



十六銀行



十六総合研究所



2022年11月25日

各位



シー・クエンス株式会社との ポジティブインパクトファイナンス契約（私募債コース）の締結について

株式会社十六銀行（頭取 石黒 明秀、以下「当行」といいます。）および株式会社十六総合研究所（社長 高橋 義信、以下「当社」といいます。）は、シー・クエンス株式会社（代表取締役 藤井 浩彦）とポジティブインパクトファイナンス（以下「PIF」といいます。）契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせします。

PIFは、当行および当社にて、事業者さまの活動が外部（環境・社会・経済）に与えるインパクト（影響）を評価（特定・分析）し、ポジティブなインパクトの創出とネガティブなインパクトの低減に資するKPIを設定のうえ、定期的なモニタリングを通じてその達成に向けた取組みを支援していくことを目的とする資金調達手段です。

当行および当社は、PIFを通じて事業者さまと共通価値の創造をはかり、ともに持続的な成長を目指してまいります。

記

1. PIF契約概要

コース	私募債コース
発行金額	100百万円
資金使途	運転資金
期間	7年

2. 企業概要

所在地	愛知県名古屋市東区泉1丁目13番36号 パークサイド1336ビル4F
事業内容	宅地開発事業
設立	2015年2月
資本金	10百万円

3. インパクト評価（要旨） ※ 詳細は後掲の「評価書」をご参照ください。

特定インパクト	K P I	関連SDG s
自然に配慮した事業活動	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030年までに50ヶ所の緑地公園を新設する。 ・ 2030年までに全営業車をEV車へ切り替える。 ・ 協力会社と連携して、環境負荷低減に配慮した重機を引き続き利用する。 	  
まちづくりに資するサービスの提供および地域発展への取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030年までに1,000区画の宅地供給を行う。 ・ 2030年までに総延長7,000mの公道となりうる道路の寄付を実施する。 ・ 2030年までに河川氾濫防止に資する延べ240,000mの排水施設を整備する。 ・ 2030年1月期における売上高を30億円以上とする。 ・ 地域の伝統芸能・文化を保護するための寄付や、学校関係への寄付を継続的に行う。 	  
働きがいのある職場環境の醸成	<ul style="list-style-type: none"> ・ フレックスタイム制、テレワーク制を引き続き実施する。 ・ 2030年まで従業員の残業時間ゼロを維持する。 ・ 2030年まで離職率0%を維持する。 	

以 上

【本件ご照会先：経営企画部 広報・IR室 TEL 058-266-2511】

シー・クエンス株式会社
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2022年11月25日

 十六総合研究所
16FG

十六総合研究所は、十六銀行がシー・クエンス株式会社（以下、「シー・クエンス」）に対してポジティブインパクトファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたって、同社の事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブインパクトおよび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 PIF 原則および PIF 実施ガイド（モデル・フレームワーク）、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいて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」に則ったうえで、十六総合研究所が十六銀行と共同で開発した評価体系に基づいている。

目次

1. 企業概要と理念、サステナビリティ	- 3 -
(1)シー・クエンスの概要ならびに経営理念.....	- 3 -
(2)シー・クエンスのサステナビリティ	- 4 -
2. インパクトの特定	- 5 -
(1)バリューチェーン分析.....	- 5 -
(2)インパクトレーダーによるマッピング	- 5 -
(3)特定したインパクト	- 8 -
(4)インパクトニーズの確認	- 9 -
(5)ポジティブインパクトに対する追加性、十六銀行との方向性の確認.....	- 13 -
3. インパクトの評価	- 14 -
4. モニタリング	- 17 -
(1)シー・クエンスにおけるインパクトの管理体制と開示方法.....	- 17 -
(2)当社によるモニタリング	- 17 -

1. 企業概要と理念、サステナビリティ

(1)シー・クエンスの概要ならびに経営理念

【会社概要】

社名	シー・クエンス株式会社
代表者	代表取締役 藤井 浩彦
本社	名古屋市東区泉一丁目 13 番 36 号 パークサイド 1336ビル 4F
設立年月	2015 年 2 月
資本金	10 百万円
売上高	1,363 百万円 (2022 年 1 月期)
従業員数	4 名 (2022 年 1 月末時点)
業務内容	宅地開発事業
登録免許	宅地建物取引業免許 愛知県知事(2)第 22966 号

シー・クエンスは愛知県名古屋市に本社を構える宅地開発事業者である。土地を仕入れ、造成後、ハウスメーカーなどへの販売を手掛けている。

「大地と向き合い、宅地を整え、住環境を提供し人々の生活を豊かにすることで、多くの人に夢を与える」という代表者の思いのもと、2015 年に同社は設立された。代表者は、同社設立以前、大手保険会社や大手証券会社で、トップセールスマンとして活躍してきた。何事に対しても誠実に対応すれば必ず解決策が見つかるという経験から、「至誠通天」を経営理念に掲げる。誠実に対応するためには「手順、順序（各種法令、マニュアル）」を遵守することが必要不可欠であり、この英訳「sequence（シー・クエンス）」が、社名の由来となっている。

代表者の広い人脈を背景とした、愛知・岐阜・三重の豊富な情報を活かし、土地仕入れルートに強みを持つ。また、大手上場ハウスメーカーとの取引を有しており、大規模プロジェクトの取扱実績も数多く挙げられる。

(2)シー・クエンスのサステナビリティ

宅地開発事業者として、持続可能な社会の実現に貢献するために、同社では以下の取組みを始めている。

① 環境に優しい土地造成

土地の造成に用いる重機等は、環境に配慮した省エネに寄与するものを使用するなど、協力会社と連携して環境負荷低減に努めている。

② 緑地開発

土地開発の際には都市計画法などの法律および条令を遵守し、土地の緑化に努めている。具体的には、開発計画と照らし合わせ、元々ある緑地帯を出来る限り存続させることや、緑地公園の開発などにも取り組んでいる。

③ 働きがいのある職場環境

全従業員を対象にフレックス制、テレワーク制を導入している。ワークライフバランスを意識した職場環境を整えることにより、従業員のモチベーション向上に努めている。

④ 地域社会発展への取組み

地域の伝統芸能・文化を保護するための寄付や、学校関係への寄付を継続的に行うことにより、地域社会発展に資する取組みを行っている。

2. インパクトの特定

(1)バリューチェーン分析

同社は、土地仕入を行い宅地造成後に販売を行っている。同社は、工期が長期に亘る物件や、開発許可を要するような複雑な案件を得意とし競合他社と差別化を図っている。

取引先には大手上場ハウスメーカーを有しており、愛知県を中心に東海三県への安定した宅地供給を行う上で、同社は重要な役割を担っている。



(2)インパクトレーダーによるマッピング

先述のバリューチェーン分析の結果をもとに、インパクトマッピングを実施する。同社、及び同社の川下の事業を国際産業標準分類（ISIC）上の業種カテゴリに適用させた上、UNEP FI が提供するインパクトレーダーを用いて「ポジティブインパクト」（以下 PI）と「ネガティブインパクト」（以下 NI）を想定する。川上及び同社の事業については「自己所有物件または賃貸物件による不動産業（ISIC:6810）」「料金制または契約制による不動産業（同 6820）」「その他の土木工事業（同 4290）」を、川下の事業については「建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業（同 7110）」「建築工事業（同 4100）」を適用し、各事業で発生するインパクトの検証を行った。

◎：主要カテゴリ ○：関連カテゴリ

国際産業標準分類 インパクトカテゴリ	同社の事業						川下の事業			
	【6810】 自己所有物件または賃貸物 件による不動産業		【6820】 料金制または契約制による 不動産業		【4290】 その他の土木工事業		【7110】 建築・エンジニアリング業及び 関連技術コンサルタント業		【4100】 建築工事業	
	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
水										
食料										
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・公正										
強固な制度・平和・安定										
水（質）						○				○
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		○		○		○		○		○
包括的で健全な経済	○		○		◎				○	
経済収束					◎				○	

「住居」のカテゴリにおいては、都市空間が創出されるという PI と、不当な条件での不動産売買などが発生した場合、都市空間の形成が阻害されるという NI が発現する。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「11.1:住宅や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」

「健康・衛生」のカテゴリにおいては、住環境によって利用者の健康や福祉が支えられるという PI と、住環境の形態によっては利用者の健康や福祉が害されるという NI が発現する。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「3.4:非感染性疾患による若年死亡率を減少させ、精神保健・福祉を促進する」

「雇用」のカテゴリにおいては、労働によって従業員の生活が支えられるという PI と、労働形態によっては従業員の健康状態が脅かされるという NI が発現する。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「8.5:雇用と働きがいのある仕事、同一労働同一賃金を達成する」

「8.8:労働者の権利を保護し、安全・安心に働けるようにする」

「水（質）」「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」等の環境的側面においては、農村部の開発による農地の縮小、生態系サービスの破壊、過度なエネルギー利用、温室効果ガスの排出、廃棄物の発生等の NI が発現すると、インパクトレーダー上では想定される。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「6.3:汚染の減少、投棄廃絶と有害な化学物質の放出の最小化などにより、水質を改善する」

「7.3:エネルギー効率の改善率を増やす」

「11.a:都市部、都市周辺部、農村部間の良好なつながりを支援する」

「12.5:廃棄物の発生を減らす」

「13.1:気候関連災害や自然災害に対する強靱性と適応能力を強化する」

「15.1:陸域・内陸淡水生態系及びそのサービスの保全・回復・持続可能な利用を確保する」

「包括的で健全な経済」「経済収束」のカテゴリにおいては、同社の事業活動により、地域経済が活性化するという PI が発現する。

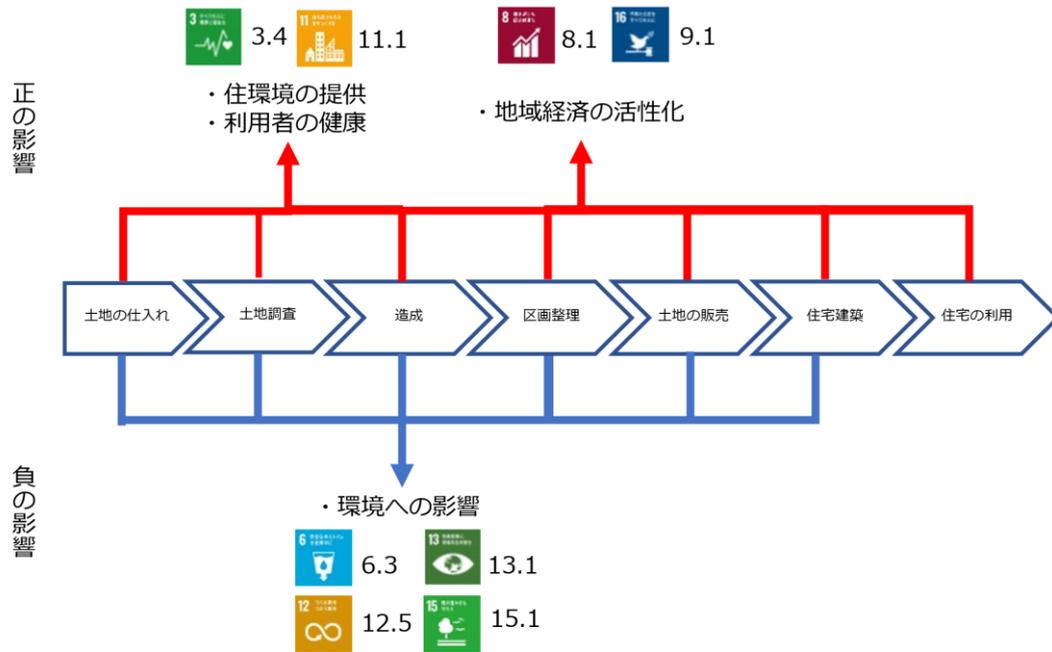
SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「8.1:一人当たりの経済成長率を持続させる」

「9.1:経済発展と福祉を支える持続可能で強靱なインフラを開発する」

(3)特定したインパクト

下図は「バリューチェーン分析」「インパクトマッピング」の結果を踏まえて、同社のバリューチェーンが与えるインパクトを可視化したものである。



以上を踏まえて同社のインパクトを下記のように特定した。

- 自然に配慮した事業活動
- まちづくりに資するサービスの提供および地域発展への取組み
- 働きがいのある労働環境の整備

■ 自然に配慮した事業活動

同社は、自然に配慮した事業活動を行っており、環境的側面において負の影響を低減している。

同社は、「自然と人との共生」を理念としており、都市計画法や宅地造成等規制法、森林法などの各種法律ならびに条令等を遵守し、自然に配慮した土地開発を行っている。

具体的には、宅地造成時に協力会社と連携し、環境負荷に配慮した重機を利用することで、エネルギー使用量の削減に努めている。また、土地開発の際には、宅地計画と照らし合わせ元々ある緑地帯を、可能な限り存続させるほか、緑地公園の開発にも取り組んでいる。

同社における今後の方針としては、以下の取組みが挙げられる。

- ① 引き続き緑地開発に取り組み、緑地公園の新設を目指す
- ② 協力会社と連携して環境負荷低減に配慮した重機を引き続き利用する
- ③ 同社の営業車を順次電気自動車へ切り替える

このインパクトはUNEP FIのインパクトリーダーでは、「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」のカテゴリに該当し、環境的側面においてNIを緩和すると考えられる。

SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「7.3:エネルギー効率の改善率を増やす」

「13.1:気候関連災害や自然災害に対する強靱性と適応能力を強化する」

「15.1:陸域・内陸淡水生態系及びそのサービスの保全・回復・持続可能な利用を確保する」

【造成工事の様子】



<出所：同社より写真提供>

■ まちづくりに資するサービスの提供および地域発展への取組み

同社は、住環境の提供を通じて、社会・経済的側面において正の影響を与えている。

同社は、関係省庁に開発許可等が必要となる複雑な案件や、工期が長期に亘るプロジェクトを得意としている。大手上場ハウスメーカーとの繋がりが深く、大規模プロジェクトを多数手掛けており、過去には78区画への区画分割プロジェクトの取扱実績を有している。複数のプロジェクトを同時に取り扱うことが可能であることに加えて、物件の仕入れから売却までの期間が短く、物件の回転率が高いことも強みとして挙げられる。

他にも、地域社会の発展に向けた取組みも行っており、名古屋の伝統芸能および文化をアピールする祭典である「やっとかめ文化祭」の協賛企業となっている。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは、「住居」「包括的で健全な経済」「経済収束」のカテゴリに該当し、社会的側面において PI を拡大すると考えられる。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「8.1:一人当たりの経済成長率を持続させる」

「9.1:経済発展と福祉を支える持続可能で強靱なインフラを開発する」

「11.1:住宅や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」

【宅地造成後】



<出所：同社より写真提供>

■ 働きがいのある労働環境の整備

同社は従業員の働きがい創出に取り組み、社会面で正の影響を与えている。

具体的には、全従業員を対象にフレックス制およびテレワーク制を導入しており、従業員のワークライフバランスを考慮した環境を整えている。また、生産性を意識した働き方を推進しており、従業員の残業時間ゼロを堅持している。

このインパクトは UNEP FI のインパクトリーダーでは、「雇用」のカテゴリに該当し、社会的側面において PI を拡大すると考えられる。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「8.5:雇用と働きがいのある仕事、同一労働同一賃金を達成する」

「8.8:労働者の権利を保護し、安全・安心に働けるようにする」

【同社のロゴマーク】



<出所：同社事務所にて撮影>

(4)インパクトニーズの確認

【日本におけるインパクトニーズ】

同社の売上高の大半が日本国内におけるものである。国内における SDG インデックス& ダッシュボードを参照し、そのインパクトニーズと同社のインパクトとの関係性を確認した。

本 PIF において特定したインパクトに対応する SDGs のゴールは、以下の 6 点である。

「7:すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する」

「8:包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する」

「9:強靱なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る」

「11:包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」

「13:気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる」

「15: 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する」

国内における SDG ダッシュボード上では、「15」に関しては「大きな課題が残る」、「6」「7」「11」「12」「13」に関しては「課題が残る」とされており、同社のまちづくりに資するサービスの提供や環境負荷低減施策が、国内のインパクトニーズと一定の関係性があることを確認した。



【出所：SDSN】

(5)ポジティブインパクトに対する追加性、十六銀行との方向性の確認

ここでは特定した PI について追加性があること、十六銀行の SDGs の取組みと方向性が同じであることを確認する。本 PIF で特定した PI は「まちづくりに資するサービスの提供および地域発展への取組み」「働きがいのある労働環境の整備」である。

「まちづくりに資するサービスの提供および地域発展への取組み」では、宅地開発事業を通じて、多くの人に住環境を提供していく。

「働きがいのある労働環境の整備」では、フレックス制・テレワーク制の実施、時間外労働ゼロの維持などによって、従業員の働きがい創出に努めていく。

以上から、上記の PI は SDGs を達成するために、効果が期待できる取組みであり、追加性があるものと評価できる。

十六フィナンシャルグループでは、「十六フィナンシャルグループ SDGs 宣言」の中で「地域社会の活性化」「地域社会の持続的発展」「多様な人材の活躍推進」「環境保全と気候変動対策」「ガバナンスの高度化」の 5 つを SDGs 達成に向けた重点課題（マテリアリティ）としている。

本 PIF で特定したインパクトは、「まちづくりに資するサービスの提供および地域発展への取組み」については「地域社会の持続的発展」と、「働きがいのある労働環境の整備」については「多様な人材の活躍推進」と、それぞれ方向性が一致する。

以上から、本 PIF の取組みは追加性のある PI 創出支援を行うものであり、その本源的目的との合致を確認したうえで SDGs 達成に向けた資金需要と資金供給とのギャップを埋めることを目指すものである。

3. インパクトの評価

■ 自然に配慮した事業活動

項目	内容
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を緩和
インパクト・カテゴリ	「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」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地公園の開発に取り組む。 ・営業車を順次電気自動車に更新する。 ・協力会社と連携して、環境負荷低減に配慮した重機を引き続き利用する。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2030 年までに 50 ヶ所の緑地公園を新設する。 ・2030 年までに全営業車を EV 車へ切り替える。 ・協力会社と連携して、環境負荷低減に配慮した重機を引き続き利用する。

■ まちづくりに資するサービスの提供および地域発展への取組み

項目	内容
インパクトの種類	社会・経済的側面においてポジティブインパクトを拡大
インパクト・カテゴリ	「住居」「包括的で健全な経済」「経済収束」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地開発事業を通じ、多くの人に住環境を提供する。 ・住環境の供給により、都市形成に貢献するサービスを提供する。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2030 年までに 1,000 区画の宅地供給を行う。 ・2030 年までに総延長 7,000mの公道となりうる道路の寄付を実施する。 ・2030 年までに河川氾濫防止に資する延べ 240,000mの排水施設を整備する。 ・2030 年 1 月期における売上高を 30 億円以上とする。 ・地域の伝統芸能・文化を保護するための寄付や、学校関係への寄付を継続的に行う。

■ 働きがいのある職場環境の醸成

項目	内容
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を拡大
インパクト・カテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員のライフワークバランスを意識した労働環境を整える。 ・時間外労働ゼロを維持する。 ・生産性を意識した職場環境を整備する。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・フレックスタイム制、テレワーク制を引き続き実施する。 ・2030 年まで従業員の残業時間ゼロを維持する。 ・2030 年まで離職率 0%を維持する。

4. モニタリング

(1)シー・クエンスにおけるインパクトの管理体制と開示方法

同社では、藤井氏を中心に自社業務の棚卸を行い、本 PIF におけるインパクトの特定並びに KPI の策定を行った。

今後についても、藤井氏を中心に SDGs の推進、ならびに本 PIF で策定した KPI の管理を行っていく方針である。

【モニタリング体制】

統括責任者	代表取締役 藤井 浩彦
-------	-------------

(2)当社によるモニタリング

本 PIF で設定した KPI および進捗状況については、同社と十六銀行、十六総合研究所の担当者が定期的な場を設けて情報共有する。少なくとも年に 1 回実施するほか、日々の情報交換や営業活動を通じて実施する。

【留意事項】

1. 本評価書の内容は、十六総合研究所が現時点で入手可能な公開情報、シー・クエンスから提供された情報や同社へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、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。
2. 十六総合研究所が本評価に際して用いた情報は、十六総合研究所がその裁量により信頼できると判断したものであるものの、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。十六総合研究所は、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。
3. 本評価書に関する一切の権利は十六総合研究所に帰属します。評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えての使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案