

埼玉県信用金庫が実施する 株式会社リゾンに対する 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、埼玉県信用金庫が実施する株式会社リゾン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」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

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

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。



第三者意見書

2025 年 6 月 27 日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社リゾンに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：埼玉縣信用金庫

評価者：埼玉縣信用金庫

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、埼玉縣信用金庫が株式会社リゾン（「リゾン」）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、埼玉縣信用金庫による分析・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。埼玉縣信用金庫は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、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、埼玉縣信用金庫にそれを提示している。なお、埼玉縣信用金庫は本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を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。

埼玉縣信用金庫は、本ファイナンスを通じ、リゾン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、リゾン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。

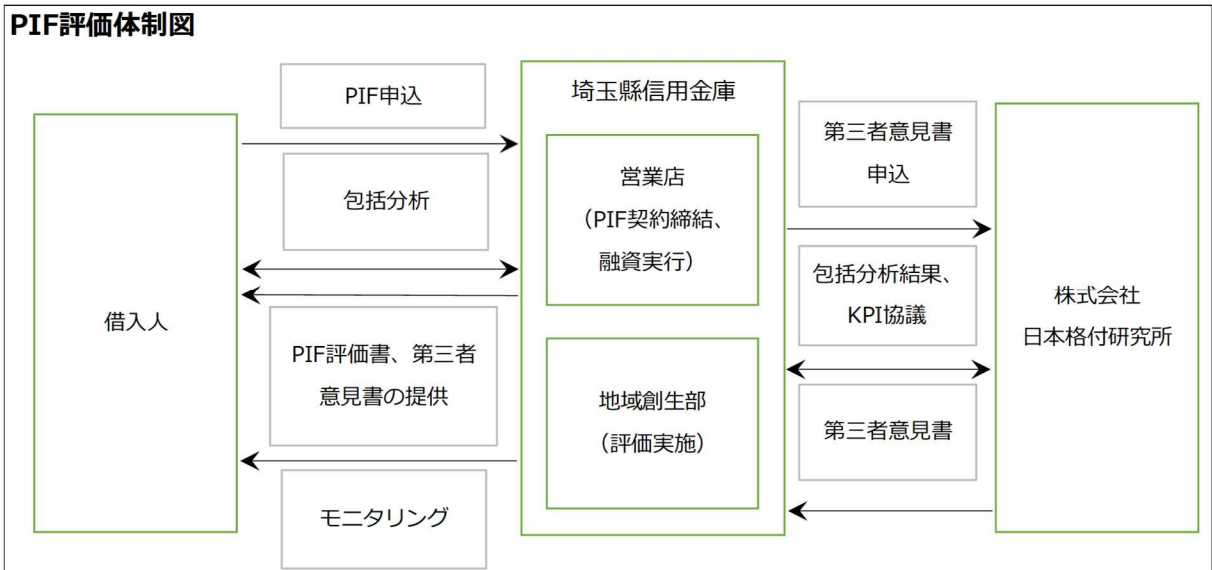
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、埼玉縣信用金庫が 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) 埼玉縣信用金庫は、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：埼玉縣信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、埼玉縣信用金庫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、埼玉縣信用金庫内部の専門部署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、全て埼玉縣信用金庫が作成した評価書を通して埼玉縣信用金庫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、埼玉縣信用金庫が、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リゾンから貸付人・評価者である埼玉縣信用金庫に対して開示がなされることとし、可能な範囲で对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

玉川 冬紀

玉川 冬紀

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：株式会社リゾン



2025 年 6 月 27 日

埼玉縣信用金庫

埼玉縣信用金庫は、株式会社リゾン(以下、「リゾン」)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り、リゾンの活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響及びネガティブな影響)を分析・評価しました。

分析にあたっては、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」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」に整合させたうえで、中小企業(※)に対するファイナンスに適用しています。

※ 中小企業とは、会社法の定義する大会社以外の企業をいいます。

目 次

1. 評価対象のファイナンスの概要
2. 企業概要・事業活動
 - 2.1 基本情報
 - 2.2 沿革
 - 2.3 事業活動
 - 2.4 業界動向
3. サステナビリティ活動
4. 包括的インパクト分析
5. 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
6. サステナビリティ管理体制
7. モニタリング
8. 総合評価

1. 評価対象のファイナンスの概要

企業名	株式会社リゾン
借入金額	200 百万円
資金使途	長期事業資金
モニタリング期間	5 年

2. 企業概要・事業活動

2.1 基本情報

企業名	株式会社リゾン
代表者名	代表取締役社長 橋本 太樹
本社所在地	埼玉県朝霞市西弁財 2-4-40
創業年・設立年	創業 1957 年 4 月 3 日 設立 1971 年 3 月 1 日
従業員数(2025 年 1 月 31 日現在)	男性 175 名 女性 149 名 計 324 名
売上高	7,098 百万円 (単体、2024 年 6 月期)
資本金	60 百万円
事業内容	■ 資産運用計画、土地有効利用に伴うビル、アパート、マンション駐車場の企画、設計、施工、管理 ■ テナントビル、アパート、マンション、駐車場等の入居者募集から入居者選定、集金、集計等の管理業務 ■ アパート、マンション等の建物維持管理業務 ■ 住宅の売買、仲介、リフォーム業務 ■ 注文住宅の建築業務 ■ オンラインによる顧客、受発注、入出金管理業務
主な取引先	一般顧客
免許	・ 宅地建物取引業免許 国土交通大臣 (6) 第 5667 号 ・ 賃貸住宅管理業者 国土交通大臣 (2) 第 288 号 ・ 一級建築士事務所 埼玉県知事 (8) 第 1812 号 ・ 建設業免許 埼玉県知事 (特-2) 第 33401 号

(当社 HP より)

■ グループ企業

リゾングループは、「コミュニティを大切にするふるさとまちづくり企業」の理念の元、ただの不動産業ではなく、地域に住まわれる方ひとり一人のふるさとを創造する「ふるさとまちづくり」を目指しており、地域の方々と一緒により良いまちづくりを行うため様々な取組を行っている。社員一人ひとりも単なる会社員としてではなく明確で強い意志と絶対的な行動力をもって“ふるさとまちづくり”に励んでいる。各社の役割は以下の通り。

株式会社リゾン	リゾングループの中核企業 ■資産運用計画、土地有効利用に伴うビル、アパート、マンション駐車場の企画、設計、施工、管理 ■テナントビル、アパート、マンション、駐車場等の入居者募集から入居者選定、集金、集計等の管理業務 ■アパート、マンション等の建物維持管理業務 ■住宅の売買、仲介、リフォーム業務 ■注文住宅の建築業務 ■オンラインによる顧客、受発注、入出金管理業務
株式会社リゾンサービス	■アパート、マンション等の建物維持管理業務
株式会社ティーネットワーク	■テナントビル、アパート、マンション、駐車場等の入居者募集から入居者選定、集金、集計等の管理業務
株式会社コミュニティ保証	■賃貸保証業務
株式会社コミュニティシェア FM	■FM放送局運営

■ 組織図



(当社資料を基に埼玉縣信用金庫作成)

■ リゾングループ コーポレートマインド

リゾングループは企業理念として以下の4つの価値観を最も重要な指針としている。

使命感

我社は、信用と誠実をモットーに地域を愛し、地域と共に、住む人が誇る地域を創る。いきいきリゾングループ。

経営理念

我社は、社業を通じて地域の発展向上を目指し、努力と誠意をもって真の豊かさを創造します。

行動理念

我社は、「読み・書き・算盤・馬・弓・掃除」を基本とし、礼節を重んじ、日々道を求める。

長期ビジョン

ふるさとまちづくりを実現する『世界初のふるさとまちづくりコミュニティ・シェア・デザイン企業』として物語づくりを実践します！

■ 行動理念

我社は、「読み・書き・算盤・馬・弓・掃除」を基本とし、礼節を重んじ、日々道を求める。

「読み」「書き」「算盤」「馬」「弓」「掃除」の概念を通じて顧客課題の本質を捉え、最適な提案、行動を求めていくワークフローとなっている。各項目の示す理念は以下の通り。

読み	「本質」を捉えること指す。使命感を持って真剣に取り組む「現場行動」の中から生まれる。何事にも左右されない「本質を外さない姿勢」が正しい行動を生み出す。
書き	企画・計画・プレゼンを指す。「本質」を捉えた提案を顧客に伝えきる。心からご満足して頂ける提案を伝えきり、顧客と未来を共創する。
算盤	顧客とリゾン間の完全バランスを成り立たせることを指す。顧客とリゾンが無理なく「共創の未来創造」を継続する為に、「完全バランス」を成り立たせた上でプレゼンを行う。
馬	人馬一体から派生し、自己を忘れて顧客の立場になりきり悩み抜くことを指す。顧客との絶対的な信頼関係を構築する為に必要な手順。
弓	自発性や結果に対しての責任感を指す。弓を放つ前の集中力、放つタイミング、放たれた弓矢の結果になぞらえて、顧客と向き合う姿勢や結果に対する自責について定義し、一心に行動することを定義している。
掃除	検証と改善を指す。向き合った顧客の対しての提案が最善だったかを検証し必要に応じて手順を見直し、次回以降に活かしていく。

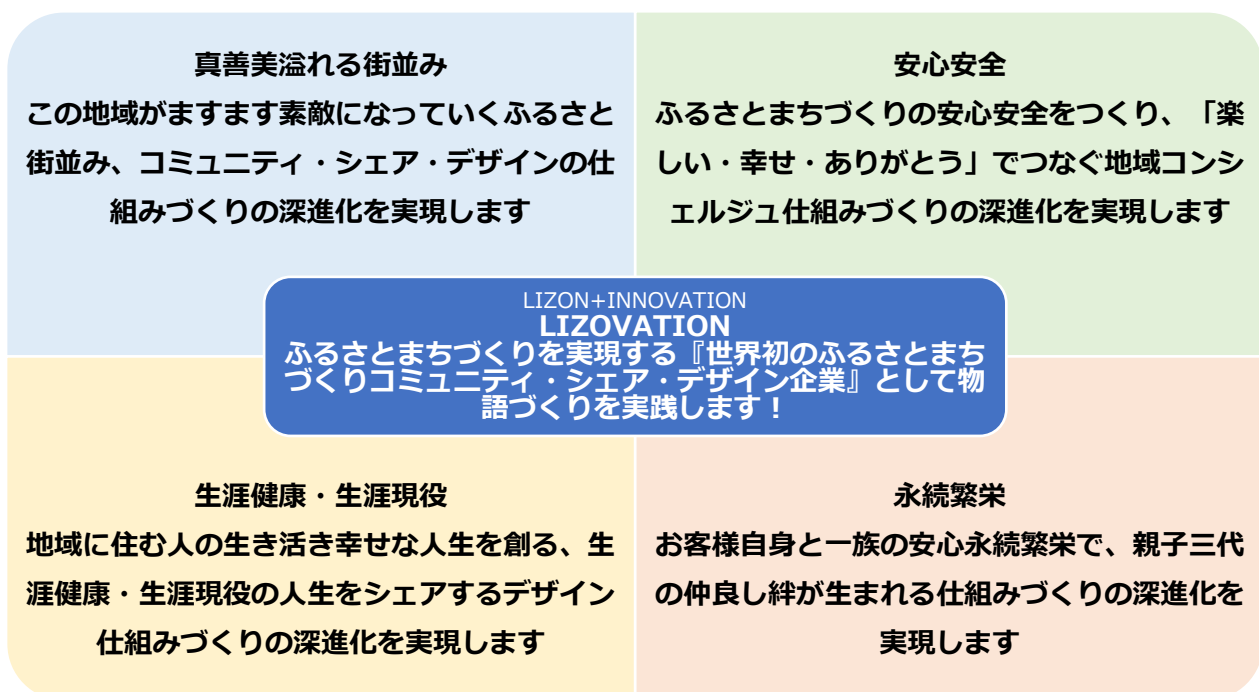
リゾンでは、業務の質を最大化させる取組と並行して「礼節」「道」を重要視している。人材育成による企業価値の向上と、企業の社会的責任を果たしていくことで「信用・誠実・地域を愛し・地域と共に・住む人が誇る地域を創る」を実践する企業になることを、社員およびリゾンの「使命感」としている。

礼節	礼節の重要性から、人材育成でも取り入れており、以下の取組を行っている。 「礼」＝「己を謙遜し、相手を尊び敬い、自らの行動を丁寧にすること」 「己を謙遜する」とは、自分に嘘をつかないことであり、間違いに気が付いたら謝る素直な気持ちをもつこと。 「節」＝「礼をその場その時の状況に応じて、自ら行動で示すこと」 実際に行動におこすことがなければ、理解が出来ていたとしても礼節を重んじているとはいえない。
道	リゾンの社員としてリゾンの「使命感」を、「自分自身の使命感」として日々意思をもって行動することを「リゾン道」とし、人生をかけて実践していく終わりなき旅と定義している。

■ リゾンのリゾベーション

行動理念に基づいた具体的な行動として、長期ビジョン、ふるさとまちづくりの実現を目指し、『世界初のふるさとまちづくりコミュニティ・シェア・デザイン企業』として物語づくりを実践している。リゾングループが目指す“ふるさとまちづくり企業”を実現するために、「LIZOVATION®（リゾベーション）」のこたばのもと、様々な取組を行っている。リゾベーションは「真善美溢れる街並み」、「安心安全」、「生涯健康・生涯現役」、「永続繁栄」の4つのカテゴリーに別れており、さまざまな角度から地域の人々が幸せになれるコミュニティづくりを行っている。「LIZOVATION®」と事業活動を密接に結びつけることで、理念の実現と企業の永続を目指している。

<LIZOVATION のイメージ図>



(当社資料を基に埼玉縣信用金庫作成)

■ ロゴマーク



▶ コーポレート・マーク

より広くさまざまな意見をきいて認識を深め、それを基に全身全霊で行動を起こすリゾン・グループの理念を具現化したのがこのコーポレート・マークとなっている。LIZON（リゾン）の頭文字「L」をモチーフに、新しい時代をはばたく羽根をオーバーラップさせ、イキイキした街づくりをお客様と一緒にすすめるリゾン・グループの企業姿勢を表している。

■ 事業拠点（2025 年 2 月末）

拠点名	住 所
本 社 幸せ絆住宅部 法人営業部	埼玉県朝霞市西弁財 2-4-40
リゾンサービス	埼玉県朝霞市東弁財 1-7-24
平和台支店	東京都練馬区北町 6-32-37 永見ビル 2F
成増支店	東京都板橋区成増 2-11-5 加藤ビル 1F
和光支店	埼玉県和光市丸山台 1-10-4 F'sBOX1-2F
朝霞東口支店	埼玉県朝霞市仲町 2-2-44
新座支店	埼玉県新座市野火止 5-2-58
志木支店	埼玉県新座市東北 2-37-9
みずほ台支店	埼玉県富士見市西みずほ台 1-1-9

石神井公園店	東京都練馬区石神井町 3-20-17 5 階
以下、ティーネットワーク店舗	
朝霞南口店	埼玉県朝霞市本町 2-4-19
東久留米店	東京都東久留米市本町 1-3-28 リバーウエストビルズ 2 階

2.2 沿革

1957 年 4 月	創業者 橋本定雄氏が朝霞市において不動産業を開始
1971 年 3 月	株式会社橋本不動産設立
1976 年 2 月	現リゾン本社ビル 落成
1978 年 6 月	株式会社ビフォーサービス（現リゾンサービス）設立 アフターメンテナンス事業に着手
1981 年 7 月	橋本岩樹氏（前会長）代表取締役社長に就任
1985 年 3 月	和光支店開設 アパート・マンション総合管理業に着手
1987 年 4 月	株式会社橋本不動産 創業 30 周年
1988 年 7 月	CI ^{※1} により橋本不動産グループをリゾングループに改名
1989 年 1 月	朝霞支店・朝霞台支店開設
1990 年 7 月	新座志木支店（現志木支店）開設
1992 年 11 月	西部支店（現みずほ台支店）開設 自社企画分譲マンション販売に着手
1997 年 5 月	成増支店開設 開設に伴い宅建業許可を建設大臣（現国土交通大臣）免許へ
2003 年 6 月	新座支店開設
2005 年 10 月	和光市越後山土地区画整理組合と業務代行協定締結 「越後山まちづくり」に着手
2007 年 4 月	株式会社リゾン 創業 50 周年
2014 年 4 月	アパマンショップ FC 加盟
2014 年 10 月	5 店舗がアパマンショップ FC 店としてリニューアルオープン
2015 年 2 月	暮らしをサポートする「地域コンシェルジュ」サービス稼働
2015 年 4 月	株式会社ティーネットワーク統合 西武池袋線沿線に事業を拡大
2015 年 7 月	長期ビジョンである「LIZOVATION®」を確立 ～不動産会社からまちづくり会社へ～
2015 年 7 月	株式会社コミュニティ保証設立（自社家賃保証会社）

2016 年 5 月	リゾンコミュニティスペース「ライブリーサロン」（子育て支援事業）をオープン
2016 年 6 月	「越後山まちづくり」が（公社）日本不動産学会 田中啓一賞を受賞
2017 年 4 月	株式会社リゾン 創業 60 周年
2017 年 7 月	橋本 太樹氏 代表取締役社長 就任
2018 年 10 月	大泉まちづくりセンター開設
2019 年 7 月	リゾングループ 新社屋建設工事着工（令和 3 年 3 月完成）
2020 年 10 月	コミュニティシェア FM 開設
2021 年 4 月	新社屋オープン
2024 年 11 月	平和台支店オープン

※1 コーポレート(C)・アイデンティティ(I)… 元気でいきいきとした地域を意味する「LivelyZone」（ライブリーゾーン）から由来し社名を変更

2.3 事業活動

■ 事業概要

リゾンは、埼玉県朝霞市に本社を構え、東武東上線、西武池袋線沿線に店舗展開する不動産業を営む。賃貸アパート・マンション管理戸数約 15,000 戸、駐車場管理台数 25,000 台、戸建て住宅販売戸数 1,800 戸、自社企画分譲マンション販売戸数 1,800 戸を供給し、「土地の有効活用」「相続対策」等オーナーや入居者に『安全・安心な住まい』を提供するために総合的サポートを展開している。

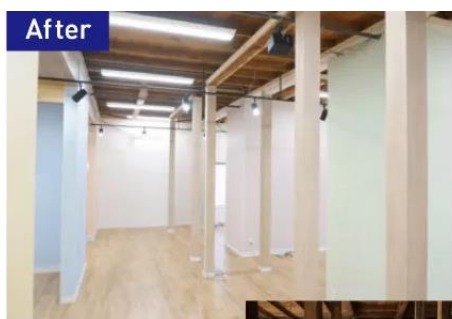
土地・不動産オーナー向け事業

▶ 賃貸管理システム/オーナー業務代行サービス

オーナー業務を代行するサービスを、入居者退去後のリフォームまでの業務を一貫して行っている。主な業務は、サブリース契約、一般管理契約、募集活動・物件案内、入居審査・入居者との契約、賃貸保証サービス等である。

▶ リゾンの付加価値^{※2} リフォーム（改装）

今ある建物を活かしながら、地域に必要な空間をデザインし、新たな価値を吹き込むリフォームによって賃貸住宅の価値の向上と、収益性の高い新たな商品を創造していく付加価値リフォームを実施している。



当社リフォーム
商品

「レリーフ 30」



・ 30 年再生リフォーム（商品名：レリーフ 30）

30 年以上経った建物は建て替えではなく新たな付加価値を与えるリフォームを提案している。最小限の投資で、リフォーム（改装）をしながら、物件に新たな付加価値を与える提案をワンストップで提供している。

^{※2} リゾンは「人と人をつなぐまちづくり」を追い求めており、その取組の先に付加価値を提供している。「レリーフ 30」は、既存建物の有効利用と並行して、時間的な余裕、親子間のコミュニケーション、建物の経済価値を提供することで選択肢を多様化させている。また、リフォームを行うにあたって、内装のみならず、外装も含めた景観によって感動や感嘆を生み出す真善美(P14 にて後述)を追求することで、「人と人をつなぐまちづくり」を実践している。このように、リゾンでは商品、サービスにより、まちづくりから人のつながりが生み出すことを「付加価値」として定義している。

(当社 HP より)

・共創リフォーム

「まちづくり企業」として、ただ外装工事を行うのではなく「元に戻す修繕」から「新たな価値をプラスする」デザインリノベーションを実施、街並みをデザインしている。



(当社 HP より)

▶農業部隊「ファーマーズエージェント」

リゾンでは、高齢化による土地活用問題等に対して『ファーマーズエージェント』という専門部隊を立ち上げ、農地の維持管理をはじめ野菜の栽培支援等を提供している。その他にも定期的に収穫体験イベントを開催することで地域活性化や、景観向上のための取組をしている。土地活用というとアパート等を建てたりするのが主流だが、農業のノウハウを身につけることで「農地として残す」という新たな選択肢を提案することができるようになった。地権者所有アパート入居者向け畑としての開放や、野菜の収穫体験イベントを開催、子どもの夏休みの自由研究で利用された事例がある。同取組の中から生まれたブーケづくり体験イベントは社内表彰において約 900 事例の中から、年間 1 位に選ばれた。景観向上のための取組として、事務所前の通りを『楽しい散歩道』にするべく、クリスマスやハロウィンシーズンには、事務所入口を花やイルミネーションで飾ったり、地域のイルミネーションイベントに参加したりしながら、地域の活性化を図っている。



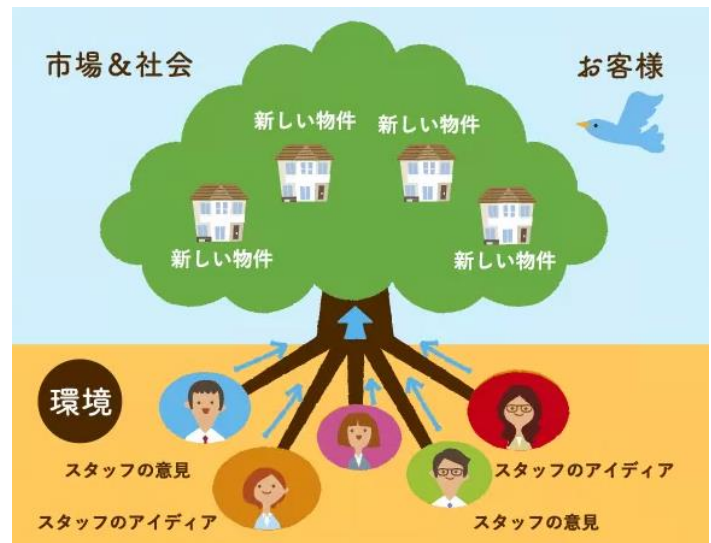
(当社採用情報サイトより)

不動産分譲事業

▶ リゾンの分譲住宅 リゾンの根っこ

「隣にどんな人が住んでいるかわからない暮らしは不安」「ご近所さんともっと気軽にコミュニケーションがとりたい」、リゾンの根っこは、そんな顧客の声に応えるために誕生した、戸建てのまちプロジェクトである。「ご近所さんと笑顔で気軽にあいさつができる関係」、「困った時に少し助け合えるような、安心して暮らせる環境をつくっていききたい」という思いが込められたプロジェクトとなっている。

リゾンの根っこでは「3つの視点で素敵な暮らしを」を合言葉に、「コミュニティデザイン」「暮らしのサポート」「わくわく交流イベント」という3点をモットーに、住まう方々に素敵な暮らしを提案している。



(当社 HP より)

▶ 「3つの視点で素敵な暮らしを」

コミュニティデザイン

道路と宅地の境界をデザインで一工夫する等、家の中と外の両方の視点からコミュニティデザインを考えます。

暮らしのサポート

隣人同士の顔合わせイベント等で、ご近所さんと出会うきっかけを提案し、丁度良い関係づくりをサポートします。

わくわく交流会

手作り＆食の定期イベントを開催し、ご近所さんと末永くより良い関係が築けるようお手伝いします。

▶ リゾンの分譲住宅の標準仕様 自然素材×天井高×高断熱

ダブル断熱で快適な室内環境

内側と外側をダブルで断熱することで、季節や昼夜による温度変化の少ない快適な室内を実現。

天井高 2.7m でくつろげる空間

天井高を、2.7m に設定し、開放感と明るさ・高級感を演出。

ムク材 カバザクラの床

カバザクラの無垢材を使用した天然素材の健康住宅。



▶ 天井高 2.7m でくつろげる空間

天井高を、2.7m に設定、天井の高い家は人の気持ちを落ち着かせる傾向があるとされている。

▶ ダブル断熱で快適な室内環境

内側と外側をダブルで断熱することで、季節や昼夜による温度変化の少ない、快適な室内を実現。



▶ ムク材 カバザクラの床

カバザクラの無垢材を使用した天然素材の健康住宅、個性的で豊かな表情を魅せる。

(当社 HP より)

真善美^{※3} 溢れる街並み

▶ 和光市地中海 Village

土地区画整理事業地域において、リゾンの新しいチャレンジとなる「和光市地中海 Village」を展開している。伊勢志摩にある「志摩地中海村」と業務提携の上、現地視察を経て着工、以前に手掛けた「南仏プロヴァンス」のデザインと、「志摩地中海村」監修のアドバイスが融合した新たな街並みづくりの取組となっている。リゾンコミュニティの集大成として、年数が経つほど人のつながりも地域も素敵になっていく様々な仕組みと仕掛けが施されている。

※3「人と人をつなぐまちづくり」の一環であり、景観によって感動や感嘆を生み出す街並みを創ることによって立ち止まり、会話が生まれる、結果として人と人がつながる街並みを生み出すことを定義している。



＜地中海 Village コンセプト＞

このまちで理想を描こう。
陽光が降り注ぐ地中海の情緒あふれる街並み。
そのまちにあるような
人々の暮らしの楽しみ方、豊かな自然との共存、
多種多様な人とのつながりや
まちそのものの在り方に魅せられて、
生き方の個性を尊重する 27 邸のまちが誕生。
そこには美しい景観やお気に入りの時間がある。
自分らしく、好きなように生きていい。
今の理想もこれからの理想も、
思い描き、実現していく楽しみが、ここにはある。

＜地中海 Village のこだわり＞

細部にこだわるタイルデザイン

地中海ならではのエッセンスをちりばめた住まいとまち。色とりどりのタイルデザインを、外壁の妻飾り（壁飾り）や玄関前の花台、ポーチの蹴上げ部分等に配置し、趣向をこらしたエクステリアで暮らしを彩っている。



明るく開放的なシェア空間演出する全邸オープン外構

隣人と程よい距離感でつながるオープン外構を全邸で採用。駐車スペースは広場のようにも使え、コミュニティを育む仕様となっている。

（当社 HP より）

住民が自由に行き来できる幅 2.0m のフットパス

各邸の採光や通風を大きく向上させるフットパスは、住まう人々の交流の場や、子どもたちの遊び場になる。



雰囲気ある石畳をイメージしたストリートプリント

南欧の街並みを思わせる、石畳風のストリートプリントを採用。景観に馴染むデザインだけでなく、路面の長寿化、滑りにくく歩きやすい機能性も兼ね備えている。



景観美を際立たせる一部電線埋設

地中に電気ケーブルを配線することで、開放感が広がりまち並みの景観美を際立たせている。さらに災害時の倒壊リスクも減り、安全性も高まる。（電線埋設は一部エリアのみ）



（当社 HP より）

法人向けサービス

「企業と地域の方々が互いに必要とする未来」を実現するために、5つの「つながり」の創出をテーマとして下記の活動を行っている。5つの「つながり」は以下の通り。

「地域の方々」と「企業」の出会いの場となるコミュニティ創造

地域の方々は時に地元の企業の力を借りたい場面があります。しかし、ほとんど接点がないのが現実です。そこで、弊社が企画したイベントを通して関わりを持ち、成し遂げることで企業に対しての好感度や安心感が高まり、自然とお互いに必要とする未来の実現へとつながっていきます。

「企業」と「企業」が出会い、企業が進化する未来

企業が進化しより永續繁栄していくためには、他の企業の協力も必要です。弊社では企業同士のつながりを広げるビジネスマッチングを行っています。例えば、ある会社で規模を拡大するために、移転して倉庫機能を拡充しようと考えていたところ、特殊なロジスティクス機能を持った企業をご紹介することで移転する必要もなくなり、しかも流通費用もコスト削減することができ、大変お喜びいただきました。

「地域の方々」と「企業」がお互いに求め合う未来の共創

地域の方々の「ここにこういうお店があったらいいな…」という想い。そのニーズを実現するために弊社が企業を誘致します。しかし、ただ誘致するわけではなく、様々な想いを込めます。例えば、「近くにスーパーが欲しい」というニーズがあった地域に、災害時の避難所として提供してくれる、街並みと統一感のある真善美あふれる塀並、地域の求める商品の新規陳列販売の実現等、共にまちをつくりたいという想いに賛同していただいた企業を誘致することになりました。その企業も地域に貢献したいという想いを実現することができ、お互いに必要とする関係となっていきました。

「企業」と「企業のスタッフ」がつながる Win-Win な関係

お客様（エンドユーザー）を増やしたい企業と、スタッフの満足度を高めたい企業をマッチングし、双方の喜びを実現するための橋渡し役を担っています。例えば、秋にいも掘りを提供している企業が夏にヒマワリの迷路というイベントを開催する際に、弊社でチラシをご用意し、各企業へご案内をしたところ複数社で福利厚生の一環としてご利用いただいたということがありました。ご利用いただいた企業のスタッフの方々も楽しい時間を過ごし、喜んでいただきました。

「企業」と「人材」をつなぐことで実現する企業の永續繁栄

企業が永續的に反映していくために必要な人材。しかし、少子化の影響等の要因もあり、確保するのが大変な状況です。そこで、地域で様々なネットワークを持つ弊社が橋渡し役となり、企業と人材をつなぐお手伝いをします。

(当社 HP より)

▶ その他法人向けの取組

・テナント誘致

リゾンは「まちづくり企業」として、区画整理におけるテナント誘致に「地域の皆様が喜んでくださる企業」の選定条件を設けている。地域の季節行事への積極的な協力、災害時の避難所としての施設開放、街並みとの外観統一等、地域を盛り上げ、地域の安心・安全に貢献している、志の高い企業と共にまちづくりを目指している。

・パートナー企業間のマッチング

約 400 社あるリゾンのパートナー企業間でのマッチングをリゾンが仲介手数料ゼロで行っている。売りたい・買いたいというマッチングから、企業間タッグにより新たなビジネスが生まれるマッチングまで、顧客同士が自由に交渉できるプラットフォームを構築している。

・ビジネス交流会

企業同士を結ぶ事業を展開し、企業間の出会いの場を創出し地域ネットワークの拡大に寄与している。

・ビジネスマッチング

不動産に関する課題を抱える顧客に対し、リゾングループのネットワークを活かし、適した専門家集団が解決に導くためのサポートを行っている。

・パートナー企業間の婚活パーティー

自衛隊や消防署を含む、パートナー団体・企業は約 400 社あり、企業同士の婚活パーティーを主催している。

・社宅ご紹介サービス

企業の社員が安心安全に住める部屋の紹介を行い、「地域イベント」「地域コミュニティ」「おすすめのお店」等、住みたい、住み続けたいと思ってもらえる地域の魅力を発信している。入居の際は、仲介手数料を、住宅購入時、当社売主物件を購入の際は、販売価格の値引きをしている。

■ 売上高概況

当社のセグメント別の売上高は、下表のとおりである。「ふるさとまちづくり」実践の為、多様な事業活動を行っている。

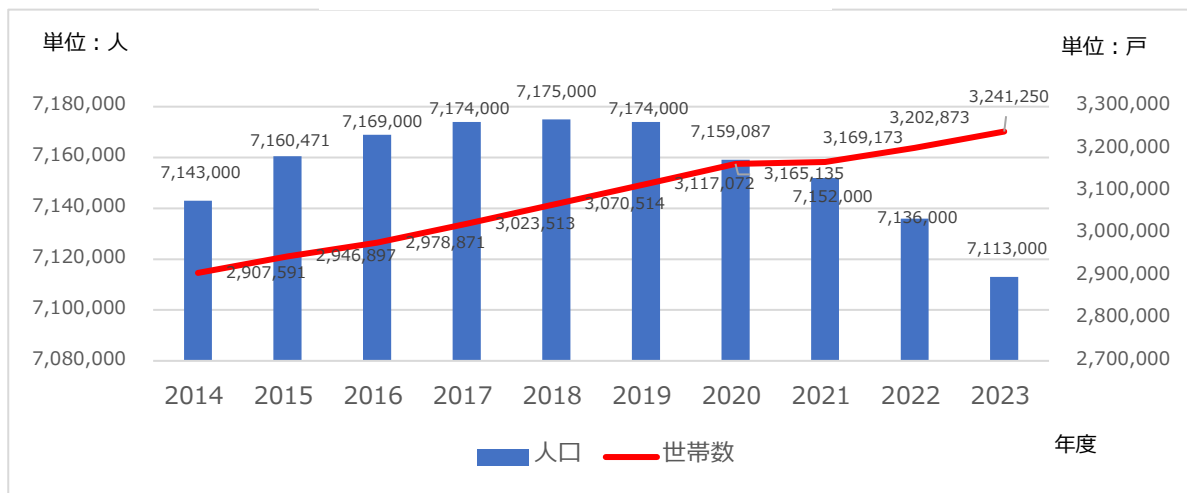
売上高（百万円）	2023 年 6 月期	2024 年 6 月期
土地建物・土地売上	1,732	1,704
有効利用売上	955	1,101
賃貸売上	1,431	1,463
コインパーキング売上	315	274
コンテナ売上	304	113
一括借上/サブリース売上	425	410
植栽売上	19	27
その他売上	273	216
解約売上	428	470
メンテ売上	589	1,052
合 計	6,589	7,098

2.4 業界動向

■不動産需給

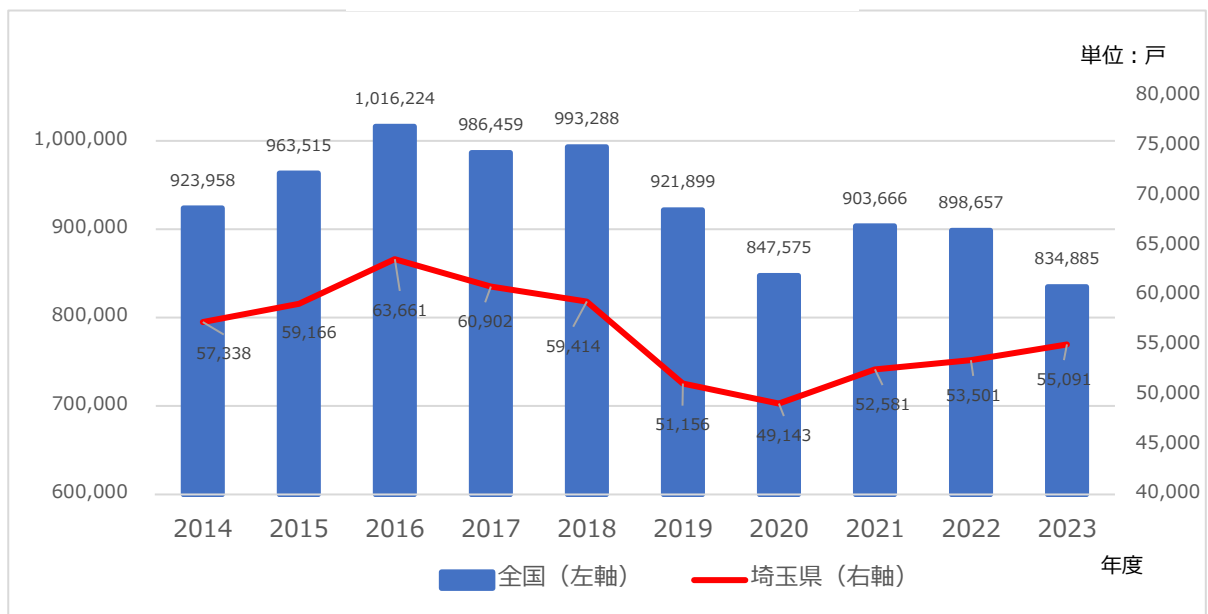
リゾングループの主要営業エリアである埼玉県の住宅に関する需要動向をみると、人口は2018年の7,175千人をピークに微減しているが、世帯数は増加している。国内における2023年度住宅着工件数は、下図の通り約83万棟と2年連続の減少となっている。一方で埼玉県では逆の傾向となっており、直近3年は微増となっている。埼玉県は東京都心部に近く、居住利便性も高いことから、全国の傾向と異なり、今後も堅調に推移していくことが期待される。

図1 <埼玉県の人口・世帯推移>



(埼玉県 HP-人口動態の年次推移を基に埼玉縣信用金庫作成)

図2 <住宅着工件数>



(国土交通省「2023年度住宅着工統計」を基に埼玉縣信用金庫作成)

3. サステナビリティ活動

リゾンは、創業より地域の真の豊かさ、住む人が誇る地域を創造することを使命感に、SDGs によって魅力ある『ふるさとまちづくりの実現』を目指すため、さまざまな取組に挑戦している。

【社会面】

■ コミュニティラジオ局の運営を通し、地域のイベント情報や防災情報を発信

リゾングループでは、地域が主役のコミュニティ放送局「77.5LivelyFM（ナナコライブリーエフエム）」を運営している。受信エリアである朝霞市・志木市・和光市・新座市の地域情報を届けたり、地元企業の出演者による、4市を盛り上げるような番組を放送している。また、自治体や警察等とも各種協定を締結することで、地域の防災情報も発信。ラジオ放送を通して地域の活性化を目指している。



■ 4市のパートナーシップ協定

FM ラジオ放送を通じて、朝霞市、新座市、和光市と防災協定、朝霞警察・新座警察と地域住民を守る情報の放送協定を締結し、ラジオによる安心・安全のまちづくりを推進している。



(当社 HP より)

■ 地域企業とパートナーシップ協定締結と高齢者雇用の推進

リゾンでは、法人向けサービス5つの「つながり」を通じて、「企業と地域の方々が互いに必要とする未来」の実現を目指している。地域の事業や人を結びつけることによって、既存事業の拡大や、新事業の創出、雇用の拡大につながる取組としてリゾンに根付いている。創出された事業には積極的にリゾンも関与し、雇用の一部を高齢者雇用機会拡大につなげることで、相乗効果がうまれている。リゾンでは、5つの「つながり」を継続することで、高齢者雇用の拡大を目指している。

高齢者 雇用人数	2024 年 6 月期 (実績)	2025 年 6 月期 (見込)	増員数
	35 名	37 名	

■ 健康経営への取組

「生涯健康」「生涯現役」を目標に、地域活動や従業員の健康を推進する取組を行っている。産業医による相談窓口の設置、設置型社食の導入、加圧トレーニング体験の提供等、健康経営に取り組んでいる。2021 年 8 月に『健康優良企業』として認定を受け、その他・地域貢献（毎月 1 回の地域清掃、福祉作業商品の社内販売）・研修制度（ハラスメント研修）・最新の賃貸管理システムと RPA^{※4}の導入を行っている。



（当社 HP より）

※4 ロボット(R)プロセス(P)オートメーション(A)の略。パソコン上で人が行っている業務を自動化することをさす。

▶ 時間外労働時間

総務人事部にて月次で管理を行っており、時間外労働が適切に運用されているかチェックしている。直近 1 年間における正社員の時間外労働時間は月平均で 31.5 時間であり、業種平均と比べ高い状況である。リゾンでは、従業員の健康維持を重要施策としており、残業時間の管理・削減を進めていく方針である。

時間外労働時間(正社員・月平均)	31.5 時間	業種平均(※)
2023 年 5 月～2024 年 6 月		14.7 時間

※ 厚生労働省「毎月勤労統計調査」(令和 5 年速報) 不動産・物品賃貸業 - 一般労働者

▶ 有給休暇の取得推進

全社的に有給休暇の取得率改善を図っており、直近 1 年間における年間有給休暇取得率は 65.6% となっている。この取得率は業種平均と比べても高い取得率となっている。

有給休暇取得率(正社員 1 人あたり平均)	65.6%	業種平均(※)
2023 年 5 月～2024 年 6 月		61.3%

※ 厚生労働省「令和 5 年就労条件総合調査」 不動産・物品賃貸業

▶ 健康経営に関するその他の取組

35 歳以上は人間ドックを受診しており、法定を超える診断項目に対して会社負担で受診できる制度を導入し(主な会社負担項目：頭部 MRI、子宮がん、乳がん検診、PET 検診等)、再検査該当者に対しては、実施報告を促している。また、健康診断でオール A 判定に該当する社員に報奨金を贈呈、全社員向け食養指導等、社員の健康に対する関心を喚起する取組を行っている。

設備面では、本社内にリフレッシュルームがあり、酸素カプセル、マッサージチェア、懸垂器具等の施設を設置しており、会社として健康管理に取り組んでいる。

■ 社員教育

リゾンでは、社員教育に力を入れており、資格取得に対する施策として会社が認める約 50 の資格に資格手当を支給している。当社は業種柄、事業に必要な不可欠な資格である宅地建物取引主任者については、外部講師を招き、年 10 回程度の講義を実施し、受講料の半額を当社が負担している。また、社員の資格取得に対するモチベーション向上を図るため、資格手当を出している。主な資格取得者の資格手当及び人数については以下の通りとなっている。

(主要資格手当一覧)

・ 宅地建物取引士	20,000 円／月(営業職)
	10,000 円／月(スタッフ職)
・ 一級建築士	30,000 円／月
・ 二級建築士	10,000 円／月
・ 一級建築施工管理技士	10,000 円／月
・ 賃貸不動産経営管理士	5,000 円／月

(主要資格の取得者数一覧：2025 年 3 月 31 日現在)

・ 宅地建物取引士	139 名
・ 一級建築士	7 名
・ 二級建築士	5 名
・ 一級建築施工管理技士	2 名
・ 賃貸不動産経営管理士	42 名

■ 大学での講義実施とインターンシップ受入

リゾンでは、「ふるさとまちづくり」の取組を大学講義で紹介する活動とともに、インターンシップの受入を行っている。学生とのコミュニケーション機会を増加させると同時に、リゾンの取組に対する理解を深め、若手職員の積極採用に活用するため実施をしている。

【社会経済面】

■ 法人向けサービス 5 つの「つながり」の創出

リゾンでは、地域に根差した長年の経営で培った約 400 の団体・企業のネットワークを駆使し、マッチングを行うことによって様々な課題を解決する取組を行っている。パートナー企業間のマッチングでは、仲介手数料無料で、顧客同士が自由に交渉できるプラットフォームを提供し、商機会拡大の場を提供している。また、ビジネス交流会等を企画し、地域ネットワークの拡大に寄与することで、地域内の経済を活性化させる取組を行っている。

【社会・環境面】

■ 建物を長く使い続ける工夫「レリーフ 30」

リゾンでは、オーナー向けへの提案として、独自のリフォーム商品「レリーフ 30」を展開している。既存の資源を有効利用し、新たな付加価値を与えることによって、建物の経済価値の最大化を目指している。同活動を推進することによって、既存資源の有効利用及び新規開発行為の抑制につながる取組となっている。木材等建築資源利用の省力化に寄与するため、廃棄物の抑制や資源循環に対する環境負荷に好影響をもたらしている。また、「最小の投資で新たな付加価値を与える提案」のキャッチフレーズ通り、良質な住居の提供、オーナーへの還元を実現している。

レリーフ 30 着工実績	2024 年 6 月期 (実績)	2025 年 6 月期 (見込)	増加幅
	11 件	23 件	12 件

■ 家族の幸せと絆が深まる住まい家族のハッピーBOOKと高断熱の家

住まいを建築・購入時に、夫婦で語り合い想いを書き込む「ハッピーBOOK」の取組を実施している。夫婦の幸せや子供の未来、家族の年間イベント等を決めていくことで、家族にとって本当に大事なことを把握し、建物プランに盛り込んでいく。また、一年中快適に過ごせるよう、内側と外側に断熱材を使用した「ダブル断熱」を採用し、高断熱の住まいを実現している。結果、建物内部の寒暖差を抑えることが可能であり、ヒートショック等の健康被害リスクを低減する効果もある。この取組を標準仕様にしていくことで、温度調整の省力化につながる取組となっている。これ以外にも、2.7mの天井高や無垢のフローリング、家族のコミュニケーションが豊かになるデザイン等、家族の絆が深まりこどもの個性と創造性を育む仕掛けを盛り込んだ、住まいの提案を行っている。



【環境面】

■ ペーパーレスへの取組

リゾンでは、契約書の電子化を進めている。紙ベースの契約書は契約満了後も保存することで管理作業が膨大になり、業務効率の悪化につながっている。ペーパーレスの取組によって業務効率化を図るとともに、環境に配慮した事業活動を行っている。

紙の使用枚数	2024 年 6 月期 (実績)	2025 年 6 月期 (見込)	減少幅
	90 万枚	85 万枚	▲5 万枚

【その他の活動】

■ 本社 1 階のパブリックスペースで地域活動

地域の人々が“生き活き”とした幸せな時間をシェアできる場を目指し、リゾン本社 1 階に地域に開かれたパブリックスペース「コミュニティギャラリー」を設け、さまざまなイベントを行う場として、提供している。開催イベントは、公共機関からの情報発信から、民間企業のセミナー、直売等多岐に渡り、地域コミュニティを活性化させている。



リゾン本社（当社 HP より）

開催イベント（一部抜粋）

コミュニティ FM
「いのちを守る勉強会」



朝霞市社会福祉協議会
「ふくしをみんな de 学び隊」



NPO 法人メイあさかセンター
絵を通じての国際理解・教育支援



（当社 HP より）

■ 積極的な参加・協賛 地域の方々が喜ぶイベントでまちを活性化

リゾングループでは地域イベントに積極的な参加や、当社主催のイベントに地域の方々を招待することで、地域全体の絆づくりに取り組んでいる。



彩夏祭・参加の様子（当社 HP より）

■ 「ライブラリーサロン」でつながる地域交流の場づくり、子育てサポート

地域の子育て情報、店やイベント等の地域情報の交換等、顧客同士がつながるコミュニティスペースの提供を行っている。子育ての日常を気軽に話せる育児経験のあるスタッフが常駐しており、孤立した子育てにならないように、顧客同士の交流を育むこと、子育てに関する知識を教わること、地域とのつながりを持つことを目的に、さまざまな「子育て応援プログラム」を開催している。



■ 真善美あふれるまち並みづくり

散策路をデザインしたシェア畑づくりや商店会の花苗植え活動に参加する等、住む人が笑顔になる“まち並みづくり”を地域の方々と共に行っている。



(当社 HP より)

4. 包括的インパクト分析

埼玉県信用金庫は、所定の手続きに従いリゾンのインパクトを分析・評価するにあたり、第一に UNEP FI のインパクトレーダーによりインパクトエリア及びトピックを確認した。

■ UNEP FI のインパクトレーダーにより特定したインパクト

国際標準産業分類		建物の建設業 手数料または契約ベースの不動産活動		
社会	インパクトエリア	インパクトトピック		
		紛 争	現代奴隷	児童労働
社会	人格と人の安全保障	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 糧	エネルギー
		住居	健康と衛生	教育
		移動手段	情 報	コネクティビティ
		文化と伝統	ファイナンス	
	生 計	雇 用	賃 金	社会的保護
	平等と正義	ジェンダー平等	民族・人種平等	年齢差別
		その他の社会的弱者		
社会 経済	強固な制度・平和・ 安定	市民的自由	法の支配	
	健全な経済	セクターの多様性	零細・中小企業の繁栄	
	インフラ			
	経済収束			
環 境	気候の安定性			
	生物多様性と 生態系	水 域	大 気	土 壌
		生物種	生息地	
	サーキュラリティ	資源強度	廃棄物	

(黄：ポジティブ増大 青：ネガティブ緩和 緑：ポジティブ／ネガティブ双方 のインパクトエリア／トピックを表示)

次にリゾンの事業活動及び個別要因を加味し、インパクトの削除・追加を実施した。

■ リゾンの事業活動及び個別要因を加味したインパクトの特定

「現代奴隷」

強制労働のリスクの高い業種のため、ネガティブ・インパクトが抽出されているが、リゾンではそのような事実がないことからネガティブ・インパクトを削除する。

「自然災害」

持続不可能な土地活用が懸念されることからネガティブ・インパクトが抽出されているが、リゾンではそのような事実がないことからネガティブ・インパクトを削除する。

「エネルギー」

「エネルギーのアクセス向上が期待できる」ことからポジティブ・インパクトが抽出され、「エネルギー効率の欠如によるコスト増加をもたらすおそれがある」ことからネガティブ・インパクトが抽出されているが、リゾンの事業と関連性がないためポジティブ・インパクト、ネガティブ・インパクトを削除する。

「住居」

リゾンでは、強制退去を伴う住宅開発は行っておらず、手ごろな住宅へのアクセスを高める事業を行っていることから、インパクトとの関連性がないため、ネガティブ・インパクトから削除する。

「健康と衛生」

「医療サービスへのアクセス」を高める可能性があることから、ポジティブ・インパクトが抽出されている。リゾンでは、賃貸住宅を含めて住居の提供が主な業務であり、ポジティブ・インパクトから削除する。

「移動手段」

リゾンの事業は混雑の原因となるような大型の開発を行うものではないことから、ネガティブ・インパクトより削除する。

「情報」「コネクティビティ」

コミュニティラジオ局「77.5LivelyFM(ナナコライブラリーエフエム)」を運営しており、朝霞・志木・新座・和光の4市が受信エリアとなっている。地元企業の出演者による番組構成や、地域情報の発信を通じて地域のコネクティビティの向上に寄与している。また、自治体や警察等とも協定を結び、災害情報の発信を担う等ラジオを通して「地域の活性化」と「伝達の情報手段」としての役割を担っていることから、「情報」「コネクティビティ」をポジティブ・インパクトに追加する。

「文化と伝統」

不動産開発により、歴史的・文化的遺産の破壊または改変の可能性の指摘より、ネガティブ・インパクトに抽出されているが、当社では、適法な業務運営のもと、歴史的・文化的遺産に対する配慮は十分になされているため、ネガティブ・インパクトより削除する。

「賃金」

不当な賃金格差や低収入、不規則収入といったネガティブな事由はなく、社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでいることから、ネガティブ・インパクトより削除する。

「社会的保護」

不動産による収入への影響より、ポジティブ・インパクトに抽出されているが、リゾンでは該当がないことからポジティブ・インパクトから削除する。

「民族・人種平等」

外国人労働者に対する人権侵害が発生する可能性から、ネガティブ・インパクトに抽出されているが、リゾンではそのような事実がないため、ネガティブ・インパクトから削除する。

「年齢差別」

ダイバーシティ取組の一環として、高齢者雇用に注力しており、今後も雇用人員を拡大する計画であり、年齢差別を緩和する取組としてネガティブ・インパクトに追加する。

「法の支配」

不動産開発により、違法開発や汚職事件のリスクの可能性の指摘より、ネガティブ・インパクトに抽出されているが、当社では、厳正なコンプライアンス管理のもと、同リスクの削除に努めていることから、該当する事実もなくネガティブ・インパクトより削除する。

「インフラ」

公共性のある建物の建設によりインフラを充実させる可能性があることから、ポジティブ・インパクトが抽出されている。リゾンでは、賃貸住宅を含めて住居の提供が主な業務であり、ポジティブ・インパクトから削除する。

「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」

リゾンでは、汚水や土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、かつ生態系に影響を及ぼすような開発は行っていないことから、ネガティブ・インパクトを削除する。

「資源強度」、「廃棄物」

リゾンのリフォーム事業であるレリーフ 30 の取組は、既存の建物の経済寿命を延長させ、資源の使用抑制と廃棄物削減になることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加する。

■ UNEP FI のインパクトレーダー及びリゾンの事業活動、個別要因を加味して特定したインパクト一覧

インパクトエリア / トピック	ポジティブ・インパクト (ポジティブ増大)	ネガティブ・インパクト (ネガティブ緩和)
健康および安全性	●	●
住居	●	
教育	●	
情報	●	
コネクティビティ	●	
雇用	●	
賃金	●	
社会的保護		●
年齢差別		●
その他の社会的弱者		●
零細・中小企業の繁栄	●	
気候の安定性		●
資源強度	●	●
廃棄物	●	●

■ インパクトエリア／トピックに対し貢献する取組

各インパクトエリア／トピックに対して、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貢献する当社の取組内容は以下の通りである。なお、取組 No.①～⑤については KPI を設定する。取組 No.⑥～⑨については KPI を設定しないが、その理由については後述する。

No.	取組内容	特定したインパクトの項目
①	レリーフ 30 の普及推進	ポジティブ・インパクト「住居」「資源強度」「廃棄物」
②	高断熱で快適な室内環境、天然素材を標準仕様とした健康住宅の提供	ポジティブ・インパクト「健康および安全性」「住居」
③	働きやすい雇用環境の整備	ネガティブ・インパクト「健康および安全性」
④	ペーパーレス化の取組	ネガティブ・インパクト「資源強度」「廃棄物」
⑤	高齢者、障がい者雇用の促進	ポジティブ・インパクト「雇用」 ネガティブ・インパクト「年齢差別」「その他の社会的弱者」
⑥	ナナコライブラリーエフエムの運営	ポジティブ・インパクト「情報」「コネクティビティ」
⑦	人材育成、雇用拡大に向けた取組	ポジティブ・インパクト「教育」「賃金」 ネガティブ・インパクト「社会的保護」
⑧	5 つの「つながり」の創出	ポジティブ・インパクト「零細・中小企業の繁栄」
⑨	LED 照明の活用	ネガティブ・インパクト「気候の安定性」

5. 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

① レリーフ 30 の普及推進

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「住居」「資源強度」「廃棄物」
取組の方針及び内容	・ 当社の推奨するレリーフの取扱件数を増加させる。最小限の資源投資で、建築物の経済寿命を永らえさせ、必要以上の新規開発や着工の抑制につながるリフォーム工事である。この取組を広げることで、環境負荷を最小化させる。
設定する KPI（経営目標）	・ レリーフ 30 による 30 年再生リフォーム着工件数 年間 100 件

【レリーフによる 30 年再生リフォーム着工件数】

年 度	2024 年 6 月期 実 績	2025 年 6 月期 見 込	2026 年 6 月期 目 標	2027 年 6 月期 目 標	2030 年 6 月期 目 標
レリーフ 着工件数	11 件	23 件	40 件	45 件	100 件

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内容
	11.1	2030 年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。
	12.2	2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。
	12.5	2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

②高断熱で快適な室内環境、天然素材を標準仕様とした健康住宅の提供

項 目	内 容
インパクトの種類及びインパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「健康および安全性」「住居」
取組の方針及び内容	・天然素材を利用した優良な住居の提供と、高断熱による気温差が少ない快適な住環境の提供を拡大する。着工件数を増加させることで、入居者に手ごろでかつ質の高い住宅の提供を実現させる。
設定する KPI（経営目標）	・ 住宅着工件数 年間 30 棟

【住宅着工件数の計画値】

年 度	2024 年 6 月期 実 績	2025 年 6 月期 見 込	2026 年 6 月期 目 標	2027 年 6 月期 目 標	2030 年 6 月期 目 標
住宅着工件数	12 棟	15 棟	18 棟	21 棟	30 棟

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	3.4	2030 年までに、非感染性疾患による若年性死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
	11.1	2030 年までに、すべての人々の、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。

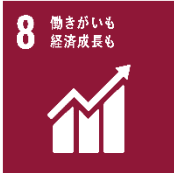
③働きやすい雇用環境の整備

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ネガティブ・インパクト「健康および安全性」
取組の方針及び内容	・業務フローの見直しや業務の効率化を行うことで、時間外労働を業界平均並みに抑制する。 ・全社員が定期健康診断もしくは人間ドック受診により、健康の保持増進に努める（2024 年 6 月期における社員の定期健康診断もしくは人間ドックの受診率 100%）
設定する KPI（経営目標）	・2030 年 6 月期における社員一人当たりの月平均残業時間 14.7 時間未満

【社員一人当たり月平均時間外労働の計画値】

年 度	2024 年 6 月期 実 績	2025 年 6 月期 見 込	2026 年 6 月期 目 標	2027 年 6 月期 目 標	2030 年 6 月期 目 標
月 平 均 時間外労働	31.5 時間	26.3 時間未満	23.1 時間未満	21 時間未満	14.7 時間未満

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	3.4	2030 年までに、非感染性疾患による若年性死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
	8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。

④ペーパーレス化の取組

項 目	内 容
インパクトの種類及びインパクトエリア/トピック	ネガティブ・インパクト「資源強度」「廃棄物」
取組の方針及び内容	・今まで紙で印刷し使用していた書類について、電子化を進めることで <u>ペーパーレス化を促進し、紙の使用量を削減</u> する。
設定する KPI（経営目標）	・リゾングループ全社における 2030 年 6 月期における紙の使用量を、2024 年 6 月期の使用量と比べ 20%以上削減する (2024 年 6 月期使用実績 90 万枚)

リゾンでは、環境保護の観点から、これまで紙で使用していた書類等を電子化することによるペーパーレス化を進めている。ファイルサーバーに資料ファイル等を格納し、即時に誰もが確認できるようにしているほか、紙を使用しないよう全社一丸となって取り組んでいる。

【紙の使用料の計画値】

年 度	2024 年 6 月期 実 績	2025 年 6 月期 見 込	2026 年 6 月期 目 標	2027 年 6 月期 目 標	2030 年 6 月期 目 標
紙の使用量	90 万枚	85 万枚	80 万枚	75 万枚	60 万枚
削減率 (2024 年 6 月期比)	－	▲5.6%	▲5.9%	▲6.25%	▲33%

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	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。

⑤高齡者、障がい者雇用の促進

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「雇用」 ネガティブ・インパクト「年齢差別」「その他の社会的弱者」
取組の方針及び内容	・ダイバーシティの取組として、高齡者の雇用促進を図る。地域企業とのパートナーシップ協定締結との相乗効果に着目し、雇用の拡大と地域経済の活性化を目指す。 ・障がいの有無にとらわれず、多様な人材を積極的に採用し、雇用の確保を図る
設定する KPI（経営目標）	・ 2030 年 6 月期までに 高齡者雇用人数 45 名 ・ 2030 年 6 月期までに 障がい者雇用人数 7 名

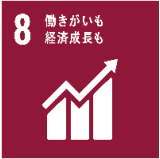
【高齡者雇用人数の計画値】

年 度	2024 年 6 月期 実 績	2025 年 6 月期 見 込	2026 年 6 月期 目 標	2027 年 6 月期 目 標	2030 年 6 月期 目 標
高齡者 雇用人数	35 名	37 名	39 名	41 名	45 名以上

【障がい者雇用人数の計画値】

年 度	2024 年 6 月期 実 績	2025 年 6 月期 見 込	2026 年 6 月期 目 標	2027 年 6 月期 目 標	2030 年 6 月期 目 標
障がい者 雇用人数	2 名	3 名	4 名	5 名	7 名以上

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。

	10.2	2030 年までに、年齢、性別、障がい、人種、民族、生まれ、宗教、経済状態等にかかわらず、すべての人が、能力を高め、社会的、経済的、政治的に取り残されないようにすすめる。
---	------	---

なお、以下の取組は、インパクトとして特定しているが、下記理由から KPI は設定していない。

No.	取組内容	インパクト	KPI を設定しない理由
⑥	ナナコライブラリーエフエムの運営	PI 情報 コネクティビティ	リゾングループでは、コミュニティラジオ局の運営を通し、受信エリア内の地域情報の発信や、自治体、警察等と連携し防災情報の発信を行っている。今後も運営を継続する方針であり、KPI は設定しない。
⑦	人材育成、雇用拡大に向けた取組	PI 教育、賃金 NI 社会的保護	大学での講義実施やインターンシップ受入等の就業支援と、資格取得奨励金、資格手当、資格取得支援等、就業や人材育成に資する取組であり、今後も継続する方針であるため。
⑧	5 つの「つながり」の創出	PI 零細・中小企業の繁栄	多くの地元企業と連携して地域課題の解決を図っており、今後も協力会社と連携し地域経済の発展に貢献していく方針のため。
⑨	LED 照明の活用	NI 気候の安定性	当社利用の事務所では、電力消費の低い LED 照明を採用し CO2 削減に寄与している。照明の交換は完了しており、現況を維持するものとする。

6. サステナビリティ管理体制

リゾンでは、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、代表取締役 橋本 太樹氏を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトレーダー、SDGs における貢献等との関連性について検討した。ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、リゾンは、以下の通りの管理体制にて、全社員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

(最高責任者)	代表取締役	橋本 太樹
(プロジェクトリーダー)	取締役	佐藤 雅章
(事務局)	総務部 部長	時澤 信吾

7. モニタリング

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設定した KPI の進捗状況は、リゾンと埼玉縣信用金庫が年 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、埼玉縣信用金庫は KPI 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 KPI を見直す必要がある場合は、リゾンと埼玉縣信用金庫による協議のうえ、再設定を検討する。

8. 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。リゾンは、上記の結果、本件モニタリング期間を通じてポジティブ・インパクトの発現とネガティブ・インパクトの低減に努めることを確認した。また、埼玉縣信用金庫は年に 1 回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

- ・本評価書は、リゾンから供与された情報と、埼玉縣信用金庫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、埼玉縣信用金庫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。
- ・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」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、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。

<評価書作成者及び本件に関するお問い合わせ先>

埼玉縣信用金庫

地域創生部 事業ソリューショングループ

〒 330-0061

埼玉県さいたま市浦和区常盤 5-15-15

TEL : 048 - 824 - 6031

FAX : 048 - 711 - 8130