建築／林業セクター

✓ 実践事例①：鹿島建設株式会社

✓ 実践事例②：住友林業株式会社

✓ 実践事例③：東急不動産ホールディングス株式会社

今回検討の対象事業とターゲット年
都市開発事業、リゾート事業（リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場）を対象に検討

今回検討の対象事業とターゲット年

検討事業	ターゲット年	理由
都市開発事業	2030年	主力事業として、中期計画の時間感で、シナリオ分析の観点で今後何を行うべきかを検討することが目的であるため、2030年をターゲット年とした
リゾート事業 （リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場）	2050年	物理リスクのインパクトを検討した上で、今後の対応策を検討することが目的のため、物理リスクの差異が顕著化してくる2050年をターゲット年とした

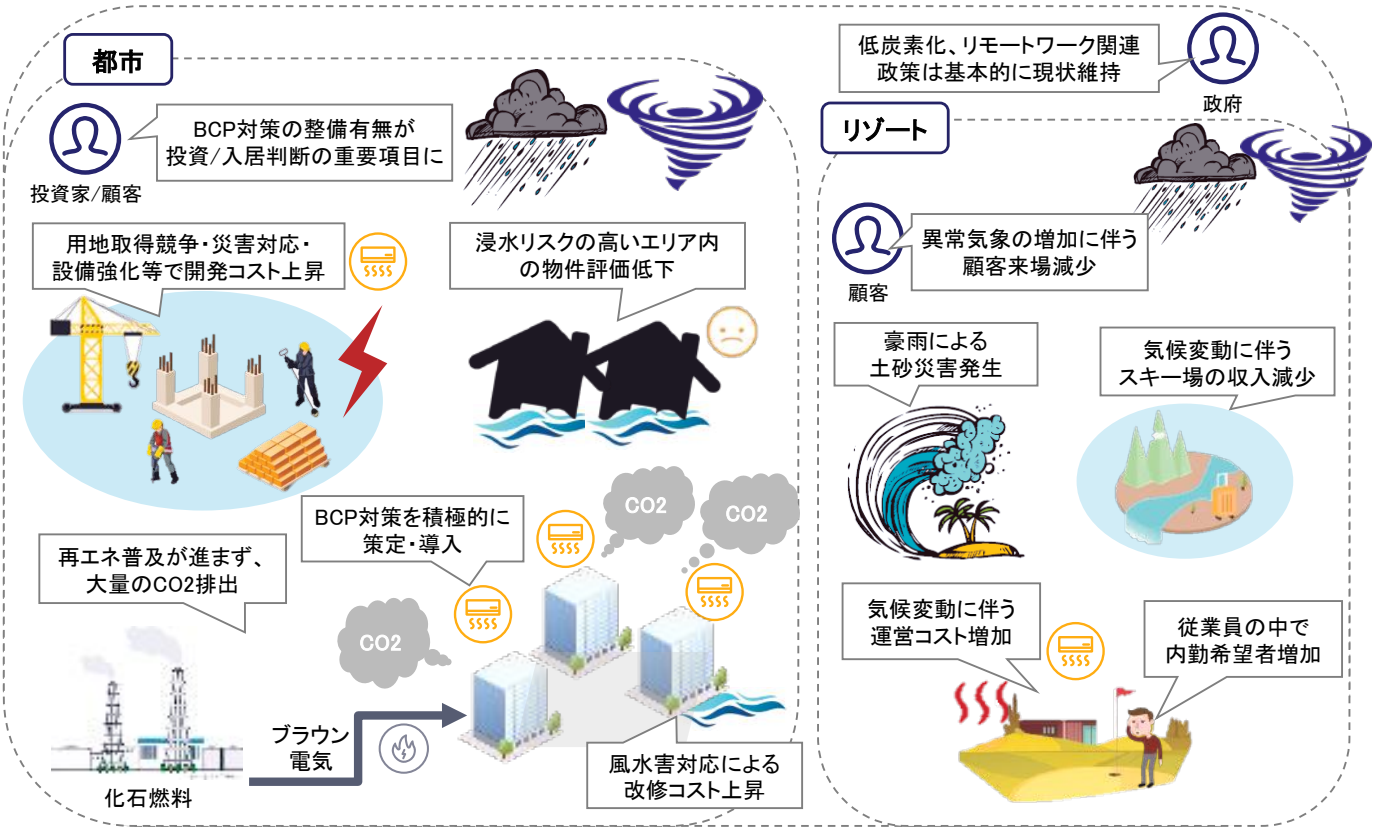
ステップ 2 3 4 5　シナリオ 4℃ 2℃

リスク重要度の評価
気候変動にまつわる様々なファクターが事業に影響を与える

	Politics 政策	Economy 経済	Society 社会	Technology 技術
移行リスク **（規制厳格化など）**	• **炭素価格** 影響大 炭素税導入などにより、CO2排出にコストが発生 • **炭素排出目標/政策** 影響大 省エネ法・キャップ＆トレード制度の対象拡大・目標強化や省エネ性能の義務化等により、技術・設備の導入コストが増大 • **ZEB導入規制** 影響大 建物のZEB化規制の導入により、建築・改修コストが増大	• エネルギー価格 再エネ増加と化石燃料高騰により、系統不安定性が増大し、エネルギー価格が上昇 • エネルギー需要推移 エネルギー全体の需要変化がエネルギー調達コストに影響 • エネルギーミックス変化 再エネ比率の変化により、企業努力が必要となる削減量が変化	• **顧客の行動変化** 影響大 ①防災能力のある②グリーンな建物に対するニーズ向上 • **顧客・投資家の評判変化** 影響大 建物の①防災整備②グリーン化の対応遅れにより、顧客による不買運動や投資家の投資引き上げを招く恐れ	• **ZEB技術の進展** 影響大 先進的な素材・技術の出現によりZEB建築・改修コストが低下 • **省・再エネ技術普及** 影響大 低炭素化社会の推進に伴い、省・再エネ技術が発展し、導入コストが低下
物理リスク **（気候変動など）**	• **平均気温の上昇、海面上昇** 影響大 平均気温の上昇により、熱中症の頻発、冷房使用による操業コストの増大が発生 海面上昇により、施設の浸水リスクが発生 • **異常気象の激甚化（風水害）** 影響大 台風、ゲリラ豪雨等で風水害が頻発し、建物の破壊による改修コスト増大、顧客が流出			

ステップ 2 3 4 5　シナリオ 4℃ 2℃

（参考）4℃シナリオの将来社会像イメージ
自然災害が激甚化し、低炭素化・再エネ導入の普及が進まず



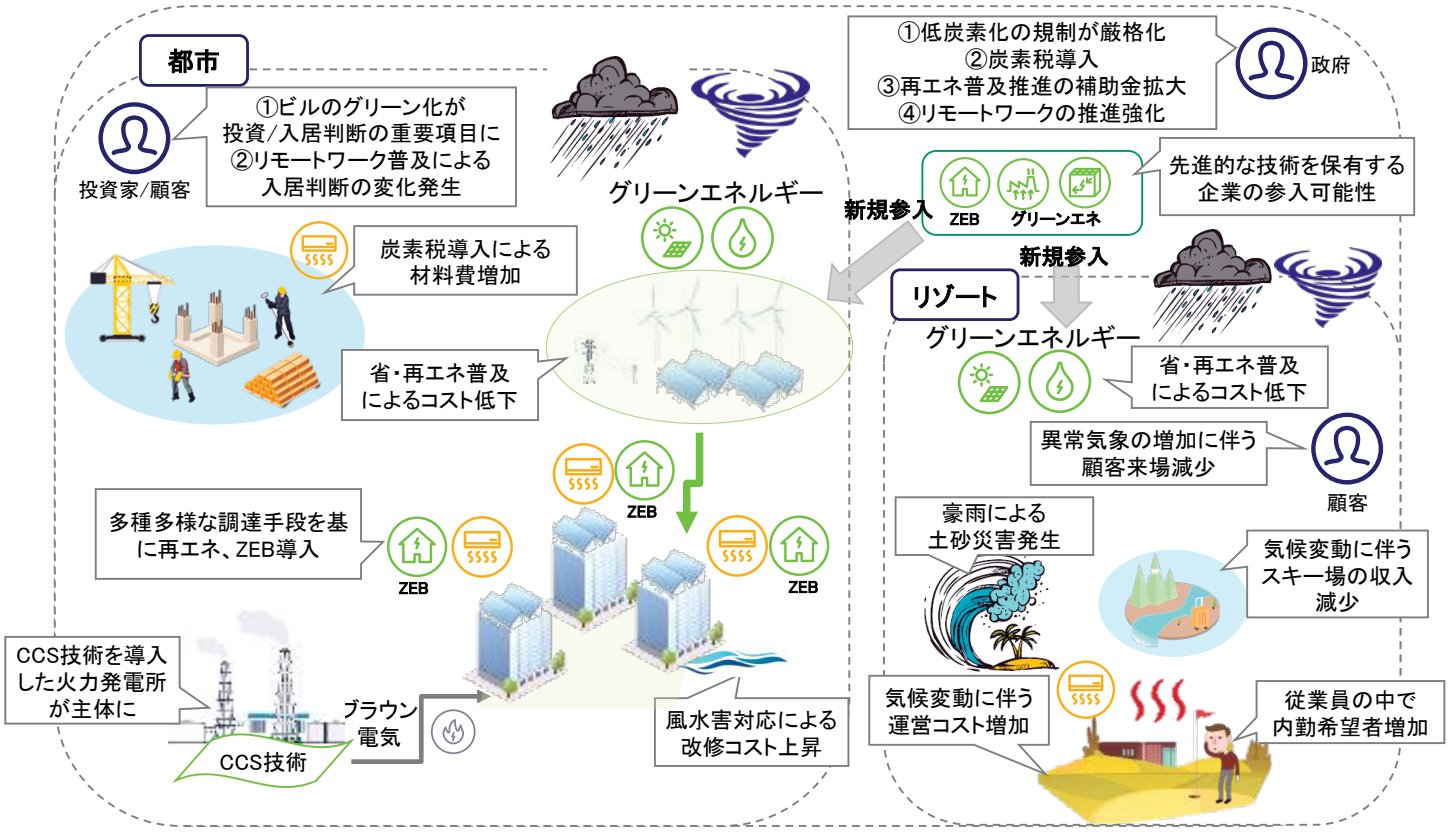
ステップ 2 3 **4** 5　シナリオ **4℃** 2℃

4℃シナリオの事業インパクト
将来の環境変化が事業に一定の影響を与えると解釈

	社会環境変化 将来に発生するとされる事象	事業マイナス影響 事業への実際の影響の解釈	事業プラス影響 事業への実際の影響の解釈
都市開発事業 2030年	ZEB導入、省エネ法など環境関連規制強化	法規制による省・再エネ、ZEB導入	着実な規制対応
	風水害被害の増加	風水害によるビル被害額増大	風水害に対する建物のレジリエント化と顧客へのPR
	BCP対策による入居物件の選別・移転	BCP対応不足による顧客流出	
	リモートワークへの切り替えに伴う空室率増	リモートワーク普及による顧客流出	サテライトオフィスの展開
リゾート事業 2050年	気候変動に伴うスキー場の収入減少	スキー場の営業時間の短縮	先進的な降雪機の導入
	異常気象増加に伴う外出回避による顧客来場減	外出減少・外出先変化による収入減少	既存アセットを活用した新しい事業機会の創造
	豪雨による土砂災害 気候変動による業務負荷増	土砂災害の発生による損失増大	熱中症やBCP対応力の強化・PR
		緊急対応による人件費増加	
	気候変動に伴う仕入れ、冷房コスト増	気温上昇による冷房運営コスト増	
		気温上昇による食材コストの増大	

ステップ 2 **3** 4 5　シナリオ 4℃ **2℃**

（参考）2℃シナリオの将来社会像イメージ
4℃シナリオより自然災害の激甚化が軽減されるが、ZEB・再エネ導入の普及が進む



2℃シナリオの事業インパクト
将来の法規制の厳格化が事業に一定の影響を与えると解釈

	社会環境変化 将来に発生するとされる事象	事業マイナス影響 事業への実際の影響の解釈	事業プラス影響 事業への実際の影響の解釈
都市開発事業 2030年	炭素税導入	ZEB導入等建設コストの増加	着実な規制対応
	ZEB導入、省エネ法など環境関連規制強化	法規制による省・再エネ、ZEB導入	ZEB技術の発展によるコスト低下
	ｷｬｯﾌﾟ&ﾄﾚｰﾄﾞ制度の厳格化	グリーン電力証書等の導入コスト増大	再エネ技術の発展によるコスト低下
	BCP対策による入居物件の選別・移転	風水害によるビル被害額増大 BCP対応不足による顧客流出	レジリエントな建物の優位性向上
リゾート事業 2050年	省エネ法など環境関連規制強化	規制対応による省エネ導入コスト増大	再エネ導入など電気の自前化
	気候変動に伴うスキー場の収入減少	スキー場の営業時間の短縮	先進的な降雪機の導入
	異常気象増加に伴う外出回避による顧客来場減	外出減少・外出先変化による収入減少	既存アセットを活用した新しい事業機会の創造
	気候変動に伴う仕入れ、冷房コスト増	気温上昇による冷房運営コスト増	熱中症やBCP対応力の強化・PR
		気温上昇による食材コストの増大	

建設資材セクター
✓ 実践事例①：株式会社LIXILグループ