

いちご株式会社

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

目次

はじめに.....	1
本評価書に関する重要な説明.....	2
連絡先	3
序章	4
1. ポジティブ・インパクト・ファインズについて.....	4
2. ポジティブ・インパクト金融原則について.....	4
3. ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価について.....	6
企業理念及びサステナビリティ方針.....	7
1. 企業概要	7
2. 企業理念	7
3. サステナビリティ方針.....	8
インパクトの特定及び評価	9
1. 特定したインパクト	9
2. インパクトの評価	9
モニタリング	15
1. いちご株式会社のモニタリング体制	15
2. 当行によるモニタリング体制.....	15
結論	16

はじめに

株式会社三井住友銀行（以下、「当行」）は、いちご株式会社（以下、「貴社」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたって、同社の事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクト）を分析・評価し、「ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書（以下、「本評価書」）を作成しました。

本評価書における分析・評価は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した PIF 原則および PIF 実施ガイド（モデル・フレームワーク）、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいてポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則ったうえで、当行及び株式会社日本総合研究所（代表取締役社長：谷崎 勝教）が共同で開発した評価体系に基づいて行っています。

なお、当行及び株式会社日本総合研究所が開発した当該評価体系については、株式会社格付投資情報センターからファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています（<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/sustainabilityfinance/index.html>）。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書の内容は、当行が現時点で入手可能な公開情報、いちご株式会社から提供された情報や同社へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果等を保証するものではありません。
2. 当行が本評価に際して用いた情報は、当行がその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。当行は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、および特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明または保証をするものではありません。また、当行は本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。
3. 本評価書に関する一切の権利は当行に帰属します。評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えての使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）、または使用する目的で保管することは禁止されています。

連絡先

本件に関するお問い合わせは、下記宛にお願いします。

株式会社三井住友銀行 サステナブルソリューション部
〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目 1 番 2 号

氏名	電話
ソリューショングループ	
高木 亮太	03-4333-6964

序章

1. ポジティブ・インパクト・ファインズについて

昨今、年金基金、保険会社、投資運用機関などの機関投資家において、ESG（環境、社会、ガバナンス）情報を考慮した投資が重視され、拡大しています。

投資家は企業価値を判断する際、財務情報はもちろん、非財務情報である ESG 側面の取組にも着目し、企業の環境や社会に対する取組姿勢、ガバナンスのあり方、中長期的な経営戦略といった情報の開示を求めつつあります。また、国連「持続可能な開発目標（SDGs）」の達成に、投資を通じていかに貢献し得るかという関心も高めています。

2015 年 10 月、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の銀行および投資メンバーは、新たな資金調達パラダイムを呼びかけて、ポジティブ・インパクト宣言を行いました。宣言では、持続可能な開発と SDGs 達成間のギャップを埋めるためには、持続可能な開発の 3 つの側面の総合的な検討に基づいて、新たな、インパクトにもとづいたアプローチが必要であるとしています。

同宣言は、銀行および投資家が、経済、社会、環境面でのプラスの影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、ポジティブ・インパクト金融原則をそのロードマップの中心的要素に据えました。金融業界、およびより幅広いステークホルダーに共通言語を提供することで、SDGs に向けた取組の中からビジネス機会を引き出し、持続可能な開発における資金調達のギャップを埋める重要なステップになると期待されています。

2. ポジティブ・インパクト金融原則について

ポジティブ・インパクト金融原則では、ポートフォリオ全体にわたって、ポジティブ・インパクト投融資を、特定、推進し、伝達することを金融機関に求めています。また、企業およびその他の経済的なステークホルダーが、SDGs に焦点をあてたビジネス機会、ビジネスモデルを構築し、その努力に見合う金融機関を見出すことを意図しているとしています。

原則は、持続可能な開発の三つの側面を総合的に考慮し、プラス面とマイナス面両方の影響評価にもとづいた、持続可能性の課題に総合的なアプローチを提案しています。

図表 1 ポジティブ・インパクト金融原則の概要

原則 1（定義）

ポジティブ・インパクト金融はポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。
持続可能な開発の 3 つの側面（経済、環境、社会）のいずれかにおいて潜在的なマイナスの影響が適切に特定され緩和され、なおかつ少なくともそれらの一つの面でプラスの貢献をもたらすこと。

ポジティブ・インパクト金融は、このように持続可能性の課題を総合的に評価することから、持続可能な開発目標（SDGs）における資金面での課題に対する直接的な対応策の一つとなる。

原則 2（枠組み）

ポジティブ・インパクト金融を実行するには、事業主体（銀行、投資家など）が、それらの事業活動、プロジェクト、プログラム、および/または投融資先の事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための十分なプロセス、方法、ツールが必要である。

原則 3（透明性）

ポジティブ・インパクト金融を提供する主体（銀行、投資家など）は以下のような点について透明性の確保と情報開示が求められる。

- ・ ポジティブ・インパクトとして資金調達した活動、プロジェクト、プログラム、および/または投融資先の事業主体の意図したポジティブ・インパクトについて（原則 1 に関連）。
- ・ 適格性を判断し、影響をモニターし検証するために確立されたプロセスについて（原則 2 に関連）。
- ・ 資金調達した活動、プロジェクト、プログラム、および/または投融資先の事業主体が達成したインパクトについて（原則 4 に関連）。

原則 4（評価）

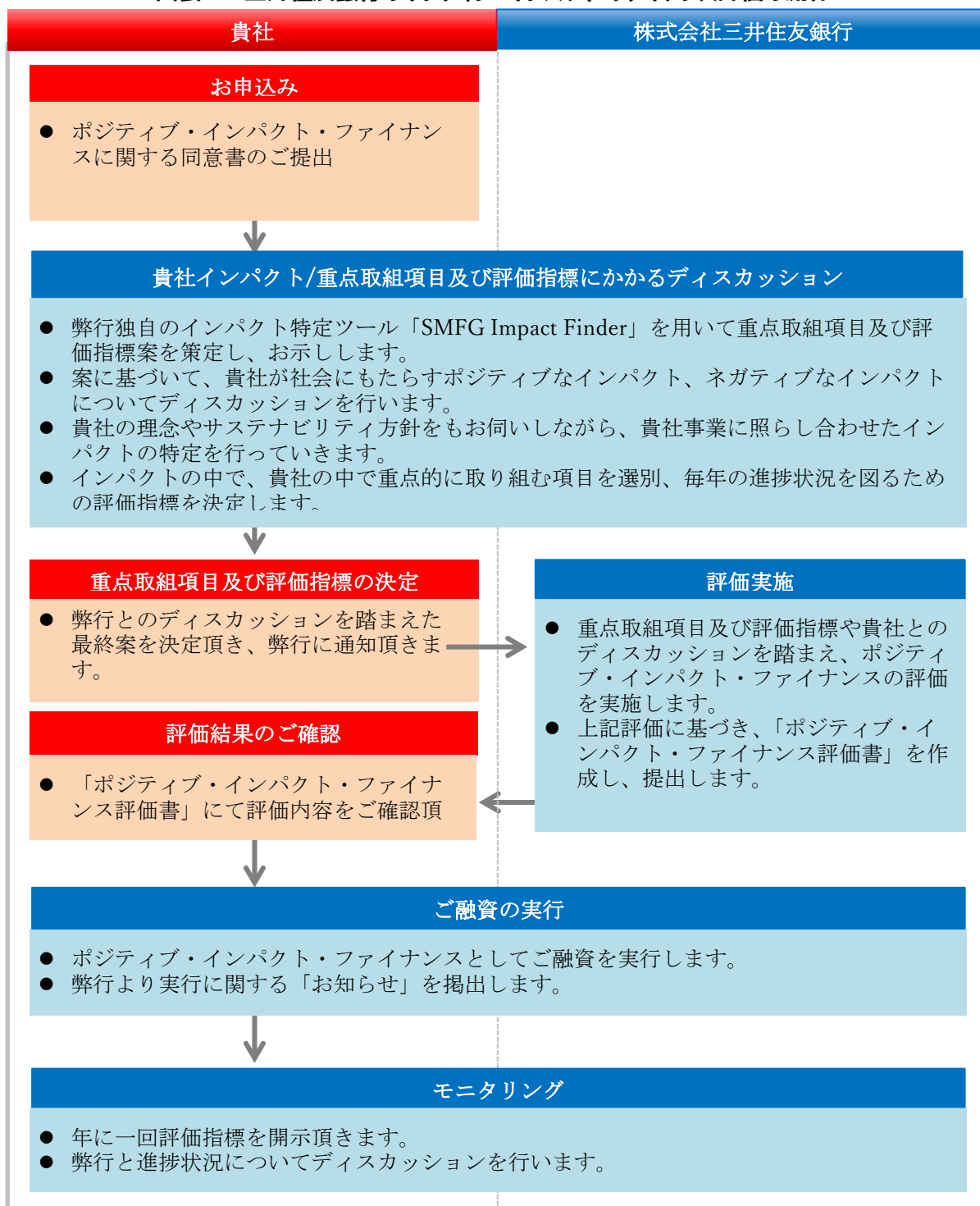
事業主体（銀行、投資家など）が提供するポジティブ・インパクト金融は、意図するインパクトの実現度合いによって評価されなければならない。

出所：UNEPFI「ポジティブ・インパクト金融原則」

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価について

三井住友銀行では、ポジティブ・インパクト金融原則の趣旨に賛同し、同原則に基づく融資商品を開発しました。三井住友銀行は、企業が生み出すインパクトについて、以下の手法で評価を行います。

図表 2 三井住友銀行のポジティブ・インパクト・ファイナンス評価の流れ



企業理念及びサステナビリティ方針

1. 企業概要

いちご株式会社（以下、「いちご」と呼ぶ。）は 2000 年設立、東京都に本社を置き、J-REIT の運用を始めとする総合不動産事業と、太陽光発電所や風力発電所等のクリーンエネルギー事業を展開する「サステナブルインフラ企業」です。サステナブルな社会の実現を目指し、不動産の有効活用とエネルギー創出を軸とした事業を推進しています。

いちごでは 2020 年 2 月期を初年度とする長期 VISION「いちご 2030」の下、コア事業である「アセットマネジメント事業」、「心築（しんちく）事業」、「クリーンエネルギー事業」を進化させ、新規事業の創出と生活基盤となる新たなインフラへの参入により新たな収益ドライバーを育てることで、よりサステナブルな社会の実現と当社の持続的な成長を図っています。

いちごの事業セグメント区分は以下のとおりです。

〈アセットマネジメント〉

- J-REIT、インフラ投資法人および私募不動産ファンドの運用業
- 投資主価値の最大化に向け、投資魅力が高い物件の発掘（ソーシング）、心築による価値向上、売却による利益実現を行う事業

〈心築〉

- いちごの信条「心で築く、心を築く」のもと、現存不動産に新しい価値を創造する事業
- 賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術とノウハウを最大限活用することにより、不動産の価値向上を実現し、ストック収益および売却によるフロー収益を創出する事業

〈クリーンエネルギー〉

- わが国における不動産の新たな有効活用およびエネルギー自給率向上への貢献を目指し、地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

2. 企業理念

いちごは、経営理念と行動指針を以下のとおり掲げ、商号の由来である「一期一会」の精神のもと、サステナブルな社会に貢献することを宣言しています。

○いちご経営理念（Mission Vision Values）



SUMITOMO MITSUI
BANKING CORPORATION

日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

○行動指針

プロフェッショナル

私たちは、どんな場面においても、お客様との永続的な信頼関係を築き、高品質なサービスを提供することに集中します。そのために、私たちは、誠実かつフェアな精神、高潔で謙虚な態度、高度かつ柔軟な専門知識を備えるための自己研鑽を惜しみません。

ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ

私たちは、創造性と多様性を大切にし、積極的な姿勢で、革新的な経営を目指します。

チームワーク

私たちは、チームワークを通じ、お客様へ貢献します。経営幹部は、この行動指針を常に実践し範を示すとともに、最適なチームワークを形成します。

出所：いちご株式会社ホームページ

3. サステナビリティ方針

いちごでは、人類、社会そして地球の一員として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としています。

サステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「いちごサステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加しています。

1. 環境との調和

事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。



2. 省エネルギー、低炭素化と資源循環

事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努めます。また、グリーン調達を推進し、低炭素社会と資源循環型社会の実現を目指します。

3. 法令適応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応いたします。



4. 教育・啓発活動

当方針を全従業員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進いたします。

5. サステナビリティ活動の開示等

本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。



出所：いちご株式会社サステナビリティレポート 2022

インパクトの特定及び評価

1. 特定したインパクト

本資金調達は、ポジティブ・インパクト金融原則に基づくファイナンスとして、企業の事業活動が環境・社会・経済にもたらすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、サステナビリティ経営の実現に向けた活動を継続的に支援することを目的として組成しました。インパクトの達成状況をモニタリングするため、貴社では、今後の重点取組課題として以下の項目・評価指標を設定しています。

SDGs に貢献するには、本業の事業活動を通じた取組を行うことが有効と考えます。事業活動は必ずしもポジティブな影響だけでなく、ネガティブな影響をもたらす可能性があります。ネガティブな影響を回避しつつ、いかにしてポジティブな影響を及ぼすことができるのかを考え、それらの効果（インパクト）を定量的に評価することが重要です。貴社では、ポジティブ、ネガティブ両方の影響を考慮に入れて、自社の事業活動や取引先との協働、製品・サービスを通じて取り組むべき重点課題を設定されたことを評価します。

図表 3 貴社が設定した重点取組課題

重点取組項目		評価指標	目標	関連するSDGs
地球環境保全への貢献と 環境負荷の低減	環境との調和及び省エネルギー、 低炭素化と資源循環の推進	再生エネルギー導入率	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	 
		グループ全体のクリーンエネルギー事業における ・再生可能エネルギー年間発電量 ・CO ₂ 削減量	引き続き推進及び開示	
	環境負荷の低減、 建築物の保全	CDP気候変動スコア	CDP気候変動スコア リーダーシップレベル以上を維持	
良好な組織風土の醸成と 多様な人材の育成	健全な職場環境の維持・向上	・出産後復帰率 ・シーズン休暇取得率	・出産後復帰率100% ・シーズン休暇取得率100%	 
		いちごエンゲージメントサーベイ	毎年実施し健全な職場環境の維持・向上 に活用	
	従業員への教育、啓発活動の推進	人材教育制度企業内大学「いちご大学」 ・延べ受講者数 ・外部講師招聘等の講義内容	・年20講座以上の開講 ・（外部講師も含めた）講義内容の充実	
法令適応と環境管理体制 の整備	コンプライアンスの遵守・ リスクマネジメントの強化	コンプライアンスに関する研修、 役職員による「行動規範コンプライアンス表明 書」の提出状況	コンプライアンスに関する1回/年の研修、 役職員による「行動規範コンプライアンス表 明書」の提出	
	ステークホルダーとの パートナーシップの強化	・「いちご和敬会」の活動状況 ・テナント様向けアンケートの実施状況	・「いちご和敬会」の活動促進 ・テナント様向けアンケートの実施	 

出所：いちご株式会社ウェブサイトより当行作成

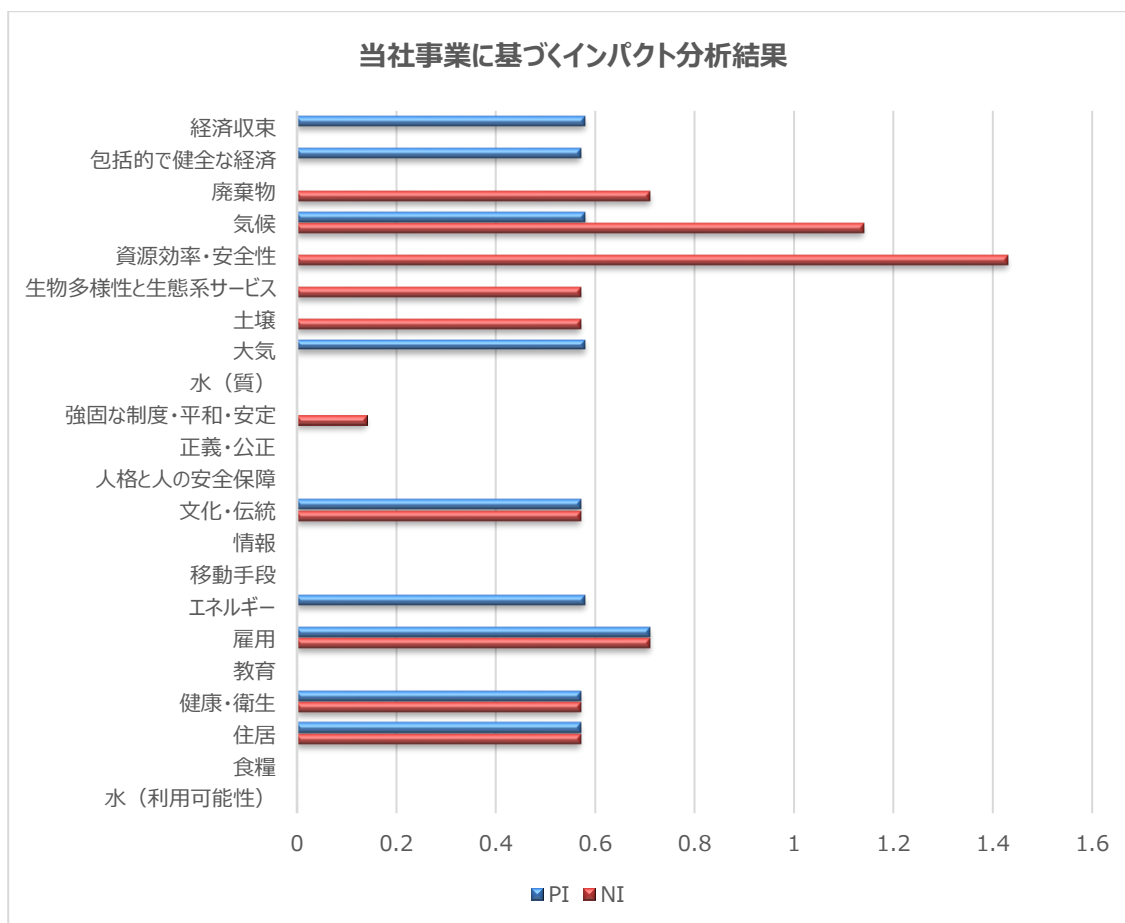
2. インパクトの評価

各 KPI の設定にあたっては、ESG/SDGs 評価のフレームワークや米国サステナビリティ会計基準審議会（SASB）が公表する ESG 情報開示の枠組みである「SASB スタンド」等に加えて、UNEP FI が公開しているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを基に、三井住友銀行が開発したインパクト評価ツール「SMBC PIF Impact Finder」を用いて、三井住友銀行と貴社との間で協議を行いました。

図表 4 考慮すべきインパクト要素

対象セクター	不動産の所有又は賃貸 陸上太陽光発電、送配電 その他の発電、送電及び配電 ファンド運用業務
---------------	--

カテゴリー	ポジティブ・インパクト	ネガティブ・インパクト
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	住居、健康・衛生、雇用、エネルギー、文化・伝統	住居、健康・衛生、雇用、文化・伝統、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	大気、気候	土壌、生物多様性と生態系サービス、 <u>資源効率・安全性、気候</u> 、廃棄物
人と社会のための経済的価値創造	包括的で健全な経済、経済収束	－



地球環境保全への貢献と環境負荷の低減

① 環境との調和及び省エネルギー、低炭素化と資源循環の推進

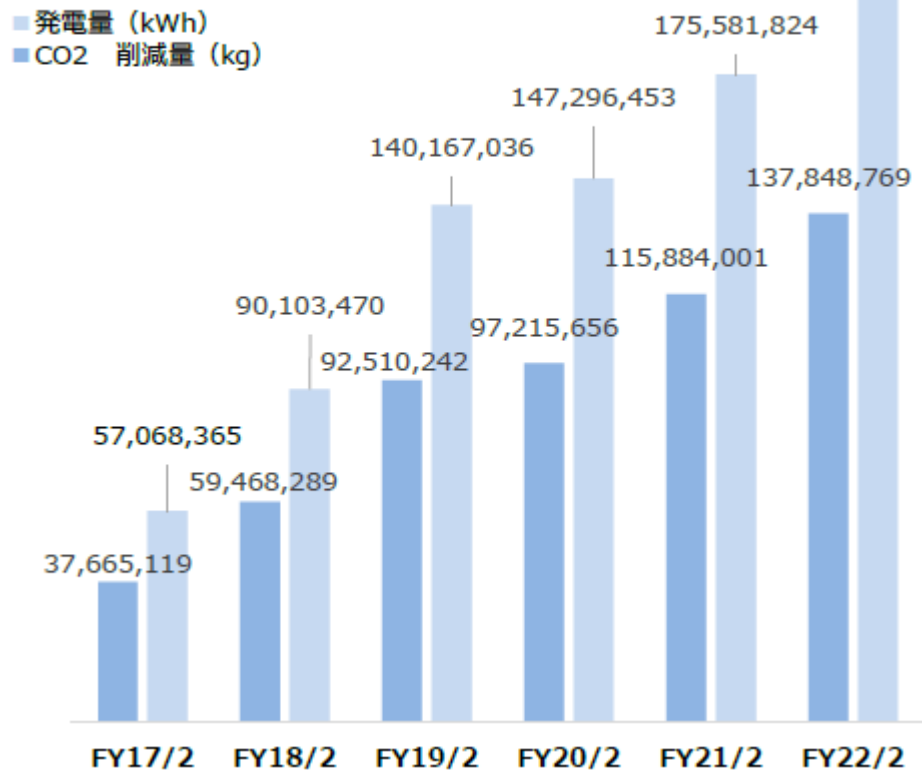
貴社は、「環境保護」という世界的な課題に向けて、各種エネルギー排出の実績認識、削減に向けた分析と取り組みを行い、事業を通じて、気候変動対策に貢献するとしています。

具体的には、前回 PIF（2020 年 9 月）実施時に、「クリーンエネルギー事業における発電量および CO₂ 削減量」を評価指標のひとつとして採り上げ、今後も取組を継続する方針です。併せて、2025 年までに事業活動で消費する電力すべてを再生可能エネルギー由来とする取組や、自社に留まらずサプライチェーン全体での気候変動対応強化に向けて取組を強化しています。

これらの取組により、「資源効率・安全性」「気候」のネガティブ・インパクト軽減のみならず、ポジティブ・インパクト創出が期待できます。

図表 5 発電実績データ

いちごの発電量とCO2削減量
(いちごグリーンを含む)



出所：いちご株式会社サステナビリティレポート（2022 年 3 月発行）

② **環境負荷の低減、歴史的建築物の保全**

貴社は、日本における「100 年不動産」の実現を目指し、「心で築く、心を築く」を信条として技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造する事業を「心築」と呼んでいます。社会的に見ても、現存ストックを最も有効活用するため、省資源かつサステナブルに寄与する大きな意義を持つとしています。

貴社は、前回 PIF（2020 年 9 月）実施時にも『心築』事業における新規取得物件数を評価指標のひとつとして採り上げています。今後は更なる「心築」の拡大により、現存不動産の有効活用や地域活性化への貢献により、「住宅」「資源効率・安全性」のネガティブ・インパクト軽減に加え、ポジティブ・インパクト創出が期待できます。

図表 6 「心築」事業の概要

これまでの不動産リサイクル

建物を壊して建て替える



スクラップ

いちごの不動産リサイクル「心築」

建物を活かして新たな価値を創る



建物管理の
質の向上

+

改修・修繕

= 顧客満足度の向上

- 美観・快適性の向上
- 耐震補強
- 違法性の治癒
- 環境対策・省エネ化

出所：いちご株式会社サステナビリティレポート（2022 年 3 月発行）

良好な組織風土の醸成と多様な人材の育成

③ 健全な職場環境の維持・向上

貴社は、「働きがい」向上を掲げ、健康経営の推進を明言しています。具体的には、「健康診断の法廷項目以上の実施と再検査費用の会社負担」「長時間労働の削減」「メンタルヘルスチェックの実施」等に取り組んでいます。また、会社と役職員の相互信頼関係の状態を数値化し、働く環境の現状を把握するための取組として、「いちごエンゲージメントサーベイ」を年 1 回実施しています。

これらの取り組みにより、「健康・衛生」のネガティブ・インパクト軽減に加え、ポジティブ・インパクト創出が期待できます。

④ 従業員への教育、啓発活動の推進

貴社は、自らの利益貢献に加え、社会貢献に資する事業であるかを重要視しており、課題解決に向けたサステナブルな事業の創出を支援することで、「日本一チャンス溢れる会社」「事業を通じた社会貢献」を目指しています。具体的には、2013 年 5 月に「いちご大学」を開校し、役職員一人ひとりが学び続けられる場として取り組みを拡げています。また、e ラーニングによる受講も可能であり、各種講座の受講者数は、年間で延べ 1,000 人以上に上ります。

これらの取り組みにより、「雇用」のネガティブ・インパクト軽減およびポジティブ・インパクト創出、さらには「包括的で健全な経済」のポジティブ・インパクト創出が期待できます。

法令適応と環境管理体制の整備

⑤ コンプライアンスの遵守・リスクマネジメントの強化

貴社は、コンプライアンスリスクを最重要の経営リスクの一つと位置付けており、コンプライアンスの遵守・内部通報制度を整備しています。具体的には、コンプライアンスに関する研修の定期的（年間 1 回）な実施や、役職員による「行動規範コンプライアンス表明書」の提出を通じて、組織全体にコンプライアンス遵守を定着させる取り組みを継続的に実施しています。

これらの取り組みにより、「強固な制度・平和・安定」のポジティブ・インパクト創出が期待できます。

⑥ ステークホルダーとのパートナーシップの強化



SUMITOMO MITSUI
BANKING CORPORATION

貴社は、企業の存在意義は「社会貢献」であると考え、地域を尊重し、魅力を引き出すため、地元の皆様を主役とし、価値創造の黒子に徹する姿勢を一貫し事業を通じた地域活性化への貢献を推進するとしています。具体的には、「いちごグループ建物管理方針」の具現化を目的として、協力会社とのパートナーシップ強化を図るため、2015 年 6 月に「いちご和敬会」を発足し、ともに建物維持管理の品質およびテナントサービスの向上を目指して取り組みを進めています。また、「徹底した現場主義」により、常に顧客のニーズに耳を傾け寄り添い、可能な限りそのニーズに対応するべく、定期的なテナント向けアンケートの実施に加え、必要に応じてテナント様従業員向けのアンケートを実施しています。

これらの取り組みにより、「包括的で健全な経済」のポジティブ・インパクト創出が期待できます。

＜評価指標に対する所見＞

貴社は、企業の事業活動が環境・社会・経済にもたらすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、ポジティブ、ネガティブ両方の影響を考慮に入れたうえで重点取組課題とその評価指標を設定されていると判断します。

モニタリング

1. いちご株式会社でのモニタリング体制

いちごは、最高経営責任者の代表執行役社長（CEO）をサステナビリティ推進における責任者としており、社外取締役 6 名を含む 10 名で構成される取締役会が監督する「いちご企業倫理綱領」および「サステナビリティ方針」に基づき、当社グループの業務執行を統括することとしています。代表執行役社長（CEO）は、執行役副社長兼 COO、環境課題への取り組みをいちご全社で推進するための横断的な役割を担う CEO 直轄部署である Re ジェネレーション推進部を通じて、各本部並びに連結グループ会社からの報告を取りまとめ取締役会にて報告し、自社の気候変動を含む中長期的な ESG 課題についてリスクと機会への対応方針や取組計画等を審議・策定するとともに、様々な活動（インパクト）のモニタリングを行うこととしています。

取締役会の実効性に関する評価およびその分析にあたり、取締役全員による「取締役会の実効性の評価に関するアンケート」に基づき各評価項目に対する自己評価、集計項目に係る分析及び審議を実施しており、2022 年には「SDGs やサステナビリティに関する取り組み」を新たな評価項目に加えています。その際、実効性評価プロセスの客観性を高めることを企図し、外部機関からのアドバイスを得ながら実効性評価を実施しています。

本 PIF 実行後においては、各部門での主体的な管理・推進体制を強化していくほか、社外への周知浸透を図るため各 KPI やその達成状況について同社ウェブサイトで公表を行う予定です。

2. 当行によるモニタリング体制

三井住友銀行は、PIF の契約期間中にいちごの事業活動から意図したポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが適切に緩和・管理されていることを継続的にモニタリングします。

モニタリングは少なくとも年に 1 回行うことを契約事項に組み込んでおり、公開情報での確認や日々の対話によって達成状況をフォローアップする体制を構築しています。また、このフォローアップは単なる進捗確認ではなく、必要に応じインパクト実現に向けた対応策等に関するエンゲージメントという位置づけです。

結論

いちごは、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」という経営理念に基づき、人類、社会そして地球の一員として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としています。三井住友銀行は、いちごが事業活動を通じて創出するインパクトを特定し、いずれも妥当であることを評価しました。今後は、ポジティブ・インパクトの創出およびネガティブ・インパクトの軽減を実行していくことを、モニタリングによって支援していきます。

以上