

各 位

2026 年 4 月 30 日

## 大和財託株式会社への 「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（以下、当行）は、4 月 30 日（木）、大和財託株式会社（以下、大和財託）に対して、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF）を実行しましたことをご知らせいたします。

PIF は国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）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（KPI）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。

大和財託は、不動産機能と建築機能を統合し、顧客・取引先・社員と共に資産価値を創り、一人でも多くの人々の人生を潤し続けることを目指す「資産価値共創業」を生業とし、社会貢献を意識した事業展開を行っています。本 PIF の取組みにあたり、更なるサステナブル経営に向けた KPI を定め、当行にて評価を行っております。なお、当行の PIF 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、今後もお客さまの SDGs 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。

### 1. 本件概要

契約締結日	2026 年 4 月 30 日（木）
企業名	大和財託株式会社
所在地	〒530-0011 大阪府大阪市北区大深町 3 番 1 号 グランフロント大阪タワー B 35 階
事業内容	不動産・建築領域等を活用した資産価値共創事業 資産形成に関するプランニング及びコンサルティング 不動産・金融に関する市場調査及び情報提供 不動産の管理・賃貸及び売買 プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務 宅地造成等不動産事業用地の開発 建築物の設計及び工事監理 建築工事業・塗装工事業・電気工事業・管工事業その他建築業 建物のリフォーム・リノベーション ホテル等商業施設及び介護・障がい者福祉施設の企画・運営・管理
融資額	200 百万円
資金用途	事業資金
コアイmpact	・本業を通じた経済活動への貢献 ・環境に配慮した不動産事業の展開 ・働きやすい職場環境の整備
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） （なお、企業評価は当行が行い、R&I は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ております）

### 2. PIF のスキーム

当行の PIF 実施体制及びスキームについては、下記 URL より 2024 年 4 月 11 日のリリース「ポジティブ・インパクト・ファイナンスの取扱い開始について」をご確認ください。

<https://www.towabank.co.jp/whatsnew/20240411.pdf>




### 3. インパクト評価（要旨）

#### (1) 本業を通じた経済活動への貢献

インパクトの種類	経済面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「零細・中小企業の繁栄」
関連する SDGs	 9 産業と技術革新の基盤をつくろう
内容・対応方針	仕入れ、建築、販売、賃貸管理、売却サポートまでを一貫して行う「垂直統合型ビジネスモデル」を通じて、お客様の事業支援・資産形成支援を促進させる
目標と KPI	2029年8月期までに累計1,450棟の物件を施工する (2023年8月期：累計130棟、2024年8月期：累計248棟、2025年8月期：累計438棟)

#### (2) 環境に配慮した不動産事業の展開

インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」
関連する SDGs	 13 気候変動に具体的な対策を
内容・対応方針	気候変動等の環境問題への取組として、施工物件の環境性能を高め、物件竣工後のエネルギー消費削減を図る
目標と KPI	ZEH水準基準（「断熱等性能等級5」および「一次エネルギー消費量等級6」）を満たす商品を2027年8月期までに開発し、2029年8月期までに120件の物件を施工する（2026年2月時点：開発中）

#### (3) 働きやすい職場環境の整備

インパクトの種類	社会面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「健康及び安全性」
関連する SDGs	 8 働きがいも経済成長も
内容・対応方針	業務量が増加する中で有給休暇取得率が低下傾向にあるため、休暇時の業務サポート体制の確立、継続的な有給休暇取得励行の発信、保養施設・福利厚生の更なる充実に取組み、取得率の向上を図る
目標と KPI	有給休暇取得率を2027年8月期に65%まで回復させ、2029年8月期に70%以上とする。 (2023年8月期：65.0%、2024年8月期：57.8%、2025年8月期：55.1%)

※ 当行のPIF評価書及びR&Iのセカンドオピニオンについては、当行ホームページに掲載のリリースをご確認ください。

以上

---

## 大和財託株式会社

---

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年4月30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、大和財託株式会社に対し、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、大和財託株式会社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】

借入企業	大和財託株式会社
所在地	大阪府大阪市北区大深町 3 番 1 号 グランフロント大阪タワーB 35 階
従業員数（2025 年 8 月現在）	294 人
売上高（2025 年 8 月期）	36,107 百万円
事業内容	不動産・建築領域等を活用した資産価値共創事業 資産形成に関するプランニング及びコンサルティング 不動産・金融に関する市場調査及び情報提供 不動産の管理・賃貸及び売買 プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務 宅地造成等不動産事業用地の開発 建築物の設計及び工事監理 建築工事業・塗装工事業・電気工事業・管工事業その他建築業 建物のリフォーム・リノベーション ホテル等商業施設及び介護・障がい者福祉施設の企画・運営・管理



【出所：当社 HP】

### ロゴマークに込めた思い

青・赤・黄の鮮やかな3色からなる  
右肩上がりの直方体をモチーフとしたロゴマークです。  
私たちのビジネスに関わるすべての人生を潤し続けたい  
という潤環（じゅんかん）の精神から生まれました。

左下の青は潤いをもたらす土地や資産を、  
右上に向かう赤は共創による価値の上昇を、  
その先の黄色は明るい希望に満ちた未来を表しています。

さらに内側まで見渡せるクリアな直方体に見えるロゴ全体で  
変化の激しい時代に信頼できる情報を包み隠さず届ける  
大和財託の透明性を表現しています。

## 内容

はじめに .....	1
<b>1.企業情報</b> .....	5
(1) 会社概要 .....	5
(2) 沿革 .....	7
(3) 企業理念 .....	10
(4) 大和財託の意志 .....	10
(5) 大和財託の存在意義 .....	11
(6) 大和財託の戦略 .....	11
(7) 垂直統合型ビジネスモデル .....	12
<b>2.事業概要</b> .....	13
(1) 不動産事業、不動産関連事業 .....	14
① 商品ラインナップ .....	14
② 当社の強み .....	15
(2) ホテル事業 .....	16
<b>3.サステナビリティ関連の活動</b> .....	17
(1) 環境への取組み .....	17
(2) 職場環境の整備 .....	17
<b>4.インパクトの特定</b> .....	19
(1) バリューチェーン図 .....	19
(2) インパクトマッピングによるインパクト分布 .....	19
(3) インパクト分布図と分析結果 .....	21
① 不動産事業、不動産関連事業に関するインパクト .....	21
② ホテル事業に関するインパクト .....	22
③ 各事業/業種の分析結果 .....	23
④ 特定したインパクト .....	25
<b>5.インパクトニーズの確認</b> .....	27
(1) 国内のインパクトニーズ .....	27

(2) 当行が認識する社会課題との整合性.....	28
<b>6.インパクトの評価</b> .....	29
(1) 本業を通じた経済活動への貢献.....	29
(2) 環境に配慮した不動産事業の展開.....	29
(3) 働きやすい職場環境の整備 .....	30
<b>7.インパクトの管理体制</b> .....	31
<b>8.モニタリング方法</b> .....	31
<b>9.総括</b> .....	31

## 1. 企業情報

### (1) 会社概要

会社名	大和財託株式会社
上場区分	非上場
設立年月	2013年7月
業種分類（国際標準産業分類）	建設工事業（番号 4100） 電気設備工事業（番号 4321） 自己所有物件または賃借物件による不動産業（番号 6810） 料金制または契約制による不動産業（番号 6820） 短期宿泊業（番号 5510）
事業内容	不動産・建築領域等を活用した資産価値共創事業 資産形成に関するプランニング及びコンサルティング 不動産・金融に関する市場調査及び情報提供 不動産の管理・賃貸及び売買 プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務 宅地造成等不動産事業用地の開発 建築物の設計及び工事監理 建築工事業・塗装工事業・電気工事業・管工事業その他建築業 建物のリフォーム・リノベーション ホテル等商業施設及び介護・障がい者福祉施設の企画・運営・管理
資本金	100,000,000 円
代表者	代表取締役 CEO 藤原 正明
財務情報（2025年8月期）	売上高：36,107 百万円
従業員数（2025年8月期）	294 人
所在地	【東京本社】 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号 渋谷アクシユ 22 階 【大阪本社】 〒530-0011 大阪府大阪市北区大深町3番1号 グランフロント大阪タワー B 35 階 【名古屋支社】 〒450-6314 愛知県名古屋市中村区名駅一丁目1番1号 J Pタワー名古屋 14 階 【福岡支店】 〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目1番1号 福岡朝日ビル 4 階 【仙台支店】 〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町二丁目10番33号 第二日本オフィスビル 5 階 5 号室

所在地	<p>【横浜支店】 〒220-0021 神奈川県横浜市西区桜木町四丁目 20 番地 1 ワイズビル 202 号室</p> <p>【千葉支店】 〒272-0034 千葉県市川市市川一丁目 9 番 11 号 サン市川ハイツ 310 号室</p> <p>【大宮支店】 〒330-0846 埼玉県さいたま市大宮区大門町三丁目 22 番地 3 三協大門町ビル 5 階</p> <p>【神戸支店】 〒651-0087 兵庫県神戸市中央区御幸通八丁目 1 番 6 号 神戸国際会館 22 階</p> <p>【京都支店】 〒615-0054 京都府京都市右京区西院月双町 105 番地 グリシーヌ京都西京極</p> <p>【岡山支店】 〒700-0827 岡山県岡山市北区平和町 2 番 1 号 下山ビル 3 階</p>
登録番号	<p>宅地建物取引業 国土交通大臣 (2) 第 9583 号 (大和財託) 国土交通大臣 (1) 第 9954 号 (大和財託リーシング) 国土交通大臣 (1) 第 10427 号 (大和財託レジデンシャル)</p> <p>特定建設業許可 国土交通大臣 許可 (特-7) 第 27972 号</p> <p>一級建築士事務所登録 一級 東京都知事登録 第 63999 号 大阪府知事登録 (口) 第 25280 号</p> <p>賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣 (02) 第 007198 号 (大和財託) 国土交通大臣 (02) 第 007196 号 (大和財託リーシング)</p> <p>マンション管理業者登録 国土交通大臣 (2) 第 064468 号 (大和財託) 国土交通大臣 (1) 第 064631 号 (大和財託リーシング)</p> <p>不動産特定共同事業許可番号 大阪府知事 第 12 号</p> <p>一般不動産投資顧問業 一般-第 1323 号</p>
加盟団体	<p>公益社団法人全日本不動産協会 公益社団法人不動産保証協会</p>
関連会社等	<p>大和財託リーシング株式会社 (賃貸仲介事業) 大和財託レジデンシャル株式会社 (実需事業) 大和共創建設株式会社 (建設事業) 有限会社須賀谷温泉 (ホテル事業)</p>


(2) 沿革

年 月	概 要
2013年7月	当社設立
2014年7月	大和コミュニティ株式会社 設立（賃貸管理業）
2014年10月	書籍『はじめての不動産投資成功の法則』発売
2015年1月	資本金 2000万円へ増資
2015年5月	神戸支店開設
2015年6月	京都支店開設
2015年8月	資本金 3000万円へ増資
2016年6月	大和コミュニティ株式会社を大和資産運用株式会社に商号変更（賃貸管理業） 大和コミュニティ株式会社 設立（入居者対応） サンテレビにてCM<やまとの土地活用>『お悩み経営者篇』『お悩み地主篇』放送開始
2016年8月	資本金 1億円へ増資
2016年10月	保険代理店業開始（生命保険、損害保険）
2017年7月	新築アパート供給事業開始
2018年1月	大和資産運用株式会社を大和財託リーシング株式会社に商号変更(賃貸管理業) 自社家賃保証サービス開始
2018年5月	土地活用事業開始 新築RC造マンション供給事業開始
2018年7月	本社を梅田阪急ビルオフィスタワー29階に移転
2018年11月	特定建設業許可取得及び建築業参入
2019年1月	一棟収益不動産 自社ブランド『Zシリーズ』リリース
2019年2月	中国人顧客向け不動産投資サービス開始 一般社団法人 新経済連盟 加盟
2019年5月	東京コンサルティングオフィス開設
2019年7月	不動産特定共同事業許可 取得
2019年8月	一般不動産投資顧問業 登録
2019年9月	東京支店開設
2019年10月	横浜支店開設
2019年11月	『みんなで資産運用』サービス開始
2019年12月	東京支店移転
2020年2月	千葉支店・大宮支店開設
2020年5月	書籍『中小企業経営者こそ収益不動産に投資しなさい』発売
2020年6月	プライバシーマーク付与認定

2020年8月	書籍『収益性と相続税対策を両立する土地活用の成功法則』発売
2020年9月	東京本社設立及びオフィス移転
2020年12月	特定建築業許可（国土交通大臣許可）取得
2021年1月	住まいのリフォームサービス『やまとのリフォーム』開始 障がい者グループホームの新築物件開発サービス開始
2021年2月	分譲マンション管理コンサルティングサービス『やまとのマンション管理』開始
2021年4月	書籍『収益性と節税を最大化する不動産投資の成功法則』発売
2021年6月	第二種金融商品取引業 登録
2022年1月	サンテレビにてCM<やまとのマンション管理>『理事長代行篇』『大規模修繕篇』放送開始 ホワイト財団が運営するホワイト企業認定『ゴールド』取得
2022年3月	東京本社を渋谷クロスタワー30階に移転
2022年4月	テレビ東京系列 News モーニングサテライトにてCM『本音篇』放送開始 コーポレートサイトを全面リニューアル 『&FUND（アンドファンド）』サービス開始
2022年6月	女子プロゴルフトーナメント『ニチレイレディス』にてCM『本音篇』放送 ホワイト財団が主催するホワイト企業アワードにて『労働生産性/DX部門』受賞
2023年3月	大阪本社をグランフロント大阪タワーB 35階に移転
2023年6月	名古屋支店開設
2023年7月	創立10周年記念パーティー「超祝祭」を開催 ホワイト財団が運営するホワイト企業認定『ゴールド』を2年連続取得
2023年8月	書籍『新たな収益源確保と節税を実現する！経営者のための不動産投資 成功法則』発売 千葉支店移転 大阪にて「第一回 安全大会」を開催 代表 藤原が個人での寄付に対して紺綬褒章を受章
2023年9月	BoostCamp for 2033 開催 実需事業開始
2023年11月	法人での寄付に対して紺綬褒章を受章
2024年6月	企業リブランディングに伴い、ロゴ、スローガン、ホームページを刷新 テレビ東京系列 News モーニングサテライトにてCM『ともに変わる篇』放送開始 書籍『資産価値向上と円滑な運営を両立するマンション管理の成功法則』発売
2024年7月	名古屋支店をJPタワー名古屋14階に移転
2024年8月	ホワイト財団が運営するホワイト企業認定『プラチナ』を初取得

2024年9月	応超アワード 2024 開催 東京本社を渋谷アクシュ 22 階に移転 有限会社須賀谷温泉が運営する温泉旅館「須賀谷温泉」を完全子会社化 ホテル・旅館の開発運営事業開始
2024年10月	テレビ東京系列日経スペシャル ガイアの夜明けにて CM『ともに変わる篇』放送開始 福岡支店開設 大阪本社を増床
2024年11月	名古屋支店を「名古屋支社」に昇格 東京にて「第一回 安全大会」を開催
2024年12月	大阪にて「第二回 安全大会」を開催
2025年1月	東京都内タクシーアプリ「S.RIDE」「DiDi」に対応しているタクシーにてタクシーCM 放送開始
2025年5月	福岡支店を福岡朝日ビル4階に移転
2025年6月	書籍『収益性・節税・資産保全・相続対策まで完全網羅！不動産投資の成功法則』発売
2025年7月	事業領域拡大に伴い、企業理念、ステートメントを刷新 ホワイト財団が運営するホワイト企業認定『プラチナ』を2年連続取得
2025年9月	応超アワード 2025 開催
2025年10月	大阪にて「第三回 安全大会」を開催
2026年1月	仙台支店開設
2026年3月	岡山支店開設
2026年4月	建築アワード 2025 開催

(3) 企業理念



## 企業理念

私たちは **資産価値を共に創る** 様々なサービスを通じて、  
 お客様に **経済的豊かさや心理的豊かさなど、人生の潤い** を提供します。  
 さらにその潤いを循環させ、  
 私たちに関わる **全ての人々を幸せ** にすることで、  
 日本国をはじめ世界各国のさらなる発展に貢献することを  
 私たちの使命とします。

【出所：当社 HP】

(4) 大和財託の意志

# 人生を潤す 「資産共創」へ。

大和財託は、資産価値共創業です。

自社だけが成長すればよいという考えは  
私たちにはありません。

様々なサービスを進化させながら、  
同じ志でつながる取引先と力をあわせて  
不動産を中心に多種多様な資産価値を共創する。

お客様の本音を引き出して伴走しながら、  
経済的豊かさや心理的豊かさを生み出すことで  
一人でも多くの人々の人生を潤し続ける。  
それが私たち大和財託の仕事です。

【出所：当社 HP】

(5) 大和財託の存在意義

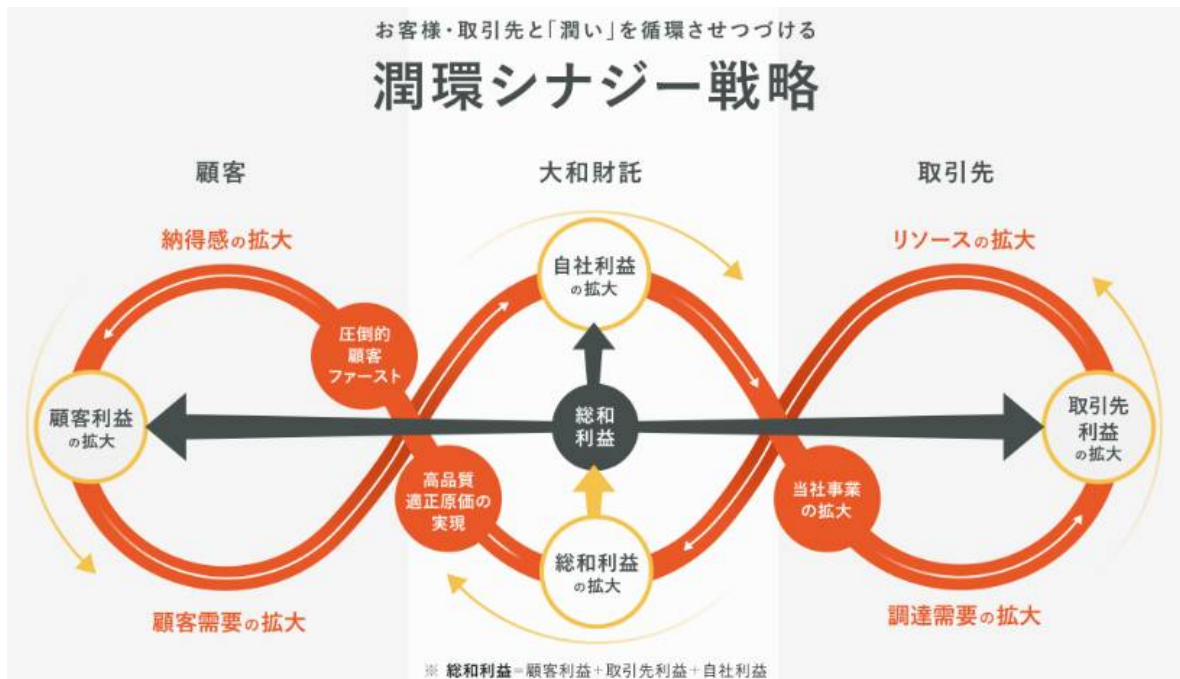
お客様・取引先と共に資産価値を創り出す

## 資産価値共創業

大和財託は、資産価値共創業。「**資産**」は、不動産資産を中心に、それ以外の資産にも広がる可能性を表し、「**価値**」は、人生を潤す根拠を表します。金銭的価値はもちろん、安心や信頼など情緒的価値も含まれています。そして「**共創**」は、自社だけでは不可能なことも志をともにするパートナーと一緒に創造する大和財託の意志を表しています。

【出所：当社 HP】

(6) 大和財託の戦略



まず何よりもお客様と誠実かつ対等に向き合い高い納得感とともに、人生を潤す資産価値を生み出せば信頼や期待という大きな価値が私たちに戻ってくる。

それが大和財託のあらゆるビジネスの起点となる「**圧倒的顧客ファースト**」の考え方。

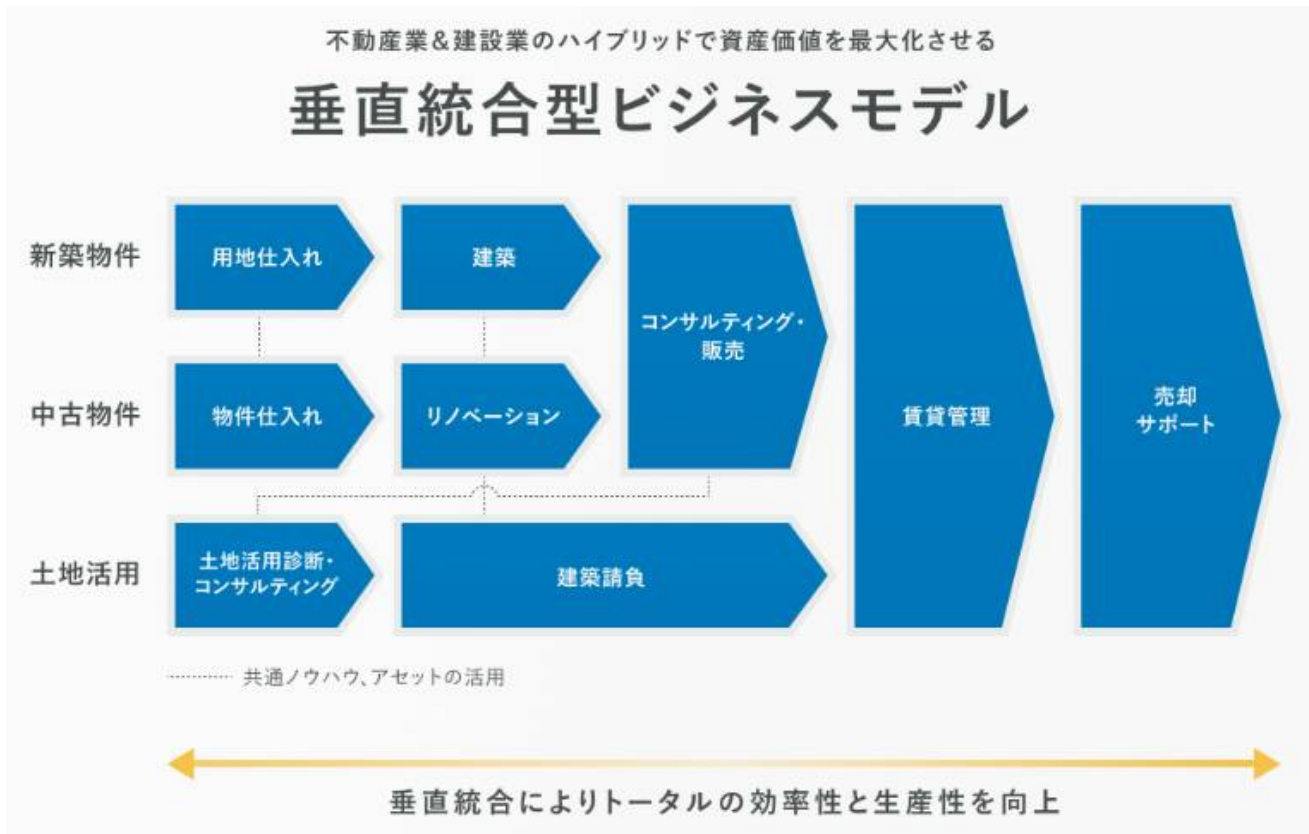
その起点から生まれた自社の利益を私たちとともに価値を創造し続けてくれる様々な取引先へ最適に分配し、より高いクオリティの仕事を生み出します。

顧客利益、取引先利益、自社利益。複雑に関係しあう3つの「**総和利益**」を適正にめぐらせてより大きな価値をともに生み出し続ける。そのための成長戦略が「**潤環シナジー戦略**」。

業界内にはびこる、ありとあらゆる不透明さを払拭し常識を変え、社会を変え、未来を変えてゆく。大和財託の原点であり、とても大切な戦略です。

【出所：当社 HP】

(7) 垂直統合型ビジネスモデル



不動産業という領域を超え、資産価値共創業を掲げる大和財託。「仕入れ or 土地活用診断→建築→コンサルティング/販売→賃貸管理→売却サポート」と川上から川下までを自社で垂直統合し効率性と生産性の高次元での両立を実現しています。

このビジネスモデルによって**総和利益を最大化し、**潤環シナジーをさらに大きくする原動力を生み出し続けているのです。

私たちの事業領域はまだまだ進化の途上にあります。これからも大和財託は、時代の変化より一歩早く領域を拡張し続けていきます。

【出所：当社 HP】

## 2.事業概要

当社は、不動産や建築領域等を活用し、顧客や取引先、社員と社会に対し資産価値のあるものを共に創り、一人でも多くの人々の人生を潤し続けることを目指す「資産価値共創業」を展開している。

不動産投資、土地活用、賃貸管理、ホテル事業など多様なサービスを提供しており、2013年の創業以来、関西、関東、中部、九州エリアを中心に事業を拡大し続け、2025年には売上高 360 億円を超える成長を遂げている。

「お客様の人生をどこまでも潤すことで、いつもいい仕事をしていただく取引先を潤し、自社と社員を潤し続けていく」という独自の成長戦略「潤環シナジー戦略」に基づき、顧客利益、取引先利益、自社利益の3つの利益「総和利益(潤い)」を最適に循環させ、新たな価値を業界内に生み出してきた。

この戦略を支えるのが、仕入れ、建築、販売、賃貸管理、売却サポートまでを一貫して行う「垂直統合型ビジネスモデル」である。

不動産投資、土地活用、賃貸管理、実需用戸建・マンション、ホテル事業と内容は多岐にわたるが、そのいずれも「圧倒的顧客ファースト」の精神が根底にあり、真にお客様の為になること以外はやらないという方針をすべての社員が徹底している。

(1) 不動産事業、不動産関連事業

① 商品ラインナップ

用途	名称	モデル	特徴
不動産投資家向け <b>Z-SERIES</b> created by 	<b>Z-MAISON</b> created by 		高利回りを追求した 新築一棟の木造アパート
	<b>Z-GRANDE</b> created by 		長期保有で安定収益を生む 新築一棟のRC造マンション
	<b>Z-RIZE</b> created by 		低リスク・高利回りを叶える 中古一棟リノベーション物件
土地所有者向け <b>SCENA</b> created by 	<b>SCENA PALAZZO</b> created by 		土地に合わせて柔軟に設計できる 高品質・低コストの木造アパート
	<b>SCENA GRANDE</b> created by 		駅近・都市エリアの土地に適した 鉄筋コンクリート造マンション
実需用			高機能・高品質と手頃な価格を両 立した「ちょうどいい」建売住宅 ブランド
			時代やニーズに合った資産価値の 高い不動産にリノベーション
賃貸管理	一般管理プラン	入居者募集・入居者対応・家賃回収・収支レポート 作成など、すべての管理業務を当社が対応する	
	サブリースプラン	当社が物件を借り上げて賃貸経営を一手に引き受け 空室数に関係なく一定額を保証	

② 当社の強み

- ✓ 本当に良い投資しか提案しない「NO」を言うコンサルティング

当社の何よりの強みは、圧倒的な顧客ファーストの姿勢である。当社の資産戦略コンサルタントが投資の目的や将来の理想像までヒアリングした上で、目標達成に向けた投資プランをお客様に提案している。お客様の希望や状況を聞かずに物件を紹介することはない。

お客様の要望すべてを鵜呑みにせず、お客様にとって良い投資にならないと判断した場合は、あえてNOをお伝えすることもある。そして希望的観測ではなく様々なリスクも想定したシミュレーションを行い、収益性をシビアに見極める。こうした誠実で妥協のない姿勢を徹底することが、お客様の利益と満足度につながっている。
- ✓ 業界では珍しい自社設計・施工による徹底的な建築・修繕コストの削減

不動産投資の収益性を高めるには、安定して家賃収入を得るだけでなく、建築や修繕にかかるコストを抑えることも重要である。

当社は自社の建築部門で設計・施工を行うことで余計な費用を削減し、工事にかかる予算を可能な限り抑えている。長期の資産運用では避けて通れない、修繕工事やリノベーションも自社の建築部門が迅速かつ適正な価格で対応している。このような仕組みにより高品質な物件を低価格で提供し、不動産投資による収益を最大化している。
- ✓ 物件を売って終わりではなく購入後の運用から売却まで伴走

不動産投資におけるキャッシュフローの安定性は、入居率の高さや賃貸管理の質によって大きく左右されるが、当社では入居者募集・賃貸管理の専門部署を持っており、当社の賃貸管理マネージャーが物件取得後の運用まで一貫してサポートすることができる。

そのほか入居者対応や家賃回収、修繕などの管理業務も全て当社で請け負うことが可能であり、お客様は本業に集中していただくことができる。さらに将来の売却や2棟目以降の購入まで伴走し、長期的な目線でおお客様の資産運用をトータルで支援している。
- ✓ 一棟物件のスペシャリストとして多数の専門的なノウハウを保有

一棟物件への投資は、まとまった家賃収入を安定して得やすく、上手く運用すれば区分所有投資よりも高い収益が期待できる。また、土地を含めた物件全体を資産として管理できるため、不動産経営の自由度が高いのもメリットである。

当社は一棟物件を専門に取り扱っており、豊富な実績と独自のネットワークによって他社にはない情報を蓄積している。地域ごとの需要予測や賃料設定、間取りや設備に関する入居者のニーズ、精度の高いキャッシュフローのシミュレーション、最新の融資情報、法人設立や節税のスキームなど多数の専門的なノウハウでおお客様の課題に応えている。
- ✓ 投資の目的ごとに最適化した幅広い物件のラインナップ

当社では不動産投資と賃貸管理のノウハウを詰め込んだ収益不動産ブランドを開発している。

木造・鉄骨造・RC造、新築・中古リノベーションなど幅広いバリエーションから、お客様のプラン

に最適な物件をご案内している。

また、すべて当社が売り手の物件であるため、仲介手数料がかからないのも特徴である。

## (2) ホテル事業

当社の事業は「資産価値共創」であり、ホテルや旅館も当社が手がける「資産」のひとつである。ホテル事業においても当社の他事業と同じく、開発・再生から管理・運営まで自社で一貫して行っている。

2024年にはホテル事業へ本格的に参入する第一歩として、滋賀県長浜市にある「須賀谷温泉」を完全子会社化した。グループ内に宿泊施設の運営機能を取り入れつつ、須賀谷温泉の再生を通じてホテル・旅館の開発ノウハウを積み上げている。

今後は都市部でのホテル開発も加速させていき、更なる事業拡大を目指す方針である。

### ✓ 温泉旅館「須賀谷温泉」

滋賀県長浜市にある温泉旅館で、戦国武将の浅井長政や織田信長の妹であるお市の方なども訪れたとされる歴史ある名湯である。現状の魅力を残しつつ、当社の強みを活かして、さらなる良い旅館に生まれ変わらせるべく、リニューアルを進めている。



【出所：当社 HP】

### 3. サステナビリティ関連の活動

#### (1) 環境への取組み

当社では、中古の1棟アパートやマンションをリノベーションする事業も展開しており、2025年4月現在で、中古1棟アパート220棟、中古分譲マンション200戸のリノベーションを手がけている。リノベーションは、既存の建物を同規模の新築に建て替えた場合と比較し、CO2排出量を最大76%、廃棄物量を最大96%削減できるとの研究結果(リノベる株式会社、金沢工業大学、国士舘大学の産学共同研究)もある。

このリノベーション事業は、空き家問題解決策の1つとされている。

建物は手入れされないまま放置されると、人が住んでいる建物より老朽化が進みやすい傾向があり、景観の悪化、衛生問題、不法侵入、災害などによる倒壊や汚損を引き起こす可能性がある。

空き家の増加は全国的な社会問題であり、近年は都市部における空き家も増加傾向にある。政府や自治体も課題解消のために法整備や制度導入などを実施しているが、適切な方法で空き家とならない状態を維持することが重要であり、当社のリノベーション事業は非常にサステナブルな事業といえる。

また「建築物省エネ法」により建築物には省エネ対策を講じることが求められている社会情勢を踏まえ、2024年度以降の開発案件では多くの物件に太陽光パネルを設置しており、2024年度は43棟、2025年度は126棟の新築建物に太陽光パネルを設置している。

その他、断熱性や気密性の向上、一次エネルギー消費量を抑える省エネ設備の付帯や外壁塗装の工夫、再生材を使用した商品の開発など、今後も新商品を投入することで、環境への配慮を継続していく。

#### (2) 職場環境の整備

SDGsにおいても目標の一つに「すべての人々のための包摂的かつ持続可能な経済成長、雇用およびディーセント・ワークを推進する」がある。働き方改革の中で、当社は「WORK AS LIFE（ワークアズライフ）」という考え方を企業文化として積み上げてきた。

ワークアズライフは「仕事とプライベートを明確に分けず、生活全体を生産的かつ充実した時間として過ごす」という概念であり、当社は仕事自体が人生の価値創造の一部であるとの考えに基づき、本質的な改善に取り組んでいる。

また、社員の努力や成果を適正に評価する「正しく風通しの良い組織作り」にも注力しており、その一環として評価制度に「ミッショングレード制度（役割等級制度）」を導入している。この制度は職種ごとに等級を設け、期待された役割を果たせたかどうかを査定するものであり、各々が全社員の等級を見ることができる透明性を高めた評価方法である。

その他、社員のパフォーマンス向上にも配慮している。オフィスに人工芝の昼寝スペースと大きなビーズソファを複数用意しいつでも誰でも利用できる「昼寝制度」、社内のカフェテリアでは飲料が無料、高性能の筋トレマシンの完備、レジャー・ショッピングが割引利用できる福利厚生サービスなどを導入し、社員がストレスなく良いパフォーマンスを発揮できる組織作りを意識している。

また、生成AIを利用した独自の社内システムを構築し、契約書の精査や議事録の作成などの作業効率を向上させるとともに、チャットボットの導入により業務の質を安定させるなどの先進的な取組を通じて、従業員の負担を軽減しながら、不動産業界のDX化にも貢献している。

これらの取組は、「働きがい」「柔軟な働き方」「健康経営」といった社員視点の施策に加え、企業経営全

体の透明性においても高い評価を受けており、「家族や社会に応援される次世代に残していきたい企業」としてホワイト財団が運営するホワイト企業認定『プラチナ』も取得している。



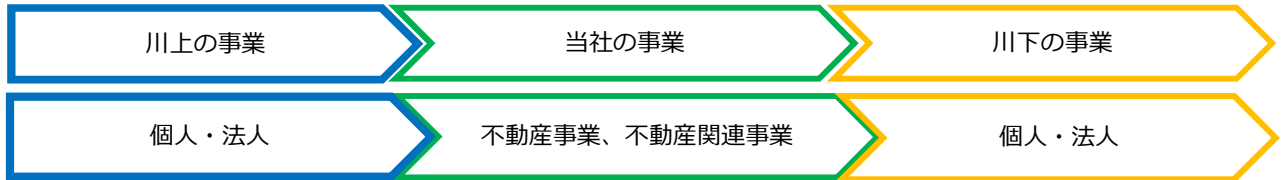
【出所：当社 HP】

#### 4.インパクトの特定

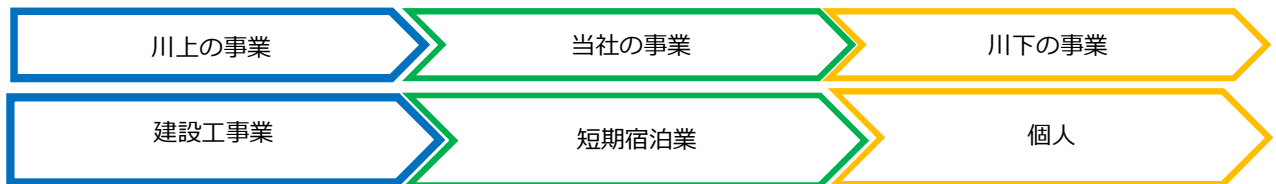
##### (1) バリューチェーン図

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。

##### (ア) 不動産事業、不動産関連事業



##### (イ) ホテル事業



##### (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、大和財託株式会社の主要、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。大和財託株式会社の事業活動については「●●」「●」の影響をすべて検討するが、川上の事業活動については当社が直接関与できないため次の事項を検討する。ポジティブ面では川上の事業でポジティブな影響の促進やネガティブな影響の緩和に当社の事業が貢献できることがないか検討する。ネガティブ面では川上・川下の事業において重要な影響があるか、取引関係の管理などを通じて緩和に貢献できるか検討する。分析の対象となる事業活動がインパクトマッピングの業種分類に含まれる特定の事業の場合、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。

当社事業・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については、当社及び川上・川下の事業を国際標準産業分類 (ISIC) 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。

当社の事業は国際標準産業分類より、不動産事業、不動産関連事業は「建築工事業 (4100)」「電気設備工事業 (4321)」「自己所有物件または賃貸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)」を適用した。川上、川下の事業は個人・法人であり、特定の業種に限定されないことから検証しない。

ホテル事業は「短期宿泊業 (5510)」を適用した。また、川上の事業としては「建築工事業 (4100)」が

該当するが、当社は自社自身が建設工事業であり、設計・施工・管理までワンストップで行っていることから、上述の不動産事業、不動産関連事業で検証した通りとする。川下の事業は個人（ホテル利用者）であり検証しない。

(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 不動産事業、不動産関連事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			当社事業							
国際標準産業分類 【コード】			建築工事業 【4100】		電気設備工事業 【4321】		自己所有物件または 賃貸物件による不動産 【6810】		料金制または 契約制による不動産業 【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	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		●●		●●					
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 ホテル事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			川上の事業		当社の事業	
国際標準産業分類 【コード】			建築工事業 【4100】		短期宿泊業 【5510】	
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				
	健康及び安全性	自然災害		●●		
		健康及び安全性		●●	●	●
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水				
		食料				
		エネルギー	●	●		
		住居	●●			
		健康と衛生				
		教育				
		移動手段				
		情報				
		コネクティビティ				
		文化と伝統		●	●	
		ファイナンス				
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●	●●	●	●
		社会的保護		●		●
平等と正義	ジェンダー平等					
	民族・人種平等		●●			
	年齢差別					
	その他の社会的弱者		●●			
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

### ③ 各事業/業種の分析結果

【当社事業】「不動産事業、不動産関連事業」、「ホテル事業」

#### ・不動産事業、不動産関連事業

「建設工事業」「電気設備工事業」「自己所有物件または賃貸物件による不動産業」「料金制または契約制による不動産業」

当社の不動産事業、不動産関連事業では、インパクト分布図より、PIについて「健康および安全性」エリアにおいて全トピック、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「エネルギー」「住居」「健康と衛生」「教育」「コネクティビティ」、「生計」エリアにおいて全トピック、「健全な経済」エリアにおいて「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」が抽出された。

一方、NIについては「人格と人の安全保障」エリアにおいて「現代奴隷」「自然災害」、「健康及び安全性」エリアにおいて全トピック、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「エネルギー」「住居」「移動手段」「文化と伝統」、「生計」エリアにおいて「賃金」「社会的保護」、「平等と正義」エリアにおいて「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」、「強固な制度・平和・安定」エリアにおいて「法の支配」、「自然環境」分類においては全エリア/トピックが抽出された。

「現代奴隷」については当社の事業と関連しない。

「自然災害」について、当社は災害リスクが高まるような山野の開発などは行っておらず、NIの懸念はない。

「健康及び安全性」については、当社の物件管理により適切な衛生管理が促進されることによりNIを緩和している。

「エネルギー」について、当社は省エネ対策として施工した建物に太陽光パネルを設置する取組を進めており、2024年度は43棟、2025年度は126棟に太陽光パネルを設置している。また断熱性や気密性を高めたり、一次エネルギー消費量を抑える省エネ設備の付帯など新たな商品開発を進めており、PIの拡大、NIの低減に努めている。

「住居」については、中古の一棟アパートやマンションをリノベーションして再生させることで建物を長寿命化し、また時代のライフスタイルに合わせた間取りへの変更により高い入居率を実現しており、PIの拡大をもたらしている。また、築古の木造物件をリノベーションすることで、新築と比較して低賃料の物件に住みたい入居者のニーズにも応えており、NIの緩和に努めている。

「健康と衛生」については、当社は医療施設を取り扱っていないことからPIに該当しない。

「教育」については、当社の事業と関連しない。

「移動手段」について、当社の物件開発は東京・大阪の二大都市圏が中心である。電車やバスなど既存交通手段が活用しやすい地域であり、NIの懸念は小さい。

「コネクティビティ」については、管理物件には24時間対応のコールセンターを設置しており、入居者の要望に即座に対応する体制の構築によりPIをもたらしている。

「文化と伝統」については、当社の事業は重要な文化財等を損なう開発を行うものではないことからNIの懸念は小さい。

「雇用」については、事業規模の拡大に伴い幅広い分野の人財確保に努めており、雇用創出に貢献している

ことからPIをもたらしている。

「賃金」については、「雇用」同様事業規模の拡大と共に給与改定を随時行っており、従業員が最大限パフォーマンスを発揮できるよう取り組んでおり、PIに寄与している。

「社会的保護」については、当社は従業員の働きやすい職場環境づくりに取り組んでおり、福利厚生制度（家賃手当、福利厚生借上貸貸、地域手当、社内カフェテリア、健康診断受診、人間ドック補助等）も充実していることからPIをもたらしている。

「賃金」のNIについては、透明性の高い「ミッショングレード制度（役割等級制度）」を導入し、社員の努力や成果を的確に評価する体制を整えNIを緩和している。

「社会的保護」のNIについては、当社は社会保険に加入しており該当しない。

「法の支配」については、社内規定に則った厳格な業務運営に努めており、NIを緩和している。

「零細・中小企業の繁栄」については、お客様と不動産を通して資産価値を共創し、伴走しながら経済的豊かさや心理的豊かさを生み出していることからPIを拡大する。

「インフラ」については、当社は道路・橋梁等の公共工事のインフラ工事は施工しておらず、該当しない。

「気候の安定性」について、リノベーション物件への取組において、同規模の新築への建て替えと比較してCO2排出量を最大76%、廃棄物量を最大96%削減（リノベる株式会社、金沢工業大学、国土舘大学の産学共同研究による）に貢献しており、NIを緩和している。また現在、従来品以上に省エネ性能に優れた商品開発を行っており、新商品導入により、今後は更なる環境面への貢献が期待される。

「生物多様性と生態系」エリアは全項目においてNIが抽出されているが、当社では汚水や大気・土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、環境に影響を及ぼすような開発や建設は行っていないことからNIの懸念は小さい。

「資源強度」「廃棄物」においては、リノベーションにより建物を長寿命化させることで建築工事における資源の効率的な利用や廃棄物の抑制を促しており、NIの緩和に貢献している。

## ・ホテル事業

### 「短期宿泊業」

当社のホテル事業では、インパクト分布図より、PIについて、「健康及び安全性」のエリアにおいて全トピック、「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」のエリアにおいて「文化と伝統」、「生計」のエリアにおいて「雇用」「賃金」、「健全な経済」のエリアにおいて「零細・中小企業の繁栄」が抽出された。

一方、NIについて、インパクト分布図より「健康及び安全性」のエリアにおいて全トピック、「生計」のエリアにおいて「賃金」「社会的保護」、「生物多様性と生態系」のエリアにおいて「水域」「土壌」「生物種」「生息地」、「サーキュラリティ」のエリアにおいて「廃棄物」が抽出された。

「健康及び安全性」について、運営する須賀谷温泉は歴史の息吹と安らぎを届ける歴史的な名湯（神経痛、筋肉痛、冷え性、胃腸病、疲労回復などに効果があると言われている）であり、地元食材の美味しさを含め、地域に眠るポテンシャルを当社の設計・施工ノウハウを活用して地域活性化に貢献していることからPIの拡大、NIの緩和に貢献している。

「文化と伝統」については、上述の名湯と琵琶湖の豊かな自然が育んだ地産物という伝統があるが、当社が魅力ある資産に更に焦点を当てることで、PIの拡大に寄与している。

「雇用」、「賃金」については、地域住民の雇用の創出に貢献しており、PIの拡大、NIの緩和に貢献している。

「社会的保護」については、当社事業に該当しないことから削除する。

「水域」「土壌」「生物種」「生息地」について、温泉は限りある天然資源であり過剰な掘削や地熱発電が温泉の枯渇を引き起こす要因となるが、当施設の周囲は手つかずの自然が残る環境が維持され、温泉資源の適切な管理のもと生態系への影響に考慮しており、NI緩和に努めている。

「廃棄物」については、温泉排水において、温泉法や水質汚濁防止法に基づき適切に処理していることからNIの緩和に努めている。

#### 【川上の事業】 【川下の事業】

川上、川下の事業については検証しない。

#### ④ 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「社会」「環境」「企業統治」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

##### ・社会 (Social)

物件の建築・再生、提供から賃貸管理、売却までワンストップで行える強みにより、あらゆるお客様に対して最適な資産運用プランとベストな物件の提供が可能となっている。この唯一無二の垂直統合型ビジネスモデルにより、創業以来12年連続での増収増益を達成している。

このインパクトは、UNEP FIのインパクトレーダーにおいて「零細・中小企業の繁栄」のカテゴリに該当し、経済面での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。

「9.4 : 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。」

##### ・環境 (Environment)

「建築物省エネ法」により建築物には省エネ対策を講じることが求められている社会情勢を踏まえ、当社は2024年度以降の開発案件では多くの物件に太陽光パネルを設置している。2024年度は43棟の建物に太陽光パネルを設置し、2025年度は126棟に設置している。

その他、断熱性や気密性を高めたり、一次エネルギー消費量を抑える省エネ設備の付帯や、外壁塗装の工夫、再生材の使用など新たな商品開発を進めている。

このインパクトは、UNEP FIのインパクトレーダーにおいて「気候の安定性」のカテゴリに該当し、環境面

の NI の緩和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。

「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。」

・企業統治（Governance）

当社は、労働時間の管理や社員の健康維持、多様性を包括する取り組みや育児支援制度の充実などが認定基準とされているホワイト企業プラチナに認定されており、労働環境や福利厚生が優れていることが客観的に証明されている。

このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「健康及び安全性」のカテゴリに該当し、社会面の NI 抑制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、当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

当社の売上は、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 2025」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当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。特定したインパクトに対応するSDGsのゴール「8」「9」「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。



【出所：SDSN】

(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「8」「9」「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「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）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みます。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みます。

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
---	-----------------	-----------------------	--------------	-------------------

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みます。

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・機会提供に取り組みます。

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：東和銀行 HP】


## 6.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(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) 本業を通じた経済活動への貢献

インパクトの種類	経済面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「零細・中小企業の繁栄」
関連するSDGs	
内容・対応方針	仕入れ、建築、販売、賃貸管理、売却サポートまでを一貫して行う「垂直統合型ビジネスモデル」を通じて、お客様の事業支援・資産形成支援を促進させる。
目標とKPI	2029年8月期までに累計1,450棟の物件を施工する。 (2023年8月期：累計130棟、2024年8月期：累計248棟、2025年8月期：累計438棟)

### (2) 環境に配慮した不動産事業の展開

インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」
関連するSDGs	
内容・対応方針	気候変動等の環境問題への取組として、施工物件の環境性能を高め、物件竣工後のエネルギー消費削減を図る。
目標とKPI	ZEH水準基準（「断熱等性能等級5」および「一次エネルギー消費量等級6」）を満たす商品を2027年8月期までに開発し、2029年8月期までに120件の物件を施工する。 (2026年2月時点：開発中)

(3) 働きやすい職場環境の整備

インパクトの種類	社会面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「健康及び安全性」
関連する SDGs	
内容・対応方針	業務量が増加する中で有給休暇取得率が低下傾向にあるため、休暇時の業務サポート体制の確立、継続的な有給休暇取得励行の発信、保養施設・福利厚生の更なる充実に取組み、取得率の向上を図る。
目標と K P I	有給休暇取得率を 2027 年 8 月期 に 65%まで回復させ、2029 年 8 月期に 70%以上とする。 (2023 年 8 月期 : 65.0%、2024 年 8 月期 : 57.8%、2025 年 8 月期 : 55.1%)

## 7.インパクトの管理体制

PIF におけるインパクトについては、代表取締役 CEO 藤原 正明が中心となり、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 CEO 藤原 正明
担当者	取締役管理本部長 寺川 剛史

## 8.モニタリング方法

大和財託株式会社に対する 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。大和財託株式会社は、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。

## 以上 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、大和財託株式会社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す。



# 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 大和財託株式会社

2026年4月30日

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)は東和銀行が大和財託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<sup>1</sup>。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、実施体制が本件に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	大和財託株式会社
所在地	大阪府大阪市
設立	2013年7月
資本金	1億円
事業内容	不動産・建築領域等を活用した資産価値共創事業 資産形成に関するプランニング及びコンサルティング 不動産・金融に関する市場調査及び情報提供 不動産の管理・賃貸及び売買 プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務 宅地造成等不動産事業用地の開発 建築物の設計及び工事監理 建築工事業・塗装工事業・電気工事業・管工事業その他建築業 建物のリフォーム・リノベーション ホテル等商業施設及び介護・障がい者福祉施設の企画・運営・管理
売上高	36,107百万円(2025年8月期)
従業員数	294名(2025年8月期)

### (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。

<sup>1</sup>2024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](https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2024/04/news_release_suf_20240411_jpn.pdf)


## (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。

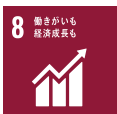
## ① 本業を通じた経済活動への貢献

インパクトの種類	経済面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「零細・中小企業の繁栄」
関連する SDGs	
内容・対応方針	仕入れ、建築、販売、賃貸管理、売却サポート までを一貫して行う「垂直統合型ビジネスモデル」を通じて、お客様の事業支援・資産形成支援を促進させる
KPIと目標	2029年8月期までに累計1,450棟の物件を施工する (2023年8月期:累計130棟、2024年8月期:累計248棟、2025年8月期:累計438棟)

## ② 環境に配慮した不動産事業の展開

インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」
関連する SDGs	
内容・対応方針	気候変動等の環境問題への取組として、施工物件の環境性能を高め、物件竣工後のエネルギー消費削減を図る
KPIと目標	ZEH水準基準(「断熱等性能等級5」および「一次エネルギー消費量等級6」)を満たす商品を2027年8月期までに開発し、2029年8月期までに120件の物件を施工する (2026年2月時点:開発中)

## ③ 働きやすい職場環境の整備

インパクトの種類	社会面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「健康及び安全性」
関連する SDGs	
内容・対応方針	業務量が増加する中で有給休暇取得率が低下傾向にあるため、休暇時の業務サポート体制の確立、継続的な有給休暇取得励行の発信、保養施設・福利厚生の更なる充実に取組み、取得率の向上を図る
KPIと目標	有給休暇取得率を2027年8月期に65%まで回復させ、2029年8月期に70%以上とする (2023年8月期:65.0%、2024年8月期:57.8%、2025年8月期:55.1%)

#### (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連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、成果等については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、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（特許権、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、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。