

ケイアイスター不動産株式会社

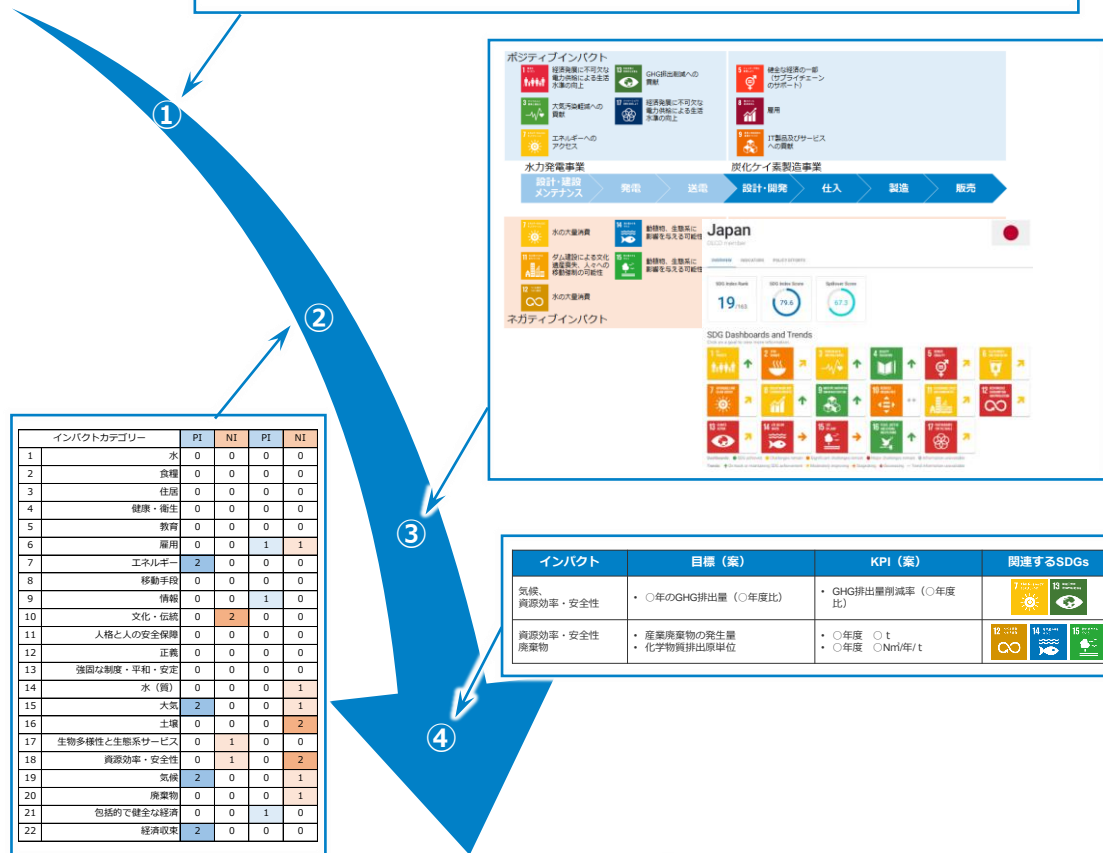
インパクト評価書

2024年3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

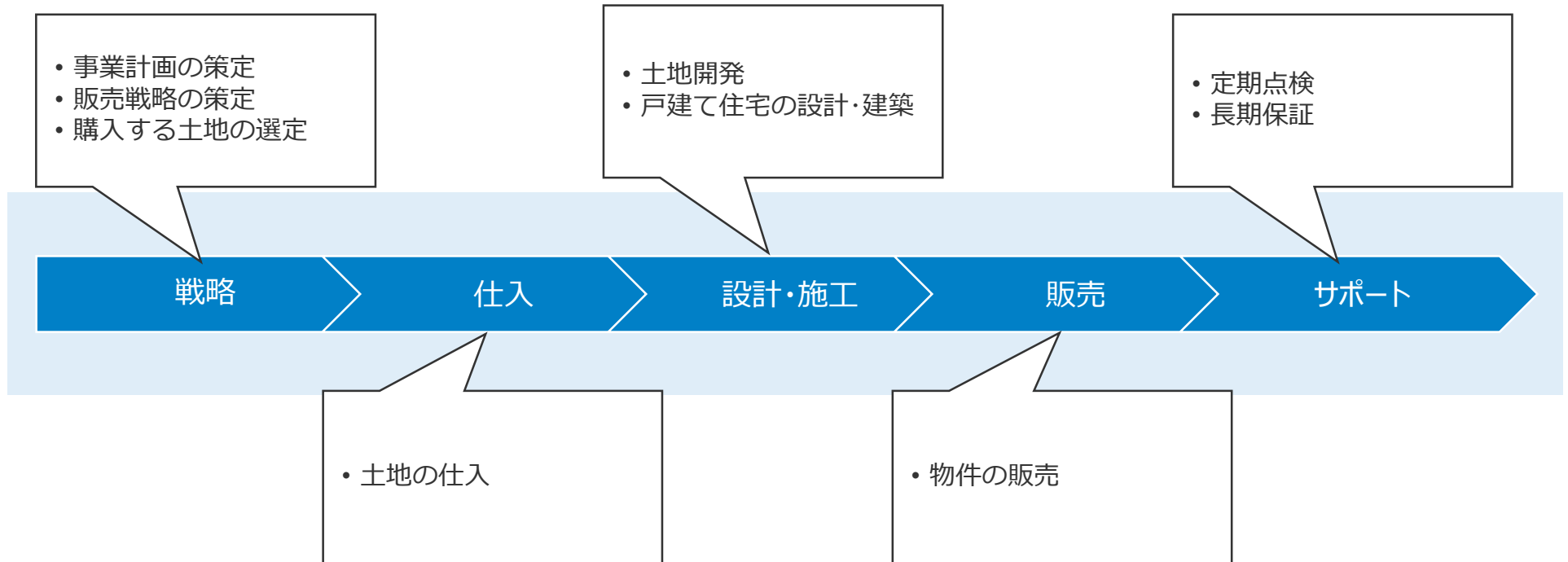


インパクト	目標（業）	KPI（業）	関連するSDGs
気候、資源効率・安全性	・ 〇年度のGHG排出量（〇年度比）	・ GHG排出量削減率（〇年度比）	13, 14, 15, 17
資源効率・安全性、廃棄物	・ 産業廃棄物の発生量 ・ 化学物質排出原単位	・ 〇年度 〇 t ・ 〇年度 〇Nnt/年/t	12, 13, 15, 17

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以下の通り特定しました
- 川上、川下ともに不特定多数の法人・個人であるため、分析から除外しております。

事業分野：分譲住宅事業



- ・ 特定した当社の事業分野について、国際標準産業分類（ISIC）における産業分類に紐づけました
- ・ その上で、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

分譲住宅事業 ⇒ 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

分譲住宅事業（ISIC：4100 建築工事業）







ポジティブインパクト

 <p>1 貧困をなくそう</p>	<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 	 <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"> エネルギーの節約に寄与する可能性 	 <p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p>	<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
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<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 	 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none"> 生計の維持 経済のほとんどの分野をサポート 		
 <p>5 ジェンダー平等を促進しよう</p>	<ul style="list-style-type: none"> 経済のほとんどの分野をサポート 	 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住居へのアクセス 		

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"> 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） 	 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none"> 健康と安全の条件 	 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	<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 	 <p>15 陸の豊かさも守ろう</p>	<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
 <p>6 安全な水とトイレを世界中に</p>	<ul style="list-style-type: none"> 汚染または枯渇に寄与する可能性 	 <p>10 人や国の不平等をなくそう</p>	<ul style="list-style-type: none"> — 	 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	<ul style="list-style-type: none"> 工程及び使用者によるGHG排出 		
 <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"> 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 	 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<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 	 <p>14 海の豊かさも守ろう</p>	<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
エネルギー 気候 (PI, NI)	GHG排出量の削減 ・ Scope1, 2 : 年間 4.2%削減※ ・ Scope3 カテゴリー11 : 年間 3.7%削減※ ※ 販売棟数に対する原単位ベース	GHG排出量 ・ Scope1, 2 ・ Scope3 カテゴリー11	 
住居 健康・衛生 経済収束 (PI)	戸建て分譲住宅の供給棟数のうち、以下にあてはまる受注棟数を年間 10%以上増加させる ・ 厚生労働省が推奨する誘導居住面積以上で、購入者の年間返済負担比率 30%以下となる物件	戸建て分譲住宅の供給棟数	   

(凡例) 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。