

いちご株式会社

グリーンボンド フレームワーク

2024年9月

## 1. はじめに

いちご株式会社（以下、「当社」）は、以下の通り、グリーンボンドフレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定しました。本フレームワークは、国際資本市場協会の定めるグリーンボンド原則（以下、GBP）2021、環境省の定めるグリーンボンドガイドライン（2022年版）に基づき策定しており、これらの原則等との適合性に対する評価を株式会社日本格付研究所より取得しております。

### (1) 当社概要

当社は2000年3月に設立、「心築事業」、「クリーンエネルギー事業」、「アセットマネジメント事業」の3つの事業をコア事業とし、これら事業を推進することにより、より持続可能な社会の実現と持続的な成長を図ることを目標としています。

#### ① 心築事業について

〈心築（しんちく）とは〉

当社は、「心で築く、心を築く」を信条とし、経験ある社員の技術とノウハウを活用し、保有不動産の価値向上を図り、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。保有不動産の性能を最も有効活用し、省資源かつ持続可能な寄与する社会的意義の大きな事業と当社では考えています。公共交通アクセス等にも配慮のうえ、主に好立地の中規模不動産を取得し、遵法性の治癒や耐震補強、稼働改善等とともに、不動産の持つ本来の価値を活かしながら、多様化するニーズに合わせた価値向上や経済耐用年数の長期化を図っています。

当社の心築は、徹底した現場主義から始まります。当社は保有不動産をテナント様・その街の人々・ご利用いただくお客様の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉え、それらのニーズにオンリーワンとしての的確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上していけるものと考えています。

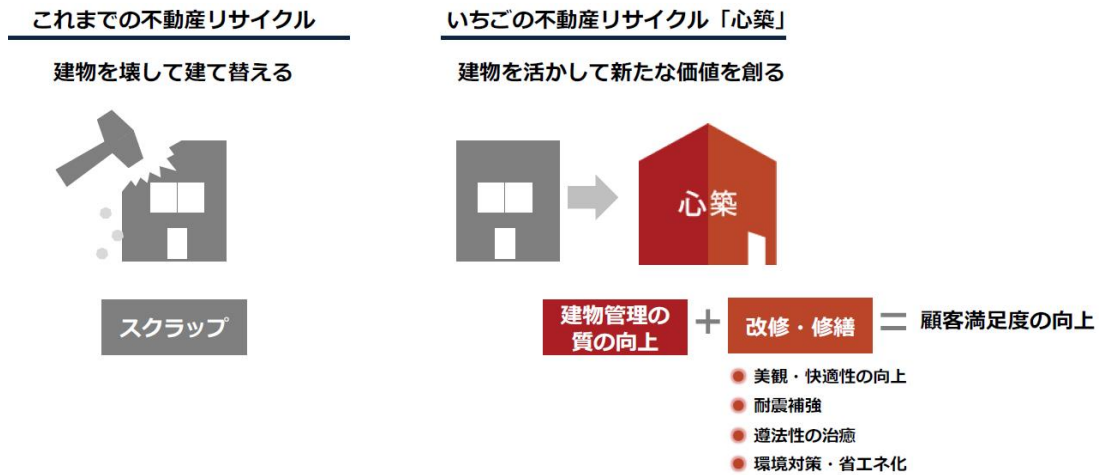


#### 〈100年不動産への挑戦〉

当社は、持続可能な社会の実現に向け、安心して安全な100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、100年不動産に挑戦いたします。そのため、一つ一つの不動産の建物診断を行い、機器の状況を含めてカルテ化し、環境負荷低減の観点から評価および改修工事を実施しております。

米国や欧州における建物は、適切な対応を行うことにより、築50年・100年でもその価値を維持・向上するケースが多く見受けられる一方、日本では、築40年程度で多くの不動産が建て替えられます。不動産の建て替えにおいては、材料の製造や運搬、解体した材料の廃棄等、多くのエネルギーが消費されます。また、公共インフラにおける老朽化も大きな社会問題となっております。当社

では、この社会的な課題に取り組んでまいります。



## ②クリーンエネルギー事業

〈クリーンエネルギー事業について〉

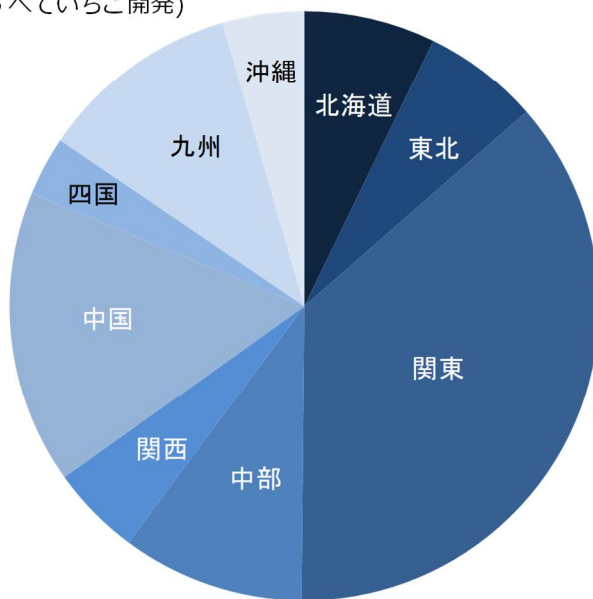
当社は、いちご ECO エナジーを設立し、地域および地球に優しいクリーンエネルギー事業を積極的に推進しています。クリーンエネルギー事業では、遊休地の有効活用として、主に太陽光発電、風力発電を全国に展開しています。

当社では、クリーンエネルギー事業は、国内エネルギー自給率への貢献によりサステナブルな社会を形成するうえで、重要性の高い事業と考えています。事業化に際しては、自治体の関係者とも協働するなど地域との協働を大切にし、地域の雇用促進や経済活性化への貢献にも配慮した事業展開を推進しています。

### 地域との連携による全国展開 - 再生可能エネルギーの創出 -

稼働中の発電所 64発電所 約188MW

- いちご保有：158.8MW
- いちごグリーン（9282）保有：29.4MW  
(すべていちご開発)



いちご昭和村生越ECO発電所



いちごの風力発電所  
いちご米沢板谷ECO発電所

## (2)サステナブル経営

いちごグループでは、企業倫理綱領において、「地球環境の保全に真剣に取り組み、主体的に環境負荷の低減や環境貢献活動に参加します。」と規定し、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おります。当社グループは、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、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まいります。

### ① 環境との調和と資源循環

いちごグループの事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、施設等の長寿命化、継続的な節水や廃棄物の削減・リサイクル等に努め、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 気候変動への対応と脱炭素社会への移行

いちごグループの事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量の継続的な削減、再生可能エネルギーの活用、物件のレジリエンス向上等、気候変動への対応を推進し、脱炭素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、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

### ④ 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針をいちごグループの全役職員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、さまざまなステークホルダーにも当方針に関する理解・協力を呼びかけ、協働してサステナビリティの推進に努めます。

### ⑤ サステナビリティ・パフォーマンスの開示

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、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。

### ⑥ サステナブル調達の実施

いちごグループの事業の遂行においては、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用する、また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、サステナブル調達を推進します。

### ⑦ 多様で包摂的な組織の醸成

人権を尊重し、人種、信条、宗教、皮膚の色、国籍、年齢、性別、性的指向、性同一性、身体障害、社会的身分などを問わず、多様な従業員が自分らしく働き、その能力を最大限に発揮できる組織と風土の醸成に努めます。また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備し、従業員一人ひとりの活躍とウェルビーイングを実現することにより、組織の成長につなげます。

### ⑧ 生物多様性・生態系の保全

敷地内緑化、屋上・壁面緑化や在来種を中心とした植栽の取り組み等を通じて、生物多様性・生態系の保全に貢献します。

## (3)ドイツソーラー企業に関する取り組み

当社は、2024年7月にドイツの再生可能エネルギー会社である GIGA.GREEN GmbH（以下、同社）へ 2,500 万ユーロ（43.7 億円）を出資し、同社株式を 24.39% 保有いたしました。同社は環境保護先進国であるドイツで法人向け太陽光発電、蓄電池、充電インフラの設計・開発・運用事業を展開する再生可能エネルギー企業であり、電力価格が高騰するドイツにおいて、同社の発電ノウハウと規模の経済性をもとに、高品質かつ廉価・長期にわたって安定した再生可能エネルギーを提供しています。また、同社は事業を通じて 1 ギガトンの CO2 排出量削減をミッションとして掲げています。


こうした同社の取り組みは、企業の存在意義は社会貢献であると認識し、サステナブルな社会の実現を目指す当社の理念と一致しており、出資により同社の成長を支援することは、当社の環境

課題への取り組みを地球規模に拡大し、当社の環境課題解決への貢献をより大きくするものであります。

## 2. グリーンボンドフレームワーク

### 2.1. 調達資金の使途

本フレームワークは、「いちごサステナビリティ方針」の「2.気候変動への対応と脱炭素社会への移行」の実現をファイナンスの側面から推進することを目的に、策定したものです。本フレームワークに基づき調達された資金は以下の適格プロジェクトに対する新規または既存の支出、出資・投資資金に充当します。なお、既払の支出、出資・投資資金に充当する場合は、グリーンボンドによる資金調達から遡って24か月以内に実施されたプロジェクトを対象とします。なお、実行するファイナンスに応じて、以下のプロジェクトへの資金充当を行います。

GBP 事業区分	適格クライテリア/適格プロジェクト	関連するSDGs
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ ドイツの太陽光発電事業会社への出資資金</li> <li>➢ 太陽光発電・風力発電・バイオマス発電のプロジェクトへの投資資金（バイオマス発電の燃料は食糧と競合しないこと、国内から調達した燃料であること、FIT/FIP 制度のライフサイクル GHG 排出量の基準を満たすこと、輸入バイオマスの場合は、FSC 等により、持続可能性（合法性）が認証された木材・木材製品であること）</li> </ul>	
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 以下のいずれかの建物認証を取得、もしくは将来取得または、更新予定の建物の建設、内装・設備の工事・更新ならびに物件取得にかかる費用</li> <li>・ CASBEE 建築（自治体版 CASBEE を含む）における S、A、B+</li> <li>※自治体版 CASBEE は、工事完了日から3年のルックバック期間を設ける</li> <li>・ 2024年3月末日以前に取得した BELS（平成28年度基準）における3つ星以上かつ新省エネ基準における既存不適格ではないこと</li> <li>・ 2024年4月1日以降に取得した BELS におけるレベル6~4（非住宅）</li> <li>・ 2024年4月1日以降に取得した BELS におけるレベル4~3（再エネ設備のない住宅）</li> <li>・ 2024年4月1日以降に取得した BELS におけるレベル6~3（再エネ設備のある住宅）</li> <li>・ DBJ Green Building 認証における3つ星以上</li> <li>・ ZEB 認証（ZEB, Nearly ZEB, ZEB Ready, ZEB Oriented）</li> <li>・ ZEH 認証（ZEH, Nearly ZEH, ZEH Ready,</li> </ul>	  

	ZEH Oriented, ZEH-M, Nearly ZEH-M, ZEH-M Ready, ZEH-M Oriented)	
--	--------------------------------------------------------------------	--

## 2.2. プロジェクトの評価および選定プロセス

本フレームワークに基づくグリーンボンドの資金使途とする適格クライテリア及びそれを満たす適格プロジェクトについては、財務部が候補を選定し、社内関係各部との協議を経て、代表取締役社長が最終決定します。各プロジェクトの適格性の評価にあたっては、潜在的にネガティブな環境面の影響に配慮しているものであり、以下の項目について対応していることを確認しております。

- ・ 国もしくは事業実施の所在地の地方自治体において求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- ・ 事業実施にあたり地域住民への十分な説明の実施
- ・ 当社グループの経営理念・経営方針、行動憲章、サステナビリティ基本方針などに沿った資材調達、環境汚染の防止、労働環境、人権への配慮の実施

## 2.3. 調達資金の管理

当社財務部が、本フレームワークに基づいて調達した資金について、適格プロジェクトへの充当や管理を、内部管理システムを用いて行います。調達資金については、その同額が適格プロジェクトまたは適格プロジェクトの実施において調達した借入金等の返済資金に充当されるため、原則として未充当金は発生しない予定であるものの、適格プロジェクトへの充当期限の遅れ等により調達資金の未充当期間が発生する場合、未充当金は現金又は現金同等物にて管理されます。

また、適格プロジェクトへの充当期限の遅れ以外の理由により未充当金が発生することが明らかになった場合は、プロジェクトの評価及び選定のプロセスに従い、適格クライテリアを満たす他の適格プロジェクトを選定し、資金を充当します。資金充当完了後も、資金使途の対象となるプロジェクトに当初の想定と異なる事象の発生や売却が生じた場合、当該事象及び未充当資金の発生状況に関し、当社ウェブサイト等で速やかに開示を行います。

## 2.4. レポートニング

当社は、資金充当状況レポートニング及びインパクト・レポートニングについて、当社ウェブサイト等にて年次で開示します。初回の開示は、グリーンボンド発行から1年以内に行う予定です。なお、調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、調達資金の充当後に計画に大きな影響を及ぼす状況の変化が生じた場合は、適時に開示する予定です。

### (1) 資金充当状況レポートニング

当社はグリーンボンド発行から、グリーンボンドにて調達された資金が全額適格プロジェクトに充当されるまでの間、調達資金の充当状況に関する以下の項目について、年次で開示する予定です。

- ・ 調達金額
- ・ 充当金額
- ・ 未充当金の残高及び運用方法
- ・ 調達資金のうちリファイナンスに充当された部分の概算額または割合

### (2) インパクト・レポートニング

当社はグリーンボンド発行から償還されるまでの間、適格プロジェクトによる環境及び社会改

善効果に関する以下の項目について、実務上可能な範囲において、年次で開示する予定です。

GBP 事業区分	レポート項目
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 太陽光発電事業会社の発電実績</li><li>➤ 太陽光発電・風力発電・バイオマス発電等のプロジェクトへの投資資金の場合は発電量・CO2 排出削減量</li></ul>
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 取得する不動産の概要</li><li>➤ 環境認証の取得状況（環境認証の種類とそのランク）</li></ul>

以上