

TCFD 提言に基づく情報開示のお知らせ

2025 年 6 月 24 日
サンフロンティア不動産株式会社

サンフロンティア不動産（以下、当社）は、経営理念、企業哲学に基づき、社会課題の解決に資する活動をより強力に推進し、持続可能な社会の実現への貢献と、中長期的な企業価値の向上を目指すため、2021 年 10 月 1 日付で「サステナビリティ委員会」を設置いたしました。以下、「サステナビリティ・ビジョン」を制定し、各重要課題に対応した具体的施策と KPI を定め、サステナビリティ経営を推進しています。

■サステナビリティ・ビジョン

私たちは、社是である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。

■サステナビリティの重要課題（マテリアリティ）

サステナビリティ・ビジョンの実現に向けて、取り組むべき重要課題

「環境保護」「地域創生」「人財育成」

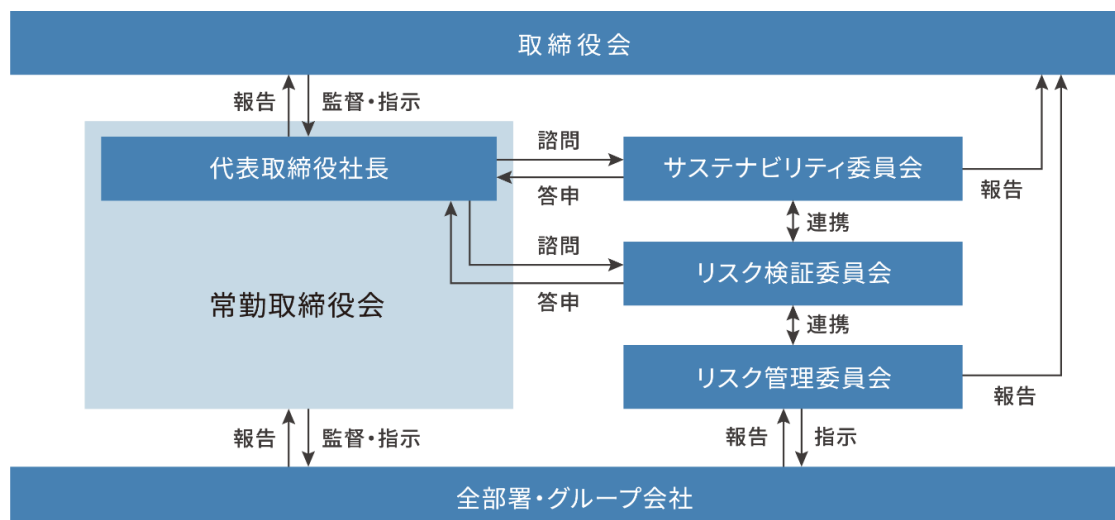
本資料においては、当社のサステナビリティ活動のうち、気候変動・環境に関わる項目に関し、「TCFD 提言が推奨する情報開示項目」に則りご説明いたしております。TCFD 提言は、気候変動に伴うリスクと機会が財務を含む会社経営にどのような影響を及ぼすかを的確に把握すべく、4 つの開示要素である「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に沿って情報開示することを推奨しています。当社は、TCFD 提言が求める 4 つの情報開示項目に基づいた情報開示の更なる拡充に、継続して取り組んでまいります。

i. ガバナンス

当社では気候変動・環境への対応を経営上の重要課題と認識しています。その諸課題についてはサステナビリティ委員会がリスク検証委員会と連携し、気候変動に係るリスクや機会を取りまとめ、対応策を検討し取締役会へ定期報告します。取締役会は業務執行部門で論議・報告された気候変動課題に関する取り組み施策の進捗を監督し、関連課題に関する事項を少なくとも年に1回以上議題としています。

代表取締役社長は、諮問機関であるサステナビリティ委員会やリスク検証委員会より気候変動関連の取り組み状況について報告を受け、気候変動リスクを含むリスク評価および管理に対する最高責任を負います。

サステナビリティ推進体制



サステナビリティ推進体制における会議体および役割

組織・会議体	役割
取締役会	サステナビリティ委員会より気候変動等に関するリスク管理の状況と対応について報告を受け、施策の進捗を監督。
代表取締役社長	諮問機関であるサステナビリティ委員会より気候変動関連を含む、サステナビリティ活動全般の取り組み状況について報告を受ける。気候変動リスクを含むリスク評価および管理に対する最高責任を負う。
リスク検証委員会	代表取締役社長の諮問機関として気候変動を含む包括的なリスクへの評価を協議する。リスク管理委員会で報告されたリスクについて検証し、リスク管理委員会を通じて事業部門への対策を指示する。
リスク管理委員会	気候変動を含めた事業におけるリスクの総合的な管理および対策を協議する。毎月開催。
サステナビリティ委員会	代表取締役社長の諮問機関として気候変動対策を含むサステナビリティ活動を推進。リスク検証委員会、リスク管理委員会と連携し、各事業部門や各グループ会社からの気候変動等に係るリスクや機会を取りまとめ、対応策を検討し取締役会に定期報告をする。年 4 回開催。

ii. 戦略

当社では、TCFD 提言に基づき、気候変動関連のリスク・機会の把握を目的にシナリオ分析を行いました。シナリオ分析では、国際エネルギー機関（IEA）等の科学的根拠等に基づき 1.5℃ シナリオと 4℃ シナリオを定義し、2030 年時点で事業に影響を及ぼす可能性がある気候関連のリスクと機会の重要性を評価しました。

シナリオ群の定義

設定シナリオ	1.5℃シナリオ	4℃シナリオ
世界観	日本政府により炭素税の導入等、厳しい気候変動対策が推進され、抜本的な社会変革が起こり、プラスチック規制や気候変動関連情報開示への対応が求められる。 一方で、洪水・浸水等、自然災害の被害は限定的なものに留まる。	政府による、現行を上回る気候対策は実施されず、気候変動対応は求められない。 一方で、気温上昇の影響による渇水、洪水などの異常気象が顕在化し、拠点が被災、対応コストや被災時の回復費用が見込まれる。
参照シナリオ	IEA The Net-Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE) / IEA World Energy Outlook 2021/ IEA World Energy Outlook 2018/ IPCC AR6 SSP1-1.9	IEA World Energy Outlook 2021/ IEA World Energy Outlook 2018/ IPCC AR6 SSP5-8.5
特徴	政策などに関連する移行リスクが顕在化しやすい。	異常気象などに関連する物理リスクが顕在化しやすい。

リスク機会の特定及び評価

当社グループの不動産再生事業、不動産サービス事業、ホテル・観光事業、その他（海外開発事業、建設事業）のすべての事業を対象として、気候変動に関連する移行・物理リスクを精査し、当社事業への影響度を評価しました。移行リスクでは政策・法規制から市場の変化まで、物理リスクでは急性物理リスクと慢性物理リスクなど、さまざまな項目について検討を行いました。特に当社に影響度の大きいと判断したリスク・機会について対応していきます。

対象範囲：不動産再生事業、不動産サービス事業、ホテル・観光事業、その他（海外開発事業、建設事業）

影響度 大：影響度は非常に大きい(売上高の 19%以上)
 中：影響度は大きい(売上高の 10～19%)
 小：影響度はあるが限定的（売上高の 10%未満）

リスクの発生時期 短期：「1 年以内」
 中期：「1～5 年以内」
 中長期：「5～10 年以内」
 長期：「10 年超」

リスク機会一覧

当社で認識しているリスク・機会のうち、事業への影響度が「中」以上のものを記載しております。

大区分	中区分	リスク・機会の内容	事業及び財務への影響		リスクの発生時期
			1.5℃	4℃	
全体					
移行リスク	評判	消極的な ESG 対応に対するステークホルダーの懸念	中	－	中長期
不動産再生事業					
移行リスク	政策規制	修繕において満たすべきエネルギー効率基準が引き上げられることで、追加的な設備投資コストの発生	中	－	短期
物理リスク	慢性	所有不動産における空調設備増強の費用増加、エネルギーコストの増加	小	中	中期
機会	製品とサービス	リブランニングにおける物件の環境性能の向上によって、資産家、ビルオーナーへの販売価格の向上	中	中	短期
ホテル・観光事業					
移行リスク	政策規制	環境性能の高い建築を志向する傾向が高まり、環境性能の高い資材不足、工事の集中による人件費の高騰	中	－	中期
機会	製品とサービス	ホテルが所在する地域での自然の保全と共存など地域貢献を図ることで、イメージ向上・宿泊客増加	中	中	中期

財務影響額

当社で認識しているリスク・機会のうち、財務影響を算定した結果を記載しております。

リスク/機会 項目	事業インパクト	算定方法 ※基準年は 2022 年度 ※2030 年の影響額は CAGR（年平均成長率）を 反映して算定	財務影響額 2030 年(億円)		影響度
			1.5℃	4℃	
炭素税	炭素税の大幅引き上げ により税負担増加	【全社】 当社における CO2 排出量 × 排出量当 たりの炭素価格	3.23	—	小
炭素税	炭素税の大幅引き上げ により、排出源単位の大 きい原材料のコスト上昇	【不動産再生】 原材料の投入コスト(※) × 原材料の排 出原単位 × 排出量当たりの炭素価格 (※)排出原単位の大きいセメント、生コンクリートについて、LCA ツールを利用して基準年の販売物件延床面積から投入量を算 出	1.93	—	小
自然災害に よる売上損 失	自然災害により、事業所 が被災し、事業活動の 中断による売上損失	【不動産再生】 (※賃料収入への影響は算定困難なため、未算定)	—	—	—
		【ホテル運営】 一日あたりの売上損失×最大操業停止 日数(※)×損害割合(※) (※)運営ホテルについて高潮発生時の浸水深レベルを調査して 決定	1.97 (発生確率 1.4%)	1.97 (発生確率 2.8%)	小
海面上昇に よる洪水被 害	海面上昇に伴う高潮や 豪雨による、所有不動 産の洪水被害の発生	【不動産再生】 (※保有物件は都内所在により高潮影響は微小のため、未 算定)	—	—	—
		【ホテル運営】 海面上昇に伴う浸水深レベルごとの「修繕 コスト×所有不動産数(※)」 (※)運営ホテル(所有物件)について高潮発生時の浸水深レベ ルを調査	0.62 (発生確率 1.4%)	0.62 (発生確率 2.8%)	小
物件の販売 価格の向上	物件の環境性能の向上 によって、資産家・ビルオ wnerへの販売価格の向 上	【不動産再生】 BELS 認証物件 延床面積(※1) × BELS 認証と通常物件の家賃差異(※2) (※1)基準年の BELS 認証物件 延床面積 (※2)基準年の BELS 認証物件とその近隣の当社 RP 物件と 2024 年 3 月 31 日現在の坪単価差異	0.81	0.81	小
従業員の健 康	気温上昇による高温手 当コスト増加額	【プロパティマネジメント・ビルメンテナンス】 高温手当 × 猛暑日日数	0.002	0.003	小
事業継続	操業停止による利益損 失	【プロパティマネジメント・ビルメンテナンス】 一日あたりの利益損失×最大操業停止 日数×損害割合	0.0003	0.001	小
ニーズ拡大	メンテナンス業務増加に 伴う売上	【プロパティマネジメント・ビルメンテナンス】 メンテナンス業務の売上 × (1+洪水発 生確率)	6.47	6.56	小

リスク/機会 項目	事業インパクト	算定方法 ※基準年は 2022 年度 ※2030 年の影響額は CAGR（年平均成長率）を 反映して算定	財務影響額 2030 年(億円)		影響度
			1.5℃	4℃	
事業継続	操業停止による利益損失	【貸会議室】 一日あたりの利益損失×最大操業停止 日数×損害割合	0.0002	0.0004	小
従業員の健康	気温上昇による高温手当コスト増加額	【建設】 高温手当 × 猛暑日日数	0.0004	0.001	小
追加人件費	気温上昇による作業効率低下に伴う追加人件費	【建設】 気温上昇による作業効率低下に伴う追加人員数 ×1 人当たり人件費	0.01	0.002	小
炭素税	炭素税導入に伴う費用の増加	【海外開発】 Scope1・2 排出量 × 炭素価格	0.0001	－	小

iii. リスク管理

当社はサステナビリティ体制構築のため、全社的なリスク管理に関する規程を定め、気候変動課題を含めたサステナビリティ全般に対応するため「サステナビリティ委員会」を設置しています。気候変動に関するリスクについては、リスク検証委員会がリスク管理委員会より報告されたリスクについて評価を行います。抽出及び評価されたリスクはサステナビリティ委員会による対応策の検討後、各事業部門やグループ会社によるリスク対応が行なわれます。また、取締役会は、リスク管理委員会より気候変動リスクを含む包括的なリスク管理の状況と対応について報告を受けます。

プロセス	抽出	評価	対策	モニタリング
関連する組織体	- リスク検証委員会 - リスク管理委員会	- サステナビリティ委員会 - 各グループ会社・事業部門	- リスク検証委員会 - リスク管理委員会 - 取締役会	

iv. 指標と目標

当社は、気候変動関連リスク機会の評価指標として、温室効果ガス排出量の算定を行なっております。2021年度、2022年度は、Scope1にあたる「燃料の使用(CO2)」、Scope2にあたる「他人から供給された電気の使用(CO2)」、そしてScope3にあたる「その他間接排出量(CO2)」を算定対象としています。今後も温室効果ガス排出量の把握を継続し、対象範囲の拡大や、削減していくことができるよう、体制づくりと目標設定を進めてまいります。

温室効果ガス排出量

(連結)

単位：t-CO₂e

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
Scope1 ※1	4,088.5	3,237.9	3,391.9	3,645.7
Scope2 ※2	6,692.5	7,633.7	7,281.2	7,693.1
Scope3 ※3	194,929.0	152,744.0	148,333.7	336,043.2

(単体)

単位：t-CO₂e

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
Scope1 ※1	0.0	0.0	0.0	0.0
Scope2 ※2	196.3	195.1	88.0	121.0
Scope3 ※3	194,929.0	152,744.0	148,333.7	274,961.7

※1 ガス、ガソリンの使用による排出量 ※2 電力使用による排出量 ※3 その他間接排出量

算定期間：2021年度（2021年4月～2022年3月）、2022年度（2022年4月～2023年3月）、
2023年度（2023年4月～2024年3月）、2024年度（2024年4月～2025年3月）

開示対象：国内・海外連結子会社

算定方法：マーケットベース

※算定の方法には、ロケーションベース（日本全体の排出平均原単位を使用して算定するもの）とマーケットベース（電力会社ごとの排出原単位を使用して算定するもの）のうち、後者のマーケットベースを採用しております

※Scope2で使用した排出係数：電気事業者別排出係数 令和2年度、令和3年度、令和4年度、令和5年度各実績

※Scope3は2024年度より対象範囲を連結グループ全体に拡大しています。

（2021年度～2023年度は、リプランニング事業を対象に算定しております。）

なお、カテゴリ1の算定については、2024年度よりリサイクル含有率法（カットオフ法）を採用して算定しております。

温室効果ガス排出量削減目標（2022年度比）

	2030年	2050年	2024年度実績
Scope1, Scope2 合計	22%削減 (年次2.7%減)	カーボンニュートラル	11.7%増

以上