グリーンインフラの市場における
経済価値に関する研究会

WE ARE GREEN
価値を創造し続ける企業グループへ

不動産事業における
グリーンインフラと経済価値創造の取り組みについて

2024年3月12日

東急不動産ホールディングス
東急不動産
グループサステナビリティ推進部
部長　松本恵

・東急不動産HDは持株会社として2013年に設立。10周年を迎える
・傘下の事業会社は、東急不動産・東急コミュニティー・東急リバブル・東急住宅リース学生情報センターの５社。
不動産事業を中核とした開発・管理・流通事業を展開。

持株会社

東急不動産ホールディングス

事業会社

東急不動産
■都市開発事業
■戦略投資事業

東急コミュニティー
■管理運営事業

東急リバブル
■不動産流通事業

東急住宅リース
■不動産流通事業

nasic ナジック 学生情報センター
■不動産流通事業

WE
ARE
GREEN

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」

・マテリアリティを踏まえて長期経営方針を推進し、価値創造に取り組む。
・「環境経営」「DX」を重要な全社方針として策定。

・環境問題の３つの重点課題を定めて取り組みを推進。
・事業機会として環境課題解決を捉え、持続的な社会と自社の成長を目指す。

環境先進企業として環境課題へ包括的に取り組む

環境ビジョン

都市と自然をつなぐ。
ひとと未来をつなぐ。

環境重点課題

脱炭素社会
- 再エネ導入・RE100
- ZEB/ZEH導入 環境性能向上
- 発電事業者の視点を活かしたまちづくり

廃棄物削減に伴う CO_2排出減

自然資本保全による CO_2吸収・気候変動抑制

循環型社会
- 既存ストック活用
- 省資源と再利用
- 持続可能な地域循環社会実現

生物多様性
- 緑化での生物多様性保全
- エコロジカルネットワーク形成
- 環境や人権に配慮した資源調達

自然資本活用による持続的な循環

環境課題解決をビジネスチャンスに

事業を通じた環境取り組みで持続的な社会と自社の成長を描く

中期経営計画

環境を起点とした事業機会の拡大

独自性の追求
↓ 環境課題を事業を通じて解決
事業機会の創出
↓ ステークホルダーに選ばれる
収益の拡大
↓ 環境先進企業としてさらなる進化

3つの環境重点課題への取り組みを通じ、「環境を起点とした事業機会の拡大」をめざす

Phase1
独自性を訴求する

●象徴的なフラッグシップ案件
●RE100の前倒し実現
●社内炭素税の全社導入推進
●統合的な情報発信（戦略的広報活動）

Phase2
事業機会を拡げる

●環境をフックとした共同事業参画機会の増加
●行政との関係を強化、優位性のある事業環境を構築
●新たな地域での事業機会を創出

重点課題

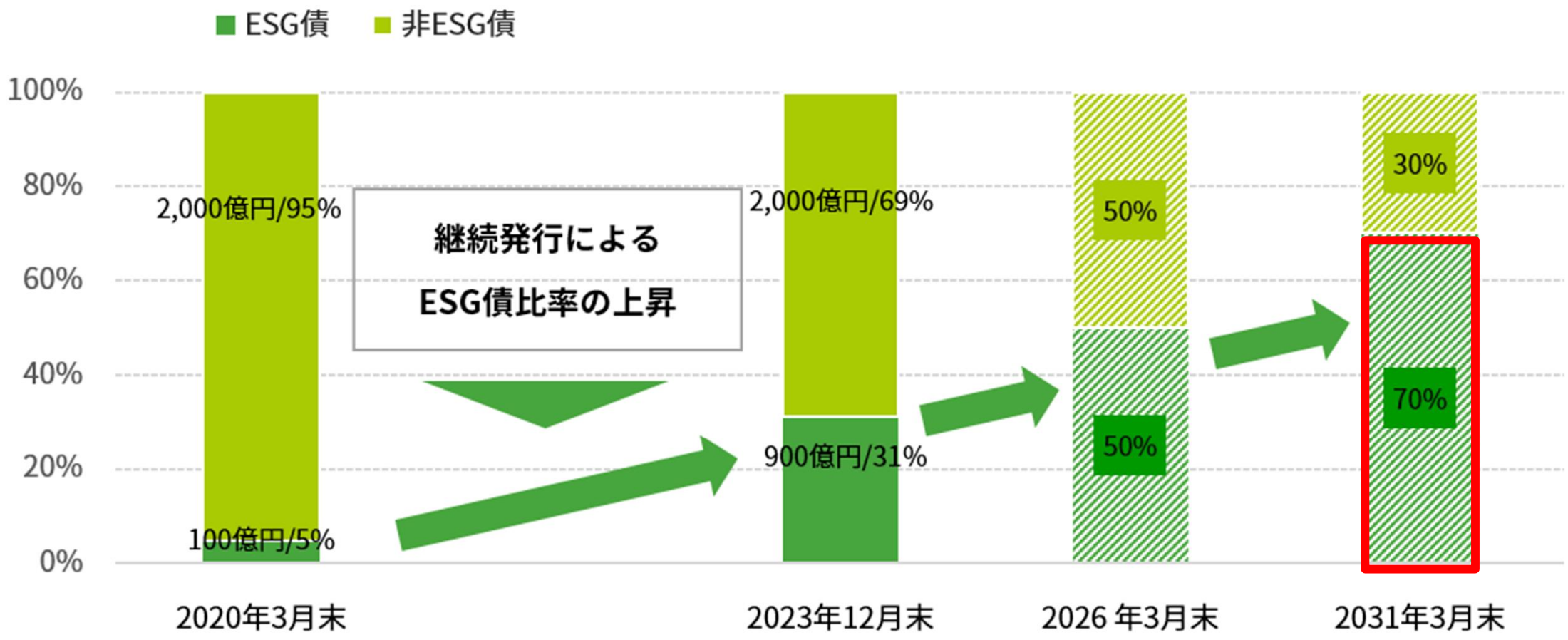
- 脱炭素社会
- 循環型社会
- 生物多様性

Phase3
収益につなげる

●To C領域における収益獲得
●環境価値を収益に変換
●環境意識の高い顧客への訴求
●To B/G領域における収益獲得
●企業・行政との中長期的な協業
●環境・再エネ・都市OSなど、当社の強みを活かしたソリューションをビジネス化
●地域連携、地方創生の取り組みを強化

サステナビリティファイナンス

・“WE ARE GREEN”ボンドポリシーを策定。国内初のESG債長期発行方針
・ESG債の継続発行で、2030年度末にESG債70%以上を目指す



ポジティブ・インパクト・ファイナンス

News Release　東急不動産ホールディングス

2022 年 9 月 30 日

東急不動産ホールディングス株式会社

「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」契約締結について

～シンジケーション方式にて国内金融機関19社が参加～

東急不動産ホールディングス株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：西川 弘典、以下「当社」）は、株式会社みずほ銀行（本社：東京都千代田区、取締役頭取：加藤 勝彦）との間で、同社が提供する「Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンス（資金使途を特定しない事業会社向け融資タイプ）」の契約（対象金額：300億円）を2022年9月20日に締結し、本日実行しましたのでお知らせ致します。

「Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンス」とは、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）（※1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（※2）に基づき、みずほリサーチ＆テクノロジーズ株式会社（本社：東京都千代田区、取締役社長：吉原 昌利）が独自に開発したインパクト評価フレームワークを活用し、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、ポジティブな影響を与える活動を継続的に支援することを目的とした融資です。SDGs達成への貢献度合いを評価指標とし、開示情報に基づきモニタリングを行うことが最大の特徴です。

当社グループは、創業の起源となる田園調布の開発以来、様々な「社会課題」に真摯に向き合い、事業活動を通じた価値創造に取り組んでまいりました。また、「環境課題」に対しても、業界に先駆けて、2019年3月に「TCFD提言（※3）」に賛同を表明、同年5月には国内デベロッパー初の1.5°C水準でのSBT認定を取得しております。また、東急不動産株式会社においては、同年4月に「RE100（※4）」に加盟するなど、当社グループ全体で脱炭素社会の実現に向けた取り組みを推進しています。

長期ビジョンスローガンである「WE ARE GREEN」を旗印に、当社グループは、事業活動を通じて社会課題を解決し、あらゆる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目指しています。「価値を創造し続ける企業グループへ」をありたい姿として掲げ、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現するべく、ハコやモノの枠を超え、新しい住まい方・働き方・過ごし方を提案する「ライフスタイル創造」を通じて、様々な社会課題の解決に取り組んでいます。

＜案件概要＞
アレンジャー行：みずほ銀行
貸　　付　　人：国内金融機関19社
組　成　金　額：300億円
契 約 締 結 日：2022年9月20日
実　　行　　日：2022年9月30日

本件締結にあたっては、当社のサステナビリティ重点課題を中心に、特に SDGs の目標達成にインパクトを与える活動として、以下のテーマが定性的、定量的に評価されました。

WE ARE GREEN

インパクト	KPI	目標・方針	SDGs
健康・衛生	建築物の安心安全対策強化	2025年度：100% 2030年度：100%	
生物多様性と生態系サービス 人格と人の安全保障	サステナブル調達（型枠木材）	2025年度：30% 2030年度：100%	
資源効率・安全性廃棄物	廃棄物量（2019年度比、原単位）	2025年度：6%削減 2030年度：11%削減	
文化・伝統 住居	「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	2025年度：50件以上 2030年度：100件以上	
	コミュニティ活性化施策	2025年度：50件以上 2030年度：100件以上	
気候	RE100（東急不動産）	2022年度：達成	
	再生可能エネルギー電力利用比率	2025年度：65% 2030年度：60%以上	
	CO2排出量（Scope1・2・3）（2019年度比）	2030年度：46.2%削減 2050年度：ネットゼロエミッション	
	環境認証取得率（CASBEE、DBJ等）（東急不動産）	2025年度：70% 2030年度：100%	
水（質）	水使用量（原単位）	2030年度：2030年度まで前年比での削減を継続	
包括的で健全な経済	女性採用比率	2025年度：42% 2030年度：50%	
	中核人財における多様性の確保（女性管理職比率）	2025年度：9% 2030年度：20%以上	
	男性育児休暇取得	2025年度：100% 2030年度：100%	
	LGBTの理解深化（Eラーニング受講率）	2025年度：100% 2030年度：100%	
	コミュニティ活性化施策	2025年度：50件以上 2030年度：100件以上	
人格と人の安全保障	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）	2025年度：50% 2030年度：100%	

環境推進のあゆみ　～事業を通じて環境課題に取り組む～

1960～ → 1980～ → 2000～ → 2010～ → 2020～

・京都議定書（1997）
・環境省発足（2001）

・パリ協定 SDGs（2015）

・日本政府 2050年ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙ宣言（2020）

東急不動産設立（1953）

自然と調和する街づくり（1982～ あすみが丘）

環境共生住宅（1994～ 季美の森）

生物多様性保全（2012 東急プラザ表参道原宿）

東急不動産HD設立（2013）

スマートシティ（2020 東京ポートシティ竹芝）

Shibuya Sakura Stage ほか広域渋谷圏開発開業（2023～）

環境保全型リゾート（1984 ﾊﾟﾗｵﾊﾟｼﾌｨｯｸﾘｿﾞｰﾄ）

再生可能エネルギー事業（2014～

SCIENCE BASED TARGETS

SBT認定取得（2021）

都市と自然をつなぐ。
ひとと未来をつなぐ。
環境理念策定（1998）

Life in harmony, into the future
COP10/MOP5 AICHI-NAGOYA, JAPAN 2010

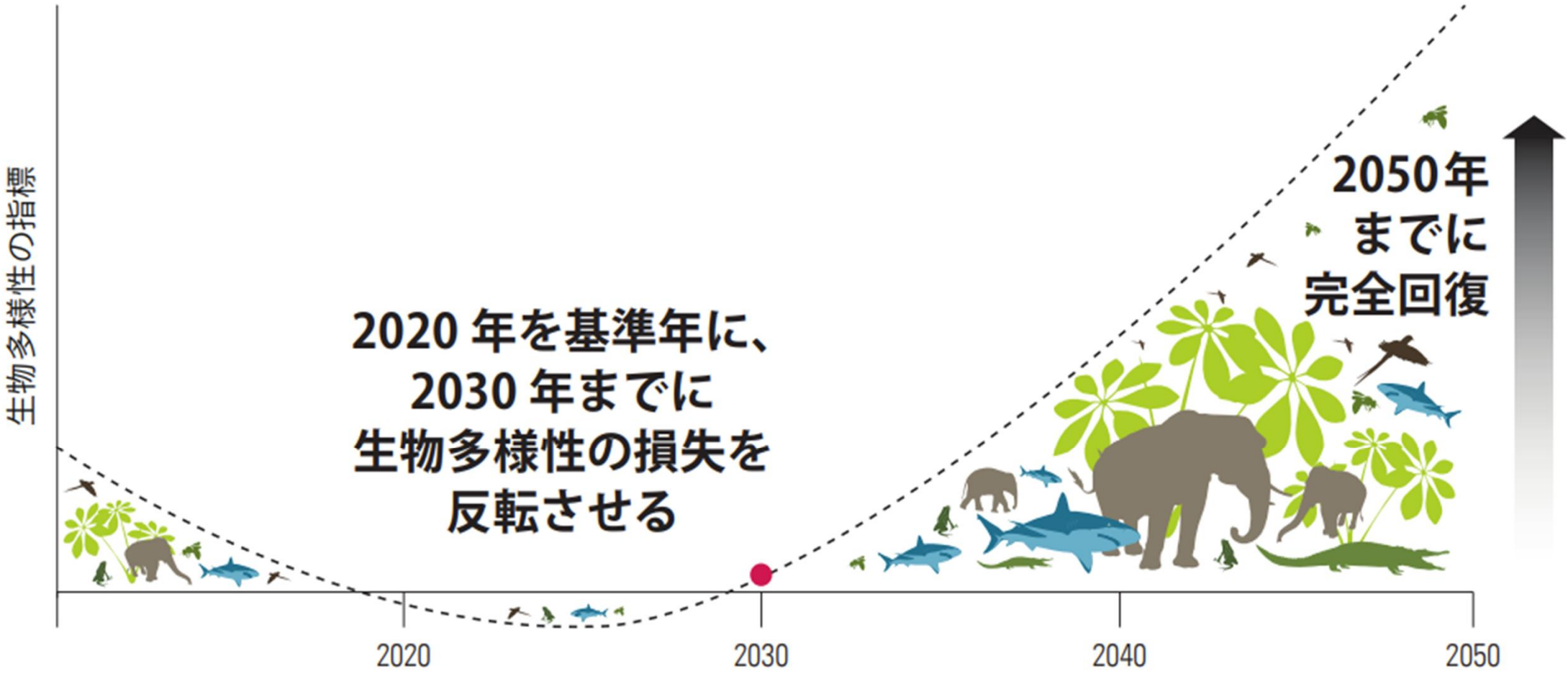
COP10 生物多様性交流フェア参加（2010）

TCFD
国内業界初賛同（2019 ）

RE100 CLIMATE GROUP CDP
要件達成（2022）

TNFD
TNFDレポート開示（2023）

ネイチャーポジティブ＝
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



TNFDレポート

～東急不動産ホールディングスグループにおける
ネイチャーポジティブへの貢献～

（第2版）　2024年 1月19日

東急不動産ホールディングス

・当社のTNFDレポートでは、一般要件および開示提言に沿って、LEAPを踏まえた検討結果を説明。（下記TNFD４つの柱および事業でのLEAP分析）

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	● 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	● 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	**● 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**	**● 当社グループ全体の自然関連の依存・インパクトの概観** **● 当社直接操業拠点における優先地域** **● 優先地域とした「広域渋谷圏(※)」における自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会** ● 他事業含め、現時点で想定される自然関連リスク・機会
リスクとインパクト管理	● 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	● 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	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**	● 当社グループの自然関連課題に関する指標と目標

（※）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ており、本レポートでは、当社グループとして広域渋谷圏を優先地域と定めています。

生物多様性方針の改定

・2010年のCOP10の翌年の2011年、生物多様性方針を策定。
・30by30賛同（2022年3月）、TNFDフォーラム参画（2023年6月）、グローバル生物多様性枠組み（GBF）や生物多様性国家戦略、まちづくりGX戦略など国内外の関連動向を継続的にウオッチ
・TNFD開示を契機とし、当社グループの生物多様性方針の改訂を実施

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。

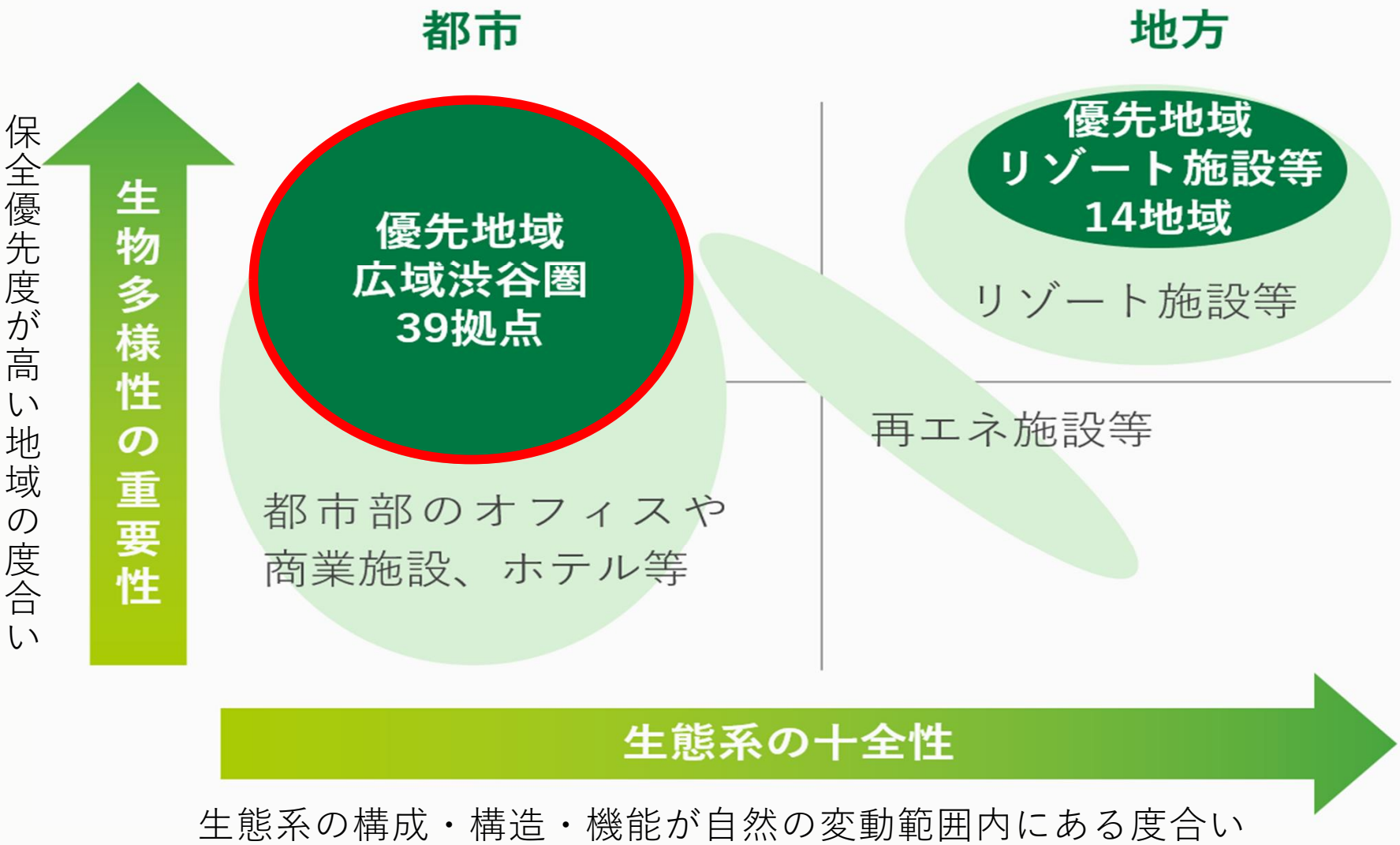
- 事業を通じた生物多様性への依存・インパクトの把握、自然へのネガティブインパクトの削減・防止およびポジティブインパクトの創出
- 不動産の開発・運営・管理における地域の生態系の把握および損失の回避・最小化、生物多様性の保全・再生と人々の快適性・レジリエンス向上が調和した土地利用の推進
- 陸域/海域の30%を保全するというGBFのターゲットを踏まえた生態系の保全の推進
- 環境や人権に配慮した持続可能な資源調達およびサーキュラーエコノミーの考え方に基づく資源利用効率の向上
- ステークホルダーとの積極的なエンゲージメント
- 多様なステークホルダー全体の生物多様性、生態系サービスに関するリテ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

・ENCOREのセクター別レーティングを参考に、自然への「依存・インパクト」の重要性を事業別に4段階で整理。
・開発事業での陸域生態系インパクトが大きく、中でも事業規模の大きな都市開発の影響は大きいことが判明。

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

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

・当社の保有・運営する物件所在地について、自然の重要性・十全性に関連する指標を分析、「広域渋谷圏」と「リゾート施設等14地域」を優先地域に特定。
・中でも事業規模が大きく、自然へのインパクトの 重要性の高い「広域渋谷圏」を今回の分析対象と決定。



自然への依存・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、バリューチェーンでの依存・インパクトを洗い出し整理。
・開発・運営段階でのネガティブインパクトは土地改変・占有等、ポジティブインパクトは緑化による生息地提供・エコロジカルネットワーク形成など。

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

建設資材の調達

ネガティブインパクト
- 建材・木材等の資源利用

依存
- 建材・木材等の供給サービス

開発・運営

ネガティブインパクト
- **土地改変・占有**
- 土壌汚染
- 大気汚染・GHG排出
- 廃棄物の排出
- 外来種導入

ポジティブインパクト
- **建物緑化等による生息地の提供**
- **エコロジカルネットワークの形成**

依存

＜調整サービス＞
- **気候調整（ヒートアイランド現象緩和等）**
- **災害緩和（雨水浸透、浸水緩和等）**
- 汚染浄化、騒音・景観影響の緩和

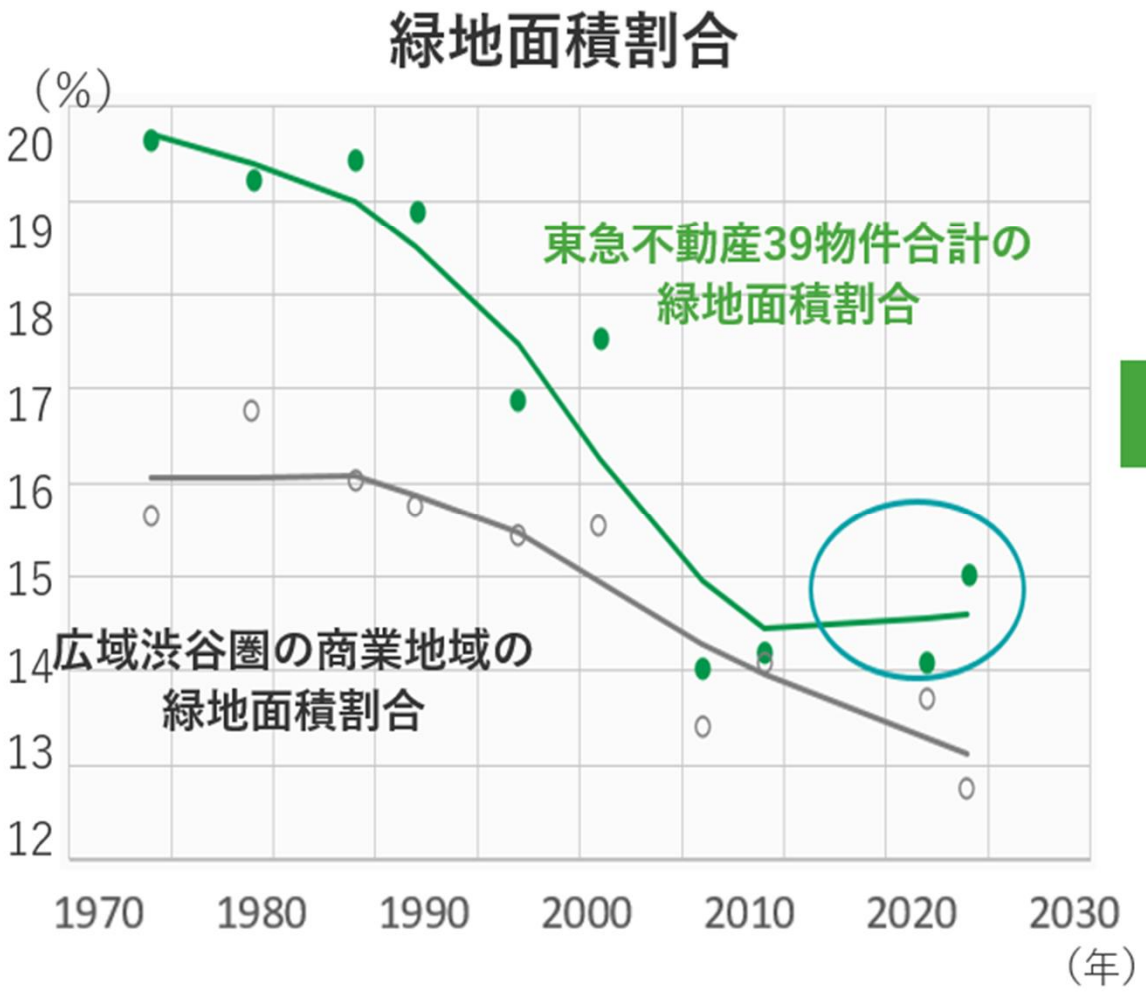
＜文化的サービス＞
- **レクリエーション、景観、ストレス　緩和、うるおい・ゆとり、ウェルネス資産価値向上など**

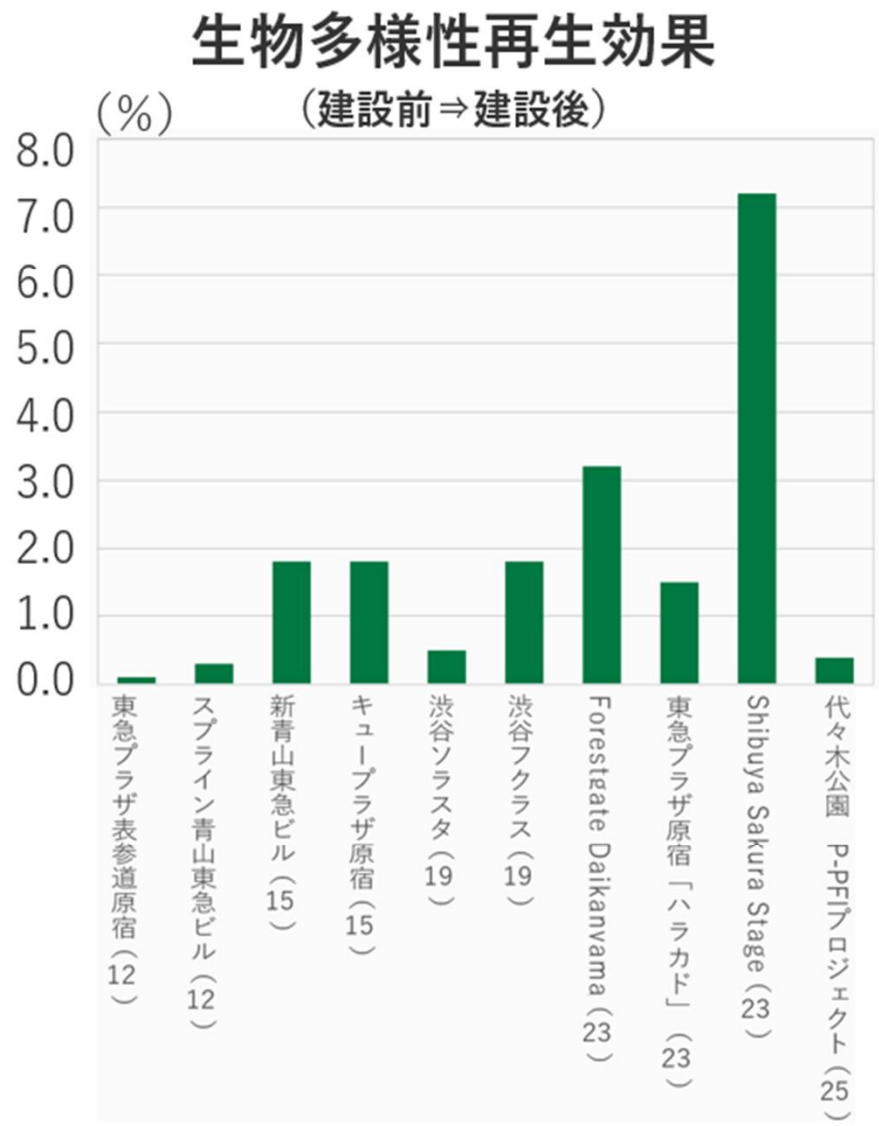
関わりを持つ自然資本（TNFDの「環境資産」）

- 鉱物・エネルギー資源
- 土地
- 陸上生態系
- 大気システム
- 水資源

※1 調整サービス：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。

・渋谷の商業地域の緑地は1980年以降減少の傾向。
・当社施設の緑化率は2012年回復に転じ、エリアの生物多様性にポジティブなインパクトを示す。





インパクト「エコロジカルネットワークの創出」

建物緑化が鳥や蝶などの移動の中継地点となり、広域渋谷圏の大規模緑地と事業地の緑をつなぐ「エコロジカルネットワーク」創出を目指す。

インパクト「生息地の提供」

・2012年より施設で生き物モニタリングを実施。鳥類・昆虫類の生息をデータ化。
・広域渋谷圏での生息地提供により、生態系にポジティブインパクトを実現。

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

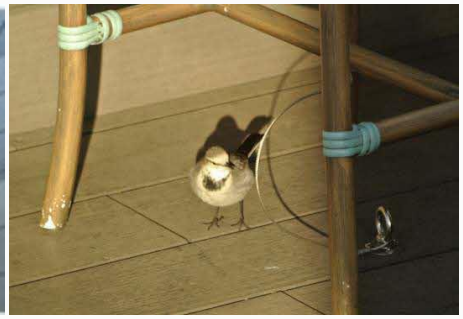
注1　種名及び分類は、「日本鳥類目録　改訂第7版)」(日本鳥学会、2012)に準拠した。

スズメ（つがいで営巣）

アオスジアゲハ

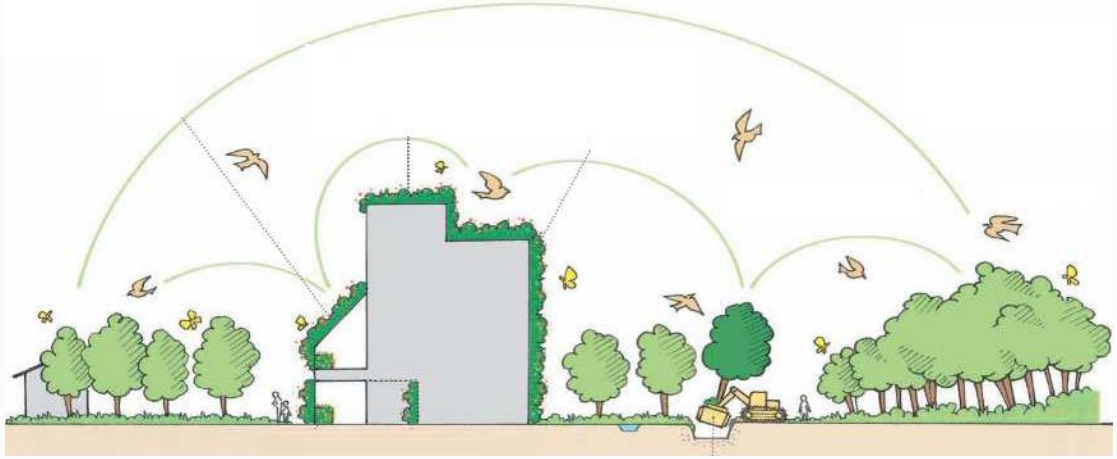
ナナホシテントウ

ツグミ（バードバス）


ハクセキレイ

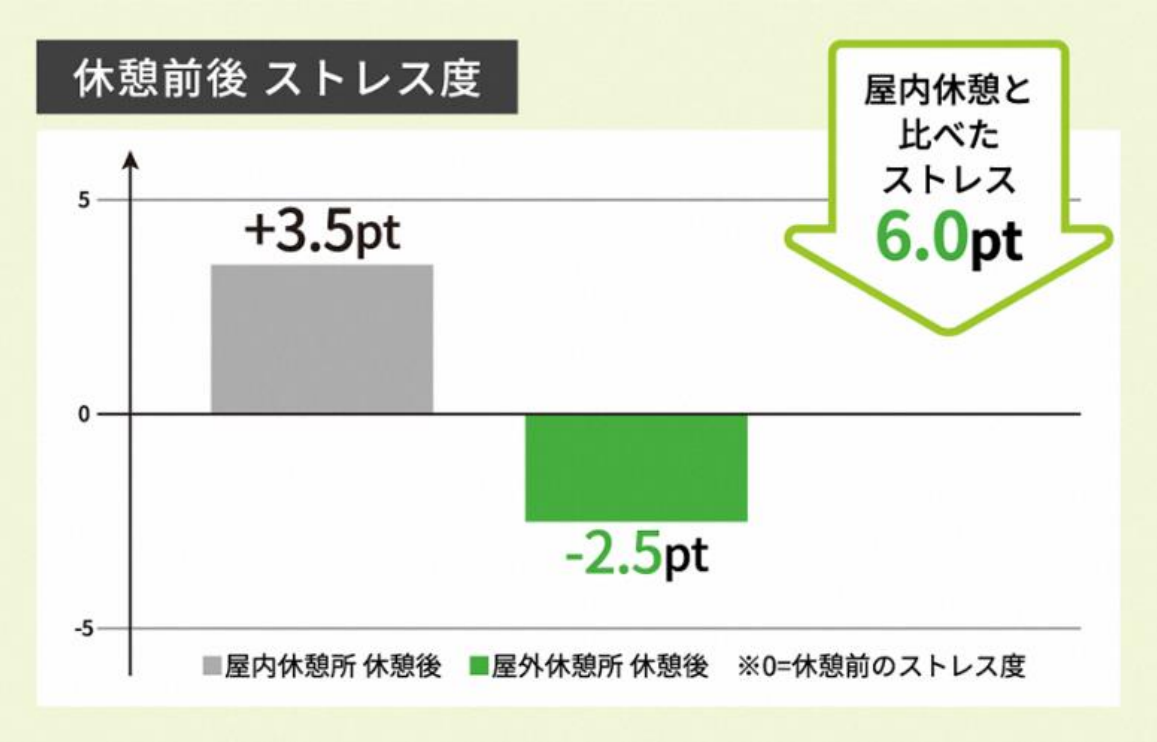
シジュウカラ

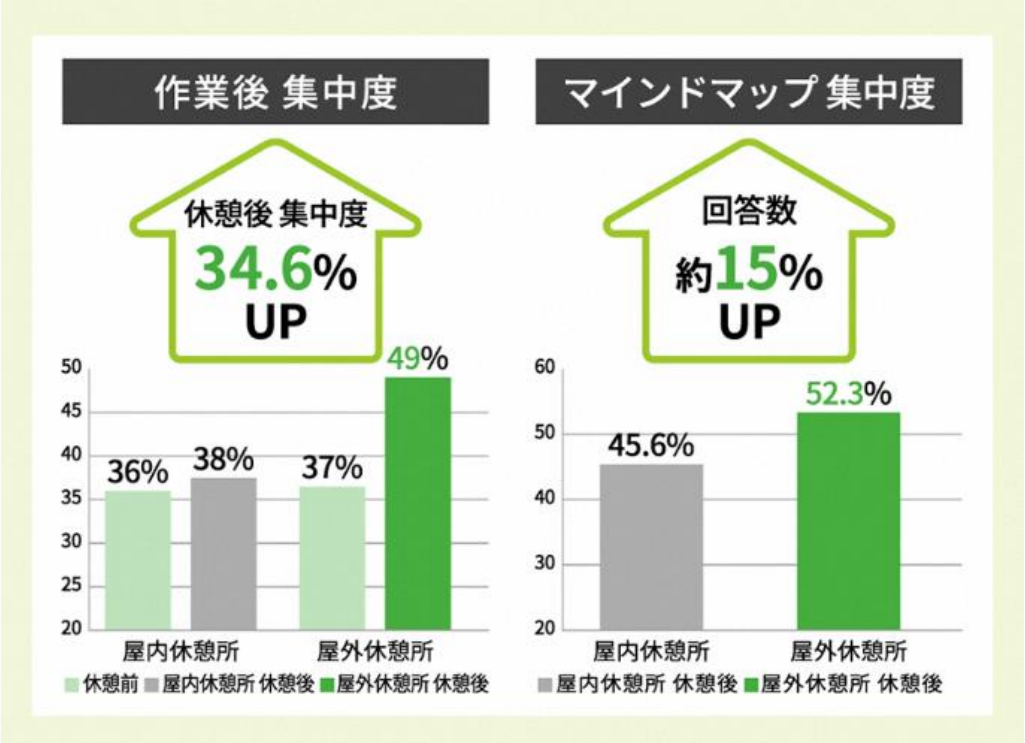
モニタリング調査の様子



・オフィスの緑化効用を科学的に検証。ストレス低減、集中度向上に効果。
・グリーンを活用する新しい働き方「GREEN WORK STYLE」を提案。

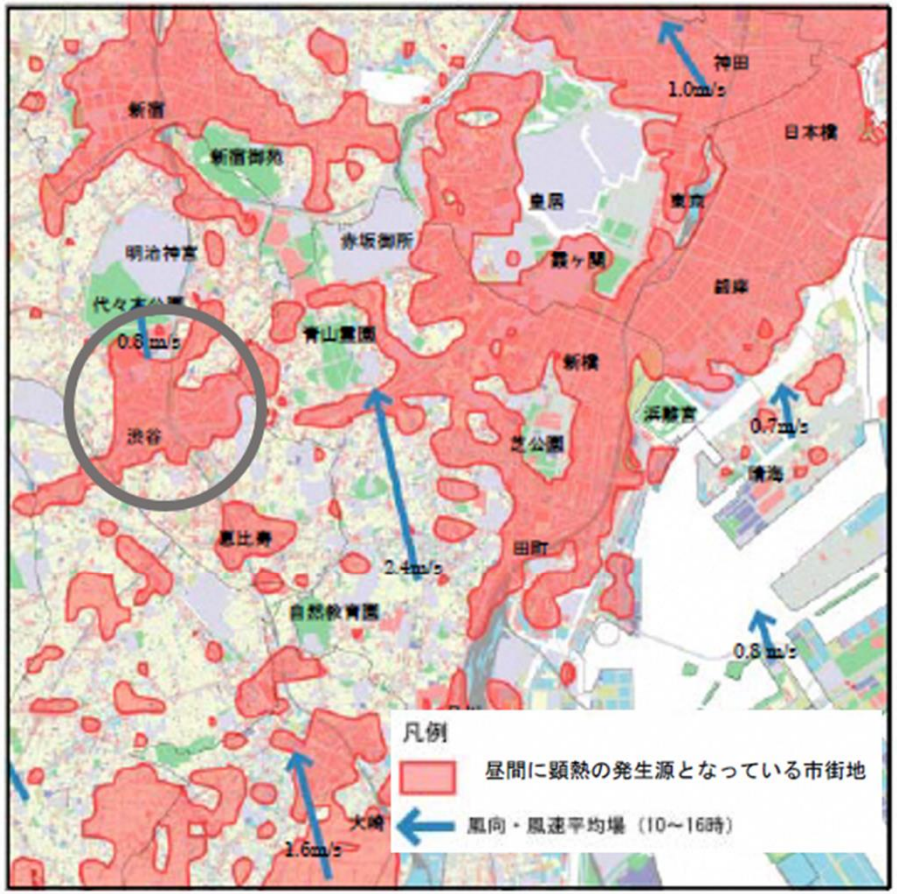
GREEN WORK STYLE





・緑地保全は、環境上・災害防災上重要であると国や東京都の戦略で明示され、自然資本の調整サービスを受けていると認識。
・広域渋谷圏は熱発生源の一方、緑化により気温低下が期待できるエリア。緑化機能を活用し、ヒートアイランド緩和などポジティブインパクトも提供。

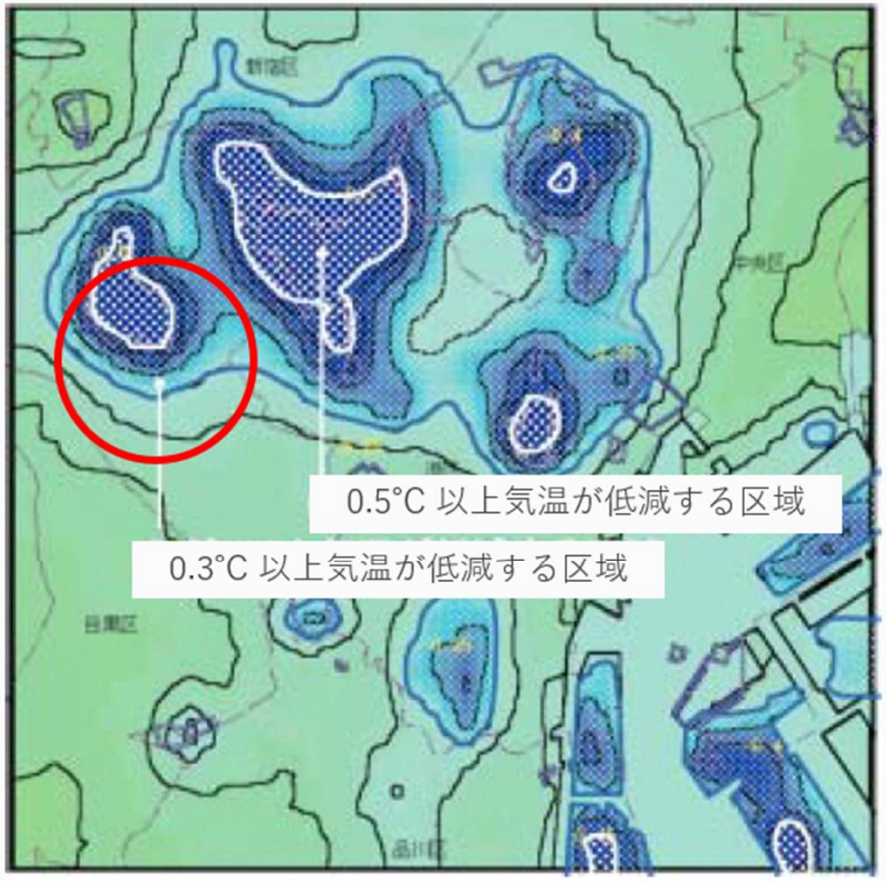
昼間の熱の発生源



（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）

（〇囲みを追記）

緑地保全・緑化施策を講じた場合の低減する気温差



■測定指標・ターゲット ／ 今後に向けて

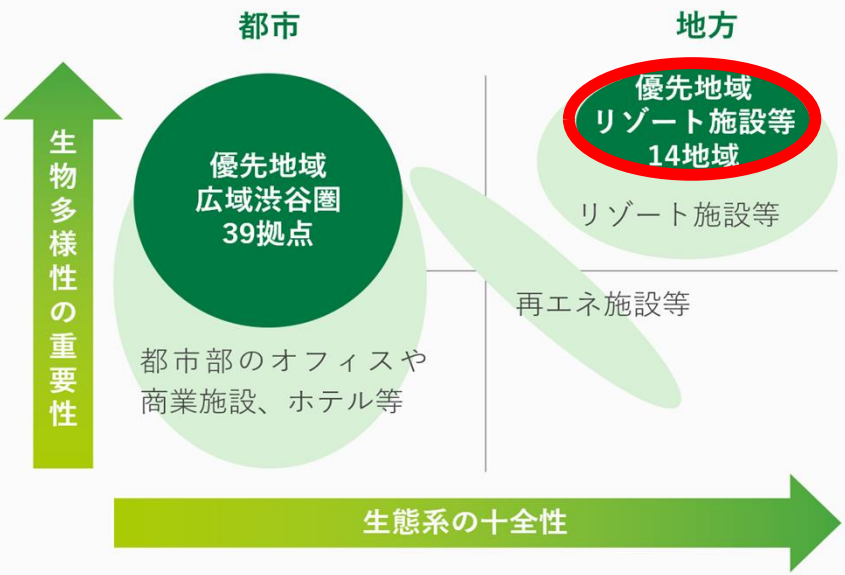
自然関連の依存・インパクトに関してグループ全体で具体的目標を策定し、取り組みを実施。

KPI（GROUP VISION2030）

土地利用に関する目標	建物緑化(屋上・壁面など)＊ 2020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
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%

■今後に向けて

・もう一つの優先地域であるリゾート事業関連の分析を実施予定。
・財務影響については、シナリオ分析も踏まえて今後検討の予定。



東急不動産CM「緑をつなげよう」ご紹介