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

25-D-0515
2025 年 7 月 25 日

株式会社南都銀行が実施する株式会社フクダ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は、株式会社南都銀行が実施する株式会社フクダ不動産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 7 月 25 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： 株式会社フクダ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：株式会社南都銀行
評価者：株式会社南都銀行
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、株式会社南都銀行（「南都銀行」）が株式会社フクダ不動産（「フクダ不動産」）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、南都銀行による分析・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。南都銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、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、南都銀行にそれを提示している。なお、南都銀行は、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。

南都銀行は、本ファイナンスを通じ、フクダ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、フクダ不動産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。

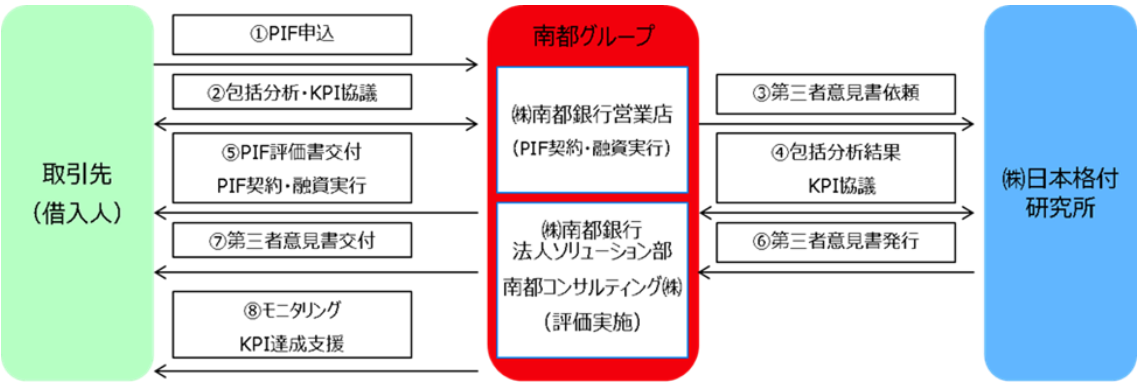
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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、南都銀行が 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] 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) 南都銀行は、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：南都銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、南都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、南都銀行内部の専門部署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、全て南都銀行が作成した評価書を通して南都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、南都銀行が、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フクダ不動産から貸付人・評価者である南都銀行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

菊池 理恵子

菊池　理恵子

担当アナリスト

川越 広志

川越　広志

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、明示的であると黙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

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：株式会社フクダ不動産

2025 年 7 月 25 日

株式会社南都銀行

1．借入金の概要 2

2．事業概要 2

経営理念等 5

組織図 5

事業概要 6

業界動向 11

サステナビリティへの取組 12

3．包括的分析 14

UNEP FI の定めたインパクト評価ツールにより確認したインパクト一覧 14

フクダ不動産の個別要因を加味したインパクトの特定 15

インパクトに係る戦略的意図やコミットメント 17

4．KPI の決定 18

ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容 19

5．インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲 26

6．サステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績） 28

7．南都銀行によるモニタリングの頻度と方法 28

株式会社南都銀行は、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）」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（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」に整合させた上で、株式会社フクダ不動産（以下、フクダ不動産または同社）の包括的なインパクト分析を行った。

株式会社南都銀行は、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組を支援するため、フクダ不動産に対し、ポジティブインパクトファイナンスを実施する。

1．借入金の概要

借入人の名称	株式会社フクダ不動産
借入金の金額	200,000,000 円
借入金の資金使途	運転資金
モニタリング期間	5 年

2．事業概要

企業名	株式会社フクダ不動産
従業員数	30 名(2025 年 5 月時点)
売上高	47 億円（2024 年 6 月期）
資本金	１億円
主な事業内容	➢ 分譲マンション事業 ➢ 戸建事業 ➢ 賃貸事業（所有・管理物件） ➢ リノベーション事業 ➢ ホテル事業 ➢ 飲食・エンターテインメント事業
事業所	➢ 本社：奈良県橿原市内膳町 5 丁目 3-31 フクダ不動産八木駅前クリスタルビル ➢ 大阪支店:大阪府大阪市中央区島之内2-15-20大阪信用金庫日本橋ビル302 ➢ 上本町営業所：大阪府天王寺区東高津町 12－16 フクダ不動産上本町ビル 7F ➢ 奈良支店:奈良県奈良市三条本町 11 番 20 号フクダ不動産 JR 奈良駅前ビル 2F ➢ JR 奈良駅マンションギャラリー：奈良県奈良市三条本町 11 番 20 号 ➢ 八木マンションギャラリー：奈良県橿原市内膳町 5-3-31
免許等	➢ 宅地建物取引業者免許 ： 国土交通大臣 (4)第 7595 号 ➢ 第二種金融商品取引業 ： 近畿財務局 (金商) 第 198 号 ➢ 一級建築士事務所登録 ： 奈良県知事登録 第 2024(ほ)1995 号 ➢ 建設業許可 ： 国土交通大臣 許可（特-2）第 26021 号 ➢ 賃貸住宅管理業者票 登録番号 国土交通大臣(01)第 006110 号

主要沿革	1982 年　創業 1990 年　株式会社フクダ不動産 設立 2001 年　分譲マンション ピアッツァコート One 竣工（総戸数／66 戸） 2002 年　分譲マンション ピアッツァコート西大寺 竣工（総戸数／90 戸 ） 分譲マンション ピアッツァコート八木 竣工（総戸数／23 戸） グループ会社 「ピアッツァ・コミュニティ株式会社」設立 2003 年　分譲マンション ピアッツァコート白橿 竣工（総戸数／22 戸） 分譲マンション ピアッツァコート西大和 竣工（総戸数／86 戸） 2005 年　分譲マンション ピアッツァコート奈良三条 竣工（総戸数／63 戸） 自社所有賃貸マンション PR 王寺北（取得 総室数／17 室） トミオコート 取得（総室数／13 室） 分譲マンション ピアッツァコート神宮前 竣工（総戸数／63 戸） 自社所有ビル 本社ビル フクダ不動産八木駅前ビル 取得 2006 年　自社所有賃貸マンション ピアッツァレント八木西・東竣工（総室数／13 室） 分譲マンション ピアッツァコート橿原神宮駅前 竣工（総戸数／51 戸） 自社所有ビル 本社ビル フクダ不動産八木駅前クリスタルビル 竣工 自社所有ビル フクダ不動産 F ビル 取得 2007 年　自社所有賃貸マンション ピアッツァレント奈良医大前竣工（総室数／32 室） 自社所有賃貸マンション ピアッツァレント今井町 竣工（総室数／17 室） 分譲マンション ピアッツァコート八木駅前 竣工 （総戸数／72 戸） 日本料理 山河 オープン レストラン cafe ソラ オープン 2008 年　分譲マンション ピアッツァヒルズ大和郡山城見町 竣工 （総戸数／36 戸） 2011 年　分譲マンション ピアッツァコート大和郡山駅前 竣工 （総戸数／96 戸） 2012 年　自社所有ビル フクダ不動産八木ビル 取得 2013 年　分譲マンション ピアッツァコート郡山駅前ソラーレ 竣工（総戸数／62 戸） 新築一戸建て ピアッツァアベニュー桜井 （総区画数／18 区画） 2014 年　分譲マンション ピアッツァコート五位堂駅前 竣工 （総戸数／48 戸） 自社所有賃貸マンション アルカディア八木 取得 （総室数／20 室） 自社所有賃貸マンション ディアコート八木 取得 （総室数／50 室） 自社所有ビル フクダ不動産針中野ビル 取得 2015 年　分譲マンション ピアッツァコート郡山駅前ビアンカ 竣工（総戸数／97 戸） 分譲タワーマンション（24 階建制振タワー）ピアッツァタワー上本町 竣工 （総戸数／127 戸） 自社所有ビル フクダ不動産 NAMBA ビル 取得 フクダ不動産大阪支店 オープン フクダ不動産郡山営業所 オープン 自社所有ビル フクダ不動産平野ビル 取得

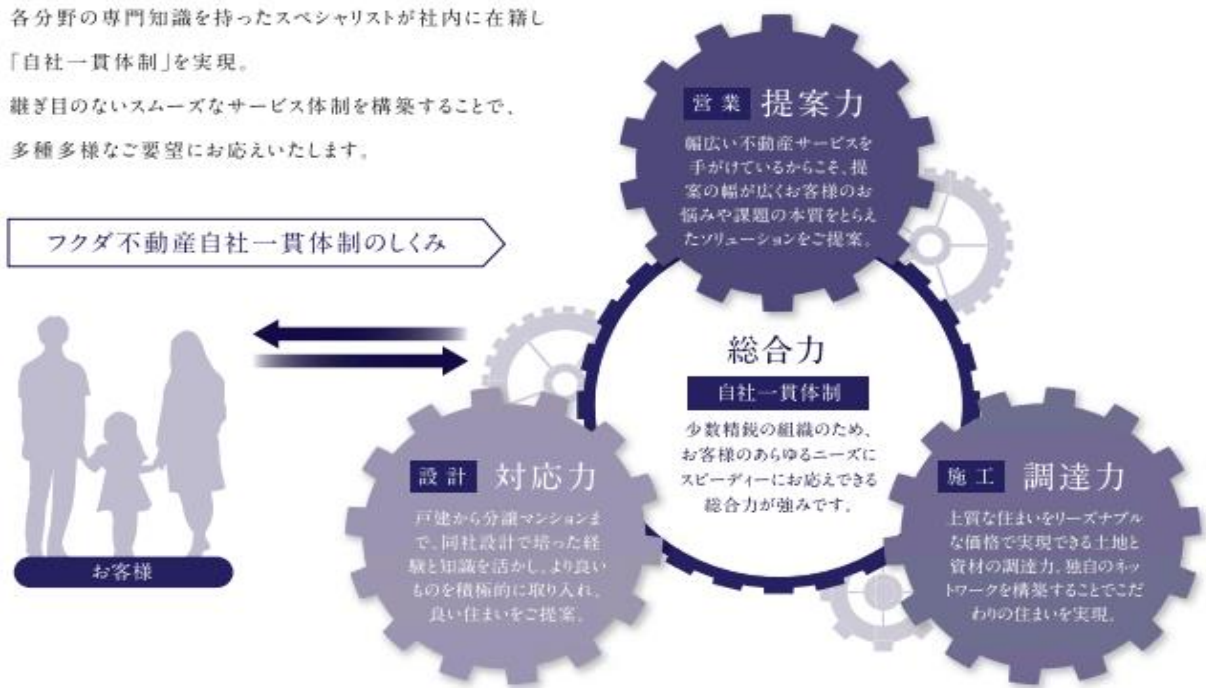
主要沿革	2016 年　自社所有賃貸マンション フクダ不動産八木駅前マンション 取得 （総室数／81 室） 自社所有ビル フクダ不動産堺筋本町ビル 取得 自社所有レジャービル マックスタワービル 取得 自社所有レジャービル 道頓堀ビル 取得 新築一戸建て ピアッツァアベニュー真美ケ丘 （総区画数／20 区画（全区画約 60 坪）） 2017 年　自社所有賃貸マンション レジデンスシンコー 取得 分譲マンション ピアッツァコート奈良駅前 竣工 （総戸数／84 戸） 分譲マンション ピアッツァコート法隆寺駅前 竣工 （総戸数／41 戸） 自社所有賃貸マンション ドムール佐保川 取得 自社所有ビル フクダ不動産郡山ビル 取得 自社所有ビル フクダ不動産 JR 奈良駅前ビル 竣工 ピアッツァホテル奈良 開業 （客室数／137 室　レストラン La Festa・鉄板焼 山河・Cento LIVE） フクダ不動産奈良支店 オープン コンビニ ローソン JR 奈良駅西店オープン 自社所有ビル フクダ不動産上本町ビル 取得 2018 年　自社所有賃貸マンション フクダ不動産新大宮マンション 取得 （総室数／62 室） 自社所有レジャービル ルミナス WAKOU ビル 取得 自社所有ビル フクダ不動産奈良駅クリスタルビル 取得 2019 年　分譲マンション ピアッツァコート平城山 竣工 （総戸数／54 戸） 2020 年　自社所有賃貸マンション フクダ不動産上本町マンション 取得 （総室数／34 室） 2021 年　分譲タワーマンション（30 階建免震タワー） ピアッツァタワー上本町 EAST 竣工 （総戸数／162 戸） 自社所有ビル フクダ不動産大和ビル 取得 2022 年　自社所有賃貸マンション フクダ不動産上本町マンションイースト 取得 （総室数／27 室） 2023 年　自社所有ビル マインド 21　取得 自社所有新築賃貸マンション ピアッツァレント八木駅前 竣工 （総戸数／36 戸） 2024 年　自社所有新築賃貸ピアッツァレント八木 NORTH 竣工（総戸数/23 戸） 分譲マンション ピアッツァコート南八木 竣工 （総戸数/99 戸） 分譲マンション ピアッツァレジデンス橿原神宮駅前 着工 （総戸数/68 戸） 2025 年　自社所有新築賃貸マンション ピアッツァ GETE 八木 着工 （総戸数/17 戸）

■ 経営理念等

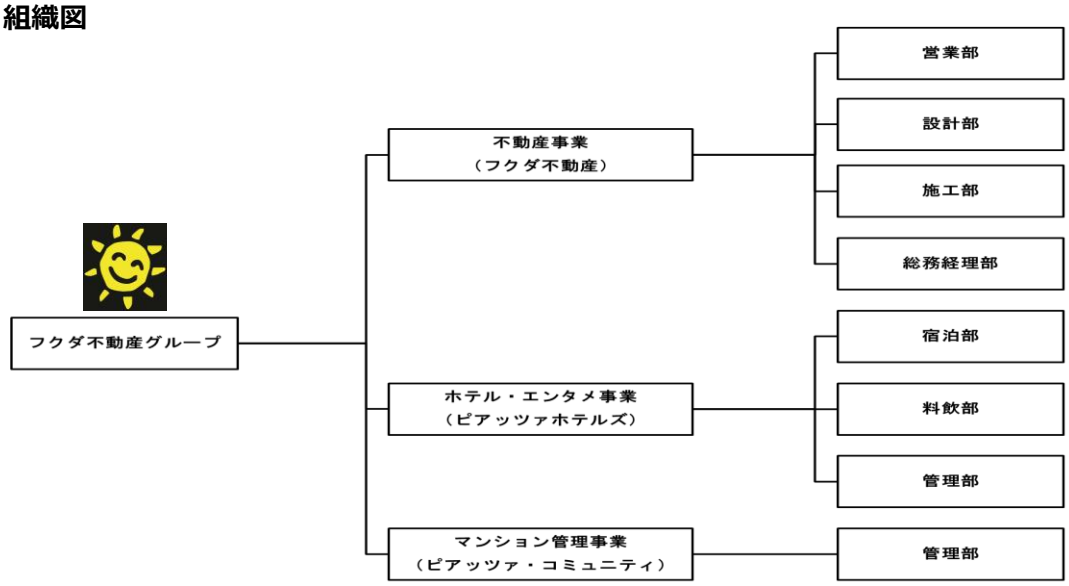
お客様目線で、新しいことへの挑戦を。
より豊かで便利な社会を創造するために。

「自分たちが本当に住みたいと思える住まいで、顧客に驚きや感動を与えたい」その想いが、フクダ不動産の原点である。
フクダ不動産は、常に顧客目線を一番に考え、新しいことへの挑戦を続けている。

＜フクダ不動産の強み＞

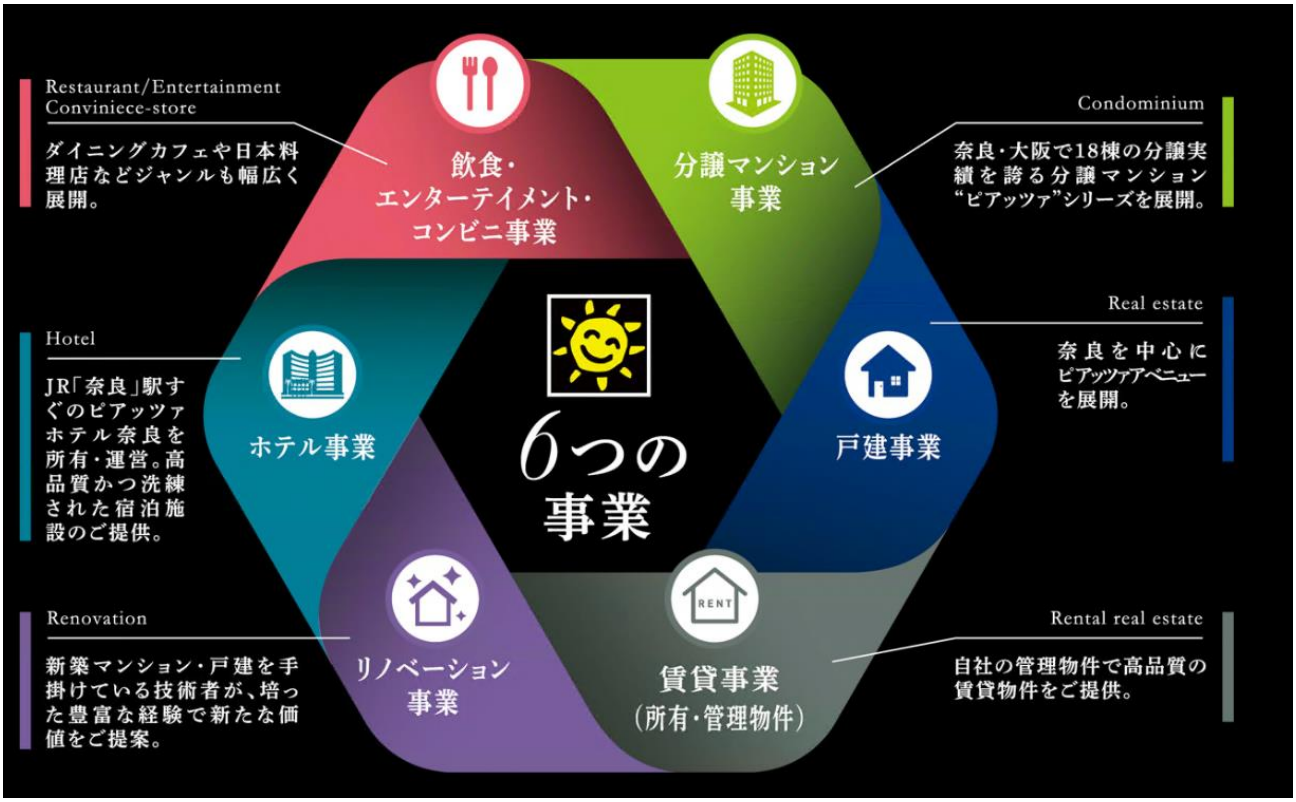


■ 組織図



■ 事業概要

フクダ不動産は、住宅関連事業に留まらず、ホテルや飲食、エンターテインメントなど多様な事業を展開し、数多くの顧客に様々な価値を提供している。



分譲マンション事業

戸建事業

賃貸事業（所有・管理物件）

リノベーション事業

ホテル事業

飲食・エンターテイメント・コンビニ事業

【分譲マンション事業】

フクダ不動産は奈良・大阪でのタワーマンションをはじめとした多数の分譲実績を誇る分譲マンション“ピアッツァ”シリーズを展開している。
“ピアッツァ”とはイタリア語で“広場”のことであり、広場に自然と集まるように、居心地の良い空間をつくりたいという想いから「ピアッツァブランド」の分譲マンションを展開し、帰るのが楽しくなるエントランス、素敵な時間を過ごせる居住空間等、ワンランク上の暮らしを提供している。

＜門がまえ＞

門がまえについては、遠目から見た外観のたたずまいはもとより、エントランスアプローチに至るまで、街並みを崩さず、周囲の景観としっかり調和する門がまえを「カタチ」にしている。

出所）同社ホームページ

＜空間設計と最新設備＞

住まう人が常に良いものを目にしながら暮らすことで、人生そのものが豊かになってほしいという願いから、構造はもちろん細部に至るまで徹底的にこだわった商品を採用している。

出所）同社ホームページ

＜自由設計・自社販売＞

ピアッツァシリーズのマンションは自社設計、自社販売を行い、高品質の住宅を提供している。「常に良いもの」を合言葉に社内の理想をアウトプットし、自分たちも住みたくなるような空間を自社設計し、自分たちが直接「良さ」を伝える自社販売を行っている。

出所）同社ホームページ

フクダ不動産の自社所有物件

出所）同社ホームページ

【戸建事業】

フクダ不動産独自の戸建シリーズ「ピアッツァアベニュー」は、何年経っても住みやすい住宅を顧客に提供できるよう、ライフスタイルや情勢も踏まえつつ、同社ならではの設計・企画力で上質の住まいを届けている。

ピアッツァアベニューの特徴

＜暮らしをデザイン＞

住人のライフスタイルに寄り添った家をつくるため、顧客の声に耳を傾け、その要望にフクダ不動産ならではのプラスアルファの企画で応える。

＜光と導線をデザイン＞

住みやすい家づくりに動線のデザインは欠かせず、暮らしをより暖かく、より明るく彩るため、フクダ不動産は家事動線だけでなく、光の動線までデザインする。

＜自社設計・自社販売＞

ピアッツァアベニューシリーズは、顧客と一緒に理想の空間を「カタチ」にするため販売代理会社を介していない。企画・設計・販売、時には施工まで自社で行っている。

【賃貸事業（所有・管理物件）】

フクダ不動産は、賃貸でも快適な空間を用意している。分譲マンションにも劣らない設備仕様で、快適に暮らせる部屋を賃貸用として提供している。

奈良だけでなく、大阪市内中心部でもテナントビルを所有、または管理しており、事業規模に合わせて選べる様々な物件を揃えている。

フクダ不動産の賃貸物件

出所）同社ホームページ

【リノベーション事業】

数多くの新築マンション・新築戸建てを手掛ける技術者が、豊富な経験を通じて培った総合力と提案力で顧客の要望に応え、生涯に渡って大切な住まいの資産価値を高める提案をしている。
フクダ不動産のリノベーションは「専任担当制」を採用しており、「現状調査」「打ち合わせ」「管理施工」「アフターフォロー」まで一貫して行っている。

住宅リノベーション事例

【ホテル事業】

フクダ不動産は、JR 奈良県直結の利便性が高い立地にある「ピアッツァホテル奈良」を運営しており、奈良観光やビジネスの拠点として、快適で心安らぐ滞在を提供している。

ピアッツアホテル奈良の特徴

<ゲストルーム>

住宅事業での経験を活かし調度品や設備仕様にこだわった室内は、洗練されたラグジュアリーな滞在時間を演出している。

<バンケットルーム>

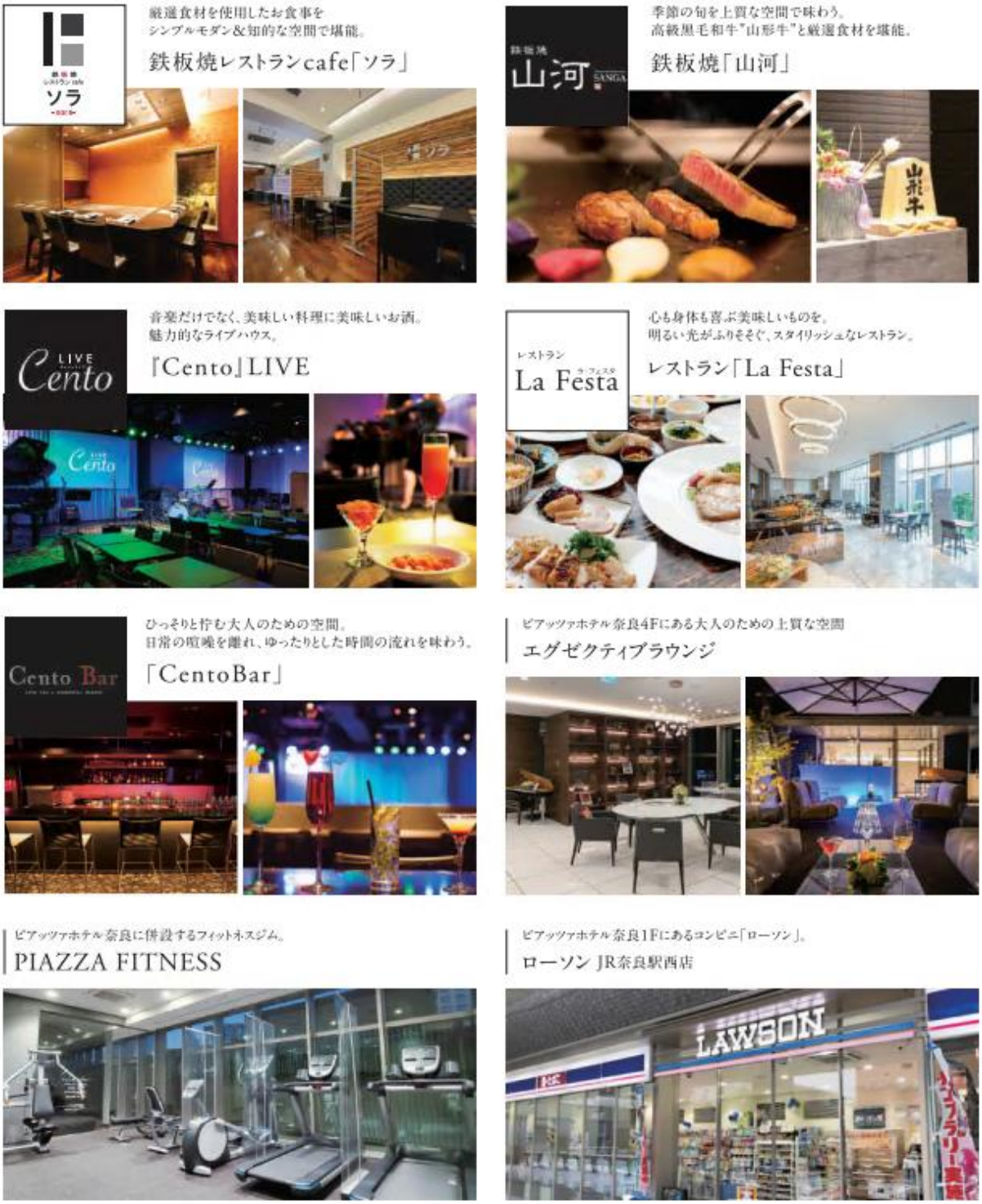
ガラス張りのおおきな窓から柔かな陽光が差し込む開放的な空間は、各種の宴会に利用でき、屋内テラスも併設している。

外観

【飲食・エンターテインメント・コンビニ事業】

フクダ不動産は、長年の経験で培った空間づくりのノウハウを、他事業にも展開している。空間だけにとどまらず、サービスや料理にもフィードバックし、不動産事業では接することができなかった顧客にもホスピタリティを届けている。

事業ラインナップ



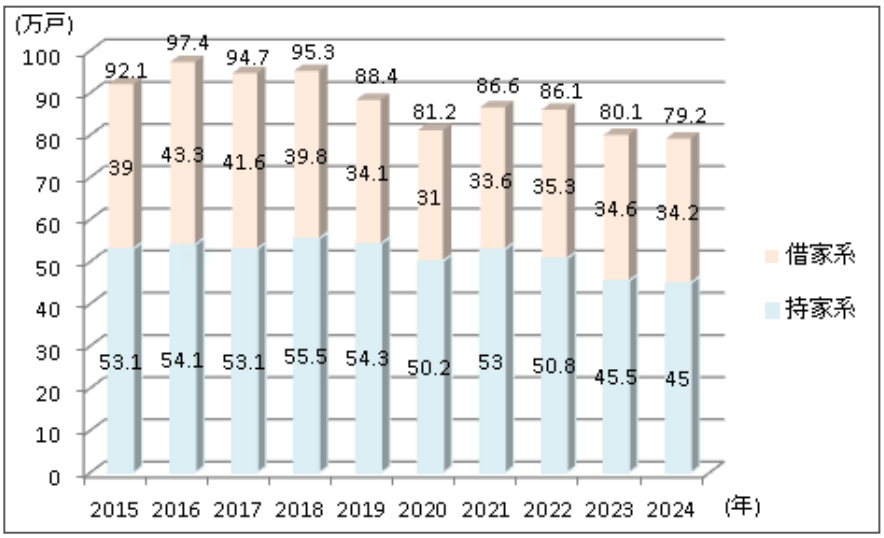
出所）同社ホームページ

■ 業界動向

【新設住宅着工戸数について】

2024 年の年間の新設住宅着工戸数は、建築資材の急激な価格上昇や建築業界における人手不足を主因とした建築価格の高騰により、79 万 2,195 戸と前年比 3.3%減で 2 年連続の減少となり、15 年ぶりに 80 万戸を下回った。利用関係別に見ると、持家は 21 万 8,132 戸で前年比 2.8%減少し、貸家は 34 万 2,092 戸で前年比 0.5%減少、分譲住宅は 22 万 5,315 戸で前年比 8.5%減少した。
分譲住宅のうち、マンションが 10 万 2,427 戸で同 5.1%減少し、一戸建住宅が 12 万 1,197 戸で同 11.7%減少した。

新設住宅着工戸数の推移

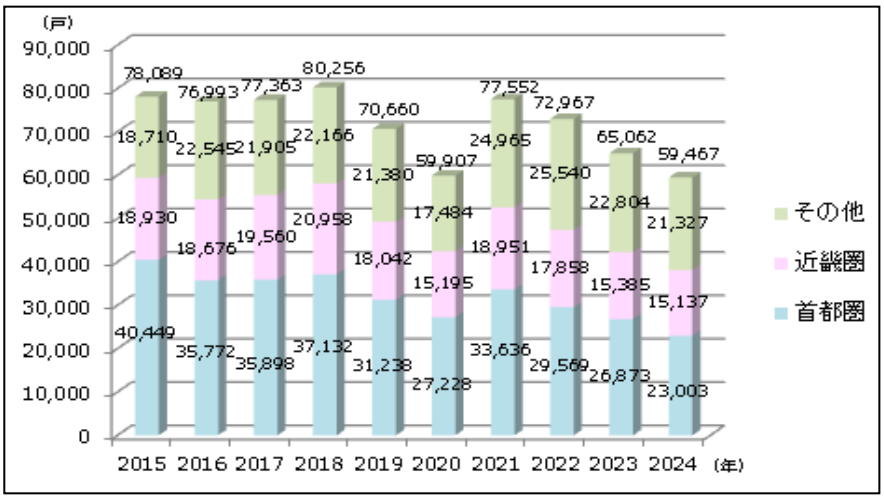


「国土交通省：新設住宅着工戸数」をもとに南都銀行が作成

【マンション販売戸数について】

2024 年の年間のマンション発売戸数は 5 万 9,467 戸で、首都圏を中心としたマンション価格高騰による賃貸需要の増加等により、前年比では 8.6%の減少となった。東北、四国が伸ばしたものの、その他のエリアは軒並み減少し、首都圏の落ち込みが目立っている。
供給戸数のエリア別順位は、①首都圏②近畿圏③九州・沖縄④東海・中京圏⑤中国⑥東北⑦北海道⑧関東⑨四国⑩北陸・山陰―の順であり、東北と四国はともに 2 年ぶりの増加となった。首都圏のシェアは 38.7%と前年比では 2.6 ポイントダウンしており、1992 年以来 32 年ぶりに 40%を下回った。

マンション販売戸数の推移



「不動産経済研究所：マンション販売戸数推移」をもとに南都銀行が作成

■ サステナビリティへの取組

<SDGs 行動宣言>

フクダ不動産は、国連が提唱する「持続可能な開発目標（SDGs）」の趣旨に賛同し、事業活動を通じて、SDGs 達成に向けた取組を継続して行っていくことを、2023 年 3 月 27 日に「SDGs 行動宣言」にて発表している。

行動宣言では、①吉野桧の端材・間伐材のリサイクル、②地域清掃活動や地元奈良の高校への楽器の寄贈、③太陽光パネルの設置などの SDGs の実現に向け事業に取り組んでいる。

今般のポジティブインパクトファイナンスについても、SDGs 行動宣言と共通した KPI を設定し、中長期的な企業価値向上を目指し、重要となっているサステナビリティに関する課題解決に向け取り組んでいく方針である。

出所）同社より提供

<端材や間伐材のリサイクル>

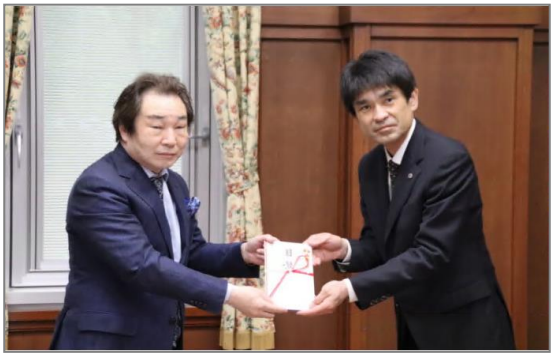
フクダ不動産は、廃棄物を削減するため、吉野桧の端材・間伐材を箸や箸袋にリサイクルしている。

リサイクルした箸や箸袋は、自社が経営している飲食店にて活用している。

出所）同社より提供

<私募債による寄贈>

フクダ不動産は、2022 年に地域金融機関との連携により、SDGs 私募債を起債し、その仕組みを通じて、地元の高校にキーボードとドラムセットを寄贈している。



出所）同社より提供

＜太陽光パネルの設置＞

　フクダ不動産は、田原本町の農地および自社マンションに太陽光発電パネルを設置することで、CO_2削減に貢献している。
　安心・安全に持続可能な発電所の運営を行い、継続的に再生可能エネルギー事業を推進している。

出所）同社より提供

＜宿泊施設の提供＞

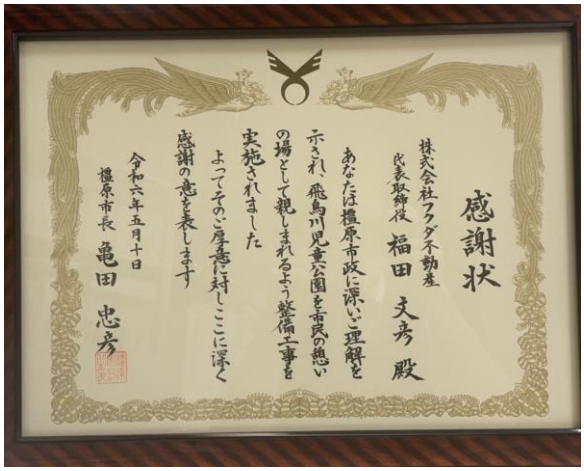
　フクダ不動産は、地元奈良が撮影現場だった映画の制作に協賛し、俳優陣や撮影チームへの宿泊施設の提供や現場でのカレーのケータリング等の支援をしている。
　当宿泊施設にて映画の記者会見が行われる等、映画を通じて奈良県に足を運ぶ人が増え、同社の取組は、地域経済の発展に寄与しているといえる。

出所）同社より提供

＜児童公園を無償で整備＞

　フクダ不動産は、地域貢献の一環で児童公園を無償で整備している。地域のコミュニティーを深めたいとの想いから、フェンスや入口から藤棚へ続くアプローチなど使いやすさや安全面を重視した整備を行い、市より感謝状を受領している。

出所）同社より提供


感謝状

株式会社フクダ不動産
代表取締役　福田 文彦 殿

あなたは橿原市政に深いご理解を示され、飛鳥川児童公園を市民の憩いの場として親しまれるよう整備工事を実施されました
よってその厚意に対しここに深く感謝の意を表します

令和六年五月十日
橿原市長　亀田 忠彦

出所）同社より提供

3. 包括的分析

PIF 原則およびモデル・フレームワークに基づき、株式会社南都銀行が所定のインパクト評価の手続きを実施した。

まず、UNEP FI の定めたインパクト評価ツールを用い、ポジティブインパクトおよびネガティブインパクトを判定したものが以下となる。

なお、フクダ不動産の業種は、国際標準産業分類に基づき「6820　手数料または契約ベースの不動産活動」「6810　所有または賃貸物件を伴う不動産業」「4100　建築物の建設業」と特定した。

■ UNEP FI の定めたインパクト評価ツールにより確認したインパクト一覧

国際産業標準分類（UNEP FIコード）		事業全体		手数料または契約ベースの不動産活動		所有または賃貸物件を伴う不動産業		建築物の建設業	
				6820		6810		4100	
対象事業				分譲マンション事業 戸建事業		賃貸事業		リノベーション事業	
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
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	–								
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		■		■		■		■

■ フクダ不動産の個別要因を加味したインパクトの特定

「現代奴隷」: 同社の事業において、強制労働を行っておらず、事業との関連性がないことから、ネガティブインパクトから削除する。

「データプライバシー」: 同社は情報資産関連事故発生防止の目標を掲げ、個人情報保護方針に則り、社内ルール順守の徹底していることから、ネガティブインパクトに追加する。

「自然災害」: 同社は火災や爆発、有害物質の排出といった自然災害の原因となる業務や施設を保有していないことから、ネガティブインパクトから削除する。

「健康および安全性」: 健康的な建物を理由にポジティブインパクトが抽出されているものの、ポジティブインパクトに資する取組がないことから、ポジティブインパクトのみ削除する。

「エネルギー」: 同社は ZEH マンションの取得等、省エネルギーへの取組を進める一方で、エネルギーへのアクセスが損なわれるような取組はないことから、ネガティブインパクトのみ削除する。

「住居」: 同社の事業により強制退去が発生するものではなく、手ごろな価格の住宅へのアクセスが阻害されることがないため、ネガティブインパクトのみ削除する。

「健康と衛生」：事業としてヘルスケア関連の提供などがなく、ポジティブインパクトに資する取組がないことから、ポジティブインパクトから削除する。

「移動手段」：同社の事業が混雑の原因とならないことから、ネガティブインパクトから削除する。

「文化と伝統」：同社は文化遺産の保存や発展を損なわないよう配慮していることから、ネガティブインパクトから削除する。

「賃金」：同社は資格取得に対するインセンティブを付与するなどポジティブに資する取組はあるものの、賃金格差や低収入・不規則な収入といったネガティブインパクトには該当しないことから、ネガティブインパクトのみ削除する。

「社会的保護」: 同社の事業において、ポジティブに関連する事業がないことから、ポジティブインパクトのみ削除する。

「ジェンダー平等」: ダイバーシティマネジメント等、女性の活躍推進に向けた取組を進めており、格差縮小に向けたネガティブの抑制に資する取組が行われていることから、ネガティブインパクトに追加する。

「その他の社会的弱者」：同社はバリアフリー化の実現等、障がい者に対する配慮を行っていることから、ネガティブインパクトから削除する。

「法の支配」：同社の事業において、違法開発や汚職事件のリスクはないことから、ネガティブインパクトから削除する。

「インフラ」: 同社はインフラ建設への提供等行っていないため、ポジティブインパクトから削除する。

「気候の安定性」：同社は ZEH 住宅の普及に取り組んでいることから、ポジティブインパクトに追加する。

「水域」、「土壌」：施工に際しては水質や土壌の汚染に十分注意のうえ工事が行われており、将来の汚染の可能性も低いため、ネガティブインパクトから削除する。

「生物種」、「生息地」：同社の行っている事業が生態系に影響を及ぼすことはなく、生物多様性を損失するようなこともないことから、ネガティブインパクトから削除する。

「資源強度」、「廃棄物」：同社はオフィスビルおよび老朽マンションのリノベーションに取り組むことで、廃棄物の削減や資源循環の悪化防止に繋がることから、ポジティブインパクトに追加する。

特定したインパクト一覧

インパクトエリア・トピック	ポジティブ	ネガティブ
データプライバシー		●
健康および安全性		●
エネルギー	●	
住居	●	
教育	●	
雇用	●	
賃金	●	
社会的保護		●
ジェンダー平等		●
民族・人種平等		●
零細・中小企業の繁栄	●	
気候の安定性	●	●
大気		●
資源強度	●	●
廃棄物	●	●

各インパクトエリア・トピックに対して、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貢献すべき活動内容を確認すると共に、SDGs のゴール及びターゲットへの対応関係についても併せて評価した。

■ インパクトに係る戦略的意図やコミットメント

インパクトと 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の項目の関連は以下になる。

No.	インパクト	特定したインパクトの項目
①	環境に配慮した事業活動による脱炭素社会への貢献	ポジティブインパクト「エネルギー」、「住居」、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」 ネガティブインパクト「気候の安定性」、「大気」、「資源強度」、「廃棄物」
②	従業員が安心・安全でいきいきと働ける組織づくり	ポジティブインパクト「教育」、「賃金」 ネガティブインパクト「健康および安全性」、「社会的保護」
③	ダイバーシティ経営の推進	ポジティブインパクト「雇用」 ネガティブインパクト「ジェンダー平等」、「民族・人種平等」
④	協力会社との連携およびコンプライアンス強化に向けた取組	ポジティブインパクト「零細・中小企業の繁栄」 ネガティブインパクト「データプライバシー」
⑤	地元人材の雇用を通じた地域経済への貢献	ポジティブインパクト「雇用」

4．KPI の決定

フクダ不動産の事業活動が社会・社会経済・自然環境に影響を与えるインパクトについて、重点目標に基づく取組と指標を設定した。以下がその要約となる。なお、設定した KPI のうち目標年度に達したものについては、再度の目標設定等を検討する。

テーマ	内容	KPI	SDGs
環境に配慮した事業活動による脱炭素社会への貢献	• 環境配慮型の分譲マンションおよび新築戸建住宅の販売強化 • オフィスビルおよび老朽マンションのリノベーションによる長寿命化 • 省エネ設備等、環境に配慮した製品の活用	• 2030 年度までに分譲マンションにおける ZEH-M Oriented の比率を 20%以上とする • 2028 年度までに新築戸建住宅における ZEH 比率を 90%とする • 毎年 2 棟以上、オフィスビルまたは居住マンションのリノベーションを実施する • 融資期間内に社用車全 21 台のうち、15 台をハイブリッド車とする	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 11 住み続けられる まちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 13 気候変動に 具体的な対策を
従業員が安心・安全でいきいきと働ける組織づくり	• 従業員の健康保持・増進 • 有給休暇取得促進および残業削減によるワークライフバランスの充実 • 資格取得支援の継続による従業員のスキルアップ	• 2027 年度までに健康経営優良法人の認定を取得し、以後も認定を継続する • 2030 年度までに有給休暇取得日数を 12 日以上とする • 2030 年度までに従業員 1 人あたりの平均残業時間を 20 時間以内とする • 2030 年度までに業務に有効な資格保有者を 25 名以上とする	3 すべての人に 健康と福祉を 4 質の高い教育を みんなに 8 働きがいも 経済成長も
ダイバーシティ経営の推進	• 性別・国籍等にとらわれない多様な人材の活躍の推進	• 2030 年度までに女性の従業員を 10 名以上とする • 2030 年度までに女性の管理職を 4 名以上とする • 2030 年度までに外国人の従業員数を 5 名以上とする	5 ジェンダー平等を 実現しよう 8 働きがいも 経済成長も 10 人や国の不平等 をなくそう
協力会社との連携およびコンプライアンス強化に向けた取組	• 取引先との関係の強化 • 情報資産の適正な管理と法令遵守の徹底	• 2026 年度までにパートナーシップ構築宣言を実施し、2030 年度までにパートナー企業数を 30 社以上とする • 情報資産関連事故発生 0 件を継続する	8 働きがいも 経済成長も 16 平和と公正を すべての人に
地元人材の雇用を通じた地域経済への貢献	• 地元人材の積極的な採用	• 毎年 2 名以上、地元人材の採用を継続する	8 働きがいも 経済成長も

■ ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容

環境に配慮した事業活動による脱炭素社会への貢献

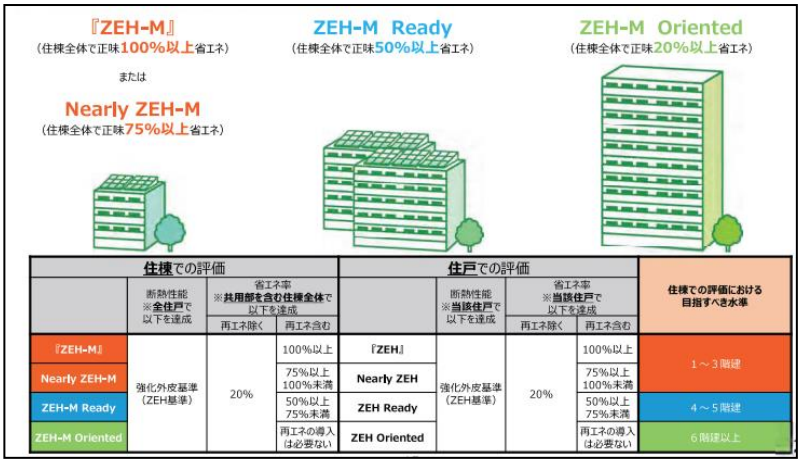
項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト・ネガティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ポジティブインパクト「エネルギー」、「住居」、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」 ネガティブインパクト「気候の安定性」、「大気」、「資源強度」、「廃棄物」
影響を与える SDGs の目標	
内容・対応方針	• 環境配慮型の分譲マンションおよび新築戸建住宅の販売強化 • オフィスビルおよび老朽マンションのリノベーションによる長寿命化 • 省エネ設備等、環境に配慮した製品の活用
毎年モニタリングする目標と KPI	• 2030 年度までに分譲マンションにおける ZEH-M Oriented の比率を 20%以上とする • 2028 年度までに新築戸建住宅における ZEH 比率を 90%とする • 毎年 2 棟以上、オフィスビルまたは居住マンションのリノベーションを実施する • 融資期間内に社用車全 21 台のうち、15 台を EV・ハイブリッド車とする

【環境配慮型の分譲マンションおよび新築戸建住宅の販売強化】

フクダ不動産は、環境負荷低減の観点から自社が開発したマンションへの太陽光発電パネルの設置等により、環境に優しく、快適に住み続けられる街づくりを目指している。同社は、今後、脱炭素化への取組を更に強化するため、新築分譲マンションにおいて、断熱性の高い外壁や窓などで断熱性能を高めるとともに、冷暖房などの高効率設備により、省エネルギーを実現することで、ZEH-M Oriented（※1）の取得を目指す。

(※1)ZEH-M Oriented とは、共用部を含むマンション全体の一次エネルギー消費量を 20%以上削減（2016 年の省エネ基準で定められた「暖冷房」「換気」「照明」「給湯」の基準一次エネルギー消費量との比較）したマンションを指す

集合住宅における ZEH の定義（ZEH-M）



一般社団法人　環境共創イニシアチブ
「ネット・ゼロ・エネルギーハウス実証事業　調査発表会」より引用

<分譲マンションの推移>

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度（見込）	2030 年度目標
分譲マンション	19 棟	19 棟	20 棟	21 棟	–
ZEH-M Oriented マンション	0 棟	0 棟	0 棟	0 棟	–
ZEH-M Oriented 取得率	0%	0%	0%	0%	20%以上

フクダ不動産は、気候変動への取組として、ZEH住宅の普及に取り組む。新築戸建において、高性能な断熱仕様と太陽光発電を組み合わせた住まいを積極的に提案していくことで、今後、毎年ZEH普及率を10ポイントずつ引上げていくことを目標としている。

<新築物件における ZEH 普及率>

	2023 年度	2024 年度（見込）	2025 年度	2026 年度	2027 年度
ZEH 普及率目標	50%	60%	70%	80%	90%
ZEH 普及率実績	0%	60%	–	–	–

※ZEH 普及率：ZEH 住宅の数／新築住宅の総数×100

【オフィスビルおよび老朽マンションのリノベーションによる長寿命化】

フクダ不動産は、自社所有のオフィスビルや商業施設、他者所有の集合住宅などの改修工事に積極的に取り組んでいる。耐震診断や耐力壁の活用等の他、協力会社との連携を強化することで、建物の再生・長寿命化に注力し、資源の有効活用および廃棄物削減に繋げる。

<リノベーションの実績>

2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度（見込）	2025 年度以降
1 棟	1 棟	1 棟	1 棟	毎年 2 棟以上

※オフィスビルまたは集合住宅のリノベーション

【省エネ設備等、環境に配慮した製品の活用】

フクダ不動産は、CO_2排出量削減に向けた取組として、すでに田原本町の農地および自社マンションに太陽光パネルを設置しているが、今後はLED照明や省エネ効果が高い空調の活用等にも取り組むことで、CO_2排出量の削減に注力していく。

また、同社は営業用車両を現在21台所有しているが、そのうち現在12台がEV・ハイブリッド車であり、今後順次EV・ハイブリッド車へ車両を入替えすることで、ガソリン消費量の削減により、環境負荷低減に繋げる。

<営業車両の推移>

	2022 年度	2023 年度	2024 年度（見込）	2030 年度（目標）
全営業車両	19 台	20 台	21 台	–
うち EV・ハイブリッド車	10 台	11 台	11 台	15 台

従業員が安心・安全でいきいきと働ける組織づくり

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	ポジティブインパクト「教育」、「賃金」 ネガティブインパクト「健康および安全性」、「社会的保護」
影響を与える SDGs の目標	
内容・対応方針	• 従業員の健康保持・増進 • 有給休暇取得促進および残業削減によるワークライフバランスの充実 • 資格取得支援の継続による従業員のスキルアップ
毎年モニタリングする目標と KPI	• 2027 年度までに健康経営優良法人の認定を取得し、以後も認定を継続する • 2030 年度までに有給休暇取得日数を 12 日以上とする（2025 年度見込：8 日） • 2030 年度までに従業員 1 人あたりの平均残業時間を 20 時間以内とする • 2030 年度までに業務に有効な資格保有者を 25 名以上とする

【従業員の健康保持・増進】

フクダ不動産は、従業員の健康保持・増進を重要施策の一つとし、今後、従業員の健康づくりに取り組んでいく。

同社は、従業員の健康管理を強化するため、2026 年度中に全従業員に対する年 1 回の健康診断受診を義務化し、健康宣言を実施する方針である。その後、2027 年度に健康経営優良法人（※2）の認定を取得し、以後も継続することを目指す。

また、今後、社内で健康推進委員会を立ち上げ、禁煙推奨やメンタルヘルス対策等について電子メール等で定期的なアナウンスを実施することで、全社的な健康への取組意識の高揚に努める。

（※2）健康経営優良法人認定制度とは、地域の健康課題に即した取組や、日本健康会議が進める健康増進の取組をもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度

健康経営優良法人
KENKO Investment for Health

【有給休暇取得促進および残業削減によるワークライフバランスの充実】

フクダ不動産は、従業員のワークライフバランスの充実に向け、有給休暇取得促進や残業時間の削減に注力していく方針である。有給休暇については、法令を遵守しているものの、その取得状況については一部バラツキがあるため、今後、有給休暇取得の格差是正に向け、従業員の取得状況に応じた個別注意喚起等により、従業員のウェルビーイングの実現に繋げる。

＜有給休暇取得状況の推移＞

	2022 年度	2023 年度	2024 年度(見込)	2025 年度(予定)	2030 年度目標
有給休暇取得日数	5 日	5 日	7 日	8 日	12 日以上

同社は働き方改革の一環で、平均残業時間の短縮に取り組む方針である。労働基準法で定める法令遵守は基より、勤怠システムの導入により時間外労働時間を見える化し、退社時刻の管理や繁忙期における業務の分散を行うことで残業を抑制し、2030年度までに残業時間を月平均20時間以下とする方針である。

なお、同社は労働事故発生の防止に向けて脚立・工具・点検用機器等の安全な取扱指導や、協力業者・清掃員・設備点検担当者の安全教育等に取り組んでおり、2023年度より労災事故は発生していない。

＜残業時間の推移＞

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度(見込)	2030 年度目標
残業時間	34 時間	32 時間	30 時間	29 時間以内	20 時間以内

※従業員一人あたりの平均残業時間

【資格取得支援の継続による従業員のスキルアップ】

フクダ不動産は、顧客満足度を高めるためには、従業員のスキルアップが不可欠との考えから、資格取得支援により従業員の自己成長を後押ししている。

同社は業務で必要となる資格など一定の資格（下表）を取得するための教材費、受験料の全額負担に加え、資格を保有している社員に対しては、賞与の支給額を上乗せする等により、従業員のスキルアップを積極的に支援している。

今後は、従業員が資格を取得した際の奨励金を支給や資格保有手当対象資格の拡大（賃貸不動産経営管理士、空き家相談士、マンション管理士等）、従業員各自に資格取得目標を立てさせたうえで、上長による定期的な自己啓発への取組チェック実施等により、従業員の自己啓発への意欲を更に高めていく方針である。

なお、同社は、通勤手当、役職手当を定めており、同社の従業員一人当たりの月間平均賃金は、奈良県公表の毎月勤労統計調査結果（2025年3月）の一人平均月間定期給与を上回る水準となっており、今後は採用面での優位性を高めるため、ベースアップの実施を検討していく方針である。

対象資格（資格保有手当有）	資格保有者数（2025 年 5 月時点）	2030 年度目標
宅地建物取引士	8 名	10 名
1 級建築士	1 名	2 名
2 級建築士	2 名	4 名
1 級建築施工管理士	3 名	4 名
2 級建築施工管理士	4 名	5 名
合計	18 名	25 名

※延べ人数で計上

ダイバーシティ経営の推進

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	ポジティブインパクト「雇用」 ネガティブインパクト「ジェンダー平等」、「民族・人種平等」
影響を与える SDGs の目標	
内容・対応方針	• 性別・国籍等にとらわれない多様な人材の活躍の推進
毎年モニタリングする目標と KPI	• 2030 年度までに女性の従業員を 10 名以上とする（2025 年 5 月時点: 5 名） • 2030 年度までに女性の管理職を 4 名以上とする • 2030 年度までに外国人の従業員数を 5 名以上とする

【性別・国籍等にとらわれない人材採用や管理職の登用等の継続】

フクダ不動産は、性別や年齢・国籍等にとらわれない公平な雇用等、多様な人材が活躍できる組織づくりを目指している。

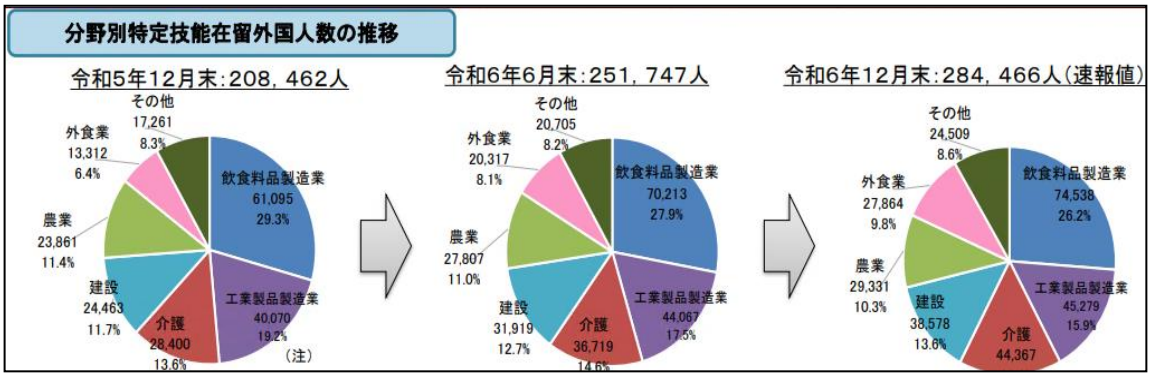
同社は、女性目線での発想力・営業力が自社の強みになるとの考えから、女性の活躍推進に取り組む方針である。具体的には、女性採用の強化に向け、女性による会社説明会の実施や、女性をモデルとした採用 HP のリニューアル等により、女性従業員数の増加に取り組む。また、同社は 2025 年 5 月現在、女性の管理職（課長職以上）が 2 名在籍しているものの、管理職の大半が男性（8 名）であることから、今後、女性管理職の増加に取り組む。具体的には、マネジメント・リーダーシップ等の管理職向け研修の実施や外部研修への参加、取引先との交流機会の増加等に取り組むことで、社内の女性ロールモデルを創出していく。

国内における特定技能在留外国人が年々増加するなか、フクダ不動産は、ホテル事業にて特定技能在留外国人（ネパール、ミャンマー）を積極的に受け入れており、2025 年 5 月時点で、2 名（従業員）が同社で活躍している。

同社は今後も、特定技能制度を活用した採用に注力し、ホテル事業にてフロント・予約対応・通訳業務等の専門的知識を要するポジションに配置することで、外国人材への就労機会の提供および外国人材の受け入れを強化に繋げる。

<外国人の採用状況>

	2022 年度	2023 年度	2024 年度（見込）
採用者数	0 名	2 名	0 名



出入国在留管理庁「特定技能制度運用状況（令和 6 年 12 月）」より引用

協力会社との連携およびコンプライアンス強化に向けた取組

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	ポジティブインパクト「零細・中小企業の繁栄」 ネガティブインパクト「データプライバシー」
影響を与える SDGs の目標	
内容・対応方針	• 取引先との関係の強化 • 情報資産の適正な管理と法令遵守の徹底
毎年モニタリングする目標と KPI	• 2026 年度までにパートナーシップ構築宣言を実施し、2030 年度までにパートナー企業を 30 社とする（2025 年 5 月現在：20 社） • 情報資産関連事故発生 0 件を継続する

【取引先との関係の強化】

フクダ不動産は、多様な業務を継続していくためには協力会社との連携が不可欠であるとの考えに基づき、今後、パートナーシップ構築宣言（※3）を行う方針である。

同社が宣言を行うことで、パートナー企業からすれば、将来にわたって優先的に声をかけてもらうことが可能となり安定した注文が入りやすいという利点や、同社との連携によるシナジー効果の創出に繋がる可能性もあり、このような取組を継続していくことは、中小・零細企業の業績進展にも繋がる。

（※3）パートナーシップ構築宣言とは、企業がサプライチェーン全体での共存共栄を目指し、発注者として取引先との連携・共存を強化する取組を宣言するもの

【情報資産の適正な管理と法令順守の徹底】

フクダ不動産は、情報資産関連事故が顧客への損害賠償だけでなく、自社のブランドイメージの低下および取引先との関係悪化に陥るとの考えから、個人情報保護方針に則り、自社が提供する各種サービスを利用する顧客のプライバシーを尊重し、提供される顧客の個人情報の管理に細心の注意を払っている。

同社はすでに、離席時のパソコンロックや紙の資料の放置厳禁、定期的なコンプライアンス研修の実施、事故事例の勉強会等により、事故の未然防止や従業員の個人情報に対する意識高揚に努めているが、今後は、外部メール送信時におけるデータのパスワードロック化の義務化に取り組み、情報資産関連事故発生 0 件を継続する方針である。

＜情報資産関連事故件数の推移＞

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度（見込）
情報資産関連事故	0 件	0 件	0 件	0 件

※情報資産関連事故…顧客の個人情報等、業務上知り得た情報が社外に漏えいした事故

地元人材の雇用を通じた地域経済への貢献

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	ポジティブインパクト「雇用」
影響を与える SDGs の目標	
内容・対応方針	• 地元人材の積極的な採用
毎年モニタリングする目標と KPI	• 毎年 2 名以上、地元人材の採用を継続する

【地元人材の積極的な採用】

フクダ不動産は、地域貢献および地元奈良の地域活性化に向けた取組として、地元人材（奈良県在住の人材）の採用を強化していく。同社は現在、自社採用ホームページや SNS 発信、人材紹介会社の活用を中心に採用活動を実施しているが、今後は大学・高校へのアプローチ、職場体験等、様々な手段を講じて地元住民の囲い込みを図る方針である。

＜採用実績＞

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度（見込）
採用者数	4 名	2 名	3 名	2 名
うち奈良県在住者	3 名	2 名	2 名	1 名

５．インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲

同社の事業活動は、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。

環境に配慮した事業活動による脱炭素社会への貢献

SDGs の 17 目標	ターゲット	内容
	7.2	2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。
	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。
	11.6	2030 年までに、大気の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。
	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）及び適応の能力を強化する。

期待されるターゲットの影響：環境配慮型マンションの販売促進や省エネ設備の導入等を通じて、温室効果ガス排出量削減に貢献する。

従業員が安心・安全でいきいきと働ける組織づくり

SDGs の 17 目標	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。
	8.8	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：従業員の健康経営推進やスキルアップの支援を通じて、ワーウライフバランスの充実およびモチベーション向上に繋げる。

ダイバーシティ経営の推進

SDGsの17目標	ターゲット	内容
	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。
	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。
	10.2	2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。

期待されるターゲットの影響：性別や国籍に捉われない採用活動や人材育成を通じて、多様な人材が活躍できる組織づくりを目指す。

協力会社との連携およびコンプライアンス強化に向けた取組

SDGsの17目標	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。
	16.10	国内法規及び国際協定に従い、情報への公共アクセスを確保し、基本的自由を保障する。

期待されるターゲットの影響：サプライチェーン全体の共存共栄や情報管理強化に取り組むことで、持続性の高い経営体制の構築に繋げる。

地元人材の雇用を通じた地域経済への貢献

SDGsの17目標	ターゲット	内容
	8.6	2020年までに、就労、就学及び職業訓練のいずれも行っていない若者の割合を大幅に減らす。

期待されるターゲットの影響：地元住民の採用強化に取り組むことで、地元の経済発展に貢献する。

６．サステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）

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、フクダ不動産では、福田文彦代表取締役を最高責任者とし、事業活動とインパクトレーダー、SDGs との関連性、KPI の設定について検討を重ね、取組内容の抽出を行っている。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、社員一人一人が目標達成に向けて取り組み、社会的な課題の解決への貢献とともに持続的な経営の実現を目指していく。各 KPI は営業部が統括し達成度合いをモニタリングしていく。

フクダ不動産では下記推進体制の構築により、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、国内をリードしていく企業を目指す。バリューチェーンの観点では、環境汚染や人権問題等に配慮された調達・製造・販売・使用・処分を行うことが責務であるとの認識のもと、環境・健康配慮を徹底した事業展開を実施していく。

フクダ不動産の最高責任者	代表取締役　福田　文彦
フクダ不動産のモニタリング担当者	営業部 部長　山岡　憲二
担当部	営業部

７．南都銀行による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 の達成及び進捗状況については、南都銀行とフクダ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場等を通じて実施する。

具体的には決算が６月のため、９月に関連する資料を南都銀行が受領し、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。南都銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは南都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。

モニタリング方法	対面、Web 会議等、モニタリング方法の指定はない 定例訪問などを通じて情報交換を行う
モニタリングの実施時期、頻度	毎年９月に、年１回程度実施する
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する 必要に応じて KPI 達成のために必要なノウハウの提供、外部資源とのマッチングを検討するなど、KPI 達成をサポートする

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、南都銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するフクダ不動産から供与された情報と、同社へのインタビューなどで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。

2. 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」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。

＜本件に関するお問い合わせ先＞
株式会社南都銀行
法人ソリューション部
プランナー　濱口　聡
〒630-8677
奈良市大宮町四丁目 297 番地の 2
TEL:0742-27-1558　FAX:0742-36-3683