

第2回実務者WGにおける意見の概要(金融セクター・非金融セクター)

1. TCFD について

【ガイダンスの目的・対象・要件】

- ガイダンスではシナリオ分析の具体的な方針・手順まで示した方が良い。可能であれば、財務インパクトの方針まで示せると良いが、各社が気候変動に関する取り組みを始めるのを促すことが目的であれば、まずは初期的なガイダンスを作り、応用編はその後に作ることも考えられる。
- 現状を把握するために、具体例の充実は重要な要素である。
- 開示事例は今後進化していくもの。事例に重きを置くよりは、文章での説明を充実させ、付随的に事例を掲載するほうが好ましい。
- 担当者レベルはTCFDの内容を理解しているものの、実際に投資家と対話するIRや役員が内容を理解していない場合、投資家との建設的な対話が成り立たない。IRや役員の理解の重要性もガイダンスに記載してはどうか。
- ガイダンスで扱うのがTCFDのみか、ESG情報開示全般かは、明確化が必要。
- ガイダンスの対象(読み手)について、全ての投資家ではなく、ESG投資を行う投資家であると明記してはどうか。
- ガイダンスの対象(読み手)について、「中小企業も含む広範な国内不動産関連企業を対象」とするのではなく、「企業規模に関わらず、ESG対応に関心がある国内不動産関連企業を対象」としてはどうか。
- 中小企業が取り組む意義は、ESG投資家からの要請より、サプライチェーンで、顧客、取引先からの要請の方が大きいのではないか。
- 大企業から中小企業まで幅広く対象にしたガイダンスであることを踏まえると、最低限求められる対応とベストプラクティス、両方の示唆があると実務上使いやすい。
- 経営層のコミットメントの重要性の記載が必要。開示がなされても、社内で気候変動対応に関する実質的な検討がなされなければ意味がない。
- ガイダンスの要件に、作業負荷の低減という観点を入れていただきたい。全ての不動産企業やREITがESGに明るいわけではなく、ESGやサステナビリティに人員を割けていないところも多い。GRESB評価でも、報告に伴う負荷の軽減について、報告を行う企業側からしばしば言及される。GRESBは、他のイニシアチブと協働し、GRESBに一度情報を提出すれば他のイニシアチブの評価を出してもらえるようにしている。
- 「専門的な内容が平易な言葉で説明されていること」(資料3-1、2ページ)に加え、中小企業でも展開可能な簡便な開示方法をガイダンスで提示できないか。大手企業であってもESGの担当部門以外はTCFDの理解が難しい。中小企業ではさらに理解するのが困難だと想定される。
- 「目的・狙い」(資料3-1、2ページ)について、対象が「中小企業を含む国内不動産ファンド・デベロッパー」とあるが、ESG対応・投資にフォーカスし過ぎると、中小企業に訴えるのは難しいの

ではないか。気候変動問題を主眼にしていく方がよい。

- 「参考資料(ガイダンス)の要件」の「3. 気候変動対応の意義やメリットが示されていること」(資料 3-1、2 ページ) は、気候変動対応の必要性について社内で説得するには重要である。他方、メリットと機会は混同しないよう、整理する必要がある。
- ガイダンスの対象に中小企業を含めているが、大手不動産企業と中小企業では、TCFD を通じて目指すものが違うのではないか。中小企業にとっては TCFD を通じて投資を呼び込むというより、炭素税やコロナ禍等の課題がある中、いかに経済性と両立させながら、こうした大企業の取組や投資の誘致の枠組みに参加していくかという視点が必要である。例えば大手不動産企業のスマートシティ化プロジェクト等の地域を巻き込んだエネルギー対策に、中小企業が災害時の活用等を念頭に参画するという流れが考えられる。

【ガイダンスの骨子案】

- 「構成の趣旨」(資料 3-2、2 ページ)について、重要なのは TCFD 対応ではなく、気候変動対応である。この点を明確化することが重要。
- ガイダンスの骨子案(資料 3-2)の「TCFD 提言への対応のハードルを下げる」という文言について、まずは気候変動が日本のみならず世界が抱える課題であるということを確認してもらうという方向性で進めるとよいのではないか。その結果、対応に取り組む動機付けが高まると思われる。
- ガイダンスの骨子案(資料 3-2)の「TCFD 提言への対応のハードルを下げる」という文言について、ハードルを下げるというより、「最初の一步を踏み出しやすくする」といった表現にしてはどうか。取り組みのレベルを下げるというより、今後のレベルの向上を図るという姿勢が重要。
- 「はじめに」(資料 3-2、2 ページ、3 ページ)について、「なぜ気候変動が大事なのか」の次に、「なぜ不動産でも重要なのか」を追加してはどうか。
- 「はじめに」(資料 3-2、2 ページ、3 ページ)で、「なぜ気候変動が大事なのか」の直後に、「そもそも TCFD とは」という説明を入れるべき。
- 「本ガイダンスの位置付け」(資料 3-2、3 ページ)で、「日本の不動産固有の事情」に地震が含まれているが、地震は気候変動に伴うものではない。気候変動リスクとして日本の固有の問題を扱うことは重要だが、中身は整理が必要ではないか。
- 「参考となる文献の紹介」(資料 3-2、5 ページ)について、例えば環境省「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～」は、シナリオ分析に活用可能な外部データ・ツールを紹介している。また、TCFD コンソーシアムが TCFD ガイダンスの改定版や、投資家向けのグリーン投資ガイダンスを公表している。これらの参考文献を適宜紹介することで、(本 WG で策定する)ガイダンスがより広い内容をカバーできるのではないか。
- 「ESG 対応加速の必要性」(資料 3-2、3 ページ)の気候変動・ESG 対応への取り組みが「自社資産の価値や自社自身の企業価値の向上につながることを説明」との表現は、断定的な表現ではなく、「中長期的に(自社資産の価値や企業価値の)向上につながる可能性がある」といっ

た書き方にすべきではないか。

- 「TCFD 提言に基づいた開示事例」(資料 3-2、4 ページ)について、現時点の事例から継続的に更新していける工夫がほしい。例えば WEB 上での事例紹介とし、新しい事例が出てきたら随時更新することが考えられる。
- 「TCFD 提言踏まえた情報開示の進め方」(資料 3-2、4 ページ)について、機関投資家が重要視するのは、経営層のコミットメントである。また投資家は、各企業のリスクと機会に対する認識と、それらについての対応策とプロセスも重要視している。
- 気候変動・ESG 対応への取り組みが「自社自身の企業価値の向上につながる」(資料 3-2、3 ページ)との表現について、現在は、グリーンプレミアムを期待するよりは、TCFD や ESG への対応を通じて不動産のディスカウントを避けるという考え方が主流である。
- 「気候変動を巡る海外・国内の動向」(資料 3-2、3 ページ)に「他業界を含む企業の対応動向」とあるが、経団連でも環境に関する部会があり、TCFD についても議論をしている。国土交通省としても経団連との連携を検討してはどうか。
- 他の機関や省庁が発信している資料を体系的に取り纏め、参照できるとよい。例えば、環境省の気候変動適応法は、4°Cシナリオの検討にも有用だが、広く周知されていない。
- 低炭素化や温暖化対策が進んでも、物理リスクは現在よりは増加することは認識する必要がある。長期的な取り組みの視点が必要である。
- ガイダンスで気候変動に伴うリスクと機会についての開示の方法等を提示する際には、開示の前提となる取り組みのヒント等(不動産業特有の具体策として揮発性物質や止水版の扱い等が考えられる。)まで提示できるとよい。

【シナリオ分析】

- シナリオ分析の最初のプロセスは気候変動に伴う物理・移行両面からのリスクと機会の分析だが、社会、業界一般への影響を分析しこれに基づき自社ビジネスへの影響を分析する。このプロセスの社会・業界一般への影響分析の段階に活用できる共通テンプレートを作成できないか。例えば物理リスクについて、日本では気候変動が進むと、台風が激甚化して、河川氾濫が増加する点は共通認識である。他方で、オーストラリアやカリフォルニアのような干ばつによる森林火災の増加は日本では起きないというも共通認識である。また移行リスクでは、炭素税の導入によりコスト増につながることも予測の範囲内である。こうしたリスク・機会の認識は各社で共通化できると考えられる。その後の戦略や KPI 設定は各社のオリジナリティが出てくる。
- 海外の不動産企業にはシナリオ分析の中でバリュー・アット・リスクを示している企業があるが、バリュー・アット・リスクは専門的な用語のため、解説を記載してはどうか。また、UNEP FI 不動産 WG における TCFD パイロットプロジェクトの成果文書(Changing Course)には、参加企業全体のバリュー・アット・リスクの合計値が記載されているため、それについても触れるのはどうか。
- シナリオ分析について、一定のテンプレート化を図ることができれば、シナリオ分析の対応がしやすくなり、ひいては、さらなるシナリオ分析の高度化・複雑化を図ることができる

ようになると思う。

- テンプレートについては、エリアや用途・所有形態等に分けると対応しやすいのではないかと。
- シナリオ分析について、物理リスクが顕著になる4°Cシナリオは比較的理解しやすいが、低炭素化が進むシナリオは世界観の定義が難しく、また、将来どのような企業になっているかという点についても検討をしないと財務インパクトの試算も困難である。一定規模の企業であれば中期経営計画に基づいたシナリオ分析も可能だが、すべての企業が対応できるのか疑問である。このためガイダンスでは、中小企業を含む企業の移行シナリオの世界観における企業の長期計画等の検討をサポートする内容があると良いのではないかと。

【環境分野(E)の開示事例の調査対象選定】

- ガイダンスには日本企業の取組事例を入れた方が、読者は親近感を持つのではないかと。

【今後の議論の進め方】

- ガイダンスのドラフトができた段階で、各委員がドラフトを用いて一旦社内の担当者とディスカッションをできれば、WGでより建設的な議論ができると考える。
- WGの検討対象は、TCFDのガイダンスと地域社会への貢献等といったピンポイントのものである印象だが、それらが、社会や企業の持続性のための取り組みの一環であるということが理解できるようにする必要がある。また、ESGを巡る動向の全体像が分かるものとWG内を含めた共通理解の促進につながるのではないかと。

2. 新型コロナウイルスの影響を踏まえた今後のESG投資のS(地域社会・経済への寄与)への関わり方に関する情報開示について

【不動産の地域社会・経済への寄与の内容】

- 自社として、不動産を通じた社会への寄与の取り組みとして地域の雇用創出の事例があるが、「地域社会・経済への寄与」の代表例と認識している。また、商業施設やオフィスは災害時の拠点として活用できるように準備しており、これは気候変動対策にも資する。加えて商業施設は、多くの方が利用する地域にとって身近な存在であることから、情報のハブステーションとしても機能している。
- 2020年4~5月に社会的な要請の中でのテナント対応として、賃料猶予・減免等の対応をした不動産ファンドやアセットマネージャーが多かった。中長期的にはそうしたテナントとの良好な関係が賃料改定時に増額につながり、不動産の価値向上につながる可能性がある。

- コロナ禍により、災害時の避難所として機能する施設にソーシャルディスタンスが求められるようになった。屋外避難所では、夏には熱中症が心配され、悪天候時には雨風凌げない。このような背景もあるため、デベロッパーが整備する屋内の広大な空間が今後地域社会において再評価されるのではないか。例えば、自治体と協定を結んで帰宅困難者の受入れ対応をするビル等も、コロナ禍を経て評価が進むと考える。
- Dexus 社の地域社会の雇用創出に係る開示事例について、サプライチェーンへの資金投下や調達を通じた地域社会への貢献もあると考える。

【地域社会・経済の寄与に関する情報開示とその評価】

- 地域社会・経済の寄与に関する評価指標を検討するうえでは、例えば GRESB の評価項目にあるモニタリング指標(資料 4-1、11 ページ)をたたき台とすることが考えられる。
- 社会分野(S)の取り組みは環境分野(E)と異なり定量化が難しい。定量化が可能な内容と困難な内容を整理した上で、定量化が困難な内容は、取組事例を複数開示することで対応することも一案である。
- ESG 情報を、普段の運用報告等以外の追加的な情報として出すことも考えられる。例えばコロナ禍において、感染者が出た際に、商業施設の Web サイトに対応状況を報告すると、来訪者の安心につながり、人も来やすくなり、稼働率も落ちないので物件としての評価、競争力も高まると思われる。
- 評価のあるべき姿においては、長期的な視点が必要である。ポストコロナにおけるリスク(コストという視点)だけでなく、リスクと機会(収益を獲得していく視点の)両面から評価することが重要である。
- 新型コロナウイルス感染者発生等の情報を施設利用者に透明性をもって伝達することで、信頼を高めることにもつながる。ある施設のテナント店舗で発生した感染者情報について開示したところ、透明性のある情報開示に感謝の声があがった事例もある。個人情報に留意しつつも、状況に応じた情報開示も地域社会への貢献の一つである。

【コロナ禍の不動産事業への影響】

- コロナ禍において、従来以上に S(雇用・人権・働き方等、地域社会・経済を担う人への取組)が重視されるようになりつつあり、今後もこの傾向は継続するのではないかと。
- オフィスビルについては、従来以上に健康性、快適性、安全性、利便性に関心が高まっていく可能性がある。
- コロナ禍で S の重要性が高まったとはいえ、中長期的な気候変動の重要性は変わっていない。PRI では、コロナ以降、短期、中長期の影響を見る WG が2つ立ち上がったが、短期の影響よりも中長期の影響にすぐに議論のメインフィールドが移り、コロナを機に、S(人)の重要性に加えて、改めて中長期的な気候変動問題への取り組みの重要性が再認識され、活発な議論が展開

されている。

- コロナ禍では、従前から重要視されていた健康・快適性に加え、安全性がキーワードとして入った。また、人へのフォーカスは以前からあったが、コロナ禍の状況で、より一層、強調されてきているように感じる。

【その他の社会分野(S)の課題】

- 人権は社会分野における重要領域であり、不動産企業も人権対応を重視している。不動産は裾野が広く、建築の原材料から始まるサプライチェーンの一連の流れがあり、またテナント企業も全業種にわたる。建築物の日影・斜線規制、開発に伴う道路・緑地など公共施設の整備等も広義の人権問題に含まれる。
- 当社でもサプライチェーンにおける人権を重視しており、人権配慮の観点からコンクリート型枠の流通経路のトレーサビリティに注力している。人権はサプライチェーンや LGBT 対応も含め幅広い面で不動産に関わるため、重要である。
- 非金融系不動産セクターにおいて現在、人権はホットピックである。特にサプライチェーンにおける人権問題は、不動産業界全体としての取組が必要な領域である。

【社会分野(S)の開示事例の調査対象候補について】

- City Developments Limited について、開示状況 C として調査対象外となっているが、GRESB のオフィス部門でセクターリーダーであり、CDP では A リスト企業である。Chief Sustainability Officer を務める Esther An 氏は非常にアクティブな方で、S に絡んだイベントに積極的に取り組んでおり、取材をしてもよいほどの人材。

以上