

環境

気候変動への対応

方針・考え方

パリ協定では産業革命前に比べて世界の平均気温上昇を2℃未満に抑える合意がなされ、脱炭素へ向けた取り組みが各国で進められています。不動産業界にも、保有不動産や事業活動由来の温室効果ガス(GHG*)排出量の削減が求められています。

当社グループは、「グループ環境方針」に「地域をリードする温暖化防止」を掲げ、省エネ設備等を配備した環境性能に優れた不動産を開発し、ビル管理会社やテナント様と協働して運用面からも取り組みを継続しています。同時に、気候変動リスクへの対応として、風水害等の自然災害に強い不動産の開発も進めています。

※ GHG (Green House Gas): 温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称。

📖 環境マネジメント P.15

TCFDへの対応

気候変動はグローバルでの連携が求められる社会課題であり、当社グループにとっても、優先的に取り組むべき課題です。

当社グループは、気候変動による風水害などの自然災害の激甚化は、当社グループの保有資産に大きく影響を及ぼす可能性があると考えています。また一方で、日本において2050年までにGHGの排出を全体としてゼロにする、脱炭素社会の実現を目指す宣言がなされたことを受け、再生可能エネルギーをはじめとするグリーン投資の普及・拡大は、当社グループにとって、新たな事業機会をもたらすものと考えています。

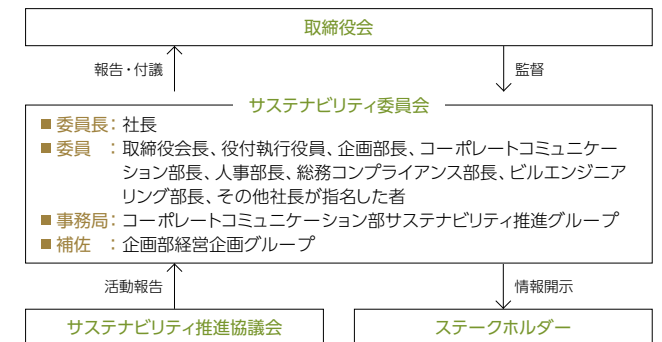
当社グループは、2020年6月にTCFDへの賛同を表明しました。引き続き、パリ協定で示されたいわゆる2℃目標やSDGsの達成へ貢献すべく、GHG排出量の削減への取り組みを一層加速させていきます。また、気候変動関連の財務情報の開示の重要性を認識し、TCFDが推奨する情報開示の拡充に取り組んでいきます。



■ ガバナンス

当社グループは、気候変動にかかわるリスクと機会への対応方針の策定やGHG排出量の削減目標・取り組み状況等の重要事項について、社長を委員長とするサステナビリティ委員会で協議し、その内容を取締役に報告・付議しています。サステナビリティ委員会では、GHG排出量の削減目標や再生可能エネルギーの利用拡大に向けた検討など、サステナビリティ推進に係る重要事項の方針・戦略の立案・策定を行っています。また、本委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会では、それらを実行するための具体的な施策の検討を行っています。

ガバナンス体制



企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

▶ 気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営/労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

- トップメッセージ
- ESG経営
- 東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

- 環境マネジメント
- サステナビリティファイナンス
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証

＜気候変動への対応＞

- 汚染防止と資源循環
- 水資源
- 生物多様性
- 自然災害対策

社会

- ダイバーシティ&インクルージョン
- ワークライフバランス
- 人材投資・育成
- 健康経営／労働安全衛生
- 人権の尊重
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス
- サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

環境

気候変動への対応

■ 戦略(シナリオ分析)

当社グループは、IPCC*1やIEA*2が発表した複数のシナリオを用いて、2100年時点で産業革命前の水準と比べて4℃以上気温が上昇する「現行シナリオ(4℃シナリオ)」および2℃未満に気温の上昇を抑える「移行シナリオ(2℃未満シナリオ)」の2つのシナリオによる分析を行いました。分析対象の範囲は、当社グループの財務に与える影響の大きさを考慮し、主力事業であるビル事業と住宅事業とし、リスクと機会の特定および重要度評価を行っています。また、影響を受ける期間を、短期(1～5年)、中期(5年～10年)、長期(10年超)として整理しています。この結果を受けて、当社グループでは、脱炭素社会の実現に向けた目標を設定しています。

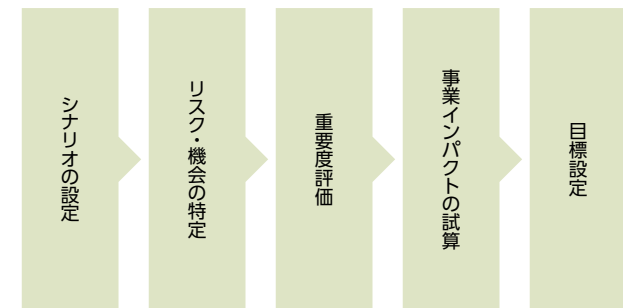
*1 IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change): 国連気候変動に関する政府間パネル。気候変動の状態とそれが経済社会に及ぼす影響について明確な科学的見解を提供する機関。

*2 IEA (International Energy Agency): 国際エネルギー機関。エネルギーセキュリティやエネルギーに関する政策協力を行うためのOECDの枠内における自律的な機関。

設定した2つのシナリオ

現行シナリオ (4℃シナリオ)	GHGの排出量削減規制等の厳しい政策導入や規制の強化、企業の効果的な気候変動対応など何ら実施されず、結果、産業革命前に比べて、平均気温が4℃程度上昇するシナリオ。急性的には、異常気象の頻発、大雨等が激甚化するなどが想定され、慢性的には海水面の上昇などが考えられる。
移行シナリオ (2℃未満シナリオ)	気候変動問題への対応をして、GHG排出量を抑制するために、炭素税の導入や排出量を規制する政策が強化され、企業の気候変動対応を強く求められる世界で、低炭素技術の向上や再生可能エネルギーの拡大、省エネルギーの促進がなされ、産業革命前に比べて、平均気温が2℃未満に抑えられるシナリオ。

リスク分析の検討プロセス



リスク・機会の特定、重要度評価

種類		内容	影響を受ける期間
リスク	物理的 急性	■ 大雨の頻発、激甚化 開発・販売 開発中不動産の工期の長期化・建築費の増加 運営・管理 保有物件の浸水による設備故障、ライフライン等の機能停止	短期
	物理的 慢性	■ 温度の上昇 運営・管理 日射・高熱による保有物件の機械設備故障	短期
	移行 政策・法規制	■ カーボンプライシング 開発・販売 鉄鋼、セメント等の資材調達価格の増加 運営・管理 電力等のエネルギーコストの上昇	中期
	移行 政策・法規制	■ 環境関連の認証基準の強化 開発・運営・管理 基準を満たすために必要な資材の調達や設備導入	中期
機会	移行 製品・サービス	■ 省エネ・効率化の促進／再生可能エネルギーの普及／顧客の環境意識の向上 開発・運営・販売 ・グリーンビルディング、ZEB・ZEHなどへの需要増加、供給に関する費用の減少 ・創エネ・省エネ対応の強化によるテナント獲得機会の増加	中期
	移行 製品・サービス	■ 環境法令の強化による評価向上 開発・運営・管理 自社の環境配慮ビルの評価向上	中期

■ リスク管理

気候変動リスクは、当社グループの経営に大きな影響を与える可能性のある重要なリスクの一つとして認識し、全社的なリスク管理の枠組みをもって管理しています。気候変動リスクについてはサステナビリティ委員会においてリスクの極小化や機会獲得に向けた各種方針・戦略を検討し、必要に応じて取締役会に報告・付議することとしています。

環境

気候変動への対応

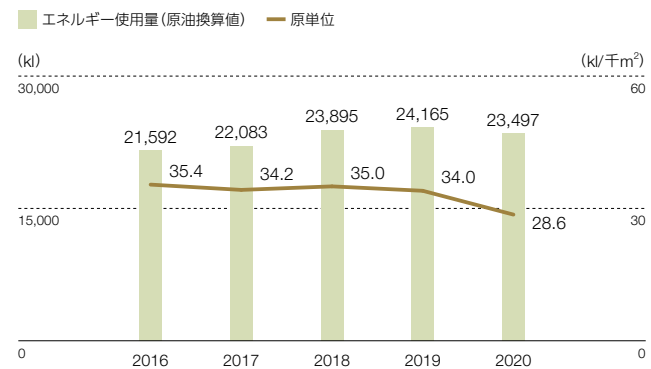
気候変動に関する施策については、サステナビリティ推進協議会を通じてモニタリングを行い、適切なPDCAサイクルを回すことによって、より良い対策を検討するとともに、リスクと機会の見直しにもつなげていきます。

📖 リスクマネジメント P.63

■ 指標と目標

当社グループは、かねてよりGHG排出量の定量的なモニタリングを実施し、公表しています。また、気候変動への対応、脱炭素社会の実現に向けて、2021年5月に右記の目標を掲げました。

エネルギー使用量(省エネ法対象施設)



📖 (データ集)エネルギー使用量・CO₂排出量 P.68

≫ 2050年目標

- CO₂排出量*1ネットゼロ
- 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化*2100%

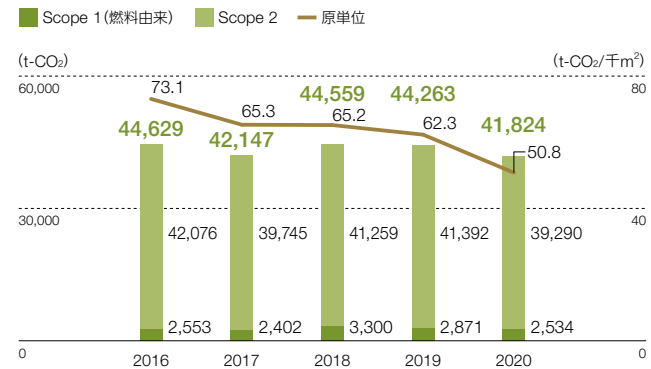
≫ 2030年目標

- 2019年度対比CO₂排出量40%削減
- 保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化40%
- 原則として、すべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいてZEB*3・ZEH*4を開発
- 原則として、開発するすべての新築オフィスビル・物流施設においてグリーンビルディング認証を取得

- *1 CO₂排出量: Scope 1、2、3の総量。Scope 1:当社グループでの燃料使用による直接排出量、Scope 2:当社グループが購入した電気・熱の使用による間接排出量、Scope 3: その他事業活動に伴う間接排出量(建物の建築工事や販売した不動産の使用等)。
- *2 再生可能エネルギーに分類される非化石証書の活用を含む。
- *3 ZEBとは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル」の略称で、先進的な技術の採用による大幅な省エネ化、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。ZEBには、Nearly ZEB (75%以上省エネ)、ZEB Ready (50%以上省エネ)、ZEB Oriented (延床面積10,000m²以上で、事務所等は40%以上省エネ、ホテル等は30%以上の省エネ)等があり、これらを当社取り組みの対象に含む。
- *4 ZEHとは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称で、断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次消費エネルギー量の収支をゼロにすることを目指した住宅。集合住宅であるZEH-Mには、Nearly ZEH-M (75%以上省エネ)、ZEH-M Ready (50%以上省エネ)、ZEH-M Oriented (20%以上省エネ)等があり、これらを当社取り組みの対象に含む。

📖 (データ集)KPI・目標 P.74

GHG排出量(省エネ法対象施設)



📖 (データ集)エネルギー使用量・CO₂排出量 P.68

ビル事業における気候変動への取り組み

■ ZEBの開発推進

当社は、ZEBリーディング・オーナー登録制度に登録し、ZEB普及促進に貢献することを目指しています。「Hareza



ZEB2019L-00001-P

ZEBリーディング・オーナー・マーク



ZEB Ready認証ラベル

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

▶気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営/労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

＜気候変動への対応＞

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

環境

気候変動への対応

Tower]では、LED照明や明るさセンサー・人感センサー制御、高効率型空冷ヒートポンプパッケージの採用など汎用性が高い設備システムの導入に加え、事務所専用部における照明照度500lx器具の選定など適正な設計条件の検討等を行うことで、超高層複合用途ビルにおいて「ZEB Ready」認証取得の第一号案件となりました。

■ 省エネ設備機器の採用・更新

当社が保有するビルでは、省エネ設備機器の採用・更新に積極的に取り組んでおり、なかでも照明のLED化は計画的に進めています。2020年度までに91%のビルでLED化工事を実施済みまたは実施中となっています。

■ 本社ビルの電力を再生可能エネルギー由来に切り替え

本社ビルとして利用している東京建物八重洲ビルでは、2020年7月から、非化石証書を利用し、使用するすべての電力を再生可能エネルギーへと切り替えました。本取り組みは太陽光発電の環境価値を証書化した「トラッキング付非化石証書」を活用した電力の供給を受けるもので、年間約1,700tのCO₂排出量削減を見込んでいます。

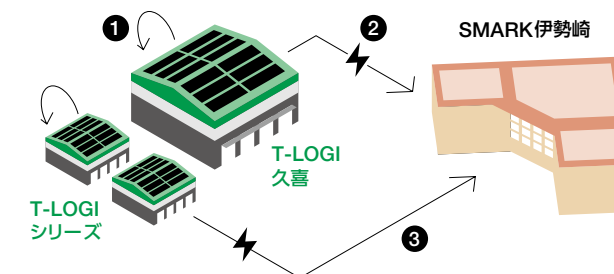
■ 再生可能エネルギーの創出と活用

当社は、東京ガス株式会社と再生可能エネルギーを活用した環境配慮への取り組みを目的とする基本協定書を2020年12月に締結しました。

取り組みの第一弾として、当社が開発した物流施設「T-LOGI (ティーロジ) 久喜」に大容量の太陽光パネルを設置します。発電した電力は施設構内で消費し、環境に配慮した物流施設としてZEBの認証を取得します。さらに、「T-LOGI久喜」で消費しきれない余剰電力については、当社が所有する商業施設「SMARK (スマーク) 伊勢崎」に自己託送する予定です。

今後、建設を予定している物流施設「T-LOGI」シリーズにおいても「T-LOGI久喜」と同様に太陽光パネルの設置や省エネ化を推進し、環境配慮型物流施設 (ZEB物流) を実現します。また、複数の「T-LOGI」から特定の施設 (SMARK伊勢崎) へ電力を融通する自己託送事業モデルを構築していきます。

自己託送事業のイメージ



- ① 太陽光発電でZEB物流化
- ② 余剰電力を自己託送
- ③ 今後開発のT-LOGIでも同スキームを採用

テナント様との協働による取り組み

■ 省エネ推進協議会の開催

当社は、東京都の総量削減制度対象事業所において、テナント様と協働で「省エネ推進協議会」を毎年開催しています。当社が実践している省エネ活動や削減目標の説明、テナント様の省エネへの取り組みの紹介などを行っており、本協議会を通じて、当社とテナント様双方の省エネ活動の高度化を目指しています。

■ グリーンリース条項の導入

当社が保有するビルでは、グリーンリース条項を賃貸借契約の雛形に導入し、テナント様と協働して専用部内における省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善を実践しています。

■ エネルギー使用量のモニター表示

四条烏丸FTスクエアでは、2019年実施の中央監視設備更新に合わせて、ビルのエネルギー (電気・ガス・水道) 使用量を地下1階、1階モニターに毎日表示し、ビルを管理する当社とテナント様とが一体となって環境配慮の意識を持てるようエネルギーの見える化を実践しています。



エネルギー使用量モニター表示

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

- トップメッセージ
- ESG経営
- 東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

- 環境マネジメント
- サステナビリティファイナンス
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証

＜気候変動への対応＞

- 汚染防止と資源循環
- 水資源
- 生物多様性
- 自然災害対策

社会

- ダイバーシティ&インクルージョン
- ワークライフバランス
- 人材投資・育成
- 健康経営／労働安全衛生
- 人権の尊重
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス
- サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

環境

気候変動への対応

住宅事業における気候変動への取り組み

■ ZEH-M(ゼッチ・マンション)の開発推進

当社は、2018年5月にZEHデベロッパー登録制度の初回登録時に登録しており、ZEH-M(ゼッチ・マンション)^{※1}の普及に積極的に取り組んでいます。

「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」は、経済産業省によって公募された「平成31年度 超高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業^{※2}」に首都圏初・唯一の事業として採択されました。

本マンションは外壁等の断熱性能の向上や高断熱サッシの採用、高効率給湯設備の採用などにより、6階建て以上の高層集合住宅において目指すべき水準である「ZEH-M Oriented」の基準を満たしています。

※1 断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次消費エネルギー量の収支をゼロにする集合住宅。

※2 正式名称は、「平成31年度 省エネルギー投資促進に向けた支援補助金(住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業)のうち超高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」。集合住宅のZEH化を促進するための設計ガイドラインを策定するために必要な実証事業。設計仕様やエネルギー性能に関する情報を提供する事業者に対し、集合住宅のZEH化にかかる費用の一部を補助する。

ゼロエネルギーで、暮らそう。



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス

■ グリーン電力証書の活用

当社は2016年5月より、Brilliaブランドのマンションモデルルームにおいて使用する電力について、グリーン電力証書の枠組みを利用し、100%再生可能エネルギーに切り替えています。2020年は約42万kWhの電力に、グリーン電力証書を活用しました。

メガソーラー事業の展開

東京不動産管理は、2012年よりメガソーラー事業に取り組んでいます。北関東地域を中心に太陽光発電所を展開しており、2020年12月末時点で8カ所において、合計約13MWの発電容量を有しています。



小山太陽光発電所



いわき太陽光発電所



鳩山太陽光発電所

太陽光発電所一覧

名称(所在地)	発電容量	稼働年月
小山太陽光発電所 (栃木県小山市)	785kW	2013年2月
いわき太陽光発電所 (福島県いわき市)	2,454kW	2013年11月
常総太陽光発電所 (茨城県常総市)	672kW	2014年9月
鳩山太陽光発電所 (埼玉県比企郡鳩山町)	1,908kW	2015年3月
栃木平井太陽光発電所 (栃木県栃木市)	1,559kW	2015年3月
栃木西方太陽光発電所 (栃木県栃木市)	1,884kW	2015年6月
白河太陽光発電所 (福島県東白川郡棚倉町)	2,034kW	2015年11月
東広島太陽光発電所 (広島県東広島市)	1,086kW	2015年12月