



生物多様性に関する情報開示

2025年7月3日 いちご株式会社

サステナブルインフラ



いちご

- 01 | いちごの生物多様性に関する考え方と取り組み**
- 02 | コア事業における依存と影響の把握**
- 03 | 生物多様性におけるリスク・機会の把握と対応状況**
- 04 | 生物多様性の取り組み事例**

■生物多様性に関する概念といちごの考え方

いちごは、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策定した「いちごサステナビリティ方針」第8条に、「生物多様性・生態系の保全への貢献」を定めております。

生物多様性とは、自然によって形成される資本=自然資本（森林、土壌、水、大気等）の中に存在し、人間などの動物や植物や菌類など、地球上に生息するすべての生物のもつ個性とそのつながりを意味します。自然の生態系を構成する動物、植物、微生物など地球上の豊かな『生物種の多様性』とその『遺伝子の多様性』、地域ごとの様々な『生態系の多様性』の3つのレベルに分かれ、洪水や干ばつといった自然災害に対する回復力を提供し、炭素循環と水循環、土壌形成といった地球の基礎的プロセスを支え、自然資本を健全で安定した状態に保つ役割を担っています。

さらに、生物多様性から受ける自然の恵みを生態系サービスといい、水や遺伝物質等の供給サービス、大気や気候等の調整・維持サービス、自然景観の保全や観光の機会等を提供する文化的サービスに分類され、私たち人間が地球で生きていくうえで重要な役割を果たしています。

いちごの事業も、気候や土地の安定による運用不動産および発電所の安定稼働とそれに伴う収益の安定、運営に必要な不可欠な水資源の供給など、多くの自然の恵みを受けて成り立っており、互いに密接に関わりあっていることから、事業を通じた生物多様性・生態系の保全を推進しております。

■いちごの運用する不動産および発電所



(参考資料) 環境省「環境白書」 www.env.go.jp/policy/hakusyo/h08/10009.html

「みんなで学ぶ、みんなで守る生物多様性」 www.biodic.go.jp/biodiversity/about/about.html

「事業者のための生物多様性民間ガイドライン 第3版」 www.env.go.jp/content/000125803.pdf

■ いちごの取り組み

いちごのコア事業のひとつである心築（しんちく）事業は、いちごの技術とノウハウを活用し、既存の不動産の耐震補強や改修・修繕、省エネ化などにより、不動産の持つ本来の価値を活かしながら、経済耐用年数の長期化や環境負荷の低減を実現しています。また、地域と地球に優しいクリーンエネルギー事業は、地域との協働を大切にしながら、その土地の自然環境と生態系に配慮した事業化と運営を行っております。

これらの事業は、気候変動の緩和と生物多様性・生態系の保全に大きく貢献するものと考えており、当社は今後も生物多様性に関する取り組み等の情報開示を進めるとともに、事業を引き続き推進することで「サステナブルな社会」の実現に貢献してまいります。

■ 本開示における評価方法

いちごの現存不動産不動産に新たな価値を創造する「心築事業」（「ホテル事業」を含む）と、「アセットマネジメント事業（※1）」を包含した「不動産運用事業」と「クリーンエネルギー事業」を対象に、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）の枠組みに沿って自然関連の課題の特定、評価を行いました。初年度である2024年度においては、TNFDが推奨するLEAPアプローチ（※2）を活用しファーストステップである、公開ツールENCORE（※3）を用いてヒートマップを作成し、自然環境への依存と影響を把握しました。

ヒートマップの作成にあたっては、各事業のバリューチェーン（※4）の上流から下流までの過程を洗い出し、その中でも特に事業への関連性が高い項目を抽出し、ENCOREを用いて依存と影響に関し重みづけ評価を行いました。



LEAPアプローチの全体像と本資料の開示範囲

（※1）本開示においては、アセットの属性に応じて評価を行っています。

（※2）LEAPアプローチ：自然関連の課題の特定と評価のためにTNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）が推奨するアプローチ

（※3）ENCORE：経済活動の自然環境に対する依存と影響を把握し可視化するためのオンラインツール

（※4）バリューチェーン：企業の事業活動における一連の流れ。さまざまな事業活動がどのように最終的な価値を生み出すかを分析するためのフレームワーク

（参考資料）環境省「生物多様性・自然資本に関する金融機関の開示事例」www.env.go.jp/content/000212545.pdf

■ヒートマップ（依存）

LEAPアプローチの導入として、当社のコア事業の自然環境への依存を把握するため、ENCOREを用いてヒートマップ（依存）を作成しました。不動産運用事業およびクリーンエネルギー事業ともに、降雨パターンの制御、地球規模の気候調整、土壌の安定化機能といった気候調整・維持サービスや、水質維持等の水関連サービス、自然景観やレクリエーションを提供する文化的サービスに多く依存していることを把握しました。

・自然環境への依存度



(※) 木質バイオマス発電の原料の間伐材は、植林により生産されており、循環型林業の考えに基づき上流としています。

| コア事業 | | バリューチェーン | | 依存 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|-------------|--|-----------|------|-----------|--------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------|---------|----------|-----------|------|------|------|------|------|---------|--------|-----------|-----------|
| | | | | 供給サービス | | | | 調整および維持サービス | | | | | | | | | | | | | 文化的サービス | | | |
| | | | | バイオマス供給 | 水の供給 | 遺伝物質 | その他の供給 | 空気のろ過 | 地球規模の気候調整 | 地域の気候調節 | 降雨パターンの制御 | 土壌の安定化 | 土壌の質の維持 | 固形廃棄物の浄化 | 暴風雨緩和 | 水害防止 | 水流調整 | 水質維持 | 受粉媒介 | 害虫防止 | | 生態系の維持 | 騒音低減 | 水や大気の希釈 |
| 不動産運用 | 直接操作 | 建物管理 / 物件運用 | | | Low | | | Low | Low | Low | Low | | Low | Low | Very high | | | Low | | Low | | Low | Very high | |
| | 上流 | 土地開発 / 調達 | | | Low | | | Low | Low | Very high | High | | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | | |
| | | 建設 / 改修 | | | Low | | | Low | Low | Very high | High | | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | | |
| | | メンテナンス | | | Low | | | Low | Low | Very high | High | | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | | |
| 下流 | 廃棄 / リサイクル | | | Low | | | Low | Low | Very high | High | | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | | | |
| クリーンエネルギー (太陽光・風力・蓄電池) | 直接操作 | クリエネ創出 / 売電 | | | Low | | | Very high | High | | Low | | | Low | High | Low | | | | Low | | | | |
| | 上流 | 土地開発 / 調達 | | | Low | | | Low | Low | Very high | Very high | High | Low | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | | |
| | | 輸送 / 改修 | | | Low | | Low | Low | Low | Low | Low | Low | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | Very high | |
| | | 発電所運用管理 | | | Low | | | Low | Low | Low | Low | High | Low | Low | Very high | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Very high |
| 下流 | 廃棄 / リサイクル | | | Low | | | Low | Low | Very high | High | | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | | | |
| クリーンエネルギー (バイオマス) | 直接操作 | クリエネ創出 / 売電 | | High | Low | | | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | | | | | | | | |
| | 上流 | 土地開発 / 調達 | | Very high | High | | Low | Low | Low | Very high | Very high | High | Low | Low | Low | Low | Low | | Low | Low | Low | Low | | |
| | | 輸送 / 改修 | | | Low | | Low | Low | Low | Low | Low | Low | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | Very high | |
| | | 木材調達 (※) | | Very high | High | Very high | Low | Low | Very high | Very high | Very high | High | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | Low | |
| | | 発電所運用管理 | | | Low | | | Low | Low | Low | Low | High | Low | Low | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | |
| 下流 | 廃棄 / リサイクル | | | Low | | | Low | Low | Very high | High | | | Low | Low | Low | Low | | | Low | Low | Low | | | |

■ヒートマップ（影響）

ヒートマップ（依存）と同様に、当社のコア事業による自然環境への影響をENCOREを用いて把握しました。不動産運用事業およびクリーンエネルギー事業はともに、騒音・光害の発生、有害汚染物質やGHG排出の影響が大きく、また、クリーンエネルギー事業においては、森林等の土地や淡水域の開発による利用地域への影響が大きいことを把握しました。

・自然環境への影響度



(※) 木質バイオマス発電の原料の間伐材は、植林により生産されており、循環型林業の考えに基づき上流としています。

| コア事業 | | 影響 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------|----------|-----------------|------------------|-----------|-----|
| | | 陸/淡水/海の利用変化 | | | 汚染 | | | 資源利用 | | | 気候変動 | その他 | |
| | | 土地 利用 地域 | 淡水 利用 地域 | 海洋 利用 地域 | 大気 汚染 物質 | 栄養 汚染 物質 | 有害 汚染 物質 | 廃棄物 | 水の 使用 | 生物 資源の 使用 | 非生物 資源の 使用 | GHG 排出 | 外来種 |
| 不動産 運用 | 直接操業 | 建物管理 / 物件運用 | | | | | | | | | | | |
| | 上流 | 土地開発 / 調達 | | | | | | | | | | | |
| | | 建設 / 改修 | | | | | | | | | | | |
| | | メンテナンス | | | | | | | | | | | |
| | 下流 | 廃棄 / リサイクル | | | | | | | | | | | |
| クリーン エネルギー (太陽光・ 風力・ 蓄電池) | 直接操業 | クリエネ創出 / 売電 | | | | | | | | | | | |
| | 上流 | 土地開発 / 調達 | | | | | | | | | | | |
| | | 輸送 / 改修 | | | | | | | | | | | |
| | | 発電所運用管理 | | | | | | | | | | | |
| | 下流 | 廃棄 / リサイクル | | | | | | | | | | | |
| クリーン エネルギー (バイオマス) | 直接操業 | クリエネ創出 / 売電 | | | | | | | | | | | |
| | 上流 | 土地開発 / 調達 | | | | | | | | | | | |
| | | 輸送 / 改修 | | | | | | | | | | | |
| | | 木材調達 (※) | | | | | | | | | | | |
| | | 発電所運用管理 | | | | | | | | | | | |
| 下流 | 廃棄 / リサイクル | | | | | | | | | | | | |

| 区分 | タイプ | 不動産運用事業 | クリーンエネルギー事業 | 内容 | |
|------|-----|---------|--|----|--|
| リスク | 物理 | 急性 | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・異常気象の増加に伴う解体用地整備、施工の遅延中断による建設コスト増加 ・暴風雨等の自然災害の増加による被害復旧、騒音光害対策に係るコスト増加 ・自然災害の増加による運用物件および発電所の休業または操業停止による売上減少 |
| | | | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・異常気象の増加による風水害、森林火災により木質バイオマスの原料である間伐材の供給量の減少による調達コストの増加、操業停止 |
| | | 慢性 | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・台風や水害等の自然災害の増大による開発適地減少 ・自然災害の増加による運営に係るコスト増加 ・水資源の減少による水確保に関するコスト増加 |
| | 移行 | 政策・規制 | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境の変化により、木質バイオマスの原料である間伐材の供給量の減少に伴う調達コストの増加と操業停止 ・気候変動に伴う日射量、降雨量、風向きの変化による太陽光・風力発電所の収益の低下 |
| | | | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性の維持確保に係る関連政策、規制等への対応に伴うコスト増加 ・生物多様性の維持確保に係る規制導入による、開発用地の減少 ・水質、土壌汚染が発生した際の復旧、改善コストの発生 |
| | | 市場 | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・カーボンプライシング制度の強化による炭素税等の対応コスト増加、排出量取引制度への対応にかかる人的コストの発生 |
| | | | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性への配慮の欠如や、自然環境を活用した事業の市場ニーズに応えられないことによる収益の減少 ・サプライチェーンの生物多様性対応コスト増加に伴う調達コストの増加 |
| | | | ● | | <ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性への対応不備に伴う物件競争力の低下 |
| | | 技術 | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性対応に関連する技術の採用遅延に伴う競争力の低下 ・生物多様性への影響を抑える施工技術の採用や設備導入に係るコスト増加 |
| | | 評判 | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・自社およびサプライヤーの自然環境や生態系に配慮しない解体用地整備、建設、運営により、生態系の毀損、水質や土壌の汚染、騒音光害を発生させることによる企業レピュテーションの低下 ・生物多様性への対応不備に伴う顧客や投資家等ステークホルダーからの批判およびレピュテーションの低下 |
| 賠償責任 | ● | ● | <ul style="list-style-type: none"> ・自社およびサプライチェーンの生態系に配慮しない解体用地整備、建設、運営により、汚染物質や有害物質の排出、騒音等が発生させた場合の訴訟リスクや賠償責任の発生 | | |

| 区分 | タイプ | 不動産運用事業 | クリーンエネルギー事業 | 内容 |
|----|--------|---------|-------------|---|
| 機会 | 資源効率化 | ● | | ・自然資源の効率的な利用による運営コストの低減 |
| | | | ● | ・生態系に配慮した計画的な伐採と木材調達による生態系の循環促進と森林資源の確保により、安定的な原材料調達を実現 |
| | 製品 | ● | ● | ・生物多様性に配慮した不動産、発電所の建設と運営により、顧客ニーズを獲得することによる収益の増加、資産価値の向上および資産規模の拡大 |
| | 資金調達 | ● | ● | ・生物多様性に取り組むことによる外部評価の向上による資金調達力の向上 |
| | 評判 | ● | ● | ・生物多様性、生態系に配慮した事業の推進と情報開示による企業イメージおよび外部評価の向上 |
| | | | ● | ・生態系の循環促進および生態系に配慮した再エネ創出による企業価値向上 ・地域の豊かな自然資源を活用した事業展開と生態系の保全により、地域連携による事業機会の獲得 |
| | レジリエンス | ● | ● | ・不規則な気候パターンを考慮した解体用地整備、施工、運営計画の立案によるレジリエンス強化 |
| | | | ● | ・生態系に配慮した計画的な木材調達により、安定的な原材料調達を実現し事業のレジリエンスを向上 |

対象事業において、生物多様性に関しては気候変動への対応、水資源の確保、適切な土地利用が特に重要なテーマであると認識し、これらのテーマに関連するリスクの低減および機会の創出のため、全社および各事業で取り組みを進めております。今後も、生物多様性・自然環境に配慮した取り組みを通じて、市場のニーズに合った事業拡大と社会貢献を進めてまいります。

■ 生物多様性におけるリスクへのいちごの対応

● 【不動産運用/クリーンエネルギー】

地球温暖化の進行による異常気象、台風等の自然災害の発生リスク増大に伴う対策および復旧コストの増加、および稼働停止による収益減少のリスク（急性・慢性リスク）

□ 災害時情報共有システム「サポート」の導入

当社が運用する物件（不動産・発電所）に対し、自然災害発生の恐れがある場合に、あらかじめ報告対象物件を通知する社内システム「サポート」を開発し、発生後の状況についてリアルタイムで報告する体制を構築しています。報告対象物件の明確化や時系列的な対応状況を迅速に把握でき、人的資源の集中投入等の対応により、被害発生の最小化と被害対応の最速化を目指しています。当システムにより、風水害における初期対応スピードが大幅に向上し、被害の修繕や予防コストの低減につながっています。

□ 物件カルテの策定

各不動産運用物件では「物件カルテ」を策定することで、建物の劣化診断と設備機器の状況を可視化し、環境負荷低減の観点から評価を行っております。この評価や災害対策を鑑み、防水工事などの予防保全を実施するとともに、台風等の風水害の前には屋上のドレン清掃をルール化するという対策を行っております。

● 【不動産運用/クリーンエネルギー】

生物多様性への配慮の欠如や、自然資源を活用した事業の市場ニーズに答えられないことによる収益機会の減少リスク（市場リスク）

□ 環境KPIの設定と、国際イニシアティブへの参加

当社は、企業の存在意義は社会貢献であるとの考えのもと、長期VISION「いちご2030」において、サステナブルな社会の達成への環境課題解決に向けた3つのKPI（※）を設定しております。これらのKPI達成に向け、RE100への加盟、SBT（Science Based Targets）認定の取得など国際的なイニシアティブへの賛同を表明しているほか、各種規定においてエネルギー、温室効果ガス、水、廃棄物の削減目標を設定し、生物多様性を含むESGの取り組みを推進しております。

（※）①クライメート・ポジティブ CO2削減量 > CO2消費量（Scope1・Scope2）、②RE100 2025年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へ切り替え、③CDP 気候変動プログラム「Aリスト」企業の維持、水セキュリティプログラム「Aリスト」企業の達成

□ 地域の自然環境や生態系に配慮したクリーンエネルギー事業の開発・運営

開発時においては、遵法性の確保、地域の植生の保護など地域の環境維持に注力し、地域の生態系への影響が最小限となるよう配慮し建設を行っております。木質バイオマス発電事業では、発電の原材料である間伐材の供給量を考慮した計画を策定しております。

■ 生物多様性における機会へのいちごの対応

● 【不動産運用】

資源の効率的な利用による運営コストの低減（資源効率化）

□ 運用物件における取り組み

水資源の利用については、いちご水使用管理ポリシーにおいて自社オフィスおよび運用資産全体での水使用量削減の定量目標を定めており、対象物件にて衛生器具アンケートを実施し、節水・燃料削減に向けて状況を把握しております。特に水の使用量の多いホテルは、外部業者による詳細な節水・燃料削減調査を実施し、節水装置の取り付けを推進しております。オフィスにおいては自動水栓化による節水に取り組んでおります。

● 【不動産運用/クリーンエネルギー】

生物多様性に配慮した不動産、発電所の建設・運営により顧客ニーズの獲得による収益の増加、資産価値の向上および資産規模の拡大（製品）

□ 「心築」による生物多様性・生態系に配慮した不動産の運用

心築事業では、従来のスクラップ&ビルドを行うのではなく、耐震補強、建物の改修・修繕、省エネ化による環境対策などを施すことで、建物の長寿命化や環境負荷の低減、資源の効率利用により、資産価値の向上を実現しています。

□ 事業の多角化によるクリーンエネルギーの創出

いちごがこれまでに開発した太陽光・風力発電所に加え、森林の高齢化等の課題に対応し、治山対策、地域経済の活性化に貢献する地方自治体や地域と一体となった「地域一体型バイオマス発電事業」や余剰電力の有効活用や電力系統の安定化により環境負荷の低減に寄与する「蓄電池事業」を計画しており、資産規模の拡大による収益の増加を目指します。

■ いちごの「100年不動産」の実現

(不動産運用物件における心築事例)

東京都新宿区に所在するホテル「THE KNOT TOKYO Shinjuku」では、新宿という土地柄を活かし、「多様な人々のために」をコンセプトとし、当社の行動指針のひとつである“ダイバーシティ”に則り、ひとつの空間に様々なライフスタイルが交錯する場所へ心築を行いました。築40年の建物が、耐震補強、給排水・空調設備の刷新、客室の内装設備更新など全面的な改修により、温室効果ガス排出量の削減と資源の効率的な利用による環境負荷低減を実現し、さらに50年輝くライフスタイルホテルへと生まれ変わりました。



■ 都市型農園プロジェクト「Bay Village Farm by grow」

(環境・生態系への貢献の取り組み事例)

世界では食糧安全保障問題が深刻化しており、2030年には野菜不足になるといわれています。そのようななか、建物の屋上農園やコミュニティファームの形成により、食糧の大量生産・大量廃棄から、地域住民が主体となって、必要な分だけ作り、地産地消を推進する『アーバンファーム』の取り組みが世界で急激に加速しています。

アーバンファームは、食糧自給の向上だけでなく、環境・生物多様性への貢献や地域の活性化、食農教育の充実といった様々な効果があるとされており、いちごの保有する大型オフィス「トレードピアお台場」では、入居テナント様との協働により、敷地内の緑地において畑づくりに取り組んでいます。



お台場に
畑をつくり、
都市を耕そう。

トレードピアお台場
テナント様も
参加無料!

Bay Village
FARM
by grow

4/29日(昭和の日)
10:00-13:00
OPENING
EVENT

みんなで畑づくり
ワークショップ

“ゼロから畑”やってみよう
開拓者募集中!

「トレードピアお台場」2F、3Fの広大なスペースを活用し、都市型農園「Bay Village Farm by grow」を創設。食糧自給率の向上、環境負荷低減、地域住民との交流を目的として、都市型農園の魅力を最大限に引き出す。参加費無料、お台場限定のワークショップを開催予定。お台場の魅力を最大限に引き出す。参加費無料、お台場限定のワークショップを開催予定。

お台場2F、3Fの広大なスペースを活用し、都市型農園「Bay Village Farm by grow」を創設。食糧自給率の向上、環境負荷低減、地域住民との交流を目的として、都市型農園の魅力を最大限に引き出す。参加費無料、お台場限定のワークショップを開催予定。

お台場2F、3Fの広大なスペースを活用し、都市型農園「Bay Village Farm by grow」を創設。食糧自給率の向上、環境負荷低減、地域住民との交流を目的として、都市型農園の魅力を最大限に引き出す。参加費無料、お台場限定のワークショップを開催予定。

主催：いちご地所株式会社 運営：プランティオ株式会社