

サステナビリティ方針とマテリアリティ

【サステナブルなビジネスモデル】

当社グループでは、タグラインに「持続的な賃貸経営を。」を掲げ、事業展開を進めております。

また、2008 年から築年数の古い既存の物件に「リニューアル・リフォーム・リノベーション」を施すことで、既存の躯体を活かした「持続可能な賃貸経営」に資するサービス「Super Reuse」を展開しており、顧客(オーナー)からも高評価を得ております。

【社会課題への挑戦】

賃貸業界においては高齢者・外国人といった入居が困難な方にも、より快適な住まいの提供が可能となるよう取り組んでおります。高齢者向けの賃貸住宅は全国で 6,000 戸超運用。国内運用戸数においてはトップクラスを誇っております。また、昨今深刻な労働力人口が不足している中、外国人材の就労支援を行っている企業 2 社と資本業務提携を行い、外国人材の活用に寄与すべく、日本で就労する外国人の方々にも快適に入居・生活ができるよう家具・家電付きの部屋を提供できるサービスも展開しております。

【パーパス】








当社グループのパーパスは「住む論理の追求」です。



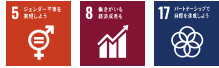


当社グループが提唱する「住む論理」とは、「社会の課題 jn と向き合い持続可能な賃貸経営を追求すること」であります。従来、賃貸業界のトッププレイヤーは「建築ありき」のビジネスモデルであるが、当社は建築することではなく、既に建っている物件をオーナーから一括して借上げ、運用(経営代行)させていただき、不要な建築を間接的に抑制することで貴重な資源の無駄遣いやスクラップ&ビルドに伴う温室効果ガスの排出を間接的に抑制しております。このように当社グループのビジネスモデルは、創立当初の理念からサステナビリティに重きを置いた事業です。

【サステナビリティ推進】

2022 年 10 月に代表取締役社長執行役員を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しました。

当社グループのマテリアリティについて以下のとおり特定し、サステナビリティの実現に向けて取り組んでおります。

マテリアリティ	概要	主要な取り組み	関連する SDGs
リユースエコノミーの推進	持続可能な賃貸経営を実現することでリユースエコノミーを推進する	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の借上げにより、不要な新築抑制。それによって、サステナビリティ実現、CO2 排出の抑制に貢献 リニューアル、リフォーム、リノベーションにより入居者ニーズに合った住居を提供 	   
人口動態	中高年齢層の人口・世帯増による、賃貸住宅におけるニーズの変化に合わせた住居の提供を行う	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け住宅のサブリースの事業を強化し、高齢化社会へ対応 ミドルエイジの単身世帯向けニーズに適した住環境の提供 外国人労働者への住まい提供、家具家電のレンタルサービスなど AI を活用した借上賃料の査定などにより、人口動態や地価を適時に把握し反映させる体制を整備し対応 	  

マテリアリティ	概要	主要な取り組み	関連する SDGs
気候変動	リユースエコノミーの推進により脱炭素社会を目指すことに寄与する	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の再生や、その後の持続可能な運用を行う「スーパーリユース」の促進 TCFD に対応した情報開示 保険事業では再保険を活用したリスクの分散や異常危険準備金の積み立てなど大規模損害に対し保険金の支払に備えた運用 	
地方創生	地方における課題を住環境の整備により解決を目指す	<ul style="list-style-type: none"> 適正賃料でありながら、クリーンかつ快適な住居を提供することでテナントリテンションを高める 社会課題である労働人口の減少に対して、外国人就労者へ快適な住環境を提供 	
多様な人材の活躍	労働人口の減少によって引き起こされる社会課題を多様な個性をもった人材がその能力を発揮できる環境を提供し続けることで持続的な成長を目指す	<ul style="list-style-type: none"> 女性人材が活躍できる体制の整備 人事制度の充実 各種資格取得支援、資格手当 	
安心・安全・快適な住宅の提供	既存の躯体を活かしながら、安心・安全・快適な住宅を提供する	<ul style="list-style-type: none"> 借上げ時及び、定期的な建物診断を無償で実施 欠陥が見つかった場合は、オーナーに共有した上で必要に合わせた修復工事(防水工事、外壁工事、雨漏り工事等)を行う 	
ガバナンス	取締役会の実効性の向上や、株主や機関投資家や株主との積極的な対話の頻度を上げ、企業価値の向上を図ることで、すべてのステークホルダーの利益を循環的に拡大する	<ul style="list-style-type: none"> ガバナンス体制の強化 	

【TCFD とコーポレートガバナンス】

当社グループは、2020 年 12 月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」の最終報告書(TCFD 提言)に賛同しました。

グループ全体で社会課題の解決に対応していくため設置・運営されている、グループ CEO を委員長とした「サステナビリティ委員会」において、重要な経営課題として気候変動問題への対応は議論されます。

「サステナビリティ委員会」は任意の諮問委員会として位置づけられ、決定した内容は取締役会に付議・報告し、必要に応じてグループ全体のマネジメントレベルで構成されているヴァイス・プレジデント会議やグループ全体戦略へ反映させる責任があります。

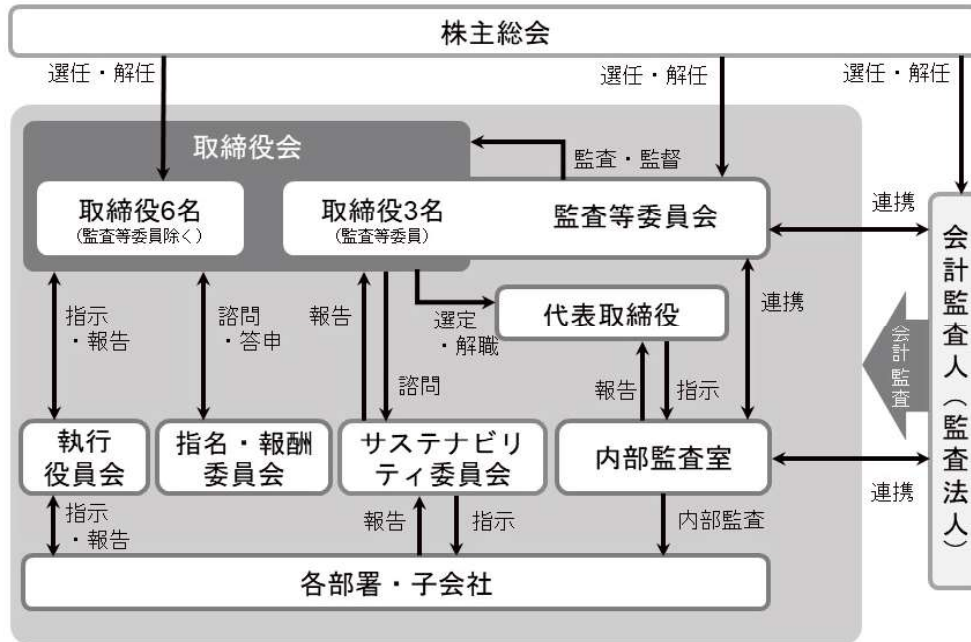
取締役会は、気候関連課題や自然資本・循環型社会などの環境課題の業務執行の監督を行っています。

環境課題に関わる事業のリスクと機会は、年1回以上取締役会に報告し、レビューされます。また、GHG 排出量目標を含むグループ非財務目標の進捗状況は半期に一回、グループ CFO が取締役会に報告しています。

取締役、監査等委員会にはグループの意思決定および環境対応を含む監督を高いレベルで行うために、必要な経験・見識、高度な専門性を有する人材を配置し、スキル・マトリックスで開示しています。

JPMC グループは、持続的成長と企業価値向上の実現には、事業を取り巻く多様なリスクに適切に対応する必要があります。取締役会は、監督と意思決定の役割を果たすため当社グループのリスクを多面的に評価しなければならず、経験、知識、能力などの点で、バランスが取れた人員構成とし、全体としての多様性を適切に確保するものであります。そのために取締役のスキル・マトリックスを作成し、各取締役の経営戦略推進にあたって期待されるスキル(知見・経験)を公開しています。

取締役の気候関連の見識を評価するための基準・指標として、気候変動に関連する知識・ビジネス上の経験の有無や、気候変動問題に関連するスキルの有無で判断しており、具体的には気候変動関連のシナリオ分析業務の管理または実施経験の有無、気候変動問題を所管する部門の管掌経験の有無、気候変動問題関連の開示を含む情報開示関連業務を所管する部門の管掌経験の有無等を勘案し総合的に判断しています。経営、リスク管理、営業・マーケティング、財務、法務の各分野から、気候変動問題に精通した取締役会メンバーが揃っています。



【リスク管理】

当社グループでは、リスクを全社的に管理することの重要性を認識し、経営戦略と連動した、重大なリスクへ対応するための必要な措置を講じています。戦略的なリスクマネジメントを推進することで、結果としてリスク管理の強化につながり、グループの価値を高めることに寄与しているものと考えています。サステナビリティ委員会は、グループ全体のリスクとして認識されたマテリアリティについて、グループ全体の対応策を策定するとともに、リスクへの対応状況を適宜モニタリングしています。当社グループの気候関連のリスクと機会は、シナリオ分析により評価しています。気候変動に関するリスクは重大なリスクの一つと位置付けており、物理的リスク、法規制・市場等の移行リスクについて、公表されている報告書等をもとに影響度の評価を行っています。サステナビリティ委員会の検討・対応内容は、年に1回以上取締役会に報告しています。

【戦略】

当社グループでは気候変動に伴う様々なリスクと機会について、その重要性に応じて短期・中期・長期に分類して特定しております。リスクと機会の特定においては IEA(国際エネルギー機関)や IPCC(気候変動に関する政府間パネル)などが発表している、2050年までの温室効果ガス排出量をゼロにし、気温上昇を1.5℃未満に抑えるためのシナリオ(IEA NZE 2050)と、現状の石油・石炭(資源)に依存した経済活動を継続し、気候変動に対して必要な施策や追加の対策が何も講じられず4℃以上上昇するシナリオ(RCP8.5)を基に、2030年時点における当社グループの影響を分析しております。

シナリオ分析による主なリスクと機会の項目及びその対応策

気候関連 リスク・機会の種類		リスクの 発現時期	JPMC グループの 気候関連リスク・ 機会の概要	評価		リスク・機会への対応策	
				4℃ シナリオ	1.5℃(2度未 満) シナリオ		
リスク	移行 リスク	政策規制	中・長期	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動規制への対応による事業コストの増加 カーボンプライシング、炭素税等の導入によるコストの増加 	—	中	<ul style="list-style-type: none"> 事業所や、当社関連物件における再生可能エネルギーの導入や創エネルギー設備の設置
		技術・市場	短～長期	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギーや脱炭素エネルギー等への対応による機器・設備の導入コストの増加 再生可能エネルギー(自然由来、バイオマス等)や省エネルギー、脱炭素エネルギー(水素等)の活用によるコストの増加 燃料代の高騰による営業活動に係る費用高騰 	—	中	<ul style="list-style-type: none"> 自社関連物件への設備の投資等、創エネルギーシステムの導入による再生可能エネルギーの自家消費・送電元の電力会社と、プランの見直し 情勢に合わせたハイブリッド車両から電気自動車への切り替え
		評判	短・中期	<ul style="list-style-type: none"> 環境課題に対する対応の遅れによるレピュテーションの低下 投資家からの環境情報開示要求への対応不備によるレピュテーションの低下 ステークホルダーからのレピュテーション低下による新規獲得件数の低下や、新規採用および従業員エンゲージメントへの悪影響 	大	小	<ul style="list-style-type: none"> 積極的な気候変動対策に対する進捗や目標の開示
	物理 リスク	急性	短・中期	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動に起因する自然災害による収益の減少 自然災害による被害に対する支払保険料の増加 	大	中	<ul style="list-style-type: none"> 当社所有物件への保険加入
		慢性	中・長期	<ul style="list-style-type: none"> 平均気温上昇に起因する熱中症等による死亡リスクの増加 	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け住宅における ZEH 推進 断熱効果の高い断熱材や窓ガラスの採用 創エネルギーシステム・設備の導入
機会	資源効率	短～長期	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の借上げ促進による無駄な新築賃貸物件の建築抑制 	—	中	<ul style="list-style-type: none"> 間接的な温室効果ガス排出抑制 	
	エネルギー源	短～長期	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギーの供給増によるコスト低下 創エネルギー機器の供給増によるコストの低下によるコスト低下 省エネ・熱効率の高いシステムの供給増 	—	中	<ul style="list-style-type: none"> 自社関連物件(特に高齢者向け住宅)において創エネルギーシステム・設備を用いることで、不慮の停電等に対応 熱効率の高い換気システムの導入 	
	製品およびサービス、市場	中・長期	<ul style="list-style-type: none"> 不要な新築を建てないことで既存物件のリユースを促進し、促進することで温室効果ガスの排出抑制に寄与 既存物件の再生需要の高まりによる、当社スーパーリユースのニーズの増加(※スーパーリユースとは、リニューアル・リフォーム・リノベーションにより既存物件の躯体を活かして再生し、快適な住居をリユースすること) 新築に拘らない世代の増加 高い空室率 	—	大	<ul style="list-style-type: none"> リユース事業の需要が増加 リニューアル・リフォーム・リノベーション物件の入居率が上がる 	

【指標と目標】

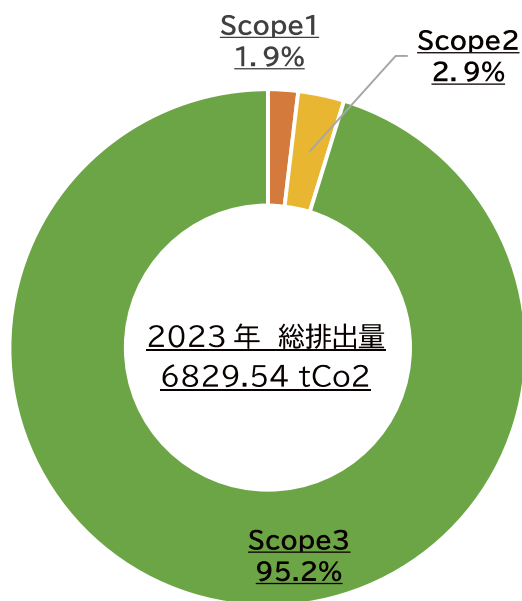
当社グループでは、中長期的な温室効果ガス排出量削減目標を設定しております。

2022 年度を基準年とし、グループ全体で 2030 年に Scope1・2 の排出量 50%削減、2050 年までにカーボンネットゼロの達成を目標としております。なお、2023 年以降の Scope1・2 排出実績は、当社ウェブサイト上にて定期的にその進捗状況を公開してまいります。

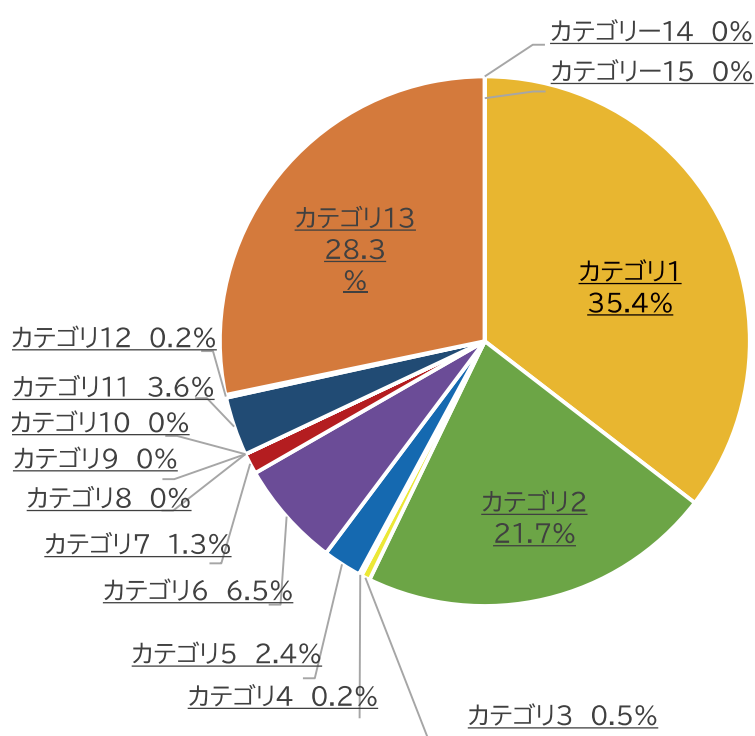
	2022 年度実績 (基準年)	2023 年度 実績	2030 年 目標	2050 年 目標
	排出量(tCO2)	排出量(tCO2)	2022 年度比	
Scope1	116.13	128.21	△50%(注1)	ネットゼロ
Scope2	335.59	197.99		
Scope3	4826.35	6503.34	—	—

(注1)Scope1・2 合わせた排出量の削減

2023 年度
【Scope 別 CO2 排出量】



2023 年度
【Scope3 カテゴリ別 CO2 排出量】



※Scope3 のカテゴリは以下のとおりです

カテゴリ1	購入した製品・サービス	カテゴリ9	輸送、配送(下流)
カテゴリ2	資本財	カテゴリ10	販売した製品の加工
カテゴリ3	Scope1,2 に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	カテゴリ11	販売した製品の使用
カテゴリ4	輸送、配送(上流)	カテゴリ12	販売した製品の廃棄
カテゴリ5	事業から出る廃棄物	カテゴリ13	リース資材(下流)
カテゴリ6	出張	カテゴリ14	フランチャイズ
カテゴリ7	雇用者の通勤	カテゴリ15	投資
カテゴリ8	リース資材(上流)		