

ザイマックスグループ 気候変動レポート

2025 年7月作成

株式会社ザイマックスグループ及び連結子会社

1. ザイマックスグループ気候変動対応方針

ザイマックスグループは、以下の基本姿勢をもって気候変動対応に取り組むものとします。

1. 「総合不動産サービスプロバイダー」として事業や企業経営に資する不動産の活用や価値最大化を推進するにおいて、気候変動への対応は重要な経営課題と位置付け、グループ全体で気候変動の緩和と適応に向けた取り組みを推進する。
2. パリ協定や我が国政府の方針を踏まえ、2050年カーボンニュートラルを目指す。
 - ・省エネルギーや脱炭素を推進する管理手法の開発を進め、自らはもとより顧客における同活動の推進に寄与することを目指す。
 - ・ゼロエミッション達成のための手法やサービスメニューについての情報を収集し、顧客からの要請に応え、その推進に寄与することを目指す。
3. 気候変動対応を事業機会の拡大・創出につなげるべく、気候変動に係るリスク・機会を分析する。その結果を踏まえた対応策を策定し、具体的な目標を設定した上で進捗を管理する。
4. 目標実現に向け、ザイマックスグループ全体で取り組むとともに、さらに必要に応じて不動産所有者や利用者、そしてサプライチェーン等とも協力し取り組みを進める。

2. TCFD提言に基づく情報開示

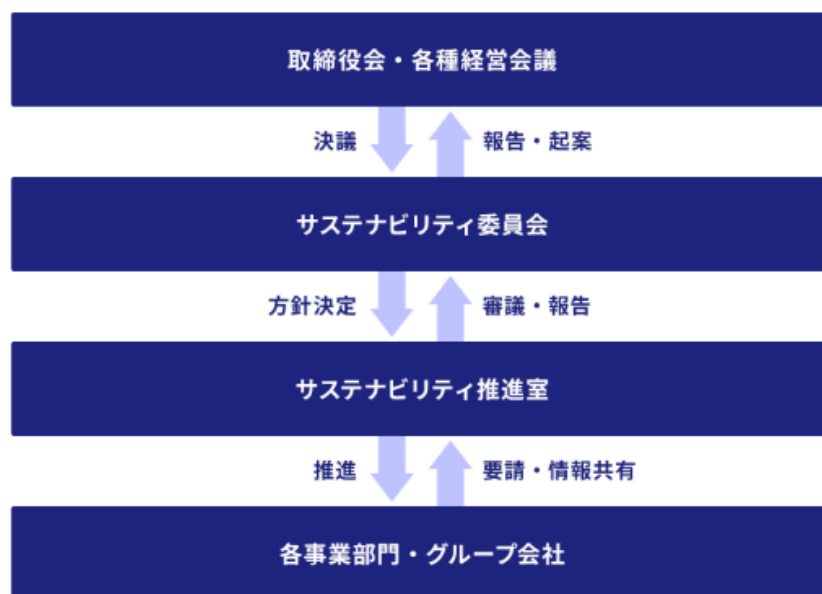
「総合不動産サービスプロバイダー」と称して、不動産マネジメントを土台としたさまざまな不動産ソリューションサービスを提供しておりますザイマックスグループにおいて、異常気象による自然災害の頻発・激甚化や、GHG排出削減に向けた規制の強化を見据えた新しい不動産の管理手法の開発は、不可避であると考えています。

こういった背景を鑑み、当グループはTCFD提言に沿った情報開示を進めるとともに、異常気象への対応・GHG排出削減に対する国の施策や技術・サービスの進化・社会や顧客の動向を注視しつつ、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

(1)ガバナンス

ザイマックスグループでは、持続可能な社会の実現に寄与すべく、経営理念を軸とした新しい事業価値の創造に努めております。さらにグループ全体でのサステナビリティの取組みを推進すべく、取締役会の下部組織としてザイマックスの代表執行役員社長を委員長とし、各部門の担当執行役員からなるサステナビリティ委員会を設置しています。

またサステナビリティ委員会の下部組織として、グループのサステナビリティ全般の取組みに対応する部門として(株)ザイマックスグループに「サステナビリティ推進室」を設置しております。脱炭素やカーボンニュートラル、省エネルギーなどの取組みについては、(株)ザイマックスグループエネルギーマネジメント部と協働し、環境課題への具体的な取組みを進めております。



会議体	役割	構成	開催頻度
サステナビリティ委員会	グループのサステナビリティ推進に向けた具体的施策の審議および決定	【委員長】ザイマックス代表執行役員社長 【委員】ザイマックス各部門担当役員	年4回以上
サステナビリティ推進室	サステナビリティ委員会の事務局業務、サステナビリティに関する各種情報収集および具体的施策の企画、所属関連団体との窓口	【メンバー】担当執行役員および専任・兼務の所属社員	-

(2) 戦略

・対象セクター／地域、財務計画への影響

今回は分析の第一段階として、現グループが事業展開を行っている日本国内を対象範囲とした、事業全体を対象としております。ただし財務への影響について、定量的な算出は行っていません。今後、定量的な影響度算出にも取り組んでまいります。

・シナリオの説明、短期・中期・長期の視野

分析に当たっては、以下の2つのシナリオを設定し、影響の検討を行いました。

1.5～2℃シナリオ	気候変動の緩和に向けた厳格な対策が取られ、2100年時点において、産業革命前に比した気温上昇が1.5～2℃程度にとどまるシナリオ。 (IEA*2のSDS、IPCC*3のRCP2.6等を参照しました。)
4℃シナリオ	気候変動の緩和に向けた厳格な対策が取られず、2100年までに、産業革命前に比した気温上昇が4℃前後に達するシナリオ。 (IEAのSTEPS、IPCCのRCP8.5等を参照しました。)

また、短期、中期(2030年まで)、長期(2050年まで)の視点で検討を行いました。

・重要な影響を与える気候関連の課題、レジリエンス

分析の結果、脱炭素社会への移行に伴う炭素税の導入や各種規制強化によるエネルギーコスト・資材等原価の上昇、夏季平均気温の上昇に伴う労務不足(採用難・賃金単価上昇)、及び気象災害の頻発・激甚化に伴う建物管理やホテル事業における特殊対応の増加と対応人材の一時的な不足を重要なリスクとして特定しました。

一方で、賃貸不動産の所有者/賃貸人・テナントおよび、ホテル宿泊者、サテライトオフィス利用者をはじめとする不動産利用者における脱炭素意識の向上や取組み拡大があらたな不動産価値の創造や差別化の創出につながり、省エネに向けたリニューアル工事の受注機会拡大や建替え等のコンサルテーション、不動産管理の受注拡大、賃貸料・利用料の上昇につながる可能性があるとして分析しています。

この分析結果を踏まえ、これらのリスク・機会に対する現在の取り組み状況を整理し、その十分性や追加施策の必要性について検討を行いました。その結果、現在の取り組みの方向性が妥当であることを確認する一方で、不動産におけるエネルギー消費の見える化や、さまざまな省エネ技術についての情報収集および実証実験・適用の可否の見極め、省エネに向けた管理手法の開発など、いくつかの施策について、一層の加速が必要であることを確認しました。今後、これら施策の加速に向けた対応を具体化し、一層の取り組みを進めてまいります。なお、重要なリスクと機会及びその影響度と対応についての詳細は、下表をご覧ください。

※「影響度」は2030年における影響を評価したものです。

重要なリスクと機会の一覧

分類		項目	内容	影響度		時期
				1.5 ～ 2°C	4°C	
脱炭素社会への移行の影響	リスク	炭素税の導入	炭素税が導入されるとエネルギーコストや資材、輸送コストが上昇する可能性がある。	中	小	中期
	機会	省エネに向けた対応需要の拡大	既存建築物の省エネ・リニューアル需要が拡大、対応工事や建替え等のコンサルテーションなどの機会増加につながる可能性がある。 また省エネ・脱炭素への対応が不動産の価値向上や競争優位性を創出することで、不動産管理受注機会の拡大、賃貸料・利用料の上昇につながる可能性がある。	大	中	中期
物理的影響	リスク	夏季平均気温の上昇	夏季平均気温が上昇すると、現場作業人材の熱中症リスクが高まることや、屋外での作業を敬遠する風潮が高まることから、業務時間の調整・短縮化が必要となる可能性がある。 また採用難や賃金上昇につながり、管理・工事における労務不足に繋がる可能性がある。	大	大	短期
	リスク	気象災害の頻発・激甚化	台風発生頻度の増加や集中豪雨の激甚化により、不動産管理現場やホテル等サービス提供施設において、防災に向けた特殊対応が増加、対応人材の逼迫や、対応の遅れなどのリスクが高まる可能性がある。	中	中	短期
	機会	防災・減災需要の拡大	気象災害の頻発・激甚化により、事後復旧やリニューアル工事の受注機会拡大に繋がる可能性がある。	大	大	中期

対応策

炭素税導入 省エネ対応への需要拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー消費の見える化推進 ・さまざまな省エネ技術についての情報収集および実証実験の実施、当該技術適用の可否の見極め ・省エネに向けた管理手法の開発
夏季平均気温の上昇 気象災害の頻発・甚大化 防災減災需要の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・建物管理、工事現場等における更なる労務環境向上の手当て、機械化の導入などによる省人化の推進 ・協力会社等サプライヤーとの連携強化 ・防災対応に向けたBCPメニューの点検、必要に応じた改善 ・防災、減災に向けたリニューアル工事等の推進

(3) リスクマネジメント

・気候関連リスクと機会を特定・評価・管理するプロセス

気候変動対応に係るグループ横断的な企画部門であるサステナビリティ推進室において、グループ全体の気候関連のリスクと機会の特定、影響度の分析を行います。

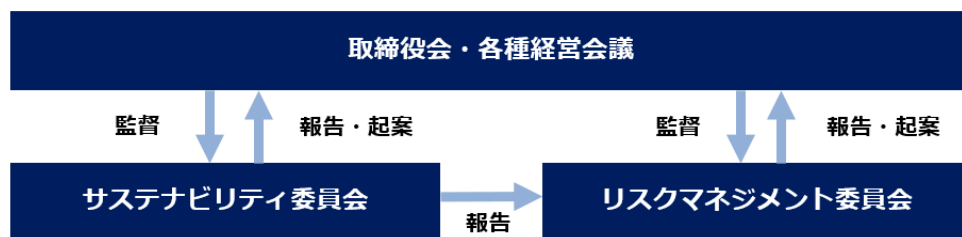
なお、今回は分析の第一段階として、財務への影響に係る定量的な算出は行っていないが、リスクが顕在化する可能性や時期、顕在化した場合の影響、現在の対策の状況等を定性的に評価し、影響度を大・中・小に分類しました。

サステナビリティ推進室で分析されたリスクおよび機会は、サステナビリティ委員会で審議の上、重要な気候変動リスクは取締役会・各種経営会議に報告・起案する体制となっています。

・全社リスク管理への統合状況

ザイマックスグループの横断的なリスク管理は、リスクマネジメント委員会が担っています。リスクマネジメント委員会は定期的に開催し、全社リスクの把握と適切な対応の審議を行い、取締役会に報告しています。

気候変動に関するリスクは、サステナビリティ委員会からリスクマネジメント委員会へ報告され、リスクマネジメント委員会で全社的なリスク管理の観点から、取締役会・各種経営会議へ報告・起案します。



(4) 指標と目標

ザイマックスグループは、気候関連問題が経営に及ぼす影響を評価・管理するため、温室効果ガス総排出量を指標として削減目標を設定しています。目標の達成に向け、温室効果ガス排出量の実績の把握および削減に向けた取り組みを進めてまいります。

目標

対象	基準年度	目標	
		中期(2030年度)	長期(2050年度)
Scope1+ Scope2	2022年度	▲ 50%	▲ 100%

温室効果ガス排出量の実績

指標			排出量 (tCO2eq)	
			2022年度	2024年度
	Scope1		3,978	5,088
	Scope2	マーケットベース	13,146	12,427
		ロケーションベース	12,674	11,242
Scope1+Scope2 合計			17,124	17,515
	カテゴリー1	購入した製品・サービス	94,418	126,151
	カテゴリー2	資本財	14,584	18,634
	カテゴリー3	Scope1,2に含まれない 燃料及びエネルギー関連活動	3,267	4,581
	カテゴリー4	輸送、配送(上流)	-	-
	カテゴリー5	事業から出る廃棄物	-	2,010
	カテゴリー6	出張	418	978
	カテゴリー7	雇用者の通勤	772	1,607
	カテゴリー8	リース資産(上流)	-	
	カテゴリー9	輸送、配送(下流)	-	
	カテゴリー10	販売した製品の加工	-	
	カテゴリー11	販売した製品の使用	23,611	0
	カテゴリー12	販売した製品の廃棄	83	28
	カテゴリー13	リース資産(下流)	4,730	3,107
	カテゴリー14	フランチャイズ	-	-
	カテゴリー15	投資	-	-
Scope3 合計			141,883	157,096

※株式会社ザイマックスグループおよび連結子会社を算定対象とする。

※算定対象期間は、各年4月1日～3月31日。

※2022年度排出量は、一般財団法人日本品質保証機構(JQA)による第三者保証を取得済み。

※Scope1+Scope2の合計値は、Scope2マーケットベースを利用する。

※「-」は対象となる活動がない。2022年度はCat5はCat1に含む。