

各 位

令和 6 年 12 月 27 日

株式会社グローバル・リンク・マネジメントへの
「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取組みについて

東和銀行（頭取 江原 洋、以下、当行）は、12月27日（金）、株式会社グローバル・リンク・マネジメント（代表取締役社長 金 大仲、以下、当社）に対して、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、P I F）を実行しましたことをご知らせいたします。

P I Fは国連環境計画・金融イニシアティブ（U N E P F I）のポジティブ・インパクト金融原則に基づき、お客様の企業活動が環境・社会・経済に与える影響を分析し、特定されたポジティブな影響の創出とネガティブな影響の低減に向けた目標（K P I）の達成に向け、融資とともに継続的なモニタリング支援を行う融資手法です。

当社は「Mission」として『不動産を通じて豊かな社会を実現する』を掲げ、持続可能な社会および持続的な企業成長を目指しております。社名に据えたリンク「つながり」という言葉には会社設立以来の想いが集約されており、人々の幸せと豊かな社会にリンクするサステナブルな企業活動をグローバルレベルで展開していくことに挑戦し続けております。本P I F取組みにあたり、更なるサステナブル経営に向けたK P Iを定め、当行にて評価を行っております。

なお、当行のP I F実施体制については、株式会社格付投資情報センター（R & I）より第三者意見を取得しております。

当行は、今後もお客様のS D G sへの取組み等をサポートし、お客様や地域の課題解決に取り組むことで、持続可能な地域社会の実現を目指してまいります。

記

1. 本件概要

契約締結日	令和 6 年 12 月 27 日（金）
企 業 名	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
所 在 地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号 渋谷マークシティウエスト 21F
代 表 者	代表取締役社長 金 大仲
事 業 内 容	不動産ソリューション事業（投資用不動産の開発・販売、賃貸管理）
融 資 額	5 億円
資 金 使 途	事業資金
コアイmpact	環境対応の物件開発による環境保護と住みよいまちづくりへの取組み 働きがいのある職場環境の整備 ※詳細は添付のP I F評価書をご参照ください
セカンド オピニオン	株式会社格付投資情報センター（R & I）

2. インパクト評価（要旨）

（1）環境対応の物件開発による環境保護と住みよいまちづくりへの取組み

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増大 環境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	「住居」「エネルギー」「気候の安定性」「資源強度」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	<p>① レジデンス販売において、「駅から徒歩 10 分圏内」「ターミナル駅まで 30 分前後」「高い地価」の”3 チカ“をコンセプトに、断熱性能が高く省エネに優れた環境対応（「ZEH-M Oriented」や「エネルギー消費性能レベル 3 以上・断熱性能レベル 4 以上」などの環境配慮型）の物件開発によって資産価値の高い住居を創出・整備することで、環境に配慮しつつ人口増加と地域コミュニティの活力向上により快適な住環境を提供できる住みよいまちづくりを目指す</p> <p>② 再生事業において、既存の中古物件（マンション、オフィスビル等）を取り壊すことなくリノベーション工事等を通じて環境対応や耐震強化等に取り組み、そこに住む人、働く人のウェルビーイングの実現（快適な住環境の提供、労働環境の改善）を目指す</p>
目標と KPI	<p>① レジデンス販売において、2027 年 12 月期までに環境対応比率を 100% とし、販売総戸数を 1,280 戸以上とする ※2028 年 12 月期以降の目標は改めて設定する ✓ 2021 年 12 月期実績：環境対応比率 0%・販売戸数 836 戸 ✓ 2022 年 12 月期実績：環境対応比率 0%・販売戸数 979 戸 ✓ 2023 年 12 月期実績：環境対応比率 23.9%・販売戸数 1,079 戸</p> <p>② 再生事業について、2027 年 12 月期までに販売棟数累計 12 棟以上、売上高 200 億円以上にする ※2028 年 12 月期以降の目標は改めて設定する ✓ 2023 年 12 月期までの販売実績なし</p>

（2）働きがいのある職場環境の整備

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増大
インパクトカテゴリ	「雇用」「賃金」
関連する SDGs	
内容・対応方針	平均年収の引上げにより、働きがいのある職場環境を整備する
目標と KPI	<p>2023 年 12 月期の従業員数を維持しつつ、2027 年 12 月期までに従業員の平均年収を 1,000 万円以上にする ※2028 年 12 月期以降の目標は改めて設定する ✓ 2021 年 12 月期実績：従業員数 119 名・平均年収 6,182,989 円 ✓ 2022 年 12 月期実績：従業員数 127 名・平均年収 7,456,687 円 ✓ 2023 年 12 月期実績：従業員数 129 名・平均年収 8,176,855 円</p>

以 上

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024年12月27日

株式会社東和銀行コンサルティング部

TOWA

はじめに

株式会社東和銀行は、株式会社グローバル・リンク・マネジメントに対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF という。）を実行した。

本件取組にあたって、株式会社東和銀行は国連環境計画金融イニシアティブ（以下、UNEP FI という。）が策定した「ポジティブインパクト金融原則」及び、環境省が策定した「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則り、株式会社グローバル・リンク・マネジメントの企業活動における包括的なインパクトを分析し、充実したサステナビリティ経営に向けた KPI を設定した。

借入人概要

会社名	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
所在地	東京都渋谷区道玄坂 1 丁目 12 番 1 号渋谷マークシティウエスト 21 階
従業員	129 人(2023 年 12 月末時点)
売上高	41,129 百万円（連結 41,259 百万円）
事業内容	不動産ソリューション事業（投資用不動産の開発、販売、賃貸管理）



出所：当社 HP

目次

はじめに.....	1
1.企業情報	4
(1) 会社概要.....	4
(2) 沿革.....	6
(3) 当社グループの事業概要.....	8
(4) グループ理念および企業理念.....	10
2.1 事業内容	12
(1) グループの売上構成.....	12
(2) ビジネスモデルの優位性.....	13
2.2 業界動向	17
(1) 人口減少により社会インフラや公共サービスの維持が社会問題化.....	17
(2) 事業を通じた社会への貢献.....	17
3.サステナビリティ関連の活動	19
(1) 「GLM VISION 2030」長期構想.....	19
(2) サステナビリティにかかるガバナンス.....	19
(3) サステナビリティ方針.....	20
(4) マテリアリティ.....	20
① 環境配慮型不動産の企画開発・運用.....	22
② 人的資本経営の推進.....	23
③ 安心・安全な不動産の提供.....	23
④ 誠実かつ透明性の高い企業行動.....	23
⑤ 気候変動の緩和への貢献.....	24
(5) グリーンローン・フレームワーク.....	25
(6) 社会貢献活動.....	25
① 水田オーナーズクラブ.....	25
② 「古着 de ワクチン」プロジェクト.....	26
(7) 人材育成方針・社内環境整備方針.....	26

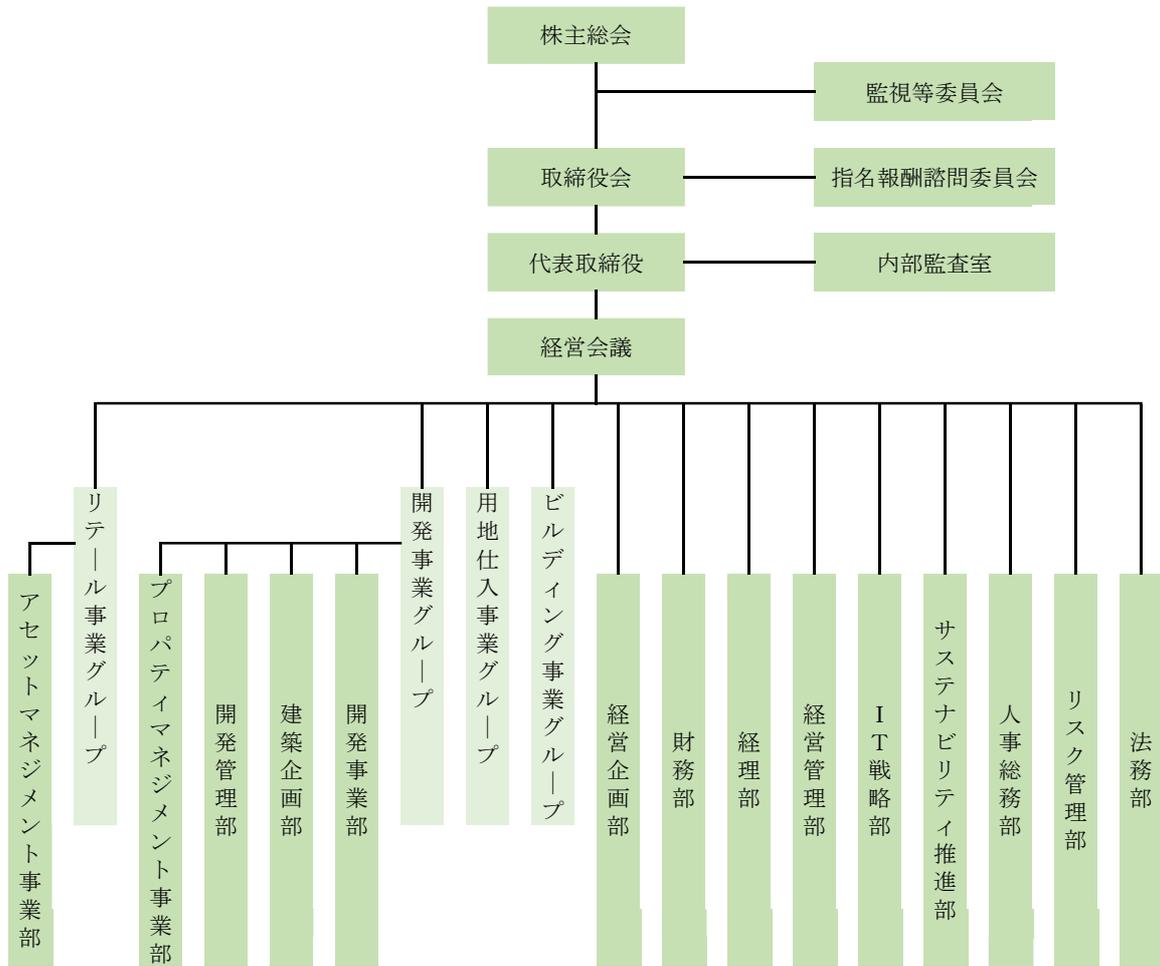
① 「プラチナ企業 TOP100」に選出.....	27
② 新株予約権の発行.....	28
4.インパクトの特定.....	28
(1) バリューチェーン図.....	28
(2) インパクトマッピングによるインパクト分布.....	28
(3) インパクト分布図と分析結果.....	29
① 当社グループ事業・川上川下事業に関するインパクト.....	29
② 当社グループ事業・川上川下事業に関連するポジティブインパクト及びネガティブ インパクト.....	31
③ 特定したインパクト.....	33
5. インパクトニーズの確認.....	35
(1) 国内のインパクトニーズ.....	35
(2) 当行が認識する社会課題との整合性.....	36
6. インパクトの評価.....	37
(1) 環境対応の物件開発による環境保護と住みよいまちづくりへの取組.....	37
(2) 働きがいのある職場環境の整備.....	38
7. インパクトの管理体制.....	38
8. モニタリング方法.....	38
9. 総括.....	39

1. 企業情報

(1) 会社概要

会社名	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
上場区分	東京証券取引所プライム市場
設立年月	平成 17 年 3 月 31 日
業種分類 (国際標準産業分類)	不動産業 (番号 6810)、不動産業 (番号 6820)
事業内容	投資用不動産の開発・販売、賃貸管理
資本金	568,328,288 円
代表者	代表取締役 金 大仲
財務情報 (2023 年 12 月期)	売上高 : 41,129 百万円 (連結 : 41,258 百万円)
従業員数	129 名(2023 年 12 月末)
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号渋谷マークシティウエスト 21 階
所属団体	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会、 一般社団法人 全国住宅産業協会、 公益財団法人 東日本不動産流通機構、 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会、 公益社団法人 警視庁管内特殊暴力防止対策連合会、 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 首都圏中高層住宅協会、 全国不動産信用保証株式会社
免許	宅地建物取引業 東京都知事 (4) 第 84454 号 賃貸住宅管理業 国土交通省大臣(01) 第 0001837 号 不動産特定共同事業 東京都知事 第 114 号
グループ	AtPeak(株) (100%出資)、(株)G&G Community (60%出資)、SAGL アドバイザーズ(株) (49%出資)
主な調達先	物件オーナー、不動産業者 他
主な販売先	機関投資家、個人投資家 他

【当社の組織図】



【グループ全体】



出所：当社 HP より東和銀行作成

(2) 沿革

年 月	概 要
2005年3月	東京都渋谷区円山町において、株式会社グローバル・リンク・マネージメントを設立 首都圏を中心とする投資用不動産を販売する宅地建物取引業の準備開始
2005年5月	宅地建物取引業者免許を取得し、株式会社グローバル・リンク・マネージメントに商号を変更し、不動産ソリューション事業を開始
2006年6月	自社ブランド「アルテシモ」の販売開始 プロパティマネージメント事業を開始
2007年4月	本店所在地を東京都渋谷区道玄坂に移転
2007年11月	プロパティマネージメント事業の拡大のため、プロパティマネージメント事業を行う100%子会社、株式会社グローバル・リンク・パートナーズを設立
2015年8月	株式会社グローバル・リンク・サポートを吸収合併
2017年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2018年12月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2019年1月	都市開発のシンクタンクとして「グローバル都市不動産研究所」を設立
2020年2月	2020年中期経営計画を策定
2020年10月	スターアジアグループとの共同出資によりアセットマネジメント合弁会社であるSAGLアドバイザーズ株式会社設立
2021年1月	株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併
2021年2月	株式会社合人社計画研究所との共同出資により合弁会社である株式会社G&G Community設立
2021年12月	環境認証取得物件1棟目として、(仮称)アルテシモ上十条において建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による5段階評価の最高位を取得
2021年12月	環境認証取得物件2棟目として、(仮称)アルテシモ中野においてZEH-M Oriented(ゼッチ・マンション・オリエンテッド)を取得

年 月	概 要
2022年2月	2022年中期経営計画及び「GLM VISION 2030」を策定
2022年2月	当社が「ZEH デベロッパー」に登録認定
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所第一部からプライム市場に移行
2022年12月	環境認証取得物件は10棟に到達。（仮称）アルテシモ豊町においてBELS最高位である5つ星を取得
2023年1月	オフィスビルを取り扱うビルディング事業グループ、開発用地取得を専門とする用地仕入事業グループを新設
2023年12月	DX領域の事業開始のため、IoT及びIT関連事業を行う100%子会社、AtPeak株式会社を設立

(3) 当社グループの事業概要

当社は、主にマンションの仕入・開発・賃貸及び販売、マンションのプロパティマネジメント（PM）業務の受託、土地の企画販売、オフィスビルの仕入・賃貸及び販売を行い、事業セグメントは下記①から③を一連して「不動産ソリューション事業」としている。

① 開発事業

創業期から「駅から徒歩 10 分圏内」「ターミナル駅まで 30 分前後」「高い地価」の 3 チカ物件にこだわった単身世帯向け投資用コンパクトマンション「レジデンス」開発に特化することで、長期に亘り資産価値が継続する不動産を提供している。『不動産を通じて豊かな社会を実現する』を企業理念の 1 つである「Mission」に掲げ、投資用不動産業界ではいち早く環境配慮型不動産への取り組みを開始、ZEH デベロッパーに登録認定され、自社開発物件においては環境配慮認証比率 100%を達成した。オリジナルブランド「アルテシモ」シリーズは ZEH-M Oriented や BELS4 つ星以上などの環境対応を標準仕様として設計されている。

今後はレジデンスの他にも、オフィスビルやホテルなどの非レジデンスの開発への展開を計画している。

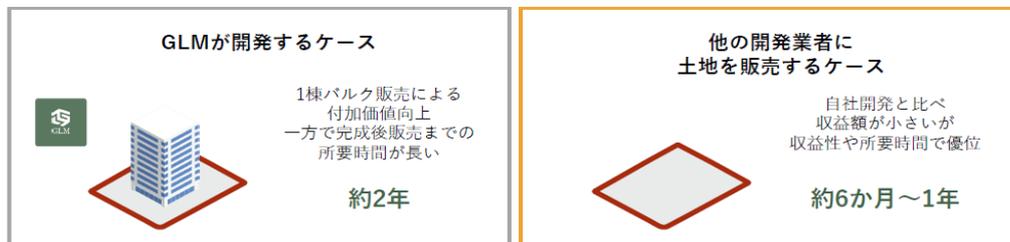
② 土地企画事業

主に、権利関係を整理することによる土地の価値向上を所有者の方々に提案し、価値の最大化を目指す土地仕入を行っている。権利調整を行い仕入れた土地は、金利動向や不動産市況に鑑み、自社でレジデンスをはじめとした不動産開発を行うケースだけでなく、他の開発業者に販売し、収益性だけでなく資金効率を考慮した開発・販売計画を進めている。

土地企画のイメージ



仕入れた土地の収益化イメージ



市場環境や資金効率を踏まえ、最適な開発・販売タイミングを選択

出所：当社 2024 年 12 月期第 3 四半期決算説明資料

③ 再生事業

主に、既存のオフィスビルを購入し、環境認証取得・労働環境改善等のバリューアップ施策を講じ、販売によるフロー収益、賃貸・管理によるストック収益の取得を目指す。



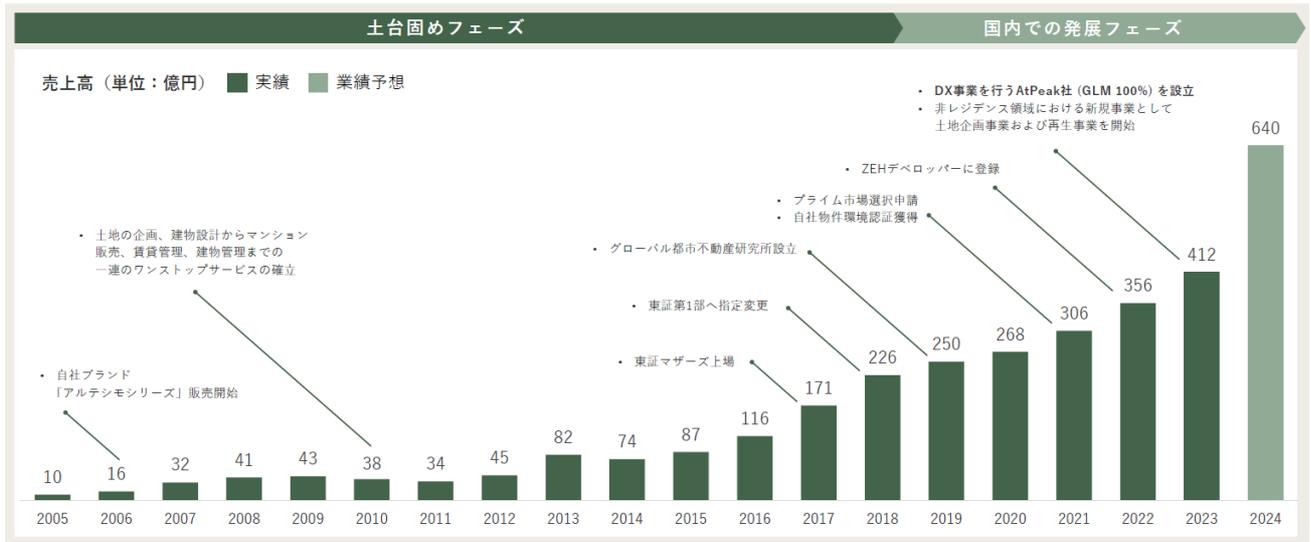
今期仕入れた物件一覧		第4四半期に決済予定	
所在地	土地面積	所在地	土地面積
東京都新宿区	324.20㎡ (公簿)	東京都新宿区	324.20㎡ (公簿)
東京都文京区	597.63㎡ (公簿)	東京都中央区	186.14㎡ (公簿)
東京都品川区	361.64㎡ (公簿)	東京都品川区	361.64㎡ (公簿)
東京都中央区	186.14㎡ (公簿)		
東京都中央区	275.96㎡ (公簿)		
東京都中央区	440.67㎡ (公簿)		
東京都文京区	288.35㎡ (公簿)		

出所：当社 2024 年 12 月期第 3 四半期決算説明資料

また、当社グループ会社として、AtPeak 株式会社、株式会社 G&G Community、SAGL アドバイザーズ株式会社がある。

AtPeak 株式会社では、DX 領域において IT・AI 関連コンサルティング&カスタマイゼーションを行い、不動産×DX による当社とのシナジー創出をはじめ、今後は他業界へのサービス展開を計画している。

株式会社 G&G Community では、マンション管理組合から受託する建物管理業務、不動産ファンド等から受託するビルマネジメント業務を行い、SAGL アドバイザーズ株式会社においては、不動産ファンド等から受託するアセットマネジメント業務を行い、不動産ソリューション事業の基盤をグループ全体で築いている。



出所：当社グループ方針「GLM1000」2025 年中期経営計画「GLM100」説明資料

(4) グループ理念および企業理念

【グループ理念】

当社は、事業ポートフォリオの多様化、グループ企業の設立や今後の展望を踏まえ、グループ理念を制定した。グループミッションとして、「投資により未来価値を創出する」を掲げ、人と事業に積極的な投資をおこなっている。グループビジョンは「世界をリードするサステナブルな企業グループへ」、グループバリューとして、「No.1・挑戦・共創」を新たなグループ方針に定め、更なる成長を目指している。

【カンパニー理念（企業理念）】

当社は「Mission」、「Vision」、「Value」を企業理念に定め『不動産を通じて豊かな社会を実現する』ことにより持続可能な社会および持続的な企業成長を目指している。社名に据えたリンク「つながり」という言葉には会社設立以来の想いが集約されており、人々の幸せと豊かな社会にリンクするサステナブルな企業活動をグローバルレベルで展開していくことに挑戦し続けている。2030年までに「不動産業界のリーディングカンパニー」になるというビジョン実現に向け 2022年に企業理念をアップデート、長期構想「GLM vision 2030」を策定し、重点的に解決する課題として9つの「マテリアリティ」を特定し企業価値向上に努めている。

「Mission」

『不動産を通じて豊かな社会を実現する』。不動産には人々や企業の「資産」および活動を支える社会基盤としての役割があり、当社はその役割にかかわることで世界中の人々の幸せに Link することを使命と考えている。企業活動を通じて地球環境や社会・経済課題に取り組み、不動産の新たな可能性を追求している。

The infographic is set against a background of a city skyline at night. At the top, a brown pill-shaped button contains the text 'グループミッション' (Group Mission). Below it, the main title '投資により未来価値を創出する' (Creating future value through investment) is displayed in large characters. Underneath the title, a subtitle reads '人と事業に積極的な投資を行い 環境、社会において持続可能な価値を創出し豊かな未来を実現します' (Actively investing in people and businesses to create sustainable value in the environment and society, realizing a prosperous future). Two rows of mission statements are presented in pill-shaped buttons: 'グループビジョン' (Group Vision) with '世界をリードするサステナブルな企業グループへ' (Towards a sustainable corporate group leading the world), and 'グループバリュー' (Group Value) with 'No.1・挑戦・共創' (No.1, Challenge, Co-creation). Below this, a green pill-shaped button contains 'カンパニーミッション' (Company Mission). The bottom section features four white boxes with logos and names: 'GLOBAL LINK MANAGEMENT' (with a stylized 'GLM' logo), 'SAGL Advisors', 'G & G Community', and 'AtPeak' (with a blue circular logo). Below the first three boxes, the text '不動産を通じて豊かな社会を実現する' (Realizing a prosperous society through real estate) is written. Below the AtPeak box, the text 'テクノロジーで 全てのビジネスに革新を' (Innovation in all businesses through technology) is written.

出所：当社 2024 年 12 月期第 3 四半期決算説明資料

「Vision」

「Vision」では「Mission」で定めた『不動産を通じて豊かな社会を実現する』ことで『不動産業界のリーディングカンパニーとなる』ことを目指している。

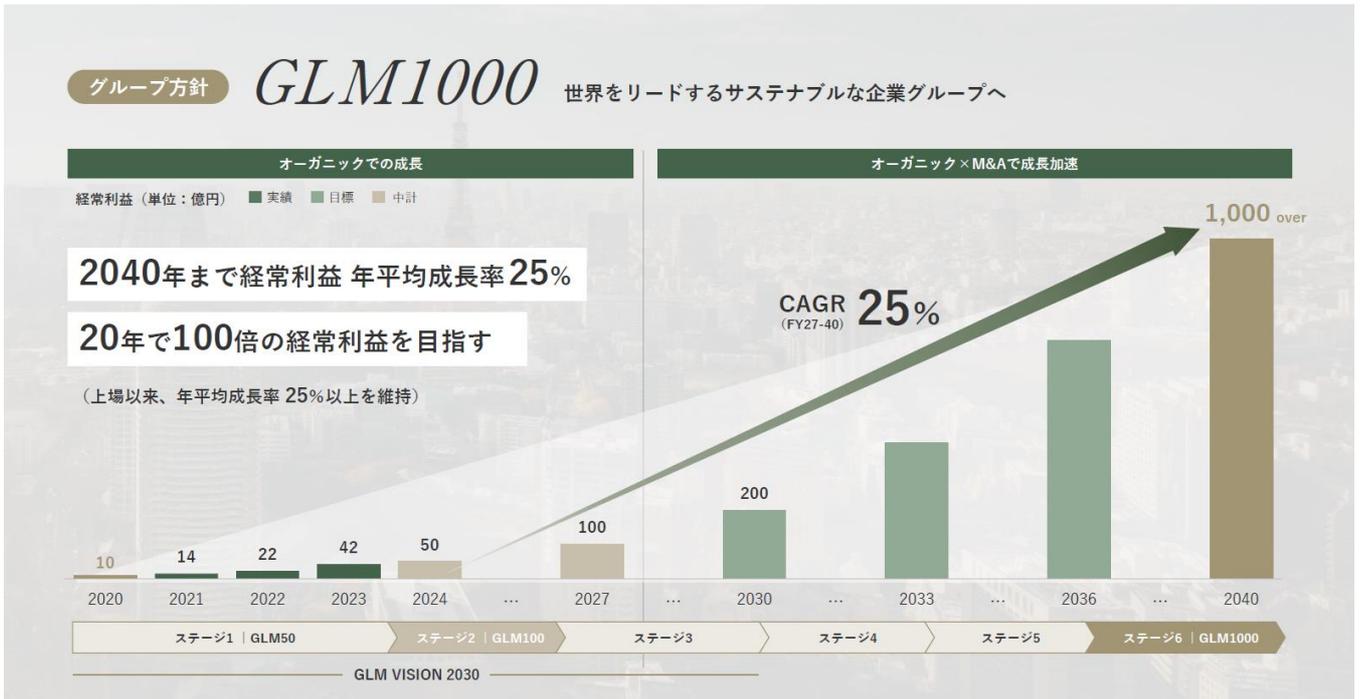
「Value」

「Value」は「Mission」実現に向けた大切な価値基準として定めている。「Value」には『社員の誇り、顧客の感動、事業の規模』の3つの「No.1」、『スピード経営、変革、ワンストップ事業拡大』への3つの「挑戦」、環境・社会・当社の『三方よし』につながるビジネスの「共創」を掲げ、社員・顧客・人と社会・地球環境を考慮することを思いに込めている。



出所：当社 HP

【グループ方針「GLM1000」】



出所：当社グループ方針「GLM1000」2025 年中期経営計画「GLM100」説明資料

ミッション・ビジョンの実現を目指し、2040 年に向けてグループ方針「GLM1000」を策定。

「1000」は、経常利益の目標額をあらわし、インオーガニックでの成長も展望している。

2.1 事業内容

(1) グループの売上構成

企業名	セグメント	事業内容	売上高	売上高構成比率
(株)グローバル・リンク・マネジメント	不動産ソリューション	区分売買	2,727 百万円	6.6%
		不動産管理	322 百万円	0.8%
		土地企画販売	4,731 百万円	11.4%
		1 棟販売	33,468 百万円	81.1%
AtPeak(株)	IoT 及び IT 関連事業	AI/IT 開発受託	0 百万円	0.0%
(株)G&G Community	建物管理業 ビルマネジメント業	建物管理	10 百万円	0.1%
合計			41,258 百万円	100.0%

(2) ビジネスモデルの優位性

開発事業においては、当社は自社開発した「アルテシモシリーズ」をオリジナルブランドに持ち、創業から一貫して単身世帯向け投資用コンパクトマンションの企画・販売を行っている。都心の3チカ物件に特化し不動産の企画・開発から販売・管理までワンストップで対応できる強みを有している。

下記のニーズに誠実に応えることで、付加価値のある不動産を市場に供給している。

都市政策上の長期人口流入エリア (3チカ要件)



都市からチカイ (近い)



駅からチカイ (近い)



高いチカ (地価)

||

長期に渡り資産価値が続く不動産

出所：当社 HP

① 「投資する (買う)」ニーズ



まず「投資する」というニーズは、国内総人口が減少する時代に入り地方の過疎化が進む中、東京においては20年以上わたり人口流入が続いており、レジデンス、非レジデンスともに底堅い入居需要がある。そのため、安定的に賃料収入を見込むことができる。さらに、日本は海外諸国と比較して金利が低いいため、国内外の機関投資家の購入意欲は旺盛である。コロナ禍においても、人口流入は継続している東京圏に対する需要は今後も続くものと考えている。

② 「売りたい」ニーズ



次に「売りたい」というニーズは、「投資したい」というニーズと重なる部分もあるが、都心部で長年商売を行ってきた小規模事業者の高齢化による廃業や、相続により取得した不動産の換金売りなどによるものとする。人々のライフスタイルの変化により商売の継続が難しくなる事業者や、都心の不動産を相続し高額な納税を余儀なくされる人は今後増加していくものと考えている。また、「売りたい」ニーズを抱えながら、権利関係が複雑で自らの力では解決出来ないというニーズも多く、権利関係を調整することで売却をスムーズにできると考えている。

③ 「部屋を貸したい（管理してほしい）」というニーズ



最後に「部屋を貸したい（管理してほしい）」というニーズは、当社の主要市場である東京においては人口増加以上に世帯数の増加が見込まれていることによる。単独世帯や夫婦のみ世帯の増加により、世帯数は2020年の721万世帯から2035年には768万世帯まで増加するとの予測もある。

日本の少子高齢化、人口減少により、国内全体では空室が増加しているが、一極集中している東京においては今後も住宅需要は底固いと考える。他方、オーナー側においては安定収入を得たいものの、空室リスクや家賃の未払い、入居者とのトラブルなどの各種リスクは排除したいニーズがある。国際色の強い東京では日本人のみならず外国人・外資系企業の「貸し・借り」ニーズも多く、賃貸管理に精通した管理会社の重要性は今後ますます高まるものとする。



出所：当社 HP

④ 競合関係

・分譲大手

投資用不動産の市場は、野村不動産や三井不動産レジデンシャルのようなマンション分譲大手との競合はない。投資用コンパクトマンションはワンルームが主体であり販売単価が低く、ファミリータイプと比べて供給戸数が1/5程度と少なく、マンション分譲大手がファミリータイプの販売を主としているためである。このため分譲大手との競合関係は成立しない。当社は用地仕入も行っており、事業内容的には競合するが、開発物件の規模が異なるため競合は生じることはなく、むしろ企画・開発案件においては相互に商談相手となることから「川上／川下」の関係となる場合もある。

・投資用コンパクトマンション業者

グッドコムアセットやFJネクストなどは投資用不動産販売という事業内容においては競合となる。但し当社は販売物件の多くを機関投資家や投資ファンドなどに1棟販売（バルク売り）しており、1棟販売の比率は販売物件全体の80%程度を占める。一方、他社は個人投資家向けの販売が主であり競合関係は成立しない。

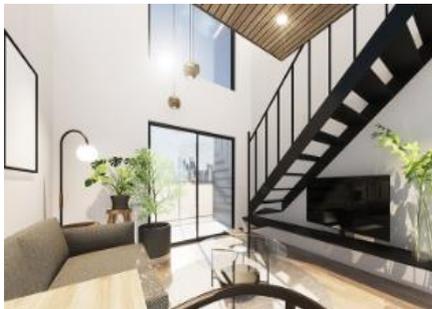
・賃貸管理（プロパティマネジメント）

ハウスメイトやタウンハウジングなどの賃貸管理（仲介）大手との関係は、賃貸管理という事業内容においては競合となる。但し、当社の主要業務は投資用マンションの企画・設計・販売であり、賃貸管理は自社販売物件を中心としたサブリース契約が主体であることから、賃貸管理会社とは当社の管理物件に入居者を紹介してもらうという補完関係でもある。

・ファンドなどの機関投資家

REITなどを運営する機関投資家は当社の新築物件を1棟販売（バルク売り）し、賃貸管理を請け負う対象顧客であり、いわゆる「川上／川下」の関係にあることから競合関係は成立しない。

・投資物件市場におけるプレイヤーのレベル



当社は投資用コンパクトマンション市場において土地仕入から賃貸管理までワンストップで行っている。当社と同様にワンストップで運営する同業他社はあるものの、機関投資家への1棟販売が多いなどビジネスモデルに違いがあり、競合は部分的といえる。

⑤ 参入障壁

首都圏の投資用コンパクトマンション市場は、不動産価格の上昇期待や海外から見た円安による割安感はあるものの、建築資材や人件費の高騰などにより販売価格も上昇傾向にあるため、ここ10年の供給数に大きな変動はない。当社は1棟バルク販売による営業活動効率化、パートナー企業とのオフバランス開発による資金効率のよい経営で他社との差別化を図っている。1棟バルク販売は収益性の面でも優位に立てる営業手法であり、市場への参入障壁とすることで事業を優位に展開している。

⑥ 金融機関との関係性

当社の主たる事業である投資用コンパクトマンション事業は事業用地の取得から建物の建築・販売完了まで長期にわたり多額の資金を必要とする。当社は東証プライム上場企業であることから多様な資金調達手段を有するものの、様々な不動産情報も有する金融機関との関係構築は資金調達のみならず事業用地取得の観点からも必要不可欠である。また、当社の経営手法の1つであるオフバランス開発においては資金の出し手となる大手ゼネコンなどパートナー企業との関係構築も重要となる。

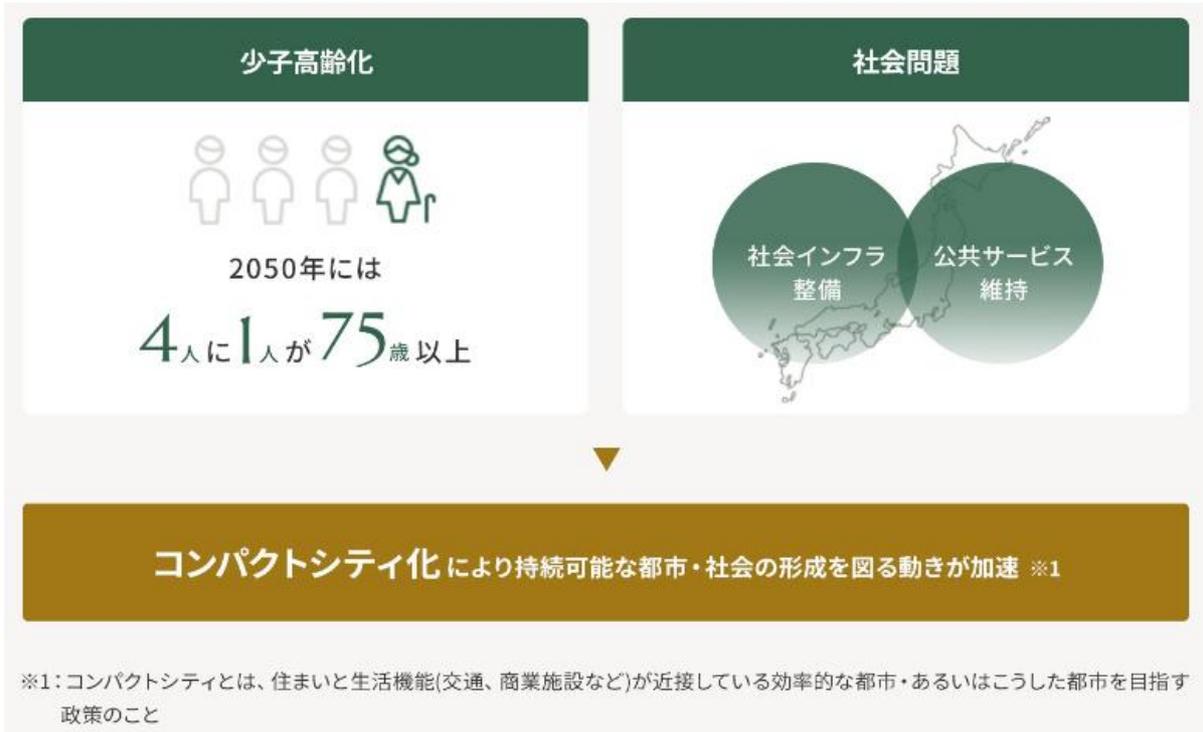
⑦ 売買取引実績による物件情報

創業以来、当社は 218 棟以上の新築物件を販売してきた実績がある（令和 5 年 12 月末時点）。販売物件の多くは REIT や機関投資家筋などへの 1 棟販売（バルク売り）や、事業会社等、複数の販売先があることから買い手からの信頼の高さが伺える。なお、バルク売りによる効率の良い営業は売り手側・買い手側双方にメリットをもたらし、更なる取引拡大や事業用地の紹介などにおいても良好な関係を築いている。

2.2 業界動向

(1) 人口減少により社会インフラや公共サービスの維持が社会問題化

我が国では 2008 年をピークに総人口が減少に転じ、2050 年に 1 億人を下回り、その約 4 分の 1 を 75 歳以上の高齢者が占めると予測されており、生産人口の減少に伴って医療・福祉を中心とした社会インフラの整備や公共サービスの維持が社会問題化しつつある。そうした中、限られた資源を集中的・効率的に利用する「コンパクトシティ化」により、持続可能な都市・社会の形成を図る動きが加速している。



出所：当社 HP

(2) 事業を通じた社会への貢献

① 物件数の増加と高い入居率の維持によってコンパクトシティ化の推進に貢献

コンパクトシティの実現にあたっては、「住宅・宅地の資産価値の維持」や「コミュニティ力の維持」といった要素が重要とされている。当社では 2005 年の創業以来、長期にわたり資産価値が続く不動産の条件である“3 チカ”（「駅から徒歩 10 分圏内（駅からチカイ）」「ターミナル駅まで 30 分前後（都心からチカイ）」「高い地価（チカ）」）をコンセプトに、一貫して東京都心で土地の仕入れ、物件の企画・開発を行っており、物件管理の面では 2020 年に管理戸数 2,263 戸を超え、更に 99%以上という高い入居率を 7 年以上維持し続けている。今後も、当社は資産価値の高い物件開発・住宅の整備により、都心部の人口増加と地域コミュニティの活力向上に寄与することでコンパクトシティを推進し、社会インフラや公共サービスの維持に貢献していく方針である。

② 環境によく住みやすい物件で単身世帯増加問題に対応

日本では、人口減少が続く一方で単身世帯の増加傾向が続いているため、当社は、強みであ

る単身者向けコンパクトマンションの供給を継続し、単身世帯増加という社会課題に対応していくとしており、2021年末からは、物件開発において「環境配慮+バイオフィリックデザイン+リモートワーク」の要素を重視し、自然を感じながら住みやすさ・働きやすさを実現できるマンションを供給している。



出所：当社 HP

3.サステナビリティ関連の活動

(1) 「GLM VISION 2030」長期構想

当社グループは、投資用不動産業界ではいち早く環境配慮型不動産への取組みを開始し、さらに、当社の長期構想である「GLM VISION 2030」において「不動産×環境×DXにより、サステナブルな不動産開発・運用 No1」をゴールに置くなどして、サステナビリティを経営のベースに据えている。

GLM VISION 2030 長期構想

GLOBAL LINK MANAGEMENT



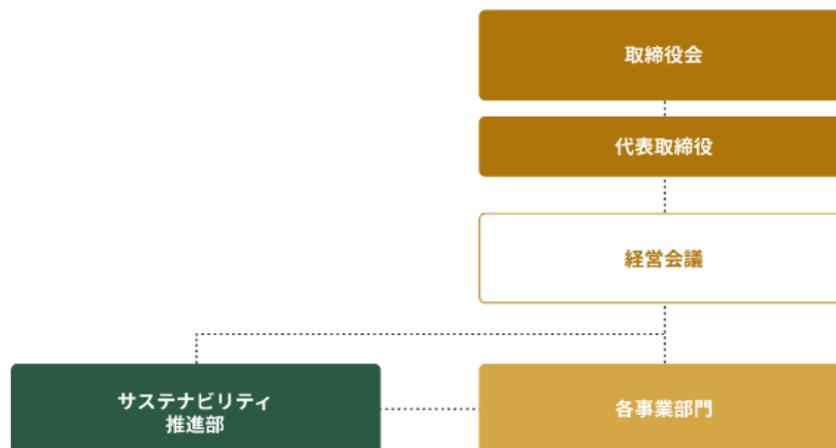
(注) 「LCCM」…ライフサイクルカーボンマイナスの略称。建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省 CO₂に取組み、さらに太陽光発電等を利用した再生可能エネルギーの創出により、ライフサイクルを通じた CO₂の収支をマイナスにする取組みのこと。

出所：当社 2022 年 中期経営計画資料

(2) サステナビリティにかかるガバナンス

2023 年 1 月にサステナビリティ推進を強化するために代表取締役社長直下の経営企画室内に「ESG 推進課」を設置、「サステナビリティ方針」を策定し「マテリアリティ」の特定を行っている。

また、2024 年 1 月にはサステナビリティのさらなる強化を目指し「サステナビリティ推進部」を設置し、「マテリアリティ」の実行を通じてサステナビリティ経営の実践に取り組んでいる。



出所：当社 HP

(3) サステナビリティ方針

GLMは、企業理念の一つとして『不動産を通じて豊かな社会を実現する』を「Mission」に掲げ、
 その実現に向けた大切な価値基準として「Value」を定めています。
 「Value」には、「No.1」「挑戦」「共創」を掲げており、
 社員、顧客、人と社会、地球環境を考慮することを3つの「Value」に込めています。

「Value」に基づき「Mission」を遂行するためには、GLMが注力すべきマテリアリティ（重要課題）を特定し、中期経営計画の中に組み込んでアクションプランを立て、事業を通じて実行していくことが重要だと考えています。

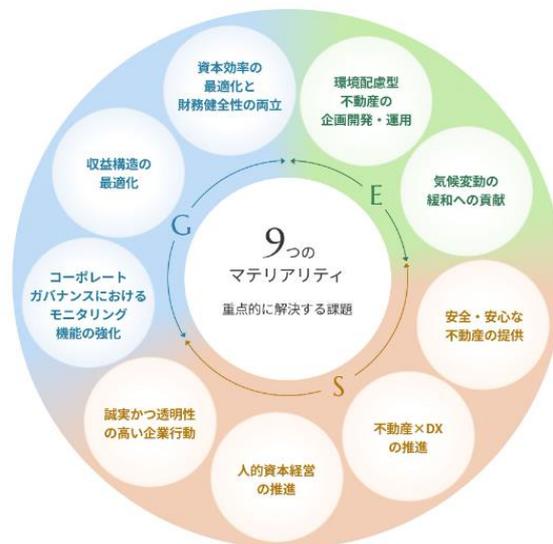
GLMは、サステナブルな社会と持続的な企業価値の向上の両方を追求することで成長を目指します。

- ・サステナビリティ推進のためのマネジメント体制を構築します。
- ・長期ビジョンを掲げ、GLMが注力すべきマテリアリティ（重要課題）を特定します。
- ・マテリアリティ（重要課題）のアクションプランを立て、事業を通じて実行します。

出所：当社 HP

(4) マテリアリティ

当社グループは、「GLM VISON 2030」の達成を確実なものとするために、2030年を期限に、重点的に解決する課題として9つの「マテリアリティ」を特定している。また、「マテリアリティ」ごとに“2030年のあるべき姿／ありたい姿”と“2030年のKGI”を設定し、担当部署がKGI達成に向けたKPIと具体的なアクションプランを策定、それらを「年度経営計画」に反映させている。



出所：当社 HP

【マテリアリティー一覧】

	マテリアリティー	2030年のあるべき姿／ありたい姿	2030年のKGI
1	環境配慮型不動産の企画開発・運用	環境配慮型不動産の開発・保有率 100%	① 自社開発物件での ZEH-M Oriented/ZEB Ready(延べ床 10,000 m ² 以上の場合は ZEB Oriented)の割合 ② 自社保有物件での環境認証取得割合
2	人的資本経営の推進	成長意欲がある人材に選ばれる企業になり、多様性に富んだ組織である	① スキルスコア ② エンゲージメントスコア (a)総スコア (b)新卒採用者の満足度 (c)キャリア採用者の満足度 (d)キャリアチャレンジ制度利用者の満足度 ③ 多様性比率(女性管理職比率) ④ 採用時の value 共感度
3	安全・安心な不動産の提供	自然災害に強く防犯性能の高い、健康・快適な安全と安心な環境を備えた開発物件保有率 100%	災害・防犯・健康・快適な自社開発物件の保有割合(Res Real、CASBEE ウェルネスオフィスなどの認証を取得した物件)
4	不動産×DX の推進	不動産とテクノロジーを融合させ、社会課題を解決するサービスを生み出す	売上貢献
5	誠実かつ透明性の高い企業行動	① 誠実な企業活動により、不動産市場より高い信頼を得ている ② 透明性の高い情報開示により資本市場から評価されている	① 企業理念および行動規範定着度 ② GPIF 採用指数の構成銘柄に選定される
6	気候変動の緩和への貢献	2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向けて事業に伴う温室効果ガスの排出量が国際的な基準に適合している	温室効果ガス排出量 (Scope1・2・3)削減率

7	収益構造の最適化	業容拡大によるフロー収益の増強とストック収益の比率向上により経営が安定している	① フロー収益の成長率 ② ストック収益(ストック粗利)による固定販管費のカバー率
8	資本効率の最適化と財務健全性の両立	資本効率の最適化と財務健全性の両立により企業価値が向上している	① ROE ② 自己資本比率 ③ DE レシオ
9	コーポレートガバナンスにおけるモニタリング機能の強化	監督と経営執行が分離され、GLM VISION 2030 実現に向けて取締役および経営執行責任者が多様性と高いスキルを充足している	① 取締役および経営執行責任者のスキルの充足度 ② 女性取締役比率

出所：当社 HP

① 環境配慮型不動産の企画開発・運用

当社グループは、2022年2月、経済産業省がネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の推進に向けて導入した登録制度である「ZEH デベロッパー」に認定されている。2023年12月期において新規自社開発物件に関しては「ZEH-M Oriented」や「エネルギー消費性能レベル3以上・断熱性能をレベル4以上」などの環境対応（以下「環境配慮型」という）比率100%を達成。ZEH-M Oriented または省エネ性能が高いことを示すBELS 認証4つ星以上取得済みの開発物件22棟、そのうち7棟が竣工と、自社開発物件における環境認証取得を進めている。

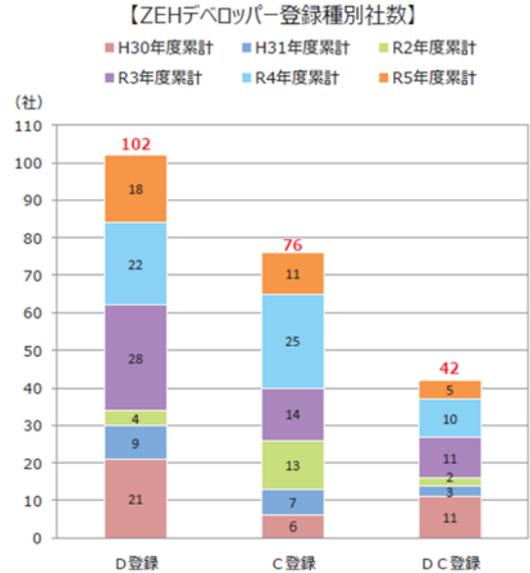


出所：当社 2023年12月期決算説明資料

* ZEH デベロッパー登録状況

経済産業省 資源エネルギー庁が主催、一般社団法人 環境共創イニシアチブが執行する「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会 2023」によれば、2023年11月2日時点で220社が登録。登録種別ではD登録（マンションデベロッパー登録）が102社。C登録（建築請負会社）は76社。DとCを合わせた登録は42社。

年々、登録者数が増加傾向にある中、当社は2022年2月にD登録認定されており、環境配慮型の物件開発・普及に取り組んでいる。



出所：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会 2023

② 人的資本経営の推進

2025年中期経営計画において人材戦略を策定し、一人あたり売上／利益を引き上げ、平均給与業界 No1 を KGI として設定している。

2025年中期経営計画「GLM 100」		人材戦略							
<p>事業ポートフォリオの複雑化を通じて下記を達成</p> <p>経常利益 100億円</p> <p>主力戦略はオーガニック成長</p>	<p>人的資本に与える重大な影響</p> <p>ポスト（挑戦の機会）と必要なスキルが増える → 重要課題：ギャップを埋める</p>	<p>重要施策</p> <p>必要なスキルを可視化する</p> <ul style="list-style-type: none"> スキルマネジメントの導入 <p>スキルを拡充/研鑽する機会を提供する</p> <ul style="list-style-type: none"> キャリアチャレンジ制度 スキルチャレンジ制度 教育研修制度 <p>専門人材を積極的に育成・登用する</p>	<p>KPIs</p> <ul style="list-style-type: none"> スキルの総量 一人あたりのスキル量 一人あたりの研修費 専門人材の人数/割合 	<p>KGI</p> <p>一人あたり売上高</p> <p>一人あたり経常利益</p> <p>平均給与業界 NO.1</p>					
	<p>人的資本に影響を与える重要な外部環境の変化</p> <p>人手不足の深刻化 2030年に341万人不足と予測</p> <p>労働人口の構造の変化 2025年にはミレニアル世代とZ世代が労働力の約50%を占める</p> <table border="1"> <tr> <td>リスク</td> <td>定着率が低下し人材が獲得できなくなる</td> <td>リスク</td> <td>価値観の違いが尊重されず従業員が消極的になり成果がでない</td> </tr> <tr> <td>機会</td> <td>優秀な人材を獲得でき定着率も上がる</td> <td>機会</td> <td>個の信頼感が尊重され従業員が組織とともに成長する</td> </tr> </table>	リスク	定着率が低下し人材が獲得できなくなる		リスク	価値観の違いが尊重されず従業員が消極的になり成果がでない	機会	優秀な人材を獲得でき定着率も上がる	機会
リスク	定着率が低下し人材が獲得できなくなる	リスク	価値観の違いが尊重されず従業員が消極的になり成果がでない						
機会	優秀な人材を獲得でき定着率も上がる	機会	個の信頼感が尊重され従業員が組織とともに成長する						
<p>マテリアリティ「人的資本経営の推進」3つの柱 → 「成長への挑戦の機会の提供」・「D&Iの推進」・「心理的安全性」</p> <p>グループバリュー No.1・挑戦・共創</p>									

出所：当社 2025年中期経営計画「GLM100」「GLM1000」

③ 安心・安全な不動産の提供

「安心・安全な不動産」の定義を策定中である。

④ 誠実かつ透明性の高い企業行動

ESG 情報開示の充実に向けた課題の特定とアクションプラン策定に取り組中である。

⑤ 気候変動の緩和への貢献

2023年度 Scope1・2・3について温室効果ガス排出量の算定を行い、ロイドレジスタークオリティアシユアランスリミテッドより、環境データの保証を取得している。今後、2023年度を基準年度として削減目標を設定していく予定である。

【2023年主要データの要約】

対象項目		
スコープ1 GHG 排出量		0 トン CO2e
スコープ2 GHG 排出量	マーケット基準	127 トン CO2e
	ロケーション基準	131 トン CO2e
スコープ3 GHG 排出量	カテゴリー1	59,147 トン CO2e
	カテゴリー2	3,451 トン CO2e
	カテゴリー3	40 トン CO2e
	カテゴリー5	2 トン CO2e
	カテゴリー6	30 トン CO2e
	カテゴリー7	33 トン CO2e
	カテゴリー11	54,785 トン CO2e
	カテゴリー12	127 トン CO2e
	カテゴリー13	82 トン CO2e
		上記カテゴリー合計

※1 当連結会計年度における連結子会社等の温室効果ガス排出量は微小（かつ算定が困難）であるため、当社単体での開示としている。

※2 電力等の契約に基づいて購入した電力等の排出係数により算定している。

※3 国や地域の特定のロケーションにおける平均的な発電排出係数に基づいて排出量を算定している。

出所：当社 HP

LRQA

LRQA独立保証声明書

株式会社グローバル・リンク・マネジメントの 2023 年環境データに関する保証

この保証声明書は、契約に基づいて株式会社グローバル・リンク・マネジメントに対して作成されたものである。

保証業務の条件

LRQA リミテッド（以下、LRQA という）は、株式会社グローバル・リンク・マネジメント（以下、会社という）からの依頼に基づき、Web サイトに掲載される 2023 年（2023 年 1 月 1 日～2023 年 12 月 31 日）の会社の環境データ（以下、報告書という）に対し、検証人の専門的判断による重要性水準において、温室効果ガス（GHG）について ISO14064-3:2019 を用いて、限定的レベルの独立保証業務を実施した。

LRQA の保証業務は会社における運営及び活動に対して以下の要求事項を対象とする。

- 会社の定める報告手順への適合性の検証
- 以下の指標に関するデータの正確性及び信頼性の評価

環境データ¹

- スコープ 1 GHG 排出量 (トン CO₂e)
- スコープ 2 GHG 排出量[マーケット基準][ロケーション基準] (トン CO₂e)
- スコープ 3 GHG 排出量[カテゴリー1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 12, 13] (トン CO₂e)

LRQA の保証業務は会社のサプライヤー、業務委託先、及び報告書で言及された第三者に関するデータ及び情報を除くものとする。

LRQA の責任は、会社に対してのみ負うものとする。本声明書の脚注で説明されている通り、LRQA は会社以外へのいかなる義務または責任を放棄する。会社は報告書内の全てのデータ及び情報の収集、集計、分析、公表、及び報告書の基となるシステムの効果的な内部統制の維持に対して責任を有するものとする。報告書は会社によって承認されており、その責任は会社にある。

LRQA の意見

LRQA の保証手続の結果、会社が全ての重要な点において、

- 自らの定める基準に従って報告書を作成していない
 - 下表 1 に要約される正確で信用できるパフォーマンスデータを開示していない
- ことを示す事実は認められなかった。

この保証声明書で表明された検証意見は限定的保証水準³、及び検証人の専門的判断に基づいて決定された。

表 1. 会社の 2023 年主要データの要約

対象項目		
スコープ 1 GHG 排出量		0 トン CO ₂ e
スコープ 2 GHG 排出量	マーケット基準	127 トン CO ₂ e
	ロケーション基準	151 トン CO ₂ e
スコープ 3 GHG 排出量	カテゴリー1	59,147 トン CO ₂ e
	カテゴリー2	3,451 トン CO ₂ e
	カテゴリー3	40 トン CO ₂ e
	カテゴリー5	2 トン CO ₂ e
	カテゴリー6	30 トン CO ₂ e
	カテゴリー7	33 トン CO ₂ e
	カテゴリー11	54,785 トン CO ₂ e
	カテゴリー12	127 トン CO ₂ e
	カテゴリー13	82 トン CO ₂ e
	上記カテゴリー合計	117,697 トン CO ₂ e

¹ GHG の定義には固有の不確かさが絡むことになる。

² Scope 3 カテゴリー 1 において宣伝広告とソフトウェア使用に係る部分については除外されている（次年度以降に検証）

³ 限定的保証業務の証拠収集は、合理的保証業務に比べて少ない範囲で行われ、各拠点を訪問して元データを検証するより集計されたデータに重点を置いている。従って、限定的保証業務で得られる保証水準は合理的保証業務が行われた場合に得られる保証に比べて実質的に低くなる。

LRQA

保証手続

LRQA の保証業務は、ISO14064-3: 2019 に従って実施された。保証業務の証拠収集プロセスの一環として、以下の事項が実施された。

- 報告書内に重大な誤り、記載の漏れ及び誤りが無いことを確認するための、会社のデータマネジメントシステムを審査した。LRQA は、内部検証を含め、データの取扱い及びシステムの有効性をレビューすることにより、これを行った。
- データの収集と報告書の作成に関わる主たる関係者へのインタビューを行った。
- サンプリング手法を用いて、集計されたデータの再計算と元データとの突合を行った。
- 2023 年の環境データに関する記録および情報の検証を行った。
- アルティモグループを訪問し、データの収集及び記録管理の実施状況の確認を行うと同時に、敷地範囲において現場確認を実施した。

観察事項

- 開示データの拡大として社会データについて検証、開示していくことを期待する。

基準、適格性及び独立性

LRQA は ISO14065 “温室効果ガス—認定又は他の承認形式で使用するための温室効果ガスに関する妥当性確認及び検証を行う機関に対する要求事項”、ISO17021-1 “適合性評価—マネジメントシステムの審査及び認証を行う機関に対する要求事項—第 1 部：要求事項” に適合する包括的なマネジメントシステムを導入し、維持している。これらは国際会計士倫理基準審議会による国際品質管理基準¹と職業会計士の倫理規定における要求も満たすものである。

LRQA は、その資格、トレーニング及び経験に基づき、適切な資格を有する個人を選任することを保証する。

全ての検証及び認証結果は上級管理者によって内部でレビューされ、適用された手続が正確であり、透明であることを保証する。

署名



2024 年 5 月 14 日

柴田 美典

LRQA 主任検証人

LRQA リミテッド

神奈川県横浜市西区みなとみらい 2-3-1 クイーンズタワー A 10F

LRQA reference: YKA00001281

LRQA, its affiliates and subsidiaries, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as “LRQA”. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract.

The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA, 2024.

出所：当社 HP

(5) グリーンローン・フレームワーク

当社は、2024 年 4 月 1 日、グリーンローン・フレームワークを策定し、第三者機関である株式会社格付投資情報センター(R&I)からセカンドパーティ・オピニオンを取得、同オピニオンを踏まえたグリーンローンをみずほ銀行から 12 億円調達している。

(6) 社会貢献活動

① 水田オーナーズクラブ

2010 年より「水田オーナーズクラブ」に加盟し、鳥取県日野郡の水田オーナーとして米生産者の所得向上や農業体験を通じた地域交流人口の拡大を支援している。加えて、従業員の環境意識を高めて物件開発・設計に活かし、お客さまの満足度向上につなげると共に、食を通じた地域社会への貢献の機会を創出している。



出所：当社 HP

② 「古着 de ワクチン」プロジェクト

2019年より「古着 de ワクチン」プロジェクトに参加し、入居者の不要になった衣類を回収している。回収品は発展途上国で再利用されるほか、回収量に応じたワクチンの寄付が行われる。お客様の快適性・満足度向上に加え、不用品処理に係る社会的コストの削減、および開発途上国への援助を実現し、グローバルなコミュニティへの貢献を図っている。

「古着deワクチン」サービス全体の累計実績

6,432,348人分

ワクチンを寄付させていただきました。(2024年2月29日現在)

50,707,400着分

衣類を再利用させていただきました。(2023年2月29日現在)

出所：当社 HP

(7) 人材育成方針・社内環境整備方針

当社グループは、多様な社員一人ひとりがスキルを磨き活躍することが、唯一無二の価値創造や生産性の向上をもたらし、その結果が利益に還元される好循環の実現が経営方針を支える最も重要な要因であるとの考えのもと、人材育成方針及び社内環境整備方針を策定し、幅広い福利厚生・社内制度を完備している（各種研修制度、資格取得支援制度、キャリアチャレンジ制度（現在の部署で培ったスキル・経験を活かしつつ、異動希望により更なるキャリアアップにチャレンジできる制度）、社宅制度、フレックスタイム制度、産休・育休制度、持株会制度、確定拠出年金制度、新入社員歓迎会、社員総会等）。

人材育成方針



社内環境整備方針

社内環境整備方針

ウェルビーイングの実現に向けて
社内環境整備を積極的に行います

 <p>成長と育成</p> <p>当社は、社員一人ひとりがプロフェッショナルであることを目指し、その成長機会を提供します。</p>	 <p>挑戦への支援</p> <p>当社は、スキルを向上させるため、キャリアの選択肢を広げ、挑戦への機会を提供します。</p>
 <p>多様性の尊重</p> <p>当社は、多様な価値観を尊重することにより、新しい価値を生み出す環境を整備します。</p>	 <p>心理的安全性の確保</p> <p>当社は、個々を受け入れ、対話をしながら、心理的安全性の高い環境を整備します。</p>
 <p>働く環境の選択</p> <p>当社は、社員の生産性・創造性・幸福感を向上させるため、多様な働く環境を整備します。</p>	 <p>社員の健康保持</p> <p>当社は、社員一人ひとりが心身ともに健康で、最大限の能力を発揮できる環境を整備します。</p>

出所：当社 HP

① 「プラチナ企業 TOP100」に選出

当社は、日本経済新聞社が上場企業約 2300 社を対象に実施した企業調査（2024 年 5 月 7 日に日本経済新聞で報道）で「働きやすさ」と「働きがい」が高い「プラチナ企業 TOP100」に選出された。不動産業界（東証 33 業種区分で「不動産業」の企業内において）で 4 位、全体では 95 位にランクインしている。

【プラチナ企業 TOP100 ランキングの調査概要】

- ・日本経済新聞社が、企業分析を手掛ける株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション（以下「CPC」）の協力を得て作成したランキング。
- ・企業情報のクチコミサイト「オープンワーク」に書き込まれた社員の投稿などから、上場企業を「働きやすさ」と「働きがい」の 2 軸で類型化し、業績との連動などが分析されている。
- ・「働きがい・成長」「女性の働きやすさ」「ワーク・ライフ・バランス」の項目への書き込み件数が累計 20 件以上ある上場企業、約 2300 社が調査対象。
- ・CPC が人工知能(AI)モデルを使って口コミがポジティブなのか、ネガティブなのかを分類してスコア化し、企業ごとに働きがいと働きやすさのスコアを掛け合わせた数値をベースに順位付けしている。

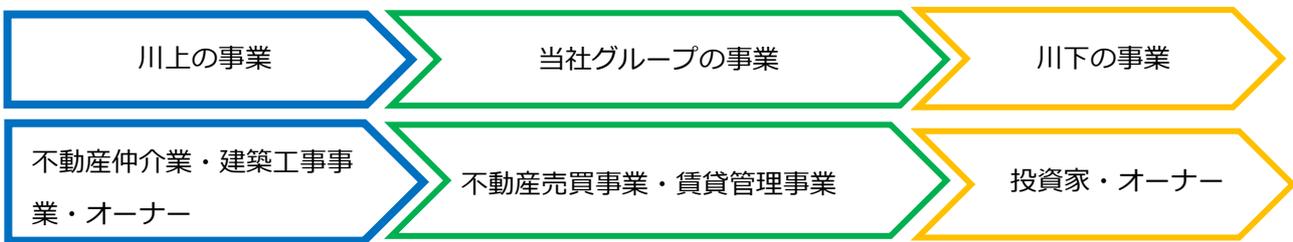
② 新株予約権の発行

当社は2025年12月期から2027年12月期を対象期間とする中期経営計画における業績目標の達成に向けて、当社または当社子会社の取締役および執行役員並びに従業員のコミットメントを更に高め、当社の業績向上と企業価値向上への貢献意欲や士気を一層向上させることを目的に、2024年12月2日を割当日として第3回新株予約権（有償ストックオプション）、第4回新株予約権（無償ストックオプション）を発行している。第4回新株予約権（無償ストックオプション）については当社執行役員2名と当社従業員123名を割当ての対象とし、当社グループの業績に応じて行使が可能になる内容となっている。

4.インパクトの特定

(1) バリューチェーン図

下図は当社グループのバリューチェーン図を事業部門毎に可視化したものである。以下を基に、当社グループの事業が「社会」「環境」「経済」に与えるインパクトについて分析を行う。



(2) インパクトマッピングによるインパクト分布

東和銀行は事業性評価におけるビジネスモデル(非開示)により、当社グループの主要、関連業種を特定し、UNEP FI が推奨するインパクトマッピングからポジティブインパクト及びネガティブインパクトの分布を調査した。

分布図中の「●●」は重要な影響があるカテゴリ、「●」は影響があるカテゴリを示す。株式会社グローバル・リンク・マネジメントの事業活動については「●●」「●」の影響をすべて検討するが、当該事業とは無関係なインパクトカテゴリについては検討しない。また、川上及び川下の事業活動について、川上に不動産仲介業者・建築工事業業者、売主オーナー、川下にオーナー・投資家が存在する。

当社グループの事業は国際標準産業分類より、「不動産業（ISIC6810）自己所有物件または賃借物件による不動産業」（不動産の購入・販売）と「不動産業（ISIC6820）料金制または契約制による不動産業」（不動産賃貸や管理業務）を適用した。川上の事業については、「不動産業（ISIC6810）自己所有物件または賃借物件による不動産業」「不動産業（ISIC6820）料金制または契約制による不動産業」「建築工事業（ISIC4100）」を適用した。川下の事業「不動産業（ISIC6810）自己所有物件または賃借物件による不動産業」と「不動産業（ISIC6820）料金制または契約制による不動産業」を適用した。

(3) インパクト分布図と分析結果

【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】

① 当社グループ事業・川上川下事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			当社グループの事業			
国際標準産業分類 【コード】			不動産業 【6810】		不動産業 【6820】	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	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				
	健康及び安全性	健康及び安全性	●	●	●	●
		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		●●		●●
社会経済	健全な経済	市民的自由				
		セクターの多様性 零細・中小企業の繁栄	●		●	
	インフラ	インフラ				
	経済収束	経済収束				
自然環境	気候の安定性	気候の安定性		●●		●●
	生物多様性と生態系	水域		●		●
		大気		●		●
		土壌		●		●
		生物種		●		●
		生息地		●●		●●
	サーキュラリティ	資源強度		●●		●●
		廃棄物		●		●

PI：ポジティブインパクト、NI：ネガティブインパクト
●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ

バリューチェーン区分			川上の事業						川下の事業			
国際標準産業分類			不動産業		不動産業		建築工事業		不動産業		不動産業	
【コード】			〔6810〕		〔6820〕		〔4100〕		〔6810〕		〔6820〕	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	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						●●				
	健康及び安全性	健康及び安全性	●	●	●	●		●●	●	●	●	●
		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							●●					
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		●●		●●				●●		●●
		市民的自由										
	健全な経済	セクターの多様性										
		零細・中小企業の繁栄	●		●		●		●		●	
	インフラ	インフラ					●●					
経済収束	経済収束											
自然環境	気候の安定性	気候の安定性		●●		●●		●●		●●		●●
	生物多様性と生態系	水域		●		●		●		●		●
		大気		●		●		●		●		●
		土壌		●		●		●●		●		●
		生物種		●		●		●●		●		●
		生息地		●●		●●		●●		●●		●●
	サーキュラリティ	資源強度		●●		●●		●●		●●		●●
		廃棄物		●		●		●●		●		●

PI：ポジティブインパクト、NI：ネガティブインパクト

●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ

② 当社グループ事業・川上川下事業に関連するポジティブインパクト及びネガティブインパクト

当社グループ及び川上・川下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上、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」）を特定する。

【当社グループ事業】

・不動産業

当社グループの主要事業である不動産事業は、仕入、売買、管理を行っている。インパクト分布図より、PIについては、「健康及び安全性」、「資源とサービスの入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」、「生計」が抽出された。

「健康及び安全性」については、当社が提供する環境配慮型住宅の高断熱・高気密性能によって喘息やアレルギーを誘発させるカビ・ダニの発生を抑制する等、入居者の健康面にPIをもたらす。また、安心安全に配慮したエレベーターの設置や水害対策の導入により安全性にPIをもたらす。

「資源とサービスの入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」のエリアからは「住居」「健康と衛生」「教育」が抽出された。「住居」については、“3チカ”をコンセプトに環境配慮型の物件開発によって資産価値の高い住居が創出・整備され、人口増加と地域コミュニティの活力向上により快適な住環境を提供できる住みよいまちづくりの実現が可能となる。また、当社は、単身者向けコンパクトマンションの供給を強みとしており、単身世帯増加という社会課題にも応えているほか、高断熱・高気密性を有する住宅であり入居後のランニングコストが抑えられることから、入居後のランニングコストも含めた低コストの物件に住みたい入居者のニーズにも応えており、PIをもたらす。「健康と衛生」「教育」は、医療・教育施設の取り扱いはないことから、該当しない。

「生計」のエリアにおいては、「雇用」「賃金」「社会的保護」が抽出された。

当社は「人材育成方針」及び「社内環境整備方針」を策定し、プロフェッショナル人材の育成と働きやすい職場環境づくりに取り組んでいる。具体的には、各種研修制度、資格取得支援制度、キャリアチャレンジ制度（現在の部署で培ったスキル・経験を活かしつつ、異動希望により更なるキャリアアップにチャレンジできる制度）、社宅制度、フレックスタイム制度、産休・育休制度、持株会制度、確定拠出年金制度、新入社員歓迎会、社員総会など従業員の福利厚生制度が充実しており、また、当社業績に応じて行使可能となるストックオプションを従業員に付与するなど、いずれもPIをもたらす。

「健全な経済」のエリアの「零細・中小企業の繁栄」については、当社の事業との関連性は希薄であり、該当しない。

一方、NIについて、インパクト分布図より「健康及び安全性」と「資源とサービスの入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」のエリアにおいては、「住居」「移動手段」「文化と伝統」が抽出された。

「健康及び安全性」「住居」は、当社のコンセプトが“3チカ”であり、高いバリューが維持されることからNIが生じるが、「住居」のPIで説明した取り組みによりNIの緩和に努めている。

「移動手段」については、当社は、都心部での物件開発が中心となっているものの、物件開発においてリモ

ートワークの要素を重視することで職場への出勤が抑制され、混雑の緩和に努めている。

「文化と伝統」については、当社は環境配慮型建物の開発を行う前提で土地を購入するが、購入に際しては開発事業本部開発事業部内にて周辺環境や埋蔵文化財の有無、土壌汚染リスク、ハザード等を検討する「リスク検討会議」を開き、同会議で承認を得たのちに代表取締役決裁にて購入を決定しており NI の緩和に努めている。

「生計」のエリアにおいては、「賃金」「社会的保護」が抽出された。「賃金」「社会的保護」については、上記 PI で説明した取り組みにより、NI の緩和に努めている。

「強固な制度・平和・安定」のエリアでは「法の支配」が抽出された。当社の事業は不動産業であり、各種法律・法令等を遵守した中で事業を展開することで NI の緩和に努めている。

「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」のエリアにおいては、「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」が抽出されている。

「気候の安定性」は、当社の自社物件及び管理物件において、省エネに寄与しない資材や設備が使用されている場合、NI が発現する。当社グループは断熱性能が高く省エネに優れた環境配慮型物件に取り組んでおり、緩和に努めている。

「水域」については、工事の施工にあたり水質汚染等に配慮しながら進めている。「大気」については、断熱性能が高く省エネに優れた環境配慮型物件に取り組んでおり、緩和に努めている。また「土壌」は「文化と伝統」で説明の通り「リスク検討会議」開催により NI の緩和に努めている。

「生物種」「生息地」については、当社の開発・販売物件、賃貸管理物件は、都心の住宅地が中心エリアであり、大きく自然環境を壊す立地ではなく、該当しない。

「資源強度」「廃棄物」について、当社は社内資料等の電子化や契約手続きの電子化等によるペーパーレスに取り組んでおり、また、プラスチック製のクリヤーホルダーのリサイクルサービスを利用するなど、NI の緩和に努めている。

【川上／川下事業】

川上／川下事業においては、「建築工事業（ISIC4100）」のうち、当社と関連性の高いインパクトについて検証を行い、当社グループと国際標準産業分類が同じである「不動産業（ISIC6810）自己所有物件または賃借物件による不動産業」、「不動産業（ISIC6820）料金制または契約制による不動産業」についてインパクト検証は行わない。

・建築工事業

建築工事業の PI については、「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」のエリアでは、「エネルギー」「住居」が抽出された。

「エネルギー」については、当社グループは断熱性能が高く省エネに優れた環境配慮型物件の開発に取り組んでおり、PI が発現する。

「住居」については、“3 チカ”をコンセプトとした環境配慮型の物件開発によって資産価値の高い住居が創出・整備され、人口増加と地域コミュニティの活力向上により快適な住環境を提供することに貢献する PI が発

現する。

「生計」のエリアでは、「雇用」「賃金」が、「健全な経済」のエリアでは、「零細・中小企業の繁栄」が抽出された。当社は幅広い業種の企業と取引があり、管理物件の修繕や清掃などのメンテナンスは各エリアの業者に依頼している。そのため、地域内事業者の雇用と成長の一助となっており、PIが発現する。

「インフラ」のエリアでは「インフラ」が抽出されるが、当社は公共事業等のインフラ工事は施工しておらず、該当しない。

一方、NIについて、以下のNIが抽出されているが該当しない、または緩和に努めている。

「人格と人の安全保障」と「健康及び安全性」のエリアでは、「現代奴隷」「自然災害」「健康及び安全性」が抽出された。「現代奴隷」について、当社においては品質管理・工程管理のため隔週で現場定例会議に参加し、施工現場の確認を実施する傍ら、施工業者に対して現場作業員の労働状況についてのヒアリングを行い健全な労働環境の保全によりNIの緩和に努めている。

「自然災害」については、災害時にライフラインが断たれた場合の備えとして、マンション内に非常用トイレや発電機、災害対策用造水機など各種防災備品を常備した防災備蓄倉庫を設置した物件開発や、ハザードマップエリア内に計画された物件には水害対策（エントランスなど一階の出入口に止水版を設置し、電機盤類は地面から1m以上の位置に設置。屋上に溜まった雨水は雨水タンクに集め、植栽の散水などに利用。）を対応することで、NIの緩和に努めている。

「健康及び安全性」については、上記の通り施工業者に対して現場作業員への安全確保依頼を行うことでNIの緩和に努めている。

「生計」のエリアでは、「賃金」が抽出された。人手不足が深刻化している状況下では、現場就業者に外国人労働者や技能実習生が含まれ、低賃金での就労や賃金未払いの可能性があるが、上記の通り労働環境の把握に取り組むことでNIの緩和に努めている。

「平等と正義」のエリアでは、「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」が抽出され、前述の通り建築現場で外国人労働者や技能実習生への差別的な扱いや配慮を欠いた扱いをした場合 NI が発現するが、上記と同様に労働環境の把握によりNIの緩和に努めている。

「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」のエリアでは、「気候の安定性」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」が抽出されている。

「気候の安定性」については、先述の通り、当社は断熱性能が高く省エネに優れた環境配慮型建築に取り組んでおり、二酸化炭素排出量の削減に寄与することでNIの緩和に努めている。

「土壌」については、「文化と伝統」で記載の通りNIの緩和に努めている。

「生物種」「生息地」については、当社の開発・販売物件、賃貸管理物件は、都心の住宅地が中心エリアであり、大きく自然環境を壊す立地ではなく、該当しない。

「資源強度」「廃棄物」については、当社は大規模な解体は行っていないため建設用資材の廃棄物は少ない。

③ 特定したインパクト

「事業性評価」、「バリューチェーン分析」、「インパクトレーダーによるマッピング」の結果を踏まえて、当社が「環境」「社会」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

・環境（Environment）、社会（Social）

当社は、“3チカ”をコンセプトに、断熱性能が高く省エネに優れた環境配慮型の物件開発によって資産価値の高い住居が創出・整備され、人口増加と地域コミュニティの活力向上により快適な住環境を提供できる住みよいまちづくりを目指している。また、単身者向けコンパクトマンションの供給を強みとしており、単身世帯増加という社会課題にも対応している。このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「住居」「エネルギー」のカテゴリに該当すると考えられ、社会面の PI 拡大に寄与するものである。また、環境配慮型の物件開発は「気候の安定性」のカテゴリに該当すると考えられ、環境面の NI の緩和に寄与するものである。再生事業においては既存の中古物件（マンション、オフィスビル等）を取り壊すことなくリノベーション工事等を通じて環境対応や耐震強化等に取り組み、そこに住む人、働く人のウェルビーイングの実現（快適な住環境の提供、労働環境の改善）を目指している。このインパクトは、「住居」「資源強度」のカテゴリに該当すると考えられ、社会面、環境面の PI 拡大に寄与するものである。

SDGs においては、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。」

「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。」

「13.1：全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。」

・企業統治（Governance）

当社は、多様な社員一人ひとりがスキルを磨き活躍することが、唯一無二の価値創造や生産性の向上をもたらし、その結果が利益に還元される好循環の実現が経営方針を支える最も重要な要因であるとの考えのもと、人材育成方針及び社内環境整備方針を策定し、幅広い福利厚生・社内制度を完備している。また、従業員のエンゲージメントを高めるため、2024 年 12 月には従業員向けに当社業績に応じて行使可能となるストックオプションを付与する取組を行っているほか、当社業績の向上とともに従業員の平均給与を引き上げており、今後についても上記の好循環を実現させて、従業員の平均給与を引き上げることを目標に掲げている。このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「雇用」「賃金」のカテゴリに該当し、社会面の PI の拡大に寄与するものである。

SDGs においては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「8.5：2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、安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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。」

5. インパクトニーズの確認

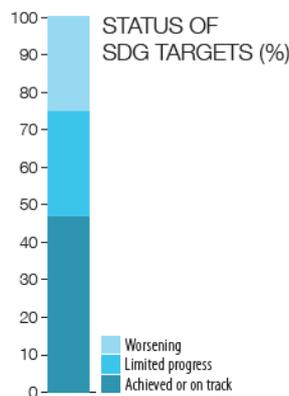
特定したインパクトとインパクト・カテゴリおよび SDGs との対応関係について記載してきたが、ここではインパクトの重要度を確認すべく、同社の事業エリアにおけるインパクトニーズとの関係性について見ていきたい。

(1) 国内のインパクトニーズ

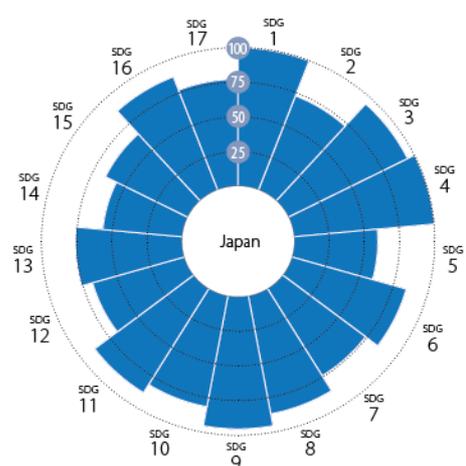
同社の売上高は、日本国内におけるものである。国内における「持続可能な開発報告書 2024」を参照したものであり、SDGs の 17 の目標別に日本の達成度を表している。そのインパクトニーズと同社のインパクトとの関係性を確認した。「緑は目標達成」、「黄は課題が残っている」、「橙は重要な課題が残っている」、「赤は主要な課題が残っている」としている。

特定してインパクトに対応する SDGs のゴールのうち「7」「8」「11」「13」は、日本において「大きな課題が残っている」と位置付けられていることが確認できる。

▼ OVERALL PERFORMANCE



▼ AVERAGE PERFORMANCE BY SDG



▼ SDG DASHBOARDS AND TRENDS



■ Major challenges
 ■ Significant challenges
 ■ Challenges remain
 ■ SDG achieved
 ■ Information unavailable
↓ Decreasing
 → Stagnating
 ↗ Moderately improving
 ↑ On track or maintaining SDG achievement
 ● Information unavailable

Note: The full title of each SDG is available here: <https://sdgs.un.org>

(2) 当行が認識する社会課題との整合性

東和銀行グループは、お客様の企業価値向上と地域・社会の活性化に取り組む「TOWA お客様応援活動」を通じて、気候変動等の環境問題をはじめとする様々な社会的課題の解決に取り組み、当行を含む地域経済の発展と環境・社会・社会的価値の向上の両立を図る共通価値の創造により、持続可能な社会の実現に貢献することをサステナビリティ方針として掲げている。従って、本評価書で特定した「7」「8」「11」「13」のインパクトは、東和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、「東和銀行が積極的に取り組むセグメント」における「7」（エネルギーをみんなにそしてクリーンに）「8」（働きがいも経済成長も）「11」（住み続けられるまちづくりを）に整合している。



東和銀行SDGs宣言

東和銀行は、「靴底を減らす活動」「雨でも傘をさし続ける銀行」「謙虚さのDNAを忘れない銀行」の3つのモットーを基に、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWAお客様応援活動」を通じて、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組んでいます。「TOWAお客様応援活動」の推進は、国連が提唱する「SDGs（Sustainable Development Goals）」の推進そのものであり、「お客様と東和銀行のSDGs（持続可能な発展目標※）の推進」をキーワードに、SDGsの達成に貢献してまいります。

※当行は、お客様と当行の持続的な発展を目指す観点から「持続可能な発展目標」としてあります。



<東和銀行が積極的に取り組むセグメント>

1. TOWAお客様応援活動の推進

東和銀行は、様々なステークホルダーとの連携により、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWAお客様応援活動」を推進することで、お客様の企業価値の向上や家計資産の安定的な増大を図り、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組めます。また特に、お客様の本業支援にあたっては、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）に着眼した、財務面と本業面の支援に取り組めます。

目標

6 安全な水とトイレを世界中に	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	8 働きがいも経済成長も	9 産業と技術革新の基盤をつくろう
11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう	6 安全な水とトイレを世界中に	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
8 働きがいも経済成長も	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう

2. 地域社会への貢献

東和銀行は、地域社会の一員として、地域金融に携る現場からの視点を踏まえた、地元大学での金融経済教育の実施（金融リテラシーの向上）や、地域の文化・スポーツの振興、自然環境に配慮した省エネルギー施策の実施や自然環境保護活動等を通じて、地域社会への貢献に取り組めます。

目標

4 質の高い教育をみんなに	15 陸の豊かさも守ろう
4 質の高い教育をみんなに	15 陸の豊かさも守ろう

3. 従業員の活躍フィールド拡大

東和銀行は、年齢や性別、学歴、出身等にかかわらず、全ての従業員が働きがいをもって活躍するとともに、子育てや介護と仕事との両立が図られ安心して働くことができるよう、人材育成・環境整備・機会提供に取り組めます。

目標

5 ジェンダー平等を実現しよう	10 人や国の不平等をなくそう
5 ジェンダー平等を実現しよう	10 人や国の不平等をなくそう

出所：当行 HP

6. インパクトの評価

インパクトに対し、インパクトの種類(ポジティブインパクトの創出可能性、ネガティブインパクトの緩和・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。

(1) 環境対応の物件開発による環境保護と住みよいまちづくりへの取組

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の増大 環境的側面においてネガティブインパクトの低減
インパクトカテゴリ	「住居」「エネルギー」「気候の安定性」「資源強度」
関連するSDGs	  
内容・対応方針	<p>① レジデンス販売において、「駅から徒歩10分圏内」「ターミナル駅まで30分前後」「高い地価」の「3チカ」をコンセプトに、断熱性能が高く省エネに優れた環境対応（「ZEH-M Oriented」や「エネルギー消費性能レベル3以上・断熱性能レベル4以上」などの環境配慮型）の物件開発によって資産価値の高い住居を創出・整備することで、環境に配慮しつつ人口増加と地域コミュニティの活力向上により快適な住環境を提供できる住みよいまちづくりを目指す</p> <p>② 再生事業において、既存の中古物件（マンション、オフィスビル等）を取り壊すことなくリノベーション工事等を通じて環境対応や耐震強化等に取り組み、そこに住む人、働く人のウェルビーイングの実現（快適な住環境の提供、労働環境の改善）を目指す</p>
目標とKPI	<p>① レジデンス販売において、2027年12月期までに環境対応比率を100%とし、販売総戸数を1,280戸以上とする</p> <p>※2028年12月期以降の目標は改めて設定する</p> <p>✓ 2021年12月期実績：環境対応比率0%・販売戸数836戸</p> <p>✓ 2022年12月期実績：環境対応比率0%・販売戸数979戸</p> <p>✓ 2023年12月期実績：環境対応比率23.9%・販売戸数1,079戸</p> <p>② 再生事業について、2027年12月期までに販売棟数累計12棟以上、売上高200億円以上にする</p> <p>※2028年12月期以降の目標は改めて設定する</p> <p>✓ 2023年12月期までの販売実績なし</p>

(2) 働きがいのある職場環境の整備

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の増大
インパクトカテゴリ	「雇用」「賃金」
関連する SDGs	
内容・対応方針	平均年収の引上げにより、働きがいのある職場環境を整備する。
目標と KPI	2023 年 12 月期の従業員数を維持しつつ、2027 年 12 月期までに従業員の平均年収を 1,000 万円以上にする ※2028 年 12 月期以降の目標は改めて設定する ✓ 2021 年 12 月期実績：従業員数 119 名・平均年収 6,182,989 円 ✓ 2022 年 12 月期実績：従業員数 127 名・平均年収 7,456,687 円 ✓ 2023 年 12 月期実績：従業員数 129 名・平均年収 8,176,855 円

7. インパクトの管理体制

株式会社グローバル・リンク・マネジメントは金社長を中心としてサステナビリティ経営充実の為の施策を各事業部が連携して SDGs の施策を検討・実施・検証する体制が整っている。

PIF におけるインパクトについては、金社長が中心となり、管理・達成へ向けた施策を実施する。

【インパクト管理者】

最高責任者	代表取締役 金 大仲
担当者	財務部財務課 石井 慶

8. モニタリング方法

株式会社グローバル・リンク・マネジメントに対する PIF のモニタリングは、インパクト管理者と東和銀行の担当者 (コンサルティング部担当者及び営業店担当者) により年 1 回以上の協議を通して実施する。

年 1 回以上の協議は、下記のプロセスで行われる。

項目	内容
1.内容報告・実績開示	設定した KPI の達成度を確認する。
2.検証・精査	達成度について開示された情報を東和銀行が確認する。
3.修正の検討	達成度・進捗度を検証し KPI の修正を検討する。
4.追加の検討	形骸化を防ぐ為、KPI の追加や削除を検討する。

東和銀行は上記のプロセスにおいて、自行のサポート及びアドバイスを実施する。また、モニタリング実施状況については、株式会社格付投資情報センターより、包括的な年次レビューを受ける。

9. 総括

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠したファイナンスである。株式会社グローバル・リンク・マネジメントは、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、東和銀行は融資先担当者との会合を少なくとも年に 1 回実施し、本件で設定した KPI の進捗状況についてフォローアップする体制を構築している。また、このフォローアップは単なる進捗の確認だけでなく、必要に応じて、インパクトの実現に向けた対応策等に関するエンゲージメントを行うものである。その他、日々の営業活動を通じた情報交換も行い、融資先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

留意事項

1. 本評価書の内容は、東和銀行が現時点で入手可能な公開情報に加え、株式会社グローバル・リンク・マネジメントから提供された情報や同社への事業に関するインタビューを通じて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. 東和銀行が本評価に際して用いた情報は、東和銀行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。東和銀行は、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東和銀行に帰属します。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)、または使用する目的で保管することは禁止されていません。



セカンドオピニオン

東和銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2024年12月27日

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

サステナブルファイナンス本部
担当アナリスト：左近充 直人

格付投資情報センター(R&I)は東和銀行がグローバル・リンク・マネジメント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、東和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¹。今回のファイナンスに関して東和銀行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。

東和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	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
所在地	東京都渋谷区
設立	2005年3月
資本金	568百万円
事業内容	不動産ソリューション事業(投資用不動産の開発・売買、賃貸管理)
売上高	41,129百万円(連結41,259百万円)(2023年12月期)
従業員数	129人(2023年12月末時点)

(2) インパクトの特定

東和銀行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

東和銀行は特定したインパクトの実現を測定できるように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、東和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。

¹2024年4月11日付セカンドオピニオン「株式会社東和銀行 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/2024/04/news_release_suf_20240411_jpn.pdf

① 環境対応の物件開発による環境保護と住みよいまちづくりへの取組み

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増大 環境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	「住居」「エネルギー」「気候の安定性」「資源強度」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	<p>① レジデンス販売において、「駅から徒歩 10 分圏内」「ターミナル駅まで 30 分前後」「高い地価」の「3 チカ」をコンセプトに、断熱性能が高く省エネに優れた環境対応（「ZEH-M Oriented」や「エネルギー消費性能レベル 3 以上・断熱性能レベル 4 以上」などの環境配慮型）の物件開発によって資産価値の高い住居を創出・整備することで、環境に配慮しつつ人口増加と地域コミュニティの活力向上により快適な住環境を提供できる住みよいまちづくりを目指す</p> <p>② 再生事業において、既存の中古物件（マンション、オフィスビル等）を取り壊すことなくリノベーション工事等を通じて環境対応や耐震強化等に取り組む、そこに住む人、働く人のウェルビーイングの実現（快適な住環境の提供、労働環境の改善）を目指す</p>
目標と KPI	<p>① レジデンス販売において、2027 年 12 月期までに環境対応比率を 100%とし、販売総戸数を 1,280 戸以上とする ※2028 年 12 月期以降の目標は改めて設定する ✓ 2021 年 12 月期実績：環境対応比率 0%・販売戸数 836 戸 ✓ 2022 年 12 月期実績：環境対応比率 0%・販売戸数 979 戸 ✓ 2023 年 12 月期実績：環境対応比率 23.9%・販売戸数 1,079 戸</p> <p>② 再生事業について、2027 年 12 月期までに販売棟数累計 12 棟以上、売上高 200 億円以上にする ※2028 年 12 月期以降の目標は改めて設定する ✓ 2023 年 12 月期までの販売実績なし</p>

② 働きがいのある職場環境の整備

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増大
インパクトカテゴリ	「雇用」「賃金」
関連する SDGs	
内容・対応方針	平均年収の引上げにより、働きがいのある職場環境を整備する
目標と KPI	<p>2023 年 12 月期の従業員数を維持しつつ、2027 年 12 月期までに従業員の平均年収を 1,000 万円以上にする ※2028 年 12 月期以降の目標は改めて設定する ✓ 2021 年 12 月期実績：従業員数 119 名・平均年収 6,182,989 円 ✓ 2022 年 12 月期実績：従業員数 127 名・平均年収 7,456,687 円 ✓ 2023 年 12 月期実績：従業員数 129 名・平均年収 8,176,855 円</p>

(4) モニタリング

東和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/esg/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/esg/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。