1 GXマネジメント

脱炭素社会の実現に向けた「GX（グリーントランスフォーメーション）」が企業において重要な経営課題とされるなか、サプライチェーン全体でのGXマネジメントに取り組んでいきます。

TCFD提言に基づく情報開示

中央日本土地建物グループは、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）※1 提言に基づき、中央日本土地建物グループサイトにて、関連する情報を開示しています。

URL：https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/TCFD.pdf

（1）ガバナンス

グループ横断的にサステナビリティ活動の企画・推進を図る「サステナビリティ委員会」（原則、年2回定例開催）が気候変動対応を推進し、2050年カーボンニュートラル（GHG排出量実質ゼロ）への貢献に向けた目標・KPIやアクションプランを策定し、進捗をモニタリングしています。

本委員会は、中央日本土地建物グループ株式会社代表取締役社長（委員長）、各グループ会社役員などで構成され、開催ごとに協議事項を取締役会へ報告・付議しています。

また、アクションプランごとに定めた統括推進部署では、目標・KPIの達成に向けたモニタリング及び部門管理、推進活動に関する情報集約機能を担います。

P.09 P.53

（2）戦略

将来の気候変動が中央日本土地建物グループの事業活動へもたらす影響について、TCFD提言で提唱されているフレームワークに基づき、2030年時点における定量的なシナリオ分析を実施しました。

○シナリオ設定

TCFD提言では「戦略」の項目において「2°C以下シナリオを含む様々な気候関連シナリオに基づく検討」を行うことを推奨しております。本提言に基づき、右の通り「1.5~2°Cシナリオ」と「4°Cシナリオ」を設定しました。

想定する1.5~2°Cシナリオの世界観

全世界が2050年カーボンニュートラルを目指した規制や政策を強化し、現状を上回る気候変動対策がなされ、気温上昇が産業革命前の水準から1.5~2°C程度に収まるシナリオです。

- 強化された規制や政策への対応コスト発生
- ステークホルダーの環境配慮意識変化への対応
- 物理リスクの増大も想定されるものの、4°Cシナリオよりも程度が軽い

想定する4°Cシナリオの世界観

現状を上回る気候変動対策がなされず、気温上昇が産業革命前の水準から4°C程度まで上昇するシナリオです。

- 気温上昇による空調コスト増加、異常気象の激甚化による被害増加などの物理リスクが増大する

※1　2023 年 10 月をもって TCFD は解散しており、企業の情報開示の進捗に関する監督業務は TCFD から ISSB（国際サステナビリティ基準審議会）に移管されています。

1 GXマネジメント

○リスク・機会の特定

不動産業における気候変動リスク・機会を外部情報に基づいて整理し、中央日本土地建物グループの事業と関連性が高いリスク・機会を特定しました。特定した気候変動における移行リスクと物理リスクならびに機会は、中央日本土地建物グループの経営成績および財政状態へ影響を及ぼす可能性があります。

分類		内容	顕在化時期
移行リスク	政策/法規制	炭素税導入による当社グループGHG排出量への課税	中期
		炭素税導入による当社グループ建築コストの増加	
		建築物省エネ法強化やZEB・ZEH義務化に伴う新築・改修コストの増加	短期
	評判	顧客からの評判低下によるテナント空室率の上昇や賃料低下に伴う売り上げの減少	短期
		投資家からの評判低下に伴う資金調達コストの増加	中期
物理リスク	急性	風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加	短期
	慢性	平均気温上昇による空調コストの増加	中期
		平均気温上昇による工期の遅延に伴うコストの増加	
機会	製品/サービス	低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加	短期
	市場	脱炭素に貢献する太陽光発電事業などの新規事業参入による収益の増加	中期
	エネルギー源	•建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少 •太陽光発電設備を導入し、発電電力を自家消費することによるランニングコストの減少	短期

短期：～2027年、中期：～2030年、長期：～2050年

○財務インパクトの試算（主要項目）

客観的な将来予測データ※1を用いて、リスク・機会項目の財務インパクトを試算しました。

分類		内容	シナリオ	2030年の試算結果
移行リスク	政策/法規制	炭素税導入による当社グループGHG排出量への課税	1.5～2℃	**494百万円**
		炭素税導入による当社グループ建築コストの増加		**576百万円**
		建築物省エネ法強化やZEB・ZEH義務化に伴う新築・改修コストの増加		**1,342百万円**
	評判	顧客からの評判低下によるテナント空室率の上昇や賃料低下に伴う売り上げの減少		**1,350百万円**
物理リスク	急性	風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加	4℃	**（極めて小さい）**
機会	製品/サービス	低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加	1.5～2℃	**2,935百万円**
	エネルギー源	建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少	1.5～2℃ 4℃	**160百万円**

※1 財務インパクトの試算に活用した主な外部データ：IEA「World Energy Outlook 2022」、
環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース(ver.3.3)」、
国土交通省「建設資材・労働力需要実態調査【建築部門】の結果について」、一般社団法人 環境共創イニシアチブ「ZEH設計ガイドライン」「ZEB設計ガイドライン」

1 GXマネジメント

○シナリオ分析の結果と対応策

1.5℃～2℃および4℃シナリオ分析の結果を踏まえた対応策を策定しました。

1.5～2℃ シナリオ	炭素税導入やZEB・ZEH義務化といった政策・法規制に伴うコスト増加などが想定されます。また、脱炭素化に向けた取り組みが遅れた場合にはステークホルダーからの評判低下のリスクがあります。当社グループ物件における再生可能エネルギー利用やZEB・ZEH化によりGHG排出量を削減するほか、低炭素資材の使用や省エネ推進により炭素税導入の影響を低減します。 ZEB・ZEH化などの気候変動への対応はコスト増加になる一方、事業機会の創出にもつながります。主な機会として、低炭素物件の需要増加や太陽光発電設備・省エネ技術導入によるランニングコスト減少が期待されます。再生可能エネルギー発電事業など脱炭素化に向けた事業にも参画し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。
4℃シナリオ	当社グループ保有物件の立地は気象災害による損傷リスクが低く、競争力を有しています。一方、気温上昇による空調コストや生産性低下の影響が発生するため、設備更新やエコチューニングによる運用改善、工期見直しなどの対応を検討します。

（3）リスク管理

気候変動関連リスクについては、アクションプランごとに定めた統括推進部署で選別・評価したリスクをサステナビリティ委員会とリスク管理・コンプライアンス委員会が連携して管理し、定期的に経営会議・取締役会へ報告・付議する体制としています。

（4）指標と目標

中央日本土地建物グループでは、気候変動関連リスクへの対応の取り組みとして、GHG排出量の削減目標を掲げています。さらにGHG排出量削減に向けた再生可能エネルギーの導入やオフィスビル・マンションの環境性能の高度化についての目標を定めています。
各取り組みを着実に推進させ、カーボンニュートラルへの貢献とグループ企業価値の維持・向上に努めていきます。

2030年に向けた指標と目標

GHG排出量の削減

- 2030年度までにScope1,2 **50%削減**（2021年度比）
- 2030年度までにScope3 **25%削減**（2021年度比）
  *対象：カテゴリ1および11

再生可能エネルギーの導入

- 2030年度までに保有ビルでの電力利用比率 **50%以上**
  *対象：
  中央日本土地建物株式会社におけるエネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）の報告対象物件

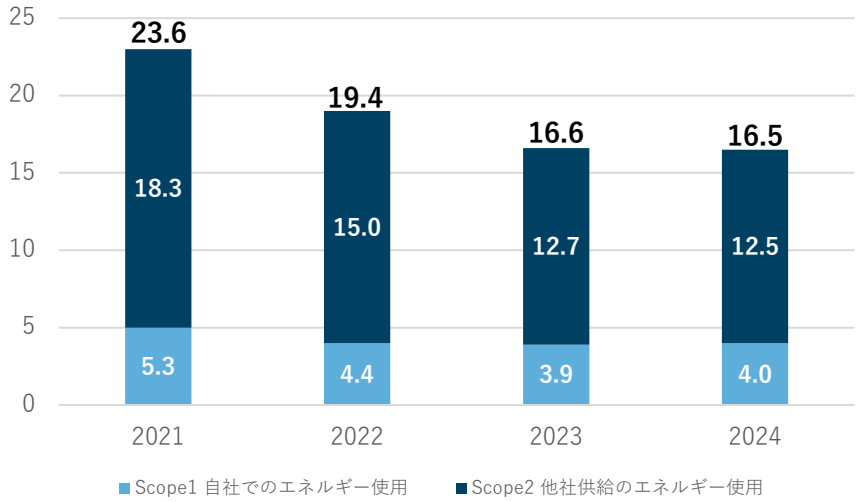
1 GXマネジメント

GHG排出量の算定

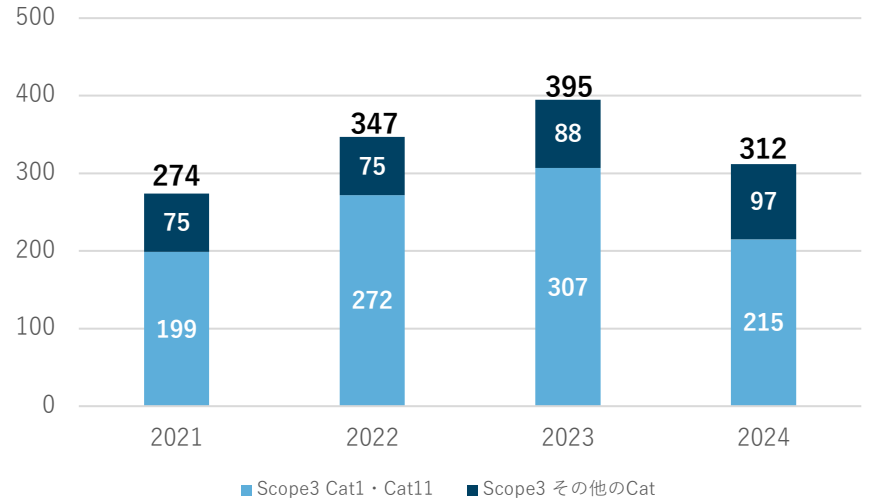
2021年、中央日本土地建物グループは経営統合により発足し、組織再編後の初年度より、サプライチェーン全体のGHG排出量算定を開始してGX戦略の策定を進めています。なお、2024年度の排出量は下のグラフの通りとなりました。※1

＊過年度の実績は巻末のデータ集をご参照ください。

Scope1,2の排出量推移（単位千t-CO2）



Scope3の排出量推移（単位千t-CO2）



GHG排出量削減に向けた取り組み

将来のGXマネジメントにおけるデータ活用を見据えて、データ取得の効率化と精緻化を目指し、当社グループで保有する一部の物件においてPoCを実施。自動検針などによるトライアルを進め、エネルギーデータの自動収集・可視化や、業務フロー・作業負担などの検証を行っています。
今後、PoCの対象物件を拡大し、自動取得したデータを活用した取り組み等も検討していきます。
実証・検証内容の詳細は、プレスリリースをご覧ください
（ https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/uploads/20241206_ZEBIT.pdf ）

※1 支配力基準に基づき、対象会社を選定。
算定対象：中央日本土地建物グループ、中央日本土地建物、中央日土地ソリューションズ、中央日土地ビルマネジメント、中央日土地アセットマネジメント、中央日土地ファシリティーズ、中央日土地レジデンシャルサービス、レイクウッドコーポレーション、仙台ファーストタワー