


十六銀行

十六総合研究所

2024年7月31日

各位



有第商事有限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 佐竹 達比古、以下「当社」といいます。）は、有第商事有限会社（代表取締役 水野 孝俊）とポジティブインパクトファイナンス（以下「P I F」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。

P I F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K P I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、P I F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. P I F契約概要

コ ー ス	ローンコース
資金使途	設備資金

2. 企業概要

所 在 地	愛知県名古屋市中東区望が丘328番地2
事業内容	不動産賃貸業
設 立	1972年1月
資 本 金	25百万円

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SDGs
まちづくりに に貢献する サービスの提供	・ 2035年度までに賃貸戸数を40戸以上増加させる。 （2023年度自社保有戸数：55戸） ※以降の目標は改めて設定する。 ・ 2030年度までに保有する全ての不動産賃貸物件の入居率を95%以上とし、以降も継続する。（2023年度：90%）	
環境に配慮した 事業活動	・ 2026年度までに自社保有物件について、共有部分のLED導入率を100%とする。（2023年度：80%） ・ 自社保有物件について、建物の耐用年数の長期化に資する修繕・リフォーム（※）件数を年間15件以上とする。 （2023年度：10件） ※躯体構造等の劣化対策、耐震性強化、省エネ対策、維持管理・更新の容易性改善、高齢者等対策（バリアフリー化）、可変性改善など	  

以 上

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

有第商事有限会社

ポジティブインパクトファイナンス評価書

2024 年 7 月 31 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、十六銀行が有第商事有限会社（以下、「有第商事」）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)有第商事の概要ならびに経営理念.....	- 3 -
(2)有第商事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	- 6 -
(3)特定したインパクト	- 9 -
(4)インパクトニーズの確認	- 11 -
(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.....	- 14 -
3. インパクトの評価	- 15 -
4. モニタリング	- 17 -
(1)有第商事におけるインパクトの管理体制	- 17 -
(2)当社によるモニタリング	- 17 -



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

1. 企業概要と理念、サステナビリティ

(1)有第商事の概要ならびに経営理念

【企業概要】

社名	有第商事有限会社
代表者	代表取締役 水野 孝俊
所在地	愛知県名古屋市名東区望が丘 328 番地 2
事業内容	不動産賃貸業
資本金	25 百万円
設立	1972 年 1 月
従業員数	1 人（2023 年 4 月期）
売上高	58 百万円（2023 年 4 月期）

有第商事は愛知県名古屋市に本社を構え、不動産賃貸を行っている。

同社は、名古屋市内に賃貸不動産を所有しており、その用途は戸建住宅、マンション、倉庫、保育園、法人事務所と多岐に渡っている。

同社は、住む方が良い思いをしていただくように、また、誰がどのように利用して欲しいかを常に考えている。保有物件は可能な限り自社で管理を行い、入居者や今後物件を借りたい人の生の声を聞き、入居者の希望を叶えられるような「住みよい街づくり」に貢献することを目指している。



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

(2)有第商事のサステナビリティ

同社は、SDGs に関して、以下の取り組みを実施している。

【有第商事有限会社の SDGs 宣言（下表は同社ヒアリングを基に十六総研にて作成）】

地域への貢献	暮らしやすい住居環境の提供を適切に行うことにより街づくりへの貢献し、お客様をはじめとした地域社会から信頼される企業を目指します。   
コンプライアンス遵守	顧客情報の保護は当然とし、コンプライアンスの遵守に努めた経営活動を行います。 
環境に配慮した製品・サービスの提供	環境に配慮した住宅を提供し、住まわれる方は勿論、地球環境にも配慮した経営を目指します。   



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

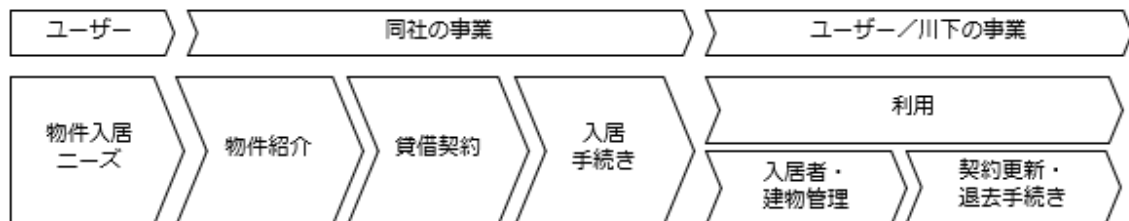
2. インパクトの特定

(1)バリューチェーン分析

同社は、不動産賃貸・管理を手掛けており、前述の通り名古屋市内で戸建住宅・マンション、倉庫、保育園、法人事務所の賃貸を行っている。

自社管理物件である戸建住宅では、老朽化した不動産物件に対して協力会社と連携してリフォームを施すことで不動産の再生・利活用を行っている。リフォームにより住居の長寿命化を進めるとともに、居住者のニーズを満たし、よりよい住まいを提供することで地域の発展に向けて取り組んでいる。

●不動産賃貸のバリューチェーン図



(2)インパクトレーダーによるマッピング

●インパクトマッピング（インパクトレーダー改訂版 2022 に基づき十六総研作成）

バリューチェーン			川上の事業		同社の事業			
国際標準産業分類			4100		6810		6820	
			建築工事業		自己所有物件または賃借物件による不動産業		料金制または契約制による不動産業	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	PI	NI	PI	NI	PI	NI
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						
	健康および安全性	自然災害		●●				
		－		●●	●	●	●	●
	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						
		食糧						
		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・人権平等		●●				
		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	市民的自由						
		法の支配				●●		●●
	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	－	●●					
自然環境	経済収束	－						
	気候の安定性	－		●●		●●		●●
		水域		●		●		●
		大気		●		●		●
		生物多様性と生態系		●●		●		●
		生物種		●●		●		●
		生息地		●●		●●		●●
	サーキュラリティ	資源強度		●●		●●		●●
		廃棄物		●●		●		●

※マッピング中の「●●」は重要な影響があるトピック、「●」は影響があるトピック

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した。

同社ならびに同社の川上の事業を国際標準産業分類（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。



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は「自己所有物件または賃借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）」、同社の川上の事業については「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。

【川上の事業】

川上の事業においては、同社の事業活動が与える影響が限定的であると判断し、検証を省略した。

【同社の事業】

同社の事業においてはインパクトマッピング上で発現が指摘されるインパクトエリアを網羅的に検証する。

「健康および安全性」のエリアにおいては、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。

同社では、顧客のライフスタイルや意向に合致した住環境を提供しており、住まいの提供を通じて住民の健康に寄与することにより、PI の拡大と 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。

- ・「11.1:適切、安全かつ安価な住宅や基本的サービスへのアクセスを確保する」

「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（住居）」のエリアにおいては、不動産の修繕による長寿命化と顧客ニーズに応じたリフォームによる付加価値をつけることにより不動産の有効活用を促進し、地域に安心して住み続けられる居住空間を提供するという PI と、不動産売買において詳細な情報取得により不当な条件での取引等を防止し、居住空間の形成が阻害される NI の低減に努めている。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「11.1:適切、安全かつ安価な住宅や基本的サービスへのアクセスを確保する」

「気候の安定性」「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」のエリアにおいては、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 発現する恐れがある。

同社では水回りの配管工事や内外装の塗装工事などの賃貸物件のリフォームを通じて、建物の長寿命化に寄与することで、建物の取り壊しによる廃棄物を抑制している。また自社管理物件の共用部分における照明を LED に切り替えることで、消費電力の低減に努めており、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。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

- ・「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」
- ・「13.3: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」

なお、「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（健康と衛生、教育）」「生計（雇用、賃金、社会的保護）」「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」のエリアにおける PI、及び、「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（移動手段、文化と伝統）」「生計（賃金、社会的保護）」「強固な制度・平和・安定（法の支配）」「生物多様性と生態系（水域、大気、土壌、生物種、生息地）」のエリアにおける NI については、同社事業との関連性が希薄であると判断し、検証を省略した。

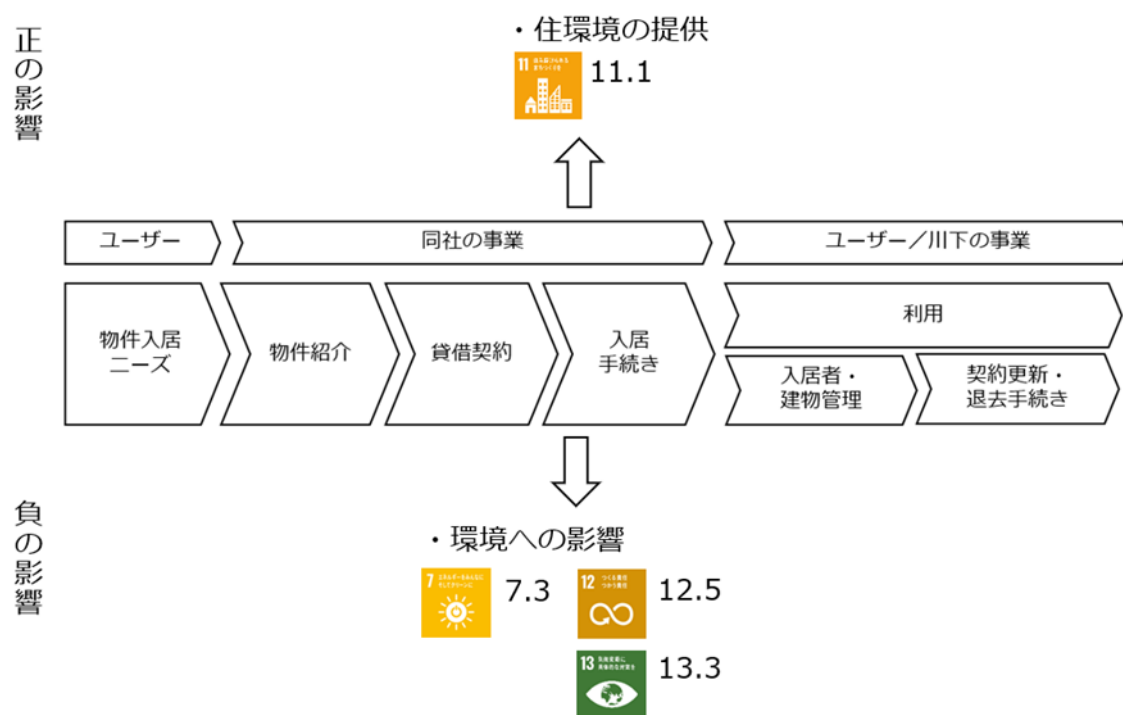


人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

(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。

- まちづくりに貢献するサービスの提供
- 環境に配慮した事業活動



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

■ まちづくりに資するサービスの提供

同社は、住居の賃貸の提供を通じて社会的側面において正の影響を与えている。

同社は、名古屋市名東区を拠点に不動産賃貸を行っている。同社が創業した 1972 年当時は同地区の開発は進んでいなかったものの、地域の発展を願って 6 階建てマンションの賃貸を開始した。以来、集合住宅や戸建住宅の賃貸および管理を通じて、近隣の住民に住まいを提供している。

なかでも戸建住宅では、入居者のニーズに合わせてリフォームや修繕を施している。リフォームを実施する協力会社とは強固なパイプを築いており、内外装の塗装やフローリングの張替えなどを実施している。また、水回りのトラブルなどが発生した際には、迅速に修繕を施すことができる体制を整備しており、入居者が安心して長く住み続けることが可能で快適な暮らしを支えている。

今後は、住居者の意向を汲み取ったリフォームや設備耐久性の向上を図るサービスの提供により入居率を向上させるほか、長期的な目線で同地区における賃貸戸数を増加させていく方針である。

このインパクトは UNEP FI のインパクトエリア・トピックでは、「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（住居）」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。

- ・「11.1: 適切、安全かつ安価な住宅や基本的サービスへのアクセスを確保する」

■ 環境に配慮した事業活動

同社は環境に配慮した事業活動により、環境的側面において負の影響を低減している。

具体的には、自社保有物件の共用部分における照明を順次 LED に切り替えて消費電力の削減に努めている。また、上記の通り賃貸物件に対して内外装の塗装やフローリングの張替え、水回りの整備などのリフォームを施しており、物件の長寿命化に寄与することで、長期にわたる住環境の提供と廃棄物の削減を両立させていく予定である。

このインパクトは UNEP FI のインパクトエリア・トピックでは、「気候の安定性」「サーキュラリティ（廃棄物）」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」
- ・「12.5: 廃棄物の発生を減らす」
- ・「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」



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

(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 SDGs 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。

「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」

「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」

「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、「11」に関しては「課題が残る」、「7」に関しては「大きな課題が残る」、「12」「13」に関しては「重要な課題が残る」とされており、同社のまちづくりに貢献するサービスの提供や、環境に配慮した事業活動が、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)



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

②愛知県におけるインパクトニーズ

また、同社の売上の大半が愛知県におけるものであることから、「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 達成に向けての課題を確認した。下記のとおり、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、同社の環境に配慮した事業活動などが、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

十六総合研究所

(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「まちづくりに貢献するサービスの提供」である。

「まちづくりに資するサービスの提供」では、不動産賃貸および管理を通じて長く安心して住み続けられる居住空間の提供に努め、地域活性化に貢献していく。

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、「まちづくりに貢献するサービスの提供」については「地域社会の持続的発展」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

十六総合研究所

3. インパクトの評価

ここでは、特定したインパクトの発現状況を今後も測定可能なものにするため、先に特定したインパクトに対し、それぞれに KPI を設定する。

■ まちづくりに貢献するサービスの提供

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
インパクトエリア・トピック	「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（住居）」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・保有地を有効活用することで、新たな賃貸住環境の創出に取り組む。 ・不動産賃貸物件において、リフォームにより快適性、設備耐久性を向上させた長く安心して住み続けられる居住環境の創出に貢献する。
KPI	・2035 年度までに賃貸戸数を 40 戸以上増加させる。（2023 年度自社保有戸数：55 戸）※以降の目標は改めて設定する。 ・2030 年度までに保有する全ての不動産賃貸物件の入居率を 95%以上とし、以降も継続する。（2023 年度：90%）

■ 環境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
インパクトエリア・トピック	「気候の安定性」「サーキュラリティ（廃棄物）」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	・自社保有物件の照明を順次 LED に切り替える。 ・自社保有物件の修繕・リフォームを通じて、建物の長寿命化に貢献する。
KPI	・2026 年度までに自社保有物件について、共有部分の LED 導入率を 100%とする。（2023 年度：80%） ・自社保有物件について、建物の耐用年数の長期化に資する修繕・リフォーム（※）件数を年間 15 件以上とする。（2023 年度：10 件） ※ 躯体構造等の劣化対策、耐震性強化、省エネ対策、維持管理・更新の容易性改善、高齢者等対策（バリアフリー化）、可変性改善など

4. モニタリング

(1)有第商事におけるインパクトの管理体制

同社では、水野社長が中心となり自社業務や事業計画などの棚卸を行い、本 PIF におけるインパクトの特定ならびに KPI の策定を行った。

今後についても、水野社長を中心に 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 水野 孝俊 氏
-------	---------------

(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。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

【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、有第商事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、現時点での状況进行评估したものであり、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はあるものの、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

十六総合研究所