

株式会社フェイスネットワーク  
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年1月30日

株式会社ぶぎん地域経済研究所

---

## はじめに

株式会社武蔵野銀行と株式会社ぶぎん地域経済研究所は、株式会社フェイスネットワーク（以下、「同社」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたり、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/ネガティブインパクト）を分析・評価した。この分析・評価は、株式会社格付投資情報センターの協力を得て、国連環境計画金融イニシアチブ（UNEPFI）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、武蔵野銀行とぶぎん地域経済研究所が共同で開発した評価体系に基づいている。

### <融資条件概要>

貸付形態	証書貸付
融資金額	300百万円
資金使途	運転資金
融資期間（モニタリング期間）	3年

## 目次

1. 会社概要 .....	4
(1) 概要.....	4
(2) 沿革.....	4
(3) 経営理念.....	5
2. 事業概要 .....	5
(1) 不動産投資支援事業.....	7
① 新築一棟 RC マンション「GranDuo」.....	7
② 高級賃貸レジデンス「THE GRANDUO」.....	8
③ 不動産小口化商品.....	8
(2) 不動産マネジメント事業.....	8
3. サステナビリティへの取り組み .....	9
(1) サステナビリティ方針 .....	9
(2) サステナビリティ推進体制 .....	10
(3) サステナビリティに関する活動.....	10
4. インパクトの特定 .....	13
(1) バリューチェーン分析.....	13
(2) 「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いた分析.....	13
(3) 同社の事業活動のインパクト分析.....	17
(4) 特定したインパクト.....	19
(5) インパクトニーズの確認.....	21
5. KPI の設定 .....	22
(1) 不動産の供給を通じ温室効果ガス排出量を削減する.....	22
(2) 環境負荷低減に向けた取組みの推進 .....	23
(3) 仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり .....	23
6. モニタリング .....	24
(1) インパクトの管理体制.....	24
(2) モニタリング方法.....	24

## 1. 会社概要

### (1) 概要

企業名	株式会社フェイスネットワーク
代表者	代表取締役社長 蜂谷 二郎
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-23-5 プライム千駄ヶ谷ビル
上場区分	東証スタンダード市場（銘柄コード 3489）
従業員数	238 名（2025 年 3 月期、連結）
設立	2001 年 10 月 2 日
資本金	681 百万円（2025 年 3 月期）
売上高	29,915 百万円（2025 年 3 月期、連結）
事業内容	不動産投資支援事業、不動産マネジメント事業
関連会社	（連結子会社） 株式会社岩本組 （非連結子会社） フェイスプロパティーズ合同会社、フェイス FP サロン株式会社

### (2) 沿革

2001 年	主に不動産投資コンサルティング事業を目的として有限会社フェイスネットワークを設立
2002 年	宅地建物取引業免許(東京都知事(1)第 80509 号)を取得
2003 年	新築一棟マンションの自社ブランドである「GranDuo」シリーズを販売開始
2006 年	株式会社フェイスネットワークに商号変更
2007 年	一級建築士事務所登録、建設業許可(東京都知事許可第 128202 号)を取得
2010 年	特定建設業許可(東京都知事許可(特-27)第 135866 号)を取得
2014 年	賃貸仲介店舗「3 区 miraie」を開設
2016 年	本社を東京都渋谷区千駄ヶ谷に移転
2017 年	中古一棟ビルリノベーションの自社ブランドである「GrandStory」シリーズを販売開始
2018 年	東京証券取引所マザーズ市場へ上場、賃貸住宅管理業者登録(国土交通大臣(1)第 4858 号) 不動産特定共同事業許可(東京都知事第 111 号)を取得 アセットマネジメント事業を目的としてグランファンディング株式会社(現：FAITH アセットマネジメント株式会社)を設立
2020 年	「Faith ファンズ合同会社」(現：フェイスプロパティーズ合同会社) を設立
2021 年	東京証券取引所市場第一部へ市場変更
2022 年	東京証券取引所の市場再編に伴いプライム市場へ移行
2023 年	建築工事の設計・施工を行う株式会社岩本組を 100%子会社化 東京証券取引所スタンダード市場へ移行
2024 年	「GranDuo」シリーズ 5 物件が 2024 年度グッドデザイン賞を受賞
2025 年	高級賃貸レジデンスブランド「THE GRANDUO」シリーズの販売を開始 「THE GRANDUO」「GranDuo」シリーズ含む 8 件が 2025 年度グッドデザイン賞を受賞

### (3) 経営理念

同社は、2001年10月2日の設立以降、経営理念である「一人一人の夢の実現をサポートするワンストップパートナー」を掲げ、単なる物件の販売ではなく、その物件が「お客様の夢の実現」のサポートに繋がることを目指している。それは、不動産投資は「投資」のみならず、様々な夢を実現できる可能性を秘めており、事業活動を通じてその可能性を形に変えるお手伝いをするという考え方である。

これからも、お客様との信頼（Faith）のネットワーク（Network）を繋げ、広げ続けることを約束し、最良の資産作りの提案を通じて「お客様の夢の実現」をサポートし続けることを目指す。

また、時代とともに様々な形を変える住まいや暮らしの価値観に柔軟に対応し、お客様だけでなく、社会に求められる新たな価値を創造し続け、夢のある未来を創り、豊かな社会の実現に貢献していく方針である。

<同社ロゴマーク>



出所：同社 HP

## 2. 事業概要

同社は、主に不動産投資用の新築一棟 RC（鉄筋コンクリート造：Reinforced Concrete）マンションを「世田谷区」「目黒区」「渋谷区」（城南3区）を中心とするエリアに開発し、顧客（不動産オーナー）に販売する「不動産投資支援事業」と、不動産オーナーが所有する不動産及び同社が所有する不動産の管理運営（プロパティ・マネジメント）を行う「不動産マネジメント事業」を展開している。

2025年3月期のセグメント別実績は以下の通りであり、「不動産投資支援事業」セグメントの売上高と利益が95%以上を占めている。

(単位：百万円)

セグメント	売上高	構成比 (%)	セグメント利益	構成比 (%)
不動産投資支援事業	29,046	97.1	4,348	96.2
不動産マネジメント事業	869	2.9	171	3.8
合計	29,915	100.0	4,519	100.0

事業の特徴としては、住みたい街として人気の城南3区を中心に、新築1棟RCマンションの土地仕入れ・設計・施工・物件販売から入居者募集・物件管理に至るまで、すべての工程を自社で行うワンストップサービスを展開しており、建築コストの精緻な見積もり、中間コストの削減や入居者目線での設計・施工を行うことができる。

### <ワンストップサービスのメリット>



出所：同社 HP

#### > 土地仕入

非公開物件の中から、不動産投資に適した土地をスピーディに判断した上で、仕入れを行うことが可能であり、不動産開発において長年の実績を持つ仕入れ部門が、安定利回りを確保できる土地を厳選して仕入れている。

仕入れの判断は、設計部門が作成するボリュームプラン（仕入れ予定地の容積率や建ぺい率を勘案し、収益が最大化できる建物のプラン）を活用する。自社で設計部門を有することから、短期間でその土地の収益力を判断することができるため、土地獲得力の強化につながっている。

#### > 設計

企画段階で各部門と連携することで、土地の形状やエリア特性を最大限に活かし、利回りが最大になるプランニングが可能である。20代から40代の女性およびDINKSをメインターゲットとし、内外装のデザイン性と居住性を両立した物件の設計を行っている。賃貸募集部門や物件管理部門から入居者や入居希望者の声を集めて設計に反映させることにより、居住者目線の暮らしやすい物件づくりが可能となっている。

#### > 施工

業務を一括して進めることができるので、施工期間の短期化や業者間で発生する中間コストの削減が可能である。

#### > 賃貸募集

自社物件のみを取り扱うことで、物件の魅力を熟知した専門スタッフによるお客様のニーズに合った賃貸物件の提案が可能である。

#### > 物件管理

自社施工のため、物件の細かな仕様まで把握することができ、緊急時の対応も迅速に行うことが可能である。

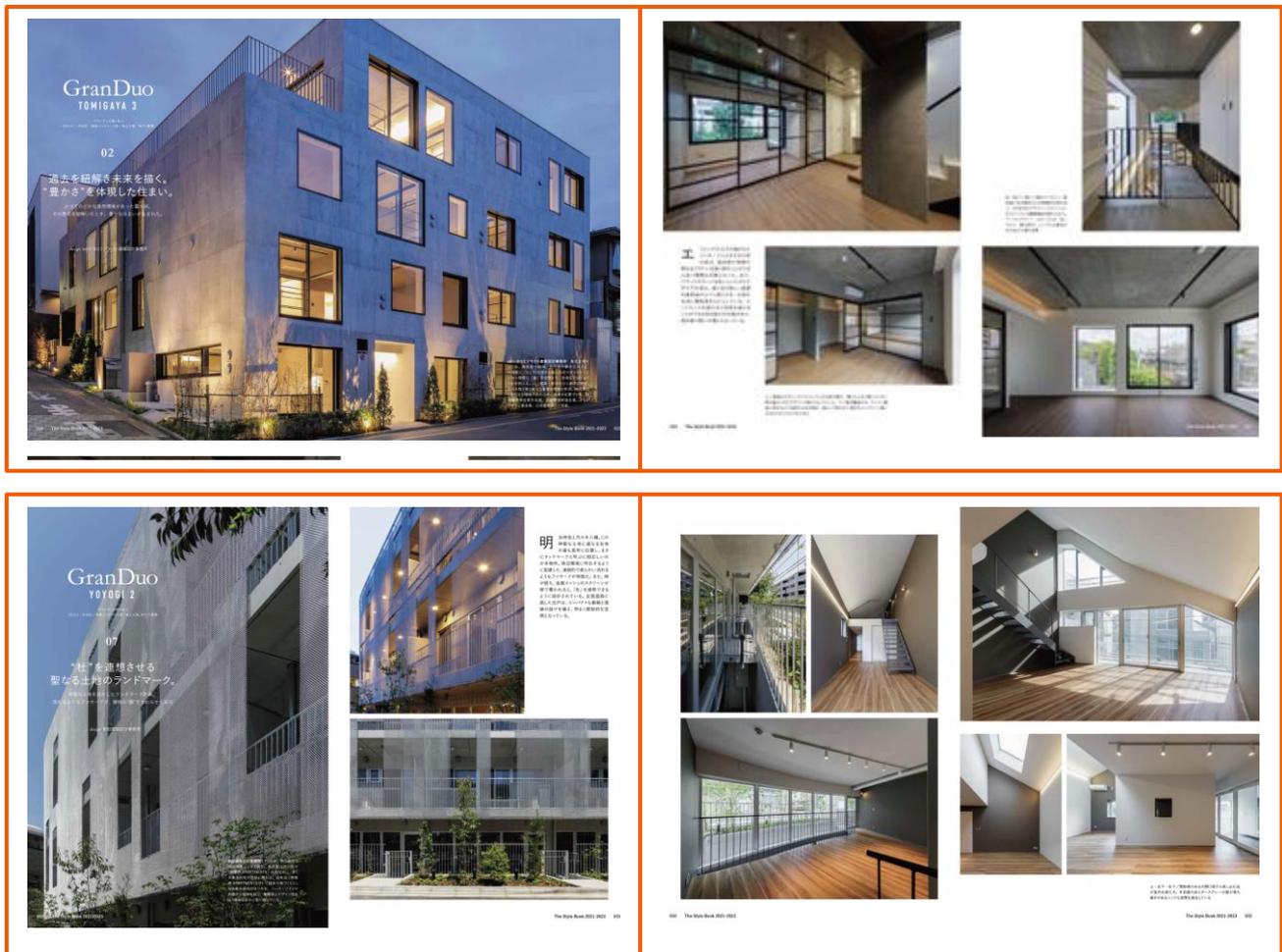
(1) 不動産投資支援事業

不動産投資支援事業では、不動産投資用の新築一棟 RC マンション、高級賃貸レジデンスマンション、不動産小口化商品の企画・開発・販売を行っている。

① 新築一棟 RC マンション「GranDuo」

同社の「GranDuo（グランデュオ）」シリーズは、城南3区を主要なエリアとし、3～5階建ての鉄筋コンクリート造で、家賃10～20万程度、部屋数10～20戸程度、ワンルーム、1LDKを中心とした賃貸用の1棟マンションである。入居者のターゲットは20代から40代の女性およびDINKSとしており、不動産オーナーが長期安定的な収益の確保が図れるよう、内外装のデザイン性と機能性・居住性を両立させた入居者目線に拘ったモノづくりを行っている。

<「GranDuo」シリーズ>



出所：同社「The Style Book 2021-2023」

## ② 高級賃貸レジデンス「THE GRANDUO」

同社の「THE GRANDUO」シリーズは、既存展開している「GranDuo」シリーズとは一線を画す、徹底したこだわりから生まれる唯一無二の空間を提供する高級賃貸レジデンスである。邸宅設計で実績のある建築家とともに厳選した立地のポテンシャルを引き出すコンセプトを考案し、全ての物件の入居者像に応えるオリジナル設計を導入するとともに、暮らすだけで“生きる”を高める先進的な体験価値「FULLNESS」を実現する機能を装備することで、これまでの賃貸住宅にはなかった空間価値をもたらしている。

## ③ 不動産小口化商品

同社の「GranDuo」シリーズは、販売価格が平均 10 億円と高額であり、投資対象として購入できる顧客が限られることから、投資単位を少額にして不動産投資の裾野を広げることを目的に商品化したのが、不動産特定共同事業法を活用した不動産小口化商品「Grand Funding（グランファンディング）」である。

「Grand Funding」は、一棟マンションの基本的な投資単位を 1 口 100 万円に小口化して販売することで、顧客の資産状況に合わせた投資が可能となっている。また、任意組居型とすることで、相続対策にも有効な商品となっている。

### <「Grand Funding」の商品例>



運用中	運用中
<p>グランファンディング 渋谷2</p> <p>想定表面利回り：-</p> <p>運用期間：15年      1口：100万円</p> <p><small>※想定表面利回りは満室想定のものであり、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません</small></p> <p>募集総額 659,000,000円</p> <p>エリア 渋谷区      種別 共同住宅</p>	<p>グランファンディング 渋谷</p> <p>想定表面利回り：-</p> <p>運用期間：10年間      1口：100万円</p> <p><small>※想定表面利回りは満室想定のものであり、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません</small></p> <p>募集総額 784,000,000円</p> <p>エリア 渋谷区      種別 店舗・事務所</p>

出所：同社 HP

## (2) 不動産マネジメント事業

不動産マネジメント事業は、同社が販売した物件の不動産オーナーが所有する不動産及び不動産の管理運営（プロパティ・マネジメント）を行う事業である。不動産オーナーの所有不動産については、管理運営者（プロパティ・マネージャー）として、同社が所有する不動産については不動産経営者として、不動産が生み出すキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図るために以下のようなサービスを提供している。

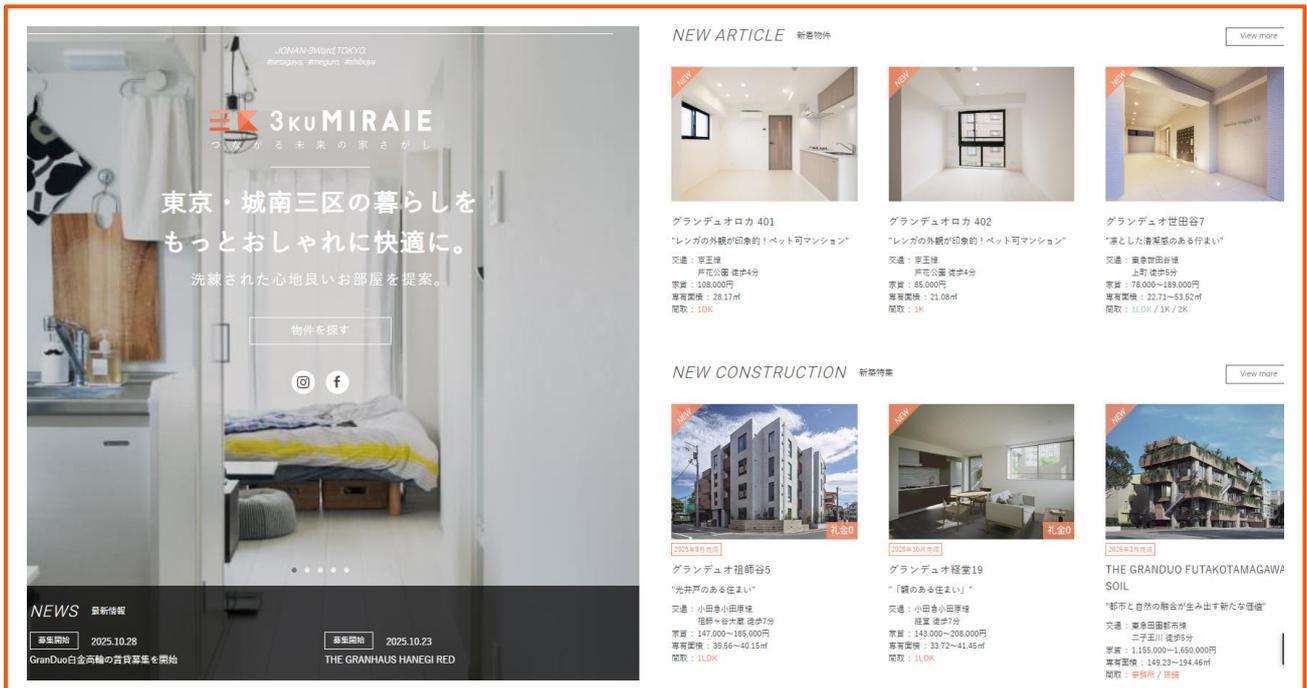
➤管理運営（プロパティ・マネジメント）

①入居者募集、②入退去更新手続き、③賃貸借条件交渉窓口、④クレーム対応、⑤入金管理、⑥資産価値向上のための施策立案・実践、⑦メンテナンス、⑧所有者向け送金、⑨所有者向けレポート作成、⑩借上げ（サブリース）形式での運営管理

➤賃貸仲介ブランド「3区 miraie（ミライエ）」

入居者募集業務は、賃貸仲介ブランド「3区 miraie（ミライエ）」を窓口として、自社開発物件の募集を行っている。自社開発物件のみを専門に扱うことにより、不動産オーナーにとって物件の収益性をより高める取組みが可能となっている。

＜「3区 miraie（ミライエ）」での入居者募集＞



The screenshot displays the 3kuMIRAIE website interface. On the left, there is a featured article titled "東京・城南三区の暮らしをもっとおしゃれに快適に。" (Making life in Tokyo's Chubu-Sanchu area even more stylish and comfortable). The main content area is divided into two sections: "NEW ARTICLE 新着物件" (New Articles / New Properties) and "NEW CONSTRUCTION 新築特集" (New Construction / New Building Special). Each section contains three property listings with photos and key details.

Property Name	Location	Price	Area	Other Info
グランデュオロカ 401	京王線 新花田駅 徒歩4分	108,000円	28.17㎡	1DK
グランデュオロカ 402	京王線 新花田駅 徒歩4分	85,000円	21.08㎡	1K
グランデュオ世田谷7	東横線 世田谷駅 徒歩5分	78,000~189,000円	22.71~53.52㎡	1LDK / 1K / 2K
2024年9月完成	2024年10月完成	2024年9月完成		
グランデュオ指師谷5	小田急小田原線 指師+北光駅 徒歩7分	147,000~185,000円	35.56~40.15㎡	1LDK
グランデュオ桜室19	小田急小田原線 桜室 徒歩7分	143,000~208,000円	33.72~41.45㎡	1LDK
2024年9月完成				
THE GRANDUO FUTAKOTAMAGAWA SOIL	東横線 新市駅 徒歩5分	1,155,000~1,650,000円	149.23~194.46㎡	事務所 / 店舗

出所：同社 HP

### 3. サステナビリティへの取り組み

#### (1) サステナビリティ方針

同社は、下記「サステナビリティ基本方針」を掲げ、事業活動を行っている。

#### －サステナビリティ基本方針－

フェイスネットワークは、「我々は、一人一人の夢の実現をサポートするワンストップパートナーであり続けます」という経営理念を掲げ、ステークホルダーの皆様の夢の実現をサポートすべく、開発する全ての物件に新しい多様な価値を創造し、社会に提供する事業活動を通じて、企業の持続的な成長を図るとともに、社会・環境問題をはじめとするサステナビリティ（持続可能性）を巡る課題の解決に取り組み、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

出所：同社 HP

## (2) サステナビリティ推進体制

同社はサステナビリティの推進を経営の重要課題の一つとして位置づけている。サステナビリティの取組みの実効性を維持・向上させるため、サステナビリティの取組みに関する重要事項の決定は取締役会が行うものとしつつ、2022年4月15日付で、取締役会の直属機関として「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティに関する様々な審議等を行うとしている。

委員長は常務取締役が務め、委員会メンバーはサステナビリティにおける取組みの推進を目的に、適切と認められるメンバーにより構成される。

## (3) サステナビリティに関する活動

### ①環境への配慮

#### ➤『100坪の森プロジェクト』

同社は、有限会社 aat + コミゾマコト建築設計事務所、HAN 環境・建築設計事務所、株式会社イケガミと共に、都市の緑化を推進する『100坪の森プロジェクト』を始動した。開発物件において各自治体の緑化基準を上回る植栽を行い、その緑化面積の合計を年間100坪以上確保することを目指している。地表面だけでなく壁面や屋上緑化を組み合わせた立体的な緑化デザインにより、都市環境の改善と持続可能な街づくりに貢献していく。

なお、この基準を上回る緑化面積に応じて、事業主である同社とプロジェクトにご賛同いただいた企業様で世田谷区に寄付を行っている。



出所：同社 HP

#### ➤省エネ性能を高め環境認証を取得した新築一棟 RC マンション

同社の主要商品である投資用不動産の物件価値向上と脱炭素社会の実現に向けた取り組みとして、建物の利用により排出される温室効果ガスを削減するため、高断熱仕様・高効率設備を採用し、省エネルギー性能を高めた物件の開発を推進しており、2024年12月までに『ZEH-M Oriented (※)』物件が2棟竣工した。

今後開発する物件は、基本的に『ZEH-M Oriented』の性能を有する計画とし、さらに複数棟において太陽光発電システムを設置する計画であり、2026年3月までに7棟において『ZEH-M Oriented』、1棟において『ZEH-M Ready (※)』性能のマンションの開発を計画している。

※ZEH-M：Net Zero Energy House Mansion (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション) の略。建物の断熱性能・省エネルギー性能を高めつつ、太陽光発電等の再生可能エネルギーの創出によって、エネルギー消費量を実質ゼロにする (もしくはゼロに近づける) マンションを指す。

※ZEH-M Oriented : 集合住宅向けの ZEH シリーズである「ZEH-M」の 1 種で再エネの有無は問わない。断熱性能と設備効率の向上で、省エネ基準より 20%以上の一次エネルギー消費量削減に成功したマンションのこと。

※ZEH-M Ready : 「強化外壁基準」と「20%以上の一次エネルギー消費量の削減」を満たしたうえで、再生可能エネルギー設備導入により 50%以上の一次エネルギー消費量削減を達成したマンションのこと。

➤『オレンジバザー』

物件開発で発生する余剰資材の再利用と地域の方々との交流・地域貢献を目的に、フリーマーケット『オレンジバザー』を定期的に行い、施工中に出る半端な資材や部材等を無料もしくは格安で提供することで、資源の有効活用に取り組んでいる。

また、開催場所を自社開発物件の建設予定地とし、フリーマーケットと併せてワークショップや展示会等のイベントを開催することで、地域の皆様との交流を図っている。



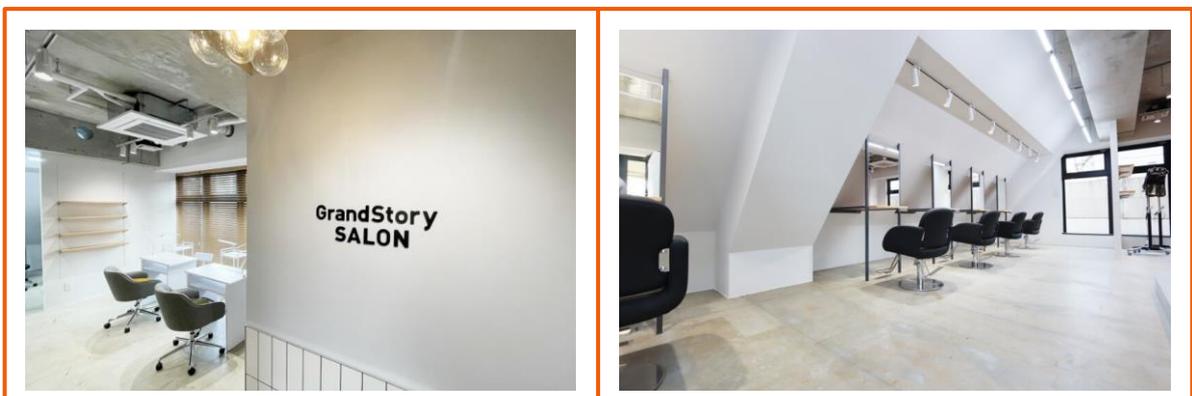
出所：同社 HP

②人の暮らしと豊かさ

➤『GrandStory Salon (グランストーリーサロン)』

サブスクリプション型のシェアサロン『GrandStory Salon』事業を展開・運営している。利用登録者は、24 時間好きな時間に、同社が展開する城南 3 区の複数のサロンを利用することができる。

場所や時間を自由に設定できるため、フリーランス美容従事者や、独立開業を目指す美容師、出産を機に退職したママ美容師・ネイリストなど、幅広い層に利用され、フレキシブルな働き方・ライフスタイルの実現をサポートしている。

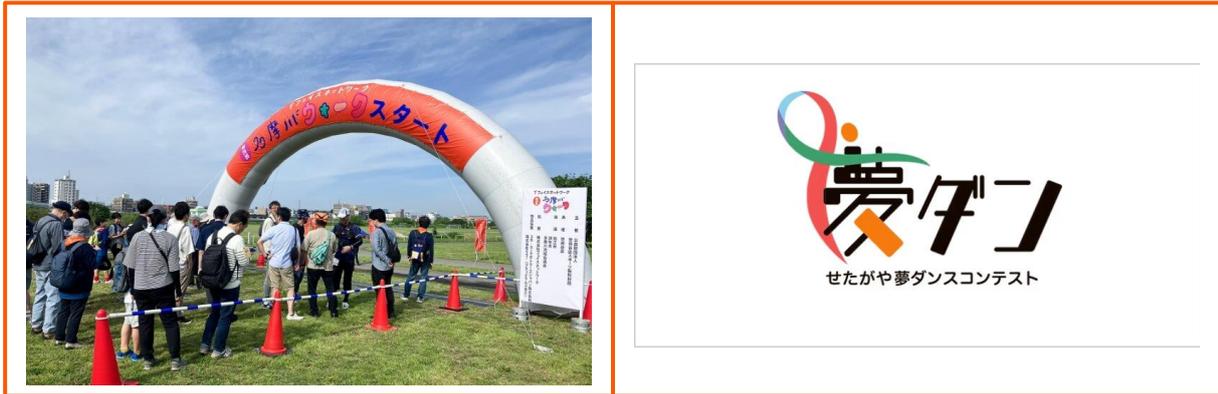


出所：同社 HP

➤『フェイスネットワーク 第26回 多摩川ウォーク』、『世田谷ドリームプロジェクト』

同社の物件開発のターゲットエリアである世田谷区において、ウォーキングへの関心を高め、参加者の健康増進と体力向上を図る機会を提供することを目的に、公益財団法人世田谷区スポーツ振興財団の主催で毎年開催されている『多摩川ウォーク』の趣旨に賛同し、2025年5月開催のイベントに冠スポンサーとして協賛している。

また、同社発祥の地であり、これまで数多くの物件を手掛けてきた世田谷区及びその周辺地域の更なる活性化に貢献するため、『世田谷ドリームプロジェクト』を立ち上げ、アート、音楽、スポーツ、その他様々な文化活動や社会貢献活動を通じ、地域活性化のお手伝いや世田谷区に関わる若者の夢の実現をサポートする取組みを行っている。



出所：同社 HP

➤社員の働く環境を整え、自己啓発に向けたサポートを強化

『仕事と子育て両立応援行動計画』や『女性活躍推進行動計画』を策定し、推進を行っているほか、キャリア社員制度（一定条件クリアで75歳定年制）、社員食堂の設置、年1回のストレスチェックの実施等、様々な取り組みを行っており、すべての社員が能力を発揮し、健康でいきいきと働くことができる職場環境の整備に取組んでいる。

また、自己啓発のための書籍の購入や資格受験料の全額負担（会社規程に準ずる）等、社員の自己実現をバックアップする制度も積極的に取り入れており、2021年には『くるみん認定』、2024年から2年連続で『健康優良企業（銀の認定）』、『スポーツエールカンパニー』の認定を取得している。

③安心と安全を支える企業体制

➤『蜂友会（ほうゆうかい）』

同社の物件開発現場において、労働災害防止のための活動及び安全衛生活動を行うことを目的に、同社と同社の物件施工に関わる協力会社で構成される『蜂友会』を2016年に発足した。以降、毎月の安全パトロールの実施や、活動実績・目標を共有する安全大会を毎年開催している。協力会社との連携を強化し、安全な労働環境を維持することで、高品質・高性能な物件開発が実現できている。



出所：同社 HP

➤環境認証取得の推進

同社は、サステナブルな社会の実現に向け、地球環境に優しい物件の開発を推進している。省エネ性能を向上させた環境認証マンションは社会的ニーズの高まりとともに中長期に亘る資産価値の向上に寄与するものと考え、開発する物件の環境認証取得を通じた物件価値の向上に取り組んでいる。

2023年には、ZEH-M 普及のために経済産業省が導入している『ZEH デベロッパー』の認定を受け、自社開発するマンションについては、基本的に『ZEH-M Oriented』以上の性能を有する開発計画を策定・推進している。

#### 4. インパクトの特定

##### (1) バリューチェーン分析

下表は同社のバリューチェーンをまとめたものである。以下を基に、同社の事業が「社会」「環境」「経済」に与えるインパクトについて分析を行う。

川上の事業	同社の事業	川下の事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事業（4100）</li> <li>・建築物仕上げ・完成業（4330）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事業（4100）</li> <li>・建築物仕上げ・完成業（4330）</li> <li>・自己所有物件または賃貸物件による不動産（6810）</li> <li>・料金制または契約制による不動産業（6820）</li> <li>・建築・エンジニアリング業および関連コンサルタント業（7110）</li> <li>・他に分類されないその他の金融サービス業（保険・年金基金業を除く。）（6499）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人</li> <li>・法人</li> </ul>

##### (2) 「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いた分析

上記セグメントごとに、PIF原則およびPIF実施ガイド（モデル・フレームワーク）に基づき、ぶぎん地域経済研究所が定めるインパクト評価を実施した。

まず、同社の事業については、国際標準産業分類における「4100：建築工事業」、「4330：建築物仕上げ・完成業」、「6499：他に分類されないその他の金融サービス業（保険・年金基金業を除く。）」、「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の不動産業」、「7110：建築・エンジニアリング業および関連コンサルタント業」に整理された。また、同社の川上の事業は、新築工事を中心とした建築業であり、「4100：建築工事業」、「4330：建築物仕上げ・完成業」として整理された。なお、川下の事業は、個人・法人であり、特定の業種に限定されない。

「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いて事業別のインパクト分析を実施した結果は別表1-1,-2の通りである。

別表1-1：同社の事業活動のインパクト一覧 その1

国際産業標準分類:			川上の事業				同社の事業			
			①		②		①		②	
			4100 建築工事業		4330 建築物仕上げ・完成業		4100 建築工事業		4330 建築物仕上げ・完成業	
インパクト 種類	インパクトエリア	インパクトカテゴリー	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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								
	健康及び安全性	自然災害		◎		◎		◎		◎
		健康及び安全性		◎		◎		◎		◎
	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	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・人種平等		◎		◎		◎		◎	
	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	法の支配								
		市民的自由								
	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	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		◎		◎		◎		◎
		資源強度		◎		◎		◎		◎
	サーキュラリティ	廃棄物		◎		◎		◎		◎

○:インパクトの大きさ「1」、◎:インパクトの大きさ「2」

別表1-2：同社の事業活動のインパクト一覧 その2

国際産業標準分類:			同社の事業							
			③ 6499 他に分類されないその 他の金融サービス業		④ 6810 自己所有物件または賃 借物件による不動産業		⑤ 6820 料金制または契約制の 不動産業		⑥ 7110 建築・エンジニアリング 業および関連コンサル タント業	
インパクト 種類	インパクトエリア	インパクトカテゴリー	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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								
	健康及び安全性	健康及び安全性		○	○	○	○	○		○
		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・人種平等									
	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	法の支配			◎		◎			
		市民的自由								
	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	インフラ									
経済収束	経済収束									
自然環境	気候の安定性	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			◎		◎		◎	
		資源強度			◎		◎		◎	
	サーキュラリティ	資源強度			◎		◎		◎	
廃棄物			○		○		○		○	

○:インパクトの大きさ「1」、◎:インパクトの大きさ「2」

上記の結果に対して、同社の事業活動についての影響を考慮して修正したインパクトエリアとインパクトカテゴリーは以下の別表2の通りである。

別表2：同社の事業活動についての影響を考慮して修正したインパクトエリア／インパクトカテゴリー

インパクト種類	インパクトエリア	インパクトカテゴリー	「UNEP FI」のインパクト分析ツールにより抽出されたインパクトエリア／インパクトカテゴリー		個別要因を考慮し修正したインパクトエリア／インパクトカテゴリー	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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				
	健康及び安全性	自然災害			⊙	⊙
		健康及び安全性	○		⊙	⊙
	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	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			○	⊙
	生計	ファイナンス				
		雇用	○			○
		賃金	○			⊙
		社会的保護	○			⊙
平等と正義	ジェンダー平等			○	⊙	
	民族・人種平等			○	⊙	
	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	法の支配			○	⊙
		市民的自由				
	健全な経済	セクターの多様性				
	インフラ	零細・中小企業の繁栄	○		⊙	⊙
	インフラ	⊙				
	経済収束	経済収束				
自然環境	気候の安定性	気候の安定性			○	⊙
	生物多様性と生態系	水域			○	⊙
		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				○	⊙	

○:インパクトの大きさが「1」、⊙:インパクトの大きさが「2」

(3) 同社の事業活動のインパクト分析

➤ 同社のインパクト分析

	インパクトカテゴリー	理由
ポジティブインパクト (PI)	「健康及び安全性」	健康経営に積極的に取り組んでおり、育児休暇取得の促進など働きやすい職場環境づくりに努めている。
	「エネルギー」	太陽光発電や蓄電池などの再生可能エネルギーシステムの導入を通じて物件のZEH化を推進している。
	「住居」	高品質で顧客ニーズに合った住宅を供給することで住居のポジティブインパクトの拡大に貢献している。
	「健康と衛生」	健康を促進するような不動産販売を行っておらず、医療サービスなどに関する賃貸事業も行っていないため、インパクトは限られる。
	「教育」	教育機関のように外部の方への教育は行っておらず、インパクトは限られる。
	「雇用」	ワーク・ライフ・バランスの実現と、多様な人材が生き生きと働ける機会や環境の提供を行っている。
	「賃金」	物価動向や環境変化に合わせた賃上げを実施している。
	「社会的保護」	男女を問わず育児休業の取得を推進するなど、会社として福利厚生制度を整備している。
	「零細・中小企業の 繁栄」	建築物件の施工及び、賃貸住宅の営繕などを地域の零細・中小の協力会社に発注することで雇用の創出を通じて零細・中小企業の繁栄の一助となっている。
	「インフラ」	道路、通信、水道、電気などの公共インフラの整備事業を行っていない。
	「気候の安定性」	太陽光発電や蓄電池などの再生可能エネルギーシステムの導入を通じて物件のZEH化を推進し、建物利用時における温室効果ガス排出量の抑制に貢献している。
「資源強度」	リサイクル建材の利用促進により、資源の効率的な利用、廃棄物の抑制に貢献している。	
ネガティブインパクト (NI)	「現代奴隷」	建設現場において、労働者の意思に反した労働を強制しているような事実はない。
	「自然災害」	事業活動が自然災害の誘発をもたらすわけではない。
	「健康及び安全性」	健康や人体への安全性を阻害するような不動産の販売は行っていない。また、健康経営に積極的に取り組んでおり、育児休暇取得の促進など働きやすい職場環境づくりに努めている。
	「エネルギー」	エネルギーへのアクセスを阻害するような取り組みは行っていない。
	「住居」	不動産の投資支援事業において、強制退去を促すような事実はない。

「移動手段」	混雑を誘引するような物件の取り扱いはしていない。
「文化と伝統」	歴史的建造物などの文化遺産の破壊につながるような開発は行っていない。
「賃金」	社員に対して適正な賃金を設定し、安定した収入が確保できるよう取り組んでおり、不当な賃金格差や低収入、不規則収入の社員が生じないよう十分な対応をしている。
「社会的保護」	男女を問わず育児休業の取得を推進するなど、会社として福利厚生制度を整備している。
「ジェンダー平等」	ワーク・ライフ・バランスの実現と、多様な人材が生き生きと働ける機会や環境の提供を行っている。
「民族・人種平等」	事業運営や従業員の採用にあたっては、民族・人種などを区別することなく平等としている。
「その他の社会的弱者」	待遇に関する公平性や平等性を担保するとともに、部署配置にも気を配るなど、外国人従業員の働きやすい職場環境の整備に取り組んでいる。
「法の支配」	違法開発や汚職事件が発生することがない確かなコンプライアンス体制を構築しており、かつコンプライアンスに関わる問題が発生していない。
「気候の安定性」	太陽光発電や蓄電池などの再生可能エネルギーシステムの導入を通じ、CO2排出量の削減に努めている。
「水域」	開発や建築時に発生する汚水は適切に処理し、環境負荷低減を行っている。
「大気」	建築資材は、環境負荷やシックハウス症候群などを考慮して選定しているほか、保有物件や賃貸物件の室内環境を適切に管理している。
「土壌」、「生物種」、「生息地」	土壌汚染を引き起こす開発行為は行っておらず、生物種や生態系の保全に悪影響を与える可能性は低いため同社との関係は薄い。
「資源強度」	物件開発で発生する余剰資材の再利用と地域の方々との交流や地域貢献を目的に、フリーマーケット「オレンジバザー」を定期的に行っている。
「廃棄物」	物件開発で発生する余剰資材の再利用と地域の方々との交流や地域貢献を目的に、フリーマーケット「オレンジバザー」を定期的に行っている。

➤ 同社の川上の事業活動のインパクト分析

	インパクトカテゴリー	理由
ポジティブインパクト (PI)	「雇用」「零細・中小企業の繁栄」	建築案件の増加は、川上の事業活動においても設計者、現場管理者、作業員など、建築関連の雇用を増加させ、また、零細・中小企業の繁栄の一助となっている。

※抽出されたインパクトカテゴリーのうち、同社事業活動が川上の事業活動へ与える影響が軽微であるものは分析を割愛している。

(4) 特定したインパクト

以上を踏まえて同社のインパクトを以下に特定した。

項目	同社のインパクト
不動産の供給による温室効果ガス排出量を抑制する	<p>同社は、サステナブルな社会の実現に向け、地球環境に優しい物件の開発を推進している。省エネ性能を向上させた環境認証マンションは社会的ニーズの高まりとともに中長年に亘る資産価値の向上に寄与するものと考え、開発する物件の環境認証取得を通じた物件価値の向上に取り組んでいるほか、太陽光発電や蓄電池などの再生可能エネルギーシステムの導入を通じて物件のZEH化を推進している。</p> <p>2023年には、ZEH-M普及のために経済産業省が導入している『ZEHデベロッパ』の認定を受け、自社開発するマンションについては、基本的に『ZEH-M Oriented』以上の性能を有する開発計画を策定・推進している。</p> <p>また、開発物件において各自治体の緑化基準を上回る植栽を行い、その緑化面積の合計を年間100坪以上確保することを目指しており、地表面だけでなく壁面や屋上緑化を組み合わせた立体的な緑化デザインにより、都市環境の改善と持続可能な街づくりに貢献していく方針である。</p> <p>このインパクトは、「UNEP FI」のインパクトレーダーにおいて「住居」、「エネルギー」、「気候の安定性」トピックに該当すると考えられ、社会面と環境面のPI拡大に寄与するものである。</p> <p>SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。</p> <p>「7.2：2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。」</p> <p>「11.1：2030年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び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。」</p> <p>「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。」</p>

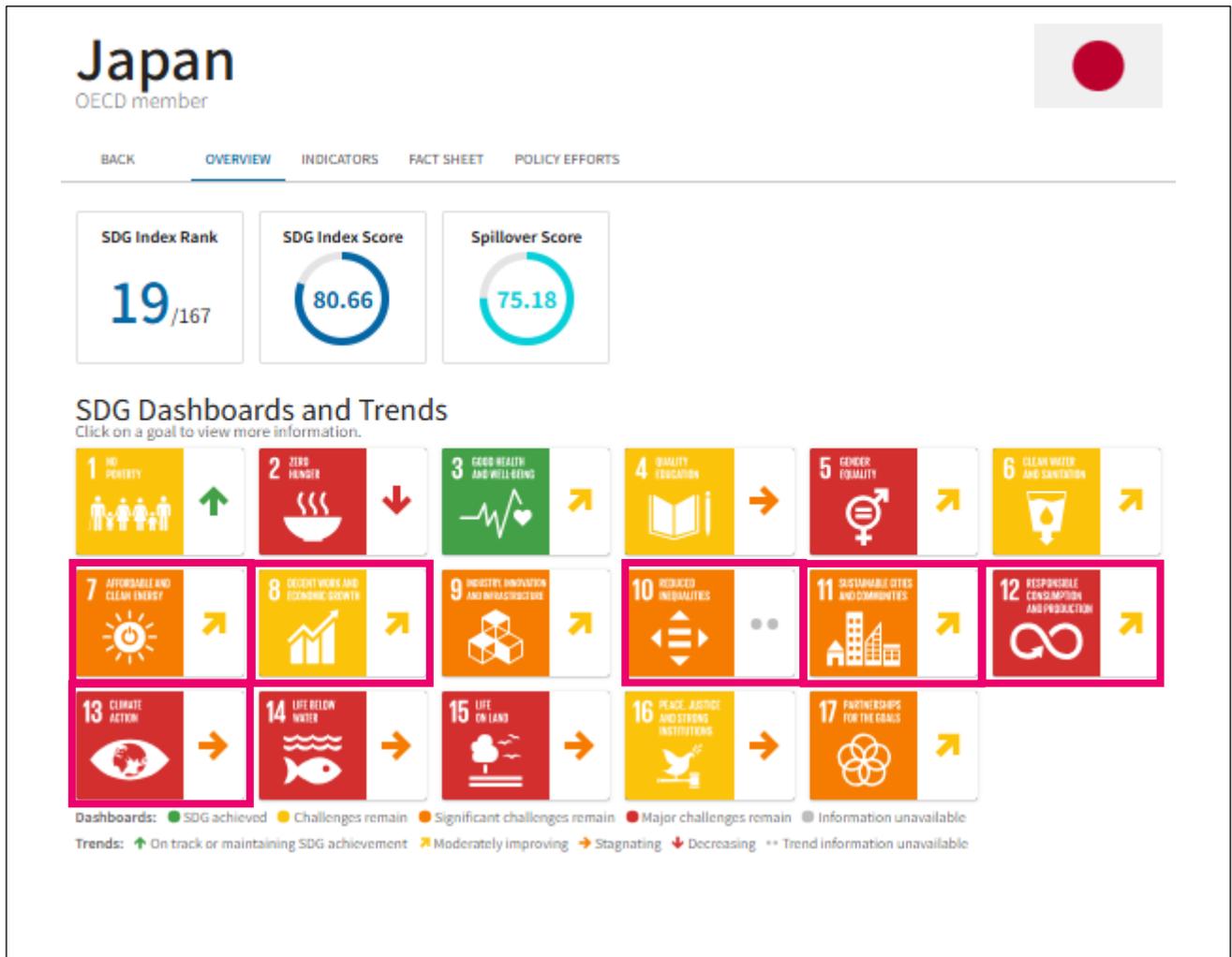
項目	同社のインパクト
<p>環境負荷低減に向けた取組みの推進</p>	<p>循環型経済を実現するためのサステナブルデザインを採用しているほか、リサイクル壁紙や、リサイクル建材を使用している。</p> <p>また、物件開発で発生する余剰資材の再利用と地域の方々との交流・地域貢献を目的に、フリーマーケット『オレンジバザー』を定期的で開催し、施工中に出る半端な資材や部材等を無料もしくは格安で提供することで、資源の有効活用に取り組んでいる。</p> <p>このインパクトは、「UNEP FI」のインパクトレーダーにおいて「廃棄物」のカテゴリーに該当し、環境面のNIを縮小すると考えられる。</p> <p>SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。</p> <p>・「12.5：廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する」</p>
<p>誰もが働きやすい職場づくり</p>	<p>同社は、ワーク・ライフ・バランスの実現と、多様な人材が生き生きと働ける機会・環境の提供に力を入れている。具体的には、『仕事と子育て両立応援行動計画』や『女性活躍推進行動計画』を策定・推進しているほか、キャリア社員制度、社員食堂の設置、年1回のストレスチェックの実施等の様々な取り組みを行っている。また、外国人従業員の働きやすい職場環境の整備にも取り組んでいる。</p> <p>また、自己啓発のための書籍の購入や資格受験料の全額負担（会社規程に準ずる）等、社員の自己実現をバックアップする制度も積極的に取り入れており、2021年には『くるみん認定』、2024年から2年連続で『健康優良企業（銀認定）』、『スポーツエールカンパニー』の認定を取得している。</p> <p>このインパクトは、「UNEP FI」のインパクトレーダーでは「健康及び安全性」、「雇用」、「その他の社会的弱者」のカテゴリーに該当し、社会面のPIを拡大し、同じく社会面のNIを縮小すると考えられる。</p> <p>SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。</p> <p>「8.5：若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事（ディーセント・ワーク）、並びに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。」</p> <p>「10.2：年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。」</p>

(5) インパクトニーズの確認

①国内のインパクトニーズ

下記に示したのは、「SDGsインデックス&ダッシュボード」を参照したものであり、「SDGs達成を緑色」、「課題が残っているSDGsを黄色」、「重要な課題を橙色」、「主要な課題を赤色」としている。

ぶぎん地域経済研究所が特定した同社のインパクトと対応するゴール「7、8、10、11、12、13」は、多くの課題が残るゴールに該当しており、国内のインパクトニーズと整合的であることがわかる。



②特定したインパクトに対する武蔵野銀行グループの方向性と確認

武蔵野銀行グループは、「地域共存」「顧客尊重」を経営理念とし、「地域活性化を実現し、中長期的な視点で経済価値と社会価値の両立を目指す」をサステナビリティ基本方針として掲げている。上記分析で特定した同社の事業活動によるインパクトは、武蔵野銀行グループのサステナビリティ基本方針と整合的である。

## 5. KPIの設定

特定したインパクトの発現状況を今後も継続的に測定可能なものとするため、先に特定したインパクトに対し、インパクトの種類、インパクトカテゴリー、関連するSDGs、内容・対応方針および目標とKPIを整理する。

### (1) 不動産の供給による温室効果ガス排出量を抑制する

項目	内容
インパクトの種類	社会面と環境面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリー	「住居」、「エネルギー」、「気候の安定性」
関連するSDGs	  
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境性能に優れた不動産を供給することで、建物利用時における温室効果ガス排出量を抑制する。</li> <li>・太陽光発電や蓄電池などの再生可能エネルギーシステムの導入を通じて物件のZEH化を推進する。</li> <li>・開発物件において各自治体の緑化基準を上回る植栽を行い、その緑化面積の合計を年間100坪以上確保することを目指す。</li> </ul>
目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ZEH-M認証の取得を推進する。 2026年3月期：5棟、2027年3月期：10棟、2028年3月期：15棟、 2029年3月期：26棟 ※2025年3月期実績：1棟</li> <li>・CASBEE認証（A以上）の取得を推進する。 2026年3月期：1棟、2027年3月期：2棟、2028年3月期：3棟、 2029年3月期：4棟、※2025年3月期実績：1棟</li> <li>・再生可能エネルギーシステムの導入を進める。 2026年3月期：2棟、2027年3月期：4棟、2028年3月期：7棟、 2029年3月期：10棟、※2025年3月期実績：1棟</li> <li>・100坪の森プロジェクトを推進する。 2026年3月期～2029年3月期：每期100坪以上を維持する。 ※2025年3月期実績：66.23坪</li> </ul>

(2) 環境負荷低減に向けた取組みの推進

項目	内容
インパクトの種類	環境面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリー	「資源強度」
関連するSDGs	
内容・対応方針	・リサイクル建材（他社の施工で発生した半端な部材や、解体工事及び災害発生時に不要となった廃材）の利用促進により、資源の効率的な利用、廃棄物の抑制に貢献する。
目標とKPI	・リサイクル建材（床材、壁材、他）の採用棟数、採用面積を増加させる。 2026年3月期：7棟／600㎡、2027年3月期：10棟／726㎡、 2028年3月期：17棟／1,056㎡、2029年3月期：26棟／1,460㎡ ※2025年3月期実績：6棟／496㎡

(3) 誰もが働きやすい職場づくり

項目	内容
インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大、ネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリー	「健康及び安全性」、「雇用」、「その他の社会的弱者」
関連するSDGs	 
内容・対応方針	・ワーク・ライフ・バランスの実現と、多様な人材が生き生きと働ける機会・環境の提供を行う。 ・適切な人事制度の制定・運用により、社員が目指すべき目標を明示し、必要とされる能力開発に適した教育機会の提供（eラーニングや社内作成動画、他）により適切な成長を促していく。 ・様々な社内イベント実施により、業務以外でも社員同士が触れ合う場を提供し、部署を超えた人間関係の構築に努める。
目標とKPI	・外国人従業員の雇用を促進する。 2026年3月期：12名、2027年3月期：17名 ※2025年3月期実績：11名 ※2028年3月期および2029年3月期のKPIは再度設定する。 ・健康経営優良法人の認定を取得し、維持する。 2026年10月：申請、2027年度末：取得（予定）、2028～2029年3月期：維持

## 6. モニタリング

### (1) インパクトの管理体制

同社は、常務取締役を委員長としたサステナビリティ委員会を設置している。同委員会では、サステナビリティの課題について審議・検討を行い、サステナビリティ活動に関する全体計画の立案、進捗状況のモニタリング、達成状況の評価を実施している。また、そこで審議された重点課題、および対応方針については取締役会にその推進状況が報告され、必要に応じて審議、および全体的な対応を決定している。

本PIF実行後においても、常務取締役を最高責任者として、モニタリング担当部署及び報告担当部署は財務部が担い、全従業員が一丸となってKPI達成に向けた活動を実施し、社会的な課題解決への貢献と共に持続的な経営を実現していく。

最高責任者	常務取締役
モニタリング担当部署	財務部
報告担当部署	財務部

### (2) モニタリング方法

本PIFで設定したKPIの達成および進捗状況については、武蔵野銀行と同社インパクト管理者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。

武蔵野銀行は、KPI達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは武蔵野銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成したKPIに関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などによりKPIを変更する必要がある場合は、武蔵野銀行と同社が協議の上、再設定を検討する。

以上