



2025年10月10日

株式会社 あいち銀行

株式会社レジデンシャル不動産との 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（代表取締役頭取 鈴木 武裕）は、株式会社レジデンシャル不動産（本社 東京都足立区、代表取締役 内田 廣輝）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10月10日（金）
融資金額	300百万円
融資期間	5年
資金使途	運転資金

2. 株式会社レジデンシャル不動産の概要

本社所在地	東京都足立区千住1丁目18番1号レジデンシャルビル
代表者	内田 廣輝
事業内容	中古住宅再生事業／不動産売買事業／不動産仲介事業／ 不動産コンサルティング事業／FC事業／ ホームステージング事業／海外事業 等
設立	2012年2月

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）快適かつ安全な住宅を多くの方に
①2029年度までにマンションの年間買取再販件数を3,400件に増やし、かつ、販売平均価格を2,850～2,950万円に抑える （2024年度：買取再販2,000件、販売平均価格2,300万円）
（2）脱炭素社会に向けた取り組み推進
①2029年度までに施工管理部門における施工監督のリモート化率を100%とし、現場1か所当たりの平均往来回数を0.5回にする （2024年度：リモート化率6割、平均往来回数1.9回） ②2029年度までに新規に導入する営業車両（試算値17台）について、今後もすべてハイブリッドカーまたは電気自動車とする （2024年度：保有車両全25台がハイブリッドカー）
（3）社員の健康増進と雇用創出
①2026年度までに健康経営優良法人認定を取得する ②2029年度までに社員数を450名まで増加させる （2022年度：210名、2023年度：231名、2024年度：266名）

<記念盾贈呈式の様子>



株式会社レジデンシャル不動産
取締役 牛込 幸弘氏

あいち銀行
本店営業部 第三営業部長 加藤 誠

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、「K P I」）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。

K P I 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（U N E P F I）が制定したポジティブ・インパクト金融原則（P I F 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 ～株式会社レジデンシャル不動産～

2025 年 10 月 10 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	4
④ビジネスモデル図	5
⑤経営理念	6
2. 事業概要	7
①中古マンション買取再生事業	7
②レジデンシャルネットワーク事業	8
③ホームステージング事業	9
3. 株式会社レジデンシャル不動産の取り組み	10
①えるぼし認定の取得	10
②埼玉県 SDGs パートナー認定の取得	11
③子ども食堂への支援活動	12
4. インパクトの特定	13
①インパクトマッピングによるインパクト分布	13
②インパクト分布図（掲載は主要業種のみ）	14
③国内のインパクトニーズ	20
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	21
5. 測定する KPI	22
①快適かつ安全な住宅を多くの方に	22
②脱炭素社会に向けた取り組み推進	22
③社員の健康増進と雇用創出	23
6. インパクトの管理体制	24
7. モニタリング方法	24
8. 総括	24

はじめに

株式会社あいち銀行は、株式会社レジデンシャル不動産の事業が「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、株式会社レジデンシャル不動産の事業活動を分析・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	300,000,000 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	株式会社レジデンシャル不動産
設立年月日	2012 年 2 月 2 日
資本金	3,000 万円
代表取締役	内田 廣輝
事業内容	中古住宅再生事業／不動産売買事業／不動産仲介事業／ 不動産コンサルティング事業／FC 事業／ ホームステージング事業／海外事業 等
東京本社所在地	東京都足立区千住 1 丁目 18 番 1 号 レジデンシャルビル
さいたま本社所在地	埼玉県さいたま市中央区上落合 9 丁目 14 番 2 レジデンシャルビル
台湾支店	台北市中山區南京東路一段 15 號 One&Co 3 階
Resi International (Thailand) CO.,LTD	One City Centre Building 548 One City Centre Building, 22nd Floor, Unit 2204, Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan, Bangkok
従業員数	280 名（2025 年 8 月現在）
売上高	45,535 百万円（2025 年 1 月期）
決算日	1 月 31 日

②沿革

年月	概要
2012 年 2 月	「株式会社レジデンシャル不動産」東京足立区にて創業
2014 年 5 月	業務拡大に伴い、本社を東京都足立区栗原に移転
2016 年 8 月	株式会社レジデンシャル不動産 さいたま支店開設
2018 年 2 月	自社ビル レジデンシャルビルを建設
2018 年 5 月	群馬県高崎市に高崎支店開設
2018 年 11 月	新潟県新潟市に新潟支店開設
2018 年 11 月	石川県金沢市に金沢支店開設
2019 年 8 月	千葉県船橋市に船橋支店開設
2020 年 3 月	宮城県仙台市に仙台支店開設
2020 年 11 月	愛知県名古屋市に名古屋支店開設
2021 年 3 月	自社ビル 新社屋を建設 東京都足立区千住へ移転
2021 年 4 月	大阪府大阪市に大阪支店開設
2021 年 5 月	『出会いに感謝』を商標登録
2021 年 8 月	福岡県福岡市に福岡支店開設
2021 年 12 月	千葉県千葉市に千葉支店開設
2022 年 1 月	兵庫県神戸市に神戸支店開設
2022 年 2 月	北海道札幌市に札幌支店開設
2022 年 4 月	広島県広島市に広島支店開設
2022 年 6 月	京都府京都市に京都支店開設
2022 年 11 月	熊本県熊本市に熊本支店開設
2022 年 11 月	神奈川県横浜市に横浜支店開設
2023 年 3 月	香川県高松市に高松支店開設
2023 年 4 月	埼玉県所沢市に所沢支店開設
2023 年 4 月	大阪府中央区になんば支店開設
2023 年 4 月	台北市に台湾支店開設
2023 年 9 月	一般社団法人日本経済団体連合会（経団連）に入会
2023 年 10 月	タイ・バンコクに現地法人 Resi International (Thailand) CO.,LTD を設立
2023 年 10 月	千葉県柏市に柏支店開設
2024 年 6 月	東京都豊島区に池袋支店開設
2024 年 6 月	奈良県奈良市に奈良支店開設
2024 年 10 月	埼玉県川口市に川口支店開設
2024 年 10 月	株式会社さくら不動産販売と事業統合

2025 年 1 月	兵庫県神戸市にみなと支店開設
2025 年 2 月	静岡県静岡市に静岡支店開設
2025 年 4 月	福岡県北九州市に小倉支店開設
2025 年 4 月	千葉県船橋市本町に船橋支店移転
2025 年 8 月	岡山県岡山市に岡山支店開設
2025 年 9 月	沖縄県那覇市に沖縄支店開設

③許可・認証取得一覧

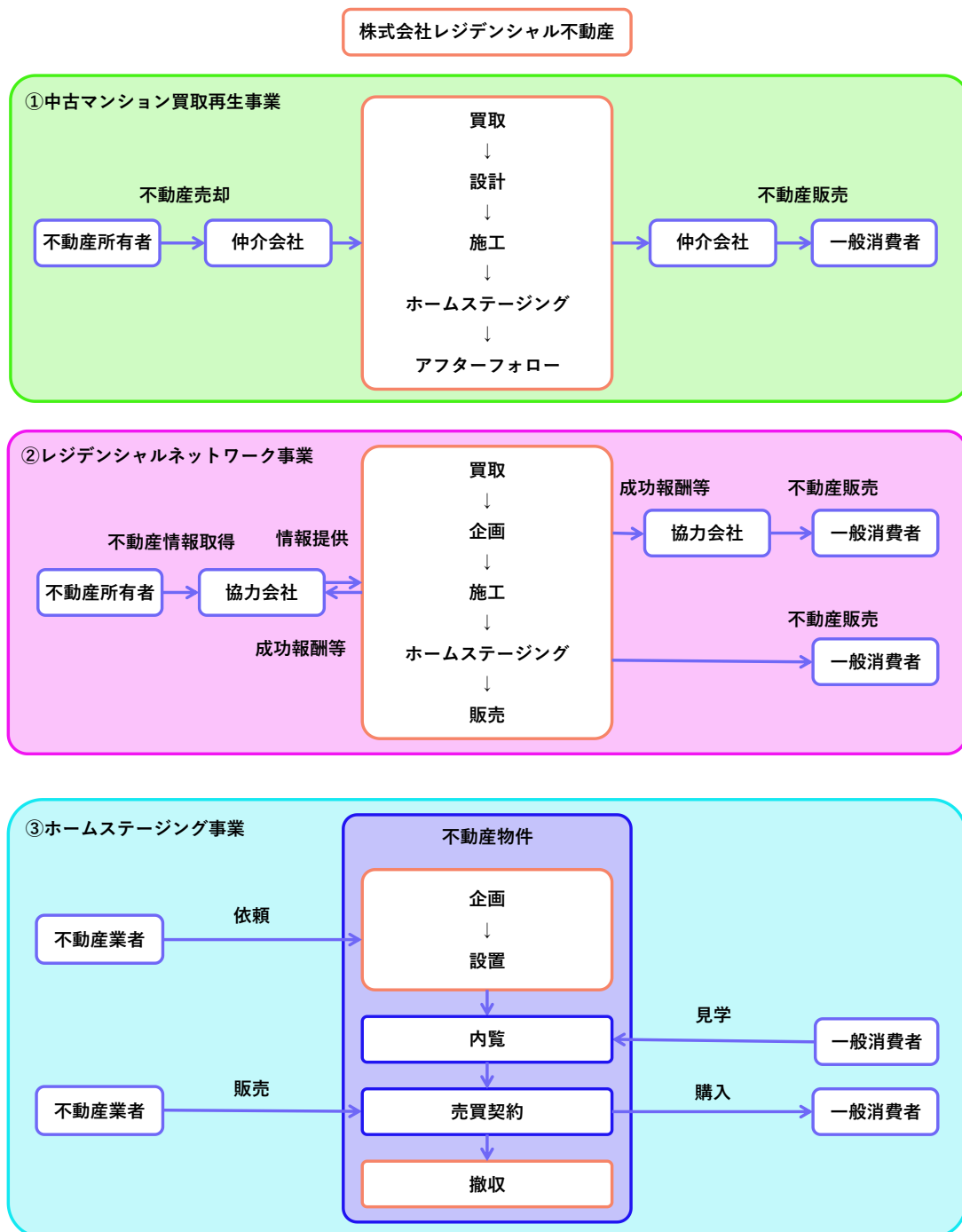
年月	取得許可・認可	許可番号
2016 年 8 月	宅地建物取引業者免許 取得	国土交通大臣(2)第 9073 号
2020 年 9 月	建設業許可 承認	埼玉県知事許可(般-2) 第 73683 号

【コーポレートマーク】



RESIDENTIAL
REAL ESTATE

④ ビジネスモデル図



⑤経営理念

基本理念

出会いに感謝®

<基本理念に込めた想い>

レジデンシャル不動産の基本理念である『出会いに感謝』には、お客様、従業員とその家族、お取引様との出会いなくして我々は成り立たないということを常に意識しながら、そんな皆様から「買ってよかった」「働いてよかった」「取引してよかった」「出会えてよかった」と思ってもらえるような会社創りを大切にしたいという想いを込めました。

ビジョン (Vision)

不動産業界の新時代を創る

今を壊し、今を創り、今を挑戦する会社へ

<VALUE1>

買取再販事業からの軸足はぶらさない

<VALUE2>

能力の高さより笑顔で働ける人財を集める

<VALUE3>

若手の成長を粹に受け入れる会社であり続ける

<VALUE4>

社員は仲間であり、社員は家族である

<VALUE5>

会社は社員のため、社員は家族のための会社を創る

<VALUE6>

過去の自分にこだわることなく、未来の可能性にこだわる

<VALUE7>

永きにわたり働き続けられる環境を創る

<VALUE8>

法令順守を徹底したモラルの高い会社を創る

<VALUE9>

常に挑戦を続け、失敗を続けられる環境を創る

<VALUE10>

失敗を成長ととらえ挑戦を続けられる環境を創る

<VALUE11>

「チーム・レジデンシャル」を忘れない

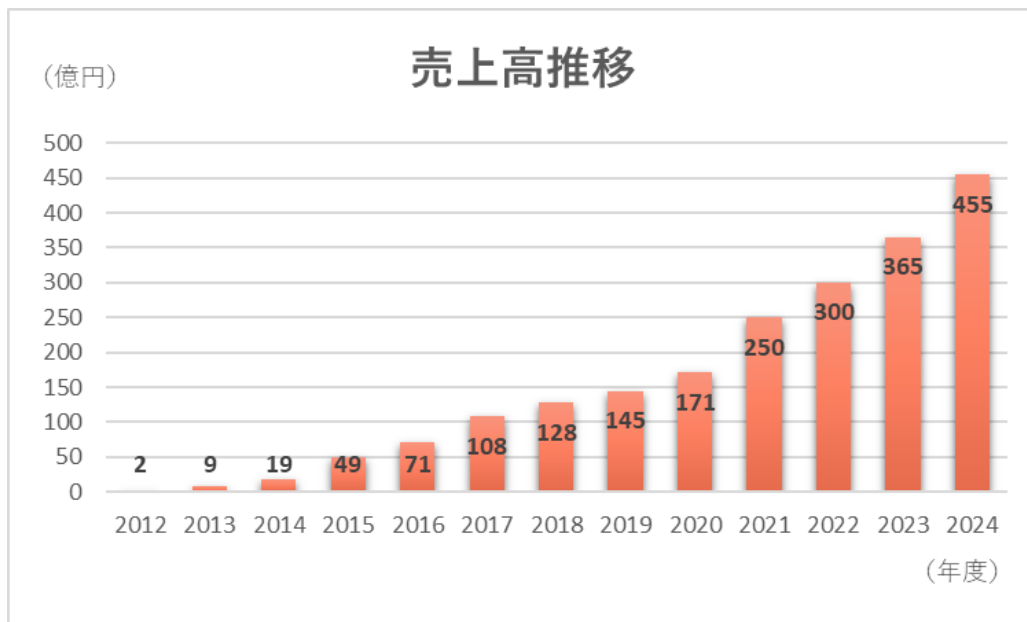
<VALUE12>

それぞれが自分の仕事に誇りを持ち続けられる会社を創る

2. 事業概要

- ①中古マンション買取再生事業
- ②レジデンシャルネットワーク事業
- ③ホームステージング事業

株式会社レジデンシャル不動産は中古マンション買取再生事業を主要な事業としている。中古不動産の需要の高まりもあり、2012年創業時より12期連続して業績を伸ばしている。



① 中古マンション買取再生事業

中古マンションを買い取り、住みやすい環境にリノベーションし、販売している。

不動産の買取手続きから、修繕のプランニング・設計、内装工事の施工、販売までを外部委託の会社を利用せず自社独自の「一気通貫体制」で行っているため販売価格を抑えることができ、不動産の購入希望者に低価格で住みやすい環境を提供している。

【中古住宅再生事業の流れ（当社 HP より）】



【一気通貫体制の流れ（当社 HP より）】



修繕のプランニングは、不動産の立地条件や環境にあったスタイルのリフォームを行っている。

不動産購入後も「安心・安全・快適」に暮らせるよう、独自のアフターサービス保証を用意し提供している。生活のなかで発生するトラブルへの相談専用窓口を設置している。

② レジデンシャルネットワーク事業

当社の基幹事業である①中古マンション買取再生事業について、フランチャイズ事業を展開している。各地域の不動産会社とパートナー契約を結び、パートナー企業から提供を受けた物件情報をもとに、販売促進支援（設計→工事→販売→アフターフォロー）を行っている。当社はパートナー企業から地場の質の高い不動産情報を取得、パートナー企業は資金負担なく収益機会を獲得でき、双方が Win-Win の事業展開を可能としている。

【販売促進支援 内容（当社 HP より）】



物件情報ご提供
YOU ARE THE PITCHER

販売促進支援

設計プラン
リフォーム工事
販売図面作成
販売ツール作成
プロパティスタイリング
アフターフォロー

「設計プラン」…立地や築年数を含め、最適なプランで販売物件に+αの価値を生み出します。
「リフォーム工事」…プラン通りのリフォームを行い、お客様が住みたいと思うお部屋づくりをします。
「販売図面作成」…他社とは全く違う図面を当社で作成します。
「販売ツール作成」…早期売却の為、弊社にて販売ツール作成を行います。
「プロパティスタイリング」…物件の潜在価値を引き出し、資産価値を高めながら売却に導きます。
「アフターサービス」…安心して暮らしていただくための独自の保証サービスをご用意しています。

③ ホームステージング事業

不動産物件の購入検討時の内覧に際し、何もない間取りを見るだけではなく、家具・インテリアなどを実際にスタイリングし、居住空間として視覚的に見てもらい提案する「ホームステージング」の提案方法がある。近年のオンラインでの内覧や、広告写真での部屋の空間把握に役立っている。

株式会社レジデンシャル不動産では、「ホームステージング」された空間づくりの受注・空間スタイリング作業を行っている。

早期に物件売却を行いたい不動産業者に対し、全国規模で「ホームステージング」を効率的かつ低価格で提供できるようシステムを構築している。

【ホームステージング（当社 HP より）】



3. 株式会社レジデンシャル不動産の取り組み

①えるぼし認定の取得

女性の職業生活における活躍を推進している企業に対し、厚生労働省は女性活躍企業として「えるぼし認定」を行っている。女性が活躍できるよう「採用」、「継続就業」、「労働時間等の働き方」、「管理職比率」、「多様なキャリアコース」の5つの評価項目の結果内容により認定段階がわかれている。株式会社レジデンシャル不動産は5つの評価項目全ての基準を満たした「3段階目（3つ星）」の認定を受けている。

女性の出産・育児などの自身の働く状況の変化にも対応した職場環境の整備を行っている。

【出所：厚生労働省HP】



株式会社レジデンシャル不動産 認定取得

株式会社レジデンシャル不動産 女性活躍推進への取り組み	
短時間勤務制度	育児中の育児休暇など、働く時間を会社と相談して勤務する制度
エル休暇	女性特有の体調不良の際に取得できる特別休暇
看護休暇	家族の体調不良時に取得できる特別休暇
キッズデイ休暇	家族に関わる行事の際に取得できる特別休暇
産休・育休	産前産後に取得できる特別休暇

②埼玉県 SDGs パートナー認定の取得

株式会社レジデンシャル不動産は、さいたま本社にて「埼玉県 SDGs パートナー認定」を取得し SDGs の達成に向け、取組内容を宣言し活動している。

SDGs 達成に向けた取組方針			
当社の基本理念である「出会いに感謝」とは「中古住宅再生事業」を通し、お客様にあたたかい商品をお届けするとともに、多くのステークホルダーに恩返しができる会社になりたい、という思いがある。この考え方は持続可能な開発目標（SDGs）と同じ方向を目指すものであり、社員ひとりひとりが情熱をもって事業活動に取り組むことにより、SDGs の達成に貢献していく。			

環境	エネルギー使用量を削減するとともに、従業員 1 人 1 人が環境配慮を意識したオフィス業務を推進する		
取組①	環境配慮型車両の導入		
取組②	コピー用紙使用枚数の削減		
	現状値	3 年後に向けた指標	2030 年に向けた指標
取組①	10 台（10 台/29 台） 【2023 年】	13 台（13 台/29 台）	29（29 台/29 台） （100%）
取組②	1,052,400 枚 【2023 年】	900,000 枚/年	758,520 枚 （1,083,600 枚×30%削減の値）

社会	社員参加型の社会貢献活動を積極的に推進する		
取組①	子ども食堂への寄付		
取組②	子ども野球教室の開催		
	現状値	3 年後に向けた指標	2030 年に向けた指標
取組①	120 万円/年 【2023 年】	180 万円/年	200 万円/年
取組②	1 回/年 【2023 年】	3 回/年	4 回/年

経済	女性の管理職登用など女性活躍を積極的に進め、多様な働き方を推奨する		
取組①	女性活躍推進「えるぼし認定」取得		
取組②	女性管理職人数の増加		
	現状値	3 年後に向けた指標	2030 年に向けた指標
取組①	女性活躍推進「えるぼし認定」(3 段目) 取得【2023 年】	「プラチナえるぼし認定」取得に向けた体制整備	「プラチナえるぼし認定」取得
取組②	9 人 (9 人/57 人) 【2023 年】	13 人	15 人

③子ども食堂への支援活動

地域とのつながりを大切にしたい、未来を担う子どもたちをサポートしたいという思いから、売上の一部を各地域の子ども食堂へ寄付している。株式会社レジデンシャル不動産は、北海道から沖縄まで全国に支店を展開しているネットワークがあるからこそ、地域に偏りなくバランスのよい地域貢献を行うことができる。この輪をさらに広げるため、HP を通じて共に活動する協力企業を募集している。

また、当社従業員は実際に子ども食堂を訪れ、交流を深めている。ホームページでは「子ども食堂訪問記」として交流の様子を発信している。

【KIDS SUPPORT PROJECT（当社 HP より）】



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

株式会社あいち銀行は事業性評価の分析により株式会社レジデンシャル不動産の主要、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。株式会社レジデンシャル不動産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。なお、株式会社レジデンシャル不動産の事業は直接的に消費者向けに展開しているビジネスが多く、インパクトの発現に大きく貢献している川下の特定業者はないことを勘案し、川下事業者のインパクトは本マッピングに含めていない。

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】

◆川上の事業

業種			4663 建築材料、金物類及び配管・電管設備器具卸売業	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	ポジティブ	ネガティブ
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		
	健康および安全性	－		
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水		
		食糧		
		エネルギー		
		住居		
		健康と衛生		
		教育		
		移動手段		
		情報		
		コネクティビティ		
		文化と伝統		
		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	市民的自由		
		法の支配		
	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	－		
	経済収束	－		
自然環境	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		

【川上における事業のインパクト】

ポジティブインパクト：「エネルギー」「住居」「健康と衛生」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」

ネガティブインパクト：「健康および安全性」「社会的保護」「気候の安定性」「水域」「大気」「生物種」「生息地」「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は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】

◆当社の事業

業種			4100 建築工事業		4330 建築物仕上げ・完成業	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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				
	健康および安全性	－				
	資源とサービスの 入手可能性、 アクセス可能性、 手ごろさ、品質	水				
		食糧				
		エネルギー				
		住居				
		健康と衛生				
		教育				
		移動手段				
		情報				
		コネクティビティ				
		文化と伝統				
		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	市民的自由				
		法の支配				
	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	－				
	経済収束	－				
自然環境	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				

【当社における事業のインパクト】

ポジティブインパクト：「エネルギー」「住居」「雇用」「賃金」「零細・中小の繁栄」「インフラ」

ネガティブインパクト：「現代奴隷」「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「文化と伝統」「賃金」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「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」

「現代奴隷」「自然災害」「エネルギー」「文化と伝統」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「インフラ」「水域」「土壌」「生物種」「生息地」については当社事業と関連が希薄であることから、分析対象から除外とする。

ポジティブインパクトの発現に向けて

（住居）

当社は中古マンション買取再生事業を主としており、住みやすい環境へとリノベーションを行い販売している。当事業の拡大によりポジティブインパクトの拡大に貢献している。

全国の郊外エリアを中心に低価格帯のマンション供給を主に取り扱っている。インフレや建築コスト上昇に対応し、多くの方にとって手の届きやすい販売価格が維持できるよう、KPIとして2029年度までにマンション買取再販年間販売件数を3,400件に増やし、かつ、販売平均価格を2,900万円前後に抑えることを掲げている。

（雇用）

全国展開・事業拡大に対応した人的リソースを確保するため、2029年度までに社員数を450名（2025年現在：280名）まで増加させることをKPIとして掲げている。採用を強化することで雇用面のポジティブインパクトの発現が期待できる。

（賃金）

当社の平均年収は、民間給与実態統計調査における日本の平均年収を上回っている。インセンティブにより若手社員でも頑張り次第で高い給与水準を確保することが可能となっている。

（零細・中小企業の繁栄）

当社は全国で営業を行っており、每期増収を続けている。当社のさらなる事業拡大は、各地域の協力会社の経済活動を下支えする役割を担うことでポジティブインパクトの拡大に貢献している。

（資源強度）（廃棄物）

マッピングでは該当しないが、当社の主要事業である中古マンション買取再生事業そのものが3R（リデュース、リユース、リサイクル）の考え方に基づいている。既存の建物を有効活用し、資源の有効利用と環境負荷の低減を実現している。

ネガティブインパクトの低減に向けて

(健康および安全性)

快適かつ安全な住宅供給のため、建築基準法で禁止されている化学物質を含まない建材の使用はもちろんのこと、滑りにくい加工で高齢者や子供の転倒を防ぎ、安全を確保できるP Bフローリングを導入している。また、社員の労働条件の改善のため「働きやすい環境づくり」を方針に掲げ、休暇制度の充実および長時間労働の抑制に努めている。

休暇制度 ・ ・ ・ 年次有給休暇に加え5日間の計画有給付与、1時間単位での時間単位休暇およびキッズデイ休暇（家族行事への参加）・エル休暇（女性特有の体調不良時）などの特別休暇の導入

長時間労働抑制 ・ ・ ・ 勤怠管理システムでの労働時間把握、月次の残業時間報告・管理、D Xによる業務効率化

(賃金)

社員の生活を守り、安心して働くことができる環境を整えるため、最近では2024年6月にベースアップを実施。一人当たり人件費を毎年増加させる方針を打ちだし待遇改善に取り組んでいる。

(社会的保護)

社員が安心して生活を送り、継続して活躍できる環境を整えるべく、通常の社会保険に加え、予防接種支援制度（希望者及びその扶養家族向けに、予防接種に係る費用負担分を全額支援する制度）や感謝手当（社員を陰で支えてくれているその家族やパートナーに向けて、感謝の気持ちを伝えるための手当）・思い出手当（長期休暇を家族や大切なパートナーと過ごし楽しい思い出を残していただくための手当）等、様々な福利厚生を取り入れかつ積極的な社内整備に取り組んでいる。

(気候の安定性)

施工監督が現場へ移動することに伴うCO₂排出について課題と認識している。KPIとして、①2029年度までに施工管理部門における施工監督のリモート化率（施工監督が直接現地に行かずリモートで施工状況を確認・管理すること）を100%とし、現場1か所あたりの平均往来回数を0.5回とする②2029年度までに新規に導入する営業車両について、今後も全てハイブリッドカー、または電気自動車とする、を掲げており、CO₂排出量の削減に努める。

①リモート化率100%に向けて、施工管理システム導入により環境面の整備は対応済み。これまでは、当社遠方の現場に活用されていたが、今後は近隣現場についても協力会社の理解を求め、均一的にリモート化を進めていく。

リモート化によるデメリットとして、映像・画像での確認になるため、協力会社によって仕上がりに差が出る場合がある。対策として、問題発生時には直接現地にて確認をす

る、また、協力会社の選定を定期的に行い、仕上がりに差が出ないようにすることで、安全・品質の維持を図る。

（大気）

施工時に使う建設重機について、排ガス規制に対応した重機の使用を徹底することでネガティブインパクトの抑制に努めている。

（資源強度）（廃棄物）

施工時は、リモート化を推進し移動時のエネルギー消費削減、省エネ設備導入によるエネルギー削減に努めている。廃棄物については、マニフェスト制度に則り適正な処理を行っている。

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 2025」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」において株式会社あいち銀行が特定した株式会社レジデンシャル不動産のインパクトと対応する SDGs のゴール「**7、8、11、12、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
気候の安定性	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」
雇用	8「働きがいも経済成長も」
住居、零細・中小企業の繁栄 資源強度、廃棄物	11「住み続けられるまちづくりを」 12「つくる責任 つかう責任」

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レジデンシャル不動産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快適かつ安全な住宅を多くの方に

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を拡大 経済面でのポジティブインパクトを拡大 環境面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトエリア・トピック	「住居」「零細・中小企業の繁栄」「資源強度」
関連する SDGs	11 住み続けられるまちづくりを 12 つくって使って減らす
対応方針	①インフレや建築コスト上昇が続く中でも、多くの顧客にとって手の届く価格帯での住宅提供を継続し、顧客満足度向上を図る ②中古物件のリノベーションによる住宅ストックの有効活用・長寿命化を推進 ③販売件数増加を通じた協力会社の拡充および各社の発展に貢献
KPI・目標	①2029 年度までにマンションの年間買取再販件数を 3,400 件に増やし、かつ、販売平均価格を 2,850～2,950 万円に抑える （2024 年度：買取再販 2,000 件、販売平均価格 2,300 万円）

②脱炭素社会に向けた取り組み推進

項目	内容
インパクトの種類	環境面のネガティブインパクトを縮小
インパクトエリア・トピック	「気候の安定性」
関連する SDGs	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
対応方針	①現場対応に係る移動時間・CO ₂ 排出量の削減により、業務効率化・環境負荷低減を実現 ②車両使用に伴う温室効果ガス排出の継続的な抑制を図る

KPI・目標	①2029 年度までに施工管理部門における施工監督のリモート化率を 100%とし、現場 1 か所当たりの平均往来回数を 0.5 回にする (2024 年度：リモート化率 6 割、平均往来回数 1.9 回) ②2029 年度までに新規に導入する営業車両（試算値 17 台）について、今後もすべてハイブリッドカーまたは電気自動車とする (2024 年度：保有車両全 25 台がハイブリッドカー)
--------	---

③社員の健康増進と雇用創出

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を拡大
インパクトエリア・トピック	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	①従業員の健康管理を経営課題として捉えることで、離職率の低下・生産性の向上・採用競争力の強化等、持続可能な成長に向けた企業体質の強化を図る ②全国展開・事業拡大に対応した人的リソースの確保により、販売体制の強化や組織の柔軟性向上を図るとともに、雇用創出を通じて地域社会へ貢献する
KPI・目標	①2026 年度までに健康経営優良法人認定を取得する ②2029 年度までに社員数を 450 名まで増加させる (2022 年度:210 名、2023 年度：231 名、2024 年度：266 名)

6. インパクトの管理体制

株式会社レジデンシャル不動産は、最高責任者を管理本部長 猪股 厚志氏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、管理本部長 猪股 厚志氏を最高責任者、経営企画室 山田 琴美氏を実行責任者として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	管理本部長 猪股 厚志
実行責任者	経営企画室 次長 山田 琴美
担当部署	経営企画室

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、株式会社レジデンシャル不動産は設定した 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、株式会社レジデンシャル不動産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 SDGs 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 10 月 10 日

株式会社レジデンシャル不動産

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)はあいち銀行がレジデンシャル不動産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、実施体制が本件に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	株式会社レジデンシャル不動産
所在地	東京都足立区
設立	2012 年 2 月
資本金	30 百万円
事業内容	中古住宅再生事業／不動産売買事業／不動産仲介事業／不動産コンサルティング事業／FC 事業／ホームステイニング事業／海外事業等
売上高	45,535 百万円(2025 年 1 月期)
従業員数	280 名(2025 年 8 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 2025 年 5 月 30 日付セカンドオピニオン「あいち銀行 ポジティブ・インパクト・ファイナンス実施体制」

https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2025/05/news_release_suf_20250530_jpn_1.pdf

① 快適かつ安全な住宅を多くの方に

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 経済面でのポジティブインパクトを拡大 環境面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトエリア・トピック	「住居」「零細・中小企業の繁栄」「資源強度」
関連する SDGs	 
対応方針	① インフレや建築コスト上昇が続く中でも、多くの顧客にとって手の届く価格帯での住宅提供を継続し、顧客満足度向上を図る ② 中古物件のリノベーションによる住宅ストックの有効活用・長寿命化を推進 ③ 販売件数増加を通じた協力会社の拡充および各社の発展に貢献
KPI・目標	① 2029 年度までにマンションの年間買取再販件数を 3,400 件に増やし、かつ、販売平均価格を 2,850～2,950 万円に抑える (2024 年度: 買取再販 2,000 件、販売平均価格 2,300 万円)

② 脱炭素社会に向けた取り組み推進

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
インパクトエリア・トピック	「気候の安定性」
関連する SDGs	 
対応方針	① 現場対応に係る移動時間・CO ₂ 排出量の削減により、業務効率化・環境負荷低減を実現 ② 車両使用に伴う温室効果ガス排出の継続的な抑制を図る
KPI・目標	① 2029 年度までに施工管理部門における施工監督のリモート化率を 100%とし、現場 1 か所当たりの平均往来回数を 0.5 回にする (2024 年度: リモート化率 6 割、平均往来回数 1.9 回) ② 2029 年度までに新規に導入する営業車両(試算値 17 台)について、今後もすべてハイブリッドカーまたは電気自動車とする (2024 年度: 保有車両 全 25 台がハイブリッドカー)

③ 社員の健康増進と雇用創出

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
インパクトエリア・トピック	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	① 従業員の健康管理を経営課題として捉えることで、離職率の低下・生産性の向上・採用競争力の強化等、持続可能な成長に向けた企業体質の強化を図る ② 全国展開・事業拡大に対応した人的リソースの確保により、販売体制の強化や組織の柔軟性向上を図るとともに、雇用創出を通じて地域社会へ貢献する
KPI・目標	① 2026 年度までに健康経営優良法人認定を取得する ② 2029 年度までに社員数を 450 名まで増加させる (2022 年度: 210 名、2023 年度: 231 名、2024 年度: 266 名)

(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）です。

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。