

スター・マイカ株式会社

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025年5月30日

当社概要

- スター・マイカ株式会社は、東京都港区に本社を置き、首都圏、地方都市圏を中心に、賃貸中の中古分譲マンションに対して投資を行い、賃貸運用しながらリノベーション等により不動産の価値を向上させ、幅広い消費者層へ販売を行っています



リノベーションマンション企画販売
中古分譲マンション賃貸
収益不動産の賃貸・販売による投資運用

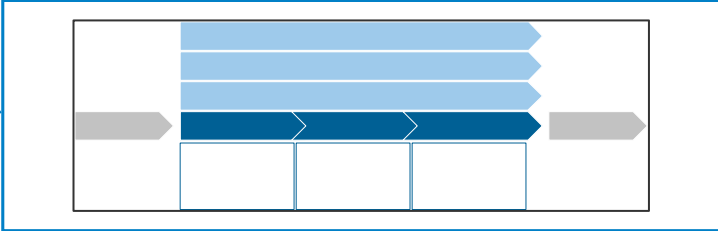


当社概要	
社名	スター・マイカ株式会社
所在地	東京都港区
設立	2001年5月
資本金	300百万円
事業内容	中古マンション仕入 リノベーションマンションの企画販売 その他不動産・事業会社・ファンド等への投融資 不動産売買仲介等
売上高	55,849百万円（2024年11月期 連結ベース）
社員数	201名（2024年11月期 連結ベース）
グループ会社	スター・マイカ・ホールディングス株式会社（親会社：東証プライム上場） スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・レジデンス株式会社 スター・マイカ・プロパティ株式会社 スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社

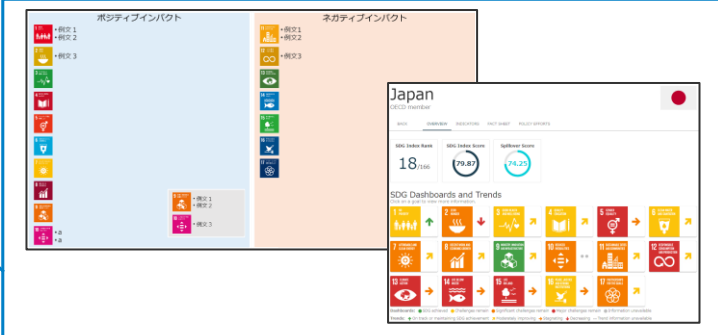
インパクト分析フロー

・ 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・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	KPI・目標の設定	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KPIと目標を設定します。



PI	インパクトカテゴリー	NI	NI
1	水	1	
2	森林	2	
3	資源	3	
4	健康・衛生	4	使用される建築材料に応じた健康被害
5	教育	5	
6	雇用	6	健康と安全の確保
7	エネルギー	7	使いこみエネルギー効率を向上させる可能性
8	経済活動	8	
9	文化・伝統	9	古い建築物の取壊し等による文化遺産を損なう可能性
10	人権と人の安全	10	
11	都市	11	
12	循環型経済・持続・安定	12	
13	水（気候）	13	気候または気候に由来する可能性
14	大気	14	汚染の原因となる可能性（建設活動及び/または建築物の維持）
15	土壌	15	使用される材料に応じた汚染の発生可能性
16	生物多様性と生態系サービス	16	生物多様性・生態系の健全な状態を損なう可能性
17	資源効率・安全性	17	エネルギー、水、資源、材料、化学物質、木材
18	気候	18	気候変動による可能性
19	廃棄物	19	廃棄物処理による可能性
20	経済活動	20	経済活動による可能性
21	経済活動	21	経済活動による可能性

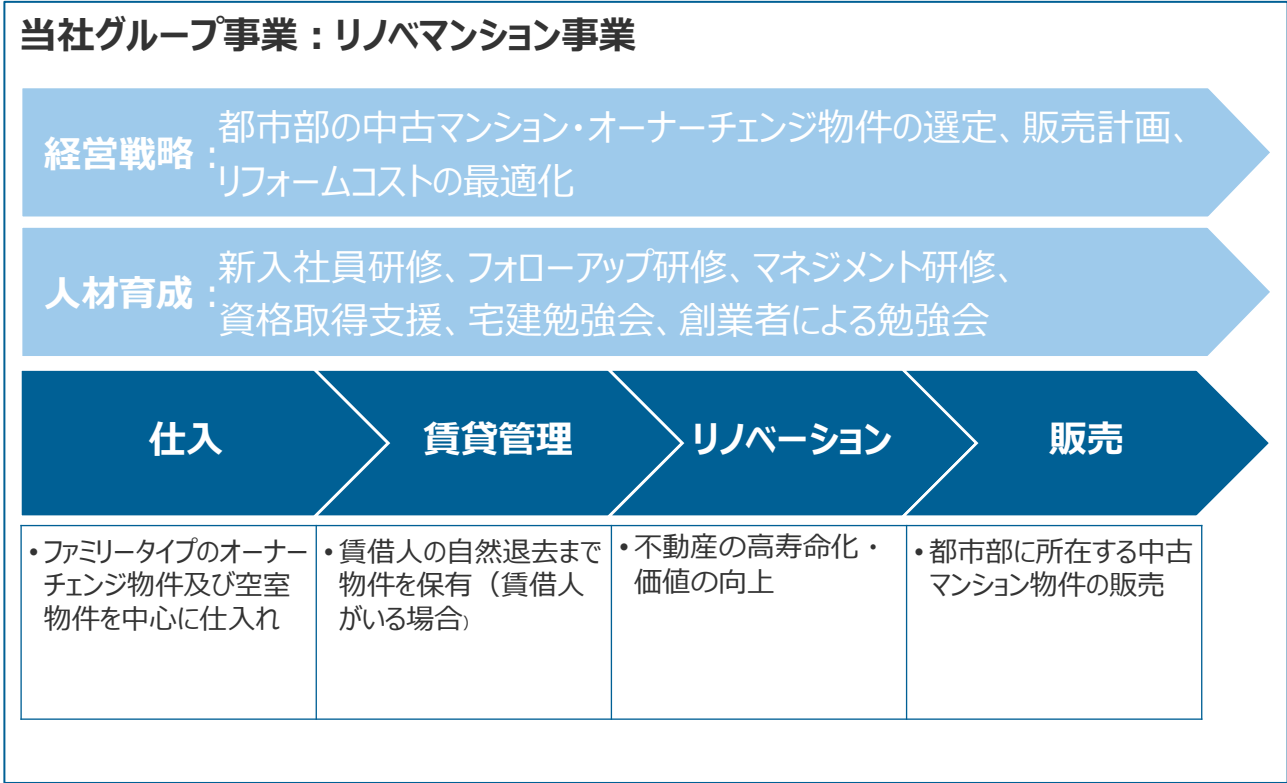


インパクトカテゴリー	知覚方針/指標内容	KPI	目標	関連するSDGs
PI: エネルギー PI: 資源 PI: 環境	・全事業場におけるエネルギー使用量の削減 ・再生可能エネルギーの導入率の向上	・CO2排出量削減率 (Scope 1, 2) (%)	・2023年度CO2排出量削減率 2020年度比 ▲50% (10%) (2023年度実績 ▲29%)	SDG 7, 13, 14, 15
PI: 雇用 PI: 社会 PI: 経済	・年間労働力不足の解消 ・年間労働力不足の解消 ・年間労働力不足の解消	・年間労働力不足の解消率 ・年間労働力不足の解消率 ・年間労働力不足の解消率	・2023年度 年間労働力不足の解消率 2020年度比 ▲50% (10%) (2023年度実績 ▲29%)	SDG 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
PI: 環境 PI: 社会 PI: 経済	・当社の持続可能な発展を支える ・当社の持続可能な発展を支える	・環境経済発展率 ・環境経済発展率	・環境経済発展率 2023年度実績 ▲29%	SDG 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

バリューチェーン分析（当社グループ事業：リノベマンション事業）

- 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、リノベマンション事業をバリューチェーン*分析の対象としました

*当社グループの事業活動が付加価値を生み出す一連の流れ



インパクトマッピング (当社グループ事業：リノベマンション事業)

- ・ 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、国連環境計画・金融イニシアティブ（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：リノベマンション事業 ⇒ ISIC：68103 自己所有物件または賃借物件による不動産（住宅）

PI補足	PI	インパクトカテゴリー			NI	NI補足
水へのアクセスに貢献する可能性	1	①	水	①	1	水ストレスを引き起こす/水ストレスを引き起こす可能性
食料栽培/園芸用のスペース	1	②	食糧	②		
高品質な住居の提供	2	③	住居	③		
衛生設備などの必須サービスへのアクセス	1	④	健康・衛生	④	1	適切でない地域での開発、気候変動の影響に対する脆弱性
教育へのアクセスに貢献	1	⑤	教育	⑤		
ホームオフィス/リモートワーク用のスペース	1	⑥	雇用	⑥		
エネルギーへのアクセス	1	⑦	エネルギー	⑦	1	エネルギー価格の妥当性
		⑧	移動手段	⑧	1	混雑の原因
高速ブロードバンド接続	1	⑨	情報	⑨		
歴史的/文化的保存と建物の再利用	2	⑩	文化・伝統	⑩	2	歴史的／文化的遺産の破壊または改変
リスクにさらされ脆弱な人々のための施設	1	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	1	地表（地下への浸透）の減少、開発過程での流出
		⑮	大気	⑮	1	シックハウス症候群、渋滞の助長による低質化
		⑯	土壌	⑯		
		⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	1	開発及び運営による生息地の減少や環境悪化
		⑱	資源効率・安全性	⑱	1	継続的なエネルギーと水の消費
		⑲	気候	⑲	1	建物の運用による温室効果ガスの継続的排出
		⑳	廃棄物	㉀	1	建物管理による廃棄物
持続可能な建設、都市再生	1	㉁	包摂的で健全な経済	㉁	1	既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動
都市部における低所得者の住宅へのアクセス	1	㉂	経済収束	㉂	1	既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動

(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

SDGsとの関連性（当社グループ事業：リノベマンション事業）

- 環境省のインパクトファイナンスの基本的考え方を参考に、インパクトがあると判定されたカテゴリーについて、SDGsとの関連性を下図の通り整理しました

当社グループ事業：リノベマンション事業

⇒ **ISIC：68103 自己所有物件または賃借物件による不動産（住宅）**

ポジティブインパクト

- | | |
|--|---|
|  | ・都市部における低所得者の住宅へのアクセス |
|  | ・食料栽培/園芸用のスペース |
|  | ・衛生設備などの必須サービスへのアクセス |
|  | ・教育へのアクセスに貢献 |
|  | ・持続可能な建設、都市再生 |
|  | ・水へのアクセスに貢献する可能性 |
|  | ・エネルギーへのアクセス |
|  | ・ホームオフィス/リモートワーク用のスペース
・持続可能な建設、都市再生 |
|  | ・高速ブロードバンド接続 |
|  | ・リスクにさらされ脆弱な人々のための施設 |
|  | ・高品質な住居の提供
・歴史的/文化的保存と建物の再利用 |
|  | ・都市部における低所得者の住宅へのアクセス |

ネガティブインパクト

- | | |
|---|--|
|  | ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動 |
|  | ・シックハウス症候群、渋滞の助長による低質化 |
|  | ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動 |
|  | ・水ストレスを引き起こす可能性
・地表（地下への浸透）の減少、開発過程での流出 |
|  | ・継続的なエネルギーと水の消費 |
|  | ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動 |
|  | ・混雑の原因
・歴史的/文化的遺産の破壊または改変 |
|  | ・継続的なエネルギーと水の消費
・建物管理による廃棄物 |
|  | ・建物の運用による温室効果ガスの継続的排出 |
|  | ・開発及び運営による生息地の減少や環境悪化 |
|  | ・開発及び運営による生息地の減少や環境悪化 |
|  | ・既存の住宅、テナント、事業の混乱や移動 |

KPI・目標の設定について

- 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に関する考え方等との整合性を踏まえ、KPI・目標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

インパクトカテゴリー	対応方針/取組内容	KPI	目標	関連するSDGs
PI: 住居 包摂的で健全な経済 NI: 資源効率・安全性	•多様化する不動産購入・売却ニーズへの対応 •都市部の持続的発展を支える住宅循環システムの普及・定着 •新築・中古市場に続く第3の選択肢 リノベーション市場の成長 •既存住宅活用による環境負荷の低減	•リノベマンション販売戸数※1	•年間リノベマンション販売戸数 2025/11期 1,264戸	   
PI: 雇用	•従業員が働きがいを感じながら個々の能力を発揮できる職場環境づくりを目指す •健全な労働環境を整備し、従業員の多様な働き方を支援	•月平均残業時間 (2024/11期実績 14.3時間) •女性マネジメント階層比率 (同 20.8%) •年次有給休暇取得率 (同 79.9%) •総合職の宅地建物取引士取得率 (同 96.0%)	スター・マイカ・ウェイ※2の実践 •月平均残業時間 15時間以内 (2026年目標) •女性マネジメント階層比率 40%以上 (同上) •年次有給休暇取得率 75.0%以上※3 •総合職の宅地建物取引士 取得率100%※3	

(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

- ※1 直近実績については、一般公表を行わないものとしています
- ※2 当社グループが定める社員の行動指針となります
- ※3 目標時期の設定なし



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。