

大栄不動産株式会社

インパクト評価書

2024年10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（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	経済効率	2	0	0	0

インパクト	目標（案）	KPI（案）	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
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NnI年/t	12, 13, 15

インパクト評価書
（当行HPにて公表）

- バリューチェーン（当社の事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ）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事業を特定しました

①ビル賃貸事業



②住宅事業



③駐車場事業



- ・ 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

ビル賃貸事業、住宅事業（不動産業） ⇒ 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
		①	水	①	
		②	食糧	②	
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	
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	㉑	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	

(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

- ・ 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

駐車場事業 ⇒ 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
		①	水	①	
		②	食糧	②	
		③	住居	③	
		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	㉔	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	㉔	包摂的で健全な経済	㉔	
		㉔	経済収束	㉔	

（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

- ・ 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

ビル・住宅の建設（建設工事業） ⇒ 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
		①	水	①	
		②	食糧	②	
住居へのアクセス	2	③	住居	③	
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が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 ー
		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束	1	㉒	経済収束	㉒	

(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 (一覧)

バリューチェーン
分析

インパクト
マッピング

インパクトの
特定

目標・KPIの
設定

	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 水						
	② 食糧						
	③ 住居	1	1			2	
	④ 健康・衛生	1	1			1	1
	⑤ 教育						
	⑥ 雇用	1	1	1	1	1	1
	⑦ エネルギー					1	1
	⑧ 移動手段			1			
	⑨ 情報						
	⑩ 文化・伝統	1	1				1
	⑪ 人格と人の安全保障						1
	⑫ 正義						
	⑬ 強固な制度・平和・安定						
質（物理的・化学的構成・性質） の有効利用	⑭ 水（質）						1
	⑮ 大気						1
	⑯ 土壌		1				1
	⑰ 生物多様性と生態系サービス		1				1
	⑱ 資源効率・安全性		2				1
	⑲ 気候		2				2
	⑳ 廃棄物		1		1		2
人と社会のための経済的価値創造	㉑ 包摂的で健全な経済	1		1		1	
	㉒ 経済収束					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																
		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

ビル賃貸事業、住宅事業（不動産業） ⇒ ISIC : 6810 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



• ウェルビーイングへの貢献



• 住宅へのアクセスに貢献
• 文化遺産の保護と発展に貢献



• 経済活動を支援



• 経済活動を支援
• 生計の維持

ネガティブインパクト



• 健康上の問題を引き起こす可能性



• 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



• 土地の生態系を乱す可能性



• エネルギーと水の大量消費の可能性



• 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



• 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



• 労働条件



• 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

駐車場事業 ⇒ ISIC : 5221 陸運に附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

ビル・住宅の建設（建設工事業） ⇒ ISIC : 4100 建築工事業

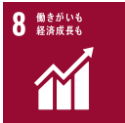
ポジティブインパクト

 • 手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂	 • エネルギーの節約に寄与する可能性	 • 手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂
 • 建設様式に応じたウェルビーイングへの貢献	 • 生計の維持	
 • 経済のほとんどの分野をサポート	 • 住居へのアクセス	

ネガティブインパクト

 • 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）	 • 健康と安全の条件	 • 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	 • 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
 • 汚染または枯渇に寄与する可能性	 • —	 • 工程及び使用者によるGHG排出	
 • 低エネルギー効率が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	 • 古い建物の取壊し等による文化遺産を損なう可能性	 • 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性	

- 以上のような分析結果を基に、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及びサステナビリティ基本方針等との整合性を踏まえ、下表のとおり目標・KPIを設定しました
 - ✓ 2024年1月に作成したインパクト評価書において設定された目標・KPIについては、モニタリング結果を踏まえ据え置きとすることとしました
 - ✓ 上記に加え、当社と協議の結果、健康経営の推進に係る定量的な目標・KPIとして「健康診断受診率」を追加することとしました

インパクト	目標	KPI	関連するSDGs
気候 (NI)	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)	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)	- 育児休暇取得率 (単体) 女性：100%、男性：50% - 健康診断受診率 (単体) 100%	- 育児休暇取得率 (単体) - 健康診断受診率 (単体)	 

(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、現時点での状況进行评估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。