



**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**

**B35巻一住宅建築業**

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

B35 巻－住宅建築業

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 B35 巻－住宅建築業

コメント期限：2022 年 7 月 29 日

## 公開草案—2022年3月

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る、[commentletters@ifrs.org](mailto: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](mailto: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。

## 住宅建築業

### 産業に関する記述

「住宅建築業」産業は、新しい住宅や居住区を開発する企業により構成される。開発の手順には通常、土地の取得、整地、住宅の工事及び住宅の販売が含まれる。産業の活動の大半は、典型的には企業設計による居住区の一部である、単世帯住宅の開発及び販売に焦点が当てられる。相対的に小さいセグメントは、タウンホーム、コンドミニウム、多世帯住宅、及び複合用途開発を中心に置いている。この産業に属する企業の多くは個人の住宅購入者に金融サービスを提供している。企業の構造や地理的な重点地域が異なる、さまざまな規模の多数のデベロッパーが存在するため、この産業は細分化されている。上場企業は規模が著しく大きい傾向があり、無数の非公開の住宅建築会社と比べより統合されている傾向がある。

### 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	カテゴリー	測定単位	コード
土地利用及び生態系への影響 (impacts)	再開発地で引き渡された(1)区画数、及び(2)住宅の数	定量	数	IF-HB-160a.1
	ベースライン水ストレスが「高い」地域又は「極めて高い」地域で引き渡された(1)区画数、及び(2)住宅の数	定量	数	IF-HB-160a.2
	環境規制に関連する法的手続の結果としての金銭的損失の総額 <sup>47</sup>	定量	報告通貨	IF-HB-160a.3
	環境上の考慮事項を、用地選定、用地設計並びに用地開発及び建設に統合するプロセスについての説明	説明及び分析	該当なし	IF-HB-160a.4
資源効率的な設計	(1)認証された HERS®インデックススコアを取得した住宅の数、及び(2)平均スコア	定量	数、指数スコア	IF-HB-410a.1
	水効率基準 WaterSense®の住様の認証を受けた水道設備の設置割合	定量	パーセンテージ (%)	IF-HB-410a.2
	第三者の多属性 (multi-	定量	数	IF-HB-

<sup>47</sup> IF-HB-160a.3 に関する注記 - 企業は、金銭的損失の性質、背景、及びその結果として講じられた是正措置について簡潔に説明しなければならない。



## IFRS S2 号「気候関連開示」[案] の付録 B

トピック	指標	カテゴリー	測定単位	コード
	attribute) グリーンビルディング基準の認証を受けた、引き渡された住宅の数			410a.3
	住宅の設計に資源効率を組み込むことに関連するリスク及び機会、並びに便益を顧客に伝える方法の記述	説明及び分析	該当なし	IF-HB-410a.4
気候変動への適応	100年確率洪水地帯にある区画数	定量	数	IF-HB-420a.1
	気候変動リスクエクスポージャー分析、システムティックなポートフォリオエクスポージャーの程度、及びリスクを軽減するための戦略の記述	説明及び分析	該当なし	IF-HB-420a.2

表 2. 活動指標

活動指標	カテゴリー	測定単位	コード
管理区画数 <sup>48</sup>	定量	数	IF-HB-000.A
引き渡された住宅の数 <sup>49</sup>	定量	数	IF-HB-000.B
稼働している販売地域の数 <sup>50</sup>	定量	数	IF-HB-000.C

<sup>48</sup> IF-HB-000.A に関する注記 - 管理区画の範囲には、報告期間末日時点で所有されている、又はオプション契約若しくはその他の同等の種類契約を通じて契約上所有可能なすべての区画を含む。

<sup>49</sup> IF-HB-000.B に関する注記 - 住宅の範囲には、戸建住宅、集合住宅又は多世帯住宅の一部であるかどうかにかかわらず、単世帯の住戸を含めなければならない。

<sup>50</sup> IF-HB-000.C に関する注記 - 稼働している販売地域の範囲には、報告期間末日の時点で、残り 5 棟以上の住宅又は区画が販売中の地域又は開発を含む。

## 土地利用及び生態系への影響 (impacts)

### トピックサマリー

住宅建設業者は、開発活動による生態学的な影響 (impacts) に直結する課題に直面している。開発はしばしば未開発の土地で行われ、企業は、「グリーンフィールド」の土地開発に伴う規制及び許認可プロセスの管理に加え、建設活動による生態系の破壊を管理しなければならない。企業が行う用地決定にかかわらず、産業の開発活動は一般的に、土地及び水の汚染、廃棄物の不適切な管理、並びに、建設及び使用段階での水資源への過度の負担に関連するリスクをもたらす。環境規制の違反は、評判を毀損する一方で、経済的リターンを減少させる高額な罰金及び遅延の原因となる可能性がある。違反を繰り返す企業、又は、生態学的な過度な影響 (impacts) を与える過去の活動実績がある企業は、新規開発のために地域社会からの承認を得ることが難しく、それにより、将来の売上及び市場シェアが減少する可能性がある。水ストレスのある地域に開発努力を集中させている企業は、許認可の取得がさらに困難になる場合があり、また、水不足の懸念から土地又は住宅の価値下落に関連するリスクに直面する場合もある。環境品質管理手順、「スマートグロース」戦略（再開発地に注力することを含む）及び保全戦略は、環境に関連する法令の遵守を確実にし、それゆえに、財務リスクを軽減し、将来の成長機会を向上させるのに役立つ場合がある。

### 指標

#### IF-HB-160a.1. 再開発地で引き渡された(1)区画数、及び(2)住宅の数

- 1 企業は、(1)再開発地にある管理区画の数を開示しなければならない。
  - 1.1 管理区画の範囲には、所有されている、又は、オプション契約若しくはその他の同等の種類契約を通じて契約上所有可能なすべての区画が含まれる。
  - 1.2 再開発地の範囲には、ブラウンフィールド (brownfield) 用地及びグレイフィールド (greyfield) 用地を含めなければならない。その条件について国、州又は現地の指定を満たす用地を含まなければならない。国、州又は現地の定義がない場合は、以下の定義を使用しなければならない。
    - 1.2.1 再開発地は、新しい開発に対応するための交換、改造又は既存の構築物を新しい開発に提供するための再利用を含む、過去に開発された用地として定義する。
    - 1.2.2 ブラウンフィールド (brownfield) 用地は、~~米国環境保護庁 (EPA) と整合し、~~「有害物質、汚染物質又は異物の存在又は潜在的な存在によって、拡張、再開発又は再利用が複雑になる可能性のある不動産」と定義する。
    - 1.2.3 グレイフィールド (greyfield) 用地は、~~米国住宅建設業者協会 (NAHB) のグリーンホームビルディングガイドラインと整合し、~~「地表面積の少なくとも 50% が不浸透性材料で覆われている、過去に開発された用地」と定義する。

- 1.3 再開発地の範囲からは、未開発のインフィル (infill) 用地は除外するものの、上記の再開発地、ブラウンフィールド (brownfield) 用地又はグレイフィールド (greyfield) 用地の定義を満たす範囲のインフィル用地が含まれる。
- 2 企業は、(2)再開発地で建設され、引き渡された住宅の数を開示しなければならない。
  - 2.1 住宅の範囲には、戸建住宅、集合住宅又は多世帯住宅の一部であるかどうかにかかわらず、単世帯の住宅を含めなければならない。

**IF-HB-160a.2. ベースライン水ストレスが「高い」地域又は「極めて高い」地域で引き渡された(1)区画数、及び(2)住宅の数**

- 1 企業は、(1)ベースライン水ストレスが「高い」地域、又は、「極めて高い」地域にある管理区画の数を開示しなければならない。
  - 1.1 管理区画の範囲には、所有されている、又は、オプション契約若しくはその他の同等の種類契約を通じて契約上所有可能なすべての区画が含まれる。
  - 1.2 企業は、世界資源研究所 (WRI) の水リスクアトラス (Water Risk Atlas) ツールである Aqueduct (アキダクト) を使用して、ベースライン水ストレスが「高い (40~80%)」又は「極めて高い (> 80%)」場所にある管理区画を識別しなければならない。
- 2 企業は、(2)ベースライン水ストレスが「高い」地域又は「極めて高い」地域で引き渡された住宅の数を開示しなければならない。
  - 2.1 住宅の範囲は、戸建住宅、集合住宅又は多世帯住宅の一部であるかどうかにかかわらず、単世帯の住宅を含めなければならない。

**IF-HB-160a.3. 環境規制に関連する法的手続の結果としての金銭的損失の総額**

- 1 企業は、環境規制に関連する法的手続の結果、報告期間中に発生した金銭的損失の総額を開示しなければならない。これには、地下水及び表層水の汚染、有害廃棄物の輸送、封じ込め又は廃棄、大気放出及び汚染事象の公開に関する法令の施行などがある。
- 2 法的手続には、裁判官、取締役官、仲裁人又はその他のいずれの面前であるかを問わず、企業が関与した審判手続が含まなければならない。
- 3 損失には、あらゆる企業 (例：政府、企業又は個人) が提起した民事訴訟 (例：民事判決又は和解)、規制手続 (例：処罰、不正利得の返還又は損害賠償)、及び刑事訴訟 (例：刑事判決、処罰又は損害賠償) の結果として報告期間中に発生した罰金及びその他の金銭的債務を含む、相手方又は他者に対するすべての金銭的債務 (和解、裁判後の評決又はその他のいずれに起因するかを問わない) を含めなければならない。
- 4 金銭的損失の範囲からは、企業がその抗弁において負担した法的及びその他の手数料及び費用は除外しなければならない。
- 5 開示の範囲には、以下のような、住宅建設産業よりも広い執行権限を持つ規制当局によって裁定された活動に関連する執行を含めなければならないが、これらに限定されない。
  - 5.1 廃棄物に関する EU Directive 2008/98/EC (Waste Framework Directive)

5.2 U.S. Clean Water Act

5.3 U.S. Resource Conservation and Recovery Act (RCRA)

**IF-HB-160a.3 に関する注記**

- 1 企業は、法的手続の結果としてのすべての金銭的損失の性質（例：裁判後に出される判決若しくは命令、和解、有罪答弁、起訴猶予又は不起訴の合意）及び背景（例：過失）を簡潔に記述しなければならない。
- 2 企業は、法的手続の結果として適用した是正措置について記述しなければならない。これには、オペレーション、プロセス、製品、ビジネスパートナー、教育又はテクノロジーの特定の変更を含む場合があるが、これらに限定されない。

**IF-HB-160a.4. 環境上の考慮事項を、用地選定、用地設計並びに用地開発及び建設に統合するプロセスについての説明**

- 1 企業は、環境上の考慮事項を、用地選定、用地設計並びに用地開発及び建設に統合するために使用するプロセスについて説明しなければならない。
  - 1.1 環境上の考慮事項には、生態系への影響（impacts）、生物多様性への影響（impacts）、大気への排出、排水、斜面の崩壊、土壌の攪乱及び浸食、豪雨水管理、廃棄物管理、天然資源の消費並びに有害化学物質の使用を含むが、これらに限定されない。
- 2 企業は、用地選定に関する以下の側面へのアプローチを記述しなければならない。
  - 2.1 取得又は開発が検討されている用地の生態系に対する配慮の程度を評価するために使用されるプロセス、及びそのような評価が取得及び開発の意思決定にどのように組み込まれているか
  - 2.2 意思決定プロセスにおける用地分類（例：グリーンフィールド用地、グレイフィールド用地、ブラウンフィールド用地又はインフィル用地（又はこれらの複数のもの））の使用
- 3 企業は、用地設計に関する以下の側面に対するアプローチを記述しなければならない。
  - 3.1 斜面の崩壊、土壌の攪乱及び浸食、豪雨水、廃棄物並びに野生生物の生息地への影響（impacts）の管理を含む、生態系への影響を最小限に抑えるよう用地設計するために使用されるプロセス
- 4 企業は、用地開発及び建設に関する以下の側面に対するアプローチを記述しなければならない。
  - 4.1 建設及び解体廃棄物、排水、土壌の攪乱及び侵食、並びに有害物質の管理を含む、建設中の生態系への影響（impacts）を最小限に抑えるために使用されるプロセス
- 5 企業は、環境上の考慮事項に関連するリスクを評価するための自社のアプローチ及び、これらのリスクを管理するための関連する内部の方針、実務及び手続を記述しなければならない。
- 6 企業は、該当する場合、用地選定、用地設計並びに開発及び建設に対処するコード（codes）、ガイドライン及び基準の使用について記述しなければならない。

## IFRS S2 号「気候関連開示」[案] の付録 B

- 6.1 関連するコード (codes)、ガイドライン及び基準には、以下を含む場合があるが、これらに限定されない。
  - 6.1.1 2012 ICC 700 National Green Building Standard, “Incentives for Development and Lot Design”
  - 6.1.2 U.S. National Association of Home Builders (NAHB) Model Green Home Building Guidelines, Section 1, “Lot Design, Preparation, and Development”
  - 6.1.3 U.S. Green Building Council’s (USGBC) LEED® BD+C: Homes, v4, “Construction activity pollution prevention”及び “Site selection”

## 資源効率的な設計

### トピックサマリー

住宅建築物は、居住時に大量のエネルギーと水を消費する。「住宅建設業」産業の企業は、サステナブルな設計の実務及び材料の選択を通じて、住宅のライフサイクル全体にわたって資源効率を向上させることができる。省エネルギー製品、及び、効率的な冷暖房のための住宅を設計することなどの省エネルギー技術は、電力系統又は現場での燃料燃焼によるものであるかどうかにかかわらず、エネルギーへの依存を減らすのに役立つ。住宅の資源効率を向上させることを目的としたこれらの対策は、光熱費の減少を通じて住宅所有のコストを削減することができる。低流量の蛇口などの節水機能は、地域社会への負担を軽減すると同時に、コストを下げることにもつながる可能性がある。エネルギー及び水効率の重要性（importance）に対する住宅購入者の認識は、企業がターゲット市場での需要を増加させ、それにより、売上又はマージン（又はこの両方）を増大させる可能性をもたらす。特に企業がこれらの住宅の長期的な便益について顧客を体系的に教育することに成功した場合、費用対効果の高い方法で資源効率設計の原則を効果的に適用することは、競争上の優位性をもたらす場合がある。

### 指標

#### IF-HB-410a.1. (1)認証された HERS®インデックススコアを取得した住宅の数、及び (2)平均スコア

- 1 企業は、報告期間中に、(1)認証された住宅エネルギー評価システム（HERS®）インデックススコア、又は米国外の市場で同等の標準化された住宅エネルギー格付を取得した住宅の数を開示しなければならない。
  - 1.1 住宅の範囲は、戸建住宅、集合住宅又は多世帯住宅の一部であるかどうかにかかわらず、単世帯の住宅が含まなければならない。
- 2 企業は、(2)認証された HERS®インデックススコアを取得したすべての住宅の単純平均スコアを開示しなければならない。
  - 2.1 単純平均は、認証された HERS®インデックススコアを報告期間中に取得した住宅に関連するすべてのスコアの合計について、認証された HERS®インデックススコアを報告期間中に取得した住宅の数で除して計算しなければならない。
- 3 開示の範囲には、建設の段階及び販売サイクルの段階に関係なく、企業が管理している、又は管理していたすべての住宅が含まれる。
- 4 企業は、ENERGY STAR® for Homes 又は同等の認証プログラムにおいて認証された、引き渡された住宅の数を開示する場合がある。

#### IF-HB-410a.2. 水効率基準 WaterSense® の仕様の認証を受けた水道設備の設置割合

- 1 企業は、法域の水効率基準米国環境保護庁（EPA）WaterSense®の仕様の認証を受けた水道設備の設置の割合を開示しなければならない。

- 1.1 水道設備は、水を供給するために使用される装置、又は水を消費する装置と定義する。
- 1.2 この割合は、報告期間中に設置された法域の水効率基準~~米国 EPA WaterSense®~~の仕様の認証を受けた水道設備の数について、設置された水道設備の総数で除して計算しなければならない。
  - ~~1.2.1~~ 1.2.1.3 水道設備の範囲には、適格対象となる ~~WaterSense®~~法域の水効率基準による製品カテゴリーのものが含まれる。製品カテゴリーの例としては、バスルームシンクの蛇口及び付属品、シャワーヘッド、トイレ、小便器、洗浄用コントローラー並びにプレリンスプレーバルブを含むが、これらに限定されない。
- 2 開示の範囲には、建設の段階、販売サイクルの段階、又は設置を行った企業にかかわらず、企業が管理している、又は管理していた住宅に設置されたすべての水道設備が含まれる。
- 3 企業は、その計算に使用した法域の基準、ガイドライン、又は規則を開示しなければならない。

**IF-HB-410a.3. 第三者の多属性（multi-attribute）グリーンビルディング基準の認証を受けた、引き渡された住宅の数**

- 1 企業は、住宅向けに設計された第三者の多属性（multi-attribute）グリーンビルディング基準の認証を受けた、引き渡された住宅の数を開示しなければならない。
  - 1.1 第三者の多属性（multi-attribute）グリーンビルディング基準の範囲は、明示的に住宅用に設計された基準又は認証に限定されており、少なくとも、新しい住宅の設計及び建設の以下の側面に対処している。
    - 1.1.1 エネルギー効率、
    - 1.1.2 節水、
    - 1.1.3 材料及び資源の効率、
    - 1.1.4 屋内環境品質、及び
    - 1.1.5 所有者教育。
  - 1.2 第三者の多属性（multi-attribute）グリーンビルディング基準の例には以下を含む。
    - 1.2.1 Environments For Living Certified Green®
    - 1.2.2 ICC 700 National Green Building Standard 及び
    - 1.2.3 LEED® for Homes。
- 2 企業は、自社の住宅が認証を受けている第三者の多属性（multi-attribute）グリーンビルディング基準を開示しなければならない。
- 3 開示の範囲には、報告期間中に引き渡されたすべての住宅を含む。
- 4 企業は、住宅の設計及び建設プロセスで適用する、第三者による検証を受けていないその他のグリーンビルディング又はサステナビリティの基準又はガイドラインについて説明する場合がある。

**IF-HB-410a.4. 住宅の設計に資源効率を組み込むことに関連するリスク及び機会、並びに便益を顧客に伝える方法の記述**

- 1 企業は、環境に関する考慮事項を住宅の設計に統合する自社のアプローチに関連するリスク又は機会（又はこの両方）について記述しなければならない。関連性がある場合、以下を含む。
  - 1.1 テクノロジーに対する投資について十分なリターンを達成できないリスク、及び、住宅のサステナビリティパフォーマンスを向上させる又はサステナビリティ認証を取得することへの市場需要
  - 1.2 企業が、同業他社と同じペースで自社の設計アプローチを進化させることに失敗することにより、エネルギー効率、水効率及び屋内環境品質の点で性能の低い住宅が生産されることに関連する市場需要へのリスク。
  - 1.3 発展する建築物コードを満たす住宅を費用対効果の高い方法で建設する能力に関連するリスク
  - 1.4 市場をリードするエネルギー効率及び水効率を備えた住宅を生産することにより、販売価格のプレミアムを達成し、ターゲット市場の需要を獲得し、競争上の優位性を確立する機会
- 2 企業は、住宅のエネルギー効率及び水効率のパフォーマンス改善を測定し伝達するための自社の戦略を説明しなければならない。これには以下を含む。
  - 2.1 エネルギー及び水効率に関する住宅所有者の便益の測定値。これには、パフォーマンスの監査、認証、基準、ガイドライン、並びに、予測されるエネルギー及び水のコスト並びに基準値に対する節約量の利用を含む。
  - 2.2 見込まれる住宅購入者への資源効率の便益の伝達。これには、資源効率のパフォーマンス及び認証の便益、予測されるエネルギー及び水のコスト及び節約量、並びに販売及びマーケティングへの資源効率の統合を含む。
- 3 企業は、エネルギー効率、水効率及び屋内環境品質の改善及び第三者認証のコストに関連する価格上昇の分析を提供する場合がある。分析には、改善された実績収益率と比較した目標収益率も含まれる場合がある。



## 気候変動への適応

### トピックサマリー

異常気象及び気候パターンの変化を含む気候変動の影響（impacts）は、企業が住宅及び住宅地域を開発するために選択する市場に影響を与える場合がある。気候変動リスクの継続的な評価を取り入れ、そのようなリスクに適応したビジネスモデルを有する企業は、部分的にはリスクの軽減を通じて長期にわたって企業価値（company value）をより効果的に成長させることができる可能性が高い。さらに言えば、洪水などの異常気象にさらされる氾濫原及び沿岸地域での住宅開発活動に焦点を当てた戦略では、洪水保険料、政府補助による洪水保険プログラムの財務的安定性、許認可及び融資条件などの長期的な課題を特に考慮し、気候変動に適応するためのビジネスモデルの必要性が高まっている。気候変動の激しい地域では、気候リスクの上昇及び不動産の占有コストの上昇が、長期的な需要の減少、地価の下落、住宅所有にかかる長期的なコストの過小評価に対する懸念につながる場合がある。さらに、水ストレスにさらされている地域で開発を行う企業は、土地の価値を失うリスクがあり、許認可の問題に直面する場合がある。気候変動リスクを積極的に評価し、長期的な住宅購入者の需要を全体的に見ることで、企業はそのようなリスクにうまく適応することができる可能性がある。

### 指標

#### IF-HB-420a.1. 100 年確率洪水地帯にある区画数

- 1 企業は、100 年確率洪水地帯にある管理区画の数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 ~~米国に所在する管理区画の場合、100 年洪水帯には、米国連邦緊急事態管理庁（FEMA）が特別洪水危険地帯（SFHA）として指定した土地を含める。~~
    - 1.2.1 ~~SFHA は、任意の年に 1%以上の確率で洪水が生じる氾濫原の土地面積と定義する。その領域は、米国洪水保険制度に従って、ゾ~~

~~ーン A、AO、AH、A1-30、AE、A99、AR、AR / A1-30、AR / AE、AR / AO、AR / AH、AR / A、VO、V1-30、VE、Vとして、該当する洪水保険率マップで指定する場合がある。この定義は、U.S. 44 CFR 59.1に基づく。~~

- ~~1.2.4.3~~ 管理区画の範囲には、所有されている、又はオプション契約やその他の同等の種類の契約を通じて契約上所有可能なすべての区画が含まれる。
- 2 開示の範囲には、これらが所在する国に関係なく、100年確率洪水地帯にある企業の管理区画のすべてを含めなければならない。
  - 3 企業は、100年確率洪水地帯の再分類から生じる自社のリスク、機会及び潜在的な影響（impacts）を開示する場合がある。これには、そのような領域の拡大が、企業又はその稼働している販売地域が管理する区画に及ぶリスクが含まれる。

#### IF-HB-420a.2. 気候変動リスクエクスポージャー分析、システムティックなポートフォリオエクスポージャーの程度、及びリスクを軽減するための戦略の記述

- 1 企業は、気候変動のシナリオが自社の事業にもたす重大な（significant）リスク及び機会について記述しなければならない。
  - 1.1 企業は、それぞれの重大な（significant）リスク及び機会を識別しなければならない。
    - 1.1.1 リスク及び機会には、水の利用可能性、異常気象、進化する法令、住宅許可プロセス、タイムライン及び承認、並びに地域経済及びインフラへの影響（impacts）を含む場合があるが、これらに限定されない。
  - 1.2 企業は、そのようなリスク及び機会が顕在化すると予想されるタイムラインについて説明しなければならない。
  - 1.3 企業は、気候変動によってもたらされるリスク及び機会を決定するために使用した気候変動シナリオを開示しなければならない。シナリオには、国際エネルギー機関の年次世界経済見通しで設定された、新政策シナリオ、持続可能な開発シナリオ及び現行政策シナリオを含む場合があるが、これらに限定されない。
- 2 企業は、あらゆるリスクの軽減若しくはこれらへの適応（又はこの両方）、又はあらゆる機会の利用（又はこの両方）のための、気候変動の影響（impacts）及び関連する戦略を評価及びモニタリングする取組み（efforts）を記述しなければならない。
  - 2.1 軽減戦略には、用地選定及びそのような分析への気候モデル又は気象モデルの組入れ、水不足に関連するような用地選定、区画買収、許可、建設及び販売の

戦略及びタイミング、企業へのリスクに対処するための売買契約条項の使用、並びに保険を含む場合があるが、これらに限定されない。

2.2 適応戦略には、区画設計、物理的なレジリエンスのための住宅の設計、緊急時対応計画、並びに住宅のエネルギー及び水効率の最大化を含む場合があるが、これらに限定されない。

3 企業は、気候変動リスクを管理するための物理的な手段（例：氾濫原の回避又は物理的なレジリエンスのための住宅の設計）又は、これらのリスクを管理するための財務的な方法（例：区画に対する保険又はオプション契約の利用）（又はその両方）を利用することに関する戦略について説明しなければならない。