TNFD 提言に基づく情報開示

2026 年 9 月 29 日
中央日本土地建物グループ

自然に対する考え方

当社グループは、主要事業である不動産の開発・運営が自然景観をはじめとする様々な生態系サービスに依存する一方、土地利用・土地改変等を通じて自然環境へインパクトを与えていると認識しています。

このような認識のもと、2022 年 4 月には、サステナビリティ基本方針を策定し、マテリアリティの一つとして「自然環境との共生」を特定しました。自然環境と調和したまちづくりを推進するとともに、ネイチャーポジティブの実現に向けた取り組みを進めています。

そして今般、当社グループの自然資本への依存・インパクト、自然関連のリスク・機会を分析し、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース / Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）提言に基づき、「ガバナンス」「戦略」「リスクとインパクトの管理」「測定指標とターゲット」に沿った情報を開示します。

一般要件

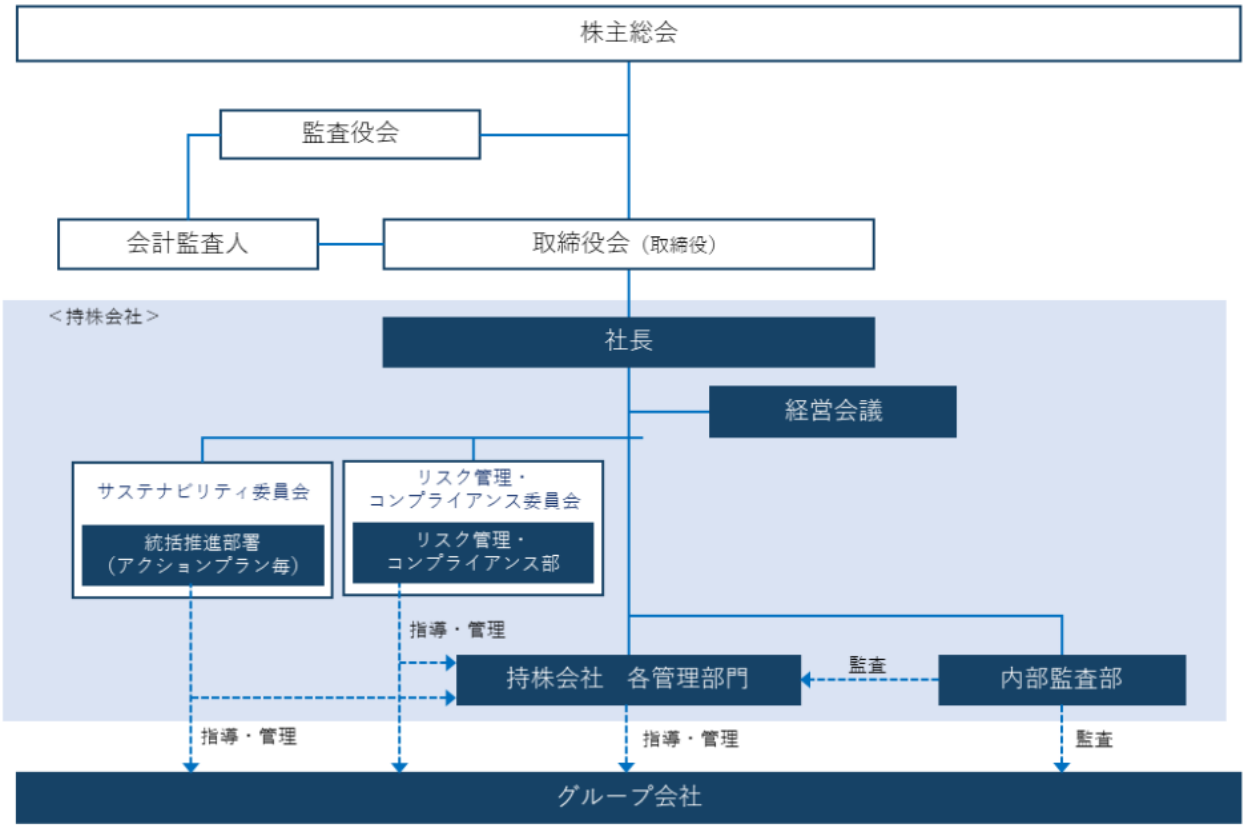
マテリアリティの適用	ダブルマテリアリティの考え方に基づき、自然環境の変化が事業に与える影響及び事業が自然環境に与える影響の双方を評価しています。
開示のスコープ	上流：原材料（木材・鉄鉱石・砂・石灰石）、建築・造成工事、建材製造 直接操業：当社グループの全事業 下流：主要顧客による物件の使用、解体工事、廃棄・リサイクル
自然関連課題がある地域	不動産開発・運営における主要エリアである虎ノ門・新橋エリア、自然資本との関わりが大きいゴルフ場 3 拠点（レイクウッドゴルフクラブ・平塚富士見カントリークラブ・レイクウッドゴルフクラブ-サンパーク明野コース）を対象に水リスク・生物多様性リスクを評価しています。
他のサステナビリティ関連の開示との統合	TCFD 提言に基づく情報開示を実施しており、今後統合的な情報開示を進めていく方針です。
検討される対象期間	短期：～2030 年、中期：～2035 年、長期：～2050 年
組織の自然関連課題の特定と評価における先住民族、地域社会と影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント	人権宣言及び人権方針に基づき、不動産の開発・運営にあたっては地域社会への影響に配慮し、説明や対話を通じてステークホルダーとの相互理解の醸成に努めています。また、サプライヤーへのアンケート等を通じて人権・労働環境リスクの把握及び改善を進めています。

（１） ガバナンス

グループ横断的にサステナビリティ活動の企画・推進を図る「サステナビリティ委員会」（原則、年２回 定例開催）において、自然関連課題への対応を推進し、ネイチャーポジティブ実現に向けた目標・KPI やアクションプランを策定し、進捗のモニタリングを実施しています。

本委員会は、中央日本土地建物グループ株式会社代表取締役社長（委員長）、各グループ会社役員等で構成され、開催毎に協議事項を取締役会へ報告・付議しています。

また、アクションプラン毎に定めた統括推進部署が、目標・KPI の達成に向けたモニタリング及び部門管理、推進活動に関する情報集約機能を担っております。



TNFD 提言では、先住民族、地域社会、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメントを重視しています。

当社グループでは、人権宣言及び人権方針を策定し、事業活動における人権尊重の基本的な考え方を明確化しています。これに基づき、不動産の開発・運営にあたっては地域社会への影響に配慮し、説明や対話を通じてステークホルダーとの相互理解の醸成に努めています。

また、サプライヤーを対象としたアンケート等を通じて、人権・労働環境に関するリスクの把握と改善を進めており、バリューチェーンにおける人権尊重の推進にも取り組んでいます。

（２） 戦略

当社グループの事業活動における、自然資本に関連する依存・インパクトとリスク・機会を特定するために、TNFD 提言の LEAP アプローチに沿って分析を実施しました。

〇バリューチェーンにおける自然資本への依存・インパクトの把握

バリューチェーンの事業活動を対象に、ENCORE※を活用して自然資本への依存・インパクトを評価しました。なお、ENCORE による評価結果は業界の代表値によるものであることから、当社グループの事業活動の実態も踏まえ、依存・インパクトの重要度をヒートマップとして整理しています。

バリューチェーン全体では、特に上流において自然との接点（依存・インパクト）が多く、それらの重要度が高い結果となりました。直接操業においては、不動産・ゴルフ場の運営で「文化的サービス（自然景観・レクリエーション等）」への依存の重要度が高く、不動産の運営で「陸上生態系の利用」へのインパクトの重要度が高いと評価しました。また、直接操業（不動産の運営）および下流（主要顧客における不動産の利用）は、「洪水緩和」への依存の重要度が高いと評価しました。

※ ENCORE：経済が自然にどのように依存しており、インパクトを与える可能性があるのか、環境の変化がどのようにビジネスのリスクを生み出すかを可視化するためのツール。

自然資本への依存・インパクト ヒートマップ

凡例 | VH Very High　H High　M Medium　L/VL Low/Very Low

依存

			供給サービス			調整・維持サービス										文化的サービス
			バイオマスの供給	遺伝物質	淡水供給	空気ろ過	生物的防除	洪水緩和	気候調整	生息地の個体数と生息環境の維持	降雨パターンの調整	土壌と土砂の保持	土質調整	固形廃棄物の浄化	水流調整	水質浄化	自然景観・レクリエーション等
上流	原材料	木材	VH	VH	H	H	H	H	VH	H	VH	VH	VH	M	H	VH	
		鉄鉱石	VL		H	VL		H	H		VH	M		L	H	VH	
		砂・石灰石	L		H	VL		H	H		VH	H			H	VH	
	建築・造成工事				M	VL		M	M		VH	H		VL	M	M	
	建材製造				H	M	VL	M	VL		M	L		M	H	M	
直接操業	不動産運営・管理				VL	VL		H	VL			M			VL		VH
	設計・企画・施工管理				L			VL	VL			M			VL		
	ファンド企画・資産運用				VL			VL	VL			VL			VL		
	ゴルフ場の運営				M	M	M	M	M	VL	M	H	M	M	M	VH	VH
下流	主要顧客	オフィス・商業施設・住宅・駐車場			L	VL	VL	H	VL		VL	M			M		
		飲食店			M	VL	VL	H	M		M	L			L		VH
		ホテル			L	VL	VL	H	VL		VL	L		M	L		VH
		物流施設			VL	VL	VL	H	VL		VL	M			VL		
	解体工事				L	VL		L	M		VH	M			L	M	
	廃棄・リサイクル				M	M	VL	VL	VL		M	VL		VH	M	M	

インパクト

			淡水生態系の利用	陸上生態系の利用	海洋生態系の利用	生活妨害（騒音、光害、振動）	温室効果ガス	温室効果ガス以外の大気汚染物質	水質・土壌汚染物質	栄養塩類汚染物質の排出土壌および水域における	固形廃棄物	外来種の侵入	その他の非生物的資源の抽出	その他の生物資源の抽出（魚、木材など）
上流	原材料	木材	M	VH		H	M	VH	H	H	L	H		VH
		鉄鉱石	H	M	H	H	M	M	H		VH	VL	H	
		砂・石灰石	H	M	H	H	H	H	H		L	VL	VH	
	建築・造成工事		M	L	M	VH	H	L	H		M	L		
	建材製造		M	L		VH	H	H	VH	M	M			
直接操業	不動産運営・管理			H		L	VL	VL	L		VL			
	設計・企画・施工管理			M		VL	VL	VL	VL		VL			
	ファンド企画・資産運用			L		L	VL	VL	L		VL			
	ゴルフ場の運営		L	M	L	M	L	VL	M	H	L	M	L	VL
下流	主要顧客	オフィス・商業施設・住宅・駐車場		M		M	M	M	M		L			VL
		飲食店	L	L		L	L	L	L	L	M			
		ホテル	L	L		L	L		L	L	M	M		
		物流施設		L		VL	M	L	VL	VL	L	VL		
	解体工事		M	L	M	VH	M	L	H		M	L		
	廃棄・リサイクル			M		H	H	M	H	H	M	M		

○自然関連のリスク・機会の特定／対応策の策定

自然資本への依存・インパクトを踏まえ、当社グループにとっての自然関連のリスク・機会を特定し、対応策を策定しました。

自然関連のリスク

リスクの内容			顕在化時期※	対応策
移行リスク	政策/市場	自然関連規制の強化及び顧客からの要求厳格化に伴う対応コストの増加	短期～中期	• 自然関連規制のモニタリング及び遵守対応
	技術	環境配慮物件の開発や運営に係るコストの増加	短期～中期	• 仕様標準化を含む環境配慮設計の推進 • 補助金の活用
	評判	投資家評価の低下及び ESG 投資基準への不適合に伴う資金調達コストの増加	短期	• ESG 評価向上に向けた情報開示・目標管理の推進 • TNFD 提言に基づく情報開示の拡充 • 自然資本に関する目標設定・管理の検討
		顧客評価の低下に伴うテナント空室率上昇・賃料低下	短期	•自然環境に配慮した不動産開発・運営の推進
物理リスク	急性	風水害の激甚化に伴う浸水・物件倒壊等による工期遅延・建設・復旧・建替コストの増加	短期	• BCP 及び防災体制の強化 • 災害時対応体制の整備 • 災害リスクを考慮した開発用地の選定
	慢性	開発・造成に由来する自然景観・緑地環境の悪化に伴う不動産価値の低下及びゴルフ場利用者数の減少	中期	• 開発時における環境アセスメントの実施 • ゴルフ場における自然と調和したコース運営・景観維持
		平均気温上昇による空調コスト・工期遅延に伴う建設コストの増加	短期	• 建物の省エネ性能及び断熱・遮熱性能向上 • エコチューニングによる運用改善 • 気候変動を考慮した施工計画・工程管理
		自然環境の劣化に伴う調達不安定化及び調達・建設・運営コストの増加	中期	• 止水板の設置等、洪水・内水氾濫リスクを考慮した事業運営 • 資材調達リスクに関する情報収集・モニタリング

※短期：～2030 年、中期：～2035 年、長期：～2050 年

自然関連の機会

機会の内容		顕在化時期※	対応策
資源効率	資材の調達量削減に伴う調達コスト及び廃棄コストの削減	短期～中期	• 資材使用量の最適化 • 既存建物・既存躯体の有効活用
市場/製品とサービス/評判資本	自然資本と調和した不動産開発・運営に伴う地域価値・不動産価値・物件需要、顧客・投資家からの評価の向上	短期～中期	• 自然環境に配慮した不動産開発・運営の推進 • 環境認証取得
資金フローと資金調達	自然関連の新たな資金調達施策等の活用	短期～中期	• 自然環境への配慮を組み込んだ資金調達の検討
評判資本	地域コミュニティとの継続的対話・連携による地域との関係強化及びレピュテーションの向上	短期	• 環境学習やワークショップを通じた地域コミュニティの活性化支援
自然資源の持続可能な利用	低影響・循環型物件への需要拡大に伴う稼働率・資産価値の向上及び売り上げの増加	短期～中期	• 認証木材・国産木材の活用による森林資源の循環利用推進 • 保有林の間伐材を活用した製品開発
生態系の保護・復元・再生	開発・保有物件や自然共生サイト・保有林における生態系の保護・復元・再生	短期～中期	• 自然共生サイトをはじめとした自然環境保全活動 • 保有林の適切な維持・保全・活用

※短期：～2030 年、中期：～2035 年、長期：～2050 年

○水リスク・生物多様性リスクの分析

TNFD 提言では、自然資本への依存・インパクトと自然関連のリスク・機会は地域毎の自然環境や生態系の特性によって異なることから、自然との接点がある場所を特定し地理的特性を踏まえて評価すること、その評価にあたっては水資源に関する物理的リスクや生物多様性の重要性を考慮することが推奨されています。

これを踏まえ、当社グループの不動産開発・運営における主要エリアである虎ノ門・新橋エリア、土地利用・水利用等の観点から自然資本との関わりが大きいゴルフ場 3 拠点（レイクウッドゴルフクラブ・平塚富士見カントリークラブ・レイクウッドゴルフクラブ-サンパーク明野コース）を対象に、水リスク・生物多様性リスクを評価しました。

■水リスク評価

対象地域・拠点について、評価ツール（Aqueduct Water Risk Atlas※）を用いて、水リスク（水ストレス・洪水リスク）を評価しました。その結果、水ストレス・洪水リスクがかなり高い／高い地域に位置する地域・拠点はありませんでした。

当社グループでは、「風水害の激甚化に伴う浸水・物件倒壊等による工期遅延・建設・復旧・建替コストの増加」を自然関連リスクとして特定しており、その中でも洪水・内水氾濫を特に重要なリスクとして認識しています。Aqueduct Water Risk Atlas は評価単位が比較的大きいため、国土地理院のハザードマップを用いてより細かい粒度で洪水・内水氾濫リスクを確認しました。その結果、虎ノ門・新橋エリアは洪水時に、レイクウッドゴルフクラブ、平塚富士見カントリークラブは内水氾濫時に浸水が想定されるエリアに位置していることを確認しました。これらに対して、虎ノ門・新橋エリアでは止水板の設置、レイクウッドゴルフクラブ及び平塚富士見カントリークラブでは排水路の土砂除去等の対策を実施しリスクの低減に努めています。

※ Aqueduct Water Risk Atlas：世界の地域毎の水リスクを評価するツール。

水リスク評価結果

凡例：Extremely High / High / Medium - High / Low - Medium / Low

地域・拠点情報			水ストレス	洪水リスク	
No.	区分	地域・拠点名	その地域における利用可能な総取水量が利用者へ与えるリスク	その地域における河川洪水の影響を受けるリスク	その地域における沿岸洪水の影響を受けるリスク
1	不動産開発・運営	虎ノ門・新橋エリア	Medium - High	Low - Medium	Medium - High
2	ゴルフ場	レイクウッドゴルフクラブ	Medium - High	Low - Medium	Medium - High
		平塚富士見カントリークラブ	Medium - High	Low - Medium	Medium - High
3		レイクウッドゴルフクラブ-サンパーク明野コース	Medium - High	Low - Medium	Medium - High

■生物多様性リスク評価

対象地域・拠点について、評価ツール（IBAT※1・Global Forest Watch※2）を用いて生物多様性リスクを評価しました。

地域・拠点に近接する保護区・生物多様性重要地域は、IBAT を用いて確認しました。結果として、虎ノ門・新橋エリア、レイクウッドゴルフクラブ、平塚富士見カントリークラブの半径 2km 以内に保護区が存在することを確認しています。

事業と自然の関連度は、Global Forest Watch を用いて各地域・拠点周辺の樹木被覆を確認し評価しました。結果として、レイクウッドゴルフクラブ・平塚富士見カントリークラブ・レイクウッドゴルフクラブ-サンパーク明野コースの周辺では樹木被覆が多くみられる一方で、虎ノ門・新橋エリアの周辺は樹木被覆が少ないことを確認しています。そのため、事業と自然の関連度については、レイクウッドゴルフクラブ・平塚富士見カントリークラブ・レイクウッドゴルフクラブ-サンパーク明野コース 3 拠点を「高」、虎ノ門・新橋エリアを「低」と評価しました。

※1 IBAT：IUCN レッドリスト、保護区、生物多様性上重要地域（KBA）等のデータベースへのアクセスが可能な地理空間データツール。

※2 Global Forest Watch：世界の森林破壊を監視するためのデータを可視化（マップ化）し、提供するオンラインプラットフォーム。

生物多様性リスク評価結果

地域・拠点情報			IBAT				Global Forest Watch
			保護区（半径2km以内）		生物多様性重要地域（半径2km以内）		
No.	区分	地域・拠点名称	該当数	名称	該当数	名称	事業と自然の関連度
1	不動産開発・運営	虎ノ門・新橋エリア	1	東京港（都指定鳥獣保護区）	0	該当なし	低
2	ゴルフ場	レイクウッドゴルフクラブ	4	鷹取山（県自然環境保全地域） おおいそ学園愛護林（県指定鳥獣保護区）など			高
		平塚富士見 カントリークラブ	7	厳島神社（県自然環境保全地域） 立野緑地（県指定鳥獣保護区）など			高
3		レイクウッドゴルフクラブ- サンパーク明野コース	0	-			高

ツール評価対象の各地域・拠点に対して詳細調査を実施し保護区への影響の実態を確認したところ、レイクウッドゴルフクラブ及び平塚富士見カントリークラブで保護区への影響が発生する可能性があると考えられますが、農薬の適正利用や環境影響の評価等の影響の低減に努めており、保護区への影響は限定的と認識しています。

生物多様性リスクの詳細調査結果

No.	地域・拠点名	詳細調査結果
1	虎ノ門・ 新橋エリア	保護区である東京港と近接しますが、事業内容は既成市街地の開発であり、生息地の改変は生じない想定です。また、当社グループの開発地域では、開発着手前に環境影響評価等を実施し、周辺環境への影響を事前に把握・回避する体制を整備しています。
2	レイクウッド ゴルフクラブ 平塚富士見 カントリークラブ	複数の保護区に近接しており、森林・草地・水域を保有し、かつ周辺の自然環境と連続した位置に立地していることから、保護区への影響（農薬の流出等）が発生する可能性があると考えます。一方で、農薬の適正利用に努めるとともに、ゴルフ場運営に伴う周辺生態系・水環境への影響についてモニタリング及び環境影響の調査・評価を実施しており、保護区への影響は限定的と判断します。

3	レイクウッドゴルフクラブ-サンパーク明野コース	保護区との近接は確認されず、直接的な影響は限定的と考えられます。

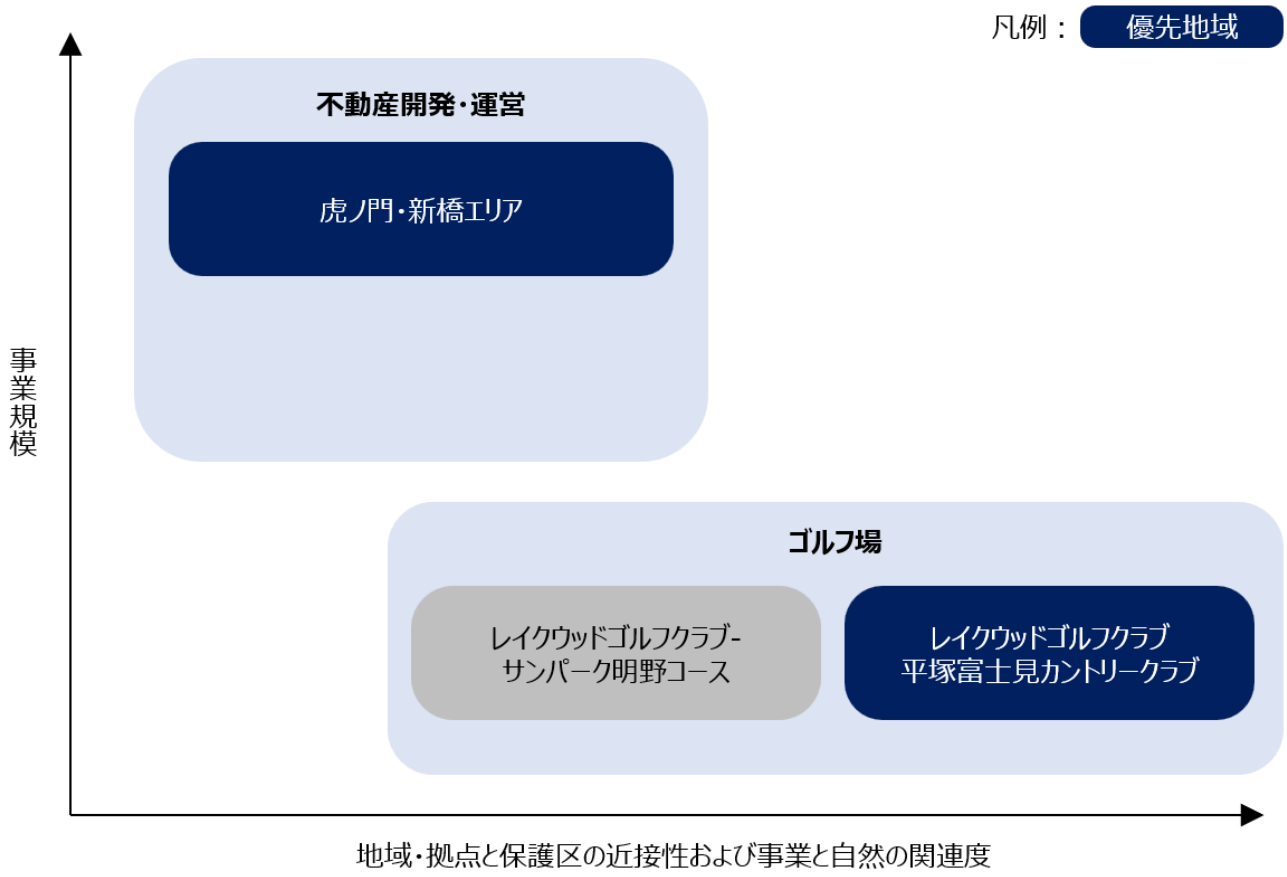
○優先地域の特定

TNFD 提言では、自然関連の依存・インパクト・リスク・機会を重点的に評価・管理するため、組織がマテリアルな自然関連の依存・インパクト・リスク・機会を特定した地域である「マテリアルな地域」、あるいは生物多様性にとって重要な地域、物理的水リスクが高い地域等の自然関連の観点から重要性が高い「要注意地域」を、優先地域として特定することが推奨されています。

当社グループでは、水リスク・生物多様性リスク評価の結果を踏まえ、「事業規模」と「地域・拠点の保護区との近接性及び事業と自然の関連度」の二つを軸として優先地域を検討した結果、不動産開発・運営事業の中でも特に事業規模が大きく保護区と近接する虎ノ門・新橋エリア、事業と自然の関連度が高いゴルフ場の中でも保護区と近接するレイクウッドゴルフクラブ及び平塚富士見カントリークラブを優先地域として特定しました。

今後は、優先地域として特定したエリア・拠点を中心に、自然環境に配慮した取り組みを進めていきます。

<u>優先地域の特定結果</u>



○自然関連の取り組み事例

■保有林を含む国産木材の活用による森林資源の循環利用

当社グループは、神奈川県平塚市吉沢(きさわ)地区に約 85ha、山梨県南都留郡山中湖村に約 18ha の森林を保有しており、森林資源の循環利用と脱炭素社会への貢献の推進に向けて、利用期を迎えた保有林の木材を建築物の構造材・仕上材・家具等に活用しています。

2026 年 2 月に竣工した木造・木質化オフィスビル「REVZO 新橋」（東京都港区）では、クリーンウッド法に基づく国産合法木材と保有林の認証木材を計 118 ㎥使用し、約 79t-CO_2※の炭素固定を実現しました。

本事業は東京都の「中・大規模建築物の木造木質化支援事業」等に採択され、BELS4 スター、CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証 S ランクを取得しました。木造・木質化は、森林資源の循環利用を通じた脱炭素への貢献に加え、利用者のウェルビーイング向上にも寄与するものと認識しています。

今後も、認証木材・国産木材や保有林の間伐材の活用を段階的に広げ、脱炭素社会の実現と森林資源の循環利用に貢献してまいります。

※　林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」における炭素貯蔵量計算シートにより算出。製造に要した木の伐採後植林した木が吸収する CO_2 量は含まない。

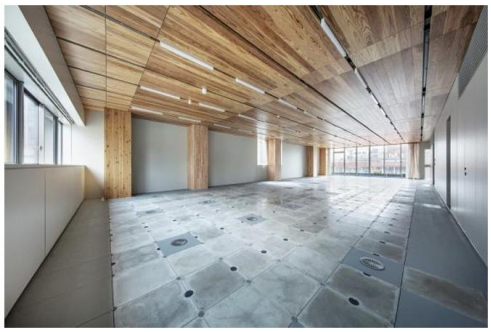




グループ保有林



REVZO 新橋　エントランス



REVZO 新橋　貸室

■自然環境に配慮した不動産開発・運営の推進

当社グループは、緑地整備を含む環境配慮設計を推進し、自然環境に配慮した不動産開発・運営に取り組んでいます。

「京橋エドグラン」では、施設の中心に設置したガレリア空間を取り囲むように各階に広場を設け、緑豊かな植栽と日の光や風を感じることができる心地よい空間を実現しました。「REVZO 虎ノ門」では、エントランス及び各階のバルコニーに設けられた多種多様な植栽が創り出す立面等が評価され「港区みどりの街づくり賞」等に選出されました。

また、「中央日土地博多駅前ビル」は、既存躯体を再利用し、解体時の CO_2排出を約 52%、新築時にも約 37%削減しています。2027 年に竣工する「TORANOGATE」では、雨水を植栽の灌水に再利用するほか、地下の雨水ピットから屋上庭園まで水を循環させる「超高層循環水景システム」を導入予定です。屋上庭園に貯留した水は、壁面や緑化空間を通じて循環し、都市部における水循環の可視化と、緑化環境の維持、ヒートアイランド抑制に貢献します。



京橋エドグラン



REVZO 虎ノ門



中央日土地博多駅前ビル
既存躯体の再利用範囲



TORANOGATE
「超高層循環水景システム」イメージ

■自然共生サイト「湘南平塚ゆるぎ 里地里山」における取り組み

中央日本土地建物が保有する「湘南平塚ゆるぎ 里地里山」（神奈川県平塚市）は、里山林・農地・草地等が一体となった総面積約 23ha の里地里山であり、希少種を含む多種多様な生物が生息・生育する貴重な自然環境を有しています。当社グループは、この自然環境を次世代へ引き継ぐため、2010 年より平塚市・東京農業大学・地元協議会との「産・官・学・民」四者協定を締結し、各主体の専門性を連携・協働した保全活動を推進しており、こうした活動の積み重ねにより、本地区は 2024 年 3 月に環境省の自然共生サイトとして認定されました。また、2026 年 3 月には、四者連携で推進している「生物多様性豊かな"湘南平塚ゆるぎ 里地里山"次世代につなぐ SATOYAMA 共生計画」が、「地域生物多様性増進法」に基づく「増進活動実施計画」として認定されています。

かつての湿地を復元した「トンボの里」において、専門家と連携したトンボ等の水生生物の生育環境の観察調査・モニタリングや維持整備活動、鳥獣害対策等を継続し、生物多様性保全に貢献しています。

また、地元小学校・保育園を対象とした環境学習や、NPO を中心とする農作業体験・支援、市民や学生参加によるワークショップの開催、ボランティア団体の整備・保全活動支援、社員向け研修の実施を通じて、生物多様性保全の意義を当社グループ内はもとより、地域や次世代へ広げる活動も行っています。

今後も、地域とともに自然を守り育てる取り組みを通じて、生物多様性保全と地域活性化に貢献してまいります。

参考：ブランドムービー「自然と共生する」篇 https://youtu.be/pibuAqAGrZ0?si=GLlhyhmuLQtH6IXv



菜の花畑



トンボの里





地元小学校、保育園を対象とした環境学習の様子

（３） リスクとインパクトの管理

自然資本への依存・インパクトについてバリューチェーン全体の概観を整理し、そのうえで当社グループにとっての自然関連のリスク・機会を特定し、その顕在化時期と対応策を開示しています。水リスク・生物多様性リスクについては、虎ノ門・新橋エリア及びゴルフ場 3 拠点を対象にツールによる分析、実態と対応状況の確認を行いました。

特定した自然資本への依存・インパクトと自然関連のリスク・機会について、サステナビリティ委員会にて定期的に対応策の進捗状況や測定指標の実績をモニタリングしていきます。

また、自然関連リスクについては、統括推進部署において選別・評価を行ったうえで、サステナビリティ委員会とリスク管理・コンプライアンス委員会が連携して管理し、全社的なリスク管理プロセスの中で統合的に管理しています。

これらの内容は、定期的に経営会議及び取締役会に報告しています。

（４） 測定指標とターゲット

当社グループでは、自然関連の指標を設定し、モニタリングの対象としています。

当社グループの指標と目標

指標	目標
GHG 排出量（t-CO_2）	• 2030 年度までに　Scope1,2　50%削減（2021 年度比） • 2030 年度までに　Scope3　　25%削減※1（2021 年度比）
廃棄物の再利用率※2（%）	前年度比改善
産業廃棄物の再利用率※3（%）	97%

※1 Scope3 カテゴリ 1 及び 11

※2 一般廃棄物含む。中央日本土地建物で保有する主な物件の廃棄物（事業用大規模建築物における再利用計画書を提出している主な物件）

※3 中央日土地ファシリティーズの事業活動で発生する廃棄物

なお、当社グループの過年度実績については、以下をご覧ください。

https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/TNFD_data.pdf