

2025 年 4 月 2 日

ー取引先の SDGs/ESG への取組みを後押しー
「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、株式会社レジデンシャル不動産（代表取締役 内田 廣輝）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す。

記

1. PIF の契約内容

契 約 日	2025 年 3 月 31 日
融 資 額	100 百万円
期 間	5 年
資 金 使 途	運転資金

2. 設定した KPI（詳細は別紙「評価書」をご参照ください）

社会面の KPI	- 厚生労働省「就労条件労働調査」による従業員 1,000 人規模平均の年次有給休暇取得率をベンチマークとし、 ➤ 2027 年度までに、年次有給休暇の社員平均取得率を、上記、従業員規模企業の 2023 年実績である 67%にキャッチアップする。 ➤ 2028 年度から 2029 年度まで、上記 67%を上回る年次有給休暇の社員平均取得率を実現し、同レベルを維持する。 【実績】 2022 年度 46% 2023 年度 53% 2024 年度 62% - 営業職社員の宅地建物取引士（宅建）資格保有率を 2025 年度に 50%以上にし、2029 年度までに 60%以上に引き上げる。 【実績】 2022 年度 20.5% 2023 年度 42.9% 2024 年度 49.5% 2029 年度までに、施工管理部社員の施工管理技士（2 級以上）の取得者を輩出する。併せて、すべての同部社員がインテリア設計士資格保有者とする。 【実績】 ➤ 施工管理技士（2 級以上）の取得者 0 名 ➤ インテリア設計士資格保有者 2 名（取得率 28.6%）
----------	--

社会面の KPI	2029 年度までに社員数を 450 名まで拡大する。 【実績】 2020 年度（2021 年 1 月）：140 名 2021 年度（2022 年 1 月）：170 名 2022 年度（2023 年 1 月）：210 名 2023 年度（2024 年 1 月）：231 名 2024 年度（2025 年 1 月）：266 名 2029 年度（2030 年 1 月）まで 2024 年度比で社員 1 人当たり人件費約 10%増 605 万円（年率平均 1.9%増）を目指す。 【実績】 2022 年度（2023 年 1 月）：530.1 万円/人 2023 年度（2024 年 1 月）：513.6 万円/人 2024 年度（2025 年 1 月）：549.9 万円/人 2025 年度（2026 年 1 月）まで、障がい者の法定雇用率 2.5%に追いつき、2029 年度（2030 年 1 月）までに障がい者雇用者数を 12 名とする。 【実績】 2024 年度（2025 年 1 月）：4 名 雇用率 1.7%
経済面の KPI	2029 年度までにマンション買取再販件数を 3,400 件に増やし、且つ、販売平均価格を 2,900 万円前後に抑える。 【実績】 2024 年度 買取再販件数 2,000 件 2024 年度 販売平均価格 2,300 万円/件 2029 年度までに、建築確認通知書（1999 年 5 月 1 日以降は確認済証）の発行日が 1981 年 6 月 1 日以降の新耐震基準によるマンションの販売比率を 81%まで高め、耐震性を担保しうる安心安全な住宅流通に努める。 【実績】 2022 年度：76% 2023 年度：74% 2024 年度：76% 2029 年度までに施工管理部門における施工監督のリモート化率を 100%とし、現場 1 カ所当たりの往来回数を 0.5 回にする。（1 カ所当たり往来回数 2024 年度比 73.7%減） 【実績】 2024 年度、約 2,000 の現場のうち、6 割の現場でリモート化（現場 1 カ所当たりの往来回数は 1.9 回）
環境面の KPI	2029 年度までに新規に導入する営業車両（試算値 17 台）について、今後もすべてハイブリッドカー、もしくは電気自動車とする。 【実績】 2024 年度：25 台保有 ハイブリッドカー率 100% 2029 年度までにホームステージングサービスで発生する家具類のリユースの仕組みを確立する。

（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	株式会社レジデンシャル不動産
所 在 地	東京都足立区千住一丁目 18 番 1 号
設 立	2012 年 2 月
業 種	不動産業
特 長	➤ 当社は、区分所有マンションのリノベーションに特化した事業モデルを創業時から構築し、物件仕入れから工事・アフターまでを自社一貫体制で行っています。 ➤ 当社は、中古住宅再生事業を、多くの不動産会社のビジネスとして活用していただくため、当社が物件取得することで、物件仕入れのリスクをとらずに中古住宅再生事業に参入できる仕組みを確立しています。 ➤ 当社は、入居後に家具を配置した、イメージ画像を作成することで、お客さまの購買意欲を高め、販売期間の短縮に取り組んでいます。

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 亀田 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

(株式会社レジデンシャル不動産)

2025 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	11
2. サステナビリティ活動と KPI の設定	14
2-1 社会面での活動と KPI	14
2-2 社会・経済面での活動と KPI	22
2-3 経済面での活動と KPI	23
2-4 経済・環境面での活動と KPI	24
2-5 環境面での活動と KPI	25
3. 包括的分析	29
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	29
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	29
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	31
3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法	31
4. 国内に与える波及効果の測定	32
5. マネジメント体制	33
6. モニタリングの頻度と方法	33

(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、株式会社レジデンシャル不動産(以下、レジデンシャル不動産)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、レジデンシャル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>

レジデンシャル不動産は、本社を東京都足立区に置く、中古住宅の再生に係る当該住宅売買を主軸とする不動産事業者である。同社は成長・拡大の一途を辿っている。売上高は創業した2012年度2億円からスタートし、その後、12期連続増収を記録、2025年度も増収見込みとなっており、買取再販年間販売戸数ランキングのマンション部門では、3年連続で業界1位となっている。

同社の成長要因は、競合が激しく物件価格の高い地域より、一定の人口がありニーズが見込める20～60万人規模の地方都市及び区部をターゲットにしている点と、物件の取得から、プランニング・図面の作成、内装工事の施工、アフターサービスに至るまで一気通貫で対応することでスピーディーかつ低コスト、高品質を実現している点にある。

レジデンシャル不動産は、「出会いに感謝®」を企業理念として掲げ、「12の価値観」として行動指針を示し、「不動産業界の新時代を創る」というビジョンを掲げている。このビジョンは、会社が大きくなるにつれ、意識すべき企業の社会的責任を果たしつつも、これまで同社の成長の原動力であったチャレンジを止めることなく、続けていくことを対外的に宣言しているものである。

レジデンシャル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」「住居」「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」を、ネガティブ・インパクトとして「自然災害」「健康および安全性」「住居」「社会的保護」「民族・人種差別」「その他の社会的弱者」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」を特定し、そのうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、レジデンシャル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11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	株式会社レジデンシャル不動産		
所在地	【東京本社】 〒120-0034 東京都足立区千住1丁目18番1号 レジデンシャルビル 【さいたま本社】 〒338-0001 埼玉県さいたま市中央区上落合9丁目14番2 レジデンシャルビル ほか、国内19都市に25支店、1都市に1営業所 海外拠点 【台湾支店】 104010 台北市中山區南京東路一段15號 One&Co3階 【Resi International(Thailand)CO.,LTD】 One City Centre Building 548 One City Centre Building, 22nd Floor, Unit 2204, Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan, Bangkok		
従業員数	261名（2025年3月末現在）		
資本金	3,000万円		
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 ※産業格付は国際標準産業分類(ISIC)による		
事業内容	中古住宅再生事業 / 不動産売買事業 / 不動産仲介事業 / 不動産コンサルティング事業 / FC事業 / ホームステージング事業 / 海外事業等		
沿革	2012年 2月 「株式会社レジデンシャル不動産」東京都足立区にて創業 3月 宅地建物取引者免許を取得 東京都知事(1)第93957号 5月 業務拡大に伴い、本社を足立区栗原に移転 2016年 8月 宅地建物取引業者免許を取得 国土交通大臣(1)第9073号 8月 株式会社レジデンシャル不動産 さいたま支店開設 2018年 2月 埼玉県さいたま市に自社ビル レジデンシャルビルを建設 5月 群馬県高崎市に高崎支店開設 11月 石川県金沢市に金沢支店開設 11月 新潟県新潟市に新潟支店開設 2019年 8月 千葉県船橋市に船橋支店開設 2020年 3月 宮城県仙台市に仙台支店開設		

	2021年	11月	愛知県名古屋市に名古屋支店開設
		3月	本社を足立区千住へ移転 自社ビル 新社屋建設
		4月	大阪府大阪市に大阪支店開設
		5月	『出会いに感謝』を商標登録
	2022年	8月	福岡県福岡市に福岡支店開設
		12月	千葉県千葉市に千葉支店開設
		1月	兵庫県神戸市に神戸支店開設
		2月	北海道札幌市に札幌支店開設
		4月	広島県広島市に広島支店開設
		6月	京都府京都市に京都支店開設
		11月	神奈川県横浜市に横浜支店開設
		11月	熊本県熊本市に熊本支店開設
	2023年	3月	香川県高松市に高松支店開設
		4月	台北市に台湾支店開設
		4月	大阪府中央区になんば支店開設
		4月	埼玉県所沢市に所沢支店開設
		9月	一般社団法人日本経済団体連合会(経団連)に入会
		10月	千葉県柏市に柏支店開設
	2024年	10月	タイ・バンコクに現地法人 Resi International(Thailand)CO.,LTDを設立
		6月	奈良県奈良市に奈良支店開設
		6月	東京都豊島区に池袋支店開設
		10月	株式会社さくら不動産販売と事業統合
		10月	埼玉県川口市に川口支店開設
	2025年	1月	兵庫県神戸市にみなと支店開設

事業概要

【事業の特長】

レジデンシャル不動産は、本社を東京都足立区に置く、中古住宅の再生に係る当該住宅売買を主軸とする不動産事業者である。2012年2月に「株式会社レジデンシャル不動産」として創業後、翌月には宅地建物取引者免許を取得し業容を拡大させた。その後、北陸、及び関東一円に支店網を拡大し、2018年には、さいたま市に自社ビル「レジデンシャルビル」を建設し、2021年には2棟目の自社ビル新社屋を建設し、当地（足立区千住）へ本社を移転した。

業務内容は一貫して、中古住宅（ほぼ全戸がマンション）の再生に係る当該住宅売買であるが、その他、買取再販事業の周辺領域で、同社が培ってきたノウハウを外販する事業も展開する。1つは、同事業のフランチャイズ事業（レジデンシャルネットワーク）で、各地域の不動産会社をパートナー（フランチャイザー）とし、パートナーから寄せられた物件情報を提供すれば、同社が物件取得に要するファイナンスをサポートし、バリューアップに向けた再生に係るサービス（設計～工事～販売～アフターフォロー）を一貫して行う事業である。



2つめの買取再販事業の周辺領域の事業は物件を魅力的に演出することで、購入希望者に良い印象を与え、購買意欲を高める「ホームステージング」であり、売主の販売を支援する点で、同社の本業であるサービスの一部の外販と言える。



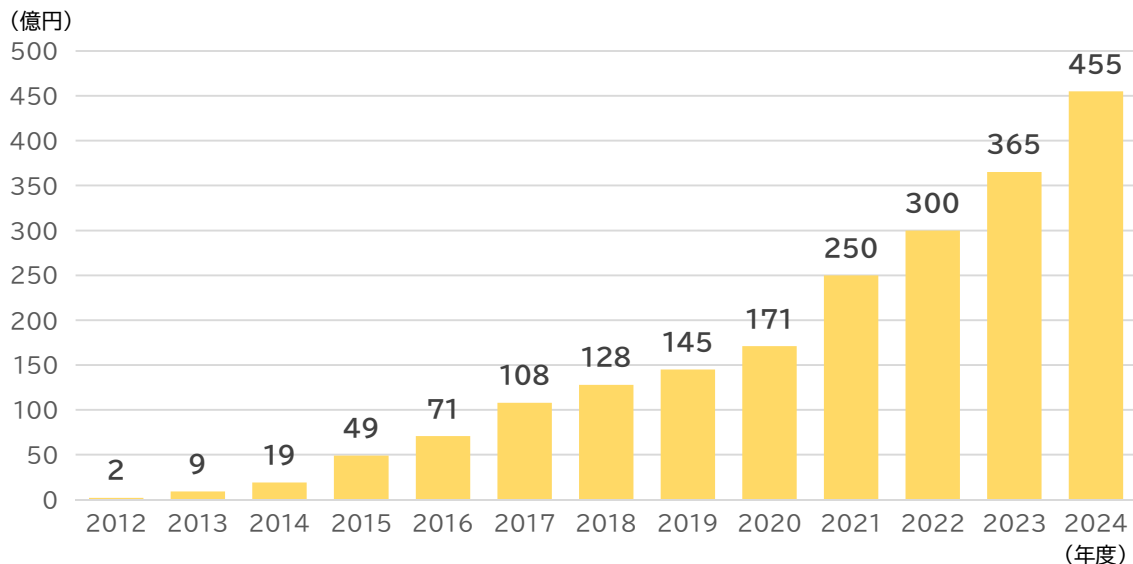
いずれの事業も開始して間もないため、全体の売上に占める割合は合わせて1%に満たないが、不動産売買事業からサービス業への展開を企図する特徴的な取り組みだと言える。

【創業の経緯・事業拡大の流れ】

レジデンシャル不動産の歴史は、2007年、同社代表取締役社長の内田 廣輝氏が大手不動産企業へ就職したことに遡る。その大手不動産企業で、内田氏は瞬く間にトップセールスマンとなった。その販売手腕が自信となり、大手不動産企業から独立し、今のレジデンシャル不動産に至っている。

独立・創業して以来、同社は成長・拡大の一途を辿っている。売上高は創業した2012年度2億円からスタートし、その後、12期連続増収を記録、2025年度も増収見込みとなっている。

▼(株)レジデンシャル不動産 売上高の推移



資料) (株)レジデンシャル不動産webサイト (<https://e-resi.jp/company/>)

販売戸数の増加に伴い、業界内でのポジションも高まっている。

2018年には、リフォーム産業新聞「買取再販年間販売戸数ランキング」で初のベストテン入り(9位)し、同社にとって画期的な年となった。

業務内容は一貫して、中古住宅の再生に係る当該住宅売買であるが、マーケット拡大を狙って、その後も支店網の拡大を続け、2021年に初の西日本への展開となる大阪支店、続けて福岡支店を開設した。同年、ついに年間販売戸数は1,000戸を超え、名実ともに業界を代表する企業となった。これに伴い、企業理念を掲げ、併せて、その企業理念「出会いに感謝」を商標登録した。

その後も、主要大都市を中心に支店網の拡大を続けつつ、2023年には同社初の海外拠点となる台湾支店を開設し、日本の住宅を販売する拠点としたのに続き、同年、タイ・バンコクに現地法人 Resi International(Thailand)CO,LTDを設立。当地において物件を仕入れ、当地で再販するという国内での事業同様の中古住宅の買取再販ビジネスの展開に着手している。同社はさらに拡大を続け、2022年には「買取再販年間販売戸数ランキング」で3位、そして、直近2024年は2位となり、現在に至っている。なお、同ランキングのマンション部門では、直近3年連続で業界1位となっている。

このように業界を代表する企業へ成長していくに伴い、社員の家族を含めた健康的な生活や社員全員の活躍を促す福利厚生面での取り組みはもちろんのこと、企業としての社会的責任(CSR)への要請の高まりを受け、2018年頃よりCSR活動に力を入れている。『私たちが社会にできる「恩返し」を』をモットーに、地域の子供も食堂応援や地域スポーツ振興、働きやすい環境づくりや人材育成活動を行っている。

【レジデンシャル不動産の強み】

同社が創業来、ここまで急成長を遂げてきたのは、もちろん、低金利による資金調達や、中古住宅の流通市場の拡大によるところもあるが、多くの企業が覇を競う中で、同社がアウトパフォームし続けている要因は、1つに的確なマーケットのターゲティングにある。同社では同業他社との競争が激しく物件価格の高い首都圏より、一定の人口がありニーズが見込める20~60万人規模の地方都市をターゲットにブルーオーシャン戦略を採っている。2つめは、物件の取得から、プラン

ニング・図面の作成、内装工事の施工、アフターサービスに至るまで、自社で内製化の上、一気通貫で対応することでスピーディーかつ低コスト、高品質を実現している点にある。もちろん、この2点以外にも、徹底した地域密着と、地元採用の営業担当者による情報収集力が強み。他社に先駆けてマンション情報を把握できる体制を整えている。

▼(株)レジデンシャル不動産 CSR活動のモットーとコンセプト

私たちが社会にできる「恩返し」を

私たちは事業を通じ、「地域活性化」というコンセプトのもと、社会貢献活動に取り組んでいます。

具体的な活動内容としては地域の子ども食堂応援や地域スポーツ振興、

働きやすい環境づくりや人材育成などがございます。

従業員やその家族、協力会社様や各地域の皆様など多くのステークホルダーの皆様に恩返しができるよう

地域への環境活動や寄付活動など様々な活動を通じて企業としての責任を果たしてまいります。

SDGs

「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称。2015年9月の国連サミットの中で、2016年～2030年までの長期的な開発の指針として掲げられた、「格差の問題」「持続可能な消費や生産」「気候変動対策」などの国際社会共通の17の目標と169のターゲットです。

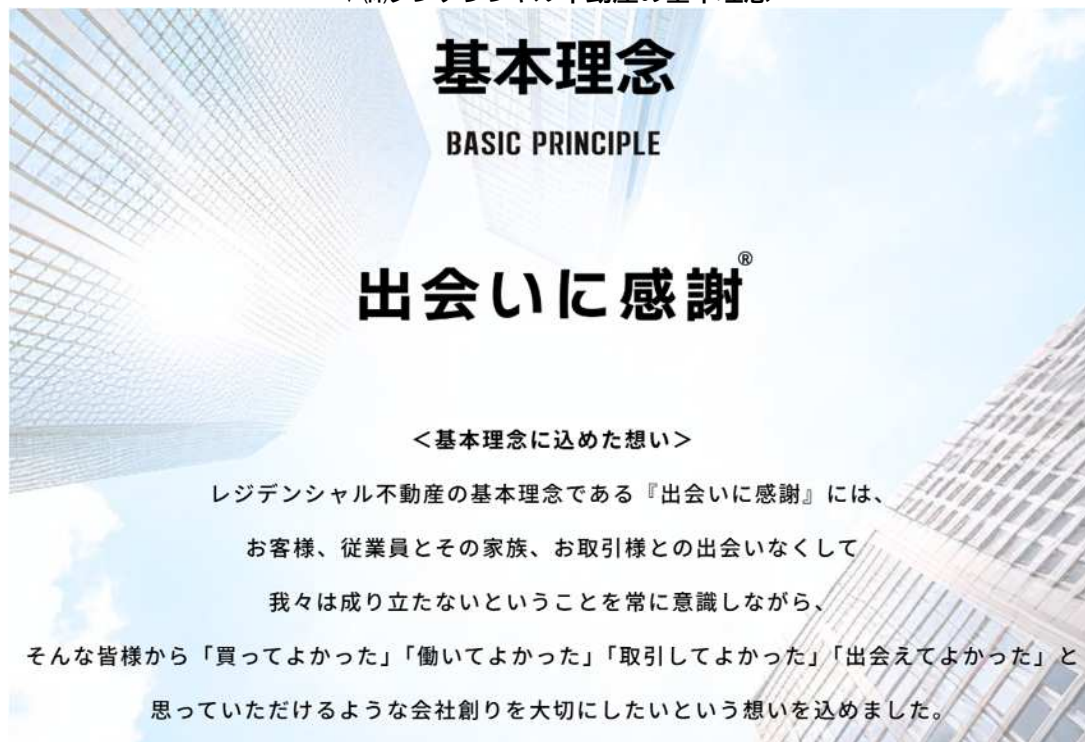


資料) (株)レジデンシャル不動産webサイト (<https://e-resi.jp/csr/>)

基本理念

レジデンシャル不動産は、「出会いに感謝®」を企業理念として掲げ、前述のとおり、商標登録まで行なっている。この理念には、社員がレジデンシャル不動産の下に集い、チームとして共に働く僥倖が表現されていることはもちろん、同社の強みともなっている売却物件に関する情報収集力の礎となる、地元に着した不動産事業者との出会いも、この理念に込められている。つまり、そうした他者とのコミュニケーションがあって初めて同社の事業が成り立つんだという深い感謝の気持ちが込められている。また、従業員にそうした感謝の気持ちがあればきっと、利害が対立する売主買主双方にとも満足させる行動をとるようになるという、社員の行動指針にも繋がる理念にもなっている。

▼(株)レジデンシャル不動産の基本理念



基本理念
BASIC PRINCIPLE

出会いに感謝®

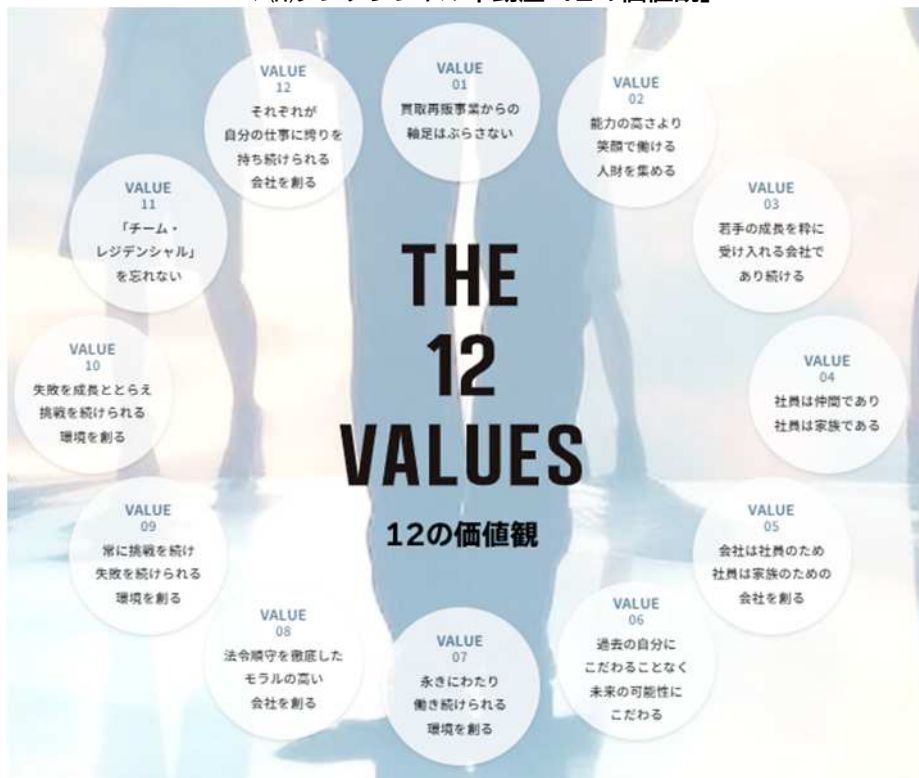
＜基本理念に込めた想い＞

レジデンシャル不動産の基本理念である『出会いに感謝』には、
お客様、従業員とその家族、お取引様との出会いなくして
我々は成り立たないということを常に意識しながら、
そんな皆様から「買ってよかった」「働いてよかった」「取引してよかった」「出会えてよかった」と
思ってもらえるような会社創りを大切にしたいという想いを込めました。

資料) (株)レジデンシャル不動産webサイト (<https://e-resi.jp/residential-way/>)

その行動指針に当たるのが、「12 の価値観」である。企業理念がこの 12 の価値観の環の中心にあるイメージで、設定されており、いずれも社員に対する行動規範的な内容はもちろん、組織(会社)と社員(個人)の関係性を定義している内容から、社員のエンゲージメントを高める社の姿勢を謳った内容まで網羅されており、この 12 の価値観は同社の人的資本経営のビジョンという捉え方もできるものである。

▼(株)レジデンシャル不動産「12の価値観」



資料) (株)レジデンシャル不動産webサイト (<https://e-resi.jp/residential-way/>)

ビジョン「不動産業界の新時代を創る」は、より外向けのメッセージであり、創業来急成長してきた同社の思いが、そのままビジョンになっている。すでにマンション買取再販業界においては業界トップとなり、通常なら、成長が踊り場に差し掛かるタイミングでもある。また、前述の通り、業界の代表者として成熟した振る舞いも必要になってくる。このビジョンは、会社が大きくなるにつれて意識すべき企業の社会的責任を果たしつつも、これまで同社の成長の原動力であったチャレンジを止めることなく、続けていくことを対外的に宣言しているものであり、このビジョンの実現が、「12の価値観」に掲げている社員、およびその家族に対する責任ある内容にも繋がってくるものと解釈できる。

▼(株)レジデンシャル不動産のビジョン

資料) (株)レジデンシャル不動産webサイト (<https://e-resi.jp/residential-way/>)

1. 業界動向

本章では、同社の主要事業である不動産、とくに不動産買取再販事業に関する動向及び課題の把握を行った。

【市場動向】

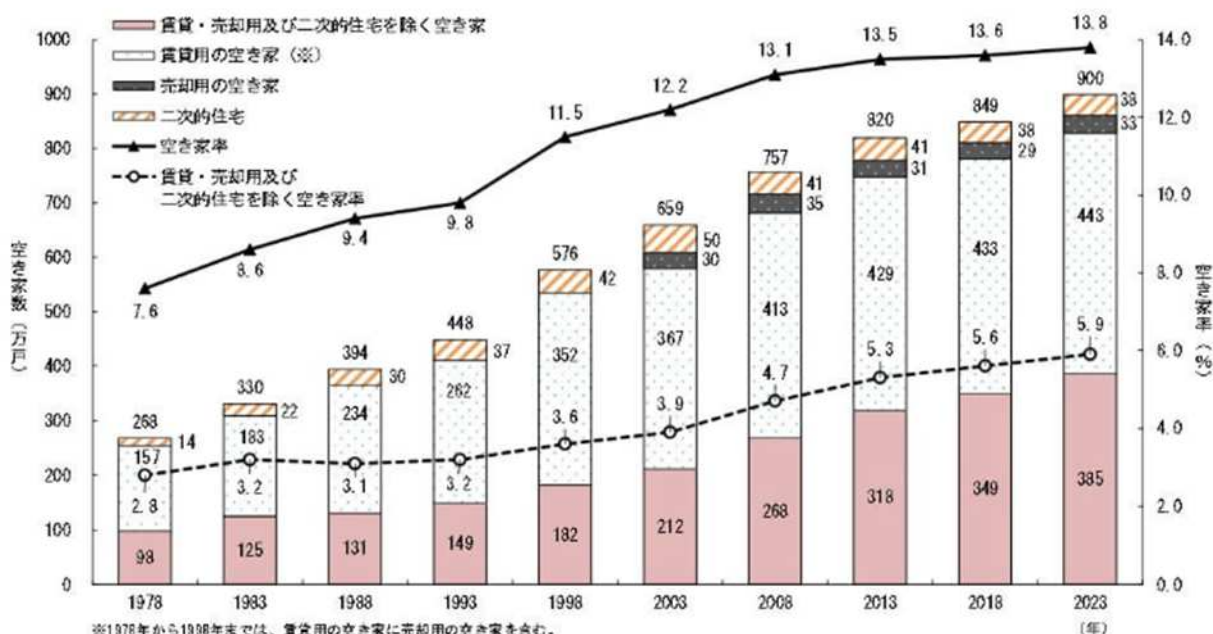
フローからストック活用へ増加する既存住宅流通量

同社が主力事業としている住宅の買取再販事業は、フローではなく、今あるストックを活用した事業であると言える。

戦後から1970年代前半まで、住宅が量的に不足していた時代は終焉し、1970年代後半以降は、居住水準の目標を設定し住宅の質的向上が図られてきた。量的質的な住宅不足の解消にともない、次には空き家の増加が表面化してきた。空き家の増加は、破損や倒壊による事故や火災のリスクを高めるだけでなく、犯罪の温床となり、治安が悪化したり、地域環境が悪化することで近隣の不動産の価値の低下などを引き起こす、大きな社会問題となっている。そのため、2015年5月に空き家問題への対策法である「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家の発生が社会的な問題である認識が広がってきたところである。

実際に、下図で空き家数と空き家率の推移を示しているが、1998年に空き家率はついに10%を上回り、その後、直近調査の2023年まで一貫して上昇し続けている。

▼空き家数と空き家率の推移



資料) 総務省統計局「住宅土地統計調査」

なお、空き家数増加への寄与が大きいのは、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家で、売却用の空き家は比較的少ない。しかし、用途が定まっていない、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家については住み手が見つからないまま放置されている住宅であるため、今後、売却および賃貸用にシフトする可能性も高い住宅ストックである。

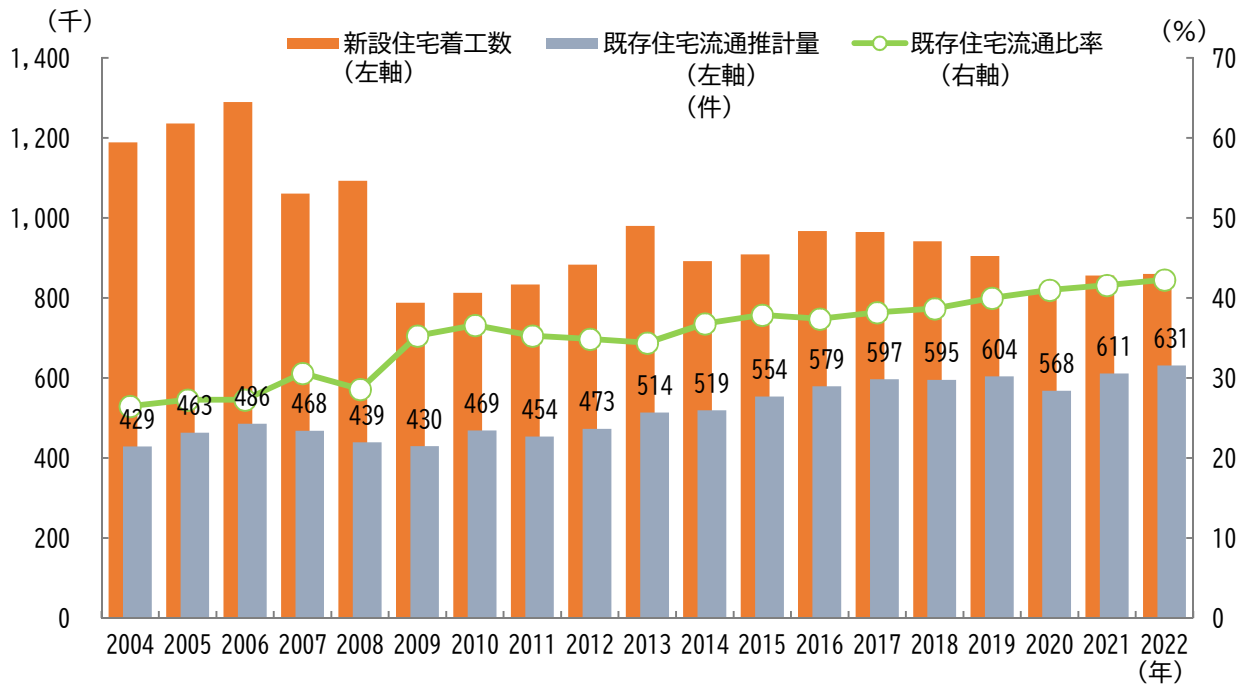
新築住宅着工に迫る勢いの既存住宅流通量

実際に、空き家の増加とともに、既存住宅の流通量も増加傾向にある。特に2000年代(H22年以降)に入り、増勢が顕著となっており、直近の2022年においては、中古住宅流通量は過去最高を記録している。一方、新設住宅着工戸数は2000年代以降、ほぼ横ばいに推移しており、新設と既存住宅の流通量に占める既存住宅の割合も、年々、上昇し、2022年には42.3%に達し、新設

住宅の流通量に迫る勢いをみせている。

下図で示しているように、住宅市場にける新築から既存(中古)住宅へのシフトは、空き家というストックの増大に併せ、緩やかに進行してきた。もちろん、このような市場構造の変化は、同社の業績が右肩上がりで推移しているのと無関係ではないだろう。

▼既存住宅流通量の推移



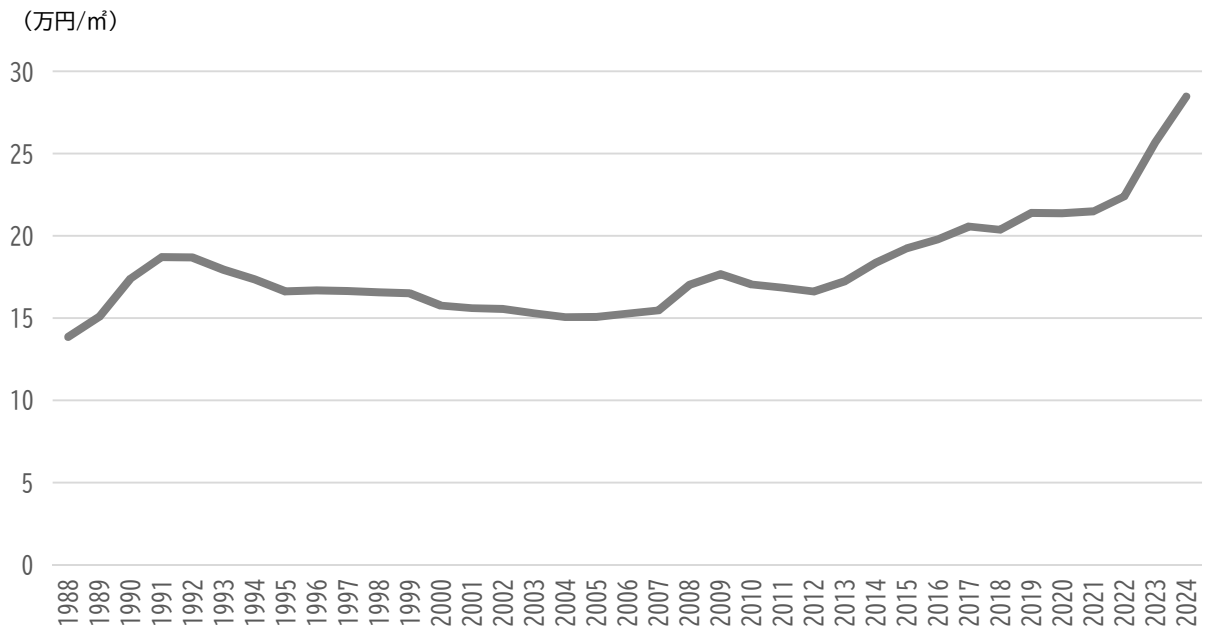
資料) 一般社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計について」(2024年2月)

中古住宅市場の拡大に拍車をかける建築費の高騰

2022年まで緩やかに市場が拡大してきた既存住宅流通市場であるが、2023年以降、さらなる外部環境の変化によって、市場環境が大きく変わっている。

市場環境の変化とは、建築費の高騰である。次頁図では各年に着工した住宅の1㎡当たりの工事費の推移を示している。2013年以降、緩やかな上昇基調にあるが、2023年以降はコロナ禍から脱し、経済活動が再開・回復してきたことによって、上昇の勢いが強まり、“高騰”と表現できるほどの上昇率となっている(2023年15%上昇、2024年11%上昇)。

▼着工住宅の面積(㎡)当たり工事費の推移

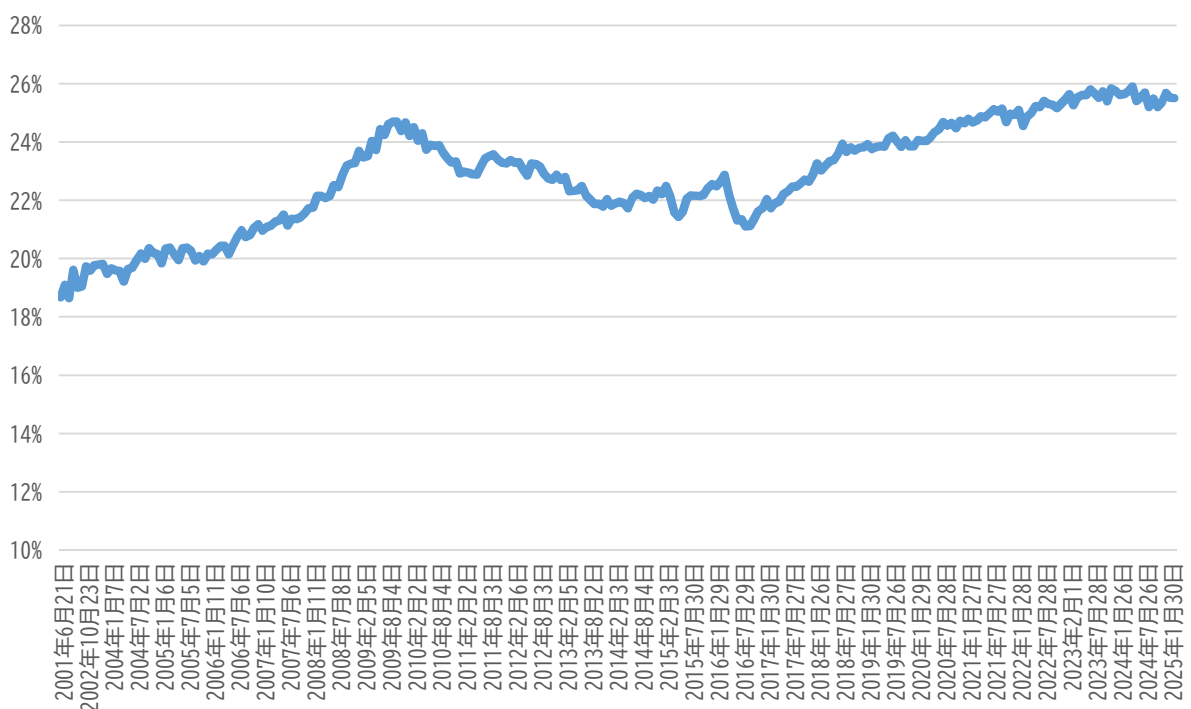


資料) 国土交通省「建築物着工統計」よりKERC作成

もちろん、この勢いと同様のペースで所得が増えていけばよいが、建築費の上昇ペースに所得上昇率が追い付いていないことから、平均返済負担比率(年収に対する住宅ローン支払額の割合)もバブル期以降、過去最高レベルに達している。すなわち、新築の住宅が相対的に高価となって、広く住宅を入手できる環境ではなくなってきていることを示唆している。

新築物件の入手費用が相対的に上昇する中で、中古住宅や中古マンションの商品力は今後ますます高まっていくものと思われる。

▼平均返済負担比率の推移



注) 返済負担比率は年収に占める年間返済額の割合で、金融機関の返済比率(返済負担率)の審査基準はおおむね30~35%程度と言われている

資料) 住宅金融支援機構 月次債既発債情報よりKERC作成

2. サステナビリティ活動とKPIの設定

2-1 社会面での活動とKPI

(1) 社員の健康維持・向上に向けた取り組み

前述した同社の12の価値観の中で、内田社長がとくに重要視しているのは、「チームレジデンシャルを忘れない」という価値観である。もちろん、組織としてチームで企業成長を目指すという思いがその背景にあるが、チームを構成する社員を欠いてしまえば、チームワークはおろか、チーム自体を編成することもできない。そのような意識から、同社では社員の健康維持・向上に力を入れている。実際、同社では企業の健全な成長のためには従業員の心身の健康が不可欠として、3つの柱からなる『健康経営への基本方針』を定めている。

1つは、禁煙の奨励である。具体的な取り組みとしては、期間限定ではあったが2021年に「ウェルネス・プログラム」として禁煙者への手当支給を試行した。制度化され定期的に実施しているものではないが、2025年現在、勤務時間中の禁煙のルール化を含め、勤務中の喫煙ルールを定めていく予定である。

2つめは、定期健診奨励である。労働安全衛生法に基づく法定項目に準じた健康診断の受診率はパート含め100%を達成している。また、健康診断で結果が悪かった社員に対して継続的に医師の診断・診察を受けるよう推進しているのはもちろん、健診以外でも、健康保険に加入している希望者に対して、インフルエンザワクチン接種に要する健保組合からの補助で不足する費用を助成している。

3つめは、従業員が心身の健康を保つための活動を支援する健康支援である。禁煙のウェルネス・プログラムと同様に、2021年に一定期間試行し、フィットネス、スイミング、ヨガ等、身体系の習い事に要する費用に対して支援するなど行った。

▼健康経営の取り組みに関する基本方針

基本方針

BASIC POLICY

- 1.禁煙の奨励 健康を損ねる喫煙から卒業できるよう支援し、禁煙を奨励します。
- 2.定期健診 健康課題の把握を重要課題とし、健康診断100%受診を実現します。
- 3.健康支援 従業員が心身の健康を保つための活動を支援します。

資料) ㈱レジデンシャル不動産webサイト

これら、禁煙者に対する手当や健康支援については、改めて、同社のウェルネス・プログラムとして企画し、現在、継続的な取り組みとして、社内の調査・調整と制度設計を行っているところである。

また、社員と家族の心身の健康維持に不可欠な余暇確保のため、有給休暇取得の消化にも力を注いでいる。同社社員平均の有給休暇取得率は、2022年度から2024年度にかけ、16%ptも上昇し、直近2024年度において62%となっている。2022年度時点では業界平均を下回っていた取

得率は、ほぼ業界(不動産業・物品賃貸業)平均(令和6年 62.4%)²にキャッチアップしている。

この有給休暇取得率上昇の背景には、2022 年度より法令で定められている年次有給休暇に上乘せして、5日間の計画的有給休暇を導入したことが奏功している。なお、このような「計画的付与制度」は同社と同じ従業員規模で導入している企業は4割³に満たないが、社員からは「休暇が取りやすくなる」との声が多く好評である。

ただし、わずかではあるが、計画有休である5日間しか取得できていない社員がいるのも事実で、今後、業務の見える化を進め、すべての社員が有給休暇を5日以上取得できる職場環境づくりを進めていく予定である。

なお、同社では、計画有休以外にも、独自の休暇制度を備えている。とくに従業員の家族に配慮した休暇とともに、女性特有の体調不良の際に利用できる特別休暇(エル休暇)は女性の働きやすさ、生産性向上⁴にも繋がる、社員の女性比率が高い職場ならではの特徴ある休暇制度として評価できる。

▼レジデンシャル不動産独自の休暇制度

- 有給休暇の特別付与…年間 5 日の取得が義務付けられたことにより、自身の有給休暇とは別に 5 日間会社が特別に付与
- エル休暇…女性特有の体調不良の際に利用できる特別休暇
- 看護休暇…家族の体調不良により補助を要請された際に利用できる特別休暇
- キッズデイ休暇…家族に関わる外部行事で同行を要請された際に利用できる休暇

資料) (株)レジデンシャル不動産webサイト、ヒアリングより作成

その他、残業時間(月間平均)は、2022 年度(2022/2～2023/1) 20.4 時間、2023 年度(2023/2～2024/1) 17.9 時間、2024 年度(2024/2～2025/1) 15.4 時間と、年々削減されているが、時期によって長くなる場合があるため、月 30 時間以上(法定は 45 時間)の残業時間が発生した場合は、翌月の衛生委員会で1つのトピックとして、上長含め指導し、残業時間を抑えるよう取り組んでおり、今後、業務の見直しや上記の取り組みによって、部長以上を除く社員全員の残業時間を月 30 時間以下に抑えていく予定である。

(2)従業員の能力開発への取り組み

同社の事業において、必要となる知識/スキルは、不動産の売買に係る宅地建物取引士(宅建)や、リフォーム工事の監督に必要な施工管理技士等、資格に裏打ちされた専門知識である。

ただ、宅建の資格自体は、同社の事業において必要不可欠というものではない。というのも、中古マンションを調達する際も、またリフォーム後に再販する際も、宅地建物取引業者(宅建業者)が仲介するためである。しかし、同社社員が宅建業者はもちろん、不動産の売主、買主とも接触することが常であるため、建物取引に関する知識があることで困ることはない。むしろ、その専門知識があることで円滑な取引が可能になる。そのため、同社では営業職の宅建資格取得に力を入れており、資格手当といった経済的インセンティブはもちろん、新卒の内定者に対して会社負担で通信教育を実施し、入社早期における宅建資格取得を促している。

このような取り組みが奏功し、営業職社員に対する宅建取得者の割合は近年急激に上昇し、営業人数に対する割合は直近2025年1月時点で5割近くにまで達している。

リフォームを担う施工管理部については、国家資格である施工管理技士を取得している社員はいないが、今後、施工管理部施工課の社員から施工管理技士を輩出し、同部設計課社員全員の2級建築士取得を目指している。

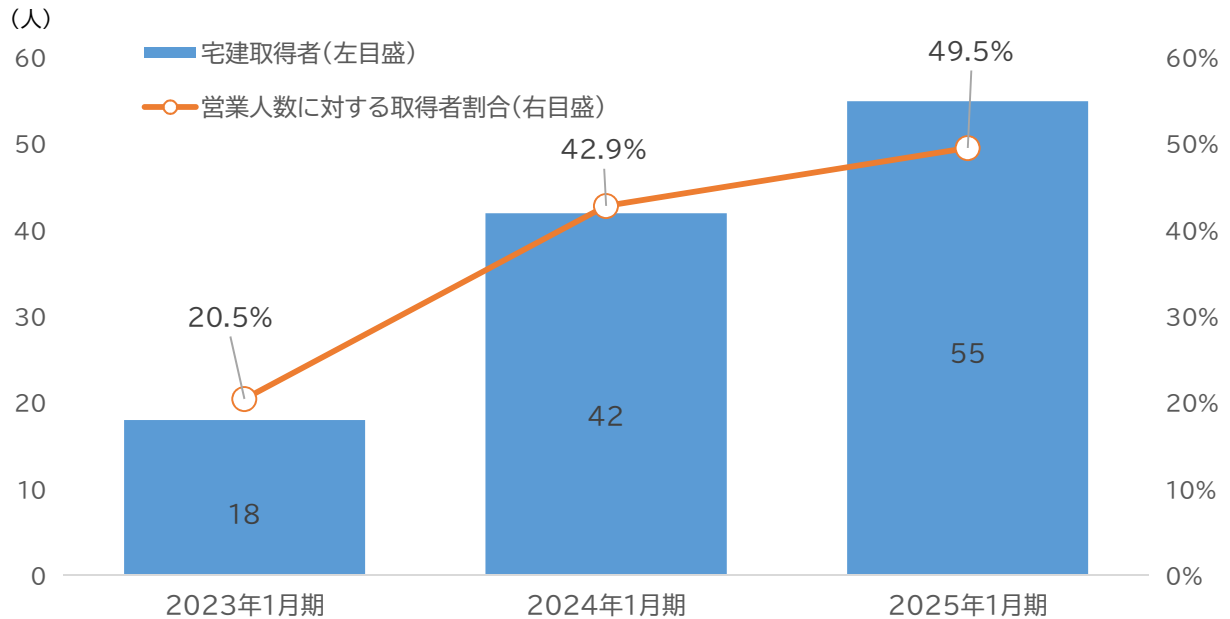
² 厚生労働省「令和 6 年就労条件総合調査」

³ 同上

⁴ 経済産業省「女性特有の健康課題による経済損失の試算と健康経営の必要性について」(2024年 2 月)

(https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/healthcare/downloadfiles/jyosei_keizaisonshitsu.pdf)

▼宅建取得者と営業人数に対する宅建取得者の割合



資料) ㈱レジデンシャル不動産提供

このような資格に裏付けされた専門知識は、同社の成長にとってあることが望ましいが、それだけでは十分ではない。とくに営業職のスタッフには、専門知識/知的能力に加え、他者との関係性構築や共存できる社会・対人関係力を伴う「人間力」が必要とされる。人間力は一朝一夕に身につくものではないが、同社が2021年からCSRとして始めた支店を有する都市にある『こども食堂』を経済的に支援する「KIDS SUPPORT PROJECT」を研修プログラムとして活用し、各支店の社員がその町のこども食堂を訪問し、食堂のスタッフへのインタビュー記事をwebサイトに掲載する試みを行っている。食堂を利用する子どもや、食堂を運営するスタッフとコミュニケーションすることを通じ、こども食堂を訪問した社員は、社会を知ることと他者への理解を深める。そして地域密着が不可欠な不動産を商材として扱う同社では、社員がこども食堂を運営し地域貢献活動を行っている人に接し、営業職として刺激となることもある。もちろん、この「KIDS SUPPORT PROJECT」は純粹にCSRとして行っている活動ではあるものの、結果的に、地域へ入り、営業職として不可欠な人間力を高める“研修プログラム”として機能しているものと評価できる。

▼子ども食堂への訪問記の一部

	2025/01/28 vol.23 何か地域に貢献できることはないかと考え・・・ 群馬県 子ども食堂 金井様へインタビュー
	2024/12/27 vol.22 子ども食堂をテレビで見て感銘を受けて・・・ 千葉県 子ども食堂 佐藤様へインタビュー
	2024/11/16 vol.21 社会福祉士の資格を生かそうと思い・・・ 川口市 子ども食堂 石川様へインタビュー

資料) ㈱レジデンシャル不動産 KIDS SUPPORT PROJECT webサイトより

(3)法令遵守の取り組み

同社では新規の開発を行っておらず、建築基準法等、法令に準拠した物件の再販を行っており、主要構造部に係る工事を行っていないため、違法建築物を販売するというリスクは比較的小さい。また、同法で規制されている化学物質による室内汚染があるとして使用が禁止されている建材についても使用しておらず、リフォーム工事に係る瑕疵が発生するリスクを抑える取り組みを行っている。加えて、リフォーム箇所に不具合が出たり、瑕疵(かし)が発見されたりする場合の責任は同社にあるため、その保証とアフターサービスの範囲と体制を明確にしておかなければならない。そのような認識の下、リフォームに係るアフターフォローや保証も、工事を行う協力施工業者ではなく同社の責任範囲とする体制を採って対応している。とくに不具合が多く、生活の利便性や同じマンションの住民にも被害を与えかねない給排水の不具合に関しては、同社独自の10年保証を行っており、買い手の保護にも最大限の配慮をしている。

また、不動産売買は金額が大きく、かつ買主と売主取引する物件の情報に非対称性があることから、係争に発展することも少なくないが、同社は仲介不動産業者を通して物件の仕入れ・販売を行っているため、売り先である個人との間で「消費者保護」の観点から情報開示の義務を負うのは基本的には仲介事業者である。仕入れに関しても同様で、仲介事業者を通じて物件を仕入れるが、売主である個人等との係争が起きることもほとんどない。もし、同社が購入した物件について何か瑕疵があったとしても、それは自らの落ち度として認識せざるをえない。ただ、そのようなリスクを回避するために、マンションの仲介に慣れていない地方の零細仲介不動産事業者と売主との仲介に係る契約に対し同社の契約審査の部署がサポートする場合もある。

(4)地域雇用/所得向上への取り組み

同社は、事業の拡大計画に連動した採用により、過去5年間で社員を140名から261名まで増員し、継続的に雇用を創出してきた。

また、同社では、今後も販売戸数の拡大と企業の成長を果たすべく、さらに人員を増やし、5年後(2030年1月)までに社員数450名する目標を立てている。この点におけるポジティブなインパクトはさらに増大するものと評価しうる。一方、企業成長と社員の増加に障がい者雇用が追い付いていないため、喫緊に今後の障がい者雇用の目標を定め、法定雇用率を達成できるよう、障がい者の雇用拡大に努めていく予定である。

また、社員1人当たり人件費については、一昨年度(2023年2月から2024年1月)こそ、社員の入れ替わり要因で減少したものの、昨年度(2024年2月から2025年1月)は7.1%上がっており、同従業員規模平均の2024年1人平均賃金の改定率3.7%、同業種(建設業)平均の4.3%を上回っている⁵。また、仕入原価(調達価格)・製造原価(建設費)も上昇していることから原資となる付加価値の拡大も難しくなると予想される中で、売上目標の推移に併せ、5年後の2029年度(2030年1月)まで2024年度比で社員1人当たり人件費7.7%増(年率平均1.5%増)を確保することを目指している。なお、上述した毎年の増員分(年間平均189名÷5年=38名)を新規学卒者中心に確保していくことを想定しているため、1人当たり賃金の平均はどうしても抑えられることになる。実際、建設業および不動産業における20代前半の平均賃金は、30代前半の平均賃金より約28~30%低いことから⁶、2030年1月時点までの各年増員による社員の年齢構成の変化によって3.6~3.8%程度平均賃金が押し下げられる計算となる。その点を考慮すると、年率平均1.5%増(5年間で7.7%増)の目標は十分に野心的な水準だと思われる。

この他、社員の生計を助ける諸手当についても充実している。法定福利が備わっていることはもちろん、法定外福利に該当する手当類として、扶養家族がいる場合一律1万円の家族手当、前述の資格取得を促す「資格手当」など法定外福利として比較的ポピュラーな手当の他、遠方への転居を伴う異動となった社員に対する「帰省手当」や、地方の新支店の立ち上げに関わる場合に支給する手当など、ユニークな手当を設けている。今後は、これらに加え、前述した健康経営の取り組みに関する基本方針に則った禁煙への手当(奨励金)や、習い事への補助などを検討している。

⁵ 厚生労働省「令和6年賃金引上げ等の実態に関する調査」

⁶ 厚生労働省「令和6年賃金構造基本統計調査 速報」

▼レジデンシャル不動産の保証基準書

【Rスタンダード10 重要インフラ部分】

部位/設備	項目	新規	既存	内容	現象
給水管・給湯管	配管	10年			水漏れ、破損
排水管	配管	10年			水漏れ、破損、排水不良
ガス配管	各配管	10年			破損、ガス漏れ

【その他の重要インフラ部分】

部位/設備	項目	新規	既存	内容	現象
電気配線	各配管	2年			
通信配線	電話・TV配線・LAN配線	2年			破損、結線不良
分電盤	分電盤	2年			破損、結線不良、取付不良
換気設備	換気扇	2年		換気扇、浴室換気乾燥機（電球等消耗品は除く）	破損、動作不良、取付不良
防災設備	住宅用火災警報器	2年		簡易取付型（自動火災報知機の場合は共用部の壁所に記載）	取付不良、動作不良
床・壁・天井下地	床下地組	2年	3ヵ月	根太組・置き床下地（下地合板貼含む）	強度不足によるたわみの 著しいもの
	壁下地組			木軸組・軽量鉄骨下地（下地プラスターボード・合板含む）	
	天井下地組			野縁組・軽量鉄骨下地（下地プラスターボード・合板含む）	
浴室防水	浴室防水	2年			水漏れ

【内装及びその他設備部分】

部位/設備	項目	新規	既存	内容	現象
内装	フローリング(重ね貼り含む)	1年		フローリング材	うき、はがれ
	合成樹脂フロア・カーペット			クッションフロア・フロアタイル・カーペット	うき、はがれ
	畳敷			畳床（畳表替え・焼け・しみは除く）	うき、へこみ
	クロス貼			クロス貼・壁貼等（但し、キズは除く）	うき、はがれ
	パネル貼			キッチンパネル・バスタ・バス天井等	割れ・うき・はがれ
	タイル貼・石貼			床・壁・巾木・壁等	割れ・うき・はがれ
	シート・フィルム貼			扉・扉・ガラス等（窓枠・歩行部分は3ヵ月）	うき、はがれ
電気設備	配線器具・照明器具	2年	3ヵ月	スイッチ・コンセント・照明器具（電球・電池等の消耗品は除く）	動作不良、取付不良
	インターホン	2年	3ヵ月	本体	
給湯設備	給湯器・電気温水器	2年	3ヵ月	ガス給湯器・電気温水器本体及び付属品	水漏れ、動作不良、取付不良
キッチン	キッチン設備	2年	3ヵ月	キッチン本体	水漏れ、動作不良、取付不良
	付属品			コンロ・水栓金具等（電球等消耗品は除く）	
洗面	洗面器・洗面化粧台	2年	3ヵ月	洗面器・化粧台本体	水漏れ、動作不良、取付不良
	付属品			水栓・トラップ等（電球等消耗品は除く）	
洗濯	防水パン	2年		防水パン本体	水漏れ、動作不良、取付不良
	付属品			水栓・トラップ等（電球等消耗品は除く）	水漏れ、動作不良、取付不良、排水不良
便所	便器	2年		便器本体	水漏れ、動作不良、取付不良
	付属品			洗浄便座等（電球等消耗品は除く）	
ユニットバス	ユニットバス	2年	3ヵ月	ユニットバス本体	水漏れ、動作不良、取付不良、排水不良
	付属品			水栓・鏡等（電球等消耗品は除く）	水漏れ、動作不良、取付不良
在来浴室	機器、器具	2年		浴槽・水栓・鏡等（電球等消耗品は除く）	水漏れ、動作不良、取付不良、排水不良
	浴室扉			扉及び建具金物	動作不良、取付不良
通作	通作材	2年	3ヵ月	建具枠・窓枠（室内）・数箇・襖・柱・巾木等	動作不良、取付不良
	収納・押入			床・壁・天井合板貼・中継・天棚・吊戸棚等	
建具	木製建具	2年	3ヵ月	襖・引戸・折戸・下足入・戸襖・襖・障子（紙切れ・紙反りは除く）	動作不良、取付不良
	建具金物	2年	3ヵ月	ハンドル・ツマミ・丁番・戸当り・錠等	
	インナーサッシ	2年	3ヵ月	サッシ本体及びガラス・付属金物（クレセント・戸草等）	
ガス設備		2年		ガスコンセント・ガスロック・ガス警報機	動作不良、取付不良
空調設備	暖房先行配管	2年	3ヵ月	ドレーン管・冷媒管	水漏れ、取付不良
	床暖房			マット、リモコン	動作不良、取付不良
	エアコン機器			エアコン本体及び付属品（電球等消耗品は除く）	動作不良、取付不良
その他	その他専有部内	2年		カーテンレール・スリプキャップ・レジスター・紙巻器・タオル掛け等	動作不良、取付不良

【共用部／専用使用部分】

部位/設備	項目	新規	既存	内容	現象
玄関ドア	本体	6ヵ月		内側の塗装・シート等仕上部分	うき、はがれ
	付属金物			クローザー・ドアスコープ・ドアチェーン等	動作不良、取付不良
サッシ	本体	6ヵ月			動作不良
	付属金物			クレセント・戸草	動作不良、取付不良
網戸	本体	6ヵ月			動作不良
	付属金物			クレセント・戸草	動作不良、取付不良
自動火災報知設備	自動火災報知機	1年			動作不良、取付不良

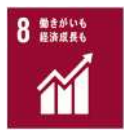
資料）（株）レジデンシャル不動産より提供

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	社員の心身における健康維持・向上
取組内容	業務の見える化を、特定従業員への偏在化を緩和し、すべての従業員が均しく、有給休暇によって心身をリフレッシュできる環境を充実する。
SDGs との関連性	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。 
KPI(指標と目標)	厚生労働省「就労条件労働調査」による従業員1,000人規模平均の年次有給休暇取得率をベンチマークとし、 ・2027年度までに、年次有給休暇の社員平均取得率を、上記、従業員規模企業の2023年実績である67%にキャッチアップする。 ・2028年度から2029年度まで、上記67%を上回る年次有給休暇の社員平均取得率を実現し、同レベルを維持する。 【実績】 2022年度 46% 2023年度 53% 2024年度 62%

インパクトレーダーとの関連性	教育、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 社会的保護 : ネガティブ・インパクトの抑制
テーマ	資格取得者の増加
取組内容	法に則った契約と施工に関する知識向上を図るため、必要な宅地建物取引士(宅建)と施工管理技士にフォーカスし、その資格取得を促していく。

SDGs との関連性	4.4 2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。  8.5 2030年までに、若者や障害者を含む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。 
KPI(指標と目標)	① 営業職社員の宅地建物取引士(宅建)資格保有率を2025年度に50%以上にし、2029年度までに60%以上に引き上げる。 【実績】 2023年度 42.9% 2024年度 49.5% ② 2029年度までに、施工管理部施工課から国家資格の施工管理技士(2級以上)の取得者を輩出する。併せて、同部設計課社員全員の2級建築士資格取得を目指す。 【実績】 ・施工管理技士(2級以上)の取得者 0名 ・2級建築士資格保有者 3名(取得率 43%)

インパクトレーダーとの関連性	雇用、賃金、その他の社会的弱者
インパクトの別	雇用、賃金 : ポジティブ・インパクトの増大 その他の社会的弱者 : ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	新規採用による雇用拡大、障がい者の雇用拡大と賃上げによる社員の生活水準の向上
取組内容	事業の拡大に伴い積極的に採用を行い、従業員を増やすとともに、業績向上の果実を社員へ還元し、社員のエンゲージメントを高める。
SDGs との関連性	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。 
KPI(指標と目標)	① 2029年度までに社員数を450名まで拡大する。 【実績】 2020年度(2021年1月):140名 2021年度(2022年1月):170名 2022年度(2023年1月):210名 2023年度(2024年1月):231名 2024年度(2025年1月):266名 ② 2024年度から2029年度(2030年1月)まで、社員1人当たり人件費を毎年平均1.5%増やす。 【実績】 2022年度(2023年1月):530.1万円/人 2023年度(2024年1月):513.6万円/人 2024年度(2025年1月):549.9万円/人 ③ 2025年度(2026年1月)まで、障がい者の法定雇用率2.5%に追いつき、2029年度(2030年1月)までに障がい者雇用者数を12名とする。 【実績】 2024年度(2025年1月):4名 雇用率1.7%

2-2 社会・経済面での活動とKPI

(1)手ごろでかつ、安全な住宅を多くの人に供給する取り組み

同社のコアとなる事業は、それ自体が、「住宅」面においてポジティブなインパクトを与える取り組みであると評価できる。その事業内容の詳細、そして、これまで同社が供給してきた住宅戸数は、前述の通りである。また、2. 業界動向でも示した通り、近年は土地に加え、建築費が高騰している。その結果、新築一戸建ての返済負担比率は、バブル期以降最高の水準にまで達している。

一方、同社では新築マンションの購入が難しい収入にある世帯でも比較的購入しやすい住宅(中古マンション住宅)を年間2,000戸超販売し、マンション部門の住宅買取再販業界トップ企業となっている。適切で安全かつ手頃な価格の住宅を多くの人々へ届ける点で、大きなポジティブ・インパクトをもたらしているものと評価できる。今後ももちろん、さらに各地域における物件情報の収集力を強化し、多くの世帯が購入できる手頃な価格の住宅を供給・販売を拡大していく予定である。

ただし、我が国は地震大国でもある。その点で、耐震性が確保されていなければ、中古マンションをリフォームし、住宅設備や内装を新しくして利便性と快適性が高まったとしても、“適切で安全”の面でネガティブなインパクトを与えかねない。そこで同社では、震度6以上の地震に対し強固な基準が設けられるようになった新耐震基準が適用される1981年6月1日以前の建物については、社の方針として、今後、取り扱う割合を減らし、ネガティブになりうるインパクトを未然に抑制する目標を掲げている。

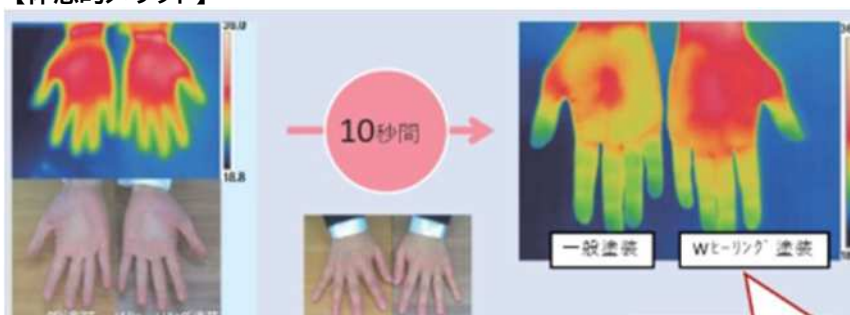
加えて、同社では安心・安全な住宅供給のため、建築基準法で使用が禁止されている化学物質を含まない建材の使用はもちろん、2025年3月に冬は冷たさを感じにくく、夏はさらっとした感覚となり、滑りにくい加工で子供、高齢者の転倒を防ぎ、安全を確保できるリノベーションにおいて業界初となるPBフローリングを開発・導入している。

▼東洋テックス㈱と共同開発したPBフローリング床材

【滑りの評価】

滑り抵抗係数	滑りやすい	←→		滑りにくい
	0.2	0.3	0.4	
人の滑りにくさ C.S.R		弊社一般塗装品	Wヒーリング塗装品	
ペットの滑りにくさ C.S.R・D*	弊社一般塗装品		Wヒーリング塗装品	

【体感的メリット】



資料) ㈱レジデンシャル不動産webサイト

社会・経済面のKPI

インパクトレーダーとの関連性	健康および安全性、住居、零細・中小企業の繁栄
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 住居 : ポジティブ・インパクトの増大、 ネガティブ・インパクトの低減 零細・中小企業の繁栄 : ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	所得の多寡によらず、より多くの人々が、安心安全な住宅を持てる社会にする。
取組内容	・中古マンションの買取→リフォーム→販売というマンション買取再販事業を継続・拡大する。 ・上記を通じ、安心安全な住まいを手ごろな価格で供給する。
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。 
KPI(指標と目標)	① 2029年度までにマンション買取再販件数を3400件に増やし、且つ、販売平均価格を2,900万円前後に抑える。 【実績】 2024年度 買取再販件数 2,000件 2024年度 販売平均価格 2,300万円/件 ② 2029年度までに、建築確認通知書(1999年5月1日以降は確認済証)の発行日が1981年6月1日以降の新耐震基準によるマンションの販売比率を81%まで高め、耐震性を担保しうる安心安全な住宅流通に努める。 【実績】 2022年度:76% 2023年度:74% 2024年度:76%

2-3 経済面での活動とKPI

(1) 周辺領域への事業多角化、市場拡大への取り組み

同社は、マンションの買取再販事業というコアの事業でさらなる成長を目指しつつ、前述した2つの新事業を立ち上げている。1つは、同事業のフランチャイズ事業(レジデンシャルネットワーク)である。本事業は、同社の強みになっている各地域の不動産仲介事業者が有する売主情報の収集力を一段と強化する効果や、小・零細事業者が多いこれら不動産仲介事業者の経営をサポートする効果も発揮しうる。

2つめは、2023年から本格的に始動しているホームステージング®事業である。本事業は、不動産の売買や賃貸を促進するために、家具や照明などのインテリアで物件を演出するサービスで、

2025年1月には、日本唯一のホームステージング認定資格講座を開講し、日本の不動産・住宅市場に対応したホームステージングの普及・啓発活動を行っている一般社団法人日本ホームステージング協会へ加盟。同社のホームステージングサービスを、さらに高品質かつ信頼性のあるものとすることはもちろん、同サービスの普及を通じて、主業であるマンションの販売力を高めようと考えている。

また、海外進出に向けたマーケット開拓にも着手している。台湾に支店を構え、タイには現地法人のResi International(Thailand)CO.,LTDを設立した。このうちタイの拠点では、国内のマンション買取再販と同様の事業を現地で展開している。すなわち、タイの中古マンションを買い取ってリフォームし、タイ国内で販売するという事業で、2024年9月にはタイ現地法人において、同社では初の海外での販売実績を挙げている。

今後も、新事業による売上増と、海外での販売実績の拡大を目指し、2024年におけるResi International(Thailand)CO.,LTDの2030年の売上(114百万 THB)を2030年までに約10倍に拡大したいとしている。

2-4 経済・環境面での活動とKPI

(1) 生産性向上と温室効果ガス排出抑制を両立する取り組み

同社では、支店網を拡げ、日本全国の物件をカバーする体制を整えてきた。一方で、支店によっては、施工監督の社員が配置されていない支店も多い。例えば、新潟県において調達した物件があっても、新潟の支店には施工監督を行う社員がいないため、石川県金沢支店に配置されている施工監督担当の社員が、新潟県の現場まで行き来していた。とくに、西日本では、大阪支店に施工監督担当の社員が多いが、他の支店には配置されていないことが多いため、大阪以西の現場については大阪支店の社員が施工監督している体制を採っている。施工監督に要する現場までの行き来は、1件につき3～5回ほど必要であるが、その場合、現場まで自動車での往来が必要となるため、効率が悪くなるのに加え、自動車を使用した往来となるため、化石燃料の使用、ひいては温室効果ガスや有毒性のある排気ガスの排出に繋がることになる。

そこで、すでに同社では2023年10月から、施工監督担当の社員がいない支店に限らず、すべての現場の施工監督をリモート化するプロジェクトを進め、下記に示した具体的目標達成に向け取り組んでいく予定である。

経済・環境面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、大気、資源強度
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 資源強度 :ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	DXによる施工管理業務のリモート化の促進
取組内容	施工管理部門における施工監督のリモート化による施工の生産性の向上と、施工管理部門社員による現場との往来回数を低減し、自動車利用に伴う温室効果ガス、排気ガス、燃料消費抑制を両立する。
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 8.4 2030年までに、世界の消費と生産における資源効率を漸進的に改善させ、先進国主導の下、持続可能な消費と生産に関する10年計画枠組みに従い、経済成長と環境悪化の分断を図 

	る。 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。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。 11.6 2030年までに、大気の水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。	 
KPI(指標と目標)	2029年度までに施工管理部門における施工監督のリモート化率を100%とし、現場1カ所当たりの往来回数を0.5回にする。(1カ所当り往来回数 2024年度比 73.7%減) 【実績】 2024年度、約2,000の現場のうち、6割の現場でリモート化 現場1カ所当たりの往来回数は1.9回	

2-5 環境面での活動とKPI

(1)温室効果ガス・排気ガスの抑制に向けた取り組み

同社が手掛けるマンションの買取再販事業を通じた中古住宅供給は、新築建替と比較した場合、建材の使用量や運搬量を削減できることから、結果的にCO₂排出量を約76%抑制できると評価されており⁷、同社の事業活動を通じて住宅供給による温室効果排出量を削減することができる可能性を秘めている。

もちろん、同社の事業活動自体で排出される温室効果ガスに対しても、前述したDXを通じたGXに取り組んでいるところであるが、これまでも、同社の事業活動を通じて排出される温室効果ガス・排気ガスの抑制に努めてきた。

1つはオフィスフロアにおけるLED化である。現在、同社は東京都とさいたま市に2つの本社と、全国25の支店・営業所を有するが、すべての事務所ですべての照明が、すでにLED化されている。

2つめは営業車の低燃費化で、現在、同社では営業車として25台を所有し、営業車のない支店において自動車が必要な場合はカーシェアを利用している。カーシェアリング自体でも、温室効果ガスの抑制に効果⁸があるものとされているが、支店網の拡大及び従業員の増員に伴って新たに営業車購入が必要となると予想される。そのため、今後の新規購入分(5年間で約17台と試算)もすべてハイブリッドカー、もしくは電気自動車とする予定である。

(2)廃棄物の適正管理と減量化に向けた新たな取り組み

同社の事業活動で発生する廃棄物は、1つはリフォームの現場で発生する建設廃棄物である。これらは協力施工事業者により中間処理施設、又は管理型最終処分場において適切に処理されている。

⁷ リノベる・金沢工業大学 佐藤考一研究室・国土舘大学 朝吹香菜子研究室 (2021) 「リノベーションによる二酸化炭素排出量および廃棄物排出量の削減効果」 https://www.kanazawa-it.ac.jp/kitnews/2021/1130_renovation.html

⁸ 大瀬佳之 (2021) 「車両電動化及びカーシェア普及が温室効果ガス排出量へ与える影響」 Journal of Japan Society of Energy and Resources, Vol. 42, No.3

ただ、建築現場から発生する廃棄物で最も管理が必要とされている特別管理産業廃棄物⁹に該当するものとして、廃石綿(アスベスト)等が挙げられる。その点においては、同社から産業廃棄物管理票 廃棄物マニフェストの提供を受け、適正に処理されている。

2つめは、オフィスで発生する廃棄物であるが、すべて事業系一般廃棄物であるため、すべて本・支店が所在する自治体が適正に処理しているものと判断できる。

このように、現在、同社のコア事業であるマンションの買取再販事業で発生する廃棄物については、廃棄物の安定的な処理体制が確立されているが、前述したホームステージングサービスが、廃棄物の新たな発生源となっている。それは、ホームステージングで用いた家具類である。ホームステージングは部屋の販売促進のために家具や照明などのインテリアで物件を演出するサービスであるが、当然、部屋が売却されれば、演出に用いた家具は不要となる。場合によっては、一時にソファが30セット不要になることもあり、現在はすべて廃棄処分している。

今後、業界におけるホームステージングサービスが普及し、同事業が拡大すると、ホームステージング事業由来の廃棄物も増大していくことになるだろう。そのため、寄付という方法も含め、ホームステージングから発生する、同社にとって新たな不要物を、廃棄物にせず、リユースし、結果的に廃棄物の減量につながる仕組みづくりの必要性を認識しているところである。

⁹ 特別管理産業廃棄物とは爆発性、毒性、感染性その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずる恐れのある性状を有するもので、建設廃棄物では廃石綿等、廃油等が該当し、特に厳しい処分基準が定められている

環境面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、大気、資源強度
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 資源強度 :ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	大気汚染物質の削減、温室効果ガスの排出抑制
取組内容	ハイブリッドカー、電気自動車の導入継続
SDGs との関連性	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。  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。  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。  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。 
KPI(指標と目標)	・2029年度までに新規に導入する営業車両(試算値17台)について、今後もすべてハイブリッドカー、もしくは電気自動車とする 【実績】 2024年度:25台保有 ハイブリッドカー率100%

インパクトレーダーとの関連性	廃棄物
インパクトの別	廃棄物:ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	新事業拡大に伴って発生する廃棄物(家具)の削減
取組内容	新規事業であるホームステージングサービスで発生する家具類の廃棄を抑制するため、寄付を含めたリユースのシステム/仕組みを確立する。
SDGs との関連性	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(指標と目標)	2029年度までにホームステージングサービスで発生する家具類のリユースの仕組みを確立する。

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」が特定された。ネガティブ・インパクトとしては「現代奴隷」、「自然災害」、「健康および安全性」、「エネルギー」、「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

レジデンシャル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」を、ネガティブ・インパクトとして「住居」を追加した。一方、ポジティブ・インパクトのうち「インフラ」については、同社の事業が既にあるマンションの再販を行なうもので、新規の宅地住宅開発等を行なっており、今後も新規の開発活動を行う予定がないことを確認したため、該当しないものと判断し削除した。なお、「社会的保護」についても同社において該当する取り組みがないことから削除した。

また、ネガティブ・インパクトのうち「現代奴隷」、「エネルギー」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「水域」、「土壌」、「生物種」、「生息地」は削除している。このうち、「現代奴隷」は人身売買、強制労働、借金による束縛などがない点を確認できたことから削除した。「エネルギー」は同社の保証基準において電気やガスなどエネルギーを利用する機器（電気設備や給湯機など）が対象となっており、エネルギーにアクセス不可能な状態の物件を販売していないことが明らかなため、削除した。「移動手段」は同社が買取再販する住宅がマンションであり、交通の利便性も確保されている物件の調達がなされていることから、削除した。「文化と伝統」も、リフォームが中心の同社において、新規の開発行為が行われていないことから削除した。

「賃金」は最低賃金以下で従事させている社員がいないことを確認できたため削除した。「土壌」は、同社の事業活動に土壌汚染などを引き起こす活動が含まれていないものと判断し削除した。同様に、「生物種」、「生息地」も、同社の事業で新たに自然環境への負担をかけたり、生態系への悪影響をもたらすことがないことを確認できたため削除した。

なお、ネガティブ・インパクトのうち「自然災害」については、同社が取り扱う建物はほぼSRC造で、自然災害などに対して強固な構造物である点をもって、今後も自然災害から解放されるインパクトを持続しうる蓋然性が高いと判断し、インパクトとしては特定するが、KPIは設定しない。

「法の支配」についても、違法建築がないことや保証基準の明文化など消費者保護が図られている点を評価し、インパクトとしては特定するが、KPIは設定しない。

そのほか、「民族・人種平等」についても、外国人採用の実績はないものの、応募がなかったことによる結果であり、民族・人種によって採用や待遇を区別することがない点を確認できたため、インパクトとしては特定するが、KPIは設定しない。

「水域」については、例えば排水の処理の施工に不具合があった場合などで、マンションからの排水が水域に影響を及ぼすこと等、ネガティブなインパクトを想定はできるが、P18に示した同社の保証基準に給排水施設が対象となっているため、住宅レベルでの排水処理は十分に行われているものと見做せるため、インパクトとしては特定するが、KPIは設定しない。

【特定されたインパクトエリア/トピック】

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		●
	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		●
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			
環境	経済収束			
	気候の安定性			●
	生物多様性と 生態系	水域		●
		大気		●
		土壌		●
		生物種		
		生息地		
	サーキュラリティ	資源強度		●
		廃棄物		●

【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

レジデンシャル不動産のサステナビリティ活動のうち、社会面での活動として、社員の心身における健康維持・向上の取り組みは「健康および安全性」のネガティブ・インパクトの低減に、法に則った契約と施工に関する社員の知識向上に資する資格取得者増加への取り組みが「教育」のポジティブ・インパクトの増大、「社会的保護」のネガティブ・インパクトの低減に繋がるものと評価される。

中古マンションの買取再販事業のさらなる拡大は、「健康および安全性」と「住居」の他、取り扱い住宅の増加によって1,000社あまりの取引先の収益にもつながるため、「零細・中小企業の繁栄」のポジティブ・インパクトを増大させる取り組みと評価できる。また、より安全な住宅流通に向けた新耐震による住宅の取り扱いを増やしていく方針と具体的取り組みは、住宅の質を担保するものとみなされることから、「住居」のネガティブ・インパクトを緩和する取り組みとして評価される。

新規採用の拡大と賃上げへの取り組みは「雇用」と「賃金」のポジティブ・インパクトを増大すると評価でき、障がい者雇用のKPI達成によって、「その他の社会的弱者」のネガティブ・インパクトを低減するものと評価される。

次に経済・環境面での活動として挙げているリモートによる社用車の利用削減を通じ、「気候の安定性」、「大気」、「資源強度」のネガティブ・インパクトを低減する取り組みとしても評価される。

最後に、環境面での活動として挙げているハイブリッドカー、電気自動車の導入継続は、前項と同様、「気候の安定性」、「大気」、「資源強度」のネガティブ・インパクトを低減する取り組みとして評価でき、ホームステーシングサービスで発生する家具類のリユースへの取り組みも「廃棄物」のネガティブ・インパクトに繋がる取り組みとして評価される。

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、レジデンシャル不動産のサステナビリティに関する活動を同社及び関連企業の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、同社及び関連企業を取り巻く外部環境を勘案し、同社及び関連企業が環境・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、同社及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. 国内に与える波及効果の測定

レジデンシャル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455億円を、5年後に売上高986億円とすることを目標とする。

このようなレジデンシャル不動産の事業による地域経済への効果を、「産業連関表_全国表」を用いて試算すると、レジデンシャル不動産の現在の売上高(455億円)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865億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986億円の目標を実現した場合、年間1,861億円の経済波及効果を国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986億円は同社に帰属する効果であるが、 $1,861\text{億円} - 986\text{億円} = 875\text{億円}$ は社外への経済波及効果である。

なお、この1,861億円の経済波及効果(生産誘発額)は、1,068億円の付加価値を生み、そのうち485億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、同社の支店所在地域を中心に国内全体へ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。

▼レジデンシャル不動産の事業による国内への経済波及効果(5年後)

(億円)

	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
第1次波及効果	1,567	888	408
第2次波及効果	294	180	77
合計	1,861	1,068	485

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 **1.89** 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「不動産仲介及び賃貸」と「建設補修」が大きい。その他「商業」「その他の対事業所サービス」「金融・保険」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	不動産仲介及び賃貸	507	7	建設用・建築用金属製品	45
2	建設補修	499	8	住宅賃貸料(帰属家賃)	37
3	商業	98	9	その他の金属製品	37
4	その他の対事業所サービス	79	10	電気	26
5	金融・保険	79	11	鋼材	24

5. マネジメント体制

レジデンシャル不動産では、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、プロジェクトチームを結成した。最高責任者として管理本部長 猪股 厚志氏を中心に、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、管理本部長 猪股 厚志氏を最高責任者とし、経営企画室 次長 山田 琴美氏を実行責任者としたプロジェクトチームを中心として、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	管理本部長 猪股 厚志
実行責任者	経営企画室 次長 山田 琴美
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レジデンシャル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他ノウハウの提供、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レジデンシャル不動産が協議の上、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レジデンシャル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「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク(モデル・フレームワーク)」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させ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
調査研究部 部長 片山礼二郎

〒810-0004

福岡市中央区渡辺通2-1-82電気ビル共創館5階
TEL 092-721-4905 FAX 092-721-4904

第三者意見書

2025 年 3 月 31 日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社レジデンシャル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、株式会社西日本シティ銀行（「西日本シティ銀行」）が株式会社レジデンシャル不動産（「レジデンシャル不動産」）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。

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、レジデンシャル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、レジデンシャル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

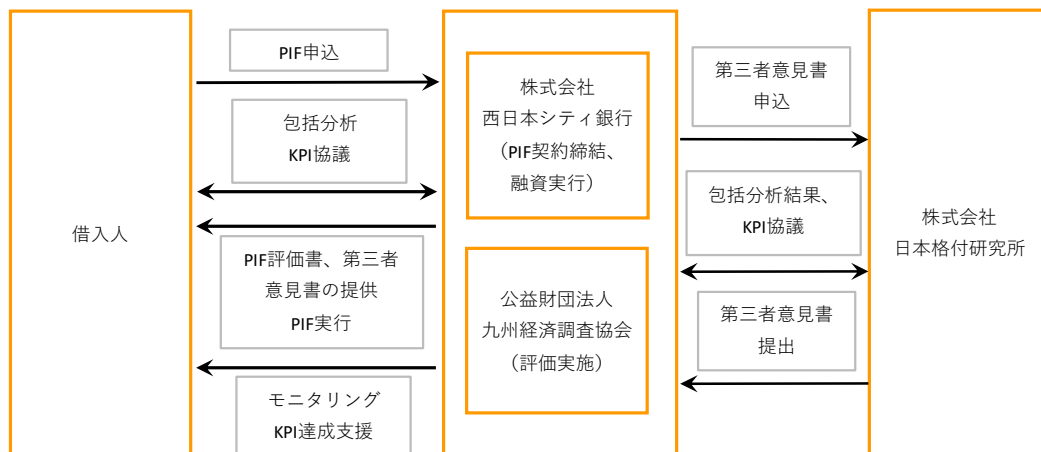
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

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

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。

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。



(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レジデンシャル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



JCR Sustainable
PIF for SMEs

の基本的考え方」と整合的である。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

梶原 敦子

梶原 敦子

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。本事業により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に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、明示的であると暗示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を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)

■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