



2025年12月25日

株式会社あいち銀行

## 株式会社ハウスバンクとの 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、株式会社ハウスバンク（本社 愛知県名古屋市、代表取締役 杉浦 弘文）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12月25日（木）
融資金額	200百万円
融資期間	5年
資金使途	運転資金

#### 2. 株式会社ハウスバンクの概要

本社所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目16-27
代 表 者	杉浦 弘文
事業内容	不動産売買・仲介・賃貸 中古不動産リノベーション 共有持分不動産流通事業 アセットマネジメント事業
設 立	2005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）不動産事業を通じた住環境の整備
①2030年11月期までに売上高 30 億円を達成する （2024年11月期：20.7億円、2023年11月期18.3億円、2022年11月期17.2億円）
②自社で保有する賃貸物件を2030年11月期までに30棟とする （2024年11月期：15棟）
（2）リノベーション推進による環境面への配慮
①建物の長寿命化に資するリノベーションを行った物件の販売件数を2030年11月期までに年間300件まで増加させる （2024年11月期：200件）
②社用車におけるEV・HV比率100%を維持する （現在：4台。今後5年で3台程度追加導入予定）
（3）従業員が心身ともに健康で前向きに働くことのできる環境整備
①2030年11月期までに宅建取得者を8名に増加させる （現在：4名）
②2030年11月期までに従業員の有給休暇取得率を90%へ引き上げる （2024年11月期：60%）

#### < 記念盾贈呈式の様子 >



あいち銀行  
取締役執行役員 鈴木 徹

株式会社ハウスバンク  
代表取締役 杉浦 弘文 氏

#### 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、当行と連携のうえ、株式会社栄町リサーチ&コンサルティングがインパクト評価とモニタリングを実施します。<sup>(※1)</sup>

(※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  
～株式会社ハウスバンク～

2025 年 12 月 25 日



栄町リサーチ&コンサルティング

## 目次

はじめに .....	2
1. 企業概要 .....	2
①会社概要 .....	2
②沿革 .....	2
③許可・認証取得一覧 .....	3
④ビジネスモデル図 .....	3
⑤経営理念 .....	4
2. 事業内容 .....	5
①不動産売買・仲介・賃貸業 .....	5
②中古不動産リノベーション業 .....	6
③その他事業 .....	7
3. 地域の課題解決に向けた取組み .....	8
①愛知県の指標 .....	8
②株式会社ハウスバンクの取組み .....	9
4. インパクトの特定 .....	11
①インパクトマッピングによるインパクト分布 .....	11
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 .....	14
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 .....	15
5. 測定する KPI .....	16
①不動産事業を通じた住環境の整備 .....	16
②リノベーション推進による環境面への配慮 .....	16
③従業員が心身ともに健康で前向きに働くことのできる環境整備 .....	17
6. インパクトの管理体制 .....	18
7. モニタリング方法 .....	18
8. 総括 .....	18

## はじめに

株式会社栄町リサーチ&コンサルティングは、株式会社あいち銀行が株式会社ハウスバンクに対し「ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF）」を実行するにあたり、株式会社ハウスバンクの事業が「環境」・「社会」・「経済」に与えるインパクトの分析・評価を行った。

なお、株式会社栄町リサーチ&コンサルティングは、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、株式会社ハウスバンクの事業活動を分析・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	200,000,000 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	株式会社ハウスバンク
設立年月日	2005 年 11 月 21 日
資本金	50,000,000 円
代表取締役	杉浦 弘文
事業内容	不動産売買・仲介・賃貸 中古不動産リノベーション 共有持分不動産流通事業 アセットマネジメント事業
本社所在地	名古屋市中区丸の内三丁目 16-27
従業員数	11 名（2025 年 11 月 30 日現在）
売上高	2,078 百万円（2024 年 11 月期）
決算日	11 月 30 日

### ②沿革

年月	概要
2005 年 11 月	栄三丁目にて会社設立（資本金 1,000 万円）
2008 年 8 月	名古屋市中区栄二丁目へ本社移転
2010 年 11 月	資本金 5,000 万円に増資
2016 年 2 月	名古屋市中区丸の内へ本社移転

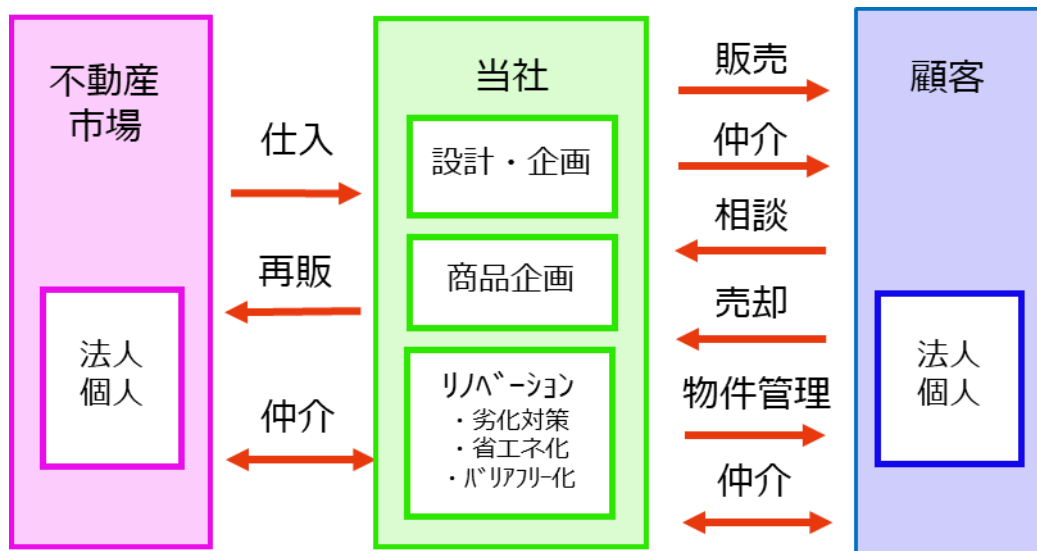
### ③許可・認証取得一覧

取得許可・認可	許可番号
宅地建物取引業	愛知県知事免許（4）20475 号
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣（1）第 4954 号
一般不動産投資顧問業	一般 - 第 1303 号

### 【ロゴマーク】



### ④ビジネスモデル図



## ⑤経営理念

### コーポレートスローガン

人に感動を、不動産に更なる価値を

### ～社長メッセージ～

私たちが「ハウスバンク」を設立したのは、リーマンショック直前の2005年。中古市場の活性化と不動産の価値を取り戻すべく事業を開始致しました。

不動産流通事業にはじまり、リノベーション事業、賃貸管理事業、そしてアセットマネジメント事業。少しずつ事業領域を広げていく中で、私たちは数多くの実績と独自のノウハウを蓄積してきました。

私たちはお客様からの様々な不動産の需要に対して、常にワンストップで対応できる企業でありたいと願っています。

地域社会の発展に貢献していく

お客様が安心して不動産に関するすべてを任せることができる企業。それが信用・信頼につながると考えています。

よって、私たち一人一人が日頃から意識して、大切にしていけるべきものは「人と人との出会い」と「地域社会とのつながり」です。

「人に感動を、不動産に更なる価値を」私たちはこのコーポレートスローガンのもと良質なサービスを提供し、積極的に地域社会の発展に貢献して参ります。



## 2. 事業内容

### 【事業概要】

- ①不動産売買・仲介・賃貸業
- ②中古不動産リノベーション業
- ③その他事業

株式会社ハウスバンクは不動産売買・仲介・賃貸業を主要な事業としている。愛知県を中心に事業を展開し、特にリノベーションによる建物価値のバリューアップを自社で行うことで不動産の価値を高めることができる点に強みを持ち、不動産の流動化を図るとともに、かつ多様化する顧客のニーズに対応している。

### ①不動産売買・仲介・賃貸業

顧客が安心して不動産取引を行うことができるよう、不動産の仲介業務のほか、売主に対しては自社買い取りも含めた提案を行うことで不動産の流動化を促進し、不動産市場の流通活性化に貢献している。

株式会社ハウスバンクでは特に不動産のデューデリジェンスを重視しており、不動産価値の的確な判断に努めている。その上で資産を最大限に有効活用できるよう企画を検討し、顧客に対し積極的な提案を行っている。

当社では通常の不動産売買の他に投資家や資産所有者等から委託を受けた複数の不動産を中心とした資産の総合的な運用・運営・管理を行っている。また自社ブランド「グランテラスシリーズ」として新築 RC 賃貸マンションの建設、運用、管理、販売も行っている。

自社ブランドの新築賃貸マンションでは、上記「グランテラスシリーズ」のほか、ペット共生機能を備えた「ワンズテラス」等、入居者のライフスタイルに合わせた商品開発により、不動産の資産価値を高める活動を展開している。

### 【グランテラスシリーズ】

鉄筋コンクリート構造の採用により耐用年数を伸ばし、資産価値の劣化を防ぐ。



### 【ワンズテラスシリーズ】

ペットとの共生住宅を可能にした賃貸マンションブランド。1階にペットの足洗い場、屋上にドッグラン等を設置。供給の少ないペット共生住宅を展開することで、他社との差別化を図っている。



### ②中古不動産リノベーション業

中古住宅・中古マンション・中古アパートを自社の実績や経験に基づいたデューデリジェンスにより判断のうえ、積極的に買い付けを行う。買い付け後、劣化した建物躯体の修繕・改修や、所属するデザイナーやクリエイターによる企画・リノベーションにより資産価値を高め、販売している。

リノベーション事業に関して「テナントやオフィスをマンションに」「住宅を店舗に」といった物件ごとのコンバージョン（転換）のほか、近年社会問題化している空き家リスクの高い物件の購入・リノベーションによる市場への再流通等、多様なアプローチを展開することで不動産の流動性を高めることに貢献している。

### 【施工事例】

<Before>



<After>



### ③その他事業

#### 【アセットマネジメント事業】

投資家や資産所有者等から委託を受け、複数の不動産を中心とした資産について総合的な運用・運営・管理を行う。当社ブランドマンションである「グランテラスシリーズ」の運用・管理も行う。

#### 【野球塾・学習塾】

野球を通じた文武両道を実現する教育を行っている。野球塾では“個”では達成できない連携による充実した一体感からなる楽しさを伝え、学習塾では学習の仕方から学習習慣の確立までを指導している。



#### 【売電事業】

所有不動産の屋上にソーラーパネルを設置し、発電した電力を売電している。

### 3. 地域の課題解決に向けた取組み

#### ①愛知県の指標

株式会社ハウスバンクは、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	<b>◆女性の活躍促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活躍の場の拡大と職場定着の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 女性をはじめとした様々な主体の参画</li> <li>・ 働く場での女性の活躍拡大</li> </ul>
豊かな時間を生み出す働き方が可能な社会づくり	<b>◆新技術を活用した効率的な働き方の促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省力化や無人化の促進</li> <li>・ 移動の効率性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 労働時間の短縮や生産性の向上</li> <li>・ 職場の省力化や無人化を促進</li> <li>・ MaaS や自動運転の社会実装を推進</li> <li>・ 移動時間の最適化や効率的な活用</li> </ul>
イノベーションを巻き起こす力強い産業づくり	<b>◆次世代産業の振興</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動車産業の振興</li> <li>・ 戦略的な産業集積の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ CASE、MaaS 等自動車産業の変革期をリード</li> <li>・ EV、PHV 等次世代自動車の更なる普及拡大</li> <li>・ 長年県内に立地している企業の再投資</li> <li>・ 産業集積や投資を促進</li> </ul>
持続可能な地域づくり	<b>◆脱炭素社会を見据えた地球温暖化対策の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再生可能エネルギー等の導入拡大と地産地消の推進</li> <li>・ 環境・新エネルギー産業の振興と ESG 投資の呼び込み</li> <li>・ 廃棄物の適正処理に向けた取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再生可能エネルギーの主力電源化</li> <li>・ 太陽エネルギーの更なる活用</li> <li>・ グリーン購入の促進</li> <li>・ 省エネルギー設備の導入</li> <li>・ 再生可能エネルギーの利用</li> <li>・ プラスチックごみへの対策</li> <li>・ 製造、流通、使用、廃棄における 3 R</li> </ul>

## ②株式会社ハウスバンクの取組み

### I. 従業員の働きやすい職場環境の整備

株式会社ハウスバンクでは、従業員が心身ともに健康的な状態で働くことができるよう、以下の取組みを行っている。

#### (1) 適切な労働時間管理、休日の整備

労働環境に関しては、休日出勤の原則禁止や、残業の事前申請化を社内で推進することでメリハリのある労働時間管理体制の整備・維持に努めている。勤務時間については育児・介護規定により、ライフステージに応じた休業や短時間勤務に対応可能な制度とすることで長く働くことのできる環境づくりに注力している。

休暇については GW や年末年始といった長期休暇のほか、祝日を平日に振り替えることのできる制度を導入しており、まとまった休日の確保や柔軟な休暇取得を可能とする体制としている。これらの取組みを通じ、愛知県の「休み方改革イニシアチブ」賛同企業や、「ファミリーフレンドリー企業」の登録を行う等、率先してワークライフバランス環境の向上に資する活動を展開するとともに、対外的な発信を行っている。

福利厚生について、社内では休憩フロアにキッチンやオープンテラスを設置し、従業員が社内でも適度にリフレッシュできる環境づくりに努めている。また制度面では前述の休暇制度のほか、家賃や住宅ローンに対応した住宅手当の支給、人間ドック・脳ドックの費用補助、必要に応じた当社が指定する医療機関・カウンセリング機関の紹介等、経済的な支援制度や心身の健康面のケアに資する制度を導入している。これらの取組みにより従業員が身体的・精神的・経済的なストレスなく業務に臨むことを可能としている。

#### (2) 従業員が意欲的に働くことにつながるスキルアップ支援

従業員の研修・スキルアップに関して、新入社員に対して入社後 1 ヶ月程度の新人研修を実施するほか、愛知県宅建協会が主催する研修に従業員を派遣する等、社内外の研修を活用しながら従業員に対する能力開発研修を行っている。自己啓発に関して、業務に必要なまたはプラスにつながる資格に関しては合格者に対し祝金を支給する制度を定めており、従業員の自己啓発に対するモチベーションアップを図っている。

### II. 環境面への配慮

環境面に対する取組みについて、株式会社ハウスバンクでは特に中古住宅のリノベーション、再販事業にも力を入れることで環境面に対する配慮を行っている。

当社はリノベーション協議会にも所属し、構造躯体等の劣化対策や、省エネルギー、バリアフリー、環境負荷の低い設備への改修を行うことで建物寿命の長期化に貢献し、環境面への影響軽減に努めている。また当社が関与する物件に関しては積極的に緑化活動を展開することで自然環境に対し配慮している。



その他、自社内においては屋上の緑化や、使用するコピー用紙の再利用の推奨、折れた野球バットを再利用したノベルティ品（ボールペン）の活用等、資源ロス軽減に向けた啓蒙活動を展開し、環境への意識を高めている。

< 折れたバットを活用したノベルティ >



### III. 地域社会への貢献

名古屋市内を中心に「関わる人たちが幸せになるサポート」をスローガンとした地域振興活動を行っている。人材の採用時には地元出身者を積極採用するほか、当社 HP で「丸の内通信」を掲載し、地域の情報発信を行うことで地域活性化の一端を担っている。

また、自社広告を掲載している名古屋市内 2 カ所の歩道橋周辺の清掃活動を行い、地域の美化に努めている。

その他、アマチュアスポーツ支援を積極的に行っており、事業として野球塾・学習塾を運営するほか、地域の野球クラブにボールの寄付を行う等、スポーツを通じた地域貢献活動を展開している。

< 歩道橋の清掃活動 >



## 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ハウスバンクの主要、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。株式会社ハウスバンク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、川上・川下事業者は法人・個人を問わず幅広い領域にわたり、特定が困難であることから分析対象から除外としている。

## ②インパクト分布図（掲載は主要業種のみ）

### 【当社における事業のインパクト】

業種			6810 自己所有または賃借物件による不動産業		6820 料金制または契約制による不動産業	
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	—				
自然環境	経済収束	—				
	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				

ポジティブインパクト：「健康および安全性」「住居」「健康と衛生」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」

ネガティブインパクト：「健康および安全性」「住居」「賃金」「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」

※マッピング上指摘される「教育」「社会的保護」「移動手段」「文化と伝統」「市民的自由」について、当社事業との関連性が薄いことから分析対象から除外としている。



ポジティブインパクトに関して、「健康および安全性」「住居」「健康と衛生」「雇用」「賃金」の社会面、「零細・中小企業の繁栄」の経済面に対するインパクトが認められる。

当社の主力事業である不動産販売業においては、特に中古物件のリノベーション後の再販が自社で対応可能であることを強みとしている。当社がリノベーションを行い、耐久性や利便性を高めた不動産を市場に再流通させることは地域住民に対する安全かつ快適な住環境の提供や顧客の事業活動拠点の提供・経済活動の維持につながり、「健康および安全性」「住居」「健康と衛生」「零細・中小企業の繁栄」のポジティブインパクト拡大に寄与している。また、当社事業が安定的に継続されることは従業員の生活の安定につながるものであり「雇用」「賃金」のポジティブインパクト拡大に貢献している。

「健康および安全性」「雇用」に関して、当社では休日出勤の禁止や祝日の平日への振替制度の制定、家賃や住宅ローンに対応した住宅手当の支給といった従業員のワークライフバランスや家計に配慮した社内制度を整備している。これらの取組みが自社の従業員の就業環境に起因するポジティブインパクトの拡大、ネガティブインパクトの縮小につながっている。

ネガティブインパクトに関して、取り扱う物件に起因する「健康および安全性」「住居」への社会面の影響、「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」といった環境面への影響が指摘されている。

当社が強みとする購入した不動産のリノベーションによる再販事業では、リノベーションによる物件の資産価値を向上させるほか、耐久性・居住性を向上させることで「健康および安全性」のネガティブインパクト縮小に寄与している。また不動産の市場への再流通化により空き家問題といった「住居」に関するネガティブインパクトの縮小にも貢献している。

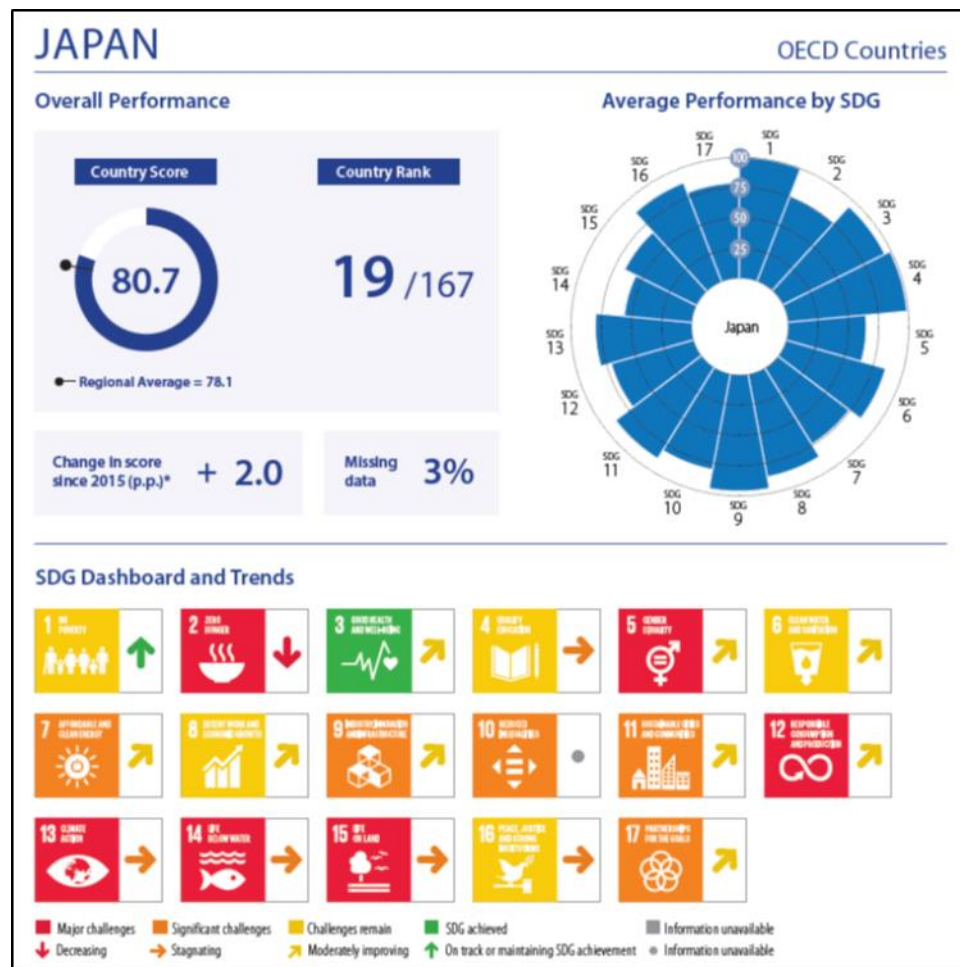
環境面については、リノベーションに伴う建物の長寿命化、省エネルギー化、環境負荷の低い設備への入れ替えにより既存建物に対する環境負荷の軽減（新たな建物建設に伴う重機・トラック等の使用による大気への影響、工事排水による水質への影響、廃棄物の発生、生態系への影響）が図られることで「資源強度」のポジティブインパクト拡大に貢献している。

また自社内においては、コピー用紙の再利用や、折れた野球のバットを再利用したボールペンの自社利用、ノベルティ活用といった活動を励行することで「資源強度」「廃棄物」へのネガティブインパクト抑制に努めている。

### 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ハウスバンクのインパクトと対応する SDGs のゴール「**8、9、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
住居、零細・中小企業の繁栄	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」
気候の安定性、資源強度	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」 13「気候変動に具体的な対策を」
健康および安全性、雇用	8「働きがいも経済成長も」

#### 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ハウスバンク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不動産事業を通じた住環境の整備

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
インパクトエリア・トピック	「住居」「零細・中小企業の繁栄」
関連する SDGs	 
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産を有効活用できる企画の積極提案により、不動産市場の活性化、新たな住居の供給に貢献する</li> <li>賃貸事業を拡充し、多くの人に快適な住環境を提供する</li> </ul>
KPI・目標	<p>①2030 年 11 月期までに売上高 30 億円を達成する (2024 年 11 月期：20.7 億円、2023 年 11 月期：18.3 億円、2022 年 11 月期：17.2 億円)</p> <p>②自社で保有する賃貸物件を 2030 年 11 月期までに 30 棟とする (2024 年 11 月期：15 棟)</p>

### ②リノベーション推進による環境面への配慮

項目	内容
インパクトの種類	環境面でのポジティブインパクトを拡大 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」「資源強度」
関連する SDGs	  
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>構造躯体等の劣化対策、省エネルギー、バリアフリー、環境負荷の低い設備への改修など、住宅長寿命化に貢献するリノベーション物件の取扱い強化、積極的な営業展開</li> <li>環境に配慮した営業車両の利用継続</li> </ul>
KPI・目標	<p>①建物の長寿命化に資するリノベーションを行った物件の販売件数を 2030 年 11 月期までに年間 300 件まで増加させる (2024 年 11 月期：200 件)</p> <p>②社用車における EV・HV 比率 100%を維持する (現在：4 台。今後 5 年で 3 台程度追加導入予定)</p>

③従業員が心身ともに健康で前向きに働くことのできる環境整備

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 社会面でのネガティブインパクトの縮小
インパクトエリア・トピック	「健康および安全性」「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の自己啓発に関する積極的支援</li> <li>・適切な労務管理・社内制度の順守、周知によるワークライフバランス実現のための環境整備</li> </ul>
KPI・目標	<p>①2030 年 11 月期までに宅建取得者を 8 名に増加させる (現在：4 名)</p> <p>②2030 年 11 月期までに従業員の有給休暇取得率を 90%へ引き上げる (2024 年 11 月期：60%)</p>

## 6. インパクトの管理体制

株式会社ハウスバンクは、最高責任者を杉浦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、杉浦社長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	杉浦 弘文
担当部署	代表取締役

## 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、株式会社栄町リサーチ&コンサルティングおよび株式会社あいち銀行の担当者が年 1 回以上の協議にて確認する。

協議において、株式会社ハウスバンクは設定した KPI の達成度について情報を開示する。株式会社栄町リサーチ&コンサルティングおよび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、株式会社ハウスバンク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 12 月 25 日

## 株式会社ハウスバンク

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)はあいち銀行がハウスバンク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<sup>1</sup>。今回のファイナンスに関してあいち銀行および栄町リサーチ&コンサルティング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	株式会社ハウスバンク
所在地	名古屋市中区
設立	2005 年 11 月
資本金	50 百万円
事業内容	不動産売買・仲介・賃貸、中古不動産リノベーション、共有持分不動産流通事業、アセットマネジメント事業
売上高	2,078 百万円(2024 年 11 月期)
従業員数	11 名(2025 年 11 月時点)

### (2) インパクトの特定


あいち銀行および栄町リサーチ&コンサルティング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




あいち銀行および栄町リサーチ&コンサルティング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。

<sup>1</sup> 2025 年 10 月 31 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/2025/10/news\\_release\\_suf\\_20251031\\_jpn.pdf](https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2025/10/news_release_suf_20251031_jpn.pdf)

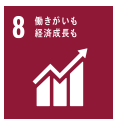
## ① 不動産事業を通じた住環境の整備

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
インパクトエリア・トピック	「住居」「零細・中小企業の繁栄」
関連する SDGs	 
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産を有効活用できる企画の積極提案により、不動産市場の活性化、新たな住居の供給に貢献する</li> <li>賃貸事業を拡充し、多くの人に快適な住環境を提供する</li> </ul>
KPI・目標	<p>①2030 年 11 月期までに売上高 30 億円を達成する (2024 年 11 月期:20.7 億円、2023 年 11 月期:18.3 億円、2022 年 11 月期:17.2 億円)</p> <p>②自社で保有する賃貸物件を 2030 年 11 月期までに 30 棟とする (2024 年 11 月期:15 棟)</p>

## ② リノベーション推進による環境面への配慮

インパクトの種類	環境面でのポジティブインパクトを拡大 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」「資源強度」
関連する SDGs	  
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>構造躯体等の劣化対策、省エネルギー、バリアフリー、環境負荷の低い設備への改修など、住宅長寿命化に貢献するリノベーション物件の取扱い強化、積極的な営業展開</li> <li>環境に配慮した営業車両の利用継続</li> </ul>
KPI・目標	<p>①建物の長寿命化に資するリノベーションを行った物件の販売件数を 2030 年 11 月期までに年間 300 件まで増加させる (2024 年 11 月期:200 件)</p> <p>②社用車における EV・HV 比率 100%を維持する (現在:4 台。今後 5 年で 3 台程度追加導入予定)</p>

## ③ 従業員が心身ともに健康で前向きに働くことのできる環境整備

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 社会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	「健康および安全性」「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員の自己啓発に関する積極的支援</li> <li>適切な労務管理・社内制度の順守、周知によるワークライフバランス実現のための環境整備</li> </ul>
KPI・目標	<p>①2030 年 11 月期までに宅建取得者を 8 名に増加させる (現在:4 名)</p> <p>②2030 年 11 月期までに従業員の有給休暇取得率を 90%へ引き上げる (2024 年 11 月期:60%)</p>



## (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（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。