

証券コード：3289

WE ARE GREEN
価値を創造し続ける企業グループへ

ESGの取り組みについて

2023.12.5

 東急不動産ホールディングス

| 目次 |

・ 環境経営について	・ ・ ・ ・ ・	2
・ 人的資本経営について	・ ・ ・ ・ ・	24
・ 外部評価について	・ ・ ・ ・ ・	37

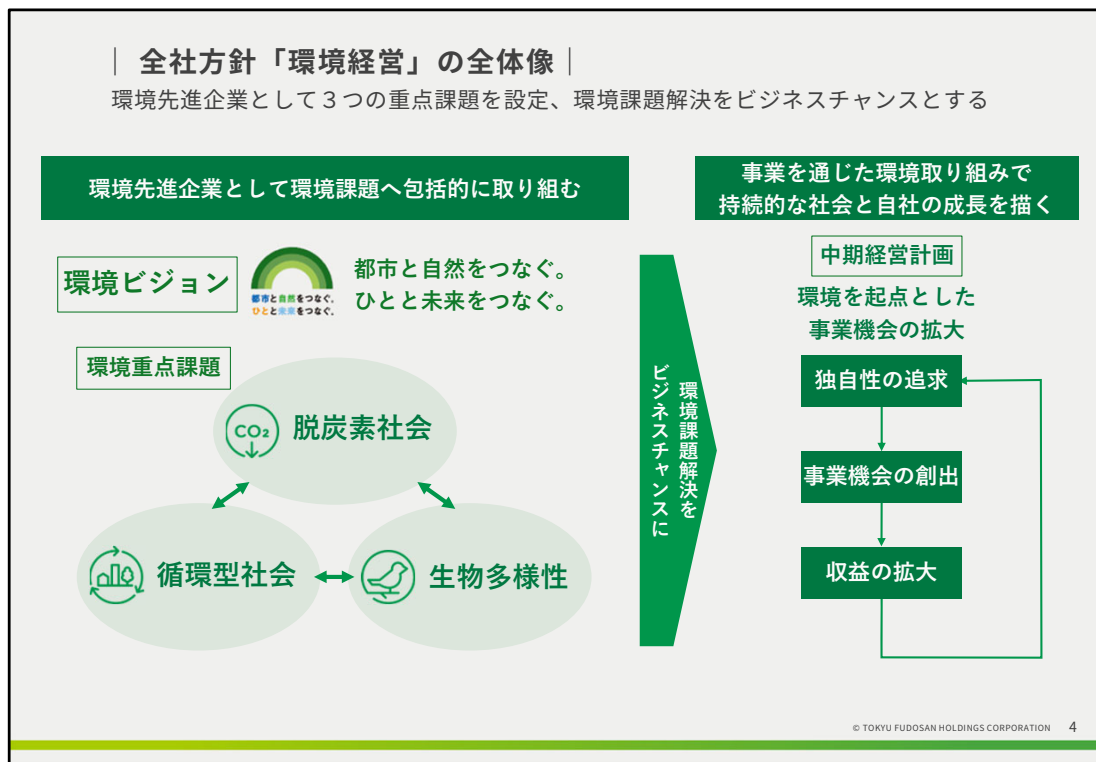
環境経営について

それでは環境経営について、ご説明させていただきます。



まず始めに、2021年5月に発表した、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の全体像です。

「環境経営」と「DX」を全社方針として定めており、特に環境問題については、最も大きな社会課題の1つであると認識しています。
環境問題に取り組んでいることが、既にビジネスにおける必須の条件になっていると考えております。



環境経営の全体像についてです。

当社グループは1998年に基本理念を策定した環境ビジョンに基づき、環境先進企業として「脱炭素社会」、「循環型社会」、「生物多様性」の3つの重点課題を定め、環境問題に取り組んでいます。

環境課題解決をビジネスチャンスとして捉え、環境取り組みを起点として事業機会を拡大することで、持続的な社会と自社の成長をめざします。

実際にBtoB事業やBtoC事業に加えて、BtoG事業においても、環境対応の取り組みが、企業が選ばれる要素となっています。

例えば、行政の再開発案件のコンペ等において、再エネ活用・生物多様性の提案によって案件獲得につなげたり、また、再エネ電力の使用によるオフィス・商業・物流施設において、テナント企業の環境課題に対するソリューション提供によって付加価値付けを行っています。

環境を起点とした事業機会の拡大		
環境に配慮した取り組みを継続的にいき、ステークホルダーから選ばれ続ける企業をめざす		
独自性の追求	実績	● 再生可能エネルギー事業の拡大 ● RE100の要件達成 ● “環境先進”を体現するフラッグシップ物件の開発  Forestgate Daikanyama / TENOHA 代官山
事業機会の創出	実績	● 環境価値提供を起点とした企業間パートナーシップ拡大 ● 再生可能エネルギー事業のノウハウを活かし、企業・行政と協業を拡大  環境共生・コミュニティ自動型の持続可能なまちづくり JR東日本との包括的業務提携
収益の拡大	実績	● ZEB/ZEHなどの開発を通じ、環境配慮型不動産を社会へ提案 ● 森林保全クレジットの創出など、環境ビジネスへの新規取り組み ● BtoBビジネスでは建物の環境配慮度が選ばれる一因に  ブランズ自由が丘
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 5		

環境経営の推進が、どのようにマネタイズに繋がるのかというご指摘を、投資家の方から受けることが多いとIRから聞いております。

当社グループとしては、環境経営を利益に繋げるために、独自性の追求、事業機会の創出、収益の拡大の3つの観点で取り組んでまいります。

まず、独自性のある環境先進の取り組みを創り出して、世の中に環境価値を訴求していき、お客様から選ばれる環境ブランドを構築していきます。

次に、独自性を追求した結果として、環境価値の提供を起点に、企業や行政とのパートナーシップを拡大し、事業機会を創出していきます。
JR東日本との包括的業務提携は、環境を起点とした事業機会創出の一例です。

そして、環境配慮型不動産の開発など、お客様に共感いただける環境商品を提案し、個々の事業で対価を得て、収益の拡大に繋げてまいります。

このような環境先進の取り組みを、継続的にいき、ステークホルダーから選ばれ続ける企業として、中長期的な成長を図ってまいります。

重点課題 1
「脱炭素社会」



ここからは重点課題への取り組みについてご説明いたします。
まずは脱炭素社会についてです。

「脱炭素社会への移行計画」の策定

TCFDの枠組みに沿った「脱炭素社会への移行計画」を業界に先駆けて策定（2023年7月公表）

1. TCFDなどが提示している移行計画のガイダンスに沿って作成
国内の不動産業で初

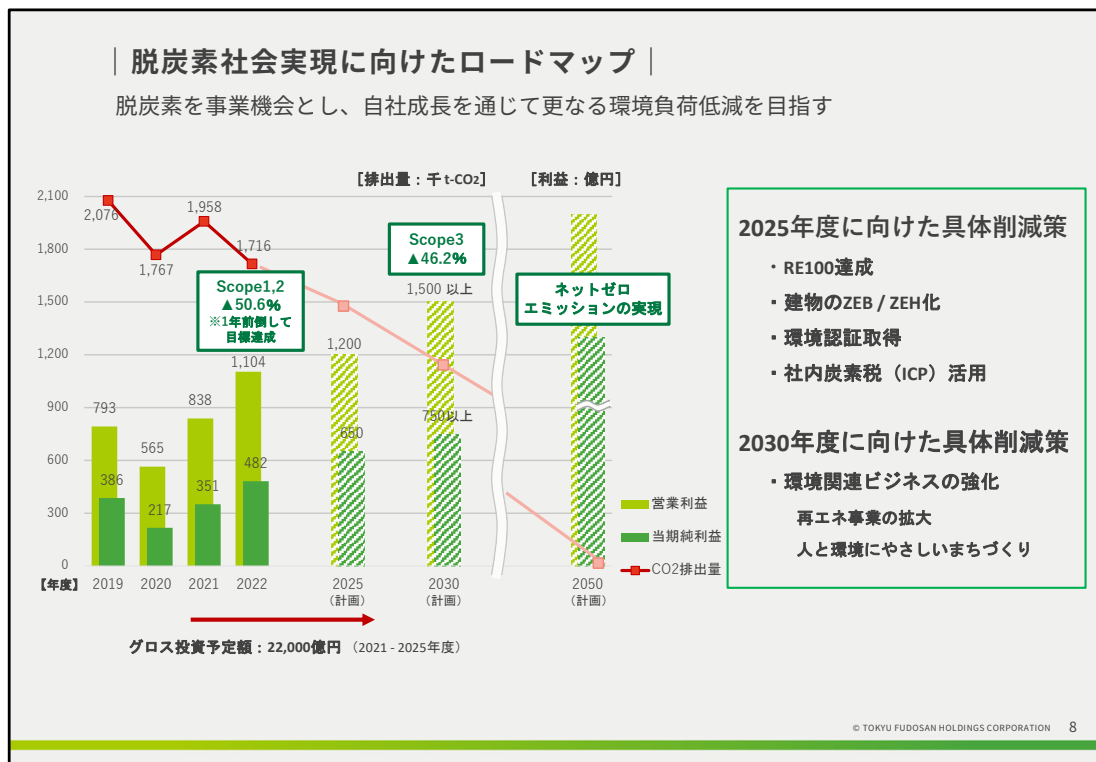
2. 脱炭素戦略と事業戦略・財務指標の整合性を示す



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 7

まず、2023年7月にTCFDの枠組みに沿った「脱炭素社会への移行計画」を業界に先駆けて策定いたしました。

脱炭素戦略と事業戦略・財務指標の整合性を示しつつ、TCFDなどが提示している移行計画のガイダンスに沿って作成した、独立のレポートとして発行するのは 国内の不動産業では初めてとなります。



脱炭素社会の実現に向けたロードマップです。

スコープ1・2については、東急不動産の事業所及び保有施設の再エネ切替等により、自社CO₂削減50%以上の目標を2023年度から2022年度に前倒して達成いたしました。

スコープ3については、建設会社等のパートナーとの協働や、顧客への脱炭素価値提供が必要となります。

開発物件のZEB/ZEH比率の向上や保有物件の環境認証取得、ICPの導入等により、目標の達成を目指してまいります。

｜ 発電事業者の視点を活かしたまちづくり ｜

まちづくりのノウハウと発電事業者の視点を掛け合わせ、さらなる事業拡大を実現

● 学校の屋根を活用した発電/環境教育にも貢献

横浜市立の学校53校で、屋根を活用したPPA事業者を選定
都市においてエネルギーを生み消費する
“都市型地産地消モデル”を実現
今後は、対象施設での環境教育の場を提供予定



※イメージ画像

● NTTグループと協業しIOWN構想をまちづくりに導入

光電融合技術により電力効率を向上させ、
大幅な使用電力削減が可能
環境先進都市を実現し、今後のモデルケースとなることをめざす



IOWNサービス導入予定の「Shibuya Sakura Stage」

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 9

発電事業者の視点を活かした脱炭素のまちづくりの具体事例です。

1つ目の事例として、

東急不動産では、横浜市内の学校53校で、PPAによる太陽光発電設備の導入実施事業者として選定されました。

対象校の屋上部分を活用した再エネ設備の導入により、従来と比べ約 26%二酸化炭素(CO2)排出量を削減することができ、都市においてエネルギーを生み消費する「都市型地産地消モデル」を実現します。

2つ目の事例として、

11月に竣工した渋谷サクラステージでは、NTTグループと協業し、世界初のIOWN構想をまちづくりに導入しました。

この構想では、NTTグループが研究開発を進める光電融合技術により電力効率を向上させ、大幅な使用電力削減が可能となります。

利便性とサステナブルを両立した環境先進都市を実現し、今後のモデルケースとなることをめざしています。

長年培ってきたまちづくりのノウハウと発電事業者の視点を掛け合わせ、地域や事業への付加価値提供を行い、さらなる事業拡大をすすめてまいります。

持続可能な都市を実現する環境配慮型の不動産開発

持続可能な都市づくりのため、環境に配慮した建物を着実に積み上げる

●ZEB/ZEHへの取り組み拡大（新築・既存ビル改修）

グループ全体で新築における早期100%化をめざす

2022年3月 新築ビル原則ZEB水準※
2023年度 分譲マンション「BRANZ」ZEH標準仕様化
2025年度 自社開発マンションZEH標準仕様化
（東急不動産・東急リパブル）

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



東急コミュニティー技術
研修センターNOTIA



LOGIQ南茨木



COCONO SUSUKINO



ブランズ自由が丘

●木材・緑化など自然資本を活かした環境施策

木材を活用した開発によるCO₂削減と貯蔵
キャンパスヴィレッジ生田では
木造 + RC混構造を採用



キャンパスヴィレッジ生田

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 10

続いて、持続可能な都市を実現する環境配慮型の不動産開発についてです。

2022年3月に新築ビルを原則ZEB水準とすることを定め、2023年度には分譲マンション「BRANZ」において、ZEHの標準仕様化、2025年度には賃貸住宅等の自社開発マンションにおいて、ZEHを標準仕様化するなど、グループ全体で早期のZEB/ZEH100%化をめざしています。

また来年3月に竣工予定の「キャンパスヴィレッジ生田」では、木材を活用して木造とRC造のハイブリッド構造の建築物として、CO₂削減の取り組みを行っております。今後も環境に配慮した建物をつくり、持続可能な都市づくりを行っていきます。

目標・実績

RE100

東急不動産は自社の発電施設を活用し
全ての国内保有施設※1,2の電力を
100%再生可能エネルギーに切り替えました。

2050年 ネットゼロエミッションの実現 2030年 SBT1.5°C目標の達成 CO ₂ 削減46.2% (2019年度比)		
	目標	2022年度実績
Scope1,2	2023年度 ▲50.0%	達成 ▲50.6%
Scope3※3	2030年度 ▲46.2% パートナー（建設会社など）との協働取り組み/ 顧客への脱炭素価値提供	▲10.9% 建設時GHG排出量算定マニュアル 策定への参加 など
ZEB/ZEH水準 ※4	2025年度 約50% 2030年度 100%	25%
環境認証取得 ※5	2025年度 約70% 2030年度 100%	48.7%
ICP導入	2023年度経営判断へ活用	経営会議で「見える化」開始

※1. RE100の対象範囲とならない、売却又は取壊し予定案件及びエネルギー管理権限を有しない一部の共同事業案件を除く
 ※2. RE100が認めるグリーンガスが国内市場に存在しないため、コジェネレーション自家発電による電力を除く
 なお、東電ガス株式会社が発給するカーボニュートラルガスを採用することで、脱炭素を実施
 ※3. 当社のSBT認定における削減目標対象はカテゴリ1・2・11
 ※4. 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）
 ※5. 非住宅の大型保有物件（延床面積10,000㎡以上）を対象。共同事業など一部除く

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 11

脱炭素社会の実現に向けた目標と実績についてです。

東急不動産は自社の発電施設を活用し、2022年12月に事業所及び保有施設の全ての電力を100%再生可能エネルギーに切り替えました。

また、2050年ネットゼロエミッションの実現、2030年SBT1.5°C目標の達成に向け、自社CO₂排出量50%削減を1年前倒した2022年度に達成しております。

スコープ3については、東急不動産・三井不動産・三菱地所・東京建物の4社で、建設時GHG排出量算定マニュアルの策定に参加しておりましたが、今年の6月に不動産協会からリリースがあり、マニュアルが策定されました。

これまでの計算方法と比較して、精緻に計算ができるようになっております。

今後もその他指標含め、目標達成に向け進めてまいります。



重点課題の2つ目、循環型社会についてです。

大量の資源を使用し建物を開発・運営する不動産業において、サーキュラーエコノミーの構築に向けた一層の省資源化、廃棄物削減の取り組みが求められています。

既存ストックを活用し廃棄物ゼロへ

当社グループの管理・売買仲介事業は、事業拡大そのものが社会課題解決に貢献

●東急コミュニティー

建物の長寿命化への貢献
(ライフタイムマネジメント)

今あるものを長く使う、というシンプルで
本質的な環境貢献を、マンション管理戸数
業界トップ企業として実現

・改修工事ブランド

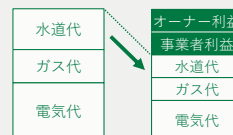
「Revive Plus」

Revive+
リバイブ プラス



・エコチューニング

設備機器・システムの適切な運用改善等で、コスト削減や環境改善につなげる



●東急リバブル

中古取引件数の拡大

既存建物を使い続けCO₂削減

中古建物を次の居住者へと橋渡しすることで、
社会課題である空き家問題の解決、
循環型経済の形成にも貢献

・東急リバブルの中古戸建（築30年以内）取扱件数とCO₂削減量の推計値（概算）

	中古戸建取扱件数	CO ₂ 削減量推計値※1,2
2020年度	3,912件	80,900トン
2021年度	4,553件	94,200トン
2022年度	4,471件	92,500トン

※1. 既存住宅を改修する場合の新築時と比較しCO₂排出量の差は1㎡あたり約207kg
出典：「住宅の建設・改修・解体に起因するCO₂排出量の2050年までの予測」（2009年3月）
※2. 東急リバブルが売主様側、買主様側の双方またはいずれか片方の仲介に携わった中古戸建※3の
建物面積(概算)の合計に、※1の1㎡あたりの新築時排出量と改修時排出量の差を乗算した数値
※3. 築30年以内かつ、販売活動開始時に営業担当が判断した登録区分による

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 13

既存ストックを活用した廃棄物ゼロへの取り組みについてです。
当社グループの管理・売買仲介事業は、事業拡大そのものが循環型社会に貢献
すると考えています。

東急コミュニティーでは、既存建物の寿命を長く、最良な状態で、資産価値を高め維持し
ていくという考えを「ライフタイムマネジメント」としています。
今あるものを長く使う、というシンプルで本質的な環境貢献を、マンション管理戸数業界トッ
プ企業として実現します。

東急リバブルでは、年間約3万件に迫る規模の売買仲介を取り扱っています。
中古建物を次の居住者へと橋渡しすることで、社会課題である空き家問題の解決へはもち
ろんのこと、既存資源を活用し建物を廃棄しない循環型経済の形成にも貢献しています。
既存住宅を改修する場合、新築時と比較し、CO₂排出量は約1/4、1㎡あたり約207kgの差が
あるとされており、東急リバブルの取扱件数に換算すると、年間約9万トンのCO₂削減に貢
献していると推計しています。

省資源と再利用を進めるまちづくり

まちづくりのそれぞれの事業フェーズにおいて、省資源化と廃棄物の再利用を進める

●九段会館テラス（保存建築）（2022年7月竣工）

1934年に創建した旧九段会館の一部を保存復原し、新築ビルを増築

旧躯体を活かした工事でCO₂を約60t低減したほか、瓦2.9tやタイル10.9tなど、仕上げ材の再利用により省資源化・廃棄物を削減



●ゼロエミッション倶楽部の設立（2023年1月）

東急不動産では、オフィスビルや商業施設の改修工事などでの排出廃棄物削減のため、14社のパートナー企業と協業体制を構築
空調冷媒フロンの回収・再生利用や、再生内装建材の開発普及などの実現をめざす

会社名	分野	廃棄物削減テーマ
ダイキン工業株式会社	空調・衛生	空調冷媒フロンの回収・再生利用、梱包材の削減
三機工業株式会社		空調冷媒フロンの回収・再生利用、梱包材の削減、廃棄建築設備部材の削減
新日本空調株式会社		
高砂熱学工業株式会社		
株式会社九電工	電気	再生蓄電池の開発普及
株式会社レント		省資源型 LED照明の開発普及、梱包材の削減
アイリスオーヤマ株式会社		
パナソニック株式会社		
三菱電機照明株式会社		
大坪電気株式会社	建築	梱包材の削減、廃棄建築設備部材の削減
株式会社サンゲツ		再生内装建材の開発普及、梱包材の削減
株式会社スミノエ		
コマニー株式会社		
株式会社東急Re・デザイン		梱包材の削減、廃棄建築設備部材の削減

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 14

省資源と再利用を進めるまちづくりについてです。

当社は保存建築・再生建築と題し、オフィスや住宅で省資源の開発事業を進めています。

九段会館テラスでは、1934年に創建した旧九段会館の一部を保存復原し、新築ビルを増築しました。

旧躯体を活かした工事で、CO₂を約60t低減したほか、瓦2.9tやタイル10.9tなど、仕上げ材の再利用により省資源化・廃棄物削減と同時に工期の短縮にもつながり、工事費の削減を実現しています。

また、東急不動産では、オフィスビルや商業施設の改修工事などでの排出廃棄物削減のため、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。

まちづくりのそれぞれの事業フェーズにおいて、省資源化と廃棄物の再利用を進め、将来の循環型社会構築につなげてまいります。

｜ 持続可能な地域循環社会の実現 ｜

さまざまなステークホルダーとの協業を通じ、地域課題の解決に貢献

● 地域課題解決・活性化に 向けた拠点「TENOHA」



全国の事業地において、地域共生取り組みを推進
各施設では、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、「人・モノ・コトが育つ」場所を
生み出すことをめざす



TENOHA代官山
(2023年10月開業)

● “風”という資産を活かす 北海道松前町での地域共生

北海道松前町とまちづくり・教育支援・風力発電と漁業の
共存などに関する協定を締結し、地域課題解決や地域と
の共生に取り組む



リエネ松前風力発電所



風力発電により
地元のお祭りに電力供給

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 15

持続可能な地域循環社会の実現についてです。

全国の事業地において、地域共生の取り組みを推進しており、活動の拠点となる施設名を「TENOHA(テノハ)」としています。

全国に4か所の施設があり、直近では10月にテノハ代官山が開業しました。

代官山では、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、地方と都市をつなぐ活動拠点としています。

北海道松前町では、まちづくり・教育支援・地域防災力の向上・風力発電と漁業の共存などに関する協定を締結し、地域課題解決や地域との共生に取り組んでおります。

また地元のお祭りの電力を風力発電から供給するなど、町民の皆さまに風力発電を身近に感じていただけるような活動も取り組みの一環として行っております。

重点課題 3
「生物多様性」



重点課題3つ目、生物多様性についてです。

施設の開発や運営などで土地を利用し、森林や海といった自然資本の恩恵の上に成り立っている当社グループのビジネスにおいて、生物多様性は切り離せない課題だと認識しています。

｜ TNFDレポートの開示 ｜

TNFDのフレームワークに従い、自然との関わり方を整理した「TNFDレポート」を開示
(2023年8月公表)

業界初 国内でも先駆けて開示

広域渋谷圏という都市圏を対象に分析

TNFD 開示提言	TNFD開示推奨項目（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	ガバナンス体制	当社のガバナンス体制
戦略	● 自然関連の依存・インパクト / リスク・機会 ● 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	● 当社グループ全体の自然関連の依存・インパクトの概観 ● 当社直接操業拠点における優先地域 ● 優先地域とした「広域渋谷圏」の事業で検討した自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会 ● 他事業含め、想定される自然関連リスク・機会
リスク・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・管理するプロセスと、取られた行動 ● 上記の全社リスク管理プロセスへの統合 ● 影響を受けるステークホルダーの関与	● 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 ● 依存・インパクトおよびリスク・機会に対応するための具体的な取り組み ● ステークホルダーエンゲージメント
測定指標・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・管理する指標や目標、パフォーマンス	● 当社グループの指標と目標

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 17

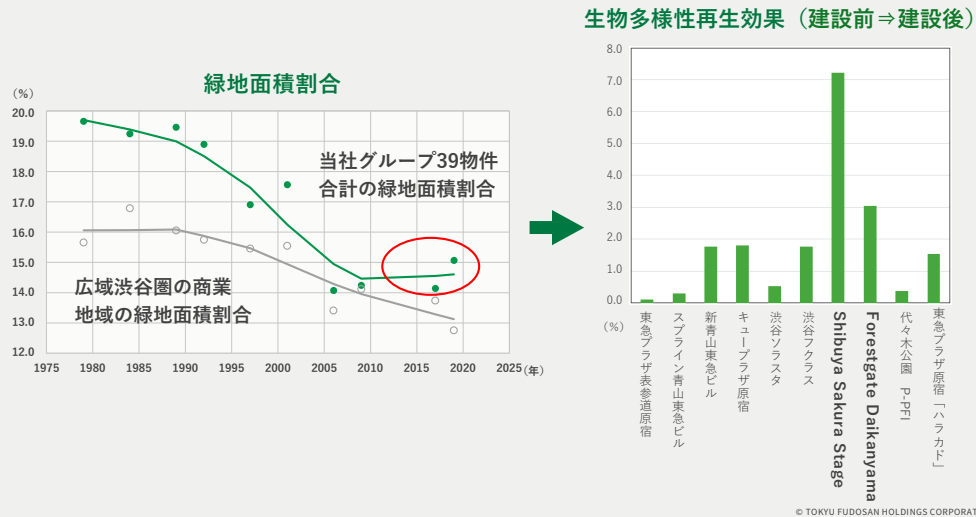
まず2023年8月にTNFDのフレームワークに従い、自然との関わり方を整理した「TNFDレポート」を開示しました。

TNFDレポートの開示は業界初で、国内でも先駆けて開示しております。
当社がここまで早く開示することができたのは、10年以上生態系調査を現場でコツコツと進めきた過去のデータ・研究の蓄積によるものです。
優先地域を広域渋谷圏とリゾート施設に定め、今回は広域渋谷圏という都市圏を対象に分析しており、次回はリゾート施設を対象に開示する予定です。

｜ 広域渋谷圏におけるネイチャーポジティブへの貢献 ｜

定量分析の結果、広域渋谷圏の都市開発事業がネイチャーポジティブへ貢献していると評価

2012 年度頃を境に生物多様性の損失から反転、
回復傾向（ネイチャーポジティブ）を確認



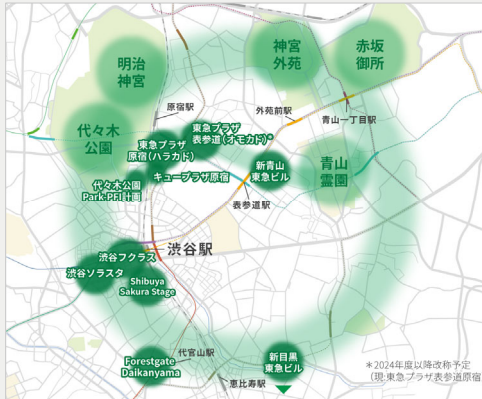
画面左のグラフは、当社グループの広域渋谷圏39物件の緑地面積割合の推移、画面右のグラフは、建設前後の生物多様性再生効果をまとめたものです。

2012年度頃を境に、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）となっていることを定量的に確認ができました。

都市に点在する緑をつなぐ 人と自然に配慮した緑化

広域渋谷圏を中心に、当社だからこそできる緑化・生態系保全の取り組みを推進

広域渋谷圏におけるエコロジカルネットワーク



継続的な生物モニタリングの実施

広域渋谷圏の主要物件において緑地の生態系の推移を把握するため、1年を通じて定期的に生き物調査を実施。

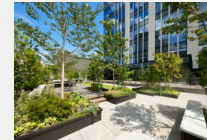


東急プラザ表参道原宿

建物緑化の推進

目標	建物緑化（屋上・壁面など）※
	2030年度目標：100%
	2022年度実績：100%

※オフィスビル・商業施設の新築大型物件



九段会館テラス

建設時におけるサステナブルな木材の使用

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
	2030年度目標：100%
	2022年度実績：2.8%



ブランド千代田富士見

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 19

当社グループの重点エリアである広域渋谷圏において、都市緑化を積極的に進め、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、広域渋谷圏でのエコロジカルネットワーク形成に取り組んでいます。

東急プラザ表参道原宿の屋上テラスでは、自然環境保全の専門家と定期的に生き物調査を実施するなど、長期にわたり、また幅広く事業を行ってきた当社グループだからこそできる、緑化・生態系保全の取り組みを推進しています。

｜生態系サービスと共存する地方での事業展開｜

生態系を把握・保全に努める、お客さまには環境と共生する過ごし方を提案

環境共生型リゾートの運営

●森をまもり、森とともに暮らす 「東急リゾートタウン蓼科」

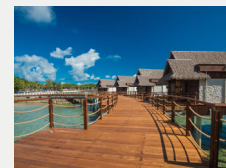
リゾートタウンの敷地内に広がる約660haの森林の一部を森林経営計画に基づく適切な管理により保全



●時代に先駆けた環境先進リゾート 「パラオ パシフィック リゾート」

開発時は綿密な環境調査を行い、海域や陸地の生態系保護を実施

40年を超える長期的視野で、現地の諸団体とともに美しい自然と生物多様性を維持する多様な環境保全活動に取り組む



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 20

生態系サービスと共存する地方での事業展開についてです。

リゾート地域の施設は、陸域・淡水、海洋の生態系と切っても切り離せない関係にあります。

生態系を守り、共生していくため、当社グループは地域と一体となって生態系を把握・保全に努めるとともに、施設を利用されるお客さまに環境と共生する過ごし方を提案しています。

東急リゾートタウン蓼科では、敷地内に広がる約660haの森林の一部を森林経営計画に基づく適切な管理により保全しています。

パラオパシフィックリゾートでは、海洋生物保護活動や、地域と連携した自然保護活動を行うなど、長期的視野で現地の諸団体とともに美しい自然と生物多様性を維持する多様な環境保全活動に取り組んでいます。

東急不動産の初代社長である五島 昇は、パラオを視察中、「ヤシの木より高い建物は建てるなよ」と発言しており、自然と共生しながら事業をする想いは現在も脈々と受け継がれています。

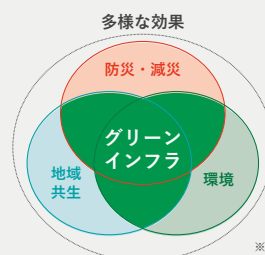
｜ バリューチェーン全体で取り組む生物多様性 ｜

石勝エクステリアのノウハウ・技術をバリューチェーン全体で活用

グリーンインフラ

●人と自然をつなぐ「グリーンインフラ」

グリーンインフラの機能は、環境を保全するだけにとどまらず、人と自然がより良く関わることによる「地域共生」への貢献や、自然環境の機能を活用した「防災・減災」など幅広いこの考え方を活かした開発・運営をすすめる



※国土交通省 HP より抜粋

●石勝エクステリアの技術

石勝エクステリア

緑化事業で推進してきたグリーンインフラに関する技術・ノウハウを整理し、ステークホルダーと情報を共有するシステム「Greentect」を構築
グリーンインフラに関するメニューを一覧としてまとめ、事業に活用し、サービスとして展開するのは国内の造園業界では初

Greentect
ISHIKATSU GREEN STANDARD

- | | |
|---|---|
| 1 計画地保全 大切な資源の保全
開発地の自然環境を保全し計画に盛り込みます | 2 防災・減災 暮らしを守る
道路の上昇や水害の危険、防災対策や防災対策を提案します |
| 3 植物・動物 生活環境を快適・豊かにする
開発地に自然環境に貢献する植物や動物を提案します | 4 土留め等工造物
動物のすみかとなる多様な形状の土留めを提案します |
| 5 環境配慮資材 環境保全、CO2排出削減
環境に配慮した資材（製品）の活用を提案します | 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配慮した多様な空間の提案をします |
| 7 管理・運営 適切な管理・運営による環境保全と景観の向上を提案します | 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 |

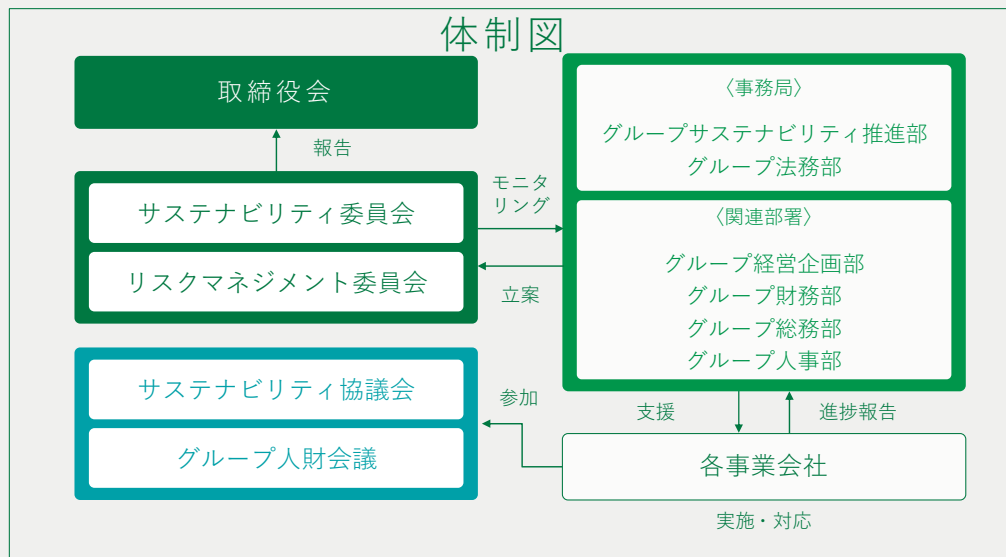
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 21

バリューチェーン全体で取り組む生物多様性についてです。

グリーンインフラの機能は、環境を保全するだけにとどまらず、人と自然がより良く関わることによる「地域共生」への貢献や、自然環境の機能を活用した「防災・減災」など幅広い効能があり、当社グループではこの考え方を活かした開発・運営をすすめます。緑化事業を手掛ける石勝エクステリアでは、グリーンインフラに関する技術・ノウハウを整理し、ステークホルダーと情報を共有するシステム「Greentect」を構築しました。グリーンインフラに関するメニューを一覧としてまとめ、事業に活用し、サービスとして展開するのは国内の造園業界では初めてとなっており、外部へ委託するのではなく、石勝エクステリアのノウハウ・技術をバリューチェーン全体で活用することで、当社グループならではの取り組みを進めております。

社内推進体制

当社は環境経営において、リスクマネジメントやコンプライアンスの実践を徹底



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 22

これらを取りまとめる社内推進体制についてです。

当社は環境経営を推進するため、代表取締役社長を委員長、執行役員を構成メンバーとした「サステナビリティ委員会」を設置し、環境に関する重要課題の対処・計画から目標に対する実績確認まで、リスクマネジメント委員会と連携して取締役会で報告しています。

また、2023年度よりサステナビリティ委員会の下部組織「サステナビリティ協議会」を立ち上げ、各事業会社の支援を行い協働しながら、グループ横断的にマネジメントを実行しております。

引き続きグループ全体での環境・サステナビリティ活動の実践を徹底してまいります。

外部評価

日本経済新聞社のGX500では不動産業トップの6位、「SDGs経営」総合ランキング★4.5、環境価値評価においては最高評価のS++

GX500 2023年版の上位10社	
1	ソフトバンク
2	NTT
3	NTTデータグループ
4	セイコーエプソン
5	リコー
6	東急不動産ホールディングス
7	コニカミノルタ
8	みずほフィナンシャルグループ
9	丸井グループ
10	東芝

※日本経済新聞社が脱炭素の取り組みでランク付けした有力企業500社

「SDGs経営」総合ランキング 東急不動産ホールディングス	
格付け	★★★★★
SDGs戦略・経済価値評価	S
社会価値評価	A++
環境価値評価	S++
ガバナンス評価	A++

※日経経済新聞社の国内899社における「日経SDG経営調査」分析による

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 23

外部評価についてです。

業界に先駆けてすすめてきた当社の取り組みが、高い評価につながっており、日本経済新聞社が脱炭素の取り組みでランク付けした「日経GX500」では、有力企業500社の内、不動産業ではトップ、日本全体でも第6位に選定されています。さらに、「日経SDGs経営調査」総合ランキングでは星4.5、環境価値評価においては国内最高評価のS++となっております。

環境経営については以上です。

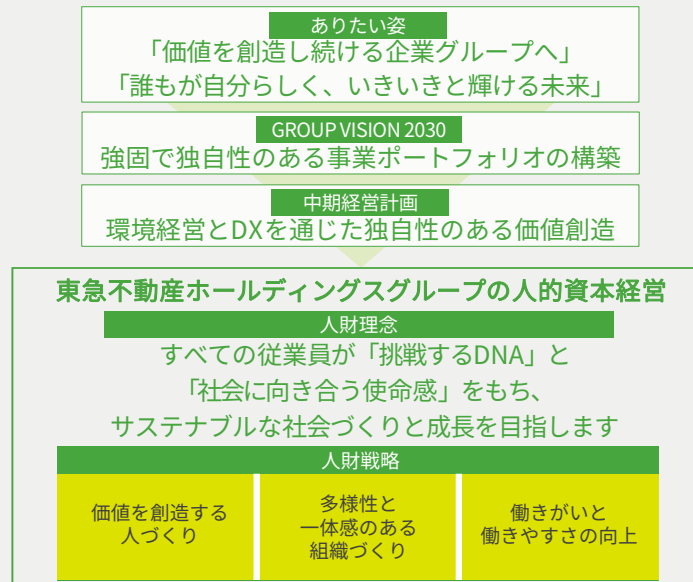
人的資本経営について

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 24

人的資本経営についてご説明をさせていただきます。

｜ 人的資本経営 ｜

経営戦略と連動した人財戦略を策定・推進



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 25

まず、当社グループにおける「人的資本経営」とは、長期ビジョン「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としています。

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、ありたい姿―「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」を目指しております。

3つの人財戦略

人財理念と経営戦略にもとづく人財戦略を進め、グループ総合力の最大化をめざす

価値を創造する 人づくり



- グループ理念の浸透
- DX人財の育成
- 環境経営に基づく人財育成

多様性と一体感のある 組織づくり



- 女性の活躍推進
- 多様な人財の活躍推進
- イノベーティブな組織風土の醸成

働きがいと 働きやすさの向上



- 健康経営の推進
- 柔軟な働き方の支援
- ワークエンゲージメントの向上

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 26

次に人財戦略の内容です。経営戦略などに基づき、3つの戦略を進めております。

1つ目の『価値を創造する人づくり』は、グループ理念と経営戦略に基づいた、人財の育成に関する方針です。グループ内の理念浸透を図るとともに、全社方針と連動するDX人財の育成と環境経営に基づく人財育成を掲げております。

2つ目の『多様性と一体感のある組織づくり』は、グループの価値創造を支える社内環境整備に関する方針です。女性管理職比率向上をはじめとする女性の活躍推進や、DE&Iの取組による多様な人財の活躍推進に加えて、イノベーティブな組織風土の醸成が、グループの価値創造には不可欠と考えております。

3つ目の『働きがいと働きやすさの向上』は、従業員一人ひとりを支える社内環境整備に関する方針です。健康経営の推進や、ライフステージに応じた多様な働き方の支援に加え、働きがいという観点でのワークエンゲージメントの向上も重要な施策として取り組み、モニタリングをしております。

人財KPI			
18項目の指標および目標を策定の上、各施策を推進			
人財戦略	施策	人財KPI	目標
 価値を創造する 人づくり	グループ理念の浸透	グループ各社執行役員の長期ビジョンの「自分ゴト化」度（グループ連携の実践度）	90% [2025年度]
	DX人財の育成	ITパスポート取得率 ^{※1}	100% [2030年度]
	環境経営に基づく 人財育成	デジタル活用による取り組み件数	計100件以上 [2030年度]
		サステナブル・アクション・アワード 事業を通じた環境への取り組み件数	応募50件/年、累計300件[2025年度] 計100件以上 [2030年度]
 多様性と 一体感のある 組織づくり	女性の活躍推進	新卒女性採用比率 ^{※2}	50% [2030年4月]
		女性管理職比率（中核人財における多様性の確保） ^{※2、3}	20%以上 [2030年4月]
		女性管理職候補比率 ^{※2、3}	20%以上 [2030年4月]
	多様な人財の活躍推進	キャリア採用者管理職比率 ^{※2、3}	50% [2030年4月]
		DE&Iの理解深化（Eラーニング受講率） ^{※2}	100% [2030年度]
	イノベティブな 組織風土の醸成	社内ベンチャー制度「STEP」事業化件数 外部知見の獲得とグループ内ノウハウ共有	事業化1件/年 [2025年度] 開催4回/年 [2025年度]
 働きがいと 働きやすさの 向上	健康経営の推進	健康診断受診率 ^{※2}	100% [2030年度]
		ストレスチェック受検率 ^{※2}	100% [2030年度]
		男性育児休暇取得率 ^{※2}	100% [2030年度]
	柔軟な働き方の支援	テレワーク制度規程整備率 ^{※2}	100% [2030年度]
		フレックス勤務（またはスライド勤務）制度規程整備率 ^{※2}	100% [2030年度]
	ワークエンゲージメントの向上	従業員エンゲージメント・サーベイの実施 および改善取り組み ^{※1}	エンゲージメント・レーティングAA [2030年度]
第三者検証等の実績も含まれており、変更の可能性あります。 ^{※1} 東急不動産 ^{※2} 主要5社合計（東急不動産・東急コミュニティー・東急リハビル・東急住心ノース・学生情報センター） ^{※3} 管理職は課長職以上、管理職候補は課長職の一つ下の階層（係長相当）を指す			
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION			27

これら3つの人財戦略を確実に実行するために、KPIとして計18項目の指標および目標を策定しております。
 次ページ以降、3つの人財戦略の具体的な取り組みをご紹介します。

｜ 価値を創造する人づくり ｜

グループ理念と経営戦略に基づいた、人財の育成に関する方針



環境経営に
基づく
人財育成

2022年度
実績

サステナブル・アクション・
アワード 応募**123**件
事業を通じた環境への取組
36件



DX人財の育成

2022年度
実績

ITパスポート
取得率**71%**※
デジタル活用による
取組件数**43**件



サステナブル・アクション・アワード表彰式



DX銘柄2023
Digital Transformation

※ 東急不動産
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 28

人財戦略の1つ目、「価値を創造する人づくり」についてです。

ページ左側「環境経営に基づく人財育成」については、「環境経営」の実現に向け、サステナブル・アクション・アワードを通じた啓蒙を行っています。

サステナブル・アクション・アワードは、アクションの輪をグループ全体に広げ、収益貢献に繋げることを目的とした制度です。

事業活動を通じた環境・社会課題解決の具体的な取り組みについてグループ従業員が応募し、優秀な取り組みを表彰します。

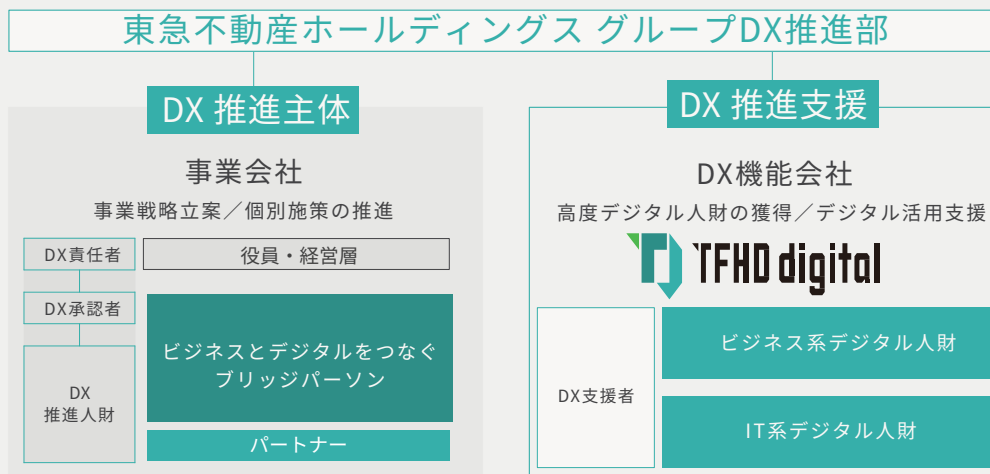
2022年度は19社・123案件の応募が寄せられ、着実に浸透が進んでいます。

ページ右側「DX人財の育成」については、全社方針である「DX」の事例の創出を目指して、人財基盤の構築を行っています。

また、経営戦略と一体となったDX戦略や戦略実現のための組織・制度や、DXを活用した既存ビジネスモデルの深化、新規ビジネスモデルの創出の事例が評価され、「DX銘柄2023」に選定されています。

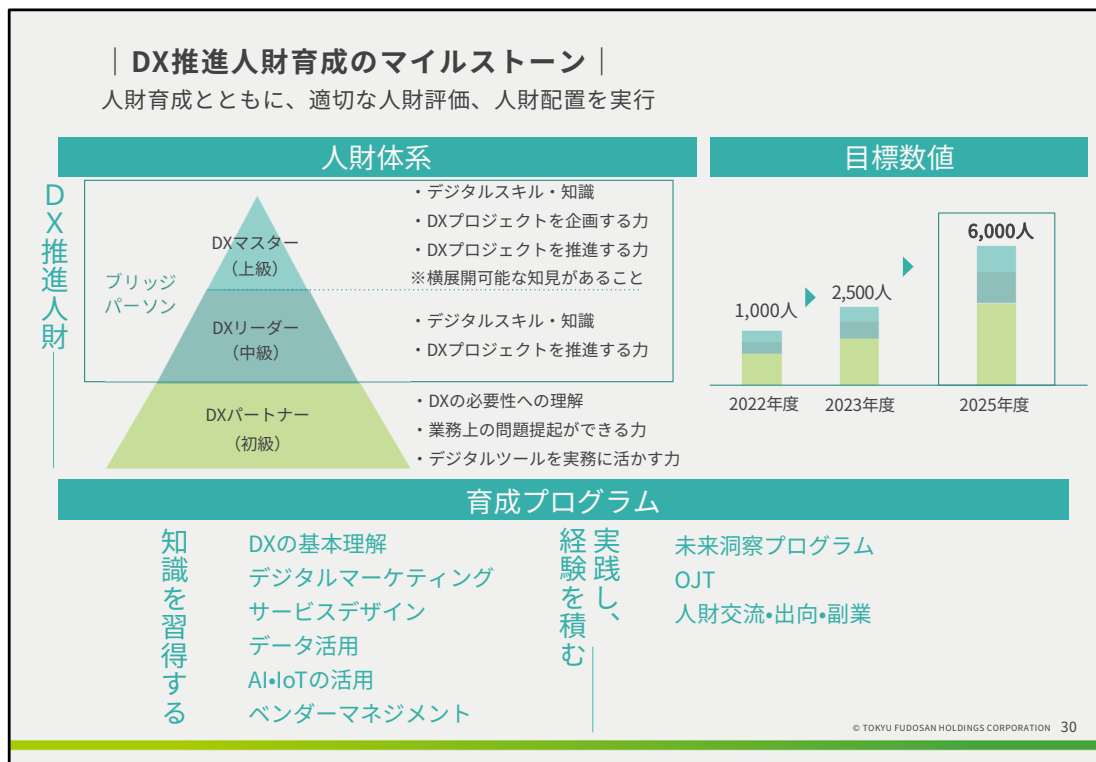
DX人財の育成については、次ページ以降で詳細をご説明いたします。

｜ DXにおける人財獲得と育成の考え方 ｜
 全社方針に掲げるDXの推進のため、推進体制を整備



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 29

当社グループは全社方針で掲げるDX推進のため、2022年2月にTFHD digital株式会社を設立し、デジタル専門人財の採用を行い、グループ各社のDX支援体制を整えました。



事業会社においてDX推進の中心的な役割を果たす人財を「ブリッジパーソン」と定義し、育成を強化している他、様々なデジタルスキル習得のためのプログラムを作成しています。

またDX推進人財の目標人数として、2025年度までに6,000人を育成することを掲げ、計画的な育成と適切な人財評価・配置を行っていきます。

多様性と一体感のある組織づくり

グループの価値創造を支える、社内環境整備に関する方針



女性の活躍推進

	現状(2023.4時点)	2030年度目標
女性採用比率	46%	50%
女性管理職比率	8%	20%以上
女性管理職候補比率	18%	20%以上



名称	労働者の男女の賃金の差異(%)		
	全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
東急不動産	54.6	57.1	55.6
東急コミュニティー	76.0	64.5	79.1
東急リパブル	46.5	58.8	28.8
東急住宅リース	63.7	62.8	86.1
学生情報センター	53.2	75.6	75.3

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 31

人財戦略の2つ目、「多様性と一体感のある組織づくり」に関して、まず女性の活躍推進についてご説明します。

当社グループは、女性活躍推進法の理念に則り、性別にかかわらず個性と能力を発揮できる環境づくりに取り組んでいます。

KPIとして「女性採用比率」「女性管理職比率」「女性管理職候補比率」を設定し、目標達成に向けてグループ一体となって取り組んでおります。

「女性採用比率」は現状46%、2030年度目標は50%とし、継続して採用活動に取り組めます。

「女性管理職比率」は現状8%に対し、2030年度目標を20%以上と設定しました。

また当社グループでは管理職のひとつ手前の係長クラスを管理職候補と定義しており、「女性管理職候補比率」も2030年度目標を20%以上と設定しました。

「女性管理職比率」は実績から一定の乖離がある目標値ではありますが、候補比率の底上げを図るとともに、女性が活躍しやすい制度・風土づくりに取り組めます。

具体的な活動としては、採用担当者の女性比率増、産休・育休取得者に対応した昇格プログラム、育児サポート制度による目標軽減・休日シフト整備等などに取り組んでいます。

これらの各社制度や工夫をグループ内で横展開することで、KPI達成を目指します。

また、右側「労働者の男女の賃金の差異」については、主要5社において、職層や勤続年数の違いなどにより、賃金格差があるのが実態です。男女ともに企業の成長に貢献する役割を担うことを教育・啓発するとともに、仕事と家庭の両立ができる環境をつくることで、改善を図っていきます。

多様性と一体感のある組織づくり

グループの価値創造を支える、社内環境整備に関する方針



多様な人財の
活躍推進

2022年度
実績

Eラーニング受講率
86%^{※1}



ハローワーク渋谷での認定書授与式(もにす認定)
東急リバブルスタッフ(株)



イノベーティブな
組織風土の醸成

STEP応募累計 253件
事業化決定 3件^{※2}

社内ベンチャー制度「STEP」事業化例



シニア向けタブレットを提供する「TQコネクト」



デジタルギフトサービスを提供する「K.627」

※1. 主要5社合計(東急不動産・東急コミュニティー・東急リバブル・東急住みリース・学生情報センター) ※2. 2023年3月現在

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 32

「多様性と一体感のある組織づくり」の事例について、更に2つご紹介いたします。ページ左側「多様な人財の活躍推進」については、「DE&Iビジョン」を策定の上、従業員に対してEラーニングを実施し、受講率をKPIとして設定しております。2022年度は受講率86%を達成しており、2030年度には100%を目指しています。

また、東急リバブルスタッフでは、障がいのある社員の活躍が評価され、厚生労働省が障がい者雇用の促進・安定に関する取り組みを評価する「もにす認定」を2022年2月に取得しました。

ページ右側「イノベーティブな組織風土の醸成」については、「挑戦するDNA」を継承し、イノベーションを創出するために、「STEP」という社内ベンチャー制度を運営しています。2019年度にグループ従業員を対象として開始し、2021年度に事業化第一弾としてTQコネクトを設立。2025年度までに毎年事業化1件以上を目標に掲げながら、グループ全体の組織風土醸成に取り組んでいます。

働きがいと働きやすさの向上

従業員一人ひとりを支える、社内環境整備に関する方針



健康経営の推進

2022年度
実績

男性育児休暇
取得率 **65%**



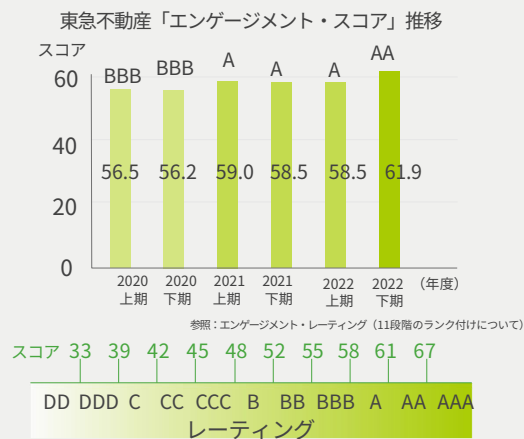
グループポータルサイト「T-MAG」では、
男性育児休暇取得に関する発信を実施



ワーク エンゲージメントの 向上

2022年度
実績

エンゲージメント・
レーティング **AA**



人財戦略の3つ目、「働きがいと働きやすさの向上」に関してです。

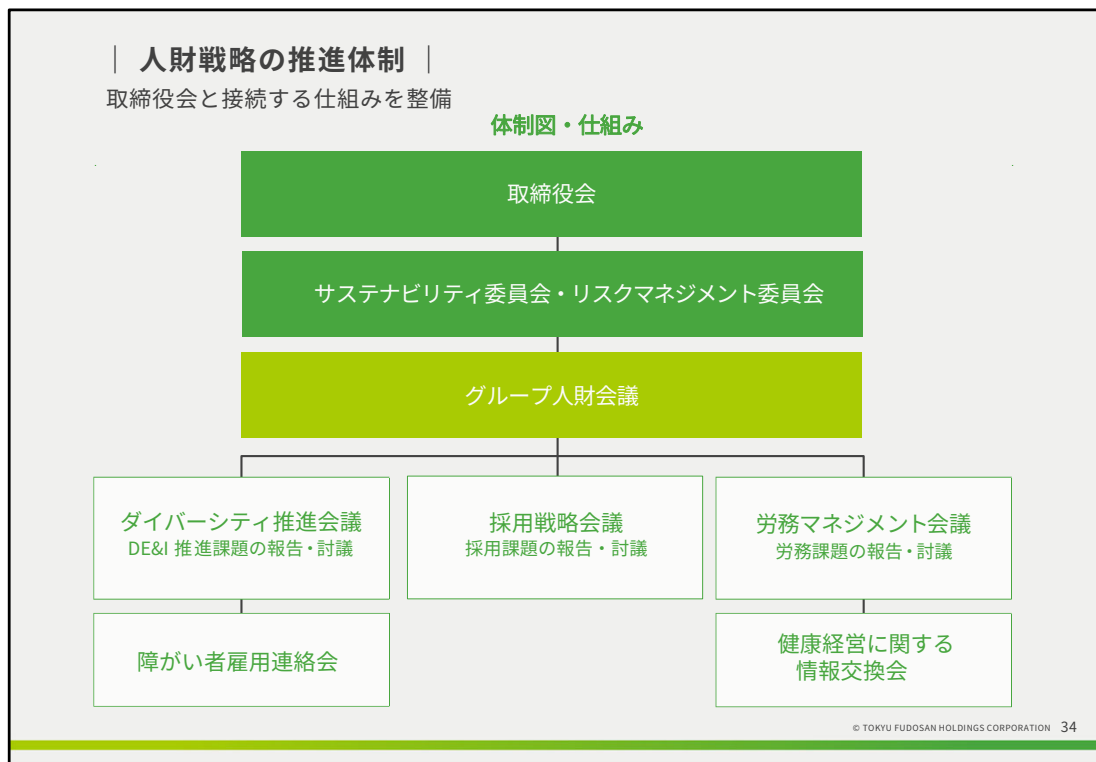
ページ左側は、「健康経営」についてです。従業員の幸福と健康維持・増進を重要な経営課題と捉えて、心身の健康に繋がる様々な施策に取り組んでいます。

男性育児休暇についてはセミナーや啓蒙活動を実施しております。2030年度取得率100%を目標に掲げて取り組むなか、2022年度は取得率65%まで進捗いたしました。

ページ右側は、「ワークエンゲージメントの向上」についてです。

グループ各社で定期的にエンゲージメントの調査を行っており、東急不動産(株)では、年2回のサーベイを実施、全社結果を社内外に開示しております。各組織単位のサーベイ結果を各組織長にフィードバックすることで、各組織におけるPDCAを回しながら、エンゲージメントの維持・改善に取り組んでいます。

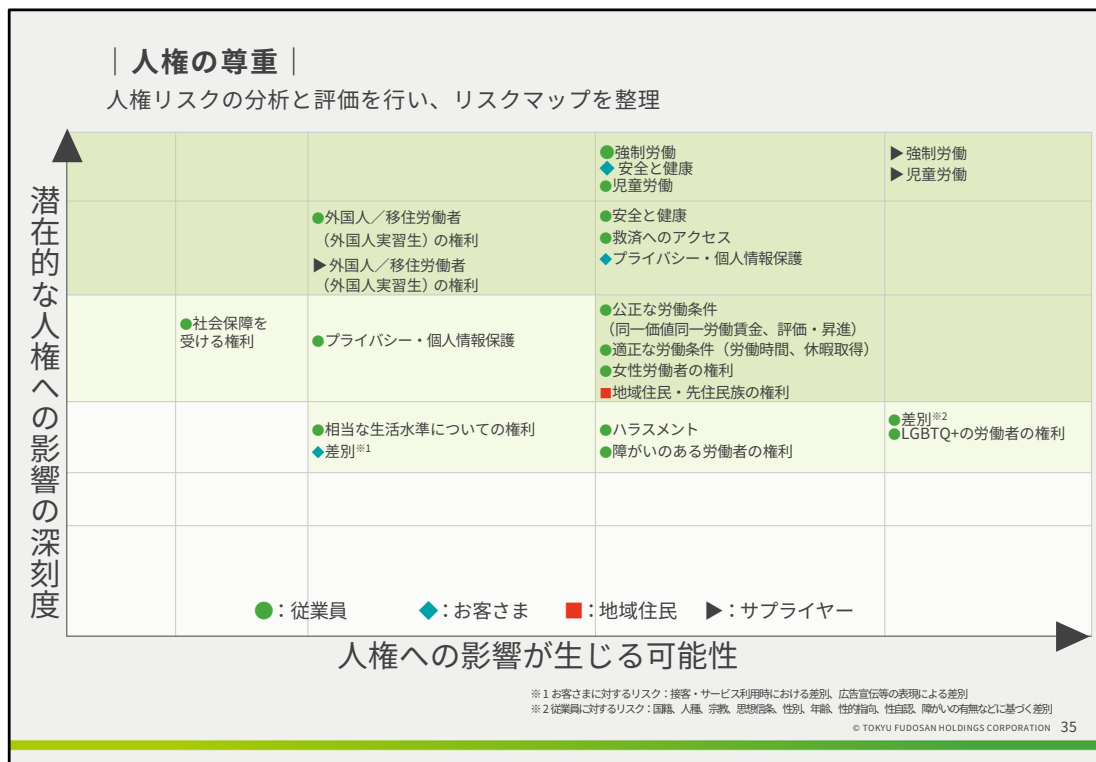
2022年度下期はスコア61.9・レーティングAAという結果で、2030年度目標を前倒して達成しました。今後も、継続的なスコアの維持・改善に取り組んで参ります。



これらの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する体制を整えております。

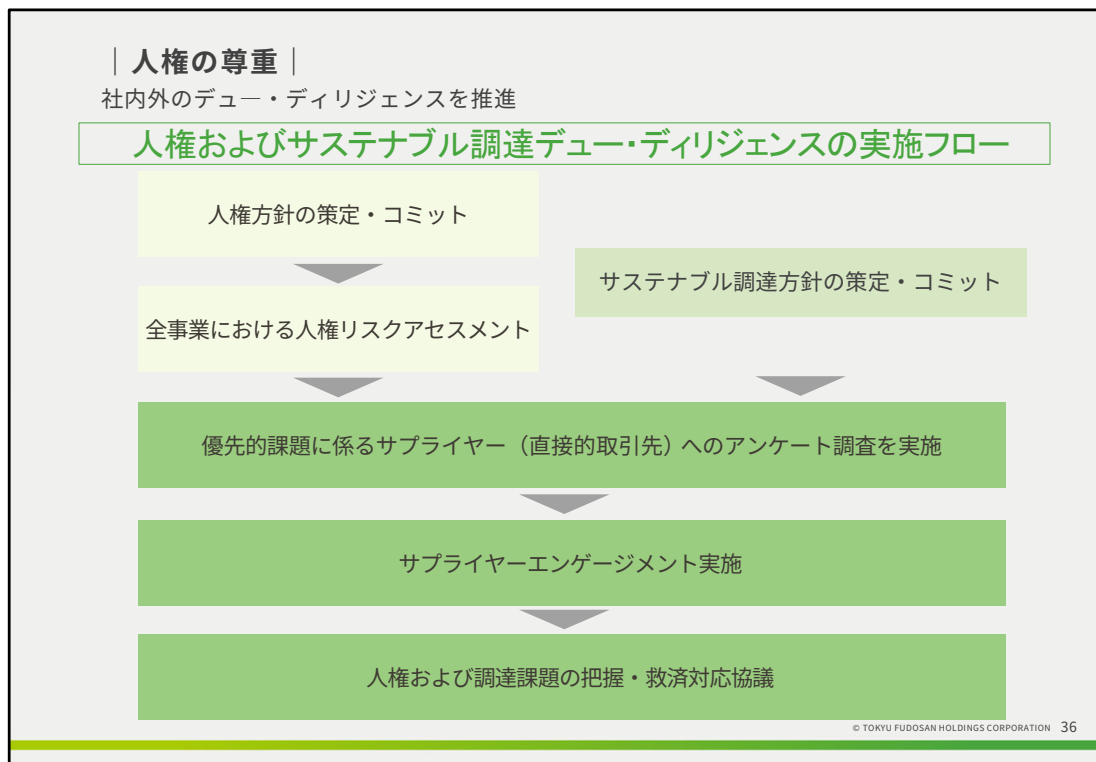
人財戦略の推進にあたっては、当社のグループ人事部が主要5社の人事部を統率して管理しています。グループ人財会議を年2回開催するほか、ダイバーシティ・採用・労務マネジメントといったテーマごとに個別の分科会を行うことで、幅広く取り組んでいます。

以上の通り、人財戦略と人財KPIの策定、モニタリング体制の整備により、経営戦略と連動しグループ価値を最大化する人財戦略を推進して参ります。



続いて、人財・組織風土のもう1つのテーマである人権の尊重についてご説明いたします。

こちらは人権に関するリスクマップです。
当社グループの事業活動における人権のリスクを可視化し、社内外のデューデリジェンスを推進しております。



具体的なデューデリジェンスの実施フローは、こちらの流れになります。

当社グループとして人権方針を策定のうえ、優先的課題にかかるサプライヤー、直接的取引先へのアンケート調査を実施し、課題把握や対応協議を行う体制を整えております。

以上が人的資本経営のご説明となります。

外部評価について

サステナブル経営〈外部評価〉 「MSCI ESGレーティング」でAA獲得、「FTSE4Good Index Series」構成銘柄に14年※連続選定									
●選定 ○未選定 / 評価設定なし									
分野	インデックス/評価		評価概要など	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ESG	FTSE4good Index Series		環境、社会、ガバナンスのESG観点から企業の社会的責任の取り組みを評価	●	●	●	●	●	●
	FTSE Blossom Japan Index		GPIF採用。ESG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。	●	●	●	●	●	●
	MSCI Japan ESG Select Leaders		GPIF採用。日本の各業種の中からESG評価に優れた企業を選別して構築。	●	●	●	●	●	●
	GRESB リアルエステイト評価		不動産セクターのESGへの配慮を測るベンチマーク評価。	—	—	—	Green Star 3スター	Green Star 4スター	Green Star 4スター
E(環境)	S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数		GPIF採用。企業の炭素効率性に着目し、構成銘柄のウエイトを決定する指数。	—	●	●	●	●	●
	CDP		企業の気候変動取り組みを評価。TCFD提言に沿った脱炭素戦略・実績等を評価。	B	A-	A-	A-	A	A
S(社会)	MSCI 日本株 女性活躍指数		GPIF採用。女性雇用データに基づき性別多様性スコアの高い企業を選別して構築。	—	●	●	●	●	●
	健康経営優良法人		健康経営の実践を評価。 主催：経済産業省・日本健康会議	●	●	●	●	●	●
	健康経営銘柄		健康経営に優れた企業を選定。 主催：経済産業省・東京証券取引所	—	—	●	●	●	—
※東急不動産株式会社として2010年～2013年まで4年連続選定、東急不動産ホールディングス株式会社設立後、2014年～2023年で10年連続選定 © TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 38									

最後に、当社グループのESGの取り組みにおける社外評価についてご紹介いたします。

サステナブルな成長を実現するための各種取り組みが評価され、GPIFが採用する主要銘柄への選定や、主要なESGインデックスへの組み入れ等、高い評価を得ています。「MSCI ESGレーティング」ではAAを獲得、「FTSE4Good Index Series」構成銘柄には14年連続、更にCDPにおいては気候変動対策が最高評価のAリストに2年連続で選定されました。

また、Sの分野でもグループ7社が「健康経営優良法人2023」に選定されております。

引き続き、グループ全体でサステナブルな成長に向けて取り組みを進めてまいります。

説明は以上になります。

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在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づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。



東急不動産ホールディングス