



# TCFD提言に基づく情報開示

2026年10月22日 いちご株式会社

第1版 2022年11月25日

サステナブルインフラ



いちご

## 01 | ガバナンス

サステナビリティ推進体制  
各役職・委員会の役割

## 02 | 戦略

シナリオ分析プロセス  
シナリオ分析ステップ  
重要な気候関連におけるリスク・機会  
リスク・機会に対する財務影響度  
と当社の対応（2030年/2050年想定）

## 03 | リスク管理

リスク管理体制

## 04 | 指標と目標

目標  
低炭素移行ロードマップ  
指標

## サステナビリティ 推進体制

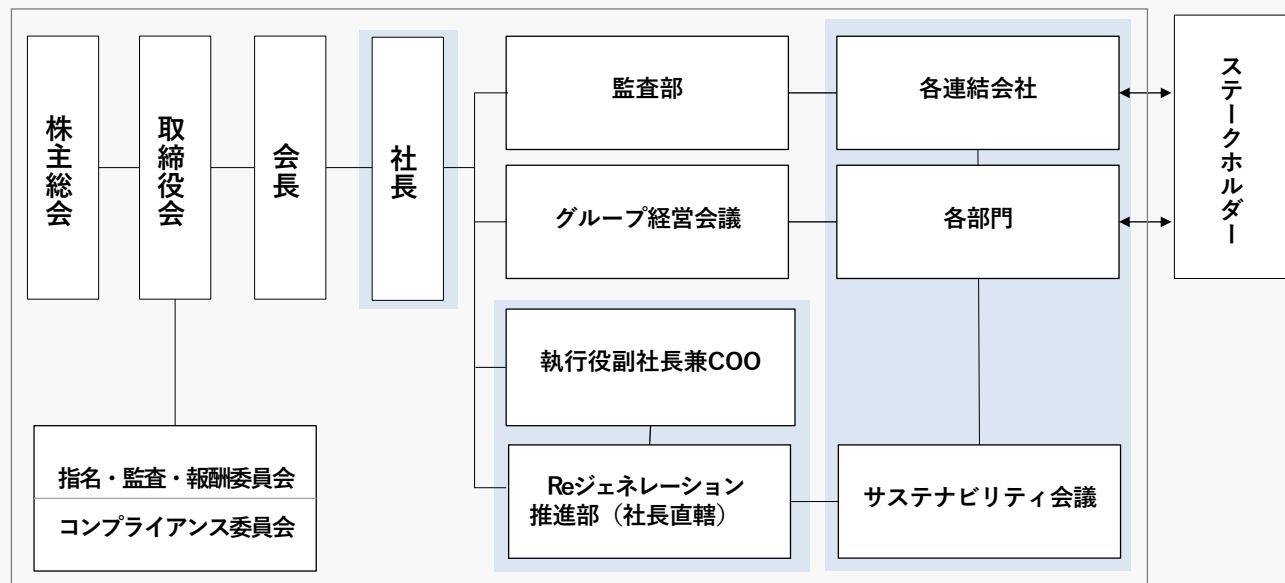
### サステナビリティ会議

Reジェネレーション推進部が主管となり、環境課題のリスク・機会の特定と評価、エネルギー使用量、水、廃棄物等の排出状況のモニタリング、方針や目標の設定、および具体的な施策の検討を実施するとともに、それらの結果について、社長や取締役会へ報告します。

いちご株式会社では、取締役会が決議し監督する企業倫理綱領に基づき、人類、社会そして地球の一員として「サステナビリティ経営」の実現を重要な経営課題としています。そして、同経営の実現に主体的に取り組むことを目的に、いちごサステナビリティ方針に基づき、気候変動・水・廃棄物をはじめ、生物多様性やプラスチックなどの環境課題対策を含むサステナビリティ推進活動を取締役会は監督しています。

環境課題対策取組体制として、代表執行役社長（CEO）を責任者として定め、執行役副社長兼COOの補佐のもと、代表執行役社長直轄部署としてReジェネレーション推進部を設置しています。Reジェネレーション推進部は、環境課題への取り組みをいちご全社で推進するための横断的な役割を担い、Reジェネレーション推進部を担当部として、いちご各社と連携し、いちごが事業により排出する温室効果ガスの削減に向けて取り組む方針としています。

### ■ サステナビリティ推進体制



## 各役職・ 委員会の役割

### サステナブルインフラ企業として、いちご全社で環境課題へ取り組みます

いちご株式会社は、気候変動・水・廃棄物をはじめ、生物多様性・プラスチックなどの環境課題への取り組みを重要な経営課題として捉え、いちご株式会社代表執行役社長を最高責任者として、執行役副社長兼COO補佐のもと、代表執行役社長直轄部署としてReジェネレーション推進部を設置しています。いちごの主要会社では年に4回サステナビリティ会議を開催し、気候変動を含む重要な環境課題についての対処計画を立案、実績確認を行っています。その活動状況は、内部統制システム構築基本方針で定める環境課題対策取組体制に則り、執行役副社長兼COO、Reジェネレーション推進部を通じて、代表執行役社長が監督機関である取締役会へ報告する体制となっています。

#### 取締役会

取締役会は経営監督を担っており、気候関連課題を含む環境課題への取り組み方針に関する事項を決議し、その業務執行を監督しています

#### 執行役副社長兼COO

執行役副社長兼COOは、CEOを補佐し、Reジェネレーション推進部を管掌しています

#### Reジェネレーション推進部

環境課題への取り組みをいちご全社で推進するための横断的な役割を担い、サステナビリティ会議を主管しています

#### 代表執行役社長（CEO）

代表執行役社長は、気候関連課題を含む環境課題対策への取り組み方針を執行する最高責任者です。CEOは、COO、Reジェネレーション推進部と連携し、環境課題対策への取り組み状況を取締役会に報告する責任を担っています

#### サステナビリティ会議

いちご主要会社において年に4回、サステナビリティ会議を開催し、気候関連課題を含む環境課題のリスク・機会の特定と評価、エネルギー使用量、水、廃棄物等の排出状況をモニタリングし、環境関連の重要課題について、方針や目標の設定、および具体的な施策を検討します

# シナリオ分析 プロセス

## 2つのシナリオを想定し、シナリオ分析を実施しています

2021年に初回のシナリオ分析を実施し、2025年2月期末の事業セグメントの再編（5セグメント化）を踏まえ、2026年2月期に各セグメント単位でのリスク・機会の見直しを含むシナリオ分析を再度実施しました。分析対象期間については、パリ協定等において基準となる年限であり、かつ中長期的なリスク・機会の把握および目標設定に適した時間軸であることから、2030年および2050年に設定しています。そのうえで、異なるシナリオ（下表参照）における財務影響度を評価し、気候関連リスク・機会に対する当社の戦略のレジリエンスを検証することを目的として、以下のステップに沿ってシナリオ分析を実施しています。

| 区分            | シナリオの概要                                                                                            | 主な参照シナリオ                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1.5℃～2℃未満シナリオ | 脱炭素社会の実現へ向けた政策・規制が実施され、世界全体の気温上昇が産業革命前から1.5℃～2℃未満に抑えられるシナリオ。移行リスクは高いが、物理リスクは4℃シナリオと比較すると低く抑えられる。   | ・IEA NZE2050                                                |
| 4℃シナリオ        | 温室効果ガス削減に向けた施策や取り組み、市場が現在の延長として拡大する。新たな政策・規制は導入されず、世界のエネルギー起源CO2排出量は継続的に増加する。移行リスクは低いが、物理リスクは高くなる。 | ・IPCC RCP8.5<br>・SSP5-8.5<br>・WRI Aqueduct<br>・WWF水リスクフィルター |

## シナリオ分析 ステップ

いちご株式会社では、右記の手順でシナリオ分析を実施しています。

# 1

## 重要な気候関連リスク・機会の特定と評価、パラメータの設定

---

- ・ 気候関連リスク・機会の抽出
- ・ 重要性の高いリスク・機会の特定と評価
- ・ 重要性の高いリスク・機会に関連するパラメータの設定

# 2

## 気候関連シナリオの設定

---

- ・ Step1の情報等をふまえ、既存シナリオのうち、関連性の深いシナリオを特定
- ・ 気候関連シナリオ（社会像）の設定

# 3

## 各シナリオにおける財務インパクトの評価

---

- ・ Step2で設定した各シナリオと、Step1で特定した重要な気候関連リスク・機会と関連パラメータ、リスク管理体制のもと、いちご各社で実施しているリスク評価および分析結果をふまえ、各シナリオにおける財務影響度を分析

# 4

## 気候関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスの評価、さらなる対応策の検討

---

- ・ 気候関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスの評価
- ・ さらなる対応策の検討

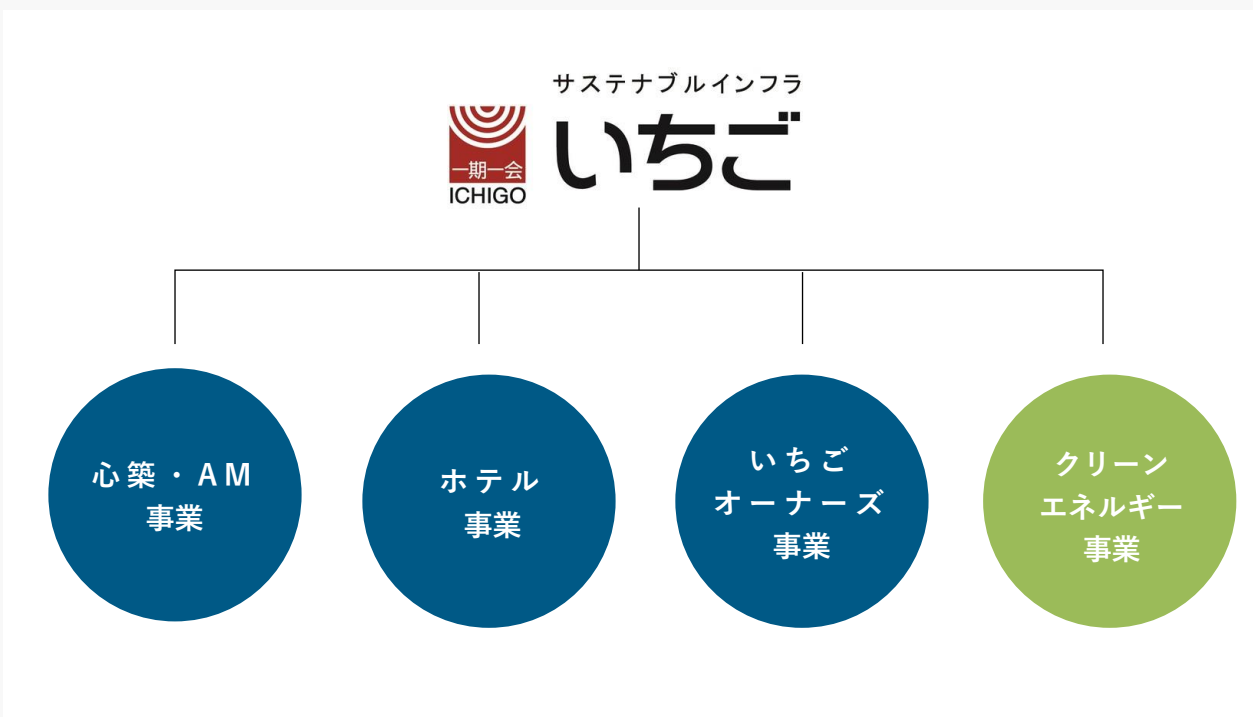
## 5つの対象事業を4つに分類し、より具体的なリスク・機会を特定

いちご株式会社は、気候関連リスク・機会を抽出するにあたり、「心築事業」・「アセットマネジメント事業（以下、AM事業）」・「ホテル事業」・「いちごオーナーズ事業」・「クリーンエネルギー事業」の5つの事業セグメントを対象とし、事業内容から「心築・AM事業」と「ホテル事業」・「いちごオーナーズ事業」・「クリーンエネルギー事業」の4つの観点でリスク・機会を分析しました。「AM事業 ※」については、アセットの属性に応じて、それぞれ「心築事業」と「クリーンエネルギー事業」に包含して分析を行っています。

リスク・機会の抽出にあたっては、担当部署と協議し、各事業ごとの特性や外部環境を考慮することで、より具体的なリスク・機会を抽出しています。それらを自社とステークホルダーにとっての重要性を定量的、定性的に評価し、いちごにとってのリスク・機会を特定しました。

## 重要な気候関連におけるリスク・機会

※ アセットマネジメント事業とは、いちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーン  
の3上場投資法人における不動産や太陽光発電所の運用と、機関投資家向けの私募不動産ファンドの運用を行う事業です。



## リスク・機会に対する財務影響度と当社の対応（2030年/2050年想定）

当社は、各事業セグメントにおいて影響が大きいと考えられる気候関連リスク・機会を、2030年および2050年の時間軸で特定し、気候関連リスク・機会への対応、および気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス（強靱性・回復力）に係る取り組みの方針である「いちご気候変動・レジリエンスポリシー」に則り、それぞれの財務影響度について評価を実施しました。各シナリオにおける財務影響については、定性的・定量的な観点から社内で議論を重ねたうえで、小・中・大の区分により評価しております。また、評価にあたっては、既に実施している取り組みや対応策についても整理・検討を行いました。その結果、当社においては、風水害の激甚化等による急性の物理リスクに伴う被害や、気候変動対応に伴うコストの増大がリスクとして想定される一方、ESG評価の向上による資金調達機会の拡大が機会として認識されました。さらに、今後の再生可能エネルギー需要の高まりに伴い、クリーンエネルギー関連事業を中心とした事業機会が拡大することも確認しております。

| 区分        | タイプ       | 内容                                                        | 対象事業          | 財務影響度            |                  | 当社の取り組み/対応策                                                                                                |
|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |           |                                                           |               | 2030年            | 2050年            |                                                                                                            |
| 移行<br>リスク | 政策・<br>規制 | ・炭素税等の新規制導入による対応コストの増加                                    | 心築・AM         | 小<br>(1.5°C/4°C) | 小<br>(1.5°C/4°C) | ・2025年にRE100を達成済み(Scope 1・2の温室効果ガス排出量約80%削減)<br>・再生可能エネルギー由来電力の導入推進による温室効果ガス排出量の削減により、炭素税負担を抑制（非化石証書の取得含む） |
|           |           |                                                           | ホテル           | 小<br>(1.5°C/4°C) | 小<br>(1.5°C/4°C) | ・いちごの再生可能エネルギー発電所由来の非化石証書を市場から直接調達することにより非化石証書購入コストを削減                                                     |
|           |           | ・炭素税等の新規制導入に伴う建設資材価格の上昇による建設コストの増加                        | 心築・AM         | 小<br>(1.5°C/4°C) | 小<br>(1.5°C/4°C) | ・低炭素建設資材の調達<br>・低炭素建設資材の安定調達に向けたサプライチェーンとの連携強化                                                             |
|           |           |                                                           | ホテル           | 小<br>(1.5°C/4°C) | 小<br>(1.5°C/4°C) |                                                                                                            |
|           |           |                                                           | オーナーズ         | 小<br>(1.5°C/4°C) | 小<br>(1.5°C/4°C) |                                                                                                            |
|           |           |                                                           | クリーン<br>エネルギー | 小<br>(1.5°C/4°C) | 小<br>(1.5°C/4°C) |                                                                                                            |
|           |           | ・再生可能エネルギー関連法制度の変更や開発規制の強化に伴う、新規建設および既存発電所の増強費を含む運用コストの増加 | クリーン<br>エネルギー | 小                | 小                | ・持続可能な事業適地選定および政策動向に沿った収支計画の策定                                                                             |
|           |           |                                                           |               |                  |                  |                                                                                                            |

## リスク・機会に対する財務影響度と当社の対応（2030年/2050年想定）

| 区分    | タイプ | 内容                                                  | 対象事業      | 財務影響度 |       | 当社の取り組み/対応策                                                                                                                                                      |
|-------|-----|-----------------------------------------------------|-----------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |     |                                                     |           | 2030年 | 2050年 |                                                                                                                                                                  |
| 移行リスク | 技術  | ・省エネ機器の未導入によるエネルギーコストの増加                            | 心築・AM     | 小     | 小     | ・照明LED化の推進。2026年2月期末時点の進捗約80%、2028年2月期までに100%を目指す。                                                                                                               |
|       |     |                                                     | ホテル       | 小     | 小     |                                                                                                                                                                  |
|       |     | ・高断熱・高効率設備の未導入による水光熱費の増加および入居者選好の低下に伴う収益性の低下        | オーナーズ     | 小     | 小     | ・新規取得物件における省エネ性能評価の実施                                                                                                                                            |
|       | 市場  | ・再生可能エネルギー調達コストの増加                                  | 心築・AM     | 小     | 小     | ・非化石証書取引市場から、いちごの再生可能エネルギー発電所由来の非化石証書の直接調達によるコスト抑制（全使用電力の40%程度目安）<br>・コーポレートPPAの検討                                                                               |
|       |     |                                                     | ホテル       | 小     | 小     |                                                                                                                                                                  |
|       |     | ・環境ブランド構築の遅れによる評判の低下（環境意識の高い顧客・法人需要の減少、稼働率・客室単価の低下） | ホテル       | 小     | 小     | ・HP、適時開示、PRリリース、統合報告書等を通じた環境に関する取り組みおよび環境目標の開示<br>・第三者評価機関による環境評価や環境認証の取得推進                                                                                      |
|       |     |                                                     | オーナーズ     | 小     | 小     |                                                                                                                                                                  |
|       |     | ・環境配慮型住宅の需要拡大に伴う従来型住宅の空室率上昇による収益の低下                 | オーナーズ     | 小     | 小     | ・省エネを含む環境性能の高い物件の優先取得                                                                                                                                            |
|       |     | ・風水害の激甚化、頻発化による修繕・予防コストの増加および稼働率の低下、事業停止に伴う収益の低下    | 心築・AM     | 中     | 中     | ・中長期修繕計画の策定と適切な予防保全の実施<br>・災害時情報共有システム「ササポート」による、風水害の発生後の状況のリアルタイム把握と被害の抑制。2027年2月期中にササポートの利用を管理パートナーであるPM（プロパティマネジメント）・BM（ビルメンテナンス）会社にも拡大。<br>・発電所設計段階での災害対策の実施 |
|       |     |                                                     | ホテル       | 中     | 中     |                                                                                                                                                                  |
|       |     |                                                     | オーナーズ     | 中     | 中     |                                                                                                                                                                  |
|       |     |                                                     | クリーンエネルギー | 小     | 小     |                                                                                                                                                                  |
| 物理リスク | 急性  |                                                     |           |       |       |                                                                                                                                                                  |

| 区分    | タイプ       | 内容                                                                                                  | 対象事業      | 財務影響度 |       | 当社の取り組み/対応策                                                                                                  |
|-------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |           |                                                                                                     |           | 2030年 | 2050年 |                                                                                                              |
| 物理リスク | 急性        | ・台風・豪雨・猛暑日などの異常気象による外出控え、旅行需要低下に伴う稼働率の低下による収益の減少                                                    | ホテル       | 小     | 小     | ・AIレベニューマネジメントシステムによる需要予測の精緻化と柔軟な価格設定による稼働率および収益の安定化                                                         |
|       | 慢性        | ・海面上昇による浸水被害想定エリアの賃料下落・資産価値の低下                                                                      | 心築・AM     | 小     | 小     | ・対象エリア内の物件の浸水被害時対策計画の作成<br>・アニュアルインスペクションの実施による止水板の設置状況などの対策準備状況のチェック<br>・浸水リスク等を織り込んだ物件の選定・取得および中長期運用方針の見直し |
|       |           |                                                                                                     | ホテル       | 小     | 小     |                                                                                                              |
|       |           |                                                                                                     | オーナーズ     | 小     | 小     |                                                                                                              |
|       |           |                                                                                                     | クリーンエネルギー | 小     | 小     |                                                                                                              |
| 機会    | 資源効率      | ・省エネ技術導入によるエネルギー使用量およびコストの削減<br>・資源効率の向上を通じた環境負荷低減ニーズの高まりによる事業機会の拡大                                 | 心築・AM     | 小     | 小     | ・照明LED化の推進。2026年2月期末時点の進捗約80%、2028年2月期までに100%を目指す。                                                           |
|       |           |                                                                                                     | ホテル       | 小     | 小     | ・高効率空調の導入によるエネルギー使用量およびコストの削減<br>・セットアップオフィスの推進                                                              |
|       | エネルギー源    | ・環境配慮型ホテルとしてのブランド価値向上を通じたサステナブル志向の旅行者や企業の需要の獲得                                                      | ホテル       | 小     | 小     | ・再生可能エネルギーの活用を通じたScope 2の排出量削減と環境ブランド価値の向上                                                                   |
|       |           |                                                                                                     | 心築・AM     | 小     | 小     | ・空調設備等の効率化、運用物件のZEB化、環境認証取得の推進                                                                               |
|       | 製品およびサービス | ・環境意識の高まりを背景とした環境配慮物件需要の取り込みによる資産価値および収益の向上<br>・GHGプロトコル等を背景とする需要家の多様なニーズに対応した再生可能エネルギー提供による収益機会の拡大 | オーナーズ     | 小     | 小     | ・省エネ性能の高い物件の優先取得、ZEH-M準拠物件等環境配慮物件の取得拡大                                                                       |
|       |           |                                                                                                     | クリーンエネルギー | 小     | 中     | ・追加性のある自家消費太陽光発電所の新規開発<br>・FIT案件の環境価値（非化石証書）の活用、運用中の発電所の卒FIT後の販売計画の策定                                        |

## リスク・機会に対する財務影響度と当社の対応（2030年/2050年想定）

| 区分 | タイプ | 内容                                                              | 対象事業      | 財務影響度 |       | 当社の取り組み/対応策                                                                                                                                                  |
|----|-----|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |     |                                                                 |           | 2030年 | 2050年 |                                                                                                                                                              |
| 機会 | 市場  | ・ 外部評価機関等からの高いESG評価の獲得による資金調達機会の拡大                              | 心築・AM     | 小     | 小     | ・ 国連グローバルコンパクト、RE100をはじめとした国際枠組みへのコミットメント強化による環境課題への貢献<br>・ 統合報告書発行、CDP質問書への回答等情報開示の拡充<br>・ いちごの再生可能エネルギー発電所由来のFIT非化石証書をグループの運用物件に供給することによる他社との差別化および企業価値の向上 |
|    |     |                                                                 | ホテル       | 小     | 小     |                                                                                                                                                              |
|    |     |                                                                 | オーナーズ     | 小     | 小     |                                                                                                                                                              |
|    |     |                                                                 | クリーンエネルギー | 中     | 中     |                                                                                                                                                              |
|    |     | ・ サステナブル志向の高まりを背景とした環境意識の高い旅行者需要の取り込みと、環境ブランドの確立による差別化および集客力の向上 | ホテル       | 小     | 小     | ・ HP、適時開示、PRリリース、統合報告書等を通じた環境に関する取り組みおよび環境目標の開示<br>・ 第三者評価機関による環境評価や環境認証の取得                                                                                  |

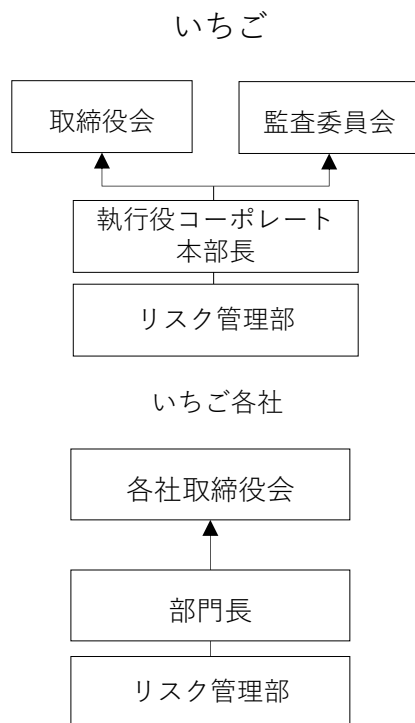
## いちご株式会社は低炭素な社会の実現にむけて、以下のような取り組みを進めてまいります

いちご株式会社は、いちごおよび子会社に予想外の損失または不利益を生じさせる全ての可能性を「ISO31000リスクマネジメント指針」を参考に管理しています。

リスク管理体制の整備を全社として組織的に行うため、リスク管理規程を制定し、リスクマネジメントの管理体制を整備、運用しています。

リスク管理を管掌する役員を執行役コーポレート本部長とし、各部門長が新規事業およびプロジェクトを含むいちご各社が管理すべき主要なリスクについて特定し、リスク管理部が半年に1回の頻度でリスク評価および分析を取りまとめ、管掌執行役コーポレート本部長が、監査委員会および監督権を有する取締役会へ報告しています。管理対象リスクには「気候変動・水資源・自然関連を含む環境課題に起因するリスク」も含まれ、いちご各社の事業における気候変動の影響によるリスクについてはリスク管理部とReジェネレーション推進部が連携し管理する体制を整備しています。このリスク管理体制をサイクル化することで、気候変動に起因するリスクを把握し、年に一回見直しを行っています。気候関連リスク・機会に対する取り組みや対応策については、シナリオ分析等を通じてリスク・機会を特定し、その財務影響度を評価したうえで、リスク管理サイクルの中で整理・検討しています。

### ■ 気候関連リスク管理体制



### ■ 各役職・委員会の役割

#### 取締役会

法令、定款、株主総会決議、経営理念、取締役会規程、企業倫理綱領、行動規範に従い、業務執行の決定を行うとともに、執行役等の職務の執行を監督する

#### 監査委員会

執行役等の職務の執行を監査する

#### 執行役コーポレート本部長

各社によるリスク評価および分析を、定期的に取りまとめ、いちご株式会社の監査委員会、取締役会へ報告する

#### いちご各社取締役会

各社によるリスク評価および分析を、定期的に取りまとめ、いちごの各社の取締役会へ報告する

#### いちご各社部門長

管理対象リスクの状況を評価・分析させ、その結果を集計した上で、各社社長の決裁を受け、各社の取締役会に報告する

#### リスク管理部

年に2回の頻度で、それぞれの会社における移行リスクを適切に分析するため、バリューチェーン視点での短期～長期の気候変動リスクを含む各社固有のリスクを識別し、それぞれのリスクの評価を取り纏めるとともに、「リスク評価シート」に基づいて評価を行う

## いちごグループは気候関連目標（RE100達成・CDPリーダーシップレベルの維持）を達成 今後もKPIの維持に努めるとともに、新たな取り組みの方向性を検討してまいります

いちごグループは、長期VISION「いちご2030」のもと、従来の心築（しんちく）を軸とした事業モデルをさらに進化させ、「100年不動産」への挑戦を進めるとともに、地域および地球環境に優しいクリーンエネルギー事業を積極的に推進し、サステナブルな社会の実現に貢献する「サステナブルインフラ企業」としてさらなる成長を目指しております。この目標の達成に向け、当社は2021年に事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとすることを旨とする国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟し、「脱炭素宣言」を行いました。2025年までに事業活動で消費する電力の100%を再生可能エネルギーへ切り替える目標を掲げ、2024年8月末にこれを達成し、認定を取得しております。また、クリーンエネルギーの創出により削減するCO2量が、当社および当社が運用する3上場投資法人（いちごオフィス、いちごホテルおよびいちごグリーン）が消費するCO2量（Scope 1・2）を上回る「クライメート・ポジティブ」を維持してまいります。

さらに、パリ協定が求める水準と整合した温室効果ガス排出削減目標である「SBT（Science Based Targets）」の認定を2024年5月に取得いたしました。2022年2月期を基準年として、2030年2月期までにScope 1・2を70%、Scope 3を25%削減することを目標とし、取り組みを進めてまいります。

### いちごグループの3つの目標

#### 目標1

#### クライメート・ポジティブ の維持

2021年2月期以降、クライメート・ポジティブを維持



#### 目標2

#### RE100の達成

2024年8月末に100%切り替え達成、RE100認定取得



#### 目標3

#### CDPリーダーシップ レベルの維持

CDP 2025において、2年連続でダブル「Aリスト」達成



気候変動

Aリスト企業の維持



ウォーター

Aリスト企業の達成

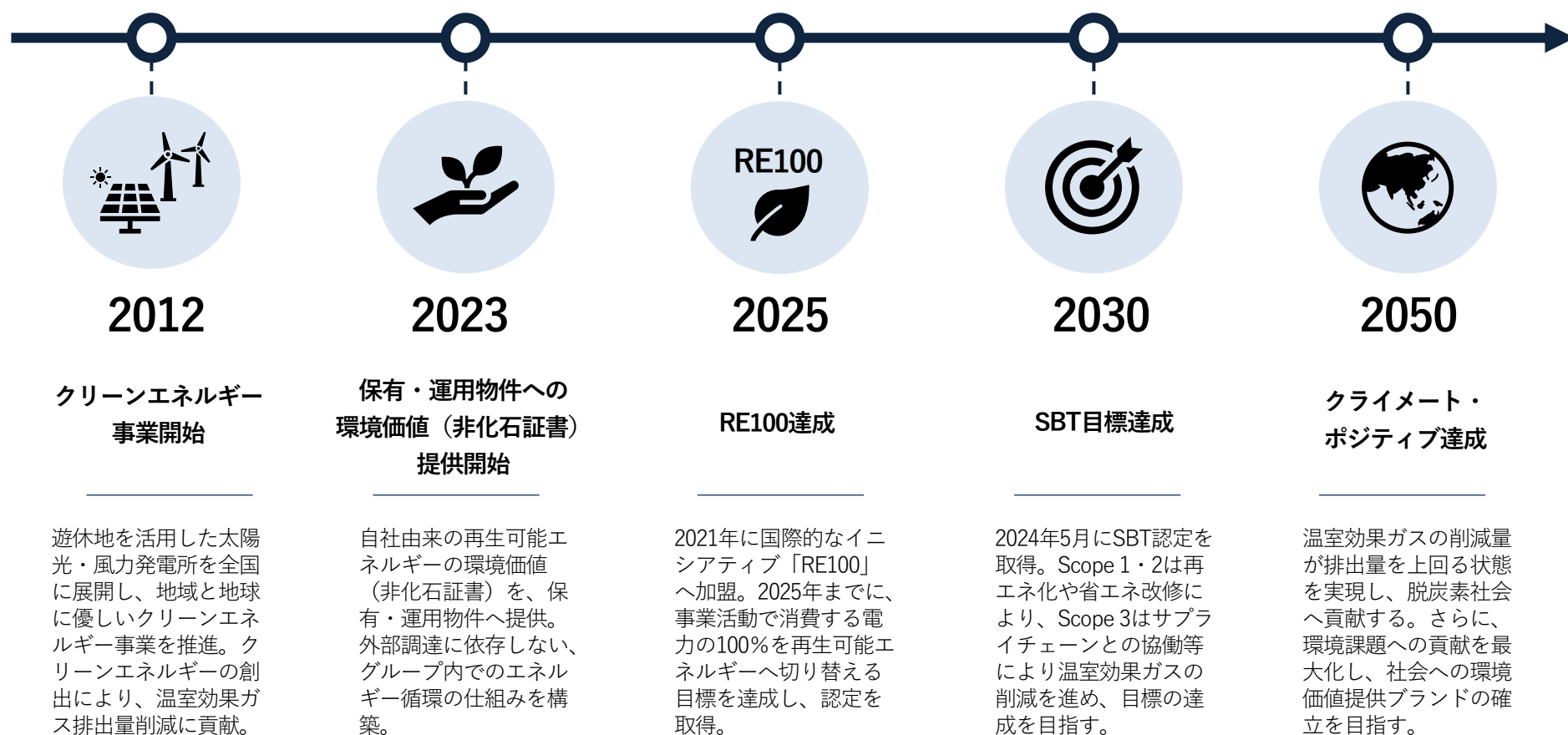
RE100

CLIMATE  
GROUP

CDP

## 低炭素移行ロードマップ

いちごグループは、心築による現存不動産の価値向上とクリーンエネルギーの創出という事業活動そのものを通じて脱炭素社会に貢献するとともに、技術動向や社会環境の変化を踏まえ、目標の見直しや新たな施策導入の検討を行いながら、持続可能な社会の実現に向け、低炭素移行ロードマップの取り組みを着実に進めてまいります。

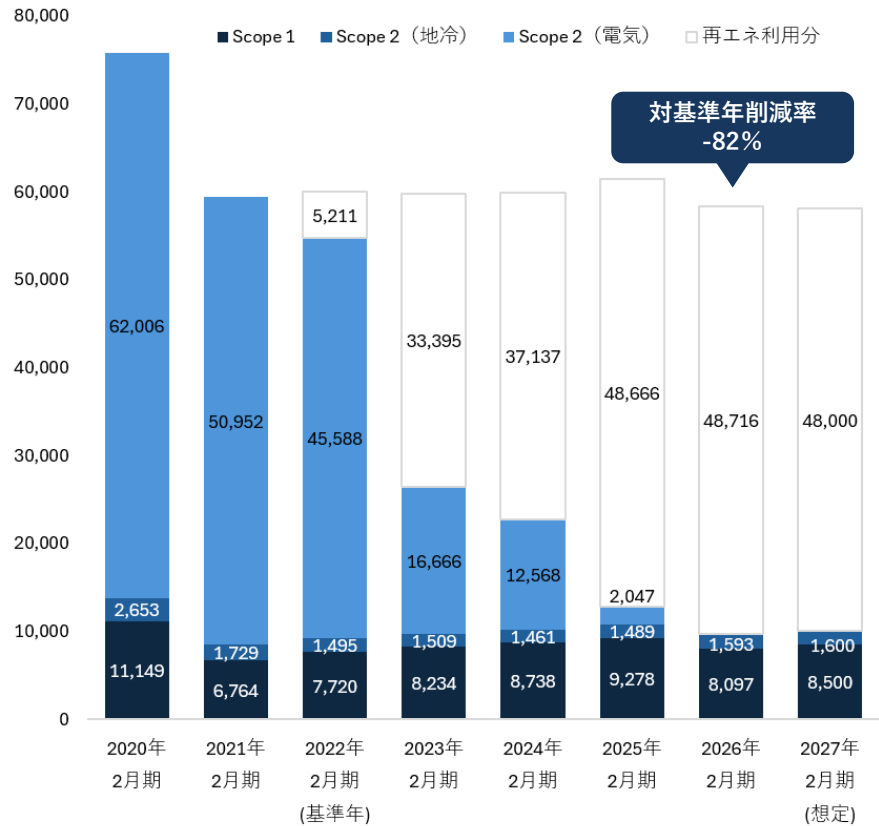


いちごグループの気候関連課題に関する指標は以下の4つです

指標1

温室効果ガス排出量（Scope 1+Scope 2）

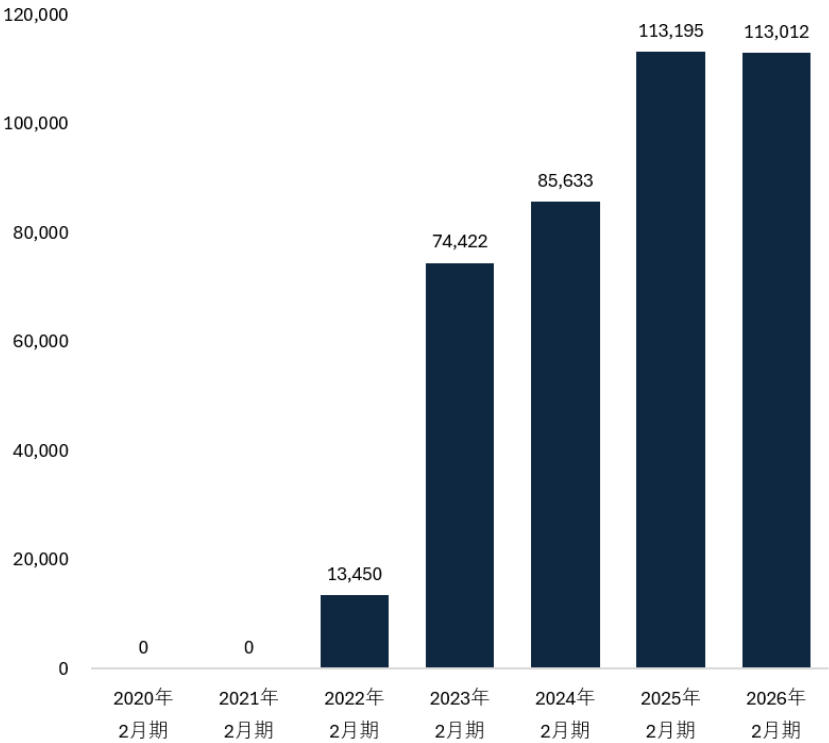
（単位：t-CO2）



指標2

再生可能エネルギー導入量

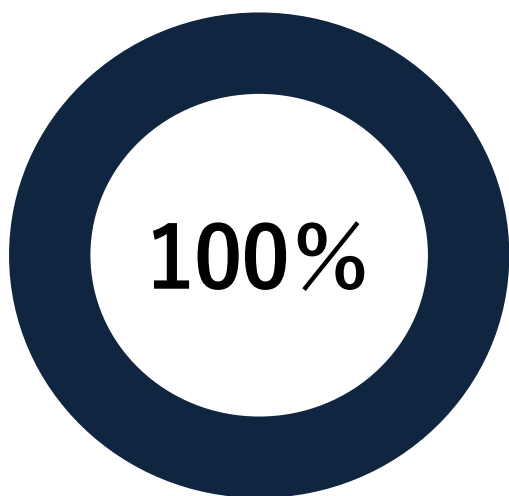
（単位：MWh）



## 指標3

RE100進捗率  
(再生可能エネルギー比率)

2026年2月期末時点  
再生可能エネルギー比率  
100%を継続



## 指標4

CO2排出量<CO2削減量  
(クライメート・ポジティブ指標)

(単位：t-CO2)

