

■想定されたリスク及び機会一覧

シナリオ分析の結果、下記リスク及び機会が想定されました。

リスクとして、異常気象の激甚化によるサプライチェーンの寸断や、物件損傷による修復費用の増加や売上の減少が主なリスクとして想定されました。一方、機会として、脱炭素社会への移行に伴い環境配慮型の「収益不動産」の需要増加が想定されました。今後、財務的なインパクトをより把握するため、定量的な分析を実施することを検討しております。

大分類	中分類	小分類	事業への影響の考察	時間軸	財務影響評価	
					4°C	1.5°C
リスク	脱炭素社会への移行に伴い発生するリスク	カーボンプライシングの導入	カーボンプライシング（炭素税や排出権取引）の導入により、操業コストが増加する	中期～長期	－	小
		化石燃料の使用に関する規制	化石燃料の使用規制により、営業車両や重機のEV化対応コストが発生する	中期～長期	－	小
		プラスチック規制	化石燃料由来の資材（配管や床材など）の価格高騰および生分解性などの代替品使用により、購入コストが増加する	中期～長期	－	小
		リサイクル規制	建築リサイクル法の強化により、資材（コンクリートや木材など）購入コストが増加する	中期～長期	－	小
		森林保護に関する政策	認証木材の使用義務化により、資材購入コストが増加する	中期～長期	－	小
		省エネ/再エネ政策	建築物の省エネ性能（ZEB・ZEH-M等）に関する規制強化や義務化により、開発コストが増加する	中期～長期	－	大
		情報開示義務	外部情報開示要請への社内対応コストが増加する	中期～長期	－	小
		エネルギーコストの変化	再エネ需要逼迫により、電気料金が増加する	中期～長期	－	小
		原材料コストの変化	環境負荷が低い資材の使用により、開発コストが増加する	中期～長期	－	中
		顧客の行動変化	環境性能に優れていない物件の需要が減少し、販売価格の低下や空室の増加が発生する	中期～長期	－	中
	レピュテーション変化による影響	環境に配慮した事業を行わないことにより、顧客離れや投資家からの資金調達難が発生する	短期～長期	小	大	
	気候変動要因で発生する物理的リスク	異常気象の激甚化	店舗損害や物流被害による建築材料や住設機器の供給遅延、物件損傷による売上減少、従業員に対する人的被害などにより、業績が悪化する	短期～長期	大	中
		平均気温の上昇	自社および保有物件の空調費増加や、気温上昇による労働環境悪化や生産性低下が発生する	中期～長期	小	小
		海面上昇	沿岸部に位置する建築物の資産価値が低下する。また、浸水被害により、対応コストが発生する	中期～長期	中	小
感染症の増加		外出機会の減少により、オフィスビルや商業施設の不動産需要が減少する	中期～長期	中	小	

大分類	中分類	小分類	事業への影響の考察	時間軸	財務影響評価	
					4°C	1.5°C
機会	脱炭素社会への移行に伴う機会	リサイクル規制	不動産リフォーム事業の需要増加に伴い、既存事業の成長と事業が拡大し、収益が増加する	中期～長期	小	中
		省エネ/再エネ政策	省エネ/再エネ建築物の価値が向上し、対応建築物の売上が増加。また、補助金の拡充・使用によって工費が減少する	中期～長期	小	中
		省エネ/再エネ技術の普及	省エネ/再エネ技術の進歩により、工費や、電力コストなどの維持費が低廉化する	中期～長期	—	小
		技術投資	省エネ/再エネ技術を開発している会社へのCVC投資に伴う新技術の獲得により、建築物の環境性能向上において競争優位性が発生する	中期～長期	—	小
		レビューション変化による影響	環境に配慮した事業が行われることによる新規顧客獲得や自社建築物への需要が増加。また、評価向上による資金調達機会が増加する	短期～長期	小	大
	気候変動要因の機会	異常気象の激甚化	災害対応物件に対する需要が増加し、災害対応物件の販売機会が増加する	中期～長期	大	中
		平均気温の上昇	室内の断熱機能を向上するリフォームの需要が増加し、収益が増加する	中期～長期	中	小

### 〈時間軸の定義〉

想定される発生時期	定義
短期	0~3年
中期	4~10年
長期	11年~

### 〈影響評価の定義〉

想定される影響度	定義
大	当社事業活動および収益に大きな影響を与えることが想定される
中	当社事業活動および収益に中程度の影響を与えることが想定される
小	当社事業活動および収益に軽微な影響を与えることが想定される
—	当社事業活動および収益に直接的な影響を及ぼさないと想定される