


十六銀行

十六総合研究所

2024年8月26日

各位



株式会社不二興産との 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、株式会社不二興産（代表取締役 猪子 能史）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	愛知県名古屋市西区南川町227番地
事業内容	不動産管理業、不動産売買業
設 立	2000年8月
資 本 金	100百万円

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
不動産再生を通じたサステナブルな事業活動	・ 2030年度までに売上高10,000百万円以上とする（2022年度実績：7,954百万円）。 ※以降の目標は改めて設定する。 ・ 中古不動産の買取り・再生・販売を強化し、2030年度までに販売ベースで150棟以上手掛ける（2023年度実績：18棟） ※以降の目標は改めて設定する。	11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 つかう責任
環境に配慮した事業活動	・ 2025年度までにCO2排出量をモニタリングし、中長期的な削減目標を設定する。2025年度以降は、設定した目標に沿って削減を進める。	13 気候変動に具体的な対策を
ワークライフバランスの実現に向けた労働環境の整備	・ 2030年度までに有給休暇取得率を80%以上とする（2023年度実績：67%）※以降の目標は改めて設定する。 ・ 健康経営優良法人の認定取得を継続する。	8 働きがいも 経済成長も

以 上

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

株式会社不二興産
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2024 年 8 月 26 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、十六銀行が株式会社不二興産（以下、「不二興産」）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)不二興産の概要ならびに経営理念	- 3 -
(2)不二興産のサステナビリティ	- 5 -
2. インパクトの特定	- 7 -
(1)バリューチェーン分析	- 7 -
(2)インパクトレーダーによるマッピング	- 8 -
(3)特定したインパクト	- 11 -
(4)インパクトニーズの確認	- 14 -
(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	- 16 -
3. インパクトの評価	- 17 -
4. モニタリング	- 20 -
(1)不二興産におけるインパクトの管理体制	- 20 -
(2)当社によるモニタリング	- 20 -



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG

十六総合研究所

1. 企業概要と理念、サステナビリティ

(1)不二興産の概要ならびに経営理念

【企業概要】

社名	株式会社不二興産
代表者	代表取締役 猪子 能史
所在地	本社：愛知県名古屋市西区南川町 227 番地 東京支店：東京都千代田区有楽町 2-7-1 有楽町イトシア 11 階 大阪支店：大阪府大阪市中央区淡路町 3-6-3 御堂筋 MTR ビル 6F
事業内容	不動産管理業、不動産売買業
資本金	100 百万円
設立	2000 年 8 月
従業員数	44 人（2024 年 7 月時点）
売上高	7,954 百万円（2023 年 6 月期）
登録	宅地建物取引業免許／国土交通大臣（2）第 8 8 9 2 号 不動産特定共同事業許可／愛知県知事第 4 号 賃貸住宅管理業登録／国土交通大臣（1）第 6 3 2 3 号
加盟団体	(公社)不動産保証協会、(公社)全日本不動産協会 (公財)日本賃貸住宅管理協会

【企業沿革】

2000 年 8 月	有限会社不二興産を設立
2000 年 9 月	宅地建物取引業免許取得 (社)全日本不動産協会、(社)全日本不動産保証協会入会
2001 年 6 月	名古屋市西区中小田井へ本店移転
2002 年 12 月	不動産貸付業を開始
2009 年 10 月	株式会社不二興産へ組織変更
2010 年 2 月	名古屋市西区上小田井へ本店移転
2010 年 10 月	宅地建物取引主任者賠償責任保険加入 JIO（日本住宅保証検査機構）既存住宅瑕疵保険登録
2013 年 11 月	現所在地へ本店移転
2015 年 2 月	経営革新計画承認



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

2015 年 10 月	東京支社開設
2018 年 1 月	大阪支店開設
2023 年 7 月	東京支社を東京支店に変更
2024 年 3 月	株式会社ユニオンリンクの賃貸物件管理事業を承継

不二興産は愛知県名古屋市を中心に、不動産売買および不動産管理、これらに付随するコンサルティング事業を手掛けている。

同社は、創業以来一貫して不動産の再生に主眼を置き、不動産の買取り、再生、販売、管理といった「不動産再生事業」を展開している。入居率に悩む収益不動産オーナーに対して、収益不動産再生のノウハウを活かして、空室対策や収益不動産管理のアドバイスを行っている。同社のアドバイザーの特徴は、「資産の最大化」ではなく、相続対策や資産の組み換えなどによる「資産の最適化」にその付加価値を置いている点にある。

信用信頼という大きな喜びを同社とかかわる人々や、不動産取引に携わるステークホルダーと共有すべく、より良い暮らしと社会の実現に向けて、挑戦を続けている。

【同社の PMVV（Purpose・Mission・Vision・Value）】

・Purpose（存在すべき理由）

価値創造を続ける人と組織を追求する

・Mission（そのために何をすべきか）

不動産に命を吹き込む

・Vision（どこを目指すか）

最小の経営資源と時間で最大の一人当たり付加価値を創造する

・Value（どうやって実現するか）

安心価値の提供

目的意識・目標意識・問題意識

信用信頼

成長と挑戦



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

(2)不二興産のサステナビリティ

同社は本業である不動産事業を通じて、住環境の提供に貢献するとともに、以下の取組みをはじめとして、持続可能な社会の形成に向けた行動を長期的に実施していく方針である。

【DX に関する取組み】

●当社のモットーである「不動産に命を吹き込む」の具現策を推進

- ・不動産オーナーへのアドバイザーとして相続対策や資産再編の検討などを提案している
- ・顧客の意向や個別事情に即した提案を行うことより、「資産の最適化」を目指している
- ・また、変遷する外部環境に対処すべく、不動産投資の小口化を可能とするデジタル証券化といった新たなツールについても、将来的な取扱いを視野に入つつ取組みを進めている

→明確な経営ビジョンのもと、全社をあげて顧客ファーストに徹している

●経営ビジョン

- ・DX による業務効率および生産性の向上
- ・働き方改革とライフスタイルへの適応
- ・デジタル技術を駆使した商品サービス（物件／ツール）の価値向上
- ・社内の組織文化の変革

→DX によるイノベーションの実現を目指す

●3つのDX戦略によるビジネスモデル改革

- ・営業のイノベーション
Web マーケティングによる顧客接点（集客と情報発信）の強化
- ・業務のイノベーション
生産性向上と全体最適化による新規ビジネスの創出
- ・分析のイノベーション
AI 等を駆使したデータ分析によるナレッジの活用とアウトプットの最大化

→DX 取組みの進捗を定量的に測定・評価するため、3つのDX戦略における各項目に数値目標を設定し KPI（重要業績指標）としている



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

【CSR 活動】

・ボランティア活動

定期的にスタッフが小児医療の療養施設や障がい者支援施設に訪問し、食事や運動、外出、清掃などの補助を実施している

・寄付活動

社会福祉法人など年に一度、利益の一部を寄付している

また所有しているマンションには自動販売機を設置して、利益は全て寄付を行っている



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、下記の通り、収益不動産再生事業、コンサルティング事業、不動産管理事業を手掛けている。

【収益不動産再生事業】

空室が多い、築年が古い、入居者が集まらないというような課題を抱えた収益物件を、同社が買い取り、それぞれの物件の特徴と市場のニーズを反映し、独自のノウハウをつかって付加価値を付けたうえで入居率を向上させ物件の再生に取り組んでいる。売却者、購入者、入居者それぞれの「安心」を追求することをモットーとしている。

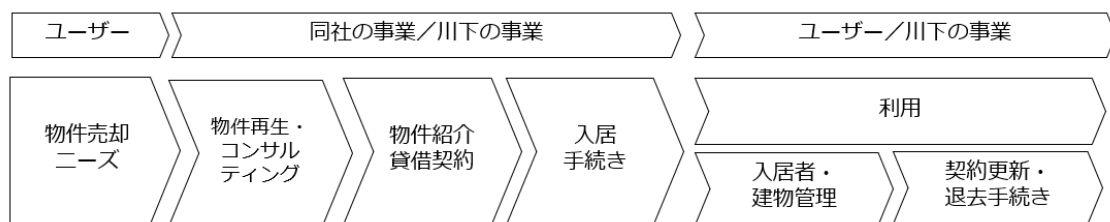
【コンサルティング事業】

空室の長期化、建物の老朽化、賃料の下落、管理の煩わしさなど、アパート・マンション経営に悩むオーナーを積極的にサポートしている。経営上の悩みを、収益不動産の専任企業ならではのノウハウで解決することを心掛けている。また、不動産の有効活用や売却等も含めた資産整理のサポートや、相続対策など、一連のコンサルティングを通じて、オーナーの「資産の最適化」に努めている。

【不動産管理事業】

空室の増加や入居者・管理会社とのトラブル、建物の修繕など、賃貸不動産の管理で悩みを抱えたオーナーに対して、豊富な経験と支援実績を持つ同社が賃貸経営をサポートしている。

●不動産再生・賃貸のバリューチェーン図



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

(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				川下の事業	
国際標準産業分類			4100		6810		6820		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		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	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								
		自然災害		●●						
	健康および安全性	－		●●	●	●	●	●	●	●
		水								
	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	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		●		●		●		●
	生物多様性と生態系	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		●●		●		●		●

※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、同社の川上ならびに川下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



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

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・川下の事業については「建築工事業（同 4100）」「料金制または契約制による不動産業（同 6820）」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、特に重要な影響がある NI について検証する。

川上の事業においては、「サーキュラリティ（資源強度）」のインパクトエリアにて重要な影響がある NI が発現すると考えられる。

「サーキュラリティ」のエリアにおいては、建築工事における鉄・エネルギー等の資源の利用が、NI として指摘される。

同社では、既存住宅の有効活用を推進することで、建築工事業の資材利用を効率化し NI の緩和に寄与していると考えられる。

SDGs では以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「12.2:天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する」

【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。

「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、中古不動産のリノベーション・リフォーム・用途変更により再生をはかり、建物の長寿命化と付加価値をつけることにより不動産の有効活用を促進するという 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: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」

「生計（雇用）」のエリアにおいては、労働によって従業員の生活が支えられるという PI が発現する。

同社は研修会社と提携し、SWOT 分析やマーケティングなど多方面にわたる領域から個人でカリキュ



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

ラムを組んで受講可能な研修制度を充実させ、従業員にとって必要なスキル取得に向けた環境を整備し、従業員の働きがいを創出することで PI の拡大に取り組んでいる。また、インパクトマッピングにおける指摘はないものの、同社は健康経営優良認定法人を取得しており、引き続き健康経営に取り組むことで 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。

- ・「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」

「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。

インパクトマッピングにおける指摘はないものの同社では不動産の再生に取り組み、物件の寿命を延ばすことで資材の有効利用や建物取壊し時における廃棄物を抑制に貢献し、PI を拡大している。また、今後は事業活動から生じる温室効果ガス排出量を把握のうえ、削減目標を設定することで NI の緩和に努めていく。

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」
- ・「13.3: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、「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（健康と衛生、教育）」「生計（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、「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（移動手段、文化と伝統）」「生計（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 のインパクトについては、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。

【川下の事業】

川下の事業においては、特に重要な影響がある NI について検証する。

川下の事業においては、「サーキュラリティ（廃棄物）」のインパクトエリアにて重要な影響がある NI が発現すると考えられる。

「サーキュラリティ（廃棄物）」のエリアにおいては、不動産の老朽化による廃棄物の発生が、NI とし



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

て指摘される。

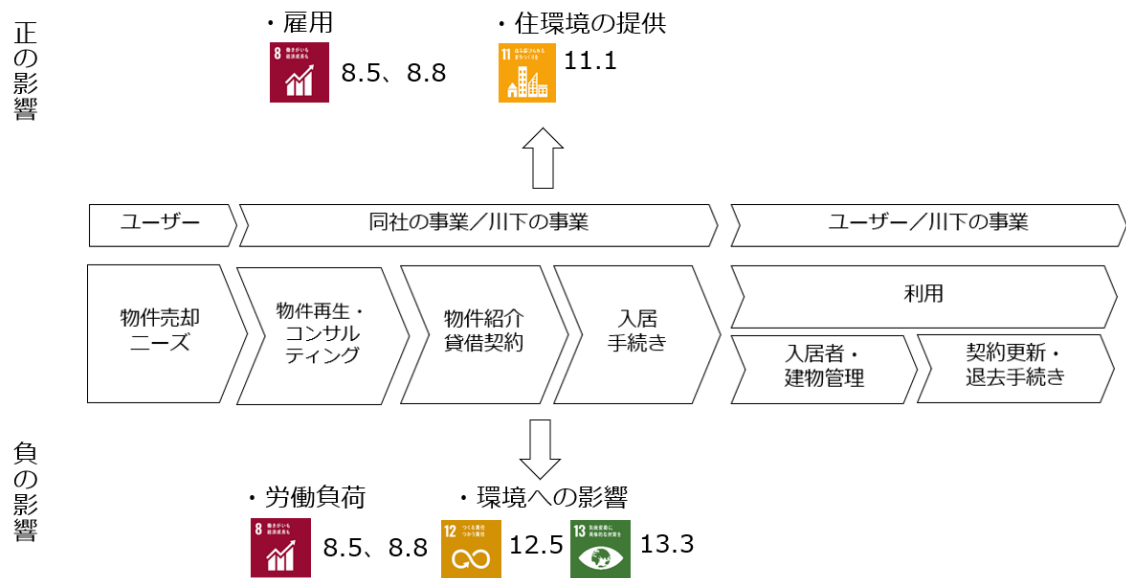
同社では、同社が既存住宅の有効活用を推進することで、建築取壊し等における廃棄物を削減しNI の緩和に寄与している。

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」

(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。

- 不動産再生を通じたサステナブルな事業活動
- 環境に配慮した事業活動
- ワークライフバランスの実現に向けた労働環境の整備

■ 不動産再生を通じたサステナブルな事業活動

同社は、前述の通り、安心価値の提供、信用信頼、成長と挑戦のもと、永続できる企業を念頭に経営を行っている。現在は、本社所在地の名古屋のほか、東京、大阪に拠点を有しており、将来的には日本の主要都市で不動産管理拠点を設定し、収益不動産再生・コンサルティング・賃貸管理事業を展開し、不動産におけるストックビジネスの変革者として同社事業をブランド化していくことを目指している。

同社は中古不動産を買い取り、協力会社と連携してリフォームやリノベーションを施したうえで物件の再生に取り組んでいる。不動産物件に対しては、内外装の修繕やリフォームだけでなく、市場のニーズや物件の特徴を踏まえたうえで、間取りの変更やコンバージョン¹を施している。過去には単身向けアパートのファミリータイプへの間取り変更や、居住用物件を飲食店に用途変更した実績を持っており、地域特性に応じて同社が価値を創造するとともに、不動産の寿命を延ばすことで建物取壊し時に生じる廃棄物の削減に寄与している。

今後は、顧客管理システムの活用により顧客ニーズの洗い出しを行い、条件に合った不動産を提供することで、同社の労働生産性を高めるとともに、不動産の利活用に貢献していく。また、賃貸物件の内装におけるフローリング・クロスの張替えや外装における防水工事を施し、物件の長寿命化に貢献するほか、地域ごとの住民特性に応じた間取り変更やコンバージョンを通じて、地域ニーズに応じた住居提供を行っていく。

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）」「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」のカテゴリに該当し、社会的側面において PI を拡大、環境的側面において 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: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」

■ 環境に配慮した事業活動

同社は、2030 年のカーボンニュートラルを見据え脱炭素を意識した取り組みを展開していく。今後は、事業活動から生じる CO2 排出量を把握のうえ、削減目標を設定することで、事業から生じる環境負荷の低減に努めていく方針である。

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、「気候の安定性」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。

¹ コンバージョン：既存の建物の用途を変更し、新たな建物へと再利用する手法のこと。

- ・「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」

■ ワークライフバランスの実現に向けた労働環境の整備

同社は、従業員のワークライフバランスを重視した労働環境の整備に取り組んでいる。具体的には、不動産業界においては希少な土日休暇制を敷いているほか、管理者をはじめとして組織全体で計画的に有給休暇スケジューリングを行い、適切な人員配置の実施により、従業員が休暇を取得しやすい企業風土を構築している。

また、健康経営に取り組んでおり、経済産業省より健康経営優良法人の認定を取得している。今後も、従業員の健康保持やワークライフバランスの向上などの健康経営に取り組み、同認定を継続していく方針である。

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

- ・「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

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。

「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、「8」「11」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、不動産再生を通じたサステナブルな事業活動が、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)

②愛知県におけるインパクトニーズ

また、同社の本社所在地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「不動産再生を通じた持続可能な事業活動」と「ワークライフバランスの実現に向けた労働環境の整備」である。

「不動産再生を通じた持続可能な事業活動」では、不動産再生を通じ物件の利活用に努め、地域活性化に貢献していく。

「ワークライフバランスの実現に向けた労働環境の整備」では、健康経営に取り組むほか、有給休暇の取得促進などによって、従業員の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「不動産再生を通じた持続可能な事業活動」については「地域社会の活性化」、「環境に配慮した事業活動」については「環境保全と気候変動対策」、「ワークライフバランスの実現に向けた労働環境の整備」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。



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。

■ 不動産再生を通じたサステナブルな事業活動

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 環境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）」「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	・不動産再生事業を通じて地域ニーズに応じた住居提供を拡大し、地域社会に貢献していく。 ・顧客管理システムの活用等により労働生産性を高め、不動産の利活用に取り組む。 ・中古不動産の修繕、リフォーム、コンバージョンを通じた不動産再生（内装のフローリングやクロスの張替え、外壁の防水工事）に取り組み、建物の長寿命化に貢献する。
KPI	・2030 年度までに売上高 10,000 百万円以上とする（2022 年度実績：7,954 百万円）。※以降の目標は改めて設定する。 ・中古不動産の買取り・再生・販売を強化し、2030 年度までに販売ベースで 150 棟以上手掛ける（2023 年度実績：18 棟） ※以降の目標は改めて設定する。

■ 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」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・自社の CO2 排出量を把握し、削減目標を設定のうえ、削減に努める。
KPI	・2025 年度までに CO2 排出量をモニタリングし、中長期的な削減目標を設定する。2025 年度以降は、設定した目標に沿って削減を進める。

■ ワークライフバランスの実現に向けた労働環境の整備

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面のポジティブインパクトを拡大 社会的側面のネガティブインパクトを緩和
インパクトエリア	「生計（雇用）」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・適切なスケジューリングおよび人員配置により、従業員の有給休暇取得を推進する。 ・従業員の健康保持など引き続き健康経営に取り組む。
KPI	・2030 年度までに有給休暇取得率を 80%以上とする（2023 年度実績：67%）※以降の目標は改めて設定する。 ・健康経営優良法人の認定取得を継続する。

4. モニタリング

(1)不二興産におけるインパクトの管理体制

同社では、林部長と坂東課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。

今後については、社長を統括責任者、財務経理部長をプロジェクトリーダーとして業務を担当のうえ、財務経理部を中心に SDGs の推進ならびに本 PIF で策定した KPI の管理を長期的に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 猪子 能史
プロジェクトリーダー	財務経理部 部長 林 裕人
プロジェクトメンバー	財務経理部 課長 坂東 伸康

(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、不二興産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