

株式会社清水銀行が実施する 東新住販株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社清水銀行が実施する東新住販株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性も併せて確認しています。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見書

2025 年 11 月 28 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

東新住販株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社清水銀行

評価者：株式会社清水地域経済研究センター

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、株式会社清水銀行（「清水銀行」）が東新住販株式会社（「東新住販」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、株式会社清水地域経済研究センター（「清水地域経済研究センター」）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。清水銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、清水地域経済研究センターと共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、清水銀行及び清水地域経済研究センターにそれを提示している。なお、清水銀行は、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

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みてもわかるとおり、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。

清水銀行及び清水地域経済研究センターは、本ファイナンスを通じ、東新住販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、東新住販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。

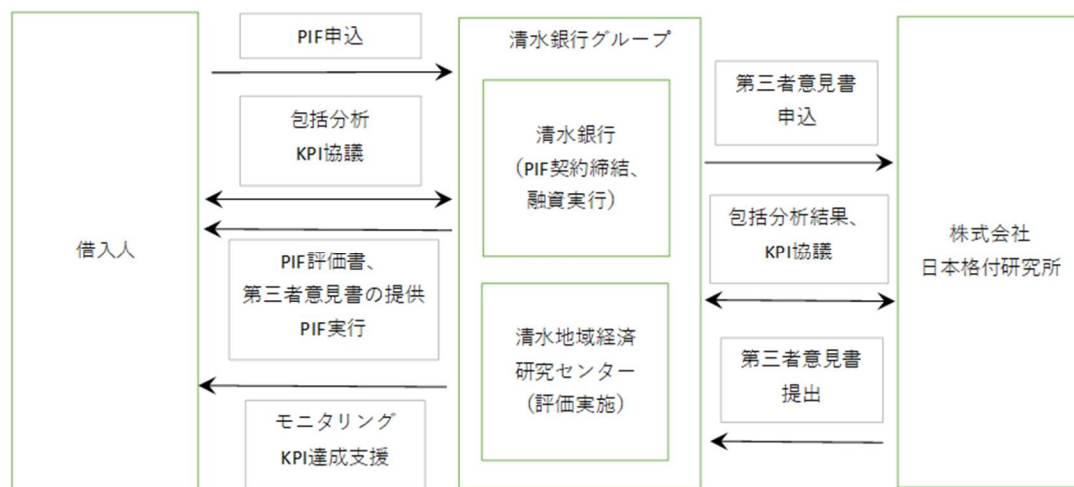
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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

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。



(出所：清水銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、清水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、清水銀行からの委託を受けて、清水地域経済研究センター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、全て清水地域経済研究センターが作成した評価書を通して清水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、清水地域経済研究センターが、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東新住販から貸付人である清水銀行及び評価者である清水地域経済研究センター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

新井 真太郎

新井 真太郎

担当アナリスト

深澤 優貴

深澤 優貴



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかる行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると默示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、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

2025 年 11 月 28 日

株式会社清水地域経済研究センター

目次

1. 評価の概要	1
(1) 企業概要	1
(2) インパクト特定.....	1
(3) KPI の決定.....	2
(4) モニタリング	2
2. PIF の概要.....	2
3. 企業概要	3
4. 包括的分析	4
(1) 経営理念及び企業コンセプト	4
(2) 事業概要	5
5.インパクトの特定	8
(1) 産業分類別インパクトの状況	8
(2) デフォルトインパクトレーダー	9
(3) インパクトの特定分析.....	10
(4) インパクトの特定分析において追加・削除したインパクト.....	11
(5) インパクトレーダーにおけるマッピング.....	12
6.サステナビリティ経営方針.....	13
(1) SDGs への取り組み	13
(2) 社会面における対応.....	14
(3) 社会経済面における対応	17
(4) 自然環境面における対応	19
7. KPI の決定	20
(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項	20
(2) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項及びネガティブなインパクトの低減が必要となる事項.....	22
(3) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項	23
8. モニタリング	24
(1) モニタリング体制.....	24
(2) モニタリングの頻度と方法	24

清水地域経済研究センター（以下、当社という）は、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」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」に適合するように、また 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」に整合するように、東新住販株式会社（以下、同社という）の包括的なインパクト分析を行いました。

清水銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの拡大とネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、同社に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF という）を実行します。

1. 評価の概要

（1）企業概要

同社は 1991 年、東京都品川区にてジャパングリエート株式会社として設立され、事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を主たる事業として創業した。1996 年には新築分譲マンションの販売代理業務の開始と同時に商号を東新住販株式会社へ変更し、新築マンションの企画・販売を中核事業としながら、再生マンション事業、リノベーション事業、戸建宅地分譲事業など、住宅関連事業を多角的に展開してきた。1998 年には関連会社である株式会社サンクリエーションを設立し、住宅ローンの事務代行や引渡業務、損害保険代理店業務を通じて、顧客満足度の向上にも取り組んでいる。2000 年には一級建築士事務所として登録され、土地・建物の企画・設計分野にも進出し、現業態の基盤を確立した。2006 年には本社を東京都中央区へ移転し、2012 年以降は東北・九州・中部・関西に支店を順次開設するなど、事業規模拡大を加速させており、地域密着型の営業体制と多様な商品企画力を強みに、安定した成長を目指している。今後は、これまで培ってきた事業基盤を活かしつつ、新築マンション事業及び再生マンション事業、リノベーション事業、販売受託事業を主軸に据えた事業展開を進めていく方針である。これらの分野において、企画力・提案力のさらなる強化を図りながら、持続可能な住まいづくりと顧客満足度の向上を両立させ、より一層の企業価値の向上を目指していく。

（2）インパクト特定

ポジティブ・インパクトとして特定した項目は「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」「民族・人種平等」「資源強度」「廃棄物」とした。

(3) KPI の決定

ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項として、社会面において、「自然災害」「住居」では KPI は「免震構造マンションの販売棟数を 5 棟以上」とした。社会経済面において、「零細・中小企業の繁栄」では KPI は「サプライチェーンに属する中小企業数を 30 先以上」とした。社会面及び自然環境面において、「エネルギー」「住居」「気候の安定性」「資源強度」では KPI は「ZEH-M 仕様マンションの販売棟数を 5 棟以上」とした。「住居」「資源強度」「廃棄物」では KPI は「リノベーションマンションの販売戸数を 320 戸以上」とした。ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項及びネガティブなインパクトの低減が必要となる事項として、社会面において、ポジティブなインパクトの「雇用」、ネガティブなインパクトの「ジェンダー平等」では KPI は「社員を 60 名以上とし、うち女性社員を 10 名以上」とした。ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項として、社会面において、「健康および安全性」では KPI は「労災事故発生ゼロを継続」「1 人当たりの月間平均残業時間を 12 時間以下」「1 人当たりの年間有給休暇取得日数を 12 日以上」とした。

(4) モニタリング

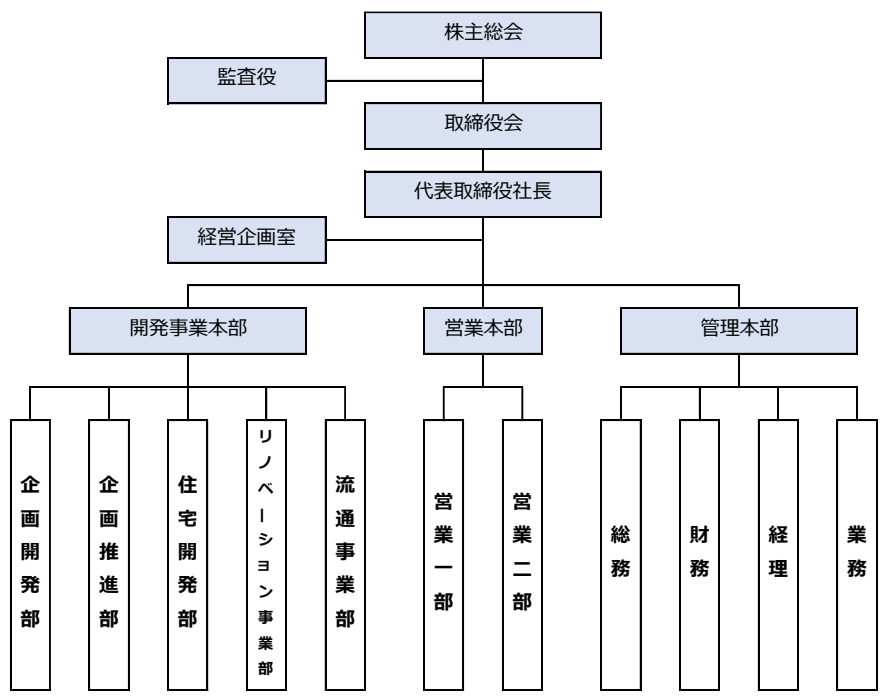
モニタリング体制として、統括責任者を田子取締役、プロジェクトリーダーを安吉管理本部副部長とし、管理本部内にプロジェクトチームを組成した。今後少なくとも年 1 回はモニタリングすることとし、進捗状況を確認する。

2. PIF の概要

今回実施予定の融資概要

契約日及び返済期限	2025 年 11 月 28 日～2030 年 11 月 30 日
金額	50,000,000 円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	5 年

3. 企業概要

企業名	東新住販株式会社
事業所	本社：東京都中央区日本橋1丁目2番19号 東北支店：宮城県仙台市青葉区一番町3丁目1番1号 九州支店：福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号 中部支店：愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号 関西支店：大阪府大阪市北区南森町1丁目1番25号
関連会社	株式会社サンクリエーション
資本金	7,350 万円
社員	48 名（役員を含む、2025 年 10 月 31 日時点）
業種	不動産の売買、仲介、管理（国土交通大臣（3）第 8283 号）
沿革	1991 年 東京都品川区にてジャパンクリエート株式会社を設立 1996 年 東新住販株式会社に社名変更 1998 年 関連会社サンクリエーションを設立 2000 年 一級建築士事務所登録（東京都知事 第 63885 号） 2006 年 東京都中央区に本社移転 2012 年 東北支店開設 2014 年 九州支店開設 2022 年 中部支店開設 2022 年 関西支店開設
本部 組織図	 <pre> graph TD A[株主総会] --> B[取締役会] B --> C[代表取締役社長] C --> D[経営企画室] C --> E[開発事業本部] C --> F[営業本部] C --> G[管理本部] E --> H[企画開発部] E --> I[企画推進部] E --> J[住宅開発部] E --> K[リノベーション事業部] E --> L[流通事業部] F --> M[営業一部] F --> N[営業二部] G --> O[総務] G --> P[財務] G --> Q[経理] G --> R[業務] </pre>

4. 包括的分析

(1) 経営理念及び企業コンセプト

同社では、以下の経営理念及び企業コンセプトを定め、これらを事業活動の根幹として位置づけている。

経営理念

私たちは豊かな都市生活を望む生活者の立場に立って、（安心）（安全）（快適）で良質な住宅を提供することで社会に貢献します。

企業コンセプト

私たちは、人と人の出会いを大切にし、時代のさまざまなニーズに応えた住まいを提供します。住まいは、暮らしの原点。だからこそ、住む人の声が最大限に反映されたものでなければなりません。東新住販株式会社では時代とともに多様化するニーズに応えるため、人と人の出会いを何よりも大切にし、充実したサービスを提供できるよう心がけています。自社開発分譲・再生マンション事業・リノベーション事業・戸建宅地分譲事業を柱に、トータルなサポート体制を確立し、時代の求める住まいのかたちにします。

これらの経営理念及び企業コンセプトに基づき、同社では都市生活者の多様なニーズに応えるため、新築マンション事業、再生マンション事業、リノベーション事業、戸建宅地分譲事業、販売受託事業を展開している。

新築マンション事業では、住む人の声を反映した企画・設計を重視し、安心・安全・快適な住環境の創出に努めている。立地選定から設計、施工、販売までを一貫して行うことで、品質管理と顧客満足度の向上を図っている。再生マンション事業では、既存マンションの価値を見直し、現代のライフスタイルに適した空間へと再構築することで、資源の有効活用と都市の再生に貢献している。耐震性や断熱性などの性能向上にも配慮し、持続可能な住まいづくりを推進している。リノベーション事業では、個々の顧客ニーズに応じた柔軟な設計提案を行い、既存住宅に新たな価値を付加することで、暮らしの質の向上を目指している。デザイン性と機能性を両立させた空間づくりにより、住まいへの愛着を育むことを重視している。戸建宅地分譲事業では、地域特性や周辺環境との調和を図りながら、家族構成やライフステージに応じた多様な住まいの選択肢を提供している。街づくりの視点を取り入れた分譲計画により、地域社会との共生を促進している。

同社は、これらの事業を通じて、住まいの提供を単なる物件供給にとどめることなく、居住者の視点に立った価値創造を追求し、都市生活の質的向上と持続可能な社会の実現に貢献している。

(2) 事業概要

①新築マンション事業

安心・安全・快適な住環境の提供を目指し、新築マンションの企画・販売に取り組んでいる。これまでに培ってきた豊富な実績と経験を活かしながら、立地選定から設計、施工、販売までの一貫した取り組みに加え、時代のニーズやライフスタイルの変化に柔軟に対応し、基本性能を重視した住まいづくりを推進している。耐久性や断熱性、遮音性など、住宅としての基本的な品質を高めることで、家族が安心して長く暮らせる快適な空間の創出に注力している。

また、すべての人が使いやすく、心地よく暮らせる住まいを目指して、ユニバーサルデザインを標準採用している点も特徴である。年齢や身体的条件に関わらず、誰もが快適に過ごせる環境づくりを推進しており、段差のない設計や手すりの設置、文字の大きさや色使いに配慮した案内表示など、細部にわたる配慮が施されている。これにより、子どもから高齢者まで、幅広い世代にとって安心・安全な住空間を提供している。

さらに、地震リスクへの備えとして、建物の基礎部分に免震装置（ゴムやダンパーなど）を設置し、地震の揺れを建物に直接伝えにくくする免震構造マンションの開発も積極的に進めており、災害時における居住者の安全性を高める取り組みを強化している。構造面での安心感を提供することで、日常生活における不安を軽減し、より安定した暮らしを支えている。

加えて、環境負荷の低減とエネルギー効率の向上を目的に、ZEH-M（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション）仕様の物件も積極的に展開している。高性能な断熱材（高性能グラスウール、真空断熱材など）や省エネ型設備（潜熱回収型給湯器、調光制御付き LED 照明など）の導入、共用部分の照明やエアコンへの太陽光発電システムの活用などを通じて、省エネ性能と快適性を両立した次世代型住宅の提供を進めており、持続可能な社会の実現にも貢献している。なお、2026 年 2 月に完成予定の「アドグランデ仙台福田町」は、同社にとって初の ZEH-M マンションとなる計画であり、今後は新築物件において ZEH-M 仕様を標準化していく方針を掲げている。

アドグランデ仙台福田町



出典：同社ホームページ

②再生マンション事業

同社が手掛ける再生マンションは、国土交通省が定める「既存住宅性能評価制度」を適用し、再生後に指定評価機関による客観的な検査を実施している。同制度は、中古住宅の性能を第三者が評価し、耐震性や断熱性、劣化対策などの項目について基準適合状況を「見える化」する仕組みである。各住戸には「現況検査・評価書」が発行され、建築基準法の耐震基準を満たすなど、構

造の安全性や快適性が確保された状態で総合判定が「A」評価となるよう適切な補修を行っている。同社は、中古マンションの一棟再生を通じて、建物の資産価値向上と新たな価値創造を図っており、共用部分の大規模修繕から専有部分のリノベーションまで、既存建物を有効活用した環境配慮型の住まいづくりを推進している。加えて、すべての世代が安心して暮らせる住環境の実現に向けて、段差の解消や手すりの設置など、バリアフリー性や利便性に配慮した設計にも取り組んでいる。また、環境負荷の低減を目的として、断熱性能の向上や省エネ型設備の導入、ホルムアルデヒド拡散が抑制されたF☆☆☆☆¹（F フォースター）等級の建材の活用など、具体的な環境配慮を施した改修を行っている。これにより、居住者の快適性と省エネルギー性を両立させるとともに、既存ストックの有効活用による資源循環型社会の形成にも貢献している。



③リノベーション事業

マンションの一室から一戸全体までを対象に、内装の刷新に加え、断熱性・気密性・遮音性などの基本性能を高めるリノベーションを展開している。物件の買取から改修、再販までを一貫して行うことで、高品質な住環境の提供と資産価値の向上を図っている。また、自然との共生を重視した居住空間づくりを目指し、快適性と環境配慮の両立にも取り組んでいる。具体的には、断熱材の追加や高性能窓の導入による断熱・気密性能の強化、遮音性を高める床・壁構造の改修などを実施している。さらに、省エネ型の空調・照明・給湯設備への更新を通じて、エネルギー効率の向上と光熱費の削減にも貢献している。これらの取り組みにより、居住環境の質を高めるとともに、住み心地と資産価値の両面での底上げを実現している。



出典：いずれも同社ホームページ

¹ 改正建築基準法の施行により、建材（塗料を含む）のホルムアルデヒド拡散の等級表示が義務化され、マークの「F」はホルムアルデヒド、「☆」の数は多いほど拡散が少ないことを意味する。F☆☆☆☆はシックハウス対策規制の対象外となる使用面積制限のない最上位の等級である。

④戸建宅地分譲事業

新築戸建住宅の分譲においては、独自ブランドを展開し、快適で安心な暮らしを提供する住まいづくりに取り組んでいる。マンション開発で培った設計・施工・販売のノウハウを活かし、断熱性・耐震性に優れた高性能住宅を企画・販売している。地域の特性やニーズに応じた宅地開発を行い、街並みの統一感や景観にも配慮した分譲を行っている。



⑤販売受託事業

情報収集から商品企画、販売戦略、引渡しまでを一貫して担う体制を構築しており、顧客視点に立ったサービス提供を強みとしている。販売ターゲット層に応じた販売戦略の立案、営業体制の構築、契約から引き渡しまでの運営管理など、これまで手掛けた新築マンションプロジェクトなどを通じて実践的なノウハウと専門性を蓄積している。こうした経験と業界ネットワークを活かし、マンションの販売受託事業においても高い信頼と実績を有している。



出典：いずれも同社ホームページ

5.インパクトの特定

(1) 産業分類別インパクトの状況

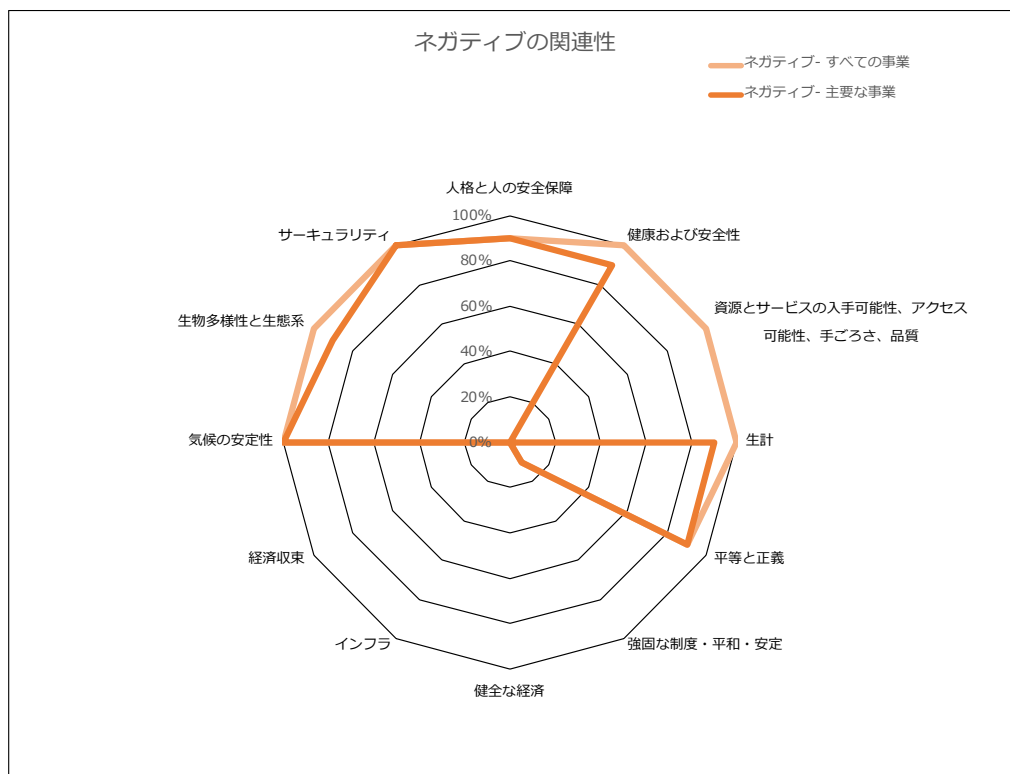
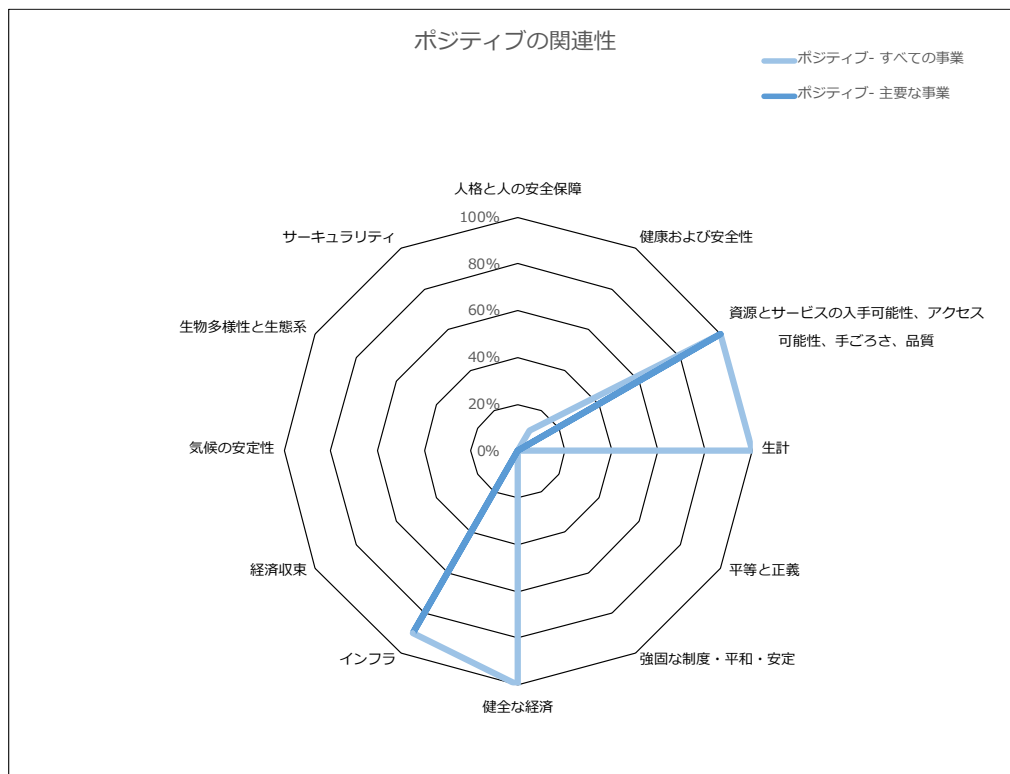
同社の事業について、新築マンション事業・再生マンション事業・リノベーション事業・戸建宅地分譲事業を「4100 建築物の建設業」に、販売受託事業を「6820 手数料または契約ベースの不動産活動」に分類した。「建築物の建設業」におけるインパクトレーダーの既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」「生計」「健全な経済」「インフラ」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「人格と人の安全保障」「健康および安全性」「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」「生計」「平等と正義」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。「手数料または契約ベースの不動産活動」におけるインパクトレーダーの既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「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」「生計」「健全な経済」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「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」「生計」「強固な制度・平和・安定」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。各インパクトエリア内で該当したインパクトトピックは以下の通りである。

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	4100 建築物の建設業		6820 手数料または契約ベースの不動産活動	
			P	N	P	N
社会	人格と人の安全保障	現代奴隷		●		
		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	エネルギー	●	●		
		住居	●		●	●
		健康と衛生			●	
		教育			●	
		移動手段				●
		文化と伝統		●		●
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●	●	●	●
		社会的保護		●	●	●
	平等と正義	民族・人種平等		●		
		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				●
	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●		●	
	インフラ	—	●			
自然 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		●		●

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(2) デフォルトインパクトレーダー

既定値のインパクトを基に発現したインパクトレーダーは以下の通りである。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(3) インパクトの特定分析

UNEP FI のインパクト分析ツールにおける既定値を基に、前記の分析を踏まえ、個社別の状況を考慮して、インパクトを特定した。

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	4100 建築物の建設業		6820 手数料または契約ベースの不動産活動		既定値		決定値	
			P	N	P	N	P	N	P	N
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	—		●	●	●	●	●	●	●
		水								
	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	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	—	●				●			
自然環境	経済収束	—								
	気候の安定性	—		●		●		●	●	●
		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		●		●		●	●	●

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(4) インパクトの特定分析において追加・削除したインパクト

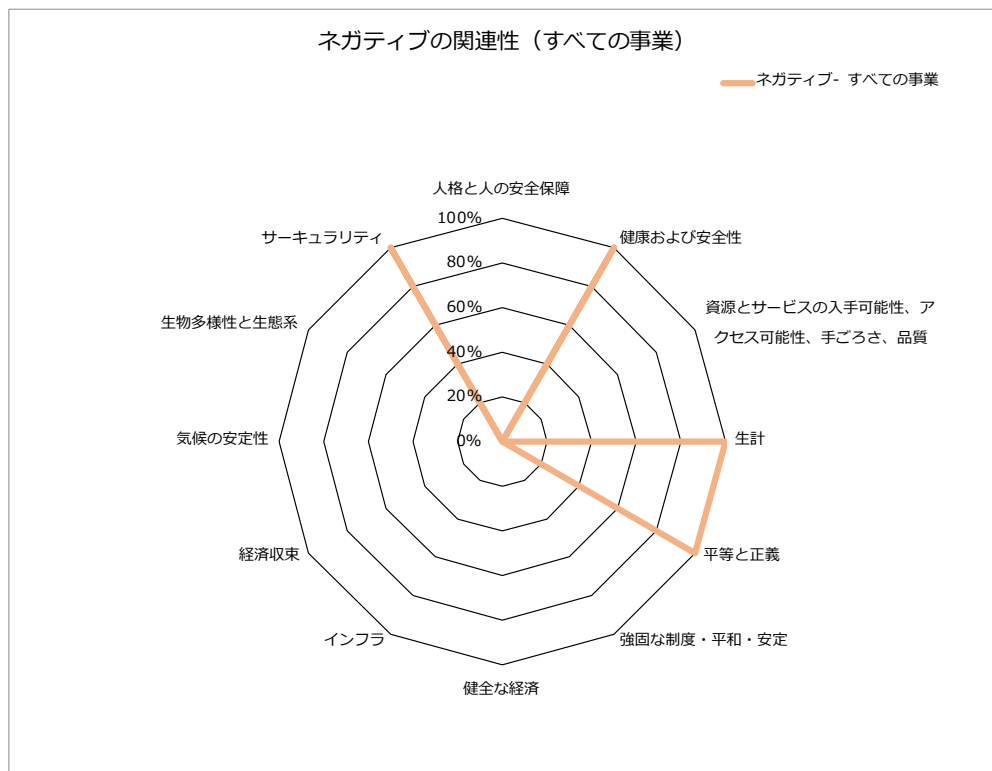
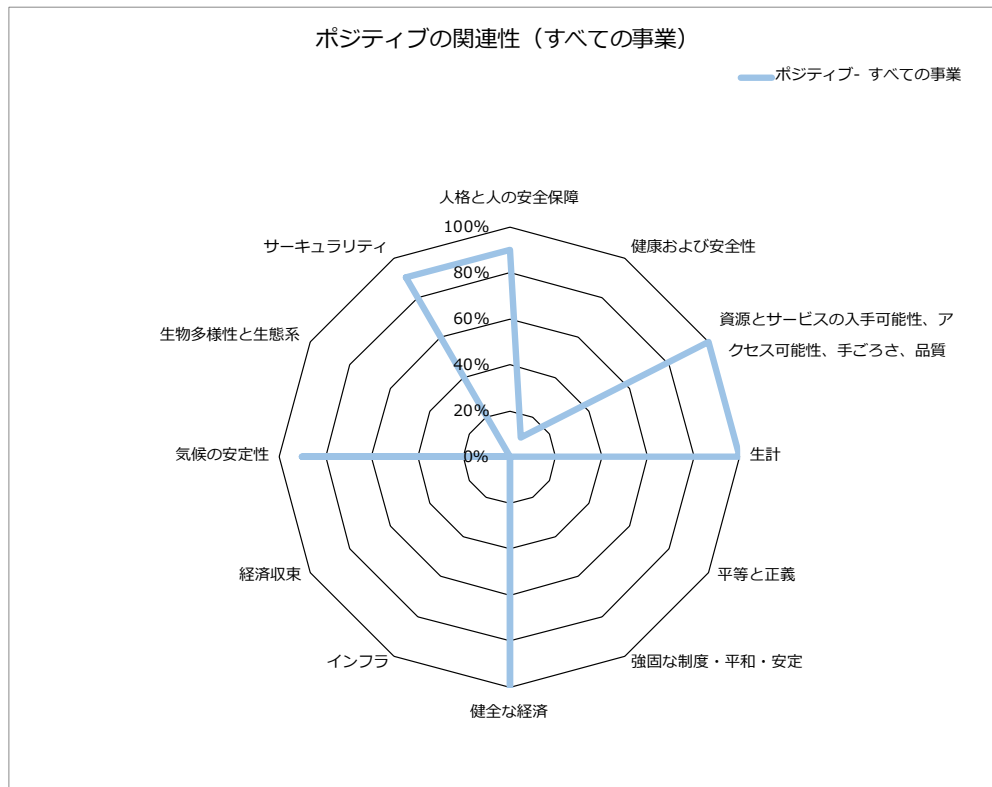
インパクトレーダーの既定値として発現した項目に、包括的分析を行った結果、追加・削除したインパクトは以下の通りである。

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	P・N	修正内容	修正理由
社会	人格と人の安全 保障	現代奴隷	N	削除	新築マンション事業・再生マンション事業・リノベーション事業・戸建 宅地分譲事業において、法令を遵守した就労環境を整備しており、違法 な労働等を行っていないため
		自然災害	P	追加	新築マンション事業において、免振構造マンションの販売により自然災 害による被害の抑制を図っているため
			N	削除	新築マンション事業・再生マンション事業・リノベーション事業・戸建 宅地分譲事業において、災害の発生につながる事業は行っていないため
		エネルギー	N	削除	新築マンション事業・再生マンション事業・リノベーション事業・戸建 宅地分譲事業において、エネルギーへのアクセスを損なう事業は行っ ていないため
		住居	N	削除	販売受託事業において、手ごろな価格の住宅へのアクセスの阻害や強制 退去につながる事業は行っていないため
		健康と衛生	P	削除	販売受託事業において、ヘルスケアに資する事業は行っていないため
		移動手段	N	削除	販売受託事業において、円滑な交通を阻害する事業は行っていないため
		文化と伝統	N	削除	文化遺産等の毀損・破壊につながる事業は行っていないため
	生計	賃金	N	削除	同業種平均以上の適切な賃金水準であるため
		社会的保護	P	削除	販売受託事業において、社会的保護または社会保障に資する事業は行っ ていないため
社会経済	平等と正義	ジェンダー平等	N	追加	ダイバーシティ経営に取り組んでいるため
		その他の社会的弱者	N	削除	新築マンション事業・再生マンション事業・リノベーション事業・戸建 宅地分譲事業において、特に移民労働者の人権侵害につながる事業は 行っていないため
	強固な制度・ 平和・安定	法の支配	N	削除	販売受託事業において、違法な資金の流出などはなく、事業との関連性 はないため
	インフラ	—	P	削除	新築マンション事業・再生マンション事業・リノベーション事業・戸建 宅地分譲事業において、公共インフラ等に関連する事業は行っていない ため
自然環境	気候の安定性	—	P	追加	ZEH-M仕様マンション及びリノベーションマンションの販売による気候 安定に資する取り組みを行っているため
			N	削除	施工をすべて協力工事業者に委託し、入居後管理は行わないことから、 事業に起因する温室効果ガス排出は限定的であるため
	生物多様性と 生態系	水域	N	削除	水質汚染につながる事業は行っていないため
		大気	N	削除	大気汚染や物件の室内環境悪化につながる事業は行っていないため
		土壌	N	削除	土壌に悪影響を与える事業は行っていないため
		生物種	N	削除	生物種に悪影響を与える事業は行っていないため
		生息地	N	削除	生息地に悪影響を与える事業は行っていないため
	サーキュラ リティ	資源強度	P	追加	ZEH-M仕様マンション及びリノベーションマンションの販売による資源 効率に資する取り組みを行っているため
		廃棄物	P	追加	再生マンション及びリノベーションマンションの販売による廃棄物削減 に資する取り組みを行っているため

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(5) インパクトレーダーにおけるマッピング

特定したインパクトを基に発現したインパクトレーダー（すべての事業）は以下の通りとなる。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

6.サステナビリティ経営方針

(1) SDGs への取り組み

同社は、幸せで持続可能な社会の実現に向けて、SDGs への取り組みを事業の中核に据えている。

私たちは、人と人の出会いを大切に、時代のさまざまな
ニーズに応えた住まいを提供します。

住まいは暮らしの原点。

人々の暮らす社会が幸せで持続可能な社会となるように
新築分譲事業・再生マンション事業・リノベーション事業を柱に
SDGs に取り組んでまいります。

事業を通じて、環境・社会・経済の各側面において多角的な価値を創出する姿勢は、サステナビリティ経営の実践として評価される。具体的な SDGs への取り組みは、以下の①から⑤のとおりである。

①環境にやさしい住まいづくり：再生を通じた持続可能な供給モデル

同社は 2008 年から、スクラップ＆ビルドが主流であった住宅業界において、既存建物の有効活用いち早く着目し、長期間使用されていない企業の社宅や社員寮等で躯体が健全で耐震性や安全性が確保できる物件を取得し、リノベーションする取り組みを展開してきた。この「1 棟リノベーション」による住宅の供給は、産業廃棄物の排出量や建設時のエネルギー使用量の削減を実現し、環境配慮型の快適な住環境の創出に貢献している。また、既存建物の寿命延伸を図ることにより、建築資材の新規投入を抑制し、資源の有効活用を促進している。さらに、地域に根差した建物の再活用は、都市部において限られた土地資源を有効に使い、空室の増加を防ぐことで都市部における土地利用の効率化に寄与している。また、都市部での居住ニーズに応えることで、都市部から郊外に向けて無秩序に開発が進められるスプロール化の抑制にも寄与している。

②安心・安全な住まいの提供：福祉の視点を取り入れた設計

同社の新築マンション事業においては、「すべての人に安心・安全な住まいを提供する」という理念のもと、ユニバーサルデザインを標準採用している。この設計思想により、高齢者、障がい者、子育て世帯など、多様な居住者が安心して自立した生活を送れる環境を実現しており、地域社会における多様性の尊重と共生の推進に貢献している。また、無段差による転倒リスク回避や狭小間取りの収納スペースへの有効活用など、居住者目線に立った設計でリスク要因排除と効率的な空間活用に寄与している。

③断熱効果と再生可能エネルギーの導入：気候変動への具体的対応

新築マンション事業においては、ZEH-M 仕様を積極的に採用し、建物全体の断熱性能の向上と高効率設備の導入を通じて、快適な住環境と省エネルギーの両立を図っている。これにより、居住者の冷暖房時のエネルギー使用量の削減によって CO₂排出量の低減を実現し、気候変動対策に資する取り組みを行っている。また、エントランス照明などの共用部分における電気は、太陽光

発電によって賄われ、マンション全体のエネルギーの自立性を高め、地域社会における持続可能な暮らしの実現に貢献している。同社は、環境負荷の低減と居住者の快適性向上を両立する住まいづくりを通じて、気候変動への対応に取り組む姿勢を明確に打ち出している。

④働きやすく公平な職場環境の整備：多様性とウェルビーイングの推進

同社は、働く環境の改善にも積極的に取り組んでいる。ジェンダー差別のない採用活動をはじめ、育児休業制度の充実など、全社員が公平かつ平等に働ける環境を整備している。こうした取り組みにより、社員の継続的な就業が促進され、労働時間の短縮や心身の健康維持が可能となる。個々の創造性や生産性の向上につながり、結果として企業価値が向上し、長期的なリスクマネジメントにも効果を発揮している。

⑤SDGsを指針とした経営による社会的信頼の向上

同社は、SDGsの達成に向けた取り組みを通じて、社会に必要とされる企業であり続けることを目指している。企業活動に伴う環境・社会的負荷への継続的な改善の姿勢は、長期的なリスク低減につながるとともに、外部ステークホルダーとの信頼関係を強化し、企業の持続可能性を支える重要な要素となっている。

(2) 社会面における対応

<自然災害、健康および安全性、エネルギー、住居に関して取り組んでいる事項、課題等>

同社は、免震構造を採用した分譲マンションの企画・販売を通じて、地震等の自然災害による被害の抑制に寄与する事業を展開している。免震構造は、地震動が建物に与える直接的な衝撃を効果的に吸収・緩和することにより、震災時における建物の損傷を抑制し、倒壊リスクを大幅に低減させるものである。これにより、居住者の生命・身体の安全確保につながるとともに、発災後の建物の継続使用が可能となるケースも多く、迅速な生活再建の実現、さらには復旧・復興にかかる経済的コストの削減といった観点からも社会的必要性は年々高まっている。また、こうした耐震性能の高いマンションの普及は、災害時に特に脆弱な立場に置かれやすい高齢者や障がい者の安全性向上にも資するものであり、地域社会全体における災害対応力の底上げにも貢献している。

同社は、2014年に免震構造を採用した分譲マンションの販売を開始して以降、これまでに6棟の販売実績を有している。直近では、2025年1月に完成した物件を販売済みであり、免震技術を取り入れた安全性の高い住宅供給を継続している。今後も、耐震性能を備えた分譲マンションの供給を拡大し、安全で持続可能な住環境の提供に一層取り組んでいく方針である。

安全性の観点では、同社が手がける新築マンション事業において、ユニバーサルデザインを標準仕様とし、すべての世代が安心して暮らせる住環境の提供に注力している。段差のない床設計や手すりの設置、視認性の高い照明、浴室・トイレの安全設計など、身体的負担を軽減する工夫を随所に施すことで、高齢者や障がいのある方にも配慮した安全性の高い住まいの提供を実現している。加

えて、室内の空気環境改善や防音性能の向上にも取り組み、居住者の健康と快適性を総合的に支える設計思想を具現化している。

エネルギー面では、新築分譲マンション事業において、ZEH-M 仕様のマンションの企画・販売を積極的に推進している。ZEH-M 仕様は、断熱性能の向上、高効率な空調・給湯設備の導入、さらにはエネルギー管理システムの活用などにより、住戸単位での一次エネルギー消費量を大幅に削減する設計思想に基づいている。これにより、居住者の快適性を維持しながら省エネルギー化に大きく貢献している。また、災害時の電力供給確保を目的とした蓄電池や HEMS²（ホームエネルギーマネジメントシステム）も ZEH-M 仕様に含まれており、エネルギーの可視化と制御を通じた安心・安全な住環境の提供にも寄与している。

住居に関しては、物件の買取から改修、再販までを一貫して行うリノベーション事業を通じて、空室・空き住戸の活用を促進し、住宅不足の解消に貢献している。同社が販売するリノベーションマンションは、新築物件に比べて価格が抑えられている。東京 23 区における 70 m²のリノベーションマンションは 7,000 万円～9,000 万円前後の価格帯で販売されており、同等の広さ・立地条件の新築マンションは 12,000 万円～14,000 万円台が中心である。こうした価格差により、若年層や単身世帯、高齢者など幅広い世代が、所得水準に応じた住まいの選択肢を持つことが可能となっており、住宅取得の機会の拡大に寄与している。

今後は、リノベーションマンションの供給戸数を増加させることを目指しており、2022 年度以降の 3 期平均で 105 戸を販売した実績を踏まえ、若年層にはコンパクトで機能的な設計、高齢者向けにはバリアフリー対応、ファミリー層向けには広めの間取りや子育て環境への配慮など、幅広い顧客ニーズに応える多様な住まいの提供に取り組んでいく。リノベーションにあたっては、断熱性や遮音性の向上、最新設備の導入など、居住環境の質を高める取り組みを強化している。同社は今後も、ZEH-M 仕様の新築マンション及びリノベーションマンションの販売等を通じて、環境負荷の低減と多様な住まいの提供に積極的に取り組む方針である。

<健康および安全性に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社は、新築マンション事業や再生マンション事業、リノベーション事業等における施工業務については、協力事業者に発注している。同社内においては、創業以来、軽微なものを含め労働災害事故の発生はなく、安全管理に対する高い意識と体制が維持されている。また、施工を行う協力事業者に対しても、安全方針の共有や定期的な現場確認、安全衛生ミーティングや安全教育の実施などを通じて密接な連携を図っている。同社は今後も労働災害事故ゼロを継続する方針である。

同社の 2024 年度（2025 年 9 月期）における社員 1 人当たりの月間平均残業時間は 16 時間、年間有給休暇取得日数は平均 8 日であった。これらの実績を踏まえ、さらなる働き方改革の一環とし

²HEMS とは、家庭内で使用する電気やガスなどのエネルギーの使用状況を「見える化」し、消費者自身が効率的に管理・制御できるようにするシステムである。

て、2025 年 7 月よりクラウド型勤怠管理サービスを導入し、労働時間と休暇の管理体制を強化している。勤務状況のリアルタイム記録や自動アラート通知、月次レポートの集計・分析機能を活用することで、時間外労働の早期把握と是正、業務負荷の均等化を図っている。今後も労働時間の適正管理を徹底することで、長時間労働の抑制を目指していく方針である。

有給休暇の取得促進においては、引き続き「有給休暇取得計画表」の作成を全社員に義務付け、部署ごとの取得状況を定期的にモニタリングしている。特定の社員や部門に取得の偏りが生じないよう、管理職が適切にフォローアップを行い、計画的な休暇取得を促進している。今後も計画と実績の管理を徹底することで、有給休暇取得日数の増加を目指していく方針である。

<教育、賃金、社会的保護に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社は、人材育成を経営における重要課題と位置づけており、業務に必要な資格取得の支援に加え、講習会等への参加を通じて、安全管理・原価管理・品質管理・工程管理などの施工管理能力や、対人関係能力の向上にも積極的に取り組んでいる。これらの取り組みにより、社員の専門知識やスキルの底上げを図り、組織全体のパフォーマンス向上につなげている。その中で、同社の役員を含む社員 37 名が宅地建物取引士（以下、宅建士という）資格を保有している。宅建士資格を未取得の社員を採用した場合には、社内教育を通じて資格取得を支援しており、取得にかかる費用は全額会社が負担している。資格取得にかかる費用やオンライン研修プログラムの受講料についても、会社が全額を負担しており、今後もこの方針を継続することで、社員の成長を長期的に支援していく方針である。

同社の社員一人当たりの平均給与額は、国税庁の「令和 5 年分 民間給与実態統計調査（不動産・物品賃貸業）」の平均給与額を上回っている。また、担当業務の内容や資格取得状況に応じた公平な人事考課を実施し給与に反映させている。さらに、社員が長期的に定着できる職場環境の整備や生活の安定、モチベーション向上、さらには人材確保における競争力強化を目的として、賃金制度の見直しと改善を継続的に行っている。特に、昨今の物価上昇や生活コストの増加を踏まえ、2024 年度に全社員を対象に 4%のベースアップを実施している。ベースアップの水準は、業績や受注状況、消費者物価指数などの経済指標を参考に決定している。

同社は今後も「働きに見合った公正な報酬」と「持続可能な賃金制度」の両立を基本方針とし、経営状況や社会情勢を的確に捉えた柔軟な制度運用を通じて、一人ひとりの働きがいや生活の安定を支えていく方針である。

なお、教育、賃金、社会的保護に関する取り組みが実施されており、継続的な改善も図られていることから、これらのインパクトトピックに関しては KPI を設定しない。

<雇用、ジェンダー平等、民族・人種平等に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社は、ダイバーシティ経営の実現を重要な経営戦略の一つと位置づけ、すべての社員が公平に活躍できる職場環境の整備に向けて積極的に取り組んでいる。雇用機会の均等を徹底し、性別・国籍・人種などによるあらゆる差別の排除を基本方針として掲げており、誰もが安心して働ける環境づくりを推進している。

女性の採用及び就労定着にも注力しており、現在は5名の女性社員が在籍している。業務領域の拡大に加え、メンタル面でのフォロー体制の強化や働きやすい職場環境の整備にも力を入れており、女性社員のさらなる増加と職場での活躍促進を目指して、社内相談窓口の設置やハラスメント防止研修などの取り組みを行っている。

また、外国人社員に対する支援体制の整備にも注力しており、現在3名の外国人社員が在籍している。国籍や文化的背景の異なる人材が安心して働けるよう、言語・文化面での配慮を重視した支援を行っている。具体的には、日本語能力向上支援や文化理解を深める研修プログラムの提供、業務遂行に必要な情報の多言語化、社内コミュニケーションの円滑化を目的とした翻訳ツールの導入、生活面での相談体制の整備など、実務的な支援を充実させている。さらに、評価制度や昇進機会においても公平性を確保し、国籍に関わらず個々の能力と成果が正当に評価される仕組みを構築している。教育支援についても、業務に必要な知識やスキルの習得を支援する体制を整え、多様な人材がそれぞれの能力を発揮できる環境づくりを進めている。

同社は今後も、語学・文化支援などの施策を継続的に検討・実施し、国籍にとらわれない採用を行っていく方針であるが、外国人社員の雇用拡大については、応募受付はしているものの直近3年間は応募実績がないことからKPIは設定しない。

同社の2025年10月31日時点における社員(役員を含む)の職務別の内訳は以下の通りである。

職務別の内訳

(単位:名)

種 類	男 性	女 性	合 計
役員	4	0	4
管理職	6	1	7
一般社員	33	4	37
合計	43	5	48
└ 外国人	3	0	3

(3) 社会経済面における対応

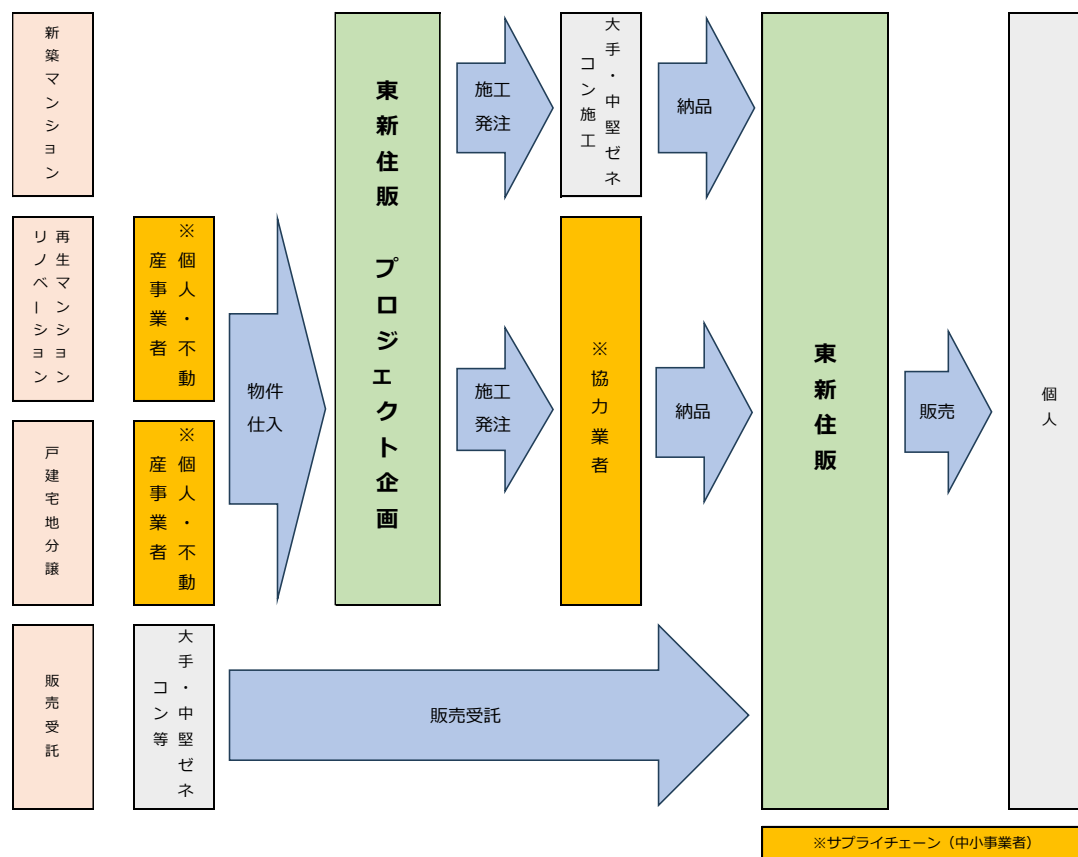
<零細・中小企業の繁栄に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社は、新築マンション事業や再生マンション事業、リノベーション事業等における施工業務の発注において、物件の所在する地域の地元建設会社等との長期的な関係構築に努めている。これにより、継続的かつ安定的な工事発注を実現し、地域経済の活性化に寄与している。また、品質管理や

安全対策においても協力会社と一体となって取り組んでおり、施工現場全体のレベルアップと信頼関係の強化を図っている。特に中小企業との取引を積極的に拡大することで、地域に根ざしたサプライチェーンの構築を進めている。この取り組みは、地域経済の持続可能な発展に大きく貢献している。

同社は中小企業とともに成長できる仕組みづくりに注力している。具体的には、施工開始前のミーティングを通じて協力会社との意思疎通を図り、業務内容の共有や課題の事前整理を行っている。また、協力会社の職人に対しては、最新技術や安全管理に関する技術研修・安全講習を定期的に提供し、施工品質と安全意識の向上を促進している。これらの取り組みにより、同社は健全な事業運営と社会的信頼の確保を実現するとともに、地域経済への貢献を果たしている。現在、同社のサプライチェーンは約 30 先で構成されており、そのうち中小企業は 20 先である。今後も受注拡大や工事発注の増加を通じて、中小企業のさらなる発展と拡大を目指し、地域経済の活性化に積極的に取り組んでいく方針である。同社におけるサプライチェーンは以下の通りである。

サプライチェーン図



出典：同社資料を基に当社作成

（４）自然環境面における対応

＜気候の安定性、資源強度、廃棄物に関して取り組んでいる事項、課題等＞

気候の安定性に関しては、同社が推進する ZEH-M 仕様のマンションが重要な役割を果たしている。これらの住宅は、高い断熱性と省エネ性能を備えており、エネルギー消費量の大幅な削減を実現することで、温室効果ガス排出量の抑制に寄与している。1 世帯当たりの年間 CO₂排出量は 2.47t-CO₂であり（環境省「令和 5 年度家庭部門の CO₂排出実態統計調査」、ZEH-M の定義である 20%の省エネ性能を満たす場合、1 世帯あたり年間約 0.49t-CO₂（約 490kg-CO₂）の削減が見込まれる。同社は、このような環境性能の高い住宅の供給を通じて、国のカーボンニュートラル政策とも整合した事業展開を図っており、持続可能な社会の実現に向けて貢献している。今後も、ZEH-M 仕様のさらなる普及促進と技術的な向上を目指し、環境負荷の低減に資する取り組みを継続していく方針である。

同社は、再生マンション及びリノベーション事業を通じて、既存住宅の構造部分を積極的に活用し、資源の使用量削減に取り組んでいる。具体的には、既存建物の躯体や配管など、再利用可能な部分を専門業者による診断のもと適切に再活用することで、新規資材の使用量を平均して約 30%削減している。また、キッチン・洗面台・建具などの設備・建材においても、節水性能に優れた設備や低 VOC（揮発性有機化合物）の環境配慮型製品を積極的に提案・採用し、その仕様に基づいて協力工事業者へ発注することで、資源消費の抑制と環境負荷の低減に努めている。

さらに、ZEH-M 仕様の新築分譲マンションにおいても、断熱材や高効率設備の選定にあたり、製造から使用、廃棄に至るまでのライフサイクル全体での環境負荷を考慮した素材・技術を採用することで、資源消費の最適化と持続可能な社会の実現に貢献している。

廃棄物に関しては、改修工事に伴って発生する廃棄物について、施工を担う協力業者が法令に準拠した分別・再資源化を徹底しており、2024 年度には 100%がリサイクル業者により適正に処理されている。内装材や設備機器の撤去に伴う廃棄物も種類別に分別され、再利用可能な部材は積極的に再活用されている。新築分譲マンションにおける建設廃棄物についても、施工を担当する建設事業者が責任を持って処理を行い、同様に適正な管理が行われている。また、本社及び各支店で発生する一般廃棄物については、廃棄時に燃えるゴミ、粗大ゴミ、資源化可能な古紙類などの種類ごとに分別を徹底している。また、廃棄物の発生抑制やリサイクル率向上を目的に、社員への定期的な周知・教育活動を実施しており、環境負荷低減と資源循環の促進に寄与する取り組みとして継続的に推進している。

同社の再生マンション事業及びリノベーション事業は、既存マンション等の再活用を通じて廃棄物の発生を抑制し、新築に伴う資材投入や廃棄物排出の回避を可能にしており、環境へのネガティブなインパクトの低減に貢献している。同社は今後も、ZEH-M 仕様の新築分譲マンション及びリノベーションマンションの販売に積極的に取り組み、環境負荷の低減と持続可能な社会の実現に向けた取り組みを一層強化していく方針である。

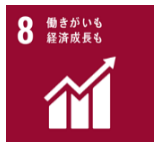
7. KPI の決定

(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項

①社会面

テーマ	自然災害による被害の抑制
インパクトエリア /トピック	自然災害、住居
取組内容	免震構造を採用した分譲マンションの販売強化
SDGs との関連性	 11.1 : 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 11.5 : 2030 年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。
KPI	・ 2029 年度までに免震構造マンションの販売棟数を 5 棟以上とする

②社会経済面

テーマ	サプライチェーンの発展・拡大
インパクトエリア /トピック	零細・中小企業の繁栄
取組内容	発注先及び協力会社との連携強化と発注拡大
SDGs との関連性	 8.2 : 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。
KPI	・ 2029 年度までにサプライチェーンに属する中小企業数を 30 先以上とする

③社会面及び自然環境面

テーマ	気候変動への対策
インパクトエリア /トピック	エネルギー、住居、気候の安定性、資源強度
取組内容	環境性能に優れた不動産の供給を通じた温室効果ガス排出量の削減
SDGs との関連性	    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。 11.1 : 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 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。 13.3 : 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。
KPI	・ 2029 年度までに ZEH-M 仕様マンションの販売棟数を 5 棟以上とする

テーマ	安価な住宅を得られる社会の実現と環境負荷低減
インパクトエリア /トピック	住居、資源強度、廃棄物
取組内容	マンション再販強化
SDGs との関連性	  11.1: 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 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。
KPI	・ 2027 年度までにリノベーションマンションの販売戸数を 320 戸以上とする（再生マンションは除く） ※2028 年度以降の目標は改めて設定する

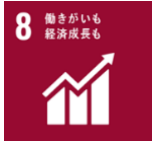
(2) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項及びネガティブなインパクトの低減が必要となる事項

①社会面

テーマ	ダイバーシティ経営の推進
インパクトエリア /トピック	ポジティブ：雇用 ネガティブ：ジェンダー平等
取組内容	ダイバーシティ経営の推進による雇用増加と女性の社会進出支援
SDGs との関連性	 5 ジェンダー平等を実現しよう 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 働きがいも経済成長も 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。  10 人や国の不平等をなくそう 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。
KPI	・2029年度までに社員を60名以上とし、うち女性社員を10名以上とする

(3) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項

①社会面

テーマ	社員の健康と職場の安全性の確保
インパクトエリア /トピック	健康および安全性
取組内容	労働災害事故ゼロの継続、有給休暇取得促進による社員の健康と職場の安全性の充実
SDGs との関連性	 3 すべての人に健康と福祉を  8 働きがいも経済成長も 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。 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。 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。
KPI	・ 労災事故発生ゼロを継続する ・ 2029 年度までに 1 人当たりの月間平均残業時間を 12 時間以下とする ・ 2029 年度までに 1 人当たりの年間有給休暇取得日数を 12 日以上とする

8. モニタリング

(1) モニタリング体制

同社では、本 PIF の組成に当たり、統括責任者を田子取締役、プロジェクトリーダーを安吉管理本部副部長とし、管理本部内にプロジェクトチームを組成した。同社の経営理念を基に、事業実績、企業活動等の棚卸しを行い、本 PIF のインパクトの特定及び目標と KPI の策定を行った。

本 PIF 実行後においては、決定したインパクトの内容や KPI を全体会議等で社員へ周知し、関連するサプライチェーンへも通達し、達成に向けた連携を図り、同社全体で KPI の達成に向けた推進体制を構築していく。

統括責任者

取締役 田子 大樹氏

プロジェクトリーダー

管理本部副部長 安吉 邦夫氏

プロジェクトチーム

管理本部

(2) モニタリングの頻度と方法

本 PIF で設定した KPI 及び進捗状況については、同社と清水銀行及び当社の担当者が定期的な場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回は実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。清水銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウを提供することで、KPI 達成をサポートする。また、モニタリングの結果、当初想定と異なる点があった場合には、清水銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行う。

本評価に関する説明

1. 本評価書は、清水地域経済研究センターが、清水銀行から委託を受けて作成したもので、清水地域経済研究センターが清水銀行に対して提出するものです。
2. 清水地域経済研究センターは、依頼者である清水銀行及び清水銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行する東新住販から供与された情報や東新住販へのインタビュー等で収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果・見通し等を保証するものではありません。
3. 清水地域経済研究センターが本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものではあるものの、その正確性等について独自に検証しているわけではありません。清水地域経済研究センターはこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、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」に則って行っております。

〈評価書作成者〉

〒424-0941

静岡市清水区富士見町 2 番 1 号

株式会社清水地域経済研究センター

小柳 雅宏

Tel 054-355-5510、Fax 054-353-6011