

TCFD提言に基づく説明資料

ラサールロジポート投資法人

2022年12月22日



TCFD提言に沿った気候変動関連の情報開示にあたって

気候変動と不動産セクター

気候変動対策に関する国際的な枠組みとして、2015年に採択されたパリ協定では、世界の平均気温の上昇を産業革命以前と比べて2°C未満に抑え、1.5°Cに抑える努力をすることが世界共通の目標に掲げられました。その後、科学的知見の更なる蓄積を受けて、気候変動の影響を抑制するためには、2°C目標では不十分であり、1.5°C目標の達成に向けて、2050年前後に温室効果ガス排出量を実質ゼロにすることが必要であるとの理解が急速に広まってきました。我が国においても、2020年に、日本政府が「2050年カーボンニュートラル」を目指すことを宣言し、産業構造や経済社会の変革を伴う積極的な温暖化対策の推進に舵が切られつつあります。

また、IPCC報告書によると、人為起源の気候変動は、世界中の全ての地域で、多くの気象及び気候の極端現象に既に影響を及ぼしているとされています。熱波、大雨、干ばつ、熱帯低気圧などの極端現象の頻発が世界各地から報告され

ていますが、このようなリスクの高まりに対するレジリエンスの確保が企業経営上の重要課題として浮上しています。

なかでも不動産セクターは、世界全体の温室効果ガス排出量のおよそ40%に責任があるとされており、気候変動に伴う移行リスクと物理リスクの影響がひととき大きいものと考えられます。このため、本投資法人では、気候変動関連のリスクと機会を分析し、それを投資戦略に適切に織り込んでいくことが投資主価値の長期安定的な成長に不可欠であると認識しています。その柱となるのが、エネルギー消費効率の高い設備への切替えや太陽光発電装置の設置であり、それらを通じて、本投資法人はこれまでも温室効果ガスの排出削減を着実に進めてきました。

TCFD提言への賛同と情報開示の充実化

このたび、本投資法人の資産運用を受託するラサールREITアドバイザーズ株式会社では、「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」提言への賛同を表明しました。本説明資料は、

TCFD提言の枠組みに沿った初めてのレポートとなります。

本資産運用会社を含むラサールグループは、2050年までのカーボンニュートラル実現にコミットしており、1.5°C目標に整合する2030年中間目標をグループ全体として発表しました。これには、Scope 1及びScope 2、可能な範囲のScope 3のCO₂排出量が含まれます。本資産運用会社においても、ラサールグループの一員として、気候変動への取り組みを一層深化させていくとともに、投資家をはじめとするステークホルダーの皆様との対話を強化すべく、気候関連課題に関する情報開示の充実を今後も図っていきたく考えています。

ガバナンス

本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

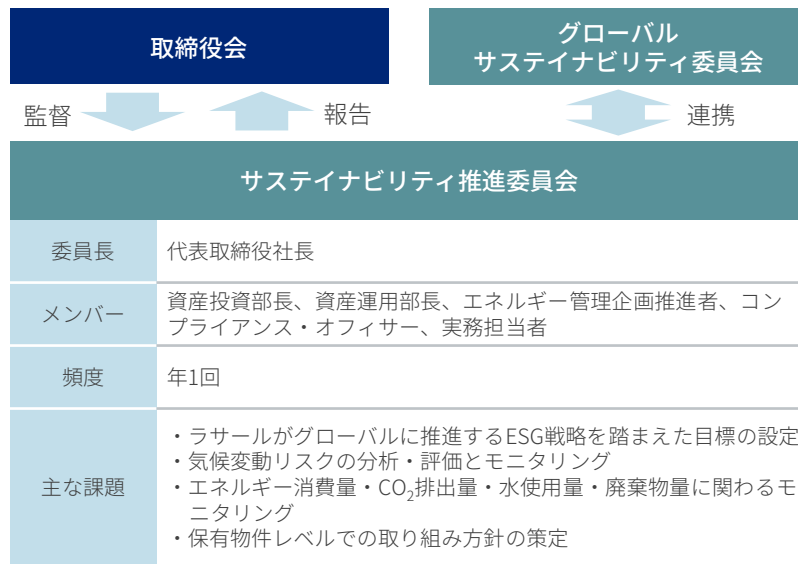
取締役会：サステナビリティ推進委員会から気候変動を含むESGに関する目標・方針の策定やその取り組み状況について年1回以上報告を受けます。取締役会は、この報告に基づいて気候変動を含むESGに関する取り組みを監督します。

代表取締役社長：サステナビリティ推進委員会の委員長として、資産運用会社において気候変動を含むESGの目標の執行を統括します。

サステナビリティ推進委員会：本資産運用会社では、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ推進委員会を設置し、気候変動を含むESGに関する目標・方針の策定やその取り組み状況についてモニタリングを行うため、定例会議を年1回開催しています。サステナビリティ推進委員会のメンバーは、本資産運用会社のESGに関する各主要部門の責任者や実務担当者で構成され、ラサールのグローバル・サステナビリティ委員会（年6回以上開催）及びアジア太平洋地域のサステナビリティ統括責任者と連携を取りながら、ESGに関わる活動を推進します。

外部専門家：本資産運用会社は、必要に応じて外部専門家から気候変動に関する課題に対する助言を受けています。

人事評価：全役職員を対象として、気候変動を含むESG項目を目標管理制度における年次目標の一つとして設定するよう求めています。その達成度は賞与査定に反映されるほか、優れた取り組みは社内表彰の対象にもなります。



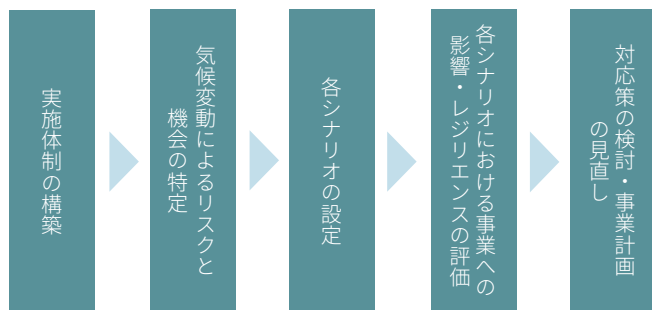
戦略 シナリオ分析 1/2

シナリオ分析とは

TCFD提言では、探索的シナリオ（さまざまな可能性のある未来を探索して作成されたシナリオ）に基づく分析を求めています。

シナリオ分析とは、各シナリオの道筋に応じて、気候変動に関するリスクや機会を検討し、自社の事業や経営にどのような影響を及ぼすか、また影響に耐える能力（レジリエンス）はあるかを検討することです。

本投資法人でも、シナリオ分析を実施し、経営層を含めて気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握し、それが事業に与える財務的影響を検討しました。



シナリオ分析の前提

本投資法人は、パリ協定の趣旨を踏まえて、4°Cシナリオ、1.5°C/2°Cシナリオの2つのパターンを設定しました。時点は、CO₂排出量削減の中間目標の期限である2030年を想定しました。

シナリオ分析に当たって参照した主な情報源は、下表のとおりです。

時点	気候変動リスクの分類	主に参照した情報源	
		4°Cシナリオ	1.5°C/2°Cシナリオ
2030年	移行リスク	CO ₂ 排出量の抑制に失敗 (IEA World Energy Outlook 2021)	2050年までにCO ₂ 排出量ネットゼロを達成 (IEA NZE)
	物理リスク	気象の変化等、気候変動そのものによって生じるリスク	21世紀半ばでCO ₂ 排出量がネットゼロ、21世紀後半でCO ₂ 排出量がネットゼロ (IPCC第6次報告書 SSP1-1.9・SSP1-2.6)

戦略 シナリオ分析 2/2

シナリオの設定

4°Cシナリオ

4°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されないことで、温室効果ガスの排出量が増加を続けることを前提としており、物理リスクは高く、移行リスクは低いシナリオです。

行政



気候変動の適応に向けた災害対策等に向けた政策導入や法規制強化

投資家



投資手法へのESG評価の統合は一定程度にとどまり、全投資額におけるESG投資額の割合は限定的



Logiport REIT

対策なし：事業継続の難化
対策あり：コスト低減や周辺地域での評価向上

テナント



強固な防災機能が備わっており、不安定な気温や天候の中でも安全な物流施設の選好

金融機関



融資判断において物理的リスク評価を重視しつつ、企業の環境パフォーマンスに対する評価は限定的

1.5°C/2°Cシナリオ

1.5°C/2°Cシナリオは、脱炭素社会を実現するための厳しい規制及び税制等が実施されることで、温室効果ガスの排出量が削減傾向となることを前提としており、物理リスクは低く、移行リスクは高いシナリオです。

行政



気候変動の緩和に強い影響をもたらし低炭素化に向けた政策導入や法規制強化

投資家



ESGに配慮した投資の主流化に伴う、ESG関連パフォーマンスと開示要求の強まり



Logiport REIT

対策なし：競争優位の劣化
対策あり：事業規模の維持・ビジネス機会の拡大

テナント



より高い環境性能の物流施設の選好と低炭素社会移行に向けた野心的な取り組みの拡充

金融機関



グリーンファイナンスの活性化と融資判断における環境法規制対応や環境パフォーマンスに基づいた評価の徹底

戦略 リスク及び機会の特定、財務的影響及び対応 1/2

分類	リスクと機会の要因	区分	財務的影響	財務的影響の程度 ⁽¹⁾		対応策
				4°Cシナリオ	1.5°C/2°Cシナリオ	
移行リスク・機会	政策・法規制 炭素税の導入による税負担・CO ₂ 排出抑制に係る運営コストの増加	リスク	オペレーションコストの増加	中	中	<ul style="list-style-type: none"> CO₂排出量削減目標の達成/見直し 新規物件取得時における環境評価の実施 テナントとの協働によるCO₂排出量削減、省エネ啓発
	技術 新技術・設備への対応の遅れや切替コストの増加	リスク	新規設備投資によるコストの増加、再生可能エネルギーに切り替えをしない場合、発電促進賦課金による電気料金の増加	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な設備投資の実施 照明のLED化によるエネルギー使用量削減 自家消費型太陽光パネル設置によるCO₂排出量削減 再生可能エネルギーの活用
	環境認証/低炭素物件の需要増加	機会	テナントの環境対応物件に対する需要の増加を受けた物件価値上昇による賃貸事業収入の増加	小	大	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件について高いランクの環境認証の取得を維持 新規物件取得時における環境評価の実施
	環境性能の高い施設運営や低炭素エネルギー使用によるコスト削減	機会	気候変動による保有物件のZEB化に伴うランニングコストの減少	中	中	<ul style="list-style-type: none"> CO₂排出量及び電気使用量の削減 省エネ改修の促進
	市場・評判 顧客企業ニーズの変化に対応しきれない場合の評判・競争力の低下	リスク	テナント退去による賃貸事業収入の減少	小	中	<ul style="list-style-type: none"> 高いランクの環境認証の取得 テナントニーズに配慮した施設運営
	投資家・レンダーからの評判・評価の低下に伴う負債調達コストの増加	リスク	有利子負債の調達金利の上昇による支払利息の増加	小	大	<ul style="list-style-type: none"> ESG評価の向上 投資家・レンダーとの環境対応の取り組みに関するコミュニケーションの促進
	投資家・レンダーの環境対応に対する評価向上による負債調達コストの低下	機会	有利子負債の調達金利の低下による支払利息の減少	小	大	<ul style="list-style-type: none"> グリーンファイナンスやサステナビリティ・リンク・ファイナンスの活用

戦略 リスク及び機会の特定、財務的影響及び対応 2/2

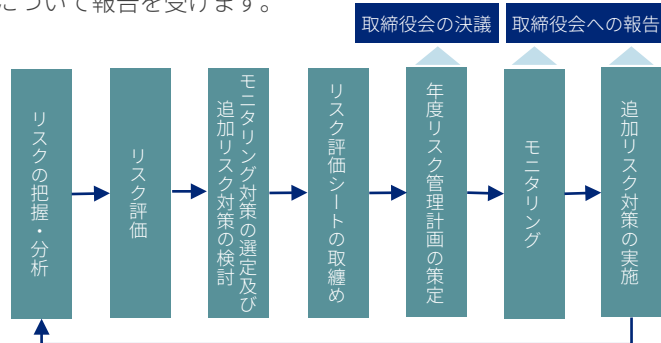
分類	リスクと機会の要因	区分	財務的影響	財務的影響の程度 ⁽¹⁾		対応策
				4°Cシナリオ	1.5°C/2°Cシナリオ	
物理リスク・機会	洪水の激甚化による損害保険料の増加	リスク	損害保険料の上昇	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 新規物件取得時に浸水リスク評価を実施 浸水リスク及び浸水履歴の把握 災害対策の実施 テナントとの協働を通じたBCP対策の立案及び定期的な見直し
	洪水の激甚化による損害コストの増加	リスク	水害被害による改修費用の増加	大	中	
	浸水リスクの高い物件の資産価値・賃料収入の減少/洪水の激甚化による事業停止リスクの増大	リスク	水害被害を受け事業停止期間の発生による賃料収入の減少	大	小	
	災害に強い物件の需要の増加	機会	テナントの災害対応物件の選好による賃貸事業収入の増加	小	小	
	慢性	平均気温の上昇による操業コストの増加	リスク	冷房使用量の増加によるエネルギーコストの増加	小	小

(1) 各リスクと機会の影響を定量的に算定の上、2021年8月期の営業利益に対して1%未満を「小」、1%以上5%未満を「中」、5%以上を「大」としています。

リスク管理

リスク管理体制・プロセス

本資産運用会社において、取締役会は、経営上の最重要課題の一つとして、リスク管理体制の整備と監督に責任を負います。これには気候変動に関する移行リスク・物理リスクも含まれます。また、取締役会は、コンプライアンス・オフィサーをして、リスク管理全体に関する統括機能を担うリスク管理統括者としての任に当たさせます。リスク管理統括者は、「リスク管理マニュアル」に定められたリスク管理のプロセスに従って、実効性あるリスク管理を行っています。なお、取締役会は、リスク管理統括者の付議する年度リスク管理計画を決議し、四半期ごとにその取り組み状況の報告を受けます。また、年1回以上内部監査を行っています。内部監査は、本資産運用会社における全ての組織・部署の行った業務活動を対象として実施され、取締役会はその結果について報告を受けます。



投資判断時：運用資産の新規取得にあたっては、デューデリジェンスの一環として、サステナビリティリスクに係わる調査を実施し、それによって特定されたリスクを評価したうえで、投資委員会にて投資判断を行っています。具体的には、土壌汚染、浸水リスク及び浸水履歴、環境認証の取得有無を含むエネルギー効率、水利用効率、廃棄物管理、建築資材の安全性等を確認しています。

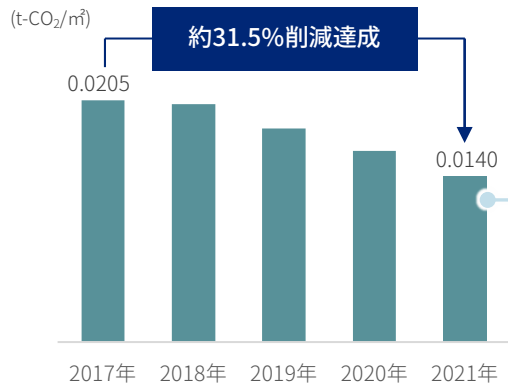
運用時：サステナビリティ推進委員会において、気候変動リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の管理、モニタリングを実施しています。保有物件のすべてについて、毎年度「サステナビリティ・マネジメントプラン」において、環境パフォーマンスのモニタリングとともに、気候変動リスクとレジリエンス向上の対応策が策定されます。その進捗状況は、定期的にサステナビリティ推進委員会に報告され、必要に応じて追加対策を適宜検討しています。また、サステナビリティ・ガイドのテナントへの配布や各物件のサステナビリティについての意識向上や改善を目的としたテナントとの意見交換を行っています。

指標と目標

CO₂排出量及び電気使用量

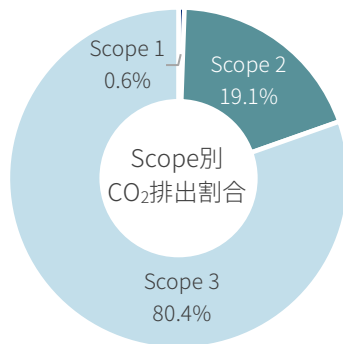
ポートフォリオのCO₂排出量について、CO₂排出量原単位をKPIとしてモニタリングを行い、2030年までに2017年対比30%削減を目指します。

また、ポートフォリオの電気使用量についても、電気使用量原単位をKPIとしてモニタリングを行い、2030年までに2017年対比30%削減を目指します。



CO₂排出量については、照明のLED化や敷地内の太陽光発電設備導入などの取り組みを進めた結果、2021年にCO₂排出原単位を2017年対比で約31.5%削減し、30%削減する目標を達成しました。

これを受けて、さらに意欲的な削減目標の設定を検討します。



環境認証・評価取得率

保有物件の環境性能に関する透明性や信頼性を高めるため、環境認証・評価の取得を推進し、2025年までに保有物件の環境認証・評価取得率を100%とすることを目指します。

2022年8月末日時点で底地を除く保有物件で取得率100%を達成しました。

認証・評価	物件数	比率
CASBEE 評価認証 	18	100.0%
BELS 	18	100.0%

Appendix エネルギーデータ

項目		2017年	2018年	2019年	2020年 ⁽²⁾	2021年 ⁽²⁾
電気使用量	総量 (kWh)	38,352,755	40,232,832	45,486,296	55,377,346	63,003,785
	原単位 (kWh/m ²) ⁽¹⁾	39.43	39.88	36.74	34.14	31.59
ガス使用量	総量 (kWh)	1,463,395	1,192,812	1,135,680	1,217,964	842,701
	原単位 (kWh/m ²) ⁽¹⁾	4.27	3.47	3.31	3.55	2.45
水道使用量	総量 (L)	75,122,000	76,247,000	77,653,230	97,338,390	114,548,000
	原単位 (L/m ²) ⁽¹⁾	77.24	75.57	62.72	60.00	57.43
CO ₂ 排出量 ⁽³⁾		19,899	20,331	22,402	26,246	27,465
Scope 1	総量 (t-CO ₂)	263	214	204	219	152
Scope 2		19,637	20,116	22,197	26,027	5,234
Scope 3		-	-	-	-	22,078
CO ₂ 排出量 ⁽³⁾		0.020	0.020	0.018	0.016	0.014
Scope 1	原単位 (t-CO ₂ /m ²) ⁽¹⁾	0.0008	0.0006	0.0006	0.0006	0.0004
Scope 2		0.020	0.020	0.018	0.016	0.029 ⁽⁴⁾
Scope 3		-	-	-	-	0.012
Scope 3		-	-	-	-	-
廃棄物 ⁽⁵⁾		84,457	72,696	79,611	109,304	8,073,910
リサイクル量	総量 (kg)	-	-	-	-	5,820,682
リサイクル率	率 (%)	-	-	-	-	72.09

(1) 対象面積は、対象期間中の売却物件を含む面積であり、持分は考慮前の数値

(2) 2020年実績よりEY日本有限責任監査法人の第三者保証を取得（2020年は廃棄物を除く、2021年は廃棄物を含む）

(3) 2021年実績よりScope 2とScope 3を区別して開示

(4) 2020年より増加していますが、これは原単位の算定に際して使用した「Scope 2排出量」及び「面積」の範囲を2021年から「マルチテナント物件の共用部から排出したCO₂」に限定したことによるものです。テナント専有区画から排出されたCO₂はScope 3で集計しています

(5) 2021年実績より共用部に加えて入手可能なテナントによる廃棄物およびリサイクル対象の廃棄物を追加