TCFD 提言に基づく情報開示

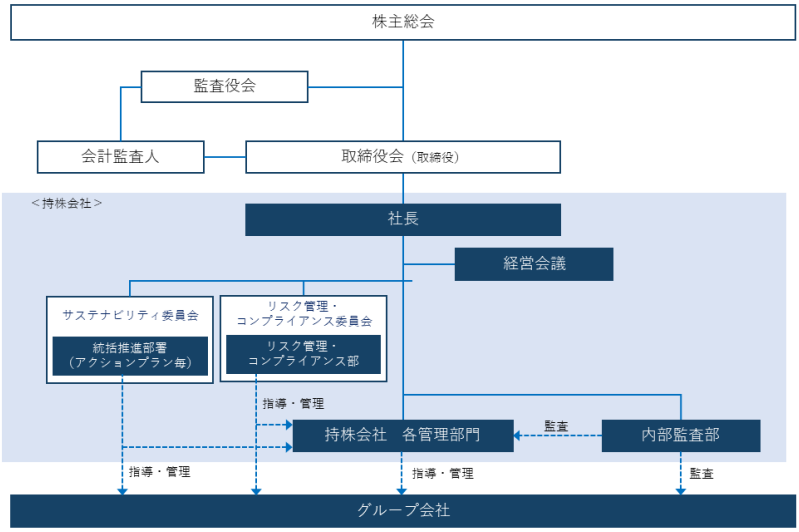
2025 年 5 月 30 日更新
中央日本土地建物グループ

（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）が気候変動対応を推進し、2050 年カーボンニュートラル（GHG 排出量実質ゼロ）への貢献に向けた目標・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、開催ごと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では、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います。



（2）戦略

将来の気候変動が当社グループの事業活動へもたらす影響について、TCFD 提言で提唱されているフレームワークに基づき、2030 年時点における定量的なシナリオ分析を実施しました。

〇シナリオ設定

TCFD 提言では「戦略」の項目において「2℃以下シナリオを含む様々な気候関連シナリオに基づく検討」を行うことを推奨しております。本提言に基づき、以下の通り 1.5~2℃シナリオと 4℃シナリオを設定しました。

<u>想定する 1.5~2℃シナリオの世界観</u>

全世界が 2050 年カーボンニュートラルを目指した規制や政策を強化し、現状を上回る気候変動対策がなされ、気温上昇が産業革命前の水準から 1.5~2℃程度に収まるシナリオです。

- 強化された規制や政策への対応コスト発生
- ステークホルダーの環境配慮意識変化への対応
- 物理リスクの増大も想定されるものの、4℃シナリオよりも程度が軽い

想定する4℃シナリオの世界観

現状を上回る気候変動対策がなされず、気温上昇が産業革命前の水準から4℃程度まで上昇するシナリオです。

- 気温上昇による空調コスト増加、異常気象の激甚化による被害増加等の物理リスクが増大する

〇リスク・機会の特定

不動産業における気候変動リスク・機会を外部情報に基づいて整理し、当社グループの事業と関連性が高いリスク・機会を特定しました。特定した気候変動における移行リスクと物理リスクならびに機会は、当社グループの経営成績及び財政状態へ影響を及ぼす可能性があります。

分類		内容	顕在化時期※
移行リスク	政策/法規制	炭素税導入による当社グループ GHG 排出量への課税	中期
		炭素税導入による当社グループ建築コストの増加	
		建築物省エネ法強化や ZEB・ZEH 義務化に伴う新築・改修コストの増加	短期
	評判	顧客からの評判低下によるテナント空室率の上昇や賃料低下に伴う売り上げの減少	短期
		投資家からの評判低下に伴う資金調達コストの増加	中期
物理リスク	急性	風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加	短期
	慢性	平均気温上昇による空調コストの増加	中期
		平均気温上昇による工期の遅延に伴うコストの増加	
機会	製品/サービス	低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加	短期
	市場	脱炭素に貢献する太陽光発電事業などの新規事業参入による収益の増加	中期
	エネルギー源	・建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少 ・太陽光発電設備を導入し、発電電力を自家消費することによるランニングコストの減少	短期

※短期：～2027 年、中期：～2030 年、長期：～2050 年

〇財務インパクトの試算

客観的な将来予測データ*を用いて、リスク・機会項目の財務インパクトを試算しました。

主要項目の財務インパクト

分類		内容	シナリオ	2030 年の財務インパクト試算結果
移行リスク	政策/法規制	炭素税導入による当社グループ GHG 排出量への課税	1.5~2℃	494 百万円
		炭素税導入による当社グループ建築コストの増加		576 百万円
		建築物省エネ法強化や ZEB・ZEH 義務化に伴う新築・改修コストの増加		1,342 百万円
	評判	顧客からの評判低下によるテナント空室率や賃料低下に伴う売り上げの減少		1,350 百万円
物理リスク	急性	風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加	4℃	（極めて小さい）
機会	製品/サービス	低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加	1.5~2℃	2,935 百万円
	エネルギー源	建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少	1.5~2℃ 4℃	160 百万円

＊ 財務インパクトの試算に活用した主な外部データ
IEA「World Energy Outlook 2022」
環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース(ver.3.3)」
国土交通省「建設資材・労働力需要実態調査【建築部門】の結果について」
一般社団法人 環境共創イニシアチブ「ZEH 設計ガイドライン」「ZEB 設計ガイドライン」

〇シナリオ分析の結果と対応策

1.5℃～2℃および 4℃シナリオ分析の結果を踏まえた対応策を策定しました。

1.5~2℃ シナリオ	炭素税導入や ZEB・ZEH 義務化といった政策・法規制に伴うコスト増加などが想定されます。 また、脱炭素化に向けた取り組みが遅れた場合にはステークホルダーからの評判低下のリスクがあります。 当社グループ物件における再生可能エネルギー利用や ZEB・ZEH 化により GHG 排出量を削減するほか、低炭素資材の使用や省エネ推進により炭素税導入の影響を低減します。 ZEB・ZEH 化等の気候変動への対応はコスト増加になる一方、事業機会の創出にもつながります。 主な機会として、低炭素物件の需要増加や太陽光発電設備・省エネ技術導入によるランニングコスト減少が期待されます。 再生可能エネルギー発電事業など脱炭素化に向けた事業にも参画し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。
4℃ シナリオ	当社グループ保有物件立地は気象災害による損傷リスクが低く、競争力を有しています。 一方、気温上昇による空調コストや生産性低下の影響は発生するため、設備更新やエコチューニングによる運用改善、工期見直し等の対応を検討します。

（3）リスク管理

気候変動関連リスクについては、アクションプラン毎に定めた統括推進部署で選別・評価したリスクを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、定期的に経営会議・取締役会へ報告・付議する体制としています。

（4）指標と目標

当社グループでは、気候変動関連リスクへの対応の取り組みとして、GHG 排出量の削減目標を掲げております。更に GHG 排出量削減に向けた再生可能エネルギーの導入やオフィスビル・マンションの環境性能の高度化についての目標を定めています。

各取り組みを着実に推進させ、カーボンニュートラルへの貢献とグループ企業価値の維持・向上に努めてまいります。

2030 年に向けた当社グループ指標と目標

指標	目標
GHG 排出量の削減	• 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）
再生可能エネルギーの導入	• 2030 年度までに保有ビル*2 での電力利用比率 50%以上

*1 対象：カテゴリ 1 及び 11

*2 対象：中央日本土地建物株式会社におけるエネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）の報告対象物件

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/TCFD_data.pdf