

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、ブランドスローガンに「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(オーナー様)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	関連する機会とリスク (○機会 ●リスク)	主要な取り組み
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	○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	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の借上げにより不要な新築を抑制する。CO2排出の抑制などサステナビリティ実現に貢献 既存物件を再生し、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 物件の安全性や修繕箇所などを無償で行う「建物診断」によりリフォームニーズを捉える 入居者ニーズに対応したリフォームを提供
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"> ○リユースエコノミーの推進に貢献する主力事業の成長 ●気候変動規制への対応による事業コストの増加 ●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 ●気候変動に起因する自然災害による収益の減少や費用の増加 	<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 CO2排出量の削減
人口動態	人口動態による入居者需要の変化を的確に捉え、住居の提供を行う	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者単身世帯や外国人の増加による賃貸需要の増加 ●人口の減少や少子高齢化の進行などの人口動態の変化による空室リスク 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や外国人など多様な世帯のニーズに対応した住居の供給やサービス提供 賃貸経営のノウハウを活用し、競合物件との差別化で家賃収入の最大化を図る
地方創生	パートナー企業との協業により、全国で多様な世帯ニーズに対応した快適な住環境の提供を実現する	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者単身世帯や外国人の増加による賃貸需要の増加 ●都市人口流入・地方過疎化がもたらすパートナー企業の競争力低下 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や外国人など多様な世帯のニーズに対応した住居の供給やサービス提供 パートナーに対して、必要な研修の実施を含めた各種の支援を通じてパートナーネットワークの強化
多様な人材の活躍	多様な個性をもった人材がその能力を発揮し企業価値向上へ貢献する	<ul style="list-style-type: none"> ○従業員の採用・育成による会社の成長 ●人材確保競争の激化によるコスト増加 	<ul style="list-style-type: none"> 人的資本経営の推進 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 DXの活用による業務の効率化
安心・安全・快適な住宅の提供	賃貸経営に関連するさまざまなサービスを導入し、安心・安全・快適な住宅を提供する	<ul style="list-style-type: none"> ○賃貸住宅においても快適な住生活を求めるニーズの高まり ○賃貸業界におけるDX活用の機運の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> スマートロックやスマートホーム化の推進 入居者の利便性や満足度を高めるサービスの提供
ガバナンス	事業成長を支える強固な経営基盤を確立する	<ul style="list-style-type: none"> ○実効性の高いコーポレート・ガバナンスの実現と継続的な改善を通じた企業価値の持続的向上 ○適切なリスクテイクによる企業価値増大 ●法令違反等による社会的信用度の低下 	<ul style="list-style-type: none"> 取締役会の多様性の確保 リスク管理の強化と適切なリスクテイク コーポレート・ガバナンスの強化 コンプライアンスの推進体制の強化

【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。

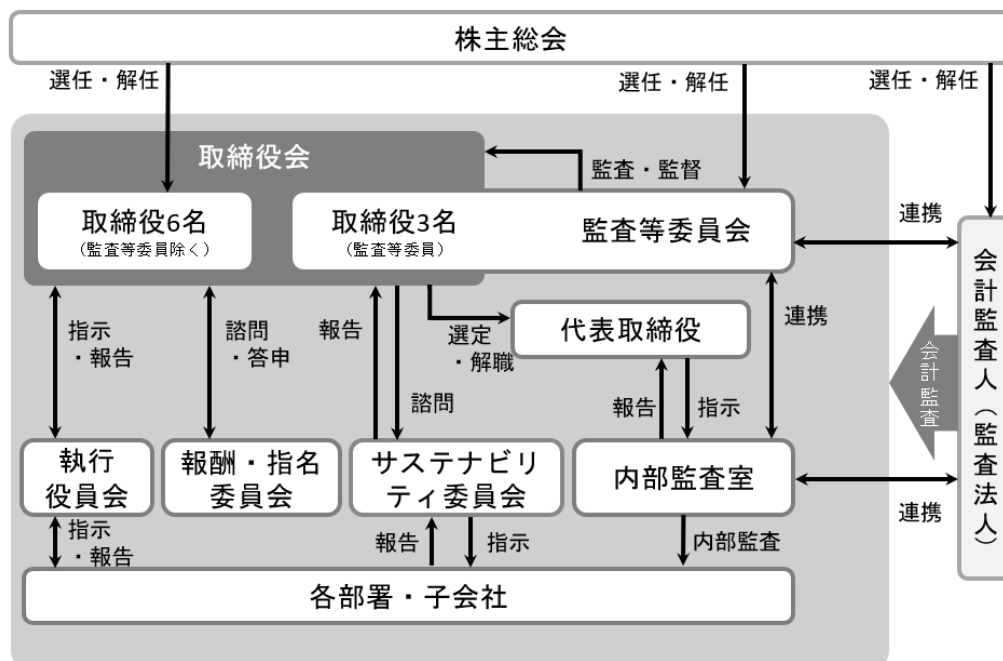
「サステナビリティ委員会」は任意の諮問委員会として位置づけられ、決定した内容は取締役会に付議・報告し、必要に応じて全社グループへ共有し、グループ全体戦略へ反映させる責任があります。

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		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
				シナリオ	重要度	
リスク	移行 リスク	政策規制	気候変動規制導入	1.5℃	小	気候変動規則への対応による事業コスト増加
			カーボンプライシング導入	1.5℃	小	カーボンプライシング、炭素税等の導入によるコスト増加
		技術・市場	再生可能エネルギー活用促進	1.5℃	小	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・設備の導入コスト増加
			評判	投資家からの評判低下	1.5℃	小
	物理 リスク	急性		台風や洪水などの異常気象の発生	4.0℃	小
			4.0℃		小	自然災害による被害に対する支払保険料の増加
機会	製品および サービス、市場	新築物件の建築抑制	1.5℃	小	スクラップ&ビルドへの批判と既存物件の再生需要の高まりによる事業拡大	
		リユースの推進	1.5℃	小	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増加	
		環境負荷の軽減	1.5℃	小	環境負荷の軽減につながるリフォーム、リノベーション需要の増加と賃貸物件としての魅力向上	

【指標と目標】

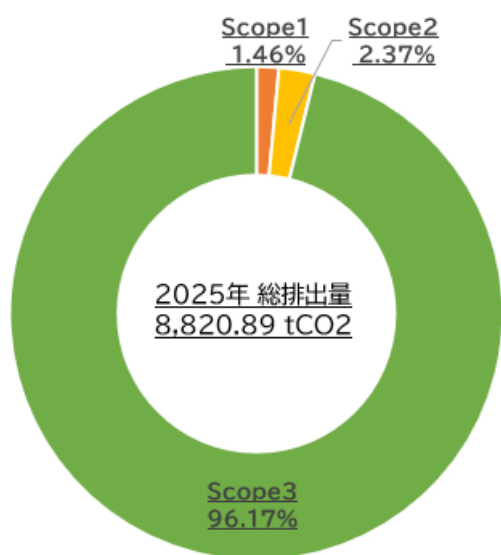
当社グループでは、中長期的な温室効果ガス排出量削減目標を設定しております。

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。

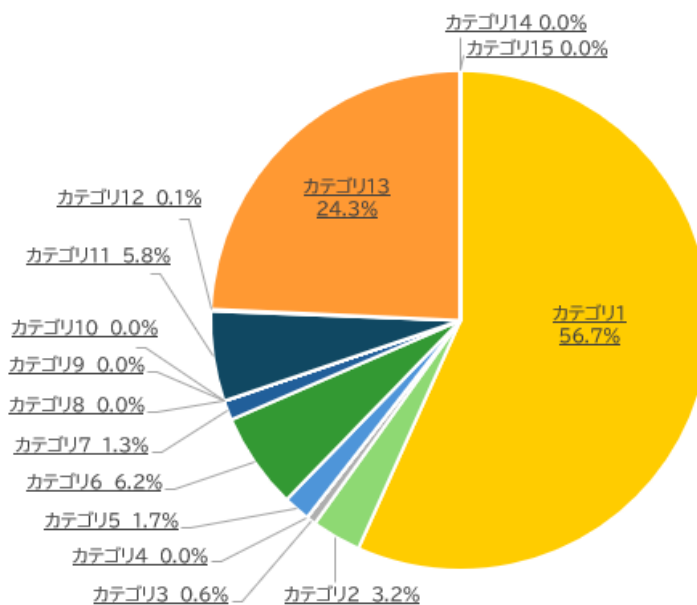
	2024年度 実績	2025年度 実績	2030年 目標	2050年 目標
	排出量(tCO2)	排出量(tCO2)	2022年度比	
Scope1	134.72	128.77	△50% ^(注1)	カーボンゼロ
Scope2	188.27	208.68		
Scope3	8,969.94	8,483.44	—	—

(注1)Scope1・2合わせた排出量の削減

2025年度
【Scope別 CO2排出量】



2025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)		