

2026年4月2日

－取引先のSDGs/ESGへの取組みを後押し－
「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取組みについて

西日本シティ銀行（頭取 村上 英之）は、株式会社大興不動産（代表取締役 中村 忠治）と「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」（以下「PIF」）の契約を締結しましたので、お知らせします。

PIFとは、お客さまの企業活動が環境・社会・経済に与える影響を包括的に分析し、特定されたポジティブインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブインパクト（マイナスの影響）の緩和・低減に向けて、KPI※を設定し、金融機関がモニタリングしながらKPI達成に向けて支援する融資です。

当行は、地域金融機関として、SDGs/ESGに取り組む企業を支援することで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

※ KPIとは、Key Performance Indicatorの略で目標を達成する上で、その達成度合いを計測・モニタリングするための定量的な指標のことで。

記

1. PIFの契約内容

契約日	2026年3月31日
融資額	100百万円
期間	5年
資金用途	運転資金

2. 設定したKPI（詳細は別紙「評価報告書」をご参照ください）

社会・経済 環境面のKPI	<ul style="list-style-type: none"> 2030年までに、ZEH水準、F☆☆☆☆を標準装備した新築建売住居の年間販売戸数を50戸にする。 （実績：2025年44戸、2024年43戸、2023年41戸）
社会面のKPI	<ul style="list-style-type: none"> 社員の勤務時間中の運転における、「無事故無違反」を5年間達成する。 （実績：2025年2件、2024年0件、2023年0件） 2030年まで、生成AIの活用方法をさらに細分化した、社員の生産性向上に資する新規テーマの社内研修を年12回程度実施する。 （現在：年1回～3回） 2030年まで、新規での宅地建物取引士の資格取得者を毎年2名以上とし勉強会や費用負担の支援を継続実施する。 （2025年時点の資格取得者数：20名） 2030年まで毎年3名以上の新規採用を実施する。 （実績：2025年：新卒2名、中途2名、2024年：新卒4名、中途1名、2023年：新卒5名、中途1名） 2030年まで毎年5%以上の賃上げを継続実施する。（2025年前年比6.4%、2024年前年比4.6%） 自社で仲介を行う賃貸物件において、2030年まで95%以上の入居率を維持する。 （実績：2025年95.6%、2024年95.1%、2023年94.3%）

社会面の KPI	<ul style="list-style-type: none"> 女性管理職割合の維持向上に取り組む。 (実績：2026年2月 33.3%) 2030年までに、女性従業員比率を37%へ向上させる。 (実績：2026年2月 33.3%)
環境面の KPI	<ul style="list-style-type: none"> 社用車における環境配慮型車（ハイブリッド車）の導入数を2030年までに10台とする。(実績：2025年 19台中2台) 2030年までに、賃貸仲介契約書の4割を電子契約書とする。(実績：2025年時点の賃貸仲介契約における電子契約書の占める割合 1割)

(注) 当行は KPI のモニタリングを通じ、KPI 達成にむけて各種支援を行います。

3. 企業の概要

会社名	株式会社大興不動産
所在地	宮崎県宮崎市南花ヶ島町 60 番地 2
設立	1971 年 7 月
業種	建設業、不動産業
特長	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 当社は、宮崎県宮崎市に本社を置き、日向市・延岡市の 3 拠点で事業を展開する不動産会社で、売買仲介・賃貸仲介・事業用仲介に加え、新築建売の販売や中古住宅の買取再生、自社保有を行っています。グループの建設会社や賃貸管理会社と連携して、土地仕入れから企画・発注・販売・管理まで一気通貫で提供しています。 ▶ 当社の売上の 8 割以上を占める主力事業となっている新築建売住宅販売は、グループ会社の(株)ARROWS が設計・建築し、年間 40 戸以上の販売実績があります。自社で手掛ける不動産売買の取り扱い件数は県内上位で、グループ管理物件の入居率は 95.6% (2025 年時点) と高水準です。

以上

本件に関するお問い合わせ先
法人ソリューション部 鈴木・井上 TEL 092-476-2741

ポジティブ・インパクト・ファイナンス
評価報告書
(株式会社大興不動産)

2026年3月31日
公益財団法人 九州経済調査協会

目次

<要約>	3
1. 業界動向	10
2. サステナビリティ活動と KPI の設定	13
2-1 社会面・経済面・環境面での活動と KPI	13
2-2 社会面での活動と KPI	16
2-3 環境面での活動と KPI	22
3. 包括的分析	24
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	24
3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定	24
3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性	26
3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法	26
4. 地域経済に与える波及効果の測定	27
5. マネジメント体制	28
6. モニタリングの頻度と方法	28

(公財)九州経済調査協会(以下、九経調)は、(株)西日本シティ銀行が、(株)大興不動産(以下、大興不動産)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って、大興不動産の企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響およびネガティブな影響)を分析・評価した。

分析・評価に当たっては、(株)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(PIF原則)」および「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(モデル・フレームワーク)」に適合させるとともに、ESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させた上で、中小企業¹に対するファイナンスに適用している。

<要約>

大興不動産は、本社を宮崎県宮崎市に置き、日向市・延岡市の3拠点で不動産事業を展開している。同社は1971年7月に創業し、業歴50年以上の歴史を持つ。現在は、住宅を主とする不動産の売買仲介、賃貸仲介、事業用不動産仲介のほか、新築建売住宅の販売、中古不動産の買い取り再生事業、自社での不動産保有を行っている。特に新築建売住宅の販売は、同社の事業の主軸である。グループ会社には、建設会社や賃貸住宅管理会社もあり、不動産を買いたい・売りたい・借りたい・貸したい・リノベーションしたいといった、様々なニーズに応えられる体制を整えている。

同社では2021年に「明日を、もっと元気に」という企業理念を社員参加型のプロジェクトチームによって定めた。ミッションは「人・街・暮らしの新たなスタイルを創造する」、ビジョンは「宮崎をつなぐ、都市とつながる 地方創生を実現する」、バリューは「創造」、「誠実さ」、「チームワーク」、「喜び」である。

大興不動産のサステナビリティ活動などを分析した結果、ポジティブ・インパクトとして「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「教育」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」、「零細・中小企業の繁栄」、「気候の安定性」、「資源強度」が、ネガティブ・インパクトとして「健康および安全性」、「住居」、「社会的保護」、「ジェンダー平等」、「気候の安定性」、「大気」、「資源強度」、「廃棄物」が特定され、そのうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、大興不動産のサステナビリティ活動などを分析した結果、経営の持続可能性を高める13の領域について、KPIが設定された。

今回実施予定の「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

金額	100,000,000円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	5年0カ月

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

企業概要

企業名	株式会社大興不動産
所在地	〒880-0055 宮崎県宮崎市南花ヶ島町60番地2
従業員数	39名(2026年3月時点)
資本金	2,300万円
業種	4100 建築物の建設業 6813 所有または賃貸物件を伴う不動産業-住宅 6823 手数料または契約ベースの不動産活動-住宅 ※産業格付は国際標準産業分類(ISIC)による
事業内容	建売住宅販売 中古住宅の買取・再生 自社保有不動産の賃貸事業 売買仲介 賃貸仲介 事業用不動産の仲介

事業概要

事業概況

【事業の特長】

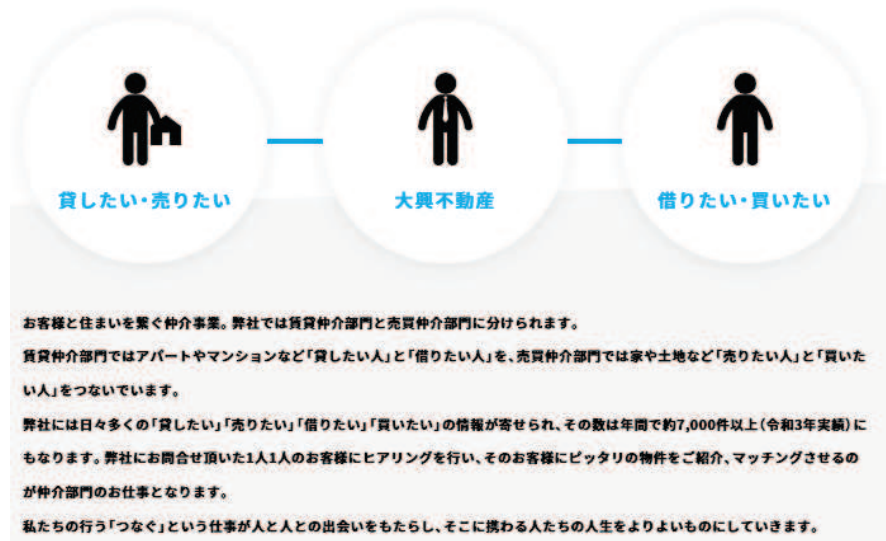
大興不動産は、本社を宮崎県宮崎市に置き、日向市・延岡市の3拠点で不動産事業を展開している。同社は1971年7月に創業し、業歴50年以上の歴史を持つ。初代社長は現社長の父が務め、2002年に2代目社長として中村 忠治氏が就任した。祖業は不動産の仲介業であったが、そこから事業の幅を広げ、現在は、住宅を主とする不動産の売買仲介、賃貸仲介、事業用不動産仲介のほか、新築建売住宅の販売、中古住宅の買い取り再生事業、自社での不動産保有を行っている。

特に、新築建売住宅販売事業が売上を伸ばしており、同社の売上の8割以上を占める主力事業となっている。グループ会社には、新築建売住宅を専門とする建設会社や賃貸住宅管理会社があり、不動産を「買いたい・売りたい・借りたい・貸したい・リノベーションしたい」といった様々なニーズに、一気通貫で応えられる体制を整えている。

その結果、近年、自社で手掛ける不動産売買の取り扱い件数は宮崎県内でもトップクラスにまで至り、2020年度実績における宮崎県内の不動産売上高1位(帝国データバンク宮崎支店調べ)、宮崎県内の賃貸仲介数1位(2022年1月3日付全国賃貸住宅新聞 賃貸仲介数年間ランキング)を獲得した。また、同社が仲介を行い、グループ会社の(株)大興土地建物管理で管理を行っている賃貸物件の入居率は95.6%(※2025年時点、管理戸数5,150戸)に達しており、宮崎県の民間賃貸住宅(共同住宅)における空き室率19.4%(=入居率80.6%)²と比べても、高い入居率を誇っている。

▼不動産仲介事業

不動産仲介



資料)大興不動産 HP資料

また、主力事業として販売している新築建売住宅は、グループ会社の(株)ARROWS(以下、ARROWS)において設計・建設を行ったものであり、ZEH 水準・F☆☆☆☆³の資材を標準採用している。環境面の負荷低減だけでなく、入居者の健康面においてもヒートショックやシックハウス症候群を予防する高付加価値な住居環境を提供している。大興不動産では毎年40戸以上の新築建売住宅の販売を行っており、2030年までの目標として、年間50戸程度の販売を毎年維持する目標を立てている。同社では、新築建売住宅の販売において、土地の仕入れを行い、建売住宅の企画・発注を行っており、発注者としてグループ会社であるARROWSの建築事業にかかる取り組みを確認する立場にあることから、本評価書においては、“建築物の建設業”も業種として特定し、後述のサステナビリティ活動で取り組み状況を確認した。

² 令和5年住宅・土地統計調査を基に(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が推計したもの。

<https://www.chintai.or.jp/common/img/pdf/r5akiyakakuhou.pdf>

³ F☆☆☆☆とは、シックハウス症候群を引き起こす原因とされるホルムアルデヒド発散レベルの最も低い製品に表示することができる最高ランクの等級で、建築基準法の規制を受けずに使用することができる。

【大興不動産の強み】

同社の強みは、50年以上にもわたり、地域に根差した不動産事業を営んできたことで、地元の不動産に関する情報を多く持っていることである。日々、不動産の売買や賃貸に関する様々な相談が寄せられ、仲介や売買の成約につなげている。

同社では、自社単独での取引だけではなく、同業事業者とのネットワークを活用した共同仲介⁴を行う場合もあるほか、近年は、県内外のハウスメーカーと協業し、家を建てるための土地や物件を探している人に対しての仲介も実施している。ハウスメーカーを経由した地域の不動産情報へのニーズの高まりを背景に、同社は2025年にハウスメーカーを専門に不動産仲介を行う部署を立ち上げた。Business to Business(BtoB)となるハウスメーカーとの協業によって、Business to Customers(BtoC)の住宅販売と異なる取引の継続性を担保することができるものと考えられる。

同社のもう一つの強みは、県内の不動産事業者には珍しい、マーケティングに特化した「プロモーション事業部」があることである。同社では、20年近く前から自社ホームページを通じた不動産情報の発信に力を入れており、賃貸物件の紹介に特化した「宮崎賃貸ナビ」、「宮崎新築住宅ナビ」、「宮崎住宅ナビ」など、用途別に複数のウェブページを運営することで、自社ホームページ経由での集客・問い合わせを多く獲得している。ホームページにおいては、分かりやすさ、検索のしやすさ、情報量の多さを重視しており、「宮崎賃貸ナビ」では、トップページに大まかにエリア分けした地図を表示し、検索したいエリアにチェックを入れて希望エリアを絞り込めるようにしている。

さらに、自社ホームページの充実化だけではなく、SNSでの発信、プロモーション広告のデザイン作成などを、プロモーション事業部内で生成AIも活用して内製化し、経費の削減だけではなく、社員の生産性向上・やりがい向上にもつなげている。

▼プロモーション事業部



資料)大興不動産 HP資料

【今後の展望】

少子高齢化や、県外への人口流出により人口減少が進む宮崎県において住宅販売という事業の継続性を担保していくために、1つは「地元向けの実需」喚起、2つ目は「県外からの新規需要」喚起を推進していく予定である。

昨今の物価上昇や建築コスト高騰の影響で新築住宅の取得と販売が難しいケースも増加しており、同社は今、「地元向けの実需」が減衰していくリスクに直面している。そこで、すでにある中古住宅を自社で買い取り、顧客ニーズに応じたリフォーム物件に注力し、価格を抑え、より多くの家庭が購入できる住宅を供給する重要性が高まると考えている。

2つ目の「県外からの新規需要」は、二地域居住ニーズである。宮崎県は一年を通して温暖で快晴の日が多いという恵まれた気候があり、野球をはじめとしたスポーツキャンプやサークルの合宿、ゴルフ、マリンスポーツなどで県外からの来訪者が多い。最近では、2026 WORLD BASEBALL CLASSIC™(WBC 2026)に出場する野球日本代表「侍ジャパン」の合宿も宮崎市で行われた。

⁴ 不動産の売買や賃貸において、売主側と買主(借主)側にそれぞれ別の不動産会社がつき、2社以上が共同で取引を成立させる形式。

こうした環境にあって、スポーツ関係者やファンなどから、宮崎県における中長期滞在や二地域居住を希望する相談も増えており、中古物件を活用した民泊事業や、キャンプシーズンのセカンドハウスの提供など、二地域居住ニーズに対応する事業への参入を企図している。

経営理念

同社では、創立50周年の節目である2021年に、企業理念、ミッション、ビジョン、バリューを社員参加型のプロジェクトチームが中心となって定めた。

「明日を、もっと元気に」という企業理念には、『日々様々な出来事が起きるなかで、希望や展望を持ち続けられ、みんなの力で前に進むことができる。来るべき未来は、自らの力で素晴らしいものにできる』という思いが込められたものである。

ミッションは「人・街・暮らしの新たなスタイルを創造する」、ビジョンは「宮崎をつなぐ、都市とつながる 地方創生を実現する」である。皆の力を結集して希望に溢れた「明日」を切り拓き、街や産業を「元気」にしたいといった思いや、自社を育て、支えてくれた地域とのつながりを深め、この地の活性化に取り組み、発展に貢献できるような存在となること、地元宮崎を発信基地として都市との連携を深め、地方創生を実現すること、などを目指して策定された。

これらのミッションやビジョンを実現するうえで、大切な価値観を示す同社のバリューは、「創造」、「誠実さ」、「チームワーク」、「喜び」である。未来を「創造」する要素として、社員一人一人の“成長”と“挑戦”を重視している。また、「誠実さ」は、お客さまや仕事に対して常に誠実であり続け、信頼・期待に応えることは社員一人一人の社会的使命であるというメッセージである。また、ビジョンを共有し相互関係を尊重し、円滑なコミュニケーションを構築することで優れた「チームワーク」を生み出す。さらに、感謝される「喜び」を感じ、それをチーム全員で分かち合うことを目指している。仕事をするだけでなく、喜ばれることこそが仕事と考える、といった姿勢を表したものである。

▼企業理念とミッション

The infographic features a vertical title on the left: 「もっと元気に明日を、」. To the right, the word 「MISSION」 is written in large orange letters, with 「ミッション」 in smaller text below it. A horizontal line follows. Below this, the text 「私たちが社会で果たすべき役割」 is displayed. The main mission statement 「人・街・暮らしの新たなスタイルを創造する」 is enclosed in a rounded rectangle. Below this, three lines of text describe the company's goals: 「私たちは、地域のみなさまと共に新たなライフスタイルを創造し、幸せでこころ豊かに生活できる社会の実現に向けてさらなる成長を目指し、挑戦を続けていきます。」, 「また、人とのつながりを大切にし、誠実であり続け、」, and 「お客さまと喜びを分かちあえる存在になります。」.

資料)大興不動産 提供資料およびHP

▼ビジョン、バリュー

VISION

ビジョン

私たちは 何を行うのか？

「宮崎をつなぐ、都市とつながる 地方創生を実現する」

私たちを育ててくれたこの地への感謝と愛着は、“TAIKO”のアイデンティティとして息づいています。だからこそ、宮崎の会社として地域の活性化に積極的に取り組んでいきたいと考えています。さらに、宮崎を発信基地として都心部との連携を深め、地方創生を実現します。

VALUE

バリュー

ミッション・ビジョンを実現するために 大切にしている姿勢や価値観

「創造」

現状を否定し、未来を創造する。また、創造を構成する要素として、
【成長】…学ぶことを怠らず、新たなスキルの習得に努めます。
【挑戦】…自らの限界に挑戦します。

「誠実さ」

お客さまや仕事に対して、常に誠実であり続けること。
信頼や期待にお応えすることは、ひとりひとりの社会的使命であると考えます。

「チームワーク」

ビジョンを共有し、相互関係を尊重します。
これにより円滑なコミュニケーションを構築して優れたチームワークを生み出します。

「喜び」

感謝される喜びを感じ、喜びをチーム全員で分かち合います。
仕事をするのが大切なのではなく、喜ばれることを行うことこそが仕事と考えます。

資料)大興不動産 提供資料およびHP

【チームワークを評価する人事評価制度】

自社のバリューとして「チームワーク」を重視する同社の姿勢は、人事評価制度にも表れている。不動産業界では、定量的な評価軸(例:営業成績など)が主であることが多いが、同社では2021年頃より、人事評価制度の見直しを行った。このことにより、いくら売上に貢献した、といった定量的な尺度だけではなく、定性評価を重視するようになった。

商品の開発や仕入れ、プロモーションなど、営業職だけではなく「チームワーク」による総合力で仕事を行うものだという前提に立ち、日常的な社内でも重視しているカルチャーや顧客対応時の目線、チームワークを促進するための意識など細かく評価基準を定めており、その指標は40にも上る。さらに、社員の自己評価や上司との1on1などの面談を通じて、社員との認識のすりあわせを丁寧に行っている。同社は、従来の営業成績重視の評価制度から、「チームワーク」を重視する新たな評価システムを取り入れてから、社員の離職率も低下しており、人材獲得・事業の安定的成長にも効果が出ている。

【企業理念やビジョンの共有を促す社会貢献活動】

「明日を、もっと元気に」という企業理念を掲げる同社は、地域への社会貢献活動にも積極的に取り組んでいる。同社では、宮崎県佐土原町に自社が保持しているコンテナハウス・バイクガレージなどの空き家を活用して、子ども食堂を不定期で年3~4回程度、開催している。地域の子どもの未来をもっと笑顔に、もっと元気にしたいという思いから活動を行っている。また、地域を活性化することで「地方創生を実現する」という同社のビジョンの発信・共有にもつながっている。

▼子ども食堂

みんな集まれ!!

みらい元気の家

「みらい元気の家」は子どもたちの笑顔をもっと笑顔にもっと笑顔にしたいという思いで活動しています!おうちのようなホッとできる温かい場所楽しく過ごしましょう!

日時: 2月14日(土) 10:00 ~ 11:00

場所: 佐土原町下田島20290-1
(古崎雑貨ついで 新館プラス佐土原店(佐土原))
※駐車場はございません。

費用: 一人50円

メニュー: わくわく元気袋! (パンと駄菓子)
※アレルギー対応はしておりません。

予約方法: 事前予約制 (定員20名)

- QRコードを読み込み予約
- チラシの申込用紙に記入し専用ポストへ!

※専用ポストは子ども食堂会場にあります。

明日を、もっと元気に
大興不動産 お問合せ先 TEL:0985-23-3178
資料)大興不動産 提供資料

1. 業界動向

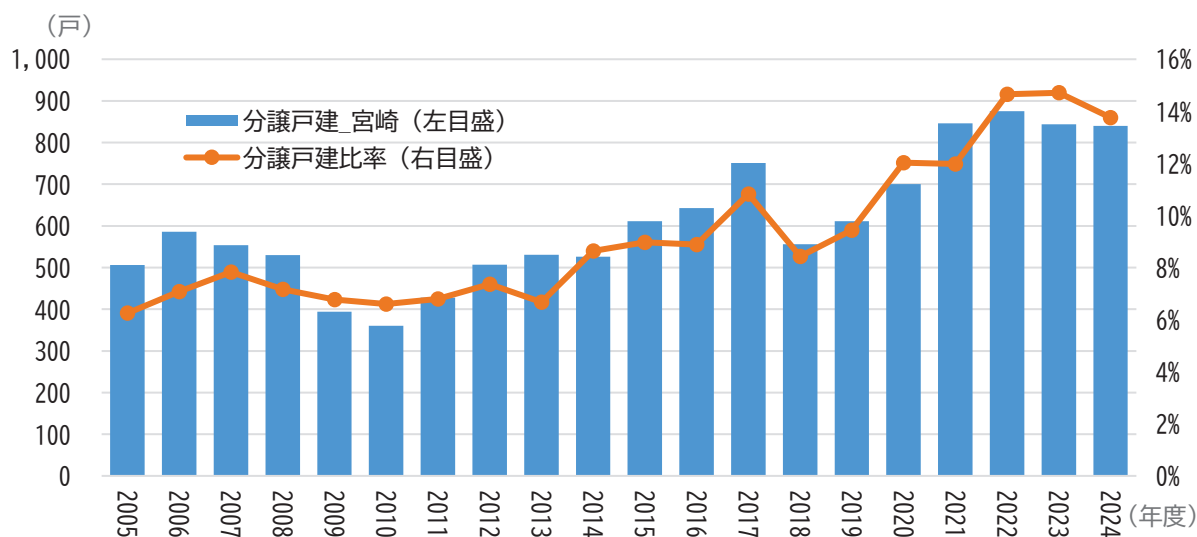
本章では、同社の主要事業である宮崎県の住宅市場の動向および課題の把握を行った。

1-1 全国および宮崎県における新築戸建住宅市場

近年、国内の戸建住宅市場は、人口減少や少子高齢化といった中長期的な要因に加え、近年の建築資材価格の高騰、さらには金利上昇への懸念から、需要が二極化しており、全国の新設住宅着工戸数⁵は、マンション部門が前年度比2ケタ増となった一方で、持ち家と分譲戸建を合わせた一戸建住宅は前年度比で2.2%低下し、市況の選別化が鮮明となっている。

宮崎県における戸建住宅市場を見ると、戸建て住宅のなかでも、より安価に取得しうる分譲戸建(建売)の着工戸数は2021年度以降800戸を超える水準で堅調に推移している。そのため、宮崎県における直近2024年度の全国シェアは、国土交通省によって都道府県別建売戸建て住宅着工戸数のデータが公表されている2005年度以降、2022年、2023年に次ぐ高水準(13.8%)を記録しており、宮崎県における新たな住宅取得ニーズの受け皿として、建売戸建て住宅の存在感が増している。

▼宮崎県における分譲戸建戸数と住宅着工戸数(計)に対する割合



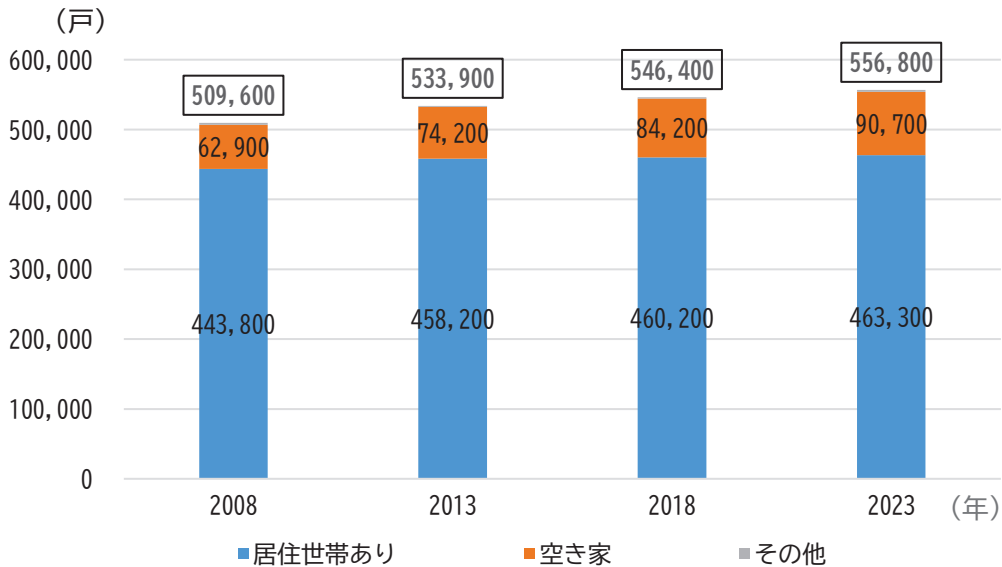
資料)国土交通省「建築着工統計調査」より九経調作成

1-2 宮崎県における住宅数の推移

宮崎県における住宅数は、2008年の50万9,600戸から、2023年の55万6,800戸へと、15年間で9.3%増加した。内訳をみると、人が実際に住んでいる居住ありの住宅数の増加率は4.4%にとどまっている。その一方で、空き家は44.2%増加しており、少子高齢化に伴う空き家問題は、宮崎県において深刻な状態となっている。

⁵ 出所:国土交通省「建築着工統計調査」

▼宮崎県における住宅数の推移



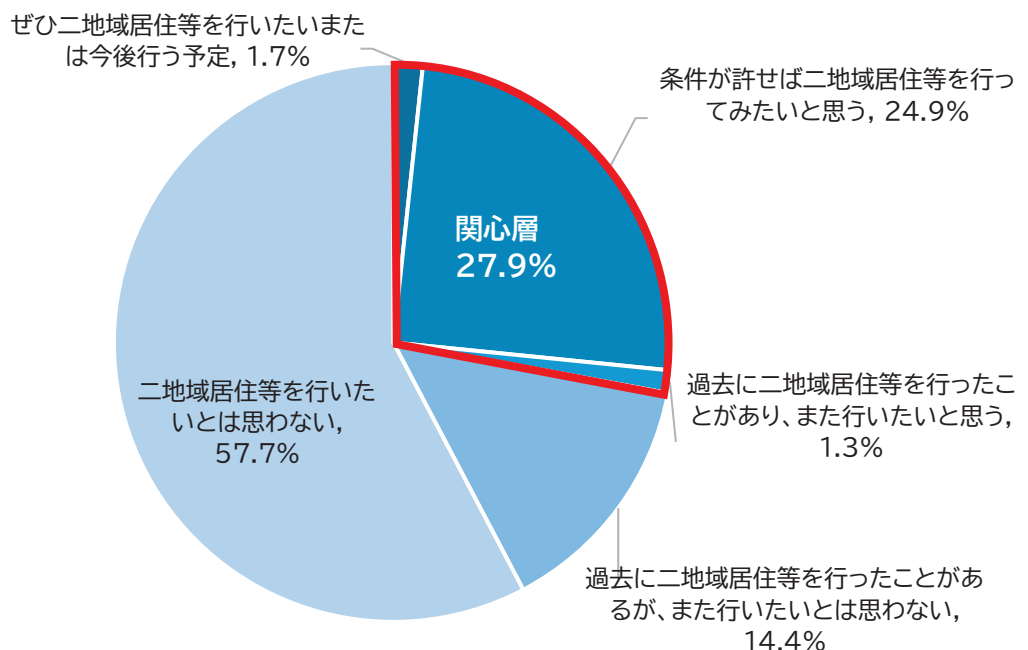
注)棒グラフの上にある四角囲みの数字は、各年の住宅数の総数。

資料)総務省統計局 平成20年、25年、30年、令和5年「住宅・土地統計調査」より九経調作成

1-3 宮崎県における住宅数ストックの課題と対策

前述した、空き家問題を含む地方の課題解決に向け、現在、国レベルで強力な対策と後押しが進んでいる。政府の「経済財政運営と改革の基本方針(骨太方針)2024」では、空き家の流通拡大や二地域居住の促進を通じた利活用拡大が明記された。さらに、コロナ禍を経て高まる若者世代などの地方移住・二地域居住ニーズ(全体の未実施者の約3割が関心層)に応えるため、令和6年(2024年)5月に「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律(通称:二地域居住促進法)」が成立し、同年11月に施行された。同法では、市町村が不動産会社などを「特定居住支援法人(二地域居住等支援法人)」として指定し、官民連携で空き家情報などの提供や拠点整備を行う制度が創設されるなど、地方への人の流れの創出と空き家対策が国策として推進されている。

▼二地域居住等への関心



資料)国土交通省国土政策局「二地域居住促進法の施行に向けて」(広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律)資料より九経調作成

▼二地域居住促進法

背景・必要性

○コロナ禍を経て、UJターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住へのニーズが高まっていることから、地方への人の流れの創出・拡大の手段として、二地域居住の促進が重要。しかし、その促進に当たっては、「住まい」「なりわい(仕事)」「コミュニティ」に関するハードルが存在。

○このため、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備や、市町村による地域の実情を踏まえた居住環境の整備の取組に対する制度的な支援が必要。

○そこで、二地域居住の促進を通じた広域的地域活性化のための基盤整備を一層推進し、地方への人の流れの創出・拡大を図ることが必要。

二地域居住等への関心

地方移住への関心(20歳代)
創出・拡大

法律の概要

1 【都道府県・市町村の連携】二地域居住^{※1}促進のための市町村計画制度の創設

都道府県が二地域居住に係る事項を内容を含む広域的地域活性化基盤整備計画を作成したとき、市町村は二地域居住の促進に関する計画(特定居住促進計画)を作成可能

特定居住促進計画には、地域における二地域居住に関する基本的な方針、拠点施設の整備に関する事項等を記載するものとし、当該計画に定められた事業の実施等について法律上の特権を措置(住居専用地域において二地域居住者向けのコワーキングスペースを開設しやすくする等)

⇒ 空き家改修・コワーキングスペース整備について支援<予算>

市町村は、都道府県に対し、二地域居住に係る拠点施設と重点地区をその内容に含む広域的な地域活性化基盤整備計画の作成について提案が可能

都道府県(広域的地域活性化基盤整備計画)

- ✓ 広域からの来訪者(観光客等)を増加させるインフラ(アクセス道路等)の整備推進等【現行】
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設【新設】
- ✓ その整備を特に促進すべき重点地区【新設】

⇒ インフラ整備(都道府県事業)について社会資本整備総合交付金(広域連携事業)により支援<予算>

市町村(特定居住促進計画)【創設】

- ✓ 特定居住促進計画の区域
- ✓ 二地域居住に関する基本的な方針(地域の方針、求める二地域居住者像等)
- * 住民の意見を取り入れた上で公表し、地域と二地域居住者とを適切にマッチング
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設の整備
- ✓ 二地域居住者の利便性向上、就業機会創出に資する施設の整備
- * 事業の実施等について法律上の特権を措置

▼法律イメージ

2 【官民の連携】二地域居住者に「住まい」「なりわい」「コミュニティ」を提供する活動に取り組む法人(二地域居住等支援法人^{※2})の指定制度の創設

市町村長は二地域居住促進に関する活動を行うNPO法人、民営企業(例、不動産会社)等を二地域居住等支援法人として指定可能

市町村長は空き家等の情報、仕事情報、イベント情報などの関連情報を情報提供(空き家等の不動産情報は本人同意が必要)

支援法人は、市町村長に対し、特定居住促進計画の作成・変更の提案が可能

⇒ 支援法人の活動について支援<予算>

3 【関係者の連携】二地域居住促進のための協議会制度の創設

市町村は、特定居住促進計画の作成等に関し必要な協議を行うため、当該市町村、都道府県、二地域居住等支援法人、地域住民、不動産会社、交通事業者、商工会議所、農協等を構成員とする二地域居住等促進協議会^{※3}を組織可能

※法律上は「特定居住促進協議会」

【目標】二地域居住の促進により、地方への人の流れの創出・拡大を図る
NPO・特定居住促進計画の作成数 実行後5年間で累計400件
二地域居住等支援法人の指定数 実行後5年間で累計600法人

資料)国土交通省国土政策局「二地域居住促進法の施行に向けて」
(広域的な地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律)資料

これに呼応するように宮崎県においても、二地域居住検討者などの「関係人口予備軍」をターゲットとした「移住者動向・関係人口創出意識調査」が新たに企画されるなど、県を挙げて移住・関係人口の創出・拡大に向けたニーズ分析と施策立案が本格化している。

1-4 宮崎県住宅市場における新たな動き

このようなマクロな潮流や社会経済環境の変化を背景に、宮崎県の住宅市場には大きく2つの新たな変化が生じている。

第一に、物価上昇や建築資材価格の高騰による住宅取得ニーズの変化である。公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会が公表した最新の「宮崎県不動産市場動向に関するアンケート調査結果」⁶においても、県内の不動産事業者から「建築費の高騰により、中古住宅の需要が増えている」、「建築単価の上昇により、かわって中古住宅の取引が活況である」といった実態が多数報告されていることから分かる通り、新築住宅の取得ハードルが上昇していることを背景に、既存の空き家をリフォームし、無理のない予算内で取得できる良質な「中古住宅(実需)」への関心が実際に高まりつつある。

第二に、県外からの「二地域居住・中長期滞在」という新たな需要の本格的な顕在化である。前述の国や県による強力な後押しに加え、宮崎県特有の温暖な気候や全国規模のスポーツキャンプの受け入れ実績や、民間調査による「都道府県の幸福度ランキング」において宮崎県が2年連続で1位を獲得するなど、豊かな住環境と県民性に対する県外からの評価も非常に高い。前述の市場動向調査においても「県外からの移住、レジャーのために不動産を探している」層の存在や、リゾートエリアである「青島エリアの地価高騰」が現場から報告されており、県外需要や民泊ニーズは実体感を伴う市場の動きとなっている。

このように現在の宮崎県の住宅市場は、「増加し続ける空き家という社会課題」を抱える一方で、「地元住民向けの手頃な中古住宅ニーズ」と、国策や県の施策による後押しも相まって、「県外からの二地域居住ニーズ」という新たな市場機会が交差する転換期にある。深刻化する空き家を放置するのではなく、これらの多様なニーズに応える新たな住宅資源として再生・活用していくことが、国、地域、そして業界全体の重要な課題となっている。

⁶ 公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会「宮崎県不動産市場動向に関するアンケート調査結果」(2025年12月、2024年12月公表)(<https://kantei-miyazaki.jp/di/>)

2. サステナビリティ活動とKPIの設定

2-1 社会面・経済面・環境面での活動とKPI

(1)付加価値の高い住居の提供

大興不動産の取り組む事業の中で、新築建売住宅の販売は、売上の8割以上を占めている。同社の提供する新築建売住宅は全て、グループ会社のARROWSで建築されている。大興不動産およびARROWSが取り扱う新築建売住宅は、BELS(第三者評価制度)⁷による客観的な評価を受けた、ZEH水準を標準採用しており、高度な断熱材や高効率な設備を導入している。脱炭素社会の実現に向け、建物のエネルギー消費を大幅に抑えることは、限りある天然資源の効率的利用と地球環境に優しい持続可能な暮らしをサポートすることにつながっている。

さらに、高断熱の機能を持つ住宅は、外気温の影響を受けにくく、室内の温度を安定的に保つことができるため、利用者の健康面で多くのメリットがある。一つは、冬季に室温が低下しにくくなることで、急激な温度差によるヒートショックのリスクを低減できる点である。特に高齢者に多い入浴時やトイレ移動時の血圧変動を抑える効果が期待される。さらに、室内の温度と湿度が適切に保たれることで、結露やカビの発生を抑制でき、喘息やアレルギーなど呼吸器系疾患の予防にもつながる。さらに、一定の室温環境は睡眠の質の向上やストレス軽減にも効果が期待される。

また、シックハウス症候群やアレルギー対応として、建材から放散されるホルムアルデヒド量が最も少ない等級であるF☆☆☆☆認定を受けた資材を標準装備しているのも強みである。このように、大興不動産およびARROWSでは、提供する住居を通じた居住者の健康を守るための積極的な取り組みを進めている。

さらに、大興不動産およびARROWSが取り扱う新築建売住宅は、地震に強い耐震性能をそなえた「制震ダンパー」を標準装備しており、将来発生しうる南海トラフ地震などの地震災害リスクへの対応を行っている。

▼付加価値の高い住宅提供

The infographic is divided into four numbered sections:

- 01 大切な家族を災害から守る 地震に強い耐震性能**
Includes: 長期優良住宅 (Long-term Quality Housing), 耐震等級取得 (Seismic Rating Acquisition), 制震ダンパー (Seismic Damper), 耐震等級 (Seismic Rating), 省令準拠大規模 (Compliant with Provisions for Large-scale), 補助金対象 (Subsidy Eligible).
- 02 節約しながら快適に暮らす ZEH基準の省エネ性能**
Includes: BELS取得 (BELS Acquisition), オール断熱サッシ・アルゴンガス (All-thermal Sashes & Argon Gas), オール電化 (Full Electrification), ウレタン断熱 (Urethane Insulation).
- 03 健康と快適に暮らす 充実のフル装備仕様**
Includes: スマートキー付玄関ドア (Smart Key Entry Door), 高断熱保温浴槽 (High-thermal Insulation Bath), タッチレスキッチン水栓 (Touchless Kitchen Faucet), 深窓食洗機 (Deep Window Dishwasher), 金庫収納付き (With Safe Storage).
- 04 建てた後も安心 万全のアフターサービス**
Includes: 新築保証 10年 (New Construction Warranty 10 years), 15年保証 (15-year warranty), しるあり保証1000 (Shiru-ari Guarantee 1000), 販売代理責任 10年保証 (Sales Agent Responsibility 10-year warranty), 外装色10年保証 (Exterior Color 10-year warranty), 24時間365日 駆け付けサービス (24-hour 365-day on-call service), しるあり10年保証 (Shiru-ari 10-year warranty), 地盤保証(最長30年) (Foundation Guarantee (up to 30 years)), 定期点検サービス (Regular Inspection Service).

資料)グループ会社 (株)ARROWSのHP

⁷ BELS とは、Building-Housing Energy-efficiency Labeling System(建築物省エネルギー性能表示制度)の略で、国が登録した第三者機関が住宅やビルの省エネ性能を評価・認定する制度。

また、大興不動産が土地の仕入れを行う際にも、ハザードマップを確認し、崖の近くなど土砂災害を含めたりスクの高い土地は購入しないようにしているほか、全ての土地において、地盤調査も実施し、地盤改良の必要性を判断しており、必要な場合には地盤を強化する対応を行っている。全ての建物に対し、このような調査に基づく地盤保証を付けることで、ユーザーに安全な土地・建物を提供している。

ARROWSでは、工務・設計チームがそれぞれで週1回のミーティングを実施するほか、全社でも週1回、大興不動産の営業チームとの打ち合わせを定例化し、密に情報を共有することで、顧客のニーズも反映しながらきめ細やかな建築・設計を行える体制と仕組みを整備している。その結果として質の高い住居の提供につながり、ARROWSの新築建売住宅の建築実績は、2025年52戸、2024年44戸、2023年41戸と、着実に実績を積み上げている。

さらに、新築建売住宅の販売だけではなく、大興不動産における中古住宅の買い取り・再生事業においても、古いエアコンや給湯器などの水回りを高効率の新しい機器へ入れ替えることで、従来の機器に比べてランニングコストの低下はもちろん、電力効率向上により環境負荷低減にもつながるものと思われる。

(2)事業成長に伴う地域企業との取引量の増加

大興不動産は、地域の中小企業との取引量が多い。例えば、同業他社(不動産事業者)との共同仲介の案件も多く、パートナー企業は200社程度あり、そのうち、年間20社ほどと取引実績がある。加えて、住宅の売買や仲介の件数が増えると、連動して地元企業との取引も増加する。具体的には、資材、リフォームや解体を扱う会社、チラシ広告、看板などの作成・印刷企業、司法書士、近隣挨拶の際の贈答品を取り扱う会社、保険会社、金融機関などである。同社としても地域の企業との連携を推進しており、地域企業との取引数は43社にも上る(前述の共同仲介のパートナーである不動産業者を除く)。

同社の強みは、地場の情報を持っていることである。近年は、県内外のハウスメーカーと協業し、家を建てるための土地や物件を探している人に対するの仲介も実施している。ハウスメーカーを経由した地元不動産情報の問い合わせニーズの高まりを背景に、同社は2025年にハウスメーカーを専門に不動産仲介を行う部署を立ち上げた。Business to Business(BtoB)であるハウスメーカーとの協業は、Business to Customers(BtoC)の住宅販売と異なる取引の継続性を担保することができるものと考えられる。協業するハウスメーカーは、土地が決まったうえで、地元の施工会社に住宅建設を依頼することも多く、自社の直接的な取引だけではなく、間接的にも中小企業の繁栄に貢献している。

また、ARROWSにおいても、大興不動産からの新築建売住宅の発注とも連動し、建築現場で施工を担う現場大工、左官、土木造成、設備、電気関連の事業者など、地域の中小・零細企業との取引は多い。ARROWSにおいて取引のある宮崎県内の地元企業数は、86社にも上る。

今後も継続した事業成長に伴って、さらなる地域中小企業との連携促進、ひいては地域の経済成長にも寄与するといえる。

インパクトレーダーとの関連性	健康および安全性、エネルギー、住居、 零細・中小企業の繁栄、気候の安定性、大気、資源強度
インパクトの別	健康および安全性 : ポジティブ・インパクトの増大 エネルギー : ポジティブ・インパクトの増大 住居 : ポジティブ・インパクトの増大 零細・中小企業の繁栄 : ポジティブ・インパクトの増大 気候の安定性 : ネガティブ・インパクトの低減 大気 : ネガティブ・インパクトの低減 資源強度 : ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	脱炭素に貢献し、健康を守る住宅供給を推進する。
取組内容	新築建売住宅の販売目標
SDGs との関連性	<p>3.9 2030年までに、有害化学物質、並びに大気、水質及び土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を大幅に減少させる。</p>  <p>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。</p>  <p>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。</p>  <p>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。</p>  <p>11.6 2030年までに、大気の質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。</p> <p>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。</p> 
KPI(指標と目標)	2030年までに、ZEH水準、F☆☆☆☆を標準装備した新築建売住居の年間販売戸数を50戸にする。 (実績:2025年44戸、2024年43戸、2023年41戸)

2-2 社会面での活動とKPI

(1)社員の安全確保および健康の維持・向上に向けた取り組み

大興不動産では、営業職が社員全体の7割以上を占め、業務で社用車を運転することが多い。また、社員の8割以上が車通勤であることなどから、安全確保の一環として、社員の運転時の無事故無違反に向けた取り組みを積極的に進めている。

具体的には、全ての社用車に通信型ドライブレコーダーを搭載し、法定速度の遵守や急ブレーキ・急加速といった危険運転の防止を図るとともに、社員の日々の運転マナー向上に取り組んでいる。オフィスでは常時、運転状況をモニタリングすることができ、指導の必要な社員には安全運転に関する講習受講を義務づけているほか、社内での注意喚起のために安全に関するハンドブックを携行させている。加えて、グループ会社・協力事業者に対しても、安全に関する講習会を年3~4回実施している。

このような取り組みが功を奏し、2024年、2025年と2年連続で、多くの同社社員が、自動車安全運転センターが発行する「運転記録証明書」を取得し、事業所全体で安全運転と交通事故防止に継続的に取り組んだとして、優秀安全運転事業所表彰「金賞」を受賞している。

今後もこの取り組みを積極的に進めていく方針で、KPIとして、勤務時間中の運転における無事故無違反を5年間達成するという目標を掲げている。

▼優秀安全運転事業所表彰「金賞」



資料)大興不動産HP

加えて、健康診断は、全社員を対象に年1回実施している。診断の結果、さらなる精密検査が必要な社員には、封書で再受診を促す書類を渡している。また、2024年より、学生時代の奨学金返済が必要な社員に対し、週2回の昼食(弁当)を支給している。経済的な理由によって食事を簡素に済ませることを回避させ、社員が健康を害さないよう配慮している。そのほか、社員の健康維持の支援や安全な職場環境づくりの一環として、自由に社員が利用できるウォーターサーバーや、AED(自動体外式除細動器)などを設置している。

ARROWSでも、施工現場での労働災害をなくすために、主に現場監督を担う社員を対象に、「安全衛生責任者」受講を義務付けている。なお、直近の労災件数は2025年0件、2024年1件、2023年0件である。そのうち、ARROWS社員の該当は0件であるものの、施工協力業者を含めると2024年に1件発生した。施工現場における安全意識や注意喚起を共有するために、ARROWSでは「ARROWS協力業者会」を半年に1回開催しており、施工を担うパートナー企業40社に対して、ヒヤリハット事例の共有や、現在進行中の課題についての進捗報告・共有の場を設けている。このような取り組みを通じて、ARROWSは安全な施工現場の実現に向けて取り組んでおり、その活動を大興不動産としても確認している。

(2)社員の働きやすい環境の整備

大興不動産の2025年1月~12月の残業申請時間は年間14時間40分(申請報告人数7名)であり、労働基準法第36条に基づく一人当たり45時間/月(年間360時間)を大きく下回っている。

有給取得日数の平均取得日数は一人当たり12.4日(全社員平均)であり、また、改正労働基準法により定められている取得義務の5日を下回っている社員がいないことも確認した。

賃金の引き上げについては、2025年は前年比6.4%、2024年は前年比4.6%の上昇を実現している。同社では、宮崎県の毎月勤労統計調査地方調査年報(令和6年)の事業所規模(30人以上)の不動産業、物品賃貸業における「きまって支給する給与」を上回る賃金水準を設定しており、平均給与額の水準も県平均を上回ることを確認した。また、パート雇用における時給についても、最低賃金を下回っていないことを確認した。今後も、自社の生産性の向上や、付加価値の高い製品の受注を通じ、持続的な賃上げを実現していく方針である。

社員の生産性向上に資する取り組みとして、2025年より、生成AIを積極活用する取り組みを進めている。物品広告やプロモーション素材の作成、顧客の問い合わせ(初期対応)への自動返信、SNSでの広報、物件の価格査定などに活用している。従来、プロモーション関連は外部広告会社に依頼していたが、その一部を内製化できるようになりコストカットにつながったほか、製作工数の短縮や作業の効率化により社員の生産性向上につながっている。また、物件の査定においても、これまでの業歴で蓄積されたデータをAIに取り込む形で、経験値の違いなど属人的な理由によって価格査定に偏りが出ないようにしている。また、同社の福利厚生制度や諸手当において、法定水準の制度は整備されていることを確認した。

(3)社員のスキルアップに向けた取り組み

不動産業を営む事業所では、国家資格である「宅地建物取引士」が社員5名に対し1名以上必要となる。現在は社内で20名が資格を保持しており、宅地建物取引士の資格を取得すると、給与への手当が上乘せされる。今後も、新規採用の継続実施にあたって、社員が新たに同資格を取得するニーズは続くことから、営業職だけではなく、事務総合職・プロモーション事業部など全社的な取得を推奨している。また、希望する社員に対し約半年間の勉強会を開催しているほか、資格取得のための書籍の購入費補助を実施している。2025年からは、合格者の資格費用の負担だけではなく、さらにほかの資格を取得した際(ファイナンシャルプランナーや賃貸不動産経営管理士など)についても資格費用を負担している。

加えて、生成AIの活用ニーズの高まりとともに、2025年からは、外部コンサルタントによる生成AI利用方法の研修を年1~3回行っている。社内の7~8割の社員が関わる大規模な研修となっており、今後も技術進歩の早い生成AI関連において、テーマを細分化し、年12回程度、新規テーマでの研修を継続する予定である。これらの取り組みによって、一部の社員だけではなく、全社的に生成AIの活用度が高まることは、作業時間の短縮や効率化につながり、社員の生産性の向上、ひいては働きやすさ向上にも資する取り組みである。

また、同社では、不動産の仲介・販売がメインであるものの、グループ会社(建設現場や賃貸管理など)の現場への理解を深めるため、数カ月毎に1度、現場体験型の研修を実施している。

ARROWSにおいても、前述のとおり、「安全衛生責任者」の研修受講などにより、社員の安全管理面でのスキルアップを図っている。

(4)新規採用の継続実施

大興不動産では継続して新規採用を実施し、雇用の場の創出に貢献している。2026年4月は6名の新卒社員が入社予定であり、2025年は新卒2名、中途2名、2024年は新卒4名、中途1名、2023年は新卒5名、中途1名の実績である。今後は、2030年まで毎年3名以上の新規採用を実施する予定である。

また、前述のとおり、2021年に自社の経営理念、ミッション・ビジョン・バリューを策定し、また人事評価制度の見直しも行った。売上金額といった定量的な指標だけではなく、定性的な指標(総合力・チームとしての貢献度)も重視する評価体系へと移行したことで、社員の離職率が低下し、結果的に、社員数が増加傾向となっている。

(5)多様な人材の活躍

大興不動産では、管理職に占める女性比率が33.3%と、厚労省の発表する産業別女性の管理職比率(不動産業、物品賃貸業の9.8%)を大きく上回っている。女性の従業員割合は33.3%と、厚労省の発表する産業別の通常の労働者に占める女性割合(不動産業、物品賃貸業の32.7%)とほぼ同レベルであることから、女性管理職の登用が進んでいるといえる。同社では今後、女性管理職割合の維持向上に取り組むと同時に、その予備軍となる女性従業員比率を、2030年までに、37%へ向上させる目標を立てている。新規採用を継続実施するなかでの女性比率の向上のためには、女性の積極的な採用が必要となることから、本KPIは積極的な取り組みだといえる。

非正規社員(パート)の正社員への登用はこれまでに実績がないが、そのような本人の希望・申し出があれば、受け入れには前向きな姿勢である。

大興不動産およびARROWSでは、現在は両社とも、障がい者雇用については法定雇用の対象となる従業員数を下回っていることから、採用がない。また、外国人材も在籍していない。以前、ARROWSでは技能実習生として2名のベトナム人を採用したことがあったが、その際も、日本人スタッフと変わらない給与水準で雇用しており、国籍による待遇などへの差別は行っていない。今後も、国籍に限らず、能力に応じて適した人材がいれば採用を行う方針である。また、現在はいないものの、建築現場で施工を行う協力事業者において非正規雇用の作業員がいる場合もあり、大興不動産・ARROWSにおいては、発注者・現場管理の責任者として、その協力事業者が法定を順守した雇用環境を提供している企業であるか、取引前の面談ヒアリングなどを通じて確認している。

(6)生成AIを活用した適正な査定価格

大興不動産では、これまで50年以上の業歴において培ってきた不動産査定のノウハウがあるほか、これまでの実績データを生成AIに組み込み、適正な相場観に基づいた不動産の査定を実施している。これにより、ベテランも若手も相場観に基づいた査定を行うことができ、属人的な要因で提示する査定価格に偏りがでないような工夫をしている。

(7)空き家の利活用による安全・防犯の促進


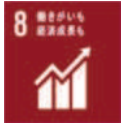
昨今、少子高齢化により空き家が社会問題となるなかで、大興不動産では、地域にある空き家物件に対して積極的に営業活動を行い、中古住宅として自社で購入しリフォームを行ったうえで販売をしたり、あるいはオーナーがいる空き家として売買仲介を担い、物件を探している人とのマッチングを行ったりしている。加えて物件管理を行うグループ会社(株)大興土地建物管理)では、毎月、定期的に空き家の見回り(風通し・電気ガス確認など)を行い、当該物件が問題ないことを確かめる取り組みも行っている。このような空き家の利活用の取り組みは、防災(台風での倒壊や火事などの被害防止)や防犯などのリスク軽減、景観悪化の抑止につながり、周囲の住宅環境の維持に役立っているといえる。


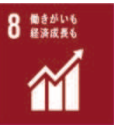
(8)賃貸物件の仲介業務による空き室率減少への寄与


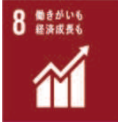
大興不動産では、賃貸物件の仲介業務により、賃貸住宅の空き室率の減少に寄与している。全国の民間賃貸住宅(共同住宅)の空き室率平均は21.0%程度であり、宮崎県の空き室率平均は19.4%である。しかしながら、同社が仲介を行い、グループ会社の(株)大興土地建物管理で管理を行っている賃貸物件の入居率は95.6%(※2025年時点)に達しており、高い入居率を誇っている。

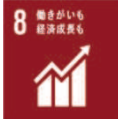
このことにより、同社の事業成長だけでなく、物件オーナーの所得の安定をも実現している。


社会面の KPI


インパクトレーダーとの関連性	健康および安全性
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	社員の安全を促進する取り組み
取組内容	社員の運転時の無事故・無違反の促進
SDGs との関連性	<p>3.6 2020年までに、世界の道路交通事故による死傷者を半減させる</p> <p>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、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>  
KPI(指標と目標)	<p>社員の勤務時間中の運転における、「無事故無違反」を5年間達成する。</p> <p>(実績:2025年2件、2024年0件、2023年0件)</p>


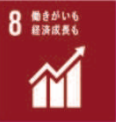

インパクトリーダーとの関連性	健康および安全性 教育
インパクトの別	健康および安全性:ネガティブ・インパクトの低減 教育 :ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	社員のスキルアップ、働きやすい職場づくりに向けた研修
取組内容	社員のスキルアップ・生産性向上に資する研修の実施
SDGs との関連性	<p>4.4 2030年までに、技術的・職業的スキルなど雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。</p> 
	<p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p> 
KPI(指標と目標)	2030年まで、生成AIの活用方法をさらに細分化した、社員の生産性向上に資する新規テーマの社内研修を年12回程度実施する。(現在:年1回~3回)

インパクトリーダーとの関連性	教育、賃金、社会的保護
インパクトの別	教育 :ポジティブ・インパクトの増大 賃金 :ポジティブ・インパクトの増大 社会的保護 :ネガティブ・インパクトの抑制
テーマ	社員のスキルアップを促進する取り組み
取組内容	宅地建物取引士の資格取得支援の実施
SDGs との関連性	<p>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。</p> 
	<p>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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。</p> 
KPI(指標と目標)	2030年まで、新規での宅地建物取引士の資格取得者を毎年2名以上とし勉強会や費用負担の支援を継続実施する。(2025年時点の資格取得者数:20名)

インパクトリーダーとの関連性	雇用
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	新規採用
取組内容	新規採用の拡大
SDGs との関連性	<p>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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。</p> 
KPI(指標と目標)	<p>2030年まで毎年3名以上の新規採用を実施する。 (実績:2025年:新卒2名、中途2名、2024年:新卒4名、中途1名、2023年:新卒5名、中途1名)</p>

インパクトリーダーとの関連性	賃金
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	賃金の引き上げ
取組内容	継続的な賃金の引き上げの実施
SDGs との関連性	<p>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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。</p> 
KPI(指標と目標)	<p>2030年まで毎年5%以上の賃上げを継続実施する。 (実績:2025年前年比6.4%、2024年前年比4.6%)</p>

インパクトリーダーとの関連性	社会的保護
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	空き室率の低下によるオーナーの所得向上
取組内容	仲介業務の促進による賃貸物件の空き室率の低下
SDGs との関連性	<p>1.4 2030年までに、貧困層及び脆弱層をはじめ、全ての男性及び女性が、基礎的サービスへのアクセス、土地及びその他の形態の財産に対する所有権と管理権限、相続財産、天然資源、適切な新技術、マイクロファイナンスを含む金融サービスに加え、経済的資源についても平等な権利を持つことができるように確保する。</p> 
KPI(指標と目標)	<p>自社で仲介を行う賃貸物件において、2030年まで95%以上の入居率を維持する。 (実績:2025年95.6%、2024年95.1%、2023年94.3%)</p>

インパクトリーダーとの関連性	雇用、ジェンダー平等
インパクトの別	雇用 : ポジティブ・インパクトの増大 ジェンダー平等: ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	女性社員の活躍
取組内容	女性管理職割合の維持向上 女性従業員割合の向上
SDGs との関連性	<p>5.1 あらゆる場所におけるすべての女性及び女児に対するあらゆる形態の差別を撤廃する。 </p> <p>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。</p> <p>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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。 </p> <p>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、すべ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。 </p>
KPI(指標と目標)	<p>① 女性管理職割合の維持向上に取り組む。 (実績: 2026年2月 33.3%)</p> <p>② 2030年までに、女性従業員比率を37%へ向上させる。 (実績: 2026年2月 33.3%)</p>

2-3 環境面での活動とKPI

(1) 温室効果ガス抑制・省エネルギーに向けた取り組み

【社用車における環境配慮型車(ハイブリッド車)の導入】

大興不動産では、CO₂の削減や排気ガスの削減を企図した取り組みとして、社用車における環境配慮型車の導入を進める予定である。現在は、社用車19台のうちハイブリッド車は2台であるが、2030年までに、10台に変更する予定である。ARROWSにおいても、社用車10台のうち5台が乗用車であり、そのうち2台はハイブリッド車として環境配慮型車の導入を行っている。

これらの取り組みは、再生可能エネルギーの効率的な活用であり、一般的な内燃機関を持つ自動車と比べて、大気汚染物質の削減にも寄与するものである。

【破材のバイオ炭によるCO₂削減】

今後、大興不動産では、同社が販売する新築建売住宅の建設を行うARROWSと協業し、ARROWSで発生している木材の破材を使って、「バイオ炭」を作り、近隣の畑に提供する新たな取り組みを検討している。炭素を長期間地中に貯留することでCO₂の削減効果が期待でき、「J-クレジット⁸」として認定を目指す取り組みである。

これらの温室効果ガス抑制に向けた取り組みは、気候の安定性におけるネガティブ・インパクトの抑制と、限られた再生不可能な天然資源および再生可能な天然資源の効率的な使用によって、資源強度におけるネガティブ・インパクトの抑制にも寄与するものである。さらに、「J-クレジット」まで実現できれば、他社の脱炭素の取り組みをもサポートするものであり、気候の安定性のポジティブにも資する取り組みである。

(2) 紙の使用量削減に向けた取り組み

大興不動産では、ペーパーレス化の推進に取り組んでいる。現在、住宅営業課では、来店客への資料説明はタブレットを用いて行っており、紙媒体での資料配付を最小限に留めている。また、賃貸駐車場の契約については、電子契約への完全移行を実現している。

さらに今後、アパート賃貸などの賃貸仲介契約書も順次電子化を推し進める方針である。現在、アパート賃貸などの賃貸仲介契約書の9割が紙媒体であるものの、2030年までに、その4割を電子契約書とする目標を立てている。賃貸仲介契約書においては、貸主や借主など相手方の同意を要する性質上、関係各所の理解を丁寧に形成しつつ、確実な移行を図っていく考えである。





ARROWSにおいても、ペーパーレス化の取り組みの一環として、設計図書(図面など)はタブレットで確認できるようにしており、紙で印刷し現場に持っていく必要がないことから、紙の使用量削減に寄与する取り組みを行っている。


(3) 廃棄物の適正処理・削減の取り組み

ARROWS での産業廃棄物は、木材や石膏ボードくずなどがあるが、いずれも法令に則って適切に処分されており、大興不動産としてもその取り組みを確認している。木材については、プレカット材という、工場で切断加工された資材を使用し、建設現場で発生する廃棄物(破材)の量を抑制するための取り組みも行っている。

⁸ 省エネ設備導入や森林管理などで実現した温室効果ガスの「削減・吸収量」を、国が「クレジット」として認証し、売買可能な仕組み。購入した企業はクレジットをカーボン・オフセットに活用し、脱炭素経営やPR、CO₂排出量削減の目標達成に利用できる。

環境面の KPI

インパクトリーダーとの関連性	気候の安定性、大気
インパクトの別	気候の安定性 : ネガティブ・インパクトの低減 大気 : ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	ハイブリッド車の導入による大気汚染物質の削減、温室効果ガスの排出抑制
取組内容	ハイブリッド車の導入
SDGs との関連性	<p>3.9 2030年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質及び土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を大幅に減少させる。</p>  <p>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。</p>  <p>9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p>  <p>11.6 2030年までに、大気の質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。</p> 
KPI(指標と目標)	社用車における環境配慮型車(ハイブリッド車)の導入数を2030年までに10台とする。(実績:2025年 19台中2台)

インパクトリーダーとの関連性	資源強度、廃棄物
インパクトの別	資源強度 : ネガティブ・インパクトの低減 廃棄物 : ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	紙資源の削減
取組内容	電子契約書への移行による紙使用量の削減
SDGs との関連性	<p>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</p>  <p>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。</p>
KPI(指標と目標)	2030年までに、賃貸仲介契約書の4割を電子契約書とする。(実績:2025年時点の賃貸仲介契約における電子契約書の占める割合 1割)

3. 包括的分析

3-1 UNEP FIのインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FIのインパクト分析ツールを用いて、網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクトとして「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が、ネガティブ・インパクトとして「現代奴隷」、「自然災害」、「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」、「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」、「法の支配」、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」が特定された。

3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定

大興不動産の個別要因を加味して、同社のインパクトエリア/トピックを特定した。その結果、同社のサステナビリティ活動に関連のあるポジティブ・インパクトとして「教育」、「気候の安定性」、「資源強度」を、ネガティブ・インパクトとして「ジェンダー平等」を追加した。なお、UNEP FIのインパクト分析によるポジティブ・インパクトが特定された「インフラ」については、同社およびARROWSの事業が住宅建築・販売などであり、大規模な宅地開発や道路や街頭なども含めた整備などといったインフラ整備には該当しないものと判断し削除した。また、ネガティブ・インパクトのうち「現代奴隷」、「自然災害」、「エネルギー」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」、「法の支配」、「水域」、「土壌」、「生物種」、「生息地」についても削除した。

「現代奴隷」については、同社およびARROWSの建設事業において、強制労働がない点を確認できたことから削除した。

「自然災害」については、同社およびARROWSが展開する住宅建築・販売事業において、ハザードマップを確認し災害リスクを確認したうえで土地を購入していること、さらに、提供する住宅においても耐震性の高い「制震ダンパー」が採用されていることから、当該インパクトエリア/トピックにおけるネガティブ・インパクトは生じていないと判断し削除した。

「エネルギー」は同社およびARROWSが新築建売住宅の建築・販売においてZEH水準を標準採用しており、エネルギー効率の欠如によりコスト上昇をもたらしていないと判断し、削除した。

「移動手段」については、同社が面的な大規模の都市開発は実施していないため、近隣住民の混雑や移動アクセスを阻害する要因とはなっておらず、削除した。

「文化と伝統」は、同社が中古物件の土地を更地にする際などにおいて、対象となる土地が文化財の包蔵地の場合には、文化遺産の保存を損なうことがないように、文化財保護法で求められる対応に則り行政の指示に従って試掘・発掘調査の対応を実施するなど、法令に基づいて対処していることが確認できたため削除した。

「賃金」は、正社員またはパート雇用により定期的な給与支払いが行われていること、最低賃金を下回る水準で雇用されている社員がいないことが確認できたため削除した。

「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」は、大興不動産、ARROWSとも現在は、障がい者雇用については法定雇用の対象となる従業員数を下回っていることから、採用がない。加えて、外国人国籍のスタッフはいないものの、以前、ARROWSにおいて技能実習生2名を採用した際も、日本人スタッフと変わらない給与水準で雇用しており、国籍による差別化は行っていないこと、また今後も国籍を限らず、能力に応じて適した人材がいれば採用を行う方針であることが確認できたため削除した。

「法の支配」は、同社がこれまで法令に則って不動産取得の対応を行っていること、同社が民間住宅事業を主体としており、行政との癒着や不正な政治的圧力が生じる土壤がないため、贈収賄や腐敗などの「法の支配」に関わるネガティブ・インパクトが該当しない。一方で、不動産取引は事業者と個人顧客との間に「情報の非対称性」が生じやすい性質を持つが、同社は、国家資格者である「宅地建物取引士」による厳格な重要事項説明と契約業務を徹底することで、この格差を是正し、法の支配に基づく公正かつ透明性の高い取引環境を担保していることを確認できたため、同社の事業による「法の支配」に係るネガティブ・インパクトは特定されないものとした。

「水域」と「土壌」は、同社やARROWSで取り扱う新築建売住宅や中古住宅のリフォーム時において、法令で認められている資材のみを使用しており、水質汚染や土壌汚染などを引き起こす物質が含まれないことを確認したため削除した。

同様に、「生物種」、「生息地」も、同社およびARROWSが取り扱う物件は都市部が多く、自然環境への負荷や生態系への影響があるような森林や山間地を切り開くような開発行為はなく、このインパクトにおける影響は限定的であると判断し削除した。

なお、ネガティブ・インパクトのうち「住居」については、同社が生成AIなども活用し、これまでの実績データに基づき適正な不動産の価格査定を行っていることが確認できたことから、インパクトとして特定するもののKPIは設定しない。また、「社会的保護」についても、通常の法定の福利厚生に加えて、業務に必要な資格取得においては会社の費用負担で実施しており、十分な対策を実施していることが確認できたことから、インパクトとして特定はするが、KPIは設定しない。

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	ポジティブ インパクト	ネガティブ インパクト
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		●	●
ジェンダー平等			●	
平等と正義	民族・人種平等			
	年齢差別			
	その他の社会的弱者			
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				
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		●

【特定されたインパクトエリア/トピック】

【表示の分類】

特定されたインパクトエリア/トピックの表示分類	ポジティブ インパクト	ネガティブ インパクト
UNEP FIのみで特定されたインパクトエリア/トピック		
UNEP FI、個社分析双方で特定されたインパクトエリア/ トピック	●	●
個社分析でのみ特定されたインパクトエリア/トピック	●	●

3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

大興不動産のサステナビリティ活動のうち、ポジティブ面、ネガティブ面双方につながるインパクトエリア/トピックとしては、同社の主たる事業である、新築建売住居の販売（連動し、グループ会社ARROWSでの新築建売住居の建設）が、ポジティブ面では、ヒートショックの予防やシックハウス症候群を防ぐため「健康および安全性」、高断熱による「エネルギー」の高効率化、付加価値の高い「住居」、自地域の企業との取引増加による「零細・中小企業の繁栄」、ZEH水準の住宅提供により消費エネルギーを削減するため「資源強度」、ネガティブ面においてはエネルギーの高効率化によるCO₂削減が「気候の安定性」、ホルムアルデヒドの放散量の削減などが「大気」につながると評価される。また、社員のスキルアップ・生産性向上に資する生成AIについての研修実施は、「教育」のポジティブ、「健康および安全性」のネガティブ面に資する取り組みである。加えて、宅地建物取引士の資格取得の支援・合格者への手当支給が「教育」、「賃金」のポジティブ、「社会保護」のネガティブにつながる取り組みである。また、女性管理職割合の維持向上・女性従業員割合の増加は「雇用」のポジティブ、「ジェンダー平等」のネガティブに資する取り組みであり、ARROWSで発生する木材の破材を大興不動産においてバイオ炭とし、J-クレジット認証を受ける取り組みの計画は、「気候の安定性」のポジティブ増大、「廃棄物」のネガティブ抑制につながる取り組みである。

ポジティブ面としては、新規採用の継続は「雇用」、賃上げの取り組みは「賃金」、空き室率の低下によるオーナーの所得向上は「社会的保護」につながると評価される。

一方、ネガティブ面においては、運転時における無事故無違反などの社員の安全確保に向けた取り組みや、ARROWSにおける自社および協力事業者への労災対策が「健康および安全性」に資する取り組みと評価される。また、社員の働きやすい環境の整備としての残業時間の抑制・有休休暇取得の促進は「健康および安全性」に、法定で求められる福利厚生整備や希望があった場合の非正規雇用の正社員登用、資格取得における会社補助は「社会的保護」につながる取り組みである。また、不動産の査定価格において、50年以上の業歴に基づくデータを生成AIに組み込み、適正な価格査定を行っていることは「住居」、ハイブリッド車の導入数増加による温室効果ガス削減、省エネの取り組みが「気候の安定性」、「大気」、紙の使用量削減の取り組みが「資源強度」、「廃棄物」に資する取り組みと評価される。

3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法

UNEP FI のインパクト評価ツールを用いたインパクト分析結果を参考に、大興不動産のサステナビリティに関する活動を同社および関連企業のHP、提供資料、ヒアリングなどから網羅的に分析するとともに、同社および関連企業を取り巻く外部環境を勘案し、同社および関連企業が環境・社会・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、同社および関連企業の活動が、対象とするエリアやサプライチェーンにおける環境・社会・経済に対して、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最も貢献すべき活動を、インパクトエリア/トピックとして特定した。

4. 地域経済に与える波及効果の測定

大興不動産が本ポジティブ・インパクト・ファイナンスのKPIを達成することによって、現在の売上高24.3億円を、5年後に売上高26.5億円とすることを目標とする。

このような大興不動産の事業による地域経済への効果を、「宮崎県産業連関表」を用いて試算すると、大興不動産の現在の売上高(24.3億円)によっても、雇用増や所得創出による消費増なども含め、計33.9億円の経済波及効果があるものと試算される。

さらに、上記の売上高26.5億円の目標を実現した場合、年間38.1億円の経済波及効果を宮崎県内に生み出す企業となるものと見込まれる。このうち、売上高26.5億円は同社に帰属する効果であるが38.1億円-26.5億円=11.6億円は社外への経済波及効果である。

なお、この38.1億円の経済波及効果(生産誘発額)は、19.7億円の付加価値を生み、そのうち6.8億円は雇用者への所得となる。このようなメカニズムによって、地域内に各種需要が喚起され、その経済効果は幅広い産業へ及ぶこととなる。

▼大興不動産の事業による地域経済(宮崎県内)への経済波及効果(5年後)

(百万円)

	生産誘発額	うち粗付加価値誘発額	
		うち雇用者所得誘発額	うち雇用者所得誘発額
第1次波及効果	3,545	1,796	613
第2次波及効果	260	169	63
合計	3,805	1,966	676

第一次波及効果は同社の売上と同社の生産増に必要な原材料やサービス需要による効果

第二次波及効果は、第一次波及効果で誘発される生産増に伴い増加する雇用者所得がもたらす消費需要による効果

波及効果の倍率 **1.44** 倍

※波及効果の倍率は、生産誘発額の合計/同社の売上

産業別にみた経済波及効果は、同社の主軸事業である新築建売住宅の販売事業による「建築」が大きい。そのほか「不動産仲介及び賃貸」、「商業」などにも同社がもたらす生産と需要が広く波及するものとみられる。

順位	産業部門	金額(百万円)	順位	産業部門	金額(百万円)
1	建築	2,276	6	自家輸送	111
2	不動産仲介及び賃貸	297	7	金融・保険	90
3	商業	133	8	道路輸送(自家輸送を除く。)	57
4	分類不明	131	9	セメント・セメント製品	49
5	その他の対事業所サービス	128	10	木材・木製品	46

5. マネジメント体制

大興不動産は、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、プロジェクトチームを結成した。最高責任者として代表取締役 中村 忠治氏を中心に、自社の事業活動とインパクトとの関連性、KPIの設定などについて検討を重ねた。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、代表取締役 中村 忠治氏を最高責任者とし、常務取締役 川野 国広氏を実行責任者、経営企画室を中心としたプロジェクトチームのもと、全社員が一丸となり、KPIの達成に向けた活動を実施していく。

最高責任者	代表取締役 中村 忠治
実行責任者	常務取締役 川野 国広
担当部署	経営企画室

6. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定したKPIの達成および進捗状況については、西日本シティ銀行と大興不動産の担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。

西日本シティ銀行は、KPI達成に必要な資金およびそのほかノウハウの提供、あるいは西日本シティ銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成したKPIに関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などによりKPIを変更する必要がある場合は、西日本シティ銀行と大興不動産が協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、九州経済調査協会が、西日本シティ銀行から委託を受けて実施したもので、九州経済調査協会が西日本シティ銀行に対して提出するものです。
2. 九州経済調査協会は、依頼者である西日本シティ銀行および西日本シティ銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する大興不動産から供与された情報と、九州経済調査協会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評価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(PIF 原則)」および「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(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、日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<評価書作成者および本件問い合わせ先>
公益財団法人 九州経済調査協会
情報研究部 研究主査 平松 朋子

〒810-0004
福岡市中央区渡辺通2-1-82電気ビル共創館3階
TEL 092-721-4909 FAX 092-721-4908

第三者意見書

2026年3月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社大興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：株式会社西日本シティ銀行

評価者：公益財団法人九州経済調査協会

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、株式会社西日本シティ銀行（「西日本シティ銀行」）が株式会社大興不動産（「大興不動産」）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、公益財団法人九州経済調査協会（「九州経済調査協会」）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。西日本シティ銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、九州経済調査協会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、西日本シティ銀行及び九州経済調査協会にそれを提示している。なお、西日本シティ銀行は、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。

西日本シティ銀行及び九州経済調査協会は、本ファイナンスを通じ、大興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、大興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。

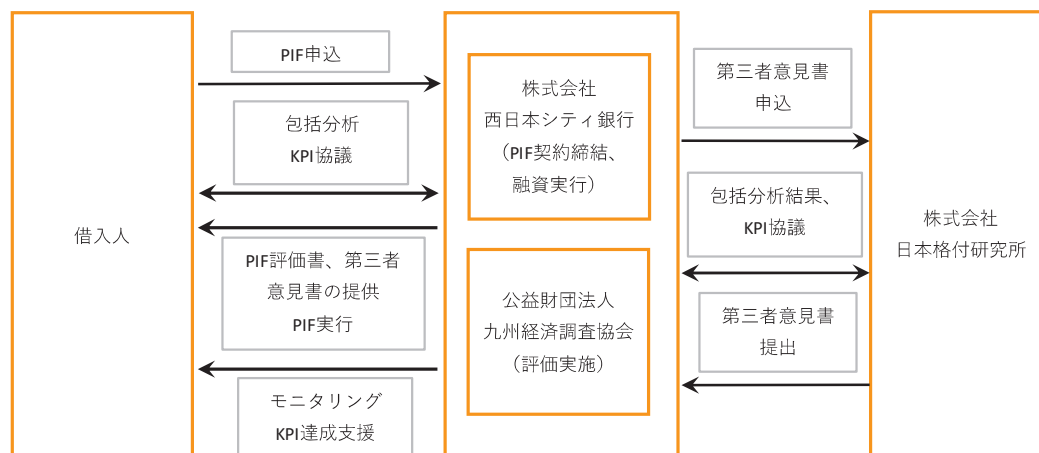
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、西日本シティ銀行が 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) 西日本シティ銀行は、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：西日本シティ銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、西日本シティ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、西日本シティ銀行からの委託を受けて、九州経済調査協会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、全て九州経済調査協会が作成した評価書を通して西日本シティ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、九州経済調査協会が、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大興不動産から貸付人である西日本シティ銀行及び評価者である九州経済調査協会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

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

稲村 友彦

稲村 友彦



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、依頼者の求めに応じ、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が定める 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