

株式会社三条工務店との 「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の契約締結について ～持続可能な地域社会の実現に向けてお客さまのサステナビリティ経営を支援～

南都銀行（頭取 石田 諭）は、2026年9月30日付で、株式会社三条工務店との間で当行が組成する「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」契約を締結しましたので、お知らせいたします。

本ファイナンスにかかるインパクト評価は、南都リサーチ&コンサルティング株式会社が実施しており、本件および本制度のフレームワークが、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」および「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合していることについて、株式会社日本格付研究所から第三者意見を取得しています。

当行グループは、本商品を通じてお客さまのサステナビリティ経営を支援するとともに、持続可能な地域社会の実現に取り組んでまいります。

【本件の概要】

契約日		2026年9月30日
契約先	住所	大阪府大阪市浪速区稲荷1丁目5-3
	企業名	株式会社三条工務店
	代表者	岩崎 良信
	設立年月日	2013年2月8日
	資本金	980万円
融資金額		100百万円
資金用途		運転資金

※「ポジティブインパクトファイナンス評価書」および「第三者意見書」は、別紙をご参照ください

『ポジティブ・インパクト・ファイナンス』

お客さまの企業活動が環境・社会・経済に与えるポジティブな影響およびネガティブな影響を特定し、ネガティブな効果を緩和しながら、ポジティブな効果を増大させることで、持続可能な社会の実現を目指す融資。



【本件に関するお問い合わせ先】

ソリューション営業部
経営企画部（広報）

はまぐち どうい
濱口・道井 TEL 0742-27-1557
あわこ てらだ
粟子・寺田 TEL 0742-27-1599

ポジティブインパクトファイナンス評価書

評価対象企業：株式会社三条工務店

2026年9月30日

南都リサーチ&コンサルティング株式会社

1. 借入金の概要.....	1
2. 事業概要	1
・ 企業概要	
・ 企業理念と社是	
・ 人的資本の強化に向けた取組	
・ 成長戦略と目標	
・ 競争優位性	
・ 業界動向	
3. 包括的分析およびインパクトの特定	1 2
・ UNEP FI の定めたインパクト評価ツールにより確認したインパクト一覧	
・ 三条工務店の個別要因を加味したインパクトの特定	
・ 特定したインパクト一覧	
・ インパクトに係る戦略的意図やコミットメント	
4. KPI の決定.....	1 5
・ ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容	
5. インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲	2 1
6. サステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）	2 3
7. 南都銀行によるモニタリングの頻度と方法	2 3

南都リサーチ&コンサルティング株式会社は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則（PIF 原則）」および「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」に整合させた上で、株式会社三条工務店（以下、三条工務店または同社）の包括的なインパクト分析を行った。

株式会社南都銀行は、本評価書で特定されたポジティブインパクトの向上とネガティブインパクトの低減に向けた取組を支援するため、三条工務店に対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する。

1. 借入金の概要

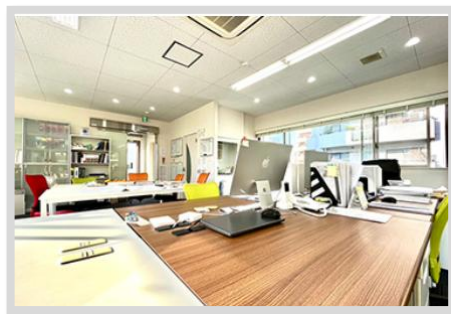
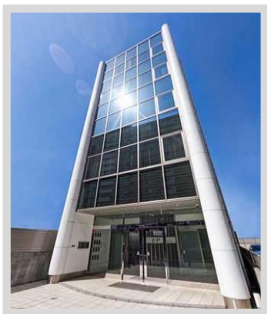
借入人の名称	株式会社三条工務店
借入金の金額	100,000,000 円
借入金の資金用途	運転資金
モニタリング期間	3 年

2. 事業概要

企業名	株式会社三条工務店
本社所在地	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目 5 番 3 号
代表者名	代表取締役社長 岩崎 良信
設立	2013 年 2 月 8 日
売上高	111 億円（2025 年 12 月期）
資本金	980 万円
従業員数	92 名（2025 年 12 月末時点）
主たる事業内容	不動産の販売、賃貸借、分譲、管理、交換およびその仲介または代理業務 等
事業所所在地	〔上野本店〕東京都台東区上野 3 丁目 28-7 上野 3 丁目ビル 6 階 〔新宿支店〕東京都新宿区西新宿 1-3-13 Zenken Plaza II 〔千葉船橋支店〕千葉県船橋市本町 5-3-1 サンライズビル 2F 〔大宮支店〕埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-1-12 NY ビル 5F 〔東京綾瀬支店〕東京都足立区綾瀬 2 丁目 27-8 岡田ビル 5F 〔梅田支店〕大阪府大阪市北区堂山町 1-5 三共梅田ビル 3 階 〔北大阪支店〕大阪府守口市佐太東町 1 丁目 22 番 11 号 アライブビル 2F 〔阿倍野支店〕大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋 1-5-1 あべのルシアス 10F 〔神戸支店〕兵庫県神戸市中央区八幡通 4 丁目 2-9 フラワーロードビル 805

	〔西宮支店〕 兵庫県西宮市戸田町 5-16 西宮ビル 5F 〔姫路支店〕 兵庫県姫路市東駅前町 24 番地 姫路 KS ビル 2F 〔奈良支店〕 奈良県奈良市芝辻町 2 丁目 10-10 エクセレント 20 1F 〔泉州和歌山支店〕 和歌山県和歌山市美園 4 丁目 69-8 林ビル 4F 〔京都支店〕 京都府京都市下京区新町通り四条下る四条町 343-1 タカクラビル 9F 〔京都駅前支店〕 京都府京都市南区東九条室町 1-10 中矢ビル 2F 〔滋賀支店〕 滋賀県草津市西渋川 1 丁目 11-3 KM ビル 1F
有資格者数 (2025 年 12 月 時点)	・ 宅地建物取引士 : 44 名 ・ 二級建築士 : 3 名
主要沿革	2013 年 2 月 「株式会社なにわ工務店」設立 2013 年 3 月 宅地建物取引業免許 取得 2016 年 9 月 本店所在地（大阪府守口市佐太東町）へ移転 2019 年 7 月 神戸支店開設 2020 年 11 月 奈良支店開設 2021 年 10 月 建設業免許 取得 2021 年 11 月 姫路支店開設 2021 年 12 月 泉州和歌山支店開設 2022 年 4 月 本店所在地（大阪市浪速区へ）移転 2022 年 6 月 北大阪支店開設 2022 年 8 月 京都駅前支店開設 2023 年 3 月 滋賀支店開設 2023 年 9 月 株式会社三条工務店へ社名変更 2023 年 10 月 梅田支店開設 2025 年 3 月 上野本店開設 2025 年 3 月 東京綾瀬支店開設 2025 年 3 月 阿倍部野支店開設 2025 年 11 月 千葉船橋支店開設 2025 年 11 月 京都支店開設 2025 年 11 月 西宮支店開設 2026 年 2 月 大宮支店開設 2026 年 2 月 新宿支店開設

【大阪なんば本社】



出所) 同社ホームページ

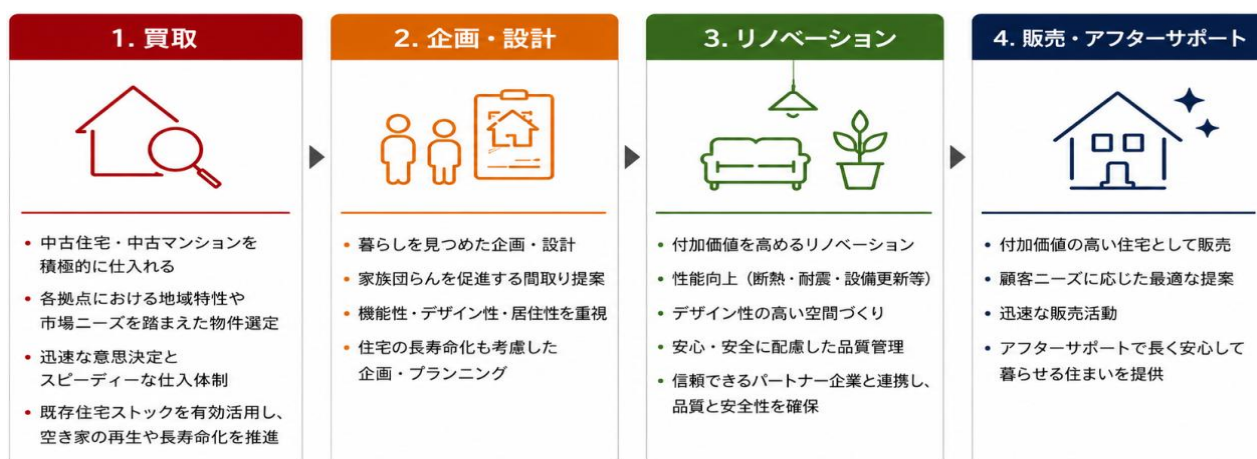
■ 企業概要

三条工務店は、大阪市浪速区に本社を置く総合不動産会社であり、関西圏を中心に事業基盤を築くとともに、近年は関東圏へも事業エリアを拡大している。不動産の買取再販事業を中核事業とし、中古住宅・中古マンションのリノベーション、新築分譲住宅の企画・販売、建築・リフォーム、不動産仲介、土地開発・有効活用など、住まいに関する幅広いサービスを展開している。同社は、物件の仕入れから企画、設計、施工、販売までを一貫して手掛ける体制を構築しており、市場ニーズや地域特性を踏まえた商品企画と迅速な意思決定を強みとしている。住宅の購入を検討する顧客に対し、利便性や快適性、デザイン性を兼ね備えた住まいを提供するとともに、住宅ストックを有効活用することで、既存住宅の価値向上や地域の住環境整備にも貢献している。

主力である買取再販事業では、中古住宅や中古マンションを取得したうえで、自社の企画力や施工力を活かしたリノベーションを実施し、新たな付加価値を創出した住宅として市場へ供給している。「家族団らんを促進する住宅づくり」をコンセプトに、家族構成やライフスタイルの変化に対応した機能性・デザイン性・居住性を備えた住空間を提案しており、住宅の長寿命化や既存住宅の有効活用にも取り組んでいる。また、新築分譲住宅事業や建築・リフォーム事業では、顧客ニーズを踏まえた住宅の企画・施工を行うとともに、不動産仲介や土地開発事業を通じて、住まいに関する多様なニーズにワンストップで対応できる体制を構築している。各事業を相互に連携させることで、物件情報の収集から販売までのバリューチェーンを強化し、安定した事業基盤の構築を図っている。

設立以来、積極的な店舗展開や営業エリアの拡大により業容を拡大しており、地域密着型の営業活動を通じて豊富な不動産情報やネットワークを構築してきた。また、大阪府の経営革新計画承認企業として認定を受けるなど、独自性のある商品開発やサービスの向上にも継続して取り組んでいる。今後も、人口減少や住宅ストックの増加など不動産市場を取り巻く環境変化を踏まえ、既存住宅の有効活用による循環型社会の実現や、顧客ニーズに応じた良質な住まいの提供を通じて、持続可能な地域社会の形成に貢献するとともに、更なる企業価値の向上を目指している。

＜ビジネスモデル概略＞



■ 企業理念と社是

● 企業理念

企業理念

社員とその家族が豊かになり、良い未来を創造できる組織を作る
デザイナーズ住宅をはじめとした、地域に根差したものづくりを行う
数多くの不動産に新しい命・喜びを与え、人々の暮らしに寄り添う
購入から売却までに関わるすべての方々が満足し、幸せを共有する

私たちが仕事をするにあたり、購入から売却までに関わるすべての方々が弊社と取引をすることで満足してもらい、一緒に幸せを共有することを大切にします。そして、数多くの不動産にデザイナーズ住宅として新しい命・喜びを与え、地域に根差したモノづくりで人々の暮らしに寄り添います。その結果、社員とその家族が様々な意味合いで幸せに豊かになり、良い未来をともに創造できる組織を作ってまいります。

● 社是

社是

世の中の不動産に新しい価値を生み出し
社会の発展に自らも貢献していく

社是とは、会社の正しいあり方を言葉に表したものです。私たち三条工務店は、世の中にある不動産に対して、独自のリノベーションを施すことで新しい価値を生み出していくことを目指します。そして、お客様に感動してもらえるようなモノづくりを行うことで、結果的に社会の発展にも自ら貢献していくことを誓います。

■ 人的資本の強化に向けた取組

① 若手人材の積極登用と挑戦を促す企業文化

平均年齢 26 歳と若手社員が中心となって活躍する組織であり、社員の約 8 割を 20 代が占めている。年齢や社歴にかかわらず責任ある業務やプロジェクトを任せることで、若手社員の主体性や挑戦意欲を引き出す組織風土を醸成している。また、「まずはやってみよう」という企業文化のもと、失敗を恐れず新たなことへ挑戦できる環境を整備し、実践を通じて自律的に成長できる人材の育成を推進している。こうした取組は、企業の持続的な成長を支える人的資本の強化につながっている。

② 未経験者の積極採用と人材育成

入社者の約 80%が未経験者であり、経験の有無ではなく人物や成長意欲を重視した採用を実施している。入社後は先輩社員による OJT や実務を通じた教育を行い、住宅・不動産に関する専門知識や営業、設計、施工管理等の実践的なスキルの習得を支援している。また、若手社員にも早期から活躍の機会を提供することで、一人ひとりの能力開発と早期戦力化を図り、多様な人材が活躍できる組織づくりを推進

している。

③ 働きやすい職場環境の整備とワークライフバランスの推進

ゴールデンウィークや夏季休暇、年末年始には長期休暇を設けるなど、仕事と私生活を両立しやすい勤務環境を整備している。また、Great Place To Work® Institute Japan が実施する「働きがいのある会社」ランキング（2026 年 若手ランキング・小規模部門）で第 1 位を獲得しており、ワークライフバランスが奨励されていることや、報酬への納得感、会社への貢献実感が高い点などが評価されている。こうした取組を通じて、従業員の働きがいや健康維持、生産性向上および人材の定着につながる職場環境の構築を推進している。

④ 従業員エンゲージメントの向上

月 1 回の懇親会をはじめ、忘年会や新年会など社内交流の機会を積極的に設けるとともに、これらの費用を会社が全額負担している。部署や役職を超えたコミュニケーションを促進することで、社員同士の信頼関係や組織の一体感を醸成し、風通しの良い企業風土の形成に取り組んでいる。また、社員からは「仕事に行くことを楽しみにできる職場」「精神的に安心して働ける環境」といった評価も得ており、高い従業員エンゲージメントの維持・向上につなげている。

⑤ 心理的安全性と働きがいの高い組織づくり

社員一人ひとりが安心して挑戦できる職場環境づくりを重視しており、公正な処遇や風通しの良い組織風土の醸成に取り組んでいる。第三者機関による「働きがいのある会社」ランキングにおいても高い評価を受けており、若手社員からは「仕事に行くことを楽しみにできる職場」「報酬への納得感」「精神的に安心して働ける環境」「会社への貢献実感」といった項目が特に高く評価されている。こうした取組により、社員一人ひとりが能力を最大限発揮できる環境を整備し、企業価値の向上と持続的な成長を支える人的資本経営を推進している。

■ 成長戦略と目標

● 短期目標

2013 年の設立以来、同社は中古住宅の買取再販事業を中核として着実な成長を続けており、2026 年には創業 13 年目を迎えた。年間買取件数は約 1,300 件に迫る規模まで拡大するなど、関西・関東エリアを中心に事業基盤を着実に拡充している。こうした成長は、新築住宅価格の高騰や空き家の増加、リノベーション住宅への需要拡大といった市場環境を背景に、「家族団らんを促進する住宅」や「時代

のニーズに合わせた快適なデザイナーズ住宅」の提供を通じて、高い顧客満足を獲得してきたことによるものと考えられる。

今後は、事業拡大を支える人的資本への投資を一層加速させる方針であり、2025年度には35名の新卒社員を採用するとともに、上野本店、東京綾瀬支店、阿倍野支店、千葉船橋支店、西宮支店および京都支店を開設し、営業体制の強化を図った。2026年度には新宿支店、東京立川支店（開設予定）、大宮支店および横浜支店（開設予定）を新たに開設するほか、その後も首都圏を中心に店舗網を拡充することで、関東・関西における営業基盤を一層強化していく方針である。また、営業部門に加え、デザイナー、施工管理、財務、経営企画および人事など管理部門の体制強化を進めることで、組織力の向上と持続的な成長を支える経営基盤の構築を目指している。これらの取組を着実に推進することで、「日本一の買取再販会社」の実現に向けた事業基盤を確立するとともに、業界をリードする企業として、更なる企業価値の向上と持続的な成長の実現を目指している。

●中長期目標

中長期的には、関西圏および関東圏で確立した事業基盤を足掛かりとして、今後5年間で東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県および群馬県を中心に店舗網を拡充するとともに、将来的には東海地方、中国地方および九州地方へと営業エリアを拡大し、全国規模で事業を展開する総合不動産・建設会社への成長を目指している。また、主力である中古住宅の買取再販事業において業界を代表する企業としての地位を確立するとともに、収益不動産事業やホテル事業など新たな収益基盤の育成を通じて事業ポートフォリオの多角化を推進し、市場環境の変化にも柔軟に対応できる持続可能な経営基盤の構築を目指している。

持続的な成長を支える最大の原動力は「人材」であるとの考えのもと、新卒・中途採用を積極的に推進するとともに、人材育成への投資を継続し、将来の経営を担うリーダーや幹部人材の育成にも注力していく。また、社員一人ひとりが挑戦し続けられる企業文化を醸成することで、組織力の向上と企業価値の向上を図る方針である。

さらに、将来的な株式上場も視野に入れながら、「三方良し」の理念のもと、顧客、仲介業者、施工業者、地域社会および従業員など、すべてのステークホルダーとともに成長する企業を目指している。規模の拡大のみならず、品質、信頼および社会への貢献を通じて、日本一の買取再販会社、そして全国規模の総合不動産・建設会社として持続的な企業価値の向上を実現し、100年先も社会から必要とされる企業を目指していく。

■ 競争優位性

同社は、「住まいづくりを通じて、お客様の暮らしをより豊かにすること」を経営理念に掲げ、中古住宅の買取・リノベーション・販売事業を通じて、住宅ストックの有効活用と快適な住環境の提供に取り組んでいる。創業以来、「家族団らんを促進する住宅づくり」をはじめとする独自の強みを磨き上げることで、付加価値の高い住宅の提供を実現している。



三条工務店だからこそ創造できる

「家族団らんを促進する住宅」
「唯一無二のオリジナルなデザイナーズ住宅」
「新しい生命を吹き込んだ、未来に引継げる住宅」



① 家族団らんを促進する住宅づくり

同社は、「住まいづくりを通じて、お客様の暮らしをより豊かにすること」を経営理念に掲げ、「家族団らんを促進する住宅づくり」を事業の根幹としている。中古住宅のリノベーションにおいては、「広々としたLDK」「明るく開放感のある空間」「印象的な玄関まわり」「開放感のある外構計画」をコンセプトとした独自の住空間を提案しており、デザインだけでなく、家族が自然と集い、快適に暮らせる機能性を重視した住宅づくりを実践している。こうした取組は、「家族団らんを促進する間取りを特徴とする中古リフォーム住宅」の提供として評価され、2018年4月には大阪府より経営革新計画承認企業の認定を受けている。住宅の見た目を刷新するだけでなく、暮らし方そのものに新たな価値を提供する住まいづくりは、同社を特徴付ける重要な強みとなっている。



資料出所) 三条工務店より提供

② デザイン力・企画力

住宅の価値は、築年数だけで決まるものではなく、企画・設計によって大きく向上させることができる。同社では専属デザイナーが物件ごとの立地条件や建物特性、周辺環境を十分に分析したうえで、現代のライフスタイルや多様化する住宅ニーズに対応したリノベーションプランを企画している。

設計にあたっては、採光・通風・生活動線・収納計画など、日常生活における快適性を重視するとともに、住宅の構造や空間を最大限に活かし、既存住宅ならではの魅力を引き出している。また、家族構成やライフステージの変化にも柔軟に対応できる間取りを採用することで、長期にわたり快適に暮らせる住環境を実現している。

さらに、建築企画会社として培った企画力を活かし、市場ニーズやデザイントレンドを的確に取り入れることで、既存住宅に新たな付加価値を創出している。単なるリフォームではなく、「住みたい」と

思われる商品へ再生する企画力は、住宅の市場価値や資産価値の向上にもつながっており、同社の高い競争力を支えている。

③ 高品質なリノベーション技術

同社のもう一つの強みは、多様な中古住宅を再生できる高い建築技術と豊富な施工実績である。長年にわたり培ってきたノウハウと、経験豊富な技術者・協力会社とのネットワークを活かし、老朽化した住宅や空き家、狭小地、連棟住宅、再建築が難しい物件など、一般的には取扱いが難しい住宅についても積極的に買い取り、リノベーションを実施している。年間 1,000 件を超える施工実績を通じて蓄積された技術力により、多様な物件に対応できる体制を構築している。施工前には建物の構造や設備の状態を詳細に調査・診断し、それぞれの住宅に最適な改修計画を立案することで、安全性、耐久性、快適性を確保するとともに、住宅性能の向上を図っている。

単なる内装リフォームにとどまらず、住宅本来の価値を引き出し、長く安心して住み続けられる住宅へ再生できることは、同社の大きな競争優位性となっている。

④ 住宅ストックの再生による価値創造

人口減少や少子高齢化を背景に、新築住宅中心の社会から既存住宅を有効活用する社会への転換が求められるなか、同社は中古住宅の再生を通じて住宅ストックの循環利用を推進している。

老朽化した住宅や空き家を買取り、現代の住まいに求められる性能やデザインを付加したうえで市場へ再流通させることで、住宅ストックの有効活用を図るとともに、空き家問題の解決や地域住環境の改善にも貢献している。住宅を「壊して建て替える」のではなく、「価値ある社会資産として次世代へ受け継ぐ」という考え方は、同社の事業モデルを特徴付ける重要な理念である。

また、既存住宅を活用することは、新築住宅建設に伴う建設資材の使用量や建設廃棄物の発生を抑制するとともに、建築時の CO₂排出量削減にも寄与する。年間約 1,300 件に及ぶ住宅の買取実績を背景に、住宅ストックの循環利用を推進する同社の事業は、循環型社会および脱炭素社会の実現にも資する持続可能なビジネスモデルとなっている。

⑤ 顧客に寄り添う対応力

住宅の購入・売却は、顧客の人生における重要な意思決定である。そのため同社では、物件の提案だけでなく、顧客一人ひとりのライフスタイルや家族構成、将来設計、資金計画などを丁寧にヒアリングしたうえで、最適な住まいを提案している。

不動産の専門知識を有する担当者が、購入・売却相談から契約、住宅ローン、引渡しまで一貫してサポートするとともに、迅速かつ誠実な対応を徹底している。また、密なコミュニケーションを通じて信頼関係を構築し、不動産取引に伴う不安や疑問の解消に努めることで、高い顧客満足度を実現してい

る。地域密着型企业として長年事業を展開してきた経験や実績は、多くの紹介案件やリピーターの獲得にもつながっており、同社の安定した事業基盤を支える重要な要素となっている。

⑥ 充実したアフターサポート

住宅は引渡し後も長期間利用される資産であり、安心して住み続けられる環境を提供することが住宅事業者の重要な責務である。同社では、住宅の引渡しを事業の終点ではなく、顧客との長期的な信頼関係の始まりと位置付け、充実したアフターサポート体制を整備している。

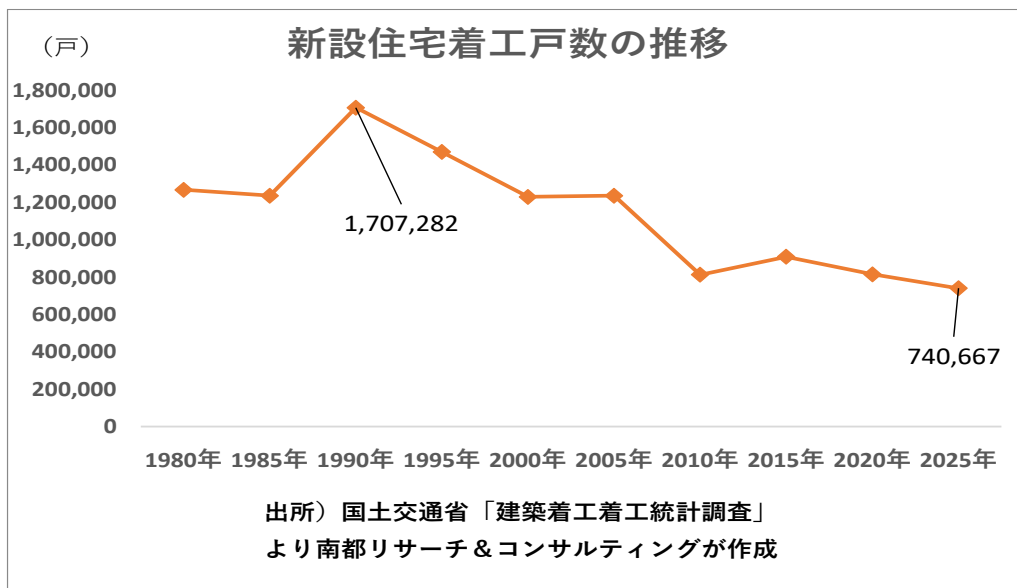
住宅設備や建物に不具合が発生した場合には、迅速な点検・修繕対応を実施し、顧客が安心して快適な暮らしを継続できるよう支援している。また、引渡し後に寄せられる意見や要望を品質改善や商品開発へ反映することで、住宅品質やサービス水準の継続的な向上にも取り組んでいる。住宅を販売して終わりではなく、その後の暮らしまで見据えて継続的に寄り添う姿勢は、顧客との長期的な信頼関係を構築するとともに、企業ブランド価値や顧客ロイヤルティの向上にもつながる重要な競争優位性となっている。

■ 業界動向

●国内住宅市場の動向

国内住宅市場は、人口減少や少子高齢化、世帯構成の変化などの社会構造の変化を背景に、大きな転換期を迎えている。これまで住宅市場を牽引してきた新築住宅需要は縮小傾向にあり、新設住宅着工戸数は1990年の約171万戸をピークに減少を続け、2025年には約74万戸まで減少している。住宅ストックが充足しつつあることに加え、人口減少による住宅需要の縮小を背景として、新築住宅市場は成熟段階へ移行している。一方で、建築資材価格やエネルギー価格の高騰、建設業界における人手不足を背景とした人件費の上昇などにより、新築住宅価格は上昇基調が続いている。さらに、金融政策の正常化に伴う住宅ローン金利の上昇も住宅取得コストを押し上げており、住宅購入者の価格志向は一層高まっている。このような環境のもと、新築住宅に代わる選択肢として、中古住宅市場への注目が高まっている。

また、近年では、単に住宅を所有するという考え方から、自らのライフスタイルや価値観に合わせて住宅を選択・改修するというニーズが広がっている。中古住宅を購入し、リフォーム・リノベーションによって住宅性能や居住性を向上させる住まい方も一般化しつつあり、既存住宅市場は住宅市場における重要な役割を担うようになっている。こうした動向を受け、国においても「新築中心」から「良質な住宅ストックを長期にわたり活用する社会」への転換を住宅政策の基本方針として掲げている。既存住宅の流通促進や住宅性能の向上、省エネルギー化、長寿命化に向けた各種制度や補助施策が拡充されており、既存住宅市場を取り巻く事業環境は今後も良好に推移することが期待される。



●空家問題への対応とリフォーム・リノベーション市場の拡大

住宅ストックの増加に伴い、空家問題は我が国が抱える重要な社会課題の一つとなっている。総務省「住宅・土地統計調査」によれば、全国の空家数は1998年の約576万戸から2023年には約900万戸まで増加しており、人口減少や少子高齢化の進展、相続を契機とした住宅の未利用化などを背景に、今後も空家数の増加が見込まれている。住宅総数が世帯数を上回る状況が続くなか、既存住宅をいかに有効活用するかが、我が国の住宅政策における重要な課題となっている。

管理が行き届かない空家は、防災・防犯上の危険性に加え、景観や衛生環境の悪化、不法投棄や害虫・害獣の発生、地域コミュニティの衰退など、多方面にわたり地域社会へ影響を及ぼす。このため、国や自治体では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正をはじめ、管理不全空家への対応や空家の流通・利活用を促進する各種施策を強化している。また、空家バンク制度の整備や民間事業者との連携などを通じ、空家を地域資源として有効活用する取組が全国各地で進められている。

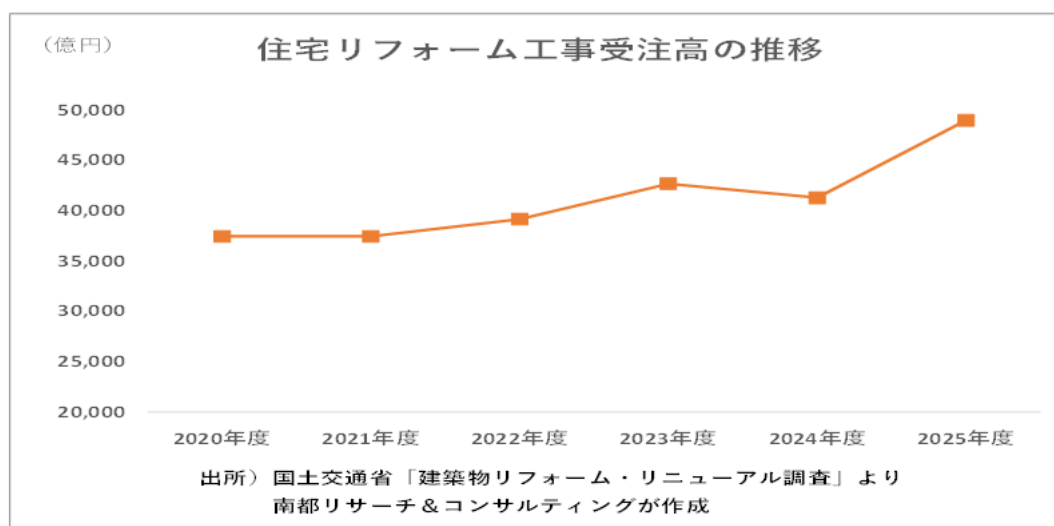
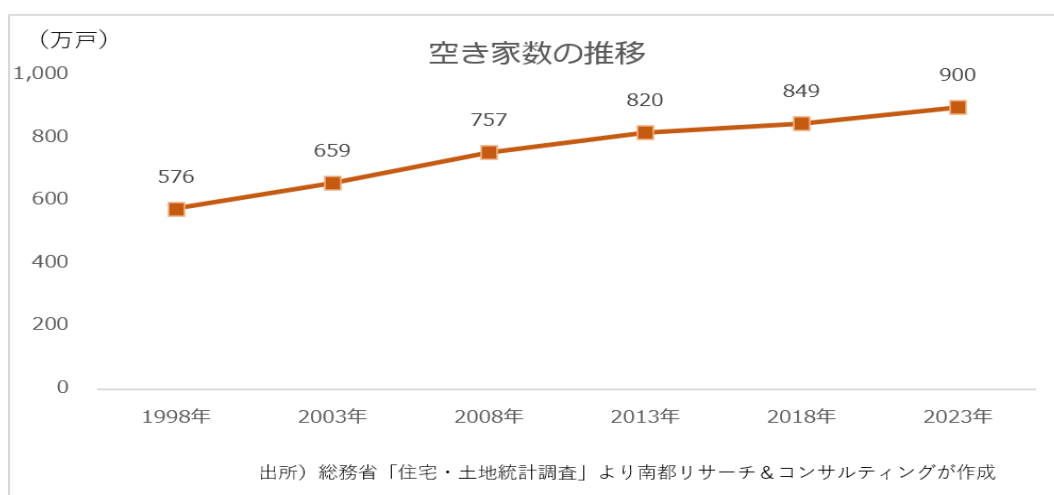
一方で、空家や既存住宅は、適切なリフォーム・リノベーションを実施することで、安全性や快適性、省エネルギー性能、耐震性能などを向上させ、新たな価値を持つ住宅として再生することが可能である。既存住宅を有効活用することは、住宅ストックの質の向上に加え、新築住宅への建替えに伴う資源消費や建設廃棄物の発生抑制等にも寄与することから、循環型社会および脱炭素社会の実現に向けた重要な取組としても注目されている。

こうした社会的要請や政策的な後押しを背景に、住宅リフォーム・リノベーション市場は着実な成長を続けている。住宅リフォーム工事受注高は近年増加傾向にあり、住宅の長寿命化や省エネルギー性能の向上、耐震性能の強化、バリアフリー化など、多様化・高度化する住宅ニーズを背景として市場は拡

大している。また、住宅省エネキャンペーンをはじめとする各種補助制度や既存住宅流通促進施策も市場拡大を後押ししており、「中古住宅を購入し、自らのライフスタイルに合わせてリノベーションを行う」という住まい方も広く浸透しつつある。

このような市場環境のもと、同社は中古住宅の買取・リノベーション・販売を中核事業として展開しており、空き家や老朽化した住宅へ新たな価値を付加し、市場へ再流通させることで、住宅ストックの有効活用や地域住環境の改善に貢献している。また、既存住宅の再生を通じて、住宅の長寿命化や資源循環の促進、新築住宅建設に伴う環境負荷の低減にも寄与しており、社会課題の解決と環境負荷低減を両立する事業モデルを構築している。

今後、新築住宅市場の縮小が見込まれる一方で、既存住宅の流通促進やリフォーム・リノベーション需要、空き家の利活用ニーズは一層高まることが予想される。このような市場環境は、同社が展開する中古住宅の買取・再販およびリノベーション事業と高い親和性を有しており、良質な住宅ストックの形成や地域活性化に貢献するとともに、持続可能な社会の実現と企業の持続的な成長を両立する重要な事業機会になるものと考えられる。



3. 包括的分析およびインパクトの特定

■ UNEP FI の定めたインパクト評価ツールにより確認したインパクト一覧

PIF 原則およびモデル・フレームワークに基づき、南都リサーチ&コンサルティング株式会社が所定のインパクト評価の手続きを実施した。

まず、UNEP FI の定めたインパクト評価ツールを用い、ポジティブインパクトおよびネガティブインパクトを判定したものが以下となる。

なお、三条工務店の業種は、国際標準産業分類に基づき「6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業」と判断した。

国際産業標準分類（UNEP FIコード）		6810	
対象事業		所有または賃貸物件を伴う不動産業	
インパクトエリア	インパクトエリア・トピック	ポジティブ	ネガティブ
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	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	水	－	－
	食料	－	－
	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	－	－
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	－	－
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	－	

■ 三条工務店の個別要因を加味したインパクトの特定

- ・ 「健康および安全性」：同社の事業は健康に資する建物を扱っていないため、ポジティブインパクトを削除する。
- ・ 「住居」：同社は住宅の高額販売や不当な強制退去などを行っていないため、ネガティブインパクトから削除する。
- ・ 「健康と衛生」：同社の事業は病院など医療サービスのアクセスにつながる建物と関連性がないため、ポジティブインパクトを削除する。
- ・ 「移動手段」：同社の事業と関連性が無く、混雑等の原因にならないため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・ 「文化と伝統」：同社の事業は文化財の保存と発展を損なう取組は同社の事業ではないため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・ 「賃金」：同社は同業他社平均より賃金が高くなっており、低収入、従業員間の不当な賃金格差が発生しないよう社内体制も整備されていることから、ネガティブインパクトを削除する。
- ・ 「社会的保護」：同社の事業に該当する業務がないことからポジティブインパクトを削除する。
- ・ 「法の支配」：同社は、コンプライアンス研修等を通じて、法令遵守の徹底および汚職・贈収賄等の腐敗防止に取り組むとともに、不動産の取得・リノベーション・販売に際して関係法令や法令上の制限等を確認し、違法開発の防止に取り組んでいることから、ネガティブインパクトを削除する。
- ・ 「気候の安定性」：同社は、ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の販売を通じて、購入者の住宅使用に伴う CO₂排出量の削減に寄与することから、ポジティブインパクトを追加する。
- ・ 「水域」「土壌」：同社のリノベーション工事は協力会社への外注が主体であり、施工にあたっては関係法令等に則った適切な施工が行われるとともに、同社においても施工状況を確認しており、水質や土壌の汚染が生じる可能性は低いことから、ネガティブインパクトを削除する。
- ・ 「生物種」「生息地」：同社の事業は既存建物の買取・リノベーション・販売が主体であり、新たな土地開発を伴わないほか、資材調達や施工にあたっては関係法令等を遵守し、適切な資材の使用や施工管理に取り組んでいることから、生息地の破壊や動植物の喪失が生じる可能性は低いいため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・ 「資源強度」「廃棄物」：同社は空き家買取やリノベーション事業による資源強度や廃棄物削減の取組があることから、「資源強度」「廃棄物」のポジティブインパクトを追加する。

■ 特定したインパクト一覧

インパクトエリア・トピック	ポジティブ	ネガティブ
健康および安全性		●

住居	●	
教育	●	
雇用	●	
賃金	●	
社会的保護		●
零細・中小企業の繁栄	●	
気候の安定性	●	●
大気		●
資源強度	●	●
廃棄物	●	●

■ インパクトに係る戦略的意図やコミットメント

インパクトと PIF 原則およびモデル・フレームワークにより特定したインパクトの項目の関連は以下になる。

インパクト	特定したインパクトの項目
環境負荷低減に向けた取組	ポジティブインパクト：「住居」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」 ネガティブインパクト：「気候の安定性」「大気」「資源強度」「廃棄物」
働きやすい労働環境の整備	ネガティブインパクト：「健康および安全性」「社会的保護」
取引先との共存共栄	ポジティブインパクト：「零細・中小企業の繁栄」
人的資本への投資	ポジティブインパクト：「教育」「雇用」「賃金」 ネガティブインパクト：「社会的保護」

4.KPI の決定

テーマ	内容	KPI	SDGs
環境負荷低減に向けた取組	- 既存住宅ストックの有効活用を推進するため、空き家の再生、高性能・高品質な省エネ住宅の提供および建設廃棄物の再資源化を通じて、資源循環の促進と環境負荷の低減に取り組む - 社用車については、車両更新のタイミングに合わせて環境性能に優れた車両への切替を進め、事業活動に伴うCO₂排出量の削減に取り組む	- ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅として販売するリノベーション住宅の戸数を 2029 年度に 5 戸とする - 空き家をリノベーションにより再生し販売する住宅戸数を、2029 年度までに 1,512 戸以上とする 2027 年度中にリノベーション工事における建設廃棄物の再資源化率を把握し、2029 年度までに 2026 年度比 20 ポイント以上向上させる 2029 年度までに更新時期を迎える社用車について、原則として環境性能に優れた車両に切り替える	  
働きやすい労働環境の整備	従業員の健康維持・増進を図るとともに、適切な労務管理による長時間労働の抑制や仕事と育児の両立支援を推進することで、安全で働きやすく、多様な人材が能力を最大限発	2029 年度までに、健康診断の結果、再検査・精密検査が必要と判定された従業員の再検査受診率を 100%とする - 従業員一人当たりの月平均時間外労働時間を、2029 年度までに月 10 時間以下とする - 育児休業を希望する従業員の育児休業取得率を、2029 年度までに 100%とする	 

	揮できる職場環境の整備に取り組む		
取引先との共存共栄	取引先や協力会社との連携を強化し、公正・適正な取引を推進することで、持続可能なサプライチェーンの構築に取り組む	2029年度までに「パートナーシップ構築宣言」を公表する	

■ ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容

環境負荷低減に向けた取組

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト、ネガティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ポジティブインパクト：「住居」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」 ネガティブインパクト：「気候の安定性」「大気」「資源強度」「廃棄物」
影響を与える SDGs の目標	  
内容・対応方針	- 既存住宅ストックの有効活用を推進するため、空き家の再生、高性能・高品質な省エネ住宅の提供および建設廃棄物の再資源化を通じて、資源循環の促進と環境負荷の低減に取り組む - 社用車については、車両更新のタイミングに合わせて環境性能に優れた車両への切替を進め、事業活動に伴う CO₂排出量の削減に取り組む
毎年モニタリングする目標と KPI	- ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅として販売するリノベーション住宅の戸数を 2029 年度に 5 戸とする - 空き家をリノベーションにより再生し販売する住宅戸数を、2029 年度までに 1,512 戸以上とする 2027 年度中にリノベーション工事における建設廃棄物の再資源化率を把握し、2029 年度までに 2026 年度比 20 ポイント以上向上させる

- ・ 2029 年度までに更新時期を迎える社用車について、原則として環境性能に優れた車両に切り替える

同社は、中古住宅の買取再販事業を通じて、既存住宅ストックの有効活用による循環型社会の実現に貢献している。今後は、更なる環境負荷低減に向け、リノベーション工事において断熱性能および省エネルギー性能の向上をより一層推進するため、高断熱窓、高性能断熱材、高効率給湯器、省エネ設備等の導入を積極的に進めるほか、設計段階から住宅性能を意識したプランニングを強化することで、ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅として販売するリノベーション住宅の拡大を図る。また、専属デザイナーによる企画・設計力や施工品質を活かし、省エネ性能と快適性を両立した付加価値の高い住宅の供給を推進するとともに、住宅の長寿命化を図ることで、ライフサイクル全体を通じた環境負荷の低減に取り組む。

さらに、空き家の増加が社会課題となる中、仲介会社等とのネットワークを活用した物件情報の収集を強化するとともに、空き家の積極的な取得・再生を推進する。地域特性や住宅ニーズを踏まえたリノベーションを実施し、市場へ再流通させることで、空き家の有効活用、既存住宅ストックの活性化および地域の住環境の維持・向上に貢献していく。

加えて、建設廃棄物については、2027 年度中にリノベーション工事における建設廃棄物の再資源化率を把握する体制を構築し、工事ごとの排出量および再資源化状況を継続的に管理する。併せて、施工会社や廃棄物処理事業者との連携強化、建設廃棄物の適切な分別およびリサイクルの徹底、既存建材の再利用や施工方法の見直し等を推進することで、建設廃棄物の再資源化率向上および資源利用の効率化を図り、資源循環型社会の形成および環境負荷の低減に貢献していく。

また、自社の事業活動に伴う環境負荷の低減に向け、社用車から排出される CO₂の削減にも取り組んでいく。現在、社用車 39 台のうち 4 台にハイブリッド車を導入している。2029 年度までに 5～10 台程度の社用車の追加・更新を予定しており、車両の更新時にはハイブリッド車等の環境性能に優れた車両への切替を検討することで、CO₂排出量の抑制を図っていく。

<各項目の実績値>

	2023 年度	2024 年度	2025 年度
ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅として販売したリノベーション住宅の戸数	0 戸	0 戸	0 戸
空き家をリノベーションにより再生し、販売した戸数	291 戸	367 戸	511 戸

働きやすい労働環境の整備

項目	内容
インパクトの種類	ネガティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ネガティブインパクト：「健康および安全性」「社会的保護」
影響を与える SDGs の目標	 
内容・対応方針	従業員の健康維持・増進を図るとともに、適切な労務管理による長時間労働の抑制や仕事と育児の両立支援を推進することで、安全で働きやすく、多様な人材が能力を最大限発揮できる職場環境の整備に取り組む
毎年モニタリングする目標と KPI	2029 年度までに、健康診断の結果、再検査・精密検査が必要と判定された従業員の再検査受診率を 100%とする - 従業員一人当たりの月平均時間外労働時間を、2029 年度までに月 10 時間以下とする - 育児休業を希望する従業員の育児休業取得率を、2029 年度までに 100%とする

同社は、従業員一人ひとりが心身ともに健康で安心して働き続けられる職場環境の実現を重要な経営課題と位置付けている。今後は、定期健康診断後の再検査・精密検査の受診勧奨を徹底するとともに、対象者への個別フォローを行い、再検査・精密検査の受診実績を継続的に把握・管理することで、健康リスクの早期発見・早期対応を推進し、従業員の健康維持・増進に取り組んでいく。また、長時間労働の抑制に向けて、業務プロセスの見直しや DX・IT ツールの活用による業務効率化、適正な人員配置および労務管理の強化を推進するとともに、管理職による勤務時間の継続的なモニタリングを実施することで、時間外労働時間の削減およびワークライフバランスの向上を図っていく。

さらに、多様な人材がライフステージに応じて安心して働き続けられる環境を整備するため、育児休業制度の周知や利用しやすい職場風土の醸成、復職後の柔軟な働き方への支援を推進することで、希望する従業員が安心して育児休業を取得できる環境づくりに取り組んでいく。他方で、同社は若手社員を中心とした組織であり、直近 3 年間は育児休業制度の対象となる従業員がいなかったことから、育児休業取得率は 0%で推移している。今後、対象者が発生した際には、希望する従業員が安心して育児休業を取得できる環境を整備し、取得率 100%を目指す。

なお、有給休暇取得状況および重大な労働災害発生状況を継続的に把握・管理するとともに、労働基準法をはじめとする労働関係法令を遵守し、有給休暇についても法令に基づく取得を徹底するなど、適正な労務管理および安全で働きやすい職場環境の維持に努めている。

<各項目の実績値>

	2023 年度	2024 年度	2025 年度
健康診断受診状況	100%	100%	100%
平均残業時間（月）	26 時間	22 時間	14 時間
育児休暇取得率	該当者なし	該当者なし	該当者なし

取引先との共存共栄

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ポジティブインパクト：「零細・中小企業の繁栄」
影響を与える SDGs の目標	
内容・対応方針	取引先や協力会社との連携を強化し、公正・適正な取引を推進することで、持続可能なサプライチェーンの構築に取り組む
毎年モニタリングする目標と KPI	2029 年度までに「パートナーシップ構築宣言」を公表する

同社は、高品質な住宅を安定的に供給し、持続的な成長を実現するためには、取引先や協力会社との長期的な信頼関係の構築が不可欠であると認識している。このため、施工会社、建材・住宅設備の仕入先、不動産仲介会社など、サプライチェーンを構成する取引先との連携を一層強化するとともに、公正かつ適正な取引を推進し、相互の成長と企業価値の向上を目指していく。

今後、事業エリアの拡大に伴い取引先・協力会社の増加も見込まれることから、新たな地域を含めた取引先・協力会社との連携や取引方針を整理した上で、2029 年度までに「パートナーシップ構築宣言」を公表し、その理念に基づき、取引先との共存共栄を基本方針として、価格転嫁に関する誠実な協議や適正な取引条件の確保に努めるほか、一方的なコスト負担の押し付けを防止するなど、取引先との公平・公正な取引関係の構築を推進する。また、定期的な情報共有や意見交換を通じて、住宅市場の動向や顧客ニーズ、品質管理、安全管理およびコンプライアンスに関する情報を共有し、サプライチェーン全体の品質向上およびリスク管理の高度化に取り組んでいく。

さらに、地域に根差した施工会社や協力会社との連携を強化し、それぞれが有する技術力や専門性を最

大限に活用することで、高品質なリノベーション住宅の安定供給および施工品質の向上を図るとともに、サプライチェーン全体の生産性向上や競争力強化を推進する。これらの取組を通じて、取引先との持続的な共存共栄を実現するとともに、強靱で持続可能なサプライチェーンの構築および地域経済の持続的な発展に貢献していく方針である。

その他、同社がインパクトとして特定した項目の中で KPI として目標を設定しなかったものについて以下にその取組内容を要約する。

人的資本への投資

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト、ネガティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ポジティブインパクト：「教育」「雇用」「賃金」 ネガティブインパクト：「社会的保護」
影響を与える SDGs の目標	 

同社では、人材を持続的な成長を支える最も重要な経営資源と位置付け、優秀な人材の確保・育成・定着に向けた人的資本への投資を積極的に推進している。今後の事業エリアの拡大に伴い、更なる人員の確保が必要となることから、継続的な採用活動等を通じて雇用機会の創出に取り組んでいく。採用面では、業界内でも競争力のある初任給を設定し、人材獲得競争が激化する中においても優秀な新卒・中途人材の確保に取り組んでいる。また、成果や能力を適正に評価し、社員の成長を促す仕組みとして 4 か月ごとの昇格制度を導入しており、昇格に応じた昇給を実施することで、若手社員であっても実力次第で早期にキャリアアップを目指せる環境を整備している。

加えて、宅地建物取引士には月額 4 万円を支給するなど、各種資格に対する資格手当制度を設け、従業員の資格取得や専門知識・技術の向上を積極的に支援している。こうした制度は、従業員の自己研鑽を促すだけでなく、顧客へ提供するサービス品質や専門性の向上にも寄与している。今後も資格取得支援制度や資格手当制度を継続・充実させるとともに、計画的な人材育成を推進することで、2029 年度までに宅地建物取引士 74 名、一級建築士 1 名、二級建築士 6 名の資格保有者数の確保を目指し、専門性の高い人材の育成および組織力の強化に取り組んでいく。

福利厚生面では、住宅手当や家賃補助などの各種制度を整備し、従業員が安心して長期的に働くことができる職場環境の構築を推進している。また、成果・実力主義に基づく人事評価制度を採用することで、年齢や勤続年数にとらわれることなく、成果や能力に応じた公平・公正な評価と処遇を実現している。こうした取組を通じて、従業員一人ひとりのモチベーション向上やエンゲージメントの向上を図るとともに、人材の確保・定着および組織力の強化につなげ、持続的な企業価値の向上を目指している。

<各資格取得者数の推移（人）>

	2023 年度	2024 年度	2025 年度
宅地建物取引士	27	28	44
一級建築士	0	0	0
二級建築士	2	2	3

5. インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲

三条工務店の事業活動は、SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲットに以下のように関連している。

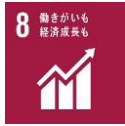
環境負荷低減に向けた取組

SDGs の 17 目標	ターゲット	内容
	7.3	2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
	11.1	2030 年までに、全ての人々の、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。
	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。
	12.5	2030 年までに、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。

期待されるターゲットの影響：既存住宅ストックの有効活用および住宅の省エネルギー性能向上並びに建設廃棄物の再資源化を推進することで、資源循環の促進、環境負荷の低減および持続可能なまちづくりの実現に寄与する。

働きやすい労働環境の整備

SDGs の 17 目標	ターゲット	内容
--------------	-------	----

	3.4	2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
	8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。
	8.8	移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。

期待されるターゲットの影響：従業員の健康維持・増進および働きやすい職場環境の整備を通じて、従業員のウェルビーイングおよび労働生産性の向上に寄与する。

取引先との共存共栄

SDGs の 17 目標	ターゲット	内容
	8.3	生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。

期待されるターゲットの影響：取引先や協力会社との公正かつ適正な取引および連携強化を通じて、持続可能なサプライチェーンの構築、中小企業の持続的な成長および地域経済の発展に寄与する。

人的資本への投資

SDGs の 17 目標	ターゲット	内容
	4.4	2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。
	8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。

	8.8	移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
---	-----	--

期待されるターゲットの影響：人材への積極的な投資を通じて、従業員の専門知識・技術力の向上、処遇改善および働きがいの向上を図るとともに、持続的な企業価値の向上および地域社会を支える人材の育成に寄与する。

6. サステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、三条工務店では、代表取締役社長 岩崎良氏を最高責任者とし、事業活動とインパクトレーダー、SDGs との関連性、KPI の設定について検討を重ね、取り組み内容の抽出を行っている。本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、社員一人一人が目標達成に向けて取り組み、社会的な課題の解決への貢献とともに持続的な経営の実現を目指していく。各 KPI は SDGs 実行委員会が統括し達成度合いをモニタリングしていく。

同社では下記推進体制の構築により、健康経営や環境問題に積極的に取り組み、国内をリードしていく企業を目指す。バリューチェーンの観点では、環境汚染や人権問題等に配慮された調達・製造・販売・使用・処分を行うことが責務であるとの認識のもと、環境・健康配慮を徹底した事業展開を実施していく。

三条工務店の最高責任者	代表取締役社長 岩崎 良信
三条工務店のモニタリング担当者	取締役 人事部／経営企画部 部長 浦上 壮太郎

7. 南都銀行によるモニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、南都銀行と三条工務店の担当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。

具体的には決算が 12 月のため、3 月に関連する資料を南都銀行が受領し、モニタリングとなる指標についてフィードバック等のやりとりを行う。なお、2029 年度を目標年度とする KPI については、融資期間終了後となる 2030 年 3 月頃に 2029 年 12 月期の実績を確認し、最終的な達成状況を確認する。南都銀行は、KPI 達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは南都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。

モニタリング方法	対面、Web 会議等、モニタリング方法の指定はない 定例訪問などを通じて情報交換を行う
モニタリングの実施時期、頻度	毎年 3 月に、年 1 回程度実施する

モニタリングした結果の
フィードバック方法

KPI 等の指標の進捗状況を確認する
必要に応じて KPI 達成のために必要なノウハウの提供、外部
資源とのマッチングを検討するなど、KPI 達成をサポートする

本評価書に関する重要な説明

- 1.本評価書は、南都リサーチ&コンサルティング株式会社が、南都銀行から委託を受けて実施したもので、南都リサーチ&コンサルティング株式会社が南都銀行に対して提出するものです。
- 2.南都リサーチ&コンサルティング株式会社は、依頼者である南都銀行および南都銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する三条工務店から供与された情報と、南都リサーチ&コンサルティング株式会社が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。
- 3.本評価を実施するに当たっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」および「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」に整合させながら実施しています。なお株式会社日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

南都リサーチ&コンサルティング株式会社

マネージャー 酒井 陽介

〒630-8677

奈良市大宮町四丁目 297 番地の 2

TEL:0742-93-3102 FAX:0742-93-3103

第三者意見書

2026 年 9 月 30 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社三条工務店に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社南都銀行

評価者：南都リサーチ & コンサルティング株式会社

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」と整合的である。

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社南都銀行（「南都銀行」）が株式会社三条工務店（「三条工務店」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、南都リサーチ&コンサルティング株式会社（「南都リサーチ&コンサルティング」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」と整合的であることを確認した。

PIF とは、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。南都銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、南都リサーチ&コンサルティングと共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、南都銀行及び南都リサーチ&コンサルティングにそれを提示している。なお、南都銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえでポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクトエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
- ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

南都銀行及び南都リサーチ&コンサルティングは、本ファイナンスを通じ、三条工務店の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、三条工務店がポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

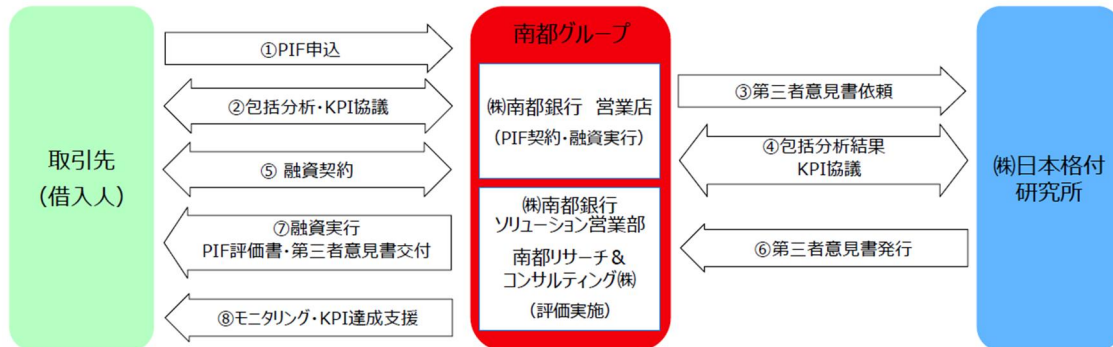
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、南都銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

¹ 令和 3 年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

(1) 南都銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：南都銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、南都銀行では社内規程を整備している。

(3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、南都銀行からの委託を受けて、南都リサーチ&コンサルティングが分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

ポジティブ・インパクト金融原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・借入人による資金調達後のインパクトレポート

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て南都リサーチ&コンサルティングが作成した評価書を通して南都銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、南都リサーチ&コンサルティングが、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人である三条工務店から貸付人である南都銀行及び評価者である南都リサーチ&コンサルティングに対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」と整合的である。



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

葛 友樹

葛 友樹



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置された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」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかる行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると默示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) 外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体、米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル