

CDP 気候変動質問書 2023 へようこそ

CO.はじめに

C_{0.1}

(C0.1) 貴社の概要および紹介を記入してください。

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 スタンダード市場)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。 2022 年 4 月より東京証券取引所プライム市場に移行しております。 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%と言われていますが、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 を占めるとも言われています。

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 年と言われています。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思っています。 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。

C_{0.2}

(C0.2) 報告期間の開始日および終了日を記入し、加えて過去の報告期間における排出量データを提示するかどうかについてもお答えください。

報告年

開始日

3月1,2022

終了日

2月28,2023

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 いいえ

C_{0.3}

(C0.3) 貴社が操業する国/地域を選択してください。

日本

C_{0.4}

(C0.4) 今回の開示の中で、全ての財務情報に使用する通貨を選択してください。 日本円(JPY)

C_{0.5}

(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 GHG 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

C_{0.8}

(C0.8) 貴社は ISIN コードまたは別の固有の市場識別 ID(例えば、ティッカー、CUSIP など) をお持ちですか。

貴社の固有 ID を提示できるかどうかお答えください	貴社の固有 ID を提示します
はい、ISIN コードを持っている	JP3120010008

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?

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)。

ω/4		
個人/委員	気候関連問題に対する責任	
会の職位		
最高経営	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	
責任者	 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、	
(CEO)	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。	
	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、執行役副社長兼	
	COO(以降、COO という。)の補佐のもと、Re ジェネレーション推進部(以下、推進	
	部という。)を担当部として、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、推進部を通じ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ます。	
	CEO による気候関連の意思決定事例として、2020 年度に気候関連課題への取り組みを	



内部統制システム構築基本方針に定める改定案を取締役会へ起案したこと、推進部を設置したこと、RE100への加盟を決定したことや、不動産業務に従事する役職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。2022年度には TCFD 開示への対応を行うこと、SBT 認定を取得すること、いちごサステナビリティ方針を改定し、サステナビリティポリシー類を整備すること、トラッキング付き非化石証書の購入による GHG 排出量削減を推進することを決定したことが挙げられます。

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お答えください。

気候関連 課題が予 定議題項 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
予定されている - すべて	従ンィ督戦議移策督移実ニグ業セブと略と行定と行行タ員ンの指の指計の指計のリイテ監導審導画監導画モン	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グループ役員業務執行報告、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。取締役会における「事業計画の審議と指導」、「目標の実施と業績のモニタリング」等に気候関連課題を組み込むことにより、RE100の達成に向けて順調に推移しているなど、取締役会における気候関連課題の監視に寄与しています。 気候変動リスクに関する取締役会の監督には、主として6種類のアプローチがあります。 1:いちごの取締役会は、企業倫理綱領の制改定権限を持ちます。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。 2:いちごの取締役会は、会社法に定める専決事項として、内部統制システム構築基本方針を制改定しています。取締役会は、気候変動対策への取組体制として、CEOを責任者として定め、COO、推進部が、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た取り組みを推進しています。



3:いちごの取締役会は、内部統制システム構築基本方針において、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たマネジメントサイクルを定めています。CEOが「温室効果ガス排出削減計画(中長期、年度)」を定めるものとし、COO、推進部は、グループ各社と連携してその進捗状況を管理することとしています。具体的には、推進部はいちごグループ主要各社との間に「サステナビリティ会議」を設定し、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、継続的にフォローアップを行います。その活動状況について、推進部はCEO、COO、取締役会へ報告します。

4:いちごの取締役会は、事業年度ごとにグループ方針を決定しています。 CEOが付議するこの方針の中で、COO、推進部は「温室効果ガス排出削減」について定めています。グループの各部門は、グループ方針を受け、事業計画を策定します。

5: いちごの取締役会は、リスクマネジメントシステムを通じて気候変動リスクについてモニタリングをしています。取締役会は、CEO、COOを通じ、半期ごとにグループのすべての部門に気候変動リスクを含む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 らに対し、指導を行います。

6: いちごの取締役会は、会社法に定める執行役の業務執行報告の仕組みを 通じ、内部統制システム構築基本方針に定めた気候変動対策体制、マネジ メントシステム、温室効果ガス排出削減計画(中長期、年度)の進捗、リ スクマネジメントシステムを通じたモニタリングの状況などを把握し、ま た、サステナビリティ経営環境に変化がある都度、様々な事項を審議しま す。

いちご投資顧問株式会社では、執行役員オフィスリート本部長をサステナビリティ責任者(IIA-CSO)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、IIA-CSOが意思決定しています。「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。IIA-CSO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。

C1.1d

(C1.1d) 貴社には、気候関連問題に精通した取締役を1人以上置いていますか。

	取締役が気 候関連問題 の見識を有 しています	気候関連問題に関する取締役の見識を評価するために使用される基準
行 1	はい	2020年に推進部の前身である RE100プロジェクトチーム発足以来、CEO ならびに COO に対し定期的に推進部のサステナビリティに関する活動内容の報告を行っています。CEO ならびに COO はその報告を月次で受けて、気候関連問題に対する適切な対策を承認・推進しており、CEO ならびに COO は共に省エネ推進などの具体的な施策の内容について把握しているため、CEO ならびに COO は共に気候関連問題に関する高いレベルの見識を有しています。

C1.2

(C1.2) 気候変動問題について、マネジメントレベルにおいて責任を負う最高レベルの職位、または委員会をお答えください。

職位または委員会

最高経営責任者(CEO)

この職務における気候関連の責任

気候関連の従業員インセンティブの提供 気候移行計画の作成 気候移行計画の実行

気候関連問題の戦略への組み入れ

責任の対象範囲

報告系統(レポーティングライン)

取締役会に直接報告します

この報告系統 (レポーティングライン) から取締役会に気候関連問題を報告する頻度

四半期に1回以上の頻度で

説明してください



いちごでは、CEO が事業年度初頭にグループ方針を取締役会に付議し審議、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、グループ各社と連携して「温室効果ガス排出削減計画(中長期、年度)」の進捗状況を管理しています。

子会社であるいちご投資顧問株式会社の取締役会(IIA 取締役会)の下位にある代表取締役社長執行役員(IIA-CEO)は、オフィスリート本部における当該計画の進捗管理のため、オフィスリート本部に「サステナビリティ会議」を設定しています。

気候変動問題は事業上の重要課題と捉えているため、「サステナビリティ会議」の議長には、経営幹部役員でもあり、事業上の指揮命令権限を持つオフィスリート本部長をサステナビリティ責任者(IIA-CSO)として任命しています。

「サステナビリティ会議」の構成メンバーは、IIA-CSO、オフィスリート運用部長、及び推進部の出席のもと、原則として3か月に1回以上開催されています。

「サステナビリティ会議」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行い、その結果について、IIA-CEO、IIA 取締役会に報告するともに、いちごオフィスリート投資法人の役員会へ報告します。会議の事務局はオフィスリート運用部とし、IIA-CSO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四半期ごとに「サステナビリティ会議」の開催を開始しており、その活動状況は内部統制システム構築基本方針に基づき、COO、推進部を通じて、事業年度終了後に一度取りまとめ、CEO は監督機関である取締役会へ報告しています。

C_{1.3}

(C1.3) 目標達成を含み、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
行1	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

取締役

インセンティブの種類

金銭的褒賞

インセンティブ

ボーナス - 給与の一定割合

実績指標

取締役会による気候移行計画の承認 気候移行計画の達成度の KPI 気候関連目標に対する進捗状況

このインセンティブが関連するインセンティブ計画

短期および長期インセンティブ計画

インセンティブに関する追加情報

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期末に絶対評価されます。

貴社の気候へのコミットメントおよび/または気候移行計画の実行に対して、インセンティブがどのように貢献するかを説明してください

気候関連問題に関わる業績等の絶対評価に応じて、年俸・賞与に反映されます。



インセンティブを得る資格

すべての従業員

インセンティブの種類

金銭的褒賞

インセンティブ

ボーナス - 給与の一定割合

実績指標

気候関連目標に対する進捗状況

このインセンティブが関連するインセンティブ計画

短期および長期インセンティブ計画

インセンティブに関する追加情報

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期末に絶対評価されます。

貴社の気候へのコミットメントおよび/または気候移行計画の実行に対して、インセンティブがどのように貢献するかを説明してください

気候関連問題に関わる業績等の絶対評価に応じて、資格・年俸審査および賞与審査に反映されます。

C2.リスクと機会

C2.1

(C2.1) 貴社は、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) 貴社は短期、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) 貴社では、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ます。

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」と定義しています。

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てください。

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. いちごグループのリスク管理を担当する部門(以下「リスク管理部門」という。)は、年に2回の頻度で、いちごグループ各社に「リスク評価シート」を配布し、いちごグループ 各社の各部門長にて管理対象リスクの状況を評価・分析した結果を集計しています。グループ各社のリスク管理を担当する部門は、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、直接操業の視点だけではなく、上流から下流に渡るバリューチェーンの視点でも短期~長期の気候変動リスクを含む各社固有のリスクを特定し、それぞれのリスクを取りまとめ、「リスク評価シート」に基づいて評価を行って



います。「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ます。

- 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 を評価・分析した結果を集計し、各社社長の決裁を受けた上で、各社の取締役会に報告 しています。
- 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、CEO、監査委員会、取締役会へ報告し、多専門的全社的なリスクと合わせて、経営および事業継続の観点でリスクの評価結果が検証・監督されています。

【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連する、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、COO、および推進部において収集し、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・承認されます。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、実施されます。

【物理リスクの特定・評価のプロセス】

いちごグループのリスク管理を担当する部門(以下「リスク管理部門」という。)は、年に2回の頻度で、いちごグループ各社に「リスク評価シート」を配布し、いちごグループ 各社の各部門長にて管理対象リスクの状況を評価・分析した結果を集計しています。グループ各社のリスク管理を担当する部門は、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、直接操業の視点だけではなく、上流から下流に渡るバリューチェーンの視点でも短期~長期の気候変動リスクを含む各社固有のリスクを特定し、それぞれのリスクを取りまとめ、「リスク評価シート」に基づいて評価を行います。

「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、定期的にその評価及びモニタリングを実施しています。
- 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を評価・分析した結果を集計し、各社社長の決裁を受けた上で、各社の取締役会に報告しています。
- 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、CEO、監査委員会、取締役会へ報告し、多専門的全社的なリスクと合わせて、経営および事業継続の観点でリスクの評価結果が検証・監督されています。

【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、COO、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・承認されます。その後、COO、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、実施されます。

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ます。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、COO の状況判断により対策本部を設置します。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ます。

【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ます。

(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ます。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ります。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、CEO の指示に基づき、COO、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ました。これらの情報をCEO、COOに報告し、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ました。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・機会が評価されました。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」が特定されました。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ました。

具体的な対応として、当該決定をもとに、2021年2月、RE100~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ます。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ます。 (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 28,393t-CO2(2021 年比 48.2%) 削減、ロケーション基準で 208t-CO2(2021 年比 99.7%) 削減され、当該移行リスクの低減に着実につながっています。いちごでは、上記施策のパフォーマンスについて、COO、推進部において進捗確認が行われ、グループ主要会社のサステナビリティ会議で共有されるとともに、その活動状況は内部統制システム構築基本方針に基づき、推進部を通じて、事業年度終了後に一度取りまとめ、監督機関である取締役会へ報告しています。

【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ます。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ます。

(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ます。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 が必要となります。

(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ました。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ました。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・機会が評価されました。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」が特定されました。当該リスクへの対応策に関し、COO、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・承認されました。

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、実行させています。

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「サスポート」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。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



できています。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ます。

(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つながっています。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「サスポート」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に実施しており、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ます。

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171,958MHW)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ます。これを達成できない場合は公表・命令が行われるリスクがあります。 以上を踏まえて、C2.2にて記載のリスクの特定・評価プロセスにおいて、当該リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。
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ます。いちごの運用する物件の 2022 年度の CO2 排出量はスコープ 1,2合計で 26,409t-CO2(マーケット基準)であり、1 t あたり 289円(仮に温帯税税額)とすると、7,632,201円の税負担が想定され、炭素税が導入された場合、いちごの運用する物件のコストが増加するリスクがあります。以上を踏まえて、C2.2 にて記載のリスクの 特定・評価プロセスにおいて、当該リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。
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ます。いちごの運用する既存建物は全国に約300物件ありますが、平均築年数が約24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します。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があります。以上を踏まえて、C2.2にて記載のリスクの特定・評価プロセスにおいて、当該リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。
法的	関連性が あり、常 に評価に	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ります。いちごの運用する物件



市場	含めている。 関連性が常に含めている。	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割程度含まれています。各種法規制がこれらの物件に遡及適用され基準を満たしていない場合、物件名の公表や指導等の罰則が適用されるリスクがあります。以上を踏まえて、C2.2にて記載のリスクの特定・評価プロセスにおいて、当該リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。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2,232(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994)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ます。いちごでは、環境配慮ビルやBCP対応へのテナント様の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ます。それらのモニタリング結果から、気候変動に関する取り組みが不十分な場合、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があります。
評判	関連性が あり、常 に評価に 含めてい る	以上を踏まえて、C2.2 にて記載のリスクの 特定・評価プロセスにおいて、当該リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。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ます。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 67.92%と高いという特徴があります。非財務情報としての ESGへの取組みの開示が、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があります。以上を踏まえて、C2.2 にて記載のリスクの 特定・評価プロセスにおいて、当該リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。
緊性物的スク	関連性が あり、常 に評価に 含めてい る	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ます。2022年度のいちごオフィスリート投資法人の運用物件では、104,578千円の台風被害関連の修繕工事を実施しており、2022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豪雨、雪害及び台風による災害復旧費用は9,764千円でした。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が増加するリスクがあります。 以上を踏まえて、C2.2にて記載のリスクの特定・評価プロセスにおいて、当該リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。
慢性 の物 理 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ります。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ます。2022年度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13.9%にあたる、216,177千円の空調設備更新工事を実施しています。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い、空調設備改修に要する修繕コストが増加する リスクがあります。

以上を踏まえて、C2.2 にて記載のリスクの 特定・評価プロセスにおいて、当該 リスクは重要性の高いリスクと認識されたためリスク評価に含めています。

C2.3

(C2.3) 貴社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に内在するリスクを特定していますか。

はい

C2.3a

(C2.3a) 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特定された リスクの詳細をお答えください。

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

その他、具体的にお答えください 企業価値・株式価値の低下

自社固有の内容の説明

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、一般市民の企業の気候関連問題への取り組みへの関心が高まっています。

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、国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地する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、金融機関なども企業の環境への取り組みを評価する傾向が強まっています。

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 67.57% と高いという特徴があります。

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、2022 年度借入残高の約2割にあたる46,651 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 しています。

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)

46,651,000,000

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り入れを積極的に行っており、2022年度で長期借入金として 41,851 百万円、短期借入金として 4,800 百万円、合計 46,651 百万円の借り入れ実績があります。上記リスクの発生により、2022年度実績と同程度の 46,651 百万円の新規借入金が調達できないリスクがあります。

リスク対応費用

254,000,000

対応の内容と費用計算の説明

(背景)

SDGs への関心の高まり、気候変動により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、一般市民が企業の気候関連問題への取り組みを評価する傾向を強めつつあります。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ります。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67.57%と高いため、当該リスクを重大であると捉えています。

(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ます。当該リスク低



減のためには、気候変動イニシアティ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ります。 (対応)

以上の背景・課題をふまえ、いちごでは 2020 年度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「RE100」に加盟し、2021 年度には国連グローバルコンパクトへの署名、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ました。さらに、脱炭素社会に向けた取り組みを加速するため、同年度に CEO が 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、運用物件で使用する電力の再生可能エネルギー由来電力への切替を加速させることで、RE100 達成率を 53.2%まで上昇させました。報告年度である 2022 年度においては、再生可能エネルギー由来電力への切替とともに、トラッキング付き非化石証書の購入も実施し、RE100 達成率を 66.7%まで上昇させています。 (結里)

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、2022 年度実績と同程度の 46,651 百万円の新規借入金が調達でき る見込みです。

(リスク対応費用)

リスク対応費用として、2022 年度の環境対応に要する社内人件費、2022 年度の HP 更新費用、再生可能エネルギー由来電力への切替費用の合計として 254 百万円を必要としました。

(費用内訳は、社内人件費:1,000万円/年(想定)×5人×10%(各人の本業務関与割合)5百万円 HP 更新費用=1百万円 再生可能エネルギー由来電力への切替費用保有物件における水道光熱費年間増額分=246百万円 切替えに伴う人件費=2百万円(費用内訳は、社内人件費:1,000万円/年(想定)×2人×10%(各人の本業務関与割合) 合計:5百万円+1百万円+246百万円+2百万円=254百万円)

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、ハリケーン、台風



主要な財務上の潜在的影響

資本支出の増加

自社固有の内容の説明

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、国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地する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ます。

2022 年度のいちごオフィスリート投資法人の運用物件では、104,578 千円の台風被害 関連の修繕工事を実施しており、2022 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豪雨、雪害及び台風による災害復旧費用は9,764 千円でした。 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ます。

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)

457,368,000

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

2022 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: 15,313 千円、予防の為の防水・外壁改修工事: 89,265 千円 合計: 104,578 千円を実施しており、いちご ECO エナジー株式会社では豪雨、雪害及び台風による災害を受け9,764 千円の復旧工事を実施しています。

2023 年度は 2022 年度の実績数値を参考の上、2022 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 104,578 千円といちご ECO エナジー株式会社では豪雨、雪害及 び台風による災害復旧費用 9,764 千円の合計額 114,342 千円と同程度額の工事支出が見込まれると想定しています。

2019年11月22日作成の国土交通省の気候変動についての資料を参考として、

RCP8.5 シナリオに基づく洪水発牛頻度は 2030 年において現在の約4倍になると想定



し、2022 年度の災害復旧関連修繕費(114,342 千円)の 4 倍に相当する 457,368 千円 を潜在的財務影響額と算定しました。

リスク対応費用

126.300.000

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ります。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ます。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ります。

(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ます。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 が必要となります。

(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、2022 年度も運用物件の損害保険への継続加入とともに、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今後 12 年間の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、劣化診断を定期的に実施しており、外壁の補修のほかに鉄部の塗装や防水工事、設備関連の更新などの大規模修繕工事を計画し、各事業会社に予算への編成について助言を行っております。

また、大雨や台風通過等の漏水の恐れがある場合、事前に建物の安全点検(ルーフドレンや、排水ポンプの機能点検を含む)及び、建物浸水に備えて土嚢等の準備等を行っております。太陽光発電所においても、発電所に設置された排水設備の安全点検の実施、必要に応じた補修及び補強を行っています。

さらに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「サスポート」を 2018 年度に開発し、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。

「サスポート」は **2022** 年度も継続してシステム運用を行っており、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、被害発生の最小化と被害対応の最速化を実行できています。

(結果

これら施策実施の結果、2022 年度においては、中長期修繕計画を 202 件作成することで、適切な改修工事の計画と予算作成に貢献しています。また、「サスポート」の運用により、風水害における初期対応スピードが大幅に向上し、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つながっています。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「サスポート」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に実施し、各事業会社の運用担当者からフィードバックを受けたことで機能改善が実現できています。

現在の登録物件は318物件とグループ全体の運用物件の全てを網羅しています。

(リスク対応費用)

リスク対応費用として、2022 年度の運用物件の損害保険料として 111 百万円。2022 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 15 百万円、社内システム「サスポート」のメンテナンス費用の合計として 0.3 百万円。合計を126.3 百万円と算定しました。

(費用内訳は、損害保険料:318 物件 111 百万円 社内人件費:1,000 万円/年(想定)×5 人×30%(各人の本業務関与割合)=15 百万円 社内メンテナンス費用:0.3 百万円合計:126.3 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 気温変動

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

自社固有の内容の説明

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ります。いちごの運用物件は国内の北海道から沖縄まで34都道府県に約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ます。2022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13.9%にあたる、216,177(千円)の空調設備更新工事を実施しています。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ます。適切な修繕が行われない場合、室内環境の適切なコントロールができなくなり、その結果入居テナント様の退去による空室率増加を誘引するリスクがあります。空室率増加に伴う賃料収入の減少により、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、**4,942** 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ます。

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)

4,942,000,000

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、4,942 百万円の営業収益の減少が発生します。 (2022 年度のいちごオフィスリート投資法人の営業収益:16,475 百万円×30%=4,942百万円)

リスク対応費用

219,887,000

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ります。

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 88 物件であるが、築後 15~20 年で更新する必要のある空調設備の更新時期を迎える物件が 25%程度存在しています。

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ります。

(課題)

これらの運用物件の既存設備機器の不具合の頻発を防ぐため、空調機器の維持管理状況



と修繕必要箇所を適切に把握するとともに、空調設備機器の計画的な更新を行うことが 必要となります。

(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、いちごサステナブルエンジニアリング本部において、2017年から物件毎の維持管理状況と修繕必要箇所を調査する CAPEX ツアーを開始し、運用物件ごとに今後 12年間の中長期修繕計画を作成しています。2022年度においては、30件の CAPEX ツアーを実施しています。空調設備機器が更新時期を迎える運用物件については、いちごサステナブルエンジニアリング本部において、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、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、空調設備機器の更新を計画的に実施しています。2022年度空調更新実績:15物件、年間エネルギー消費量139,166(kwh/年)削減、年間 CO2 排出量65.4(t-CO2/年)、2023年度空調更新予定:14物件、年間エネルギー消費量165,914(kwh/年)削減、年間 CO2 排出量77.98(t-CO2/年)

(結果)

コロナ禍からの活動回復が進み、空調設備機器の運転時間が増えたため、2022 年度の空調設備停止件数は77 件から105 件へと32 件(2020 年度比144%)増加したが、不具合に早期対応することにより、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つながっています。

(リスク対応費用)

リスク対応費用として、2022 年度の CAPEX ツアー及び、修正計画の立案として 3,710 千円。2022 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 216,177 千円。

以上の同等額が、今後も毎年度毎に見込まれ、2022年度のリスク対応費用を合計 219.887 千円と算定しました。

2022 年度の CAPEX ツアー及び、修正計画の立案費の実績値合計: 3,710 千円 (人件費及び交通費の内訳は、人件費: 2,400 千円+交通費: 1,310 千円) 2022 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: 216,177 千円

(空調更新費用内訳は、部品交換・修理費:17,329千円+機器更新費:195,463千円+管理費(CMフィー):3,385千円=216,177千円)

コメント

C2.4

(C2.4) 貴社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ていますか。



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特定された機会の詳細をお答えください。

ID

Opp1

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 資金調達の多様化

自社固有の内容の説明

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ます。

東京証券取引所の調査によると 2021 年度の全国 4 証券取引上場会社における外国法人の株式保有率は 30.4%でしたが、国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地する約 300 物件の不動産の運用事業を行っている、いちごの 2021 年度の所有者別株式分布状況によると、気候変動課題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 67.57%と高いという特徴があります。

気候変動課題への関心の高い外国法人等からのニーズの上昇に十分に答える形で、気候変動課題への取り組みの開示を行う場合、企業評価が上昇し、2022年度時点の借入金額の約1.7割に当たる350億円をESG/SDGsファイナンス等で借入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ます。

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)

35,000,000,000

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

株式会社みずほ銀行(以下、「みずほ銀行」という。)が組成した、Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンスによる借入限度額 130 億円の融資枠および、グリーンローンによる 37 億円の借入実行、株式会社あおぞら銀行(以下、あおぞら銀行という)が組成したサステナビリティ・リンク・ローンによる借入限度額 91 億の融資枠、株式会社新生銀行(以下、新生銀行という)よりグリーンローン評価を受けた合計 69 億円の借入限度額の融資枠、株式会社横浜銀行(以下、横浜銀行という)による SDGs フレンズローン・ネクストでの 23 億円の借入実行、これらの合計額 350 億円。また、国内のグリーンローン組成額は 2021 年から 2022 年にかけて約 470%増となっており、国内グリーンローン市場の成長率といちごのグリーンローン成長率を比較した場合、2022 年度においては約 754 億円の潜在的なグリーンローン資金調達機会を有しています。

(内訳)

Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンス (みずほ銀行) 130 億円+ グリーンローン (みずほ銀行) 37 億円+サステナビリティ・リンク・ローン (あおぞら銀行) 91 億円+ グリーンローン (新生銀行) 69 億+ SDGs フレンズローン・ネクスト (横浜銀行) 23 億=350 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ます。

いちごにおいても、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ます。

(課題)



ESG 投資を獲得するためには、気候変動への優れた取り組みを行っていることをアピールする必要があり、そのためには第三者機関による検証や、融資評価のための調査票に回答し、気候変動に関する優れた取り組みを行っている評価を受けることが必要となります。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、当該機会への対応として、株式会社みずほ銀行(以下、「みずほ銀行」という。)が組成した、国際的指標である「サステナビリティ・リンク・ローン原則」に則る「サステナブル・リンク・ローン」による借り入れを受けることを目指し、2021年度に株式会社格付投資情報センター(以下、「R&I」という。)へ「サステナビリティ・リンク・ローン原則」への適合性と設定目標の合理性について、約3か月間の検証を依頼しました。

また、同年度において株式会社三井住友銀行が組成した「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。)による借り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式会社日本総合研究所作成の、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

「ESG/SDGs 評価型資金調達 調査票」に、いちこ社内関係各部者と連携して回答を行い、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とすること、出産後復職率 100%、全役職員に対するコンプライアンス研修の実施等、多岐にわたる項目で評価を取得しています。

(結果)

その対応の結果、みずほ銀行及び R&I より、いちごは「サステナビリティ・リンク・ローン」の評価にあたり、設定目標が野心的であり、「サステナビリティ・リンク・ローン」原則に適合していることを高く評価いただいただいたことにより、借入限度額 130 億円の設定を実現しました。

また、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高い評価をいただいたことから、「ESG/SDGs ファイナンス」により、限度額を 69 億円とする融資枠を獲得し、そのうち 49 億円の借り入れを実現しました。

(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 百万円を必要としました。

(費用内訳は、社内人件費: 1,000 万円/年(想定) $\times 7$ 人 $\times 20\%$ (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

Opp2



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

自社固有の内容の説明

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ます。

再生可能エネルギーを主力電源化していく国の戦略に沿った事業として、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、地方自治体や地域と一体となった地域資源バイオマス発電として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ます。なお、木質バイオマス発電は「グリーンバイオマス事業」として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する計画であり、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ます。

再生可能エネルギー事業は 2022 年度には前期比 17.0%増の 2,414 百万円の売上高を計上、全 63 サイトの総発電量は 174.2 メガワットとなります。2023 年度は新たに 1 サイトで約 13.9 メガワットとなる特別高圧の太陽光発電所が売電開始予定で、2024 年度に約 462 百万円の売電収入の増加を見込んでいます。総発電量として、2023 年度で188.2 メガワットが稼働予定です。2024 年以降では企業の再生可能エネルギーのニーズに対応することを鑑み 49.2 メガワットの非 FIT の太陽光発電所を 5 県 9 か所で開発を計画中、また「グリーンバイオマス事業」として 6.8 メガワットの地域資源バイオマス発電所を 4 県 5 か所で開発を計画中しておりクリーンエネルギー事業を拡大予定であり、今後もクリーン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ます。

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) 462,000,000

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

2023 年度は 1 サイトで約 13.9 メガワットとなる特別高圧サイトの太陽光発電所が売電 を開始する予定であり、2024 年度にそのサイトの売電収入として約 462 百万円の売電 収入の増加を見込んでいます。今後もクリーンエネルギー事業を拡大することが見込まれており、いちごグループ全体の売上増加に貢献します。

(内訳)

2023 年度新売電開始する 1 サイト、約 13.9 メガワットからの売電収入として 2024 年度で約 462 百万円 (1 サイト×売電収入約 462 百万円: いちごえびの末永 ECO 発電所が 2024 年 1 月に売電開始予定。)

機会を実現するための費用

4,500,000,000

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し、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ます。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ます。そのため、気候変動に対する対策として再生可能エネルギーの導入拡大は政府の方針でもあり、再生可能エネルギーを主力電源化していく国の戦略に沿った事業として収益が経済環境に左右されない安定性の高い事業であるため、子会社であるいちご ECO エナジー株式会社で太陽光発電所、風力発電所による再生可能エネルギー事業を推進しています。

(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ます。

(対応)

以上の背景・課題をふまえ、当該機会を実現するための戦略として、子会社であるいちご ECO エナジー株式会社で太陽光発電所、風力発電所による再生可能エネルギー事業を推進しており、2022 年度末までに、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として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、北海道から沖縄まで日本全国で 62 サイトの太陽光発電所および 7.3 メガワットの風力発電所の総発電量 174.2 メガワットの発電所が稼働し、売電を行っています。 2023 年度は更に 1 サイト約 13.9 メガワットの発電所が売電開始予定であり、2024 年度は約 462 百万円の売電収入の増加を見込んでいます。 2024 年以降では企業の再生可能エネルギーのニーズに対応することを鑑み、49.2 メガワットの非 FIT の太陽光発電所を 5 県 9 か所で開発を計画し、更に再生可能エネルギー事業の拡大を目指しており、いちごグループ全体の売上増加に寄与することで当該機会を実現する戦略としています。

機会を実現するための費用として、発電所の建設資金においても、2022 年8月に、2023 年度に売電開始予定である「いちごえびの末永 ECO 発電所」の建設資金として100%連結子会社の SPC を通じ、株式会社新生銀行よりグリーンローン評価を受けた「グリーンローン」にて39億円の借入限度額を設定することで資金を調達しています。グリーンローン評価にあたっては、国内外で幅広く指標とされている「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」等が定める「グリーン性評価」「サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み」「資金管理」「レポーティング」の4つの要素への適合性について評価されます。いちごは「サステナブルインフラ企業」として、サステナブルな社会を実現することを掲げており、資金使途の対象となるいちごの太陽光発電事業が企業の目標と整合していること、また、明確な気候変動に関する改善効果(ポジティブな環境的インパクト)が認められるとの評価をいただく等、上述4つの要素への適合性が評価されました。

(結果)

2023年度は1サイト約13.9メガワットの特別高圧の太陽光発電所が売電開始予定であり、2024年度に約462百万円の売電収入の増加を見込んでいます。

(機会を実現するためのコスト)

2023 年度に売電開始予定の 1 サイト約 13.9 メガワットの特別高圧の太陽光発電所の開発費用として約 4,500 百万円(1 サイト×太陽光発電所開発費用約 4500 百万円) そのうち、開発資金としてグリーンローンにて調達した資金として 3,900 百万円

コメント

ID

Opp3

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

自社固有の内容の説明

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ます。国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地するいちごの運用する物件の 2022 年度の CO2 排出量はスコープ 1,2合計で 26,409t-CO2(マーケット基準)であり、1 t あたり 289 円(仮に温対税税額)とすると、7,632,201 円の税負担が想定されます。

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 照明の導入により 2030年までの今後8年間で約230,000,000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ます。

尚、削減想定の 230,000,000 円は8年間の電気代の約1%になります。

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)

230,000,000

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

いちごグループでは、2030 年までに LED 化 100% を目標としており、現在の LED 化 進捗率は 56%です。2030 年までの今後 8 年間で残りの 44% を進捗させる事で電気料金の削減機会(削減額)が見込まれます。2030 年までに、残りの 44% を LED 化する事で、約 9,200,000 kWh の電力が削減され、2030 年までの今後 8 年間で約

230,000,000 円のエネルギーコスト削減を想定しています。

9,200,000kWh×25 円(想定電気単価)=230,000,000 円



機会を実現するための費用

1,530,000,000

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ます。

(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ます。

(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ます。具体的には、各アセット毎で現状の 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、2019 年度から実行しています。2022 年度はトレードピアお台場やいちご博多駅前スクエア・いちご博多物流センター等の大型物件のLED 化を実行しました。

(結果)

いちごグループにおいては、2022 年度は 116 物件に 266,472,195 円の費用を掛け LED 照明を導入し、1,567,484KWH の電力削減により、39,187,088 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ます。

また、上記 LED 化推進施策により、LED 進捗率は 2021 年度は 45%でしたが、2022 年度は 56%と約 10%アップしました。

2023 年度も昨年度同様程度 **10**%アップの LED 進捗率 **65**%を目標とし、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ます。

(機会を実現するためのコスト)

2030 年度までに LED 化を 100%にする為に、192 物件への LED 化費用として 1,530,000,000 円を算定。

(LED 導入費用: 1,350,000,000 円(ビル専用室内)+180,000,000(ビル共用部)=1,530,000,000 円

コメント



C3.事業戦略

C3.1

(C3.1) 貴社の戦略には、1.5℃の世界に整合する気候移行計画が含まれていますか。

行1

気候移行計画

はい、世界の気温上昇を1.5度以下に抑えるための気候移行計画があります

公表されている気候移行計画

はい

貴社の気候移行計画に関して株主からフィードバックが収集される仕組み

実施している別のフィードバックの仕組みがあります

フィードバックの仕組みの説明

年間 80 回程度不定期で開催している当社 IR 推進部と機関投資家との MTG において、 気候移行計画についての意見を収集し、当社の事業戦略作成上の参考としています。

フィードバック収集の頻度

年1回より多い頻度で

貴社の気候移行計画を詳述した関連文書を添付してください(任意)

C3.2

(C3.2) 貴社は戦略策定に活用するために、気候関連シナリオ分析を使用しますか。

	戦略を知らせるために気候関連シナリオ分析の使用
行 1	はい、定性的および定量的に

C3.2a

(C3.2a) 貴社の気候関連シナリオ分析の使用について具体的にお答えください。

連シナ	リオ 分析 対象	パラメータ、仮定、分析的選択
移行シナリオ	全社的	【パラメーター】 パラメーターとして以下の項目の分析内容をインプットしました。



IEA		1. 移行リスク
NZE		・主要各国の炭素価格推移
2050		・CO2 排出量推移
		・電力排出係数推移
		・主要各国の電力価格推移
		・原油価格予測
		・天然ガス価格予測
		・バイオマス燃料価格予測
		・エネルギー需要推移
		・家庭用電力の地域別価格
		・主要各国の発電量推移
		・電力排出係数推移
		・主要各国の太陽光発電設備コスト推移
		・主要各国の太陽光発電量推移
		【仮定】
		TCFD に基づくシナリオ分析のステップで気温上昇が 1.5℃および 2℃と
		4℃の将来予測に基づく世界を想定しました。1.5℃および2℃の世界では
		物理リスクは小さいが移行リスクが大きく、4℃の世界では移行リスクは
		小さいが物理リスクが大きいと想定されるため、事業リスクを評価するた
		めには両者を検討しました。持続可能な発展シナリオ 1.5℃の世界は IEA
		NZE 2050 を採用し、パリ協定に整合した 2℃シナリオとして IEA SDS、
		IEA B2DS、RCP2.6、4℃の世界は IEA STEPS、RCP8.5 を採用しまし
		た。
		【分析的選択】
		分析の対象事業となる、AM・心築事業、クリーンエネルギー事業に関し
		て、炭素税や原油価格などコスト評価の可能なものは定量的な分析を行う
		とともに、エネルギーミックス政策の変化などの定性的な項目や、気象状
		況の変化など現時点での定量的な将来予測が困難な項目については定性的
		な評価を行いました。その他推定できる数値がある場合は、積極的に仮定
		数値として採用してシナリオ分析に活用しました。
Hm T田 左	₩	
物理気	全社	【パラメーター】
候シナ	的	パラメーターとして以下の項目の分析内容をインプットしました。
リオ		2. 物理リスク - たに 75 L B W 55
RCP		・気温、降水量推移
8.5		・熱中症搬送者数
		・熱ストレスによる死亡者数
		【仮定】
		TCFD に基づくシナリオ分析のステップで気温上昇が 1.5℃および 2℃と



4℃の将来予測に基づく世界を想定しました。1.5℃および2℃の世界では物理リスクは小さいが移行リスクが大きく、4℃の世界では移行リスクは小さいが物理リスクが大きいと想定されるため、事業リスクを評価するためには両者を検討しました。持続可能な発展シナリオ1.5℃の世界はIEA NZE 2050を採用し、パリ協定に整合した2℃シナリオとしてIEA SDS、IEA B2DS、RCP2.6、4℃の世界はIEA STEPS、RCP8.5を採用しました。

【分析的選択】

分析の対象事業となる、AM・心築事業、クリーンエネルギー事業に関して、炭素税や原油価格などコスト評価の可能なものは定量的な分析を行うとともに、エネルギーミックス政策の変化などの定性的な項目や、気象状況の変化など現時点での定量的な将来予測が困難な項目については定性的な評価を行いました。その他推定できる数値がある場合は、積極的に仮定数値として採用してシナリオ分析に活用しました。

C3.2b

(C3.2b) 気候関連シナリオ分析を用いることによって貴社が取り組もうとしている焦点となる問題について詳細を説明し、その問題に関するシナリオ分析結果をまとめてください。

行1

焦点となる問題

シナリオ分析を通じて、1.5℃~2℃、4℃の世界の異なるシナリオ下において、どのようなリスクと機会が当社で特定されるか評価し、さらにそれらのリスクと機会への対応策を検討すること や、TCFD の開示にも対応することが求められています。

焦点となる問題に関する気候関連シナリオ分析の結果

シナリオ分析を通じて、特定された具体的な課題としては、下記が挙げられます。

- 1. 移行リスクによる課題 (2030年を想定)
- ・政策規制に関連するリスクとして、炭素税等の新規制導入による対応コスト、運用コスト、建設資材コストの増加、再エネ関連法制度変更や開発規制の強化に伴う、新規建設コスト、運用コスト(既存発電所の増強費)、燃料コスト(木質バイオマス)の増加を課題として特定しています。
- ・技術に関連するリスクとして、省エネ機器が未導入の物件の価値の相対的低下を課題として特定しています。
- 2. 物理リスクによる課題(2030年を想定)



- ・急性リスクとして、風水害の激甚化と頻発化による建物損害の増加、事業停止リスクの増大を課題として特定しています。
- ・慢性リスクとして、海面上昇による浸水被害想定エリアの賃料下落・資産価値の低下を課題として特定しています。

以上により、シナリオ分析を実施した結果、気候変動問題が社会と企業に与えるリスクの財務影響および事業インパクトを把握でき、気候関連リスク及び機会に対する当社戦略のレジリエンスの評価と更なる対応策を検討することができました。

現状の対応ではレジリエンスが十分でないと評価されたリスクに関しては追加的な対応 を加えており、具体的な対応としては、下記が挙げられます。

1. 移行リスクへの対応

・政策規制に関連するリスクへの対応として、再エネ由来の電力導入を推進しており、2022年度中には達成率は66%になる見込みです。2025年までにRE100達成することで、スコープ1、2のGHG排出量約80%削減が見込まれています。更なるGHG排出量削減のため、空調設備機器の更新、外壁の断熱性能向上等により、すべての運用物件において2050年までにZEB READY レベルの省エネ化を達成することを追加施策として検討しています。

クリーンエネルギー事業においては、木質バイオマス発電所の稼働維持に必要な間伐材 の供給があるエリアで発電所の計画を立案、また競合となる付近の木質バイオマス発電 所の調査を行っています。運用コストのシミュレーションに木質バイオマス燃料の上昇 を見込んだ上、木質バイオマス発電等新規発電所の開発計画を策定しています。

発電側課金については制度策定中であり、制度内容によって各案件の収支計画に見込む 計画としています。追加施策として、運用コストのシミュレーションに加えて、卒 FIT 後の販売形態、販売先などの詳細な検討を加えた開発計画の策定を予定しています。

・技術に関連するリスクへの対応として、GHG 排出量削減のための省エネ化の一環として、照明の LED 化推進を推進しており、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、進捗率としては、2022 年度終了時点で約 56%となっています。2030 年までに照明 LED 化 100%とすることを目標に、改修計画を立案しています。

2. 物理リスクへの対応

・急性リスクへの対応として、運用物件への損害保険の加入、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実施しています。

さらに、社内システム「サスポート」を開発し、風水害の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、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しています。

2022年度中に全運用物件を対象とした中長期修繕計画(物件カルテ)を作成し、修繕費用を年間予算計画に反映させて適切な予防保全を行う計画としています。追加施策と



して、今後更新されるハザードマップなどをチェックし、対象エリアの再確認を行い、アニュアルインスペクションの実施により、対象物件の止水板の設置状況などの対策準備状況のチェックを行うとともに、2025年度までにサスポートの通知対象先を各運用物件の管理業務を委託しているプロパティマネジメント会社及びビルマネジメント会社にまで拡大し、報告の更なる迅速化と被害の軽減を図る予定としています。

・慢性リスクへの対応として、2025年度までに、浸水被害想定エリア内の物件毎の浸水被害時対策計画を作成し、アニュアルインスペクションの実施により、止水板の設置状況などの対策準備状況のチェックを行い、また、対象エリア内物件の中長期の運用方針を見直すとともに、新規購入時にリスクを織り込んだ検討を行う計画としています。

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てください。

	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	【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)】 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ります。そのため、いちごでは 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ました。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ます。 【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】(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ます。

(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ま す。

(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ます。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ました。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入れています。(結果)

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ます。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ます。

サプライ チェーン および/ま たはバリ ューチェ ーン

はい

【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)】

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みました。

【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】

(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組が十分に 進まないリスクがあります。

(課題)



	I	. , , ,
		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ります。 (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会議を中長期事業計画の中に組み込むことを意思決定しました。 (結果) 2022 年度中は、合計 11 社のプロパティマネジメント会社及びビルメンテナンス会社との会議を開催し、2023 年度も継続して開催する予定としています。
研究開発への投資	はい	【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)】 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ります。いちご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入れています。 【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】(背景) 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ます。(課題) 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ります。(対応) いちごの研究開発組織であるサステナブルラボ内に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の研究開発に投資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ました。(結果) 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、実際の運用物件へ適用し、ZEB READYを実現するための検討を開始して
YELD	341	います。
運用	はい	【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)】



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ます。いちごの運用する物件の2022年度のCO2排出量はスコープ1,2合計で26,409t-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、7,632,201円の税負担が想定されます。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入れています。

【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】

(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ます。

(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、実行する必要があります。

(対応)

いちごでは、いちごグループ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ます。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ます。目標達成のため、2030 年までの LED 化計画と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ます。

(結果)

2022 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 1,760,046KHW 削減、都市ガスを 16,048 ㎡削減し、GHG 排出量を 811.97t-co2 削減を達成しており、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ます。

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てください。

影響を 影響の説明受けた財務計



	画の要	
	素	
行 1	* 間接費	【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ます。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ます。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す。いちごでは、いちごグループの運用物件において、2025年12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、手続きを進めています。 【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ます。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ます。(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す。(対応) 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ます。(結果) いちごグループの運用物件において、2025年12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、手続きを進めています。その結果、対象247物件中、129物件において、再エネ由来の電力への切替えおよびトラッキング付 FIT 非化石証書の電力卸売市場からの直接購入によるオフセットが完了しました。それによるコスト増加は約30,000千円となることが見込まれています。

C3.5

(C3.5) 貴社の財務会計において、貴社の気候移行計画に整合している支出/売上を特定していますか。

		組織の気候移行計画と整合している支出/売上項目の明確化		
	行1	はい、気候移行計画との整合性を特定しています		



C3.5a

(C3.5a) 気候移行計画に整合する支出/売上の割合を定量的に示してください。

財務的指標

OPEX

この財務的評価基準に対して整合している選択肢 気候移行計画との整合

報告する情報に適用されるタクソノミー

整合性が報告される目的

選択した財務的評価基準において報告年で整合している金額(**C0.4** で選択した通貨) 23,070,777

選択した財務的評価基準において報告年で整合している割合(%) 0.05

選択した財務的評価基準において **2025** 年に整合している予定の割合**(%)** 0.09

選択した財務的評価基準において **2030** 年に整合している予定の割合**(%)** 0.09

支出/売上が整合していると特定するために用いた評価方法について説明してください

再エネ調達に要するコストを気候移行計画に整合する OPEX として特定し算定しています。

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。 総量目標

C4.1a

(C4.1a) 排出の総量目標と、その目標に対する進捗状況の詳細を記入してください。



目標参照番号

Abs 1

これは科学的根拠に基づいた目標ですか?

はい、これが科学的根拠に基づいた目標と認識しており、現在目標は SBT イニシアチブにより審査中です

目標の野心度

1.5℃目標に整合済み

目標導入年

2021

目標の対象範囲

全社的

スコープ

スコープ **1** スコープ **2**

スコープ 2 算定方法

マーケット基準

スコープ3カテゴリー

基準年

2019

目標の対象となる基準年スコープ 1 排出量 (CO2 換算トン) 11,149.136

目標の対象となる基準年スコープ 2 排出量 (CO2 換算トン) 64,658.847

スコープ 3 カテゴリー1 の基準年:目標の対象となる購入した商品・サービスによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2 の基準年:目標の対象となる資本財による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3 の基準年:目標の対象となる、燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない)による排出量(CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー4 の基準年:目標の対象となる上流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5 の基準年:目標の対象となる操業で出た廃棄物による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6 の基準年:目標の対象となる出張による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー7 の基準年:目標の対象となる従業員の通勤による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8 の基準年:目標の対象となる上流のリース資産による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー9 の基準年:目標の対象となる下流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー10 の基準年:目標の対象となる販売製品の加工による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11 の基準年:目標の対象となる販売製品の使用による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー12 の基準年:目標の対象となる販売製品の廃棄時の処理による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー13 の基準年:目標の対象となる下流のリース資産による排出 量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14 の基準年:目標の対象となるフランチャイズによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15 の基準年:目標の対象となる投資による排出量(CO2 換算トン)



目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(上流)による排出量 (CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(下流)による排出量 (CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 総排出量 (CO2 換算トン)

すべての選択したスコープの目標の対象となる基準年総排出量(CO2 換算トン) 75.807.98

スコープ 1 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ 1 排出量の 割合

100

スコープ2の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ2排出量の割合

100

スコープ 3 カテゴリー1 の基準年:スコープ 3 カテゴリー1 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる購入した商品・サービスによる排出量の割合:購入した商品・サービス(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2 の基準年:スコープ 3 カテゴリー2 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる資本財による排出量の割合:資本財(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3 の基準年:スコープ 3 カテゴリー3 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない) による排出量:燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない)(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー4 の基準年:スコープ 3 カテゴリー4 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる上流の物流による排出量:上流の物流(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5 の基準年:スコープ 3 カテゴリー5 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる操業で出た廃棄物による排出量による排出量の割合:操業で発生した廃棄物(CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー6 の基準年:スコープ 3 カテゴリー6 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる出張による排出量の割合:出張(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー7 の基準年:スコープ 3 カテゴリー7 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる従業員の通勤による排出量の割合:従業員の通勤(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8 の基準年:スコープ 3 カテゴリー8 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる上流のリース資産による排出量の割合:上流のリース資産 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー9 の基準年:スコープ 3 カテゴリー9 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる下流の物流による排出量:下流の物流(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー10 の基準年:スコープ 3 カテゴリー10 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の加工による排出量の割合:販売製品の加工(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11 の基準年:スコープ 3 カテゴリー11 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の使用による排出量の割合:販売製品の使用(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー12 の基準年:スコープ 3 カテゴリー12 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の廃棄時の処理による排出量の割合:販売製品の 廃棄(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー13 の基準年:スコープ 3 カテゴリー13 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる下流のリース資産による排出量の割合:下流のリース資産 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14 の基準年:スコープ 3 カテゴリー14 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となるフランチャイズによる排出量の割合:フランチャイズ(CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー15 の基準年:スコープ 3 カテゴリー15 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる投資による排出量の割合:投資(CO2 換算トン)

スコープ 3 その他(上流)の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(上流)による排出量の割合(CO2 換算トン)

スコープ 3 その他(下流)の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(下流)による排出量の割合(CO2 換算トン)

スコープ 3 の基準年総排出量のうち、目標で対象とする基準年スコープ 3 排出量の 割合(全スコープ 3 カテゴリー)

選択した全スコープの基準年総排出量のうち、選択した全スコープの目標の対象となる基準年排出量の割合

100

目標年

2030

基準年からの目標削減率(%)

50

選択した全スコープの目標の対象となる目標年の総排出量(CO2 換算トン) [自動計算]

37,903.99

目標の対象となる報告年のスコープ 1 排出量(CO2 換算トン) 8,234.23

目標の対象となる報告年のスコープ 2 排出量(CO2 換算トン) 18,175.73

スコープ 3 カテゴリー1:目標の対象となる報告年の購入した商品・サービスによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2:目標の対象となる報告年の資本財による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3:目標の対象となる報告年の燃料およびエネルギー関連活動 (スコープ 1,2 に含まれない)による排出量(CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー4:目標の対象となる報告年の上流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5:目標の対象となる報告年の操業で出た廃棄物による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6:目標の対象となる報告年の出張による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー7:目標の対象となる報告年の従業員の通勤による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8:目標の対象範囲である報告年の上流のリース資産による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー9:目標の対象となる報告年の下流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー10:目標の対象となる報告年の販売製品の加工による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11:目標の対象となる報告年の販売製品の使用による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー12:目標の対象となる報告年の販売製品の廃棄時の処理による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14:目標の対象となる報告年のフランチャイズによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15:目標の対象となる報告年の投資による排出量 (CO2 換算トン)



目標で対象とする報告年のスコープ 3 その他(上流)による排出量(CO2 換算トン)

目標で対象とする報告年のスコープ 3 その他(下流)による排出量(CO2 換算トン)

目標の対象となる報告年のスコープ 3 排出量 (CO2 換算トン)

すべての選択したスコープの目標の対象となる報告年の総排出量(CO2 換算トン) 26,409.95

この目標は、土地関連の排出量も対象にしていますか。 いいえ、土地関連の排出量を対象としていません(例: 非 FLAG SBT)

基準年に対して達成された目標の割合[自動計算] 130.3240898913

報告年の目標の状況

達成済み

目標対象範囲を説明し、除外事項を明確にしてください

いちごグループの全事業所、所有もしくは運用する不動産のうち、エネルギー管理に関する決定権限を有する全不動産から排出されるスコープ 1 排出量とスコープ 2 排出量 (マーケット基準)の合算が目標対象範囲のため、除外項目はありません。

目標を達成するための計画、および報告年の終わりに達成された進捗状況

目標の達成に最も貢献した排出量削減イニシアチブを列挙してください RE100

目標参照番号

Abs 2

これは科学的根拠に基づいた目標ですか?

はい、これが科学的根拠に基づいた目標と認識しており、現在目標は SBT イニシアチブにより審査中です

目標の野心度

2℃を大きく下回る目標に整合済み

目標導入年

2021



目標の対象範囲

全社的

スコープ

スコープ3

スコープ 2 算定方法

スコープ3カテゴリー

カテゴリー3:燃料・エネルギー関連活動(スコープ 1・2 に含まれない) カテゴリー11:販売製品の使用 カテゴリー12:販売製品の生産終了処理

基準年

2019

目標の対象となる基準年スコープ 1 排出量 (CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年スコープ 2 排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー1 の基準年:目標の対象となる購入した商品・サービスによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2 の基準年:目標の対象となる資本財による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3 の基準年:目標の対象となる、燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない)による排出量(CO2 換算トン)

12.538.67

スコープ 3 カテゴリー4 の基準年:目標の対象となる上流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5 の基準年:目標の対象となる操業で出た廃棄物による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6 の基準年:目標の対象となる出張による排出量(CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー7 の基準年:目標の対象となる従業員の通勤による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8 の基準年:目標の対象となる上流のリース資産による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー9 の基準年:目標の対象となる下流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー10 の基準年:目標の対象となる販売製品の加工による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11 の基準年:目標の対象となる販売製品の使用による排出量 (CO2 換算トン)

128,025.15

スコープ 3 カテゴリー12 の基準年:目標の対象となる販売製品の廃棄時の処理による排出量(CO2 換算トン)

787.83

スコープ 3 カテゴリー13 の基準年:目標の対象となる下流のリース資産による排出 量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14 の基準年:目標の対象となるフランチャイズによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15 の基準年:目標の対象となる投資による排出量(CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(上流)による排出量 (CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(下流)による排出量 (CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 総排出量 (CO2 換算トン) 141,351.65

すべての選択したスコープの目標の対象となる基準年総排出量(CO2 換算トン) 141,351.65



スコープ 1 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ 1 排出量の 割合

スコープ2の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ2排出量の割合

スコープ 3 カテゴリー1 の基準年:スコープ 3 カテゴリー1 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる購入した商品・サービスによる排出量の割合:購入した商品・サービス(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2 の基準年:スコープ 3 カテゴリー2 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる資本財による排出量の割合:資本財(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3 の基準年:スコープ 3 カテゴリー3 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない) による排出量:燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない)(CO2 換算トン)

100

スコープ 3 カテゴリー4 の基準年:スコープ 3 カテゴリー4 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる上流の物流による排出量:上流の物流(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5 の基準年:スコープ 3 カテゴリー5 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる操業で出た廃棄物による排出量による排出量の割合:操業で発生した廃棄物(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6 の基準年:スコープ 3 カテゴリー6 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる出張による排出量の割合:出張(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー7 の基準年:スコープ 3 カテゴリー7 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる従業員の通勤による排出量の割合:従業員の通勤(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8 の基準年:スコープ 3 カテゴリー8 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる上流のリース資産による排出量の割合:上流のリース資産 (CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー9 の基準年:スコープ 3 カテゴリー9 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる下流の物流による排出量:下流の物流(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー10 の基準年:スコープ 3 カテゴリー10 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の加工による排出量の割合:販売製品の加工(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11 の基準年:スコープ 3 カテゴリー11 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の使用による排出量の割合:販売製品の使用(CO2 換算トン)

100

スコープ 3 カテゴリー12 の基準年:スコープ 3 カテゴリー12 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の廃棄時の処理による排出量の割合:販売製品の 廃棄(CO2 換算トン)

100

スコープ 3 カテゴリー13 の基準年:スコープ 3 カテゴリー13 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる下流のリース資産による排出量の割合:下流のリース資産 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14 の基準年:スコープ 3 カテゴリー14 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となるフランチャイズによる排出量の割合:フランチャイズ(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15 の基準年:スコープ 3 カテゴリー15 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる投資による排出量の割合:投資(CO2 換算トン)

スコープ 3 その他(上流)の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(上流)による排出量の割合(CO2 換算トン)

スコープ 3 その他(下流)の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(下流)による排出量の割合(CO2 換算トン)

スコープ 3 の基準年総排出量のうち、目標で対象とする基準年スコープ 3 排出量の 割合(全スコープ 3 カテゴリー)



74.3

選択した全スコープの基準年総排出量のうち、選択した全スコープの目標の対象となる基準年排出量の割合

74.3

目標年

2030

基準年からの目標削減率(%)

30

選択した全スコープの目標の対象となる目標年の総排出量(CO2 換算トン) [自動計算]

98,946.155

目標の対象となる報告年のスコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

目標の対象となる報告年のスコープ 2 排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー1:目標の対象となる報告年の購入した商品・サービスによる 排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2:目標の対象となる報告年の資本財による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3:目標の対象となる報告年の燃料およびエネルギー関連活動 (スコープ 1,2 に含まれない)による排出量(CO2 換算トン)

10,821.7

スコープ 3 カテゴリー4:目標の対象となる報告年の上流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5:目標の対象となる報告年の操業で出た廃棄物による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6:目標の対象となる報告年の出張による排出量 (CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー7:目標の対象となる報告年の従業員の通勤による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8:目標の対象範囲である報告年の上流のリース資産による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー9:目標の対象となる報告年の下流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー10:目標の対象となる報告年の販売製品の加工による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11:目標の対象となる報告年の販売製品の使用による排出量 (CO2 換算トン)

10,452.96

スコープ 3 カテゴリー12:目標の対象となる報告年の販売製品の廃棄時の処理による排出量 (CO2 換算トン)

841.68

スコープ 3 カテゴリー13:目標の対象となる報告年の下流のリース資産による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14:目標の対象となる報告年のフランチャイズによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15:目標の対象となる報告年の投資による排出量 (CO2 換算トン)

目標で対象とする報告年のスコープ 3 その他(上流)による排出量(CO2 換算トン)

目標で対象とする報告年のスコープ 3 その他(下流)による排出量(CO2 換算トン)

目標の対象となる報告年のスコープ 3 排出量 (CO2 換算トン) 22,116.34

すべての選択したスコープの目標の対象となる報告年の総排出量(CO2 換算トン) 22,116.34



この目標は、土地関連の排出量も対象にしていますか。

いいえ、土地関連の排出量を対象としていません(例: 非 FLAG SBT)

基準年に対して達成された目標の割合[自動計算]

281.1789132517

報告年の目標の状況

達成済み

目標対象範囲を説明し、除外事項を明確にしてください

目標対象範囲は、カテゴリー $3 \cdot 11 \cdot 12$ の 3 カテゴリーであり、全スコープ 3 排出量に対する割合は約 74%となる。

目標除外項目はカテゴリ 1・2・4・5・6・7・13 の 7 カテゴリーで、カテゴリ 8・9・10・14・15 は事業特性上、算定対象外。

目標を達成するための計画、および報告年の終わりに達成された進捗状況

目標の達成に最も貢献した排出量削減イニシアチブを列挙してください RE100

目標参照番号

Abs 3

これは科学的根拠に基づいた目標ですか?

はい、これは科学的根拠に基づいた目標と認識していますが、今後2年以内のSBTイニシアチブによるこの目標の審査の申請はコミットしていません

目標の野心度

1.5℃目標に整合済み

目標導入年

2021

目標の対象範囲

全社的

スコープ

スコープ 1

スコープ 2

スコープ 2 算定方法

マーケット基準

スコープ3カテゴリー



基準年

2019

目標の対象となる基準年スコープ 1 排出量 (CO2 換算トン) 11,149.136

目標の対象となる基準年スコープ 2 排出量 (CO2 換算トン) 64,658.847

スコープ 3 カテゴリー1 の基準年:目標の対象となる購入した商品・サービスによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2 の基準年:目標の対象となる資本財による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3 の基準年:目標の対象となる、燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない)による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー4 の基準年:目標の対象となる上流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5 の基準年:目標の対象となる操業で出た廃棄物による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6 の基準年:目標の対象となる出張による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー7 の基準年:目標の対象となる従業員の通勤による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8 の基準年:目標の対象となる上流のリース資産による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー9 の基準年:目標の対象となる下流の物流による排出量(CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー10 の基準年:目標の対象となる販売製品の加工による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11 の基準年:目標の対象となる販売製品の使用による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー12 の基準年:目標の対象となる販売製品の廃棄時の処理による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー13 の基準年:目標の対象となる下流のリース資産による排出 量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14 の基準年:目標の対象となるフランチャイズによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15 の基準年:目標の対象となる投資による排出量(CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(上流)による排出量 (CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(下流)による排出量 (CO2 換算トン)

目標の対象となる基準年のスコープ 3 総排出量 (CO2 換算トン)

すべての選択したスコープの目標の対象となる基準年総排出量(CO2 換算トン) 75,807.98

スコープ1の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ1排出量の割合

100

スコープ2の基準年総排出量のうち、目標の対象となる基準年スコープ2排出量の割合

100



スコープ 3 カテゴリー1 の基準年:スコープ 3 カテゴリー1 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる購入した商品・サービスによる排出量の割合:購入した商品・サービス(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2 の基準年:スコープ 3 カテゴリー2 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる資本財による排出量の割合:資本財(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3 の基準年:スコープ 3 カテゴリー3 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない) による排出量:燃料およびエネルギー関連活動(スコープ 1,2 に含まれない)(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー4 の基準年:スコープ 3 カテゴリー4 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる上流の物流による排出量:上流の物流(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5 の基準年:スコープ 3 カテゴリー5 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる操業で出た廃棄物による排出量による排出量の割合:操業で発生した廃棄物(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6 の基準年:スコープ 3 カテゴリー6 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる出張による排出量の割合:出張(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー7 の基準年:スコープ 3 カテゴリー7 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる従業員の通勤による排出量の割合:従業員の通勤(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8 の基準年:スコープ 3 カテゴリー8 の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる上流のリース資産による排出量の割合:上流のリース資産 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー9 の基準年:スコープ 3 カテゴリー9 の基準年総排出量のうち、目標の対象となる下流の物流による排出量:下流の物流(CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー10 の基準年:スコープ 3 カテゴリー10 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の加工による排出量の割合:販売製品の加工(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11 の基準年:スコープ 3 カテゴリー11 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の使用による排出量の割合:販売製品の使用(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー12 の基準年:スコープ 3 カテゴリー12 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる販売製品の廃棄時の処理による排出量の割合:販売製品の 廃棄(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー13 の基準年:スコープ 3 カテゴリー13 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる下流のリース資産による排出量の割合:下流のリース資産 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14 の基準年:スコープ 3 カテゴリー14 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となるフランチャイズによる排出量の割合:フランチャイズ(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15 の基準年:スコープ 3 カテゴリー15 の基準年の総排出量の うち、目標の対象となる投資による排出量の割合:投資(CO2 換算トン)

スコープ 3 その他(上流)の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(上流)による排出量の割合(CO2 換算トン)

スコープ 3 その他(下流)の基準年の総排出量のうち、目標の対象となる基準年のスコープ 3 その他(下流)による排出量の割合(CO2 換算トン)

スコープ3の基準年総排出量のうち、目標で対象とする基準年スコープ3排出量の 割合(全スコープ3カテゴリー)

選択した全スコープの基準年総排出量のうち、選択した全スコープの目標の対象となる基準年排出量の割合

100



目標年

2050

基準年からの目標削減率(%)

100

選択した全スコープの目標の対象となる目標年の総排出量(CO2 換算トン) [自動計算]

0

目標の対象となる報告年のスコープ 1 排出量(CO2 換算トン) 8,234.23

目標の対象となる報告年のスコープ 2 排出量(CO2 換算トン) 18,175.73

スコープ 3 カテゴリー1:目標の対象となる報告年の購入した商品・サービスによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー2:目標の対象となる報告年の資本財による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー3:目標の対象となる報告年の燃料およびエネルギー関連活動 (スコープ 1,2 に含まれない)による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー4:目標の対象となる報告年の上流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー5:目標の対象となる報告年の操業で出た廃棄物による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー6:目標の対象となる報告年の出張による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー7:目標の対象となる報告年の従業員の通勤による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー8:目標の対象範囲である報告年の上流のリース資産による排出量 (CO2 換算トン)



スコープ 3 カテゴリー9:目標の対象となる報告年の下流の物流による排出量(CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー10:目標の対象となる報告年の販売製品の加工による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー11:目標の対象となる報告年の販売製品の使用による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー12:目標の対象となる報告年の販売製品の廃棄時の処理による排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー14:目標の対象となる報告年のフランチャイズによる排出量 (CO2 換算トン)

スコープ 3 カテゴリー15:目標の対象となる報告年の投資による排出量 (CO2 換算トン)

目標で対象とする報告年のスコープ 3 その他(上流)による排出量(CO2 換算トン)

目標で対象とする報告年のスコープ 3 その他(下流)による排出量(CO2 換算トン)

目標の対象となる報告年のスコープ 3 排出量 (CO2 換算トン)

すべての選択したスコープの目標の対象となる報告年の総排出量(CO2 換算トン) 26,409.95

この目標は、土地関連の排出量も対象にしていますか。 いいえ、土地関連の排出量を対象としていません(例: 非 FLAG SBT)

基準年に対して達成された目標の割合[自動計算] 65.1620449457

報告年の目標の状況



設定中

目標対象範囲を説明し、除外事項を明確にしてください

いちごグループの全事業所、所有もしくは運用する不動産のうち、エネルギー管理に関する決定権限を有する全不動産から排出されるスコープ 1 排出量とスコープ 2 排出量 (マーケット基準)の合算が目標対象範囲のため、スコープ 1 およびスコープ 2 の除外項目はありません。

目標を達成するための計画、および報告年の終わりに達成された進捗状況

2025年までに RE100 を達成する計画としており、再エネ電力への切替えとトラッキング付き非化石証書の導入を推進しており、現在の RE100 の達成率は 71%です。 現在審査中の SBT 目標の中では、スコープ 1, 2 の排出量を年 4.2%削減することで、 2030年にはスコープ 1, 2 の排出量を 50%削減(2019年対比)することを掲げていますが、この目標はすでに達成しています。

今後も、再エネ電力への切替えとトラッキング付き非化石証書の導入を継続することで、2050年までにスコープ 1,2 の排出量をゼロすることを目指しています。

目標の達成に最も貢献した排出量削減イニシアチブを列挙してください

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 ネットゼロ目標

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お答えください。

目標参照番号

Low 1

目標導入年

2020

目標の対象範囲

全社的

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

基準年

2020

基準年の選択したエネルギー担体の消費量または生産量(**MWh**) 125,469.7

基準年の低炭素または再生可能エネルギーの割合(%)

n

目標年

2025

目標年の低炭素または再生可能エネルギーの割合(%) 100

報告年の低炭素または再生可能エネルギーの割合(%) 66.7

基準年に対して達成された目標の割合[自動計算] 66.7

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

目標対象範囲を説明し、除外事項を明確にしてください

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します。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ます。

目標を達成するための計画、および報告年の終わりに達成された進捗状況

いちごでは 2025 年に RE100 達成を目指し、再生可能電力の導入を推進しています。 2022 年度は 51 の運用物件の電力を再生可能電力メニューに切替え、累計で 129 物件



で再生可能電力を利用しています。その結果、年間消費電力 111.63GWh のうち 57.2% となる 63.9GWh の再生可能電力を電力会社から調達し、9.4%となる 10.5GWh のトラッキング付 FIT 非化石証書を電力卸売市場から直接購入し、合計で 66.7%74.4GWh の再生可能電力を利用しました。

2023 年度は 34 物件を追加し、計 163 物件が再生可能電力メニューに切替わる計画としており、2023 年度終了後には年間消費電力の約 85%が再生可能電力となる見込みであり、2025 年の RE100 達成に向けて順調に進捗中です。

この目標の達成に最も貢献した取組を列挙してください

C4.2c

(C4.2c) ネットゼロ目標を具体的にお答えください。

目標参照番号

NZ1

目標の対象範囲

全社的

このネットゼロ目標に関連付けられた絶対/原単位排出量目標

Abs1

Abs2

ネットゼロを達成する目標年

2050

これは科学的根拠に基づいた目標ですか?

はい、これは科学的根拠に基づいた目標と認識していますが、今後2年以内のSBTイニシアチブによるこの目標の審査の申請はコミットしていません

目標対象範囲を説明し、除外事項を明確にしてください

いちごグループは 2050 年までに、いちごグループ全体のスコープ 1 、 2 、3 の温室効果ガス排出量を 100% 削減し、ネットゼロおよびクライメート・ポジティブの達成を目指します。

目標年で恒久的炭素除去によって減らない排出量を中立化させる考えがありますか。

不確かである

目標年での中立化のための予定している節目およびまたは短期投資

貴社のバリューチェーンを超えて排出量を軽減するために予定している行動(任意)



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?これには、計画段階及び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(部分 的)*	0	0
実施済*	2	811.97
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の詳細を以下の表に記入してください。

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)

691.26

排出量低減が起こっているスコープまたはスコープ 3 カテゴリー

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)

39,187,088



必要投資額 (単位通貨 -C0.4 で指定の通り)

266,472,195

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ます。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ます。

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

冷暖房空調設備(HVAC)

推定年間 CO2e 排出削減量(CO2 換算トン)

120.71

排出量低減が起こっているスコープまたはスコープ3カテゴリー

スコープ 1

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)

5,215,246

必要投資額 (単位通貨 -C0.4 で指定の通り)

214,167,000

投資回収期間

25 年超

イニシアチブの推定活動期間

継続中

コメント



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っていますか?

方法	コメント	
従業員	いちご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	
エンゲ	いちごグループ各社で開催されるサステナビリティ会議ならびに適宜開催される省エネ施	
ージメ	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	
ント	定などを推進しています。	

C4.5

(C4.5) 貴社の製品やサービスを低炭素製品に分類していますか。 はい

C4.5a

(C4.5a) 低炭素製品に分類している貴社の製品やサービスを具体的にお答えください。

集合のレベル

製品群またはサービス群

製品またはサービスを低炭素に分類するために使用されタクソノミー グリーンボンド原則(ICMA)

製品またはサービスの種類

雷力

太陽光発電

製品またはサービスの内容

いちごは「サステナブルインフラ企業」として、クリーンエネルギー事業を、人々の暮らしに密接に関わり人々の生活を支える社会インフラであるとともに生活インフラと捉え、地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー事業を積極的に推進しており、子会社であるいちご ECO エナジー株式会社を通じ、太陽光発電所の建設および運営を目的とした、29 億円のグリーンボンド (私募債)を 2019年7月に発行しています。本グリーンローンは総額引受人である株式会社三井住友銀行と、趣旨に賛同を得た株式会社三井住友銀行、株式会社きらぼし銀行により資金が拠出されています。グリーンボンドとは、グリーンプロジェクト(再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理を目的とする事業活動等)に要する資金を調達するために発行する債券であり、本グリーンボンドにより調達した資金は、6 サイト 16.36 メガワットの太陽光発電事業に要するリファイナンスおよび建設資金に充当しています。本グリーンボンドの適格性については、第三者評価機



関である株式会社日本総合研究所より、セカンドパーティ・オピニオンを取得しています。再生可能エネルギーとして環境改善効果が期待でき、いちごの経営においては良好な ESG の取組みと情報開示が実施されている点等、国際資本市場協会 (ICMA) が発行する「グリーンボンド原則」および環境省が発行する「グリーンボンドガイドライン 2017 年版」において適格である旨の評価を得ています。また、環境省が定める 2019 年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業の補助金交付の対象となっています。

この低炭素製品またはサービスの削減貢献量を推定しましたかいえ

削減貢献量を計算するために使用された方法

低炭素製品またはサービスの対象となるライフサイクルの段階

使用された機能単位

使用された基準となる製品/サービスまたはベースラインシナリオ

基準製品/サービスまたはベースラインシナリオの対象となるライフサイクルの段階

基準製品/サービスまたはベースラインシナリオに対する推定回避排出量(機能単位 あたりの CO2 換算トン)

仮定した内容を含め、貴社の削減貢献量の計算について、説明してください

報告年の売上合計のうちの、低炭素製品またはサービスから生じた売上の割合 0.99

C5.排出量算定方法

C5.1

(C5.1) 今回が CDP に排出量データを報告する最初の年になりますか。 いいえ



C5.1a

(C5.1a) 貴社は報告年に構造的変化を経験しましたか。 あるいは過去の構造的変化がこの 排出量データの情報開示に含まれていますか。

行1

構造的変化がありましたか。

はい、合併

買収、売却、または統合した組織の名前

2022年12月にいちご土地心築株式会社といちご不動産サービス福岡株式会社がいちご地所株式会社に吸収合併されました。

完了日を含む構造的変化の詳細

2022 年 12 月にいちご土地心築株式会社といちご不動産サービス福岡株式会社がいちご地所株式会社に吸収合併されました。

吸収合併されたいちご土地心築株式会社といちご不動産サービス福岡株式会社の GHG 排出量は吸収合併先のいちご地所株式会社の GHG 排出量として計上しております。 基準年となる 2019 年から上記 3 社はいちごグループの GHG 排出量算定のバウンダリ内であり、構造の変化はありましたが、いちごグループ全体としての GHG 排出量のバウンダリへの影響はありません。

C5.1b

(C5.1b) 貴社の排出量算定方法、バウンダリ(境界)や報告年の定義は報告年に変更されましたか。

評価方法、バウンダリ(境界)や報告年の定義に変更点はありますか。

行1 いいえ

C5.1c

(C5.1c) C5.1a および/または C5.1b で報告した変更または誤りの結果として、貴社の基準年排出量および過去の排出量について再計算が行われましたか。

	基準年再計算	重大性の閾値を含む、基準年排出量再計算の方針	過去の 排出量 の再計 算
行	いいえ、その影響	2022年12月にいちご土地心築株式会社といちご不動産サービス	いいえ
1	が重大性の閾値に	福岡株式会社がいちご地所株式会社に吸収合併されました。	
	至らないため	吸収合併されたいちご土地心築株式会社といちご不動産サービス	
		福岡株式会社の GHG 排出量は吸収合併先のいちご地所株式会社の	



GHG 排出量として計上しております。

基準年となる 2019 年から上記 3 社はいちごグループの GHG 排出 量算定のバウンダリ内であり、構造の変化はありましたが、いち ごグループ全体としての GHG 排出量のバウンダリへの影響はありません。

C5.2

(C5.2) 基準年と基準年排出量を記入してください。

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)

63,882.523

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)

64,658.847



コメント

スコープ 3 カテゴリー1:購入した商品およびサービス

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)

6,294.727

コメント

スコープ 3 カテゴリー2:資本財

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)

39,509.481

コメント

スコープ 3 カテゴリー3: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)

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)

12,538.673

コメント

スコープ 3 カテゴリー4:上流の輸送および物流



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)

118.6

コメント

スコープ 3 カテゴリー5:操業で発生した廃棄物

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)

1,167.424

コメント

スコープ3カテゴリー6:出張

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)

30.16

コメント

スコープ3カテゴリー7:雇用者の通勤

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)



57.946

コメント

スコープ3カテゴリー8:上流のリース資産

基準年開始

基準年終了

基準年排出量(CO2 換算トン)

コメント

スコープ 3 カテゴリー9:下流の輸送および物流

基準年開始

基準年終了

基準年排出量(CO2 換算トン)

コメント

スコープ 3 カテゴリー10:販売製品の加工

基準年開始

基準年終了

基準年排出量(CO2 換算トン)

コメント

スコープ 3 カテゴリー11:販売製品の使用

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)

128,025.147

コメント

スコープ 3 カテゴリー12:販売製品の生産終了処理

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)

787.829

コメント

スコープ 3 カテゴリー13:下流のリース資産

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)

1,656.151

コメント

スコープ 3 カテゴリー14:フランチャイズ

基準年開始

基準年終了

基準年排出量(CO2 換算トン)



コメント

スコープ 3 カテゴリー15:投資

基準年開始

基準年終了

基準年排出量(CO2 換算トン)

コメント

スコープ 3:その他(上流)

基準年開始

基準年終了

基準年排出量(CO2 換算トン)

コメント

スコープ 3:その他(下流)

基準年開始

基準年終了

基準年排出量(CO2 換算トン)

コメント

C5.3

(C5.3) 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、または方法の名称を選択してください。



地球温暖化対策推進法 (日本)

C6.排出量データ

C_{6.1}

(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) 8,234.23

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。

行1

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 51.571.13

スコープ 2、マーケット基準(該当する場合)

18.175.73

コメント



C_{6.4}

(C6.4) 選択した報告バウンダリ(境界)内で、開示に含まれていないスコープ 1、スコープ 2、スコープ 3 の排出源(例えば、施設、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)内にあるが、開示に含まれないスコープ 1、スコープ 2、またはスコープ 3 排出量の発生源の詳細を記入してください。

除外する排出源

非常用発電機 燃料(軽油)からの CO2

スコープまたはスコープ 3 カテゴリー スコープ 1

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

除外する排出源の市場基準スコープ 2 排出量の関連性

この排出源からのスコープ3排出量の関連性

合併・買収完了日

除外された排出源に相当するスコープ **1+2** の総排出量の推定割合 0

除外された排出源に相当するスコープ3の総排出量の推定割合

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ました。

除外された排出源に相当する排出量の割合をどのように推定したかを説明ください



運用物件に設置されている非常用発電機台数に対し、年間の運転時間と代表的な機種の 平均消費量を乗じて算出。なお、年間運転時間は1台当たり1H/年(隔月の点検時と年 1回の負荷試験時の運転時間)としています。

- ①非常用発電機(100KVA 以下)41 台×1H(年間運転時間)×26.4L/H(平均消費燃料)÷1000=1.08KL(年間想定使用量)
- ②非常用発電機(200KVA以下)28台×1H(年間運転時間)×43.9L/H(平均消費燃料)÷1000=1.23KL(年間想定使用量)
- ③非常用発電機(450KVA以下)15台×1H(年間運転時間)×93.3L/H(平均消費燃料)÷1000=1.40KL(年間想定使用量)
- ④非常用発電機(高圧 500KVA 以下)4 台×1H(年間運転時間)×102.7L/H(平均消費燃料)÷1000=0.41KL(年間想定使用量)
- ⑤非常用発電機(高圧 1500KVA 以下)1 台×1H(年間運転時間)×620L/H(平均消費燃料)÷1000=0.62KL(年間想定使用量)
- 年間想定使用量合計(①+②+③+④+⑤)=4.74KL
- 4.74KL(年間想定使用量)×37.7GJ/KL(単位発熱量)×0.0187tc/GJ(排出係数)×44/12=12.258t-co2
- 12.258t-co2÷59,805.36t-co2(2022 年度スコープ 1・2 合計排出量※ロケーション基準)×100=0.02(推定割合)

C6.5

(C6.5) 貴社のスコープ 3 全世界総排出量を示すとともに、除外項目について開示および説明してください。

購入した商品およびサービス

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

13,170.54

排出量計算方法

支出額に基づいた手法

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)。

上記項目に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.3.3)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「②金額ベースの排出原単位」を使用。

算出式は下記の通り。

①購入金額: 11,700,019,458(円) × 各排出原単位(t-co2/百万円) =13,170.54t-co2と算出。

資本財

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

20,703.44

排出量計算方法

支出額に基づいた手法

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しま す。

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とみなしています。

上記項目に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.3.3)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。 用。

算出式は下記の通り。

①購入金額:5,491,627,772(円)÷1,000,000×排出原単位(t-co2/百万円):3.77 = 20,703.44t-co2 と算出。

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、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

10,821.7

排出量計算方法

平均データ手法

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します。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します。

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.3.3) を使用。

都市ガス・A 重油・LPG 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。

上流の輸送および物流

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

143.71

排出量計算方法

支出額に基づいた手法

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。

上記項目に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.3.3)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「№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:36,556,677(円) × 排出原単位(t-co2/百万円):3.93 = 143.71 と算出。

操業で発生した廃棄物

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

1,126.84

排出量計算方法

平均データ手法

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(263 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。

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.3.3) 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ティックス類として、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: 783.09 t × 排出原単位(廃プラスチック類): 0.8214 = 643.27t-co2
- ②無害 (一般) 廃棄物量 排出量: 3,671.17 t × 排出原単位 (紙くず): 0.1317 = 483.57t-co2
- ①+②=1,126.84t-co2 と算出。

出張

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

69.03

排出量計算方法



平均データ手法

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

いちごグループの全役職員531人が対象。

【内訳】

いちご株式会社:100人、いちご投資顧問株式会社:31人、いちご地所株式会社:29人、いちご ECO エナジー株式会社:19人、いちごオーナーズ株式会社:17人、いちごマルシェ株式会社:10人、株式会社宮交シティ:6人、博多ホテルズ株式会社:319人

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.3.3) 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:531(人)× 排出原単位(t-co2/人・年):0.130 =69.03t-co2と算出。

雇用者の通勤

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

128.73

排出量計算方法

平均データ手法

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

いちごグループの全役職員531人が対象。

【大都市通勤従業員】:515人

いちご株式会社:100人、いちご投資顧問株式会社:31人、いちご地所株式会社:29人、いちご ECO エナジー株式会社:19人、いちごオーナーズ株式会社:17人、博多ホテルズ㈱:319人

【中都市通勤従業員】:16人

いちごマルシェ株式会社:10人、株式会社宮交シティ:6人



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.3.2) 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:515(人)×労働日数:242(日)×排出原単位(kg-co2/人・日):

0.985 = 122.76t-co2

②中都市通勤従業員数:16(人)×労働日数:242(日)×排出原単位(kg-co2/人·日):

1.54 = 5.97t-co2

1+2=128.73

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業に伴う排出は Scope1,2 で算定済のため、算定対象外としています。

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しています。

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 算定対象外としています。

販売製品の使用

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

10,452.96



排出量計算方法

使用段階の間接的排出量に関する方法、具体的にお答えください 売却後耐用年数に、運用実績に基づく直近の単位面積当たりの排出原単位 (tCO2/m2・年)を乗じて算出。保有期間中に実績データの取得ができなかった等で 排出原単位の把握が難しい場合は、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。

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、いちご池之端ビル、OWCA 麻布十番、リブラブライト、大名 247 ビル、銀座 8818 ビル、CSS Building Ⅲ、MusBee 東京浜松町、新横浜国際ホテル南館の 8 物件。

排出原単位は、直近 1 年のエネルギー使用実績に基づく単位面積当たりの排出係数を使用。使用実績が不明な物件においては、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.3.3)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しています。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)を乗じて算定しています。

算出式は下記の通り。

①いちご池之端ビル

延床面積:7,890.95 m²×売却後耐用年数:25 年×排出原単位(tco2/m²・年):

0.002=387.02t-co2

②OWCA 麻布十番

延床面積:786.55 m²×売却後耐用年数:41 年×排出原単位(tco2/m²・年):

0.005=148.55t-co2

③リブラブライト

延床面積:5,374.64 m²×売却後耐用年数:40 年×排出原単位(tco2/m²・年):

0.001=275.89t-co2

④大名 247 ビル

延床面積: 1,606.33 m²×売却後耐用年数: 18 年×排出原単位(tco2/m²・年):

0.049=1,405.23t-co2

⑤銀座 8818 ビル

延床面積:447.15 m²×売却後耐用年数:13.4 年×排出原単位(tco2/m²・年):

0.076=455.21t-co2



6CSS Building Ⅲ

延床面積: 2,160.495 m3×売却後耐用年数: 22 年×排出原単位(tco2/m3・年):

0.092=4,386.03t-co2

⑦MusBee 東京浜松町

延床面積: 939.68 m²×売却後耐用年数: 23 年×排出原単位(tco2/m³・年): 0.157(ホテ

ル・旅館)=3,395.04t-co2

⑧新横浜国際ホテル南館

売却後、買主にて使用されず解体・建替えされた為、C11排出量は「0」とする

(1+2+3+4+5+6+7+8=10,452.96t-co2)

販売製品の生産終了処理

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

841.68

排出量計算方法

廃棄物の種類特有の手法

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、いちご池之端ビル、OWCA 麻布十番、リブラブライト、大名 247 ビル、銀座 8818 ビル、CSS Building Ⅲ、MusBee 東京浜松町、新横浜国際ホテル南館の 8 物件。

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し、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しています。

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.3.3) 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いちご池之端ビル

解体時の廃棄物発生量: 13,105 t×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=244.12t-co2

②OWCA 麻布十番



解体時の廃棄物発生量: 1,094 t ×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=21.67t-co2

③リブラブライト

解体時の廃棄物発生量:7,475 t×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=148.05t-co2

④大名 247 ビル

解体時の廃棄物発生量: 1,562 t ×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=31.11t-co2

⑤銀座 8818 ビル

解体時の廃棄物発生量:690 t×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=11.96t-co2

6CSS Building Ⅲ

解体時の廃棄物発生量:3,588 t ×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=66.84t-co2

⑦MusBee 東京浜松町

解体時の廃棄物発生量: 1,449 t ×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=25.14t-co2

⑧新横浜国際ホテル南館

解体時の廃棄物発生量: 15,719 t×各廃棄物種別毎の排出原単位(tco2/t)=292.80t-co2

(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)=841.68t-co2

下流のリース資産

評価状況

関連性あり、算定済み

報告年の排出量(CO2 換算トン)

1,066.58

排出量計算方法

資産特有の手法

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

11

説明してください

運用物件の専有部で、テナント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。

収集が可能だった物件数は 29 物件で、全体(263 物件)に対して 11%となり、11%が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した事となる。

排出係数については、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「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:180.581 千 N $\stackrel{\cdot}{\mathrm{n}}$ ×単位発熱量:44.8GJ/千 N $\stackrel{\cdot}{\mathrm{n}}$ ×排出係数:

0.0136tC/GJ×44/12=333.05t-co2

②LPG 購入量: 13.43 t ×单位発熱量: 50.8GJ/t×排出係数: 0.0161tC/GJ×44/12=



40.29t-co2

- ③電気 購入量: 1,442,593kwh×0.000441t-CO2/kWh=636.18t-co2
- ①+②+③=1,066.58t-co2 と算出。

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

自社の事業は不動産の運用業務が中心であり、自社でフランチャイズを主宰していない ため算定対象外としています。

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

自社の事業は不動産の運用業務が中心であり、金融サービスを提供する事業者ではない ため算定対象外としています。

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物起源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

0.00000387

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) 26,409.95

指標の分母

売上額合計

指標の分母:単位あたりの総量 68,093,000,000

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 0.59

変化の増減

減少

変化の理由

再生可能エネルギー消費の変化

説明してください

再エネ電力の導入(電力供給契約を再エネメニューへ切替やトラッキング付き非化石証書の直接購入)により、CO2総排出量が低減され、原単位が減少に転じた為。

具体的には、2023年2月末時点で129物件の再エネ切替えを行ない、全運用物件の約70%で再エネ電力が供給され全体のCO2排出量を減少し、原単位を低下させる結果となりました。

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。

G	HG	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)	GWP 参照
С	:02	8,234.23	IPCC 第 6 次評価報告書 (AR6 - 100 年値)

C7.2

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

国/地域/リージョン	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)
日本	8,234.23

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てください。

事業部門	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)
いちご株式会社	28.9
いちご地所株式会社	3,854.18
いちご投資顧問株式会社	4,290.94
いちごマルシェ株式会社	0.16
株式会社宮交シティ	60.05

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てください。

施設	スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)	緯度	経度
オフィス	715.024	35.627889	139.776579
商業	635.842	35.08416	136.946961
ホテル	6,880.12	35.688317	139.688305



C7.5

(C7.5) スコープ 2 排出量の内訳を国/地域/行政区別で回答してください。

	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)
日本	51,571.13	18,175.73

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てください。

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お答えください。

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	448.453	310.485
いちご地所株式会社	20,374.314	8,226.505
いちご投資顧問株式会 社	26,527.009	6,441.392
いちご ECO エナジー株 式会社	498.311	514.74
いちごマルシェ株式会 社	2,016.5	2,089.661
株式会社宮交シティ	1,706.548	592.944

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お答えください。

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	27,660.813	3,188.473
商業	10,403.954	4,199.786
ホテル	12,769.131	9,985.626
レジデンス	21.592	8.107



ECO 発電所	663.617	741.053
その他 (事務 所)	52.028	52.683

C7.7

(C7.7) 貴社の CDP 回答に含まれる子会社の排出量データの内訳を示すことはできますか。 はい

C7.7a

(C7.7a) スコープ 1 およびスコープ 2 の総排出量を子会社別に内訳を示してください。

子会社名

いちご地所株式会社

主な事業活動

不動産所有および開発

この子会社に対して貴社が提示できる固有 ID を選択してください 固有 ID はありません

ISIN コード - 債券

ISIN コード - 株式

CUSIP 番号

ティッカーシンボル

SEDOL コード

LEI 番号

その他の固有 ID

スコープ **1** 排出量(**CO2** 換算トン) 3,854.183



スコープ 2 排出量、ロケーション基準(CO2 換算トン) 20,374.314

スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン) 8.226.505

コメント

子会社名

いちご投資顧問株式会社

主な事業活動

不動産サービス

この子会社に対して貴社が提示できる固有 ID を選択してください 固有 ID はありません

ISIN コード - 債券

ISIN コード - 株式

CUSIP 番号

ティッカーシンボル

SEDOL コード

LEI 番号

その他の固有 ID

スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

4,290.938

スコープ 2 排出量、ロケーション基準(CO2 換算トン) 26,527.009

スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン) 6.441.392



コメント

子会社名

いちご ECO エナジー株式会社

主な事業活動

太陽光発電

この子会社に対して貴社が提示できる固有 ID を選択してください 固有 ID はありません

ISIN コード - 債券

ISIN コード - 株式

CUSIP 番号

ティッカーシンボル

SEDOL コード

LEI 番号

その他の固有 ID

スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0

スコープ 2 排出量、ロケーション基準(CO2 換算トン) 498.311

スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン) 514.74

コメント

太陽光発電、風力発電等のクリーンエネルギー事業を推進



子会社名

いちごマルシェ株式会社

主な事業活動

不動産サービス

この子会社に対して貴社が提示できる固有 ID を選択してください 固有 ID はありません

ISIN コード - 債券

ISIN コード - 株式

CUSIP 番号

ティッカーシンボル

SEDOL コード

LEI 番号

その他の固有 ID

スコープ 1 排出量(CO2 換算トン)

0.16

スコープ 2 排出量、ロケーション基準(CO2 換算トン) 2.016.5

スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン) 2,089.661

コメント

子会社名

宮交シティ株式会社

主な事業活動

不動産サービス



この子会社に対して貴社が提示できる固有 ID を選択してください 固有 ID はありません

ISIN コード - 債券

ISIN コード - 株式

CUSIP 番号

ティッカーシンボル

SEDOL コード

LEI 番号

その他の固有 ID

スコープ **1** 排出**量(CO2** 換算トン) 60.052

スコープ 2 排出量、ロケーション基準(CO2 換算トン) 2.016.5

スコープ 2、マーケット基準排出量(CO2 換算トン) 592.944

コメント

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

C7.9a

(C7.9a) 世界総排出量(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てください。



	排出量の変化 (CO2 換算ト ン)	排出 量変 化 増減	(割 合)	計算を説明してください
再生可能エギーの変化	26,888.548	減少	49.06	2022 年度の再エネ電力消費量(74,421,861KWH)-2021 年度の再エネ電力消費量(13,450,096KWH)×日本の平均的な電気の排出係数(0.000441)=26,888.548t-co2 上記の算出式の通り、26,888.548t-co2 が前年と比較した変化(新たに再エネ電力を導入した事で削減された CO2 排出量)となり、減少割合の変化は下記算出式の通り。排出量割合:26,888.548t-co2÷54,802.86t-co2(昨年度Scope1,2 排出量)×100=49.06%
その他の排出量削減活動	811.97	減少	1.48	いちごグループの省エネ対策として、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1,760,046KHW 削減、都市ガスが16,048 ㎡削減され、GHG排出量が811.97t-co2 削減されました。(内訳および算出式)・LED 化: 266,472 千円の導入費をかけ LED 化を行い、1,567,484KWH の電力削減・空調更新: 214,167 千円の導入費をかけ、192,562KWHの電力削減、16,048 ㎡の都市ガス削減省エネ活動による GHG 排出量①電気: (1,567,484KWH+192,562KWH)×0.000441(排出係数)=776.18t-co2 ②都市ガス: 16,048×0.00223(排出係数)=35.79t-co2排出量割合: (776.18t-co2+35.79t-co2)÷54,802.86t-co2(昨年度 Scope1,2 排出量)×100=1.48%
投資引き上げ				
買収				
合併				
生産量の変化				
方法論の変更				
バウン ダリ (境				



界) の変 更		
物理的 操業条 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、ロケーション基準のスコープ 2 排出量値 もしくはマーケット基準のスコープ 2 排出量値のどちらに基づいています?

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	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熱の消費	いいえ
電力、熱、蒸気、または冷熱の 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)	•
燃料の消費(原材料を除く)	HHV (高 位発熱 量)	0	44,811	44,811
購入または獲得 した電力の消費		74,421	37,212	111,633
購入または獲得 した熱の消費		0	15,514	15,514
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		74,421	97,537	171,958

C8.2b

(C8.2b) 貴社の燃料消費の用途を選択してください。

	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	はい

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。

持続可能なバイオマス

発熱量

発熱量の確認不能



組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

0

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

0

コメント

その他のバイオマス

発熱量

発熱量の確認不能

組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

0

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

n

コメント

その他の再生可能燃料(例えば、再生可能水素)

発熱量

発熱量の確認不能

組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

O

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

0

コメント

石炭

発熱量



発熱量の確認不能

組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

0

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

C

コメント

石油

発熱量

HHV

組織によって消費された燃料合計(MWh)

5,961

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

5,961

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

0

コメント

A重油の消費によるもの

天然ガス

発熱量

HHV

組織によって消費された燃料合計(MWh)

38,850

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

38.850

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

36.6

コメント

都市ガス・LPG 使用の消費によるもの

その他の非再生可能燃料(例えば、再生不可水素)



発熱量

発熱量の確認不能

組織によって消費された燃料合計(MWh)

0

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

0

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

0

コメント

燃料合計

発熱量

HHV

組織によって消費された燃料合計(MWh)

44.811

熱の自家発生のために消費された燃料(MWh)

44,811

自家コジェネ・トリジェネレーションのために消費された燃料(MWh)

36.6

コメント

C8.2d

(C8.2d) 貴社が報告年に生成、消費した電力、熱、蒸気および冷熱に関する詳細をお答えください。

	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	222,927.02	0	222,927.02	0
熱	0	0	0	0
蒸気	0	0	0	0



冷	0	0	0	0
熱				

C8.2g

(C8.2g) 報告年における非燃料エネルギー消費量の国/地域別の内訳を示してください。

国/地域

日本

購入した電力の消費量(MWh)

111,633

自家発電した電力の消費量(MWh)

0

この電力消費量は、RE100 コミットメントの除外対象ですか。

いいえ

購入した熱、蒸気、冷熱の消費量(MWh)

15,514

自家生成した熱、蒸気、冷熱の消費量(MWh)

0

非燃料エネルギー総消費量(MWh)[自動計算されます]

127,147

C8.2h

(C8.2h) 報告年における貴社の再生可能電力購入について、国/地域別に具体的にお答えください。

購入した再生可能電力を消費した国/地域

日本

調達方法

電力サプライヤーとの小売供給契約(小売グリーン電力)

再生可能電力技術の種類

太陽光

報告年に選択した調達方法を通じて消費された再生可能電力(MWh) 74,421,861



トラッキング(追跡)手法

契約

購入した再生可能電力の原産(発電)地の国/地域

日本

発電施設の運転開始あるいはリパワリングの年を報告できますか。

はい

発電施設の運転開始年(例えば、最初の商業運転またはリパわリングの日付) 2013

再生可能エネルギー/属性のビンテージ(すなわち、生成年) 2022年

供給手配開始年

2021

購入した再生可能電力と関連した追加的、自主的なラベル 追加自主ラベルなし

コメント

C8.2i

(C8.2i) 報告年における貴社の低炭素熱、蒸気、および冷熱の購入を国/地域別に詳細をお答えください。

調達方法

熱/蒸気/冷却供給契約

低炭素熱、蒸気、または冷熱を消費した国/地域

日本

エネルギー担体

熱

低炭素技術の種類

その他、具体的にお答えください

いちごが保有・運用するトレードピアお台場は、ビル空調を目的として、東京臨海 熱供給株式会社から低炭素熱を購入しています。東京臨海熱供給株式会社は東京都 認定の低炭素熱供給事業者で、この地域(東京都港区お台場地区)のクリーンセンタ ー(清掃工場)の排熱蒸気を熱源の一つとして利用している為、CO2 排出の低い熱の



供給を行っています。具体的には 2022 年報告分の熱の排出係数は、0.032t-co2/GJ であり、デフォルト値(0.057t-co2/GJ)の約 56%と低い排出係数となっています。

消費された低炭素熱、蒸気、または冷熱(MWh)

11.148

コメント

C8.2j

(C8.2j) 報告年における貴社の再生可能電力の発電について、国/地域別に具体的にお答えください。

発電した国/地域

日本

再生可能電力技術の種類

太陽光

施設発電能力(MW)

166.89

報告年にこの施設で発電された再生可能電力の総発電量(MWh) 198,428.67

報告年にこの施設から貴社が消費した再生可能電力(MWh)

この発電に対して発行されたエネルギー属性証明 いいえ

エネルギー属性証明書の種類

コメント

発電した国/地域

日本

再生可能電力技術の種類

風力

施設発電能力(MW)



7.39

報告年にこの施設で発電された再生可能電力の総発電量(MWh) 24,498.35

報告年にこの施設から貴社が消費した再生可能電力(MWh) 0

この発電に対して発行されたエネルギー属性証明 いいえ

エネルギー属性証明書の種類

コメント

C8.2k

(C8.2k) 貴社の再生可能電力調達戦略が、貴社が操業する国/地域の系統に新たな容量をもたらすことに対してどのように直接的または間接的に貢献するのかを説明してください。

いちごの再生可能エネルギー由来の電力(以降、再エネ電力という)の調達戦略は、新たな再 エネ電力の容量の増加に間接的、直接的にインパクトします。

間接的なインパクトとして、いちごは RE100 の推進にあたり、RE100 の対象アセットの電力 契約を 再エネ電力 へ切り替えることで、 日本の電力市場から電力会社を介して再エネ電力を 調達しています。

いちごの 2022 年度の年間消費電力量は 111.63GWh で、 そのうち 66.7%になる 74.42GWh を 再生可能エネルギーとして調達しています。

内訳としては、電力会社との再生可能エネルギー供給契約にて 63.89GWh を調達し、残りの 10.53GWh は、電力卸売市場からトラッキング付 FIT 非化石証書を直接購入してオフセットしています。

日本 の電力市場から電力会社を介して再エネ電力を調達することに加えて、再エネ電力を供給 しているビル等に RE100 の掲示を行いテナント様に対しても再エネ電力の必要性についてシ グナルを送ることで、潜在的な再エネ電力の需要を呼び起こしています。

直接的なインパクトとして、太陽光発電電力の約74MWに相当するいちごの2022年度の年間消費電力量をコーポレートPPA等により再工ネ電力として長期調達することで、子会社であるいちご ECO エナジー株式会社を含む再工ネ開発事業者にとってはFIP制度における大きな開発インセンティブとなり、再生可能エネルギー比率の向上に貢献しています。いちごは日本のプライム市場に上場しており、クリーンエネルギー事業の再エネ開発の成長戦略、RE100の進捗を定期的に開示することで再エネ電力の必要性についてシグナルを送り、新たな再エネ電力の容量の増加に貢献します。



C8.21

(C8.2I) 報告年に貴社は再生可能電力の調達に対して何かしらの課題に直面しましたか。

再生可能電力調達の課題	
行1	はい、自社が操業する特定の国/地域で

C8.2m

(C8.2m) 報告年に貴社が直面した再生可能電力の調達に対する国/地域固有の課題を具体的にお答えください。

国/ 地 域	選択した国/地域内 で再生可能電力を 調達するのが困難 だった理由	この国/地域内で直面した障壁の追加詳細を記入してください
日本	系統の所定使用料 金	昨年秋からの燃料価格高騰に伴う電力価格の上昇。国内の電力不足や電力 供給会社の収益圧迫等による電力供給会社の新規営業停止の影響もあり、 再生可能エネルギーの更なる調達が困難でした。また来年度においてもし ばらく同じ状況が続くと予想しています。

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
行 1	はい	

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

パイロット実証

この 3 年間にわたる R&D 総投資額の平均割合(%) 2.47

報告年の R&D 投資額(C0.4 で選択した通貨)(任意) 3,000,000

今後 5 年間に予定している R&D 総投資額の平均割合(%) 17.39

この技術分野への貴社の R&D 投資が気候変動への取り組みや気候移行計画とどのように整合しているか説明してください

「100年不動産ラボ」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。

今後5年で計画している ZEB 化プロジェクトの投資額は6物件の高効率空調機の導入で、約1,722 百万円になります。

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てください。

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

第三者の検証/保証実施中

声明書を添付

№ 4606_いちご㈱様_検証報告書 (S1,S2,S3,再エネ,エネ消費量).pdf

ページ/章

P1-2

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、関連する報告書を添付ししてください。

スコープ2の手法

スコープ2マーケット基準

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

第三者の検証/保証実施中



声明書を添付

№ 4606_いちご㈱様_検証報告書 (S1,S2,S3,再エネ,エネ消費量).pdf

ページ/章

P1-2

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てください。

スコープ3カテゴリー

スコープ 3:購入した商品およびサービス

スコープ 3:資本財

スコープ 3: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)

スコープ 3:上流の輸送および物流

スコープ 3:操業で発生した廃棄物

スコープ 3:出張

スコープ 3:雇用者の通勤

スコープ 3:下流の輸送および物流

スコープ 3:販売製品の使用

スコープ 3:販売製品の生産終了処理

スコープ 3:下流のリース資産

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



ページ/章

P1-2

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 開示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	ISAE3000	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 (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?

C11.1a

(C11.1a) 貴社の操業に影響を及ぼすカーボンプライシング規制を選択してください。 東京 CaT - ETS

C11.1b

(C11.1b) 規制を受ける排出量取引制度ごとに、以下の表をお答えください。

東京 CaT - ETS

ETS の対象とされるスコープ 1 排出量の割合



0

ETS の対象とされるスコープ **2** 排出量の割合 14

期間開始日

4月1,2015

期間終了日

3月31,2020

割当量

5,398

購入した許可量

5,398

CO2 換算トン単位の検証されたスコープ **1** 排出量

CO2 換算トン単位の検証されたスコープ 2 排出量 34,538

所有権の詳細

私たちが所有して運用している施設

コメント

34,538t(CO2 換算トン単位の検証されたスコープ 2)は、東京 CaT - ETS の規制を受けた施設の 2015 年~2019 年の 5 年間の温室効果ガス排出量

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?

日本における現在の規制や、3年後に導入される可能性があると見込んでいるさらなる排出量規制や炭素税に対する戦略として、2021年2月に加盟したRE100とともに、2022年に開始したTCFD開示や、2023年に認定取得予定のSBTなどのイニシアティブに参加し、省エネルギー化に継続的に取り組むとともに、再生可能エネルギー由来の電力への切替により、GHG排出量削減を推進する戦略としています。その戦略の実行のため、いちごでは、スコープ1、2のGHG排出量を年4.2%削減し、2030年までにスコープ1、2のGHG排出量を基準年である2019年から50%削減することを目標として設定しています。具体的なアクションとしては、2021年から開始した運用不動産の2030年までの100%LED化の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とともに、2021年から開始した再生可能エネルギー由来の電力への切替に加えて、2022年から開始したトラッキング付き非化石証書の購入を加速することで、上記目標を達成していきます。



C11.2

(C11.2) 貴社は報告年中にプロジェクト由来の炭素クレジットをキャンセル(償却)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協働していますか?

はい、サプライヤーと

はい、顧客/クライアント

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協働戦略の詳細をお答えください。

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の付与 (サプライヤー行動の変化)

エンゲージメントの具体的内容

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

エンゲージメントの対象範囲の根拠

いちごグループではバリューチェーン全体におけるサステナビリティ配慮の取組みを推進し、スコープ3を含むバリューチェーン全体のGHG排出量を削減し、ネットゼロを実現することを目指しています。このためには、上流側のすべてのサプライヤーと協力



して GHG 排出量を削減する必要があるため、本エンゲージメント活動ではすべてのサプライヤーを対象に実施しています。

その具体的な活動として、サプライヤーの提供する製品・サービスだけでなくサプライヤー自身のサステナビリティ配慮の取組みも重要と考えており、サプライヤーの提供する製品・サービスにおけるサステナビリティ配慮の取組みの把握に加えて、サプライヤー企業におけるサステナビリティ配慮の取組みを把握し、サプライヤーの選定・評価基準の一つと位置付けています。また、サプライヤーの選定時や契約締結に際しては、可能な限りにおいていちごグループのサステナビリティ方針や目標についての情報を共有し、その実践と達成に向けた協力を要請するよう努めています。

成功の評価を含む、エンゲージメントの影響

いちごグループのバリューチェーン全体におけるサステナビリティ配慮の取り組みを推進するために定める「いちごサステナブル調達ポリシー」(以下、「サステナブル調達ポリシー」という。)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長期使用可能性⑤再使用・リサイクル可能性⑥再生材料等の使用や環境ラベルの取得⑦処理・処分の容易性⑧調達総量の削減⑨脱炭素化の推進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ます。

サステナブル調達ポリシーをいちごの ESG の考え方や取り組み事例の紹介を定期的に行う会議等でサプライヤーに説明し、サプライヤーの理解と協力を推進することで、いちごグループのバリューチェーン全体におけるサステナビリティ配慮の取組みを促進し、スコープ3を含むバリューチェーン全体の GHG 排出量を削減し、ネットゼロを実現することを目指しています。

そのため、サステナブル調達ポリシーの内容を共有するサプライヤーを **100**%とすることをもって、サプライヤーエンゲージメント戦略の成功と判断しています。

現状は、国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地する、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 物件において先行してサステナブル調達ポリシーを共有しており、達成率は 28%となっています。

今後、サステナブル調達ポリシーを、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、サプライヤーに対し、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み、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す。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、サステナブル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、サプライヤーの製品製造時のGHG排出量の削減を通じ、気候変動問題の緩和に貢献できると考えています。

コメント



C12.1b

(C12.1b) 顧客との気候関連協働戦略の詳細をお答えください。

エンゲージメントの種類とエンゲージメントの詳細

教育/情報の共有

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

いちごグループではバリューチェーン全体におけるサステナビリティ配慮の取組みを推進し、スコープ3を含むバリューチェーン全体の GHG 排出量を削減し、ネットゼロを実現することを目指しています。その実現のためには、国内の北海道から沖縄まで34都道府県に立地する、いちごの運用物件300物件の運用時に排出されるCO2排出量の削減が重要であり、その運用主体であるテナント様との協働が必須であるとの考えから、全顧客に該当するテナント様を対象に本エンゲージメント活動を実施します。その具体的な活動として、入居テナント様のサステナビリティ配慮の取組みが重要と考えており、テナント様の入居時および更新時の契約締結に際しては、可能な限りにおいていちごグループのサステナビリティ方針や目標についての情報を共有し、その実践と達成に向けた協力を要請するよう努めています。

成功の評価を含む、エンゲージメントの影響

国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地する、いちごの運用物件 300 物件に入居しているテナント様数は現在約 2,232 (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 994) です。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、プロパティマネジメント会社等とも連携し、いちごグループのサステナビリティ方針や目標や節電などの省エネ活動、照明器具の 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、テナント様への周知を実施しています。

その結果、入居テナント様のサステナビリティ配慮の取組みを促進することで、バリューチェーン全体の GHG 排出量を削減し、ネットゼロの実現が可能となると考えています。

テナント様向け施策の効果等を確認する手段として、テナントアンケートを実施しており、その回答率を顧客との気候関連協働戦略の成功の指標としており、アンケート回収率を100%とすることをもって成功と判断します。



本エンゲージメントにより達成される成果として、照明器具のLED化や節水器具導入の促進等により、顧客による使用段階でのGHG排出量削減が期待されます。

2020年にいちごオフィスリート投資法人の運用物件の入居テナント様を対象として実施したテナントアンケートの回答率は 60.2%であり、今後も周知した結果を確認する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す。

今後、いちごの運用する物件の入居テナント様を対象にアンケートを実施し、アンケートの回答率が向上していくことで、オフィス、商業施設、ホテルなどの多様な用途の国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地する約 300 物件の、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への気候変動に関連した、節電などの省エネ活動や照明器具の LED 化や節水器具導入を伴う共用部の改修などの施策の周知が徹底し、それらの施策の実行性が向上していくことが見込まれます。

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)

国内の北海道から沖縄まで 34 都道府県に立地する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ります。

(課題)

いちごの ESG の考え方や取組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ります。

(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ました。

(結果)

2022 年度は、**11** 社のプロパティマネジメント会社と会議を実施し、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ます。

C12.2

(C12.2) 貴社のサプライヤーは、貴社の購買プロセスの一部として気候関連要件を満たす必要がありますか。

はい、サプライヤーは気候関連要件を満たす必要がありますが、自社のサプライヤー契約には含まれていません



C12.2a

(C12.2a) 貴社の購買プロセスの一部としてサプライヤーが満たす必要がある気候関連要件と、実施している順守メカニズムについて具体的にお答えください。

気候関連要件

科学的根拠に基づいた排出量削減目標の設定

気候関連要件の詳細

業務委託先企業等における取組み

① 気候変動への対応

気候変動がもたらすリスクと機会を適切に評価し、脱炭素社会への移行や物理的な影響 といった中長期的に見込まれる変化を念頭に取組を推進している、または以下の項目に 対応していること

- a. SBT の要件に対応した GHG 排出削減目標の設定
- b. 再生可能エネルギーの活用あるいは目標の設定
- c. 気候変動対応に関わる情報の開示
- d. 社としての GHG 排出削減施策の実行
- e. GHG 排出削減へ向けたエネルギー消費目標の策定
- ② 環境マネジメントシステムの導入またはこれに準じた取組み

ISO14001、エコアクション21等の環境マネジメントシステムを導入していること

- ③ 取引先企業のサステナビリティ (環境) 方針の策定と実践
- 以下についての取組みがあること
- a. サステナビリティに関わる経営者のコミットメント
- b. サステナビリティ方針・目標の策定
- c. サステナビリティ方針・目標を達成するための体制と取組み
- d. サステナビリティ方針や取組みについての開示
- e. 役職員に対するサステナビリティ研修や情報共有の実施状況
- ④ 取引先企業におけるサステナブル調達の推進

取引先企業による再委託先選定において、同様のサステナビリティに関する内容を考慮していること、ならびに物品・サービスの調達において環境や健康に配慮した製品を優先的に選択するなど、前項の物品・サービスの選定基準に掲げる内容と同様の取組みを行っていること

⑤ 適切な労働環境と安全衛生

職場環境の改善や労働時間の適切な管理など、従業員の適切な労働環境や安全衛生に関する取組みを実施していること

⑥ 人権尊重と多様性

取引先企業が従業員の人権を尊重し、人材の多様性やワークライフバランスなどの取組 みを推進していること

⑦企業倫理



不正・腐敗防止など企業倫理に関する方針や体制を整備していること

⑧ コミュニティへの関与

地域コミュニティの健康・福祉・安全などに貢献する取組みを行っていること

⑨ 災害時リスク管理体制の構築

災害等に備えて BCP (事業継続計画) の構築に積極的に取り組んでいること

気候関連要件に準拠する必要があるサプライヤーの割合(調達支出別) 100

気候関連要件に準拠しているサプライヤーの割合(調達支出別) 100

この気候関連要件の準拠をモニタリングするための仕組み

サプライヤーの自己評価

第一者検証

第二者検証

遠隔第三者検証

この気候関連要件に準拠していないサプライヤーへの対応

その他、具体的にお答えください

取引先がその遵守を維持できていない場合は以下のいずれかの方法により対応する。 a. 取引対象からの除外 b. 取引およびエンゲージメントの継続 c. 取引を中止したうえでのエンゲージメント

C12.3

(C12.3) 貴社は、気候に影響を及ぼすかもしれない政策、法律、または規制に直接的または 間接的に影響を及ぼす可能性がある活動で協働していますか。

行1

気候に影響を及ぼしうる政策、法律、規制に直接的、間接的に影響を及ぼす可能性 がある外部との協働活動

はい、気候に影響を及ぼしうる政策、法律、または規制に影響を及ぼす可能性がある業 界団体に加盟しているか、エンゲージメントがあります

貴社は、パリ協定の目標と整合するエンゲージメント活動を行うという公開のコミットメントまたは意見表明の書面をお持ちですか。

はい

宣誓または意見表明の書面を添付します

(C12.3)_lchigo_Sustainability_Report_JPN.pdf

(C12.3) Ichigo TCFD Alignment JPN.pdf



外部組織との協働活動が貴社の気候への取り組みや気候移行計画と矛盾しないよう に貴社で定めているプロセスについて説明してください

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会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」の開催を開始しており、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されています。

C12.3b

(C12.3b) 気候に影響を及ぼしうる方針、法律、または規制に関して立場を取る可能性がある、貴社が加盟している、または関与する業界団体を具体的にお答えください。

業界団体

その他、具体的にお答えください 国連グローバル・コンパクト

貴社の気候変動に関する方針に対する立場は、それらの団体と一致していますか。- 貫性を有している

貴社は報告年に業界団体の立場に影響を及ぼそうとしましたか。

はい、当社は業界団体の現在の立場を公に推奨しています

貴社の立場は業界団体の立場と一貫性を有していますか、それとも異なっていますか。業界団体の立場に影響を及ぼすための行動を取りましたか。

いちごは、企業の存在意義は社会貢献であると考えており、サステナブル (持続可能) 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図るとともに、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目標としています。

その目標を達成するための一環として、「国連グローバル・コンパクト(以下、

「UNGC」という。)」に署名し、環境・社会課題の解決に向けた取り組みを加速しています。

2021 年 **9** 月、UNGC のパートナーである We Mean Business Coalition は、パリ協定で目標とされている「平均気温上昇を産業革命以前に比べて **1.5**℃に抑える」ことを実現



するため、G20 首脳に向けた公開書簡により、さらなる発展的な取り組みを行うよう 提言し、いちごも世界の UNGC 加盟企業とともに、これに賛同し、署名しました。

報告年に貴社がこの業界団体に提供した資金提供金額(C0.4 で選択した通貨単位) 0

貴社の資金提供の狙いを説明してください

この業界団体との貴社の協働がパリ協定の目標に整合しているかを評価しましたか。

はい、評価しました。整合しています

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 GHG 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

ステータス

完成

文書の添付

① (C12.4)_Ichigo_20230419_Corporate_Presentation_FY23Q4_JPN .pdf

関連ページ/セクション

P21~22、P37~44

内容

ガバナンス

戦略

排出量数值

排出量目標

その他の指標

コメント

出版物

メインストリームの財務報告書で、TCFD 提言を組み込んで



ステータス

完成

文書の添付

 $\\ \textcircled{\ \ } (C12.4)_lchigo_FY2023_Yukashoken_Hokokusho_JPN.pdf \\ \\$

関連ページ/セクション

P9~12

内容

ガバナンス

戦略

リスクおよび機会

排出量目標

その他の指標

コメント

C12.5

(C12.5) 貴社が署名者/メンバーとなっている環境問題関連の協調的枠組み、イニシアチブ、コミットメントについてお答えください。

	環境に関する協 調的枠組み、イ ニシアチブやコ ミットメント	各枠組み、イニシアチブ、コミットメント内での貴社の役割の説明
行	RE100	TCFD:いちごは、気候変動に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管
1	気候関連財務情	理」「指標と目標」を TCFD の情報開示フレームワークに沿って公表してい
	報開示タスクフ	ます。
	ォース(TCFD)	
	国連グローバ	RE100: いちごは、「RE100」に加盟し、2025年までに事業活動で消費す
	ル・コンパクト	る電力を 100%再生可能エネルギーとすることを目指しています。
		国連グローバルコンパクト:いちごは、サステナブル(持続可能)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図るとともに、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目標としており、その表明とさらなる推進を目的として、「国連グローバル・コンパクト」に署名し、併せて、UNGCに署名している日本企業および団体などで構成されるローカルネットワークである「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」に加入しています。



C15.生物多様性

C15.1

(C15.1) 貴社には生物多様性関連問題に関する取締役会レベルの監督および/または執行役員レベルの責任がありますか。

	生物多様性関連問題に関する取締役会レベルの監督や 執行役員レベルの責任	生物多様性に関連した監督および目的 についての説明
行	はい、取締役会レベルの監督および執行役員レベルの	
1	責任の両方	

C15.2

(C15.2) 貴社は生物多様性に関連する公開のコミットメントをしたり、イニシアチブに賛同したりしたことがありますか。

	生物多様性に関連して公開のコミットメントをしたか、あるいは生物多様性に関連したイニシアチブを支援したかについて示してください	生物多様性関連の公 のコミットメント
行 1	はい、公開のコミットメントのみしました	全体で損失を出さない宣言

C15.3

(C15.3) 貴社はバリューチェーンが生物多様性に及ぼす影響と依存度を評価していますか。

生物多様性に対する影響

貴社がこの種の評価を行うかどうかを示してください

いいえ、しかし今後2年以内に行う予定です

生物多様性への依存度

貴社がこの種の評価を行うかどうかを示してください

いいえ、しかし今後2年以内に行う予定です

C15.4

(C15.4) 報告年に生物多様性への影響が大きい地域またはその周辺で事業活動を行っていましたか。

いいえ



C15.5

(C15.5) 生物多様性関連のコミットメントを進展するために、貴社は本報告年にどのような行動を取りましたか。

	貴社は生物多様性関連コミットメントを進展させるために報告対象期間に行動を取りましたか。	生物多様性関連コミットメントを進展 させるために講じた措置の種類	
行		教育および認識	
1	めに措置を講じています	法律および政策	

C15.6

(C15.6) 貴社は、生物多様性関連活動全体の実績を監視するために、生物多様性指標を使用していますか。

	貴社は生物多様性実績をモニタリングするために指標 を使用していますか。	生物多様性実績をモニタリングするた めに使用した指標	
行 1	いいえ、指標を使用していませんが、今後2年以内に 使用する予定です		

C15.7

(C15.7) CDP へのご回答以外で、本報告年の生物多様性関連問題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。

報告書の種類	内容	文書を添付し、文書内で関連する生物多 様性情報が記載されている場所を示して ください
自主的に作成する持続可能性報	生物多様性関連方針ま	
告書またはその他の自主的発信	たはコミットメントの	
情報で	内容	

C16.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お答えください。この欄は任意で、採点されないことにご注意ください。



C16.1

(C16.1) 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
行 1	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

貴社回答がどのような形で CDP に扱われるべきかを確認してください

	私は、私の回答がすべての回答要請をする関係者と共有され ることを理解しています	回答の利用 許可
提出の選択肢を選んで ください	はい	公開

以下をご確認ください

適用条件を読み、同意します



環境情報検証報告書

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「2022 年度いちごグループ GHG 算定集計表(2023 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 排出量算定ルール策定 Ver.5.06」(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。2022 年度とは、2022 年 3 月 1 日~2023 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、再生可能エネルギー使用量及びエネルギー消費量の算定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、GHG 排出量については「ISO14064-3」、再生可能エネルギー使用量及びエネルギー消費量については「ISAE3000」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(ロケーション基準及びマーケット基準)のエネルギー起源 CO2 排出量、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、再生可能エネルギー使用量及びエネルギー消費量であり、保証水準は「限定的保証水準」、重要性の量的判断基準は検証対象それぞれの総量における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(ロケーション基準及びマーケット基準)、再生可能エネルギー使用量及びエネルギー消費量についてはいちご株式会社及びグループ会社10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263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 の検証では、サンプリングにより 5 拠点にて現地検証を行った。現地検証では、算定ルールの確認、各拠点における算定対象範囲の確認、GHG 排出源、再生可能エネルギー使用状況の確認及びモニタリングポイントの確認、算定集計体制の確認、排出量及びエネルギーデータについて根拠資料との突き合わせを行った。なお、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 2022 年度の GHG 排出量、再生可能エネルギー使用量及びエネルギー消費量において、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、再生可能エネルギー使用量及びエネルギー消費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

発行日: 2023 年 7 月 6 日 第 1811004606 号



環境情報検証報告書[付属書]

いちご株式会社 御中

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

(いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人の保有資産を含む)

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

⑪ 組 織 名: 博多ホテルズ株式会社

住 所: 福岡県福岡市中央区春吉三丁目 13 番 1 号

① 組織名:いちごアニメーション株式会社

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