

# TCFD提言に基づく情報開示

2022年11月25日　いちご株式会社

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と機会

特定したリスク・機会

財務影響度と当社の対応

## 03 リスク管理

リスク管理体制

## 04 指標と目標

低炭素移行ロードマップ

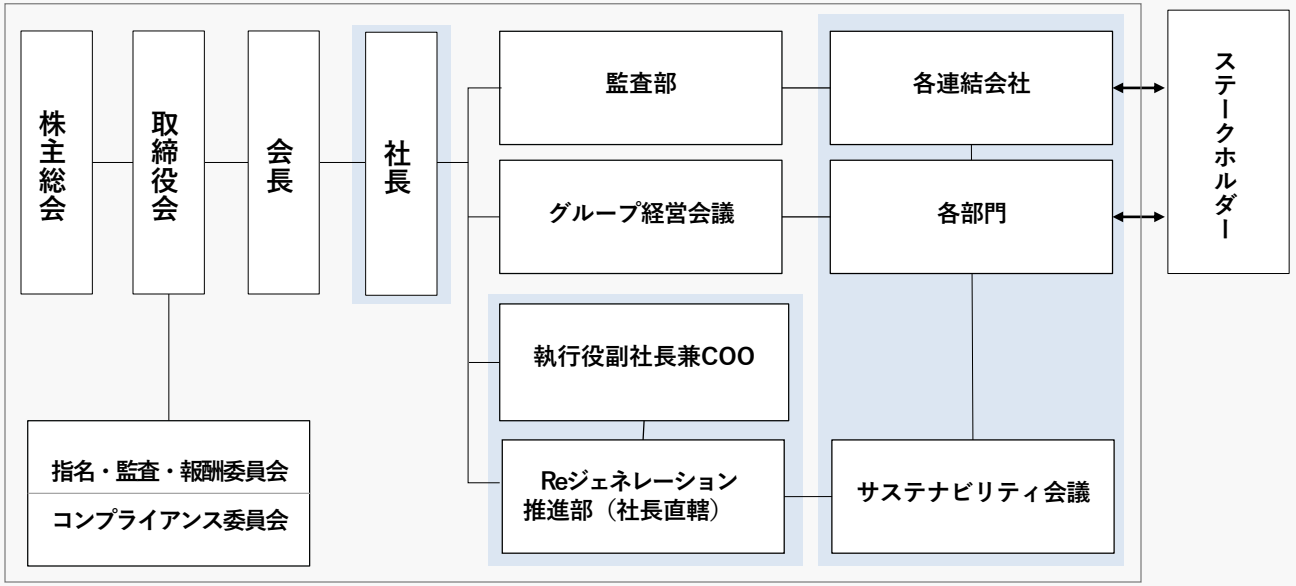
# サステナビリティ推進体制

### 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、気候関連のリスクと機会の特定•評価、エネルギー使用量やその他水や廃棄物等の排出状況をモニタリング、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おいて、「地球環境の保全に真剣に取り組み、主体的に環境負荷の低減や環境貢献活動に参加します」と規定し、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、サステナビリティの推進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くいちごの業務執行における環境負荷の軽減活動を取締役会は監督しています。
気候変動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。

**■ 気候変動対策を含むサステナビリティ推進体制**



## サステナブルインフラ企業として、いちご全社で気候変動問題へ取り組みます。

いちご株式会社は、気候関連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年に4回サステナビリティ会議を開催し、気候変動の重要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気候変動対策取組体制に則り、執行役副社長兼COO、Reジェ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。

# 各役職・委員会の役割

### 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

### 代表執行役社長（CEO）

代表執行役社長は、気候関連課題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、気候変動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

### 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

### サステナビリティ会議

いちご主要会社で年に4回、サステナビリティ会議を開催し、気候変動の重要課題について気候関連のリスクと機会の特定•評価、エネルギー使用量やその他の水や廃棄物等の排出状況をモニタリングし、方針や目標の設定、および具体的な施策を検討します

### 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

# 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。

2030年を想定し、異なるシナリオ（下表参照）における財務影響度および事業インパクトを評価するとともに、気候関連リスク・機会に対する当社戦略のレジリエンスを評価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 |
|---|---|---|
| 2°C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2°C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°Cシナリオと比較すると低く抑えられる。 | •IEA World Energy Outlook 2020.Sustainable Development Scenario<br>•IPCC RCP2.6 |
| 4°Cシナリオ | パリ協定における国別目標など、公表済み目標が達成されることを前提としたシナリオ。新たな政策•規制は導入されず、世界のエネルギー起源$CO_2$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。 | •IEA World Energy Outlook 2020.Sustainable Development Scenario<br>•IPCC RCP2.6 |

# 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、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、既存シナリオの内、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をふまえ、各シナリオにおける財務インパクトを分析

## 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

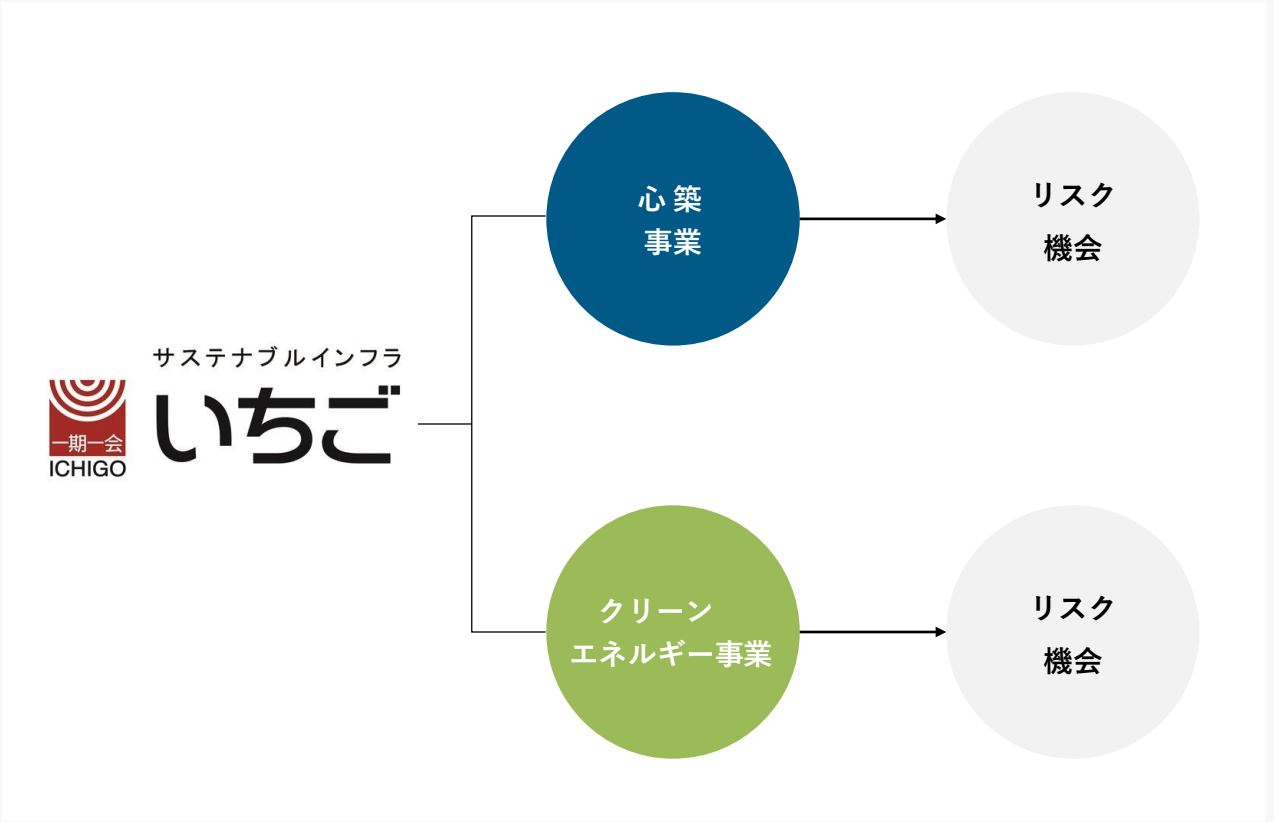
- 気候関連リスクおよび機会に対する戦略のレジリエンスの評価
- さらなる対応策の検討

# 重要な気候関連におけるリスクと機会

※ 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つの上場投資法人における不動産と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。

## 事業を2つに分け、より具体的なリスク・機会を特定

いちご株式会社は、気候変動に関するリスクと機会を抽出するにあたり、いちごのコア事業である「心築事業」・「アセットマネジメント事業」・「クリーンエネルギー事業」の3つの事業を対象とし、事業内容から 「心築事業」と「クリーンエネルギー事業」の2つの観点からリスクと機会を分析しました。「アセットマネジメント事業 ※」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。リスクと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と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と機会を特定しました。



# 特定したリスク・機会

重要度評価を基に、当社にとって影響が大きいとされるリスクおよび機会を特定
※エネルギー管理権限のない、一棟貸し、販売用不動産、私募運用案件については除外しております

## 特定したリスクと機会

| 区分 | タイプ | 心築事業 | クリーンエネルギー事業 | 内容 |
|---|---|---|---|---|
| 移行リスク | 政策規制 | ● | ● | 炭素税等の新規制導入による対応コスト、運用コスト、建設資材コストの増加<br>再エネ関連法制度変更や開発規制の強化に伴う、新規建設コスト、運用コスト（既存発電所の増強費）、燃料コスト（バイオマス）の増加 |
| | 技術 | ● | | 省エネ機器が未導入の物件の価値の相対的低下 |
| 物理リスク | 急性 | ● | ● | 風水害の激甚化と頻発化による建物損害の増加、事業停止リスクの増大<br>自然災害の激甚化による施設の破損等による収益の悪化、発電設備の改修コスト増 |
| | 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 |
| 機会 | 資源効率 | ● | | 高効率•環境認証ビル•テナントニーズの変化に柔軟に対応する耐用年数の長い不動産の資産価値の上昇 |
| | 資源効率 | | ● | 太陽光パネル等の発電設備、蓄電池、送電設備の技術革新による発電効率向上によるコストの削減、収益増加 |
| | エネルギー源 | ● | | 再エネ•省エネ技術導入による運用コストの減少<br>(前提：再エネ価格の減少、使用エネルギー減) |
| | 製品およびサービス | | ● | 再エネ需要の増加によるサービスの多様化（制度変更、需要増）による収益の増加 |
| | 市場 | ● | ● | ステークホルダーから高いESG評価の獲得による資金調達機会、収益機会、公的機関のインセンティブの使用機会の増加 |
| | 市場 | ● | | 海面上昇の影響を受ける都市の代替都市および地方不動産投資市場の活発化に伴う不動産価値の向上 |

# 財務影響度と当社の対応

**事業/財務影響評価**

各シナリオにおける財務的影響（小・中・大）は、定性的・定量的な観点を踏まえて当社にて議論を行ったうえで決定しています。なお、本検討については今後も継続的に行い、新たに生じた外部・内部要因や定量的な影響の精査等を踏まえて適宜更新を行う予定です。

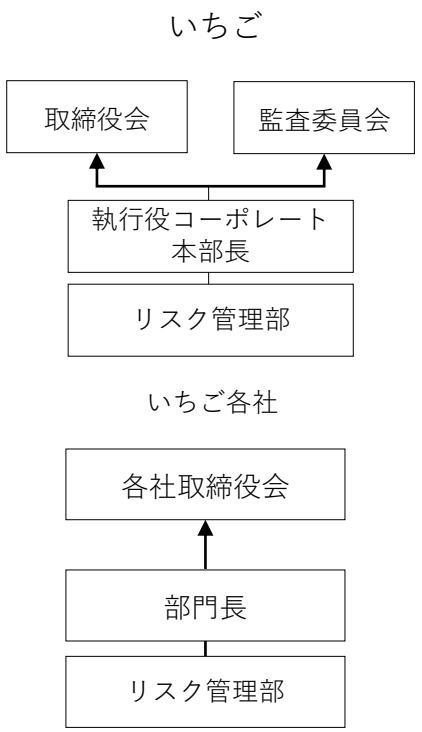
## リスク・機会に対する当社の対応/レジリエンス（2030年想定）

| 区分 | タイプ | 内容 | 財務影響度 | 心築事業 | クリーンエネルギー事業 | 当社の対応/レジリエンス |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 移行リスク | 政策規制 | 炭素税等の新規制導入による対応コスト、運用コスト、建設資材コストの増加 | 小 | ● | ● | ・2025年までにRE100達成や省エネ施策による温室効果ガス排出量削減により対応コストを抑制<br>・政策動向に沿った新規開発計画の策定（クリーンエネルギー事業） |
| | 技術 | 省エネ機器が未導入の物件の価値の相対的低下 | 小 | ● | | 2030年までに照明機器の100％LED化や省エネ機器の導入を推進し、物件の価値を維持 |
| 物理リスク | 急性 | 風水害の激甚化と頻発化による建物損害の増加、事業停止リスクの増大 | 中 | ● | ●（小） | 全運用物件を対象とした中長期修繕計画を作成し、修繕費用を年間予算計画に反映させ、適切な予防保全を実施 |
| | 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 | 小 | ● | ● | 浸水被害時対策計画の作成、アニュアルインスペクションの実施による対策と、新規物件購入時に浸水リスクを織り込んだ検討 |
| 機会 | 資源効率 | 高効率•環境認証ビル•テナントニーズの変化に柔軟に対応する耐用年数の長い不動産の資産価値の上昇 | 小 | ● | | 運用物件全般に原則として環境認証を取得する計画を立案、すべての運用物件において環境認証を取得（2040年） |
| | 資源効率 | 太陽光パネル等の発電設備、蓄電、送電設備の技術革新による発電効率向上によるコストの削減、収益増加 | 小 | | ● | 新技術導入による収益性の向上 |
| | エネルギー源 | 再エネ•省エネ技術導入による運用コストの減少(前提：再エネ価格の減少、使用エネルギー減) | 小 | ● | | 2025年までのRE100達成に向けて、再生可能エネルギーを計画的に導入 |
| | 製品およびサービス | 再エネ需要の増加によるサービスの多様化（制度変更、需要増）による収益の増加 | 小 | | ● | 追加性のある自家消費の太陽光発電所の新規開発、卒FIT後の再エネの活用 |
| | 市場 | ステークホルダーからの高いESG評価の獲得による資金調達機会、収益機会、公的機関のインセンティブの使用機会の増加 | 中 | ● | ● | ・国連グローバルコンパクトへの署名、RE100に加盟し脱炭素宣言、2025年を RE100の達成年度に設定<br>・継続的な事業成長機会の獲得とグループ運用物件への電力供給による付加価値向上施策の立案（クリーンエネルギー事業） |
| | 市場 | 海面上昇の影響を受ける都市の代替都市および地方不動産投資市場の活発化に伴う不動産価値の向上 | 小 | ● | | 代替都市・代替エリアを想定し、新規取得物件の対象エリアと対象エリア内の既存物件の投資運用方針の見直しを実施 |

## 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「気候変動関連に起因するリスク」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い、いちごの事業に影響があるリスクについては対策を講じてまいります。

### ■ 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

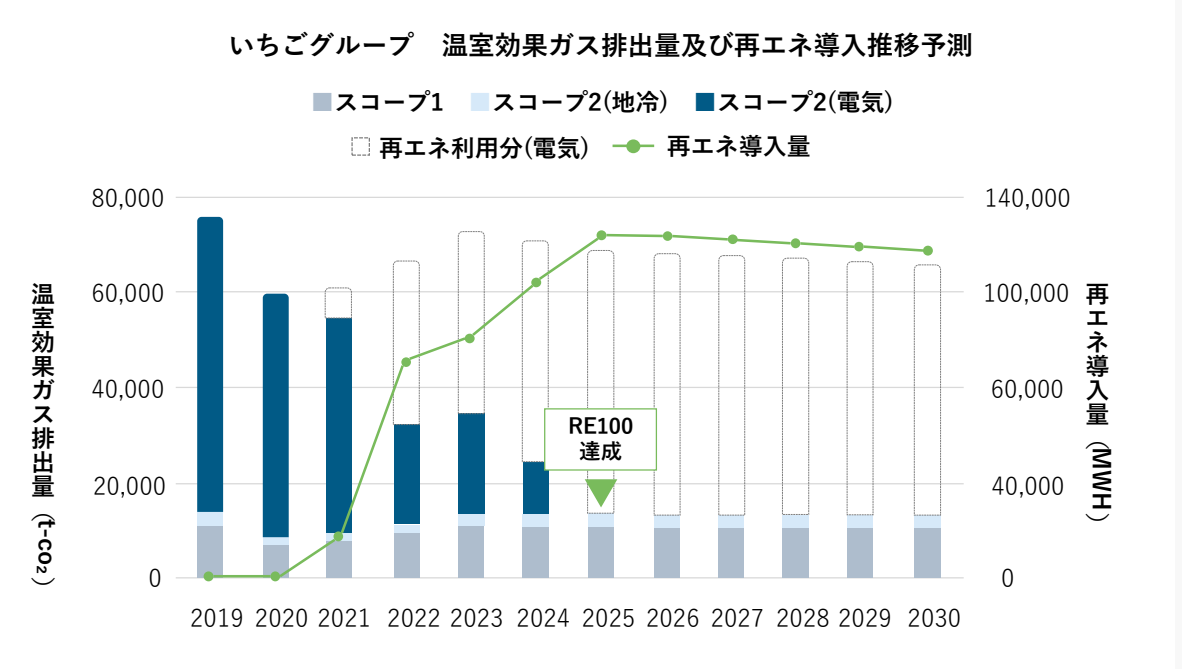
**リスク管理部**

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2025年までにRE100達成を目標にしています

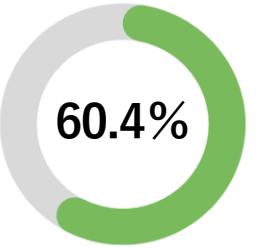
いちごグループは、長期 VISION「いちご 2030」のとおり、従来の心築（しんちく）を軸とした事業モデルをさらに進化させ、「100 年不動産」へチャレンジするとともに、地域および地球に優しいクリーンエネルギー事業を積極的に推進しており、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指しております。その目標を達成するための一環として、事業活動で消費する電力を 100%再生可能エネルギーとすることを目指す国際的なイニシアティブである「RE100」に加盟し、「脱炭素宣言」をいたしました。いちごグループは2025年までに事業活動の消費電力を100％再生可能エネルギーで賄う目標を掲げています。RE100の達成により、いちごグループのスコープ2の温室効果ガスの排出量の削減に努めます。また「クライメート（気候）・ポジティブ」へ向けて不動産アセットの省エネ施策の実施、クリーンエネルギーの創出によりサステナブルインフラ企業として、環境負荷を低減します。

詳細な削減目標については、パリ協定の削減目標に準じた目標を設定中です。




**2022年6月末時点でのいちごグループのRE100進捗率は60.4%です。**

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP




※1 スコープ1•2共にコロナ影響による減少は2023年に復調するものとしています
※2 スコープ1およびスコープ2(電気)は、省エネ施策により毎年1%減少を見込んでいます。
削減目標についてはパリ協定に準じた削減目標値を設定中です
※3 スコープ2(地冷)は、減少しないものとしています
※4物件売買による増減は考慮しないものとしています

# 低炭素移行ロードマップ

## いちごグループ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

### 2012 クリーンエネルギー事業開始

いちごECOエナジーを設立し、地域および地球に優しいクリーンエネルギー事業を積極的に推進しています。クリーンエネルギー事業では、遊休地も有効活用し、太陽光発電所、風力発電所を全国で展開し2022年時点で174MWが稼働しています。新規開発も推進し温室効果ガスの排出量の削減に取り組んでいます

### 2025 RE100達成を目指す

いちごグループはいちごが運用する上場投資法人（いちごオフィス 8975、いちごホテル 3463）が保有する不動産で消費する電力を含めて 100%再生可能エネルギーとすることを目指しています

**※RE100=Renewable Energy 100%**

世界で影響力のある企業が、事業で使用する電力の再生可能エネルギー100%化にコミットする協働イニシアチブ

### 2035 自社発電所からの再エネ電力の供給開始

2033年以降、FIT制度が終了したいちごのクリーンエネルギー事業で運用している発電所からの電力をいちごグループの事業用電力として活用することで、いちごグループ内での再エネ電力の供給を目指します

### 2050 クライメート・ポジティブ達成

いちごグループは2050年にスコープ1、2の温室効果ガス排出量を100%削減することを目指します

※クライメート・ポジティブとは、 電力に限らず、温室効果ガスにおけるいちごの削減量が排出量を上回る状態の実現であり、いちごグループは、さらなる環境へのプラスの効果に向け、省エネ施策と再生可能エネルギーの創出に取り組んでいきます