

## 株式会社北陸銀行が実施する 株式会社 AlbaLink に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社北陸銀行が実施する株式会社 AlbaLink に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性も併せて確認しています。

\* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。



## 第三者意見書

2025年2月17日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社 AlbaLink に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社北陸銀行

評価者：一般財団法人北陸経済研究所

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

## I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社北陸銀行（「北陸銀行」）が株式会社 AlbaLink（「AlbaLink」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、一般財団法人北陸経済研究所（「北陸経済研究所」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であることを確認した。

PIF とは、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、4つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。北陸銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、北陸経済研究所・株式会社道銀地域総合研究所・株式会社浜銀総合研究所と共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、北陸銀行及び北陸経済研究所にそれを提示している。なお、北陸銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえでポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクトエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。<sup>1</sup>
- ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

## II. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

### ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

北陸銀行及び北陸経済研究所は、本ファイナンスを通じ、AlbaLink の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、AlbaLink がポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

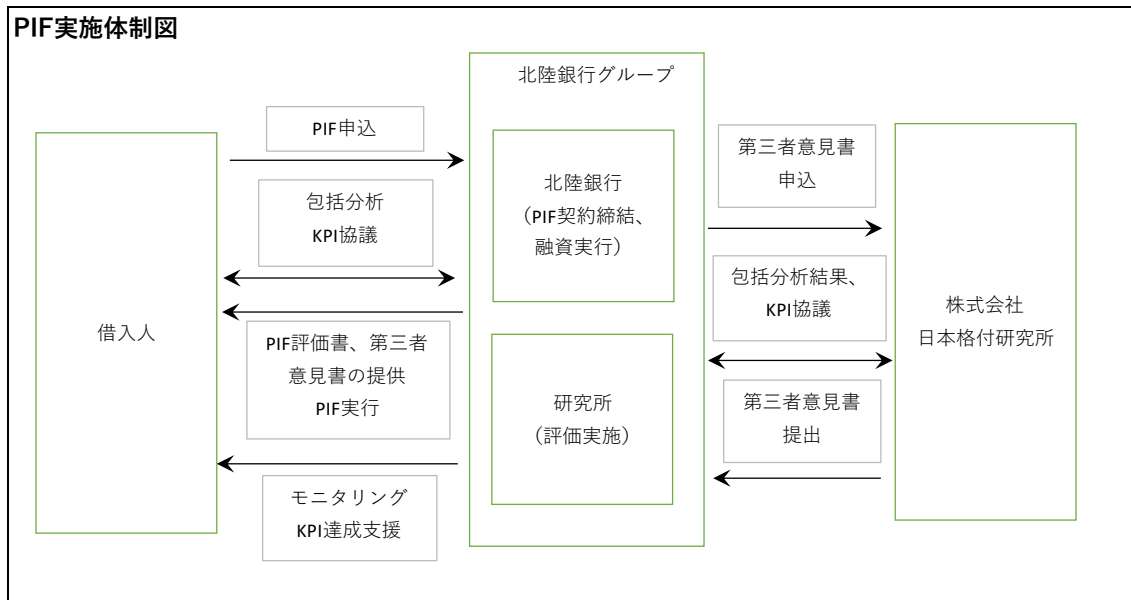
### ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、北陸銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

<sup>1</sup> 令和 3 年経済センサス-活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

(1) 北陸銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



※研究所：北陸経済研究所・道銀地域総合研究所・浜銀総合研究所  
 (出所：北陸銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、北陸銀行では社内規程を整備している。

(3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、北陸銀行からの委託を受けて、北陸経済研究所が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

### ポジティブ・インパクト金融原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・借入人による資金調達後のインパクトレポート

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て北陸経済研究所が作成した評価書を通して北陸銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

### ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、北陸経済研究所が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

### III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人である AlbaLink から貸付人である北陸銀行及び評価者である北陸経済研究所に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

---

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

---

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

### IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項 (4) に基づき設置された



# JCR Sustainable PIF for SMEs

ポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子



### 本第三者意見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）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融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、依頼者である調達主体及び事業主体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に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス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。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体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. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

#### 3. 信用格付業にかかるとの関係

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、信用格付業にかかるとの関係とは異なります。

#### 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、また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

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と 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、事業主体または調達主体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、また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、明示的であると默示的であるとを問わず、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、また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を問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）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、コマーシャルペーパー等の購入、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、また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。本文書の一部または全部を問わず、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、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。  
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。  
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

#### ■サステナブル・ファイナンス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
- ・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作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

#### ■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



# ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

---

評価対象企業：株式会社 AlbaLink

2025年2月17日

評価実施機関：



北陸経済研究所は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則（PIF 原則）」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）」に適合するように、また ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合するように、株式会社 AlbaLink の包括的なインパクト分析を行った。

北陸銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの向上とネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、株式会社 AlbaLink に対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する。

## 本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る借入金の概要

借入人の名称	株式会社 AlbaLink
借入金の資金用途	経常運転資金
モニタリング期間 (返済期限)	3 年 (2027 年 2 月 17 日) ※モニタリング期限は 2028 年 12 月 28 日

## 1. 評価企業の概要

### ● 基本情報

企業名	株式会社 AlbaLink
代表者	代表取締役社長 河田 憲二
設立	2011 年 1 月
事業内容	不動産買取事業、共有持分買取事業、事故物件買取事業、空き家買取事業、再建築不可物件買取事業、不動産管理業、リフォーム事業 他
資本金	2,400 万円(2023 年 12 月末時点、資本準備金を含む)
売上高	2,995 百万円 (2023 年 12 月期) 5,174 百万円 (2024 年 7 月開示の 2024 年 12 月期業績予想)
従業員数	81 名 (2024 年 6 月時点)
本社所在地・事業拠点	本社 東京都江東区木場二丁目 17 番 16 号 BESIDE KIBA3 階 支店 東京支店、千葉支店、つくば支店、大宮支店、横浜支店、名古屋支店、大阪支店、博多支店、高崎支店、札幌支店、宇都宮支店、静岡支店
免許番号	宅地建物取引業者：国土交通大臣(1)第 10112 号
第三者認証	プライバシーマーク (登録番号：25000226[01])

●沿革

2011年	・東京都港区にて株式会社ルームセレクトを設立し、不動産賃貸業を開始。
2019年	・株主の変更及び増資に伴い、社名を株式会社 AlbaLink に変更。 ・代表者を変更し、本店所在地を東京都江東区に移転。同時に不動産買取再販業へと業態変更。
2020年	・金融機関によるデット・ファイナンスを含め合計約 10 億円の資金調達を実施し、大型プロジェクトへの挑戦、Web コンテンツの強化、サービス拡充等の施策を強化。
2021年	・不動産管理業及びリフォーム事業を開始。
2022年	・千葉支店・つくば支店を開設。 ・SDGs 私募債を発行し、船橋市立船橋高等学校に野球部用のティーバッティング練習用のネットを贈呈。
2023年	・大宮支店・横浜支店・名古屋支店を開設。 ・解体工事の一括見積もり Web サービスを運営する株式会社クラッソーネと業務提携。 ・東京証券取引所の TOKYO PRO Market に上場。
2024年	・南伊豆町（静岡県）と空き家の流通促進に関する包括連携協定を締結。 ・空き家の増加抑制・空き家問題に向き合う ESG 経営の体現、CSR 活動の推進を目指す「全国空き家対策コンソーシアム」に新規参画。 ・マーケティング DX 事業・不動産 DX 事業を展開するバリュークリエーション株式会社と業務提携を開始。 ・滑川市（富山県）と空き家対策の推進に関する連携協定を締結。 ・竹田市（大分県）と空き家対策に関する連携協定を締結し、同社社員を副業型地域活性化企業人として派遣。 ・白子町（千葉県長生郡）と空き家対策に関する官民連携協定を締結。
2025年	・1月、市原市（千葉県）と空き家対策の推進に関する連携協定を締結 ・2月、小千谷市（新潟県）と空き家対策の推進に関する連携協定を締結

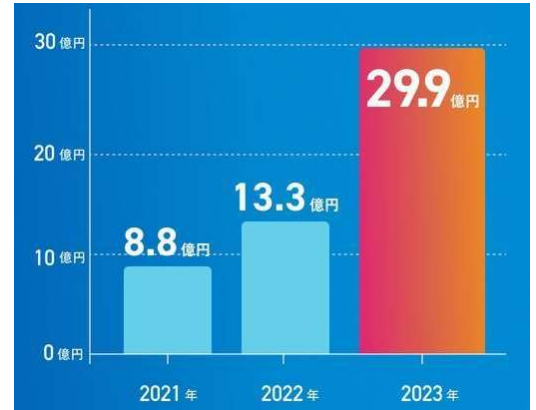
## ●事業の概要

株式会社 AlbaLink（以下、「AlbaLink」または「同社」と表記）は、2019年に現経営陣が旧会社（株式会社ルームセレクト）を買収したことにより、従来の不動産賃貸業から不動産買取再販業へと業態転換した。当初は不動産の買取再販と高級賃貸仲介を事業の主軸に据えていたが、マーケティング戦略に基づく「空き家を中心とした訳あり不動産の買取再販」という現在のビジネスモデルを確立し、空き家流通というニッチ分野において独自のポジションを築き事業を拡大してきた。

不動産の買取再販とは、中古物件を買い取り、物件の状態に応じてバリューアップ（残置物処理、リフォームなど）のうえ販売するビジネスモデルである。特に訳あり不動産には、バリューアップが必要だけでなく、建物の権利に関する調整が必要な物件も含まれるが、そのノウハウは特殊で取扱方法も複雑なため、担い手となる事業者は少ないのが実情といえる。

AlbaLink ではそうした煩雑な対応を一手に担い、投資家・エンドユーザー・不動産業者等に販売するためのスキームを構築・運用している。

### 【売上高の推移】



（出所）同社ホームページ

### 【仕入れから販売まで一貫通貫のビジネスモデル】



（出所）同社ホームページ

一般的に不動産の「仕入れ」「企画」「販売」などの業務は、会社もしくは部署ごとに分業されている場合が多いが、AlbaLink は物件の仕入れから再販までを一貫して取り扱うことで、物件の売主とのヒアリングを通して物件毎の課題と価値を把握し、最適な買い手を確保することで事業を拡充している。

## 【2023年にTOKYO PRO Market（東京証券取引所）に上場】



（出所） 同社ホームページ

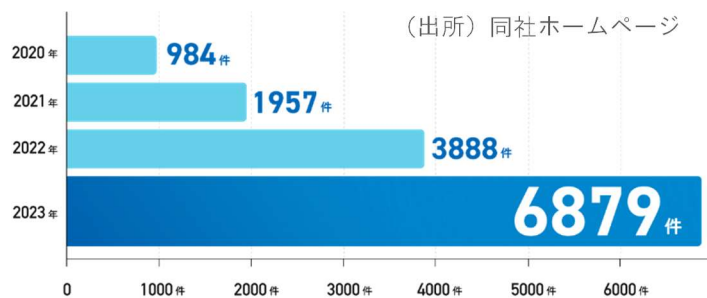
一方で、空き家ビジネスの有力なプレイヤーである大手企業と対峙するため、2023年にはTOKYO PRO Market（東京証券取引所）に上場し、企業としての態勢を強化した。上場においては、上場企業にふさわしい内部管理体制の構築とブランド力の強化を企図しており、「空き家と言えばAlbaLink」という第一想起を全国各地で得ることができる状態を目指している。

## 【的確なマーケティングに基づき、反響営業の仕組みを構築】

反響営業とは、顧客からの照会に対して提案をする営業手法であり、同社ではテレビCM・オウンドメディアでの情報発信、SEO（Search Engine Optimization/検索エンジン最適化）対策による効果的なリスティング広告など、幅広い手法で自社の認知を高める施策を効率的に実施している。

様々なチャネルでの集客施策が奏功し、2023年の問い合わせ件数は6,879件、営業スタッフ一人あたりの平均受電数は25件となり、順調に数字を伸ばしている。

## 【顧客からの問い合わせ件数（年間）】



## ●AlbaLink の主要事業

### ① 空き家買取事業

古い空き家は通常の不動産会社では取り扱いが困難だが、同社では老朽化や劣化が著しい、残留荷物があるなど、他の事業者が取り扱わない物件を含め、現状のまま積極的に買い取りしている。

【空き家の例①】



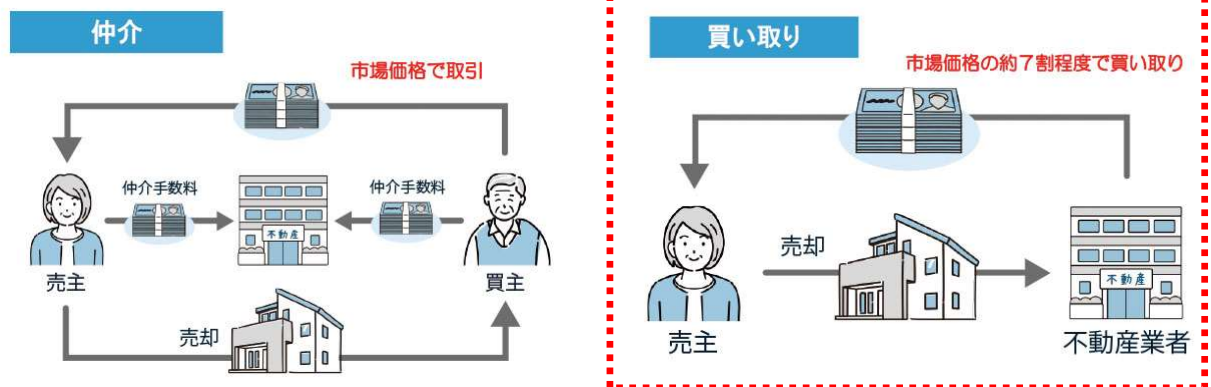
【空き家の例②】



(出所) 同社ホームページ

不動産取引では主に「仲介」と「買取」が利用されるが、需要の高い物件は一般的には相場付近の価格で売却可能であるため、「仲介」が広く利用されている。一方で、売却の可否は買い手のニーズやタイミング次第で変動するので、仲介の場合は買い手が見つかなければ長期にわたり売却できないリスクがある。

一方で「買取」の場合は、リフォームや測量を行い、さらに人件費や広告費を負担して再販するので、仲介より売却代金は安くなるケースが一般的である。



(出所) 同社ホームページ

AlbaLink が得意とする「買取」では、同社が事業として訳あり物件を購入するため、老朽化や劣化の如何に関わらず同社が再生可能と判断し、売り主と価格面で合意できれば契約が成立する。通常の不動産会社では物件の保有リスクを敬遠されがちのため、同社の手法は空き家を売却したい顧客のニーズに適っている。

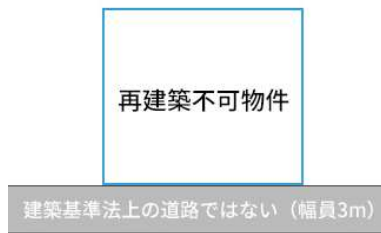
また同社では、一般顧客に限らず個人投資家や不動産会社を含め販売先を幅広く開拓しており、物件特性やリスクに応じた販売先を確保しているため、高い販売率(86%)を維持している。

さらに 2024 年 9 月には、不動産・建築取引に特化した DX プラットフォーム「PICKFORM」を導入するなど不動産 DX を積極的に推進し、さらに幅広い販売ネットワークの構築にも努めている。

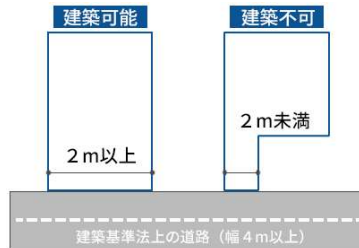
### ② 再建築不可物件買取事業

空き家と並んで「訳あり物件」の代表例といえる再建築不可物件は、接面道路が建築基準法に適合しないなど法令面での制約により、既存の建物を取り壊し新築に建て替えることの出来ない物件を指す。

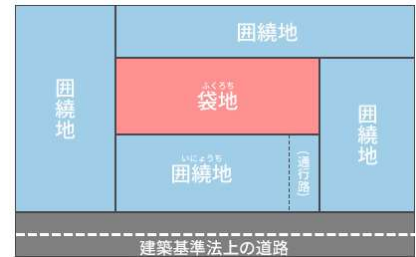
### 【例① 接面道路の幅が狭い】



### 【例② 接面する間口が狭い】



### 【例③ 袋地】



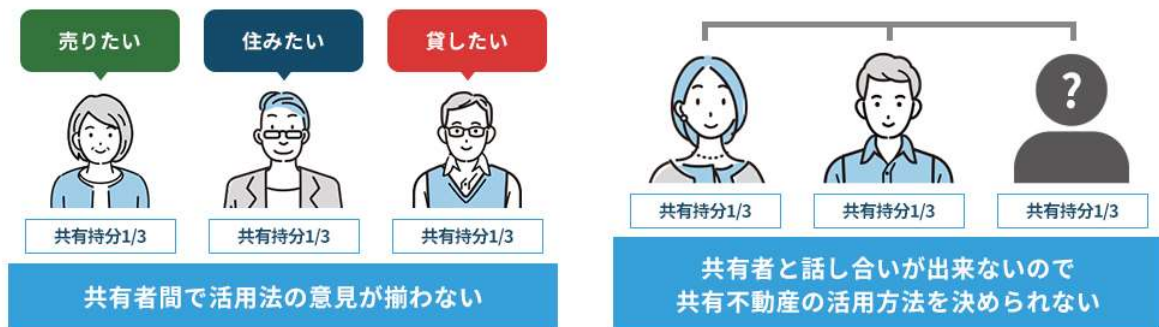
(出所) 同社ホームページ

このような再建築不可物件は、同条件の不動産物件と比べ売却価格が低くなるばかりか、買い主を確保することも困難だが、放置することで劣化の進行や近隣との紛争などリスクの温床となりかねない。

AlbaLink では不動産投資家との幅広いネットワークを保有しており、リフォームのうえ賃貸することで物件を活用するノウハウと実績を積んでいるため、一般の不動産仲介業者が敬遠しがちな再建築不可物件を商材として取り扱うことができている。

### ③ 共有持分買取事業

共有名義不動産では、共有者間で活用方法が異なるケースや、共有者と連絡ができないなどの理由で対象物件を一括で売却することができず、長期にわたり空き家となる物件が増え社会問題化している。



(出所) 同社ホームページ

AlbaLink は、共有持分のみの売却であれば他の共有者の合意は必要条件ではないことに着目し、一般の不動産業者が対応しない共有名義不動産を取り扱うことで独自のノウハウを積んでいる。

同社の強みである販売ネットワークに加え、同様の物件での知見がある弁護士・司法書士・税理士等の専門家とも広く提携しているため、複雑でトラブルになりやすい物件でもリスクを抑えて商材としている。

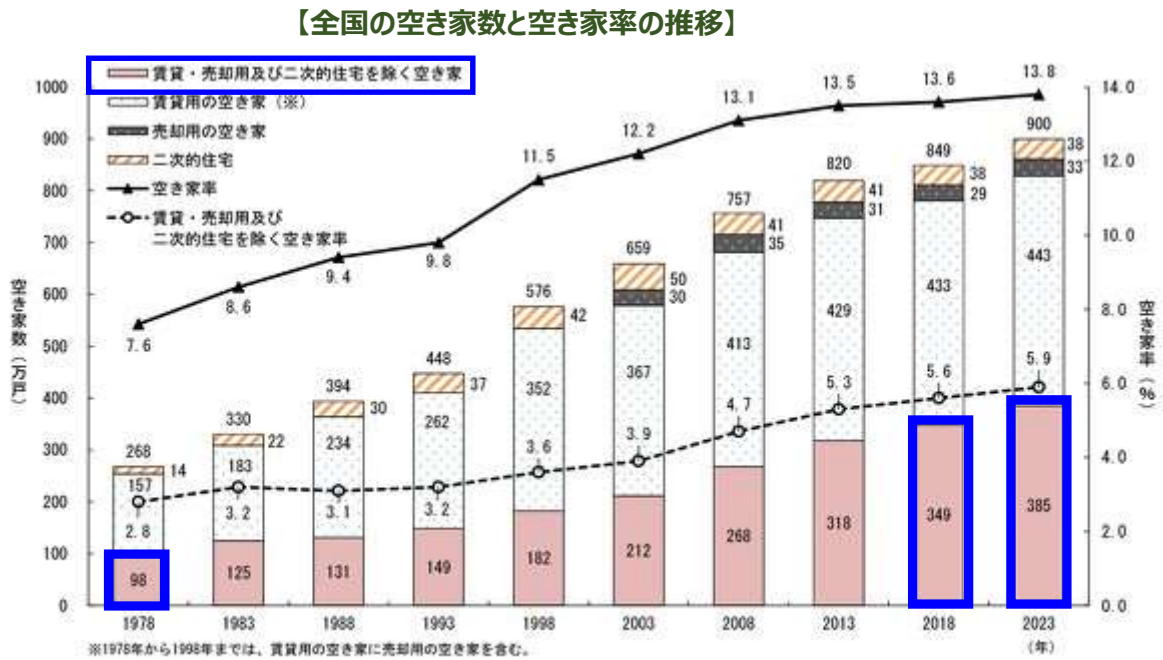
### ④ 事故物件買取事業

事故物件とは、一般的には自殺や殺人が起きた不動産と認識されているが、高齢化社会が進むなか孤独死など心理的瑕疵に該当する事故物件が増えており、空き家問題の増加要因となっている。

一般の不動産業者は地元の個人顧客が中心のため風評を忌避して取り扱わないケースが大半だが、AlbaLink の主要顧客である不動産投資家は、長期利用を前提とせず収益性で取得の判断をするため、物件の取扱実績を伸ばしている。

## ● 業界の動向

### ① 全国の空き家数・空き家率の推移



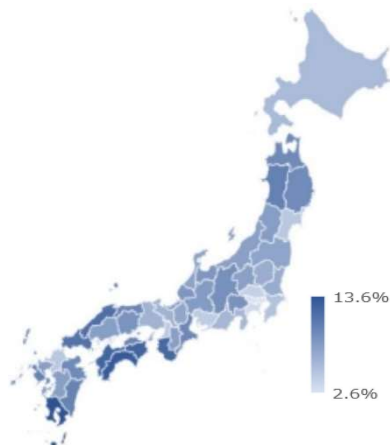
(出所) 総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 (速報集計)」

令和5年に公表された総務省統計「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 (速報集計) 結果」によると、2023年の空き家数は900万戸と過去最高となり、2018年から51万戸増加(6.0%増)した。直近30年間では、1993年の448万戸から倍増しており、空き家問題の深刻さがうかがえる。

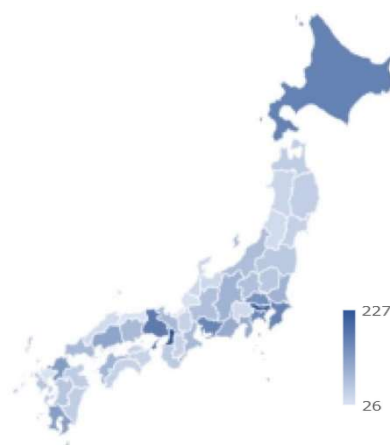
特に、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(本稿では「未活用空き家」と表記)は385万戸となり、2018年より36万戸増加(10.5%増)し、1978年の98万戸より約4倍と、利活用がなされない空き家の増加はより顕著である。

### ② 都道府県別の状況

#### 【A. 空き家率(未活用空き家)】



#### 【B. 空き家数(未活用空き家)】



(出所) 総務省「令和5年住宅・土地統計調査」



## A. 空き家率

空き家率の高いエリアの傾向としては、四国や九州南部エリアに集中しており、その他和歌山など近畿南部エリアの空き家率も突出している。これらの地域では気候が温暖なため家屋の劣化が相対的に進みにくく、建て替えを行わないまま老朽化することも空き家となりやすい要因といえる。

一方で、東京を中心とする首都圏エリアや人口増加エリア（沖縄・福岡など）、周辺より人口が多い地域（大阪・宮城など）における空き家率は低い。

## B. 空き家数

空き家率とは異なり、空き家数の総数は主に大都市圏で集中している。大都市圏は相対的に住宅のストック数が多く、空き家率が低くとも空き家数が多くなる傾向がある。特に大阪府は未活用空き家の総数が最も高く、空き家対策は深刻な社会問題となっている。

なお、北陸地方や山陰地方では空き家数が少ないが、これは地域住民の土地や住居への愛着、地方の雇用機会と安定した生活環境、気候的要因（積雪）と住宅構造等の要因が考えられる。

上記のとおり、空き家問題は質的問題と量的問題の2つの側面があり、地方圏だけの問題ではない。

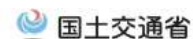
特に都市部には空き家特別措置法の対象となるような空き家が多く存在し、近隣への外部不経済の影響等を考慮すると、高齢化が今後さらに進むなか、都市部における空き家問題はより深刻であると言える。

また、地方自治体等によるオンラインでのマッチングサービスである「空き家バンク」の利用が広がっているが、自治体別の予算や人員面での制約、不動産流通の乏しい地域での不動産業者の知見不足、法律・権利関係の複雑さなどの要因で、空き家問題の抜本的な解決にはつなげていないのが実情といえる。

## ③ 不動産業者による空き家対策の状況

### A. 国土交通省「不動産業者による空家対策推進プログラム」

#### 「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要



流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
	② 不動産業における空き家対策の担い手育成	④ 官民一体となった情報発信の強化
空き家流通のビジネス化支援	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
	② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

政府では空き家問題を喫緊の課題と認識しており、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性の高い「管理不全空家」や「特定空家」等に対して罰則を強化する一方、二地域住居など新たな働き方・住まい方を提唱している。

当該施策には不動産業者の存在が不可欠だが、空き家は価格が割安であり媒介しても利益が低く、流通させるには手間を要するため、不動産業者からは空き家は敬遠される傾向にある。

この状況を打開するため、国土交通省は 2024 年 6 月に「空き家等に係る媒介報酬規定の見直し」等を主要施策とする「不動産業者による空家対策推進プログラム」を公開した。

当該プログラムは「流通に適した空家の掘り起こし」と「空家等に係るビジネス化支援」に大別されるが、なかでも後者では媒介報酬規程の改定、媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進、不動産 DX による業務の効率化・担い手の確保により、不動産業者による空き家対策への関与を強く促す内容となっている。

## **B.業界の動向**

政府の規制緩和及び各種支援策により、空き家の流通に参入するプレイヤーは増加傾向にある。当該分野では、全国的なネットワークとブランド力を持つ大手企業と、専門的な空き家買取・再販スキルを強みとする新興企業が事業を拡大している。

大手企業は、顧客や関連業者との広いネットワークと厚い資本力を活用して、物件の売却や賃貸仲介、リノベーション、相続サポートまで包括的なサービスを提供可能で、ワンストップで空き家の流通や管理を行える体制が整備できる面に強みがある。

一方で新興企業では、訳あり物件や再建築不可物件、事故物件等の低流動性物件等のニッチ分野を専門に取り扱っており、コストやサービスで弾力的かつスピーディに対応できるため顧客の支持を得ている。

特に最近では、オンラインでの物件情報提供などが進み、プラットフォームを通じて電子契約や顧客管理機能を提供する事例も増加している。新興企業ではこうした不動産 DX を積極的に導入し、空き家の管理や取引のコスト削減と迅速化を進めている面が強みといえる。

## ●経営方針・理念

AlbaLink では経営方針を「価値観」と表現し、テーマ別に①「AlbaLink's Oath」・②「AlbaLink の存在意義」・③「Mission」・④「目指す組織のあり方」・⑤「AlbaLink の行動指針」として社内外へ発信している。



### ① AlbaLink's Oath (アルバリンク社員への誓い)

<b>Human first</b>	アルバリンクは、何よりも人を大切にする。 人が成長できる環境作りに投資を惜しまない。
<b>Good faith</b>	アルバリンクは、道理を大切にし、社員に対して不義理をしないことを誓う。
<b>No secret</b>	アルバリンクは、社員に対して隠し事をしない。企業としての透明性を可能な限り高く担保する。
<b>No leech</b>	アルバリンクは、社員が出した成果に対して正当に評価する。搾取はしない。

AlbaLink は「会社と社員が対等であること」を重視し、社員は会社の基盤であり、社員が納得しながら働ける環境こそが社員と会社の成長に不可欠との理念から、「働く社員への約束」を掲げている。

### ② AlbaLink の存在意義「すべての可能性を追求し続ける」

現在の経営陣が 2019 年に不動産買取再販業を興した際、「事業を通じて、世の中のミスマッチを減らす」ことで、可能性が十分に活かされていないことに対するもどかしさを解消することを目標として掲げた。

事業においては空き家を手放したい人と欲しい人が出会えていない状況があり、採用では様々な事情で本来の能力を活かしていない人がいるなど、注目を集めにくい深刻なミスマッチを解消するため、全ての人が未来に向けて可能性を追及し続けられる組織を目指している。

### ③ Mission「空き家をゼロにする」

日本全国には 900 万戸を超える空き家が存在すると言われ、空き家問題は深刻化している。

さらに、「物件を手放したいと考える持ち主」と「物件を直して再利用したい買い手」が数多く存在するにも関わらず、物件の課題解決を行い双方の橋渡しを担うプレイヤーは依然として少ない。

AlbaLink は、このミスマッチに問題意識を持つと同時にビジネスチャンスと捉え、「世の中の空き家をゼロにすること」を使命として訳あり不動産の買取再販事業を取り組むことで、空き家問題の解消を目指している。

### ④ 目指す組織のあり方

#### A. 生産性と合理性の追求

社員が常に生産性を意識し、その時々で解を導き出す努力をすることで、スピード感を持って社員と会社を成長させることを企図している。

さらに従来の不動産業における電話や訪問による営業から脱却し、マーケティングを駆使して顧客から問い合わせが来る合理的なビジネスモデルを構築することで、社員と組織が共に合理的に意思決定できる組織とすることを目指している。

## B.すべての人材の可能性の追求

会社の成長には社員の成長が必要不可欠という考えに基づき、AlbaLink で働くことで社員の可能性が最大限に引き出され、社員と会社が良い影響を与え合う会社を理想としている。

### ⑤ AlbaLink の行動指針

AlbaLink では、「日々意識し、迷った時に立ち返る考え方」として以下の行動指針を徹底している。

<b>自責思考</b>	課題に直面したりトラブルが起きたりした際、責任の所在を追究するのではなく、「自分起点で何が変えられるのか？」を常に考え、自らの成長につなげよう。
<b>最速で動く</b>	ビジネスにおいて遅くて良い事は何もない。レスポンス、作業速度、思考速度、あらゆるスピードを意識し、最速で動こう。スピードは品質に勝る。完璧ではなくても、一歩でも前へ前進しよう。
<b>未来志向</b>	全てを自分になりたい姿からの逆算で考え、今日の前にある仕事は未来にどうつながっているのか。その先に何があるのか意味を見出し、自分の役割を果たそう。
<b>凡事徹底</b>	小さなことの積み重ねが大きな差を生む。当たり前にするべきことをいつも見失わず徹底しよう。
<b>思考を止めるな</b>	今よりも、もっとベストな選択肢は必ず存在する。より良い選択肢や提案、意思決定を行うため、絶えず考え続けよう。
<b>対等であれ</b>	役職と職種は役割であり上下関係ではない。互いにリスペクトを持ち、対等な人間関係を築こう。

### ●SDGs への理解と取り組み

AlbaLink では、「事業を通じて未来をつなぐ」をミッションとして掲げ、長年放置されていた空き家や再建築不可物件など、一般的に流動性が低いとされている不動産を買い取り、再生して販売している。この取り組みがSDGsを推進する自治体の理念と合致し、全国の自治体との「SDGs 推進パートナーの登録」につながっている。

#### 【AlbaLink が SDGs 推進パートナーとして登録されている自治体】

千葉県、兵庫県

安城市、石巻市、市原市、春日部市、亀岡市、京都市、佐賀市、相模原市  
墨田区、豊中市、名古屋市、真庭市、宇部市



(出所) 宇部 SDGs 推進センターホームページより

## 2. AlbaLink の包括的分析

### ● 業種別インパクトの状況

PIF 原則及びモデル・フレームワークに基づき、北陸経済研究所が定めるインパクト評価の手続きを実施した。

まず、AlbaLink の主な事業については、国際標準産業分類における「6810 所有または賃借物件による不動産業」「6820 手数料または契約制による不動産業」として整理された。事業別の UNEP FI の分析ツールによるポジティブ、ネガティブな項目の判定結果は、以下の通りである。各インパクトエリア内で該当したインパクトエリア・トピックの内訳は別表 1 に示した。

「産業分類別に特定したインパクト一覧」

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	不動産売買事業		不動産仲介	
		6810 所有または賃借物件による不動産業	ネガティブ	6820 手数料または契約制による不動産業	ネガティブ
社会	人格と人の安全保障	○	○	○	○
	健康および安全性	●	●	●	●
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	●	●	●	●
	生計	●	●	●	●
	平等と正義	○	○	○	○
社会経済	強固な制度・平和・安定	○	●	○	●
	健全な経済	●	○	●	○
	インフラ	○	○	○	○
	経済収束	○	○	○	○
自然環境	気候の安定性	○	●	○	●
	生物多様性と生態系	○	●	○	●
	サーキュラリティ	○	●	○	●

(出所) UNEP FI 分析ツールより北陸経済研究所が作成

これらの集約結果、AlbaLink の個別要因を加味した修正値は、以下の通りである。インパクトエリア・トピック単位の修正内容は、別表 2 に示した。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	全体(デフォルト)		修正	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
社会	人格と人の安全保障	○	○	○	○
	健康および安全性	●	●	○	●
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	●	●	●	○
	生計	●	●	●	●
	平等と正義	○	○	○	○
社会経済	強固な制度・平和・安定	○	●	○	○
	健全な経済	●	○	●	○
	インフラ	○	○	○	○
	経済収束	○	○	○	○
自然環境	気候の安定性	○	●	○	●
	生物多様性と生態系	○	●	○	○
	サーキュラリティ	○	●	●	○

(出所) UNEP FI 分析ツールより北陸経済研究所が作成

AlbaLink の事業を通し、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが発現するインパクトエリア・トピックとして「健康および安全性」、「住居」、「賃金」、「社会的保護」を、ポジティブ・インパクトとして「健康と衛生」、「教育」、「雇用」、「零細・中小企業の繁栄」を、ネガティブ・インパクトとして「移動手段」、「文化と伝統」、「法の支配」、「気候の安定性」、「生物多様性と生態系」と「サーキュラリティ」のエリアにおける全トピックをそれぞれ確認した。

一方、AlbaLink の事業活動を踏まえ、以下の通り削除及び追加の修正を行った。

<追加>

インパクト カテゴリー	インパクト エリア	インパクト トピック	ポジティブ/ ネガティブ	理由
自然環境	サーキュラリティ	資源強度	ポジティブ	「世の中の空き家をゼロにすること」を使命としており、空き家の活用、再流通促進により資源の有効利用、廃棄物の抑制への貢献が認められるため。
		廃棄物	ポジティブ	

<削除>

インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	ポジティブ/ ネガティブ	理由
社会	健康および安全性	—	ポジティブ	個人投資家や不動産会社を主な販売先としており、住む人の健康を増進させるようなリフォームは特に行っていないため。
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	住居	ネガティブ	不動産売買において詳細な情報提供により不当な条件・価格での取引防止に努めているため。また、強制退去などの実施もしていないため。
		健康と衛生	ポジティブ	既にある中古物件の取り扱いにおいて、特に医療サービスのアクセス向上につながる要件はみられないため。
		移動手段	ネガティブ	既にある中古物件を取り扱っており、周辺交通において混雑の原因になりうる開発等は行っていないため。
		文化と伝統	ネガティブ	既にある中古物件の取り扱いにおいて文化遺産を破壊するような開発等は行っていないため。
	生計	賃金	ネガティブ	不当な賃金等がないよう適切なマネジメントが実施されていることが確認できたため。
社会的保護		ポジティブ	不動産売買事業者であり、社会保険や社会保障に該当する事業は行っていないため。	
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配	ネガティブ	不動産売買取引において違法な開発行為や汚職が行われていないため。
自然環境	生物多様性と生態系	全トピック	ネガティブ	空き家の活用、再流通促進の過程、リフォーム更新において、水質・大気・土壌汚染物質の排出はみられない。また、生物種や生態系等へのリスクとなるような新たな森林伐採等の開発は行っていないため。
	サーキュラリティ	資源強度	ネガティブ	残留荷物が多い家屋を引き取る際に、これまでは残留物を廃棄していたが、リユース業者を介在させることで再利用できる資源を回収するなどの対策を行っている。また、社内で発生する主要な廃棄物である書類について、使用・廃棄を抑制するための電子契約への移行、ペーパーレス化を推進しているため。
廃棄物		ネガティブ		

以上の内容を整理し、AlbaLink の事業において特定したインパクトエリア・トピックは以下の通りである。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	ポジティブ	ネガティブ
社会	健康および安全性	—	○	●
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	住居	●	○
		教育	●	○
	生計	雇用	●	○
		賃金	●	○
社会的保護		○	●	
社会経済	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●	○
自然環境	気候の安定性	—	○	●
	サーキュラリティ	資源強度	●	○
		廃棄物	●	○

(出所) UNEP FI 分析ツールより北陸経済研究所が作成

### ● インパクトに係る戦略的意図やコミットメント

AlbaLink の活動において特定されたインパクトを踏まえ、以下のインパクトテーマを定め、ポジティブ・インパクトの向上及びネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを進める。インパクトテーマと、PIF 原則及びモデル・フレームワークにより特定したインパクトエリア・トピックの関連は、以下の通り。





I	「世の中の空き家をゼロにすること」を使命とした不動産売買事業の拡大	
	—	PI : 「住居」「零細・中小企業の繁栄」 「資源強度」「廃棄物」
II	すべての人材の可能性の追求	
	A. 案件遂行能力の高い人材の確保・育成	PI : 「教育」「雇用」「賃金」 NI : 「社会的保護」
	B. 社員が健康で働きやすい職場環境づくり	NI : 「健康および安全性」「社会的保護」
III	自社の事業における環境負荷の低減	
	—	NI : 「気候の安定性」

※PI : ポジティブ・インパクト、NI : ネガティブ・インパクト

### 3. 本ポジティブ・インパクト・ファイナンスにおける KPI の決定

以下より特定したポジティブ・インパクトとネガティブ・インパクトの内容を記載する。また目標に達したものについては、再度目標設定等を検討する。

#### I. 「世の中の空き家をゼロにすること」を使命とした不動産売買事業の拡大

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブ・インパクト
インパクトエリア/ トピック	「住居」「零細・中小企業の繁栄」「資源強度」「廃棄物」
影響を与える SDGs の目標	   
毎年モニタリングする KPI	<p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2025 年 12 月期に中古不動産販売における売上高 7,642 百万円達成。 (当該年度の販売計画をたてる毎年 2 月にこの目標は更新する) (2024 年 12 月期 5,174 百万円、2023 年 12 月期 2,995 百万円)</li> <li>※2024 年 12 月期は 2024 年 7 月開示の業績予想</li> </ul>

AlbaLink は「世の中の空き家をゼロにすること」を使命として、訳あり不動産の買取再販事業に取り組むことで空き家問題の解消を目指している。そのための具体的な目標に掲げるのは、2025 年 12 月期に中古不動産販売における売上高 7,642 百万円を達成することである。なお、この目標は、マーケットの状況を加味した上で前年対比で実質的な増加を企図し、当該年度の販売計画をたてる 2 月に毎年更新する。

AlbaLink では、通常の不動産業者では買取が難しい物件も取り扱うことから、年間 5,000 件以上の相談を受けている。累計 1,000 件以上の仕入れ実績により、「物件再生のノウハウ」すなわち買い取った物件をリフォーム業者や仲介業者等と連携して、売却や活用のための独自の知識や技術が蓄積されている。

#### ◆AlbaLink における不動産 DX の推進

同社では全国各地で「空き家と言えば AlbaLink」という第一想起を得ることを目標としており、その施策として 47 都道府県すべてに支店を展開し事業の基盤作りに注力しているが、同時に不動産 DX を積極的に実施することでより効率的に全国展開する体制を構築している。

その一例として、同社では業務効率向上と取引の安全性を高めるため、不動産 DX プラットフォーム「PICKFORM」を導入している。このプラットフォームは国土交通大臣から認可を受けた、国内唯一の不動産・建築取引に特化した電子契約サービスであり、オンライン契約の信頼性を確保することで、全国展開している AlbaLink の空き家買取や再販事業を支えている。

また、2023 年には日本最大級の解体工事プラットフォーム「解体の窓口」を運営するバリュークリエーション株式会社と業務提携し、解体工事がネックで空き家化した物件の流通促進を目指している。



◆AlbaLink におけるメディア展開

AlbaLink ではオウンドメディアやマーケティング施策を基盤として、全国に独自の販売ルートを開拓しているため、買い取った訳あり不動産を投資家やエンドユーザー、不動産業者に販売し、多種多様な物件を再度市場へ流通させることができている。日本全国を対象とする反響営業を重視しており、5つの Web メディアを運営することで訳あり物件に特化した情報をインターネットを通じて提供している。

訳あり物件買取 PRO	空き家や訳あり物件で悩んでいるユーザーが、悩みを解決出来るようなコンテンツを豊富に扱うメディア
訳あり買取ナビ	都道府県名やジャンル名の組み合わせで検索対象となるようなコンテンツを豊富に扱っているメディア
不動産投資の森	不動産投資のコンテンツを豊富に揃えることで、個人投資家のリスト収集としても活用しているメディア
コーポレートメディア	「AlbaLink」の指名検索で訪れるユーザー向けの案件集客及び採用面で活用しているメディア





◆「住居」「零細・中小企業の繁栄」「資源強度」「廃棄物」のポジティブ・インパクトに向けた貢献

同社が進める不動産の買取再販は、中古物件を買い取り、物件の状態に応じてバリューアップ（残置物処理、リフォームなど）のうえ販売するビジネスモデルである。物件の長寿命化により資源の効率的な利用に貢献するとともに、入居者にとって手ごろに入手可能な住居を提供することができる。

特に前段において示したような再建築不可物件や心理的瑕疵に該当する事故物件などの「訳あり物件」の取り扱いに強みを持っており、長期にわたり空き家となる可能性のある物件の再流通を促すことで、朽ち果てて廃墟となる物件の放置を防ぐことにもつながる。また、同社の不動産売買事業は全国に展開しており、リフォーム案件等の発注により地域の工務店等の雇用創出につながるなど、地域経済の活性化にも貢献している。

## II. すべての人材の可能性の追求

### (A) 案件遂行能力の高い人材の確保・育成

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブ・インパクト／ネガティブ・インパクト
インパクトエリア/ トピック	PI：「教育」「雇用」「賃金」 NI：「社会的保護」
影響を与える SDGs の目標	 
毎年モニタリングする KPI	<b>【KPI】</b> ・2028年12月期までに「宅地建物取引士」の資格保有者を100名とする。 （2023年12月期の資格保有者は社員58名のうち18名）

急成長を続ける AlbaLink の事業において、案件遂行能力の高い人材の確保と育成は急務となっている。特に全国への事業展開及び拠点拡充に備えるため、「宅地建物取引士」の増員を目指している。

#### ◆資格保有者増員に向けた取り組み 1（資格取得支援体制の拡充）

AlbaLink では、業務遂行において有用な宅地建物取引士や任意売却取扱主任者、ファイナンシャルプランナー等の資格取得に要する費用を負担している。業務に必要な資格の取得を希望する社員に対し、書籍購入費用補助、セミナー参加費用補助等の制度を設けているほか、専門学校での授業料など資格取得に必要な費用はその全額を会社が負担している。

#### ◆資格保有者増員に向けた取り組み 2（社員のモチベーション向上）

「宅地建物取引士」の資格保有者に対しては、月額 1 万円の資格手当が支給されるなど、社員のモチベーション向上を図っている。このほか、営業職への個人売上成績による月給 + α のインセンティブ支給等既存制度があり、評価指標には定期的に社員の声を取り入れ改善を図っている。

AlbaLink では、入社時に社員個人が仕事を通じて叶えたいことと会社の方向性をすり合わせ、具体的な目標を設定する「アライアンス制度」を設けている。この制度では、「自身の目標達成のために会社という場をどう活用するか」という視点でアライアンスを結び、「今、自分は何でこれを頑張るのか」という明確な理由をもつことで、納得感を持って働きやすくすることを企図している。定期的な面談を重ねることで企業・社員ともに適材適所を認識し、社員の得意分野や適性に合わせた機会を提供できるようフォローアップにも努めている。

#### ◆資格保有者増員に向けた取り組み 3（中途採用による増員）

「宅地建物取引士」の資格保有者増員に向け、中途採用にも力を入れている。中途採用の手段としては、社員が「他の人に紹介したい」と思える企業文化の醸成に努め、リファラル制度（社員紹介制度）を積極的に活用している。また、業界未経験者でも業務を行えるよう、業務マニュアルや研修制度などフォロー体制を整備している。入社直後の導入研修と 3 か月間の OJT 研修に加え、研修期間後はマネージャーと OJT 担当者が 2 名体制で定期的に面談を行い、独り立ちまで丁寧にサポートしている。

## (B) 社員が健康で働きやすい職場環境づくり

項目	内容
インパクトの種類	ネガティブ・インパクト
インパクトエリア/ トピック	「健康および安全性」「社会的保護」
影響を与える SDGs の目標	 
毎年モニタリングする KPI	<p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028年12月期までに社員の平均月間残業時間を業界平均の12.2時間以内とする。(2023年12月期の実績は23.2時間) (業界平均は「令和5年分毎月勤労統計」不動産業・物品賃貸業の集計に基づく)</li> <li>・「育児休業制度」の利用促進に努め、2028年12月期までに取得率100%とする。(2024年12月期は女性100%、男性0%)</li> </ul>

AlbaLinkでは、社員が働きやすい職場の整備に注力している。福利厚生 of 拡充に努めるほか、平均月間残業時間の削減、育児休業取得率の向上により、働きやすい職場環境づくりに取り組む方針である。

既に導入しているフレックス制度では、コアタイム(10時～16時)以外は働く時間を調整でき、仕事とプライベートの時間を自由に選べることで、より働きやすい環境を提供している。社内環境の面では、全席にデュアルディスプレイを完備し生産性高く仕事ができる環境を整えている。また、全支店にウォーターサーバーやペットボトルをストックしており、全社員が無料でミネラルウォーターを飲むことができるようにしている。

採用や昇進、賃金において男女の差別は一切なく、2024年12月末時点の女性正社員は全体115名のうち29名である。年齢においては、定年年齢は60歳としながらも定年後も契約社員として再雇用が可能な雇用体制を整備している。2024年12月末時点では60歳以上で1名が再雇用されており、毎年双方の合意に基づいて雇用契約が更新されている。

### ◆働きやすい職場環境づくりの取り組み1 (福利厚生の充実)

AlbaLinkの福利厚生面で特徴的なのが、社員1人に対し毎月5千円の懇親会費用が支給されることである。各営業店における親睦を図るため、配属社員が全員参加の条件を満たす場合に、親睦のための飲食費が会社から支給される。

### ◆働きやすい職場環境づくりの取り組み2 (月間平均残業時間削減/有給休暇取得率向上)

具体的には、法令遵守はもとより、社内規則として長時間労働の抑制や年次有給休暇の取得に関する方針・ルールを定めている。

月間平均残業時間は、厚生労働省が公開している「令和5年分毎月勤労統計」によると、不動産業・物品賃貸業の月間平均で12.2時間である中、AlbaLinkでは2023年12月期の実績で23.2時間と業種平均を上回っており、当面はこの水準に達することを目標としている。



有給取得率は、厚生労働省「令和 5 年就労条件総合調査」でみた不動産業・物品賃貸業の 61.3% に対し、2023 年 12 月期の実績で 85.0%と高い水準に達している。

有休取得率は既に業種平均を大きく上回っているものの、引き続き残業時間の削減と有給取得率向上に努め、働きやすい職場づくり・制度づくりを進めることで生産性を高め、それを社員のワークライフバランスの実現などに反映させ、更なる好循環につなげていく考えである。

◆働きやすい職場環境づくりの取り組み 3（育児休業取得率の向上）

女性の育休取得率は 100%を達成しており、今後もその維持を目指す。男性社員については直近 2 年の状況をみると育児休業を取得した者はいない。だが、今後対象となる者について育児休業取得率 100%の達成・維持を目指し、その取得期間についても、全員が「産後パパ育休（出生育児休業）」制度の取得可能日数の限度とされている 4 週間以上の取得を念頭に、社員への制度の説明を徹底する。なお、同社においては社員数拡大および拠点数の成長スピードが非常に速く、育休を 100%取得する文化が浸透しきれていないため、目標達成年度は 2028 年 12 月期とした。

### Ⅲ. 自社の事業における環境負荷の低減

項目	内容
インパクトの種類	ネガティブ・インパクト
インパクトエリア/ トピック	「気候の安定性」
影響を与える SDGs の目標	 
毎年モニタリングする KPI	<p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2025 年 12 月期までに自社の本支店における CO<sub>2</sub>排出量算定を行い（Scope1、2）、自社の年間 CO<sub>2</sub>排出量を把握し、HP に掲載する。</li> <li>・2026 年以降に、把握した数値を基に自社の CO<sub>2</sub>排出量の削減計画を毎年策定し、実施する。</li> <li>・2028 年 12 月期までに本社の全照明の LED 化率を 100%とする。（本社事業所は 2024 年 11 月に移転、この時点で LED 化率 0%）</li> </ul>

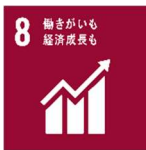



実質的な創業から 5 年、そこから更に事業が急拡大を遂げている AlbaLink にとって、自社の CO<sub>2</sub>排出量をまだ算定できる状況にない。そこで、2025 年 12 月期までに自社の本支店における CO<sub>2</sub>排出量算定を行い（Scope1、2）、自社の年間 CO<sub>2</sub>排出量を把握し、HP に掲載する目標を掲げている。さらに 2026 年以降に、把握した数値を基に自社の CO<sub>2</sub>排出量の削減計画を毎年策定し、実施する計画である。

具体的な取り組みとしては、省エネ機器の導入やエネルギー源の置き換えが脱炭素における課題解決策となる。2024 年 11 月に事業拡大に伴い本社事業所を移転し、照明設備を LED 照明へ変更する計画を立てている。そのほか、全国各拠点の冷暖房や電化製品などに消費するエネルギーは節約できる対象と考えられ、本社での一元管理により省力化に努める。

#### 4. 本ファイナンスで KPI を設定したインパクトの種類、SDGs 貢献分類、影響を及ぼす範囲




Albalink の事業活動は、SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲットに以下のように関連している。

##### I. 「世の中の空き家をゼロにすること」を使命とした不動産売買事業の拡大

	ターゲット	内容
   	8.3	生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。
	9.4	2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。
	11.1	2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。
	11.6	2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
	12.2	2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。
	12.5	2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

期待されるターゲットの影響としては、長年放置されていた空き家や再建築不可物件などの流動性が低い不動産の再流通に取り組むことで、家を一代限りのものではなく、数世代に渡って長く住み続けられる持続可能なものとして「住み続けられるまちづくり」に貢献する。これらは、手ごろな価格で入手しやすい居住用不動産へのアクセスを高めることにもつながり、資源の有効活用、廃棄物の低減にも貢献している。

##### II. すべての人材の可能性の追求

	ターゲット	内容
  	3.4	2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
	4.4	2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。
	8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。
	8.8	移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。

期待されるターゲットの影響としては、人材投資による生産性の向上などの組織の活性化が期待できるとともに、多様な働き方ができる環境の整備や改革を進めることで社員のエンゲージメントの向上に寄与する。また、社員が健康で安心して働ける職場環境を整備することで、雇用、健康と衛生に貢献している。

### Ⅲ. 自社の事業における環境負荷の低減

7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	ターゲット	内容
13 気候変動に 具体的な対策を	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。
	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。

期待されるターゲットの影響としては、省エネやエネルギー資源の有効活用などを通じて温室効果ガス削減に寄与する。

#### ● 企業の所在地において認識される社会的課題・環境問題への貢献

AlbaLink の本社は東京都江東区に位置するが、全国を対象に事業を展開しており、それぞれ地域自治体との関係構築に努めている。前述のとおり、空き家は全国的な社会問題であり、放置された空き家は劣化し、周辺地域の環境に悪影響を与えることが懸念される。発生した空き家を適切に管理・活用する AlbaLink の事業は、前段の「SDGs への理解と取り組み」でも示した通り、SDGs を推進するそれぞれ自治体の理念とも合致し、全国の自治体との「SDGs 推進パートナーの登録」につながっている。

AlbaLink では、こうした「SDGs 推進パートナーの登録」以外にも、地域活動に積極的に関わりを持つことで、自社の社員、そして地域の人々とのコミュニケーションを活性化させている。

具体的には、大分県竹田市との「空き家対策に関する連携協定」の締結の際に、自社の社員を副業型地域活性化企業人として派遣している例が挙げられる。

総務省が推進する副業型地域活性化起業人制度は、地域と都市部の人材を結びつける新しい取り組みである。地方公共団体が三大都市圏の企業に勤務する社員を一定期間受け入れ、地域の魅力や価値の向上につながる業務に従事させることで、地域活性化を図ることができる。

これらの活動により、地域の人々にも支えられ、結果として企業として成長していくという方向性を目指している。



(出所) 竹田市ホームページより／竹田市長と河田社長

## 5. AlbaLink のサステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）

AlbaLink は、河田 憲二代表取締役社長を最高責任者とし、事業活動とインパクトリーダー、SDGs との関連性について検討を重ね、取り組み内容の抽出を行っている。取り組み施策等は前段に記載した内容である。本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、河田 憲二代表取締役社長を最高責任者として全社員が一丸となり、KPI の達成に向けた活動を実施し、社会的な課題解決への貢献とともに持続的な経営を実現していく。各 KPI は前述の推進体制に基づき各部門が中心となって取り組み、経理部が統括し、達成度合いをモニタリングしていく。

このような推進体制を構築することで、地域における社会的課題や環境問題にも積極的に取り組み、地域をリードしていく企業を目指す。

AlbaLink の責任者	代表取締役社長 河田 憲二
AlbaLink のモニタリング担当部署	経理部
銀行に対する報告担当部署	経理部

## 6. 北陸銀行によるモニタリングの頻度と方法

上記目標をモニタリングするタイミング、モニタリングする方法は以下の通りである。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成及び進捗状況については、北陸銀行と AlbaLink の担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は年に 1 回以上実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。具体的には、決算後 5 ヶ月以内に関連する資料を北陸銀行が受領し、モニタリングとなる指標についてフィードバック等のやりとりを行う。

北陸銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは北陸銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI 達成をサポートする。また、モニタリングの結果、当初想定と異なる点があった場合には、北陸銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行う。

モニタリング方法	対面、テレビ会議等の指定はない。 定例訪問等を通じて情報交換を行う。
モニタリングの実施時期、頻度	年 1 回以上実施する。
モニタリングした結果の フィードバック方法	KPI 等の指標の進捗状況を確認しあい、必要に応じて対応策 及び外部資源とのマッチングを検討する。

以上

【別表 1】

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	不動産売買事業		不動産仲介	
			6810 所有または賃借 物件による不動産業		6820 手数料または契 約制による不動産業	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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能性、アクセス可能性、手ごころさ、品質	水	○	○	○	○
		食料	○	○	○	○
		エネルギー	○	○	○	○
		住居	●	●	●	●
		健康と衛生	●	○	●	○
		教育	●	○	●	○
		移動手段	○	●	○	●
		情報	○	○	○	○
		コネクティビティ	○	○	○	○
		文化と伝統	○	●	○	●
	ファイナンス	○	○	○	○	
	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	—	○	●	○	●
	生物多様性と生態系	水域	○	●	○	●
		大気	○	●	○	●
		土壌	○	●	○	●
		生物種	○	●	○	●
		生息地	○	●	○	●
	サーキュラリティ	資源強度	○	●	○	●
		廃棄物	○	●	○	●

(出所: UNEP FI 分析ツールより北陸経済研究所が作成)



【別表 2】

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	全体(デフォルト)		修正	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	○	○	○	○
		食料	○	○	○	○
		エネルギー	○	○	○	○
		住居	●	●	●	○
		健康と衛生	●	○	○	○
		教育	●	○	●	○
		移動手段	○	●	○	○
		情報	○	○	○	○
		コネクティビティ	○	○	○	○
		文化と伝統	○	●	○	○
	ファイナンス	○	○	○	○	
	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	—	○	●	○	●
	生物多様性と生態系	水域	○	●	○	○
		大気	○	●	○	○
		土壌	○	●	○	○
		生物種	○	●	○	○
		生息地	○	●	○	○
	サーキュラリティ	資源強度	○	●	○	○
		廃棄物	○	●	○	○

(出所: UNEP FI 分析ツールより北陸経済研究所が作成)