

ロードスターキャピタル株式会社

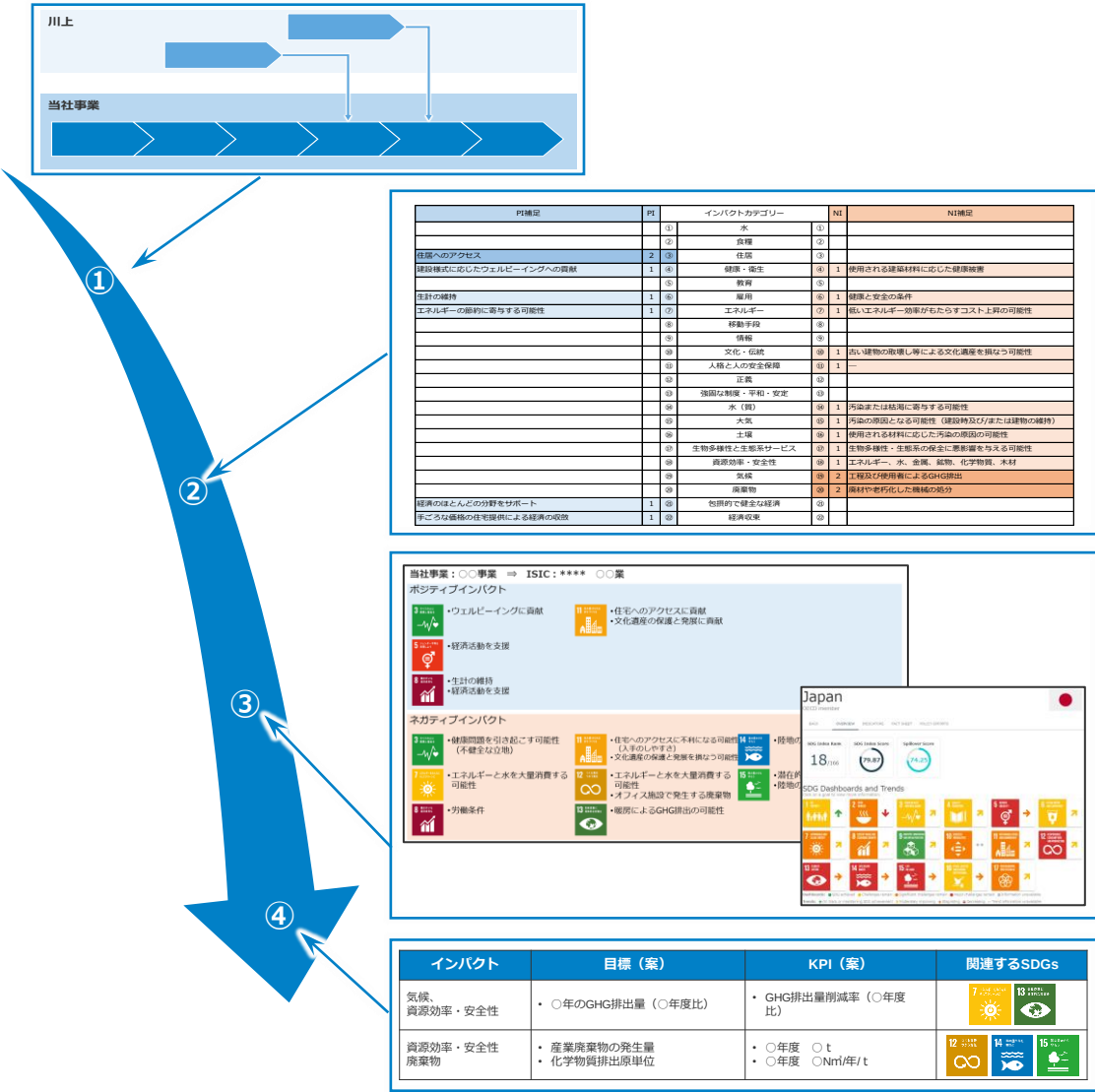
インパクト評価書

2025年1月31日

インパクト分析フロー

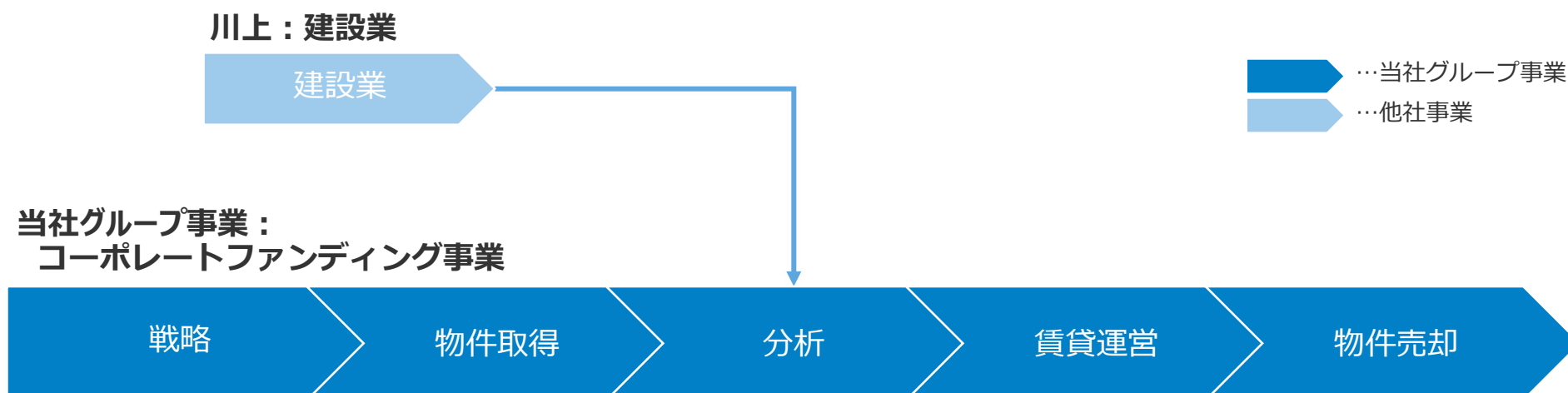
・ 下記のフローで当社のインパクト（環境・社会・経済に与える影響）を分析いたしました。

工程	内容
① バリューチェーン分析	当該事業が経済的価値を創出するに至るプロセス（製品やサービスの構想、製造、提供、消費等）を特定します。
② インパクトマッピング	国際標準産業分類（ISIC）を用いて、業種別の一般的に想定されるポジティブ／ネガティブインパクトを確認します。
③ インパクトの特定	上記①②及びヒアリング結果等から当該事業のインパクトを特定の上、SDGs等社会的な要請との整合を確認します。
④ 目標・KPI設定	ポジティブインパクトが増大する、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。



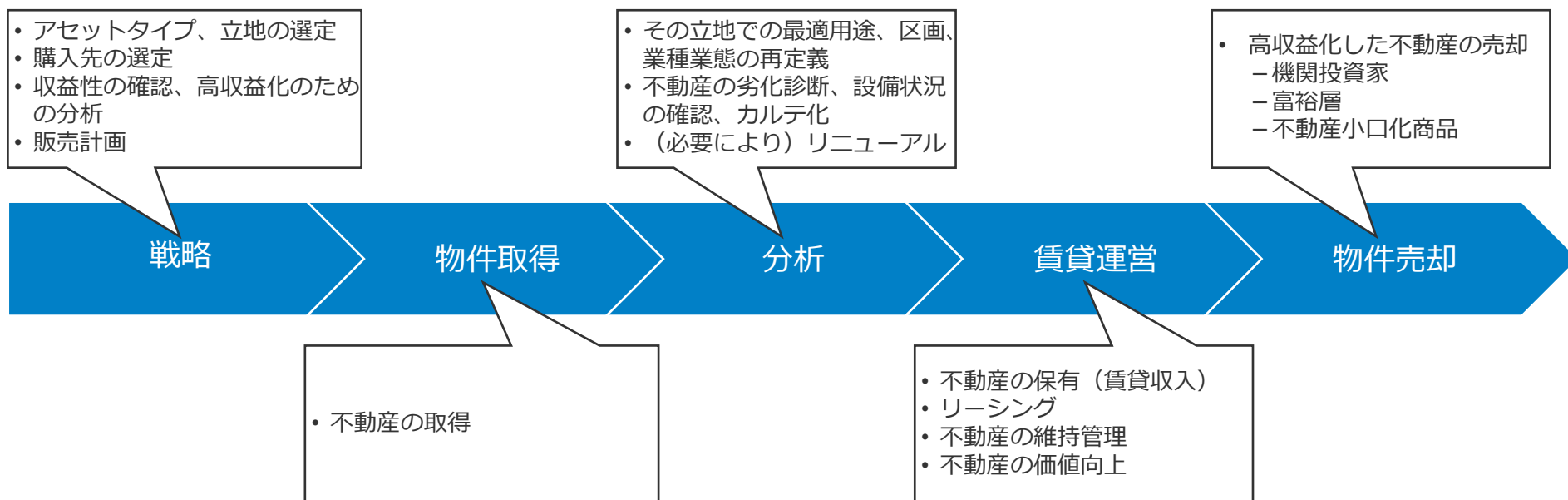
- 公表資料ならびに当社へのインタビューから、当社グループの事業分野のうち、コーポレートファンディング事業について、バリューチェーン*分析対象としました
- 当該事業において、取得した物件のリニューアルを実施する建設業を川上として整理しています

*当社グループおよび川上の事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ



- 当社グループ事業のバリューチェーンの各ステップにおける具体的な業務内容は以下の通りとなります

当社グループ事業：コーポレートファンディング事業



- ・ 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

当社グループ事業：コーポレートファンディング事業

⇒ 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

- ・ 特定した川上に位置する事業分野について、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

川上：建設業 ⇒ 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	—
		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・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	㉒	包摂的で健全な経済	㉒		
手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂	1	㉓	経済収束	㉓		

（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

	インパクトカテゴリー	コーポレート ファンディング事業		建設業	
		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
	⑦ エネルギー			1	1
	⑧ 移動手段				
	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		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	
	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

当社グループ事業：コーポレートファンディング事業 ⇒ 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

- 3** すべての人に健康と福祉を
• ウェルビーイングへの貢献
- 5** ジェンダー平等を實現しよう
• 経済活動を支援
- 8** 働きがいも経済成長も
• 生計の維持
• 経済活動を支援
- 11** 住み続けられるまちづくりを
• 住宅へのアクセスに貢献
• 文化遺産の保護と発展に貢献

川上：建設業 ⇒ ISIC：4100 建築工事業

- 1** 貧困をなくそう
• 経済的収束をサポートする可能性
- 3** すべての人に健康と福祉を
• 建設方式によって幸福度が変わる
- 5** ジェンダー平等を實現しよう
• 経済の大部分を支える
- 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に貢献する可能性
- 8** 働きがいも経済成長も
• 生計の維持
• 経済の大部分を支える
- 11** 住み続けられるまちづくりを
• 住宅へのアクセス
- 17** パートナーシップで目標を達成しよう
• 経済的収束をサポートする可能性

ネガティブインパクト

- 3** すべての人に健康と福祉を
• 健康上の問題を引き起こす可能性
- 7** エネルギーをみんなにそしてクリーンに
• エネルギーと水の大量消費の可能性
- 8** 働きがいも経済成長も
• 労働条件
- 11** 住み続けられるまちづくりを
• 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
- 12** つくる責任つかう責任
• 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
- 13** 気候変動に具体的な対策を
• 暖房によるGHG排出の可能性
- 14** 海の豊かさをやろう
• 土地の生態系を乱す可能性
- 15** 陸の豊かさもやろう
• 潜在的な土地利用の問題
• 土地の生態系を乱す可能性

川上：建設業 ⇒ ISIC：4100 建築工事業

- 3** すべての人に健康と福祉を
• 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（建設時・建物の維持）
- 6** 安全な水とトイレを世界中に
• 汚染または枯渇に寄与する可能性
- 7** エネルギーをみんなにそしてクリーンに
• 低いエネルギー効率による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
- 8** 働きがいも経済成長も
• 健康と安全の条件
- 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
• 古い建物の取壊し等による文化遺産を損なう可能性
- 12** つくる責任つかう責任
• 廃材や老朽化した機械の処分
• エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材
- 13** 気候変動に具体的な対策を
• 工程及び使用者によるGHG排出
- 14** 海の豊かさをやろう
• 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性
- 15** 陸の豊かさもやろう
• 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性
• 使用される材料に応じた汚染の原因の可能性

- 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
資源効率・安全性 気候 (NI)	• 所有物件における使用電力の再生可能エネルギー由来の電力切替率 2026年12月末までに100%	• 所有物件における使用電力の再生可能エネルギー由来の電力切替率※	  
雇用 (PI, NI)	• 女性役員比率 2030年12月末までに30%以上 • 「健康経営優良法人2026」の認定取得	• 女性役員比率 • 健康経営優良法人の認定取得	

(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
 ※テナント都合等により当社グループ主導で切り替えできない物件を除きます



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。