株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency,Ltd.

25-D-1150
2025 年 11 月 25 日

株式会社熊本銀行が実施する久留米不動産システム株式会社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、株式会社熊本銀行が実施する久留米不動産システム株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、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」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、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」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。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

第三者意見書

2025 年 11 月 25 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： 久留米不動産システム株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス
貸付人：株式会社熊本銀行
評価者：株式会社 FFG ビジネスコンサルティング
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」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、株式会社熊本銀行（「熊本銀行」）が久留米不動産システム株式会社（「久留米不動産システム」）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、株式会社 FFG ビジネスコンサルティング（「FFG ビジネスコンサルティング」）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。熊本銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、株式会社福岡銀行ソリューション営業部（サステナビリティ推進グループ）（「福岡銀行ソリューション営業部」）及び FFG ビジネスコンサルティング、並びに長崎経済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、熊本銀行、福岡銀行ソリューション営業部、FFG ビジネスコンサルティング、長崎経済研究所にそれを提示している。なお、熊本銀行は、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。[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. 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。

熊本銀行及び FFG ビジネスコンサルティングは、本ファイナンスを通じ、久留米不動産システム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、久留米不動産システム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。

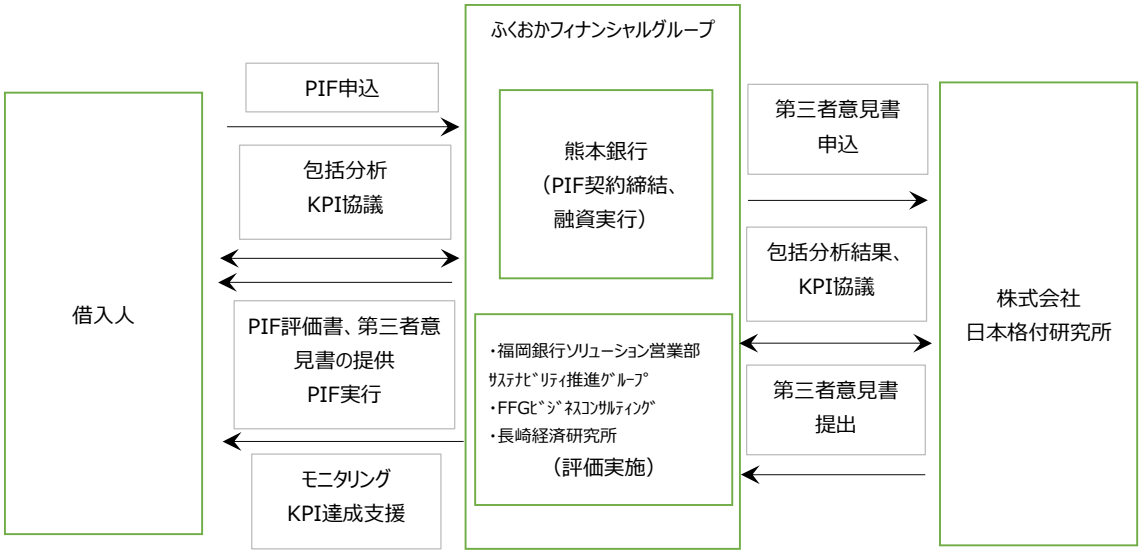
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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。

[1] 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。

JCR は、熊本銀行が 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) 熊本銀行は、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：熊本銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、熊本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、熊本銀行、福岡銀行ソリューション営業部、FFG ビジネスコンサルティング、長崎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ティング

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 FFG ビジネスコンサルティングが作成した評価書を通して熊本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、FFG ビジネスコンサルティングが、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久留米不動産システムから貸付人である熊本銀行及び評価者である FFG ビジネスコンサルティング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

菊池 理恵子

菊池　理恵子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越　広志

担当アナリスト

深澤 優貴

深澤　優貴

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。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、信用格付業にかか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、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、改変等をする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」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)

■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（http://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

一歩先を行く発想で、地域に真のゆたかさを。
ふくおかフィナンシャルグループ

＜FFG＞ポジティブ・インパクト・ファイナンス　評価書

対象企業：久留米不動産システム株式会社

(熊本銀行久留米支店取引)

発行日：2025 年 11 月 25 日

熊本銀行

FFGビジネスコンサルティング

株式会社熊本銀行(以下、当行)ならびに株式会社FFGビジネスコンサルティング(以下、当社)は、当行が久留米不動産システム株式会社(以下、同社)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あたり、同社の活動が環境・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)を共同で分析・評価しました。

分析にあたっては、株式会社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「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」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」に整合させたうえで、中小企業*に対するファイナンスに適用しています。

＊　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

目　次

＜要約＞ 2
1.会社概要 4
1-1 トップメッセージ 4
1-2 会社概要 5
1-3 事業概要 7
1-4 業界・市場動向 14
2.サステナビリティ活動 17
2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取り組み内容 17
2-2 ESG の取り組み 19
3.包括的分析 31
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析 31
3-2 個別要因を考慮したインパクトの特定 32
3-3 特定されたインパクトとサステナビリティ活動の関連性 34
4.KPI の設定 36
5.マネジメント体制 39
6.モニタリング体制 39

＜要約＞

同社は福岡県久留米市中心部にて「久留米ステーションホテル」を運営している。JR久留米駅から徒歩1分の好立地に位置し、主要交通へのアクセスも充実しており、ビジネス客や観光客に対しての快適な宿泊場所を提供している。

＜同社の事業の特徴・強み＞

ビジネスや観光の拠点として最適な利便性と立地
シングルルームを含めた全てのベッドをセミダブルベッドと宿泊客に快適な寝心地空間を提供
地元食材を使いフードロスに貢献する朝食サービス
地場の伝統工芸品の普及と社会貢献

同社は人々へ安心・安全でかつ環境に配慮した事業を展開するとともに、労働環境の改善や様々な取り組みを行っている。地域経済の発展に貢献し、さらに自社も発展させる好循環を目指している。

＜同社のサステナビリティ／ESGの取り組み＞

環境面	① 使用電力量の削減 ② 廃棄物の抑制に向けた取り組み ③ エコ清掃の取り組み
社会面	① 労働環境改善 ② 労働安全 ③ 人材/採用 ④ ダイバーシティへの取り組み ⑤ 社会貢献活動 ⑥ 災害対応

熊本銀行が同社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あたり、株式会社FFGビジネスコンサルティングがUNEP FIのインパクト分析ツールを用いて同社のサステナビリティ活動等を分析した結果、ポジティブ面では「健康および安全性」「健康と衛生」「文化と伝統」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」のインパクト、ネガティブ面では「資源強度」「廃棄物」「自然災害」「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」「民族・人種平等」「年齢差別」のインパクトが特定された。

環境・社会・経済の各項目へ影響を与えるそれらのインパクトを、同社のサステナビリティ活動の関連性を確認のうえ5項目にまとめた。そのうえでインパクトの増大もしくは低減するための取り組みとKPIを設定した。

＜KPI＞

テーマ	KPI（指標と目標）
客室稼働率維持向上の取り組み	● 年間の客室稼働率 60%以上を維持する
デジタライゼーションに伴う業務の効率化ならびに労働環境の改善に向けた取り組み	● 2026年度までに勤怠管理システムの導入およびシフト表をデジタル化に移行させる
ペーパーレス化への取り組み	
災害発生時の従業員ならびに宿泊客・利用客の安全確保および持続可能な営業体制作りの取り組み	● 2026年度までにBCPを策定する ● 翌年度より策定したBCPに基づいて定期点検や訓練を毎年度実施していく
プラスチックごみ削減への取り組み	● 2025年度中に、アメニティグッズのうち石油由来のものから自然由来のものへ1つ以上変更する

同社の持続可能性を高めるため、熊本銀行はKPIの達成状況をモニタリングするとともに伴走支援する。

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

融資金額	153,000,000円
資金使途	事業資金
モニタリング期間	7年11ヶ月

1.会社概要

1-1　トップメッセージ

地域に根差し、多くのお客様に
「また来たい。」と言って戴けるホテルを目指します。

久留米不動産システム株式会社は、1967年に不動産売買、管理事業を中心とした株式会社久留米不動産センターとして設立されました。1988年に現在の商号に変更し、2006年「久留米ステーションホテル」を取得、現在はホテル事業をメインとして営業を行っております。私たちは、お客様がよりご満足いただける「おもてなしの心」とあわせて安全で快適な環境づくりを大切にいたしております。

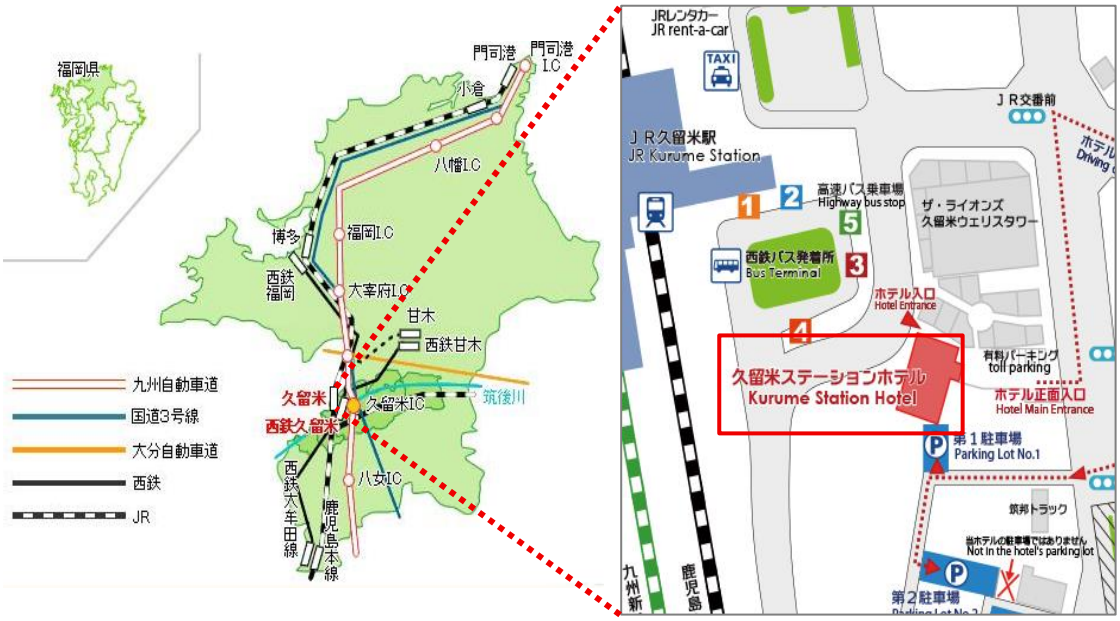
コロナ禍をはじめ、時代とともに業界を取り巻く環境・接客等の在り方が変化しております。今後も、接客・マナー等の研修会に従業員を積極的に参加させ育成を図ってまいります。
また、地域社会に感謝し地元食材を積極的に活用し、当ホテルをご利用いただいたお客様が久留米そして福岡の魅力を感じ、「また来たい。」と言って戴けるホテルを目指します。

私たちは創業以来、福岡県久留米市の皆様とともに成長してまいりました。これからも地域とともにお客様の期待の応え、旅・ビジネス・イベント等の宿泊地が久留米に選ばれるよう、当社ができる価値あるサービスを提供し続けられますよう従業員共々努力してまいります。

〈当社撮影〉

1-2 会社概要

企業名	久留米不動産システム株式会社	
代表者	中島 欣也（なかしま きんや）	
所在地	福岡県久留米市中央町2-14	
設立	1967年12月	
従業員数	37名（2025年９月1日現在）	
資本金	10,000,000 円	
事業内容	ホテル事業、不動産売買・管理業	
沿革	1967年12月	株式会社久留米不動産センターを設立
	1988年8月	久留米不動産システム株式会社へ社名変更
	1996年5月	現代表者である中島欣也氏が代表取締役へ就任
	2006年3月	株式会社久留米ステーションホテルを取得
	2007年2月	JR久留米駅前第一種市街地再開発事業に伴い、本社を久留米市城南町8-49に移転
	2012年1月	本社を久留米市中央町2-14に移転
許認可免許	旅館業営業許可書	18久保第1964号
	宅地建物取引業免許	福岡県知事(16)第1557号
加盟団体	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会福岡支部 一般社団法人 九州不動産公正取引協議会 福岡県旅館ホテル生活衛生同業組合	

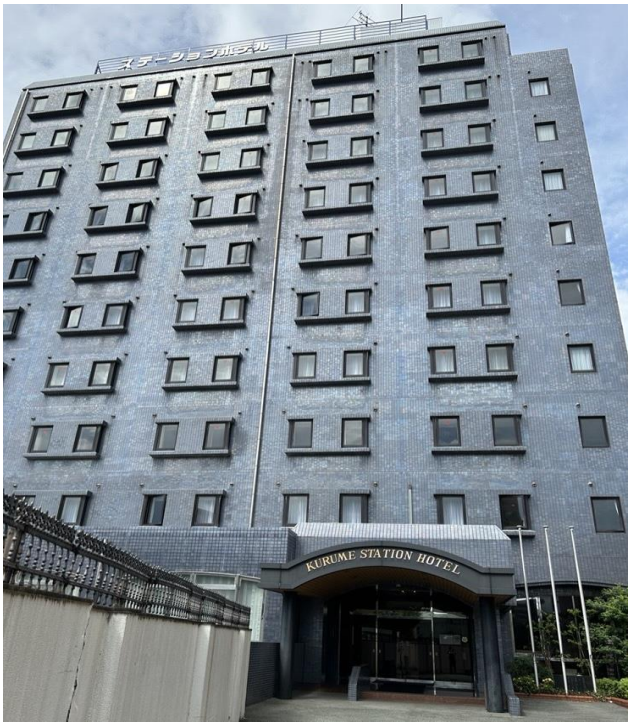


〈久留米市ホームページおよび同社ホームページより当社作成〉

〈同社ホテルの概要〉

所在地	福岡県久留米市中央町2-14
開業	1984年12月
敷地面積/床面積	1,366.66 ㎡/4,272.95 ㎡
構造	鉄筋コンクリート
階層	地上10階　地下1階
客室数	150室(シングル121室／ツイン20室／デラックスツイン9室)

久留米ステーションホテル	
10F	シングル　9 室　ツイン　4 室　デラックスツイン　1 室
9F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
8F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
7F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
6F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
5F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
4F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
3F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
2F	シングル　14 室　ツイン　2 室　デラックスツイン　1 室
1F	フロント　・　朝食会場
B1F	会議室

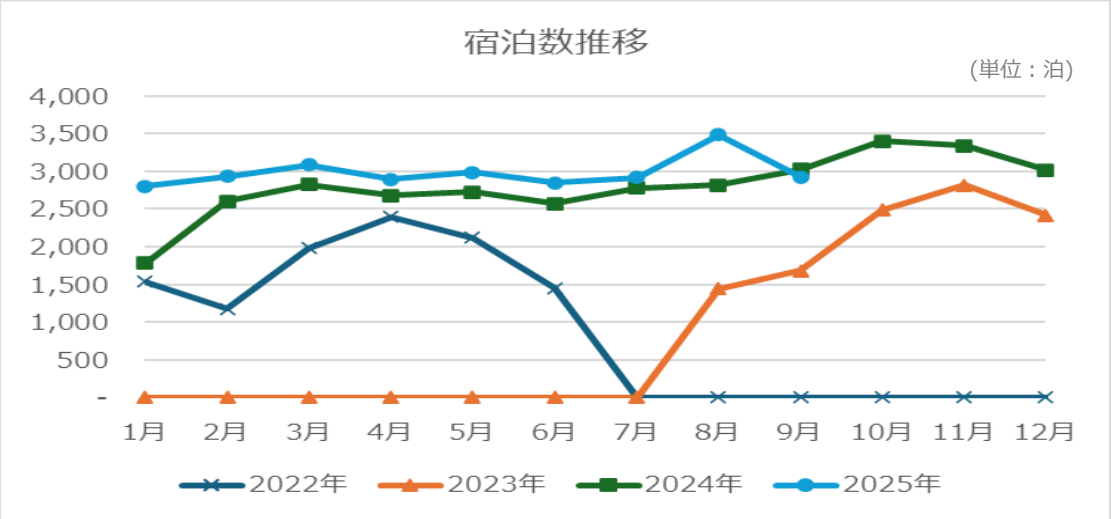


〈当社撮影〉

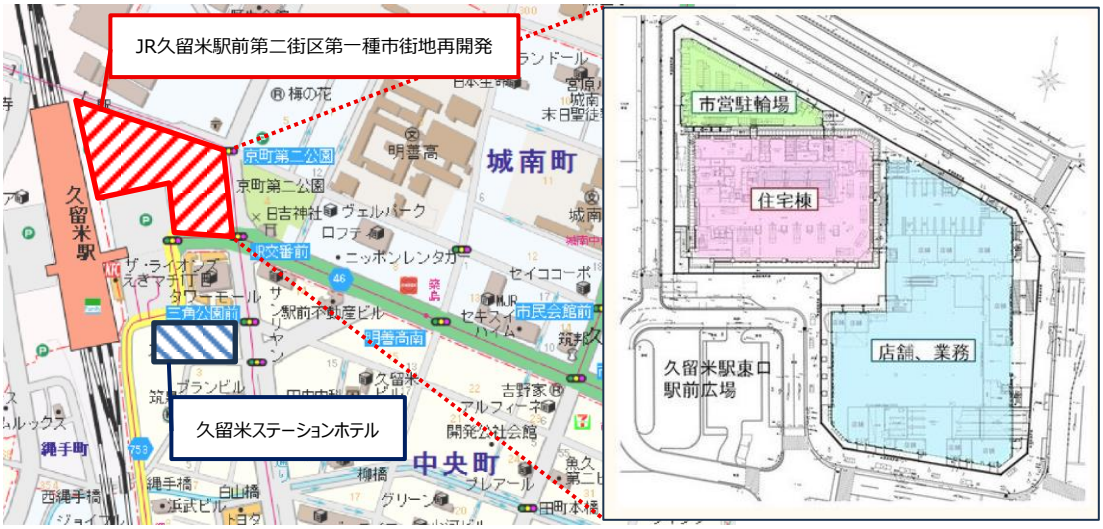
1-3 事業概要

同社は福岡県久留米市中心部にてビジネスホテルを運営している。1967年12月に現代表者の義父が久留米市中央町(旧京町)にて株式会社久留米不動産センターを設立した。その後、現在の法人名へ社名変更し1996年5月に現代表者が代表取締役に就任している。それまでは不動産の仲介・売買・賃貸管理がメインの事業であったが、2006年3月に久留米ステーションホテル(以下、同ホテル)を取得後はホテル事業がメインとなっている。2020年から新型コロナウイルス感染症が本格的に流行し、企業の出張自粛やイベント・スポーツ大会の中止・延期で事業も低迷した。2022年7月～2023年3月は福岡県からの要請を受けて新型コロナウイルス療養患者の受入れ施設にもなっている。

一時は売上が立たない時期もあったが、コロナが次第に収束していくと共に売上も回復してきている。

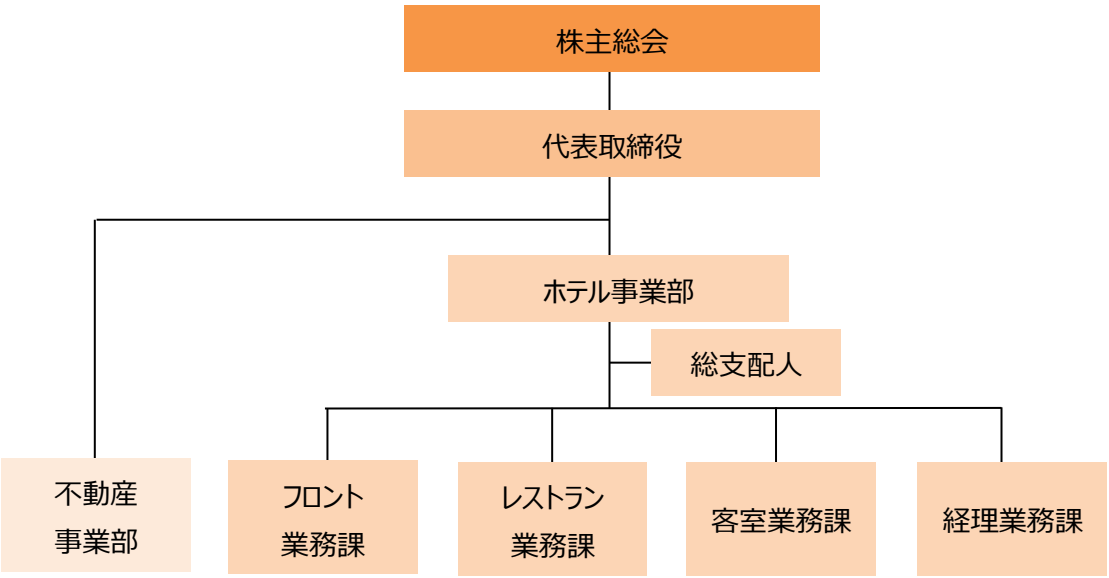


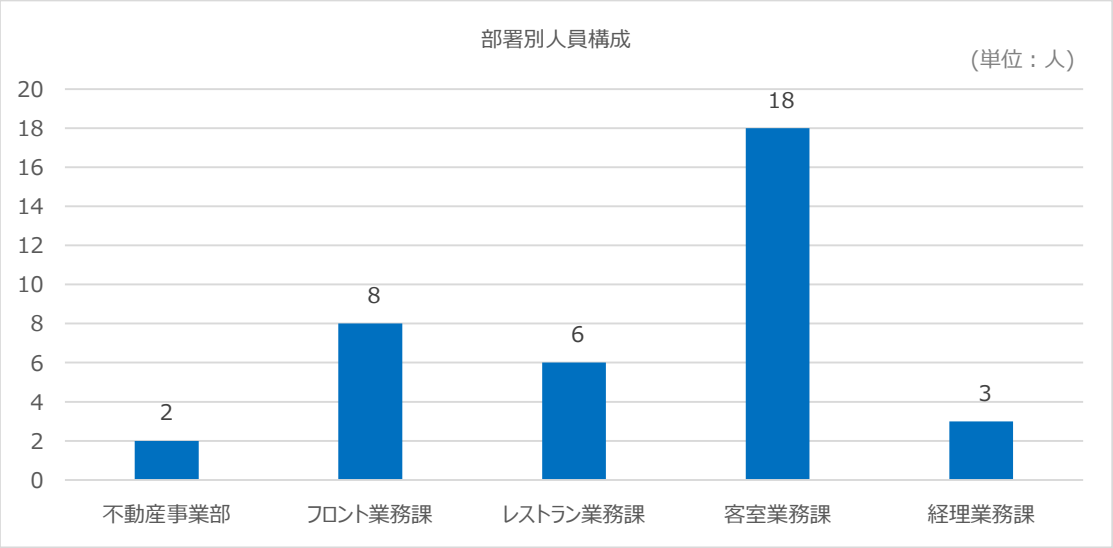
同ホテルはJR久留米駅東口の目の前に位置している。2011年3月に九州新幹線が開通し、久留米が停車駅になったことで同ホテル周辺はビジネスや観光アクセスの起点としての交通利便性が高まっている。更には同ホテル近隣にて「JR久留米駅前第二街区第一種市街地再開発事業」も行われており、都市基盤の整備も進んでいることから、同ホテルの需要は高いものと思われる。



〈久留米市ホームページより当社作成〉

＜組織図＞


株主総会
代表取締役
ホテル事業部
総支配人
不動産事業部
フロント業務課
レストラン業務課
客室業務課
経理業務課


部署別人員構成
(単位：人)
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
2
8
6
18
3
不動産事業部
フロント業務課
レストラン業務課
客室業務課
経理業務課

《ホテル事業》

同ホテルはJR久留米駅の目の前に位置している。JR久留米駅は2024年度において、JR九州の駅別乗車人員が595駅中22位と乗客も多い。また、近隣は駅前再開発事業も行われており、地域住民ならびに宿泊利用客にとって便利で重要なアクセスポイントとなっている。

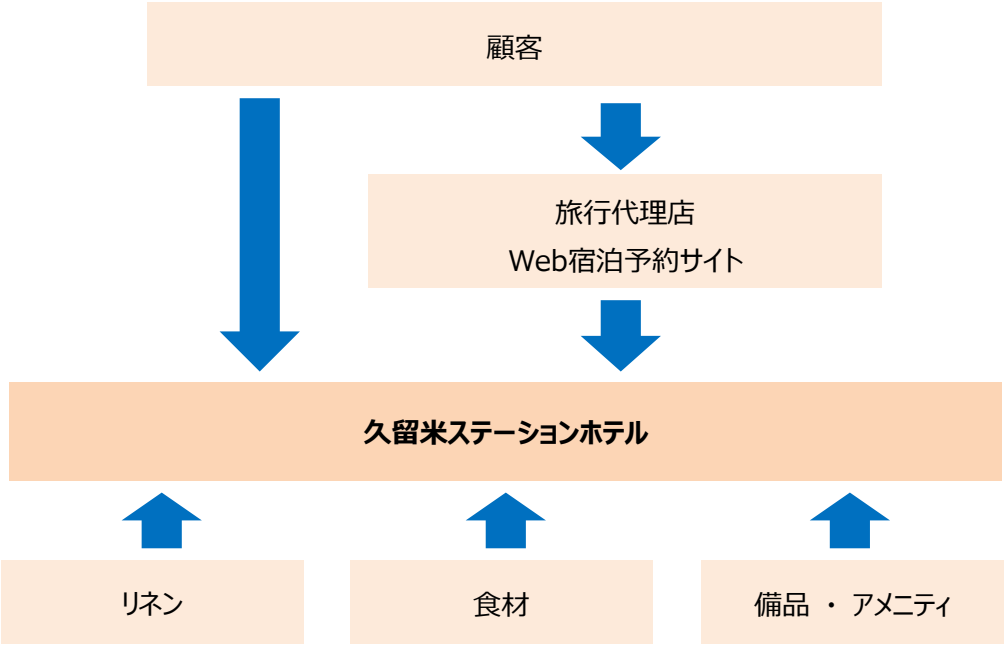
同ホテルはこのような好立地を活かしながら、様々な取り組みを通して稼働率の維持向上に努めている。

ホテル事業は主に４つの経営形態・運営方式がある。同社はホテルの土地・建物を所有し、自ら事業を行っていることから所有直営方式にて運営を行っている。

方式	内容
所有直営方式	所有、経営、運営の機能すべてを自社で担う方式
フランチャイズ方式	ホテル経営のノウハウを持つフランチャイザーが、フランチャイジー(加盟者)に対してブランド使用権や経営ノウハウを提供する契約を締結し、ロイヤリティを受ける方式
リース方式	賃貸契約により、所有者からホテル(土地、建物)を賃借りた者が、そのホテルを経営、運営する方式
管理運営委託方式	ホテルの所有者、経営者がホテルの運営ノウハウを持つ第三者に委託し、受託者が必要な人材を派遣し運営し委託料を得る方式

« 商流 »

顧客からの宿泊予約方法は同ホテルに直接予約する方法とインターネット等を使った間接的に予約する方法があるが、同ホテルではインターネットによる予約が8割を占めている。



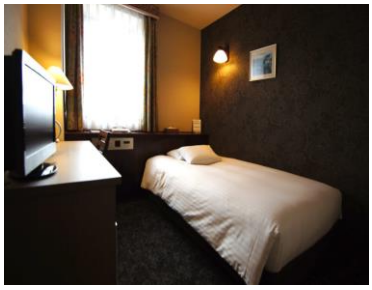
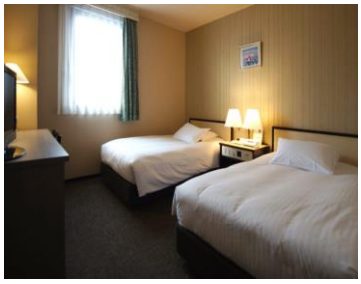
« 1日の流れ »

	宿泊客	同社(同ホテル)
5:00 ～ 7:00		朝食準備
～ 10:00	朝食 チェックアウト	朝食対応 あと片付け チェックアウト業務
～ 15:00		客室清掃
～	チェックイン	チェックイン業務

« 客室 »

シングルルームもすべてセミダブルベッドを設置している。全客室デュベスタイルを採用し顧客の快適な寝心地を提供している。

シングルルーム	ツインルーム	デラックスツインルーム
121室	20室	9室

〈同社ホームページより〉

« 会議室 »

普段は通常の会議室として利用しているが、団体客の朝食会場としても使用している。

〈同社ホームページより〉

« レストラン »

朝食はAM5:00より従業員4～5名で準備を開始し、AM7時より提供を開始している。

朝食はビュッフェ方式を採用しておらず、朝食希望者の分だけを作ることで余分な食材を出来る限り使わないことで、フードロスの削減に努めているのと同時に、出来る限り地元食材を使用することで、地産地消への取り組みも行っている。

〈同社ホームページより〉

« 外国人客対応 »

近年はインバウンドの影響もあり、福岡県においても訪日客が増加している(P14:業界・市場動向参照)。同ホテルでは英語で対応できる従業員が2名、外国人パート3名在籍しており、ホテルの案内や観光地、目的地までのアクセスの説明などができる体制を整えている。

〈同ホテルの 2024 年の訪日外国人宿泊者数の内訳〉

国名	宿泊者数	国名	宿泊者数
韓国	66人	中国	473人
香港	90人	台湾	187人
アメリカ	167人	シンガポール	44人
タイ	20人	その他	799人

〈同社提供資料〉

« 地元特産品コーナー »

同ホテルでは、地場の伝統工芸品である「小石原焼」や「久留米絣」の販売を行っている。

〈当社作成〉

〈小石原焼〉

〈同社提供資料〉

- 福岡県朝倉郡東峰村で作られている伝統的な陶器
- 1682年、黒田3代藩主・黒田光之が招いた肥前・伊万里の陶工が中国風の磁器を伝え、既に小石原にあった高取焼と交流することで小石原焼が形成
- 飛び鉋、刷毛目、櫛目、指猫、流し掛け、打掛けなどの技法を使い、素朴で温かい持味が特徴
- 1975年に陶磁器として日本初となる伝統工芸品に指定

〈久留米絣〉

〈同社提供資料〉

- 福岡県久留米市を中心に生産される絣技法を用いた伝統的な綿織物
- 1788年、筑後国久留米通外町(現久留米市)の米屋に生まれた井上伝(女性)が着古した木綿の着物に白い斑点があるのをヒントに考案したのが始まり
- 1957年、国の重要無形文化財に指定
- 1976年、伝統工芸品に指定

« AEDの設置 »

宿泊利用者が安心して同ホテルを利用できる環境の確立を目指し、フロントにAED(自動体外式除細動器)を設置している。AEDの導入に合わせ、従業員はAEDの正しい使用方法等の救命講習を受講しており、不測の事態に迅速に対応できるように備えている。

〈同社提供資料〉

《不動産売買・管理業》

同社は福岡県久留米市内に26箇所、415区画の駐車場を自主管理方式＊1および管理委託方式＊2にて管理・運営を行っている。すべて月極駐車場であり、契約者との賃貸契約の管理、トラブル対応、駐車場のメンテナンスなどを行っている。

＊1：駐車場の整備や維持管理など、駐車場管理運営会社に業務委託せず、経営に関する全ての業務を自分で行う方式。

＊2：土地所有者が管理会社や駐車場運営会社に管理を委託して駐車場を経営する方式。所有者は駐車場収益から業務委託料を支払う。

〈管理物件一覧〉

町名	物件名
中央町	島駐車場、久留米中央町駐車場、駅前パーキング、勝本駐車場、武田駐車場、岡田駐車場、魚久郵便局北駐車場、明治通りⅠ駐車場、明治通りⅡ駐車場、古賀構装駐車場、松本月極駐車場
城南町	OKM パーキング
旭町	魚久旭町駐車場
大石町	大石町パーキング
京町	京町駐車場(301パーク)
篠山町	魚久篠山駐車場、緒方駐車場
日ノ出町	高田駐車場
東櫛原町	櫛原バイパスパーキング、櫛原第２バイパスパーキング、東櫛原パーキング
東町	井手駐車場
西町	金丸パーキング
本山	石田パーキング
安武町	安武パーキング
荘島町	荘島駐車場

〈同社提供資料〉

1-4 業界・市場動向

旅館業法では「旅館業とは旅館・ホテル営業、簡易宿所営業および下宿営業をいう」と規定し、更に「「旅館・ホテル営業」とは、施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業および下宿営業以外のものをいう」としている。宿泊業を行うためには、都道府県知事(保健所を設置する市または特別区の場合は市長または区長)の許可を必要とする。

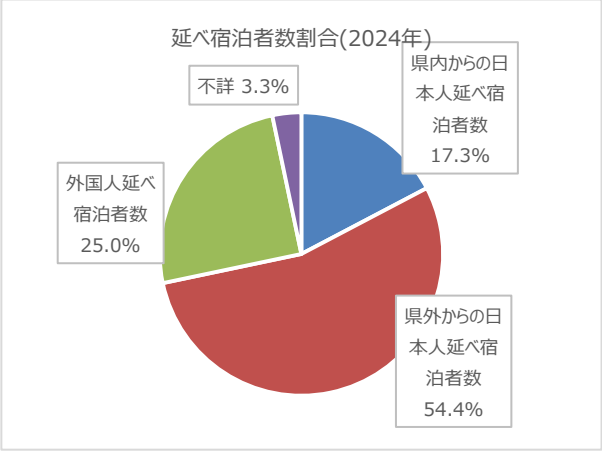
東京オリンピック・パラリンピック2020の開催や訪日観光客の大幅な増加に対応するために、2018年6月に改正旅館業法および民泊新法が施行され、規制緩和を行うとともに罰則規定の強化も図られている。

観光庁「宿泊旅行統計調査」において、宿泊施設タイプは以下のとおり定義している。

タイプ		定義
旅館		和式の構造・設備を主とする施設。簡易宿泊所以外のもの。
ホテル		洋式の構造・設備を主とする施設。簡易宿泊所以外のもの。
	リゾートホテル	ホテルのうち行楽地や保養地に建てられた、主に観光客を対象とするもの。
	ビジネスホテル	ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするもの。
	シティホテル	ホテルのうちリゾートホテル、ビジネスホテル以外の都市部に立地するもの。
簡易宿泊所		宿泊する場所を多数の人で共用する構造および設備を主とする施設(山小屋、カプセルホテルなど)。
会社・団体の宿泊所		会社・団体の所属員など特定の人を宿泊させる営業のもの(会員宿泊所、共済組合宿泊所、保養所など)。

« 延べ宿泊者数 »

観光庁「宿泊旅行統計調査報告」によると、2024年の延べ宿泊者数6億5,906万人泊、うち県内からの日本人延べ宿泊者数1億1,431万人泊(シェア17.3%)、県外からの日本人延べ宿泊者数3億5,851万人泊(同54.4%)、 外国人延べ宿泊者数1億6,446万人泊(同25.0%)、不詳2,178万人泊(同3.3%)であった。前年と比べて、延べ宿泊者数は6.7%増加、外国人延べ宿泊者数は39.7%増加している。外国人客においては円安の影響も一定程度あるものと思われる。

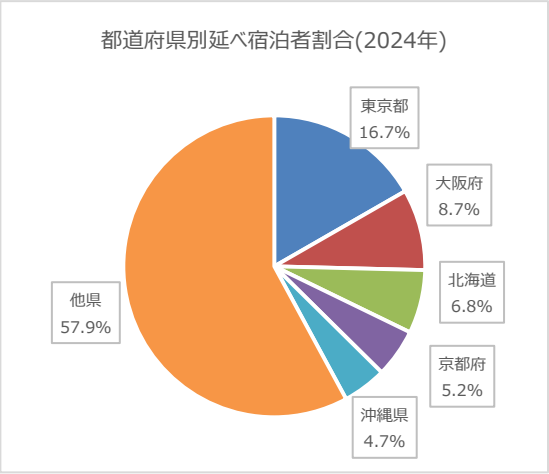


一人当たり平均宿泊数は全体で1.43泊、うち外国人は1.79泊であった。一人当たり平均宿泊数

を宿泊施設タイプ別に見ると、全体ではシティホテルで1.59泊、簡易宿所は1.59泊、会社・団体の宿泊所は1.52 泊、ビジネスホテルは1.46泊、リゾートホテルは1.30泊、旅館で1.20泊となっている。うち外国人では会社・団体の宿泊所の2.19泊が最も長くなっている。

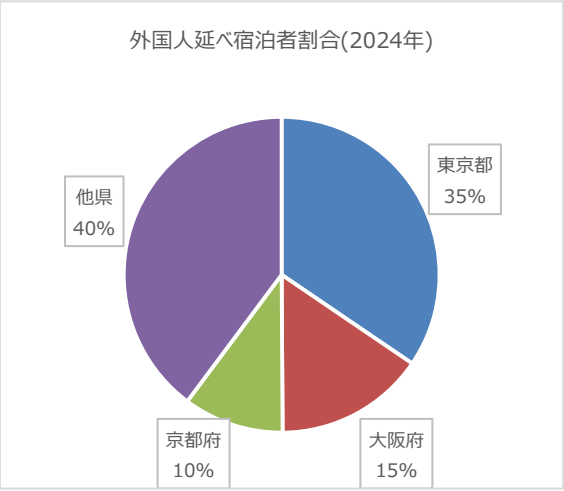
« 都道府県別延べ宿泊者数 »

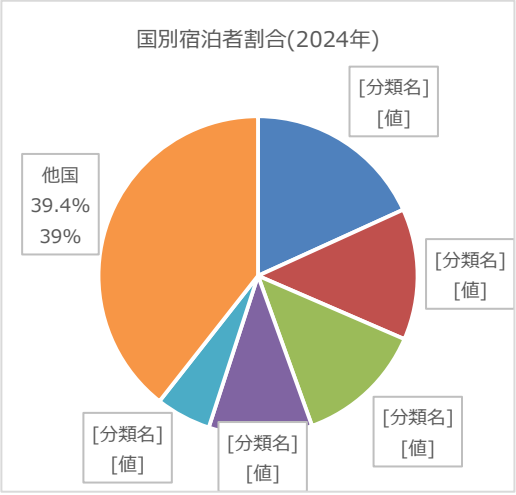
都道府県別延べ宿泊者数を見ると、1位の東京都が1億1,035万人泊(16.7%)、2位の大阪府が5,743万人泊(8.7%)、3位の北海道が4,463万人泊(6.8%)、4位の京都府が3,421万人泊(5.2%)、5位が沖縄県で3,127万人泊(4.7%)となっており、上位5都道府県で全体の42.1%を占めている。



« 外国人延べ宿泊者数 »

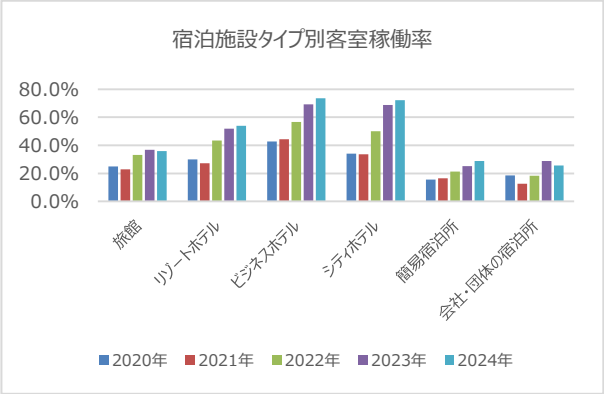
都道府県別外国人延べ宿泊者数を見ると、1位の東京都が5,680万人泊(外国人延べ宿泊者数全体に占めるシェア34.5%)、2位の大阪府が2,539万人泊(同15.4%)、3位の京都府が1,694万人泊(同10.3%)で、上位3都府で全体の60.3%を占めている。また、国・地域別に見ると、1位は中国2,519万人泊(外国人延べ宿泊者数全体に占めるシェア18.2%)、2位は台湾1,841万人泊(同13.3%)、3位は韓国1,800万人泊(同13.0%)、4位は米国1,449万人泊(同10.5%)、5位は香港779万人泊(同 5.6%)であり、上位5位で全体の60.5%を占めた。





« 宿泊施設の定員稼働率と客室稼働率 »

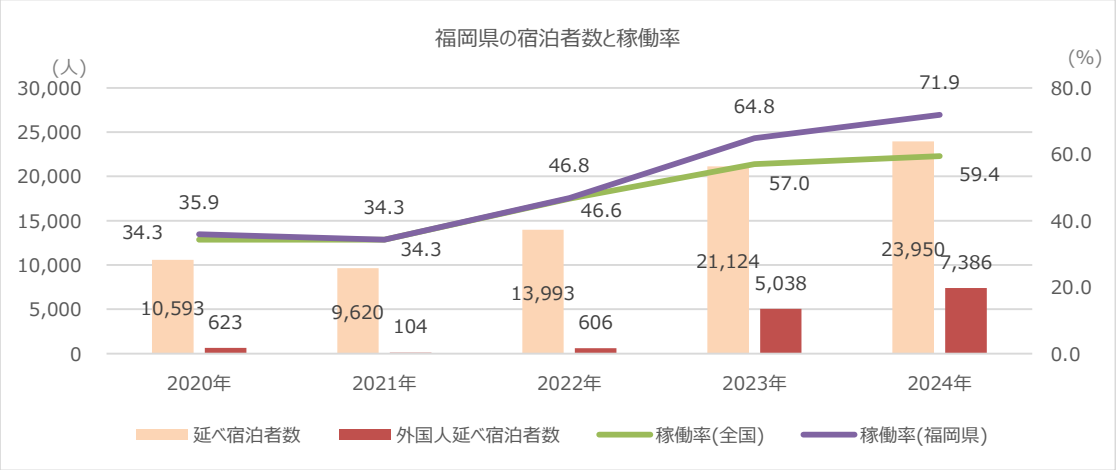
2024年の全宿泊施設の客室稼働率(利用客室数／総客室数)は、全国平均で59.6%であった。宿泊施設タイプ別に見ても、アフターコロナで国内旅行支援策やインバウンドの回復とともに稼働率も回復トレンドであり、ビジネスホテルとシティホテルに至っては稼働率70%を超えている。



« 福岡県 »

福岡県はアジアの玄関口として観光立国の一役を担っており、宿泊者数は日本人・外国人ともに過去最高を記録している。近年の円安の影響もあり、特に外国人の伸びが大きく台湾・韓国・香港からの宿泊者が多い。稼働率においては総じて全国平均を上回っており、2024年の稼働率は大阪、東京についで3番目である。

このような背景のひとつに交通利便性がある。福岡空港は「世界で最も都心に近い空港」と言われ、地下鉄で福岡市中心部(博多・天神)まで5分～10分とアクセスが非常に良好である。福岡県北部の北九州市にも空港がある。鉄道は新幹線・私鉄・市営地下鉄・モノレール、道路は都市高速道路、港は博多港や門司港等があり、ビジネスや観光の重要な拠点となっている。



« 業界の課題 »

●人材不足

ホテル業界でも深刻な人材不足が続いており、経営効率化や省人化の工夫が求められている。

●DXの遅れ

IT人材不足や投資余力不足が主因とされており、非接触チェックイン、AIコンシェルジュ、RPA導入など、観光DXの推進が求められている。

2.サステナビリティ活動

2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取り組み内容

株式会社熊本銀行では、株式会社ふくおかフィナンシャルグループの 100%子会社であるサステナブルスケール社と九州大学が共同で構築したスコアリングモデル「Sustainable Scale Index」を用いて、企業の ESG/SDGs の取り組みを指標化し、評価している。

スコアリングモデルは約 200 項目の二者択一方式で構成しており、類似同業者との相対評価で、回答企業の立ち位置を把握することが出来る。

Sustainable Scale Index で抽出された同社の SDGs の取り組みは以下のとおりである。

SDGs 取組内容	
	● ―
1	● 寄付活動の実施 ● 高齢者の延長雇用制度の整備
2	● 地域産資源の積極使用
3	● ―
4	● 従業員の研修およびキャリア開発をサポートする会社方針の策定
5	● ジェンダー平等に関する方針の策定
6	● ―
7	● 照明のLED化および、ピーク電力制御システム「エレワイズ」を導入している。

SDGs 取組内容

8	● ―
9	● 照明の LED 化
10	● 高齢者の延長雇用制度の設備 ● ジェンダー平等に関する方針の策定
11	● ―
12	● 廃棄物削減 ・ 分別 ・ リサイクル推進
13	● 照明の LED 化
14	● 廃棄物削減 ・ 分別 ・ リサイクル推進
15	● ―
16	● 法令遵守の徹底
17	● 地元人材の積極的採用 ● 地域の福祉・スポーツ・芸能活動に対し、協賛・寄付や活動の実施 ● ボランティア活動の実施

〈SSIndex より抜粋〉

2-2 ESG の取り組み

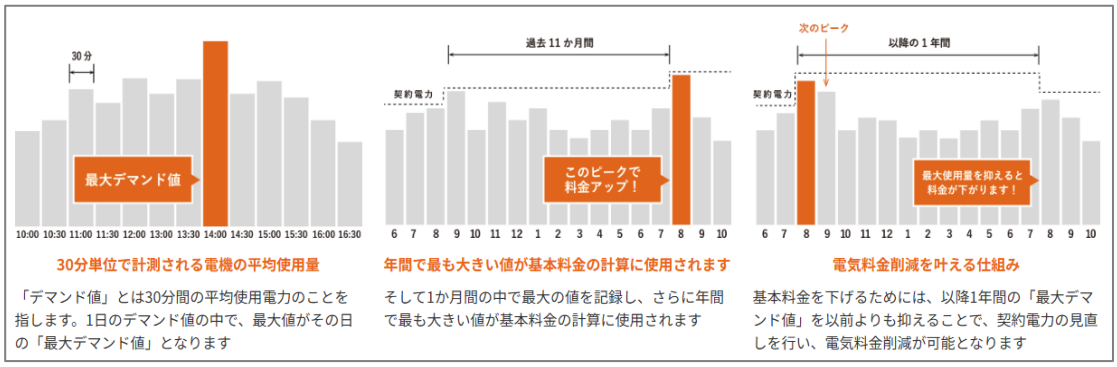
【環境面の取り組み内容】

① 使用電力量の削減
② 廃棄物の抑制に向けた取り組み
③ エコ清掃の取り組み

《 ①使用電力量の削減 》

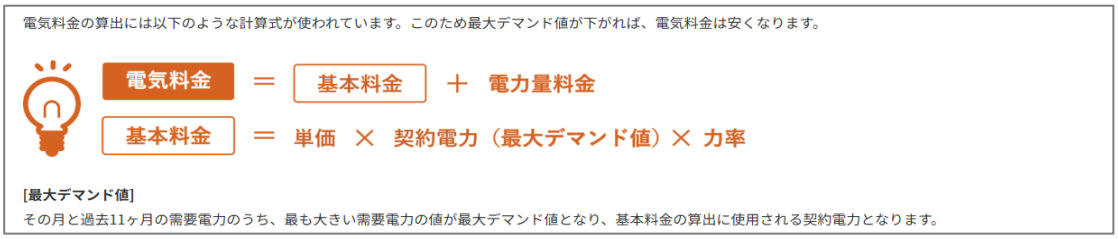
同社および同ホテル内の照明はすべてLEDとなっている。また、2022年10月より無線式ピーク電力制御システム「エレワイズ」を導入している。「エレワイズ」は設定した電力値を超過しようとした際に、監視するデマンド*装置からの警報信号を受けて、空調機(エアコン)の室外機を無線で自動制御する装置である。「エレワイズ」はピーク電力を抑えることで全体の最大需要電力を下げ、電気料金の削減および、CO_2の削減に貢献している。

＊デマンド



〈人吉アサノ電機株式会社ホームページより〉

デマンド値と電気料金の関係



〈人吉アサノ電機株式会社ホームページより〉

〈同社提供資料〉

《 ②廃棄物の抑制に向けた取り組み 》

« ゴミ・リサイクル資源の分別・管理 »

同ホテルは客室が150室あり、日々多くの宿泊者が訪れるため大量のゴミが発生する。同ホテルはリサイクル率向上の取り組みとして同ホテルで発生するゴミ・リサイクル資源の種類を特定し、種類ごとに収集箱を設置し分別廃棄を行っている。

〈同社提供資料〉

日々発生するゴミの中で特にホテル業界での課題として挙げられるのが「食品」と「プラスチック」である。

« フードロス削減への取り組み »

同ホテルでは宿泊者に対して朝食を提供している。ホテルの朝食スタイルは好きな料理を自由に選べるビュッフェ形式が最も一般的である。ビュッフェ形式の場合、時間中は朝食会場の品数が切れないように常に作っておかなければならないため、営業時間が終了しても全て食べきれてない状況でありフードロスが発生しまうのが実状である。

同ホテルでは前日に宿泊者の人数を確認、そのうち朝食希望者を把握し、当日は朝食希望者の分だけセット形式で提供することで、従業員の無駄な調理を省きつつ、フードロスの削減を行っている。

〈同社提供資料〉

« プラスチックゴミの削減 »**【KPIとして設定】**

同ホテルの客室で使われるアメニティとして、歯ブラシやカミソリ、ヘアブラシなどがあり、その多くがプラスチック製で使い捨て製品となっている。同ホテルではアメニティを客室に常備するのではなく、宿泊者がチェックイン時に必要な分だけ受け取る形とし、プラスチックゴミの削減に努めている。その上で同社では、更なるプラスチックゴミの削減を目的として、アメニティグッズやストローなどを石油由来の製品から自然由来(バイオマス、竹製など)の製品へ変更し、廃棄物を削減する取り組みを行っていく。

〈同社提供資料〉

« デジタル化の推進によるペーパーレス化 »**【KPIとして設定】**

同社の勤怠管理はタイムカードによる運用を行っている。また、同社は24時間365日の営業であることから1ヶ月の勤務シフト表を作成しているが、手書きのシフト表にて運用している。同社はこれらをデジタル化することでペーパーレス化への対応を検討している。勤怠管理や勤務シフト表のペーパーレス化は紙や印刷コストの削減に貢献するのと合わせて、書類を補完するためのスペースの確保も不要になりトータルコストが抑制される。

同社はペーパーレス化によって紙の使用量削減し環境負荷の低減に貢献する取り組みを行っていく。

《 ③エコ清掃の取り組み 》

多くの宿泊業では、連泊中も1日ごとに部屋の清掃サービスを提供している。特に午前10時～午後２時の間に清掃員が鍵を持って入室し、タオルの交換やベッドメイク、ゴミの回収などを行っているが、同ホテルは連泊中の宿泊部屋に対し、ゴミ回収・タオル交換のみ実施して宿泊料の割引をするなど、エコ清掃の取り組みを実施している。

【社会面の取り組み内容】

① 労働環境改善
② 労働安全
④ 人材/採用
⑤ ダイバーシティへの取り組み
⑥ 社会貢献活動
⑦ 災害対応

勤務条件面においての宿泊業の最大の特徴は24時間365日の営業体制である。これにより深夜残業が当然に発生することから深夜割増賃金の適正な管理が求められている。また、フロント、厨房、客室清掃、施設管理など様々な業務が共存し勤務形態が異なる中で、休暇制度においては取得しやすい環境を整えて、育児休業・育児休暇とともに介護休業・介護休暇など家庭の事情にも考慮し、かつ法令を遵守した人事制度を意識して整備している。

«勤務条件の主な内容»

<table>
<tr><td rowspan="8">休暇制度</td><td rowspan="2">有給休暇制度の整備</td><td>勤続年数</td><td>付与日数</td></tr>
<tr><td>６か月以上1年6か月未満
１年６か月以上2年6か月未満
２年６か月以上3年6か月未満
３年６か月以上4年6か月未満
４年６か月以上5年6か月未満
５年６か月以上6年6か月未満
６年６か月以上</td><td>10日
11日
12日
14日
16日
18日
20日</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">上記は通常の労働者の付与日数。週所定労働時間が30時間未満で、週所定労働日数が4日以下または年間所定労働日数が216日以下の労働者に対しても法律に則った日数を付与している。</td></tr>
<tr><td>産前産後休業他</td><td colspan="2">産前6週間、産後8週間を産前産後休業として制定。なお、生後1年未満の乳児を育てる女性従業員は所定の休憩時間のほか1日2回、各々30分の育児時間を任意で取得できる。
妊娠中又は産後1年を経過しない女性従業員が通院休暇が必要な場合は任意で取得できる。</td></tr>
<tr><td>育児休業等</td><td colspan="2">1歳未満の子を養育するために必要がある時は、1歳6か月まで取得できる。また、小学校就学の始期に達するまでの子を養育している従業員は「育児短時間勤務」を利用でき、育児休業・休暇から復帰する際も職場に戻りやすい雰囲気づくりを行っている。</td></tr>
<tr><td>介護休業等</td><td colspan="2">要介護状態にある家族の介護が必要な従業員に対し介護休</td></tr>
</table>

		業を制定しており、介護のための短時間勤務も可能としている。
	休暇取得の推奨	止むを得ず休日出勤する場合は、あらかじめ振替休日を指定させ、従業員が確実に休暇取得できる取り組みを行っている。休暇制度を制定するだけでなく、休暇取得をし易くなるよう、所属の部署内で業務を分担し合い、休暇者以外の社員の負担を極力軽減するよう努めている。
福利厚生他	健康診断	採用時および毎年1回定期に健康診断を行うと同時に、異常の所見があり必要と認める時は、就業の一定期間禁止または配置転換の他、健康保険上必要な措置を講じる。
	資格手当の支給	従業員が取得した資格に応じて資格手当を毎月支給している。
	退職金支給制度	従業員の勤続年数に応じて退職金を支給する制度を整備している。

《 ①労働環境改善 》

宿泊施設は基本的に1年中24時間営業を行っており、他業種と比べて勤務者の負担が大きい傾向にある。深夜帯を含めたシフト勤務になる従業員も多く、生活リズムが不規則になりやすい傾向にあるとされている。

同社は従業員の生活と安全を守り、その上で従業員エンゲージメントを向上して会社の持続可能性を高めるため、産前産後休暇・育児休暇・介護休暇、高年齢者の延長雇用制度の策定などの福利厚生の充実化、労働安全や人材育成、ダイバーシティなど、労働環境改善に関する取り組みを行っている。

« 離職率 »

同社の直近離職率はゼロである。宿泊業の離職率は全業界と比較すると10%以上高い中において、同社は直近5年間で離職者はおらず、従業員が働きやすい環境作りを行っている。

全産業計	宿泊業	同社
15.4%	26.6%	0.0%

〈厚生労働省「令和5年度雇用動向調査結果の概況」を引用し当社作成〉

« 賃上げ状況 »

給与面においては、毎年賃上げを実施している。同社の賃上げ率は全国ならびに福岡県よりも高い水準である。賃上げ率は労働者の生活水準に影響を与える重要な指標である。賃金での処遇改善

も実施しながら男性女性ともに働きやすい職場作りを目指している。

賃上げ率	2022年度	2023年度	2024年度
全　国	0.72%	1.96%	3.16%
福岡県	0.62%	1.64%	3.56%
同　社	0.00%	2.75%	5.87%

〈連合および連合福岡のホームページより当社作成〉

« 有給休暇取得日数 »

年次有給休暇は労働者のリフレッシュを図ることを目的として、原則、労働者が請求する時季に与えることとされている。少子高齢化や人材不足の影響もあり、従業員にとって働きやすい職場環境の整備は重要な課題となっている。労働基準法改正により2019年以降にすべての企業において、年次有給休暇の付与日数が10日以上の労働者は、年5日の有給休暇の取得が義務付けられている。

宿泊業においては取得率が低調な現状にあり、有給休暇の取得促進が課題となっている中において、同社の取得日数は宿泊業のベンチマークを上回っている状況にある。

有給休暇取得日数	全体	宿泊業	同社
	11.0 日	5.9 日	7.6 日

〈厚生労働省「令和6年就労条件総合調査の概況」より当社作成〉

« デジタル化の推進による業務効率化 »**【KPI として設定】**

【環境面の取り組み内容】にて述べた通り、同社は従業員およびパートスタッフの勤怠管理をタイムカードにて運用を行っている。タイムカードによる勤怠管理は毎月設置場所からの回収を行い、手作業での集計・計算が必要である。同社は毎月の締め日から給与支給日までの間が非常にタイトであり、手間のかかる集計・計算作業に従業員も課題を抱えている。また、担当する従業員が長期不在となった場合などのリスクも内包している。

同社は勤怠管理のデジタル化で業務の効率化を図ることで、集計ミス・計算ミスの削減と労働環境の改善を図ることを検討している。

また、同社の平均所定外労働時間は法定内(36協定)となっているものの、本取り組みを実施することで、一層の所定外労働時間の削減を行っていく。

《 ②労働安全 》

« 現場での取り組み »

同ホテルでは多様な職種が共存し、それぞれの業務内容や勤務形態が大きく異なるため、防犯面を含めてそれぞれの職種に応じた労働安全対策を講じ、業務中の事故の未然防止に努めている。

フロント業務	●顧客の様子(態度)次第では直ぐに複数名で対応 ●防犯グッズの備え付け
厨房業務	●4S運動の実践 ✓ 整理 必要なものと不要なものを区分し、不要なものを取り除く ✓ 整頓 必要なものを、決められた場所に、決められた量だけ、いつでも使える状態に、容易に取り出せるようにしておく ✓ 清掃 ゴミ、汚れを取り除くとともに、水ぬれ、油汚れをふき取るなど作業場所をきれいにしておく ✓ 清潔 職場や用具などをきれいに清掃した状態を続けることと、そして作業者自身も身体、服装、身の回りを汚れの無い状態にしておく

こうした上記のような日々の労働安全対策の取り組みにより近年の労働災害事故件数はゼロである。

〈労災事故件数〉 (単位：件)

2022年	2023年	2024年	2025年
0	0	0	0

〈2025年7月4日現在〉

《 ③人材/採用 》

同社は中途採用をメインとして行っている。前述でも述べた通り、宿泊業の離職率が業種全体と比較して高い中、同社の直近5年間の離職率はゼロである。従業員の流動化が少ないこともあり、現時点においては採用そのものが少ない。一方で、離職者がいないため、逆に言うと従業員が働きやすい職場環境であると言える。

また、同社の従業員は多種多様な資格を保有している。例えば宿泊者の中に体調不良や急変、ケガをした場合に、看護師・准看護師資格保有者や赤十字救急法基礎講習終了者、普通救命講習終了者が初期対応を素早く行うことができる。

(単位：人)

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
新卒採用	0	0	0	0	0
中途採用	1	0	0	0	2
合計	1	0	0	0	2

〈資格保有者一覧(2025年9月1日現在)〉

資格	人数	資格	人数
甲種防火管理者	3	普通救命講習修了証(AED講習)	7
中型自動車第一種免許	1	簿記3級	1
珠算3級	1	ホームヘルパー2級	1
赤十字救急法基礎講習修了	1	宅地建物取引士	3
ボイラー技士2級	1	危険物取扱者乙種4類	2
第三種冷凍機械責任者	1	型枠支保工作業主任者	1
フォークリフト	1	ガス溶接技能講習	1
足場組立作業主任者	1	英語検定2級	1
大型自動車第一種運転免許	2	調理師	1
看護師	1	准看護師	1
食品衛生責任者	1	**延べ人数**	**33**

《 ④ダイバーシティへの取り組み 》

« 女性社員の活躍推進 »

女性をはじめとする多様な人材の活躍は、企業が少子高齢化の中で人材を確保し、多様化する市場ニーズやリスクへの対応力を高め、競争力を強化するために重要である。

同グループは、女性が活躍できる職場を構築するために育児休業などによる復職後も短時間勤務制度を使用した勤務体制を整備するなど配慮を行っており、同社の業界平均と比較すると女性社員の割合は高い水準となっている。

〈女性割合〉

宿泊業、飲食サービス業	男女計(人)	男性(人)	女性(人)	男性の割合(%)	女性の割合(%)
福岡県	193,194	80,186	113,008	41.5	58.5
同　社	37	7	30	18.9	81.1

〈福岡県「令和3年経済センサス-活動調査(確報) 産業横断的集計」および同社提供資料より当社作成〉

« 高齢者再雇用制度 »

「高年齢者雇用安定法」では高年齢者就業確保措置や中高年齢者の再就職援助に努める必要がある旨定められている。同社の定年は満60歳であるが、定年退職後も勤務を希望するものは満65歳まで継続雇用を行っており(4名雇用)、高齢者が活躍できる職場となっている。

« ハラスメント対策 »

ダイバーシティの推進は企業の持続的な成長に不可欠な要素であるが、同時にハラスメントの問題にも目を向ける必要がある。同社従業員の権利および尊厳を尊重し、セクシャルハラスメント、パワーハラスメントおよび職場内でのいじめ、その他これらに該当すると疑われるような行為や、セクシャルハラスメント又はパワーハラスメントに対する従業員の対応により当該従業員の労働条件につき不利益を与えることを禁止することを明記しており、働きやすい職場環境を整えるべく、各種ハラスメントの防止に努めている。

《 ⑤社会貢献活動 》

同社は事業を通して様々な地域活動に参加し社会貢献・地域活性化活動に取り組んでいる。地域に根差し、地域に貢献する活動の一環として、協賛活動や職場体験学習、寄付活動や各種ボランティア活動など様々な社会貢献活動を行っている。

〈協賛活動〉

団体名	イベント等
ブリヂストン通り街づくり推進協議会	さくら祭り音楽祭協賛金
公益財団法人久留米観光コンベンション国際交流協会	久留米つつじマーチ協賛金
	水の祭典ちょうちん募金
公益財団法人久留米市スポーツ協会	賛助会員
久留米自衛隊	久留米自衛隊協力会

« 職場体験 »

同ホテルでは近隣の中学生を対象に職場体験学習の受入れを毎年行っている。職場体験では生徒が直接働く人と接すること、また、実際的な知識や技術・技能に触れることを通して、学ぶことの意義や働くことの意義を理解し、生きることの尊さを実感させることが求められている。また、生徒が主体的に進路を選択決定する態度や意志、意欲など培うことのできる教育活動として、重要な意味を持っており、職場体験の受入れを通して地域社会との連携と生徒の職業観の醸成に寄与している。

〈職場体験学習風景〉

〈同社提供資料〉

« 寄付活動 »

同社は2020年10月に金融機関からの資金調達によりSDGs私募債*を発行している。これによってSDGsに貢献する団体等への寄付を行い、社会に貢献している。

＊私募債を組成した金融機関が私募債発行企業から受け取る収益の一部をSDGsに貢献する団体等へ寄付する商品。

« ボランティア活動 »

同社はJR久留米駅の目の前に位置しており、「久留米JR会(以下、JR会)」の会員となっている。JR会は、JR久留米駅を市民に親しまれ「きれいで明るい駅」にするために、駅の美化等に進んで協力し、併せて会員相互間の融和と親睦を図り、駅の活性化および地方自治体、地域団体、企業の発展に寄与することを目的としている。

同社はJR会で毎月定例の清掃活動や各種イベントに参画し、社会貢献と地域の発展に寄与する活動を行っている。

〈JR久留米駅の門松制作風景〉

〈JR久留米駅周辺の清掃活動風景〉

〈同社提供資料〉

« 新型コロナウイルス感染症患者受け入れ施設 »

新型コロナウイルスの流行は2019年末から始まり、世界中で大きな影響を及ぼしてきた。日本では2020年4月以降、計4回の緊急事態宣言が発出され、人々の生活に様々な制限が課せられてきた。2023年5月には新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが「5類」へ移行後は日常生活が徐々に回復していったが、その間、同ホテルは外出自粛の影響で大きな打撃を受けている。そのような中で同ホテルは、感染者の病床不足を補うため2022年7月～2023年3月、福岡県からの要請を受けて新型コロナウイルス療養患者の受入れ、宿泊療養施設となっている。今後も同様なことが発生した場合は対応していく旨を自治体へ伝えており、同社は社会的使命と責任感を持ってCSR活動に取り組んでいくこととしている。

〈療養患者受け入れ当時の同ホテル1Fの設営風景〉

〈同社提供資料〉

« 地場伝統工芸品の普及活動 »

同ホテルでは地場の伝統工芸品である「小石原焼」と「久留米絣」を窯元や販売店から依頼を受けて1Fフロントロビーにて展示・販売を行っている。

「小石原焼」は地元の豊富な陶土を使い、美しい形と小石原焼独特な模様で人々の生活用品として親しまれてきた。「久留米絣」は備後絣・伊予絣と並び日本3大絣の1つと呼ばれ、複雑で繊細な柄と素朴な藍色が特徴であり、洗うほど美しくなると言われている。

同ホテルでは地域活性化や伝統文化の普及に向け、この2つの伝統工芸品の魅力を発信している。

	伝統工芸品名	小石原焼
	工芸品の分類	陶器
	主な製品	皿、湯呑み、花器など
	主な製造地域	福岡県朝倉郡
	伝統工芸品名	久留米絣
	工芸品の分類	綿織物
	主な製品	着物、洋服、小物など
	主な製造地域	久留米市、筑後市、八女市など

〈同社提供資料〉

《 ⑥災害対応 》

« BCP策定の取り組み »**【KPIとして設定】**

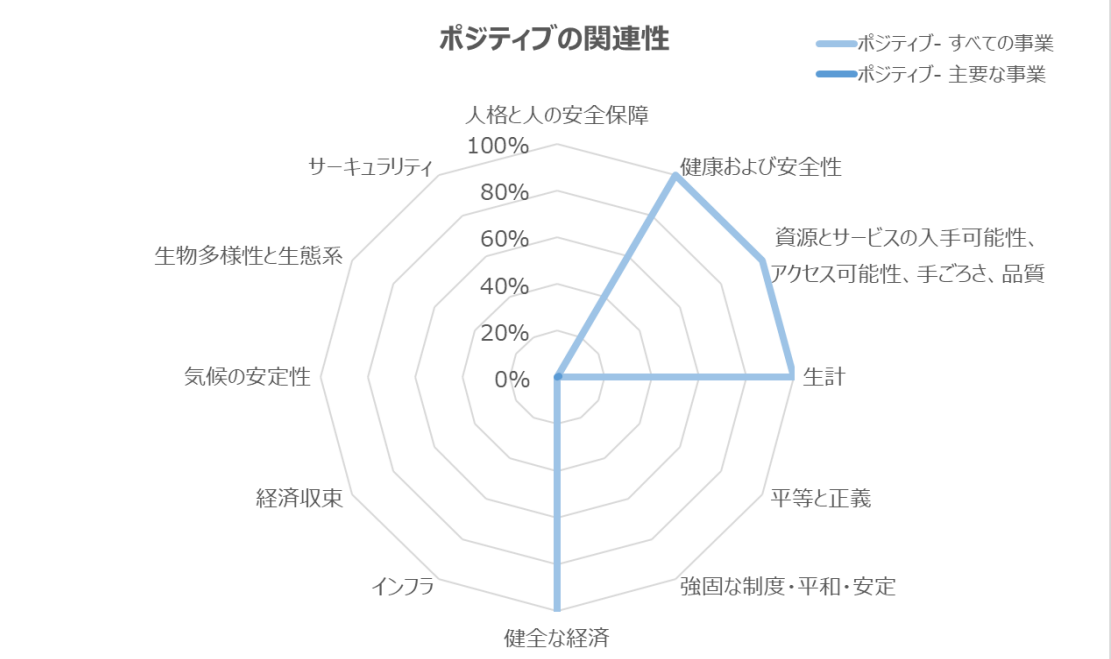
宿泊事業において、従業員の安全は当然のこと、不特定多数の宿泊客や利用客の安全を守るという極めて重要な責任がある。地理的要因として同ホテルの北側から西側にかけて、九州地方最大で1級河川に指定されている筑後川があり、一番最近では1953年に大雨による大洪水が発生しており、今後同様の洪水が発生した場合は同ホテルに甚大な影響を及ぼすものと思料される。また、地震やパンデミックなどの災害でも同様である。

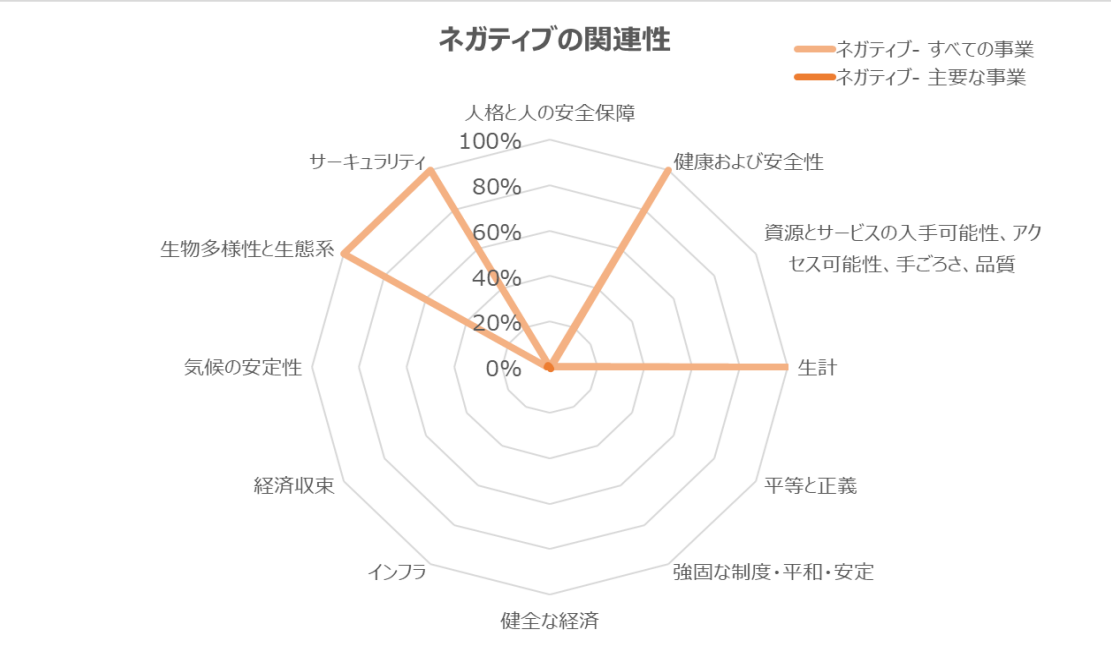
同ホテルでは、上述のような災害発生に備え、人の安全確保と持続可能な経営を行っていくためのBCP策定の取り組みを行っていく。

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

同グループの事業を、国際標準産業分類における「短期宿泊業(業種コード5510)」、「所有または賃貸物件を伴う不動産業(業種コード6810)」として整理した。但し、「所有または賃貸物件を伴う不動産業(業種コード6810)」は同社の売上の1%であり、評価に与える影響は僅少であるため評価に含めないものとした。その前提のもとで、UNEP FIのインパクト分析ツールを用いて分析した結果、「健康および安全性」「文化と伝統」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」に関するポジティブ・インパクト、「水域」「土壌」「生物種」「生息地」「廃棄物」「健康および安全性」「賃金」「社会的保護」に関するネガティブ・インパクトが抽出された。





3-2 個別要因を考慮したインパクトの特定

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もとに、同社のサステナビリティに関する活動におけるインパクトを特定する。

同社のサステナビリティに関する活動や事業活動を同社の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や企業の特色等を勘案して、前述のインパクト分析結果により抽出されたポジティブ・ネガティブインパクトに対し、同社の活動により環境・社会・経済へ影響を与えるインパクトを特定した。

＜UNEP FI のインパクト分析ツールによる事業ごとのインパクトおよび同社の個別要因を考慮し、特定されたインパクト＞

インパクトエリア	インパクトトピック	セクター1 業種コード：5510 短期宿泊業 事業割合：99%		セクター2 業種コード：6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業 事業割合：1%		全セクター UNEP FIのインパクト分析ツールによるインパクトエリア・インパクトトピック		同社の個別要因を考慮し、特定されたインパクトエリア・インパクトトピック	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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		●		●		●		●
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								
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									

：追加したインパクト　：削除したインパクト

＜同社の事業活動やサステナビリティ活動を考慮し、追加・削除するインパクトエリア/トピック＞

追加 削除	インパクト エリア	インパクト トピック	PI/NI	理由
追加	サーキュラリティ	資源強度	NI	■勤怠管理のデジタル化でペーパーレス化に取り組むため ■ゴミ・リサイクル資源への対応 ■プラスチックゴミ削減への取り組み
	人格と人の 安全保障	自然災害	NI	BCP 策定の取り組みを行うため
	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	健康と衛生	PI	パンデミック対応の取り組みを行っているため
	平和と正義	ジェンダー 平等	NI	女性活躍推進の取り組みを行っているため
		民族・ 人種平等	NI	外国人雇用をしているため
		年齢差別	NI	高齢者雇用制度を整備し、ベテラン従業員が活躍できる場を設けているため
削除	生物多様性と 生態系	水域	NI	水質汚染や枯渇、土壌汚染を引き起こすような事業活動を行っていないため
		土壌	NI	
		生物種	NI	生態系の混乱や劣化を引き起こすような事業活動を行っていないため
		生息地	NI	
	生計	賃金	NI	同社の賃金は業界平均と比べて高いため

3-3 特定されたインパクトとサステナビリティ活動の関連性

同社の特定されたインパクトトエリア/トピックに対する、同社のサステナビリティ活動との関連性は以下のとおりである。

【環境面のインパクト（ネガティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
サーキュラリティ	資源強度	● 今後、ペーパーレス化による紙製品使用量削減の取り組みを行う ● ゴミ・リサイクル資源の分別・管理の取り組みを行っている ● プラスチックゴミ削減への取り組みを行っている
	廃棄物	● フードロスを抑制する取り組みを行っている ● プラスチックゴミ削減への取り組みを行っている ● 今後、ペーパーレス化による紙製品使用量削減の取り組みを行う

【社会面のインパクト（ポジティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
健康および安全性		客室稼働率維持向上への取り組み
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	健康と衛生	コロナ陽性者の療養施設として自治体への提供実績があり、今後も同様な事が発生した場合は対応する旨を自治体へ伝えているなど、地域社会へ貢献している
	文化と伝統	地場の伝統工芸品(小石原焼、久留米絣)の展示、販売コーナーを設置し、伝統・文化普及の取り組みを行っている
生計	雇用	高齢者再雇用制度の整備を行っている
	賃金	賃上げの取り組みを行っており、また、同社の賃金は業界平均を上回っている

【社会面のインパクト（ネガティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
人格と人の安全保障	自然災害	今後、BCP 策定の取り組みを行う
健康および安全性		● 有給休暇・産前産後休暇・育児休業・介護

		休業など、労働環境改善と整備を行っている ● 今後、勤怠管理システムの導入への取り組みを行う ● 労災事故件数ゼロを維持している。 ● 所定外労働の平均時間は法定内である
	社会的保護	● 有給休暇・産前産後休暇・育児休業・介護休業など、労働環境改善と整備を行っている
平等と正義	ジェンダー平等	ダイバーシティの取り組みとして、女性が働きやすい環境を整えている
	民族・人種平等	3名の外国人を雇用している
	年齢差別	高齢者雇用制度を整備し、ベテラン従業員が活躍できる場を設けている

【経済面のインパクト（ポジティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
健全な経済	零細・中小企業の繁栄	朝食サービスにおいて、地産地消の取り組みを行っている

4.KPI の設定

〈FFG〉ポジティブ・インパクト・ファイナンスでは特定されたインパクトのうち、「ポジティブ・インパクトに関する項目を1項目以上、十分に対応がされていないネガティブ・インパクトの全項目」に対してKPIを設定することとしている。同社の特定されたインパクトのうち、ポジティブなインパクトを増大させる取り組みとして１項目、ネガティブなインパクトを低減する取り組みとして3項目のKPIを設定した。なお、今回特定されたネガティブ・インパクトでKPIを設定していない理由は以下の通りである。

〈KPI を設定しないネガティブ・インパクトと設定しない理由〉

インパクト	KPI を設定しない理由
零細・中小企業の繁栄	朝食サービスにおいて、地産地消の取り組みを行っている
賃金	全国ならびに福岡県のベンチマークと比較し高い水準となっているため
社会的保護	有給休暇・産前産後休暇・育児休業・介護休業など、労働環境改善と整備を行っている
ジェンダー平等	女性従業員の割合は福岡県と比較しても高く、直近5年間の離職率はゼロであり、女性が働きやすい環境を整えているため
民族・人種平等	3名の外国人を雇用している
年齢差別	高齢者雇用制度を整備し、ベテラン従業員が活躍できる場を設けている

《KPI①》

インパクトレーダーとの関連性	健康および安全性
インパクトの別	社会面/ポジティブ・インパクトの増大
テーマ/活動内容	ホテル客室稼働率の増加への取り組み
KPI（指標と目標）	ファイナンス期間中、ホテルの年間客室稼働率60%以上を維持する
SDGs との関連性	8.9　2030年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する。

《KPI②》

インパクトレーダーとの関連性	① 健康および安全性 ② 資源強度、廃棄物
インパクトの別	① 社会面/ネガティブ・インパクトの低減 ② 環境面/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ/活動内容	● 労働環境の改善に向けた取り組み ● ペーパーレス化への取り組み
KPI（指標と目標）	2026年度までに勤怠管理システムの導入およびシフト表をデジタル化に移行させ、翌年度以降は従業員の業務の効率化を推進していく
SDGs との関連性	3. d 全ての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康危険因子の早期警告、危険因子緩和および危険因子管理のための能力を強化する。 8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用形態にある労働者など、すべ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。 12.5 2030年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用および再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

《KPI③》

インパクトレーダーとの関連性	自然災害
インパクトの別	社会面/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ/活動内容	災害発生時の従業員ならびに宿泊客・利用客の安全確保および持続可能な営業体制作りの取り組み
KPI（指標と目標）	● 2026年度中にBCPを策定する。 ● 翌年度より策定したBCPに基づいて定期点検や訓練を毎年度実施していく

SDGsとの関連性	11.b　2020年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ(レジリエンス)を目指す総合的政策および計画を導入・実施した都市および人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組2015-2030に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。 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靭性(レジリエンス)および適応能力を強化する。

《KPI④》

インパクトレーダーとの関連性	廃棄物
インパクトの別	環境面/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ/活動内容	プラスチックゴミ削減の取り組み
KPI（指標と目標）	2025年度中にアメニティグッズのうち、石油由来のものから自然由来のものへ1つ以上変更する。翌年度以降、出来る限り自然由来のものへ変更を行い、環境負荷低減に貢献する。
SDGsとの関連性	11.6　2030年までに、大気の質およ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およ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、再生利用および再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

5.マネジメント体制

同社では、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、中島欣也代表取締役を最高責任者、中島典子専務を管理責任者とし、経理業務課を実務担当部署とする。社内を横断的に経理業務課がサステナビリティ活動を管理・運営することで、全社一体となって目標を達成していく体制を造り上げている。

最高責任者	代表取締役　中島　欣也
管理責任者	専務　　中島　典子
担 当 部 署	経理業務課

6.モニタリング体制

本件で設定したKPIの進捗状況は、熊本銀行の担当者が年に1回以上、同社との会合を設けることで確認する。熊本銀行はモニタリングの結果を検証し、当初想定と異なる点があった場合には、同社に対して適切な助言・サポートを行い、KPIの達成を支援する。

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・向上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には、熊本銀行と同社で協議のうえ、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、株式会社FFGビジネスコンサルティングが作成したものです。

2. 本評価書は、当行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する同社から供与された情報と、当行と株式会社FFGビジネスコンサルティング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成果を保証するものではありません。

3. 本評価を実施するに当たっては、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」および「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」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、株式会社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。

4. 本評価書の著作権は当行ならびに株式会社FFGビジネスコンサルティングに帰属します。当行ならびに株式会社FFGビジネスコンサルティングによる事前承諾を受けた場合を除き、本評価書に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載、または配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

＜評価書作成者および本件問い合わせ先＞
株式会社福岡銀行ソリューション営業部
サステナビリティ推進G
株式会社FFGビジネスコンサルティング　兼務
青木　良和

〒810-8693
福岡市中央区大手門 1-8-3
TEL　092-723-2525