

TCFD 定量分析 ～各リスクの算出における前提条件～

下記条件に基づき、リスク・機会を算出。各出典については後段（参考資料）を参照。

分類		前提条件
移行リスク	政策	<p>炭素税の負担発生・増加</p> <p>【1.5℃シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出典 1 に基づき、グリーンビルディング認証取得物件については賃料プレミアム 5.4%、稼働率プレミアム 0.9%を根拠数値として採用した。 ※グリーンビルディング認証取得有無の定義は、DBJ Green Building 認証 3★以上、又は、BELS 認証 3★以上、又は、CASBEE 不動産 B+以上とした。 ● 上記を根拠とした試算にあたり、賃料については仲値を取り、プレミアム+2.7%、ディスカウント▲2.7%とし、稼働率については本投資法人保有物件の稼働率が高く、稼働率の上昇余地は少ないことを考慮し、プレミアム 0.0%、ディスカウント▲0.9%とした。 ● グリーンビルディング認証の取得コストは本投資法人の実績に基づき、1 件 60 万円とし、また、GB 認証の平均有効期間を 5 年とした。 ● 2050 年については見通しが困難なことから、2030 年の影響算定結果の据置とした。 <p>【4℃シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● グリーンビルディング認証の取得有無によるプレミアムは発生しないものとした。
	市場	<p>環境性能が低い物件（環境認証未取得物件）の競争力低下</p> <p>【1.5℃シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出典 2 に基づき、炭素税価格を 2030 年は 140 USD/tCO₂、2050 年は 250USD/tCO₂ とした。 ● 省エネ化による BEI 改善は定常的に実施している空調改善・LED 化工事のみを指し、定常的に実施する工事費以上の特別な追加コストは発生しないものとした。 ● 再生可能エネルギー由来の電力（以下、「再エネ」）の導入については、本投資法人の目標である「2030 年再エネ 100%導入」を達成するものとした。 ※本投資法人が管理権限を持つ部分のみ対象 ● 再エネ導入に伴う追加コストは本投資法人の実績に基づき、0.66 円/Kwh とした。 <p>【4℃シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現行の温対法に基づき、289 円/tCO₂ とした。 ● 省エネ及び再エネ化の達成については 1.5～2℃シナリオと同様とした。

物理リスク	急性	洪水・高潮による 物件被害の発生・増加及び営業停止による賃料収入の減少	<p>【1.5℃シナリオ】/【4℃シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ハザードマップ情報（洪水・高潮）に基づき、1000年に1度の洪水発生確率に基づき試算した。 ● 上記に加え、出典3に基づき、洪水発生確率の上昇を織り込んだ。（2020年から2100年で1.5℃シナリオでは2.3倍、4℃シナリオでは9倍） ● 直接被害額として、出典4に基づき浸水深に応じ建物階数被害率を勘案し、建物構造を考慮した。（木造、軽量S造は被害率2倍）再調達価格に被害率を乗じ、被害額を算出した。 ● 間接被害額として、出典4及び出典5に基づき、浸水深に応じた休業日数を算定し、年間賃料収入から減算した。
		損害保険料の上昇	<p>【1.5℃シナリオ】/【4℃シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出典6に基づき、火災保険料参考純率の増加率（1.5～2℃：4.1%、4℃：6.3%）に純保険料率（45%）を乗算し、年間保険料上昇率とした（1.5～2℃：1.84%、4℃：2.84%）。 ● 本投資法人の実績に基づき、直近の損害保険料額に、年間上昇率を累乗計算で乗じた結果を、それぞれのシナリオの2030年・2050年の保険料見込み額とした。
	慢性	冷房コストの増加	<p>【1.5℃シナリオ】/【4℃シナリオ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 気温上昇の想定は、出典3の値を利用した。 ● 気温が1℃上昇した場合、冷暖房温度を1℃変更した場合と同様の影響を受けると考え、電力使用量が10%上昇するものとした。

（参考資料）

出典1：[CBRE オフィスビル環境認証の動向 2023](#)

出典2：[IEA World Energy Outlook 2023](#)

出典3：[日銀銀行 気候変動に伴い日本の金融機関が直面する物理的リスク（NGFS）](#)

出典4：[環境省 TCFDを活用した経営戦略立案のススメ ～気候関連リスク・機会を織り込むシナリオ分析実践ガイド 2022年度版～](#)

出典5：[国土交通省 治水経済調査マニュアル](#)

出典6：[損害保険料率算出機構 火災保険参考純率](#)

以上