

CDP 気候変動質問書 2021 へようこそ

C0. はじめに

C0.1

(C0.1) 貴社の概要および紹介を記入します。

いちご株式会社は 2000 年に設立され、不動産の流動化、不動産ファンドの運営における我が国の先駆者として発展してまいりました。2002 年に大阪証券取引所ナスダック市場（現東京証券取引所 JASDAQ 市場）に上場、その後、J-REIT の運用事業、クリーンエネルギー事業を成長軌道に乗せ、2015 年に東京証券取引所市場第一部へ市場変更したサステナブルインフラ企業です。現存不動産の長寿命化および有効活用を通じた顧客満足と不動産価値の向上、クリーンエネルギー創出による遊休地活用とエネルギー確保の両立。いちごはこれらの事業を通じて地球環境貢献・地域貢献・社会貢献を果たし、日本の将来に豊かさをもたらすことを使命としています。

不動産を構成する建築物は、多くの材料と製品を施工現場で集積して造られる構造物であり、建築時における消費エネルギーは膨大です。日本における炭素排出量に占める建設分野の割合は約 1%とされていますが、その材料の製造、建築物の運用、解体し材料を廃棄するまでのライフサイクルを総合するとその 3 分の 1 を占めるともされています。

これまでの我が国の建物はスクラップアンドビルド、すなわち建てては壊すということを繰り返してきました。日本の建物はほぼ 30 年前後で半数が取り壊される一方で、欧米諸国の建物の平均寿命は約 100 年とされています。こうした状況の中で、京都会議を契機に、日本建築学会では、建物の寿命を 3 倍にすることが必要との会長声明を出しました。

なぜ建物の寿命が短いのか。

それは、建物が長寿命であるが故の特性を理解することや、日本の不動産慣習にも原因があると言われています。

建物に与えられた当初の使命、用途、設計は、立地場所の環境変化、産業構造の変化など様々な要因により、陳腐化していく場合が多く、また、不動産取引は主として土地に重きを置いてなされるという傾向や、税務上の償却年数、街の機能向上を図る上で新築を促進する都市計画と無縁ではありません。

建物の設計図や改修履歴が整然と残っていることは珍しく、新築すれば容積がアップするということが重なれば、面倒な改修をするなら建て替えた方が良いとなるのです。

いちごは、日本の不動産の寿命を 100 年にしたいと考え、それを心築事業と名付け、ソフトとハードの両面から建物の価値を高め、長寿命化を推進することを本業としています。

いちごは建物を入手すると、その立地での最適用途、区画、業種業態を再定義し、いちごの持つソフト、街のポテンシャルを建物やテナント様と結びつけ、高収益化します。同時に、建物の劣化を診断し、設備機器の状況とともにカルテ化し、環境負荷低減の観点から評価します。

前者で得られるであろう収益をもとに投資余力を生み、後者に基づき改修工事を行う。これにより、建物の長寿命化サイクルを実現するのです。また、長寿命化が完了した建物は運用する J-REIT にて積み上げ、長期資金の投資対象とします。

まさに持続可能な建物を増やし、それらを結びつけることで、サステナブルインフラを提供し、環境負荷を低減します。それが我が国におけるいちごの使命だと考えています。

いちごは、気候変動対策に、まさしくグループの本業を通じ貢献してまいります。

C0.2

(C0.2) データ報告年の開始日と終了日を記入します。

	開始日	終了日	過去の報告の排出量データを記入する場合に表示されます
報告年	3月1, 2020	2月28, 2021	いいえ

C0.3

(C0.3) データを提供する対象の国/地域を選択します。

日本

C0.4

(C0.4) 今回の開示の中で、全ての財務情報に使用する通貨単位を選択します。

日本円(JPY)

C0.5

(C0.5) 貴社が開示している事業に対する気候関連の影響の報告バウンダリ(バウンダリ)に該当するものを選択します。この選択肢は、貴社の温室効果ガスインベントリを統合するために貴社が選択した手法と一致する必要があることにご注意ください。

業務管理

C-CN0.7/C-RE0.7

(C-CN0.7/C-RE0.7) 貴社が携わるのはどの不動産および/または建設活動ですか。

建物管理

C1. ガバナンス

C1.1

(C1.1) 組織内に気候関連問題の取締役会レベルの監督機関はありますか。

はい

C1.1a

(C1.1a) 取締役会における気候関連課題の責任者の役職をお答えください(個人の名前は含めないでください)。

個人の役職	説明してください
最高経営責任者 (CEO)	<p>いちごは、会社法上の機関設計として、指名委員会等設置会社を採用しています。取締役会は経営監督を担っており、気候関連課題への取り組み方針に関する事項を決議し、その業務執行を監督しています。業務執行の最高決裁者は代表執行役社長（以降、CEO という。）であり、気候関連課題への取り組み方針を執行する最高責任者です。いちごでは、取締役会が決議し監督する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「サステナビリティ経営」の実現を重要な経営課題としています。そして、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、いちごサステナビリティ方針に基づくいちごグループの業務執行における環境負荷の軽減活動を取締役会は監督しています。</p> <p>いちごは、気候変動対策取組体制として、CEO を責任者として定め、担当執行役として執行役副社長兼 COO（以降、COO という。）、担当部として RE100 プロジェクトチーム（2021 年 4 月より RE100 推進部（以降、推進部という。））を設置し、いちごグループ各社と連携し、いちごグループが事業により排出する温室効果ガスの削減に向けて取り組む方針としています。また、責任者である CEO は、COO、推進部と連携してその進捗状況を管理します。取締役会がいちごグループの気候変動対策への取り組み状況を監督するため、責任者である CEO は、COO、推進部と連携し、事業年度終了後、当該年度の取り組み状況を取締役会に報告する責任を担っていきます。</p> <p>CEO による気候関連の意思決定事例として、推進部を設置し、RE100 への加盟を決定したことや、不動産業務に従事する役員に対し気候関連リスクに関する教育を実施することを決定したことがあげられます。</p>

C1.1b

(C1.1b) 気候関連問題の取締役会の監督に関して詳細を記載してください。

気候関連課題が予定された議題項目に挙げられる頻度	気候関連課題が組み込まれるガバナンス構造	説明してください
<p>予定されているすべての会議</p>	<p>戦略の審議と指導 主要な行動計画の審議と指導 リスク管理方針の審議と指導 事業計画の審査と指導 業績目標の設定 目標の実施と業績のモニタリング</p>	<p>いちごでは、取締役会を少なくとも四半期毎の決算承認や株主総会招集の都度開催しており、その回数は概ね年間 10 回程度となります。取締役会は、グループの中長期的な経営方針、年度事業計画など経営の主要事項について審議、決議するとともに、その業務執行を CEO、COO から執行役に委任しており、業務執行状況を四半期毎に、リスク管理状況等の報告を半期に 1 度受けております。</p> <p>いちごの取締役会は、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「サステナビリティ経営」の実現を重要な経営課題として決議しています。また、その気候変動対策取組体制として、CEO を責任者として定め、COO、推進部を設置しています。</p> <p>事業年度初頭に CEO はグループ方針を取締役に付議し審議、決定を受けます。この方針の中で「温室効果ガス排出削減」についても定めています。CEO はこれをグループ方針に展開し、グループの各部門は、事業計画を策定します。COO、推進部は、連携してグループ方針、各事業計画への「温室効果ガス排出削減」の展開状況を管理します。</p> <p>2020 年度は「温室効果ガス排出削減」の一環として、環境負荷低減の取り組みを展開し、また 2021 年 2 月に「RE100」に加盟しました。</p> <p>事業年度中の気候変動リスクに関する取締役会の監督には、主として 3 種類のアプローチがあります。</p> <p>1 つ目は、リスクマネジメントシステムを通じたモニタリングです。取締役会は、CEO を通じ、半期ごとにグループのすべての部門にリスク管理状況の評価、診断、見直しをさせています。取締役会は、半期ごとに、この内容について審議し、必要に応じ CEO、COO に対し、指導を行います。</p> <p>2 つ目は、事業計画における「温室効果ガス排出削減」について、COO、推進部は、その進捗状況に問題があれば速やかに CEO に報告し、CEO はその内容について必要な対応を行うとともに、取締役会へ報告します。</p>

		<p>3つ目は、グループ役員が事業計画の進捗について取締役会へ業務状況報告を行う中で、気候変動リスクに関する取り組み状況についてモニタリングを行います。</p> <p>また、サステナビリティ経営環境に変化がある都度、CEOは事業年度中の取締役会へ様々な事項を付議、報告、相談します。2021年度で言えば、CEOは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「RE100」の目標達成年限を2040年から2025年に15年前倒しすることを決定し、取締役会へ報告し了承を得ました。</p> <p>このような事業年度中のモニタリングを経て、事業年度終了後、計画の達成度およびその業績についてCEOは取りまとめ、取締役会に報告します。取締役会は、報告をもとに、分析、評価、改善点の指摘などを行い、必要な対応があれば、それをCEO、COO、推進部に対して指示します。</p> <p>いちご投資顧問株式会社では、オフィスリート本部長をサステナビリティ責任者として、サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種施策の実行を統括しています。原則として四半期に1回以上「サステナビリティ会議」を開催し、サステナビリティに関する目標や計画する資本的支出の環境負荷低減等を検討し、執行役員オフィスリート本部長が意思決定しています。</p> <p>「サステナビリティ会議」では四半期毎のエネルギー使用状況について前年度のデータと比較するなどして、異常値や増加原因を特定し、省エネルギー推進の具体的な対策について議論し、残課題や指摘事項については、原則として翌期の目標に織り込むことにより、継続的にフォローアップを行っており、毎年の削減目標を達成しています。</p> <p>サステナビリティ会議は、いちごオフィスリート投資法人の役員会に対して、方針や目標、および具体的な施策について報告を行っています。</p> <p>2021年度からは、グループ主要会社においても「サステナビリティ会議」の開催を開始し、その活動状況は推進部を通じて、事業年度に一度取りまとめ、CEOが業務執行報告書にて取締役会へ報告するとともに、年度における本件の状況を取りまとめ、CEOから監督機関である取締役会へ報告する予定です。</p>
--	--	---

C1.2

(C1.2) 気候関連問題に責任を負う経営レベルにおける最高の役職または委員会を記入します。

役職およびまたは委員会の名前	責任	気候関連問題に関して取締役会に対する報告頻度
最高サステナビリティ責任者(CSO)	気候関連リスクと機会の評価と管理の両方	四半期に1回

C1.2a

(C1.2a) この役職または委員会が組織構造内のどこに位置するか、その責任の内容、および、どのように気候関連課題のモニタリングを行っているかをお答えください(個人の名前は含めないでください)。

いちごでは、CEO が事業年度初頭にグループ方針を取締役に付議し審議、決定し、定めた方針の中で「温室効果ガス排出削減」についても定めています。これをグループ方針に展開し、グループの各部門は、事業計画を策定します。COO、推進部は、連携してグループ方針、各事業計画へグループ主要会社の「温室効果ガス排出削減」の展開状況を管理するため、推進部を通じ子会社であるいちご投資顧問株式会社のオフィスリート本部のサステナビリティ会議の活動状況をモニタリングしています。

代表執行役社長(CEO)は、いちごの子会社であるいちご投資顧問株式会社のオフィスリート本部において、取締役会の下位にあるサステナビリティ会議を設置し、その構成メンバーは、サステナビリティ責任者 (CSO) 、オフィスリート運用部長及び管理本部長とし、会議は、原則として3か月に1回以上開催されています。

気候関連課題への対応は、いちごの事業運営上の重要課題であるため、経営幹部役員であるオフィスリート本部長がサステナビリティ責任者 (CSO) として気候関連課題に関する責任を有する体制となっています。

会議は気候関連リスクと機会の特定・評価、モニタリング、方針や目標の設定、および具体的な施策の検討を実施するとともに、それらの結果について、いちごオフィスリート投資法人の役員会へ報告する責任を担っています。

会議の議長であるサステナビリティ責任者 (CSO) は、これらの実施に関する最終責任を担っています。

会議の事務局はオフィスリート運用部とし、サステナビリティ責任者の指示により必要な事務を行っています。

サステナビリティ会議では、下記の方針に基づき、実績の計測・把握を行い、対応を協議の上、必要な対策の指示を行っています。

1. エネルギー消費量

- ・直接管理資産については、原則として全物件についてエネルギー使用量を計測する。間接管理資産については、テナント様の協力等によりエネルギー使用量を把握するよう努める。

- ・対象となるエネルギーは電気、都市ガス、その他熱・燃料等

- ・計測、把握の頻度は直接管理資産については、原則として月次で計測、把握する。

間接管理資産、および直接管理資産の中でも他社権限となるエネルギーは原則として 12 ヶ月毎にテナント様からの情報提供等に努める。

- ・計測、把握の方法

各物件の請求書、またはプロパティマネジメント会社によるメーターの検針値、ビルエネルギー管理システム（BEMS）や自動計測メーター等による計測値など、物件毎に把握可能な数値を継続的に使用し計測する。

2. 水消費量

- ・直接管理資産、間接管理資産に係らず、全物件の数値を把握する。

- ・対象となる水は上水、中水

- ・計測、把握の頻度と方法は、原則、2 か月毎に各自治体の水道局からの請求書で把握する。

3. 廃棄物量

- ・直接管理資産、間接管理資産に係らず、把握可能な物件からを把握する。

- ・把握対象となる数値は廃棄物量（有害廃棄物重量、無害廃棄物重量）、および廃棄物の処理方法による割合（埋立、焼却、リサイクル）

- ・計測、把握の頻度と方法は年に一度、地方自治体に提出する再利用計画書を活用して把握する。

2021 年度からは、グループ主要会社においても「サステナビリティ会議」の開催を開始し、その活動状況は推進部を通じて、事業年度に一度取りまとめ、CEO が業務執行報告書にて取締役会へ報告するとともに、年度における本件の状況を取りまとめ、CEO から監督機関である取締役会へ報告する予定です。

C1.3

(C1.3) 目標達成を含む気候関連問題の管理に対してインセンティブを提供していますか。

気候関連問題の管理に対してインセンティブを付与します	コメント
はい	

C1.3a

(C1.3a) 気候関連問題の管理に対して提供されるインセンティブについて具体的にお答えください (ただし個人の名前は含めないでください)。

インセンティブを得る資格	インセンティブの種類	インセンティブを受ける対象活動	コメント
取締役	金銭的表彰	排出量削減プロジェクト	気候関連問題に関わる取締役兼関連執行役は、事業計画の中で、期初に設定した排出量削減に関する目標に対する業績等を絶対評価し、年俸・賞与に反映される。
すべての従業員	金銭的表彰	排出量削減プロジェクト	気候関連問題に関わる関連従業員は、職務評価制度の中で、期初に設定した排出量削減に関する目標に対する業績等を絶対評価し、資格・年俸審査および賞与審査に反映される。

C2. リスクと機会

C2.1

(C2.1) あなたの組織は、気候関連リスクおよび機会を特定する、評価する、およびそれに対応するプロセスを有していますか？

はい

C2.1a

(C2.1a) あなたの組織は短期、中期、および長期の時間的視点をどのように定義していますか？

	開始(年)	終了(年)	コメント
短期	0	1	当該会計年度
中期	1	5	5年毎の中期目標策定期間
長期	5	10	長期 VISION 「いちご 2030」の実行期間

C2.1b

(C2.1b) あなたの組織では、事業に対する財務または戦略面での重大な影響を、どのように定義していますか。

いちごグループの事業に対する財務および戦略面での重大な影響のうち、予想外の損失又は不利益を生じさせる全ての可能性を「リスク」と定義し、いちごグループの企業価値を保全するため「リスク」を管理する上での基本方針および体制を定めている。

それら「リスク」の中で、金融商品取引所における上場企業の適時開示制度の要件である、売上高の10%、純利益の30%以上の影響を与える「リスク」、その他の理由により取締役会にていちごの収益に重大な影響を与えると判断される「リスク」を「重大なリスク」と定義している。

C2.2

(C2.2) 気候関連リスクおよび機会を特定、評価する、およびそれに対応するプロセスについて説明します。

対象となるバリューチェーン上の段階

直接操業

上流

下流

リスク管理プロセス

多専門的全社的なリスク管理プロセスへの統合

評価の頻度

年に複数回

対象となる時間軸

短期

中期

長期

プロセスの詳細

【移行リスクの特定・評価のプロセス】

1. グループ各社のリスク管理を担当する部門は、年に2回の頻度で、それぞれの会社における移行リスクを適切に分析するため、バリューチェーン視点での短期～長期の気候変動リスクを含む各社固有のリスクを識別し、それぞれのリスクの評価を取り纏めるとともに、「リスク評価シート」に基づいて評価を行う。「リスク評価シート」では、移行リスクの各分野において、当該リスクが影響を与える期間、リスクの現状（状況）、リスク顕在化を防ぐための課題（課題）、課題解決のための行動（行動）、行動により予測される結果（結果）についての記載に基づき、C2.1bに記載のリスクの重要度の判断基準に照らして、リスクの影響度の評価を行う内容となっており、定期的にその評価およびモニタリングを実施している。

2. 各社のリスク管理を担当する部門では、各社の各部門長にて管理対象リスクの状況の評価・分析した結果を集計した上で、各社社長の決裁を受けた上、各社の取締役会に報告している。
3. いちごの執行役コーポレート本部長は、各社によるリスク評価・分析を、定期的に取りまとめ、監査委員会、取締役会へ報告され、経営および事業継続の観点でリスク・機会が評価される。

【移行リスクの対応プロセス】

以上の特定・評価のプロセスを経て、取締役会で重大なリスクと判断された移行リスクに関しては、推進部において、気候関連政策・規制に関する国際的な動向に係る情報等を収集し、これら情報に基づき CEO において、KPI の設定、温室効果ガス排出削減目標の設定、および目標達成のためのロードマップの策定、および再生可能エネルギーの積極的な導入等の施策の方向性が決定・承認される。その後、推進部および各事業会社が協働して個別施策を検討し、当該施策は各事業会社の実行計画に落とし込まれ、実施される。

【物理リスクの特定・評価のプロセス】

1. グループ各社のリスク管理を担当する部門は、年に2回の頻度で、それぞれの会社における物理リスクを適切に分析するため、バリューチェーン視点での短期～長期の気候変動リスクを含む各社固有のリスクを識別し、それぞれのリスクの評価を取り纏めるとともに、「リスク評価シート」に基づいて評価を行う。「リスク評価シート」では、物理リスクの各分野において、当該リスクが影響を与える期間、リスクの現状（状況）、リスク顕在化を防ぐための課題（課題）、課題解決のための行動（行動）、行動により予測される結果（結果）についての記載に基づき、C2.1bに記載のリスクの重要度の判断基準に照らして、リスクの影響度の評価を行う内容となっており、定期的とその評価及びモニタリングを実施している。
2. 各社のリスク管理を担当する部門では、各社の各部門長にて管理対象リスクの状況の評価・分析した結果を集計した上で、各社社長の決裁を受けた上、各社の取締役会に報告している。
3. いちごの執行役コーポレート本部長は、各社によるリスク評価・分析を、定期的に取りまとめ、監査委員会、取締役会へ報告され、経営および事業継続の観点でリスク・機会が評価される。

【物理リスクの対応プロセス】

以上の特定・評価のプロセスを経て、取締役会で重大なリスクと判断された物理リスクに関しては、推進部において、各運用不動産のコンディションやパフォーマンスに係る詳細情報等を収集し、これら情報に基づき CEO において、KPI の設定、温室効果ガス排出削減目標の設定、および目標達成のためのロードマップの策定、および再生可能エネルギーの積極的な導入等の施策の方向性が決定・承認される。その後、推

進部及び各事業会社が協働して個別施策を検討し、当該施策は各事業会社の実行計画に落とし込まれ、実施される。

さらに、物理リスクが顕在化した大規模な自然災害等による緊急事態においては、「危機管理及び事業継続管理に関する規程」及び「事業継続計画」を定め、対応の体制等を規定している。具体的には緊急事態の発生または発生の可能性を認識したときは、**BCP** 統括責任者に報告し、**BCP** 統括責任者は **CEO** の状況判断により対策本部を設置する。**CEO** は対策本部長として、対策方針の決定、実行の統括等を行うプロセスとなっている。

【移行リスク ケーススタディ】

(背景)

気候変動問題が深刻化し、国内外の気候関連政策・規制が強化されつつある中、国内に約 **300** 箇所の運用不動産を有するいちごの対応コスト負担額が増加するリスクが想定される。

(課題)

このような背景から、いちごにとって、当該気候関連政策・規制に係る情報の的確な把握と具体的なリスクの把握の必要性が高まっている。また、当該リスク低減のためには、前述の国内計約 **300** 箇所の運用不動産における **Scope1,2** 排出量の大幅な削減が必要となる。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、**CEO** の指示に基づき、推進部において、気候関連政策・規制に関する国際的な動向（例：炭素税の導入・強化の方向性）に係る情報収集を行うとともにいちごグループの運用不動産の立地する地域における気候関連政策・規制、および各運用不動産のパフォーマンスに係る詳細情報を収集した。これらの情報を **CEO**、**COO** に報告。グループ各社のリスク管理を担当する部門において、いちごグループ所定の様式である「リスク評価シート」をベースにいちごグループへのポジティブ/ネガティブインパクトを検討するとともに、**2.1b** に記載の基準に基づきリスクの重要度を検討した。当該情報は、**CEO** を通じ、報告年度の監査委員会ならびに取締役会に報告され、経営および事業継続の観点でリスク・機会が評価された。その結果、いちごの重要な移行リスクの1つとして、「カーボンプライシングや省エネ規制等の気候関連規制・制度の強化に伴うコスト増」が特定された。取締役会において、**CEO** は、このリスクを許容し、**RE100** へ加盟し、再生可能エネルギーの積極的な導入等を推進することを説明し、取締役会はこれを了解した。

具体的な対応として、当該決定をもとに、**2021** 年 **2** 月、**RE100** へ加盟し、運用不動産における再生可能エネルギーの導入検討がスタートしている。さらに、いちごの運用物件の各アセット別(オフィス・商業・ホテル・レジデンス)で現状の **LED** 化進捗状況を把握し、**2030** 年を目途に **LED** 化 **100%** を目標に改修計画を立案し実行している。

(結果)

これら施策実施の結果、温室効果ガス排出量はスコープ 1 および 2 合計、マーケット基準で **16,363t-CO2 (2019 年比 78.4%)** 削減、ロケーション基準で **13,591t-CO2 (2019 年比 81.9%)** 削減され、当該移行リスクの低減に着実に繋がっている。いちごでは、上記施策のパフォーマンスについて、推進部において進捗確認が行われ、子会社であるいちご投資顧問株式会社のサステナビリティ会議で共有されるとともに、その結果は **CEO** に報告され、追加的施策の必要性が検証される仕組みとなっている。2021 年度からは、グループ主要会社においても「サステナビリティ会議」の開催を開始し、上記施策のパフォーマンスについて共有する予定であり、その活動状況は推進部を通じて、事業年度に一度取りまとめ、**CEO** が業務執行報告書にて取締役会へ報告するとともに、年度における本件の状況を取りまとめ、**CEO** から監督機関である取締役会へ報告する予定である。

【物理リスク ケーススタディ】**(背景)**

近年、温暖化の進行に伴い風水害による建築物への被害が増大しており、国内に約 **300** 箇所の運用不動産を有するいちごグループの運用不動産への物理的破損が増加するリスクが想定される。そのリスク低減と破損が発生した場合の迅速な対応が必要となっている。

(課題)

このような背景から、いちごグループにとって、当該風水害による被害の的確な予測と予防のための具体的な対応費用の把握の必要性が高まっている。また、当該リスク低減のためには、前述の国内計約 **300** 箇所の運用不動産のコンディションの正確な把握が必要となる。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、推進部において、運用不動産のコンディションに係る情報を収集した。これら情報に基づき、各社のリスク管理を担当する部門において、いちごグループ所定の様式である「リスク評価シート」をベースにいちごグループへのポジティブ/ネガティブインパクトを検討するとともに、**2.1b** に記載の基準に基づきリスクの重要度を検討した。当該情報は、報告年度の当グループ監査委員会ならびに取締役会に報告され、経営および事業継続の観点でリスク・機会が評価された。その結果、いちごグループの重要な物理リスクの 1 つとして、「風水害等の異常気象の激甚化に伴う修繕コスト増」が特定された。当該リスクへの対応策に関し、推進部における基礎調査結果に基づき、**CEO** において、施策の方向性が決定・承認された。

当該リスクへの対応として、**CEO** は、**COO** を通じ、いちごサステナブルエンジニアリング本部において、運用不動産のコンディションの確認ならびに中長期修繕計画を作成し、風水害による破損を未然に防ぐための改修工事を計画し、各事業会社に予算への編成について助言を行うよう指示し、実行させている。

さらに、**CEO** の指示のもと、風水害の発生の恐れのある地域の運用物件に対し、あらかじめ報告対象とすることを通知する社内システム「サ

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る。このシステムにより、報告対象物件の明確化や時系列的な対応状況を CEO、COO ほか経営幹部は迅速に把握でき、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実行できている。また、いちごの株主、いちごが運用する各投資法人の投資主に対し、被害状況を速やかに開示できている。

(結果)

これら施策実施の結果、風水害における初期対応スピードが大幅に向上し、当該物理リスクの低減に着実に繋がっている。サステナブルエンジニアリング本部では、上記社内システム「サポート」の対象物件リストのメンテナンスと模擬テストを定期的実施しており、各事業会社の運用担当者からフィードバックを受けることで機能改善を継続している。

C2.2a

(C2.2a) 貴社の気候関連リスク評価において、どのリスクの種類が検討されていますか。

	関連性および 組み入れ	説明してください
現在の規制	関連性があり、常に評価に含めている	いちごの運用する運用物件は全国にオフィスビル、商業、ホテル等様々な案件が約 300 物件(エネルギー使用量が 159,049MHW) あり、「エネルギー使用の合理的仕様に関する法律」(省エネ法) に基づき、中長期的に年平均 1%以上の削減を目標とすることが求められている。これを達成できない場合は公表・命令が行われるリスクを認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの 特定・評価プロセスに組み込まれている。
新たな規制	関連性があり、常に評価に含めている	現在、環境省の主導によりカーボンプライシング施策による炭素税の導入が検討されている。いちごの運用する物件の 2020 年度の CO2 排出量はスコープ 1, 2 合計で 52,681t-CO2(マーケット基準)であり、1t あたり 289 円(仮に温帯税税額)とすると、15,224,809 円の税負担が想定される。炭素税が導入された場合のいちごの運用する物件への影響が大きいためリスクと認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの 特定・評価プロセスに組み込まれている。
技術	関連性があり、常に評価に含めている	今後、新規開発物件において、再生エネルギー利用や省エネ設備の導入など環境配慮技術の大幅な技術革新や導入コスト低下が予測される。いちごの運用する既存建物は全国に約 300 物件あるが、平均築年数が約 23 年と築年数が古く、設備機器が未更新の物件も一定割合で存在する。これらの省エネ機器が未導入の物件の価値が相対的に低下するリスクを認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの 特定・評価プロセスに組み込まれている。

<p>法的</p>	<p>関連性があり、常に評価に含めている</p>	<p>温室効果ガスの排出削減や気候変動に関する各種法規制について、今後当該規制の改正により、例えば建築物省エネ法の適用範囲が省エネ法の改正以前に建設された既存建物に遡及適用される可能性がある。いちごの運用する物件は全国に約 300 物件あり、省エネ法の改正以前に建設された物件が約 8 割程度含まれている。各種法規制がこれらの物件に遡及適用された場合には、設備改修等の対応を行う必要があり、リスクとして認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの特定・評価プロセスに組み込まれている。</p>
<p>市場</p>	<p>関連性があり、常に評価に含めている</p>	<p>いちごの運用する物件に入居しているテナント様数は現在約 1,380（内いちごオフィスリート投資法人の運用物件に入居するテナント様数 930）であり、近年、テナント様側の気候変動対応に関する意識・ニーズが高まってきている。いちごでは、環境配慮ビルや BCP 対応へのテナント様ニーズを把握するため、テナント様アンケートの実施や、不動産マーケットにおける環境認証取得物件の売買動向について調査会社にヒアリングを実施するなどの方法でモニタリングを行っている。それらのモニタリングを通じ、気候変動に関する取り組みが不動産マーケットにおける賃料や取引価格に影響するリスクを認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの特定・評価プロセスに組み込まれている。</p>
<p>レピュテーション (評判)</p>	<p>関連性があり、常に評価に含めている</p>	<p>いちごの運用物件に関する主要なステークホルダーである顧客、投資家、金融機関などが企業の環境への取り組みを評価する傾向が強まっている。いちごの所有者別株式分布状況によると、ESG への取り組みへの関心が特に高い外国法人等の株式所有率が 68.33%と高いという特徴がある。非財務情報としての ESG への取り組みの開示が、社会的ニーズの上昇に十分答えられない場合に企業評価の低下を招き、事業展開に影響するリスクを認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの特定・評価プロセスに組み込まれている。</p>
<p>緊急性の物理的リスク</p>	<p>関連性があり、常に評価に含めている</p>	<p>気候変動により大型化する台風、集中豪雨、水害、高潮、風災の激甚化と頻発化により、いちごの運用物件にも漏水をはじめとする被害が毎年のように発生している。2020 年度のいちごオフィスリート投資法人の運用物件では、82,267 千円千円の台風被害関連の修繕工事を実施しており、2020 年度においていちご ECO エナジー株式会社の運用する太陽光発電所における集中豪雨による災害復旧費用は 14,100 千円であった。今後も運用物件への気候変動に起因する物理的被害の多発化、大規模化に対応するための必要コストの増加のリスクを認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの特定・評価プロセスに組み込まれている。</p>

慢性の物理的リスク	関連性があり、常に評価に含めている	気候変動による夏場の平均気温の上昇に起因し、運用物件の空調設備機器の能力低下と不具合が頻発する傾向がある。いちごの運用物件は全国に約 300 物件あり、経年劣化が進んだ運用物件を中心に、空調設備改修に要する修繕コストが増加している。2020 年のいちごオフィスリート投資法人の運用物件では、年間の修繕費合計の 7.8%にあたる、125,851 千円の空調設備更新工事を実施している。今後も夏場の平均気温の上昇は継続すると予測され、運用物件のさらなる経年劣化に伴う、空調設備改修に要する修繕コストの増加をリスクとして認識している。そのため、C2.2 にて記載のリスクの特定・評価プロセスに組み込まれている。
-----------	-------------------	--

C2.3

(C2.3) 貴社の事業に重大な財務的または戦略的な影響を及ぼす可能性がある潜在的な気候関連リスクを特定しましたか。

はい

C2.3a

(C2.3a) あなたの組織の事業に重大な財務的または戦略的な影響を及ぼす可能性があるとして特定されたリスクを記入してください。

ID

Risk 1

バリューチェーンのどこでリスク要因が生じますか。

直接操業

リスクの種類と主な気候関連リスク要因

評判

ステークホルダーの懸念または否定的なステークホルダーからのフィードバックの増加

主要な財務上の潜在的影響

資本へのアクセス減少

企業固有の内容の説明

いちごの運用物件に関する主要なステークホルダーである顧客、投資家、金融機関などが企業の環境への取り組みを評価する傾向が強まっている。いちごの所有者別株式分布状況によると、ESG への取り組みへの関心が特に高い外国法人等の株式所有率が **68.33%**と高いという特徴がある。非財務情報としての ESG への取り組みの開示が、社会的ニーズの上昇に十分答えられない場合には、企業評価の低下を招き、2020 年度実績と同程度の **53,670** 百万円 の新規借入金を調達できなくなる等、事業展開に影響するため重大なリスクと特定している。

時間的視点

中期

可能性

可能性が高い

影響の程度

高い

財務上の潜在的影響額をご回答いただくことは可能ですか。

はい、単一の推計値

財務上の潜在的影響額(通貨)

53,670,000,000

財務上の潜在的影響額 – 最小 (通貨)

財務上の潜在的影響額 – 最大(通貨)

財務上の影響額の説明

いちごグループは事業活動を行うため金融機関からの借入金を積極的に行っており、2020 年度で長期借入金として **51,877** 百万円、短期借入金として **1,793** 百万円、合計 **53,670** 百万円の借入れ実績がある。上記リスクの発生により、2020 年度実績と同程度の **53,670** 百万円 の新規借入金が調達できないリスクがある。

リスク対応費用

15,000,000

対応の内容と費用計算の説明

(背景)

SDGs への関心の高まり、(気候変動による)激甚化する自然災害の頻発などにより、近年、投資家、金融機関、顧客、事業パートナー、一般市民が企業の環境問題への取り組みを評価する傾向を強めつつある。このような動向の中で、不動産についても省エネルギー対応が進んでいるビルや、再エネ電気が供給されているビルへのニーズが高まっており、運用物件の気候変動サステナビリティ対応が遅れている場合、競争力を失い、市場に選択されなくなるリスクがある。いちごの所有者別株式分布状況によると ESG への取り組みへの関心が特に高い外国法人等の株式所有率が **68.33%**と高いため、当該リスクを重大であると捉えている。

(課題)

このような背景から、いちごグループにとって、市場に対し気候変動サステナビリティ対応を積極的に行っていることをアピールする必要性が高まっている。当該リスク低減のためには、気候変動イニシアチブへの参加や運用物件の環境認証の取得等により、IR 活動を積極的に行うことが必要となる。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、いちご IR 推進部において、報告年度に気候変動に関する国際的なイニシアチブの動向に係る情報収集を行うとともに、推進部との協働により国連グローバルコンパクトへの署名、RE100 への加盟、いちごサステナビリティレポートの発行を行い、HP の刷新とともに、脱炭素宣言として「2040 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にする」ことを目標として掲げている。脱炭素社会に向けた取り組みを加速するため、2021 年度には、CEO は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「RE100」の目標達成年限を 2040 年から 2025 年に 15 年前倒しすることを決定している。

(結果)

これらの施策の結果、気候変動サステナビリティ対応に関して、市場関係者の高評価を得ることにつながり、2020 年度実績と同程度の 53,670 百万円の新規借入金調達できる見込みである。

(リスクを削減するためのコスト)

リスク対応費用として、2020 年度の環境対応に要する社内人件費、HP 更新費用の合計として 15 百万円を必要とした。

(費用内訳は、社内人件費：1,000 万円/年(想定)×7人×20%(各人の本業務関与割合) 14 百万円 HP 更新費用=1 百万円 合計：14 百万円+1 百万円=15 百万円)

コメント

ID

Risk 2

バリューチェーンのどこでリスク要因が生じますか。

直接操業

リスクの種類と主な気候関連リスク要因

緊急性の物理的リスク

サイクロンや洪水などの異常気象の重大性と頻度の上昇

主要な財務上の潜在的影響

資本支出の増加

企業固有の内容の説明

気候変動により大型化する台風、集中豪雨、水害、高潮、風災の激甚化と頻発化により、いちごの運用物件にも漏水をはじめとする被害が毎年のように発生している。2020年度のいちごオフィスリート投資法人の運用物件では、82,267千円の台風被害関連の修繕工事を実施しており、2020年度のいちごECO エナジー株式会社の運用する太陽光発電所における集中豪雨による災害復旧費用は14,100千円であった。今後も運用物件への気候変動に起因する物理的被害の多発化、大規模化に対応するための必要コストの増加が予測されるため重大なリスクと特定している。

時間的視点

短期

可能性

可能性が高い

影響の程度

やや高い

財務上の潜在的影響額をご回答いただくことは可能ですか。

はい、単一の推計値

財務上の潜在的影響額(通貨)

96,367,000

財務上の潜在的影響額 – 最小 (通貨)

財務上の潜在的影響額 – 最大 (通貨)

財務上の影響額の説明

2020 年度のいちごオフィスリート投資法人の台風関連修繕費として、漏水対応工事：6,215 千円、予防の為の防水・外壁改修工事：76,052 千円 合計：82,267 千円を実施しており、いちご ECO エナジー株式会社では集中豪雨による災害復旧費用として、14,100 千円を実施している。

2021 年度は 2020 年度の実績数値を参考の上、2020 年度のいちごオフィスリート投資法人の台風関連修繕費 82,267 千円といちご ECO エナジー株式会社では集中豪雨による災害復旧費用 14,100 千円の合計額 96,367 千円と同程度額の工事支出が見込まれると想定している。

リスク対応費用

138,300,000

対応の内容と費用計算の説明

(背景)

いちごのグループ会社である、いちご投資顧問株式会社が運用するいちごオフィスリート投資法人の運用物件は築後 20 年以上の物件の割合が高く、気候変動の影響により近年大型化する台風、集中豪雨、水害、高潮、風災の激甚化と頻発化による、漏水被害などの物理的被害の多発化、大規模化が顕著になりつつある。また同じくいちごグループ子会社である、いちご ECO エナジー株式会社でも運用する太陽光発電所への台風、大雨による被害による災害復旧を実施している。今後も、風水害による被害の修繕や予防のために対応する必要コストの増加のリスクがある。

(課題)

このような背景から、いちごグループにとって、当該風水害による被害の的確な予測と予防のための具体的な対応費用の把握の必要性が高まっている。また、当該リスク低減のためには、前述の国内計約 300 箇所の運用不動産のコンディションの正確な把握が必要となる。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、当該リスクへの対応として、運用物件への損害保険の加入とともに、いちごサステナブルエンジニアリング本部において、運用不動産のコンディションの確認ならびに中長期修繕計画を作成し、風水害による破損を未然に防ぐための改修工事を計画し、各事業会社に予算への編成について助言を行っている。

さらに風水害の発生への恐れのある地域の運用物件に対し、あらかじめ報告対象とすること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る。このシステムにより、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、被害発生への最小化と被害対応の最速化を実行できている。

(結果)

これら施策実施の結果、風水害における初期対応スピードが大幅に向上し、風水害による被害の修繕や予防のために対応する必要コストの増加のリスクの低減に着実に繋がっている。サステナブルエンジニアリング本部では、上記社内システム「サポート」の対象物件リストのメンテナンスと模擬テストを定期的実施しており、各事業会社の運用担当者からフィードバックを受けることで機能改善を継続している。

(リスクを削減するためのコスト)

リスク対応費用として、2020 年度の運用物件の損害保険料として 119 百万円。2020 年度の運用物件の確認ならびに中長期修繕計画作成に要する社内人件費として 19 百万円、社内システム「サポート」のメンテナンス費用の合計として 0.3 百万円。合計を 138.3 百万円と算定した。

(費用内訳は、損害保険料：332 物件 119 百万円 社内人件費：1,000 万円/年 (想定) ×5 人×36% (各人の本業務関与割合) =18 百万円 コンサル費用および検証費用=1 百万円合計：18 百万円+1 百万円=19 百万円) 社内システムメンテナンス費用：0.3 百万円 合計：138.3 百万円)

コメント

ID

Risk 3

バリューチェーンのどこでリスク要因が生じますか。

直接操業

リスクの種類と主な気候関連リスク要因

慢性の物理的リスク

平均気温上昇

主要な財務上の潜在的影響

商品およびサービスに対する需要減少に起因した売上減少

企業固有の内容の説明

気候変動による夏場の平均気温の上昇に起因し、運用物件の空調設備機器の能力低下と不具合が頻発する傾向がある。いちごの運用物件は全国に約 300 物件あり、経年劣化が進んだ運用物件を中心に、空調設備改修に要する修繕コストが増加している。2020 年のいちごオフィスリート投資法人の運用物件では、年間の修繕費合計の 7.8%にあたる、125,851（千円）の空調設備更新工事を実施している。今後も夏場の平均気温の上昇は継続すると予測され、運用物件のさらなる経年劣化に伴う、空調設備改修に要する修繕コストの増加が見込まれる。適切な修繕が行われない場合、入居テナント様の退去による空室率増加を誘引し、空室率増加に伴い、営業収益が適時開示制度の要件である、30%以上減少すると想定した場合、4,836 百万円の営業収益の減少が発生するため、重大なリスクとして特定している。

時間的視点

中期

可能性

可能性が高い

影響の程度

やや高い

財務上の潜在的影響額をご回答いただくことは可能ですか。

はい、単一の推計値

財務上の潜在的影響額(通貨)

4,836,000,000

財務上の潜在的影響額 – 最小 (通貨)

財務上の潜在的影響額 – 最大(通貨)

財務上の影響額の説明

入居テナント様の退去による空室率増加に起因し、営業収益が適時開示制度の要件である、30%以上減少すると想定した場合、4,836 百万円の営業収益の減少が発生する。

(2020 年度のいちごオフィスリート投資法人の営業収益：16,123 百万円×30%=4,836 百万円)

リスク対応費用

125,851,000

対応の内容と費用計算の説明

(背景)

気候変動による夏場の平均気温の上昇により、建物空調設備の運転時間の長時間化と負荷上昇による不具合が増加する傾向にあり、特に経年劣化した設備機器について不具合が頻発する傾向がある。

(課題)

いちごの子会社が運用するいちごオフィスリート投資法人の運用物件は 86 物件であるが、築後 15～20 年で更新する必要がある空調設備の更新時期を迎える物件が 25%程度存在している。

これらの運用物件については、夏場の平均気温の上昇による既存設備機器の運転時間の長時間化と負荷上昇により、不具合が頻発する傾向にあるため、空調機器の運転停止による実質的な利用停止に起因する入居テナント様の退去につながるリスクがある。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、当該リスクへの対応として、既存設備機器の不具合や故障による運転停止を未然に防ぐため、いちごエンジニアリング部ならびにファシリティマネジメント部において、物件毎の CAPEX ツアーを実施し、運用物件ごとに中長期修繕計画を作成している。空調設備機器が更新時期を迎える運用物件については、いちごエンジニアリング部ならびにファシリティマネジメント部において、過去に実施した修繕工事のデータベースや工事業者からの見積から修繕費を算定し、年度毎の予算に修繕費を計上した上で、プロパティマネジメント業者とも工事実施時期を調整し、空調設備機器の更新を計画的に実施している。

(結果)

これら施策実施の結果、2020 年度の空調設備停止件数は 4 件（2019 年比 95%）削減され、入居テナント様の退去による空室率増加による営業収益減少リスクの低減に着実に繋がっている。

(リスクを削減するためのコスト)

リスク対応費用として、2020 年度のいちごオフィスリート投資法人の空調機器更新修繕費の実績値 125,851 千円を 2020 年度のリスク対応費用として必要とした。

2020 年度のいちごオフィスリート投資法人の空調機器更新修繕費の実績値合計：125,851 千円

（空調更新費用内訳は、部品交換・修理費：21,034 千円＋機器更新費：103,357 千円＋管理費（CM フィー）：1,460 千円＝125,851 千円）

コメント

C2.4

(C2.4) あなたの組織の事業に重大な財務上・戦略上の影響を及ぼす可能性がある気候関連機会を特定したことがありますか？

はい

C2.4a

(C2.4a) 貴社の事業に重大な財務的または戦略的な影響を及ぼす可能性があるとして特定された機会の詳細を記入してください。

ID

Opp 1

バリューチェーンのどこで機会が生じますか。

直接操業

機会の種類

製品およびサービス

主な気候関連機会要因

事業活動を多様化する能力

主要な財務上の潜在的影響

その他、具体的にお答えください

資金調達が多様化

企業固有の内容の説明

いちごの運用物件に関する主要なステークホルダーである顧客、投資家、金融機関などが企業の環境への取り組みを評価する傾向が強まっている。いちごの所有者別株式分布状況によると、ESG への取り組みへの関心が特に高い外国法人等の株式所有率が 68.33%と高いという特徴がある。社会的ニーズの上昇に十分に答える形で ESG への取り組みの開示を行う場合、企業評価が上昇し、ESG / SDGs ファイナンス等による借入限度額 136 億円の借り入れをうけることができるなど、資金調達が有利に行えることで事業展開に影響するため重大な機会と特定している。

時間的視点

長期

可能性

可能性が高い

影響の程度

高い

財務上の潜在的影響額をご回答いただくことは可能ですか？

はい、単一の推計値

財務上の潜在的影響額 (通貨)

13,600,000,000

財務上の潜在的影響額 – 最小 (通貨)

財務上の潜在的影響額 – 最大 (通貨)

財務上の影響額の説明

株式会社三井住友銀行（以下、「SMBC」という。）が組成した、国連環境計画・金融イニシアチブ「ポジティブ・インパクト金融原則」に則る「ポジティブ・インパクト金融原則適合型 ESG / SDGs 評価シンジケーション」（以下、「ESG / SDGs ファイナンス」という。）による借入限度額 106 億円の融資枠、および新生銀行による「新生グリーンローン」借入限度額 30 億円の融資枠、これらの合計額 136 億円

機会を実現するための費用

14,000,000

機会を実現するための戦略と費用計算の説明

(背景)

世界的な気候変動リスクへの関心の高まりと各国政府の脱炭素宣言もあって、環境・社会・企業統治を考慮した ESG 投資は全世界で急速に拡大している。

(課題)

いちごは、長期 VISION「いちご 2030」のとおり、従来の心築（しんちく）を軸とした事業モデルをさらに進化させるとともに、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おり、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指しており、ESG 投資を呼び込むことで成長をさらに加速させることができると考えている。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、当該機会への対応として、SMBC が組成した「ESG / SDGs ファイナンス」による借入れをうけることを目指し、「ESG / SDGs ファイナンス」の融資評価への対応として、融資評価の指標となる（株）日本不動産研究所作成の、環境編、社会編、ガバナンス編からなる「ESG/SDGs 評価型資金調達 調査票」に、いちご社内関係各部署と連携して回答を行った。また、新生銀行の「サステナブルインパクト」事業の一環であり、明確な環境改善効果が認められる事業に資金使途を限定した「新生グリーンローン」による借入れを目指し、新生銀行に対して働きかけを行った。

(結果)

その対応の結果、SMBC より、いちごは「ESG / SDGs ファイナンス」の評価にあたり、ESG への優れた取り組みと情報開示を行っており、また、事業を通じた SDGs 達成への貢献意欲が高いとして、評価ランクとしては最上位に次ぐ評価をいただき、「ESG / SDGs ファイナンス」により、限度額を 106 億円とする融資枠を獲得、そのうち 52 億円の借入れを実現した。

特に、「製品・サービスにおける環境負荷削減の取り組み」、「ローカル/グローバル・コミュニティへの配慮」、「企業理念・サステナビリティへのコミットメント」において非常に高い水準であるとして、以下の点につき評価いただいた。

【環境 (E)】

- ・ サービスを通じた環境負荷削減への貢献として、クリーンエネルギー事業において全国で 180MW を超える発電所の開発・運営を行い、再生可能エネルギーの拡大に寄与するとともに、CO2 排出量をグループ会社も含めて把握し、削減活動を行っている点
- ・ 事業遂行にあたり、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ることを開示している点

【社会 (S)】

- ・ 女性の活躍が進んでおり、管理職（チームリーダー以上）における女性比率は、24.3%（2020 年 2 月期末時点）である点
- ・ 不動産、クリーンエネルギー事業を通じた地域活性化の取り組みとして、宮崎県宮交シティや千葉県松戸南部市場等における賑わいの場の創出、いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」ブランドにおける地域独自の魅力を集約した集いの場や観光拠点の創出、クリーンエネルギー事業の全国展開等に取り組んでいる点

【ガバナンス (G)】

- ・「サステナブルインフラ企業」として、新しい不動産価値を創造する「心築」機能を軸とした事業モデルを展開し、現存不動産に対して環境性能向上・省エネ化、テナントサービスの質向上、地域との交流の場の創出といった新たな価値を付加することで、テナント満足度の向上と賃料収入の増加の両面を実現し、収益の創出に繋げている点
- ・取締役 9 名のうち、独立した社外取締役を 5 名選任し、取締役会の監督機能を強化するとともに、取締役には外国人や女性も含まれるなど、取締役会の多様性を保持している点

【SDGs 達成への貢献】

- ・クリーンエネルギー事業や心築を通じ、地域とともにまちづくり事業を展開。その拡大により、再生可能エネルギーの増加や地域経済の活性化等を実現し、SDGs が示す「目標 7 (クリーンエネルギー)」、「目標 11 (住み続けられるまちづくり)」等の達成に貢献している点

また、新生銀行より、いちご ECO エナジー株式会社によるいちご初の風力発電所「いちご米沢板谷 ECO 発電所」(2021 年 3 月稼働開始)の開発は、SDGs の「目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに」および「目標 9 産業と技術革新の基盤をつくろう」に貢献するものとして評価をいただいた。さらに、サステナブルインフラ企業として持続可能な社会を実現することを目指し、「不動産」と「クリーンエネルギー」の事業領域でのさらなる進展を図っており、組織目標と本風力発電所開発が整合していること、地域コミュニティの共生を重視していること、法令・条例等の遵守に留まらず、自主的な環境影響評価を実施し、環境や社会に配慮した開発を行っていることも、その他評価ポイントとして評価いただき、「新生グリーンローン」による限度額を 30 億円とする融資枠を獲得、そのうち 22 億円の借入れを実現した。

(機会を実現するためのコスト)

融資評価対応費用の社内人件費として 14 百万円を必要とした。

(費用内訳は、社内人件費：1,000 万円/年 (想定) ×7 人×20% (各人の本業務関与割合) =1,400 万円 合計：14 百万円)

コメント

ID

Opp 2

バリューチェーンのどこで機会が生じますか。

直接操業

機会の種類

市場

主な気候関連機会要因

新市場への参入

主要な財務上の潜在的影響

新市場と新興市場への参入を通じた売上増加

企業固有の内容の説明

日本政府は再生可能エネルギーの推進政策を進めており、いちごグループのいちご ECO エナジー株式会社では、FIT をはじめとするこれらの推進政策を活用し、日本国内各地で太陽光発電のみならず、風力発電、木質バイオマス発電とエネルギーミックスによる再生可能エネルギー事業を推進している。再生可能エネルギー事業は 2020 年度には前期比 22.6%増の 4,654 百万円の売上を計上している。そのため、今後も再生可能エネルギー事業を拡大することが、いちごグループ全体の売上増加に貢献するため重大な機会と特定している。

時間的視点

長期

可能性

可能性が高い

影響の程度

やや高い

財務上の潜在的影響額をご回答いただくことは可能ですか？

はい、単一の推計値

財務上の潜在的影響額 (通貨)

1,701,771,000

財務上の潜在的影響額 – 最小 (通貨)

財務上の潜在的影響額 – 最大 (通貨)

財務上の影響額の説明

2020 年度に、いちご ECO エナジー株式会社が新規開発した 13.7 メガワット 6 案件太陽光発電所が稼働したことにより、売電収入は 1,336,430 千円 (前期比 52.4%増)、ファンド管理報酬は 365,341 千円 (前期比 13.9%増) とそれぞれ増加した。

売電収入とファンド管理報酬の増加額合計 : 1,336,430 千円 + 365,341 千円 = 1,701,771 千円

機会を実現するための費用

2,439,000,000

機会を実現するための戦略と費用計算の説明

(背景)

日本政府が 2050 年にカーボンニュートラルを宣言、2030 年度に温室効果ガスを 2013 年度比 46%の削減目標を掲げたことにより、さらに再生可能エネルギーなど脱炭素電源の最大限の活用が求められている。再生可能エネルギーは、化石燃料代替による温室効果ガス削減に大きく貢献するものであり、設備の建設・廃棄等を含めたライフサイクル全体でも、化石燃料発電に比べて CO2 排出を大幅に削減できるため、気候変動に対する対策として導入拡大は政府の方針であり、収益が経済環境に左右されない、安定性の高い事業として、子会社であるいちご ECO エナジー株式会社が太陽光発電所、風力発電所、木質バイオマス発電所のエネルギーミックスによる再生可能エネルギー事業を推進している。

(課題)

いちごでは日本国内各地で太陽光発電のみならず、風力発電、木質バイオマス発電とエネルギーミックスによる再生可能エネルギー事業を推進することで、事業収益拡大の機会があるととらえている。木質バイオマス発電は建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を発電材料として有効活用することとし、林業の活性化により森林整備を促進、気候危機回避・生物多様性保全に貢献できると考えている。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、当該機会への対応として、2020年度までに、グループ内のいちご ECO エナジー株式会社ならびにいちご ECO エナジー株式会社がオペレーター、いちご投資顧問株式会社が運用するいちごグリーンインフラ投資法人の太陽光発電所は、北海道をはじめとし、全国で 51 案件の太陽光発電事業が稼働しており、51 案件の総発電量は 150.0 メガワット（前期末時点では 45 案件 136.2 メガワット）、削減した CO2 排出量は約 115,884t-CO2（排出係数 0.66kg-CO2/kWh）となった。2021 年度は、2021 年 3 月に 1 案件 7.39 メガワットの風力発電所も稼働を開始し、2021 年以降も 16 案件の発電所の開発が確定しており、これにより 67 案件で約 199 メガワットの発電所が稼働することとなり、2021 年 4 月末日時点において、風力発電所を含め 67 発電所（発電出力 198.9MW）前期比+33%の成長を見込んでおり再生可能エネルギー事業の拡大を目指している。2021 年 3 月に発電を開始している風力発電所「いちご米沢板谷 ECO 発電所」の建設においては、明確な環境改善効果が認められる事業にのみ融資される株式会社新生銀行の「新生グリーンローン」により資金を調達しており、この資金調達においては、SDGs の「目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに」、「目標 9 産業と技術革新の基盤をつくろう」に貢献するものと評価されている。

（結果）

2020 年度にいちご ECO エナジー株式会社が新規開発により 6 案件の太陽光発電所を新たに稼働させ、前年よりも 52.4%増の 1,336,430 千円の売電収入を得ている。

（機会を実現するためのコスト）

2020 年度に新たに稼働した 13.7MW、6 案件の太陽光発電所の取得費用として 1MW 当たり約 178 百万円×13.7MW=2,439 百万円。

コメント

ID

Opp 3

バリューチェーンのどこで機会が生じますか。

直接操業

機会の種類

リソースの効率

主な気候関連機会要因

その他、具体的にお答えください

エネルギーコストの削減

主要な財務上の潜在的影響

間接費(運営費)の減少

企業固有の内容の説明

現在、環境省の主導によりカーボンプライシング施策による炭素税の導入が検討されている。いちごの運用する物件の 2020 年度の CO2 排出量はスコープ 1, 2 合計で 52,681t-CO2(マーケット基準)であり、1t あたり 289 円(仮に温対税税額)とすると、15,224,809 円の税負担が想定される。炭素税が導入された場合、エネルギーコストの増加が見込まれるが、省エネルギー化を積極的に推進することで、いちごグループの運用物件において LED 照明の導入による 7,234,380 円の電力使用料金削減を見込んでおり、重大な機会と特定している。

時間的視点

中期

可能性

可能性が高い

影響の程度

やや高い

財務上の潜在的影響額をご回答いただくことは可能ですか？

はい、単一の推計値

財務上の潜在的影響額 (通貨)

7,234,380

財務上の潜在的影響額 – 最小 (通貨)

財務上の潜在的影響額 – 最大 (通貨)

財務上の影響額の説明

いちごグループの運用物件において、LED 照明を導入した 46 物件の電力使用料金削減見込み金額として 7,234,380 円を算定。

いちごグループ運用物件の LED 照明を導入した 46 物件における電力使用削減量の合計 $361,719\text{KWH} \times \text{電力単価 } 20 \text{ 円/KWH} = 7,234,380 \text{ 円}$ (※ 電力単価@20 円/KWH として計算した場合の金額)

機会を実現するための費用

54,257,000

機会を実現するための戦略と費用計算の説明

(背景)

将来のエネルギー購入価格変動および建物エネルギー効率に関する規制強化が予想され、省エネルギー化推進によるエネルギーコストの削減に対するニーズが高まっている。

(課題)

いちごでは、照明の LED 化や空調高効率機器導入等の省エネ改修工事を進め、エネルギー消費量の削減を通じて、エネルギーコストの削減を推進することが、運用コストの削減とともに、入居テナント様のエネルギーコスト削減に対するニーズにも応えることができると考えている。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、当該機会への対応として、いちごグループの運用物件においては、いちごファシリティマネジメント部が中心となり、LED照明の集中購買を推進して、導入コストの低減を通じて、照明のLED化推進を加速させている。具体的には各アセット別(オフィス・商業・ホテル・レジデンス)で現状のLED化進捗状況を把握し、2030年を目途にLED化100%を目標に改修計画を立案し実行している。尚、現状の進捗率としては、2019年度終了時点で約35%、2020年度終了時点で約40%となっている。

(結果)

いちごグループにおいては、2020年度は46物件にLED照明を導入し、361,719KWHの電力削減により、7,234,380円の電力使用料金削減による間接費の減少を見込んでおり、2021年度は更なるLED化の推進を目指し、いちごファシリティマネジメント部において改修計画を推進している。

(機会を実現するためのコスト)

46物件へのLED照明の導入費用として54,257千円を算定。

(導入費用内訳：52,489千円(オフィス38棟)+1,768千円(ホテル・商業ビル8棟)=54,257千円)

コメント

C3. 事業戦略

C3.1

(C3.1) 気候関連リスクと機会は貴社の戦略および/または財務計画に影響を及ぼしましたか。

はい

C3.1b

(C3.1b) 貴社は、今後 2 年以内に低炭素移行計画を公表する予定ですか。

低炭素移行計画を公表する予定	定時株主総会(AGM)での議案として移行計画を含める予定	コメント
はい、今後 2 年以内に	いいえ、年次総会の予定決議項目として含める予定はありません	

C3.2

(C3.2) 貴社は戦略の周知のために、気候関連シナリオ分析を使用しますか。

いいえ、しかし今後 2 年以内に定性および/または定量分析を使用する見込みである

C3.2b

(C3.2b) 貴社は戦略を知らせるために、気候関連シナリオ分析をなぜ使用しないのですか。

シナリオ分析を進める必要性を認識しているが、シナリオ分析に必要なデータ収集および算定ルールが策定できていないため、2020 年度は実施できなかったが、2021 年度中に実施する予定である。

シナリオ分析は、いちご株式会社に設置した推進部が中心となり実施し、いちご投資顧問株式会社などグループ主要会社への展開を行うとともに、その中で TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）を活用して複数の既存シナリオを参考にしながら、いちごにとっての気候関連リスクと機会を分析し自社のシナリオの策定を進め、いちごの経営戦略上の中長期計画に含める計画としている。

C3.3

(C3.3) 気候関連リスクと機会が貴社の戦略に影響を及ぼしたかどうか、どのように及ぼしたかを説明します。

	気候関連リスクと機会がこの分野の貴社の戦略に影響を及ぼしましたか。	影響の説明
製品およびサービス	はい	<p>【気候関連リスクから、いちごの戦略がどのように影響を受けたか、およびそのタイムホライズン（対象期間／時間軸）】</p> <p>投資家が ESG 投資への比率を高める中、運用物件のサステナビリティ対応が遅れている場合、投資対象として競争力を失い、市場に選択されなくなるリスクがある。そのため 2020 年度中に RE100 に加盟し脱炭素宣言を行い、2040 年までの RE100 を目指し、再生エネルギー比率を計画的に高めていく脱炭素の取り組みを加速させるとともに、IR の強化を図ることを、中長期事業計画に位置づけ、運用物件の低炭素化を推進することを事業戦略に組み入れた。脱炭素社会に向けた取り組みを加速するため、2021 年度には、CEO は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「RE100」の目標達成年限を 2040 年から 2025 年に 15 年前倒しすることを決定している。</p> <p>【気候関連リスクによって影響を受けた、最も大きな戦略的意思決定のケーススタディ】</p> <p>（背景） 投資家が ESG 投資への比率を高める中、運用物件のサステナビリティ対応が遅れている場合、投資対象として競争力を失い、市場に選択されなくなるリスクが増大している。</p> <p>（課題） いちごにおいて、サステナビリティ対応の取り組みを経営戦略の中心に位置づけていることの証として、中長期事業計画に組み込むとともに、各事業会社のエネルギーデータを収集し、CDP への回答ならびに RE100 への加盟のための環境を整えることを優先課題ととらえている。</p> <p>（対応） 中長期事業計画に、RE100 に加盟し、2040 年までの RE100 を目指し、再生エネルギー比率を計画的に高めていくことを重視する戦略を組み込んでいる。また、社内に RE100 プロジェクトチームを組成し、エネルギーデータ</p>

		<p>の収集、第三者検証への対応を行い、CDP 回答書を作成するとともに、RE100 加盟の手続きを行うことを意思決定した。さらに、ビル自体の電力を再生可能エネルギーとすることにより、入居テナント様が専有部の使用電力について再生可能エネルギーを選択できる環境を提供するサービスを事業戦略に組み込んでいる。</p> <p>(結果)</p> <p>2021 年 2 月に RE100 への加盟を実現し、2040 年までの RE100 達成目標を掲げて、RE100 プロジェクトチームを推進部に改編し、社内の脱炭素体制の強化を進めている。脱炭素社会に向けた取り組みを加速するため、2021 年度には、CEO は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「RE100」の目標達成年限を 2040 年から 2025 年に 15 年前倒しすることを決定している。</p>
<p>サプライチェーンおよび/またはバリューチェーン</p>	<p>はい</p>	<p>【気候関連リスクから、いちごの戦略がどのように影響を受けたか、およびそのタイムホライズン（対象期間／時間軸）】</p> <p>いちごグループの運用する不動産の多くは物件管理をプロパティマネジメント会社に委託しており、気候変動に関するプロパティマネジメント会社の管理レベルが低い場合には、気候変動に関する各種取り組みが十分に進まないリスクがあるため、2 年毎にプロパティマネジメント会社に対して、いちごの ESG の考え方や取り組み事例の紹介を定期的に行う教育を行うことを中長期の事業戦略に組み込んだ。</p> <p>【気候関連リスクによって影響を受けた、最も大きな戦略的意思決定のケーススタディ】</p> <p>(背景)</p> <p>いちごグループの運用する不動産の多くは物件管理をプロパティマネジメント会社に委託しており、気候変動に関するプロパティマネジメント会社の管理レベルが低い場合には、気候変動に関する各種取り組みが十分に進まないリスクがある</p> <p>(課題)</p> <p>いちごの ESG の考え方や取り組み事例をプロパティマネジメント会社に紹介し、管理レベルにおいて実行していただく必要がある。</p> <p>(対応)</p> <p>いちごファシリティマネジメント部において、2 年毎の頻度で各プロパティマネジメント会社に対して、いちごの ESG の考え方や取り組み事例の紹介を定期的に行う教育を行う会議を行うことを中長期事業計画の中に組み込むことを意思決定した。</p>

		<p>(結果)</p> <p>2021 年度中に、各プロパティマネジメント会社と会議の開催を行うことを計画している。</p>
研究開発への投資	はい	<p>【気候関連リスクから、いちごの戦略がどのように影響を受けたか、およびそのタイムホライズン（対象期間／時間軸）】</p> <p>今後、環境配慮技術の大幅な技術革新や導入コスト低下が予測され、いちごグループの運用する既存建物の価値が相対的に低下するリスクがある。いちご内の研究開発組織であるサステナブルラボ内の 100 年不動産ラボにおいて、既存建物に適用できる省エネ・長寿命化の要素技術を研究開発しており、そこでの研究成果を中長期の研究開発投資戦略に組み入れている。</p> <p>【気候関連リスクによって影響を受けた、最も大きな戦略的意思決定のケーススタディ】</p> <p>(背景)</p> <p>今後、環境配慮技術の大幅な技術革新や導入コスト低下が予測され、いちごグループの運用する既存建物の価値が相対的に低下するリスクを認識している。</p> <p>(課題)</p> <p>既存建物に適用できる省エネ・長寿命化の要素技術を研究開発し、そこでの研究成果を実際の運用物件に提供することが必要となる。</p> <p>(対応)</p> <p>いちご内の研究開発組織であるサステナブルラボ内の 100 年不動産ラボを創設し、既存建物に適用できる省エネ・長寿命化の要素技術を研究開発することを中長期事業計画に組み込むことを意思決定した。</p> <p>(結果)</p> <p>2021 年度から、サステナブルエンジニアリング本部を創設し、100 年不動産ラボにおいて研究開発した、省エネ・長寿命化の要素技術を、実際の運用物件への適用の検討を開始している。</p>
運用	はい	<p>【気候関連リスクから、いちごの戦略がどのように影響を受けたか、およびそのタイムホライズン（対象期間／時間軸）】</p> <p>現在、環境省の主導によりカーボンプライシング施策による炭素税の導入が検討されている。いちごの運用する物件の 2020 年度の CO2 排出量はスコープ 1, 2 合計で 52,681t-CO2(マーケット基準)であり、1t あたり 289 円(仮に温対税税額)とすると、15,224,809 円の税負担が想定される。炭素税が導入された場合のいちごの運用する</p>

		<p>物件への影響が大きいため重大なリスクと認識し、省エネルギー化推進によるエネルギーコストの削減を中長期事業計画の中に組み込んでいる。</p> <p>【気候関連リスクによって影響を受けた、最も大きな戦略的意思決定のケーススタディ】</p> <p>(背景) 将来のエネルギー購入価格変動および建物エネルギー効率に関する規制強化が予想され、省エネルギー化推進によるエネルギーコストの削減に対するニーズが高まっている。</p> <p>(課題) いちごでは様々な省エネルギー施策を検討し、最も効率的かつ短期間で推進できる施策を選定し、実行する必要がある。</p> <p>(対応) いちごでは、いちごオフィスリート投資法人の運用する物件において、省エネ法に定める年間1%のエネルギー消費量の削減を運用戦略上の目標としている。いちごファシリティマネジメント部が主導し、この目標を運用物件の照明器具 LED 化で実現する場合の費用を試算し、年間予算計画上の検討を行っている。次年度の目標達成のため、本年度から原状回復工事の際の専有部 LED 化を運用戦略の中でルール化することを中長期事業計画の中に組み込むことを意思決定している。</p> <p>(結果) 2020 年度の省エネ対策による実績として、照明器具の LED 化の推進や空調設備の高効率機器への更新などにより電気使用量を 531,617KHW 削減し、GHG 排出量を 249.86t-co2 削減を達成し、省エネルギー化推進によるエネルギーコストの削減が見込まれる。</p>
--	--	---

C3.4

(C3.4) 気候関連リスクと機会が貴社の財務計画に影響を及ぼしたかどうか、どのように及ぼしたかを説明します。

影響を受けた 財務計画の要素	影響の説明
間接費	<p>【気候関連リスクから、いちごの財務計画がどのように影響を受けたか、およびそのタイムホライズン（対象期間／時間軸）】 気候変動問題が深刻化する中、社会的に温室効果ガス排出量の大幅削減が企業に求められている。また、気候変動対応をはじめとした ESG 対応に関する投資家のニーズも高まっている。以上の状況をふまえ、運用物件を多数保有するいちごにとって、運用物件の温室効果ガスの大幅排出削減を実現していくことが必要である。いちごではいちごオフィスリート投資法人の運用物件において、2022年4月までに全運用物件の使用電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えることを決定し、手続きを進めている。</p> <p>【気候関連リスクによって影響を受けた、いちごの財務計画がどのように影響を受けたか、ケーススタディ】 （背景） 気候変動問題が深刻化する中、社会的に温室効果ガス排出量の大幅削減が企業に求められている。また、気候変動対応をはじめとした ESG 対応に関する投資家のニーズも高まっている。 （課題） 以上の状況をふまえ、運用物件を約 300 件保有するいちごにとって、運用物件の温室効果ガスの大幅排出削減を実現していくことが必要である。 （対応） 運用物件の温室効果ガスの大幅排出削減を実現のために、運用物件で消費電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えることを中長期の財務計画に組み込み、推進部において、検討を進めている。 （結果） いちごオフィスリート投資法人の運用物件において、2022年4月までに全運用物件の使用電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えることを決定し、手続きを進めている。 その結果、2%の電気代削減を通じて、約 42,000 千円の間接費削減につながることが見込まれている。</p>

C3.4a

(C3.4a) 気候関連リスクと機会が貴社の戦略と財務計画にどのように影響を及ぼしたかに関する追加情報を記入します (任意)。

追加情報は特にありません。

C4. 目標と実績

C4.1

(C4.1) 報告対象年に適用した排出量目標はありましたか。

原単位目標

C4.1b

(C4.1b) 貴社の原単位目標とその目標に対する進捗状況を具体的にお答えください。

目標参照番号

Int 1

目標を設定した年

2020

目標の対象範囲

事業部門

スコープ(またはスコープ 3 カテゴリー)

スコープ 1+2(マーケット基準)

原単位指標

CO2 換算トン/平方メートル

基準年

2019

基準年の原単位指標(活動の単位あたりの CO2 換算トン)

0.083

この原単位数値で対象とされる選択したスコープ(またはスコープ 3 カテゴリー)の基準年総排出量の割合

100

目標年

2025

基準年からの目標削減率(%)

5

目標年の原単位指標(活動の単位あたりの CO2 換算トン)

0.07885

スコープ 1+2 総量排出量で見込まれる変化率

-5.86

スコープ 3 総量排出量で見込まれる変化率

0

報告年の原単位指標 (活動の単位あたりの CO2 換算トン)

0.063

目標達成度 (%)

481.9277108434

報告年の目標の状況

達成済み

これは科学的根拠に基づいた目標ですか？

いいえ。しかし、今後 2 年以内に設定する見込み

目標の野心

説明してください (目標の対象範囲を含む)

いちごが運用する上場投資法人 (いちごオフィス 8975、いちごホテル 3463) が保有する不動産にて消費する電力を含めて、いちごグループ全体で消費する電力を 2040 年までに 100%再生可能エネルギーとする。

C4.2

(C4.2) 報告年に有効なその他の気候関連目標を設定しましたか？

低炭素エネルギー消費または生産を増加させる目標

C4.2a

(C4.2a) 低炭素エネルギー消費または生産を増加させる目標の詳細を記入します。

目標参照番号

Low 1

目標を設定した年

2020

目標の対象範囲

全社的

目標の種類: 絶対値または原単位

絶対値

目標の種類: エネルギー担体

電力

目標の種類: 活動

消費

目標の種類: エネルギー源

再生可能エネルギー源のみ

測定基準 (原単位目標を報告する場合は目標の分子)

パーセンテージ

目標分母 (原単位目標のみ)

基準年

2020

基準年の数値または比率

0

目標年

2040

目標年の数値または比率

100

報告年の数値または比率

0

目標達成度 (%)

0

報告年の目標の状況

設定中

この目標は排出量目標の一部ですか？

低炭素エネルギー消費を増加させる目標

この目標は包括的なイニシアチブの一部ですか。

RE100

説明してください (目標の対象範囲を含む)

いちごが運用する上場投資法人 (いちごオフィス 8975、いちごホテル 3463) が保有する不動産にて消費する電力を含めて、いちごグループ全体で消費する電力を 2040 年までに 100%再生可能エネルギーとする。脱炭素社会に向けた取り組みを加速するため、2021 年度には、CEO は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「RE100」の目標達成年限を 2040 年から 2025 年に 15 年前倒しすることを決定している。

C4.3

(C4.3) 報告年内に有効であった排出量削減イニシアチブがありましたか。計画段階または実行段階のものを含みます。

はい

C4.3a

(C4.3a) 各段階の排出削減活動の総数、実施段階の削減活動については推定排出削減量(CO2 換算)もお答えください。

	イニシアチブの数	CO2 換算トン単位での年間 CO2 換算の推定排出削減総量(*の付いた行のみ)
調査中	0	0
実施予定*	0	0
実施開始*	0	0
実施中*	1	170
実施できず	0	0

C4.3b

(C4.3b) 報告年に実施されたイニシアチブに関して、以下の表に具体的にお答えください。

イニシアチブのカテゴリーとイニシアチブの種類

建物のエネルギー効率

照明

推定年間 CO2e 排出削減量 (CO2 換算トン)

170

スコープ

スコープ 2(ロケーション基準)

スコープ 2(マーケット基準)

自発的/義務的

自主的

年間経費節減額 (単位通貨 – C0.4 で指定の通り)

7,234,377

必要投資額 (単位通貨 –C0.4 で指定の通り)

54,257,831

投資回収期間

4～10年

イニシアチブの推定活動期間

6～10年

コメント

エネルギー削減のための施策として照明器具の LED 照明への切換えを実施している。投資回収期間は、おおむね 4 年～10 年程度。実施範囲は、共用部は改修工事実施に合わせて設置し、専有部はテナント様退去時に順次実施している。

C4.3c

(C4.3c) 排出量削減活動への投資を促進するために貴社はどのような方法を使用しますか。

方法	コメント
従業員のエンゲージメント	いちご株式会社ファシリティマネジメント部において、省エネ施策の企画立案を行い、3 カ月毎に開催されるいちごオフィスリート投資法人のサステナブル会議ならびに適宜開催される省エネ施策会議にて提案を行い、テナント様退去時の専有部の照明 LED 化を標準とする基準の制定などを推進している。

C4.5

(C4.5) 貴社の製品やサービスに関して低カーボン製品に分類されるものはありますか。もしくは、貴社の製品やサービスによって第三者がGHG排出を削減できますか？

はい

C4.5a

(C4.5a) 低炭素製品に分類している、あるいは第三者が温室効果ガス排出を回避できるようにする貴社の製品および/またはサービスを具体的に教えてください。

集合のレベル

製品

製品/製品グループの内容

環境性能の高いグリーンビルディング認証物件をテナント様に提供している。入居テナント様は当該物件における活動によるGHG排出量を低減することができる。

これらは低炭素製品ですか、あるいはこれらによって回避排出量が可能になりますか。

回避排出量

製品を低炭素として分類する、または削減貢献を算定するために使用した分類法、プロジェクト、または方法

グリーンビル認証：CASBEE 不動産認証、DBJ グリーンビルディング認証、BELS など

報告年における低炭素製品による収益が占めるの比率 (%)

8.3

コメント

C5. 排出量算定方法

C5.1

(C5.1) 基準年と基準年排出量 (スコープ 1 および 2) を記入します。

スコープ 1

基準年開始

3月 1, 2019

基準年終了

2月 29, 2020

基準年排出量 (CO₂ 換算トン)

11,149.136

コメント

スコープ 2 (ロケーション基準)

基準年開始

3月 1, 2019

基準年終了

2月 29, 2020

基準年排出量 (CO2 換算トン)

63,991.467

コメント

スコープ 2 (マーケット基準)

基準年開始

3月 1, 2019

基準年終了

2月 29, 2020

基準年排出量 (CO2 換算トン)

64,740.919

コメント

C5.2

(C5.2) 活動データの収集や排出量の計算に使用した基準、プロトコル、または方法論の名前を選択します。

日本の環境省、地球温暖化対策の促進に関する法律の改定による、地球温暖化に対処する対策の促進に関する法律(2005年改訂)

C6. 排出量データ

C6.1

(C6.1) 貴社のスコープ 1 全世界総排出量はいくらでしたか。(単位: CO2 換算トン)

報告年

スコープ 1 世界合計総排出量 (CO2 換算トン)

6,763.784

コメント

C6.2

(C6.2) スコープ 2 排出量回答に関する貴社の方針について回答してください。

1 行目

スコープ 2、ロケーション基準

スコープ 2、ロケーション基準の数値を報告しています

スコープ 2、マーケット基準

スコープ 2、マーケット基準の数値を報告しています

コメント

C6.3

(C6.3) 貴社のスコープ 2 全世界総排出量はいくらでしたか。(単位: CO2 換算トン)

報告年

スコープ 2、ロケーション基準

54,676.863

スコープ 2、マーケット基準 (該当する場合)

52,681.143

コメント

C6.4

(C6.4) 貴社のスコープ 1 とスコープ 2 報告バウンダリ内で、開示に含まれない排出源 (例えば、特定の温室効果ガス、活動、地理的場所など) はありますか。

はい

C6.4a

(C6.4a) 報告バウンダリ (境界) 内にあ流が、開示に含まれないスコープ 1 および 2 排出量の発生源の詳細を記入します。

排出源

非常用発電機燃料(軽油)からの CO2

除外する排出源のスコープ 1 との関連性について

排出量に関連性はない

除外する排出源のスコープ 2 (ロケーション基準)との関連性について

この排出源からの排出はない

この排出源からのマーケット基準スコープ 2 排出量の関連性 (該当する場合)

この排出源からの排出はない

この発生源が除外される理由を説明します

非常時のみ稼働する設備である上、点検時に数分しか稼働させない為、少量排出源と捉え排出量に関連性はないとした。

C6.5

(C6.5) 除外項目を開示、説明するとともに、貴社のスコープ 3 全世界総排出量を説明します。

購入した商品およびサービス

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

11,860.162

排出量計算方法

サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース (Ver.3.1) の[5]産業連関表ベースの排出原単位を使用して算出。

排出原単位は、表 5. 産業連関表ベースの排出原単位 (GLIO : 2005 年表) の「◎ 金額ベースの排出原単位」を使用。

算出式は下記の通り。

◎ 購入金額 : 10,039,763,361(円) × 各排出原単位 (t-co2/百万円) = 11,860.16t-co2 と算出。

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

購入、取得した製品（固定資産以外のもの）：各事業所で購入した製品（文具、図書、コピー用紙等）、所有もしくは運用する不動産で購入した製品（清掃用具等）。

購入、取得したサービス：各事業所の各種管理費用（コンサルフィー、ソフトウェア、会費、清掃費等）、所有もしくは運用する不動産の各種管理費用（PM フィー、BM フィー）。

資本財

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

52,596.08

排出量計算方法

サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース（Ver.3.1）の[6]資本財の価格当り排出原単位を使用して算出。

排出原単位は、表 6.資本財価格当り排出原単位の「24-0000 不動産」の原単位を使用。

算出式は下記の通り。

①購入金額：13,951,214,853(円) × 排出原単位 (t-co2/百万円)：3.77 =52,596.08t-co2 と算出。

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

財務会計上、固定資産として計上されるもの。（設備、機器、建物、施設、車両等）

複数年にわたり建設、製造されている場合は建設、製造が終了した最終年に計上する。

中古の資本財（既築の建物等）については、環境省ガイドラインに記載の＜考えられる算定方法＞の1. に則り、資本財が新規に建設・製造された時点で、実際に排出された建設・製造に係る排出量が算定されているため、中古の資本財を取得した場合の排出量は0とみなす。

燃料およびエネルギー関連活動 (スコープ 1 または 2 に含まれない)

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

10,531.637

排出量計算方法

電気・温水・冷水の原単位については、サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース (Ver.3.1) を使用。

都市ガス・A重油・LPG・灯油の原単位については、LCI データベース IDEAv2 (サプライチェーン温室効果ガス排出量算定用) を使用。
(都市ガス IDEA 製品コード：341111000、A重油 IDEA 製品コード：181116000、LPGIDEA 製品コード：181124000、灯油 IDEA 製品コード：181114000)

算出式は下記の通り。

- ① 電気：110,788,343KWH × 排出原単位：0.0682kg CO2/KWH ÷ 1,000 = 7,558.02t-co2
 - ② 温水：16,179,255MJ × 排出原単位：0.0328kg CO2/MJ ÷ 1,000 = 530.01t-co2
 - ③ 冷水：29,546,045MJ × 排出原単位：0.0328kg CO2/MJ ÷ 1,000 = 967.90t-co2
 - ④ 都市ガス：2,499,900 m³ × 0.967N m³/m³ × 排出原単位：0.5178kg CO2/N m³ ÷ 1,000 = 1,251.79t-co2
 - ⑤ A重油：491,090L × 排出原単位：0.4429kg CO2/L ÷ 1,000 = 217.50t-co2
 - ⑥ LPG：4,776KG × 排出原単位：0.8390kg CO2/KG ÷ 1,000 = 4.01t-co2
 - ⑦ 灯油：7,329L × 排出原単位：0.3284kg CO2/L ÷ 1,000 = 2.41t-co2
- ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 10,531.64t-co2 と算出。

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

Scope1,2 排出量の算定において用いた活動量(エネルギー消費量)に、LCI データベース IDEAv2 (サプライチェーン温室効果ガス排出量算定用) 掲載の排出原単位を乗じることで算定する。なお、購入した電気・熱および自ら製造した電気・熱の使用に伴う排出量については同排出量を Scope1 または 2 に含めるため算定対象外とする。

上流の輸送および物流

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

138.892

排出量計算方法

サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース (Ver.3.1) の[5]産業関連表ベースの排出原単位を使用して算出。

排出原単位は、表 5.産業関連表ベースの排出原単位「№312 列コード 712201 道路貨物輸送」の原単位を使用。

算出式は下記の通り。

① 通信費・海外通信費 : 35,341,379(円) × 排出原単位 (t-co2/百万円) : 3.93 = 138.89 と算出。

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

購入、取得した製品・サービスのサプライヤーから自社への物流（輸送、荷役、保管）に伴う排出量。上記以外の物流サービス（輸送、荷役、保管）に伴う排出量。

操業で発生した廃棄物

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

1,236.434

排出量計算方法

サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース（Ver.3.1）の[9]廃棄物種類別排出原単位を使用して算出。

表 9.廃棄物種類別の排出原単位の「廃棄物輸送段階 含む」の原単位を使用。

廃棄物を有害(危険)廃棄物・無害(一般)廃棄物と分け集計し、有害廃棄物を廃プラスチック類として、無害廃棄物を紙くずとして算定。

算出式は下記の通り。

①有害（危険）廃棄物量 排出量：1,050t × 排出原単位（廃プラスチック類）：0.8214 = 862.19t-co2

②無害（一般）廃棄物量 排出量：2,841t × 排出原単位（紙くず）：0.1317

= 374.25t-co2

① + ② = 1,236.43t-co2 と算出。

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

いちごグループが管轄・運用する不動産(243 物件)から排出される廃棄物が対象。なお、テナント様が排出事業者として廃棄物業者と直契約して処分している廃棄物は対象外。

出張

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

28.86

排出量計算方法

サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース (Ver.3.1) の[13]従業員当りの排出原単位を使用して算出。

排出原単位は、表 13.従業員数当りの排出原単位「種別：出張」の原単位を使用。

算出式は下記の通り。

① 従業員数：222(人) × 排出原単位 (t-co2/人・年) : 0.130 = 28.86t-co2 と算出。

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合
0

説明してください

【従業員数】：222人

いちご株式会社：115人、いちご投資顧問株式会社：32人

いちご地所株式会社：15人、いちごECO エナジー株式会社：15人、いちごオーナーズ株式会社：10人

いちご土地心築株式会社：5人、いちご不動産サービス福岡株式会社：1名

いちごマルシェ株式会社：10人、株式会社宮交シティ：19人

雇用者の通勤

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

56.36

排出量計算方法

サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース (Ver.3.1) の[14]従業員数・勤務日数当りの排出原単位を使用して算出。

排出原単位は、表 15.勤務形態別都市区分別従業員・勤務日数「オフィス：大都市」「オフィス：中都市」の原単位を使用。

算出式は下記の通り。

①大都市通勤従業員数：193(人)×労働日数：240(日)×排出原単位 (kg-co2/人・日)：0.985 =45.63t-co2

②中都市通勤従業員数：29(人)×労働日数：240(日)×排出原単位 (kg-co2/人・日)：1.54 =10.73t-co2

①+②=56.36

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合
0

説明してください

【大都市通勤従業員】：193 人

いちご株式会社：115 人、いちご投資顧問株式会社：32 人

いちご地所株式会社：15 人、いちご ECO エナジー株式会社：15 人、いちごオーナーズ株式会社：10 人

いちご土地心築株式会社：5 人、いちご不動産サービス福岡株式会社：1 名

【中都市通勤従業員】：29 人

いちごマルシェ株式会社：10 人、株式会社宮交シティ：19 人

上流のリース資産

評価状況

関連性がない。理由の説明

説明してください

コピー機等のリース資産の操作に伴う排出は Scope1,2 で算定済のため、算定対象外とする。

下流の輸送および物流

評価状況

関連性がない。理由の説明

説明してください

自社で販売する製品は不動産であり、輸送・物流を利用し輸送する商品が存在しないため算定対象外とする。

販売製品の加工

評価状況

関連性がない。理由の説明

説明してください

自社で販売する製品は不動産であり、中間製品や販売製品の加工工程が存在しないため算定対象外とする。

販売製品の使用

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

46,014.04

排出量計算方法

サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース (Ver.3.1) の [16] 建物【面積】表 17「建物用途別・単位面積当たりの排出原単位の代表値」の値を使用。

算定対象期間中に売却した算定対象不動産の法定耐用年数から経過した年数を差し引いた年数に経過年数の 20%に相当する年数を加えた年数を売却後耐用年数とする。売却後耐用年数に環境省データベースの建物【面積】シート掲載の建物用途別・単位面積当たりの排出原単位 (tCO₂/m²・年) を乗じて算定する。

算出式は下記の通り。

①ライオンズスクエア川口

延床面積：7,309.66 m² × 売却後耐用年数：32 年 × 排出原単位(tco₂/m²・年)：0.090(その他サービス業)=21,021.86t-co₂

②パゴダ浅草

延床面積：2,832.63 m² × 売却後耐用年数：28 年 × 排出原単位(tco₂/m²・年)：0.199(飲食店)=15,816.09t-co₂

③いちごサービスアパートメント高輪台

延床面積：1,783.38 m² × 売却後耐用年数：30 年 × 排出原単位(tco₂/m²・年)：0.090(その他サービス業)=5,289.10t-co₂

④いちごサービスアパートメント銀座

延床面積：1,351.57 m² × 売却後耐用年数：30 年 × 排出原単位(tco₂/m²・年)：0.090(その他サービス業)=3,886.98t-co₂

① +② +③ +④ =46,014.04t-co₂

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

算定対象期間中に売却した算定対象不動産の、売却後から耐用年数までのエネルギー使用に伴う排出量。

算定期間中に売却した対象物件はライオンズスクエア川口、パゴダ浅草、いちごサービスアパートメント高輪台、いちごサービスアパートメント銀座の 4 物件。

販売製品の生産終了処理

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

426.45

排出量計算方法

算定対象期間中に売却した算定対象不動産の解体に伴う廃棄物量を想定する。

廃棄物種類ごとの物量に廃棄物種類ごとの環境省データベースの廃棄物シートの排出原単位を乗じて算定する。

廃棄物発生原単位：環境省 HP 掲載の「建設工事等から生ずる廃棄物の適正処理について」表 2 建物の解体に伴う廃棄物発生原単位の事例の値を使用。<https://www.env.go.jp/hourei/11/000101.html>

GHG 排出原単位：サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース（Ver.3.1）の [9] 廃棄物【種類別】表 9.廃棄物種類別の排出原単位の値を使用。

算出式は下記の通り。

① ライオンズスクエア川口

解体時の廃棄物発生量：1,2140t × 各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=226.13t-co2

② パゴダ浅草

解体時の廃棄物発生量：4,704t × 各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=88.84t-co2

③ いちごサービスアパートメント高輪台

解体時の廃棄物発生量：2,480t × 各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=74.06t-co2

④ いちごサービスアパートメント銀座

解体時の廃棄物発生量：1,880t × 各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=37.42t-co2

① +② +③ +④ =426.45t-co2

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

算定対象期間中に売却した算定対象不動産の解体時の廃棄に伴う排出量。

算定期間中に売却した対象物件はライオンズスクエア川口、パゴダ浅草、いちごサービスアパートメント高輪台、いちごサービスアパートメント銀座の4物件。

下流のリース資産

評価状況

関連性あり、計算済み

CO2 換算トン

1,495.522

排出量計算方法

環境省 温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度の算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧を使用して算出。

電気の排出係数は電気事業者別排出係数一覧の「令和3年提出用」の「代替値」を使用して算出。

算出式は下記の通り。

① 都市ガス：購入量：176.36 千 N m³ × 単位発熱量：44.8GJ/千 N m³ × 排出係数：0.0136tC/GJ × 44/12=394.00t-co2

② LPG 購入量：15.74t × 単位発熱量：50.8GJ/t × 排出係数：0.0161tC/GJ × 44/12=47.21t-co2

③ 電気 購入量：2,243,226kwh × 0.00047t-CO2/kWh=1,054.32t-co2

① + ② + ③ = 1,495.52t-co2 と算出。

サプライヤーまたはバリューチェーン・パートナーから得たデータを用いて計算された排出量の割合

0

説明してください

運用物件の専有部で、テナント様がエネルギー供給会社と直接契約している場合で排出量の算定に必要なデータの収集が可能な部分について Scope1、2 の算定方法に準じて算定。

フランチャイズ

評価状況

関連性がない。理由の説明

説明してください

自社でフランチャイズを主宰していないため算定対象外とする。

投資

評価状況

関連性がない。理由の説明

説明してください

金融サービスを提供する事業者ではないため算定対象外とする。

その他 (上流)

評価状況

説明してください

その他 (下流)

評価状況

説明してください

C6.7

(C6.7) 二酸化炭素排出は貴社に関連する生体炭素からのものですか。

いいえ

C6.10

(C6.10) 報告年のスコープ 1 と 2 の全世界総排出量について、単位通貨総売上あたりの CO2 換算トン単位で詳細を説明し、貴社の事業に当てはまる追加の原単位指標を記入します。

原単位数値

0.0000009687

指標分子(スコープ 1 および 2 の組み合わせ全世界総排出量、CO2 換算トン)

59,444.93

指標の分母

売上額合計

分母：総量

61,368,000,000

使用したスコープ 2 の値

マーケット基準

前年からの変化率

5.78

変化の増減

増加しました

変化の理由

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響により緊急事態宣言が発出され、ホテル・商業ビル・オフィスの稼働率・利用率が低下し、売上・GHG 排出量共に大きく減少したのが主な理由。

- ・ 2020 年売上高：61,368 百万円(昨対比 25.9%、25,992 百万円の減少)
- ・ 2019 年売上高：87,360 百万円
- ・ 2020 年 GHG 排出量(スコープ 1・2)：59,444.93t-co2(昨対比 21.6%、16,363.05t-co2 の減少)
- ・ 2019 年 GHG 排出量(スコープ 1・2)：75,807.98t-co2
- ・ 2020 年原単位：0.0000009687t-co2/円(昨対比 5.78%の増加)
- ・ 2019 年原単位：0.0000009148t-co2/円

上記の通り、GHG 排出量も売上高に比例し減少するものの、稼働・利用率低下によりエネルギー利用効率が若干悪くなり、原単位については昨年対比 5.78%の増となっている。

エネルギー利用効率低下については、通年で稼働率が低下しているものの設備全てが稼働停止している訳でもなく(例えば共用部の空調や照明設備)、利用者が減ったとしてもエネルギー使用量の減少が顕著でない箇所が要因と思料している。また、新型コロナウイルス感染症対策として各ビル換気量が増加され、夏季・冬季の空調負荷増加によるエネルギー利用効率悪化もその一因である。

C7. 排出量内訳

C7.1

(C7.1) 貴社では、温室効果ガスの種類別のスコープ 1 排出量の内訳を作成していますか。

はい

C7.1a

(C7.1a) スコープ 1 総排出量の内訳を温室効果ガスの種類ごとに回答し、使用した地球温暖化係数 (GWP) それぞれの出典も記入してください。

温室効果ガス	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)	GWP 参照
CO2	6,763.784	IPCC 第 5 次評価報告書(AR5 – 100 年値)

C7.2

(C7.2) スコープ 1 総排出量の内訳を国別/地域別で回答してください。

国/地域	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)
日本	6,763.784

C7.3

(C7.3) スコープ 1 排出量の内訳として、その他に回答可能な分類方法があれば回答してください。

事業部門別

施設別

C7.3a

(C7.3a) 事業部門別のスコープ 1 全世界総排出量の内訳を示します。

事業部門	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)
いちご株式会社	22.266
いちご地所株式会社	2,885.847
いちご不動産サービス福岡株式会社	393.139
いちご投資顧問株式会社	3,344.049
株式会社宮交シティ	99.499
いちご土地心築株式会社	18.985

C7.3b

(C7.3b) 事業施設別のスコープ 1 全世界総排出量の内訳を示します。

施設	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)	緯度	経度
オフィス	658.193	35.627889	139.776579
商業	669.977	35.08416	136.946961
ホテル	5,435.615	35.688317	139.688305

C7.5

(C7.5) スコープ 2 排出量の内訳を国/地域別で回答してください。

国/ 地域	スコープ 2、ロケーション 基準(CO2 換算トン)	スコープ 2、マーケット 基準(CO2 換算トン)	購入または消費した電力、熱、 蒸気、または冷却量(MWh)	スコープ 2 マーケット基準の手法において考慮した、 低炭素電力/熱/蒸気/冷却の購入量および消費量(MWh)
日本	54,676.863	52,681.143	123,489.83	

C7.6

(C7.6) スコープ 2 全世界総排出量の内訳のうちのどれを記入できるか示します。

事業部門別

施設別

C7.6a

(C7.6a) 事業部門別のスコープ 2 全世界総排出量の内訳を示します。

事業部門	スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)	スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)
いちご株式会社	464.212	362.754
いちご地所株式会社	21,132.791	19,298.542
いちご土地心築株式会社	276.376	259.911
いちご不動産サービス福岡株式会社	1,016.724	803.196
いちご投資顧問株式会社	27,099.886	27,292.096
いちごマルシェ株式会社	2,312.635	2,174.861
株式会社宮交シティ	1,733.554	1,816.733
いちご ECO エナジー株式会社	640.684	673.049

C7.6b

(C7.6b) 事業施設別にスコープ 2 全世界総排出量の内訳を示します。

施設	スコープ 2、ロケーション基準(CO2 換算トン)	スコープ 2、マーケット基準(CO2 換算トン)
オフィス	30,364.471	30,146.726
商業	11,875.364	10,578.405
ホテル	11,680.705	11,175.341
レジデンス	61.695	57.251
太陽光発電所	640.684	673.049
その他(事務所)	53.944	50.372

C7.9

(C7.9) 報告年における排出量総量 (スコープ 1+2) は前年と比較してどのように変化しましたか?

減少しました

C7.9a

(C7.9a) 世界排出総量 (スコープ 1 と 2 の合計) の変化の理由を特定し、理由ごとに前年と比較して排出量がどのように変化したかを示します。

	排出量の変化 (CO2 換算トン)	変化の増減	排出量 (割合)	計算を説明してください
再生可能エネルギー消費の変化	0	変更なし	0	$0 \div 75,807.98t\text{-co2(昨年度排出量)} \times 100 = 0\%$
その他の排出量削減活動	249.86	減少しました	0.3295	<p>省エネ対策として、照明器具の LED 化の推進や空調設備の高効率機器への更新により電気使用量が 531,617KWH 電力が削減され、GHG 排出量が 249.86t-co2 削減された。 (内訳および算出式)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ LED 化 : 54,257 千円の導入費をかけ LED 化を行い、361,719KWH の電力削減 ・ 空調更新 : 125,851 千円の導入費をかけ、169,898KWH の電力削減 ・ 省エネ活動による GHG 排出量 : $(361,719KWH + 169,898KWH) \times 0.00047$(排出係数) = 249.86t-co2 <p>排出量割合 : $(249.86t\text{-co2} \div 75,807.98t\text{-co2 [昨年度 Scope1,2 排出量]}) \times 100 = 0.3295$</p>
投資引き上げ				
買収				
合併				
生産量の変化	16,113.19	減少しました	21.2552	<p>新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の影響により緊急事態宣言が発出され、ホテル・商業ビル・オフィスの稼働率・利用率が低下し GHG 排出量減少に大きく影響した。特にホテル・商業ビルの稼働減少により都市ガス・電気使用量が大幅に減少したのが主な要因である。</p> <p>なお、売上高および GHG 排出量の変化率(昨年対比)は以下の通り</p>

				<ul style="list-style-type: none"> ・2020年売上高：61,368百万円(昨対比25.9%、25,992百万円の減少) ・2019年売上高：87,360百万円 ・2020年GHG排出量(スコープ1・2)：59,444.93t-co2(昨対比21.6%、16,363.05t-co2の減少) ・2019年GHG排出量(スコープ1・2)：75,807.98t-co2 <p>内、売上減少(主にビルの稼働率・利用率低下起因)によるGHG排出量(試算) $16,363.05t-co2 - 249.86t-co2(\text{省エネによる削減量}) / 75,807.98t-co2 \times 100 = 21.2552$</p>
方法の変更				
バウンダリの変更				
物理的作業条件の変化				
特定していない				
その他				

C7.9b

(C7.9b) C7.9 および C7.9a の排出量実績計算は、ロケーション基準スコープ2 排出量数値に基づいていますか、あるいはマーケット基準スコープ2 排出量数値に基づいていますか。

マーケット基準

C8. エネルギー

C8.1

(C8.1) 報告年の事業支出のうち何%がエネルギー使用によるものでしたか。

5%超、10%以下

C8.2

(C8.2) 貴社がどのエネルギー関連活動を行ったか選択してください。

	貴社が報告年に次のエネルギー関連活動を実践したかどうかを示します
燃料の消費(原料を除く)	はい
購入または獲得した電力の消費	はい
購入または獲得した熱の消費量	はい
購入または獲得した蒸気の消費	いいえ
購入または獲得した冷却の消費	いいえ
電力、熱、蒸気、または冷却の生成	はい

C8.2a

(C8.2a) 貴社のエネルギー消費量合計(原料を除く)を MWh 単位で報告してください。

	発熱量	再生可能エネルギー源からのエネルギー量 (単位: MWh)	非再生可能エネルギー源からのエネルギー量 (単位: MWh)	総エネルギー量(再生可能と非再生可能) MWh
燃料の消費(原材料を除く)	HHV(高位発熱量)	0	35,559.17	35,559.17
購入または獲得した電力の消費		0	110,788.34	110,788.34
購入または獲得した熱の消費		0	12,701.48	12,701.48
自家生成非燃料再生可能エネルギーの消費		0		0
合計エネルギー消費量		0	159,049	159,049

C8.2b

(C8.2b) 貴社の燃料消費の用途を選択します。

	貴社がこのエネルギー用途の活動を行うかどうかを示してください
発電のための燃料の消費量	いいえ
熱生成のための燃料の消費量	はい
蒸気生成のための燃料の消費量	いいえ
冷却生成のための燃料の消費量	いいえ
コージェネレーションまたはトリジェネレーションのための燃料の消費量	いいえ

C8.2c

(C8.2c) 貴社が消費した燃料の量 (原料を除く) を燃料の種類別に MWh 単位で示します。

燃料 (原料を除く)

都市ガス

発熱量

HHV(高位発熱量)

組織によって消費された燃料合計 (MWh)

30,083.27

排出係数

0.0136

単位

CO2 トン/GJ

排出係数の情報源

環境省、温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧

https://ghg-santeikohyo.env.go.jp/files/calc/itiran_2020_rev.pdf

コメント

燃料 (原料を除く)

燃料油 No.1

発熱量

HHV(高位発熱量)

組織によって消費された燃料合計 (MWh)

5,333.79

排出係数

0.0189

単位

CO2 トン/GJ

排出係数の情報源

環境省、温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧

https://ghg-santeikohyo.env.go.jp/files/calc/itiran_2020_rev.pdf

コメント

A 重油

燃料 (原料を除く)

燃料油 No.2

発熱量

HHV(高位発熱量)

組織によって消費された燃料合計 (MWh)

74.72

排出係数

0.0185

単位

CO2 トン/GJ

排出係数の情報源

環境省、温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧

https://ghg-santeikohyo.env.go.jp/files/calc/itiran_2020_rev.pdf

コメント

灯油

燃料 (原料を除く)

液化石油ガス(LPG)

発熱量

HHV(高位発熱量)

組織によって消費された燃料合計 (MWh)

67.39

排出係数

0.0161

単位

CO2 トン/GJ

排出係数の情報源

環境省、温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧

https://ghg-santeikohyo.env.go.jp/files/calc/itiran_2020_rev.pdf

コメント

C8.2d

(C8.2d) 貴社が報告年に生成、消費した電力、熱、蒸気および冷水に関する詳細を記入します。

	総生成量 (MWh)	組織によって消費される生成量 (MWh)	再生可能エネルギー源からの総生成量 (MWh)	組織によって消費される再生可能エネルギー源からの生成量(MWh)
電力	175,581.82	0	175,581.82	0
熱	0	0	0	0
蒸気	0	0	0	0
冷却	0	0	0	0

C8.2e

(C8.2e) C6.3 で報告したマーケット基準スコープ 2 の数値におけるゼロ排出係数について説明した電力、熱、蒸気、およびまたは冷却量に関する詳細を記入します。

調達方法

なし(低炭素電力、熱、蒸気、または冷却の購入なし)

低炭素技術の種類

低炭素電力、熱、蒸気、または冷却の消費の国/地域

ゼロ排出係数時の算定された消費エネルギー量 (MWh)

コメント

2020年度は低炭素電力、熱、蒸気の購入は無し。2021年に低炭素電力導入に向け取り組み中。

C9. 追加指標

C9.1

(C9.1) 貴社の事業に関連がある追加の気候関連評価基準を記入します。

C-CE9.6/C-CG9.6/C-CH9.6/C-CN9.6/C-CO9.6/C-EU9.6/C-MM9.6/C-OG9.6/C-RE9.6/C-ST9.6/C-TO9.6/C-TS9.6

(C-CE9.6/C-CG9.6/C-CH9.6/C-CN9.6/C-CO9.6/C-EU9.6/C-MM9.6/C-OG9.6/C-RE9.6/C-ST9.6/C-TO9.6/C-TS9.6) 貴社は、セクター活動に関連した低炭素製品またはサービスの研究開発 (R&D) に投資しますか。

低炭素 R&D への投資	コメント
はい	<p>2018年12月にいちごの持続的成長とサステナブル社会へのさらなる貢献に向け、社長直轄の組織である「いちごサステナブルラボ」を創設し、2020年度も活動を継続しています。</p> <p>「いちごサステナブルラボ（以下本ラボ）」では、サステナブル社会を実現すべく、様々な研究開発に取り組んでいます。本ラボは、オープンイノベーションを基本理念とし、サステナブル社会の実現に取り組む多くの方々と協働することを目指し、課題解決型の新規事業開発を強みとしオープンイノベーションの知識が大変豊富であるコストサイエンス株式会社と提携しています。</p> <p>本ラボは、以下のとおり3つの取り組みを実行しています。</p> <p>① コミュニティ Lab</p> <p>「コミュニティ Lab」では、不動産を人々の快適な生活を支えるプラットフォームと捉え、サステナブル社会の基盤となる人々の絆を</p>

	<p>大切にしたコミュニティづくりを研究しています。</p> <p>本 Lab では、サステナブル社会の実現を目指す方々とともにオープンプラットフォームを形成し、「個」から「集」を築き、結び、さらに広げていくことで、サステナブル社会の実現を目指します。</p> <p>◎ 100 年不動産 Lab</p> <p>「100 年不動産 Lab」では、サステナブル社会に向け、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 年不動産にチャレンジしています。</p> <p>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。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、この社会的な課題に向き合っています。</p> <p>◎ インキュベーション Lab</p> <p>いちごでは、行動指針のひとつである「ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ」のとおり、社内ベンチャーの立ち上げを推進しています。「いちごサステナブルラボ」を通じ、社会の課題やニーズを再確認するとともに、課題解決に向けたサステナブルな事業の創出を支援しています。</p>
--	--

C-CN9.6a/C-RE9.6a

(C-CN9.6a/C-RE9.6a) この 3 年間の不動産および建設活動に関する低炭素 R&D への貴社による投資の詳細を記入します。

技術領域

レジリエントビルディング

報告年の開発の段階

基礎的学術的/理論的研究

この3年間にわたる R&D 総投資額の平均比率(%)

20%以下

報告年の R&D 投資額 (任意)

コメント

「100年不動産 Lab」において、100年持続する建物の要素技術をリストアップし、運用物件に適用できる技術の詳細検討を実施しています。

C-RE9.9

(C-RE9.9) 貴社はネットゼロカーボンビルディングを管理していますか。

いいえ、しかし今後行う予定です

C-CN9.11/C-RE9.11

(C-CN9.11/C-RE9.11) ネットゼロカーボンビルディングを管理、開発、または建設する貴社の計画を説明するか、行う予定がない理由を説明します。

今後 2050 年までに、既存運用物件の改修ならびに、新規物件の取得を行い、ポートフォリオ内に複数のネットゼロカーボンビルディングを含める予定です。

C10. 検証

C10.1

(C10.1) 報告した排出量に対する検証/保証の状況を回答してください。

	検証/保証状況
スコープ 1	第三者検証/保証を実施中
スコープ 2(ロケーション基準またはマーケット基準)	第三者検証/保証を実施中
スコープ 3	第三者検証/保証を実施中

C10.1a

(C10.1a) スコープ 1 排出量に対して実施した検証/保証の詳細を記入し、それらのステートメントを添付します。

検証/保証の実施サイクル

年 1 回のプロセス

報告年における検証/保証取得状況

完成

検証/保証の種別

第三者検証/保証実施中

声明書を添付

温室効果ガス排出量検証報告書（2021年7月12日発行 / 日英）

※ 本回答書末尾参照

ページ/章

2 ページ

関連する規格

ISO14064-3

検証された報告排出量の割合(%)

100

C10.1b

(C10.1b) スコープ 2 排出量に対して行われた検証/保証の詳細を記入し、関連する声明書を添付します。

スコープ 2 の手法

スコープ 2、ロケーション基準

検証/保証の実施サイクル

年 1 回のプロセス

現在の報告年の状況

完成

検証/保証の種別

第三者検証/保証実施中

声明書を添付

温室効果ガス排出量検証報告書（2021年7月12日発行 / 日英）

※ 本回答書末尾参照

関連ページ/章

2 ページ

関連する規格

ISO14064-3

検証された報告排出量の割合 (%)

100

C10.1c

(C10.1c) スコープ 3 排出量に対して行われた検証/保証の詳細を記入し、関連する声明書を添付します。

スコープ 3 カテゴリー

スコープ 3(上流と下流)

検証/保証の実施サイクル

年 1 回のプロセス

報告年における検証/保証取得状況

完成

検証/保証の種別

第三者検証/保証実施中

声明書を添付

温室効果ガス排出量検証報告書（2021年7月12日発行 / 日英）

※ 本回答書末尾参照

関連ページ/セクション

2 ページ

関連する規格

ISO14064-3

検証された報告排出量の割合 (%)

100

C10.2

(C10.2) C6.1、C6.3、および C6.5 で報告した排出量値以外に、CDP 開示で報告する気候関連情報を検証していますか。

はい

C10.2a

(C10.2a) 貴社の CDP 回答の中のどのデータポイントを検証しましたか、そしてどの検証基準を使用しましたか。

関連する検証の開示モジュール	検証したデータ	検証基準	説明してください
C8. エネルギー	エネルギー消費量	ISO14064-3	スコープ 1, 2, 3 の GHG 排出量検証のため確認

C11. カーボンプライシング

C11.1

(C11.1) 貴社の操業や活動はカーボンプライシングシステム (すなわち、ETS、キャップ・アンド・トレード、炭素税) によって規制されていますか。

いいえ、しかし今後 3 年以内に規制されると見込んでいる

C11.1d

(C11.1d) 規制を受けている、あるいは規制を受けると見込んでいる制度に準拠するための戦略はどのようなものですか？

いちごオフィスリート投資法人では、GHG 排出量の年 1%削減を目標として設定している。一方で、3 年後に導入される可能性があるから見込んでい
る日本におけるさらなる排出量規制や炭素税も視野に入れながら、2021 年 2 月に加盟した RE100 とともに、今後 2 年以内の TCFD や SBT などのイ
ニシアチブへの参加を指標とし、運用不動産の LED 化推進や空調設備機器の更新等による省エネルギー化に継続的に取り組む方針としている。

C11.2

(C11.2) 貴社は報告対象期間内にプロジェクトベースの排出権を創出または購入しましたか。

いいえ

C11.3

(C11.3) 貴社はインターナルカーボンプライシングを使用していますか。

いいえ。しかし、今後 2 年以内にそうすることを見込んでいます

C12. エンゲージメント

C12.1

(C12.1) 気候関連問題に関してバリューチェーンとエンゲージメントしていますか？

はい、サプライヤーと

はい、顧客と

はい、バリューチェーンの他のパートナーと

C12.1a

(C12.1a) 気候関連のサプライヤーエンゲージメント戦略を具体的にお答えください。

エンゲージメントの種類

エンゲージメントおよびインセンティブ付与(サプライヤー行動の変更)

エンゲージメントの詳細

エンゲージメントキャンペーンを実施し、気候変動についてサプライヤーを教育

数値ごとのサプライヤーの割合

100

調達総支出額の割合(直接および間接)

100

C6.5 で報告したサプライヤー関連スコープ 3 排出量の割合

協働の対象範囲の根拠

すべてのサプライヤーが環境配慮上の気候変動関連のサプライヤー協働戦略上重要と判断しているため。

成功の評価を含む協働の影響

いちごオフィスリート投資法人の運用のために定める「グリーン調達ポリシー」において、製品等の選定基準については①省資源・省エネルギー、②環境汚染物質等の削減、③生物多様性・生態系の保全、④人体の健康・安全に対する配慮、⑤長期使用可能性、⑥再使用・リサイクル可能性、⑦再生材料等の使用や環境ラベルの取得の諸項目を満たしているものを優先的に採用するよう定めており、サプライヤーの選定・評価については、サステナビリティに関する取り組み体制と定期的なモニタリングを行うことを定めている。

ポリシーを共有するサプライヤーを **100%**とすることをもって成功と判断している。

現状は、いちごの運用物件 **300** 物件のうち、いちごオフィスリート投資法人の運用物件 **86** 物件において「グリーン調達ポリシー」を適用しており、達成率は **28%**となっている。

今後「グリーン調達ポリシー」を、オフィス、商業施設、ホテルなどの多様な用途の全国に約 **300** 物件ある、いちごの運用物件全体に適用し、ポリシーを共有するサプライヤーの比率を高めていく予定である。

その結果、いちごのすべての運用物件において調達する製品において「グリーン調達ポリシー」に定める製品の占める割合が **100%**に近付いていくことが見込まれる。

コメント

C12.1b

(C12.1b) 顧客との気候関連エンゲージメント戦略の詳細を示します。

協働の種類

教育/情報の共有

協働の具体的内容

気候変動に関連した貴社の実績や戦略を顧客に周知するエンゲージメントキャンペーンを実施

顧客数の割合(%)

100

C6.5 で報告した顧客関連スコープ 3 排出量の割合

この顧客のグループを選択した根拠と、エンゲージメントの範囲を説明してください

すべての顧客が環境配慮上の気候変動関連の顧客との協働戦略上重要と判断しているため。

成功の評価を含む協働の影響

いちごの運用する物件に入居しているテナント様数は現在約 1,380（内いちごオフィスリート投資法人の運用物件のテナント様数 930）である。顧客であるテナント様の満足度の向上およびテナント様との協働によりサステナビリティ推進を図るため、PM 会社等と連携し、LED 化や節水器具導入を伴う共用部の改修など、テナント様向け施策について検討し実施している。

アンケートやヒアリングなどを通じて、コミュニケーションが取れる顧客を 100%とすることをもって成功と判断する。

2020 年にいちごオフィスリート投資法人で実施したテナントアンケートの回答率は 60.2%であり、今後も回答率を向上させていくことを目標としてテナントアンケートを実施する予定である。

その結果、オフィス、商業施設、ホテルなどの多様な用途の全国に約 300 物件ある、いちごのすべての運用物件において、入居するテナント様の満足度が向上していくことが見込まれる。

C12.1d

(C12.1d) バリューチェーンのその他のパートナーとの気候関連エンゲージメント戦略の詳細を示します。

(背景)

いちごグループの運用する不動産の多くは物件管理をプロパティマネジメント会社に委託しており、気候変動関連のエンゲージメント戦略上、プロパティマネジメント会社は実務上非常に重要な役割と位置づけられる。そのため、気候変動に関するプロパティマネジメント会社の管理レベルが低い場合には、気候変動に関する各種取り組みが十分に進まないリスクがある。

(課題)

いちごの ESG の考え方や取り組み事例をプロパティマネジメント会社に紹介し、管理レベルにおいて実行していただく必要がある。

(対応)

いちごファシリティマネジメント部において、2年毎の頻度で各プロパティマネジメント会社に対して、いちごの ESG の考え方や取り組み事例の紹介を定期的に行う教育を行う会議を行うことを中長期事業計画の中に組み込むこととした。

(結果)

2021年度中に、各プロパティマネジメント会社と会議の開催を行うことを計画しており、これによって気候変動に関する各種取り組みが十分に進むことが見込まれる。

C12.3

(C12.3) 以下のいずれかを通じて、気候変動問題に対して直接的または間接的のいずれかで影響を及ぼす可能性がある活動に携わっていますか？

業界団体

C12.3b

(C12.3b) 貴社は業界団体の理事会メンバーに属していますか、もしくは会費以外に団体に出資していますか。

いいえ

C12.3f

(C12.3f) 政策に影響を及ぼす直接的および間接的活動のすべてが貴社の気候変動戦略と一致するように、どのようなプロセスを実践していますか。

気候変動対策への取り組みに係る社内体制として、責任者として代表執行役社長(CEO)を定め、担当執行役として執行役副社長兼 COO、担当部として推進部を設置し、いちごグループ主要会社と連携し、いちごグループが事業により排出する温室効果ガスの削減に向けて取り組む方針としています。責任者である CEO は、COO、推進部と連携し、各社での気候変動への取り組みが、自社の戦略と一致していることを確認しています。取締役会がいちごグループの気候変動対策への取り組み状況を監督するため、責任者である CEO は、COO、推進部と連携し、事業年度終了後、当該年度の取り組み状況を取締役に報告する責任を担っていきます。2021年度からは、グループ主要会社においても「サステナビリティ会議」の開催を開始し、その活動状況は推進部を通じて、事業年度に一度取りまとめ、CEO が業務執行報告書にて取締役会へ報告するとともに、年度における本件の状況を取りまとめ、CEO から監督機関である取締役会へ報告する予定です。

C12.4

(C12.4) CDP へのご回答以外で、本報告年の気候変動および温室効果ガス排出量に関する貴社の回答についての情報を公開しましたか。公開している場合は該当文書を添付してください。

出版物

メインストリームレポートで

ステータス

完成

文書を添付

 Ichigo_20210714_Corporate_Presentation_FY22Q1_JPN .pdf

関連ページ/セクション

23～25 ページ、28～29 ページ、32～38 ページ、62～65 ページ

内容要素

ガバナンス

戦略

排出量目標

その他の測定基準

コメント


出版物

自主的に作成するサステナビリティレポートで

ステータス

完成

文書を添付

 Ichigo_Sustainability_Report_JPN.pdf

関連ページ/セクション

全 40 ページ

内容要素

ガバナンス

戦略

排出量目標

その他の測定基準

コメント

C15. 最終承認

C-FI

(C-FI) この欄を使用して、燃料が貴社の回答に関連していることの追加情報または状況を記入します。この欄は任意で、採点されないことにご注意ください。

C15.1

(C15.1) 貴社の CDP 気候変動の回答に対して署名(承認)した人物を具体的にお答えください。

役職	職種
代表執行役社長	最高経営責任者(CEO)

回答を提出

どの言語で回答を提出しますか?

日本語

回答がどのように CDP の手に取り扱われるべきかを確認してください

	提出します	公開または非公開の提出
回答を提出します	投資家	公開

以下をご確認ください

適用条件を読み、同意します



温室効果ガス排出量検証報告書

いちご株式会社 御中

1. 検証の対象

一般財団法人日本品質保証機構(以下、「当機構」という。)は、いちご株式会社が作成した「2020年度いちごグループ GHG 算定集計表(2021年6月28日作成)」(以下、「算定報告書」という。)が、同社により作成された「GHG 排出量算定ルール Ver.4.02」(以下、「算定ルール」という。)に準拠し、正確に測定、算出されていることについて第三者検証を行った。2020年度とは、2020年3月1日から2021年2月28日までの期間をいう。検証の目的は、算定報告書を客観的に評価し、同社の温室効果ガス(GHG)排出量情報の信頼性をより高めることにある。

2. 実施した検証の概要

当機構は、「ISO14064-3」に準拠して検証を実施した。本検証業務の対象活動範囲は、スコープ1、スコープ2、スコープ3(対象カテゴリは1,2,3,4,5,6,7,11,12,13)のGHG排出量であり、保証水準は「限定的保証水準」、重要性の量的判断基準はそれぞれの総量の5%とした。また、本検証業務の対象組織範囲は、スコープ1、スコープ2についてはいちご株式会社及びグループ会社8社(以下「算定対象各社」という。)の事業所と算定対象各社が所有もしくは運用する不動産の合計243拠点であり、スコープ3については算定対象各社とした。スコープ1、スコープ2に関する検証手続きとしては、算定ルール確認のため、統括機能の検証を実施し、サンプリングにより4拠点数にて現地検証を行った。現地検証では、各拠点における算定対象範囲の確認、GHG排出源及びモニタリングポイントの確認、算定集計体制の確認、排出量データについて根拠資料との突き合わせを行った。尚、現地検証の対象とした拠点及び拠点数の決定はいちご株式会社が行った。スコープ3に関する検証手続きは、算定ルールの確認、算定シナリオ及びアロケーションの確認、算定集計体制の確認及び排出量データについて根拠資料との突き合わせを行った。

3. 検証の結論

検証の対象とした算定報告書の2020年度のGHG排出量において、算定ルールに準拠せず、正確に算定されていない事項は発見されなかった。

4. 留意事項

算定報告書の作成責任はいちご株式会社にあり、GHG排出量の検証の結論に関する責任は当機構にある。いちご株式会社と当機構との間には、特定の利害関係はない。

東京都千代田区神田須田町一丁目25番地

一般財団法人日本品質保証機構

理事 浅田純男





温室効果ガス排出量検証報告書 [付属書]

いちご株式会社 様

検証の対象組織

- ① 組織名: いちご株式会社
住所: 本社: 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
- ② 組織名: いちご投資顧問株式会社
住所: 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
- ③ 組織名: いちご地所株式会社
住所: 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
- ④ 組織名: いちごECO エナジー株式会社
住所: 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
- ⑤ 組織名: いちごオーナーズ株式会社
住所: 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
- ⑥ 組織名: いちご土地心築株式会社
住所: 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
- ⑦ 組織名: いちご不動産サービス福岡株式会社
住所: 福岡県福岡市中央区大名一丁目14番13号
- ⑧ 組織名: いちごマルシェ株式会社
住所: 本店、松戸南部市場: 千葉県松戸市松戸新田30番地
- ⑨ 組織名: 株式会社宮交シティ
住所: 宮崎県宮崎市大淀四丁目6番28号

Greenhouse Gas Emissions Verification Report

To: Ichigo Inc.

1. Objective and Scope

Japan Quality Assurance Organization (hereafter “JQA”) was engaged by Ichigo Inc. (hereafter “the Company”) to provide an independent verification on “FY2020 Calculation report of GHG emissions” (hereafter “the Report”). The content of our verification was to express our conclusion, based on our verification procedures, on whether the statement of information regarding GHG emissions in the Report was correctly measured and calculated, in accordance with the “GHG Emissions Calculation procedure (ver. 4.02)” (hereafter “the Rule”). The purpose of the verification is to evaluate the Report objectively and to enhance the credibility of the Report.

*FY2020 in this specific document refers to the fiscal year ended on February 28, 2021.

2. Procedures Performed

JQA conducted verification in accordance with “ISO 14064-3”. The scope of this verification assignment covers GHG emissions from Scope 1, 2 and Scope 3 (Category 1,2,3,4,5,6,7,11,12 and 13). The verification was conducted to a limited level of assurance and quantitative materiality was set at 5 percent each of the total emissions in the Report.

The organizational boundaries of the verification for Scope 1 and 2 are defined as 243 business sites including;

- Business places of Ichigo Inc. and 8 subsidiaries.
- Assets owned or managed by Ichigo Inc. and 8 subsidiaries.

The organizational boundaries of the verification for Scope 3 are defined as Ichigo Inc. and 8 subsidiaries.

Our verification procedures included:

- Performing validation of integrated functions to check the Rule for Scope 1 and 2.
- On-site assessment at 4 sampling sites to check the report boundaries, GHG sources, monitoring points, monitoring and calculation system and its controls for Scope 1 and 2. The number and location of sampling sites were selected by the Company.
- Performing validation of the Rule and verification of Scope 3. Checking calculation scenario and allocation method for Scope 3; monitoring and calculation system; and emission data.

3. Conclusion

Based on the procedures described above, nothing has come to our attention that has caused us to believe that the statement of the information regarding the Company’s FY2020 GHG emissions in the Report, is not materially correct, or has not been prepared in accordance with the Rule.

4. Considerations

The Company was responsible for preparing the Report, and JQA’s responsibility was to conduct verification of GHG emissions in the Report only. There is no conflict of interest between the Company and JQA.



Sumio Asada, Board Director

For and on behalf of Japan Quality Assurance Organization

1-25, Kandasudacho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

July 12, 2021

*Please refer to the annex in the next page.

Greenhouse Gas Emissions Verification Report ANNEX

To: Ichigo Inc.

The organizational boundaries of the verification:

№1. Company Name: **Ichigo Inc.**

Head Office: The Imperial Hotel Tower, 1-1-1 Uchisaiwaicho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

№2. Company Name: **Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.**

Head Office: The Imperial Hotel Tower, 1-1-1 Uchisaiwaicho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

№3. Company Name: **Ichigo Estate Co., Ltd.**

Head Office: The Imperial Hotel Tower, 1-1-1 Uchisaiwaicho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

№4. Company Name: **Ichigo ECO Energy Co., Ltd.**

Head Office: The Imperial Hotel Tower, 1-1-1 Uchisaiwaicho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

№5. Company Name: **Ichigo Owners Co., Ltd.**

Head Office: The Imperial Hotel Tower, 1-1-1 Uchisaiwaicho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

№6. Company Name: **Ichigo Land Shinchiku Co., Ltd.**

Head Office: The Imperial Hotel Tower, 1-1-1 Uchisaiwaicho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

№7. Company Name: **Ichigo Real Estate Services Fukuoka Co., Ltd.**

Head Office: 1-14-13 Daimyo, Chuo-ku, Fukuoka, Japan

№8. Company Name: **Ichigo Marche Co., Ltd.**

Head Office: 30 Matsudo-Shinden, Matsudo, Chiba, Japan

№9. Company Name: **Miyako City Co., Ltd.**

Head Office: 4-6-28 Oyodo, Miyazaki City, Miyazaki, Japan

*Please refer to the previous page.