



株式会社不動産SHOPナカジツとの じゅうろく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

2025年9月30日

株式会社 十六銀行

株式会社 十六総合研究所

十六フィナンシャルグループの株式会社十六銀行（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（代表取締役社長 澤田 大輔、以下「当社」といいます。）は、株式会社不動産SHOPナカジツ（代表取締役会長 鳥居 守）とじゅうろく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	アドバンスコース
融資金額	300百万円
資金使途	運転資金
期間	7年

2. 企業概要

所在地	愛知県岡崎市羽根東町3-3-9
事業内容	不動産仲介事業、新築戸建分譲事業、注文住宅事業、 中古住宅販売買取事業、リフォーム・リノベーション事業、 収益不動産販売事業
設立	2006年6月
資本金	70百万円

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
地域に貢献する不動産サービスの提供	・ 2030年4月期までに毎期4拠点以上を新たに出店する。 （2025年4月期実績：40拠点） ・ 2030年4月期まで毎年売上高の7%成長を継続のうえ、売上高57,893百万円以上とする。 （2025年4月期実績：41,277百万円）	
環境に配慮した事業活動	・ 販売する新築住宅のうち、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）によるZEH基準認定率を2028年4月期に年間85%以上とする。（2025年4月期実績：80%） ※以降の目標は改めて設定する	 
働きがいのある労働環境の整備と新たな雇用の創出	・ 2030年4月期までに社員人数を800名以上とする。 （2025年4月期実績：702名）	

以 上

【ご照会先：十六フィナンシャルグループ（広報） TEL 058-266-2511】

株式会社不動産 SHOP ナカジツ
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2025 年 9 月 30 日



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動産 SHOP ナカジツ（以下、「不動産 SHOP ナカジツ」）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。



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)不動産 SHOP ナカジツの概要ならびに経営理念	- 3 -
(2)不動産 SHOP ナカジツのサステナビリティ.....	- 5 -
2. インパクトの特定	- 7 -
(1)事業性評価	- 7 -
(2)バリューチェーン分析	- 8 -
(3)インパクトレーダーによるマッピング	- 10 -
(4)特定したインパクト	- 13 -
(5)インパクトニーズの確認	- 16 -
(6)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.....	- 18 -
3. インパクトの評価	- 19 -
4. モニタリング	- 21 -
(1)不動産 SHOP ナカジツにおけるインパクトの管理体制	- 21 -
(2)当社によるモニタリング	- 21 -



1. 企業概要と理念、サステナビリティ

(1)不動産 SHOP ナカジツの概要ならびに経営理念

【企業概要】

社名	株式会社不動産 SHOP ナカジツ
代表者	代表取締役会長 鳥居 守
所在地	愛知県 岡崎市 羽根東町 3 - 3 - 9
事業内容	不動産仲介事業、新築戸建分譲事業、注文住宅事業、中古住宅販売買取事業、リフォーム・リノベーション事業、収益不動産販売事業
資本金	70 百万円
設立	2006 年 6 月
従業員数	702 人（2025 年 4 月時点）
売上高	41,277 百万円（2025 年 4 月期）
宅地建物取引業	国土交通大臣(2)第 9346 号
建設業許可番号	国土交通大臣許可（般 - 30）第 27102 号

【企業沿革】

1987 年 4 月	岡崎市にて「中島実業有限会社」を設立し不動産事業を営む
1996 年 4 月	「株式会社ナカジツ」に組織・商号変更
2006 年 6 月	「株式会社不動産ショップナカジツ」設立(※不動産仲介事業を事業継承)
2009 年 3 月	現代表者(鳥居 守)が元親会社より株式を 100%取得
2010 年 11 月	「アールアンドリュクス株式会社」設立(愛知県岡崎市羽根北町) 「アールアンドリュクスグループ」として新体制となる 「株式会社不動産 SHOP ナカジツ」に商号変更
2012 年 1 月	仲介店舗である「不動産 SHOP ナカジツ」の名称を「おうち探し館」に全館リニューアル
2018 年 3 月	不動産 SHOP ナカジツ 愛知本社移転(岡崎市羽根東町)
2019 年 5 月	「アールアンドリュクスグループ」から「ナカジツグループ」にグループ体制変更
2020 年 4 月	鳥居 守 代表取締役会長(CEO)就任(株式会社不動産 SHOP ナカジツ) 樗澤 和樹 取締役社長(COO)就任(株式会社不動産 SHOP ナカジツ)



十六総合研究所

16FG

不動産 SHOP ナカジツは愛知県岡崎市に本社を構え、不動産事業を行っている。

同社は、2009 年に不動産売買仲介事業を主業として設立後、不動産仲介、新築戸建分譲、注文住宅、リフォーム・リノベーション、収益物件販売など幅広い事業を展開しており、「業界の常識を打ち破る チェンジ・エージェント（改革の推進者）であれ」というミッションのもと、創業以来、一貫して住まいに関わる事業を営んできた。社名の由来となる「中島実業」時代の仲介事業から、顧客満足度の向上を図ったリフォーム事業への進出。さらには分譲住宅・注文住宅と新築住宅事業にも参入。一つの窓口でのワンストップサービス提供を可能としたことを当社の強みとし堅調に事業を拡大する一方で、積極的な DX 推進や時間外労働の大幅な削減、当社独自の取組みにより従業員のモチベーション維持向上や組織力強化にも注力をしており、改革の推進者を目指している。

「企業理念」

Mission：業界の常識を打ち破る チェンジ・エージェント(改革の推進者)であれ
Vision：どんな時代も 大切な仲間を Happy にする 強くやさしい世界一の“カイシャ”を創ります
Commitment：常にお客様以上にお客様のことを考え プロとしてのクオリティとスピードで
「笑顔」と「ありがとう」が あふれるサービスを提供し続けます
Value：世のため 人のため 己のために ファーストコールカンパニーを志し
一つ 人を財として重んじ
一つ 知識は実践があつてこそと捉え
一つ 大事を為さむと求め小事を重ね
一つ 凡なる事を徹底してやり切り
一つ 日々実践を旨とし反省と改善を怠らず
常に自らを律し 前向きに楽しく 額に汗し 靴底を減らして日々精進します

●同社ロゴマーク（以下、同社 HP より引用）



(2)不動産 SHOP ナカジツのサステナビリティ

同社は、企業活動を通して、持続可能な社会の構築に向けた取組みを行っている。

不動産 SHOP ナカジツが定めるサステナビリティへの取組みにおいての 4 つの重点領域

① 人財の質を高める

「人は財なり」という創業以来の理念を根幹に置き、社員一人ひとりの成長が企業の持続的な発展に不可欠であると位置づけている。同社は社員を単なる労働力ではなく、共に未来を創造する「財産」として捉え、その可能性を最大限に引き出すための投資を積極的に行っている。具体策として、体系的な研修制度や公正な評価基準を常に最適化し、社員の自律的なスキルアップとキャリア形成を支援する。

特に、多様な人材が活躍できる環境づくりに注力しており、障がい者雇用においては、法定雇用率の達成を目的とするのではなく、一人ひとりの能力や特性を活かせる「パートナー」として共生する職場環境の構築を目指している。さらに、「社内ベンチャー制度」を設け、全社員から新規事業の提案を公募。この制度から実際に人材紹介事業が子会社として設立されるなど、社員の挑戦意欲を尊重し、新たな価値創造の機会を提供する企業風土が醸成されている。

② 働きがいを追求する

「従業員満足度の向上が、顧客満足度を高める」との信念に基づき、全社員が心身ともに健康で、いきいきと働ける「わくわくできる職場」の実現を追求している。その実現のため、エンゲージメントを可視化するツールを導入し、組織の状態を客観的に分析。結果は全社で共有され、部署の垣根を越えて改善に取り組む文化が築かれている。評価制度は年功序列を排した「100%実力主義」を導入しており、個々の成果が正当に評価され、昇給・昇格に直結する。

また、半期に一度開催される社員総会では、成績優秀者への表彰式が盛大に行われ、社員の功績を称え、全体のモチベーション向上を図っている。労働環境の整備として、年間休日 120 日に加え、ハネムーン休暇、バースデー休暇、リフレッシュ休暇といった特別休暇制度を設けている。さらに、有給休暇は半日単位や 1 時間単位での柔軟な取得が可能であり、社員の多様なライフスタイルに対応した働きやすい環境を提供することで、業界でも高水準の従業員定着率を実現している。

③ サービスの基盤を強化する

経営理念にある「常にお客様以上にお客様のことを考える」を事業活動の原点とし、顧客の一生に寄り添う最高品質のサービス提供を目指す。その中核となるのが、「不動産仲介」「リフォーム・リノベーション」「新築住宅」を製販一体で提供する独自のワンストップサービスである。これにより、顧客は住まいに関するあらゆるニーズを一つの窓口で完結させることが可能となっている。各分野の専門家が連携し、顧客

の潜在的な要望までを汲み取った最適な提案を行う体制を構築している。

特に、引き渡し後の長期的な安心を重視し、定期メンテナンスや住宅の健康診断、中古住宅向けの瑕疵保険など、充実したアフターサポート体制を整備している。近年では、オンライン住宅相談の導入や自社アプリの開発など、DX（デジタルトランスフォーメーション）を積極的に推進し、時代に即した利便性の高いサービス基盤の強化に努めている。

④ 未来へ投資する

自社の事業活動が社会や環境に与える影響を深く認識し、未来の世代から信頼される企業であり続けるための投資を積極的に行っている。事業の柱である中古住宅再生（リノベーション）事業は、同社の未来への投資を象徴する取り組みである。この事業は、新築に比べ建設時の CO2 排出量や廃棄物を大幅に削減できるため、空き家問題の解決や、既存の住宅ストックを有効活用する循環型社会の実現に直接的に貢献する。これは SDGs の目標達成にも合致する重要な取り組みであると認識している。

また、安定した経営基盤の上で、未来の収益の柱となる新規事業の創出にも挑戦を続けている。「2031 年に全国 74 店舗、売上 1,000 億円」という明確なビジョンを掲げ、事業の拡大を通じて、多くの雇用を創出し、地域社会の持続的な発展に貢献していくことを目指している。

また重点領域以外でもサステナビリティな取り組みを行っている。

① パートナーとの共存共栄

自社の成長のみならず、サプライチェーン全体での持続可能な関係構築が不可欠であると考えている。取引先を単なる発注先ではなく、共に高品質なサービスを創り上げる対等な「パートナー」と位置づけ、誠実かつ公正な取引を徹底する。特に建設・リフォーム事業においては、協力業者との強固な信頼関係が良い品質に繋がるという信念のもと、定期的な勉強会の開催や表彰制度を設けるなど、パートナーの技術力やモチベーション向上を支援している。社員だけでなく取引先と共に成長し合える関係性を築くことで、業界全体の健全な発展に貢献することを目指すものである。

② 地域社会への貢献とガバナンス

企業が事業を継続する基盤は地域社会であるとの考えに基づき、地域との繋がりを重視している。質の高い住宅を提供し、街の資産価値を高めることはもとより、各店舗が地域に根差した活動を行うことを奨励する。また、企業の社会的責任として、コンプライアンスの徹底を事業運営の前提とし、社会倫理に則った誠実な企業活動を全ての役職員に求めている。反社会的勢力との関係を一切遮断し、顧客、取引先、社員など、すべてのステークホルダーに対し透明性の高い経営を行うことで、社会から信頼され、応援される企業であり続けることを目指している。



十六総合研究所

16FG

2. インパクトの特定

(1)事業性評価

① 不動産仲介事業



「おうち探し館！」ブランドで展開する来店型店舗網を基盤とし、リノベーション事業や新築事業へと繋がる顧客接点を創出する重要なゲートウェイ機能を担っている。豊富な物件情報と専門知識を持つスタッフによるコンサルティングを通じて、顧客の潜在的なニーズを掘り起こし、最適な住まいの選択肢を提示する。常時 1 万件を超える豊富な物件情報を背景に、多くの顧客から支持されており、これがリノベーションや新築事業への安定した案件供給源となっている。中古物件の売却相談や買取りを通じて、リノベーション事業の「素地」となる良質なストックを安定的に確保する役割も果たしており、バリューチェーン全体の起点となる不可欠な事業である。

② 中古住宅再生（リノベーション）事業



同社の事業ポートフォリオの中核を成し、最も高い競争優位性と社会的インパクトを創出する事業である。国内の社会課題である空き家の増加や既存住宅の老朽化に対し、質の高いリノベーションを通じ

て新たな価値を付与し、市場に再流通させる。大型リノベーション受注件数で全国トップクラスの実績が示すように、その高い技術力と提案力は市場から広く認知されている。

この事業は、新築に比べて建設時の資源投入量や CO2 排出量を大幅に抑制し、解体に伴う産業廃棄物の発生も削減するため、環境負荷低減への貢献度が極めて高い。住宅の長寿命化を促進し、良質な社会資本を次世代に継承する「ストック型社会」の実現を牽引する、同社の理念を象徴する事業と評価できる。

③ 新築住宅事業



中古住宅再生で培った顧客ニーズに関する深い知見や、コストを抑えながら高い品質を実現する設計・施工ノウハウを活かした事業である。"Asobi-創家"ブランドのもと、デザイン性だけでなく、第三者機関の評価基準を満たす高气密・高断熱といった高い住宅性能を追求している。これにより、顧客に対して「中古再生か、新築か」という多角的な選択肢を提供することが可能となり、ワンストップサービスの網羅性を高めている。省エネルギー性能に優れた住宅の提供などを通じて、居住後の環境負荷低減にも貢献しており、多様化する顧客の要望に応えることで、事業全体の安定性と成長性を補完する役割を果たしている。

(2) バリューチェーン分析

同社のバリューチェーンは、「常にお客様以上にお客様のことを考える」という経営理念を具現化するため、各活動が有機的に連携し、顧客価値と社会的価値を一体的に創出するよう設計されている。起点となるのは、地域に密着した店舗網とオンラインチャネルを駆使した不動産仲介・買取活動である。ここで顧客との強固な関係性を構築し、多様なニーズを汲み取ると同時に、リノベーションの素地となる中古物件を確保する。

次に、バリューチェーンの中核をなす中古住宅再生および新築の企画・開発・施工へと繋がる。ここでは、これまでに蓄積されたノウハウと、信頼関係で結ばれた協力業者との連携により、高品質かつデザイン性に優れた住宅を創出する。特に中古住宅再生においては、物件の価値を最大化する再生プロセスそ



十六総合研究所

16FG

のものが、環境負荷を低減し、社会的な価値を生み出す源泉となっている。完成した住宅は、ワンストップサービス体制のもと、専門知識を持つスタッフによる販売活動を通じて顧客に届けられる。引き渡し後も、定期メンテナンスや長期保証といったアフターサービスを充実させることで、顧客との永続的な関係を築き、次の事業機会へと繋げている。

これらの主たる活動を、「人は財なり」の理念に基づく人材育成、DX 推進による業務効率化、コンプライアンスを重視した経営管理といった全般管理が強固に下支えする構造となっている。

●同社のバリューチェーン図



(3)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 4100		同社の事業				川下の事業					
国際標準産業分類			4100		6810				6820		6810		6820	
			建築工事業		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		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	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	●		●		●		●		●		●	
		資金	●	●●	●	●●	●	●	●	●	●	●	●	●
		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					●●		●●		●●		●●	
		セクターの多様性												
	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●		●		●		●		●		●	
		インフラ	●●		●●									
自然 環境	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		●●		●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●
		資源強度		●●		●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●
	サーキュラリティ	—		●●		●●	●	●	●	●	●	●	●	●
		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いえ、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「建築工事業（ISIC:4100）」、「自己所有物件または賃借物件による不動産業（同 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）」、「自己所有物件または賃借物件による不動産業（同

6810)」、「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、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、高品質な住居の提供を支援するという PI と条件によっては不当な不動産取引が発生する可能性が生じるという NI が指摘される。同社は、自社内で「仲介」「建設」「リフォーム」のワンストップサービスを提供できる基盤を気づいていることや、自社アプリの開発や顧客管理システムを構築し、顧客の条件に合致する適切な不動産を紹介することで NI の低減に努めるとともに、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ことで PI の拡大をはかっている。

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」

「生計（雇用、賃金）」のエリアにおいては、従業員の雇用や生計の創出という PI、条件によっては従業員の生活の負荷が発生するという NI が指摘される。

同社は、OJT 等を通じた従業員教育の充実や資格取得者に対する奨励金によるスキルアップ支援や、公正公平な人事評価制度の整備および運用を実施。また従業員の能力を活かすため「社内ベンチャー制度」を設けたことで社員の挑戦意欲、従業員満足度の向上をはかることで、PI の拡大と 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。



十六総合研究所

16FG

- ・「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」「生物多様性と生態系（土壌、生物種、生息地）」「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」のエリアにおいては、土壌汚染、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。

同社では ZEH 住宅の提供により住宅のエネルギー利用量を低減するほか、居住用物件のリフォームを通じて、建物の長寿命化に寄与し、建物の取り壊しによる廃棄物を抑制することで 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。

- ・「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」

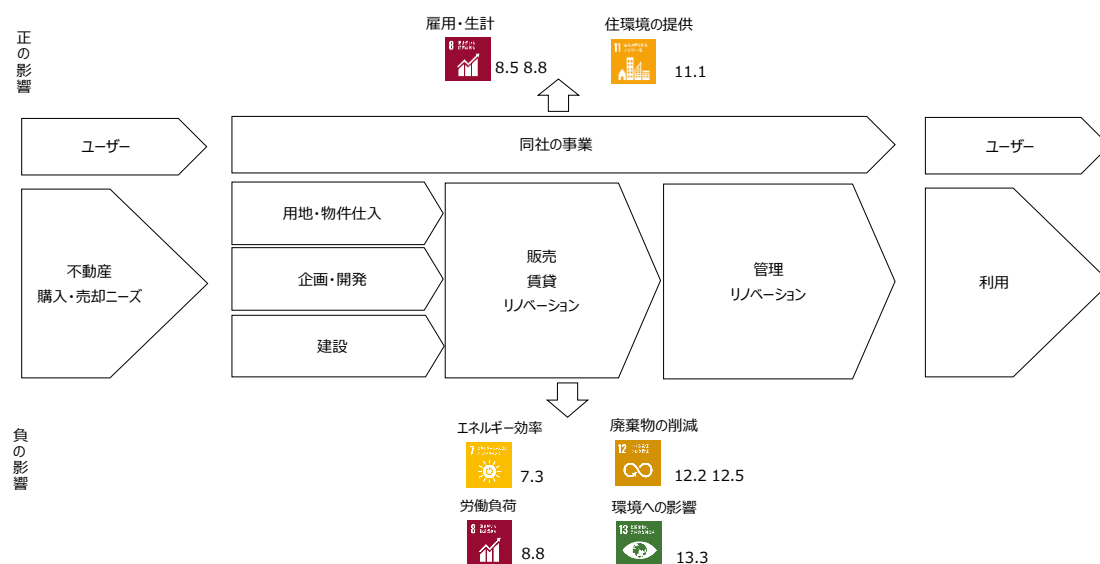
なお、「人格と人の安全保障（現代奴隷、自然災害）」「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質（エネルギー、健康と衛生、教育、移動手段、文化と伝統）」「生計（社会的保護）」「平等と正義（民族・人権平等、その他の社会的弱者）」「強固な制度・平和・安定（法の支配）」「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」「インフラ」「生物多様性と生態系（水域、大気）」のエリアで発生するインパクトについては、同社事業との関連性が希薄であると判断し、検証を省略した。

【川下の事業】

川下の事業においては、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。

(4)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。

- 地域に貢献する不動産サービスの提供
- 環境に配慮した事業活動
- 働きがいのある労働環境の整備と新たな雇用の創出

■ 地域に貢献する不動産サービスの提供

同社は、不動産流通、宅地開発、分譲住宅、注文住宅、中古住宅買取再販、リノベーション・リフォーム、物件管理と住まいに関する事業を広く展開している。

同社は愛知県では三河地方を中心に愛知県内全域、関東および九州までの展開をしている店舗網により独自のサービス基盤を有している。顧客の住まいに関わるニーズを叶える体制を整備しており、土地探し、住宅設計、施工、アフターフォロー、リノベーションまで自社内かつ同じ窓口にて、ワンストップで提供することができる。

また、同社は自社アプリの開発を中心に顧客満足度を上げる取組みを施しており、自社 HP を用いて集客を行っている。システムを内製するエンジニアチームを立ち上げたことで DX 化においては積極的な投資をするとともに体制を整えた。この体制により、顧客に同社サービスを伝え、より多くの人に不動産サービスを届ける工夫を施している。

今後は、関東および九州地区にて店舗網を積極的に拡大し、さらなる基盤を構築することでより多くの顧客に同社の住まいに関わるサービスを提供していく。

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「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: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

同社の注文住宅事業「Asobi-創家」において、毎日を安心して暮らせる極めて高い耐震性能や、一年を通じて快適に過ごすための卓越した気密断熱性を備えた住宅の提供に取り組んでいる。耐震性能については、消防署など防災拠点と同等レベルである最高等級の「耐震等級 3」相当の設計を基準とし、加えて制振ダンパーを設置することで、繰り返す揺れにも強い構造を実現している。

気密断熱性については、UA 値 0.46 以下、C 値 0.5 以下という数値を基準とし、国内で最も厳しいとされる北海道の省エネ基準を上回る水準を追求。これにより、夏は涼しく冬は暖かい室内環境を保ち、部屋間の温度差が引き起こすヒートショックのリスクを大幅に軽減するなど、住人の健康に配慮した快適な家を実現している。また、高い気密性能と第一種換気システムの組み合わせは、建物の結露の発生を抑制してカビやダニの繁殖を防ぎ、構造体の劣化を抑えて住宅の寿命を延ばすという極めて重要な効果も有している。

一方で、リフォーム・リノベーション事業においては、既存住宅の価値を最大限に引き出し、長く住み継ぐことを可能にしている。これは、スクラップ＆ビルドを前提とせず、建物の取り壊し時における廃棄物の発生を抑制することに直結し、循環型社会の実現に貢献するものである。



十六総合研究所

16FG

今後は、新築の注文住宅における BELS¹による ZEH 基準認定率をさらに高め、住宅のエネルギー利用量の削減に貢献することで、脱炭素社会の実現に向けて取り組んでいく方針である。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。

- ・「7.3:エネルギー効率の改善率を増やす」
- ・「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」

■ 働きがいのある労働環境の整備と新たな雇用の創出

同社は、従業員に対して働きがいのある労働環境の整備に取り組み、新たな雇用の創出に努めている。具体的には、年間休日 120 日に加え、ハネムーン休暇、バースデー休暇等の特別休暇や、有給休暇を 1 時間単位で取得できる柔軟な制度を整備するほか、半期に 1 度、100%実力主義に基づく評価制度を運用することで、従業員のモチベーションアップの機会を設けている。また、半期に 1 度全社員で集まり、会社の現状やビジョンを共有し、成績優秀者を表彰する社員総会を開催して、従業員エンゲージメントの向上に努めている。

加えて、スキルアップ支援では、「人は財なり」との理念のもと、資格取得者に対する手当の支給や、提携する資格学校の講座を割安で受講できる制度を整備。さらに、社員の挑戦意欲を尊重する「社内ベンチャー制度」も設け、自己研鑽とキャリア形成を多角的に支えている。

上記の施策の更なる推進を通じて従業員にとって新たな成長の場とより良い生活を提供し、事業拡大に伴う新たな雇用の創出に継続して取り組んでいく方針である。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」



十六総合研究所

(5)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」

「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」

「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、「7」「8」「11」に関しては「大きな課題が残る」、「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不動産サービスの提供や、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。



十六総合研究所

16FG

(6)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「地域に貢献する不動産サービスの提供」「働きがいのある労働環境の整備と新たな雇用の創出」である。

「地域に貢献する不動産サービスの提供」では、愛知県内にとどまらず、関東地区や九州地区における店舗の拡大を通じて、多くの人に不動産サービスを届けることで、まちづくりに貢献していく。

「働きがいのある労働環境の整備と新たな雇用の創出」では、休暇制度や評価制度の整備を通じて、働きがいの向上に取り組み、新たな雇用の創出に努めていく。

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「地域に貢献する不動産サービスの提供」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」、「働きがいのある労働環境の整備と新たな雇用の創出」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。

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。

■ 地域に貢献する不動産サービスの提供

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	・愛知県内にとどまらず関東圏・九州圏店舗網を拡大し、独自の強みを広範囲に展開することで、地域の顧客ニーズに応える多様な不動産サービスの提供を増加させる。
KPI	・2030 年 4 月期までに每期 4 拠点以上を新たに开店する。 （2025 年 4 月期実績：40 拠点） ・2030 年 4 月期まで毎年売上高の 7%成長を継続のうえ、売上高 57,893 百万円以上とする。（2025 年 4 月期実績：41,277 百万円）

■ 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	・環境に配慮した気密断熱性に優れた住宅の提供に取り組む。
KPI	・販売する新築住宅のうち、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）による ZEH 基準認定率を 2028 年 4 月期に年間 85% 以上とする。（2025 年 4 月期実績：80%） ※以降の目標は改めて設定する

■ 働きがいのある労働環境の整備と新たな雇用の創出

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	「生計（雇用）」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・休暇制度の整備や公正かつやりがいのある評価制度の運用を通じて、従業員のワークライフバランスと働きがいを両立させ、低離職率の維持と新たな雇用の創出につなげる。
KPI	・2030 年 4 月期までに社員人数を 800 名以上とする （2025 年 4 月期実績：702 名）

4. モニタリング

(1)不動産 SHOP ナカジツにおけるインパクトの管理体制

同社では、取締役副社長 北川 創一 氏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並びに KPI の策定を行った。

今後についても、取締役副社長 北川 創一 氏を中心に SDGs の推進並びに本 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	管理部財務課 石黒 良樹 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。

【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、不動産 SHOP ナカジツ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。