

2022年6月30日  
エスリード株式会社

## TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に基づく情報開示

当社グループは、「総合デベロッパーとして。都市と住まいの未来を見据えて。」を経営理念とし、「多様化する社会のニーズへの対応を通じ、持続可能な社会に貢献する。」を社会的使命の一つとして掲げています。

企業を取り巻く環境が大きく変化する中、持続可能な社会の実現と企業の持続的成長を両立していくことが重要な経営課題であるとの認識に立ち、ESGに関する取組みを推進しています。

近年、気候変動が原因の一つとされる異常気象や自然災害が頻発しています。IPCC（気候変動に関する政府間パネル）第5次報告書では、「20世紀半ば以降の温暖化の主な要因は、人間の活動による影響の可能性が極めて高い」という科学的見解が示され、「パリ協定」の採択以降、世界各国が脱炭素へ大きく政策移行しています。

当社グループにおいても、気候変動問題の重要性を認識し、当社ビジネスへの影響を分析し対応していくことが重要であると考え、2022年6月に「TCFD」提言への賛同を表明しました。「TCFD」提言に基づく情報開示を通じて、ステークホルダーの皆様との対話を進め、分析をさらに精緻化し取組みを深化させてまいります。

当レポートでは、「TCFD」提言により開示が推奨されている「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示致します。

ガバナンス	気候変動リスク及び機会に関する組織のガバナンス
戦略	組織のビジネス・戦略・財務計画に対する気候変動リスク及び機会に関する実際及び潜在的な影響
リスク管理	組織が気候変動リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス
指標と目標	気候変動リスク及び機会を評価・管理するのに使用する指標と目標

## 1. ガバナンス

当社グループは、気候変動を経営に重要な影響を与える課題の一つとして認識し、リスク管理委員会を気候変動関連課題について検討する機関と位置づけています。

リスク管理委員会は、代表取締役社長が委員長を務め、営業本部・事業本部・管理本部の本部長及び副本部長によって構成されています。その他、必要に応じてグループ会社の役職員、内部監査室長やその他の者が出席します。

委員会は、リスク管理規定に基づき月に1回以上開催され、議事内容は取締役会に報告します。

## 2. 戦略

気候関連にともなうリスクと機会には、低炭素な社会へ移行していく過程での政策や市場、技術等の変化によって生じる「移行リスク」と、地球温暖化に伴い慢性的な気温上昇や急性的な自然災害の激甚化によって生じる「物理的リスク」に大別されます。

当社グループでは、「移行リスク・機会」が大きいシナリオとして①2℃シナリオを設定し、IPCC 第5次報告書のRCP2.6シナリオや経済産業省の「グリーン成長戦略」等を参照しました。一方、「物理的リスク・機会」が大きいシナリオとして②4℃シナリオを設定し、IPCC 第5次報告書のRCP8.5シナリオを参照しました。

分析の事業範囲は、エスリード株式会社と全グループ会社を含むエスリードグループとしました。また、分析期間は2050年までを想定し、2030年までを中期、2031年以降を長期として、相対的な事業への影響度の大きさを大・中・小の3段階で分析しました。

①2℃シナリオ	IPCC RCP2.6 「グリーン成長戦略」 「新たな住生活基本計画」	世界中で気候変動に対する厳格な対策が徹底され、地球温暖化を抑えることに成功し、2050年の平均気温は18世紀の産業革命前に比べて2℃前後以内にとどまる。「移行リスク・機会」が大きいことが想定される。
②4℃シナリオ	IPCC RCP8.5	温暖化に関する様々な注意喚起にも関わらず、各国の足並みが揃わず、厳格な対策は導入されないことにより、温暖化はさらに進行し、2050年の平均気温は18世紀の産業革命前に比べて4℃上昇し、自然災害が激甚化、頻発化する。「物理的リスク・機会」が大きいことが想定される。

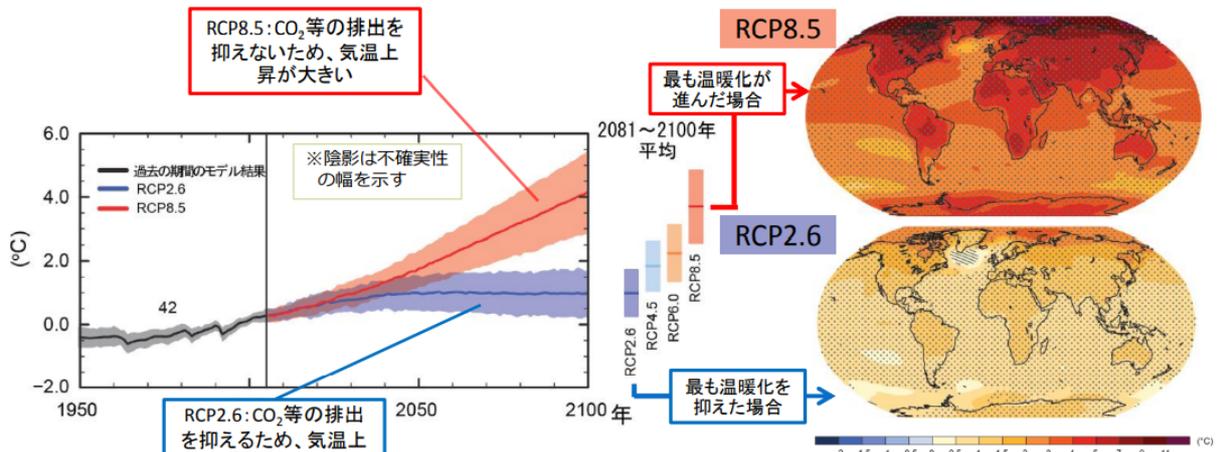


図. 1986-2005年平均に対する世界平均地上気温の変化  
CMIP5の複数モデルにより  
シミュレーションされた時系列(1950年から2100年)

図. 年平均地上気温の変化  
(1986-2005年平均からの偏差)  
2081～2100年におけるRCP2.6と  
RCP8.5のシナリオによるCMIP5複数モデル平均の分布図

出所) 環境省「IPCC 第5次評価報告書の概要」

## 【分析結果】

### ①2℃シナリオ

#### <移行リスク・機会による事業への影響と対応策>

移行リスクとして事業への影響度が大きいのが、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）対応です。中期的には原価の増加が見込まれるものの、市場の拡大や省エネ技術の低廉化により長期的に収益増加が見込まれます。政府のグリーン成長戦略では、2030年までに「新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」という目標が掲げられており、政府目標に沿った支援策の拡充や省エネ技術の進展が見込まれ、当社グループにおいても、これらの機会を活用してZEH販売数を増加させていく所存です。

また、炭素税の導入により化石燃料由来の光熱費が増加することが見込まれるため、ZEHや省エネ物件の提供により販売後不動産の利用者が負担する光熱費の減少に努めます。弊社グループの事業活動においても再生可能エネルギーの利用や営業車のHV化やEV化を推進していきます。さらに、再生可能エネルギー需要の増加が見込まれるため、当社グループの綜電株式会社の事業拡大を見込んでいます。

中長期的に、ZEHを含め省エネ物件の提供や再生可能エネルギー事業による収益増が、総じて負の財務影響を上回ると分析しました。

項目	事業への影響	影響度	期間	対応策
政策・規制	<b>省エネルギー規制強化</b> <b>ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）対応</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・省エネ基準引き上げによる基準適合のため原価が増加 ・ZEH マンション・戸建住宅の提供により原価が増加 <b>&lt;機会&gt;</b> ・政府目標に沿った支援策の拡充 ・炭素クレジット市場の創設 ・ESG 融資の増加 ・省エネ技術の進展により原価が減少 ・省エネ物件や ZEH の需要増加	大	中～長期	・ZEH-M 開発を推進 2022 年 2 月に投資用分譲ワンルームマンションで <b>業界初</b> の「ZEH Oriented」BELS 認証取得 ・経済産業省の ZEH デベロッパーに登録認定（2022 年 6 月） ・ZEH 仕様の戸建販売促進
	<b>炭素税導入</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・販売後不動産の利用者が負担する光熱費が増加 ・事業活動にともなう化石燃料由来の光熱費が増加 <b>&lt;機会&gt;</b> ・省エネ化に対する需要増加 ・再生可能エネルギーの利用機会が増加 ・HV 車や EV 車の利用機会が増加	中	中期	・ZEH、省エネ物件の提供 一部物件で居住者向け EV カーシェアリングサービスを開始 ・再生可能エネルギー由来の電力利用を推進 ・営業車の HV 化、EV 化(急速充電器含む)を推進
市場・評判	<b>建材、部材等の調達原価が増加</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・炭素集約度の高い建材、部材等の調達原価が増加 <b>&lt;機会&gt;</b> ・技術の進展、価格の低廉化	中	中期	・建築材料の見直し、関連業界との連携 タイル剥落対策工法「NS モールド×NS コート」の実用新案権を取得
	<b>ZEH など省エネ住宅の普及</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・ZEH を含め省エネ物件の提供が遅れることによる顧客からの評価低下 <b>&lt;機会&gt;</b> ・消費者の環境負荷低減への意識の高まり ・脱炭素商品への嗜好が上昇 ・ZEH や省エネ住宅の需要が増加	大	中～長期	・経済産業省の ZEH デベロッパーに登録認定 ・ZEH-M 開発を推進 ・スマートシティ開発を推進 枚方市で ZEH 相当の環境性能 + IoT スマートホームの街づくりを計画
	<b>再生可能エネルギー事業の拡大</b> <b>&lt;機会&gt;</b> ・再生可能エネルギーの需要が増加 ・当社グループ綜電株式会社の事業拡大	中	中～長期	・太陽光発電事業の拡大 ・高圧一括受電契約の拡大

\* 中期：～2030 年 長期：2031～2050 年

(シナリオ分析を踏まえた取り組み)

2023年1月に投資用分譲ワンルームマンション「(仮称)神戸市中央区楠町3丁目」を竣工予定です。2022年2月17日に当社物件初となる「ZEH Oriented」のBELS認証を取得しました。

## ■物件概要 (予定)

名 称	(仮称) 神戸市中央区楠町 3 丁目
所 在 地	兵庫県神戸市中央区楠町 3 丁目 4-2
構造規模	鉄筋コンクリート造、地上 11 階
総戸数	138 戸
竣工日	2023 年 1 月中旬 (予定)
引渡日	2023 年 1 月下旬 (予定)



## 〈本物件に採用する最先端仕様〉

タイル剥落対策工法	当社グループにて建設・リフォーム事業を手掛けるイー・エル建設株式会社が実用新案権を取得したタイル剥落対策工法「NS モールド×NS コート」を採用することにより、建物の外観は損なわずタイル剥落による落下を完全に防止します。
SD-NET by UCOM 光レジデンス 「Connectix」	株式会社つなぐネットコミュニケーションズが提供する日本初(マンション一括インターネットサービスで住戸ごとに優先制御できるサービスにおいて/2021年5月時点、つなぐネットコミュニケーションズ調べ)の通信オプションサービスです。
ドアロックセキュリティー	業界初の高セキュリティマンションとして、オートロックから住戸入室まで解錠機能をカードキー又はスマートフォンのみとする ASSA ABLOY 社のドアロックセキュリティシステムを採用します。入居者動線から物理キーと鍵穴を排除することにより、安全安心な暮らしをサポートします。

※取組事例の詳細については 2022 年 3 月期決算説明資料も  
ご参照ください。



## <物理リスク・機会による事業への影響と対応策>

物理リスクとして事業への影響度が中程度あると考えられるのが、気温上昇により空調利用頻度が増え空調費用の増加が見込まれることと、自然災害の増加への対応です。移行リスクの場合と同じく、販売後不動産の利用者の光熱費負担を減少させる ZEH や省エネ住宅への需要が増加すると見込まれるため、ZEH を含め省エネ物件の提供を推進していきます。

自然災害への対応としては、耐久性が高い物件や災害時の管理への需要が増加すると見込まれますが、エスリードグループでは躯体構造部分や設備面など将来の資産価値を考慮して独自のノウハウを取り入れています。また、当社グループのエスリード建物管理株式会社は、地震や台風、集中豪雨といった天災やその他緊急時に 24 時間 365 日対応を行っています。

中長期的に、ZEH を含め省エネ物件の提供や当社グループであるイー・エル建設株式会社の修繕工事等の受注拡大が、総じて負の財務影響を上回ると分析しました。

項目	事業への影響	影響度	期間	対応策
慢性	<b>屋外作業の効率低下</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・施工現場での熱中症発生リスクが増加 ・工期の遅延リスクが増加	小	中～ 長期	・安全な労働環境の確保 ・余裕のある引き渡しスケジュールの確保 ・施工業者への要請
	<b>建物や設備の劣化</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・高温多湿により建物や設備が早く劣化 ・劣化点検、修繕工事の費用が増加 <b>&lt;機会&gt;</b> ・修繕工事やリフォームの需要が増加 ・当社グループであるイー・エル建設株式会社の修繕工事受注が増加	小	中～ 長期	・劣化点検や修繕工事対応 ・修繕工事やリフォームの受注
	<b>空調コストの増加</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・販売後不動産の利用者が負担する光熱費が増加 ・省エネ性能を高めるため原価が増加 ・事業活動にともなう光熱費が増加 <b>&lt;機会&gt;</b> ・ZEH や省エネ住宅の需要が増加	中	中～ 長期	・ZEH、省エネ物件の提供 ・事業活動における省エネ対応
急性	<b>自然災害の増加</b> <b>&lt;リスク&gt;</b> ・台風や集中豪雨による工期の遅延リスクが増加 ・建物や設備の損傷リスクが増加 ・浸水リスクが増加 <b>&lt;機会&gt;</b> ・耐久性が高い物件の需要が増加 ・災害時や緊急時の建物管理の需要が増加	中	中～ 長期	・BCP 対応の強化 ・耐久性の高い物件の提供 ・災害時や緊急時の建物運営管理の強化

\* 中期：～2030 年 長期：2031～2050 年

### 3. リスク管理

当社グループは、気候変動にともなうリスクと機会を経営に重要な影響を与える課題の一つとして認識し、代表取締役社長が委員長を務めるリスク管理委員会において審議します。リスク管理委員会は、本情報開示で掲げたシナリオ分析に基づき戦略の改善に努め、対応の進捗を統括します。

委員会は、リスク管理規定に基づき、各本部及び子会社のリスク管理責任者及びリスク管理担当者を置いています。また、委員会の事務局は管理本部が務めます。

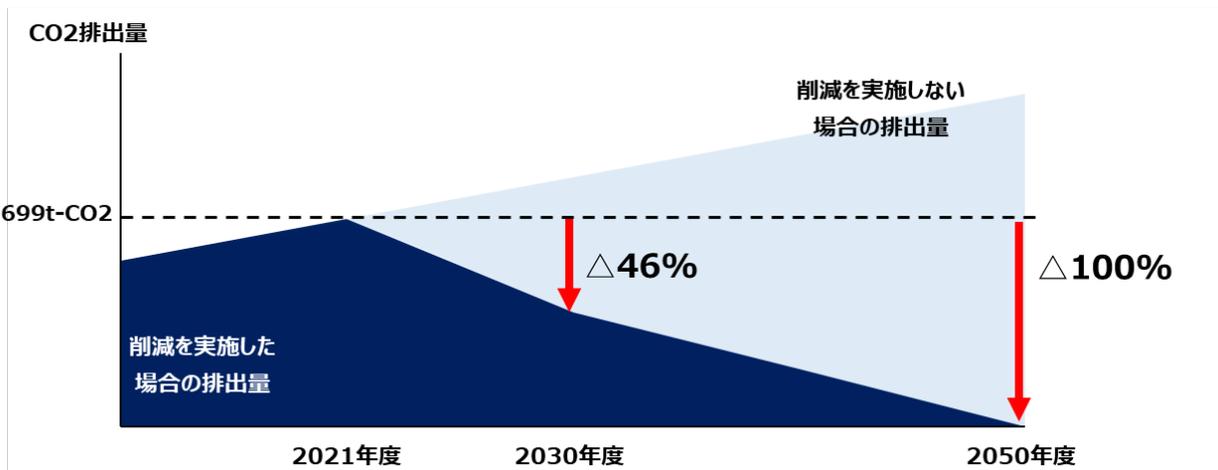
### 4. 指標と目標

気候変動にともなうリスク及び機会を評価管理する指標として、Scope1・2 の CO2 排出量を算出しました。また、2030 年までの Scope1・2 の削減目標を 2021 年度と比較して△46%、2050 年までの削減目標をカーボンニュートラルの達成と定めております。

#### <排出量・削減目標>

	2021 年度 排出量 (t-CO2)
Scope1	75.0
Scope2	624.4
Scope1・2 合計	699.4

#### <削減イメージ>



以上