



2025年3月31日

株式会社あいち銀行

株式会社ディーシー・クリエイトとの ポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約締結について

株式会社あいち銀行（頭取 伊藤 行記）は、株式会社ディーシー・クリエイト（本社 愛知県名古屋市、代表取締役 櫛田 章博）と、ポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約を締結しましたのでお知らせいたします。

当行はこれからも、お客さまの多様化する資金調達ニーズに応え、SDGsの趣旨に賛同するお客さまとともに、持続可能な社会づくりを目指してまいります。

記

1. 融資概要

契約締結日	2025年3月31日（月）
融資金額	500百万円
融資期間	5年
資金使途	運転資金

2. 株式会社ディーシー・クリエイトの概要

本社所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目9番3号
代 表 者	櫛田 章博
事業内容	収益物件販売事業/アレンジ（不動産価値最大化）事業/建築事業/ 賃貸事業
設 立	1993年

3. 特定されたインパクトと測定するKPI（2030年に向けた目標）

（1）不動産流通事業を通じた地域の活性化
①2030年10月期までに売上高100億円を達成する （2024年10月期実績：66億円）
②2030年10月期までに営業拠点を4拠点にする （2024年10月期時点：2拠点）
（2）環境負荷の軽減
①2028年10月期までに社用車をガソリン車からEV・HVに切り替える （2024年10月期時点：社用車10台中ガソリン車2台） ※以降の目標は改めて設定
（3）従業員の働きがいの向上
①2030年10月期までの間、従業員を毎期1名以上増加させる （2024年10月期：従業員15名）
②2030年10月期まで毎期、従業員1人あたりの給与支給額を前期比1.5%以上増加させる

4. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて

国際的な金融原則の枠組みに沿った融資商品で、お客さまの企業活動が環境・社会・経済に及ぼす影響を包括的に分析・評価（以下、「インパクト評価」）します。インパクト評価により特定されたポジティブな影響の増大とネガティブな影響の低減に向けた取組みに対して目標（以下、「KPI」）を設定し、モニタリングを実施することで、当該取組みを継続的に支援いたします。

KPIの達成に向けて取り組む過程を対外的に発信することで、お客さまの社会的評価の向上が期待されます。

本商品では当行がインパクト評価とモニタリングを実施します^{（※1）}。

（※1）当行のポジティブ・インパクト・ファイナンス実施体系は、株式会社格付投資情報センター（R&I）より、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）への適合についてセカンドオピニオンを取得しています。

以 上



「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」評価書
～株式会社ディーシー・クリエイト～

2025 年 3 月 31 日
株式会社あいち銀行
営業企画部
ファイナンス戦略グループ

目次

はじめに	2
1. 企業概要	2
①会社概要	2
②沿革	3
③許可・認証取得一覧	3
④ビジネスモデル図	4
⑤企業理念	6
2. 事業内容	7
①収益物件販売事業	7
②賃貸事業	7
③建設事業	8
④アレジメント（不動産価値の最大化）事業	9
3. 地域の課題解決に向けた取り組み	10
①愛知県の指標	10
②株式会社ディーシー・クリエイトの取り組み	11
4. インパクトの特定	12
①インパクトマッピングによるインパクト分布	12
②インパクト分布図（掲載は主要業種のみ）	12
③国内のインパクトニーズ	15
④特定したインパクトに対するあいち銀行およびあいちフィナンシャルグループの 方向性との確認	16
5. 測定する KPI	17
①不動産流通事業を通じた地域の活性化	17
②環境に対する意識向上	17
③従業員の働きがいの向上	18
6. インパクトの管理体制	19
7. モニタリング方法	19
8. 総括	19

はじめに

株式会社あいち銀行は、株式会社ディーシー・クリエイトの事業が「環境」・「社会」・「経済」に与えるインパクトを分析・評価し、「ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF）」を実行した。

なお、株式会社あいち銀行は、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」に則ったうえで、株式会社ディーシー・クリエイトの事業活動を分析・評価し KPI を設定した。

<融資条件概要>

融資形態	証書貸付
融資金額	500,000,000 円
資金使途	運転資金
融資期間	5 年

1. 企業概要

①会社概要

会社名	株式会社ディーシー・クリエイト
設立年月日	1993 年 2 月 18 日
資本金	192,500 千円（準備金 92,500 千円）
代表取締役	櫛田 章博
事業内容	収益物件販売事業/アレンジ（不動産価値最大化）事業/建築事業/賃貸事業
本社所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目 9 番 3 号
大宮支店所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-398 アドグレイス大宮 9F
横浜オフィス所在地	横浜市港北区新横浜 2-5-14 WiseNext 新横浜 3F
博多オフィス所在地	福岡市博多区博多駅東 2-5-19 サンライフ第 3 ビル 5-6F
従業員数	15 名（2024 年 10 月 31 日現在）
売上高	6,600 百万円（2024 年 10 月期）
決算日	10 月 31 日

②沿革

年	概要
1984 年 4 月	愛知県名古屋市北区志賀本通に有限会社クリエイトを創業
1993 年 2 月	設立（資本金 300 万円）
1996 年 7 月	一般建設業として登録
1999 年 8 月	株式会社ディーシー・クリエイトに組織・商号を変更
2005 年 5 月	本社を愛知県名古屋市中区栄二丁目に移転
2006 年 10 月	資本金 4,250 万円から 10,125 万円へ増資
2007 年 5 月	販売事業開始（岐阜県柳津町）
2008 年 11 月	大型商業施設「DC モール金剛坂」開業（三重県明和町）
2011 年 2 月	カシテ〜ナ事業開始（愛知県一宮市）
2013 年 4 月	シンガポール投資家向け高齢者施設投資ファンド組成
2013 年 7 月	ソーラー発電事業開始（三重県明和町）
2013 年 9 月	不動産特定共同事業法改正に伴うモデル約款検討委員に選任
2014 年 9 月	シンガポール投資家ファンドへ開発案件譲渡（北海道札幌市）
2015 年 4 月	大型商業施設「DC モール金剛坂」信託受益権にて投資ファンドへ譲渡
2016 年 5 月	資本金 10,125 万円から 10,000 万円へ減資
2019 年 8 月	神奈川県横浜市港北区に横浜オフィス開設
2020 年 12 月	ヘルスケア投資事業（元気市場創造ファンド 1 号）運用開始
2021 年 6 月	埼玉県さいたま市大宮区桜木町に大宮支店開設
2022 年 9 月	不動産特定共同事業「My Shop ファンド」電子募集運用開始
2023 年 2 月	借入付不動産特定共同事業「DCC ヘルスケアファンド 1 号」運用開始

③許可・認証取得一覧

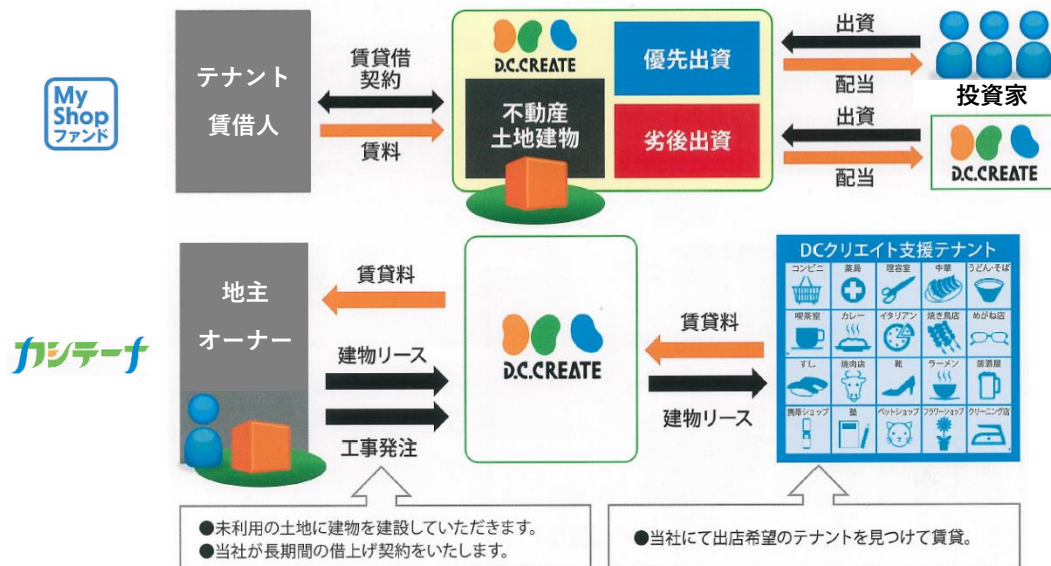
年	概要	取得番号
1996 年 5 月	建築工事業 許可取得	愛知県（特－31）第 101576 号
2005 年 3 月	不動産特定共同事業 許可取得	愛知県知事 第 2 号
2005 年 8 月	宅地建物取引業免許 取得	国土交通省（1）第 10442 号
2007 年 6 月	一般不動産投資顧問業 登録	一般－第 930 号
2007 年 9 月	第二種金融商品取引業 有価証券取引業 登録	東海財務局長（金商）第 77 号
2022 年 9 月	不動産特定共同事業者許可 取得	愛知県 2（1 号、2 号、電子取扱業務）

④ ビジネスモデル図

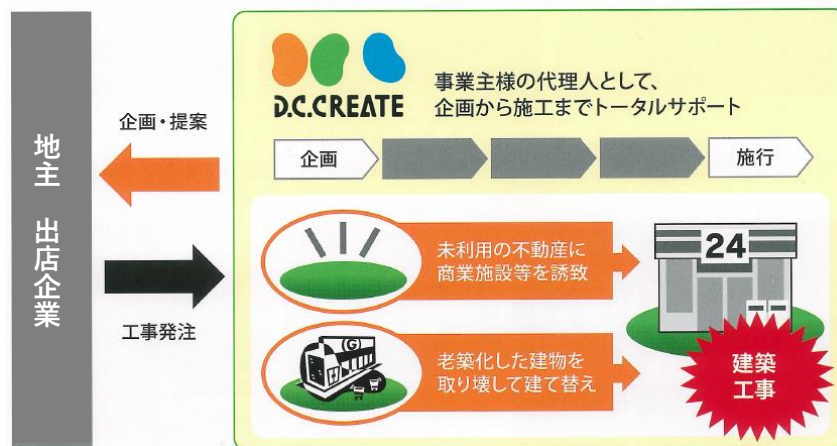
① 収益物件販売事業



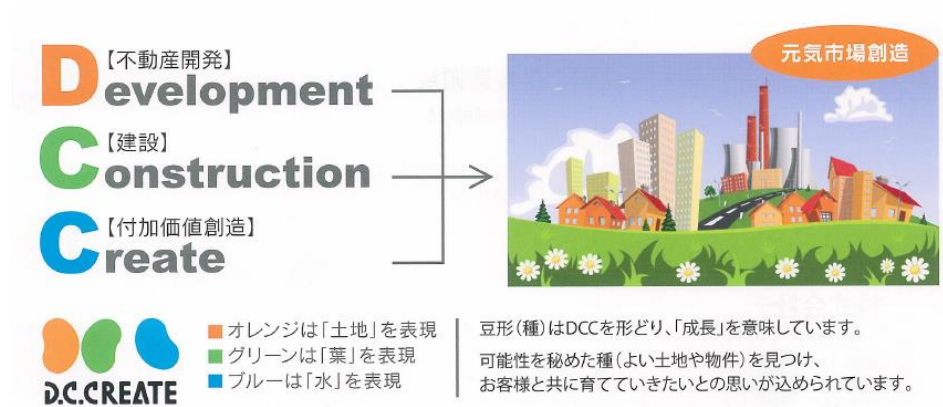
② 賃貸事業



③ 建設事業



【ロゴマーク】



⑤企業理念

企業理念

「元気市場創造」

～社長メッセージ～

当社は、平成5年2月の創業以来、商業用地の開発をメインとした事業を展開し、出店に関する基本計画の策定から運営面でのメンテナンスサポートまで、店舗の開発から運営に至るまでに必要となるサービスを One Stop で提供できる企業として事業展開しております。

弊社が取り組んできた課題として最も難しかったことは、如何にして長期間安定した不動産収入を確保していくかでした。その課題を克服するために、設立以来自社で蓄積してきた商業用地開発に関するノウハウを最大限に活用することと、運営面に関しては専門会社と連携し、より収益性の高い店舗開発、出店用地のご提案ならびに不動産賃貸事業を実現できたと自負しております。

今後は、店舗開発のみならず、国内外の資本によるヘルスケアリートの立ち上げが本格化するなど市場拡大が見込まれる医療介護関連ビジネスでの開発運営事業に参入することにより、新たなビジネスモデルの確立に努め、多岐にわたるお客様のニーズにお応えすることにより、さらなる事業拡大を図ってまいります。

また、従来の建設事業に留まらず、「収益不動産の販売」事業での個人投資家様への積極的な販売活動の実施や更なる販路拡大を図ることや、「不動産特定共同事業」による小口商品化による小規模投資家の発掘・育成を行うこと、「カシテーナ」によるサブリース事業での新たな事業参入を促すことなど、更なる新規事業モデルの構築ならびに新規顧客の確保に全力で取り組んでまいります。

これからも元気市場を創造する企業として、お客様がより効率的なビジネス展開を図ることができるようご提案してまいります。

どうぞ新たなステージへとステップアップする株式会社ディーシー・クリエイトにご期待ください。

代表取締役 櫛田 章博

2. 事業内容

【事業概要】

- ①収益物件販売事業
- ②賃貸事業
- ③建設事業
- ④アレジメント（不動産価値の最大化）事業

株式会社ディーシー・クリエイトは、不動産事業を主要な事業として行っている。使われなくなった物件や、売却を希望している土地などを買い取り、テナントなどの新たな活用法を検討し、修繕など新たな付加価値を施し、販売している。

【①収益物件販売事業】

未利用となっている土地・建物を買取り、リーシング（テナント誘致）を行うことにより収益物件化し、投資家へ販売している。立地条件や市場調査なども行い、当社の豊富なネットワークによりテナントを誘致する。

【事業前】



【事業後】



【②賃貸事業】

株式会社ディーシー・クリエイトが貸し手となって自社の賃貸商品「My Shop ファンド」「カシテーナ」を提供しており、テナントに「借りやすい」「出店しやすい」環境を提供している。

- 「My Shop ファンド」

2022年9月に取得した「不動産特定共同事業」の許可に基づき、共同で出資を行う環境を整備している。共同出資で得られた資金を取りまとめ、不動産整備を行ったうえで、テナント・賃借希望者と契約をおこなっている。得られた賃料を配当として還元している。共同で出資することにより、資金調達への負担が少なくなり短期間で準備することができるため、出店までの時間も短縮し、不動産を提供することができる。

- 「カシテーナ」

土地の有効活用を希望している所有者に対し、当社が一括借上を行い、建物を建設している。建物はテナントとして入居を希望している出店者にリースを行い、賃貸料を土地の所有者に納めている。一括借上をすることにより土地の所有者は定期的に収入を得ることができ、借り手不在時におこる収入の減少など不安定な状況を軽減する。

【事業前】



【事業後】



【③建設事業】

利用していない土地や、閉店している店舗物件を不動産所有者の依頼に応じて企画・建設・改装する事業である。依頼があった土地や店舗物件の場所や条件に応じ、最適な出店企画・工事内容・工事手法の提案をしている。工事も自社で請け負っておりトータルで管理することができる。

【事業前】



【事業後】



【④アレジメント（不動産価値の最大化）事業】

不動産活用を希望している方が抱える問題点を解決できるよう、サポート・調整を行っている。

- 「仲介」

不動産・店舗の購入希望者と売却希望者それぞれに、不動産情報を提供している。単なる物件紹介にとどまらず、それぞれの問題点・希望に沿うよう情報を提供している。

- 「企画立案」

立地エリアに対して最適な活用をするため、周辺地域のマーケティングや物件に対する調査を行っている。

- 「リーシング」

物件所有者に対しテナント募集・案内をし、テナント誘致を行っている。また物件購入後の問題発生時の対応や、物件売却のフォローまでトータルでサポートしている。

- 「ファイナンス」

不動産・店舗の購入、売却のための資金調達をサポートしている。各種、許可・認可を取得しており、各種制度や計画に適した資金調達を提案している。

- 「コンサルティング」

経営不振に陥っている事業者に対し、不良債権の処理から事業再建のコンサルティングまで運営に対する提案・調整を行っている。

3. 地域の課題解決に向けた取り組み

①愛知県の指標

株式会社ディーシー・クリエイトは、愛知県名古屋市に本社を構え、愛知県を中心に事業展開している。

愛知県においては、リニア中央新幹線が全線開業しスーパー・メガリージョンの形成が期待される 2040 年頃を展望し、2030 年度までに重点的に取り組むべき政策の方向性を示す「あいちビジョン 2030」を 2020 年 11 月に策定した。2030 年度に向けた基本目標として「暮らし」、「経済」、「環境」の指標に加え、SDGs に関連する目標として「重要政策の方向性」を掲げている。

<重要政策の方向性>（一部抜粋）

重要政策の方向性	主要な政策の方向性	内容等
すべての人が生涯にわたって活躍できる社会づくり	◆女性の活躍促進 ・活躍の場の拡大と職場定着の促進	・女性をはじめとした様々な主体の参画 ・働く場での女性の活躍拡大
豊かな時間を生み出す働き方が可能な社会づくり	◆新技術を活用した効率的な働き方の促進 ・省力化や無人化の促進 ・移動の効率性向上	・労働時間の短縮や生産性の向上 ・職場の省力化や無人化を促進 ・MaaS や自動運転の社会実装を推進 ・移動時間の最適化や効率的な活用
イノベーションを巻き起こす力強い産業づくり	◆次世代産業の振興 ・自動車産業の振興 ・戦略的な産業集積の促進	・CASE、MaaS 等自動車産業の変革期をリード ・EV、PHV 等次世代自動車の更なる普及拡大 ・長年県内に立地している企業の再投資 ・産業集積や投資を促進
持続可能な地域づくり	◆脱炭素社会を見据えた地球温暖化対策の推進 ・再生可能エネルギー等の導入拡大と地産地消の推進 ・環境・新エネルギー産業の振興と ESG 投資の呼び込み ・廃棄物の適正処理に向けた取組	・再生可能エネルギーの主力電源化 ・太陽エネルギーの更なる活用 ・グリーン購入の促進 ・省エネルギー設備の導入 ・再生可能エネルギーの利用 ・プラスチックごみへの対策 ・製造、流通、使用、廃棄における 3 R

②株式会社ディーシー・クリエイトの取り組み

I. 従業員の働きやすい職場環境の整備

◆ 人材育成

不動産の購入・売却、建物の建設など各種幅広い手続きが必要であり、手続を行うため資格の取得が必要になる。株式会社ディーシー・クリエイトでは業務上必要となる資格に対しては資格手当や奨励金制度を設けており、取得しやすい環境づくりを整備している。

◆ 働きやすい勤務体制

リモートワークができるよう体制を整えている。自宅での勤務も可能としている。

II. 環境面への配慮

不動産の購入者・売却者・工事に関わる打合せなど、現地不動産に関する対応は自動車での移動が必要となる。株式会社ディーシー・クリエイトの所有する自動車はハイブリッド車が多くを占めている。

III. 地域社会への貢献

◆ 医療・介護施設の建設

株式会社ディーシー・クリエイトでは、介護施設の建設に携わっている。周辺地域のマーケティングを行い、暮らしやすい地域社会を作り上げている。

4. インパクトの特定

①インパクトマッピングによるインパクト分布

あいち銀行は事業性評価の分析により株式会社ディーシー・クリエイトの主要、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「赤色」は重要な影響があるカテゴリ、「黄色」は影響があるカテゴリを示す。株式会社ディーシー・クリエイトの事業活動を通じて関与できるカテゴリに限定して影響を検討する。川下においては、当社は投資家向けの事業であり個人または遊休地活用のための法人であり分析から除外とする。

②インパクト分布図（掲載は主要業種のみ）

【当社の川上における事業のインパクト】

	建築材料、金物及び配管・暖房 設備器具卸売業 (4663)	
	ポジティブ	ネガティブ
水(可用性)		
食料		
住居		
健康・衛生		
教育		
雇用		
エネルギー		
移動手段 (モビリティ)		
情報		
文化・伝統		
人格と人の 安全保障		
正義・公正		
強固な制度・ 平和・安定		
水(品質)		
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		

【川上における事業のインパクト】

ポジティブインパクト：「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」

ネガティブインパクト：「雇用」「水（品質）」「大気」「生物多様性と生態系サービス」「気候」「廃棄物」

川上の業種として、「建築材料、金物類及び配管・暖房設備器具卸売業」を掲載しているが、当社は管理監督者の立場であり資材調達に協力会社の判断で行っているため、当社が直接関与できる部分は少ない。

【当社における事業のインパクト】

	自己所有物件または賃借物件 による不動産業 (6810)		料金制または契約制による不動産業 (6820)		建築工事業 (4100)	
	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
水(可用性)						
食料						
住居						
健康・衛生						
教育						
雇用						
エネルギー						
移動手段 (モビリティ)						
情報						
文化・伝統						
人格と人の 安全保障						
正義・公正						
強固な制度・ 平和・安定						
水(品質)						
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						

【当社における事業のインパクト】

ポジティブインパクト：「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」「経済収束」

ネガティブインパクト：「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「水（品質）」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「廃棄物」

当社の事業は、住居・文化財を取り扱っておらず、「住居」「文化・伝統」を除外とする。

（ポジティブインパクト）

「雇用」において、業務上必要な資格取得に対し資格手当や奨励金支給による取得支援を行っている。働きやすい環境整備としてリモートワークによる自宅勤務を可能としている。KPIとして営業拠点増加及び従業員給与増加を掲げている。営業拠点増加による雇用創出、従業員給与増加による生活水準向上に寄与することが期待される。

「健康・衛生」の観点では、地域のニーズに即したテナントを積極的に誘致することで住民の豊かな暮らし・Well-beingの向上に寄与している。

「包括的で健全な経済」においては、企業理念である「元気市場創造」のもと、遊休地等を有効活用・付加価値を創造することで街の活性化につなげる。KPIとして売上高100億円の達成や営業拠点の拡大を掲げ、更に広い地域で事業活動を活発化させることで地域経済への一層の貢献が期待できる。

（ネガティブインパクト）

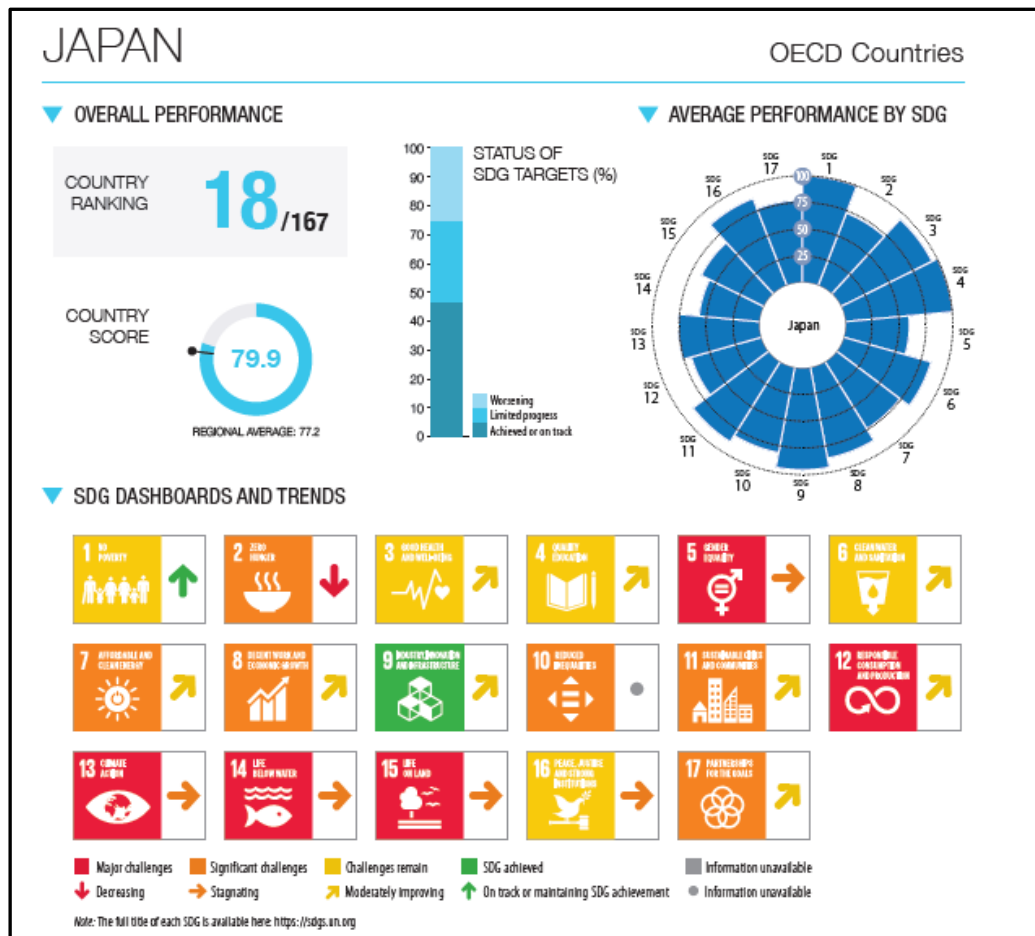
「雇用」において、労働条件への懸念があるが、原則定時退社を励行、有給休暇に関しても休暇取得者が取得しやすいよう職場のフォロー体制が整備されており、従業員のワークライフバランスが保たれている。

「環境面」において、建築工事業において当社は施工管理を行っている。工事はエリア毎に地場の建築業者に委託している。業者の選定においては、環境法令を遵守した業者を選定している。「土壌」について、土壌汚染調査のフェーズ1（地歴調査、土地履歴調査）を実施し、所有者から資料提供・使用状況のヒアリング等を行い現状把握に努めている。「エネルギー」「気候」について、店舗建築においてLED照明や省電力の空調設備等、省エネ設備の導入を推進している。自社における対策として、社用車のガソリン車廃止をKPIとして掲げ、インパクト低減に努める。「廃棄物」においては、事務所にペーパーレスを推進し廃棄物削減に取り組んでいる。

③国内のインパクトニーズ

下記に示したのは、「SDGs インデックス & ダッシュボード 2024」を参照したものであり、「SDGs 達成を緑色」、「課題が残っている SDGs を黄色」、「重要な課題を橙色」、「主要な課題を赤色」としている。

「4.インパクトの特定」においてあいち銀行が特定した株式会社ディーシー・クリエイトのインパクトと対応する SDGs のゴール「7、8、11、13」について、多くが課題のあるゴールに該当するものとなっており、国内のインパクトニーズと整合的である。



特定したインパクトカテゴリー	対応する SDGs のゴール
雇用	8「働きがいも経済成長も」
健康・衛生 包括的で健全な経済	11「住み続けられるまちづくりを」
水（品質）、大気、資源効率・安全性、気候、廃棄物	7「エネルギーをみんなにそしてクリーンに」 13「気候変動に具体的な対策を」

④特定したインパクトに対するあいち銀行およびあいちフィナンシャルグループの方向性との確認

あいち銀行およびその親会社であるあいちフィナンシャルグループは、経営ビジョンのパーパスに「金融サービスを通じて、地域社会の繁栄に貢献します」を掲げ、その理念の下、事業活動を通じ「持続可能な社会の実現」と「当社グループの持続的な成長」を目指している。あいちフィナンシャルグループではサステナビリティ方針として「環境課題への対応方針」「社会課題への対応方針」「サステナビリティ推進体制」を定めており、上記分析で特定した株式会社ディーシー・クリエイトの事業活動によるインパクトは、あいちフィナンシャルグループのサステナビリティ方針と整合的である。

5. 測定する KPI

①不動産流通事業を通じた地域の活性化

項目	内容
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ー	「包括的で健全な経済」
関連する SDGs	
対応方針	・営業エリアの拡大と商業用不動産の販売力強化によるまちづくり・地域活性化への貢献 ・他エリア（名古屋・大宮以外）への進出
KPI・目標	①2030 年 10 月期までに売上高 100 億円を達成する （2024 年 10 月期実績：66 億円） ②2030 年 10 月期までに営業拠点を 4 拠点にする （2024 年 10 月期時点：2 拠点）

②環境負荷の軽減

項目	内容
インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリー	「気候」
関連する SDGs	 
対応方針	・E V または H V の導入
KPI・目標	①2028 年 10 月期までに社用車をガソリン車から EV・HV に切り替える （2024 年 10 月期時点：社用車 10 台中ガソリン車 2 台） ※以降の目標は改めて設定

③従業員の働きがいの向上

項目	内容
インパクトの種類	社会面でのポジティブインパクトの拡大
インパクトカテゴリー	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	・新たな営業エリアへの進出に伴う当該地域での雇用創出 ・ベースアップの実施
KPI・目標	①2030 年 10 月期までの間、従業員を每期 1 名以上増加させる (2024 年 10 月期：従業員 15 名) ②2030 年 10 月期まで每期、従業員 1 人あたりの給与支給額を前期比 1.5%以上増加させる

6. インパクトの管理体制

株式会社ディーシー・クリエイトは、最高責任者を櫛田社長として組織的にインパクトの管理体制を整備している。また、鈴江取締役を中心にサステナビリティ経営の充実に向けた施策の検討及び実施・検証する体制を構築している。

<管理体制>

最高責任者	代表取締役 櫛田 章博
実務責任者	取締役 鈴江 正幸

7. モニタリング方法

PIF で設定した KPI の進捗に対するモニタリングは、管理責任者であるインパクト管理部署と株式会社あいち銀行の担当部署（営業店および営業企画部ファイナンス戦略グループ）が年 1 回以上の協議にて確認する。

協議において、株式会社ディーシー・クリエイトは設定した KPI の達成度について情報を開示する。株式会社あいち銀行は、達成度・進捗度を確認・検証したうえで、必要があれば KPI の修正を検討し、同社に対して適切な助言を行い支援する。

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（R&I）による包括的な年次レビューを受ける。

8. 総括

本件については、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り、株式会社ディーシー・クリエイトの事業活動がポジティブインパクトの増大およびネガティブインパクトの低減につながることを確認した。また、KPI 達成に向けた取り組みやモニタリングを通じ、持続的な ESG および SDG s への貢献につながる取り組みであることを確認した。

以 上



セカンドオピニオン

あいち銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2025 年 3 月 31 日

株式会社ディーシー・クリエイト

サステナブルファイナンス本部

担当アナリスト：新井 真美

格付投資情報センター(R&I)はあいち銀行がディーシー・クリエイ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、あいち銀行(旧愛知銀行・旧中京銀行)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あいち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。

あいち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	株式会社ディーシー・クリエイト
所在地	名古屋市
設立	1993 年 2 月
資本金	192,500 千円
事業内容	収益物件販売事業、アレンジ(不動産価値最大化)事業、建築事業、賃貸事業
売上高	6,600 百万円(2024 年 10 月期)
従業員数	15 名(2024 年 10 月時点)

(2) インパクトの特定

あいち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

あいち銀行は特定したインパクトの実現を測定できるようインパクトの内容を整理して KPI を設定した。ポジティブインパクトは SDGs 達成に寄与する取り組みとして追加性があると判断した。また、あいちフィナンシャルグループが掲げるサステナビリティ方針と方向性が一致することを確認した。

¹ 2022 年 7 月 13 日付セカンドオピニオン「愛知銀行 あいぎんポジティブ・インパクト・ファイナンス実施体制」

https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2022/07/news_release_suf_20220713_jpn_01.pdf

2023 年 4 月 21 日付セカンドオピニオン「＜中京＞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/2023/04/news_release_suf_20230421_jpn_1.pdf

① 不動産流通事業を通じた地域の活性化

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	「包括的で健全な経済」
関連する SDGs	
対応方針	・ 営業エリアの拡大と商業用不動産の販売力強化によるまちづくり・地域活性化への貢献 ・ 他エリア(名古屋・大宮以外)への進出
KPI・目標	① 2030 年 10 月期までに売上高 100 億円を達成する (2024 年 10 月期実績:66 億円) ② 2030 年 10 月期までに営業拠点を 4 拠点にする (2024 年 10 月期時点:2 拠点)

② 環境負荷の軽減

インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリ	「気候」
関連する SDGs	 
対応方針	・ EV または HV の導入
KPI・目標	① 2028 年 10 月期までに社用車をガソリン車から EV・HV に切り替える (2024 年 10 月期時点:社用車 10 台中ガソリン車 2 台) ※以降の目標は改めて設定

③ 従業員の働きがいの向上

インパクトの種類	社会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	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	・ 新たな営業エリアへの進出に伴う当該地域での雇用創出 ・ ベースアップの実施
KPI・目標	① 2030 年 10 月期までの間、従業員を每期 1 名以上増加させる (2024 年 10 月期:従業員 15 名) ② 2030 年 10 月期まで每期、従業員 1 人あたりの給与支給額を前期比 1.5%以上増加させる

(4) モニタリング

あいち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はあるものの、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（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はあるものの、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。