株式会社エンリード不動産
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年10月16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、株式会社エンリード不動産（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（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、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	100百万円
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 6
（１）エンリード不動産の概要 6
（２）沿革 6
（３）企業理念　philosophy 7
（４）組織 8
２.事業概要 9
（１）不動産のリノベーション再販事業 9
① ビジネスモデル 9
② 業務フロー 9
③ 事業実績 10
④ お客様とのプロミス 10
３．サステナビリティへの取り組み 11
（１）サステナビリティの基本方針 11
（２）社会貢献へ寄与する取り組み 12
① 2023 年４月 施工部新設による一気通貫体制の整備・価値向上 12
② 寄付活動等の地域振興活動の実施 12
（３）環境保全へ寄与する取り組み 13
① リノベーションを通じた脱炭素・資材循環の推進 13

② 日常業務における脱プラスチックと環境負荷低減 14
③ 節水型トイレの普及 14
（４）働き続けやすい職場の形成 15
① 従業員のウェルビーイングと快適なオフィス環境 15
② 人材育成と専門性の向上（能力開発支援） 15
③ DX 化の推進 16
④ コミュニケーション促進 16
4．インパクトの特定 18
（１）バリューチェーン分析 18
（２）「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いた分析 18
（３）同社の事業活動のインパクト分析 21
（４）特定したインパクト 24
（５）インパクトニーズの確認 26
① 国内のインパクトニーズ 26
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 26
５． KPI の設定 27
（１）既存住宅の再生と国産材活用・節水型トイレ普及で推進する持続可能な循環型経済 27
（２）働き方改革による健康な職場環境づくりと資格取得推進による専門性向上 28
６.モニタリング 29

（１）インパクトの管理体制.....29

（２）モニタリング方法.....29

１．会社概要

（１）エンリード不動産の概要

企業名	株式会社エンリード不動産
代表者	代表取締役　工藤　陣平
所在地	東京本社：東京都港区東麻布 3 丁目 3-1　アイザック東麻布 3･4 階 福岡支店：福岡県福岡市中央区天神 2-7-21　天神プライム 9 階 大阪支店：大阪府大阪市北区芝田 2-6-27　PMO 梅田 6 階
従業員数	62 名（2026　年 3 月期）
設立	2019 年 4 月 8 日
資本金	9 百万円（2026 年 3 月期）
売上高	13,196 百万円（2026 年 3 月期）
事業内容	不動産のリノベーション再販事業 不動産売買･仲介･賃貸･コンサルティング事業
免許番号	国土交通大臣（1）第　10414 号

（２）沿革

2019 年 4 月	株式会社エンリード不動産設立
2022 年 5 月	現在地へ本社移転
2022 年 12 月	福岡支店出店
2023 年 4 月	施工部新設
2025 年 3 月	売上高 100 億円突破
2025 年 9 月	大阪支店出店
2026 年 6 月	福岡支店リニューアルオープン

（３）企業理念　philosophy

enlead

Mission (使命)

人と街に活気を生み出す

私たちが大切にしていることは人のご縁、そして人の熱量です。

事業を通して生まれるご縁と、私たちが持つエネルギーを掛け合わせ世の中の熱量を上げていきます

Vision (志)

日本を代表する
不動産の再生企業になる

不動産再生事業で日本の魅力(価値)を上げ、世界に発信できる企業を目指します。

不動産の価値を適切に上げることが、日本の価値を上げることにつながります。

我々が得意なリノベーションでもっと住みやすい街を作り、

我々の生まれ育った日本の魅力を上げ世界に発信できる企業になります。

Value (行動指針)

感謝の気持ち
周りにある全ての人、物、事は
当たり前じゃない

素直な心
人の意見を素直に
聞き入れる

謙虚な姿勢
いい時に威張らない
悪い時に不貞腐れない

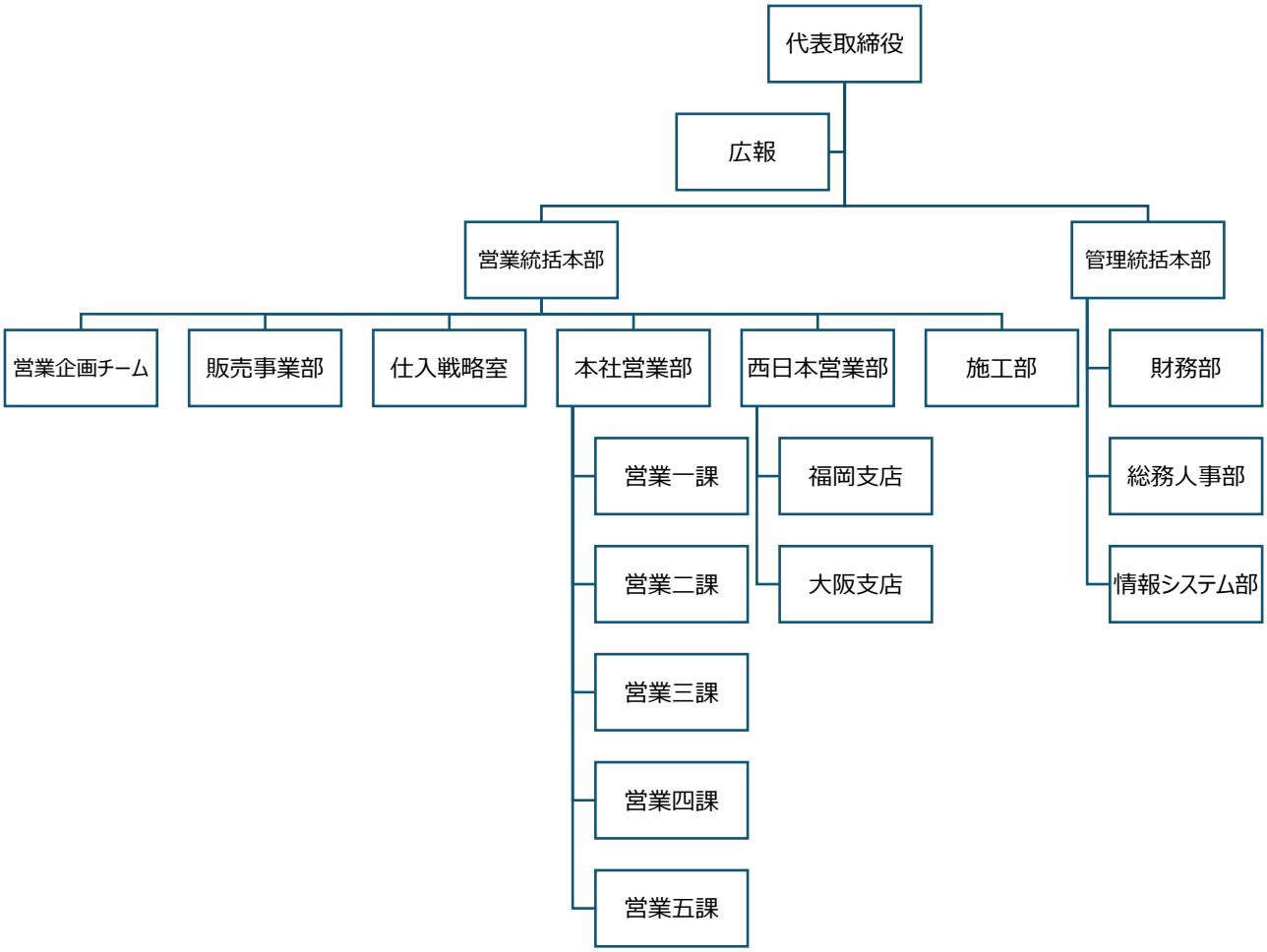
前向きに
全ては成功するために
意味のあること
失敗しても反省し
すぐ前を向く

やり遂げる
途中で投げ出さない
やれることは
全てやったか？

学び続ける
常に自己成長を求め、貪欲に学ぶ
死んだら終わりではなく
学ばなくなったら終わる

出所:同社HP

（４）組織


代表取締役
広報
営業統括本部
管理統括本部
営業企画チーム
販売事業部
仕入戦略室
本社営業部
西日本営業部
施工部
財務部
営業一課
営業二課
営業三課
営業四課
営業五課
福岡支店
大阪支店
総務人事部
情報システム部

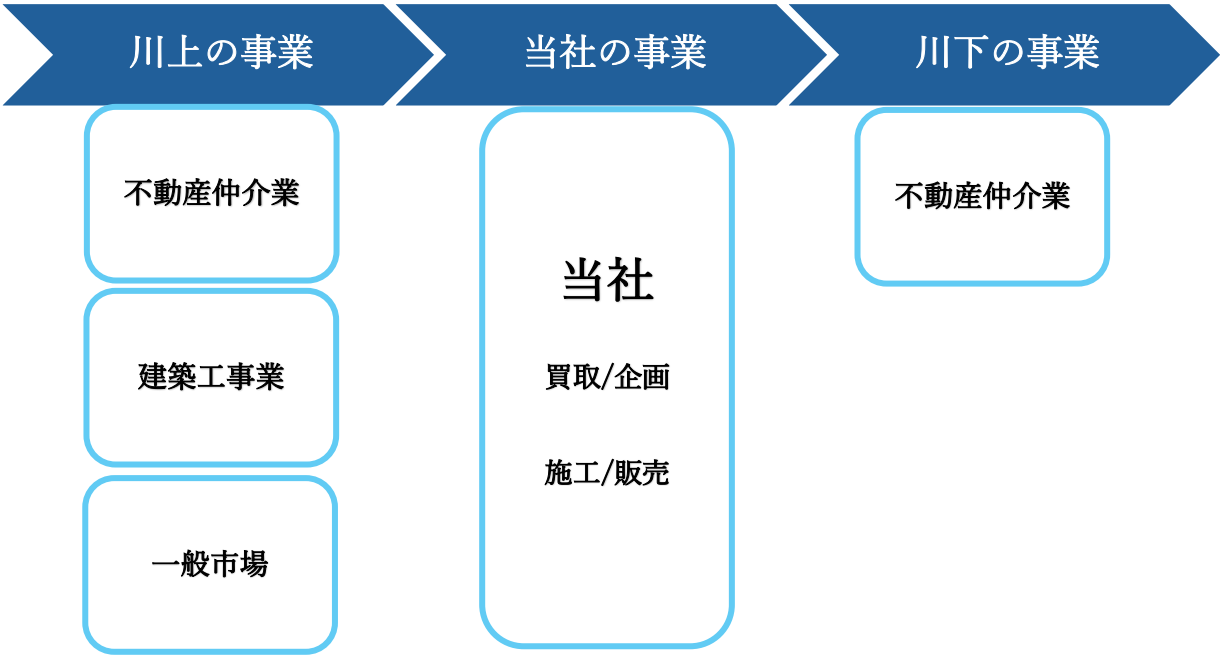
2.事業概要

（1）不動産のリノベーション再販事業

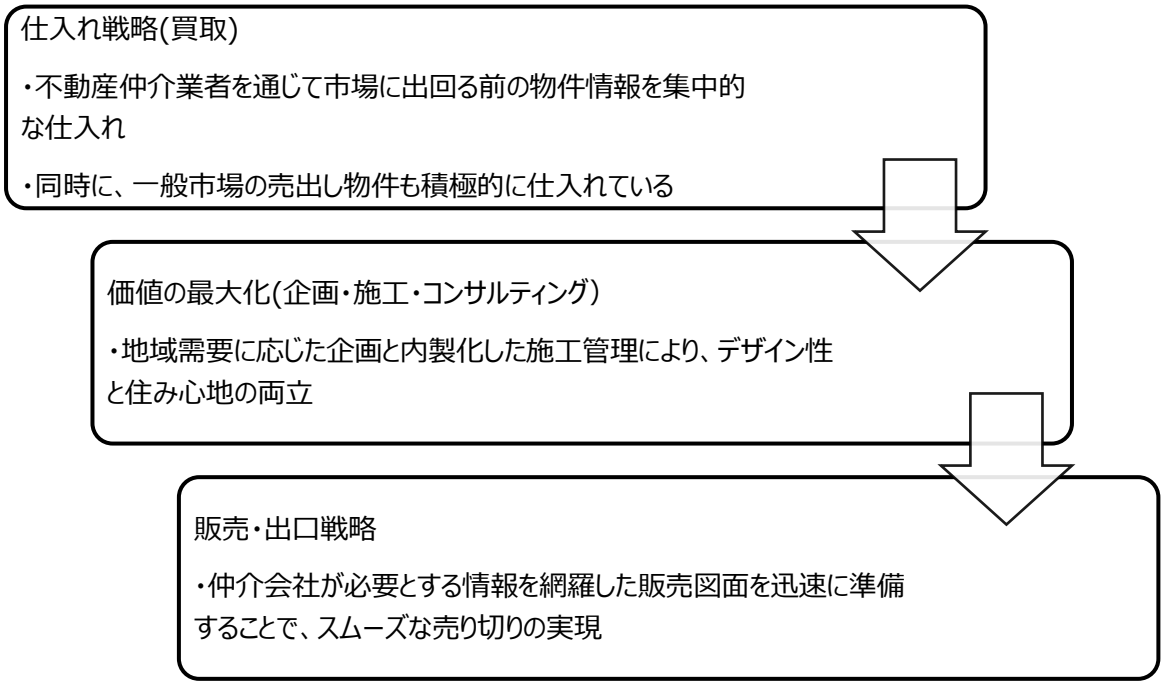
① ビジネスモデル

同社は、中古区分マンションの買取再販（リノベーション再販）に特化したビジネスモデルを展開している。

市場に流通している中古マンションを買い取り、独自のリノベーションによって付加価値を高めた上で、再び市場へ提供するフロー型ビジネスである。

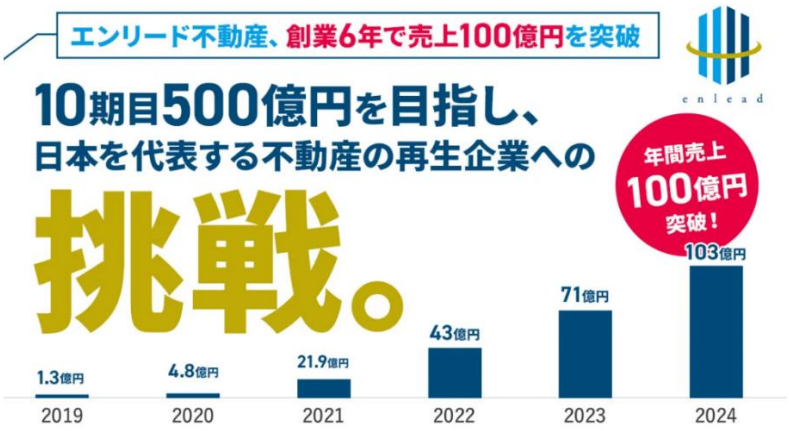


② 業務フロー



不動産仲介業者との強固なネットワークによる未公開情報の早期仕入れを強みに、好立地かつ資産性の高い、主に5千万～1億円帯の高品質なリノベーション住居を提供している。高騰する新築と比べ手頃でありながら、築25年以上の物件に新築同様のデザインと住み心地を両立させるとともに、環境配慮型素材（白樺等）を採用し環境面にも配慮している。また、仕入れから企画、施工、販売までをワンストップで手掛けることで、お客様の手間を省き、即入居できるコストパフォーマンスに優れた安心の住まいを提供している。

③ 事業実績



創業1期目の売上1.3億円からスタートした同社は、6期目にして売上高100億円を突破。

この成長曲線は、不動産買取再販業界においても類を見ないスピードである。

出所:同社HP

第7期の2025年度は売上高132億円と、更なる成長を遂げた。今後、第10期で売上高500億円、第15期で売上高1,000億円の達成を目指し、トップダウンからボトムアップへの組織変革を進めながら、地域に根ざした不動産再生事業で日本を代表する不動産の再生企業を目指す方針である。

④ お客様とのプロミス

売主様に対するプロミス	仲介業者様に対するプロミス	買主様に対するプロミス
・内見の際は細心の注意を払います	・気持ちの良い電話対応を心がけます	・物件の良い面、悪い面どちらもご説明します
・ご事情をくみ取り誠意ある価格を提示します	・早く良いレスポンスを心がけます	・住みやすい機能的な間取りを提供いたします
・残置物撤去や引渡し時期など相談いたします	・契約資料の作成をお手伝いします	・照明にこだわり人を呼びたくなる家を作ります
・感謝の気持ちをもって契約・決済に望みます	・情報を大切に、誠意をもって対応いたします	・安心できるアフターサービスを提供いたします

出所:同社HPの情報をぶぎん地域経済研究所で加工

３．サステナビリティへの取り組み

（１）サステナビリティの基本方針

同社は、SDGsの趣旨に賛同し、持続可能な社会の実現を目指して事業を展開している。主力事業である不動産再生事業においては、既存住宅資産の再利用および高付加価値化を通じて、環境負荷の低減や社会課題の解決に貢献している。これらの事業活動およびCSR活動は同社のマテリアリティと深く紐付いており、今後も全社を挙げてサステナビリティ経営の高度化を推進していく考えである。

CSRへの基本方針

当社は、「日本を代表する不動産の再生企業になる」というVisionの実現のため、
経済的責任だけではなく、社会課題や環境問題へ配慮した事業活動を推進し、
地域や社会から信頼される会社を目指します。

SDG'Sへの取り組み

当社は社会における資産である既存住宅の「買取・再生再販事業」を行うことで、
環境保全に貢献できるよう努めています。

＜当社のマテリアリティ（重要課題）と関連するSDGs＞

出所:同社HP

（２）社会貢献へ寄与する取り組み

① 2023年4月 施工部新設による一気通貫体制の整備・価値向上

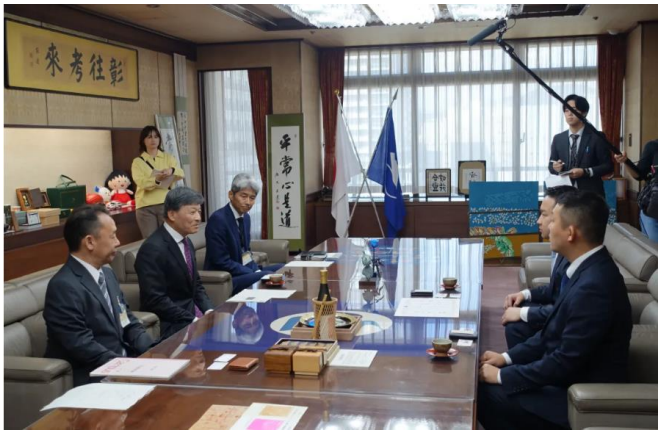
- 既存住宅ストックの価値向上と優良な住まいの提供
- 施主・購入者への高い安心感の提供

仕入れから施工管理までの内製化体制により、品質管理の徹底と高い透明性を実現。中古マンションを高品質に再生して流通させることで、空き家問題など社会課題の解決に貢献している。同時に、質の高いアフターサービス保証や住みやすさを担保し、購入者が長期的に安心して住み続けられる住宅を提供している。

② 寄付活動等の地域振興活動の実施

- 2026.3 「企業版ふるさと納税」として大分市へ寄付を実施
- 2026.3 静岡アリーナ整備に向けた寄付を実施
- 2026.3 「持続可能な資源循環都市」の実現に向け仙台市へ寄付を実施
- 2026.3 「令和6年能登半島地震」の復興支援に向け石川県七尾市へ寄附を実施
- 2026.3 福岡県久留米市 企業版ふるさと納税による寄付を実施

東静岡アリーナ整備に向けた寄付金贈呈式の様子



石川県七尾市 寄附金贈呈式の様子

宮城県仙台市 寄付金贈呈式の様子

福岡県久留米市 寄付金贈呈式の様子

同社は、「人と街に活気を生み出す」のもと、持続可能な社会の実現に向けた地域貢献活動に注力している。
具体的には、リノベーション事業によるCO2削減効果を評価された仙台市への環境・リサイクル支援をはじめ、石川県七尾市の震災復興支援、久留米市の空き家活用等の地域活性化支援、さらに静岡市の「東静岡アリーナ整備・運営事業」への企業版ふるさと納税、大分市への企業版ふるさと納税など、事業展開エリアとの深いつながりを活かした多様な寄付・支援活動を継続的に行っている。

今後も、同社の企業理念や目指す方向性と合致し、社会貢献や経済発展につながる取り組みである限り、寄付活動を継続していく考えである。

（３）環境保全へ寄与する取り組み

① リノベーションを通じた脱炭素・資材循環の推進

・ リノベーションにおけるフローリングへの白樺材の採用

➢ 住実eco シラカバフロア

出所:同社HP

➢ 環境と健康に寄り添う、持続可能な材木の新たな選択肢の導入

・ 現行のシラカバを使用した床材に加え、クリーンウッド法、4VOC 基準、F ☆☆☆☆(フォースター)に適合した材木の使用

概要の説明

項目	概要
「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律（通称「クリーンウッド法」）」	合法的に伐採された木材や木材製品（合法伐採木材等）の流通及び利用を促進する法律。違法伐採は、地球温暖化の防止や森林の多面的機能、木材市場の公正な取引に悪影響を与えるおそれがあるため、同法による取組を通じて自然環境の保全に配慮した木材産業の持続的かつ健全な発展を図り、地域及び地球環境の保全に資することを目的としている。対象となる木材等や事業者の範囲、登録制度等を定めるとともに、素材生産販売事業者及び木材関連事業者や国が取り組むべき措置について定めている。
4VOC 放散表示制度	「建材からの VOC 放散速度基準」に基づき、住宅建材から発散されるトルエンやキシレンなどの 4VOC 化学物質の放散量を抑制し、室内空気質の悪化を防ぐための自

	主表示制度である。厚生労働省の室内濃度指針値の改定（キシレンやエチルベンゼン等）にも迅速に対応し、基準適合品には統一マークを表示。この取り組みは、化学物質による室内汚染や健康被害を防ぐとともに、人々の健康と安全を守り、快適で持続可能な住環境の保全という環境面でのポジティブな価値創出に大きく貢献する。
F ☆☆☆☆(フォースター)に適合した材木	F フォースター（F☆☆☆☆）に適合した木材は、建築基準法に基づくホルムアルデヒドの放散量が最も少ない最高等級の建材である。室内の空気汚染リスクを極限まで抑え、化学物質過敏症や健康被害を防ぐことで、安心・安全な室内環境を提供。さらに、安全性の高い接着剤や安全基準のクリアを通じて化学物質による環境負荷や生体への影響を低減し、人々の健康と調和した持続可能な住環境の保全に貢献する。

② 日常業務における脱プラスチックと環境負荷低減

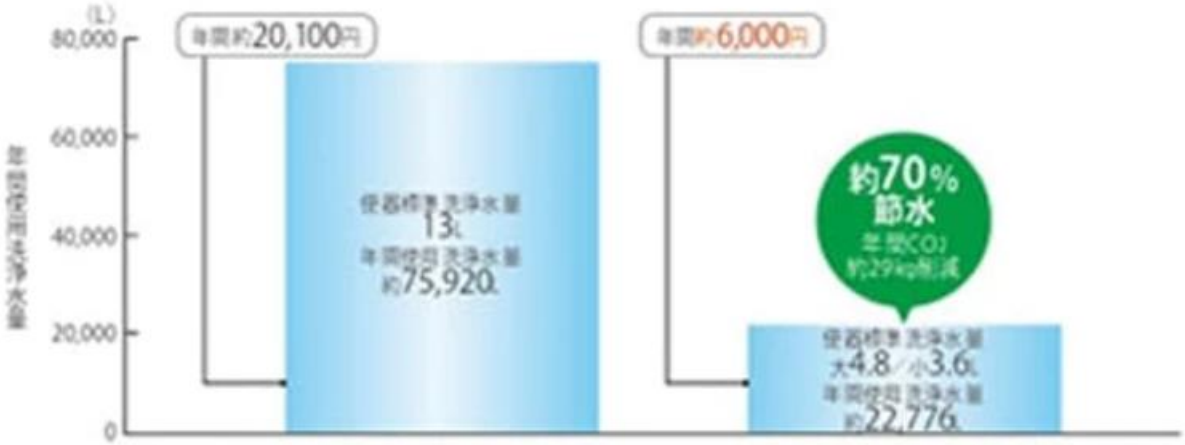
- 紙パックナチュラルウォーターの導入
- 契約書類等の電子契約の取り組み強化
- 機密文書の溶解処理サービスの導入

③ 節水型トイレの普及

- 同社がリノベ再販を手がける物件の平均築年数は約34年であり、当時に設置されていたトイレは、現代の基準と比較して大幅に多くの水を消費する仕様となっている。さらに、34年前の製品に限らず、現在の一般的なトイレ（現行品）と比べても大幅な水資源の削減効果が得られる。このように、旧式の設備を最新の節水型トイレへ刷新することは、物件の資産価値向上と同時に、水資源の保全や環境負荷の低減という大きな環境価値を生み出すものである。

➢ 当社が取り扱う節水型トイレ TOTO ZJ1/ZR1

出所:https://www.direct-store.net/blogs/post-257/1



出所:https://www.direct-store.net/blogs/post-257/1

後継機種のZJ/ZRシリーズは、従来の節水型トイレHVシリーズに比べてデザイン性・エコ性能が向上。(大4.8L、小3.6L。)。また、一般的な現行品（20年前）（大・小13L）と比較しても水の使用量は約70%削減され、4人家族の家庭においては年間約53,000Lもの節水を実現する。

リノベーションにおけるフローリングへの白樺材の採用は、これまで燃料チップやパルプといった用途しかなかった白樺を有効活用することで、国内の林業活性化に貢献し、脱炭素や森林保全、生態系保護に寄与することにつながる。更に、今後同社が推進するクリーンウッド法の合法木材、4VOC基準、F☆☆☆☆(フォースター)に適合した材木を標準採用したリノベーションは、木材の確実な循環利用に貢献するとともに顧客の選択肢をさらに広げ、環境面および健康面での貢献をより一層深めるものである。あわせて、紙パックナチュラルウォーターの導入など身近な脱プラ活動の標準化、契約書類等の電子契約によるペーパーレス化、機密文書の特殊な大型パルパーによる水溶解リサイクルの導入など、これらの具体的な環境施策の運用を通じて、全社員一人ひとりの環境意識の醸成を図っている。

（４）働き続けやすい職場の形成

① 従業員のウェルビーイングと快適なオフィス環境

- 健康診断プログラム
- オフィス向けスナック、健康志向食品コーナーの導入
- スポーツ会費補助制度

② 人材育成と専門性の向上（能力開発支援）

- スキルアップ支援（宅建資格取得支援制度・資格手当て制度)
- 社内表彰制度

➢ オフィス向けスナック・健康志向食品コーナー

➢ 2026年度第8期上半期キックオフ 及び社内表彰式

出所:同社HP

食支援や運動機会の提供、健康診断等を通じたウェルビーイングの推進は、社員の健康増進とリフレッシュ、集中力向上を支えるものである。これに資格手当による能力開発支援と明確な表彰制度を掛け合わせて、スキル向上と成果への挑戦意欲を高めている。個人の健康維持とキャリア形成を多角的にバックアップする体制は、社内コミュニケーションを活性化させて、モチベーションと業務品質の向上、優秀な人材の定着をもたらしている。

③ DX化の推進

・ 営業進捗管理「SALECORE」の活用と「脱・Excel」の推進

同社は2025年5月、Salesforceと自動連携し、営業チームの目標達成状況や進捗をリアルタイムで「見える化」する新ツールを導入した。これまで手作業で行っていたデータ抽出や進捗確認が自動化され、買付件数に対する仕入れ状況などを一目で把握でき、物件名や住所などの詳細もスムーズに確認できるため、情報アクセスの手間や入力漏れが大幅に削減された。感覚的な営業管理からデータに基づく効率的な環境へと進化し、迅速かつ的確な判断を加速させている。

④ コミュニケーション促進

・ フットサル交流イベント

・ エンリード不動産の公式YouTubeチャンネルにて、社員の1日に密着した動画を公開

➢ 第3回フットサル交流イベント

出所:同社HP

フットサル交流イベントは、上下の垣根を越えたコミュニケーションの活性化に加え、求職者が社員の人柄や社風を肌で感じられる「リアルなミスマッチ防止」に貢献している。一方のYouTubeチャネルでの社員密着は、文章では伝わりにくい実際の働き方や社内の熱量を視覚的に伝え、会社のオープンな雰囲気を広く発信するものである。

動画で日常を「予習」し、イベントで社風を直接「体験」できるこのオンラインとオフラインの連動により、求職者の高い安心感と入社意欲を醸成する効果的なアプローチとなっている。

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
（6820） 料金制または契約制の不動産業 （4100）建築工事業	(6810) 自己所有物件または賃借物件による不動産業	（6820） 料金制または契約制の不動産業

（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。

同社の事業、不動産仲介業者が持ち込む情報から中古区分マンションを仕入れ、リノベーション後に再び仲介業者を通じて買主へ販売している。また、自社の施工管理社員が全体をコントロール・ディレクションし、実際の施工は信頼できる協力会社と連携している。

よって、同社の国際標準産業分類における事業は「6810：自己所有物件または賃借物件による不動産業」。川上の事業は「6820：料金制または契約制の不動産業」及び、「4100：建築工事業」。川下の事業は「6820：料金制または契約制の不動産業」に整理された。

「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いて同社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：同社の事業のインパクト一覧

			川上の事業		川上の事業		当社の事業		川下の事業	
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
国際産業標準分類			6820 料金制または契約制の不動産業		4100 建築工事業		6810 自己所有物件または賃借物件による不動産業		6820 料金制または契約制の不動産業	
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	○	○		◎	○	○	○	○
	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	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「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

			「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	
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
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	○	◎	◌	◎
	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	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「１」、◎：インパクトの大きさ「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事業も行っていない。
	エネルギー	エネルギー効率が極めて高いスマート住居には注力しておらず、エネルギーPI との関係性は薄い。
	「住居」	リノベーション済み物件を適正な価格で市場に供給しているが、これは主たるターゲットである購入層（若年層やファミリー層など）の住まい選択肢の拡大に寄与するものである。
	「教育」	教育機関のように外部の方への教育は行っていない。
	「雇用」	社員のスキルアップと専門性向上を目的に、「宅建資格取得支援制度」を実施している。社員一人ひとりが知識と自信を持って業務に取り組めるよう、業務と両立しながら効率的に学べる環境づくりに取り組んでいる。
	「賃金」	業界水準を上回る賃金を支給しており、また物価動向や環境変化に合わせた賃上げも実施している。
	「社会的保護」	新築に比べ購入ハードルを抑えた住まいを供給することで、居住支援を必要とする層を含めた広範囲な人々に安定した居住機会を提供している。
	「零細・中小企業の繁栄」	リノベーション再販事業は自社の施工管理社員が全体をコントロール・ディレクションし、実際の施工は信頼できる協力会社と連携して進めている。これらは零細・中小企業の受注安定と売上拡大に貢献している。
	「インフラ」	既存ストックの有効活用により水道・電気・道路などの既存都市インフラを効率的に運用・維持することに寄与している。
ネガティブインパクト（NI）	「現代奴隷」	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」	人的資本強化の観点から健康診断プログラム、オフィス向けスナックの設置、健康志向食品コーナーの導入、スポーツ会費補助制度など従業員が健康的に安心して暮らすことができる制度等の充実に努めている。
	「エネルギー」	築 25 年以上のマンションの多くは、現在の最新省エネ基準と比較すると断熱性能が大幅に低い状態であり、リノベーションにより省エネ（電気代・ガス代削減）効果が得られる。
	「住居」	困窮層や配慮を要する人々を対象とした「住居に関するベーシック・ニーズ」の創出・充足との直接的な関係性は限定的である。
	「移動手段」	混雑を誘引するような物件の取得・販売は行っていない。

	「文化と伝統」	歴史的建造物など文化遺産の破壊につながるような施工は行っていない。
	「賃金」	社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでおり、不当な賃金格差や低収入、不規則収入等に対して十分な対応をしている。
	「社会的保護」	主に 5 千万～1 億円帯の高品質なリノベーション住居を提供している。購入にあたっては、買い手の収入状況、住居価格、借入希望額、および融資期間などについて、同社、買い手、金融機関の3者で十分に協議を重ねている。これにより、無理のない最適な資金計画を策定し、ネガティブインパクトを未然に防ぎ、安心できる住まい探しをサポートしている。(住宅困窮・破綻の予防)
	「法の支配」	契約書のチェック体制の強化や、営業プロセスにおけるコンプライアンスを徹底している。
	「気候の安定性」	・国産材は、輸入材の輸送に伴う船舶やトラックの燃料消費および CO2 排出量を大幅に削減し、気候変動への負荷を低減する。特に住実 eco シラカバは、これまで用途が限られていたシラカバを有効活用するため、森林資源の廃棄削減につながる。また、適切に管理された森林からの木材調達により、森林本来の CO2 吸収機能を維持・強化している。さらに、今後クリーンウッド法や F フォースターに加え、化学物質の放散を抑える 4VOC 基準に適合した木材の採用を予定しており、製造・流通段階における環境汚染リスクを抑制。これらの持続可能な取り組みは、気候の安定性におけるネガティブインパクトを排除するものである。 ・日々のオフィス業務や社内オペレーションにおいても環境配慮を徹底し、企業活動全体における CO2 排出量の削減と脱炭素化を推進する。
	「水域」	同社が積極的に取り組む節水型トイレは下水道へ流入する排水の総量が減るため、大雨の際などに処理能力を超えた下水が河川や海へ未処理のまま流出するリスクを軽減する。
	「大気」、「土壌」	大気汚染・土壌汚染を引き起こすリノベーション工事は行っておらず、同社との関係は薄い。
	「生物種」、「生息地」	住実 eco シラカバの取り組みは海外での違法伐採や無計画な森林伐採への依存を排除できるものである。適切に管理された国産林・持続可能な森林の木材を選択することで、生物多様性の保全につながる。また、違法伐採木材の流通を防ぐクリーンウッド法の遵守により、貴重な原生林の破壊や森林劣化を防止でき、さらに、4VOC 基準や F フォースターに適合した化学物質の放散が極めて少ない材木を使用することで、製造・使用段階における化学

		物質による大気・水質汚染や、それに伴う生態系への悪影響を排除し、生物多様性の保全が図られる。
	「資源強度」	住実 eco シラカバや各種認証を受けた木材を使用することにより、再生可能な木質資源を循環利用することができ環境負荷の高い資材の使用・依存を抑えられる。 また節水型トイレの普及により、水資源の有効活用にも貢献している。
	「廃棄物」	既存構造を活かしたリノベーション事業は、建替え（スクラップ＆ビルド）と比較して産業廃棄物を大幅に抑制する。

※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及び川下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
既存住宅の再生と国産材活用で推進する持続可能な循環型経済の推進	同社は、不動産仲介業者との強固なネットワークによる未公開情報の仕入れを強みに、高付加価値なリノベーション住宅を提供している。企画から施工、販売までを自社で一貫して手掛け、健康・環境配慮型素材(※)や節水型トイレの導入など、環境負荷低減にも積極的に寄与している。実際の施工においては信頼できる協力会社と連携し、地域の資材業者や建築業の受注安定・売上拡大を支援している。 こうした本業を通じ、スクラップ＆ビルドから「既存住宅の利活用」へのシフトを推進し、築古不動産市場を活性化させ、さらに、持続可能な国産材の活用及び、健康・環境配慮型木材を通じて脱炭素社会の実現と循環型経済モデルの構築を目指している。 以上、「築後 25 年以上のリノベションマンション販売戸数の増加」「健康・環境配慮型素材の導入件数の増加」「節水型トイレの導入件数の増加」を KPI として設定する。 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」「インフラ」「資源強度」トピックに該当し、社会面、経済面の PI 拡大及び、自然環境面の NI の縮小に寄与するものである。 ※：住実 eco シラカバ、クリーンウッド法、4VOC 基準、F ☆☆☆☆(フォースター)に適合した材木 ・「11.3：2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。」 ・「12.2: 2030 年までに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。」 ・
項目	同社のインパクト
人財価値の向上と健康経営の推進	同社は、従業員の心身の健康を守る「健康経営」を推進しており、今後の事業拡大を見据えた取り組みの仕組み化・定着化に向けて「健康経営優良法人」の認定取得をする。あわせて、実践的な人材育成プログラムや「宅地建物取引士」をはじめとする資格取得支援を強化し、従業員のモチベーション向上とエンゲージメントの強化を図る。 以上、「健康経営優良法人の認定取得・維持」及び、「宅地建物取引士の有資格者数の増加」を KPI として設定する。 このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「雇用」「健康及び安全性」トピックに該当し、社会面の PI 拡大・NI 抑制に寄与するものである。

	・「3.8:全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。」 ・「8.2:高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。」

（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「3、8、11、12」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）既存住宅の再生と国産材活用・節水型トイレ普及で推進する持続可能な循環型経済

項目	内容
インパクトの種類	社会面、経済面でポジティブインパクトを拡大 環境面でネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリー	「住居」、「インフラ」、「資源強度」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・スクラップ＆ビルドから「既存住宅の利活用」へのシフトを推進し、築古不動産市場の活性化を図ることで、環境負荷を抑えた住環境インフラ整備に貢献する。 ・そのプロセスにおいて、住実 eco シラカバ、クリーンウッド法の合法木材、4VOC 基準、F☆☆☆☆(フォースター)などの健康・環境配慮型素材の活用を通じた脱炭素社会の実現と洗浄水量を大幅に削減する技術や環境負荷低減）による水資源の保全（効率的利用）を両立し、環境配慮型の新たな経済モデルの構築に寄与する。 ※住実 eco シラカバ ：シラカバ由来の建材で、廃棄されがちなシラカバの有効活用を目的として開発されたもの ※クリーンウッド法の合法木材 ：日本や各原産国の法令に適合して伐採されたことが確認できる木材 ※4VOC 基準の材木 ：室内の空気汚染の原因となる特定の揮発性有機化合物（VOC）の放散量が、業界の自主基準値以下に抑えられている材木 ※F☆☆☆☆(フォースター)に適合した材木 ：JIS・JAS 表示で、ホルムアルデヒド（シックハウス症候群の原因となる化学物質）の放散量が最も少ない最高安全等級の材木 ※節水型トイレ ：一般的なトイレ(20 年前)と比べて水使用量が約 70%削減できるトイレ
	・築 25 年以上のリノベマンションの販売戸数を 2027 年 3 月期 165 戸とし、以降、前期実績比＋10 戸以上とする。 （2026 年 3 月期:155 戸）

	・住実 eco シラカバ、クリーンウッド法の合法木材、4VOC 基準、F☆☆☆☆(フォースター)のいずれかの導入件数を 2027 年 3 月期 125 件とし、以降、前期実績比＋10 件以上とする。 （2026 年 3 月期:115 件） ・毎期、販売戸数の 80%以上に節水型トイレを導入する （2026 年 3 月期: 63.5%、節水型トイレ導入件数 127 件/全販売戸数 200 件）

（２）働き方改革による健康な職場環境づくりと資格取得推進による専門性向上

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 社会面でネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリー	「雇用」 「健康及び安全性」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・健康経営の組織化・仕組み化 従業員の心身の健康維持・増進に向けた職場環境の整備を行い、「健康経営優良法人」の認定取得および継続的な維持に向けた社内体制を構築する。 ・専門資格の取得支援 業務品質の向上と個人の能力開発を目的に、宅地建物取引士をはじめとする公的資格の取得に向けた講習や資格手当を支給する。
目標と KPI	・2028 年 3 月期までに健康経営優良法人の認定を取得し、その後維持する。 ・2029 年 3 月期までに、全従業員に対する宅地建物取引士の有資格者の割合を 35%以上とする。 (2026 年 3 月期: 29.0%、資格者 18 名/全従業員 62 名)

６.モニタリング

（１）インパクトの管理体制

責任者	代表取締役　工藤　陣平
インパクト管理者	管理統括本部　財務部　財務課　課長　関口　雄也

（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