

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

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

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見書

2026 年 2 月 13 日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社 SANU に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社北國銀行

評価者：株式会社 CC イノベーション

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、株式会社北國銀行（「北國銀行」）が株式会社 SANU（「SANU」）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 CC イノベーション（「CC イノベーション」）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。北國銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、CC イノベーション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、北國銀行及び CC イノベーションにそれを提示している。なお、北國銀行は、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。

北國銀行及び CC イノベーションは、本ファイナンスを通じ、SANU 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、SANU 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。

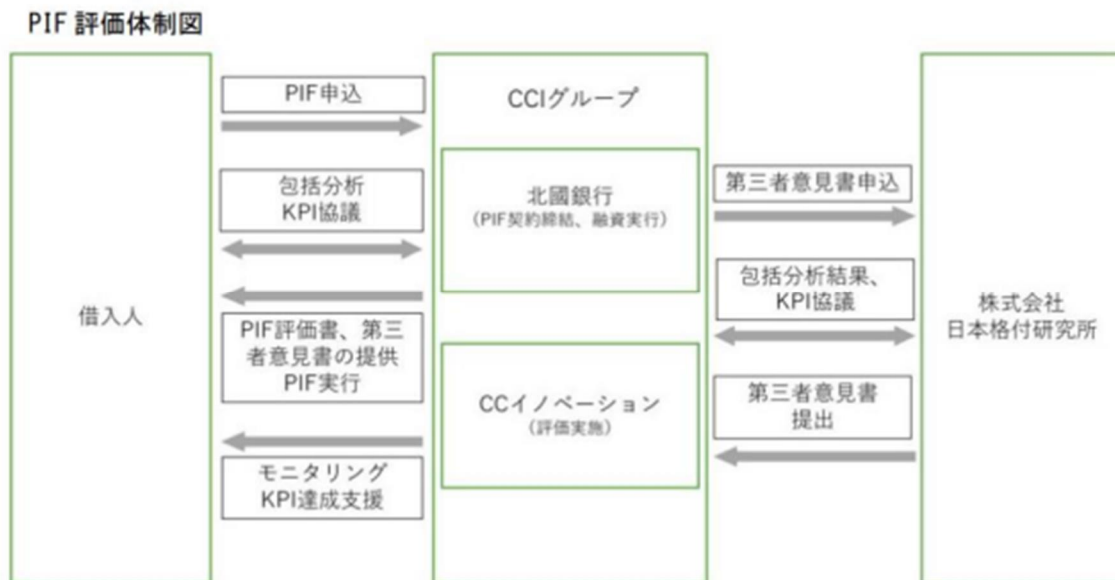
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、北國銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

¹ 令和 3 年経済センサス-活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

(1) 北國銀行は、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：北國銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、北國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、北國銀行からの委託を受けて、CC イノベーション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 CC イノベーションが作成した評価書を通して北國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、CC イノベーションが、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 SANU から貸付人である北國銀行及び評価者である CC イノベーション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

任田 卓人

任田 卓人

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もを問わず、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) 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 (気候債券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

2026 年 2 月 13 日

株式会社 CC イノベーション

株式会社C Cイノベーション（以下、C Cイノベーション）は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させ、株式会社 SANU（以下、SANU）の包括的なインパクト分析を行いました。

株式会社北國銀行（以下、北國銀行）は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの向上とネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、SANU に対し、ポジティブインパクトファイナンスを実施します。

目次

1. 評価対象のファイナンス概要
2. 企業概要・事業活動
 - 2.1 基本情報
 - 2.2 業界動向
 - 2.3 企業理念・経営方針等
 - 2.4 事業活動
3. 包括的インパクト分析
4. 本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI および SDGs との関係性
5. サステナビリティ管理体制
6. モニタリング
7. 総合評価

1. 評価対象のファイナンス概要

企業名	株式会社 SANU （読み：サヌ）
借入金額	300,000,000 円
資金使途	運転資金
借入期間	3 年
モニタリング期間	毎年 3 月

2. 企業概要・事業活動

2.1 基本情報

本社所在地	東京都目黒区中目黒 3-23-16
代表者	福島 弦
従業員数	86 人（2025 年 8 月 31 日現在）
設立年月日	2019 年 11 月
資本金	50 百万円
事業概要	ホテル開発及び運営 建築物の設計・工事監理 民泊業 飲食業 イベントの企画及び運営 小売業 メディア事業 不動産の売買、賃貸、仲介等の宅地建物取引業及び不動産管理業 事業会社への投資及びその育成 インターネットサービス、モバイルアプリケーションの開発及び提供
主要取引先	一般顧客（個人・法人）
パートナー	SANU Lifestyle Partners “都市と自然を行き来する暮らし”を社会に実装していく、産業・地域横断型の共創基盤 ＜参画企業＞ 株式会社ゴールドウィン、J.フロントリテイリング株式会社、日鉄興和不動産株式会社、日本航空株式会社（JAL）、ANA グループ、株式会社クレディセゾン 

【業務内容】

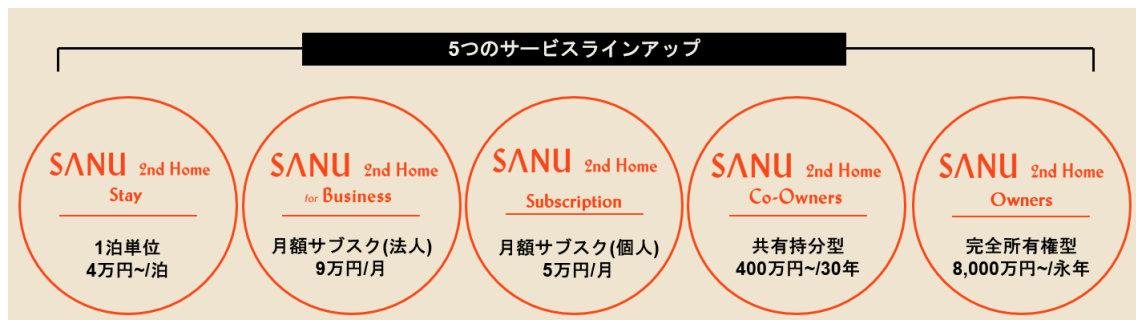
SANU は、2019 年 11 月に設立され、2021 年より別荘のサブスクリプションサービスを展開している事業者である。メンバーシップ制セカンドホームサービス「SANU 2nd Home」を皮切りに、法人向け福利厚生サービスの「SANU 2nd Home for Business」や、共同オーナー型サービスの「SANU 2nd Home Co-Owners」等にサービス範囲を順次拡充してきている。運営拠点については、2021 年 11 月にグランドオープンした「八ヶ岳 1st」「白樺湖 1st」を皮切りに、都市圏に隣接する周辺エリアを中心として順次拠点開発を進め、2025 年 8 月時点では 33 拠点 218 室を展開するに至っている。長期目標としては、2028 年に、国内・グローバルで 100 拠点の展開を目指しており、都市と自然を軽やかに行き来する新しいライフスタイルを広めるべく事業を展開している。

● 事業構成

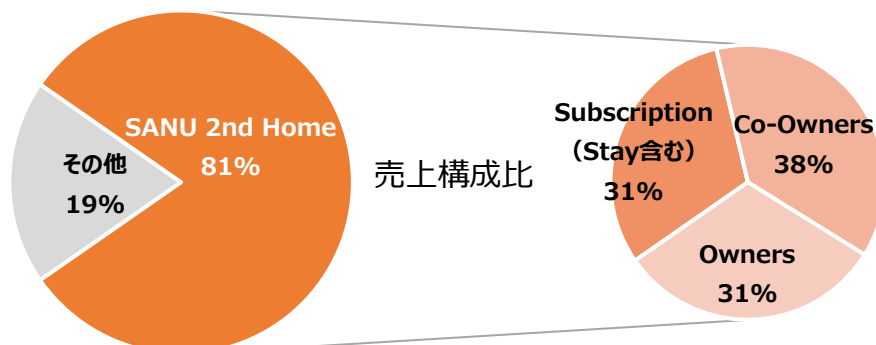
SANU が提供している「SANU 2nd Home」は、個々のライフスタイルに最適な形で、日本の美しい自然の中に独自に建築したシェア別荘－「自然の中のもう一つの家」を提供するサービスである。「Live with nature. / 自然と共に生きる。」をコンセプトに、都市と自然を行き来する新しいライフスタイルを提案しており、ライフスタイルに合わせて自然の中での暮らし方を選択できる。

<SANU 2nd Home サービス一覧>

- ① ゲスト宿泊：Stay
自然の中の暮らしを 1 泊から体験できるゲスト宿泊
- ② サブスクリプション：Subscription | 個人向け
気軽に自然の中での暮らしを始められるサブスクリプションプラン
- ③ サブスクリプション：Subscription | 法人向け
福利厚生として導入し、社員のウェルビーイング向上を目指す企業様向けの法人契約プラン
- ④ 共同オーナー型セカンドホームサービス：Co-Owner | 個人・法人向け
自然の中での暮らしに必要な分だけ所有する、共同オーナープラン
- ⑤ 1 棟所有・運用型セカンドホームサービス：Owner | 個人・法人向け
自然の中の暮らしと資産運用を両立する、運用型別荘プラン



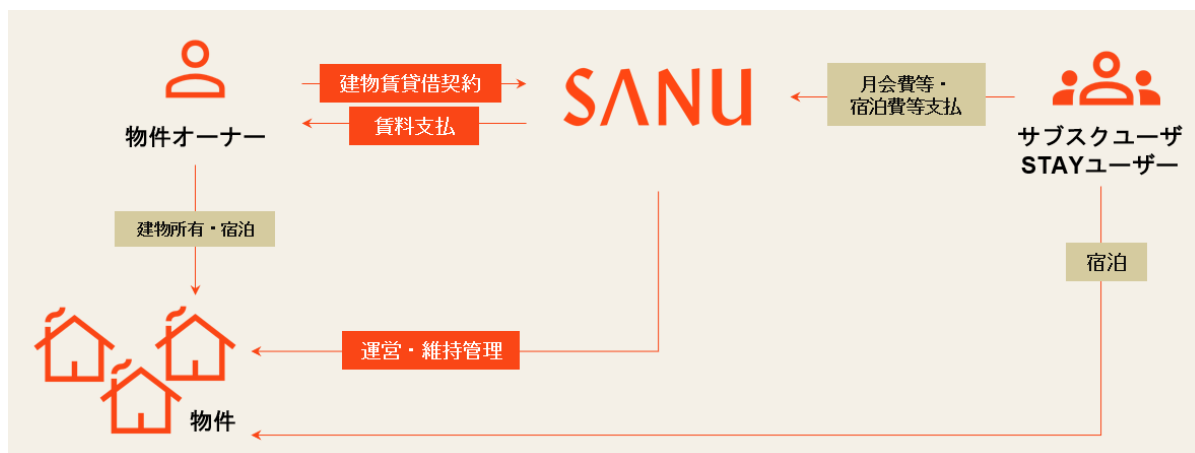
「SANU 2nd Home」事業は、売上構成の 8 割を占める。



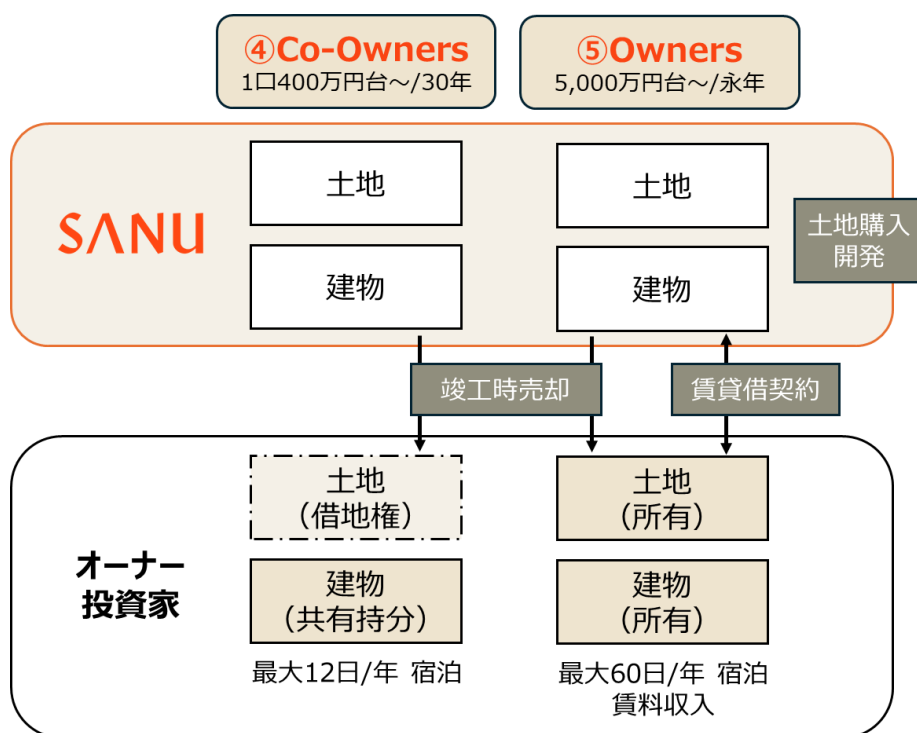
● ビジネスフロー

SANU は、全国 33 拠点、218 室ある別荘の運営、維持管理を行っている。

①Stay ユーザー、②③Subscription ユーザー（個人、法人）に対して、別荘での宿泊サービスを提供する。



宿泊者に提供する物件は、自社で開発を行っている。自社で保有する場合もあるが、物件の販売も行っている。共同オーナーとなり、1口最大12泊/年の宿泊利用ができる④Co-Owners、1棟を所有し、最大60日/年の宿泊利用ができる⑤Ownersを提供している。また、⑤Ownersでは、SANUと建物賃貸借契約を締結し、オーナーは賃料収入を得ることができる。



【事業拠点】

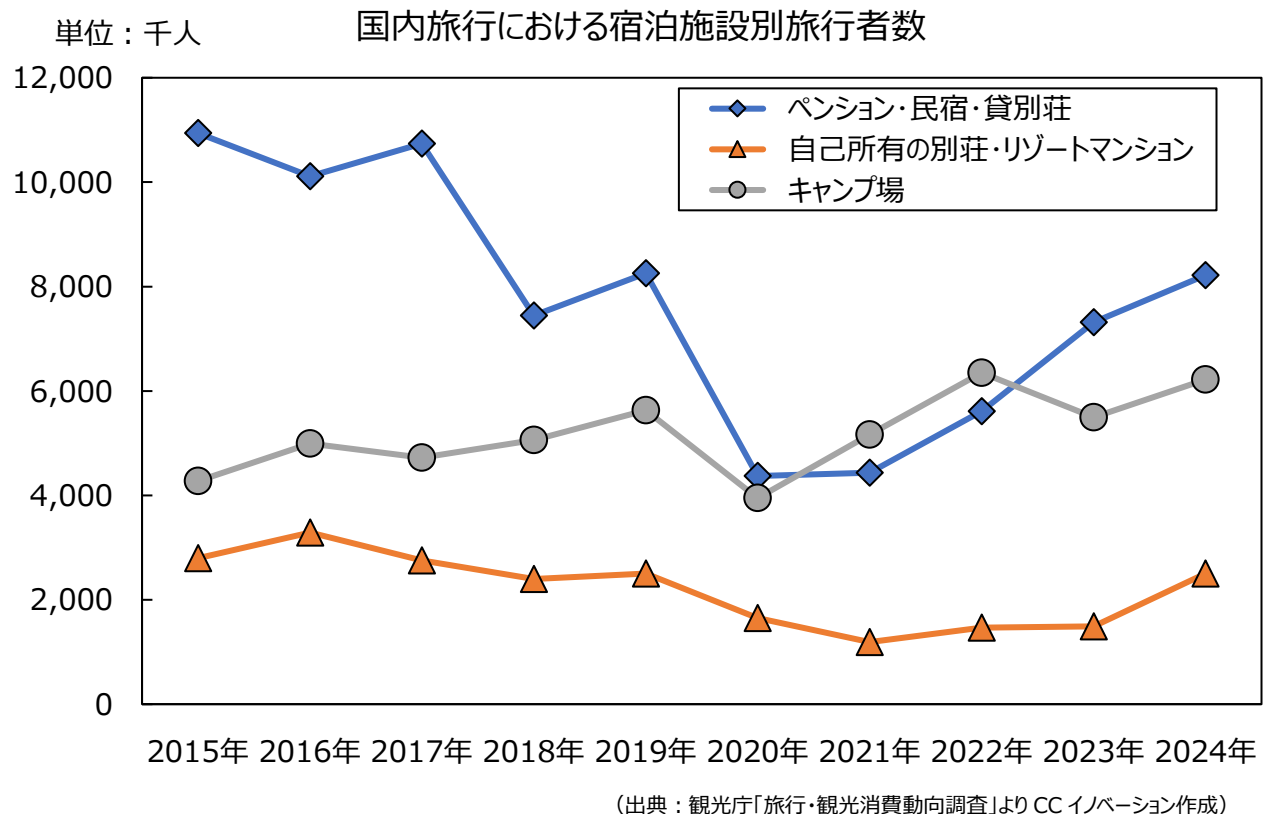
拠点名	住所	外観・内観（写真）
本社	〒153-0061 東京都目黒区 中目黒 3-23-16	SANU Inc.  
キャビン	全国各地	全国 35 拠点、231 室※2025 年 12 月末時点  ※…開業予定 *…26年開業地 SANU 2nd Home

【沿革】

2019 年 11 月	東京都目黒区にて株式会社 Sanu 設立（業種：別荘サブスク事業）
2020 年 7 月	「人と自然が共生する社会の実現」をビジョンに掲げ、SANU ブランド立ち上げを発表
2021 年 10 月	プロジェクト開発資金 22 億円を調達
2021 年 11 月	セカンドホーム・サブスクリプションサービス「SANU 2nd Home」本格開始 初期拠点（ハケ岳・白樺湖）に計 4 棟のキャビン開業
2022 年 7 月	シリーズ A ラウンドで累計約 19 億円の資金調達を実施。 拠点数を拡大し「2024 年までに 20 拠点・200 棟」計画を発表
2023 年 4 月	SANU 2nd Home の法人向けサービス「SANU 2nd Home for Business」を提供開始
2023 年 10 月	「自然と共生する社会」の実現に向けた活動を行う、リジェネラティブ推進室を立ち上げ
2024 年 2 月	部分所有型サービス「SANU 2nd Home Co-Owners」提供開始。初回は長野県安曇野などで共同オーナー募集
〃	不動産領域では国内初となる「B Corp（ビーコープ）認証」を取得 環境・社会配慮に優れた企業として国内外から評価を受ける
2024 年 3 月	『Regenerative Action Report 2024 』を公開
2024 年 7 月	国のサーキュラー経済モデル事例として岸田首相が SANU 拠点を視察 建築・運営の環境配慮について説明
2025 年 2 月	運用型別荘サービス「SANU 2nd Home Owners」を発表 二セコにて投資兼用のフルオーナー物件提供開始
2025 年 4 月	シリーズ B ラウンドで総額 64.5 億円の大型調達を実施 調達資金で 100 拠点体制構築・建築量産・IT 強化に着手
2025 年 7 月	商号を「株式会社 SANU」に変更（英字社名を正式採用）

2.2 業界動向

● 市場規模 -国内旅行における宿泊施設別旅行者数-

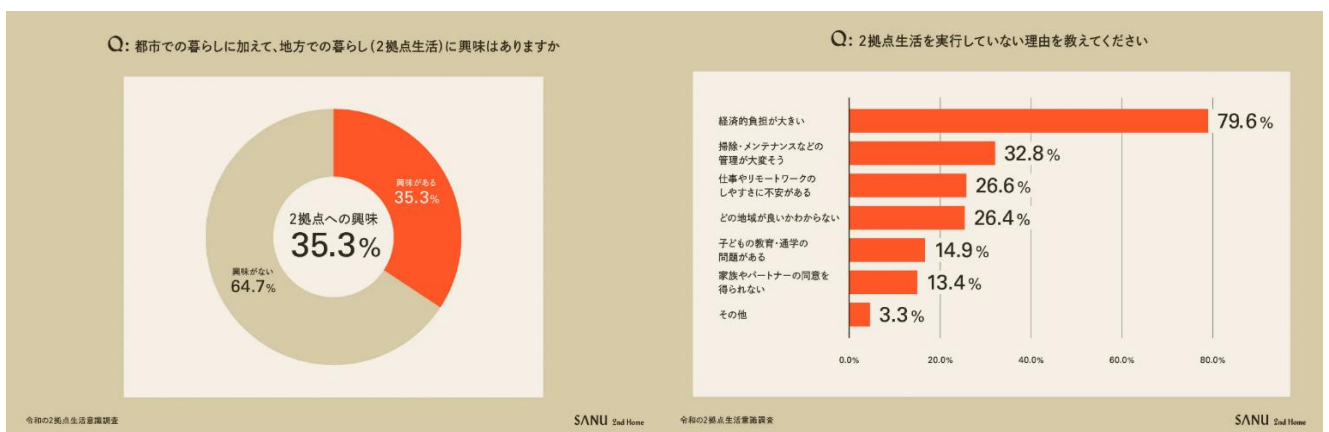


ペンション・民宿・貸別荘の宿泊施設別旅行者数は、2020年のコロナウイルス蔓延の影響により、4,371千人と大幅に減少したが、近年は回復傾向にあり、2024年はコロナ禍前と同水準の8,219千人まで回復しており、今後も増加が見込まれる。

また、コロナ禍ではキャンプ場など開放的な施設需要が伸び、2024年のキャンプ場旅行者数は、2019年比10%増の6,218千人となっている。

● 消費者動向 -2 拠点生活に関する意識調査-

SANU が一都三県在住（東京・神奈川・千葉・埼玉）20～69歳の男女545名を対象に行った「令和の2拠点生活意識調査」では、約35%が関心ありと回答している。また、2拠点生活を実行していない理由の多くは、「経済的負担が大きい」、「掃除・メンテナンス管理が大変そう」などが挙げられている。経済的負担、掃除・メンテナンス管理負担を取り除いたサービス展開が市場成長のカギとなる。



(出典：SANU「令和の2拠点生活意識調査」 <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000094.000060549.html>)

2.3 企業理念・経営方針等

● 企業理念、経営方針

ブランド コンセプト

Live with nature. / 自然と共に生きる。

ビジョン

Business, Creative, Regenerative
**3つの要素を追求し、世界のフィールドで勝負できる企
業・ブランドになる。**

バリュー

Be the Sun. 世界を明るく変えていこう。
Be Open. オープンで公平であらう。
Go Bold. 失敗を恐れずに大胆に行こう。
Think. 本質を見極め、よく考えよう。
Do what you love. 情熱を持って取り組もう。

ブランドコンセプト	Live with nature. / 自然と共に生きる。 SANU [サヌ] は、人と自然が共生する社会の実現を目指すライフスタイルブランドです。 人が自然と調和し、楽しく、健康的にこの地球で暮らし続けていくために必要なことを、新しい生活様式の提案を通して人々に発信していきます。 真面目に、未来の生き方を考える。明るく、私たちのライフスタイルを変えていく。それが SANU です。
ビジョン	Business, Creative, Regenerative 3つの要素を追求し、世界のフィールドで勝負できる企業・ブランドになる。 新しい時代を象徴する会社。Business, Creative, Regenerative スピード感を持って事業を広げながら、クリエイティブとデザインを思いっきり楽しみ、かつ、常に地球にとってより良い形を探し続けていく。どれかじゃない。SANU には全て必要だ。 資本主義を否定するのではなく、しかし今の自然環境を壊し続ける形をアップデートしながら、老若男女に広く受け入れられるブランドを育てていく。 目指すのは、日本ではなく世界のフィールド。SANU は大きく、鋭く、伸びていく。

バリュー	Be the Sun. 世界を明るく変えていこう。 自らが楽しむことが、周囲を巻き込む一番の力。人や物事の素晴らしいところを見つけ、共有し、広げていこう。チャレンジや困難を前にして、批判や警鐘を口にする批評家ではなく、解決策を提案・実行する実践者となろう。 Be Open. オープンで公平であらう。 異なる考えや価値観に対しても、偏見なく聞く姿勢を持ち、議論を恐れずに忌憚なく意見を交わそう。自分自身の弱さも含めて勇気を持って自らを開示し、失敗や困難もオープンに共有される 風通しの良い組織を創ろう。 Go Bold. 失敗を恐れずに大胆に行こう。 私たちが事業をする意味、それは過去とは異なる未来を創るためである。迷ったら、困難でも大きく明るい未来を創る道を選択しよう。世界を舞台に挑戦する集団であらう。 Think. 本質を見極め、よく考えよう。 私たちは何をしようとしているのか。何のために、誰に向けて事業を行うのか。小さなイベントから大きな事業まで、SANU が作るすべての物事に対し、一本筋が通るまで考え抜こう。深く考えることは、信念を生み、よって人の心を動かす。 Do what you love. 情熱を持って取り組もう。 「好き」という気持ちは伝播する。自分の心が動くものに熱量を持って取り組むことで、周りの人が呼応し、体験してくれる人の心も動かす。一つずつの仕事に熱量を持って取り組み、その中に楽しさを見出す（Love what you do.）。
環境方針	リジェネラティブな企業として、包括的・継続的な取り組みとして地球へのインパクトを最大化していくことを目指します。 1. 自然資本の適切な活用・循環・再生 2. 地域の持続可能性への寄与 3. 金融・投資の仕組みおよび株式会社のガバナンスの再構築 4. 自然災害に向き合う事業のレジリエンスの強化 5. あらゆる人を対象とした自然と触れ合う機会の提供

● SDGs/ESG 方針

SANU は、B Corp 認証を 2024 年に取得した。不動産領域のサービスにおける認証取得は世界の事例で見ても珍しく、国内では新たな挑戦となっている。SANU は、ビジネス成長と同等にリジェネラティブな体制を目指し、「SANU が広がれば広がるほど、自然が豊かになる」仕組みを日々追求している。

B Corp の評価 : <https://www.bcorporation.net/en-us/find-a-b-corp/company/sanu-inc/>

2.4 事業活動

SANU は、以下のような環境・社会・経済へのインパクトを生む事業活動を行っている。

【環境面】

（１）サーキュラー建築の取り組み

当社では「木」という自然由来の原材料を活用した建築物を通して、環境負荷の軽減を目指した建築資材の選定、また拠点開発、建築、運営に留まらず、建築物としての利用を終えた後の再利用・廃棄を含む、建物のライフサイクルの各フェーズにおいて、環境負荷を抑制し、廃棄物を削減している。

（２）カーボンネガティブへの取り組み

当社は、事業活動に伴う温室効果ガスの削減を進め、将来的にはカーボンネガティブの達成を目指している。環境負荷の少ない暮らしを実現する取り組みとして、排出量の可視化や再生可能エネルギーの活用を推進し、現在では大半の拠点を再生可能エネルギー由来の電力を使用している。さらに、自社拠点だけでなく、運営拠点を利用するユーザーによる CO₂排出削減にも取り組むため、EV 充電スタンドの設置を進めている。

（３）生態系保護への取り組み

当社の事業拠点における陸上生態系の保護、回復、持続可能な環境を促進し、生物多様性の損失を阻止する取り組みを進めている。

【社会面】

（１）健康・安心・働きがいへの取り組み

当社は「Live with nature.／自然と共に生きる。」を理念に、人と自然が共生する社会の実現を目指している。健康面では自然と調和したライフスタイルを提案し、社員に二拠点生活や自然体験を推奨することで多様な背景を持つ人材を歓迎し、柔軟な働き方を整備している。また、サステナブルな建築や再生可能エネルギー活用など社会課題解決に直結する事業を展開し、社員が理念に共感しながらキャリアを築ける環境を提供する。

【経済面】

（１）地域の持続可能性への取り組み

地域の持続可能性を高めるため「二地域居住」拠点の開発や地域消費を推進している。自治体や地域事業者と連携し、関係人口の創出や地域経済の活性化に貢献。自然と触れ合う機会の提供により都市と自然を行き来するライフスタイルを提案し、人口減少課題に対応する仕組みづくりを進めている。

また事業が自然と共生しリジェネラティブなアクションの実行を継続するために、自社のガバナンスを整備する。

3. 包括的インパクト分析

【UNEP FI のインパクトレーダーおよび事業活動などを踏まえて特定したインパクト】

特定業種分類：

6814 宿泊施設（L 不動産活動＞ 68 不動産活動＞ 681 所有または賃貸不動産を伴う不動産活動）

55 宿泊施設（I 宿泊及び飲食サービス事業）※5510 短期宿泊活動、5520 キャンプ場、RV パーク、トレーラーパーク、5590 その他の宿泊業

インパクトエリア	インパクトトピック	UNEPツール		事業活動		
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	取組み
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	—	●	●	●	●	健康・安心・働きがいへの取り組み 地域の持続可能性への取り組み
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	●	●			特定しない
	健康と衛生					
	教育					
	移動手段		●			特定しない
	情報					
	コネクティビティ					
	文化と伝統	●	●			特定しない
	ファイナンス					
生計	雇用	●				
	賃金	●	●	●		健康・安心・働きがいへの取り組み
	社会的保護	●	●	●	●	健康・安心・働きがいへの取り組み 地域の持続可能性への取り組み
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					
強固な制度・平和・安定	法の支配		●		●	地域の持続可能性への取り組み
	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	●		●		地域の持続可能性への取り組み
インフラ	—					
経済収束	—					
気候の安定性	—		●	●	●	カーボンネガティブへの取り組み
生物多様性と生態系	水域		●			特定しない
	大気		●			特定しない
	土壌		●			特定しない
	生物種		●		●	生態系保護への取り組み
	生息地		●		●	生態系保護への取り組み
サーキュラリティ	資源強度		●		●	サーキュラー建築の取り組み
	廃棄物		●		●	サーキュラー建築の取り組み

【当社の事業活動を踏まえ特定したインパクト】

■ネガティブ・インパクト

取組内容	インパクト
生態系保護への取り組み	生物種、生息地
サーキュラー建築の取り組み	資源強度、廃棄物

■ポジティブ・ネガティブ双方のインパクト

取組内容	インパクト
健康・安心・働きがいへの取り組み	ポジティブ：賃金 ネガティブ：健康および安全性、社会的保護
地域の持続可能性への取り組み	ポジティブ：健康および安全性、社会的保護、零細・中小企業の 繁栄 ネガティブ：法の支配
カーボンネガティブへの取り組み	ポジティブ：気候の安定性 ネガティブ：気候の安定性

【ネガティブ・インパクトとして特定しない理由】

抽出されたインパクト	特定しない理由
住居	適切で安全かつ手頃な価格の住宅へのアクセスを阻害することはないため、ネガティブ・インパクトとして特定しない。
移動手段	小規模宿泊施設であり混雑の原因となる可能性はなく、ネガティブ・インパクトとして特定しない。
文化と伝統	宿泊施設建設・運営にあたり、歴史的・文化的遺産の破壊または改変を伴うことはないため、ネガティブ・インパクトとして特定しない。
賃金	業界平均を上回る賃金水準を維持しており、ネガティブ・インパクトとして特定しない。
水域	当社事業での拠点新設時には、地表水、地下水の量、性質に影響を及ぼさないため、ネガティブ・インパクトとして特定しない。
大気	自然由来の建築材料により室内空気の質は低下しないため、ネガティブ・インパクトとして特定しない。
土壌	高床式構造の建築で土壌への負荷を軽減しているため、ネガティブ・インパクトとして特定しない。

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

SANU は北國銀行と協働し、本ファイナンスにおける重要な以下の管理指標（以下、KPI という）を設定した。設定した KPI のうち、目標年に達したものについては、再度の目標設定等を検討する。

【ネガティブ・インパクト】

特定したインパクト	生物種、生息地		
取組テーマ（インパクト内容）	【生態系保護への取り組み】 当社の事業拠点における陸上生態系の保護、回復、持続可能な環境を促進し、生物多様性の損失を阻止する取り組みを進めていく。		
KPI	生態系保護方針策定 ・現状：明文化された方針なし → 目標：2028 年 8 月までに全拠点で方針に基づく開発・維持・管理を実施する		
KPI 達成に向けた取り組み	2026 年までに調査分析、方針案策定、方針に基づく開発維持管理ガイドラインを作成、一部拠点での先行、運用をすすめて、ガイドラインをブラッシュアップしていく。		
貢献する SDGs ターゲット	15.4	2030 年までに持続可能な開発に不可欠な便益をもたらす山地生態系の能力を強化するため、生物多様性を含む山地生態系の保全を確実に行う。	 15 陸の豊かさも守ろう

特定したインパクト	資源強度、廃棄物		
取組テーマ（インパクト内容）	【サーキュラー建築の取り組み】 当社では「木」という自然由来の原材料を活用した建築物を通して、「自然と共に生きる」新しいライフスタイルを提供している。その上で、事業運営において豊かな自然資本が不可欠な要素であることから、「SANU CABIN」シリーズで採用する「サーキュラー建築」は、国産材の採用、敷地内の樹木伐採量最小化、高床式構造で土壌への負荷を軽減、解体後も部材を再利用できる設計を採用するなど建築資材の選定、開発、建築、運営に留まらず、建築物としての利用を終えた後の再利用・廃棄を含む、建物のライフサイクルの各フェーズにおいて、環境負荷を抑制する工夫がなされている。		
KPI	①国産木材利用率 ・現状：建築モデルに応じ平均 50%利用 → 目標：2030 年までに全モデル平均 70%利用を達成する。 ②ZEB/ZEH 仕様の採用 ・現状：建築モデルのうち、「SANU LOFT SKY」「SANU STUDIO RAY」（メゾネットタイプの宿泊施設）、「SANU CABIN ARC」（独立タイプ）で ZEB Ready 相当（一次エネルギー消費量削減率 50%以上）を達成 → 目標：2028 年以降に新築する全建築タイプで ZEB Ready 相当を達成する。		
KPI 達成に向けた取り組み	①対象木材の採用率を高めるために、顧客に対し国産木材利用による森林環境維持を訴求する。 ②主に外皮性能向上による断熱および高効率空調によるエネルギー消費量削減を目指し、建築設計事務所と設計/仕様を検討していく。		

貢献する SDGs ターゲット	11.3	2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。	11 住み続けられるまちづくりを 
	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 つくる責任 つかう責任 

【ポジティブ・ネガティブ双方のインパクト】

特定したインパクト	健康および安全性、社会的保護		
取組テーマ（インパクト内容）	【健康・安心・働きがいへの取り組み】 当社は「Live with nature.／自然と共に生きる。」を理念に、人と自然が共生する社会の実現を目指している。健康面では自然と調和したライフスタイルを提案し、社員に二拠点生活や自然体験を推奨。多様な背景を持つ人材を歓迎し、柔軟な働き方を整備。働きがいでは、サステナブルな建築や再生可能エネルギー活用など社会課題解決に直結する事業を展開し、社員が理念に共感しながらキャリアを築ける環境を提供している。		
KPI	①健康診断受診率 ・全国の健診受診率約 70%に対し、現状水準である受診率 90%以上を維持する。 ②育休取得率 ・産業別育児休業業者割合（女性 57.3%、男性 33.3%）に対し、現状水準である取得率 70%以上を維持する。 なお同社の賃金水準は、厚生労働省が実施する「令和 6 年賃金構造基本統計調査」の全国平均を上回る水準を確保しており、今後の取組について特筆するものがないため、KPI は設定しない。		
KPI 達成に向けた取り組み	①社員への啓蒙活動により健康管理意識の醸成をはかりつつ、提携受診施設の増加により利便性を高める。 ②社員への啓蒙活動および業務の平準化/複合化に取組み、育休しやすい職場環境をめざす。		
貢献する SDGs ターゲット	3.1	2030 年までに、世界の妊産婦の死亡率を 10 万人当たり 70 人未満に削減する。	3 すべての人に健康と福祉を 
	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。	8 働きがいも経済成長も 

特定したインパクト	健康および安全性、社会的保護、法の支配、零細・中小企業の繁栄		
取組テーマ（インパクト内容）	【地域の持続可能性への取り組み】 都市圏の住宅高級化に対し、地方で手頃な価格の住宅へのアクセスを実現し、地域の持続可能性を高めるため「二地域居住」拠点の開発や地域消費を		

	推進している。自治体や地域事業者と連携し、関係人口の創出や地域経済の活性化に貢献。仕事を離れ自然と触れ合う機会の提供により都市と自然を行き来するライフスタイルを提案し、人口減少課題に対応する仕組みづくりを進めている。 また事業が違法開発を伴わず、自然と共生しリジェネラティブなアクションの実行を継続するために、自社の法令順守意識のさらなる醸成とガバナンス体制を整備する。		
KPI	①宿泊者数 ・現状：年間 111,380 人 → 目標：2028 年までに年間 150,000 人 ②体験イベント回数 ・現状：年 3 回のイベント実施 → 目標：2028 年までに年 5 回のイベントを実施する。 ③コンプライアンス規定新設 ・2028 年までにコンプライアンス規定を新設する。		
KPI 達成に向けた取り組み	①拠点増加およびサービス拡充による拠点稼働率向上により宿泊者数を増やす。 ②提携企業と連携しキッズネイチャー企画、料理を通じた子供の情操教育や登山道整備イベントを実施する。 ③2026 年までに基本方針を整備、2027 年に運用および修正をおこない、2028 年までに策定する。		
貢献する SDGs ターゲット	8.3	生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。	8 働きがいも経済成長も 
	11.4	世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する。	11 住み続けられるまちづくりを 
	16.b	持続可能な開発のための非差別的な法規及び政策を推進し、実施する。	16 平和と公正をすべての人に 

特定したインパクト	気候の安定性		
取組テーマ（インパクト内容）	【カーボンネガティブへの取り組み】 当社の事業から排出される温室効果ガスの削減をすすめ、将来的にはカーボンネガティブを達成することを目指している。 環境負荷の少ない自然の中での暮らしを実現する取り組みの一環として、温室効果ガス排出量の可視化や再生可能エネルギーの利用を推進しており、現時点において大半の拠点の使用電力が再生可能エネルギー由来となっている。また自社拠点に加えて、運営拠点を利用するユーザーが排出する CO2 削減にもアプローチする観点から、運営拠点における EV 充電スタンドの設置を推進している。		
KPI	①一室あたり GHG 排出量（年間） ・現状：1.64 t → 目標：2028 年までに 1 t まで削減 ②再エネ利用率 ・現状：拠点開業から 1 年後より順次再エネ契約に切り替え → 目標：2028 年までに全拠点で開業から 1 年後に再エネ契約に切り替え、利用率 100%を達成する。 ③充電器設置数 ・現状：28 台設置 → 目標：2030 年までに 50 台以上設置		
KPI 達成に向けた取り組み	①再エネ利用を促進、またオール電化拠点の増加によりガス利用拠点の割合を減らす。 ②KPI を念頭に、再生可能エネルギーを提供する電力会社に契約を切り替える。 ③LEXUS との間で共創パートナーシップを締結し、同社との連携のもとで充電器の設置を進めるとともに、自社での展開もすすめる。		
貢献する SDGs ターゲット	7.a	2030 年までに、再生可能エネルギー、エネルギー効率及び先進的かつ環境負荷の低い化石燃料技術などのクリーンエネルギーの研究及び技術へのアクセスを促進するための国際協力を強化し、エネルギー関連インフラとクリーンエネルギー技術への投資を促進する。	 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに
	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。	 9 産業と技術革新の 基盤をつくろう
	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 つくる責任 つかう責任
	13.1	すべての国々において、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。	 13 気候変動に 具体的な対策を

	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。	13 気候変動に 具体的な対策を 
--	------	---	---

5. サステナビリティ管理体制

SANU では、本ファイナンスに取り組むにあたり、福島 弦氏を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトリーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討を行った。本ファイナンス実行後も福島 弦氏を最高責任者とし、上野 澄人氏をプロジェクトリーダーとして、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を推進していく。

（最高責任者）代表取締役 福島 弦

（プロジェクトリーダー）リジェネラティブ推進室 上野 澄人

6. モニタリング

本ファイナンスに取り組むにあたり設定した KPI の進捗状況は、SANU と北國銀行並びに CC イノベーションが年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、北國銀行は KPI の達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により当初設定した KPI が実情にそぐわなくなった場合は、SANU と協議して再設定を検討する。

7. 総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。SANU は、上記の結果、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、北國銀行は年に 1 回以上その成果を確認する。

以 上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、CC イノベーションが北國銀行から委託を受けて作成したもので、CC イノベーションが北國銀行に対して提出するものです。
2. 本評価書の評価は、依頼者である北國銀行及び申込者から供与された情報と CC イノベーションが独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、CC イノベーションは本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。
3. 本評価を実施するに当たっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、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。

<本件に関するお問い合わせ先>

株式会社 CC イノベーション

コンサルタント 佐々木浩二、山口拓真

〒920-8670

石川県金沢市広岡 2 丁目 12 番 6 号

TEL 076-223-9860（代表）