



十六銀行



十六総合研究所

2024年9月24日

各位



白峰不動産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 佐竹 達比古、以下「当社」といいます。）は、白峰不動産株式会社（代表取締役 長坂 宏太）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
資金使途	設備資金

2. 企業概要

所在地	愛知県名古屋市東区泉1丁目14番17号
事業内容	不動産販売・仲介・賃貸業
設立	2020年3月
資本金	1百万円

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
地域に貢献する 住環境の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030年2月期までに売上高800百万円以上とする。 （2024年2月期実績：338百万円） ※以降の目標は改めて設定する。 ・ 2030年2月期までに自社賃貸戸数を140戸以上とする。 （2024年2月期実績：41戸） ※以降の目標は改めて設定する。 	
環境に配慮した 事業活動	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030年2月期までに所有物件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20件以上とする。 （2024年2月期実績：8件） ※以降の目標は改めて設定する。 * 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。 ・ 2027年2月期までに自社保有物件におけるLED導入率100%とする。 （2024年2月期実績：10%） 	 

以 上

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

白峰不動産株式会社
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2024年9月24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、十六銀行が白峰不動産株式会社（以下、「白峰不動産」）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)白峰不動産の概要ならびに経営理念	- 3 -
(2)白峰不動産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	- 10 -
(4)インパクトニーズの確認	- 12 -
(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)白峰不動産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 -

1. 企業概要と理念、サステナビリティ

(1)白峰不動産の概要ならびに経営理念

【企業概要】

社名	白峰不動産株式会社
代表者	代表取締役 長坂 宏太
所在地	愛知県名古屋市東区泉 1 丁目 14 番 17 号
事業内容	不動産販売・仲介・賃貸業
資本金	1 百万円
設立	2020 年 3 月
従業員数	2 人 (2024 年 2 月期)
売上高	337 百万円 (2024 年 2 月期)

白峰不動産は愛知県名古屋市に本社を構え、不動産販売・仲介・賃貸業を営んでいる。同社は、所在地である名古屋市を中心に、個人向けの宅地の販売や、アパートの賃貸を行っており、事業を通じて、住みやすい住宅の提供に取り組んでいる。

同社は「経営資源は不動産である」の理念のもと、顧客目線に立ち、地域に密着した魅力的な都市空間サービスを提供することで、地域に支持される企業になることを目指している。上記の理念を実現するために、人とのつながりを大切にし、顧客満足度を高めるために、スピーディーかつ、きめ細やかな情報提供をすることに注力している。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

(2)白峰不動産のサステナビリティ

同社は、SDGs に関して、以下の取組みを実施している。SDGs 宣言を通じて、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。

【株式会社白峰不動産の SDGs 宣言（下表は同社ヒアリングを基に十六総研にて作成）】

ワーク・ライフ・バランス	<p>働き方改革により、長時間労働を削減し、業務の効率化と従業員の仕事とプライベートの両立ができるよう取り組んでまいります。</p>   
健康経営の推進	<p>空き家問題に取り組み、中古物件でも長く住み続けていただける物件を提供し、あらゆる年齢の人々の健康的な生活に貢献してまいります。</p>  
コンプライアンス遵守	<p>人権を尊重することを徹底し、個性や多様な文化を理解するよう努めてまいります。</p> 

2. インパクトの特定

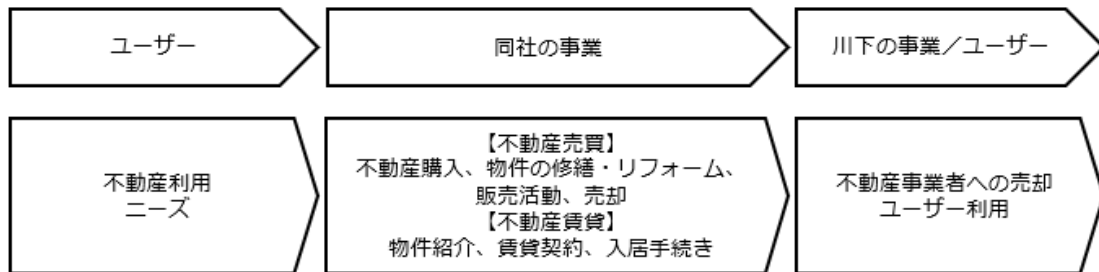
(1)バリューチェーン分析

同社は、愛知県名古屋市を中心に不動産販売・賃貸・仲介を手掛けている。

不動産販売では、土地、戸建住宅、マンションの販売のほか、築年数の経過している中古不動産を購入のうえ、協力会社と連携してリフォームを施した後、販売する事業も行っている。

不動産賃貸においては、名古屋市の都市部に賃貸用不動産を保有し、定期的にリフォームを施すことで、住人にとって快適な住まいの提供を行っている。

●同社のバリューチェーン図



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 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	-	●●							
経済収束	-									
自然環境	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うえ、

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）」、同社の川上の事業については「建築工事業（同 4100）」、同社の川下の事業については「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、既存不動産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。

「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、顧客ニーズに合ったきめ細やかかつスピーディーな不動産情報の提供により、顧客目線に立っ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、高品質な住居の提供を支援するという PI と、不当な条件での取引等により、居住空間の形成が阻害される



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

可能性が生じるという NI が指摘される。

同社では、不動産売買事業において宅地の販売や、中古不動産を買い取り、協力会社と連携し修繕・リフォームのうえ、販売する事業を行っている。また、賃貸事業では定期的にメンテナンスを施して住民の生活を支えている。これらの取組みを通じて、建物の修繕による長寿命化や、土地の販売を通じて不動産の利活用を促進し、地域に居住空間を提供するという PI と、不動産売買において顧客の意向に対応した迅速かつきめ細やかな情報提供により、ニーズに合った不動産取引に努めることで NI の低減に取り組んでいる。

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 が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修繕・リフォームを通じて、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の抑制に貢献し、PI を拡大している。同社では、不動産売買における物件の修繕や、不動産賃貸における物件共用部分の LED 化により環境負荷を抑制するほか、内装における水回りの修繕や、バリアフリー化などのリフォームを通じて賃貸物件の長寿命化に寄与することで、建物の取壊しによる廃棄物の抑制に努め、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」
- ・「13.3: 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（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 および、「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。

【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。



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

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 として指摘される。

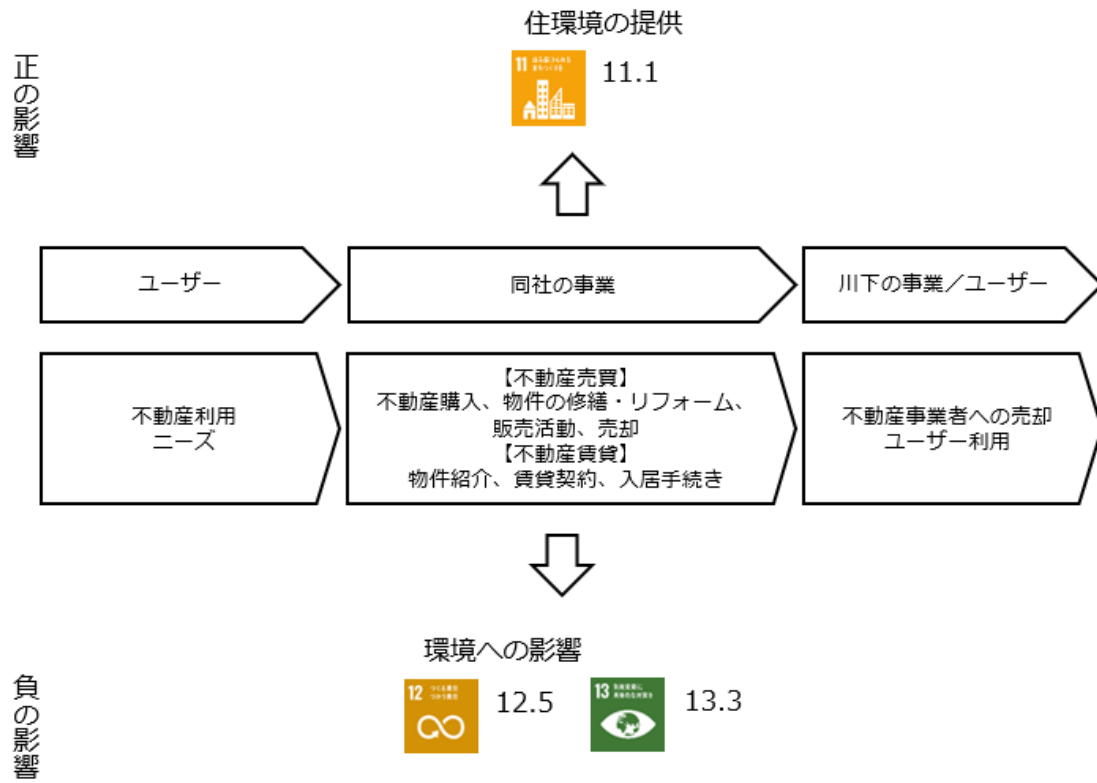
同社では、同社が既存不動産の有効活用を推進することで、建築取壊し等における廃棄物を削減し NI の緩和に寄与していると考えられる。

SDGs では以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「12.5: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。

- 地域に貢献する住環境の提供
- 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

■ 地域に貢献する住環境の提供

同社は、住環境の提供を通じて「住居」のポジティブインパクト拡大に努めていく。同社は前述の通り、名古屋市内で不動産販売・賃貸・仲介を実施している。不動産売買では、土地、戸建住宅、マンションなど幅広い物件を手掛けており、不動産取引を行う中で、売買のタイミングなどさまざまな判断や、顧客との橋渡しである情報提供を、迅速かつきめ細やかに実施している。これらの取組みにより顧客ニーズにあった不動産取引をスムーズに行うことに努めており、顧客や取引先から信頼されるような活動を心掛けていく。

また、不動産賃貸部門では、高齢の入居者が快適に暮らせるように、賃貸物件に対してバリアフリー化を施したケースもあり、入居者の豊かな暮らしを支えている。

現在は本社所在地である名古屋市内を中心に事業を展開しているものの、今後は、愛知県全域にエリアを拡大させ事業活動を展開していく。不動産売買の販売実績を積み重ね、大型案件を手掛けるとともに、同社が保有する賃貸戸数を増加させることで、より多くの人に住環境を提供することを目指していく。

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、「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: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」

■ 環境に配慮した事業活動

同社では、中古不動産の売買や修繕・リフォームを通じてポジティブインパクトの拡大、自社保有物件における省エネを通じてネガティブインパクトの緩和に努めていく。

具体的には、同社が流通させる中古不動産、賃貸物件に対して修繕・リフォームを施すことで建物の長期利用に努め、建物取壊し時の廃棄物の抑制に取り組んでいる。また、同社が保有する賃貸物件の共用部分を LED に順次切り替えることで利用エネルギーの抑制に努めていく。同社は前述の通り住環境の提供とともに、環境負荷の低減に努めていく。

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、「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 PI を拡大し、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。

- ・「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 3 点である。

「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「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、同社の地域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)

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

16FG 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「地域に貢献する住環境の提供」「環境に配慮した事業活動」である。

「地域に貢献する住環境の提供」では、顧客に対して迅速かつきめ細やかな情報提供により、顧客満足度の高い不動産サービスを届けていく。

「環境に配慮した事業活動」では、中古不動産や賃貸物件に対して、修繕・リフォームを施すことで建物の長期利用に努め、建物取壊し時の廃棄物の抑制に取り組んでいく。

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「地域に貢献する住環境の提供」については「地域社会の持続的発展」、「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」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

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。

■ 地域に貢献する住環境の提供



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	<ul style="list-style-type: none">・営業エリアを愛知県内全域に広げるとともに、不動産売買の販売実績を増加させることで、入居者にとって安心安全な住まいの提供を拡大する。・自社賃貸戸数を増加させ、快適に過ごせる住環境を多くの人に提供する。
KPI	<ul style="list-style-type: none">・2030年2月期までに売上高 800 百万円以上とする。 (2024年2月期実績：338 百万円) ※以降の目標は改めて設定する。・2030年2月期までに自社賃貸戸数を 140 戸以上とする。 (2024年2月期実績：41 戸) ※以降の目標は改めて設定する。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・自社賃貸物件や販売用中古不動産の修繕・リフォームを通じて、建物の長寿命化に貢献する。 ・自社保有物件における共有部分の照明を順次 LED に切り替える。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年2月期までに所有物件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20件以上とする。 （2024年2月期実績：8件） ※以降の目標は改めて設定する。 * 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。 ・2027年2月期までに自社保有物件におけるLED導入率100%とする。（2024年2月期実績：10%）

4. モニタリング

(1)白峰不動産におけるインパクトの管理体制

同社では、長坂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、社長を統括責任者として業務を担当のうえ、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 長坂 宏太
-------	-------------

(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

16FG 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、白峰不動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

十六総合研究所