

株式会社八十二銀行が実施する 株式会社エスエストラストに対する 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、株式会社八十二銀行が実施する株式会社エスエストラスト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3月21日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社エスエストラストに対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社八十二銀行

評価者：一般財団法人長野経済研究所

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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

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

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社八十二銀行（「八十二銀行」）が株式会社エスエストラスト（「エスエストラスト」）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、一般財団法人長野経済研究所（「長野経済研究所」）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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、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。八十二銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、長野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、八十二銀行及び長野経済研究所にそれを提示している。なお、八十二銀行は、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。

八十二銀行及び長野経済研究所は、本ファイナンスを通じ、エスエストラスト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、エスエストラスト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。

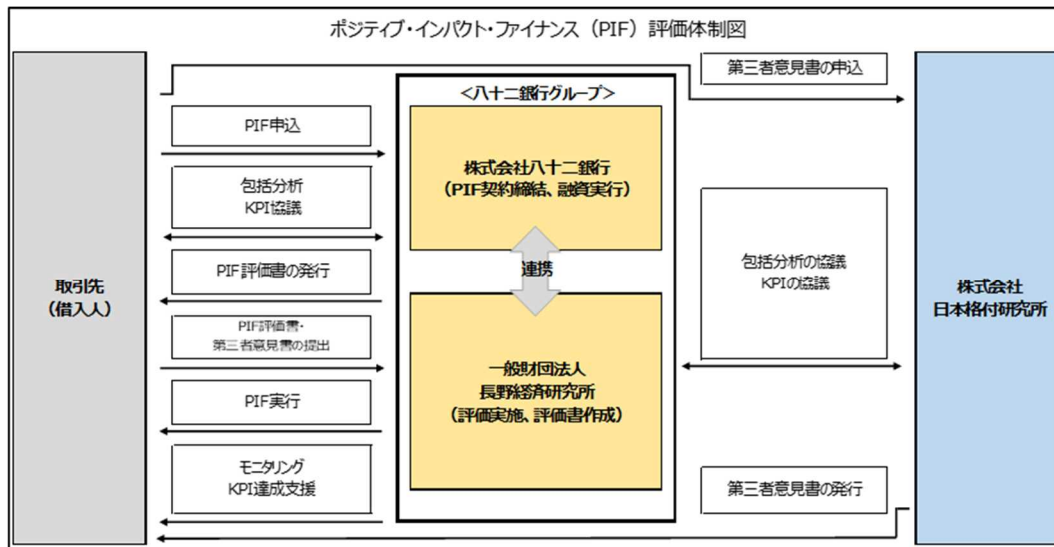
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、八十二銀行が 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) 八十二銀行は、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：八十二銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、八十二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、八十二銀行からの委託を受けて、長野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、全て長野経済研究所が作成した評価書を通して八十二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、長野経済研究所が、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エスエストラストから貸付人である八十二銀行及び評価者である長野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。



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

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

梶原 敦子

梶原 敦子

担当アナリスト

深澤 優貴

深澤 優貴



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

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

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかるとの関係

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

4. 信用格付との関係

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

5. JCR の第三者性

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

■留意事項

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

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・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)

■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

評価対象兼借入人	株式会社エスエストラスト
貸付人	株式会社八十二銀行
評価書作成者	一般財団法人長野経済研究所
評価基準日	2025年2月28日

目次

I. はじめに.....	2
II. 企業概要.....	3
1. 基本情報.....	3
2. 沿革.....	4
3. 営業拠点.....	4
4. グループ会社.....	5
5. 許可・各種認証・登録、受賞等.....	6
6. 加盟団体.....	6
7. 有資格者.....	6
8. 経営理念・方針.....	7
9. 当社の特徴.....	9
10. 市場動向.....	15
III. サステナビリティに関する活動.....	20
1. 社会面の活動.....	20
2. 経済面の活動.....	23
3. 環境面の活動.....	25
4. サステナビリティ活動と特定されたインパクトトピックの関連性.....	26
IV. 包括的分析.....	27
1. UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析.....	27
2. 個別要因を加味したインパクトエリア／トピックの特定.....	27
V. KPI の設定.....	30
1. 社会面.....	30
2. 経済面.....	31
3. 環境面.....	32
VI. インパクト管理体制.....	33
VII. モニタリング方法.....	33
VIII. 総合評価.....	33

I. はじめに

一般財団法人長野経済研究所は、株式会社八十二銀行が株式会社エスエストラスト(以下、「当社」という)に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたり、当社の事業活動によって社会・環境・経済に及ぼされるインパクト(ポジティブな影響及びネガティブな影響)を分析・評価した。

分析・評価方法は、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」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な考え方」に則っている。

本ファイナンスの概要

契約期間	2025年3月21日～2030年3月21日
金額	100,000,000円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	5年間

Ⅱ. 企業概要

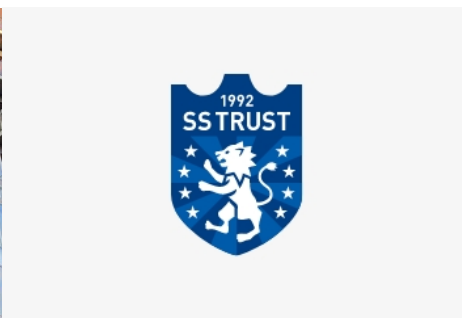
1. 基本情報

会社名	株式会社エスエストラスト
本社所在地	東京都八王子市横山町 3-12
代表取締役	杉本浩司
設立	1992 年 10 月 20 日
資本金	2,000 万円
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買、賃貸及び仲介並びに管理 ・不動産の有効利用に関する企画、調査及びコンサルタント業務 ・建築、土木、塗装、宅地造成工事の設計、施工、測量及び監理 ・損害保険の代理業並びに生命保険の募集に関する業務 ・ブラジルレストランの運営 ・前各号に付帯関連する一切の業務
売上高	12 億 6 百万円(2024 年 8 月期)
従業員数	102 人(2025 年 1 月末時点)
主要取引先	一般個人、法人

■本社ビル全景

■当社のロゴマーク

■オリジナルマスコットの「おへーらいおん」



出所: 当社ホームページ

「八王子代表」の想いを込めたロゴマークや、オリジナルキャラクターなどを使って地域でのブランド力を高めている。社名の「トラスト」には、お客様との信頼を大切にしたいという想いを込めている。

2. 沿革

年月	概要
1992年10月	株式会社エスエストラスト設立
1996年12月	土木事業部営業所開設(2021年12月閉鎖)
2003年7月	アパマンショップフランチャイズ加盟
2003年7月	アパマンショップ八王子駅前店出店
2005年8月	アパマンショップ高幡不動駅前店出店
2011年5月	アパマンショップ多摩センター店出店
2013年4月	アパマンショップ西八王子店出店
2013年9月	アパマンショップ八王子ユーロード店出店(2022年5月閉店)
2013年11月	アパマンショップ聖蹟桜ヶ丘店出店
2014年5月	Brazil Dining Bar NossA 出店
2014年9月	アパマンショップ八王子駅南口店出店
2017年12月	コワーキングスペース fabbit 八王子開設
2018年6月	金子不動産をグループ会社化
2019年7月	金子不動産をエスエストラストめじろ台店としてリニューアルオープン
2022年5月	アパマンショップ高幡不動駅前店を移転リニューアルオープン
2022年11月	エスエストラストめじろ台店をアパマンショップめじろ台にリニューアルオープン
2024年2月	アパマンショップ日野豊田店出店

3. 営業拠点

名称	所在地	店舗外観
アパマンショップ八王子駅前店	東京都八王子市横山町 3-12 SOUKI.BLDG2 1F	
アパマンショップ八王子駅南口店	東京都八王子市子安町 4-10-12 たしろビル 1F	
アパマンショップ西八王子店	東京都八王子市散田町 3-1-1 登志ビル 1階	

アパマンショップめじろ台店	東京都八王子市めじろ台 1-9-1	
アパマンショップ高幡不動駅前店	東京都日野市高幡 1004-6 タウンフレッチェ高幡 1F	
アパマンショップ多摩センター店	東京都多摩市鶴牧 1-1-1 KAKUビル 1F	
アパマンショップ聖蹟桜ヶ丘店	東京都多摩市関戸 2-39-16 センチュリーコート 1F	
アパマンショップ日野豊田店	東京都日野市多摩平 2-3-3 ティサーージュ豊田駅前 1F	
fabbit 八王子	東京都八王子市明神町 3-20-5 エイトビル 3F	

4. グループ会社

会社名	所在地	主な業務内容
株式会社エスエスサブリース	八王子市	不動産のサブリース業務
株式会社エスエスサポート	八王子市	管理物件の入居者家賃保証業務
株式会社エスエストラスト不動産販売	八王子市	不動産の販売業務

5. 許可・各種認証・登録、受賞等

- (1) 宅地建物取引業／東京都知事(8)第 63915 号
- (2) 賃貸住宅管理業／国土交通大臣(02)第 002488 号
- (3) 建設業／東京都知事(般-3)第 104218 号
- (4) 電気通信事業／届出番号 A-21-10888

6. 加盟団体

(公社)東京都宅地建物取引業協会	ApamanNetwork(株)
(公社)全国宅地建物取引業保証協会	(株)JPMC
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟	日本空き家サポート
東京都不動産協同組合	fabbit
全国賃貸管理ビジネス協会	Weekly&Monthly(株)
(公財)日本賃貸住宅管理協会	全国テナント.com

7. 有資格者

資格名	保有者数
宅地建物取引士	56 名
賃貸不動産経営管理士	30 名
相続支援コンサルタント	23 名
公認不動産コンサルティングマスター	1 名

2025 年 1 月現在

8. 経営理念・方針

(1) 経営理念

全従業員と
その家族の幸せを物心ともに追求し
業界の質的向上
地域社会に貢献する



出所: 当社ホームページ

企業には「事業の目的、意義を明確にし、公明正大で大義名分の高い目標をたてる」必要があります。当社はそれが経営理念です。

「幸せを物心とともに追求」

当社は全従業員とその家族の幸せを追求していきます。そのためには、「労働条件の向上」「自己啓発や原理原則正しい考え・行動」を追求します。

「業界の質的向上」

まだ不動産業に抵抗がある方がいます。当社はそれを払拭し、業界の質が向上するよう努力し、模範的企業となります。

「地域社会に貢献する」

当社は八王子を基盤とし、スタッフも八王子を中心とした企業です。確固たる基盤のもと、地域社会への貢献をはたす企業になります。

(2) 経営方針と行動指針

元気で明るく笑顔の対応
常に公明正大、謙虚にして驕らない対応
チームワークを重んじ仕事を楽しまう

「元気で明るく、笑顔の対応」

当社は、「元気で明るく笑顔の対応」を行動指針の最初に掲げている。「元気」「明るさ」「笑顔」は全てプラスに働き、お客様はじめ、家族、友人、そして自分自身を幸せにする要素を持っていると考え、この行動指針を実践することによって、当社の社風にしていこうとしている。当社には若いスタッフが多いことから、たとえ「知識」「経験」が少なかったとしても、「元気で明るく笑顔の対応」で顧客と接し、契約した顧客からは「エスエストラストのスタッフはとても気持ちがいい！」と思われるように日々の営業に取り組んでいる。

「常に公明正大、謙虚にして驕らない対応」

公明正大とは、「心が公明で堂々としている様子」「私心が差し挟まれず、正しく事が行われること(さま)」という意味であり、物事の判断基準は、原理原則に則っているかどうかで判断するさまをいう。公明正大な行動をしていると、うしろめたさがなく、常に堂々としていることができるということである。

例えば、会社の業績が上がってくると、「自分のおかげで業績が上がったのだ」という考えが増してくると、人は謙虚な行動がとれなくなってしまう。そうならないよう、取引に係る全ての相手に、常に公明正大、謙虚にして驕らない対応に努めることを社員にも求めている。

「チームワークを重んじ、仕事を楽しもう」

当社は個人ではなく、チームで目標に向かって努力しながら、お互いを助け合い、励ましあい、チームワークが良く、家族のような結束力がある会社を目指している。一日の大半を長く過ごす会社であることから、何より「仕事が楽しい」と思える会社を目指している。

仕事の楽しさは、一人で成し遂げるより、チームで力を合わせて目標に向かって成し遂げたときの方が、喜びは何倍にも倍増すると考え、当社はそこに仕事のおもしろさを見出そうとしている。仕事を楽しむのに一番大事なことは、職場環境の充実であるとし、社員一人ひとりが気持ちよく仕事ができる職場環境を追求している。

(3) 当社の商い理念

売手よし買手よし世間よしの三方よし

「売手よし、買手よし、世間よし」を示す三方よしは、近江商人の経営哲学のひとつとして広く知られているが、「商売において、売り手と買い手が満足することは当然のこと、社会に貢献できてこそよい商売といえる」という考え方である。自らの利益のみを追求することをよしとせず、社会の幸せを願う「三方よし」の精神は、現代の企業の社会的責任につながるものとして、多くの企業の企業理念の根幹になっているといわれている。

当社の主力事業である不動産仲介・管理業も、貸し手と借り手のお互いの求めるところを結ぶ仕事であり、取引を通じ、貸し手と借り手また世間(地域社会)が喜び、当社も喜べることを常に心がけている。誰かひとりが得をしても損をしてもいけない。皆が笑顔になれる仕事を演出することを当社の商いの理念としている。「企業は人成り」というように、当社の成長はそのような人材の成長の上に成り立つものと考えている。



9. 当社の特徴

当社のキャッチコピーである「不動産屋がここまでやるか」にも表れているように、当社は、同業の不動産会社がやらないようなことも事業として手掛けています。その背景には、地域や顧客に「ここまでやるか」と言われるまでやり抜きたいという強い思いがある。

当社の目指すところは、「地域貢献」であるが、地域を盛り上げることが最終的に自分たちのビジネスにもつながることを意識している。

不動産屋がここまでやるか

不動産屋の仕事は、お部屋を探して、
ご紹介することだけだろうか

働き方の可能性を拓けるコワーキングスペースの展開。
ユニークなコミュニティを生み出す飲食店の運営。
空き家対策に有効な DIY 可能な賃貸不動産の企画。
地域のファンを巻き込むスポーツチームの支援。
地元行政とのコラボレーション。

人と地域、地域と企業、企業と人……
このまちの課題を見つけ、期待に応えながら、
ワクワクするようなつながりを生み出していけたら、
不動産屋の仕事と存在価値は無限に広がっていくはず。
「不動産屋がここまでやるか」
この合言葉のもと、より多くの人たちが
「住みたい」「働きたい」「関わりたい」と思える、
魅力だらけのまちづくりを目指す。

それが私たちエスエストラストの本当の仕事です。

出所：当社ホームページ

次頁の図のとおり、当社がホームページで公表している事業の相関図では、主力の不動産仲介業を中心に、ブラジルダイニングバーの運営、DIY 不動産による空き家対策、FC NossA 八王子のコーポレートスポンサーなど多岐に亘るが、行政や大学・学校、地元企業とのつながりによって、当社が目指す「地域貢献」の実現を目指していることが分かる。

EsTrustって どんなことしてるの？

相関図

不動産やおもしろ看板、ブラジルダイニングバーなど、いろいろなことをやってるイメージはあるけれど、どんな会社なのかは意外と知られていない?!そこで今回は、「何をしているのか」を相関図でまとめてみました!



(1) 不動産仲介・管理業

(ア) 概要

当社は、八王子市、多摩市、日野市に営業所を持つ、不動産の賃貸仲介・管理に特化した専門会社である。このエリアでのアパマンショップ 8 店舗及びスタッフの数、並びに管理戸数は、このエリアで地域 No.1 の規模である。また、八王子周辺には、大学のキャンパスも数多くあることから、地方出身の大学生向けの物件も多数紹介しているが、その他、新築、ペット可、家具付き、一戸建てなどさまざまなニーズに対応できるように常時1万件以上の物件情報を保有している。当社は、周辺エリアの今後の動向を見据え、特に法人開拓、留学生、単身高齢者の3分野に着目して営業を強化している。

各営業所では、平均年齢 30 歳ほどの若いスタッフが元気よく働いており、お客様目線で物事を考え、喜んでもらえることを第一に営業活動に取り組んでいる。

■当社の主な実績

管理戸数 6,539 戸 ※2025 年 1 月現在	管理物件オーナー数 571 名 ※2025 年 1 月現在	管理棟数 742 棟 ※2025 年 1 月現在	年間平均入居率 95.45% ※2025 年 1 月現在
年間賃貸仲介件数 3,000 件 ※2025 年 1 月現在	提携法人数 286 社 ※2025 年 1 月現在	提携大学数 13 大学 ※2025 年 1 月現在	取引銀行 7 行 ※2025 年 1 月現在
アパマンショップ 店舗数 8 店舗 ※2025 年 1 月現在	おもしろ看板設置数 61 箇所 ※2025 年 1 月現在	社員数 102 名 ※2025 年 1 月現在	営業職宅建保有率 85% ※2025 年 1 月現在
宅地建物取引士 56 名 ※2025 年 1 月現在	賃貸不動産経営 管理士 30 名 ※2025 年 1 月現在	相続支援 コンサルタント 23 名 ※2025 年 1 月現在	

出所: 当社ホームページ

(イ) 基本方針と事業戦略

当社は、全国展開やグローバル展開を意識するのではなく、「地域」を大切なキーワードとしている。

また、社員に対して経営方針やビジョンを示すにあたっては、単に数値目標を示すのではなく、社員が映像としてイメージできるものを描いて示すことにしている。

そのビジョンの一つとして、「地域の圧倒的シェア No.1」を目指している。社内で業界動向を調査・分析した際に、「不動産の仲介に強い会社は意外と管理はやらない」傾向があるのではないかと仮説を立てた。当社は、経営を安定させ、地域密着型の会社を目指すためには、仲介と管理の両方を強くしていくことが必要と考え、管理戸数の獲得にも力を入れていくことにした。

さらに、同業の大手事業者との差別化を図っていくために、加盟しているアパマンショップのブランド力を使って集客力を強化していくとともに、地域貢献を果たしていくことで地元企業としてのブランド力を高めることに注力し、「ナショナルブランドとローカルブランドの両輪」を目指している。

これが実現できたときには、社員が自社への誇りを持ち、地域密着の面白い企画をどんどん手掛けていくことによって、地域全体が「住みたい街」となって盛り上がっていくというビジョンの実現に繋がっていくものと考えている。

また、八王子の地元でローカルブランドを構築していくために、地域との交流やつながりを重視しており、社員と地域の接点強化にも積極的に取り組んでいる。この取組みを当社では、インナー・マーケティングと呼んでいるが、そこにブラジルレストランやフットサルセミナーといった取組みが加わることによって、地域における当社のブランド力をさらに高めることにも寄与している。

不動産仲介業は、不動産を仲介することがサービス内容であるが、お客様それぞれのニーズに合わせて量と質を伴ったサービスを提供することが当社のサービスであるとしている。

当社は、不動産のプロとして仲介業を行っているからこそ、お客様が多数の物件から本当に希望する物件に出会い、納得することで自分たちも達成感を味わうことができると考えている。

(ウ) 今後の事業展開

「地域の圧倒的シェア No.1」を目指して、地元企業やお店との信頼関係をさらに深めていく取組みを続けていく方針である。

当社の分析によると、既存顧客からの紹介による契約成約率は約9割、紹介なしで直接来店した場合や、ポータルサイトで見ってから来店した場合の契約成約率は約6割と、成約率に大きな差があることが分かったという。また、八王子市内に住んでいる来店客は、街中で見かける当社の青い看板を見て来店を決めたなど、何らかのつながりがあって来店しているが、市外に住む来店客はポータルサイトを見てから来店した客が中心であることが分かったという。

さらに、市内に住む来店客は閑散期に、市外に住む来店客は人の入れ替わりが多い12月から3月の繁忙期が多いということも分かってきたので、月別来店客数の平準化と売上を更に増やしていくために、提携企業の従業員からの紹介客を増やしていくこととした。

そのための一つの取組みとして、提携企業の従業員の友人が、紹介により成約になった場合には、紹介者と契約者に5,000円分のクオカードを贈呈する「友達紹介キャンペーン」や将来、提携企業の従業員が自宅などを購入する際には、売買手数料が10%オフとなる「手数料割引キャンペーン」を実施している。

将来的には、地域のつながりの中で、紹介客だけでビジネスが成り立つような仕組みを作っていくことを目指している。

(2) コワーキングスペース fabbit の運営

「八王子から世界へ、創業支援を通じ、地域産業の交流・発展に貢献する」というビジョンを実現させるために、アパマングループが展開するコワーキングスペースを参考に 2017 年 12 月に開設、運営開始した。

開設にあたっては、八王子市の産業振興推進課をはじめ、商工会議所、サイバーシルクロード八王子、多摩信用金庫、ビルオーナー、アパマングループなど様々な関係者の支援を受け、東京都の多摩ものづくり型創業支援施設整備補助事業も活用しながら実現させた。

この施設を活用して、全国 No.1 セミナーやピッチコンテストなど多彩なイベントを行い、日本全国だけでなく、世界とつながるコワーキングスペースとなるよう運営している。



出所: 当社ホームページ

(3) ブラジルダイニングバーの運営

サッカーやブラジルの文化を楽しんでもらうことを通じて、新しい地域のコミュニティの拠点にしようと、2014 年に八王子では初のブラジルダイニングバーを開店した。

本場日系人が作るブラジル料理とお酒、そして音楽とサッカー観戦ができるレストランで、2024 年にオープン 10 周年を迎えたのを機に店内リニューアルした。八王子から本気で J リーグを目指す「FC NossA 八王子」は、当店が発祥の場でもあり、店名がチーム名となっているというエピソードもある。

リニューアルを機に、店内に FC NossA 八王子のロゴマークも掲げている。

料理は、シュラスコをはじめブラジルでも人気のメニューもラインナップしている。店の自慢は、来店するブラジル人、ブラジル人プロサッカー選手からも料理を絶賛されているという。「これぞ本場」といわれている、ブラジルで主流のサトウキビのお酒をライムと割る「カイピリーニャ」をはじめとして、ブラジルビールも用意している。とことんサッカーとブラジルを楽しめるお店として八王子の人気店として成長している。



出所: 当社ホームページ

■みんなが住みたい・働きたい街ナンバー1を目指す

私達は八王子代表として地域を盛り上げていきます！

よく「不動産屋がなんでそこまでやるの？」と聞かれますが、

実際には斬新な賃貸物件の提案・地域活性・創業支援・就活マッチング・サッカー振興・飲食店経営など様々な事業を展開しています。

また、時流に沿ってVR内覧・IT重説など、更なる変革を進めていきます。

もっと「住みたい！」と思う物件を増やし、「住み続けたい！」と思う街をつくり、

「働きたい！」と思う場所にどんどん変えていく。

応援したいサッカーチームや大好きな飲食店は、積極的に関わっていく。

私たちの取り組みはすべて、大好きな街・八王子のワクワクするような未来と、密接にリンクしています。

■地域を盛り上げるため、楽しい企画を展開

例えば「地域ネタ看板」。地域の人々のツボを突くネタやフレーズを看板にして多数設置しています。

SNSや新聞などに取り上げられ、会社の注目度も認知度も急上昇。

また、恒例の年賀企画では社長も社員も体を張って参加し、その年の旬なテーマを、個性的なテイストで発信します。その他にもスタッフが自分で店舗の内装を手掛けたり、ブラジルダイニングを運営したり、面白そうなことなら何でも手掛けています。

皆さんも地域の方々が楽しんでもらえるユニーク事業を一緒に手掛けていきましょう！

■お客様が喜ぶ「イキイキした街」を作る

私たちの街・八王子は、場所柄から学生の方がとても多く、卒業や入学の時期は繁忙期になります。

また、都心や横浜への通勤にも便利なため社員寮としてのニーズも多く、さまざまなお客様、オーナー様との出会いがあり、成長を実感できます。

「自分のやり方」を尊重する社風ですので、慣れれば慣れるほど楽しく仕事ができる環境です。

アイデアを出し合い個性を認め合うことを毎日していますので、仕事に「飽きる」ということがなく、街を歩いてもネタ探しが習慣になります。一日の多くの時間を費やす仕事。

どうせやるならお客様や仲間に喜ばれ、楽しみながら働きましょう！

出所：当社ホームページ

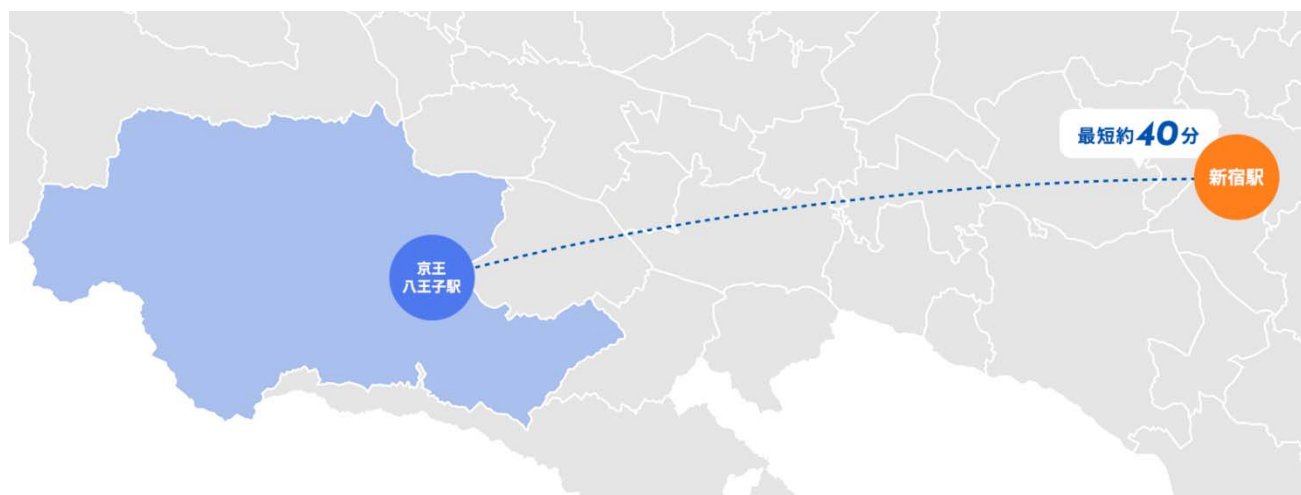
10. 市場動向

(1) 地域概要

当社の本社がある八王子市は、東京都心から西へ約 40 km、新宿から電車で約 40 分の距離に位置している。地形は概ね盆地状で、北・西・南は海拔 200m から 800m ほどの丘陵地帯に囲まれ、東は関東平野に続いている。

八王子市は、1917 年の市制施行から、2017 年で 100 年を迎えた。また、2015 年 4 月に東京都初の中核市となり、人口約 58 万人の多摩地区のリーディングシティとして、21 の大学等を抱えた学園都市として発展を続けている。

アクセスについて、甲州街道(国道 20 号)、国道 16 号(東京環状)、国道 411 号(滝山街道、青梅街道)の交点となっており、八王子ジャンクションにより、中央道と圏央道との交点にもなっている。また、鉄道路線は合計 7 路線(JR 中央本線、横浜線、相模線、八高線、京王線、京王高尾線、京王相模線、多摩都市モノレール)が乗り入れており、昔から交通の要衝として栄えてきた地域である。



出所: 東京都多摩地域投資誘致プラットフォーム インビテーション to TAMA ホームページ

(2) 八王子市の人口動向

当社の主要マーケットである八王子市の人口は、2012 年まで増加し続けていたが、それ以降は横ばいで推移している。年齢構成別に見ると、0 歳～14 歳の人口のピークは 2008 年、15 歳～64 歳の人口のピークは 2012 年、65 歳以上の人口は 2024 年が過去最高となっており、全体としては 65 歳以上の人口割合が増加し続けている。

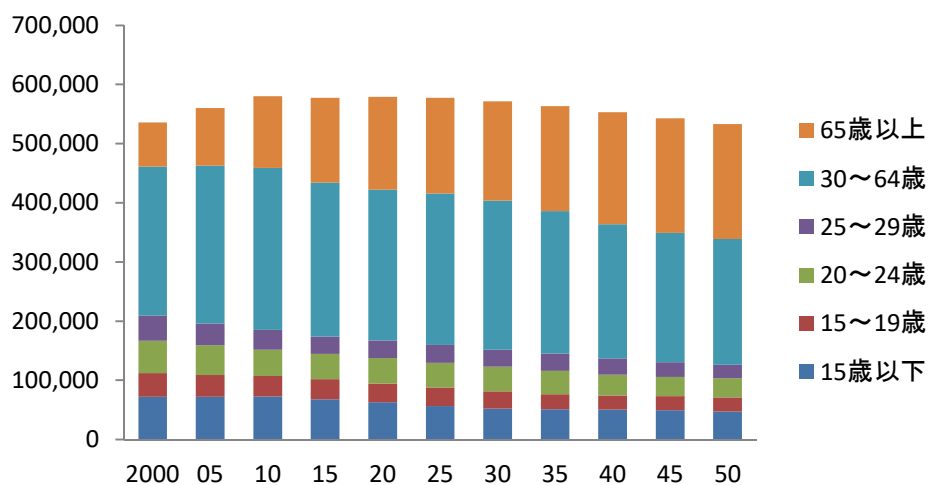
一方、世帯数で見ると、2006 年は 23 万 2 千世帯であったが、2024 年には 28 万 4 千世帯まで増加しており、この傾向は今後も続く見通しである。

八王子市内には、数多くの大学が立地するため、そこに通う学生が多くを占めると見られる 20 代前半の人口が多いことが八王子市の特徴である。しかし、近年の大学の都心回帰の動きや人口の高齢化により高齢者の単身世帯の増加も進んでいると思われる。

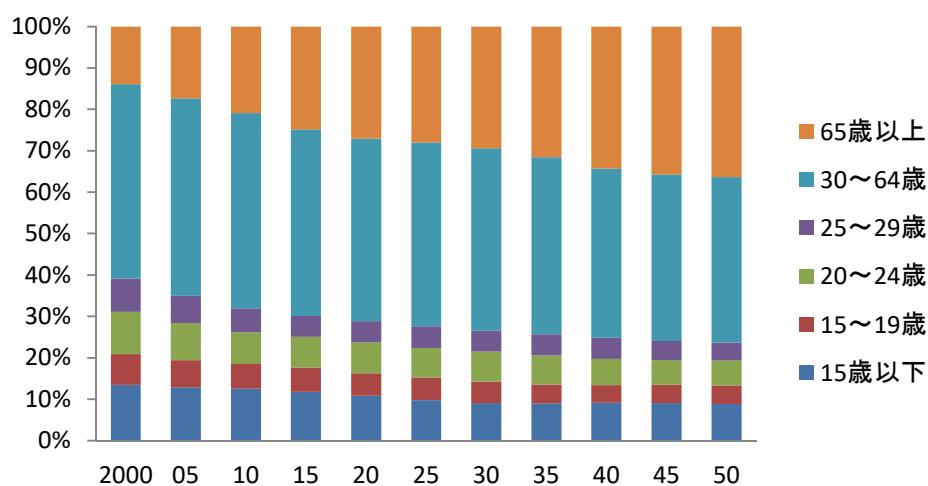
今後の人口動態の見通しについて、少子高齢化の進展に伴い、市内の総人口は徐々に減少していく見通しであるが、年少人口と生産年齢人口の減少が続く一方、老年人口比率の上昇により、人口

ピラミッドは逆三角形に変化していくものと思われる。合わせて高齢者の単身世帯も増加していく見通しである。

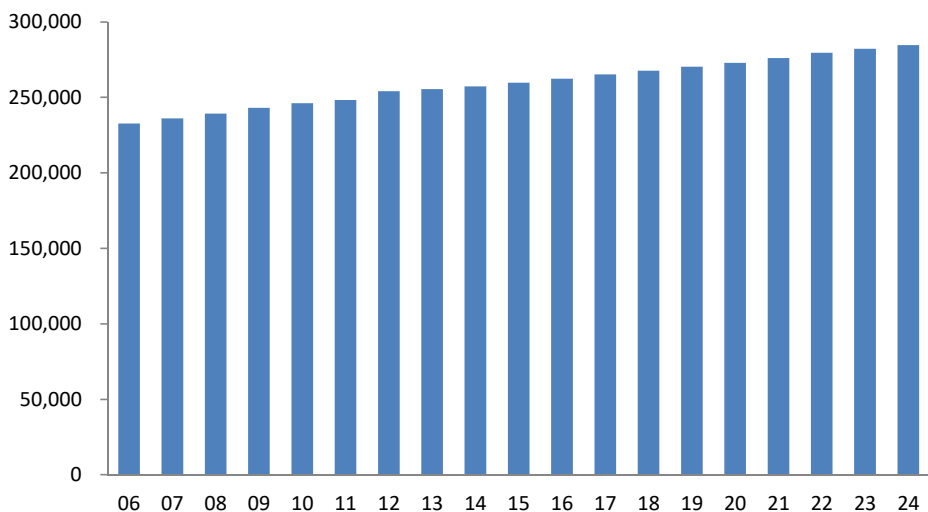
八王子市の年齢構成別人口推移と見通し 単位:人



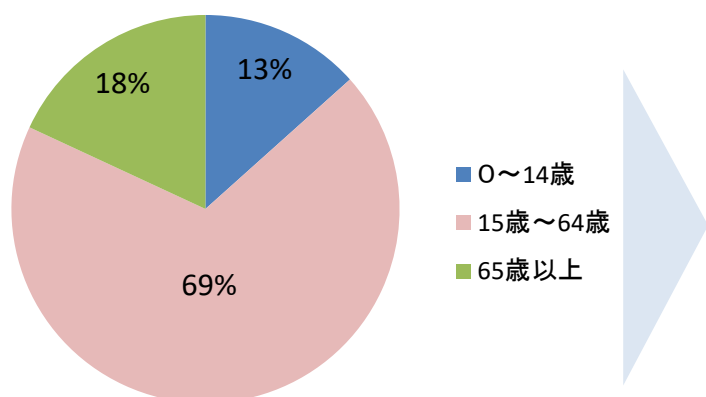
年齢構成別人口割合の推移



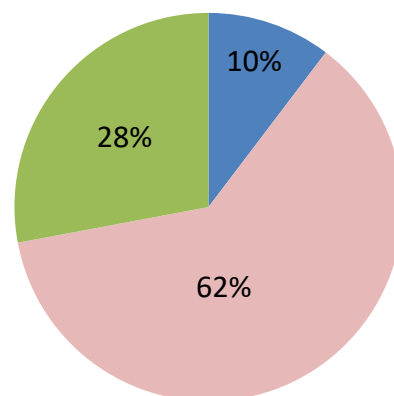
総世帯数の推移



2006年時点の年齢構成比率



2024年時点

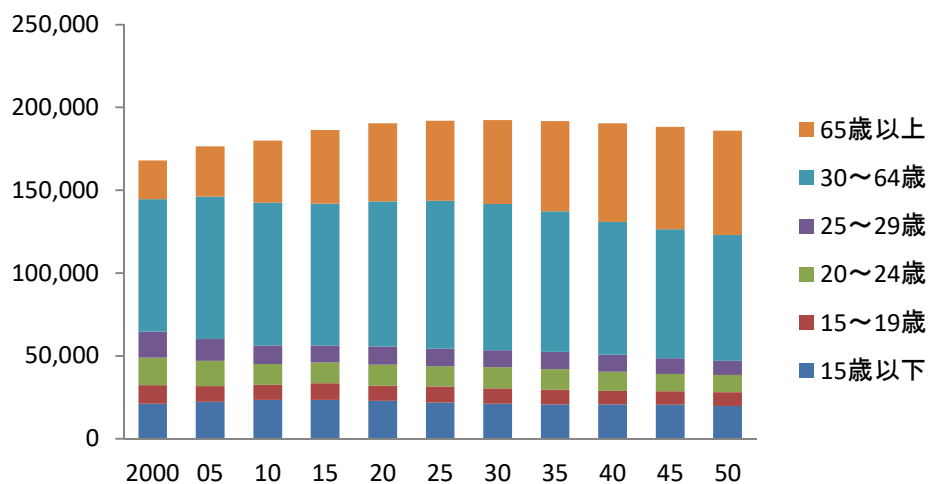


出所：八王子市役所ホームページより長野経済研究所作成

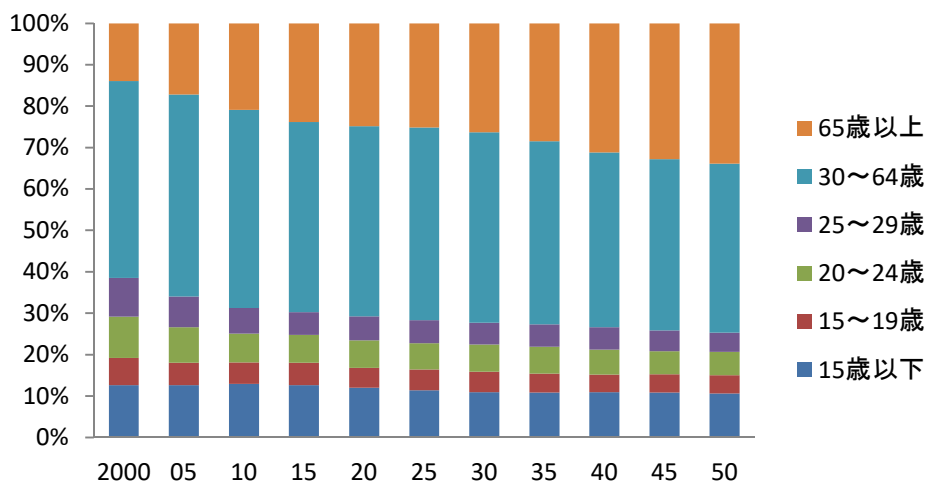
(3) 日野市の人口動向

日野市の総人口は2024年まで一貫して増加傾向にあるものの、0歳～14歳の年少人口と15歳～64歳の生産年齢人口の減少が続いていることから、高齢人口の割合が増加している。2050年までの推移予想では、総人口はしばらく横ばいが続いた後、緩やかに減少していく見通しであり、合わせて高齢人口の割合が更に増加する見通しである。

日野市の年齢構成別人口推移と見通し 単位：人

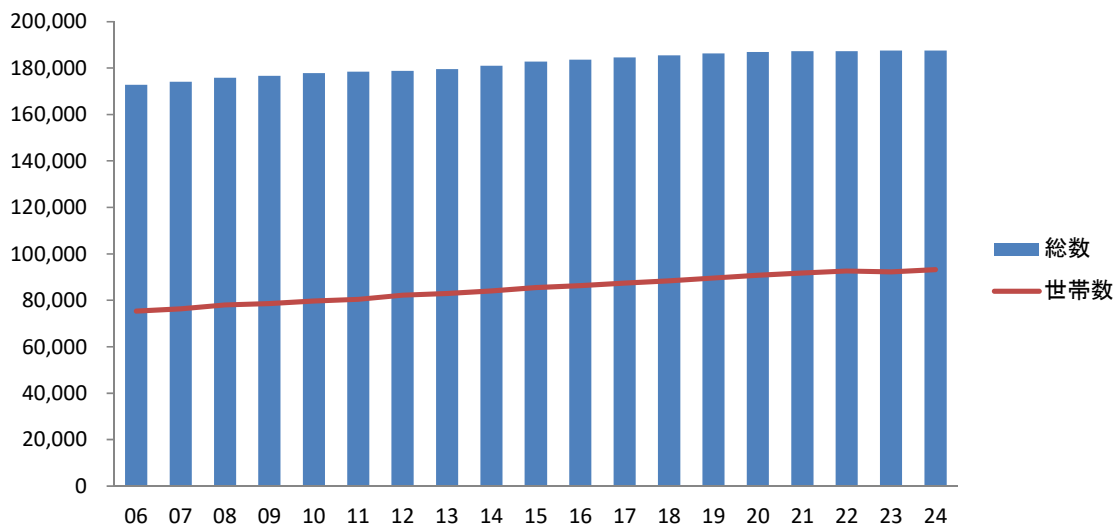


年齢構成別人口割合の推移



日野市の人口総数と世帯数の推移

単位：人、世帯



出所：日野市役所ホームページより長野経済研究所作成

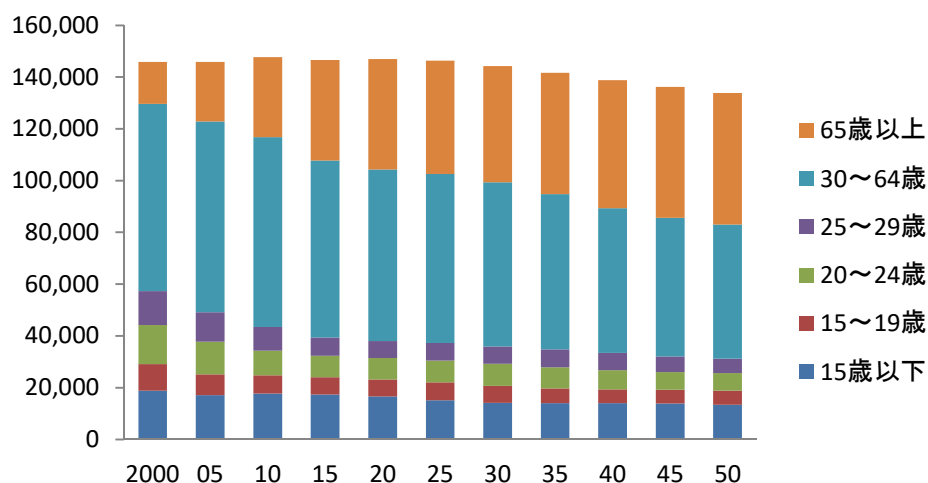
(4) 多摩市の人口動向

多摩市の総人口は、1960年には1万人に満たなかったが、多摩ニュータウンの開発に伴い大幅に増加し、1990年までの30年間に約15倍の14万人台まで増加した。以降は横ばいで推移しており、2024年現在も14万人台を維持している。

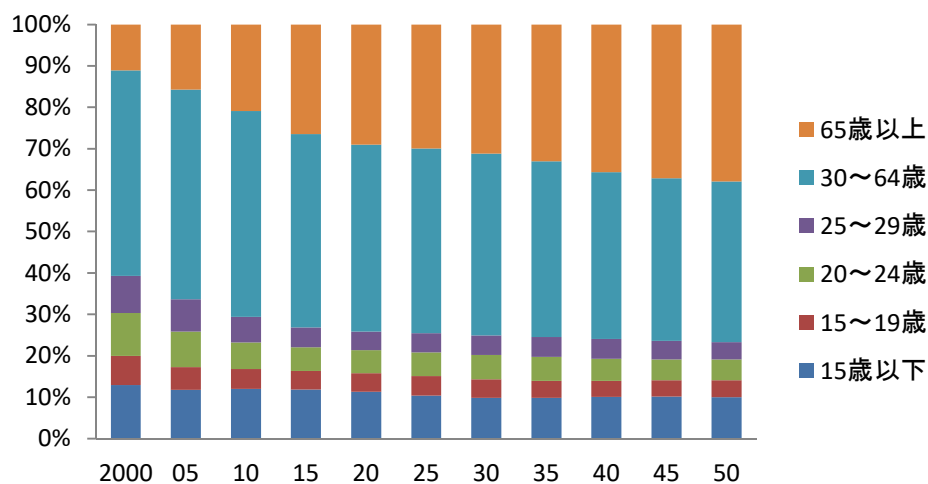
年齢層別に見ると、0歳～14歳の年少人口は1980年、15歳～64歳の生産年齢人口は1995年をピークに減少傾向にある一方、65歳以上の老年人口の増加が続いていることから、多摩市も全国と同様に人口の高齢化が進んでいる。

このように、人口構造はこの60年間で大きく変化しており、特に多摩ニュータウン開発期に増加した世代（当時20～40歳代が中心）の高齢化により、高齢者が増加する一方で若年層が減少する傾向が続いている。総務省の国勢調査によると、この傾向は今後も続き、総人口の緩やかな減少に加えて、老年人口の割合がますます増加していく見通しである。

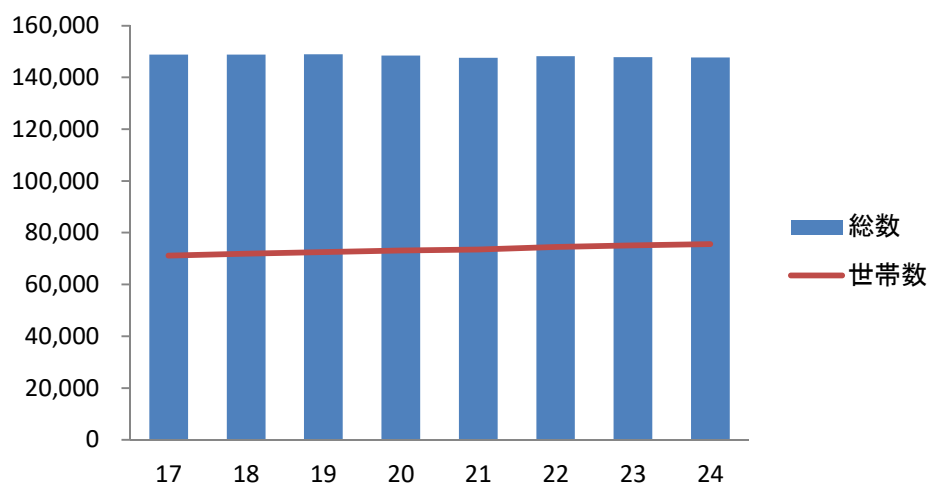
多摩市の年齢構成別人口推移と見通し 単位:人



年齢構成別人口割合の推移



多摩市の人口総数と世帯数の推移 単位:人、世帯



出所:多摩市役所ホームページより長野経済研究所作成

Ⅲ. サステナビリティに関する活動

当社のサステナビリティに関する活動を、社会・経済・環境の各側面から確認した。なお、各活動にインパクトツールで抽出された【インパクトエリア／トピックとポジティブ(P)・ネガティブ(N)】を表示する(P28 インパクトエリア／トピック一覧表参照)。

1. 社会面の活動

当社の経営理念に「地域社会に貢献する」を掲げているが、稼いだ利益は社員に分配し、地域に還元するという考えのもと、以下のような活動を続けている。

(1) 働きやすい・働きがいのある職場環境の提供

(ア) 資格取得支援制度の充実【教育(P)】【社会的保護(N)】

- 不動産仲介に必要な国家資格である宅地建物取引士の資格取得の支援をするために、提携予備校による特別授業コースを提供して、社員は自分に合ったコースで受講することができる。また、合格した社員に対しては、講習費は会社負担としている。
- 宅地建物取引士の資格を取得させることは、以下のような戦略的なメリットが想定される。

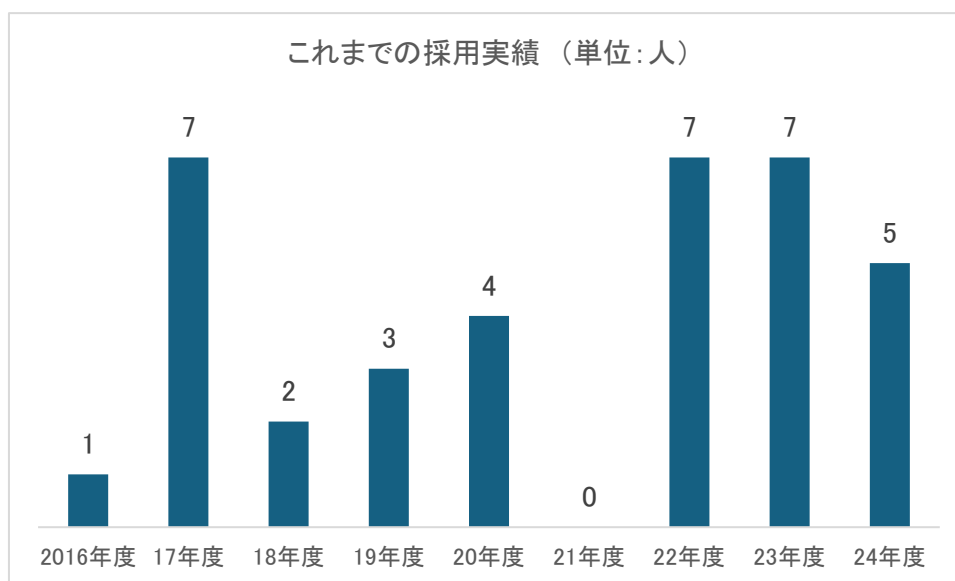
想定される戦略上のメリット	説明
法的な遵守と業務の効率化	契約書作成や重要事項説明など、宅建資格者が関与しなければならない場面では、資格を持っている社員が多いと業務がスムーズに行える。
信頼性の向上	顧客に対して、宅建資格者が多くいることを示すことで、企業の信頼性や専門性が高まることにつながる。
競争力の向上	競合他社に比べて資格者が多いことで差別化要素となる。
社員のスキルアップとモチベーション向上	資格取得の過程で得られる知識は、日々の業務に活かされるほか、社員にとってのキャリアアップの道を開くことになる。
法改正や規制に迅速に対応	資格を持つ社員は、常に最新の法令を学び続けるため、業界の変動に強い組織を作ることができる。
業務拡大の可能性	資格者が多ければ、より多くの業務を社内で処理できるため、事業規模を拡大しやすくなる。
社員のエンゲージメントと採用面での優位性	取得にあたっての支援制度は福利厚生の一環と捉えることができ、社員満足度の向上に寄与する。

- 他に、相続支援コンサルタント資格、賃貸不動産経営管理士資格も、講習費用は会社負担としている。

(イ) 多様な人材が活躍できる職場環境【雇用(P)】【年齢差別(N)】

- 高齢者雇用を積極的に進めるために、高齢者雇用の確保を目的とした「おそうじ隊」を導入し、高齢者が、引き続き社会で活躍できる機会を積極的に提供している。
- 人材の採用にあたっては、新卒・中途関わらず、地元出身者、八王子エリア大学出身者、転勤がなく、このエリアでじっくりと働きたい人などを中心に、人から頼られ、出会いから、いろいろなつながり

を作って成長できる人材を求めている。なお、2016 年度以降の採用実績は以下のとおり。



直近 3 年間の男女別採用者数

	男性	女性	合計
2022 年度	4 名	3 名	7 名
2023 年度	3 名	4 名	7 名
2024 年度	4 名	1 名	5 名

出所：当社ホームページ

(ウ) 子育て支援への取組み強化【賃金(P)】【社会的保護(N)】

- ・ 仕事と子育ての両立を図る取組みをより一層推進するため、育児休業の取得を積極的に推進している。当社独自の育児支援策として、3 歳に満たない子を養育する社員は、会社に申し出ることにより、1 日の実働時間を 6 時間とすることができる。また、出産祝い金として 30,000 円を支給するとともに、子ども手当として、毎月 1 人につき 10,000 円を支給している。なお、2024 年度の育児休業取得対象社員は女性 3 名であったが、3 名全員が実際に休暇を取得している。

(エ) 社員の健康とやりがいの向上 【健康および安全性(N)】【教育(P)】【社会的保護(N)】

- ・ 当社が 1 年間に福利厚生に使うお金は約 1,540 万円であり、主に以下の目的で使われている。

カテゴリ	内容	()は対象者
健康の維持	健康診断(正社員、週 20 時間以上のパート)、インフルエンザ予防接種(全スタッフ)、ユニフォーム代(清掃スタッフ作業着、営業スタッフジャンパー)	
能力開発	新人研修会(研修対象者)、 宅建受講費用補助(合格者)／登録講習費用補助(初回)、 相続支援コンサルタント資格講習受講費用補助、 賃貸不動産経営管理士受講費用補助	
コミュニケーション	社員旅行(正社員・週 40 時間以上勤務のパート)、忘年会(全スタッフ)、	

	予算達成祝賀会(達成部署)、シーズン打上(全スタッフと家族)、 やまゆりの会(正社員、週 20 時間以上のパート)、NossA 社員割引、勤続 10 年食事会、宅建合格者祝賀食事会 fabbit 八王子の利用料補助、慶弔金(正社員)
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- ・ 他に上記金額に含めていない福利厚生制度として、以下の制度がある。
 - ・ セレモアつくばサポートクラブにて慶弔花等割引制度
 - ・ 当社の社員の賃貸借契約、不動産購入の契約仲介手数料割引制度
 - ・ 次亜塩素酸空気清浄機の設置
- ・ 従業員の健康を更に守っていくために、人間ドックの受診費用を会社負担とする制度を新たに導入する検討を進めている。導入後は、対象社員の範囲や検査オプションの拡大など制度の充実にも取り組んでいく予定である。

(オ) 小学生向け出前授業による職業体験機会の提供【教育(P)】

- ・ 八王子市産業政策課からの依頼を受けて、小学生向けに職業体験の出前授業を 3 回実施した。初回は、「世界の面白い間取り」をテーマにまずは不動産に関心をもってもらい、2 回目以降は物件チラシを使ったワークショップを通じて、不動産に関わる仕事を小学生にも分かりやすく伝えながら、小学生が自ら地域のことを考えるきっかけを提供した。
- ・ ワークショップの中では、児童が思いつく地域に関する情報を自由に書いてもらったところ、当社の営業社員も気づかなかった新たな情報がたくさん寄せられ、当社社員にとっても、地域とのつながりを再確認できる機会となり、社員自身の仕事に対するモチベーション向上にも役立っている。

(2) 多様な顧客ニーズに合致した住居の提供

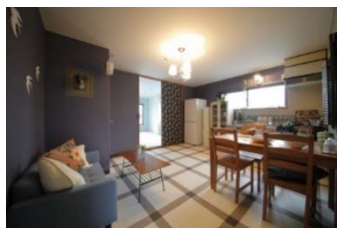
八王子周辺エリアでは、一部の大学による都心回帰の動きを受けて、学生向けワンルーム物件の空室率上昇に伴う物件稼働率・賃料水準の下落が懸念されている。物件稼働率・賃料水準の下落により、管理戸数を増やしたとしても借上物件の転賃収入が支払賃料を下回る逆ザヤが発生するなどかえって利益率が下がってしまうこともあるため、当社は以下の取組みを進めている。

(ア) 顧客ニーズにあった物件の提供 【住居(P)】【社会的保護(P)】【その他の社会的弱者(P)】

- ・ 住み続けられる街づくりを実践するために、単身高齢者や母子家庭、生活保護世帯、学生、法人まで多様なニーズに応えられる物件を揃え、それぞれのお客様のニーズに沿った最適な物件を提案している。その中で特に、法人向け、留学生向け、単身高齢者向けの物件紹介に力を入れている。
- ・ 法人に対しては、数ヵ月単位の短期契約にも対応可能な仕組みの提案、また、予算がなく必要な改修の投資ができないオーナーの物件については、当社が一括して借り上げて転賃するスキームを取り入れるなどして、新たなビジネス機会を創出している。

(イ) DIY 可能な賃貸物件の提供 【住居(P)】【資源強度(P)】【廃棄物(P)】

- ・ 昨今、社会問題となっている空き家の有効活用を目的として、DIY 可能な賃貸物件を揃えて、「DIY 不動産」の取組みはメディアでも大きく取り上げられ、当社としてもブランディングの一環としての事業と位置付けて、住み続けたいと思う物件を提供し続けている。



DIY のカリスマ夏水組さんのアイテムを使った DIY Room の写真

出所: DIY 不動産ホームページ

(3) 地域活性化への取組み

「地域社会に貢献することが企業価値の向上・発展につながる」との考えから以下のようなさまざまな地域支援活動に積極的に取り組んでいる。

(ア) スポンサー活動への取組み

- ・ 杉本社長自身のサッカー留学経験から、当社は八王子エリアをホームタウンとする J リーグチームの FC NossA 八王子をコーポレートパートナーとして支援している。サッカーを通じて、地域の活性化や子どもたちの夢を実現するための応援を続けている



出所: 当社ホームページ

2. 経済面の活動

当社が実施している地域貢献活動は、地域の清掃活動や単純なボランティア作業ではなく、当社の本業の専門性を活かし、行政とコラボレーションできる活動となるよう意識しながら、以下の活動に取り組んでいる。これらの活動を続けてきたことにより、行政や参加した企業との接点拡大が実現している。

(1) 地域産業の交流や発展、社会課題の解決

(ア) コワーキングスペース「fabbit 八王子」の運営【零細・中小企業の繁栄(P)】

- ・ 八王子で新たに事業を始めたいという人材を積極的に支援し、地域産業がさらに発展するように、コワーキングスペースの運営にも力を入れている。
- ・ 明るく開放的なオープンスペースで、Wi-Fi 環境や会議室なども完備しており、多様な働き方や新たなネットワークが構築できるよう設計されている。また、料金プランも柔軟に設定されており、利用者にとって使いやすい環境を整えている。



出所: 当社ホームページ

(イ)スモールオフィスの運営【零細・中小企業の繁栄(P)】

- ・ 八王子市産業振興部企業支援課、多摩信用金庫、八王子商工会議所、未来塾と協力し、起業を目指す人向けの SOHO オフィス「SOHO プラザ八王子東町」を 2016 年 9 月にオープンさせた。
- ・ ここは、現存する SOHO オフィスの中では一番 JR 八王子駅に近く、また、1F にはコメダコーヒーがあることから、打ち合わせするにも便利な立地にある。
- ・ 設備面では、空調・警備・共用トイレ・ミーティングルームを兼ね備え、光熱費含めて約 3 万円で事務所を借りることができるため、
- ・ 特にスモールスタートして事業を始めたい場合には最適な環境であり、新たなスタートアップを育てることで、地域に貢献している。

SOHO プラザ
八王子東町

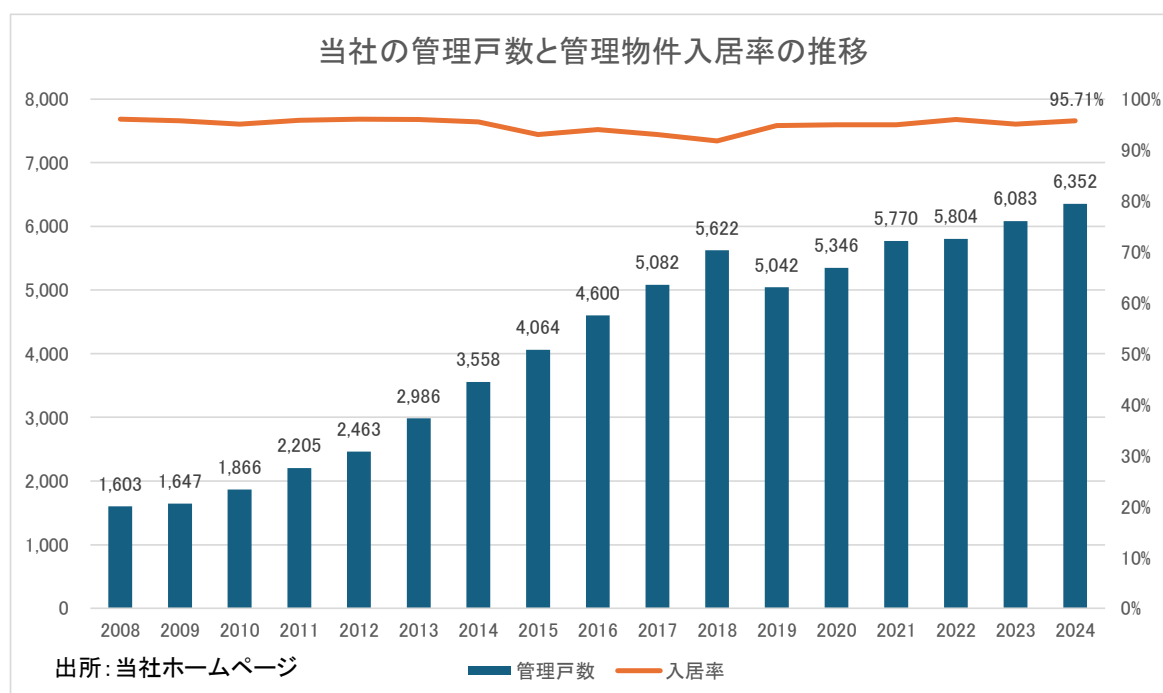


出所: 当社ホームページ

※SOHO オフィスとは、「個室の専用スペースをベースに、会議室等を他社と共有し、オフィス設置のトータルコスト削減を可能とした、新しいオフィス空間のこと。ベンチャー企業等のスタートアップ段階の企業社会的認知、創業時のテナント賃貸削減または支店準備時等働き方の多様化に伴った新しいオフィス空間のこと。

(ウ)管理戸数の増強とテナント仲介件数増加への取組み【零細・中小企業の繁栄(P)】

- ・ 当社は、事業エリア(八王子・日野・多摩市)内での管理戸数の増強に力を入れており、2008 年の管理戸数 1,603 戸から 2024 年は 6,352 戸まで増やしている。当社の強みは、豊富な実績に基づく圧倒的な提案力にあり、入居率も 9 割以上を確保し続けている。法人・個人が保有する物件のテナント仲介実績も豊富にあり、お部屋探し提携法人は 286 社、社宅代行提携先は 7 社と、地元企業の福利厚生制度の充実にも貢献している。



3. 環境面の活動

(1) 環境負荷の低減

(ア) 温室効果ガス排出量の抑制 【気候の安定性(N)】

- ・ 温室効果ガス排出量を削減させるために本社事務所及び店舗照明の LED 化を順次進めている。今後は全営業拠点における照明 LED 化も進めていく方針である。
- ・ 全社で、クールビズ等に取り組んでおり、適切なオフィスの空調管理と電気使用量の削減に努めている。
- ・ 当社が保有する営業車は 37 台あるが、全て低燃費車・低排出ガス車である。今後車両の増車や老朽化に伴う入替の際も環境にやさしい車両を導入していく方針である。

(イ) 資源リサイクルの徹底 【資源強度(N)、廃棄物(N)】

- ・ 大量の紙の使用はせず、コピーや印刷は最低限に抑えることによってペーパーレスへの取組みを進めている。

4. サステナビリティ活動と特定されたインパクトトピックの関連性

当社のサステナビリティ活動とインパクトトピックの関連を以下のとおり確認した。

活動	側面	インパクトトピック	P/N
資格取得支援制度の充実	社会面	教育 社会的保護	ポジティブの増大 ネガティブの低減
多様な人材が活躍できる職場環境	社会面	雇用 年齢差別	ポジティブの増大 ネガティブの低減
子育て支援への取組み強化	社会面	賃金 社会的保護	ポジティブの増大 ネガティブの低減
社員の健康とやりがいの向上	社会面	健康および安全性 教育 社会的保護	ネガティブの低減 ポジティブの増大 ネガティブの低減
小学生向け出前授業による職業体験機会の提供	社会面	教育	ポジティブの増加
顧客ニーズに合った物件の提供	社会面	住居 社会的保護 その他の社会的弱者	ポジティブの増大 ポジティブの増大 ポジティブの増大
DIY 可能な賃貸物件の提供	社会面	住居 資源強度 廃棄物	ポジティブの増大 ポジティブの増大 ポジティブの増大
コワーキングスペース「fabbit 八王子」の運営	経済面	零細・中小企業の繁栄	ポジティブの増大
スモールオフィスの運営	経済面	零細・中小企業の繁栄	ポジティブの増大
管理戸数の増強とテナント仲介件数増加への取組み	経済面	零細・中小企業の繁栄	ポジティブの増大
温室効果ガス排出量の抑制	環境面	気候の安定性	ネガティブの低減
資源リサイクルの徹底	環境面	資源強度 廃棄物	ネガティブの低減 ネガティブの低減

IV. 包括的分析

1. UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析

当社の事業は、国際標準産業分類における「6820: 料金制または契約制による不動産業」と「4100: 建築工事業」に分類される。その前提のもとで、「UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツール(業種ごとにインパクト項目に目安を付けることができるツール)」を用いた結果、ポジティブ・インパクトとして「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「健康と衛生」「教育」「雇用」「賃金」「社会的保護」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」が、ネガティブ・インパクトとして「現代奴隷」「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「移動手段」「文化と伝統」「賃金」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「法の支配」「気候の安全性」「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」が抽出された。

2. 個別要因を加味したインパクトエリア／トピックの特定

上記1.で抽出されたインパクト分析結果を参考に、当社のサステナビリティに関する活動を当社の公開情報、提供資料、ヒアリングなどから分析するとともに、当社を取り巻く外部環境等を勘案して、当社が環境・社会・経済に対して最も強いインパクトを与える事業活動について検討した。

そして、当社の事業活動が対象とするエリアや、関係するステークホルダーに対する社会・経済・環境に対してポジティブ・インパクトの増大や、ネガティブ・インパクトの低減に最も貢献すべき活動をインパクトエリア／トピックとした。

以上から、当社の個別要因を加味して、インパクトエリア／トピックを特定した。

カテゴリ	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	追加・削除理由
社会	人格と人の安全性保障	現代奴隷	ネガティブ	削除	当社は社員と適切な労働条件を締結している
		自然災害	ネガティブ	削除	当社は不動産の仲介・管理業が主力であり、自然災害を引き起こすような土地開発は行っていない
	健康および安全性		ポジティブ	削除	健康増進に向けた取組みは十分なされている
	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	ポジティブ ネガティブ	削除	当社はエネルギー供給に関わる事業は行っていない
		住居	ネガティブ	削除	土地開発等における不適切な強制退去などはしていない
		健康と衛生	ポジティブ	削除	医療、衛生環境に直接関わる事業はしていない
		移動手段	ネガティブ	削除	当社は渋滞を引き起こすような開発に関わる事業は行っていない
		文化と伝統	ネガティブ	削除	当社は文化財を損なうような

					不適切な土地開発等を行っていない
	生計	賃金	ポジティブ ネガティブ	削除	公正な制度により、公正十分な賃金が支払われている
	平等と正義	民族・人種平等	ネガティブ	削除	当社は先住民族の人権侵害を引き起こすような開発に関わる事業は行っていない
		その他の社会的弱者	ネガティブ	削除	当社は移民労働者の人権侵害を引き起こすような開発に関わる事業は行っていない
経済	強固な制度・平和・安定	法の支配	ネガティブ	削除	違法な不動産売買や開発等は実施していない
	インフラ		ポジティブ	削除	当社は道路、水道、通信などのインフラ建設に関わる事業は行っていない
環境	生物多様性と生態系	水域	ネガティブ	削除	当社は不動産管理・仲介業が主力であり、汚水や土壌汚染物質の排出等を引き起こす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も行っていない
		大気	ネガティブ	削除	
		土壌	ネガティブ	削除	
		生物種	ネガティブ	削除	
		生息地	ネガティブ	削除	

インパクトエリア／トピック特定一覧表

インパクト カテゴリ	インパクトエリア	インパクトトピック	分析ツールにより抽出された インパクトエリア/トピック		個別要因を加味した インパクトエリア/トピック	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
社会	人格と人の安全性 保障	紛争				
		現代奴隷		●		【削除】
		児童労働				
		データプライバシー				
		自然災害			●	【削除】
	健康および安全性		●	●	【削除】	●
	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	●	●	【削除】	【削除】
		住居	●	●	●	【削除】
		健康と衛生	●		【削除】	
		教育	●		●	
		移動手段			●	【削除】
		情報				
		コネクティビティ				
		文化と伝統			●	【削除】
	ファイナンス					
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●	●	【削除】	【削除】
		社会的保護	●	●	●	●
平等と正義	ジェンダー平等					
	民族・人種平等			●	【削除】	
	年齢差別					
	その他の社会的弱者			●	【削除】	
経済	強固な制度・平和・ 安定	法の支配		●		【削除】
		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		●		【削除】	
経済収束						
環境	気候の安定性			●		●
	生物多様性と生態 系	水域			●	【削除】
		大気			●	【削除】
		土壌			●	【削除】
		生物種			●	【削除】
		生息地			●	【削除】
	サーキュラリティ	資源強度			●	●
		廃棄物			●	●


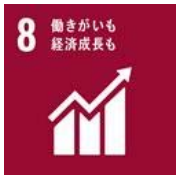
V. KPI の設定

特定されたインパクトエリア／トピックのうち、環境・社会・経済面において、一定の影響が想定され、当社の経営の持続可能性を高める項目について、以下のとおり、KPIを設定する。ただし、下記のインパクトエリア／トピックについては、引き続き取り組んでいくものの、KPIを設定し追加的措置の促進までは行わない。


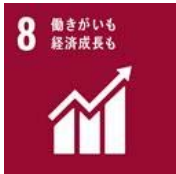
なお、モニタリング期間内にKPIの設定年度が到来するものについては、その年度において新たにKPIを設定し、その取組みをモニタリングしていく。

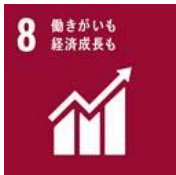
インパクト エリア	インパクト トピック	ポジティブ ネガティブ	KPIに設定しない理由
サーキュラリティ	資源強度	ネガティブ	不動産賃貸・仲介の契約に係る各種書面の電子化を進め、紙資源の節約と廃棄物の排出抑制にも努めており、今後も管理徹底する方針である
	廃棄物	ネガティブ	

1. 社会面

No.	1	
インパクトエリア／トピック	健康および安全性(ネガティブの低減)、社会的保護(ネガティブの低減)	
目的・テーマ	従業員の健康の維持	
取組内容	40歳から70歳まで5歳刻みを対象として、人間ドック受診費用を会社負担とする制度を導入し、導入後は対象社員の受診を積極的に促していく	
KPI	2025年度中に導入し、以降は制度の運用を定着させる	
KPI設定年度	上記のとおり	
対応するSDGs (ターゲット)	<p>3.4 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、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。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>	 

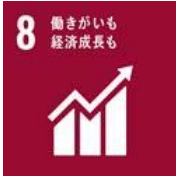


No.	2	
インパクトエリア／トピック	教育(ポジティブの増大)、社会的保護(ネガティブの低減)	
目的・テーマ	人材の育成を図ることによる、人的資源の強化	
取組内容	専門人材の育成	

KPI	入社 4 年目以降の営業職の宅地建物取引士資格保有率を 100%にする(2025 年 1 月末現在 営業職 55 名中 47 名 85%)	
KPI 設定年度	2030 年 2 月末時点の保有率	
対応する SDGs (ターゲット)	<p>4.4 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。</p> <p>8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一労働同一賃金を達成する。</p> <p>8.6 2020 年までに、就労、就学及び職業訓練のいずれも行っていない若者の割合を大幅に減らす。</p>	 


No.	3	
インパクトエリア／トピック	雇用(ポジティブの増大)	
目的・テーマ	優秀な人材を確保し、地域の発展に貢献する	
取組内容	正社員の増強	
KPI	2029 年 8 月期までに正社員を新卒 15 名、中途採用 5 名を新規採用する	
KPI 設定年度	上記のとおり	
対応する SDGs (ターゲット)	<p>8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一労働同一賃金を達成する。</p>	

2. 経済面

No.	4	
インパクトエリア／トピック	住居(ポジティブの増大)、社会的保護(ポジティブの増大) 零細・中小企業の繁栄(ポジティブの増大)	
目的・テーマ	八王子周辺エリアの事業の発展を支援する	

取組内容	エリア内の法人・個人の物件オーナーと信頼関係を構築して、オーナー物件の入居率向上と管理戸数の増加を図り、入居者の満足度向上に寄与する	
KPI	①2029年8月期までに管理物件オーナー数を671先まで増やす(2025年1月現在571先) ②2029年8月期までに管理戸数を8,539戸まで増やす(2025年1月現在6,539戸)	
KPI 設定年度	上記のとおり	
対応する SDGs (ターゲット)	<p>8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。</p> <p>9.2 包括的かつ持続可能な産業化を促進し、2030年までに各国の状況に応じて雇用及びGDPに占める産業セクターの割合を大幅に増加させる。後発開発途上国については同割合を倍増させる。</p> <p>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のアクセスを確保し、スラムを改善する。</p>	  

3. 環境面

No.	5	
インパクトエリア／トピック	気候の安定性(ネガティブの低減)	
目的・テーマ	温室効果ガス排出量の削減	
取組内容	本社事務所及び営業拠点の電気の使用量を削減する	
KPI	2029年8月期の売上高に対する電気の使用量を2024年8月期比に対して5%削減させる。(2024年8月期の売上高百万円当たりの電気使用量は134kWh/百万円)	
KPI 設定年度	上記のとおり	
対応する SDGs (ターゲット)	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靭性(レジリエンス)及び適応の能力を強化する。	

VI. インパクト管理体制

株式会社エスエストラストでは、本ファイナンスに取り組むにあたり、杉本浩司代表取締役が陣頭指揮を執り、管理本部が中心となって、社内の制度や計画、日々の業務や諸活動などを棚卸しすることで、社内の事業活動とインパクトリーダーや SDGs との関連性、KPI の設定について検討を重ねた。

本ファイナンス実行後においても、杉本浩司代表取締役を最高責任者とし、管理本部が中心となり、KPI 達成に向けて役員会議をはじめとした諸会議・ミーティングで社内浸透させることで各部署へ施策を展開する。

最高責任者	杉本浩司代表取締役
担当部署	管理本部

VII. モニタリング方法

本ファイナンスの実行にあたり設定した KPI については、株式会社エスエストラストと株式会社八十二銀行並びに一般財団法人長野経済研究所が、少なくとも年に 1 回の頻度で、その進捗状況及び達成状況を確認・共有する。

株式会社八十二銀行は、自行が持つノウハウやネットワークを活用し、株式会社エスエストラストの KPI の達成を適宜サポートする予定である。

モニタリング期間中に一度達成した KPI については、その後も引き続き達成水準を維持していることを確認する。なお、株式会社エスエストラストの事業環境の変化などにより設定した KPI が実情にそぐわなくなった場合には、株式会社エスエストラストと株式会社八十二銀行並びに一般財団法人長野経済研究所が協議し、再設定を検討する。

VIII. 総合評価

本評価書の記載のとおり、一般財団法人長野経済研究所では、株式会社エスエストラストの企業活動は、社会・経済・環境に対するポジティブな成果の伸長とネガティブな影響の緩和・軽減に寄与するものであり、これらを支援するためのサステナビリティ推進及びモニタリング体制についても十分であると判断する。

なお、本評価書の十分性を含め、ファイナンス全体に係る UNEP FI の「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」に則って、別途、株式会社日本格付研究所の第三者意見書により確認を受ける。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、一般財団法人長野経済研究所が株式会社エスエストラストから委託を受けて作成したもので、一般財団法人長野経済研究所が株式会社エスエストラストに対して提出するものです。
2. 本評価書の評価は、依頼者である株式会社エスエストラストから供与された情報と、一般財団法人長野経済研究所が独自に収集した情報に基づく基準日現在での計画または状況に対する評価であり、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、一般財団法人長野経済研究所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。

<本評価書に関するお問い合わせ先>

〒380-0936 長野市岡田 178-13 八十二別館 3 階

一般財団法人長野経済研究所 経営相談部

上席コンサルタント 中林 武

Tel: 026-224-0506