

2024年7月31日

各位

株式会社北洋銀行

## 株式会社ジェクトワン様と 「ポジティブインパクトファイナンス」の契約を締結しました

株式会社北洋銀行（取締役頭取 津山 博恒）は、株式会社ジェクトワン様（東京都渋谷区、代表取締役 大河 幹男様）と「ポジティブインパクトファイナンス」（以下、本ファイナンス）の契約を締結しました。

本ファイナンスは、企業活動が環境・社会・経済にもたらすインパクトを包括的に分析・評価し、ネガティブインパクトの緩和とポジティブインパクトの拡大について目標を設定し、その実現に向けた継続的な対話や支援を重視することでSDGs達成に貢献していく金融手法です。当行は、国連環境計画金融イニシアチブが提唱するポジティブインパクト金融原則に基づき、「ポジティブインパクトファイナンス評価書」を発行し、株式会社格付投資情報センター様から第三者評価として「セカンドオピニオン」を取得しています。

本件では、コア・インパクトを「不動産開発を通じた地域の魅力向上」と特定し、不動産開発を通じた空き家問題の解決などにより、地域の魅力を最大化、地域経済の活性化等に取り組み、環境・社会・経済へ好影響を与えている点などを評価させていただいています。

当行は、今後もほくようサステナブルファイナンス等を通じて環境・社会課題の解決を図るお客さまやプロジェクトを積極的に支援し、脱炭素社会の実現やSDGsの達成に貢献してまいります。

※「ポジティブインパクトファイナンス評価書」および「セカンドオピニオン」は別紙をご参照ください。

### 記

#### 【株式会社ジェクトワン様の概要】

所在地	東京都渋谷区渋谷2丁目12番19号 東建インターナショナルビル本館1F
代表者	大河 幹男様
設立	2009年1月
業種	不動産開発業

#### 本ファイナンスの概要

実行日	2024年7月31日
金額	2億円
期間	6年
資金使途	運転資金

#### 【契約記念の様子】



左:株式会社ジェクトワン  
代表取締役 大河 幹男 様

右:北洋銀行  
執行役員副本店長 田中 元彦

以上



北洋銀行グループは、2018年12月「北洋SDGs宣言」を表明し、地域の持続的成長支援と社会的課題の解決に取り組んでおります。なお、SDGsに関連するプレスリリースには、該当するSDGsのアイコンを明示しております。  
【SDGs】2015年の国連サミットで採択された、持続可能な世界を実現するための2030年までの国際目標。17のゴールと169のターゲットで構成される。

株式会社ジェクトワン  
ポジティブインパクトファイナンス評価書

発行日：2024年7月31日



北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズは、株式会社ジェクトワン（以下、「ジェクトワン」）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/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、北洋銀行が独自に開発した評価体系に基づいている。

---

## 目次

<b>1. 企業概要</b> .....	<b>3</b>
(1) 企業概要 .....	3
(2) MISSION・VISION・VALUE .....	4
(3) 事業概要 .....	5
(4) サステナビリティ方針と活動 .....	10
<b>2. インパクトの特定</b> .....	<b>15</b>
(1) バリューチェーン分析 .....	15
(2) インパクトレーダーによるマッピング .....	15
(3) インパクトニーズの確認 .....	17
(4) 当行が認識する社会課題との整合性 .....	22
<b>3. インパクトの評価</b> .....	<b>23</b>
<b>4. インパクトのモニタリング</b> .....	<b>24</b>
<b>5. 情報開示</b> .....	<b>24</b>

## 1. 企業概要

### (1) 企業概要

ジェクトワンは、東京都渋谷区に本社を置く総合不動産開発事業会社である。

主な事業内容として、住宅、オフィス、商業ビル、ホテルなどの新規開発事業やリノベーション事業、空き家事業(アキサポ)、賃貸管理事業を展開している。

企 業 名	株式会社ジェクトワン
本 社 所 在 地	東京都渋谷区渋谷二丁目 12 番 19 号 東建インターナショナルビル本館 1F
代 表 者 名	代表取締役 大河 幹男
設 立	2009 年 1 月 28 日
従 業 員	101 名 (2024 年 3 月 31 日時点)
資 本 金	1 億円 (2024 年 3 月 31 日現在)
売 上 高	205 億円 (2024 年 3 月期)
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合不動産開発事業(住宅、オフィスビル、商業ビル、ホテルなど)</li> <li>・リノベーション事業</li> <li>・空き家事業 (アキサポ)</li> <li>・賃貸管理事業</li> </ul>
支 店	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜支店 神奈川県横浜市西区北幸一丁目 4 番 1 号 横浜天理ビル 9F</li> <li>・大阪支店 大阪府大阪市中央区平野町三丁目 1 番 6 号 BizMiiX Yodoyabashi503 号室</li> <li>・札幌支店 北海道札幌市中央区北二条東三丁目 2 番 9 号 N2Fujii2 階 002B 号室</li> </ul>
関 連 会 社	株式会社ジェイキッズナーサリー(保育園の運営)
沿 革	<p>2009 年 1 月 渋谷区道玄坂にて会社設立 (資本金 500 万円)</p> <p>2009 年 4 月 宅地建物取引業者免許を取得</p> <p>2009 年 6 月 売買仲介事業を開始</p> <p>2010 年 2 月 中古区分マンションのリノベーション事業を開始</p> <p>2014 年 11 月 (株)ジェイキッズナーサリー (現、子会社) を設立し、保育園事業に参入</p> <p>2015 年 3 月 太陽光発電事業を開始 (千葉県印西市)</p> <p>2015 年 6 月 戸建て分譲事業を開始 (新宿区中落合)</p> <p>2016 年 6 月 地域コミュニティ事業 (アキサポサービス) を開始</p> <p>2017 年 12 月 (株)ジェクトアセット (子会社) 設立</p> <p>2018 年 8 月 賃貸管理事業を開始</p> <p>2019 年 6 月 東京都産業労働局の「起業家による空き家活用モデル事業」事業者に採択</p> <p>2019 年 12 月 (株)WELLC (子会社) 設立</p> <p>2020 年 1 月 (株)ジェクトコンサルティング (子会社) 設立 一級建築士事務所登録</p> <p>2020 年 3 月 株式会社ジェクトワン&amp;パートナーズ設立し、持株会社に移行</p> <p>2020 年 5 月 賃貸住宅管理業登録</p> <p>2020 年 8 月 マンション管理業登録</p>

2020年 11月	京町家宿泊施設「ANJIN GION SHIRAKAWA」運営開始し旅館業に参入
2021年 3月	東京都住宅政策本部「令和3年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」事業者に採択
2022年 3月	東京都住宅政策本部「令和4年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」事業者に採択
2023年 1月	横浜支店開業
2023年 4月	大阪支店開業
2023年 12月	現在地である東建インターナショナルビル本館1Fに移転
2024年 4月	(株)ジェクトワン&パートナーズ、(株)ジェクトアセット及び(株)ジェクトコンサルティングを吸収合併
2024年 5月	札幌支店開業

## (2)MISSION・VISION・VALUE

ジェクトワンのミッション(MISSION)、ビジョン(VISION)・バリュー(VALUE)は以下の通り。

ミッション「想像を超える『場』をつくり、あたりまえにする。」である。地域にとって、そこにいる人々にとって本当に必要なものを、既成概念にとらわれることなく、不動産に眠る可能性を掘り起こすことで、想像を超える『場』をつくり、地域の魅力を最大化することを使命としている。

ビジョンは「「空き家」を“AKIYA”に変えていく未来創造企業」である。「空き家」の増加が社会課題となる中で、かつての輝きを失った「土地や建物＝“空き家”」を、暮らす人と訪れる人が集い、交流し、多様な魅力を生み、地域を活性化していく「場＝“AKIYA”」に生まれ変わらせることで、新しい時代をリードする未来創造企業を目指している。

バリューは「DO JECTONE」のもと、組織の価値観や価値基準や、社員がどう行動すべきかを定めており、「ジェクト マインド」として浸透を図っている。

### CORPORATE MISSION

想像を超える『場』をつくり、あたりまえにする。

### CORPORATE VISION

「空き家」を“AKIYA”に変えていく未来創造企業

### CORPORATE VALUES

**D**

DEEPEN a beautiful relationship with great appreciation

感謝の気持ちを持ち、それを伝えよう。

**O**

OBTAIN a continuous growth

成長し続けることにプライドを持とう。

**J**

JUDGE yourself, not others

主体性を持ち周りを変えよう。

**E**

EMPATHIZE with others

相手を理解し気遣おう。

**C**

CO-ACT with associates

最良のチームを創ろう。

**T**

THINK out of the box

あたりまえを疑おう。

**O**

ORGANIZE the better way

スピードを意識しよう。

**N**

NAVIGATE the way to happiness

人々を喜びに導こう。

**E**

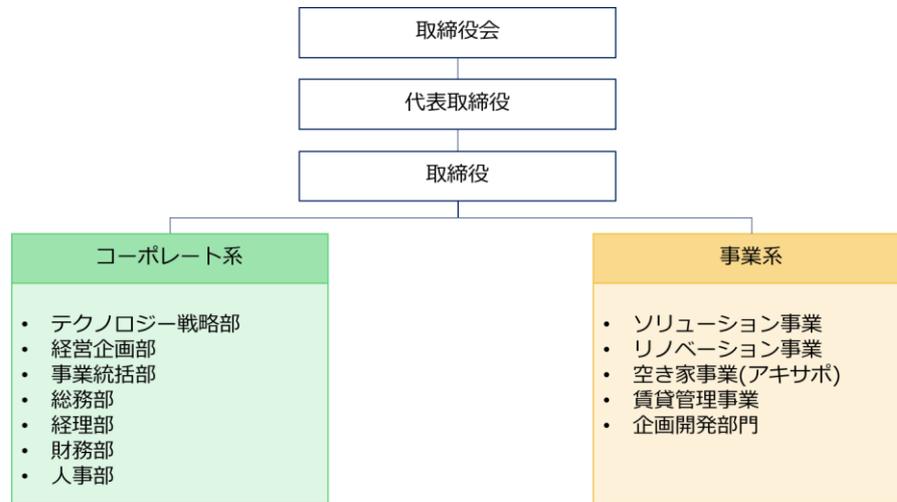
ENJOY your achievement with passion

情熱をもって、成果を出すことを楽しもう。

【出典：ジェクトワンHPより】

### (3)事業概要

#### A. 組織体制



【出典：ジェクトワンHPより】

#### B. 事業セグメント

ジェクトワンの事業は、①ソリューション事業、②リノベーション事業、③空き家事業(アキサボ)、④賃貸管理事業、で構成されている。

##### ① ソリューション事業

総合不動産開発事業（住宅・オフィスビル・商業ビル・ホテルなど）、リノベーション事業、街なか再生事業、不動産コンサルティング事業（市場調査、地権者取りまとめ）など幅広く事業を行っている。ジェクトワンでは、「建物ありき」の発想ではなく、長年その地に住まれてきた方々の気持ちに寄り添いながら、「地域や場所ありき」の発想でその街にマッチする建物を提案している。老朽化が進む木造密集地域の安全性向上、利用価値を見いだせない土地の活性化、地域の未来を考えた土地の有効活用、これらを卓越したプランニングとスピードで提案・実行し、街に新たな笑顔が増えるように取り組んでいる。

##### ■ 開発事例



▲マンション



▲オフィスビル



▲ホテル



▲アパート



【出典：ジェクトワン提供資料より】

## ② リノベーション事業

築年数の経った区分マンションをリノベーションすることで、永く使用できる新たな住空間を創っている。ジェクトワンでは、これまでもリノベーション事業を展開していたが、事業として持続可能性のあるビジネスが求められている時代を迎える中、2021年に新たな部署として確立させ、事業強化を図っている。

### ■リノベーション事例



【出典：ジェクトワン提供資料より】

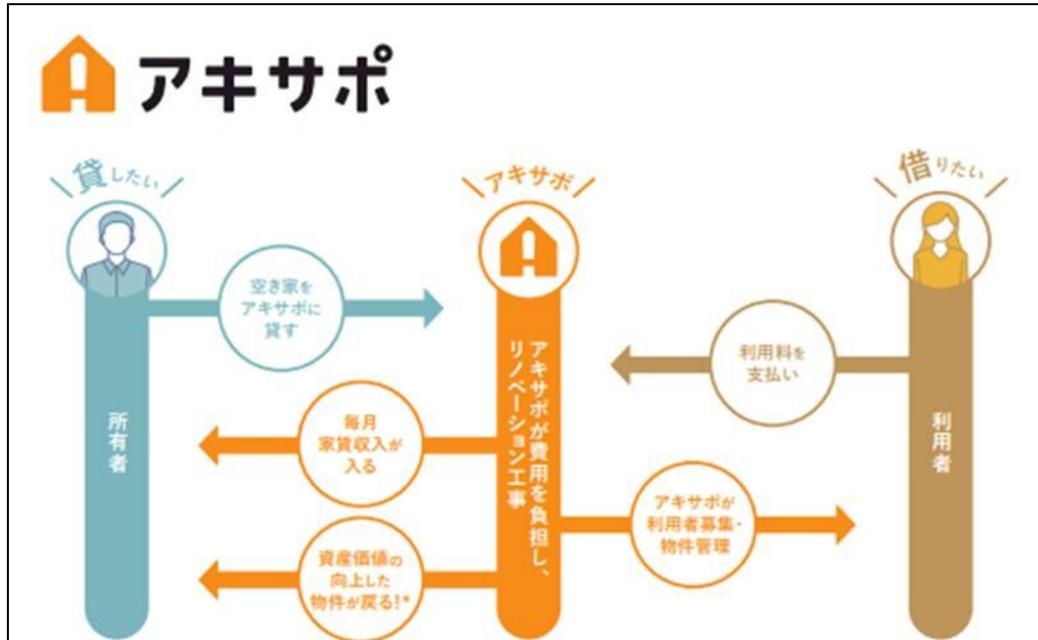
## ③ 空き家事業(アキサポ)

空き家活用をはじめ地域活性化に関わる事業を行っている。

ジェクトワンの空き家事業（アキサポ）は、所有者から空き家を借り受け、所有者の自己負担0円でリノベーション工事後、一定期間、利用者に転貸するサービスとなっているが、物件によっては、ジェクトワンが買い取った後、販売・有効活用を行っている。また、空き家の所有者と買主をつなぐ仲介を行い、空き家活用の幅を広げている。

ジェクトワンでは、空き家の魅力をリノベーションによって最大限引き出したうえで活用し、街全体が活気づくような「拠点」をつくることをコンセプトとしている。一つひとつ立地も状況も異なる空き家を、それぞれの問題点を分析したうえで地域にふさわしい有効活用方法をプランニングのうえ、利用希望者とマッチングしており、「所有者のこれまで住んできた家への想い」と「これから発展する街への想い」を込めて、地域の未来へ想いをつないでいる。

■アキサポの事業モデル



【出典：ジェクトワン提供資料より】

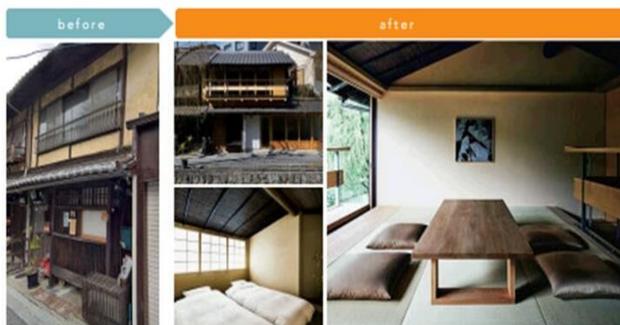
■アキサポの事例

【コマワリキッチン(東京都豊島区)】



商店街通りにある空きビルを利用し、東京都 23 区初の官民連携型シェアキッチンを開業。「トキワ荘」ゆかりの地から、マンガのコマを割るように飲食起業家が場をシェアできる「コマワリキッチン」と名付け、お惣菜や洋菓子・和菓子などの販売を日替わりで出店。

【ANJIN Gion Shirakawa (京都府京都市)】



京都白川の風情を、国内外の多方面に発信するとともに、地域の「空き家対策」および文化・街並みの象徴である京町家の「保存・再生」の 2 つの観点から、1 日 1 組限定のラグジュアリーな宿泊施設へリノベーション。宿泊するゲストに伝統文化の本質を伝え、地域全体の価値向上につなげる。

【ヤナカアパートメント(東京都台東区)】



アパートとして運営していた築 50 年以上の物件を、下町としての歴史を感じられ、住居ニーズが高く、観光客も多い谷根千エリアの特色に合わせ、シェアハウスと飲食店などの店舗、貸しギャラリーを併せた複合型施設へリノベーション。地域に根付く交流拠点として再生した。

【出典：ジェクトワン提供資料より】

④ 賃貸管理事業

不動産所有者の資産価値を高めるため、リーシングや適切な運営管理を行っている。単なる管理だけではなく、不動産に関するあらゆる事業を手掛ける総合不動産として、リフォーム、売買、土地活用から税務・相続の相談をワンストップで支援し、賃貸経営をサポートしている。

■ 賃貸管理業務内容



【出典：ジェクトワン提供資料より】

C. 大切にしている価値

ジェクトワンは街や人々の生活を豊かに「価値ある場」に育てることを信念とし、3つの価値提供を約束している。

① 企画・提案力(PLANNING&SUGGESTION)

創業以来培ってきた「様々な知見」と不動産に限らない「様々な業界から集まったメンバーの専門性」を集結し、土地やエリア・コミュニティのポテンシャルを最大限に引き出すことで、時代を超えて親しみと斬新さを感じられるような不動産の企画・提案を実行する。

② 機動力・総合力(QUICKNESS&TOTAL POWER)

移り変わりの激しい現代において、増え続ける土地やエリア・コミュニティにまつわる高難度な課題に対し、全社一丸となって取り組み、常にPDCAを回すことでスピーディな解決を図っている。

③ 生活者目線(CONSUMER'S PERSPECTIVE)

「デベロッパーという造る側の目線」だけでなく、様々なバックグラウンドをもつ社員一人ひとりの多様な価値観に基づいた「まちに暮らす生活者」という目線で社会や暮らしを見て、土地やエリア・コミュニティにマッチした空間創りを常に実施する。

D. 事業俯瞰図/バリューチェーン

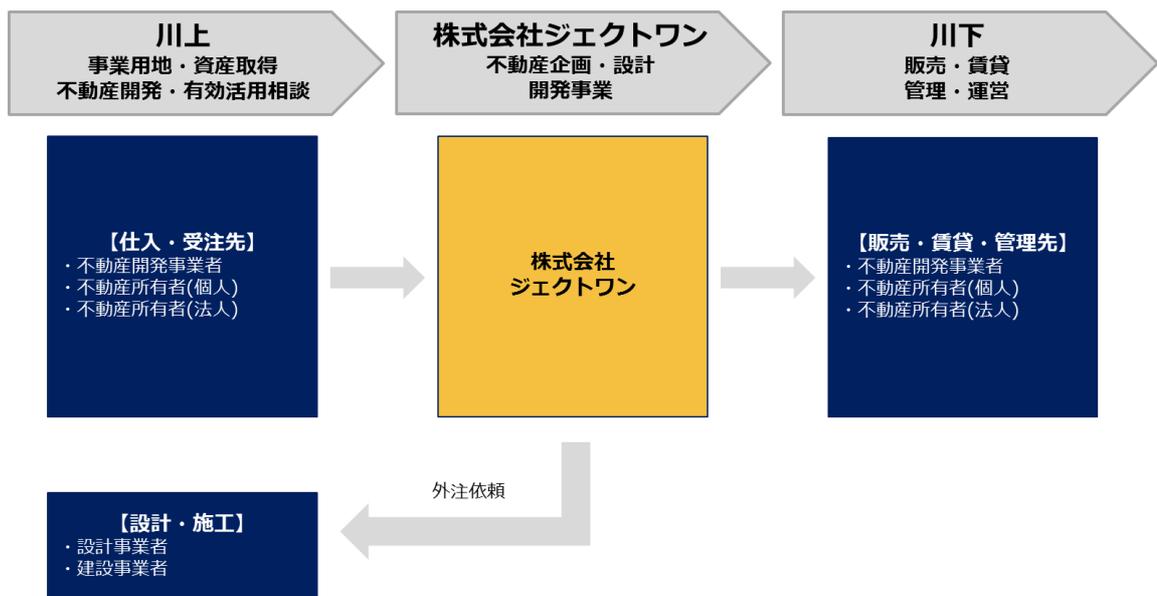
ジェクトワンの事業俯瞰図およびバリューチェーンは、以下の通りである。

不動産開発にあたり、ジェクトワンで販売・賃貸を検討していく物件は不動産所有者からの仕入により事業用地・建物の取得を行う。空き家事業については不動産所有者からの活用相談を受ける。

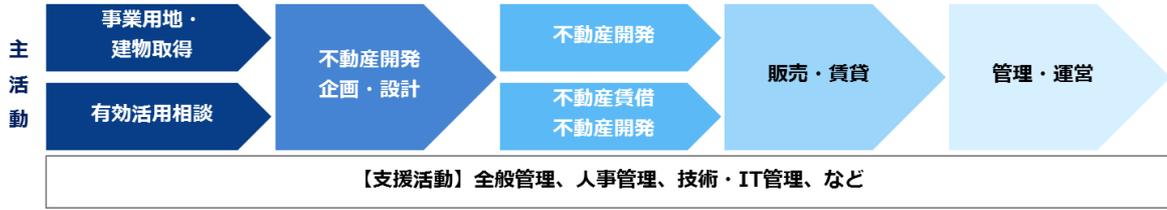
開発プロジェクトにおいては、企画開発部門、開発担当部門による対象エリアのマーケット調査、お客様ニーズ、事業採算などから不動産の企画・コンセプトを検討する。不動産開発に着手が決定した場合、空き家事業については不動産を所有者から賃借または取得し開発を行う。建築設計は内製化および一部は協力事業者に外注のうえ、開発に着手する流れとなっており、施工・管理については建設事業者に委託している。

不動産開発後、自社および取引のある不動産流通会社等の流通ルートにより、開発コンセプトに合致する事業者への販売・賃貸を行うとともに、不動産の賃貸管理も受託するモデルとなっている。

■ 事業俯瞰図



■バリューチェーン



【出典：ジェクトワンへのヒアリングにより北洋銀行作成】

(4)サステナビリティ方針と活動

A. サステナビリティに関する方針

ジェクトワンは、『「空き家」を“AKIYA”に変えていく未来創造企業』というビジョンを掲げ、環境・社会課題に向き合い、発想と実現力でわくわくする未来を創造することを目指している。社会の負の遺産となる「空き家」増加の問題に先頭を切って挑み、かつての輝きを失った土地や建物を新しい時代にふさわしい形へ変え、新たな魅力をもつ“AKIYA”を生みだし、「空き家が“ゼロ”」となる社会の創造を目指している。

B. サステナビリティ活動

① 環境面

- 省エネルギーの不動産開発による気候変動対策

国内のCO2排出量のうち、約3割は建築物から排出されている。こうした背景から政府も建築物の省エネルギー化を進める政策をすすめており、2024年1月以降は住宅ローン減税における省エネ基準適合の必須要件化を実施、また、2025年4月から原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定である。

ジェクトワンも、開発不動産から排出されるCO2排出量の削減をすすめる戦略を策定しており、具体的には、二重サッシや高断熱・高気密工法による省エネルギー化をすすめる、開発する不動産に占める認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅などの比率を高めていくこととしている。

新築住宅の場合		2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
控除率 0.7% 控除期間 13年					
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅		5,000万円		4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅		4,500万円		3,500万円	
省エネ基準適合住宅		4,000万円		3,000万円	
<b>省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」</b>		3,000万円		<b>0円</b> (2023年末までに建築確認を受けた 場合、借入限度額2,000万円(*))	

【国土交通省 住宅ローン減税 省エネ要件化等についての説明会資料より】

	非住宅	住宅		非住宅	住宅
〈現行〉			➔		
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4~)	届出義務		適合義務 (2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4~)	届出義務		適合義務 (2021.4~)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10㎡を想定)以下のもの及び、  
現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除く

【国土交通省 建築物省エネ法改正のチラシより】

- リノベーション事業や空き家事業による環境負荷の低減

ジェクトワンでは、リノベーションおよび空き家事業を推進し、既存住宅を活用により建替え（解体・新築）をせず、永く住み続けることでカーボン・マイナスを図るサステナブルな社会の実現を目指している。

循環型社会の実現を目指している国内において、建設・不動産業界においても、解体し新たな不動産開発を行うより、社会問題化している空き家を含む中古不動産を活用することにより、建築物の循環を生み多くのCO2を削減する社会の実現が求められている。従来のスクラップ&ビルドを繰り返したビジネスではなく、リノベーションを通じた住宅の供給により建設廃棄物を削減し、循環型社会の実現に取り組んでいる。

## ② 社会面

- 働きがいのある制度構築や福利厚生の充実

ジェクトワンは、社員の働きがい向上を目的として、2024年度から新たな人材評価制度の導入・運用を開始した。同制度では2つの軸で人材評価を実施しており、一つはミッション・ビジョン・バリュー（ジェクト マインド）を体現されているかという点であり、「DO JECTONE」に定められた価値観や行動規範の通り業務に取り組んでいるかを評価する仕組みである。もう一つは各々の業務にあわせた目標を定める目標管理制度(MBO)となっており、社員の成長につながる目標設定を行っている。この2つを組み合わせることで、人事評価の可視化をすすめ、公正・公平な評価により従業員の働きがい向上につなげていくこととしている。

また、福利厚生についても充実されており、社員が保養所としてリゾートホテル「エクシブ」(リゾートトラスト株式会社が展開)を活用できる仕組みにしているほか、株式会社 KOMPEITO が展開する「OFFICE DE YASAI」を導入し、従業員の満足度向上に取り組んでいる。

- 多様な人材が活躍できる職場環境の整備

ジェクトワンは、社員が年齢や役職に関係なく新しいことにチャレンジする姿勢を奨励し、職場環境の整備に努めている。

オープンでフラットな社風を創造するため、オフィスはフリーアドレスを採用。年齢、部署、役職関係なく自由に座席を選択することができ、社内のコミュニケーション活性化や新しいアイデアの創出、日々の業務効率向上につながっている。また、年齢に関係なく若手社員にも裁量を与えることで、社員の成長を後押ししている。ジェクトワンの新規事業立案イベント「ZERO to ONE」では、年齢を問わず社員からアイディ

アを募集し、新しいサービスを企画。実際に新規事業の事例もあり、ひとり一人の“やってみよう”がカタチになって、ジェクトワンの未来創造につながっている。

ジェクトワンは仕事と家庭の両立支援にも取り組んでいる。ジェクトワンの社員構成は男性が60%、女性が40%となっているため、性別に関係なく活躍できるような働き方を導入し、リモートワークや短時間勤務、15分単位の時差出勤制など、フレキシブルなワークスタイルによる両立を支援している。ライフイベントに合わせた業務の転換やジョブローテーションなど働き方の選択肢も幅広くしているほか、2023年度における育児休暇取得率は86%(対象者のうち、男性は4/5、女性は2/2が取得)と取得の推進を行っている。また、役員及び管理職における女性比率は20%となっており、男女問わず、ライフステージに合わせていきいきと働ける環境づくりを目指している。

2024年12月には社員数の増加を背景としてオフィスの移転を検討。ゆったりとしたオフィスにコミュニティスペースを充実させ、社員のコミュニケーション活性化を図っていくこととしている。

#### ■ 新たなオフィスのイメージ



【出典：ジェクトワン提供資料より】

#### ● 人材育成

ジェクトワンでは、大切にしている価値である企画・推進力、機動力・総合力、生活者目線を磨くため、人材育成に取り組んでいる。

若手社員の育成においては、新入社員研修（ビジネスマナー、会社理解、不動産知識など）、新入社員フォローアップ研修、OJTトレーナー研修によるスキルアップ実施を支援するほか、メンター制度による若手社員の自立・職場順応に取り組んでいる。中間層に対しては、階層別研修、選択型研修（受講したい研修を選択できる自己啓発支援制度）、Eラーニング、コンプライアンス研修などを通じた人材育成に努めている。社員一人一人の自己啓発においては、宅地建物取引士や建築士などの資格取得支援制度を

導入し、対象資格の講習費や受験費などの負担、資格取得後の一時報奨金や毎月の資格手当により還元を行っているほか、MBA スクールの科目受講補助等も実施し、社員のスキルアップを支援している。

また、社員のキャリアアップ支援も充実させるため、キャリアコンサルティング制度を導入。定期的な 1on1 ミーティングや人事面談を通じ、社員のキャリアプラン相談、希望部署のヒアリングを行い企業・社員がともに成長できるような組織を目指している。



▲研修風景

【出典：ジェクトワン提供資料より】

### ③ 経済面

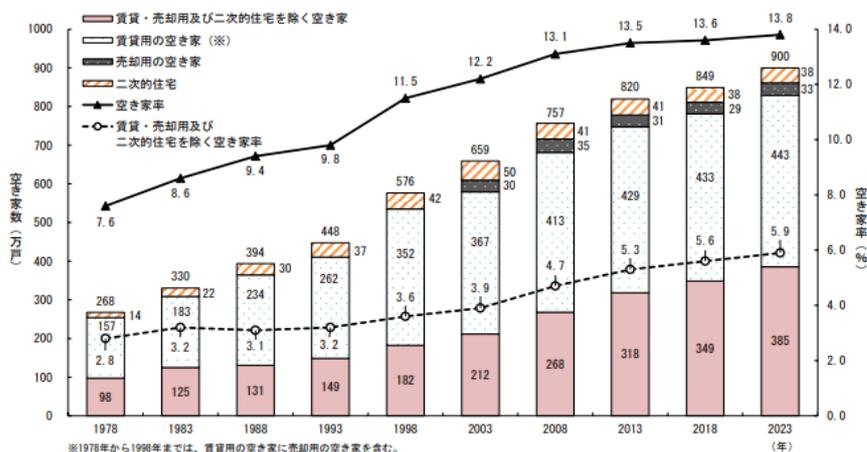
- 空き家再生による社会問題解決・地域活性化

ジェクトワンでは、空き家事業（アキサポ）を通じた社会課題解決、地域活性化に取り組んでいる。

国内では少子化高齢化や人口減少に伴い「空き家問題」が深刻化している。総務省の「住宅・土地統計調査」によると、1993 年から 2023 年までの 30 年間で空き家の総数は、約 2 倍(448 万戸→900 万戸)に増加しており、住宅ストックに占める空き家比率は 13.8%となっている。空き家の増加は、防災・防犯、衛生、景観などの社会問題や、地域の衰退につながっている。

ジェクトワンの空き家事業(アキサポ)は、そのような空き家について、物件の周辺環境や立地条件など現地調査を行うとともに、問題点を分析したうえで、地域にふさわしい有効活用法について企画・提案・開発・管理をワンストップで支援している。空き家を再生した事例としては、シェアハウスやシェアキッチン、カフェ併設書店、飲食店、宿泊施設など多岐にわたっており、再生された“AKIYA”は、街全体が活気づくような「拠点」となり、社会課題の解決とともに、地域における経済の循環、雇用の創出など、地域活性化にもつながる取り組みである。

図2 空き家数及び空き家率の推移—全国（1978年～2023年）



【出典：総務省 令和 5 年住宅・土地統計調査より】

- 「想像力」と「実現力」を活かした不動産開発による顧客満足度の向上  
 ジェクトワンの強みは、既成概念にとらわれず、未知の領域を描く「想像力」と、描いたアイデアをかたちにする「実現力」である。土地の形状やエリア性等から地域を包括的にとらえ、住宅・オフィスビル・商業ビル・ホテルなど多様なカテゴリの開発実績・経験を活かしたソリューションを提供している。

2023年には、東京都武蔵野市の収益マンション「NOZOMIO 吉祥寺」の開発において、街との境界に空間を創造するとともに余剰空間には様々な植栽を配すことで、快適な生活拠点の創出した開発を行い、日本デザイン振興会のグッドデザイン賞を受賞。強みを活かした差別化により、地域の未来をお客様と一緒につくっていくことに取り組んでいる。

また、顧客満足度の向上にも取り組んでいる。ジェクトワンでは、不動産の内見者に対しアンケートを行い開発した不動産に対する満足度を把握することで、不動産開発における付加価値向上を追求している。同時に、購入者に対しては、アフターサポートの実施や「CLUB JECTONE」によるメルマガ配信（住まいのワンポイントアドバイス、アフターサービス対応など）を行うことで、顧客満足度の向上に取り組んでいる。

■ 「NOZOMIO 吉祥寺」



■ 「CLUB JECTONE による情報発信『住まいのレター』」



【出典：ジェクトワン提供資料より】

## 2. インパクトの特定

### (1) バリューチェーン分析

インパクトの特定のためバリューチェーン分析を行った。具体的な手法として、バリューチェーン(主活動・支援活動)における環境、社会、経済の三側面との関連性について、当社のサステナビリティ活動から分析を行った。

#### ■バリューチェーンにおける環境・社会・経済との関連性

分類		環境、社会、経済に影響を与える活動
主活動	事業用地・資産取得 有効活用相談	【環境/社会】 ・中古物件や空き家の仕入および開発案件の受託
	不動産開発企画・設計	【環境】 ・省エネルギーなど、CO2 排出量を抑制した不動産企画・設計 【社会】 ・リノベーション時の適切な調査、修繕 ・空き家事業による地域経済の循環・雇用創出など 地域活性化に資する不動産開発・企画
	不動産賃借 不動産開発	【経済】 ・強みを活かした多様な不動産開発 (住宅・オフィスビル・商業ビル・ホテルなど)
	販売・賃貸	—
	管理・運営	—
支援活動	全般管理 人事管理 技術管理 IT 管理	【社会】 ・多様な人材が働きやすい環境整備 (社風の醸成、体制構築、制度の充実 など) ・充実した人材育成制度 (研修、資格手当・補助 など)

【出典：ジェクトワンへのヒアリングにより北洋銀行作成】

### (2) インパクトレーダーによるマッピング

バリューチェーン分析に基づき特定したインパクトを整理することに加え、UNEP FI が提供するインパクトレーダーによるマッピングを行う。

バリューチェーンにおける事業を国際標準産業分類にて、当社の事業を「自己所有物件または賃借物件による不動産業 (業種コード：6810)」、「料金制または契約制による不動産業 (業種コード：6820)」、川上の事業を「自己所有物件または賃借物件による不動産業 (業種コード：6810)」「建築工事業 (業種コード：4100)」、川下の事業を「自己所有物件または賃借物件による不動産業 (業種コード：6810)」「自己所有物件または賃借物件による不動産業 (業種コード：6810)」と特定した。

マッピング手法は、UNEP FI のインパクトレーダーによるポジティブインパクト (PI) 及びネガティブインパクト (NI) とバリューチェーン分析の結果により整理していく。

## A. 当社の事業

当社の事業におけるインパクトについては以下の通りである。

- a. 空き家事業で不動産を保有する中小事業者に対して、不動産利活用の機会を創出することにより「零細・中小企業の繁栄」へのPIの増大が期待される。
- b. 住宅・オフィスビル・商業ビル・ホテルなど多様な不動産開発により、住環境の整備などエンドユーザーにおけるライフスタイルの充実につながることから「健康および安全性」、「住居」へのPIの増大が期待される。
- c. 中古物件や空き家の仕入および開発案件の受託により、住宅寿命の長期化に貢献することで、インパクトマッピングでは特定されていないが「資源強度」、「廃棄物」へのPIの増大が期待される。
- d. リノベーション時のアスベスト等の有害物質の調査や適切な修繕の実施により、「健康および安全性」、「住居」へのNIの低減が期待される。
- e. 省エネルギーなど、建築物運用時のCO2排出量を抑制した不動産企画・設計により、インパクトマッピングでは特定されていないが「気候の安定性」へのPIの増大が期待される。
- f. 人事評価制度の改定など社員の働きがい向上や多様な人材が働きやすい環境整備（社風の醸成、体制構築、制度の充実など）、充実した人材育成制度（研修、資格手当・補助など）により「雇用」へのPIの増大、およびインパクトマッピングでは特定されていないが「雇用」のNIの低減が期待される。

なお、インパクトマッピングでは「健康と衛生」、「教育」、「賃金」、「社会的保護」へのPIの増大、および「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」、「法の支配」、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」へのNIの低減が特定されているが、ジェクトワンの事業により与える影響は限定的のため特定していない。

## B. 川上の事業

川上の事業におけるインパクトについては以下の通りである。

- a. ジェクトワンがリノベーションや空き家開発事業を推進することで、建築工事業の廃棄物削減につながることから、「資源強度」、「廃棄物」へのNIの低減が期待される。

なお、その他のインパクトについては、ジェクトワンの事業がPIの増大またはNIの低減に与える影響が少ないため、特定していない。

## C. 川下の事業

川下の事業におけるインパクトについては以下の通りである。

- a. ジェクトワンが省エネルギーの不動産を開発することで、「気候の安定性」へのNIの低減が期待される。

なお、その他のインパクトについては、ジェクトワンの事業がPIの増大またはNIの低減に与える影響が少ないため、特定していない。

### ■当社の事業が与えるインパクトのマッピング（UNEP FI インパクトレーダー）

下図によりマッピング内容を可視化した。インパクトカテゴリのうち、黄色塗りされた箇所はバリューチェーン分析により特定されたカテゴリである。また、各事業において想定されるPI及びNIをインパクトレーダーから抽出している。

バリューチェーン			川上の事業				当社の事業				川下の事業				
業種 (国際標準産業分類) 【コード】			自己所有物件または賃借物件による不動産業 6810		建築工事業 4100		自己所有物件または賃借物件による不動産業 6810		料金制または契約制による不動産業 6820		自己所有物件または賃借物件による不動産業 6810		料金制または契約制による不動産業 6820		
三側面	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													
	健康および安全性	データプライバシー													
		自然災害													
		-	●	●											
	資源とサービスの 入手可能性、 アクセス可能性、 手頃さ、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	●●	●	●●	●	●●	●	●●	●	●●	●	●●	●	●●	
	ジェンダー平等	●●		●●		●●		●●		●●		●●		●●	
平等と正義	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		●●				●●				●●		●●	
社会経済	市民的自由														
	健全な経済	セクターの多様性	●		●		●		●		●		●		
	インフラ	需給・中小企業の繁栄			●●				●●				●●		
自然環境	経済収束														
	気候の安定性														
	生物多様性と 生態系	水域		●●			●●		●●		●●		●●		●●
		大気		●●			●●		●●		●●		●●		●●
		土壌		●●			●●		●●		●●		●●		●●
		生物種		●●			●●		●●		●●		●●		●●
		生態地		●●			●●		●●		●●		●●		●●
サーキュラリティ	資源強度		●●		●●		●●		●●		●●		●●		
廃棄物		●●		●●		●●		●●		●●		●●			

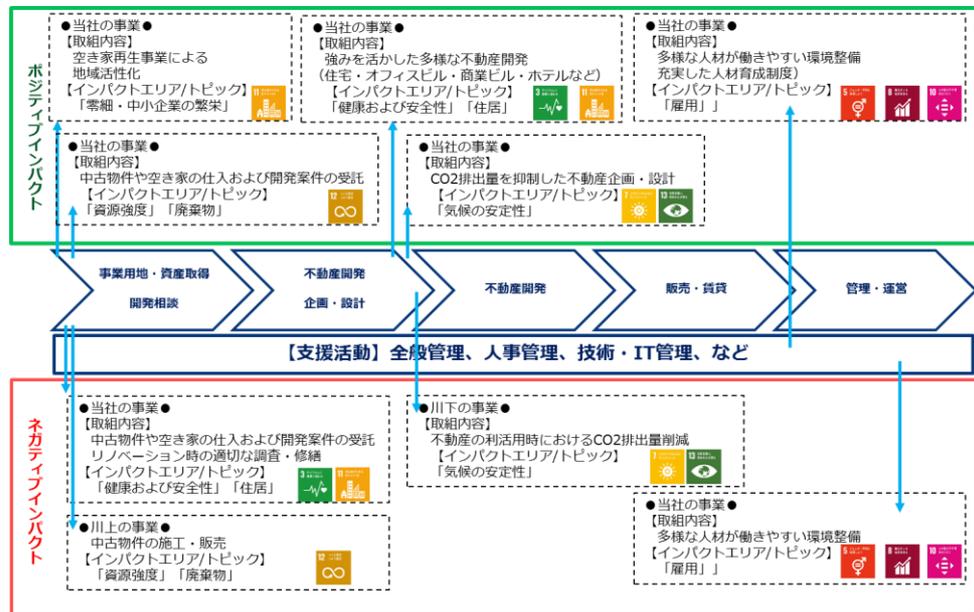
●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ  
 PIの増大またはNIの低減に係る箇所

### (3)インパクトニーズの確認

#### A.インパクトカテゴリとSDGs及びサステナビリティ経営方針との関連性

下図によりインパクトカテゴリとSDGsの関連性を以下の通り可視化した。バリューチェーン分析（サプライチェーン及び管理部門）とインパクトレーダーによるマッピングを通じ、取組内容を網羅的に整理している。

#### ■ サプライチェーンでのマッピング



## B. インパクトカテゴリとSDGs及びサステナビリティ経営方針との関連性

以下ロジックモデルを基に、ジェクトワンのインパクトを整理する。六つの資本（①財務、②製造、③知的、④人的、⑤社会・関係、⑥自然）の投下により事業を行い、アウトプットとして①住宅・ビル・商業施設など多様な不動産、②リノベーションによる不動産再生、③空き家の再生・有効活用、④不動産開発により発生するCO2および廃棄物、⑤多様性が発揮される働きがいのある職場、を創出し、アウトカムとして①地域の活性化・雇用創出につながる不動産開発の増加、②中古不動産や空き家などストック不動産の再生件数増加、③不動産開発を通じたCO2排出量・廃棄物の低減、④社員の働きがいと生産性の向上、がもたらされた結果、インパクトとして、①不動産開発を通じた地域の魅力向上、②環境負荷を低減した住みよい住宅の提供、③社員の働きがいと生産性の向上、がもたらされる。

また、インパクトのうち、事業別の売上構成、ビジネスモデル及びインパクトレーダーによるマッピング結果から、より重要なものとしてコア・インパクトを特定する。

<ロジックモデルによる整理>



・インプットの内容（六つの資本）の概要

- ① 財務資本：安定したキャッシュフロー創出による経営資源への分配
- ② 製造資本：地域の場を創造する不動産ストック
- ③ 知的資本：多様な不動産開発や空き家を再生させるノウハウ
- ④ 人的資本：多様性を尊重する企業風土、不動産開発のプロフェッショナル人材
- ⑤ 社会/関係資本：不動産オーナーや不動産開発事業者とのパートナーシップ、地方公共団体や地域との連携
- ⑥ 自然資本：エネルギー、水などの自然資源

### 「1」不動産開発を通じた地域の魅力向上：コア・インパクト

ジェクトワンは不動産開発を通じ、これまでの想像を超える『場』をつくり、地域の魅力を最大化すること、地域の未来を創造することを目指している。国内では空き家の増加が社会問題化している中、こうした取り組みにより地域経済の活性化や雇用創出など地域の再生に資する取り組みであることから、コア・インパクトとして特定する。

## 「2」環境負荷を低減した住みよい住宅の提供

ジェクトワンの省エネ性能を高めた不動産開発による CO<sub>2</sub>排出量抑制やリノベーション事業を通じた廃棄物削減の取り組みは、環境負荷の低減につながる取り組みであることから、インパクトとして特定する。

## 「3」社員の働きがい向上

ジェクトワンのオープンでフラットな社風の創造や多様な人材が働きやすい職場環境の整備、社員のキャリアアップ支援による人材育成は、社員の働きがい向上につながることから、インパクトとして特定する。

### c. 日本におけるインパクトニーズ

下図は、「SDGs インデックス&ダッシュボード 2023」を参照したものであり、SDGs の 17 の目標別に日本の達成度を表している。「緑は目標達成」、「黄は課題が残っている」、「橙は重要な課題が残っている」、「赤は主要な課題が残っている」としている。

●●のインパクトに対する SDGs のゴールは「3,5,7,8,10,11,12,13」であり、日本のインパクトニーズに概ね整合していると判断できる。とりわけ「5,12,13」は主要な課題が残っているもの、「7,8,10,11」は重要な課題が残っているもの、「3」は課題が残っているものであり、特定されたインパクトは有意義であると判断できる。



○ : ジェクトワンのインパクトに関連するゴール

【出典：SDSN より】

## D. 北海道におけるインパクトニーズ

ジェクトワンが新たに事業展開を拡大していくエリアでもある北海道では、「北海道 SDGs 未来都市計画」を策定しており、SDGs のゴールとそれに紐づく KPI を設定している。

### (経済)

～北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長～

ゴール、ターゲット番号	KPI
2 農業・畜産	指標：農業産出額 現在(2018年)：12,593億円 2030年：13,600億円
	指標：漁業生産額(漁業就業者1人当たり) 現在(2018年)：1,122万円 2025年：1,072万円
	指標：道産木材の利用量 現在(2018年度)：463万㎡ 2025年度：483万㎡
	14 4 指標：漁業生産量 現在(2018年)：108万トン 2030年：145万トン
16 15, 1	指標：森林面積(育成単層林・育成複層林・天然生林) 現在(2020年度)：5,536千ha 2030年度：5,536千ha
8 8, 9 12, b	指標：観光消費額(道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり) 現在(2019年度)：(道内客) 13,432円 (道外客) 70,773円 (外国人) 138,778円 2025年度：(道内客) 15,000円※1 (道外客) 79,000円※1 (外国人) ー 円※2
9 9, 1	指標：道外からの観光入込客数(うち外国人) 現在(2019年度)：836万人(244万人) 2025年度：一万人(一万人)※2
9 9, 1	指標：道内空港の国際線利用者数 現在(2019年度)：350万人 2025年度：380万人以上

### (社会)

～あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成～

ゴール、ターゲット番号	KPI
1 1, 3 1, 4	指標：北海道福祉人材センターの支援による介護職の就業人数 現在(2019年度)：245人 2025年度：230人
	※2019年度は目標を達成しているが、安定的に目標を達成できている状況ではないため、引き続き、230人を目標とする。
3 3, 8	指標：全道の医療施設に従事する医師数(人口10万人当たり) 現在(2018年)：243.1人(全国平均値246.7人) 2025年：全国平均値
8 8, 8 8, 5 8, 6 8, 5 8, 5	指標：年間総労働時間(フルタイム労働者) 現在(2019年)：1,966時間 2025年：1,922時間
	指標：就業率 現在(2019年)：56.7% 2025年：各年において前年よりも上昇(全国平均値60.6%)
	指標：女性(25～34歳)の就業率 現在(2019年)：77.0% 2025年：全国平均値以上(全国平均値78.6%)
	指標：高齢者(65歳以上)の就業率 現在(2019年)：21.8% 2024年：全国平均値以上(全国平均値24.9%)
	指標：障がい者の実雇用率 現在(2019年)：2.27% 2025年：法定雇用率以上
11 11, b 13, 1	指標：自主防災組織活動力パーセント 現在(2019年度)：60.5% 2024年度：全国平均値以上(全国平均値84.1%)
	指標：避難情報の具体的な発令基準の策定状況 現在(2019年度)：(水害)83.9% (土砂災害)89.2% (高潮災害)100% (津波災害)97.4%
	指標：洪水ハザードマップを作成した市町村の割合 現在(2019年度)：60.6% 2024年度：100%

### ～II 未来を担う人づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI
4 4, 6	指標：平均正答率の状況(全国学力・学習状況調査における平均正答率の全国平均値を100とした場合の北海道の各教科の数値) 現在(2019年度)：(小学国語)98.4 (小学算数)96.8 ※小学校6年生 (中学国語)99.0 (中学算数)97.2 ※中学校3年生 2024年度：全ての管内で全国平均値以上(100以上)
	指標：児童生徒の体力・運動能力の状況(全国平均値を50とした場合の数値) 現在(2019年度)：(小学男子)49.1 (小学女子)48.7 ※小学校5年生 (中学男子)48.6 (中学女子)46.7 ※中学校2年生 2024年度：全国平均値以上(50以上)

### ～III 持続可能で個性あふれる地域づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI
11 11, 3 11, 4	指標：国や道の広域連携制度に取り組む地域数 現在(2018年度)：25地域 2025年度：25地域
	指標：「アイヌ民族が先住民族であること」の認知度 現在(2018年度)：88.0% 2024年度：98.0%
8 8, 9	指標：観光消費額(道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり) 現在(2019年度)：(道内客) 13,432円 (道外客) 70,773円 (外国人) 138,778円 2025年度：(道内客) 15,000円※1 (道外客) 79,000円※1 (外国人) ー 円※2
	指標：道外からの観光入込客数(うち外国人) 現在(2019年度)：836万人(244万人) 2025年度：一万人(一万人)※2

### (環境)

～環境・エネルギー先進地「北海道」の実現～

ゴール、ターゲット番号	KPI
6 6, 3	指標：環境基準達成率(水質汚濁) 現在(2018年度)：91.2% 2030年度：100%
11 11, 6	指標：環境基準達成率(大気汚染) 現在(2018年度)：100% 2030年度：100%
7 7, 2	指標：新エネルギー導入量 現在(2018年度)：(発電分野(設備容量)) 320万kW (発電分野(発電電力量)) 8,611百万kWh (熱利用分野(熱量)) 14,713TJ 2030年度：(発電分野(設備容量)) 824万kW (発電分野(発電電力量)) 20,455百万kWh (熱利用分野(熱量)) 20,960TJ
13 13, 3	指標：温室効果ガス排出量 現在(2016年度)：5,936万t-CO <sub>2</sub> 2030年度：3,788万t-CO <sub>2</sub>
14 14, 2	指標：漁業生産量 現在(2018年)：108万トン 2030年：145万トン
15 15, 1	指標：森林面積(育成単層林・育成複層林・天然生林) 現在(2020年度)：5,536千ha 2030年度：5,536千ha

【出典：北海道「北海道SDGs未来都市計画(2021～2024)」】

北海道 SDGs 未来都市計画において、「2030 年のあるべき姿」の実現に向けた、特に優先的に取り組むべき課題が共有されている。加えて北海道総合政策部計画局推進課による「北海道 SDGs 推進ビジョン」においても北海道の課題が整理されている。今回特定したインパクトに対する SDGs のゴールは、これらとも概ね整合しており、北海道においても重要度が高いものと判断できる。

【2030 年のあるべき姿】

「世界の中で輝きつづける北海道」

～ 世界に誇れる北海道の魅力を磨き、育て、様々な強みを活かし、SDGsの推進に積極的に取り組むことによって、「世界の中の北海道」としての存在感を高めながら、誰一人取り残さない、将来にわたって安心して心豊かに住み続けることができる地域社会を形成していく ～

＜北海道の優先課題＞

「2030 年のあるべき姿」の実現に向け、企業や団体、自治体など様々な主体が本道の課題や強みなどの実情に即して、特に優先的に取り組むべき課題を共有することが必要であるため、本計画においては、SDGsのゴール、ターゲットや国のSDGs実施指針などを踏まえ、道として以下の「優先課題」を提示する。

- 1 あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成
- 2 環境・エネルギー先進地「北海道」の実現
- 3 北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長
- 4 未来を担う人づくり
- 5 持続可能で個性あふれる地域づくり

【出典：北海道「北海道 SDGs 未来都市計画(2021～2024)」】

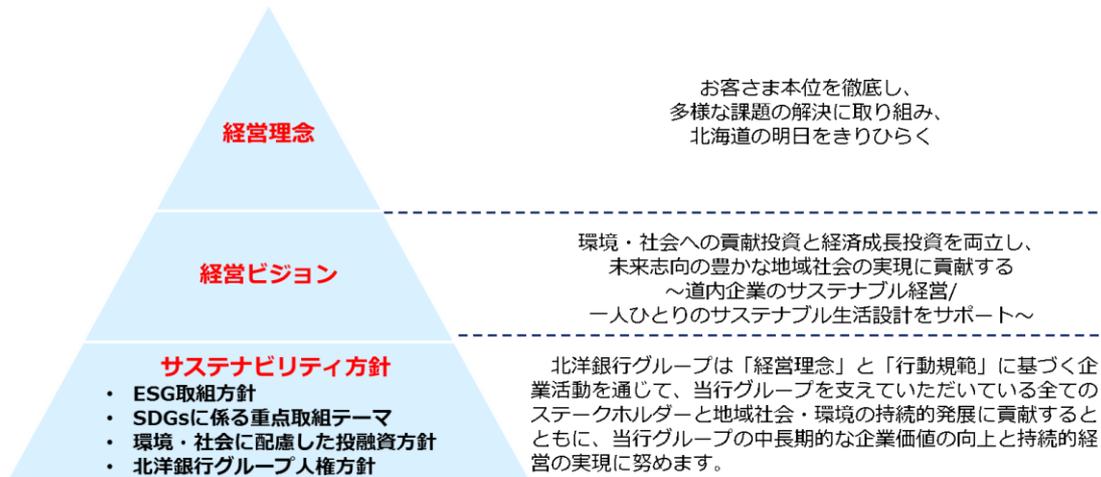


【出典：北海道総合政策部計画局推進課「北海道 SDGs 推進ビジョン」】

## (4) 当行が認識する社会課題との整合性

北洋銀行グループは、「お客さま本位を徹底し、多様な課題の解決に取り組み、北海道の明日をきりひらく」という経営理念と行動規範に基づく企業活動を通じて、全てのステークホルダーと地域社会・環境の持続的発展に貢献するとともに、当行グループの中長期的な企業価値の向上と持続的経営の実現に努めることをサステナビリティ方針として掲げている。

本評価書で特定したジェクトワンのインパクトは、北洋銀行のサステナビリティ方針と全体的に整合的である。とりわけ、ESG 取組方針の「1. 環境方針」、「2. 社会貢献方針」、SDGs に係る重点テーマの「1. お客さまとの共通価値の創造」、「2. 環境保全」、「5.ダイバーシティ」及び環境・社会に配慮した投融資方針の「1. 環境・社会にポジティブな影響を与えると考えられる事業に対する取組方針」に整合している。



### サステナビリティ方針

<p style="text-align: center;"><b>ESG取組方針</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境方針</li> <li>2. 社会貢献方針</li> <li>3. ガバナンス方針</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>SDGsに係る重点取組テーマ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. お客さまとの共通価値の創造</li> <li>2. 環境保全</li> <li>3. 医療福祉</li> <li>4. 教育文化</li> <li>5. ダイバーシティ</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>環境・社会に配慮した投融資方針</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境・社会にポジティブな影響を与えると考えられる事業に対する取組方針 以下に例示する事業等に対しては、北海道経済の成長・発展に結びつくよう積極的に投融資してまいります。  ・環境保全や気候変動対応など環境課題の解決に資する事業 ・地域経済の持続的発展に資する事業（起業・創業・イノベーション創出・事業承継等） ・医療・福祉・教育・ダイバーシティの充実</li> <li>2. 環境・社会にネガティブな影響を与えると考えられる事業等に対する取組方針 以下に例示するような環境・社会に負の影響がある特定の事業等への投融資については慎重に判断します。ただし、脱炭素社会実現に向けた移行期間（トランジション期間）の対応等については、積極的に投融資してまいります。  ・石炭火力発電・石炭採掘事業 ・森林伐採事業・パーム油農園開発事業 ・非人道兵器製造 ・人権侵害・強制労働等</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>北洋銀行グループ人権方針</b></p> <p>北洋銀行グループ人権方針は、「サステナビリティ方針」を踏まえ、企業活動を通じて人権の尊重に取組んでいくことをお約束するものです。</p> <p>※以下の項目を設定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.国際規範の尊重</li> <li>2.適用範囲</li> <li>3.人権尊重に対するコミットメント</li> <li>4.救済措置</li> <li>5.啓発活動・教育</li> <li>6.管理体制</li> </ol>

【出典：北洋銀行 提供】

### 3. インパクトの評価

特定されたインパクトに対し、インパクトの種類（PI（ポジティブインパクト）の創出可能性、NI（ネガティブインパクト）の低減・管理）、インパクトカテゴリ、関連するSDGs、内容・対応方針及び目標とKPIを整理する。

#### A. 不動産開発を通じた地域の魅力向上：コア・インパクト

インパクトの種類	社会的側面および環境的側面および経済的側面においてPIを増大
インパクトエリア・トピック	PI：「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、品質(住居)」「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」 「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」
関連するSDGs	 
取組内容	① 空き家事業(アキサポ)を通じ、個人や中小事業者が保有する空き家の有効活用を推進し、住宅の長寿命化、地域の活性化に貢献する
目標とKPI	① 2027年3月期までに空き家事業による空き家活用売上を2024年3月期実績比250%にする（以降の目標は改めて設定）

#### B. 環境負荷を低減した住みよい住宅の提供

インパクトの種類	社会的側面および環境的側面においてPIを増大
インパクトエリア・トピック	PI：「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、手頃さ、品質(住居)」「気候の安定性」「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」
関連するSDGs	  
取組内容	① 住宅の長寿命化による廃棄物の削減 ② 省エネ性能の高い住宅の普及による気候変動への対応
目標とKPI	① 2027年3月期までに再生事業によるリノベーション物件年間売却件数を280件にする（以降の目標は改めて設定） (2024年3月期実績 150件) ② 2027年3月期までに認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅など環境に配慮した不動産の開発を200件実施する（以降の目標は改めて設定） (2024年3月期実績 0件)

### C. 社員のワークライフバランス向上

インパクトの種類	社会的側面において NI を低減
インパクトエリア ・トピック	NI: 「生計（雇用）」
関連する SDGs	 
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 多様性のある職場づくり</li> <li>② 働き方改革の推進によるワークライフバランスの向上</li> </ul>
目標と KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 2027 年 3 月期までに男性の育児休業取得率を 90%とし、以降継続する (2024 年 3 月期実績 80%)</li> <li>② 2026 年 3 月期までに有給休暇取得率を 80%以上とし、以降継続する (2024 年 3 月期実績 60%)</li> </ul>

## 4. インパクトのモニタリング

ジェクトワンは、代表取締役を最高責任者として主要事業の棚卸を行い、インパクトの特定、取組内容・対応方針や目標・KPI を設定した。

本件で設定した目標・KPI の進捗状況については、ジェクトワンと北洋銀行営業店及びソリューション部が少なくとも年に 1 回は定期的に情報共有を行い、北洋銀行がその達成状況や課題をモニタリングするとともに、必要に応じて課題解決に向けた提案を行う。

## 5. 情報開示

モニタリング関連の情報開示は、北洋銀行および株式会社北海道共創パートナーズが定める「コミュニケーションサポートシート」もしくはその内容に準拠するものを活用し、北洋銀行または株式会社北海道共創パートナーズのホームページにて行うこととする。

以上

留意事項

1. 本評価書の内容は、北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズが現時点で入手可能な公開情報に加え、ジェクトワンから提供された情報や同社への事業に関するヒアリングを通じて収集した情報に基づいて、現時点での状況进行评估したものであり、将来における実現可能性、ポジティブ要素の成果及びネガティブ要素の抑制等を保証するものではありません。
2. 本評価を作成するために活用した情報は、北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズ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。北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性及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北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズに帰属します。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、翻案等を含む）は禁止されています。



# セカンドオピニオン

## 北洋銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2024年7月31日

## 株式会社ジェクトワン

サステナブルファイナンス本部

担当アナリスト：石井 雅之

格付投資情報センター(R&I)は北洋銀行がジェクトワンに対して実施するポジティブインパクトファイナンスについて国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が制定したポジティブインパクト金融原則(PIF 原則)に適合していることを確認した。

R&Iは別途、北洋銀行のポジティブインパクトファイナンス実施体制がPIF原則に適合していることを確認している<sup>1</sup>。今回のファイナンスに関して北洋銀行および北海道共創パートナーズの調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制の業務プロセスがPIF原則に準拠して適用されていることを確認した。

北洋銀行が実施するインパクトファイナンスの概要は以下のとおり。

### (1) 対象先

社名	株式会社ジェクトワン
所在地	東京都渋谷区
設立	2009年1月
資本金	1億円
事業内容	・総合不動産開発事業(住宅、オフィスビル、商業ビル、ホテルなど) ・リノベーション事業 ・空き家事業(アキサポ) ・賃貸管理事業
売上高	205億円(2024年3月期)
従業員数	101名(2024年3月時点)

### (2) インパクトの特定

北洋銀行および北海道共創パートナーズは対象先の事業内容や活動地域等についてヒアリングを行い、バリューチェーンの各段階において発現するインパクトを分析し、特定したインパクトカテゴリをSDGsに対応させてインパクトニーズを確認した。また、当社の事業活動が影響を与える地域におけるインパクトニーズとの整合性について、持続可能な開発ソリューションネットワーク(SDSN)が提供するSDGダッシュボードなどを参照し確認した。

### (3) インパクトの評価

北洋銀行および北海道共創パートナーズは特定したインパクトの実現を測定できるようインパクトの内容を整理してKPIを設定した。ポジティブインパクトはSDGs達成に寄与する取り組みとして追加性があると判断した。また、北洋銀行が掲げる重点課題(マテリアリティ)と方向性が一致することを確認した。

<sup>1</sup>2022年9月28日付セカンドオピニオン「北洋銀行 ポジティブインパクトファイナンス実施体制」  
[https://www.r-i.co.jp/news\\_release\\_suf/2022/09/news\\_release\\_suf\\_20220928\\_jpn\\_3.pdf](https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2022/09/news_release_suf_20220928_jpn_3.pdf)

## ① 不動産開発を通じた地域の魅力向上

インパクトの種類	社会的側面、環境的側面、経済的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、品質(住居)」「サーキュラリティ(資源強度、廃棄物)」「健全な経済(零細・中小企業の繁栄)」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	① 空き家事業(アキサボ)を通じ、個人や中小事業者が保有する空き家の有効活用を推進し、住宅の長寿命化、地域の活性化に貢献する
目標と KPI	① 2027 年 3 月期までに空き家事業による空き家活用売上を 2024 年 3 月期実績比 250%にする(以降の目標は改めて設定)

## ② 環境負荷を低減した住みよい住宅の提供

インパクトの種類	社会的側面、環境的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「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、手頃さ、品質(住居)」「気候の安定性」「サーキュラリティ(資源強度、廃棄物)」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	① 住宅の長寿命化による廃棄物の削減 ② 省エネ性能の高い住宅の普及による気候変動への対応
目標と KPI	① 2027 年 3 月期の再生事業によるリノベーション物件年間売却件数を約 280 件にする(以降の目標は改めて設定) (2024 年 3 月期実績 150 件) ② 2027 年 3 月期までに認定長期優良住宅、ZEH 水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅など環境に配慮した不動産の開発を 200 件実施する(以降の目標は改めて設定) (2024 年 3 月期実績 0 件)

## ③ 社員のワークライフバランス向上

インパクトの種類	社会的側面においてネガティブインパクトを低減
インパクトカテゴリ	「生計(雇用)」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	① 多様性のある職場づくり ② 働き方改革の推進によるワークライフバランスの向上
目標と KPI	① 2027 年 3 月期までに男性の育児休業取得率を 90%以上とし、以降継続する (2024 年 3 月期実績 80%) ② 2026 年 3 月期までに有給休暇取得率を 80%以上とし、以降継続する (2024 年 3 月期実績 60%)

#### (4) モニタリング

北洋銀行は対象先の担当者との会合を少なくとも年に1回実施し、本PIFで設定したKPIの進捗状況について共有する。日々の営業活動を通じた情報交換も行い対象先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

以上

## 【留意事項】

本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。

R&Iは、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及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、何ら表明又は保証をするものではありません。

また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負いません。

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全及び社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関又は民間団体等が策定する当該資金調達に関する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&I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、R&Iは、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。R&Iは、セカンドオピニオン及びこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及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、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（著作権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。R&Iグリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供する場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&IはR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報は、R&I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、R&Iは、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。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及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、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

## 【専門性・第三者性】

R&Iは2016年にR&Iグリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017年からICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。また、2022年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトランジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。

R&Iの評価方法、評価実績等についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esp/index.html>）に開示しています。

R&Iは2022年12月、金融庁が公表した「ESG評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の6つの原則とその実践のための指針へのR&Iの対応状況についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esp/index.html>）に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。

R&Iと資金提供者及び資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。

なお、R&IはESGファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客にR&IのESGファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&Iは、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。