

# 不動産分野TCFD対応ガイダンスの概要

令和3年3月

不動産分野におけるESG-TCFD実務者WG  
国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

## 本ガイダンスの特徴

■ ESG投資の進展を踏まえ※1、我が国不動産固有の実情も考慮した、TCFD提言に対応した情報開示についての参考資料（ガイダンス）※2。

※1 ESG投資について

- 2006年4月、国連の支援のもと、責任投資原則（PRI\*）が発足し、投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大。
- PRIは、投資家に対し、企業分析・評価を行う際に長期的な視点を重視し、ESG情報を考慮した投資行動をとることなどを求めている。
- また、欧州を中心とした一部の国では、TCFD提言に沿った気候関連情報開示の義務化に関する提案や検討を行う動きがある。

\* PRI：国連(UNEPFI(国連環境計画・金融イニシアチブ)、UNGC(国連グローバル・コンパクト))の支援、専門家等の協力によって策定された投資家による自主的な投資原則で、署名投資家・団体により推進

※2 不動産事業・投資運用の実務者等で構成するWGにおいて検討して作成。

■ 国内行政機関等により発行されたTCFD提言に沿った情報開示についての補助的文書を踏まえながら、**今般初めて、不動産分野に特化し、支援。**

（補助的文書の例）

- 環境省「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～ ver2.0」
- TCFDコンソーシアム「気候関連財務情報開示に関するガイダンス2.0 [TCFDガイダンス2.0]」  
※経済産業省策定「気候関連財務情報開示に関するガイダンス（TCFDガイダンス）」（2018年12月）をTCFDコンソーシアムが引継いだもの

■ 不動産分野に特化しつつ、TCFD提言の経緯や制度概要等、前提となる**情報も網羅され、重要性を示し、海外事例やシナリオ分析の例等を豊富に盛り込み実施イメージが分かるよう解説。**

対象：TCFD提言に対応する不動産企業（企業規模に関係なく、これから始める企業から、ある程度対応を実施済みの企業まで）と、不動産分野のTCFD開示を分析する投資家／金融機関

狙い：気候変動がどのような影響を及ぼすのか等の根本的なことから理解し、対応の必要性を認識。

実際にTCFD提言に対応した情報開示へ一歩踏みだせるよう流れを作る。

# TCFD提言とは

## TCFD提言

- 2015年12月に金融安定理事会※1は、**気候変動関連財務情報開示タスクフォース**（**TCFD**※2: Task Force on Climate-related Financial Disclosures）を設置。
- 2017年6月に、気候変動がもたらす「**リスク**」及び「**機会**」の**財務的影響**を把握し、**開示**することを狙いとした**TCFD提言**を公表。

※1 金融安定理事会：金融システムの安定を担う当局間の協調促進のための活動を行う機関。主要25カ国・地域の中央銀行、金融監督当局、財務省、IMF、世界銀行等の代表が参加

※2 TCFD：金融安定理事会によって選ばれた、世界各国の大手銀行、保険会社、資産管理会社、年金基金、大手非金融企業、会計・コンサルティング事務所、信用格付機関などのメンバーにより構成



**企業に対し、気候変動関連リスク、及び機会に関する項目について開示することを推奨**



「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」が2017年6月に公表した最終報告書

## TCFD提言の推奨開示事項

### 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**

### リスクマネジメント

組織がどのように気候関連リスクを**特定し、評価し、マネジメント**するのか

### 指標と目標

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**

## 移行リスクと財務への影響例

### ■ 政策・法関連のリスク

- ・将来的に温室効果ガス排出価格の何らかの負担を強いられる可能性等

### ■ 技術面のリスク

- ・新技術の開発による既存技術への影響(陳腐化)

### ■ 市場リスク

- ・顧客行動の変化、原材料コストの上昇

### ■ 評判リスク

- ・消費者、産業における評判悪化



出典：環境省「おしえて！地球温暖化」

## 物理リスクと財務への影響例

### ■ 風水害や洪水などの極端な気象事象・過酷化

### ■ 降水パターンの変化と気象パターンの極端な変動、海面上昇等



- ・生産能力の低下による収益の減少 (例：輸送の困難、サプライチェーンの中断)
- ・労働力への悪影響による収益の減少とコストの増加
- ・「危険性が高い」立地における不動産等への損害
- ・売上／アウトプットの低下による収益の減少 (豪雪／雪不足、高温に伴う営業中止・客減少等)



令和元年台風第19号による洪水被害 (信濃川水系千曲川 (長野県長野市))

出典：令和元年11月 第1回 気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会 配付資料6

不動産においては災害対策として物理リスクの検討も重要

出典：TCFD最終報告書・気候関連財務情報開示タスクフォースの勧告、サステナビリティ日本フォーラム私訳(2018年10月) をもとに国土交通省が作成。

## 気候関連の機会と財務への影響例

### 移行(機会)と想定される例

- 資源効率
  - 運営コストの低減
  - エネルギー効率の評価が高い建物の資産価値上昇 など
- エネルギー源
  - 運営コストの低減
  - 支援的な政策インセンティブや新技術の使用 など
- 製品とサービス
  - 排出量の少ない製品需要を通じたコストの低下
  - 事業活動を多様化
  - 消費者の嗜好の変化 など
- 市場
  - 新しい市場へのアクセス
  - 公共セクターのインセンティブの使用
  - 金融資産の多様化/資金需要の増加 など
- レジリエンス
  - 再生可能エネルギープログラムへの参加とエネルギー効率化措置の採択
  - 資源の代替/多様化

### 物理(機会)と想定される例

- 製品とサービス
  - 事業活動を多様化
  - 消費者の嗜好の変化 など
- レジリエンス
  - レジリエンス計画（例：インフラ、土地、建物）による市場評価の向上
  - サプライチェーンの信頼性と様々な条件下での業務能力の向上
  - レジリエンス確保に関連する新製品およびサービスを通じての収益の増加

ガイダンスでは、今後の気候変動について複数のシナリオを設定し、各シナリオごとの事業に対するリスクの影響を評価、その結果を経営戦略・リスク管理に反映し、その財務上の影響を把握・開示、といった流れに沿って解説。

構成の趣旨		目次構成		
<b>入口</b> 気候変動に詳しくない企業の担当者が読んでも何故気候変動への対応が必要であるのかが分かるよう、 <u>気候変動がどう影響を及ぼすのか、という根本的なことから理解</u> できるような入り口としての始まりにする。	<b>はじめに</b> 本ガイダンスの位置づけ なぜ気候変動に対応することが大切なのか なぜ不動産分野でも気候変動が重要なのか 気候変動を巡る海外・国内の動向	<b>TCFD 提言について</b> TCFD提言とは何か TCFD提言への対応とは TCFD提言に基づいた開示事例 TCFD提言を踏まえた情報開示の進め方	<b>参考資料</b> 不動産分野のTCFD開示において参考となるデータ・シナリオ集の紹介 不動産分野のTCFD開示において参考となる文献の紹介 認証制度	
				<b>実施への後押し</b> 気候変動の影響を理解した後、海外・国内における国際機関や投資市場等の動きを把握し、今何をすべきか、といった意識を醸成。 <u>具体的な対応を手順ごとに説明した手引きを提示し、実際に対応への一歩を踏み出せるように構成。</u>
				<b>実施の為の参考資料</b> 気候変動への対応としてTCFD提言への対応するための方法を解説し、最後に情報開示に取り組む際に必要な参考資料を添える。

不動産分野における気候変動に対応したシナリオ分析の考え方を解説

## TCFD提言が推奨するシナリオ分析のステップ(この内容や手順についてガイダンスで解説)

将来想定される複数のシナリオに対して、事業インパクトや対応策を含めた企業経営のレジリエンスを検討・証明

1

### ガバナンス整備

- ・コーポレート部門を中心に検討チームを形成。その上で、初期段階より事業部を巻き込む。
- ・推進体制に経営陣が関与。検討内容を監督し、結果を経営戦略に落とし込む。

2

### 重要リスク・機会の特定

市場・技術変化

評判

政策と法律

物理的リスク

- ・自社のビジネスモデルやバリューチェーン等を洗い出し、重要なリスク・機会を抽出
- ・抽出した重要リスク・機会を体系的に整理

3

### シナリオの特定

一般的に参照する外部シナリオ（例：1.5℃、2℃、4℃シナリオ等）

- ・将来の気候変動について、シナリオを特定
- ・それぞれのシナリオにおける社会の変化と自社の影響を具体的に考察。

4

### 事業インパクト評価

対応策の有無で影響額を算出：

- ・投入コスト
- ・事業コスト
- ・収益
- ・サプライチェーン
- ・営業停止
- ・タイミング

- ・シナリオ毎の自社事業への財務的な影響（リスク・機会）を、出来る限り定量的に可視化。
- ・自社が対策を講じた場合、講じなかった場合の比較試算および集約。

5

### 対応策の説明

対応策の例：

移行リスク：自社不動産におけるエネルギー効率基準や再エネ導入目標の設定 等  
物理リスク：災害が発生した際のBCPマニュアルの準備、ハザードマップ等を活用した自社不動産の自然災害リスクの把握 等

- ・自社の経営のレジリエンス（強靭性）を説明。
- ・不確実な未来を前提に、自社の既存の対策と、ここまでの分析・対応策の検討を説明。

6

### 文書化と情報開示

統合報告書、アニュアルレポート、サステナビリティレポートといった、企業の一般的な情報開示媒体において開示。

# 不動産分野におけるESG-TCFD実務者WGについて

## 概要

目的：海外不動産ファンドや国内の先進事業者が、ESGの観点でどのような情報開示を行っているかについて調査  
我が国不動産固有の実情も踏まえたTCFDの情報開示に関する参考資料（ガイダンス）を策定  
委員構成：実際に情報開示を行う不動産分野の事業者における実務者と、開示された情報を活用する投資運用の実務者

## 委員名簿

(敬称略)

### ●金融セクター

井口 譲二 ニッセイアセットマネジメント（株）チーフ・コーポレート・ガバナンス・オフィサー 統括部長  
加藤 正裕 三菱UFJ信託銀行（株）アセットマネジメント事業部 責任投資推進室 責任投資ヘッド  
鈴木 立史 三菱UFJ信託銀行（株）運用商品開発部 不動産運用課 シニアプロダクトマネージャー  
菊地 暁（株）三井住友トラスト基礎研究所 私募投資顧問部主任研究員  
生井 健一 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント（株）ESG推進室長  
下道 衛 野村不動産投資顧問（株）運用企画部長執行役員  
庄司 愛 三菱商事・ユービーエス・リアルティ（株）ESG推進室長  
杉山 晃（一社）不動産証券化協会 業務ディビジョン（法制・リート運用担当）ディビジョン長  
徳田 展子（一社）日本投資顧問業協会 ESG室長  
中西 月彦（一社）環境不動産普及促進機構 事務局長

### ●不動産セクター

吾田 鉄司 三菱地所（株）サステナビリティ推進部専任部長  
奥田 啓介 住友不動産（株）企画本部企画部部長代理  
杉野 茂樹 三井不動産（株）ESG推進室長  
中川 博之 野村不動産ホールディングス（株）サステナビリティ推進部長  
本多 隆子 東京建物（株）コーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進グループグループリーダー  
松本 恵 東急不動産ホールディングス（株）コーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進室長  
久津輪 太（一社）不動産協会 事務局長代理  
田中 一伸（一社）日本ビルヂング協会連合会 事務局次長

### ●オブザーバー

環境省 大臣官房環境経済課  
国土交通省 総合政策局環境政策課  
国土交通省 水管理・国土保全局河川環境課水防企画室  
国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課鑑定評価指導室  
東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）

### ●事務局

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課  
EY新日本有限責任監査法人

## 会議日程

令和2年

6月実施 第一回WG（6/4 金融セクター、6/19 不動産セクター）

9月実施 第二回WG（9/3 金融セクター、9/9 不動産セクター）

令和3年

1月実施 第三回WG（1/21 金融セクター・不動産セクター合同開催）

3月実施 第四回WG（3/19 金融セクター・不動産セクター合同開催）



## 不動産分野TCFD対応ガイダンスのリンク先

### 本ガイダンスにリンクして頂いているサイト

下記の各WEBサイトにおいても御紹介頂き、リンクして頂いております。こちらのWEBサイトも合わせて御参照頂けると幸いです。

- 経済産業省

政策について>政策一覧>エネルギー・環境>温暖化対策>気候変動に関連した情報開示の動向

URL : [https://www.meti.go.jp/policy/energy\\_environment/global\\_warming/disclosure.html](https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/disclosure.html)

- TCFDコンソーシアム

TCFDコンソーシアムホーム>TCFDとは

URL : <https://tcfid-consortium.jp/about#realEstateGuidance>

- JPX ESGKnowledgeHub [日本取引所グループ]

JPXについて>サステナビリティ>JPX ESG Knowledge Hub>ESG情報開示枠組みの紹介>TCFD提言

URL : <https://www.jpx.co.jp/corporate/sustainability/esgknowledgehub/disclosure-framework/02.html>

- 気候変動適応情報プラットフォーム(A-PLAT) [国立環境研究所]

HOME>事業者の適応>事業者の適応に関する参考資料

URL : [https://adaptation-platform.nies.go.jp/private\\_sector/resources/index.html#j04](https://adaptation-platform.nies.go.jp/private_sector/resources/index.html#j04)