

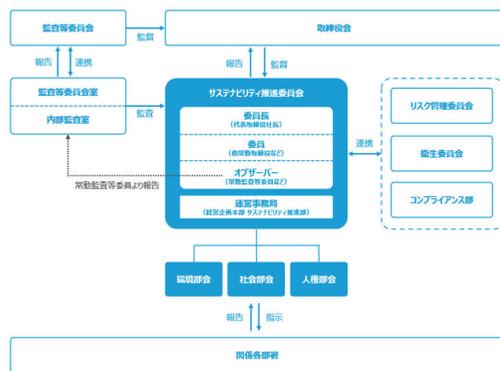
TCFD提言に基づく情報開示

当社は2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、次世代型まちづくり等、新たな環境価値を創造することを目指しており、気候変動課題を経営の重点戦略の一つと捉えております。2022年6月にTCFD提言への賛同を表明し、TCFD提言の枠組みに基づく情報開示の拡充に取り組んでまいります。

1 気候変動に関するガバナンス

当社グループは、サステナビリティ推進活動に対する体制の強化、経営の関与の明確化を図るため、2025年4月25日付で「サステナビリティ推進委員会」を設置いたしました。本委員会は取締役会の下に設置され、代表取締役社長を委員長とし、委員長が指名する委員及び常勤監査等委員などをオブザーバーとして構成されます。サステナビリティ推進委員会は環境部会、社会部会、人権部会から成り、サステナビリティ推進部が運営を行います。

サステナビリティ関連の重要事項に関する取締役会への報告、上程のほか、サステナビリティを巡る各課題に関するリスク及び機会の特定ならびにその影響度についての審議などを行います。



2 戦略

(ア)シナリオ分析

気候変動が当社事業にもたらす影響について、TCFDが提言する枠組みに基づき、シナリオを用いた分析を行いました。本年は、当社グループの主力事業である住宅分譲事業、不動産開発事業及び不動産賃貸事業を分析対象とし、2030年時点での移行リスクと物理リスク・機会を検討しました。シナリオ分析では脱炭素化が現状以上に進まない3℃シナリオと脱炭素化が進む1.5℃シナリオの2つのシナリオを想定して行いました。

シナリオ	シナリオの概要
3℃シナリオ	<ul style="list-style-type: none"> 脱炭素について、各国が表明済みの現行の具体的な政策が実行され、脱炭素に関わる追加的な政策がとられない場合のシナリオ。国際エネルギー機関（IEA）のシナリオの「公表政策シナリオ（STEPS）」を参照。2030年のGHG排出量は世界全体で2020年比で若干増加。2100年時点で気温は2.4～2.8℃上昇。 建築物の環境認証基準や省エネ基準は更なる引き上げがされず、省エネ改修への要求も高まっていない。ZEH、ZEBに対応した物件を求める顧客は増加しないと想定。
1.5℃シナリオ	<ul style="list-style-type: none"> 2050年に世界でGHG排出ネットゼロを達成する場合のシナリオ。IEAのシナリオの「2050年までの排出量実質ゼロ化シナリオ（NZE）」を参照。2030年のGHG排出量は世界全体で2020年比で約4割減少し、炭素税が導入、強化される。建築物からのGHG排出量も2030年までに2020年から約4割減少。2100年時点で気温は1.3～1.5℃上昇。 新築建物はネットゼロ経路に適合した建物として建設されることが一般的となる。ゼロカーボン準拠の建築物規制が導入され、この規制に適合するよう既存建物についても省エネ改修がされていくと想定。

※IEAより参照した2つのシナリオでは、2030年時点での気温の上昇はいずれも1.5℃程度で大きな差がないことから、2030年時点での物理リスクは1.5℃シナリオ、3℃シナリオともに同程度と想定されるため、2つのシナリオの間でリスクの大きさは区別していません。

(イ)シナリオ分析のプロセス

シナリオ分析はTCFD提言に沿って、以下のプロセスで実施しました。

- 事業にとって重要な気候関連のリスク・機会の検討
事業に大きな影響を与える気候変動リスク・機会を、TCFD提言や関連レポート等の調査によって洗い出しました。
- シナリオの作成
 - で特定した重要なリスク・機会について、IEA（国際エネルギー機関）のシナリオ等、外部機関の公表する情報を参照し、2030年に想定される状況を3℃シナリオ、1.5℃シナリオのそれぞれで整理しました。
- シナリオに基づく財務影響の試算とリスク・機会の評価
 - で検討したシナリオに基づいて、事業に与える財務影響を試算し、各リスク・機会について「発生可能性」と「影響度」の二軸でリスクの大きさを評価しました。定量的な財務影響の試算が難しいリスク・機会については定性的な分析を行っています。
- 対応策の検討
事業への影響が大きい気候リスク・機会への対応策として、「脱炭素社会の推進」をマテリアリティの一つとして掲げ、グループ全体の温室効果ガス排出量を2030年度までに40%削減（2022年度対比）を目標とし、ZEHマンションの開発推進や再生可能エネルギーの積極的な活用を推進しております。

(ウ)シナリオ分析の結果：リスクと機会

脱炭素社会への移行及び、気候変動によりもたらされる物理リスク・機会について検討し、住宅分譲事業、不動産開発事業及び不動産賃貸事業に2030年までに影響を与える重要なリスク・機会を、発生可能性と影響度の視点で評価して下表のとおり特定しました。

▶リスク

脱炭素化に伴う移行リスクについては、1.5℃シナリオにおいて影響が大きく現れ、炭素税による鉄鋼・セメント等の炭素集約度の高い建築資材の調達価格が上昇することや、施工や保有物件からのCO2排出への課税に伴うコスト増加が想定されます。また、GHG排出規制の強化により省エネ設備への投資など低炭素化の対応コストが増加することや、顧客ニーズの変化に伴いZEH、ZEBに対応していない物件での空室率の上昇、成約率、賃料、販売価格の低下、当社不動産の脱炭素化が進んでいないことによる資金調達コストの増加の可能性があります。物理リスクについては、気象災害の激化による開発物件での工期の遅延が生じる可能性や、保有物件の破損や設備故障、機能停止が生じ、修繕費用の発生や被害による評判の低下で空室率が上昇する可能性があります。

▶機会

当社における気候変動に関する機会は、CO2排出量の少ない物件の競争力が上昇し、環境認証取得物件の評価向上や集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の機会が拡大する可能性や、気象災害が激化することに伴い災害に強い物件の販売機会が拡大する可能性があります。また、環境配慮型の融資の獲得などにより資金調達コストが低減することや自社の脱炭素への取組みが投資家に評価され、株価上昇要因になることが考えられます。当社は、マンションデベロッパーとして、ZEHデベロッパーへの登録を行っており、年間1棟を目標に「ZEH-M(マンション)」の導入、より環境に配慮したマンション開発に取り組んでいます。また、子会社であるエスコホーム及びエスコグラフにおいて、2020年度以降のZEH普及を50%とする目標を策定し、ZEHビルダーの登録が完了し、目標達成に向け、環境に配慮した住宅を提供してまいります。環境認証取得については、子会社であるエスコアセットマネジメントを資産運用業務受託者とするエスコジャパンリート投資法人が保有する地域密着型商業施設が、DBJ Green Building認証を取得しており、今後もこうした認証取得不動産の開発に取り組んでまいります。

住宅分譲事業、不動産開発事業及び不動産賃貸事業に2030年までに影響を与える重要なリスク

分類	外部環境の変化	当社にとってのリスク	
移行	政策・法規制	炭素税が導入、強化される。 鉄鋼・セメント等の炭素集約度の高い建築資材の調達価格が上昇し、物件施工や保有物件によるCO2排出への課税に伴うコストが増加する。	
	市場	GHG排出規制の強化や炭素排出枠の設定がされる。既存建築物の環境性能・省エネ改修への要求が高まる。	省エネ設備への投資など低炭素化の対応コストが増加する。保有物件に対する運用・改修コストが増大する。
		評判	顧客ニーズが変化し、環境・省エネ性能への要求が高まる。 投資家・金融機関からの不動産に対する脱炭素化への圧力が高まる。
物理	急性	気象災害が激化する。	開発中の不動産の現場作業が中断し、工期が遅延する。 災害が発生しやすい地域に立地している保有物件については、災害に伴い物件の破損、設備故障、機能停止が生じ、修繕費用の発生や被害による評判低下で空室率の上昇などが起こりうる。また、商業施設での災害による人的被害が発生した場合に企業としての責任を問われる展開にもなりうる。

住宅分譲事業、不動産開発事業及び不動産賃貸事業に2030年までに影響を与える重要な機会

分類	外部環境の変化	当社にとっての機会
製品・サービス	炭素税や建築物のエネルギー基準等の規制が強化される。	低炭素型建築などCO2排出量の少ない物件の競争力が上昇し、環境認証取得建築物の評価が向上する。
市場	コンパクトシティ構想などの地域・都市開発モデルの推進	集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の機会が拡大する。
	脱炭素関連の投融資が拡大し、脱炭素への取組みに対する投資家の評価が高まる。	自社の脱炭素への取組みが金融機関に評価され、環境配慮型の融資の獲得などにより資金調達コストが低減する。また、投資家からの評価向上で株価上昇要因になる。
レジリエンス	気象災害が激化する。	気象災害が生じやすい地域にある物件について、災害に強い物件の販売機会が拡大する。また、災害発生時の地域の復旧拠点としての役割を担うことができることで、地域住民や顧客の支持の獲得につながり、テナントの空室率の低下につながる。

(工)財務影響評価

入手可能な定量データを踏まえ、2030年に住宅分譲事業、不動産開発事業及び不動産賃貸事業に与える財務インパクトを試算しました。定量的な財務評価が難しいものについては定性的な評価を行いました。

財務へのマイナスの影響としては、1.5℃シナリオにおいて、炭素税の導入やエネルギー基準等の規制強化に伴う低炭素化のための設備投資などの対応コストの増加、保有物件の運用・改修コストの増大、資金調達コストや株価への影響が大きくなると評価しました。一方で、プラスの影響としては、1.5℃シナリオにおいて、集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の収益機会拡大や脱炭素への取組みが評価されることによる資金調達コストや株価への影響が大きくなると評価しました。

1.5℃シナリオ/3℃シナリオ共通では、気象災害の激甚化による開発中物件の工期遅延による建築コスト増加、災害に伴う物件の修繕費用の発生、被災による評判低下で空室率の上昇、商業施設での災害による人的被害が発生した場合の賠償の影響が大きくなると評価しました。

分類	当社にとってのリスク・機会	財務影響	財務影響の評価結果		
			3℃シナリオ	1.5℃シナリオ	
移行リスク	政策・法規制	鉄鋼・セメント等の炭素集約度の高い建築資材の調達価格が上昇し、物件施工や保有物件によるCO2排出等への課税に伴うコストが増加する。	・資材調達費用の増加 ・CO2排出量に関わる費用の増加	小	中
		省エネ設備への投資など低炭素化の対応コストが増加する。また、保有物件に対する運用・改修コストが増大する。	・設備投資、改修等のコストの増加	小	大
	市場	ZEH、ZEBに対応していない物件が顧客から選ばれなくなり、空室率の上昇、成約率、賃料、販売価格が低下する。	・賃料、販売価格の低下による売上の減少	小	中
	評判	保有不動産や販売不動産の脱炭素化が進んでいないことにより、資金調達コストが増加する。自社の脱炭素化の取組みが投資家の期待に応えられないことにより、株価に影響を与える。	・資金調達コストの増加	小	大
物理リスク	急性	開発中の不動産の現場作業が中断し、工期が遅延する。	・建築費用の増加	大	
		災害が発生しやすい地域に立地している保有物件では、災害に伴い物件の破損、設備故障、機能停止が生じ、修繕費用の発生や被害による評判の低下で空室率の上昇などが起こりうる。また、商業施設での災害による人的被害が発生した場合に企業としての責任を問われる。	・修繕費用の発生 ・空室率の上昇による売上の減少 ・賠償費用の発生	大	
機会	製品・サービス	CO2排出量の少ない物件の競争力が上昇し、環境認証取得建築物の評価が向上する。	・物件の競争力向上に伴う売上の増加	小	中
	市場	集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の機会が拡大する。	・複合開発の機会拡大による売上の増加	小	大
		自社の脱炭素への取組みが金融機関に評価され、環境配慮型の融資の獲得などにより資金調達コストが低減する。また、自社の脱炭素への取組みが投資家に評価され、株価上昇要因になる。	・資金調達コストの低下	小	大
レジリエンス	気象災害が生じやすい地域では、災害に強い物件の販売機会が拡大する。また、災害発生時の地域の復旧拠点としての役割を担うことができることで、地域住民や顧客の支持の獲得につながり、テナントの空室率の低下につながる。	・物件の販売機会拡大、テナントの空室率の低下による売上の増加	中		

財務影響評価の程度を以下の通り区分しています。
大：売上高の10%超、中：売上高の3%～10%、小：売上高の3%未満
定量的なデータが入手困難なリスク・機会については、定性的な分析としています。

(オ)シナリオ分析を踏まえた戦略

▶対応策例

✓ ZEHマンションの開発推進

・2026年を目途に全ての新築分譲マンションについてZEH水準の環境性能を実現していく。

✓ 再生可能エネルギーの積極的な活用

・物流施設や商業施設での積極的な太陽光発電導入
・非化石証書の安定的な確保・調達
・中部電力グループと協調した取り組みの推進
・「まちづくり×環境配慮」の取り組み可能性の模索

✓ グループ全体で「現場レベル」での行動（社員意識の浸透・定着）

・早期退社の推奨やこまめな消灯の実施等による電力使用量の削減
・販売促進活動のWEB化等によるペーパーレスの推進
・省エネ性能の高い自動車の活用
・「ESG経営レポート」における年次での定量実績等の開示

3 リスク管理

当社グループは、サステナビリティに関連するリスク及び機会を適切に識別・評価し、管理することが重要であると認識しております。サステナビリティに関連する中長期で顕在化しうるリスク及び機会も適切にマネジメントすることで、企業価値の持続的な向上を図ります。

(ア) リスクを識別・評価・管理する過程

a. リスクの識別

サステナビリティ担当役員である専務取締役経営企画本部長とサステナビリティ推進部長が、毎週開催されている取締役と部門責任者による定例会議に出席し、案件やプロジェクト等を精査する過程において、関係法令の遵守や省エネ対応関連のコスト、人員面の課題などを確認することで、サステナビリティに関するリスクの識別を行っています。また、「E S G 推進担当部」における月1回の定例会議においても、各チームからの報告をふまえて、サステナビリティに関するリスクを識別しています。

b. リスクの評価

取締役と部門責任者による定例会議および「E S G 推進担当部」における月1回の定例会議において、識別したリスクを評価しています。また、当社グループの組織横断的リスク状況の監視および全社的情報共有は、「リスク管理委員会」にて行っているため、サステナビリティ関連の重要と判断したリスクに関しても、サステナビリティ推進部からリスク管理委員会へ連携しています。

リスク管理委員会においては、識別したリスクの「影響度」「発生頻度」「対策の実施状況」「リスク低減の余地」「リスク対策の方向性」を基準に審議（評価）し、「リスク管理一覧」に反映しています。また、サステナビリティに関するリスクへの対策を策定することで、全社的なリスク管理プロセスへと統合いたします。

c. リスクの管理

毎週開催されている取締役と部門責任者による定例会議において、サステナビリティに関する最新の動向や社会情勢をふまえ、識別したリスクの継続的なモニタリングを実施しています。

また、リスク管理委員会では、原則として半年に1回以上の頻度でリスク管理一覧記載のリスクの見直しを検討し、リスク状況（識別・評価）の定期的な管理を行っています。また、リスク管理委員会で審議された内容は取締役会へ報告されます。取締役会では、当社のリスク管理の取組みに関する重要事項の決定を行うとともに、サステナビリティに関するリスクを含む重要なリスク管理に関する報告を受けております。

(イ) 機会を識別・評価・管理する過程

a. 機会の識別

サステナビリティ推進部に所属する担当者が、親会社である中部電力が主催するグループ会社向けの会議などに参加し、脱炭素やエネルギーの戦略的な動向を確認しています。それらの動向をふまえ、毎週開催されている取締役と部門責任者による定例会議や「E S G 推進担当部」における月1回の定例会議などで共有することで、サステナビリティに関する機会を識別しています。

b. 機会の評価

識別した潜在・顕在機会については、各定例会議にて不動産事業における役割やビジネスチャンスの評価をしています。特に、親会社が主導するエネルギーマネジメント等のサービスが、当社の開発事業の拡大に寄与する可能性があるため、サステナビリティ推進部として連携に努めております。

c. 機会の管理

毎週開催されている取締役と部門責任者による定例会議において、サステナビリティに関する最新の動向や社会情勢をふまえ、識別した機会の継続的なモニタリングを実施しています。今後、識別・評価した機会を具体的な行動計画に反映し、さらに適正な管理に繋げていくようにいたします。

4 目標と指標

▶目標

当社グループの脱炭素目標

グループ全体の温室効果ガス排出量（※）を**2030年度までに40%削減（2022年度対比）**

※SCOPE 1・2が対象。SCOPE3については今後検討。

▶指標

(ア)Scope1・2の GHG 排出量実績

(単位：t-CO2)

項目	2022年度 (基準年)	2023年度
Scope 1	3,230	1,977
Scope 2	8,155	9,703
Scope 1・2 合計	11,386	11,680

※ 1 2022年度の対象期間は2022年1月～2022年12月、2023年度の対象期間は2023年4月～2024年3月

※ 2 2024年度のGHG排出量実績については、2025年9月に公表予定

(イ)Scope3の GHG 排出量実績

(単位：t-CO2)

項目	2022年度	2023年度
1：購入した製品・サービス	126,470	127,853
2：資本財	1,848	351
3：Scope1,2に含まれない燃料 及びエネルギー関連活動	2,423	2,431
4：輸送、配送（上流）	—	—
5：事業から出る廃棄物	2	3
6：出張	430	623
7：雇用者の通勤	78	93
8：リース資産（上流）	—	—
9：輸送、配送（下流）	—	—
10：販売した製品の加工	—	—
11：販売した製品の使用	659,599	523,281
12：販売した製品の廃棄	104	81
13：リース資産（下流）	15,284	16,563
14：フランチャイズ	—	—
15：投資	—	—
合計	806,238	671,278

※ 1 2022年度の対象期間は2022年1月～2022年12月、2023年度の対象期間は2023年4月～2024年3月

※ 2 2024年度のGHG排出量実績については、2025年9月に公表予定