

TCFD 提言に基づく情報開示

2023 年 11 月 9 日
株式会社フージャースホールディングス

気候変動に関する当社グループの方針



昨今、気候変動が一因と考えられる異常気象が人々の経済・社会活動に多大な影響を与えており、気候変動への対応は喫緊の課題となっています。そうしたなか、パリ協定を契機に、脱炭素化を企業経営に取り込む動きが世界的に加速しており、私たち民間セクターには積極的な気候変動対策を通じて、持続可能な開発目標(SDGs)達成に貢献することが求められています。

当社グループは、中期経営計画(2022 年 3 月期～2026 年 3 月期)において、事業戦略と ESG 戦略の融合を掲げ、ESG 経営を推進しています。2023 年 9 月には 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しました。今後は、パリ協定で示された 2°C 目標の達成に貢献すべく、気候変動対策をより一層加速させていきます。また、気候関連の財務情報開示の重要性を認識し、TCFD が推奨する情報開示の拡充に取り組んでいきます。

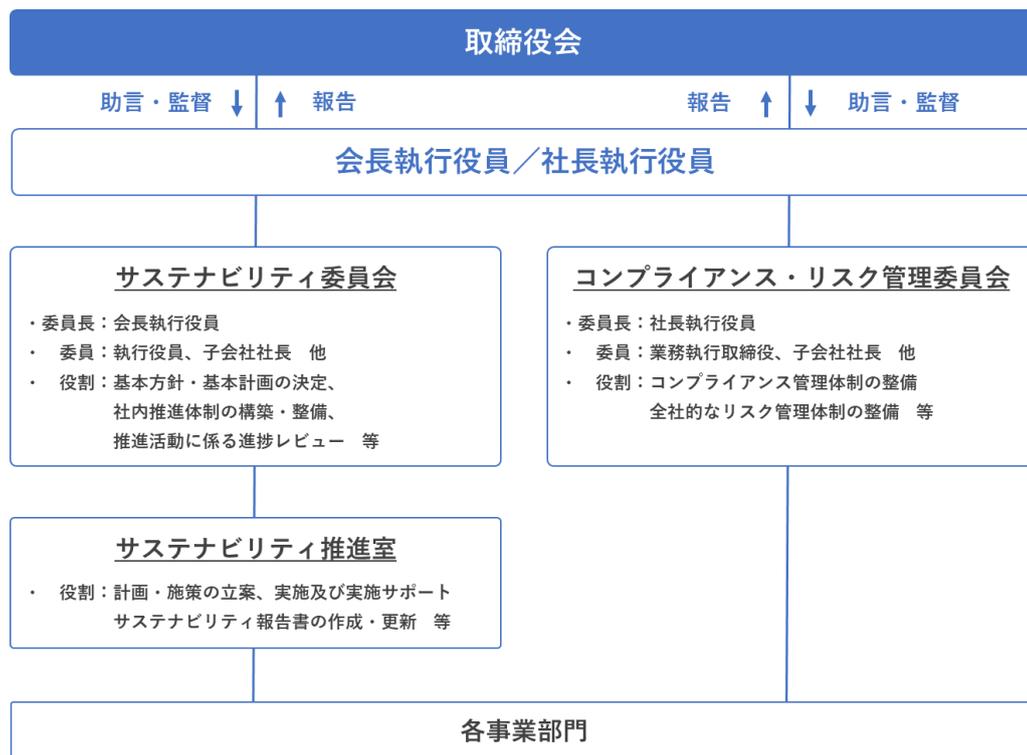
TCFD 提言における開示推奨項目

ガバナンス	気候関連のリスクと機会に関する組織のガバナンス
戦略	気候関連のリスクと機会が、組織の事業、戦略、財務計画に及ぼす実際・潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクの特定、評価、及びマネジメントに関する管理体制
指標及び目標	気候関連のリスクと機会を評価し、マネジメントするために使用される測定基準(指標)と目標

1. ガバナンス

当社は、会長執行役員を委員長とし、執行役員およびグループ子会社の社長等を委員と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は、気候変動への対応を含む、グループ全体におけるサステナビリティ戦略に関する基本方針・基本計画の決定や、社内推進体制の構築および整備、サステナビリティ推進活動に係る進捗状況のレビューやリスク事案の管理等を行います。

サステナビリティ委員会は、定期的にその活動内容を取締役会へ報告し、取締役会はその報告を通じてサステナビリティに関する各種施策の状況把握やリスク事案の監督を行い、必要に応じて経営陣に対する助言を行う体制を構築しています。



2. 戦略

当社グループは、気候変動が事業にもたらす影響について、TCFD 提言の枠組みに基づき、シナリオ分析を実施しました。

◆前提条件の整理

①分析の対象範囲

TCFD 提言では、気候変動リスク・機会による財務上の重要な影響を検証することが求められているため、当社グループのなかで売上構成比の大きい「不動産開発事業⁽¹⁾」「CCRC 事業」を分析対象としました。



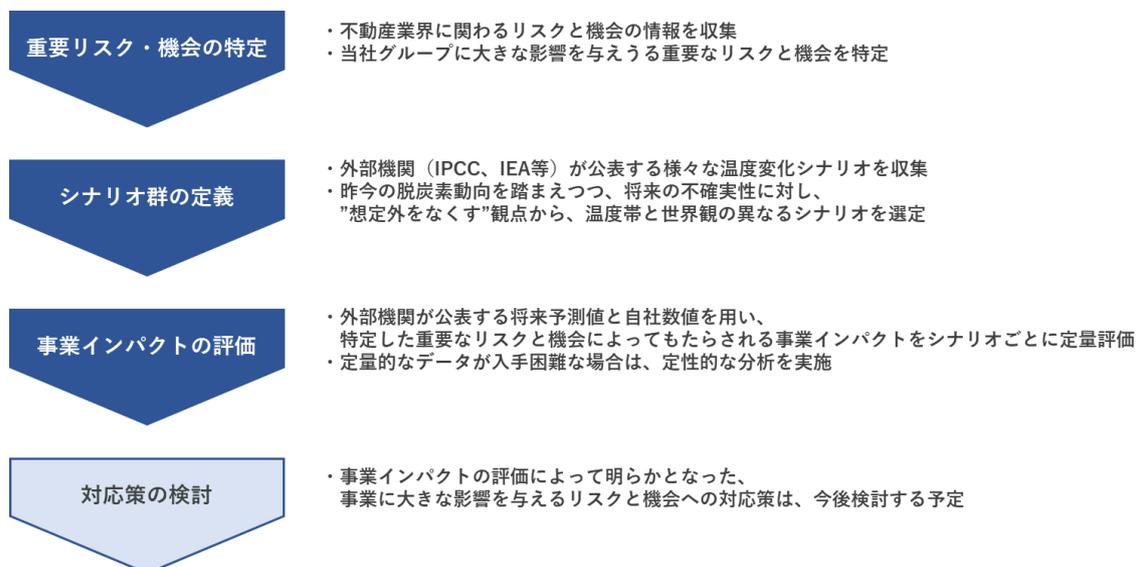
②分析の時間軸

シナリオ分析の前提となる時間軸は、下記 2 点を踏まえ、2050 年(長期)と設定しました。

- ①我が国が掲げる 2050 年カーボンニュートラルの目標年
(2030 年度において 2013 年度比 46%減、2050 年までに温室効果ガス排出を実質ゼロ)
- ②2030 年までは、すべてのシナリオがほぼ同様の気温変化を示し、シナリオ間に大きな違いは見られないものの、2030 年以降は気温変化の差が拡大し、シナリオごとに気候変動による影響が大きくなる為¹⁾

◆分析プロセス

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。



【補注】

(1) 戸建事業は、事業規模が小さく、財務上に重要な影響を与えないため、今回は分析対象外とします。

【参考文献】

1) 環境省(2022)「TCFDを活用した経営戦略立案のススメ～気候関連リスク・機会を織り込むシナリオ分析実践ガイド 2021 年度版～」

◆重要リスク・機会の特定

不動産業界に関わるリスクと機会は、TCFD 提言の最終報告書やその他気候変動に関するレポート、同業他社の公表情報を基に収集しました。そして、分析対象である「不動産開発事業」と「CCRC 事業」に対し、2050 年までに大きな影響を与える重要なリスクと機会を、発生可能性と影響度の観点から評価し、下表のとおり特定しました。

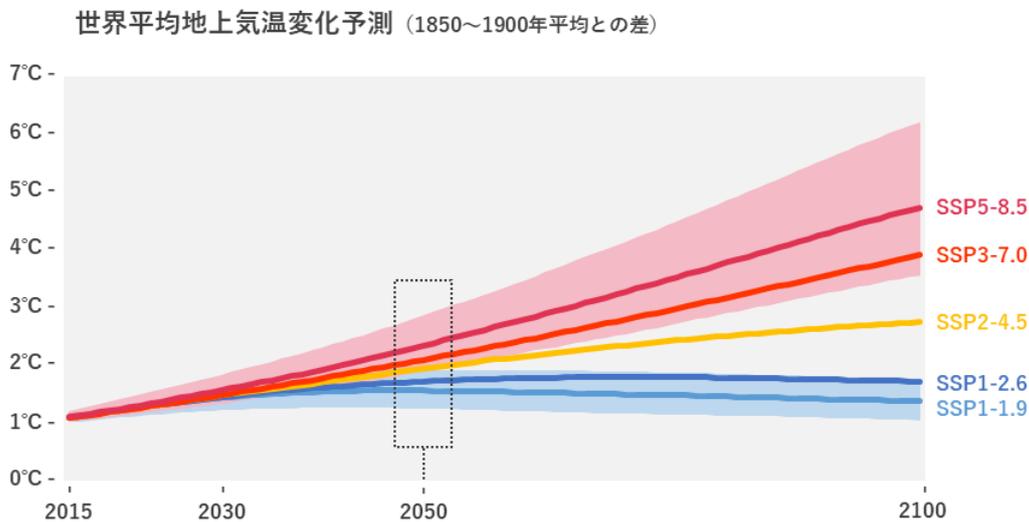
大項目	中項目	小項目	外部環境の変化	当社にとってのリスク・機会	
気候関連 リスク	移行 リスク	政策・法関連	炭素税の導入および排出価格の上昇により、事業活動に係る運用コストが増加	本社や支店、販売事務所の事業活動（スコープ1+2）で発生した温室効果ガス排出量に課せられる炭素税負担が増加する	
			炭素税の導入に伴う価格転嫁により、建築資材の調達コストが増加	炭素集約度の高い鉄鋼やセメント等の建築資材の調達価格が上昇する	
			環境規制の厳格化により、住宅の環境性能確保に向けた対応コストが増加	環境規制に対応した住宅（ZEH等）の開発コストが増加する	
		技術	環境規制の基準に適合する省エネ技術への切替コストが増加	高い省エネ性能を有する設備・資材への切替により、住宅（ZEH等）の開発コストが増加する	
			市場・評判	顧客の嗜好の変化により、環境性能の低い住宅の需要が低下	環境性能の低い住宅は、競争力が低下し、売上の減少につながる恐れがあるものの、建築物省エネ法の改正により、一定の環境性能を有する新築住宅が広く一般になるため、環境性能のみを要因とした売上の減少は、想定しないものとする
				評判	脱炭素化に消極的な姿勢が投資家・金融機関からの資金調達に影響
	物理 リスク	急性	自然災害の激甚化により、損害および復旧コストが増加	熱帯低気圧（台風）や河川氾濫の増加により、運営管理物件の損害および復旧コストが増加する	
			自然災害の激甚化により、開発工事の事業停止リスクが増大	自然災害の激甚化により、住宅の開発工事が遅延し、建築コストが増加する	
		慢性	平均気温の上昇に伴う真夏日の増加により、建設従事者の熱ストレスが増大	建設従事者の熱中症対策として、建設現場の現場管理費が増加する	
	気候関連 機会	製品/サービス	環境意識の高まりにより、環境性能の高い住宅の需要が増加	環境性能の高い住宅は、競争力が向上し、売上の増加につながる可能性があるものの、建築物省エネ法の改正により、一定の環境性能を有する新築住宅が広く一般になるため、環境性能のみを要因とした売上の増加は、想定しないものとする	
低炭素技術の改善・普及により、省エネ設備等のコストが低下			環境性能の高い住宅の建設コストが低下し、売上が増加する		
市場		全国の地方自治体において、公共交通の利用促進等により低炭素社会の実現に資する集約型まちづくりの機運が高まる	駅周辺や複数の都市機能を集約する地方再開発事業の参画機会が拡大する		
		投資家・金融機関が脱炭素化に向けた取り組みを評価	販売用不動産の脱炭素化が進むことで、資金調達コストが低下する		

◆シナリオ群の定義

TCFD 提言では、2°C以下シナリオを含む様々な気候変動に関するシナリオに基づく検討を踏まえて、自社の戦略のレジリエンスについて説明することを推奨しています。そこで、特定した重要なリスクと機会が将来自社に与える影響を検討するうえで、“想定外をなくす”観点から、①脱炭素化の進展により、気温上昇を最も抑える(=移行リスクが最も高まる)1.5°Cシナリオと、②脱炭素トレンドの衰退により、気温上昇が最も進む(=物理リスクが最も高まる)4°Cシナリオを採用しました。

[主に参照した気候変動に関する資料及びシナリオ群]

- ・国際エネルギー機関(2022)「World Energy Outlook 2022」(NZE シナリオ)
- ・気候変動に関する政府間パネル(2021)「IPCC Sixth Assessment Report」(SSP1-1.9~SSP5-8.5)



※SSP5-8.5とSSP1-1.9の陰影は、気温変化予測値の不確実性範囲を示す

※出所：気候変動に関する政府間パネル(2021)「IPCC Sixth Assessment Report WG1 SPM Figure SPM.8(a)」

4°Cシナリオ
として定義

SSP5-8.5 (中間値：4.7°C、不確実性範囲：3.5~6.2°C)
化石燃料依存型の発展の下で気候政策を導入しない最大排出量シナリオ

SSP3-7.0

地域対立的な発展の下で気候政策を導入しないシナリオ

SSP2-4.5

中道的な発展の下で気候政策を導入するシナリオ

SSP1-2.6

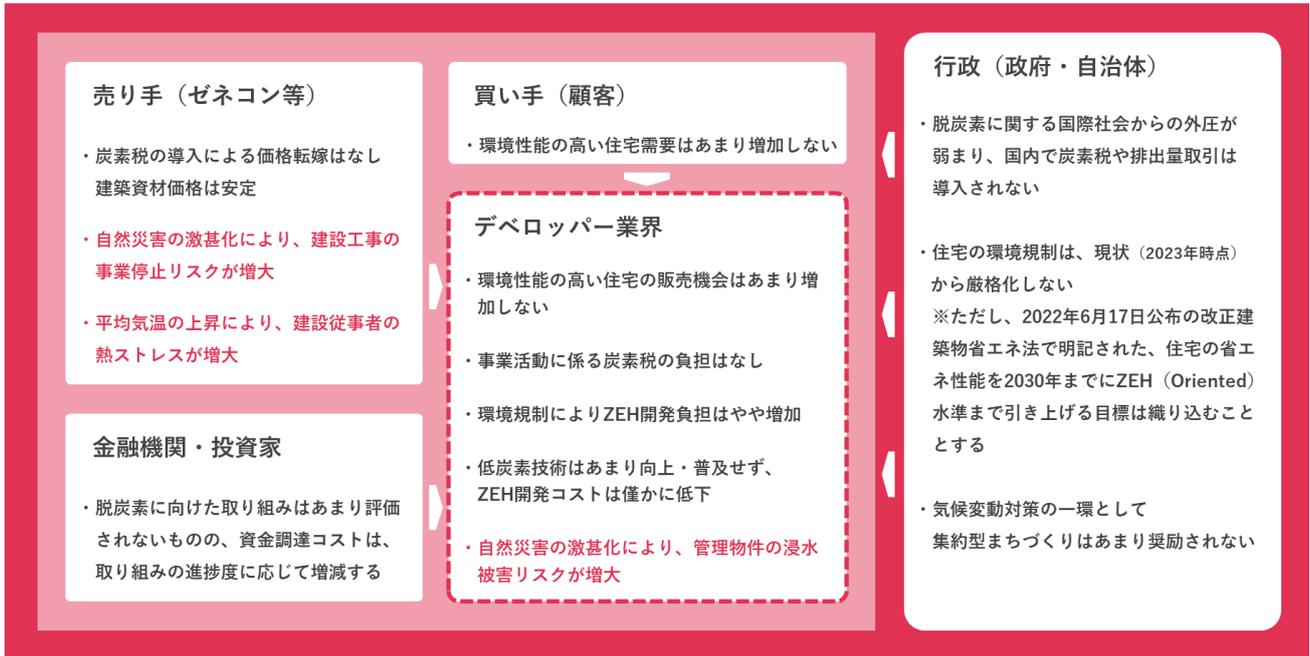
持続可能な発展の下で気温上昇を2°C未満におさえるシナリオ

1.5°Cシナリオ
として定義

SSP1-1.9 (中間値：1.4°C、不確実性範囲：1.0~1.7°C)
持続可能な発展の下で気温上昇を1.5°C未満におさえるシナリオ

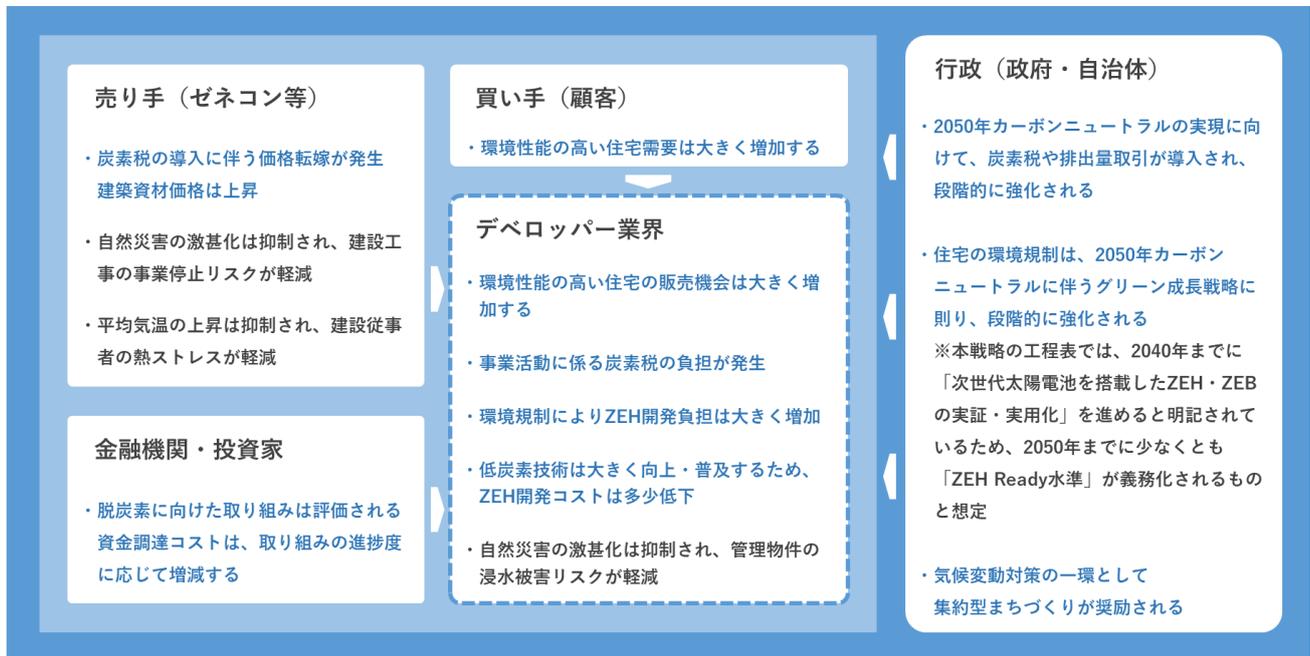
4°Cの世界観 @2050年代

✓脱炭素トレンドは弱まる一方で、自然災害の激甚化など物理的リスクが高まる



1.5°Cの世界観 @2050年代

✓環境規制の厳格化により、脱炭素に向けた取り組みを強く求められる



◆事業インパクトの評価

特定した重要なリスクと機会によってもたらされる事業インパクトは、前述したシナリオごとに、外部機関が公表する将来予測値と自社数値を用いることで定量評価しました。

まず、移行リスクでは、1.5℃シナリオにおいて、環境規制の厳格化による ZEH 開発コストの負担が最も大きなインパクトであると明らかになりました。続いて、炭素税の導入による支払負担や建築資材への価格転嫁の影響が大きいと評価しました。次に、物理リスクでは、4℃シナリオにおいて、自然災害の激甚化や平均気温の上昇が、建築コストを一定程度増加させることがわかりました。そして、機会では、1.5℃シナリオにおいて、集約型まちづくりに貢献する地方再開発事業が最も大きなインパクトを示しました。また、低炭素技術の普及に伴う ZEH 開発コストの低減や脱炭素の取り組みに対する借入金利の引き下げが、事業に対しプラスの影響を与えるものと評価しました。

大項目	中項目	小項目	外部環境の変化	当社にとってのリスク・機会	財務影響度		
					4℃シナリオ	1.5℃シナリオ	
気候関連 リスク	移行 リスク	政策・法関連	炭素税の導入および排出価格の上昇により、事業活動に係る運用コストが増加	本社や支店、販売事務所の事業活動（スコープ1+2）で発生した温室効果ガス排出量に課せられる炭素税負担が増加する	炭素税導入なし	小	
			炭素税の導入に伴う価格転嫁により、建築資材の調達コストが増加	炭素集約度の高い鉄鋼やセメント等の建築資材の調達価格が上昇する	炭素税導入なし	小	
			環境規制の厳格化により、住宅の環境性能確保に向けた対応コストが増加	環境規制に対応した住宅（ZEH等）の開発コストが増加する	小	中	
		技術	環境規制の基準に適合する省エネ技術への切替コストが増加	高い省エネ性能を有する設備・資材への切替により、住宅（ZEH等）の開発コストが増加する	-	-	
			顧客の嗜好の変化により、環境性能の低い住宅の需要が低下	環境性能の低い住宅は、競争力が低下し、売上の減少につながる恐れがあるものの、建築物省エネ法の改正により、一定の環境性能を有する新築住宅が広く一般になるため、環境性能のみを要因とした売上の減少は、想定しないものとする	-	-	
			脱炭素化に消極的な姿勢が投資家・金融機関からの資金調達に影響	販売用不動産の脱炭素化が進まないことで、資金調達コストが増加する	小	小	
	物理 リスク	急性	自然災害の激甚化により、損害および復旧コストが増加	熱帯低気圧（台風）や河川氾濫の増加により、運営管理物件の損害および復旧コストが増加する	小	小	
			自然災害の激甚化により、開発工事の事業停止リスクが増大	自然災害の激甚化により、住宅の開発工事が遅延し、建築コストが増加する	小	小	
			慢性	平均気温の上昇に伴う真夏日の増加により、建設従事者の熱ストレスが増大	建設従事者の熱中症対策として、建設現場の現場管理費が増加する	小	小
	気候関連 機会	製品/サービス	環境意識の高まりにより、環境性能の高い住宅の需要が増加	環境性能の高い住宅は、競争力が向上し、売上の増加につながる可能性があるものの、建築物省エネ法の改正により、一定の環境性能を有する新築住宅が広く一般になるため、環境性能のみを要因とした売上の増加は、想定しないものとする	-	-	
低炭素技術の改善・普及により、省エネ設備等のコストが低下			環境性能の高い住宅の建設コストが低下し、売上が増加する	小	小		
市場		全国の地方自治体において、公共交通の利用促進等により低炭素社会の実現に資する集約型まちづくりの機運が高まる	駅周辺や複数の都市機能を集約する地方再開発事業の参画機会が拡大する	小	中		
		投資家・金融機関が脱炭素化に向けた取り組みを評価	販売用不動産の脱炭素化が進むことで、資金調達コストが低下する	小	小		

※財務影響度の程度：大（売上高の10%以上）、中（売上高の3%以上10%未満）、小（売上高の3%未満）

◆対応策の検討

事業に大きな影響を与えるリスクと機会の対応策は、事業インパクトの評価結果を踏まえて、今後検討してまいります。

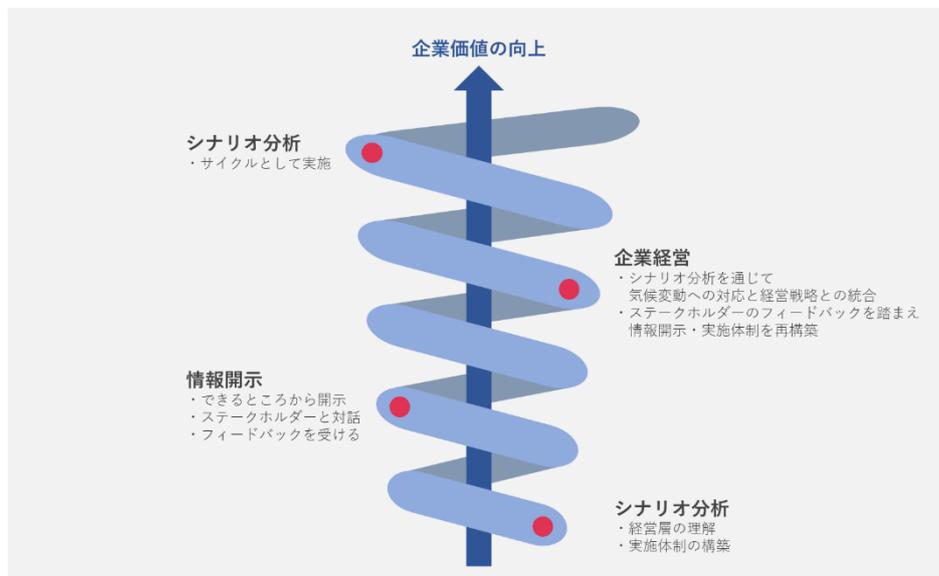
<対応策例>

- ・事業活動におけるグリーン電力の活用拡大
- ・ZEH 義務化に向けた開発・販売ノウハウの蓄積
- ・自然災害・気温上昇に備えた安全対策及びBCP 対策の強化
- ・炭素税の導入を見据えた低炭素建材(環境配慮型コンクリート等)の調達の見直し(中長期スパン)

◇今後に向けて

今回のシナリオ分析を契機に、今後も定期的にシナリオ分析及び情報開示を実施し、事業戦略と ESG 戦略の融合を推し進めることで、中長期的な企業価値の向上を目指してまいります。

事業戦略とESG戦略の融合



3. リスク管理

当社は、グループ全体のコンプライアンスを徹底すること、および全社的な視点でリスクマネジメントを推進することを目的として、社長執行役員を委員長とし、業務執行取締役及びグループ子会社の社長等を委員とするコンプライアンス・リスク管理委員会を設置しています。コンプライアンス・リスク管理委員会は、内外環境の変化を踏まえ全社的に洗い出したリスクを戦略リスク⁽²⁾と業務リスク⁽³⁾に大きく分類したうえで、グループ共通の基準でその影響度と発生可能性等を分析し、リスクの重要度と対処すべき優先順位を評価することとしています。

このような全社的リスク管理体制のもと、当社は気候関連リスクを当社グループの経営に大きな影響を与える可能性のある重要なリスクであると認識し、会長執行役員および社長執行役員の統括下においてサステナビリティ委員会とコンプライアンス・リスク管理委員会が連携し、リスクをプラス要素(機会)とマイナス要素(脅威)の二面性があると捉えたうえで、リスクや機会の特定、リスクの評価と対応等の管理を行っています。また、特定・評価された気候関連リスクは、定期的に取り締役会へ報告される体制としており、取締役会はその管理状況をモニタリングしています。

【補注】

(2) 戦略リスク: 戦略目標の達成度に対して将来の内外環境変化が及ぼす影響

(3) 業務リスク: 業務が適切に行われていないこと又は外生的な事象により被る損失

4. 指標及び目標

昨今、温室効果ガスの排出削減目標について国際的なコンセンサスの醸成が進み、我が国は、2021年4月に温室効果ガス排出量を2030年度に46%減(2013年度比)、2050年にネットゼロとする削減目標を表明しました。

これらの社会情勢を踏まえ、当社グループは、2050年のカーボンニュートラル実現に向けて、事業活動に伴う温室効果ガス排出量(スコープ1及びスコープ2)を、「2022年度比:2030年度までに50%減、2050年度までにネットゼロ」とする目標を策定しました。なお、スコープ3に関する削減目標は、引き続き検討してまいります。

[指標] 温室効果ガス排出量

[対象] スコープ1及びスコープ2

[目標] 2022年度比:2030年度までに50%減、2050年度までにネットゼロ達成

[施策] ✓使用電力のグリーン化(再生可能エネルギーや環境証書⁽⁴⁾の活用)

✓高効率機器の導入による省エネルギー化

✓電気自動車(EV)への切り替え

✓カーボンオフセットの活用

✓環境にやさしい合成燃料(e-fuel)の活用 ※中長期スパン 等

単位：t-CO ₂		2021年度 (2022年3月期)	2022年度 (2023年3月期)
スコープ1	事業者自らによる温室効果ガスの直接排出	3,485	3,457
スコープ2	他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出	5,245	5,786
スコープ3	Scope1、Scope2以外の間接排出	-	352,664
	カテゴリ1 購入した製品・サービス	-	184,532
	カテゴリ2 資本財	-	504
	カテゴリ3 Scope1、2に含まれない燃料及びエネルギー活動	-	1,490
	カテゴリ4 輸送、配送(上流)	-	-
	カテゴリ5 事業から出る廃棄物	-	659
	カテゴリ6 出張	-	620
	カテゴリ7 雇用者の通勤	-	105
	カテゴリ8 リース資産(上流)	-	1,780
	カテゴリ9 輸送、配送(下流)	-	-
	カテゴリ10 販売した製品の加工	-	-
	カテゴリ11 販売した製品の使用	-	158,226
	カテゴリ12 販売した製品の廃棄	-	1,276
	カテゴリ13 リース(下流)	-	-
	カテゴリ14 フランチャイズ	-	-
	カテゴリ15 投資	-	-
	- その他	-	3,472
総排出量(スコープ1~3)		8,731	361,907

※1 スコープ1+2の集計範囲は、①当社グループ(持株会社及び国内連結子会社)が所有又は運営する物件のうち、自らの経営方針を導入し、実施する完全な権限を有する物件(エネルギー管理権原を有さない物件、販売用不動産を除く)、②当社グループ(持株会社及び国内連結子会社)が所有およびリース契約する自動車、を対象とします。
 ※2 カテゴリ4/9/10/13/14/15は、排出源が存在しない、他のカテゴリやスコープ1+2に含めて算出している等の観点から算出対象外としています。

【補注】

(4) 環境証書は、非化石証書、グリーン電力証書、J-クレジットを対象

<免責事項>

掲載情報は、本資料の開示日時点において、入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の情報は、様々な要素により異なる結果となる可能性がございます。予めご了承ください。