

株式会社京都銀行が実施する 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、株式会社京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。



第三者意見書

2026 年 9 月 30 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：株式会社京都銀行

評価者：株式会社京都銀行

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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

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

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社京都銀行（「京都銀行」）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、京都銀行による分析・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。京都銀行は、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、京都銀行にそれを提示している。なお、京都銀行は、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。

京都銀行は、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

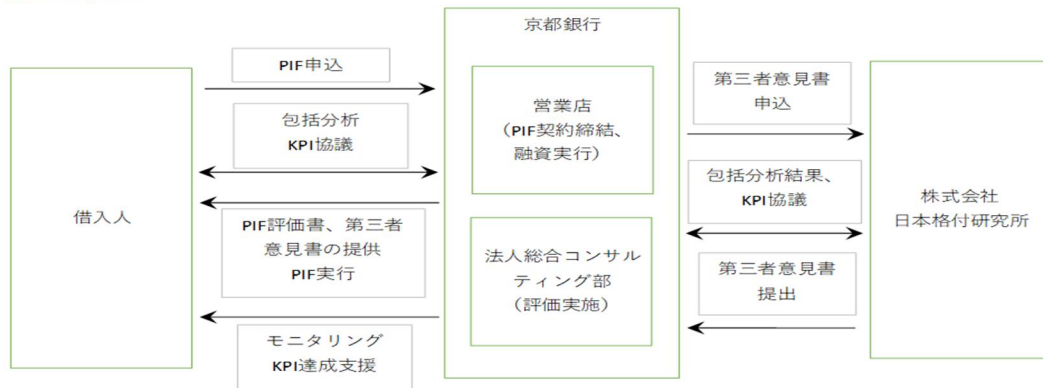
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、京都銀行が 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) 京都銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

PIF評価体制図



(出所：京都銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京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、京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ト

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て京都銀行が作成した評価書を通して京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、京都銀行が、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・評価者である京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。



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(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

葛 友樹

葛 友樹



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うる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、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) 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

株式会社フクダ不動産

2026 年 9 月 30 日
株式会社京都銀行

目次

1. 本ファイナンスの内容	... 1
2. 【フクダ不動産グループ】の概要	... 1
(1) 企業概要	
(2) グループ会社概要	
(3) 事業内容	
(4) 経営理念	
(5) 事業活動	
3. UNEP FI が掲げるインパクトレーダーとの関連性	... 18
(1) ポジティブなインパクトエリア/トピックとその内容、関連する SDGs	
(2) ネガティブなインパクトエリア/トピックとその内容、関連する SDGs	
(3) ポジティブ・ネガティブなインパクトエリア/トピックとその内容、関連する SDGs	
4. 本ファイナンスで KPI を設定したインパクトと関連する SDGs	... 23
(1) ポジティブなインパクトエリア/トピックによる KPI	
(2) ネガティブなインパクトエリア/トピックによる KPI	
(3) ポジティブ・ネガティブなインパクトエリア/トピックによる KPI	
5. サステナビリティ管理体制	... 32
6. モニタリングの頻度と方法	... 32

株式会社京都銀行（以下、「京都銀行」という）は、株式会社フクダ不動産（以下、「フクダ不動産」という）に対して「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」（以下、「本ファイナンス」という）を実施するにあたって、フクダ不動産グループの活動が、社会・環境・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・評価にあたっては、株式会社日本格付研究所（以下、「JCR」という）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」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、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※1 に対するファイナンスに適用しています。

※1 IFC（国際金融公社）または中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業

1. 本ファイナンスの内容

金額	280,000,000 円
資金用途	運転資金
契約日及び返済期限	2026 年 9 月 30 日 ～ 2046 年 9 月 30 日
モニタリング期間	10 年（ポジティブ・インパクト・ファイナンスとして成立する期間）

2. 【フクダ不動産グループ】の概要

（1）企業概要

【企業名】	株式会社フクダ不動産
【代表者名】	福田 文彦
【所在地】	奈良県橿原市内膳町 5 丁目 3-31
【資本金】	100 百万円
【従業員数】	30 名（2026 年 8 月末現在）
【売上高】	6,526 百万円（2026 年 6 月期）
【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、ホテル飲食事業、航空機・リース事業

【会社沿革】	1982 年	創業
	1990 年	株式会社フクダ不動産 設立
	2001 年	ピアッツァコート One 竣工（総戸数／66 戸）※2
	2002 年	ピアッツァコート西大寺 竣工（総戸数／90 戸）※2
		ピアッツァコート八木 竣工（総戸数／23 戸）※2
		ピアッツァ・コミュニティ株式会社 設立
	2003 年	ピアッツァコート白樺 竣工（総戸数／22 戸）※2
		ピアッツァコート西大和 竣工（総戸数／86 戸）※2
	2005 年	ピアッツァコート奈良三条 竣工（総戸数／63 戸）※2
		PR 王寺北 取得（総室数／17 室）※3
		トミオコート 取得（総室数／13 室）
		ピアッツァコート神宮前 竣工（総戸数／63 戸）※2
		本社ビル フクダ不動産八木駅前ビル 取得※4
		ピアッツァコート八木西・東竣工（総室数／13 室）※3
	2006 年	ピアッツァコート樺原神宮駅前 竣工（総戸数／51 戸）※2
		本社ビル フクダ不動産八木駅前クリスタルビル 竣工※4
		フクダ不動産 F ビル 取得※4
	2007 年	ピアッツァコート奈良医大前 竣工（総室数／32 室）※3
		ピアッツァコート今井町 竣工（総室数／17 室）※3
		ピアッツァコート八木駅前 竣工（総戸数／72 戸）※2
		日本料理 山河、レストラン cafe ソラ オープン
		ピアッツァヒルズ大和郡山城見町 竣工（総戸数／36 戸）※2
	2008 年	ピアッツァコート大和郡山駅前 竣工（総戸数／96 戸）※2
	2011 年	フクダ不動産八木ビル 取得※4
	2012 年	ピアッツァコート郡山駅前ソラーレ 竣工（総戸数／62 戸）※2
	2013 年	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）
		ピアッツァコート五位堂駅前 竣工（総戸数／48 戸）※2
	2014 年	アルカディア八木 取得（総室数／20 室）※3
		ディアコート八木 取得（総室数／50 室）※3
		フクダ不動産針中野ビル 取得※4
		ピアッツァコート郡山駅前ビアンカ 竣工（総戸数／97 戸）※2
	2015 年	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）
		フクダ不動産 NAMBA ビル、平野ビル、堺筋本町ビル取得※4
		フクダ不動産大阪支店、郡山営業所 オープン
	2016 年	フクダ不動産八木駅前マンション 取得（総室数／81 室）※3

	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ヶ丘（総区画数／20 区画、全区画約 60 坪） レジデンスシンコー 取得※3
2017 年	ピアッツァコート奈良駅前 竣工（総戸数／84 戸）※2 ピアッツァコート法隆寺駅前 竣工（総戸数／41 戸）※2 ドムール佐保川 取得※3 フクダ不動産郡山ビル、上本町ビル 取得※4 フクダ不動産 JR 奈良駅前ビル 竣工※4 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
2018 年	フクダ不動産新大宮マンション 取得（総室数／62 室）※3 自社所有レジャービル ルミナス WAKOU ビル 取得 フクダ不動産奈良駅クリスタルビル 取得※4
2019 年	ピアッツァコート平城山 竣工（総戸数／54 戸）※2
2020 年	フクダ不動産上本町マンション 取得（総室数／34 室）※3
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） フクダ不動産大和ビル 取得※4
2022 年	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）※3
2023 年	マインド 21 取得※4 ピアッツァレント八木駅前 竣工（総戸数／36 戸）※5
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）
2025 年	ピアッツァコート南八木 竣工（総戸数／99 戸）※2
2026 年	ピアッツァレジデンス橿原神宮駅前 竣工（総戸数／68 戸）※2 ピアッツァ GETE 八木 竣工（総戸数／居住 16 戸・店舗 4 戸）※5 （仮称）ピアッツァレント 四条町 着工（総戸数／36 戸）※5

※2 分譲マンション

※3 自社所有賃貸マンション

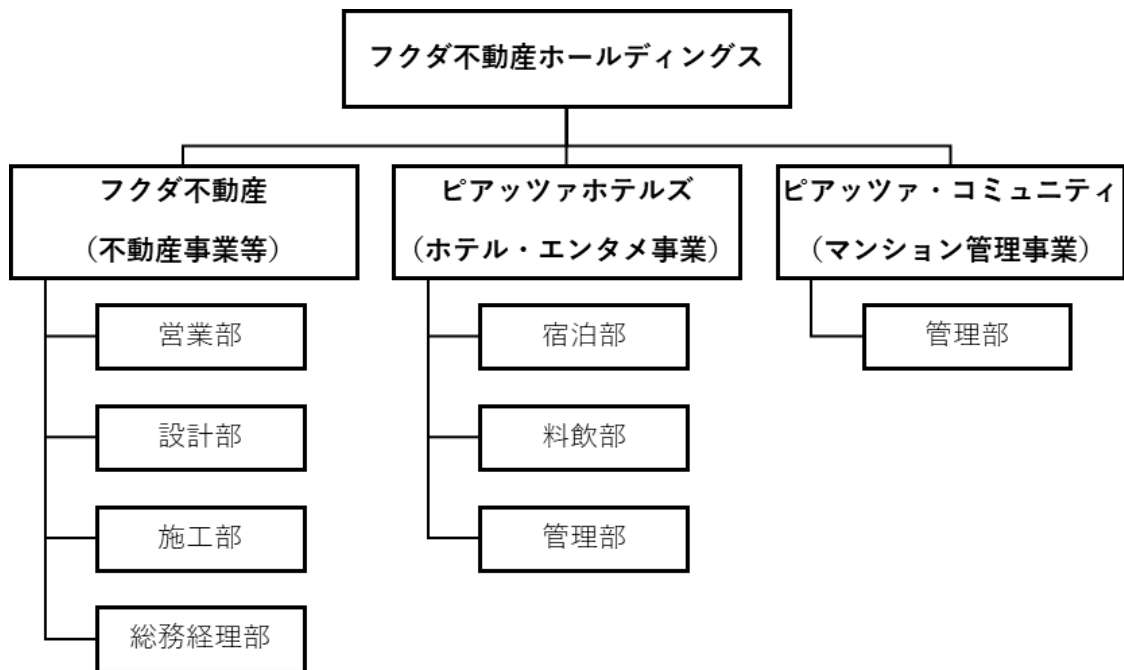
※4 自社所有ビル

※5 自社所有新築賃貸マンション

(2) グループ会社概要

【企業名】	ピアッツァホテルズ株式会社	ピアッツァ・コミュニティ株式会社
【代表者名】	福田 文彦	北村 好子
【所在地】	奈良県橿原市内膳町 5 丁目 3-31 号	奈良県橿原市内膳町 5 丁目 3-31 号
【資本金】	10 百万円	30 百万円
【従業員数】	50 名（2026 年 8 月末現在）	35 名（2026 年 8 月末現在）
【売上高】	306 百万円（2025 年 10 月期）	211 百万円（2025 年 6 月期）
【事業内容】	ホテル・エンタメ事業	マンション管理事業

<組織図>



フクダ不動産資料より作成

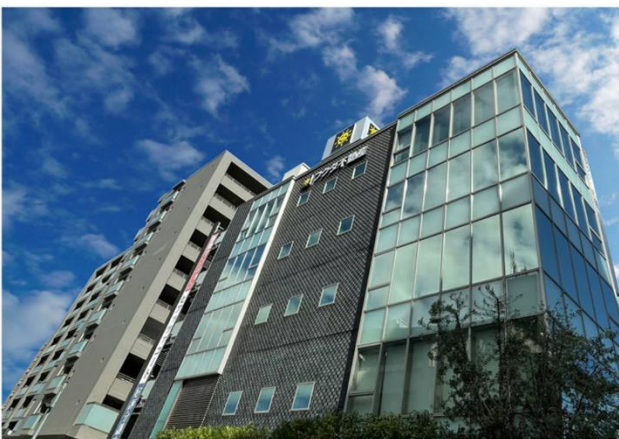
（３）事業内容

フクダ不動産の創業者である福田社長は、大学を卒業後、会社員として建設機械の販売を生業とする企業へ就職する。そこで、企業間における建設関連の受注を斡旋する仲介役も担っていたことから、仲介におけるノウハウを活かす形で、1982年にフクダ不動産を創業する。創業当時は、不動産仲介業のみの取り扱いであったが、徐々に業界の知識を蓄積することで、1993年に建売事業を開始し、2001年にはピアッツァコート One 竣工に伴い、分譲マンション事業へシフトチェンジし、以降、不動産の枠組みに捉われず幅広く事業を展開している。

フクダ不動産では、既存事業は継続しつつ、新たな取り組みに挑戦する姿勢を続けている。例えば、リノベーション事業において、従来はフクダ不動産が手掛けた物件の受注が大半であったが、最近では他社が手掛けた物件にも対応することで、裾野を広げる取り組みを行っている。また、2025年には、新事業として航空機・リース事業にも参入するなど、停滞せず新たな挑戦を続けている。

積極的な挑戦を続ける一方で、少数精鋭で事業運営を行えることが強みとして挙げられる。そこには、戸建・分譲マンション事業で培った経験が活かされており、また協力会社との連携も不可欠と捉え、パートナーシップ構築宣言を実施するなど関係性を強化することで、サプライチェーン全体での付加価値向上に繋がり、結果として協力会社である中小企業の発展にも貢献している。

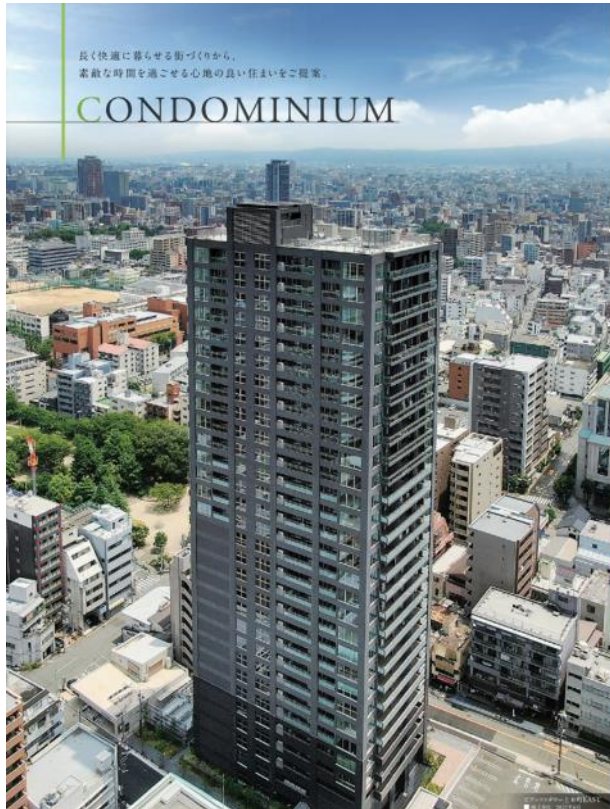
福田社長は、「街づくりや地域の発展に注力することが、巡り巡って当社への利益に繋がってくる」との想いを持って事業に取り組んでいる。その一環として、フクダ不動産が手掛けた分譲マンション周辺にある児童公園内の老朽化した遊具の撤去、雑草除去などを無償で実施した実績がある。他にも、奈良県内の高校へクラリネットの寄贈や、奈良県が撮影現場であった映画に特別協賛し、制作関係者向けの宿泊施設として「ピアッツァホテル奈良」を提供したほか、ロケ現場へのケータリングサービスの提供を行うなど全面的にバックアップを実施している。映画を通して奈良県が注目されることで、地域経済の発展に貢献できればとの想いが込められており、今後においても、事業を通じて街づくりや地域経済の発展に注力する意向である。



【事業ラインナップ】

◆ 分譲マンション事業

フクダ不動産が提供するピアッツァシリーズの“ピアッツァ”とは、イタリア語で“広場”を意味する。広場に自然と人が集まるように、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ている。



長く快適に暮らせる街づくりから、
素直な時間を通せる心地の良い住まいをご提案。

CONDOMINIUM

分譲マンション事業

広場に人が集まるように、
居心地の良い空間づくりをカタチにする「ピアッツァシリーズ」。

“ピアッツァ”とはイタリア語で“広場”。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「ピアッツァシリーズ」の分譲マンションを展開。毎日が楽しくなるエントランス、素直な時間を通せる居住空間、ワンランク上の暮らしを提供しています。

ピアッツァシリーズの特徴



門がまえ

門がまえは住まいの「顔」を表すもの。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近づく、歩みを誘う。周囲の景観としっかり調和する門がまえを「カタチ」にしています。



空間設計と最新設備

良い住まいは長く住み続けることができる上、その資産価値も高く評価されます。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、私たちは構造はもちろん人眼に写るまで徹底的にこだわった商品を採用しています。



自社設計・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ます。「常に良いもの」を合言葉に社内の理想をアウトプットし、自分たちも住みたいような空間を自社設計し、自分たちが直接「良さ」をお伝えする自社販売を行っています。

ピアッツァシリーズの特徴

FEATURES



“ピアッツァ”とはイタリア語で“広場”。広場に自然と集まるような想いをこめて...



門がまえ

門がまえは住まいの「顔」を表すとも言えるもの。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、街並みを察する、周囲の景観としっかり調和する門がまえを「カタチ」にしています。



空間設計と最新設備

良い住まいは長く住み続けることができる上、その資産価値も高く評価されます。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、私たちは構造はもちろん人眼に写るまで徹底的にこだわった商品を採用しています。



自社設計・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ます。「常に良いもの」を合言葉に社内の理想をアウトプットし、自分たちも住みたいような空間を自社設計し、自分たちが直接「良さ」をお伝えする自社販売を行っています。

フクダ不動産 HP にて掲載

◆ 戸建事業

フクダ不動産は、「私たちが提供する住まいで、お客様に驚きや感動を感じていただきたい」想いを原点に、「子から孫、さらにその次の世代へ。年数が経過しても味のある住まいづくり。」を目指している。

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、フクダ不動産ならではの設計・企画力で上質な住まいを提供している。



戸建事業

子から孫、さらにその次の世代へ。
年数が経過しても味のある住まいづくり。

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ご提供できるよう、ライフスタイルや情勢も踏まえつつ、当社ならではの設計・企画力で上質な住まいをお届けします。

ピアッツァアベニューの特徴

PIAZZA AVEニュー・レジデンス



暮らしをデザイン

家をつくることは暮らしを作ること。住人のライフスタイルに合わせて、暮らしやすい家づくり。暮らしやすい家づくり。暮らしやすい家づくり。



光の動線をデザイン

暮らしやすい家づくりには、動線のデザインは欠かせません。暮らしやすい家づくり。暮らしやすい家づくり。



自社設計・自社販売

ピアッツァアベニューシリーズは、お客様と一緒に理想の空間を「カタチ」にするため販売代理店を介していません。企画・設計・販売、時には施工までを自社で行いコストを抑えた高品質な「住まい」をご提供しています。

設計からアフターフォローまで 安心の一貫体制

フクダ不動産では土地の仕入れから設計、施工、アフターフォローまでの工程を自社で行う一貫体制を確立しています。自社で責任をもって管理にコミットするため、自然と高品質な住宅が実現されています。

FEATURES

“ピアッツァ”とはイタリア語で“広場”。広場に自然と集まるような想いをこめて...



暮らしをデザイン

家をつくることは暮らしを作ること。住人のライフスタイルに寄り添った家をつくるため、お客様の声に耳を傾け、そのご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お応えします。



光と動線をデザイン

住みやすい家づくりには、動線のデザインは欠かせません。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しています。



自社設計・自社販売

ピアッツァアベニューシリーズは、お客様と一緒に理想の空間を「カタチ」にするため販売代理店を介していません。企画・設計・販売、時には施工までを自社で行いコストを抑えた高品質な「住まい」をご提供しています。

フクダ不動産 HP にて掲載

◆ リノベーション事業

フクダ不動産のリノベーションは専任担当制を採用し、現況調査・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。

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ご要望に応え、大切な住まいを生涯にわたって資産価値を高める提案を実施している。



リノベーション事業

フクダ不動産のリノベーションは「専任担当制」を採用。お客様を一貫してフォローいたします。

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ご要望に応え、生涯に渡って大切な住まいの資産価値を高めるご提案をさせていただきます。また、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、「現況調査」「打ち合わせ」「管理施工」「アフターフォロー」まで一貫して行います。

住宅リノベーション お客様の設備・構造の交換といったものから、お住まいのユニット、住まいを一新させる全面リノベーションまでお客様のライフスタイルに合わせたプランをご提案いたします。

住宅リノベーション事例 フクダ不動産では、リノベーションされる住まいを事前に3Dバーチャルで確認できるので安心してお任せ下さい。



賃貸マンションにてリノベーションすることにより、資産価値を向上



ビルリノベーション

ビル一棟を買収、自社物件として新しく作りかえ、賃貸物件化してご提供しています。経験・技術をもつフクダ不動産だからこそできる“ビルリノベーション”をご提案しています。



マンション大規模リノベーション

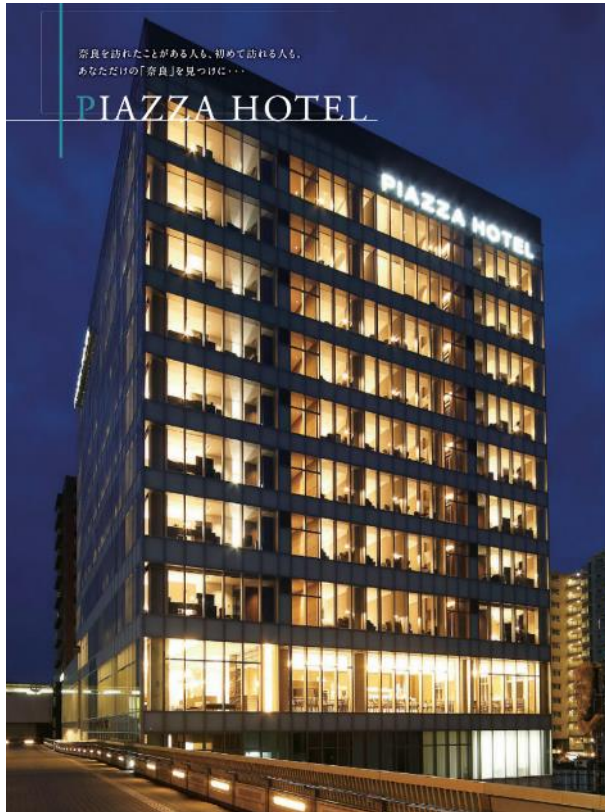
経年や使用により物理的劣化の修繕と性能のグレードアップを実施。住みやすさと同時に最先端の仕様のご提案を行い、更なる資産価値を高めています。



フクダ不動産にて資料提供

◆ ホテル事業

2017年に「ピアッツァホテル奈良」を開業。JR奈良駅から徒歩1分と好立地に加え、フィットネスジムやライブハウスなどを併設することで、快適で心安らぐ空間を提供している。



奈良観光の新しい拠点として...
悠久の歴史の古都を一望する新たなランドマーク。

「新」奈良駅前の新しいシンボルともいえる「ピアッツァホテル奈良」。
駅直結の利便性ある立地で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いたします。

ホテル事業



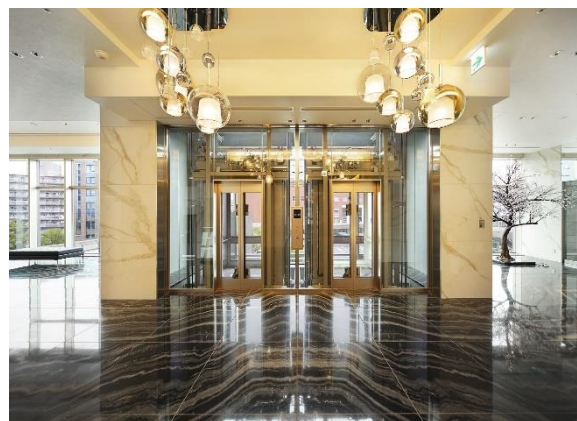
ゲストルーム

住宅事業での経験を活かし、調度品や設備仕様こだわった室内は、連続されたラグジュアリーな滞在時間を演出します。



ペンテクトールーム

ガラス張りの大きな窓から重なる陽光が差し込む開放的な空間は、各種の宴会に利用可能。屋外テラスも併設しています。



フクダ不動産にて資料提供

◆ 賃貸事業（所有・管理物件）

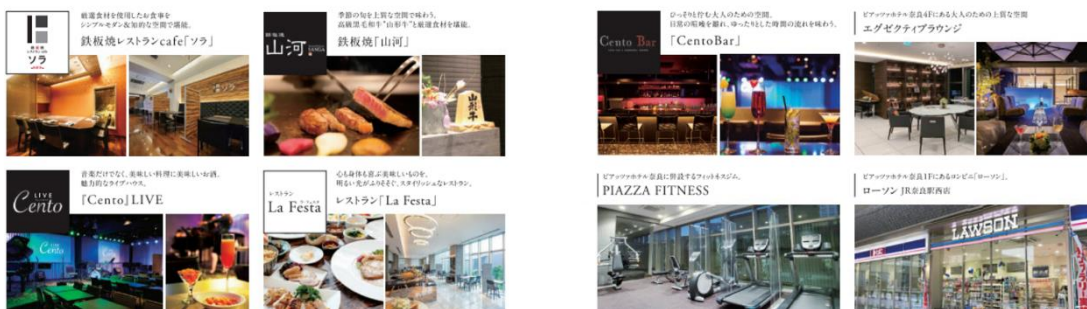
賃貸＝質素というイメージを払拭したい考えから、自社所有、自社管理物件を提供し、また居住用物件だけでなく、テナントビルなど幅広く取り扱っている。



フクダ不動産にて資料提供

◆ 飲食・エンターテインメント事業

長年の経験で培った空間づくりのノウハウを、サービス・料理等、他事業にも展開することで、不動産事業だけでは接点が無かった顧客にもホスピタリティを提供している。



フクダ不動産 HP にて掲載

◆ 航空機・リース事業

分譲マンション事業や戸建事業を始めとする不動産事業に加え、近年参入した非不動産事業での経験を活かし、2025年8月より民間航空機を単独で所有し、世界の航空会社を相手とする航空機・リース事業を展開している。

航空機は世界中の人々の移動を支え、国際社会における重要な輸送インフラとなっているが、世界で使用される航空機の約半数がリースと言われるほど、業界内におけるリース事業は不可欠になりつつある。本事業を通じてフクダ不動産もその一翼を担うことで、「企業・地域・社会全体を支える持続可能な航空ネットワークの構築」への貢献を目指している。



フクダ不動産にて資料提供

（４）経営理念

経営理念を、『自分たちが本当に住みたいと思える住まいで、お客様に驚きや感動を感じていただきたい。』その思いが、フクダ不動産の原点。」として掲げている。

お客様目線で、新しいことへの挑戦を。

自分たちが本当に住みたいと思える住まいで、お客様に驚きや感動を感じていただきたい。
その思いが、フクダ不動産の原点。

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。
また、従業員が安心して働ける環境や多様性を重視し、協力会社との連携とコンプライアンスを徹底することで、「人・地域・環境」を大切にしながら、信頼される価値創造を目指している。



フクダ不動産 HP にて掲載

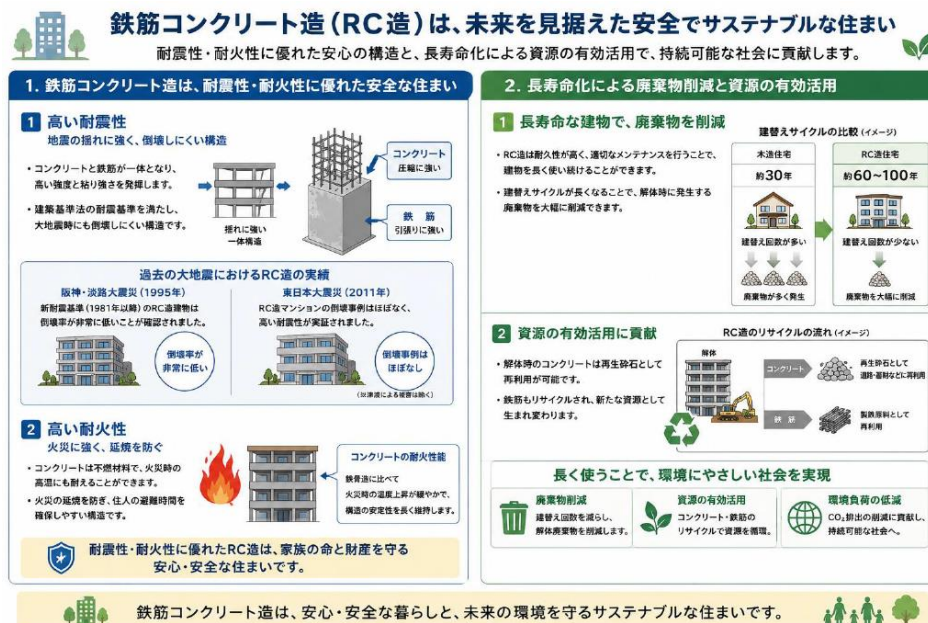
(5) 事業活動

【住環境への取り組みについて】

フクダ不動産では、環境に配慮した分譲マンション及び新築戸建住宅を提供することで、快適に住み続けられる街づくりを目指している。

分譲マンションでは、屋上や外壁に断熱材を施すことで日射・外気の影響を受けにくく、また共用部・専有部ともに LED 照明を採用し、住戸の玄関照明には人感センサーを設置するなど、各種省エネルギーを実現することで、ZEH-M Oriented※6 水準の環境性能を備えた住宅の供給を目指している。そのほか、マンションモデルルームの解体時に建材全てをそのまま廃棄するのではなく、サッシや扉、トイレなどの設備機器を自社物件に活用することで、再利用による廃棄物の削減に努めている。

加えて、日本国内における地震・火災のリスクに対応すべく、建物の規模・立地・用途等に応じて、制震または免震構造のマンション開発を行っている。他にも耐震性・耐火性に優れた鉄筋コンクリート造の分譲マンションを供給することで、地震の揺れや火災に強く安心・安全な住まいの提供に寄与している。



フクダ不動産より資料提供

また、建物の長寿命化の面においても、鉄筋コンクリート造は適切にメンテナンスを行うことで長く使い続けられ、解体時には再生砕石としてリサイクル可能と、廃棄物の削減や資源の有効活用の側面も併せ持っている。他にも、マンション外壁は吹き付けで仕上げるのではなく、タイル仕上げを採用することで、ひびや割れに強くなり耐久性を向上させる取り組みを行っている。

なお、シックハウス症候群の原因とされるホルマリン（ホルムアルデヒド）を極力含まない接着剤や、各種規格の合格品である壁・天井クロス、フローリングを採用することで対策を講じている。

※6 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）したマンションを言う。

新築戸建住宅では、アルミ樹脂複合窓を採用することで高断熱化の実現や、LED照明の導入などによる省エネ設備の採用、太陽光発電システムの設置による再生エネルギーを活用した住宅を積極的に提案していくことで、ZEH住宅の普及に注力し、今後についてもZEH住宅の比率を高めることを目標としている。

また、リノベーションによる建物の再生・長寿命化による新たな価値を提供している。改修工事は、自社所有のオフィスビルや自社が手掛けた分譲マンション、商業施設、他者所有の集合住宅などの幅広く行っており、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ている。

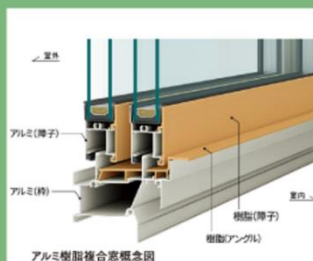
そのほか、「人・地域・環境」を大切にするフクダ不動産ならではの取り組みとして、フクダ不動産が手掛けた分譲マンション周辺の児童公園を無償で整備している（5頁（3）事業内容を参照）。整備前は利用者も少なく、荒廃した公園であったものの、整備後は地域の憩いの場へと変わったことで、地域内での交流の機会も増えるなど、地域貢献にも繋がっている。

01

建物の高断熱化

アルミ窓から大きく進化した、新しいアルミ樹脂複合窓で優れた断熱性を確保

窓の室内側に、断熱性・防露性に優れた「樹脂」のメリットをプラスしたことにより、高い断熱性能を実現。窓周辺を外気温の影響から守り、健やかな室内環境を保ちます。



02

省エネ設備の採用

省エネ性能の高いLED照明や高断熱浴槽を採用し、エネルギー効率を向上

照明や水回りに省エネ設備を導入し、高断熱仕様と組み合わせでBEI $\leq$ 0.8を達成。住宅性能評価で一次エネルギー消費量性能等級6を取得し、ヒートショック予防にも貢献します。



03

太陽光発電システムの採用

初期費用0円で利用できる、環境に優しい太陽光発電のクリーンエネルギー

全戸に太陽光発電を採用。初期費用0円で発電し、定額料金で利用可能です。またクリーンエネルギーでCO₂削減に貢献し、環境に優しい次世代住宅を実現します。



フクダ不動産より資料提供

【雇用について】

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。

女性従業員の割合は、全体の約4分の1ほどであるが、管理職においては4割と割合が大きく、今後も女性従業員の採用や管理職登用に取り組む方針としている。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。

シニア人材は、ベテラン従業員が長年培った知識や技能を今後も活かせるよう、60歳の定年後も定年再雇用制度を導入している。毎年有期更新で最長65歳まで働き続けられる環境を提供しており、現在2名が活躍している。

外国人人材は、ホテル事業でマネージャー職として長年活躍する従業員が在籍するなど積極的に受け入れており、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、外国人人材の継続受け入れ及び就労機会を提供する意向である。

雇用面について、直近3年間で8名（新卒・中途採用問わず）を採用するほか、パート・アルバイトから社員登用も実施している。特に奈良県は県外就業率が全国トップクラスである地理的特性も踏まえ、フクダ不動産では地元人材（奈良県出身者や在住者）の採用に注力しており、近年はインターンシップの受け入れを行うなど「奈良県内で活躍したい」想いを持った若者を後押ししている。

給与面は、毎年昇給を行っており、特に近年は3%以上のベースアップを実施することで、従業員一人当たりの月間平均給与は、奈良県公表の毎月勤労統計調査結果（2026年5月）の業種別一人平均月間定期給与を上回る水準を確保している。

【教育について】

毎年新人マナー研修の受講や、日々の業務は先輩や上司が指導者としてOJTを実施する体制とすることで、知識やスキル向上を後押ししている。加えて、多角的に事業を展開するフクダ不動産ならではの取り組みとして、適性や成長に応じて他事業を経験することで、業務の幅を広げ、適材適所での活躍を促している。

フクダ不動産は、従業員のスキルアップが顧客満足度に繋がるとの考えから、業務に関する資格取得を支援することで従業員の自己成長を後押ししている。OJTを例に挙げると、業務に関する内容だけでなく、資格取得につながる知識の習得や実務を学べるよう工夫して指導を行っている。他にも、勉強方法や試験内容に関するアドバイスや、受験日間際には業務スケジュールを配慮するなどフォローする体制が構築されており、資格保有者に対しては賞与の支給額上乘せ等、従業員のスキルアップを積極的に支援している。また、ホテル事業においては、海外からの宿泊客に対応するべく、英語や中国語などの外国語能力の向上にも取り組んでおり、一定の水準に達した

と社内で認められた従業員は別途手当の対象（パート・アルバイトの従業員は時給アップ）としている。

また、資格取得時の奨励金支給や手当支給の対象となる資格の拡大等も視野に入れ、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。

＜「主な資格等保有状況（2025 年度時点）」＞

資格等名称	資格者数
宅地建物取引士	8 名
1 級建築士	1 名
2 級建築士	2 名
1 級建築施工管理技士	3 名
2 級建築施工管理技士	4 名
外国語能力（社内資格）	2 名
合計	20 名

フクダ不動産より資料提供

【労働環境について】

①働きやすい職場環境の構築

フクダ不動産では、業務とプライベートの両方を充実すべく、有給休暇を含めた休暇の取得及び時間外労働の削減に取り組んでいる。

休暇は、社内カレンダーに基づき火・水曜日の週 2 日を完全休日に定めるほか、サプライズ休暇と称し、全従業員を対象とした特別休暇日を設けることで、心身のリフレッシュに努めている。有給休暇も全従業員が法令取得の年間 5 日以上を取得しており、今後は従業員によって偏りがある取得状況を是正しつつ、取得日数増加に取り組む意向としている。

時間外労働は、36 協定や労働基準法に則った管理体制とし、みなし残業制を導入している。所定時間を上回る時間外労働が発生した場合は、別途手当を支給しているが、不要不急の残業が発生しないよう、付き合い残業防止の周知を行っている。また勤怠システムの導入により勤務状況を見える化し、業務の分散を図るなど各種施策を講じることで、大半の従業員は所定時間内に留まっている。

②健康経営の実践

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、従業員の健康づくりに取り組んでいる。年 1 回の定期健康診断は全従業員が受診しており、再検査の対象となった従業員にも声掛けを行うことで、受診を促している。他にも、喫煙スペースの撤廃による禁煙推奨やメンタルヘルスの取り組みとして「LINE」アプリを通じて相談できるホットラインの設置など、健康経営の実践に努めている。

【環境負荷低減について】

CO₂排出量削減に向けた身近な取り組みでは、空調の適正な温度設定に努めており、注意喚起ポスターを設置することで、各人の意識醸成を行っている。また、基本的に従業員の移動は電車を活用しており、営業車両も従来のガソリン車からEV・ハイブリッド車へ順次切り替えるなど、省エネ活動を実践している。加えて、自社マンションなどに太陽光パネルを設置することで、再生可能エネルギーの発電を行っており、今後は系統用蓄電池を活用することで、余剰電力を調整し、電力の安定供給を行う計画としている。



ホテル事業では、料理の調理工程や客室での使用などにより、一定量の水を使用する事業であるものの、総量削減に向けて、ホテル全室を節水機能を備えたシャワーヘッドに切り替えている。これにより、シャワー利用における水使用量を切り替え前と比べて半分程度に抑制されることが期待される。また、フードロス削減を目的に、ビュッフェ提供時のデザートの小鉢にすることで、過剰な取り過ぎによる食べ残しを防止するほか、その日の提供数量に合わせた食材の適正な仕入れに努めることで、過剰在庫や食品廃棄を抑制している。ビュッフェ提供後に残った未使用・安全な料理については、従業員のまかないとして活用している。ほかにも、奈良県内の農家から米を直接仕入れ、その米を使って奈良県の伝統的な郷土料理である茶粥を朝食メニューとして提供している。また、その日使用する野菜などは、近隣の農協で仕入れることで地産地消に努めている。輸送距離を短縮し、CO₂排出量の削減に繋がるだけでなく、宿泊者に郷土料理を提供することで、文化に触れる機会も醸成している。



フクダ不動産より資料提供

3. UNEP FI が掲げるインパクトレーダーとの関連性

本ファイナンスでは、フクダ不動産の事業を国際標準産業分類における「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」、「短期宿泊活動」に分類した。その前提の下で UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果を踏まえ、事業活動等を鑑みた最終的なインパクトエリア/トピックは下図の通りとなった。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	インパクト	
			ポジティブ	ネガティブ
社会	人格と人の安全保障	紛争		
		現代奴隷		
		児童労働		
		データプライバシー		
		自然災害		
	健康および安全性	ー		●
	資源とサービスの入手 可能性、アクセス可能 性、手ごろさ、品質	水		●
		食料		
		エネルギー	●	
		住居	●	
		健康と衛生		
		教育	●	
		移動手段		
		情報		
		コネクティビティ		
		文化と伝統	●	
		ファイナンス		
	生計	雇用	●	
		賃金	●	
		社会的保護	●	●
	平等と正義	ジェンダー平等		●
		民族・人種平等		●
		年齢差別		●
		その他の社会的弱者		
社会 経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		
		市民的自由		
	健全な経済	セクターの多様性		
		零細・中小企業の繁栄	●	
	インフラ	ー		
環境	経済収束	ー		
	気候の安定性	ー	●	●
		水域		
	生物多様性と生態系	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	●	●

(1) ポジティブなインパクトエリア/トピックとその内容、関連する SDGs

インパクト エリア/トピック	内容	関連する SDGs
住居 気候の安定性	・ 環境に配慮した分譲マンション及び新築戸建住宅の提供による快適に住み続けられる街づくりを实践	  
教育	・ 新入マナー研修の受講や OJT による知識やスキル向上を後押し ・ 業務必須資格等の取得の後押しや、外国語能力の向上を通して従業員の成長を後押し	  
文化と伝統	・ 奈良県の郷土料理を提供することで、文化に触れる機会を醸成	
雇用	・ パート・アルバイトから社員登用の実施や地元人材の採用に注力	
賃金	・ 奈良県内の平均を上回る月間平均給与を確保し、近年は毎年 3%以上のベースアップを実施	
社会的保護	・ 外国語に関する当社が定める水準をクリアした場合、手当を支給	
零細・中小企業の 繁栄	・ パートナーシップ構築宣言を実施することで協力会社との関係性を強化することで、サプライチェーン全体での付加価値向上に繋がり、協力会社である中小企業の発展にも貢献	 
気候の安定性	・ 太陽光パネルを活用し、再生可能エネルギーを発電 ・ 系統用蓄電池の活用により、余剰電力を調整し電力を安定供給	 
資源強度 廃棄物	・ 他者所有の集合住宅などのリノベーションを実施し、建物の再生・長寿命化に注力	

(2) ネガティブなインパクトエリア/トピックとその内容、関連する SDGs

インパクト エリア/トピック	内容	関連する SDGs
健康および安全性	・ 完全週休 2 日制としつつ、全従業員が年間 5 日以上の有給休暇を取得 ・ 勤怠システム導入により、勤務状況の見える化が図れ、残業時間を短縮化 ・ 年 1 回の定期健康診断は全従業員が受診、再検査対象者には受診を促進 ・ メンタルヘルスの一環として、「LINE」アプリによるホットラインを設置	 
水 資源強度	・ 水使用の総量削減に向け、ホテル全客室のシャワーヘッドを節水機能付きに切り替え済みで、シャワー利用における水使用量の抑制を期待	
社会的保護	・ 業務に関連する資格取得者には、賞与支給額の上乗せを実施	
気候の安定性 資源強度	・ 空調の適正な温度設定や電車移動の実践、営業車を EV・ハイブリッド車へ順次切り替え	 
気候の安定性	・ その日使用する野菜などは、近隣の農協で仕入れることで地産地消に努め、輸送距離を短縮することで CO2 排出量削減に貢献	
大気	・ シックハウス症候群の原因とされるホルマリン（ホルムアルデヒド）を極力含まない接着剤や、各種規格の合格品である壁・天井クロス、フローリングを採用することで対策を実施	 
資源強度 廃棄物	・ 自社所有のオフィスビルや自社が手掛けた分譲マンション、商業施設などのリノベーションを実施し、建物の再生・長寿命化に注力	

廃棄物	・ マンションモデルルームの解体時にサッシや扉、トイレなどの設備機器を自社物件に活用し、廃棄物を削減 ・ 食べ残し防止や適正な仕入れにより、フードロス削減を実践	
-----	---	---

(3) ポジティブ・ネガティブなインパクトエリア/トピックとその内容、関連する SDGs

インパクト エリア/トピック	内容	関連する SDGs
(ポジティブ) 雇用 (ネガティブ) ジェンダー平等	・ 女性従業員の採用及び管理職への登用に向け、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などにより、社内の女性ロールモデルを創出	  
(ポジティブ) 雇用 (ネガティブ) 民族・人種差別	・ ホテル事業でマネージャー職として長年活躍する外国人従業員を筆頭に今後も採用に注力し、就労機会を提供	 
(ポジティブ) 雇用 (ネガティブ) 年齢差別	・ 定年再雇用制度により、定年後も毎年有機更新で働き続けられる環境を提供	 

インパクトの特定にあたっては、UNEP FI から公表されているインパクトレーダー及びインパクト分析ツールを活用した独自の評価ツールを使用しているが、発出したポジティブ・ネガティブインパクトのうち、フクダ不動産のインパクトと特定しなかったもの及び理由は以下の通りである。

ポジティブインパクト

「健康および安全性」：事業活動において「健康的な建物」の建設には該当しないため。

「健康と衛生」：事業活動が「医療サービスへのアクセス」には該当しないため。

「社会的保護」：事業活動においてポジティブインパクトに起因する取り組みは行っていないため。

ネガティブインパクト

「住居」：事業内容において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恐れがないため。

「移動手段」：事業活動が「混雑の原因」には該当しないため。

「文化と伝統」：事業活動において「歴史的・文化的遺産の破壊または改変」に該当しないよう、十分配慮を行っているため。

「賃金」：賃金格差や低収入・不規則な収入といった「不十分な賃金」には該当しないため。

「法の支配」：過去に違法開発や汚職事件はなく、コンプライアンスへの順守を徹底しているため。

「水域」、「土壌」：施工において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、汚染リスクが抑制されているため。

「生物種」、「生息地」：事業活動において生態系への悪影響や生物多様性を損なう恐れがないため。

4. 本ファイナンスで KPI を設定したインパクトと関連する SDGs

フクダ不動産は京都銀行と共同し、本ファイナンスにおける重要な以下の管理指標（以下、「KPI」という）と関連する SDGs を設定した。

（１）ポジティブなインパクトエリア/トピックによる KPI

特定したインパクトエリア/トピックと KPI①	
インパクト エリア/トピック	住居 気候の安定性
取り組み、施策等	・環境に配慮した分譲マンション及び新築戸建住宅の提供による快適に住み続けられる街づくりを実践
設定した KPI	・ 2035 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 (2025 年度の比率：0%) ・ 2030 年度までに新築戸建住宅における ZEH 比率を 90%とする (2025 年度の比率：10%)
<関連する SDGs> ターゲット 11.1 2030 年までに、全ての人の、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。 ターゲット 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。 ターゲット 13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。 ターゲット 13.3 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。	
  	

特定したインパクトエリア/トピックと KPI②	
インパクト エリア/トピック	教育
取り組み、施策等	・新入マナー研修の受講や OJT による知識やスキル向上を後押し ・業務必須資格等の取得の後押しや、外国語能力の向上を通して従業員の成長を後押し
設定した KPI	・2030 年度までに業務に有効な資格及び語学の社内資格保有者を 30 名以上とする (2025 年度時点の累計取得者) 宅地建物取引士 : 8 名 1 級建築士 : 1 名 2 級建築士 : 2 名 1 級建築施工管理技士 : 3 名 2 級建築施工管理技士 : 4 名 外国語能力(社内資格) : 2 名
<関連する SDGs> ターゲット 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。 ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 ターゲット 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。	



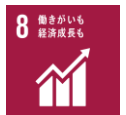
特定したインパクトエリア/トピックと KPI③

インパクト エリア/トピック	雇用
取り組み、施策等	・パート・アルバイトから社員登用の実施や地元人材の採用に注力
設定した KPI	・毎年 2 名以上、地元人材の採用を継続する (2025 年度採用 : 1 名)
<関連する SDGs> ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 ターゲット 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。	

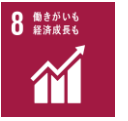


特定したインパクトエリア/トピックと KPI④

インパクト エリア/トピック	零細・中小企業の繁栄
取り組み、施策等	・パートナーシップ構築宣言を実施することで協力会社との関係性を強化することで、サプライチェーン全体での付加価値向上に繋がり、協力会社である中小企業の発展にも貢献
設定した KPI	・2030 年度までにパートナー企業を 30 社とする (2025 年度 : 23 社)
<関連する SDGs> ターゲット 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。	



(2) ネガティブなインパクトエリア/トピックによる KPI

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑤	
インパクト エリア/トピック	健康および安全性
取り組み、施策等	・ 完全週休 2 日制としつつ、全従業員が 5 日以上の有給休暇を取得 ・ 勤怠システム導入により、勤務状況の見える化が図れ、残業時間を短縮化
設定した KPI	・ 2030 年度までに有給休暇取得日数を年間 12 日以上とする (2025 年度 : 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 (2025 年度 : 27 時間)
<関連する SDGs> ターゲット 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。	
	

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑥	
インパクト エリア/トピック	水 資源強度
取り組み、施策等	・ 水使用の総量削減に向け、ホテル全客室のシャワーヘッドを節水機能付きに切り替え済みで、シャワー利用における水使用量の抑制を期待
設定した KPI	・ 水使用量について、2026 年度から測定を開始し、削減目標を設定する。2027 年度以降は削減目標に基づき、毎年削減に取り組む
<関連する SDGs> ターゲット 6.4 2030 年までに、全セクターにおいて水の利用効率を大幅に改善し、淡水の持続可能な採取及び供給を確保し水不足に対処するとともに、水不足に悩む人々の数を大幅に減少させる。	
	

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑦	
インパクト エリア/トピック	ジェンダー平等
取り組み、施策等	・ 女性従業員の採用及び管理職への登用に向け、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などにより、社内の女性ロールモデルを創出
設定した KPI	・ 2030 年度までに女性の管理職を 5 名以上とする (2025 年度 : 4 名)
<関連する SDGs> ターゲット 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。 ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 ターゲット 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。	
  	

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑧	
インパクト エリア/トピック	気候の安定性 資源強度
取り組み、施策等	・空調の適正な温度設定や電車移動の実践、営業車を EV・ハイブリッド車へ順次切り替え
設定した KPI	・2030 年度までに社用車全 21 台のうち、15 台を EV・ハイブリッド車に切り替える（2025 年度の保有 EV・ハイブリッド車：11 台） ・電気使用量について、2026 年度から測定を開始し、削減目標を設定する。2027 年度以降は削減目標に基づき、毎年削減に取り組む
<関連する SDGs> ターゲット 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。 ターゲット 13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。 ターゲット 13.3 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。	



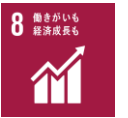
特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑨	
インパクト エリア/トピック	廃棄物
取り組み、施策等	・食べ残し防止や適正な仕入れにより、フードロス削減を実践
設定した KPI	・フードロス削減について、2026 年度から廃棄物の測定を開始し、削減目標を設定する。2027 年度以降は削減目標に基づき、毎年削減に取り組む
<関連する SDGs> ターゲット 12.3 2030 年までに小売・消費レベルにおける世界全体の一人当たりの食料の廃棄を半減させ、収穫後損失などの生産・サプライチェーンにおける食料の損失を減少させる。 ターゲット 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。	



(3) ポジティブ・ネガティブなインパクトエリア/トピックによる KPI

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑩		
インパクト エリア/トピック	資源強度 廃棄物	資源強度 廃棄物
取り組み、施策等	・ 自社所有のオフィスビルや自社が手掛けた分譲マンション、商業施設、他者所有の集合住宅などのリノベーションを実施し、建物の再生・長寿命化に注力	
設定した KPI	・ 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 (2025 年度 : 1 棟)	
<関連する SDGs> ターゲット 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。		

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑪		
インパクト エリア/トピック	雇用	ジェンダー平等
取り組み、施策等	・ 女性従業員の採用及び管理職への登用に向け、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などにより、社内の女性ロールモデルを創出	
設定した KPI	・ 2030 年度までに女性の従業員を 10 名以上とする (2025 年度 : 7 名)	
<関連する SDGs> ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 ターゲット 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。		 

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑫		
インパクト エリア/トピック	雇用	民族・人種平等
取り組み、施策等	・ホテル事業でマネージャー職として長年活躍する外国人従業員を筆頭に今後も採用に注力し、就労機会を提供	
設定した KPI	・2030 年度までに外国人の従業員数を 15 名以上とする (2025 年度：12 名)	
<関連する SDGs> ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 ターゲット 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。		 

特定したインパクトエリア/トピックと KPI⑬		
インパクト エリア/トピック	文化と伝統	気候の安定性
取り組み、施策等	・奈良県の郷土料理を提供することで、文化に触れる機会を醸成	
設定した KPI	・ホテルビュッフェにて、常に郷土料理を 4 品以上提供する	
<関連する SDGs> ターゲット 11.4 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する。		

ネガティブインパクトとして特定し、KPI を設定しない項目

インパクト エリア/トピック	KPI を設定しない理由
社会的保護	業務に関する資格取得者への賞与支給額の上乗せ、外国語スキル習得の際の手当て支給などにより、充足できているため。
年齢差別	定年後も再雇用制度の継続により、働き続けられる環境が構築できているため。
大気	シックハウス症候群発生防止に関する各種取り組みを実践できているため。

5. サステナビリティ管理体制

最高責任者	代表取締役 福田 文彦
管理責任者	営業部 部長 山岡 憲二
統轄部署	営業部

フクダ不動産が本ファイナンスを取り組むにあたり、営業部が中心となって自社の事業活動を棚卸し、インパクトレーダーやSDGsとの関連性について検討したうえでKPIを設定した。

本ファイナンス実行後においては、福田社長が最高責任者となり、管理責任者である山岡部長を中心にKPI達成に向けた活動を行い、営業部がKPIの進捗管理を行っていく。

6. モニタリングの頻度と方法

本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、京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情報の場を通じて実施する。

京都銀行はKPI達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは京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。

以 上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、京都銀行がフクダ不動産から依頼を受けて作成したものです。
2. 京都銀行は、フクダ不動産から供与された情報と、京都銀行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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、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、JCRから、本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>

株式会社京都銀行

法人総合コンサルティング部 森本 奨吾

〒600-8652

京都市下京区烏丸通松原上る薬師前町 700 番地

TEL (075) 361-2293