News Release

株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency,Ltd.

26-D-1054
2026 年 11 月 25 日

株式会社十八親和銀行が実施する ランドアーク株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社十八親和銀行が実施するランドアーク株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

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

＊詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

第三者意見書

2026 年 11 月 25 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： ランドアーク株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス
貸付人：株式会社十八親和銀行
評価者：株式会社長崎経済研究所
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、株式会社十八親和銀行（「十八親和銀行」）がランドアーク株式会社（「ランドアーク」）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、株式会社長崎経済研究所（「長崎経済研究所」）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。十八親和銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、株式会社福岡銀行ソリューション事業部（サステナビリティ経営統括グループ）（「福岡銀行ソリューション事業部」）及び株式会社 FFG ビジネスコンサルティング（「FFG ビジネスコンサルティング」）並びに長崎経済研究所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、十八親和銀行、福岡銀行ソリューション事業部、FFG ビジネスコンサルティング、長崎経済研究所にそれを提示している。なお、十八親和銀行は、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。

十八親和銀行及び長崎経済研究所は、本ファイナンスを通じ、ランドアーク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、ランドアーク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。

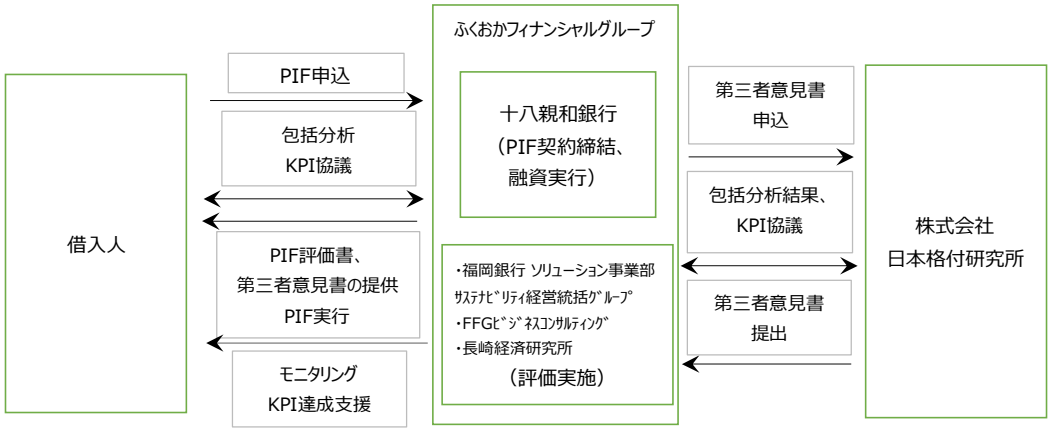
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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。

[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。

JCR は、十八親和銀行が 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) 十八親和銀行は、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：十八親和銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、十八親和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、十八親和銀行からの委託を受けて、福岡銀行ソリューション事業部及び FFG ビジネスコンサルティング並びに長崎経済研究所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ティング

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て長崎経済研究所が作成した評価書を通して十八親和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、長崎経済研究所が、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ランドアークから貸付人である十八親和銀行及び評価者である長崎経済研究所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

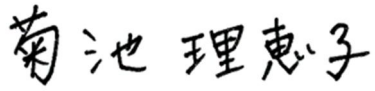
また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

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。

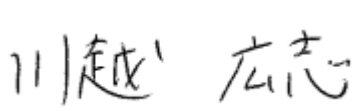
また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

（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

担当主任アナリスト



川越　広志

担当アナリスト



任田　卓人

JCR Sustainable PIF for SMEs

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

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

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ
「ポジティブ・インパクト金融原則」
「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」
環境省　ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース
「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかる行為との関係

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

4. 信用格付との関係

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

5. JCR の第三者性

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

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると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、改変等をする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

一歩先を行く発想で、地域に真のゆたかさを。
FFG ふくおかフィナンシャルグループ

＜FFG＞ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

対象企業：ランドアーク株式会社

(十八親和銀行佐世保本店営業部取引)

2026 年 11 月 25 日

十八親和銀行　株式会社 長崎経済研究所

株式会社長崎経済研究所（以下、当社）は、株式会社十八親和銀行がランドアーク株式会社（以下、同社）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あたり、同社の活動が環境・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。

分析にあたっては、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」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」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させたうえで、中小企業※1 に対するファイナンスに適用している。

※1 中小企業：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、会社法に定める大会社以外の企業

目次

＜要約＞ 2
1.会社概要 4
1-1 経営方針 4
1-2 会社基礎情報 5
1-3 事業概要 7
1-4 業界動向 16
2.サステナビリティ活動 21
2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取組み内容 21
2-2 ESG の取組み 23
3.包括的分析 34
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析 35
3-2 個別要因を加味したインパクトの特定 36
3-3 特定されたインパクトとサステナビリティ活動の関連性 38
3-4 分析結果：インパクトの特定 43
4.KPI の設定 44
5.マネジメント体制 49
6.モニタリングの頻度と方法 49

＜要約＞

同社は長崎県佐世保市を拠点に、分譲マンション事業・戸建住宅事業を展開する総合不動産会社である。用地の取得から企画・開発、販売、管理までを一貫して手掛ける体制を構築しており、地域特性や顧客ニーズを踏まえた商品企画・住宅供給を行っている。

同社の分譲マンションブランド「ランドアークシリーズ」では、生活利便性の高い立地の選定に加え、品質や居住性に配慮した商品企画を行っている。

また、戸建住宅事業では「桧家住宅」のフランチャイズ（FC）加盟店として、省エネ性能や快適性に優れた環境性能の高い住まいを提供するほか、住宅性能とコストのバランスを重視した「ランドアークオリジナル仕様」の戸建住宅も展開している。

今後も地域密着型の企業として、長年培った実績と信頼をもとに地域住民の多様なニーズに対応した住宅供給を通じて、地域社会の発展に貢献していく方針である。

＜同社の事業の特長・強み＞

・地域密着型の住まいづくり
・分譲マンション事業を中心とする豊富な開発・販売実績
・グループ体制の整備による住宅の企画から管理まで一貫した対応
・環境性能や住まいの快適性を重視した住宅の提案

同社では分譲マンション事業や戸建住宅事業を通じて、地域における安全で快適な住環境の提供を行っている。また、従業員のベースアップの実施や資格取得支援などの働きやすい職場づくりにも継続的に取組むことで、従業員エンゲージメントの向上にも努めている。

さらに、建築工事においては施工会社と連携し、各種法令や条例を遵守した工事を徹底するとともに、使用する電力や燃料の削減などを通じた環境負荷の低減にも取り組んでいる。

＜同社のサステナビリティ/ESG の取組み＞

・環境性能の高い住まいの提供
・従業員の労働安全、健康管理の徹底
・人材育成と働きやすい職場づくりの推進

当社が UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて同社のサステナビリティ活動などを分析した結果、ポジティブ面では「気候の安定性」「水域」「資源強度」「エネルギー」「住居」「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」のインパクトが特定され、ネガティブ面では「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」「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」「年齢差別」のインパクトが特定された。

環境・社会・経済の各項目へ影響を与えるインパクトを、同社のサステナビリティ活動の関連性を確認のうえ特定し、インパクトの増大もしくは低減するための取組みと KPI を設定した。

«KPI»

テーマ	KPI 内容
高断熱・高気密性能を備えた省エネ住宅の普及	①販売する桧家住宅のうち、高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を設置した住宅の割合 100%を維持する。
	②高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を備えた桧家住宅を年間 36 戸以上販売する。 （参考：2025 年度桧家住宅販売戸数：23 戸）
労働安全の取組み	③重大な労災事故の発生件数ゼロを維持する。 ・安全衛生協議会の開催を継続する。
働きやすい職場づくり	④N ぴか認証を取得する。 ・2027 年 12 月期までに N ぴか認証の申請を行う。 ・2028 年 12 月期までに N ぴか認証を取得する。 ・その後は有効期限到来ごとに更新を行う。
人材育成の取組み	⑤資格保有者数の増加 ・2030 年 12 月期までに資格手当対象の資格保有者を 5 名以上増加させる。 ・2030 年 12 月期以降の目標については再設定を行う。

今後同社の持続可能性を高めるため、株式会社十八親和銀行は KPI の達成状況をモニタリングするとともに伴走支援する。

«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»

融資金額	500,000,000 円
資金使途	設備資金
モニタリング期間	25 年

1.会社概要

1-1 経営方針

《 思い 》

住まいづくりはまちづくり

地元佐世保でお客さまと共に 30 年
業界の常識やトレンドにとらわれることなく、数多くの実績を築いてきました。
これまでも、これからも。
すぐれた住環境で、お客さまの人生をサポートしたい。
「住まいづくりは、まちづくり」という信念のもと、人とまちの、
理想の未来づくりをお手伝いしてまいります。

《 トップメッセージ 》

当社は、1991 年の創業当初より「暮らしに寄り添った価格で良質な住まいを提供する」との考えのもと、住まいづくりを通じて地域のお客さまの暮らしを支えることを目指してまいりました。

戸建住宅の販売から事業を開始し、分譲マンションの販売へと事業を拡大しながら地域のお客さまの多様な住まいのニーズに応えられるよう事業を展開しています。

単に売上規模の拡大を追求するのではなく、安心して暮らすことのできる住まいを提供し、引渡し後もメンテナンスを通じてお客さまの暮らしを長期にわたって支え続けられる会社でありたいと考えています。

その実現には従業員が安心して長く働ける職場づくりが欠かせません。そのため、業務の効率化を進めながら、福利厚生や処遇の充実を図り、従業員一人ひとりが能力を発揮できる職場づくりにも取り組んでいきます。

今後も、地域のお客さまの暮らしを支える住まいづくりを実践し、事業を通じて地域社会の発展に貢献してまいります。



ランドアーク株式会社
代表取締役　山口　嘉浩

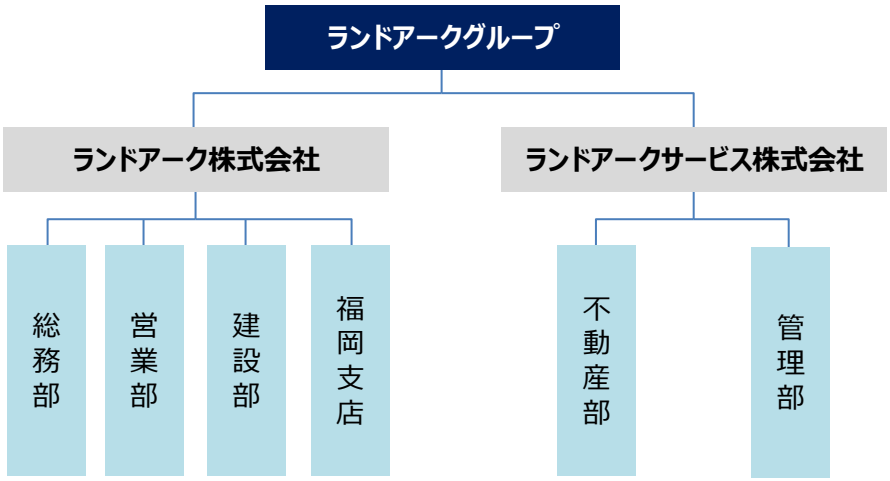
1-2 会社基礎情報

会社名	ランドアーク株式会社
代表者	山口　嘉浩
設立	1991 年 10 月
拠点	本社　長崎県佐世保市塩浜町 8-50 福岡支店　福岡県福岡市中央区荒戸 1 丁目 1-3
資本金	30,000,000 円
社員数	26 名（2026 年 10 月時点）
事業内容	マンションの企画・分譲販売 戸建住宅の企画・建設・分譲販売
許可など	建設業　長崎県知事免許（特-2）第 8073 号 宅地建物取引業　国土交通大臣（2）第 009486 号 一級建築士事務所　長崎県知事（22）第 10314 号
加盟団体	公益社団法人長崎県宅地建物取引業協会
グループ会社	ランドアークサービス株式会社 代表者　山口　嘉浩 設立　2000 年 3 月 資本金　20,000,000 円 所在地　長崎県佐世保市塩浜町 8-50 事業内容　不動産管理、マンション管理、賃貸管理、不動産コンサルタント 許可など　宅地建物取引業（長崎県知事免許（5）第 3404 号）

〈沿革〉

1991 年 10 月	トーエイ興産株式会社設立
	戸建住宅建設、分譲事業を開始
1994 年 9 月	マンション（ビバシティシリーズ）の分譲事業開始
1998 年 5 月	本社を佐世保市元町 4-19 へ移転
2000 年 12 月	有限会社ティーズワン設立
2004 年 1 月	本社を佐世保市島瀬町 7-11 に移転
2007 年 12 月	ランドアーク株式会社へ商号変更
	有限会社ティーズワンをランドアークサービス株式会社へ組織変更
2008 年 1 月	マンションをランドアークシリーズへと改称
2015 年 12 月	本社を佐世保市塩浜町 8-50 に移転
2018 年 10 月	福岡支店開設
2019 年 3 月	桧家住宅佐世保展示場オープン
2022 年 5 月	桧家住宅長崎展示場オープン

«組織図»



【出典：同社ホームページより当社作成】

«本社外観»



【出典：当社撮影】

1-3 事業概要

同社は長崎県佐世保市に本社を置く不動産会社である。1991 年の会社設立以降、佐世保市を中心とする長崎県内全域において、分譲マンション事業を主力に戸建住宅の企画・販売などを手掛けている。分譲マンション事業では自社ブランド「ランドアークシリーズ」を展開し、地域特性や居住者のニーズを踏まえたマンションの企画・開発・販売・アフターサービスまでを一貫して行っている。

また、戸建住宅事業では、ヒノキヤグループの住宅ブランド「桧家住宅」のフランチャイズ（FC）加盟店として、気密性や断熱性に優れた住宅の提供を行うとともに、住宅性能とコストのバランスを考慮した「ランドアークオリジナル仕様」の戸建住宅の販売も手掛けている。

さらに、グループ会社であるランドアークサービス株式会社と連携し、マンションの維持や賃貸管理などのサービスを展開している。同社では、不動産の取得から居住後の管理・アフターフォローまでを総合的にサポートできる体制を構築しており、地域住民の住まいに関する多様なニーズに対応している。

Landarc
ランドアークグループ

ランドアーク株式会社

マンション「ランドアークシリーズ」
・企画
・分譲販売

戸建住宅
・戸建住宅の企画

ランドアークサービス株式会社

不動産仲介
・売買仲介
・賃貸仲介
・賃貸管理

マンション管理
・フロントマン業務
・管理員業務
・事務管理業務
・建物点検業務

【出典：同社ホームページより当社作成】

《分譲マンション事業》

同社の主力事業である分譲マンション事業では、“地域住民の住みやすい街づくり”をコンセプトに、デザイン性や機能性、暮らしやすさに配慮し、日々の快適さを追求した高品質な住まいを提供している。

デザイン性

・建物の色彩や植栽など細部まで配慮
・地域の街並みや景観に調和した外観
・美しさと品格を備えた住環境を創出



快適性

・強固な基礎構造や耐久性を備えた仕様
・省エネ、安全性、快適性を考慮した先進設備の導入
・家事負担軽減のための設備の導入



暮らしやすさ

・自然光を取り込みやすい開放的なリビング空間や豊富な収納スペースを確保
・効率的な生活動線を意識した間取りの採用



【出典：同社ホームページより】

〈業務の流れ〉

同社の分譲マンション事業では、商品企画から用地の取得、販売、引渡し、アフターフォローまでを一貫して行う。地域の人口動態や世帯構成、周辺環境などの市場調査を実施し、住宅需要や顧客ニーズの把握に努めている。また、定期的に社内ミーティングを開催し、各部門の情報を共有することで、部門間の連携強化や迅速な意思決定につなげている。地域ごとの特性を把握することで、顧客のライフスタイルや居住ニーズを踏まえた住まいの供給を行っている。

«業務フローイメージ»

①商品企画・事業計画立案



・顧客層や市場ニーズを踏まえた商品を企画、プランを策定

②用地取得



・交通、生活利便性などを総合的に勘案し、建設に適した立地を選定

③設計・仕様の検討



・物件の居住性や機能性など、住みやすさを重視した仕様を検討

④建築工事の発注



・建築工事を専門業者へ委託
・契約締結の手続きや施工体制の確認を実施

⑤建築工事の管理



・施工状況の確認や品質管理を行うと同時に、安全性などの工程管理についても施工会社と連携

⑥広告・宣伝活動



・モデルルームの設置や広告活動を実施し、物件情報を提供

⑦販売



・購入希望者へ間取りや設備の仕様などを説明、資金計画の相談

⑧竣工・引渡し



・設備の仕様や保証内容などを丁寧に案内し、スムーズな入居手続きをサポート

⑨アフターフォロー



・販売後も定期的なアフターフォローを実施し、要望に応じて不具合の解消や修繕対応を行う

【出典：当社作成】

〈分譲マンション実績一覧〉



〈ビバシティ比良町〉
H7 年 4 月完成



〈ビバシティ大宮〉
H8 年 10 月完成



〈ビバシティ元町〉
H10 年 2 月完成



〈ビバシティ高天〉
H11 年 11 月完成



〈ビバシティ相生〉
H13 年 2 月完成



〈ビバシティ佐世保ベイサイド〉
H14 年 1 月完成



〈ビバシティ光月〉
H14 年 10 月完成



〈ビバシティシーサイド〉
H15 年 11 月完成



〈ビバシティ国際通り〉
H16 年 3 月完成



〈ビバシティ佐世保
セントラルコート〉
H16 年 6 月完成



〈ビバシティ佐世保
ステーションスクエア〉
H17 年 3 月完成



〈ビバシティ浜田町〉
H18 年 3 月完成



〈ティーズタウン大黒〉
H18 年 3 月完成



〈ビバシティ京坪〉
H20 年 11 月完成



〈ランドアーク天満〉
H21 年 4 月完成



〈ランドアーク湊町〉
H21 年 11 月完成


〈ランドアーク本町（諫早）〉
H23 年 9 月完成


〈ランドアーク早岐〉
H24 年 11 月完成


〈ランドアーク早岐弐番館〉
H25 年 11 月完成


〈ランドアーク五番街〉
H27 年 12 月完成


〈ランドアーク松川〉
H29 年 2 月完成


〈ランドアーク谷郷〉
H29 年 10 月完成


〈ランドアーク早岐参番館〉
H30 年 3 月完成


〈ランドアーク島地〉
R2 年 11 月完成


〈ランドアーク天満（諫早）〉
R3 年 7 月完成


〈ランドアーク福間〉
R4 年 2 月完成


〈ランドアーク長丘〉
R5 年 2 月完成


〈ランドアーク島瀬〉
R8 年 3 月完成

【出典：同社ホームページより】

«シリーズ名および棟数/戸数一覧»

シリーズ名	棟数/戸数（全 29 棟/1,517 戸）
ビバシティシリーズ	13 棟/657 戸
ティーズタウン	1 棟/38 戸
ランドアークシリーズ	15 棟/822 戸

同社では現在、福岡エリアにおいて「ランドアークシリーズ」2 棟のマンション開発プロジェクトを進めている。これまで佐世保エリアを中心に培ってきたマンション開発・販売ノウハウを活かし、福岡エリアへ事業領域を拡大することで、事業基盤の強化と企業としての持続可能性を高めていく方針としている。

《戸建住宅事業》

同社では「地域における快適な住まいづくり」を重要な取組みの１つに掲げ、安心して長く暮らせる住まいの提供に取り組んでいる。住宅を単なる居住空間ではなく、生活基盤を支える社会インフラであるとの考えのもと、住宅性能や居住性を重視した住まいづくりを推進している。

また、戸建住宅のオーナー向けには、「家まもり」サービスを提供している。同サービスでは住宅の定期点検やメンテナンスの提案、不具合発生時の対応など、必要に応じて施工業者の紹介などを行っている。これらの取組みを通じて、住宅の長寿命化や資産価値の維持を支援するとともに、引き渡し後も継続的なアフターフォローを行うことで、住宅の適切な維持管理および安心して住み続けられる住環境の提供に努めている。

〈ヒノキヤグループブランド「桧家住宅」の提供〉

同社では、ヒノキヤグループの住宅ブランド「桧家住宅」を取り扱い、佐世保市を中心とする長崎県内全域で地域に根差した住宅供給を行っている。2019 年に佐世保展示場、2022 年に長崎展示場を開設し、住まいに関する情報発信や相談機能の拡充を図っている。

また、「桧家住宅」の特長である高断熱・高気密性能を備えた住まいを提案するとともに、平屋、アトリエ付き住宅、三階建て住宅、二世帯住宅など多様なニーズに対応しているほか、顧客の要望を反映した注文住宅の提供も行っている。

«桧家住宅 佐世保展示場»



【出典：同社ホームページより】

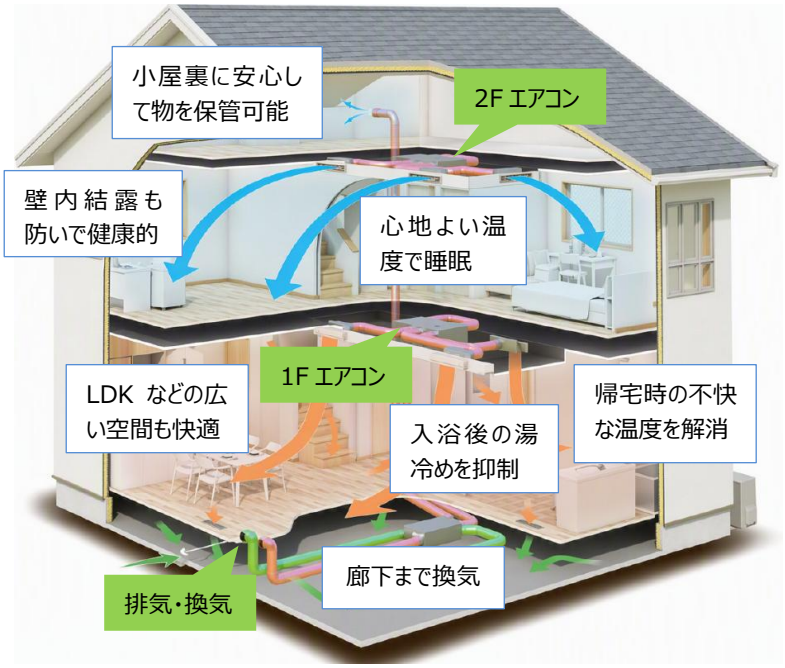
〈桧家住宅の特長〉

（1）全館空調「Z 空調」による快適な住環境

同社は 24 時間 365 日、住宅全体の温度環境を維持する全館空調システム「Z 空調」の提案を行っている。Z 空調は各階に設置した専用エアコンと換気システムを連動させることで、リビングだけでなく廊下や洗面所、トイレなどを含む住居全体の温度差を抑制する仕組みとなっている。これにより、年間を通じて温度差の少ない室内環境の維持に加え、ヒートショックの要因となる急激な温度変化の抑制にもつながっている。

また、高断熱・高気密性能を備えた住宅と組み合わせることで、空調効率の向上を図るなど環境負荷の低減にも配慮した住まいとなっている。

«全館空調「Z 空調」の全体イメージ»



【出典：同社ホームページより当社作成】

同社では、高断熱・高気密性能を備えた桧家住宅の提案を強化するとともに、販売する桧家住宅における全館空調システム「Z 空調」の設置割合 100%を維持することを目標としている。高断熱・高気密性能と全館空調を組み合わせた住宅の販売を通じて、快適な居住環境の提供と省エネルギー性に配慮した住宅の普及に取組む方針としている。

«桧家住宅販売戸数における全館空調の設置実績と目標»

	実績					目標
年度	2021	2022	2023	2024	2025	2030
年間販売戸数（戸）	26 戸	29 戸	20 戸	27 戸	23 戸	36 戸
うち全館空調の設置（%）	85%	90%	80%	92%	100%	100%

（2）耐震性能に配慮した住まいの提供



住宅の建築工法である在来工法※2と 2×4 工法※3の特長を組み合わせた独自のハイブリッド工法を採用している。柱や梁による骨組みに加え、壁面全体で外力を支える構造とすることで、地震時に建物に加わる力を分散する仕組みとなっている。

さらに、耐震等級 3 に対応しており、消防署や警察署などの防災拠点と同等水準の耐震性能を有している。近年、全国各地で大規模地震などの自然災害が発生する中において、災害発生後も生活基盤を維持できる安全性の確保に寄与している。

※2 在来工法：日本古来の伝統工法で設計自由度が高い特徴を有する。

※3 2×4 工法：2×4 インチの枠材と合板を用いる。面で外からの力を受ける構造が特徴。

（3）地盤・基礎における安全性の確保



建築前には地盤調査を徹底し、調査結果に応じて必要な地盤改良工事を行うことで、不同沈下などのリスクの低減に努めている。

また、基礎にはベタ基礎を採用している。ベタ基礎は建物の荷重を底面全体で支えることで、安定した基礎構造の確保を図るとともに、地面からの湿気の抑制にも効果があるとされている。地盤調査から基礎工事、構造施工までの品質管理を徹底することで、居住者が長期にわたり生活できる住環境の維持に貢献している。

(4)耐久性能の確保による住宅の長寿命化



建物の長寿命化を目的として、構造躯体の耐久性の向上や劣化リスクの低減に取り組んでいる。構造材には耐久性を考慮した部材を使用するとともに、防腐・防蟻処理を施すことにより、シロアリ被害や木材腐朽などのリスクの低減を図っている。

また、湿気対策や換気性能にも配慮した設計を採用することで、木造住宅の耐久性を損なう要因となる結露や過度な湿気の発生を抑制する仕組みとなっている。

【出典：同社ホームページより】

〈ランドアークオリジナル仕様の戸建住宅〉

同社では、住宅に求められる性能を確保しながら、建物の構造や設備仕様を見直すことで、住宅性能とコストのバランスに配慮した「ランドアークオリジナル仕様」の戸建住宅の提供も行っている。

近年、建築資材価格や人件費の上昇などを背景に住宅取得に係る費用負担が増加傾向にあるなか、同仕様では設備や仕様を最適化することで、建築コストの抑制を図っている。一方で、現場発泡断熱材の採用などにより高い気密性能を確保することで、省エネ性能に配慮した住まいとなっており、暮らしに寄り添った価格設定で良質な住宅の供給を行っている。

〈ランドアークオリジナル仕様住宅の主な特長〉

ランドアークオリジナル仕様の住宅は気密性能を重視した仕様を特長としており、住宅の気密性能を示す指標であるＣ値※4において「0.4」を確保している。Ｃ値は数値が小さいほど建物の隙間が少なく、気密性が高いとされている。気密性能を高めることで、冷暖房効率の向上によるエネルギー消費量の抑制や光熱費負担の軽減を図るとともに、室内の温熱環境の維持や結露の抑制による住宅の長寿命化にも寄与したつくりとなっている。

※4 Ｃ値（相当隙間面積）：住宅の気密性能を示す指標。建物の延床面積 1 ㎡当たりの隙間面積で表され、数値が小さいほど気密性が高いとされる。

冷暖房効率の向上と光熱費の削減	・建物の隙間を減らすことで、外気の流入や室内の空気の流出を抑制し、冷暖房によって調整した室内温度を維持。 ・冷暖房効率の向上を通じてエネルギー消費量の抑制と光熱費負担の軽減に寄与。
快適な室内環境の維持	・気密性能を高めることで隙間風の発生を抑制し、室内の温度差を低減。 ・部屋ごとの温度差が少なくなることで、年間を通じて快適な室内環境の維持に寄与。
ヒートショック・熱中症リスクの低減	・冬場は居室と廊下、脱衣所、浴室などの温度差を抑制することで、ヒートショックリスクの低減に寄与。 ・夏場においては、冷房効率の向上により室温の上昇を抑制し、熱中症リスクの低減に寄与。
住宅の長寿命化	・換気設備による 24 時間換気などを通じて空気の流れを効率的に管理し、室内の湿気や臭気の滞留を抑制するとともに、結露が発生しにくい環境を維持。 ・結露の発生を抑えることで、カビやダニの発生リスクの低減に加え、木材の腐敗を抑制し、建物の長寿命化に寄与。

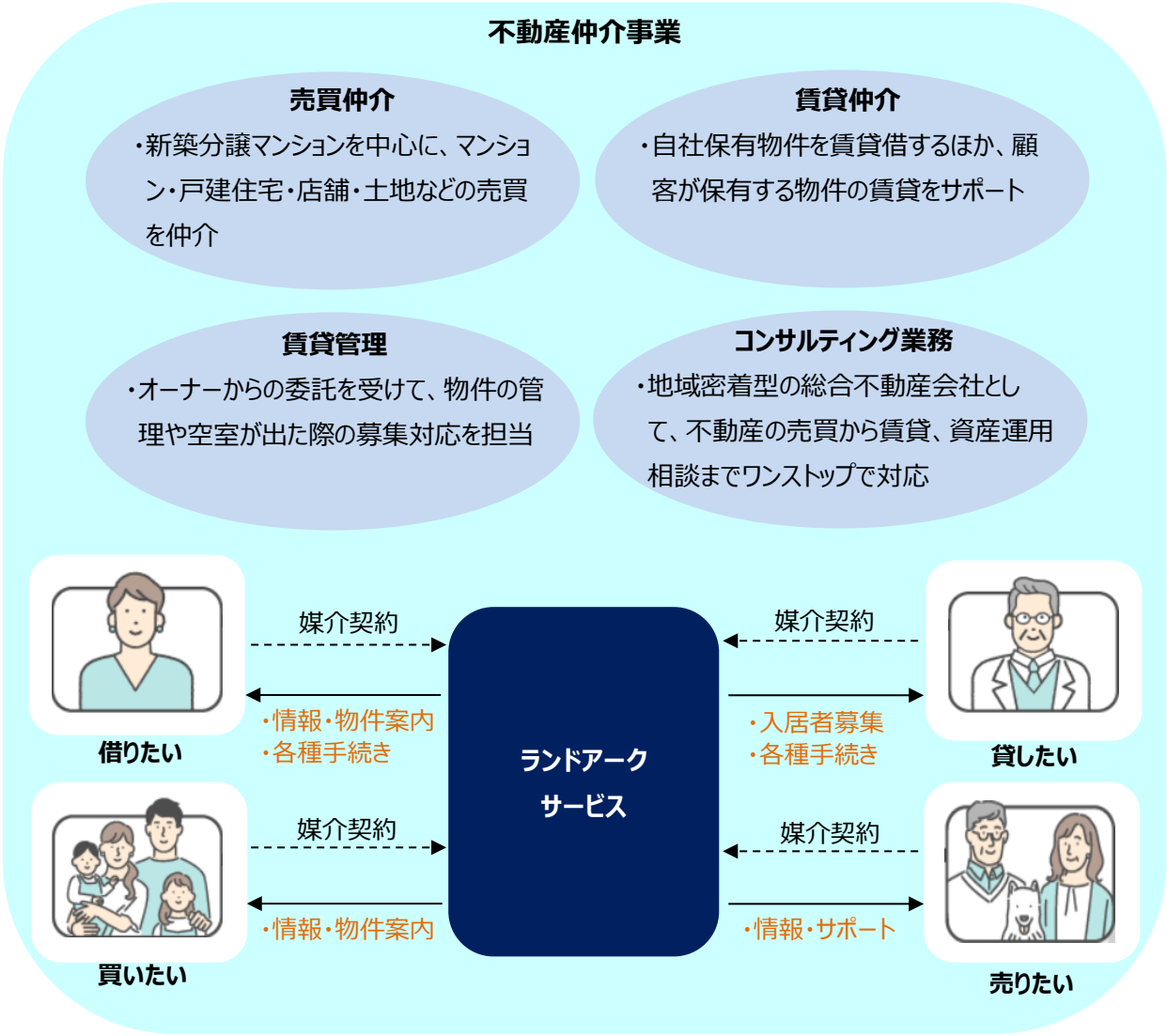
《ランドアークサービス株式会社》

ランドアークサービス株式会社（以下、ランドアークサービス）は同社のグループ会社として、不動産仲介事業およびマンション管理事業を行っている。

〈不動産仲介事業〉

不動産仲介事業では、売買仲介や賃貸仲介、賃貸管理、コンサルティング業務を展開している。マンションや戸建住宅・店舗・土地などの売買仲介を行うほか、自社保有物件の賃貸に加え、顧客が所有する賃貸物件の仲介業務にも対応している。また、物件オーナーから受託した賃貸物件の管理業務や入居者募集を担うとともに、不動産の売買・賃貸に関する相談や資産活用に関するコンサルティング業務も行っている。

物件情報の提供から契約手続き、管理業務までを一貫して行うことで、不動産の有効活用や地域における不動産流通の円滑化を支援し、地域住民や不動産オーナーの多様なニーズに対応している。



【出典：同社ホームページより当社作成】

〈マンション管理事業〉

マンション管理事業では、同社が企画・分譲したマンションの管理業務を担っている。マンション管理組合の運営支援をはじめ、建物・設備の維持管理、修繕計画の立案、入居者対応など居住環境の維持に向けた総合的な管理サービスを提供している。

ランドアークサービスでは、2012年11月に竣工した「ランドアーク早岐」以降、同社分譲マンションの管理業務を行っている。マンションの企画・開発から販売、管理までをグループ内で対応できる体制を構築しており、建物の構造や設備仕様、設計コンセプトなどを把握した上で管理業務を行うことで、不具合の発生時や修繕時における円滑な対応につなげている。

マンション管理事業

〈フロントマン業務〉



管理組合の運営支援をはじめ、管理員との連携による課題対応や改善提案、設備点検の確認などを行う。法律や建築・設備に関する専門知識を活かし、マンション管理組合の円滑な運営を支援する。

〈管理員業務〉



居住者との円滑なコミュニケーションを図り、物件に対する要望や依頼への初期対応を実施。建物や設備の共用部の巡回や点検、清掃なども行う。

〈事務管理業務〉



管理組合業務の円滑な処理、理事会や総会の開催・運営をサポート。管理費や修繕積立金の集金・請求業務、費用支払、予算管理など複雑な会計業務を迅速に行う。

〈建物点検業務〉



建物の点検業務やメンテナンスを行い、安全性を確保。
エレベーターや消防設備、給排水設備などの付帯設備が安全かつ確実に作動するよう、法定・任意の点検を行う。

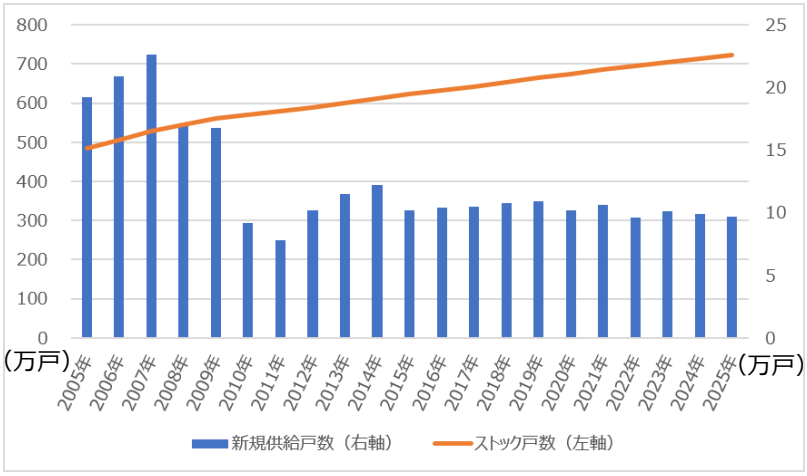
【出典：同社ホームページより】

1-4 業界動向

〈マンション業界の特色〉

マンションとは「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」において、「2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地および附属施設」と定義されている。一般的には、3 階以上の耐火構造建物（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄骨造の中高層集合住宅）を指している。

«分譲マンションストック数の推移»



【出典：国土交通省 分譲マンションストック数の推移より当社作成】

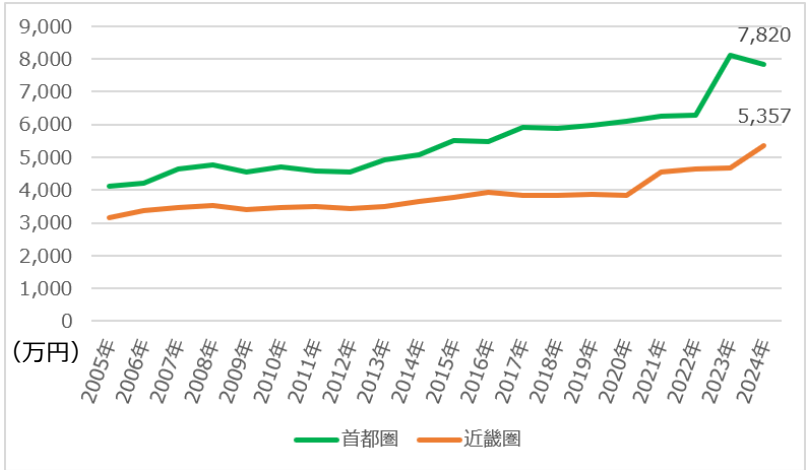
分譲マンションのストック戸数は、新規供給戸数の積み重ねにより継続的に増加しており、2025 年現在では約 724 万戸まで拡大している。一方、新規供給戸数は 2007 年の約 22.6 万戸をピークに減少し、2010 年代以降は概ね 10 万戸前後での推移となっている。

〈マンション価格の推移〉

近年の分譲マンション市場では、建築資材価格の高騰や労務費の上昇、用地取得競争の激化を背景とした、販売価格の上昇が続いている。

特に、首都圏では新築分譲マンションの平均価格が過去最高水準で推移しており、東京都心部を中心に高額物件の供給も拡大している。全国的にも建築コストの上昇や物件の高付加価値化を背景として価格の上昇傾向が続いており、近年の分譲マンション市場における大きな特徴となっている。一方で、住宅取得者の負担増加による購買力の低下などの影響も懸念されており、不動産事業者においては、コスト上昇への対応と居住者ニーズを踏まえた商品企画・供給が求められてきている。

«新築分譲マンションの平均価格の推移»

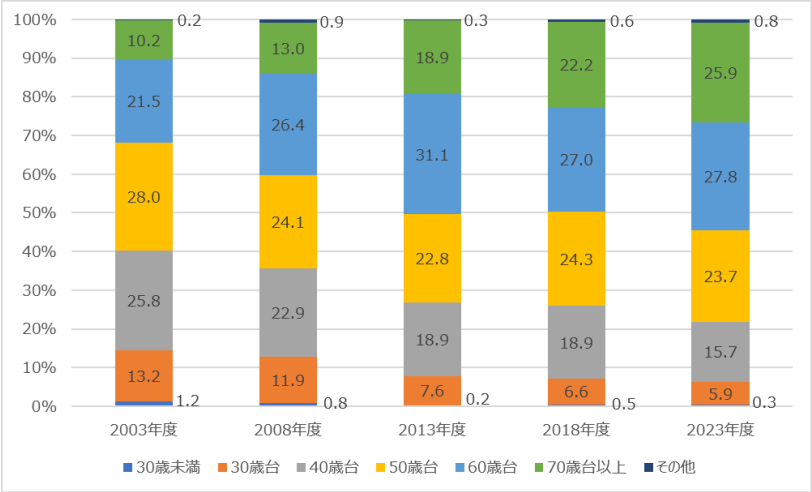


【出典：国土交通省 住宅経済関連データより当社作成】

〈マンション居住の状況〉

マンションの居住者を世帯主の年齢別に比較すると、2018年度から2023年度にかけて70歳以上の割合が増加する一方、40歳以下の割合が減少している。2003 年からの約 20 年間においては、60歳台および70歳台の割合が増加し、50 歳台以下の割合が減少するなど居住者の高齢化が進展してきている。

«マンション居住者における世帯主年齢構成»

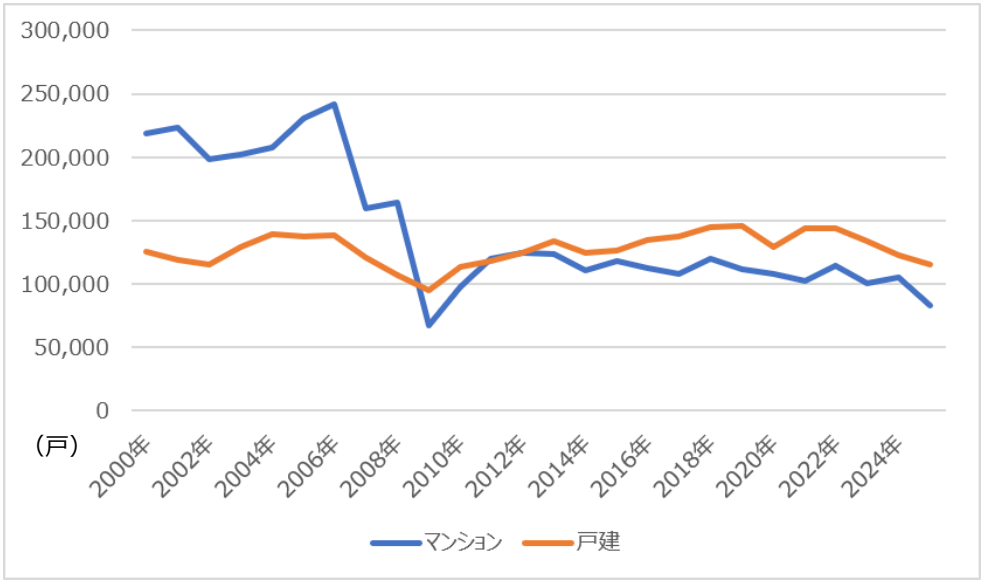


【出典：国土交通省「マンション総合調査」より当社作成】

〈需要動向〉

2003年以降の分譲住宅市場は、マンション・戸建住宅で異なる動きとなっている。2000年代半ばにかけては、低金利環境や都心部への人口集中を背景にマンションの供給が拡大し、首都圏や近畿圏を中心に着工戸数が増加した。戸建住宅においても住宅支援策や郊外開発の進展などの影響により堅調に推移してきた。2008 年のリーマンショック以降は、住宅需要が落ち込んだものの、その後の金融緩和政策や住宅ローン減税などの政策効果により、回復を見せている。2020 年以降は、新型コロナウイルスの拡大により一時的に需要が落ち込むも、テレワークの普及などによる住環境への関心の高まりを背景に、戸建住宅の需要が底堅く推移した。一方、分譲マンションでは用地取得費や建築費が上昇したことを受け、着工件数は伸び悩む結果となっている。

«マンション・戸建住宅における着工戸数の推移»



【出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成】

〈供給動向〉

供給面では、建設業従事者の確保が大きな課題とされている。建設技能者数は減少傾向にあり、高齢化の進行や若年入職者の不足により、人手不足が深刻化している。そのため、工期の長期化や人件費の上昇などが生じており、マンション・住宅供給への影響も懸念されている。また、時間外労働の上限規制への対応など働き方改革が進む中、生産性向上に向けた取組みの重要性が高まっている。こうした状況を受け、ICT 施工や AI、ドローン、建設ロボットなどのデジタル技術を活用した業務効率化に向けた取組みが進められている。

加えて、木材や鋼材をはじめとする建築資材価格の高騰や物流費の上昇も課題となっている。特に輸入資材については為替変動の影響を受けやすく、建築コストの上昇要因となっている。こうした建築コストの上昇はマンション・住宅の販売価格にも影響を及ぼしており、事業計画の見直しなどを行うケースも見られている。

«建築工事における DX 導入イメージ»



【出典：当社作成】

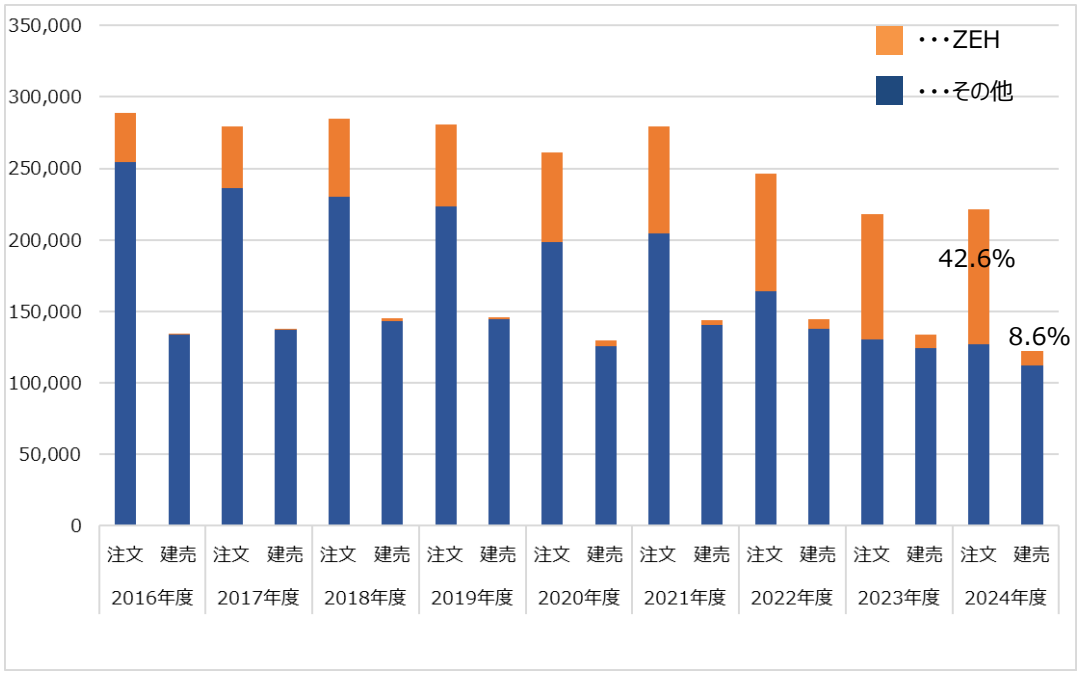
〈課題と展望〉

（１）住宅性能・環境への対応

近年、ハウスメーカー業界をはじめとする住宅分野では、地球温暖化対策やエネルギー需要構造の変化を背景として、住宅性能の高度化や環境配慮型住宅への対応が重要なテーマとされている。国内においては、住宅分野における CO_2 排出量の削減を目的として、省エネルギー基準の見直しや住宅性能表示制度の活用促進が進められている。2025 年 4 月には省エネ基準の引き上げも実施され、原則全ての新築物件に対して省エネ基準への適合が義務付けられている。

市場においても、光熱費の上昇やエネルギー価格の不安定化などを背景に、住宅取得者の省エネ性能に対する関心は高まりつつあり、2024 年度の注文戸建住宅の ZEH 普及率は 42.6%と上昇傾向が続く一方で、建売戸建住宅では 8.6%に留まっており、今後の普及拡大が期待されている。

«新築戸建住宅における ZEH の普及状況»



【出典：経済産業省「ZEH 実証事業・調査発表会 2025」より当社作成】

（２）多様化する住宅ニーズへの対応

ハウスメーカー業界および建設・不動産分野全体においては、人手不足や担い手の確保が中長期的な課題とされている。特に、建設現場における技能者や施工管理人材の高齢化が進んでおり、専門性を有する人材の確保や育成が求められている。

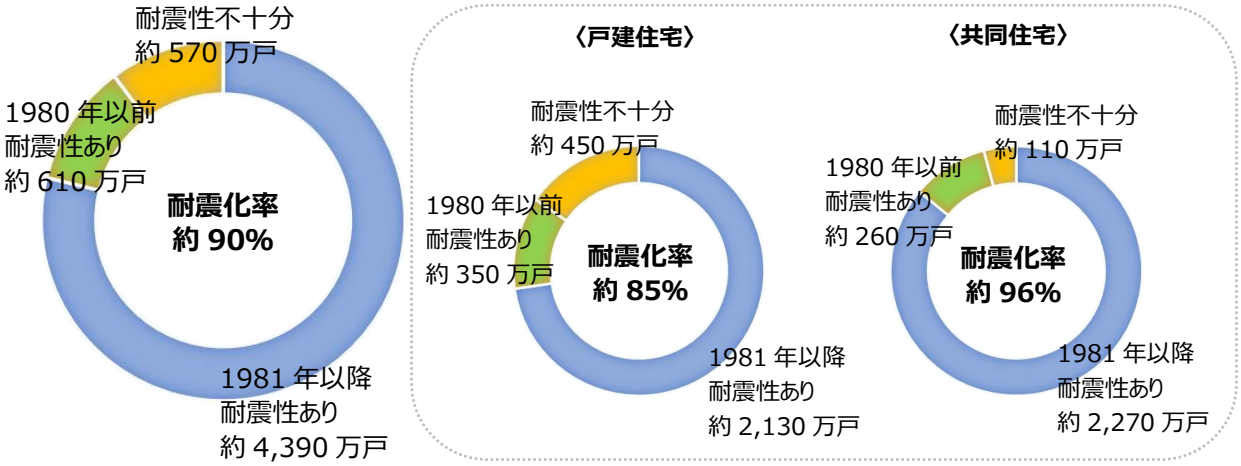
加えて、近年は住宅取得者の価値観やライフスタイルの変化により、住宅に求められるニーズが多様化している。具体的には、省エネ性能や耐震性といった基本性能に加え、在宅勤務を想定した間取りや将来的な家族構成の変化を見据えた可変性など、住宅取得者ごとに異なるニーズへの対応が重視される傾向にある。そのため、住宅の設計や仕様を標準化しつつ、提案力や対応力を高めるための人材育成、デジタル技術の導入による業務効率化などの取組みが進められている。

（３）住宅の防災・レジリエンス

近年、日本国内では地震や豪雨、台風などの自然災害が頻発・激甚化しており、住宅における防災性能への関心が高まっている。国土交通省においても、住宅ストックの質の向上や災害に強い住まいづくりを重要施策として位置付けており、耐震性能や省エネルギー性能に優れた住宅の普及を推進している。住宅総数に占める耐震性を有する住宅の割合を示す耐震化率は、2023 年時点で約90%となっており、2035 年に耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目標に、継続的な耐震改修支援などの施策が進められている。

今後の住宅市場においては、居住空間としての機能だけでなく、災害への備えや長期的な居住継続性を考慮したレジリエンス性能が重要になると見込まれており、住宅事業者には安心・安全な住環境の提供が求められている。

«住宅における耐震化率の現状値（2023 年）»



【出典：国土交通省「住宅・建築物の耐震化の現状と目標」より当社作成】

«住宅耐震化率の推移と目標»

2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年	（目標）2035 年
約 75%	約 79%	約 82%	約 87%	約 90%	耐震性が不十分な住宅を概ね解消

【出典：国土交通省「住宅・建築物の耐震化の現状と目標」より当社作成】

2.サステナビリティ活動

2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取組み内容

株式会社十八親和銀行では、株式会社ふくおかフィナンシャルグループの 100%子会社であるサステナブルスケール社と九州大学が共同で構築したスコアリングモデル「Sustainable Scale Index」を用いて、企業の ESG/SDGs の取組みを指標化し、評価している。スコアリングモデルは約 200 項目の二者択一方式で構成しており、類似同業者との相対評価で、回答企業の立ち位置を把握することができる。Sustainable Scale Index で抽出された同社の ESG/SDGs の取組みは以下のとおりである。

SDGs 取組内容
● 事業承継計画保有 ● 発泡断熱材による基礎まで含めた高性能断熱実績棟数 100%を目指す
● 寄付活動の実施 ● コミュニティ投資の実施 ● 高齢者の延長雇用制度の整備
● 地域産資源の積極使用
● ―
● 従業員の研修およびキャリア開発をサポートする会社方針の策定 ● 地域の教育に貢献する活動の実施
● ジェンダー平等に関する方針の策定
● ―
● 全社員へ節電・消し忘れを周知している

SDGs 取組内容

	● ―
	● 環境配慮型の製品やサービスの提供 ● 環境負荷低減につながる製品の研究・開発
	● コミュニティ投資の実施 ● 高齢者の延長雇用制度の整備 ● ジェンダー平等に関する方針の策定
	● ―
	● 全社員へ節電・消し忘れを周知している ● 現場の廃棄物（木材、鉄材など）については分別し再利用、リサイクルを行えるよう徹底して指導している ● 廃棄物削減・分別・リサイクル推進
	● 全社員へ節電・消し忘れを周知している
	● 現場の廃棄物（木材、鉄材など）については分別し再利用、リサイクルを行えるよう徹底して指導している ● 廃棄物削減・分別・リサイクル推進
	● ―
	● 法令遵守の徹底
	● 地元人材の積極的採用 ● 地域の福祉・スポーツ・芸能活動に対し、協賛・寄付や活動の実施 ● 地域の教育に貢献する活動の実施

【SSIndex より抜粋】

2-2 ESG の取組み

（1）環境面

①建物建設時の環境負荷低減
②その他環境負荷の低減に向けた取組み

《 ①建物建設時の環境負荷低減 》

同社ではマンションや住宅の建築工事については地場の施工業者へ委託して行っている。そのため、同社が工事に起因して直接的に環境へ与える影響は少ないものの、住宅の企画や販売を行う企業として、施工場所の選定時には周辺環境や生態系への影響を確認するとともに、関連法令や条例などを遵守した適切な施工が行われるよう、管理体制の構築に努めている。

〈現場で発生する廃棄物の適切な処理〉

同社では建築現場における廃棄物の発生抑制、適正処理および資源循環の促進に取り組んでいる。住宅建築に使用する柱や梁、土台などについてはプレカット材を採用し、現場での加工工程を削減するとともに、木材の利用効率の向上と端材の発生の抑制を図っている。

また、建築工事に伴い発生する端材などについては分別を徹底し、産業廃棄物処理業者へ適切な処理を依頼している。加えて、ウレタン断熱材や養生材については、環境大臣の認定を受けた広域認定制度※5 を活用する専門業者と契約している。使用後のウレタン断熱材や養生材については、専門業者によって回収され、適切な処理を行うとともに、再資源化が可能なものについては資源として有効活用することで、建築現場における廃棄物の適正処理および資源循環の促進に努めている。

※5 広域認定制度：建築資材の製造事業者などが使用済製品を広域的に回収し、適正処理や再資源化を行う場合に、廃棄物処理法上の特例が認められる制度。

〈地域・周辺環境への配慮〉

同社では住宅建築に伴う地域・周辺環境への影響を抑制するため、定期的に現場安全パトロールを実施し、現場の整理整頓状況や資材・廃棄物の管理状況の確認を行っている。また、騒音対策として作業時間を管理し、近隣住民および周辺環境に配慮した施工を実施している。

工事に伴って発生する廃水については施工業者と連携し、泥水や土砂の流出防止に向けた適切な管理を行っている。現場の状況に応じて土砂敷きから砂利敷きへ変更するなどの対策を講じることで、泥水や土砂などの側溝や水路への流出を抑制し、周辺の水環境への負荷低減を図っている。

«砂利敷きの主な特長»

土砂流出の抑制	地表面の浸食を防ぎ、側溝や水路への土砂流出を抑制
濁水の発生抑制	地表面の安定化を図り、降雨時の濁水発生を軽減
側溝・排水設備への負荷低減	土砂の流出を抑制し、側溝や排水設備への負荷を低減

〈長崎県産木材を使用した住宅施工実績〉

同社では地域型住宅グリーン化事業※6 を活用した住宅において、長崎県産木材などの地域材を採用した住宅の施工実績を有している。地域材の活用を通じて、森林資源の有効利用や木材輸送に伴う環境負荷を抑制するとともに、地域林業の振興にもつながる取組みとなっている。

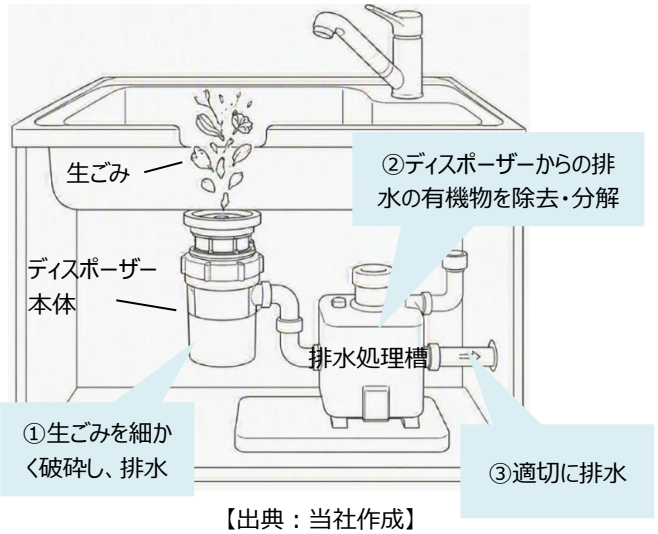
※6 地域型住宅グリーン化事業：地域の中小工務店による、地域材を活用した長期優良住宅や ZEH などの木造住宅の建築を支援する国土交通省の補助事業。

《 ②その他環境負荷の低減に向けた取組み 》

〈ディスポーザーの設置〉

同社では新築する分譲マンションにディスポーザーを設置している。ディスポーザーは、キッチンシンクの下に設置される生ごみ破砕処理設備であり、生ごみを細かく破砕し、排水とともに処理する設備である。ディスポーザーを設置することで、居住者は生ごみをキッチン内で処理することが可能となり、悪臭や害虫の発生リスクの低減、ごみ出し負担の軽減など、衛生的な住環境の確保につながっている。さらに、可燃ごみとして排出される生ごみの削減を通じて、ごみ収集・運搬や焼却処理に伴う環境負荷の低減にも寄与している。

«ディスポーザーによる処理イメージ»



【出典：当社作成】

また、破砕された生ごみを含む排水については、専用の排水処理槽において有機物を除去・分解し、適切に処理することで排水による水質汚濁を抑制し、水環境への負荷低減に配慮した仕組みとなっている。

〈使用燃料・電力の削減〉

同社ではマンションや住宅の建築工事を地場の施工業者へ委託して行うため、自社で重機や建設機械を使用した大規模な作業は行っておらず、売上規模に対する燃料や電力の使用量は限定的となっている。一方で、日常業務において使用する営業用車両については低燃費車を導入し、アイドリングストップ活動を徹底するなど使用燃料の削減に努めている。また、事務所の照明を全て LED 化するとともに、不要な照明や電子機器の消灯を徹底するなど使用電力の削減にも取り組んでいる。

«使用燃料・使用電力を削減する取組み»

使用燃料の削減	・営業用車両全 8 台で低燃費車を導入 ・車両使用時のアイドリングストップ活動を徹底
使用電力の削減	・事務所の照明を全て LED 化 ・休憩時間や事務所不在時の消灯の徹底 ・未使用時のパソコン電源 OFF ・室内の空調温度管理の徹底

〈その他の取組み〉

同社では会議資料や社内ワークフローの電子化によるペーパーレスを推進し、紙資源の使用量削減に努めている。また、事務所で発生する廃棄物については分別を徹底し、リサイクルできるものは専門業者に引き渡すなど法令に基づいた適切な処理を行っている。

（2）社会面

① **労働安全**
② **働きやすい職場づくり**
③ **人材育成/採用強化**
④ **ダイバーシティの取組み**
⑤ **社会貢献活動**

《 ①労働安全 》

〈安全衛生協議会の開催〉

同社では自社の従業員が建設現場で作業に従事する機会は限定的である一方、建設工事の委託先の従業員については業務の性質上、工事中の労災事故発生リスクが高い傾向にある。

こうした状況を踏まえ、同社では施工業者をはじめとする事業関係者を対象に、安全衛生協議会を年４回程度開催している。同協議会では、労災事故の未然防止に向けた注意事項や安全対策に関する情報共有など、現場における安全意識の向上と注意喚起に取り組んでいる。

また、施工業者に対して、安全帯やヘルメットなどの保護具の適切な使用、安全パトロールの実施、現場の整理整頓、作業状況の共有などの徹底を促すことで、現場における労働安全と事故防止に努めている。

これらの取組みを継続・徹底することにより、近年において重大な労災事故は発生していない。

«安全衛生協議会の主な取組み内容»

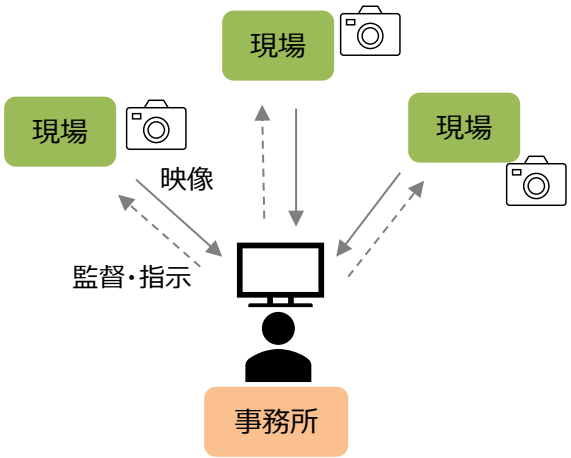
事例の共有	・ヒヤリハット事例や労働災害事例の共有
情報の共有・報告	・現場巡視報告、安全パトロールの結果の報告 ・最新の法改正などの情報共有・現場における熱中症対策

〈現場カメラの設置〉

同社では長崎県内各地の住宅建築現場において、360 度撮影が可能な現場カメラを活用した施工管理を行っている。遠隔から施工状況を確認することで、現場巡回に伴う移動負担の軽減を図るとともに、作業環境や安全対策の実施状況の把握に努めている。

また、リアルタイムで現場の状況確認ができることから、工事関係者間の迅速な情報共有や指示が可能となり、労働災害の未然防止や安全な作業環境の確保につなげている。

«現場カメラの設置・運用イメージ»



【出典：当社作成】

〈熱中症対策〉

近年、国内では職場における熱中症の発生が課題となっている。厚生労働省が公表した「職場における熱中症防止対策に係る検討会報告書」によると、2025 年の建設業における熱中症による死傷者数は 292 人（前年比 28.1%増）となっており、建設業においても熱中症対策の徹底が重要となっている。

同社では、屋外で作業を行う従業員を対象にポロシャツを支給するとともに、飲料水や塩分タブレットを事務所に常備し、水分補給やこまめな休憩を促すなど、熱中症予防と従業員の健康管理に努めている。また、各現場にはスポットクーラーを設置し、作業時や休憩時の暑熱環境を緩和することで、体温上昇の抑制を図り、従業員の健康維持と労働安全の確保に努めている。

《 ②働きやすい職場づくり 》

同社では、これまで役職手当や職能給の見直しを通じた処遇改善を行ってきた。さらに、近年の物価上昇に伴う従業員の経済的負担の増加を踏まえ、2026 年 7 月に全従業員を対象として基本給の一律 2 万円の引き上げを実施した。加えて、退職金制度についても勤続年数に応じた支給額の見直しを行うなど、従業員の長期的な就業を支援している。

また、従業員のモチベーション向上や適切な人事評価のため、査定基準の見直しと業績に応じた報酬部分の支給水準の引き上げを行い、成果や能力に応じた処遇を行う体制を整備している。

さらに、適正な時間管理を目的として、時間外労働を行う際には原則、部署長の事前承認を得る運用としている。部署長が従業員の業務の進捗状況や業務量などを適切に把握・管理することで、長時間労働の抑制を図るとともに、従業員の健康維持やワークライフバランスの確保に努めている。

«労働条件»

給与・賞与など		
	給与待遇	同社の給与水準は、長崎県の令和 6 年度毎月勤労統計調査地方調査の不動産業（278 千円）を上回る水準となっている。さらに、2026 年 7 月に全従業員の基本給の一律 2 万円の引き上げを実施している。
	昇給	2025 年度：年 1 回
	各種手当	通勤手当、資格手当、役職手当、職能給、査定給、歩合給
	賞与	年 2 回（夏季・冬季）
労働時間など		
	労働時間	就業時間：9:00～18:00 ※営業部のみ：9:00～20:00（うち実働 8 時間）
	労働日数	年間休日 122 日（2025 年度）
	時間外労働	最大 45 時間/月、360 時間/年（平均：10 時間程度/月）
休暇関連		
	有給休暇制度	6 か月間継続勤務後、年間 10 日の有給休暇を付与 最低 5 日間の有給休暇取得を徹底している。
	育児・介護休暇	法令に基づく育児休業・介護休業制度を整備
	その他の休暇	年末年始休暇、慶弔休暇、特別休暇 長期勤続者休暇制度（入社 5 年目以降、5 年ごとに休暇を付与）
福利厚生・他		
	健康管理	健康診断受診率 100%（費用は全額会社負担） インフルエンザ予防接種実施率 100%（費用は全額会社負担）
	社会保障	健康保険・厚生年金保険・雇用保険・労働災害保険
	退職金制度	あり
	その他	食事代補助制度、保養所の無償利用、キャンピングカーの無償貸出

〈N ぴか認証の取得〉

同社は働きやすい職場づくりの一環として「N ぴか」の認証取得を目指している。改めて社内の取組みを整理し、さらに働きやすい職場としていくため認証を取得することとしている。

長崎県誰もが働きやすい職場づくり実践企業認証制度
（愛称：ながさきキラキラ企業）略称『Nぴか』



N ぴかは「働きやすい職場づくりに積極的に取組む」企業を長崎県が認証する制度で、若者から高年齢者、男性、女性の誰もが働きやすい職場づくりに積極的に取組む企業が社会的に評価される仕組みを作ることにより、企業の自主的な取組みを促進するとともに企業の活性化を図り、誰もが持てる能力を十分に発揮しながら働き続けることができる魅力的な職場環境の整備に資することを目指している。

«認証基準»

①就業規則などの社内規則を規定し、社内に周知している
②過去 3 年間における労働者採用関係助成金不正受給、過去 5 年間における労働関係法令違反がない
③「仕事と育児・介護の両立」「働き方改革」「女性の活躍推進・男女共同参画」の各項目における審査票について、必須項目が全て「○」かつ必須項目以外の合計得点が 10 点以上

〈「N ぴか」認証までの流れ〉

「長崎県誰もが働きやすい職場づくり実践企業認証制度審査票」をチェック	（企業）⇒（県）認証の対象となるか自己確認 （県）⇒（企業）提出資料の内容を基に、審査票を確認
↓	
「長崎県誰もが働きやすい職場づくり実践企業」認証申請書などを提出	（企業）⇒（県）申請書に関係書類を添付し提出 （県）申請内容を審査
↓	
「長崎県誰もが働きやすい職場づくり実践企業」として認証	（県）⇒（企業）認証書の交付、ホームページなどでの周知

【出典：長崎県ホームページより抜粋】

《 ③人材育成/採用強化 》

〈研修制度〉

同社では経験豊富な従業員による指導のもと、日常業務を通じてOJTを中心とした人材育成を行っている。入社後は、分譲マンション事業における営業活動を経験した後、戸建住宅事業の営業活動へ従事する育成体系を採用している。分譲マンション事業の営業活動を通じて、資金計画の立案や契約手続き、顧客ニーズの把握など不動産取引に関する幅広い知識と経験を習得することで、戸建住宅事業においても、顧客一人ひとりのニーズに対応できる人材の育成に努めている。

〈資格取得〉

同社では業務で必要となる資格取得にかかる費用を全額会社負担とするとともに、一部の資格については資格手当を毎月支給するなど、資格取得を支援する体制を整備している。また、資格取得に向けて専門学校などへ通学する際の学費について会社負担とする制度を設けるなど、従業員の資格取得を支援している。

同社には宅地建物取引士をはじめ、建築士やインテリアコーディネーターなど、不動産・建築分野に関する専門資格を有する従業員が在籍している。資格取得支援を通じて従業員の専門性の向上を図ることで、顧客の多様なニーズに応じた提案やサービス提供が可能な体制を構築している。

«保有資格一覧»　★手当支給対象資格

資格名	人数	資格名	人数
宅地建物取引士★	10	インテリアコーディネーター★	2
管理業務主任者★	2	マンションリノベーションアドバイザー	2
1級建築士★	2	日商簿記2級	2
2級建築士★	4	2級建設業経理士	1
マンション管理士	1	福祉住環境コーディネーター3級	1
2級施工管理技士★	2		

〈採用活動〉

同社では従業員の定着と育成を重要な経営課題と位置付けている。資格取得支援や教育機会の提供を通じて専門性の向上を図るとともに、長期的なキャリア形成を支援することで、従業員が継続して活躍できる職場環境の整備に努めている。

採用にあたっては、長崎県が運営する就職情報サイトやハローワークを活用した採用を行っており、即戦力として活躍できる実務経験者の採用を重視している。加えて、県内高校からのインターンシップを受け入れるなど、地域の若年層に対する就業機会の提供も行っている。

《 ④ダイバーシティの取組み 》

〈高齢者の雇用〉

同社では 65 歳の定年後も勤務を継続できる職場環境を提供している。65 歳の定年後は、従業員本人の意思を踏まえ、会社との協議を通じて勤務条件などを柔軟に調整できる体制としており、現在３名の従業員が勤務を継続している。定年後もこれまで培った業務経験や知識を活かして勤務できる体制を整備することで、年齢に関わらず就業を継続できる職場づくりに努めている。

〈女性従業員の採用・雇用〉

同社では性別に関係なく能力や適性に応じた採用・雇用を行っている。現在、女性従業員は全従業員の 31%を占めており、管理職として勤務する女性従業員も 3 名在籍している。今後も性別に関係なく多様な人材が活躍できる職場環境を整備していく方針としている。

«女性従業員の割合»

全従業員	女性従業員	割合
26 名	8 名（うち管理職 3 名）	31%

〈障がい者の雇用〉

障がい者雇用制度では、全ての事業主に一定割合以上の障がい者の雇用が義務付けられており、従業員 37.5 人以上を雇用している事業主は原則 2.7%以上を雇用する必要がある。同社は現時点において本制度の対象外であるものの、今後の受け入れを見据え社内体制や労働条件の整備を進める方針としている。

《 ⑤社会貢献活動 》

同社では事業基盤である佐世保市を中心に、地域で開催されるイベントや祭りへの協賛・寄付活動を通じて地域社会への貢献に取り組んでいる。今後もこうした活動や取組みを通じて、地域住民との交流機会の創出や文化の継承など、地域コミュニティの活性化や持続可能なまちづくりへの貢献を目指している。

«主な協賛・寄付活動の例»

協賛・寄付団体	
佐世保市建国記念の日奉祝会	佐世保邦舞連盟和の会
大相撲佐世保場所実行委員会	SASEBO JAM FESTIVAL
佐世保明るい社会づくり運動推進協議会	YOSAKOI させぼ祭り実行委員会
公益社団法人佐世保スポーツ協会	九州文化学園高等学校吹奏楽部
佐世保シニアオープンゴルフ実行委員会	PJF ピックルボール ジャパン オープン佐世保 In 長崎
一般社団法人公園活用推進協議会	TRIATHLE SASEBO

〈長崎県 SDGs 登録制度〉

同社では長崎県 SDGs 登録制度への登録を行っている。本制度は SDGs に取組む県内企業を可視化することで、企業の PR を行うとともに、他の県内企業などへ SDGs の普及促進を図ることで、県内企業などの経営強化と地域課題の解決による長崎県の地方創生につなげることを目的としている。同社では本制度の趣旨に賛同し、SDGs の達成に向けた取組みの一環として登録を行っている。



【出典：同社提供資料】

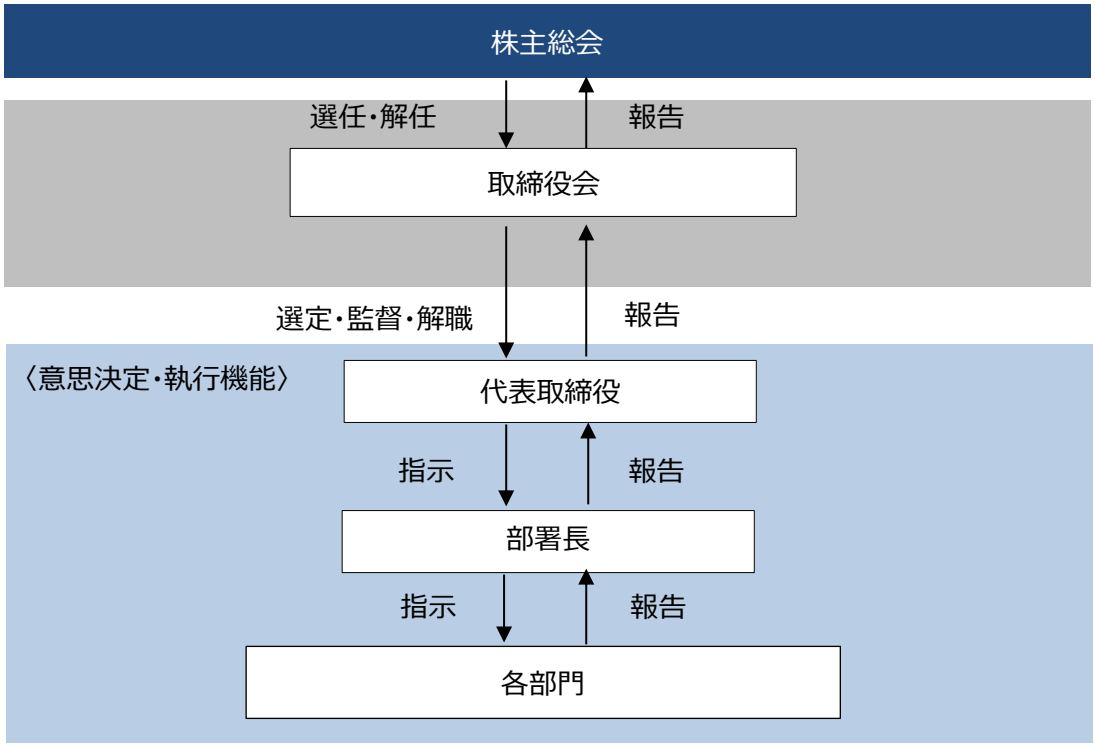
（3）コーポレート・ガバナンス

コーポレートガバナンス（企業統治）は株主をはじめとするステークホルダーのために、経営者が適切な意思決定を行うことを確保するための仕組みであり、企業不祥事の防止（経営の透明性の確保）と企業の持続可能な成長・中長期的な企業価値の向上を目的としている。

同社はオーナー企業として迅速な意思決定が可能な経営体制を構築している。また、取引先をはじめとするステークホルダーとの信頼関係の維持・向上に努めながら、法令遵守の徹底やリスク管理に取組み、適切な事業運営を通じて、企業価値の向上および持続的な成長を目指している。

《企業統治体制》

同社は代表取締役を中心として各部門において事業運営を行っており、報告・相談・指示については各部長を通じて行われている。経営に関する重要な決定や事故などが発生した際などは、代表取締役から速やかに取締役会へ報告を行い、意思決定を行う。また、経営判断の客観性および健全性を確保するため、税理士へ財務状況などの定期的な確認や報告を実施するとともに、社内規定の整備や職務権限の明確化を通じて、内部統制の強化や経営の透明性の確保に努めている。



（4）経済面の取組み

同社では、マンションや戸建住宅の建築工事において、建築資材を取り扱う供給事業者や地場の施工業者などと連携した事業を行っている。建築工事に伴う資材調達や建築工事の発注を通じて、地域企業の事業機会を創出するとともに、強固な関係性を構築することで地域経済の活性化やサプライチェーンの維持・強化につなげている。

3.包括的分析

UNEP FI のインパクト分析ツールを参考に、同社の事業活動およびサステナビリティに関する取組みについて、同社ホームページ、提供資料、ヒアリングなどを基に網羅的な分析を実施した。そのうえで、同社を取り巻く外部環境や企業特性を勘案し、環境・社会・経済へ影響を与えるインパクトを整理・特定した。

UNEP FI のインパクト分析ツールを参考に整理・抽出した、同社における潜在的なポジティブ/ネガティブ・インパクトは以下のとおりである。

«特定されたインパクト»

インパクトエリア	インパクトトピック	同社の個別要因を考慮し、特定されたインパクトエリア・インパクトトピック	
		ポジティブ	ネガティブ
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		●
健康および安全性			●
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	エネルギー	●	
	住居	●	
	教育	●	
生計	雇用	●	
	賃金	●	
	社会的保護		●
平等と正義	ジェンダー平等		●
	年齢差別		●
健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●	

※インパクトの定義

ポジティブ・インパクト	環境・社会・経済に対し、プラスに働く影響のこと。 例） 太陽光発電事業⇒再生可能エネルギーの普及・CO_2削減に貢献。
ネガティブ・インパクト	上記と逆に、環境・社会・経済に対し、マイナスに働く影響のこと。 例） 工場の運営⇒電力や燃料を消費する。

ここでいうインパクトとは、「企業などによる事業活動が環境・社会・経済へ与える影響」をいう。2022 年 7 月、UNEP FI は従来公表していた「インパクトレーダー」の改正版を公表、インパクトカテゴリーを再構成して、インパクトエリア/トピックとして分類・整理している。次項以降で、同社において整理・特定されたインパクトの分析内容・根拠について説明する。

3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析

同社の事業を国際標準産業分類上、以下のとおりとして分類した。

«同社の業種の分類内容»

同社の事業	国際標準産業分類（業種コード）
分譲マンション・戸建住宅事業	建築工事業（4100）

上記の業種分類を前提として、UNEP FI のインパクト分析ツールを用い、一般的に想定されるインパクトの抽出を行った結果、「エネルギー」「住居」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」に関するポジティブ・インパクト、「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」「現代奴隷」「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「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」に関するネガティブ・インパクトが抽出された。

«同社の事業ごとに抽出されたインパクト»

インパクトエリア	インパクトトピック	セクター1:業種コード 4100建築工事業 売上割合100%	
		ポジティブ	ネガティブ
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		●
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		●
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			

3-2 個別要因を加味したインパクトの特定

前述の事業ごとに抽出されたインパクトは、業種特性に基づく一般的な抽出結果であるため、同社固有の事業内容やサステナビリティ活動を踏まえた検証が必要である。同社の事業活動・サステナビリティ活動を考慮した結果、追加・削除するインパクトと理由については以下のとおりである。

«同社の事業活動やサステナビリティ活動を考慮し、追加・削除するインパクト»

インパクトエリア	インパクトトピック	ポジティブネガティブ	追加削除	理由
気候の安定性	―	ポジティブ	追加	高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を備えた省エネ住宅の提供を行っているため。
生物多様性と生態系	水域	ポジティブ	追加	新築する分譲マンションにディスポーザーを設置し、専用の排水処理槽において有機物の除去・分解を行い、適切に排水することで水環境への負荷低減に配慮しているため。
サーキュラリティ	資源強度	ポジティブ	追加	高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を備えた省エネ住宅の提供を行っているため。
人格と人の安全保障	現代奴隷	ネガティブ	削除	強制労働などは行っておらず、同社の事業活動との関連がないため。
	自然災害	ネガティブ	削除	同社ではマンションや住宅の建築工事を地場の施工業者へ委託して行うため、自社で重機や建設機械を使用した大規模な作業など自然災害を引き起こすような開発行為は行っていないため。
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	エネルギー	ネガティブ	削除	エネルギーへのアクセスを損なうような建築工事は行っていないため。
	教育	ポジティブ	追加	資格取得にかかる費用を全額会社負担とし、一部の資格には資格手当を毎月支給している。また、資格取得のための専門学校などへの通学費用を会社負担とする制度を設けるなど従業員の資格取得を支援しているため。
	文化と伝統	ネガティブ	削除	同社では自社施工を行わず、工事を委

				託する施工業者に対しても法令遵守や自治体の条例に基づいた工事を要請するなど、歴史的・文化的遺産の破壊や改変など行っていないため。
	賃金	ネガティブ	削除	長崎県の同業種平均と比較して給与水準が高く、賃上げも実施するなど不規則な収入となっていない。また、賞与の支給により、従業員の生活基盤の安定化を図っているため。
平等と正義	ジェンダー平等	ネガティブ	追加	性別に関係なく能力や適性に応じた採用・雇用を行っている。今後も性別に関係なく多様な人材が活躍できる職場環境を整備していく方針としているため。
	民族・人種平等	ネガティブ	削除	同社の事業は特に先住民族の人権侵害との関連性がないため。 また、これまで外国籍従業員の採用実績はないが、採用や労働環境について差別を行っていないため。
	年齢差別	ネガティブ	追加	65 歳の定年後も勤務を継続できる職場環境を提供している。65 歳の定年後は従業員本人の意思を踏まえ、会社との協議を通じて勤務条件などを柔軟に調整できる体制とするなど年齢に関わらず就業を継続できる職場づくりに努めているため。
	その他の社会的弱者	ネガティブ	削除	同社の事業は特に移民労働者の人権侵害と関連性がないため。 また、同社は障がい者雇用制度における法定雇用率の対象外であり、現在障がい者の雇用は行っていないため。
インフラ	―	ポジティブ	削除	同社の事業は輸送システムから送電網、衛生ネットワークに至るまで、重要なサービスとシステムの開発と創造により、社会の機能と経済の繁栄を可能にするサービスの提供と関連がないため。

3-3 特定されたインパクトとサステナビリティ活動の関連性

同社の特定されたインパクトに対する、同社のサステナビリティ活動との関連性は以下のとおりである。

環境面のインパクト<ポジティブ>

インパクトエリア	インパクトトピック	活動内容
気候の安定性	―	高断熱・高気密および全館空調「Z 空調」を備えた省エネ住宅の提供を行っている。
生物多様性と生態系	水域	新築する分譲マンションにディスポーザーを設置し、専用の排水処理槽において有機物の除去・分解を行い、適切に排水することで水環境への負荷低減に配慮している。
サーキュラリティ	資源強度	高断熱・高気密および全館空調「Z 空調」を備えた省エネ住宅の提供を行っている。

環境面のインパクト<ネガティブ>

インパクトエリア	インパクトトピック	活動内容
気候の安定性	―	使用燃料を削減する取組みを行っている。 ・保有する 8 台の営業用車両全てで低燃費車を導入 ・車両運転時のアイドリングストップ活動の徹底 使用電力を削減する取組みを行っている。 ・事務所の照明を全て LED 化 ・使用していない照明や電子機器の消灯を徹底
生物多様性と生態系	水域	・施工業者と連携し、泥水や土砂の流出防止に向けた管理を行っている。また、現場の状況に応じて土砂敷きから砂利敷きへ変更するなどの対策を講じることで、水路や側溝への土砂流出および濁水の発生抑制に取り組んでいる。
	大気	使用燃料を削減する取組みを行っている。 ・保有する 8 台の営業用車両全てで低燃費車を導入 ・車両運転時のアイドリングストップ活動の徹底
	土壌	・施工業者に対し、関連する法令や自治体の条例を遵守するよう要請し、施工場所の選定にあたっては、周辺環境や生態系に与える影響が少ない場所であるかの調査を行ったうえで施工場所
	生物種	
	生息地	

		の特定を行っている。 ・現場安全パトロールを実施し、資材や廃棄物の適切な管理を行っている。また、泥水や土砂流出防止の対策を行い、周辺土壌へ与える負荷の低減に取り組んでいる。 ・騒音対策や排水管理、現場の整理整頓および資材や廃棄物の適切な管理を徹底し、住宅建築に伴って発生する周辺環境への負荷低減に努めている。
サーキュラリティ	資源強度	・高断熱・高気密および全館空調「Z 空調」を備えた省エネ住宅の提供を行っている。 ・長崎県産木材などの地域材を活用し、森林資源の有効活用に努めている。 ・広域認定制度を活用する専門業者による端材の回収および適正処理を行い、再資源化が可能なものについては資源として有効活用している。 ・事務所の照明を全て LED 化 ・廃棄物の分別を徹底し、リサイクル可能なものは専門の業者へ引き渡しを行っている。 ・会議資料や社内ワークフローの電子化を推進し、紙資源の使用量削減に取り組んでいる。
	廃棄物	・住宅建築に使用する柱や梁・土台などにプレカット材を採用し、現場で発生する端材の発生の抑制を図っている。 ・会議資料や社内ワークフローの電子化を推進し、紙資源の使用量削減に取り組んでいる。 ・事務所で発生する廃棄物について分別やリサイクルを徹底している。

社会面のインパクト<ポジティブ>

インパクトエリア	インパクトトピック	活動内容
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	エネルギー	・高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を備えた住宅を提供することで、冷暖房効率の向上を図り、家庭で使用するエネルギー消費量の削減に貢献している。
	住居	・暮らしに寄り添った適正な価格のマンションや戸建住宅の販売を通じて、地域において安心して生活できる住まいを提供している。 ・物件の引き渡し後も定期点検やメンテナンスの提案などのアフターフォローを行うことで、住宅の適切な維持管理および長期的な居住継続性の確保に努めている。
	教育	・資格取得にかかる費用を全額会社負担とし、一部の資格には手当を毎月支給するなど従業員の資格取得を支援している。 ・資格取得に向けた専門学校への学費を会社負担とする制度を設けている。
生計	雇用	・65 歳の定年後も勤務を継続できる職場環境を提供している。65 歳の定年後は従業員本人の意思を踏まえ、会社との協議を通じて勤務条件などを柔軟に調整できる体制としている。 ・地元高校からのインターンシップの受入れを実施している。 ・性別に関係なく採用・雇用を行っている。
	賃金	・同社は長崎県の同業種平均と比較して給与水準が高く、賃上げも実施している。また賞与の支給により、従業員の生活基盤の安定化を図っている。 ・査定基準の見直しや業績に応じた報酬部分の支給水準の引き上げを行い、成果や能力に応じて処遇に反映する体制を整備している。 ・一部の資格には資格手当を毎月支給するなど、従業員の積極的な資格取得を支援している。

社会面のインパクト<ネガティブ>

インパクトエリア	インパクトトピック	活動内容
健康および安全性	―	・施工業者をはじめとする事業関係者を対象に安全衛生協議会を年 4 回程度開催し、労災事故の未然防止に向けた注意事項や安全対策の共有を行うなど現場における安全意識の向上と注意喚起に努めている。 ・住宅建築現場において、現場カメラを活用した施工管理体制を構築し、現場巡回に伴う移動負担の軽減を図るとともに、作業環境や安全対策の実施状況の把握に努めている。 ・屋外で作業を行う従業員を対象にポロシャツの支給、飲料水や塩分タブレットを事務所に常備し、水分補給やこまめな休憩の徹底を促すなど熱中症予防に向けた注意喚起を行っている。 ・各現場にはスポットクーラーを設置し、作業時や休憩時の体温上昇の抑制に取組むなど、従業員の健康維持と安全の確保に努めている。 ・法令で定められた最低 5 日間の有給休暇取得を遵守している。 ・社内の取組みを整理し、さらに働きやすい職場とするため N ぴか認証の取得を目指している。 ・高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を備えた省エネ住宅を提供し、ヒートショックなど健康状態に悪影響を及ぼすリスクの低減に貢献している。 ・防腐・防蟻処理に加え湿気対策により結露やカビなどの発生リスクの低減に配慮した住宅を提供している。
生計	社会的保護	・資格取得にかかる費用を全額会社負担とし、従業員の資格取得を支援している。 ・資格取得に向けた専門学校への学費を会社負担とする制度を設けている。 ・各種保険など社会保障制度を整備している。 ・育児休暇、介護休暇を整備している。 ・健康診断受診費用およびインフルエンザ予防接

		種費用を全額会社負担とし、受診率 100%を維持している。
平等と正義	ジェンダー平等	性別に関係なく能力や適性に応じた採用・雇用を行っている。現在、女性従業員は全従業員の31%を占めており、管理職として勤務する女性従業員も 3 名在籍している。今後も性別に関係なく多様な人材が活躍できる職場環境を整備していく方針としている。
	年齢差別	65 歳の定年後も勤務を継続できる職場環境を提供している。65 歳の定年後は従業員本人の意思を踏まえ、会社との協議を通じて勤務条件などを柔軟に調整できる体制とするなど年齢に関わらず就業を継続できる職場づくりに努めている。

経済面のインパクト<ポジティブ>

インパクトエリア	インパクトトピック	活動内容
健全な経済	零細・中小企業の繁栄	・マンションや住宅の建築工事を通じて、資材の供給業者や地場の施工業者などサプライチェーンの強化・繁栄に貢献している。

3-4 分析結果：インパクトの特定

前述までのインパクト分析ツールや同社の個別要因を考慮し、特定されたインパクトを整理すると、以下のとおりとなる。

«UNEP FI のインパクト分析ツール・同社の個別要因により特定されたインパクト»

インパクトエリア	インパクトトピック	全セクター UNEP FIのインパクト分析ツールによるインパクト エリア・インパクトトピック		同社の個別要因を考慮し、特定されたインパクトエリア・インパクトトピック	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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		●		●
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		●		
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					

：追加したインパクトエリア/トピック　　：削除したインパクトエリア/トピック

4.KPI の設定

〈FFG〉ポジティブ・インパクト・ファイナンスでは特定されたインパクトのうち、「ポジティブ・インパクトに関する項目を 1 項目以上、十分に対応がされていないネガティブ・インパクトの全項目」に対して KPI を設定することとしている。同社の特定されたインパクトのうち、ポジティブなインパクトを増大させ、ネガティブなインパクトを低減する取組みとして KPI を設定した。なお、今回特定されたネガティブ・インパクトで KPI を設定していない理由は以下のとおりである。

«KPI を設定しない理由»

インパクト	KPI を設定しない理由
気候の安定性	保有する営業車両全台で低燃費車を導入するなど、使用燃料を削減する取組みを行っているほか、事務所の照明を 100%LED 化し、不要な照明の消灯を徹底するなど使用電力を削減する取組みが十分になされているため。
水域	施工業者と連携し、泥水や土砂の流出防止に向けた管理を行っている。また、現場の状況に応じて土砂敷きから砂利敷きへ変更するなどの対策を講じることで、水路や側溝への土砂流出および濁水の発生抑制に取り組むなどの対応が十分になされているため。
大気	保有する営業車両全台で低燃費車の導入、アイドリングストップ活動の徹底など、十分な対応がなされているため。
土壌 生物種 生息地	施工業者に対し、関連する法令や自治体の条例を遵守するよう要請し、施工場所の選定にあたっては、周辺環境や生態系に与える影響が少ない場所であるかの調査を行ったうえで施工場所の特定を行っている。現場においては安全パトロールによる資材や廃棄物の適切な管理、泥水・土砂の流出防止対策などを徹底し、周辺環境に配慮した施工を実施している。また、森林資源の有効利用のため地域材を活用した住宅建築を行うなど、対応が十分になされているため。
資源強度	現場で発生する端材などについては広域認定制度を活用する専門業者による回収・適正処理を行い、再資源化可能なものについては資源として有効活用している。 また、会議資料や社内ワークフローの電子化を推進し、紙資源の使用量削減に取り組むなど十分な対応がなされているため。
廃棄物	住宅建築に使用する柱や梁・土台などにプレカット材を採用し、現場で発生する端材の発生の抑制を図っている。 また、会議資料や社内ワークフローの電子化を推進し、紙資源

	の使用量削減に取り組んでいる。事務所で発生する廃棄物についても分別やリサイクルを徹底するなど十分な対応がなされているため。
ジェンダー平等	性別に関係なく能力や適性に応じた採用・雇用を行っている。現在、女性従業員は全従業員の 31%を占めており、管理職として勤務する女性従業員も 3 名在籍している。今後も性別に関係なく多様な人材が活躍できる職場環境を整備していくなど十分な対応がなされているため。
年齢差別	65 歳の定年後も勤務を継続できる職場環境を提供している。65 歳の定年後は従業員本人の意思を踏まえ、会社との協議を通じて勤務条件などを柔軟に調整できる体制とするなど年齢に関わらず就業を継続できる職場づくりに努めており、十分な対応がなされているため。

《KPI①・②》

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、資源強度、エネルギー、住居、 零細・中小企業の繁栄
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ/活動内容	高断熱・高気密性能を備えた省エネ住宅の普及
KPI（指標と目標）	①販売する桧家住宅のうち、高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を設置した住宅の割合 100%を維持する。
	②高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を備えた桧家住宅を年間 36 戸以上販売する。 （参考：2025 年度桧家住宅販売戸数：23 戸）
KPI の設定理由	高断熱・高気密性能および全館空調「Z 空調」を備えた桧家住宅の販売を通して、省エネ住宅の普及・推進を図っていくため。 また、マンションや住宅の建築工事を通じて、資材の供給業者や地場の施工業者などサプライチェーンの強化・繁栄に貢献していくため。
SDGs との関連性 	7.3　2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 8.3　生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性およ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推進する。 11.1　2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅および基本的サービスのアクセスを確保し、スラムを改善する。

《KPI③》

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/活動内容	労働安全の取組み
KPI（指標と目標）	重大な労災事故の発生件数ゼロを維持する。
KPI の設定理由	同社従業員の労働安全はもとより、建築工事を委託する地場の施工業者の従業員を含めた労災事故の防止を図り、従業員の安全を確保するための取組みを徹底・強化していくため。
SDGs との関連性 	8.8　移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。

《KPI④》

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/活動内容	働きやすい職場づくり
KPI（指標と目標）	N ぴか認証を取得する。 ・2027 年 12 月期までに N ぴか認証の申請を行う。 ・2028 年 12 月期までに N ぴか認証を取得する。 ・その後は有効期限到来ごとに更新を行う。
KPI の設定理由	自社の取組みを整理し、不足する取組みを強化して働きやすい職場づくりをさらに進めるため。
SDGs との関連性 	8.5　2030 年までに、若者や障がい者を含む全ての男性および女性の、完全かつ生産的な雇用および働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。 8.8　移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。

《KPI⑤》

インパクトレーダーとの関連性	教育、賃金	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	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ/活動内容	人材育成の取組み	
KPI（指標と目標）	資格保有者数の増加 ・2030 年 12 月期までに資格手当対象の資格保有者を 5 名以上増加させる。 ・2030 年 12 月期以降の目標については再設定を行う。	
KPI の設定理由	資格取得にかかる費用を全額会社負担とし、資格取得のための専門学校への学費を会社負担とする制度を設けるなどの資格取得支援を通じて、従業員の専門性の向上を図り、顧客の多様なニーズへの対応・提案力を強化するため。	
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およ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、若者や障がい者を含む全ての男性および女性の、完全かつ生産的な雇用および働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。	

5.マネジメント体制

同社では、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取組むにあたり、代表取締役山口嘉浩氏が最高責任者および管理責任者となり、日々の業務やその他活動を棚卸することで、同社の事業活動とインパクトレーダーとの関連性について検討をした。従来同様、取締役会による監督のもと、進捗状況や活動内容を取締役会へ定期的に報告するなど、ガバナンス体制を構築していく。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの実行後、返済期限までの間においても、総務部を中心とした関係部署などとの連携体制を構築することで KPI の達成を図っていく。

最高責任者	代表取締役　山口　嘉浩
管理責任者	代表取締役　山口　嘉浩
担当部署	総務部

6.モニタリングの頻度と方法

本件で設定した KPI の進捗状況は、十八親和銀行の担当者が年に 1 回以上、同社との会合を設けることで確認する。十八親和銀行はモニタリングの結果を検証し、当初想定と異なる点があった場合には、同社に対して適切な助言・サポートを行い、KPI の達成を支援する。

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・向上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には、十八親和銀行と同社で協議の上、再設定を検討する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、株式会社長崎経済研究所が作成したものです。

2. 本評価は株式会社十八親和銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する同社から供与された情報と、株式会社長崎経済研究所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あって、株式会社長崎経済研究所は将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。

3. 本評価を実施するに当たっては、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」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」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。

4. 本評価書の著作権は株式会社長崎経済研究所に帰属します。株式会社長崎経済研究所による事前承諾を受けた場合を除き、本評価書に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載、または配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

＜評価書作成者および本件問合せ先＞
株式会社長崎経済研究所
山田　大貴

〒850-8618
長崎県長崎市銅座町 1 番 11 号十八親和銀行本店内
TEL：095-828-8859　FAX：095-821-0214