

序文

近年、気候変動の影響が世界各地で深刻化しています。当社グループは気候変動を事業に対する中長期的なリスク・機会と捉え、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に基づき、パリ協定を踏まえて低炭素経済に移行する1.5°Cシナリオと、現状予想される以上に気候変動対策が実施されない4°Cシナリオを中心に気候変動シナリオ分析を実施すると共に、気候関連リスク・機会の特定やCO2排出削減目標の設定を行い、気候変動に対する取組を強化しております。

本ページでは「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4項目について当社グループの取組を開示いたします。



ガバナンス

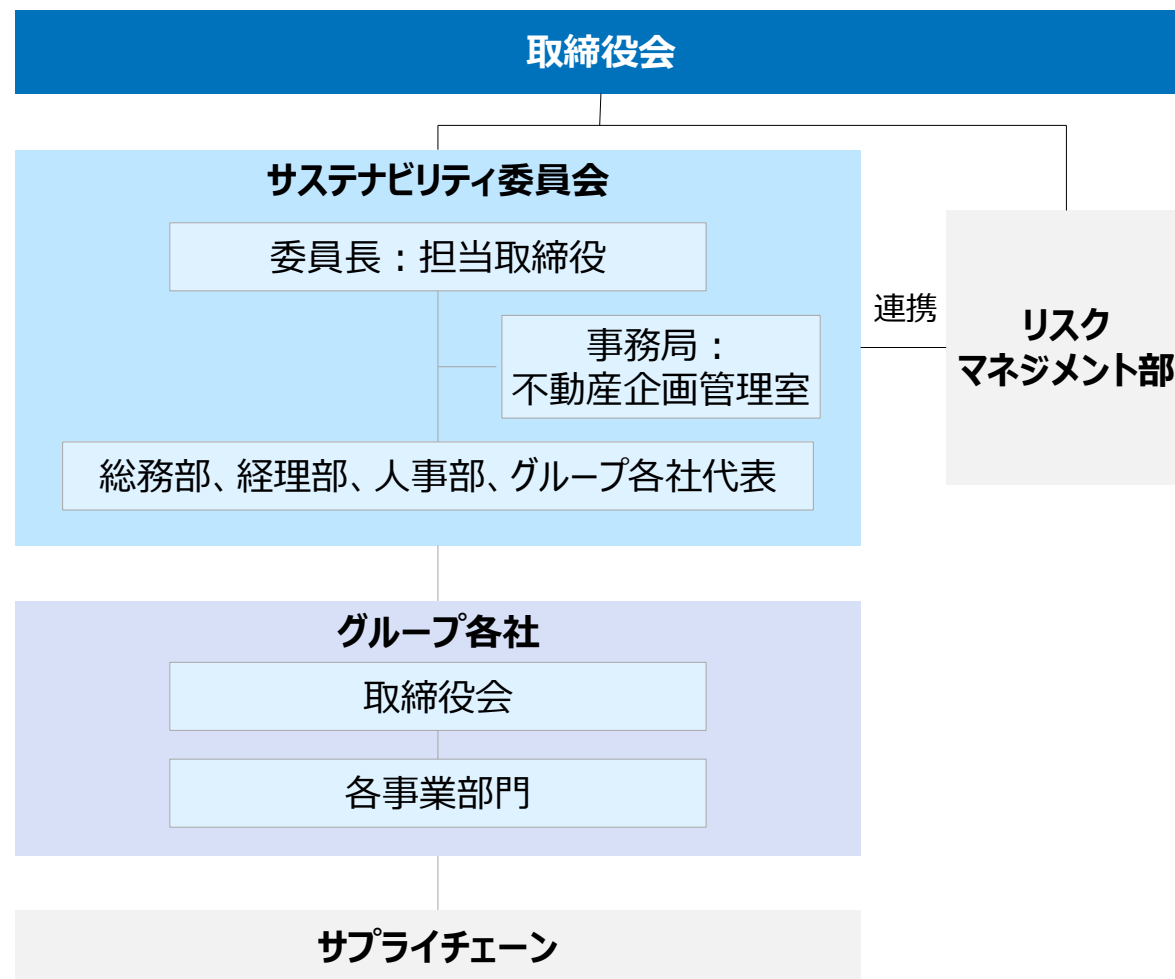
当社グループでは、気候変動に関する事項はサステナビリティ委員会で審議・決定しています。

サステナビリティ委員会は担当取締役を委員長とし、不動産企画管理室が事務局を務め、総務部、経理部、人事部、グループ各社が参加してグループ横断的に気候関連のシナリオ分析、リスク・機会の特定、排出削減目標の決定を行います。

特定したリスク・機会については、グループ各社取締役会において対応計画を策定・実行すると共に、サステナビリティ委員会において対策の実施・進捗管理を実施しています。サステナビリティ委員会及び各社取締役会における検討状況は取締役会に報告され、特に重要な事項に関しては取締役会における審議・決議を行っています。

当社グループは、サステナビリティ委員会の監督の下、パリ協定および当社グループの移行計画に沿って、様々な活動に参画しています。

当社グループにおける気候変動に関するガバナンス体制



戦略

当社グループでは、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）のフレームワークに基づき気候関連リスク・機会の財務的インパクトを評価しています。

シナリオ分析に際しては、移行リスク・機会についてはパリ協定を踏まえて低炭素経済に移行する 1.5℃シナリオ、物理リスク・機会については化石燃料依存型の発展の下で気候変動対策が実施されない 4℃シナリオを中心に分析を行っています。

主な参照シナリオ

移行リスク・機会	物理的リスク・機会
IEA World Energy Outlook2023 NZE（ネットゼロシナリオ）	IPCC（気候変動に関する政府間パネル）SSP5-8.5

シナリオ分析は当社グループの売上高に占める割合の大きい建設事業、不動産管理事業を対象に実施しています。

シナリオ分析を踏まえた気候関連リスク/機会及び当社への財務的インパクト、並びに対応策は以下のとおりです。1.5℃シナリオでは、移行リスク（政策・法規制）及び製品・サービスに関する機会、4℃シナリオでは物理リスク（急性・慢性）を特定しました。

戦略（続き）

種別		種類	影響の内容	影響の程度	対応策
リスク	移行	政策・法規制	排出量に対し炭素税が加算され、エネルギーコストの高騰により 自社運営施設のオペレーションコストが増加する。	小	- 高効率ヒートポンプやコジェネレーションの導入、事業所等も含む照明のLED化 - 社用車のEV・HV化 - 再エネ利用の拡大 - テレワーク・オンライン会議の推進
			排出量に対し炭素税が加算され、炭素集約度の高い資材の調達コストが増加し、建設・工事コストが増加する。	小	- カーボンマネジメントシステムの構築（スタートCAMにおけるPAS2080の取得） - 木造建築の推進（モクメンビル等商品開発の強化）
	物理	急性	気候変動の影響による洪水等の自然災害の増加により、売上機会損失（管理物件の賃料・管理費、駐車場の売上）、社有設備の資産損失が発生する。	小	- 設計・建設段階での被害軽減の取り組み（高床免震、防災賃貸マンション） - 管理段階での被害軽減の取り組み（ビルコムによる遠隔制御による被害軽減、設備工事の内製化による災害時の迅速対応・一時居住不能時のグループホテルへの宿泊による退去防止、転居を余儀なくされる場合のピタットハウスを通じた物件紹介）
		慢性	夏季平均気温の上昇により、熱中症による従業員の安全リスクが増加すると共に、労働生産性が低下し、建設・工事・管理コストが増加する。	小	- 空調（エアコン、スポットクーラー、送風機、扇風機） - 水分・塩分補給（塩飴、スポーツドリンク、ウォーターサーバー、冷蔵庫、経口補水液） - 物件巡回担当社員への空調服の配布
機会		製品/サービス	ZEH/ZEB、太陽光設置住宅、木造建築、リニューアル工事・防水工事等のお客様への訴求力が高まり建設受注が増加することで売上が増加する。	小	- 営業・提案力の強化（ZEH/ZEB、「モクメンビル」や「エネカリプラス」を活用した太陽光発電サービス等の独自商品開発強化、） - 建設から管理・仲介までの一気通貫のグループ総合力を生かした環境性能の適切な賃料転嫁・入居促進 - リニューアル工事・防水工事等の推進
			環境性能の高い物件（太陽光発電等再エネ設備を設置した住宅を含む）への入居者のニーズが増加し、管理物件の賃料の上昇・空室率の低下により、売上が増加する。	小	

影響の程度 当期純利益に対し

大：30%以上

中：15～30%

小：15%未満

リスク管理

当社グループでは、気候関連リスク・機会が中長期的に財務・戦略面での重大な影響を及ぼし得るとの認識の下、気候関連リスクを全社的なリスク管理プロセスに統合し管理しています。

当社グループのリスク管理体制としては、リスクマネジメント部がグループ各社と連携し、当社グループにおける現時点及び将来発生し得るマテリアルなリスクの識別・評価を行い、対応計画を策定・実行するとともに、その進捗状況について、適宜取締役会に報告することとなっています。

気候変動に関するリスクと機会の特定や対応策の実施・進捗管理は、リスクマネジメント部とも連携しつつ、サステナビリティ委員会にて実施しています。

指標と目標

◆ 当社グループのCO2排出実績は以下のとおりです（海外拠点含む連結）。

	2023年度	2024年度	2025年度
Scope1,2排出量（t-CO2）	28,212	23,504 ☒	22,741 ☒

※ 上記においてScope2はマーケット基準の数値を使用。

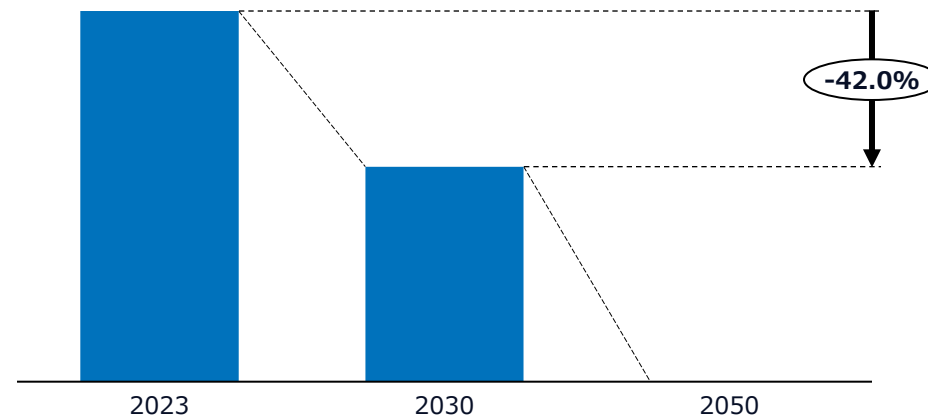
※ 2024年度、2025年度の排出量は第三者保証を取得しています（[独立保証証明書](#)）。

※ 今後グループ全体でのScope3排出量の算定を進めてまいります。

指標と目標（続き）

◆ 当社グループのCO2削減目標は以下のとおりです。

2030年度	Scope1,2	42%削減	(2023年度比)
2050年度	ネットゼロ		



- ※ 上記の目標はSBT（科学に基づく目標）に準じた水準として設定しています。
- ※ 排出量の約6割を占める国内外でのホテルや旅館の運営事業を中心に、高効率ヒートポンプやコジェネレーションの導入、事業所等も含む照明のLED化等の対策を推進してきました。今後も更新時期を迎えている設備を高効率機器に交換したり、社用車のEV・HV化、再エネの拡大等のScope1,2削減対策を検討し実施していきます。
- ※ それ以外の事業においても、例えば建設事業の子会社であるスターツCAMにおいては、Scope1,2の排出削減対策として、建設現場での使用電力を100%再生可能エネルギー化したり、テレワーク・オンライン会議の推進による移動のための燃料使用量の削減等に取り組んでいます。
- ※ 現在、スターツCAM株式会社（建設業）およびスターツアメニティー株式会社・スターツファシリティサービス株式会社（不動産管理業）を中心に、サプライチェーン全体で排出削減を効果的に進めていくための算定手法の確立など、グループ全体でのScope3排出量の算定の取組を開始しています。今後、Scope3排出量の削減・ネットゼロ目標の達成と持続可能なサプライチェーンの構築に向け、サプライヤーの皆様をはじめとしたステークホルダーとの協力を行っていきます。