

株式会社アーバネットコーポレーション

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年1月29日

当社概要

- ・株式会社アーバネットコーポレーションは、東京都千代田区に本社を置き、東京23区の駅徒歩10分圏内を中心としたエリアで、都市型賃貸マンションの開発および1棟販売を主業とするマンションデベロッパーです
- ・設計会社をルーツとしたものづくりへのこだわりを強みに、自社のマンションブランド「アジールコート」を中心に、不動産事業やホテル事業も展開しています

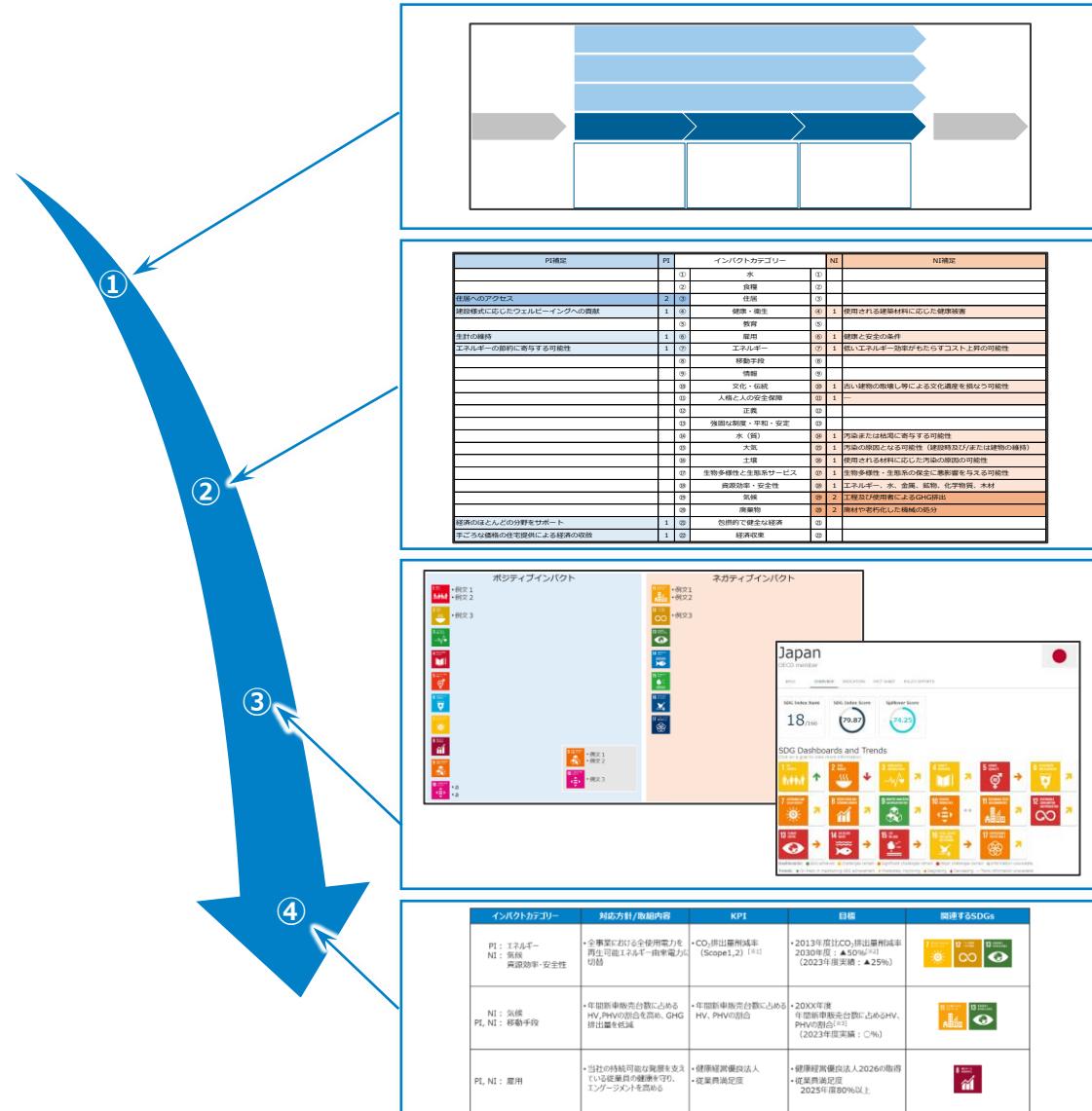
当社概要	
社名	株式会社アーバネットコーポレーション
所在地	東京都千代田区
設立	1997年7月
資本金	3,967百万円（2025年9月末現在）
事業内容	不動産事業、ホテル事業
売上高	33,933百万円（2025年6月期 連結）
社員数	97名（2025年6月期 連結）
子会社	株式会社アーバネットリビング 株式会社ケーナイン



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：不動産事業)

- 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、不動産事業をバリューチェーン*分析の対象としました
- 不動産事業における建設を担う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

川上

建設業

当社グループ事業：不動産事業

経営戦略： 東京23区をメインの開発エリアとした都市型賃貸マンションの開発・
1棟販売等

人材戦略： 各種研修の実施、女性管理職の登用、魅力ある職場環境づくり等

用地取得

開発・設計

建設

販売

メンテナンス

・立地の選定・取得

・自社の設計ノウハウを生かした企画・
設計
・アーバネット防災プログラムに基づく各
種安全対策

・マンション、戸建住
宅の建設

・ワンルーム販売会
社等への販売

・賃貸管理事業

→ …当社グループ事業

→ …他社事業

インパクトマッピング (川上 : 建設業)

- 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、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

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 (建設時及び/または操業用の燃料)
		⑯	土壤	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 (当社グループ事業：設計事業)

- 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：設計事業

⇒ ISIC : 7110 建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業

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	
安全な住居の実現に貢献	2 ③	住居	③	
ウェルビーイングへの貢献	1 ④	健康・衛生	④	
	⑤	教育	⑤	
生計の維持	2 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	
	⑭	水（質）	⑭	
	⑮	大気	⑮	
	⑯	土壤	⑯	
	⑰	生物多様性と生態系サービス	⑰	
資源効率の向上に貢献/促進	1 ⑱	資源効率・安全性	⑱	
	⑲	気候	⑲	
	⑳	廃棄物	⑳ 1	オフィスで発生する廃棄物
	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

インパクトマッピング (当社グループ事業：不動産事業)

- 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：不動産事業

⇒ 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	土壤	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 (一覧)

	インパクトカテゴリー	川上		当社グループ事業			
		建築工事業		設計事業		不動産事業	
		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	2		2		1	1
	④ 健康・衛生	1	1	1		1	1
	⑤ 教育						
	⑥ 雇用	1	1	2	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						
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 土壤		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		1	1			2
	⑲ 気候		2				2
	⑳ 廃棄物		2		1		1
	㉑ 包摂的で健全な経済	1				1	
経済 人と社会のための経済的価値創造	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 (川上：建設業)

- 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

川上：建設業

⇒ 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/または操業用の燃料）



- 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

SDGsとの関連性 (当社グループ事業：設計事業)

- 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：設計事業

⇒ ISIC：7110 建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業

ポジティブインパクト



- ・ウェルビーイングへの貢献



- ・資源効率の向上に貢献/促進



- ・生計の維持



- ・安全な住居の実現に貢献



- ・資源効率の向上に貢献/促進

ネガティブインパクト



- ・労働条件



- ・オフィスで発生する廃棄物

- 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：不動産事業

⇒ 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



- ・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

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
PI: 住居	・独自の台風対策「アーバネット防災プログラム」に基づき、自社開発のマンションに今後の大型台風・集中豪雨を見据えた設計・設備を取り入れ、住み続けられる街づくりに貢献する	・アーバネット防災プログラムの適用率	・新規物件への適用率 100%	
NI: 資源効率・安全性 気候 PI, NI: 住居	・集合住宅におけるZEH-M普及に取組み、持続可能な社会の実現を目指す	・ZEH-M Oriented ^{※1} 仕様の投資用マンション案件数	・2030年を目標に、全ての物件についてZEH-M化 (2025年6月期実績 3棟)	   
PI, NI: 文化・伝統	・若手アーティストの発掘・支援・育成を目的とした学生向けアートコンペの開催 ・自社開発したマンションの共用スペースに彫刻や絵画などの芸術作品を展示し、「アートのあるライフスタイル」の実現に取り組む	・アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション ^{※2} の実施数	・アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティションの継続	
PI, NI: 雇用	・「社員は財産である」との想いのもと、心身ともに健やかに働ける職場づくりに取り組む	・健康経営優良法人	・健康経営優良法人の維持	

(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 集計範囲 : 外皮の断熱性能を大幅に高め、高効率設備の導入により、快適な室内環境を保ちつつ大幅な省エネ（断熱性能を満たし、省エネ率（再エネ除く）20%以上削減）実現の要件を満たしたマンション

※2 当社開発マンションのエントランスホールに展示する立体アートを学生から募集するアートコンペ



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、現時点での状況を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。