この世界で。
この街で。
このじぶん。
YMfg

山口銀行 News Release

２０２４年８月９日

各　位

株式会社　山口銀行

株式会社田村ビルズグループとの「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」契約の締結について

山口銀行（頭取 曽我 徳將）は、株式会社田村ビルズグループ（山口県山口市 代表取締役 田村 伊幸）と「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」契約を締結し実行いたしましたので、下記のとおりお知らせします。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスとは、お客さまの企業活動が社会・環境・経済にもたらすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に特定・評価し、お客さまの企業活動を通じたポジティブな影響の創出・継続、ネガティブな影響の抑制・緩和の支援を目的とする融資商品となります。

当行は、地域金融機関としてＳＤＧｓ/ＥＳＧへの取り組みを強化し、様々な事業活動を通じて、多様な課題の解決に取り組み、地域の価値向上を実践していくことにより、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

記

１．企業概要

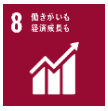
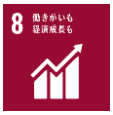
企業名	株式会社田村ビルズグループ
所在地	山口県山口市黒川４００－１
代表者	田村 伊幸
業種	不動産関連業、環境リサイクル事業
サステナビリティ向上に向けた取り組み等	当社は「ともに豊かに」の経営理念のもと、以下の６つの重点領域を特定し、各領域でコミットメントや目標を掲げ、その達成に向けた活動を行っています。 ①持続的な成長を可能とする高い収益性 ②人として、またビジネスパーソンとしての成長を促す教育性 ③すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ④環境への配慮 ⑤コミュニティとの共存・共栄 ⑥全従業員の物心両面の幸福

２．ローン概要

契約日	２０２４年８月９日
融資金額	３億円
期間	１０年

３．目標とＫＰＩ

ポジティブインパクトの創出・継続、ネガティブインパクトの抑制・緩和の状況を測定・管理できるよう以下のＫＰＩを設定しております。

NO.	コア・インパクト	目標・KPI	KPI 達成に向けた 具体的な取り組み	インパクトの種類 関連する SDGs
1	空き家問題 への貢献	【空き家再生年間２００件】 ・空き家問題解決に資する再生住宅取組件数	・２０２４年５月期１１４件、２０２３年５月期１３７件を再生住宅として取り組み ・中古住宅を積極的に仕入れてリフォームを行い、新たに再生住宅（リフォーム済み住宅）として市場へ供給する ・地域の空き家を再生することで、安全上、景観上の地域課題の解決に寄与するとともに、住宅の長寿命化・有効利用に貢献する ・新築住宅に比べて安価な住宅購入を可能にすることで、子育て世代の１次取得層のニーズに応え、地域への定着を促進する	【社会面】 「健康及び安全性」「住居」における**ＰＩ**の創出・継続 【環境面】 「資源強度」における**ＰＩ**の創出・継続
2	従業員教育の 充実	【宅地建物取引士取得率５０％】 ・不動産仲介店舗の営業社員の宅地建物取引士取得率	・現状のエージェント数における宅地建物取引士資格の取得率は３６％ ・資格取得における入学費用・授業料を半額会社負担として、資格取得を推進していく	【社会面】 「雇用」における**ＰＩ**の創出・継続 
		【研修費２０２４年５月期比１０％増】 ・従業員の研修費用増加率	・２０２４年５月期の研修費は６２百万円 ・従業員からの要望を加味しながら、会社が定める推奨資格（宅建士、賃貸管理士、簿記、施工管理等）を拡大し、研修費用を補助する	
3	地域雇用への 貢献	【新規採用者数年間３０名】 ・新卒採用、キャリア採用による採用者数	・毎期平均１０～１５名前後を新卒採用している ・インターンシッププログラムの導入や積極的なＳＮＳの活用による採用活動により、広域から山口県への就職を可能にする ・従業員満足度を高めることで、リファラル採用を強化する ・経営層による採用活動への強いコミットメントにより、応募者へのアピール度を高める	【社会面】 「雇用」における**ＰＩ**の創出・継続 
4	不動産流通の 促進	【不動産ファンド累計１０件組成】 ・地域課題、地域活性化に資する不動産ファンド組成件数	・ぶちええ山口ファンド名で第２号までの組成実績がある ・高額な不動産を小口化することで、不動産流通を促進し、地域活性化に資するファンドの組成を行い、不動産を保有する中小事業者を支援する	【経済面】 「零細・中小企業の繁栄」における**ＰＩ**の創出・継続
		【不動産情報ＭＡＰシステムスモーラ累計１００社契約】 ・住宅メーカー、不動産仲介会社等におけるスモーラ（不動産情報ＭＡＰシステム）契約先数	・現状、１年間で４５社の契約実績 ・デジタルとアナログを融合した新しい不動産テックサービスとして、地域の不動産情報を深堀した情報を提供していく	
5	高品質な住宅の提供	【新築住宅における太陽光発電システム採用率・長期優良住宅認定率１００％維持】 ・太陽光発電システムを標準装備した新築住宅の採用率 ・長期優良住宅の認定率	新築住宅における太陽光発電システムの採用率、長期優良住宅の認定率は１００％（２０２４年５月期） ・良質な住宅を地域に供給するため、建売住宅の全棟を長期優良住宅の認定を受けて提供していく ・太陽光発電システムを標準装備とすることで省エネ住宅化を推進していく	【社会面】 「自然災害」「健康及び安全性」「住居」における**ＰＩ**の創出・継続 【環境面】 「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」における**ＰＩ**の創出・継続

6	廃棄物の削減	【受入廃棄物（①廃木材、②廃石膏ボード、③廃プラスチック類）のリサイクル率１００％維持】 ・建築・不動産事業で発生した廃棄物における環境リサイクル事業部門でのリサイクル率	・現状においても自社廃棄物のリサイクル率は１００％ ・自社廃棄物を含めた適正処理・リサイクルを推進することで、地球環境の保全に貢献する	【環境面】 「廃棄物」におけるＮＩの抑制・緩和

4.　山口フィナンシャルグループのマテリアリティ

山口フィナンシャルグループは、持続可能な社会の実現に貢献していくために、「グループサステナビリティ方針」を策定し、この方針に基づき、重点的に取り組むべきＥＳＧ課題である「マテリアリティ」を特定しております。本件は、１２のマテリアリティの中で①～④「地域社会・経済活性化への取り組み」、⑤～⑦「環境保全への取り組み」の実現に資する取り組みです。

地域社会・経済活性化への取り組み	①人口減少・少子高齢化への対応 ②地域におけるイノベーション創出、地域産業の成長サポート ③地域コミュニティとの連携強化 ④商品・サービスの安全性と品質向上	環境保全への取り組み	⑤省資源・省/創エネルギーへの対応 ⑥大気汚染・気候変動への対応 ⑦環境に配慮した商品・サービス開発
役職員全員の働きがいへの取り組み	⑧人材育成・研修機会の創出 ⑨安心・安全な労働環境作り ⑩多様な人材の活躍（ダイバーシティ＆インクルージョン）	強固な経営基盤づくりへの取り組み	⑪ガバナンス体制・内部統制の強化 ⑫経営の透明性向上と説明責任

以　上

【本件に関するお問合せ先】
事業性評価部　ソリューション推進グループ
担当：中原・江藤　ＴＥＬ：０８３－２２３－３４４８

田村ビルズグループ
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024 年 8 月 9 日

YMCC
YM CONSULTING CORPORATION
ワイエムコンサルティング株式会社

【原則に基づく評価実施】

ワイエムコンサルティングは、山口銀行が田村ビルズグループに対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたって、田村ビルズグループの事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブインパクト、ネガティブインパクト）を分析・評価した。

この分析・評価は国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び ESG 金融ハイレベル・パネル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取りまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則ったうえで、ワイエムコンサルティングが開発した評価体系に基づいている。

目次

Ⅰ. 会社概要 3
Ⅰ-1. 田村ビルズグループについて 3
Ⅰ-2. 事業内容 5
Ⅱ. サステナビリティ活動 9
Ⅱ-1. 社会面での活動 9
Ⅱ-2. 経済面での活動 10
Ⅱ-3. 環境面での活動 10
Ⅲ. インパクトの特定・評価 11
Ⅲ-1. バリューチェーン分析 11
Ⅲ-2. インパクトレーダーによるマッピング 12
Ⅲ-3. インパクトの特定 15
Ⅲ-4. インパクトニーズの確認 17
Ⅲ-5. 山口銀行の方向性との整合性 17
Ⅲ-6. インパクトの評価 18
Ⅳ. 目標・KPI 19
Ⅳ-1. インパクトおける KPI 設定 19
Ⅴ. モニタリング 20
Ⅴ-1. インパクトの管理体制と開示方法 20
Ⅴ-2. 銀行によるモニタリング 20

Ⅰ.会社概要

Ⅰ-1. 田村ビルズグループについて

田村ビルズグループ（以下、「同グループ」という）は、1879 年に田村伊右エ門が食料品店として田村屋を創業。1972 年1月に田村建材株式会社を設立し、現在は、グループ会社 6 社で構成され、建築・不動産事業、環境リサイクル事業の 2 つのセグメントで事業運営を行っている。

経営理念である“「ともに豊かに」全従業員の物心両面の幸福を追求するとともに、地域・業界の進歩・発展に貢献する”企業を目指し、6 つの重点領域（①持続的な成長を可能とする高い収益性、②人として、またビジネスパーソンとしての成長を促す教育性、③すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性、④環境への配慮、⑤コミュニティとの共存・共栄、⑥全従業員の物心両面の幸福）を特定し、各領域でコミットメントや目標を掲げ、その達成に向けた活動を行っている。

◆田村ビルズグループ基本情報

創　　業	1879 年
グループ会社	◇株式会社田村ビルズグループ 主な事業 ： グループ会社の事業展開を行うためのサポートならびに管理業務 ◇株式会社田村ビルズ 主な事業 ： 中古不動産売買仲介事業、賃貸管理事業、戸建分譲事業、新築・リフォーム事業、足場工事業、投資用アパート企画・販売事業、賃貸仲介、不動産テック、カフェ＆バー ◇株式会社ふたば不動産 主な事業 ： 不動産売買、中古不動産買取再販事業、賃貸仲介、管理事業 ◇株式会社アービックマネジメント 主な事業 ： 不動産管理業 ◇タムラエンバイロ株式会社 主な事業 ： 産業廃棄物処理業 ◇有限会社キャロットたむら 主な事業 ： 産業廃棄物処理業
売上高	6,758 百万円（グループ全体・2024 年 5 月期）
資本金	171 百万円（グループ全体）
従業員数	248 名（グループ全体・2024 年 5 月 31 日時点）

◆グループ中核会社基本情報

会　社　名	株式会社田村ビルズグループ
設立年月日	平成 26 年 1 月 1 日
所　在　地	山口本社 ： 山口県山口市黒川 400－1 福岡本社 ： 福岡県福岡市中央区大名 2 丁目 6－50 福岡大名ガーデンシティ
代　表　者	代表取締役 田村 伊幸

◆社是・経営理念

社　　是	心を高める、経営を伸ばす
経営理念	「ともに豊かに」全従業員の物心両面の幸福を追求するとともに、地域・業界の進歩・発展に貢献する

6 つの 重点領域	・持続的な成長を可能とする高い収益性 ・人として、またビジネスパーソンとしての成長を促す教育性 ・すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ・環境への配慮 ・コミュニティとの共存・共栄 ・全従業員の物心両面の幸福

◆沿　革

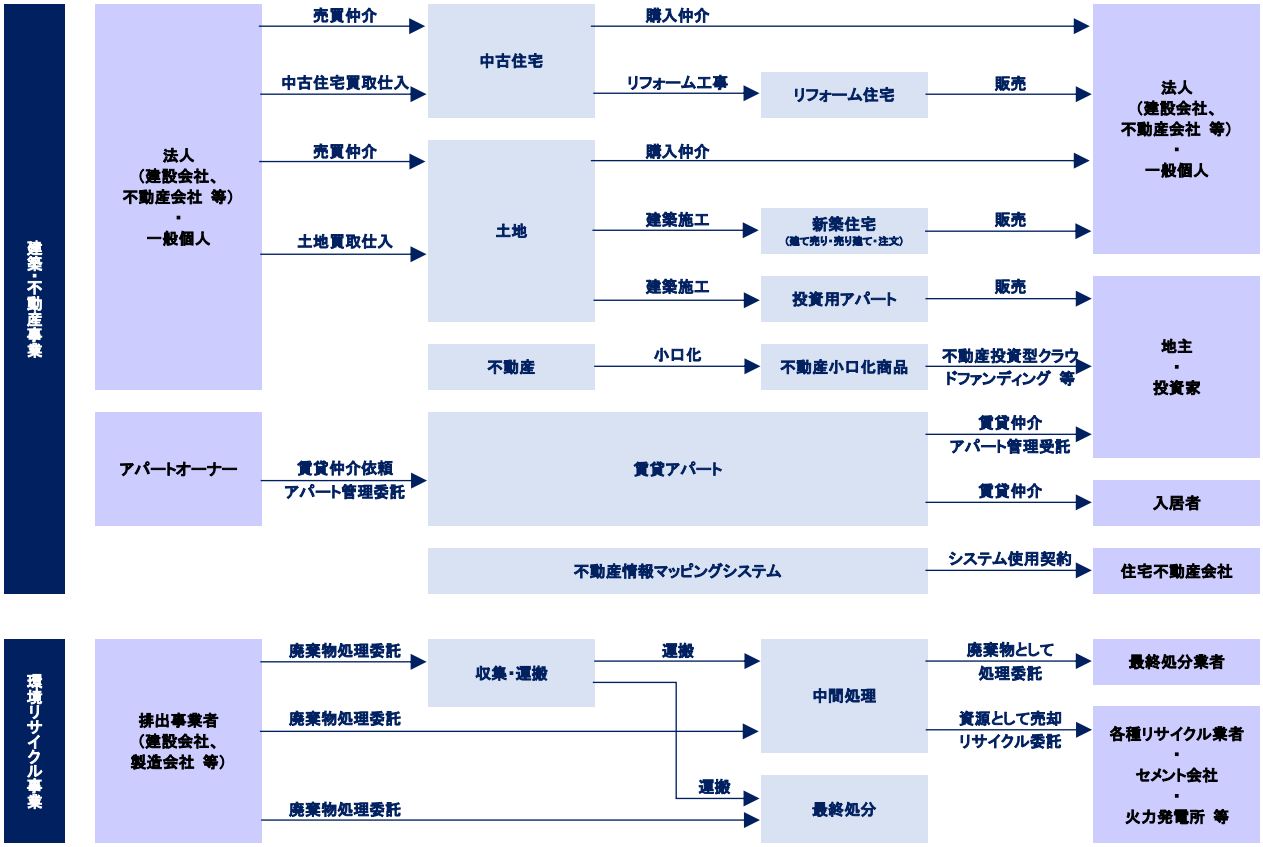
1972 年 1 月	田村建材株式会社を設立（三隅本店、長門支店、油谷支店）
1986 年 5 月	三隅食品を完全子会社化し、長門市内のショッピングセンターにて食品販売事業開始
1992 年 1 月	田村建材株式会社山口店を開設、足場工事業を開始
1992 年 10 月	長門市で産業廃棄物安定型最終処分業の許可を取得し、産業廃棄物処理業を開始
1999 年 10 月	長門市で産業廃棄物中間処理業の許可（石膏ボード破砕）を取得
2001 年 5 月	長門市で産業廃棄物中間処理業の許可（木くず破砕）を取得
2003 年 12 月	山口市で産業廃棄物中間処理業の許可（混合廃棄物選別・破砕・圧縮）を取得
2005 年 1 月	タムラエンバイロ有限会社を設立し、産業廃棄物中間処理業を開始（田村建材株式会社から山口市の産業廃棄物中間処理施設を譲受）
2005 年 10 月	有限会社キャロットたむらを設立
2005 年 12 月	タムラエンバイロ有限会社をタムラエンバイロ株式会社へ商号変更
2007 年 1 月	有限会社キャロットたむらが産業廃棄物処分場許可を取得すると同時に、田村建材株式会社の産業廃棄物処理事業を譲受
2007 年 2 月	タムラエンバイロ株式会社が、宅地建物取引業許可取得
2007 年 3 月	タムラエンバイロ株式会社が、一般建設業許可（とび・土工工事業）を取得
2007 年 5 月	タムラエンバイロ株式会社が、ハウスドゥ山口平川店を開設
2010 年 6 月	タムラエンバイロ株式会社が、ハウスドゥ宇部店を開設
2011 年 3 月	三隅食品を解散し食品事業から撤退
2014 年 1 月	株式会社たむらホールディングスを、持株会社として設立
2014 年 6 月	新築戸建ての建売事業を開始
2014 年 6 月	中古住宅買取再販事業を開始
2014 年 11 月	田村建材株式会社が不動産事業開始（タムラエンバイロ株式会社から事業を承継）
2017 年 1 月	田村建材株式会社を、株式会社田村ビルズへ称号変更
2018 年 4 月	株式会社みんなのショクバを、株式会社たむらホールディングスが4社で共同設立しその一部を出資する
2019 年 9 月	収益不動産の保有を本格的に開始すると同時に賃貸管理事業を開始
2019 年 12 月	株式会社山口住宅（現　株式会社ふたば不動産に合併し解散）を完全子会社化し、複数の収益不動産を所有
2020 年 2 月	有限会社双葉不動産（現　株式会社ふたば不動産）を完全子会社化し、萩・長門地区で不動産事業を開始
2021 年 6 月	株式会社 LFB アパートメントを設立し、アパート販売事業を開始、同時に LFB 賃貸山口本店を開設

2021 年 6 月	「LFB 賃貸」ブランドを立ち上げ、LFB 賃貸山口本店、LFB 賃貸宇部店、LFB 賃貸山口東店を開設
2022 年 6 月	株式会社みんなのショクバを、株式会社たむらホールディングスが全株取得し、完全子会社化
2022 年 10 月	株式会社たむらホールディングスを株式会社田村ビルズグループへ商号変更
2022 年 11 月	株式会社みんなのショクバを株式会社 TB デジタルへ商号変更
2022 年 12 月	株式会社エコハウスを完全子会社化し、注文住宅事業を強化
2023 年 5 月	株式会社田村ビルズで不動産情報 MAP システム「スモーラ」を開発し不動産テック事業としてサービス提供を開始
2023 年 5 月	株式会社アービックマネジメントを完全子会社化し、北九州市で賃貸管理事業を強化
2023 年 5 月	株式会社 LFB 賃貸を株式会社田村ビルズへ合併
2023 年 10 月	株式会社田村ビルズグループ福岡本社設立
2023 年 12 月	山口県知事第一号許可として、不動産特定共同事業法の許可取得
2023 年 12 月	株式会社エコハウスと株式会社 TB デジタルを株式会社田村ビルズへ合併

Ⅰ-2. 事業内容

同グループは、建築・不動産事業、環境リサイクル事業の 2 つセグメントで事業運営を行っている。各セグメントにおけるグループ会社の位置づけは、株式会社田村ビルズグループ（以下、「同社」という）が全体の経営マネジメント及び経理・総務等のバックオフィスを担い、建築・不動産事業を田村ビルズ、ふたば不動産、アービックマネジメントが展開し、環境リサイクル事業をタムラエンバイロ、キャロットたむらが展開している。同グループの主要なビジネスモデル及び詳細な事業内容は以下の通り。

◆ビジネスモデル



（1）建築・不動産事業

① 不動産売買仲介事業

ハウスドゥのフランチャイズとして山口県内 5 店舗、福岡県 2 店舗、熊本県 1 店舗の計 8 店舗を運営。不動産の売買・仲介及びそれに付帯するサービスの提供をワンストップで行っている。

◆山口県内 5 店舗

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

② 中古住宅買取再販事業

自社ブランド「LFB再生住宅」として事業を展開。中古戸建住宅及び中古区分マンションを購入し、リフォーム工事をして付加価値を付けた後に販売している。

◆LFB 再生住宅

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

③ 新築事業

「建て売り」事業、「売り建て」事業、「注文」事業を展開。「建て売り」、「売り建て」事業は自社ブランド「LFB 住宅」として展開し、「注文」事業はユニバーサルホームのフランチャイズとして展開している。

◆LFB 新築住宅

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

④ 投資用アパート販売事業

自社ブランド「LFB アパートメント」として事業を展開。投資家等へ販売している。

◆LFB アパートメント

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

⑤ 賃貸仲介・賃貸管理事業

山口県内 4 店舗において自社ブランド「LFB 賃貸」で展開し、それに付帯するサービスをワンストップで提供している。

◆LFB 賃貸

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

⑥ 足場・建築事業

リフォーム工事、建築施工時の架け払い工事を山口県内建設会社から請け負う足場工事を主体としている。

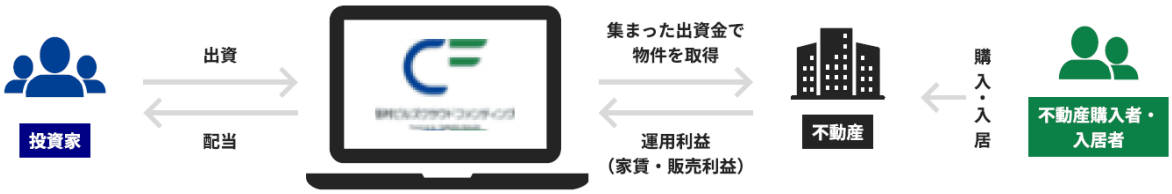
◆足場工事

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

⑦ 不動産ファンド事業

不動産特定共同事業法に基づき許可を取得し、対象不動産を小口化して不動産投資型クラウドファンディングサービスなどで、投資家の資産運用を行っている。

◆田村ビルズクラウドファンディング



（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

⑧ 不動産テック事業

「スモーラ」のサービス名で、サブスクリプション型サービスとして不動産会社や住宅会社などの同業他社に不動産情報 MAP システムを販売している。

◆不動産情報 MAP システム「スモーラ」

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

⑨ その他事業

収益不動産を長期保有し、安定収益を得る不動産投資事業を行っている。また、ブランディング向上、顧客接点の多様化の場として、「LFB カフェ」の店名でカフェ事業を行っている。

(2)環境リサイクル事業

① 産業廃棄物収集運搬及び処理・リサイクル事業

建設現場から発生する建設廃棄物の収集運搬および処理を行っている。適正処理を行うだけでなく、廃石膏ボードリサイクルプラント、木くずリサイクルプラント、廃プラスチックリサイクルプラントなど、山口県内トップクラスの各種リサイクルプラントを保有し、可能な限りリサイクルを志向している。

また現状リサイクルが難しい廃棄物に関しても、山口県内最大規模の最終処分場を有しているため、最後まで適切に処分することができる。

◆環境リサイクル事業内容

（出所 ： 同グループのホームページより一部抜粋）

Ⅱ. サステナビリティ活動

Ⅱ-1. 社会面での活動

(1)高品質な新築住宅の提供

外観、内装、エクステリア等すべての要素においてこだわり抜いたデザインはもちろん、耐震等級 3＋直下率 65%以上の高耐震、高耐久、高気密な性能で長期優良住宅を実現しており、最長 60 年の長期保証を提供している。

(2)空き家問題の解決

山口県内で増加傾向にある空き家は、地域の景観や衛生面、安全面を損なう恐れがあり、社会問題となっている。同グループでは、中古住宅買取再販事業において、空き家を買い取り、リフォームを施して再生住宅として販売し、空き家問題の解決に取り組んでいる。

(3)地域雇用への貢献

2007 年に新卒採用を開始して以降、一年も欠かすことなく採用活動を続けている。「どこで」ではなく、「だれと働くか」を重要視した採用活動を行い、福岡、熊本、佐賀、広島など、県外出身の従業員が多く在籍しており、地域雇用への貢献につながっている。

(4)従業員の幸せの為の福利厚生

人材育成を重視し、フィロソフィミーティングやルーキーミーティング、営業スキルアップ研修、ロールプレイング研修等の社内研修や新入社員研修、幹部候補生スクール、リーダー養成研修等の外部研修など、研修プログラムを充実させている。また、従業員の自己啓発を支援し、会社が定める資格について、資格取得に向けた入学費用・授業料等を会社が一部補助している。

(5)PBL 活動の協力パートナー企業としての参加

大学と企業が連携し、地域の課題を解決するために取り組む PBL 活動に協力パートナー企業として参加している。2021 年より山口県立大学の学生と連携し、学生が主体となって事業を進めることで、課題解決能力・企画運営能力等を発揮できる実践的な人材の育成するための学ぶ場を提供している。

(6)生活や文化に関する情報の発信

「ライフ＝人生」を応援することをテーマに YouTube を制作している。毎回、住宅からファッション、SDGsなど、生活や文化に関わるゲストを迎え、素敵なライフを応援する番組を発信している。

(7)地域にサードプレイスを提供

山口県山口市の中心商店街に「LFB カフェ」を運営。カフェとしての利用だけでなく、地域コミュニティの活性化を目的として音楽やアート、写真、ファッションなど魅力的なカルチャーの展示・発信をしている。

Ⅱ -2. 経済面での活動

(1)地域活性化や社会貢献につながる田村ビルズクラウドファンディング

不動産投資型クラウドファンディングサービスにおける対象不動産は、空き家再生や街並み保全などの社会課題に貢献するものもあり、また、高額な不動産を小口化することで、滞りがちな不動産流通を促進している。

(2)不動産情報 MAP システム「スモーラ」の提供

スモーラは不動産情報をわかりやすく地図上に可視化したツールであり、山口県内の不動産情報の過去3年間の相場や過去売買事例、学校区、ハザード情報、用途地域、行きたい場所までの徒歩・車での距離等が集約されている。

不動産の査定や売買の際、様々なサイトや役所に出向いて情報収集する必要があるが、スモーラを活用することによって、WEB 上に存在する様々な不動産情報を簡単に集めることができ、不動産業者や住宅会社等の同業他社における業務の効率化につながっている。また、商談時において、顧客が欲しい情報をすぐに提供でき、不動産購入の一助となるツールとなっており、地域の不動産流通の促進に寄与している。

Ⅱ -3. 環境面での活動

(1)太陽光発電システムの標準装備

新築住宅は、標準で太陽光発電システムを採用しており、環境に考慮した住宅となっている。

(2)GHG排出量の抑制・廃棄物の削減

廃プラスチックの処理、木くずの処理、石膏ボードの処理は山口県内において長年トップクラスの処理量を誇り、廃プラスチックは助燃剤として、木くずは粉砕チップ化して石炭の代替燃料として、石膏ボードはセメント原料としてセメントメーカーや火力発電所等へ提供し、可能な限りリサイクルを志向している。廃棄物を資源と捉え、エネルギー利用や別の製品として再び活用することで、GHG排出量の抑制や廃棄物の削減に貢献している。

Ⅲ. インパクトの特定・評価

Ⅲ-1. バリューチェーン分析

前段までの内容で、同グループの事業内容及びサステナビリティ活動について詳しく理解を進めてきた。これらの内容を踏まえた上で、以降の段では同グループの事業活動が社会・経済・環境にもたらすインパクトを特定し、評価していく。

そのためにまず、同グループのバリューチェーンを把握し、同グループの事業活動と関連する業種を国際標準産業分類における業種コードで整理する。

同グループは建築・不動産事業として、リフォーム工事や住宅の設計・施工、土地や新築・中古住宅の売買・仲介を行っており、環境リサイクル事業では、建設廃棄物の収集運搬および処理、リサイクル、最終処分を行っている。そのため、同グループの事業における業種を、「4100:建築工事業」、「6820:料金制または契約制による不動産業」、「3811:非有害廃棄物収集業」、「3821:非有害廃棄物処理・処分業」、「3830:材料再生業」と定義した。

川上の事業の業種については、建築・不動産事業は、リフォーム工事や住宅の設計・施工をする際の取引先が建築用資材販売を行う卸売業者や設備工事業者となることから、「1622:建築用木材及び建具製造業者」、「4322:配管・暖房・空調設備工事業」、「4663:建築材料、金物類及び配管・暖房設備器具卸売業」と定義した。土地や新築、中古住宅の売買・仲介をする際の取引先は、同グループの事業と重なる業種であるため、川上の事業の業種としては定義しないこととした。環境リサイクル事業における主な取引先は、建設会社や解体業者となるため、「4290:その他の土木工事業」、「4311:解体業」と定義した。

川下の事業の業種については、建築・不動産業は、同グループの事業、川上の事業と取引先が重なる業種や主要な販売先となる一般個人は定義しないこととし、アパートオーナー等の業種である「6810:自己所有物件または賃貸物件における不動産業」を定義した。環境リサイクル事業においては、中間処理したものをセメントメーカーや火力発電所等へ提供しているため、「2394:セメント、石灰及び製造業」、「2395:コンクリート製品、セメント製品及び石膏製品製造業」、「3510:発電・送電・配電業」と定義した。

◆バリューチェーン

	川上の事業	同グループの事業	川下の事業
建築・不動産事業	（業種コード:業種） 1622:建築用木材及び建具製造業 4322:配管・暖房・空調設備工事業 4663:建築材料、金物類及び配管・暖房器具卸売業	（業種コード:業種） 4100:建築工事業 6820:料金制または契約制による不動産業	（業種コード:業種） 6810:自己所有物件または賃貸物件による不動産業
環境リサイクル事業	（業種コード:業種） 4290:その他の土木工事業 4311:解体業	（業種コード:業種） 3811:非有害廃棄物収集業 3821:非有害廃棄物処理・収集業 3830:材料再生業	（業種コード:業種） 2394:セメント、石灰及び石膏製造業 2395:コンクリート製品、セメント製品及び石膏製品製造業 3510:発電・送電・配電業

III -2. インパクトレーダーによるマッピング

バリューチェーン分析によって確認した同グループの事業活動と関連する業種について、UNEP_FI が提供するインパクトレーダーを使用し、各インパクトトピックにおけるポジティブインパクト（以下、「PI」という）、ネガティブインパクト（以下、「NI」という）の発現状況を確認し、同グループのインパクトを整理する。

なお、発現しているインパクトトピックの中でも、同グループの事業活動に関係の薄いトピックである「現代奴隷」、「水」、「エネルギー」、「移動手段」、「社会的保護」、「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」、「法の支配」、「インフラ」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」は対象外とする。

(1) 川上の事業における発現したインパクト

川上の事業におけるPI・NIの発現状況は下の図の通り。PI において、社会面では、「健康及び安全性」、「水」、「エネルギー」、「住居」、「健康と衛生」、「雇用」、「賃金」が、経済面では、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が発現し、環境面では発現していない。

一方、NI において、社会面では、「現代奴隷」、「自然災害」、「健康及び安全性」、「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」が、環境面では、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」が発現し、経済面では発現していない。

◆川上の事業におけるインパクトレーダー

インパクトトピック		インパクトレーダーにより発現したインパクト									
		建築用木材及び建具製造業		配管・暖房・空調設備工事業		建築材料・金物類及び配管・暖房設備器具卸売り業		その他の工事業		解体業	
		PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
社会	現代奴隷				●●				●●		●●
	自然災害				●●				●●		●●
	健康及び安全性		●	●	●●		●		●●		●●
	水			●●							
	エネルギー					●					
	住居	●		●●		●					
	健康と衛生			●		●					
	教育										
	移動手段										
	文化と伝統								●		
	雇用	●		●		●		●		●	
	賃金	●	●●	●	●●	●		●	●●	●	●●
	社会的保護		●		●		●		●		●
	民族・人種平等				●●				●●		●●
	その他の社会的弱者				●●				●●		●●
経済	法の支配										
	零細・中小企業の繁栄	●		●		●		●		●	
	インフラ	●		●●		●		●●		●●	
環境	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		●		●●		●		●●		●●

※●の数でインパクトの強弱を表現

（出所 ： インパクトレーダー改定版 2022 を用いてワイエムコンサルティング作成）

(2)同グループの事業における発現したインパクト

同グループの事業におけるPI・NIの発現状況は下の図の通り。PI において、社会面では、「健康及び安全性」、「水」、「エネルギー」、「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「文化と伝統」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」が、経済面では、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が、環境面では、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」が発現している。

一方、NI において、社会面では、「現代奴隷」、「自然災害」、「健康及び安全性」、「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」が、経済面では、「法の支配」が、環境面では、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」が発現している。

◆同グループの事業におけるインパクトレーダー

	インパクトトピック	インパクトレーダーにより発現したインパクト									
		建築工事業		料金制または契約制による不動産業		非有害廃棄物収集業		非有害廃棄物処理・処分業		材料再生業	
		PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
社会	現代奴隷		●●								
	自然災害		●●								
	健康及び安全性		●●	●	●		●		●		●
	水					●		●			
	エネルギー	●	●					●			
	住居	●●		●●	●						
	健康と衛生			●		●●		●●		●●	
	教育			●●							
	移動手段				●						
	文化と伝統		●		●	●					
	雇用	●		●		●		●		●	
	賃金	●	●●	●	●	●	●	●	●	●	●
	社会的保護		●	●	●		●		●		●
	民族・人種平等		●●								
	その他の社会的弱者		●●								
経済	法の支配				●●						
	零細・中小企業の繁栄	●		●		●		●		●	
	インフラ	●●									
環境	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		●●		●	●●	●	●●	●	●●	●

※●の数でインパクトの強弱を表現

（出所 ： インパクトレーダー改定版 2022 を用いてワイエムコンサルティング作成）

(3)川下の事業における発現したインパクト

川下の事業におけるPI・NIの発現状況は下の図の通り。PI において、社会面では、「健康及び安全性」、「エネルギー」、「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」が、経済面では、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が発現し、環境面では「気候の安定性」、「大気」、「廃棄物」が発現している。

一方、NIにおいて、社会面では、「健康及び安全性」、「水」、「住居」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」が、経済面では、「法の支配」が、環境面では、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」が発現している。

◆川下の事業におけるインパクトレーダー

インパクトトピック		インパクトレーダーにより発現したインパクト									
		自己所有物件または賃貸物件による不動産業		セメント、石灰及び石膏製造業		コンクリート製品、セメント製品及び石膏製品製造業		発電・送電・配電業		–	
		PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
社会	現代奴隷										
	自然災害										
	健康及び安全性	●	●		●		●		●●		
	水								●●		
	エネルギー							●●			
	住居	●●	●	●		●					
	健康と衛生	●									
	教育	●●									
	移動手段		●								
	文化と伝統		●						●●		
	雇用	●		●		●		●			
	賃金	●	●	●	●●	●	●●	●			
	社会的保護	●	●		●		●				
	民族・人種平等										
	その他の社会的弱者										
経済	法の支配		●●								
	零細・中小企業の繁栄	●									
	インフラ			●●		●●		●●			
環境	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		●		●		●	●	●●		

※●の数でインパクトの強弱を表現

（出所 ： インパクトレーダー改定版 2022 を用いてワイエムコンサルティング作成）

(4)インパクトの整理

同グループにおける PI 要因・NI 要因を、インパクトレーダーにて出現したインパクトごとの機会またはリスクとなる要因と、同グループの事業内容及びサステナビリティ活動を踏まえ、12 のインパクトトピックから以下の通り整理した。

◆同グループにおける PI 要因・NI 要因

インパクトトピック		PI 要因	NI 要因
社会	自然災害	・耐震等級3＋直下率65%以上の高耐震、高耐久、高気密な家づくりを行い、長期優良住宅を実現している	・建築現場において持続不可能な土地利用が含まれる可能性がある
	健康及び安全性	・空き家を買い取り、リフォームを施して再販売することで、地域住民の生活環境に影響（倒壊リスクや景観、治安を悪化させる）を及ぼす空き家問題の解決に取り組んでいる	・建物建築のための使用建材に有害製品が含まれる可能性がある ・廃棄方法と場所によっては地域社会に影響を及ぼす可能性がある
	住居	・LFB（LIFE FAN BOX）シリーズを通じて、幅広い年齢・世帯に良質で安心・安全な住環境を適正価格で提供している	
	健康と衛生	・適切な廃棄物の処理を通じて、地域の衛生環境に貢献することができる	

	教育	・県内の大学と企業が連携し、地域の課題を解決するための取り組みである PBL 活動に参画し、大学生が実践的に学ぶ場を提供している	
	文化と伝統	・YouTube チャンネルを通じて、住宅からファッション、SDGsなどの生活や文化に関する豊かな情報を発信している ・LFB カフェを通じて、地域住民に音楽やアート、写真、ファッションなど魅力的なカルチャーの展示・発信を行い、地域コミュニティの活性化を図っている	・建築工事において、文化遺産の保存や景観を損なう可能性がある
	雇用	・新卒採用、キャリア採用を通じて、地域の雇用に貢献している ・階層別ミーティング、資格取得支援制度等充実した育成制度を運用している	
	賃金	・給与水準によっては、暮らしを豊かにすることができる	・潜在的に低い水準の収入となる可能性がある
経済	零細・中小企業の繁栄	・不動産情報マップシステム「スモーラ」を同業他社へ提供し、不動産流通の促進を行っている ・不動産ファンド事業により、高額な不動産を小口化することで、滞りがちな不動産流通を促進している	
環境	気候の安定性	・新築住宅において、標準で太陽光発電システムを搭載している	・材料の輸送や、建築工事等において、GHG 排出量が多くなる可能性がある
環境	資源強度	・太陽光発電システム等の再生可能エネルギーの普及を推進している ・空き家再生事業を通じて、住宅の有効活用を推進している	・建築工事において、エネルギー、水、金属、鉱物、化学物質、木材等を大量消費する可能性がある
環境	廃棄物	・最終処分場やリサイクルプラントを保有し、収集運搬から最終処分まで一貫性処理システムで適切に処理・処分またはリサイクルし、廃棄物を削減している ・長期優良住宅を実現しており、最長 60 年の長期保証を提供し、住居の長寿命化に貢献している	・環境リサイクル事業を行っており、自社の建築工事で発生した廃棄物を適切に処理・処分、リサイクルし、廃棄物を削減している

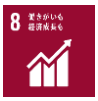
青字・・・PI を創出・継続する同グループの取組
赤字・・・NI を抑制・緩和する同グループの取組
黒字・・・インパクトレーダーにて発現したインパクトごとの機会またはリスク

III -3. インパクトの特定

同グループの事業内容及びサステナビリティ活動、バリューチェーン分析、インパクトレーダーによるマッピングを基に整理したインパクトのうち、同グループの社是・経営理念、6 つの重点領域を踏まえ、ポジティブ・ネガティブの両面で、特に重要性が高いと考えられるインパクト（以下、「コア・インパクト」という）を以下の通り特定した。

◆コア・インパクト

NO.	コア・インパクト	同グループの方針 ・具体的取組内容	同グループの6つの重点領域との関連性	インパクトの種類 関連する SDGs
1	空き家問題への貢献	・空き家を買い取り、リフォームを施して再販売することで、地域住民の生活環境に影響（倒壊リスクや衛生面、景観を悪化させる）を及ぼす空き家問題の解決に取り組んでいる ・空き家再生事業を通じて、住宅の有効活用を推進している	・すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ・持続的な成長を可能とする高い収益性 ・環境への配慮	【社会面】 「健康及び安全性」における PI の創出・継続 【環境面】 「資源強度」における PI の創出・継続

2	従業員教育の充実	・フィロソフィ―ミーティング、ルーキーミーティング、資格取得支援制度等充実した育成制度を運用している	・すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ・人として、またビジネスパーソンとしての成長を促す教育性 ・従業員の物心両面の幸福	【社会面】 「雇用」における PI の創出・継続 
3	地域雇用への貢献	・新卒採用、キャリア採用を通じて、地域の雇用に貢献している	・すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ・人として、またビジネスパーソンとしての成長を促す教育性 ・従業員の物心両面の幸福	【社会面】 「雇用」における PI の創出・継続
4	不動産流通の促進	・不動産情報マップシステム「スモーラ」を同業他社へ提供し、不動産流通の促進を行っている ・不動産ファンド事業により、高額な不動産を小口化することで、滞りがちな不動産流通を促進している	・すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ・持続的な成長を可能とする高い収益性 ・コミュニティとの共存・共栄	【経済面】 「零細・中小企業の繁栄」における PI の創出・継続
5	高品質な住宅の提供	・LFB（LIFE FAN BOX）シリーズを通じて、幅広い年齢・世帯に良質で安心・安全な住環境を適正価格で提供している ・高耐震、高耐久、高気密な家づくりを行い、長期優良住宅を実現しており、最長60年の長期保証を提供し、住居の長寿命化に貢献している ・新築住宅において、標準で太陽光発電システムを搭載している	・すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ・持続的な成長を可能とする高い収益性 ・環境への配慮	【社会面】 「自然災害」「健康及び安全性」「住居」における PI の創出・継続 【環境面】 「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」における PI の創出・継続
6	廃棄物の削減	・環境リサイクル事業を行っており、自社の建築工事で発生した廃棄物を適切に処理・処分、リサイクルし、廃棄物を削減している	・すべてのステークホルダーに「よかれかし」とする社会性 ・環境への配慮	【環境面】 「廃棄物」における NI の抑制・緩和

III −4. インパクトニーズの確認

（1）日本におけるインパクトニーズ

同グループにおける事業の主体は日本国内におけるものであり、日本国内における「SDG ダッシュボード&トレンド」を参照し、インパクトニーズと特定したコア・インパクトとの整合性を確認する。

コア・インパクトと関連する SDGsのゴールは「3・7・8・9・11・12・13」の 7 項目と考えられる。「1. 貧困をなくそう」以外のゴールについての進捗状況は「緩やかに進捗（達成には不十分）」、もしくは「停滞している（50%未満）」と評価されており、日本国内において更なる取り組みが求められている。

コア・インパクトは、日本国内のインパクトニーズと整合していることを確認した。

◆日本におけるSDGダッシュボード＆トレンド

（出所 ： SDSN のホームページより一部抜粋）

III −5. 山口銀行の方向性との整合性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「本件」という）の取り組みと、山口銀行のホールディングスカンパニーである山口フィナンシャルグループ（以下、「山口 FG」という）におけるサステナビリティの方向性との整合性を確認する。山口FGは、持続可能な社会の実現に貢献していくために、「グループサステナビリティ方針」を策定し、この方針に基づき、重点的に取り組むべきESG課題である「マテリアリティ」を特定している。本件にて特定したコア・インパクトは全項目において山口FGのマテリアリティと整合しており、本件取り組みと山口FGの方向性が合致していることを確認した。

◆山口FG「グループサステナビリティ方針」

> 私たちは、地域の皆さまと共に歩み、共に成長するため、
> 様々な事業活動を通じて、多様な課題の解決に取り組み、
> 地域の価値向上を実践していくことにより、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

◆山口FG「マテリアリティ」

地域社会・経済活性化への取り組み
① 人口減少・少子高齢化への対応
② 地域におけるイノベーション創出、地域産業の成長サポート
③ 地域コミュニティとの連携強化
④ 商品・サービスの安全性と品質向上

環境保全への取り組み
⑤ 省資源・省/創エネルギーへの対応
⑥ 大気汚染・気候変動への対応
⑦ 環境に配慮した商品・サービス開発

役職員全員の働きがいへの取り組み
⑧ 人材育成・研修機会の創出
⑨ 安心・安全な労働環境作り
⑩ 多様な人材の活躍（ダイバーシティ＆インクルージョン）

強固な経営基盤づくりへの取り組み
⑪ ガバナンス体制・内部統制の強化
⑫ 経営の透明性向上と説明責任

（出所 ： 山口 FG のホームページより一部抜粋）

◆コア・インパクトと山口FGのマテリアリティとの整合性

コア・インパクト	山口FGのマテリアリティ
1. 空き家問題への貢献	③地域コミュニティとの連携強化 ④商品・サービスの安全性と品質向上
2. 従業員教育の充実	⑧人材育成・研修機会の創出 ⑨安心・安全な労働環境づくり
3. 地域雇用への貢献	①人口減少・少子高齢化への対応 ⑩多様な人材の活躍（ダイバーシティ＆インクルージョン）
4. 不動産流通の促進	②地域におけるイノベーション創出、地域産業の成長サポート ③地域コミュニティとの連携強化
5. 高品質な住宅の提供	⑤省資源・省/創エネルギーへの対応 ⑥大気汚染・気候変動への対応 ⑦環境に配慮した商品・サービス開発
6. 廃棄物の削減	⑤省資源・省/創エネルギーへの対応 ⑥大気汚染・気候変動への対応 ⑦環境に配慮した商品・サービス開発

III -6. インパクトの評価

特定したコア・インパクトは、8 つのインパクトトピック（「自然災害」、「健康及び安全性」、「住居」、「雇用」、「零細・中小企業の繁栄」、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」）において PI を創出・継続すること、1 つのインパクトトピック（「廃棄物」）において NI を抑制・緩和することが期待できる。また、日本国内における SDGsの進捗状況から鑑みたニーズとの整合性を有しており、同グループの取り組みは日本国にとって好影響を与えることが想定される。

本件の貸付人である山口銀行の方向性とも整合しており、同グループに対する本件スキームを活用した貸付は、山口銀行にとっても十分に意義のあるものと考えられる。

以上より、本件において特定したコア・インパクトは、社会・経済・環境の持続的可能性の向上と同グループの企業価値向上に資する取り組みであると評価する。

Ⅳ. 目標・KPI

Ⅳ −1. インパクトおける KPI 設定

発現した PI の創出・継続、NI の抑制・緩和を実現させるため、特定したコア・インパクトについての状況を測定・管理できるように、それぞれに対する 2030 年までの KPI を設定した。

◆目標・KPI

NO.	コア・インパクト	目標・KPI	KPI 達成に向けた具体的な取組	インパクトの種類 関連する SDGs
1	空き家問題への貢献	【空き家再生年間 200 件】 ・空き家問題解決に資する再生住宅取組件数	・2024 年 5 月期 114 件、2023 年 5 月期 137 件を再生住宅として取り組み ・中古住宅を積極的に仕入れてリフォームを行い、新たに再生住宅（リフォーム済み住宅）として市場へ供給する ・地域の空き家を再生することで、安全上、景観上の地域課題の解決に寄与するとともに、住宅の長寿命化・有効利用に貢献する ・新築住宅に比べて安価な住宅購入を可能にすることで、子育て世代の 1 次取得層のニーズに応え、地域への定着を促進する	【社会面】 「健康及び安全性」「住居」における PI の創出・継続 【環境面】 「資源強度」における PI の創出・継続
2	従業員教育の充実	【宅地建物取引士取得率 50%】 ・不動産仲介店舗の営業社員の宅地建物取引士取得率	・現状のエージェント数における宅地建物取引士資格の取得率は 36% ・資格取得における入学費用・授業料を半額会社負担として、資格取得を推進していく	【社会面】 「雇用」における PI の創出・継続
		【研修費 2024 年 5 月期比 10%増】 ・従業員の研修費用増加率	・2024 年 5 月期の研修費は 62 百万円 ・従業員からの要望を加味しながら、会社が定める推奨資格（宅建士、賃貸管理士、簿記、施工管理等）を拡大し、研修費用を補助する	
3	地域雇用への貢献	【新規採用者数年間 30 名】 ・新卒採用、キャリア採用による採用者数	・毎期平均 10〜15 名前後を新卒採用している ・インターンシッププログラムの導入や積極的な SNS の活用による採用活動により、広域から山口県への就職を可能にする ・従業員満足度を高めることで、リファラル採用を強化する ・経営層による採用活動への強いコミットメントにより、応募者へのアピール度を高める	【社会面】 「雇用」における PI の創出・継続
4	不動産流通の促進	【不動産ファンド累計 10 件組成】 ・地域課題、地域活性化に資する不動産ファンド組成件数	・ぶちええ山口ファンド名で第二号までの組成実績がある ・高額な不動産を小口化することで、不動産流通を促進し、地域活性化に資するファンドの組成を行い、不動産を保有する中小事業者を支援する	【経済面】 「零細・中小企業の繁栄」における PI の創出・継続
		【不動産情報 MAP システムスモーラ累計 100 社契約】 ・住宅メーカー、不動産仲介会社等におけるスモーラ（不動産情報 MAP システム）契約先数	・現状、1 年間で 45 社の契約実績 ・デジタルとアナログを融合した新しい不動産テックサービスとして、地域の不動産情報を深堀した情報を提供していく	
5	高品質な住宅の提供	【新築住宅における太陽光発電システム採用率・長期優良住宅認定率 100%維持】 ・太陽光発電システムを標準装備した新築住宅の採用率 ・長期優良住宅の認定率	・新築住宅における太陽光発電システムの採用率、長期優良住宅の認定率は 100%。（2024 年 5 月期） ・良質な住宅を地域に供給するため、建売住宅の全棟を長期優良住宅の認定を受けて提供していく ・太陽光発電システムを標準装備とすることで省エネ住宅化を推進していく	【社会面】 「自然災害」「健康及び安全性」「住居」における PI の創出・継続 【環境面】 「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」における PI の創出・継続

6	廃棄物の削減	【受入廃棄物(①廃木材、②廃石膏ボード、③廃プラスチック類)のリサイクル率 100%維持】 ・建築・不動産事業で発生した廃棄物における環境リサイクル事業部門でのリサイクル率	・現状においても自社廃棄物のリサイクル率は 100% ・自社廃棄物を含めた適正処理・リサイクルを推進することで、地球環境の保全に貢献する	【環境面】 「廃棄物」における NI の抑制・緩和

Ⅴ. モニタリング

Ⅴ-1. インパクトの管理体制と開示方法

同グループでは、本件に取り組むにあたり、財務部の森本執行役員を中心に会社の理念や方針、それらに基づく制度や活動を整理し、同グループの事業活動が環境・社会・経済に与えるインパクトを確認し、SDGs との関連性や KPI の設定について検討を重ねた。

本件実行後においても、実行責任者である森本執行役員を中心に、全従業員で PI の創出・継続、NI の抑制・緩和に取り組む。財務部が中心となり、取り組みの目的や意義を社内へ浸透させ、KPI の達成に向けて活動を実施していく。

◆管理体制

担当部署	財務部
実行責任者	森本執行役員

Ⅴ-2. 銀行によるモニタリング

山口銀行およびワイエムコンサルティングは、本件の融資契約期間中において、当初企図した PI が創出・継続していること、重大な NI が適切に抑制・緩和されていることをモニタリングする。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 を変更する必要性が生じた場合は、山口銀行とワイエムコンサルティング、同グループの 3 者にて協議の上、再設定を検討する。

本件の取り組みにあたり、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関して、少なくとも年に 1 回、定期的に情報開示することを契約事項に組み込んでおり、公開情報での確認や営業店担当者の日々の対話によって達成状況をフォローアップする体制を構築している。また、このフォローアップは単なる KPI の進捗確認ではなく、必要に応じてインパクト実現に向けた対応策等に関するエンゲージメントを行うものである。

以　上

【留意事項】

1. 本評価書は、ワイエムコンサルティングが、山口銀行から委託を受けて作成したもので、ワイエムコンサルティングが山口銀行に対して提出するものです。
2. 本評価書の内容は、山口銀行が現時点で入手可能な公開情報、株式会社田村ビルズグループから提供された情報やヒアリングなどで収集した情報に基づき、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果等を保証するものではありません。
3. ワイエムコンサルティングが本評価に際して用いた情報は、ワイエムコンサルティングがその裁量により信頼できると判断したものではありますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、および特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明または保証をするものではありません。
4. 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」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」に準拠しながら実施しています。なお、㈱格付投資情報センターから、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。

セカンドオピニオン

山口銀行 ポジティブインパクトファイナンス 田村ビルズグループ

2024年8月9日

サステナブルファイナンス本部
担当アナリスト：石井 雅之

格付投資情報センター(R&I)は山口銀行が田村ビルズグループに対して実施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(UNEP FI)が制定したポジティブインパクト金融原則(PIF 原則)に適合していることを確認した。

R&I は別途、山口銀行のポジティブインパクトファイナンス実施体制が PIF 原則に適合していることを確認している [1]。今回のファイナンスに関して山口銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制の業務プロセスが PIF 原則に準拠して適用されていることを確認した。

山口銀行が実施するインパクトファイナンスの概要は以下のとおり。

(1) 対象先

社名	田村ビルズグループ (株式会社田村ビルズグループ、株式会社田村ビルズ、株式会社ふたば不動産、株式会社アービックマネジメント、タムラエンバイロ株式会社、有限会社キャロットたむら)
所在地	山口県山口市(株式会社田村ビルズグループ 山口本社) 福岡県福岡市(株式会社田村ビルズグループ 福岡本社)
設立	1972年1月
資本金	171百万円(グループ全体)
事業内容	グループ会社の事業展開を行うためのサポートならびに管理業務(株式会社田村ビルズグループ) 中古不動産売買仲介事業、賃貸管理事業、戸建分譲事業、新築・リフォーム事業、足場工事業、投資用アパート企画・販売事業、賃貸仲介、不動産テック、カフェ＆バー(株式会社田村ビルズ) 不動産売買、中古不動産買取再販事業、賃貸仲介、管理事業(株式会社ふたば不動産) 不動産管理業(株式会社アービックマネジメント) 産業廃棄物処理業(タムラエンバイロ株式会社) 産業廃棄物処理業(有限会社キャロットたむら)
売上高	6,758百万円(グループ全体・2024年5月期)
従業員数	248名(グループ全体・2024年5月時点)

[1] 2023年10月17日付セカンドオピニオン「株式会社山口銀行 ポジティブインパクトファイナンス実施体制」
https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2023/10/news_release_suf_20231017_jpn_2.pdf

株式会社格付投資情報センター
Copyright(C) 2024 Rating and Investment Information, Inc. All rights reserved.

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目２２番地テラススクエア （お問い合わせ）サステナブルファイナンス営業部 TEL 03-6273-7408
セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、適合以外の事柄につき意見を表明するものではなく、資金調達の目的となる成果の証明、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、セカンドオピニオンに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、セカンドオピニオンに関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき本稿末尾をご覧下さい。

(2) インパクトの特定

山口銀行とワイエムコンサルティングは対象先の事業内容や活動地域等についてヒアリングを行い、バリューチェーンの各段階において発現するインパクトを分析し、特定したインパクトカテゴリを SDGs に対応させてインパクトニーズを確認した。また、当社の事業活動が影響を与える地域におけるインパクトニーズとの整合性について、持続可能な開発ソリューションネットワーク(SDSN)が提供する SDG ダッシュボードなどを参照し確認した。

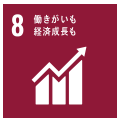
(3) インパクトの評価

山口銀行とワイエムコンサルティングは特定したインパクトの実現を測定できるようインパクトの内容を整理して KPI を設定した。ポジティブインパクトは SDGs 達成に寄与する取り組みとして追加性があると判断した。また、山口フィナンシャルグループが掲げる重点課題(マテリアリティ)と方向性が一致することを確認した。

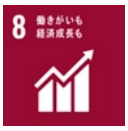
① 空き家問題への貢献

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトの創出・継続 環境的側面においてポジティブインパクトを創出・継続
インパクトエリア	「健康及び安全性」「住居」「資源強度」
関連する SDGs	
KPI 達成に向けた具体的な取り組み	・ 中古住宅を積極的に仕入れてリフォームを行い、新たに再生住宅(リフォーム済み住宅)として市場へ供給する ・ 地域の空き家を再生することで、安全上、景観上の地域課題の解決に寄与するとともに、住宅の長寿命化・有効利用に貢献する ・ 新築住宅に比べて安価な住宅購入を可能にすることで、子育て世代の 1 次取得層のニーズに応え、地域への定着を促進する
目標・KPI	【空き家再生年間 200 件(2030 年までに達成)】 ・ 空き家問題解決に資する再生住宅取組件数 (2024 年 5 月期 114 件、2023 年 5 月期:137 件)

② 従業員教育の充実

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトの創出・継続
インパクトエリア	「雇用」
関連する SDGs	
KPI 達成に向けた具体的な取り組み	・ 資格取得における入学費用・授業料を半額会社負担として、資格取得を推進していく ・ 従業員からの要望を加味しながら、会社が定める推奨資格(宅建士、賃貸管理士、簿記、施工管理等)を拡大し、研修費用を補助する
目標・KPI	【宅地建物取引士取得率 50%(2030 年までに達成)】 ・ 不動産仲介店舗の営業社員の宅地建物取引士取得率 (現状:36%) 【研修費 2024 年 5 月期比 10%増(2030 年までに達成)】 ・ 従業員の研修費用増加率 (2024 年 5 月期:62 百万円)

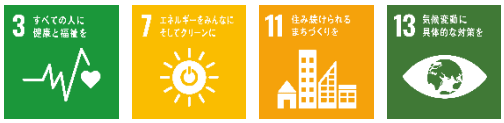
③ 地域雇用への貢献

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトの創出・継続
インパクトエリア	「生計（雇用）」
関連する SDGs	
KPI 達成に向けた具体的な取り組み	・ インターンシッププログラムの導入や積極的な SNS の活用による採用活動により、広域から山口県への就職を可能にする ・ 従業員満足度を高めることで、リファラル採用を強化する ・ 経営層による採用活動への強いコミットメントにより、応募者へのアピール度を高める
目標・KPI	【新規採用者数 年間 30 名】 ・ 新卒採用、キャリア採用による採用者数 （現状毎期平均 10～15 名前後）

④ 不動産流通の促進

インパクトの種類	経済的側面においてポジティブインパクトの創出・継続
インパクトエリア	「零細・中小企業の繁栄」
関連する SDGs	
KPI 達成に向けた具体的な取り組み	・ 高額な不動産を小口化することで、地域活性化に資するファンドの組成を行い、不動産を保有する中小事業者を支援する ・ デジタルとアナログを融合した新しい不動産テックサービスとして、地域の不動産情報を深堀した情報を提供していく
目標・KPI	【不動産ファンド累計 10 件組成（2030 年まで）】 ・ 地域課題、地域活性化に資する不動産ファンド組成件数 （現状累計 2 件） 【スモーラ累計 100 社契約（2030 年まで）】 ・ 住宅メーカー、不動産仲介会社等におけるスモーラ（不動産情報 MAP システム）契約先数 （現状 1 年間で 45 社と契約）

⑤ 高品質な住宅の提供

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトの創出・継続 環境的側面においてポジティブインパクトの創出・継続
インパクトエリア	「自然災害」「健康及び安全性」「住居」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」
関連する SDGs	
KPI 達成に向けた具体的な取り組み	・ 良質な住宅を地域に供給するため、建売住宅の全棟を長期優良住宅の認定を受けて提供していく ・ 太陽光発電システムを標準装備とすることで省エネ住宅化を推進していく
目標・KPI	【新築住宅における太陽光発電システム採用率・長期優良住宅認定率 100%維持】 ・ 太陽光発電システムを標準装備した新築住宅の採用率 ・ 長期優良住宅の認定率 （2024 年 5 月期：どちらも 100%）

⑥ 廃棄物の削減

インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトの抑制・緩和
インパクトエリア	「廃棄物」
関連する SDGs	
KPI 達成に向けた具体的な取り組み	・ 自社廃棄物を含めた適正処理・リサイクルを推進することで、地球環境の保全に貢献する
目標・KPI	【受入廃棄物（①廃木材、②廃石膏ボード、③廃プラスチック類）のリサイクル率 100%維持】 ・ 建築・不動産事業で発生した廃棄物における環境リサイクル事業部門でのリサイクル率 （現状 100%）

(4) モニタリング

山口銀行は対象先およびワイエムコンサルティングの各担当者との会合を少なくとも年に 1 回実施し、本 PIF で設定した KPI の進捗状況について共有する。日々の営業活動を通じた情報交換も行い対象先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

以 上

【留意事項】
本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、 R&I に帰属します。 R&I の事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。
R&I は、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。
また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何や R&I の帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負いません。
セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。
セカンドオピニオンは、企業等が環境保全及び社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関又は民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対する R&I の意見です。R&I はセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&I はセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。
R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&I がその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&I は、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&I は、セカンドオピニオン及びこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。
R&I は、R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何や R&I の帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&I に帰属します。R&I の事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。
セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。
R&I の R&I グリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見です。R&I グリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供する場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。
R&I グリーンボンドアセスメントは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。R&I グリーンボンドアセスメントは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&I は R&I グリーンボンドアセスメントを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。
R&I が R&I グリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報は、R&I がその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&I は、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&I は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。
R&I は、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&I の判断で R&I グリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。
R&I は、R&I が R&I グリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&I の R&I グリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報や R&I グリーンボンドアセスメントの使用、あるいは R&I グリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何や R&I の帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。
R&I グリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】
R&I は 2016 年に R&I グリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017 年から ICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018 年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。また、2022 年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトランジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。
R&I の評価方法、評価実績等については R&I のウェブサイト（https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html）に開示しています。
R&I は 2022 年 12 月、金融庁が公表した「ESG 評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の 6 つの原則とその実践のための指針への R&I の対応状況については R&I のウェブサイト（https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html）に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。
R&I と資金提供者及び資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。
なお、R&I は ESG ファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客に R&I の ESG ファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&I は、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。