

大栄不動産株式会社

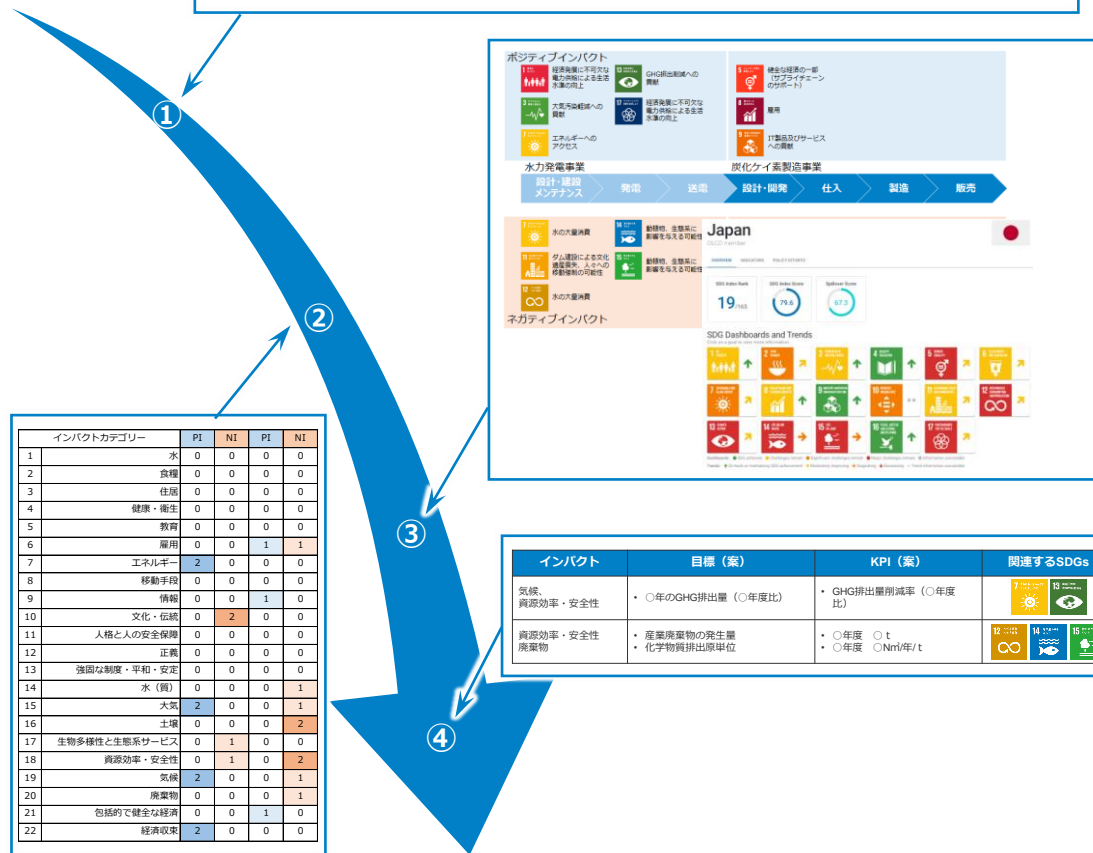
インパクト評価書

2024年1月25日

インパクト分析フロー

- 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）を分析いたしました。

工程	内容
① バリューチェーン分析	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 インパクトマッピング	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 インパクトの特定	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 目標・KPI設定	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。



インパクトカテゴリー	PI	NI	PI	NI	
1	水	0	0	0	0
2	食糧	0	0	0	0
3	住居	0	0	0	0
4	健康・衛生	0	0	0	0
5	教育	0	0	0	0
6	雇用	0	0	1	1
7	エネルギー	2	0	0	0
8	移動手段	0	0	0	0
9	情報	0	0	1	0
10	文化・伝統	0	2	0	0
11	人権と人の安全保障	0	0	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（陸）	0	0	0	1
15	大気	2	0	0	1
16	土壌	0	0	0	2
17	生物多様性と生態系サービス	0	1	0	0
18	資源効率・安全性	0	1	0	2
19	気候	2	0	0	1
20	廃棄物	0	0	0	1
21	包括的で健全な経済	0	0	1	0
22	経済成長	2	0	0	0

インパクト	目標（業）	KPI（業）	関連するSDGs
気候、資源効率・安全性	・ 〇年度のGHG排出量（〇年度比）	・ GHG排出量削減率（〇年度比）	13, 14, 15, 17
資源効率・安全性、廃棄物	・ 産業廃棄物の発生量 ・ 化学物質排出原単位	・ 〇年度 〇 t ・ 〇年度 〇Nnt/年/t	12, 13, 15, 17

インパクト評価書
(当行HPにて公表)

- 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、公表資料ならびに当社へのインタビューから特定しました
- 当社事業のうち不動産営業事業、有料老人ホーム事業、その他事業については売上比率が低くインパクト創出の影響が小さいことから分析対象より除外しております
- 分析の対象としたビル賃貸事業、住宅事業、駐車場事業において、川上川下は特定が困難なため分析対象外としています

①ビル賃貸事業



②住宅事業



③駐車場事業



- 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 : 6810 自己所有物件または賃借物件による不動産業

PI補足	PI	インパクトカテゴリー		NI	NI補足	(凡例)
		①	水	①		2 : 影響大
		②	食糧	②		1 : 影響あり
住宅へのアクセスに貢献	1	③	住居	③	1	住宅へのアクセスに不利になる可能性
ウェルビーイングへの貢献	1	④	健康・衛生	④	1	健康上の問題を引き起こす可能性
		⑤	教育	⑤		空 : 影響なし
生計の維持	1	⑥	雇用	⑥	1	労働条件
		⑦	エネルギー	⑦		
		⑧	移動手段	⑧		
		⑨	情報	⑨		
文化遺産の保護と発展に貢献	1	⑩	文化・伝統	⑩	1	文化遺産の保護と開発を損なう可能性
		⑪	人格と人の安全保障	⑪		
		⑫	正義	⑫		
		⑬	強固な制度・平和・安定	⑬		
		⑭	水 (質)	⑭		
		⑮	大気	⑮		
		⑯	土壌	⑯	1	潜在的な土地 (農地) 利用の問題
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	1	土地の生態系を乱す可能性
		⑱	資源効率・安全性	⑱	2	エネルギーと水の大量消費の可能性
		⑲	気候	⑲	2	暖房によるGHG排出の可能性
		⑳	廃棄物	⑳	1	オフィスで発生する廃棄物
経済活動を支援	1	㉑	包摂的で健全な経済	㉑		
		㉒	経済収束	㉒		

- 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 : 5221 陸運に附帯するサービス活動

PI補足	PI	インパクトカテゴリー		NI	NI補足	(凡例)
		①	水	①		2 : 影響大
		②	食糧	②		1 : 影響あり
		③	住居	③		空 : 影響なし
		④	健康・衛生	④		
		⑤	教育	⑤		
生計の維持	1	⑥	雇用	⑥	1	健康と安全の条件
		⑦	エネルギー	⑦		
移動手段へのアクセス	1	⑧	移動手段	⑧		
		⑨	情報	⑨		
		⑩	文化・伝統	⑩		
		⑪	人格と人の安全保障	⑪		
		⑫	正義	⑫		
		⑬	強固な制度・平和・安定	⑬		
		⑭	水 (質)	⑭		
		⑮	大気	⑮		
		⑯	土壌	⑯		
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰		
		⑱	資源効率・安全性	⑱		
		⑲	気候	⑲		
		⑳	廃棄物	⑳	1	廃棄物処理
経済活動を支える要素である運輸・倉庫業	1	㉑	包摂的で健全な経済	㉑		
		㉒	経済収束	㉒		

- 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

PI補足	PI	インパクトカテゴリー		NI	NI補足	(凡例)
		①	水	①		2 : 影響大
		②	食糧	②		1 : 影響あり
住居へのアクセス	2	③	住居	③		空 : 影響なし
建設様式に応じたウェルビーイングへの貢献	1	④	健康・衛生	④	1	使用される建築材料に応じた健康被害
		⑤	教育	⑤		
生計の維持	1	⑥	雇用	⑥	1	健康と安全の条件
エネルギーの節約に寄与する可能性	1	⑦	エネルギー	⑦	1	低いエネルギー効率をもたらすコスト上昇の可能性
		⑧	移動手段	⑧		
		⑨	情報	⑨		
		⑩	文化・伝統	⑩	1	古い建物の取壊し等による文化遺産を損なう可能性
		⑪	人格と人の安全保障	⑪	1	—
		⑫	正義	⑫		
		⑬	強固な制度・平和・安定	⑬		
		⑭	水 (質)	⑭	1	汚染または枯渇に寄与する可能性
		⑮	大気	⑮	1	汚染の原因となる可能性 (建設時及び/または建物の維持)
		⑯	土壌	⑯	1	使用される材料に応じた汚染の原因の可能性
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	1	生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性
		⑱	資源効率・安全性	⑱	1	エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材
		⑲	気候	⑲	2	工程及び使用者によるGHG排出
		⑳	廃棄物	㉑	2	廃材や老朽化した機械の処分
経済のほとんどの分野をサポート	1	㉑	包摂的で健全な経済	㉑		
手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂	1	㉒	経済収束	㉒		

	インパクトカテゴリ	不動産業		駐車場事業		建築工事業	
		PI	NI	PI	NI	PI	NI
入手可能性、アクセス可能性、 手ごろさ、品質（一連の固有の 特徴がニーズを満たす程度）	①						
	②						
	③	1	1			2	
	④	1	1			1	1
	⑤						
	⑥	1	1	1	1	1	1
	⑦					1	1
	⑧			1			
	⑨						
	⑩	1	1				1
	⑪						1
	⑫						
	⑬						
質（物理的・化学的構成・性質） の有効利用	⑭						1
	⑮						1
	⑯		1				1
	⑰		1				1
	⑱		2				1
	⑲		2				2
	⑳		1		1		2
人と社会のための経済的価値創造	㉑	1		1		1	
	㉒					1	

(凡例) PI : ポジティブ・インパクト、NI : ネガティブ・インパクト、2 : 影響大、1 : 影響あり、空 : 影響なし

- 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




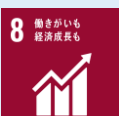
		SDGs																
インパクトカテゴリー		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
①	水						●											
②	食糧	●																
③	住居										●							
④	健康・衛生			●														
⑤	教育				●													
⑥	雇用								●									
⑦	エネルギー							●										
⑧	移動手段										●							
⑨	情報									●								
⑩	文化・伝統										●							
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	●																●

出所：環境省「インパクトファイナンスの基本的考え方」より当行作成









- 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

自己所有物件または賃借物件による不動産業

ポジティブインパクト

 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<ul style="list-style-type: none"> ウェルビーイングへの貢献 	 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住宅へのアクセスに貢献 文化遺産の保護と発展に貢献
 <p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>	<ul style="list-style-type: none"> 経済活動を支援 		
 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none"> 経済活動を支援 生計の維持 		

ネガティブインパクト

 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<ul style="list-style-type: none"> 健康上の問題を引き起こす可能性 	 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住宅へのアクセスに不利になる可能性 文化遺産の保護と開発を損なう可能性 	 <p>14 海の豊かさを守ろう</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地の生態系を乱す可能性
 <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーと水の大量消費の可能性 	 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーと水の大量消費の可能性 オフィスで発生する廃棄物 	 <p>15 陸の豊かさも守ろう</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地の生態系を乱す可能性 潜在的な土地（農地）利用の問題
 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none"> 労働条件 	 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	<ul style="list-style-type: none"> 暖房によるGHG排出の可能性 		

- 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

陸運に付帯するサービス活動

ポジティブインパクト



- 経済活動を支える要素である運輸・倉庫業



- 経済活動を支える要素である運輸・倉庫業
- 生計の維持



- 移動手段へのアクセス

ネガティブインパクト



- 健康と安全の条件



- 廃棄物処理

- 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

建築工事業




ポジティブインパクト

	<ul style="list-style-type: none"> • 手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂 		<ul style="list-style-type: none"> • エネルギーの節約に寄与する可能性 		<ul style="list-style-type: none"> • 手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂
	<ul style="list-style-type: none"> • 建設様式に応じたウェルビーイングへの貢献 		<ul style="list-style-type: none"> • 生計の維持 		
	<ul style="list-style-type: none"> • 経済のほとんどの分野をサポート 		<ul style="list-style-type: none"> • 住居へのアクセス 		

ネガティブインパクト

	<ul style="list-style-type: none"> • 使用される建築材料に応じた健康被害 • 汚染の原因となる可能性 (大気) 		<ul style="list-style-type: none"> • 健康と安全の条件 		<ul style="list-style-type: none"> • エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材 • 廃材や老朽化した機械の処分 		<ul style="list-style-type: none"> • 使用される材料に応じた汚染の原因の可能性 • 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性
	<ul style="list-style-type: none"> • 汚染または枯渇に寄与する可能性 		<ul style="list-style-type: none"> • — 		<ul style="list-style-type: none"> • 工程及び使用者によるGHG排出 		
	<ul style="list-style-type: none"> • 低エネルギー効率もたらすコスト上昇の可能性 • エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材 		<ul style="list-style-type: none"> • 古い建物の取壊し等による文化遺産を損なう可能性 		<ul style="list-style-type: none"> • 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性 		

- インパクトマッピングにより特定されたインパクトについて、当社グループが定めるマテリアリティならびにサステナビリティ基本方針等との整合性を踏まえ、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
気候 (NI)	<ul style="list-style-type: none"> 2030年度のCO₂排出量原単位の削減率 2013年度比 30%削減 (単体: Scope1,2) 	<ul style="list-style-type: none"> 2030年度のCO₂排出量原単位の削減率 2013年度比 (単体: Scope1,2) 	
雇用、 包摂的で健全な経済 (PI,NI)	<ul style="list-style-type: none"> 育児休暇取得率 (単体) 女性: 100%、男性: 50% 	<ul style="list-style-type: none"> 育児休暇取得率 (単体) 	 

※ PI: ポジティブインパクトの増大、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。