

2025 年 3 月 31 日
平和不動産株式会社

TCFD 提言に基づく情報開示

目次

気候変動に対する当社の認識.....	2
TCFD 賛同表明.....	3
ガバナンス	4
戦略.....	5
リスク管理.....	10
指標と目標.....	11
TCFD 対照表	12

気候変動に対する当社の認識

2015 年に採択されたパリ協定では産業革命以前からの平均気温の上昇について、2 度を十分下回る水準に留めることが世界共通の目標として明記されました。そして 2021 年に公表された IPCC 報告書第一作業部会報告書では人間活動の温暖化への影響は疑う余地がないこと、向こう数十年間で温室効果ガスの排出が大幅に減少しない限りは 21 世紀中に産業革命前比 1.5℃および 2 度を超えること、自然災害の激甚化・頻発化を含む気候システムの変化などが指摘されました。

当社グループでは、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、当社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重大な(マテリアルな)課題であると認識しています。気候変動が進むことで、異常気象や海水面の上昇などを引き起こし、社会全体に大きな影響をもたらすだけでなく、自然災害による当社グループ保有不動産の価値低下や環境規制の強化により、当社グループの事業活動にも大きな影響を与える可能性があると考えています。

このような中、当社グループでは、サステナビリティビジョンに基づき、当社が次のとおり特定したマテリアリティ(重要課題)の一つとして「気候変動への対策」を設定し、「地球環境に優しい、脱炭素の街づくり」という社会価値の実現を目指しております。

サステナビリティ ビジョン		「Bazukuri Company」としての活動により、環境・社会課題の解決に取り組み、 各ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて満足度を高めることによって、 サステナブルな社会の実現に貢献します	
当社が目指す社会価値		マテリアリティ	SDGs
ダイバーシティと イノベーションによる、 人々を惹きつける場づくり	街がさまざまな人の集う、活動する場となり、投資・証券・金融が発展し、文化・芸術等も育ち、にぎわいが創出される場を提供します。	産業振興および地域活性化	8 働きがいと経済成長
		ソーシャルニーズへの対応	2 気候変動、3 健全な生活と福祉、5 ジェンダー平等、10 人や国の不平等の解消
災害に強い、レジリエント (強靱) な街づくり	防災性能の高い建物・設備と、住む人・働く人々による日々のコミュニティ活動により、街が安全に機能し続ける場を提供します。	自然災害リスクへの対応	11 住み続けられるまちづくり
地球環境に優しい、 脱炭素の街づくり	省エネルギー化、再生可能エネルギー活用、サプライチェーンとの協働等により、会社としてGHG排出量のネットゼロを目指し、脱炭素社会の実現に貢献します。	気候変動への対策	7 再生可能エネルギー、12 持続可能な消費と生産、13 気候変動、15 陸の豊かさ
場づくりを支える コーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化を継続し、また、当社の全役員・全従業員が環境課題・社会課題に対して積極的に取り組みます。	コーポレート・ガバナンスの強化	16 平和と公正な社会

TCFD 賛同表明



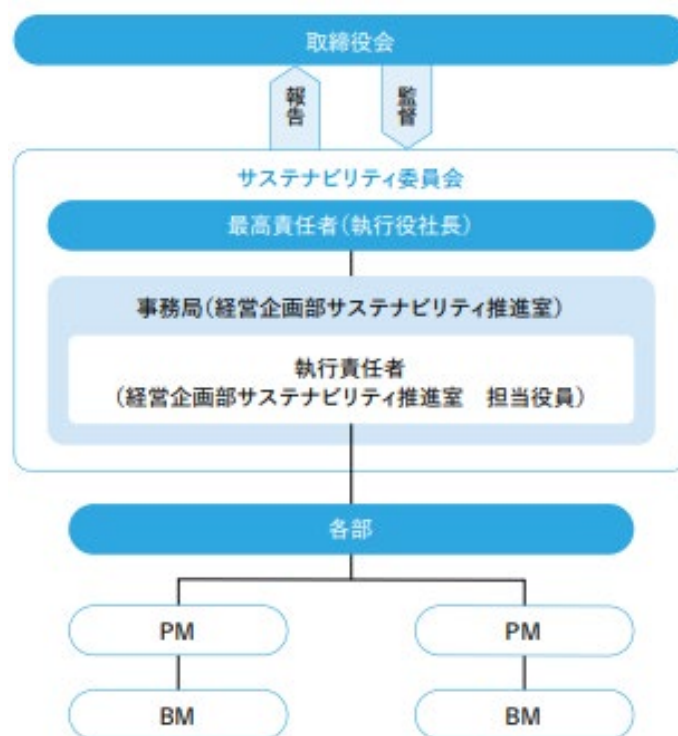
気候変動は金融におけるシステミック・リスクであるという認識により、気候関連のリスク・機会に関する情報の開示が投資家など多くのステークホルダーから求められています。当社は 2021 年 12 月に TCFD への賛同表明を行いました。

TCFD 最終提言に沿って気候変動が当社グループのビジネスへもたらすリスク・機会について識別・評価・管理を行い、事業のレジリエンスを高めることは、当社の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するためにも必要不可欠な事項であり、今後情報開示を拡充していきます。

※TCFD:G20 の要請を受け金融安定理事会によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」の略で、気候関連情報の情報開示フレームワークを提言しています。

ガバナンス

当社は、サステナビリティ経営の実践に向けた、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を執行役社長、委員を執行役、執行役員および各部署の所属長として構成する「サステナビリティ委員会」を設置しています。「サステナビリティ委員会」を中心に、気候変動などの環境に対する取り組みを含め、サステナビリティ施策に関するPDCAをモニタリングし、重要な内容については取締役会への報告等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めてまいります。サステナビリティ委員会は年二回の開催を原則としていますが、必要に応じ適宜開催いたします。



気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進に係る最終決定権限者である代表執行役社長とし、気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ推進に係る執行責任者である経営企画部サステナビリティ推進室担当役員としています。

気候関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ委員会において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取り組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候関連課題に係る最高責任者に対して定期的に報告しています。そして、サステナビリティ委員会の出席者により、各議題について審議・検討した上で、気候関連課題に係る最高責任者により意思決定を行います。

戦略

気候変動の進行に伴い想定される不確実性を当社のビジネス戦略に考慮するため、リスク・機会の識別を 1.5℃上昇シナリオ下と 4℃上昇シナリオ下に分けて行いました。シナリオ分析の詳細は以下の通りです。

＜シナリオ分析の対象範囲＞

分析対象の範囲は、当社グループの財務に与える影響の大きさを考慮し、主力事業であるビルディング事業としております。なお、ビルディング事業では、証券取引所、オフィス、商業施設および住宅等の開発、賃貸、管理、運営ならびに売却等を行っております。

＜主に参照したシナリオ＞

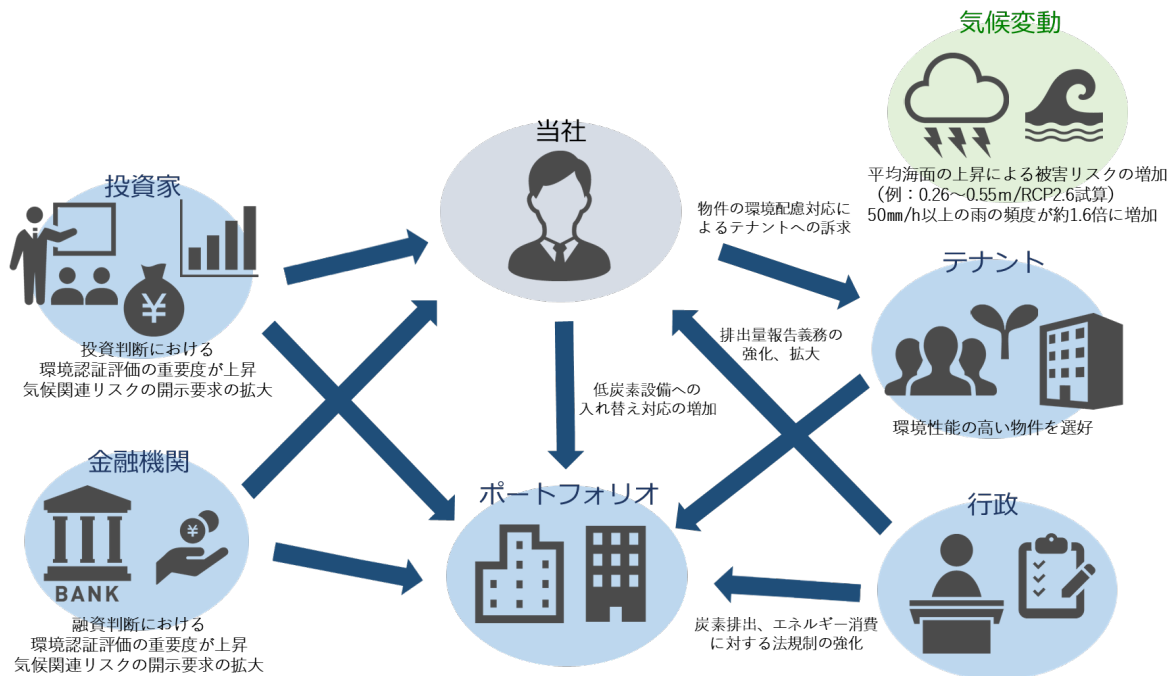
	公表機関・組織	1.5℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA (国際エネルギー機関)	IEA World Energy Outlook2020 NZE2050	IEA World Energy Outlook2020 STEPS
物理的リスク	IPCC (国際気候変動に関する政府間パネル)	IPCC 第 5 次報告書 IPCC RCP2.6	IPCC 第 5 次報告書 IPCC RCP8.5

※移行リスク、物理的リスクの内容については、「リスク管理」の項目をご参照ください。

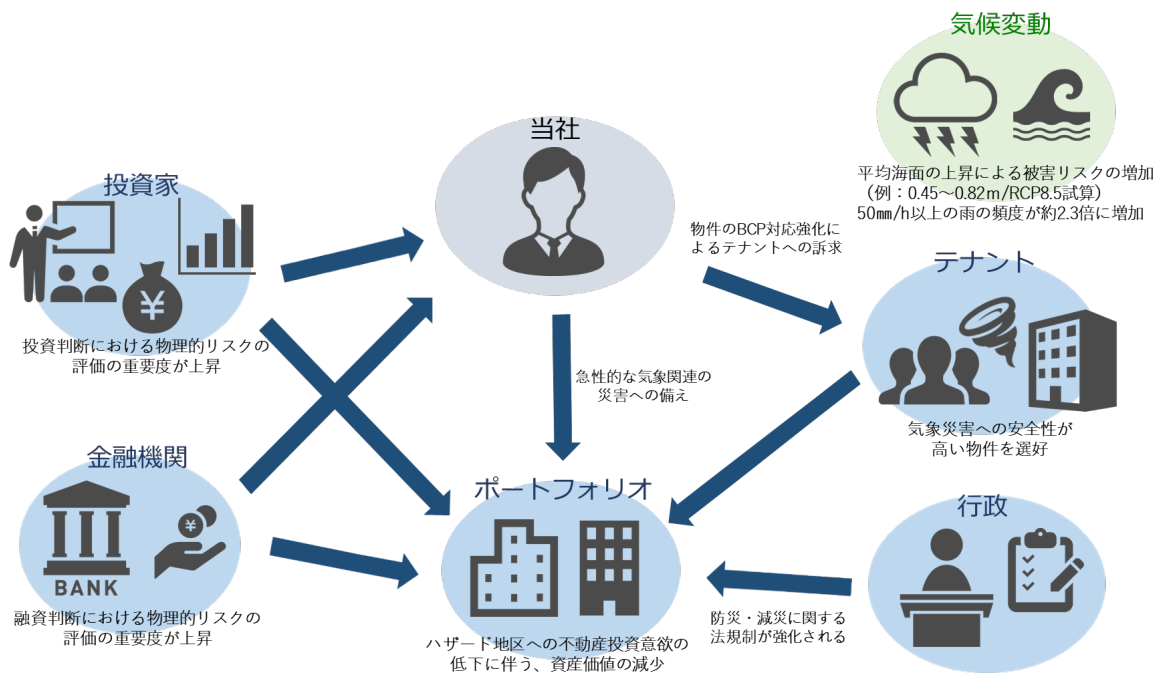
また、リスク・機会の財務的影響を評価するにあたっては、上記のほかに不動産に関連した団体が公開している文献も参照しました。

<当社がシナリオを元に考える世界観>

1.5℃の世界観



4℃の世界観



＜当社事業に対する気候関連リスク・機会＞

分類		当社への関連内容	当社への財務的な影響	発生 時期	財務影響度			
					2030 年		2050 年	
					1.5℃	4℃	1.5℃	4℃
移行 リスク	政策と法	炭素税の導入等による GHG 排出に対する課税の強化や物件に対する省エネ基準の強化	・ 物件の GHG 排出量に対する税・罰金等の負担が増加 ・ 炭素集約度の高い部材に対する課税が発生 ・ 対応のための改修費用の負担が増加	中期	↓	—	↓	—
	技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	・ 保有物件の設備の新技术導入の費用が増加	中期	↓	—	↓	—
	市場	脱炭素のニーズ増加を背景とした関連サプライヤーによるサービス価格の上昇	・ ZEB/ZEH をはじめ脱炭素対応の物件開発や建築コストの増加	中期	↓	—	↓	—
	評判	テナント・入居者の需要変化（より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける）	・ 脱炭素対応が遅れる場合、新規テナント・入居者獲得が難化、リテンションが低下することによる賃料収入の減少	短期	↓	—	↓	—
物理的 リスク	急性	台風による風害等、集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水により物件が損害を被る	・ 修繕費の増加、稼働率の低下など	中期	↓	↓	↓	↓
	慢性	猛暑日や極寒日などの増加により空調需要が増加	・ 空調の運転・メンテナンス・修繕更新費用の増加	中期	↓	↓	↓	↓
機会	資源の効率	高効率設備等の導入による省エネ化	・ 省エネ性能の向上による修繕・運用コストの削減	短期	↑	↑	↑	↑
	製品・サービス	環境性能および災害対応力の高い設備・サービスの提供によるテナント・入居者・利用者への訴求	・ 環境・BCP 対応強化に伴う他物件との差別化によるテナント獲得機会および賃貸収入の増加	中期	↑	↑	↑	↑
	市場	新規投資家層の開拓、銀行の融資判断の変化	・ グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	短期	↑	—	↑	—

※時間軸の凡例:「短期」3 年以内、「中期」4～10 年以内、「長期」10年以上

※財務影響度の凡例:「↑/↓」10～20 億円、「↑/↓」:0～10 億円、「—」財務影響なし

＜戦略のレジリエンス＞

これらのシナリオ分析結果を踏まえ当社では、以下のような対応策を推進し、事業のレジリエンスを高めていきます。

①再生可能エネルギーの活用

当社は、2021 年 5 月より順次、当社本店が所在する日証館（東京都中央区）を含む当社グループ保有物件における使用電力を、再生可能エネルギー由来に切り替えることとしました。切り替えに伴い、年間約 35GWh 相当の再生可能エネルギーを利用し、年間約 15,000 トンに相当する CO2 削減を見込んでいます。当社は今後も、再生可能エネルギー活用の対象物件を順次追加していきます。

②グリーンリース

当社は、テナントと協働し、所有物件の省エネルギー化等を通じた環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決めることで、ビルオーナーとテナント双方が恩恵を受けられる取り組みを実践しています。



③サステナブルファイナンス

サステナビリティ経営へのコミットメントをより強化することを目的として、評価型融資およびサステナビリティ・リンク・ローン(SLL)による資金調達を実施しており、借入総額は 312 億円(2025 年 1 月時点)です。また、MUFGESEG 評価において、最高位である「業界をリードする ESG 経営」の S ランクを取得し、株式会社三菱 UFJ 銀行と評価型融資の契約を締結しました。

④防災訓練

当社は、運営するオフィスビルのテナント企業の皆様へ安心と安全を提供するため、防災訓練を開催しております。当社のビルの安心・安全の向上に取り組んでおります。



⑤BCP 対策

当社は、台風・集中豪雨等の気象災害に対応するため、災害発生時の事業継続や情報共有をサポートするコミュニケーションツールを導入し、災害発生時の円滑な対応を目指して社内の連携体制を整えています。また、台風による高波やゲリラ豪雨などによる洪水の床下浸水の防止のため、建物入口やエレベーターにて止水板を備えております(一部の物件を除く)。加えて、当社一部物件にて、災害発生時に行政からの要請に応じ、帰宅困難者の受け入れ等を行う体制を整備しております。

⑥環境認証の取得

当社は、ビルの新築や大規模改修を行うにあたり、環境への配慮に積極的に取り組んでおり、「DBJ Green Building 認証」、「CASBEE」等において、高い評価を受けています。加えて、ZEB・ZEH 化を推進し、脱炭素の取り組みを一層強化してまいります。

⑦GRESB リアルエステイト評価

当社は、不動産セクターの E(環境)、S(社会)、G(ガバナンス)の取り組みを評価するベンチマーク「GRESBリアルエステイト評価」において、既存物件運用に関わる「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」で 2024 年評価において、3 年連続 4 スターを取得いたしました。また、「マネジメント体制」及び「施策の実行・計測」の両面において優れた会社に付与される「グリーンスター」を 4 年連続で取得いたしました。さらに、ESG 情報開示の充実度を測る GRESB 開示評価においても、ESG 情報開示の取り組みが高く評価され、最上位の「A レベル」の評価を取得しました。

今後もサステナビリティ経営の実践を一層充実させることにより、評価向上に向けた積極的な活動を継続してまいります。



⑧Scope3 削減に向けたステークホルダーとの協働

当社グループの GHG 排出量において、大きな割合を占める購入した製品(カテゴリ1)、資本財(カテゴリ 2)等の削減に向けて、設計会社、ゼネコン、建材メーカー等のステークホルダーとの連携を深め、削減に努めていきます。

リスク管理

当社は、重要な気候関連リスクと機会に対応するため、次のような全社的なリスク管理プロセスの中で気候変動リスクを含む ESG リスクを対象リスクとして定め、リスクの軽減と機会の実現に取り組めます。

＜気候関連リスクを識別・評価するプロセス＞

気候変動対応に係る執行責任者は、年に1度、必要と思われる各部署からの担当者をワーキンググループとして招集し、当社に係る気候関連のリスクの識別および評価を行います。なお、当該分析における気候関連リスクは以下の枠組みに基づきます。

- ① 「移行リスク」：社会経済が低炭素・脱炭素に移行することにより生じる事業上の影響
 - (ア) 政策・法規制のリスク：政策的に脱炭素を推進することによる規制強化等のリスク
 - (イ) 技術リスク：低炭素・脱炭素に関する新技術開発、その主流化によるリスク
 - (ウ) 市場のリスク：エネルギー価格の変動、サービス需要の変化など市場に係るリスク
 - (エ) 評判上のリスク：顧客、一般市民、従業員、投資家などステークホルダーからの評判のネガティブ変化によるリスク
- ② 「物理的リスク」：気候変動が進行し、従来の気候パターン、気候現象から変化することによって生じる事業上の影響
 - (オ) 急性の物理的リスク：台風や洪水など、事象に起因するリスク
 - (カ) 慢性の物理的リスク：長期的高温や低温など、気候パターンの長期的なシフトに起因するリスク

また、リスク洗い出しの過程において、当社の事業上の機会となりうるテーマ、要素が識別された場合は、リスクとは別に気候関連の機会として記録し、その実現性等について検討します。

気候変動対応に係る執行責任者は、定期的にサステナビリティ委員会に対して、ワーキンググループによるリスク洗い出しおよび機会の検討に関する進捗および結果を報告します。

＜気候関連リスクを管理するプロセス＞

気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ委員会で審議された、事業・財務計画上重要な気候関連のリスクおよび機会について、対応担当部署または担当者を指定し、その対策案の策定を指示します。

指定された担当部署あるいは担当者が策定する対策案は、その内容に応じて、サステナビリティ委員会、あるいは社内の適切な会議体において審議の上、実行されるものとします。

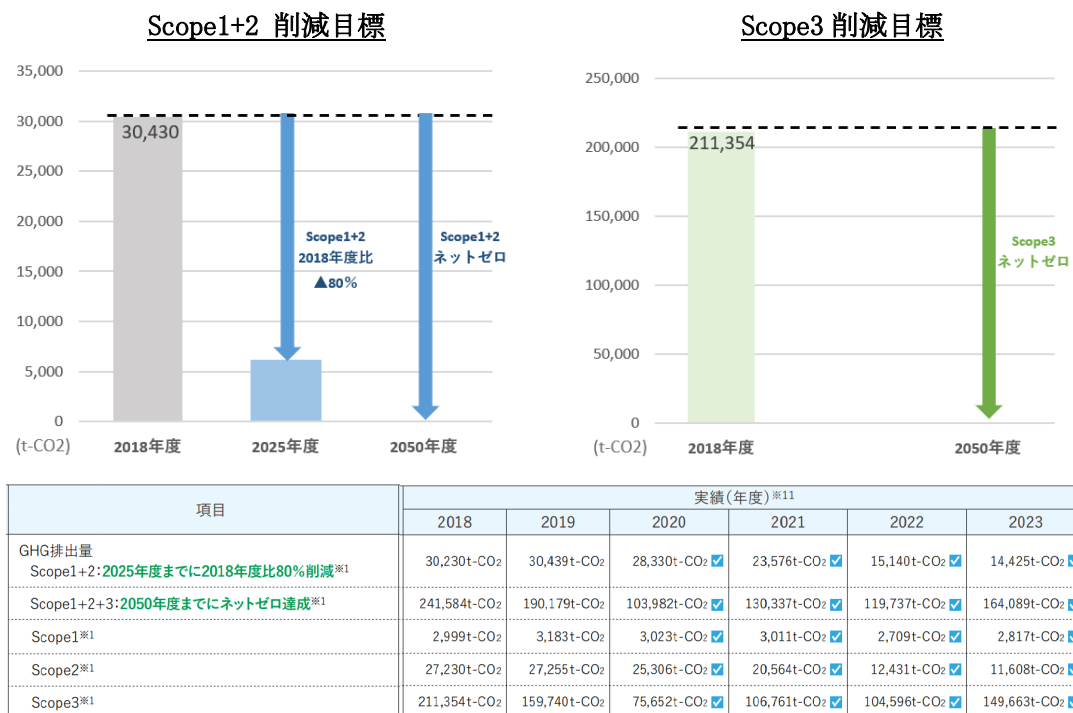
事業・財務計画上重要な気候関連リスクは、既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮し、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図っています。

指標と目標

当社では気候関連リスクの軽減または機会の実現を目的に、KPI(重要指標)を定め、目標設定およびそのモニタリングに取り組んでいます。各取り組みの進捗、KPI については、年に 1 度以上気候変動対応に係る執行責任者がその状況を取りまとめ、サステナビリティ委員会に報告されます。

KPI として定めている GHG 排出量に関する目標、実績推移は以下の通りです。

＜GHG 排出削減目標及び実績＞



※当社グループは、2021 年 10 月にグループ全体の温室効果ガス(GHG)排出量(Scope1+2)を 2018 年度比で 2030 年度までに 50%削減とする目標を設定し、当該目標が SBT イニシアティブにより、パリ協定の目標達成の水準に整合しているとして、SBT 認定(1.5℃水準)を取得しました。その後、さらに脱炭素の取り組みを推進すべく、中期目標としてスコープ 1+2 で 2025 年度までに 2018 年度比 80%の削減(2018 年度比、総量ベース)、長期目標として 2050 年度までにネットゼロ達成を目指す新目標を 2024 年 3 月に設定しております。

※2021 年度以前の実績は、当社グループが保有する不動産ポートフォリオ(共同所有による持分が物件全体の 25%に満たない物件およびたな卸資産は除く)を対象範囲としています。2022 年度の実績は、当社グループが保有する不動産ポートフォリオ(たな卸資産は除く)を対象範囲としています。

※を付したデータは第三者保証を受けています。

TCFD 対照表

TCFD によって推奨される開示		ウェブサイト開示箇所
ガバナンス	気候関連のリスクおよび機会に係る組織のガバナンスを開示する	
	a) 気候関連のリスクおよび機会についての、取締役会による監督体制を説明する b) 気候関連のリスクおよび機会を評価・管理する上での経営者の役割を説明する	● TCFD に基づく情報開示＞ガバナンス ● E 環境＞推進体制 ● 統合報告書 2024 p.31 ● TCFD に基づく情報開示＞ガバナンス＞「気候関連課題に係る最高責任者は、～」p.4
戦略	気候関連のリスクおよび機会がもたらす組織のビジネス・戦略・財務計画への実際のおよび潜在的な影響を、そのような情報が重大な場合は、開示する	
	a) 組織が識別した、短期・中期・長期の気候関連のリスクおよび機会を説明する	● TCFD に基づく情報開示＞戦略＞＜当社事業に対する気候関連リスク・機会＞
	b) 気候関連のリスクおよび機会が組織のビジネス・戦略・財務計画に及ぼす影響を説明する c) 2℃以下シナリオを含む、さまざまな気候関連シナリオに基づく検討を踏まえて、組織の戦略のレジリエンスについて説明する	● TCFD に基づく情報開示＞戦略＞＜当社事業に対する気候関連リスク・機会＞ ● TCFD に基づく情報開示＞戦略＞＜戦略のレジリエンス＞
リスク管理	気候関連リスクについて、組織がどのように識別・評価・管理しているかについて開示する	
	a) 組織が気候関連リスクを識別・評価するプロセスを説明する	● TCFD に基づく情報開示＞リスク管理＞＜気候関連リスクを識別・評価するプロセス＞
	b) 組織が気候関連リスクを管理するプロセスを説明する c) 組織が気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスが組織の総合的リスク管理にどのように統合されているかについて説明する	● TCFD に基づく情報開示＞リスク管理＞＜気候関連リスクを管理するプロセス＞ ● TCFD に基づく情報開示＞リスク管理
指標と目標	気候関連のリスクおよび機会を評価・管理する際に使用する指標と目標を、そのような情報が重要な場合は、開示する	
	a) 組織が、自らの戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスクおよび機会を評価する際に用いる指標を開示する	● TCFD に基づく情報開示＞指標と目標 ● E 環境＞気候変動への対策(取り組み目標、具体的な取り組み) ● 統合報告書 2024 p.67,68
	b) Scope1、Scope2 および当てはまる場合は Scope3 の温室効果ガス(GHG)排出量と、その関連リスクについて開示する c) 組織が気候関連リスクおよび機会を管理するために用いる目標、および目標に対する実績について説明する	● 統合報告書 2024 p.67,68 ● 統合報告書 2024 p.67,68