

株式会社静岡銀行が実施する 大和財託株式会社に対する 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実施する大和財託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

2024年10月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

大和財託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、静岡銀行が大和財託株式会社（「大和財託」）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。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 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。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. 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。

静岡銀行及び静岡経済研究所は、本ファイナンスを通じ、大和財託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、大和財託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。

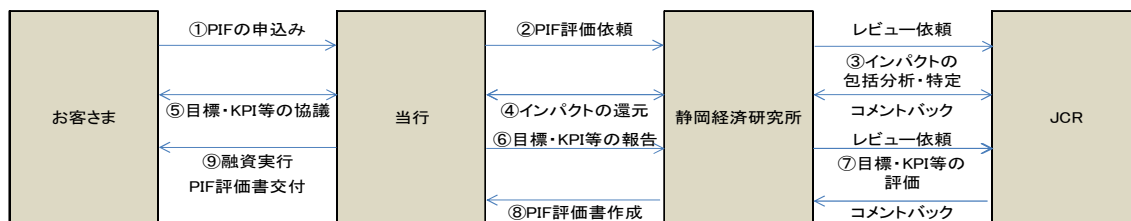
PIF 原則 2

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。

¹ 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

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大和財託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・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

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

間場 紗壽

間場 紗壽



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に信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると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：大和財託株式会社

2024年10月31日

一般財団法人 静岡経済研究所

目次

<要約>	3
企業概要	4
1. 事業概要	7
1-1 事業概況	7
1-2 企業理念・経営理念・品質方針	9
1-3 業界動向	10
1-4 地域課題との関連性	11
2. サステナビリティ活動	12
2-1 環境面での活動	12
2-2 社会面での活動	14
2-3 経済面での活動	20
3. 包括的分析	22
3-1 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	22
3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定	22
3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性	24
3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法	24
4. KPI の設定	25
4-1 環境面	25
4-2 社会面	27
4-3 経済面	29
5. 地域経済に与える波及効果の測定	31
6. マネジメント体制	31
7. モニタリングの頻度と方法	31

静岡経済研究所は、静岡銀行が、大和財託株式会社（以下、大和財託）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、大和財託の企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響およ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」および 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^{※1}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>

大和財託は、関西、関東、中部エリアを中心に個人や法人向けに、資産形成を支援する総合的なサービスを展開する企業である。2013年に創業し、一棟新築物件の開発や、中古物件のリノベーションなどを通じて事業規模を拡大。建築業務までを自社で手掛けることで中間マージンを削減し、低コストで高品質な物件の提供を可能としているほか、資産運用のプランニングから物件の売買、賃貸管理、売却に至るまで一貫したサービスを提供することで顧客からの信頼を獲得している。

同社の事業活動は、環境面においては、中古物件のリノベーションが建物寿命を延ばし環境への負荷を低減しているほか、オフィスでの再生可能エネルギー利用や、廃棄物の適正処理、建築時の周辺環境対策が環境リスクを軽減している。社会面においては、高機能、高耐震な住みやすい住居を提供していることに加え、働きがいを高める人材育成や高い生産性の実現、労働安全衛生の徹底で従業員が生き生きと働ける環境を醸成している。経済面においては、顧客利益、取引先利益、自社利益の総和利益を生む成長戦略のもと、川上から川下までを手掛ける垂直統合型ビジネスモデルの展開が企業価値の向上に繋がっている。

大和財託のサステナビリティ活動を分析した結果、ポジティブ面では「住居」、「教育」、「雇用」、「賃金」、「零細・中小企業の繁栄」、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」が、ネガティブ面では「自然災害」、「健康および安全性」、「社会的保護」、「ジェンダー平等」、「年齢差別」、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」がインパクトエリア/トピックとして特定され、そのうち、環境・社会・経済に一定の影響が想定され、大和財託の経営の持続性を高める 7 つの活動について、KPI が設定された。

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	200,000,000 円
資金使途	設備資金
モニタリング期間	6 年 2 カ月

企業概要

企業名	大和財託株式会社
所在地	<p>東京本社 東京都渋谷区渋谷 2-17-1 渋谷アクシユ 22 階</p> <p>大阪本社 大阪府大阪市北区大深町 3-1 グランフロント大阪タワー B 35 階</p> <p>名古屋支店 愛知県名古屋市中村区名駅 1-1-1 JP タワー名古屋 14 階</p> <p>横浜支店 神奈川県横浜市西区桜木町 4-20-1 ワイズビル 202 号室</p> <p>千葉支店 千葉県市川市市川 1-9-11 サン市川ハイツ 310 号室</p> <p>大宮支店 埼玉県さいたま市大宮区大門町 3-22-3 三協大門町ビル 5 階</p> <p>神戸支店 兵庫県神戸市中央区御幸通 8-1-6 神戸国際会館 22 階</p> <p>京都支店 京都府京都市右京区西院月双町 105 グリシーヌ京都西京極</p>
従業員数	171 名（2024 年 8 月末時点）
資本金	1 億円
業種	不動産業、建設業
事業内容	<p>不動産・建築領域等を活用した資産価値共創事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資産形成に関するプランニングおよびコンサルティング ● 不動産・金融に関する市場調査および情報提供 ● 不動産の管理・賃貸および売買 ● プロパティマネジメント業務およびアセットマネジメント業務 ● 宅地造成等不動産事業用地の開発 ● 建築物の設計および工事監理 ● 建築工事業・塗装工事業・電気工事業・管工事業その他建築業 ● 建物のリフォーム・リノベーション

<p>関連会社</p>	<p>大和財託リーシング株式会社（賃貸仲介事業） 大和財託レジデンシャル株式会社（実需事業）</p>
<p>沿革</p>	<p>2013年 大和財託株式会社設立 2014年 大和コミュニティ株式会社設立（賃貸管理業） 2015年 資本金 2,000 万円へ増資 神戸支店、京都支店開設 資本金 3,000 万円へ増資 2016年 大和コミュニティ株式会社を大和資産運用株式会社に商号変更（賃貸管理業） 大和コミュニティ株式会社設立（入居者対応） 資本金 1 億円へ増資 保険代理店業開始（生命保険、損害保険） 2017年 新築アパート供給事業開始 2018年 大和資産運用株式会社を大和財託リーシング株式会社へ商号変更（賃貸管理業） 自社家賃保証サービス、土地活用事業開始 新築 RC 造マンション供給事業開始 本社を梅田阪急ビルオフィスタワー29 階に移転 特定建設業許可（大阪府知事許可）取得および建築業参入 2019年 中国人顧客向け不動産投資サービス開始 一般社団法人新経済連盟加盟 東京コンサルティングオフィス開設 不動産特定共同事業許可取得、一般不動産投資顧問業登録 東京支店、横浜支店開設 「みんなで資産運用」サービス開始 東京支店移転 2020年 千葉支店、大宮支店開設 プライバシーマーク付与認定 東京本社設立およびオフィス移転 特定建設業許可（国土交通大臣許可）取得</p>

沿革	<p>2021年 住まいのリフォームサービス「やまとのリフォーム」開始 障がい者グループホームの新築物件開発サービス開始 分譲マンションコンサルティングサービス 「やまとのマンション管理」開始 第二種金融商品取引業登録</p> <p>2022年 ホワイト企業認定「ゴールド」取得 東京本社を渋谷クロスタワー30階に移転 ホワイト企業アワード「労働生産性/DX部門」受賞</p> <p>2023年 大阪本社をグランフロント大阪タワーB35階に移転 名古屋支店開設 ホワイト企業認定「ゴールド」を2年連続取得 千葉支店移転</p> <p>2024年 業態を資産価値共創業と定義 ロゴマーク刷新 ホワイト企業認定3年連続取得および最高位の「プラチナ」獲得 東京本社を渋谷アクシユ22階に移転</p>
----	--

(2024年10月31日現在)

1. 事業概要

1-1 事業概況

大和財託は、2013年に大阪府で創業し関西、関東、中部エリアを中心に個人投資家や法人向けに、資産形成支援サービスを展開する企業である。一棟新築物件の開発、中古物件のリノベーション、賃貸管理など総合的なサービスを取り揃え、これまでに約200棟を竣工、1,300件を売買、6,732戸（24年8月末時点）を管理し、創業11期で売上高155億円まで伸長した。20年には東京本社を設立し、首都圏においてもサービスを積極的に拡大している。

同社の主要業務は、不動産投資のコンサルティング、不動産の売買・管理、資産運用のプランニングである。専門性の高いコンサルタントが、収益不動産の取得から管理、そして売却に至るまで全てのプロセスを一貫してサポートしており、はじめて不動産投資を行う初心者から複数の物件を持つベテラン投資家まで、幅広い顧客層に対応している。

同社の強みの一つは、建築業務まで自社で手掛けることで中間マージンを削減し、低コストで高品質な物件の提供を可能としていることにある。併せて設計から施工、さらには修繕を含めた物件管理までを一貫して行うことで、顧客のニーズに合わせた柔軟な対応や、徹底した品質管理が実現されている。これにより、価格競争力のある物件を提供しながらも、資産価値を最大限に高めることができている。

また、同社のもう一つの強みは高い専門性と透明性である。投資対象物件の選定に際しては、独自の厳格な基準を設けており、リスクの詳細な分析を行い顧客に対して明確な提示を行うことで、顧客はリスクを正しく理解した上で投資を行うことができるほか、物件の管理においても入居率の維持や向上に向けたノウハウを駆使し、顧客の資産価値を長期的に保つことに注力している。さらに同社は、短期的な利益追求ではなく顧客のライフプランに合わせた長期的な資産形成を支援することを重視している。この姿勢が多くの顧客からの信頼を得る基盤となっており、顧客満足度の向上に繋がっている。

創業以来、着実な成長を遂げている同社は、一貫したサービス提供と高い専門性を備える独自のビジネスモデルにより、顧客にとって信頼できるパートナーとしての地位を確立しており、今後も「資産価値共創」を掲げ不動産資産を中心に顧客と多種多様な資産価値を共に創りながら多くの人々の人生を潤し続けることを目指している。



資料：同社提供資料

<製品ラインナップ>

項目	製品ラインナップ		
不動産投資		ジー・メゾン Z-MAISON	高利回りを追求した 新築一棟の木造アパート
		ジー・ライズ Z-RIZE	税金対策にも有効な 一棟中古リノベーション物件
		ジー・グランデ Z-GRANDE	長期保有で安定収益を生む 新築一棟のRC造マンション
土地活用		シエーナ・グランデ SCENA Grande	駅近・都市エリアの土地に適した 鉄筋コンクリート造マンション
		シエーナ・パラッツォ SCENA Palazzo	土地に合わせて柔軟に設計できる 高品質・低コストの木造アパート
実需用		アスシア ASUSHIA	高機能・高品質と手ごろな価格を両 立した建売住宅
		リノシア RENOSHIA	中古戸建や分譲マンションを買取り、リ ノベーションして再販
賃貸管理	一般管理プラン		入居者募集・家賃回収・収支レポート 作成など、全ての管理業務を大和財 託が担う
	サブリースプラン		大和財託が物件を借り上げて賃貸経 営を一手に引き受け、空室数に関係 なく一定額を保証
マンション管理	マンション管理サービス		巡廻・清掃などの管理業務や、第三 者管理組合アドバイス、修繕工事など さまざまな顧客の希望に対応

資料：同社提供資料より抜粋

1-2 企業理念・経営理念・品質方針

<企業理念>

大和財託は企業理念の中で、「私たちは資産価値を共に創る様々なサービスを通じて、お客様に経済的豊かさと人生に潤いを提供します。」を掲げ、不動産投資を通じて顧客の資産形成を支援し、長期的な利益を提供することを使命としている。これを実現するために顧客に対して透明性の高い情報提供と、リスクに対する適切なアドバイスを徹底して行うほか、物件の選定や管理においても、常に高品質を追求し顧客の資産価値を最大化することを目指している。さらに、その潤いを調達先など同社に関わる全ての人々へ循環させることで、持続可能な社会の実現にも取り組んでおり、これらの理念をもとに顧客との信頼関係を築き、共に豊かな未来を創造することを目指している。



企業理念

私たちは **資産価値を共に創る** 様々なサービスを通じて、

お客様に **経済的豊かさと人生に潤い** を提供します。

さらにその潤いを循環させ、

私たちに関わる **全ての人々を幸せ** にすることで、

日本国をはじめ世界各国のさらなる発展に貢献することを

私たちの使命とします。

資料：同社提供資料

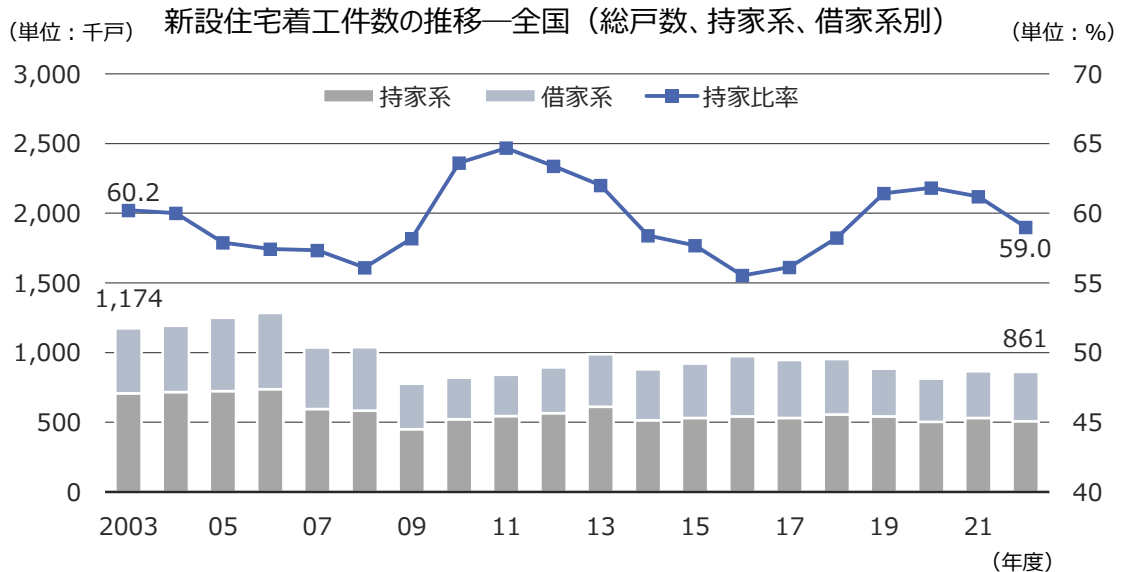
1-3 業界動向

大和財託の主要事業である建築業界と不動産業界は、経済情勢や社会の変化に密接に関連している。まず、建築業界の市場規模は、バブル崩壊後の1990年代から2000年代初頭にかけて縮小傾向にあったが、2010年代後半からは都市再開発やインフラ整備プロジェクトが活発化し、2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けた需要が業界を後押しした。2020年以降は新型コロナウイルスの影響により一時的な停滞が見られたものの、その後は回復基調にある。現在の建築業界は持続可能性を重視した建築物の需要が増加しており、特にゼロエネルギー建築（ZEH/ZEB）や環境配慮型建材の使用が市場の成長を支えている。長期的には少子高齢化による新築需要の減少が見込まれる一方で、既存建物のリノベーションや再生プロジェクトの市場拡大に伴い、建築業界全体は安定的な成長を続けると予測されている。

不動産業界も同様に、バブル崩壊後に市場規模が大きく縮小したが、2000年代後半から再び拡大を見せている。特に、低金利政策や都市再開発プロジェクトの進展により、大都市圏の不動産市場は活況を呈している。近年は物件価格の上昇が顕著であり、特に東京都心部や大阪市内を中心にマンションや商業施設の価格が高騰している。この価格上昇は、投資需要の高まりと土地供給の制約によるものであり、今後も高値での取引が続くと見られている。一方で、地方都市や過疎地域では、人口減少に伴う需要低迷が続いており、地域間での二極化が進んでいる。

ただし、コロナ禍を契機にリモートワークが普及したことで、住まいの選択肢が多様化した。広い居住空間や自然環境を求める層に向けた住宅供給が活発化し、郊外や地方への移住ニーズが増加している。これにより、従来は需要が低迷していた地域でも、新たな需要が生まれており、一部では地方の不動産市場が再評価されつつある。

総じて、建築業界と不動産業界は、経済や社会の変化に応じた市場規模の変動が続いている。持続可能性や技術革新、人口動態の変化に対応したビジネスモデルの構築が、今後の業界の成長を左右する重要な要素となっている。



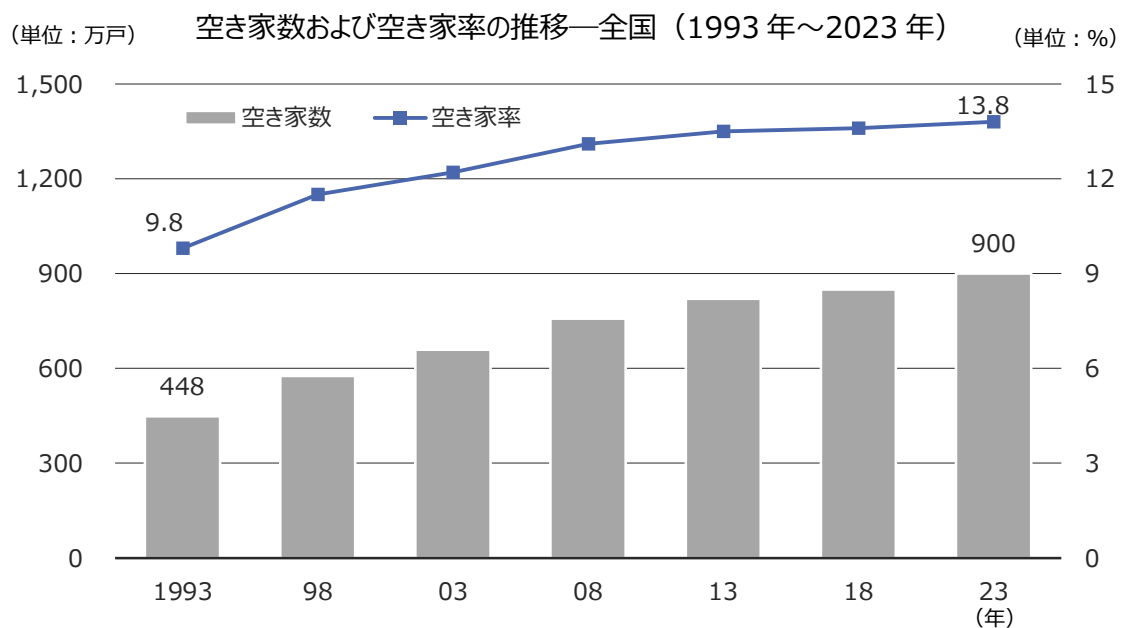
1-4 地域課題との関連性

【空き家問題】

空き家は人口減少や高齢化と密接に関連しており、2023年の空き家は900万戸と、1993年の448万戸から約2倍に増加している。特に地方では空き家率が高いほか、近年では県庁所在地や大都市圏でも空き家は増加傾向にあり、全国の空き家率は13.8%となっている。

国では「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を2015年に施行し、空き家の利活用や、適切な管理・除却の促進を行っている。2023年には一部改正を行い、活用拡大に向けて空家等活用推進区域を定め、地域性に合わせた用途変更や建替え等を促進するとともに、財産管理人による所有者不在の空き家の処分や支援法人制度の開始を通じて、周囲に悪影響を及ぼす「特定空き家」化を未然に防止するなど対策を強化した。また、空き家対策総合支援事業での市町村に対する支援や、「全国版空き家・空き地バンク」の構築、中古住宅のマイナスイメージを払拭する「安心R住宅」登録制度の創設などを行うことで、地方自治体と一体となった空き家対策を推進している。2024年3月末時点で空家等対策計画を策定済みの市区町村は全国の約9割（1,501市区町村）まで増加しており、市区町村においても補助金制度の拡充や空き家バンクの運営など、地域に応じた空き家の利活用や適切な管理を進めている。

大和財託は中古物件をリノベーションし再販することで、空き家になるリスクの低減を図っているほか、不動産活用ノウハウにより空き家を賃貸物件や投資物件として利活用することが可能であり、各市区町村が抱える空き家問題に対して貢献している。また、空き家を所有する個人や法人に対して賃貸管理や運用支援サービスを提供し、物件が適切に維持管理されるよう支援することで、放置空き家の問題解決に直接的な効果を発揮することができる。さらに地域特性に合わせたリノベーションや入居者募集を行うことで地域住民を増やし、空き家問題の根本的解決にも資する。



（出所）総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

2. サステナビリティ活動

2-1 環境面での活動

(1) 環境に配慮した製品・サービスの提供

大和財託は持続可能な社会の形成に向けた製品・サービスの提供に注力している。特に同社はリノベーションを通じて既存建物の寿命を延ばし、環境負荷の軽減に貢献している。具体的には、リノベーションに特化した製品ライン「Z-RIZE」を開発し、現在までに中古一棟アパートを年間約 20 棟、中古区分マンションを年間約 120 戸を取り扱ってきた。同社のリノベーションでは、現在の賃貸需要に合わせた間取りへの変更や室内設備の刷新、外壁の塗装などを実施することで平均入居率約 30%だった物件をリノベーション後には 95%まで向上させるなど、建物寿命を延ばすだけでなく物件の付加価値も向上させている。また、リノベーションは新築建替に比べて CO₂ 排出量を 76%削減し、廃棄物も 96%削減できるとされている（リノベル株式会社、金沢工業大学、国土舘大学との共同研究による）。そのため、同社のリノベーション事業は単に建物の再生を目的とするだけでなく、持続可能な社会の実現に向けた取組みとしても、大きな意義を持っている。

また、同社が建築する物件は長期にわたり使用できるように設計されている。全ての木造物件において、劣化対策等級 3 を取得しているほか、公的機関に調査を依頼し建物に 10 年、地盤に 20 年の保証を付保している。また、耐火性、耐久性、親水性が高いサイディングを使用することで、メンテナンスの頻度を減らしつつ、長期間にわたって耐久性を維持する外壁を提供している。柱の間には筋交いを配置し、土台と基礎部分や部材同士は金属でしっかりと固定することで、耐震性を高めている。さらに、流行にとらわれないベーシックなデザインを採用することで、長期的に価値を保つ物件を提供している。

さらに、2024 年度以降の開発案件では、全ての物件に太陽光パネルを設置する計画を立てている。具体的には、2024 年度には約 180 棟、2025 年度には約 280 棟の建物に太陽光パネルを設置する予定であり、一棟あたり平均約 6,916kg の脱炭素効果が期待されている。そのほか、省エネ設備の付帯や、外壁塗装の工夫、再生材の使用など環境に配慮した新たな商品の開発を進めている。これらの取組みにより、同社は環境に配慮した持続可能な建築物の提供と、顧客に長期的に価値を提供できるサービスの両立を実現している。

<リノベーション前後の外観>



資料：同社提供資料

(2) 自社事業活動における環境負荷の低減

大和財託は、自社の事業活動においても環境負荷の低減に積極的に取り組んでいる。役員をトップに総務人事部が中心となった社内推進体制を構築し、SDGs 推進に向けた施策を展開している。これには、節電や節水運動といった啓発活動も含まれており、従業員一人ひとりが日常業務の中で環境意識を高める取組みが進められている。

CO₂ 排出量の削減に関しては、オフィス機能を持つ大阪本社では全ての電力を再生可能エネルギーから調達する体制を整えているほか、2024 年 9 月に移転した東京本社は ZEB Ready 認証を取得している。また、設備の導入時には省エネ効果の高い機器を選定し、例えば LED 照明の導入や採光を工夫することで、オフィス全体のエネルギー消費量を抑制している。さらに、営業活動においては社用車の利用を必要最低限にとどめ、可能な限り公共交通機関を利用する方針を徹底している。そのため、オフィスは公共交通機関の利用が容易なターミナル駅の駅前に立地しており、社員が環境に優しい交通手段を選びやすい環境が整えられている。

廃棄物の削減に向けては、事業活動から発生する廃棄物を厳格に分別して収集し、リサイクル業者に鉄やアルミなどの有価物を引き渡している。また、鉄や外壁サイディング、ボードなどの再利用可能な資材は積極的に再利用しているほか、設計・製造段階においても歩留まり率の向上を図るため、例えば商品を規格化することで端材の発生を抑えるなどの工夫が施されており、資源を有効活用することを目指している。さらに、品質管理部を設置することで不良率の低減に努め、廃棄物の発生を抑制している。

周辺環境に対しては、特に土地開発や造成工事において自然環境や生態系に悪影響を及ぼさないよう最大限の配慮を行っている。建設現場では、作業中に粉塵や悪臭が発生ないように放水やシート掛けを行うとともに 5S を徹底している。これにより、周辺住民や環境へ配慮しながらの建築活動を推進している。

グランフロント大阪（大阪本社）



資料：グランフロント大阪 HP

渋谷アクシュ（東京本社）



資料：渋谷二丁目アートプロジェクト

2-2 社会面での活動

(1) 住みやすい住環境の提供

大和財託は、入居者が快適で安全な暮らしを実現するための取組みを推進している。同社が提供する住居には、2口コンロや温水トイレ、オートロックのエントランス、宅配ボックスなどを備え入居者が快適に過ごせる住環境を提供している。また、同社は高い耐震性能を備えた住居を提供することで、入居者は地震や台風などの災害に対しても安心して暮らせる環境を享受できている。さらに、長期間美しさを保つ外壁や、ターゲットに合わせながらも流行に左右されないベーシックなデザインを採用するなど長期間にわたり住み続けられるように工夫が凝らされている。

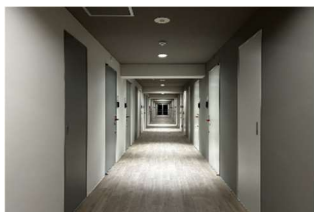
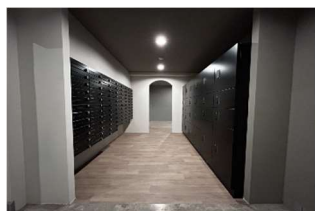
不動産投資においては、さまざまなニーズに対応した物件を提供している。例えば、木造アパートの「Z-MAISON」では、入念なエリア調査と賃貸管理業務で蓄積した入居者のニーズをもとに、間取りやデザイン、設備を最適化することで多くの入居者を集めている。また、「Z-RIZE」では中古物件を現在の需要に合わせて、競争力のある間取りへのリノベーションや設備の刷新をすることで、築年数が経過していても魅力ある物件に再生し販売している。RC造マンションの「Z-GRANDE」においても、堅固な構造と洗練されたデザインを兼ね備え、長期間住み続けられる住居を提供するとともに、投資家からも長期にわたり安定した収益を期待できる物件として支持されている。

土地活用では、外観や内装に関してオーナーの希望を聞きながら、入居者ニーズに合わせた提案をするなど柔軟な仕様検討が可能である。また、必ず土地診断を実施し、木造の特性を活かしたゆとりある空間設計が特徴の「SCENA Palazzo」や、都市部に立地し高級感ある鉄筋コンクリート造の「SCENA Grande」などオーナーと入居者双方のニーズを満たす物件を提供している。

実需用の物件としては、「ASUSHIA」という高機能・高品質でありながら手ごろな価格を両立した建売住宅を展開している。家族のニーズに応える高い居住性能を持ちながら、手に届きやすい価格帯で提供されており、多くの顧客に支持されている。また、「RENOSHIA」は、中古の戸建住宅や分譲マンションを買取り、リノベーションを施した上で販売するブランドであり、既存物件に新たな価値を付加することで顧客に魅力的な住まいを提案している。

これらの取組みを通じて、投資家やオーナーに対して長期的な価値を提供するだけでなく、入居者の快適な生活を支える住環境を創出している。

<競争力のある間取りへのリノベーションや設備の刷新を行った「Z-RIZE」>



資料：同社提供資料

(2) 働きがいを高める人材育成

大和財託は、従業員が自らのキャリアを築き、成長できる環境を提供することを重視しており、2022年には一般財団法人日本次世代企業普及機構が運営するホワイト企業認定「ゴールド」を取得した。2023年には2年連続の「ゴールド」を、2024年には最上位の「プラチナ」を獲得した。

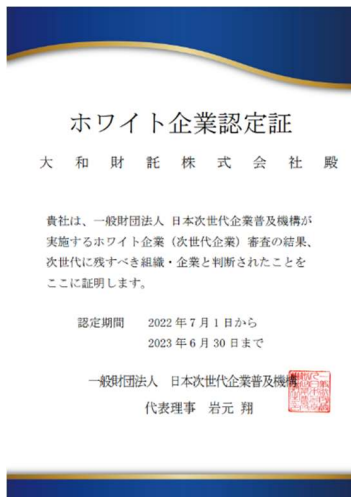
資格取得支援においては、一時金として10,000円から100,000円の資格取得報奨金制度を導入しているほか、資格取得に向けた社内勉強会も定期的を開催することで、従業員のスキルアップを後押ししている。2024年8月末現在までに、宅地建物取引士40名、マンション管理士1名、1級・2級施工管理技士24名、1級・2級建築士23名といった専門知識を持つ人材を育成しており、同社が顧客に対して提供する高いサービス品質に寄与している。

また、キャリア支援に関しては従業員一人ひとりに合わせた成長のロードマップを作成し、入社時から人材育成の体系を明示している。公平で明瞭な評価を実現するために、人事評価システムHRBrainを活用しながら期初に設定された目標に基づいて業績評価と行動評価を査定している。さらに、目標達成へのアドバイスや日々の相談をサポートするために隔週で上司との面談を実施しており、従業員の成長をサポートしている。

職務に応じた研修も充実しており、新入社員、中堅社員、幹部社員など階層別の研修プログラムを提供しているほか、業務マニュアルを作成し早期に業務スキルの取得ができる教育体制を整えている。また、従業員の日々の業務での改善提案を奨励しており、半期ごとにその提案を表彰する制度を設けている。実際に、従業員のうち78%が改善提案を行っており、現場からの意見を重視した企業文化が根付いている。

賃金や福利厚生の充実も同社の大きな特徴といえる。同業他社と比較して高い水準の固定給を設定しているほか、当期利益の45%を従業員に還元する方針のもと毎期賃金を増加させており、2024年度には平均10%の賃上げを実施した。また、家賃手当20,000円/月、地域手当30,000円/月などの各種手当を支給しているほか、契約保養所割引やレジャー利用割引（宿泊施設、ゴルフ施設、フィットネスクラブ）など充実した福利厚生制度も提供している。

<ホワイト企業認定>



資料：同社提供資料

(3) 雇用の多様化

大和財託は、雇用の多様化を推進しており性別、年齢、雇用形態における公平な取扱いを徹底している。まず、性別に関しては採用や昇進、賃金において男女の差別は一切なく 2024 年 8 月末現在の女性正社員は 61 名で全体の約 40%を占めている。また、リーダー職にも女性が選ばれており、工事現場でも女性が施工管理者として活躍している。さらに、対象女性従業員の 100%が育児休業を利用しているなど取組みが進められている。

年齢においては、定年年齢は 60 歳としながらも定年後は契約社員として 70 歳まで再雇用が可能な雇用体制を整備している。2024 年 8 月末時点で 60 歳から 64 歳 4 名、65 歳以上 1 名の従業員が再雇用されており、毎年双方の合意に基づいて雇用契約が更新されている。再雇用者は若手の指導など、体力に適した業務を担当しており年齢による賃金差別もない。

雇用形態に関しては、契約社員 24 名（60 歳以上の再雇用者を含む）と派遣社員 3 名、パート・アルバイト 2 名が在籍しており、雇用形態による賃金格差も存在しない。これにより同社は、多様なバックグラウンドを持つ従業員が安心して働ける環境を提供し、公平な機会を全ての従業員に提供している。

(4) “WORK AS LIFE”の実現

大和財託は、「WORK AS LIFE」として、仕事を人生の一部として捉える考え方を推進している。この考え方のもと、仕事の時間を楽しく充実したものにすることを重視しており、高い生産性を実現した結果として自然と労働時間が短くなるアプローチを採用している。

高い生産性の実現に向けては、コンサルタント 1 名に対して 2～3 名のバックオフィス担当者がサポートする組織体制を構築し業務運営の効率化を図っているほか、総労働時間の削減に向け各社員が社内全体で改善提案を行い、半期に一度その成果を表彰している。優秀な提案には金一封を贈呈し、社員のモチベーション向上を図っている。

さらに、DX 戦略部を組成し IT・システムの導入によって労働時間を大幅に削減している。具体的には、建築請求業務において kintone を活用することで、経理部門では月に 14 時間、建築部門では 4 時間の削減を実現している。加えて、反社チェックサービスの導入により月に 15 時間、Excel VBA を用いたリーディング条件確認書作成業務の自動化により月 57 時間、入居者からの相談業務に AI チャットロボットを導入することで、月に 87 時間の労働時間を削減している。ほかにも、退去報告や契約書作成業務の自動化、建築部門の発注納品検収作業の ANDPAD 導入など、各業務での RPA 導入により、労働時間の大幅な削減が進んでいる。また、キッティング業務に SetROBO システムを試験導入、ラベル貼付け業務にプリンターを導入することで、それぞれ月に 10 時間、5 時間の削減を実現している。これらの取組みにより、36 協定を遵守していることに加え、2022 年には「労働生産性/DX 部門」にて一般財団法人日本次世代企業普及機構のホワイト企業アワードを受賞した。

一方で、プライベートな時間を減らすということではなく、年間休日 120 日を確保するとともに、有給休暇取得率は 2023 年度の 58%から 2027 年度までに 65%まで、2030 年度までに 70%まで引き上げる目標を掲げている。また、就業規則には育児休業、産前産後休暇、介護休業などの制度を明記し、従業員が安心して利用できる環境を整えているほか、従業員の働き方に合わせて短時間勤務制度（9 時～16 時）を整備し多様な働き方をサポートしている。

(5) 従業員の安全と健康の確保

大和財託は、従業員の安全と健康の確保に向けた取組みを推進している。まず、労災の防止に関しては創業以来、休業を要する重大な労災が発生しておらず、安全な職場環境を維持している。また、夏場の熱中症対策や台風時の予防措置など気候や災害に対して日頃から注意喚起や対策を講じており、従業員の安全確保に努めている。さらに、2023 年より従業員および協力会社関係者を含む総勢 80 名が参加する安全大会を開催した。この大会では、チェックリストを作成し工事現場のパトロールを実施することで危険箇所を特定することや、外部講師を招いての安全対策講習に加えて、工事現場で使用される工具の安全な使用方法や安全対策グッズの共有も行っている。そのほか、ANDPAD を活用し現場の安全対策に関する意見を協力会社から収集できる仕組みを構築しており、協力会社と一体となった安全性向上に努めている。

ハラスメントの防止においては、就業規則にその防止を明記し毎週行われる全社ミーティングの中でハラスメント研修を実施している。加えて、管理職向けにも研修を別途実施し、全社的にハラスメントに対する意識を高めている。また、総務人事部内にはハラスメント相談窓口を設置しており、必要に応じて外部弁護士や公的機関への相談も可能な体制を整えている。

同社では、従業員の健康促進にも力を入れている。禁煙運動を推進しているほか、30 歳以上の従業員に対しては年 1 回の人間ドック受診費用を会社が負担している。家庭用常備薬の購入補助も行い社員の健康維持をサポートしている。大阪本社内にはトレーニングマシンを完備したフリースペースがあり、提携先のスポーツジムの 500 円/回で利用可能としている。これにより、筋トレやダイエットを実施する社員の割合は 46%に達している。さらに、全社的な方針として従業員の良好なメンタルヘルスの維持を掲げており、希望者には産業医との面談を可能にしている。その結果、創業以来メンタルヘルスが原因で休職した社員は 1 人も出ていない。

<全面禁煙を開始（プレスリリース）>



資料：同社提供資料

<大阪本社内のトレーニングマシン>



資料：同社提供資料

(6) 地域貢献・社会貢献

大和財託は、社会貢献・地域貢献を積極的に行っており、その活動が高く評価されている。まず、企業版ふるさと納税として岩手県紫波郡矢巾町に寄付を実施し、2023年にはその功績が認められ紺綬褒章を受賞したほか、同社代表が公益社団法人チャンス・フォー・チルドレンに寄付を行い2023年に紺綬褒章を受賞している。

また、未来図書館への支援として「未来パスポートプログラム」に参加しており、岩手県の中学校で社会人講師として講演を行っている。この取組みを通じて、若い世代への教育支援に貢献しているほか、未来図書館の冊子には同社記事が掲載されており、地域社会との繋がりを強めている。

さらに、同社が実施する「One Drink For The Future」プロジェクトでは、コーヒー1杯につき10円の募金を集め、2023年には総額121,332円を寄付していることや、同社代表のXにおける収益を認定NPO法人カタリバおよび日本赤十字社へ寄付することなどを通じ、社会的な支援活動を積極的に行っている。

加えて、山口県のバドミントン実業団「ACT SAIKYO」とトップスポンサー契約を締結しており、地域のスポーツ振興にも貢献している。同社は地域社会や広く社会全体に対する貢献を重視し、これらの取組みを通じて継続的な支援活動を展開している。



資料：同社提供資料

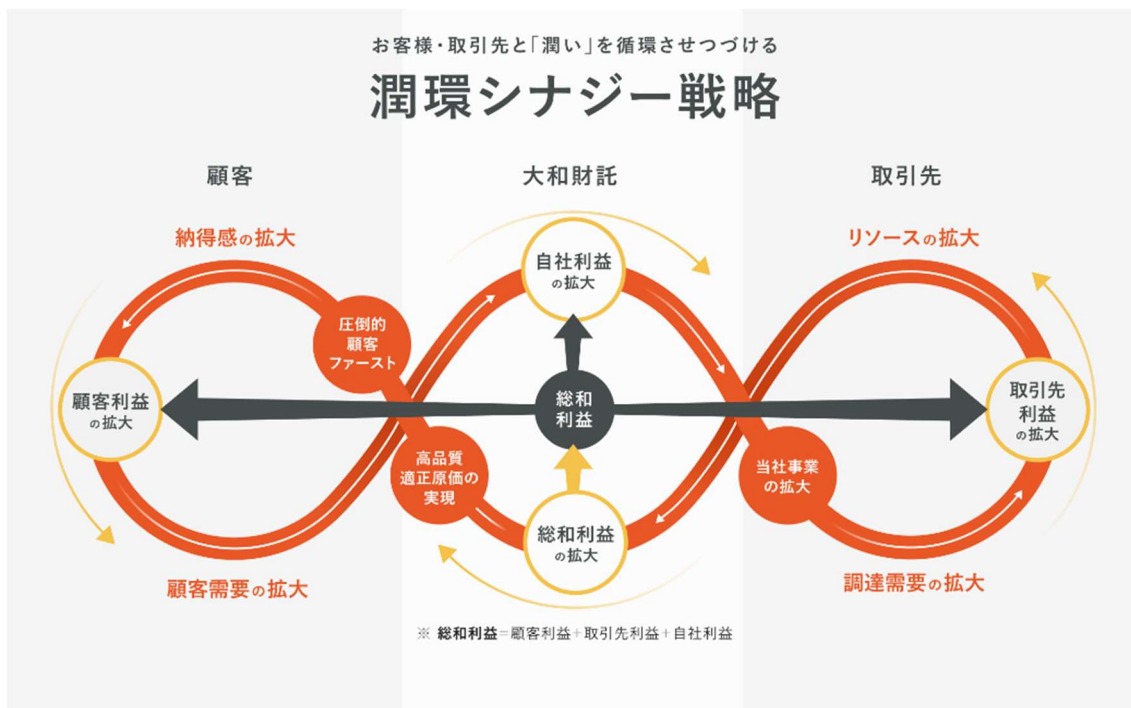
2-3 経済面での活動

(1) 潤環シナジー戦略

大和財託は、顧客利益、取引先利益、自社利益の総和利益を最大化する「潤環シナジー戦略」を推進している。まず、顧客利益に関しては垂直統合型のビジネスモデルを採用することで高い収益性を実現し、顧客に最大の価値を提供している。常に顧客ファーストの提案姿勢を持ち、メールマガジン、ブログ、SNS、書籍を通じて、初心者向けの基礎知識から専門的な内容まで実践に役立つノウハウを発信している。特に投資用不動産の販売では、SNS等を活用した実績が9割を超え、これまでに4,100件以上の相談実績を持つ。

取引先利益については、相談件数増加に伴う建築案件の増加で調達先や協力会社の利益を高めているだけでなく、年間計画に基づく一括発注を実施しており、安定した収入の確保や資材発注の際にスケールメリットを享受できるほか、納期を平準化することで余裕を持った人員計画を立てることができるなど、調達先や協力会社に安心感を与えている。また、月末締め翌月払い（出来高払）などの条件を整え、協力会社にとってもメリットのある取引環境を提供している。さらに、30～40社との協力体制を構築し、安全大会の開催やシステム活用による情報・知見の共有を通じて、コミュニケーションを活発化させることで強固なパートナーシップを築いている。

自社利益に関しては、創業以来増収増益を継続しており、創業11期で売上高155億円を達成するなど着実な成長を遂げている。2023年度までに合計約200棟を竣工し、842件の売買実績を持ち、632棟の物件を管理している。このように、顧客、取引先、自社の全てに利益をもたらす潤環シナジー戦略を通じて、同社はさらなる成長と発展を目指している。



資料：同社提供資料

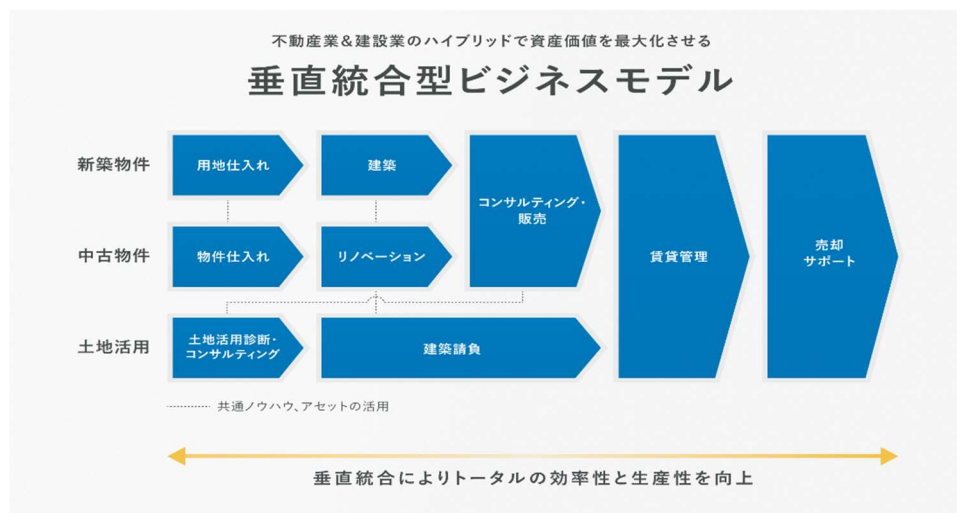
(2) 垂直統合型ビジネスモデル

大和財託は、川上から川下までを自社で垂直統合するビジネスモデルを採用し、効率性と生産性を高次元で両立させながら、顧客に対して最適なサービスを提供している。まず、建築部門においては自社で設計・施工を行うことで、建築・修繕コストを削減しているほか、断熱性、防音性、メンテナンス性などを左右する重要な部材には高品質な材料を採用し、高機能・高品質な物件を手ごろな価格で提供している。また、自社の熟練した建築士や施工管理技士が責任をもって品質管理を行うことで施工のクオリティを確保している。

コンサルティング・販売部門では、地域ごとの需要予測や賃料水準、入居者ニーズなどの情報に加えて投資に関する専門的なノウハウを蓄積している。他社にはない一棟物件のスペシャリストとして、同社の幅広い製品ラインナップから顧客の目的に合わせた提案をしているほか、法人設立や司法書士・税理士・金融機関などの紹介までトータルでサポートすることで、顧客がスムーズに投資を進められる体制を整えている。

賃貸管理部門では、仲介店舗を持たずに幅広く募集活動を展開していることに加え、日常的な営業活動だけでなく、一般的に仲介業者が負担する広告料の全額支払い、専用サイトによる情報提供を通じて仲介業者との強固なリレーションを構築することで、2024年8月末時点で6,732戸、2023年度には632棟を管理する中、98%を超える高い入居率を実現した。また、少ない投資で高いパフォーマンスを得るリフォーム・修繕工事ノウハウの活用により顧客の利益を最大化している。さらに、自社家賃保証サービス、独自の入居審査、弁護士との提携により、家賃滞納リスクを最小化し、2024年8月末時点で家賃回収率は99.76%に達している。加えて、24時間対応のコールセンター設置や月次の収支報告など、オーナーや入居者へのきめ細やかな連絡・対応を徹底しているほか、賃貸の目的に合わせた一般管理プランやサブリースプランも提供し、顧客のニーズに応じた柔軟な対応を行っている。

売却サポートにおいても顧客に物件を売って終わりではなく、購入後の運用から売却まで一貫して伴走する体制を整えている。このように、同社の垂直統合型ビジネスモデルは川上から川下まで最適なソリューションの提供を通じて、顧客の持続的な成長と満足度の向上を実現している。



資料：同社提供資料

3. 包括的分析

3-1 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

「UNEP FI コーポレートインパクト分析ツール」を用いて、大和財託の不動産業および建築業を中心に、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「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」、「気候の安定性」、「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。

3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定

大和財託の個別要因を加味して、同社のインパクトエリア/トピックを特定した。その結果、同社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「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」を、ネガティブ・インパクトとして「ジェンダー平等」、「年齢差別」を追加した。一方で、ポジティブインパクトのうち、同社の主要事業と直接関係のない「健康および安全性」、「エネルギー」、「健康と衛生」、「社会的保護」、「インフラ」を削除した。またネガティブ・インパクトのうち、エネルギー効率の欠如や混雑の誘発、文化遺産の損壊が発生するような建設・開発を行っていないため「エネルギー」、「移動手段」、「文化と伝統」を削除したほか、開発に伴う強制退去などを行っていないことから「住居」を、強制労働はないことから「現代奴隷」を、適切な賃金を支払っていることから「賃金」を、マイノリティへの人権侵害はないことから「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」を、違法開発や汚職事件のリスクはないことから「法の支配」を削除している。

<特定されたインパクトエリア/トピック>

インパクト カテゴリー	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	人格と人の安全保障	紛争					
		現代奴隷		●			
		児童労働					
		データプライバシー					
		自然災害		●		●	
	健康および安全性	—	●	●		●	
		資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水				
		食料					
		エネルギー	●	●			
		住居	●	●	●		
		健康と衛生	●				
		教育	●		●		
		移動手段		●			
		情報					
		コネクティビティ					
		文化と伝統		●			
		ファイナンス					
		生計	雇用	●		●	
			賃金	●	●	●	
			社会的保護	●	●		●
平等と正義	ジェンダー平等				●		
	民族・人種平等		●				
	年齢差別				●		
	その他の社会的弱者		●				
社会 経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		●			
		市民的自由					
	健全な経済	セクターの多様性					
		零細・中小企業の繁栄	●		●		
	インフラ	●					
経済収束	—						
自然 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		●	●			

3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

大和財託のサステナビリティ活動のうち、環境面においては、持続可能な社会の形成に資する製品・サービスが、**気候の安定性、資源強度、廃棄物**（ポジティブの増大）に該当するほか、自社事業活動のうち再生エネルギーの使用や省エネ設備の導入が、**気候の安定性、大気**に、周辺環境に配慮した土地開発や造成工事が**水域、土壌、生物種、生息地**に、建築資材のリサイクル推進や歩留まり向上に向けた取組みが、**資源強度、廃棄物**（ネガティブの低減）に資する取組みと判断される。

社会面においては、高機能、高耐震な住みやすい住環境の提供が、**住居**（ポジティブの増大）、**自然災害**（ネガティブの低減）に該当する。また、働きがいを高める人材育成が、**教育、賃金**（ポジティブの増大）、**社会的保護**（ネガティブの低減）に、雇用の多様化が、**雇用**（ポジティブの増大）、**社会的保護、ジェンダー平等、年齢差別**（ネガティブの低減）に資するほか、“WORK AS LIFE”の実現が、**健康および安全性、社会的保護**（ネガティブの低減）や、健康経営への取組みが、**健康および安全性**（ネガティブの低減）へ寄与している。

経済面においては、顧客利益、取引先利益、自社利益の総和利益を生む成長戦略のもと、川上から川下までを手掛ける垂直統合型ビジネスモデルの展開が、**零細・中小企業の繁栄**（ポジティブの増大）への貢献が認められると評価される。



3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法

「UNEP FI コーポレートインパクト分析ツール」を用いたインパクト分析結果を参考に、大和財託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、同社を取り巻く外部環境や地域特性などを勘案し、同社が環境・社会・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、同社の活動が、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、インパクトエリア/トピックとして特定した。

4. 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・経済に対して一定の影響が想定され、大和財託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


インパクトエリア/トピック	気候の安定性（ポジティブの増大）
テーマ	持続可能な社会の形成に資する製品・サービス
取組内容	2024 年度以降の建築物件全て（2024 年度は 180 棟、25 年度は 280 棟）に太陽光パネルを設置する計画、リノベーションによる CO ₂ 排出量削減（新築建替時比 ▲76%減）、中古アパート年間 20 棟・中古分譲マンション年間 120 戸のリノベーションを実施
SDGs との関連性	<p>7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。</p> <p>13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。</p>  
KPI（指標と目標）	① 2027 年度までに、環境に配慮した住宅を商品化し、2030 年度までに、累計 100 件建築する

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）
テーマ	自社事業活動における環境負荷の低減
取組内容	社内 SDGs 推進体制の構築、大阪本社および移転前の東京本社では全ての電力で再生可能エネルギーを使用、移転後の東京本社は ZEV Ready 認証取得、公共交通機関の利用促進
SDGs との関連性	<p>7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。</p> <p>11.6 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。</p> <p>13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。</p> 
KPI（指標と目標）	① 2025 年度までに、しずおか GX サポートなどを導入し自社 CO ₂ 排出量を可視化するとともに、2027 年度までに環境方針・年度目標を設定し、PDCA を回す体制を構築することで目標達成を推進する


4-2 社会面


インパクトエリア/トピック	住居（ポジティブの増大） 自然災害（ネガティブの低減）
テーマ	住みやすい住環境の提供
取組内容	2 ロコンロ・温水トイレ・オートロックなど入居者が快適に過ごせる住環境の提供、高い耐震性による自然災害に強い住居、長期間美しさを保つ外壁塗装や飽きにくいベーシックなデザインの採用
SDGs との関連性	<p>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。</p> <p>13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。</p>  
KPI（指標と目標）	① 2028 年度までに、快適性や耐震性が高い新商品を 1 件以上開発し、更なる付加価値を提供する

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）
テーマ	“WORK AS LIFE”の実現
取組内容	業務効率化による生産性の向上、効率的な組織体制の構築、DX戦略部の組成、IT 導入で労働時間を大幅削減、業務改善提案の表彰、有給休暇の取得推進、短時間勤務制度の整備
SDGs との関連性	8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。 
KPI（指標と目標）	① 2026 年度までに、SetRobo を正式導入し、PC キットング業務の自動化を実現することで 2023 年度比 120 時間/年の労働時間を削減し業務効率化を図る ② 2027 年度までに、有給休暇取得率を 65%まで引き上げ、2030 年度までに 70%まで引き上げる

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）
テーマ	従業員の安全と健康の確保
取組内容	休業を要する重大な労災は創業以来発生していない、夏場の熱中症対策および災害に対する予防措置、2023 年度より協力会社と安全大会を実施、全社ミーティングや研修によるハラスメント防止への啓発活動および総務人事部内にハラスメント相談窓口の設置、勤務中の禁煙活動、人間ドックの受診促進、家庭内常備薬の購入補助、本社内にトレーニングマシンを完備、産業医との面談体制の構築
SDGs との関連性	8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。 
KPI（指標と目標）	① 今後も休業を要する重大な労災の発生件ゼロを維持する

4-3 経済面

インパクトエリア/トピック	零細・中小企業の繁栄（ポジティブの増大）
テーマ	潤環シナジー戦略
取組内容	垂直統合型のビジネスモデル、顧客ファーストな提案姿勢、SNSなどを活用した情報発信などによる顧客利益、年間計画に基づく一括発注や出来高払の整備、建設協力体制の構築などによる取引先利益および自社利益の最大化を目指す成長戦略
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、技術向上およ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）	① 2026年度までに、顧客からの累計相談件数 5,000 件達成し、2030年度までに、顧客からの累計相談件数 8,000 件達成する（年間 600 件ペース） ② 2030年度までに、毎年 30 回以上、価値のある新規情報をステークホルダーに対して対外リリースにて発信する

インパクトエリア/トピック	零細・中小企業の繁栄（ポジティブの増大）
テーマ	垂直統合型ビジネスモデル
取組内容	<p>自社設計・施工による建築・修繕コストの削減、高機能・高品質と手ごろな価格の両立、中長期で競争力を確保する物件、自社の熟練した建築士や施工管理技士による品質管理、地域ごとの需要予測や賃料設定、一棟物件のスペシャリストとしてのノウハウを保有、法人設立や司法書士・税理士・弁護士の紹介および融資プランと金融機関の紹介までトータルでサポート、6,732戸（2024年8月末時点）・632棟（2023年度）を管理、98%超と高い入居率で顧客の利益を最大化、自社家賃保証サービス、独自の入居審査、弁護士との提携による家賃滞納リスクの最小化、24時間対応のコールセンター設置や月次の収支報告などオーナーや入居者へのきめ細やかな連絡・対応、賃貸の目的に合わせた管理プラン、購入後の運用から売却まで伴走</p>
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、技術向上およ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 2025年度までに累計500棟、2028年度までに累計1,000棟、2030年度までに累計1,500棟の物件を施工する</p>

5. 地域経済に与える波及効果の測定

大和財託は、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、2030 年の売上高を 1,040 億円に、従業員数を 890 人にすることを目標とする。

同社の主な営業拠点が立地する各都府県の産業連関表を用いて、地域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、大和財託は、地域経済全体に年間 1,312 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

大和財託では、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、取締役管理本部長 寺川剛史氏を中心に、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エリア/トピックや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、取締役管理本部長 寺川剛史氏が統括責任者となるとともに、総務人事部が中心となり、KPI 達成のために必要な施策の検討、目標達成のための進捗管理等を行い、PDCA を回していく。総務人事部で検討した内容は、部署ごとの勉強会やミーティング、社内の掲示板や回覧等を通じて全従業員に周知・浸透させ、KPI の達成に向けて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	取締役管理本部長 寺川 剛史
担当部署	総務人事部

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 の達成および進捗状況については、静岡銀行と大和財託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 達成に必要な資金およ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、静岡銀行と大和財託が協議の上、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大和財託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。

<評価書作成者および本件問合せ先>

一般財団法人静岡経済研究所

調査部 研究員 駒野峻大

〒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