News Release

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

25-D-0280
2025 年 5 月 30 日

埼玉縣信用金庫が実施する 株式会社松堀不動産に対する 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、埼玉縣信用金庫が実施する株式会社松堀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 5 月 30 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： 株式会社松堀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：埼玉縣信用金庫
評価者：埼玉縣信用金庫
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、埼玉縣信用金庫が株式会社松堀不動産（「松堀不動産」）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、埼玉縣信用金庫による分析・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。埼玉縣信用金庫は、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、埼玉縣信用金庫にそれを提示している。なお、埼玉縣信用金庫は本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を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。

埼玉縣信用金庫は、本ファイナンスを通じ、松堀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、松堀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。

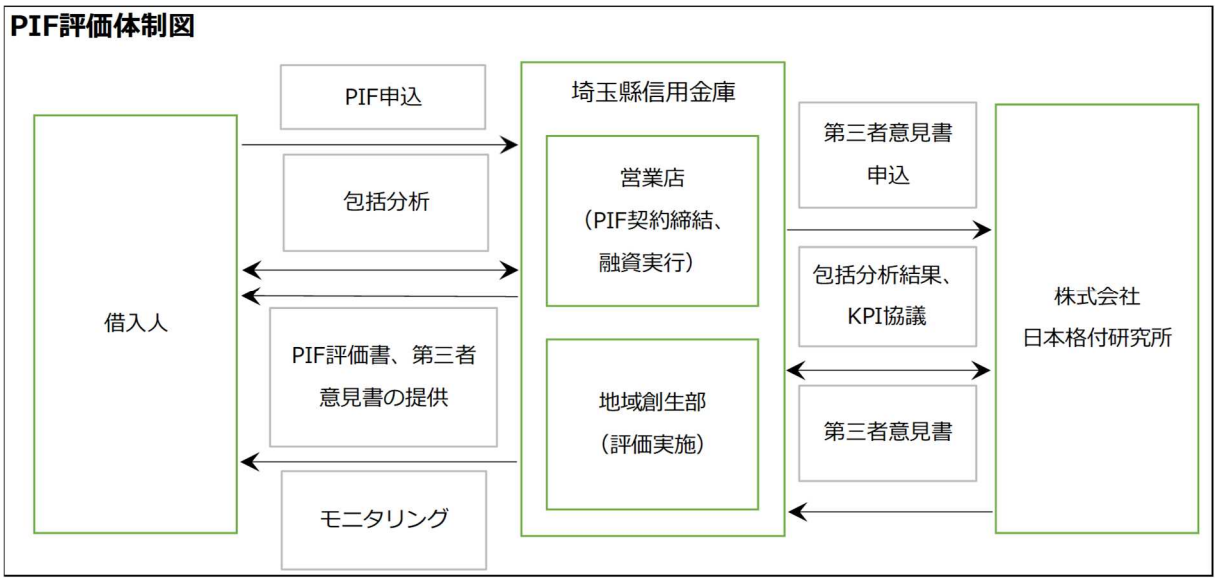
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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、埼玉縣信用金庫が 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) 埼玉縣信用金庫は、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：埼玉縣信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、埼玉縣信用金庫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、埼玉縣信用金庫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、全て埼玉縣信用金庫が作成した評価書を通して埼玉縣信用金庫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、埼玉縣信用金庫が、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松堀不動産から貸付人・評価者である埼玉縣信用金庫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

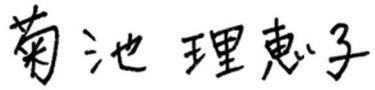
以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

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）

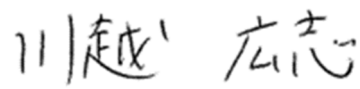
株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長



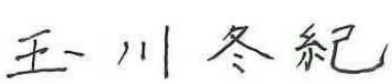
菊池　理恵子

担当主任アナリスト



川越　広志

担当アナリスト



玉川　冬紀

JCR Sustainable PIF for SMEs

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 ： 株式会社松堀不動産

2025 年 5 月 30 日

埼玉縣信用金庫

埼玉縣信用金庫は、株式会社松堀不動産（以下、「松堀不動産」）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り、松堀不動産の活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析にあたっては、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」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。

※ 中小企業とは、会社法の定義する大会社以外の企業をいいます。

目　次

１．評価対象のファイナンスの概要
２．企業概要・事業活動
　2.1　基本情報
　2.2　沿革
　2.3　事業活動
　2.4　売上高概況
　2.5　業界動向
３．サステナビリティ活動
４．包括的インパクト分析
５．本ファイナンス実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性
６．サステナビリティ管理体制
７．モニタリング
８．総合評価

1．評価対象のファイナンスの概要

企業名	株式会社松堀不動産
借入金額	100 百万円
資金使途	長期事業資金
モニタリング期間	5 年

2．企業概要・事業活動

2.1　基本情報

企業名	株式会社松堀不動産
代表者名	代表取締役社長　堀越　宏一
本社所在地	埼玉県東松山市箭弓町 2-3-2
創業年・設立年	創業　1973 年 2 月 設立　1986 年 12 月
資本金	1 億円
従業員数(2024 年 12 月時点)	89 名（パート社員含む）
事業内容	不動産業
主な取引先	一般顧客
業許可免許	宅地建物取引業　国土交通大臣　(2) 第 8828 号 賃貸住宅管理業　国土交通大臣 (02) 第 008252 号 建設業　埼玉県知事　許可(特-1) 第 72839 号 建築士事務所 二級 埼玉県知事登録　(6)第 8589 号 住宅性能保証制度　登録 10010629 号
所属団体	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 埼玉宅建協同組合 東京都宅建協同組合 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

	一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 公益財団法人 東日本不動産流通機構 建設業労働災害防止協会 埼玉県支部
役員	代表取締役社長　堀越　宏一 取締役　若林　泰弘 取締役　濱野　秀幸 取締役　中薗　哲 取締役　中村　哲也 取締役　西浦　重吹 取締役　泉　佳子

■ グループ企業

株式会社松堀不動産販売	埼玉県東松山市箭弓町 2-2-12
株式会社アルイエ	東京都中央区八重洲 2-10-8　八重洲ビル 7 階・8 階

■ 企業理念

お客様を幸せにし

自分を成長・発展させ、地域・社会に貢献しよう

真心と思いやり お客様には偽りや飾りのない対応を心掛け、 真心で接します。 また、相手の心情や身の上に心を配り行動します。	自利利他の精神 自分の利益だけを追求するのではなく、 お客様や地域社会とともに 幸せになることを目的とし行動します。
進みゆく時代に先んずる 常に新しい情報を収集し、頭で考え、 アイデアを提供します。 良いと思ったことは果敢に挑戦し、 最後までやりぬきます。	組織は自分自身 この業務は「人」が最大の資本です。 ひとりひとりの結束・調和が組織をつくり、 大きな力を発揮することができます。

■ 企業ビジョン

「真心と思いやり」

■ 事業拠点

拠点名	住　所
本　店	埼玉県東松山市箭弓町 2-3-2
管理部	埼玉県東松山市本町 2-10-44
広報部	東京都港区六本木 7-18-15　Roppongi718　12F
あるゾウ賃貸館　東松山西口店	埼玉県東松山市箭弓町 2-2-12
あるゾウ賃貸館　東松山東口店	埼玉県東松山市箭弓町 1-6-13
あるゾウ賃貸館　本川越店	埼玉県川越市中原町 1-1-1　西武通運本川越ビル 1 階
あるゾウリフォーム館	埼玉県東松山市本町 2-10-3
アルイエ本川越店	埼玉県川越市中原町 1-1-1　西武通運本川越ビル 2 階
六本木店	東京都港区六本木 7-18-15　Roppongi718　12F
比企アカデミー日本語学校 本校舎	埼玉県東松山市神明町 2-2-2
比企アカデミー日本語学校 分校舎	埼玉県東松山市本町 2-10-44　M-PLAZA.3　2F

埼玉県東松山市にある当社本店

（当社より）

あるゾウ賃貸館 東松山西口店

あるゾウ賃貸館 東松山東口店

あるゾウ賃貸館　本川越店

あるゾウリフォーム館

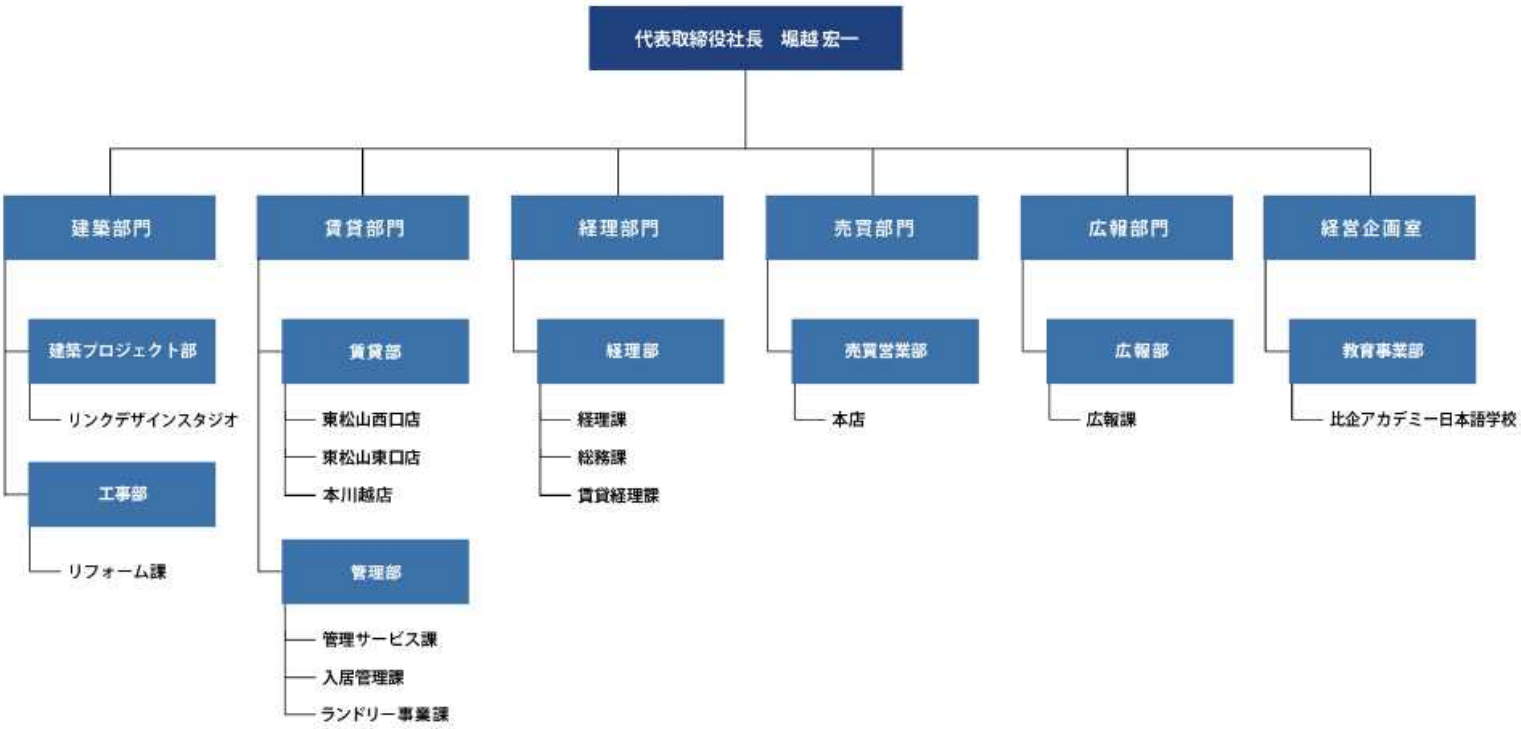
比企アカデミー日本語学校（本校）

比企アカデミー日本語学校（分校）

（いずれも当社より）

■ 組織図

図１　組織図



（2025 年 3 月時点、当社ホームページより）

■ 企業ロゴマーク

松堀不動産では、2025 年 4 月 1 日より企業ロゴマークを一新した。これまでの「住まいと人をつなぐ、屋根をイメージしたデザイン」はそのままに、陽の光を感じる明るいカラーを取り入れ、より親しみやすく、未来志向のデザインをイメージしたロゴマークへ変更している。

旧ロゴマーク

新ロゴマーク

（当社より）

2.2　沿革

1973 年	宅地建物取引業免許取得　業務開始（創業）
1986 年	株式会社松堀不動産　設立
1988 年	埼玉県東松山市箭弓町 2 丁目に本店移転
2002 年	賃貸サブリース事業を開始
2004 年	コインパーキング事業を開始
2005 年	レンタル収納「あるゾウトランク」事業を開始 自社アパート商品「arumaison（アルメゾン）」の販売を開始
2007 年	平屋建て住宅商品「PLANO（プラーノ）」販売開始
2010 年	二階建て住宅商品「Brescia（ブレシア）」販売開始
2011 年	企画住宅商品「Altesi（アルテージ）」シリーズの販売開始 「PLANO」と「Brescia」をシリーズ統合
2012 年	平屋建てデザイナーズ注文住宅「SQUAIR（スクエア）」企画販売開始 高齢者専用サービス付き住宅「アルグラン」の企画・販売開始
2015 年	堀越重男氏が代表取締役会長に就任 堀越宏一氏が代表取締役社長に就任
2016 年	レンタル収納事業「アルストレージ」開始
2017 年	ランドリー事業「あるゾウランドリー」開始
2019 年	「比企アカデミー日本語学校」開校
2020 年	「比企アカデミー日本語学校」が適正校に認定
2025 年	「比企アカデミー日本語学校」分校舎開設

2.3　事業活動

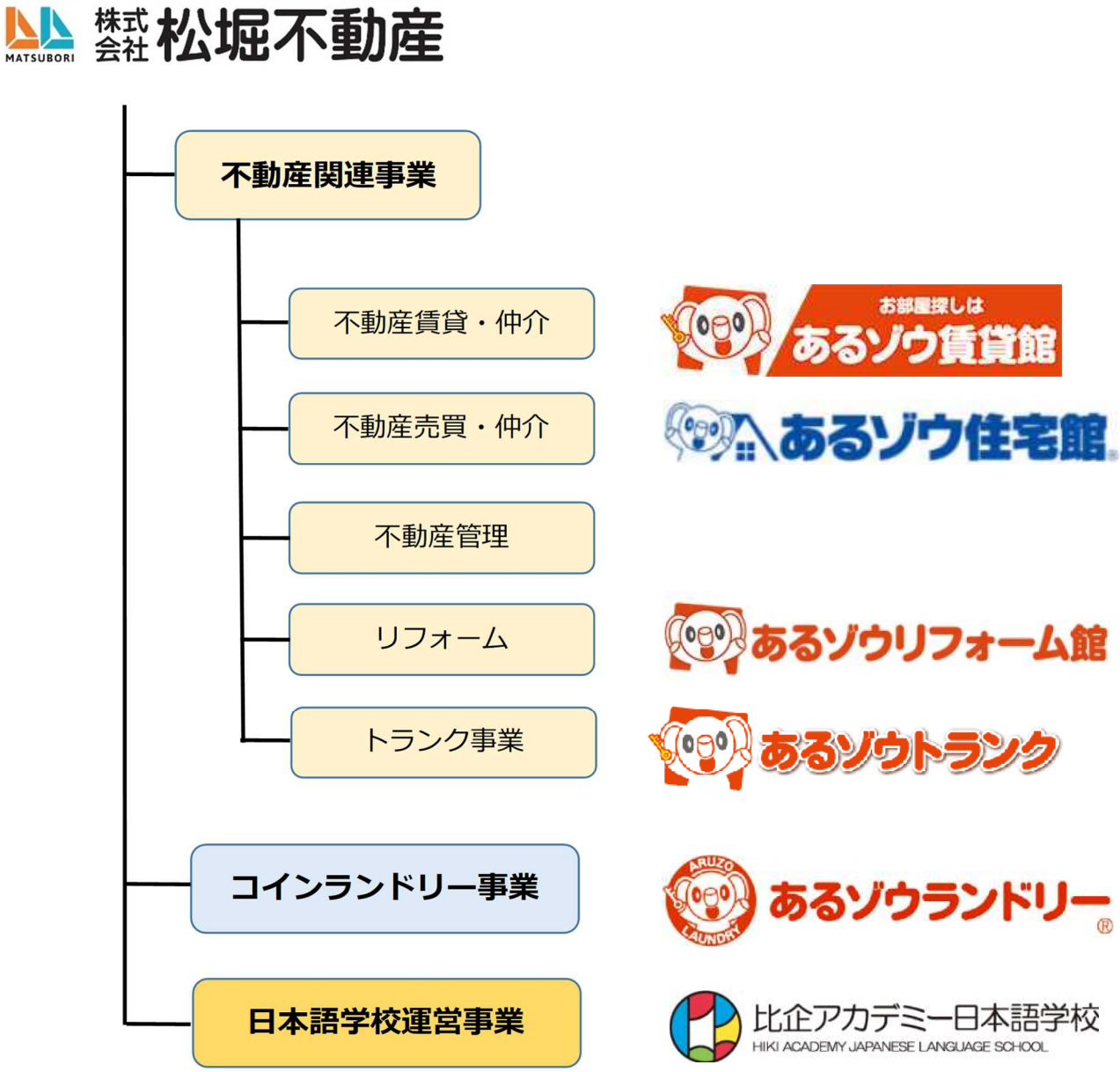
■ 事業概要

松堀不動産は本店がある埼玉県東松山市を中心に、不動産関連事業、コインランドリー事業、トランク事業、並びに日本語学校の運営を行っている。当社では、地域社会に貢献すべく、長らく不動産関連事業を成長・発展させてきた。近時は地域住民の利便性向上を図るべく、コインランドリー事業やトランク事業を開始し、それぞれ成長させてきた経緯がある。

また、当社は 2019 年より日本語学校を運営している。

当社の事業は、「地域貢献」が根底にある。創業から 50 年が経過し、社会の変化も著しいが、その変化に柔軟に対応しつつ、地域へ貢献すべく当社は以下の事業を営んでいる。

図２　ビジネスモデル一覧



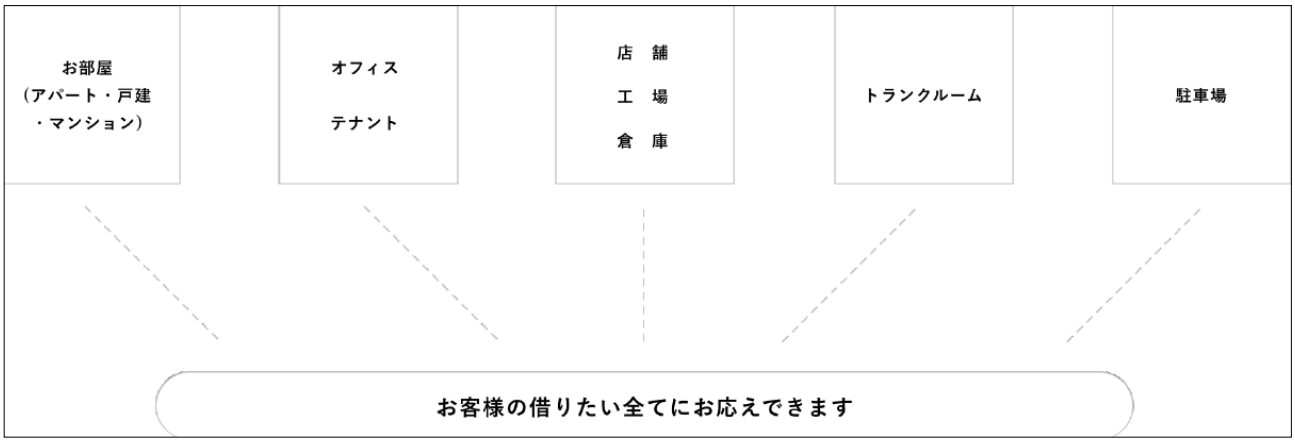
（当社からのヒアリングを基に埼玉縣信用金庫作成）

不動産関連事業

■ 不動産賃貸・仲介

松堀不動産では賃貸アパートやマンション、戸建住宅など、顧客の様々な「賃貸ニーズ」に豊富な物件情報で応えている。部屋探しの駅前店舗として「あるゾウ賃貸館」を 3 店舗展開しており、地元物件情報の案内や住まいに関する相談及びアドバイスを実施している。なお、あるゾウ賃貸館では、近年増加しているアジアや南米地域からの入居者にも対応可能なスタッフが在籍しており、外国の入居希望者であってもスムーズな手続きを実現している。

図 3　賃貸仲介イメージ



（当社ホームページより）

▸入居者サポートサービス「楽ゾウプラン」

松堀不動産では賃貸物件に家賃のみで入居可能な「楽ゾウプラン」を提供している。これは契約金や退去時費用、更新料、更新時手数料を無料とするプランで、当社が仲介する場合は基本的に本プランを適用している。

（当社ホームページより）

▸家賃ポイントサービス

松堀不動産が管理する物件に住むだけで、家賃の 10%をポイント付与するサービス「ARUZO スーパー10」を 2024 年 3 月より開始している。ポイントは「家賃 × 10% × 入居月数」で計算・付与され、入居者は貯まったポイントを当社から不動産を購入する際の仲介手数料やリフォーム代金に充当することができる。

（当社ホームページより）

■ 不動産管理

松堀不動産は賃貸物件の不動産管理を行っている。当社では「サブリース（借上プラン）」と「一般管理プラン」の 2 つの管理プランを提供しており、賃貸物件オーナーのニーズに合わせた適切なプランを提案している。

▸サブリース（借上プラン）

期間 10 年のサブリースで、入居者の募集から管理サービス、退去手続きまですべて当社が請け負うプランである。オーナーにとって空き部屋や家賃滞納者がいても、毎月一定の収入が入るため、安定した賃貸経営が可能である。

また、現状回復リフォーム付であることから、入居者が入れ替えする時に発生する室内リフォーム工事はすべて当社が費用を負担している。

物件管理においては、家賃集金や契約・更新手続き、クレーム対応まで幅広く対応しているほか、24 時間多国語での対応も可能である。

▸一般管理プラン

サブリースプランで実施している管理サービスのみを行うプランである。家賃集金から督促、24 時間多国語でのクレーム対応などを請け負っている。主なサービス内容は下図の通りである。

図４　一般管理プランサービス内容

（当社ホームページより）

■ 不動産売買仲介

当社では「「売りたい」と「買いたい」を総合プロデュースする」との考えのもと、不動産物件の売買仲介をサポートしている。扱う物件は新築物件のほか、中古物件の買取・再販も行っている。

地域密着の営業体制により、埼玉県東松山市、比企郡、熊谷市、川越市並びにその周辺地域においては、同業他社や地主との強力なネットワークを活かし、土地・戸建・マンションなど幅広い物件情報を提供している。また、築年数や状態を見極めた的確な査定・リノベーション提案が可能である。

図５　不動産売買仲介イメージ

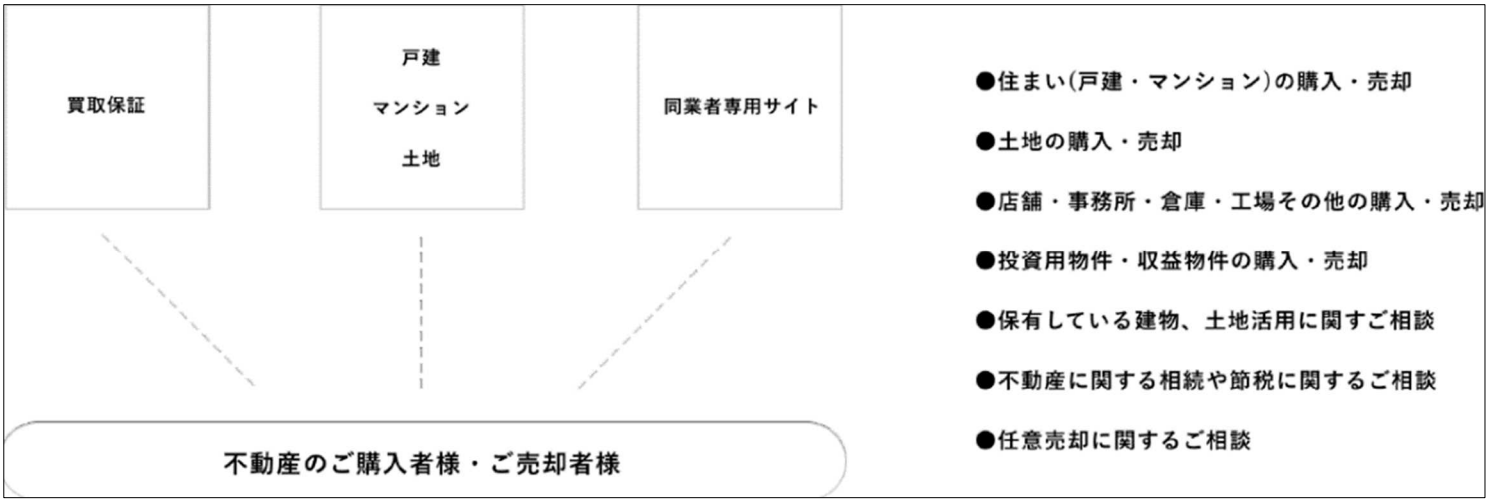


図６　当社運営の不動産売買サイト「あるゾウ住宅館」

（いずれも当社ホームページより）

■ リフォーム

当社は戸建住宅やマンション、オフィス、店舗など、様々な物件のリフォームを取り扱っている。水回りや床、壁内装のリフォームから、間取り変更や外壁塗装、耐震補強など家全体のリフォームまで請け負っている。さらに、高齢者にやさしいバリアフリーの住まいづくりの相談等も受けている。

■ コインパーキング、トランクルーム

地主など土地オーナーの中には、「将来この土地に建物を建てたいけど、その間運用したい」というニーズがある。当社ではそのようなニーズに応えるべく、当該空き地を月極駐車場やコインパーキング、トランクルームで運用することを提案している。

トランクルームは、「あるゾウトランク」として事業化（トランク事業）しており、置き場所に困るものや普段使わない荷物などを保管できる、24 時間出し入れ可能なレンタル倉庫である。不動産関連のサービスを充実させ、顧客の多様なニーズに応えることができるようにしている。

当社が管理・運営するトランクルーム

（当社ホームページより）

コインランドリー事業

松堀不動産ではコインランドリーを関東圏中心に 20 店舗を展開している。女性が安心して利用できる清潔かつ明るい雰囲気の店舗を運営しており、働く女性が週末に家族の洗濯物をまとめ洗い（※）できるよう、国内最大級である容量 35kg の大型洗濯乾燥機をすべての店舗で完備している。
※ 1 人 1.5kg／日　3 人家族 1 週間分で 31.5kg（1.5kg × 3 人 × 7 日）で試算

■ 店舗一覧

店舗名	所在地
松葉町店	埼玉県東松山市
五領町店	
上鹿山店	埼玉県日高市
肥塚店	埼玉県熊谷市
上之店	
東間店	埼玉県北本市
平沢店	埼玉県比企郡嵐山町
鎌塚店	埼玉県鴻巣市
加美店	
琴寄店	埼玉県加須市

店舗名	所在地
岩井西店	埼玉県入間郡毛呂山町
小室店	埼玉県北足立郡伊奈町
岩槻城南店	埼玉県さいたま市
七光台店	千葉県野田市
北茂呂町店	栃木県佐野市
古戸町店	群馬県太田市
鳥山店	
大泉店	群馬県邑楽郡大泉町
今泉町店	群馬県伊勢崎市
青柳町店	群馬県前橋市

(当社ホームページを基に埼玉縣信用金庫作成)

あるゾウランドリー　松葉町店

（当社ホームページより）

日本語学校運営事業

松堀不動産は 2019 年より「比企アカデミー日本語学校」を運営している。現在は 9 ヵ国、143 名（ベトナム 45 名、スリランカ 37 名、中国 22 名、ネパール 21 名、バングラデシュ 8 名、ミャンマー 6 名、ウズベキスタン 2 名、インドネシア 1 名、イラン 1 名）の外国人が在籍しており、日本語を基礎から学んでいる。

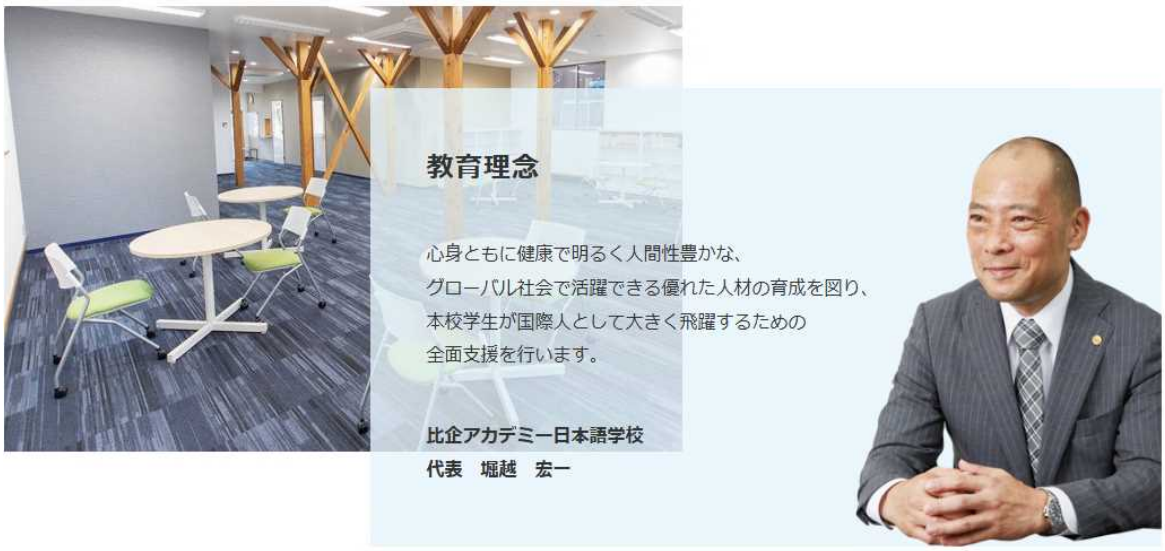
本事業は、当校の高昌ハミット部長が他の日本語学校で学んでいた際に、「日本語学校に通っている外国人学生が、手狭で劣悪な住環境で過ごすことを余儀なくされている。不動産業である自分達であればその問題を解決できるかもしれない」と考え、当社代表に相談したことを契機に、日本語学校の運営を決意したとのことである。当校の学生の多くは、当社が管理している賃貸物件で生活しており、不動産管理業である当社の強みを活かして学生のライフサポートに万全の体制を敷いている。

また、学生の多くは生活費の獲得や日本語を実地で覚えることを目的に、学校近隣でアルバイトをしているが、当社ではアルバイトの申込などをフォローしており、日本語に不慣れな生徒でも安心して働くことができるよう配慮している。地域としても若者が働き手として貢献してくれるため、地域の活性化に繋がっている。

図 7　比企アカデミー日本語学校について

（当社ホームページより）

■ 教育理念



（当社ホームページより）

■ 教育目標

1．日本語、日本文化に関する学習を通じて、自分の人生の進路を切り拓く力を持つ人材育成。
2．日本の高等教育で得た知識を日本の企業、あるいは自国の日系企業、さらには自国で起業し、自国と日本とのビジネス交流に貢献できる人材育成。
3．日本の規律ある学校生活を習慣づけることにより、日本の社会ルールを守ることのできる人材育成。

2.4　売上高概況

単位：百万円

部門別売上	2022 年 6 月期	2023 年 6 月期	**2024 年 6 月期**
不動産売買部門	312	221	**195**
不動産賃貸部門	1,829	1,905	**1,927**
リフォーム部門	258	284	**334**
ランドリー部門	274	263	**268**
日本語学校部門	30	69	**109**
その他	35	60	**42**
合　計	2,738	2,802	**2,875**

2.5　業界動向

■ 空き家数（空き家率）

国内の空き家数は年々増加しており、空き家対策が社会課題となっている。社会的資産である中古不動産の流通促進は、循環型社会の形成のためにも必要不可欠である。日本では諸外国と比較して住宅は新築が好まれる傾向にあるが、一方で価格の手頃さから中古住宅にも一定の需要がある。

図８　空き家数及び空き家率の推移（全国）

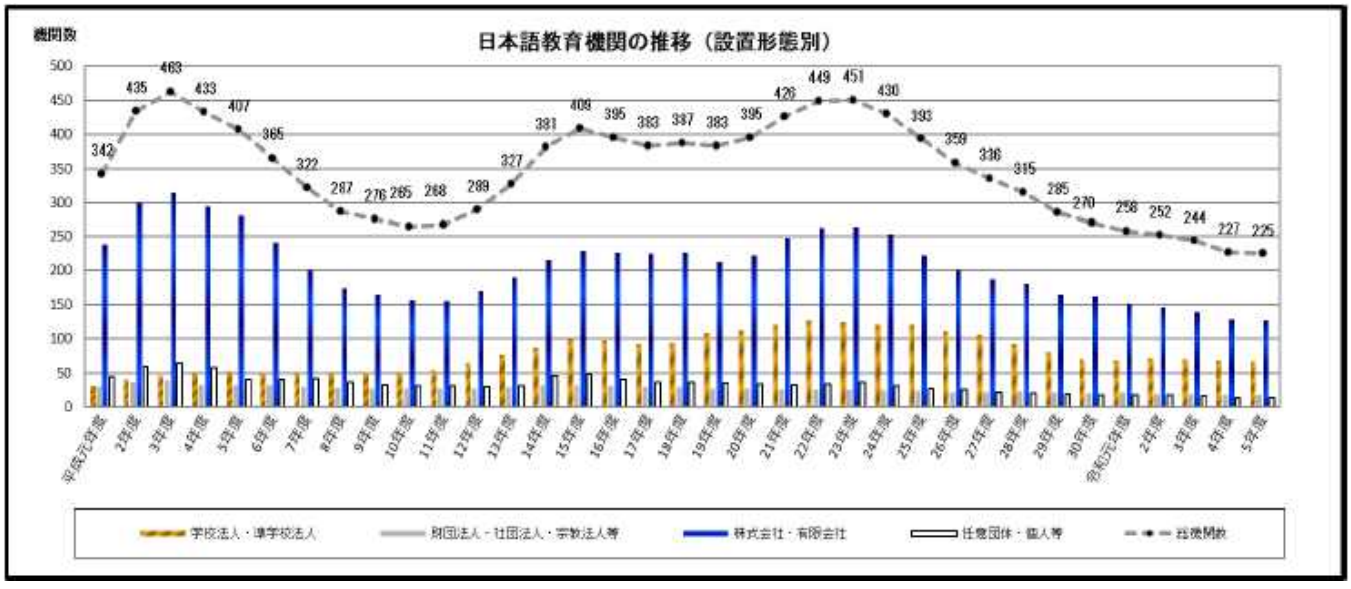
（出典：国土交通省「令和５年度住宅・土地統計調査」）

■ 日本語教育機関を取り巻く状況

▸日本語教育機関機関数

日本語学校教育機関の数は増減を繰り返しているものの、直近では平成 23 年度をピークに減少傾向にある。日本語教育機関でも淘汰が進んだこと、新型コロナ禍により学生数が減少したことに起因するものと思われる。

図９　日本語教育機関数の推移



（一般財団法人日本語教育振興協会「令和５年度 日本語教育機関実態調査」より）

▸日本語教育機関在籍者数

在籍者の数は教育機関数同様増減を繰り返しているものの、新型コロナ禍の令和２年度に半減し、令和３年度はさらに減少した。新型コロナ禍が落ち着くにつれ、令和４年度より在籍者数は戻りつつある。

図１０　日本語教育機関　在籍者数の推移

（一般財団法人日本語教育振興協会「令和５年度 日本語教育機関実態調査」より）

3．サステナビリティ活動

松堀不動産は、不動産業として長年の実績を誇り、地域の人々と直接関わってきた。また、日本語学校を運営するなど、現代の社会課題の解決に向けた多角的な事業展開を行っている。これは、事業の根底に「さらなる地域社会の発展や地域の人々の利便性向上に貢献する」という想いがあるからである。この理念の実現や実際に社内で働く社員の幸福を目指すべく、当社は以下のような環境・社会へのインパクトを生むサステナビリティ活動を行っている。

【社会面】

■ 不動産管理事業の取組

当社は不動産管理事業を通じて、賃貸物件オーナーの「賃貸物件の管理や入居者との契約事務をすべて任せたい、満室にしたい」などの悩みに寄り添い、課題解決のため様々な施策を実施している。こうした施策は効率的な賃貸物件経営に資するものであり、入居者にとっては手ごろな価格でしっかりと管理された物件に住まうことができ、地域社会に対しポジティブなインパクトを与えている。

▸賃貸物件管理戸数及び入居率（2025 年 3 月末時点）

5,579 戸　（うち、サブリース 2,396 戸）　入居率　**96.2%**

▸あるゾウクラブ

あるゾウクラブとは、当社が独自に提供しているサービスであり、入居中の困りごとを 24 時間 365 日緊急サポートが受けられるサービスである。あるゾウクラブ加入により、初期費用が得になる「楽ゾウプラン」（P.9 参照）に加入することができる。急な設備トラブルや生活の困りごとにも迅速な対応を心掛けており、多国語対応も可能であるなど、トラブルへの対応力は当社の強みといえる。このような親身な入居者対応は、高齢者や単身女性が安心して暮らすことができる居住環境を実現している。

図１１　サポート内容

（当社ホームページより）

▸外国籍入居希望者への対応

当社によれば、日本では外国人が賃貸物件を借りる際、多くの課題が存在するとのことである。課題と当社の対応策を以下に示すが、こうした取組により外国人であっても安心して賃貸契約を結ぶことができ、地域社会の一員として安定した生活を送ることが可能になる。

課題
・保証会社の対応範囲が限られている ・生活習慣の違いに起因するトラブルが発生しやすい ・言葉の壁により、契約や生活上のトラブル対応が難しい

⇩

対応策
レ 外国籍対応の家賃保証会社の拡充 レ 入居時のチェックリスト導入 （日本での生活スタイルを徹底的に説明し、トラブルを未然に防止） レ 専用コールセンターサービスの導入 （外国人入居者からの問い合わせや、当社からの案内に活用）

（当社からのヒアリングを基に埼玉縣信用金庫作成）

▸高齢入居者への対応

当社によれば、高齢者のアパートに入居したいというニーズは年々増加しているとのことである。一方で高齢者が賃貸物件に入居する際に以下のような課題が発生している。

☞ 病気や事故による死亡後の対応が困難（家賃保証は原則死亡日で終了）

☞ 緊急連絡先、連帯保証人と連絡が取れないケースが多い

☞ 相続放棄により残置物の撤去が進まない

☞ 法的な処置に時間がかかり、居室の明け渡しが長期化する　（いずれも当社よりヒアリング）

こうした課題の解決に向け、当社では 2025 年 2 月より**「死後事務委任サービス」の取扱いを開始**した。同サービスの導入により、物件オーナーにとっては高齢入居者に対する不安を軽減し、高齢入居者にとっては安心して生活できる住環境に繋がるなど、物件の貸し手・借り手双方にメリットがあるサービスである。結果として幅広い入居者層の獲得により、物件の入居率改善に貢献するものといえる。

（物件オーナーのメリット）

・賃借人が死亡した場合、合法的に解約が可能
・解約や遺品整理を受任者が代行するため、相続人への連絡が不要
・遺品移動が速やかに実施できるため、現状回復等がスピーディーに対応可能
・火災保険でカバーできない費用負担も、一定の費用保証あり
・安否確認サービス（オプション対応）利用により、万一の際の早期発見に繋がる
・高齢入居者に対する不安軽減により、広く入居希望者を募ることができ、入居率向上に繋がる

（高齢入居者のメリット）

・年齢や血縁者不在などの理由による入居拒否がなくなる
・親族や相続人に死後処置や遺品整理の負担を掛けることがなくなる
・親族や関係人への遺品の遺贈を受任者に依頼可能

■ 中古不動産買取再販の取組

当社は不動産売買仲介を事業として行っているが、中古不動産の買取及び販売も実施している。空き家や中古住宅を買い取り、リノベーションし、販売することで住宅の再利用を促進させ廃棄物削減に貢献している。

また、地域の空き家を再利用することで、空き家問題という社会課題の解決や、街の景観や治安の維持に貢献するほか、若年層や子育て世代に手の届く無理のない価格で、質の高い住宅の提供を可能にしている。

▸不動産買取再販実績　**33 物件**（2024 年 6 月期実績）

■ アルイエ

松堀不動産では、グループ企業である株式会社アルイエを通じて、2023 年より不動産の買取再販に特化したフランチャイズパッケージ「アルイエ」の提供を開始した。同サービスは不動産の買取及び再販を事業化したい事業者に対し、当社がこれまで培ってきたノウハウを提供するものである。

対象としている事業者は、「不動産業を始めたいけど、ノウハウ不足で不安を感じている」、「サポートが手厚く、相談できるフランチャイズを探している」など、不動産業で独立開業を志向する層である。アルイエに加入することで以下のようなメリットがある。

▸専用システム「アルイエクラウド」

アルイエでは、事業者における不動産買取再販業務の効率化を実現するため、専用のクラウド型システムを提供している。顧客情報や物件情報の一元管理など、営業ツールとしても活用でき中小の不動産業者が利用しやすいシステムになっている。

アルイエに加入することで当システムが無料で使用可能である。

▸集客・広告活動サポート

アルイエでは以下のように集客・広告活動のサポートを行っている。ノウハウがない状況で効果的な宣伝活動は難しいが、こうしたサポートがあることで集客力アップに繋がる宣伝活動が可能である。

①ホームページの提供
②折込・ポスティング・ポスターの提供
③認知度が高く、かつ安心感を与える看板の設置

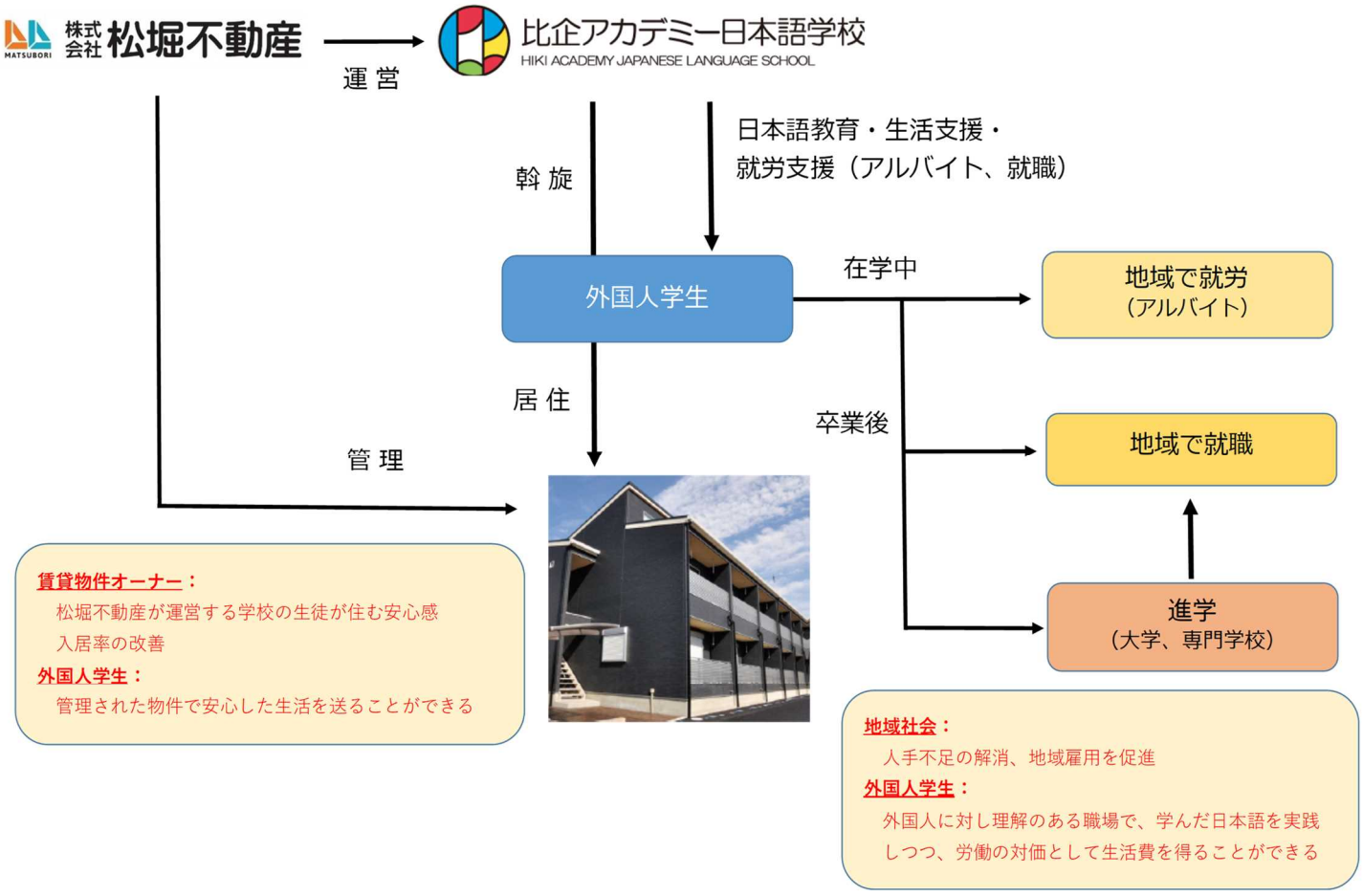
■ 日本語学校の運営

当社は「比企アカデミー日本語学校」を運営しており、毎年多くの外国人学生が入学している。日本語の教育を通じて、日本の文化や生活習慣の教育も併せて行っており、質の高い教育を提供するほか日本での暮らしを手厚くサポートしている。こうした取組は外国人学生に日本での就労機会を与えるとともに、人手不足の日本において地域企業への就職を促進し、地域経済の発展に貢献する取組である。

また、当社では比企アカデミーの学生向けに、自社が管理している賃貸物件を提供している。これにより、近隣の賃貸物件の入居率改善が図られるほか、入居の決まりや生活習慣を事前に教育できるため、近隣とのトラブルを防止することができる。トラブルが生じた時も当校の学生であることから迅速に対応でき、物件オーナーとしても安心して部屋を貸すことができる。

当校に入学を希望する学生の多くは 18 歳かつ進学を希望している生徒である。一方で日本に長く暮らしているが日本語を体系的に学び直したい外国人など、多様なバックグラウンドを持つ学生もいる。当校は生徒の入学に際し、年齢や性別、国籍、障がいの有無等で入学を拒絶することなく、面接試験で意欲を最重視するとのことである。

図１２　日本語学校全体イメージ



（当社からのヒアリングを基に埼玉縣信用金庫作成）

左：比企アカデミー日本語学校　部長　高昌ハミット氏

当社不動産営業部門の社員であったが、自身が他の日本語学校に通っている際、外国人学生が劣悪な住環境を余儀なくされていることを知った。松堀不動産に入社し、不動産営業の傍ら当社であれば外国人学生の住環境を改善できるかもしれない、日本語学校を運営したい、と当社代表に願い出たことが、当校が開設された契機である。

現在は日本語学校で、学生の募集、入管手続き、来日した学生の学校生活や住まいなど生活面の支援、アルバイトの紹介など、多岐にわたり活躍している。

▸生活支援

当社が日本語学校を始めた契機は、「外国人学生が劣悪な居住環境にいることを余儀なくされている」と聞いたことにある。当社では外国人学生の生活支援として、自社が管理する賃貸物件を斡旋している。1 人 1 部屋が原則であるが、経済的な理由がある場合は 2 人 1 部屋も認めるなど学生の個々の事情に合わせ柔軟に対応している。

▸就労支援

当社は外国人学生の「学費や生活費を稼ぎたい」というニーズに応えるべく、地域の企業へアルバイトの就労を支援している。当校は工業団地が近く、様々なアルバイト先がある。日本語がまだ覚束ない学生は、食品加工や文房具の分類、物流センター等の職場があり、日本語レベルが高い学生は、コンビニやスーパー、飲食店などの仕事がある。

東松山市や近隣地域でも人手不足の状況は徐々に進行している。外国人学生がアルバイトとして仕事してくれることは、地域企業にとっても人手不足解消の観点から重要である。また、当校の学生はしっかりと教育がなされているため、受け入れる企業としても安心感があり双方にメリットがあるといえる。

▸適正校の選定

比企アカデミー日本語学校は、出入国在留管理庁より適正校（クラスⅠ）の選定を受けている。適正校とは、留学生の在籍管理について適正に実施している教育機関であると出入国在留管理庁（法務省）が選定した日本語学校である。適正校として選定された教育機関では、在籍する留学生が在留許可を申請する際に提出書類の一部が省略されるなど、手続きの簡素化の対象となる。

また、適正校はクラスⅠとクラスⅡに分かれるが、以下の通り特に在籍管理が適正であると認められる教育機関が「適正校（クラスⅠ）」に選定される。クラスⅠに選定された教育機関は、諸申請における提出書類がさらに簡素化されるなど、学生にもメリットがある。

（参考：適正校の選定基準）

ア．前年 1 月末の在籍者数に占める問題在籍者（前年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの 1 年間において次の①～⑤のいずれかに該当した者）の数の割合が 5%以下であること
① 不法残留した者
② 在留期間更新許可申請が不許可となった者
③ 在留資格を取り消された者
④ 資格外活動の許可を取り消された者
⑤ 退去強制令書が発布された者

イ．出入国管理及び難民認定法第 19 条の 17 に基づく届出により当該機関に受け入れた外国人の在留状況が確認でき、その状況に問題がないこと

ウ．上記ア又はイのほか、在籍管理上不適切であると認められる事情がないこと

（参考：クラス I の選定基準）

適正校として選定された教育機関のうち、下記アからエまでの基準を全て満たし、特に在籍管理が適正であると認められる教育機関

ア．問題在籍率が 3 年間継続して 1%以下であること

イ．適正校の通知を 3 年間連続して受けていること

ウ．前年中に出入国管理及び難民認定法第 19 条の 17 に基づく届出を適切に履行したことが確認できること

エ．上記アからウまでのほか、在籍管理上の懸念事項がないこと

（出入国在留管理庁のホームページより）

■ 健康経営

当社は社員がいきいきと働き、活躍できる組織となるよう、健康経営を積極的に推進している。また、女性でも働きやすい職場とすべく、以下の施策を実施している。

▸時間外労働

時間外労働（月平均） 2023 年 7 月 ～2024 年 6 月	**0.5 時間**	不動産業 業種平均(※1) 14.5 時間

※1　厚生労働省「毎月勤労統計調査」（令和 6 年分確報）不動産・物品賃貸業 － 一般労働者

▸有給休暇の取得実績

有給休暇取得率（1 人あたり平均） 2023 年 7 月 ～2024 年 6 月	**61.9%**	不動産業 業種平均(※2) 62.4%

※2　厚生労働省「令和 6 年就労条件総合調査」 不動産業，物品賃貸業

▸通報用専用窓口の設置

当社では良好な職場環境づくりのため、ハラスメントの発生を防止すべく専用の相談窓口を設置している。また、専用のメールアドレスも設定しており、ハラスメントがあれば声を上げやすい雰囲気づくりを徹底している。なお、専用メールアドレスについては、当社役員含む女性２名のみ閲覧が可能であり、女性であっても相談がしやすいよう工夫している。

■ 社員教育

当社は社員教育の観点から社員の資格取得支援を支援しており、不動産業に関連する資格の取得費用は一部補助を出している。また、日本語学校の教員資格である「登録日本語教員」が 2024 年４月から国家資格化されたため、当資格の取得は全額当社が取得費用を負担している。

なお、当社は社員の資格取得に対するモチベーション向上を図るため、以下の通り資格手当を出している。

（資格手当一覧）

・宅地建物取引士	20,000 円／月
・二級建築士	20,000 円／月
・一級建築施工管理技士	20,000 円／月
・賃貸不動産経営管理士	3,000 円／月

（主要資格の取得者数一覧）

・宅地建物取引士	33 名
・二級建築士	5 名
・一級建築施工管理技士	1 名
・一級土木施工管理技士	1 名
・賃貸不動産経営管理士	7 名

■ 福利厚生

▸住宅補助

当社社員が自社管理物件に入居する場合、月２万円を住宅手当として補助している。

▸グルメ券

2023 年より福利厚生の充実・地域経済の振興の観点から、年に２回社員へグルメ券を配布している。このグルメ券は東松山市及び近隣地域の飲食店 50 店舗で使用できるオリジナル食事券である。社員が家族とゆっくりと食事を楽しんでほしい、という思いと地域飲食店の支援の意味合いもあり、開始した施策である。当社によればこの取組は非常に好評であるとのことである。

なお、当グルメ券は日本語学校の学生に定期的に配布しているほか、当社より物件を購入した際や管理物件に入居した際に配布するなど、販促ツールとしても活用している。

グルメ券イメージ

（当社より）

【環境面】

■ ペーパレス化の取組

松堀不動産では限りある資源を大切にし、廃棄物削減の観点からペーパレス化の取組を積極的に進めている。会議資料等をペーパレス化にしているほか、FAX 文化を廃止（chat work などオンラインでの連絡に切り替え）するなど様々な取組を進めており、紙の使用量は年々減少していることを埼玉縣信用金庫では確認している。

今後も紙の使用量削減に向け、より一層のペーパレス化に向けた取組を進める方針である。

【その他】

■ 地域貢献活動

松堀不動産では、地域貢献活動として埼玉県東松山市で毎年開催される「スリーデーマーチ」に協賛している。スリーデーマーチは 1978 年に始まった国際ウォーキング大会であり、埼玉県のほぼ中央に位置する比企丘陵を歩く大会である。

地元での開催されるため地域を少しでも盛り上げられれば、という思いから当社は 2024 年から協賛しており、スリーデーマーチ期間中は全日会場に出店している。

（スリーデーマーチ当日の様子）

（いずれも当社より）

4．包括的インパクト分析

埼玉縣信用金庫は、所定の手続きに従い、松堀不動産のインパクトを分析・評価するにあたり、第一に UNEP FI のインパクトレーダーによりインパクトエリア及びトピックを確認した。

■ UNEP FI のインパクトレーダーにより特定したインパクト

国際標準産業分類	**手数料または契約ベースの不動産活動　／　その他の教育**

	インパクトエリア	インパクトトピック		
社会	人格と人の安全保障	紛　争	現代奴隷	児童労働
		データプライバシー	自然災害	
	健康および安全性			
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	食　糧	エネルギー
		住　居	健康と衛生	教　育
		移動手段	情　報	コネクティビティ
		文化と伝統	ファイナンス	
	生　計	雇　用	賃　金	社会的保護
	平等と正義	ジェンダー平等	民族・人種平等	年齢差別
		その他の社会的弱者		
社会経済	強固な制度・平和・安定	市民的自由	法の支配	
	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			
環境	気候の安定性			
	生物多様性と生態系	水　域	大　気	土　壌
		生物種	生息地	
	サーキュラリティ	資源強度	廃棄物	

（黄：ポジティブ増大　青：ネガティブ緩和　緑：ポジティブ／ネガティブ双方　のインパクトエリア／トピックを表示）

次に松堀不動産の事業活動及び個別要因を加味し、インパクトの除外・追加を実施した。インパクトを除外・追加した項目とその理由は以下の通りである。

「健康および安全性」

健康増進に貢献が見込まれる建物を扱っている可能性があることからポジティブ・インパクトが抽出されているが、当社では健康増進に繋がる施設は扱っておらず、事業との関連性がないことからポジティブを削除する。

「住居」

当社は強制退去を伴う住宅開発は行っておらず、手ごろな住宅へのアクセスを高める事業を行っていることから、インパクトとの関連性がないため、ネガティブを削除する。

「健康と衛生」

医療施設等を扱うことで医療サービスへのアクセスを高める可能性があることから、ポジティブ・インパクトが抽出されているが、当社の事業は医療施設を取り扱っておらず、事業との関連性がないことからポジティブを削除する。

「移動手段」

当社の事業は混雑の原因となるような大型の開発を行うものではないことから、ネガティブを削除する。

「文化と伝統」

当社の事業は重要な文化財等を損なうような開発を行うものではないことから、ネガティブを削除する。

「賃金」

当社では、不当な賃金格差や低収入、不規則収入といったネガティブな事由はなく、社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでいることから、ネガティブを削除する。

「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」

当社では、日本語学校の運営にあたり、年齢や年齢、国籍、障がいの有無を問わず多種多様な学生を受け入れている。また、外国人学生に対し日本語に留まらず日本文化や暮らしに関する教育を行っているほか、就労支援・生活支援も合わせて実施しているため、ネガティブを削除する。

「民族・人種平等」、「年齢差別」

上記の通り当社の日本語学校運営事業としてはネガティブを削除するが、当社が行う不動産事業にあたっては、外国人や高齢の入居希望者が賃貸物件を利用しやすくなるよう、独自の取組を進めていることから、ネガティブを追加する。

「法の支配」

当社の不動産関連事業では、定められた手続きに則り厳格に実施されていることから、違法開発や汚職等のリスクはないため、ネガティブを削除する。

「セクターの多様性」

当社は日本語学校運営事業の他、不動産関連事業やコインランドリー事業など、様々な事業を実施しており、社員に対して多様なキャリアパスを用意していることから、ネガティブを削除する。

「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」

当社の不動産関連事業では、汚水や土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、かつ生態系に影響を及ぼすような開発は行っていないことから、ネガティブを削除する。

「資源強度」、「廃棄物」

当社の不動産買取再販の取組は、新築に比べ廃棄物の排出抑制になるとともに、社会的資産である中古不動産を流通させることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブを追加する。

■ UNEP FI のインパクトレーダー及び松堀不動産の事業活動、個別要因を加味して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・インパクト（ポジティブ増大）	ネガティブ・インパクト（ネガティブ緩和）
健康および安全性		●
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	●	●
年齢差別	●	●
その他の社会的弱者	●	
セクターの多様性	●	
零細・中小企業の繋栄	●	
気候の安定性		●
資源強度	●	●
廃棄物	●	●

■ インパクトエリア／トピックに対し貢献する取組

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る当社の取組内容は以下の通りである。取組 No.①～④については KPI を設定する。取組 No.⑤～⑦については KPI を設定しないが、その理由については後述する。

No.	取組内容	特定したインパクトの項目
①	手ごろな価格の住居の提供	PI「住居」「資源強度」「廃棄物」 NI「民族・人種平等」「年齢差別」
②	働きやすい職場環境の整備	NI「健康および安全性」
③	日本語学校運営事業の発展	PI「教育」「雇用」「社会的保護」 「民族・人種平等」「セクターの多様性」 「零細・中小企業の繁栄」
④	CO2 排出量削減の取組	NI「気候の安定性」
⑤	社員教育の取組	PI「教育」「賃金」 NI「社会的保護」
⑥	日本語学校における学生受入方針	PI「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」
⑦	ペーパレス化の促進	NI「資源強度」「廃棄物」

※ PI：ポジティブ・インパクト　　NI：ネガティブ・インパクト

5．本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性

①手ごろな価格の住居の提供

項　目	内　容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「住居」「資源強度」「廃棄物」 ネガティブ・インパクト「民族・人種平等」「年齢差別」
取組の方針及び内容	・不動産管理や中古不動産買取再販を通じて、入居者にとって手ごろかつ質の高い住宅の提供を実現させる。 ・当社が管理する賃貸物件においては、外国人や高齢者が利用しやすいよう独自の取組をさらに進めていく。
設定する KPI（経営目標）	**2030 年 6 月期における** **・賃貸物件管理戸数　　6,000 戸** **・中古不動産買取再販件数　60 件**

【賃貸物件管理戸数】

年　度	2025 年 3 月末 実　績	2025 年 6 月期 目　標	2026 年 6 月期 目　標	2027 年 6 月期 目　標	2030 年 6 月期 目　標
管理戸数	5,579 戸	5,600 戸	5,650 戸	5,800 戸	**6,000 戸**

【中古不動産買取再販件数】

年　度	2024 年 6 月期 実　績	2025 年 6 月期 目　標	2026 年 6 月期 目　標	2027 年 6 月期 目　標	2030 年 6 月期 目　標
件　数	33 件	35 件	40 件	50 件	**60 件**

‣ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内容
	11.1	2030 年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。
	11.6	2030 年までに、大気の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も含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
	12.2	2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。
	12.5	2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

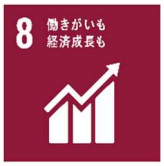
②働きやすい職場環境の整備

項　目	内　容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ネガティブ・インパクト「健康および安全性」
取組の方針及び内容	・代表取締役が積極的に有給休暇の取得を社員に促し、有給休暇の取得率改善を図る。 ・2026 年 6 月期までに勤怠管理システムを導入し、社員の有給休暇の取得状況を見える化するとともに、取得管理をより確かなものにしていく。
設定する KPI（経営目標）	**・2030 年 6 月期における社員一人あたりの有給休暇平均取得率 70%以上**

【社員一人あたり有給休暇取得率の計画値】

年　度	2024 年 6 月期 実　績	2025 年 6 月期 目　標	2026 年 6 月期 目　標	2027 年 6 月期 目　標	2030 年 6 月期 目　標
取得率	61.9%	63%	65%	68%	**70%**

▸ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	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性死亡率を、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。
	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。

③日本語学校運営事業の発展

項　目	内　容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「教育」「雇用」「社会的保護」 「セクターの多様性」「零細・中小企業の繁栄」
取組の方針及び内容	・日本語を学びたいという外国人学生のニーズに応え、外国人学生の増加を図る。また、適正校（クラスⅠ）の選定を維持し生徒の事務手続き負担を軽減する。 ・外国人学生がこれまで以上に増加したとしても、これまで行ってきた生活支援及び就労支援はさらに手厚く実施することで、学生の教育や雇用のみならず、地域経済の発展に貢献する。
設定する KPI（経営目標）	**・外国人学生　500 名（2030 年 6 月期）** **・適正校（クラスⅠ）の選定維持**

松堀不動産では、「比企アカデミー日本語学校」の運営を通じて外国人学生に教育の機会を与えるとともに、当社によって管理された物件に住まわせることで、住み心地の良い住環境も提供している。また、学生に就労支援を行うことで、地域に若い労働力が供給されることに繋がり、地域経済の維持発展に貢献するものである。

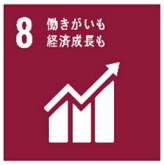
また、当社は出入国在留管理庁より、日本語学校の「適正校（クラスⅠ）」に選定されている。これは学生の管理がきちんと行えており、問題在籍者の割合が低いこと、法定の手続に従い適切な事務手続きが履行されていることが分かる。

当社では日本語学校運営事業のさらなる拡大・発展させていく方針であり、同事業における KPI を設定する。

【比企アカデミー日本語学校の学生の計画値】

年　度	2024 年 6 月期 実　績	2025 年 6 月期 目　標	2026 年 6 月期 目　標	2027 年 6 月期 目　標	2030 年 6 月期 目　標
日本語学校 学　生　数	104 名	140 名	200 名	300 名	**500 名**

▸ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内　容
	4.4	2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。
	8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。
	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。

④CO2 排出量削減の取組

項　目	内　容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ネガティブ・インパクト「気候の安定性」
取組の方針及び内容	・LED 化未了の事業拠点について、段階的に LED への切替を進めることで、CO2 排出量の削減に取り組む。 （2024 年 6 月期における LED 化率 80%）
設定する KPI（経営目標）	**・2030 年 6 月期までに、事業拠点における LED 化率 100%を達成する。**

当社は CO2 排出量削減のため、事業拠点の LED 化を進めている。LED 電球は一般電球に比べ消費電力が少なく、また、長寿命という特長がある。消費電力が少なく済むため CO2 排出量の削減に繋がるほか、長寿命であることから廃棄物削減に繋がる効果がある。

当社では各事業拠点の LED 化を進め、2030 年 6 月期までに全拠点の LED 化を完了させるとともに、自社が管理している賃貸物件の LED 化も順次進めていく方針である。

▸ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内　容
	7.3	2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
	13.1	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。

なお、以下の取組は、インパクトとして特定しているが、下記理由から KPI は設定していない。

No.	取組内容	インパクト	KPI を設定しない理由
⑤	社員教育の取組	PI 「教育」「賃金」 NI 「社会的保護」	社員に対する研修や資格取得支援、資格取得後の手当など、社員教育の取組は当社としても一番に考えており、現状でも積極的に進めている。同取組を今後も継続し、さらに深化させていく方針であるため。
⑥	日本語学校における 学生受入方針	PI「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」	当社が運営する比企アカデミー日本語学校では、性別や年齢、障がいの有無などに関わらず、多種多様な外国人学生を受け入れている。 学生の受入に制約はつけておらず、今後も多種多様な人材を受け入れる方針であるため。
⑦	ペーパレス化の促進	NI 「資源強度」「廃棄物」	資料等のペーパレス化を進めており、紙の使用量は減少している。今後もペーパレス化の取組を進めることで紙の使用量をさらに削減していく方針であるため。

※ PI：ポジティブ・インパクト　NI：ネガティブ・インパクト

6．サステナビリティ管理体制

松堀不動産では、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、代表取締役社長　堀越 宏一氏を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトレーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討した。ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、松堀不動産は以下の通りの管理体制にて、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

（最高責任者）	代表取締役社長　堀越　宏一
（プロジェクトリーダー）	取締役　泉　佳子
（事務局）	経理部

7．モニタリング

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設定した KPI の進捗状況は、松堀不動産と埼玉縣信用金庫が年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、埼玉縣信用金庫は KPI 達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により KPI を見直す必要がある場合は、松堀不動産と埼玉縣信用金庫による協議のうえ、再設定を検討する。

8．総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。松堀不動産は、上記の結果、本件モニタリング期間を通じてポジティブ・インパクトの発現とネガティブ・インパクトの低減に努めることを確認した。また、埼玉縣信用金庫は年に 1 回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

・本評価書は、松堀不動産から供与された情報と、埼玉縣信用金庫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。また、埼玉縣信用金庫は本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。

・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」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、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。

<評価書作成者及び本件に関するお問い合わせ先>

埼玉縣信用金庫
地域創生部　事業ソリューショングループ
主任推進役　田口 和彦
〒 330-0061
埼玉県さいたま市浦和区常盤 5-15-15
TEL ： 048 – 526 – 1111 (代)
FAX ： 048 – 711 – 8130