

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づく情報開示

当社は、「この街に、ひとつでも多くの喜びを。」をパーパスとし、中古住宅再生事業のパイオニアとして今後も業界を先導していくことを目指しています。

また、企業を取り巻く環境が大きく変化する中で、持続可能な社会の実現と企業の持続的成長を両立していくことが重要な経営課題であるとの認識のもと、サステナビリティに関する取組みを推進しています。

近年、気候変動が原因の一つとされる異常気象や自然災害が頻発しています。IPCC（気候変動に関する政府間パネル）第5次報告書では、「20世紀半ば以降の温暖化の主な要因は、人間の活動による影響の可能性が極めて高い」という科学的見解が示され、「パリ協定」の採択以降、世界各国が脱炭素の実現に向けて政策を大きく移行しています。

当社グループにおいても、気候変動問題の重要性を認識し、当社グループのビジネスへの影響を分析し対応していくことが重要であると考え、2022年1月に「TCFD」提言への賛同を表明しました。「TCFD」提言に基づく情報開示を通じて、ステークホルダーの皆様との対話を進め、いただいたご意見を踏まえて今後も分析をさらに精緻化し取組みを深化させてまいります。

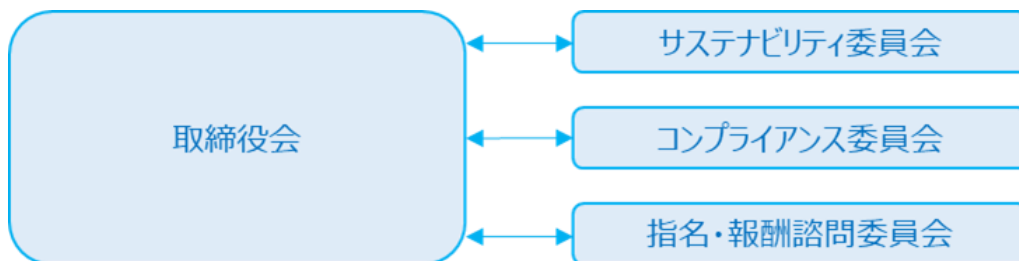
当レポートでは、「TCFD」提言により開示が推奨されている「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示致します。

| | |
|-------|--|
| ガバナンス | 気候変動リスク及び機会に関する組織のガバナンス |
| 戦略 | 組織のビジネス・戦略・財務計画に対する気候変動リスク及び機会に関する実際及び潜在的な影響 |
| リスク管理 | 組織が気候変動リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス |
| 指標と目標 | 気候変動リスク及び機会を評価・管理するのに使用する指標と目標 |

1. ガバナンス

当社は、サステナビリティに関する取組みを継続的かつ組織的に推進するため、2022年4月28日開催の取締役会における決議に基づき、新たに「サステナビリティ委員会」を設置しました。本委員会は、当社のサステナビリティ活動に関する全体計画の立案、進捗状況のモニタリングを行ってまいります。また、環境分野に関する重要課題として気候変動に伴うリスクや機会について審議し、各部署における戦略や対応を統括いたします。

本委員会は取締役会による監督のもと、代表取締役社長を委員長とし、取締役及び執行役員により構成されます。四半期に一度以上開催され、審議結果は取締役会に報告いたします。



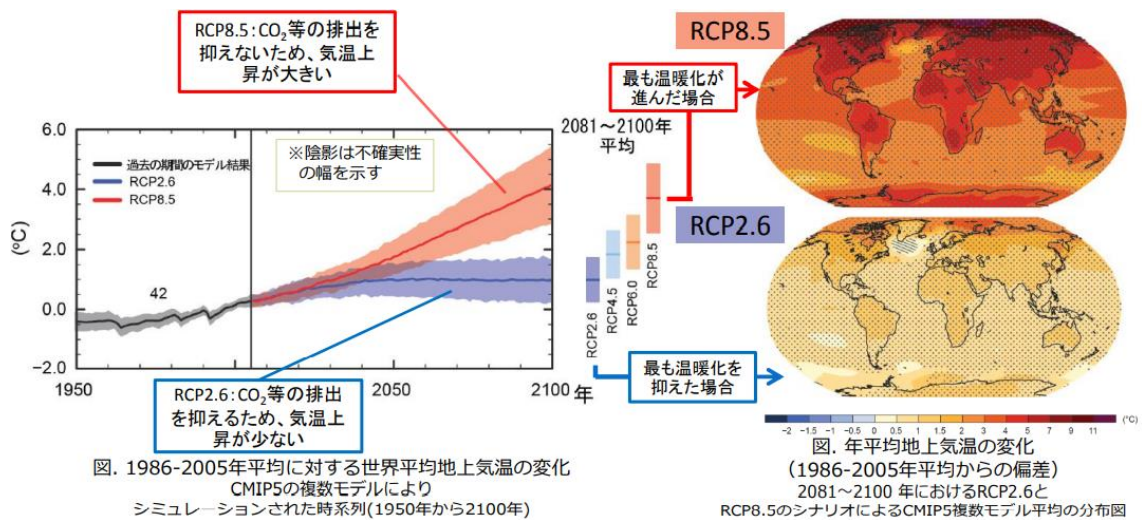
2. 戦略

気候関連に伴うリスクと機会には、低炭素な社会へ移行していく過程での政策や市場、技術等の変化によって生じる「移行リスク」と、地球温暖化にともない慢性的な気温上昇や急性的な自然災害の激甚化によって生じる「物理的リスク」に大別されます。

当社では、「移行リスク・機会」が大きいシナリオとして①2℃シナリオを設定し、IPCC第5次報告書のRCP2.6シナリオや経済産業省の「グリーン成長戦略」、国土交通省の「新たな住生活基本計画」等を参照いたしました。一方、「物理的リスク・機会」が大きいシナリオとして②4℃シナリオを設定し、IPCC第5次報告書のRCP8.5シナリオを参照いたしました。

分析の事業範囲は、当社とグループ会社のリプライスといたしました。また、分析期間は2050年までを想定し、2030年までを中期、2031年以降を長期として、相対的な事業への影響度の大きさを大・中・小の3段階で分析いたしました。

| | | |
|---------|---|---|
| ①2℃シナリオ | IPCC RCP2.6 「グリーン成長戦略」 「新たな住生活基本計画」 | 世界中で気候変動に対する厳格な対策が徹底され、地球温暖化を抑えることに成功し、2050年の平均気温は18世紀の産業革命前に比べて2℃前後以内にとどまる。「移行リスク・機会」が大きいことが想定される。 |
| ②4℃シナリオ | IPCC RCP8.5 | 温暖化に関する様々な注意喚起にも関わらず、各国の足並みが揃わず、厳格な対策は導入されないことにより、温暖化はさらに進行し、2050年の平均気温は18世紀の産業革命前に比べて4℃上昇し、自然災害が激甚化、頻発化する。物理的リスク・機会が大きいことが想定される。 |



出所) 環境省「IPCC 第5次評価報告書の概要」

【分析結果】

① 2℃シナリオ

<移行リスク・機会による事業への影響と対応策>

移行リスクとして事業への影響度が大きいと想定されるのは、省エネルギー規制の強化にとまない省エネ基準適合のためのリフォーム費用が増大し、コストアップの影響を販売価格に転嫁した際にお客様の住宅購入資金に掛けうる予算とのミスマッチが生じることです。ただし、省エネリフォームは居住後の光熱費の削減にもつながるため、関連業者や工務店等と効率的な方法を研究するとともに、省エネ技術の進展による機会をいち早くとらえてビジネスの拡大を図っていく必要があると分析いたしました。なお、省エネリフォームで最も重要な断熱性能の向上に関する対応は、2022年5月に公表した第3次中期経営計画の重点施策として、全社的な対応を行ってまいります。

また、炭素税導入により化石燃料由来の光熱費上昇が事業に影響を与えると分析いたしました。そのため、事業活動においては、当社グループが販売用として所有する住宅及び当社グループの事業所で使用する電力を再生可能エネルギー由来の電力利用に切り替えており、今後は営業車のHV化やEV化を順次進めてまいります。お客様への引き渡し後の住宅については、省エネルギーフォームにより光熱費の低減をはかるとともに、太陽光電池や蓄電池技術の進展による創エネの機会があると認識しております。

一方、移行機会として事業への影響度が大きいのが、サーキュラーエコノミー（循環型経済）の進展です。既存住宅を新築住宅に建て替えることによる環境負荷の増加を避け、既存住宅を再生して住みつなげるといふ当社グループのビジネスに対する消費者の嗜好は高まるものと分析しています。国土交通省の「新たな住生活基本計画」においても、「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」として既存住宅流通の活性化と長寿命化が目標に掲げられています。住宅ストックの圧倒的多数を占める築古の戸建住宅を、リフォームにより低廉な価格で提供し住みつなぐといふ当社グループのビジネスの成長機会は大きいと考えられます。瑕疵保険付き住宅の推奨等、消費者の納得感や安心感をさらに高めることにより、当社グループのビジネスの拡大を図っていく所存です。

| | 項目 | 事業への影響 | 影響度 | 期間 |
|-------|-------|---|-----|------|
| 移行リスク | 政策・規制 | 省エネルギー規制強化 省エネ基準に適合させるため、中古住宅のリフォーム費用が増加しお客様の住宅購入予算とのミスマッチが起こる可能性がある。ただし、省エネリフォームは居住後の光熱費の削減にもつながるため、効率的な方法を研究するとともに、補助金やローンの活用を検討する。2022年5月に公表した第3次中期経営計画の重点施策として全社的な対応を行っていく。 | 大 | 中期 |
| | | 廃棄物処理に関する規制強化 リフォームの際に発生する廃棄物処理費用の増加が見込まれるものの、中古住宅を建て替える新築住宅より廃棄物は少なく、中古住宅の再生という当社グループのビジネスにおける影響度は小さい。工務店と協力し廃棄物を低減し、リサイクル率を高める対応を検討する。 | 小 | 中期 |
| | 炭素税導入 | 炭素集約度の高い建材、部材等の調達コストの上昇 リフォームの際に使用する建材や部材費用の増加が見込まれるが、新築住宅を建設するより使用建材は少なく、中古住宅の再生という当社グループのビジネスにおける影響度は小さい。建材や住宅設備の関連会社や工務店と協力し炭素コストを低減する調達方法を検討する。 | 小 | 中期 |
| | | 燃料や電気使用コストの上昇（事業活動） 事業活動に伴う化石燃料由来の光熱費が増加する可能性がある。再生可能エネルギー由来の電力利用や営業車のHV化やEV化を推進する。 | 小 | 中～長期 |
| | | 燃料や電気使用コストの上昇（居住後） お客様の居住後の光熱費が増加する可能性がある。省エネリフォームにより光熱費の低減を図るほか、再生可能エネルギー由来の電力利用や太陽光パネルの設置等を検討する。 | 中 | 中～長期 |
| 移行機会 | 技術 | 省エネ技術の進展 省エネ技術の進展により省エネリフォーム費用が低減し、効率的な中古住宅の省エネ性能向上が見込まれる。また、太陽光電池や蓄電池の技術の進展により、中古住宅においても創エネの機会増大が見込まれる。関連業界や工務店との連 | 中 | 中～長期 |

| | | | | |
|--|--------|---|---|------|
| | | 携によりいち早くビジネス機会をとらえ当社グループのビジネスの拡大を図っていく。 | | |
| | 消費者・市場 | サーキュラーエコノミー（循環型経済）の進展 サーキュラーエコノミーの進展により、既存住宅をスクラップ&ビルドする新築住宅に建て替えることによる環境負荷の増加を避け、既存の家を再生して住みつなげるとい当社グループのビジネスに対する消費者の嗜好は高まることを見込まれる。国土交通省の「住生活基本計画」においても、既存住宅流通の活性化と長寿命化が目標に掲げられており、消費者の納得感や安心感を高めることにより、当社グループのビジネスの拡大を図っていく。 | 大 | 中～長期 |

②4℃シナリオ

<物理的リスク・機会による事業への影響と対応策>

物理的リスクとして事業への影響度が大きいと想定されるのは、高温多湿による住宅寿命の低下です。日本の住宅は木造建築が多く高温多湿な環境ほど住宅が劣化しやすいため、将来的に高温多湿な気候に変動することで住宅の劣化は早期化する可能性があります。その結果、中古住宅の仕入れ機会が減少する可能性があります。その結果、新築住宅への嗜好が高まる可能性がありますが、レジリエンス性を高める効率的なリフォーム方法を検討するとともに、既存住宅のメンテナンス需要の増加をとらえた事業展開を検討していく必要があると分析いたしました。

また、気温上昇により、お客様の居住後の空調利用頻度が増え、空調費用が増加することが想定されます。2℃シナリオの場合と同じく、断熱性能の向上や最新設備の導入等効率的な省エネリフォームを推進してまいります。

一方、物理的機会として、気温上昇や豪雨・台風の増加といった環境に対しても、安全で快適な生活が継続できる耐久性の高い住宅への嗜好が高まることが想定されます。当社は、建物の躯体劣化状況や雨漏り履歴の有無、リフォーム協力会社と防蟻業者と弊社による「三者立会い」調査の実施等入念な仕入れ前調査を実施し、傷みに応じたリフォームを施して再生した上で再販しています。また、当社の仕入れ物件の約4割は旧耐震基準の戸建住宅ですが、そのうち約8割は新・新耐震基準に改修をして再販しています。

当社グループの買取・販売実績累計7万戸超から得たノウハウと全国130超の店舗網のナレッジ共有により、中古住宅の耐久性の高さを追求し当社グループのビジネスの拡大を図っていく所存です。

| | 項目 | 事業への影響 | 影響度 | 期間 |
|--------|----|--|-----|------|
| 物理的リスク | 慢性 | <p>高温多湿による住宅寿命の低下</p> <p>日本の高温多湿な気候が、さらなる気温上昇や湿気の上昇に変動した場合には現在より住宅が痛みやすくなり、中古住宅の仕入れ機会が減少するほか、新築住宅への嗜好が高まる可能性がある。工務店と協力しレジリエンス性を高める効率的なリフォーム方法を検討するとともに、既存住宅のメンテナンス需要の増加をとらえた事業展開を検討する。</p> <p>一方、現在の豪雪地域が温暖化に伴い雪の量が減少した場合には、積雪の減少に伴い住宅寿命が長期化し、中古住宅再生の事業機会が増加する可能性がある。</p> | 中 | 中～長期 |
| | | <p>屋外作業の効率低下</p> <p>夏季の気温上昇に伴い、リフォーム現場での熱中症リスクや工期の遅延リスクが高まる可能性がある。ただし、リフォームは屋内での作業が中心のため、新築の住宅建設の場合より屋外作業は少なく、中古住宅の再生という当社グループのビジネスにおける影響度は小さい。工務店と協力し、生産性の高いリフォーム作業の方法や工期の確保を検討する。</p> | 小 | 中～長期 |
| | | <p>空調コストの増加</p> <p>気温上昇により、お客様の居住後の空調利用頻度が増え、空調費用の増加が見込まれる。断熱性能の向上や最新設備の導入等、省エネリフォーム費用が増加し、お客様の住宅購入予算とのミスマッチが起こる可能性がある。関連業界や工務店との協力により効率的な省エネリフォーム方法を検討する。</p> | 小 | 中～長期 |
| | 急性 | <p>自然災害の増加</p> <p>ハザード地域の拡大により、中古住宅の仕入れ地域が減少する可能性がある。災害履歴の確認とハザードマップの調査等仕入前調査によるリスク低減を図るとともに、豪雨や台風による損壊を防ぐリフォームの方法を検討していく。</p> <p>ただし、当社グループは宅地の開発・造成等を伴わず昔からの住宅地を取り扱うことが多いため、新築のために開発・造成された宅地に比べて自然災害の影響を受けにくいと考えられる。</p> | 小 | 中～長期 |

| | | | | |
|-------|----|--|---|------|
| 物理的機会 | 市場 | レジリエンスの高い商品への嗜好 気温上昇や豪雨・台風の増加といった環境に対しても、安全で快適な生活が継続できる耐久性の高い住宅への嗜好が高まると見込まれる。当社は、建物の躯体劣化状況や雨漏り履歴の有無、リフォーム協力会社と防蟻業者と弊社による「三者立会い」調査の実施等の入念な仕入れ前調査を実施し、傷みに応じたリフォームを施して中古住宅を再販している。連結累計7万戸超の買取・販売実績から得たノウハウと全国130超の店舗網でのナレッジ共有により、さらに耐久性の高さを追求し当社グループのビジネスの拡大を図っていく。 | 中 | 中～長期 |
| | | | | |

* 中期：～2030年 長期：2031～2050年

* 小：年1億程度、中：年3億程度、大：年10億程度

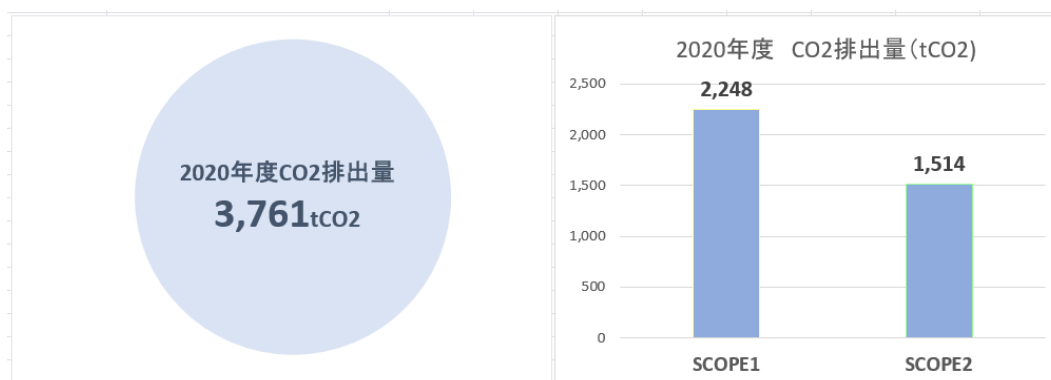
3. リスク管理

当社は、気候変動に伴うリスクと機会をサステナビリティ経営における重要課題として認識し、四半期に一度以上開催される「サステナビリティ委員会」において審議いたします。「ESG/サステナビリティ推進室」が事務局として必要な情報を収集し、「サステナビリティ委員会」は、本情報開示で掲げた当社グループの事業に対するシナリオ分析に基づき戦略をブラッシュアップし、対応の進捗を統括いたします。

審議結果は取締役会に報告するとともに、中期経営計画等の経営戦略にも反映しております。シナリオ分析において重要課題と判断した中古住宅の断熱性に関する施策は、2022年5月に公表した第3次中期経営計画の重点施策として、全社的な対応を行ってまいります。

4. 指標と目標

気候変動に伴うリスク及び機会を評価管理する指標として、Scope1、2のCO2排出量を算出いたしました。



* Scope1：社用車等の燃料使用に伴う排出（直接排出）

* Scope2：事業所・店舗・在庫物件（仕入れ後、売却するまでの期間）で購入した電力の使用に伴う排出（電力会社等による間接排出）

当社グループでは、事業所・店舗・在庫物件で利用する電力について、2021年11月より、順次再生可能エネルギー由来の電力へと切り替えています。また、営業車を順次HVやEVに切り替えていく所存です。これらの取組みにより、2030年度までにCO2排出原単位を40%削減することを目標としています。

また、Scope3の算出を進め、順次公表してまいります。

