



K P M G N e w s l e t t e r

KPMG Insight

Vol.
55
July
2022



Sector Update

不動産業界におけるサステナビリティ課題解決の推進



Sector Update

不動産業界における サステナビリティ 課題解決の推進

KPMGジャパン
アセットマネジメント・不動産セクター

田中 雄大 / ディレクター

竹内 洋之 / マネジャー

金子 充孝 / マネジャー

不 動産業界において2022年は、2021年のCOP26ならびにコロナ禍で明確になった気候変動を含む社会的課題への対応が加速する年になると考えられます。

不動産業界におけるESGの諸課題への対応には、自社グループ内の取組みだけでは限界があるものが多く、政府、自治体、ゼネコンなどサプライチェーンの関係者を巻き込んでいく取組みが望ましいと考えられます。一方で、不動産業界のサプライチェーンも裾野は広く、また自動車業界と異なり、系列などの強固な関係もないことから、まずは1次サプライヤーであるゼネコンとの連携を強化していくことが最初のステップとして必要と考えられます。

同時に、課題解決に向けて投資家の理解やサポートを得て必要な資金需要を満たすためにも、適時・適正な開示が求められます。これらについてはサステナビリティ施策の推進を担当する部署のみだけではなく、経営企画や経理など社内横断的な対応が求められます。

本稿では、本邦不動産業界の取組みの現状と今後の課題を考察します。なお、本文中の意見に関する部分については、筆者の私見であることをあらかじめお断りいたします。



田中 雄大
Yuta Tanaka



竹内 洋之
Hiroshi Takeuchi



金子 充孝
Mitsutaka Kaneko

POINT 1

不動産業界によるESG課題解決に向けた行動の加速

異常気象などによる不動産への影響が顕著になり、またCOP26において目指すべき削減目標が1.5度であることが明確になったことを受け、2022年は気候変動対応に向けた投資活動がさらに加速。不動産会社においては、気候変動を含めた環境、社会等の課題の対応を戦略に織り込んで実行することが求められる。

POINT 2

不動産業界におけるESG投資

不動産業界によるESG投資は、経済合理性にもかなうものと言える。ESG課題の解決には不動産業界のサプライチェーン特有の事情もあり、まずはゼネコンとの協同のもとデジタル手法などを活用して、課題解決に必要な情報収集なども強化する必要がある。

POINT 3

TCFD開示に向けた全社的な取組みの必要性

不動産業界によるGHG排出量の開示などの好取組みがある一方、ステークホルダーが求める情報については取組みの途上にある。ISSBによる基準化に伴い、不動産会社においても、全社横断的な取組みの推進が必要である。

I 不動産業界による課題解決に向けた行動の加速

2021年8月に公表されたIPCC第6次報告書において、気候変動の発生要因が人為的なものであり、人類の行動が変容しなければ、世界各地で渇水、水面上昇、極端な気象事象、突発的な増水などが発生すると予測されています。それに伴い、物件の価値が毀損し、また都市機能などのコミュニティの持続的な成長に対するリスクが認識されています。実際、2021年は世界各地で気候変動が関係あるとされる森林火災や増水などによる不動産への被害が数多く報告された年でもありました。

2021年11月のCOP26においては、2050年までの気温上昇を産業革命前の水準から1.5度を目標とすることが合意文書上確認され、また有志的枠組みに基づく課題解決の取組みが加速されつつあります。たとえば、2021年4月に450ほどの金融機関による国際的アライアンスであるGlasgow Financial Alliance for Net Zero (GFANZ)が発足し、130兆ドルの資金を2050年までのネットゼロにコミットした企業に投資することが宣言されました¹。このような気候変動対応を念頭においた金融機関の投融资活動は、今後一層加速すると想定されます。

また、日本国内においても、政策目標である2050年のカーボンニュートラル達成と2030年度温室効果ガス（GHG）46%排

出削減に向けて、エネルギー消費量の約3割を占める、ストックとしてのGHG排出に長期的影響を及ぼす建築物分野での取組みが加速しています。一般社団法人不動産協会は、2021年4月に環境実行計画の改訂版²を公表。脱炭素の問題解決には省エネ技術開発およびエネルギー起源を再生可能エネルギーに転換するなどの方策が必須であると明記し、サプライチェーンの関係者の取組みの必要性を明確にしたうえで、環境行動目標を策定しています。

また、政策面においては2022年4月22日に建築物におけるエネルギー効率化、木材利用の推進を図るための法案³（開示、低金利融資制度、木造建築のルールの合理化等）が閣議決定されるなど、官民を挙げた取組みが開始されようとしています。

一方で、不動産業界が直面している課題は気候変動だけではなく、国際環境の不安定化、コロナ禍によるサプライチェーンのディスラプション、働き方の価値観の多様性、人権、多様性への関心の高まりは不確実性として、物件の需要、中長期的なまちづくり、都市計画の予想を困難にしています。

このような不確実性のリスクを軽減するためには、マネジメントのリーダーシップのもと、テナント（個人、法人）、ESGを考慮する投資家など幅広いステークホルダーとのエンゲージメントに取り組むことが求められます（図表1参照）。エンゲ

ジメントを通じて得られる示唆は、ありたい姿の明確化と中長期的な企業価値に影響する重要な社会課題の整理、不動産各社の中期経営戦略において対応すべき戦略立案上のリスク、機会の特定につながる重要なインプットになると考えられます。海外においてはWorld Green Building CouncilのAdvancing Net Zero Status Report 2021⁴において、ネットゼロにコミットした不動産業界の取組みが紹介されています。その1つに、ネットゼロ対応を強く求める機関投資家、テナントへの対応の一環として、ネットゼロへの取組みのコミットを賃貸契約に含めるグリーンリース契約の締結、物件購入時のESGデュー・デリジェンスなどがあり、物件のライフサイクルを通じた具体的な取組みが必要になってきていることが明確になっています。

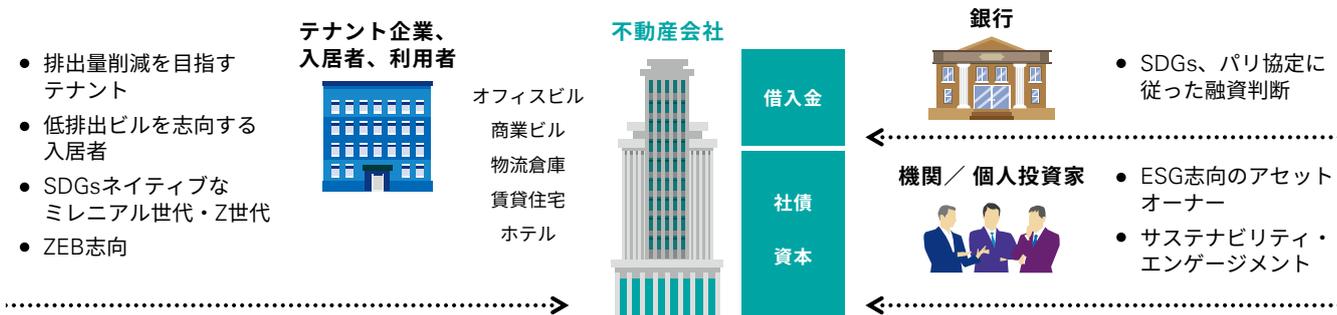
II 不動産業界における取組み

1. GRESB評価取得ニーズの高まり

2015年に国連でSDGsが採択されて以降、従来の財務情報だけでなく、ESG要素も考慮して投資するESG投資が一般的となりました。このことは不動産投資や不動産投資信託（REIT）においても当てはまります。

投資家がESG投資を行う際には、投資意思決定のモデルを構築（特にグローバル機関投資家）のうえ、S&P Global、

図表1 ESGに関する不動産業界とステークホルダーの関係



出典：KPMG作成

FTSE、CDPといったESG格付機関のスコアを参照することが多いと言われていす。そのため、被投資企業側は自社の方針、目標、取組み、進捗などを明確に示し、格付機関からも適切な評価を得ることが大切になってきています。一方で、不動産業界に特化してESG評価をしている唯一の格付機関としてGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) があります。GRESBは、2006年に発足したPRI (国連責任投資原則) を主導した欧州の主要年金グループを中心に、2009年に創設さ

れました。2021年時点で、投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを採用する投資家は世界で140機関に上ります。日本でも、多数の機関投資家が投資をする際の判断材料としてGRESB評価の結果を利用しています。

GRESBには不動産会社・ファンドを評価対象としたGRESBリアルエステイトと、インフラ会社・ファンドを評価対象としたGRESBインフラストラクチャーの2種類があります (以下、「GRESB」はGRESBリアルエステイトを示す)。個別不動産を対象と

した物件レベルの評価／認証制度 (以下、「グリーンビル認証」という) には、日本のDBJグリーンビルディング認証やCASBEE (建築環境総合性能評価システム)、米国のLEED (Leadership in Energy and Environmental Design)、英国のBREEAM (BRE Environmental Assessment Method) などがありますが、GRESBは会社・ファンド単位でのESG対応を評価する指標となります。なお、GRESBの評価項目の1つにグリーンビル認証の取得も含まれています (図表2参照)。

図表2 不動産会社・ファンド単位でのESG対応を評価する2021年GRESB評価項目

凡例: □ グリーンビル認証

GRESB評価項目						
分類※1	項目	取組み評価対象別スコア配分		設問数	スコア配分	評価項目概要
		賃貸用不動産の運用	新規開発・大規模改修プロジェクト			
MC※2	1 リーダーシップ	30.0%	30.0%	6問	7.0%	ESG課題に対する経営者のコミットメント、ESG課題の意思決定プロセス
	2 ポリシー			3問	4.5%	ESG関連の社内規定
	3 レポートニング			3問	3.5%	ESGレポートニング・開示
	4 リスクマネジメント			10問	5.0%	ESG関連リスクマネジメント
	5 ステークホルダーエンゲージメント			11問	10.0%	従業員・サプライチェーンエンゲージメント、従業員の健康、外部サプライヤーのモニタリング
PC※3	1 リスクアセスメント	70.0%	-	5問	9.0%	リスク評価、効率性の測定
	2 ターゲット			2問	2.0%	(環境)ターゲット指標
	3 テナント及びコミュニティ			9問	11.0%	テナント・地域社会エンゲージメント、テナントの健康、地域社会への影響のモニタリング
	4 データのパフォーマンス			4問	32.0%	エネルギー、温室効果ガス、水、廃棄物の各消費量・排出量のデータ
	5 データのモニタリング及びレビュー			4問	5.5%	データに対する第三者レビュー
	6 グリーンビル認証			3問	10.5%	ビル等施設の第三者機関からの認証
DC※4	1 ESGに関する要件	-	70.0%	3問	12.0%	ESG要件
	2 材料			3問	6.0%	建材資材
	3 グリーンビル認証			2問	13.0%	ビル等施設の第三者機関からの認証
	4 エネルギー、水、廃棄物			5問	24.0%	エネルギー、水、廃棄物の戦略
	5 ステークホルダーエンゲージメント			8問	15.0%	保健衛生・安全・福利厚生、請負業者のESG要件(人権、労働安全など)、地域社会へのインパクト

※1: MC、PC、DCの3つのコンポーネント化は、2020年より導入。J-REITや私募REITのように既存物件への投資運用のみを行う主体は、MCとPCに参加、デベロッパーや開発を行うファンドなどはDCにも参加、まだポートフォリオが確立していないファンドはMCのみ参加など、個別事業に即した柔軟な利用が可能。

※2: マネジメント・コンポーネント。企業の戦略、リーダーシップ、規定、社内手続、リスクマネジメント、ステークホルダーとの関わり等、全社レベルでの取組みに関する項目。不動産会社・不動産ファンドのESGに関する体制・方針に関する設問が2021年は33問あり

※3: パフォーマンス・コンポーネント。企業の資産ポートフォリオレベルごとのパフォーマンスの情報を測定。不動産会社や不動産ファンドなど運用資産を保有する企業向けの項目。保有不動産ポートフォリオにおけるESGの取組み・実績に関する設問が2021年は27問あり

※4: デベロップメント・コンポーネント。設計、施工、改修中のESG課題への取組みを測定。デベロッパー及び開発中のプロジェクトに投資するファンドマネージャー向けの項目。新規開発・大規模改修に関する設問が2021年は21問あり

Source: 国土交通省「第2回不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会 不動産関連評価制度等について」(<https://www.mlit.go.jp/common/001431178.pdf>)、一般社団法人 環境不動産普及促進機構「RE-SEED vol.23」、GRESB資料

GRESB評価を受ける日本企業は年々増加しており、2021年時点で上場デベロッパー8社、J-REIT55投資法人（2021年10月時点で全62投資法人中55投資法人が参加しているため、参加率は約9割）となっています⁵。また、投資家が不動産ファンドに投資する場合、GRESBの評価取得が投資要件となり、その評価結果に関してもモニタリングを受けるケースが増加しています⁶。したがって、今後は投資家からの資金調達を円滑に進めるためにも、GRESBの評価取得だけでなく、その評価結果を向上させることが重要になってくると考えられます。

2. 不動産会社におけるESG視点でのサプライチェーン

(1) サプライチェーンのE（環境）に関連した対応の現状

脱炭素化に向けた動きは大企業が中心でしたが、最近のESG投資の急速な浸透とともに、サプライチェーン全体における脱炭素化に向けて、中小企業に対しても脱炭素化に対する要請が高まるものと考えられます。

経済産業省と環境省は、企業のサプライチェーン全体でのGHG排出量算定に関する基本ガイドラインを作成しています。そのガイドラインを踏まえ、企業はスコープ1（自社の直接排出）、スコープ2（自社が使用するエネルギーの使用に伴う間接排出）にとどまらず、スコープ3（スコープ1、スコープ2以外の間接排出（自社の活動に関連する他社の排出）を加えた原材料調達・製造・物流・販売・廃棄などサプライチェーン全体から発生するGHG総排出量を定量的に把握し、開示する取組みが推し進められています。

不動産会社のGHG総排出量（＝スコープ1＋スコープ2＋スコープ3）の大半はスコープ3と認識されています（スコープ別のGHG排出量データが確認可能な複数のデベロッパーのウェブサイトより）。たとえば、三菱地所株式会社が公表してい

るESGデータによると、同社のGHG総排出量の82.86%がスコープ3となっています（2020年度）。さらにその内訳は、資本財（建物の建設、設備の設置）に伴う排出（カテゴリ2）が35.85%（対GHG総排出量、以下同様）、販売した製品の使用（賃貸物件のテナントや販売不動産の購入者等による使用）による排出（カテゴリ11）が40.20%となっています。この例に基づく、不動産会社がGHG総排出量削減を実現するためには、カテゴリ2とカテゴリ11を削減することが効果的と考えられます。

とはいえ、カテゴリ2とカテゴリ11を削減するには、その対応コストが少なからず発生します。たとえば、ゼネコンがGHG排出量を減らす建築資材や工法を開発したとしても、通常の資材や工法より建設コストが上昇することもあります。あるいは、GHG排出量の少ない設備（太陽光発電パネル、断熱ガラス、空調設備など）を導入することでコスト高になることもあろうでしょう。そうした場合、不動産会社には、そのコスト高を賃料や物件の市場価値（販売価格）に転嫁できるかという課題が生じます。

カテゴリ2削減の事例としては、木造賃貸マンション、木造分譲マンション、木造賃貸オフィスビルの開発がありますが（建材として木材を活用することでGHG削減効果があります）、近年では竣工した木造賃貸マンションの家賃は、周辺の家賃相場より高く成約することがあります。これは、ミレニアル世代を中心に、気候変動にやさしい住宅に住むニーズがあり、賃料が多少高くても、環境に配慮した商品・サービスを選ぶ消費者が現れているということです。こうした消費者意識の変化によって、コスト高の転嫁が容認されていく可能性があります。

また、カテゴリ11の削減にあたっては、オフィスビルの場合はZEB（ゼロ・エネルギー・ビルディング）化、住宅の場合はZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）化をしていくことが対応策となります。具体的には、太陽

光発電・バイオマス発電などの再生可能エネルギー（創エネ）、高効率照明・高効率空調などの効率的なエネルギー（省エネ）を活用・利用するための設備の導入です。

投資家の意思決定に、ESG課題に対する認識やその対応状況が従来よりも影響するようになると、ZEBを賃借する需要は増加すると考えられます。それに伴い、ZEBの賃料と稼働率は相対的に高くなるのが合理的に推測できます。また、ZEBに対する投資ニーズの高まりに伴い、これらの建物に対する期待利回りや金利が相対的に低下することも合理的に推測できます。一方、中小ビルオーナーが保有するビルのZEB化や消費者向けのZEHの普及に関しては、補助金によるゼロエネルギー化のコスト負担軽減や住宅ローン減税の拡充など、政府の政策による後押しが必要になると思われます（2022年度は、省エネルギー投資促進に向けた支援補助金、住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業費補助金、住宅ローン減税などの支援制度が導入されています）。

(2) サプライチェーンの人権に関連した対応の現状

サプライチェーンのS（社会）に関する課題の1つに人権（伐採地の先住民の立退き、強制労働、過酷労働、児童労働などの人権侵害など）があります。一方で、サプライチェーンに関与する第三者は元請け・下請け・孫請けなどの多重委託構造となっており、かつその関与者の規模も多様（大企業、中小企業、個人の零細企業など）です。したがって、人権に関連する実態をいかに効率よく、正確に把握し、かつ継続的にモニタリングするかが課題として認識されています。

経済産業省と外務省による2021年11月のアンケート調査（調査対象企業は、2021年8月末時点での東証1部・2部上場企業等2,786社。回答企業数は760社）⁸によると、人権尊重に関して、人権方針を策定または企業方針などに明文化している企業は約7割、人権デュー・デリジェンス（企業

図表3 人権DD^{*1}ガイドラインに盛り込まれる予定の内容

項目	内容	
人権尊重の意義	■ 企業が人権尊重に取り組む意義	
スコープ	■ 世界人権宣言の「人権」の他、重要な人権の内容	
人権DDプロセス	人権方針策定	■ 策定にあたっての留意事項
	リスクの特定・評価	■ 人権リスクの特定・評価方法 ■ 対象範囲(直接取引のないサプライヤーや販売先等)
	負の影響の 停止・防止・軽減	■ 働きかけの方法 ■ 個社では対応困難な構造的リスクへの対応方針
	モニタリング	■ 追跡調査の方法
	開示	■ 開示内容・方法・形式
その他	■ 是正措置の内容 ■ 苦情処理メカニズムの設計方法	
その他	■ リソースに制約のある企業への対応	

*1: 社内の従業員はもとより、テナント・サプライヤー・地域コミュニティも含めて、企業活動における人権への負の影響を特定し、それを予防、軽減させ、情報発信をすること。

Source: 経済産業省「第1回サプライチェーンにおける人権尊重のためのガイドライン検討会」
(https://www.meti.go.jp/shingikai/economy/supply_chain/001.html)

活動における人権への負の影響を特定し、それを予防、軽減させ、情報発信をすること。以下、「人権DD」という⁹を実施している企業は約5割にとどまっています。また、人権DDを実施している企業も、実施対象は自社およびグループ会社までであることが多く、直接仕入先まで実施している企業は約50～60%、間接仕入先までは約25%、販売先・顧客までは約10～15%となっています。

以上のような状況を踏まえ、経済産業省は2022年3月にサプライチェーンにおける人権尊重のためのガイドライン検討会を立ち上げ、2022年夏を目途にガイドライン策定が検討されています。当ガイドライン策定にあたっては、国連指導原則、OECDガイダンスなど国際スタンダードに則るものとされています。具体的には、人権DDのプロセスとしてOECDガイダンスに沿って、①人権方針策定の留意事項、②リスク特定・評価の対象範囲(直接的な取引関係のないサプライヤーや販売先)、③個社では対応困難な構造的リスクの対応方針、④モニタリングの方法、⑤開示内容・方法・形式、⑥是正措置内容、が検討予定内容となっています。また、リソースに制約がある中小企業への対応についても検討される予定です(図表3参照)。今後実

施すべき手続きが具体的に示されてきますので、これらの内容を参考に自社の取り組みの検討をする必要があります。

(3) サプライチェーンのESG課題への今後の対応に向けて

前述の通り、サプライチェーンのE(環境)に関する対応は、工法や使用する資材の品質、設備の性能などの技術的な要因に影響を受けます。したがって、それら技術の採用に伴うコストの増加が経済的メリット(相対的に高い賃料、低い金利と期待利回り、補助金および減税の適用)によりオフセットされる事例が定着し、経済的メリットがKPIとして客観化されることで、E(環境)に関する対応は一般的になると考えられます。

一方、サプライチェーンの人権リスクの効率的・現実的な特定手法として、自社の人権に関する企業方針に基づき質問票を作成、取引先に送付し、回答内容の評価することが考えられます(不動産会社は大手自動車会社とは違い、ゼネコンとの資本関係や、取引の強固な関係に基づいた系列企業構造を取っていないため、アンケート調査が現実的と考えられます)。なお、質問票は人権リスクの所在と対応の継続的なモニタリングにも活用することが可能

です。これらの人権リスクに関するPDCAサイクルを効率的かつ定期的に行うためにも、ITを活用し、不動産会社と取引先をオンラインで繋ぐサーベイ・プラットフォームの構築・活用が考えられます。また、不動産会社は、取引先の中小企業や個人の零細企業に対しては、サーベイ・プラットフォームの導入支援も期待されます。このようなプラットフォームの構築・活用によるコストも、GRESB評価の向上による経済的メリットによりオフセットされると考えるべきです。

III

TCFD開示に向けた全社的な取り組みの必要性

1. TCFD開示の拡大

前項までの通り、不動産業界において気候変動を含むESG課題の企業価値やビジネスモデルへの影響が高まる中、ESG情報の開示の重要性も高まっています。従来、ESG情報は非財務情報の一部として企業の自主的な開示に委ねられていました。しかし、ESG情報に関する開示拡充に向けて、有価証券報告書の開示項目の見直しに向けた検討が進められています。また、CGコードの改定により、中核人材における多様性確保に関する取り組みや、プライム市場上場企業においてはTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)または同等の国際的枠組みに基づく気候変動開示が求められることとなりました。

2. TCFD開示における現状の課題と動向

(1) 不動産業界におけるTCFD開示項目

TCFD提言に基づく気候変動に対する対応の開示は、主に4つの柱(ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)による11の開示項目で構成されますが、項目によってその開示状況は異なります。2021年11月に日

図表4 TCFD提言に沿った情報開示の実態調査

TCFD推奨開示項目			不動産業界 (10社)
ガバナンス	1	気候関連のリスクと機会についての、取締役会による監視体制	70%
	2	気候関連のリスクと機会を評価・管理する上での経営者の役割	70%
戦略	3	識別した気候関連のリスクと機会	80%
	4	気候関連のリスクと機会が組織のビジネス、戦略及び財務計画に及ぼす影響	70%
	5	ビジネス、戦略及び財務計画に対する2°Cシナリオなどのシナリオ下の影響	50%
リスク管理	6	気候関連リスクを識別及び評価するプロセス	60%
	7	気候関連リスクを管理するプロセス	60%
	8	気候関連リスクを識別・評価及び管理するプロセスが、組織の総合的なリスク管理にどのように統合されているか	20%
指標と目標	9	気候関連のリスクと機会を評価するために用いる指標	40%
	10	Scope1、Scope2及び、当てはまる場合はScope3のGHG排出量と関連リスク	70%
	11	気候関連リスクと機会を管理するために用いる目標、及び目標に対する実績	30%

Source: 「TCFD提言に沿った情報開示の実態調査」の公表について | 日本取引所グループ (jpx.co.jp)

※ 業種別の状況(P13)より、TCFD公式ウェブサイト掲載「Sector」別に見た調査対象259社の開示状況のうちReal Estate部門を抜粋

本取引所グループが行った実態調査¹⁰によれば、不動産部門において、ガバナンスに関する項目やGHG排出量は70%超の企業が開示している一方、気候変動に関するリスクを評価・識別して管理するプロセスが総合的なリスク管理に統合されていると開示した企業は20%、リスクと機会の評価に用いる指標や目標、その実績を開示した企業は40%程度にとどまっています(図表4参照)。

(2) 外部ステークホルダー側の視点

日本のTCFD賛同機関数は世界第1位¹¹であり、これはステークホルダーからのTCFD開示への関心の高さを示しています。また、投資先とのエンゲージメントの中で、気候変動が話題となる頻度も上昇しています。¹²前項の開示項目のうち、ステークホルダーは全社的な戦略と気候関連情報の関係を重視しています¹²が、これらの情報は先の調査にて、開示企業の割合が低い項目と関係しており、ステークホルダーの求める情報が現状では十分に提供されていないと考えられます。

(3) 開示作成者側の視点

現状、不動産各社では気候変動への対応を含むTCFD開示の実務はサステナビリティ担当役員のもと社内のサステナビリティ推進担当部署が実務担当として社内の連携と情報収集、開示の作成を対応されていることが多いかと思えます。

先の調査において開示企業の割合が低い項目は、気候変動に関するリスクや機会を組織全体における戦略やリスク管理への統合が求められるものであり、サステナビリティ部門だけでは対応が難しいと考えられます。社内部門において気候変動への取組みに主体的に取り組むためにはリソースの配分と権限、そしてマインドセットから変えていく必要があります。つまり、マネジメントのリーダーシップと企業カルチャーも重要な要素になってくるのです。たとえば、企業カルチャーにおいてリスクを回避することが重要な要素である場合、気候変動リスクをコンプライアンスという親和性がある部門と協力して推進するのも合理的なアプローチかと考えられます。

また、TCFD開示を推進するためには、社外のリソースを活用することも重要で

す。サステナビリティ開示の初期段階においては、先行事例を基に自社の開示内容を整理していくことも考えられますが、自社の開示方針を整理する際には、他社での開示支援経験、開示要求事項に理解をもつ外部アドバイザーを活用することで、ステークホルダーからの要望と社内状況とのバランスの取れた開示が可能になると考えられます。

3. TCFD開示の品質担保のポイント

2022年3月にISSBから気候変動に関する開示基準の公開草案が公表され、業界横断的な指標や業種別の指標等が公表されました。標準化、規制化が進むとともに、開示要求事項も拡大しています。また、今後は気候変動以外にも基準案として公開される予定になっています。こうした状況変化に対応し、ステークホルダーが求める質の高いTCFD関連情報の提供を行うためにも、トップマネジメントの主導のもと、気候変動を含むESGに関する全社的な取組み体制を構築する必要があります。今後は、外部アドバイザーによる助言や開示情報に対する第三者による保証に対するニーズも拡大することが予想されます。

IV

さいごに

不動産は長期的な投資先として資金流入が今後も見込まれる一方、投資判断としてサステナビリティの課題解決の取組みを通じて戦略の強靭性を開示している不動産会社の選別が加速するでしょう。つまり、日本の不動産会社は、サステナビリティ戦略を中期経営計画の中核として具体的な実行に移していくことが求められているのです。KPMGジャパンはサステナビリティ、アセットマネジメント・不動産セクターの専門家が一体となって戦略、開示、インパクト分析、ディール支援など一元的なサポートを提供しております。本稿が

皆さまの不動産業界におけるサステナビリティの取組みの示唆につながれば幸いです。

- 1 : GFANZ/About About | Glasgow Financial Alliance for Net Zero (gfanzero.com)
- 2 : 一般社団法人不動産協会/不動産環境実行計画 環境・エネルギー面における取組み目標について | 一般社団法人 不動産協会 - RECAJ (fdk.or.jp)
- 3 : 国土交通省/「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」報道発表資料 :「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」を閣議決定～2050年CNの実現に向けて、建築物の省エネ化及び木材利用の促進を図ります!～ - 国土交通省 (mlit.go.jp)
- 4 : World Green Building Council/ Advancing Net Zero Status Report 2021 Advancing Net Zero Status Report 2021 | World Green Building Council (worldgbc.org)
- 5 : GRESB2021年評価結果 / CSRデザイン環境投資顧問株式会社 / 2021_GRESB Japan-Results-Announcement-Press-Release_1018CSR.pdf (csr-design-gia.com)
- 6 : GRESBの概要 / CSRデザイン環境投資顧問株式会社 / 環境不動産普及促進機構 / 2021年11月 / Re_Seed_Vol.23_1104.pdf (re-seed.or.jp)
- 7 : ESGデータ / 三菱地所/ESGデータ | 三菱地所 サステナビリティ (mec.co.jp)
- 8,9 : 経済産業省及び外務省 / 「日本企業のサプライチェーンにおける人権に関する取組状況のアンケート調査」 / 2021年11月 / 日本企業のサプライチェーンにおける人権に関する取組状況のアンケート調査結果を公表します (METI/経済産業省)
- 10 : 「TCFD提言に沿った情報開示の実態調査」の公表について/日本取引所グループ/「TCFD提言に沿った情報開示の実態調査」の公表について | 日本取引所グループ (jpx.co.jp)
- 11 : TCFDとは/TCFDコンソーシアム/TCFDとは | TCFDコンソーシアム (tcf-consortium.jp)
- 12 : TCFDコンソーシアム事務局/2021年度 TCFDコンソーシアム TCFD開示・活用に関するアンケート調査(会員アンケート集計結果)/TCFDコンソーシアム/2021年7月/「2021年度TCFDコンソーシアム TCFD開示・活用に関するアンケート」集計結果を公表いたしました。| TCFDコンソーシアム (tcf-consortium.jp)

関連情報

ウェブサイトでは、インダストリー関連の情報を紹介しています。

<https://home.kpmg/jp/ja/home/industries/real-estate.html>

本稿に関するご質問等は、以下の担当者までお願いいたします。

KPMG ジャパン
アセットマネジメント・不動産セクター

✉ Sector-Japan@jp.kpmg.com

KPMG ジャパン

home.kpmg/jp

home.kpmg/jp/socialmedia



本書の全部または一部の複写・複製・転載および磁気または光記録媒体への入力等を禁じます。

ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供できるよう努めておりますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2022 KPMG AZSA LLC, a limited liability audit corporation incorporated under the Japanese Certified Public Accountants Law and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. Printed in Japan.

© 2022 KPMG Tax Corporation, a tax corporation incorporated under the Japanese CPTA Law and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

コピーライト©IFRS®Foundation すべての権利は保護されています。有限責任 あずさ監査法人は IFRS 財団の許可を得て複製しています。複製および使用の権利は厳しく制限されています。IFRS 財団およびその出版物の使用に係る権利に関する事項は、www.ifrs.org でご確認ください。

免責事項：適用可能な法律の範囲で、国際会計基準審議会と IFRS 財団は契約、不法行為その他を問わず、この冊子ないしあらゆる翻訳物から生じる一切の責任を負いません(過失行為または不作為による不利益を含むがそれに限定されない)。これは、直接的、間接的、偶発的または重要な損失、懲罰的損害賠償、罰則または罰金を含むあらゆる性質の請求または損失に関してすべての人に適用されず、この冊子に記載されている情報はアドバイスを構成するものではなく、適切な資格のあるプロフェッショナルによるサービスに代替されるものではありません。

「IFRS®」、「IAS®」および「IASB®」は IFRS 財団の登録商標であり、有限責任 あずさ監査法人はライセンスに基づき使用しています。この登録商標が使用中および(または)登録されている国の詳細については IFRS 財団にお問い合わせください。