



TCFD提言に基づく情報開示

2025年3月31日 更新

気候変動に関する当社グループ方針

近年、気候変動問題は地球規模の課題であるという認識のもと、世界各国が協調して温室効果ガス排出量の削減に取り組んでおります。日本においても、2020年に「2050年カーボンニュートラル」が宣言されて以降、温室効果ガスの削減促進、脱炭素を通じた産業構造や経済社会の変革、成長につなげる各種施策が進められています。

住友不動産グループは、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残す』を基本使命とし、事業を通じて様々な社会課題の解決に貢献してまいりました。気候変動問題については、上記の認識のもと、「2050年カーボンニュートラル」に賛同するとともに、2022年5月には「2030年度までのCO₂排出量削減目標」を公表し、各種施策を進めております。環境性能が高く消費者への訴求力の高い商品、サービスの提供はもとより、その後の省エネ啓蒙、既存物件の改修による環境性能の向上など、サプライヤー、パートナー、テナント、業界団体等の各ステークホルダーと協働し、様々な脱炭素への取組みを推進してまいります。

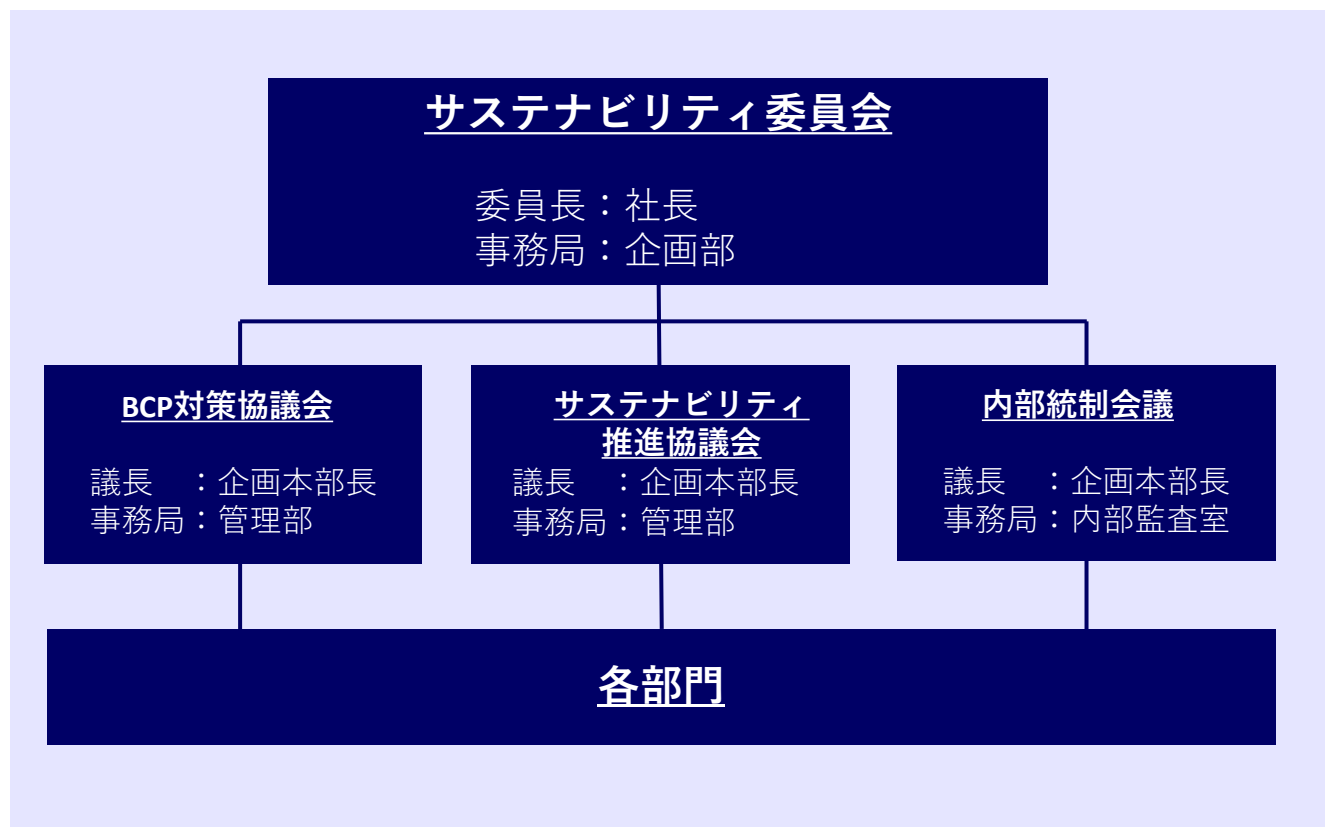
ガバナンス

住友不動産グループでは、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、気候変動を含むサステナビリティに関する目標の進捗状況を管理しております。

また、下部組織である「サステナビリティ推進協議会」では、議長を務める企画本部長を責任者とし、課題の抽出、解決に取り組んでおります。

重要課題については、サステナビリティ委員会に諮るほか、必要に応じて取締役会に報告することで、取締役会による監督体制を構築しております。

<体制図>



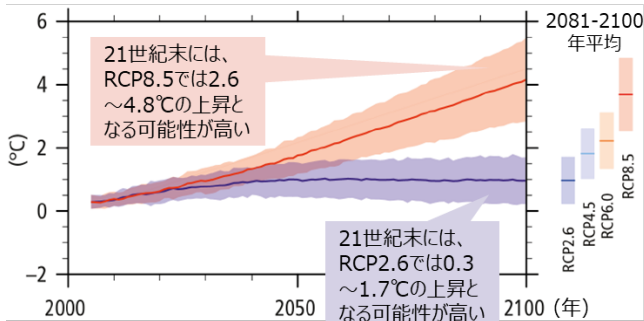
戦略

住友不動産グループは、気候変動への対応戦略を検討するにあたり、パリ協定の水準に整合する「1.5~2℃シナリオ」、十分な気候変動対策が取られなかった場合の「4℃シナリオ」を設定し、重要な気候変動関連のリスクと機会を特定しております。

※シナリオ設定で参考にした文献等

- ・ IEA World Energy Outlook (SDSシナリオ、STEPSシナリオ他)
- ・ IPCC第5次評価報告書 (RCP2.6シナリオ、RCP8.5シナリオ他)

<参考> 「世界平均地上気温の変化」



※環境省 IPCC第5次評価報告書解説資料「ガイドブック【基礎知識編】統合報告書」P17より抜粋

シナリオ設定

1.5~2℃シナリオ

脱炭素に向けた規制や政策の強化、大幅な技術革新等により気候変動への対策が進捗し、21世紀末の平均気温上昇が産業革命以前から1.5~2℃に抑えられ、パリ協定で定められた目標水準に整合することを想定しています。

このシナリオでは、脱炭素が進む社会への移行リスク、機会に対応する企業戦略の重要度が高まる一方、風水害の激甚化や増加といった物理的リスクは抑制されます。

4℃シナリオ

気候変動対策が十分に進展せず、21世紀末の平均気温上昇が産業革命以前から4℃程度まで上昇することを想定しています。

このシナリオでは、追加的な排出抑制策が不十分で、高い水準のCO₂排出が継続することが前提となり、規制強化などによる負担増加といった移行リスクが軽微となる一方で、風水害の激甚化や増加により事業にもたらす影響が深刻なものとなるなど、物理的リスクが高まります。

気候変動に伴うリスクと機会

住友不動産グループは上記の各シナリオにおいて、自社の事業範囲に加え、サプライチェーンの上流・下流を含む範囲でシナリオ分析を行いました。

その結果、当社に大きな財務影響を与えうる以下の重要なリスク・機会を認識しております。

シナリオ	大分類	小分類	項目	影響	時間軸
1.5~2℃	移行リスク	政策・法規制	ZEB・ZEH要請の高まり	中~大	短期
1.5~2℃	移行リスク	政策・法規制	炭素税の導入	中~大	中期
1.5~2℃	機会	製品とサービス	高環境性能製品の普及に伴う廉価化	小	長期
1.5~2℃	機会	製品とサービス	環境性能志向の高まり	中	短期
4℃	物理リスク	急性的	異常気象による自然災害増加	中	短期
4℃	機会	製品とサービス	防災性能志向の高まり	中	中期

戦略

➤ リスク・機会への対応戦略

項目	詳細	対応・緩和戦略
ZEB・ZEH要請の高まり (1.5~2°C/移行リスク)	ZEB・ZEH仕様が標準化された場合、建物設備の環境性能を更に高める必要が生じ、設備導入に係るコストアップが想定される。 当社は、今後も持続的なオフィスビル、分譲マンション等の開発を予定しており、建築費負担の増加が懸念される。	環境性能が高い設備の導入を、適時検討している。 またZEHに関して、2021年10月以降設計、開発する全て※の新築分譲マンションにおいて省エネ性能「ZEH-M Oriented」を、注文住宅では、2022年5月に最新ZEH基準を超えた断熱・省エネ性能を有するZEHを、それぞれ標準仕様としている。 ※JVなど一部物件を除く
炭素税の導入 (1.5~2°C/移行リスク)	炭素税の導入により、サプライヤーの価格転嫁による各種建築資材の調達価格上昇が想定される。 当社は、今後も持続的なオフィスビル、分譲マンション等の開発を予定しており、建築費負担の増加が懸念される。	関連制度・規制を注視し、迅速に対応すべく備えを進めている。また、ton-CO ₂ あたりのオフセット価格を内部炭素価格として仮定し、各種検討を進めている。 ※参考としているオフセット価格 (円/ton-CO ₂ 、2024/8時点) 再エネ由来Jクレジット：3,246円 非化石証書：2,331円 グリーン電力証書：8,158~9,324円
高環境性能製品の普及に伴う廉価化 (1.5~2°C/機会)	ZEB・ZEH仕様が標準化された場合、高環境性能の製品が普及することにより、廉価化が進むと想定される。 当社は、環境性能に優れた設備を既に高い水準で導入しており、これらの調達コスト負担の軽減が見込まれる。	物件開発時に都度、コストと性能を加味したうえで導入する設備を決定することで、コスト傾向の変化に対応できるよう備えている。
環境性能志向の高まり (1.5~2°C/機会)	顧客への環境意識の浸透に伴い、市場における環境性能志向の高まりが想定される。 当社は、環境性能に優れた設備を高い水準で導入しており、顧客の獲得機会増加が見込まれる。	環境性能の高い新築物件を開発・保有、既存物件についてもリニューアルにより性能向上を図る等、ポートフォリオ全体の環境性能を継続的に改善している。また各種グリーンビル認証を取得することで、環境性能の高さを客観的に示している。 また既存戸建住宅では、最新省エネ基準まで性能を向上させる高断熱リフォーム等を提供している。
異常気象による自然災害増加 (4°C/物理リスク)	風水害の著しい発生頻度増加・被害の激甚化が想定される。 当社は多数のオフィスビル等を保有しており、風水害による資産価値毀損および補修費用負担の増加が懸念される。	大型台風が到来した場合等に備え、物件開発時にハザードマップや浸水実績を基に冠水時想定浸水深を物件ごとに定め、流入を防ぐことができる高さの防潮板を必要箇所に設置している。
防災性能志向の高まり (4°C/機会)	風水害の著しい発生頻度増加・被害の激甚化に伴い、市場における防災性能志向の高まりが想定される。 当社の保有ビルは防災性能を高く評価されており、顧客の獲得機会増加が見込まれる。	新築物件で高い防災性能を実現するとともに、既存物件においてもリニューアルを実施することにより、ポートフォリオの防災性能をより一層向上させるべく取り組んでいる。

リスク管理

住友不動産グループでは、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、その下部組織である「サステナビリティ推進協議会」で気候変動関連リスク・機会をモニタリングしております。

気候変動リスクについては、当社事業活動に影響を与えうる関連制度・法規制の動向を注視するほか、1.5~2°Cシナリオ、4°Cシナリオに沿って当社事業に影響を与えるリスクを具体化し、財務影響の大きさ、緩和・適応策を組み込んだ事業戦略の検討を進めております。なお、特定されたリスクのうち、重要事項に関しては、取締役会や経営会議等の重要会議においてこれを討議し、取締役会によって監督する体制を構築しております。

指標と目標

脱炭素目標

住友不動産グループは、以下の脱炭素目標を掲げております。

**パリ協定直前の2014年度CO₂排出総量約5,940千ton-CO₂対比で、2030年度までに”50%”削減する。
2050年カーボンニュートラルに賛同表明済
脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す**

また、これらの目標を達成するべく、以下の施策を実施します。

- (1) オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進
 - ・新築・リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求し、エネルギー消費等による自社CO₂排出を床面積当たり50%削減
 - ・テナントへの省エネ啓発活動を継続
- (2) 主力事業の上流、下流における削減対策推進
 - ・ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
 - ・建設時のエネルギー消費抑制を支援
 - ・高性能設計を強化（分譲マンションのZEH-M Oriented標準仕様化）
 - ・戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
 - ・新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品の提供推進
 - ・自動車充電装置の普及を支援
- (3) 九次中計は総排出量の10%削減を目指す
 - ・総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次中計以降に寄与
 - ・分譲マンション以外は25%削減を目指す

<九次中期経営計画 CO₂排出量削減目標> (参考)

(千t-CO ₂)	2014年度		九次 削減目標	2023年度 排出量
	排出量	構成比		
分譲マンション	3,605	61%	-	2,079
注文住宅・新築そっくりさん	1,591	27%		1,113
オフィスビル	689	12%		941
その他（本社、グループ会社）	55	1%		63
分譲マンション以外	2,336	39%	△25%	2,117
合計	5,940	100%	△10%	4,196

九次 各事業の主な数値目標

- ① オフィステナント専有部へのグリーン電力導入率30%
- ② 分譲マンションのZEH-M Oriented 設計100%
- ③ 注文住宅でZEH住宅（標準化済）受注比率60%
- ④ 新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品（投入済）受注比率20%
- ⑤ 「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得し、当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化

指標と目標

➤ CO₂排出量

住友不動産グループのCO₂排出量実績は以下の通りです。

<グループ排出量>

	2014年度			2021年度			2022年度			2023年度		
	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)
Scope 1, 2	153	3,808	0.040	164	5,514	0.030	167	5,700	0.029	159	5,841	0.027
Scope 1 燃料由来	33	3,808	0.009	44	5,514	0.008	44	5,700	0.008	43	5,841	0.007
Scope 2 熱・電気由来	120	3,808	0.032	120	5,514	0.022	124	5,700	0.022	116	5,841	0.020

<サプライチェーンを含む排出総量>

	2014年度	2021年度	2022年度	2023年度
	排出総量 (千t-CO ₂)	排出総量 (千t-CO ₂)	排出総量 (千t-CO ₂)	排出総量 (千t-CO ₂)
Scope 1, 2, 3	5,940	4,851	4,937	4,196
Scope 1&2	153	164	167	159
Scope 3（その他の間接排出）	5,788	4,687	4,770	4,037
1. 購入した製品・サービス	966	1,130	1,067	859
2. 資本財	118	289	752	376
3. Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	22	28	28	30
4. 輸送、配送（上流）	該当なし（一部カテゴリ1に含む）			
5. 事業から出る廃棄物	21	24	20	20
6. 出張	2	2	2	2
7. 雇用者の通勤	3	3	3	3
8. リース資産（上流）	31	19	19	16
9. 輸送、配送（下流）	71	107	111	0
10. 販売した製品の加工	-			
11. 販売した製品の使用	4,279	2,832	2,525	2,524
12. 販売した製品の廃棄	44	33	28	31
13. リース資産（下流）	231	221	214	176
14. フランチャイズ	-			
15. 投資	-			