

CHAPTER 4



価値創造の基盤

環境・社会への取り組みや、持続的な価値創造の基盤となるコーポレートガバナンス
についてご説明します。



環境先進企業として、3つの重点課題への対応を加速

環境ビジョン

環境理念

私たちは、都市と自然、人と未来をつなぐ価値を創造します。

環境方針

私たちは、事業を通して環境と経済の調和に取り組めます。

環境行動

私たちは、3つの視点で5つの課題に取り組めます。

3つの視点

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

5つの環境課題

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



1998年環境基本理念策定
2011年環境ビジョンに改定

1998年に環境基本理念を策定した環境ビジョンに基づき、環境先進企業として全社方針「環境経営」を推進しています。「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の3つを重点課題として定め、当社グループのバリューチェーンを活かしながら、ステークホルダーとともに環境価値の創出を図っています。不動産の開発・管理・運営・流通における幅広い事業領域と各地域の事業拠点で、グループ連携を活かした環境課題解決を推進し、地域環境を構築する強みにつながっています。

「中期経営計画2030」における全社方針「環境経営」では、社会課題解決を掛け合わせ、環境プレミアムの創出に寄与する取り組みを強化していきます。▶ [P.33](#)

脱炭素社会

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

循環型社会

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

生物多様性

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

TCFD／TNFDの統合開示

当社グループでは、環境への取り組みを企業価値向上につなげるため、「環境経営」を全社方針に掲げ、事業活動を通じ

て環境と経済の調和に取り組んできました。気候変動や生物多様性をはじめとした自然関連課題は、当社グループの事業活動にとってリスクであると同時に、新たな事業機会であると考えています。

「気候関連」では、気候関連財務情報開示の重要性を鑑み、当社は2019年3月にTCFD提言に賛同し、TCFDの取り組みについて議論する国内組織である「TCFDコンソーシアム」にも参加、開示しました。

また「自然関連」では、事業における自然資本に関わる依存とインパクト、リスクと機会について把握し開示を行うため、2023年6月から「TNFDフォーラム」に参加。2023年8月に国内不動産業で初めて、自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)の開示を行いました。2026年7月には、TCFD開示、脱炭素社会への移行計画、TNFDレポートの3つを統合した「TCFD／TNFDレポート」の第3版を開示しています。

詳細は「TCFD／TNFDレポート」をご参照ください





気候・自然関連の重要なリスク・機会

気候変動と自然資本の損失が相互に影響し合うことを踏まえ、気候・自然を統合的に捉えたシナリオ分析を行いました。

● 気候関連 ● 自然関連
 ■ ① 1.5℃およびネイチャーポジティブシナリオ ■ ② 3℃および自然の損失による移行強化
 ■ ③ 4℃および自然の損失深刻化シナリオ
 時間軸：短期（1～2年）、中期（3～9年）、長期（10～25年）／
 発生可能性：高（1年に数回程度発生）、中（1年に1回程度発生）、低（1年に1回未満）／
 影響度：大（営業利益10%以上の影響）、中（5%～10%）、小（5%未満）

分類	リスク・機会の内容	ビジネスモデル・バリューチェーンへの影響	リスクが集中している部分	気候・自然	時間軸 発生可能性	シナリオ	財務影響			リスク・機会への対応事例
							短期	中期	長期	
移行	リスク	■ ZEB／ZEH規制、省エネ基準、建物のライフサイクル排出量削減規制の強化や炭素価格強化によるコスト増加 ■ テナントや顧客のZEBに対するニーズの高まりによる非ZEB施設の賃料低下・空室率上昇	■ シナリオ①では、ZEB／ZEH基準の強化や、炭素価格を含む将来の排出削減規制強化により、オフィス・商業施設や住宅、物流施設の建設・改修段階やホテル・レジャー施設の運営段階でコスト増のおそれがあります。 ■ 同様に、建物の脱炭素性能に関する将来のテナントのニーズ変化により非ZEBの建物の賃料が低下、空室率が上昇し、利益減少のおそれがあります。 ■ シナリオ②では影響が緩やかで、シナリオ③では影響は限定的です。	●	中期～	①	—	大	中	P.41 P.59
						②	—	中	中	
					高	③	—	—	—	
	機会	■ 自然保護のための新規開発時の土地改変、資源採取に関する規制強化	■ シナリオ①およびシナリオ②では、開発・建設段階で、将来の土地改変や開発規制の強化により、土地確保の困難化に伴う事業機会の減少や新規開発需要の低下のおそれがあります。 ■ 同様に、鉄・アルミ、セメント等の鉱物や木材の調達段階での将来の自然関連規制強化により、オフィス・商業施設や住宅の建設段階でのコスト増加のおそれがあります。 ■ シナリオ③の場合、これらリスクは想定されません。	●	中期～	①	—	大	大	P.59
						②	—	大	大	
					高	③	—	—	—	
移行	リスク	■ 再生可能エネルギー市場の拡大による収益増加	■ 脱炭素に向けた再生可能エネルギー市場の拡大により、当社の再生可能エネルギー事業の業績がすでに拡大しています。シナリオ①およびシナリオ②の場合、将来さらなる市場拡大により、事業の利益が拡大する可能性がある一方、シナリオ③の場合、市場拡大の機会は限定的です。	●	短期～	①	小	大	大	P.39 P.40
						②	小	大	大	
					高	③	—	—	—	
	機会	■ ZEB／ZEH・脱炭素性能の高い物件に対するテナントや顧客のニーズ増加による賃料増加・空室率低下、販売価格上昇	■ シナリオ①の場合、建物の脱炭素性能に関する将来の顧客のニーズ変化が、オフィス・商業施設、住宅、物流施設において賃料上昇や空室率低下、売却価格の上昇による利益増加をもたらす可能性があります。 ■ シナリオ②の場合、これらの機会の影響は緩やかで、シナリオ③の場合には機会は限定的です。	●	中期～	①	—	大	中	P.41 P.59
						②	—	中	中	
					高	③	—	—	—	
移行	リスク	■ 自然と調和した不動産やサービスへのニーズ増加による収益の増加	■ シナリオ①およびシナリオ②の場合、将来的に自然にポジティブなインパクトを与える施設やサービスについて、賃料上昇や空室率低下、販売価格上昇、サービス単価上昇などによる利益増加の可能性があります。 ■ シナリオ③の場合、機会は限定的です。	●	中期～	①	—	小	大	P.33 P.59
						②	—	小	大	
					高	③	—	—	—	

(注) 物理的リスクについては、災害などによるリスクは想定されるが、リスクを踏まえた対策、事業ポートフォリオや不動産アセットの分散により対象期間の影響度は中程度以下であり、当社グループ全体で特に重要なリスク・機会は特定されませんでした。

各事業別の主なリスク・機会については、「TCFD／TNFDレポート」に記載しています。また、財務影響の大きさは、リスク・機会評価のためシナリオに基づき将来時点での利益への影響額を試算したもので、将来の業績を予測するものではありません。



気候変動リスク・機会の主な事業戦略および財務計画への影響

当社グループでは、気候変動リスク・機会に対し、事業戦略および財務計画の影響において以下のとおり対応しています。

事業戦略への影響

区分	影響と対応
製品・サービス	■ 建物の省エネ性能向上 ■ 運営施設や分譲住宅のBCP強化 ■ ZEB／ZEHの推進 ■ 再生可能エネルギー事業「ReENE」の事業拡大・推進(東急不動産)
サプライチェーン バリューチェーン	■ 上流：ゼネコンとの協働による建物建設工程の低炭素化 ■ 下流：分譲住宅のGX-ZEH化・賃貸住宅のZEH化および再生可能エネルギー電力導入
研究開発投資	■ 既存のオフィスビルにおけるZEB化
施設の運用	■ 自社事業の再生可能エネルギー電力の活用(東急不動産) ■ 国内事業会社初のRE100達成(東急不動産)

財務計画への影響

区分	影響と対応
間接費	運営施設の再生可能エネルギー電力の早期導入
資本配分	再生可能エネルギー事業拡大を 気候変動関連の機会と位置づけ、積極的な投資
負債	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
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

対応事例

1

気候変動への取り組み

Scope3の強化

- 分譲住宅「BRANZ」※1は、経済産業省の新基準「GX ZEH」を2025年10月以降に設計開始するプロジェクトへ適用しています。 [詳細はこちらをご参照ください](#)
- 物流施設「LOGI'Q広島」※1では、屋根上太陽光発電所・蓄電池の設置のほか、当社グループ再生可能エネルギー由来の電力によって製作された部材を建設時に使用する、再生エネルギー活用モデルを実現しました。 [詳細はこちらをご参照ください](#)

お客さまへの脱炭素支援

- ZEB・BELS認証取得に向けた提案を推進する「EMドック」※2により、現状の省エネ性能を診断し、建物の安全性や資産価値向上に向けた施策提案を行っています。 [詳細はこちらをご参照ください](#)

※1 東急不動産 ※2 東急コミュニティー

2

自然関連の取り組み

パラオ パシフィック リゾートにおける自然との共生

当施設は、1956年に東急不動産の初代社長・五島昇が「自然と開発の両立」「地元共生」を掲げて構想をスタートしました。石勝エクステリアによる環境調査に基づき、既存樹木を活かしサンゴ移植等を行って1984年に開業。その後も州政府へ海域保護を働きかけ、2002年に前面海域が海洋保護区に指定されました。2012年の周辺海域の世界遺産認定など、パラオ全体の環境保全に貢献しています。また2025年には、環境保護の学びの場となる自然環境体験施設「ルークネイチャーセンター」を開業。国内外の研究機関と連携し、研究活動の発信拠点化をめざしています。



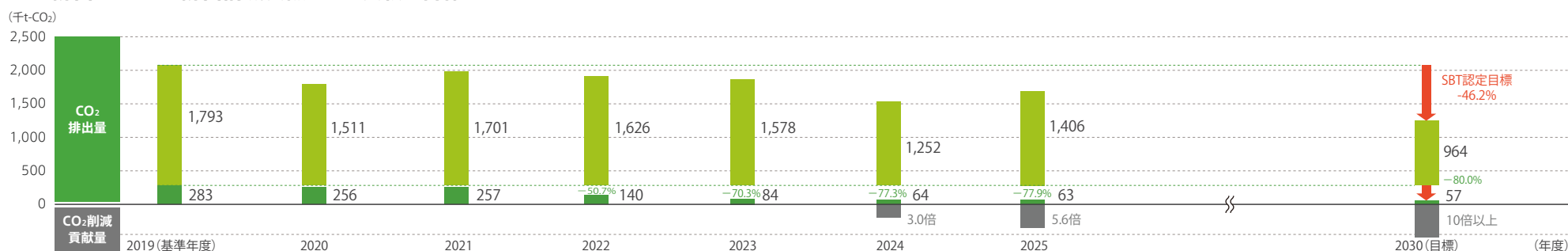
ホテル前面ビーチ



気候関連の実績・計画および重要課題

シナリオ分析で評価した気候変動リスクに対応するため、各指標の実績を管理しています。当社グループは、2050年ネットゼロエミッションの実現を掲げ、その達成に向けた移行計画に基づき、事業特性を踏まえた脱炭素化の取り組みを推進しています。前中期経営計画において2023年度におけるScope1・2のCO₂排出量を50%削減することを目標としていましたが、自社で再エネ事業を展開する強みを活かして、2022年度に50.7%削減し、目標を1年前倒しで達成しました。「中期経営計画2030」では、2030年度目標を80%以上削減に上方修正し、2025年度では77.9%削減しています。また、Scope3の2025年度実績は21.6%削減しています。

CO₂排出量／CO₂排出削減貢献量※の実績と目標



※ 当社グループの事業を通じたCO₂排出削減貢献量を示したものです。

再エネ発電によりCO₂排出量(なお、自社利用再エネ分除く)が、自社のCO₂排出量(Scope 1・2)の何倍かを算出している。

計算方法の詳細は「2025環境経営レポート」のP.41をご参照ください

▶ 脱炭素社会実現に向けた施策

当社グループは、CO₂排出量削減目標の達成に向けた施策を強化しています。東急不動産では、自社の事業所およ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※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水準化や、環境認証取得などを推進していきます。

施策	目標	実績	トピック
Scope 1・2			
RE100	2022年度達成 (東急不動産)	2022年12月に100%再エネ化切り替え完了 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※3の達成
Scope 3			
ZEB／ZEH水準※1	2030年度: 100%	100%達成 (2024年度)	2022年3月 すべての新築ビルを原則ZEB水準化 2022年9月 すべてのBRANZで原則ZEH標準仕様化 2025年10月 すべてのBRANZで原則GX ZEH標準仕様化
その他施策			
環境認証取得※2	2025年度: 約70% 2030年度: 100%	97.3% (2025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)	

※1 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・オフィスなどの施設件数割合 (着工ベース) ※2 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 ※3 RE100 annual disclosure report 2022の巻末リストによる

※ 共同事業など一部を除く