

## 株式会社静岡銀行が実施する リストプロパティーズ株式会社に対する 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（JCR）は、株式会社静岡銀行が一般財団法人静岡経済研究所による評価を踏まえて実施するリストプロパティーズ株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、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・ファイナンス原則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 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

2023年9月28日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

リストプロパティーズ株式会社に対する  
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社静岡銀行

評価者：一般財団法人静岡経済研究所

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・ファイナンス原則に適合している。

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

## I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、静岡銀行がリストプロパティーズ株式会社（「リストプロパティーズ」）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、静岡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 PIF 原則に適合していること、および、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、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・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。

PIF 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かまたは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。静岡銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し静岡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、静岡銀行及び静岡経済研究所にそれを提示している。なお、静岡銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、PIF 原則等で参照している IFC の定義に拠っている。

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 PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」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 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%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。<sup>1</sup>
- 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. PIF 原則への適合に係る意見

### PIF 原則 1

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かまたは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。

静岡銀行及び静岡経済研究所は、本ファイナンスを通じ、リストプロパティーズの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および 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、リストプロパティーズがポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、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。

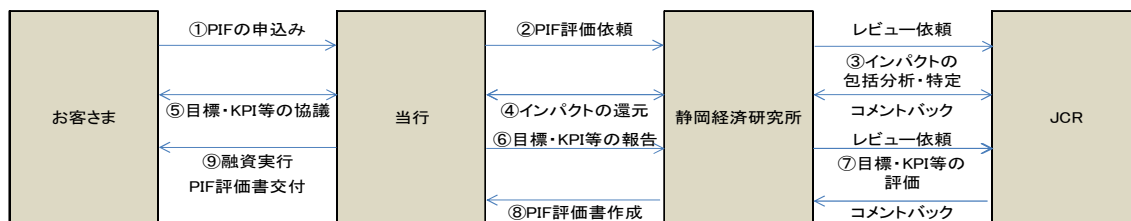
### PIF 原則 2

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、静岡銀行が 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) 静岡銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

<sup>1</sup> 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。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。



(出所：静岡銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、静岡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、静岡銀行からの委託を受けて、静岡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。

### PIF 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

PIF 原則 3 で求められる情報は、全て静岡経済研究所が作成した評価書を通して銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

### PIF 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、静岡経済研究所が、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



# JCR Sustainable PIF for SMEs

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ストプロパティーズから貸付人である静岡銀行及び評価者である静岡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 投融资時に、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・ファイナンス原則に適合している。

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

川越 広志

---

川越 広志



# 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(PIF)原則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、PIF 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

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 PIF 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、改変等を行うことは禁じられています。

#### ■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則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行います。

#### ■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)





# JCR Sustainable

## PIF for SMEs

■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

評価対象企業：リストプロパティーズ株式会社

2023年9月28日

一般財団法人 静岡経済研究所

# 目次

<b>&lt;要約&gt;</b> .....	<b>3</b>
<b>1. 事業概要</b> .....	<b>5</b>
1-1 事業概況 .....	5
1-2 経営理念 .....	7
1-3 業界動向 .....	8
1-4 地域課題との関連性.....	9
<b>2. サステナビリティ活動</b> .....	<b>10</b>
2-1 環境面での活動.....	10
2-2 社会面での活動.....	13
2-3 経済面での活動.....	20
<b>3. 包括的分析</b> .....	<b>23</b>
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析.....	23
3-2 個別要因を加味したインパクト領域の特定.....	23
3-3 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動の関連性.....	24
3-4 インパクト領域の特定方法.....	24
<b>4. KPI の設定</b> .....	<b>25</b>
4-1 環境面 .....	25
4-2 社会・環境面 .....	26
4-3 社会面 .....	27
4-4 社会・経済面 .....	29
4-5 経済面 .....	31
<b>5. 地域経済に与える波及効果の測定</b> .....	<b>32</b>
<b>6. マネジメント体制</b> .....	<b>32</b>
<b>7. モニタリングの頻度と方法</b> .....	<b>32</b>

静岡経済研究所は、静岡銀行が、リストプロパティーズ株式会社（以下、リストプロパティーズ）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するに当たって、リストプロパティーズを含むリストグループの企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析・評価に当たっては、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」及び 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」に則った上で、中小企業<sup>※1</sup>に対するファイナンスに適用しています。

※1 IFC（国際金融公社）または中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業

### <要約>

リストグループは 1991 年の設立以来、不動産の仲介・流通事業をはじめ、マンションや戸建住宅の分譲事業、タウン開発事業、アセットマネジメント事業など、不動産事業を幅広く手掛けている。国内外に幅広いネットワークを有し、分譲事業や流通事業といったフロー型ビジネスに加え、ストック型アセットマネジメント事業にも取り組むことで事業の安定と成長を実現している。2016 年にはホールディングス経営に移行し、持株会社としてリスト(株)（以下、リスト）を設立、国内に 5 つの事業会社を傘下に持つグループ体制を確立した。リストプロパティーズは、同グループの中で、不動産の賃貸及び管理、売買、投資事業を手掛けており、資産保有会社として資産管理・運用を実践するとともに、CRE（企業不動産）戦略構築のサポートをしている。

リストグループのサステナビリティ活動等を分析した結果、ポジティブ面では「住居」、「教育」、「雇用」、「文化・伝統」、「気候」、「包括的で健全な経済」、「経済収束」が、ネガティブ面では、「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」がインパクト領域として特定され、そのうち環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、リストプロパティーズの持続可能性を高める 10 項目について KPI が設定された。

なお、本ファイナンスは、リストプロパティーズが借入人であるが、同社はリストを持株会社とするリストグループの資産保有会社であり、インパクトの特定に当たってはリストグループ全体の事業活動を評価し、KPI の設定もグループでの取組みを想定している。

### 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

金額	8,500,000,000 円
資金用途	複合施設建設資金
モニタリング期間	3 年 3 ヶ月

企業概要

企業名	リストプロパティーズ株式会社
所在地	神奈川県横浜市中区尾上町 3-35
従業員数	9名（単体）、522名（グループ全体）
資本金	1億円（リスト(株)の100%子会社）
事業内容	不動産保有運用、資産管理 不動産開発・投資（長期PJ） 小売電気事業、ガス取次事業
免許登録	宅地建物取引業者免許、小売電気事業者登録
グループ沿革	<p>1991年 リスト(株)（現リストデベロップメント(株)）設立 不動産仲介事業開始</p> <p>1993年 建築士事務所登録</p> <p>1994年 建設業許可を取得</p> <p>1995年 ビルマネジメント事業開始</p> <p>1996年 米国ワシントン DC に現地法人設立 戸建住宅分譲開始</p> <p>2000年 新築マンション分譲開始</p> <p>2004年 アセットソリューション事業開始</p> <p>2007年 一般不動産投資顧問業登録</p> <p>2009年 第二種金融商品取引業登録</p> <p>2010年 「サザビーズ インターナショナル リアルティ®」の国内独占 営業権を取得 受託販売事業開始</p> <p>2013年 ハワイの不動産会社をグループ化</p> <p>2014年 仲介事業開始</p> <p>2015年 投資運用業登録</p> <p>2016年 ホールディングス経営に移行</p> <p>2017年 リストプロパティーズ(株)設立 シンガポールオフィス、香港オフィス開設</p> <p>2018年 タイ バンコクオフィス開設</p> <p>2019年 電気小売事業開始</p> <p>2020年 ガス取次事業開始</p>

(2023年9月28日現在)

## 1. 事業概要

### 1-1 事業概況

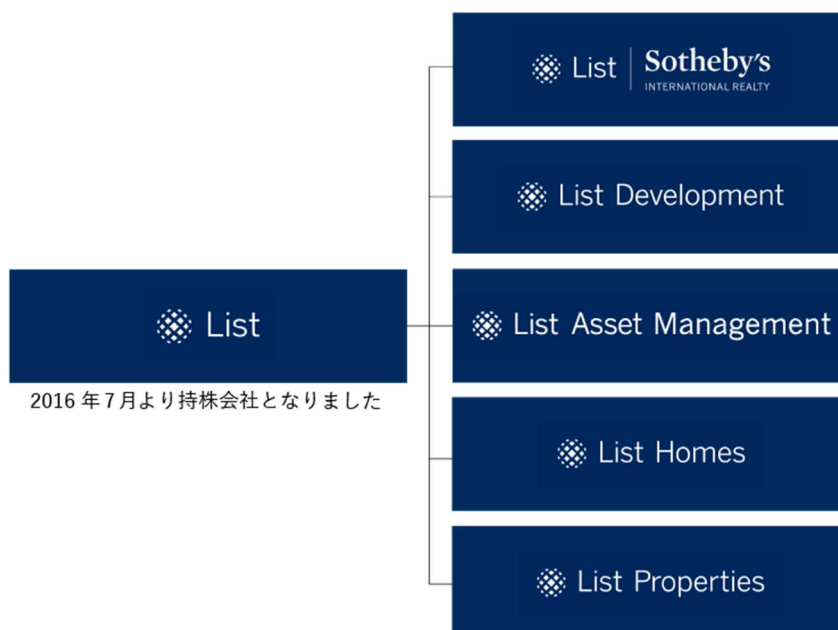
#### (1) リストグループの概要

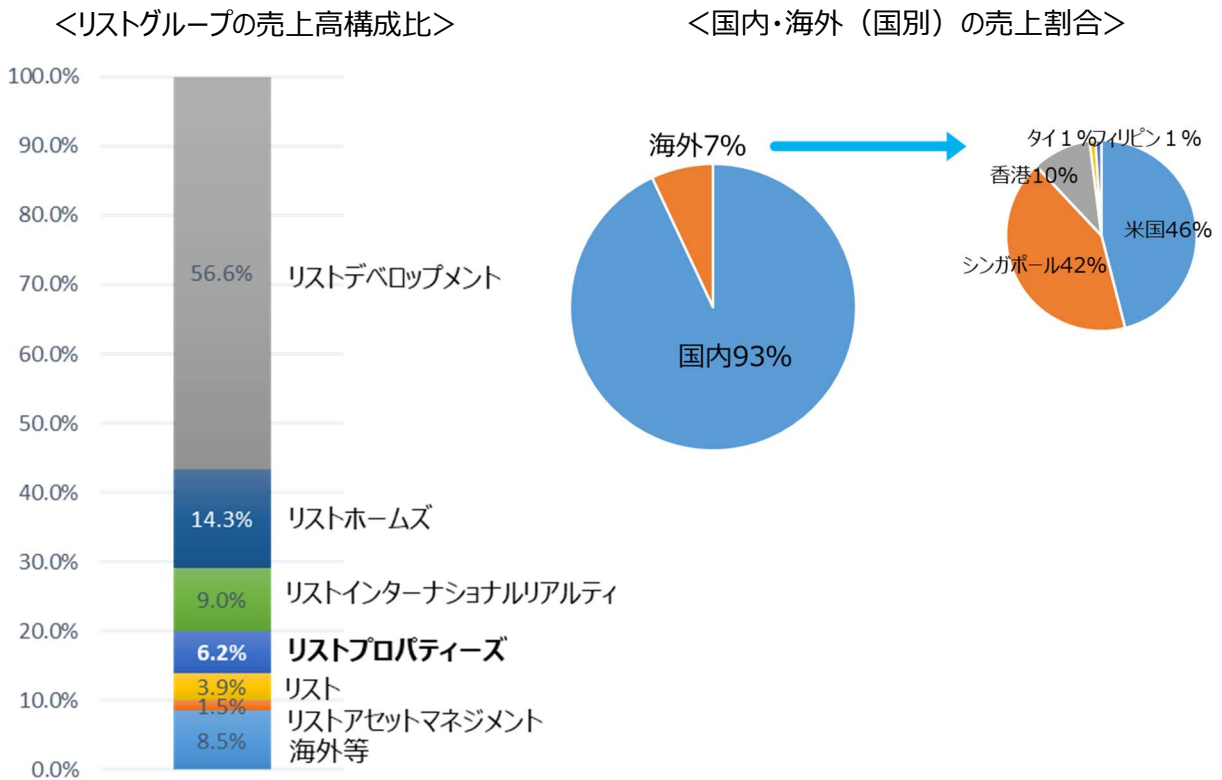
リストグループは1991年の設立以来、不動産の仲介・流通事業をはじめ、マンションや戸建住宅の分譲事業、タウン開発事業、アセットマネジメント事業など、不動産事業を幅広く手掛けている。現在、国内では東京都と神奈川県内に10の営業拠点を有し、良質な住まいの提供、街の活性化、地域社会の発展に貢献することを経営の軸に置いている。不動産事業を多角化する中、2016年にはホールディングス経営に移行し、持株会社としてリストを設立、国内に5つの事業会社を傘下に持つグループ体制を確立した。

国内事業の基盤を固める一方で、2010年には、世界最大級のオークションハウスである「サザビーズ」を起源とする不動産仲介ブランド「サザビーズ インターナショナル リアルティ®」の国内独占営業権を取得し、海外事業に着手した。その後、2013年に、ハワイに初の海外オフィスを構えたことを皮切りに、2016年にフィリピン、2017年にシンガポールと香港、2018年にタイにオフィスを設け、高級不動産を中心とした仲介業務や投資関連業務を手掛けている。

このように、リストグループは、国内外に幅広いネットワークを有し、分譲事業や流通事業といったフロー型ビジネスに加え、ストック型アセットマネジメント事業にも取り組むことで事業の安定と成長を実現している。また、顧客や地域住民に寄り添った地域に根差した事業活動と、世界75の国と地域にアクセスできるグローバルな展開を両立させることで、「世界中で満足を超えた感動を生み出すグローバルカンパニー」を追求している。

#### <リストグループの国内事業会社>





## (2) リストプロパティーズの概要

本ファイナンスの借入人であるリストプロパティーズは 2017 年に設立され、リストグループの中で、不動産の賃貸及び管理、売買、投資事業を手掛けている。また、同社はグループの資産保有会社として資産価値の向上を目指した資産管理・運用を実践するとともに、ノウハウを生かし CRE（企業不動産）戦略構築のサポートをしている。加えて、グループ全体のビジネスチャンス拡大を目指し、様々な開発案件への投資を実践している。

### <リストプロパティーズの事業内容>

不動産マネジメント	所有不動産の資産価値を高めるために、計画的に賃貸管理、修繕・メンテナンス等の管理業務を行い収益力の向上を実践。低利用スペースでは、新たなニーズに合わせたリノベーションやシェアリングサービス等のスキームを活用し資産価値の最大化を目指す。 再開発やまちづくりのノウハウを活かして長期的な CRE 戦略を担う。
不動産開発への投資（国内・海外）	グループの持つ豊富なネットワークを駆使し、国内不動産のみならず、サザビーズブランドを武器に東南アジアや米国を中心に海外での富裕層向け開発事業にも投資を行い、グループ各社の収益向上を目指す。
不動産コンサルティング	自社所有及び他社所有の不動産に関して、不動産・建築・建設・金融等の専門知識を活かして売買、開発事業、管理業務等の様々なスキルで対応するとともに、他社の CRE 戦略にも貢献。

## 1-2 経営理念

リストグループは、「私たちは不動産のスペシャリストとして満足を超えた感動を提供します。」の経営理念の下、良質な住まいを提供し、街の活性化を図り、積極的に地域社会の発展に貢献することを目指している。ここで「不動産のスペシャリスト」を、不動産取引全般に精通し、様々な要望にワンストップで対応できる存在と定義づけし、常に顧客の信頼に応える企業であり続けることを標榜している。また、グループメッセージとして、「人に感動を、時代と世代を超える価値を。」を掲げ、創業以来の地域密着の姿勢は変えずに、市場の変化には敏感に対応することで、ハワイ、東南アジアや香港といったアジアパシフィック地域に事業を拡大してきた。

さらに、「顧客が安心して住宅に関するすべてを任せることができる企業・社員であること」が不動産会社の使命であるとの考えを持ち、そのための確かな信頼を築くために、企業として、かつ社員の一人ひとりの志として、「人と人との出逢い」と「地域とのつながり」を創業以来、大切にしている。

### グループ経営理念

Group Philosophy

私たちは不動産のスペシャリストとして  
満足を超えた感動を提供します。

#### ミッション

Mission

- ・私たちは、感性と知性を養い、独創性のある商品とサービスを追求します。
- ・私たちは、お客様ひとりひとりを理解し、最良の提案を行います。
- ・私たちは、関わるすべての人たちと、真の信頼関係を築きます。

#### メッセージ

Message

人に感動を、時代と世代を超える価値を。

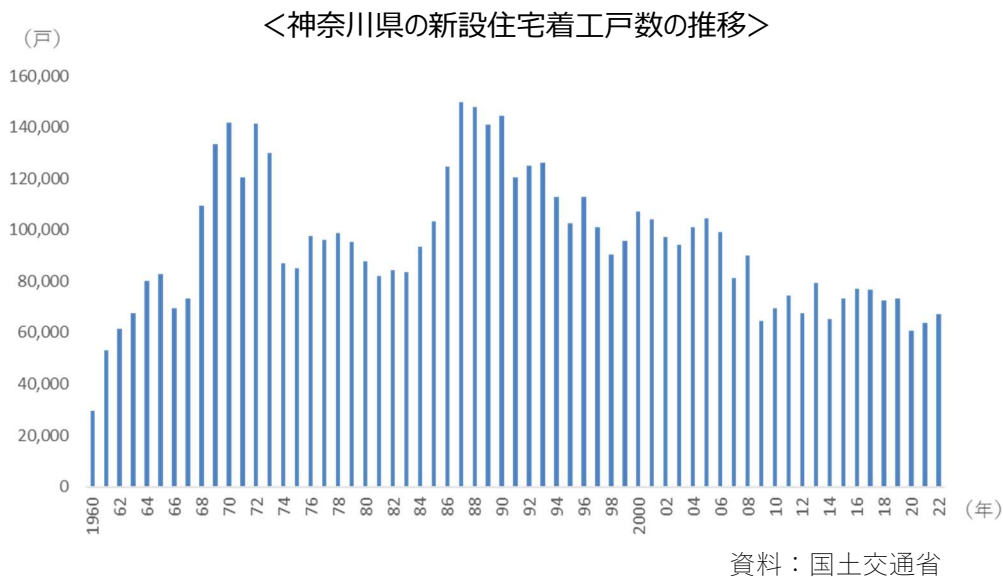
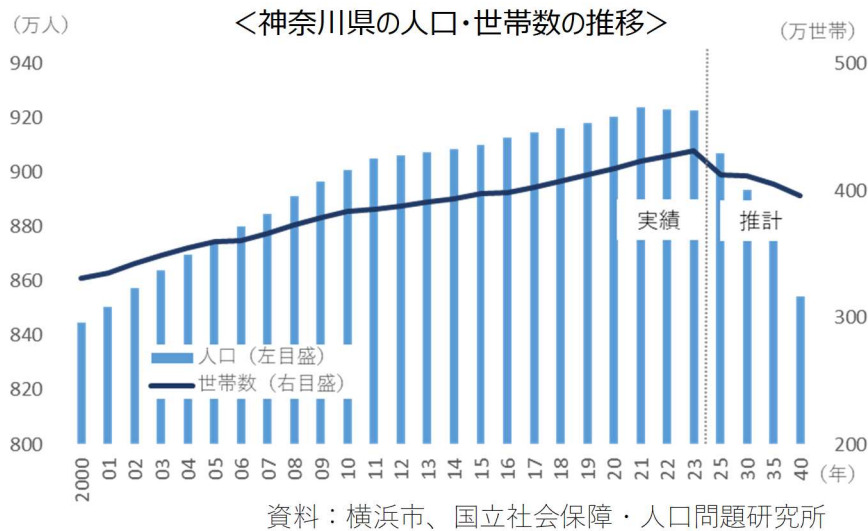


### 1-3 業界動向

#### 【不動産需給】

リストグループの主要営業エリアである神奈川県内の住宅に関する需給動向を見ると、人口は2021年の923万人をピークに微減しており、今後はその減少スピードが加速すると推計されている。また、世帯数も、2023年は431万人と一貫して増加基調を維持してきたが、今後は減少に転じると推計されている。一方で、神奈川県内の新設住宅着工戸数は、バブル期前の1980年代後半には年間15万戸近くに達したが、その後は減少基調にあり、近年は7万戸割れとピーク時の半分以下にとどまっている。

このように大幅な住宅需要の減少が見込まれる中、デザイン・機能性や立地特性はもちろん、環境配慮住宅や充実したアフターサービスなど、他社との差別化が生き残りの重要な要素となっている。



### 【不動産環境実行計画】

不動産業界においても、環境負荷低減や省エネルギー化に業界を挙げて取り組んでいる。一般社団法人不動産協会では、2023年3月に発行した『日本の不動産』の中で、「エネルギー消費量の削減と、それに伴うCO2排出量の削減を喫緊の課題」としており、「都市化に伴うヒートアイランド現象の緩和、緑化の推進、世界的潮流が強まる循環経済への移行、生物多様性の保全等についても、不動産の開発・運用を行う上での重要度が増している」と認識している。

同協会では、2021年に「不動産における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」を策定し、脱炭素社会実現に向けて不動産が主体的に取り組む貢献手段を、設計・企画、施工、運用、解体といったサプライチェーンごとに整理したほか、工程ごとの2030年目標やカーボンニュートラル実現に向けた道筋を示している。また、同時期に、2030年に向けた中期的な環境行動目標として「不動産環境実行計画」を改定したほか、新築オフィスビルや新築分譲マンション等に関する環境行動目標や自らの業務に関する環境行動目標を設定し、中長期的な視点での脱炭素化の取組みに業界全体で貢献していくことを表明している。

## 1-4 地域課題との関連性

### 【SDGs 未来都市・横浜】

リストグループが立地する横浜市は、“環境”や“SDGs”をテーマとした都市づくりを進めており、2008年に環境の先進的な取組みを進める「環境モデル都市」に、2011年に環境や超高齢化といった世界共通課題に先進的に取り組む「環境未来都市」に選定されたほか、2018年には「SDGs 未来都市」、「自治体 SDGs モデル事業」に選定されている。

「横浜市 SDGs 未来都市計画（2021～2023）」では、2030年のあるべき姿として、「力強い経済成長と文化芸術創造都市、観光・MICE 都市の実現」、「花と緑にあふれる環境先進都市」、「人が、企業が集い躍動するまちづくり」、「未来をつくる多様な人づくり」など、8つの方向性を示している。そして、こうした2030年のあるべき姿の実現に向けた優先的なゴール、ターゲットとして、経済、社会、環境の分野ごとに、KPIを設定している。たとえば、経済活動を支える低炭素・循環型の都市づくりを推進し2030年の温室効果ガス30%削減や、市内企業の持続的な成長・発展、女性・シニア・若者の活躍支援による誰もがポテンシャルを発揮できる社会の実現などをKPIとして掲げており、リストグループの取組みや、本ファイナンスで設定したKPIと方向性が一致している。

また、横浜市は2018年11月、「ヨコハマ SDGs デザインセンター」を設立した。同センターは、SDGsの達成に向けて市内外の多様な主体が持つニーズとシーズをつなぎ合わせ、横浜における環境・経済・社会的課題を解決するための中間支援組織であり、市と民間事業者と共同で設立・運営されている。リストグループは、同センターとパートナーシップを締結しており、様々なプロジェクトを通じて連携し、SDGs 未来都市・横浜の実現とイノベーション創出に貢献している。

## 2. サステナビリティ活動

### 2-1 環境面での活動

#### (1) 環境配慮型住宅の促進

リストグループは早くから、環境に配慮した住まいづくり、街づくりを提案しており、BELS、ZEH、CASBEE など第三者の環境認証を受けている。たとえば、2013年に竣工した「リストガーデンダイヤモンドパーク」は、電気自動車の日産リーフをシェアリングする「EVカーシェア」や、日産リーフのバッテリーを蓄電池として活用して住宅に電気を供給する「LEAF to Home」、そして全127戸に「太陽光発電システムを標準装備」した“エコタウン”として開発した。2015年には、戸建て分譲住宅の「リストガーデン」において、エネルギー収支ゼロを実現した最先端のエコハウス「リストガーデン オーレリアン深沢」を開発したほか、戸建て分譲住宅普及型のエコハウス「リストガーデン 鶴沼桜が岡」を分譲するなど、これまでに350戸以上の実績がある。

このように同グループでは、顧客と地球環境の双方に有意義なエコハウスを、業界内でも先駆けて開発・分譲した実績があり、建築環境総合性能評価システム「CASBEE」の最高位Sランクの認証をはじめ、エコハウス、エコタウンに関する5件の賞や認証を受賞・取得している。

#### <環境配慮型住宅の主な開発実績>

開発年	プロジェクト名	プロジェクトの特徴・内容	戸数
2013	リストガーデンダイヤモンドパーク	横浜市内最大の“安心・安全”エコタウン	127
2015	リストガーデンオーレリアン深沢	首都圏で先駆的な戸建て分譲ゼロハウス	5
2015	リストガーデン鶴沼桜が岡	分譲普及型のウェルネスエコハウス	14
2016	リストレジデンス用賀	低炭素建築物認定取得（高い断熱仕様、エコワンプール）	48
2017	リストガーデン nococo-town	全160棟が省エネルギー性能指標 BELS 5つ星を	160

※出典は同社 News Release で内容はリリース時点

#### <環境面における主な受賞・認証実績>

受賞・認証年	賞・認証名	主催者	対象事業活動
2015	第22回横浜環境活動賞【企業部門 大賞】	横浜市	戸建て分譲事業、マンション分譲事業、その他
2015	日本エコハウス大賞 2015	建築知識ビルダーズ (株)エクスナレッジ	リストガーデンオーレリアン深沢
2016	低炭素建築物認定制度	世田谷区	リストレジデンス用賀
2016	2016年度田中啓一賞	(公財) 日本不動産学会	リストガーデンオーレリアン深沢
2017	第7回「優良事業表彰」戸建分譲住宅部門（大規模）	(一社) 全国住宅産業協会	リストガーデンゆめまち

※出典は同社 News Release で内容はリリース時点

## (2) 低炭素社会の実現に向けた取組みに賛同

リストグループでは、低炭素社会の実現に向けた環境省の事業「COOL CHOICE」に賛同（2016年7月29日にリスト㈱が、2019年11月19日にリストデベロップメント㈱が賛同）し、その一環として「Fun to Share」に、LED照明の導入とグリーン電力の活用を宣言している。ここで活用するグリーン電力は、日本自然エネルギー㈱と「バイオマス発電業務委託契約」を締結し、年間100万kWhのグリーン電力のうち、リストレジデンスマンションシリーズなどに85万kWhを割り当て、年間約463万トンのCO2削減に貢献した。現在も、年間50万kWhを契約しており、同社販売のマンション等で活用することでのCO2排出量の削減に寄与している。

また、2022年には、神奈川県が発行するグリーンボンド（神奈川県第3回5年公募公債）に投資し、気候変動によって発生する水害への対策（「神奈川県水防災戦略」に基づく、遊水池や流路のボトルネック箇所等の整備、土砂災害防止施設の充実等）に寄与している。



「COOL CHOICE」は、CO<sub>2</sub>などの温室効果ガスの排出量削減のために、脱炭素社会づくりに貢献する「製品への買換え」、「サービスの利用」、「ライフスタイルの選択」など、日々の生活の中で、あらゆる「賢い選択」をしているという取組です。（環境省 HP より）



**Fun to Share**  
みんなでシェアして、低炭素社会へ。



グリーン電力とは、風力、太陽光、バイオマス（生物資源）などの自然エネルギーにより発電された電力のことです。石油や石炭などの化石燃料による発電は、発電するときにCO<sub>2</sub>（二酸化炭素）が発生しますが、自然エネルギーによる発電は発電するときにCO<sub>2</sub>を発生しないと考えられています。また、再生可能であるため環境への負荷が小さいエネルギーです。（日本自然エネルギー㈱HPより）

## (3) 開発・工事現場における地球環境・生態系保護対策の徹底

リストグループでは、グリーン電力証書を各建設現場に付与し、現場で使用する電力を自然エネルギー由来とすることでCO<sub>2</sub>排出量の削減に貢献している。

また、施工会社の選定は、企画設計部及び投資開発部の各担当者が協議し、機関決定を経て選定しているが、生態系の保護や土壌・排水等に関する汚染対策、産業廃棄物処理などに関する法令遵守はもちろん、ESG対応等も選定基準とすることで、協力企業にも自然環境への配慮を求めている。実際に、企画設計部の担当者が協力企業の現場定例会議に出席することで、地球環境や周辺環境に配慮した工事を行っているか確認し、その結果については部内の会議やライン長会議等で社内に共有している。

#### （４）自社内における省エネ・廃棄物削減の取組み

自社内においても、省エネや廃棄物削減を積極的に進めている。たとえば、営業活動に使用する車両はリース更新時に随時、低燃費車に切り替えており、現在 85 台中 79 台が EV や HV などに切り替わった。また、IT 化、電子化に合わせてペーパーレス化も推進しており、2022 年度の紙使用量は 2019 年度比 8 %削減した。今後は、エネルギー使用量を基にグループ全体の GHG 排出量を測定する体制を構築するとともに、削減目標を設定することで具体的な削減策も検討し、全社的に気候変動対策に取り組んでいく方針である。

## 2-2 社会面での活動

### (1) 安心して生活できる住環境の提供

リストグループはアフターサービスを充実させることで、購入者に安心感を与えている。同グループのサポートサービス「List365」は、新築・中古の分譲一戸建て・マンションや注文住宅などの顧客を対象にガイドブックを交付し、24時間、365日電話受付をしている。

このうち、「住まいの緊急駆けつけ・お手伝いサービス」は、水まわりや鍵、窓ガラス等のトラブルや、照明・換気口フィルターの交換、家具の移動などのお手伝いを、年2回まで無料で対応する。また、「List365の優待販売サービス」は、白アリ防除やハウスクリーニング、窓ガラスフィルム、布団レンタルなど、暮らしの質を向上させる+αのサービスを優待価格で提供している。

このほかにも、自社のスタッフや提携する保険会社のライフパートナー、税理士事務所の税理士などに対する不動産、資金、税金等の無料相談や、購入者限定のイベント開催（同グループがスポンサーとなっているJリーグの横浜F・マリノスや横浜FCと連携したイベントなど）、地域情報満載の会員誌「List365magazine」の発行など、住まいだけでなく豊かさのサポートも行っている。また、リストグループでは保証も充実させており、リストホームズの注文住宅の保証制度は、一般的な住宅ローンの借入最長年数と同じ35年を基準としている。今後も、安心して生活できる住環境を整えるために、顧客ニーズに合った新規サービスを検討していく方針である。

#### <リストグループの暮らしサポート「List365」>

サポート名	サポート内容
<b>住まいの緊急駆けつけサービス</b> (24時間365日対応、年2回まで無料)	水栓の水漏れやトイレの詰まりといった水廻りや玄関鍵、窓ガラスのトラブルに、専門スタッフが駆けつけ、応急処置をする。
<b>住まいのお手伝いサービス</b> (事前予約、年2回まで無料)	照明・換気口フィルターの交換、家具の移動に、お手伝いスタッフが駆けつける。
<b>リフォーム・メンテナンス</b>	トイレ・浴室の設備交換、フローリング・クロス補修などから住まいのフルリフォームまで、リノベーションまで、優待価格で提供。
<b>優待販売サービス</b> (電話受付24時間)	白アリ防除、ハウスクリーニング、窓ガラスフィルム、インテリア、布団レンタル、水、セキュリティシステム、太陽光発電、エアコン設置、LED照明、インターネット接続関連、家事手伝いサービスなどを優待価格で提案。
<b>リスト・ベネフィットステーション</b>	40万種以上のベネフィットステーションのサービスを、月々150円からのリストグループ価格で提供。
<b>家計見直し相談会</b> (無料、予約制、1時間程度)	住宅ローンや教育資金、保険、資産運用などお金に関する悩みを、提携する東京海上グループのライフパートナーが無料でサポート。
<b>住まいのご相談・イベント</b>	不動産に関する相談にワンストップで対応。事前インスペクション制度と瑕疵保証保険制度によるサポートで、最大5年間、最高1,000万円まで保証する「いい物件5年保証制度」を独自に展開し、物件売却を支援。提携する東京シティ税理士事務所による税金・相続相談や、空家を巡回して換気・通水・清掃作業等を行い、建物劣化を防ぐ空家管理サービスなどを提供。

## (2) 建物再生・リノベーション事業の推進

リストグループでは、既存建物を資源として有効活用すべく、建物の再生やリノベーション事業にも積極的に取り組み、これまでに賃貸マンション、オフィスビル、ホテル、古民家など一棟ものの再生・リノベーションを約 10 件実施している。2019 年には、横浜市内の築 32 年の賃貸マンションを一棟まるごと取得し、空室はすぐに、賃貸中の部屋は退去のタイミングでリノベーションして販売したほか、自社所有のリノベーション賃貸マンションに、スマートロックやドア窓センサー、家電コントローラーといった IoT デバイスを導入することで、リノベーション物件の価値向上を図っている。また、2022 年には、三浦海岸のリゾートホテルを取得し、大規模改善や内装工事等を行って、リノベーションマンションとして販売するなど、首都圏を中心にリノベーション事業を推進している。2020 年に、中古マンションの買取再販に特化したリソリア(株)を設立し、首都圏を中心に事業展開している。

加えて、観光地などで、築数十年以上の古民家をリノベーションし、販売する事業にも取り組んでおり、京都では、一棟貸切町家の「東山三条 京のやど 優り草」を手掛けている。



東山三条 京のやど 優り草  
(写真：町家レジデンスイン京都 HP)



リノベーションマンション  
「リステージ三浦海岸」

## (3) 人材育成、能力開発

創業から 30 年以上が経ち、第二創業期を迎えるリストグループにとって、従業員に必要なこととして、果敢なチャレンジとチェンジの原動力、つまり同グループの原点でもある“ベンチャー精神”と認識している。人材育成や能力開発のための制度は充実しており、たとえば、内定者研修、新入社員研修、外部研修、英語研修などの「研修制度」や、不動産関連の資格取得に必要な費用補助や保有者に手当を支給する「資格バックアップ制度」などのほか、部下のキャリア形成・目標実現に向けたミーティング「1on1 面談」を月に 1 度実施することで、一人ひとりに合わせた指導を行っている。

また、従業員のモチベーションアップのための取り組みにも積極的で、四半期に 1 度、「優秀社員表彰」として、トップセールスや活躍した社員を称えるほか、ジョブローテーション制度も、会社の意思決定を反映した「人事異動」だけでなく、部署やプロジェクトチームが主体となる「社内公募制度」や、社員が自らの理想のキャリアプランに挑戦する「社内 FA 制度」も用意している。

#### (4) 柔軟な働き方、福利厚生の充実

外部環境の変化やそれに伴う従業員の意識の変化などを考慮した、柔軟な働き方や充実した福利厚生にも定評がある。デザインされたオフィス空間で従業員同士が活発にコミュニケーションを取れるほか、始業・終業時刻を選択できるフレックスタイム制度や、付与された有給休暇の50%を計画的に取得するためのリフレッシュホリデー制度、夏季特別休暇・年末年始休暇など、ワーク・ライフ・バランスを実現するための制度が充実している。また、出産や子育てを支援する出産育児休暇、育児短時間勤務制度、社有賃貸物件優遇制度なども制度化されている。グループ内のリストインターナショナルリアルティでは、2015年～2025年までを計画期間とする一般事業主行動計画を策定し、育児休業後の職場復帰環境の整備や、妻の出産時における男性社員の特別有給休暇の取得促進、妊娠・出産・育児休業に関する各種社内相談窓口の設置の3つを目標としている。

また、2020年には、コロナ禍でリモートワークやワーケーションなどが定着化しつつある中、より柔軟に働くことができる環境づくりやワーク・ライフ・バランスの充実などを目的に、鎌倉市の自社開発リゾート物件をワーケーション用に利用できるようにするほか、2021年3月には、その年の4月に入社予定の新卒社員35名を対象に、新社会人生活への準備資金として1人当たり10万円の新生活準備金を支給した。



本社 LINK LOUNGE



本社 コミュニティスペース



#### (5) 雇用の多様化

リストグループでは、従業員の評価軸に年齢、性別、国籍等は置かず、「コンピテンシー」と呼ぶ資格ごとに設定されたスキルを満たせば、昇格・登用等がなされる仕組みを構築している。たとえば、等級ごとに定められたルールを遵守しているか、円滑な組織運営ができているかなど、独自に定めた「コンピテンシー」を4月、10月の年2回、従業員一人ひとりについて確認し、能力があると認められれば、年齢、性別、国籍に関係なく部長、役員などに登用している。これまでも30代で登用されたケースもある。

そして、近年は、プロスポーツ選手のデュアルキャリアやセカンドキャリアをサポートするためのアスリート採用も実施している。実際に、プロ野球のOB、現役のプロサーファー、プロアイスホッケー選手の3名が、不動産仲介事業や戸建て住宅分譲事業で活躍している。

こうした取組みは、横浜市の「よこはまグッドバランス賞」に認定されており、市から、誰もが働きやすい職場環境づくりを積極的に進める企業として認められている。

今後は、より多様な働き方を推奨し、アスリート採用を強化するとともに、障がい者雇用についても、障がいの種類や程度に合わせて安心して働ける業務を選定し、現状の4名からの増員を検討している。

#### (6) ITを活用した作業負担軽減

リストグループでは、経験やノウハウが必要で人にしかできないソフト面のサービスは人に、それ以外のIT化が可能な業務は積極的にIT化してきた。これまでも、不動産売買契約でのIT重説やAI査定システム「mAI List（マイリスト）」の開発、IoT機器を導入したスマートホームの開発などを行い、従業員の作業負担の軽減と顧客満足度の向上を実現している。

その一環として、2020年2月に、RPAソリューション「ロボオペレータ<sup>®</sup>」を導入し、導入後8カ月間でリストグループ内の2,000時間に相当する作業を自動化した。具体的には、高級不動産を中心とした不動産売却事業を強みとするリストインターナショナルリアルティ(株)において、査定結果報告書作成業務や営業活動の状況報告書作成業務の一部に、RPAソリューションを導入することによって、それぞれ100時間、136時間に値する作業の自動化が図られた。また、社内用顧客管理システム間のデータ移行や、5万件近いマーケティングデータ用の不動産関連情報収集などの業務において、1,760時間に相当する作業の自動化を実現。自動化によって記入漏れの防止や完成データの共有フォルダへの自動保管により、社員間共有の手間を省略することにもつながった。

#### (7) 安全衛生対策の徹底

リストグループでは、同グループの建築工事に関わる建設業者や専門工事業者による「リスト安全協力会」を設置し、現在121社が加入している。この安全協力会では、安全大会（毎年6月）や総会（毎年12月）、会議（奇数月に年6回）などによって、安全衛生や営業に関する情報

を共有しているほか、年 4 回実施している「安全パトロール」では、相互チェックを実施し、5S など工事現場の整理整頓状況や労働安全衛生面における基準の遵守体制を確認している。また、自主ルールとして、毎週金曜日の 15 時から全現場で清掃を実施するほか、一般ゴミの持ち帰りを徹底し、現場の美化・安全を推奨している。

加えて、夏季の熱中症対策としての飴やタブレットの配付、各種講習の支援・補助、旅行や BBQ などのレクリエーションによる親睦など、協力企業の従業員に対しても、安全かつ働きやすい環境の整備に努めている。今後は、協力会全体で、業界が進めている週休 2 日制の導入についても検討していく方針である。

このように、安全・安心な現場づくりを心掛けてきた結果、自社関連の建設現場において、これまでに重大な労働災害は起きていない。

#### 【安全協力会の活動項目】

協力会会員の安全衛生に関する指導教育  
 技術向上の研鑽、研究、工事作業能率の促進と改善  
 災害事故防止のための指導、教育。万一発生した場合、原因究明および再発防止の徹底  
 協力会会員による安全衛生及び営業に関する情報の収集  
 協力会会員相互の親睦。レクリエーション、慶弔、その他  
 安全パトロールの計画及び実施  
 各種講習ならびに健康診断の実施  
 規約、安全パトロール、安全衛生企画における各委員会活動

#### 【安全協力会の具体的な活動実績】

防犯対策：防犯カメラを購入。全新築現場に防犯カメラを設置  
 安全対策：ヘルメット着用の呼びかけとヘルメットの配布  
 衛生対策：熱中症対策として飴・タブレットを配布し、塩分、水分の摂取を呼びかけ  
 各種講習の支援・補助：フルハーネス講習、足場組み立て等作業主任者講習  
 現場のイメージアップ：安全標語シート・イメージシートの作成  
 安全標語の募集・表彰：優秀賞は標語シートを作成して現場に設置  
 各種表彰：技能賞、功労賞、安全衛生賞、現場賞

#### (8) 地域コミュニティへの溶け込み

グローバルカンパニーを追求するリストグループは、CSR スローガンに「人と人、人と街、人と社会をつないで、世界中のあらゆる地域の元気づくりに貢献します。」を掲げているように、グローバルでありながらローカルな視点も欠かさない。地域社会や地域コミュニティに溶け込むために、「みんなげんきプロジェクト」と銘打った諸活動を長年にわたって展開しており、地域における協賛活動は年間 5 件に

及ぶ（2022年度）。この結果、たとえば、「リスト杯」といえば神奈川地区で少年スポーツに携わる人なら誰もが耳にする言葉として定着するほか、チームのメンバーと制限時間内にゴミを拾い、ゴミの量と質でポイントを競い合うスポーツ「スポ GOMI」を毎年3回程度実施しており、年間2,400人もの参加者を集めるビッグイベントとなっている。そのため、「リスト」のブランド力は地元・横浜で高まり、営業・採用活動に大きく貢献している。

#### <リストグループの地域サポート活動>

活動名	活動内容
少年スポーツ支援	市や区単位で開催される小さな大会から1,000人を超える大きな大会まで、少年少女の野球・サッカー・卓球など様々なスポーツ大会を支援。
スポGOMI	2010年から、性別年齢を問わず多くの地域住民が参加するスポGOMIを、「スポGOMIリスト杯」として神奈川県下各地で開催。2018年5月には100回を数え、環境美化意識の向上地域活性化に貢献している。
プロスポーツスポンサー	Jリーグの横浜FCのオフィシャルパートナーとしてスポンサー契約。プロスポーツ文化を通じて地域活性化に貢献。
エコキャップ回収	店頭でペットボトルキャップを回収し、国際協力団体を通じて貧困に苦しむ世界の子どもたちを支援。
List College	外国人労働者が円滑に意思疎通できる環境づくりに取り組み、ディーセント・ワークの実現に貢献するために、日本語学習プログラム「List College（リスト・カレッジ）」を開始。
横浜マラソン給水ボランティア	「横浜マラソン」や「世界トライアスロンシリーズ横浜大会」など横浜を代表するスポーツイベントに協賛。横浜マラソンでは、給水ボランティアとしても大会をサポート。
音楽・文化的活動への協賛	3年に一度、横浜市内全域を会場として開催される音楽の祭典「横浜音祭り」に協賛するほか、神奈川フィルハーモニー管弦楽団の法人チケット会員として、地域の音楽や文化的活動を支援。



少年スポーツ支援



スポ GOMI

### (9) 自治体とのパートナーシップ

地域との関わりとして、自治体とパートナーシップを結び、長年にわたって地域活性化に貢献してきた。こうした自治体と連携した諸活動はこれまでに3件実施しているが、本業とのシナジーも認められ、事業に厚みを持たせる効果を生み出している。

その1つが横浜マリントワーの再生事業である。同グループは、2009年4月に横浜市と10年間の定期建物賃貸借契約を締結し、横浜マリントワーを運営してきたが、街づくりのノウハウを駆使し、不動産事業を生かした提案により、次期契約（2020年～2030年）の運営事業者に選定された。約3年間の改修工事を経て、2022年9月にリニューアルオープン。30階の展望フロアでは夜景と映像を組み合わせたメディアアートギャラリーが若者を中心に人気となり、「恋人の聖地 第3回地域活性化大賞 審査員賞」も受賞した。

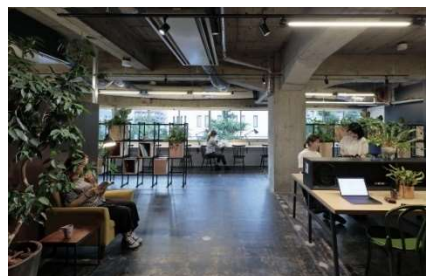
そのほか、横浜関内エリアの自社保有物件に、ベンチャー企業が集積するためのハブ機能として、シェアオフィス・ coworkingスペース「G Innovatin Hub Yokohama」を設置。このハブ機能を活用し、2019年には、横浜市と民間事業者が共同で設立・運営した「ヨコハマSDGsデザインセンター」とパートナーシップを締結した。これにより、リストグループは、プロジェクトパートナーとして、SDGs未来都市・横浜の実現と、イノベーション創出に貢献している。

#### <リストグループの自治体との連携事業>

活動名	活動内容
マリントワー再生	老朽化が進み、リニューアルの時期を迎えた横浜マリントワーの再生事業を受託し、再生プランから運営スキームまでを担当。タワーの再生にとどまらず、横浜観光の振興、地域の活性化、賑わい創出など、街の再活性化事業と並行して進行。「横浜セントラルタウンフェスティバル」にも、馬車道・関内・横浜中華街・元町・山手の各地域と連携して運営に携わる。
G Innovatin Hub Yokohama	ベンチャー企業が集積するためのハブ機能として、シェアオフィス・ coworkingスペース「G Innovatin Hub Yokohama」を設置。このハブ機能を活用して「ヨコハマSDGsデザインセンター」とパートナーシップを締結。
ハマハグ（子育て支援）	横浜市が推進する子育て家庭応援事業「ハマハグ」に、同グループの市内の全営業店舗が協力。キッズルームやおむつ交換台、粉ミルクのお湯などを用意し、子育て家族を応援。



横浜マリントワーの  
メディアアートギャラリー  
(写真：横浜マリントワーHP)



G Innovation Hub YOKOHAMA の  
 coworkingスペース  
(写真：G Innovation Hub YOKOHAMA HP)

## 2-3 経済面での活動

### (1) 良質な不動産の提供で業界団体からも数多く受賞

リストグループは、不動産仲介事業からスタートし、新築戸建開発、マンション分譲、再開発、アセットマネジメントと、人の住まいや生活に直接的に影響を与える不動産業務を核に事業領域を広げてきた。この間、営業エリアも、横浜から、湘南、東京、海外へと拡大させるとともに、「サザビーズ」との連携も果たし、より多くの人に良質な住環境を提供している。

主な開発事業としては、2010年に竣工した「上大岡駅前再開発事業」（住戸総数346戸の分譲マンション「上大岡タワーザレジデンス」と、延床面積97,296㎡の商業施設「mioka」）や、同じく2010年竣工のJR辻堂駅に直結したマンション「リストレジデンス 辻堂タワー」、2013年竣工の「リストガーデン ダイヤモンドパーク」（日産野球場跡地を活用した全127棟の横浜市最大規模の“安心・安全”エコタウン）、2015年に開発・分譲したエコハウスプロジェクト「リストガーデン オーレリアン深沢」などがある。

こうしたプロジェクトによって生み出されたマンションや戸建住宅、あるいは商業施設や公園等を含めた街並みは、そこに住まう人々からだけでなく有識者からも高く評価されている。たとえば、一般社団法人全国住宅産業協会の「優良事業表彰」を過去3回受賞しているほか、公益社団法人日本不動産学会の「田中啓一賞」を過去2回受賞している。

#### <リストグループの建設・不動産関連の主な受賞実績>

表彰制度	年度	対象事業
<b>優良事業表彰</b> 一般社団法人 全国住宅産業協会	第1回 2010年	上大岡C南地区第一種市街地再開発事業
	第2回 2011年	リストレジデンス辻堂タワー
	第3回 2012年	リストガーデンダイヤモンドパーク
<b>田中啓一賞</b> 公益社団法人 日本不動産学会	2012年度	環境及び防災に配慮した戸建住宅団地開発事業 -リストガーデンダイヤモンドパーク-
	2016年度	ゼロエネルギー住宅をエコハウスで実現 -リストガーデン オーレリアン深沢-



田中啓一賞を受賞した  
リストガーデン オーレリアン深沢



上大岡 C 南地区第一種市街地再開発事業  
(写真：横浜市 HP)

## (2) 新業態・新サービスの開発・展開、他社との連携による付加価値提供

リストグループは、顧客の住環境や利便性の向上を目的に、数多くの新業態・新サービスを開発・展開してきた。近年は、コロナ禍における人々の行動変容も視野に入れ、ITやAIなどをツールとして活用し、非対面・非接触やオンライン化もテーマの1つとしている。こうした取組みには、社外のノウハウを積極的に活用し、他社と共同で開発するほか、業務提携をすることで、比較的短時間で新たな領域への進出を可能としている。

たとえば、リストプロパティーズで旅館業許可を取得し、2020年6月、無人ホテル「Re:ONcE Shibuya (リ・ワンス シブヤ)」を渋谷にオープンした。このホテルは、旅館業法や建築基準法の改正を受け、築15年の商業ビルの一部をリノベーションし、ホテルに用途変更したもので、スマートレジデンシャルホテル運営代行のzens(株)に委託することで、スマートロック等のIoTを活用した遠隔チェックシステムや緊急時の駆け付けサービス等により無人での運営を実現、2020年度のグッドデザイン賞を受賞した。

### <リストグループの主な新業態・新サービス>

新業態・新サービス	リリース年月	連携先
VRを活用した3D内覧システム「マーターポート3Dリアリティーキャブチャープラットフォーム」を全支店に導入	2019年1月	
リノベーション賃貸物件にIoTデバイスを初導入	2019年4月	
「Listでんき」首都圏エリアで供給開始	2019年6月	
RPAソリューション「ロボオペレータ®」を導入 不動産売却における査定結果報告書作成業務を自動化	2020年2月	(株)アシリレラ
ハワイ不動産の管理・運用にWealthParkを導入 場所や時間を問わずリアルタイムで資産状況の確認が可能に	2020年3月	WealthPark(株)
自宅で不動産売却購入を検討 無料オンライン個別相談を開始	2020年4月	
AI査定システム「mAI List」サービスを開始 不動産推定成約価格の一括比較が可能	2020年5月	
無人ホテル「Re:ONcE Shibuya」をオープン グループ内初 旅館業許可を取得	2020年6月	zens(株)
「Listガス」関東エリアで供給開始	2020年6月	(株)ファミリーネット・ジャパン
ファーストプロと除菌コーティングに関する業務提携契約を締結 米国環境保護庁認定のナノ銀コーティングを使用	2020年8月	(株)ファーストプロ

新業態・新サービス	リリース年月	連携先
家事代行のベアーズと顧客紹介の業務提携契約を締結 家事と子育ての両面をサポート	2020年8月	(株)ベアーズ
3Dインテリアコーディネートオンライン提案サービスを開始	2020年9月	(株)コシック
中国大手ECサイト JD.com内で日本の不動産購入が可能に 国内不動産企業で唯一、業務提携契約を締結	2021年10月	ListingCo
不動産をオークション方式で販売	2022年4月	コンシェルジュオークション

### 3. 包括的分析

#### 3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、リストグループの主要事業である不動産事業を中心に、網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクトとして「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」、「包括的で健全な経済」が、ネガティブ・インパクトとして、「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」が抽出された。

#### 3-2 個別要因を加味したインパクト領域の特定

リストグループの個別要因を加味して、同グループのインパクト領域を特定した。その結果、同グループの事業は、衛生設備に係る不動産事業を行っていないため、ポジティブ・インパクトのうち「健康・衛生」は削除した。また、不動産開発により日本古来の建物等を破壊することもないことから、ネガティブ・インパクトのうち「文化・伝統」は削除した。一方で、同グループのサステナビリティ活動に関連のあるポジティブ・インパクトとして「教育」、「気候」、「経済収束」を追加した。

#### 【特定されたインパクト領域】

	UNEP FI のインパクト分析ツール により抽出されたインパクト領域		個別要因を加味し 特定されたインパクト領域	
	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 (一連の固有の特徴がニーズを満たす程度)				
水	○	○	○	○
食糧	○	○	○	○
住居	●	●	●	●
健康・衛生	●	●	○	●
教育	○	○	●	○
雇用	●	●	●	●
エネルギー	○	○	○	○
移動手段	○	○	○	○
情報	○	○	○	○
文化・伝統	●	●	●	○
人格と人の安全保障	○	○	○	○
正義	○	○	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○	○	○
質（物理的・化学的構成・性質）の有効利用				
水	○	○	○	○
大気	○	○	○	○
土壌	○	●	○	●
生物多様性と生態系サービス	○	●	○	●
資源効率・安全性	○	●	○	●
気候	○	●	●	●
廃棄物	○	●	○	●
人と社会のための経済的価値創造				
包括的で健全な経済	●	○	●	○
経済収束	○	○	●	○



### 3-3 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動の関連性

リストグループのサステナビリティ活動のうち、ポジティブ面のインパクト領域としては、環境配慮型住宅の促進や低炭素社会の実現に向けた取組みへの賛同が、「住居」、「気候」に資する取組みと評価され、従業員の人材育成・能力開発や雇用の多様化、ITを活用した作業負担の軽減などが、「教育」、「雇用」、「包括的で健全な経済」に該当する。また、地域との関わりとして、地域コミュニティへの溶け込みや、自治体とのパートナーシップは「文化・伝統」や「経済収束」への貢献が認められる。さらに、良質な不動産・住環境の提供や新業態・新サービスの開発、他社との連携による付加価値提供は、「住居」、「経済収束」に資する取組みである。

一方、ネガティブ面においては、開発・工事現場における地球環境・生態系保護対策の徹底が「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」に、自社内における省エネ・廃棄物削減の取組みが「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」に該当するほか、顧客に安心して生活できる住環境を提供していることや建物再生・リノベーション事業を推進していることなどは、「住居」への貢献が大きい事業である。また、従業員向けの柔軟な働き方や福利厚生の実施、安全衛生対策は「健康・衛生」や「雇用」面に資する取組みと評価される。



### 3-4 インパクト領域の特定方法

UNEP FI のインパクト評価ツールを用いたインパクト分析結果を参考に、リストグループのサステナビリティに関する活動を同社の HP、提供資料、ヒアリングなどから網羅的に分析するとともに、同グループを取り巻く外部環境や地域特性などを勘案し、同グループが環境・社会・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、同グループの活動が、対象とするエリアやサプライチェーンにおける環境・社会・経済に対して、ポジティブ・インパクトの増大やネガティブ・インパクトの低減に最も貢献すべき活動を、インパクト領域として特定した。



## 4. KPI の設定

特定されたインパクト領域のうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、リストグループの経営の持続可能性を高める項目について、以下の通り KPI が設定された。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は、その年度において再度 KPI を設定し、測定していく。


### 4-1 環境面


インパクトレーダーとの関連性	資源効率・安全性、気候、廃棄物
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	自社内における省エネ・廃棄物削減の取組み
取組内容	環境配慮型車両の導入 ペーパーレス化の推進による紙使用量の削減
SDGs との関連性	<p>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。</p>  <p>13.3 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。</p> 
KPI (指標と目標)	①2030 年までに、自社の GHG 排出量を測定する体制を構築し、削減目標を設定する。


## 4-2 社会・環境面


インパクトレーダーとの関連性	住居、気候
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	環境配慮型住宅の促進 低炭素社会の実現に向けた取組みに賛同
取組内容	環境に配慮し住まいづくり、街づくりを提案 エコタウン、エコハウスの普及、低炭素住宅に関する賞を受賞 COOL CHOICE に賛同、グリーン電力の活用
SDGs との関連性	<p>9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とグリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p> <p>13.3 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。</p>  
KPI（指標と目標）	<p>①2030 年までに、BELS、ZEH、CASBEE など第三者の環境認証を受けた住宅環境配慮型住宅を、新たに 800 戸以上整備する。</p> <p>②2030 年までに、環境配慮型住宅に関する認証を新たに 3 件以上取得する。</p>

#### 4-3 社会面


インパクトレーダーとの関連性	住居
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	安心して生活できる住環境の提供
取組内容	List365 コールセンターの設置 住まいの緊急駆けつけ 住まいのお手伝い 等
SDGs との関連性	11.1 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 
KPI (指標と目標)	①2030 年までに、顧客の安心感を高めるサービスの見直しを行い、新規サービスを 3 件開始する。


インパクトレーダーとの関連性	住居
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	建物再生・リノベーション事業の推進
取組内容	古民家のリノベーション事業 コンドミニアムをリノベし分譲マンションとして販売 中古マンション買取再販に特化したグループ会社を設立
SDGs との関連性	11.1 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 
KPI (指標と目標)	①2030 年までに、古民家、中古マンションなどのリノベーション事業を新たに 70 件実施する。

インパクトレーダーとの関連性	雇用
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	IT を活用した作業負担軽減
取組内容	RPA 等ソリューション導入による作業の自動化
SDGs との関連性	8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。 
KPI (指標と目標)	①2030 年までに、RPA 等ソリューションの高度化を図り、年 5,760 時間以上の作業時間を削減する。


インパクトレーダーとの関連性	健康・衛生、雇用
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	安全衛生対策の徹底
取組内容	現場定例会議・巡視で、安全衛生を徹底 熱中症対策、感染対策を施工会社に依頼 リスト安全協力会を組成
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、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。 
KPI (指標と目標)	①2030 年までに、自社関連の建設工事現場における週休 2 日制を達成する。 ②自社関連の建設工事現場における重大な労災事故ゼロを継続する。



#### 4-4 社会・経済面

インパクトレーダーとの関連性	雇用、包括的で健全な経済
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	雇用の多様化
取組内容	年齢、性別、国籍等に関わらず昇格・任用 プロスポーツ選手のデュアルキャリアや第2の人生をサポート 女性の活躍や従業員の子育てを支援
SDGs との関連性	<p>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。</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> 
KPI（指標と目標）	<p>①2030年までに、障がい者雇用数を現行の4人から6人とする。</p> <p>②アスリートのセカンド・デュアルキャリア採用を継続し、2030年までに、新たに3名以上を採用する。</p>

インパクトレーダーとの関連性	文化・伝統、経済収束
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	地域コミュニティへの溶け込み
取組内容	少年スポーツ支援「リスト杯」 スポ GOMI など
SDGs との関連性	<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> 
KPI（指標と目標）	<p>① スポ GOMI 活動を毎年継続して 7 回以上実施する。 ② 地域の活性化、子どもたちの夢づくりのための協賛活動を毎年継続して 7 件以上実施する。</p>

#### 4-5 経済面

インパクトリーダーとの関連性	経済収束
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	新業態・新サービスの開発 他社との連携による付加価値提供
取組内容	社外のノウハウを活用した新業態・新サービスの開発 無人ホテル「Re:ONcE Shibuya」等
SDGs との関連性	8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。 
KPI（指標と目標）	①2030年までに、他社と連携した新業態・新サービスを新たに3件以上実施する。

インパクトリーダーとの関連性	経済収束
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	自治体とのパートナーシップ
取組内容	横浜マリントワーの再生事業 シェアオフィス・コワーキングスペース「G Innovatin Hub Yokohama」の設置 ヨコハマ SDGs デザインセンターとパートナーシップ締結
SDGs との関連性	8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。 8.9 2030年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する。 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。  
KPI（指標と目標）	①2030年までに、街の活性化につながる新サービス・プロジェクトを2件以上実施する。



## 5. 地域経済に与える波及効果の測定

リストグループは、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの KPI を達成することによって、7 年後の売上高を 1,000 億円に、国内従業員数を 500 人にすることを目標とする。

「平成 27 年神奈川県産業連関表」を用いて、神奈川県経済に与える波及効果を試算すると、この目標を達成することによって、リストグループは、神奈川県経済全体に年間 1,204 億円の波及効果を与える企業となることが期待される。

## 6. マネジメント体制

リストグループでは、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、北見尚之代表取締役社長が陣頭指揮を執り、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、自社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。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、KPI の達成に向け、北見尚之代表取締役社長を統括責任者、小坂昌士総務部長を実行責任者とし、総務部が担当部署となって、全社的に推進を図る。KPI 達成の進捗については、定例取締役会や、各事業会社の責任者が集まる月 1 回の会議等で確認するとともに、計画と乖離がある場合はそうした会議体等で対応策を協議した上で各現場にフィードバックし、全従業員が一丸となって活動を実施していく。

統括責任者	代表取締役社長 北見 尚之
実行責任者	総務部長 小坂 昌士
担当部署	総務部

## 7. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成及び進捗状況については、静岡銀行とリストプロパティーズの担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。

静岡銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは静岡銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI 達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、達成後もその水準を維持・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は、静岡銀行とリストプロパティーズが協議の上、再設定を検討する。

以上

## 本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、静岡経済研究所が、静岡銀行から委託を受けて実施したもので、静岡経済研究所が静岡銀行に対して提出するものです。
2. 静岡経済研究所は、依頼者である静岡銀行および静岡銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するリストプロパティーズから供与された情報と、静岡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、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」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。

<評価書作成者及び本件問合せ先>

**一般財団法人静岡経済研究所**

調査部 主席研究員 森下 泰由紀

〒420-0853

静岡市葵区追手町 1-13 アゴラ静岡 5 階

TEL : 054-250-8750 FAX : 054-250-8770