

北海道建物株式会社

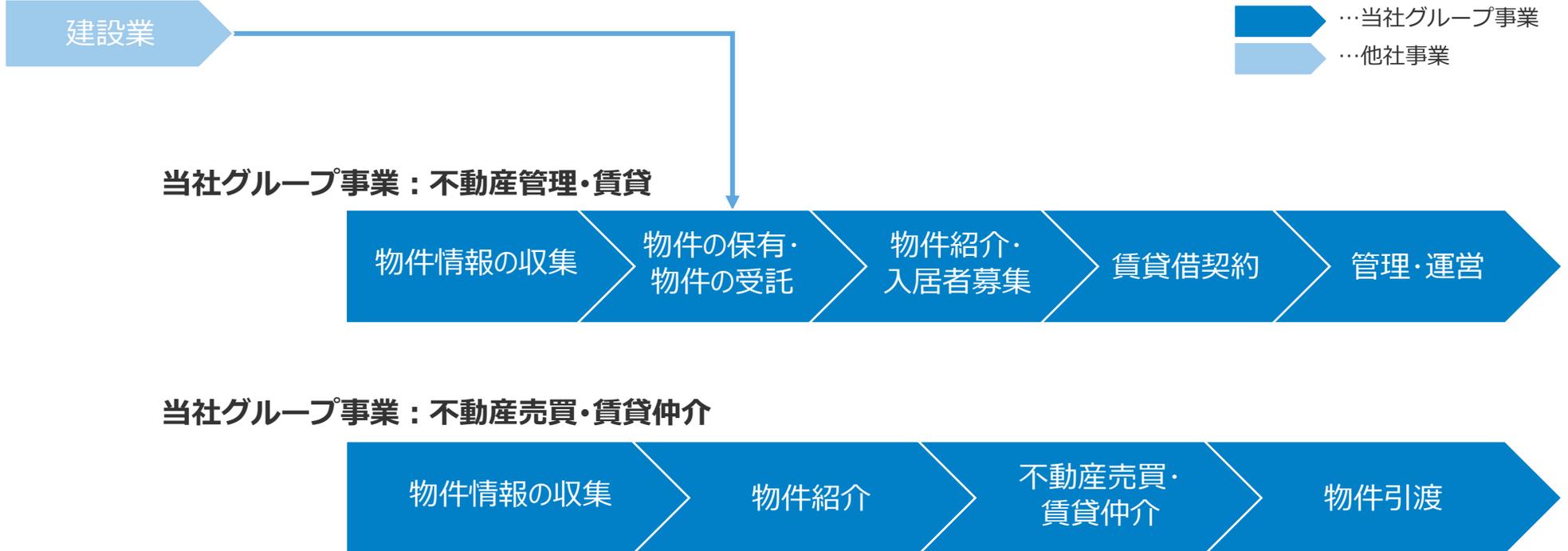
# インパクト評価書

2025年3月31日



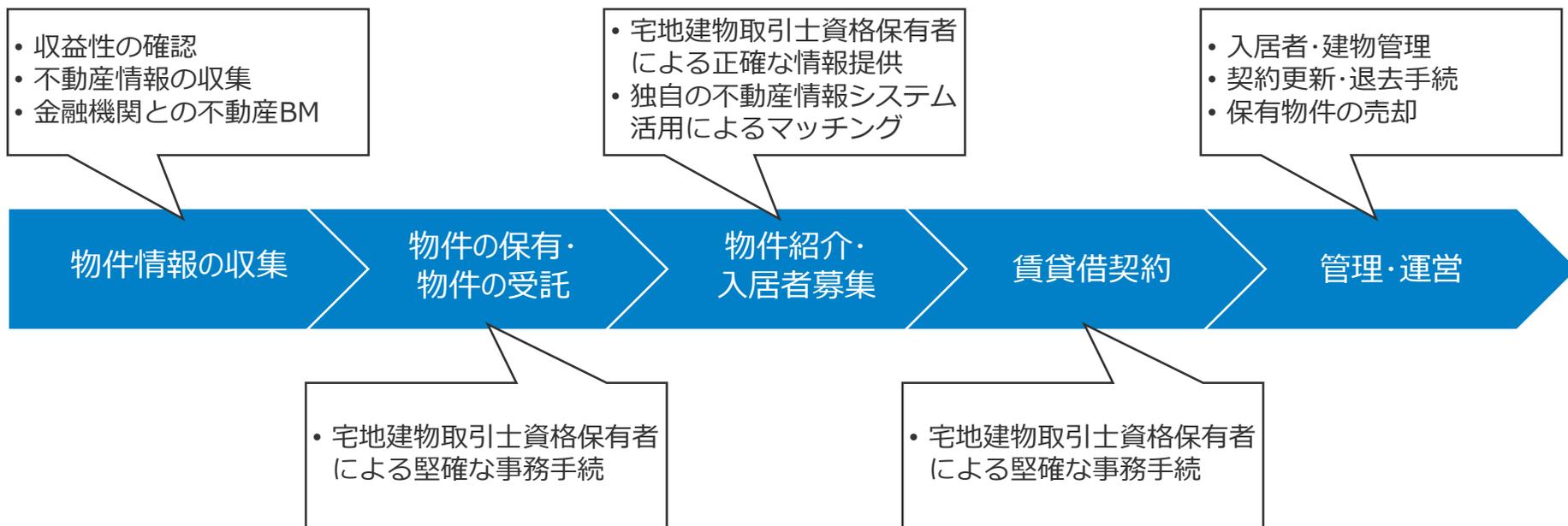
- 公表資料ならびに当社へのインタビューから、当社グループの事業分野のうち、不動産管理・賃貸および不動産売買・賃貸仲介について、バリューチェーン\*分析対象としました
- 当社グループ事業：不動産管理・賃貸の川上に位置する事業として、建設業を設定しております
  - \*当社グループおよび川上の事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ

## 川上：建設業



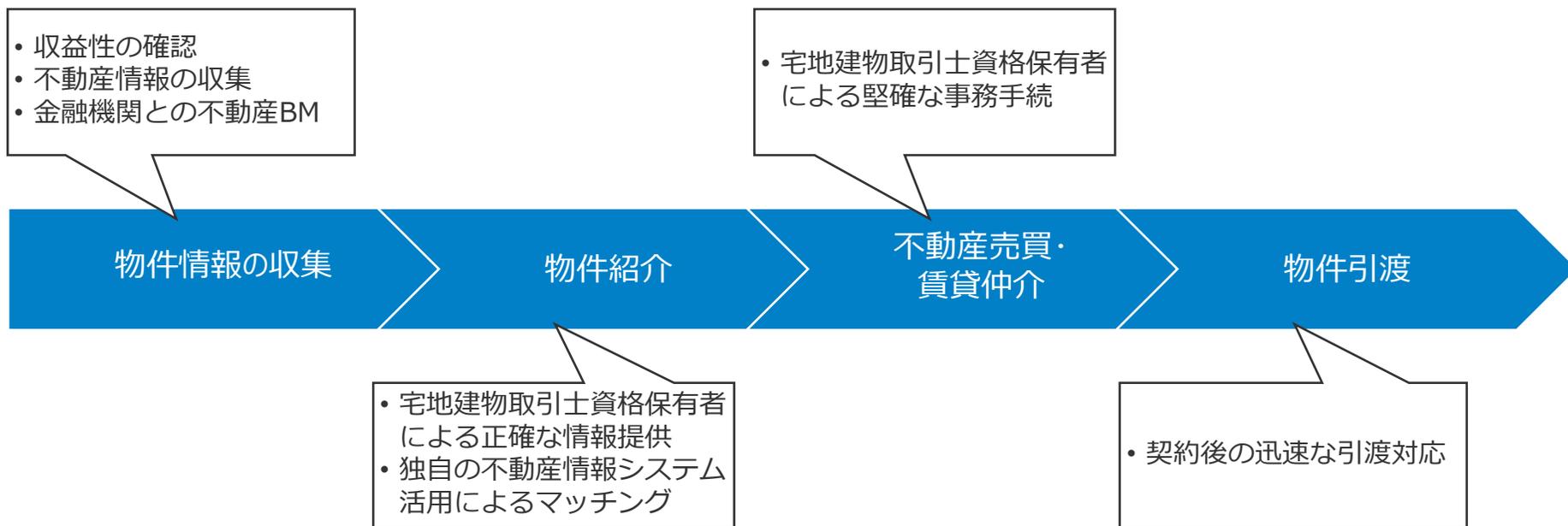
- 当社グループ事業のバリューチェーンの各ステップにおける具体的な業務内容は以下の通りとなります

## 当社グループ事業：不動産管理・賃貸



- 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：不動産売買・賃貸仲介



- ・ 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：不動産管理・賃貸

⇒ **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	
住居へのアクセスに貢献	1	③	住居	③	1 高価すぎる場合、住宅へのアクセスに不利となる可能性
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
		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 潜在的な土地利用の問題
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	1 土地生態系の潜在的攪乱
		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 暖房に因るGHG排出
		⑳	廃棄物	⑳	1 オフィスから発生する廃棄物
経済活動をサポート	1	㉑	包括的で健全な経済	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：不動産売買・賃貸仲介

⇒ **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	
住居へのアクセスに貢献	1	③	住居	③	1 高価すぎる場合、住宅へのアクセスに不利となる可能性
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
		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 潜在的な土地利用の問題
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	1 土地生態系の潜在的攪乱
		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 暖房に因るGHG排出
		⑳	廃棄物	⑳	1 オフィスから発生する廃棄物
経済活動をサポート	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

## 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	
住居へのアクセスに貢献	2	③	住居	③	
工法によって幸福度が変化	1	④	健康・衛生	④	1 使用建材によって変化（有害製品等）
		⑤	教育	⑤	
生計の維持	1	⑥	雇用	⑥	1 健康と安全の条件
エネルギーへのアクセスに貢献する可能性（省エネ）	1	⑦	エネルギー	⑦	1 エネルギーへのアクセスを損なう可能性（低エネルギー効率）
		⑧	移動手段	⑧	
		⑨	情報	⑨	
		⑩	文化・伝統	⑩	1 文化遺産の保護を損なう可能性（古い建物の取壊し等）
		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 汚染や枯渇の原因となる可能性
		⑮	大気	⑮	1 汚染につながる可能性（建設用/建物運営用の燃料）
		⑯	土壌	⑯	1 使用材料によって汚染につながる可能性
		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及ぼす可能性
		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 工程及び使用者から排出されるGHG
		⑳	廃棄物	㉑	2 廃棄物及び老朽機械の処理
経済の大半をサポート	1	㉑	包括的で健全な経済	㉑	
経済的収束をサポートする可能性（手ごろな価格の住宅等）	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

インパクトカテゴリー	当社グループ事業				川上		
	不動産管理・賃貸		不動産売買・賃貸仲介		建設業		
	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	1	1	2
	④	健康・衛生	1	1	1	1	1
	⑤	教育					
	⑥	雇用	1	1	1	1	1
	⑦	エネルギー					1
	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					
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	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		2		2	1
	⑲	気候		2		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																
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：不動産管理・賃貸

⇒ 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



• ウェルビーイングに貢献



• 住居へのアクセスに貢献  
• 文化遺産の保護と発展に貢献



• 経済活動をサポート



• 生計の維持  
• 経済活動をサポート

### ネガティブインパクト



• 健康問題を引き起こす可能性



• 高価すぎる場合、住宅へのアクセスに不利となる可能性  
• 文化遺産の保護と発展を損なう可能性



• 土地生態系の潜在的攪乱



• 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  
• オフィスから発生する廃棄物



• 土地生態系の潜在的攪乱  
• 潜在的な土地利用の問題



• 労働条件



• 暖房に因るGHG排出

- 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：不動産売買・賃貸仲介

⇒ 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



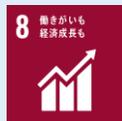
- ウェルビーイングに貢献



- 住居へのアクセスに貢献
- 文化遺産の保護と発展に貢献



- 経済活動をサポート



- 生計の維持
- 経済活動をサポート

### ネガティブインパクト



- 健康問題を引き起こす可能性



- 高価すぎる場合、住宅へのアクセスに不利となる可能性
- 文化遺産の保護と発展を損なう可能性



- 土地生態系の潜在的攪乱



- 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
- オフィスから発生する廃棄物



- 土地生態系の潜在的攪乱
- 潜在的な土地利用の問題



- 労働条件



- 暖房に因るGHG排出

- 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

## 川上：建設業

⇒ 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"> <li>経済的収束をサポートする可能性 (手ごろな価格の住宅等)</li> </ul>	 <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"> <li>エネルギーへのアクセスに貢献する可能性 (省エネ)</li> </ul>	 <p>17 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>経済的収束をサポートする可能性 (手ごろな価格の住宅等)</li> </ul>
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工法によって幸福度が変化</li> </ul>	 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生計の維持</li> <li>経済の大半をサポート</li> </ul>		
 <p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>経済の大半をサポート</li> </ul>	 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住居へのアクセスに貢献</li> </ul>		

### 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"> <li>使用建材によって変化 (有害製品等)</li> <li>汚染につながる可能性 (建設用/建物運営用の燃料)</li> </ul>	 <p>8 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>12 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>廃棄物及び老朽機械の処理</li> </ul>	 <p>15 陸の豊かさも守ろう</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>使用材料によって汚染につながる可能性</li> <li>生物多様性/生態系の保全に悪影響を及ぼす可能性</li> </ul>
 <p>6 安全な水とトイレを世界中に</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>汚染や枯渇の原因となる可能性</li> </ul>	 <p>10 人や国の不平等をなくそう</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> </ul>	 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工程及び使用者から排出されるGHG</li> </ul>		
 <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"> <li>エネルギーへのアクセスを損なう可能性 (低エネルギー効率)</li> <li>エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材</li> </ul>	 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化遺産の保護を損なう可能性 (古い建物の取壊し等)</li> </ul>	 <p>14 海の豊かさを守ろう</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生物多様性/生態系の保全に悪影響を及ぼす可能性</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SDGsの達成に向けた取り組み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
- 目標に対する実績の進捗、新たな目標値の設定については年次モニタリングで確認します

インパクト	目標	KPI	関連するSDGs
資源効率・安全性 気候 (NI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自社保有物件へのLED導入率 2027年末までに100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自社保有物件へのLED導入率</li> </ul>	  
雇用 (PI,NI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 健康経営優良法人2026の取得</li> <li>• 女性役職者割合 2029年末までに18%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 健康経営優良法人の取得継続</li> <li>• 役職者に占める女性労働者割合</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。