

大栄不動産株式会社

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025年8月25日

当社概要

- ・大栄不動産株式会社は東京都中央区に本社を置き、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、不動産営業事業、有料老人ホーム事業を主たる業務とする総合不動産業を営んでいます
- ・「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」という企業理念を掲げ、堅実かつ着実に業容を拡大、また常に社会の変化を捉えた多彩な不動産事業を展開しています

当社概要

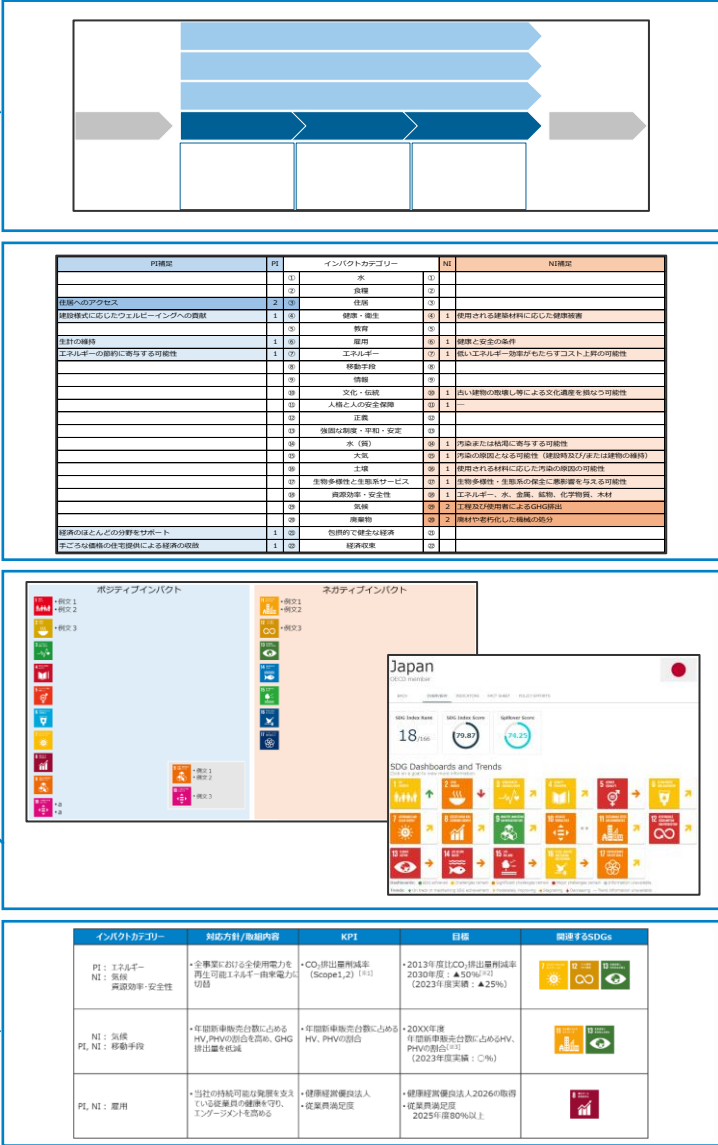
社名	大栄不動産株式会社
所在地	東京都中央区
設立	1950年11月
資本金	2,527百万円
事業内容	ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、 不動産営業事業、有料老人ホーム事業
売上高 (営業収益)	42,026百万円（2025年3月期 連結ベース）
社員数	289名（2025年3月期 連結ベース）
グループ会社	グリーンフォレストケア株式会社 株式会社大栄建築事務所 大栄不動産投資顧問株式会社



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

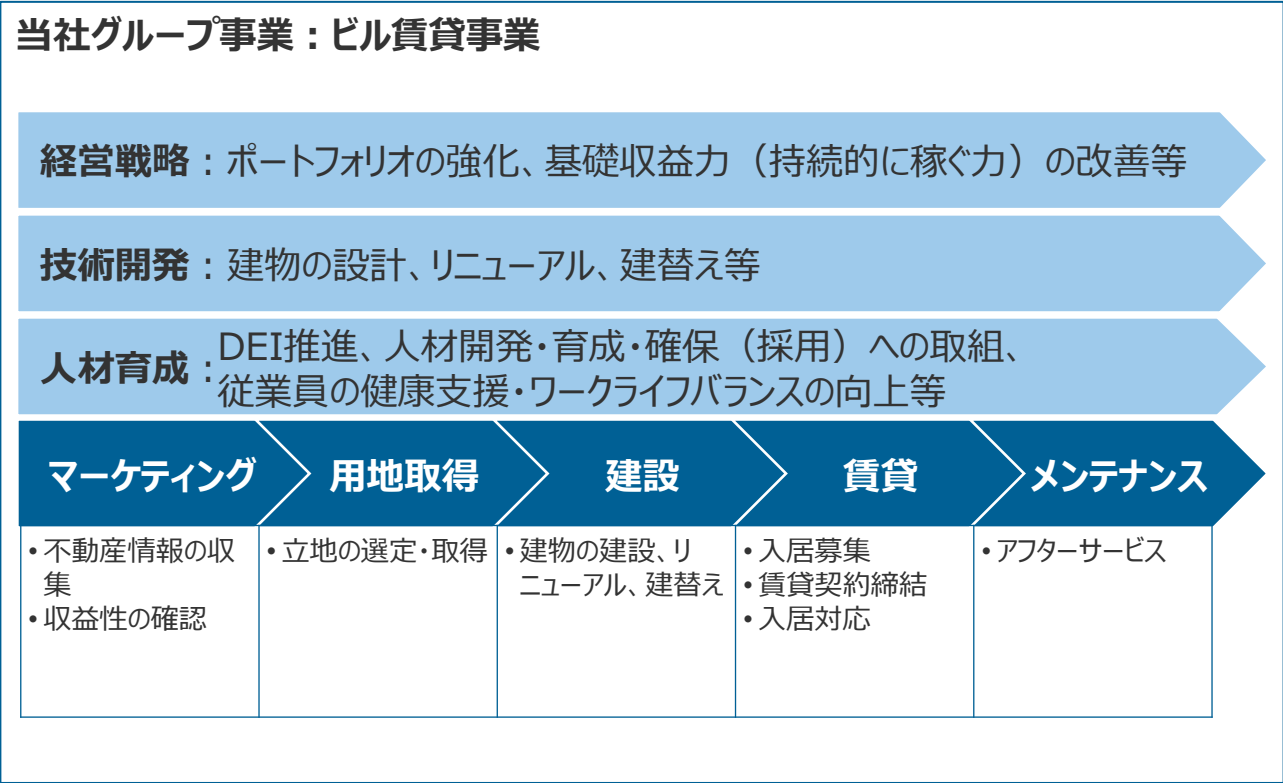
工程		内容
①	バリューチェーン分析	当該事業が経済的価値を創出するに至るプロセス（製品・サービスの構想、製造、提供、消費等）を特定します。
②	インパクトマッピング	国際標準産業分類（ISIC）を用いて、業種別の一般的に想定されるポジティブ／ネガティブインパクトを確認します。
③	インパクトの特定	上記①②及びヒアリング結果等から当該事業のインパクトを特定の上、SDGs等社会的な要請との整合を確認します。
④	KPI・目標の設定	ポジティブインパクトが増大する、あるいはネガティブインパクトが抑制されるようなKPIと目標を設定します。



バリューチェーン分析（当社グループ事業：ビル賃貸事業）

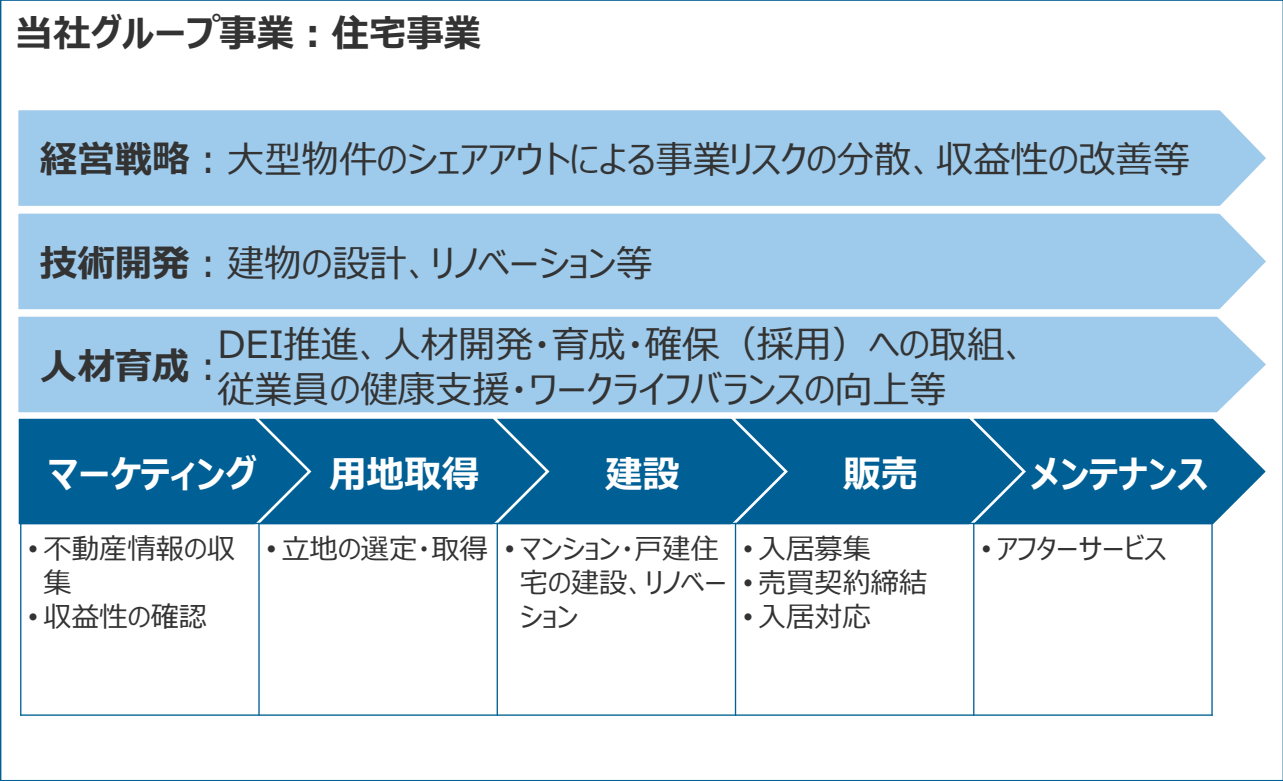
- 公表資料ならびに当社へのインタビューから、当社グループの事業分野のうち、ビル賃貸事業、住宅事業、駐車場事業をバリューチェーン*分析の対象としました（当該ページはビル賃貸事業のバリューチェーン分析結果を示しています）

*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



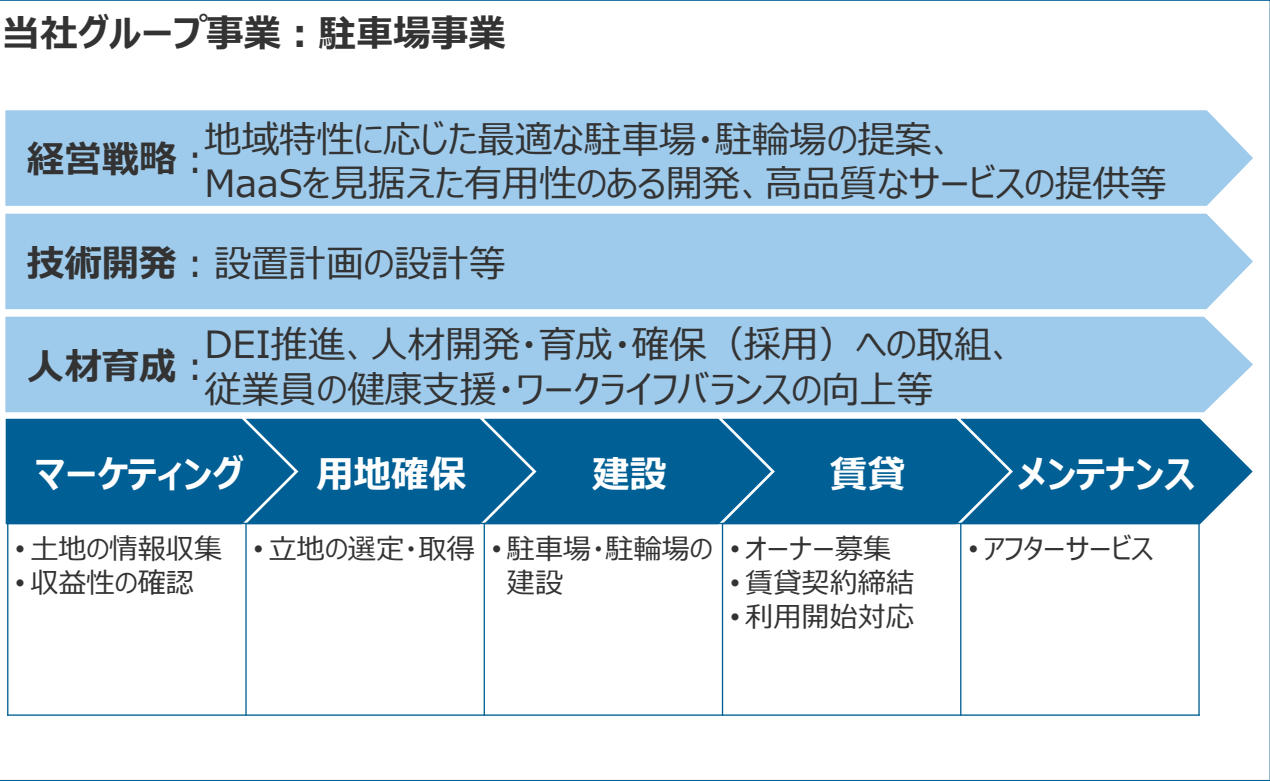
バリューチェーン分析（当社グループ事業：住宅事業）

- 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、ビル賃貸事業、住宅事業、駐車場事業をバリューチェーン*分析の対象としました（当該ページは住宅事業のバリューチェーン分析結果を示しています）



バリューチェーン分析（当社グループ事業：駐車場事業）

- 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、ビル賃貸事業、住宅事業、駐車場事業をバリューチェーン*分析の対象としました（当該ページは駐車場事業のバリューチェーン分析結果を示しています）



インパクトマッピング（当社グループ事業：ビル賃貸事業、住宅事業（不動産業））

- ・ 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：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	⑳	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

インパクトマッピング (当社グループ事業：駐車場事業)

- ・ 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：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	㉑	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	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

インパクトマッピング（当社グループ事業：ビル・住宅の建設（建設工事業））

- ・ 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：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		当社グループ事業					
		ビル賃貸事業、住宅事業（不動産業）		駐車場事業		ビル・住宅の建設（建設工事業）	
		PI	NI	PI	NI	PI	NI
社会 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
	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					
環境 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
経済 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

SDGsとの関連性（当社グループ事業：ビル賃貸事業、住宅事業（不動産業））

- 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：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



- ・経済活動を支援



- ・生計の維持
- ・経済活動を支援



- ・住宅へのアクセスに貢献
- ・文化遺産の保護と発展に貢献

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



- ・エネルギーと水の大量消費の可能性



- ・労働条件



- ・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



- ・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



- ・暖房によるGHG排出の可能性



- ・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
- ・土地の生態系を乱す可能性

SDGsとの関連性（当社グループ事業：駐車場事業）

- 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：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



- 生計の維持
- 経済活動を支える要素である運輸・倉庫業



- 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

SDGsとの関連性（当社グループ事業：ビル・住宅の建設（建設工事業））

- 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：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



- 建設様式に応じたウェルビーイングへの貢献



- 経済のほとんどの分野をサポート



- エネルギーの節約に寄与する可能性



- 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



- 手ごろな価格の住宅提供による経済の収斂

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（建設時及び/または建物の維持）



- 汚染または枯渇に寄与する可能性



- 低い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



- 健康と安全の条件



- -



- 古い建物の取壊し等による文化遺産を損なう可能性



- 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



- 工程及び使用者によるGHG排出



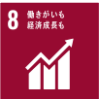
- 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性



- 使用される材料に応じた汚染の原因の可能性
- 生物多様性・生態系の保全に悪影響を与える可能性

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ならびにサステナビリティ基本方針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
NI: 気候	• 保有物件へのグリーン電力導入 • ZEH・ZEBの新規取得	• CO₂排出量原単位 (単体：Scope1,2)	• 2030年度までに2013年度比 ▲30% (2023年度実績 ▲23.4%)	
PI: 包摂的で健全な経済 PI, NI: 雇用	• 性別を問わず従業員が働きやすい職場環境の整備 • 健康に配慮した職場環境づくり	• 育児休暇取得率 (単体) • 健康診断受診率 (単体)	• 女性：100%、男性：50%以上 (2024年度実績※ 男性100%) • 100% (2024年度実績 100%)	 

(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
※ 2024年度 女性対象者なし



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。