

株式会社ライズワン

ポジティブインパクトファイナンス評価書

2024年10月31日



大垣共立銀行とOKB総研は、株式会社ライズワン（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、大垣共立銀行とOKB総研が開発した評価体系に基づいている。

目次

1. 企業概要と経営理念、サステナビリティ.....	1
(1) 株式会社ライズワンの企業概要	1
(2) 株式会社ライズワンの事業概要	2
(3) 経営理念	7
(4) サステナビリティ.....	8
2. インパクトの特定	10
(1) バリューチェーン分析.....	10
(2) インパクトマッピング	10
(3) インパクトレーダーによるマッピング	11
(4) 特定したインパクト.....	14
(5) インパクトニーズの確認、大垣共立銀行との方向性の確認	16
3. インパクトの評価	18
4. モニタリング.....	19
(1) 株式会社ライズワンにおけるインパクトの管理体制.....	19
(2) 大垣共立銀行によるモニタリング	19

1. 企業概要と経営理念、サステナビリティ

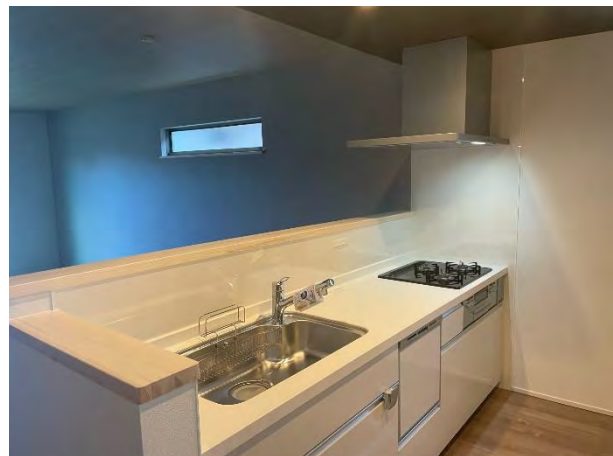
(1) 株式会社ライズワンの企業概要

企業名	株式会社ライズワン
設立	2005 年 7 月
代表者名	代表取締役 福本 大作
資本金	10 百万円
従業員	4 人 (2024 年 8 月時点)
売上高	3 億円 (2024 年 6 月期)
事業拠点	本社 岐阜県大垣市楽田町 2 丁目 1727 番地 6
事業内容	分譲地の仕入・開発・販売、住宅建設、住宅賃貸



＜沿革＞

2005 年 7 月	岐阜市にて創業、法人設立
2005 年 10 月	岐阜本店開設（岐阜市藪田）
2006 年 8 月	センチュリー21 に加盟
2009 年 8 月	岐阜店開設（岐阜市西川手）
2011 年 4 月	大垣市楽田町 2 丁目に本社事務所移転、現在に至る
2011 年 10 月	建設業許可取得
2012 年 7 月	二級建築士事務所登録



(2) 株式会社ライズワンの事業概要

【事業内容】

① 不動産売買

大垣市を地盤とし、住宅用地の売買を行う。

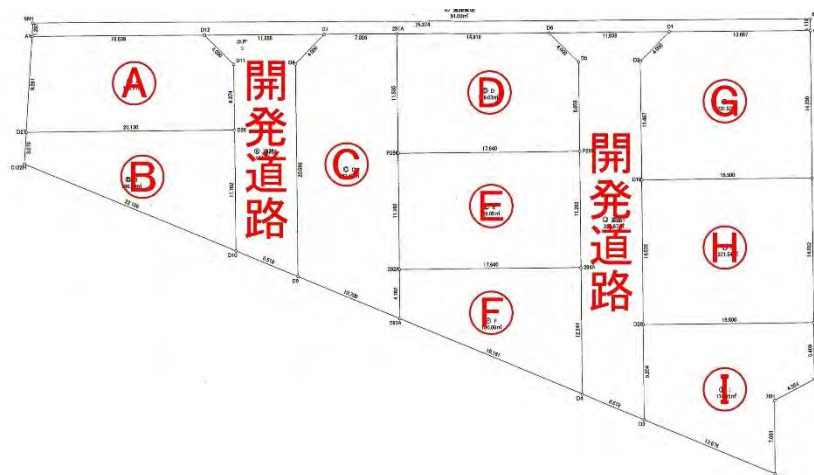
仕入れにおいては、市内の中心地は人気がある反面、仕入価格も割高であるため、比較的郊外の造成されていない農地や不整形地、耕作放棄地、空き家等を狙いとして、割安で仕入れている。仕入れた土地は、自社の外注先を利用して造成を行っており、日ごろから外注先と綿密に連携を取ることで、迅速かつムダの無い工事を可能にすることにより、コストを抑えている。

販売においては、自社ポータルサイトに土地情報を掲載することにより、多数の建築業者の目に留まり、業者より問い合わせがあるため、自社での積極的な営業は行う必要がない体制が確立されている。仲介業者として新興住宅メーカーの中部進出に関与した。土地の取得から顧客の勧誘、営業、新興住宅メーカーと顧客との成約するまでを一任された。そうした代表者の経験から、しっかり整備・区割りされた比較的割安な分譲用地は需要が高く、需要者に対する営業を住宅建設業者に実質的に代行してもらうことで、効率的な販売が可能なノウハウを得た。それが、現在の体制の基盤となっている。今では、地元の住宅建設業者や不動産業者等との人脈を活かし、幅広い顧客層をターゲットとしている。

<開発前用地例>



<不整形地の区割り例>



② 住宅建築

分譲用地の商談と建築会社が決定していない顧客に対しては自社での建築を提案。2級建築士の資格を活かしたアドバイスに加え、数社の施工・販売会社との加盟店契約を活かして安価で自由な設計を実現している。

販売先には、一般顧客だけでなく、複数の大手建築業者も有する。

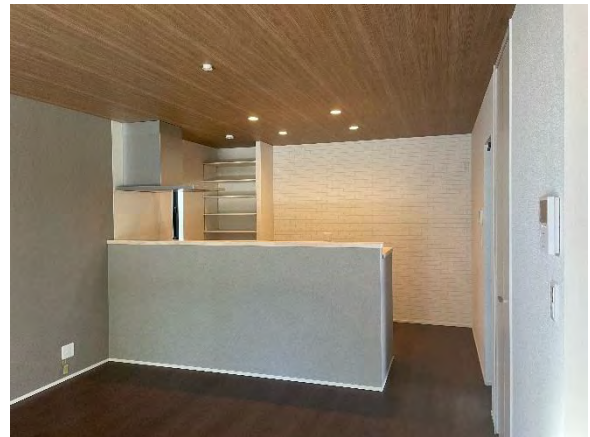
③ 不動産賃貸

分譲用地の販売だけでなく、顧客のライフプランに合わせた戸建賃貸建築という選択肢（同社からの提案）もある。

<物件外観>



<物件内装>



<戸建賃貸物件 取組実績>

物件所在	竣工時期	棟数
大垣市青柳町	2020年1月23日	4棟
大垣市荒川町	2020年5月15日	3棟
大垣市荒川町	2021年6月1日	2棟
大垣市南一色町	2022年8月25日	1棟（2戸）
大垣市美和町	2023年8月31日	6棟
大垣市大井町	2024年1月30日	2棟

【組織体制】

代表者が主にて仕入、企画、建築、販売を行っている。

合理化を図るべく、複数いた従業員を削減し、外注先に切り替えた。自社での営業がほとんど不要な分譲用地の開発、事後管理を管理会社に一任することができる戸建建築を主業務とし、少人数ながら効率的な体制が確立されている。

建築等においては、測量・開発申請、地盤調査・土地改良、土地造成工事等、それぞれの分野において長く取引があり信頼のある外注先（協力先）を有している。開発・建築の内容により外注先を使い分ける等、代表者が毎回異なるチームを率いる体制となっている。

【同社の強み】

大垣市郊外の 1,000 m²以上（開発許可を要する）の不整形地開発を得意とする。郊外かつ不整形地のため大手の買い手は付きづらく、割安での仕入を実現している。広大な土地を分筆することで、複数の整形地をつくり、開発を行う。整形地となった主要区画は、前述のとおり需要が高いため、効率的な営業活動と迅速な売却を可能としている。一方、相対的に需要が低くなる端の区画（不整形地のしわ寄せを負う部分）には、形状に合わせた戸建住宅を建設し、賃貸や分譲を行っている。

また業として、宅地建物取引業免許・建設業許可・2級建築士事務所といった県からの許可、登録を有しており、土地開発から建物建築まで一貫して自社で対応することができる（不動産業は分譲開発か住宅建設のいずれかに分かれることが多く、同社の規模であれば通常一貫対応することは困難。）ため、コストパフォーマンスの高い建築が可能である。

加えて、大手建売住宅会社と同様の仕入先と繋がりがあり、価格を抑えつつ大手建売住宅会社と同程度のクオリティを持つ住宅建設が可能で、優良なコストパフォーマンスを実現している。

このため、通常のアパートをやや上回る程度の価格で戸建賃貸が可能であり、住宅を購入することができない、もしくは住宅を敢えて購入しない顧客層の受け皿となっている。さらに、賃貸については最終的に販売も可能としており、顧客はライフプランに合った選択ができる。

その他、代表者は外壁メーカーへの勤務経験もあり、デザイン性の高い外壁の張り分けを得意としている。賃貸用とはいえ画一的な造り・デザインとはせず、内装や間取り等立地により変化させ、注文住宅と同様の造りとしており、顧客の満足度が高い。

【今後の展開】

大垣市、瑞穂市、岐阜市の空き地や空き家、不整形地等の他社が取り組みづらい物件を中心に、開発分譲、戸建賃貸建設を主体とし展開していく。

＜開発分譲＞

現在、自社で開発している区画は 2024 年 9 月時点で 25 区画である。

2030 年までに年間開発区画数を 50 区画まで増加させる計画である。

＜戸建賃貸＞

2024 年 9 月時点で 19 棟である。

2030 年までに保有数を 50 棟まで増加させる計画である。

複数かつ熟練の職人を代表者がとりまとめ、他社では真似をすることができない同社独自のオリジナルブランドともいえる物件を追求していく。

地元大垣市の人口は減少傾向にあるも、核家族化等家族のありようの変化により世帯数は増加傾向にある。名古屋市への始発電車の発着駅でもある大垣市は今後も発展が見込まれ、不整形地等開発による街づくりに貢献し、戸建賃貸住宅の棟数を増やしていく。

(3) 経営理念

同社は以下の理念を掲げて、事業活動に取り組んでいる。

経営理念

地元に着した分譲地開発、住宅建築を行うことで、
住みよい街づくりの一翼を担い、地域社会に貢献する。

事業方針

①地域に密着し地元顧客の声に真摯に耳を傾ける

地域に根差した事業運営を標榜する同社の事業は、不動産の処分に悩む地元所有者の方々の相談への対応から始まる。そうした声を取りこぼさず、真摯に、誠実に対応する。

②先入観や思い込みで対応しない

どのような物件であっても先入観や思い込みで対応せず、地域の不動産事情に精通するプロの経験と知識をもって判断する。

③不動産に新たな価値を与える

同社が取り扱う物件は、人気のある中心市街地ではなく、開発に適さない郊外の不整形地や空き地等、他社であれば購入しない物件が中心。そうした物件に手を加えることで、不動産のみならず、地域社会に新たな価値を吹き込む。

④様々な選択肢の提供

同社の強みは、分譲地開発に留まらず住宅建設も含めたワンストップ対応にある。不整形地や耕作放棄地等の開発だけでなく、自社建設による住宅提供、もしくは戸建賃貸住宅の建設等、様々な選択肢を提供する。

⑤価格面を意識した不動産の提供

近年は資材価格高騰やインフレにより、土地や住宅価格、家賃相場が高騰しており、住宅を買いたくても買えない人達の増加に繋がる。耕作放棄地や不整形地の開発は、仕入価格を抑えることが可能であり、住宅を割安に提供することが可能。

⑥不動産を通じた街づくりへの貢献

不整形地や耕作放棄地等の開発は、大手不動産業者や行政での対応は難しい。知識、経験、職人含めた技術力に基づくこれまでの実績から、大垣を中心とした西濃エリアのパイオニアとして、不動産を通じた街づくりと地域社会の発展に貢献していく。

実質的な営業人員は代表者一人であり、これらは代表者の行動理念を表している。こうした理念を徹底した事業展開により、小規模ながら効率的な事業拡大を促進している。

(4) サステナビリティ

同社は SDG s 宣言を定め、これを指針として課題に取り組んでいる。

「SDG s 宣言」

製品・サービス

地域の不動産事情に精通したプロの経験と知識、高い技術を持つ職人との連携を通して、お客様の不動産に関するニーズにお応えすることで地域の住みよい街づくりに貢献して参ります。

環境

現場単位で廃棄物の適切な処理を徹底するとともに、自社での省エネ活動・省エネ創出や環境負荷の少ない材料を使用した住宅の推進を通して環境保全に貢献してまいります。

人権・働きがい

従業員だけでなく現場の職人も含めたワーク・ライフ・バランスを大切にするとともに性別・年齢関係なく活躍できる働きやすい労働環境の構築に努めてまいります。

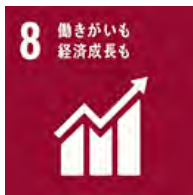
地域貢献

地元密着を掲げる企業として、地域資源の積極的な活用や社会貢献活動などの取り組みを推進することで、地域社会の持続的な発展に貢献してまいります。

それぞれの重点項目(マテリアリティ)において、具体的には以下のような取り組みを行っている。

① 製品・サービス

- ・分譲地開発から住宅建設まで一貫したトータルサポート体制の提供
- ・住宅を購入されない方に対する戸建賃貸という選択肢の提供
- ・長年の実績と経験に基づく適切な開発用地の選定と住環境整備により西濃地域を中心とした街づくりに貢献



② 環境

- ・ペーパーレス化の推進による廃棄物削減
- ・開発工事現場へのごみステーション設置による適切な分別の徹底
- ・HV 車や LED などの導入を通した CO2 排出量の削減
- ・太陽光発電設置による再エネ創出

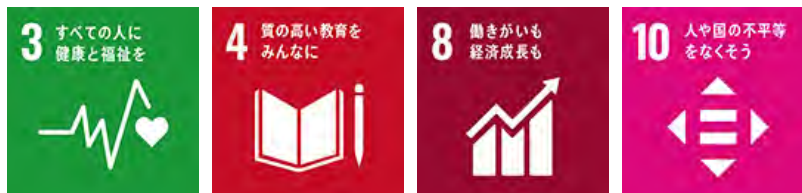


＜太陽光発電設備 導入実績＞

物件所在	竣工時期
大垣市楽田町 4 丁目	2014 年 1 月 30 日
大垣市和合本町 1 丁目	2015 年 4 月 30 日

③ 人権・働きがい

- ・従業員、職人に対して定期的なコミュニケーションを実施し、風通しのよい労働環境を整備
- ・適正な労働時間の励行や有給休暇促進によるワーク・ライフ・バランスの実現
- ・柔軟な働き方への対応による多様な人材が活躍できる労働環境の整備



④ 地域貢献

- ・郊外の耕作放棄地、不整形地、空地等の有効活用による地域活性化
- ・住宅建設での地元職人の積極的な活用により地域経済の活性化に貢献
- ・地元の小学校に対する寄付等を通じた地域社会への貢献



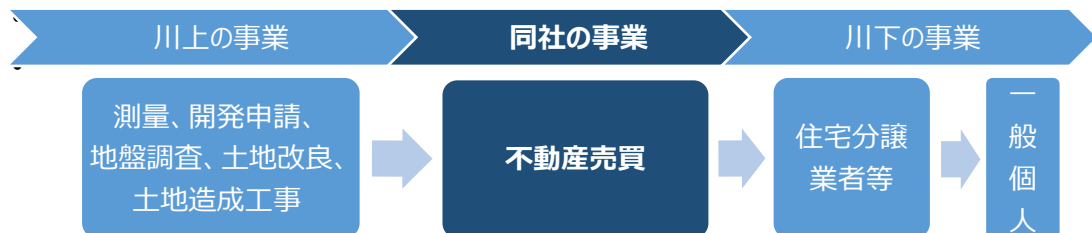
2. インパクトの特定

(1) バリューチェーン分析

- 同社の事業を、主要事業である「不動産売買業」、および今後注力していく事業である「戸建住宅賃貸業」とする。

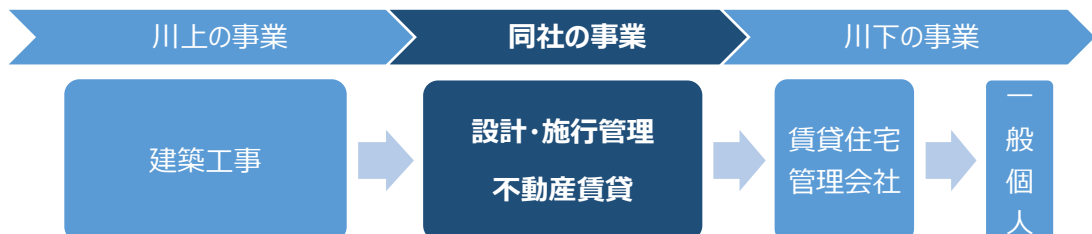
【不動産売買業】

- 同社は、主に大垣市を中心に不動産売買を行っており、郊外の造成されていない農地や不整形地、耕作放棄地、空き家等を割安で仕入れ、地元の協力会社が測量、地盤調査、造成を行い、地元の住宅建設業者や不動産業者を介して販売している。



【戸建住宅賃貸業】

- 同社は、住宅を購入しない層向けに、同社が建築した戸建住宅を「戸建賃貸住宅」として賃貸している。住宅建築に関しては、同社が設計・管理を行い、建築工事は地元の協力企業が請け負っている。「戸建賃貸住宅」の運営・管理に関しては、管理会社に一任している。



(2) インパクトマッピング

- 大垣共立銀行は、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、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。
- 同社の事業を、「自己所有物件または賃借物件による不動産業（国際標準産業分類：6810）」とする。
- 川上の事業を、「建築工事業（同：4100）」、「その他の土木工事業（同：4290）」、「建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業（同：7110）」とする。
- 川下の事業は、一般個人であるためインパクトの特定は行わない。
※「不動産売買業」、「戸建住宅賃貸業」ともに、特定した業種は同じ業種であるため、インパクトマッピングはまとめて実施する。

(3) 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	川上						同社	
	建築工事業 (4100)		その他の土木工事業 (4290)		建築・エンジニアリング業 及び関連技術コンサルタント業 (7110)		自己所有物件または賃借物件による 不動産業 (6810)	
インパクト	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative
水								
食料								
住居	●●				●●		●	●
健康・衛生	●	●		●	●		●	●
教育								
雇用	●	●	●●	●	●●	●	●	●
エネルギー	●	●						
移動手段								
情報								
文化・伝統		●		●			●	●
人格と人の安全保障		●						
正義								
強固な制度・平和・安定								
水（質）		●		●				
大気		●		●				
土壌		●		●				●
生物多様性と生態系サービス		●		●				●
資源効率・安全性		●		●	●			●●
気候		●●		●				●●
廃棄物		●●		●		●		●
包括的で健全な経済	●		●●				●	
経済収束	●		●●					

「●●」は重要な影響があるカテゴリを示す

「●」は影響があるカテゴリを示す

発現したインパクトについて、川上・同社事業について、カテゴリ毎の対応する SDGs ターゲットを整理する。

川上の事業

(i) 「雇用」・「人格と人の安全保障」

- 土地造成工事や、住宅建築工事に携わる協力先で働く従業員の生計の維持に貢献するという PI の拡大に寄与している。労災対策として、協力先とのコミュニケーションを密に行い、現場の安全面を徹底し、NI 縮小に寄与している。
- SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。
8.8：労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する

(ii) 「廃棄物」

- 同社は、建築資材の端材などの廃棄物量を可視化することで、協力先と共に廃棄物低減に向けた取り組みを強化していく方針であり、NI 縮小に寄与している。
- SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。
12.5：廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を削減する

(iii) 評価対象外のインパクト

- 「住居」、「健康・衛生」、「エネルギー」、「資源効率・安全性」、「包括的で健全な経済」、「経済収束」で発生した PI、「健康・衛生」、「エネルギー」、「文化・伝統」、「水（質）」、「大気」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」で発生した NI は、同社の事業と直接関係ないため評価対象外とした。

同社の事業

(i) 「住居」

- 同社は、郊外の造成されていない市街化区域の農地や不整形地、耕作放棄地、空き家等を割安で仕入れることで、世帯年収 400 万円程の世帯でも購入可能な住宅用地を販売している。また、建築費高騰の要因等で住宅購入を控えている顧客層向けに、戸建住宅を賃貸している。また、社長が住宅用地の仕入から管理まで、同社事業の全ての業務を担っており、人件費を抑えている。これらの取り組みは、地域住民の住宅ニーズを満たすという PI 拡大に寄与している。
- SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。
11.1：2030 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

(ii) 「資源効率・安全性」

- 同社は、経営における環境負荷の削減に取り組んでおり、省エネ化を目的に事務所や新規戸建賃貸物件のLED化を推進していく方針であり、NI縮小に貢献していく。
- SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。
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

(iii) 「気候」

- 同社は、本件に合わせてSDGs宣言を行い、今後、環境に配慮した取り組みを推進していく方針を掲げた。既に太陽光発電設備（売電用）の設置、営業車両のHV車への切り替えは実施している。今後、事務所内、戸建賃貸物件のLED化を進めていくことで、NI縮小に寄与していく。
- SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。
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
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

(iv) 「包括的で健全な経済」

- 営業エリアである大垣市において、高齢化等による農業従事者減少による耕作放棄地の増加が課題となっている。
- 前述の通り、同社は、郊外の農地や不整形地、耕作放棄地等の開発により、地域活性化に貢献するというPI拡大に寄与している。
- SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。
11.3：2030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

(iv) 評価対象外のインパクト

- 「住居」で発生したNI、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「廃棄物」で発生したインパクトは、同社の事業と直接関係ないため評価対象外とした。

(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ESG（環境・社会・ガバナンス）毎に特定した。

環境（Environment）

環境配慮型経営の推進

- 同社は、SDGs 宣言において「自社での省エネ活動を通して環境保全に取り組む」方針を定めている。
- 既に、太陽光発電設備の設置や、営業車両のHV車への切り替えは実施済である。今後は事務所内、および同社が保有する戸建賃貸物件をLEDへ順次切り替えていくことで、エネルギー抑制に努めていく。
- また、戸建住宅（賃貸住宅）の建築工事の過程で、製材の端材などの廃棄物が発生するため、現場毎にゴミステーションを設置し、適切に分別処理を行っている。
- 今後は、廃棄物量を可視化し、協力先と共に廃棄物を低減する取り組みを行っていく。
- このインパクトは、インパクトレーダーにおいて「資源効率・安全性」、「廃棄物」に該当し、環境面のNIを縮小すると考えられる。
- SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。
 - 7.3：2030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
 - 12.5：廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を削減する
 - 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

社会（Social）

地域のまちづくりに対する貢献

- 同社の営業エリアである大垣市において、「耕作放棄地」の増加が課題となっている。これらの土地を放置すると、雑草や害虫の発生による近隣住民への被害、ゴミの不法投棄による環境破壊、土地価格の下落等、住環境の悪化に繋がる。
- 同社は、前述の通り、耕作放棄地や不整形地などの住宅開発を得意としているため、同社事業により地域活性化に貢献している。
- なお、同社は、上記住宅用地の購入から販売・管理までの全ての業務を社長が担い、広告宣伝なども特に実施していない。造成する際は割安な建設残土を使用することで、人件費、広告宣伝費などのコストを抑えている。これらの取り組みにより、住宅購入者は市内中心部に比べて割安な価格で住宅用地を購入することができる。
- このインパクトは、インパクトレーダーにおいて、「住居」、「包括的で健全な経済」のカテゴリに該当し、社会、経済面の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。
 - 11.1：2030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

戸建賃貸住宅事業の拡大

- 大垣市の人口は減少傾向にあるが、核家族化や、交通の利便性等により世帯数は増加傾向にある。
- 一方で、建築資材等の高騰により住宅価格が高騰しており、子育て世代で賃貸アパートでは手狭になっている世代においても、戸建住宅の購入を控えるケースが増えている。
- 同社が提供する戸建賃貸住宅は、家賃を10万円/月以内に抑え、賃貸アパートと大差がない家賃で、戸建住宅に住むことが可能となる。
- 同社は、同事業を拡大していく方針であり、より多くの人に、経済的負担を抑えた広い住環境を提供することを目指す。
- このインパクトは、インパクトレーダーにおいて、「住居」のカテゴリに該当し、社会面の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。

11.1：2030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

企業統治（Governance）

安全な職場環境の構築

- 同社は、前述の通り、造成工事や建築工事は協力先に委託している。
- 労働災害に対しては細心の注意を払っており、職人や現場監督とのコミュニケーションは欠かさず行っており、スケジュールの共有や作業の進行における職人の要望や意見を聴取し対応している。
- また、余裕を持った工事スケジュールの調整、夏場等での職人の体調面の管理などに注意を払い、労働安全性の確保と職人のモチベーション維持に繋がっている。
- このインパクトは、インパクトレーダーにおいて、「雇用」、のカテゴリに該当し、社会面のNIを縮小すると考えられる。
- SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。

8.8：労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する

(5) インパクトニーズの確認、大垣共立銀行との方向性の確認

①国内におけるインパクトニーズ

- 国内における「SDGs インデックス&ダッシュボード」を参照し、国内のインパクトニーズと同社のインパクトを確認する。
- 上記工程を経て特定した、同社のインパクトに対する SDGs は、「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」、「12. 持続可能な生産消費形態を確保する」、「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」に対して、国内における SDGs ダッシュボードでは、「12、13」において大きな課題が残る、「7、8、11」において、課題が残るまたは重要な課題が残っており、国内のインパクトニーズと同社のインパクトが一定の関係性があることを確認した。

日本

OECD加盟国



戻る 概要 指標 ファクトシート 政策努力



SDGダッシュボードとトレンド

目標をクリックすると詳細情報が表示されます。



ダッシュボード: ● SDG達成 ● 課題は残る ● 大きな課題は残る ● 大きな課題は残る ● 情報がありません

トレンド: ▲ SDG達成は順調または維持中 ▲ 中程度に改善 ▲ 停滞 ▲ 減少 ** トレンド情報は利用できません

②岐阜県におけるインパクトニーズ

- 同社は、売上の大半が岐阜県内であることから、岐阜県における「SDGs 未来都市計画」を参照し、岐阜県における SDGs 達成に向けての課題を確認した。

岐阜県 SDGs 未来都市計画 –SDGs の推進に資する取組（抜粋）–
○環境保全の推進 ○持続可能な「清流の国ぎふ」ブランドの確立 ○県内産業の活力の強化、新事業展開の促進 ○県内産業の活力の強化 ○誰もがともに活躍できる共創社会の実現

③大垣共立銀行が認識する社会課題との整合性

- 大垣共立銀行は、「サステナビリティ基本方針」において「地域経済の持続的成長」「地域のイノベーション支援」「多様な人材の活躍推進」「気候変動対応、環境保全」「地域資源の活用」「コーポレートガバナンスの高度化」の6つを重点課題（マテリアリティ）としている。
- 同社の特定したインパクトは以下の通り、大垣共立銀行の重要課題（マテリアリティ）と方向性が一致する。

同社の特定したインパクト	大垣共立銀行の重要課題 （マテリアリティ）
環境配慮型経営の推進	気候変動対応、環境保全
地域のまちづくりに対する貢献 戸建賃貸住宅事業の拡大	地域経済の持続的成長
安全な職場環境の構築	コーポレートガバナンスの高度化

以上のように、大垣共立銀行は本件の取組みが、SDGs の達成および貢献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につながることを目指している。

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、PI の拡大、NI の緩和・管理が適切になされるかを評価し、特定したインパクトに対し、それぞれに KPI を設定する

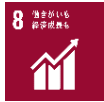
戸建賃貸住宅事業の拡大および地域のまちづくりに対する貢献

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面において PI を拡大 経済的側面において PI を拡大
カテゴリ	「住居」「包括的で健全な経済」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・戸建物件の取得が難しい、または賃貸住宅への入居を希望する顧客層に対する、高品質でリーズナブルな戸建賃貸物件の提供を推進。 ・西濃地域を中心とする、引き取り手の無い不整形地や空き地を有効活用した宅地開発の推進
KPI	・2030 年度までに戸建賃貸物件の保有数を 50 棟まで増加させる (2024 年 8 月時点：19 棟) ・2030 年度までに不整形地や空き地などを中心とした区画開発を年間 50 区画まで増加させる (2023 年度実績：年間 25 区画)

環境配慮型経営の推進

項目	内容
インパクトの種類	環境的側面において NI を緩和
カテゴリ	「資源効率・安全性」、「廃棄物」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	・提供する賃貸住宅における電気使用量の削減 ・建設現場での廃棄物量を可視化し、歩留まり改善などによる廃棄物削減を推進
KPI	・今後に提供する全ての新規の戸建賃貸物件に LED 照明を導入する ・建設現場毎の廃棄物量の測定を開始し、2030 年度までに 2024 年度比で建築面積 100 m²あたり 5%削減する

安全な職場環境の構築

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面において NI を緩和
カテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	自社の物件工事に携わる協力事業者を含め労働災害ゼロ維持を目指した、安心・安全な職場環境の構築
KPI	協力業者と建設現場の労働安全衛生を目的とした面談を月 1 回以上実施 (2023 年度実績 : 0 件/月)

4. モニタリング

(1) 株式会社ライズワンにおけるインパクトの管理体制

- 同社では、福本社長を中心に、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。
- 今後については、本件にかかる責任者を福本社長とし、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。

(2) 大垣共立銀行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、同社と大垣共立銀行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、大垣共立銀行とOKB総研が現時点で入手可能な公開情報、同社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. 大垣共立銀行、およびOKB総研が本評価に際して用いた情報は、大垣共立銀行およびOKB総研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。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OKB総研に帰属します。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。