

いちご株式会社

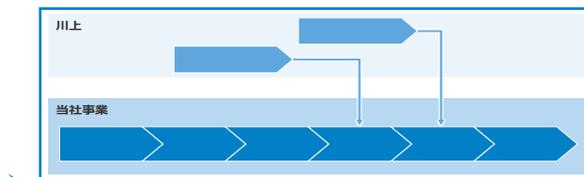
# インパクト評価書

2025年2月19日

# インパクト分析フロー

- 下記のフローで当社グループのインパクト（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。



特性	PI	インパクトカテゴリー	NI	NI項目
住居へのアクセス	2	住居	1	
建設プロセスに於ける労働者への健康	1	健康・衛生	1	使用される建築材料に応じた健康被害
住居の維持	1	雇用	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	エネルギー	1	低いエネルギー消費がもたらすコスト削減の可能性
		移動手段		
		機械		
		文化・芸術	1	古い建物の撤廃し等による文化遺産を損なう可能性
		人権・人の安全保障	1	
		正義		
		強固な制度・平和・安定		
		水（質）	1	汚染または枯渇に寄与する可能性
		大気	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）
		土壌	1	使用される材料に応じた汚染の原因の可能性
		生物多様性と生態系サービス	1	生物多様性・生態系の健全性に悪影響を与える可能性
		資源効率・安全性	1	エネルギー・水・金属・鉱物・化学物質、木材
		気候	2	建設及び使用によるGHG排出
		廃棄物	2	廃材や劣化した機械の処分
経済のほとんどの分野をサポート	1	包摂的で健全な経済		
手ごうな住居の提供による経済の成長	1	経済成長		

当社事業：○事業 ⇒ ISIC：\*\*\*\* ○業

ポジティブインパクト

- 住居へのアクセスに貢献
- 住居へのアクセスに貢献
- 経済活動を支援
- 住居へのアクセスに貢献
- 文化遺産の保護と発展に貢献
- 住居の維持
- 経済活動を支援

ネガティブインパクト

- 健康問題を引き起こす可能性（不健全な住居）
- 住居へのアクセスに不妊に寄与する可能性
- 潜在的な汚染
- エネルギーと水を大量消費する可能性
- エネルギーと水を大量消費する可能性
- 潜在的な汚染
- 労働条件
- オフィス施設で発生する廃棄物
- 気候によるGHG排出の可能性

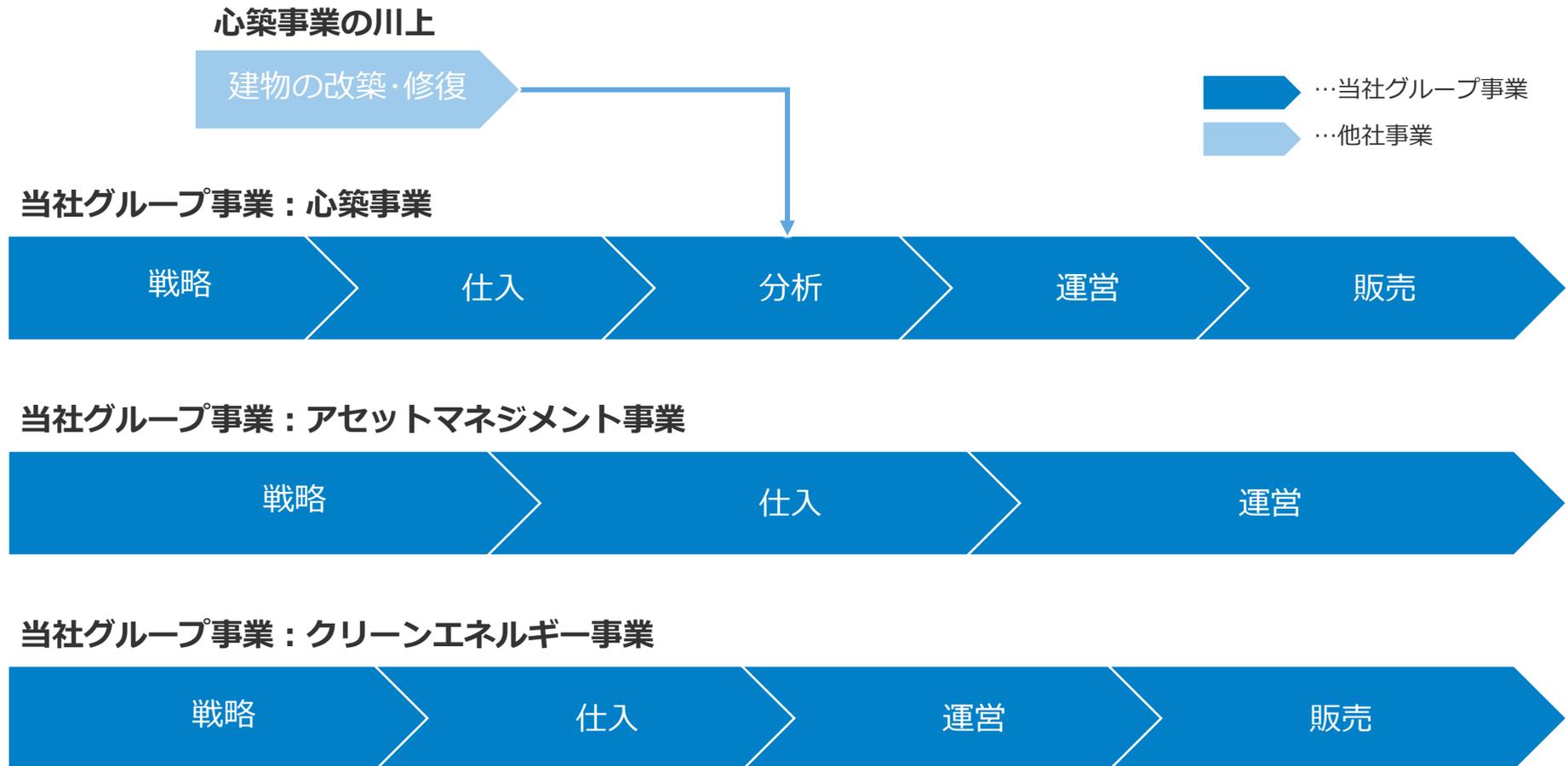
Japan

18,100

SDG Dashboards and Trends

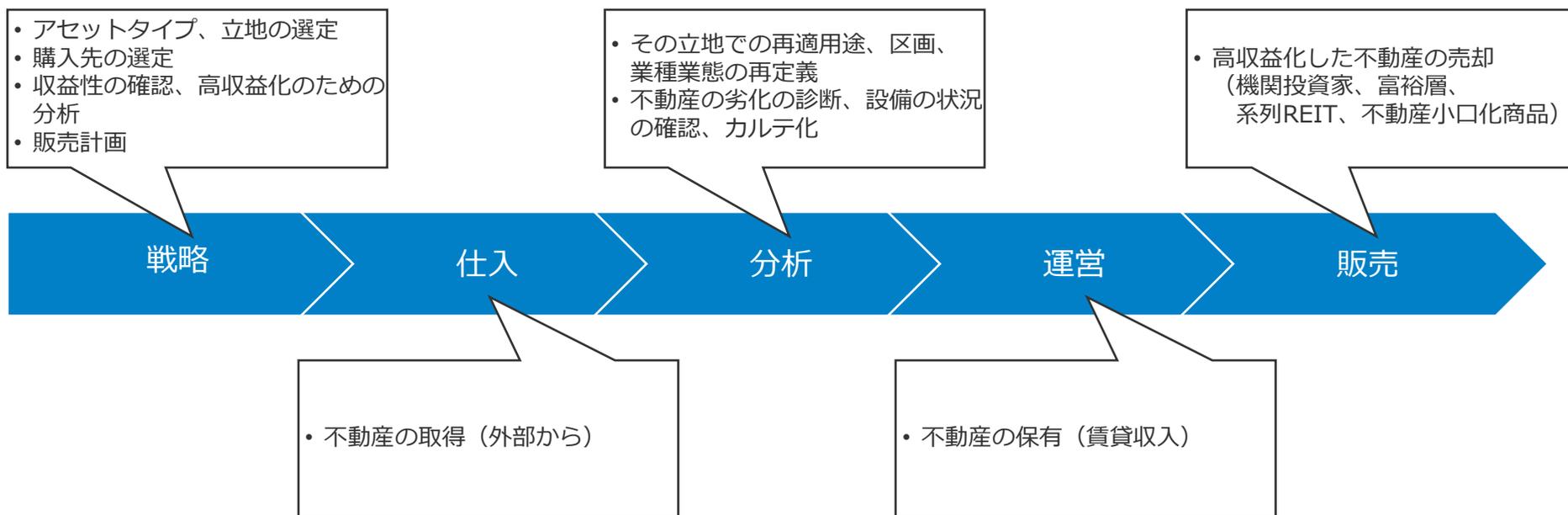
インパクト	目標（案）	KPI（案）	関連するSDGs
気候・資源効率・安全性	・ 〇年のGHG排出量（〇年度比）	・ GHG排出量削減率（〇年度比）	7, 13, 15
資源効率・安全性・廃棄物	・ 産業廃棄物の発生量 ・ 化学物質排出原単位	・ 〇年度 〇 t ・ 〇年度 〇Nmt/年/t	12, 14, 15

- 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、心築事業、アセットマネジメント事業、クリーンエネルギー事業について、バリューチェーン\*分析対象としました
- 心築事業における建物の改築・修復を、川上の事業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



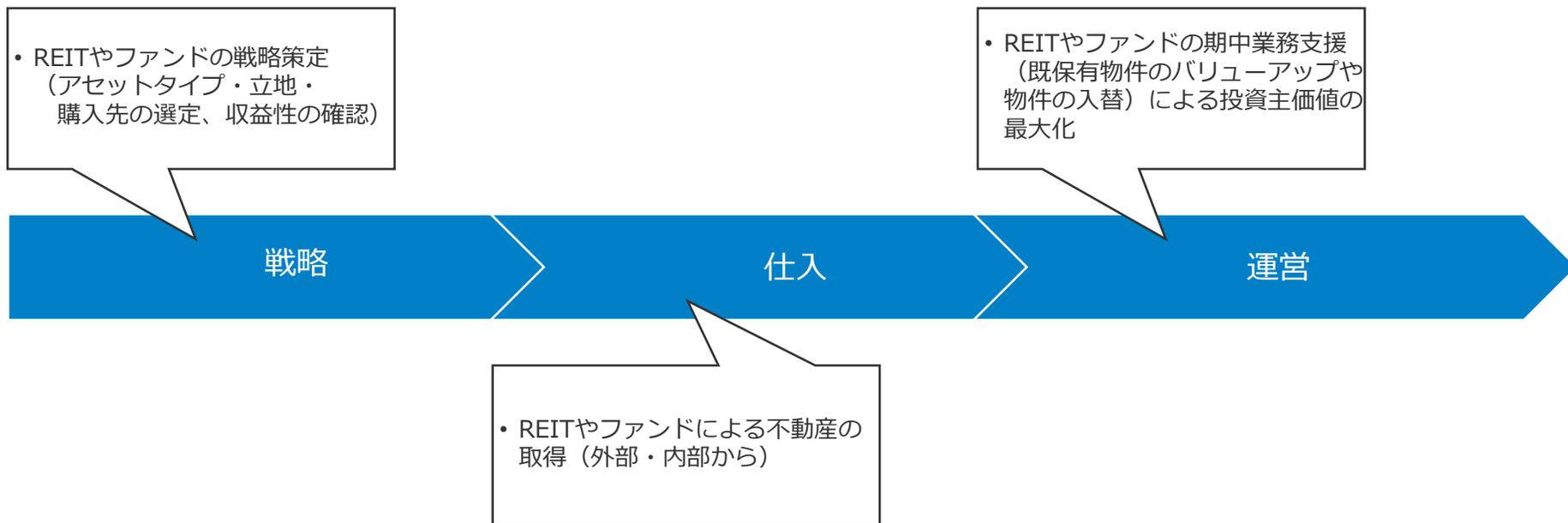
- 当社グループ事業のバリューチェーンの各ステップにおける具体的な業務内容は以下の通りとなります

## 当社グループ事業：心築事業



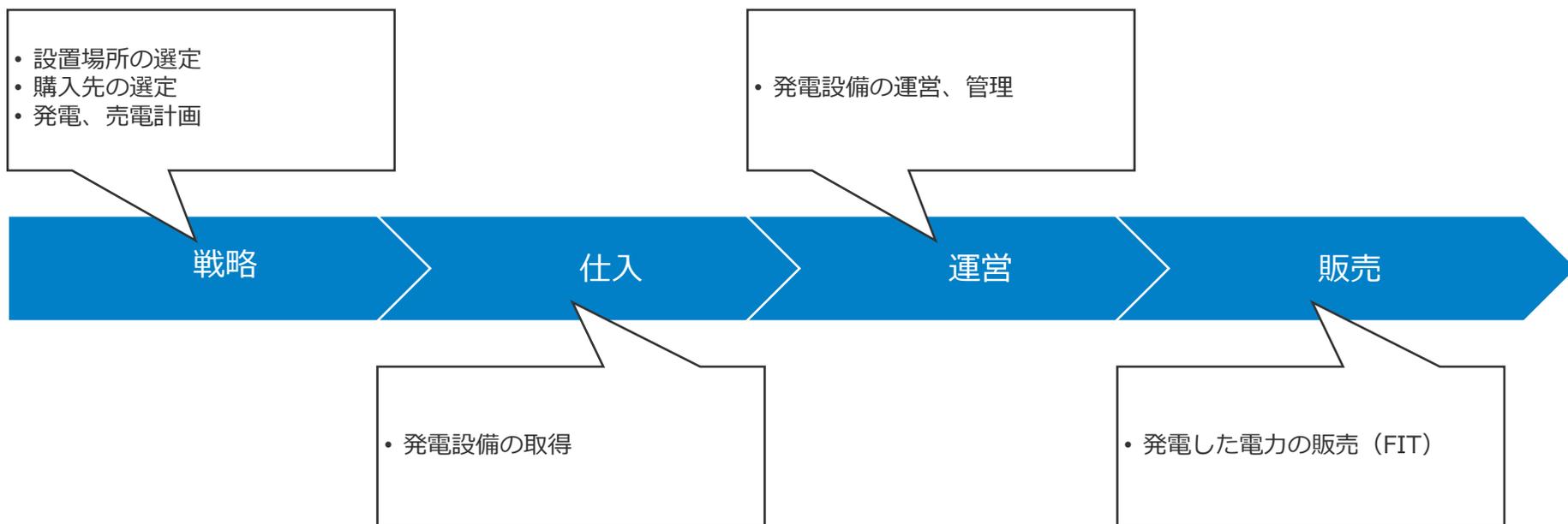
- 当社グループ事業のバリューチェーンの各ステップにおける具体的な業務内容は以下の通りとなります

## 当社グループ事業：アセットマネジメント事業



- 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：クリーンエネルギー事業



- ・ 特定した当社グループ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：心築事業①（不動産購入、販売、賃貸、運用）**  
 ⇒ **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（入手のしやすさ）
ウェルビーイングに貢献	1	④	健康・衛生	④	1 健康問題を引き起こす可能性（不健全な立地）
		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 文化遺産の保護と発展を損なう可能性
		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 潜在的な土地利用問題（農村部）
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	1 陸地の生態系を乱す可能性
		⑱	資源効率・安全性	⑱	2 エネルギーと水を大量消費する可能性
		⑲	気候	⑲	2 暖房によるGHG排出の可能性
		⑳	廃棄物	⑳	1 オフィス施設で発生する廃棄物
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

- ・ 特定した当社グループ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：心築事業②（不動産仲介）

⇒ **ISIC：6820 料金制または契約制による不動産業**

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（入手のしやすさ）
ウェルビーイングに貢献	1	④	健康・衛生	④	1 健康問題を引き起こす可能性（不健全な立地）
		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 文化遺産の保護と発展を損なう可能性
		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 潜在的な土地利用問題（農村部）
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	1 陸地の生態系を乱す可能性
		⑱	資源効率・安全性	⑱	2 エネルギーと水を大量消費する可能性
		⑲	気候	⑲	2 暖房によるGHG排出の可能性
		⑳	廃棄物	⑳	1 オフィス施設で発生する廃棄物
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

- ・ 特定した当社グループ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：アセットマネジメント事業

⇒ **ISIC：6630 基金管理運営業**

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	
		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 労働条件
		⑦	エネルギー	⑦	
		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	1 —
		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 オフィス施設で発生する廃棄物
		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

- ・ 特定した当社グループ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：クリーンエネルギー事業

⇒ **ISIC：3512 太陽光発電**

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	
		⑥	雇用	⑥	
エネルギーへのアクセス	2	⑦	エネルギー	⑦	
		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	
大気汚染削減に貢献	2	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	1 発電機製造用原材料
GHG排出量削減に貢献	2	⑲	気候	⑲	
		⑳	廃棄物	⑳	
		㉑	包摂的で健全な経済	㉑	
生活水準向上、経済発展に不可欠	2	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

- ・ 特定した新築事業の川上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

## 心築事業の川上：建物の改築・修復

⇒ **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	⑳	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	

(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)

インパクトカテゴリー	心築事業の川上		心築事業				アセットマネジメント事業		クリーンエネルギー事業		
	建築工事業		購入・販売・賃貸・運用		仲介		PI	NI	PI	NI	
	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	2		1	1	1	1			
	④	健康・衛生	1	1	1	1	1	1			
	⑤	教育									
	⑥	雇用	1	1	1	1	1	1	1	1	
	⑦	エネルギー	1	1							2
	⑧	移動手段									
	⑨	情報									
	⑩	文化・伝統		1	1	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								1	
質（物理的・化学的構成・性質）の有効利用	⑭	水（質）		1							
	⑮	大気		1							2
	⑯	土壌		1		1		1			
	⑰	生物多様性と生態系サービス		1		1		1			
	⑱	資源効率・安全性		1		2		2			1
	⑲	気候		2		2		2			2
	⑳	廃棄物		2		1		1		1	
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								2

(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

## 当社グループ事業：心築事業①（不動産購入、販売、賃貸、運用） ⇒ ISIC：6810 自己所有物件または賃貸物件による不動産業

### ポジティブインパクト



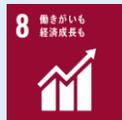
• ウェルビーイングに貢献



• 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



• 生計の維持  
• 経済活動を支援

### ネガティブインパクト



• 健康問題を引き起こす可能性  
（不健全な立地）



• 住宅へのアクセスに不利になる可能性  
（入手のしやすさ）  
• 文化遺産の保護と発展を損なう可能性



• 陸地の生態系を乱す可能性



• エネルギーと水を大量消費する  
可能性



• エネルギーと水を大量消費する  
可能性  
• オフィス施設で発生する廃棄物



• 潜在的な土地利用問題（農村部）  
• 陸地の生態系を乱す可能性



• 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

## 当社グループ事業：心築事業②（仲介）

⇒ ISIC：6820 料金制または契約制による不動産業

### ポジティブインパクト



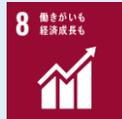
• ウェルビーイングに貢献



• 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



• 生計の維持  
• 経済活動を支援

### ネガティブインパクト



• 健康問題を引き起こす可能性  
（不健全な立地）



• 住宅へのアクセスに不利になる可能性  
（入手のしやすさ）  
• 文化遺産の保護と発展を損なう可能性



• 陸地の生態系を乱す可能性



• エネルギーと水を大量消費する  
可能性



• エネルギーと水を大量消費する  
可能性  
• オフィス施設で発生する廃棄物



• 潜在的な土地利用問題（農村部）  
• 陸地の生態系を乱す可能性



• 労働条件



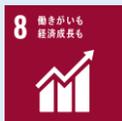
• 暖房によるGHG排出の可能性

- ・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

## 当社グループ事業：アセットマネジメント事業

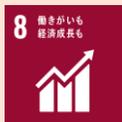
⇒ ISIC：6630 基金管理運営業

### ポジティブインパクト



- ・生計の維持

### ネガティブインパクト



- ・労働条件



- ・オフィス施設で発生する廃棄物



- ・—

- 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：クリーンエネルギー事業

⇒ ISIC：3512 太陽光発電

### ポジティブインパクト



- 生活水準向上、経済発展に不可欠



- GHG排出量削減に貢献



- 大気汚染削減に貢献



- 生活水準向上、経済発展に不可欠



- エネルギーへのアクセス

### ネガティブインパクト



- 発電機製造用原材料



- 発電機製造用原材料

- 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

## 心築事業の川上：建物の改築・修復

⇒ ISIC：4100 建築工事業

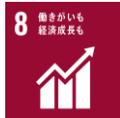
### ポジティブインパクト

<p><b>1</b> 貧困をなくそう</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂</li> </ul>	<p><b>7</b> 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"> <li>• エネルギーの節約に寄与する可能性</li> </ul>	<p><b>17</b> パートナーシップで目標を達成しよう</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂</li> </ul>
<p><b>3</b> すべての人に健康と福祉を</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建設様式に応じたウェルビーイングへの貢献</li> </ul>	<p><b>8</b> 働きがいも経済成長も</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 生計の維持</li> </ul>	
<p><b>5</b> ジェンダー平等を促進しよう</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 経済のほとんどの分野をサポート</li> </ul>	<p><b>11</b> 住み続けられるまちづくりを</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 住居へのアクセス</li> </ul>	

### ネガティブインパクト

<p><b>3</b> すべての人に健康と福祉を</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 使用される建築材料に応じた健康被害</li> <li>• 汚染の原因となる可能性 (大気)</li> </ul>	<p><b>8</b> 働きがいも経済成長も</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 健康と安全の条件</li> </ul>	<p><b>12</b> つくる責任 つかう責任</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材</li> <li>• 廃材や老朽化した機械の処分</li> </ul>	<p><b>15</b> 陸の豊かさも守ろう</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 使用される材料に応じた汚染の原因の可能性</li> <li>• 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性</li> </ul>
<p><b>6</b> 安全な水とトイレを世界中に</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 汚染または枯渇に寄与する可能性</li> </ul>	<p><b>10</b> 人や国の不平等をなくそう</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• —</li> </ul>	<p><b>13</b> 気候変動に具体的な対策を</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 工程及び使用者によるGHG排出</li> </ul>	
<p><b>7</b> 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"> <li>• 低エネルギー効率をもたらすコスト上昇の可能性</li> <li>• エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材</li> </ul>	<p><b>11</b> 住み続けられるまちづくりを</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 古い建物の取壊し等による文化遺産を損なう可能性</li> </ul>	<p><b>14</b> 海の豊かさも守ろう</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性</li> </ul>	

- 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に関する考え方及び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
資源効率・安全性 (NI) 文化・伝統 (PI, NI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 価値向上・長寿命化に資する取組の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 経済・社会・文化的価値向上、長寿命化に資する取組の実施</li> <li>※年次モニタリング時に下記確認                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 心築事業に該当する物件数</li> <li>• 心築事業に該当する取組み事例</li> </ul> </li> </ul>	 
エネルギー (PI) 気候 資源効率・安全性 (NI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030年2月期のGHG排出量（2022年2月期比） Scope1,2 : 70%削減 Scope3 : 25%削減</li> <li>• グループ全体のクリーンエネルギー事業の推進</li> <li>• 2025年12月までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GHG排出量</li> <li>• 再生可能エネルギー年間発電量</li> <li>• 再生可能エネルギー電力導入率</li> </ul>	 
雇用 (PI, NI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 育児休業等取得後復職率 100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 育児休業等取得後復職率</li> </ul>	

(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。