

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークに対する
第三者意見を公表します。

いちご株式会社

サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

新規

<サステナビリティ・リンク・ローン原則等への適合性確認結果>

本フレームワークはサステナビリティ・リンク・ローン原則等に適合する。

借入人	いちご株式会社(証券コード:2337)
評価対象	いちご株式会社 サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

要約

本第三者意見は、いちご株式会社が策定するサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク（本フレームワーク）に対して、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」¹および「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」²（総称して「SLLP等」）への適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、SLLP等で推奨されている評価の透明性および客観性確保のため、独立した第三者機関として、いちごのサステナビリティ戦略、本フレームワークで定められたキー・パフォーマンス・インディケーター（KPI）、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）、特性、レポーティング、検証について確認を行った。

いちごは、2000年3月に設立されたピーアイテクノロジーが前身であり、2001年の合併によりアセット・マネジャーズ株式会社となった。設立当初は企業投資と不動産投資の両輪で事業を拡大したが、リーマンショックに直面したことで事業の選択と集中を図り、国内不動産における価値向上に特化した事業展開へと移行してきた。2008年に持ち株会社化、2010年の「いちごグループホールディングス」への商号変更を経て、2016年に現在の商号となった。なお、2015年に上場市場が東京証券取引所第一部に変更され、2022年の市場区分の見直しにより、同プライム市場に移行された。

¹ Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Market Association (LMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA). "Sustainability-Linked Loan Principles 2025" (<https://www.lsta.org/content/sustainability-linked-loan-principles-sllp/>)

² 環境省 サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2024年版 (<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>)

いちごの商号は「人との出会いを大切に」という意味の「一期一会」に由来する。企業の存在意義は社会貢献であるという考えのもと、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」として各事業を推進している。いちごは、現在、「心築事業」「クリーンエネルギー事業」「アセットマネジメント事業」をコア事業として展開している。これらの事業を通じて、不動産とエネルギーの双方の分野において、環境負荷の低減および持続可能な社会の実現と、企業価値の持続的な向上を目指している。

いちごグループは、2021 年 5 月に改定した企業倫理綱領において地球環境保全への取り組みを規定し、「人類、社会そして地球の一員」として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としている。同社グループは、サステナビリティへの取り組みを主体的に取り組むことを目的として、「いちごサステナビリティ方針」の中で 8 つの取り組みを定めている。

いちごは、中長期的な価値創造に向けたビジネスモデルへの進化を推進すべく、従来の 3 カ年の中期経営計画に変え、長期 VISION「いちご 2030」を 2019 年 4 月に策定し、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目的にサステナブル社会を実現するため「サステナブルインフラのいちご」を掲げた。その後、2024 年 4 月に長期 VISION「いちご 2030」の経営目標（KPI）を刷新しており、そのなかでサステナブルな社会の達成への環境課題解決 KPI を 3 つ定めている。

いちごは、サステナブル（持続可能）な社会を実現するために、2025 年 9 月にマテリアリティを定めた。ステークホルダーとの関係を強化するとともに、分析した中長期の機会とリスクを踏まえ、サステナブル経営を実践している。マテリアリティは 5 つの項目で構成され、環境面では「豊かさや環境が共存する未来の実現」を重要課題（いちごが目指す姿）としている。係る KPI に「RE100 2025 年達成」、「SBT 削減目標 2030 年達成」等としている。

いちごは、代表執行役社長（CEO）をサステナビリティ推進の責任者とし、取締役会が監督するいちご企業倫理綱領およびサステナビリティ方針に基づき、グループ全体の業務執行を統括している。CEO は、執行役副社長兼 COO および CEO 直轄部署として設置された Re ジェネレーション推進部と連携し、サステナビリティ全般の取り組み状況について取締役会に報告する責任を担っている。サステナビリティに関する目標や各種施策を検討する「サステナビリティ会議」および「サステナビリティ推進会議」を設置している。サステナビリティ会議は、Re ジェネレーション推進部を主管として原則 3 か月に 1 回開催され、グループのサステナビリティに関する目標や各種施策の検討・立案を行う場であり、同会議で立案された目標や施策は最高経営責任者である CEO が最終決定する。また、サステナビリティ推進会議は、方針や目標、具体的施策について CEO および取締役会に報告を行う役割を担っている。

いちごは、本フレームワークで以下の KPI および SPT を設定している。

KPI	CDP 気候変動スコア
SPT	CDP 気候変動スコアにおける A の維持

いちごが属する不動産業界・建築物分野は、日本全体の GHG 排出量のなかで、「業務その他部門」「家庭部門」に関わっており、日本全体の約 3 割を占める。2050 年カーボンニュートラルに向けて、2022 年 6 月に改正建築物省エネ法が公布されている。改正建築物省エネ法において、建築主はその建築（新築、増築および改築）をしようとする建築物において、建築物のエネルギー消費性能の「一層の向上」を図るよう努めなければならないこととされている。いちごは、業界団体として一般社団法人不動産協会（不動産協会）等に加加盟している。不動産協会は、2013 年 3 月に「不動産業環境実

行計画」を策定し、2024 年 3 月に、カーボンニュートラル実現に向けた政府目標の見直しや政策策定等の変化を踏まえ、「不動産環境実行計画」が改定し、同計画のなかで「新築オフィスビル」「新築分譲マンション」「自らが保有するオフィスビル」の 3 分野について、エネルギー消費量の削減や CO₂ 排出量・原単位の削減といった環境行動目標が設定されている。本フレームワークで設定された KPI は、不動産業界の特性や方針を鑑みて重要なものであり、いちごの事業戦略において重要と位置付けられていること等を踏まえると有意義である。

いちごが設定した SPT の CDP 「A」ランクは各年度において、国際的なベストプラクティスが経営戦略、意思決定、および具体的な施策として実装され、その進捗と改善が確認できる企業に付与される最上位レベルの評価である。このような評価の枠組みに照らすと、いちごが今後も「A」ランクを継続的に獲得していくためには、Scope1 および Scope2 における GHG 排出削減の取り組みに加え、Scope3 を含むバリューチェーン全体での GHG 排出削減を実効的に推進していくことが重要である。あわせて、他の CDP 回答企業と比較しても競争優位性を保持・強化できる水準で、気候変動に関する戦略、方針、数値目標および個別施策を継続的に高度化していくことが求められる。

また、「A」ランクは単年度における達成状況のみを評価するものではなく、前年度からの進捗、改善および取り組みの深化が継続的に示されていることを前提に付与される評価である。このため、いちごにおいては、定期的に更新される CDP の評価基準や国際的な開示・実践動向を的確に把握した上で、既存施策の実効性向上に加え、新たな取り組みを計画的かつ一貫性をもって推進していくことが、A ランク維持の観点から重要である。

以上より、同等の評価を維持することの難易度を考慮すると、本 SPT は相応の野心性がある。

本フレームワークで定められた借入金の財務的・構造的特性は、SPT の達成状況に応じて財務的・構造的特性が変動することとなっている。変動内容については、利率のステップ・アップ/ステップ・ダウン、寄付、排出権の購入が想定されている。本フレームワークに基づき実行される借入金が返済されるまでの期間、毎年レポートングを実施する。レポートング内容は、同社のウェブサイト上で開示される。また、併せて KPI に関する実績値の開示の旨もしくは実績値を各貸付人に対して報告する。いちごの CDP 気候変動スコアの年次実績は、外部機関である CDP によって審査されたのち、CDP およびいちごのウェブサイト上に公表される予定である。以上より、第三者検証と同等の機能が働くと考えられる。

以上より、本借入金で定められたレポートングについて、各原則等で示されている具備すべき条件の全てを満たしていることを、JCR は確認した。

以上より、JCR は、本フレームワークが SLLP 等に適合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

本第三者意見は、いちごが策定するサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク（本フレームワーク）に対して、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」および「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」（総称して「SLLP 等」）への適合性を確認したものである。SLLP 等は、KPI の選定、SPT の測定、借入金の特性、レポーティング、検証という 5 つの核となる要素で構成されている。本第三者意見の目的は、SLLP 等で推奨されている評価の透明性および客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、本フレームワークの SLLP 等への適合性を確認することである。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、いちごが 2026 年 2 月に策定する本フレームワークに対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

1. いちごのサステナビリティ戦略
2. KPI の選定
3. SPT の測定
4. 借入金の特性
5. レポーティング・検証
6. SLLP 等への適合性に係る結論

III. SLLP 等への適合性について

1. いちごのサステナビリティ戦略

(1) 企業概要

いちごは、2000年3月に設立されたピーアイテクノロジーが前身であり、2001年の合併によりアセット・マネジャーズ株式会社となった。設立当初は企業投資と不動産投資の両輪で事業を拡大したが、リーマンショックに直面したことで事業の選択と集中を図り、国内不動産における価値向上に特化した事業展開へと移行してきた。2008年に持ち株会社化、2010年の「いちごグループホールディングス」への商号変更を経て、2016年に現在の商号となった。なお、2015年に上場市場が東京証券取引所第一部に変更され、2022年の市場区分の見直しにより、同プライム市場に移行された。

いちごの商号は「人との出会いを大切に」という意味の「一期一会」に由来する。企業の存在意義は社会貢献であるという考えのもと、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」として各事業を推進している。いちごは、現在、「心築事業」「クリーンエネルギー事業」「アセットマネジメント事業」をコア事業として展開している。これらの事業を通じて、不動産とエネルギーの双方の分野において、環境負荷の低減および持続可能な社会の実現と、企業価値の持続的な向上を目指している。

心築事業

いちごは、「心で築く、心を築く」を信条とし、保有不動産の価値向上および長寿命化を図る事業である。公共交通アクセス等に配慮した、主に好立地の中規模不動産を対象として、不動産の取得後、遵法性の治癒、耐震補強、設備更新、稼働率改善等を実施し、建物が本来有する価値を最大限に活かしながら、多様化する社会ニーズに応じた付加価値の創出を行っている。

また、建替えを前提とせず、既存建物の有効活用を重視することで、省資源・省エネルギーを実現し、環境負荷の低減に寄与している。各物件については建物診断を行い、設備状況を含めたカルテ化を実施したうえで、環境性能や安全性の観点から必要な改修を行っており、100年持続可能な不動産の実現に向けた取り組みを推進している。

クリーンエネルギー事業

クリーンエネルギー事業では、再生可能エネルギーを中心とした発電事業を展開している。遊休地の有効活用を通じて、主に太陽光発電および風力発電を全国で開発・運営しており、2025年2月期末時点で64の発電所が稼働し、合計設備容量は約188MWに達している。

本事業は、国内エネルギー自給率の向上への貢献を企図したものであり、自治体や地域関係者との連携を重視しながら、地域雇用の創出や地域経済の活性化にも配慮した事業運営を行っている。

アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業では、3つの上場投資法人（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、いちごグリーンインフラ投資法人）における不動産と発電施設の運用、および機関投資家向け私募不動産ファンドの運用を行っている。

不動産の運用においては、いちごの心築技術を活用し、個人投資家でも安心して投資できる商品提供を心掛けている。マーケットニーズへの対応のみならず、環境にも配慮した取り組みを行い、中長期的な視点に立って堅実な運用を追求している。

(2) 経営理念/サステナブル経営/サステナビリティ方針

いちごは、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」を経営理念している。いちごの考える豊かさとは、経済的な豊かさだけでなく、心の豊かさも意味している。いちごは、日本社会の一員として果たすべき役割を経営理念とし、商号の由来である「一期一会」の精神のもと、経営理念の実現を最大の目標に掲げている。

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、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」として、「サステナブル」への貢献を目指し、不動産の有効活用とエネルギー創出を軸とした事業を推進している。

いちごグループは、2021年5月に改定した企業倫理綱領において地球環境保全への取り組みを規定し、「人類、社会そして地球の一員」として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としている。同社グループは、サステナビリティへの取り組みを主体的に取り組むことを目的として、「いちごサステナビリティ方針」を以下のとおり定めている。

- ① 環境との調和と資源循環
- ② 気候変動への対応と脱炭素社会への移行
- ③ 法令遵守と環境管理体制の整備
- ④ 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働
- ⑤ サステナビリティ・パフォーマンスの開示
- ⑥ サステナブル調達の実施
- ⑦ 多様で包摂的な組織の醸成
- ⑧ 生物多様性・生態系の保全

(3) 長期 VISION 「いちご 2030」

いちごは、中長期的な価値創造に向けたビジネスモデルへの進化を推進すべく、従来の3カ年の中期経営計画に変え、長期 VISION 「いちご 2030」を2019年4月に策定し、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目的にサステナブル社会を実現するため「サステナブルインフラのいちご」を掲げた。その後、2024年4月に長期 VISION 「いちご 2030」の経営目標（KPI）を刷新しており、そのなかでサステナブルな社会の達成への環境課題解決 KPI を新設している。

サステナブルな社会に向けた
環境課題解決

いちごの
クライメート・ポジティブの
維持

RE100

CDPリーダーシップの
維持

図表 1：長期 VISON「いちご 2030」の経営目標（KPI）-環境課題解決 KPI³

いちごが掲げる環境課題解決 KPI の内容については、以下の通りである。

① いちごのクライメート・ポジティブの維持

クリーンエネルギー事業により創出される再生可能エネルギーを通じて削減される CO₂量が、いちごおよびいちごが運用する投資法人（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、いちごグリーンインフラ投資法人）の事業活動に伴う CO₂排出量（Scope1 および Scope2）を上回る状態を「いちごのクライメート・ポジティブ」と定義し、その維持を KPI としている。

② RE100

2025 年までにいちごの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を KPI として設定している。いちご単体に加え、運用する投資法人が保有する不動産における電力使用も対象に含めている。

なお、いちごは、2024 年 8 月末時点でこの目標を達成しており、その維持を進めている。

③ CDP リーダーシップの維持

いちごは、国際的な非営利団体である CDP による「気候変動」評価と「水セキュリティ」評価でのリーダーシップレベルの獲得と維持を KPI として設定している。

(4) マテリアリティ

いちごは、サステナブル（持続可能）な社会を実現するために、2025 年 9 月にマテリアリティを定めた。ステークホルダーとの関係を強化するとともに、分析した中長期の機会とリスクを踏まえ、サステナブル経営を実践している。マテリアリティは 5 つの項目で構成され、環境面では「豊かさや環境が共存する未来の実現」を重要課題（いちごが目指す姿）としている。主な取り組みとして、「現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立（100 年不動産）」と「気候変動に対応した遊休不動産を活用したクリーンエネルギー創出と CO₂ 排出量削減

³ 統合報告書 2025 https://s3-ap-northeast-1.amazonaws.com/ichigo-s3/Ichigo_Integrated_Report_2025_ViewingVersion.pdf

の取り組み」とし、係る KPI に「RE100 2025 年達成」、「SBT 削減目標 2030 年達成」等としている。

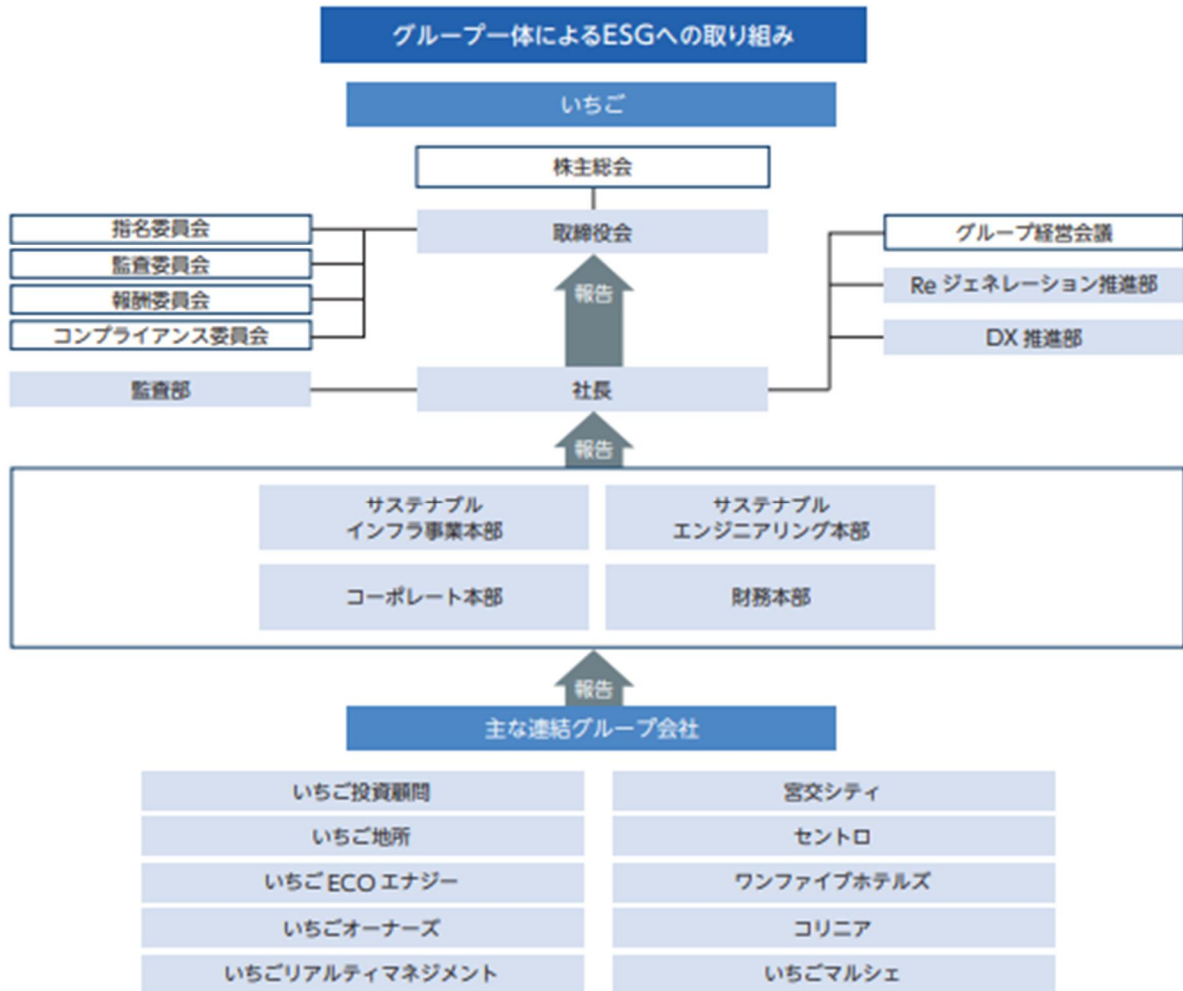
項目	マテリアリティ (重要課題)	KPI
環境との共存	豊かさと環境が共存する未来の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・ RE100 2025 年達成 ・ SBT 削減目標 2030 年達成 GHG 排出量 削減 CO₂ 削減量 > CO₂ 消費量 (Scope1・Scope2) ・ 照明器具 LED 化 ・ 廃棄物排出量 水源別取水量
安心・安全	災害対応の強化による 安全・安心な建物・空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震基準充足率 ・ 防災訓練回数
人的資本	プロフェッショナル人財の育成 多様な人財の活躍推進と インクルーシブな職場環境の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ エンゲージメントサーベイスコア ・ 女性管理職比率 ・ 健康診断受診率 ・ 育児休業取得率 ・ 育児休業復職率
地域 (パートナー)	事業を通じた地域活性化への貢献	—
ガバナンス	事業成長の礎となるガバナンスの強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会・各委員会出席率 ・ コンプライアンス研修受講率 ・ 取締役会の実効性評価のアンケート項目の実施

図表 2：いちごのマテリアリティ（重要課題）と KPI⁴

(5) サステナビリティ推進体制

いちごは、代表執行役社長（CEO）をサステナビリティ推進の責任者とし、取締役会が監督するいちご企業倫理綱領およびサステナビリティ方針に基づき、グループ全体の業務執行を統括している。CEO は、執行役副社長兼 COO および CEO 直轄部署として設置された Re ジェネレーション推進部と連携し、サステナビリティ全般の取り組み状況について取締役会に報告する責任を担っている。サステナビリティに関する目標や各種施策を検討する「サステナビリティ会議」および「サステナビリティ推進会議」を設置している。サステナビリティ会議は、Re ジェネレーション推進部を主管として原則 3 か月に 1 回開催され、グループのサステナビリティに関する目標や各種施策の検討・立案を行う場であり、同会議で立案された目標や施策は最高経営責任者である CEO が最終決定する。また、サステナビリティ推進会議は、方針や目標、具体的施策について CEO および取締役会に報告を行う役割を担っている。

⁴ 統合報告書 2025 (https://s3-ap-northeast-1.amazonaws.com/ichigo-s3/Ichigo_Integrated_Report_2025_ViewingVersion.pdf)
に基づき JCR 作成



図表 3：いちご サステナビリティ推進体制⁵

⁵ 統合報告書 2025 https://s3-ap-northeast-1.amazonaws.com/ichigo-s3/Ichigo_Integrated_Report_2025_ViewingVersion.pdf

2. KPIの選定

(1) 評価の観点

本項では、本フレームワークで定める KPI に係る有意義性について確認を行う。具体的には、発行体/借入人のビジネス全体にとって関連性がある中核的で重要なものであること、発行体/借入人の現在や将来の事業運営にとって高い戦略的意義を有すること、一貫した方法論に基づく測定又は定量化が可能であること等について確認を行う。

(2) KPI の選定の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークのKPIは、SLLP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

いちごは、本フレームワークで以下の KPI を設定している。

KPI	CDP 気候変動スコア
-----	-------------

本フレームワークで KPI として設定された CDP 気候変動スコアは、気候変動報告・情報開示の仕組みであり、2000 年にロンドンで設立された非営利団体である CDP によって運営されている。CDP は、温室効果ガス（GHG）排出量等の環境情報の測定と情報開示を通じて企業等の意識を高めることが、GHG 排出量と気候変動リスクを効果的に管理するために不可欠だと考えている。

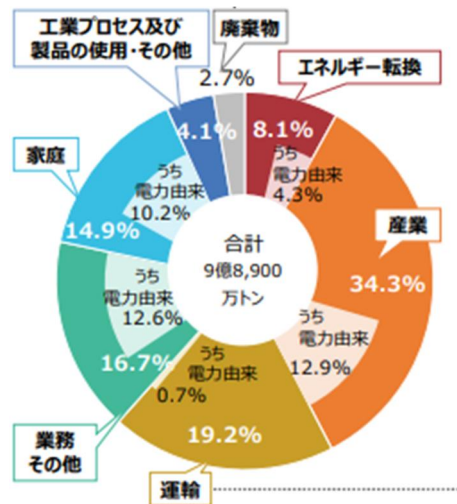
ここでは、日本の不動産業界およびいちごにおける気候変動に関する取り組みの重要性、およびいちごにおける CDP 気候変動スコアの取り組みの重要性について確認を行う。

【KPI の有意義性 日本における不動産業の位置づけ】

気候変動を緩和するため、気候変動の原因である温室効果ガスの排出削減が求められている。日本政府は、2021 年 4 月に、2050 年までにカーボンニュートラル実現の長期目標を打ち出すとともに、2030 年度に 2013 年比で 46%削減することを NDC として表明した⁶。また、2025 年 2 月に次期 NDC として 2035 年度に 2013 年度比 60%削減、2040 年度に 2013 年度比 73%削減の目標を国連に提出している。

日本全体の GHG 排出量のなかで、いちごが属する不動産業界・建築物分野は「業務その他部門」「家庭部門」に関わっており、日本全体の約 3 割を占める。従って、日本国内において、不動産業・建築物分野における気候変動・GHG 排出量削減における取り組みが求められている。

⁶ 環境省ウェブサイト「日本の NDC（国が決定する貢献）」(<https://www.env.go.jp/earth/earth/ondanka/ndc.html>)



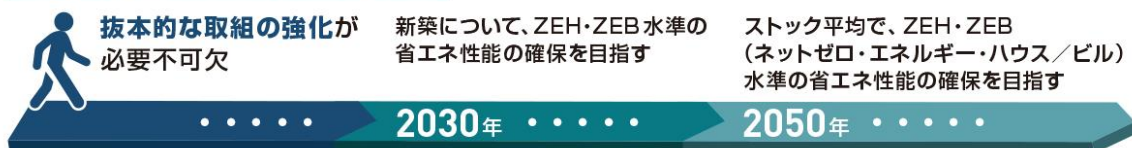
図表4：日本 2023年度 部門別のGHG排出量（電気・熱配分後）⁷

【KPIの有意義性 不動産業界の方針・計画】

2050年カーボンニュートラルに向けて、中期的には2030年、長期的には2050年を見据えた住宅・建築物の方向性を幅広く議論することを目的として、国土交通省、経済産業省、環境省の連携により「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」が設置され、2030年、2050年に目指すべき住宅・建築物のあり方・進め方に関するロードマップが2021年8月に示された。同ロードマップのなかで「遅くとも2030年までに義務基準をZEH⁸レベル・ZEB⁹レベルに引き上げ」が明記されている。

これらの検討等を受けて、2022年6月に改正建築物省エネ法が公布されている。改正建築物省エネ法において、建築主はその建築（新築、増築および改築）をしようとする建築物において、建築物のエネルギー消費性能の「一層の向上」を図るよう努めなければならないこととされている。また、ここでの「一層の向上」とは、義務基準である省エネ基準を上回る省エネ性能を確保することを指している。

<2050年カーボンニュートラルに向けた取組>



図表5：令和4年度改正建築物省エネ法 改正の背景¹⁰

主に日本国内で事業を営むいちごは、業界団体として一般社団法人不動産協会（不動産協会）等に加盟している。不動産協会は、2013年3月に「不動産業環境実行計画」を策定しており、持続可能なまちづくりに向けた会員企業の取組みを促進してきた。2024年3月には、第6次エネルギー基本計画やGX推進法などカーボンニュートラル実現に向けた政府目標の見直しや政策策定等の変化を踏まえ、「不動産業環境実行計画」が改定され、同計画のなかで「新築オフィスビル」「新築分譲マ

⁷ 環境省資料 <https://www.env.go.jp/content/000310279.pdf>

⁸ ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称。

⁹ ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの略称。

¹⁰ 国土交通省 令和4年度改正建築物省エネ法の概要 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/shouenehou_r4.html

ンション」「自らが保有するオフィスビル」の3分野について、エネルギー消費量の削減やCO₂排出量・原単位の削減といった環境行動目標が設定されている¹¹。

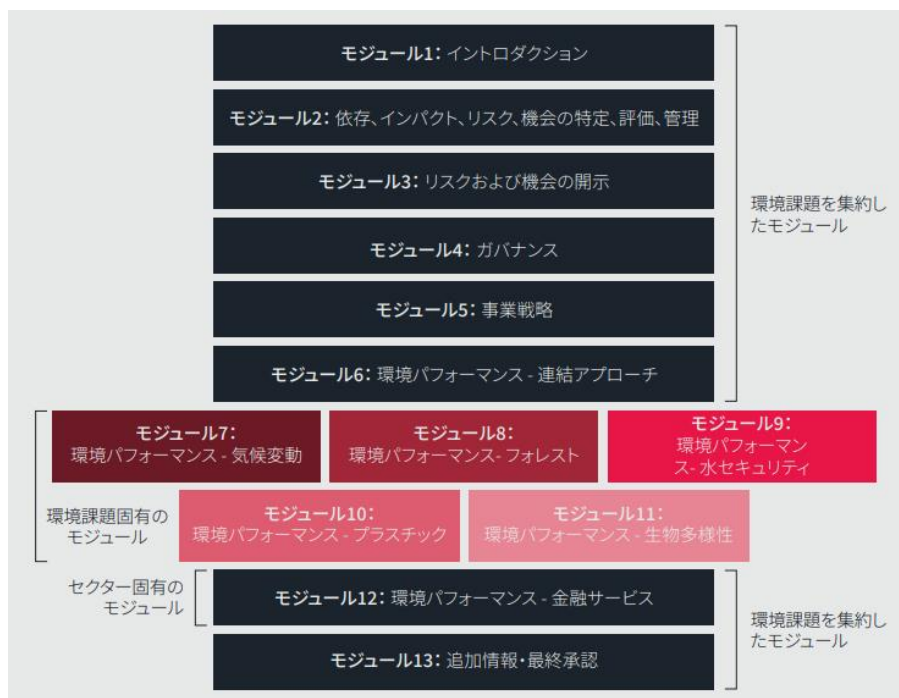
以上より、不動産業界・建築物分野においても、行政や業界団体において GHG 排出量削減が推進されている。

【KPI の有意義性 いちごにおける KPI の位置づけ】

いちごは、先述のとおり長期 VISION「いちご 2030」において、CDP のリーダーシップの維持を KPI として設定している。本フレームワークの KPI においても、CDP 気候変動のスコアを指標とし、いちごの 2030 年に向けた環境に対する取り組みの推進を図る。

CDP 気候変動スコアは、気候変動報告・情報開示の仕組みである。2025 年時点で 640 を超える金融機関が CDP 気候変動スコアを運営する CDP に署名しており、CDP を通じた情報開示を企業や自治体に要求している。一方、CDP を通じて情報開示を行う組織数は 2025 年時点で 23,000 を超えている。以上より、CDP は世界最大の環境データベースを有しており、CDP 気候変動スコアは気候変動報告・情報開示の仕組みのグローバルスタンダードであると言える。

CDP 気候変動スコアの質問書の構成は、以下図表に示す通り、ガバナンス、リスク・機会、事業戦略、目標と実績、排出量など多くの項目を網羅的にカバーしており、TCFD の要件とも整合している。



図表 6：CDP コーポレート完全版質問書のレイアウトと構造¹²

加えて、いちごは気候変動への取り組みを強化するため、国際的に認知された各種イニシアティブへのコミットメントを進めている。具体的には、温室効果ガス削減目標の国際基準である SBT

¹¹ 一般社団法人 不動産協会 https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kankyou_jikkou_keikaku_kaitei_2_2403.pdf

¹² CDP 「CDP2025 コーポレート質問書における主な変更点 (2025 年 4 月)」
https://downloads.ctfassets.net/v7uy4j80khf8/1U1XgQB7WefCrejavncjPI/00266118773043c4e0fdbdd8a9a818db/CDP_2025_Corporate_Disclosure_JP.pdf

(Science Based Targets) 認定の取得 (2024 年 5 月) や、自社が使用する電力を 100%再生可能エネルギーへ転換することを目指す RE100 への加盟といった取り組みを実施している。RE100 については、先述の通り、2024 年 8 月末時点において使用する電力の再生可能エネルギーへの切り替えが 100%となり、RE100 認証の取得を 2026 年中に予定している。これらは気候変動対策の実効性を示す指標として国際的に評価されており、CDP においても企業の先進性や透明性を示す重要な要素として位置づけられている。

また、SBT や RE100 への参加は、科学的根拠に基づく削減目標の設定、再生可能エネルギー調達戦略の明確化、進捗状況の定期的な開示など、CDP 質問書で求められるガバナンス・戦略・排出量管理の複数領域に直接的に寄与する。これにより、いちごの気候変動に対する取り組みの信頼性と透明性が一層高まり、結果として CDP スコアの向上、ひいては長期 VISION「いちご 2030」で掲げるリーダーシップの維持に資するものとなっている。

以上より、CDP 気候変動スコアは、いちごの長期 VISION「いちご 2030」に整合する、中核的で重要なものであり有意義なものと JCR は考える。

【一貫した方法論に基づく測定又は定量化の可否（外部からの検証可能性）】

いちごが KPI として設定した CDP 気候変動スコアは、非営利団体である CDP によって運営されており、世界における気候変動報告・情報開示のグローバルスタンダードと言える。本 KPI は、信頼性における独立した外部団体によって運営されており、一貫した方法論に基づく評価・測定が期待される。

以上より、本フレームワークの KPI に係る有意義性について、JCR は確認した。

3. SPT の測定

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークの SPT に係る野心性について確認を行う。具体的には、選定された KPI における重要な改善を表し、Business as Usual (BAU、当該プロジェクトを実施しない場合、もしくは成り行きの場合) の軌跡を超える等の野心的なものであること、可能な場合にはベンチマークや外部参照値と比較可能であること、借入人の全体的なサステナビリティ戦略およびビジネス戦略と整合していること、ローン開始時まであらかじめ定められた時間軸（目標年度等）に基づいて SPT が決定されること等の観点から確認を行う。

(2) SPT の測定の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークの SPT は、SLLP 等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

いちごは本フレームワークで以下の SPT を設定している。

SPT	CDP 気候変動スコアにおける A の維持
-----	-----------------------

i 過年度実績との比較（BAU を超える野心的なものか）

いちごの CDP 気候変動の過去実績は以下の通りである。

CDP 気候変動			
2022	2023	2024	2025
A-	A	A	A

図表 7：いちご CDP 気候変動の実績¹³

CDP 気候変動スコアのうち、「A」はリーダーシップ最上位であり、回答企業のなかでより「透明性、パフォーマンスにおけるベストプラクティス」が求められる。



図表 8：CDP スコアとレベル¹⁴

CDP においては、回答企業における気候変動対応の高度化を踏まえ、評価基準が継続的にアップデートされている。

¹³ いちごよりヒアリングのうえ JCR 作成

¹⁴ CDP2025 コーポレート完全版質問書スコアリングイントロダクション
https://assets.ctfassets.net/v7uy4j80khf8/5cVDWAXgxRIqgDoAnval3D/4ecd1954b5d17a90edccdc9f76ce9ec/CDP_Full_Corporate_Scoring_Introduction_2025_Aug_6_JP_.pdf

このような評価の枠組みに照らすと、いちごが今後も「A」ランクを継続的に獲得していくためには、Scope1 および Scope2 における GHG 排出削減の取り組みに加え、Scope3 を含むバリューチェーン全体での GHG 排出削減を実効的に推進していくことが重要である。あわせて、他の CDP 回答企業と比較しても競争優位性を保持・強化できる水準で、気候変動に関する戦略、方針、数値目標および個別施策を継続的に高度化していくことが求められる。

また、「A」ランクは単年度における達成状況のみを評価するものではなく、前年度からの進捗、改善および取り組みの深化が継続的に示されていることを前提に付与される評価である。このため、いちごにおいては、定期的に更新される CDP の評価基準や国際的な開示・実践動向を的確に把握した上で、既存施策の実効性向上に加え、新たな取り組みを計画的かつ一貫性をもって推進していくことが、A ランク維持の観点から重要である。

以上より、過去に目標を達成しているものの、今後同等の評価を維持することの難易度を考慮すると、本 SPT は相応の野心性がある。

ii ベンチマーク（科学的根拠など）との比較

【科学的根拠との比較】

CDP は、パリ協定において求められる水準と整合した科学的な目標である SBT（Science Based Targets）を運営する SBT イニシアチブの構成メンバーであり、CDP 気候変動スコアには SBT の評価指標も組み入れられている。従って、CDP 気候変動スコアには一定の科学的根拠が内包されていると言える。

【同業他社との比較】

CDP 気候変動スコア 2024 において、日本の回答企業数は 1,400 社超であり、そのうち「A」の評価を獲得した企業は 152 社に過ぎず、「A」の評価の難易度は高い¹⁵。更に、CDP の評価項目は毎年アップデートされ、「A」の評価を獲得するためには気候変動に関する取り組みを継続してレベルアップする必要がある。

本 SPT について、不動産業界の中でいちごと事業内容が近い同業他社の目標と比較したところ、高い水準であり、野心的である。

iii SPT 達成に向けた計画・取り組み

いちごは、SPT を達成するために下記施策を進めていく予定である。

¹⁵ CDP CDP2024 回答結果分析報告会（2025 年 7 月）

https://assets.ctfassets.net/v7uy4j80khf8/2jQaS9GRjyPrgdRlv6JQfj/980b512893fbf5b09e19cb0e71733051/ASP_Disclosure_Japan_Summit_2025_CDP.pdf

①LED 化と空調設備の効率化の推進

②一次データの入手・計上による Scope3 の排出量削減

③バリューチェーン、サプライチェーンとの協働施策の検討・実施による Scope3 の排出量削減

上記①は主に自社の Scope1 と 2 の排出量削減の取り組みとなっている。具体的には、いちごが保有・運用する物件（専有部・共有部）の照明を、100%LED に切り替える取り組みと、省エネ性能の高い空調設備の導入を推進する取り組みである。

②、③はともに Scope3 の排出量削減の取り組みとなる。②についての算定はカテゴリによっては仕入原価等から排出量を算出することも認められている。しかし算出された数値は精度が高いとはいえない。そのため工事を請け負うゼネコン等から工事にかかる排出量データ（一次データ）を入手し、数値の精度を高めることで排出量削減を狙う。③は、既に排出量削減に関する啓発や削減手段の助言をサプライチェーンの企業に対して行っており、今後も継続して毎年のランク維持を目指す。

(3) JCR によるインパクト評価

JCR は、本フレームワークの SPT に係るポジティブなインパクトの増大およびネガティブなインパクトの回避・管理・低減の度合いについて、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定したポジティブ・インパクト金融原則の第 4 原則で例示されているインパクト評価基準の 5 つの観点に沿って確認した。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本フレームワークの SPT は、以下のとおり UNEP FI の定めるインパクト・エリア/トピックのうち、「気候の安定性」にインパクトが限定される。

社会	人格と人の安全保障	紛争	現代奴隷	児童労働	
		データプライバシー	自然災害		
	健康および安全性				
	資源とサービスの入手可	水	食料	エネルギー	住居
	能性、アクセス可能性、	健康と衛生	教育	移動手段	情報
	手ごろさ、品質	コネクティビティ	文化と伝統	ローン	
	生計	雇用	賃金	社会的保護	
	平等と正義	ジェンダー平等	民族・人種平等	年齢差別	その他の社会的弱者
社会 経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		市民的自由	
	健全な経済	セクターの多様性		零細・中小企業の繁栄	
	インフラ				
	経済収束				
自然 環境	気候の安定性				
	生物多様性と	水域	大気	土壌	
	生態系	生物種	生息地		
	サーキュラリティ	資源強度		廃棄物	

また、本フレームワークの SPT は、いちごのサプライチェーンのうち全ての段階へのインパクトが期待される。



心築事業	○	○	○	○	○
クリーンエネルギー事業	○	○	○	○	○
アセットマネジメント事業	○	○	○	○	○

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

いちご株式会社は、2025 年 2 月期売上高 835 億円、連結従業員数 671 名と不動産業界においては中堅規模を有している。心築事業、クリーンエネルギー事業、アセットマネジメント事業を通じ、環境・社会面への配慮を図っている。自社のみならず多くのサプライヤーの活動が強く影響する CDP の A ランク維持は、大きなインパクトをもたらすと考えられる。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

本フレームワークの SPT は、いちごの「サステナビリティ方針」、長期 VISION「いちご 2030」に整合したものである。

従って、SPT 達成に向けた取り組みが推進されることにより、投資資本に比して大きなインパクトの発現が期待される。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

本借入金の SPT 達成に向け、補助金等の公的資金の活用は予定されていない。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本フレームワークの SPT は、以下にリストアップしたとおり、SDGs の 17 目標および 169 ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。

ターゲット 7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応力を強化する。

ターゲット 13.3 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。

4. 借入金の特徴

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークで定められた借入金の特徴について、予め設定された SPT が達成されるか否かによって、ローン条件等は変化するかなどを確認する。

(2) 借入金の特徴の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークで定められた借入金の特徴は、SLLP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

本フレームワークの借入金の特徴として、SPT の達成状況に応じて財務的・構造的特徴が変動することとなっている。変動内容については、利率のステップ・アップ/ステップ・ダウン、寄付、排出権の購入が想定されている。

また、本フレームワークに基づく借入金の実行後に、事業構造に重大な影響を与える想定外の事象（M&A、規制等の制度面の大幅な変更、または異常事象の発生等）が発生し、KPI の定義や SPT の設定を変更する必要がある場合には、適時貸付人および外部機関と相談のうえ、新たな KPI を設定する予定である。

以上より、本フレームワークで定められた借入金の特徴は、SLLP 等で示されている具備すべき条件の全てを満たしていることを JCR は確認した。

5. レポーティング・検証

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークで定められたレポーティングについて、選定された KPI の実績に係る最新情報や SPT の野心度を判断できる情報等が、年に 1 回以上開示されるか等を確認する。また、本フレームワークで定められた検証について、選定された KPI の実績に対する独立した外部検証は実施されるか、当該検証内容は開示されるか等を確認する。

(2) レポーティング・検証の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークで定められたレポーティング・検証は、SLLP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

本借入金の返済期限が到来するまでの期間、いちごは貸付人に SPT の達成状況を SPT 判定日まで報告することとしている。

KPI である CDP 気候変動スコアの年次実績は、外部機関である CDP によって審査されたのち、CDP およびいちごのウェブサイト上に公表される予定である。以上より、第三者検証と同等の機能が働くと考えられる。

以上より、本借入金で定められたレポーティングについて、各原則等で示されている具備すべき条件の全てを満たしていることを、JCR は確認した。

6. SLLP 等への適合性に係る結論

以上より、JCR は本フレームワークが SLLP 等に適合していることを確認した。

(担当) 佐藤 大介・玉川 冬紀

本評価に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、Asia Pacific Loan Market Association（APLMA）、Loan Market Association（LMA）、Loan Syndications and Trading Association（LSTA）が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド／ローン原則及び環境省が策定したサステナビリティ・リンク・ボンド／ローンガイドラインへの評価対象の適合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該評価対象がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況を評価するものであり、将来における状況への評価を保証するものではありません。また、本第三者意見は、サステナビリティ・リンク・ボンド／ローンによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。設定されたサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットの達成度について、JCR は発行体／借入人又は発行体／借入人の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を提供するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本第三者意見を提供するうえで JCR は、APLMA、LMA、LSTA、環境省及び国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

- ・サステナビリティ・リンク・ローン原則
- ・サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン
- ・ポジティブ・インパクト金融原則

3. 信用格付業に係る行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業に係る行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体／借入人及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、又はその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、又は当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークに係る各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コモディティ等購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部又は全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークについて、ICMA／APLMA、LMA、LSTA によるサステナビリティ・リンク・ボンド／ローン原則への適合性に対する第三者意見を述べたものです。

■サステナブル・ローンの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier（気候債イニシアティブ 認定検証機関）
- ・ICMA（国際資本市場協会）に外部評価者としてオブザーバー登録） ソーシャルボンド原則、Climate Transition Finance 作業部会メンバー

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 **日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル