



Tosei Corporation

CDP コーポレート質問書 2026

Word バージョン

重要: このエクスポートには未回答の質問は含まれません

このドキュメントは、組織の CDP アンケート回答のエクスポートです。回答済みまたは進行中の質問のすべてのデータ ポイントが含まれています。提供を要求された質問またはデータ ポイントが、現在未回答のためこのドキュメントに含まれていない場合があります。提出前にアンケート回答が完了していることを確認するのはお客様の責任です。CDP は、回答が完了していない場合の責任を負いません。

[情報開示規約](#)

内容

C1. イントロダクション	6
(1.1) どの言語で回答を提出しますか。	6
(1.2) 回答全体を通じて財務情報の開示に使用する通貨を選択してください。	6
(1.3) 貴組織の概要および説明を記載してください。	6
(1.4) データの報告年の終了日を入力してください。排出量データについて、過去の報告年における排出量データを提供するか否かを明記してください。	7
(1.4.1) 報告対象期間における貴組織の年間売上はいくらですか。	8
(1.5) 貴組織の報告バウンダリ（境界）の詳細を回答してください。	8
(1.6) 貴組織は ISIN コードまたは別の固有の識別 ID (たとえば、ティッカー、CUSIP 等) をお持ちですか。	8
(1.7) 貴組織が事業を運営する国/地域を選択してください。	10
(1.15) 貴組織が携わるのはどの不動産および/または建築活動ですか。	10
(1.24) 貴組織はバリューチェーンをマッピングしていますか。	11
C2. 依存、インパクト、リスク、機会の特定、評価、管理	12
(2.1) 貴組織は、貴組織の環境上の依存、インパクト、リスク、機会の特定、評価、管理に関連した短期、中期、長期の時間軸をどのように定義していますか。	12
(2.2) 貴組織には、環境への依存やインパクトを特定、評価、管理するプロセスがありますか。	13
(2.2.1) 貴組織には、環境リスクや機会を特定、評価、管理するプロセスがありますか。	14
(2.2.2) 環境への依存、インパクト、リスク、機会を特定、評価、管理する貴組織のプロセスの詳細を回答してください。	14
(2.2.7) 環境への依存、インパクト、リスク、機会間の相互関係を評価していますか。	18
(2.3) バリューチェーン内の優先地域を特定しましたか。	19
(2.4) 貴組織は、組織に対する重大な影響をどのように定義していますか。	19
(2.5) 貴組織では、事業活動に関連し、水の生態系や人間の健康に有害となりうる潜在的水質汚染物質を、どのように特定、分類していますか。	22
C3. リスクおよび機会の開示	23
(3.1) 報告年の間に貴組織に重大な影響を及ぼした、あるいは将来的に重大な影響を及ぼすと考えられる何らかの環境リスクを特定していますか。	23
(3.1.1) 報告年の間に貴組織に重大な影響を及ぼした、あるいは将来的に重大な影響を及ぼすことが見込まれると特定された環境リスクの詳細を記載してください。	24
(3.3) 報告年の間に、貴組織は水関連の規制違反を理由として罰金、行政指導等、その他の処罰を科されましたか。	27
(3.5) 貴組織の事業や活動はカーボンプライシング制度 (ETS、キャップ・アンド・トレード、炭素税) による規制を受けていますか。	27
(3.6) 報告年の間に貴組織に大きな影響を与えた、あるいは将来的に貴組織に大きな影響を与えることが見込まれる何らかの環境上の機会を特定していますか。	28
(3.6.1) 報告年の間に貴組織に大きな影響を与えた、あるいは将来的に貴組織に大きな影響を与えることが見込まれる特定された環境上の機会の詳細を記載してください。	28
C4. ガバナンス	32

(4.1) 貴組織は取締役会もしくは同等の管理機関を有していますか。	32
(4.1.1) 貴組織では、取締役会レベルで環境課題を監督していますか。	33
(4.1.2) 環境課題に対する説明責任を負う取締役会のメンバーの役職(ただし個人名は含めないこと) または委員会を特定し、環境課題を取締役会がどのように監督しているかについての詳細を記入してください。	34
(4.2) 貴組織の取締役会は、環境課題に対する能力を有していますか。	35
(4.3) 貴組織では、経営レベルで環境課題に責任を負っていますか。	36
(4.3.1) 環境課題に責任を負う経営層で最上位の役職または委員会を記入してください(個人の名前は含めないでください)。	38
(4.5) 目標達成を含め、環境課題の管理に対して金銭的インセンティブを提供していますか。	39
(4.5.1) 環境課題の管理に対して提供される金銭的インセンティブについて具体的にお答えください(ただし個人の名前は含めないでください)。	40
(4.6) 貴組織は、環境課題に対処する環境方針を有していますか。	41
(4.6.1) 貴組織の環境方針の詳細を記載してください。	42
(4.10) 貴組織は、何らかの環境関連の協働的な枠組みまたはイニシアチブの署名者またはメンバーですか。	43
(4.11) 報告年の間に、貴組織は、環境に(ポジティブにまたはネガティブに)影響を与え得る政策、法律または規制に直接的または間接的に影響を及ぼす可能性のある活動を行いましたか。	44
(4.11.2) 報告年の間に、業界団体またはその他の仲介団体/個人を通じた、環境に対して(ポジティブまたはネガティブな形で)影響を与え得る政策、法律、規制に関する貴組織の間接的なエンゲージメントの詳細について記載してください。	45
(4.12) 報告年の間に、CDP への回答以外で、貴組織の環境課題に対する対応に関する情報を公開していますか。	47
(4.12.1) CDP への回答以外で報告年の間の環境課題に対する貴組織の対応に関する情報についての詳細を記載してください。当該文書を添付してください。	47

C5. 事業戦略 50

(5.1) 貴組織では、環境関連の結果を特定するためにシナリオ分析を用いていますか。	50
(5.1.1) 貴組織のシナリオ分析で用いているシナリオの詳細を記載してください。	51
(5.1.2) 貴組織のシナリオ分析の結果の詳細を記載してください。	55
(5.2) 貴組織の戦略には気候移行計画が含まれていますか。	56
(5.3) 環境上のリスクと機会は、貴組織の戦略および/または財務計画に影響を与えてきましたか。	56
(5.3.1) 環境上のリスクと機会が貴組織の戦略のどのような領域に対し、またどのような形で影響を与えたかを記載してください。	57
(5.3.2) 環境上のリスクと機会が貴組織の財務計画のどのような領域に対し、またどのような形で影響を与えたかを記載してください。	59
(5.4) 貴組織の財務会計において、貴組織の気候移行計画と整合した支出/売上を特定していますか。	63
(5.5) 貴組織は、貴組織のセクターの経済活動に関連した低炭素製品またはサービスの研究開発(R&D)に投資していますか。	64
(5.9) 報告年における貴組織の水関連の CAPEX と OPEX の傾向と、次報告年に予想される傾向はどのようなものですか。	64
(5.10) 貴組織は環境外部性に対するインターナル・プライスを使用していますか。	65
(5.11) 環境課題について、貴組織のバリューチェーンと協働していますか。	67
(5.11.1) 貴組織は、サプライヤーを環境への依存および/またはインパクトによって評価および分類していますか。	68
(5.11.2) 貴組織は、環境課題について協働する上で、どのサプライヤーを優先していますか。	69
(5.11.5) 貴組織のサプライヤーは、貴組織の購買プロセスの一環として、環境関連の要求事項を満たす必要がありますか。	70
(5.11.7) 貴組織の環境課題に関するサプライヤーエンゲージメントの詳細を記入してください。	70

(5.11.9) バリューチェーンのその他のステークホルダーとの環境エンゲージメント活動の詳細を記入してください。	71
C6. 環境パフォーマンス - 連結アプローチ	74
(6.1) 環境パフォーマンスデータの計算に関して、選択した連結アプローチを具体的にお答えください。	74
C7. 環境実績 - 気候変動.....	75
(7.1) 今回が CDP に排出量データを報告する最初の年になりますか。	75
(7.1.1) 貴組織は報告年に構造的変化を経験しましたか。あるいは過去の構造的変化がこの排出量データの情報開示に含まれていますか。	75
(7.1.2) 貴組織の排出量算定方法、バウンダリ、および/または報告年の定義は報告年に変更されましたか。	75
(7.2) 活動データの収集や排出量の計算に使用した基準、プロトコル、または方法の名称を選択してください。	76
(7.3) スcope 2 排出量を報告するための貴組織のアプローチを説明してください。	76
(7.4) スcope 1、スcope 2 またはスcope 3 排出量のうち、選択した報告バウンダリ内で、気候関連データの開示から除外している排出源(例: 施設、特定の温室効果ガス、活動、地理的範囲など)はありますか。	76
(7.5) 基準年と基準年排出量を記入してください。	76
(7.6) 貴組織のスcope 1 全世界総排出量を教えてください(単位: CO2 換算トン)。	78
(7.7) 貴組織のスcope 2 全世界総排出量を教えてください(単位: CO2 換算トン)。	78
(7.8) 貴組織のスcope 3 全世界総排出量を示すとともに、除外項目について開示および説明してください。	81
(7.9) 報告した排出量に対する検証/保証の状況を回答してください。	87
(7.9.1) スcope 1 排出量に対して実施した検証/保証の詳細を記入し、関連する報告書を添付してください。	87
(7.9.2) スcope 2 排出量に対して実施した検証/保証の詳細を記入し、関連する報告書を添付してください。	88
(7.10) 報告年における排出量総量(スcope 1+2 合計)は前年と比較してどのように変化しましたか。	90
(7.10.1) 全世界総排出量(スcope 1 と 2 の合計)の変化の理由を特定し、理由ごとに前年と比較して排出量がどのように変化したかを示してください。	90
(7.10.2) 7.10 および 7.10.1 の排出量実績計算は、ロケーション基準のスcope 2 排出量値もしくはマーケット基準のスcope 2 排出量値のどちらに基づいていますか。	96
(7.12) 貴組織の事業またはバリューチェーンにおいて、土地セクター活動の重要性はありますか。	97
(7.13) 貴組織は、技術的 CO2 除去または地中貯留を伴う CO2 回収について算定および報告を行いますか。または過年度に行いましたか。	97
(7.15) 貴組織は、スcope 1 またはスcope 2 排出量を温室効果ガスの種類別に内訳していますか。	97
(7.15.1) 総グローバルのスcope 1 およびスcope 2 総排出量を温室効果ガスの種類別に内訳し、使用した各地球温暖化係数 (GWP) の出典を記載してください。	98
(7.16) スcope 1 および 2 の排出量の内訳を国/地域別で回答してください。	99
(7.17) スcope 1 全世界総排出量の内訳のうちのどれを記入できるか示してください。	99
(7.17.2) 事業施設別にスcope 1 全世界総排出量の内訳をお答えください。	99
(7.17.3) 事業活動別にスcope 1 全世界総排出量の内訳をお答えください。	105
(7.20) スcope 2 世界総排出量の内訳のうちのどれを記入できるか示してください。	106
(7.20.2) 事業施設別にスcope 2 全世界総排出量の内訳をお答えください。	106
(7.20.3) 事業活動別にスcope 2 全世界総排出量の内訳をお答えください。	118
(7.22) 連結会計グループと回答に含まれる別の事業体の間のスcope 1 およびスcope 2 総排出量の内訳をお答えください。	118

(7.23) 貴組織の CDP 回答に含まれる子会社の排出量データの内訳を示すことはできますか。	119
(7.23.1) スcope 1 およびスcope 2 の総排出量の内訳を子会社別にお答えください。	120
(7.29) 報告年の事業支出のうち何%がエネルギー使用によるものでしたか。	128
(7.30) 貴組織がどのエネルギー関連活動を行ったか選択してください。	128
(7.30.1) 貴組織のエネルギー消費量合計 (原料を除く) を MWh 単位で報告してください。	129
(7.30.6) 貴組織の燃料消費の用途を選択してください。	131
(7.30.7) 貴組織が消費した燃料の量 (原料を除く) を燃料の種類別に MWh 単位で示します。	132
(7.30.14) 報告年における電力/熱/蒸気/冷熱の消費量の国/地域別の内訳を示してください。	135
(7.30.15) 報告年度において、ゼロ排出またはほぼゼロ排出の排出係数で算定した電力購入の詳細を記載してください。	135
(7.45) 報告年のスcope 1 と 2 の全世界総排出量について、単位通貨総売上あたりの CO2 換算トン単位で詳細を説明し、貴組織の事業に当てはまる追加の原単位指標を記入します。	156
(7.52) 貴組織の事業に関連がある、追加の気候関連指標を記入してください。	158
(7.53) 報告年に有効な排出量目標はありましたか。	159
(7.53.1) 排出の総量目標とその目標に対する進捗状況の詳細を記入してください。	160
(7.54) 報告年に有効なその他の気候関連目標はありましたか。	164
(7.54.3) ネットゼロ目標の詳細を記入してください。	164
(7.55) 報告年内に実施した排出量削減の取り組みがありましたか。これには、計画段階及び実行段階のものを含みます。	166
(7.55.1) 各段階のイニシアチブの総数を示し、実施段階のイニシアチブについては推定排出削減量 (CO2 換算) もお答えください。	167
(7.55.2) 報告年に実施されたイニシアチブの詳細を以下の表に記入してください。	167
(7.55.3) 排出削減活動への投資を促進するために貴組織はどのような方法を使っていますか。	174
(7.72) 貴組織は、新築プロジェクトまたは大規模改築プロジェクトのライフサイクル排出量を評価しますか。	176
(7.74) 貴組織の製品やサービスを低炭素製品に分類していますか。	176
(7.74.1) 低炭素製品に分類している貴組織の製品やサービスを具体的にお答えください。	176
(7.76) 貴組織はネットゼロカーボン建物を管理していますか。	183
(7.77) この 3 年間に貴組織はネットゼロカーボンとして設計された新築または大規模改築プロジェクトを完成させましたか。	183
(7.78) ネット・ゼロ・カーボン・ビルを管理、開発、または建設する貴組織の計画を説明するか、行う予定がない理由を説明してください。	183
(7.79) 貴組織では、報告年内にプロジェクトベースの炭素クレジットを償却しましたか。	183

C9. 環境パフォーマンス - ウォーター 184

(9.1) 水関連データの中で開示対象から除外されるものはありますか。	184
(9.1.1) 除外項目についての詳細を記載してください。	184
(9.2) 貴組織の事業活動全体で、次の水に関する側面のどの程度の割合を定期的に測定・モニタリングしていますか。	185
(9.2.2) 貴組織の事業全体で、取水、排水、消費した水の合計量と、前報告年比、また今後予測される変化についてご記載ください。	190
(9.2.4) 水ストレス下にある地域から取水を行っていますか。また、その量、前報告年比、今後予測される変化はどのようなものですか。	193
(9.2.7) 水源別の総取水水量をお答えください。	194
(9.3) 直接操業およびバリューチェーン上流において、水に関連する重大な依存、インパクト、リスク、機会を特定した施設の数はいくつですか。	197

(9.5) 貴組織の総取水効率の数値を記入してください。	198
(9.13) 規制当局により有害と分類される物質を含んだ貴組織の製品はありますか。	198
(9.14) 貴組織が現在製造や提供をしている製品および/またはサービスの中で、水に対するインパクトを少なくしているものはありますか。	198
(9.15) 水質汚染、取水量、WASH、その他の水関連カテゴリと関連する目標があるか否かを教えてください。	199
(9.15.1) 貴組織の水関連の目標およびそれに対する進捗状況を具体的にお答えください。	201

C11. 環境パフォーマンス - 生物多様性 204

(11.2) 生物多様性関連のコミットメントを進展させるために、貴組織は本報告年にどのような行動を取りましたか。	204
(11.3) 貴組織は、生物多様性関連活動全体の実績をモニタリングするために、生物多様性指標を使用していますか。	204
(11.4) 報告年に、生物多様性にとって重要な地域内またはその近くで事業活動を行っていましたか。	204

C13. 追加情報および最終承認 208

(13.1) CDP への回答に含まれる環境情報 (質問 7.9.1/2/3、8.9.1/2/3/4、および 9.3.2 で報告されていないもの) が第三者によって検証または保証されているかどうかをお答えください。	208
(13.3) CDP 質問書への回答を最終承認した人物に関する以下の情報を記入します。	208
(13.4) CDP が、優先流域における協働的な行動を促進するため、Water Action Hub のコンテンツ作成を支援する目的で、Pacific Institute と連絡先の詳細を共有することについて、同意するかどうかを示してください。	209

C1. イントロダクション

(1.1) どの言語で回答を提出しますか。

選択:

☒ 日本語

(1.2) 回答全体を通じて財務情報の開示に使用する通貨を選択してください。

選択:

☒ JPY

(1.3) 貴組織の概要および説明を記載してください。

(1.3.2) 組織の種類

選択:

☒ 上場組織

(1.3.3) 組織の詳細

トーセイグループは、主力事業である不動産再生事業をはじめ、開発、賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテルの6事業を展開する総合不動産会社です。多事業展開でリスク分散を図りつつ、あらゆる不動産シーンで事業機会を獲得するポートフォリオ経営を推進し、売買事業と安定事業を両立することで市況の変化に柔軟に対応できる事業基盤を構築しています。トーセイグループは、気候変動問題が自然環境と社会構造に劇的変化をもたらし、当社の経営とビジネスに重大な影響を与える課題であると認識し、自然災害による不動産価値の低下や政府の環境規制強化等により、当社グループの事業活動や戦略、財務計画に大きな影響を与える可能性があると考えています。トーセイでは、トーセイグループESG方針・行動指針を定め、現中期経営計画『Further Evolution 2026』においても環境・社会的課題への取り組みを掲げています。引き続き、サステナビリティに配慮したESG経営の実践に努め、企業活動を通じた持続可能な社会の実現および脱炭素社会の形成への貢献、Scope1,2における2050年温室効果ガス排出量ネットゼロを目指してまいります。トーセイグループESG方針 トーセイグループは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造することを存在意義としており、環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

[固定行]

(1.4) データの報告年の終了日を入力してください。排出量データについて、過去の報告年における排出量データを提供するか否かを明記してください。

(1.4.1) 報告年の終了日

11/30/2025

(1.4.2) 本報告期間と財務情報の報告期間は一致していますか

選択:

☒ はい

(1.4.3) 過去の報告年の排出量データを回答しますか

選択:

☒ はい

(1.4.4) スコープ 1 排出量データについて回答する過去の報告年数

選択:

☒ 3 年

(1.4.5) スコープ 2 排出量データについて回答する過去の報告年数

選択:

☒ 3 年

(1.4.6) スコープ 3 排出量データについて回答する過去の報告年数

選択:

☒ 過去の報告年のスコープ 3 排出量データは回答しません

[固定行]

(1.4.1) 報告対象期間における貴組織の年間売上はいくらですか。

94688969000

(1.5) 貴組織の報告バウンダリ（境界）の詳細を回答してください。

	CDP 回答に使用する報告バウンダリは財務諸表で使用されているバウンダリと同じですか。
	選択: ☒ はい

[固定行]

(1.6) 貴組織は **ISIN** コードまたは別の固有の識別 ID (たとえば、ティッカー、**CUSIP** 等) をお持ちですか。

ISIN コード – 債券

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ いいえ

ISIN コード – 株式

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ はい

(1.6.2) 組織固有の識別 ID を提示してください。

JP3595070008

CUSIP 番号

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ いいえ

ティッカーシンボル

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ はい

(1.6.2) 組織固有の識別 ID を提示してください。

8923

SEDOL コード

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ いいえ

LEI 番号

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ いいえ

D-U-N-S 番号

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ いいえ

その他の固有の識別 ID

(1.6.1) 貴組織はこの固有の識別 ID を使用していますか。

選択:

☒ いいえ

[行を追加]

(1.7) 貴組織が事業を運営する国/地域を選択してください。

該当するすべてを選択

☒ 日本

(1.15) 貴組織が携わるのはどの不動産および/または建築活動ですか。

該当するすべてを選択

☒ 建物の新築または大規模改築

☒ 建物管理

☒ その他の不動産または建設活動、具体的にお答えください:賃貸、ファンド・コンサルティング、ホテル運営

(1.24) 貴組織はバリューチェーンをマッピングしていますか。

(1.24.1) バリューチェーンのマッピング

選択:

☒ いいえ、しかし今後 2 年以内にそうする予定です

(1.24.4) 既知であるが、マッピングされていない最上位のサプライヤー層

選択:

☒ 1 次サプライヤー

(1.24.8) バリューチェーン上流またはバリューチェーン上のどの段階もマッピングしない主な理由

選択:

☒ 内部リソース、能力、または専門知識の欠如 (例: 組織の規模が原因)

(1.24.9) 貴組織がバリューチェーン上流またはバリューチェーン上のどの段階もマッピングしない理由を説明してください

現在当社は、再生・開発・賃貸事業の 1 次サプライヤーのうち年間で一定額以上の発注を行う企業に対して「サプライヤーアンケート（各種サステナビリティの取り組みを聴取）」を実施し、その結果に基づき取引可否、取引継続可否の検討を行っています。今後、本取組みの継続とさらなる発展に向け、バリューチェーン全体を網羅するマッピングするべくサプライヤー情報の精査、整理に取り組む予定となります。

[固定行]

C2. 依存、インパクト、リスク、機会の特定、評価、管理

(2.1) 貴組織は、貴組織の環境上の依存、インパクト、リスク、機会の特定、評価、管理に関連した短期、中期、長期の時間軸をどのように定義していますか。

短期

(2.1.1) 開始(年)

0

(2.1.3) 終了(年)

1

(2.1.4) この時間軸が戦略計画や財務計画にどのように関連付けられていますか。

当該会計年度

中期

(2.1.1) 開始(年)

2

(2.1.3) 終了(年)

5

(2.1.4) この時間軸が戦略計画や財務計画にどのように関連付けられていますか。

経営計画は3か年（中期経営計画）であるが、気候変動課題への対応については2030年まで（2026-2030年、5年間）を中期と認識しています

長期

(2.1.1) 開始(年)

6

(2.1.2) 期間の定めのない長期の時間軸を設けていますか

選択:

☒ いいえ

(2.1.3) 終了(年)

24

(2.1.4) この時間軸が戦略計画や財務計画にどのように関連付けられていますか。

経営計画では10年間程度を長期、気候変動課題への対応については2050年まで(2031年-2050年、20年間)を長期と認識しています
[固定行]

(2.2) 貴組織には、環境への依存やインパクトを特定、評価、管理するプロセスがありますか。

(2.2.1) プロセスの有無

選択:

☒ いいえ、そして今後2年以内にそうする予定もありません

(2.2.4) 依存やインパクトを評価しない主な理由

選択:

☒ 内部リソース、能力、または専門知識の欠如(例: 組織の規模が原因)

(2.2.5) 依存やインパクトを評価しない理由を説明し、今後評価を行う計画があれば説明してください。

当社は、再生事業、開発事業で消費する木材等の建築資材、ホテル運営や本社施設で消費される水資源など、当社事業活動の継続は生態系サービスの恩恵に依存し、また、それら資源の消費や廃棄等によって自然への影響をもたらしていることを認識しています。しかしながら、それらを特定、評価、管理するリソースやノウハウが十分に構築・醸成されておらず、現時点においては、依存や影響を評価できていません。

[固定行]

(2.2.1) 貴組織には、環境リスクや機会を特定、評価、管理するプロセスがありますか。

	プロセスの有無	このプロセスで評価されたリスクや機会
	選択: ☒ はい	選択: ☒ リスクと機会の両方

[固定行]

(2.2.2) 環境への依存、インパクト、リスク、機会を特定、評価、管理する貴組織のプロセスの詳細を回答してください。

Row 1

(2.2.2.1) 環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(2.2.2.2) この環境課題と関連したプロセスでは、依存、インパクト、リスク、機会のどれを対象としていますか

該当するすべてを選択

☒ リスク

☒ 機会

(2.2.2.3) 対象となるバリューチェーン上の段階

該当するすべてを選択

- ☒ 直接操業
- ☒ バリューチェーン上流
- ☒ バリューチェーン下流

(2.2.2.4) 対象範囲

選択:

- ☒ 全部

(2.2.2.5) 対象となるサプライヤー層

該当するすべてを選択

- ☒ 1次サプライヤー

(2.2.2.7) 評価の種類

選択:

- ☒ 定性、定量評価の両方

(2.2.2.8) 評価の頻度

選択:

- ☒ 年1回

(2.2.2.9) 対象となる時間軸

該当するすべてを選択

- ☒ 短期
- ☒ 中期
- ☒ 長期

(2.2.2.10) リスク管理プロセスの統合

選択:

☒ 部門横断的かつ全社的なリスク管理プロセスへの統合

(2.2.2.11) 使用した地域固有性

該当するすべてを選択

☒ 地域固有性はない

(2.2.2.12) 使用したツールや手法

企業リスク管理

☒ 企業リスク管理

国際的な方法論や基準

☒ IPCC 気候変動予測

データベース

☒ 国別のデータベース、ツール、または基準がある場合は、具体的に記載してください。:国土交通省「ハザードマップポータルサイト」 環境省「ZEB / ZEH 基準」

その他

☒ 社内の手法

☒ シナリオ分析

(2.2.2.15) 考慮されたリスクの種類と基準

急性の物理的リスク

☒ サイクロン、ハリケーン、台風

☒ 洪水(沿岸、河川、多雨、地下水)

☒ 豪雨(雨、霰・雹、雪/氷)

慢性の物理的リスク

- ☒ 降水パターンと種類の変化(雨、霰・雹、雪/氷)
- ☒ 熱ストレス
- ☒ 異常気象事象の深刻化
- ☒ 海面上昇
- ☒ 気温変動

政策

- ☒ カーボンプライシングメカニズム
- ☒ 国内法の変更

市場リスク

- ☒ 顧客行動の変化

評判リスク

- ☒ パートナーおよびステークホルダーからの懸念の高まりまたは否定的なフィードバックの増加

技術リスク

- ☒ 低排出技術および製品への移行

(2.2.2.16) 考慮されたパートナーやステークホルダー

該当するすべてを選択

- ☒ 顧客
- ☒ 投資家
- ☒ 規制当局
- ☒ サプライヤー

(2.2.2.17) 報告年の前年以来、このプロセスに変更はありましたか。

選択:

☒ いいえ

(2.2.2.18) プロセスに関する詳細情報

【気候関連リスクと機会を識別・評価するプロセス】気候変動に関連するリスクマネジメントを主管するサステナビリティ委員会が、グループ横断的なサーベイランスを年に1度定期的実施し、その結果に基づいて気候関連リスク・機会を特定します。洗い出された気候関連リスク・機会は、国際的な機関等が定める将来的な気候変動に関する複数の想定（シナリオ）のもと、バリューチェーン視点での短期～長期の気候変動リスクを「発生可能性」と発生した場合の「影響度」の2つの尺度で評価し、分析結果は実施の都度、取締役会に報告されます。【気候関連リスクと機会を管理するプロセス】特定されたリスク・機会のうち、トーセイグループが組織的に対応すべき項目について、サステナビリティ委員会は項目ごとに対応計画を策定し、取締役会がこれを承認します。なお、対応計画は、リスクマネジメントの基本的な枠組みである「回避」「受容」「低減」「移転」の考えに基づき策定されます。承認されたリスクの対応計画の実行については、取締役会の監督のもと、サステナビリティ委員会の指示に基づいてトーセイおよびグループ各社の各業務執行体制において実行されます。また、サステナビリティ委員会は、グループ各社および各社の業務組織への指示等を通じて、事業戦略等への連繋を主導します。【全社リスク管理への統合】トーセイグループの一元的かつ横断的なリスク管理は、取締役会直属のリスク・コンプライアンス委員会が担い、グループのリスク管理に関する基本的事項の実践やリスク顕在化に伴う経営危機発生時の対応、グループの事業を取り巻く様々なリスクを統括管理しています。全社リスクの中で特に重要性が高く、TCFDの提言による枠組みに基づき管理すべき「気候変動リスク及び機会」については、取締役会の監督の下、サステナビリティ委員会が主管します。リスク・コンプライアンス委員会はサステナビリティ委員会による各種施策上の要請に応じて、その実践を補佐、支援することで、全社リスクの統合的な管理をしています。

[行を追加]

(2.2.7) 環境への依存、インパクト、リスク、機会間の相互関係を評価していますか。

(2.2.7.1) 環境への依存、インパクト、リスク、機会間の相互関係の評価の有無

選択:

☒ いいえ

(2.2.7.3) 環境への依存、インパクト、リスク、機会間の相互関係を評価していない主な理由

選択:

☒ 内部リソース、能力、または専門知識の欠如 (例: 組織の規模が原因)

(2.2.7.4) 環境への依存、インパクト、リスク、機会間の相互関係を評価していない理由について回答してください

当社は、当社事業活動が生態系サービスの恩恵に依存し、また、消費することによって自然への影響をもたらしていることを認識しているものの、それらを特定、

評価、管理するリソースやノウハウが十分に構築・醸成されておらず、現時点においては、依存や影響を評価できていません。そのため、依存、影響、リスク、機会間の相互関係も同様に評価できていません。

[固定行]

(2.3) バリューチェーン内の優先地域を特定しましたか。

(2.3.1) 優先地域の特定

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(2.3.7) 優先地域を特定しない主な理由

選択:

☒ 重要でないか、関連性がないと判断した

(2.3.8) 優先地域を特定しない理由を説明してください

当社が事業を展開する地域は 1 都 3 県の市街地に集中していること、また特に注力して開発、再開発、再生等に取り組むエリアを特定していないことなどから、生態系の保全等にむけて優先的に取り組む地域の特定はしておりませんが、各事業を展開するエリアにおいて、植栽の充実、樹種の選定等において可能な範囲で周辺環境の保全、自然との調和を企図した商品企画に努めています。

[固定行]

(2.4) 貴組織は、組織に対する重大な影響をどのように定義していますか。

リスク

(2.4.1) 定義の種類

該当するすべてを選択

☒ 定性的

☒ 定量的

(2.4.2) 重大な影響を定義するための指標

選択:

☒ その他、具体的にお答えください :税引前利益

(2.4.3) 指標の変化

選択:

☒ 絶対値の減少

(2.4.5) 絶対値の増減数

6189300000

(2.4.6) 定義する際に考慮する尺度

該当するすべてを選択

☒ 影響の発生頻度

☒ 影響が発生する時間軸

☒ 影響が発生する可能性

(2.4.7) 定義の適用

当社グループでは、当社グループの経営における一切の不確実性のうち、当社グループに損害・損失をもたらす可能性を「リスク」と定義し、特に、当社グループの経営または事業活動に重大な影響を与える危機として、当社グループに直接または間接に重大な経済的損失をもたらす事象の発生、事業の継続を中断・停止させる事象の発生、当社グループの事業に従事する者の生命および財産を脅かす事象の発生、当社グループが展開する事業を起因とした当社グループの顧客の生命および財産を脅かす事象の発生、当社グループが展開する事業を起因とした周辺地域や住民に重大な損失をもたらす事象の発生などと具体的に定めています。なお、気候変動課題におけるリスクの定量評価での評価基準では、上場企業の適時開示要件であるグループ純利益の30%以上を準用し、評価実施年度の前年度税引前利益に対して30%相当額以上を「重大なリスク」と分類しています。2026年度においては、影響額がFY2025の税引前利益20631百万円×30%＝約6189百万円を超えると想定されるリスクを影響度「大」として定義しています。

機会

(2.4.1) 定義の種類

該当するすべてを選択

- ☒ 定性的
- ☒ 定量的

(2.4.2) 重大な影響を定義するための指標

選択:

- ☒ その他、具体的にお答えください :税引前利益

(2.4.3) 指標の変化

選択:

- ☒ 絶対値の増加

(2.4.5) 絶対値の増減数

6189300000

(2.4.6) 定義する際に考慮する尺度

該当するすべてを選択

- ☒ 影響の発生頻度
- ☒ 影響が発生する時間軸
- ☒ 影響が発生する可能性

(2.4.7) 定義の適用

当社グループでは、当社グループの事業拡大や企業価値向上に直接的・間接的に繋がる事象を「機会」と定義し、気候変動課題における機会の定量評価での評価基準では、上場企業の適時開示要件であるグループ純利益の30%以上を準用し、評価実施年度の税引前利益に対して30%相当額以上を「重大な機会」と分類しています。2026年度においては、影響額がFY2025の税引前利益20631百万円×30%＝約6189百万円を超えると想定される機会を影響度「大」として定義しています。

[行を追加]

(2.5) 貴組織では、事業活動に関連し、水の生態系や人間の健康に有害となりうる潜在的水質汚染物質を、どのように特定、分類していますか。

	潜在的水質汚染物質の特定と分類	潜在的水質汚染物質を特定および分類していない主な理由	潜在的水質汚染物質を特定および分類していない理由を説明してください
	選択: ☒ いいえ、潜在的水質汚染物質を特定・分類していません	選択: ☒ 当面の戦略的優先事項ではない	現在、当社事業における取水及び排水は上下水道の利用のみであり、潜在的水質汚染物質を発生させるリスクは低いと認識しており、特段の特定、分類を行っていません。

[固定行]

C3. リスクおよび機会の開示

(3.1) 報告年の間に貴組織に重大な影響を及ぼした、あるいは将来的に重大な影響を及ぼすと考えられる何らかの環境リスクを特定していますか。

気候変動

(3.1.1) 環境リスクの特定

選択:

☒ はい、直接操業とバリューチェーン上流／下流の両方において特定

水セキュリティ

(3.1.1) 環境リスクの特定

選択:

☒ いいえ

(3.1.2) 貴組織が直接操業やバリューチェーン上流/下流に環境リスクがないと判断した主な理由

選択:

☒ 環境リスクは存在するが、事業に重大な影響を及ぼす可能性があるものはない

(3.1.3) 説明してください

当社グループは日本国内の一都三県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)を主たる事業活動地としています。WRI(World Resource Institute)のAqueduct調査によると、この地域において水リスクが「High」以上に分類された地域はありません。全体的な水リスクは低い状況であり、当面事業に重大な影響を及ぼす可能性があると認識しておりません。

[固定行]

(3.1.1) 報告年の間に貴組織にを重大な影響を及ぼした、あるいは将来的に重大な影響を及ぼすことが見込まれると特定された環境リスクの詳細を記載してください。

気候変動

(3.1.1.1) リスク識別 ID

選択:

☒ Risk1

(3.1.1.3) リスクの種類と主な環境リスク要因

政策

☒ カーボンプライシングメカニズム

(3.1.1.4) リスクが発生するバリューチェーン上の段階

選択:

☒ 直接操業

(3.1.1.6) リスクが発生する国/地域

該当するすべてを選択

☒ 日本

(3.1.1.9) リスクに関する組織固有の詳細

炭素税などの炭素価格が導入されることにより、本社および事業所（東京都港区所在の田町トーセイビル（本社）、同所在のグループ会社入居ビル）および、自社運営ホテル（東京都、神奈川県、千葉県に所在する「トーセイホテルココネ」「トーセイホテル&セミナー」）での電気・ガス利用や社用車でのガソリン使用などで発生する GHG 排出量に比例して操業コストが増加する可能性があります。

(3.1.1.11) リスクの主な財務的影響

選択:

☒ 間接的 OPEX の増加

(3.1.1.12) このリスクが組織に重大な影響を及ぼすと考えられる時間軸

該当するすべてを選択

☒ 中期

☒ 長期

(3.1.1.13) 想定される時間軸でこのリスクが影響を及ぼす可能性

選択:

☒ 5 割を超える確率で

(3.1.1.14) 影響の程度

選択:

☒ 低い

(3.1.1.16) 選択した将来的な時間軸において、当該リスクが組織の財務状況、業績およびキャッシュフローに及ぼすことが考えられる影響

低炭素、脱炭素社会に向けた法規制の強化として炭素価格や炭素税が導入されることにより、Scope1、Scope2 の GHG 排出量に応じて炭素税が賦課され、営業コスト（販管費）が増加する可能性があります。

(3.1.1.17) リスクの財務的影響を定量化することができますか。

選択:

☒ はい

(3.1.1.21) 中期的に見込まれる財務上の影響額一最小（通貨）

42000000

(3.1.1.22) 中期的に見込まれる財務上の影響額一最大（通貨）

56000000

(3.1.1.23) 長期的に見込まれる財務上の影響額一最小（通貨）

0

(3.1.1.24) 長期的に見込まれる財務上の影響額一最大（通貨）

100000000

(3.1.1.25) 財務上の影響額の説明

将来の GHG 排出量について、財務上の影響額の最大値については、リスクを保守的に見積もるために、排出量削減活動の効果は見込まず、現在の排出量実績数値（Scope1,2）に 2030 年もしくは 2050 年のときの炭素税推定価格を乗じて、FY2025 実績 2,507t-CO₂ × 2030 年炭素税推定価格 22,400 円/t-CO₂ = 約 56 百万円、FY2025 実績 2,507t-CO₂ × 2050 年炭素税推定価格 40,000 円/t-CO₂ = 約 100 百万円と試算した。※160 円/ドルで計算 財務上の影響額の最小値については、当社が掲げている GHG 排出量の削減目標である、2030 年に 50%削減、2050 年にネットゼロをそれぞれ達成したとして計算した。具体的には、2030 年の場合、FY2030 目標 1,885t-CO₂ × 2030 年炭素税推定価格 22,400 円/t-CO₂ = 約 42 百万円と試算した。2050 年の場合では、FY2050 目標 0t-CO₂ × 2050 年炭素税推定価格 37,500 円/t-CO₂ = 0 百万円と試算した。なお、推定価格は、IEA "WEO2024"の数値を用いている。

(3.1.1.26) リスクへの主な対応

プライシング、クレジット

☒ 炭素クレジットの促進/購入

(3.1.1.27) リスク対応費用

4404850

(3.1.1.28) 費用計算の説明

当社は Scope1,2 における温室効果ガス排出量削減の中間目標として、2030 年迄に 50%削減すること（基準年 2022 年度）を目標として掲げています。目標達成に向け、東京都港区所在の田町トーセイビル（本社）をはじめ、東京都に所在する自社運営ホテル「トーセイコネ」各ホテルにおける使用電力を再生エネルギー

に順次切り替えを進めています。再生可能エネルギー導入にあたっての対応費用としては、非化石証書（再エネ指定）の取得費用を各物件の電気使用量をもとにシミュレーションしております。既に**2023年11月期より田町トーセイビル（本社）およびトーセイホテルココネ築地銀座プレミア、ココネ上野御徒町、ココネ浅草蔵前、万仁ビル、ココネ上野とココネ神田、ホテル&セミナー幕張の8物件**において再生可能エネルギー由来の電力を導入しており、**2025年11月期**における再エネ導入コストは、**4,405千円**でした。その他の今後再エネ導入予定の事業所や自社運営ホテルにおいても同様の計算を行った結果、**2023年から2030年までの累計額は49,374千円**となりました。なお、試算は**2026年8月時点**の価格での試算であり、各種コストアップは想定しておりません。

(3.1.1.29) 対応の詳細

東京都港区所在の田町トーセイビル（本社）及び自社運営ホテル「トーセイホテルココネ」における使用電力を順次再生可能エネルギーに切り替えています。報告年においては、田町トーセイビル及びトーセイホテルココネ築地銀座プレミア、ココネ上野御徒町、ココネ浅草蔵前、万仁ビル、ココネ神田、ココネ上野、ホテル&セミナー幕張において再エネ電力を導入しています。Scope1,2削減目標の達成に向けて引き続き「トーセイココネ」各ホテルにおける使用電力を再生エネルギーに順次切り替えを進めてまいります。

[行を追加]

(3.3) 報告年の間に、貴組織は水関連の規制違反を理由として罰金、行政指導等、その他の処罰を科されましたか。

	水関連規制に関する違反	コメント
	選択: ☒ いいえ	当社は水関連の規制違反を理由として罰金、行政指導等、その他の処罰を科されていません。

[固定行]

(3.5) 貴組織の事業や活動はカーボンプライシング制度 (ETS、キャップ・アンド・トレード、炭素税) による規制を受けていますか。

選択:

☒ いいえ、今後3年以内に規制されるとは見込んでいない

(3.6) 報告年の間に貴組織に大きな影響を与えた、あるいは将来的に貴組織に大きな影響を与えることが見込まれる何らかの環境上の機会を特定していますか。

気候変動

(3.6.1) 特定された環境上の機会

選択:

☒ はい、機会を特定しており、その一部/すべてが実現されつつあります

水セキュリティ

(3.6.1) 特定された環境上の機会

選択:

☒ いいえ

(3.6.2) 自組織に環境上の機会がないと考える主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(3.6.3) 説明してください

当社の事業活動において水に関連する機会は特定しておりません。また、事業を展開する地域における水リスクも、WRI(World Resource Institute)のAqueduct調査によると「High」以上に分類されるエリアはなく、報告年を含め当面大きな影響はないものと認識しております。直接操業および提供する不動産商品においても水使用は上下水道の利用のみとなるため、引き続き節水仕様の設備仕様の採用や雨水タンク等の導入などを通じて水資源の保全、消費量削減には努めてまいります。

[固定行]

(3.6.1) 報告年の間に貴組織に大きな影響を与えた、あるいは将来的に貴組織に大きな影響を与えることが見込まれる特定された環境上の機会の詳細を記載してください。

気候変動

(3.6.1.1) 機会 ID

選択:

☒ Opp1

(3.6.1.3) 機会の種類と主な環境機会要因

製品およびサービス

☒ 消費者の嗜好の移り変わり

(3.6.1.4) 機会が発現するバリューチェーン上の段階

選択:

☒ 直接操業

(3.6.1.5) 機会が発現する国/エリア

該当するすべてを選択

☒ 日本

(3.6.1.8) 組織固有の詳細

当社の主力事業である不動産再生事業では、既存不動産の個性を活かしてさらに魅力を高めるために、「エコロジー&リサイクル」「洗練&快適」「安心&安全」の3つを重要な指針とする「Value Up Code」に基づき、環境および社会性能の向上に資する改修工事を行っています。またその性能向上を裏付けとして、環境認証（BELS や DBJ グリーンビルディング認証）等の第三者評価の取得も積極的に行っています。環境に配慮した不動産を選好する投資家やテナントが増加することで、既存不動産の環境性能向上への需要が高まり、当社が改修を施した再生不動産の競争力向上、販売機会増加が期待されます。また、不動産開発事業における自社ブランド商品「パームス」シリーズ（分譲マンション・賃貸マンション・分譲戸建）や「T'S BRIGHTIA」（商業施設）、トーセイビル（オフィス）等において、省エネ基準以上の環境性能を施した ZEB/ZEH 水準物件の販売機会増加が期待されます。さらに、不動産賃貸事業では、全館 LED 改修工事等の環境配慮型改修を終えた賃貸不動産において、グリーンリース料を徴収するなどの賃料上昇が期待されます。

(3.6.1.9) 当該機会の主な財務的影響

選択:

☒ 商品とサービスに対する需要増加に起因する売上増加

(3.6.1.10) 当該機会が組織に大きな影響を与えると見込まれる時間軸

該当するすべてを選択

☒ 中期

☒ 長期

(3.6.1.11) 想定される時間軸の間に当該機会が影響を与える可能性

選択:

☒ 5 割を超える確率で (50～100%)

(3.6.1.12) 影響の程度

選択:

☒ 中程度

(3.6.1.14) 選択した将来的な時間軸において、当該機会が組織の財務状況、業績およびキャッシュフローに与えることが見込まれる影響

規制強化や顧客の選好変化がおり、環境認証取得物件・環境配慮型改修済み不動産の物件競争力が向上し、資産価値の向上につながることが見込まれます。また、販売することで、売上高が増加することが見込まれます。

(3.6.1.15) 当該機会の財務上の影響を定量化することができますか。

選択:

☒ いいえ

(3.6.1.26) 機会を実現するための戦略

気候変動の加速やエネルギーを含む社会情勢の変化を背景に、今後消費者の嗜好が移り変わり、環境へ配慮した不動産を選好する顧客が増加した場合、当社は次のような戦略を取ることを想定しています。不動産売買事業のうち、再生事業においては省エネ性能等に関する環境認証取得によるラベリングを強化して差別化を図り、エネルギー効率を見える化すること、水光熱費等ランニングコスト低減効果のPRなどにも努めることで需要に応えてまいります。また、これらの付加価値を賃貸事業においてはグリーンリース料の徴収や販売価格の底上げに反映することで売上高・利益の向上に繋げることを想定しています。開発事業においては法規制の強化はあるものの法定以上のZEB/ZEH開発に取り組むほか、木造アパート「T's Cuore」シリーズで標準化している「劣化対策等級3」の取得など、環境性能やレジリエンス性能の高い不動産の開発を通じて、競争力の高い賃料、販売価格設定を実現し、売上高・利益の向上に繋げてまいります。

[行を追加]

C4. ガバナンス

(4.1) 貴組織は取締役会もしくは同等の管理機関を有していますか。

(4.1.1) 取締役会または同等の管理機関

選択:

☒ はい

(4.1.2) 取締役会または同等の機関が開催される頻度

選択:

☒ 四半期に 1 回以上の頻度で

(4.1.3) 取締役会または同等の機関の構成メンバー (取締役) の種類

該当するすべてを選択

☒ 常勤取締役またはそれに準ずる者

☒ 独立社外取締役またはそれに準ずる者

(4.1.4) 取締役会のダイバーシティ&インクルージョンに関する方針

選択:

☒ はい、公開された方針があります。

(4.1.5) 当該方針の対象範囲を簡潔に記載してください。

業務執行を行う取締役、独立性を有する独立社外取締役、監査役

[固定行]

(4.1.1) 貴組織では、取締役会レベルで環境課題を監督していますか。

気候変動

(4.1.1.1) この環境課題に対する取締役会レベルの監督

選択:

☒ はい

水セキュリティ

(4.1.1.1) この環境課題に対する取締役会レベルの監督

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(4.1.1.2) この環境課題に対して取締役会レベルで監督を行わない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(4.1.1.3) この環境課題に対し、貴組織がなぜ取締役会レベルでの監督を行わないかを説明してください。

当社グループの水使用については、水使用量削減目標を掲げ、エネルギー管理権原を有する保有固定資産における水使用量をモニタリングしています。水関連の課題は、年次のホームページ、ESG レポートにおける水使用や施策実績の公表に向けてサステナビリティ委員会での報告・検討等を行っている段階であり、取締役会レベルでの監督は継続検討事項となります。

生物多様性

(4.1.1.1) この環境課題に対する取締役会レベルの監督

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(4.1.1.2) この環境課題に対して取締役会レベルで監督を行わない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(4.1.1.3) この環境課題に対し、貴組織がなぜ取締役会レベルでの監督を行わないかを説明してください。

当社グループの生物多様性については、現在のところ個別案件ベースでの対応に限定されており、住宅開発や再生における植栽の充実等における緑地面積の拡大や樹種の充実等に努めておりますが、生物多様性に関する方針や目標に基づく取り組みには至っておりません。日本における TNFD の進捗や要請に呼応して求められる対応に着手し、取締役会の監督等についても要請に応じた検討事項と位置づけております。

[固定行]

(4.1.2) 環境課題に対する説明責任を負う取締役会のメンバーの役職 (ただし個人名は含めないこと) または委員会を特定し、環境課題を取締役会がどのように監督しているかについての詳細を記入してください。

気候変動

(4.1.2.1) この環境課題に説明責任を負う個人の役職または委員会

該当するすべてを選択

☒ 最高サステナビリティ責任者(CSO)

(4.1.2.2) この環境課題に対する各役職の説明責任は取締役会を対象とする方針の中で規定されています

選択:

☒ はい

(4.1.2.3) この環境課題に対する当該役職の説明責任を規定する方針類

該当するすべてを選択

☒ 個々の取締役の職務記述書

(4.1.2.4) この環境課題が議題に予定されている頻度

選択:

☒ 全ての取締役会で予定されている議題 (常設議題)

(4.1.2.5) この環境課題が組み込まれたガバナンスメカニズム

該当するすべてを選択

☒ 企業目標に向けての進捗状況のモニタリング

☒ 事業戦略策定の監督と指導

☒ 事業戦略実行のモニタリング

(4.1.2.7) 説明してください

取締役会は、気候変動に関連するリスクマネジメントに対し最高責任を負い、必要な組織体制を整備するとともに、これを適切に監督し、必要に応じて指示を行います。また、サステナビリティ委員会が立案し取締役会が承認した各施策および、サステナビリティ委員会の審議・活動進捗・報告事項について、取締役会は毎月報告を受ける体制となっています。具体的には、気候変動に係るリスク機会サーベイ結果やGHG排出量の集計、排出量削減進捗、その他関連施策の立案と進捗をサステナビリティ委員会より報告を受けます。取締役会は委員会からの報告に基づき、必要に応じて施策の見直しや推進体制の改善指示などを行い、それら活動を通じて適切に進捗をモニタリング・監督をします。

[固定行]

(4.2) 貴組織の取締役会は、環境課題に対する能力を有していますか。

気候変動

(4.2.1) この環境課題に対する取締役会レベルの能力

選択:

☒ はい

(4.2.2) 取締役会が環境課題に関する能力を維持するためのメカニズム

該当するすべてを選択

- ☒ 取締役向けに、環境課題や業界のベストプラクティス、基準 (TCFD、SBTi 等) に関する定期的な研修を行っています。
- ☒ この環境課題に関して専門的知見を有する取締役会メンバーが少なくとも 1 人います。

(4.2.3) 取締役会メンバーの環境関連の専門知識

経験

- ☒ 環境課題に重点を置いた職務における役員レベルの経験

水セキュリティ

(4.2.1) この環境課題に対する取締役会レベルの能力

選択:

- ☒ 評価していない

[固定行]

(4.3) 貴組織では、経営レベルで環境課題に責任を負っていますか。

気候変動

(4.3.1) この環境課題に対する経営レベルの責任

選択:

- ☒ はい

水セキュリティ

(4.3.1) この環境課題に対する経営レベルの責任

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(4.3.2) 環境課題について経営レベルで責任を負わない主な理由

選択:

☒ 標準化された手順がない

(4.3.3) 貴組織において、経営レベルで環境課題に責任を負わない理由を説明してください。

水関連については、エネルギー権原を有する保有固定資産の水使用量の把握及び削減に取り組み、年次の HP 及び ESG レポート情報公開に向けてサステナビリティ委員会での確認は行っているものの、水関連の依存度や影響度、リスク、機会の特定等は行っておらず、取締役会の監督は行っておりません。水関連について一定の評価手法を確立次第、取締役会の監督、経営レベルでの責任について検討してまいります。

生物多様性

(4.3.1) この環境課題に対する経営レベルの責任

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(4.3.2) 環境課題について経営レベルで責任を負わない主な理由

選択:

☒ 標準化された手順がない

(4.3.3) 貴組織において、経営レベルで環境課題に責任を負わない理由を説明してください。

当社グループの生物多様性については、現在のところ個別案件ベースでの対応に限定しており、住宅開発や再生における植栽の充実等における緑地面積の拡大や樹種の充実等に努めておりますが、方針や目標に基づく取り組みに至っておりません。生物多様性の依存度や影響度、リスク、機会の特定も行っていないため、日本における TNFD の進捗や要請に呼応して求められる対応に着手し、取締役会の監督等についても要請に応じた検討事項と位置づけ、経営レベルでの責任について検討してまいります。

[固定行]

(4.3.1) 環境課題に責任を負う経営層で最上位の役職または委員会を記入してください (個人の名前は含めないでください)。

気候変動

(4.3.1.1) 責任を有する個人の役職/委員会

役員レベル

☒ 最高サステナビリティ責任者(CSO)

(4.3.1.2) この役職が負う環境関連の責任

依存、インパクト、リスクおよび機会

☒ 環境への依存、インパクト、リスクおよび機会の評価

☒ 環境への依存、インパクト、リスクおよび機会の管理

方針、コミットメントおよび目標

☒ 全社的な環境目標に向けた進捗の測定

☒ 全社的な環境目標の設定

戦略と財務計画

☒ 環境関連のシナリオ分析の実施

(4.3.1.4) 報告系統（レポーティングライン）

選択:

☒ 取締役会に直接報告

(4.3.1.5) 環境課題に関して取締役会に報告が行われる頻度

選択:

☒ 四半期に 1 回以上の頻度で

(4.3.1.6) 説明してください

サステナビリティ委員会は、執行役員社長が任命するサステナビリティ推進責任者(取締役専務執行役員)を委員長とし、委員はサステナビリティ推進責任者が指名するグループ横断の役職員で構成されています。原則年 6 回開催され、その審議・活動進捗・報告事項は取締役会に毎月報告される体制となっています。サステナビリティ委員会は、「気候変動に関連するリスクマネジメント規則」に基づき、リスク・機会の識別・分類・分析・評価を行い、適応と緩和に係る組織的な施策や対応計画を立案します。取締役会によって承認された施策は、サステナビリティ委員会主導のもと事業戦略等へ連繋され、グループ各社および各社の業務組織へ指示がなされています。

[行を追加]

(4.5) 目標達成を含め、環境課題の管理に対して金銭的インセンティブを提供していますか。

気候変動

(4.5.1) この環境課題に関連した金銭的インセンティブの提供

選択:

☒ はい

(4.5.2) この環境課題の管理に関連した役員および取締役会レベルの金銭的インセンティブが全体に占める比率 (%)

8

(4.5.3) 説明してください

当社の ESG を所管し、サステナビリティ委員会の委員長を務める取締役専務執行役員や同委員会の構成員である常務取締役の評価・報酬を決定する項目には、ESG 推進目標が設定されています。また、ESG 推進業務に関わる従業員は、人事評価制度（就業評価および業績評価）の中で期初に設定した目標設定（気候変動課題に掛かる施策立案、モニタリング、個別施策実施等）について、それぞれの役割に応じた個人の業績目標設定がなされており、それらが等級や年俵・賞与に反映されます。サステナビリティ委員会の委員長の業績評価項目において環境課題の管理に関連したサステナビリティ目標を設定しています。

水セキュリティ

(4.5.1) この環境課題に関連した金銭的インセンティブの提供

選択:

☒ いいえ、今後 2 年以内に導入予定もない

(4.5.3) 説明してください

当社の **ESG** を所管し、サステナビリティ委員会の委員長を務める取締役専務執行役員や同委員会の構成員である常務取締役の評価・報酬を決定する項目には、**ESG** 推進目標が設定されています。また、**ESG** 推進業務に関わる従業員は、人事評価制度（価値評価および業績評価）の中で期初に設定した目標設定（気候変動課題に掛かる施策立案、モニタリング、個別施策実施等）について、それぞれの役割に応じた個人の業績目標設定がなされており、それらが等級や年俸・賞与に反映されます。一方で、水関連に特化した目標（水使用量の削減や節水施策等の導入に関連するもの）は未設定であり、今後導入を検討してまいります。

[固定行]

(4.5.1) 環境課題の管理に対して提供される金銭的インセンティブについて具体的にお答えください (ただし個人の名前は含めないでください)。

気候変動

(4.5.1.1) 金銭的インセンティブの対象となる役職

取締役会または役員レベル

☒ 取締役会/執行役員会

(4.5.1.2) インセンティブ

該当するすべてを選択

☒ ボーナス - 給与の一定割合

(4.5.1.3) 実績指標

目標

☒ 環境関連のサステナビリティインデックスにおける組織の格付

(4.5.1.4) 当該インセンティブが紐づけられているインセンティブプラン

選択:

☒ 短期インセンティブプランまたは同等のもののみ (契約による年次ボーナス等)

(4.5.1.5) インセンティブに関する追加情報

測定期間：2025 年 11 月期（2024 年 12 月～2025 年 11 月末）、財務報告期間と同じ 情報開示担当役員およびサステナビリティ委員会委員長として、ESG 外部評価の向上（スコア向上およびインデックスへの組み入れ）を評価しています。

(4.5.1.6) 当該の役職に対するインセンティブは、どのような形で貴組織の環境関連のコミットメントおよび/または気候関連の移行計画達成に寄与していますか。

当社はサステナビリティ推進におけるマテリアリティとして「気候変動への対応と循環型社会の推進」「健全な企業成長を促すガバナンス」などを掲げており、気候変動への対応として、環境ポリシーを制定し、TCFD のフレームワークに則った環境関連のリスク機会分析、排出量削減イニシアチブ、Scope1,2 排出削減目標設定を公表して取り組みを進めています。またこれらの取り組み実績や目標を対外開示することにより、ESG 情報開示の充実も図っています。これらのサステナビリティ課題に対する取り組みレベルを高めるためのベンチマークとして、当社はグローバルな ESG 外部評価を活用し、関連するインデックス組み入れ（および継続選定）を目指しています。それらの評価項目の向上を目指して各種施策を増強することによって、環境関連コミットメントへの対応ならびに外部評価向上の両面を達成することに繋がります。

[行を追加]

(4.6) 貴組織は、環境課題に対処する環境方針を有していますか。

	貴組織は環境方針を有していますか。
	選択:

	貴組織は環境方針を有していますか。
	☒ はい

[固定行]

(4.6.1) 貴組織の環境方針の詳細を記載してください。

Row 1

(4.6.1.1) 対象となる環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(4.6.1.2) 対象範囲のレベル

選択:

☒ 組織全体

(4.6.1.3) 対象となるバリューチェーン上の段階

該当するすべてを選択

☒ 直接操業

(4.6.1.4) 対象範囲について説明してください

トーセイグループは、昨今の地球環境をとりまく状況の変化、温室効果ガス排出削減など、喫緊の課題に鑑み、不動産事業会社として果たすべき企業の責任を重く受け止めています。環境への取り組みを強化すべく、連結グループ全体に係る環境方針として、2009年4月に「トーセイグループエコ宣言」「エコミッション」を制定し、2022年3月にはそれらを発展させた「トーセイグループ環境ポリシー」を取締役会決議により制定しました。加えて、2022年にTCFD提言に基づく情

報開示を行い、指標及び目標において、Scope1,2 を 2030 年までに 2022 年比 50%減、2050 年までにカーボンニュートラルという目標を掲げています。

(4.6.1.5) 環境方針の内容

環境に関するコミットメント

- ☒ 規制および遵守が必須な基準の遵守に対するコミットメント
- ☒ 環境課題に関するステークホルダーとの連携およびキャパシティビルディングに対するコミットメント

気候に特化したコミットメント

- ☒ ネットゼロ排出に対するコミットメント

追加的言及/詳細

- ☒ 期限を決めた環境関連のマイルストーンと目標についての言及

(4.6.1.6) 貴組織の環境方針がグローバルな環境関連条約または政策ゴールに整合したものであるかどうかを記載してください。

該当するすべてを選択

- ☒ はい、パリ協定に整合しています。

(4.6.1.7) 公開の有無

選択:

- ☒ 公開されている

(4.6.1.8) 方針を添付してください。

サステナビリティ推進規程（付記：環境ポリシー）.pdf

[行を追加]

(4.10) 貴組織は、何らかの環境関連の協働的な枠組みまたはイニチアチブの署名者またはメンバーですか。

(4.10.1) 貴組織は、何らかの環境関連の協働的な枠組みまたはイニシアチブの署名者またはメンバーですか。

選択:

☒ はい

(4.10.2) 協働的な枠組みまたはイニシアチブ

該当するすべてを選択

☒ 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

(4.10.3) 各枠組みまたはイニシアチブにおける貴組織の役割をお答えください。

2022 年に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、同年に国内賛同企業による組織である「GX フューチャー・コンソーシアム（旧 TCFD コンソーシアム）」に加入しています。TCFD 提言に基づいて気候変動が事業にもたらすリスクと機会を分析し、より一層の情報開示の充実に努めます。

[固定行]

(4.11) 報告年の間に、貴組織は、環境に (ポジティブにまたはネガティブに) 影響を与え得る政策、法律または規制に直接的または間接的に影響を及ぼす可能性のある活動を行いましたか。

(4.11.1) 環境に影響を与え得る政策、法律、規制に直接的または間接的に影響を及ぼす可能性のある外部とのエンゲージメント活動

はい

☒ はい、当組織は、その活動が政策、法律または規制に影響を与え得る業界団体または仲介組織を通じて、および/またはそれらの団体に資金提供または現物支援を行うことで、間接的にエンゲージメントを行っています。

(4.11.2) 貴組織が、グローバルな環境関連の条約または政策ゴールに整合してエンゲージメント活動を行うという公開されたコミットメントまたはポジションステートメントを有しているかどうかを回答してください。

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内に行う予定はありません

(4.11.5) 貴組織が透明性登録簿に登録されているかどうかを回答してください。

選択:

☒ いいえ、当組織および当組織が関与している仲介組織のいずれも登録されていません。

(4.11.8) 外部とのエンゲージメント活動が貴組織の環境関連のコミットメントおよび/または移行計画と矛盾しないように貴組織で講じているプロセスを説明してください。

当社が定期的実施している環境関連のエンゲージメント活動は 2 つあります。①東京湾の海岸清掃活動（プラスチックごみ等の回収及び海岸の清掃）と②港区アドプトプログラム参加（地域清掃活動として本社ビル周辺の道路、公園等のごみ拾い）となります。これらのエンゲージメント活動は、環境ポリシーにおける「循環型社会の形成に向けた取り組み」および「環境との共生を意識した取り組み」「環境保全意識の向上」を推進に向けた施策であり、グループ従業員参加型の取り組みとして、マイクロプラスチックごみの発生抑制を目的に東京湾の水質保全と生態系保護、環境美化活動は年 1 回、本社ビル周辺の路上ゴミの回収による都市環境の保全と美化は原則月 1 回実施しています。

[固定行]

(4.11.2) 報告年の間に、業界団体またはその他の仲介団体/個人を通じた、環境に対して (ポジティブまたはネガティブな形で) 影響を与え得る政策、法律、規制に関する貴組織の間接的なエンゲージメントの詳細について記載してください。

Row 1

(4.11.2.1) 間接的なエンゲージメントの種類

選択:

☒ その他の仲介組織または個人を通じた間接的なエンゲージメント

(4.11.2.2) 組織または個人の種類

選択:

☒ 研究機関

(4.11.2.3) 当該組織または個人の考え方を説明してください。

DEXTE-K は、コミュニケーションを大切にし、よりよい豊かな生活空間を創造することを理念に、高い技術と洗練されたデザインを融合して快適な空間やインテリア、ライフスタイルの提案を行い、建築業界で活躍する若手技術者や研鑽支援を行う建築系シンクタンクです。

(4.11.2.5) 当該組織または個人がある考え方に立つ政策、法律、規制に関連する環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

☒ 水セキュリティ

(4.11.2.6) 貴組織の考え方は、貴組織がエンゲージメントを行う組織または個人の考え方と一致しているかどうかを回答してください。

選択:

☒ 一貫性を有している

(4.11.2.7) 報告年の間に、貴組織が当該組織または個人の考え方に影響を与えようとしたかどうかを回答してください。

選択:

☒ いいえ、業界団体の立場に影響を及ぼそうとしたことはありません

(4.11.2.8) 貴組織の考え方は当該組織または個人の考え方とどのような形で一致しているのか、それとも異なっているのか、そして当該組織または個人の考え方に影響を及ぼすための行動を取ったかについて記載してください。

当該団体の代表は、建築関連の技術的な資格（一級建築士や一級施工管理技士など）を有し、東京を中心に都市、街づくりに関連する事業、各種活動実績が多数あります。東京を中心に事業を展開する当社との活動領域の親和性、ならびに当該団体が定期的実施するエコプロジェクト等の内容が、当社の環境ポリシーに合致すること、また同団体のエコプロジェクト「西なぎさ発：里海エイド」に参加することで、当社グループ従業員やその家族等とともに東京の自然環境保全について学びながら、都市の美化活動に参加できるため、その活動主旨に賛同し、2017 年より継続的に参加しています。また当社の当該団体のプロジェクト参加人数や回収したごみの量などの社会的インパクト（アウトカム）についてはニュースリリースおよびHP による情報公開を通じて広く社会に広報しています。

(4.11.2.9) 報告年の間にこの組織または個人に貴組織が提供した資金額 (通貨)

(4.11.2.10) この資金提供の目的と、それが環境に影響を及ぼし得る政策、法律、または規制にどのように影響を及ぼす可能性があるかについて、説明してください。

本資金提供はエコプロジェクト参加に掛かる任意の寄付活動であり、本件による各種影響は軽微と考えます。

(4.11.2.11) 貴組織のエンゲージメントが、グローバルな環境関連の条約または政策ゴールと整合しているかどうかについて評価を行っているかを回答してください。

選択:

☒ いいえ、評価していません

[行を追加]

(4.12) 報告年の間に、**CDP** への回答以外で、貴組織の環境課題に対する対応に関する情報を公開していますか。

選択:

☒ はい

(4.12.1) **CDP** への回答以外で報告年の間の環境課題に対する貴組織の対応に関する情報についての詳細を記載してください。当該文書を添付してください。

Row 1

(4.12.1.1) 公開

選択:

☒ メインストリームレポート

(4.12.1.2) 当該出版物は基準または枠組みに整合していますか。

選択:

☒ はい

(4.12.1.3) 当該出版物が整合している基準または枠組み

該当するすべてを選択

☒ GRI

☒ TCFD

(4.12.1.4) 文書中で対象となっている環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(4.12.1.5) 作成状況

選択:

☒ 完成

(4.12.1.6) 内容

該当するすべてを選択

☒ 戦略

☒ ガバナンス

☒ 水関連目標

☒ 環境方針の内容

☒ 気候関連目標

☒ 水会計データ

☒ リスクおよび機会

☒ 温室効果ガス排出量の数値

(4.12.1.7) ページ/章

第76期有価証券報告書の第2「事業の状況」2【サステナビリティに関する考え方及び取組】（2）気候変動（p13-18）にて、ガバナンス、戦略、リスク管理、指標及び目標を開示しています。

(4.12.1.8) 関連する文書を添付してください。

(4.12.1.9) コメント

第76期有価証券報告書では、「サステナビリティに関する考え方および取組」の記載欄にて、気候変動に関する当社のガバナンス、戦略、リスク管理、指標及び目標について、TCFD提言の枠組みに整合的な情報開示を行っています。加えてサステナビリティ課題や環境、社会関連のKPIについて当社グループのマテリアリティの整合などを説明しています。

[行を追加]

C5. 事業戦略

(5.1) 貴組織では、環境関連の結果を特定するためにシナリオ分析を用いていますか。

気候変動

(5.1.1) シナリオ分析の使用

選択:

☒ はい

(5.1.2) 分析の頻度

選択:

☒ 年1回

水セキュリティ

(5.1.1) シナリオ分析の使用

選択:

☒ いいえ、そして今後2年以内にそうする予定もありません

(5.1.3) 貴組織がシナリオ分析を用いない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(5.1.4) 貴組織がシナリオ分析を用いない理由を説明してください

当社グループは日本国内の一都三県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)を主たる事業活動地としています。WRI(World Resource Institute)のAqueduct 調査による

と、この地域において水リスクが「High」以上に分類された地域はありません。水ストレスは一部懸念される地域における事業活動ではあるものの、全体的な水リスクは低い状況であり、当面事業に重大な影響を及ぼす可能性があるとは認識していないことから、シナリオ分析を行っておりません。今後、事業環境のさらなる変化や水リスクの上昇等が生じた場合にはシナリオ分析による将来予測、対応すべき事項の検討を行ってまいります。

[固定行]

(5.1.1) 貴組織のシナリオ分析で用いているシナリオの詳細を記載してください。

気候変動

(5.1.1.1) 用いたシナリオ

気候移行シナリオ

☒ IEA NZE 2050

(5.1.1.3) シナリオに対するアプローチ

選択:

☒ 定性、定量評価の両方

(5.1.1.4) シナリオの対象範囲

選択:

☒ 組織全体

(5.1.1.5) シナリオで検討したリスクの種類

該当するすべてを選択

☒ 政策

☒ 市場リスク

☒ 評判リスク

☒ 技術リスク

- ☒ 賠償責任リスク

(5.1.1.6) シナリオの温度整合性

選択:

- ☒ 1.5°C 以下

(5.1.1.7) 基準年

2022

(5.1.1.8) 対象となる時間軸

該当するすべてを選択

- ☒ 2030
- ☒ 2050

(5.1.1.9) シナリオにおけるドライビング・フォース

地域の生態系資産の相互作用、依存、インパクト

- ☒ 気候変動 (自然の変化の 5 つの要員のうちの 1 つ)

規制機関、法的・政治的体制

- ☒ グローバルな規制
- ☒ グローバル目標

(5.1.1.10) シナリオの前提、不確実性および制約

TCFD 提言では、不確実な将来における組織の強靱性の検討に、2°C以下シナリオを含む複数のシナリオの使用を推奨しています。当社グループでは1.5°C～2°C上昇シナリオとして、**WEO NZE2050** を参照し、検討・分析を行いました。シナリオの前提は以下の通りです。脱炭素に向けた規制や政策の強化がされ、気候変動への対策が進捗し、2100年に気温上昇が1.5～2°C程度となるシナリオ。企業の気候変動対応が強く求められ、未対応の場合は、顧客流出やレピュテーションリスク上昇が発生し移行リスクは高まる一方、気候変動による災害の激甚化や増加が一定程度抑制されるなど、物理的リスクは相対的に低い。

(5.1.1.11) シナリオ選択の根拠

【シナリオ選択の理由】 当社グループは、日本のNDC（国が決定する貢献）に合致した GHG 排出量の削減目標である、2030 年 50%削減、2050 年ネットゼロを掲げており、削減目標の達成に向けた取り組みを推進しています。WEO NZE2050 は、国際的合意や日本のNDC（国が決定する貢献）とも整合的な目標である、2050 年のCO2 排出量ネットゼロを達成するために要求される社会的・政策的变化が示されているため、当社グループの事業戦略のレジリエンスを評価において、本シナリオを採用しました。 【使用したパラメータ】 ・CO2 価格（先進国） 2030 年 140USD/t-CO2、2050 年 250USD/t-CO2 ※財務的影響額の計算では、160 円/ドルで為替換算（2030 年 22,400 円/t-CO2、2050 年 40,000 円/t-CO2） ・既存ビルストックにおける ZEB Ready 比率 2030 年 ZEB Ready 比率 20%、以降の改修進捗率 2.5%/年 2050 年 ZEB Ready 比率 85%

気候変動

(5.1.1.1) 用いたシナリオ

気候関連の物理的シナリオ

☒ RCP 8.5

(5.1.1.2) シナリオと併用した SSP

選択:

☒ SSP5

(5.1.1.3) シナリオに対するアプローチ

選択:

☒ 定性、定量評価の両方

(5.1.1.4) シナリオの対象範囲

選択:

☒ 組織全体

(5.1.1.5) シナリオで検討したリスクの種類

該当するすべてを選択

☒ 急性の物理的リスク

☒ 慢性の物理的リスク

(5.1.1.6) シナリオの温度整合性

選択:

☒ 4.0°C 以上

(5.1.1.7) 基準年

2022

(5.1.1.8) 対象となる時間軸

該当するすべてを選択

☒ 2030

☒ 2050

(5.1.1.9) シナリオにおけるドライビング・フォース

地域の生態系資産の相互作用、依存、インパクト

☒ 気候変動 (自然の変化の 5 つの要員のうちの 1 つ)

(5.1.1.10) シナリオの前提、不確実性および制約

TCFD 提言では、不確実な将来における組織の強靱性の検討に、2°C以下シナリオを含む複数のシナリオの使用を推奨しています。当社グループでは4°Cシナリオとして、IPCC 第6次報告書のRCP8.5およびSSP5を参照し、検討・分析を行いました。シナリオの前提は以下の通りです。気候変動対策が十分になされず、産業革命前の水準からの気温上昇が2100年に4°C程度まで上昇するシナリオ。自然災害の激甚化、海面上昇や異常気象の増加が想定されるなど、物理的リスクは高まると想定。この影響を受け、BCP対応が優れた製品・サービスの競争力は高まるものと思料。一方、政府による規制強化がなされないなど、移行リスクは低くなる。

(5.1.1.11) シナリオ選択の根拠

【シナリオ選択の理由】 当社グループは、日本のNDC（国が決定する貢献）に合致したGHG排出量の削減目標である、2030年50%削減、2050年ネットゼロを掲げており、削減目標の達成に向けた取り組みを推進しています。仮に各国・各企業の取り組みが十分に進展せず、世界の平均気温が産業革命以前と比較して4℃程度上昇した場合における当社グループの事業戦略のレジリエンス、対応策の評価において、本シナリオを採用しました。 【使用したパラメータ】 ・洪水発生頻度の変化→2030年3倍、2040年4倍（国交省他「治水計画のあり方提言」） ・当社保有物件所在エリアの洪水ハザードマップ（想定最大規模および計画規模の浸水深）（国土交通省）

[行を追加]

(5.1.2) 貴組織のシナリオ分析の結果の詳細を記載してください。

気候変動

(5.1.2.1) 報告されたシナリオの分析結果により影響を受けたビジネスプロセス

該当するすべてを選択

☒ リスクと機会の特定・評価・管理

(5.1.2.2) 分析の対象範囲

選択:

☒ 組織全体

(5.1.2.3) 選択した事業プロセスへのシナリオ分析の影響を要約してください。

【移行リスク・機会】 移行リスクによって当社グループが受けうる財務的影響は、特に「中期～長期」の時間軸で、脱炭素社会（1.5～2℃シナリオ）への移行に伴う社会変容、具体的には、政府の各種規制強化（炭素税導入やZEH/ZEB水準の義務化、省エネ性能表示の義務化など）により、具現化するという結果となりました。当社グループは、本社ビルや自社運営ホテルの電力を再生可能エネルギー由来の電力へ切り替えていくほか、社内の省資源、省エネルギーに向けた取り組みの推進により、自社グループのGHG排出量削減を進めてまいります。また、新築案件におけるZEH/ZEB開発の推進や既存建物の環境仕様改修、環境不動産認証の取得などを計画的に進めていくことにより、リスクの最小化・機会の最大化を目指してまいります。 【物理的リスク・機会】 物理的リスクによって当社グループが受けうる財務的影響は、特に「中期～長期」の時間軸で、気候変動対策が十分になされない社会（4℃シナリオ）における異常気象の激甚化やサプライチェーンの混乱等により具現化するという結果となりました。当社グループは、物件の仕入時に浸水被害リスクを含めた総合的な観点で投資判断を行うほか、定期的にハザードマップで保有ポートフォリオの浸水リスク状況を確認し、ポートフォリオの見直しや保険加入、対策工事等による物件のBCP対策を適切に講じることにより、リスクの最小化・機会の最大化を目指してまいります。また、サプライヤーや請負業者等と連携・協働し、サプライチェーンの強靱化や、建設現場の安全衛生・生産性向上に取り組んでまいります。

[固定行]

(5.2) 貴組織の戦略には気候移行計画が含まれていますか。

(5.2.1) 移行計画

選択:

☒ いいえ、そして、今後 2 年以内に気候移行計画を策定する予定はありません。

(5.2.20) 1.5°C の世界と整合する気候移行計画を有していない主な理由

選択:

☒ 内部リソース、能力、または専門知識の欠如 (例: 組織の規模が原因)

(5.2.21) 1.5°C の世界に整合した気候移行計画を貴組織が有していない理由を説明してください。

当社は、2030 年及び 2050 年を目標年とする Scope1,2 排出量の削減目標を掲げていますが、Scope3 については排出量把握をすべくデータ収集を行っている段階となります。Scope3 を含めた削減目標の検討や移行計画作成について、将来取り組むべき課題と認識していますが、2 年以内の策定は難しいと考えています。

[固定行]

(5.3) 環境上のリスクと機会は、貴組織の戦略および/または財務計画に影響を与えてきましたか。

(5.3.1) 環境上のリスクと機会は、貴組織の戦略および/または財務計画に影響を与えました。

選択:

☒ はい、戦略と財務計画の両方に対して。

(5.3.2) 環境上のリスクおよび/または機会が貴組織の戦略に影響を及ぼしてきた事業領域

該当するすべてを選択

- ☒ 製品およびサービス
- ☒ バリューチェーン上流/下流
- ☒ 操業

(5.3.3) 環境リスクまたは機会が、すべての事業分野における貴組織の戦略または財務計画に影響を与えていない主な理由

選択:

- ☒ 重要でないか、関連性がないと判断した

(5.3.4) 環境リスクまたは機会が、すべての事業分野における貴組織の戦略または財務計画に影響を与えていない理由を説明してください。

当社は不動産の売買および開発等を主たる事業としております。事業の性質上、定義に示されているような「新たな製品やサービスの技術革新」を伴う研究開発（R&D）活動は、当社のビジネスモデルにおいて想定されておりません。

[固定行]

(5.3.1) 環境上のリスクと機会が貴組織の戦略のどのような領域に対し、またどのような形で影響を与えたかを記載してください。

製品およびサービス

(5.3.1.1) 影響の種類

該当するすべてを選択

- ☒ 物理的リスク
- ☒ 移行リスク
- ☒ 機会

(5.3.1.2) この領域において、貴組織の戦略に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(5.3.1.3) この領域において、環境上のリスクおよび/または機会が貴組織の戦略にどのように影響を及ぼしてきたかを記載してください。

当社グループが扱う不動産再生や開発事業において、建物環境性能義務化などの規制強化への対応に伴うコスト上昇や、顧客である不動産投資家の意識変化による環境仕様不動産への需要増加は売上や利益に影響します。本分野における競争力維持のため、環境に配慮した商品開発の推進、環境仕様不動産への建物改修、環境不動産認証の取得推進などを戦略に組み入れています。

バリューチェーン上流/下流

(5.3.1.1) 影響の種類

該当するすべてを選択

☒ 物理的リスク

☒ 移行リスク

☒ 機会

(5.3.1.2) この領域において、貴組織の戦略に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(5.3.1.3) この領域において、環境上のリスクおよび/または機会が貴組織の戦略にどのように影響を及ぼしてきたかを記載してください。

当社の不動産再生事業や不動産開発事業では、既存不動産の改修や新築工事において多くの建築資材を使用することから、何ら気候変動関連の対策が取られずに慢性リスクが実現した場合、資材調達の遅延や価格上昇、資材輸送費の追加発生が建築コスト増に繋がり、利益に影響します。当社は、物理的リスクが発生しない世界への移行に向けて、サプライヤーや請負業者等と連携・協働し、建築時のCO₂排出量削減に向けて取り組むとともに、中古不動産の環境改修やZEB/ZEH等の供給推進、テナントへの意識啓蒙等により、バリューチェーン全体でのGHG排出量削減に取り組んでまいります。

操業

(5.3.1.1) 影響の種類

該当するすべてを選択

- ☒ 物理的リスク
- ☒ 移行リスク
- ☒ 機会

(5.3.1.2) この領域において、貴組織の戦略に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

- ☒ 気候変動

(5.3.1.3) この領域において、環境上のリスクおよび/または機会が貴組織の戦略にどのように影響を及ぼしてきたかを記載してください。

自社の操業およびホテル運営においては、炭素税導入がコストに影響します。当社グループは、本社ビルや自社運営ホテルの電力を再生可能エネルギー由来の電力へ切り替えていくほか、社内の省資源、省エネルギーに向けた取り組みの推進により、自社グループの GHG 排出量削減を進めます。

[行を追加]

(5.3.2) 環境上のリスクと機会が貴組織の財務計画のどのような領域に対し、またどのような形で影響を与えたかを記載してください。

Row 1

(5.3.2.1) 影響を受けた財務計画の項目

該当するすべてを選択

- ☒ 資本支出
- ☒ 資産

(5.3.2.2) 影響の種類

該当するすべてを選択

☒ 移行リスク

☒ 機会

(5.3.2.3) これらの財務計画の項目に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(5.3.2.4) 環境上のリスクおよび/または機会が、これらの財務計画の項目にどのように影響を与えてきたかを記載してください。

当社は既存不動産の再生事業等において、個別物件の事業収支計画（財務計画）に環境負荷低減のための予算を組み込んでいます。将来的な炭素税導入やエネルギー価格高騰といった移行リスクへの対応、および環境配慮型物件に対するテナントニーズの増加（機会）を捉えるため、保有する固定資産において全館のLED化工事や、高効率空調への更新工事を実施しています。これらの工事費用を物件ごとの「資本支出（改修予算）」として計画に計上しています。この投資によって物件の省エネ性能が向上し、環境不動産としての競争力が高まることで、最終的に当該物件の評価額（資産価値）の向上・維持という形で財務に好影響をもたらすと想定して事業計画を策定しています。

Row 2

(5.3.2.1) 影響を受けた財務計画の項目

該当するすべてを選択

☒ 売上

☒ 間接費

(5.3.2.2) 影響の種類

該当するすべてを選択

☒ 移行リスク

☒ 機会

(5.3.2.3) これらの財務計画の項目に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(5.3.2.4) 環境上のリスクおよび/または機会が、これらの財務計画の項目にどのように影響を与えてきたかを記載してください。

環境不動産に対する投資家やテナントの選別強化（移行リスク）に対応し、需要の取り込み（機会）を最大化するため、客観的な環境評価の取得を各事業年度の予算計画に組み込んでいます。CASBEE 不動産評価認証やDBJ Green Building 認証などの環境不動産認証を積極的に取得するため、認証機関への審査費用や外部コンサルタント費用などを各期の「間接費（販売費及び一般管理費など）」として予算化しています。この支出により、保有物件の環境性能が可視化され、投資家への物件売却時の価格向上や、ESG 意識の高いテナント誘致による稼働率・賃料単価の向上に繋がり、不動産売却収入や賃貸収入（売上）の増加に寄与する仕組みとして財務計画に反映させています。

Row 3

(5.3.2.1) 影響を受けた財務計画の項目

該当するすべてを選択

☒ 間接費

(5.3.2.2) 影響の種類

該当するすべてを選択

☒ 機会

(5.3.2.3) これらの財務計画の項目に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(5.3.2.4) 環境上のリスクおよび/または機会が、これらの財務計画の項目にどのように影響を与えてきたかを記載してください。

サステナビリティ推進と資金調達を連動させることで、財務コストを低減する機会を資金計画（財務計画）に組み込んでいます。金融機関との間で、あらかじめ設

定したサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs：当社グループにおける GHG 排出量の削減目標など）の達成状況に応じて借入金利が変動する「サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）」を導入しています。環境目標を達成することで適用金利の優遇（スプレッドの引き下げ）を受けられる枠組みとなっており、これにより発生する将来の支払利息の削減効果を、事業運営上の「間接費（営業外費用等の財務コスト）」の低減機会として、各期の収支計画に見込んでいます。

Row 4

(5.3.2.1) 影響を受けた財務計画の項目

該当するすべてを選択

- ☒ 売上
- ☒ 直接費

(5.3.2.2) 影響の種類

該当するすべてを選択

- ☒ 物理的リスク
- ☒ 移行リスク
- ☒ 機会

(5.3.2.3) これらの財務計画の項目に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

- ☒ 気候変動

(5.3.2.4) 環境上のリスクおよび/または機会が、これらの財務計画の項目にどのように影響を与えてきたかを記載してください。

不動産開発事業において、気候変動に関する移行リスクと物理的リスクの双方に対応するための工事費用を、物件ごとの開発予算（財務計画）に反映させています。省エネ基準の段階的な適合義務化などの規制強化（移行リスク）や、猛暑日の増加等の気象変化（物理的リスク）に対応するため、新規開発物件や大規模改修において、LED 照明、節水型トイレ、高効率空調、高断熱材の導入といった環境仕様の工事を実施しています。これにより建築コスト（直接費）は増加しますが、同時に省エネ性能と快適性を兼ね備えた付加価値の高い不動産として商品競争力が強化されるため、販売価格の向上や早期売却（売上）の機会に繋がると評価して、事業収支計画を策定しています。

Row 5

(5.3.2.1) 影響を受けた財務計画の項目

該当するすべてを選択

☒ 直接費

(5.3.2.2) 影響の種類

該当するすべてを選択

☒ 移行リスク

☒ 機会

(5.3.2.3) これらの財務計画の項目に影響を与えてきたリスクおよび/または機会に関連する環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

(5.3.2.4) 環境上のリスクおよび/または機会が、これらの財務計画の項目にどのように影響を与えてきたかを記載してください。

当社は、気候変動に関する移行リスクへの対応と機会の獲得を目的に、自社拠点や保有物件における再生可能エネルギーの調達費用を各事業年度の予算（財務計画）に組み込んでいます。脱炭素社会の実現に向けた将来的な炭素税の導入や、化石燃料由来の電力価格の高騰が進むと、当社が運営するホテルや保有不動産の共用部における水道光熱費が上昇する移行リスクがあります。これに対応するため、当社は自社運営ホテルや本社ビル等の利用電力を再生可能エネルギー由来の電力へ順次切り替える取り組みを進めており、その調達費用（再エネ電力メニューへの変更や非化石証書の購入費用など）を施設運営にかかる「直接費（水道光熱費等）」として予算計画に計上しています。足元では再エネ調達による一定のコスト増を見込んでいますが、中長期的なエネルギー価格変動へのヘッジ機能（リスク低減）を果たすとともに、環境配慮型の施設としてのブランド価値向上により、**ESG** を重視する顧客やテナントの獲得（機会）に繋がるものとして、事業収支計画に反映させています。

[行を追加]

(5.4) 貴組織の財務会計において、貴組織の気候移行計画と整合した支出/売上を特定していますか。

	組織の気候移行計画と整合している支出/売上項目の明確化
	選択: ☒ いいえ、そして今後 2 年以内に行う予定はありません

[固定行]

(5.5) 貴組織は、貴組織のセクターの経済活動に関連した低炭素製品またはサービスの研究開発 (R&D) に投資していますか。

	低炭素 R&D への投資	コメント
	選択: ☒ いいえ	当社が提供する商品やサービスにおいて、低炭素に寄与する既製の商品やサービスを導入したうえで商品企画を行う事例はありますが、当社が主体となって研究開発に投資する活動は行っておりません。

[固定行]

(5.9) 報告年における貴組織の水関連の CAPEX と OPEX の傾向と、次報告年に予想される傾向はどのようなものですか。

(5.9.1) 水関連の CAPEX (+/- %)

-96

(5.9.2) 次報告年の CAPEX 予想 (+/- %変化)

(5.9.3) 水関連の OPEX(+/-の変化率)

4

(5.9.4) 次報告年の OPEX 予想 (+/- %変化)

27

(5.9.5) 説明してください

水関連の CAPEX について、発生要因は、新築物件の開発、中古物件における付加価値工事です。前年比-96%は実績を根拠に算定しています（推計値は含まれません）。保有する固定資産に応じて、水関連の CAPEX が比例する傾向があります。今年度は、固定資産の新規組入れがなく、昨年度トーセイホテルココネ築地銀座の固定資産組入れなどによって計上された金額に対し、大幅に減少しました。また、次報告年の CAPEX 予想は-25%の予想となっています。これは、保有固定資産における長期修繕計画を基に次報告年において水関連設備にかかる改修コストを算出し、推計しています。また、同 CAPEX 支出額は今後建築資材や人件費の高騰によって増加する可能性があります。水関連の OPEX について、発生要因は、中古物件における改修工事です。前年比+4%は実績を根拠に算定しています（推計値は含まれません）。次報告年の OPEX 予想は、過年度および今年度の変化率の実績を平均することで算出しています。 $((21\% + 57\% + 4\%) \div 3 = 27\%)$ 但し、2023 年度実績 21%は今年度より用いている算出方法により再算出した数値です。また、同 OPEX 支出額は今後建築資材や人件費の高騰によって増加する可能性があります。

[固定行]

(5.10) 貴組織は環境外部性に対するインターナル・プライスを使用していますか。

カーボン

(5.10.1) この環境外部性に対するインターナル・プライシングの使用

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内に行う予定はありません

(5.10.2) この環境外部性に価格付けを行っていない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(5.10.3) この環境外部性に価格付けを行っていない理由を説明してください

カーボン・プライスは、社会からの低炭素・脱炭素要請に対する企業の姿勢を定量的に示すことができると同時に、長期的視点で低炭素投資、対策の意思決定が寄与するものと認識しております。現在当社では GHG 排出量について Scope3 排出量の算出過程にあり、優先すべき事項としては自社グループのバリューチェーン上の GHG 排出量を把握し、ホットスポットを特定の上、緊急度、重要度の高い分野における削減計画の検討に着手する予定です。そのような GHG 削減計画のドライバーの一つとしてインターナル・プライスの適用が考えられるため、当面はバリューチェーン上の実態把握を優先的に推進し、将来的な導入に向けても検討を行ってまいります。

ウォーター

(5.10.1) この環境外部性に対するインターナル・プライシングの使用

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内に行う予定はありません

(5.10.2) この環境外部性に価格付けを行っていない主な理由

選択:

☒ 内部リソース、能力、または専門知識の欠如 (例: 組織の規模が原因)

(5.10.3) この環境外部性に価格付けを行っていない理由を説明してください

当社では、適切な価格設定や運用に必要な社内の人的リソース、能力、および専門知識が不足しているためウォーター・プライスを導入しておりません。

その他

(5.10.1) この環境外部性に対するインターナル・プライシングの使用

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内に行う予定はありません

[固定行]

(5.11) 環境課題について、貴組織のバリューチェーンと協働していますか。

サプライヤー

(5.11.1) 環境課題について、このステークホルダーと協働している

選択:

☒ はい

(5.11.2) 対象となる環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

顧客

(5.11.1) 環境課題について、このステークホルダーと協働している

選択:

☒ はい

(5.11.2) 対象となる環境課題

該当するすべてを選択

☒ 気候変動

投資家と株主

(5.11.1) 環境課題について、このステークホルダーと協働している

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(5.11.3) 環境課題について、このステークホルダーと協働していない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(5.11.4) 環境課題について、このステークホルダーと協働していない理由を説明してください

当社事業における環境課題について優先的なエンゲージメントを行うべきステークホルダーは主にサプライヤーと顧客であり、投資家、株主との直接的な協働は現在のところ予定しておりません。

その他のバリューチェーンのステークホルダー

(5.11.1) 環境課題について、このステークホルダーと協働している

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(5.11.3) 環境課題について、このステークホルダーと協働していない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(5.11.4) 環境課題について、このステークホルダーと協働していない理由を説明してください

当社事業における環境課題について優先的なエンゲージメントを行うべきステークホルダーは主にサプライヤーと顧客であり、その他のステークホルダーとの直接的な協働は現在のところ予定しておりません。

[固定行]

(5.11.1) 貴組織は、サプライヤーを環境への依存および/またはインパクトによって評価および分類していますか。

	サプライヤーの環境への依存および/またはインパクトの評価
気候変動	選択: ☒ いいえ、サプライヤーの依存および/またはインパクトの評価を行っておらず、今後 2 年以内に行う予定也没有ありません

[固定行]

(5.11.2) 貴組織は、環境課題について協働する上で、どのサプライヤーを優先していますか。

気候変動

(5.11.2.1) この環境課題に関するサプライヤーエンゲージメントの優先順位付け

選択:

☒ いいえ、この環境課題について協働するサプライヤーの優先順位をつけていません

(5.11.2.3) この環境課題に関してサプライヤーの優先順位付けをしていない主な理由

選択:

☒ 内部リソース、能力、または専門知識の不足(たとえば、組織の規模により)

(5.11.2.4) 説明してください

現在当社で実施しているサプライヤーエンゲージメントは不動産再生、開発、賃貸事業における各種工事等の発注やPMBM 業務委託先のうち、年間発注額が一定以上の取引先を抽出した上で、幅広くサステナビリティの取り組みを定性的にヒアリングするものであり、環境課題の協働といったテーマにおけるエンゲージメントには至っておりません。

[固定行]

(5.11.5) 貴組織のサプライヤーは、貴組織の購買プロセスの一環として、環境関連の要求事項を満たす必要がありますか。

	サプライヤーは、購買プロセスの一環として、この環境課題に関連する特定の環境関連の要求事項を満たす必要があります	コメント
気候変動	選択: ☒ いいえ、しかし今後 2 年以内に、この環境課題に関連する環境関連の要求事項を導入する計画があります	現在サプライヤーに対して環境関連の要求事項を提示した取引を行っておりませんが、2 年以内にサプライチェーンマネジメント強化の一環として、一定の遵守、要請事項を取りまとめた方針の制定及び協力要請を行うことを検討しています。

[固定行]

(5.11.7) 貴組織の環境課題に関するサプライヤーエンゲージメントの詳細を記入してください。

気候変動

(5.11.7.2) サプライヤーエンゲージメントによって推進される行動

選択:

☒ 気候変動への適応

(5.11.7.3) エンゲージメントの種類と詳細

情報収集

☒ その他の情報収集活動、具体的にお答えください:当社の不動産再生、開発、賃貸事業において年間取引額が一定以上の工事、PMBM 請負業者、サプライヤーに対し、原則年 1 回のサプライヤーアンケートを実施。気候変動への対応状況や環境負荷軽減の取り組み状況などの定性的な情報をヒアリングしています

(5.11.7.4) バリューチェーン上流の対象

該当するすべてを選択

☒ 1 次サプライヤー

(5.11.7.5) エンゲージメント対象 1 次サプライヤーからの調達額の割合 (%)

選択:

☒ 不明

(5.11.7.6) エンゲージメントの対象となる 1 次サプライヤー関連スコープ 3 排出量の割合 (%)

選択:

☒ 不明

(5.11.7.9) エンゲージメントについて説明し、選択した環境行動に対するエンゲージメントの効果を説明してください

以下 7 項目について、対象取引先企業の取り組み状況を確認しています。①法令順守 ②環境への配慮 ③労働に係る人権尊重 ④品質の維持 ⑤安全、快適な職場環境の確保 ⑥リスクマネジメント ⑦社会貢献 結果をもとに評価を行い、取引の継続について審議しています。

(5.11.7.11) エンゲージメントは、選択した行動について、貴組織の 1 次サプライヤーがさらにそのサプライヤーと協働することを促します

選択:

☒ 不明

[行を追加]

(5.11.9) バリューチェーンのその他のステークホルダーとの環境エンゲージメント活動の詳細を記入してください。

気候変動

(5.11.9.1) ステークホルダーの種類

選択:

☒ 顧客

(5.11.9.2) エンゲージメントの種類と詳細

教育/情報の共有

- ☒ 環境リスクへのエクスポージャーを理解・測定するためのステークホルダーへの教育/との連携
- ☒ 貴組織の製品、商品、および/またはサービスによる環境インパクトについて、ステークホルダーに周知するエンゲージメントキャンペーンを実施
- ☒ 貴組織製品および関連する認証制度についての情報を共有

(5.11.9.3) エンゲージメントをしたステークホルダーの種類の割合(%)

選択:

☒ 不明

(5.11.9.4) ステークホルダー関連スコープ 3 排出量の割合(%)

選択:

☒ 不明

(5.11.9.5) これらのステークホルダーと協働する根拠、およびエンゲージメントの範囲

当社が長期的に運用する固定資産に入居する全テナントを対象に毎年省エネ啓発活動（テナント満足度アンケート、サステナビリティガイド配布、省エネ省資源、ごみ分別啓発ポスター掲示）を実施しています。当社は固定資産の照明全館 LED 化や節水工事を実施し、保有資産の省エネ、省資源を推進しています。またこのような環境性能向上に努めた固定資産は BELS や DBJ グリーンビルディング認証などの環境不動産認証を取得し、広報活動や個別物件における PR 活動を通じて“グリーン性能の見える化”に取り組んでいます。このような取り組みを継続するためには入居テナントの協力、意識向上が欠かせないため、固定資産に入居するテナントに対するエンゲージメント活動を年 1 回定期的に行っています。

(5.11.9.6) エンゲージメントの効果と成功を測る指標

全テナントに向けてアンケートを案内、配布しその回収率及び回答結果をもって、エンゲージメント効果を測る指標としています。2025 年度においては 142 テナント中 104 テナントがアンケートに回答し、回答率は 73 % となり、前年比 1 % 増となりました。これらのアンケート回答率を一つのエンゲージメント指標と位置づけテナントエンゲージメントの向上を図っています。また、アンケートで得られた設備改善要望や指摘についてはサステナビリティ委員会にてフォローアップを行

い、対応状況をモニタリングすることでテナント満足度の向上に努めています。他方で、ステークホルダーの環境行動レベルのモニタリングまでは行っておりません。

【行を追加】

C6. 環境パフォーマンス - 連結アプローチ

(6.1) 環境パフォーマンスデータの計算に関して、選択した連結アプローチを具体的にお答えください。

	使用した連結アプローチ	連結アプローチを選択した根拠を具体的にお答えください
気候変動	選択: ☒ 業務管理	GHG 排出量は、トーセイが経営支配力を有するバウンダリ（連結子会社の算入、保有固定資産における共用部電力使用量、社用車の使用等）にて報告を行っているため業務管理を選定しています。
水セキュリティ	選択: ☒ その他、具体的にお答えください:本社ビルを含む保有固定資産	水使用量は、トーセイが保有する固定資産の水使用量について、経営支配力を有するバウンダリ（本社、連結子会社）に加えて、入居するテナント使用量を含めた固定資産の使用量について報告を行っています。
生物多様性	選択: ☒ その他、具体的にお答えください:該当なし	パフォーマンスデータの計算を行っておりません。

[固定行]

C7. 環境実績 - 気候変動

(7.1) 今回が CDP に排出量データを報告する最初の年になりますか。

選択:
☒ いいえ

(7.1.1) 貴組織は報告年に構造的変化を経験しましたか。あるいは過去の構造的変化がこの排出量データの情報開示に含まれていますか。

	構造的変化がありましたか。
	該当するすべてを選択 ☒ いいえ

[固定行]

(7.1.2) 貴組織の排出量算定方法、バウンダリ、および/または報告年の定義は報告年に変更されましたか。

	算定方法、バウンダリ(境界)や報告年の定義に変更点がありますか。
	該当するすべてを選択 ☒ いいえ

[固定行]

(7.2) 活動データの収集や排出量の計算に使用した基準、プロトコル、または方法の名称を選択してください。

該当するすべてを選択

☒ GHG プロトコル:事業者排出量算定報告基準(改訂版)

☒ GHG プロトコル:スコープ 2 ガイダンス

(7.3) スコープ 2 排出量を報告するための貴組織のアプローチを説明してください。

	スコープ 2、ロケーション基準	スコープ 2、マーケット基準	コメント
	選択: ☒ スコープ 2、ロケーション基準を報告しています	選択: ☒ スコープ 2、マーケット基準の値を報告しています	ロケーション基準の排出量は環境省・経産省公表の全国平均係数を使用し算出しています。マーケット基準の排出量は環境省・経産省公表の電気事業者別排出係数一覧に記載の調整後排出係数および電力事業者会社との契約に基づく排出係数（再エネ指定非化石証書使用による排出係数）を使用し算出しています。

[固定行]

(7.4) スコープ 1、スコープ 2 またはスコープ 3 排出量のうち、選択した報告バウンダリ内で、気候関連データの開示から除外している排出源(例: 施設、特定の温室効果ガス、活動、地理的範囲など)はありますか。

選択:

☒ いいえ

(7.5) 基準年と基準年排出量を記入してください。

スコープ 1

(7.5.1) 基準年終了

11/30/2022

(7.5.2) 基準年排出量(CO2 換算トン)

480

(7.5.3) 方法論の詳細

当社グループにおける **Scope1** は、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等を使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガスにより構成されます。

スコープ 2(ロケーション基準)

(7.5.1) 基準年終了

11/30/2022

(7.5.2) 基準年排出量(CO2 換算トン)

3091

(7.5.3) 方法論の詳細

当社グループにおける **Scope2** は本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガスにより構成されます。ロケーション基準の排出量は環境省・経産省公表の全国平均係数を使用し算出しています。

スコープ 2(マーケット基準)

(7.5.1) 基準年終了

11/30/2022

(7.5.2) 基準年排出量(CO2 換算トン)

3289

(7.5.3) 方法論の詳細

当社グループにおける **Scope2** は本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガスにより構成されます。マーケット基準の排出量は環境省・経産省公表の電気事業者別排出係数一覧に記載の調整後排出係数および電力事業会社との契約に基づく排出係数（再エネ指定非化石証書使用による排出係数）を使用し算出しています。

[固定行]

(7.6) 貴組織のスコープ 1 全世界総排出量を教えてください (単位: CO2 換算トン)。

	スコープ 1 世界合計 総排出量(CO2 換算 トン)	終了日	方法論の詳細
報告年	756		当社グループにおける Scope1 は、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等で使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガスにより構成されます。
過年度 1 年目	775	11/30/2024	当社グループにおける Scope1 は、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等で使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガスにより構成されます。
過去 2 年	583	11/30/2023	当社グループにおける Scope1 は、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等で使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガスにより構成されます。
過年度 3 年目	480	11/30/2022	当社グループにおける Scope1 は、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等で使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガスにより構成されます。

[固定行]

(7.7) 貴組織のスコープ 2 全世界総排出量を教えてください (単位: CO2 換算トン)。

報告年

(7.7.1) スコープ 2、ロケーション基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

3550

(7.7.2) スコープ 2、マーケット基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

1751

(7.7.4) 方法論の詳細

当社グループにおける **Scope2** は本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガスにより構成されます。

過年度 1 年目

(7.7.1) スコープ 2、ロケーション基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

3588

(7.7.2) スコープ 2、マーケット基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

2485

(7.7.3) 終了日

11/30/2024

(7.7.4) 方法論の詳細

当社グループにおける **Scope2** は本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガスにより構成されます。

過去 2 年

(7.7.1) スコープ 2、ロケーション基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

3350

(7.7.2) スコープ 2、マーケット基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

2714

(7.7.3) 終了日

11/30/2023

(7.7.4) 方法論の詳細

当社グループにおける **Scope2** は本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガスにより構成されます。

過年度 3 年目

(7.7.1) スコープ 2、ロケーション基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

3032

(7.7.2) スコープ 2、マーケット基準全世界総排出量 (CO2 換算トン)

3289

(7.7.3) 終了日

11/30/2022

(7.7.4) 方法論の詳細

当社グループにおける **Scope2** は本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガスにより構成されます。

[固定行]

(7.8) 貴組織のスコープ 3 全世界総排出量を示すとともに、除外項目について開示および説明してください。

購入した製品およびサービス

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

資本財

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1 または 2 に含まれない)

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

上流の輸送および物流

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連性がない、理由の説明

(7.8.5) このカテゴリが該当しない理由

選択:

☒ 他のスコープ 3 カテゴリで算定済みの排出量（具体的に記載してください）

(7.8.6) 説明してください

上流の輸送および物流は購入した製品およびサービスの一部として認識しています。

事業から出る廃棄物

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

出張

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

雇用者の通勤

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

上流のリース資産

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連性がない、理由の説明

(7.8.5) このカテゴリが該当しない理由

選択:

☒ スcope 1 またはスcope 2 で算定済みの排出量

(7.8.6) 説明してください

上流の賃借資産は Scope1・2に含めて算出しており、Scope3 では認識していません。

下流の輸送および物流

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連性がない、理由の説明

(7.8.5) このカテゴリが該当しない理由

選択:

☒ 当組織の事業活動には該当しない

(7.8.6) 説明してください

下流の輸送や配送に関連する事業活動を行っていません。

販売製品の加工

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

加工を要する製品の販売は行っていません。

販売製品の使用

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

販売製品の廃棄

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

下流のリース資産

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連しているが、算定していない

(7.8.6) 説明してください

現在 **Scope 3** の集計を行っている段階となります。当社事業における関連性はあると認識しているものの算定作業が本件を回答できるまで精査が終了していないため本評価状況としています。

フランチャイズ

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連性がない、理由の説明

(7.8.5) このカテゴリが該当しない理由

選択:

☒ 当組織の事業活動には該当しない

(7.8.6) 説明してください

フランチャイズは行っていません。

投資

(7.8.1) 評価状況

選択:

☒ 関連性がない、理由の説明

(7.8.5) このカテゴリが該当しない理由

選択:

☒ 当組織の事業活動には該当しない

(7.8.6) 説明してください

投資（株式や債券等の投資）は行っていません

[固定行]

(7.9) 報告した排出量に対する検証/保証の状況を回答してください。

	検証/保証状況
スコープ 1	選択: ☒ 第三者検証/保証を実施中
スコープ 2(ロケーション基準またはマーケット基準)	選択: ☒ 第三者検証/保証を実施中
スコープ 3	選択: ☒ 第三者検証/保証なし

[固定行]

(7.9.1) スコープ 1 排出量に対して実施した検証/保証の詳細を記入し、関連する報告書を添付してください。

Row 1

(7.9.1.1) 検証/保証の実施サイクル

選択:

☒ 年 1 回のプロセス

(7.9.1.2) 報告年における検証/保証取得状況

選択:

☒ 完了

(7.9.1.3) 検証/保証の種別

選択:

☒ 限定的保証

(7.9.1.4) 声明書を添付

独立第三者の保証報告書.pdf

(7.9.1.5) ページ/章

1/1

(7.9.1.6) 関連する検証基準

該当するすべてを選択

☒ ISAE 3000

☒ ISAE 3410

(7.9.1.7) 検証された報告排出量の割合(%)

100

[行を追加]

(7.9.2) スコープ 2 排出量に対して実施した検証/保証の詳細を記入し、関連する報告書を添付してください。

Row 1

(7.9.2.1) スコープ 2 の手法

選択:

☒ スコープ 2 マーケット基準

(7.9.2.2) 検証/保証の実施サイクル

選択:

☒ 年 1 回のプロセス

(7.9.2.3) 報告年における検証/保証取得状況

選択:

☒ 完了

(7.9.2.4) 検証/保証の種別

選択:

☒ 限定的保証

(7.9.2.5) 声明書を添付

独立第三者の保証報告書.pdf

(7.9.2.6) ページ/章

1/1

(7.9.2.7) 関連する検証基準

該当するすべてを選択

☒ ISAE 3000

☒ ISAE 3410

(7.9.2.8) 検証された報告排出量の割合(%)

100

[行を追加]

(7.10) 報告年における排出量総量 (スコープ 1+2 合計) は前年と比較してどのように変化しましたか。

選択:

☒ 減少

(7.10.1) 全世界総排出量 (スコープ 1 と 2 の合計) の変化の理由を特定し、理由ごとに前年と比較して排出量がどのように変化したかを示してください。

再生可能エネルギー消費の変化

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

703

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 減少

(7.10.1.3) 排出量 (割合)

21.5664

(7.10.1.4) 計算を説明してください

過年度に導入した再生可能エネルギー由来の電力に加え、トーセイホテルココネ上野とトーセイホテルココネ神田、幕張ホテル&セミナーにおいて新たに再生可能エネルギー由来の電力を導入したことにより、2025 年度における CO2 削減インパクトは、2024 年度に比べ 703t-CO2 向上しました。また、昨年（2024 年度）の Scope1,2 の合計排出量は 3,260 t-CO2 でした。従って、計算式 $703 \div 3,260 \times 100 = 21.5664$ により、-21.6%（すなわち、排出量の 21.6%の削減）を達成したことになります。

その他の排出量削減活動

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

50

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 減少

(7.10.1.3) 排出量（割合）

1.5357

(7.10.1.4) 計算を説明してください

当社では、固定資産における全館 LED 工事の推進や本社ビルにおける省エネ啓発活動を行っております。その結果、2025 年度における排出量は、2024 年度に比べ 50t-CO2 削減されました。また、昨年（2024 年度）の Scope1,2 の合計排出量は 3,260 t-CO2 でした。従って、計算式 $50 \div 3,260 \times 100 = 1.5357$ により、-1.5%（すなわち、排出量の 1.5%の削減）を達成したことになります。

投資引き上げ（ダイベストメント）

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

買収

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

合併

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

生産量の変化

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

方法論の変更

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

バウンダリの変更

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

物理的操業条件の変化

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

特定していない

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

その他

(7.10.1.1) 排出量の変化(CO2 換算トン)

0

(7.10.1.2) 排出量変化の増減

選択:

☒ 変更なし

(7.10.1.3) 排出量（割合）

0

(7.10.1.4) 計算を説明してください

この項目による変更はありません。

[固定行]

(7.10.2) 7.10 および 7.10.1 の排出量実績計算は、ロケーション基準のスコープ 2 排出量値もしくはマーケット基準のスコープ 2 排出量値のどちらに基づいていますか。

選択:

☒ マーケット基準

(7.12) 貴組織の事業またはバリューチェーンにおいて、土地セクター活動の重要性はありますか。

	農業、林業またはその他の土地セクター活動	重要な活動がない理由を記載してください。
	<i>選択:</i> ☒ いいえ (説明を記載)。	<i>選択:</i> ☒ 関連する活動は特定されていません。

[固定行]

(7.13) 貴組織は、技術的 CO2 除去または地中貯留を伴う CO2 回収について算定および報告を行いますか。または過年度に行いましたか。

	報告年度における技術的 CO2 除去または地中貯留を伴う CO2 回収	報告年度に技術的 CO2 除去または地中貯留を伴う CO2 回収がない理由を記載してください	過年度に技術的 CO2 除去または地中貯留を伴う CO2 回収を算定および報告した
	<i>選択:</i> ☒ いいえ (説明を記載済み)。	<i>選択:</i> ☒ 関連する活動は特定されていません。	<i>選択:</i> ☒ いいえ

[固定行]

(7.15) 貴組織は、スコープ 1 またはスコープ 2 排出量を温室効果ガスの種類別に内訳していますか。

(7.15.1) 温室効果ガスの種類別排出量内訳

選択:

☒ はい、スコープ 1 およびスコープ 2 排出量の両方

[固定行]

(7.15.1) 総グローバルのスコープ 1 およびスコープ 2 総排出量を温室効果ガスの種類別に内訳し、使用した各地球温暖化係数 (GWP) の出典を記載してください。

Row 1

(7.15.1.1) GHG

選択:

☒ CO2

(7.15.1.2) スコープ 1 排出量 (選択した温室効果ガスの排出量 (t))

756

(7.15.1.3) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

756

(7.15.1.4) スコープ 2 ロケーション基準排出量 (選択した温室効果ガスの排出量 (t))

3550

(7.15.1.5) スコープ 2 ロケーション基準排出量 (CO2 換算トン)

3550

(7.15.1.6) スコープ 2 マーケット基準排出量 (選択した温室効果ガスの排出量 (t))

1751

(7.15.1.7) スコープ 2 マーケット基準排出量 (CO2 換算トン)

(7.15.1.8) GWP 参照

選択:

☒ IPCC 第 5 次評価報告書(AR5 – 100 年値)

[行を追加]

(7.16) スコープ 1 および 2 の排出量の内訳を国/地域別で回答してください。

	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)	スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)	スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)
日本	756	3550	1751

[固定行]

(7.17) スコープ 1 全世界総排出量の内訳のうちのどれを記入できるか示してください。

該当するすべてを選択

☒ 施設別☒ 活動別**(7.17.2) 事業施設別にスコープ 1 全世界総排出量の内訳をお答えください。****Row 1****(7.17.2.1) 施設**

田町トーセイビル

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

17.601

(7.17.2.3) 緯度

35.641908

(7.17.2.4) 経度

139.745803

Row 2

(7.17.2.1) 施設

町田事業所ビル

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

2.973

(7.17.2.3) 緯度

35.552027

(7.17.2.4) 経度

139.443272

Row 3

(7.17.2.1) 施設

Daiwa 芝浦ビル

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

2.593

(7.17.2.3) 緯度

35.646986

(7.17.2.4) 経度

139.753913

Row 4

(7.17.2.1) 施設

ココネ上野御徒町

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

90.801

(7.17.2.3) 緯度

35.706433

(7.17.2.4) 経度

139.773152

Row 5

(7.17.2.1) 施設

ココネ浅草蔵前

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

107.705

(7.17.2.3) 緯度

35.70519

(7.17.2.4) 経度

139.793781

Row 6

(7.17.2.1) 施設

ココネ神田

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

48.407

(7.17.2.3) 緯度

35.68949

(7.17.2.4) 経度

139.769137

Row 7

(7.17.2.1) 施設

ココネ浅草

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

37.749

(7.17.2.3) 緯度

35.716621

(7.17.2.4) 経度

139.79829

Row 8

(7.17.2.1) 施設

ココネ鎌倉

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

53.359

(7.17.2.3) 緯度

35.316722

(7.17.2.4) 経度

139.548954

Row 9

(7.17.2.1) 施設

ココネ上野

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

68.38

(7.17.2.3) 緯度

35.710032

(7.17.2.4) 経度

139.777028

Row 10

(7.17.2.1) 施設

幕張セミナー

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

91.506

(7.17.2.3) 緯度

35.667687

(7.17.2.4) 経度

140.010551

Row 11

(7.17.2.1) 施設

ココネ築地銀座

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

233.499

(7.17.2.3) 緯度

35.664107

(7.17.2.4) 経度

139.771323

Row 12

(7.17.2.1) 施設

万仁ビル

(7.17.2.2) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

1.281

(7.17.2.3) 緯度

35.652291

(7.17.2.4) 経度

140.071608

[行を追加]

(7.17.3) 事業活動別にスコープ 1 全世界総排出量の内訳をお答えください。

	事業活動	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)
Row 1	社長車・社用車によるガソリンの使用	24.437
Row 2	本社等固定資産における都市ガスの使用	0.011
Row 3	ホテルにおける都市ガスの使用	731.405

[行を追加]

(7.20) スコープ 2 世界総排出量の内訳のうちのどれを記入できるか示してください。

該当するすべてを選択

☒ 施設別

☒ 活動別

(7.20.2) 事業施設別にスコープ 2 全世界総排出量の内訳をお答えください。

Row 1

(7.20.2.1) 施設

田町トーセイビル

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

568.016

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

178.225

Row 2

(7.20.2.1) 施設

町田事業所ビル

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

18.453

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

19.02

Row 3

(7.20.2.1) 施設

Daiwa 芝浦ビル

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

146.035

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

156.047

Row 4

(7.20.2.1) 施設

万仁ビル

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

5.934

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

0

Row 5

(7.20.2.1) 施設

ココネ上野御徒町

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

284.902

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

0

Row 6

(7.20.2.1) 施設

ココネ浅草蔵前

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

196.157

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

0

Row 7

(7.20.2.1) 施設

ココネ神田

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

133.02

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

65.815

Row 8

(7.20.2.1) 施設

ココネ浅草

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

100.05

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

108.091

Row 9

(7.20.2.1) 施設

ココネ鎌倉

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

101.001

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

109.119

Row 10

(7.20.2.1) 施設

ココネ上野

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

206.011

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

102.561

Row 11

(7.20.2.1) 施設

ココネ築地銀座

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

635.406

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

0

Row 12

(7.20.2.1) 施設

幕張セミナー

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

500.033

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

289.564

Row 13

(7.20.2.1) 施設

文京区 小石川トーセイ B L

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

19.536

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

24.986

Row 14

(7.20.2.1) 施設

新宿区 江戸川橋東誠 B L

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

6.993

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

9.015

Row 15

(7.20.2.1) 施設

千代田区 淡路町東誠 B L

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

17.377

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

23.23

Row 16

(7.20.2.1) 施設

中央区 銀座ブルミエ B L

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

10.211

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

10.911

Row 17

(7.20.2.1) 施設

中央区 八丁堀トーセイ *BL*

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

282.337

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

301.693

Row 18

(7.20.2.1) 施設

渋谷区 *B I Z*原宿 *BL*

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

21.073

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

22.518

Row 19

(7.20.2.1) 施設

藤沢市 藤沢トーセイ *BL*

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

27.464

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

29.347

Row 20

(7.20.2.1) 施設

港区 新橋フロンティアBL

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

9.614

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

13.259

Row 21

(7.20.2.1) 施設

船橋市 プラザなかやまBL

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

41.742

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

44.604

Row 22

(7.20.2.1) 施設

中野区 大新 NSBL

(7.20.2.2) スcope 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

18.062

(7.20.2.3) スcope 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

19.3

Row 23

(7.20.2.1) 施設

江東区 東陽町三共商会 BL

(7.20.2.2) スcope 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

7.815

(7.20.2.3) スcope 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

8.351

Row 24

(7.20.2.1) 施設

新宿区 四谷トーセイ BL

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

18.453

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

23.519

Row 25

(7.20.2.1) 施設

八王子市 ミクリスシティ

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

29.633

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

29.143

Row 26

(7.20.2.1) 施設

港区 虎ノ門トーセイ BL

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

50.029

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

64.699

Row 27

(7.20.2.1) 施設

板橋区 成増トーセイ *BL*

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

66.636

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

68.684

Row 28

(7.20.2.1) 施設

渋谷区 神宮前浅間 *BL*

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

7.908

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

8.451

Row 29

(7.20.2.1) 施設

荒川区 東忠 *BL* (日暮里)

(7.20.2.2) スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)

19.61

(7.20.2.3) スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)

20.955

[行を追加]

(7.20.3) 事業活動別にスコープ 2 全世界総排出量の内訳をお答えください。

	事業活動	スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)	スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)
Row 1	本社等固定資産における電気・地域熱の使用	738.438	353.292
Row 2	ホテルにおける電気の使用	2156.579	675.15
Row 3	賃貸固定資産の共用部における電気の使用	654.494	722.664

[行を追加]

(7.22) 連結会計グループと回答に含まれる別の事業体の間のスコープ 1 およびスコープ 2 総排出量の内訳をお答えください。

連結会計グループ

(7.22.1) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

756

(7.22.2) スコープ 2 排出量、ロケーション基準(CO2 換算トン)

3550

(7.22.3) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

1751

(7.22.4) 説明してください

当社グループにおける Scope1,2 は、その 100%が連結会計グループを対象範囲とします。

その他すべての事業体

(7.22.1) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

(7.22.2) スコープ 2 排出量、ロケーション基準(CO2 換算トン)

0

(7.22.3) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

0

(7.22.4) 説明してください

当社グループにおける Scope1,2 について、連結会計グループ以外の対象となる事業体は存在しません。

[固定行]

(7.23) 貴組織の CDP 回答に含まれる子会社の排出量データの内訳を示すことはできますか。

選択:

☒ はい

(7.23.1) スコープ 1 およびスコープ 2 の総排出量の内訳を子会社別にお答えください。

Row 1

(7.23.1.1) 子会社名

トーセイ・コミュニティ株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産サービス

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

1.989

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

111.54

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

117.425

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合：100%

Row 2

(7.23.1.1) 子会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産サービス

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

39.586

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

12.421

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合：100%

Row 3

(7.23.1.1) 子会社名

トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産サービス

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

3.005

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

0.943

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合 : 100 %

Row 4

(7.23.1.1) 子会社名

トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ ホテル・宿泊施設

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

731.405

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

2163.07

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

677.187

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合 : 100%

Row 5

(7.23.1.1) 子会社名

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産所有および開発

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

1.885

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

36.829

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

39.354

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合 : 100 %

Row 7

(7.23.1.1) 子会社名

トーセイ・アール株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産サービス

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

0.318

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

0.1

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合 : 100 %

Row 8

(7.23.1.1) 子会社名

岸野商事株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産所有および開発

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

0.318

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

0.1

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合 : 100 %

Row 10

(7.23.1.1) 子会社名

磯子アセットマネジメント株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産所有および開発

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

0.318

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

0.1

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合 : 100 %

Row 11

(7.23.1.1) 子会社名

芝浦レジデンシャル株式会社

(7.23.1.2) 主要活動

選択:

☒ 不動産所有および開発

(7.23.1.3) この子会社に対して貴組織が提示できる固有 ID を選択してください

該当するすべてを選択

☒ 固有 ID はありません

(7.23.1.12) スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

(7.23.1.13) スコープ 2、ロケーション基準排出量(CO2 換算トン)

0.217

(7.23.1.14) スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン)

0.068

(7.23.1.15) コメント

議決権の所有割合 : 100 %

[行を追加]

(7.29) 報告年の事業支出のうち何%がエネルギー使用によるものでしたか。

選択:

☒ 0%超、5%以下

(7.30) 貴組織がどのエネルギー関連活動を行ったか選択してください。

	貴組織が報告年に次のエネルギー関連活動を実践したかどうかを示します。
燃料の消費(原料を除く)	選択: ☒ はい
購入または取得した電力の消費	選択: ☒ はい
購入または取得した熱の消費	選択: ☒ はい
購入または取得した蒸気の消費	選択: ☒ いいえ
購入または取得した冷熱の消費	選択: ☒ いいえ
電力、熱、蒸気、または冷熱の生成	選択: ☒ いいえ

[固定行]

(7.30.1) 貴組織のエネルギー消費量合計 (原料を除く) を MWh 単位で報告してください。

燃料の消費(原材料を除く)

(7.30.1.1) 発熱量

選択:

☒ LHV (低位発熱量)

(7.30.1.2) 再生可能エネルギー源からのエネルギー量 (単位 : MWh)

0

(7.30.1.3) 非再生可能エネルギー源からのエネルギー量（単位：MWh）

4410.35

(7.30.1.5) 総エネルギー量(再生可能+非再生可能) MWh

4410.35

購入または取得した電力の消費

(7.30.1.2) 再生可能エネルギー源からのエネルギー量（単位：MWh）

4549.45

(7.30.1.3) 非再生可能エネルギー源からのエネルギー量（単位：MWh）

3420.49

(7.30.1.4) 非再生可能エネルギー源のうちゼロまたはほぼゼロ排出源からの MWh

0

(7.30.1.5) 総エネルギー量(再生可能+非再生可能) MWh

7969.94

購入または取得した熱の消費

(7.30.1.2) 再生可能エネルギー源からのエネルギー量（単位：MWh）

0

(7.30.1.3) 非再生可能エネルギー源からのエネルギー量（単位：MWh）

1016.83

(7.30.1.5) 総エネルギー量(再生可能+非再生可能) MWh

1016.83

合計エネルギー消費量

(7.30.1.2) 再生可能エネルギー源からのエネルギー量 (単位 : MWh)

4549.45

(7.30.1.3) 非再生可能エネルギー源からのエネルギー量 (単位 : MWh)

8847.67

(7.30.1.4) 非再生可能エネルギー源のうちゼロまたはほぼゼロ排出源からの MWh

0

(7.30.1.5) 総エネルギー量(再生可能+非再生可能) MWh

13397.12

[固定行]

(7.30.6) 貴組織の燃料消費の用途を選択してください。

	貴組織がこのエネルギー用途の活動を行うかどうかを示してください
発電のための燃料の消費量	選択: ☒ いいえ
熱生成のための燃料の消費量	選択: ☒ いいえ
蒸気生成のための燃料の消費量	選択: ☒ いいえ
冷熱生成のための燃料の消費量	選択: ☒ いいえ
コージェネレーションまたはトリジェネレーションのための燃料の消費	選択: ☒ いいえ

[固定行]

(7.30.7) 貴組織が消費した燃料の量 (原料を除く) を燃料の種類別に MWh 単位で示します。

持続可能なバイオマス

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

(7.30.7.7) コメント

持続可能なバイオマスの消費はありません。

その他のバイオマス

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

(7.30.7.7) コメント

その他バイオマスの消費はありません。

その他の再生可能燃料(たとえば、再生可能水素)

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

(7.30.7.7) コメント

その他の再生可能燃料の消費はありません。

石炭

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

(7.30.7.7) コメント

石炭の消費はありません。

石油

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

99

(7.30.7.7) コメント

当社グループ保有の社用車におけるガソリンの消費量です。

天然ガス

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

4311.34

(7.30.7.7) コメント

当社保有の固定資産物件における都市ガスの使用量です。

その他の非再生可能燃料(たとえば、非再生可能水素)

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

(7.30.7.7) コメント

その他非再生可能燃料の消費はありません。

燃料合計

(7.30.7.1) 組織によって消費された燃料合計(MWh)

4410.35

(7.30.7.7) コメント

石油・天然ガスの消費量の合計です。

[固定行]

(7.30.14) 報告年における電力/熱/蒸気/冷熱の消費量の国/地域別の内訳を示してください。

日本

(7.30.14.1) 購入した電力の消費量(MWh)

7969.94

(7.30.14.2) 自家発電した電力の消費量(MWh)

0

(7.30.14.4) 購入した熱、蒸気、冷熱の消費量(MWh)

1016.83

(7.30.14.5) 自家生成した熱、蒸気、冷熱の消費量(MWh)

0

(7.30.14.6) 電気/蒸気/冷熱エネルギー総消費量 (MWh)

8986.77

[固定行]

(7.30.15) 報告年度において、ゼロ排出またはほぼゼロ排出の排出係数で算定した電力購入の詳細を記載してください。

Row 1

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 再生可能電力ミックス、具体的にお答えください:関電エネルギーソリューションズとの契約により、太陽光、風力等の再生可能エネルギー指定あり非化石証書付き電力プランを採用

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

510.27

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ いいえ

(7.30.15.14) コメント

関電エネルギーソリューションズとの契約により、田町トーセイビル（本社ビル）において非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 2

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 再生可能電力ミックス、具体的にお答えください :関西電力との契約により、太陽光、風力等の再生可能エネルギー指定あり非化石証書付き電力プランを採用

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

411.22

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ いいえ

(7.30.15.14) コメント

関西電力との契約により、田町トーセイビル（本社ビル）において非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 3

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 再生可能電力ミックス、具体的にお答えください :四国電力との契約により、非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

2111.79

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ いいえ

(7.30.15.14) コメント

四国電力との契約により、ココネ上野御徒町およびココネ浅草蔵前、ココネ神田、ココネ上野、ホテル&セミナー幕張において再生可能エネルギー指定ありの非化石証書付き電力プランを採用。

Row 4

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 再生可能電力ミックス、具体的にお答えください:出光興産との契約により、太陽光、風力等の再生可能エネルギー指定あり非化石証書付き電力プランを

採用

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

14.03

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ いいえ

(7.30.15.14) コメント

出光興産との契約により、万仁ビルにおいて再生可能エネルギー指定ありの非化石証書付き電力プランを採用。

Row 5

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

126.82

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1928

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非 **FIT** 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 6

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

131.87

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1923

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 7

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

121.88

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1923

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 8

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

121.97

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1923

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非 **FIT** 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 9

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

101.17

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1944

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 10

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

98.61

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1980

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 11

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]**(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)**

選択:

☒ 日本**(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。**

選択:

☒ はい**(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)**

1914

(7.30.15.14) コメント東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非 **FIT** 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。**Row 12****(7.30.15.1) 電力消費の国/地域**

選択:

☒ 日本**(7.30.15.2) 調達方法**

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

155.78

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1940

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非 **FIT** 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 13

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

172.44

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1963

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 14

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

138.79

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

1913

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 15

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

106.85

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

2010

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非 **FIT** 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。

Row 16

(7.30.15.1) 電力消費の国/地域

選択:

☒ 日本

(7.30.15.2) 調達方法

選択:

☒ 電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

(7.30.15.3) 低炭素技術の種類

選択:

☒ 大規模水力発電(25 MW 超)

(7.30.15.5) 報告年度において選択した調達方法を通じて消費した低炭素電力 (MWh)

104.67

(7.30.15.6) エネルギー属性証書 (EAC) トラッキング付き

選択:

☒ GEC[日本]

(7.30.15.7) 低炭素電力またはエネルギー属性の原産国/地域 (発電)

選択:

☒ 日本

(7.30.15.8) 当該発電設備の運転開始年またはリパワリング実施年を報告できますか。

選択:

☒ はい

(7.30.15.9) 発電施設の運転開始年(たとえば、最初の商業運転またはリパワリングの日付)

(7.30.15.14) コメント

東京電力エナジーパートナーとの契約により、トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアにおいて非FIT 非化石証書（再エネ指定あり）付き電力プランを採用。
[行を追加]

(7.45) 報告年のスコープ 1 と 2 の全世界総排出量について、単位通貨総売上あたりの **C02** 換算トン単位で詳細を説明し、貴組織の事業に当てはまる追加の原単位指標を記入します。

Row 1**(7.45.1) 原単位数値**

2.65e-8

(7.45.2) 指標分子(スコープ 1 および 2 の組み合わせ全世界総排出量、C02 換算トン)

2507

(7.45.3) 指標分母

選択:

☒ 売上高合計**(7.45.4) 指標分母:単位あたりの総量**

94688969000

(7.45.5) 使用したスコープ 2 の値

選択:

☒ マーケット基準

(7.45.6) 前年からの変化率(%)

33

(7.45.7) 変化の増減

選択:

☒ 減少

(7.45.8) 変化の理由

該当するすべてを選択

☒ 再生可能エネルギー消費の変化

☒ 売上の変化

(7.45.9) 説明してください

- ①ココネ上野およびココネ神田、幕張セミナーにおける再生可能エネルギー由来の電力使用開始に伴い、分子の **Scope1 +2 合計**が前年度比**-23%**となったため。
②分母の売上高が前年度比**+15%**となったため。

Row 2

(7.45.1) 原単位数値

0.0352899775

(7.45.2) 指標分子(スコープ 1 および 2 の組み合わせ全世界総排出量、CO2 換算トン)

2507

(7.45.3) 指標分母

選択:

☒ 平方メートル

(7.45.4) 指標分母:単位あたりの総量

71040

(7.45.5) 使用したスコープ 2 の値

選択:

☒ マーケット基準

(7.45.6) 前年からの変化率(%)

23

(7.45.7) 変化の増減

選択:

☒ 減少

(7.45.8) 変化の理由

該当するすべてを選択

☒ 再生可能エネルギー消費の変化

(7.45.9) 説明してください

ココネ上野およびココネ神田、幕張セミナーにおける再生可能エネルギー由来の電力使用開始に伴い、分子の **Scope1+2** 合計が前年度比-23%となったため。

[行を追加]

(7.52) 貴組織の事業に関連がある、追加の気候関連指標を記入してください。

Row 1

(7.52.1) 詳細

選択:

☒ 廃棄物

(7.52.2) 指標値

6.02

(7.52.3) 指標分子

トーセイ株式会社本社ビルから排出される廃棄物（リサイクル含む）[t]

(7.52.4) 指標分母（原単位のみ）

トーセイ本社ビルの延床面積[㎡]

(7.52.5) 前年からの変化率(%)

27

(7.52.6) 変化の増減

選択:

☒ 減少

(7.52.7) 説明してください

減少理由として、**DX** 推進の一環で進行中の全社的なペーパーレス化推進のほか、マイカップ利用促進などの取り組みが一定寄与したものと考えます。
[行を追加]

(7.53) 報告年に有効な排出量目標はありましたか。

該当するすべてを選択

☒ 総量目標

(7.53.1) 排出の総量目標とその目標に対する進捗状況の詳細を記入してください。

Row 1

(7.53.1.1) 目標参照番号

選択:

☒ Abs 1

(7.53.1.2) これは科学に基づく目標ですか

選択:

☒ はい、これは科学に基づく目標と認識していますが、今後 2 年以内の科学に基づく目標イニシアチブ（SBTi）によるこの目標の認定の申請はコミットしていません

(7.53.1.4) 目標の野心度

選択:

☒ 1.5°C目標に整合済み

(7.53.1.5) 目標設定日

11/30/2022

(7.53.1.6) 目標の対象範囲

選択:

☒ 組織全体

(7.53.1.7) 目標の対象となる温室効果ガス

該当するすべてを選択

☒ 二酸化炭素(CO2)

(7.53.1.8) スコープ

該当するすべてを選択

☒ スコープ 1

☒ スコープ 2

(7.53.1.9) スコープ 2 算定方法

選択:

☒ マーケット基準

(7.53.1.11) 基準年の終了日

11/30/2022

(7.53.1.12) 目標の対象となる基準年スコープ 1 排出量 (CO2 換算トン)

480

(7.53.1.13) 目標の対象となる基準年スコープ 2 排出量 (CO2 換算トン)

3289

(7.53.1.31) 目標の対象となる基準年のスコープ 3 総排出量 (CO2 換算トン)

0.000

(7.53.1.32) すべての選択したスコープの目標の対象となる基準年総排出量 (CO2 換算トン)

3769.000

(7.53.1.33) スコープ 1 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ 1 排出量の割合

100

(7.53.1.34) スコープ 2 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ 2 排出量の割合

100

(7.53.1.53) 選択した全スコープの基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年排出量の割合

100

(7.53.1.54) 目標の終了日

11/29/2030

(7.53.1.55) 基準年からの目標削減率 (%)

50

(7.53.1.56) 選択した全スコープの目標で対象とする目標の終了日における総排出量 (CO2 換算トン)

1884.500

(7.53.1.77) すべての選択したスコープの目標の対象となる報告年の総排出量 (CO2 換算トン)

0.000

(7.53.1.78) 目標の対象となる土地関連の排出量

選択:

☒ いいえ、土地関連の排出量を対象としていません (例: 非 FLAG SBT)

(7.53.1.79) 基準年に対して達成された目標の割合

200.00

(7.53.1.80) 報告年の目標の状況

選択:

☒ 進行中

(7.53.1.82) 目標対象範囲を説明し、除外事項を教えてください

当社グループから排出される温室効果ガスである、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等で使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガス（Scope1）と、本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部の電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガス（Scope2）が対象。Scope1,2における除外項目はありません。

(7.53.1.83) 目標の目的

2021年4月、日本は2050年カーボンニュートラルの長期目標に整合的かつ野心的な目標として、2030年度に温室効果ガスの排出量を2013年度比▲46%削減（当初目標26%から引上げ）することを目指すと宣言。加えて、▲50%の高みを目指し挑戦を続ける決意を表明しました。政府は、2050年カーボンニュートラル宣言を実現させる政策として「グリーン成長戦略」の実行を掲げ、成長が期待される産業14分野についてあらゆる政策を動員する予定です。当該14項目には、「住宅・建築物、次世代太陽光」が選定されており、エネルギー使用の合理化に関して定める省エネ法、建築物の省エネルギーについて定める建築物省エネ法等の改正に伴う各種規制強化により、特に新築建物の省エネ性能の向上を義務化させるなど、その適用範囲と要求水準は段階的に強化される予定です。また、脱炭素を目的としたZEB/ZEHの普及や再生可能エネルギー普及拡大についても政策が強化され、2023年にGX推進法等が成立しました。日本国の削減目標達成に向けた非化石エネルギーの導入促進や建築物の省エネ、脱炭素化要請に当社グループも不動産事業会社として呼応し、自社グループ及びサプライチェーン上のGHG排出量等の算定及び削減を実行することで、国家の削減目標に資することはもとより、持続可能な社会の実現に向けて、極めて喫緊の課題である気候変動問題、脱炭素化に取り組むべく、本目標を設定しました。本件目標の対象範囲は自社グループによる排出（Scope1,2）となりますが、まず本目標である事業操業における排出量の削減、脱炭素化に取り組むことと並行して、日々変化する社会、環境に適合する不動産商品、サービスの提供に努めてまいります。また、しかるべき時期において、さらなる目標範囲の拡大なども検討してまいります。

(7.53.1.84) 目標を達成するための計画、および報告年の終わりに達成された進捗状況

GHG排出量(Scope1,2)削減に向けて、当社グループが保有する固定資産における再生可能エネルギーの活用を推進し、2022年以降、田町本社ビル、保有ホテルの使用電力を再生可能エネルギー由来の電力※に切り替えを行っています。2025年11月末時点で、Scope2対象範囲の総電力使用量における再生可能エネルギー由来の電力比率は57%になりました。※再生可能エネルギー由来の電力には、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みます。また、当社グループは、保有する固定資産へのLED照明の導入を推進しています。2025年11月末時点で、中古オフィスおよび中古物流倉庫13物件において全館LED照明導入の工事を実施し、平均約20～30%電気使用量を削減しました。電気使用量とコストの削減のほか、照度の改善やメンテナンスの手間も省けることから、テナント満足度向上も期待されます。

(7.53.1.85) セクター別脱炭素化アプローチを用いて設定された目標

選択:

☒ いいえ
[行を追加]

(7.54) 報告年に有効なその他の気候関連目標がありましたか。

該当するすべてを選択

☒ ネットゼロ目標

(7.54.3) ネットゼロ目標の詳細を記入してください。

Row 1

(7.54.3.1) 目標参照番号

選択:

☒ NZ1

(7.54.3.2) 目標設定日

11/30/2022

(7.54.3.3) 目標の対象範囲

選択:

☒ 組織全体

(7.54.3.4) このネットゼロ目標に関連する目標

該当するすべてを選択

☒ Abs1

(7.54.3.5) ネットゼロを達成する目標最終日

(7.54.3.6) これは科学に基づく目標ですか

選択:

☒ はい、これは科学に基づく目標と認識していますが、今後 2 年以内の科学に基づく目標イニシアチブ（SBTi）によるこの目標の認定の申請はコミットしていません

(7.54.3.8) スコープ

該当するすべてを選択

☒ スコープ 1

☒ スコープ 2

(7.54.3.9) 目標の対象となる温室効果ガス

該当するすべてを選択

☒ 二酸化炭素(CO2)

(7.54.3.10) 目標対象範囲を説明し、除外事項を教えてください

目標の対象範囲はトーセイグループの **Scope1**、**2** となります。（**Scope3** は対象外） **Scope1** は、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車で使用するガソリンの使用、**Scope2** は本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、賃貸用固定資産の共用部電気使用、本社の地域熱使用に伴って排出される温室効果ガスを削減対象としています。

(7.54.3.11) 目標の目的

2021 年 4 月、日本は 2050 年カーボンニュートラルの長期目標に整合的かつ野心的な目標として、2030 年度に温室効果ガスの排出量を 2013 年度比▲46%削減（当初目標 26%から引上げ）することを目指すと宣言。加えて、▲50%の高みを目指し挑戦を続ける決意を表明しました。政府は、2050 年カーボンニュートラル宣言を実現させる政策として「グリーン成長戦略」の実行を掲げ、成長が期待される産業 14 分野についてあらゆる政策を動員する予定です。当該 14 項目には、「住宅・建築物、次世代太陽光」が選定されており、エネルギー使用の合理化に関して定める省エネ法、建築物の省エネルギーについて定める建築物省エネ法等の改正に伴う各種規制強化により、特に新築建物の省エネ性能の向上を義務化させるなど、その適用範囲と要求水準は段階的に強化される予定です。また、脱炭素を目的とした ZEB/ZEH の普及や再生可能エネルギー普及拡大についても政策が強化され、2023 年に GX 推進法等が成立しました。日本国の削減目標達成に向けた非化石エネルギーの導入促進や建築物の省エネ、脱炭素化要請に当社グループも不動産事業会社として呼応し、自社グループ及びサプライチェーン上の GHG 排出

量等の算定及び削減を実行することで、国家の削減目標に整合し、また資することはもとより、持続可能な社会の実現に向けて、極めて喫緊の課題である気候変動問題、脱炭素化に取り組むべく、本目標を設定しました。本件目標の対象範囲は自社グループによる排出（Scope1,2）となり、2022 年を基準年として2030 年に基準年比 50%削減、2050 年にネットゼロの目標を掲げています。まず本目標である事業操業における排出量の削減、脱炭素化に取り組むことに並行して、事業活動を通じて、日々変化する社会、環境に適合する不動産商品、サービスの提供に努めてまいります。また、しかるべき時期において、さらなる目標範囲の拡大なども検討してまいります。

(7.54.3.12) 目標終了時に恒久的炭素除去によって残余排出量をニュートラル化するつもりがありますか。

選択:

☒ わからない

(7.54.3.13) 貴組織のバリューチェーンを越えて排出量を軽減する計画がありますか

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(7.54.3.17) 報告年の目標の状況

選択:

☒ 進行中

(7.54.3.19) 目標のレビュープロセス

当社が現在定めている GHG 削減目標（ネットゼロ目標）は SBT 認定等は取得していないため、目標自体は外部機関の審査等を受けていません。当社グループの Scope1,2 削減目標については、国家目標に整合する形で削減計画を検討し、保有資産の省エネルギー化および非化石化を推進中となります。年次の GHG 排出量算定を行ったのち、目標に対する進捗状況とその要因分析を行い、目標や計画の見直し要否を検討、省エネ化、非化石化計画については適宜内容や時期等の変更を行い、2050 年ネットゼロに向け、目先は 2030 年の 50%削減が確実に遂行できるようモニタリングプロセスを遂行しています。

[行を追加]

(7.55) 報告年内に実施した排出量削減の取り組みがありましたか。これには、計画段階及び実行段階のものを含みます。

	報告年中に実施されていた排出削減イニシアチブ
	選択: ☒ はい

[固定行]

(7.55.1) 各段階のイニシアチブの総数を示し、実施段階のイニシアチブについては推定排出削減量 (CO₂ 換算) もお答えください。

	イニシアチブの数	年間推定 CO ₂ 削減量 (メートルトン CO ₂ e)
調査中	0	
実施予定	1	98.8
実施開始	1	5.92
実施済み	4	154.46
実施できず	0	

[固定行]

(7.55.2) 報告年に実施されたイニシアチブの詳細を以下の表に記入してください。

Row 1

(7.55.2.1) イニシアチブのカテゴリとイニシアチブの種類

建物のエネルギー効率

☒ 冷暖房空調設備(HVAC)

(7.55.2.2) 推定年間 CO2 換算排出削減量(CO2 換算トン)

14.05

(7.55.2.3) 排出量低減が起こっているスコープまたはスコープ 3 カテゴリ

該当するすべてを選択

☒ スコープ 3 カテゴリ 13:下流のリース資産

(7.55.2.4) 自発的/義務的

選択:

☒ 自主的

(7.55.2.5) 年間経費節減額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

1032056

(7.55.2.6) 必要投資額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

20016000

(7.55.2.7) 投資回収期間

選択:

☒ 4～10 年

(7.55.2.8) 取り組みの推定活動期間

選択:

☒ 1 年未満

(7.55.2.9) コメント

当社は不動産賃貸事業における固定資産の修繕計画の一環として、空調更新を計画的に実施し、エネルギー効率の向上を図っています。

Row 2

(7.55.2.1) イニシアチブのカテゴリとイニシアチブの種類

低炭素エネルギー消費

☒ 太陽光発電

(7.55.2.2) 推定年間 CO2 換算排出削減量(CO2 換算トン)

25.76

(7.55.2.3) 排出量低減が起こっているスコープまたはスコープ 3 カテゴリ

該当するすべてを選択

☒ スコープ 3 カテゴリ 11:販売製品の使用

(7.55.2.4) 自発的/義務的

選択:

☒ 自主的

(7.55.2.5) 年間経費節減額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

1887482

(7.55.2.6) 必要投資額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

(7.55.2.7) 投資回収期間

選択:

☒ 1～3 年**(7.55.2.8) 取り組みの推定活動期間**

選択:

☒ 1～2 年**(7.55.2.9) コメント**

当社は不動産開発事業における戸建住宅開発においてZEHを供給しています。ZEH供給を通じて、脱炭素に貢献しています。（報告年度の供給棟数は6棟）

Row 3**(7.55.2.1) イニシアチブのカテゴリとイニシアチブの種類**

企業方針または行動変化

☒ サプライヤーとの協働**(7.55.2.2) 推定年間 CO2 換算排出削減量(CO2 換算トン)**

0

(7.55.2.3) 排出量低減が起こっているスコープまたはスコープ 3 カテゴリ

該当するすべてを選択

☒ スコープ 3 カテゴリ 1:購入した商品およびサービス☒ スコープ 3 カテゴリ 2:資本財

(7.55.2.4) 自発的/義務的

選択:

☒ 自主的

(7.55.2.5) 年間経費節減額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

0

(7.55.2.6) 必要投資額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

0

(7.55.2.7) 投資回収期間

選択:

☒ ペイバックなし

(7.55.2.8) 取り組みの推定活動期間

選択:

☒ 継続中

(7.55.2.9) コメント

当社は、サプライチェーンマネジメントの一環として、サステナブル調達マニュアルを策定し、対象取引の年間発注額が一定以上の重要な取引先に対して、環境への配慮や環境負荷軽減施策の取り組み状況のほか、労働安全衛生や人権尊重、リスクマネジメントの取り組み状況などを確認するサプライヤーアンケート (ESG アンケート) を毎年実施しています。その結果を、サステナビリティ委員会において確認のうえ、取引の継続可否を審議しています。2025 年は不動産再生、開発、賃貸事業における取引先 13 社に対してアンケートを実施し、取り組み内容のレビューと継続取引について同委員会にて審議しました。なお、同アンケートは 2021 年より実施しており、該当事業におけるサプライヤー発注総額の 84%以上を占める取引先をモニタリングしています。

Row 4

(7.55.2.1) イニシアチブのカテゴリとイニシアチブの種類

企業方針または行動変化

☒ 顧客との協働

(7.55.2.2) 推定年間 CO2 換算排出削減量(CO2 換算トン)

0

(7.55.2.3) 排出量低減が起こっているスコープまたはスコープ 3 カテゴリ

該当するすべてを選択

☒ スコープ 3 カテゴリ 13:下流のリース資産

(7.55.2.4) 自発的/義務的

選択:

☒ 自主的

(7.55.2.5) 年間経費節減額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

0

(7.55.2.6) 必要投資額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

0

(7.55.2.7) 投資回収期間

選択:

☒ ペイバックなし

(7.55.2.8) 取り組みの推定活動期間

選択:

☒ 継続中

(7.55.2.9) コメント

当社が保有するビル（固定資産）に入居する全テナントに対し、ビルの管理運営体制や設備等に関するアンケートを毎年実施しています。アンケートでは、入居ビルの快適性や設備に関する満足度など管理・サービスに対する評価を「満足～不満」までの5段階尺度で聴取しています。この結果で得られた情報を踏まえ、適宜、設備の改修や更新等の対応に努めているほか、要対応事項については物件担当者による個別対応とその結果についてサステナビリティ委員会がモニタリングするPDCAを実行し、顧客満足度の向上を目指しています。2025年度104社からアンケート回答を得て、満足度ならびに課題の確認等を行いました。

Row 5

(7.55.2.1) イニシアチブのカテゴリとイニシアチブの種類

建物のエネルギー効率

☒ 断熱

(7.55.2.2) 推定年間 CO2 換算排出削減量(CO2 換算トン)

114.65

(7.55.2.3) 排出量低減が起こっているスコープまたはスコープ 3 カテゴリ

該当するすべてを選択

☒ スコープ 3 カテゴリ 11:販売製品の使用

☒ スコープ 3 カテゴリ 13:下流のリース資産

(7.55.2.4) 自発的/義務的

選択:

☒ 自主的

(7.55.2.5) 年間経費節減額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

17022581

(7.55.2.6) 必要投資額 (通貨単位は 1.2 での指定に従う)

35500000

(7.55.2.7) 投資回収期間

選択:

☒ 1～3 年

(7.55.2.8) 取り組みの推定活動期間

選択:

☒ 1～2 年

(7.55.2.9) コメント

報告年度 (2025 年度) において、当社が再生、開発するオフィスビル (販売用不動産) について断熱性能を高める仕様を採用し、高効率照明、空調等の導入に取り組んだ結果、再生物件 1 件、開発物件 1 件について ZEB-Ready 認証を取得しました。

[行を追加]

(7.55.3) 排出削減活動への投資を促進するために貴組織はどのような方法を使っていますか。

Row 1

(7.55.3.1) 手法

選択:

☒ 省エネの専用予算

(7.55.3.2) コメント

固定資産の空調の更新を通じてエネルギー効率を向上させるべく、空調更新を目的とした予算を取得しています。また全館LED照明への切り替え等も適宜実施しています。空調更新77期(2025年12月～2026年11月)：1,000,000,000円LED照明76期(2024年12月～2025年11月)：10,500,000円74期(2022年12月～2023年11月)：40,000,000円

Row 2

(7.55.3.1) 手法

選択:

☒ その他の排出量削減活動の専用予算

(7.55.3.2) コメント

省資源及び省エネルギーを目的に節水トイレへの改修工事を推進しており、年間の工事スケジュールに合わせ以下の通り予算を取得しています。75期(2023年12月～2024年11月)：23,000,000円

Row 3

(7.55.3.1) 手法

選択:

☒ 従業員エンゲージメント

(7.55.3.2) コメント

2024年に制定した長期ビジョン、中期経営計画において、サステナビリティ経営を推進する旨を掲げ、中期経営計画における全グループの事業計画にESG施策の設定を行っています。特に当社の再生事業および開発事業においては、環境に配慮した再生企画やZEB/ZEH等の高い環境性能の商品開発、不動産環境認証の取得などに取り組むべく、計画を策定しています。またこれらのサステナビリティ推進について社内研修も積極的に行っております。全社ESG研修のほか、幹部候補向け、若手向けなど対象を絞ったESG研修を行い、当社グループのGHG排出量削減に向けた取り組みの必要性和具体的な施策等に対する理解浸透および実務レベルの向上に努めています。

Row 4

(7.55.3.1) 手法

選択:

☒ 社内資金調達メカニズム

(7.55.3.2) コメント

当社グループは、2024 年 12 月にサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク（以下、本フレームワーク）を策定しました。本フレームワークでは、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）として、2030 年度までの Scope1,2 削減目標を掲げています。本フレームワークは、株式会社格付投資情報センター（以下、R&I 社）より、「サステナビリティ・リンク・ローン原則（2023）」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2024）」における「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に適合しているとのセカンドオピニオンを取得しています。サステナビリティ・リンク・ローンの導入は、当社の GHG 削減活動への投資を促進する大きなドライバーとなっており、2026 年 9 月現在で 18 件実行しています。

[行を追加]

(7.72) 貴組織は、新築プロジェクトまたは大規模改築プロジェクトのライフサイクル排出量を評価しますか。

	ライフサイクル排出量の評価	コメント
	選択: ☒ いいえ、しかしこれからのプロジェクトに対して行う予定です	Scope3 算出に向けて準備を進めており、その中において新築プロジェクト、大規模改修プロジェクトのカテゴリ別排出量の算定は行う予定があります。大型のプロジェクトにおいては、将来的な Scope3 削減目標検討に向けて、社内精査の目的で試算、評価することを予定しています。

[固定行]

(7.74) 貴組織の製品やサービスを低炭素製品に分類していますか。

選択:

☒ はい

(7.74.1) 低炭素製品に分類している貴組織の製品やサービスを具体的にお答えください。

Row 1

(7.74.1.1) 集合のレベル

選択:

☒ 製品またはサービス

(7.74.1.2) 製品またはサービスを低炭素に分類するために使用されタクソノミー

選択:

☒ グリーンボンド原則(ICMA)

(7.74.1.3) 製品またはサービスの種類

電力

☒ その他の発電がある場合は、具体的に記載してください :ZEH、長期優良住宅の開発

(7.74.1.4) 製品またはサービスの内容

太陽光発電システムと蓄電池の導入、および高効率給湯器またはオール電化給湯器の採用により高い省エネルギー性能を備え、サッシ等に断熱性能の高い商品を採用した分譲戸建て (ZEH や長期優良住宅) の開発、供給

(7.74.1.5) この低炭素製品またはサービスの削減貢献量を推定しましたか

選択:

☒ はい

(7.74.1.6) 削減貢献量を計算するために使用された方法

選択:

☒ その他、具体的にお答えください :太陽光パネルの年間発電推定量より、火力発電由来の電力が太陽光発電由来の電力に置き換わったことで削減された CO2 量ならびに、高効率給湯器採用により従来型ガス給湯器に比して削減されるガス使用量由来の CO2 量を算出。

(7.74.1.7) 低炭素製品またはサービスの対象となるライフサイクルの段階

選択:

☒ 使用段階

(7.74.1.8) 使用された機能単位

1 年

(7.74.1.9) 使用された基準となる製品/サービスまたはベースラインシナリオ

・導入している太陽光発電システムメーカー**Panasonic**等のカタログ値を参考に導入面積ごとの発電量を試算し、創出したエネルギーを自家使用することによって削減できるCO₂量を試算
・導入している給湯器（エコワン、エコキュート）等のカタログ値を参考に従来比でのCO₂削減量を試算

(7.74.1.10) 基準製品/サービスまたはベースラインシナリオの対象となるライフサイクルの段階

選択:

☒ 使用段階

(7.74.1.11) 基準製品/サービスまたはベースラインシナリオに対する推定削減貢献量 (機能単位あたりのCO₂換算トン)

25.8

(7.74.1.12) 仮定した内容を含め、貴組織の削減貢献量の計算について、説明してください

報告年に販売した省エネ住宅（ZEH、長期優良住宅、認定低炭素住宅）は6棟であり、それらに搭載した省エネ、創エネ設備由来のCO₂削減貢献量を以下の通り計算しています。
・太陽光発電1kWの太陽光発電システムの年間発電量を約1,000kWhと想定し、報告年に開発したZEHの太陽光パネル搭載量を算出しています。太陽光発電で発電した分、自家使用によって火力発電による発電を減らしたと仮定し、1kWhあたり約650kgのCO₂の削減が見込めるとの試算（クールネット東京参考）をもとに削減量を推計しています。この結果合計kWの太陽光パネル設置により年間で約21.5トンCO₂を削減する試算となります。
・高効率給湯器 給湯器メーカーによる試算により、給湯器の年間使用によるCO₂排出量が、従来型給湯で1台あたり1506kg、対してZEHにて採用した給湯器は1台あたり798kgと推計されており、その差分を1戸あたりの年間CO₂削減量として推計しています。この結果報告年に開発したZEHにおいて年間で約4.2トンCO₂を削減する試算となります。

(7.74.1.13) 報告年の売上合計のうちの、低炭素製品またはサービスから生じた売上の割合

Row 2

(7.74.1.1) 集合のレベル

選択:

☒ 製品またはサービス

(7.74.1.2) 製品またはサービスを低炭素に分類するために使用されタクソノミー

選択:

☒ グリーンボンド原則(ICMA)

(7.74.1.3) 製品またはサービスの種類

ビル建設および改築

☒ ビルの向き:熱性能

(7.74.1.4) 製品またはサービスの内容

不動産開発事業において **ZEB-Ready** 等の低炭素排出商品（物流施設やオフィスビル等）を開発、供給しています。建物用途に応じて、**LED 照明**のみならず、**高効率空調**や**断熱性能**等を高める設備仕様を導入し、**ZEB** シリーズの商品供給を推進しています。

(7.74.1.5) この低炭素製品またはサービスの削減貢献量を推定しましたか

選択:

☒ はい

(7.74.1.6) 削減貢献量を計算するために使用された方法

選択:

☒ その他、具体的にお答えください :BELS 認証機関に提出したエネルギー消費性能計算書における 1 次エネルギー消費量（GJ）の基準値と設計値の差異を

求め、CO2 換算係数を乗じて算出（熱量から CO2 に換算する係数は、環境省 ZEB 補助事業の報告において使用されている係数を採用）

(7.74.1.7) 低炭素製品またはサービスの対象となるライフサイクルの段階

選択:

☒ 使用段階

(7.74.1.8) 使用された機能単位

1 年

(7.74.1.9) 使用された基準となる製品/サービスまたはベースラインシナリオ

・新築開発において規模に応じた省エネ基準を満たす必要があるため、エネルギー消費性能計算書における新築開発の 1 次エネルギー消費量基準値と当社開発案件の 1 次エネルギー消費量の差異から、当該商品を ZEB 化することによって削減できる CO2 量を試算

(7.74.1.10) 基準製品/サービスまたはベースラインシナリオの対象となるライフサイクルの段階

選択:

☒ 使用段階

(7.74.1.11) 基準製品/サービスまたはベースラインシナリオに対する推定削減貢献量 (機能単位あたりの CO2 換算トン)

81.6

(7.74.1.12) 仮定した内容を含め、貴組織の削減貢献量の計算について、説明してください

・新築開発において規模に応じた省エネ基準を満たす必要があるため、エネルギー消費性能計算書における新築開発の 1 次エネルギー消費量基準値と当社開発案件の 1 次エネルギー消費量の差異から、当該商品を ZEB 化することによって削減できる CO2 量を試算 ・上記の考え方にに基づき以下の通り計算しています。1 次エネルギー消費量基準値が 4648.2GJ、1 次エネルギー消費量設計値が 3240.9GJ であったため、基準値ー設計値の差異が 1407.3GJ、CO2 換算係数 0.58 を乗じて、81.62t と推計。 ・本件取り組みについては報告年度においては商品化までの段階であったため、売上の計上はありません。

(7.74.1.13) 報告年の売上合計のうちの、低炭素製品またはサービスから生じた売上の割合

Row 3

(7.74.1.1) 集合のレベル

選択:

☒ 製品またはサービス

(7.74.1.2) 製品またはサービスを低炭素に分類するために使用されタクソノミー

選択:

☒ グリーンボンド原則(ICMA)

(7.74.1.3) 製品またはサービスの種類

ビル建設および改築

☒ ビルの向き:熱性能

(7.74.1.4) 製品またはサービスの内容

不動産再生事業において、中古の不動産を取得し、**ZEB-Ready** 等の低炭素排出商品（オフィスビル等）に再生する取り組みを行っています。建物用途に応じて、**LED 照明**のみならず、**高効率空調**や**断熱性能**等を高める設備仕様を導入し、**ZEB** シリーズの商品供給を推進しています。

(7.74.1.5) この低炭素製品またはサービスの削減貢献量を推定しましたか

選択:

☒ はい

(7.74.1.6) 削減貢献量を計算するために使用された方法

選択:

☒ その他、具体的にお答えください :BELS 認証機関に提出したエネルギー消費性能計算書における 1 次エネルギー消費量（GJ）の基準値と設計値の差異を

求め、CO2 換算係数を乗じて算出（熱量から CO2 に換算する係数は、環境省 ZEB 補助事業の報告において使用されている係数を採用）

(7.74.1.7) 低炭素製品またはサービスの対象となるライフサイクルの段階

選択:

☒ 使用段階

(7.74.1.8) 使用された機能単位

1 年

(7.74.1.9) 使用された基準となる製品/サービスまたはベースラインシナリオ

・エネルギー消費性能計算書における新築開発の場合の 1 次エネルギー消費量基準値と当社開発案件の 1 次エネルギー消費量の差異から、当該商品を ZEB 化することによって削減できる CO2 量を試算

(7.74.1.10) 基準製品/サービスまたはベースラインシナリオの対象となるライフサイクルの段階

選択:

☒ 使用段階

(7.74.1.11) 基準製品/サービスまたはベースラインシナリオに対する推定削減貢献量 (機能単位あたりの CO2 換算トン)

33

(7.74.1.12) 仮定した内容を含め、貴組織の削減貢献量の計算について、説明してください

・エネルギー消費性能計算書における新築開発の場合の 1 次エネルギー消費量基準値と当社開発案件の 1 次エネルギー消費量の差異から、当該商品を ZEB 化することによって削減できる CO2 量を試算 ・上記の考え方にに基づき以下の通り計算しています。1 次エネルギー消費量基準値が 1112.1GJ、1 次エネルギー消費量設計値が 542.6GJ であったため、基準値ー設計値の差異が 569.5GJ、CO2 換算係数 0.58 を乗じて、33.03t と推計。 ・本件取り組みについては報告年度においては商品化までの段階であったため、売上の計上はありません。

(7.74.1.13) 報告年の売上合計のうちの、低炭素製品またはサービスから生じた売上の割合

(7.76) 貴組織はネットゼロカーボン建物を管理していますか。

選択:

☒ いいえ、しかし今後行う予定です

(7.77) この 3 年間に貴組織はネットゼロカーボンとして設計された新築または大規模改築プロジェクトを完成させましたか。

選択:

☒ いいえ、しかし今後行う予定です

(7.78) ネット・ゼロ・カーボン・ビルを管理、開発、または建設する貴組織の計画を説明するか、行う予定がない理由を説明してください。

当社の開発事業におけるオフィスビル開発は1年に1棟に満たないペースとなりますが、2024年11月期を初年度とする現中期経営計画においてZEB・ZEH等の環境商品の開発促進を掲げており、取り組みを推進しています。2025年に竣工した東京都町田市の新築開発オフィスビル、渋谷区の再生オフィスビルはZEB-Readyを取得しました。ZEB-Readyは、ネット・ゼロ・カーボン・ビルとは異なるものですが、ネット・ゼロ・カーボン・ビルの開発や再生、管理に向けたステップと位置づけ、引き続きZEB-Readyの取得およびよりCO2排出量の少ないビルの再生や開発により組む予定です。

(7.79) 貴組織では、報告年内にプロジェクトベースの炭素クレジットを償却しましたか。

選択:

☒ いいえ

C9. 環境パフォーマンス - ウォーター

(9.1) 水関連データの中で開示対象から除外されるものはありますか。

選択:

☒ はい

(9.1.1) 除外項目についての詳細を記載してください。

Row 1

(9.1.1.1) 除外

選択:

☒ 特定のグループ、事業、または組織

(9.1.1.2) 除外の詳細

トーセイホテル ココネ神田 1F テナント分 トーセイホテル ココネ上野 2F テナント分 トーセイホテル ココネ上野御徒町 1F テナント分 トーセイホテル ココネ浅草蔵前 1F テナント分 トーセイホテル ココネ浅草 1F テナント分

(9.1.1.3) 除外理由

選択:

☒ 敷地・建物等が共有物であるため

(9.1.1.4) データが収集および/または報告されていない主な理由

選択:

☒ 今後 2 年以内にデータを収集する予定

(9.1.1.7) 除外対象となる国/地域および河川流域

日本

☒ 利根川

(9.1.1.8) 除外が占める推定水量 (メガリットル)

2.89

(9.1.1.9) 総水量に占める推定割合

3.2

(9.1.1.10) 説明してください

トーセイが保有し、連結子会社トーセイホテルマネジメントが運営するホテルに入居する飲食店について、水使用量の情報取得を行っていないため除外項目とします。

[行を追加]

(9.2) 貴組織の事業活動全体で、次の水に関する側面のどの程度の割合を定期的に測定・モニタリングしていますか。

取水量－総量

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ 76-99

(9.2.2) 測定頻度

選択:

☒ 少なくとも年1回

(9.2.3) 測定方法

各物件の水使用量の請求書データ及び検針データを基に、水使用量を測定しています。

(9.2.4) 説明してください

現在当社における取水量の測定は、不動産賃貸事業において当社が保有、運用する固定資産（販売用不動産、住宅、土地等を除くエネルギー管理権原を有する物件）を対象としており、その対象範囲物件数に対する取水量把握物件数の割合を回答しています。

取水量－水源別の量

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ 76-99

(9.2.2) 測定頻度

選択:

☒ 少なくとも年1回

(9.2.3) 測定方法

各物件の水使用量の請求書データ及び検針データを基に、水使用量を測定しています。

(9.2.4) 説明してください

現在当社における取水量の測定は、不動産賃貸事業において当社が保有、運用する固定資産（販売用不動産、住宅、土地等を除くエネルギー管理権原を有する物件）を対象としており、その対象範囲物件数に対する取水量把握物件数の割合を回答しています。なお取水の水源は上下水道のみとなります。

取水の水質

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

取水は上下水道のみとなっており、水質はモニタリングしておりません。

排水量－総量

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ 76-99

(9.2.2) 測定頻度

選択:

☒ 少なくとも年1回

(9.2.3) 測定方法

各物件の水使用量の請求書データ及び検針データを基に、排水量を測定しています。

(9.2.4) 説明してください

現在当社における排水量の測定は、不動産賃貸事業において当社が保有、運用する固定資産（販売用不動産、住宅、土地等を除くエネルギー管理権原を有する物件）を対象としており、その対象範囲物件数に対する排水量把握物件数の割合を回答しています。

排水量－放流先別排水量

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

排水は下水道のみとなっており、放流先別の排水量はモニタリングしておりません。

排水量 - 処理方法別排水量

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

処理方法別排水量はモニタリングしておりません。

排水水質 - 排水水標準項目別

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

排水水標準項目別に排水水質はモニタリングしておりません。

排水の質 - 水への排出(硝酸塩、リン酸塩、殺虫剤および/またはその他の優先有害物質)

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

排水の質はモニタリングしておりません。

排水水質－温度

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

排水水質（温度）はモニタリングしておりません。

水消費量－総量

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ 76-99

(9.2.2) 測定頻度

選択:

☒ 少なくとも年１回

(9.2.3) 測定方法

各物件の水使用量の請求書データ及び検針データを基に、取水量と排水量を測定し、差分の消費量を算出しています。

(9.2.4) 説明してください

現在当社における排水量の測定は、不動産賃貸事業において当社が保有、運用する固定資産（販売用不動産、住宅、土地等を除くエネルギー管理権原を有する物件）を対象としており、その対象範囲物件数に対する消費量把握物件数の割合を回答しています。

リサイクル水/再利用水

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

リサイクル水/再利用水はモニタリングしておりません。

完全に管理された上下水道・衛生（WASH）サービスを全従業員に提供

(9.2.1) 拠点/施設/事業活動に占める割合 (%)

選択:

☒ モニタリングしていない

(9.2.4) 説明してください

同項目はモニタリングしておりません。

[固定行]

(9.2.2) 貴組織の事業全体で、取水、排水、消費した水の合計量と、前報告年比、また今後予測される変化についてご記載ください。

総取水量

(9.2.2.1) 水量(メガリットル)

212

(9.2.2.2) 前報告年との比較

選択:

☒ ほぼ同じ

(9.2.2.3) 前報告年との変化/無変化の主な理由

選択:

☒ 事業活動に変化なし/最小限の変化

(9.2.2.4) 5 年間の予測

選択:

☒ 多い

(9.2.2.5) 将来予測の主な根拠

選択:

☒ 事業活動の拡大/縮小

(9.2.2.6) 説明してください

当社事業のうちホテル事業における各ホテルでの水使用量は増加傾向にあります。特に温浴施設やサウナ、レストラン等を備えたホテルの新規開発、運営が増加しており、またコロナ以降のインバウンド需要急回復に伴う稼働率向上により、ホテルを中心に総取水量が増加しています。ホテルの新規開発、改修工事等においては省エネルギー等級及び節水機能の高い設備仕様の導入を推進しているものの、今後もホテル事業における施設増加が見込まれるため、5年間の将来予測についてもホテル事業の拡大を主要因とする取水量は増加傾向が続くと推察されます。

総排水量

(9.2.2.1) 水量(メガリットル)

212

(9.2.2.2) 前報告年との比較

選択:

☒ ほぼ同じ

(9.2.2.3) 前報告年との変化/無変化の主な理由

選択:

☒ 事業活動に変化なし/最小限の変化

(9.2.2.4) 5年間の予測

選択:

☒ 多い

(9.2.2.5) 将来予測の主な根拠

選択:

☒ 事業活動の拡大/縮小

(9.2.2.6) 説明してください

当社事業のうちホテル事業における各ホテルでの水使用量は増加傾向にあります。特に温浴施設やサウナ、レストラン等を備えたホテルの新規開発、運営が増加しており、またコロナ以降のインバウンド需要急回復に伴う稼働率向上により、ホテルを中心に総取水量が増加しています。ホテルの新規開発、改修工事等においては省エネルギー等級及び節水機能の高い設備仕様の導入を推進しているものの、今後もホテル事業における施設増加が見込まれるため、5年間の将来予測についてもホテル事業の拡大を主要因とする取水量は増加傾向が続くと推察されます。

総消費量

(9.2.2.1) 水量(メガリットル)

0

(9.2.2.2) 前報告年との比較

選択:

☒ ほぼ同じ

(9.2.2.3) 前報告年との変化/無変化の主な理由

選択:

☒ 事業活動に変化なし/最小限の変化

(9.2.2.4) 5年間の予測

選択:

☒ ほぼ同じ

(9.2.2.5) 将来予測の主な根拠

選択:

☒ 事業活動に変化なし/最小限の変化

(9.2.2.6) 説明してください

総取水量と総排水量の差分が極小であることから、将来的にも同水準が続くと予測しています。

[固定行]

(9.2.4) 水ストレス下にある地域から取水を行っていますか。また、その量、前報告年比、今後予測される変化はどのようなものですか。

(9.2.4.1) 取水は水ストレス下にある地域からのものです

選択:

☒ いいえ

(9.2.4.8) 確認に使ったツール

特定に使用したツール

☒ WRI Aqueduct

(9.2.4.9) 説明してください

当社グループは日本国内の一都三県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)を主たる事業活動地としており、年一回、事業活動地における水ストレス調査を行っております。WRI(World Resource Institute)のAqueduct調査によると、この地域において水リスクが「High」以上に分類された地域はありません。全体的な水リスクは低い状況であり、当面事業に重大な影響を及ぼす可能性があるとは認識しておりません。

[固定行]

(9.2.7) 水源別の総取水量をお答えください。

雨水、湿地帯の水、河川、湖水を含む淡水の地表水)

(9.2.7.1) 事業への関連性(relevance)

選択:

☒ 関連性がない

(9.2.7.5) 説明してください

取水及び排水は上下水道の使用のみ（第三者の水源）となります。

汽水の地表水/海水

(9.2.7.1) 事業への関連性(relevance)

選択:

☒ 関連性がない

(9.2.7.5) 説明してください

取水及び排水は上下水道の使用のみ（第三者の水源）となります。

地下水 - 再生可能

(9.2.7.1) 事業への関連性(relevance)

選択:

☒ 関連性がない

(9.2.7.5) 説明してください

取水及び排水は上下水道の使用のみ（第三者の水源）となります。

地下水 - 非再生可能

(9.2.7.1) 事業への関連性(relevance)

選択:

☒ 関連性がない

(9.2.7.5) 説明してください

取水及び排水は上下水道の使用のみ（第三者の水源）となります。

随伴水/混入水

(9.2.7.1) 事業への関連性(relevance)

選択:

☒ 関連性がない

(9.2.7.5) 説明してください

取水及び排水は上下水道の使用のみ（第三者の水源）となります。

第三者の水源

(9.2.7.1) 事業への関連性(relevance)

選択:

☒ 関連性がある

(9.2.7.2) 水量 (メガリットル)

212

(9.2.7.3) 前報告年との比較

選択:

☒ ほぼ同じ

(9.2.7.4) 前報告年との変化/無変化の主な理由

選択:

☒ 事業活動に変化なし/最小限の変化

(9.2.7.5) 説明してください

当社におけるモニタリング範囲の取水源は市区の水道供給業者、公共または民間の公益事業体によって供給される水となります。

(9.3) 直接操業およびバリューチェーン上流において、水に関連する重大な依存、インパクト、リスク、機会を特定した施設の数はいくつですか。

直接操業

(9.3.1) バリューチェーン上の段階における施設の特定

選択:

☒ いいえ、当組織は水関連の重大な依存、インパクト、リスクおよび機会を有する施設についてこのバリューチェーン段階の評価を実施しておらず、今後2年間に実施する予定もありません

(9.3.4) 説明してください

当社グループは日本国内の一都三県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)を主たる事業活動地としており、年一回、事業活動地における水ストレス調査を行っております。WRI(World Resource Institute)のAqueduct調査によると、この地域において水リスクが「High」以上に分類された地域はありません。現在のところ、取水・排水は上下水道の利用のみであり、施設レベルで水に関連する依存、影響、リスク、機会の特定までは行っておらず、また重大な課題は認識しておりません。

バリューチェーン上流

(9.3.1) バリューチェーン上の段階における施設の特定

選択:

☒ いいえ、当組織は水関連の重大な依存、インパクト、リスクおよび機会を有する施設についてこのバリューチェーン段階の評価を実施しておらず、今後2年間に実施する予定もありません

(9.3.4) 説明してください

当社グループは日本国内の一都三県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)を主たる事業活動地としており、年一回、事業活動地における水ストレス調査を行っております。WRI(World Resource Institute)のAqueduct調査によると、この地域において水リスクが「High」以上に分類された地域はありません。現在のところ、事業における水使用(取水・排水)は上下水道の利用のみであり、バリューチェーン上流においても重大な依存は無いと考えられるため、事業への影響やリスク、機

会の特定は行っておりません。

[固定行]

(9.5) 貴組織の総取水効率の数値を記入してください。

	売上 (通貨)	総取水効率	予測される将来の傾向
	94688969000	446646080.19	将来的な予測は現状分析しておりません。

[固定行]

(9.13) 規制当局により有害と分類される物質を含んだ貴組織の製品はありますか。

	製品が有害物質を含む	コメント
	選択: ☒ いいえ	当社は環境関連法規制の違反等による罰金やペナルティはなく、また有害物質を含んだ製品はありません。

[固定行]

(9.14) 貴組織が現在製造や提供をしている製品および/またはサービスの中で、水に対するインパクトを少なくしているものはありますか。

(9.14.1) 水に対するインパクトが少ないと分類した製品および/またはサービス

選択:

☒ はい

(9.14.2) 水影響が低いと評価したバリューチェーン段階

該当するすべてを選択

☒ 直接操業

(9.14.3) 水影響の評価に使用した指標

水量

☒ 従来の工程よりも取水量/消費量が少ない

(9.14.4) 製品/サービスを水影響が低いと分類するために認証基準を使用しましたか。

選択:

☒ いいえ

(9.14.5) 水に対するインパクトが少ないと分類するために使用した定義

当社は、オフィスビルや住宅、商業施設、ホテル等の新築開発において、節水トイレ、節水シャワー、節水水栓等の節水性能を有する設備を導入しております。不動産の使用段階における水資源の消費を抑えることができるため、これら節水設備の導入実績をもって、水に対する影響が少ない製品を提供していると捉えております。現在のところ、水に対する影響の度合いに関して、定量的なしきい値を新たに設定する予定はございません。

(9.14.7) 説明してください

オフィスビルや住宅、商業施設、ホテル等の新築開発における水回り設備は、省エネルギー性能に加え、節水性能を有する設備（節水トイレ・節水シャワー・節水水栓等）を導入しており、水に対する影響が少ない製品の提供を行っていますが、当該説明の導入に関する基準や根拠を明確に定めておらず、分類に関する定義がないため、今後の取り組み課題としております。

[固定行]

(9.15) 水質汚染、取水量、WASH、その他の水関連カテゴリと関連する目標があるか否かを教えてください。

水質汚染

(9.15.1) このカテゴリで設定された目標

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(9.15.3) 本カテゴリで目標を設定していない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(9.15.4) 本カテゴリで目標を設定していない理由を説明してください

水質汚染について、当社は法令で定める排水基準を遵守しており、また水関連の法令違反等による罰金やペナルティはありません。現在のところ排水に関する水質汚染等の自主的なモニタリングや目標は設定していません。

取水量

(9.15.1) このカテゴリで設定された目標

選択:

☒ はい

(9.15.2) ネイチャーSBTs ガイダンスに基づき本目標カテゴリで設定した科学的根拠に基づく目標

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内に行う予定はありません

水衛生(WASH)サービス

(9.15.1) このカテゴリで設定された目標

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

(9.15.3) 本カテゴリで目標を設定していない主な理由

選択:

☒ 当面の戦略的優先事項ではない

(9.15.4) 本カテゴリで目標を設定していない理由を説明してください

当社は事業活動において、取水を上下水道から行っており、上下水道・衛生サービスを含むインフラ事業の利用者側の立場であるため、原則的には不動産の開発、再生、運用において節水設備・仕様の導入を促進し、取水量を削減することを重視しております。このほか、一部の住宅等においては、雨水タンクの設置を通じて、居住者の取水量を減らす施策も取り入れておりますが、現在のところ当該活動に関する定量的な目標は設定しておりません。

その他

(9.15.1) このカテゴリで設定された目標

選択:

☒ いいえ、そして今後 2 年以内にそうする予定もありません

[固定行]

(9.15.1) 貴組織の水関連の目標およびそれに対する進捗状況を具体的にお答えください。

Row 1

(9.15.1.1) 目標参照番号

選択:

☒ 水関連目標 1

(9.15.1.2) 目標の対象範囲

選択:

☒ 組織全体 (直接操業のみ)

(9.15.1.3) 目標のカテゴリおよび定量指標

取水量

☒ 1 生産単位あたりの取水量の削減

(9.15.1.4) 目標設定日

11/30/2023

(9.15.1.5) 基準年の終了日

11/30/2024

(9.15.1.6) 基準年の数値

1.96

(9.15.1.7) 目標年の終了日

11/30/2025

(9.15.1.8) 目標年の数値

1.95

(9.15.1.9) 報告年の数値

2.06

(9.15.1.10) 報告年の目標の状況

選択:

☒ 有効期限切れ

(9.15.1.11) 基準年に対して達成された目標の割合

-1000

(9.15.1.12) 本目標と整合している、または本目標が支持している国際環境条約/イニシアチブ/枠組み

なし、整合性の有無を評価していない

☒ なし、整合性の有無を評価していない

(9.15.1.13) 目標対象範囲を説明し、除外事項を教えてください

トーセイ保有固定資産のうち実質的にエネルギー管理権原を有する不動産ポートフォリオで、省エネ法届出対象物件となります。

(9.15.1.18) 目標に関する追加情報

その他の目標設定は特にありません。

[行を追加]

C11. 環境パフォーマンス - 生物多様性

(11.2) 生物多様性関連のコミットメントを進展させるために、貴組織は本報告年にどのような行動を取りましたか。

	生物多様性関連コミットメントを進展させるために報告対象期間に取った行動
	選択: ☒ いいえ、そして生物多様性関連の行動に着手する予定はありません

[固定行]

(11.3) 貴組織は、生物多様性関連活動全体の実績をモニタリングするために、生物多様性指標を使用していますか。

	貴組織は生物多様性実績をモニタリングするために指標を使用していますか。
	選択: ☒ いいえ

[固定行]

(11.4) 報告年に、生物多様性にとって重要な地域内またはその近くで事業活動を行っていましたか。

法的保護地域

(11.4.1) 生物多様性にとって重要なこの種の地域またはその近くで、事業活動を行っているか否かを記入してください。

選択:

☒ いいえ

(11.4.2) コメント

当社の事業エリアは1都3県（首都圏）の市街地が中心であり、不動産開発・再生事業においては周辺地域の調査を行い、環境関連法令及び当該地域の条例を遵守しております。行政が定める自然保全区域等の周辺での事業を行う場合は当該地域の条例等を遵守の上事業を行っています。報告年において供給した商品のうち、法的保護区域に該当するものではありません。

ユネスコ世界遺産

(11.4.1) 生物多様性にとって重要なこの種の地域またはその近くで、事業活動を行っているか否かを記入してください。

選択:

☒ いいえ

(11.4.2) コメント

ユネスコ世界遺産周辺において事業を行っていません。

UNESCO 人間と生物圏

(11.4.1) 生物多様性にとって重要なこの種の地域またはその近くで、事業活動を行っているか否かを記入してください。

選択:

☒ いいえ

(11.4.2) コメント

ユネスコエコパーク周辺において事業を行っていません。

ラムサール条約湿地

(11.4.1) 生物多様性にとって重要なこの種の地域またはその近くで、事業活動を行っているか否かを記入してください。

選択:

☒ いいえ

(11.4.2) コメント

ラムサール条約湿地周辺において事業を行っていません。

生物多様性保全重要地域

(11.4.1) 生物多様性にとって重要なこの種の地域またはその近くで、事業活動を行っているか否かを記入してください。

選択:

☒ いいえ

(11.4.2) コメント

当社の事業エリアは1都3県（首都圏）の市街地が中心であり、不動産開発・再生事業においては周辺地域の調査を行い、環境関連法令及び当該地域の条例を遵守しております。環境省が定める生物多様性保全重要地域の周辺での事業を行う場合は当該地域の条例等を遵守の上事業を行っています。住宅開発や再生における植栽の充実等における緑地面積の拡大や樹種の充実等に努めておりますが、報告年において供給した商品のうち、生物多様性保全重要地域に該当するものではありません。

生物多様性にとって重要なその他の地域

(11.4.1) 生物多様性にとって重要なこの種の地域またはその近くで、事業活動を行っているか否かを記入してください。

選択:

☒ 評価していない

(11.4.2) コメント

当社事業エリアにおいて生物多様性にとって重要なその他の地域は確認しておりません。

[固定行]

C13. 追加情報および最終承認

(13.1) CDP への回答に含まれる環境情報 (質問 7.9.1/2/3、8.9.1/2/3/4、および 9.3.2 で報告されていないもの) が第三者によって検証または保証されているかどうかをお答えください。

	CDP への回答に含まれるその他の環境情報は、第三者によって検証または保証されている	CDP への回答に含まれるその他の環境情報が第三者によって検証または保証されていない主な理由	CDP への回答に含まれるその他の環境情報が第三者によって検証または保証されていない理由を説明してください
	選択: ☒ いいえ、しかし、今後 2 年以内に CDP 回答におけるその他の環境情報について第三者による検証/保証を取得する予定です。	選択: ☒ 内部リソース、能力、または専門知識の欠如 (例: 組織の規模が原因)	第三者検証に耐えうる広範なバックデータの収集や整備を行うための人的リソースが社内に不足しているためです。

[固定行]

(13.3) CDP 質問書への回答を最終承認した人物に関する以下の情報を記入します。

(13.3.1) 役職

取締役専務執行役員

(13.3.2) 職種

選択:

☒ 取締役

[固定行]

(13.4) CDP が、優先流域における協働的な行動を促進するため、Water Action Hub のコンテンツ作成を支援する目的で、Pacific Institute と連絡先の詳細を共有することについて、同意するかどうかを示してください。

選択:

☒ はい、CDP は情報開示提出責任者の連絡先情報を Pacific Institute と共有することができます

