

confidential

サンフロンティア不動産株式会社

# インパクト評価書

2023年7月31日

# インパクト評価フロー

- 下記のフローで当社のインパクト（環境・社会・経済に与える影響）を評価いたしました。

工程	内容
①	<b>バリューチェーン分析</b> 事業を各工程で区切り、価値創造プロセスを整理することで、インパクト分析の下地を作ります。
②	<b>インパクトマッピング</b> 国際標準産業分類（ISIC）を用いて、業種別の一般的なインパクトを22項目で確認します。
③	<b>インパクトの特定</b> ①、②、そしてヒアリング結果等からインパクトを特定し、SDGsとの関連性や社会的なニーズ等との整合を確認します。
④	<b>目標・KPI設定</b> 特定したポジティブインパクトが増大、あるいはネガティブインパクトが抑制されるような目標とKPIを設定します。
⑤	<b>インパクト評価書</b> ①～④をまとめ、当行HPに公表します。



	PI	NI
水	0	0
食糧	0	0
住居	1	1
健康・衛生	1	1
教育	0	0
雇用	1	1
エネルギー	0	0
移動手段	0	0
情報	0	0
文化・伝統	1	1
人格と人の安全保障	0	0
正義	0	0
強固な制度・平和・安定	0	0
水（質）	0	0
大気	0	0
土壌	0	1
生物多様性と生態系サービス	0	1
資源効率・安全性	0	2
気候	0	2
廃棄物	0	1
包括的で健全な経済	1	0
経済収束	0	0



インパクト（※）	目標	KPI	関連するSDGs
資源効率・安全性（PI）	不動産再生事業によるビルの経済的耐用年数の延長	経済的耐用年数30%以上延長	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
気候・資源効率・安全性（NI）	不動産再生の推進による二酸化炭素排出量の抑制 不動産再生における工事で排出する二酸化炭素をクレジットによるオフセットを実施	ビルの建築工事と比較した二酸化炭素排出量平均12%以上抑制 カーボンオフセット100%実施	13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

インパクト評価書  
(ドラフト)

- 当社の事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ（バリューチェーン）について、公表資料から特定しました
- 詳細は、P3～5をご参照ください
- 海外事業、環境エネルギー事業の売上高は、当社全体の売上高に占める割合が小さいことから、当該2事業が生み出すインパクトは限定的と判断し、分析対象外としています。

## ①不動産再生事業

当社



## ②不動産サービス事業

当社



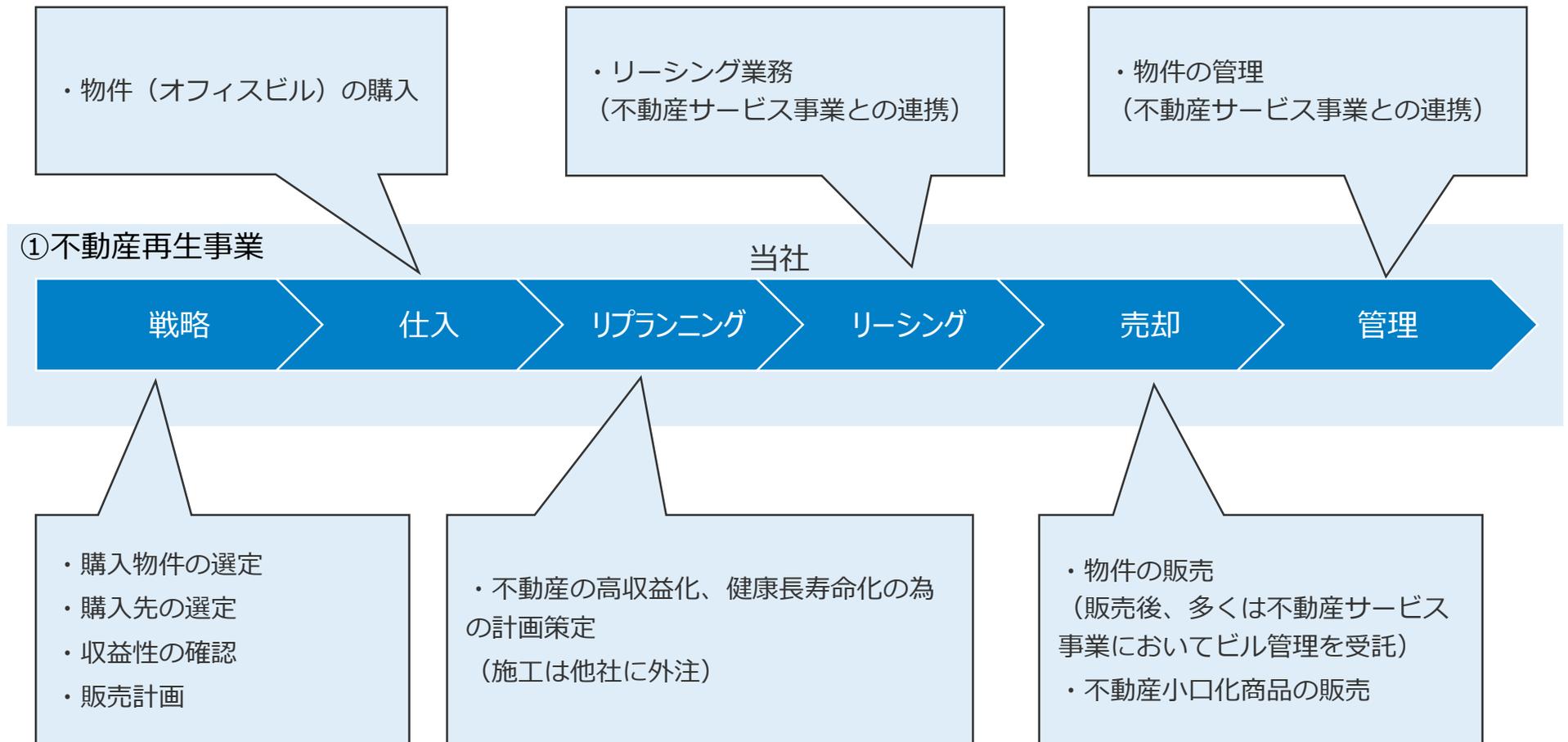
## ③ホテル・観光事業

当社



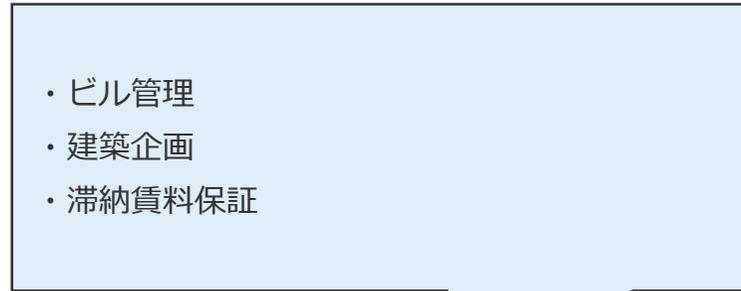
- ・ 当社の事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ（バリューチェーン）について、公表資料から特定しました
- ・ 川上、川下については、当社が与える影響は限定的と判断し対象外としています

## ①不動産再生事業（ISIC：6810 自己所有物件または貸借物件による不動産業、ISIC：6630 基金管理運営業）



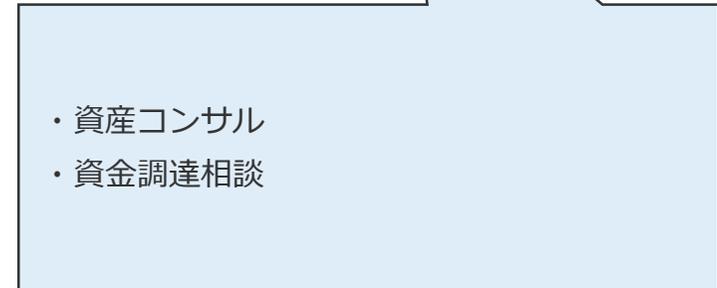
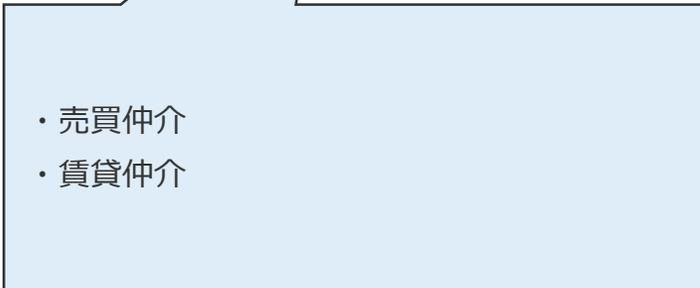
- ・ 当社の事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ（バリューチェーン）について、公表資料から特定しました
- ・ 川上、川下については、当社が与える影響は限定的と判断し対象外としています

## ②不動産サービス事業（ISIC：6820 料金制または契約制による不動産業）



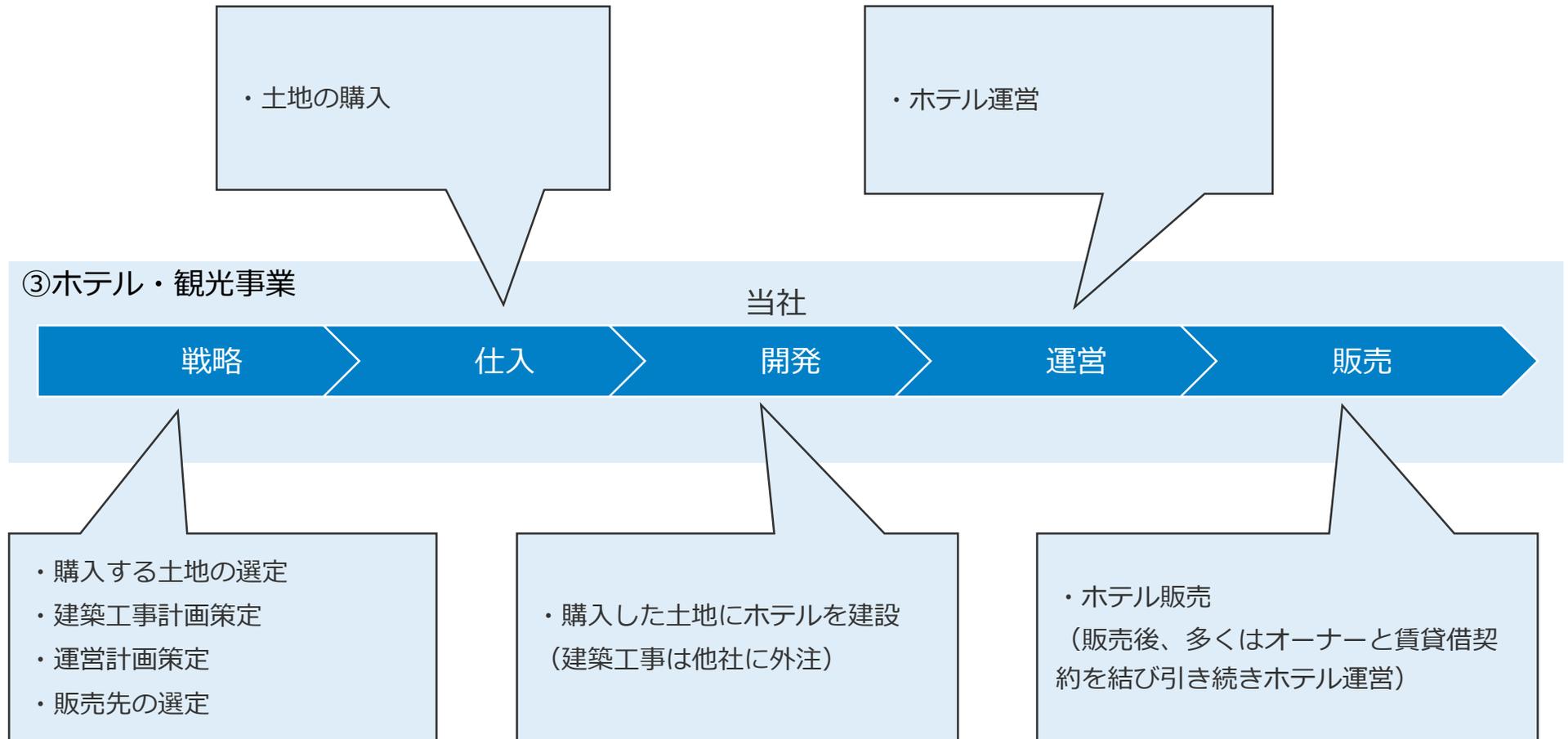
### ②不動産サービス事業

当社



- 当社の事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ（バリューチェーン）について、公表資料から特定しました
- 川上、川下については、当社が与える影響は限定的と判断し対象外としています

## ③ホテル・観光事業（ISIC：4100 建築工事業、ISIC：5510 短期宿泊業）



# インパクトマッピング（不動産再生事業：当社）

- ・ 当社の事業について、国際標準産業分類（ISIC）における産業分類に紐づけ整理しました
- ・ UNEP FIのマッピングシートを用い、以下産業分類の一般的なインパクトを特定しました

**ISIC：68102 自己所有物件または貸借物件による不動産業(オフィス)：不動産の購入、販売、賃貸、運用**

自己所有物件または貸借物件による不動産業(オフィス)

インパクトカテゴリー	PI	PI補足	NI	NI補足
1	水		0	
2	食糧	0	0	
3	住居	0	1	価格が上昇する場合には居住へのアクセスに弊害をもたらす可能
4	健康・衛生	1 仕事上のウェルビーイングへの寄与	1	健康問題の一因となる可能性（例：有害な物質）
5	教育	0	0	
6	雇用	1 生計の維持	1	労働条件
7	エネルギー	0	0	
8	移動手段	0	0	
9	情報	0	0	
10	文化・伝統	1 文化的遺産の保全と発展への寄与	1	文化的遺産の保全と発展の弱体化
11	人格と人の安全保障	0	0	
12	正義	0	0	
13	強固な制度・平和・安定	0	0	
14	水（質）	0	0	
15	大気	0	0	
16	土壌	0	1	土地利用の問題（地方）
17	生物多様性と生態系サービス	0	1	陸上生態系に混乱を与える可能性
18	資源効率・安全性	0	2	多量のエネルギーと水の消費の可能性
19	気候	0	2	暖房に関係する温室効果ガス排出の可能性
20	廃棄物	0	1	事務設備からの廃棄物
21	包括的で健全な経済	1 経済活動の支援	0	
22	経済収束	0	0	

- ・ 当社の事業について、国際標準産業分類（ISIC）における産業分類に紐づけ整理しました
- ・ UNEP FIのマッピングシートを用い、以下産業分類の一般的なインパクトを特定しました

## ISIC：6820 料金制または契約制による不動産業：不動産売買仲介、賃貸仲介

料金制または契約制による不動産業(オフィス)

インパクトカテゴリー	PI	PI補足	NI	NI補足
1	水		1	・水不足を生み出す可能性 ・水不足の地域での不適切な開発（水の集まる造園、建物での使用）
2	食糧			
3	住居		1	下層住宅地の高級化、高価すぎて入手できない建物への置換
4	健康・衛生	2		公共医療へのアクセス、労働者の健康へ貢献する健全な建物
5	教育			
6	雇用	1		生活水準の向上への寄与（研修、貧困地域における雇用）
7	エネルギー			
8	移動手段		1	渋滞を生み出す可能性
9	情報			
10	文化・伝統	2	2	歴史的/文化的な保全、建物の再利用、建物内部および敷地のパブリックアート 歴史的・文化的遺産の破壊、改変
11	人格と人の安全保障			
12	正義			
13	強固な制度・平和・安定		1	マネーロンダリングや汚職に結び付く可能性
14	水（質）		1	通気性の無い地面の増加、開発された敷地から流れる水
15	大気		1	・資材と設計、建物の管理による室内の不健康な空気（シックハウス症候群） ・渋滞と交通量の増やすことにより都市部の空気の質を低下させる可能性
16	土壌			
17	生物多様性と生態系サービス		2	開発行為または建物、敷地の管理による動物、鳥、水生動物、無脊椎動物の生息地の減少と劣化
18	資源効率・安全性		1	エネルギーと水の消費の進行
19	気候		1	・建物の運営による温室効果ガス排出の進行 ・立地とアクセスがスプロール現象を引き起こす可能性（アクセスが主に個人車の場合）
20	廃棄物		1	建物の運営から生み出される廃棄物
21	包括的で健全な経済	1	1	・小さい企業や起業の支援と推進 ・都市部の再生（地域の発展と再生） ・持続可能な建物（例 原料と製品のイノベーション；現地外での製造） 現存する家やテナント、ビジネスが開発行為により混乱に陥る可能性
22	経済収束	1	1	十分なサービスを受けられない人々に対する医療の提供 現存する家やテナント、ビジネスが開発行為により混乱に陥る可能性

- ・ 当社の事業について、国際標準産業分類 (ISIC) における産業分類に紐づけ整理しました
- ・ UNEP FIのマッピングシートを用い、以下産業分類の一般的なインパクトを特定しました

**ISIC : 4100 建築工事業**：非居住用建築物 (ホテルを含む) 建築工事

**ISIC : 5510 短期宿泊業**：ホテルの提供

インパクトカテゴリー	PI	建築工事業			短期宿泊業				
		PI補足	NI	NI補足	PI	PI補足	NI	NI補足	
1	水	0	0		0		0		
2	食糧	0	0		0		0		
3	住居	2	居住へのアクセス	0	0		0		
4	健康・衛生	1	建築方法次第でウェルビーイングへの寄与	1	使われる建築資材により害がある可能性 (有毒な生産物)	1	休暇の活動に関連したウェルビーイング	0	
5	教育	0		0	0		0		
6	雇用	1	生計の維持	1	健康と安全状況	1	生計の維持	1	労働条件
7	エネルギー	1	エネルギーへのアクセスへの寄与 (省エネ)	1	エネルギーへのアクセスを弱体化させる可能性 (低いエネルギー効率によるコスト上昇)	0		0	
8	移動手段	0		0	0		0		
9	情報	0		0	0		0		
10	文化・伝統	0		1	文化遺産保全の欠如の可能性 (例：古い建物の取り壊し)	1	文化遺産の保全への寄与	0	
11	人格と人の安全保障	0		1	-	0		0	
12	正義	0		0	0		0		
13	強固な制度・平和・安定	0		0	0		0		
14	水 (質)	0		1	汚染または枯渇を引き起こす可能性	0		1	汚染の原因となる可能性 (例：沿岸での巨大設備からの廃棄)
15	大気	0		1	汚染を引き起こす可能性 (建設、ビルの運営のための燃料)	0		0	
16	土壌	0		1	使われる資材により汚染の引き起こす可能性	0		0	
17	生物多様性と生態系サービス	0		1	場所により生物多様性と生態系の保全に害を及ぼす可能性	0		1	場所と建造物により生態系に混乱を与える可能性
18	資源効率・安全性	0		1	エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木	0		0	
19	気候	0		2	プロセスとユーザーに関連した温室効果ガスの排出	0		0	
20	廃棄物	0		2	古い機械と無駄な資材による廃棄物	0		1	廃棄物処理
21	包括的で健全な経済	1	経済のほとんどのセグメントの支援	0		1	経済活動の後援 (ビジネストリップ)	0	
22	経済収束	1	経済収束を支援する可能性 (手ごろな価格の住居)	0		0		0	

# インパクトマッピング（事業全体）

インパクトカテゴリー		①不動産再生		②不動産サービス		③ホテル・観光事業			
		PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
1	水	0	0		1	0	0	0	0
2	食糧	0	0			0	0	0	0
3	住居	0	1		1	2	0	0	0
4	健康・衛生	1	1	2		1	0	1	0
5	教育	0	0			0	0	0	0
6	雇用	1	1	1		1	1	1	1
7	エネルギー	0	0			1	0	0	0
8	移動手段	0	0		1	0	0	0	0
9	情報	0	0			0	0	0	0
10	文化・伝統	1	1	2	2	0	0	1	0
11	人格と人の安全保障	0	0			0	0	0	0
12	正義	0	0			0	0	0	0
13	強固な制度・平和・安定	0	0		1	0	1	0	0
14	水（質）	0	0		1	0	0	0	1
15	大気	0	0		1	0	0	0	0
16	土壌	0	1			0	0	0	0
17	生物多様性と生態系サービス	0	1		2	0	0	0	1
18	資源効率・安全性	0	2		1	0	0	0	0
19	気候	0	2		1	0	0	0	0
20	廃棄物	0	1		1	0	1	0	1
21	包括的で健全な経済	1	0	1	1	1	0	1	0
22	経済収束	0	0	1	1	1	0	0	0

- インパクトマッピングの22項目のカテゴリとSDGsは、以下のように対応しています

		SDGs																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	水						●											
2	食糧	●																
3	住居											●						
4	健康・衛生			●														
5	教育				●													
6	雇用								●									
7	エネルギー							●										
8	移動手段											●						
9	情報									●								
10	文化・伝統											●						
11	人格と人の安全保障										●							
12	正義																●	
13	強固な制度・平和・安定																●	
14	水(質)						●											
15	大気			●														
16	土壌																●	
17	生物多様性と生態系サービス														●	●		
18	資源効率・安全性							●					●					
19	気候													●				
20	廃棄物												●					
21	包摂的で健全な経済					●			●									
22	経済収束	●																●

- インパクトがあると判定されたカテゴリとSDGsを対応させた結果、下図のように整理されました

ポジティブ  
インパクト



3 すべての人に健康と福祉を  
5 ジェンダー平等を実現しよう  
8 働きがいも経済成長も  
11 住み続けられるまちづくりを



ネガティブ  
インパクト



3 すべての人に健康と福祉を  
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに  
8 働きがいも経済成長も  
11 住み続けられるまちづくりを  
12 つくる責任 つかう責任  
13 気候変動に具体的な対策を  
14 海の豊かさを守ろう  
15 陸の豊かさも守ろう

- インパクトがあると判定されたカテゴリとSDGsを対応させた結果、下図のように整理されました

**ポジティブインパクト**

<b>1</b> 貧困をなくそう	<b>3</b> すべての人に健康と福祉を	<b>5</b> ジェンダー平等を実現しよう	<b>8</b> 働きがいも経済成長も	<b>11</b> 住み続けられるまちづくりを	<b>17</b> パートナリシップで目標を達成しよう
------------------	-----------------------	------------------------	---------------------	-------------------------	-----------------------------



**ネガティブインパクト**

<b>1</b> 貧困をなくそう	<b>3</b> すべての人に健康と福祉を	<b>5</b> ジェンダー平等を実現しよう	<b>6</b> 安全な水とトイレを世界中に	<b>7</b> エネルギーをみんなにそしてクリーンに	<b>8</b> 働きがいも経済成長も	<b>11</b> 住み続けられるまちづくりを
<b>12</b> つくる責任 つかう責任	<b>13</b> 気候変動に具体的な対策を	<b>14</b> 海の豊かさを守ろう	<b>15</b> 陸の豊かさも守ろう	<b>16</b> 平和と公正をすべての人に	<b>17</b> パートナリシップで目標を達成しよう	

## ISIC : 4100 建築工事業：非居住用建築物（ホテルを含む）建築工事

- インパクトがあると判定されたカテゴリとSDGsを対応させた結果、下図のように整理されました

**ポジティブインパクト**

1 貧困をなくそう  
3 すべての人に健康と福祉を  
5 ジェンダー平等を実現しよう  
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに  
8 働きがいも経済成長も  
11 住み続けられるまちづくりを  
17 パートナーシップで目標を達成しよう



**ネガティブインパクト**

3 すべての人に健康と福祉を  
6 安全な水とトイレを世界中に  
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに  
8 働きがいも経済成長も  
10 人や国の不平等をなくそう  
11 住み続けられるまちづくりを  
12 つくる責任 つかう責任  
13 気候変動に具体的な対策を  
14 海の豊かさを守ろう  
15 陸の豊かさを守ろう

## ISIC : 5510 短期宿泊業 : ホテルの提供

- インパクトがあると判定されたカテゴリとSDGsを対応させた結果、下図のように整理されました

ポジティブ  
インパクト



戦略

仕入

開発

運営

販売

アフターサービス

ネガティブ  
インパクト



- ・ 特定されたインパクトに関する目標・KPIを以下のように選択し、設定しました

インパクト (※)	目標	KPI	関連するSDGs
資源効率・安全性 (PI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産再生事業によるビルの経済的耐用年数の延長</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>経済的耐用年数30%以上延長</li> </ul>	
気候、資源効率・安全性 (NI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産再生の推進による二酸化炭素排出量の抑制</li> <li>不動産再生における工事で排出する二酸化炭素をクレジットによるオフセットを実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ビルの建替え工事と比較した二酸化炭素排出量平均12%以上抑制</li> <li>カーボンオフセット100%</li> </ul>	 

※ PI : ポジティブ・インパクトの拡大、 NI : ネガティブ・インパクトの抑制



### ご留意いただきたい事項

- 本評価書の内容は、あおぞら銀行がその裁量により信頼できると判断した現時点で入手可能な公表資料や借入人へのヒアリングを通じて収集した情報に基づいて、現時点での状況の評価し作成されたものですが、あおぞら銀行は、当該情報の正確性、適時性、網羅性、完全性及び特定目的への適合性その他一切の事項について表明または保証するものではなく、当該情報を使用した結果について一切の責任を負いません。
- あおぞら銀行は、法律、会計、税務等の専門的資格を求められる内容に関しアドバイスを行う立場にありません。これらの専門的内容等につきましては、独立したそれぞれの専門家にご相談願います。
- 本評価書に係る一切の権利はあおぞら銀行が保有しています。本評価書の全部または一部をあおぞら銀行に無断で複製、翻案、改変等することは禁止されています。