

移行リスク

	不動産運用におけるリスクと機会	区分	財務的な影響						リスク管理、対応策、取組み	
			影響内容	2.4℃シナリオ			1.5℃シナリオ			
				短期	中期	長期	短期	中期		長期
政策と法	カーボンプライシングの強化・導入	リスク	・炭素税等の導入・強化による、エネルギー消費量やGHG排出量に応じたコスト負担の増加	小	中	中	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ機器・設備の導入 ・再生可能エネルギーの導入 ・物件利用者の省エネ意識向上を推進 ・エネルギー消費量のモニタリング及び省エネ診断の実施 ・環境認証の取得推進 ・環境性能の高い物件への入替 ・外国法事務弁護士への確認や当社海外拠点との連携を強化する
	既存不動産における省エネ基準の強化	リスク	・対応のための改修費用の負担増や場合によっては罰金が課される	小	中	大	小	中	大	
	温室効果ガス排出量及びエンボディカーボンに関する算定・報告／開示要求の強化・制度化	リスク	・報告対応に伴う外部委託費用や社内対応人数の増加により、事業経費が増加	小	小	中	小	中	中	
	海外法令規制への対応	リスク	・法令違反によって制裁を受けるおそれがある ・対応の遅れを指摘されて投資家からの評価が下がる	小	小	中	小	中	中	
技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	リスク	・保有物件の設備が技術的に時代遅れになるのを防ぐために新技術導入の費用が増加する	小	小	中	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ・再エネ・省エネ技術分野に知見のある外部コンサルを活用する ・経験豊富な社内エンジニアを採用する ・先端の技術を活かした製品・サービスを提供する事業者を活用する ・補助金の活用も含め、オペレーターと協働して対応を推進する
	再エネ・省エネ技術の進化・普及	機会	・環境性能向上による光熱費の削減	小	小	中	小	中	中	
市場	不動産鑑定への省エネ性能等の基準の導入	リスク	・環境性能が低い場合に鑑定評価額が下がり、NAV (Net Asset Value) が低下する	小	小	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ機器・設備の導入 ・再生可能エネルギーの導入 ・物件利用者の省エネ意識向上を推進 ・エネルギー消費量のモニタリング及び省エネ診断の実施 ・環境認証の取得推進 ・環境性能の高い物件への入替 ・グリーンファイナンスの実施 ・ESG格付の評価向上 ・気候変動関連の情報開示を充実化 ・満足度調査の実施と調査結果に応じた改修・改善 ・ホテルオペレーターやPMとの情報共有・連携強化 ・保有物件におけるサステナビリティ関連の取組みとアピールを強化する
	気候変動に対応していない市場参加者の調達条件悪化	リスク	・資金調達コストの上昇	小	小	中	小	中	中	
	新規投資家層の開拓	機会	・グリーンボンドの活用 ・環境問題を重視する投資家への対応・訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下	小	小	中	小	中	中	
	光熱費（外部調達の再エネを含む）の上昇	リスク	・事業経費の増加	小	小	中	小	大	大	
	敷地内再エネの導入	機会	・外部調達する光熱費の削減	小	小	中	小	中	中	
	ホテル利用者・テナント・入居者の需要変化（より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける）	リスク	・ホテル利用者のニーズ充足のためのコスト増加 ・未対応による顧客離れ、新規テナント・入居者獲得の困難化 ・リテンション率の低下による賃料収入の減少	小	小	中	小	中	大	
評判	環境性能や環境配慮を重視する傾向が強まることによる資材や人材の調達環境の変化	リスク	・対応コストの増加による事業経費の増加 ・環境性能の高い資材の不足 ・環境配慮が不十分などによる人材の採用難	小	小	中	小	中	大	
	気候変動への対応の遅れによる物件のブランド価値及び企業イメージの低下	リスク	・ブランド力による賃料プレミアムの減少	小	小	中	小	中	大	
	低排出な設備・仕様・サービスの提供を通じた、利用者・入居者からの評価向上によるブランド価値の向上	機会	・新規顧客の獲得や稼働率の維持による収益増	小	小	中	小	中	大	

物理的リスク

	不動産運用におけるリスクと機会	区分	財務的な影響						リスク管理、対応策、取組み	
			影響内容	4℃シナリオ			1.5℃シナリオ			
				短期	中期	長期	短期	中期		長期
急性	集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水、台風による風害、降雪による雪害により、物件が被害を被る	リスク	・修繕費・保険料の増加、稼働期間の減少に伴う営業機会損失、稼働率の低下	中	大	大	中	中	大	<ul style="list-style-type: none"> ・防災、減災施策の実施 ・ポートフォリオのエリア分散を図る
慢性	海面上昇の進行	リスク	・浸水による営業停止・稼働不能に伴う賃料収入の減少	小	中	大	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ・防災、減災施策の実施 ・ポートフォリオのエリア分散を図る ・影響度合いを踏まえて物件売却を検討する
	猛暑日や極寒日など極端気候の増加により空調需要が増加	リスク	・水光熱費、メンテナンス関連費、修繕費の増加	小	中	大	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ・高効率空調機器の導入
レジリエンス	気候変動によるリゾートエリアへの影響	リスク	・リゾートエリアの観光資源に悪影響を及ぼす事象が発生することによる旅行需要の減少、稼働率の低下	中	大	大	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオのエリア分散を図る ・影響度合いを踏まえて物件売却を検討する
	災害に強い物件の提供 地域社会との連携	機会	・災害対応・非常用電源等を備えた物件への需要増（BCP重視のテナント選好） ・物理的リスクへの対応が進むことで、保険条件や修繕コスト等の面で中長期的に優位性が生じる可能性	小	中	中	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ・地域イベントへの参加等を通じて地域社会との関わりを深める ・地域の環境保全活動に関与する