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監督	A) 特定した自然関連の依存・インパクト、リスク・機会	A) 直接操業／上下流のバリューチェーンにおける依存・インパクト、リスク・機会を特定・評価・優先順位付けするためのプロセス	A) 重大な自然関連リスク・機会を評価・管理するために使用する測定指標
B) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価と管理における経営者の役割	B) 依存・インパクト、リスク・機会が戦略や財務計画に与える影響	B) 依存・インパクト、リスク・機会を管理するためのプロセス	B) 依存・インパクトを評価し管理するために使用する測定指標
C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価・対応におけるステークホルダーとのエンゲージメント	C) シナリオを踏まえたリスク・機会に対する戦略のレジリエンス	C) 自然関連リスクの特定・評価・管理プロセスの全社的リスク管理への統合	C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会を管理するために使用するターゲットとそれに応じたパフォーマンス
	D) 優先地域の基準を満たす資産や活動の場所		

Appendix：TNFDフレームワークと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。下表は、TNFDで示されている、LEAPの各フェーズが、前頁に示した14項目の開示提言のいずれに対応しているかを整理したものです。本レポートでは、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。

LEAPアプローチの概要と開示提言への対応関係

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 L2: 異存・インパクトのスクリーニング L3: 自然との接点 L4: 影響を受けやすい地域との接点	E1: 生態系サ/インパクト ドラ ービス イバーの特定 E2: 依存・インパクトの特定 E3: 依存・インパクトの測定 E4: インパクトの重要性評価	A1: リスク・機会の特定 A2: 既存のリスク緩和、リスク・機会管理の調整 A3: リスク・機会の測定、優先順位付け A4: リスク・機会の重要性評価	P1: 戦略・資源配分の計画 P2: 目標設定・パフォーマンス管理 P3: 報告 P4: 公表
<ul style="list-style-type: none">バリューチェーン全体のどの分野で自然への依存やインパクトが重要かをスクリーニング自社拠点や、バリューチェーンで依存・インパクトが重要な分野の活動場所、関わっている生態系の把握どこが生態学的に影響を受けやすい地域かを評価	<ul style="list-style-type: none">バリューチェーンを通じて、場所ごとに、どのような生態系サービスに依存しているか、どのようなインパクトを与えているのかを特定重要な依存・インパクトの程度を、様々な指標を使って評価	<ul style="list-style-type: none">依存・インパクトの内容を踏まえ、自然関連リスク・機会を特定し重要性を評価特に優先度の高いリスク・機会を特定リスクや機会の管理プロセスを検討	<ul style="list-style-type: none">評価した内容を踏まえ、どのような対応戦略を取るのかを検討目標設定の方法を検討情報開示の内容を検討
上記LEAPアプローチは、以下の開示提言に対応			
<ul style="list-style-type: none">戦略 D)	<ul style="list-style-type: none">戦略 A) D)リスク・インパクト管理 A) B)測定指標とターゲット B)	<ul style="list-style-type: none">戦略 A) C) D)リスク・インパクト管理 A) B) C)測定指標とターゲット A) B)	<ul style="list-style-type: none">ガバナンス A) B) C)戦略 B) C)測定指標とターゲット C)

自然の観点での優先地域評価に用いた指標

Biodiversity Intactness Index	最低限の攪乱しか受けていない場合と比べて、どの程度の種が残っているか、%で示した指標（所謂「手つかずの自然」が100%で、当該地の生態系に手を加えた結果、どれほど生物種が残っているかを表す。） （出典：Newbold et al.（2016）”Global map of the Biodiversity Intactness Index, from Newbold et al（2016）”）
生物多様性重要地域（KBA）	国際基準により選定された、生物多様性保全の鍵となる重要な地域。
STAR指標	そこでの種の脅威軽減活動が世界全体の絶滅リスク軽減に寄与する可能性を定量化した指標。
保全優先度	生物種の分布情報を踏まえ、生物種の絶滅を防ぎ生物多様性を保全する上での優先度を表した指標。 （出典：（株）シンク・ネイチャー 日本の生物多様性地図化プロジェクト）
ベースライン水ストレス	流域の水供給量に対する水消費量の割合に基づき、流域における水のひっ迫度を表した指標。 （出典：WRI Aqueduct（2023年6月参照））

用語

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
TNFD	Taskforce on Nature-related Financial Disclosuresの略。国連開発計画、世界自然保護基金、国連環境開発金融イニシアティブ、グローバルキャノピーの4つの機関によって、2021年に発足した自然関連財務情報開示タスクフォース。自然関連の依存・インパクト、リスクと機会を適切に評価し、開示することを要請。
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。
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。
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。
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。
IEA	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。
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。
LEAP	Locate, Evaluate, Assess, Prepareの略。TNFDが提唱する、企業や金融機関が自社の自然関連のリスクと機会の評価をサポートするためのアプローチ手法。Locate（自然との接点の発見）、Evaluate（依存関係／影響の診断）、Assess（重要なリスク／機会の評価）、Prepare（対応／報告のための準備）の4つのステップから構成される。
BCP	事業継続計画（Business Continuity Plan）の略。企業が自然災害などの緊急事態に遭遇した場合に、資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続・早期復旧を可能とするため、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法・手段などを取り決めておく計画。
LCP	生活継続計画（Life Continuity Plan）の略。自然災害などの緊急事態の際に、資産の損害をとどめつつ、居住や生活を継続するための計画。

ENCORE	UNEP-NCFA(自然資本金融アライアンス)が開発した金融機関向けツールで、業種別の自然への依存・インパクトの重要性の把握や、生態系サービスの分布などを分析することが可能。
文化的サービス	人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。
十全性	生態系の構成、構造、機能が自然の変動範囲内にある度合いとされている。 (所謂「手つかずの自然」に対して当該地の生態系に手を加えた結果、どれほど生物種が残っているかを表す。)
間伐	育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。
皆伐	森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に伐採する方法。
森林経営計画	森林所有者や森林の経営の委託を受けた主体が、自らが経営する森林を対象に森林の施業・保護について作成する計画。
エコロジカルネットワーク	対象となる地域において優れた自然条件を有する場所を、生物多様性の拠点（コアエリア）として位置付けつつ、野生動物の移動・分散を可能とするため、コアエリア間を生態的回廊（コリドー）で相互に連結させる考え方。
IPCC	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。
SBTs for Nature	Science Based Targets for Natureの略。企業の自然資本関連の目標設定に関し、利用可能な最善の科学に基づき、測定可能、実行可能で、期限付きの目標設定を求めるイニシアティブ。
調整・維持サービス	気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御・維持するサービス。
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。
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。
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。
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。
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。
FOURE	Reciprocal and Regional Revitalization with Renewable energy：再エネを通じた互恵的な地方活性化を普及する協会。 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。
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
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。
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。
生物多様性行動計画（BAP）	Biodiversity Action Planの略。生物多様性保全のための国家または企業等団体における行動計画。国家の場合、生物多様性条約（CBD）締結国は、第6条によりBAPの策定が求められている。

参考文献

- (1) 世界経済フォーラム（2025）“グローバルリスク報告書2025”
- (2) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2016）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための基礎調査」
- (3) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2019）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための建物緑化の手引き」
- (4) （株）石勝エクステリア（2020）「2019年度 東急プラザ表参道原宿「おもはらの森」生きもの調査のご報告」
- (5) （株）地域環境計画（2023）「広域渋谷圏における生物多様性に資する生態系ネットワーク調査」
- (6) 芹ヶ沢誌編集委員会（1990）「芹ヶ沢誌」
- (7) 茅野市（1988）「茅野市史 下巻 近現代 民俗」
- (8) （株）地域環境計画（2024）「東急リゾートタウン蓼科 自然共生サイト認定申請および自然資源の保全・活用に向けた自然環境基礎調査報告書」

本レポートの「脱炭素社会に向けた移行計画」等は以下を参照して作成しています。

- Task Force on Climate-related Financial Disclosures（TCFD）
 - “Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures”
 - “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”
- Task Force on Nature-related Financial Disclosures（TNFD）
 - “Recommendations of the Taskforce on Nature-related Financial Disclosures”



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、2025年2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。

TCFD DISCLOSURE

TCFD提言に基づく開示

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

TCFD提言に基づく開示（扉ページ）

東急不動産ホールディングスグループでは、環境への取り組みを真の企業価値とするため、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において「環境経営」を全社方針に掲げています。環境ビジョンにおける課題の一つ「気候変動」への取り組みを通じて脱炭素社会の実現と環境に寄与するライフスタイル創造に取り組みます。

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の提言を活用し、「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。気候変動に関連する規制リスク、風評リスク、市場リスク等のリスク管理については、CO₂削減量等を目標として設定し、その進捗を確認していきます。



ガバナンス



気候関連リスク・機会に関する当社のガバナンス

戦略



当社の事業・戦略・財務計画に対する気候関連リスク・機会の実際および潜在的影響

リスク管理



当社が気候関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス

指標と目標



当社が気候関連リスクを評価・管理するために用いる指標と目標



TCFD DISCLOSURE

TCFD提言に基づく開示

＜ 環境 気候変動 TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示 TCFD提言に基づく開示 脱炭素社会への移行計画 生物多様性 TNFD提言に基づく開示 汚染と資源 水使用 サプライチェーン（環境）

ガバナンス ☒ 戦略 ☒ リスク管理 ☒ 指標と目標 ☒

ガバナンス

サステナビリティ委員会による気候関連リスク・機会の評価・管理

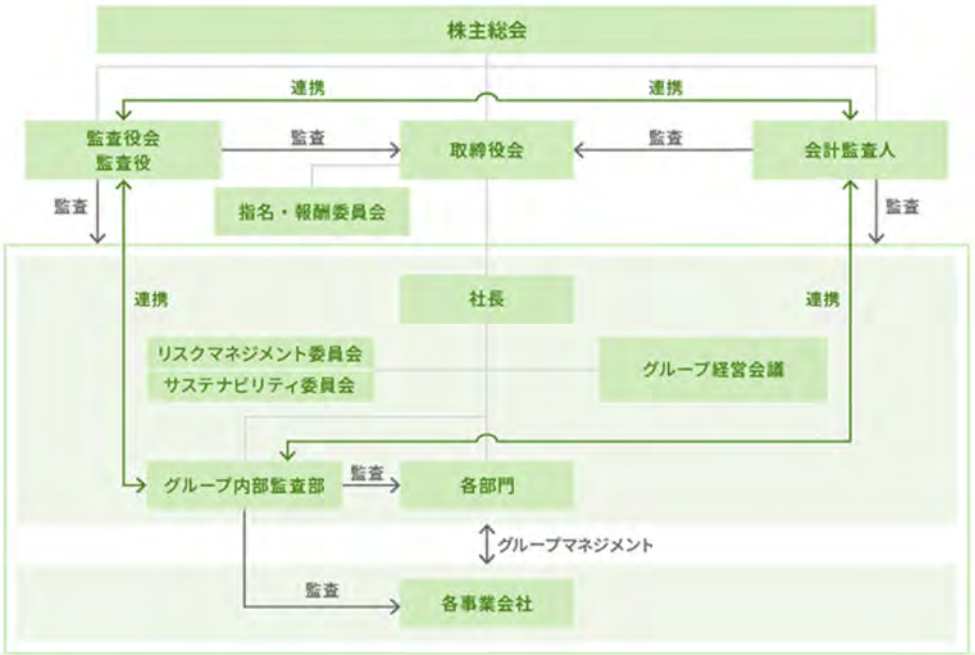
東急不動産ホールディングス(株)は、代表取締役社長（委員長）および東急不動産ホールディングス執行役員を構成メンバーとする「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」を設置しています。年に2回「リスクマネジメント委員会」と共に定例会議を開催し、コンプライアンス、気候変動、社会貢献、ダイバーシティなどの重要課題について対処計画立案・実績確認を行なっています。審議結果は取締役会に報告しています。

気候関連リスク・機会に関する取締役会の監督体制

東急不動産ホールディングス(株)の取締役会は、気候関連の重要課題について「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」から報告を受け、気候関連リスク・機会に関する監督を行っています。また経営戦略・財務計画・目標設定等に影響する気候関連課題の重要事項は取締役会に報告しています。

サステナビリティ委員会の位置付け

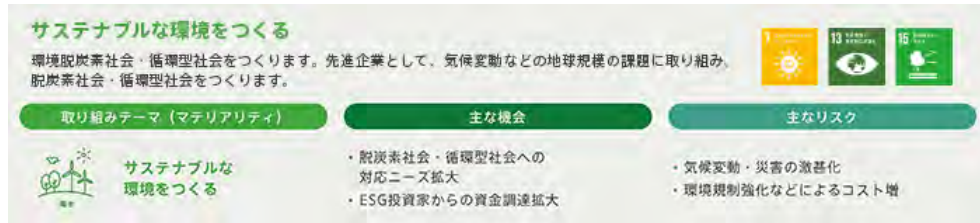
■ 体制図



戦略

気候変動を始めとする地球環境をめぐるさまざまな問題は年々深刻化しています。課題解決の重要性が高まるなか、当社グループは事業において環境貢献度で企業が選ばれる時代と認識しています。

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」においては、価値創造への取り組みテーマであるマテリアリティに「サステナブルな環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針のひとつに位置づけました。「環境」における主な機会とリスクは以下のように特定し、KPI目標を定めています。



グループ一丸となった環境マネジメント体制をしっかりと機能させながら、TCFDの提言に基づいた気候変動への取り組みや、サプライチェーンを通じた環境負荷低減を推進し、定量目標の達成をめざす一方で、地球規模の環境課題をビジネスチャンスと捉え、脱炭素社会の実現をめざし、業界をリードする先進的な事業の創出にチャレンジします。

気候関連戦略の時間軸

当社グループでは気候変動戦略の策定に当たり、短期・中期・長期を以下の通り区分しています。

【短期】 会計年度をベースとする1~2年。

【中期】 中期経営計画を含む3~9年。シナリオ分析では、SBT1.5°C目標を設定した2030年を中期と想定。

【長期】 長期経営方針を含む10~30年。シナリオ分析では、ネットゼロエミッション目標を設定した2050年を長期と想定。

気候関連リスク・機会の財務影響

当社グループでは気候変動戦略の策定に当たり、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

気候変動シナリオ分析の対象事業

当社グループでは、気候変動リスク・機会の重要度に応じて順次対象事業を拡大しながら、バリューチェーン上流・下流への影響を含め、シナリオ分析を実施してきました。

年	概要	分析シナリオ	対象事業	
			中期	長期
2018	環境省支援事業としてシナリオ分析を実施	2℃、4℃	都市	レジャー
2020	対象分野の拡大 シナリオ分析の見直し	1.5℃、3℃、4℃	都市 住宅 レジャー 再エネ	
2023	IEAの最新シナリオ NZE2050の反映	1.5℃、（3℃、4℃）		

気候変動シナリオ分析の実施プロセス

シナリオ分析は、グループサステナビリティ推進部が事務局となり、事業戦略と財務計画に重要な影響を与えるリスクと機会について、該当部門と協議の上で特定しました。次に事務局が外部コンサルタントの知見を活用しながら、影響度を定量的に評価し、社内でも共有しました。さらに想定されるシナリオに対する戦略について、該当部門と協議の上で策定し、サステナビリティ委員会において承認の上、取締役会に報告を行っています。

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。

不動産事業は、開発・運営の段階で大きなGHG排出を伴うことから、当社グループでは気候変動の激化に対応した社会の規制強化、エネルギー・コストの上昇、顧客・投資家の意識変化を移行リスクとして捉えています。さらに、不動産運営における気候変動の物理的リスクの増大も認識しています。

特に脱炭素社会への移行に伴う新たな規制や建築・改修コスト上昇を重大な課題として認識しています。

一方で、再生可能エネルギーの需要拡大、およびESG金融市場の拡大が期待されており、これらを重要な機会として捉えています。また、顧客の意識変化は、環境に取り組む企業が選ばれる機会の拡大に繋がると捉えています。

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	

シナリオ分析の実施 ① 1.5℃シナリオ

【参照シナリオ】

パリ協定に基づき、脱炭素社会に向けて政策・技術・市場等が着実に移行し、21世紀末の地球の平均気温上昇を産業革命前に比べて2℃未満に抑えるシナリオです。

- IEAのWorld Energy Outlookで採用されているSDS。地球の平均気温上昇を1.65℃以内に収められる可能性が50%となるようなシナリオ。
- IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているB2DS。地球の平均気温上昇を1.75℃に抑えるようなシナリオ。
- IEAのNZE2050で提示されているロードマップ。2050年に世界でネットゼロを達成するシナリオ。
- IPCCのRCP2.6シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて0.9～2.3℃（平均1.6℃）上昇。物理的リスクを検討する場合に参照。

◆ IEA（International Energy Agency：国際エネルギー機関）、SDS（Sustainable Development Scenario：持続可能な開発シナリオ）、B2DS（Beyond 2 Degrees Scenario：2℃未満シナリオ）、NZE2050（Net Zero by 2050 Roadmap for the Global Energy Sector：2050年ネットゼロ - グローバル・エネルギー・セクターのためのロードマップ）、IPCC（Intergovernmental Panel on Climate Change：気候変動に関する政府間パネル）、RCP（Representative Concentration Pathways：代表濃度経路シナリオ）

【シナリオ分析結果の概要】

中期（2030年）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ますが、長期（2050年）ではZEB化が完了し、市場の中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されます。また再エネ事業も拡大が期待できます。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しますが、BCP・LCP対応の強化により影響度は低いと予想されます。

シナリオ分析の結果 ① 1.5℃シナリオ

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略			
【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		
		炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇						
	リスク・機会	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				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		
		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				ニーズ増加に対応して事業を拡大		
	財務影響			中期	長期	影響概要		
都市 		高い	やや低い	中期的には建物投資額の増加による影響度が「高い」が、長期的にはZEB化 完了後の賃料収入増加が相殺して影響度は「やや低い」				
住宅 		やや低い	低い	市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」				
レジャー 		やや低い	低い	再エネ導入により、影響度は「やや低い」				
再エネ 		高い	低い	ニーズが順次増加し、プラスの影響度は「高い」				
種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略			
【物理リスク】 急性/慢性	リスク	自然災害による施設の損傷が増加				オフシーズンの施設利用により、収益を確 保する		
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮						
	リスク・機会	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				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		
		住宅購入者によるLCP(生活継続計画)に対すニ ーズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化						
【機会】 レジリエンス	財務影響		中期	長期	影響概要			
		都市 	低い	やや低い	建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は 「やや低い」			
		住宅 	低い	やや低い				
		レジャー 	低い	やや低い				
		再エネ	低い	やや低い				

シナリオ分析の実施 ② 3℃シナリオ

【参照シナリオ】

- 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℃となるシナリオです。
- IEAのWorld Energy Outlookで採用されているSTEPS。各国が表明済みの政策を反映したシナリオ。
 - IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているRTS。パリ協定のNDCsを含む、各国の既存のエネルギーおよび気候関連のコミットメントを考慮したシナリオ。
 - IPCCのRCP6.0シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて2.0～3.7℃（平均2.8℃）上昇。
 - ◆ NDC（Nationally Determined Contribution：国が決定する貢献）、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）

【シナリオ分析結果の概要】

中期（2030年）では都市事業におけるZEB化が比較的穏やかで1.5℃シナリオに比べて財務影響は低く抑えられますが、長期（2050年）でもZEB化の影響が続くと予想されます。また再エネ事業は一定の拡大が期待できます。

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りますが、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されます。

シナリオ分析の結果 ② 3℃シナリオ

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略		
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術	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		
		炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇					
	リスク・機会	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			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		
		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			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		
		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					
	【機会】 エネルギー/ 製品と サービス/ 市場	財務影響		中期	長期	影響概要	
			都市 	やや高い	やや高い	ZEB化のスピードが遅く、中期・長期とも建物投資額の増加による影響度が 「やや高い」	
			住宅 	やや低い	やや低い	市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」	
			レジャー 	やや低い	やや低い	再エネ導入により、影響度は「やや低い」	
再エネ 			やや高い	やや高い	ニーズが順次増加し、プラスの影響度は「やや高い」		

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略			
【物理リスク】 急性/慢性	リスク	自然災害による施設の損傷が漸増			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			
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮						
	リスク・機会	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			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			
		住宅購入者によるLCP(生活継続計画)に対すニ ーズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化						
	【機会】 レジリエンス	財務影響		中期	長期		影響概要	
			都市 	低い	やや低い		建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は 「やや低い」	
			住宅 	低い	やや低い		営業可能期間の短縮およびエリアの縮小による収益減は大きいですが、立地の選 別、競合施設との差別化策により、影響度は「中程度」	
			レジャー 	低い	中程度		(レジャー)	
			再エネ	低い	やや低い			

シナリオ分析の実施 ③ 4℃シナリオ

【参照シナリオ】

政策・技術・市場等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です。

■ IPCCのRCP8.5シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて3.2～5.4℃（平均4.3℃）上昇。

【シナリオ分析結果の概要】

中期（2030年）では気候変動の影響は小幅であり、移行リスクが顕在化しないため財務影響は低く抑えられますが、長期（2050年）では自然災害の激甚化や気温上昇の財務影響は大きくなることが予想されます。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予想されます。また再エネ事業は市場動向に即した拡大が求められます。

シナリオ分析の結果 ③ 4℃シナリオ

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略	
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術	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				
	リスク・機会	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				
		再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明				
	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				
	【機会】 エネルギー/ 製品と サービス/ 市場	財務影響		中期	長期	影響概要
			都市 	低い	低い	テナントオフィスニーズの縮小をサテライトオフィスでカバーすることで、「低い」プラスの影響
住宅 			低い	やや低い	市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」	
レジャー 			低い	中程度	再エネ導入により、影響度は「中程度」	
再エネ 			低い	低い	ニーズの動向が不透明のため、プラスの影響度は「低い」可能性	

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略	
【物理リスク】 急性/慢性	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				
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮				
	リスク・機会	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				
		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				
	【機会】 レジリエンス	財務影響		中期	長期	影響概要
			都市 	低い	中程度	建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は「中程度」
住宅 			低い	中程度	営業可能期間の短縮およびエリアの縮小により、影響度は「やや高い」（レジャー）	
レジャー 			低い	やや高い		
再エネ			低い	中程度		

気候変動リスク・機会の事業戦略への影響

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

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の推進を掲げました。また東急不動産(株)では再生可能エネルギー事業「ReENE」の事業拡大・推進を目指しています。
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」では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、2022年度には、東急不動産(株)が新築の小規模オフィスビルや、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・リゾート施設などを運営する東急不動産(株)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%を目指す「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ています。

気候変動リスク・機会の財務計画への影響

気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは財務計画において以下のように対応してきました。

区分	影響と対応
間接費	東急不動産(株)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ゆ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、RE100の早期達成をめざし、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る方向に舵を切りました。
資本配分	東急不動産(株)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付け、積極的な投資を行っています。2022年3月末日時点で稼働施設は66施設ですが、さらに太陽光発電7ヵ所、風力発電6ヵ所、バイオマス発電2ヵ所を開発中です。
負債	シナリオ分析の結果に基づき、環境関連課題に対する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目指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。

具体事例はコチラ 

リスク管理

気候関連リスクの識別・評価プロセス



東急不動産ホールディングス(株)では、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において価値創造への取り組みテーマである6つのテーマ（マテリアリティ）の1つに「サステナブルな環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針に位置づけました。バリューチェーン全体における各マテリアリティの事業機会とリスクを整理し、KPI目標を定めています。

マテリアリティ	機会とリスク ■機会 ■リスク	2030年に めざす姿	非財務KPI (2030年度)	SDGsターゲット
	<div>脱炭素・資源循環への ニーズ拡大</div> <div>災害激甚化・対応コスト増</div>	脱炭素社会・ 循環型社会	・ RE100 2025年達成	7.2
			・ 再生可能エネルギー電力利用率 60%以上	7.2
			・ CO ₂ 排出量(2019年度比) △46.2% (SBT認定)	13.1
			・ 水利用量 前年度比低減	6.4 12.2
			・ 廃棄物量(2019年度比) △11%	12.5
			・ 環境認証取得 [※] (CASBEE、DBJなど) 100%	9.4 15.5
			・ サステナブル調達(型枠木材) 100%	15.2
			・ 緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積) 3,000ha	15.2
			・ 事業を通じた環境への取り組み 100件以上	11.6 11.7

気候関連リスクの管理プロセス

東急不動産ホールディングス(株)は、代表取締役社長直轄の「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、気候変動などの重要課題について対処計画立案・実績確認を行なっています。

「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の事務局であるグループサステナビリティ推進部は、GHG排出量削減を始めとする気候関連課題について横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じてGHG排出量、廃棄物の排出量、水使用量、その他の環境負荷低減に取り組んでいます。

また2020年1月に「サステナブル調達方針」を策定し、事業活動のみならずバリューチェーンにおける上流・下流のステークホルダーとの協働により、商品・サービスのライフサイクルを通じてエネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、GHG排出量が気候変動に与えるインパクトの低減を目指しています。

気候関連リスクの識別・評価・管理プロセスを組織の総合的リスク管理に統合

東急不動産ホールディングスは、グループ経営目標達成を阻害する事象として、7つの個別リスクを定め、加えて気候変動リスクを重要性の高い新たなリスクとして認識しています。これらのリスクを管理するために、「リスク管理の基本方針」を策定し、この方針に基づくリスク管理体制を整備・運用しています。

リスク管理の基本方針	
当社は、経営目的の達成を阻害する損失の危険を統括的に管理するため、全社の重大リスクを把握し、対策の実施などを優先度に応じて計画的かつ継続的に行う。	
重要性の高いリスク <ul style="list-style-type: none">● 投資リスク● 財務資本リスク● 人事労務リスク● 気候変動リスク	その他のリスク <ul style="list-style-type: none">● 法務コンプライアンスリスク● IT戦略リスク・デジタル戦略リスク● 情報セキュリティリスク● 危機管理対応

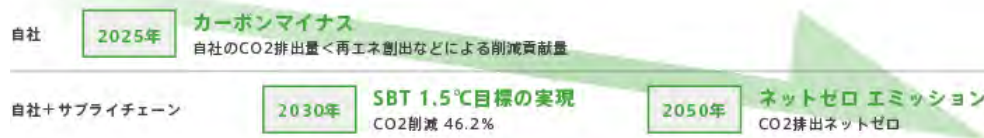
指標と目標

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」における気候変動に関する目標

東急不動産ホールディングスグループは、2021年に策定した長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において以下の気候変動に関する中期・長期目標を掲げ、事業活動を通じて脱炭素社会の実現に貢献することをめざしています。

- 2025年には、自社（スコープ1・2）において、グループの強みである再生可能エネルギー事業におけるCO₂削減量が、グループ全体のCO₂排出量を上回るカーボンマイナスをめざします。また、東急不動産においては、RE100の早期達成を図ります。
- 自社およびサプライチェーン（スコープ1・2・3）において、科学的根拠に基づく削減目標である「Science Based Targets（SBT）」の「1.5°C目標」を2030年までに実現し、2050年にはネットゼロエミッション達成をめざします。

気候変動に関する目標



東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント

長期経営方針「GROUP VISION 2030」においては、グループのマテリアリティ（重要な社会課題）を特定し、ESGの観点から6つのテーマを策定しました。それぞれに2030年度のKPIを設定し、PDCAサイクルを回しながら、目標達成に向けた取り組みをグループ横断で進めています。

価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）とKPI目標

当社グループは、脱炭素社会への移行に向けた緩和策として、CO₂排出量の削減に加えて再生可能エネルギー事業・利用の拡大を指標・目標に掲げています。

またシナリオ分析により認識した重要なリスク・機会に対応する適応策として、建物環境性能の向上を始めとする以下の表に掲げた項目を指標・目標として設定しています。KPIで掲げる緩和策に加え、止水板の設置や、電気室の上層階化など、気候変動に対する適応策の観点からBCP対策にも取り組んでおり、緩和・適応の両観点から気候変動に対応してまいります。

2025年1月31日現在

マテリアリティ

E

 サステナブルな環境をつくる



KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績
RE100 2025年達成※2	達成	達成	達成※3
再生可能エネルギー電力利用率	60%以上※4	65%※5	84.1%
CO ₂ 排出量※1(2019年度比、総量)			
Scope1・2	▲46.2% (SBT認定)	2023年▲46.2%	▲70.3%
Scope3	▲46.2% (SBT認定)	定性目標：パートナー（建設会社等）との協働取り組み	▲11.9%
水使用量(原単位)	前年比低減	前年比低減	+9.1%
廃棄物量(2019年度比、原単位)	▲11%	▲6%	▲16.6%
環境認証取得（CASBEE、DBJなど）※6	100%	70%	65.0%
サステナブル調達（型枠木材）	100%	30%	9.7%
緑をつなぐPJ（森林保全面積）	3,000ha	2,400ha	2,145ha
事業を通じた環境取り組み	100件以上	50件以上	70件

※1 フロンを含むCO₂換算排出量

※2 東急不動産

※3 RE100の技術基準を満たすグリーンガスが現在日本の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（全体比0.2%）は対象から除外

※4 長期経営方針時（2021年）に策定

※5 中期経営計画時（2022年）に策定

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

環境データの詳細はこちら 



TRANSITION PLAN TOWARD DECARBONIZED SOCIETY

脱炭素社会への移行計画

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画



生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

脱炭素社会実現に向けたロードマップ  指標と目標 - CO₂排出量関連 

東急不動産ホールディングスグループでは、環境への取り組みを真の企業価値とするため、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において「環境経営」を全社方針に掲げています。

長期ビジョン及び中期経営計画2025では、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、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。

また、近年、温暖化防止のための国際的枠組み「パリ協定」や、日本政府が掲げる「2050年カーボンニュートラル宣言」など、気候変動に対するグローバルな関心と対策の重要性が一層高まっています。

こうした流れを受け、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「脱炭素社会への移行計画」をTCFDを始めとする4つのガイドラインを参考に作成しています。

脱炭素社会実現に向けたロードマップ

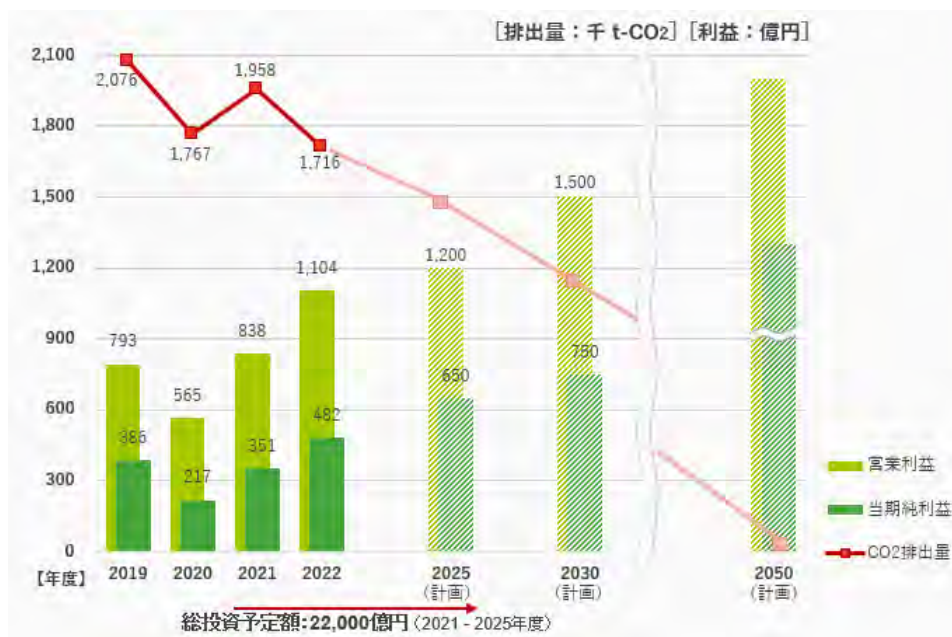
- 当社グループは、2050年ネットゼロエミッションを目指し、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定しました。既に、中核会社である東急不動産（株）の事業所および保有施設の使用電力の100%再エネ化、新築ビルの原則ZEB水準化、分譲マンション「BRANZ」のZEH標準仕様化などによりCO₂排出量を削減しています。
- 今後も事業を通じたCO₂排出量の削減を進め、脱炭素を事業機会ととらえ、自社成長を通じて更なる環境負荷低減を目指します。

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



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



「脱炭素社会への移行計画」についての詳細はこちらをご確認ください。

[脱炭素社会への移行計画\(PDF\)](#) [PDF](#)

BIODIVERSITY

生物多様性

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、事業活動における土地開発や資材調達などが生態系サービスに大きく依存していることから、生物多様性保全を重要な環境課題であると認識しています。

生物多様性の損失は、事業でこれまで享受してきた土地利用や建築資材調達などの生態系サービスの享受が困難となり、より大きなコストが必要となるリスクです。さらに、社会にとっても、人間の生活存続そのものが危ぶまれる非常に重要な課題です。

一方、当社グループにとって、生物多様性保全につながる住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設などを開発、運営することは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

こうした取り組みを推進するため、当社グループでは2011年に生物多様性方針を策定しました。その後の国内外の社会・政策動向やこれまでの当社グループの環境配慮と自然との共生の歩みを踏まえ、2023年8月、以下のとおり改定しました。

コミットメント

当社グループは「昆明モントリオール生物多様性枠組（GBF）」で定められた「ネイチャーポジティブ」を目指す国際的な目標を尊重し、取引先、お客さま、地域社会などのステークホルダーと協働しながら、生物多様性へのネガティブインパクトを回避・最小化し、ポジティブインパクトを拡大するための取り組みを推進します。

- (1) 当社グループの事業における生物多様性への依存とインパクトをバリューチェーン全体で把握し、ネガティブなインパクトを削減・防止するとともに、自然へのポジティブインパクトを目指します。
- (2) 不動産の開発・運営・管理においては、地域の生態系を把握したうえで、事業活動による生態系の損失を回避・最小化するとともに、都市におけるエコロジカルネットワーク形成や地域特性にあった保全取り組みを通じ、生物多様性の保全・再生と、来街者や施設利用者の快適性向上と調和した土地利用を目指します。
- (3) 陸域/海域の30%を保全するというGBFのターゲットを尊重し、森林等の保全を進めます。
- (4) ステークホルダーと協力し、環境や人権に配慮した持続可能な資源調達に取り組むとともに、サーキュラーエコノミーの考え方に基づく資源利用効率の向上に努めます。
- (5) 生物多様性に関する取引先、地域社会、行政、お客さま、従業員等の多様なステークホルダーとのエンゲージメントを積極的に実施し、取り組みに反映させます。
- (6) 事業上の意思決定に生物多様性の観点を統合するため、従業員を含む多様なステークホルダーの生物多様性、生態系サービスに関するリテラシーの向上に向けた教育・啓発に努めます。

マネジメント体制

当社グループでは、生物多様性の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、共通の方針に基づき、生物多様性の課題について横断的に、取り組み実績の管理、情報共有を行うことで、事業活動を通じて取り組んでいます。

目標と取り組み・実績

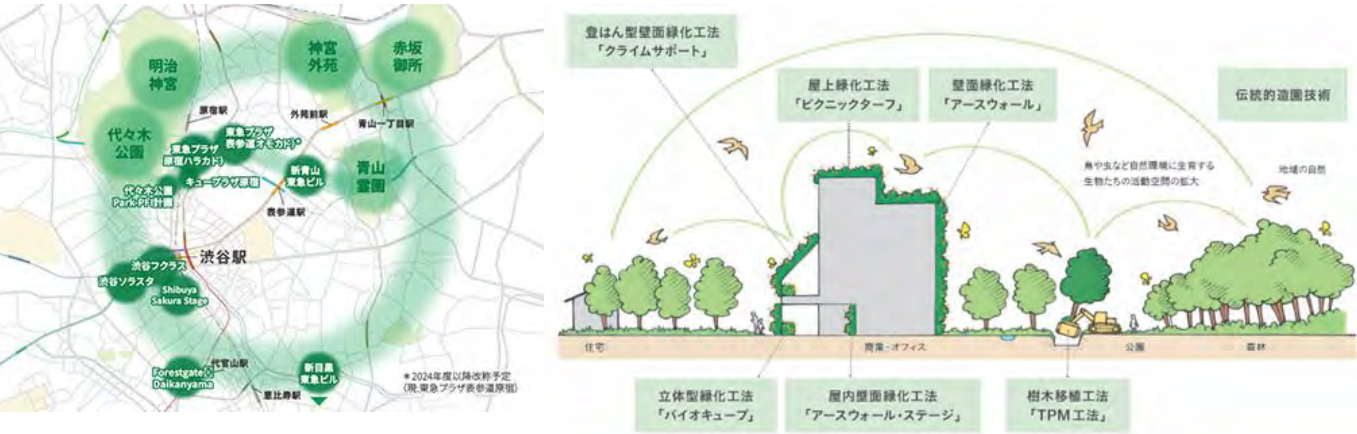
生物多様性に対するインパクトへの対応～2030年度KPI目標

都市部における数量目標

生物多様性の課題に対応するためには、都市緑化が重要であると考えています。そこで当社グループが開発重点エリアと定めている広域渋谷圏では、生態系を保全するために事業拠点において積極的な緑化を行っています。周辺の緑をつなぎ、そこに住む生き物たちの中継拠点を担うことで、広域渋谷圏のエコロジカルネットワーク形成に取り組んでいます。

建物緑化（屋上・壁面など）※ 2023年度実績100% 2030年度目標100%

※東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件



リゾート地等における数量目標

東急不動産ホールディングスグループでは、ホテル・リゾート事業、ヘルスケア事業を含むウェルネス事業地において、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年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標である30by30目標の数値を上回る40%の面積を保全します。「保全」された面積とは、①OECM認定その他の生物多様性・緑地保全系の環境認証を取得する対象土地の面積、②国立公園・国定公園・自然公園の区域内に該当する面積、③森林法に基づく森林経営計画の作成の対象となる森林を指します。

事業地における計画管理

生物多様性行動計画（Biodiversity Action Plan：BAP）

当社グループでは、すべての事業地域の中で特に保全上重要な場・種・機能をもつエリアを特定して生物多様性行動計画（BAP）を策定します。該当エリアについては、有識者による生物多様性モニタリングを定期的の実施した上で、その結果を管理計画に反映することで生物多様性の保全に取り組みます。

リゾートタウン蓼科では、別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境を調査するモニタリングの計画を立て、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。

「外来生物対策マニュアル」の設定

外来生物法（環境省）による「外来生物」とは、もともと日本に生息していなかった種であり、人間の活動により、意図的・非意図的に国内へ入ってきた動植物を指し、地域の生態系に影響被害を及ぼすおそれがあります。当社グループではマニュアルを設定し、侵略性の高い外来種を発見した際の対処を定め、地域の生態系の保全に取り組んでいます。



（外来生物）ヒロヘリアオイラガ



（外来植物）ヒメジョオン

生物多様性リスク評価（生物多様性の生息環境の開示）

～ プロジェクトにおける生態系調査の実施と緑化による生物多様性保全

《新規プロジェクト》当社グループでは、マンションやオフィスビル、商業施設などの建物を積極的に緑化することにより、周辺の緑をつなぎ、生物多様性に配慮したエコロジカル・ネットワークの形成に取り組むことで地域の生物多様性を保全しています。

《既存プロジェクト》たとえば、商業施設「東急プラザ表参道原宿」の屋上テラス「おもはらの森」では、緑地の生態系の推移を把握するために、自然環境保全の専門家である（株）地域環境計画の協力のもと、1年を通じて定期的に生きもの調査を実施しております。



「東急プラザ表参道原宿」
生態系調査の様子



ナナホシテントウ



メジロ

「東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー」では、生物とのふれあい・農体験などを通して、環境教育や環境負荷の低減に取り組んでいます。「雨・水・島・水田・香・菜園・蜂・空」の8つの景から成る「竹芝新八景」を展開することで、人々の生物多様性への認知と理解の向上を図ります。また、ハヤブサをはじめとする猛禽類の生息環境づくりに寄与するため、営巣のための巣箱を設置し、生物多様性や生態系の維持、改善に努めています。



田植えの様子



収穫前のイチゴ



ミツバチの巣箱

「たんばらスキーパーク」では、群馬県および国際自然保護連合IUCNのレッドリストに、おのおの準絶滅危惧および軽度懸念として登録されたモリアオガエルの保護活動をしています。開発時にはモリアオガエルを保護するために生息している池を保存し、その後、池の清掃活動や水位が下がる夏場に水の補充をするなど、地域ボランティア団体（自然を愛する会）と協業して保護活動を毎年行っています。



生まれたばかりのモリアオガエル



泳ぐモリアオガエル

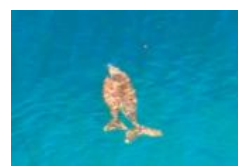


池の清掃

パラオ共和国のリゾートホテル「パラオ・パシフィック・リゾート」前の海岸は、泥土の流出によりサンゴが生息しにくい海でしたが、綿密な調査に基づく海浜改修を行い、生物が豊富な海の再生に成功しました。2002年にホテル全面の海は州条例により海洋生物保護区に指定され、現在では多くの種類の魚やサンゴを見ることができる絶好のシュノーケリングエリアとなっています。2010年4月には、30名以上のお客様と共に、30個の大シャコ貝をホテルのビーチに移植しました。また、パラオ国内の全小中学生を対象としたパラオ近海に生息し絶滅危惧種であるジュゴン保護のための教育イベント「ジュゴンウィーク」の開催にも協賛しています。



野生物保護区に指定されているパ
ラオのセプンティアアイランド



パラオ海域に生息する“ジュ
ゴン”

生物多様性認証制度への参加

体系的導入

30 by 30（サーティ・バイ・サーティ）とは、2021年6月に英国で開催されたG7サミットにおいて約束された、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年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標です。東急不動産ホールディングス(株)と東急リゾート&ステイ(株)はこの趣旨に賛同し、30by30アライアンスに参加しています。例えば、東急リゾートタウン蓼科では、660haに及ぶ広大な森林に対して森林経営計画を立て、2018年から保全間伐を行っています。

ABINCの取得

東急不動産（株）では、特に周辺に自然環境が多く敷地内にも多くの緑地確保が可能な物件においては、生物多様性の確保を後押しするためにもABINCなどの認証を取得することを奨励しており、今後も拠点を体系的に広げていきます。

ABINC認証の取得実績 

「JHEP認証」の最高ランク（AAA）を取得

東急不動産（株）は、東京急行電鉄（株）（現：東急（株））と共同事業の商住複合施設「二子玉川ライズ」において、（公財）日本生態系協会による生物多様性評価認証制度「JHEP認証」の最高ランク（AAA）を取得しています。建物のルーフガーデンに、菜園広場やめだかの池など大規模な屋上緑化施設を含む「水と緑の公開空地」を整備し、周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりをめざしています。



「二子玉川ライズ」



建物の屋上緑化にめだかの池を整備



生物多様性の損失を軽減するために行っている対話

政府との対話

東急不動産ホールディングス（株）は、環境省が主催する"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目指す”アライアンス「30 by 30（サーティ・バイ・サーティ）」に参加し、生物多様性の損失の軽減に取り組んでいます。

NGO等との対話

東急不動産ホールディングス（株）は、経団連自然保護協議会に加盟し、現地の企業やNPOとの交流等により、自然共生社会の構築を通じた持続可能な社会の実現を目指しています。自然保護協議会では、2022年2月に「タイ・ナコンシタマラート県サブア・タサラ地区における大規模マングローブ植林事業」におけるマングローブ植林大作戦連絡協議会とオンラインにて対話を行いました。

また、2024年11月に公益財団法人世界自然保護基金ジャパン（WWFジャパン）とサステナブル調達方針の改訂にあたって森林保全についてダイアログを行い、当社グループの環境取り組みへのご意見や、持続可能な木材調達の考え方などの情報共有など、今後のサステナブル調達における推進活動への助言をいただきました。

現地との対話

東急リゾートタウン蓼科は、長野県と自然保護協定を締結し開発した複合型リゾートです。現在では、地域行政などと包括連携協定を締結し、バイオマスボイラー導入等の取組みにより間伐を促進するなど、生物多様性保全への取り組みを強化しています。

TNFD DISCLOSURE

TNFD提言に基づく開示

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

東急不動産ホールディングスグループでは、長期ビジョン及び中期経営計画2025において環境経営を全社方針としており、「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目指しています。

「生物多様性」は、土地や様々な資源の利用、自然によるレクリエーションや人々のゆとり・癒しや生産性の向上など、多様な側面で自然に依存し、インパクトを与えながら事業が成り立っていることから、当社グループにとって重要な課題と認識しています。2011年に生物多様性方針を策定するなど早期より自然と共生する取り組みを継続的に実施するとともに、自然損失の阻止・回復の重要性の認識が高まる中、2023年6月から「TNFDフォーラム」に参加しています。

TNFDの提言を活用し、「ガバナンス」「戦略」「リスクとインパクト管理」「測定指標とターゲット」の枠組みで各施策を推進することで、ネイチャーポジティブを目指します。

2023年8月に開示した「TNFDベータ版 v.0.4」を参照した「TNFDレポート（第1版）」を、2023年9月に発表された「TNFD最終提言 v1.0」を参照した「TNFDレポート（第2版）」に改訂しました。今般、リゾート地域の分析を追加した「TNFDレポート（第3版）」に改訂しました。

＞ TNFDレポート（第3版）(PDF:8.97MB) [PDF](#)

＞ TNFDレポート（第2版）(PDF:4.58MB) [PDF](#)

＞ TNFDレポート（第1版）(PDF:3.78MB) [PDF](#)



ガバナンス



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

戦略



- 特定した自然関連の依存・インパクト/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

リスクとインパクト管理



- 自然関連の依存・インパクト・リスク・機会を特定・評価・管理するためのプロセスと、管理プロセスに照らして取られた行動
- 上記プロセスの全社的リスク管理プロセスへの統合

測定指標とターゲット



自然関連の依存・インパクト、リスク・機会を評価・管理するための測定指標や目標、目標に対するパフォーマンス

TNFD提言に基づく開示

[環境](#) |
 [気候変動](#) |
 [TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示](#) |
 [TCFD提言に基づく開示](#) |
 [脱炭素社会への移行計画](#) |
 [生物多様性](#) |
 [TNFD提言に基づく開示](#) |
 [汚染と資源](#) |
 [水使用](#) |
 [サプライチェーン（環境）](#)

[はじめに](#) ✓ [一般要件](#) ✓ [ガバナンス](#) ✓ [戦略](#) ✓ [リスクとインパクト管理](#) ✓ [測定指標とターゲット](#) ✓
[リスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み](#) ✓ [用語と解説](#) ✓ [参考文献](#) ✓ [改訂履歴](#) ✓

INTRODUCTION

はじめに ～世界が目指すネイチャーポジティブ～

国際的に自然損失の阻止・回復の重要性の認識が高まる中(※1参照)、2022年12月に開催された第15回国連生物多様性条約締約国会議（COP15）において、愛知目標（2010年）以来の生物多様性に関する国際目標として「昆明・モントリオール生物多様性枠組（GBF）」が採択されました。

GBFでは、2050年ビジョン「Living in harmony with nature（自然と共生する社会）」のもと、2030年までに「生物多様性の損失を止め反転させ、自然を回復軌道に乗せるための緊急的な行動をとる」という「ネイチャーポジティブ(※2)」を目指すミッションや、23の具体的なターゲットが定められました。ターゲットには、生物多様性へのネガティブインパクトを減らしポジティブインパクトを拡大させるため、企業が事業における生物多様性への依存、インパクトやリスクを把握・開示することも盛り込まれています。これを踏まえ当社は、事業にかかわる自然関連課題および、ネイチャーポジティブに向けた貢献度の把握を進めています。

世界経済フォーラム¹⁾参考文献 より抜粋
(※1)

2030年までのネイチャー・ポジティブに向けた自然のための測定可能な世界目標(※2)

今後10年間のリスクの深刻度ランキング

1	異常気象
2	地球システムの危機的变化
3	生物多様性の損失・生態系の崩壊
4	天然資源不足
5	誤報と偽情報
6	AI技術がもたらす悪影響
7	非自発的移住
8	サイバーセキュリティの不安
9	社会の二極化
10	汚染

出典：WWF



東急不動産ホールディングスの環境経営とTNFDレポートの位置づけ

- 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たうえで、「環境経営」を全社方針に掲げた、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。



- 長期ビジョン及び中期経営計画2025では、「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目指しています。中でも「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。
- 本TNFDレポート（以下「本レポート」と言います。）は、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開示提言正式版」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するものです。なお、MS&ADインターリスク総研株式会社および株式会社シンク・ネイチャーと協働して、当社グループの事業の中での自然関連情報の検討・分析・整理を行っています。

TNFDフレームワークの構成

TNFDフレームワークは、4つの柱で構成された14項目の開示提言と、4つの柱に横断的に適用される基本的な考え方である6つの「一般要件」で構成されており、これら項目に関する開示が推奨されています。

開示フレームワークの概要

一般要件			
① マテリアリティの適用 ② 開示の範囲 ③ 自然関連課題の地域性 ④ その他のサステナビリティ課題との統合 ⑤ 考慮した時間軸 ⑥ 先住民、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント			
ガバナンス	戦略	リスクとインパクト管理	測定指標とターゲット
自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関するガバナンスを開示する。	自然関連の依存・インパクト、リスク・機会が、ビジネスモデル、戦略、財務計画に与える影響を、その情報が重要である場合に開示する。	自然関連の依存、インパクト、リスク・機会を特定・評価・優先順位付け・モニタリングするために使用しているプロセスを開示する。	重要な自然関連の依存、インパクト、リスク・機会を評価・管理するために使用される測定指標とターゲットを開示する。
A) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監督 B) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価と管理における経営者の役割 C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価・対応におけるステークホルダーとのエンゲージメント	A) 特定した自然関連の依存・インパクト、リスク・機会 B) 依存・インパクト、リスク・機会が戦略や財務計画に与える影響 C) シナリオを踏まえたリスク・機会に対する戦略のレジリエンス D) 優先地域の基準を満たす資産や活動の場所	A) 直接操業／上下流のバリューチェーンにおける依存・インパクト、リスク・機会を特定・評価・優先順位付けするためのプロセス B) 依存・インパクト、リスク・機会を管理するためのプロセス C) 自然関連リスクの特定・評価・管理プロセスの全社的リスク管理への統合	A) 重大な自然関連リスク・機会を評価・管理するために使用する測定指標 B) 依存・インパクトを評価し管理するために使用する測定指標 C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会を管理するために使用するターゲットとそれに応じたパフォーマンス

TNFDフレームワークと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。下表は、TNFDで示されている、LEAPの各フェーズが、前段に示した14項目の開示提言のいずれに対応しているかを整理したものです。本レポートでは、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」に沿って開示しており、該当タイトルの右上にアイコンで表しています。

LEAPアプローチの概要と開示提言への対応関係

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 L2: 異存・インパクトのスクリーニング L3: 自然との接点 L4: 影響を受けやすい地域との接点	E1: 生態系サ/インパクト ドラ ービス イバーの特定 E2: 依存・インパクトの特定 E3: 依存・インパクトの測定 E4: インパクトの重要性評価	A1: リスク・機会の特定 A2: 既存のリスク緩和、リスク・機会管理の調整 A3: リスク・機会の測定、優先順位付け A4: リスク・機会の重要性評価	P1: 戦略・資源配分の計画 P2: 目標設定・パフォーマンス管理 P3: 報告 P4: 公表
<ul style="list-style-type: none">バリューチェーン全体のどの分野で自然への依存やインパクトが重要かをスクリーニング自社拠点や、バリューチェーンで依存・インパクトが重要な分野の活動場所、関わっている生態系の把握どこが生態学的に影響を受けやすい地域かを評価	<ul style="list-style-type: none">バリューチェーンを通じて、場所ごとに、どのような生態系サービスに依存しているか、どのようなインパクトを与えているのかを特定重要な依存・インパクトの程度を、様々な指標を使って評価	<ul style="list-style-type: none">依存・インパクトの内容を踏まえ、自然関連リスク・機会を特定し重要性を評価特に優先度の高いリスク・機会を特定リスクや機会の管理プロセスを検討	<ul style="list-style-type: none">評価した内容を踏まえ、どのような対応戦略を取るのかを検討目標設定の方法を検討情報開示の内容を検討
上記LEAPアプローチは、以下の開示提言に対応			
<ul style="list-style-type: none">戦略 D)	<ul style="list-style-type: none">戦略 A) D)リスク・インパクト管理 A) B)測定指標とターゲット B)	<ul style="list-style-type: none">戦略 A) C) D)リスク・インパクト管理 A) B) C)測定指標とターゲット A) B)	<ul style="list-style-type: none">ガバナンス A) B) C)戦略 B) C)測定指標とターゲット C)

【サマリー】本レポートの変更・追加点：リゾート施設等に関する開示

本レポートでは、前回特定した優先地域のうち、リゾート施設等13地域を代表する「東急リゾートタウン蓼科」について、場所の特性を踏まえたLEAP分析により依存・インパクトを詳細に評価しました。

前回までの検討・開示内容	全事業の依存・インパクトの概観の把握	ENCORE（用語集参照）等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。
	優先地域の特定	当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「広域渋谷圏（※）」と「『東急リゾートタウン蓼科』を代表とするリゾート施設等13地域（以下、「リゾート施設等13地域」）」を優先地域としました。
	「広域渋谷圏」に焦点を当てたLEAP分析	優先地域である「広域渋谷圏」について、場所の特性を踏まえ、TNFDの提示するLEAPアプローチに沿った詳細な依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。
主な追加工内容	「東急リゾートタウン蓼科」に焦点を当てたLEAP分析	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・別荘等を含めた大規模・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。

※広域渋谷圏とは、東急グループの渋谷まちづくり戦略において定めた、渋谷駅半径2.5kmのエリアのことを指します。

【サマリー】TNFD開示提言および本レポートの開示内容の全体像

当社グループの事業は多様な側面で自然に依存して成り立つ一方、インパクトも与えていることから、自然へのネガティブインパクトを抑制し、ポジティブインパクトを与える取り組みをこれまで継続的に行ってきました。

本レポートでは、TNFDの一般要件および開示提言に沿って、**LEAPも踏まえた**検討結果を説明しています。

TNFD 開示提言	開示が推奨されている主な内容	今回の開示内容（当社におけるTNFD開示）
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/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● 以下の優先地域に焦点を当てた、自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会<ul style="list-style-type: none">(1) 「広域渋谷圏」(2) リゾート施設等13地域を代表する「東急リゾートタウン蓼科」（以下、「東急リゾートタウン蓼科」）● 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・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、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

【サマリー】自然へのインパクト・依存の概観および優先地域の設定

ステップ1)

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

ENCORE（用語集参照）等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。

セグメント	事業内容	主要なインパクト	主要な依存	自然へのインパクト										自然への依存									
				気候変動	水資源	森林・生態系	土壌・地質	大気汚染	騒音・振動	資源・エネルギー	生物多様性	文化・景観	社会・経済	気候変動	水資源	森林・生態系	土壌・地質	大気汚染	騒音・振動	資源・エネルギー	生物多様性	文化・景観	社会・経済
不動産開発	オフィス・商業施設・住宅・ホテル等	建設・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産管理	高層ビル・商業施設・住宅等	管理・維持	賃料・家賃	中	中	低	低	低	低	中	中	低	低	中	中	低	低	低	低	中	中	低	低
不動産投資	高層ビル・商業施設・住宅等	投資・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産運営	高層ビル・商業施設・住宅等	運営・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産売却	高層ビル・商業施設・住宅等	売却・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産賃貸	高層ビル・商業施設・住宅等	賃貸・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産売却	高層ビル・商業施設・住宅等	売却・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産賃貸	高層ビル・商業施設・住宅等	賃貸・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産売却	高層ビル・商業施設・住宅等	売却・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低
不動産賃貸	高層ビル・商業施設・住宅等	賃貸・開発	賃料・家賃	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低	高	中	低	低	低	低	高	中	低	低

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

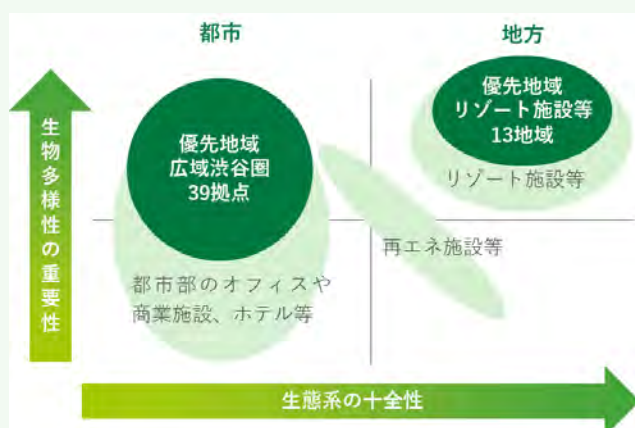
資源等の供給サービス、自然による癒し・景観などの文化的サービス



事業規模（売上規模）

ステップ2) 各物件所在地における自然の観点での重要性の分析

当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「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。



以下の場所での詳細分析を実施

- (1) 広域渋谷圏
(2023年度開示)
- (2) 東急リゾートタウン 蓼科
(2024年度開示)

【サマリー】 広域渋谷圏の都市開発事業におけるネイチャーポジティブへの貢献

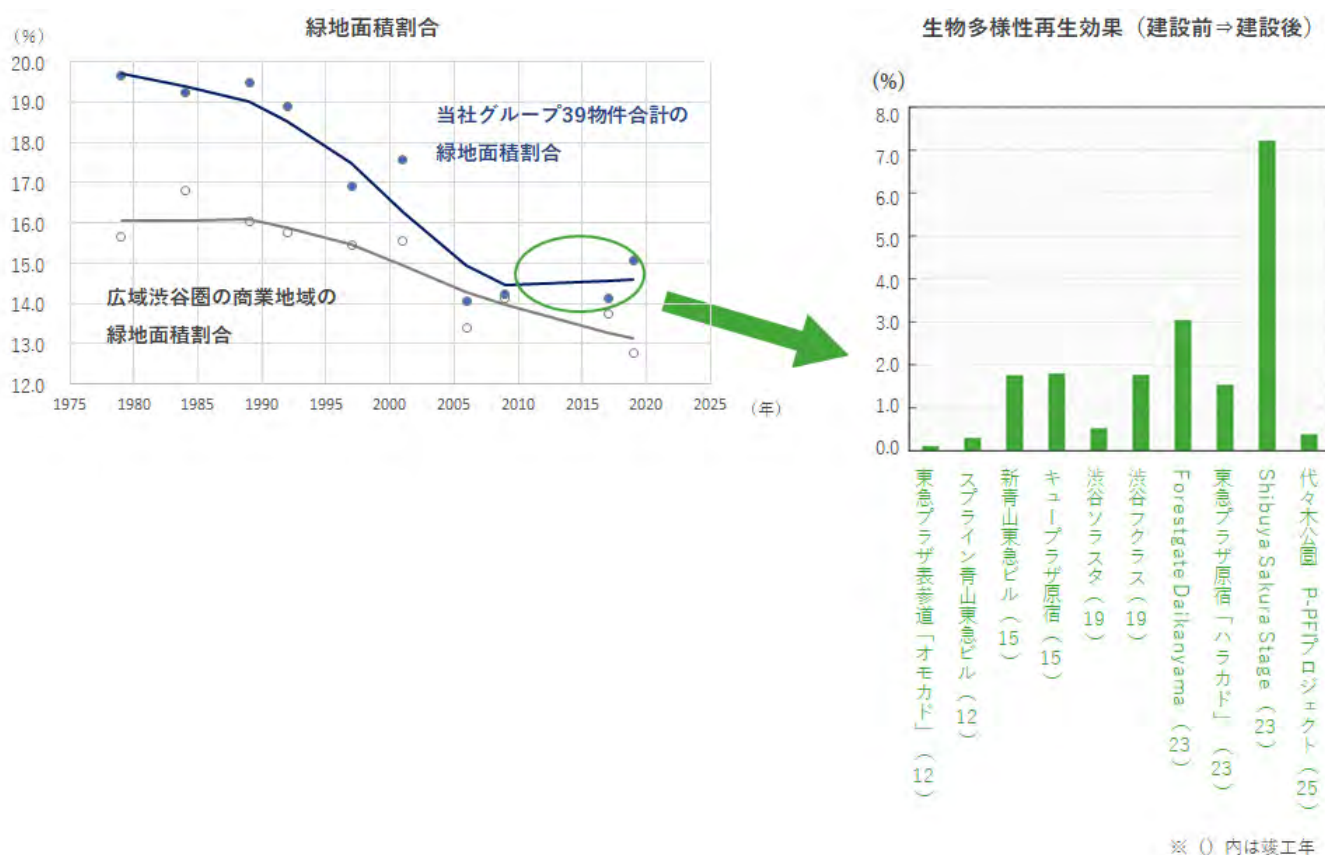
広域渋谷圏における自然関連の依存・インパクト

広域渋谷圏における都市開発事業では、土地改変や占有などのインパクトを与えるとともに、浸水やヒートアイランド現象の緩和、自然による癒しや美しさなど、様々な面で自然に依存していることが分かりました。

このうち、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。

近年竣工の物件における、都市開発諸制度等による緑地面積の確保や、植栽樹種での在来種選定など、緑化の量と質の確保に向けた取り組みの成果が表れ、当社グループのまちづくりが、ネイチャーポジティブに貢献していると評価されております。

特に再開発事業の対象となっている物件は、緑地の量や質がこれまでの施設と比べ高い傾向にあり、今後も自然と共生したまちづくりを推進していきます。



【サマリー】東急リゾートタウン蓼科におけるネイチャーポジティブへの貢献

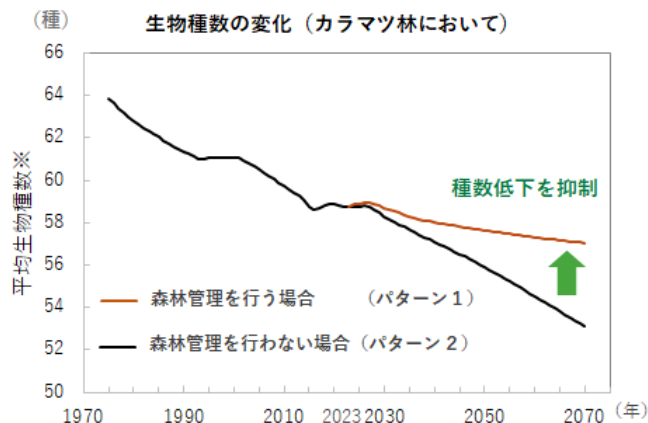
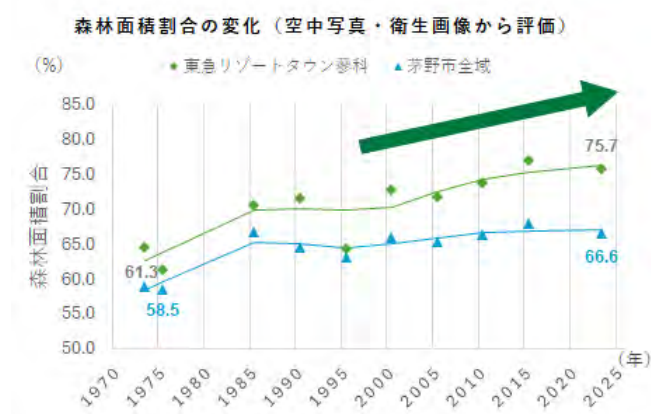
東急リゾートタウン蓼科における依存・インパクト

優先地域として分析した「東急リゾートタウン蓼科」の事業では、観光資源やレクリエーション機能、気候調整・災害緩和などの様々な面で自然に依存しています。またバリューチェーンを通じ、土地改変・占有をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、森林管理などの取り組みによりポジティブなインパクトも与えています。このうち重要なインパクトの一つである施設開発・運営を通じた土地改変・占有の影響を測る指標として、開発開始以降の森林面積の割合の変化を（株）シンク・ネイチャーと協働で、定量評価しました。

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等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**。（下左図）。

また「東急リゾートタウン蓼科」では、**森林経営計画を策定の上、間伐などの森林管理に取り組んでいます**。現在、森林を構成する樹木が高齢化していることから、今後は間伐を継続しつつ、老齢化したカラマツ林の一部皆伐と植林を含む森林管理も検討していきます。

森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトについても定量評価を実施、「年間2ヘクタールずつ皆伐および植林する管理方法」を行う場合は、森林管理を行わず自然遷移に任せる場合と比べ、**森林での生物種数の低下を大きく抑制できることが分かりました**（下右図）。こうした結果も参考に、引き続き適切な森林管理で、生物多様性の保全に努めていきます。



【サマリー】 リスク・機会の把握、サプライチェーン協働、今後の方針

依存・インパクトを踏まえた自然関連のリスク・機会

依存・インパクトの分析を踏まえ、現時点で当社の事業上、特に重要と考えられる自然関連の物理的リスク・移行リスクおよび機会を整理しました。

様々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。

サプライチェーンにおけるリスク・機会、インパクトへの取り組み

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サプライ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。

●サステナブル調達方針

「気候変動への対応」「生物多様性の保全」など、「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で取り組みを推進しています。

●森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘される場合があります。当社グループでは、建設会社と連携し、コンクリート型枠用合板の持続可能性配慮木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を2030年度までに100%とする目標を定め、分譲マンション等での認証材や国産材の利用を進めています。

自然関連のインパクト等への当社の具体的取り組み

項目	取り組み
都市開発事業	まちづくり、緑化技術、植栽管理など
ホテル・レジャー事業	森林経営、希少生物の保護など
その他	外来生物対策、汚染・廃棄物削減、資源循環、水利用削減



建物緑化イメージ

今後に向けて

今後も引き続き、当社グループの事業による依存・インパクト、リスク・機会の検討を深めていく予定です。特に、自然関連リスク・機会による当社グループ事業や財務への影響については、シナリオ分析の考え方も踏まえながら検討をさらに深めるほか、国際動向を踏まえた自然関連の指標・目標のあり方についても検討していく予定です。

INDEX

INTRODUCTION

- ＞ はじめに
- ＞ 東急不動産ホールディングスの環境経営とTNFDレポートの位置づけ
- ＞ TNFDフレームワークの構成
- ＞ サマリー

TNFDを踏まえた自然関連情報開示

- ＞ 一般要件
- ＞ ガバナンス
- ＞ 戦略
 - ＞ 当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観
 - ＞ 当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討
 - ＞ 広域渋谷圏におけるLEAPアプローチ
 - ＞ 東急リゾートタウン蓼科におけるLEAPアプローチ
- ＞ リスクとインパクト管理
- ＞ 測定指標とターゲット
- ＞ リスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み
- ＞ 用語と解説
- ＞ 参考文献

TNFDを踏まえた自然関連情報開示

一般要件

TNFDは、4つの柱で構成された14項目の開示提言の上に、開示全体で横断的に適用すべき6つの「一般要件」を提示しており、これらの項目に対する自社の立場を明確にして開示全体に適用することを推奨しています。

一般要件の各項目について、当社の基本的な考え方を以下に記載します。

1. マテリアリティの適用

当社グループは、長期経営方針の策定にあたり、当社グループの経営に対する重要性およびステークホルダーにとっての重要性を踏まえ、マテリアリティを特定しています。その一つとして自然関連テーマを含む「サステナブルな環境をつくる」を掲げており、本レポートでは、自然関連課題に焦点を当てて情報開示をしています。

自然への依存・インパクトについては、当社グループの経営およびステークホルダーの視点から重要と考えられる内容を説明しています。リスク・機会については、当社グループの経営に与えるインパクトの観点で重要と考えられる内容を説明しています。

2. 開示のスコープ

今回の開示では、全事業分野/主要バリューチェーン段階について自然への依存・インパクトおよびリスク・機会の概観を説明するとともに、当社が直接保有・運営している物件のある場所全てを対象に、優先地域の検討を行いました。優先地域として、「広域渋谷圏」の都市開発事業およびリゾート施設等13地域における「東急リゾートタウン蓼科」については、地域の分析を踏まえた、より詳細な依存・インパクトやリスク・機会について説明しています。

また、開示推奨項目のうち、シナリオ分析については、今回開示では対象外としています。シナリオを踏まえたリスク・機会の検討についても、今後検討を深めていく予定です。

3. 自然関連課題の地域性

当社グループは、自然関連課題が地域によって異なることを認識しています。

そのため、当社にとっての自然関連課題の面で特に優先される地域であるとした「広域渋谷圏」および「東急リゾートタウン蓼科」については、地域および関わっている自然の特性を踏まえた依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。

4. その他のサステナビリティ課題との統合

当社グループは、自然関連課題が、気候変動や人権、地域・コミュニティとの関係性など他の様々なサステナビリティ課題と密接に関連があることを認識しています。

例えば、森林や都市の自然・緑地を保全することは、災害の激甚化やヒートアイランド現象といった気候変動の影響への適応、温室効果ガス吸収を通じた気候変動緩和につながります。このような、他のサステナビリティ課題と自然関連課題との関連性を認識したうえで、自然関連課題の把握の方法や統合的な開示のあり方を検討していきます。

5. 考慮した時間軸

今回の開示では、**短期および中長期の時間軸**で、依存・インパクト、リスク・機会を検討しています。今後、地域に基づく分析を拡大・深化させていくなかで、当社グループの自然関連課題を適切に捉えるためにどのような時間軸を設定すべきか、検討を深めていきます。

6. 先住民、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント

「ガバナンス」の柱で説明しているとおり、当社は人権方針を策定したうえで、先住民族を含む地域コミュニティの権利などサプライチェーンを含む重要な人権課題を特定し、サプライヤーへのサステナブル調達方針の浸透により人権に与える影響の未然防止や軽減に取り組んでいます。また、新規プロジェクト候補や既存事業において、事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めているほか、**自然関連の取り組みにおいて地域のステークホルダーとのエンゲージメント**を行っています。

ガバナンス

ガバナンス

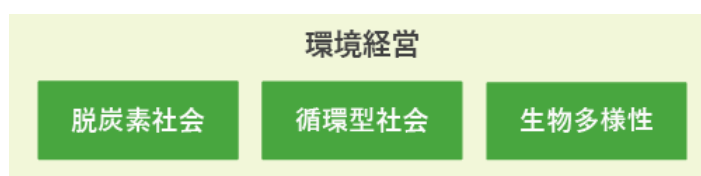
TNFDの「ガバナンス」では、自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監視や経営層の役割について説明することが推奨されています。

当社の自然関連のガバナンス体制については以下のとおりです。

主な組織の役割

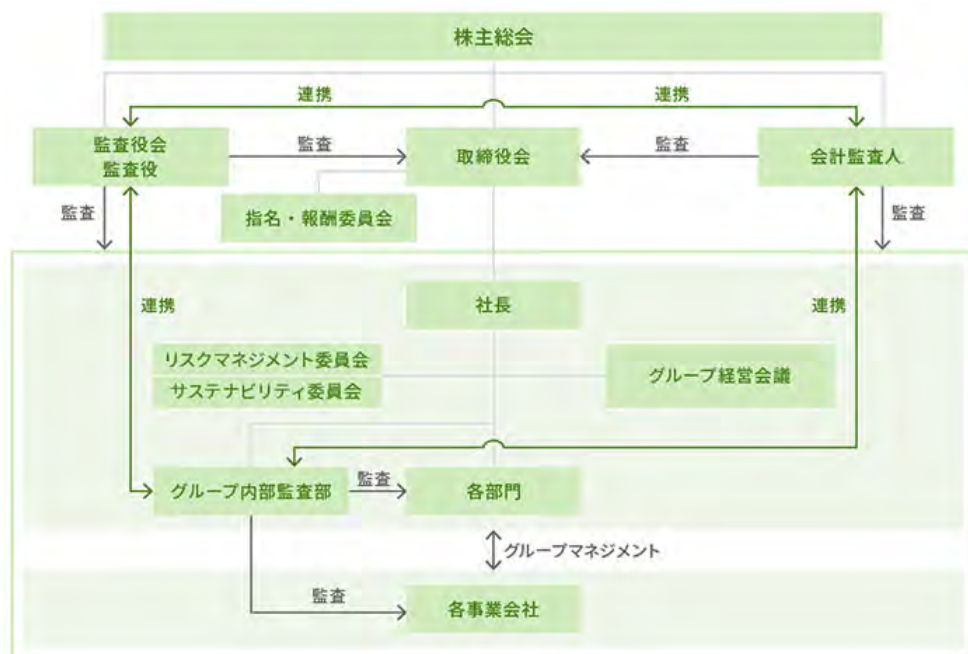
- 代表取締役社長（委員長）および執行役員を構成メンバーとするサステナビリティ委員会を設置し、自然関連課題を含む環境経営やサステナビリティの重要課題について計画立案・実績確認を実施しています。
- 取締役会は、当該重要課題や審議結果についてサステナビリティ委員会から報告を受け、進捗状況の監督・定期的なレビューを実施しています。

当社は、長期経営方針の中で「環境経営」を全社方針に掲げ、中期経営計画の中で、環境重点課題を「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」とし、事業を通じた環境取り組みを行っています。



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。



ガバナンス

人権およびステークホルダーエンゲージメント

TNFDでは、自然関連の依存・インパクト、リスク、機会の評価や管理において、自然との関連性が高い先住民族、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとの効果的かつ有意義なエンゲージメントが重要視されており、「ガバナンス」の側面で開示することが推奨されています。

以下で、当社の事業におけるサプライチェーンを含めた自然との関わりに関連する、地域コミュニティとのエンゲージメントについて紹介します。

人権の尊重

当社グループは、事業に関わるステークホルダーの人権を尊重することは事業を行ううえで不可欠であるとの考えのもと、「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」を策定しています。「世界人権宣言」などの国際的な人権基準を支持し、サプライヤーと共に人権を尊重した事業活動を行っています。

人権に関する重要課題として、地域住民・先住民族の権利や、サプライチェーンを含めた強制労働・児童労働などの複数の課題を特定したうえで、人権デュー・デリジェンスの仕組みの構築や、人権リスクの未然防止・軽減に向けた取り組みを行っています。

新規プロジェクト候補もしくは既存事業においては、当社のリスク管理プロセスに則り人権尊重に関するリスクを継続的に評価することで、そのプロジェクト自体もしくは地域社会における事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めています。調達においても、「サステナブル調達方針」を定め、たうでサプライヤーに人権尊重を求めるとともに、持続可能性に配慮した型枠木材の調達などを進めています。

ステークホルダーエンゲージメント

当社グループは、幅広い事業展開を通じた地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざまなステークホルダーとの緊密な連携が必要と考え、従業員や地域社会、取引先、お客さまなどのステークホルダーとの対話を進めています。

次頁で、具体的なエンゲージメントの事例を紹介します。

都市でのエンゲージメント

東急不動産（株）は広域渋谷圏において、官民で構成される渋谷駅エリアマネジメント協議会の事務局として、防災・防犯対策、屋外広告物地域ルール の策定、情報発信、賑わい創出など、まちづくりに関するルールづくりやまちづくり活動を行っています。

特に自然災害の面では、渋谷駅周辺の地形の特徴も踏まえ、地下広場にて官民関係者による浸水実働訓練を定期的に実施し、有事の際のお客様の避難誘導や浸水対策の確認等を行っています。このように、自然災害時に備えた安心の体制とルールづくりに取り組んでいます。

また、東急不動産（株）では、渋谷区と「渋谷区地域防災に関する包括連携協定」を締結し、渋谷区の地域防災力の向上に取り組んでいます。「災害に強い渋谷のまちづくり」を目指す渋谷区と、「サステナブルで多彩なまちづくり」を目指す東急不動産が、互いの掲げる目標の実現を目的として、官民連携で渋谷のまちの価値向上の取り組みを進めています。



豪雨災害対策として浸水実働訓練の実施



災害時のルールづくり（帰宅困難者受入）



渋谷区地域防災に関する包括連携協定を締結（東京都渋谷区）



地域循環共生圏に関する包括連携協定を締結（長野県茅野市）

地方でのエンゲージメント

東急不動産（株）および東急リゾート&ステイ（株）では、東急リゾートタウン蓼科において、長野県茅野市および一般社団法人諏訪広域脱炭素イノベーション協会と、持続可能な循環共生型の脱炭素社会（地域循環共生圏）の創造を通じたカーボンニュートラルなまちづくりに資することを目的とした包括連携協定を締結し、地域とともに取り組みを推進しています。

また、再生可能エネルギーにおいて地域と連携して地域課題に取り組むべく、一般社団法人再生可能エネルギー地域活性化協会の代表理事を務め、市区町村協議会や県主催の研修会等で講演を行うなどの対話を積極的に行い、地域社会との長期的な関係性構築に努めています。

サステナブル調達方針

当社グループが携わる不動産業においては、住宅、オフィスビル、商業施設、ホテル・レジャー施設などの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（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自然関連の課題に取り組む必要があると考えています。

「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、「気候変動への対応」「生物多様性の保全」「資源の有効利用」「適切な水利用」「適切な森林資源利用」という環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で自然環境保全の取り組みを推進しています。

「サステナブル調達方針」では自然環境保全に関して以下の取り組みを掲げています。

- 資材調達・事業活動の際に、周辺環境や生物多様性、生態系への負荷の低減に取り組む
- 資源保存や再生産確保のための措置を講じていない絶滅危惧種の動植物に由来する原材料の不使用
- 事業に使用する資源の有効利用する
- 生物多様性や保護価値の高い森林の保全、森林と共存する地域の文化、伝統、経済を尊重し、伐採国・地域における法令を遵守し、再生材、認証材など持続可能な方法で生産された森林資源を活用する

サプライチェーン・デューディリジェンス

サプライヤーである建設会社には、建設工事の発注時に当社のサステナブル調達方針の順守を条件とし、定期的にデューディリジェンスアンケートを実施し、各社の状況を確認しています。課題がある場合には、建設会社と連携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ます。2023年度は、定例アンケート調査で97社を評価するとともに、そのうち2社を対象に個別ミーティングを行い、課題点の改善や先進事例の共有等を実施しています。



サプライヤーに対するエンゲージメント実施

森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、その多くが南洋材を原材料としており、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘されています。当社グループでは、1次サプライヤーである建設会社と連携して対応することにより、**建物の建設に使用するコンクリート型枠用合板の原材料における持続可能性に配慮した木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を、2030年度までに100%とする目標を定め、以下のような取り組みを進めました。**

住宅の事例

- 2022年度には分譲マンション1棟(ブランズ千代田富士見)の建設工事において型枠合板にPEFC認証材を使用しています。内装材等で使用する認証材以外の木材製品についても、建材メーカーへのヒアリングにより可能な範囲で原産地および合法性を確認しています。また、2023年6月には「(仮称)コンフォリア芝浦四丁目」を着工しました。型枠木材はもちろん、サステナブルな素材である木材（国産またはPEFC認証材）をRC構造の中に組み込んだ木造ハイブリッド構造建築としています。
- (株)東急Re・デザインは、「カーボンニュートラル無垢材の会」に参加し、住宅で使用する木材製品の情報を収集しています。



ブランズ千代田富士見



- 広域渋谷圏に位置する COERU SHIBUYA(2022年6月竣工)において、SGEC認証を取得した長野県産のカラマツ材を木質ハイブリッド耐火集成材として使用し、木鋼組子(耐震ブレース)にフィンランド産の合法木材を使用しました。
- 『Forestgate Daikanyama (フォレストゲート代官山)』のTENOKA棟は、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。建物はその活動拠点にふさわしく、当社グループの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用しています。(詳細は「その他の取組み 資源循環」に記載)



COERU SHIBUYA



TENOKA 代官山

ガバナンス

生物多様性方針の改定

当社グループは、2010年のCOP10の翌年の**2011年**、**生物多様性方針**を策定しました。

自然と共生するまちづくりを進めるとともに、2022年3月には環境省のイニシアチブ30by30に賛同、2023年6月にはTNFDフォーラムに参画するなど、グローバル生物多様性枠組み（GBF）や日本政府の生物多様性国家戦略、まちづくりGX戦略、ガイドライン等、**国内外の社会・政策動向や枠組み**をとらえています。

これまでの**当社グループの環境配慮と自然との共生の歩み**を踏まえ、TNFD開示での検討を契機とし、当社グループの生物多様性方針を以下の通り改訂しました。これを基に生物多様性への取り組みを今後推進していきます。



生物多様性方針（概要）

<コミットメント>

「昆明モントリオール生物多様性枠組（GBF）」で定められた、「Living in harmony with nature（自然と共生する社会）」「ネイチャーポジティブ」を目指す国際的な目標を尊重し、ステークホルダーと協働しながら、生物多様性へのネガティブインパクトを回避・最小化し、ポジティブインパクトを拡大するための取り組みを推進する。

- 事業を通じた生物多様性への依存・インパクトの把握、自然へのネガティブインパクトの削減・防止およびポジティブインパクトの創出
- 不動産の開発・運営・管理における地域の生態系の把握および損失の回避・最小化、生物多様性の保全・再生と人々の快適性・レジリエンス向上が調和した土地利用の推進
- 陸域/海域の30%を保全するというGBFのターゲットを踏まえた生態系の保全の推進
- 環境や人権に配慮した持続可能な資源調達およびサーキュラーエコノミーの考え方に基づく資源利用効率の向上
- ステークホルダーとの積極的なエンゲージメント
- 多様なステークホルダー全体の生物多様性、生態系サービスに関するリテラシー向上に向けた教育・啓発

「戦略」の開示の全体像

TNFDの「戦略」では、自社が特定した自然関連の依存・インパクトやリスク・機会、それらが自社の事業や戦略、財務計画に与える影響、シナリオを踏まえた戦略のレジリエンス、事業活動やバリューチェーン上の優先地域について説明することが推奨されています。

本レポートでは、当社グループの事業について以下の内容を検討し、『[「戦略」の開示の全体像](#)』～『[上記以外の事業分野における重要なリスク・機会](#)』で説明しています。

なお、自然関連リスク・機会による当社グループ事業や財務への影響については、シナリオ分析の考え方も踏まえながら検討をさらに深めてまいります。

戦略における開示推奨内容	本レポートにおける検討内容
自然への依存・インパクトの説明	当社グループ全体：自然への依存・インパクトの概観
	LEAPアプローチに沿った依存・インパクトの定性・定量的な検討
	「広域渋谷圏」(優先地域)
	「東急リゾートタウン蓼科」(優先地域)
自然関連リスク・機会とそれによる事業、戦略等への影響の説明	当社グループ全体：自然への依存・インパクトの整理を踏まえた想定されるリスク・機会の特定
	依存・インパクトの検討を踏まえたリスク・機会の特定
	「広域渋谷圏」(優先地域)
	「東急リゾートタウン蓼科」(優先地域)
優先地域の説明	保有・運営する物件所在地における自然の観点での優先地域の検討

当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観

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SBTs 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※1、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。分析結果は以下です※2。

インパクト

- 不動産開発・運営時の土地改変・占有などの面で「陸域生態系の利用」が特に高い。
- GHG排出や廃棄物排出、操業段階での水使用、外来種導入なども高い。

依存

- 不動産建設・運営時の水資源、建材などの供給サービスのほか、景観の向上・癒し等の文化的サービスが高い。
- ホテルやレジャー施設では、バリューチェーン上流の食材等の生産段階で、水供給や花粉媒介、気候調整などが特に高い。

				自然へのインパクト										自然への依存						
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	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 環境緑化事業等		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	VH			
	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			

クリックすると拡大されます

※1 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しました。

※2 セグメントのうち「不動産流通」については、直接の操業段階での依存・インパクトの重要性が高くないこと、間接的な依存・インパクトは他の不動産事業と同様であることから本表では割愛しています。

当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討

バリューチェーンの中でも、当社グループ物件の開発～運営段階での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、再エネ施設等/2024年3月）を対象に、物件所在地を踏まえた優先地域の検討を行いました。TNFDが提示する、生態学的に影響を受けやすい地域等の視点を参照した下表の指標と、当社の依存・インパクト、リスク・機会面での重要性から、優先地域を検討しました。



立地による優先度評価に用いた指標・情報

TNFDの優先地域の観点	参照した指標・情報
生態系の十全性 ^{※1}	Biodiversity Intactness Index（生物多様性完全度指数） ^{※2} の高さによって評価
生物多様性の重要性	以下の指標を総合して評価 <ul style="list-style-type: none">保護地域および生物多様性重要地域（KBA：Key Biodiversity Area）^{※3}との近接STAR指標^{※4}保全優先度^{※5}
水ストレス	ベースライン水ストレス（Baseline Water Stress） ^{※6} の高さによって評価

※1 生態系の構成、構造、機能が自然の変動範囲内にある度合いとされている。（所謂「手つかずの自然」が100%で、当該地の生態系に手を加えた結果、どれほど生物種が残っているかを表すもの）

※2 最低限の攪乱しか受けていない場合と比べて、どの程度の種が残っているか、%で示した指標（出典：参考文献²⁾）

※3 国際基準により選定された、生物多様性の保全の鍵となる重要な地域。

※4 そこでの種の脅威軽減活動が世界全体の絶滅リスク軽減に寄与する可能性を定量化した指標。

※5 生物種の分布の情報を踏まえ、生物種の絶滅を防ぎ生物多様性を保全するうえでの優先度を表した指標。（出典：参考文献³⁾）

※6 流域の水供給量に対する水消費量の割合に基づき、流域における水のひっ迫度を表した指標。（出典：参考文献⁴⁾）

生態系の十全性： 都市部にあるオフィス・商業施設・都市型ホテルの所在地は生態系の十全性が低く、地方のリゾートホテルやレジャー施設、再生可能エネルギー施設の所在地は十全性が中程度～高い。

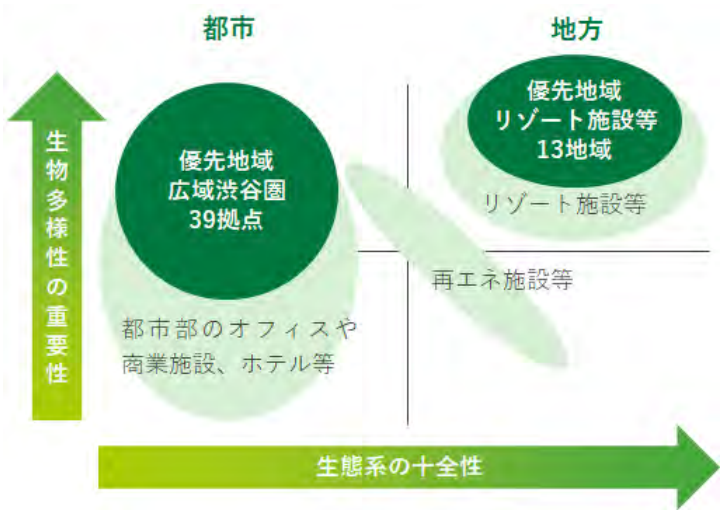
生物多様性の重要性： 全体のうち114拠点(2024年3月)が保護地域と近接。都市・地方問わず保全優先度が高い地域が多数あり。指標に基づいてスコアリングを行い、当社内での相対的な重要性をマッピング。

水ストレス： 水ストレスがかなり高い（または高い）地域に位置する物件はない。

各指標の分析結果とともに、「[当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観](#)」における当社グループ全体の自然への依存・インパクトの検討結果も踏まえ、当社グループにとっての自然関連リスク・機会の観点で、特に優先的に検討すべき地域（優先地域）を下図のとおり整理しました。

都市開発事業の「[広域渋谷圏](#)」およびホテル・レジャー事業の「[東急リゾートタウン蓼科](#)」について、「[広域渋谷圏および東急リゾートタウン蓼科におけるLEAPアプローチ](#)」～「[ホテル・レジャー事業（東急リゾートタウン蓼科を含む）における重要なリスク・機会](#)」で、TNFDの提供するアプローチであるLEAPに沿って、自然への依存・インパクト、リスク・機会の詳細検討を行いました。

<p>優先地域①： 広域渋谷圏（物件数：39）</p> <p>※渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内の地域</p>	<p>「<u>当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観</u>」の依存・インパクトの分析により、事業規模（売上規模）を踏まえると、都市開発事業における自然へのインパクトが特に大きいと考えられます。</p> <p>その中でも多数の当社物件が集積するなど注力するエリアであること、生物多様性の重要性が都市部の中でも高いこと（「<u>広域渋谷圏における自然の状態と重要性</u>」参照）、これまでも生態系に関する調査・研究を継続してきたことを勘案して、自然関連リスク・機会面で重要な「広域渋谷圏」を優先地域としました。</p>
<p>優先地域②： リゾート施設など13地域</p>	<p>事業規模を踏まえた相対的なインパクトの重要性は、都市開発事業より高くないものの、生態系の十全性と生物多様性の重要性が高い「リゾート施設等13地域」を優先地域としました。</p> <p>その中でも、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘等を含めた大規模・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、詳細評価を実施しました。</p>



戦略

広域渋谷圏および東急リゾートタウン蓼科におけるLEAPアプローチ

優先地域とした地域のうち、「広域渋谷圏」および「東急リゾートタウン蓼科」については、TNFDの提示するLEAPアプローチを踏まえ、自然への依存・インパクトと、それに伴う自然関連リスク・機会を、次ページ以降で、より詳しく検討しました。具体的には以下の内容を検討しています。

<p>Locate 自然との接点の発見</p>	<ul style="list-style-type: none"> 優先地域の検討（「<u>当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観</u>」～「<u>当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討</u>」参照） 広域渋谷圏の事業やホテル・レジャー事業が接点をもっている自然の状態や重要性の把握
<p>Evaluate 依存・インパクトの診断</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「広域渋谷圏」の都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」でのホテル・レジャー事業におけるバリューチェーンを通じた依存・インパクトの定性的な整理 シンク・ネイチャー社と連携した定量評価
<p>Assess リスク・機会の評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> リスク・機会の検討に必要な外部環境の整理 「広域渋谷圏」を含む都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業でのリスク・機会の検討
<p>Prepare 対応・報告の準備</p>	<ul style="list-style-type: none"> リスク・機会に対する既存の取り組みの検討・整理

■ 広域渋谷圏（東京都渋谷区）



■ 「東急リゾートタウン蓼科」（長野県茅野市）



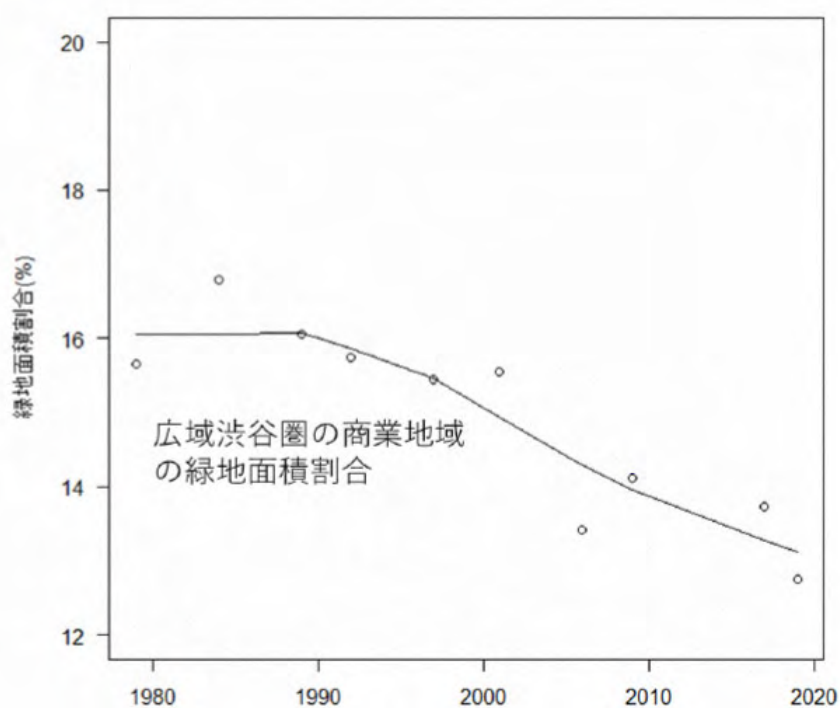
広域渋谷圏における自然の状態と重要性

生態系の十全性

広域渋谷圏は「都市・産業」を中心とした生態系タイプであり、生態系の十全性が高い地域ではありません。

一方、1980年代以降、広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合は継続して減少しており（航空写真より算出）、生態系の十全性がさらに低下傾向にあると考えられます。

広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合

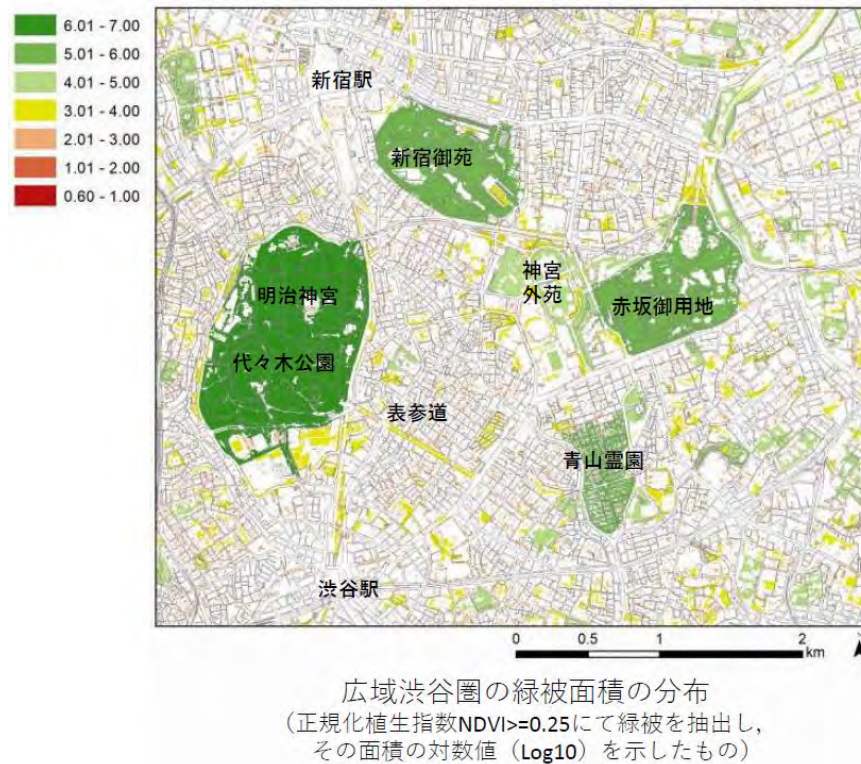


（株）シンク・ネイチャーによる分析

生物多様性の重要性

東京都市大学、当社グループの（株）石勝エクステリアおよび（株）東急不動産R&Dセンターの3者で、2016～2018年度に、広域渋谷圏の生態系の共同調査・研究⁶⁾を実施しました。広域渋谷圏は、明治神宮・代々木公園、新宿御苑・赤坂御用地などの大規模緑地に囲まれ、一方で大規模緑地に囲まれた市街地においては、小規模な緑が広く点在しているなど、都心でも稀有な自然と共存するエリアです。

こうした大規模な緑地には新種・絶滅危惧種や都内では珍しい動植物も生息するとされており、広域渋谷圏は、このような大規模緑地をつなぐエコロジカル（生態系）ネットワークを形成する上で重要な地域と考えられます。



エコロジカルネットワーク

優れた自然条件を有している地域を核として、これらを有機的につなぐこと。採餌・営巣・繁殖などの生息のステージを地域の中で行えることで、個体群の絶滅や遺伝的な多様性の低下を防ぐことに寄与したり、多様な種間の関係性を構築することで地域全体の種の多様性の回復につながるといった効果がある。

事業を通じた依存・インパクトの全体像

広域渋谷圏の都市開発事業における、バリューチェーンを通じた依存・インパクトの全体像は下図のとおりです。

建設資材の調達段階では**建材・木材等の資源**に依存し、インパクトを与えています。不動産の開発・運営段階では、**土地改変・占有**をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、**ヒートアイランド現象や災害緩和といった調整サービス**^{※1}、**癒しやストレス緩和、レクリエーションなどの文化的サービス**^{※2}の観点で自然に依存しています。また、ネガティブインパクトだけでなく、建物緑化の取り組み等を通じて、**生きものの生息地の提供**など生態系への**ポジティブインパクト**も与えています。特に重要性が高いと考えられる依存やインパクトの詳細について、次頁以降で説明します。

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



※1 調整・維持サービス：気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御するサービス。

※2 文化的サービス：人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。

生息地の提供によるポジティブインパクト

広域渋谷圏での生育・生息地サービスに関する調査

東京都市大学、（株）東急不動産R&Dセンターおよび（株）石勝エクステリアによる共同研究⁷⁾の中で、広域渋谷圏において、屋上庭園を設置して生物多様性を考慮した3つの物件とその周辺地域を対象に、蝶類の調査を行いました。その結果、各物件の屋上緑地でチョウ類の存在が確認されており、特に明治神宮から原宿、表参道につながる生態系ネットワークの一部として当社グループの建物緑化が機能し、生息地の提供により周辺生態系へポジティブインパクトを与えている可能性が明らかになりました。

蝶（チョウ）類が確認されたエリア



広域渋谷圏での生物モニタリングの継続的实施

調査方法

- 鳥類調査（観察調査・定点撮影調査）
 - 6月、9月、1月の計3回、「おもはらの森」を任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された鳥類の種名、個体数、行動等を記録。
 - 鳥の利用頻度の高いバードバスを焦点とし、2か所で、感知式カメラおよび感知式ビデオカメラにて飛来時に自動撮影。
- 昆虫類調査（任意観察調査）
 - 6月、8月、9月の計3回、「おもはらの森」を任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された昆虫類の種名、個体数の概数等を記録。

広域渋谷圏にある「東急プラザ表参道『オモカド』」では、2012年度から毎年（コロナ過等一部期間除く）、屋上庭園「おもはらの森」における鳥類と昆虫類のモニタリング調査を実施し、生き物の生息・飛来状況の変化を把握しています⁸⁾。

広域渋谷圏での生物モニタリングの継続的实施

鳥類については、2012～2019年度において、毎年10～16種、累計22種が確認されています。

例えば、スズメのつがいやシジュウカラなどが巣箱で営巣する様子、ツグミなどの様々な鳥類がバードバスでの飲水、植栽での採餌・探餌、休息などを行う様子が確認されており、様々な鳥類が「おもはらの森」を生息環境として恒常的に利用していることが分かっています。

昆虫類については、2012～2019年度において、毎年40～64種、累計151種が確認されています。

特に、移動能力が高いナミアゲハや、屋上緑地内に餌資源があるミンミンゼミ、アオスジアゲハ、など9種が8か年で継続的に確認されています。

モニタリング結果からも、「おもはらの森」を中心とした建物緑化が、広域渋谷圏における生き物の生息地の提供により、生態系にポジティブインパクトを与えている可能性が示唆されます。

今後もモニタリングを継続して自然の状態を把握していく予定です。



おもはらの森

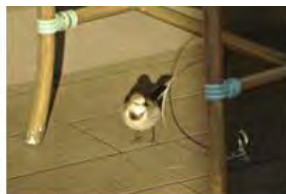
■ 経年の鳥類リストと観察写真（確認調査）

No.	目名	科名	種名	
			和名	学名
1	ハト	ハト	キジバト	<i>Streptopelia orientalis</i>
2	カツオドリ	ウ	カワウ	<i>Phalacrocorax carbo</i>
3	ペリカン	サギ	アオサギ	<i>Ardea cinerea</i>
4	タカ	タカ	オオタカ	<i>Accipiter gentilis</i>
5	キツツキ	キツツキ	コゲラ	<i>Dendrocopos kizuki</i>
6	スズメ	カラス	オナガ	<i>Cyanopica cyanus</i>
7			ハシボソガラス	<i>Corvus corone</i>
8			ハシブトガラス	<i>Corvus macrorhynchos</i>
9		シジュウカラ	シジュウカラ	<i>Parus minor</i>
10		ツバメ	ツバメ	<i>Hirundo rustica</i>
11		ヒヨドリ	ヒヨドリ	<i>Hypsipetes amaurotis</i>
12		メジロ	メジロ	<i>Zosterops japonicus</i>
13		ムクドリ	ムクドリ	<i>Spodiopsar cineraceus</i>
14			コムクドリ	<i>Agropsar philippensis</i>
15		ヒタキ	ツグミ	<i>Turdus naumanni</i>
16			ジョウビタキ	<i>Phoenicurus aureus</i>
17			エゾビタキ	<i>Muscicapa griseisticta</i>
18			スズメ	<i>Passer montanus</i>
19		セキレイ	ハクセキレイ	<i>Motacilla alba</i>
20		アトリ	カワラヒワ	<i>Chloris sinica</i>
21	(ハト)	(ハト)	カワラバト(ドバト)	<i>Columba livia</i>
22	インコ	インコ	ワカケホンセイインコ	<i>Psittacula krameri manillensis</i>
7目16科22種				

注1 種名及び分類は、「日本鳥類目録 改訂第7版」(日本鳥学会、2012)に準拠した。



スズメ (つがいで営巣)



ハクセキレイ



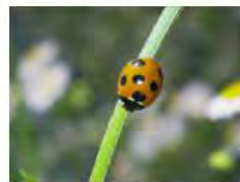
アオスジアゲハ



シジュウカラ



ツグミ (バードバス)



ナナホシデントウ

建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

「事業を通じた依存・インパクトの全体像」で検討した重要性が高い自然へのインパクトのうち、当社グループの物件の土地占有および建物緑化による生態系へのインパクトを、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、定量的に分析しました。

定量分析の概要

- 対象：当社グループの広域渋谷圏のオフィス・商業施設39物件
- 方法：空中写真に基づき定量化した建設前の植栽状況(樹種・本数)と、現在の各物件における植栽状況(樹種・本数)を踏まえ、（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、物件建設前後での植栽による生物多様性再生効果を定量的に分析。

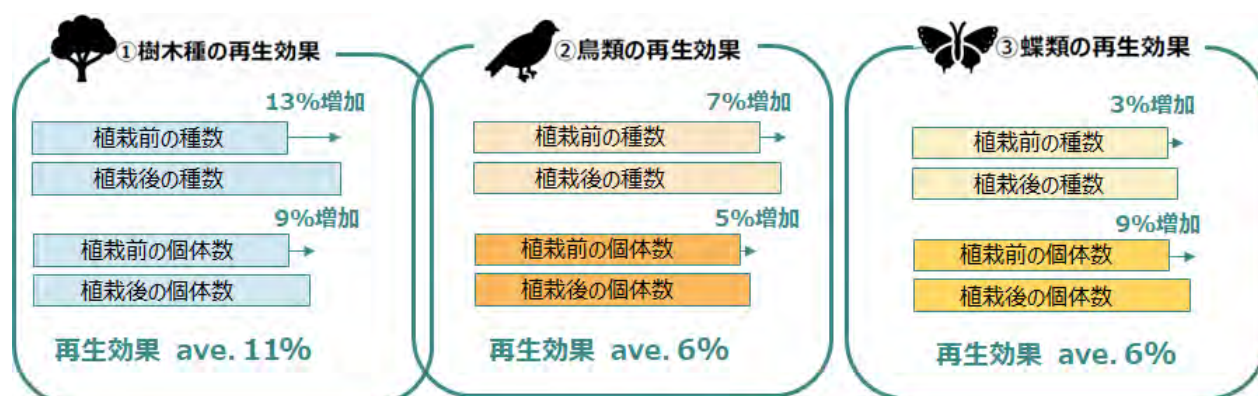


渋谷ソラスト

生物多様性 再生効果

植栽樹種とそれを利用する鳥・蝶の関係に基づき、建設地点の1kmグリッド内に生息する生物が、建設前後でどれだけ増減するかの割合を、3分類群の種数と個体数でそれぞれ算出し、計6つの値の平均を結果に採用。

※下図は、（株）シンク・ネイチャーの分析手法の考え方を示したイメージです



①②③を平均した結果、再生効果は約7%となる

出典：（株）シンク・ネイチャー

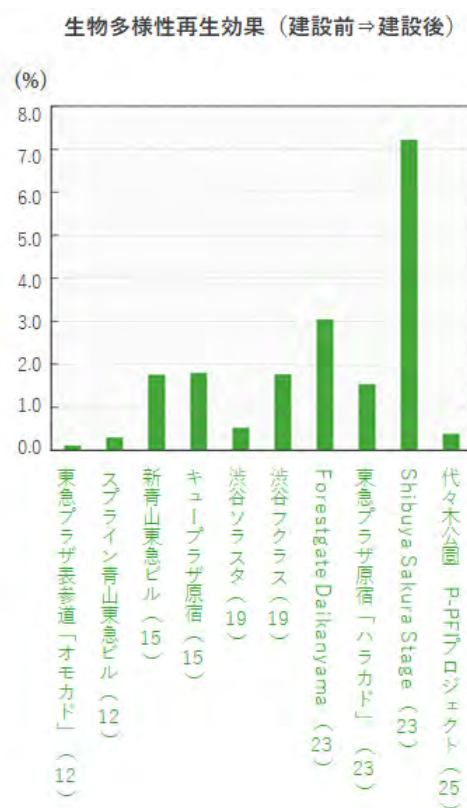
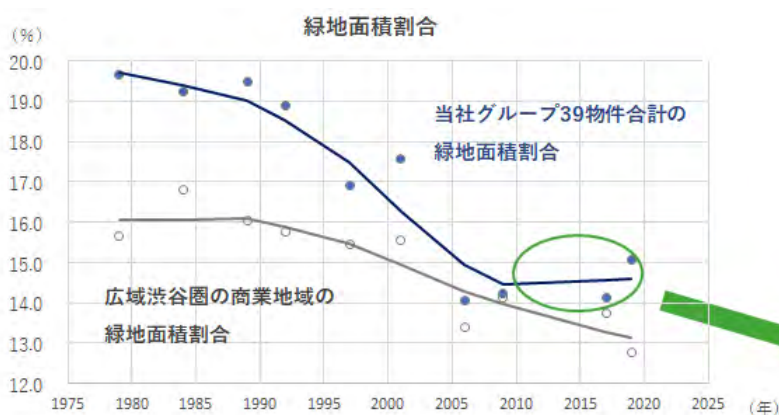
建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

広域渋谷圏におけるネイチャーポジティブへの貢献

1980年代から、特に1990～2000年代にかけて、緑地面積割合は建設前後で減少傾向にあります。当社グループ39物件全体では、商業地域全体の平均を上回って推移していました。さらに、COP10（生物多様性条約第10回締約国会議）が開催されるなど世界的なターニングポイントとなった2010年以降、生物多様性の損失から反転し、回復傾向（ネイチャーポジティブ）となっています。

生物多様性再生効果については、全39物件のうち15物件で建設前後の再生効果がプラスとなりました。特に、2012年度以降竣工の物件は生物多様性再生効果が高く、広域渋谷圏全体の生物多様性の回復に貢献していると考えています。

都市再開発事業の対象施設等を中心に、当社グループが得意とする地域共生のまちづくりにおいて、緑の量・質の確保と来街者・施設利用者の快適性を調和させた開発・運営を行っていることが、近年の生物多様性再生効果の高さに結びついていると考えられます。



※ () 内は竣工年

広域渋谷圏を生物多様性の面でも環境先進都市へ

全39物件での植栽による種の捕捉率（広域渋谷圏全体に生息する種のうち、当社グループ物件の緑地で呼び込むことが可能な種の割合）を、（株）シンク・ネイチャーにて分析した結果、鳥類では約6割、蝶類では約9割の種を呼び込むことができる植栽であることが分かりました。特に在来樹木に基づく植栽を行っている物件が、高い捕捉率を示し、緑の質も生物多様性再生効果のアップに寄与しています。

例えば「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、多くの種の鳥や蝶を呼び込める可能性があり、このことが種の捕捉率と再生効果の高さ(7.2%)につながっています。

近年の物件を中心に、在来種植栽などを含む緑化が生物多様性の再生に貢献していることが分かったため、今後も緑地の質に配慮した緑化に取り組むことが重要と考えています。

(株) シンク・ネイチャーが分析した種リスト

[illegible]

Shibuya Sakura Stage（2023年11月竣工）

渋谷駅に隣接する桜丘では、渋谷の新たなランドマークとなる大型複合施設「Shibuya Sakura Stage」の開発を進めています。

本物件では、憩いの空間となる緑豊かな空間「はぐくみSTAGE」を整備し、ヒートアイランド対策にも寄与する地上、屋上、壁面等を活用した立体的な緑化を推進するとともに、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用や次世代技術導入等による環境負荷低減にも取り組みます。



Shibuya Sakura Stage遠景



はぐぐみSTAGE

土地利用・緑化によるポジティブインパクトの面的評価

エコロジカルネットワーク形成に関する評価

生物多様性の取り組みをサポートする環境コンサルティング会社 株式会社地域環境計画の協力のもと、広域渋谷圏でのエコロジカルネットワーク形成の現状と方向性について分析しました。

地形や緑地の現状の分析から、広域渋谷圏は、武蔵野台地に渋谷川および目黒川の谷の低地が入り組んだ地形であり、谷地形や谷部に面した斜面に残存する緑地が多いことが確認されました。

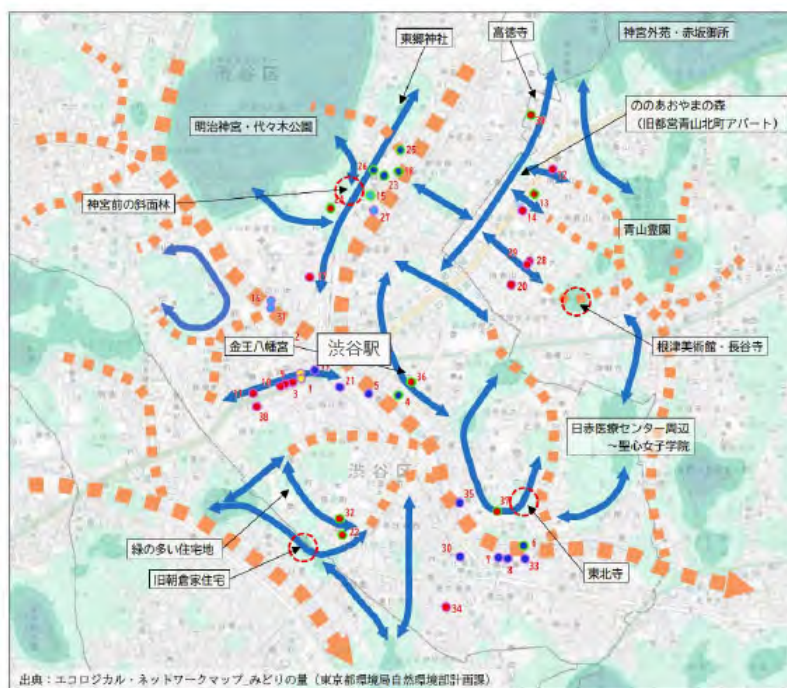
また、当社の物件は、右図の赤○の位置にあり、物件同士が近接・集中している箇所もあります。

今後のエコロジカルネットワークをより充実させるためには、次の3つの場所の着目点が有益と考えられることが分かりました。

- ① 緑量が多い場所同士が近接している
- ② 谷や谷沿いの斜面など地形的につながりがある
- ③ 対象物件が近接・集中している

今後もサイトの特性に応じた緑地整備に配慮し、生物モニタリング調査も継続して実施する予定です。

■ 広域渋谷圏における谷地形のつながりとエコロジカルネットワーク形成の方向性



- ：谷部や斜面に位置する
周辺の主な緑地
- ■ ■：谷地形のつながりの軸
- ：エコロジカルネットワーク
を強化・充実させる軸

（出典：地域環境計画（2023）

「広域渋谷圏における生物多様性に資する
生態系ネットワーク調査」

調整・維持サービスへの依存

気候調整・災害緩和など（都市における調整・維持サービス）の重要性

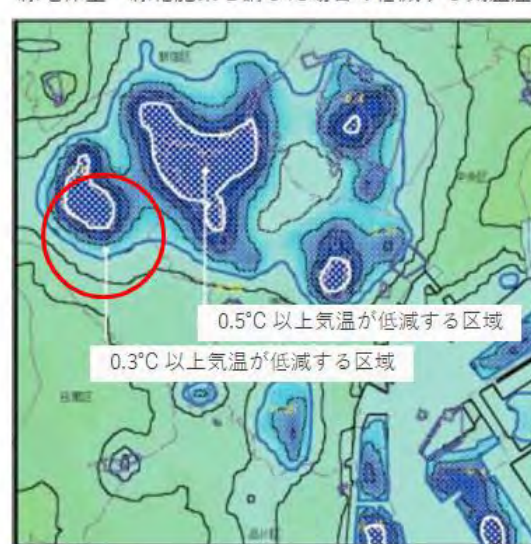
国の生物多様性国家戦略やまちづくりGX戦略、東京都の生物多様性地域戦略において、都市の重要な生態系サービスとして、自然によるヒートアイランド現象の緩和、洪水被害の軽減などの機能が重視されており、依存の観点では、これらの災害緩和・気候調整の生態系サービスが重要と考えられます。国土交通省によると、広域渋谷圏周辺（図の○で囲まれたエリア）は熱の発生源である一方、緑地保全や緑化施策を総合的に講じた場合に気温低下が期待できる地域と考えられます。

また、渋谷区の「みどりの整備方針」では、建物緑化などによって大規模緑地とのつながりを形成することは、都市のヒートアイランド現象の緩和に貢献するクールスポットの創出に寄与するとされており、依存の面だけでなく、こうした調整サービスに対するポジティブインパクトを与える面での重要性も高いと考えられます。

昼間の熱の発生源



緑地保全・緑化施策を講じた場合の低減する気温差



（出典）国土交通省
 「緑地保全と緑化の推進によるヒートアイランド現象緩和効果について（概要）」

（○囲みを追記）

文化的サービスへの依存

自然によるストレス緩和・癒し（文化的サービス）の機能

当社グループでは、オフィスビルで提案する新しい働き方「GREEN WORK STYLE」の一環として、緑（植物や自然）が人に与える影響や効果を科学的に検証しました。例えば、緑のある屋上スペースでの休憩による効果を検証した結果、緑のある休憩後のほうが緑のない屋内と比べてストレス度が6.0ポイント低く、集中度の上昇は高い、ということが分かりました。

この結果からも、広域渋谷圏を含む都市においては、**景観の改善、ストレス緩和・癒し**といったウェルネスへの効果、働く人のひらめきやコミュニケーション活性化、モチベーションアップなどの**生産性向上**、そして、オフィス・商業施設などの**魅力や資産価値向上**といった面で、文化的サービスの重要性が高いと考えられます。

実証実験概要

目的：植物のあるスペースで休憩することが、休憩後のストレスや知的生産性に与える影響の検証

対象者：14人（男性 30代4人/40代3人、女性 30代4人/40代3人）／日時：2018年6月2日（土）

実施場所：日比谷パークフロント（会議室/屋上テラス）

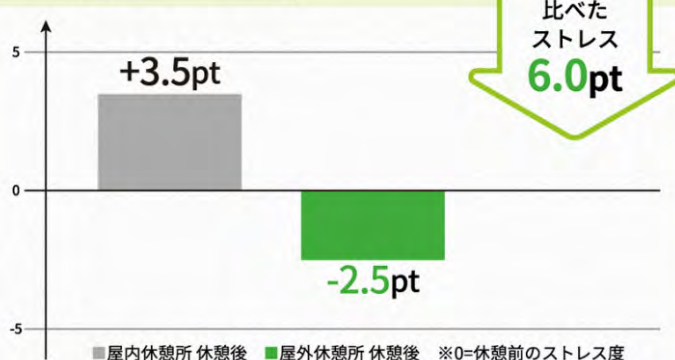
収集データ：脳波、作業用タスクの回答数や正答率、主観評価

利用機器：感性アナライザ（©電通サイエンスジャム）

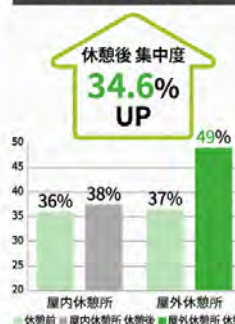
詳細：作業用タスク実施後、①＜植物のあるスペース＞または②＜植物のないスペース＞で休憩。休憩後にもう一度作業用タスクを行い、①と②で感性アナライザから得られたストレス値やタスクの作業効率に与える影響に違いがみられるか検証。



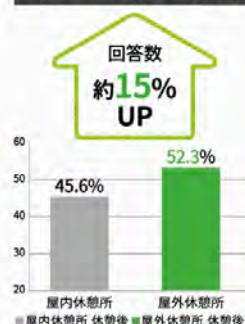
休憩前後 ストレス度



作業後 集中度



マインドマップ集中度





日比谷パークフロント

広域渋谷圏を中心とした都市開発事業における重要なリスク・機会

当社グループの自然への依存・インパクトに基づき、関連する社会動向・政策の方向性など外部環境の情報も参照したうえで、都市開発事業において想定されるリスク・機会を検討しました。当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

依存している生態系サービスの劣化による物理的リスクや、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、次頁のとおり、多くの自然関連機会も生じることが分かりました。

リスクの分類		主な依存・インパクト	都市開発事業におけるリスクの内容
物理的 リスク	急性・慢性	ヒートアイランド現象の緩和（調整・維持サービスへの依存）	● 自社および他ステークホルダーの土地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等の増加、都市の生活・滞在環境の悪化
		レクリエーション、視覚的アメニティ（文化的サービスへの依存）	● 自社および他ステークホルダーの土地開発に伴う自然の劣化による景観の悪化など、まちの魅力の低下、資産価値の低下
移行 リスク	政策・法	建材・木材などの資源調達（自然へのインパクト）	● 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加
			● 物件の緑化率向上を求める規制強化による規制対応コストの増加
	市場	オフィス・商業施設等の物件の開発・運営による土地改変・占有（陸域生態系へのインパクト）	● エコロジカルネットワーク形成への配慮や、在来種植栽など、みどりの質の向上を求める規制／政策の導入・強化による対応コストの増加
			● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり（リスク）
	技術	水や建材などの利用（資源利用によるインパクト）	● 資源・エネルギー効率が高く環境負荷の低い建設技術の導入のためのコスト増加
評判	土地改変・占有、汚染、廃棄物排出、外来種導入などの事業によるネガティブインパクト	● 地域の生態系や景観、自然の文化的サービスにネガティブインパクトをもたらす開発・操業に対する批判や訴訟	

機会の分類			主な依存・インパクト	都市開発事業における機会の内容
機会	市場	顧客・テナント	土地改変・占有、汚染、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減 緑地による生息地の提供、エコロジカルネットワーク形成など生態系（および生態系サービス）へのポジティブインパクト	<ul style="list-style-type: none">● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり
		政策・法		<ul style="list-style-type: none">● 都市開発における緑地の量や質に対する政策的支援やインセンティブの享受
		資本フロー・ファイナンス		<ul style="list-style-type: none">● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの質等の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える不動産に対する投資の増加
	評判資本	企業価値		<ul style="list-style-type: none">● 生態系に配慮した不動産開発、持続可能な資源調達、汚染削減などを通じて、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事業活動による、自社の評判や企業価値の向上
		エンゲージメント・まちの価値		<ul style="list-style-type: none">● 自然へのネガティブインパクトが少ない開発・操業や、みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然に ポジティブインパクトを与える開発・操業による、地域コミュニティとの関係性の向上
				<ul style="list-style-type: none">● 地域の自然の魅力を引き出す事業運営によるまち全体の魅力・ブランド価値や資産価値の向上

東急リゾートタウン蓼科について

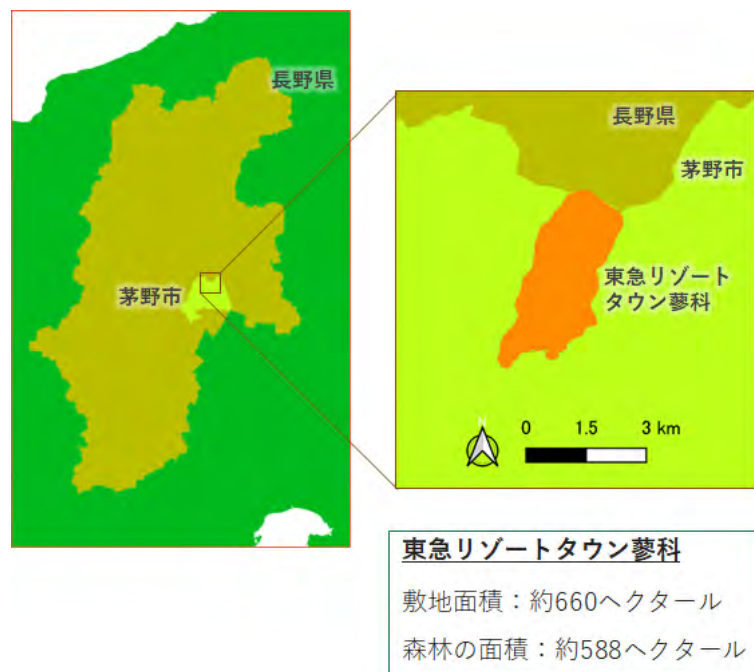
「東急リゾートタウン蓼科」は、長野県茅野市の北東部、蓼科高原のほぼ中央に位置し、標高1,100mから1,800mに立地する、総敷地面積約660ha（東京ドーム約140個分）の大型複合リゾートです。会員制リゾートホテルである東急ハーヴェストクラブ蓼科をはじめ、ホテル約250室、ゴルフ場（18ホール）、スキー場、別荘（戸建て、保養所、ヴィラ）約2,300区画、温泉施設、レストラン、店舗などを備えています。1974年に着工し、1978年には蓼科東急ゴルフコース開業、別荘地第1次販売を開始し、以後スキー場、テニスコート、ホテル等を開業、多彩なアクティビティや癒し、ワーケーションも含め、お客様が快適に豊かな自然を楽しむことができる、様々な施設・サービスを展開しています。

タウン内からは八ヶ岳連峰を望み、7月から8月でも最低気温は10℃を下回ることもあるほど夏は過ごしやすく、湿度が低い爽やかな気候により、避暑地として優れた自然環境を有しています。

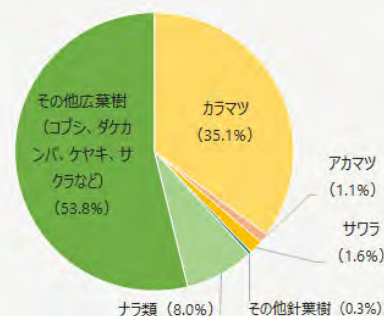


東急リゾートタウン蓼科の自然の特徴

「東急リゾートタウン蓼科」は、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘などを備えた大規模な複合リゾートであり、敷地には約588ヘクタールの広大な森林を有しています。そのうち約3割以上と多くを占めるのが戦後に木材利用のために植林されたカラマツ林であり、そのほかミズナラなどのナラ類も多く見られるのが特徴です。



「東急リゾートタウン蓼科」の森林の構成

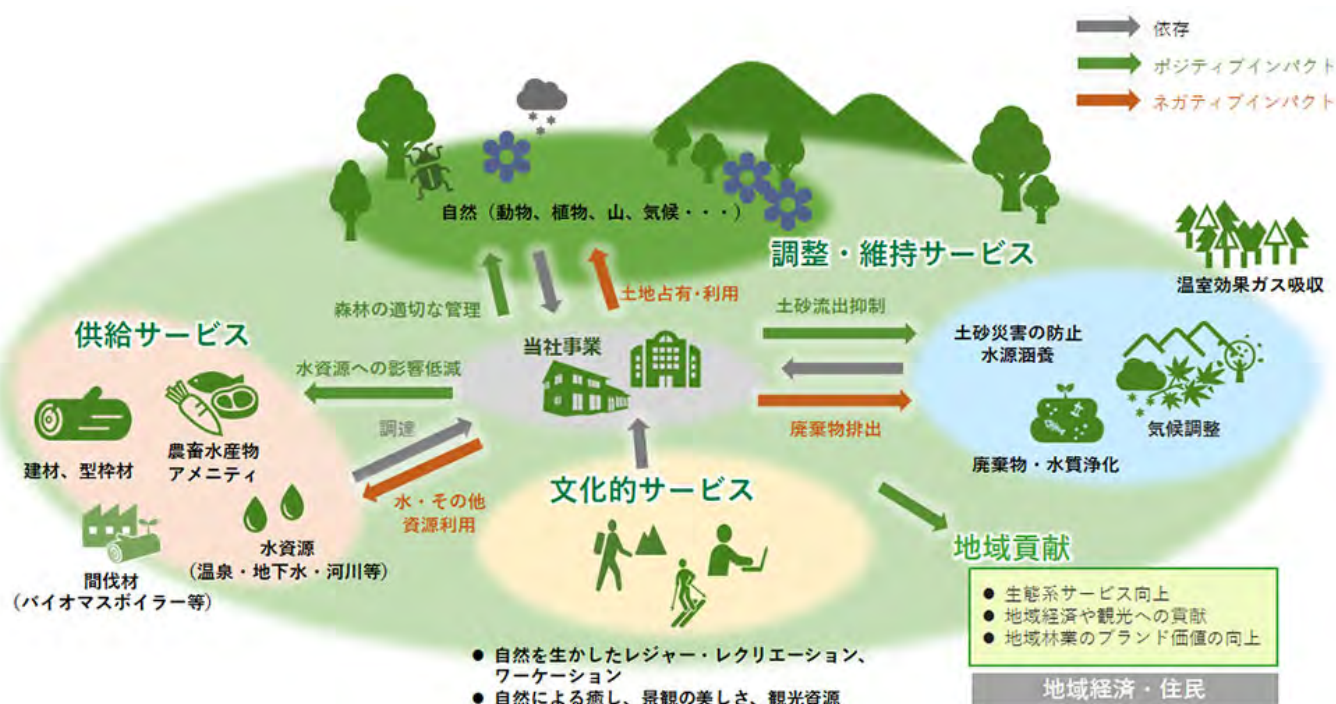


構成樹種		面積	
		ヘクタール	割合
針葉樹	カラマツ	207	35.1%
	アカマツ	6	1.1%
	サワラ	9	1.6%
	その他針葉樹	2	0.3%
広葉樹	ナラ類	47	8.0%
	その他広葉樹	317	53.8%

※ 森林の面積、構成は当社が保有、または長野県が公開している森林簿から集計。

事業を通じた自然への依存・インパクトの全体像

「東急リゾートタウン蓼科」の事業は、下図のように、様々な面で自然や生態系サービスに依存しており、事業を営む上で、自然や自然のもたらす恵みが特に重要であると考えられます。また、ネガティブ・ポジティブ双方の自然へのインパクトも与えています。



「東急リゾートタウン蓼科」の事業における、バリューチェーンを通じた依存・インパクトの全体像は下図のとおりです。

調達段階では、食材や建材・木材等で様々な資源に依存し、インパクトを与えています。開発・運営段階では、土地改変・占有をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、森林管理などの取り組みによりポジティブなインパクトを与えている側面もあります。そして、観光資源やレクリエーション等での文化的サービスや、気候調整・災害緩和などの調整・維持サービスにも依存しています。特に重要性が高いと考えられる依存やインパクトの詳細について、次頁以降で説明します。

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



観光資源としての自然への依存に関する評価（手法）

豊かな自然に囲まれた「東急リゾートタウン蓼科」は、観光資源として様々な自然資源に依存しています。

そこで（株）シンク・ネイチャーと連携し、生物種の分析を軸に、「東急リゾートタウン蓼科」の観光資源としての自然への依存について、詳細分析しました。

定量分析の概要

出典：（株）シンク・ネイチャー

- 観光資源としての特徴：
 - タウン内の森林に多く存在しているカラマツの黄金色の紅葉を表す「カラマツゴールド」をはじめとして、秋の紅葉や春～初夏の新緑を楽しむお客様が多い。
 - ハケ岳連峰のふもとにある立地を活かし、登山やトレッキングを目的とした来訪が年間を通して多い。
- 特色ある植生
 - カラマツ林：地域で特色のある植生であり、「カラマツゴールド」として紅葉の美しさも評判が高い。
 - ミズナラ群落：地域でよく見られる植生であり、紅葉に優れた種を多く含んでいる。
 - コケモモ-ハイマツ群集：地域で多い高山植生であり、登山利用のニーズにマッチする。
- 依存に関する定量評価
 - これらの特色のある植生が、全国と比較しても豊富なのかを定量的に把握するため、（株）シンク・ネイチャーの生物分布ビッグデータに基づき、上記植生を中心に、「東急リゾートタウン蓼科」内および周辺で特徴的（＝豊富に生息している）な生物種を分析しました。具体的には右記の「リフト値」を算定しました。

- リフト値による特徴的な生物種の把握
 - ある生物種について、分析対象の地域（「東急リゾートタウン蓼科」や茅野市）での生息割合が、全国での生息割合の何倍か、を表したものの。
 - 1よりも大きいと、日本全国と比較して生息に適した地域が多いことを表す。

和名	東急リゾート タウン蓼科	茅野市
カラマツ	14.2	11.2
ノリウツギ	4.1	4.0
ヤマブドウ	3.7	3.0
アキノキリンソウ	3.4	3.2
ミズナラ	1.5	0.8
ウリハダカエデ	4.2	3.8
ハイマツ	10.2	9.7
コケモモ	9.8	10.1
ナナカマド	12.6	11.8
ダケカンバ	5.7	4.6

観光資源としての自然への依存に関する評価（結果）

分析の結果①カラマツ林

「東急リゾートタウン蓼科」は全国的にみても、カラマツ分布の中心部とも呼べるほどカラマツが豊富であることが分かりました。カラマツは日本固有種で、針葉樹で唯一の落葉樹であるため、春は新緑、秋は紅葉を楽しむことができます。また、カラマツ林で特徴的な植物として、ノリウツギやヤマブドウなど山裾に色合いをもたらす植物、美しい花を咲かせるアキノキリンソウなどが豊富であることも分かりました。これらの豊かな植生と、それによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力を高め、来訪客等の交流人口や関係人口の維持・増加などの側面で、事業を支えているといえます。



出典：（株）シンク・ネイチャー

分析の結果②ミズナラ

ミズナラについても、茅野市では必ずしも卓越して多くはない一方、「東急リゾートタウン蓼科」では卓越して生息が多いことが分かりました。またミズナラ群落では、ウリハダカエデなどのカエデ科の植物やナラ類など、紅葉に富んだ植物の生息が豊富であることが分かりました。前頁のカラマツと同様、これらの豊かな植生と、それによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力の一つとして事業を支えているといえます。

ミズナラの予測分布域（緑色）



ミズナラ
（出典：シンク・ネイチャー）



ウリハダカエデ



東急リゾートタウン蓼科の紅葉

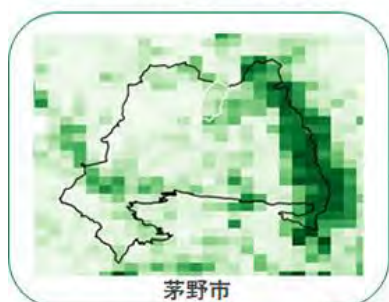
出典：（株）シンク・ネイチャー

分析の結果③ハイマツ

ハケ岳連峰の稜線と同期するように「東急リゾートタウン蓼科」の東方に生息適地適性の高い地域が分布していること、茅野市（東急リゾートタウン周辺）では高山植生であるハイマツの生息が全国的に見ても多いことが分かりました。

また、コケモモ-ハイマツ群集に関連する植生として、コケモモのほか、ダケカンバなど紅葉性にも優れた植物の生息が豊富であることが分かりました。これらの高山植生は、登山客にとっての魅力の一つとなっていると考えられます。

ハイマツの予測分布域（緑色）



茅野市



ハイマツ
（© E 64/Licensed under CC BY-SA 3.0）



コケモモ（出典：地域環境計画）



ダケカンバ
（© Agnes Monkelbaan/Licensed under CC BY-SA 4.0）



ダケカンバの紅葉
（© Sten Porse/Licensed under CC BY-SA 3.0）

出典：（株）シンク・ネイチャー

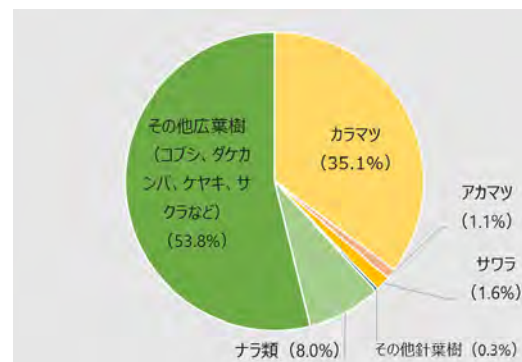
炭素吸収機能への依存の定量評価（手法）

依存する自然の機能の一つである「森林の炭素吸収機能」について、「東急リゾートタウン蓼科」の森林によるCO₂吸収量を算定しました。

分析の概要

- 対象：「東急リゾートタウン蓼科」の森林（森林面積 約588ヘクタール）
- 方法：林野庁の「二酸化炭素の吸収・固定量『見える化』計算シート」を利用
- データの出典：当社が保有、または長野県が公開している森林簿および森林計画図

森林の構成



見える化シートの概要

項目	詳細
作成・公開	林野庁
特徴	<ul style="list-style-type: none">● J-クレジット制度や都道府県認証といった森林保全によるCO₂吸収量を算出・表示● 所在地、樹種、齢級（林齢：5年単位）、面積などを入力することで、CO₂吸収量を計算
計算式	1haあたりの年間CO ₂ 吸収量 ＝①1haあたりの年間幹成長量×②拡大係数×（1＋③地下部比率）×④容積密度×⑤炭素含有率×⑥44/12
係数の定義	<ul style="list-style-type: none">①1haあたりの年間幹成長量：樹木の幹が1年間で成長する1haあたりの容積（m³/ha）②拡大係数：樹木の枝部分の容積を付加するための係数③地下部比率：樹木の地上部（幹＋枝）の容積に対する根の容積の割合④容積密度：木材の容積を重量に変換する係数（t/m³）⑤炭素含有率：木材の重量1t当りの炭素含有量を示す割合⑥44/12：炭素量を二酸化炭素量へ換算する係数

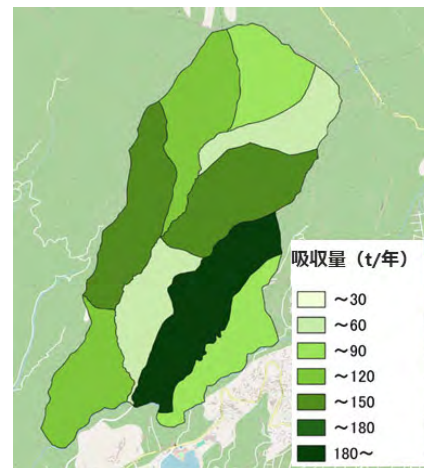
CO₂吸収機能への依存の定量評価（結果）

森林によるCO₂吸収量（単年）

分析の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**1年あたり892tのCO₂を吸収**していることが分かりました。これは一般家庭約**240世帯分**(※)の年間世帯排出量に相当します。

CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		合計
	カラマツ	その他樹種	
年間推定値 (t-CO ₂ /年)	340	552	892
1ヘクタールあたりの年間推定値 (t-CO ₂ /ha/年)	1.6	1.4	1.5

CO₂吸収量（区域ごと）



各区域で樹種や樹齢の構成が異なるため、場所によっても吸収量に違いがある。

※「日本国温室効果ガスインベントリ（2021年度）」データの世帯あたりCO₂排出量から算定。

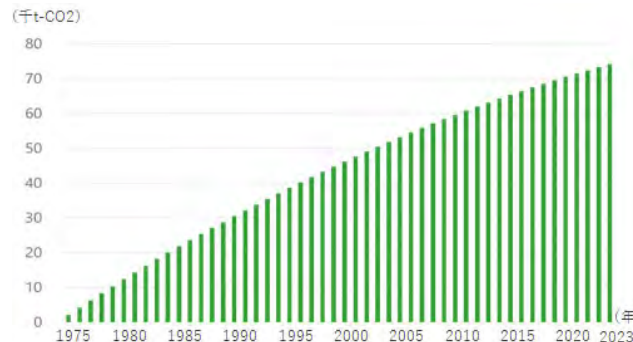
森林によるCO₂吸収量（累計）

過去50年間で、森林の面積や構成樹種は変化せず、樹齢は経年変化しているという仮定のもと、過去の森林の状態を推定し、開発（1974年頃）以来、2023年までの累積のCO₂吸収量を計算しました。

計算の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**累積で約7.4万tのCO₂を吸収**していることが分かりました。単年平均すると約1,480tのCO₂となり、約400世帯分の年間排出量に相当します。

累積CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		累計
	カラマツ	その他樹種	
1974～2023年の累積推定値 (t-CO ₂)	3.1万	4.3万	7.4万

CO₂吸収量（累計）



土地利用によるインパクトの定量評価（手法）

「東急リゾートタウン蓼科の自然の特徴」～「事業を通じた自然への依存・インパクトの全体像」で整理した事業によるインパクトのうち、生態系サービスや森林生態系、景観の変化などに影響を及ぼす可能性のある重要なインパクトとして、施設の開発や運営による土地改変・占有によるインパクトを詳細に評価しました。

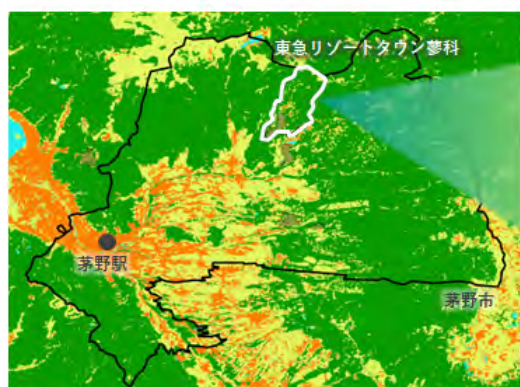
具体的には、当社の開発開始以降の森林面積の変化を、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、定量的に分析しました。

定量分析の概要

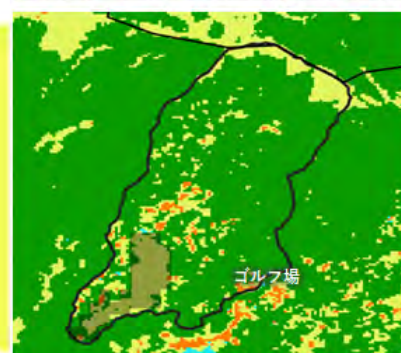
- 対象：東急リゾートタウン蓼科
- 方法：1973年・1975年の空中写真／1985年以降の精度の高い衛星画像を用いて、AIなどでの機械学習※も用いながら森林/非森林の区別を推定し、森林面積の変化傾向を定量的に分析しました。

出典：（株）シンク・ネイチャー

衛星画像からの森林地域の推定（茅野市全体）（2023年）



東急リゾートタウン蓼科の敷地（2023年）

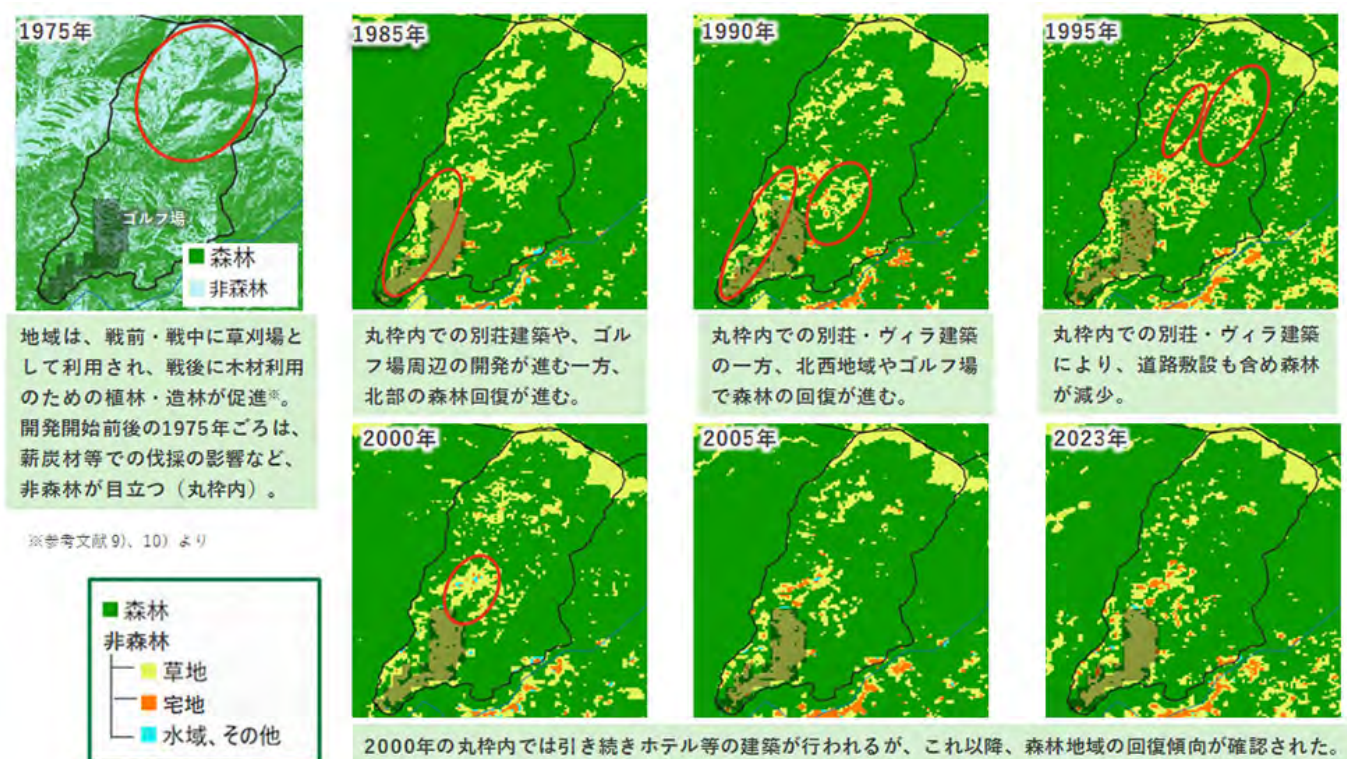


網掛け：1991年の土地利用図でゴルフ場と認識された場所

※機械学習：データ解析の方法の一つで、大量のデータからコンピューターが自らルールを学習し、その結果をもとに予測・判断を実施するもの。

土地利用によるインパクトの定量評価（結果）

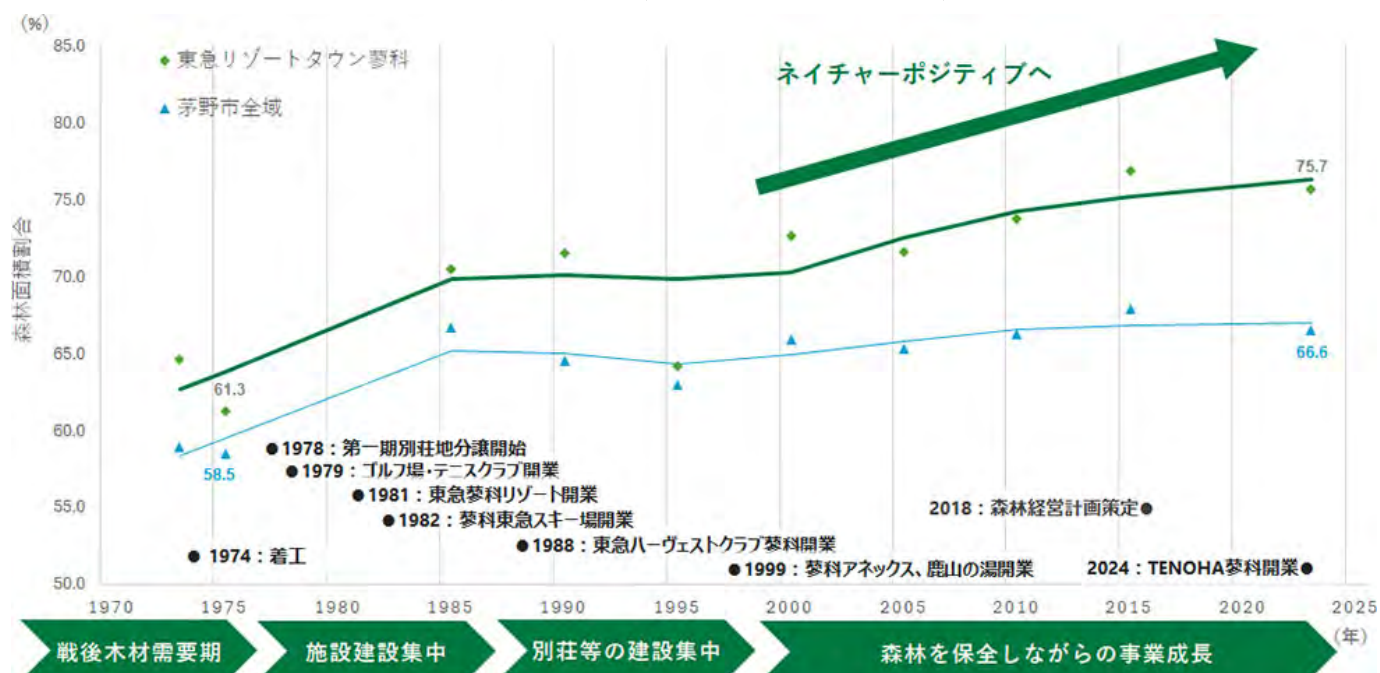
経年における森林の変化は下図の通りです。用地取得前後の1975年頃は、敷地北部を中心に非森林地域が多い状態でした。森林の状態は、これら地域の森林の回復と、施設・別荘などの開発により変動していることが分かりました。



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林の状態を分析した結果、東急リゾートタウン蓼科における森林面積割合の変化は以下となりました。森林面積はゴルフ場や別荘・ヴィラの建設等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が分かりました。森林を維持・回復をしながらの事業運営により、当社のリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していると評価されています。

森林面積割合の変化（空中写真・衛星画像から評価）



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

当社グループでは、茅野市の森林整備計画に基づき2018年に東急リゾートタウン蓼科における森林経営計画を策定し、間伐・植林による森林管理に取り組んでいます。一方で、森林を構成する樹木の樹齢が高齢化していることから、間伐・植林に加え、今後は高齢化したカラマツ林の一部皆伐と植林を含む森林管理を検討しています。そこで、今後の森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトを定量的に評価しました。

具体的には、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、森林の植生状況や管理状況を踏まえ、森林の生物多様性の状態を表す指標の一つである「生物種数」を対象に、過去からの推移と、**森林管理のあり方が生物種数に与える影響**を定量的に分析しました。

森林のうち、カラマツ林について、毎年2ヘクタールずつ老齢林を皆伐し植林する森林保全活動を行っていくと仮定したパターンと、間伐や皆伐を行わずに自然遷移に任せたパターンを比較分析しました。

定量分析の概要

- カラマツ林を対象に、（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、以下の2パターンの管理方法により、生物種数が将来どのように変化するかを分析しました。

パターン	将来の管理想定	何が分かるか
1. 森林管理を行う場合： 老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林とする	毎年2ヘクタールずつ老齢林(80年生以上)を皆伐し、広葉樹を植林して混ざり合った森林に少しずつ遷移させる	小規模皆伐および植林を長期的に行った場合の生物多様性への影響
2. 森林管理を行わない場合： 自然遷移に任せる（放置）	森林管理を行わず（間伐・皆伐をしない）、自然遷移に任せる	人の手を加えずに森林をそのまま残した場合の生物多様性への影響

※伐採：不要な樹木を切り倒すこと。

※間伐：育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。

※皆伐：森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に全部伐採すること。

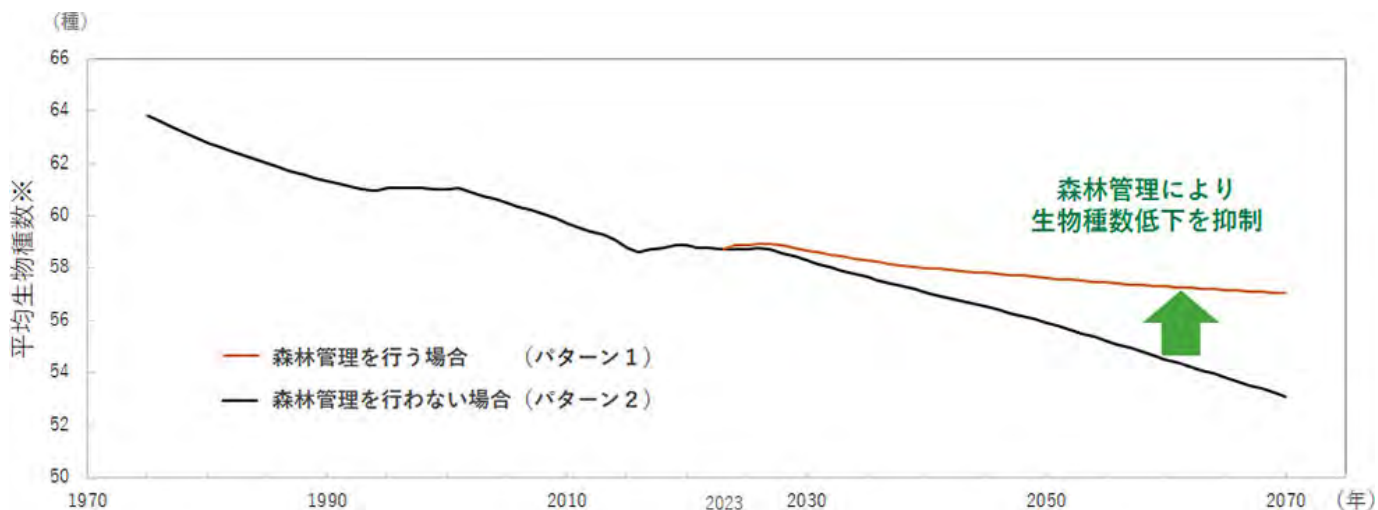
森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

森林管理による生物多様性インパクトの評価

通常、経年すると森林樹木の高齢化に伴い、森林の生物種数は減少します。分析の結果、当社は開発開始以来、森林伐採を抑えた開発とカラマツ林の植栽・保管理によって、紅葉性に富み景観に優れた森づくりを行っている一方、平均樹齢は80年以上と、森林の高齢化が進み、生物種数が減少するフェーズにあることが分かりました（下図、2023年まで）。

一方で下図のとおり、カラマツ林においては、老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林に誘導していく管理方法（パターン1）は、森林管理を行わず自然遷移に任せる方法（パターン2）と比べて、生物種数の低下度合いを抑制できることが分かりました（下図、2023年以降）。こうした結果も参考に、今後も間伐の継続や、一部の皆伐・植林を含め、適切な森林管理により、生物多様性の保全に努めてまいります。

生物種数の変化（カラマツ林において）



※平均生物種数：カラマツ林を30m四方のグリッド（枠）で分割し、各グリッド内に含まれる生物種数をデータ分析したのち、全グリッドで単純平均を算出したもの。

ホテル・レジャー事業（東急リゾートタウン蓼科を含む）における重要なリスク・機会

「東急リゾートタウン蓼科」での検討を踏まえ、ホテル・レジャー事業において想定されるリスク・機会を検討しました。当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

依存している生態系サービスの劣化による物理的リスクや、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、次頁のとおりの、多くの自然関連機会も生じることが分かりました。

リスクの分類		主な依存・インパクト	リスクの内容
物理的 リスク	急性・慢性	水資源への依存	<ul style="list-style-type: none"> 他者の開発などに伴う河川の汚染や、水源地となっている森林での水の涵養能力の低下などによる、水資源の不足
		水資源の供給、花粉媒介や気候調整への依存	<ul style="list-style-type: none"> 農畜産物の生産地や、畜産用飼料の生産地等での水不足、天候不良や異常気象、災害の発生による、ホテルやレストランの食材価格の高騰 海洋・河川の生態系が劣化し、漁獲量が減少することに伴う、魚介類の不足・価格高騰
		土壌・堆積物保持、暴風雨緩和、気候調整への依存	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域での他の企業等の開発に伴う森林の劣化による、土砂災害・水害リスクの増加 森林の手入れ・管理が不十分なことで地域の森の劣化に伴う、土砂災害・水害リスク 気候変動での風水災の増加に伴う、施設、滞在者や利用者の被災の増加
		気候調整、生息地の個体数や生息環境の維持、文化的サービスへの依存	<ul style="list-style-type: none"> 森林のCO₂吸収能力の低下に伴う、当社グループのネットゼロ移行計画への影響 気候変動に伴う気温上昇による、四季の景観や観光資源として重要な自然現象の喪失、リゾート地としての魅力の低下 気候変動による降雪量の減少、降雪期間の短縮による、スキー場運営への影響 気候変動および開発などの人為的な影響、森林の手入れ・管理が不十分なことなどによる、鳥や魚、植物などの生物多様性の減少と、それに伴う自然を生かしたアクティビティ（トレッキング、バードウォッチングなど）の魅力の低下 地域や施設内での外来種や獣害の増加による景観の悪化、それによる観光、様々なアクティビティや癒しなどの魅力の低下 企業の開発など人間の活動により河川や湖の水質が低下することによる、観光面での魅力の低下
移行 リスク	政策・法	その他資源の利用、廃棄物	<ul style="list-style-type: none"> プラスチック資源の循環、フードロス抑制に向けた規制がさらに強化されることによる、プラスチックの代替やフードロス削減など対策コストの増加
		水資源の利用	<ul style="list-style-type: none"> 河川の水資源を保護するための、水利用権の制限
		水質汚染	<ul style="list-style-type: none"> 排水に関する規制強化
		陸域生態系の利用、その他資源の利用	<ul style="list-style-type: none"> 自然保護のための規制（例えば漁獲量の制限など）や、国内外での土地転換の規制、持続可能な農業の要求の高まりによる、リゾート施設やレストランで提供する農畜産物、水産物の価格高騰
	技術	CO ₂ 排出、水資源利用	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーの効率を高める技術や、小規模循環分散型水循環システムなど、水資源の効率的な利用、節水効果を高めるための新たな設備、技術の導入によるコスト増加
	市場	資源利用	<ul style="list-style-type: none"> ホテルやレストランでのサステナブルな認証品、持続可能に生産された食品（農産物、畜産物、水産物）やアメニティ等の利用の要求が高まることによる調達コストの増加 認証品やサステナブルな代替品（バイオマスプラスチックなど）の需要が増加することによる価格高騰

リスクの分類		主な依存・インパクト	リスクの内容
	評判	陸域生態系の利用、改変、水資源の利用	● 施設による土地の開発や占有、水資源の大量使用、に対する評判の悪化
		外来種導入、生態系かく乱	● 外来の植物や生き物の導入・拡大、動植物への悪影響の発生による評判の悪化

機会の分類			主な依存・インパクト	リスクの内容
機会	市場	資源効率	土地改変・占有、汚染、資源利用、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減 森林の適切な管理や生物モニタリング、生物種の保護など、生態系（および生態系サービス）へのポジティブインパクト	● 間伐材を利用したバイオマスボイラーによるCO ₂ の削減、エネルギーコストの低減、水の利用効率を高める技術導入によるコスト削減
		資本・資金調達		● 森林の適切な管理による炭素吸収による、J-クレジットの取得
		商品・サービス		● 間伐で発生するカラマツ材を使用した木材商品やオリジナルのアロマグッズの販売
	評判資本	企業価値		● 森林の適切な手入れ・管理による、動植物種の保持・増加などのポジティブインパクト、自然共生サイトへの認定や生物の保全取り組みに対する評判の向上 ● コンポストの導入やアメニティでの植物性素材の活用など、資源循環の向上、持続可能な資源利用に対する評判の向上
		地域とのエンゲージメント、地域の魅力・経済価値		● 施設の開発における、周辺の自然環境への影響の低減への配慮による地域コミュニティとの関係性や評判の向上 ● 地域循環共生圏への貢献による、自治体行政との関係性の向上 ● 地域ならではの自然の魅力を活かした事業活動による収益や評判の向上（地域の認知度・観光地としての魅力の向上、観光客の増加も含む） ● 間伐したカラマツ材の用途の拡大による地域林業のブランド価値・収益向上への貢献による評判の向上
		自然の保護・回復・再生		● 森林の適切な手入れ・管理による水源涵養、土砂災害の防止機能など、生態系サービスの向上への貢献 ● 外来種の動植物の駆除活動による、自然の保護 ● 施設での様々な体験（森林の中での滞在、グランピング、トレッキング、バードウォッチングなど）を通じた、施設利用者の自然・環境に対する意識の啓発による、間接的な自然へのポジティブインパクト

上記以外の事業分野における重要なリスク・機会

都市開発事業やホテル・レジャー事業以外の事業分野についても、依存・インパクトの概観を踏まえ、下表のような自然関連リスク・機会が想定されます。様々なリスクの一方、事業機会獲得の可能性も想定されます。

リスク・機会の分類		事業におけるリスク・機会の内容
物理的 リスク	急性 ・ 慢性	<ul style="list-style-type: none">● 自社および他ステークホルダーの開発に伴う、自然の劣化による風水災、土砂災害等の災害リスクの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕● 水源での生態系の劣化による水資源の不足〔戦略投資事業、管理運営事業〕● 自然の気候調整力の低下による発電効率の低下、産地での生態系の劣化によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕
	移行 リスク	<ul style="list-style-type: none">● 自然保護のための土地改変や建物の緑化に関する規制強化〔戦略投資事業、管理運営事業〕● 森林保護のための規制によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕● 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕
	評判	<ul style="list-style-type: none">● 地域の生態系や生態系サービスに悪影響を与えうる開発活動に対する訴訟・批判〔戦略投資事業、管理運営事業〕● 発電所がもたらす生態系へのネガティブインパクトに対する批判〔戦略投資事業〕
機会		<ul style="list-style-type: none">● 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客の選好の高まり〔戦略投資事業、管理運営事業〕● 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える事業運営による、地域社会との関係性向上、事業推進時の合意形成への好影響、企業としての評判・ブランド価値の向上〔戦略投資事業、管理運営事業〕

特定・評価プロセス

TNFDの「リスクとインパクト管理」では、自然関連の依存・インパクト・リスク・機会を特定・評価・管理するためのプロセスや全社リスク管理プロセスへの統合について説明することが推奨されているため、それらについて説明します。

依存・インパクト、リスク・機会の特定・評価プロセス

依存・インパクトについては、全社の事業・バリューチェーン別の依存・インパクトの概観・定性的な重要性を整理したうえで、広域渋谷圏における都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業では地域固有の情報に基づく定性・定量的な依存・インパクトの評価を行いました。

それら依存・インパクトおよび、生物多様性国家戦略や東京都の生物多様性地域戦略などの外部環境の情報を踏まえ、広域渋谷圏を中心とした都市開発事業、「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業における自然関連リスク・機会を特定しました。このリスク・機会は、当社グループにとって特に重要性が高いと考えられるものを開示しています。

また、今後、シナリオ分析や、シナリオを踏まえたリスク・機会の重要性評価を検討していきます。

依存・インパクト の分析

- 全事業・バリューチェーンにおける依存・インパクトの概観の把握
- 「広域渋谷圏」、「東急リゾートタウン蓼科」における依存・インパクトの詳細な評価

外部環境に関する 情報の収集

- 政策の方向性などの外部環境の情報収集

リスク・機会 の特定

- 依存・インパクトを踏まえたリスク・機会の特定
- 定性的に重要性が高い項目の特定

管理プロセス

依存・インパクト、リスク・機会の管理プロセス

東急不動産ホールディングス（株）は、代表取締役社長直轄の「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、自然・生物多様性関連課題などの重要課題について計画立案・実績確認を行い、取締役会にその結果を報告しています。

「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の事務局であるグループサステナビリティ推進部や各事業部門は、自然・生物多様性関連の課題について目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じて自然や生物多様性へのネガティブインパクトの低減、ポジティブインパクトの拡大に取り組んでいます。

また、2020年1月に「サステナブル調達方針」を策定し、事業活動のみならずバリューチェーンにおける上流・下流のステークホルダーとの協働により、自然や生物多様性に対するネガティブインパクトの低減に取り組んでいます。

自然関連リスクの全社的リスク管理への統合

東急不動産ホールディングス（株）は、経営に重大な影響を及ぼすリスクを特に《主要なリスク》として、以下の個別リスク単位にリスク管理を行っています。

主要なリスク

- ①投資リスク ②財務資本リスク ③人事労務リスク ④法務コンプライアンスリスク ⑤IT戦略リスク ⑥情報漏洩リスク
⑦危機管理対応 ⑧気候変動リスク

自然・生物多様性関連課題を含むESGリスクについては、《主要なリスク》のサブカテゴリーとして一体的に管理しています。

ESGリスクの例

気候変動・生物多様性保全・環境汚染・廃棄物の削減と適切な処理・資源利用・水資源保全・人権保護・児童労働防止地域・社会への貢献・従業員の健康と安全・従業員の人権・汚職・贈収賄・コーポレートガバナンス等

測定指標とターゲット

自然関連の依存・インパクトに関して、当社グループでは以下の目標を策定しています。

今後、TNFDの提言における開示指標を参照しながら、当社グループの自然関連の依存やインパクト、リスク・機会を管理するための指標や目標のあり方について引き続き検討を進めていきます。

KPI（GROUP VISION2030）

土地利用に関する目標	建物緑化(屋上・壁面など)* 2030年度目標100% *東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件
廃棄物排出に関する目標	事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出を、2030年度までに2019年度比で11%削減
水資源に関する目標	事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減
資源調達に関する目標	2030年度 型枠木材の認証木材使用 100%
森林保全に関する目標	2030年度 3,000ヘクタール

主な環境指標の推移

	(単位)	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
CO ₂ 排出量 (Scope 1・2)	千t-CO ₂	228.3	234.8	210.7	233.0	227.5	230.5	283.3	256.1	257.0	139.9
原単位	kg-CO ₂ /m ²	98.6	101.9	98.4	106.7	101.0	96.1	86.8	75.1	74.6	47.6
CO ₂ 排出量 (Scope3)	千t-CO ₂	—	—	821.9	682.1	585.9	1,295.5	1,913.0	1,618.8	1,801.7	1,705.7
カテゴリ1・2・11	千t-CO ₂	—	—	—	—	—	—	1,792.5	1,511.2	1,700.9	1,597.1
水使用量	千m ³	3,042	3,141	2,811	2,650	2,548	2,612	5,751	4,582	4,867	5,087
原単位	m ³ /m ²	1.33	1.39	1.32	1.23	1.14	1.10	1.8	1.3	1.4	1.7
廃棄物排出量	t	14,189	18,796	18,908	25,127	25,569	22,932	29,251	27,637	27,827	21,181
原単位	kg/m ²	10.3	10.2	10.1	12.5	12.6	10.2	9.6	8.3	8.5	7.4

(2023統合報告書95ページより抜粋)

(2023年3月31日現在)

クリックすると拡大されます

詳細は【ESGデータ集・第三者検証】

自然関連のリスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み

当社グループにおけるこれまでの、リスク・機会・インパクトに関する具体的な取り組みをご紹介します。主な取り組みとして、以下を取り上げました。

都市開発事業：まちづくり、緑化技術、植栽管理

ホテル・レジャー事業：森林経営、海洋保全、蓼科における自然との共生

その他：外来生物対策、汚染低減、廃棄物削減、資源循環、水利用削減、建物の長寿命化

都市開発事業における取り組み ～まちづくり～

広域渋谷圏のまちづくり

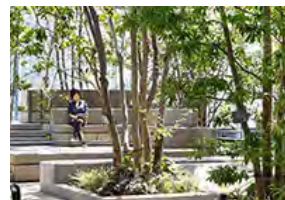
渋谷駅を中心とした「広域渋谷圏」では、「広域渋谷圏構想（Greater SHIBUYA 1.0）」をさらに進化・深化させ、新たなまちづくり戦略「Greater SHIBUYA2.0」を策定し、職・住・遊の3要素を融合させるとともに、その基盤として「デジタル」「サステナブル」の取り組みを推進しています。「サステナブル」に関しては、緑豊かな環境整備や脱炭素の推進、レジリエンスの強化など、誰もが安全・安心で快適に過ごすことができ、最先端の環境対策が施されている持続的に成長するまちづくりを行っています。

GREEN WORK STYLE（前述）

オフィスビルにおいて、健康と安全、環境とサステナビリティを意識しながら、多様なグリーンの中で、“ワークプレイス”と“オフィスソリューション”の両面から、企業価値の向上とワーカーのウェルビーイングの実現をめざす「GREEN WORK STYLE」を展開しています。緑にふれあう働き方を実現することで、日々のストレスを軽減し、一人ひとりの生産性を最大限に引き出すとともに、円滑なコミュニティ形成に貢献します。

渋谷ソラスト

オフィスフロアのすべての階にテナント用のグリーンテラスを設置。オフィス環境に不足する緑や新鮮な空気を身近に感じていただくことで、ワーカーのみなさまのストレス軽減と生産性向上に寄与します。また、「爽やかな空の下で働く場所」として、最上階には屋上空間を活用したスカイテラスとラウンジ（右写真）を設けています。



屋上 スカイテラス

都市開発事業における取り組み ～まちづくり～

広域渋谷圏におけるエコロジカルネットワーク形成と2030年度KPI目標の設定

生物多様性に配慮した都市緑化が重要であることから、広域渋谷圏では、生態系を保全するために事業拠点において屋上緑化・壁面緑化などの積極的な緑化を行っています。周辺の緑をつなぎ、そこに住む生きものたちの中継地点を担うことで、広域渋谷圏のエコロジカルネットワーク形成に取り組んでいます。

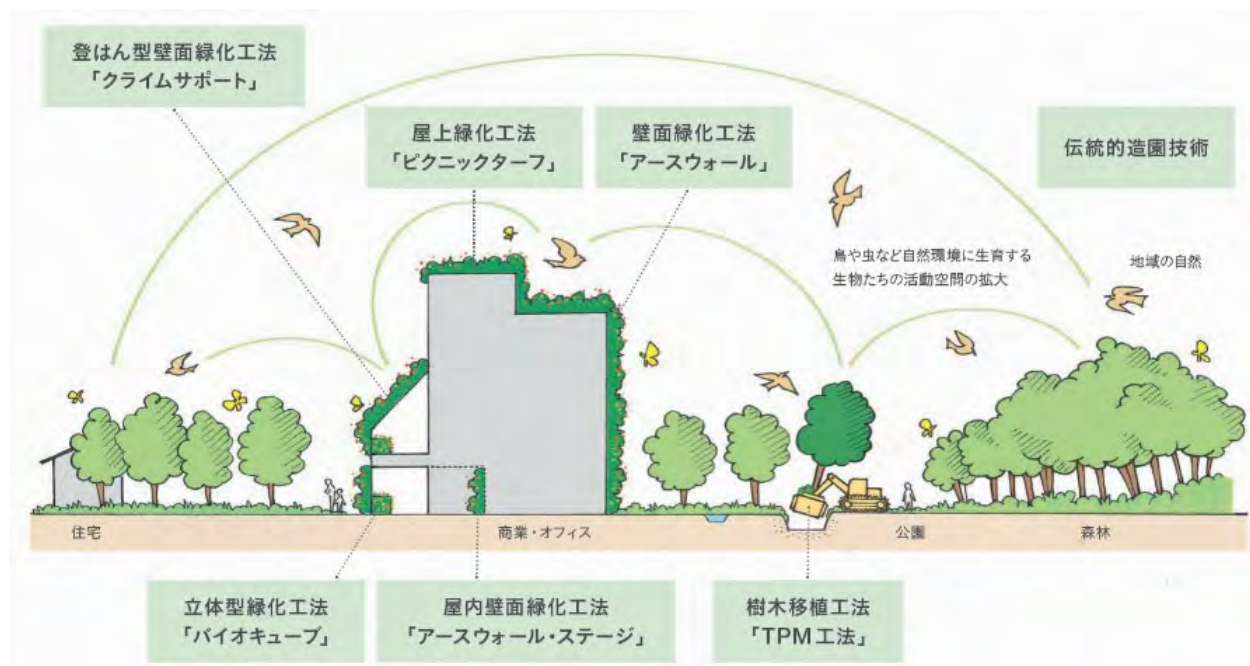
特に地域への影響が大きい大規模物件の開発時には、計画時に周辺の生態系調査を実施し、生息する鳥類や昆虫類に配慮した植栽で緑化し、地域の生物多様性保全を進めています。



目標

建物緑化(屋上・壁面など) * 2030年度目標100%

* オフィスビル・商業施設の新築大型物件



各工法の名称は（株）石勝エクステリアの技術名です

生物モニタリング

商業施設「東急プラザ表参道『オモカド』」の屋上テラス「おもはらの森」では、緑地の生態系の推移を把握するために、自然環境保全の専門家である㈱地域環境計画の協力のもと、1年を通じて定期的に生き物調査を実施しています。（前述）



生き物調査の様子

生物多様性認証制度への参加

特に周辺に自然環境が多く敷地内にも多くの緑地確保が可能な物件においては、生物多様性の確保を後押しするためにもABINCなどの認証を取得することを奨励しています。



汐谷ソラスタ（ABINC認証）

東京ポートシティ竹芝での自然と共生するまちづくり

国家戦略特区である東京都港区竹芝エリアでは、産学連携やテクノロジーを活用したまちづくりを行い、環境（サステナビリティ）など、**エリア全体の魅力・活力を高める長期持続的な取り組み**を進めています。

プロジェクトの中核「オフィスタワー」は地上40階、地下2階、総延床面積約18万 m^2 からなる大型複合施設です。高層階はオフィスエリア、低層階は商業エリアとなり、6階のオフィスロビーは、地域と調和する水と緑を取り入れた空間を演出しています。

2～6階南東側には階段状に広い「スキップテラス」が設けられ、「空・蜂・水田・菜園・香・水・島・雨」の8つの景からなる、**里山的景観の「竹芝新八景」**を配置しています。浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園と周辺の豊かな緑と連動した生態系ネットワークを形成することで、地域の生物多様性に貢献することを目指しています。

広さ145平方メートルの水田が設けられた「水田の景」や野菜や果物を栽培する「菜園の景」では、近隣の保育園児や入居しているテナント関係者、住居棟の住民たちが参加する田植えや収穫のイベントを通じて**ステークホルダーへの環境教育**につなげています。

また、ミツバチの巣箱を置いた「蜂の景」や、5、8、10、12階の人の視線が届きにくい壁面に設置された巣箱である「空の景」は、ミツバチやハヤブサやチョウゲンボウなど猛禽類の生息地を提供することで、都心の生物多様性に貢献しています。



東京ポートシティ
竹芝オフィスタワー



オフィスロビー



竹芝八景（スキップテラス）



住民参加による田植え
（水田の景）

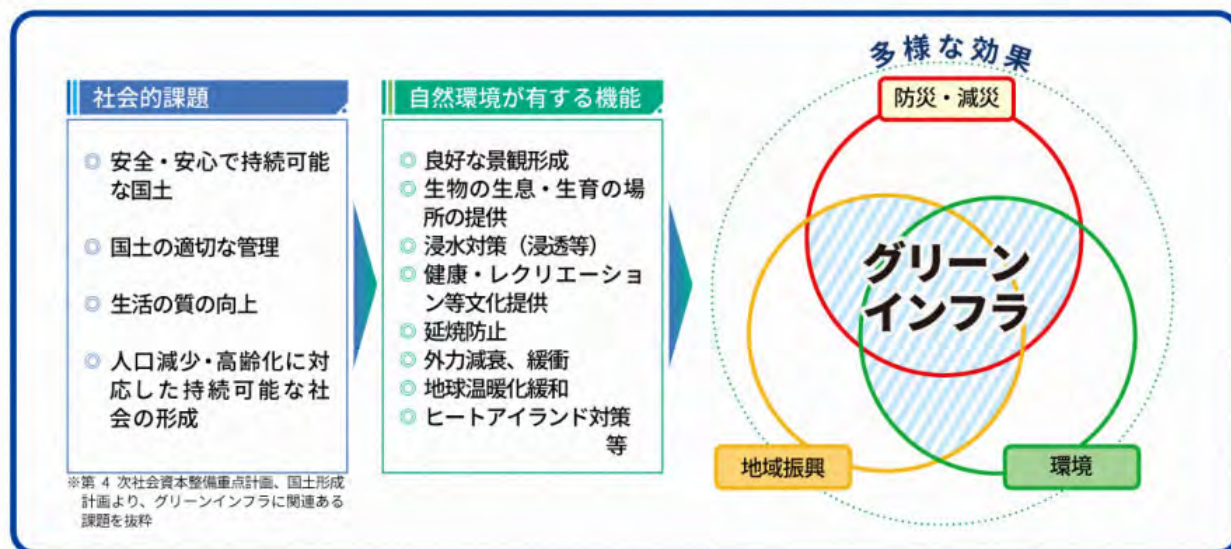
都市開発事業における取り組み ～緑化技術・植栽管理・グリーンインフラ～

グリーンインフラに基づく多様な技術による緑化、植栽管理

当社グループの造園建設を中心とする環境緑化事業を担う（株）石勝エクステリアではグリーンインフラ^(注)という考え方に基づき、屋上緑化、壁面緑化などの都市緑化技術をはじめ様々な技術を駆使し、防災・減災や自然・生物多様性の保護・保全、持続可能な街づくり、様々な緑地の管理受託に取り組んできました。

(注)グリーンインフラとは

グリーンインフラとは、自然環境が有する、地球温暖化の緩和や生物の生育場所の提供、景観形成や文化的サービスの提供などの機能がもたらす、防災・減災や環境保全といった多様な効果を、様々な社会課題解決に活用しようとする考え方です。国土交通省のまちづくりGX戦略の中でも、グリーンインフラとして多様な機能を有する都市緑地の質・量の確保を官民で連携して一層推進することが挙げられるなど、その重要性や注目度がますます高まっています。



※国土交通省HPより抜粋

石勝エクステリアの技術について

造園・緑化事業で推進してきた環境緑化技術・ノウハウを、グリーンインフラの考え方のもとに再構成し、お客様をはじめ様々なステークホルダーの皆さまへ展開できるグリーンインフラメニューを策定し、グリーンインフラ実現の取組みを促進するシステム「Greentect」（グリーンテクト）として、あらゆる事業に活用していきます。システムにより、可視化したメニューは、造園・緑化 関連分野における広範の技術・ノウハウを一覧表にし、8つの大項目で区分しています。案件ごとに、営業段階でメニューを活用し、採用技術項目を定め、設計・施工・管理・運営の実施に組み込むシステムです。

例：樹木移植工法（TPM工法）

TPMはTrans Planting Machineの略で、世界に2台しかない石勝エクステリア独自の専用機械を使用することにより、従来は難しいとされてきた大径木の移植を可能にした技術です。地域の資産である大樹を守りながら、緑化プランの自由度を高めます。



TPM機械による移植作業

例：立体型緑化工法（バイオキューブ）

立体形状の複数面に植栽を施します。箱型なので取り扱いが簡易で、省スペースかつ多面的な緑化を実現します。



バイオキューブ

グリーンインフラメニュー

1 計画地保全 大切な資源の保全 開発地の良好なみどりや環境を保全し計画に取り込みます	・場内移植(樹木) ・移設場内植栽基盤活用 ・既存物(修景)活用 他	2 防災・減災 暮らしを守る 気温の上昇や水害の低減、防災対策や災害時対策を提案します	・透水舗装 ・レインガーデン(溜池・流れ) ・防災かまど 他
3 植物・動物 生活環境を快適・豊かにする 事業地空間に生物多様性に貢献するみどりと環境を提案します	・ビオトープ ・在来種活用(代償植生) ・屋上緑化 他	4 土留め等工造物 動物の住みかとなる多様な形状のすき間を提案します	・自然素材土留め 他
5 環境配慮資材 環境保全、CO ₂ 排出抑制 環境に配慮した資材(製品)の活用を提案します	・再生材 ・低炭素素材 他	6 ウェルネス 健康維持増進の提案 健康に寄与する自然環境に触れ合う快適な空間の施設提案をします	・室内緑化 ・農園、ハーブ園 ・パーゴラ、オーニング 他
7 管理・運営 みどり空間を中心とした空間の維持育成管理と運用計画を提案します	・生物多様性向上計画 ・樹木診断、土壌診断 ・公園等管理運営 他	8 その他の環境技術 環境にやさしい技術を積極的に採用し提案します	・シートパイプ工法 ・Re パンカー ・サーモグラフィカメラ 他

メニュー例



大項目1 計画地保全
場内移植 (樹木) TPM工法



大項目2 防災・減災
レインガーデン (溜め池)



大項目3 植物・動物
在来種活用 (代償植生)



大項目4 土留め等工造物
自然素材土留め



大項目6 ウェルネス、
パーゴラ、オーニング



大項目7 管理・運営
樹木診断、土壌診断

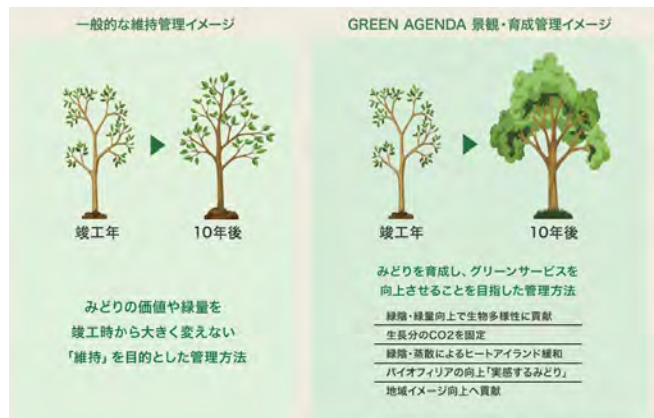
GREEN AGENDA：緑ある景観を計画・育成する植栽管理

石勝エクステリアではマンションにおいて、**生命を育む住環境を実現するみどり**を計画・施工し、未来につないでいくための植栽管理計画書（アジェンダ）を作成、管理計画書に基づいた計画と管理、見える化技術を一体的に行っていく「GREEN AGENDA」を推進しています。

環境の時代の要求に合う住まいのみどりを実現する中で、中長期間で植栽を捉え“見える化”しながらお客様のグリーンへの「関心」や「共感」を醸成します。これまでの造園技術を発展させ、都市開発での生物多様性保全と回復に貢献する持続可能なこれからの造園サポートサービスを目指しています。



プラザ自由が丘 将来的な目標イメージ



ホテル・レジャー事業における取り組み ～方針の策定～

ウェルネス事業における2030年度までに目指す姿

当社グループにおける環境経営を推進するため、ホテルやレジャーを含むウェルネス事業では、3つの環境重点課題を踏まえ、ホテル・リゾート事業およびヘルスケア事業を含むウェルネス事業地における2030年度までの目標数値を策定しています。

「生物多様性」： ウェルネス事業地において、2030年度までに40%の面積の事業地を保全※1

「循環型社会」： ウェルネス事業において、廃棄物を2030年度までに11%削減（2019年度比）※2

「脱炭素社会」： ウェルネス事業において、CO₂を2030年度までに46.2%削減（2019年度比）※2

※1 保全された面積とは、①OECM認定その他の生物多様性・緑地保全系の環境認証を取得する対象土地の面積、②国立公園・国定公園・自然公園の区域内に該当する面積、③森林法に基づく森林経営計画の作成の対象となる森林面積を指します。

※2 東急不動産ホールディングスグループの目標数値に準じます。



間伐の様子



間伐されたタウン内の森

リゾート施設を「体感型サステナブルリゾート」へ



上記の目指す姿を実現するためには、施設の開発時だけでなく、販売・運営時にわたり、リゾート施設を訪れるお客様やステークホルダーの皆様に、リゾート施設ならではの地域・自然と共生することの重要性を体感いただき、日常における環境意識の向上につながるきっかけを提供することが大切です。

リゾート施設の運営を担う東急リゾーツ&ステイでは、「もりぐらし®」を掲げ、森のアクティビティやグランピングワーケーションといった、地域の共有財産である森との調和やサステナビリティを包含し、地域住民・従業員が一体となった地域課題解決・自然保護を推進してきました。さらに2024年には、「リゾートの力で、地域に幸せな『めぐり』を」を新たなスローガンとして掲げました。「生物多様性を育む」・「地域の未来を創る」・「地域のエネルギーを活かす」という3つのテーマに基づき、楽しみながら地球や地域に優しく過ごすことのできるサステナブルな空間や体験、活動を作り、施設を訪れるお客様に提供する「体感型サステナブルリゾート」を目指しています。

各リゾート施設のイベント情報や提供価値はWEBサイト「[ENJOY GREEN GUIDE](#)」でも発信しています。

ホテル・レジャー事業における取り組み ～モニタリングとOECM認定～

30 by 30への賛同と自然共生サイト（OECM）

当社グループは、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする国際目標の30by30に賛同しています。

「東急リゾートタウン蓼科」では、30by30の達成を目指す取り組みの一環として、2022年度に環境省が認定する「自然共生サイト（民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域を認定する制度）」の課題調査事業に参加し、2024年2月にスキー場・ゴルフ場を含めたリゾート施設として初めて「自然共生サイト」の認定を取得しました。

豊富な生物多様性を守るため、森林管理や生物モニタリング調査を行っています。2023年時点で1,699種の動植物が確認され、環境省や長野県のレッドリストに含まれる希少種が32種類と多く確認されました。

植物種は605種確認され、この中にはジロボウエンゴサク等の10種の希少種が含まれます。鳥類は、ホオアカ等4種の希少種を含む65種、昆虫類・爬虫類・両生類は、アカマダラセンチコガネなど18種の希少種を含む1,018種が確認されています。これらのような草原性動植物含め、特徴的で多様な生息・生育などが評価されています。



ジロボウエンゴサク
(レッドリスト)



ホオアカ (レッドリスト)



アカマダラセンチコガネ
(レッドリスト)

生物多様性行動計画（BAP：Biodiversity Action Plan）

当社グループでは事業地域の中で特に保全上重要なエリアについて生物多様性行動計画（BAP）を策定し、生物多様性保全に取り組むこととしています。「東急リゾートタウン蓼科」では、別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境に関するモニタリング調査を実施し、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。

森林経営の取り組み

「東急リゾートタウン蓼科」では2018年から森林経営計画を立て保全間伐を行っています。これにより下草が茂り、樹木の根が強化されるなど森林の育成が促進されるとともに、地盤が強固になることで崖崩れなどの自然災害を防ぐことにもつながります。更に自然・生物多様性の保全やエネルギーの地産地消に貢献する取り組みとして、間伐材をウッドチップに加工し、バイオマスボイラーの燃料として活用する取り組みを行っています。バイオマスボイラーにはCO₂吸収・固定化装置を導入、排煙に含まれるCO₂を原料にしたゴルフティーやボトル&スリーブを製作し、提供しています。

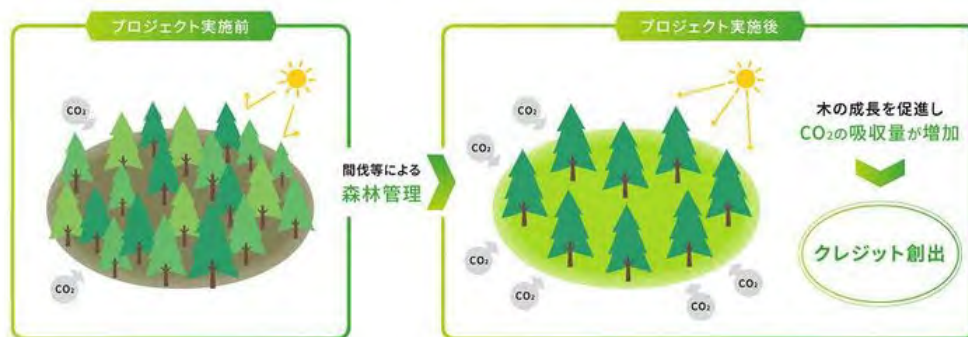
また、適切な間伐は、木の成長を促進しCO₂の吸収量を増加させます。2022年、企業などが削減したCO₂を国がクレジットとして認証する「J-クレジット制度」において、総合デベロッパーとしては初めて、森林経営活動に基づくJ-クレジットの認証を受けました。



バイオマスボイラー



CO₂吸収・固定化装置



森林経営活動に基づくクレジット創出イメージ

カラマツ間伐材の活用

長野県諏訪市にある障害福祉サービス事業所『NPO法人ふおれすと 森の工房あかね舎』や下諏訪の『荒木縫製有限会社』と協働して製作したシューズの招集・乾燥剤として使える『カラマツのサシェ』や、カラマツの香りを生かした『フォレストキャンドル』や『ウッドディフューザー』、ナチュラルな香りの虫よけ『カラマツのアウトドラスプレー』を「ordinary（日常）」シリーズとして販売しました。また、「special（特別）」として、特別な一品のクラフトビール『カラマツのHAZY IPA』も販売しました。

その他、2023年9月にオープンした、当社グループの新築分譲マンションブランド「BRANZ（ブランズ）」の統合マンションギャラリー「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」においては、「東急リゾートタウン蓼科」における森林保全活動で発生した間伐材をフローリングやデザイン家具といった形で活用しています。



オリジナルアロマ



間伐材を活用したフローリング

クリーンアップ&ウォーキング「もりこみち」

「東急リゾートタウン蓼科」には年間を通じて多くの人が往来し、自然と外来種の植物が入り込んでいます。2021年度より定期開催している「もりこみち」では、「東急リゾートタウン蓼科」の5つの「小径（こみち）」でウォーキングを楽しみながらごみ拾いをしたり、蓼科の生態系をこわす恐れのある外来種の除草をしたり、枝木や落ち葉の除去などを行っています。



外来種の除草の様子

「ブッシュクラフト」による「もりぐらしイベント」の開催

長野県の補助事業「県民協働による里山の整備・利用事業」を活用し、地域の皆様が森や自然環境に理解を深め、美しく健全な森を未来につないでいくことを目的に、本イベントを開催しました。地域の子供たちを対象に「ブッシュクラフトと植樹体験」をテーマに、火おこし体験や植樹を実施したほか、別荘オーナーや地域住民の方を対象に、チェーンソーの正しい扱い方をメインとした「樹木管理講習」、薪づくり体験を実施しました。



薪を運ぶ子供たち

森の中で働く「ワークラボもりぐらし」

別荘オーナーラウンジであった「せせらぎ館」を活用し、茅野市で展開する「ワークラボ」のブランド名を冠したワーキング施設として、リニューアルオープンしました。タウン内は宿泊やアウトドア施設が充実し、宿泊・日帰りのどちらでも、リゾートを楽しみながらワーケーションいただけます。フリースペースの家具は一人一人のお客様がリラックスしながら仕事に取り組めるように、セミプライベート型のおこもりソファや、システムソファを用意したほか、会議室や個室ブースも設け、web会議の実施など様々な働き方に対応しました。



ワーケーションフリースペース

お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画

「東急リゾートタウン蓼科」には、希少種を含めて多くの動植物が生息しています。株式会社バイオームと協働して、同社の開発した、スマホカメラでいきものを撮影するだけで名前を判定できるいきものコレクションアプリ「Biome（バイオーム）」を活用し、生物多様性の取り組みを身近に感じていただけるよう、お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画しました。お客様にBiomeを活用いただくことで、豊かな自然をより身近に体感していただくと同時に、集積されたデータはタウン内のモニタリングデータとしても活用可能で、蓼科におけるネイチャー・ポジティブに向けた取り組みの推進に活用される予定です。



生き物を探す参加者

耕作放棄地をワイン香るブドウ畑へ！ブドウ苗木の植樹体験会

長野県茅野市で2023年に開設されたワイナリー「オレイユ・ド・シャ」の畑で、ワイン用ブドウ苗木の植樹体験会を行いました。全国的に増加し、社会問題となっている耕作放棄地をブドウ畑に生まれ変わらせる取り組みで、耕作放棄地の活用により、環境問題や地域の課題に取り組むことが可能となります。およそ3年後の豊かな収穫を思い描きながら約720本のブドウが植えられました。

地区防災計画に基づく訓練の実施

タウン内では、過去に大雨による土砂災害があり、2015年3月には「土砂災害防止法」に基づく「土砂災害警戒区域及び特別警戒区域」の指定が告示されています。こうした中、利用者の安全確保を第一に考え、地区防災計画の周知と班体制での行動確認を目的として、タウンセンターほかホテル、ゴルフ場などタウン内施設が連携して、情報伝達と指示、巡回・報告、避難誘導の訓練を実施しています。



防災訓練の様子

食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」

「東急リゾートタウン蓼科」で、野菜やハーブ、果樹や食用の花などの栽培・収穫を通じ、食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」が2023年8月にグランドオープンしました。

タウンでは、2023年3月に「コンポスト（生ごみ処理機）」を導入し、タウン内にあるホテルのレストランから出る生ごみを良質な堆肥に変えて地元農家へ提供するなど、環境保全と食の循環、地域との連携を実現してきました。

「エディブルガーデン」は“食べられるお庭”をテーマにした体験型スポットで、お客さまが野菜などの栽培や収穫に触れ、採れたてのものを食べることで、自然との共生を楽しみながら食の循環や森の循環を学び体験していただける施設です。



エディブルガーデン

「TENOHHA蓼科」による地域と環境の共生

「東急リゾートタウン蓼科」では、2024年7月、“地域連携”と“環境配慮”の価値創出および発信の拠点としてTENOHHA蓼科をオープンしました。1978年に初めて別荘地を分譲して以来、長きにわたって自然との共生を続けてきた当タウンでは、森林の樹木密集を抑制するために木を間引く保全間伐を実施してきました。TENOHHA蓼科内の壁面や家具、什器は全てタウン内の間伐材を使用して作られており、これら家具や什器はTENOHHA蓼科のコンセプトに共感いただいた地域の製材所や工房協力の下で製作しており、地域連携の在り方を実現しています。

また、TENOHHA蓼科に隣接する広場内においては長野県産の木材をふんだんに使用して木材の地産地消を徹底し、また広場の入口ゲートには、木材だけでなく、地域の石材や、工事の際に出たガラス廃材をアップサイクルして作ったガラスブロックを使用し、地域循環の輪を表現しています。オープニングイベントのまちびらきマルシェにより地域コミュニティ創出の拠点としての第一歩を踏み出しました。



TENOHHA蓼科外観



TENOHHA蓼科内装

ホテル・レジャー事業における取り組み ～海洋保全と文化の尊重～

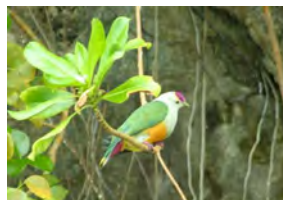
パラオ・パシフィック・リゾートにおける自然・地域との共生

「パラオ・パシフィック・リゾート」は、パラオ共和国に1984年に開業した、**パラオの自然・文化を存分に体感できる本格的なビーチリゾート**です。約250mのプライベートビーチからは一年中絶景のサンセットを望むことができるほか、広大な敷地には、熱帯植物に彩られたトロピカルガーデンを有し、樹木生い茂る裏山では、89種類の植物やピープという名前の国鳥（カラフルで小型のハト）などパラオの固有種を含む35種類の鳥類を見ることができます。

本リゾートは、開発当初から、「環境保全と開発の両立」と「地元貢献し、地元の人々に受け入れられる事業」をコンセプトとしています。



野生生物保護区に指定されているパラオのセブンティアアイランド



国鳥のピープ



ホテル前のビーチ

海の再生に向けた取り組み

泥土の流出によりサンゴが生息しにくかった本リゾート前の海岸では、綿密な調査に基づきサンゴの移植を伴う海浜改修を行うことで**生物が豊富な海の再生**に成功し、現在では**パラオ共和国コロール州により海洋生物保護区に指定**されています。また、パラオ共和国内の環境保護団体及びサンゴ研究施設などへの支援を継続的に実施し、**地元と協働しながら海洋保全・地域保全に取り組んでいます**。

現地社会への貢献

「パラオ・パシフィック・リゾート」の全従業員の約8割はパラオ人であり、本リゾートは**パラオ人の雇用創出**に加え、ホテル・観光業での人材教育などを通して、地域社会に貢献してきました。

また、開発にあたっては、**現地文化を尊重**しており、屋根はパラオの伝統建築アパイ（集会場）を模しているほか、インテリアにはパラオの文化や伝説がモチーフとして取り入れられています。



ホテル従業員

その他の取り組み ～水資源利用の削減～

水資源の利用によるネガティブインパクトの低減

当社グループは、設計会社・施工会社・お客さまや地域社会などのステークホルダーと協働して、事業活動および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおいて、それぞれの地域固有の水資源問題に応じた適切な管理および水資源の効率的な利用により、水資源の保全に取り組んでいます。

目標

事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減

節水設備導入による水使用の削減

2013年に自然調和型リゾートホテルとして開業した「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA」は、節水型トイレの採用によって上水利用の低減につなげるなど水資源に配慮した取り組みを行っています。「東急ハーヴェストクラブ箱根甲子園」および「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」でも、敷地内の井水を利用するなど水の有効利用を推進しています。



東急ハーヴェストクラブ
VIALA箱根翡翠

パラオ・パンフィック・リゾートにおける水資源保護

パラオ共和国の公共水道水は長年配管の老朽化により飲料水には適さず、また乾季の1月～4月には深刻な水不足に陥ることがあるなどの課題を抱えています。「パラオ・パンフィック・リゾート」では安定的により安全な水を供給するため、水道インフラシステムを独自で構築しています。敷地内の井水・沢水を主な水源としながら、渇水時期対策として海水淡水化装置を備えるなど独自の浄水システムにより飲料水の確保と水資源保護に努めています。



パラオパンフィックリゾート

その他の取り組み ～外来生物対策、汚染・廃棄物削減～

外来生物の対策

外来生物法（環境省）による「外来生物」とは、もともと日本に生息していなかった種であり、人間の活動により、意図的・非意図的に国内へ入ってきた動植物を指し、地域の生態系に影響被害を及ぼすおそれがあります。当社グループではマニュアルを設定し、侵略性の高い外来種を発見した際の対処を定め、地域の生態系の保全に取り組んでいます。



（外来植物）ヒメジョオン



（外来植物）オオキンケイギク



（外来生物）ヒロヘリアオイラガ

汚染によるネガティブインパクトの削減

当社グループでは、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、汚染物質の排出防止やその原因となる材料を使用しないことで、環境に及ぼす影響の低減に取り組んでいます。

廃棄物削減

当社グループでは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、廃棄物の排出削減に取り組んでいます。

目標

事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出を、2030年度までに2019年度比で11%削減

その他の取り組み ～資源循環～

資源循環

当社グループでは、事業に使用する資源の有効利用の必要性を認識し、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、適切で有効な資源利用に取り組んでいます。

木材資源利用で循環型サイクルを形成「緑をつなぐ」プロジェクト

「緑をつなぐ」プロジェクトは、当社グループがお客さまなどステークホルダーと一緒に、森林を保全する取り組みです。「百年の森構想」を進めている岡山県西粟倉村の森林保全活動と連携し、マンション購入や管理受託、オフィス、ホテル・レジャー施設の利用、中古住宅の売買仲介、といったさまざまなご利用に応じて森林を保全しています。例えば、住宅1住戸の販売毎に森林保全面積10㎡など、当社グループの販売実績に応じて、森林保全資金を提供しています。近年では、西粟倉村の森林管理で生成されるJ-クレジットをあわせて購入する形とし、森林Jクレジットの普及にも貢献しています。これまで2,000ヘクタールを超える森林保全を実現し、2030年度に3,000ヘクタールの森林保全を目標に、毎年のKPIとして進捗管理しています。

保全森林から産出される木材はグループのさまざまな事業で活用し、お客さまへ提供するという循環型サイクルを形成しています。西粟倉村の森林保全活動を通じて発生する間伐材を購入して建築工事に活用する取り組みも積極的に進めており、2022年度においては38㎡の間伐材を、現地の当該森林のFSC認証木材の加工・販売を行っているFSC CoC認証業者から直接購入し、住宅や商業施設3棟のリノベーション工事において内装材として利用しました。

木材の地産地消

2022年12月に開業した会員制リゾートホテル東急ハーヴェストクラブVIALA鬼怒川溪翠においては、開発地内で伐採した樹木を共用部の家具などの材料として活用しています。



新青山東急ビル



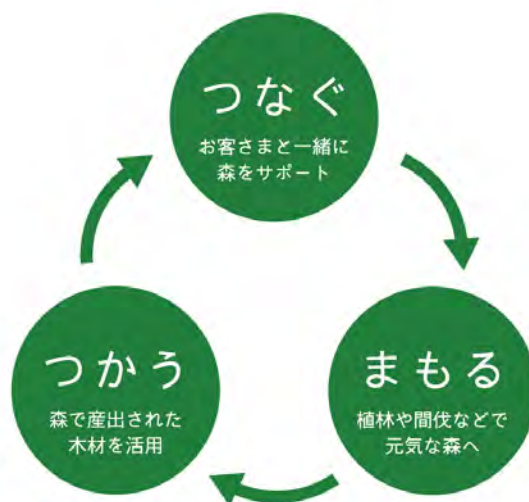
あべのキューズモール



コンフォリア高島平



東急ハーヴェストクラブ
VIALA鬼怒川溪翠



Forestgate Daikanyamaにおけるサーキュラーエコノミーの取り組み

Forestgate Daikanyamaは、賃貸住宅・シェアオフィス・商業施設で構成されるMAIN棟とサステナブルな生活体験を提供するTENOHAK棟の2棟からなる、2023年10月に開業した複合施設です。

TENOHAK棟は、カフェとイベントスペースで構成され、サステナブルな生活体験の提供や、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。消費者にサステナブルな取り組みへの接点を提供しながら、さまざまなステークホルダーと連携し、サーキュラーエコノミーを実現します。建物は、東急不動産ホールディングスの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用した木造建築となっています。



MAIN棟



TENOHAK棟

循環型建築、リノベーションの推進

東急不動産、東急リバブル、東急Re・デザインは、再生・保全建築、リフォームやリノベーションの推進を通じて、廃棄物の削減、資源循環に貢献しています。



九段会館テラス外観
(保存部分)



バンケットルーム

その他の取り組み ～建物の長寿命化～

大規模改修の長周期化による資源利用の削減

（株）東急コミュニティーは、マンションにおける大規模改修工事の周期を、従来12年と言われていたものが、最大18年に延長できる長期保証商品「CHOICE」を販売しています。

大規模改修工事で用いる仕様・工法等の工夫により、防水、塗装など建物の外装に関わる工事の保証期間を従来に比べ1.5～2倍に延長しています。これにより、築60年のセカンドステージを迎えるまでの大規模改修工事の回数を削減することが可能となりました。**大規模改修工事の回数削減**により、マンションのライフサイクルを通じた利用資源の削減と、トータルのライフサイクルコストの低減に貢献しています。

「EMドック」建物総合診断による建物活用

EMドックとは Enchanted in 1 minute（1分で魅了する）をコンセプトに、オフィスビルにおいて通常の建物・設備点検では行われない分析調査を行い、1枚のシートに見やすく、分かりやすく調査結果をまとめ、お客さまにご提示する仕組みです。

EMドックを通じ現状の**省エネ性能を診断**することで、当社独自の分析結果によりBELS認証のレベルを判断し、今後の適切な管理・修繕工事の提案・支援を行うことが出来ます。

また、お客さまが多面的に建物の管理運営上の課題を把握し、それらに関して意識・関心を持っていたくことにより、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目的としています。EMドックを通じ、**建て替えをせずとも建物資産の環境価値を高め、ZEB・BELS認証取得へ適切な提案・支援を行うことが可能となります。**



EMドック全体



EMドック建物健康率

用語と解説

TNFD	Taskforce on Nature-related Financial Disclosuresの略。国連開発計画、世界自然保護基金、国連環境開発金融イニシアティブ、グローバルキャノピーの4つの機関によって、2021年に発足した自然関連財務情報開示タスクフォース。自然関連の依存・インパクト、リスクと機会を適切に評価し、開示することを要請。
LEAP	Locate, Evaluate, Assess, Prepareの略。TNFDが提唱する、企業や金融機関が自社の自然関連のリスクと機会の評価をサポートするためのアプローチ手法。Locate（自然との接点の発見）、Evaluate（依存関係／影響の診断）、Assess（重要なリスク／機会の評価）、Prepare（対応／報告のための準備）の4つのステップから構成される。
ENCORE	UNEP-NCFA(自然資本金金融アライアンス)が開発した金融機関向けツールで、業種別の自然への依存・インパクトの重要性の把握や、生態系サービスの分布などを分析することが可能。
SBTs for Nature	Science Based Targets for Natureの略。企業の自然資本関連の目標設定に関し、利用可能な最善の科学に基づき、測定可能、実行可能で、期限付きの目標設定を求めるイニシアティブ。
生態系の十全性	生態系の構成、構造、機能が自然の変動範囲内にある度合い。
生物多様性重要地域（KBA）	Key Biodiversity Areaの略。国際基準により選定された、生物多様性の保全の鍵となる重要な地域。
Biodiversity Intactness Index	自然界において、人間の土地利用とそれに付随する生物多様性に対する影響を考慮した際、土地改変前後の生物多様性の残存度合いを示す指標。
保全優先度	生物多様性の観点から、保全の優先度の高さを表す指標。
水ストレス	流域の水供給量に対する水消費量の割合に基づき、流域における水のひっ迫度を表した指標。
エコロジカルネットワーク	対象となる地域において優れた自然条件を有する場所を、生物多様性の拠点（コアエリア）として位置付けつつ、野生動物の移動・分散を可能とするため、コアエリア間を生態的回廊（コリドー）で相互に連結させる考え方。
文化的サービス	人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。
調整・維持サービス	気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御するサービス。
森林経営計画	森林所有者や森林の経営の委託を受けた主体が、自らが経営する森林を対象に森林の施業・保護について作成する計画。

間伐	育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。
皆伐	森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に伐採する方法。
生物多様性行動計画（BAP）	Biodiversity Action Planの略。生物多様性保全のための国家または企業等団体における行動計画。国家の場合、生物多様性条約（CBD）締結国は、第6条によりBAPの策定が求められている。
30by30（サーティバイサーティ）	2030年までに地球の陸・海それぞれの30%の面積を保全するという目標。2022年12月に開催された生物多様性条約第15回締約国会議（COP15）で採択された「昆明－モントリオール生物多様性世界枠組み」の目標3に記載された。
自然共生サイト（OECM）	Other Effective area based Conservation Measuresの略。事業者、民間団体、個人、地方公共団体など様々な主体とその取り組みにより、本来の目的に関わらず生物多様性の保全が図られている区域として、環境省が認定するもの。
都市開発諸制度	公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る東京都の制度。

参考文献

(1) 世界経済フォーラム（2024）“グローバルリスク報告書2024”

(2) Newbold et al.（2016）“Global map of the Biodiversity Intactness Index, from Newbold et al（2016）”

(3) （株）シンク・ネイチャー 日本の生物多様性地図化プロジェクト

(4) WRI Aqueduct（2023年6月参照）

(5) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2019）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための建物緑化の手引き」

(6) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2016）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための基礎調査」

(7) （株）石勝エクステリア（2020）「2019年度 東急プラザ表参道原宿「おもはらの森」生きもの調査のご報告」

(8) （株）地域環境計画（2023）「広域渋谷圏における生物多様性に資する生態系ネットワーク調査」

(9) 芹ヶ沢誌編集委員会（1990）「芹ヶ沢誌」

(10) 茅野市（1988）「茅野市史 下巻 近現代 民俗」

(11) （株）地域環境計画（2024）「東急リゾートタウン蓼科 自然共生サイト認定申請および自然資源の保全・活用に向けた自然環境基礎調査報告書」

改訂履歴

バージョン	発行日	改訂内容
初版	2023年8月25日	<ul style="list-style-type: none">● TNFDの開示提言ベータ版V0.4に基づき、初版を発行
第2版	2024年1月19日	<ul style="list-style-type: none">● 2023年9月に発表されたTNFDの開示提言正式版での変更内容を基に以下の記載を修正・追加<ul style="list-style-type: none">● 「一般要件」に関する開示の追加● 「ガバナンス」の一環としてステークホルダーエンゲージメントの詳細説明の追加● 理解促進に向け、以下の記載を改善<ul style="list-style-type: none">● 開示枠組みとLEAPの関係に関する記載を追加● グリーンインフラへの取り組み（石勝エクステリア）を追加
第3版	2024年7月31日	<ul style="list-style-type: none">● 「東急リゾートタウン蓼科」に関する以下内容の追加<ul style="list-style-type: none">● 自然への依存・インパクトの全体像● 自然への依存に関する定量分析（観光資源、炭素吸収量）● 自然へのインパクトに関する定量分析（土地利用、森林管理）● 重要なリスク・機会および取り組み事例● 以下取り組み事例の追加<ul style="list-style-type: none">● ホテル・レジャー事業における取り組み● 資源・水資源利用削減に関する取り組み

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、2024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。

POLLUTION AND RESOURCES

汚染と資源

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

[汚染] 方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ [廃棄物] 方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒
[資源利用] 方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

汚染

方針

東急不動産ホールディングスグループでは、事業活動における汚染物質の排出を削減することが企業の責務のひとつであると考え、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、汚染物質の排出防止やその原因となる材料を使用しないことで汚染物質を削減し、環境に及ぼす影響の低減に取り組んでいます。

東急不動産では、自社がかかわる開発プロジェクトにおいて、事業形態に合わせて具体的な対応策をさだめています。例えば、新規マンションや戸建住宅の開発では「ホルムアルデヒド対策等級3」に適合することや、土壌汚染やアスベスト対策では社内マニュアルを整備して適正な対応に努めています。

マネジメント体制

当社グループでは、汚染物質排出の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、共通の方針に基づき、汚染物質排出の課題について横断的に、取り組み実績の管理、情報共有を行うことで、事業活動を通じて取り組んでいます。

目標と取組み・実績

プロセス型の汚染削減目標の設定および進捗

東急不動産（株）では運営管理している施設について、以下のプロセス型の目標を設定し、汚染削減に取り組んでいます。

- (1) 建築物におけるアスベストの除去。一部未除去箇所は定期点検を実施し、状況の悪化がないように注視する。
- (2) 当社グループで運営するゴルフ場では、硝酸塩、リン酸塩、殺虫剤、およびその他の優先有害物質の水域への排出量について、検出下限値以下を目標として毎年排出中の残留農薬濃度を検査する。

2022年度進捗状況

- (1) オフィスビル1棟にて実施（合計6棟）
- (2) いずれの検査項目についても検出下限値以下。

住まいの空気環境を汚染から守るための基準

東急不動産（株）では、住まいの空気環境を建築材料に起因する汚染から守るために新築分譲マンションに独自の性能基準を設けています。

＊一部抜粋

- ホルムアルデヒド発散建築材料の規格は、すべてJIS（日本工業規格）及びJAS（日本農林規格）のF☆☆☆☆とする
- ホルムアルデヒド放散の他、トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレン等の化学物質の放散が極力小さい材料を使用する
- 竣工後に化学物質濃度測定を行い、厚生労働省による化学物質の室内濃度指針を下回ることを確認する

有害物質の取り扱い

当社グループのオフィスビル、商業施設、リゾート施設では、関連法令に基づいて有害物質の適正な管理・処理を行っています。空調機の冷媒であるフロン類や、電気設備に使用されるPCBは、法令にのっとり適正に処理・手続きを行い、漏えい・放出がないよう厳格に取り扱うとともに、アスベストや土壌汚染については、適時に有無の把握調査を行い、状況に応じた適切な対策・管理を実施しています。

NOx、SOxの排出量測定

東急不動産（株）では、大気汚染防止法の規定により該当するオフィスビルや商業施設などの運営管理施設において、ばいじんの濃度測定を一定の頻度で行い、測定結果の記録を保存しています。事業活動に伴うばい煙やNOx等の大気中への排出状況を把握し、排出基準を超過していないか確認することで、大気汚染の防止に努めています。

ESGデータ集：その他汚染物質等排出量 

排水における水質と場所について

当社グループにおける運営管理施設において、都市地域を中心とする大半の施設は上水道からの取水を各自治体の排出基準に沿って下水道へ排水しています。またリゾート施設の一部では上水道及び地下水等からの取水を水質汚濁防止法などの法令や各自治体の排出基準に沿って河川等へ放流しています。

2022年度実績

- 公共下水道：4,226メガリットル/年
- 3次処理：214メガリットル/年
- 2次処理：798メガリットル/年

廃棄物

方針

東急不動産ホールディングスグループは、事業活動の拡大により廃棄物の発生が増加することから、廃棄物の発生削減と適切な処理が重要な環境課題であると認識しています。

また、事業に使用する資源は一方通行の大量消費ではなく、3R（Reduce、Reuse、Recycle）の考え方に基づいて、廃棄物の排出削減に努めることが必要と考えています。

一方、当社グループにとって、事業活動において資源の再利用を促進し資源の使用を抑えることや、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設の建設において建物の長寿命化に取り組むことなどは、事業活動における資源使用の抑制を通じて汚染の削減に寄与するものと考えています。

そのような課題認識のもと、当社グループは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、保管方法や廃棄手続き等について法令に則った責任ある廃棄物管理を行い、適切な資源利用を通じて廃棄物の排出を削減し、循環型社会の実現に取り組みます。

マネジメント体制

当社グループでは、廃棄物処理の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、廃棄物については、共通の方針に基づき、横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、各社の利用や保管のデータを把握し、関連法規に基づいて適正な管理・処理を行うと同時に、事業活動を通じて廃棄物の削減に取り組んでいます。

目標と取組み・実績

【目標】

事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出を、2030年度までに、2019年度比で11%削減することをめざします。

プロセス型の廃棄物削減目標の設定

東急不動産（株）では運営管理している施設について、以下のプロセス型の目標を設定し、廃棄物削減に取り組んでいます。

- (1) コンポスト等によるリサイクルおよび食事提供方法の工夫等による生ごみの削減
- (2) 飲食店の厨房から発生する食用油の廃油リサイクル
- (3) 汚水処理施設の余剰汚泥減容化

廃棄物量データ

ESGデータ集：廃棄物排出量 

リフォームで廃棄物削減

当社グループでは、住まいなどのリフォームにより、廃棄物削減に取り組んでいます。東急リゾート（株）では、耐震診断や保証、エコロジカルなリフォームを行い、別荘のリフォーム販売「REWORTH」を展開しています。

環境マネジメントシステム認証を受けている事業所比率

当社グループにおいてISO14001を取得している事業所は2.5%です。

外部と協働した廃棄物・原材料使用の削減への取り組み

当社グループでは継続的に廃棄物再生、資源循環の取り組みを行っています。

食品廃棄物の活用

東急不動産（株）および（株）リエネでは、JFEエンジニアリング（株）、J&T環境（株）、（株）Jバイオフードリサイクル、アーバンエナジー（株）と協働し、フォレストゲート代官山や東急プラザ渋谷、東急プラザ蒲田（東急ストア蒲田店・蒲田プラザ店）他からの食品廃棄物をメタン発酵させることで生まれる「電気」と「肥料」を有効活用しています。「電気」はフォレストゲート代官山に供給され、「肥料」は協力農家との連携により農作物の育成に使用され、高品位スイーツ等としてフォレストゲート代官山で今後販売されます。

クリアファイルのリサイクル

東急不動産（株）では、（株）サエラおよびアスクル（株）と協働し、当社のオフィスビル入居企業から回収した使用済クリアファイルを活用した貸出傘を入居企業のワーカーの皆様にご利用いただく資源循環型のプロジェクトを実施しました。1年間で1,014kg(約50,000枚相当)回収し、うち250kgを傘の柄のリサイクル素材として活用、残り764kgは再生プラスチックとしてリサイクルされました。商業施設では、飲食店で廃棄される使用済食用油を油脂事業会社と連携してバイオ燃料に再生し、それらは国内および海外において軽油の代替燃料として使用されています。

ペットボトルの再生

また東急不動産ホールディングス（株）は、本社オフィスにおいて販売する飲料で、資源の循環利用の取り組みに参加しています。当該飲料は、使用済ペットボトルを回収・再生したリサイクル素材100%のペットボトルを利用しており、廃棄物削減につなげています。またこのペットボトルを利用することは、新規石油由来のペットボトルと比べ1本あたり約60%のCO₂排出削減につながっています。

コンポスト活用

（株）東急リゾート&ステイと東急不動産（株）は、生ごみの排出量を抑え、さらに今まで廃棄物として取り扱っていた生ごみを有効活用する取り組みとしてコンポストを導入し、生ごみを良質な堆肥に変え、できた堆肥は自社収穫体験施設や提携農家において農作物の育成に活用しています。コンポスト「バイオクリーン」では投入する生ごみの約85%を減量する事が可能です。さらに、提携農家から農作物を仕入れ、ホテルにて提供することで、食の循環と地産地消の実現を目指しています。

特定のローカルな取り組みへの参加

環境問題の解決に向けたパートナー企業との連携ーゼロエミッション倶楽部

東急不動産（株）では、オフィスビルや商業施設の改修工事等で排出される廃棄物を削減するため、14社のパートナー企業と「ゼロエミッション倶楽部」を設立しました。様々なステークホルダーと協業しながら廃棄物の削減や再利用、既存施設でのZEB化や広域渋谷圏での更なる緑化推進等、環境問題の解決に向けた取り組みを推進し、共創による事業機会の拡大を図っています。

茅野市等との地域循環共生圏に関する包括連携協定

東急不動産（株）および東急リゾート&ステイ（株）では、長野県茅野市と一般社団法人諏訪広域脱炭素イノベーション協会との地域循環共生圏に関する包括連携協定を締結しています。持続可能な循環共生型の脱炭素社会（地域循環共生圏）の創造を通じたカーボンニュートラルなまちづくりに資することを目的として、森林資源を核とした持続可能な地域循環（もりぐらし）の推進などにより、廃棄物、原材料使用の削減への取り組みを行っています。

＜ニュースリリース 

ライフサイクル分析の活用

東急不動産ホールディングス（株）では不動産の開発・運営・管理に関わる幅広い事業を展開していますが、その中で建物のライフサイクルに関する分析検討を行い、環境負荷を低減することを推進しています。

東急不動産（株）では、マンションの設計時に運用段階における一次エネルギー使用量を計算し、建築物省エネ法に基づく報告を実施しています。CASBEE認証を取得した物件については、建設、修繕・更新・解体、運用などのカテゴリー別にライフサイクルCO₂を計算しています。一般的な建築物（参照値）との比較結果を設計の際に活用することで、環境汚染の低減や資源活用を目指しています。

また（株）東急コミュニティーでは、マンションの管理を受託する際に建物のライフサイクルを分析して建物維持のための長期修繕計画を立案しています。これらを検討した結果、高耐久部材等を採用することにより、大規模改修工事の周期をこれまでより延長することができるようになりました。これにより、建物のライフサイクル全体の中で大規模改修工事の回数を減らし、工事の際の建築資材や廃棄物の削減が可能となります。ブランズシティ本郷台ではこれにより、大規模改修工事の周期を12年から16年に延ばすことが可能となりました。

資源利用

方針

東急不動産ホールディングスグループは、事業活動の拡大において必要となる資源が増加する一方で、存在する資源は有限であることから、適切な資源利用が重要な環境課題であると認識しています。

また、事業に使用する資源は一方通行の大量消費ではなく、3R（Reduce、Reuse、Recycle）の考え方に基づいて、資源の有効利用に努めることが必要と考えています。

一方、当社グループにとって、事業活動において資源の再利用を促進し資源の使用を抑えることや、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設の建設において建物の長寿命化に取り組むことなどは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

そのような課題認識のもと、当社グループは、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、適切で有効な資源の利用に取り組めます。

マネジメント体制

当社グループでは、資源利用の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、共通の方針に基づき、横断的に情報共有を行うことで、資源の適切で有効な利用に取り組んでいます。

目標と取組み・実績

資源の使用を削減するための目標と実績

定量目標と実績

東急不動産（株）は本社ビルにおける廃棄物再利用率の2030年度目標を80%とし、リサイクルガイドを配布して燃やすゴミの削減するなど、目標達成に向けて廃棄物の再利用率を高めています。2022年度の廃棄物再利用率実績は60.1%でした。

プロセス型目標と実績

- 廃棄物のリサイクル利用
 - 廃油のリサイクル利用によるエネルギー創出
 - 生ごみのたい肥化
- テナントへの啓蒙
 - ビルテナントへのリサイクルガイド配布

原材料の使用

東急不動産（株）において、開発事業における原材料の使用として、2022年度の木材調達量は19,892m³でした。

木材資源利用で循環型サイクルを形成

「緑をつなぐ」プロジェクトは、当社グループがお客さまなどステークホルダーと一緒に、森林を保全する取り組みです。マンション購入、オフィス利用、リゾート施設の利用といったさまざまなご利用に応じて森林を保全、これまで1,000ヘクタールを超える森林保全を実現しています。森林から産出された木材はグループのさまざまな事業で活用し、またお客さまへ提供するという循環型サイクルを形成しています。



「新青山東急ビル」軒天建材



「もりのみやキューズモール
BASE」遊具

循環型社会に向けての研究開発投資

東急不動産ホールディングス（株）は家具のリサイクル事業を推進する企業に出資しています。一定期間貸出後に返却された家具を修理して再度流通させる仕組みをつくるため、リサイクル可能な家具の設計や流通方法の研究開発をおこなっています。このように当社は、ものを捨てない循環型社会を実現し、地球環境を保全していくことに積極的に取り組んでいます。

WATER USE

水使用

＜ 環境 気候変動 TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示 TCFD提言に基づく開示 脱炭素社会への移行計画 生物多様性 TNFD提言に基づく開示 汚染と資源 **水使用** サプライチェーン（環境）

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ 第三者の独立した検証 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、社会の基本的インフラとして、水資源保全を重要な環境課題であると認識しています。昨今、砂漠化などにより世界規模で水不足が深刻化しています。当社グループの事業拠点の大部分が集中している日本においては慢性的な水不足という事態には至っていませんが、輸入資材などの生産に使用された水資源、いわゆるバーチャルウォーターを考慮すれば、世界における水不足や水質汚濁などの水問題は、当社グループと決して無関係ではありません。一方、当社グループにとって、節水機器の導入など水資源保全に優れた住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設などを開発、運営することは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

コミットメント～水使用量を削減するためのグループ全体での行動

上記のような課題認識のもと、当社グループは、設計会社・施工会社・お客さまや地域社会などのステークホルダーと協働して、事業活動および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおいて、それぞれの地域固有の水資源問題に応じた適切な管理および水資源の効率的な利用により、水資源の保全に取り組めます。

マネジメント体制

当社グループでは、水資源保全の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当者で構成し、水資源の利用について、共通の方針に基づき、横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、グループ各社の水使用量を把握し、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じて削減に取り組んでいます。

目標と取組み・実績

水使用量削減のための行動

東急不動産（株）では、すべての物件開発で以下の通り対応しています。

【定性目標】（企業レベル）

すべての事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減することをめざします。

●新築工事および既存施設改修工事において以下を実施しています。

- 節水式シャワーヘッド、節水トイレ、節水水栓等の設置 ・雨水や井水の利用
- 高効率な給湯設備や給水方式、節水型器具の設置 ・自動水栓や自動洗浄装置等の設置

●自らの業務に関する環境行動として、日常的な節水行動をとっています。

【プロセス型目標】（プロジェクトレベル）

東急不動産（株）では、自社がかかわる開発プロジェクトでは、事業形態に合わせてプロセス型の目標を設定しています。例えば、新規マンションや戸建住宅の開発では、水使用6L以下の節水型便器の設置すること、台所水栓やシャワー、洗面台水栓では節湯器具を設置することなどを標準としています。

【定量目標と実績、進捗】（企業レベル）

2022年度は床面積あたり水使用量 $1.4(\text{m}^3/\text{m}^2)$ の目標に対して実績は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ となり、2019年度 $1.9(\text{m}^3/\text{m}^2)$ に向けて進捗しています。2023年度は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ を下回ることを目標としています。

ESGデータ集：水使用量・下水排出量 

水使用の削減対策

水の管理計画について

東急不動産(株)では、運営管理する全ての施設において水管理計画を策定しています。目標である前年度の上水計画量に対する実績を把握した上で、トイレやシャワーに節水型機器を導入や利用者への節水の奨励をすることにより水使用量削減に努めています。可能な場合には使用済の上水を再利用することも行っています。中水や雨水等を利用して上水使用量の削減を行っている施設は24施設あります。
(2023年12月時点)

「東京ポートシティ竹芝」では、トイレの洗浄水には中水を使用しています。中水は施設内の厨房排水、雨水、空調ドレン水を利用し、緊急時は蓄熱槽からの補充も可能です。厨房排水はビル内飲食店に備えた油脂除去設備を経由して中水造水設備（膜処理＋バイオリアクター方式）により浄化され、雨水および空調ドレン水は濾過装置（圧力式急速濾過方式＋活性炭吸着方式）により浄化され、それぞれ利用しています。

節水設備導入による水使用の削減

2013年に自然調和型リゾートホテルとして開業した「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA」は、節水型トイレの採用によって上水利用の低減につなげるなど水資源に配慮した取り組みを行っています。

「東急ハーヴェストクラブ箱根甲子園」および「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」でも、敷地内の井水を利用するなど水の有効利用を推進しています。



湧水を利用している
「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」

多摩川地域の取り組み～河川流域の環境保全

当社グループでは、東急グループの東急財団（旧　とうきゅう環境財団）により、多摩川および流域における調査、環境活動支援、情報の発信などを通じて、多摩川地域の環境の改善を図っています。

水不足地域での取り組み

エンゲージメント、取水量など

東急不動産（株）はホテル、ゴルフ場、別荘地などの開発運営を行っていますが、水資源が不足している地域では水利用に関して地元自治体と協議しています。長野県に開発した東急リゾートタウン蓼科では茅野市と協議し、1977年より23.5km²にわたり水道事業を行っています。運営期間中は継続的に話し合っており、10年毎に給水人口や給水量について協議し、決定した計画に基づき給水しています。

水不足地域での事業活動

パラオ共和国は慢性的に水不足に悩まされています。パラオ パシフィック リゾートでは、開業時より独自の上水道設備を持ち、自前の飲料水でホテルの運営を行うとともに、節水を徹底し、パラオ共和国の水資源保全に努めています。

水ストレス地域における施設について

当社グループの事業地については、年に1度、WRI Aqueductの「総合リスク」「ベースライン水ストレス」指標を用いて、グローバルな水ストレスを評価している。「総合リスク」「ベースライン水ストレス」の双方で「高」以上に分類された場合、水ストレスが高いと判断している。その結果、2023年3月時点において「高」以上に分類された地域はありません。

操業地の一つであるパラオに関してはWRI Aqueductの対象外となるため、世界自然保護基金(WWF)水リスクフィルター(Water Risk Filter)にてグローバルな水ストレスを評価している。

また、操業地の一つであるインドネシアに関しては、当社はテナントで借りている事業所のみでの操業しているため直接取水していない。

外部との協働

水使用量削減のための外部との協働取り組み

東急不動産ホールディングス（株）は一般社団法人不動産協会の正会員として、環境委員会において2013年に「不動産業環境実行計画」を策定しました。その中で水の使用量を削減するための具体的行動として、トイレやシャワー等の節水器具・自動水栓・自動洗浄装置・雨水の利用等を目標としています。また、優れた取り組みについて情報共有することにより更なる環境意識の向上を図るなど、不動産会社だけでなく建設会社等の業界企業全体と連携し、協働して節水に取り組んでいます。

地方自治体と連携した産業エコロジーの実施

同じ地域で活動する他社と

東京ポートシティ竹芝では企業(テナント)と協働して排水を再利用しています。施設内テナントの厨房排水等を店舗内に備えた油脂除去設備を経由して中水造水設備により浄化し、トイレの洗浄水に再利用しています。

地元自治体と

東急プラザ戸塚では、横浜市の供給する工業用水をトイレの洗浄などに利用しています。これにより、地下水の過剰な汲み上げによる地盤沈下を防止し、上水道のような薬品処理やろ過処理の工程を行わずに原水を沈でん処理して利用することによるエネルギー削減など、地元自治体と連携して産業エコロジーを推進しています。

水関連リスクのコスト

東急不動産（株）では2022年度における水関連リスクのコストは44百万円でした。

水質/水量に関する許可・基準・規制違反について

ESGデータ集：環境関連事故件数 

第三者の独立した検証

東急不動産ホールディングスグループでは、非財務情報の信頼性向上のため、第三者の独立した検証を受けています。
2022年度は、水使用量（上水量・下水量、中水）としました。

環境データ検証意見書（水利用）



第三者の独立した検証意見書 

[ホーム](#) > [サステナビリティ](#) > [環境](#) > [水使用](#)



SUPPLY CHAIN (ENVIRONMENT)

サプライチェーン（環境）

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

方針  マネジメント体制  目標と取組み・実績 

方針

東急不動産ホールディングスグループが関わる不動産事業においては、住宅・オフィスビル・商業施設・リゾート施設などの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、適切な環境対応を行うには、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認識しています。

また、その事業活動において多くの地球環境資源を利用しているので、エネルギー利用・水資源保全・生物多様性保全・省資源・汚染物質と廃棄物の削減と適切な処理等についても、サプライチェーン全体で取り組む必要があると認識しています。

環境サプライチェーンにおけるサプライヤー方針

－エネルギー利用－当社グループでは、全ての施設においてエネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、事業活動によるCO₂/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みます。

－水資源－ 地域・時期に応じた適切な水資源管理および水資源の効率的な利用は、ステークホルダーと協働して取り組む必要があります。また、当社グループの事業拠点の多くが集中している日本においては、今のところ慢性的な水不足という事態には至っていませんが、事業活動においては、輸入資材などの生産に使用された水資源、いわゆるバーチャルウォーターを考慮する必要があると認識しています。

－生物多様性保全－ 事業活動における土地開発や資材調達などは生態系サービスに大きく依存しています。生物多様性を毀損することは、そのサービスの享受を困難にすることにつながることから、当社グループは、ステークホルダーと協働して、適切な資材調達や開発時の生態系調査を実施し、生物多様性の保全に取り組みます。

－省資源－ 地球環境資源は有限であることから、適切な資源利用は重要な環境課題であると認識しています。また、事業に使用する資源は一方通行の大量消費ではなく、3R (Reduce、Reuse、Recycle) の考え方に基づいて、資源の有効利用に努めることが必要と考えています。当社グループは、ステークホルダーと協働して、適切で有効な資源の利用に取り組みます。

－汚染物質と廃棄物の削減と適切な処理－ 事業活動における汚染物質と廃棄物の排出を削減することは、企業の社会的責務の一つです。当社グループは設計会社・施工会社などと協働して、汚染物質と廃棄物の排出防止やその原因となる材料を削減することならびに排出する場合には適切な処理を施すことで、環境に及ぼす影響の低減に取り組みます。

－木材調達における森林破壊・土地転換フリー（DCF）について－ 当社グループは、「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」および「東急不動産ホールディングスグループサステナブル調達方針（以下、調達方針）」に則り、サプライチェーン全体で人権の尊重と環境課題に取り組み、持続可能なビジネスを推進しています。

また、「昆明モンリオール生物多様性枠組（GBF）」で定められた国際目標である「ネイチャーポジティブ」を目指すために、生物多様性方針を定めています。取引先、お客さま、地域社会などのステークホルダーと協働しながら、生物多様性へのネガティブインパクトを回避・最小化するとともに、ポジティブインパクトの拡大に取り組んでいます。

サプライチェーン上で調達・使用されるすべての木材・木材製品を対象とし、森林破壊・土地転換を排除し（DCF:Deforestation and Conversion-Free）、関連するライツホルダーの人権を尊重することを目指します。

また、サプライチェーン全体で達成するため、調達方針に実施項目を定め、直接または間接的な取引先を含むサプライヤーに適用し、持続可能な調達活動の実践を推進していきます。

－コンクリート型枠用合板の持続可能性に配慮した木材使用－ サプライチェーン全体における人権リスク評価を行った結果、重要なサプライヤーである建設会社における建物建設時の人権について重要性が高いと判断しました。その中でも、木材調達においては型枠木材に関する人権・環境リスクが高いと評価しています。これを受け、2030年度までにコンクリート型枠用合板を認証材または国産材使用100%にするという目標を掲げ、推進しています。

＞ KPI目標「コンクリート型枠用合板の持続可能性に配慮した木材使用100%」に関するリリース [PDF](#)

サステナブル調達方針

サステナブル調達方針 

マネジメント体制

当社グループでは、サプライチェーンにおける環境の取り組みに対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、共通の方針に基づき、水使用の課題について横断的に、取り組み実績の管理、情報共有を行うことで、事業活動を通じて取り組んでいます。

目標と取り組み・実績

LEED、CASBEEなど環境性能認証の取得目標と結果

《定量的な目標》2022年度100%、2023年度100%

※東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件を対象

《結果》当社グループでは、事業のサプライチェーン全体で環境対応を行うために、ステークホルダーとも連携し、LEED、CASBEEなどの環境性能認証の取得に取り組んでいます。

ESGデータ集：環境不動産認証関連 

《事例》2015年11月に「LEEDまちづくり部門」の世界初ゴールド認証を取得しています。同地区は、多摩川など近接する自然豊かな環境に恵まれていることに加え、良好な交通アクセス、高密度でコンパクトな開発、生物多様性、エネルギー高効率化などの取り組みにより高い評価を受けました。

2020年度には、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。

そのほか、環境性能表示の取り組みとして、住宅、オフィス、商業施設の開発においてもCASBEEやDBJ Green Building認証の取得を積極的に進めています。

※LEED

米国グリーンビルディング協会が所管する環境性能評価認証



二子玉川ライズ



東京ポートシティ
竹芝オフィスタワ
ー

環境認証取得

ESGデータ集：環境不動産認証関連 

不動産ポートフォリオにおける目標・実績

水使用

保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減することをめざします。2022年度は床面積あたり水使用量 $1.4(\text{m}^3/\text{m}^2)$ の目標に対して実績は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ となりました。2023年度は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ を下回ることを目標としています。

＞ ESGデータ集：水使用量

GHG排出量・エネルギー消費量

保有する不動産ポートフォリオにおけるCO₂排出量を、2030年度までに対2019年度比46.2%低減することをめざします。

＞ ESGデータ集：脱炭素

不動産ポートフォリオ管理方針

エネルギー利用、水資源、生物多様性保全、省資源、汚染物質と廃棄物の削減と適切な処理といった地球環境課題に配慮して不動産事業に取り組むことは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。これらの認識のもと、当社グループは、テナントを始めとするステークホルダーと協働し、事業のサプライチェーン全体で地球環境保全に取り組めます。

ステークホルダーへの環境意識浸透

従業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

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数々のプログラムを提供し、トレーニングに取り組んでいます。そして、半年に1回、アンケートを行い、その進捗を確認しています。

- 当社は、毎月1回グループ社員に向けて、サステナビリティに関するニュースレターを配信しています。また、半年に1回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必ず取り上げています。
- 東急不動産（株）では2021年6月に、東急不動産リートマネジメント（株）では2021年8月にサステナビリティの基礎に関するe-ラーニングを実施しています。

サプライヤーへの環境方針の浸透

東急不動産（株）は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、毎年、経営者やスタッフに対して安全大会等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。2021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等について、2022年度は環境方針に則ったサステナブル調達についての研修を行いました。

サプライヤーの環境に対するインパクトを管理するための措置

報告の推奨

当社グループにおける環境に対するインパクトとして、建物建設時におけるGHGガス排出や資材調達方法が大きな影響を与える要因の一つであると考えています。そこで東急不動産ホールディングスでは、サプライヤーであるゼネコンに対して、GHGガス排出量および型枠木材認証利用の報告を依頼し、毎年報告を受けています。

インパクトの削減を推奨

東急不動産ではサステナブル調達方針を見積時にゼネコンに提示しています。調達方針の中では、「気候変動への対応として事業活動のみならず商品・サービスのライフサイクルを通じて、エネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、温室効果ガスの排出が気候変動に与えるインパクトを抑える。」という内容が記載されており、これによりサプライヤーへの環境に対するインパクトの削減依頼を行っています。

テナントとの協働

グリーンリース契約の締結

東急不動産ホールディングス（株）では、運営管理しているオフィスビル、商業施設、住宅の賃貸借契約の一部にグリーンリース条項を導入しています。テナントの皆さまと協働して、施設の環境負荷低減の取り組みや環境関連の法令対応などを積極的に推進しています。

テナントと連携してエネルギー管理システムを運用

東急不動産（株）と東急不動産SCマネジメント（株）は、「あべのキューズモール」（大阪市阿倍野区）、「あまがさきキューズモール」（兵庫県尼崎市）において、テナントが専有区画においてエネルギー使用量をリアルタイムに閲覧できる大阪ガス（株）のシステム「もっとsave」を提供しています。テナントはこのシステムを活用して、省エネルギーおよびエネルギーコストの削減につながるようエネルギー使用量を制御・調整しています。

環境課題への対応

環境インパクトに関するイニシアチブへの参加

グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン環境経営分科会へ参加しています。

グリーンフィールド開発に関するコミットメント

東急不動産（株）は未利用地・低利用の農耕地・緑地について、その地域への貢献となるような形で活用に取り組んでいます。

- ・エネルギー問題と農業問題という二つの課題の同時解決に向けて、営農型太陽光発電事業（ソーラーシェアリング事業）に組み込み、2022年12月に「リエネ ソーラーファーム東松山 太陽光発電所」の稼働を開始しました。

- ・遊休農地の解消を目指し、生産性の高い次世代型施設園芸団地の整備を図るとともに、都市的な土地需要にも計画的に対応する非農用地の創設を伴う土地改良事業の実現に向け、埼玉県白岡市の土地改良事業地区に創設された非農用地区域において、農地転用及び開発許可を取得しています。

エネルギーと水利用削減対策

全施設でエネルギーデータを集計し効率的に利用

東急不動産（株）は、自社で保有または使用しているオフィスビル・商業施設・リゾート施設など約200拠点において、エネルギーデータ集計システムを導入し、CO₂排出量削減に向けて取り組んでいます。エネルギー使用量の「見える化」推進により、オフィスビル・商業施設のテナントが自ら利用するエネルギー量を確認することが可能となり、現状分析による効率的なCO₂排出量削減に向けた活動を行っています。

スマートメーターの導入でエネルギーの見える化

効率的なエネルギー利用を推進するため、東急不動産（株）において運営管理しているすべての施設にはスマートメーターが設置されています。

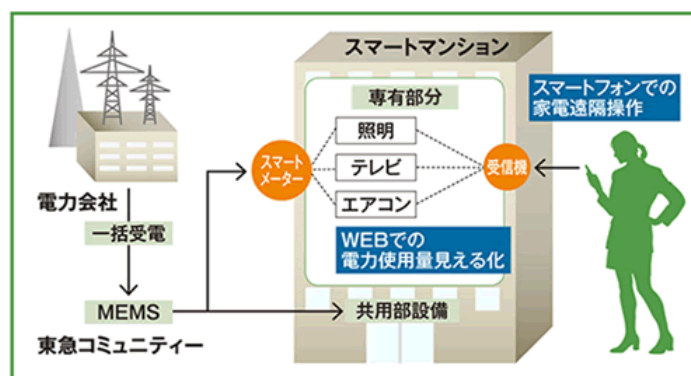


スマートメーター（イメージ）

省エネルギーシステム導入によるマンションのエネルギー管理

（株）東急コミュニティーは、エネルギー管理事業者の「MEMSアグリゲータ」として経済産業省に選定されています。管理受託するマンションに対して、MEMS（マンション・エネルギー管理システム）や、高圧一括受電サービスといった、省エネルギーシステムの導入を推進しています。

2014年度は786戸の加入導入を行い、既存マンションでのエネルギー使用削減に取り組んでいます。



一括受電とMEMS 概念図

節水設備導入による上水利用量の節減

2013年に自然調和型リゾートホテルとして開業した「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA」は、節水型トイレの採用や山水を積極的に活用することによって上水利用量の節減につなげるなど水資源に配慮した取り組みを行っています。

「東急ハーヴェストクラブ箱根甲子園、VIALA箱根翡翠」でも、敷地内の湧水を循環利用するなど水の有効利用を推進しています。

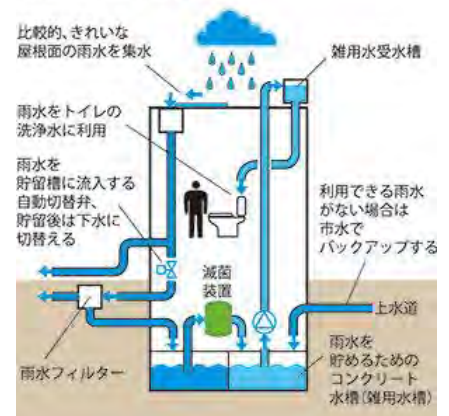


湧水を利用している
「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」

雨水利用による上水利用量の節減

東急不動産（株）開発したオフィスビル「霞が関東急ビル」では、上水利用量を節減するために、屋上に降った雨水をトイレ洗浄水等の雑用水に利用する設備を導入しています。また、外構の一部には、水の気化熱冷却により路面温度の上昇を抑制する保水性舗装が敷設されており、ヒートアイランド現象の緩和効果が期待されます。

雨水利用システム図



生物多様性への取り組み

生物多様性の損失を軽減するために行っている対話（エンゲージメント）

東急不動産ホールディングス（株）では経団連自然保護協議会の一員として関係機関、NGOと対話（エンゲージメント）を行っています。

生物多様性コミットメントのサプライチェーンへの適用

東急不動産ホールディングス（株）は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すると同時にアンケートを実施し、2030年度の環境方針対応率100%を目標に各社の状況を確認しています。その過程において課題がある場合には東急不動産（株）と建設会社とが連携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ます。2021年度の調査では、建設会社の36%が、取引先に対して生物多様性を含むサステナブル調達方針に対する取り組み状況を確認していました。

森林破壊ゼロへの取り組み

国内で建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルの多くは、南洋材（マレーシア、インドネシア産等）を原材料としており、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などが問題視されています。そこで東急不動産（株）では、1次サプライヤーである建設会社と連携して対応することにより、建物の建設に使用するコンクリート型枠用合板の原材料における持続可能性に配慮した木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を、2030年度までに100%にします。2021年度の調査では、建設会社の48%が型枠合板に認証材または国産材を利用可能との回答でした。

生物多様性行動計画（Biodiversity Action Plan：BAP）

当社グループでは、すべての不動産ポートフォリオの中で特に保全上重要な場・種・機能をもつエリアを特定して生物多様性行動計画（BAP）を策定します。該当エリアについては、有識者による生物多様性モニタリングを定期的の実施した上で、その結果を管理計画に反映することで生物多様性の保全に取り組みます。

リゾートタウン蓼科では、別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境を調査するモニタリングの計画を立て、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。

SOCIETY

社 会



東急不動産ホールディングスグループでは、持続可能な社会の発展や豊かな社会づくりをめざし、地域社会の課題解決につながる社会貢献活動に取り組むと共に、お客さま満足や企業価値の向上につなげるため、従業員一人ひとりが能力を発揮し、生き生きと働くことができる活力ある職場づくりをめざしています。

サプライチェーン（社会） >

人権とコミュニティ >

地域や社会への貢献 >

健康と安全 >

働く人の人権と労働基準 >

ダイバーシティ推進 >

人的資本経営 >

SUPPLY CHAIN (SOCIETY)

サプライチェーン（社会）

＜ 社会

サプライチェーン（社会）

人権とコミュニティ

地域や社会への貢献

健康と安全

働く人の人権と労働基準

ダイバーシティ推進

人的資本経営

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、事業活動において、社会への適切な対応をサプライチェーン全体で行うためには、ステークホルダーとの協働が必要かつ重要であると認識しています。

特に、当社グループがかかわる不動産事業は、開発から運営まで事業期間が長期にわたり、地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざまなステークホルダーとの緊密な連携が必要です。また、当社グループにとって、地域社会の発展に寄与する、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設などを開発・運営することは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

そのような課題認識のもと、当社グループは、行政や地域社会・設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働し、事業のサプライチェーン全体で、社会の活性化と発展に取り組めます。

サステナブル調達方針

東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針

1. サステナブル調達方針

東急不動産ホールディングスグループ（以下、当社グループ）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。」というサステナビリティビジョンのもと、ESG（環境・社会・ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけ、ESG経営を推進しています。

近年、社会課題や環境問題の深刻化に伴い、企業的意思決定や事業活動は経済合理性のみならず持続可能性にも配慮した上で行われることが社会やステークホルダーから強く求められています。

当社グループは、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与するとともに、コンプライアンスの徹底を図り、常にステークホルダーから信頼されるグループを目指しております。今般、事業活動を行う上で自らの社会的責任を認識し、その責任を果たすべく、サステナビリティビジョンの実現に向けて「サステナブル調達方針」（以下、本方針）を策定いたしました。

自らが本方針による調達活動を推進することで、ESG経営の強化及びサステナブルな社会と成長の実現に貢献いたします。そのためには、パートナーである取引先様をはじめとするサプライチェーン全体での取り組みが必要かつ重要であると認識しております。取引先様におかれましても、本方針の趣旨と内容をご理解いただき、当社とともにサステナブル調達活動を実践いただきたく、本方針を適用してまいります。

【サステナブル調達方針項目】

1)各種法令等の遵守	1)-1 各種法令等の遵守の徹底
2)人権の尊重	2)-1 国際的な人権および労働基準の遵守・尊重 2)-2 差別の禁止 2)-3 ハラスメントの禁止 2)-4 地域住民等の尊重 2)-5 権利の尊重 2)-6 移住労働者の権利保護
3)健全・安全・快適な職場環境の確保	3)-1 結社の自由、団体交渉権 3)-2 強制労働の禁止 3)-3 児童労働の禁止 3)-4 公正な賃金の支払い 3)-5 長時間労働の禁止 3)-6 職場の安全・衛生の対策 3)-7 緊急時への備え 3)-8 労働災害および疾病の防止 3)-9 産業衛生対策 3)-10 身体に負荷のかかる作業への対策 3)-11 衛生設備、食事および住居の適切な環境の確保
4)公正な取引の徹底	4)-1 腐敗の防止 4)-2 反社会的勢力との関係遮断 4)-3 公正な取引慣行 4)-4 利益相反行為への適切な対応 4)-5 責任ある政治的関与 4)-6 インサイダー取引の禁止 4)-7 知的財産権の保護 4)-8 開示情報と守秘情報の把握 4)-9 通報・相談制度の整備と報復行為の禁止
5)環境への配慮	5)-1 気候変動への対応 5)-2 生物多様性の保全 5)-3 汚染防止 5)-4 資源の有効利用 5)-5 適切な水利用 5)-6 森林と自然生態系の保護 5)-7 環境マネジメントシステムの構築
6)サービス・品質の向上	6)-1 安全性の確保 6)-2 品質管理、品質保証体制の構築 6)-3 商品・サービスに係る必要な情報の開示
7)適切な情報の管理	7)-1 適切な情報の管理
8)BCPの構築	8)-1 BCPの構築
9)地域社会への貢献	9)-1 地域社会への貢献
10)サステナブル調達方針実践への協力	10)-1 取引先への展開 10)-2 モニタリングへの協力

2. サステナブル調達方針の適用範囲

本方針は、当社グループ各社の事業において調達される全ての商品・サービス・原材料に関わる直接または間接的な取引先様を含む、サプライチェーン全体に適用されます。

以上

2020年1月6日制定

2025年4月1日改訂

1) 各種法令等の遵守

1)-1 各種法令等の遵守の徹底

各国現地法および国際法を含め各種法令などを遵守するとともに、社会規範や企業倫理を十分に理解して、良識と責任を持って行動する。

2) 人権の尊重

2)-1 国際的な人権および労働基準の遵守・尊重

人権や労働に関する国際的な基準※を支持し、人権を尊重した事業活動を行う。

※国際人権章典（世界人権宣言および国際人権規約）および労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言、国連ビジネスと人権に関する指導原則、OECD多国籍企業行動指針など

2)-2 差別の禁止

国籍、人種、宗教、思想信条、性別、年齢、性的指向・性自認、障がいの有無などに基づく差別行為を排除し、雇用や就業における機会の均等などを損なわないようにする。

2)-3 ハラスメントの禁止

職場の関係者に対し、セクシュアルハラスメントやパワーハラスメントなどの一切のハラスメントを行わず、またそのような発言、行動を一切容認しない。

2)-4 地域住民等の尊重

事業活動を行う地域の文化・慣習、地域住民やコミュニティなどを尊重する。

2)-5 権利の尊重

社会的弱者および社会的少数者（マイノリティ）の権利を尊重する。

2)-6 移住労働者の権利保護

移住労働者に対し、関連する法令に基づき違法または不当な行為を行わない。また、当該労働者の理解可能な言語で雇用契約書及び労働条件の提示を行う。

3) 健全・安全・快適な職場環境の確保

3)-1 結社の自由、団体交渉権

結社の自由および団体交渉の権利を確保し、法令や慣行により労働組合の結成が認められていない国や地域においても、労使間対話を通じた課題解決を推進する。

3)-2 強制労働の禁止

あらゆる形態の強制労働を排除し、防止する。

3)-3 児童労働の禁止

児童労働を廃止することを支持し、実践する。

3)-4 公正な賃金の支払い

従業員に支払われる賃金は、最低賃金、時間外労働および控除を含め関連する法令を遵守する。また、従業員とその家族が適正な生活水準を確保するのに十分な生活賃金の支払いに配慮する。

3)-5 長時間労働の禁止

関連法令に基づき、労働時間の適正な管理を行うことはもとより、過剰な労働時間の削減に努める。

3)-6 職場の安全・衛生の対策

安全衛生に関する法令などに基づき安全・衛生管理を行い、労働災害を防止し、身体的・精神的に安全で健全な労働環境・条件を整える。機械や設備については、安全確保のために必要な社内ルールの設定や設備の点検など、適切な安全対策を講じる。

また、職場の安全衛生情報と研修、訓練は、従業員の母国語または理解可能な言語で提供する。

3)-7 緊急時への備え

火災や地震など緊急時における安全対策を実行し、日頃から防災訓練など、安全の確保をする。

3)-8 労働災害および疾病の防止

労働災害および職業的疾病を防止するために、適切な対策を講じ、事故やトラブルなどが発生した際は是正措置を実施する。その際、従業員が危険を報告するプロセスを整備する。

3)-9 産業衛生対策

人体に有害な生物や化学物質などについて、適切に管理し、従業員がこれらに接する際には、研修や保護具を提供するなどの対策を講じる。

3)-10 身体に負荷のかかる作業への対策

身体的に負荷のかかる作業、健康に被害を及ぼす作業を特定し、災害・疾病を防止するために、適切な対策を講じる。

3) -11 衛生設備、食事および住居の適切な環境の確保

従業員にWASHサービス（水、トイレ、衛生）を適切に提供する。また、食事および住居が提供される場合は、安全かつ衛生的に保ち、これらの施設は適切な環境を確保する。

4) 公正な取引の徹底

4) -1 腐敗の防止

マネーロンダリング、贈賄、横領、司法妨害など、あらゆる形態の汚職・賄賂を自ら行わないことはもとより、それらに加担する行為を行わない。

4) -2 反社会的勢力との関係遮断

反社会的勢力とは一切関わりを持たず、不当な要求に対しては毅然とした態度で会社を挙げて対応する。

4) -3 公正な取引慣行

独占禁止法や下請法を遵守し、優越的地位を利用して、取引先に一方的な取引条件を押し付けたり、不当な手段により、競争会社の事業活動を妨げない。

4) -4 利益相反行為への適切な対応

売買や業務の受委託など、取引全般において利益相反が生じる場合には適切に対応する。

4) -5 責任ある政治的関与

政治家や国内公務員・外国公務員およびこれらに準ずるものに対する接待贈答などについて、各国の法令に従い、政治・行政とは健全かつ正常な関係を保つ。

4) -6 インサイダー取引の禁止

顧客やその他取引先の未発表の重要事実を入手した場合、その情報を利用した株式などの売買および第三者へ提供・売買の誘引をしない。

4) -7 知的財産権の保護

自社に帰属する知的財産権（特許権、著作権、意匠権など）が第三者に侵害されないよう保護する。第三者の知的財産権および営業秘密の侵害を行わない。

4) -8 開示情報と守秘情報の把握

開示すべき情報と守秘すべき情報を明確に認識、把握し、法令遵守のもと適時・適切な情報管理を行う。

4) -9 通報・相談制度の整備と報復行為の禁止

問題の把握や解決のため、社内通報・相談の体制を整える。通報・相談された個人の情報は秘密として厳守するとともに、通報・相談したことを理由として通報・相談者が報復などの不利益を被らないよう適切な措置を講じる。

5) 環境への配慮

5) -1 気候変動への対応

事業活動のみならず商品・サービスのライフサイクルを通じて、エネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、上流を含む温室効果ガス（GHG）排出量の把握・削減を通じて、気候変動に与えるインパクトを抑える。

5) -2 生物多様性の保全

資材調達・事業活動の際には、周辺環境や生物多様性、生態系への負荷の低減に取り組む。また、資源保存や再生産確保のための措置が講じられていない絶滅危惧種の動植物に由来する原材料を使用しない。

5) -3 汚染防止

大気・水質・土壌などの汚染を防止するため、各種環境法令に基づき、化学物質を適切に管理し、汚染物質の排出防止やその原因となる材料の削減に取り組む。

5) -4 資源の有効利用

各種環境法令に基づき、事業に使用する資源の有効利用および廃棄物の削減に取り組む。

5) -5 適切な水使用

水資源の取水源および排水先を特定し、影響を調査の上、地域固有の問題に応じた適切な管理および効率的な利用により、水資源の保全に取り組む。

5) -6 森林と自然生態系の保護

木材調達におけるサプライチェーン上で森林破壊と自然生態系の転換を排除し、すべての関連するライツホルダーの人権を尊重するために、調達・使用する木材・木材製品は以下の項目にそって生産されたものとするを旨とする。

- 生物多様性や保護価値の高い森林を保全し、棄損しない。
- 森林と共存する地域の文化、伝統、経済を尊重する。
- 伐採国・地域における法令を遵守する。
- 再生材、認証材などの持続可能な方法で生産された森林資源を活用する。
- サステナブル調達方針を策定した2020年以降の自然林減少・破壊、および、重要な自然生態系の他用途への転換をもたらす木材調達を行わない。

- 「先住民族の権利に関する国際連合宣言」に則り「自由意思による、事前の、十分な情報に基づいた同意（free, prior and informed consent：FPIC）の原則」を支持し、先住民族の権利を尊重する。
- サプライヤーやNGOなどとの協力や、認証プログラムを通じて、小規模生産者（smallholders）のサプライチェーンへの参加を促進する。
- 直接の取引先のみならず必要に応じて上流の取引先や原材料の原産地の情報を収集し、供給する製品・サービスに関するサプライチェーンのトレーサビリティを確保する。

5)-7 環境マネジメントシステムの構築

地球環境保全のために、自社が環境に与える影響を特定の上、環境方針を定め、SBT認定取得をはじめとした目標を策定するなど、PDCAサイクルによる継続的改善の仕組みを構築する。また、5)-1.から5)-6.に定める環境課題に対し、ステークホルダーへの情報提供に努める。

6) サービス・品質の向上

6)-1 安全性の確保

商品・サービスの企画、設計から提供、アフターサービスまでのあらゆる場面において、常にお客様の安全・安心に配慮し、安全性・健康性を確保する

6)-2 品質管理、品質保証体制の構築

品質管理体制を構築し、商品・サービスなどの設計基準、品質基準を遵守するとともに、常に品質の向上に努める。
また、調達先および調達する商品・サービス・原材料に関して、アニマルウェルフェア（動物福祉）に配慮していること、紛争、犯罪に加担していないことを確認し選定する。

6)-3 商品・サービスに係る必要な情報の開示

商品・サービスの説明は法令などを遵守し、最終消費者・利用者の判断を左右する重要事項については、理解が得られるよう説明する。
また、断定的な表現を用いたり、虚偽、過大な説明（不当表示など）や、差別的または誤解を与える広告、子どもに悪影響のある広告を行わない。

7) 適切な情報の管理

7)-1 適切な情報の管理

個人情報やプライバシー情報、機密情報など業務上取り扱う情報を保護し、情報漏洩を防止するために、管理体制を整備し、情報システムを適切に管理する。

8) BCPの構築

8)-1 BCPの構築

災害や不測の事態に備え事業継続計画（BCP: Business Continuity Plan）を整備する。

9) 地域社会への貢献

9)-1 地域社会への貢献

事業活動を行う地域の文化・慣習などを尊重し、対話を通して地域社会が関わるさまざまな社会的課題を把握し、課題解決につながる事業活動や社会貢献活動の実施に努める。

10) サステナブル調達方針実践への協力

10)-1 取引先への展開

サプライチェーンに対しても、本方針を理解し浸透させるよう働きかける。

10)-2 モニタリングへの協力

本方針に基づく活動状況のモニタリングが実施される場合、協力する。

【通報・相談窓口】

本方針に対する違反またはそのおそれのある行為を認識された場合、以下のお問い合わせフォームより通報・相談ください。なお、虚偽・誹謗・中傷・脅迫・業務妨害などの通報はご遠慮ください。

事実関係の調査等におきまして通報者の方にご協力をいただく場合があります。

通報・相談したことを理由として通報・相談者が報復等の不利益を被ることはありません。

お問い合わせ、ご意見、ご要望 

2020年1月6日制定
2025年4月1日改訂

＞東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針(PDF:165KB) [PDF](#)

＞東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針本文(PDF:288KB) [PDF](#)

当社グループにおいて購買者はサステナブル調達方針を遵守しています。

マネジメント体制

当社グループでは、サプライチェーンの課題に対して代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

目標と取組み・実績

管理方針

不動産ポートフォリオ管理方針

健康、安全といった社会課題に配慮して不動産事業に取り組むことは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。これらの認識のもと、当社グループは、テナント従業員のために社会課題に取り組めます。例えば、安全については各々の施設において火災などの発生を想定して通報、避難、消火等の訓練をテナント従業員等に対し毎年行っていきます。また健康については、各々の施設において適切な換気を実施し、CO₂濃度を定期的に測定するなどにより、良好な空気環境の維持に努めます。

また、均衡な機会提供のため、商業施設におけるテナントの従業員募集において問題のないようテナントとコミュニケーションをとっています。

さらに東急不動産（株）では、運営管理する施設のテナントとともに、資源の消費を抑えるために廃棄物のリサイクル率を上げる取り組みを行っています。オフィスビルではゴミ分別についてのリサイクルガイドを配布し、リサイクルできるゴミとできないゴミの区別やゴミ分別の必要性を説明するとともにミックスペーパーボックスの設置等を推奨するなど、リサイクル促進の啓蒙を行っています。

サプライチェーンマネジメント

重要なサプライヤー

当社グループにて開発する建物は、直接お客様に販売・賃貸するだけでなく、その後の仲介・管理・運営等、当社グループ企業の業を生み出す重要な資産であるため、その建設を行う施工会社を重要なサプライヤーとして認識しています。

ESG要因の導入

サプライチェーン・マネジメント戦略としては、コスト／工期／品質に関する選定基準を実施部門で定めてサプライヤーの選別を行い、さらに経営の安定性に関して本社部門で実施する財務情報によりスクリーニングを行っています。加えて「サステナブル調達方針」において人権の尊重／健全・安全・快適な職場環境の確保／環境への配慮を定め、サプライヤーのゼネコンに対するデュー・ディリジェンスとしてアンケート調査を実施し、回答結果を発注先の決定における参考指標としています。

製品関連要件に取り組む方針

当社グループの工事部門では、サステナブル調達方針に従って資材を調達し、お客様に製品を供給しています。

渋谷における再開発プロジェクト

当社グループは、魅力的な都市づくりをめざし、都市開発プロジェクトにも積極的に参画しています。

国内屈指のターミナルである渋谷は、交通面のみならず情報・文化面でも地域のハブ的な機能を担ってきました。現在、渋谷の都市機能を根本から見直す取り組みが官民一体で進められており、東急不動産（株）は、この再開発プロジェクトに参画しています。クリエイティブ・コンテンツ産業や都市型観光の拠点としての機能を高め、すべての再開発事業が完了する2027年には渋谷は、国内外からさらに多くの人々をひきつける街へと変貌を遂げる予定です。



渋谷駅周辺地区の再開発の完成イメージ

公共交通アクセスに優れた不動産開発

東急不動産（株）は全ての不動産開発にあたり、公共交通機関へアクセスできることを設計・開発の基本的な考えとしています。駅近で交通アクセスに優れた立地はご利用のテナントから、移動の利便性や通勤時間の短縮で高い評価をいただいています。環境負荷の少ない公共交通機関利用の促進によりCO₂排出低減にも寄与します。

障がい者対応

東急不動産（株）ではすべての開発事業において、障がいのある方にも安全に施設をご利用いただけるよう、設計基準に定める等、対策を行っています。例えばオフィスビルでは、バリアフリー化とユニバーサルデザインを導入し、統一的な対応を図る目的で「オフィスビル・ユニバーサルデザイン指針」を策定しています。また、マンションやオフィスビル、商業施設では、できるかぎり鉄道駅の近くに建設することにより、障がい者が容易に利用できるようになっています。

サプライチェーンとの協働

不動産業におけるサプライチェーン（一例）



社会課題に関するサプライチェーン方針の要請

当社グループでは、サプライチェーンにおける社会課題の取り組みに対し、個別のプロジェクトにおいて、都市再生や交通利便性の高い事業での環境負荷低減、建物のバリアフリー化などを進め、地域社会や利用されるお客さまへの価値創造に取り組んでいます。

当社グループは全ての取引先に対して、下記の遵守を要請しています。

- (1) 反社会的勢力との取引の禁止
- (2) ゼネコン選定基準の遵守
- (3) 建築工事に係る資材の再資源化率等に関する法律の遵守
- (4) CO₂削減
- (5) 不当労働の禁止

また、以下によりサプライチェーン方針を浸透させています。

- (1) バイヤー研修

東急不動産（株）では工事発注ほか様々な業務委託を行っており、全社員がバイヤーの役割を担っています。このため、研修として従業員全員に対して行ったe-Learningにサプライチェーン方針を記載し、当社が責任を持つ範囲やその内容について研修しています。

- (2) サプライヤー契約

見積要綱書の中にサプライチェーン方針を記載することで、工事発注におけるサプライヤー契約にサプライチェーン方針を盛り込んでいます。

新規サプライヤー候補のデューデリジェンスを実施

東急不動産(株)は国内の総合建設会社に対するデューデリジェンスを2013年から継続して行っています。施設を建設する際には、新規サプライヤー候補や既に発注実績のあるサプライヤーについて経営状況や信用要素、環境問題や社会的問題の有無により企業経営の健全度を評価し、その結果を用いて工事発注先として選定しています。

社会・環境課題に関するサプライヤーのデュー・ディリジェンスおよびエンゲージメント

東急不動産ホールディングス（株）は、サプライヤーの中でも建築物の施工を行う建設会社等を重要なステークホルダーと捉え、サプライチェーンにおける社会・環境課題の解決に取り組んでいます。

2019年度に策定した「人権方針」及び「サステナブル調達方針」に基づき、2020年度には、取引実績のある建設会社24社に対し、「サプライチェーンにおける環境及び社会に関するデュー・ディリジェンス」を実施し、人権や環境等の社会問題について負の影響を特定、調達リスクの把握を行いました。（尚、建設会社に対するデュー・ディリジェンス活動としては、企業経営に関する健全度について財務面を中心とした経営状況及び信用要素のリスク評価を、2013年度から毎年定期的に行っています。）

協議の状況



戸田建設株式会社とのエンゲージメントの様子
（日時：2022年12月20日、場所：戸田建設本社、参加人数：13名）

デュー・ディリジェンス取り組み内容


当社が取引対象とする新規および既存の建設会社等サプライヤーに対し、以下の取組みを行っています。

1) 調達方針等の順守要請

- 見積もり取得段階から以下を提示し、二次サプライヤーを含めた方針順守の要請を行った上で発注しています。
「人権方針」「サステナブル調達方針」「建設現場における外国人技能実習生の待遇等に関する要請」

2) 社会・環境問題に関するデュー・ディリジェンス

- 人権尊重などの社会問題・環境等を包含するサステナブル調達アンケート（自己評価アンケート）を実施し、当社グループの「人権方針」及び「サステナブル調達方針」に関する事項への準拠状況の判定を行っています。

ESGデータ集：サプライヤー評価・モニタリング（建設会社等） 

3) 高リスク企業への具体的な措置とモニタリング結果

- 各社毎にリスク評価結果と改善案を含むフィードバックを文書により通達しています。毎年定期的の実施し、改善状況をモニタリングしています。

（2022年度）

- 高リスクと判定された企業の8社に人権や環境課題等におけるリスクへの改善依頼を行いました。
- 8社のうち3社は高リスクが中リスクに下がり、改善されました。

4) エンゲージメントおよび協議内容

2023年度は取引実績のある建設会社2社と社会・環境問題等に関するサプライヤーエンゲージメントをリアルの会議で実施し、前年度のリスク評価を基に、以下について協議しました。

- 人権や環境等に対するリスクの防止・軽減策についてヒアリングと改善策を促し、一部については改善を確認した。
- 建設会社における環境への先進的な事例をヒアリングし、意見交換を実施した。
- 外国人技能実習生の人権保護活動の実施状況について、デュー・ディリジェンスの実施を依頼した。
- 今後の方針についての意見交換を行った。

当社はサプライチェーンの人権についてKPIを設けており、サプライヤーへのデュー・ディリジェンスを通じて、環境を含めたサプライチェーンにおける調達リスクの把握と人権等に対する負の影響の防止・軽減を図っています。今後も引き続き、人権や環境リスク低減の実効性を高め、サプライチェーン全体での社会・環境課題解決を推進してまいります。

サプライヤーの能力強化

(株) 東急Re・デザインではサプライヤーである施工会社に対し、毎年、経営者やスタッフに対して安全大会等の研修を実施しています。その中では工事における安全対策、人権、認証木材の利用等の社会問題について説明し、外部講師を招いて優良事例を共有するなど、その能力強化に努めています。2022年度は、人権や環境保全等のサステナブル調達について研修を行いました。

現地サプライヤー監査

東急不動産(株)では、当社が事業主体となっているすべての開発事業において、現地にて安全・環境等に関するサプライヤーの監査を行っています。建設中の現場を定期的に視察し、安全や環境について建設会社がどのような対策をしているかを監査した上で、問題があれば建設会社の責任者と協議して問題の早期解決に向けた対策の実施などに取り組んでいます。

ステークホルダーエンゲージメント

地域社会・テナントの皆さまとの対話を通じた社会問題の解決

東急不動産（株）では、地域社会の皆様やテナントと対話を行う機会を設け、ステークホルダー全体で地域の課題解決に取り組んでいます。

例えば、地域の共通課題である「防災」については、テナント従業員の皆様と定期的に防災訓練を実施し、その結果について対話をする等により、災害時に安全に避難できるような態勢を整えています。また「地域の美観向上」のため、当社施設が所在する地域の清掃ボランティア活動に当社従業員が参加し、地元自治会や住民の方々との交流・対話を行いながら活動しています。開発時に地元商店会等と対話を行い、必要な場合には地域の荷捌き場を施設内に設置することで、荷捌き時の歩行者の「安全性の向上」を目指す取り組みを行っています。

社会問題に関する地域社会との対話

東急不動産（株）は事業活動を通じた社会課題の解決を目指し、環境にやさしい再生可能エネルギー事業に取り組んでいます。総合デベロッパーとして、地域の理解を得ながら大規模開発を進めてきたノウハウを活かし、全国各地で太陽光発電所や風力発電所などを開発し、サステナブルな社会の実現に貢献していきます。

また、東急不動産（株）は一般社団法人再生可能エネルギー地域活性化協会の代表理事長を務めています。地域と連携して地域課題に取り組むために、市区町村協議会や県主催の研修会等で講演を行うなどの対話を積極的に行い、地域社会と長期的な関係性を築いていきます。

サービス・品質の向上

お客さまの声を活かした住まいづくり

東急不動産（株）の住まい「BRANZ（ブランズ）」では、アンケートやインタビューによるお客さまの生の声を聞く活動「BRANZ VOICE（ブランズボイス）」を行っています。

そこで得られたさまざまな声からお客さまのニーズを把握し、「BRANZ」が持つ知見と総合力による独自の視点で具体化。“暮らしを高める機能美”をコンセプトに、オリジナル商品企画「MEUP（ミアップ）」として開発を進めています。これまで、お客さまから特に声が多かった水回りの調査から、MEUPで開発した、オリジナルのキッチン・洗面化粧室・浴室を物件に導入し商品化しています。



グループインタビュー



洗面カウンター

洗面化粧台をゆったり使いたい人と、忙しい朝だからこそ二人同時に使いたい人。それぞれのライフスタイルに合わせ、2つの洗面カウンターをご提案

お客様へのサービス向上を目指したサービス・ウェイ・フォーラム

東急不動産ホールディングスグループでは、2009年よりお客さまに満足いただけるサービスをグループ一体となって提供するために、特に施設運営などの業務において、お客さまと接する機会が多い5社※でお互いの持つノウハウや情報の共有などを通じて、サービス向上をめざし「サービス・ウェイ・フォーラム(SWF)」の活動を行っています。

たとえばSWFの活動のひとつとして会員制ホテルの東急ハーヴェストクラブでは、ホスピタリティあふれるサービスを身に付けることを目的とする研修プログラム「ホスピタリティ感度向上プログラム」を開発しました。

さらに、お客さまのお顔を覚える取り組みと同時に、お客さまにスタッフを覚えていただくことを目的に、スタッフを紹介した「スタッフボード」や名刺代わりにお客さまにお渡しする「フェイスカード」の導入により、お客さまとのリレーションの強化に努めています。

※（株）東急リゾートサービス、（株）東急スポーツオアシス、東急ステイサービス（株）、（株）東急イーライフデザイン、東急不動産SC マネジメント（株）



研修の様子



スタッフボード

テナント満足度調査による改善取り組み

東急不動産SCマネジメント（株）では、主な商業施設への出店テナントの店長を対象に、同社の運営（リレーション、安全管理、テナントで働くの皆さまの労働環境等）に関する満足度調査を毎年1回実施しています。アンケートの回答をもとに各施設の課題を抽出し、改善に取り組んでいます。

コミュニケーションの促進

お客さまとのコミュニケーション

当社グループでは、商品のご購入後やサービスをご利用いただいた後も継続してお客さまの豊かで快適な暮らしのお手伝いをさせていただくため、会員組織「東急こすもす会」を運営しています。10万人を超える「東急こすもす会」会員の皆さまと、会員情報誌「こすもす」や会員専用ウェブサイト「こすもすweb」を通して、コミュニケーションを深めています。特に、2021年に実施したお客様満足度調査では、92.2%の会員様から「満足している」とのご意見を頂きました。今後もお客様とのコミュニケーションの深化に努めてまいります。

また、2021年度からは”企業がいかに自社の顧客を大切に扱っているか、また顧客ロイヤリティをうまくうみだせているか”を測定する「推奨者の正味比率（NPS®）」の測定を開始しています。お客様からのご意見を分析し、より良いサービスのご提供に努めて参ります。



会員情報誌「こすもす」

テナントさまとのコミュニケーション

東急不動産（株）は、運営するビルのオフィスワーカーの方に、充実したオフィスライフを過ごしていただくため、フリーペーパー「おふいすと」を発行しています。また、（株）イーウェルと提携して、東急不動産グループ独自の優待情報をご利用いただける入居テナントさま専用ウェブサイト「おふいすとCLUB」を提供し、ご好評いただいています。



フリーペーパー「おふいすと」

建築物の安全・安心の追求

防災への取り組みを強化

東急不動産（株）の分譲マンション「BRANZ」は、業界に先駆けて備蓄倉庫の分散配置を標準化するなど、これまで防災対策に積極的に取り組んできました。さらに建物構造の強化や備蓄物の整備、管理組合単位の防災活動への備えなどを包括的に整備するとともに、入居者の防災の意識と知識の向上を図り、防災への取り組みを強化しています。



備蓄倉庫備品の一例

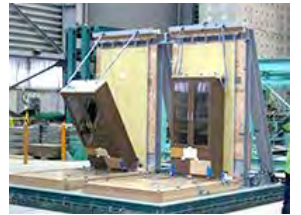
明確な避難計画策定と定期的な避難訓練の実施

当社グループでは、各々の施設において消防法にのっとり明確な消防計画を作成するとともに、所轄消防署の指導に従ってテナント従業員等に対し、通報、避難、消火等の訓練を毎年行っています。

安全・安心を追求したマンションづくり

東急不動産（株）では、居住者の皆さまが安全・安心に暮らしていただけるマンションづくりを追求しています。

地震時の家具転倒防止のため、振動台実験を行い、間仕切壁などを家具転倒防止金具取付用補強仕様とし、家具の金具固定の際に十分な壁の強度設定としています。



振動台実験の様子

協力：東急建設（株）技術研究所

リフォームを通じた耐震強化

（株）東急Re・デザインの「住まいまるごとリフォーム」は、内・外装、設備を一新するだけでなく、「芯から強く、長く住める家」へと再生。また、震度6強の地震と、その後の余震に備える「耐震システム」は耐震補強だけでなく、最新の制震装置を標準搭載。安全・安心な住まいに再生します。





HUMAN RIGHTS AND COMMUNITY

人権とコミュニティ

＜ 社会

サプライチェーン（社会）

人権とコミュニティ

地域や社会への貢献

健康と安全

働く人の人権と労働基準

ダイバーシティ推進

人的資本経営

方針  マネジメント体制  目標と取組み・実績 

方針

東急不動産ホールディングスグループは、従業員をはじめ、当社グループの事業にかかわるステークホルダーの人権を尊重することはグローバルで事業を行ううえで不可欠であり、すべての企業に期待されるものという考えのもと、2019年12月に「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」を策定しました。「世界人権宣言」などの国際的な人権基準を支持し、サプライヤーと共に協働して人権を尊重した事業活動を行います。

また、国内だけでなく国外においても、経済格差をもって地域住民に対して人権を侵害しないよう行動します。児童に対しては、ユニセフの「子どもの権利とビジネス原則」を支持し、人権を尊重し児童労働を実効的に廃止するよう実践します。

併せてビジネスパートナーを含むすべてのステークホルダーが人権を尊重することを期待をします。

東急不動産ホールディングスグループ（以下、当社グループ）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。従業員をはじめ、当社グループの事業にかかわるステークホルダーの人権を尊重することはグローバルで事業を行ううえで不可欠であり、すべての企業に期待されるものという考えのもと、人権を尊重した事業活動を行います。

1. 国際人権基準の尊重

当社グループは、国際人権章典（世界人権宣言および国際人権規約）および労働における基本的原則及び権利に関する ILO 宣言に記された人権を支持・尊重し、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」や国連グローバル・コンパクトの原則等に基づき、責任ある経営を推進していきます。

国際的に認められた人権と事業活動を行う国・地域の法令に矛盾がある場合には、国際的な人権の原則を尊重する方法を追求します。

2. 本方針の位置づけ

「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」では、「人権の尊重」の項目を設け、従業員一人ひとりが人権に配慮した行動を取るように定めています。各国の法令に基づく基本的人権の尊重はもちろん、差別やハラスメント、いじめ防止のための施策を推進するとともに、個人の多様な価値観、個性、プライバシーを尊重するように努めています。東急不動産ホールディングスグループ人権方針（以下、本方針）は、行動基準の「人権の尊重」の項目を詳述するものです。

3. 適用範囲

本方針は、当社グループのすべての役員と従業員に適用し、適切な教育・研修を実施していきます。本方針の運用の責任は、人事担当執行役員が担います。

取引先のみならずにおかれましては、本方針を支持いただき、当社グループと協働して人権尊重の取り組みを進めていただくことを期待しています。

4. 人権デュー・デリジェンスと救済・是正

当社グループは、人権デュー・デリジェンスの仕組みを構築し、事業活動を通じて生じる顕在的または潜在的な人権への負の影響を把握して、未然に防止または軽減していきます。人権への負の影響を引き起こした、または助長した場合は、救済・是正に取り組みます。当社グループが、事業またはサービスを通じて、取引先やその他の関係者が与える人権への負の影響とつながる場合には、改善に努めていきます。

また、社内外のステークホルダーが、人権に負の影響を与える行為を通報・相談可能な体制を整えています。

5. ステークホルダーとの対話

当社グループは、不動産事業を核とする幅広い事業展開により、地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざまなステークホルダーとの緊密な連携が必要です。従業員や地域社会、取引先、お客さまなどのステークホルダーとの対話を進めます。

当社グループの取り組みの進捗については、ウェブサイトや統合報告書で開示していきます。

6. 人権に関する重点課題

当社グループが事業活動を通じて与える人権への負の影響は、社会・環境の変化や事業の方向性に即して、ステークホルダーや社外の専門家と対話・協議を行い、適宜重点課題を特定してまいります。

2019年12月25日

マネジメント体制

当社グループでは、当社グループの事業にかかわるステークホルダーの人権を尊重する取り組みとして、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、取締役会への報告を実施しています。また、人権尊重に関する日常的責任を負う部署は人事部であり、所管の「ダイバーシティ推進会議」と連携し、グループ横断的にマネジメントを進めています。



目標と取組み・実績

事業特有の重要な人権課題の特定

当社グループは人権リスク評価※を実施し、国内および海外の自社事業・バリューチェーン等について、人権リスクや課題を洗い出し、人権問題の発生可能性と潜在的な影響深刻度を指標にして人権課題を分析、リスクマップとして整理しました。その結果、重要な人権課題として以下の優先的に対応すべき12の項目を特定しています。

尚、当社グループの人権課題や取り組み全般に対する評価および当社の課題に対するアプローチについて、有識者である佐藤 暁子弁護士（ことのは総合法律事務所）から「国連ビジネスと人権に関する指導原則」を踏まえた視点でご助言いただきました。

※人権リスク評価は2019年実施、2025年4月再評価

優先的に対応すべき12の人権課題

【労働者（自社、サプライヤー）】

- ① 強制労働
- ② 児童労働
- ③ 労働安全衛生
- ④ 差別
- ⑤ 公正な賃金
- ⑥ 適切な労働時間・休憩・休日

【顧客・利用者】

- ⑦ 安全と健康
- ⑧ 施設利用者の人身取引への加担

【地域住民・先住民族】

- ⑨ 地域住民・先住民族の権利の侵害

【全ライツホルダー】

- ⑩ 気候変動による人命・健康・生活への影響
- ⑪ 救済アクセスの制限
- ⑫ プライバシー・個人情報の保護

人権リスクマップ

※当社グループの重要なリスクを一部抜粋

ライツホルダー：●全ライツホルダー ●従業員（派遣労働、求職者含む）

●サプライヤー・ビジネスパートナー ●お客さま ●地域住民・先住民

最も優先度が高いリスク/課題

優先度が高いリスク/課題



※1 セクシャルハラスメント・パワーハラスメントなどの一切のハラスメント

※2 資材調達における環境課題に伴う人権侵害や、森林開発における強制立ち退き（海外）含む

※3 国籍・人種・宗教・思想信条・性別・年齢・性的指向・性自認・障がいの有無などに基づく差別

優先的に対応すべき人権課題の中で事業活動に起因する人権への影響を検討した結果、「サステナブル調達（コンクリート型枠用木材）」および「サプライチェーンの人権配慮（強制労働や児童労働に対するデュー・ディリジェンス実施）」を長期ビジョンにおける2030年度目標のKPIとして設定し、人権デュー・ディリジェンスを推進しています。なお、サプライヤーに関しては「外国人技能実習生（労働者）への人権の配慮」を優先的に取り組んでおります。

人権デュー・ディリジェンスにおける具体的な取り組みとしては、ステークホルダーとして重要である建設会社に対し、人権に関するアンケートと評価・取引先との対話を実施しています。今後も継続してステークホルダーとのエンゲージメントを行うことで、顕著な人権課題を特定し、人権リスクの未然防止と軽減に努めます。

2030年度目標「コンクリート型枠用合板の持続可能性に配慮した木材使用100%」

国内で建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルの多くは、南洋材（マレーシア、インドネシア等）を原料としており、原産林における先住民の土地収奪や環境破壊等が問題視されているため、NGO等から指摘がなされています。

このような状況を鑑み、当社グループでは人権及び環境保護の観点から、建物の建設に関するコンクリート型枠用合板の使用について、2030年度までに持続可能性に配慮した木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用100%とします。

人権への影響またはリスク評価の対象

東急不動産（株）では、新規プロジェクト候補もしくは既存事業のいずれにおいても、当社のリスク管理プロセスに則り人権尊重に関するリスクを継続的に評価することで、そのプロジェクト自体もしくは地域社会における事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めています。

人権への影響の継続した評価

当社グループでは、人権デュー・デリジェンスの仕組みを構築し、人権を事業上のリスクとして継続的に評価しています。そしてその効果を高めるために、問題点が発見された場合には、これを改善していきます。また、自社の事業活動により人権へ負の影響を与えたまたは関与したと特定できた場合、その影響を受けた当事者を救済します。

- 東急不動産ホールディングス（株）では、グループ各社の外国人技能実習生の受け入れ状況確認した上で、各社がガイドラインに沿った対応をおこなっているかどうかのアンケートを実施するなど、人権への負の影響について継続して評価しています。
- 東急不動産（株）は、人権への負の影響を最小化するため、主要なサプライヤーである建設会社に対し、人権デュー・デリジェンスを行っています。

人権侵害の回避、防止および軽減のために実施した取り組み


当社グループでは、日本における外国人技能実習生に関する人権が問題視されていることに対応し、外国人技能実習生の人権尊重を人権リスクの重点課題としています。東急不動産ホールディングス（株）は、グループ会社での外国人技能実習生の受け入れ状況を調査し、外国人技能実習生に関する課題を抽出しました。報酬や宿泊施設、生活面などの外国人技能実習生が活動する上で問題が起きる可能性のある事項を整理し、建設現場における外国人技能実習生の待遇等に関する要請（ガイドライン）を作成しました。グループ各社は、このガイドラインを見積依頼時やサプライヤーへのアンケート調査を実施する際に取引先に伝達し、人権侵害の回避、防止および軽減を図っています。

ステークホルダーに対する人権尊重への期待

当社グループではすべてのステークホルダーに対して、サステナブル調達方針等を通じて人権尊重への配慮を要請しています。例えば東急不動産（株）では、ビジネスパートナーである建設会社への定期的なアンケート調査や工事金の見積依頼時に、同社の人権方針およびサステナブル調達方針を伝えることで、人権に関する期待を明確に伝達しています。特に近年問題となっている外国人技能実習生に関しては、実習生の人権に対する姿勢を評価した上で発注先を決めています。

サプライヤーへの人権尊重とサステナブル調達についての取り組み

（株）東急Re・デザインでは、2021年度のサプライヤー安全大会において、サステナブル調達（外国人技能実習生の人権配慮および木材調達など）について、通知および社長から説明しました。



CONTRIBUTION TO LOCAL COMMUNITIES AND SOCIETY

地域や社会への貢献

＜ 社会

サプライチェーン（社会）

人権とコミュニティ

地域や社会への貢献

健康と安全

働く人の人権と労働基準

ダイバーシティ推進

人的資本経営

方針  マネジメント体制  目標と取組み・実績 

方針

東急不動産ホールディングスグループは、地域や社会の持続が、企業の持続的な発展にとって重要な課題であると認識しています。そのような課題認識のもと、当社グループでは、事業を通じて地域や社会に対し、災害へのレジリエンス向上や地域共生など、地域社会への投資とともに、エリアの価値向上や経済効果の創出などの様々な貢献活動を行っています。当社グループは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまや地元自治体などのステークホルダーと協働して、事業を通じて地域社会の活性化と発展に取り組めます。

コミットメント

当社グループの事業を基点として、エリアの活性化・発展による地域価値向上と人々の豊かなライフスタイルにつながる活動を展開していきます。

マネジメント体制

当社グループでは、地域や社会の課題に対して代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置するとともに、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

目標と取組み・実績

広域渋谷圏（Greater SHIBUYA）におけるまちづくり

長年にわたり培ってきた歴史と実績、強み、そして理想は、100年に一度といわれる渋谷駅を中心とした大規模開発に活かされています。東急グループでは、渋谷駅から半径2.5km圏内を「広域渋谷圏（Greater SHIBUYA）」と定義し、面としてのまちづくりを推進。人と文化がスムーズに流動する広い意味での「渋谷」の魅力を向上させています。東急不動産グループでは、「Shibuya Sakura Stage」をはじめとするプロジェクトを竣工・開業しており、今後もさらなる取組みを推進していきます。

「Greater SHIBUYA 2.0」とは

2021年7月、「広域渋谷圏構想」（東急不動産）と「エンタテインメントシティSHIBUYA」（東急）の2つのビジョンを進化・深化させた渋谷まちづくり戦略「Greater SHIBUYA 2.0」を策定しました。両社のビジョンを強化していくことに加え、「暮らす」要素により着目し、「働く」「遊ぶ」「暮らす」の3要素の融合と、その基盤となる「デジタル」「サステナブル」に取り組むことで、相乗効果を生み出し、渋谷でしか体験できない「渋谷型都市ライフ」の実現をめざしていきます。

都市のレジリエンスとエリア価値の向上

広域渋谷圏における都市再開発

東急グループでは、都市開発と魅力を向上させる取組みの両面から渋谷のまちづくりを進めています。渋谷駅中心地区の都市基盤整備を完成させる重要なプロジェクトとしては「Shibuya Sakura Stage」や「渋谷フクラス」などがあり、都市のレジリエンス向上のための防災対策はもちろん、大規模ターミナル駅にふさわしい交通結節機能の強化や、歩行者の利便性・安全性・回遊性の向上を図るために多層の歩行者ネットワークを整備し、渋谷エリアの価値向上を後押ししています。



Shibuya Sakura Stage全景

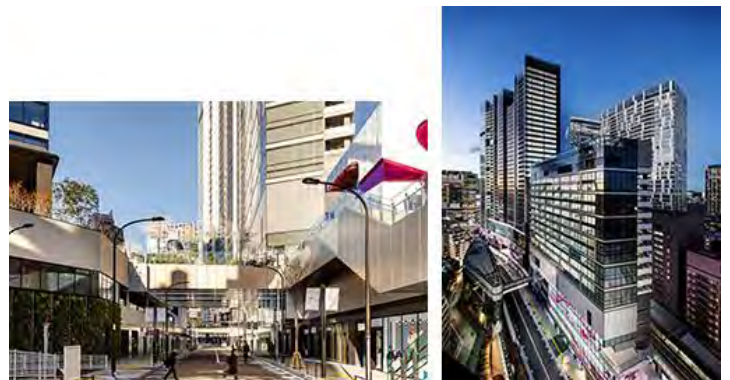
防災性の向上

老朽化した小規模建築物の共同化により防災性を向上

「Shibuya Sakura Stage」のエリアでは、非耐火建築物が密集して建物の老朽化も進んでいたため、小規模建築物の共同化にあわせて大規模な街区再編を行い、都市としての防災性の向上、安全安心なまちづくりを実現しました。



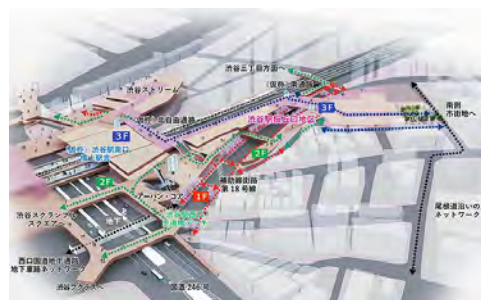
開発前の計画地の街並み



開発後の街並み

災害時にも安全・スムーズな移動できるよう歩行者ネットワークを整備

- 街の分断や地形の高低差を解消し、周辺地区とのバリアフリーなつながりのために、渋谷駅の新たな交通拠点となるJR線の駅舎の整備に協力しました。
- JR渋谷駅の新改札口からのアプローチとなる渋谷駅南口北側自由通路や国道246号を横断する渋谷駅西口歩道橋デッキ、都市計画道路（補助線街路第18号線）横断のための歩行者デッキなど、回遊動線を構築しました。
- 周辺地区と連携した縦軸動線「アーバン・コア」を整備し、地下と地上を接続しました。駅周辺全体の回遊性の向上を図り、代官山や恵比寿といった後背地への接続を実現しています。



多層なアプローチによる渋谷駅周辺の回遊性向上

立体的なデッキによる災害時の緊急動線の確保

渋谷駅⇄渋谷フクラス、渋谷マークシティ

渋谷駅と「渋谷フクラス」、「渋谷マークシティ」を接続する2つの歩行者デッキ（「しぶにしデッキ」と「渋谷フクラス接続デッキ」）を整備しました。渋谷フクラス内の歩行者通路や渋谷駅西口歩道橋を経由することで、桜丘町方面へのアクセスも容易となり、駅周辺の工事期間中も回遊性の高い歩行者動線を確保しています。



歩行者デッキ全体図
(2019年10月時点)



(上) しぶにしデッキ
(下) 渋谷ふくらす接続デッキ

渋谷駅⇄Shibuya Sakura Stage

都市計画道路補助線街路第18号線や区画道路と敷地内の歩行者デッキの整備によって、地区内外の交通ネットワークを充実させるとともに緊急車両等の通行路を確保しています。同時に、電線などインフラ設備の地中化や、桜並木を整備することによって、防災性の向上に加えて地域の街並み景観の向上に貢献しています。



歩行者デッキ等の交通ネットワーク



歩行者デッキ

災害時の帰宅困難者対策

一時的な滞在・滞留が可能な滞留空間確保

渋谷駅周辺開発の防災拠点のひとつとして、周辺の大規模開発事業※にて連携し、約4,700人を収容することができる一時滞在施設を整備しました。

※渋谷ソラスト、渋谷フクラス、Shibuya Sakura Stage



Shibuya Sakura Stage 物資供給等活動スペース



Shibuya Sakura Stage 一時滞留スペース

防災備蓄倉庫の設置

「Shibuya Sakura Stage」内に一時滞在施設に受け入れられる帰宅困難者約2,900人に対し、おおよそ3日分の災害用備蓄品を確保できる、約200m²の防災備蓄倉庫を整備しました。



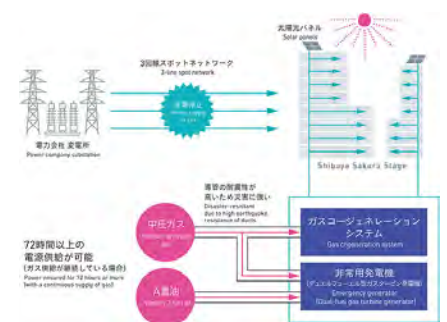
Shibuya Sakura Stage 防災備蓄倉庫イメージ



災害時の安定エネルギー供給

「Shibuya Sakura Stage」はコージェネレーションシステムや非常用発電機など、複数系統の電力からの受電方式を採用しています。SHIBUYAサイド、SAKURAサイドのそれぞれにA重油と耐震性能の高い導管を利用する中圧ガスの両方を燃料として使用できる非常用発電設備が設置されたことで、災害時でも安定した電力供給が実現できます。これにより、エリア内でのオフィスや商業施設の継続利用を可能とし、万一の際の帰宅困難者への対応もできるようになります。

SHIBUYAサイドはコージェネレーションシステムを設置し、SHIBUYAサイドへは電力（中圧ガスの供給が継続する間は供給が可能）と空調用熱源を、SAKURAサイドへは空調用熱源を各々供給することで、街区間の面的エネルギーネットワークを構築し高効率性と独立性を実現しています。



複数系統による電力供給

災害時の情報発信

「Shibuya Sakura Stage」では災害時に、渋谷駅周辺のオフィス・商業施設等にいる人々や、屋外滞留者に向けた情報発信機能を確認し、渋谷ヒカリエの渋谷区防災センターや「渋谷駅周辺帰宅困難者協議会」、「渋谷駅前エリアマネジメント協議会」等との連携により、デジタルサイネージや大型ビジョン等を活用した災害情報、各種交通機関運行情報を発信します。



デジタルサイネージ

再開発プロジェクト

グループの豊富なまちづくりの経験を活かして再開発事業や複合施設の開発・運営に注力し、街のレジリエンス向上のための防災対策を含めた都市基盤の整備を推進しています。

分譲マンション「ザ・タワー十条」における都市防災への貢献

分譲マンション「ザ・タワー十条」はJR十条駅前に立地する地上39階の高層住宅で、1階～4階の「J& MALL（ジェイトモール）」に商業施設や東京都北区の公共施設が整備され、利便性に優れた建物になっています。

このマンションは十条駅西口地区第一種市街地再開発事業という再開発事業で、2004年に勉強会が開催されてから20年間という歳月を経て完成しました。



「ザ・タワー十条」全景

建物・街路・その他都市基盤の整備

当地区は、駅前でありながら一部で古い木造家屋が密集しており、防災性・住環境面の課題を抱えていました。また、多くの来街者が通行しますが、車両動線と歩行者動線が錯綜し、安全で快適な歩行者空間が確保されていませんでした。

そこでこの再開発では、土地の集約・高度利用を図ることで建物の防災性能を向上するとともに、幹線街路（補助85号線）の拡幅や、新たな道路の新設により、災害時の緊急車両の通行を容易にすることができました。

さらに、駅前広場や地下駐輪場を整備することで、バリアフリー化等による駅周辺等への経路の安全・安心なまちを形成しています。



開発前の航空写真（2008年8月撮影）



施設配置

運営施設・管理受託施設における災害対策

将来想定される大規模地震に加え、気候変動による自然災害の甚大化が課題となっているため、今迄の実施策の総点検を行い、施設群の全体を見通して必要な対策について計画的に実施してきました。

オフィスビル・商業施設

発生頻度・事業への影響に着目して災害を地震、水害、強風に設定し、都市事業（オフィスビル・商業施設の運営）を継続するにあたり、1.発災時の被害軽減（安全確保）、2.発災後の機能確保、3.復旧活動の支援の三つの視点でリスクを想定し、必要な災害対策を整理。施設毎の対応状況を調査・把握しつつ、不足施策を計画的に実施することにより、レジリエンス水準を水平的に引き上げています。

視点	災害	想定されるリスク	実施対策	対策例
1.発災時の被害軽減 （安全確保）	地震	建物の損傷・在館者の被災 ● 構造躯体の損傷 ● 主要設備の損傷 ● エレベーターの損傷 ● 特定天井落下 ● 制気口落下 ● エレベーター内閉じ込め	● 構造耐震性能調査 ● 重要機器耐震性能調査 ● 改修方針、対策工事 ● 落下防止対策 ● 閉じ込め防止機能設置	 BOXウォール
	水害	建物浸水、主要電気設備水損	● 浸水対策止（止水扉への変更、BOXウォールの設置等）	 止水扉
	強風	工作物、残置物の飛来落下	● 屋上残置物調査・対策 ● 屋外工作物点検・対策	 緊急点検チェックリスト
2.発災後の機能確保		主要設備の機能喪失 ● 電源 ● 給水	● 非常用発電機燃料タンク増量 ● テナント用BCPコンセント設置(オフィスビル) ● 受水槽残水利用対策	
3.復旧活動の支援		重要室の損傷・機能喪失 構造躯体の損傷⇒施設利用可否判断	● 停電時電源 ● 天井落下防止 ● 非常時換気・トイレ対応 ● 建物安全度判定サポートシステム ● 緊急点検チェックリスト作成	

分譲マンション

(株) 東急コミュニティーでは、マンション居住者のお客様に、より安心・安全・快適に生活していただくために管理組合向けの災害対策支援サービスを提案しています。

対災力の向上

防災力向上を目指してマンションの居住者様向けにセミナーや備蓄品の体験会を開催しています。また、初めてマンション防災に携わる方でも一定理解でき、理解したことを他の居住者へ周知できるようになってもらうことを目的として「マンション防災まずはここからBOOK」を作成し配布しています。

災害時に無料で利用可能なバッテリーサービスを導入

東急不動産（株）および（株）東急コミュニティーは、災害発生時においても、居住者が家族との連絡や必要な情報を得るために重要なモバイル機器の電源確保の一助となるよう、蓄電池を搭載したモバイルバッテリーレンタルサービス「充レン」を分譲済のマンション「BRANZ（ブランズ）」に導入しています。「充レン」は災害等の非常時には、自動で「災害対策モード」に切り替わり、居住者が無料で利用できる仕組みを備えています。これにより、居住者は重要な通信手段であるスマートフォンの充電を確保することができるほか、付属の家庭用コンセントでラジオや懐中電灯等への給電も可能となります。



居住者様向けの説明会



シニア住宅

当社グループにて運営するシニア住宅「グランクレール」では、備蓄品の用意や勉強会の実施、避難訓練を定期的に行うなど、防災への取組を強化しています。

定期防災訓練（通報・消火・避難）

住宅で行う管轄消防署立会いの大規模訓練から、ご入居者とスタッフで行う消防訓練まで、グランクレールでは定期的に防災訓練を行い、安全・安心を提供しています。

災害時の備え（備品と備蓄）

全住宅に非常食の備蓄や非常用発電機、災害用組立トイレを準備しており、停電等緊急時においてもエレベーターを動かすことができます。また、AED（自動体外式除細動器）の設置や訓練も行っています。備品として3日分の非常食を最低備蓄量として設定し、住宅のご入居者およびスタッフ全員分を用意しています。

通信の確保

災害対策の基本は、通信手段の確保です。電話が使えなくなった時には、電話回線以外の通信手段（防災無線）を使い、各住宅と（株）東急イーライフデザイン本社、また各住宅間で連携し、早急かつ、確実な情報収集を行います。



ミニ防災訓練

消防設備の点検、消火器の使用訓練を行います。



防災設備操作訓練

起震車・煙ハウス体験（消防署立会）、体験車を使って地震や火災の煙を体験。



AED研修

もしものときのためにAEDの使用訓練をダミー人形を使って行います。

災害時の事業継続計画（BCP）

当社グループでは災害発生時における事業継続に関する行動計画を策定し、発災時の指揮命令系統や事業継続のための任務分担などを定め、災害の影響を最小限に留める体制を整備しています。また、事業継続計画（BCP）の実効性向上のため、事業継続管理規程を制定し平時よりPDCAサイクルを回すとともに訓練を通じたレベルアップを図っています。

特に震災対策を中心とした「危機管理対応」をグループ重点対策リスクと定め、BCP強化に取り組んでいます。具体的には、東急不動産において全社一気通貫型の震災訓練を初めて行い、施設ごとの被害状況の把握から、各事業部門への被害状況報告、全社災害対策本部での情報集約までの一連の行動訓練を社員全員参加のもと行っています。訓練で明らかになった被害状況可視化の課題については、専用ツールも整備し、情報伝達ミスや報告時間ロスの削減に繋げています。今後は一気通貫型訓練を当社グループ全体で展開すべく、グループ各社での震災訓練のレベルアップを図っていき、災害に強いグループをめざしていきます。

地域共生への取り組み

広域渋谷圏における地域共生

東急グループでは、「広域渋谷圏」において都市開発と魅力を向上させる取り組みの両面から渋谷のまちづくりを進めています。

渋谷駅前エリアマネジメント

東急不動産（株）では、2015年8月に設立された一般社団法人渋谷駅前エリアマネジメントにおいて、持続可能なエリアマネジメントを推進しています。

東京都広告物審議会の承認を得た特例ルールに基づき、渋谷駅前の公共空間に屋外広告物の掲出スペースを設け、その収益でにぎわい創出や清掃協力などの公益活動を行っています。また、「遊び心で、渋谷を動かせ。SHIBUYA +FUN PROJECT」をテーマに官民連携で街の魅力づくりに取り組み、お祭りなどの地域活動にも積極的に参加しています。



渋谷エリアマネジメントの活動エリア



お祭りへの参加

都市物流・交通における課題解決

渋谷フクラス

荷捌き場「ESSA」

「渋谷マークシティ」の南側に位置する渋谷中央街では、歩きやすい街の実現を目指して、新しい荷捌きルールが策定されました。もともとこのエリアは人通りの多さと道幅の狭さから、配送車両の駐車による混雑が課題でした。そこで、プラザ通りに設置した貨物用パーキングメーターに加えて、渋谷フクラスの地下2階に地域荷捌き場「ESSA（エッサ）」を設置。路上荷捌きを減らすことで、歩行者の安全を守り歩きやすいまちを実現しました。



地域荷捌き場「ESSA」



地域荷捌きイメージ

高速バス乗り場

「渋谷フクラス」の1階に設置されたバスターミナルでは、一般路線バスに加え、羽田・成田両空港から乗り入れる空港リムジンバスが観光支援施設の目の前に発着。まさに渋谷を訪れる国内外の観光客の玄関口といえます。



渋谷フクラス全景



バスターミナル

渋谷区の小学校に環境学習プログラムを実施

東急不動産ホールディングス（株）は、渋谷区内の公立小中学校における探究「シブヤ未来科」の授業の一環として、環境学習プログラムを実施しています。これまでは、加計塚小学校（渋谷区恵比寿）、猿楽小学校（渋谷区代官山）、笹塚小学校（渋谷区笹塚）などにてプログラムを実施し、今後も渋谷区内の公立小中学校に対し継続した環境学習支援を行う予定です。本取り組みを通じ、渋谷区が目指す「グローバル社会で活躍する自律した学習者」の育成を支援すると共に、当社が環境先進企業として、未来世代が環境課題を認識、持続可能な社会実現のための行動につなげる機会となることを目指しています。



授業の様子

渋谷区とのまちづくり協定

当社グループでは、渋谷区と協力してまちづくりを推進しています。

渋谷区との「渋谷区地域防災に関する包括連携協定」締結

東急不動産（株）と渋谷区は、これまでまちの課題解決を目指し、街区再編や共同化をはじめとした大規模な再開発や地域イベントへの参画・協力など、さまざまな分野で連携し、渋谷のまちの価値向上に取り組んできました。地域や地元の方々へ感謝の意を表するとともに、渋谷区の明るい未来に向け、より一層貢献していきたいとの思いから、東急不動産（株）は渋谷区との「渋谷区地域防災に関する包括連携協定」締結しました。両者は今後官民連携で、渋谷区の地域防災力の向上に向け、まい進してまいります。



契約締結式

東急不動産（株）は2024年6月、渋谷防災実行委員の主催で開催された「令和6年度渋谷区総合訓練渋谷防災キャラバン」において、「渋谷区×東急不動産」として初めて、ドローンを防災に活用する防災啓蒙企画を合同出展しました。地域で防災活動を行ってきた自主防災組織と渋谷区が共に実施する誰でも気軽に楽しく参加できる体験型の防災訓練となりました。



渋谷防災キャラバンの様子

渋谷区と東急コミュニティー、災害レジリエンス強化に向けた取り組み開始

（株）東急コミュニティーは、渋谷区と相互連携により、災害発生時における住家の被害認定調査などの課題解決を目指す「共同研究協定」を2024年10月に締結しました。共同研究協定締結により、災害発生時に地域住民が一日も早く「当たり前の日常」を取り戻せるよう、「住家被害認定調査」や「罹災証明書の交付」の迅速化に向けた研究に取り組み、渋谷区が目指す「しなやかでタフ」な街づくりの実現に寄与してまいります。



協定締結式

都市開発事業における地域共生

働く人と環境にやさしいオフィス、街のランドマークとなる商業施設、そして、それらが融合して行われる都市開発プロジェクト。私たちは、そこに住む人、働く人、遊ぶ人、それぞれに魅力ある街を描き、新たな「にぎわい」づくりに取り組んでいます。

大船地区における良好な市街地形成とエリアマネジメント

大船駅は、神奈川県鎌倉市と横浜市の境に位置する一日約19万人が利用するターミナル駅ですが、駅前市街地は都市基盤の整備が遅れていました。バスターミナルの幅が狭く旋回が難しい、タクシー乗降スペースがない、公共駐輪場や木造建築物の老朽化、災害時に必要な広場が不足するなどの課題がありました。東急不動産（株）が2014年に参画した再開発事業で、2021年に大型商業施設「GRAND SHIP」と住宅棟「プランズタワー大船」が開業し、まちに新たなにぎわいが生まれました。エリアマネジメントには東急コミュニティーが管理業務の一環として参加し、地域との交流や住・商一体のコミュニティ形成を推進しています。



施設全景



防災訓練の実施



イベントによる賑わい創出

豊洲地区における地域の持続可能な街づくりの推進

東急不動産（株）では、東京都江東区豊洲に建設した新築分譲マンション「プランズタワー豊洲」を中心とした大規模複合開発において、エリアマネジメント活動にも取り組んでいます。敷地内の緑化空間やプロムナードを活用し、地域の既存団体との連携を行ったイベントの開催を通じて、地域の継続的なにぎわいや豊洲地区の更なる活性化・価値向上に貢献しています。



地域連携イベント（豊洲水彩シネマ）

ブランズシティ本郷台における地域交流

横浜市栄区にある総戸数458戸の分譲マンション「ブランズシティ本郷台」では、共用施設を居住者交流の場として活用しながら、コミュニティが広がっていくことをめざした「コミュニティサポートプログラム」を導入しています。居住者同士による自由な活動をサポートするだけでなく、町内会や地域で活動されている団体とも連携して地域との交流を生み出す仕掛けづくりを行っています。



ブランズシティ本郷台



敷地内でのイベント

竹芝地区「Smart City Takeshiba」での都市課題解決

東急不動産（株）では、一般社団法人竹芝エリアマネジメントが活動するエリアでスマートシティプロジェクト「Smart City Takeshiba」を行っています。2020年度に採択された国土交通省の「スマートシティ実装化支援事業」や「ProjectPLATEAU」、東京都の「スマート東京」により、取り組みを進めています。日本では首都直下地震の発生確率が30年以内に70%（2020年時点）と予測されており、防災力の強化は急務です。東急不動産（株）の都市開発とエリアマネジメントの知見に、ソフトバンクのテクノロジーを組み合わせ、リアルタイムの防災情報発信やデジタルツインによる災害シミュレーションで竹芝地区の課題解決を目指しています。



デジタルツインを活用した帰宅困難者の受け入れ対応



サイネージによる回遊性の向上

再生可能エネルギー事業における地域共生

東急不動産（株）は、事業活動を通じた社会課題の解決を目指し、2014年から環境にやさしい再生可能エネルギー事業に取り組んでいます。総合デベロッパーとして、地域の理解を得ながら大規模開発を進めてきたノウハウを活かし、全国各地で太陽光発電所や風力発電所などを開発するとともに、オンサイト・オフサイトPPA（Power Purchase Agreement；電力購入契約）などを推進する地方自治体に再エネ導入を提案し、サステナブルな社会の実現に貢献しています。

東京都文京区における公共施設への再エネ導入

（株）東急コミュニティーは、当社グループの小売電気事業者である（株）リエネと連携し、構成団体として参画する文京区スポーツ推進共同事業体が指定管理者となる「文京総合体育館外6スポーツ施設」の内、3施設でリエネの「実質再エネプラン」による電気需給契約を締結したことで、2024年4月に使用する電力の再エネ化を実現しました。



神奈川県横浜市内学校への太陽光発電設備の導入

東急不動産（株）は公募型プロポーザルにより、横浜市内の小中学校・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導入事業の実施事業者として2023年2月、選定されました。太陽光発電設備と蓄電池を導入し、昼間は学校で使用、余剰電力は蓄電池に充電。夜間や雨天時には蓄電池の電力を利用し、年間約1,780,000kg-CO₂の排出削減され、従来と比べ約26%のCO₂排出削減が可能です。

さらに、休日には市内の商業施設やホテルに電力を供給し、地域内で再エネ電力を最大限活用します。また災害時には非常用コンセントや蓄電池を活用し、パソコンや携帯電話の充電など非常電源としても機能します。

福島県内で再生可能エネルギーの「地産地消」を実施

東急不動産（株）は福島県内の再生可能エネルギーを県内の需要家に供給する「地産地消」取り組みを2022年8月から開始しました。福島県（河沼郡会津坂下町）の「リエネ会津太陽光発電所」（4.7MW）で発電した電力を、特定卸供給を通じて県内の電力使用者に供給し、非化石価値を提供します。利益の一部は「地域活性化資金」として発電所の所在自治体に還元される予定です。本取り組みは「福島県産再生可能エネルギー電力活用拡大事業」に基づき、「グッドア라운드」サービスを活用して、①県内での再エネ利用拡大、②店舗や工場の脱炭素化、③発電所周辺地域の活性化を目指します。



TENOHAによる地域共生

東急不動産（株）は、全国の事業地において、地域の資産・資源である既存施設の利活用や環境配慮型建築を通じ、各地域の課題解決や活性化を図りながら地域共生に取り組んでおり、その活動の拠点・舞台となる施設名を「TENOHA※」としています。

※「TENOHA（テノハ）」とは、“手のひら”と“葉”を合わせた造語。施設を大きな木、新しいライフスタイルをたくさんの葉として、ものを創り出す手と手が重なり合う葉のように広がり、新しい時代に向けて人やモノ、サービスが育っていく場所であることを表します。

TENOHA松前

2019年から北海道松前町で陸上風力発電事業「リエネ松前風力発電所」を展開し、同年12月に「再生可能エネルギー事業の推進と地域活性化」に関する協定を締結しました。以降、松前町と連携して地域振興とまちづくりを進め、2023年3月には共同で「スマートシュリンクSXビジョン」を策定し、持続可能なまちづくりを推進しています。当社は松前町を風力発電事業の重要拠点と位置づけ、地域共生型のまちづくりを進めるための拠点を設置しました。さらに、小学校での出前授業や風車への絵の描画、地元祭りへの風力電力供給などを通じ、地域の方々に風力発電の価値を身近に感じてもらう取り組みを行っています。



TENOHA松前

TENOHA東松山

「TENOHA 東松山」（埼玉県東松山市）は、ソーラーシェアリング（営農型太陽光発電）を活用する「リエネソーラーファーム東松山」内にあり、既存の飲食店をリノベーションした建物です。最先端技術の実証展示や、ソーラーファームで栽培した作物を味わえるカフェ兼コワーキングスペースを提供します。



TENOHA東松山

TENOHA能代・TENOHA男鹿

「TENOHA 能代」（秋田県能代市）、「TENOHA 男鹿」（秋田県男鹿市）では、地域のパートナーと連携し、既存施設をリノベーションして「人・モノ・サービスが育つ」場を創出します。各施設の運営連携と相互利用を図り、地域活性化に貢献する施設づくりに取り組みます。（株）北都銀行や秋田工業高等専門学校などの連携により、学校や駅前事務所を活用した地域交流スペース、コワーキングスペース、シェアオフィスを提供しています。



TENOHA能代



TENOHA男鹿

TENOHA代官山

「TENOHA ForestGate代官山（東京都渋谷区）にある「TENOHA 代官山」は、カフェとイベントスペースで構成され、サステナブルな生活体験を提供することを主眼に、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。消費者にサステナブルな取り組みへの接点を提供しながら、さまざまなステークホルダーと連携し、サーキュラーエコノミーを実現してまいります。

建物はその活動拠点にふさわしく、東急不動産ホールディングス（株）の保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用した木造2階建てで、解体時には木材を再利用できる仕組みとしました。設計は地球環境をテーマに掲げ、自然と建築が共生する新しい時代の環境建築デザインを手掛ける SUEP. が担いました。



TENOHA代官山

TENOHA蓼科

東急リゾートタウン蓼科（長野県茅野市）にある「TENOHA 蓼科」では「地域環境」と「自然環境」と向き合い共創し、真の“環境共生”を目指しています。多くの人にとって「環境」はまだ“非日常”ですが、タウンへの訪問を通じて、その意識を“日常”に持ち帰ってもらえるよう、「地域連携」と「環境配慮」の価値創出と発信拠点としてオープンしました。TENOHA 蓼科内の壁面や家具はすべてタウン内の間伐材を使用し、訪れる人々に自然を身近に感じてもらえる工夫がされています。これらの製作には地域の製材所や工場の協力を得ており、木材利用を通じた地域連携を実現しています。またホテルやダイニングでは環境推進企業としてのノウハウを活用した「食で地域をつなぐ取り組み」を多数行っています。



TENOHA蓼科

＜ TENOHA スペシャルサイト ｜ 東急不動産 ｊｒ＞

リエネ エコール（ReENE ÉCOLE）

「ReENE ÉCOLE」とは、東急不動産（株）の再生可能エネルギー事業「ReENE(リエネ)」のブランド名と、フランス語で学校・学び舎“を指す「ÉCOLE」を組み合わせ、“地域や地球の環境を大切に学ぶの場”という意味を含めた環境教育プログラムです。地域の課題解決や活性化を目的に全国展開している地域共生施設「TENOHA」等において、環境保全や再生可能エネルギーの活用を知る体験型イベントとして開催しています。発電所のある地域をはじめ全国の子供たちに、再生可能エネルギーを中心とした環境問題を楽しんで学んでいただいています。



リエネ松前風力発電所見学の様子

地域密着の店舗等における地域交流の取り組み

当社グループの店舗等では、地域に密着した様々な地域交流の取り組みを行っています。

地域に開かれた仲介店舗づくり

東急リバブルの一部店舗のサインージでは、主要駅前という視認性の高い店舗立地を活かし、各行政と連携して、自治体からのお知らせや観光名所をはじめとする地域情報などを提供しています。また、地域に根差した店舗をめざし、地域イベントへの協賛や寄付を実施しています。



店舗におけるサインージ

都市型菜園「キューズファーム」で地域交流

「あまがさきキューズモール」（兵庫県尼崎市）では、緑と関わるイベントを通じ地域交流を育む「GrinGreenプロジェクト」を推進。敷地内の未利用緑地約300㎡を「キューズファーム」として整備し、農業イベントや地元協働イベントを開催。農・食・花の体験ができる場で、お客さまに自然との触れ合いを通じ、地域とのつながりを感じてもらうことをめざしています。



あまがさきキューズモール 地域交流企画「GrinGreenプロジェクト」

地元伝統行事と施設の夏祭りの共催

「まんどろ火祭り」は、「みのおキューズモール」の所在する大阪府箕面市萱野地域の伝統的な祭りです。2022年8月には施設の企画であるキューズ夏祭りとの共催が実現し、約3,000人が来場。千里川沿いには提灯・たいまつ行列が続きました。地域の皆さまとの連携でスケールの大きい賑やかなお祭りをつくり上げた取り組みです。



地元伝統の夏祭りと施設のイベントを共催

川崎大師公園における地域交流の機会の創出

(株)石勝エクステリアが指定管理を行う川崎大師公園において、地域の小学校に通う子供たちが主体となって仮想の街を運営し、労働や納税・消費などの体験を通じて社会の仕組みを学ぶイベント「DAISHI☆にっこり☆とんとこタウン」を開催しました。地域の行政や企業をはじめ、世界中のキッズタウンのノウハウを持つ大学など産学官民で連携し、今後も継続して実施していきます。



川崎大師公園のキッズイベント

京都市における学生とつくるまちの未来プロジェクト

東急不動産ホールディングス（株）および（株）学生情報センターでは、京都市との間で締結した「大学のまち京都・学生のまち京都における学生生活充実に関する連携協定」に基づき、学生と社会課題を考える有償型ワークショップとして「学生とつくるまちの未来プロジェクト」を実施しています。

2023年度は、京都で学ぶ大学生15名が、京都で働く元留学生を取材し、デジタルブックを制作しました。なぜ京都を留学先を選び、京都の企業に就職したのかや、仕事のやりがい、将来どのような生き方をを目指すのかなど、知りたいことを掘り下げ、学生が本当に読みたいくなるようなリアルなガイドづくりに取り組みました。併せて、海外に向けての配信も視野に、インタビュー動画、メイキング動画の制作も行いました。

地域におけるまちづくり協定等の締結

当社グループでは日本全国の都市において、オフィスビルや商業施設、再生可能エネルギー、物流施設、リゾート施設など、様々な事業を通じ、当社グループの総合力を活かした、持続可能な地域共生の取り組みを行っています。

北海道松前町での再生可能エネルギーによる地域活性化に関する協定

東急不動産（株）は北海道松前郡松前町と「再エネによる地域活性化」に関する協定を、地域マイクログリッド事業の第一弾として2018年12月に締結しました。リエネ松前風力発電所（40.8MW、蓄電池容量130MWh）の再エネを活用し、災害レジリエンス強化と地域経済の発展に取り組んでいます。経済産業省の補助金事業の一環として、2020年度にマスタープランを策定し、北海道電力ネットワークの送配電網を利用して大規模停電時に町の主要部に電力を供給するシステムを構築しています。風力発電設備と蓄電池を松前変電所に接続し、停電時には役場や避難所、病院、一部家庭に電力を供給します。将来的には再エネ設備を増設し、平常時も町の電力を100%再エネ化することを目指します。

また松前町教育委員会と協定書を締結し、町の未来を担う地域の子供たちに対する社員の出前授業や、風力発電所の見学会を実施することで、再生可能エネルギーについて知っていただく機会を提供しています。また、農作物実証栽培においては、地域の高校生を対象とした松前町オリジナル蕎麦づくりを実施するなど、地域の特性を活かした授業やイベントを通じた環境教育活動を行っています。



地域マイクログリッドイメージ



社員出前授業や発電所見学会の実施

北海道石狩市における再生可能エネルギー利用による持続可能なまちづくりに係る協定

東急不動産（株）は北海道石狩市と「再生可能エネルギー利用による持続可能なまちづくりに係る協定書」を2024年3月に締結しました。両者は、「令和6年度地域脱炭素移行・再エネ推進交付金」を活用し、オンサイトPPA事業を共同推進します。この事業では、石狩市内のREゾーンに2か所の太陽光発電所を設置し、産業集積地のデータセンターに再エネ電力を直接供給します。このオンサイトPPA事業は、地域再エネの活用とデータセンターのCO₂削減に寄与し、豪雪地帯でも高効率な特殊架台による発電量の最大化や他地域への波及効果も期待されています。



協定締結式



REゾーン（空撮）

北海道北広島市との被害認定共同研究協定

(株) 東急コミュニティーは北海道北広島市と災害発生時における住家の被害認定調査等に関する課題解決のため、共同研究協定を2022年10月に締結しました。

災害時に市町村が行う罹災証明書発行のための住家の被害認定調査は被災者が生活再建などの公的支援を受けるため必要不可欠ですが、調査件数が多数に上ることなどにより調査に時間がかかることが課題となっています。今回、当社と北広島市が協定を締結することで、当社が実施した建物調査の結果を市町村が活用するための具体的な手法を確立することをはじめ、当社が日々行っている建物調査のノウハウを市町村が活用するなどして住家の被害認定調査の迅速化を図ることで、罹災証明書の発行を従前より早め、速やかな生活再建につなげる狙いがあります。



共同研究協定締結式

北海道倶知安町とのオールシーズン型国際リゾートの形成に関する包括連携協定

東急不動産（株）は北海道倶知安町とスキーマの町宣言50周年を契機とするオールシーズン型国際リゾートの形成に関する包括連携協定書を締結しました。東急不動産（株）は倶知安町にて、ニセコ全山の中でも最大級のスキー場である「ニセコ東急 グラン・ヒラフ」を展開しています。地域を代表するスキー場事業者として、地域の皆さまやスキー場利用者、従業員がより良く過ごせる環境を整えるため、倶知安町と協力しニセコエリアの価値向上に貢献したいという想いから締結に至りました。

倶知安町では、2030年度の北海道新幹線延伸や高速道路開通を控えており、今後より一層の地域活性化が期待されます。次世代のリゾートのあり方を見据え、地域の皆さんからも愛される持続可能性に配慮したオールシーズン型の国際リゾートを目指し、環境への配慮や地域課題への対応、市街地との連携など多岐に渡って相互連携を図りながら取り組んでいきます。



包括連携協定調印式

栃木県那須塩原市とのネイチャーポジティブの推進に向けた連携協定

東急不動産（株）は、栃木県那須塩原市が宣言した「2050 Sustainable Vision 那須塩原～環境戦略実行宣言～」に基づく、社会・経済の基盤である生物多様性の損失を回復に向かわせる自然再興（ネイチャーポジティブ）に向けた取組を軸として、脱炭素社会の実現（カーボンニュートラル）に向けた取組及び循環社会への移行（サーキュラーエコノミー）に向けた取組との相互連携による相乗効果の発揮により、全ての目標の同時達成を目指し、「持続可能な環境都市」と「地域のブランド力の向上」の実現に資することを目的として連携協定を締結しました。当社グループは、那須エリアにおいては、複合リゾートタウン「東急那須リゾート」において、ゴルフや温泉などのレジャーや宿泊体験を通じて、心安らぐ時間を提供しており、地域の課題解決にも貢献していきます。



連携協定締結式

東京都板橋区と管理業務を通じて安全・安心、住み続けられる地域づくりを推進

(株) 東急コミュニティーは、東京都板橋区と、板橋区の地域住民のみなさまが「住み慣れたまちでいつまでも安心して暮らし続けていくこと」のできる支え合いの地域づくりを目指して、「地域住民等の見守り・地域づくりに関する協定」を2024年6月に締結しました。両者が連携することにより、地域住民の方々の重層的な支援体制の構築と地域福祉の向上及び地域共生社会の実現を推進していきます。



協定締結式

東京都港区との連携事業の協創に関する協定

東急不動産（株）、東京都港区と連携事業の協創に関する協定を2024年3月に締結しました。同区との企業ネットワークの活用や全国各地域との連携を軸にした協定締結は不動産業として初めてとなります。

当社グループと港区は、当社が運営する「東京ポートシティ竹芝」（東京都港区海岸一丁目）を中心に、周辺地域の活性化をはじめ、島しょ地域の振興イベントや防災、教育、地域交通など様々な分野で連携に取り組んできました。

また、当社は多様な事業領域において幅広い企業ネットワークを保有するとともに、全国に100事業以上展開する再生可能エネルギー事業等を通じて全国の自治体と強い結び付きを構築しており、企業や全国各地域との連携の力を区政に生かす港区の基本姿勢と高い親和性を有しています。

連携協定の締結により、東急不動産（株）と港区は、東京ポートシティ竹芝を起点にした連携を一層推進するとともに、東急不動産（株）の保有する豊富な企業ネットワークと全国各地域とのつながりを生かした連携事業を創出し、地域における新たな価値を協力して創造していきます。



協定締結式

横浜市都筑区と「つながり」「活力と魅力」「安心」を実感できるまちの実現に向けた協定

東急不動産（株）および、東急不動産 SC マネジメント（株）は、運営管理する商業施設「ノースポート・モール」（神奈川県横浜市都筑区）を軸として、まちの課題の解決や地域の一層の活性化、区民サービスの向上を図ることを目的に、2024年に区制30周年となる横浜市都筑区と子育て支援、国際交流・多文化共生、防災・減災、SDGsや脱炭素化の推進、タウンセンター地区における地域課題の解決や活性化に関すること等について連携協定を締結しました。



協定締結式

長野県茅野市との地域循環共生圏に関する包括連携協定

東急不動産（株）および東急リゾート＆ステイ（株）は、長野県茅野市、一般社団法人諏訪広域脱炭素イノベーション協会と持続可能な循環共生型の脱炭素社会（地域循環共生圏）の創造を通じたカーボンニュートラルなまちづくりに資することを目的とした、包括連携協定を2022年3月に締結しました。茅野市は、東急不動産（株）と東急リゾート＆ステイ（株）が推進する「もりぐらし」の活動の立ち上げを側面支援した経緯があり、4者がこれまでの活動を通じて培ってきたノウハウやこの地域に根差した事業活動の基盤を活かし、相互の連携及び協力を強化することで、「地域循環共生圏（持続可能な循環共生型の脱炭素社会）」の創造を通じたカーボンニュートラルのまちづくりに資することを目指していきます。



包括連携協定調印式

長野県富士見町との住み続けられるまちづくり実現に向けた包括連携協定

東急不動産（株）は長野県富士見町と地方創生に関する包括協定を締結し、富士見町民の健康づくりを一層進めるほか、データ活用による健康寿命延伸の実証実験を共同で開催するなど、社会課題を見据えた活動を推進していきます。



包括連携協定締結式

大阪府茨木市との大規模災害時に協力する協定

東急不動産（株）は大阪府茨木市との間で災害時一次避難場所としての使用に関するグリーン協定書を2024年1月に締結しました。本協定書に基づき、大規模災害時に一時避難場所としてLOGI'Q 南茨木の敷地の一部を地域に開放します。さらに、発電所には蓄電池が併設されており、大規模災害時には一時避難場所で使用する電力を屋根上の発電所から供給できる仕様となっています。停電時にも再生可能エネルギーを一部使用する仕組みとし、再エネ化とBCP対策を両立した施設となっています。



LOGI'Q 南茨木 全景

兵庫県尼崎市とまちの課題解決や地域の活性化をめざして包括連携協定

東急不動産（株）および、東急不動産SCマネジメント（株）が運営管理する商業施設「あまがさきキューズモール」は、まちの課題の解決や地域の一層の活性化、市民サービスの向上を図ることを目的に、尼崎市と包括連携協定を締結し、2022年11月、あまがさきキューズモール2階「Q's park」にて協定締結式を執り行いました。キューズモールの自治体との連携協定は、あべのキューズモール、もりのみやキューズモールBASEに続き3施設目です。キューズモールは、地域との連携を強化し、地域の皆様に愛され、支持される施設となることを目指します。



連携協定締結式

地域社会投資

1. 社会貢献活動の重点分野

(1) 公益財団法人東急財団を通じた社会貢献

当社グループは、公益財団法人東急財団を通じて、地域社会の福祉向上、国際親善、文化・芸術の振興に貢献しています。特に文化・芸術分野では、これまでに有能な新人及び地域において創造的で優れた芸術活動を行っている140名の方々に顕彰・助成を行ってきました。

① 環境分野

- 地球環境に関する調査・試験研究、シンポジウムや音楽会・出版などによる環境啓発の活動支援・助成、啓発普及に取り組んでいます。
- 学識研究者および一般の人を対象とした「多摩川およびその流域の環境浄化に関する基礎研究、応用研究、環境改善計画のための研究」への助成

② 国際交流分野

- 日本の大学院で勉強・研究しているアジア・太平洋諸国からの留学生に対する返済義務を伴わない奨学金給付、国内学会出席旅費補助、医療費補助。これまで約45年間に、約1000名への奨学金給付を行っています。
- 奨学生のための例会、研修旅行、社会見学を始めとしたコミュニケーション活動

③ 文化・芸術分野

- オペラ・美術分野における今後の成長が期待される若い人材を選抜し、「五島記念文化賞」を贈賞、1年間の海外研修費用を助成。帰国後の研修成果を発表する機会の提供および助成
- オペラ公演に対する助成

(2) その他の社会貢献

① 文化・芸術分野

- (株) 東急リバブルでは、「リバブル・クラシックコンサート」を毎年開催しています。その年のクラシック界の話題を盛り込んだプログラムを通じて、クラシック音楽の普及と同時にオーケストラの活動支援に取り組んでいます。2023年には35回目を開催し延べ約70,000人の方々にご鑑賞いただきました。

② スポーツ分野

- 東急不動産(株)と(株) 東急リゾート&ステイでは、公益社団法人日本プロゴルフ協会等の後援で、小学生を対象とした無料レッスンイベント「夏休みジュニアゴルフレッスン」を毎年開催しています。ゴルフ経験の有無に関係なく、小学生50名、親子ペア32名を招待し、プロによるレッスン指導を行います。子供たちの健全な身体づくりや技術の向上、またゴルフの普及活動を通じて社会生活に必要なマナーやスポーツマンシップを啓発するなど社会道徳教育を推進しています。
- 東急リバブル(株)は、公益財団法人日本パラスポーツ協会(JPSA)とオフィシャルパートナー契約を締結しています。スポーツを通じて私たちに感動を与えてくれるアスリートを応援するとともに、JPSAの目指す「スポーツの価値を誰もが享受できる社会」に向けて支援活動に取り組んでいます。

③ 国際交流分野

- (株) 学生情報センターは一般財団法人学生サポートセンターが主催する「ナジックカップ日本語スピーチコンテスト」に協賛しています。日本文化と日本語への理解を深めるとともに、日越両国の友好関係強化につなげることを目的にしています。

2. 事業戦略に関わりのある分野

都市基盤向上分野

東急不動産（株）では、2030年度に向けた長期経営方針において魅力ある都市のプロデュースを重点戦略に掲げ、都市開発事業を推進しています。特に大規模な再開発事業では、災害時の一時帰宅者等の防災機能の強化や、幹線道路の付け替えなどによる道路ネットワークの向上、バス停留所の整備等による公共交通施設の改善などを行い、地域の都市基盤の向上に寄与しています。特に渋谷駅を中心とするエリア帯をグループの重点拠点「広域渋谷圏」として位置づけ、駅周辺の回遊性を高める再開発事業のほか、さまざまな商業施設やオフィスビルを開発・運営し、街の国際競争力向上に貢献しています。

エリアブランディング分野

また私たちは、すべての人と「未来」を共有していく「未来シェアリング」というコンセプトのもと、スタートアップ共創や渋谷に関わる担い手との連携、エリアマネジメント等の活動により、街の魅力を高めるエリアブランディングを展開しています。例えば、一般社団法人渋谷駅前エリアマネジメントの事務局として積極的に参画し、「遊び心で、渋谷を動かせ。」をテーマに、官民連携で渋谷の街の魅力づくりに取り組んでいます。

清掃活動分野

渋谷において、地域のお祭りやボランティア清掃活動、イベントなどの幅広い地域活動に参加・協力し、街を盛り上げる取り組みを進めています。例えば清掃活動では、当社社員をはじめ、地域の方々、近隣ワーカーや起業家の方々など、さまざまなパートナーの皆さまと協力し、出勤前のボランティア清掃活動を定期的に行っています。

児童育成分野

小学生の防犯支援

東急不動産（株）および東急不動産SCマネジメント（株）は、運営する商業施設において地域と連携しながら活性化を図る「スマイルプロジェクト」を展開しています。

ブランドスローガンに「街は、おおらか。人は、ほがらか。」を掲げるキューズモールでは、「みんなのポイントで地元の新一年生に防犯ブザーを贈ろう！」と題し、キューズモールポイントカード会員の皆さまから“地域に役立てる”ポイントの寄付を募り、『キューズモールオリジナル防犯ブザー』を製作し、施設周辺の小学校の新一年生を対象に毎年継続的に寄贈しています。2018年度から取り組みを始め、2023年度までに24,749個を寄贈し、子供たちの防犯に役立てていただいています。

また、「地元の子どもたちにも、もっとスポーツの素晴らしさを感じて欲しい！」との声を受け、施設周辺の小学校に『体育用具』を寄贈するなど、地域の活性化に繋がる様々な企画を実施しています。



キューズモールオリジナル防犯ブザー

子どもたちの健全な身体づくりやゴルフ技術・マナーの向上～ジュニアゴルフレッスン～

東急不動産（株）とリゾート＆ステイ（株）は、子どもたちの健全な身体づくりやゴルフ技術・マナーの向上などを目的に、小学生を対象とした「ジュニアゴルフレッスン」を開催しています。小学生を対象とした当レッスンイベントは、ジュニアゴルファーの裾野拡大と将来有望なゴルファーの育成の場として実施しています。（写真は2023年川崎国際生田緑地ゴルフ場での開催の様子）



集合した参加者



ゴルフレッスンの様子

3. 渋谷地域のスタートアップ企業育成に向けたコミュニティ投資

東急不動産ホールディングス（株）と東急不動産（株）とは、東急不動産ホールディングスグループが重点地域と定めている渋谷地域のクリエイティブ・コンテンツ産業活性化に向けた街づくりを加速させるために、資金的に脆弱なスタートアップ企業に向けて、合計50億円の投資規模を有する2つのプログラムを創設しています。

地域貢献活動

地域雇用の創出

（株）イーウェルでは、事務処理などを行うオペレーションセンターを、島根県松江市に次いで鳥取県米子市に新たに開設しました。2015年2月に操業を開始した「米子オペレーションセンター」では、現在250名以上の従業員が勤務しており、地元の雇用創出に貢献しています。



米子オペレーションセンター（鳥取県米子市）



就業スペース

観光立国パラオにおける地域への貢献

東急不動産（株）では、約30年にわたる「パラオ・パシフィック・リゾート」の経営を通じて、環境保全、文化継承、雇用創出、インフラ整備などに取り組んでいます。「パラオ・パシフィック・リゾート」の全従業員の8割以上はパラオ人を採用し、観光立国であるパラオにおいて、雇用機会の創出とホテル業界の人材の育成など、現地社会に貢献しています。



パラオ・パシフィック・リゾート

従業員や企業によるボランティア活動～被災地復興支援の継続～

当社グループでは、東日本大震災からの復興に向けて、2011年より当社グループのリソースを活かせる活動で、継続的な支援を行っています。

東急不動産（株）では、東日本大震災の復興ボランティア活動への参加者を支援するために、1年間に5日間を上限にボランティア休暇を付与する等の規程を定めています。また、被災地「気仙沼」の復興シンボルとなる同市の内湾地区の商業施設について、その開発主体である気仙沼地域開発に対して、商業施設に関する専門知識を持ち合わせた社員を現地打合せに派遣し、本施設の運営や管理、テナント募集に関するアドバイスをするなどの支援を行っています。

東急不動産ホールディングス（株）と（株）東急リゾートサービスは、東日本大震災、熊本地震の復興支援として被災地の逸品を販売する通販サイトを開設。その売上の1%を日本赤十字社を通じて地元への寄付を行いました。



日本中に笑顔があふれますように。

[詳しくはこちら](#) ➡

地域活動をサポート

東急不動産（株）では、事業発祥の地である渋谷の魅力を高め、より「住みたい街」「働きたい街」「楽しみたい街」にすることを目的に設立されたNPO法人「渋谷周辺地区街づくり協議会」の活動に参画しています。その一環として、同協議会が毎年開催する地域イベント「渋谷音楽祭」に協賛するとともに、ボランティアスタッフとしてその活動をサポートしています。また、隣接する渋谷桜丘周辺地区においても同様の目的のもと設立された「渋谷桜丘周辺地区まちづくり協議会」に会員として参画、その活動をサポートしています。

これらを含めた地域活動のための寄付を継続的に行っています

[ESGデータ集：地域活動をサポート](#) ➡

シニア住宅事業による社会課題への取り組み

現代の日本は65歳以上の人口が27%を超え、社会の高齢化がますます加速する一方、シニア世代が安心して住み続けられる住宅の供給数は圧倒的に不足しています。また、コミュニティの希薄化などによって高齢者・要介護者が孤立するケースも多く見られます。当社グループは、10年以上にわたって蓄積してきた豊富な経験・ノウハウを活かし、地域の方々に対するサポートとして、地域包括ケアや地域の方々にもご参加いただける多世代交流にも取り組んでいます。今後も、当社グループが提供した住宅にお住まいの方々だけでなく、地域の方々にも“いつまでも自分らしい暮らし”を実現していただけるよう、高齢者の生活をサポートしていきます。

シニア住宅事業におけるSDGs目標



多世代が住み続けられる、長期持続的な街づくりプロジェクト

当社グループは、健康寿命の延伸に伴うライフステージの変化や多世代交流などの社会課題を踏まえ、「世代循環型の街づくり」というコンセプトのもと、分譲マンションとシニア住宅の複合開発である「世田谷中町プロジェクト」(東京都世田谷区)を街びらきしました(2017年)。世田谷中町プロジェクトの特徴は、あらゆるライフステージに応え、年齢を重ねても楽しく、安心して、健康的に暮らし続けられる街づくりです。多世代近居による暮らしの安心、同一地域での多様な住まい方の実現など、高齢化が進む現代社会のニーズを捉えた当プロジェクトは、東京都の「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」の第1号に選定されました。



グランクレール世田谷中町（シニア住宅）



ブランズシティ世田谷中町（分譲マンション）



世田谷中町まつり（緑日の様子）



世田谷中町まつり（タウン内散策の様子）

マンションを通じた子育て支援

東急リバブル（株）は2015年9月に、「子育て家族のシアワセ創造」をコンセプトにしたリノベーションマンション「ルジェンテ・リベル志木」のモデルルームをオープンしました。専有部には、子育て家族が快適に安心して暮らせる、お子さまの将来を考えた間取り計画「子育て応援プラン」を用意しました。同プランを採用した住宅では、子どもや子育て家族が快適に安心して暮らせるよう、専有部、共用部、管理体制から立地環境、周辺環境に至るまで、専属の認定士によるチェックを受け、ミキハウス子育て総研の「子育てにやさしい住まいと環境」認定を取得しています。



「ルジェンテ・リベル志木」モデルルーム

東急不動産（株）では子育て応援マンションとして以下の認定を受けています。（カッコ内は認定年月）

- ブランズ川口元郷（2016年8月）
- ブランズ川口本町（2018年4月）
- ブランズ蓮田（2019年1月）
- SHINO CITY（2019年11月、2021年3月）
- ブランズタワー所沢（2021年4月）

HEALTH AND SAFETY

健康と安全

＜ 社会 サプライチェーン（社会） 人権とコミュニティ 地域や社会への貢献 **健康と安全** 働く人の人権と労働基準 ＞

ダイバーシティ推進 人的資本経営 ＞

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ 第三者の独立した検証 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、従業員の健康・安全の確保が、企業の持続的な発展にとって重要な課題であると認識しています。

そのような課題認識のもと、良好な職場環境の維持や、従業員の安全確保、健康維持・増進支援、または悪影響を軽減するための施策などを積極的に行い、多様な人材がいきいきと働くことのできる環境づくりに継続的に取り組みます。また、外注先・施工会社などをはじめ当社グループの事業にかかわる重要なステークホルダーにおいても安全・衛生の確保などを徹底するように要請します。

マネジメント体制

当社グループでは健康安全を含む人財戦略を経営戦略と連動させるために、サステナビリティ委員会・リスクマネジメント委員会にて人財戦略の課題及びKPIの進捗を報告のうえ方針を経営層間にて討議し、その結果を取締役会にて報告しています。

人財戦略の推進にあたっては、当社のグループ人事部が主要5社の人事部を統率して管理しています。具体的なモニタリングの機能としては、グループ人財会議を年2回開催し、グループ各社の課題及びKPIの進捗について報告・共有を行っています。さらに、ダイバーシティ・採用・労務マネジメントといったテーマごとに個別の分科会を行い、人財戦略を着実に実行できる体制を整えています。

■ 人財戦略の推進体制



健康と安全に関する取締役会の監督

東急不動産ホールディングス（株）では、グループ各社の従業員の健康・安全のリスク管理を監督するために、毎月、グループ各社に対し、労務管理状況の調査を行っています。当該調査において、時間外労働状況・年休5日取得状況等の実績数値を定期的にモニタリングし、結果を年1回、リスクマネジメント委員会および取締役会に報告することで、グループ従業員の人事労務系の健康と安全に対するリスク管理を行っています。また、年2回、グループ各社の労務担当者を集めたグループ労務マネジメント会議を開催し、健康と安全に関する課題を共有しています。

健康と安全の監督における取締役会レベルでの責任者

東急不動産ホールディングス（株）において、労働安全経営推進における監督の責任者を、人事部門をはじめとする一般管理部門を管掌する取締役としています。

目標と取組み・実績

健康経営

東急不動産ホールディングス(株)では、グループ各社の従業員の健康維持に向けて、健康診断の受診率及びストレスチェックの受検率の目標を設定し、受診・受検率の向上に向けた取り組みを順次拡充しています。

ESGデータ集：従業員対象の健康マネジメント 

衛生委員会・労務連絡会

当社グループでは、従業員50人以上の事業所において「衛生委員会」を設置しています。「衛生委員会」は原則として月1回開催し、1.労働者の健康障害を防止するための基本となるべき対策に関すること、2.労働者の健康の保持増進を図るための基本となるべき対策に関すること、3.労働災害の原因および再発防止対策で衛生に関することなどの審議を通じ職場における労働衛生の水準の向上を図ることを目的としています。東急不動産（株）では、労務担当の管理職や衛生管理者、産業医、労働組合代表者などが委員として「衛生委員会」に参加しています。

また、2011年度より当社グループ労務連絡会を通じてグループ全体での健康や安全に関する労務管理の情報共有を行っています。また、2016年度より、グループ共通のインフラにてストレスチェックを実施しています（一部除く）。

（現在、ISO45001認証を受けている事業所はありません。）

健康・安全に関する事業の評価について

●新規事業

東急不動産（株）では事業主体となっているすべての開発事業において、新規事業の候補地については事前に現地を確認し評価した上で建設会社と協議し、従業員や周辺環境に対し安全が保たれるように必要な指導および措置をおこなっています。

●既存事業

管理運用中の既存建物については、定期的に建物内外の設備設置状況や看板の脱落可能性の有無、アスベストの管理状況等を調査し、リスク評価を行っています。テナント従業員や来館するお客様はもちろん、当社従業員の健康や職場環境のリスク評価を行い、必要に応じて安全対策を行っています。

従業員の健康・メンタルヘルスへの施策

当社グループでは、従業員を重要な財産であると捉え、一人ひとりが最大限に能力を発揮できるよう、健全で活力ある職場環境構築に取り組んでいます。

東急不動産（株）では、健康な従業員とともに持続的に成長するため、従業員の心身の健康の維持向上と、働きやすい職場づくりを目的として健康経営に取り組んでいます。健康経営では健康診断やストレスチェックなどの健康管理施策の活用、各種健康セミナーやアプリ提供に社内外の相談窓口などの従業員のセルフケア支援、フレックスタイム、テレワーク、コミットメント休暇（年休の計画的奨励）、長時間労働の抑制や社内コミュニケーション促進により従業員満足度の向上をはかっています。

健康・安全基準に関する研修を受講した従業員数

東急不動産ホールディングスでは、新入社員・新任グループリーダーおよび社員に対して、健康・安全に関する研修を毎年実施しています（2022年度は、東急不動産（株）の新入社員33名および新任グループ長24名が受講）。

（株）東急RE・デザインでは毎年安全大会を開催し、安全基準に関する研修を実施しています。

ESGデータ集：健康・安全管理に関する研修 

グローバルな健康問題に対する取り組み

現在、三大感染症といわれるHIV(エイズ)、結核、マラリアにより、世界で年間約数百万人の尊い命が奪われています。途上国においては、その発展・成長に対する大きな阻害要因ともなっており、これらの感染症への対策が、国際社会の重要な課題と位置付けられています。一方、これらの健康課題は、国内においては諸外国に比べると大きな問題となっていないことから、東急不動産ホールディングスグループは、主に従業員が海外赴任する際に感染防止対策を行うことで対応しています。

(1)従業員

東急不動産ホールディングスグループ各社では、役職員がこのような感染症に関する正しい知識を身に付け、予防できるように、海外赴任する駐在員及び帯同家族に対しては、事前に健康診断を実施し、必要に応じて感染症の予防接種を推奨しています。

これらの活動を通して、従業員とその家族の健康で安全な海外生活をサポートしています。

(2)地域社会

東急不動産（株）はインドネシアで1975年以来事業を展開しており、現地子会社である東急不動産インドネシアを通じ、地域住民の健康問題の予防と管理に関する様々なプログラムを開催しています。2021年度は新型コロナ対策として、9月・10月の2回、合計1,000本のワクチンを提供しました。今後もこうした活動を通じてインドネシアへの社会貢献を進めていきます。



開会式の様子



待機中の住民

ステークホルダーへの適用

東急不動産(株)では、建築現場における施工会社の労働者及び関係請負人の労働者の労働災害を防止するために必要な措置を講ずる旨を盛り込んだ建築工事請負契約を施工会社との間で締結しています。

OHSAS18001認証を受けた事業所の比率

現在、OHSAS18001認証を取得している事業所はありません。

健康と安全に関するパフォーマンスの監視や管理

当社グループ会社における工事部門では、施工における安全性を確保するため、度数率^{※1}および強度率^{※2}の目標値をかけた、毎年実績による管理を行うことで安全性への意識醸成に努めています。

※1 労働災害による死傷者数/延べ実労働時間数×1,000,000)

※2 1000延べ実労働時間当たりの損失日数/延べ実労働時間数×1,000)

労働災害の状況

当社は労災に伴う死亡事故をはじめとした上記について、2017年度より発生件数ゼロを継続しております。
今後も発生件数ゼロを継続していくことを目指し努力してまいります。

ESGデータ集：労働災害の状況 

各種受賞歴

健康経営優良法人2025に認定

東急不動産ホールディングスグループの7社（東急不動産ホールディングス（株）、東急不動産（株）、東急リバブル（株）、東急住宅リース（株）、（株）学生情報センター、リニューアブル・ジャパン（株）、（株）イーウェル）は、経済産業省と日本健康会議が共催する健康経営優良法人認定制度において「健康経営優良法人2025」に認定されました。東急不動産ホールディングス（株）と東急不動産（株）の2社は2017年の認定制度開始より9年連続で認定されています。



健康経営優良法人ホワイト500

（株）イーウェルは、健康経営優良法人（大規模法人部門）認定法人の中で、健康経営度調査結果の上位500法人のみとなる通称「ホワイト500」に認定されました。



DBJ健康経営格付を取得

（株）イーウェルは、株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」という。)の「DBJ健康経営格付」において、最高ランクのAランク「従業員の健康配慮への取り組みが特に優れている」の格付を取得しました。

「DBJ健康格付」は、独自の評価システムにより、従業員への健康配慮に関する取り組みが優れた企業を評価・選定し、その評価に応じて融資条件を設定するという、「健康経営格付」の専門手法を導入した世界で初めてのメニューです。



第三者の独立した検証

東急不動産ホールディングスグループでは、非財務情報の信頼性向上のため、第三者の独立した検証を受けています。
社会性については、休業を伴う負傷・疾病件数を対象としました。

社会データ検証意見書（健康・安全）



第三者の独立した検証意見書 

[ホーム](#) > [サステナビリティ](#) > [社会](#) > 健康と安全



LABOR STANDARDS

働く人の人権と労働基準

＜ 社会

サプライチェーン（社会）

人権とコミュニティ

地域や社会への貢献

健康と安全

働く人の人権と労働基準

ダイバーシティ推進

人的資本経営

方針  マネジメント体制  目標と取組み・実績 

方針

東急不動産ホールディングスグループは、雇用労働における基本的な権利として以下の項目を尊重し、従業員との共存共栄を図ります。

- (1) 差別の禁止：国籍、人種、宗教、思想信条、性別、年齢、性的指向、障がいの有無などに基づく一切の差別行為を排除し、雇用や就業における機会または処遇の均などを損なわないように努めます。
- (2) ハラスメントの禁止：職場の関係者に対し、セクシュアルハラスメントやパワーハラスメントなどの一切のハラスメントを行いません。またそのような発言、行動を一切容認しません。
- (3) 強制労働・人身売買の防止：あらゆる形態の強制労働・人身売買を排除し、防止に努めます。
- (4) 過重労働の抑制・時間外労働の低減：社員のワークライフ・バランスや健康維持・増進に配慮し、過重労働を抑制し、時間外労働を低減することを労務管理の基本方針とします。
また、日本国内においては「36協定」を順守します。
- (5) 児童労働の防止：児童労働を実効的に廃止することを支持し、実践します。
- (6) 結社の自由・団体交渉権の尊重：「結社の自由」「団体交渉権」を企業として尊重すべき基本的人権の要素と考え、労働組合の結成を認めている国や地域においては、労働協約において、従業員が団結権、団体交渉権、争議権を保有することを認めます。また、法令や慣行により労働組合の結成が認められていない国や地域においても、「結社の自由」「団体交渉権」の目的である労使間対話を通じた課題解決を実質的に推進します。
- (7) 最低賃金以上の賃金支払い：労働法令を順守し、生活の安定のために従業員への最低賃金以上の賃金を支払うことを労務管理の基本方針とします。
- (8) 同一労働同一賃金：同じ職制において性別等で差別することなく同一労働同一賃金とするなど、適正な労働条件と働きやすい労働環境の整備に努めます。

国際イニシアティブへの支持

当社グループは、OECD多国籍企業行動指針、国際労働基準、国連ビジネスと人権に関する指導原則を支持・尊重しています。また、2016年12月に「国連グローバル・コンパクト」の支持を表明しました。国連グローバル・コンパクトが掲げる「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」からなる10原則に基づき、責任ある経営を推進し、持続可能な社会実現に向け貢献していきます。

国連グローバル・コンパクト10原則

人権	原則1：人権擁護の支持と尊重 原則2：人権侵害への非加担
労働	原則3：結社の自由と団体交渉権の承認 原則4：強制労働の排除 原則5：児童労働の実効的な廃止 原則6：雇用と職業の差別撤廃
環境	原則7：環境問題の予防的アプローチ 原則8：環境に対する責任のイニシアティブ 原則9：環境にやさしい技術の開発と普及
腐敗防止	原則10：強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取り組み

＜国連グローバル・コンパクトについてはこちら [🔗](#)

また、当社は国連グローバル・コンパクトの日本におけるローカル・ネットワークである「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」の会員企業です。

＜グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンについてはこちら [🔗](#)



マネジメント体制

当社グループでは人権や労働基準を含む人財戦略を経営戦略と連動させるために、サステナビリティ委員会・リスクマネジメント委員会にて人財戦略の課題及びKPIの進捗を報告のうえ方針を経営層間にて討議し、その結果を取締役会にて報告しています。

人財戦略の推進にあたっては、当社のグループ人事部が主要5社の人事部を統率して管理しています。具体的なモニタリングの機能としては、グループ人財会議を年2回開催し、グループ各社の課題及びKPIの進捗について報告・共有を行っています。さらに、ダイバーシティ・採用・労務マネジメントといったテーマごとに個別の分科会を行い、人財戦略を着実に実行できる体制を整えています。

■ 人財戦略の推進体制



目標と取組み・実績

建設・不動産「人権デュー・ディリジェンス推進協議会」への参加

三菱地所株式会社（世話人）、東急不動産ホールディングス株式会社、NTT都市開発株式会社、東京建物株式会社、野村不動産ホールディングス株式会社、株式会社大林組、清水建設株式会社、大成建設株式会社の8社は、三菱地所の呼びかけにより「建設・不動産『人権デュー・ディリジェンス勉強会』」（以下、当会）を2018年9月21日に発足させました。

当会は、「ビジネスと人権に関する指導原則」が企業に求める「他者の人権を侵害することを回避し、関与する人権への負の影響を防止・軽減・是正する措置を講じる」責任を果たすため、人権への影響の特定や対処法等に関する調査・研究、サプライヤーである総合建設会社と優良事例の共有等を行ってきました。

2023年4月には、当会を「人権デュー・ディリジェンス推進協議会」へと名称を変更し、同年12月には三井不動産株式会社が新たに参加しました。

近年、グローバル化の進展により企業活動が国境を越え、企業の社会的責任（CSR^{※1}）は高度化・国際化しています。2015年には国連で「SDGs（持続可能な開発目標）^{※2}」が採択され、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）に配慮する企業を選別投資する「ESG^{※3}投資」も急拡大しています。

※1 CSR：Corporate Social Responsibility

※2 SDGs：Sustainable Development Goals

※3 E：Environment、S：Social、G：Governance

ESGのS（Social）の中核を占める人権については、2011年に国連の人権理事会において、企業が人権を尊重するために取り組むべき内容のフレームワークである「ビジネスと人権に関する指導原則」が採択されており、人権侵害の影響を回避、軽減するために「人権デュー・ディリジェンス」の実施を求めています。「人権デュー・ディリジェンス」は「人権リスクの抽出・評価」「対策計画の策定」「モニタリング・是正」「有効性の評価」の手順で行いますが、自社だけではなく川上から川下まで、バリューチェーンも含めて確認していく必要があり、その範囲の広さが取り組みを躊躇させる要因にもなってきました。そこで、デベロッパー並びにサプライチェーン上にある建設会社が共同で、「人権デュー・ディリジェンス」の仕組みの構築を目的として、今回、業界初の取り組みとして当会を立ち上げました。

当会では、国際的な人権基準や企業に期待されている人権の取り組みなど、人権に対する知識を学習し、生物多様性に関する対話を行うため、FoE Japan等のNGOの専門家を交え、実際の人権リスクの特定や具体的な取り組み方法について研究していく予定です。

GCNJへの参加

東急不動産ホールディングスでは、グローバクコンパクトの開催するグローバルサプライチェーン分科会に毎年参加しています。

労働課題に関する社外対応

労働基準に関する業界団体への関与

東急不動産（株）は渋谷労働基準協会に加入し、渋谷労働基準監督署の推進する労働基準行政と常に密接に連携し、会員相互の連絡と協力によって、安全で健康そしてゆとりある快適な職場づくりに努めています。

労働問題に関するリスク評価

●新規事業

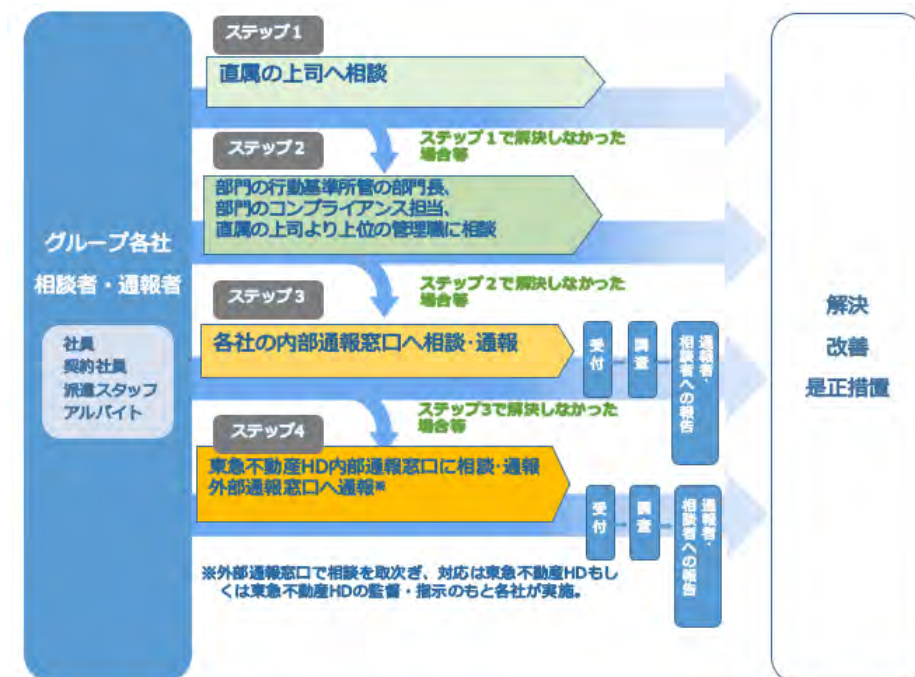
東急不動産ホールディングス（株）がM&Aなどの新規案件に投資する際は、相手企業の人事管理や社内規則などを含む管理体制についてデューデリジェンスを行い、労働問題に関するリスク評価を行っています。

●既存事業

当社グループでは、既存事業における人事労務に関する評価を定期的に行い、労働問題に関するリスク評価を行っています。

内部通報制度

東急不動産ホールディングスグループにおける「内部通報制度」は下記、ステップ1～4としています。内部通報窓口をステップ4としているのはコンプライアンス行動は社員自らそして組織自ら行動することが第一であり、コンプライアンス違反の早期発見と未然防止も同様と考えております。



通報者保護

当社グループでは内部通報窓口に関する規程に則り、通報者の個人情報についての匿名性が保たれ、通報内容は秘匿されるとともに、通報者に対して一切の不利益な取り扱いが行われないう、公益通報者保護法にもとづき通報者を法的保護しています。

従業員への周知

本制度を以下の取り組みにより従業員へ積極的に伝えていきます。

- 通報窓口カードの配布
- コンプライアンス通信（毎月発行）、eラーニング（年2回）を利用した通知
- TLCポータルサイトへの掲載

是正/救済の取り組み


人権の尊重と人権侵害を申し立てられたときの対応

当社グループは、人種、宗教、性別、年齢、性的指向、障がい、国籍によって差別しないことを明文化するなど、個人と地域社会の救済を図っています。今後の発生を未然に防止するために、日常の業務点検においてチェックしています。さらに、発見された場合には通報制度をもって会社に通報される仕組みを設けており、人権へ負の影響を与えたまたは関与したと特定できた場合にはその影響を受けた当事者を救済します。

また、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」では、「人権の尊重」の項目を設け、従業員一人ひとりが人権に配慮した行動を取るよう定めています。国連の「世界人権宣言」や事業拠点の法令に基づく基本的人権の尊重はもちろん、差別的行為・言動やセクシュアルハラスメント、パワーハラスメント、いじめ防止のための施策を推進するとともに、個人の多様な価値観、個性、プライバシーを尊重するように努めています。

ヘルプライン通報件数

2022年度にヘルプラインにおいて受けた相談・通報件数は、軽微な相談・質問も含め160件でした。これらについてグループ人事部およびグループ法務部が把握・評価・分析し、リスクマネジメント委員会および取締役会に報告されるとともに、各社内において本人および関係者への注意等の適切な対応を行い改善に努めています。

ESGデータ集：ヘルプライン実績 

労働基準の不遵守の際の対応

東急不動産（株）では、時間外労働が規定を超過した場合には以下の対応をしています。

- 時間外労働・休日労働が1か月あたり79時間を超えた従業員に対して、企業は医師による面接指導を行います。
- 長時間労働者に対する医師による面接指導の後に、医師の意見を聴き、必要に応じて労働時間の短縮などの措置をとります。

人権尊重への取り組み

働きやすい風土づくりへの取り組み

東急不動産ホールディングスグループ各社では在宅勤務制度を設け、柔軟な働き方により働きやすい風土を作り出しています（一部除く）。また、（株）東急コミュニティーでは、勤務時間を繰上げ繰下げできる「スライド勤務制度」を同時に利用することで、さらにフレキシブルな働き方を可能にしています。

人種、宗教、性、年齢、性的指向、障害、国籍に関わらない労働力の多様性、機会均等の向上、または差別を減らすためのアクション～働く機会の均等について

東急不動産ホールディングス（株）では、東急不動産ホールディングスグループ各社における「人権の尊重」に関する行動基準を設け、グループ法務部コンプライアンスグループ及びグループ人事部人材開発グループが、人権問題に関し、当社が積極的・自発的にその社会的責任を果たすとともに、全従業員に人権問題の正しい理解と認識を推し進めています。

具体的な取り組みとして、セクシュアルハラスメントやパワーハラスメントほか各種のハラスメントや差別、LGBTに関する研修・eラーニング等を実施し、継続的に啓発活動を進めています。また、社内外にハラスメント等の相談窓口（コンプライアンス・ヘルプライン）を開設し、電話・メール等での相談を受け付けています。

また、グループ会社との間で情報連絡会を組織し、グループ全体で人権に対する意識向上への取り組みを進め、障害者雇用、外国人の国内採用などに積極的に取り組んでいます。

人権侵害の回避、防止及び軽減のために実施した取り組み

当社グループでは、外国人技能実習制度に関する強制労働が問題視されていることに対応し、外国人技能実習生の人権尊重を人権リスクの重点課題としております。

外国人技能実習生に関する課題を整理したガイドラインの作成や、グループの受入れ会社にアンケートを取るなど、調査を行うことにより、人権への負の影響がないか継続して積極的に評価し、人権侵害の回避、防止を図っています。

2020年度に受入れ企業に実施したアンケート調査の結果は、人権に関する課題は認められませんでした。

2023年6月には、雇用が認められた東急ビルメンテナンス（株）に対し、人権デュー・ディリジェンスを実施しました。技能実習法における技能実習責任者（技能実習指導員兼務）1名、生活指導員1名と実習生2名に対し、コンサルタント会社を交えてインタビューを実施。監理団体との関係や採用プロセス・雇用慣行、日本における待遇や生活面など、多岐にわたる内容をヒアリングしています。1人1台のWi-Fi貸与や上限を定めた寮費、光熱費の負担など、制度上の配慮に加え、通訳の自社雇用や研修、担当との定期的なコミュニケーションの実施など、管理体制における丁寧な対応を確認。また、相談窓口を設置しており、実習生が認識していることも確認できました。その結果、今回の調査の範囲においては、直ちに改善が必要な人権侵害は認められませんでした。

今後も人権デュー・ディリジェンスを継続的に行い負の影響の特定・防止・軽減に取り組むとともに、リスクが顕在化した場合は是正に取り組めます。



実習生へのヒアリングの様子

社会的立場が弱い人への雇用機会提供および若者の失業率を改善するためのインターンシップの提供

東急不動産（株）および（株）東急リバブルでは、障がいのある社員が十分に力を発揮できるように障がいに応じて仕事を整えるなど、障がい者が働きやすい環境を用意しています。

また、東急不動産（株）では、学生に自身のキャリア選択の質を高めていただく機会として、インターンシップを開催しています。大学生・大学院生を対象に公募し、2022年度は延べ199名の学生を受け入れています。

従業員への情報提供

当社グループでは、「セクハラ防止のためのガイドブック」、「パワハラ防止のためのガイドブック」をイントラネット上に公開しているので、従業員はいつでも見ることができます。

労働環境の改善

児童労働や強制労働の防止

当社グループでは人権・労働に関する各国法令を遵守し、児童労働や強制労働の防止に努めています。児童労働の防止のため、採用の際には住民票によって年齢を確認しています。

強制労働防止のためには、グループ各社において定期的なモニタリングを実施するほか、違反の恐れがある場合に通報可能な窓口を設置しています。また必ず本人応募意思に基づく採用を行い、特に中途採用者には書面において労働時間や賃金等を提示した上で応募者の合意のもとに採用を行っています。

生活賃金の支援

東急不動産（株）では、月給に加えて年に数回、業績に応じた賞与を従業員に支給しています。

労働時間の管理

東急不動産ホールディングスグループ各社では、長時間労働者の情報および対応策について、経営会議や役員ミーティング等で協議することにより、慢性的・恒常的な長時間労働の点検・改善を実施しています。

東急不動産（株）には労使交渉の仕組みがあり、ノー残業デーやPCシャットダウンなどの施策も実施しています。また（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、東急住宅リース(株)などでは、PCシャットダウンなど長時間労働の防止に努めています。

同一労働同一賃金への取組み

当社グループでは、パートタイム・有期雇用労働法、労働者派遣法等の定めに従い、男女の性別や雇用形態にかかわらず均等・均衡待遇の確保に向け、体制整備を図っております。

従業員とのコミュニケーション

労使の対話

東急不動産（株）では、従業員の代表が会社経営に対話できる仕組みとして、労使交渉の仕組みを設けています。毎年、取締役と労働組合とのセッション（協議）を実施し、労使間の対話・意見交換を通して相互理解を深めることにより、お互いに現状の課題を認識・共有し、改善策を検討・実施していくことができる健全な関係を構築しています。

労働基準を全世界の従業員に伝達

東急不動産（株）では、海外拠点におけるグループ会社を含むすべての従業員に対し、新入社員研修や新任管理職研修などの階層別教育において、労働法や就業規則、労働契約などの労働基準についての説明をしています。その際には必要な資料を日本語版、その他英語等、必要に応じた言語で配布し、従業員が母国語（もしくはそれに準じる言語）で理解できる環境を整備しています。

各種研修

従業員向け能力開発研修

東急不動産（株）では正規社員の能力開発のために、階層別研修、任意選択型研修、指名選抜型研修などを毎年行なっています。

ESGデータ集：研修受講実績 

従業員の自己啓発研修

多様なライフスタイルの価値創造を可能にするイノベーションが生み出されるよう、当社グループでは、従業員一人ひとりの能力開発を積極的に推進しています。その中で、社員一人ひとりの自己啓発を支援するため、グループ各社において、各種資格取得支援制度（不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引士、中小企業診断士、管理業務主任者、マンション管理士、日商簿記など）の整備や、任意選択型研修や語学研修を行っています。

また、東急不動産ホールディングス（株）により、様々な分野や業界のプロフェッショナルやトップランナーを招き、経験に基づく話を聴く自己啓発セミナー「ナレッジ・フォーラム」や、従業員が講師を務める事業の相互理解の場として「ナレッジ・カフェ」を、グループ従業員を対象に年4回程度開催しています。特に人気のある回では会場の定員数を超える200名以上が参加するなど、知見を深める場として人気のセミナー企画となっています。

人権方針に関する研修

当社グループでは、社員全員へのeラーニングにおいて人権方針についての研修を実施し、事業における人権保護の必要性を啓発しています。2022年度は人権に配慮した調達についての研修を行いました。また東急不動産(株)では、新入社員全員にも当社の人権方針に関する研修を実施し、「企業と人権の課題」というテーマで人権問題に関する理解を深めています。

全従業員および管理職を対象としたハラスメント研修の開催

当社グループでは、全従業員および管理職を対象にハラスメント防止を目的として、e-ラーニングや外部講師を招いた研修を定期的に行っています。テーマは単なる学習にとどまらず、世代間によるコミュニケーションギャップ、アンコンシャスバイアスやアンガーマネジメントといった実践的なテーマも取り上げ、また実例や報告を受けた際の対処などを交えた内容となっています。全従業員および管理職の理解を深めることでハラスメント発生防止に努めています。

各種データ

結社の自由

ESGデータ集：労働組合関連 

離職率

ESGデータ集：離職率 

非正規社員の比率

ESGデータ集：正規社員 

DIVERSITY PROMOTION

ダイバーシティ推進

＜ 社会 サプライチェーン（社会） 人権とコミュニティ 地域や社会への貢献 健康と安全 働く人の人権と労働基準

ダイバーシティ推進 人的資本経営

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ 第三者の独立した検証 ☒

方針

DE&I ビジョン

当社グループが掲げるありたい姿「魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」の実現のため、人材の多様性は必要不可欠です。

当社グループは多様な属性の違いをお互いを認め、性別、年齢、国籍、人種、民族、宗教、社会的身分、障がいの有無、性自認、性的指向、性表現などによる差別をなくすと共に、公正な活躍機会を提供し、誰もが自分らしくいきいきと働ける環境作りを進めることで、イノベーションを生み出し、事業活動を通じて価値創造に取り組めます。

マネジメント体制

当社グループではダイバーシティを含む人財戦略を経営戦略と連動させるために、サステナビリティ委員会・リスクマネジメント委員会にて人財戦略の課題及びKPIの進捗を報告のうえ方針を経営層間にて討議し、その結果を取締役会にて報告しています。

人財戦略の推進にあたっては、当社のグループ人事部が主要5社の人事部を統率して管理しています。具体的なモニタリングの機能としては、グループ人財会議を年2回開催し、グループ各社の課題及びKPIの進捗について報告・共有を行っています。さらに、ダイバーシティ・採用・労務マネジメントといったテーマごとに個別の分科会を行い、人財戦略を着実に実行できる体制を整えています。

人財戦略の推進体制



目標と取組み・実績

女性活躍推進

女性活躍推進法に基づく行動計画

東急不動産（株）は、女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（女性活躍推進法）の基本理念に則り、性別にかかわらず個性と能力を十分に発揮できる社会を実現するために、以下の通り行動計画を策定しています。

1. 計画期間：2022年度から2025年度まで
2. 当社の状況

女性の採用比率は着実に向上しているが、依然として女性管理職候補の人材プールは男性と比較すると少ない。

3. 数値目標
 - （1）新卒採用における女性採用比率を概ね4割程度とする。
 - （2）2025年度までに女性管理職比率を概ね1割程度とする。

4. 取組内容と実施時期

- （1）経営方針への組み込み（2022年度～）

経営戦略における女性活躍推進の重要性について経営層がコミットしその内容を発信する。

- （2）採用（継続）

女性を含む多様な人材が活躍できる職場であることについて、求職者に向けた積極的広報を行う。

- （3）育成（2022年度～）

女性従業員および上長に向けた育成施策を検討する。

- （4）柔軟な働き方（継続）

テレワークを含む柔軟な働き方を推進する。

- （5）風土醸成（継続）

ダイバーシティ・エクイティ＆インクルージョンに関する研修を全従業員に向け実施する。

ESGデータ集：女性割合等 

ダイバーシティの推進と活力ある職場づくり

東急リバブル（株）では、2013年4月大手不動産流通会社で初めてダイバーシティ専門部門を、その後、2018年4月に働き方改革専門部門を立ち上げました。性別、年齢、障がいの有無等にかかわらず、社員一人ひとりが自分らしく能力を発揮できる企業を目指し、ダイバーシティの推進と働き方改革に取り組んでいます。例えば、女性の売買仲介営業職の短時間勤務者を対象に、目標軽減と合わせてパートナーと案件に取り組む「パートナー制度」を設け、顧客対応のバックアップと休日のシフト体制の実現を図っています。また、本人に意志があり、社内基準を満たす社員を70歳まで継続して雇用する「定年後再雇用制度」も設けています。女性の活躍推進とともに、今後増加するシニア社員に対しても、豊富な経験や人脈などを活かし、組織的に活躍できる職場づくりに積極的に取り組んでいます。

ダイバーシティの推進と改善の取り組み

東急不動産ホールディングスグループでは、「ダイバーシティ協議会」を開催し、グループ各社の担当が参加して、グループ横断的にダイバーシティの推進に取り組んでいます。協議会では「女性採用比率」「女性管理職比率」など、GROUP VISION 2030に掲げるKPI目標値のついて進捗状況を確認しているほか、グループ内外の先進的な取り組みを共有して改善に繋げています。

男女賃金差異および是正プログラムについて

男女賃金格差が一定生じている背景の一つは管理職における女性比率が低いことであり、今後女性管理職の比率が高まるにつれ、男女の賃金の差異が縮小していくと考えられます。女性の活躍を促進するために、当社グループは次の3つの方針・取り組み（経営層のコミットメント、制度の取り組み、風土の取り組み）を推進しています。

男女賃金差異の実績は以下を参照ください。

ESGデータ集：男女賃金差異 

働き方改革の施策

ワーク・ライフ・バランスの実現

東急不動産ホールディングスグループは、効率性・生産性の向上とワーク・ライフ・バランスの実現のため、多様な働き方を導入しています。東急不動産（株）、（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、東急住宅リース（株）、（株）学生情報センターではテレワーク制度を導入し、ITを活用して場所や時間にとらわれないフレキシブルな働き方を実現しています。現在に多くの従業員が活用し、時間の有効利用や生産性のアップにつながり、従業員満足度も向上しています。

（株）東急コミュニティーでは、勤務時間を繰上げ繰下げできる「スライド勤務制度」を同時に利用することで、さらにフレキシブルな働き方を可能にしています。

ワークエンゲージメントの向上（従業員満足調査の継続実施）

東急不動産では、従業員満足調査を継続的に実施しています。従業員のエンゲージメント状態を可視化し組織力向上を図ることで、より働きがいのある組織・職場をつくることを目的としています。

人財戦略について 

仕事と育児・介護の両立支援

東急不動産ホールディングスグループでは、各社がそれぞれの事業環境に合わせて、子育て・介護などのライフイベントと仕事を両立し、活躍し続けることができる環境の実現に取り組んでいます。

育児・介護の支援

東急不動産（株）、（株）東急コミュニティー、東急住宅リース（株）、（株）学生情報センターなどでは、男性の育児参加を支援するため、育児目的の有給休暇（2日間、5日間など）を付与しています。

東急不動産（株）

男性育休を促進するため、育児休暇の大切さ、育児休暇における業務調整の方法などについて解説したイーラーニングを、全社員に実施しています。

（株）東急コミュニティー

管理職を対象に、具体事例から支援策を学ぶ介護セミナーを実施し、介護離職の防止に努めるとともに介護をしながら働く社員を支援しています。

その他、育児や介護、その他福利厚生制度についてまとめた「ワーク・ライフ・バランス推進ガイドブック」を作成し、制度周知を継続的に行っています。

東急リバブル（株）

仕事と育児の両立を目的として、育児休業中社員情報交換会、産休育休前・復職後の面談制度などを導入しています。

併せて、希望する短時間勤務者を対象に、目標軽減と合わせてパートナーと案件に取り組む体制を整えることで、顧客対応のバックアップと休日のシフト体制の実現を図る「パートナー制度」を導入しています。

高齢者・障がい者の活躍等

障がい者の雇用

東急リバブル（株）の子会社である東急リバブルスタッフ（株）では、障がいのある方の能力を活かし、活躍できる雇用をすすめています。身体や精神の障がいを持つ「サテライトスタッフ」は、在宅テレワークで不動産間取図や案内図などパソコン操作で作図を行っています。また、精神障がいを持つ「チャレンジスタッフ」は、東急リバブル（株）の本社および各事業本部にて、社内郵便物配布、証明書発行など多数の事務業務をチームで担い、活躍しています。

東急不動産ホールディングスにおける2022年度の障害者雇用率は2.4%でした。

ESGデータ集：障害者雇用 

シニア社員の雇用

東急リバブル（株）では、本人に意志があり、社内基準を満たす社員を70歳まで継続して雇用する「キャリアエキスパート再雇用制度」を設けています。また、（株）東急コミュニティでは、2017年10月より技術員に対して、定年を現行の60歳から65歳へ延長する「定年延長制度」を導入しました。増加するシニア社員に対して、豊富な経験や人脈などを活かし、組織的に活躍できる職場づくりに積極的に取り組んでいます。東急不動産（株）では、再雇用契約社員に副業制度や、勤務日数を選択できるパートナー制度を導入し、シニア社員の多様な働き方を支援しています。

多様な人種・宗教・国籍への対応

労働力の多様性を高めるためのグローバル人材の活躍推進について

東急不動産（株）および（株）東急リゾート＆ステイでは、両社が開発または運営する「東急ハーヴェストクラブ」や「東急ステイ」といった宿泊事業等のサービス業において、特定技能海外人材の多人数採用を行っています。多様性のある組織の実現に向け、ミャンマー、フィリピン、韓国や中国、台湾、インドネシア、インド、ネパールなど様々な海外人材の受け入れを積極的に進めています。2033年には、正社員全体の約30%を海外人材が占める国際的な会社となるべく、国籍や人種、宗教、性別などにとらわれない公正な活躍機会を提供し、様々な価値観のなかで誰もが自分らしくいきいきと働ける環境作りを進めることで、社会に対する価値提供に還元していきます。

イスラム教徒（ムスリム）への対応

東急不動産（株）が本社を置く渋谷ソラストにイスラム教徒（ムスリム）等が利用できる祈祷室を設置し、人種・宗教・国籍に関わらず活躍できる環境を整備しています。当社関連会社が事業を行っているインドネシアの現地社員が利用できるようにしています。

各種研修

ダイバーシティ・エクイティ＆インクルージョンに関する教育

東急不動産ホールディングス（株）では、多様な人材がいきいきと働くことのできる職場づくりが、企業価値向上につながるとの考えから、企業経営におけるダイバーシティ・エクイティ＆インクルージョンの重要性について理解を深めるイーラーニングを定期的を実施しています。

各種受賞、ランクイン等

LGBTQに関する取り組み指標「PRIDE指標」の受賞

企業・団体のLGBTQへの取り組みを評価する「PRIDE指標」において、東急不動産（株）および東急コミュニティは最高位の「ゴールド」を受賞しました（2023年実績）。

東急不動産ホールディングスグループでは、「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」のもと、性別、年齢、国籍、人種、民族、宗教、社会的身分、障がいの有無、性自認、性的指向などによる差別をなくし、互いに尊重しあえる組織をつくることで、社会に対する価値提供に還元していきます。



女性活躍認定「えるぼし」で最高評価取得

（株）東急コミュニティーは、女性の継続就業に必要な育児と仕事の両立支援等の整備に取り組んでいます。この取り組みが、女性の採用数増加、継続就業につながり、女性の活躍推進に関する取り組みの実施状況が優良な企業として、厚生労働大臣から「えるぼし認定」を取得しました。




「えるぼし」ロゴマーク

第三者の独立した検証

東急不動産ホールディングスグループでは、非財務情報の信頼性向上のため、第三者の独立した検証を受けています。
2022年度は、従業員データ（女性管理職比率、女性正社員比率、新規採用に占める女性比率）を対象としました。

社会データ検証意見書（ダイバーシティ）



第三者の独立した検証意見書 



HUMAN CAPITAL MANAGEMENT

人的資本経営

＜ 社会 サプライチェーン（社会） 人権とコミュニティ 地域や社会への貢献 健康と安全 働く人の人権と労働基準

ダイバーシティ推進 **人的資本経営**

当社グループにおける「人的資本経営」とは、「GROUP VISION 2030」及び「中期経営計画2025」の実現に向け、経営戦略と連動した人財戦略を策定及び実行することで、持続的な価値向上に取り組むことを指します。当社グループは100社超・約3万人の従業員の知識・スキルや意欲を「人的資本」と捉えて積極的に投資することで、「価値を創造し続ける企業グループ」と「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」を目指します。

人的資本経営 

人財戦略

当社グループは、2030年にありたい姿を示した長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の実現に向け、“すべての従業員が「挑戦するDNA」と「社会に向き合う使命感」をもち、サステナブルな社会づくりと成長を目指します”という人財理念を掲げました。その理念と経営戦略に基づき、実行すべき方針として、「価値を創造する人づくり」「多様性と一体感のある組織づくり」「働きがいと働きやすさの向上」という3つの人財戦略を策定し、進めています。

人財戦略 

施策・人財KPI

人財戦略の推進におけるリスクとしては、経営戦略と実際の人財施策に乖離が生じることを想定しております。そのため、各施策に対応する人財KPI（後述）を指標として設定し、サステナビリティ委員会にて進捗を報告しております。経営層が人財戦略の方針について議論することで、経営戦略と現場の施策が一貫したものとなるよう担保しております。

施策・人財KPI 

GOVERNANCE

ガバナンス

東急不動産ホールディングスグループでは、社会から信頼される企業集団であり続けるため、グループ経営の透明性と効率性を高め、コーポレートガバナンスとコンプライアンスの強化に取り組んでいます。

コーポレートガバナンス



腐敗防止・コンプライアンス



リスクマネジメント



情報セキュリティ



[ホーム](#) > [サステナビリティ](#) > ガバナンス

CORPORATE GOVERNANCE

コーポレートガバナンス

[＜ ガバナンス](#)

[コーポレートガバナンス](#)

[腐敗防止・コンプライアンス](#)

[リスクマネジメント](#)

[情報セキュリティ](#)

[方針](#)  [マネジメント体制](#) 

方針

[コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方](#) 

マネジメント体制

[コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方](#) 

[取締役会](#) 

[社外取締役・社外監査役](#) 

[株式の保有割合](#) 

[コーポレートガバナンス体制](#) 

[監査役会](#) 

[役員報酬](#) 

[内部統制システム](#) 



腐敗防止・コンプライアンス

[＜ ガバナンス](#)[コーポレートガバナンス](#)[腐敗防止・コンプライアンス](#)[リスクマネジメント](#)[情報セキュリティ](#)[方針](#) [マネジメント体制](#) [目標と取組み・実績](#)

方針

東急不動産ホールディングスグループは、汚職・贈収賄を企業の信頼を著しく損なう重大なリスク要因として認識し、ステークホルダーの皆さまと健全な関係を維持し、社会の疑惑や不信を招くような接待・贈答等を行いません。具体的には、下記を徹底します。

- (1) マネーロンダリング、横領、司法妨害など、あらゆる形態の汚職行為を行ったり加担したりしないこと
- (2) 日本および外国の公務員およびこれらに準ずる者に対しては、法令などを十分理解し、社会の疑惑や不信を招くような接待贈答や、不正な利益を得るために金銭その他の利益供与を行わないこと
- (3) 取引先などとの接待贈答について、健全な商習慣や社会的常識を逸脱するものは、受けたり、行ったりしないこと
- (4) 会社での立場・権限を利用して、取引先などから私的利益を図るような要求を行わないこと

また、取締役会で決議した役員倫理規程において賄賂供応禁止を含め腐敗行動全般に対しての行動基準を定めています。

マネジメント体制

企業倫理（汚職、マネーロンダリング等）に関する取締役会の監査

東急不動産ホールディングスでは、すべての事業に対して腐敗防止の監査を定期的に行ってます。汚職、マネーロンダリング等の腐敗防止の行動基準の遵守に関して毎年監査し、結果を取締役に報告しています。

目標と取組み・実績

内部通報制度

当社グループは、法令・社内規定・行動基準に違反する行為について、すべての従業員が社内の窓口もしくは外部の弁護士に直接通報できる「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」を設置しています。また、東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンス・マニュアルに定められた4つの行動基準（1.社会との約束を果たす 2.健全な職場環境をつくる 3.誠実な企業活動を行う 4.会社資産を守る）のうち、特に「3.誠実な企業活動を行う」では、「賄賂行為・不適切な接待の禁止」の中で、「節度ある接待贈答」「汚職・賄賂の防止」「政治家や公務員への接待贈答」「見做し公務員としての行動」について定め、賄賂だけに留まらず腐敗行動全般に対する防止策を講じています。なお、「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」についても、東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンス・マニュアルにおいて解説されています。

コンプライアンスの従業員への徹底

当社グループでは、東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンス・マニュアルで4つの行動基準（1.社会との約束を果たす 2.健全な職場環境をつくる 3.誠実な企業活動を行う 4.会社資産を守る）を設け、特に「3.誠実な企業活動を行う」では、「賄賂行為・不適切な接待の禁止」の中で、「節度ある接待贈答」「汚職・賄賂の防止」「政治家や公務員への接待贈答」「見做し公務員としての行動」について定め、賄賂だけに留まらず腐敗行動全般に対する防止策を講じています。この内容はイントラネット上に公開されているので、従業員はいつでも見ることができます。

毎年全従業員を対象にコンプライアンスに関する研修としてイーラーニングを実施しています。法令や行動基準等に関するさまざまな設問を出題するとともに、東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンス・マニュアルや内部通報制度について改めて紹介しています。そのなかでは、贈収賄・汚職・賄賂を含む腐敗防止に関する要素を出題し、周知徹底に努め、従業員との間でアクティブにコミュニケーションを図っています。

また従業員を対象にしたコンプライアンス・セミナーを定期的に開催しています。社会的に要請の高いテーマを取り上げ、外部の弁護士を講師に招くなど適時適切な開催に努めています。

事業における腐敗の包括的リスク評価

東急不動産（株）では事業を開始する前に必ず、新しい取引先や仲介業者などの相手方について腐敗に関するリスク調査を行っています。汚職や贈収賄、横領、詐欺、労働違反、犯罪、虐待・奴隷、脱税、マネーロンダリング、恐喝、人権侵害などについて包括的にリスクを評価し、腐敗防止に取り組んでいます。特に高リスクと判断した場合には調査結果を詳細確認し、必要に応じて更に追加調査を行うことにより再検討し管理しています。

政党や政治資金団体への寄付

東急不動産ホールディングス（株）では、政治資金規正法第4条第4項に定める政治活動に対する寄付は行っておりません。過去の実績は以下をご確認ください。

腐敗防止に関する方針違反に起因する従業員の処分及び解雇および罰金・罰則

ESGデータ集：コンプライアンス →

[ホーム](#) > [サステナビリティ](#) > [ガバナンス](#) > 腐敗防止・コンプライアンス

RISK MANAGEMENT

リスクマネジメント

＜ ガバナンス

コーポレートガバナンス

腐敗防止・コンプライアンス

リスクマネジメント

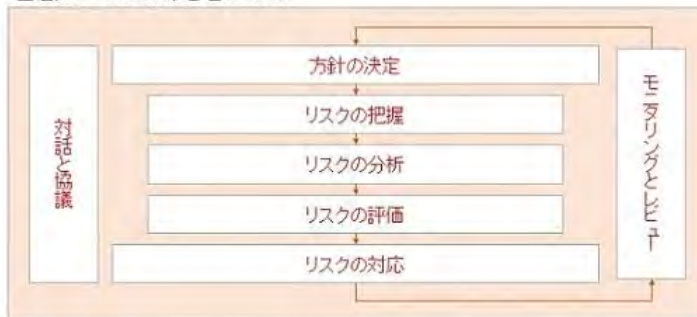
情報セキュリティ

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

方針

東急不動産ホールディングス（株）では、「リスク管理基本規程」に基づき、リスク管理体制を整備・運用しています。このリスク管理体制は、代表的なリスクマネジメントのフレームワークであるISO31000を参照しています。

当社グループのリスク管理プロセス



当社は、財務的損失、ブランドイメージの失墜、事業継続の中断・停止等、その経営に悪影響を与える内部・外部要因のすべてをリスクとして認識したうえで、それらを統括的に管理するために、全社の重大リスクを把握し、対策の実施等を優先度に応じて計画的かつ継続的に行っています。また、グループ各社に対し当該リスクを評価・分析したうえでこれを管理させています。

経営上のリスク、業務プロセスにおけるリスク、その他経営に重大な影響を及ぼすリスク（危機管理対応等）については、特に《主要なリスク》とし、以下の個別リスク単位にリスク管理を行っています。

《主要なリスク》

- ①投資リスク ②財務資本リスク ③人事労務リスク ④法務コンプライアンスリスク
- ⑤IT戦略リスク・デジタル戦略リスク ⑥情報セキュリティリスク ⑦危機管理対応

ESGリスクについては、《主要なリスク》のサブカテゴリーとして一体的に管理しています。

《ESGリスクの例》

- ・気候変動 ・生物多様性保全 ・環境汚染 ・廃棄物の削減と適切な処理 ・資源利用 ・水資源保全 ・人権保護
- ・児童労働防止 ・地域や社会への貢献 ・従業員の健康と安全 ・従業員の人権 ・汚職、贈収賄
- ・コーポレートガバナンス等

業績や財務状況により大きな影響を与えるリスク

- ・投資リスク ・財務資本リスク ・人事労務リスク・気候変動リスク

マネジメント体制

リスク管理体制

当社グループでは、「リスク管理基本規定」に基づき、リスク管理統括責任者である代表取締役社長のリスク管理の執行を監査役が監査するとともに、グループ内部監査部がグループ各社におけるリスク管理体制及びリスク管理業務の十分性を監査しています。

取締役会は、役職員の行動指針として「コンプライアンス規程」を整備し、誠実かつ公正に企業活動が遂行されると共に、自己規律に基づく経営の健全性が確保されるよう監督しています。

リスク管理については、グループ経営会議、取締役会を通じ運用するとともに、リスクマネジメント委員会において、当社グループ各社が担うリスクマネジメントを統括的に管理しています。汚職と贈収賄はリスク管理体制の中でリスクの高低を問わず、統括的にマネジメントされています。特に高リスクの事業については、当社内に個別リスクを主管する部署を定め、当該部署においてグループにおけるリスク管理体制および運用状況を把握・評価・分析しています。リスクマネジメント委員会の結果は取締役会に報告され、必要に応じてリスク管理プロセスの見直しが行われます。



目標と取組み・実績

重大なESGイベントや事件に対する対処法

当社グループでは、重大なESGイベントや事件に対して、以下のように対処しています。

a)シナリオ立案またはストレステスト

- ・重要リスク課題選定（リスクマップの作成）及び対応策（実践計画）の検討・策定
- ・投資・財務資本リスク管理（事業リスク管理）

リスク総量の把握（VaR値の算定）、市場予測（KRI設定、モニタリング）、個別投資管理（大型投資案件の進捗状況をグループ経営会議、取締役会に報告）
⇒リスクマネジメント委員会が年度で総括し、取締役会に報告

b)対応計画と緊急時の手順

- ・危機発生時の報告ルートにおける役割に応じ、緊急時対応基本マニュアルに基づき適切な危機管理を行う

事業における腐敗のリスク評価

東急不動産（株）では事業を開始する前に必ず、取引先や仲介業者などの相手方について腐敗に関するリスク調査を行っています。汚職や贈収賄、横領、詐欺、労働違反、犯罪、虐待・奴隷、脱税、マネーロンダリング、恐喝、人権侵害などについて包括的にリスクを評価し、腐敗防止に取り組んでいます。特に高リスクと判断した場合には調査結果を詳細確認し、必要に応じて更に追加調査を行うことにより再検討し管理しています。

会計監査人の定期的なローテーションおよび再関与について

東急不動産ホールディングス（株）では公認会計士法等に基づく監査法人の規程に則り、次のとおり運用しています。

- ・業務執行社員は7会計期間、筆頭業務執行社員は5会計期間を超えて当社監査業務に関与することはできない。
- ・業務執行社員は交替後5会計期間、筆頭業務執行社員は交替後再度当社監査業務に関与することはできない。

外部ステークホルダーの通報窓口

当社グループでは、従業員だけでなくお客様をはじめステークホルダーの皆様から広くご意見ご要望やご指摘をいただく窓口を設置しています。いただいたご通報等については機密が守られます。

コード遵守のレビューとコンプライアンス違反の特定

当社グループでは法令・社内規程違反が発生した場合、コンプライアンス規定に従い、関係者、事実の経緯、違反の性質・内容、損害額、利害関係人への影響等を調査し対応すると共に、関係官公庁への報告、再発防止策の策定、懲戒処分等を実施します。

法令違反・訴訟等に対する引当金について

当社グループでは、当期以前の事象（汚職・贈収賄を含む）に起因し、将来的に発生する可能性の高い（敗訴が見込まれる場合など）ESG課題に関する罰金や和解金については、期末に金額を見積もった上で引当金を計上することとしています。その金額について開示（注記を含む）するか否かについては、連結決算上における重要性を鑑みて個別に判断しています。直近3年間に和解金などを開示した事例はありません。今後については次のとおりです。

ESGデータ集：訴訟に備えての引当金 



INFORMATION SECURITY

情報セキュリティ

[＜ ガバナンス](#)

[コーポレートガバナンス](#)

[腐敗防止・コンプライアンス](#)

[リスクマネジメント](#)

[情報セキュリティ](#)

[方針](#)  [マネジメント体制](#)  [目標と取組み・実績](#) 

方針

東急不動産ホールディングス（株）では、業務上取り扱う情報に関して適切な管理を実施することを目的として、「情報管理基本規程」を定め、情報の共有化による業務の効率化、秘密漏えい防止、適切な情報開示に努めています。また、電子情報等については「情報セキュリティ規則」および「情報セキュリティ細則」を定め、情報管理者による利用監視や端末利用に関する規則など、役職員が順守すべき事項を定めています。

マネジメント体制

情報セキュリティ管理体制

東急不動産ホールディングス（株）では、一般管理部門を統括する取締役が情報管理統括責任者である情報セキュリティ委員会にて情報セキュリティを管理し、委員会における検討結果は取締役会に報告されます。

情報セキュリティ委員会では、情報セキュリティ方針に基づき、組織的・人的・技術的・物理的対策や点検改善を実施することにより、情報セキュリティPDCAの定着化および継続的な運用改善を行っています。

目標と取組み・実績

個人情報の保護

当社グループ各社では、関連する法令などを順守するため、個人情報の保護に関する方針、規程、マニュアル等を整備し、従業員への研修を行うことで、個人情報の取り扱いに関する意識の向上を図っています。また、個人情報の取り扱いを外部に委託する際には、委託先の選定に十分留意し、安全管理が図られるよう、適切に監督しています。（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、（株）イーウェルでは、プライバシーマークを取得し、個人情報の安全管理、適切な保護を行っています。

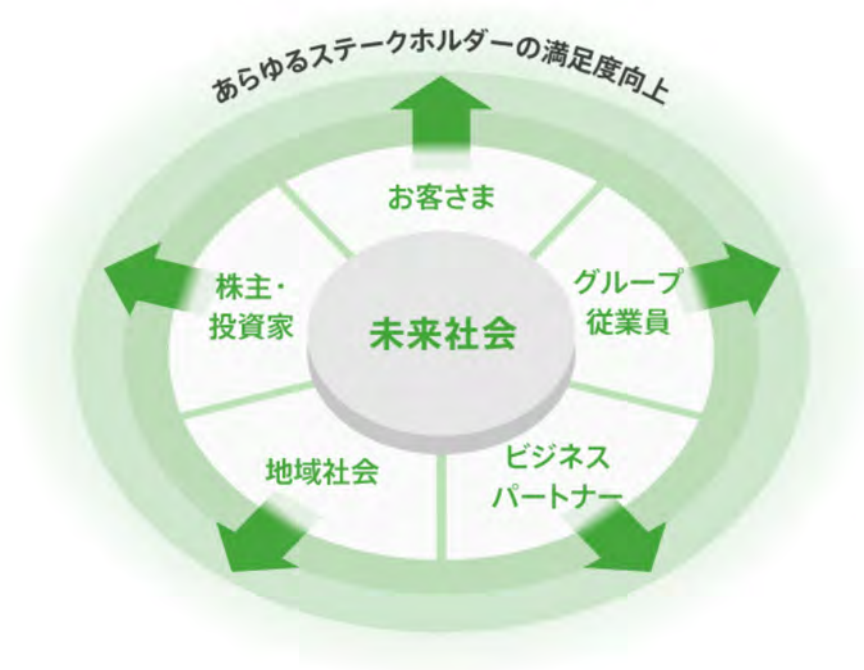
STAKEHOLDER ENGAGEMENT

ステークホルダーエンゲージメント

方針・基本的な考え方 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

方針・基本的な考え方


当社グループは、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考え、満足度の向上に取り組んでいます。事業を通じた対話を充実させることで、改善や新しい価値を創造し、ステークホルダーの皆さまへの責任を果たすとともに、「未来社会」に向け持続可能な社会を形成していきます。



目標と取組み・実績

ステークホルダー	取組みの概要	主な取組み
お客さま	常にお客さまと向き合い、選ばれ続ける価値を提供します 各種営業活動を通じたアンケートなどを行うほか、オフィスビル事業においてはテナントさまへのフリーペーパーの発行や、節電・節水の呼びかけなど、環境啓発に取り組んでいます。また、商品購入等をいただいたお客さま約13万人からなる会員組織「東急こすもす会」を運営し、各種サービスで日常の接点を持っています。	<ul style="list-style-type: none"> ＞ サプライチェーン（社会）：サービス・品質の向上 ＞ サプライチェーン（社会）：建築物の安全・安心の追求 ＞ サプライチェーン（社会）：コミュニケーションの促進 ＞ 生物多様性：既存プロジェクト ＞ 目標と取組み・実績：木材資源利用で循環型サイクルを形成
グループ従業員	挑戦する人財を育て、いきいきと働ける環境をつくります 多様な人財が活躍し、個々の能力を最大限に発揮できるよう、グループの人財戦略に基づきながら、各社に応じた仕組みや制度を整えています。心理的安全性の高い職場づくりのため、定期的なワークエンゲージメント調査とモニタリングを行うほか、DE&IのEラーニング研修や心身の健康に対するKPI目標の設定などを通じて、誰もがいきいきと働ける環境・イノベティブな組織風土づくりに取り組んでいます。	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 従業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 ＞ 不動産ポートフォリオ管理方針 ＞ 人権とコミュニティ：目標と取組み・実績 ＞ 健康と安全 ＞ 働く人の人権と労働基準 ＞ ダイバーシティ推進 ＞ 腐敗防止・コンプライアンス
ビジネスパートナー	パートナーシップで価値を創造し、ともに成長をめざします 自社のみならず取引先との協業で双方の企業価値向上と成長をめざします。協力会社との合同安全大会の開催をはじめ、サステナブル調達方針の周知や、人権や環境などの社会課題について情報交換を行うなど、事業を通じたエンゲージメントを実施しています。	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 再生可能エネルギー事業の推進 ＞ グリーンリース契約の締結 ＞ 【サマリー】 サプライチェーン協働、当社取組みと今後に向けて ＞ 自然関連リスク・機会、インパクトに関する取組み ＞ 外部と協働した廃棄物・原材料使用の削減への取組み ＞ サプライヤーへの環境方針の浸透 ＞ 生物多様性コミットメントのサプライチェーンへの適用 ＞ 森林破壊ゼロへの取組み ＞ サステナブル調達方針（購買者のサステナブル調達方針の順守）
地域社会	地域との共生・発展に取り組む、持続可能な社会に貢献します 清掃活動や防災訓練、小学校への出前授業など、エリアマネジメント活動を行い、持続可能な街の形成と地域活性化を図っています。また、地区協議会などに参加し、地域の課題に対する事業を通じた解決を図り、エリアの価値向上や経済効果の創出に寄与しています。	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 気候関連課題に取り組む業界団体への関与 ＞ 業界団体の立場と矛盾する等の場合の適切な対応 ＞ 生物多様性の損失を軽減するために行っている対話（エンゲージメント） ＞ 環境インパクトに関するイニシアチブへの参加 ＞ グリーンフィールド開発に関するコミットメント ＞ 社会問題に関する地域社会との対話 ＞ サプライチェーン（社会）：目標と取組み・実績 ＞ 地域社会への貢献

ステークホルダー	取組みの概要	主な取り組み
株主・投資家	<p>サステナブルな成長によって、株主価値を最大限に高めま す</p> <p>社長、担当役員、担当者による、株主・投資家の皆さまと の個別面談や、機関投資家・アナリスト向け決算説明会、 個人投資家向け説明会を定期開催しています。また、株 主・投資家エンゲージメントのKPI目標を設定していま す。さらに、対話から得られた株主・投資家の皆さまの意 見や懸念等を経営層が出席する会議等に定期報告してお り、指摘を把握することで経営の改善に活かし、中長期的 な企業価値の向上を図っていきます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 機関投資家・アナリスト向け説明会、個人 投資家向け説明会の定期開催 ■ 株主・投資家エンゲージメントのKPI目標 の設定 ■ 対話から得られた株主・投資家の皆さまの 意見や懸念等を経営層が出席する会議等へ の定期報告
未来社会	<p>希望に満ちた世界と豊かな環境を、未来の世代につなぎま す</p> <p>各事業会社における若手従業員への施策や、京都市の協力 のもと学生と社会課題を考えるワークショップ「学生とつ くるまちの未来プロジェクト」、学生情報センターにおけ る学生へのさまざまなキャリア形成支援活動など、企業と 社会のサステナブルな成長を担う世代とのエンゲージメン トを行っています。</p>	<p>＞ 学生とつくるまちの未来プロジェクト</p> <p>＞ 学生情報センターにおける学生へのキャリ ア形成支援活動</p> <p>＞ 若手社員から活躍できる理由 東急不動産 株式会社 Recruit Site 採用サイト (toky u-land.co.jp)</p> <p>＞ 【東急コミュニティ】社員がイキイキ自 律して動ける組織に YOURVERSE ユア バース</p> <p>＞ 地域や社会への貢献：子どもたちの健全な 身体づくりやゴルフ技術・マナーの向上～ ジュニアゴルフレッスン～</p>

サプライヤーの皆様へ 

サステナブル調達にご協力いただく取引先様へ

サステナブル調達アンケートをご回答いただく企業様へ

東急不動産ホールディングスグループは、責任あるサプライチェーンの構築を目指し、サステナブル調達を推進しています。

1. サステナブル調達アンケート

＞ ご案内 [PDF](#)

＞ 2024WEBアンケート設問一覧 [Excel](#)

※アンケートをご覧いただくには、郵送でお送りしているパスワードを入力してください。

2. 参考

＞ 東急不動産ホールディングス 人権方針 [PDF](#)

＞ 東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針 [PDF](#)

＞ 東急不動産ホールディングスグループ サステナブル調達方針解説書 [PDF](#)

＞ 建設現場における外国人技能実習生の待遇等に関する要請 [PDF](#)

環境ビジョン [🔄](#)

- 東急不動産ホールディングスグループの環境ビジョンでは、5つの環境課題を掲げており、調達方針に反映しています。
(「サステナブル調達方針」 5) 環境への配慮について)

＞ 東急不動産ホールディングス SBT認定(2030年目標)取得について [PDF](#)

＞ 東急不動産ホールディングス SBTネットゼロ認定取得について [PDF](#)

- 気候変動への対応としてCO₂削減の2030年目標および2050年ネットゼロ目標を定めて各々SBT認定を取得しており、この中で特にScope3(上流)は皆様と協力して取り組む必要があります。

＞ 型枠合板のサステナブルな調達も2030年目標を定めています。 [PDF](#)

＞ DE&Iビジョン [🔗](#)

3. アンケートに関するお問合せ

TFHD人権・調達お問合わせ窓口 tfhd_saq@tokyu-fudosan-hd.co.jp

ESG DATA / THIRD-PARTY VERIFICATION

ESGデータ集・第三者検証

環境データ ☒ 社会データ ☒ ガバナンスデータ ☒ 第三者の独立した検証意見書 ☒

環境データ

脱炭素

GHG(CO₂)排出量

実績

項目		単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
Scope1（エネルギー起源）		千t-CO ₂	62.0	58.0	63.6	54.6	48.6
（フロン類算定漏洩量）		千t-CO ₂	—	—	1.1	0.9	0.2
Scope2		千t-CO ₂	221.3	198.1	192.3	84.2	35.3
Scope3		千t-CO ₂	1,913.0	1,618.8	1,801.7	1,739.0	1,645.3
Scope3	1.購入した製品・サービス	千t-CO ₂	708.3	666.4	998.4	797.9	938.1
	2.資本財	千t-CO ₂	430.1	393.8	116.8	269.5	386.2
	3.Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	千t-CO ₂	45.2	42.5	43.7	37.3	18.9
	4.輸送、配送（上流）	千t-CO ₂	0.3	0.2	0.1	1.9	0.1
	5.事業から出る廃棄物	千t-CO ₂	6.6	6.3	19.1	15.6	1.1
	6.出張	千t-CO ₂	3.0	3.0	3.1	3.9	3.9
	7.雇用者の通勤	千t-CO ₂	10.0	10.0	9.8	8.6	8.3
	8.リース資産（上流）	千t-CO ₂	—	—	—	3.3	3.5
	9.輸送、配送（下流）	千t-CO ₂	—	—	—	—	—
	10.販売した製品の加工	千t-CO ₂	37.7	30.3	—	—	—
	11.販売した製品の使用	千t-CO ₂	654.1	451.0	585.7	558.8	254.0
	12.販売した製品の廃棄	千t-CO ₂	10.4	7.4	13.3	11.0	6.1
	13.リース資産（下流）	千t-CO ₂	7.3	7.9	11.8	31.0	25.2
	14.フランチャイズ	千t-CO ₂	—	—	—	—	—
	15.投資	千t-CO ₂	—	—	—	—	—

※東急不動産ホールディングス及び連結子会社が対象範囲。

※2021年度よりScope1において「エネルギー起源」と「フロン類漏洩算定量」を区分して開示しております。

※2021年度より、従前（～2020年度）までカテゴリ10の対象としていた数値をカテゴリ11で算定しております。

※カテゴリ11のうち、電力供給会社と再エネ電力契約をしている売却物件については電力の排出係数をゼロとして算定しております。

※カテゴリ－9・10・14・15は非該当。

目標

項目		単位	2019年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2030年度 (目標年度)
Scope1・2		千t-CO ₂	283.3	256.1	257.0	139.8	84.1	152.4
	削減率	%		-9.6%	-9.3%	-50.7%	-70.3%	-46.2%
	原単位	kg-CO ₂ /m ²	86.8	75.1	74.6	47.6	28.4	—
Scope3 (カテゴリ1・2・11)		千t-CO ₂	1,792.5	1,511.2	1,700.9	1,626.3	1,578.3	964.4
	削減率	%		-15.7%	-5.1%	-9.3%	-11.9%	-46.2%

対象施設延床面積	m ²	3,262,124	3,410,445	3,443,397	2,938,507	2,958,111
----------	----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

※東急不動産ホールディングス及び連結子会社が対象範囲。

※2030年度目標は2021年5月に開示、2023年度目標は2022年5月に開示。

エネルギー使用量

項目	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
エネルギー使用量	千GJ	5,892.6	5,457.3	5,630.8	4,874.5	4,341.3
原単位	千GJ/m ²	0.00181	0.00160	0.00164	0.00166	0.00147

※東急不動産ホールディングス及び連結子会社が対象範囲。

ABINC認証

	2021年度	2022年度	2023年度
物件数（件）	2	2	3
床面積（m ² ）	212,404	229,006	229,006
床面積割合	11.1%	9.8%	10.0%

※マイナーシェアを除く所有物件、床面積にゴルフ場は算入せず

取得年度	物件名	認証タイプ
2013	東急プラザ表参道原宿	都市・SC版
2014	ブランズシティ品川勝島	集合住宅版
2016	日比谷パークフロント	都市・SC版
2018	晴海五丁目西地区市街地再開発事業	ADVANCE
2018	渋谷ソラスト	都市・SC版
2020	東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー	都市・SC版
2022	九段会館テラス	都市・SC版
2023	川崎国際生田緑地ゴルフ場	ゴルフ場版
2023	ブランズシティ品川ルネ キャナル	集合住宅版
2023	ブランズタワー橋本	集合住宅版

※ただし、有効期限切れ及びSPC等での取得物件を含む

廃棄物

廃棄物排出量

項目		単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2030年度 （目標年度）
揮発性有機化合物排出量		ℓ	0	0	0	0	0	—
非リサイクル廃棄物排出量		t	17,837	18,000	10,947	13,713	12,553	—
有害廃棄物排出量		t	19	0	86	1,040	4	—
リサイクル廃棄物排出量		t	11,414	9,637	16,880	7,467	8,535	—
廃棄物排出量		t	29,251	27,637	27,827	21,181	21,120	—
目標	原単位	kg/m ²	9.6	8.3	8.5	7.4	8.0	8.5
	削減率	%	—	-13.6	-11.7	-22.5	-16.6	-11.0
環境に関する罰金コスト		円	0	0	0	0	0	—

対象施設延床面積	m ²	3,053,380	3,338,518	3,289,418	2,853,448	2,642,814
----------	----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

※東急不動産ホールディングス及び連結子会社が対象範囲。

その他汚染物質等排出量

項目	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
NOx	t	0.278	0.151	0.229	0.135	0.135
SOx	t	—	—	—	0.007	0.007

※ノースポートモール(横浜市)における年間排出量。

水使用量

水使用量・下水排出量

項目		単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	
取水量	河川、湖、自然の池からの地表水		m ³	0	0	0	0	—
	海水、海を取水源とする水		m ³	0	0	0	0	—
	井水		m ³	1,077,369	958,387	942,480	1,048,610	1,089,119
	採石場で集めた水（採掘時などに出る水）		m ³	0	0	0	0	—
	水道水		m ³	4,673,697	3,623,252	3,924,422	4,052,482	4,297,776
	総取水量		m ³	5,751,065	4,581,639	4,866,901	5,101,092	5,386,895
	原単位	目標	m ³ /m ²	—	1.79	1.29	1.39	1.69
		実績	m ³ /m ²	1.8	1.3	1.4	1.7	1.8
		対前年増減率	%	—	-27.3%	7.3%	19.0%	9.1%
中水	中水使用量		m ³	69,733	108,589	138,058	94,657	99,205
排水量	地表水への総排水量（河川）		m ³	984,814	869,810	929,748	1,012,969	1,108,319
	海域への総排水量		m ³	0	0	0	0	0
	地下水／井戸水への総排水量		m ³	0	0	0	0	0
	外部の水処理場への総排水量（下水道）		m ³	4,835,985	3,820,418	4,075,211	4,182,780	4,377,781
	第三者へ提供した水／その他の総排水量		m ³	0	0	0	0	0
	総排水量		m ³	5,820,798	4,690,228	5,004,959	5,195,749	5,486,100

対象施設延床面積	m ²	3,174,972	3,480,665	3,444,317	3,034,240	2,936,936
----------	----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

※東急不動産ホールディングス及び連結子会社が対象範囲。

事故・違反・罰金

環境関連事故件数

項目	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
環境に関する罰金及び処罰のコスト	円	0	0	0	0	0
水質／水量に関する許可・基準・規制違反	件	0	0	0	0	0

環境不動産認証関連

環境性能認証（新規取得）

	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
目標	%	100	100	100	100	100
実績	%	100	100	100	100	100

※東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件を対象

環境性能認証（合計）

		2021年度	2022年度	2023年度
DBJ Green Building認証	物件数（件）	20	19	18
	床面積（㎡）	650,259	734,986	709,806
	床面積割合	34.1%	31.5%	30.9%
CASBEE	物件数（件）	3	7	11
	床面積（㎡）	77,928	293,209	617,700
	床面積割合	4.1%	12.6%	26.9%
ABINC	物件数（件）	2	2	3
	床面積（㎡）	212,404	229,006	229,006
	床面積割合	11.1%	9.8%	10.0%
BELS	物件数（件）	3	3	8
	床面積（㎡）	22,564	22,564	110,296
	床面積割合	1.2%	1.0%	4.8%
認証取得合計	物件数（件）	24	27	33
	床面積（㎡）	692,429	992,437	1,339,480
	床面積割合	36.3%	42.6%	58.4%
対象物件合計（各認証の重複を除く）	床面積（㎡）	1,906,667	2,330,234	2,294,912

※マイナーシェアを除く所有物件。ABINCでは床面積にゴルフ場は算入せず

社会データ

従業員情報・ダイバーシティ & インクルージョン

全体

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
従業員人数※1	人	21,976	22,953	23,411	21,276	21,614	21,170	—
臨時雇用者数※2	人	11,670	12,214	11,461	9,806	8,452	7,673	—
契約社員比率※3	%	37.0	—	36.0	36.0	39.0	37.0	36.9

※1・2 対象年度期末時点のデータ

※1 契約社員を含む

※3 対象年度4月1日時点のデータ

正規社員

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
全体	人	8,808	9,603	10,164	10,497	10,431	11,372	11,583
女性	人	2,514	2,863	3,136	3,343	3,329	3,790	3,913
女性正社員比率	%	28.5	29.8	30.9	31.8	31.9	33.3	33.8

※対象年度4月1日時点でのグループの主要会社を対象。2022年度より、東急不動産（株）、（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、東急住宅リース（株）、（株）学生情報センターの5社。（2021年度までは、（株）東急ハンズを含む6社）

※正社員の人数には出向者を含みません

平均勤続年数

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
男性	年	13.1	13.2	12.7	12.7	10.4	10.5	10.5
女性	年	9.2	8.9	8.5	8.7	7.6	7.7	7.8

※対象年度4月1日時点でのグループの主要会社を対象。2022年度より、東急不動産（株）、（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、東急住宅リース（株）、（株）学生情報センターの5社。（2021年度までは、（株）東急ハンズを含む6社）

新規採用者の推移

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
全体	人	377	422	437	347	322	407	413
女性	人	149	136	174	143	129	187	163
女性比率	%	39.5	32.2	39.8	41.2	40.1	45.9	39.5

※対象年度4月1日時点でのグループの主要会社を対象。2022年度より、東急不動産（株）、（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、東急住宅リース（株）、（株）学生情報センターの5社。（2021年度までは、（株）東急ハンズを含む6社）

女性活躍促進

	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
管理職人数	人	1,821	1,958	2,000	2,064	2,285	2,348	2,400
女性管理職数	人	151	159	173	189	167	188	212
女性管理職比率	%	8.3	8.1	8.6	9.2	7.3	8.0	8.8
取締役人数	人	13	13	13	15	13	13	13
取締役に占める女性人数	人	1	1	1	2	2	2	2
取締役に占める女性比率	%	7.7	7.7	7.7	13.3	15.4	15.4	15.4
女性執行役員	人	2	4	4	6	2	3	2

※「取締役」に関するデータは、東急不動産ホールディングス(株)単体の実績であり、株主総会以降のデータ

※「女性執行役員」は、取締役執行役員を含めた人数。第三者検証は女性執行役員数に取締役執行役員を含まず（2019年度3名、2020年度3名）

※対象年度4月1日時点でのグループの主要会社を対象。2022年度より、東急不動産（株）、（株）東急コミュニティー、東急リバブル（株）、東急住宅リース（株）、（株）学生情報センターの5社。（2021年度までは、（株）東急ハンズを含む6社）

男性育児休業取得率

人的資本経営：施策・人財KPI 

男女賃金差異

全体平均値

項目	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
男女賃金差異※	%	—	—	—	66.5	67.7

※「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づく関連会社について、各々の男女賃金差異割合を従業員数（含む臨時雇）の加重平均にて算出

関連会社

人的資本経営：施策・人財KPI 

従業員の働きやすい職場づくり

労働組合関連

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
労働組合加入者割合	%	—	—	43.1	41.8	40.2	40.5

離職率

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総離職率	%	—	—	—	3.2	6.3	5.2
自己都合離職率	%	1.5	2.1	—	2.0	5.7	2.3

障害者雇用

項目	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
障害者雇用率	%	2.2	2.2	2.4	2.4	2.4

健康経営関連

従業員対象の健康マネジメント

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2030年度 (目標年度)
健康診断受診率	%	99.0	100	99.96	99.75	100.0	99.9	100
ストレスチェック受検率	%	91.9	89.0	91.0	90.7	92.8	93.1	100

※「健康診断受診率」は小数点第2位を切り捨て
※「ストレスチェック受検率」は小数点第2位を四捨五入

項目	単位	2023年度
年次有給休暇取得率※1	%	71.6%
労働時間※2	時間	算定中

※1 東急不動産。年次有給休暇取得分÷規定の年次休暇日数×100
※2 東急不動産。

人材マネジメント

研修受講実績

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総研修時間	時間	13,228	13,151	14,531	14,870	15,989	21,819
従業員1人当たりの研修時間	時間	14.3	12.7	13.3	12.7	13.5	17.5
従業員1人当たりの平均日数	日	1.9	1.7	1.8	1.7	1.8	2.3

※研修のタイプ：階層別研修、任意選択型研修、指名選抜型研修

労働安全衛生

労働災害の状況

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
労災による死亡事故件数	件	0	0	0	0	0	0
労災による休業を伴う負傷・疾病件数	件	0	0	0	0	0	0
LTI(休業災害)率 *	%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
欠勤	件	0	0	0	0	0	0

※東急不動産ホールディングス（株）契約社員を含む従業員（派遣社員を除く）が対象。

* 労働災害による死傷者数／延実労働時間数×100万時間

健康・安全管理に関する研修

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
健康・安全に関する研修 受講者数（新入社員）	名	—	—	—	—	33	43
健康・安全に関する研修 受講者数（新任グループ長）	名	—	—	—	—	24	27
労働安全衛生に関する研修 受講者数（安全教育）	名	—	—	—	287	580	626

※「健康・安全に関する研修」は東急不動産（株）、「労働安全衛生に関する研修」は（株）東急RE・デザインにて実施。

健康と安全に関するパフォーマンスの監視や管理

	2021年度			2022年度			2023年度			2024年度
	目標	実績	業界平均	目標	実績	業界平均	目標	実績	業界平均	目標
度数率※1	0.49	0.27	1.30	0.49	1.53	1.47	0.49	0.99	1.69	0.49
強度率※2	0.018	0.00	0.24	0.018	0.006	0.22	0.018	0.06	0.29	0.018

※1 労働災害による死傷者数/延べ実労働時間数×1,000,000)

※2 1000延べ実労働時間当たりの損失日数/延べ実労働時間数×1,000)

地域や社会への貢献

地域活動をサポート

項目	単位	2023年度
コミュニティへの投資	百万円	27

人権に関する取り組み

サプライヤー評価・モニタリング（建設会社等）

項目		単位	2021年度	2022年度	2023年度
サプライヤー数		件	171	184	190
評価数		件	45	79	97
評価比率		%	26.7	42.9	51.5
評価結果 (社会・環境問題)	高リスク	件	4	8	9
	中リスク	件	29	45	52
	低リスク	件	12	26	36

建設会社における自己評価アンケートの回答において、リスクが高いと判断される結果がどれだけあったかに基づき評価。

高リスク：特に改善の必要性があり、改善を依頼する企業

中リスク：概ね問題がないが、一部の調達活動に改善の余地が有る企業

低リスク：サステナブル調達方針に準拠した調達活動を実践している企業

ガバナンスデータ

コーポレート・ガバナンス

取締役会の構成

項目		単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
取締役の人数	女性	名	1	1	1	2	2	2	2
	全体	名	13	13	13	15	13	13	13
社外取締役	全体	名	4	4	4	6	5	5	5
独立役員に指定されている人数	全体	名	—	4	4	6	5	5	5
管理職人数	女性	名	151	159	173	189	167	188	188
	全体	名	1,821	1,956	2,000	2,064	2,275	2,339	2,339

監査役会の構成

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
監査役の人数	名	—	4	4	4	4	4	4
社外監査役	名	2	2	2	2	2	2	2
独立役員に指定されている人数	名	—	2	2	2	2	2	2

会議開催状況

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
取締役会	回	—	—	—	—	12	12
監査等委員会	回	—	12	12	12	12	12
指名報酬諮問委員会	回	—	—	—	—	3	4

年間報酬総額

項目		単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
取締役・執行役・監査役の報酬	取締役（社外取締役を除く）	百万円	223	207	196	253	304	352	352
	監査役（社外監査役を除く）	百万円	56	54	58	57	57	57	57
会長・社長の報酬	取締役会長の報酬	百万円	—	—	—	—	—	90	90
	執行役社長の報酬	百万円	—	—	—	—	—	80	80
株式保有状況	取締役の株式数	千株	336	406	471	376	350	350	—
	執行役の株式数	千株	215	210	253	222	186	186	—

コンプライアンス

腐敗関連事項

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
腐敗防止に関する方針の違反件数	件	—	—	—	0	0	0
従業員の処分および解雇	件	—	—	—	なし	なし	なし
腐敗行為に関連した罰金	件	—	—	—	0	0	0
腐敗行為に関連した罰則の適用	件	—	—	—	0	0	0

政治献金

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
政治献金	円	—	—	—	0	0	0

ヘルプライン実績（内部通報件数）

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
ヘルプラインで受けた相談・通報件数	件	—	—	—	129	160	163

法令違反、社会・環境（ESG）問題を含む訴訟に備えての引当金

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
法令違反、社会・環境（ESG）問題を含む訴訟に備えての引当金	円	0	0	0	0	0	0	予定なし

※各年度 12月末開示

第三者の独立した検証意見書

＞ 2023年度 第三者検証意見書 (PDF:467KB) [PDF](#)

＞ 2023年度 第三者検証データ (PDF:392KB) [PDF](#)

INDEXES

各種対照表

TCFD対照表



SASB対照表



国連グローバル・コンパクト
対照表



ISO26000対照表



GRIスタンダード対照表



ESG対照表



[ホーム](#) > [サステナビリティ](#) > 各種対照表

TCFD対照表

＜ 各種対照表

TCFD対照表

SASB対照表

国連グローバル・コンパクト対照表

ISO26000対照表

GRIスタンダード対照表

ESG対照表

枠組み	推奨される開示内容	当社グループの取り組み
ガバナンス	a) 気候関連リスク・機会に関する取締役会の監督体制	＞ 東急不動産ホールディングス代表取締役社長を委員長とする「東急不動産ホールディングス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
	b) 気候関連リスク・機会の評価・管理における経営陣の役割	
戦略	a) 組織が特定した短期・中期・長期の気候関連リスク・機会	＞ 都市・リゾート・住宅・再エネの各事業において、1.5℃・3℃・4℃の三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 ＞ 各事業におけるZEB/ZEH推進、再エネ事業の拡大、グリーン資金調達など実施
	b) 気候関連リスク・機会が組織の事業・戦略・財務計画に及ぼす影響	
	c) 2℃以下のシナリオを含む異なる気候関連シナリオを考慮した組織戦略のレジリエンス	
リスク管理	a) 組織が気候関連リスクを識別・評価するプロセス	＞ 「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 ＞ サステナビリティ委員会とリスクマネジメント委員会を一体的に開催して審議
	b) 組織が気候関連リスクを管理するプロセス	
	c) 気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスを組織の総合的リスク管理に統合	
指標と目標	a) 組織が戦略とリスク管理のプロセスに即して気候関連リスク・機会を評価する際に用いる指標	＞ GHG排出量は、2030年目標として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、2025年の早期達成を目標化 ＞ 水利用量・廃棄物の削減、建物の環境認証取得、森林保全面積のKPI目標を設定
	b) Scope1・2・3のGHG排出量、および関連リスク	
	c) 組織が気候関連リスク・機会を管理するために用いる目標、および目標に対する実績	

SASB対照表

＜ 各種対照表

TCFD対照表

SASB対照表

国連グローバル・コンパクト対照表

ISO26000対照表

GRIスタンダード対照表

ESG対照表

不動産

開示トピック	ID	アカウンティング・メトリクス	単位	開示先
エネルギー管理	IF-RE-130a.1	サブセクター毎の、全床面積当たりのエネルギー消費データ	床面積当たりのパーセンテージ(%)	＞ GHG(CO ₂)排出量・エネルギー消費量
	IF-RE-130a.2	サブセクター毎の、(1)ポートフォリオ総面積についての総消費エネルギーデータ、(2)グリッド電力使用比率 (3) 再生エネルギー電力使用比率	ギガジュール(GJ), パーセンテージ (%)	＞ (1) GHG(CO ₂)排出量・エネルギー消費量
	IF-RE-130a.3	サブセクター毎の、ポートフォリオ総面積についての対前年エネルギー消費比率	パーセンテージ (%)	＞ GHG(CO ₂)排出量・エネルギー消費量
	IF-RE-130a.4	サブセクター毎の、対象ポートフォリオにおける (1) エネルギーレーティング取得 (2) ENERGY STAR認定、物件の比率	床面積あたりのパーセンテージ(%)	＞ DBJ Green Building 認証物件
	IF-RE-130a.5	物件へのエネルギーマネジメントについての勘案が、投資分析や運用戦略にどう統合されているかの詳細	n/a	＞ 気候変動_コミットメント
水資源管理	IF-RE-140a.1	サブセクター毎の、(1) 総床面積と (2) High or Extremely High Baseline Water Stress地域所在物件床面積の、それぞれの取水比率	床面積当たりのパーセンテージ(%)	(1) 100% (2) 0% (該当する地域無し)
	IF-RE-140a.2	サブセクター毎の、(1) 総床面積と (2) High or Extremely High Baseline Water Stress地域所在物件床面積の、それぞれの取水総量	千立米単位 (m ³), パーセンテージ (%)	＞ (1) 水使用量 — 目標と結果 (2) 日本0%、パラオ0%
	IF-RE-140a.3	サブセクター毎の、ポートフォリオにおける取水量の対前年比較	パーセンテージ (%)	＞ 水使用量 — 目標と結果
	IF-RE-140a.4	水マネジメントリスクと、それらの戦略と対応策についてのディスカッションの詳細	n/a	＞ 水使用
テナントの持続可能性への影響の管理	IF-RE-410a.1	サブセクター毎の、(1)資産効率化投資への回収策を盛り込んだ新賃貸借契約と、(2)当該契約の掛かる床面積の比率	床面積のパーセンテージ(%) 平方フット(ft ²)	掲載箇所なし
	IF-RE-410a.2	サブセクター毎の、(1)グリッド電力消費量 および(2)取水量の、個別メーターによる計量をしているテナントの比率	床面積当たりのパーセンテージ(%)	掲載箇所なし

開示トピック	ID	アカウンティング・メトリクス	単位	開示先
	IF-RE-410a.3	テナントのサステナビリティ・インパクトの計測・インセンティブ化・向上策についての議論・（方策）	n/a	＞ 気候変動コミットメント グリーンリース契約を一部開始 ＞ オフィスビルにおけるCO₂排出量の削減
気候変動への適応	IF-RE-450a.1	サブセクター毎の、‘100-year flood zones’所在物件	平方フット(ft ²)	掲載箇所なし
	IF-RE-450a.2	気候変動リスク分析、システマチック・ポートフォリオ（リスク）エクスポージャー度合い、リスク低減対応策についての詳細	n/a	＞ 気候変動

不動産サービス産業

開示トピック	ID	アカウンティング・メトリクス	単位	開示先
持続可能性に資するサービスの提供	IF-RS-410a.1	エネルギー及び持続可能性に資するサービス ※による収益	金額	掲載箇所なし
	IF-RS-410a.2	エネルギー及び持続可能性に資するサービスにより管理されている(1)床面積及び(2)棟数	平方フット(ft ²), 棟数	＞ ビルマネジメント（建物管理） ＞ ビル・施設管理運営の実績
	IF-RS-410a.3	エネルギーに関する認証を取得している自社管理下の(1)床面積及び(2)棟数	平方フット(ft ²), 棟数	＞ DBJ Green Building 認証物件一覧
情報開示の透明性及び利益相反管理	IF-RS-510a.1	両手取引（デュアルエージェンシー）による仲介手数料収益	金額	掲載箇所なし
	IF-RS-510a.2	鑑定評価サービスに関連した取引による収益	金額	掲載箇所なし
	IF-RS-510a.3	注意義務を含む職務上の誠実性に関連した法的手続きによる金銭的損失の総額	金額	掲載箇所なし

※エネルギー及び持続可能性に資するサービス：効率的な資源利用（エネルギー、水、廃棄物）、使用データ管理、エネルギー調達、持続可能性に資する資源活用に関連した認証、環境報告、及び、企業の持続可能性に関するコンサルティングや研修に関連する顧客への直接的なサービス

国連グローバル・コンパクト対照表

＜ 各種対照表

TCFD対照表

SASB対照表

国連グローバル・コンパクト対照表

ISO26000対照表

GRIスタンダード対照表

ESG対照表

国連グローバル・コンパクト10原則			開示先
人権	原則1	人権擁護の支持と尊重	＞ 人権とコミュニティ ＞ 健康と安全 ＞ 働く人の人権と労働基準 ＞ ダイバーシティ推進
	原則2	人権侵害への非加担	＞ サプライチェーン（社会）
労働	原則3	結社の自由と団体交渉権の承認	＞ 働く人の人権と労働基準
	原則4	強制労働の排除	＞ 働く人の人権と労働基準
	原則5	児童労働の実効的な廃止	＞ 働く人の人権と労働基準
	原則6	雇用と職業の差別撤廃	＞ 働く人の人権とコミュニティ ＞ コーポレートガバナンス
環境	原則7	環境問題の予防的アプローチ	＞ 推進体制 ＞ マテリアリティの特定と機会・リスク ＞ 環境保全への取り組み ＞ グリーンボンドについて
	原則8	環境に対する責任のイニシアティブ	＞ 気候変動を回避する活動への支持 ＞ 責任投資原則（PRI）への署名
	原則9	環境にやさしい技術の開発と普及	＞ サプライチェーン（環境）
腐敗防止	原則10	強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取組み	＞ コンプライアンス ＞ リスクマネジメント ＞ 腐敗防止 ＞ 政党や政治資金団体への寄付

ISO26000対照表

＜ 各種対照表

TCFD対照表

SASB対照表

国連グローバル・コンパクト対照表

ISO26000対照表

GRIスタンダード対照表

ESG対照表

ISO26000		開示先
中核主題	課題	
組織統治	(1) 組織統治	<ul style="list-style-type: none"> ＞ トップメッセージ ＞ 東急グループスローガン・理念 ＞ 東急不動産ホールディングスグループ行動基準 ＞ マテリアリティの特定と機会・リスク ＞ コーポレートガバナンス ＞ コンプライアンス ＞ 腐敗防止 ＞ リスクマネジメント ＞ 情報セキュリティ
人権	<ul style="list-style-type: none"> (1) デューディリジェンス (2) 人権に関する危機的状況 (3) 加担の回避 (4) 苦情解決 (5) 差別及び社会的弱者 (6) 市民的及び政治的権利 (7) 経済的、社会的及び文化的権利 (8) 労働における基本的原則及び権利 	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 人権とコミュニティ
労働慣行	<ul style="list-style-type: none"> (1) 雇用及び雇用関係 (2) 労働条件及び社会的保護 (3) 社会対話 (4) 労働における安全衛生 (5) 職場における人材育成及び訓練 	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 健康と安全 ＞ 働く人の人権と労働基準 ＞ ダイバーシティ推進
環境	<ul style="list-style-type: none"> (1) 汚染の予防 (2) 持続可能な資源の使用 (3) 気候変動の緩和及び気候変動への適応 (4) 環境保護、生物多様性、及び自然生息地の回復 	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 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（環境） ＞ グリーンボンドについて

ISO26000		開示先
中核主題	課題	
公正な事業慣行	(1) 汚職防止 (2) 責任ある政治的関与 (3) 公正な競争 (4) バリューチェーンにおける社会的責任の推進 (5) 財産権の尊重	> 腐敗防止 > サプライチェーン（社会）
消費者課題	(1) 公正なマーケティング、事実に即した偏りのない情報、及び公正な契約慣行 (2) 消費者の安全衛生の保護 (3) 持続可能な消費 (4) 消費者に対するサービス、支援、並びに苦情及び紛争の解決 (5) 消費者データ保護及びプライバシー (6) 必要不可欠なサービスへのアクセス (7) 教育及び意識向上	> 個人情報保護方針 > サービス・品質の向上 > 安全・安心の追求 > 少子高齢化への対応 > コミュニケーションの促進
コミュニティへの参画及びコミュニティの発展	(1) コミュニティへの参画 (2) 教育及び文化 (3) 雇用創出及び技能開発 (4) 技術の開発及び技術へのアクセス (5) 富及び所得の創出 (6) 健康 (7) 社会的投資	> サプライチェーン（社会） > 人権とコミュニティ > 地域や社会への貢献

GRIスタンダード対照表

[各種対照表](#)[TCFD対照表](#)[SASB対照表](#)[国連グローバル・コンパクト対照表](#)[ISO26000対照表](#)[GRIスタンダード対照表](#)[ESG対照表](#)

共通スタンダード

分類	ID	タイトル	開示先
GRI 2： 一般開示 事項 2021	組織と報告実務	2-1 組織の詳細	＞ 会社概要 ＞ 主な事業概要
		2-2 組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	＞ 統合報告書＞編集方針 PDF
		2-3 報告期間、報告頻度、連絡先	＞ 統合報告書＞編集方針 PDF
		2-4 情報の修正・訂正記述	—
		2-5 外部保証	＞ 第三者の独立した検証
	活動と労働者	2-6 活動、バリューチェーン、その他の取引関係	＞ 有価証券報告書＞事業の内容 PDF
		2-7 従業員	＞ 従業員データ
		2-8 従業員以外の労働者	—
	ガバナンス	2-9 ガバナンス構造と構成	＞ 体制図 ＞ コーポレートガバナンス ＞ 取締役会の活動状況 PDF
		2-10 最高ガバナンス機関における指名と選出	＞ コーポレート・ガバナンス報告書 原則3-1 PDF
		2-11 最高ガバナンス機関の議長	＞ 有価証券報告書＞企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由 PDF
		2-12 インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	＞ コーポレートガバナンス ＞ マテリアリティの特定と機会・リスク
		2-13 インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	＞ リスクマネジメント PDF
		2-14 サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	＞ マテリアリティの特定と機会・リスク
		2-15 利益相反	—
		2-16 重大な懸念事項の伝達	—
		2-17 最高ガバナンス機関の集会的知見	—

分類		ID	タイトル	開示先
		2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	—
		2-19	報酬方針	＞ 有価証券報告書＞ 役員の報酬等 PDF
		2-20	報酬の決定プロセス	＞ 有価証券報告書＞ 役員の報酬等 PDF
		2-21	年間報酬総額の比率	—
	戦略、方針、実務慣行	2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	＞ Letter to our stakeholders PDF
		2-23	方針声明	＞ Letter to our stakeholders PDF
		2-24	方針声明の実践	＞ 推進体制 ＞ 東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント ＞ サプライチェーン（環境）
		2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	＞ 外部ステークホルダーの通報窓口
		2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	＞ 働く人の人権と労働基準
		2-27	法規制遵守	＞ 腐敗防止に関する方針違反に起因する従業員の処分及び解雇および罰金・罰則
		2-28	会員資格を持つ団体	—
	ステークホルダー・エンゲージメント	2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	＞ 地域や社会への貢献
		2-30	労働協約	—
GRI 3： 一般開示 事項 2021	マテリアルな項目に関する開示事項	3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	＞ マテリアリティの特定と機会・リスク
		3-2	マテリアルな項目のリスト	＞ マテリアリティの特定と機会・リスク
		3-3	マテリアルな項目のマネジメント	＞ 東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント

項目スタンダード（200 経済）

分類		ID	タイトル	掲載箇所
項目別スタンダード（経済）	GRI 201：経済パフォーマンス	201-1	創出、分配した直接的経済価値	有価証券報告書（第10期）P93-96連結財務諸表等(22.4MB) PDF
		201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	気候変動 TCFD提言に基づく開示＞戦略
		201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	有価証券報告書（第10期）P133退職給付関係(22.4MB) PDF
		201-4	政府から受けた資金援助	—
	GRI 202：地域経済での存在感	202-1	地域最低賃金に対する標準新人給与の比率（男女別）	—
		202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	—
	GRI 203：間接的な経済的インパクト	203-1	インフラ投資および支援サービス	広域渋谷圏構想への挑戦
		203-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	—
	GRI 204：調達慣行	204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	—
	GRI 205：腐敗防止	205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	—
		205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	腐敗防止
		205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	腐敗防止
	GRI 206：反競争的行為	206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	—
	GRI 207：税金	207-1	税務へのアプローチ	—
		207-2	税務ガバナンス、管理、およびリスクマネジメント	—
		207-3	税務に関連するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	—
		207-4	国別の報告	—

項目スタンダード（300 環境）

分類		ID	タイトル	掲載箇所
項目別スタンダード（環境）	GRI 301：原材料	301-1	使用原材料の重量または体積	—
		301-2	使用したリサイクル材料	廃棄物量データ
		301-3	再生利用された製品と梱包材	廃棄物量データ
	GRI 302：エネルギー	302-1	組織内のエネルギー消費量	エネルギー使用量
		302-2	組織外のエネルギー消費量	—
		302-3	エネルギー原単位	—

分類		ID	タイトル	掲載箇所
		302-4	エネルギー消費量の削減	＞CO ₂ 排出量削減・エネルギー消費量削減
		302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	＞CO ₂ 排出量削減・エネルギー消費量削減
	GRI 303： 水と廃水	303-1	共有資源としての水との相互作用	＞水使用
		303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	＞水使用
		303-3	取水	＞水使用量データ
		303-4	排水	＞水使用量データ
		303-5	水消費	＞水使用量データ
	GRI 304： 生物多様性	304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業サイト	＞生物多様性
		304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	＞生物多様性＞マネジメント体制
		304-3	生息地の保護・復元	＞生物多様性＞実績
		304-4	事業の影響を受ける地域に生息するIUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	—
	GRI 305： 大気への排出	305-1	直接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1）	＞GHG(CO ₂)排出量データ
		305-2	間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ2）	＞GHG(CO ₂)排出量データ
		305-3	その他の間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ3）	＞GHG(CO ₂)排出量データ
		305-4	温室効果ガス（GHG）排出原単位	＞GHG(CO ₂)排出量
		305-5	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	＞GHG(CO ₂)排出量
		305-6	オゾン層破壊物質（ODS）の排出量	—
		305-7	窒素酸化物（NOx）、硫黄酸化物（SOx）、およびその他の重大な大気排出物	＞NOx、SOxの排出量測定
	GRI 306： 廃棄物	306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連の著しいインパクト	＞廃棄物
		306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	＞廃棄物＞実績
		306-3	発生した廃棄物	＞廃棄物量データ
		306-4	処分されなかった廃棄物	＞廃棄物量データ
		306-5	処分された廃棄物	＞廃棄物量データ
	GRI 308： サプライヤーの環境面の アセスメント	308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	＞サプライチェーン（環境）
		308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	＞サプライチェーン（環境）

項目スタンダード（400 社会）

分類	ID	タイトル	掲載箇所
項目別スタンダード（社会）	GRI 401： 雇用	401-1 従業員の新規雇用と離職	▶ 従業員データ ▶ 離職率
		401-2 正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	—
		401-3 育児休暇	▶ 仕事と育児・介護の両立支援
	GRI 402： 労使関係	402-1 事業上の変更に関する最低通知期間	—
	GRI 403： 労働安全衛生	403-1 労働安全衛生マネジメントシステム	▶ 健康と安全
		403-2 危険性(ハザード)の特定、リスク評価、事故調査	▶ 健康と安全>マネジメント体制
		403-3 労働衛生サービス	▶ 健康と安全
		403-4 労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	▶ 健康と安全
		403-5 労働安全衛生に関する労働者研修	▶ 健康と安全
		403-6 労働者の健康増進	▶ 健康と安全>実績
		403-7 ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と緩和	—
		403-8 労働安全衛生マネジメントシステムの対象となる労働者	—
		403-9 労働関連の傷害	▶ 実績 ▶ 労災死亡事故件数 — 契約社員を含む従業員 ▶ 休業を伴う負傷・疾病率（LTIFR）— 契約社員を含む従業員
		403-10 労働関連の疾病・体調不良	▶ 休業を伴う負傷・疾病率（LTIFR）— 契約社員を含む従業員
	GRI 404： 研修と教育	404-1 従業員一人あたりの年間平均研修時間	▶ 従業員向け能力開発研修
		404-2 従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	▶ 従業員の自己啓発研修
		404-3 業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	—
	GRI 405： ダイバーシティと機会均等	405-1 ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	▶ 従業員データ
		405-2 基本給と報酬総額の男女比	—
	GRI 406： 非差別	406-1 差別事例と実施した救済措置	—
	GRI 407： 結社の自由と団体交渉	407-1 結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	—
	GRI 408： 児童労働	408-1 児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	—
	GRI 409： 強制労働	409-1 強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	—

分類		ID	タイトル	掲載箇所
	GRI 410： 保安慣行	410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	—
	GRI 411： 先住民族の権利	411-1	先住民族の権利を侵害した事例	—
	GRI 412： 人権アセスメント	412-1	人権レビューやインパクト評価の対象とした事業所	—
		412-2	人権方針や手順に関する従業員研修	＞ 人権方針に関する研修
		412-3	人権条項を含むもしくは人権スクリーニングを受けた重要な投資協定および契約	—
	GRI 413： 地域コミュニティ	413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	＞ 地域や社会への貢献
	GRI 414： サプライヤーの社会面 のアセスメント	414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	＞ サプライチェーン（社会）
		414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	—
	GRI 415： 公共政策	415-1	政治献金	＞ 政党や政治資金団体への寄付
	GRI 416： 顧客の安全衛生	416-1	製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	—
	GRI 417： マーケティングとラベリング	417-1	製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事項	—
		417-2	製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例	—
		417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	—
	GRI 418： 顧客プライバシー	418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	—

ESG INDEX

ESG対照表

[各種対照表](#)
[TCFD対照表](#)
[SASB対照表](#)
[国連グローバル・コンパクト対照表](#)
[ISO26000対照表](#)
[GRIスタンダード対照表](#)
[ESG対照表](#)

東急不動産ホールディングスグループのCSR	記載箇所へのリンク
CSRビジョン	●
CSR推進体制	●
東急不動産ホールディングスグループ行動基準	●
マテリアリティの特定と機会・リスク	●
マテリアリティとSDGs	●
ESGマネジメント（KPI目標）	●

		記載箇所へのリンク			
		方針	マネジメント体制	実績	第三者検証
E	気候変動	●	●	●	●
	生物多様性	●	●	●	-
	汚染	●	●	●	-
	廃棄物	●	●	●	-
	資源利用	●	●	●	-
	水使用	●	●	●	-
	サプライチェーン（環境）	●	●	●	-

S	サプライチェーン（社会）	●	●	●	-
	人権とコミュニティ	●	-	-	-
	地域や社会への貢献	●	-	●	-
	健康と安全	●	●	●	-
	働く人の人権と労働基準	●	●	●	-
	ダイバーシティの推進	●	●	●	-

			記載箇所へのリンク
G	コーポレートガバナンス	コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方	●
		取締役会および監査役会の構成	●
		取締役等の報酬決定方針および手続き	●
		取締役等の選任に関する考え方	●
		取締役等の専門性・経歴等	●
		内部統制システムに関する基本的な考え方	●
		ガバナンス体制図	●
		経営監視機能について	●
	コンプライアンス	コンプライアンス体制	●
		内部通報窓口（ヘルプライン）について	●
		反社会的勢力との関係遮断	●
		東急不動産ホールディングスグループ行動基準	●
		腐敗防止	●
	リスク管理等	リスクマネジメント	●
		情報セキュリティ	●
	株主総会関係	招集ご通知	●
		決議ご通知	●

EXTERNAL EVALUATION

外部からの評価

FTSE4Good ✓ FTSE Blossom Japan Index ✓ FTSE Blossom Japan Sector Relative Index ✓
MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 ✓ MSCI日本株女性活躍指数（愛称WIN） ✓
S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数 ✓ MSCI ESGリーダーズ指数 ✓ CDP ✓
CDP サプライヤーエンゲージメントリーダー ✓ GRESB ✓ エコ・ファースト制度 ✓

FTSE4Good

東急不動産ホールディングス（株）は、「FTSE4Good Japan Index」の構成銘柄に選定されています。

FTSE4Goodはロンドン証券取引所の100%子会社であるFTSE Russell社が、環境、社会、ガバナンスのESG観点から、企業の社会的責任に対する取り組みを評価している指標です。



FTSE4Good

FTSE Blossom Japan Index

東急不動産ホールディングス（株）は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資のための株式指数として選定した「FTSE Blossom Japan Index」の構成銘柄に選定されています。

「FTSE Blossom Japan Index」は、グローバルインデックスプロバイダーであるFTSE Russell社が開発した環境、社会、ガバナンスの対応に優れた日本企業のパフォーマンスを反映するインデックスです。



FTSE Blossom
Japan

FTSE Russell (FTSE International Limited と Frank Russell Companyの登録商標)はここにTokyu Fudosan Holdingsが第三者調査の結果、FTSE Blossom Japan Index組み入れの要件を満たし、本インデックスの構成銘柄となったことを証します。FTSE Blossom Japan IndexはグローバルなインデックスプロバイダーであるFTSE Russellが作成し、環境、社会、ガバナンス（ESG）について優れた対応を行っている日本企業のパフォーマンスを測定するために設計されたものです。FTSE Blossom Japan Indexはサステナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く利用されます。 <http://www.ftse.com/products/indices/blossom-japan-jp>

FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

東急不動産ホールディングス（株）は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資のための株式指数として採用している「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」の構成銘柄に選定されています。

「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」は、グローバルインデックスプロバイダーであるFTSE Russell社が開発した環境、社会、ガバナンスの対応に優れた日本企業の各セクター毎のパフォーマンスを反映するインデックスです。



**FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index**

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

東急不動産ホールディングス（株）は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資のための株式指数として選定した「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に選定されています。

「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI社が開発したESG総合型指数です。日本の大型から中小型株を対象とした「MSCIジャパンIMI」のうち時価総額上位500銘柄を親指数とし、各業種の中からESG格付けが相対的に高い企業を選別して構成されています。

**2024 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数**

THE INCLUSION OF TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

MSCI日本株女性活躍指数（愛称WIN）

東急不動産ホールディングス（株）は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資のための株式指数として選定した「MSCI日本株女性活躍指数（愛称WIN）」の構成銘柄に選定されています。

「MSCI日本株女性活躍指数（愛称WIN）」は、MSCI社が開発したESGテーマ型指数です。日本の大型から中小型株を対象とした「MSCIジャパンIMI」のうち時価総額上位500銘柄を親指数とし、女性活躍推進法により開示される女性雇用に関するデータに基づき、多面的に性別多様性スコアを算出、各業種から性別多様性スコアの高い企業を選別して構築されています。

**2024 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)**

THE INCLUSION OF TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数

東急不動産ホールディングス（株）は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資のための株式指数として採用している「S&P/JPX Carbon Efficient Index」に選定されています。ESGのうち環境に着目した株価指数で、TOPIX（東証株価指数）の構成銘柄を対象に、環境情報の開示状況と炭素効率性（売上高あたりの炭素排出量）を考慮して、指数への組み入れ比率が決定されています。



MSCI ESGリーダーズ指数

「MSCI ESG リーダーズ指数」は、米国MSCI社により開発された、グローバルのMSCI指数の中型、大型株を対象に、環境、社会、ガバナンス(ESG)の評価が相対的に高い銘柄を選別して構成する指数です。



THE INCLUSION OF TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

CDP

当社は国際環境非営利団体CDPにより、2024年度、気候変動および水セキュリティの2分野において、透明性とパフォーマンスにおけるリーダーシップが認められ、最高評価であるAリスト企業に選定されました。

気候変動分野においては2021年度から4年連続、また、水セキュリティ分野においては今回が初めての選定となります。

なお、フォレストではA-の評価を受けています。



CDP サプライヤーエンゲージメントリーダー

国際環境非営利団体CDPが実施する、温室効果ガスScope3(上流)排出量の把握と削減目標設定、およびサプライヤーとのエンゲージメントに関する企業の取り組みを評価する調査で、最高評価のA（リーダーシップ）に2020年より4年連続で選定されました。



GRESB

東急不動産ホールディングス（株）は、「GRESB」リアルエステイト評価において、既存物件運用に関わる「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」で、2021年度より4年連続で4スターを取得しました。また、ESG情報開示の充実度を測る開示評価においても、2017年度より8年連続で最上位「A」評価を受けており、2024年評価では3年連続で100点満点のスコアを取得いたしました。GRESBは、2009年に欧州の主要年金基金のグループ等によって創設された組織で、世界の不動産セクターにおいてサステナビリティの取り組みを評価し改善することで、株主価値の維持向上を図ることが目的とされています。



エコ・ファースト制度

東急不動産ホールディングス（株）は、環境の分野において「先進的、独自のでかつ業界をリードする事業活動」を行っている企業（業界における環境先進企業）であることを、環境大臣が認定する「エコ・ファースト制度」において、2024年4月に認定を取得しました。

