

気候関連開示（公開草案） 産業別開示要求 【不動産サービス（IF-RS）産業編】

2022年6月

SSBJ設立準備委員会 事務局

※不許複製・禁無断転載：
公開草案の原文及び日本語仮訳は、IFRS財団の著作物となります。
複製及び使用の権利は厳しく制限されております。

- ❖ 本資料は、2022年3月31日にIFRS財団から公表されたIFRS S2号公開草案「気候関連開示」の付録B「産業別開示要求」のうち、**不動産サービス（IF-RS）産業に関連する部分の概要**についてご説明することを目的としています。
- ❖ 本資料では、当該付録B「産業別開示要求」に関し、以下の事項について記載しています。
 - ▶ 産業別開示要求の構成
 - ▶ 指標の**技術的プロトコル**（定義、範囲、適用及び調製に関するガイダンス）において、「shall（～しなければならない）」「shall not（～してはならない）」と記載されている事項を**太字**で記載しています。
 - ▶ 上記以外の事項でも、当該事項に即した開示を行うに際して**特に有用であると当事務局が判断した事項**を記載しています（そのため、すべての事項について記載しているわけではありません）。
 - ▶ 産業別指標を開示するまでの流れ

本資料は、IFRS財団のホームページにおいて公表された当該付録B「産業別開示要求」の日本語仮訳をもとに、SSBJ設立準備委員会事務局が作成したものです。

本資料における意見に係る部分は、あくまでも当委員会のスタッフ個人の見解であり、当委員会の公式見解ではございません。

S2基準案の付録B「産業別開示要求」は、産業ごとに以下が記載されている

産業の説明	<ul style="list-style-type: none">❖ 関連するビジネスモデル、基礎となる経済活動、一般的なサステナビリティ関連の影響 (impacts) 及び依存関係 (dependencies)、並びに当該産業への参加に特徴的な他の共有される特徴を定義することにより、適用範囲を明確にすることを意図している
開示トピック及びトピックサマリー	<ul style="list-style-type: none">❖ 開示トピックとは、特定の産業内の企業によって行われる活動に基づいて、特定のサステナビリティ関連のリスク又は機会を定義するもの❖ 経営又は経営の失敗が企業の企業価値にどのように影響するかについての簡単な説明 (トピックサマリー) が含まれる
指標	<ul style="list-style-type: none">❖ 開示トピックに付随し、個別に又は1セットの一部として、特定の開示トピックのパフォーマンスに関する有用な情報を表示するように設計されている
技術的プロトコル	<ul style="list-style-type: none">❖ 定義、範囲、適用及び調製に関するガイダンスを提供する
活動指標	<ul style="list-style-type: none">❖ 企業による特定の活動又はオペレーションの規模を定量化するもの❖ データを正規化して比較を容易にするため、指標と組合せて使用することを意図している

**産業名
(68産業)**

衣服、装飾品及び履物

産業の説明

産業に関する記述

「衣服、装飾品及び履物」産業には、男性用、女性用及び子供用の衣類、ハンドバッグ、宝石、時計及び履物を含むさまざまな製品の設計、製造、卸売及び小売に関わる企業が含まれる。製品の大部分が新興市場のベンダーによって製造されることにより、この産業に属する企業が主として設計、卸売、販売促進、サプライ・チェーンの管理及び小売といった活動に焦点を当てることを可能にしている。

サステナビリティ開示トピック及び指標

表 1. サステナビリティ開示トピック及び指標

開示トピック

指標

トピック	指標	カテゴリー	測定単位	コード
原材料調達	優先原材料の調達に関連する環境及び社会リスクの記述	説明及び分析	該当なし	CG-AA-440a.1
	環境又は社会サステナビリティ基準（又はこの両方）の第三者認証を受けた原材料の割合（基準ごとに）	定量	重量ごとのパーセンテージ(%)	CG-AA-440a.2

「衣服、装飾品及び履物」産業は、綿、革、羊毛、ゴム、並びに貴重な鉱物及び金属など、最終製品の主要なインプットとして多数の原材料に依存している。

気候変動、土地利用、資源不足、及び当該産業のサプライ・チェーンが事業を展開する地域での紛争に関連するサステナビリティの影響(impacts)は、産業において原材料を調達する能力をこれまで以上に形成している。

潜在的な原材料不足、供給停止、価格変動及び風評リスクを管理する企業の能力は、透明性に欠けることが多いサプライ・チェーンを通じて地理的に多様な地域から原材料を調達するため、さらに困難になっている。

この問題の効果的な管理を行わないことは、**利益の減少、収益成長率の抑制又は資本コストの増加（又はこれらのすべて）につながる**可能性がある。さまざまな原材料を調達することに関連するリスクの種類に応じて、サプライヤーへの関与、透明性の向上、認証基準の使用又は革新的な代替原材料の使用（又はこれらのすべて）を含め、さまざまな解決策が必要になる可能性がある。

最も積極的な企業は、**ブランドの評判を向上させ、新しい市場機会を開拓する一方で、価格変動や潜在的な供給停止にさらされるリスクを減らす**可能性が高い。

コード： CG-AA-440a.1	指標： 優先原材料の調達に関連する環境及び社会リスクの記述	測定単位： 該当なし
1 1.1	<p>優先原材料の調達から生じる環境及び社会リスクを管理するための戦略的アプローチを説明する</p> <ul style="list-style-type: none"> • 優先原材料：企業の主要製品に不可欠なもの • 主要製品：過去3会計年度のいずれかにおいて連結売上高の10%以上を占めたもの 	
2	企業が優先原材料をどのように識別したかに関する方法を含める	
4	優先原材料は、当該原材料を直接購入したか、サプライヤーを通じて購入したかに関わらず開示する	
7	<p>綿花を優先原材料の一つとして識別した場合、以下を説明する</p> <ul style="list-style-type: none"> • 水ストレスのある綿花栽培地域に対する脆弱性 • これらの地域から綿花を調達することによる価格変動のリスクをどのように管理しているか 	

コード	活動指標	カテゴリー	測定単位
CG-AA-000.A	(1)Tier 1サプライヤーの数	定量	数
	(2)Tier 1の先のサプライヤーの数	定量	数

- Tier 1サプライヤー：報告企業と直接取引するサプライヤー
- Tier 1の先のサプライヤー：報告企業のTier 1サプライヤーにとって重要なサプライヤー

Tier 1の先のサプライヤーのデータが仮定、見積り、又は他の不確実性を含む方法に基づいているかを開示しなければならない

気候関連の産業別指標を開示するまでの流れ(1)

適切な産業の 選択

- ❖ S2基準案の付録B「産業別開示要求」B1巻からB68巻は、SASBスタンダードの「Sustainable Industry Classification System®」(SICS®)のうち、気候関連の指標がある**11セクター・68産業**で編成されている
- ❖ 企業は、単一又は複数の産業を識別しなければならない(S2基準案 B8項)
- ❖ 企業が複数の産業にまたがる可能性が高い、幅広い活動に参加している場合、複数の産業別要求事項を適用する必要がある可能性がある(S2基準案 B9項)

重大なリスク 及び機会の識別

- ❖ 企業は、企業がさらされている**重大な (significant) 気候関連のリスク及び機会**を識別し、記述しなければならない(S2基準案 第9項(a))
- ❖ その際に、企業は、産業別開示要求(付録B)の中の「**開示トピック**」(特定の産業のリスク又は機会が定義されている)を参照しなければならない(S2基準案 第10項)

指標の特定

- ❖ 企業は、「戦略」に関する要求事項を満たすための開示を作成する際、産業横断的指標カテゴリー及び**開示トピックを伴う産業別指標の適用可能性**を参照し、考慮しなければならない(S2基準案 第11項)
- ❖ 一般目的財務報告の利用者が、重大な (significant) 気候関連のリスク及び機会を企業がどのように測定し、モニタリング及び管理するのかについて理解できるよう、企業は、**付録 B「産業別開示要求」において定められている産業別指標を開示**しなければならない(S2基準案 第19項、第20項(b))
- ❖ 企業は、企業がさらされている**気候関連のリスク及び機会を適正に表示する**という視点を持って、関連するフルセットの産業別要求事項を**すべて参照**しなければならない(S2基準案 B16項)

(次頁に続く)

気候関連の産業別指標を開示するまでの流れ(2)

(前頁からの続き)

指標の特定

- ❖ 定量的情報の開示に係る産業別要求事項が、産業横断的指標カテゴリー（S2基準案 第21項(a)から(e)）に関連する開示の要求事項を満たすか確認し検討しなければならない（S2基準案 付録B B15項）

産業横断的指標カテゴリー
（S2基準案 第21項）

- (a) 温室効果ガス排出
- (b) 移行リスク
- (c) 物理的リスク
- (d) 気候関連の機会
- (e) 資本投下
- (f) 内部炭素価格
- (g) 報酬

産業横断的指標カテゴリーの開示に
用いられる産業別指標の例

- (c)物理的リスク
農産物産業における、水ストレスのある地域から供給される主要作物の割合
- (d)気候関連の機会
化学製品産業における、使用段階の資源効率を考慮して設計された製品から生じた売上高

重要性
(Materiality)

- ❖ 企業は、特定された指標及び目標が企業の企業価値を評価する上で情報の利用者にとって重要性がある（material）と結論付けた場合、特定の要求事項に関連する情報を開示しなければならない（S2基準案 付録B B6項）
- ❖ IFRSサステナビリティ開示基準で要求される特定の開示に重要性がない（not material）場合には、提供する必要はない（S1基準案 第60項）

不動産サービス Real Estate Services (IF-RS)

「不動産サービス」産業は、不動産の所有者、テナント、投資家及びデベロッパーに対してさまざまなサービスを提供する企業により構成される。

主要なサービスには、不動産の所有者のための資産管理、仲介、鑑定、及び情報サービスが含まれる。

資産管理サービスには、リース、テナント管理、ビル管理、及びビル警備が含まれることがある。

多くの企業はまた、仲介サービスを提供し、販売取引及びリース取引を促進している。

鑑定及びその他のアドバイザー又は情報サービスは、顧客によく提供されるその他の特化したサービスである。

この産業に属する企業は、グローバル経済の重要な一部である、不動産のバリュー・チェーンにおいて重要な (important) 役割を果たしている。

トピック	コード	指標
サステナビリティサービス	IF-RS-410a.1	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー及びサステナビリティサービスから生じた売上高
	IF-RS-410a.2	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー及びサステナビリティサービスが提供された、管理下にある建物の床面積 エネルギー及びサステナビリティサービスが提供された、管理下にある建物の数
	IF-RS-410a.3	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー格付を取得した、管理下にある床面積 エネルギー格付を取得した、管理下にある建物の数

「不動産サービス」産業では、顧客により所有又は占有される建物が、一般的に、重要な (significant) サステナビリティ影響 (impacts) を及ぼす。

建物及びその内部で実施される活動は、エネルギーの消費、直接的及び間接的な温室効果ガス (GHG) の排出、水の消費、廃棄物の発生、及び占有者の健康に影響を及ぼす可能性のある屋内環境の質に関する懸念を増大させる。

この産業の企業は、サステナビリティ関連サービスを通じて、建物及びこれらの事業のサステナビリティ影響 (impacts) を改善する機会を有する。

これらのサービスは、ユーティリティデータの管理、エネルギー調達、エネルギー及び水のベンチマーキング、資源効率の改善、サステナビリティ認証に関する活動、並びにサステナビリティコンサルティング及び研修を含む場合がある。

この産業の企業は、所有者及びテナントの両者がサステナビリティパフォーマンスを高めるよう奨励するリースの手配を通じて、両者にとっての金銭的便益を生み出しつつ、建物のサステナビリティにさらなる影響を及ぼすことができる。

これらのサービスを提供することで、**新たな収益の成長を促し、顧客をより維持することができる。**

効果的なサステナビリティサービスは、資産価値の改善、テナント需要の拡大、運営費の削減及びテナント経験の改善を通して、**所有者又はテナント（又はこの両方）に便益をもたらすことができる。**

コード： IF-RS- 410a.1	指標： エネルギー及びサステナビリティサービスから生じた売上高	測定単位： 報告通貨
1	エネルギー及びサステナビリティサービスから生じた自社の売上高を開示する	
1.1	<p>エネルギー及びサステナビリティサービスは、以下と定義する</p> <ul style="list-style-type: none"> • 資源効率 • ユーティリティデータの管理 • エネルギー調達 • サステナビリティ及び資源に関連する認証の取得 (obtaining) 及び保持 (retaining) • 環境に関する報告 • サステナビリティに関するコンサルティング及び研修に直接関係する、顧客に提供されるサービス 	
2	開示の範囲は、リース顧客、プロジェクトや開発サービス顧客、及び資本市場や投資管理顧客に提供されるサービスを含むが、これらに限定されない	

コード： IF-RS- 410a.1	注記
1	<p>自社が提供するエネルギー及びサステナビリティサービスについて以下を含む関連する情報を記述する</p>
1.1	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー及びサステナビリティサービスの、企業の基本的な不動産物件管理サービスへの統合又はそれとの区別の程度
1.2	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー及びサステナビリティサービスの市場力学
1.3	<ul style="list-style-type: none"> 市場をリードするエネルギー及びサステナビリティサービスの提供に関連する機会
1.4	<ul style="list-style-type: none"> 不適切又は不十分なエネルギー及びサステナビリティサービスの提供に関連するリスク

コード： IF-RS- 410a.2	指標： エネルギー及びサステナビリティサービスが提供された、管理下にある建物の床面積	測定単位： 平方フィート (ft ²)
1	エネルギー又はサステナビリティ（又はその両方）に関連するサービスを報告期間中に提供した、管理下にある床面積を開示する	
1.1	管理下にある床面積は、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する賃貸可能な床面積の総計と定義する	
1.1.1	運営上の管理権は、「2018年GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」と整合し、不動産所有者が「運営方針、安全衛生方針又は環境方針（又はこれらの複数のもの）を導入及び適用する能力」を有する場合と定義する	
1.2	<p>エネルギー及びサステナビリティサービスは、以下と定義する</p> <ul style="list-style-type: none"> • 資源効率 • ユーティリティデータの管理 • エネルギー調達 • サステナビリティ及び資源に関連する認証の取得 (obtaining) 及び保持 (retaining) • 環境に関する報告 • サステナビリティに関するコンサルティング及び研修に直接関係する、顧客に提供されるサービス 	

コード： IF-RS- 410a.2	指標： エネルギー及びサステナビリティサービスが提供された、管理下 にある建物の数	測定単位： 数
2	自社がエネルギー及びサステナビリティに関連するサービスを報告期間中に提供した、建物の数を開示する	
2.1	管理下にある建物は、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する区分された建物又は不動産資産と定義する	
3	開示の範囲には、報告期間中にエネルギー及びサステナビリティサービスが提供された延床面積及びすべての建物（そのようなサービスの開始日を問わない）を含む	

コード : IF-RS- 410a.3	指標 : エネルギー格付を取得した、管理下にある床面積	測定単位 : 平方フィート (ft²)
1	報告期間中にエネルギー格付を取得した、管理下にある床面積を開示する	
1.1	管理下にある床面積は、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する賃貸可能床面積の総計と定義する	
1.1.1	運営上の管理権は、「2018年GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」と整合するように、不動産所有者が「運営方針、安全衛生方針又は環境方針（又はこれらの複数のもの）を導入及び適用する能力」を有する場合と定義する	

コード： IF-RS- 410a.3	指標： エネルギー格付を取得した、管理下にある建物の数	測定単位： 数
2	報告期間中にエネルギー格付を取得した、管理下にある建物の数を開示する	
2.1	管理下にある建物の数は、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する区分された建物又は不動産資産と定義する	
2.2	エネルギー格付は、「2018年 GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」と整合するように、建物のエネルギーパフォーマンスを測定するスキームと定義する	
3	エネルギー格付スキームの範囲は、それが「報告期間前又は報告期間中に付与されたエネルギー格付のみを含む（事前評価又はその他の非公式の格付スキームは有効ではない）」という点で、「2018年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」と整合している	

コード： IF-RS- 410a.3	補足事項
4	「GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなし、前年から行われた更新はすべて、このガイダンスの更新とみなす

コード	活動指標	カテゴリー	測定単位
IF-RS-000.A	(1) テナントの数	定量	数
	(2) 不動産所有者に分類された、不動産物件管理顧客の数	定量	数
IF-RS-000.B	所有者の運営上の管理権を伴う、管理下にある床面積	定量	平方フィート (ft ²)
IF-RS-000.C	所有者の運営上の管理権を伴う、管理下にある建物の数	定量	数

IF-RS-000.Bに関する注記

- 所有者の運営上の管理権を伴う、管理下にある床面積の範囲：
賃貸可能床面積の総計のうち、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する部分のみを含めなければならない

IF-RS-000.Cに関する注記

- 管理下にある建物の範囲：
不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する区分された建物又は不動産資産のみが含まなければならない

コード	活動指標	カテゴリ	測定単位
IF-RS-000.D	(1) テナントの数	定量	数
	(2) 不動産所有者に分類された、実行済リースの件数	定量	数
IF-RS-000.E	提供された鑑定評価の件数	定量	数

IF-RS-000.Dに関する注記

- 両手取引：
(1) テナントカテゴリ及び (2) 不動産所有者カテゴリの両方に含めなければならない
- サブリース：
(2) 不動産所有者カテゴリのみに含めなければならない

