



**IFRS<sup>®</sup>**

Sustainability

2022年3月

## 公開草案

IFRS<sup>®</sup> サステナビリティ開示基準

**IFRS S2号「気候関連開示」[案]**

**付録B 産業別開示要求**

**B19巻－不動産金融**

コメント期限：2022年7月29日



# 公開草案

IFRS S2 号「気候関連開示」[案]

付録 B 産業別開示要求

B19 卷一不動産金融

コメント期限：2022年7月29日

This industry from Appendix B Industry-based disclosure requirements accompanies the Exposure Draft ED/2022/S2 *Climate-related Disclosures* (published March 2022; see separate booklet). It is published by the International Sustainability Standards Board (ISSB) for comment only. Comments need to be received by 29 July 2022 and should be submitted by email to [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) or online at <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

All comments will be on the public record and posted on our website at [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by a good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this policy and on how we use your personal data. If you would like to request confidentiality, please contact us at [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) before submitting your letter.

**Disclaimer:** To the extent permitted by applicable law, the ISSB and the IFRS Foundation (Foundation) expressly disclaim all liability howsoever arising from this publication or any translation thereof whether in contract, tort or otherwise to any person in respect of any claims or losses of any nature including direct, indirect, incidental or consequential loss, punitive damages, penalties or costs.

Information contained in this publication does not constitute advice and should not be substituted for the services of an appropriately qualified professional.

© 2022 SASB, part of Value Reporting Foundation.

**All rights reserved.** Reproduction and use rights are strictly limited. Please contact the Foundation for further details at [permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org).

Copies of ISSB publications may be ordered from the Foundation by emailing [customerservices@ifrs.org](mailto:customerservices@ifrs.org) or visiting our shop at <https://shop.ifrs.org>.

This Japanese translation of the Exposure Draft *Climate-related Disclosures* and related material contained in this publication has not been approved by the Review Committee appointed by the IFRS Foundation. The Japanese translation is the copyright of the IFRS Foundation.

The Foundation has trade marks registered around the world (Marks) including ‘IAS®’, ‘IASB®’, the IASB® logo, ‘IFRIC®’, ‘IFRS®’, the IFRS® logo, ‘IFRS for SMEs®’, the IFRS for SMEs® logo, ‘International Accounting Standards®’, ‘International Financial Reporting Standards®’, the ‘Hexagon Device’, ‘NIIF®’ and ‘SIC®’. Further details of the Foundation’s Marks are available from the Foundation on request.

The Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office in the Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD.

## 公開草案

# IFRS S2 号「気候関連開示」[案] 付録 B 産業別開示要求 B19 卷－不動産金融

コメント期限：2022 年 7 月 29 日

付録 B 産業別開示要求のうちの本産業は、公開草案 ED/2022/S2「気候関連開示」（2022年3月公表、別冊参照）に付随するものである。本付録は、国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）がコメント募集のみを目的に公表したものである。コメントは、2022年7月29日までに到着する必要があり、commentletters@ifrs.orgへの電子メール又は<https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>からオンラインで提出されたい。

すべてのコメントは公開の記録に記載され、回答者が秘密扱いの要求をしない限り、我々のウェブサイト（[www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)）に掲載される。秘密扱いの要求は、商業的な守秘事項などの正当な理由がある場合を除き、通常は認められない。この方針及び回答者の個人データを我々がどのように使用するのかの詳細については、我々のウェブサイトを参照されたい。機密保持に関する要望がある場合は、コメント・レターを提出される前にcommentletters@ifrs.orgまでご連絡いただきたい。

**注意書き：**適用される法律が認める範囲で、当審議会及びIFRS財団（財団）は、本公表物又はその翻訳から生じるすべての責任を、契約、不法行為、その他いかなる者に対するいかなる性質の請求又は損害（直接、間接、付随的又は結果的な損害、懲罰的賠償、罰金又はコストを含む）に関するものであれ、拒絶する。

本公表物に含まれている情報は、助言を構成するものではなく、適切な資格を有する専門家のサービスの代用とすべきものではない。

**© 2022 SASB, part of Value Reporting Foundation.**

不許複製・禁無断転載：複製及び使用の権利は厳しく制限されている。詳細については当財団の[permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org)に連絡されたい。

当審議会の公表物のコピーは、[customerservices@ifrs.org](mailto:customerservices@ifrs.org)への電子メール又は当財団のショップ<https://shop.ifrs.org>への訪問により、当財団から注文することができる。

本公表物に含まれている公開草案IFRS S2号「気候関連開示」の日本語訳は、IFRS財団が指名したレビュー委員会による承認を経していない。当該日本語訳はIFRS財団の著作物である。

当財団は世界中で登録された商標を有しており、その中には、「IAS®」、「IASB®」、IASB® ロゴ、「IFRIC®」、「IFRS®」、IFRS® ロゴ、「IFRS for SMEs®」、IFRS for SMEs® ロゴ、「International Accounting Standards®」、「International Financial Reporting Standards®」、「Hexagon Device」、「NIIF®」及び「SIC®」がある。当財団の商標についてのより詳細な情報は、要求に応じて当財団から入手可能である。

当財団は米国デラウェア州の一般会社法に基づく非営利法人であり、イングランド及びウェールズで海外会社（会社番号：FC023235）として活動し、主たる事務所を Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD に置いている。

## はじめに

---

本巻は、*IFRS S2* 号「気候関連開示」[案]の付録 B の一部であり、本基準[案]の不可欠な一部である。本巻は、本基準 [案] の他の部分と同じ権威を有する。

本巻は、特定のビジネスモデル、経済活動、及び産業への参加により特徴付けられる他の一般的な特徴に関連する、企業の重大な (**significant**) 気候関連のリスク及び機会に関連する情報を識別、測定及び開示するための要求事項を示している。

産業別開示要求は、**SASB** スタンダードに由来している (*IFRS S2* 号「気候関連開示」[案]B10 項から B12 項を参照)。B11 項に記載されている **SASB** スタンダードの修正は、参照を容易にするためにマークアップされている。新しい文章には下線が、削除された文章には取り消し線が引かれている。また、**SASB** スタンダードで使用されている指標コードも、参照を容易にするために、該当する場合には記載されている。本巻に含まれる産業別開示要求に関する追加の背景 (構造及び用語、適用並びに例示などを含む) については、付録 B の B3 項から B17 項を参照されたい。

## 不動産金融

### 産業に関する記述

「不動産金融」産業は、消費者が自宅を購入することを可能するという不可欠な公共財を提供し、全体の自宅所有率に貢献する。この産業に属する企業は、個人及び商業上の顧客に対し、不動産を担保として資本を貸与する。主要な製品は住宅用及び商業用の不動産金融であるが、提供される他のサービスには、不動産金融の管理業務、権原保険、クロージング及び決済サービス、並びに鑑定が含まれる。また、不動産金融企業は、モーゲージ・パス・スルー証券や抵当証券担保債権証券といった、不動産関連の投資を保有し、管理し、資金調達を行う。最近の規制環境における傾向は、消費者保護、開示、及び説明責任に向かって著しくシフトしていることを示している。2008年の住宅ローン危機への対応として成立した法律は、社会の利益と長期投資家の利益をさらに整合させるポテンシャルがあることを示している。

### 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

トピック	指標	カテゴリ	測定単位	コード
抵当不動産 に対する環 境上のリス ク	100年確率洪水地帯への不動産ローンの(1)件数及び(2)価値	定量	数、報告通貨	FN-MF-450a.1
	天候関連の大規模自然災害による不動産ローンのデフォルト及び支払い延滞に関する、地理上の地域別の(1)予想損失合計及び(2)デフォルト時損失率(LGD)	定量	報告通貨、パーセンテージ (%)	FN-MF-450a.2
	気候変動及びその他の環境リスクをどのように不動産ローンのオリジネーション及び引受けに組み込むかについての記述	説明及び分析	該当なし	FN-MF-450a.3

表 2. 活動指標

活動指標	カテゴリ	測定単位	コード
オリジネーションした不動産ローンのカテゴリ別 ((a)住宅用及び(b)商業用) の(1)件数及び(2)価値	定量	数、報告通貨	FN-MF-000.A
購入した不動産ローンのカテゴリ別 ((a)住宅用及び(b)商業用) の(1)件数及び(2)価値	定量	数、報告通貨	FN-MF-000.B



## 抵当不動産に対する環境上のリスク

### トピックサマリー

気候変動に伴う異常気象の頻度の増加は、「不動産金融」産業に悪影響 (impact) を及ぼす可能性がある。具体的には、ハリケーン、洪水及びその他の気候変動に関連する事象は、未払い及びローンのデフォルトにつながると同時に、担保不動産の価値の下落をもたらす可能性がある。全体的なエクスポージャー、融資免除プログラム、及び融資分析への気候変動の組み込みに関する開示により、株主は、環境上のリスクの観点から、どの不動産金融企業が価値を保護するのに最適な地位にあるかを決定できるようになる。

### 指標

#### FN-MF-450a.1. 100 年確率洪水地帯への不動産ローンの(1)件数及び(2)価値

- 1 企業は、100 年確率洪水地帯に位置する不動産を担保として引受けた、企業のポートフォリオに含まれる不動産ローンの(1)件数及び(2)価値を開示しなければならない。
  - 1.1 100 年確率洪水地帯は、任意の年に 1%以上の確率で洪水が生じる土地区域と定義する。このような区域は、1%年確率洪水、1%年超過確率洪水、又は 100 年確率洪水の対象とも呼ぶ場合がある。
    - 1.1.1 100 年確率洪水地帯の例には、沿岸氾濫原、主要河川沿い氾濫原、低地の浸水による洪水の対象となる区域がある場合があるが、これらに限定されない。
  - 1.2 ~~米国における不動産の不動産ローンの場合、100 年洪水帯には、米国連邦緊急事態管理庁 (FEMA) が special flood hazard areas(特別洪水危険地帯 (SFHA))として指定した土地が含まれる。~~
    - 1.2.1 ~~SFHA は、特定の年に 1%以上の確率で氾濫予測がされる土地面積として定義される。この地域は、U.S. National Flood Insurance Programに従って、Zone A、AO、AH、A1-30、AE、A99、AR、AR/A1-30、AR/AE、AR/AO、AR/AH、AR/A、VO、V1-30、VE、及び Vとして適用される洪水保険率マップに指定されている。この定義は、米国 44 CFR 59.1に基づいている。~~
    - 1.2.2 ~~企業は、FEMA SFHAs の再分類に起因するリスク認識及び潜在的な影響を開示する場合がある (再分類により、企業が所有する不動産ローンの担保不動産へのリスクの拡大も含む)。~~
  - 1.3 ~~カナダに所在する不動産の不動産ローンについては、企業はカナダの Provincial/Territorial Flood Damage Reduction Programsを参照する場合がある。~~
  - 1.4 ~~EUに所在する不動産の不動産ローンについては、企業はEUの Flood Directiveを参照する場合がある。~~
- 2 開示の範囲には、所在する国に関係なく、100 年確率洪水地帯に担保不動産が所在する、企業の不動産ローンの引受けをすべて含めなければならない。

- 2.1 不動産ローンの範囲には、企業がローン資産として保有する第一抵当不動産ローン（1～4家族）及び後順位抵当不動産ローン（1～4家族の第二抵当不動産ローン又は住宅担保与信枠）を含めなければならない。
- 2.2 不動産ローンの範囲には、売却目的で保有される不動産ローン、不動産ローン担保証券、及び企業が不動産サービスを提供している不動産を除外しなければならない。

**FN-MF-450a.2. 天候関連の大規模自然災害による不動産ローンのデフォルト及び支払い延滞に関する、地理上の地域別の(1)予想損失合計及び(2)デフォルト時損失率(LGD)**

- 1 企業は、天候関連の大規模自然災害による不動産ローンのデフォルト及び支払い延滞に起因する、(1)予想損失合計及び(2)デフォルト時損失率(LGD)をパーセンテージで開示しなければならない。
  - 1.1 予想損失は、企業の不動産ローンのすべての可能な損失に、それぞれの損失発生率を乗じた価値の合計として定義及び計算する。
  - 1.2 LGDは、デフォルト時において失われた資産の割合と定義する。
  - 1.3 天候関連の大規模自然災害には、以下を含む。
    - 1.3.1 気象学的事象（例えば、ハリケーン及び嵐）
    - 1.3.2 水文学的事象（洪水）
    - 1.3.3 気候学的事象（例えば、熱波、寒波、干ばつ及び山火事）
  - 1.4 天候関連の大規模自然災害は、地球物理学的事象（例えば、地震及び火山噴火）を除外する。
- 2 企業は、開示を地理上の地域別に区分しなければならない。
  - 2.1 該当する地域は企業により決定される。以下の地域を含めてもよい。~~湾岸、カリフォルニア州、北東部、山岳部、中西部。~~

**FN-MF-450a.3. 気候変動及びその他の環境リスクをどのように不動産ローンのオリジネーション及び引受けに組み込むかについての記述**

- 1 企業は、気候変動及びその他の環境リスクをどのように不動産ローンのオリジネーション及び引受けプロセスに組み込んだかを記述しなければならない。
  - 1.1 不動産ローンのオリジネーションプロセスは、申請、処理及び引受けを含む（がこれらに限定されない）、貸手と借手との間の不動産ローン取引のすべてのステップとして幅広く定義する。
  - 1.2 気候変動及びその他の環境リスクの範囲には、以下を含むが、これらに限定されない。
    - 1.2.1 気象学的事象（例えば、ハリケーン及び嵐）、水文学的事象（洪水）、気候学的事象（例えば、熱波、寒波、干ばつ及び山火事）を含む、天候関連の大規模自然災害の頻度及び激しさの増加
    - 1.2.2 地球物理学的事象の発生の頻度（例えば、地震及び火山噴火）。

## IFRS S2 号「気候関連開示」[案] の付録 B

2 企業は、これらのリスクが、その不動産ローンオリジネーションモデル及び意思決定に、影響を及ぼす (affect) か否か、また及ぼす場合にはどのような影響を及ぼす (affect) かを開示しなければならない。

2.1 開示の範囲には以下を含むが、これらに限定されない。

2.1.1 リスクが担保不動産の評価にどのように影響する (impacts) か。例えば、所在地に起因する固有リスクを考慮すること、及び基本的な適応手法 (例えば、補強、雨戸強化) の適用を評価することが挙げられる。

2.1.2 自然災害 (natural disaster) のリスクが信用リスク (credit risk) の分析にどのように影響する (affect) か。これには、自然災害 (natural disaster) の頻度及び激しさの増加により、無保険又は保険不足の不動産に起因する債務不履行の可能性が高まると、企業が想定した場合を含む。