

スター・マイカ株式会社

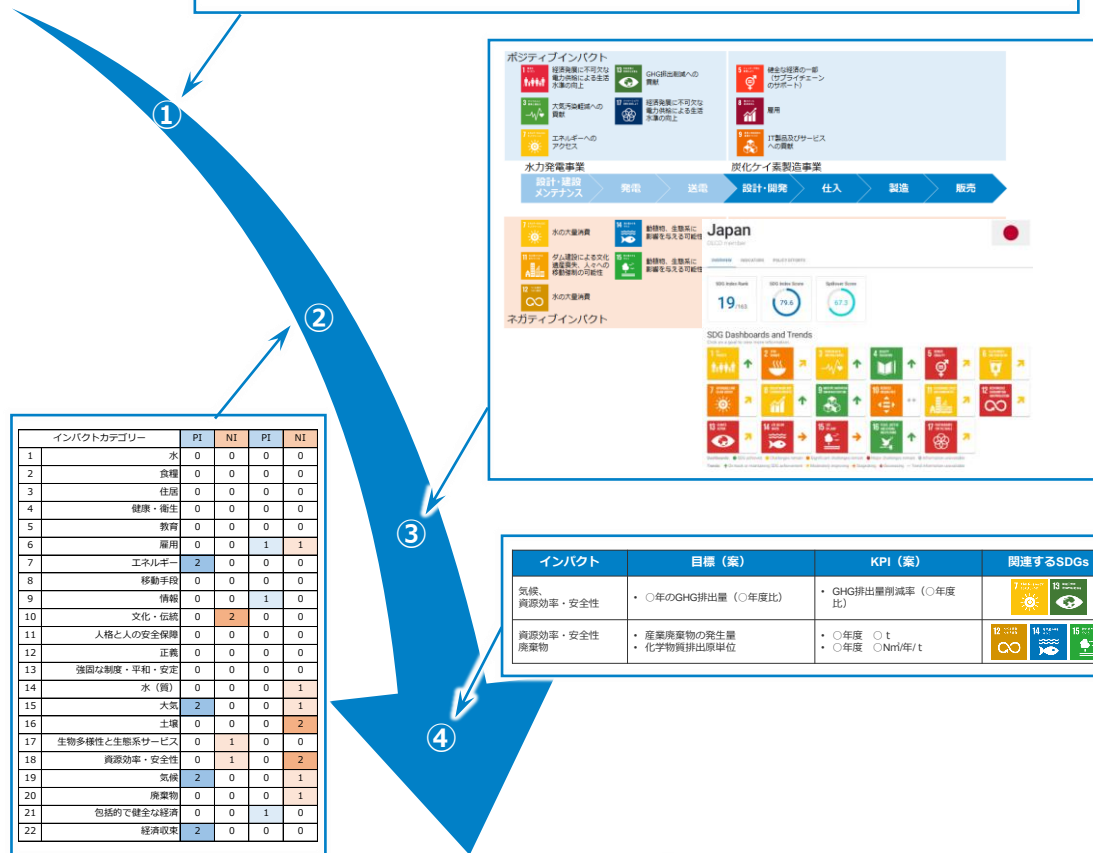
インパクト評価書

2024年2月15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。



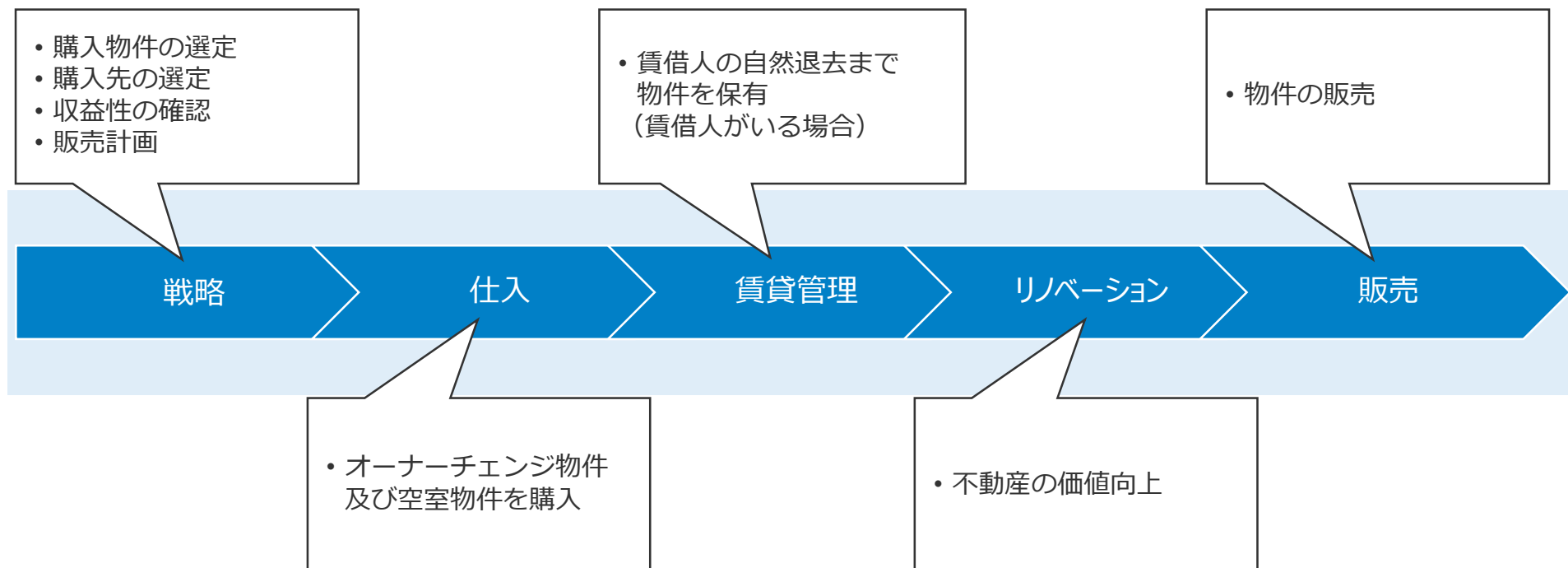
インパクトカテゴリー	PI	NI	PI	NI	
1	水	0	0	0	0
2	食糧	0	0	0	0
3	住居	0	0	0	0
4	健康・衛生	0	0	0	0
5	教育	0	0	0	0
6	雇用	0	0	1	1
7	エネルギー	2	0	0	0
8	移動手段	0	0	0	0
9	情報	0	0	1	0
10	文化・伝統	0	2	0	0
11	人権と人の安全保障	0	0	0	0
12	正義	0	0	0	0
13	強固な制度・平和・安定	0	0	0	0
14	水（質）	0	0	0	1
15	大気	2	0	0	1
16	土壌	0	0	0	2
17	生物多様性と生態系サービス	0	1	0	0
18	資源効率・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	・ 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Nri/年/t	12, 13, 15, 17

インパクト評価書
(当行HPにて公表)

- 当社はリノベマンション事業、インベストメント事業、アドバイザリー事業の3つの事業を行っています。
- このうち、インベストメント事業、アドバイザリー事業は当社売上比率が低く、インパクト創出の影響が小さいため分析から除外しています
- 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、当社及び当社グループの公表資料ならびに当社へのインタビューから作成しました
- 事業活動の川上・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



- 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
- 当社事業において関連が強いと判断したインパクトについて、PIを青枠・NIを赤枠でハイライトしております

ISIC : 68103 自己所有物件または賃借物件による不動産業 (住宅)

PI補足	PI	インパクトカテゴリー	NI	NI補足
水へのアクセスに貢献する可能性	1	① 水	1	水ストレスを引き起こす/水ストレスを引き起こす可能性
食料栽培/園芸用のスペース	1	② 食糧		
高品質な住居の提供	2	③ 住居		
衛生設備などの必須サービスへのアクセス	1	④ 健康・衛生	1	適切でない地域での開発、気候変動の影響に対する脆弱性
教育へのアクセスに貢献	1	⑤ 教育		
ホームオフィス/リモートワーク用のスペース	1	⑥ 雇用		
エネルギーへのアクセス	1	⑦ エネルギー	1	エネルギー価格の妥当性
		⑧ 移動手段	1	混雑の原因
高速ブロードバンド接続	1	⑨ 情報		
歴史的/文化的保存と建物の再利用	2	⑩ 文化・伝統	2	歴史的/文化的遺産の破壊または改変
リスクにさらされ脆弱な人々のための施設	1	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)	1	地表 (地下への浸透) の減少、開発過程での流出
		⑮ 大気	1	シックハウス症候群、渋滞の助長による低質化※
		⑯ 土壌		
		⑰ 生物多様性と生態系サービス	1	開発及び運営による生息地の減少や環境悪化
		⑱ 資源効率・安全性	1	継続的なエネルギーと水の消費
		⑲ 気候	1	建物の運用による温室効果ガスの継続的排出
		⑳ 廃棄物	1	建物管理による廃棄物
持続可能な建設、都市再生	1	㉑ 包摂的で健全な経済	1	既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動
都市部における低所得者の住宅へのアクセス	1	㉒ 経済収束	1	既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動

(凡例)
 2 : 影響大
 1 : 影響あり
 空 : 影響なし

※⑮大気のNIについて、渋滞の助長による低質化は当社事業との関連が低いと判断し分析から除外しております

- 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
- 当社事業において関連が強いと判断したインパクトについて、PIを青枠・NIを赤枠でハイライトしております

		SDGs																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
インパクトカテゴリー																		
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
- 当社事業において関連が強いと判断したインパクトについて、PIを青枠・NIを赤枠でハイライトしております

リノベマンション事業

ポジティブインパクト

 1 貧困をなくそう ・都市部における低所得層の住宅へのアクセス	 4 質の高い教育をみんなに ・教育へのアクセスに貢献	 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに ・エネルギーへのアクセス	 10 人や国の不平等をなくそう ・リスクにさらされ脆弱な人々のための施設
 2 飢餓をゼロに ・食料栽培/園芸用のスペース	 5 ジェンダー平等を実現しよう ・持続可能な建設、都市再生	 8 働きがいも経済成長も ・ホームオフィス/リモートワーク用のスペース ・持続可能な建設、都市再生	 11 住み続けられるまちづくりを ・高品質な住居の提供 ・歴史的/文化的保存と建物の再利用
 3 すべての人に健康と福祉を ・衛生設備などの必須サービスへのアクセス	 6 安全な水とトイレを世界中に ・水へのアクセスに貢献する可能性	 9 産業と技術革新の基盤をつくろう ・高速ブロードバンド接続	 17 パートナリシップで目標を達成しよう ・都市部における低所得者の住宅へのアクセス


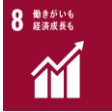





 1 貧困をなくそう ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動	 6 安全な水とトイレを世界中に ・水ストレスを引き起こす可能性 ・地表（地下への浸透）の減少、開発過程での流出	 11 住み続けられるまちづくりを ・混雑の原因 ・歴史的/文化的遺産の破壊または改変	 14 海の豊かさを守ろう ・開発及び運営による生息地の減少や環境悪化
 3 すべての人に健康と福祉を ・シックハウス症候群、渋滞の助長による低質化	 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに ・継続的なエネルギーと水の消費	 12 つくる責任 つかう責任 ・継続的なエネルギーと水の消費 ・建物管理による廃棄物	 15 陸の豊かさを守ろう ・開発及び運営による生息地の減少や環境悪化
 5 ジェンダー平等を実現しよう ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動	 8 働きがいも経済成長も ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動	 13 気候変動に具体的な対策を ・建物の運用による温室効果ガスの継続的排出	 17 パートナリシップで目標を達成しよう ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動

ネガティブインパクト

※SDGs 3 について、渋滞の助長による低質化は当社事業との関連が低いと判断し分析から除外しております

- 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
住居 資源効率・安全性 包摂的で健全な経済 (PI、NI)	<ul style="list-style-type: none"> リノベマンション販売戸数 	<ul style="list-style-type: none"> リノベマンション販売戸数 (年次モニタリング時に確認) 	   
雇用 (PI)	<ul style="list-style-type: none"> スター・マイカ・ウェイ※の実践 ※当社グループが定める社員の行動指針 	<ul style="list-style-type: none"> 労働者一人当たりの平均残業労働時間 女性管理職割合 	

※ 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。