

株式会社西日本シティ銀行が実施する 株式会社三好不動産に対する 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（JCR）は、株式会社西日本シティ銀行が実施する株式会社三好不動産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ポジティブ・インパクト・ファイナンス原則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

2023年3月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社三好不動産に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社西日本シティ銀行

評価者：公益財団法人九州経済調査協会

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・ファイナンス原則に適合している。

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、株式会社西日本シティ銀行（「西日本シティ銀行」）が株式会社三好不動産（「三好不動産」）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、公益財団法人九州経済調査協会（「九州経済調査協会」）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 PIF 原則に適合していること、および、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、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・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。

PIF 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かまたは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。西日本シティ銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、九州経済調査協会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、西日本シティ銀行及び九州経済調査協会にそれを提示している。なお、西日本シティ銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、IFC（国際金融公社）または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 PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」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 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからわかるとおり、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。¹
 - 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. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

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かまたは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。

西日本シティ銀行及び九州経済調査協会は、本ファイナンスを通じ、三好不動産の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および 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、三好不動産がポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、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。

PIF 原則 2

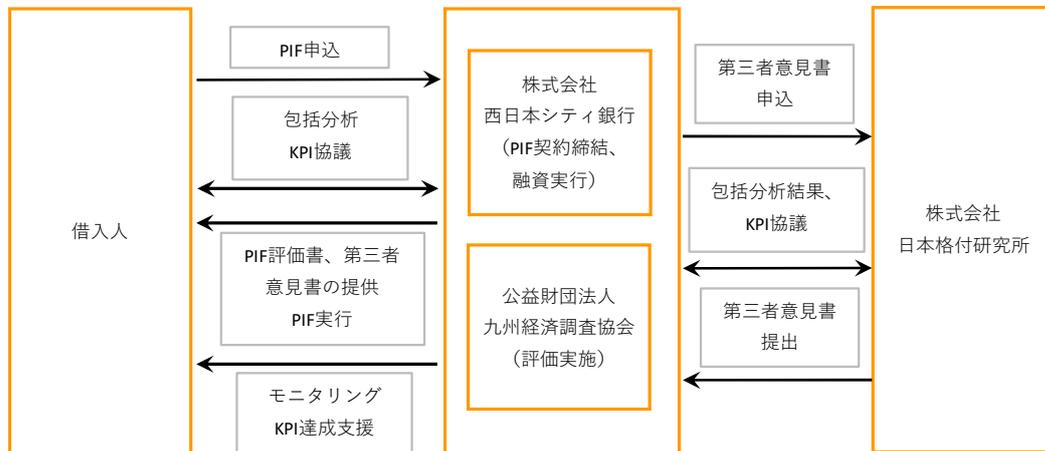
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、西日本シティ銀行が 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。

¹ 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。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) 西日本シティ銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：西日本シティ銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、西日本シティ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、西日本シティ銀行からの委託を受けて、九州経済調査協会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。

PIF 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

PIF 原則 3 で求められる情報は、全て九州経済調査協会が作成した評価書を通して西日本シティ銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 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、九州経済調査協会が、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三好不動産から貸付人である西日本シティ銀行及び評価者である九州経済調査協会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・ファイナンス原則に適合している。

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

梶原 敦子

梶原 敦子

担当アナリスト

望月 幸美

望月 幸美



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(PIF)原則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、PIF 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

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 PIF 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、明示的であると暗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なるものを問わず、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。本書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本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、依頼人の求めに応じ、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 (気候変動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
評価報告書
(株式会社三好不動産)

2023年3月31日
公益財団法人 九州経済調査協会

目次

| | |
|---------------------------------------|----|
| <要約> | 3 |
| 1. 業界動向 | 10 |
| 2. サステナビリティ活動と KPI の設定 | 13 |
| 2-1 社会・経済面での活動と KPI | 13 |
| 2-2 社会面での活動と KPI | 20 |
| 2-3 環境面での活動 | 22 |
| 3. 包括的分析 | 23 |
| 3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析 | 23 |
| 3-2 個別要因を加味したインパクト領域の特定 | 23 |
| 3-3 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動の関連性 | 24 |
| 3-4 インパクト領域の特定方法 | 24 |
| 4. 地域経済に与える波及効果の測定 | 25 |
| 5. マネジメント体制 | 26 |
| 6. モニタリングの頻度と方法 | 26 |

(公財)九州経済調査協会は、(株)西日本シティ銀行が、(株)三好不動産(以下、三好不動産)に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するに当たって、三好不動産の企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響およびネガティブな影響)を分析・評価した。

分析・評価に当たっては、(株)日本格付研究所の協力を得て、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」および 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」に則った上で、中小企業¹に対するファイナンスに適用している。

<要約>

三好不動産は、主に福岡市内の不動産の売買・賃貸及びその仲介業を営む事業者であるが、その他、不動産オーナーの不動産以外の資産運用に関する財務コンサルティングサービスや入居希望者に対する入居時の仲介だけではなく、その後の生活を支援するサービス等幅広い事業を展開している企業である。

同社では、事業を行うにあたり、3つの点を重視している。

1つ目は、「チャレンジすること」である。同社の創業者である三好茂一氏の長男で、後に同社二代目社長となる三好勉氏は全国で初めて不動産管理業を始めたとされており、当時の遠洋漁業の漁師の家族の生活を守るために漁師に賃貸住宅経営の提案を行ったのがきっかけである。同社の行動基準書にも、「挑戦できる風土を作る」とあり、社員の挑戦を応援している。

2つ目は、「地域課題・社会課題の解決」である。同社のビジョン、「all for family」には、この街に住む人々をまるで“家族”のように考えて、出来ること、やらねばならないことをその総合力でカタチにしていくという思いが込められている。同社の事業は不動産仲介、管理業であり、「住まう場所」、「働く場所」、「街の賑わいを担う場所」、それぞれの場の提供に関わっており、全ての人に関わるものである。この街に住む人を誰一人取り残さないために、様々な地域課題や社会課題の解決のための取り組みを行っている。

3つ目は、「人財育成」である。同社の行動基準書にも、「三好不動産の事業基盤は、人財にあり」と記されており、単なる会社の歯車としてではなく、人財として輝いてほしいという考えで、“人財”という表記をしている。研修や資格取得、ビジネススクールへの派遣等、社員の成長に繋がる研修制度を豊富に設けており、人財育成を推進している。

「親から子へ信頼のおつきあい」というメッセージの込められたロゴマークは、孫までの付き合いも見据えたデザインとなっており、永きにわたり受け継がれる不動産という資産を人生に寄り添いながら一緒に守っていくという思いが込められている。

▼同社のロゴマーク



三好不動産のサステナビリティ活動などを分析した結果、ポジティブ面では「住居」、「教育」、「雇用」、「包括的で健全な経済」、「経済収束」を、ネガティブ・インパクトとして「健康・衛生」、「雇用」、「気候」、「廃棄物」を特定し、そのうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、三好不動産の経営の持続可能性を高める5つの領域について、KPIが設定された。

今回実施予定の「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

| | |
|----------|--------------|
| 金額 | 200,000,000円 |
| 資金使途 | 運転資金 |
| モニタリング期間 | 5年0カ月 |

¹ IFC(国際金融公社)または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

企業概要

| | |
|------|---|
| 企業名 | 株式会社三好不動産 |
| 所在地 | 〒814-0054 福岡県福岡市中央区今川1丁目1-1 |
| 従業員数 | 565名(2023年3月現在) |
| 資本金 | 5,000万円 |
| 業種 | 不動産業(自己所有物件または賃借物件による不動産業、料金制または契約制による不動産業) ※産業格付は国際標準産業分類(ISIC)による |
| 事業内容 | 不動産の売買・賃貸及びその仲介業 宅地の造成・分譲及び建売業 不動産有効利用コンサルタント及び経営企画 賃貸不動産の総合管理業 貸会議室の運営業 内装仕上げ工事業 生命保険の募集に関する業務 損害保険代理業 第二種金融商品取引業 有価証券販売に関する業務 遺言信託・遺産整理業務に関する指導・仲介及び斡旋 金融商品仲介業 |
| 沿革 | 1949年 福岡県宇美町にて三好茂一氏が三好質店を創業 1951年 株式会社三好商店創立 1955年 三好勉氏が唐人町にて不動産業を開始 1965年 三好勉氏が代表取締役社長に就任 1967年 株式会社三好不動産に改称 1978年 三好勉社長が(社)福岡県宅地建物取引業協会会長就任 1986年 三好勉氏会長就任、三好寛氏社長就任 1991年 三好塾設立(現:全住協セミナー) 1998年 三好修氏社長就任 2000年 福岡市中央区今川に本社を置く 2013年 特例子会社「ぞうさんのはな」設立(熊本県合志市) |

事業概要

事業概況

【事業の特長】

三好不動産は、主に福岡市内の不動産の売買・賃貸及びその仲介業を営む事業者であるが、その他、不動産オーナーの不動産以外の資産運用に関する財務コンサルティングサービスや入居希望者に対する入居時の仲介だけでなく、その後の生活を支援するサービス等幅広い事業を展開している。福岡市中央区今川に本社を置き、創業72年となる。

その起点は1949年に三好茂一氏が福岡県宇美町で三好質店を創業したことにある。その後1951年に株式会社三好商店を創立し、翌年三好商店唐人店が開設された。三好茂一氏の長男である三好勉氏が唐人町の自宅の一部を改装して不動産業を開始したことが、現在の不動産業に繋がっている。現在の本社の隣町である唐人町はかつて海が近く、遠洋漁業の漁師の町であった。当時、遠洋漁業の船乗りの給料はサラリーマンの何倍も高かったが、船の性能は高くなく、海難事故により命を失う漁師も珍しくなかった。もしものときに家族や家を守ってほしいという漁師からの相談がきっかけとなり、三好勉氏は漁師たちに対して賃貸住宅経営の提案を行い、当時では珍しかった不動産の有償管理が始まったという記録がある。これが日本における不動産管理業の起源であると言われている。

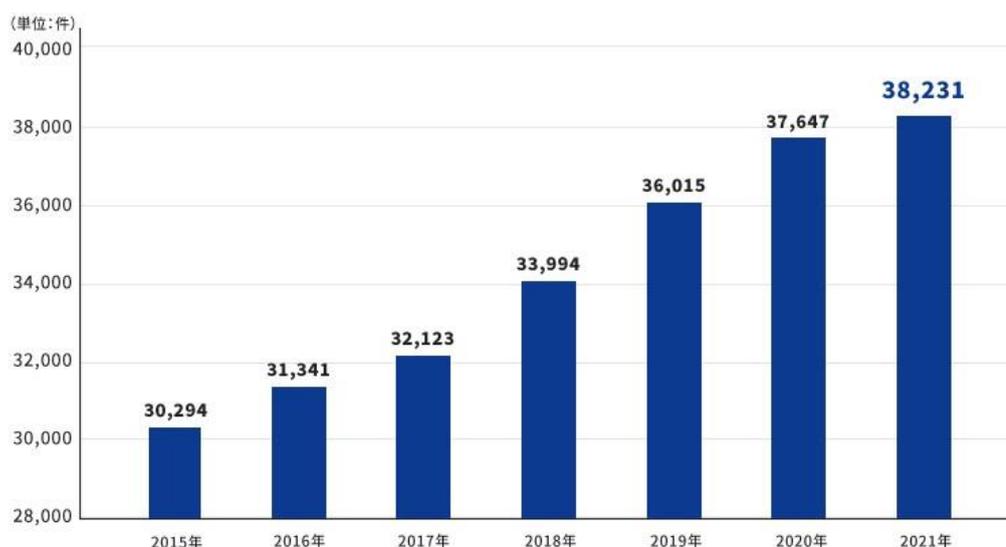
その後1967年に株式会社三好不動産に改称し、これまで福岡市内を中心に多くの賃貸物件管理などを行ってきた。現在では賃貸物件管理戸数は2023年2月現在で43,384戸であり、年々増加の一途を辿っており、特に福岡市内における「住み続けられるまちづくり」に向けた影響力は大きくなっている。

▼同社の賃貸管理物件数

| | |
|--------|---------|
| 賃貸仲介件数 | 12,131件 |
| 売買仲介件数 | 739件 |
| 外国人入居 | 1,006戸 |
| 管理戸数 | 43,384戸 |

資料)三好不動産 提供資料

▼同社の賃貸管理物件数



資料)三好不動産 HP資料

不動産売買・賃貸・管理のほか、住まいに関連した様々な取り組みをこれまでも先駆的に実施してきた。独居高齢者等の住宅確保要配慮者の住環境の整備に向け、他業種とのネットワークを構築し、社会の課題解決に取り組んできている。2016年より性的マイノリティ等の同性カップルの人々が賃貸住宅を借りる際に壁がある実情を知り、その住まいに関するサポートを開始するなど「全ての人に快適な住環境の提供」という基本姿勢のもと、様々なニーズに応えるサービスや取り

組みを推進している。その他、2020年6月には熊本県合志市と福祉事業を中心とした連携協定を結び、高齢者や障がい者、子育て世代などが暮らしやすい住環境の実現を目指し、福祉や空き家など様々な問題に対して包括的にサポートするなどしている。

このように同社は、経営理念で定める「社会に貢献する勤勉企業」の精神を実現していくため、経済的責任のみならず、社会や環境に向けての取り組みも積極的に行っている。

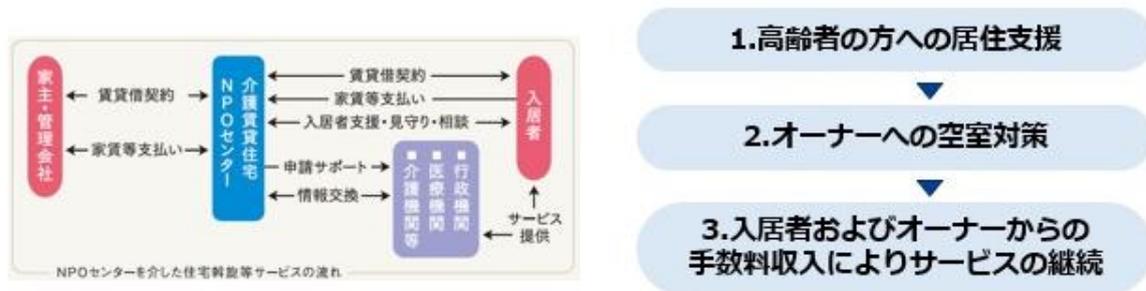
【住宅確保に配慮が必要な人々への取り組み】

同社は2001年2月に関連法人である特定非営利活動法人介護賃貸住宅NPOセンターを設立している。日本の介護保険制度の創設が2000年であることを踏まえるとかなり先駆的に介護分野における賃貸住宅の課題に取り組もうとしていることがわかる。この介護賃貸住宅NPOセンターでは身寄りがない・高齢であるなどの理由で一般の賃貸住宅へ入居できない人々と空室で悩む不動産オーナーとの間に立ち、入居を支援することを目的としている。入居の部分だけではなく、入居後には高齢者宅に乳製品を定期的に配達するサービスを行い、声かけをするなどの安否確認の見守りサービスを行っている。

高齢者や障がい者、母子家庭、外国人など住宅確保に配慮が必要な人々に対して、住宅を確保する取り組みも積極的に行っている。2022年からはウクライナからの難民に対する住宅の支援を行っている。

性的マイノリティの人々の住まいに関するサポートに関しても2016年より開始している。このサポートのきっかけは同性カップルの賃貸住宅が借りにくいという実情を知り、それを解決するために力になりたいという思いからである。当初は博多駅前店を性的マイノリティの人々の相談に対応できる店舗として、レインボーステッカーを掲げた。その後社内勉強会を重ね、2019年には全拠点で対応できる体制を作り、レインボーマークを掲示した。性的マイノリティの人々を対象としたライフプランセミナーも福岡市の後援を得て、2019年より開始している。不動産を観点にした性的マイノリティの人々向けのセミナーであるが、不動産の購入だけではなく、生命保険や財産分与、公正証書の手続きのポイントなどを紹介するなどすることで、性的マイノリティの人々の住環境だけではなく、生活全般への情報提供を行っている。

▼介護賃貸住宅NPOセンターのサービスの流れ



〈住宅紹介後も安心のサポート〉 2001年3月～実績 **300** 件
 住居紹介後も見守りサポートの一環としてNPOセンターでは乳製品を定期的に配達、届ける際に声掛けをし安否確認をしています。これにより、入居者は安心して生活することができます。オーナーも孤独死や認知症の対策になり安心してお部屋を貸すことができます。

資料)三好不動産 提供資料

【不動産だけではなく資産を守るための取り組み】

同社は不動産の売買・仲介のみならず、不動産オーナー向けにはその他の資産も含めて、コンサルティングを行う財務コンサルティング部を設立し、金融資産の活用を含めた総合的な資産提案を行っている。通常、不動産、相続、生命保険、税金などについてそれぞれの専門家に相談している状況があるが、それらを総合的にコンサルティングすることで相続をはじめ資産に関する複雑な相談に対応できる体制の構築を推進している。

同社が捉えた課題は、不動産オーナーの高齢化である。創業以降、永くお付き合いのある不動産オーナーからは、様々な相談があるという。中でもオーナーの高齢化に伴い、相続の相談が増加したため、このニーズに対して広く金融資産の相談を受けるサービスを構築した。これは中長期的に不動産の管理を行う中で出てきた資産の相続などの課題に対しての取り組みといえる。

▼不動産だけではなく、金融資産全般を扱う「超・不動産宣言」



資料)三好不動産 HP資料

【社会課題の解決に向けた取り組み】

同社の関連法人である一般社団法人アースプロジェクト福岡は2016年に設立された。これは学生ボランティア団体「フクオカアースエイド」を運営しており、被災地の復旧・復興を担う現地NPO法人などと連携し、学生ボランティアの派遣活動を行っている。ボランティアの派遣だけではなく、有識者を招いて、災害現場における住宅の状況を確認しながら、住宅購入の際の選定のポイントの勉強会やワークショップ等を開催している。これは学生に向けた災害や不動産・住環境に関する事前学習の場となっている。

またコロナ禍で対外的な活動が制限された学生にとって、このボランティア活動は社会貢献活動として就職活動時のアピールポイントとして活かせるというメリットがあり、学生ボランティアの登録者は増加している。

▼学生ボランティア団体の災害復旧支援の様子



資料)一般社団法人アースプロジェクト福岡 HP資料

【多様な働き方の実現に向けた取り組み】

同社では社員も“家族”のように考えており、多様な働き方が出来るような仕組み作りを進めている。

特にダイバーシティ経営とジェンダー平等に向けた取り組みとして、2009年より外国籍社員を採用し始め、現在では5カ国13人の外国籍社員が勤務している。その他にも、定年退職者の継続雇用や育児短時間勤務制度の拡充、残業時間も含む就業時間から次の始業時間まで一定時間を明けるよう会社で規制するインターバル制度の導入など、ワーク・ライフ・バランスを保ち、健康的に働き続けられるようにしている。

またダイバーシティに関する取り組みも推進しており、2020年には同性等パートナーに対して、配偶者同等の社内規定や福利厚生制度の適用を拡充するなどしており、これらの取り組みは、厚生労働省の委託事業でまとめられた「多様な人材が活躍できる職場環境に関する企業の事例集～性的マイノリティに関する取り組み事例～」に紹介されている。

▼同社が紹介された事例集

令和元年度厚生労働省委託事業

多様な人材が活躍できる
職場環境に関する企業の事例集
～性的マイノリティに関する取組事例～

2020年3月発行

MUFG
三菱UFJリサーチ&コンサルティング

51

本事例集に掲載した企業一覧（順不同）

| 企業名 | 該当する事例番号（頁数・頁数） |
|---------------------------|----------------------------|
| 早川工業株式会社 | 1, 35 |
| 株式会社サニーサイドアップ | 4, 41, 47 |
| 大塚運輸株式会社 | 6, 36 |
| 株式会社キプラス | 2, 23 |
| 株式会社ベンシル | 3, 17, 31 |
| 株式会社タカラレンタックスグループホールディングス | 48 |
| 社会福祉法人栄和会 | 5, 24, 38 |
| 株式会社アドウェイズ | 40 |
| 株式会社三好不動産 | 16, 20, 39 |
| 日の丸交通株式会社 | 19, 30, 33, 46 |
| 日本生命保険相互会社 | 12, 29, 32, 45, 52, 54 |
| 清水ハウス株式会社 | 42, 50 |
| 西日本電信電話株式会社 | 21, 27 |
| 日本たばこ産業株式会社 | 26, 37, 43, 51 |
| 株式会社ブラップジャパン | 15 |
| ライフネット生命保険株式会社 | 14, 49 |
| 日本航空株式会社 | 13, 18, 22, 28, 34, 44, 53 |
| 社会福祉法人白鷺白寿会 | 25 |
| イオン株式会社 | 7 |

※掲載した事例は、各社へのヒアリングをもとに作成したものです。掲載した事例は各社で実施している取組の一部であり、当該企業における取組のすべてではないことにご留意ください。

本事例集は厚生労働省委託事業において作成されたものです。同事業において、企業向けアンケート調査、労働者向けアンケート調査、企業へのヒアリング調査、関係団体へのヒアリング調査を実施しました。本事例集に掲載されたアンケート調査の結果、および、企業の事例は同事業において実施した調査にもとづいて作成されています。

本事例集の作成にご協力いただいた企業のみならず、関係者のみならず謝辞を申し上げます。

資料)厚生労働省「多様な人材が活躍できる職場環境に関する企業の事例集～性的マイノリティに対する取り組み事例～」

【今後の展望】

今後、福岡市には、外国人の更なる流入や高齢化に伴って管理の行き届かない物件や空き家が増加すると予想している。

それらに対して、同社はこれまでの実績を活かし、外国人オーナーのサポートや空き家対策と住宅確保要配慮への住宅供給などに取り組む。

また2022年より、「地域貢献から社会貢献へ」というコンセプトを打ち出し、様々な取り組みを行っている。

同社が蓄積してきた相続支援に関するノウハウを広く他社に提供することで福岡市だけでなく、全国の相続で悩むオーナーへの貢献をしていきたいと考えている。

経営理念

三好不動産は、社是として「感謝・感激・感動される会社になろう」を、経営理念として、「三好不動産は、不動産業界のモデル企業として、会社の発展と社員の幸せを実現するために、知識・技能・人格を修め、真のプロ集団を目指し、社会に貢献する勤勉企業に挑みます。」と掲げている。

同社のビジョンは、「all for family」である。これは同社の所在する福岡エリアにおける「地元愛の最大化」や「ずっと住みたいFUKUOKA」であり続けるために、親から子、世代を超えて長く必要とされ続ける企業でありたいという思いが込められている。入居者、不動産オーナー、地域の人々、社員の全てがまるで家族のように永く住みたい街として維持することを重要視している。

また企業が提供するバリューを“超・不動産宣言～不動産の枠を「超」えて考える～”としており、不動産の管理や仲介だけでなく、不動産の枠を超えて、資産管理や住環境の支援、相続対策など幅広く資産のコンサルティングを行う企業を目指している。創業当時から地域の課題に対して真摯に向き合う姿勢を貫き、常に社会に貢献し、なくてはならない地域No.1企業へと成長するため、全社を挙げて取り組むとしている。

▼同社の経営理念、バリュー、ビジョン



資料)三好不動産 HP資料

1. 業界動向

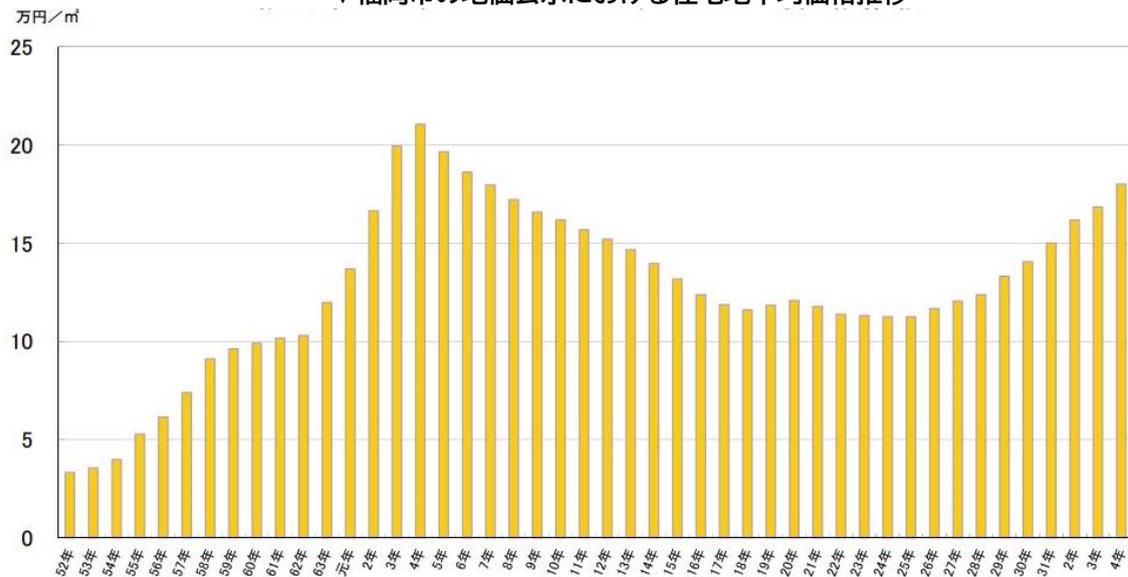
本項では、三好不動産が事業として取り組む不動産の業界に関わる動向をまとめた。

【福岡市の不動産の動向】

福岡市においては 2015 年より「天神ビッグバン」、2019 年より「博多コネクティッド」等の大規模再開発が続いており、オフィスビルや商業テナントビルの建て替え、新設などが相次いでいる。福岡市の地価は、住宅地も含めて、上昇している。

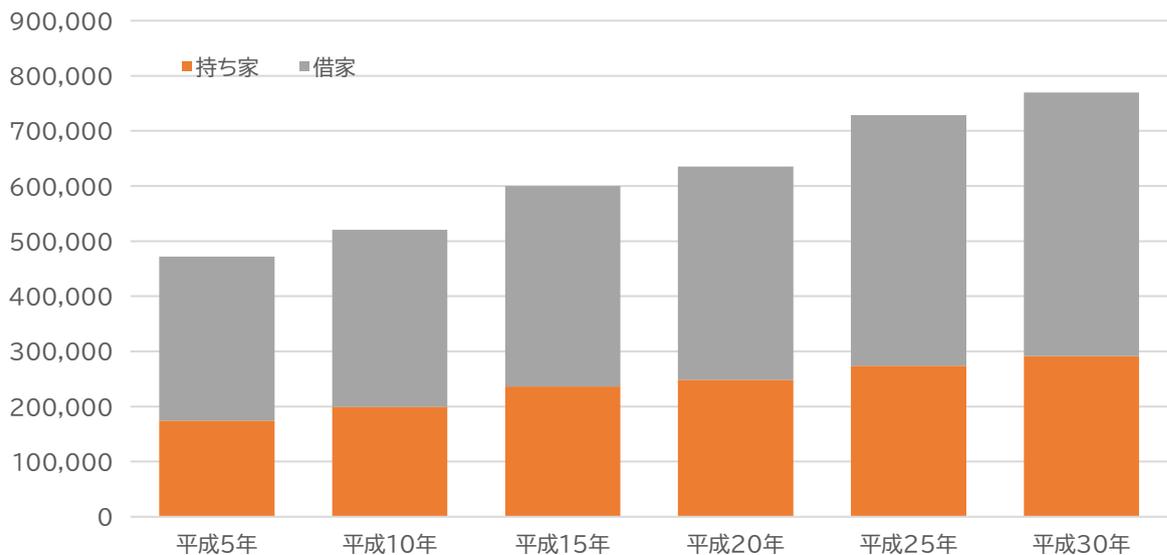
福岡市の住宅用の不動産についても、右肩上がりで増加しており、持ち家よりも借家の伸び率が高く、不動産仲介業のニーズは高まっている。

▼福岡市の地価公示における住宅地平均価格推移



資料)福岡市令和 4 年地価公示『住宅地・商業地の平均価格推移』

▼福岡市における住宅数の推移



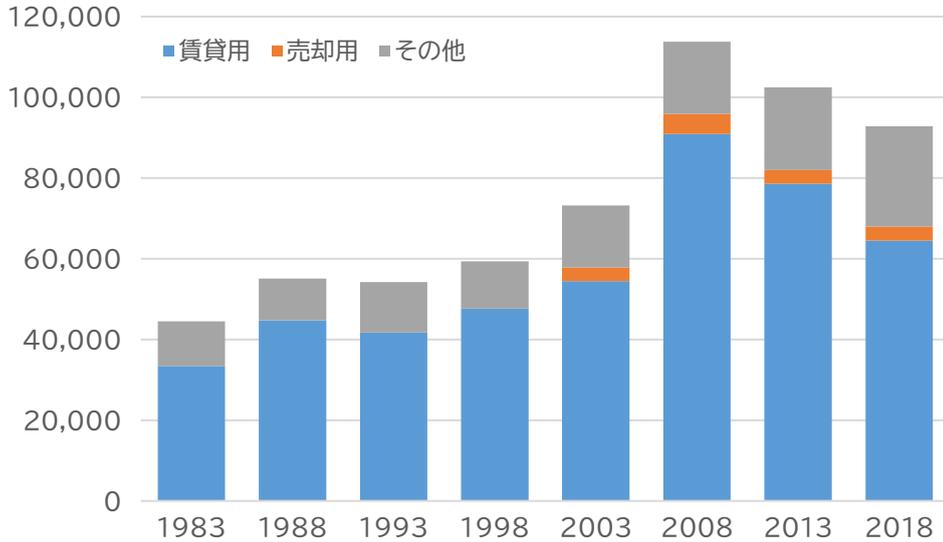
資料)総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」より作図

【住宅流通の課題～空き家と住宅確保要配慮者²の増加】

物件ニーズが増加する一方で、犯罪や火事などの原因となる空き家の問題がある。

空き家の中でも賃貸用や売却用ではなく、その他に分類される空き家が問題視されている。これらの多くは、住人が高齢で老人ホームなどに入居しているため空き家となっている住戸であり、全国的に社会問題となっているこの類の空き家が、人口が増加している福岡市においても今後増えていく可能性がある。

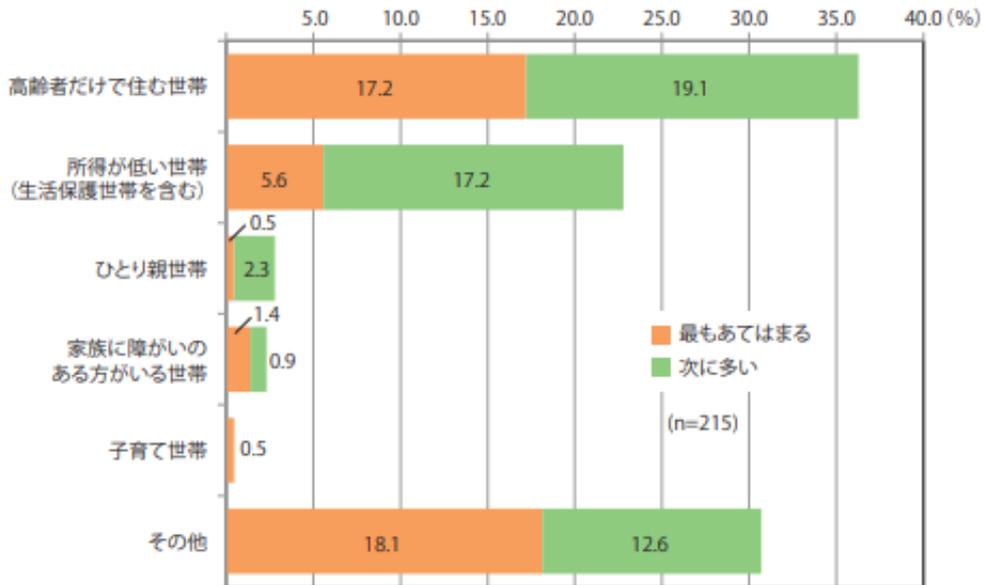
▼福岡市における用途別空き家数の推移



資料)総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」より作図

空き家が増える見込みが高い一方で、高齢者の増加によって住宅確保要配慮者の増勢も強まる可能性が高い。その中でも高齢者世帯は、住宅を借りることも難しく、福岡県の調査によれば、高齢者だけの世帯の入居を敬遠する賃貸住宅経営者が多くなっている。また、国内の生産年齢人口の減少を補うために外国人労働者が増加しており、この外国人に対する住宅確保への配慮が必要となっている。

▼入居を敬遠することがある世帯(最も当てはまる世帯及び次に多い世帯)[福岡県]



資料)民間賃貸住宅への円滑な入居等に関する宅建取引業者へのアンケート調査(福岡県 R2(2020).10)

² 住宅確保要配慮者とは、定額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の住宅の確保に特に配慮を要するものをいう。

▼福岡市に住む外国人数の推移



資料)福岡市人口ビジョン(令和2年改訂版)

住宅確保要配慮者は、前述の高齢者や外国人だけではない。増加傾向にある DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者、豪雨などの災害で住まいを失った人々、そして、前述したいわれなき偏見により入居を敬遠されることもある性的マイノリティの人々など、住宅の確保に配慮を要する理由は様々で、住宅確保要配慮者の属性や状況に合わせた対応が求められている。

以上のように、空き家が増えつつも、住宅を確保するのが困難な世帯が増えるという、一見矛盾した現象は、今後さらに深刻化する可能性が高く、住宅流通関係者による解決が望まれる大きな社会課題となると思われる。

2. サステナビリティ活動とKPIの設定

2-1 社会・経済面での活動とKPI

(1) 誰一人取り残さない住環境の提供

同社では、住宅確保要配慮者への働きかけを強化することで、住環境の整備とともに、地域課題・社会課題解決にも取り組んでいる。

【独居高齢者に対する取り組み】

2001年2月に関連法人である特定非営利活動法人介護賃貸住宅NPOセンターを設立し、身寄りが無い・高齢である等の理由で一般の賃貸住宅へ入居できない高齢者と空室で悩むオーナーとの間に立ち、入居を支援している。オーナーが独居高齢者の入居に積極的でない原因として、孤独死のリスクがあることを踏まえ、同センターでは入居時だけでなく、入居後に高齢者宅に乳製品を定期的に配達するサービスを行い、声かけをすることで安否確認の見守りサービスを行っている。

▼介護賃貸住宅NPOセンターのサービスの流れ



1. 高齢者の方への居住支援
2. オーナーへの空室対策
3. 入居者およびオーナーからの手数料収入によりサービスの継続



〈住宅紹介後も安心のサポート〉 2001年3月～実績 **300** 件
住居紹介後も見守りサポートの一環としてNPOセンターでは乳製品を定期的に配達、届ける際に声かけをし安否確認をしています。これにより、入居者は安心して生活することができ、オーナーも孤独死や認知症の対策になり安心してお部屋を貸すことができます。

資料)三好不動産 提供資料

【性的マイノリティの人々に対する取り組み】

性的マイノリティの人々の住まいに関するサポートに関しても、2016年より開始している。同性カップルの賃貸住宅が借りにくいという実情を知り、まずは博多駅前店を性的マイノリティの人々の相談に対応できる体制を整えた店舗として、レインボーステッカーを掲げた。その後社内勉強会を重ね、2019年には全店舗でレインボーマークを掲示し、全社員の名刺にレインボーマークの配置など、LGBTフレンドリーであることやその理解を示す姿勢を社内外に示している。実際にこれまでに100組以上の同性カップルの賃貸を成約している。

2019年には福岡市の後援を得て、性的マイノリティの人々を対象としたライフプランセミナーも開始している。不動産を観点にした性的マイノリティの人々向けのセミナーであるが、不動産の購入だけでなく、生命保険や財産分与、公正証書の手続きのポイントなどを紹介するなどすることで、住環境だけでなく、生活全般のサポートを手がけている。

また性的マイノリティの人々への理解を促進するため、同社としても、LGBTフレンドリー特設サイト開設やYOUTUBEチャンネル「MIYOSHI Rainbow TV」等、対外的な発信をし続けている。

2016年より継続的に九州レインボープライド³に参加し、2019年には同社の社員140名がこのパレードに参加した。

³ 九州レインボープライドとは、LGBTをはじめとするセクシャル・マイノリティ(性的少数者)等が住みやすい社会の実現のために活動するNPO法人カラフルチェンジラボの企画するプロジェクトである。

▼同社のLGBTフレンドリー特設サイト



資料)三好不動産 WEBサイト

【その他の取り組み】

その他の住宅確保要配慮者である障がい者や母子家庭世帯、外国人などに対しても安心の住環境が提供できるように積極的に取り組んでいる。2018年10月からは住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るために都道府県が指定する居住支援法人の指定を受けている。居住支援法人は、セーフティネット住宅⁴の入居者の家賃債務保証、住宅に係る情報提供・相談、生活相談・支援等を行っている。

2022年からはウクライナからの避難民の中長期的な滞在の支援に向け、オーナーと共に住宅を無償提供できる仕組みを整備している。

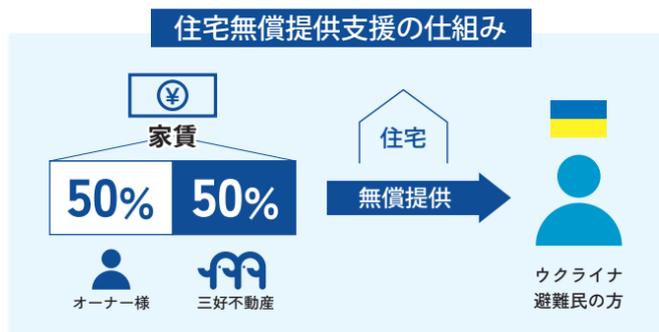
▼ウクライナ避難民を支援する住宅無償提供支援制度

三好不動産オーナー様向け

ウクライナ避難民の方を支援する

住宅無償提供支援

ウクライナ避難民の方へ住宅無償提供支援についてのご案内です。オーナー様 50%、三好不動産 50%で家賃を負担し、ウクライナ避難民の方へ住居を無償提供する支援制度にご協力いただけるオーナー様を募集しております。



資料)三好不動産 提供資料

⁴ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅

(2)ダイバーシティ経営とジェンダー平等

同社では女性、外国人、高齢者、障がい者、性的マイノリティの人々など、多様な人財が能力を発揮できる職場環境を整えるための取り組みを推進している。

【女性の活躍推進の取り組み】

同社の社員500人における女性の比率は47%であり、総合職における平均勤続年数も男性が9.70年に対して、女性は9.93年の状況である。

働く女性が、個性と能力を十分に発揮できる環境を整備するため、女性活躍推進法に基づき、一般事業主行動計画を立てている。女性社員に対して、外部機関による管理職育成に適した研修受講の促進や短時間勤務制度・在宅勤務・テレワーク等による柔軟な働き方の実現などの取り組みを行っている。

【性的マイノリティの人々への取り組み】

同社では、性的マイノリティの人々への住環境整備の取り組みも行っているが、併せて、性的マイノリティの社員への社内規定の整備、福利厚生制度の適用を2020年より拡充している。具体的には福岡県や福岡市のパートナーシップ宣言の認定もしくは各自治体の同様の認定を受けた社員に対し、配偶者と同等に適用範囲の拡充を行っている。これにより社内規定による家族手当や福利厚生としての結婚祝い金等の適用が受けられる。

これらの取り組みは厚生労働省が行う職場におけるダイバーシティ推進事業「多様な人材が活躍できる職場環境に関する企業の事例集～性的マイノリティに関する取り組み事例～」の中で紹介されている。

また任意団体である「work with Pride⁵」が認定する性的マイノリティの人々に関する職場の取組評価指標では2017年より毎年受賞するなどその取り組みは対外的にも評価されている。

▼性的マイノリティの社員に関する取り組みの指標「PRIDE指標」にて毎年受賞



資料)三好不動産 CSR Report 2022

【障がい者の雇用に向けた取り組み】

同社のグループ会社である㈱サンコーライフサポートは2013年に熊本県合志市に障がい者雇用を目的とする特例子会社「ぞうさんのはな」を設立し、高齢者世帯等を対象に弁当の調理・宅配事業を行う就労継続支援A型事業所YORISOIを運営している。YORISOIでは高齢者施設の食堂、食品製造、事務作業、農作業・加工、食品や農産物の販売、賃貸住宅や施設の清掃等の仕事を行っている。

【その他の雇用に関する取り組み】

同社では、福岡市に居住する様々な国籍の顧客に対応するため、2009年より外国籍社員を雇用しており、2023年現在で14人が勤務しており、外国籍社員の働きやすい環境作りにも積極的である。国籍も中国、韓国、台湾、ベトナム、ネパールの5カ国となっている。

また定年退職者の継続雇用においても、希望により65歳までは嘱託、65歳以上からは契約社員として雇用しており、現在70歳を超えた勤続55年以上の社員も在籍している。定年退職者の継続雇用についても現在17名、全社員の約3.4%を占めるなど、積極的に取り組んでいる。

⁵ work with Pride とは、性的マイノリティの人々に関するダイバーシティ・マネジメントの促進と定着を支援する団体。2016年に日本初の職場における性的マイノリティの人々への取組評価指標である PRIDE 指標を策定し、各企業の取り組みの評価を行っている。

(3)大学生と連携したボランティアネットワークの運営・推進

同社では、2016年11月に一般社団法人アースプロジェクト福岡を設立し、学生ボランティア団体である「フクオカアースエイド」を運営している。同団体は被災地復旧・復興のために尽力する現地のNPO団体と連携して、学生ボランティアの派遣活動を行っている。

ボランティア活動においては単なるマンパワーとして被災地に行くのではなく、被災地の住宅の床を剥がす作業や清掃等に取り組むことで防災減災意識の醸成やハザードマップを用いたの住まい選びに関する教育等を行っている。これは同社の不動産管理に関する知見を用いて、住宅に関する適切な管理の必要性を伝え、かつ不動産管理市場の涵養に向けた取り組みといえる。実際にボランティア活動への参加から同社への入社につながった学生もおり、不動産に関する未来の人材育成の取り組みともなっている。

学生生活の災害ボランティア経験は、コロナ禍において活動を制限されていた学生にとって就職活動時のアピールにもつながっているようである。LINEに登録することでボランティア活動に関する情報を得ることができ、その登録者数は1,137人(2023年3月末現在)となっている。

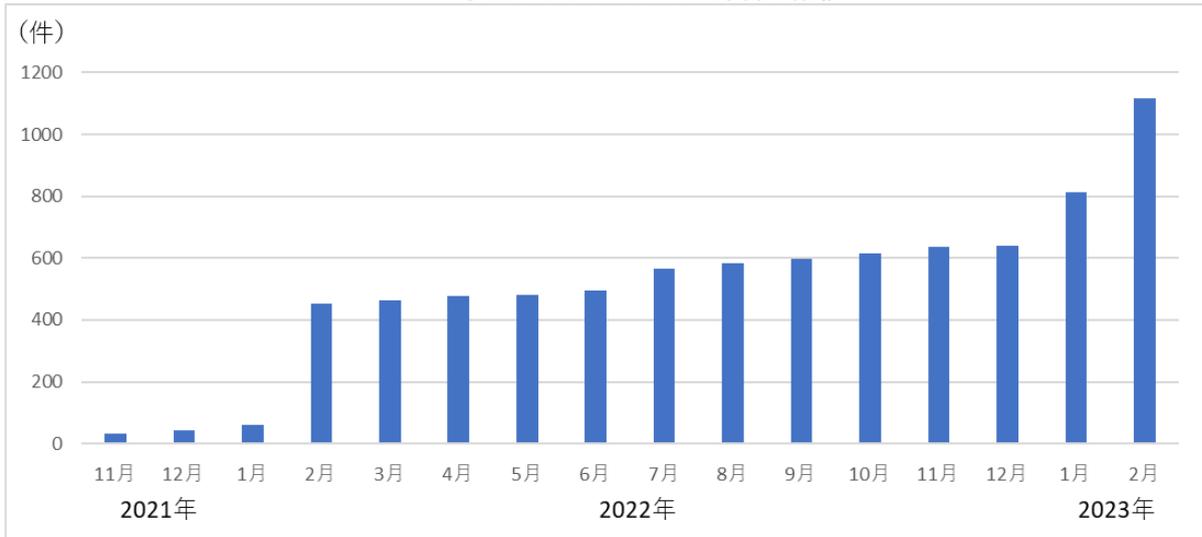
また2022年6月よりこのボランティア活動を支援する「企業サポーター」を募集している。サポーターとなった企業は、加入することで社員の被災地支援に関する研修やボランティア活動への参加ができるほか、ボランティア活動に参加する意欲的な学生との接点となる。同社の企業サポーター募集の取り組みは、社会貢献活動の支援を通して、サポーター企業の知名度の向上や学生の採用など事業基盤の強化につながっている。

▼被災地でのボランティアの様子



資料)三好不動産 CSR Report 2022

▼学生ボランティアの登録者の推移



資料)三好不動産 提供資料

▼企業サポーター募集の案内

ボランティア活動をする福岡・九州の学生たちへ ご支援をお願いします

フクオカースエイドでは、主に福岡・九州の学生を対象にSDGsに沿ったボランティア活動を行っています。

年々増えつつある自然災害による被災地における支援活動や、地域の環境を守るための都市部や海岸の清掃、各種セミナーの実施といったこれらのボランティア活動を「できる事から始めよう」をスローガンに活動しています。

自然災害の多い日本において、地球温暖化や異常気象などを受け学生たちのSDGsへの関心は高まりを見せています。地元福岡・九州の学生にボランティア活動という貴重な経験をしていただき、自然環境、被災地への理解を深め、活動の輪を福岡から広げていきたいと考えています。

企業サポーターとは?

福岡・九州の学生たちへボランティア体験や学びの場を提供するサポート企業様となっております。実際にボランティア活動へ社員様にご参加いただくことで、自社のCSR(社会貢献)活動としてPRが可能です。



資料)三好不動産 提供資料

社会・経済面における三好不動産の経営の持続可能性を高める項目について、以下のKPI が設定された。

社会・経済面の KPI

| | | | |
|----------------|--|-------|-------|
| インパクトリーダーとの関連性 | 「住居」「経済収束」 | | |
| インパクトの別 | ポジティブ・インパクトの増大 | | |
| テーマ | 誰一人取り残さずに安心できる住環境の整備 | | |
| 取組内容 | 住宅確保要配慮者のための住宅の確保 | | |
| SDGs との関連性 | 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。  | | |
| KPI(指標と目標) | 2028年3月までに、現在の住宅確保要配慮者のための住宅の確保数から倍増させる | | |
| | | 2023年 | 2028年 |
| | 住宅確保要配慮者のための住宅数 | 150戸 | 300戸 |

| | | | |
|----------------|---|-------|--|
| インパクトリーダーとの関連性 | 「雇用」「包摂的で健全な経済」 | | |
| インパクトの別 | ポジティブ・インパクトの増大 | | |
| テーマ | 女性の活躍推進 | | |
| 取組内容 | 女性管理職の育成・割合の増加 | | |
| SDGs との関連性 | 5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。  | | |
| KPI(指標と目標) | 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。 | | |
| | 2028年までの5年間において、女性の管理職の割合を30%に引き上げる。 | | |
| | 2023年 | 2028年 | |
| 女性の管理職割合 | 22.0% | 30.8% | |
| 女性管理職数 | 15名 | 21名 | |

| | | | |
|----------------|---|---|-------|
| インパクトリーダーとの関連性 | 「住居」「経済収束」 | | |
| インパクトの別 | ポジティブ・インパクトの増大 | | |
| テーマ | 主に被災地の復興復旧のための学生ボランティアを活用した不動産管理市場の涵養と学生の活躍の場の提供 | | |
| 取組内容 | 企業サポーターの募集・推進を通じた復興支援体制の構築 | | |
| SDGs との関連性 | <p>11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p>  | <p>13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性(レジリエンス)及び適応の能力を強化する。</p>  | |
| KPI(指標と目標) | 災害時の対応を強固にすべく、ボランティア活動を支援する企業サポーターを募集し、サポーター企業の知名度向上や社会貢献を支援する。 | | |
| | | 2023年 | 2028年 |
| | 企業サポーター数 | 4社 | 19社 |

2-2 社会面での活動とKPI

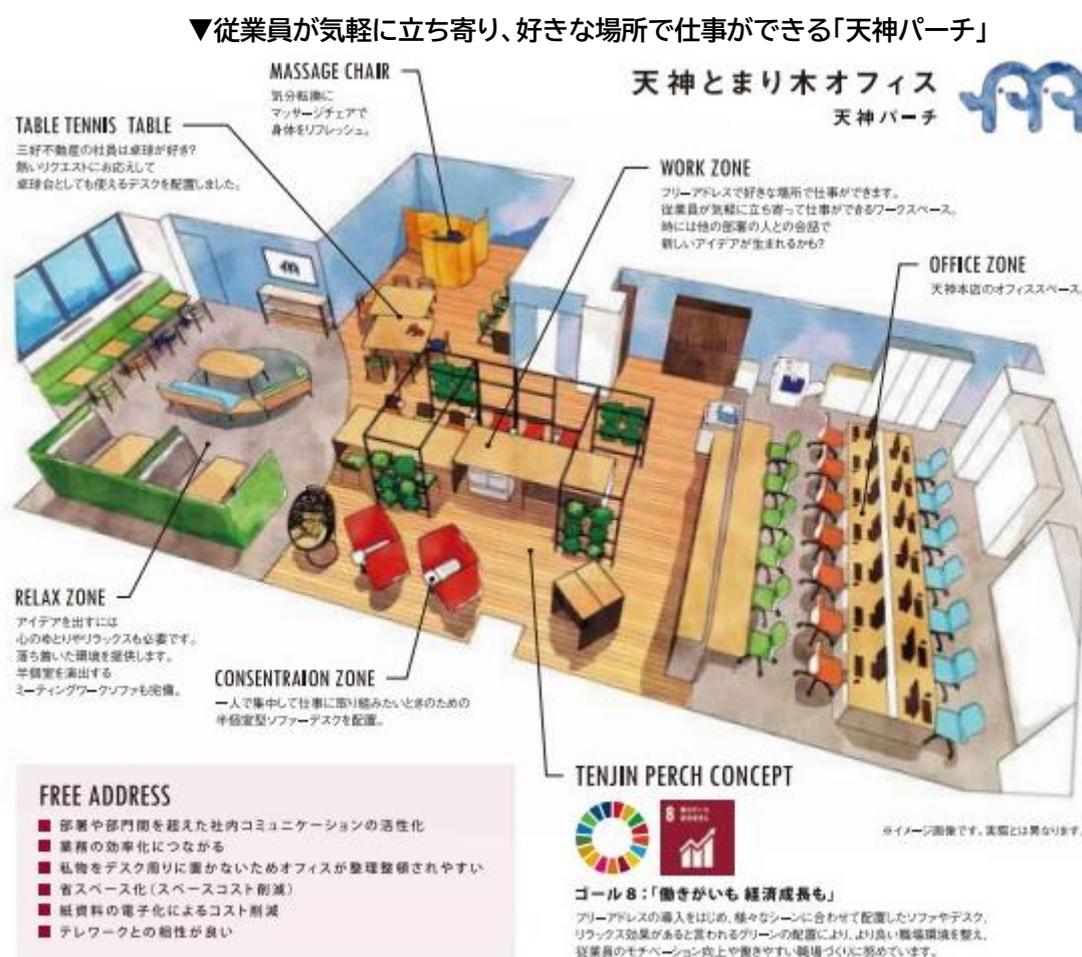
(1)多様な働き方の推進

同社では子育てや介護と仕事の両立や多様な働き方の推進に向けた取り組みを行っている。

子育て中の社員に対しては社内で「子育て応援制度」を設け、総合職を対象に第3子の出産にお祝い金10万円を支給するなどしている。また2020年より育児短時間勤務制度を拡充し、中学入学まで短時間勤務制度や子の看護休暇などの取得ができるように法律上の規程よりもさらに拡充している。

育児や介護休業規程に対しても、時間単位で休暇が取れるように社員の多様なニーズに応じている。

テレワーク勤務やサテライトオフィスの設置など多様な働き方に対応できるための環境整備に取り組んでいる



資料)三好不動産 CSR Report 2022

(2) “人財”育成の取り組み

同社の全社員が携帯する行動基準書では、同社の事業基盤は“人財”にありと記されているように、“人財”育成に力を入れている。

新入社員に対しては、入社前の内定式の段階から宅地建物取引士の資格取得を推奨し、3年以内の資格取得に対しては報奨金を支給するなどしている。日本語での受験が必要な外国人の社員に対しても5年以内の宅地建物取引士の資格取得、日本語学習を推進している。その他にも業務別、階層別にも研修制度を整備しており、社員のキャリアアップのための体制を整備している。

またベテランの社員向けにリスキリングとしてWeb研修などを受けられるようにするなど、全社員にスキルアップの機会を提供している。

▼社員の受けることのできる研修や資格一覧

| | |
|----------|--|
| 研修 | 新人研修/フォロー研修、7つの習慣研修、ビジネス力研修、セキュリティ研修、IT研修、目標設定研修、評価者研修、リーダー研修など |
| 資格取得 | 宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、相続支援コンサルタント、AFP、CFP、米国不動産経営管理士(CPM)など |
| ビジネススクール | グロービス経営大学院、九州・アジア経営塾(KAIL)、九州大学ビジネス・スクール(QBS)、福岡女子大学(女性トップライダー育成研修)、ビジネス・ブレイクスルー大学(BBT)、事業構想大学院大学、EATビジネス予備校など |

資料)三好不動産 行動基準書

▼新卒採用宅地建物取引士合格人数

| 入社年 | 合格者 | 未取得者 | 取得率 |
|------|-----|------|------|
| 2023 | 17 | 10 | 63% |
| 2022 | 15 | 3 | 83% |
| 2021 | 10 | 4 | 71% |
| 2020 | 9 | 2 | 82% |
| 2019 | 12 | 0 | 100% |

(3) 社員の健康づくりに対する取り組み

同社では2020年より「ふくおか健康づくり団体・事業所宣言」に登録し、健康づくりを推進している。宣言内容には定期健診の受診率100%やがん検診などの任意検診の受診促進のほか、朝礼時に全社員スクワット100回や就業時間内の禁煙など日々の取り組みも含めて宣言している。

また福岡市が推進している「#PowerNap⁶」プロジェクトを導入し、15～30分間程度の昼寝を推進している。

2020年、2021年には健康経営優良法人に認定を受けており、健康経営の取り組みが評価されている。

⁶ 福岡市と西川株式会社(本社:東京都中央区日本橋)と共働し、人生100年時代を見据えた持続可能な社会をつくるプロジェクトの一つとして、睡眠に関する新たなチャレンジを行うプロジェクト

社会面における三好不動産の経営の持続可能性を高める項目について、以下の KPI が設定された。

社会面の KPI

| | |
|----------------|---|
| インパクトレーダーとの関連性 | 「教育」 |
| インパクトの別 | ポジティブ・インパクトの増大 |
| テーマ | 人財の育成 |
| 取組内容 | 資格取得の奨励 |
| SDGs との関連性 | <p>4.3 2030年までに、全ての人々が男女の区別なく、手の届く質の高い技術教育・職業教育及び大学を含む高等教育への平等なアクセスを得られるようにする。</p>  <p>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。</p> |
| KPI(指標と目標) | 入社5年以内に100%の社員が宅地建物取引士の資格を取得する。 |

2-3 環境面での活動

(1) 温室効果ガスの排出削減

同社では節電や省エネ効果の高い機器の利用などの省エネ活動や、公共交通機関の積極的な利用、社用車への電動車の導入など、脱炭素化に繋がる取り組みを推進している。

また福岡県の指定する「エコ事業者⁷」、「ワンヘルス宣言事業者登録制度⁸」に登録している。

(2) 廃棄物・有害化学物質の管理・3Rの推進

同社では、事業活動から生じる廃棄物の削減やリサイクルの推進、または「県産リサイクル応援事業所⁹」の登録を行っている。また廃棄物適正処理を徹底している。

具体的には事務所における金属や紙資源の分別、リサイクルの推進を行っている。また社内報や連絡事項に関してもPDFで閲覧できるようにし、稟議書や経費報告をシステム化するなどペーパーレスに繋がる取り組みを行っている。

⁷ エコ事業所とは、福岡県が地球温暖化対策を推進するため、省エネルギー・省電源に向けた取り組む事業所を募集・登録する制度

⁸ ワンヘルス宣言事業者登録制度とは、福岡県が人・動物の健康と環境の健全性を1つの健康と捉え、一体的に守っていくワンヘルスの取り組みを広げることを目的とし、ワンヘルスの考え方に基づいた活動を行う事業者を登録する制度

⁹ 県産リサイクル製品認定制度とは、県内リサイクル産業の育成や再生資源の有効活用を図ることを目的に、一定の基準を満たす県内で製造されたリサイクル製品(生活関連用品)を県が認定を行い、その利用促進を図る制度

3. 包括的分析

3-1 UNEP FIのインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FIのインパクト分析ツールを用いて、網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクトとして「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」、「包摂的で健全な経済」が、ネガティブ・インパクトとして「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」、「水(質)」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」が特定された。

3-2 個別要因を加味したインパクト領域の特定

三好不動産の個別要因を加味して、同社のインパクト領域を特定した。その結果、同社のサステナビリティ活動に関連のあるポジティブ・インパクトとして「教育」、「経済収束」を追加し、「健康・衛生」、「文化・伝統」は本業における関連が特定されず削除した。ネガティブ・インパクトとして「住居」、「文化・伝統」、「水(質)」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」は本業における関連が特定されず削除した。

【特定されたインパクト領域】

| | UNEP FI のインパクト分析ツール により抽出されたインパクト領域 | | 個別要因を加味し 特定されたインパクト領域 | |
|---|--|-------|--------------------------|-------|
| | ポジティブ | ネガティブ | ポジティブ | ネガティブ |
| 入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 (一連の固有の特徴がニーズを満たす程度) | | | | |
| 水 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 食糧 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 住居 | ● | ● | ● | ○ |
| 健康・衛生 | ● | ● | ○ | ● |
| 教育 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 雇用 | ● | ● | ● | ● |
| エネルギー | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 移動手段 (モビリティ) | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 情報 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 文化・伝統 | ● | ● | ○ | ○ |
| 人格と人の安全保障 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 正義・公正 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 強固な制度・平和・安定 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 質 (物理的・化学的構成・性質) と有効利用 | | | | |
| 水 | ○ | ● | ○ | ○ |
| 大気 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 土壌 | ○ | ● | ○ | ○ |
| 生物多様性と生態系サービス | ○ | ● | ○ | ○ |
| 資源効率・安全性 | ○ | ● | ○ | ○ |
| 気候 | ○ | ● | ○ | ● |
| 廃棄物 | ○ | ● | ○ | ● |
| 人と社会のための経済的価値創造 | | | | |
| 包摂的で健全な経済 | ● | ○ | ● | ○ |
| 経済収束 | ○ | ○ | ● | ○ |

3-3 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動の関連性

三好不動産のサステナビリティ活動のうち、ポジティブ面のインパクト領域としては、誰一人取り残さない住環境の提供、及び大学生と連携したボランティアネットワークの運営・推進が「住居」、「経済収束」に資する取り組みと評価される。ダイバーシティ経営とジェンダー平等は、「雇用」、「包摂的で健全な経済」に資する。また、同社の“人財”育成の取り組みは「教育」に該当する。

一方、ネガティブ面においては社員の健康づくりに対する取り組みが「健康・衛生」、多様な働き方の推進の取り組みは「雇用」に資すると評価される。温室効果ガスの排出削減が「気候」、廃棄物・有害化学物質の管理・3Rの推進が「廃棄物」に該当する。

3-4 インパクト領域の特定方法

UNEP FI のインパクト評価ツールを用いたインパクト分析結果を参考に、三好不動産のサステナビリティに関する活動を同社のHP、提供資料、ヒアリングなどから網羅的に分析するとともに、同社を取り巻く外部環境を勘案し、同社が環境・社会・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、同社の活動が、対象とするエリアやサプライチェーンにおける環境・社会・経済に対して、ポジティブ・インパクトの増大やネガティブ・インパクトの低減に最も貢献すべき活動を、インパクト領域として特定した。

4. 地域経済に与える波及効果の測定

三好不動産が本ポジティブ・インパクト・ファイナンスのKPI を達成することによって、現在の売上高59億円を、5年後に売上高100億円とすることを目標とする。

このような同社の事業による地域経済への効果を、「福岡県産業連関表」を用いて試算すると、現在の売上高(59億円)によっても、雇用増や所得創出による消費増なども含め、計82.83億円の経済波及効果があるものと試算される。

さらに、上記の売上高100億円の目標を実現した場合、年間140.4億円の経済波及効果を福岡県内に生み出す企業となるものと見込まれる。このうち、売上高100億円は同社に帰属する効果であるが、40.4億円(=140.4億円-100億円)は社外への経済波及効果である。

なお、この140.4億円の経済波及効果(生産誘発額)は、100.23億円の付加価値を生み、そのうち33.46億円は雇用者への所得となる。このようなメカニズムによって、地域内に各種需要が喚起され、その経済効果は幅広い産業へ及ぶこととなる。

▼三好不動産の事業による地域経済(福岡県内)への経済波及効果(10年後)

(百万円)

| | 生産誘発額 | うち粗付加価値誘発額 | |
|---------|--------|------------|------------|
| | | うち粗付加価値誘発額 | うち雇用者所得誘発額 |
| 第1次波及効果 | 12,432 | 8,975 | 2,939 |
| 第2次波及効果 | 1,608 | 1,048 | 407 |
| 合計 | 14,040 | 10,023 | 3,346 |

第一次波及効果は同社の売上と同社の生産増に必要な原材料やサービス需要による効果

第二次波及効果は、第一次波及効果で誘発される生産増に伴い増加する雇用者所得がもたらす消費需要による効果

波及効果の倍率 **1.40** 倍

※波及効果の倍率は、生産誘発額の合計/同社の売上

産業別にみた経済波及効果は、同社の事業が格付けされる不動産仲介及び賃貸が100億3,100万円と大きい。その他、金融・保険や対事業所サービス、住宅賃貸料(帰属家賃)など主に金融系産業への効果も大きいとみられる。

| 順位 | 産業部門 | 金額(百万円) | 順位 | 産業部門 | 金額(百万円) |
|----|--------------|---------|----|--------|---------|
| 1 | 不動産仲介及び賃貸 | 10,031 | 6 | 電力 | 172 |
| 2 | 金融・保険 | 835 | 7 | 通信 | 153 |
| 3 | その他の対事業所サービス | 789 | 8 | 広告 | 126 |
| 4 | 住宅賃貸料(帰属家賃) | 239 | 9 | 住宅賃貸料 | 107 |
| 5 | 商業 | 221 | 10 | 飲食サービス | 91 |

5. マネジメント体制

三好不動産では、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、プロジェクトチームを結成した。最高責任者として三好修代表取締役社長を中心に、自社の事業活動とインパクトとの関連性、KPIの設定などについて検討を重ねた。

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、三好修代表取締役社長を最高責任者とし、伊瀬知晃取締役を実行責任者としたプロジェクトチームを中心として、全従業員が一丸となり、KPIの達成に向けた活動を実施していく。

| | |
|-------|--------------|
| 最高責任者 | 代表取締役社長 三好 修 |
| 実行責任者 | 取締役 伊瀬知 晃 |

6. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、西日本シティ銀行と三好不動産の担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。

西日本シティ銀行は、KPI達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは西日本シティ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。

モニタリング期間中に達成したKPIに関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などによりKPIを変更する必要がある場合は、西日本シティ銀行と三好不動産が協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、九州経済調査協会が、西日本シティ銀行から委託を受けて実施したもので、九州経済調査協会が西日本シティ銀行に対して提出するものです。
2. 九州経済調査協会は、依頼者である西日本シティ銀行および西日本シティ銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する三好不動産から供与された情報と、九州経済調査協会が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな評価を保証するものではありません。
3. 本評価を実施するにあたっては、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」に適合させるとともに、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」に整合させながら実施しています。なお、日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<評価書作成者および本件問い合わせ先>
公益財団法人 九州経済調査協会
調査研究部 研究員 松尾 厚

〒810-0004
福岡市中央区渡辺通2-1-82電気ビル共創館5階
TEL 092-721-4905 FAX 092-721-4904