



2023年2月28日

各位



岡孝株式会社との 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

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、岡孝株式会社（代表取締役 高橋 悠團）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




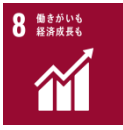
1. PIF契約概要

コース	ローンコース
融資金額	330百万円
資金使途	設備資金

2. 企業概要

所在地	愛知県豊明市新田町吉池19番地の20
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の売買・賃貸借・管理・仲介等の取引に関する業務 宅地造成・土木及び建築工事業の企画・設計・施工・請負並びにコンサルタント業務及びこれら業務の受託 飲食店の企画・経営及び運営委託・運営
設立	1983年5月
資本金	12百万円

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
環境に配慮したまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030年までに自己所有物件の40%にEV車充電ポート用の電線工事を施す。 ・ 自己所有物件退去者の放置自転車0件を維持していく。 	  
働きがいのある職場環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030年までに「週休三日制」の勤務形態を導入する。 	

以上

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

岡孝株式会社

ポジティブインパクトファイナス評価書

2023年2月28日



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

十六総合研究所は、十六銀行が岡孝株式会社（以下、「岡孝」）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。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

目次

1. 企業概要と理念、サステナビリティ	- 3 -
(1)岡孝の概要ならびに経営理念	- 3 -
(2)岡孝のサステナビリティ	- 4 -
2. インパクトの特定	- 5 -
(1) 事業性評価	- 5 -
(2) バリューチェーン分析	- 6 -
(3)インパクトレーダーによるマッピング	- 7 -
(4)特定したインパクト	- 10 -
(5)インパクトニーズの確認	- 13 -
(6)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	- 15 -
3. インパクトの評価	- 16 -
4. モニタリング	- 18 -
(1)岡孝におけるインパクトの管理体制	- 18 -
(2)当社によるモニタリング	- 18 -

1. 企業概要と理念、サステナビリティ

(1)岡孝の概要ならびに経営理念

【企業概要】

企業名	岡孝株式会社
所在地	愛知県豊明市新田町吉池 19-20
代表者	代表取締役 高橋 悠團
資本金	1,200 万円
売上高	330 百万円(2022 年 8 月期)
従業員数	8 人 (2022 年 8 月末時点)
事業内容	1.不動産の売買・賃貸借・管理・仲介等の取引に関する業務 2.宅地造成・土木及び建築工事業の企画・設計・施工・請負並びにコンサルタント業務及びこれら業務の受託 3.飲食店の企画・経営及び運営委託・運営

【企業沿革】

1983 年 5 月	岡孝建設株式会社の不動産部門として設立
2013 年 5 月	つけパンシチュー店「恵比寿楽園テーブル」を愛知県豊明市にて開店

岡孝は愛知県豊明市に本社を構え、自社による不動産売買や賃貸仲介の他、自社所有による不動産賃貸、および不動産管理受託等を行っている。近時においては飲食店の企画・経営も行っている。

中核事業である不動産部門については、自社所有マンションや住宅の賃貸業務をメインに、土地や建物の売買仲介や賃貸仲介、賃貸不動産の管理業務等不動産に関連する幅広い業務を取り扱っている。

飲食店部門については、2013 年に「日本初のつけパンシチューの店」として「恵比寿楽園テーブル」をオープンしており、地域の主婦層・若者を中心に人気を集めている。

同社は「岡孝に頼んでよかった」という顧客からの信頼を積み重ねることで地域から必要とされ愛される会社となることを目指している。新築・中古に関わらず、不動産に新たな付加価値を生み出すことで、豊かで活気のあるまちづくりに貢献している。

●本社社屋・オフィス



(出所：同社 HP)

(2)岡孝のサステナビリティ

同社は「自社で長く物件を所有する」ことが安定的な住環境の提供ひいては持続可能なまちづくりに寄与するものと捉え、前身が建築会社であるメリットを活かし賃貸不動産の所有・管理・修繕が自社で対応できる体制を整備している。

賃貸物件を新築する際はまず、「自社での長期所有」を前提に企画・設計する方針としている。一般的な鉄筋コンクリート構造のマンションは、躯体そのものは耐久性に優れているものの、内部の配管や設備等は経年劣化するため、その後数十年の長期に亘って配管工事や修繕工事等を行っていく必要がある。同社は独自の知見やノウハウを活かし、予めその後のメンテナンスを想定した設計を行うなどの工夫を行っている。

また、中古賃貸物件を購入する際には、街の景観にも配慮しつつ、新築物件と同様に自社での維持管理が容易となるよう、適切なリノベーションを施している。

このように「自社による長期所有」を前提にした設計やリノベーション等の工夫を凝らすことによって、建物をむやみやたらに建て替えることなく、地球環境への配慮と地域の発展の両立を実践している。

2. インパクトの特定

同社の事業は大きく「不動産部門」と「飲食店部門」に分けられるが、本書では中核事業である「不動産部門」について評価を行う。このうち、当部門のメインとなる「不動産オーナー業」に焦点を当てて、検討を加える。

(1) 事業性評価

同社では、不動産賃貸事業のうち自社所有のものを「不動産オーナー業」として、名古屋市内を中心に、ファミリー層向けの賃貸住宅を複数所有している。前身の建設会社で培った知見を活かした「管理・修繕の自社対応による物件の長期所有」が、同事業における最大の強みである。

同社が扱う中古物件の中には、時として築50年以上のものも含まれるが、配管や空調、電球等、古い物件特有の設備の劣化に対し、自社で適切なリノベーションを施すことで長期所有を可能としている。

また、新築物件については、近年自社ブランド「MOTHER」を立ち上げている。「MOTHER」は、2～3歳以下の子どもを育てる世帯をターゲットとし、入口・ダイニング・キッチンを一つの空間とすることで、子どもがどこにいても常に親の目が届く設計となっている。

このように、同社が保有する物件は、中古・新築に関わらず入居者の生活スタイルに沿った工夫が施されており、いずれも高い入居率をキープしている。

● MOTHER



(出所：同社より提供)



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

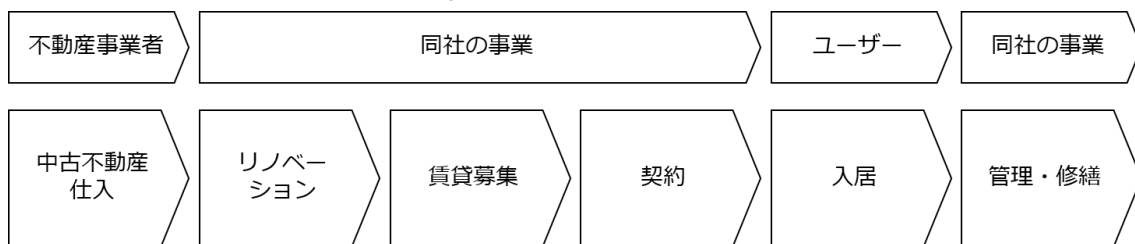
(2) バリューチェーン分析

同社事業のバリューチェーンの特徴は、中古・新築物件を問わず、自社所有・自社管理・自社修繕の体制が整備されている点にある。

同社の代表者と従業員は、自社所有物件および物件の周辺地域の清掃活動を毎週行っている。代表者自らが現地に赴くことで、修繕箇所の確認や、入居者の生の声を聴くことができ、より良い住環境の整備・向上に繋がっている

また、新築物件については、長年培ってきた修繕や管理のノウハウを活かし、長期所有を前提とした仕様・設計を自ら企画している。

●バリューチェーン図（中古物件の場合）



●バリューチェーン図（新築物件の場合）



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

(3)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。

同社および協力事業者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。

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）」を、協力会社の事業については「建築工事業（同 4100）」「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）」を適用し、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		協力会社の事業			
	【6810】 自己所有物件または賃貸物件による不動産業		【4100】 建築工事業		【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	
	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			○			



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

【同社の事業について】

同社の事業については、「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」等の社会的側面において PI と NI のそれぞれが、「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 NI が、「包括的で健全な経済」「経済収束」等の経済的側面において PI と NI のそれぞれが発現すると想定される。

このうち「文化・伝統」のカテゴリにおいては、事業の形態によって文化財の保護という PI と文化財の破壊という NI のそれぞれが発現がインパクトレーダー上では指摘されるが、本評価書では検証を省略する。

「住居」のカテゴリにおいては、住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、住空間の形成が阻害されるという NI が発現する。

同社では、賃貸物件の放置自転車対策（※詳細については後述）に注力し、本 PI の拡大に努めている。

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、住環境の整備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、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」

「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」等のカテゴリにおいて NI は、物件入居者から生じるエネルギーの消費や温室効果ガスの排出、賃貸事業から発生する廃棄物等の NI が発現すると UNEP FI では指摘される。

同社は、中古物件の照明の LED 化や、物件を長期所有することにより、これらの NI の緩和に努めて



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

いる。

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」
- ・「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」

「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。

- ・「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」

また、インパクトレーダー上では指摘されないものの、同社は自社所有物件にEVポートの電線工事を施工することを計画しており（※詳細については後述）、「気候」のカテゴリにおいて今後ポジティブな影響を与えていくことが予想される。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「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」

【協力会社の事業について】

協力会社の事業については、特に重要度の高いNIについて検証を加えていく。

「気候」「廃棄物」のカテゴリにおいて、工事に伴う温室効果ガスの排出や廃棄物の発生等の、重要度の高いNIが発現すると、UNEP FIでは指摘される。

同社は、協力会社が環境関連法規を遵守していることを確認し、これらのNIの緩和に努めている。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「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」

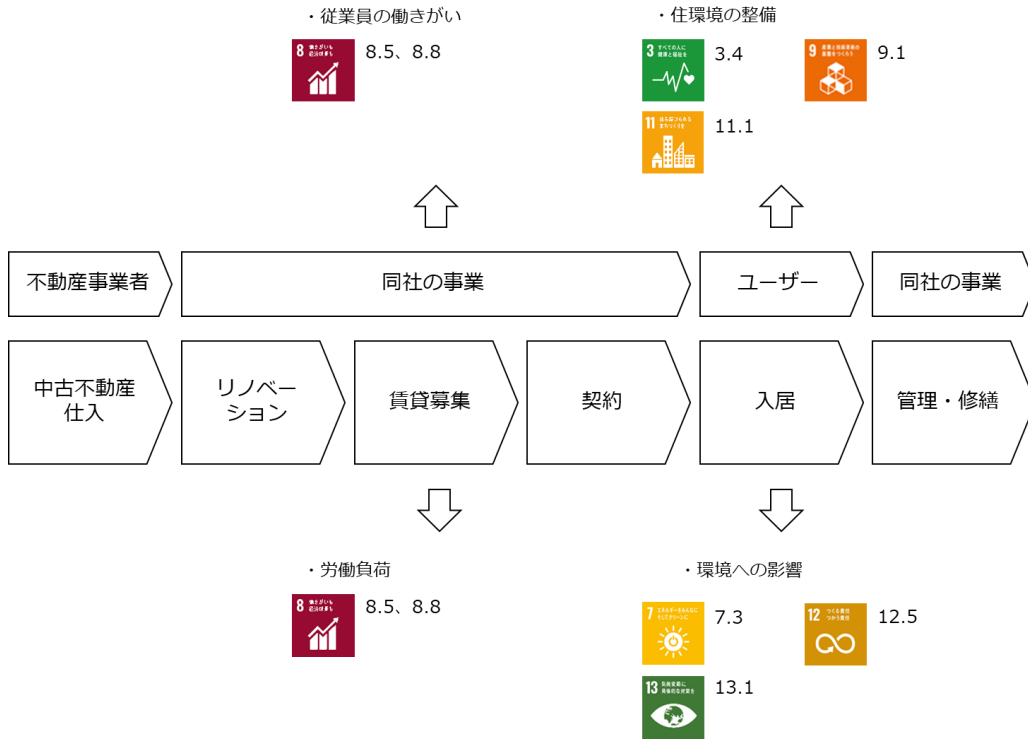


人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

(4)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。

- 環境に配慮したまちづくり
- 働きがいのある職場環境づくり

■ 環境に配慮したまちづくり

先述の通り、同社は「自社所有・自社管理・自社修繕」の一貫体制によって建物の長期所有を可能とする、環境に配慮したまちづくりを心掛けてきた。今後についても、より一層の環境配慮と快適な住空間の整備とを両立させた事業を手掛けていく方針である。

具体的には、環境配慮への取組事例として、自動車のEVシフトへの対応が挙げられる。同社の所有物件はファミリーを対象としており、ほぼ全てに駐車場が完備されているが、今後駐車場にEVポート用の電線の施工を計画している。今後、電気自動車がより一層普及することを予想して、入居者の利便性向上と自社物件から生じる環境負荷の軽減に努める方針である。

また、快適な住環境を整備するための取組事例として、賃貸物件における放置自転車対策が挙げられる。放置自転車は、窃盗などの温床になっているとともに、建物や建物周辺の景観を損うなど、住環境にネガティブな影響を与え、社会問題化している。また、最終的には廃棄物として処分されるため、環境的側面においてもネガティブな影響を与えている。同社は、入居者に駐輪許可証のステッカーを配布することに加え、毎週の清掃の際に放置自転車の有無を確認するとともに、登録自転車以外の排除を徹底するなど、放置自転車対策に積極的に取り組んでいる。

今後も、上述の駐輪場の管理はもちろんのこと、住民の生の声を反映した快適な住環境の整備に努めていく。

このインパクトはUNEP FIのインパクトレーダーでは、「住居」「気候」「廃棄物」のカテゴリに該当し、社会的・環境的側面においてPIを拡大するとともに、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。

- ・「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」
- ・「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」



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

■ 働きがいのある職場環境づくり

同社は、少人数体制ならでの、働きがいのある職場環境を整備している。

先述の通り、同社は「自社所有・自社修繕・自社管理」の一貫体制であるため、物件の企画から、配管工事、清掃に至るまで、一人ひとりの従業員が果たす役割は広範かつ多種多様である。特に、同社の代表者は物件自体の企画はもちろんのこと、自ら物件の清掃活動を欠かさないなど積極的に現場に立つことで、一次情報の収集と従業員とのコミュニケーションを確保している。

また、従業員の処遇向上にも積極的に取り組んでおり、自社物件を社宅として貸し出すことや有給消化の推奨などを行ってきた。

今後は、より働きがいのある職場環境を整備するために、「週休3日制」の導入も予定しており、従業員のライフスタイルに合わせた働き方を推奨していく方針としている。

このインパクトはUNEP FIのインパクトレーダーでは、「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」



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

(5)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 4 点である。

- ・「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」
- ・「11:包摂的で安全かつ強靭（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」
- ・「12:持続可能な生産消費形態を確保する」
- ・「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」

国内における SDG ダッシュボード上では、「12」「13」に関しては「大きな課題が残る」、「8」「11」に関しては「課題が残る」とされており、同社の徹底した品質管理や環境負荷低減等の取組みが、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)

②愛知県におけるインパクトニーズ

また、同社は地元愛知県を中心に賃貸住宅を展開していることから、「愛知県 SDGs 未来都市計画（第2期）」を参照し愛知県内における SDGs 達成に向けた課題を確認した。下記の通り、愛知県は「カーボンニュートラルの実現にも取り組んでいくことが重要」としており、同社の自動車のEVシフトへの対応などが、愛知県内における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。

「愛知県 SDGs 未来都市計画（第2期）」より今後取り組む課題を抜粋

（経済面）

○ デジタル化の急速な進展に伴って、産業構造の大きな変化が見込まれる中、自動車産業を始め、あらゆる産業において、イノベーションを巻き起こす力強い産業づくりの推進が必要。

（社会面）

○ 今後、人口減少局面に転じるとともに、急速に高齢者が増加。すべての人が参画し、生涯にわたって活躍できる社会を築いていくことが課題。

○ 若年女性の東京圏への流出超過が拡大する中で、持続的な発展のためには、若年女性の流入・定着が重要で、企業等で女性が活躍できる環境をつくっていくことが課題。

（環境面）

○ 都市化や産業活動により失われた各地域の生態系を再生・回復、維持していくためには、多様な主体が連携して生態系を守っていくことが課題。また、我が国随一の産業県として、企業等と連携しながらカーボンニュートラルの実現にも取り組んでいくことが重要。



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

(6)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「環境に配慮したまちづくり」「働きがいのある職場環境づくり」の 2 点である。

「環境に配慮したまちづくり」では、快適な住環境の整備とともに、物件から生じる環境負荷について適切に管理していく。

「働きがいのある職場環境づくり」では、従業員の福利厚生への拡充に努め、働きやすい環境の整備に努めていく。

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、「環境に配慮したまちづくり」については「環境保全と気候変動対策」と、「働きがいのある職場環境づくり」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






人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

3. インパクトの評価

■ 環境に配慮したまちづくり

項目	内容
インパクトの種類	社会的・環境的側面においてポジティブインパクトを拡大 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	「住居」「気候」「廃棄物」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・EV 車充電用ポートの電線工事を施すことで、自動車の EV シフトへ対応する。 ・自己所有物件の放置自転車対策に引続き取り組む。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2030 年までに自己所有物件の 40%に EV 車充電ポート用の電線工事を施す。 ・自己所有物件退去者の放置自転車 0 件を維持していく。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

■ 働きがいのある職場環境づくり

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	・従業員のライフスタイルに合わせた職場環境づくりに努める。
KPI	・2030 年までに「週休三日制」の勤務形態を導入する。

4. モニタリング

(1) 岡孝におけるインパクトの管理体制

同社では、高橋社長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、高橋社長を中心に 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 高橋 悠團
-------	-------------

(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、岡孝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、翻訳及び翻案等を含みます）、または使用する目的で保管することは禁止されています。



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所