



十六銀行



十六総合研究所

2023年6月30日

各位



## 株式会社サンユーとのポジティブインパクトファイナンス契約の締結について

株式会社十六銀行（頭取 石黒 明秀、以下「当行」といいます。）および株式会社十六総合研究所（社長 佐竹 達比古、以下「当社」といいます。）は、株式会社サンユー（代表取締役 山本 健祐）とポジティブインパクトファイナンス（以下「PIF」といいます。）契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせします。

PIFは、当行および当社にて、事業者さまの活動が外部（環境・社会・経済）に与えるインパクト（影響）を評価（特定・分析）し、ポジティブなインパクトの創出とネガティブなインパクトの低減に資するKPIを設定のうえ、定期的なモニタリングを通じてその達成に向けた取組みを支援していくことを目的とする資金調達手段です。

当行および当社は、PIFを通じて事業者さまと共通価値の創造をはかり、ともに持続的な成長を目指してまいります。

記




### 1. PIF契約概要

コース	ローンコース
-----	--------

### 2. 企業概要

所在地	愛知県名古屋市千種区千代が丘5番
事業内容	不動産売買業
設立	2018年4月
資本金	1百万円

3. インパクト評価（要旨） ※ 詳細は後掲の「評価書」をご参照ください。

特定インパクト	K P I	関連SDG s
環境に配慮した事業活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2030年までに全営業車をエコカー（EV車・HV車）へ切り替える。</li> <li>・ 2030年までに事務所のLED導入率100%とする。</li> </ul>	
人々の生活に寄与する住まいの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2030年までに売上高300百万円以上を計上する。</li> <li>・ 2030年までのいずれかの年度において、不動産売買および仲介の取扱件数を単年度累計40件以上計上する。</li> <li>・ 2030年までに、空き家の買取りおよび再販の取扱件数を累計30件以上計上する。</li> </ul>	 

以 上

【本件ご照会先：経営企画部 広報・IR室 TEL 058-266-2511】

株式会社サンユー  
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2023年6月30日



十六総合研究所は、十六銀行が株式会社サンユー（以下、「サンユー」）に対してポジティブインパクトファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたって、同社の事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブインパクトおよびネガティブインパクト）を分析・評価した。この分析・評価は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した PIF 原則および PIF 実施ガイド（モデル・フレームワーク）、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいてポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「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、十六総合研究所が十六銀行と共同で開発した評価体系に基づいている。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

## 目次

<b>1. 企業概要と理念、サステナビリティ</b> .....	- 3 -
(1)サンユ-の概要ならびに経営理念.....	- 3 -
(2)サンユ-のサステナビリティ.....	- 5 -
<b>2. インパクトの特定</b> .....	- 6 -
(1)バリューチェーン分析.....	- 6 -
(2)インパクトレーダーによるマッピング .....	- 7 -
(3)特定したインパクト .....	- 10 -
(4)インパクトニーズの確認 .....	- 12 -
(5)ポジティブインパクトに対する追加性、十六銀行との方向性の確認.....	- 14 -
<b>3. インパクトの評価</b> .....	- 15 -
<b>4. モニタリング</b> .....	- 17 -
(1)サンユ-におけるインパクトの管理体制 .....	- 17 -
(2)当社によるモニタリング .....	- 17 -

## 1. 企業概要と理念、サステナビリティ

(1)サンユーの概要ならびに経営理念

### 【企業概要】

社名	株式会社サンユー
代表者	代表取締役 山本 健祐
所在地	愛知県名古屋市千種区千代が丘 5 番
事業内容	不動産売買業
資本金	100 万円
設立	2018 年 4 月
従業員数	1 人 (2022 年 3 月)
売上高	103 百万円 (2022 年 3 月)

サンユーは愛知県名古屋市に本社を構え、自社による不動産売買や仲介の他、不動産賃貸等を行っている。現代表者である山本健祐氏が、学卒後、大手不動産事業者と地元の不動産事業者の勤務を経て、2018 年 4 月に設立した。

中核事業である不動産部門については、愛知県内を中心に三重や静岡などにおいて土地や戸建住宅、アパートなどの建物の売買仲介や賃貸仲介等不動産に関連する幅広い業務を取り扱っている。

顧客ニーズが多様化するなか、同社は物件が所在する立地やエリアの他、サイズや形状等の様々な特徴に応じて最適なマッチングを提案することを心掛けており、新築・中古に関わらず不動産に新たな付加価値を生み出している。

同社は以下の 3 点を経営理念として掲げ、顧客からの信頼を積み重ねることで地域から必要とされ愛される企業となることを目指している。

#### 1. 今ある価値を更に高い価値へと高めていく

不動産は様々な工夫をすることで、付加価値があるものへと生まれ変わります。当社によるご提案で物件に新しい付加価値をつけることを心掛けております。

#### 2. 住まいや街の価値を活かし、まちづくりのパートナーとなる

名古屋市内を中心にまちづくりに力を入れています。遊休不動産や空き家の買取りに力を入れており、新築住宅向けのエンドユーザーや建売またはアパート建設業者への販売により新たな住居を創造してまいります。



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

### 3. 土地の買取りにおける真摯な姿勢

土地の買取りにおいて、同社は多くの不動産を取り扱っているものの、一つ一つの不動産が先祖代々受け継がれてきたものであることを絶対に忘れることなく、顧客に真摯な気持ちで対応することを心掛けております。

(2)サンユーのサステナビリティ

同社は、SDGsに基づき、以下のような取組みを実施している。

【株式会社サンユーのSDGsに基づく行動（下表は同社ヒアリングを基に十六総研にて作成）】

まちづくり	<p>地域に根差した不動産事業者として、地域の活性化に繋げるべく買取り及び再販、都心部の再開発を通じて住みやすいまちづくりに貢献してまいります。</p>  
組織体制	<p>コンプライアンス及び各種法令遵守、顧客情報管理を徹底してまいります。</p>  
環境対策	<p>省エネや温室効果ガス削減を意識した経営を行うことにより、環境保全対策に主体的に取り組んでまいります。</p>     

人口減少ならびに少子高齢化の進展に伴い「空き家」は増加の一途を辿っており、土地利用を非効率化させるだけでなく、衛生環境や景観、治安の悪化、老朽化による倒壊といった複合的なリスクが生じている。2015年には「空き家対策特別措置法」が制定され、特に危険な空き家については行政が直接介入・対策に乗り出すなど、「空き家問題」は今や深刻な社会課題として認知されている。

こうした背景のもと、同社は空き家を含めた遊休不動産の円滑な流通を図ることが、社会課題の解決ひいては持続可能なまちづくりに繋がるものと考えており、地域に根差した不動産事業者として特に空き家を含めた遊休不動産の買取りならびに再販に注力している。

具体的には、前述した現代表者のこれまでの経歴を基に、物件の特性や内情をはじめ所在する地域の交通量や治安に関する事象など、地域に根差した不動産事業者ならではの「生きた」情報と、大手不動産事業者とのパイプを生かした豊富なノウハウを相互に活用することによって、多様なニーズを持ったエンドユーザーと同じく立地や形状などそれぞれに特徴を持った物件とのマッチングを実現させている。当社はこのような事業活動を通じて豊かで活気のあるまちづくりの一助としている。



## 2. インパクトの特定

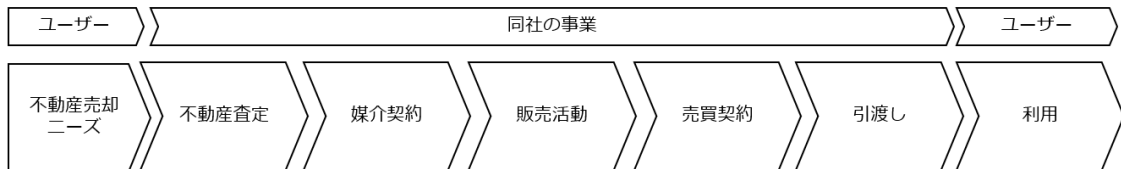
### (1)バリューチェーン分析

同社は、大手不動産事業者と強いパイプを持ち、不動産の買取りおよび再販、都市部の再開発を通じて、人々に住まいを供給するサプライチェーンの役割を担っている。

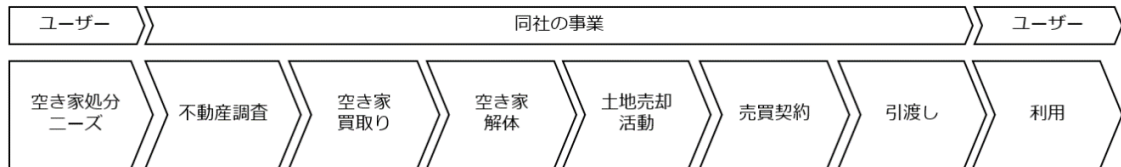
また、近時においては空き家を買取った後、建物を解体し土地を再販することによって、不動産を再生・活用する事業に注力しており、地域の活性化に寄与している。

大手不動産事業者との強い連携をバックボーンとしながら、地域に密着した不動産事業者ならではの独自のネットワークを構築しており、エンドユーザーに対し付加価値の高い物件を紹介・提供することが可能である。また、これによって大手不動産事業者との差別化ならびに共存が図られている。

#### ●不動産売買のバリューチェーン図



#### ●空き家再生のバリューチェーン図



## (2)インパクトレーダーによるマッピング

### ●インパクトマッピング（インパクトレーダー改訂版 2022 に基づき十六総研作成）

バリューチェーン			川上の事業								同社の事業		川下の事業①		川下の事業②			
国際産業標準分類			4100		4290		4311		4312		6820		6820		4100			
			建築工事業		その他の土木工事業		解体業		用地整備業		料金制または契約制による不動産業		料金制または契約制による不動産業		建設工事業			
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	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																
	健康および安全性	自然災害		●●		●●		●●		●●								●●
		-		●●		●●		●●		●●	●	●	●	●				●●
	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	●		●		●		●		●		●		●		●	
資金		●	●●		●●		●●		●●		●●	●	●●	●	●●	●	●●	
社会的保護			●		●		●		●		●	●	●	●		●	●	
平等と正義	ジェンダー平等																	
	民族・人権平等		●●		●●		●●		●●								●●	
	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																
		帯細・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		●●		●●		●●		●●		●		●		●		●●

※マッピング中の「●●」は重要な影響があるトピック、「●」は影響があるトピック

先述のバリューチェーン分析の結果をもとに、インパクトマッピングを実施した。

同社ならびに同社の川上の事業を国際産業標準分類（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）を想定する。

同社の事業については「料金制または契約制による不動産業（同 6820）」、同社の川上・川下の事業については「建築工事業（ISIC:4100）」「その他の土木工事業（同 4290）」「解体業（同 4311）」「用地整備業（同 4312）」「料金制または契約制による不動産業（同 6820）」を適用し、各事業で発生するインパクトの検証を行った。

## 【川上の事業】

川上の事業においては、特に重要な影響があるインパクトについて検証する。

川上の事業においては、「健康及び安全性」「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質（住居）」「生計（雇用）」「気候の安定性」「生物多様性と生態系（土壌）」「サーキュラリティ（廃棄物）」のインパクトエリアにて重要な影響があるインパクトが発現すると考えられる。

「健康及び安全性」のエリアにおいては、建材の種類によっては健康に影響を与えるという NI、「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（住居）」のエリアにおいては、住環境の形成に寄与する PI が、「生計（雇用）」のエリアにおいては、労働形態によっては従業員の健康状態が脅かされるという NI、「気候の安定性」「生物多様性と生態系（土壌）」「サーキュラリティ（廃棄物）」のエリアにおいては、農村部の開発による農地の縮小、生態系サービスの破壊、過度なエネルギー利用、温室効果ガスの排出、廃棄物の発生等の NI 発現する恐れがある。

SDGs では以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「3.8:質の高い基礎的な保健サービスへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する」
- ・「7.3:エネルギー効率の改善率を増やす」
- ・「8.8:労働者の権利を保護し、安全・安心に働けるようにする」
- ・「11.1:住宅や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」
- ・「12.5:廃棄物の発生を減らす」
- ・「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」

## 【同社の事業】

同社の事業においてはインパクトマッピング上で発現が指摘されるインパクトエリアを網羅的に検証する。

「健康及び安全性」のエリアにおいては、住環境によって利用者の健康や福祉が支えられるという PI と、住環境の形態によっては利用者の健康や福祉が害されるという NI が発現する。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「3.8:質の高い基礎的な保健サービスへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する」



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

「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（住居）」のエリアにおいては、不動産売買を仲介することによる不動産有効活用の促進や、空き家の再生により新たな居住空間の創出に貢献するという PI と、不動産売買の仲介において詳細な情報取得により不当な条件での不動産売買などを防止し、居住空間の形成が阻害される NI の低減に努めている。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「11.1: 住宅や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」

「健全な経済」のエリアにおいては、同社の不動産売買事業により、地域経済が活性化するという PI が発現する。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「9.1: 経済発展と福祉を支える持続可能で強靱なインフラを開発する」

#### 【川下の事業】

川下の事業においては、特に重要な影響があるインパクトについて検証する。

川下の事業においては、「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（住居）」のインパクトエリアにて重要な影響があるインパクトが発現すると考えられる。

「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（住居）」のエリアにおいては、住環境の形成に寄与する PI が発現する可能性がある。

SDGs では以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「11.1: 住宅や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」

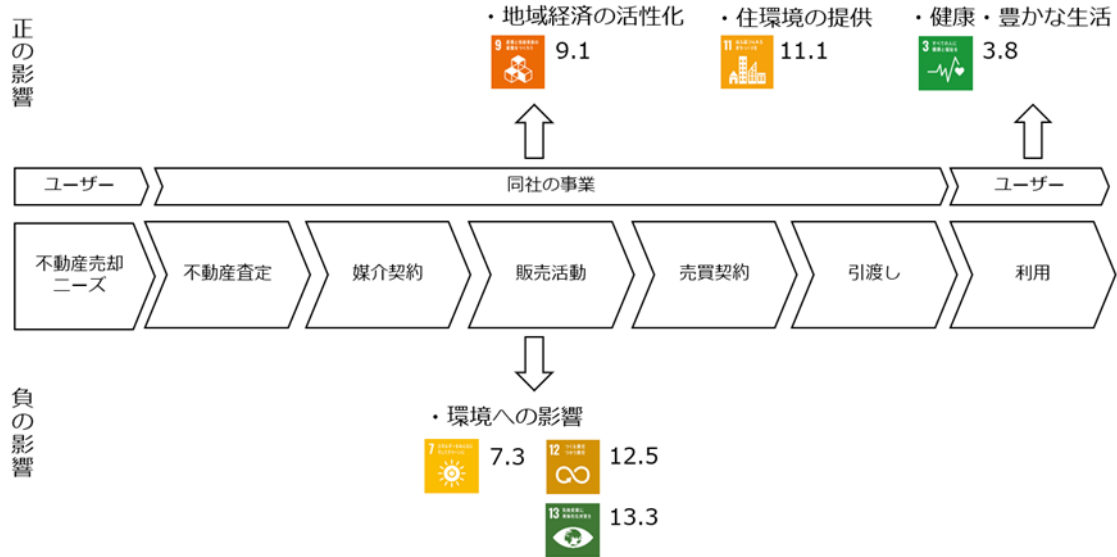


人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

### (3)特定したインパクト

下図は「バリューチェーン分析」「インパクトマッピング」の結果を踏まえて、同社のバリューチェーンが与えるインパクトを可視化したものである。



以上を踏まえて同社のインパクトを下記のように特定した。

- 環境に優しい事業活動
- 人々の生活に寄与する住まいの提供

## ■ 環境に優しい事業活動

同社は環境に配慮した事業活動により、環境的側面において負の影響を低減している。

具体的な取組みとしては、自社の営業車のエコカー（EV 車・HV 車）への順次更新を進めているほか、オフィスに設置している電球を全て LED 化すること等が挙げられ、今後も自社の事業活動から生じる環境負荷の低減に努める方針である。

このインパクトはUNEP FIのインパクトエリア・トピックでは、「気候の安定性」のカテゴリに該当し、環境的側面においてNIを緩和すると考えられる。

SDGs では、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」

## ■ 人々の生活に寄与する住まいの提供

同社は、住環境の提供を通じて社会的側面において正の影響を与えている。

同社が取り扱っている物件は、愛知県内を中心に三重・静岡などといった広範なエリアに跨っていると同時に、土地・戸建て住宅・アパートなどの用途の別や、空き家を含めた中古と新築の違いなど、多岐に亘っている。一般的に中堅・中小企業は大手企業と比較して、営業の情報量や業務の効率性において劣後するものとされているが、同社は地域の不動産事業者ならではの精度が高く詳細な情報の取得や、一人の担当者が顧客に対しワンストップでスピーディな対応が可能であるといった利点を最大限に活用している。具体的には、不動産仲介の業務における、売り手と買い手の双方が抱えている様々な事情や心境を考慮した上でのマッチングと交渉運びが挙げられ、大手不動産事業者との差別化を図り当社独自の付加価値を創出している。

同社は、こうした自社の強みの深化と業容の拡大を図っていくことが、社会的側面において正の影響を与えるものと捉えており、今後については不動産売買および仲介の取扱件数自体を伸長させるとともに、併せて空き家の買取り・再販にも注力することによって、社会課題である「空き家問題」に取り組む方針である。

このインパクトはUNEP FIのインパクトエリア・トピックでは、「住居」のカテゴリに該当し、社会的側面においてPIを拡大すると考えられる。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「9.1:経済発展と福祉を支える持続可能で強靱なインフラを開発する」
- ・「11.1:住宅や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」
- ・「12.5:廃棄物の発生を減らす」



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

#### (4)インパクトニーズの確認

##### ①日本におけるインパクトニーズ

同社の売上高の大半が日本国内におけるものである。国内における SDG インデックス&ダッシュボードを参照し、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。

本 PIF において特定したインパクトに対応する SDGs のゴールは、以下の 4 点である。

「9:強靱なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る」

「11:包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」

「12:持続可能な生産消費形態を確保する」

「13:気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる」

国内における SDG ダッシュボード上では、「11」「12」「13」に関しては「課題が残る」とされており、同社の人々の生活に寄与する住まいの提供や、環境に優しい事業活動が、国内のインパクトニーズと一定の関係性があることを確認した。



【出所：SDSN】

## ②愛知県におけるインパクトニーズ

また、同社が地元愛知県に深く根付いている企業であることから、「愛知県 SDGs 未来都市計画（第2期）」を参照し、愛知県内における SDGs 達成に向けての課題を確認した。下記のとおり、特定したインパクトに対するSDGsのゴール「9」「11」「12」「13」は、愛知県の SDGs 課題達成に向けて、重要度が高いものであると判断できる。

「愛知県 SDGs 未来都市計画（第2期）」より今後取り組む課題を抜粋

### （経済面）

○ デジタル化の急速な進展に伴って、産業構造の大きな変化が見込まれる中、自動車産業を始め、あらゆる産業において、イノベーションを巻き起こす力強い産業づくりの推進が必要。

### （社会面）

○ 今後、人口減少局面に転じるとともに、急速に高齢者が増加。すべての人が参画し、生涯にわたって活躍できる社会を築いていくことが課題。

○ 若年女性の東京圏への流出超過が拡大する中で、持続的な発展のためには、若年女性の流入・定着が重要で、企業等で女性が活躍できる環境をつくっていくことが課題。

### （環境面）

○ 都市化や産業活動により失われた各地域の生態系を再生・回復、維持していくためには、多様な主体が連携して生態系を守っていくことが課題。また、我が国随一の産業県として、企業等と連携しながらカーボンニュートラルの実現にも取り組んでいくことが重要。



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所



(5)ポジティブインパクトに対する追加性、十六銀行との方向性の確認

ここでは特定した PI について追加性があること、十六銀行の SDGs の取組みと方向性が同じであることを確認する。本 PIF で特定した PI は「人々の生活に寄与する住まいの提供」である。

「人々の生活に寄与する住まいの提供」では、顧客に寄り添ったサービスの提供により、サステナブルな社会の形成に貢献していく。

以上から、上記の PI は SDGs を達成するために、効果が期待できる取組みであり、追加性があるものと評価できる。

十六フィナンシャルグループでは、「十六フィナンシャルグループ SDGs 宣言」の中で「地域社会の活性化」「地域社会の持続的発展」「多様な人材の活躍推進」「環境保全と気候変動対策」「ガバナンスの高度化」の 5 つを SDGs 達成に向けた重点課題（マテリアリティ）としている。

本 PIF で特定したインパクトは、「人々の生活に寄与する住まいの提供」については「地域社会の持続的発展」と、それぞれ方向性が一致する。

以上から、本 PIF の取組みは追加性のある PI 創出支援を行うものであり、その本源的目的との合致を確認したうえで SDGs 達成に向けた資金需要と資金供給とのギャップを埋めることを目指すものである。

### 3. インパクトの評価

#### ■ 環境に配慮した事業活動

項目	内容
インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトを緩和
インパクトエリア・トピック	「気候の安定性」
関連する SDGs	
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・営業車を順次エコカー（HV 車・EV 車）に更新する</li><li>・事務所への LED 導入を進める</li></ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"><li>・2030 年までに全営業車をエコカー（EV 車・HV 車）へ切り替える</li><li>・2030 年までに事務所の LED 導入率 100%とする</li></ul>

■ 人々の生活に寄与する住まいの提供

項目	内容
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拡大
インパクトエリア・トピック	「住居」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産売買および仲介を通じて住環境の提供に取り組む</li> <li>・空き家の買取りおよび再販を通じて、社会問題の解決に努める</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2030 年までに売上高 300 百万円以上を計上する</li> <li>・2030 年までのいずれかの年度において、不動産売買および仲介の取扱件数を単年度累計 40 件以上計上する</li> <li>・2030 年までに、空き家の買取りおよび再販の取扱件数を累計 30 件以上計上する</li> </ul>

## 4. モニタリング

(1)サンキューにおけるインパクトの管理体制

【モニタリング体制】

統括責任者	代表取締役 山本 健祐
-------	-------------

(2)当社によるモニタリング

本 PIF で設定した KPI および進捗状況については、同社と十六銀行、十六総合研究所の担当者が定期的な場を設けて情報共有する。少なくとも年に 1 回実施するほか、日々の情報交換や営業活動を通じて実施する。



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

【留意事項】

1. 本評価書の内容は、十六総合研究所が現時点で入手可能な公開情報、サンユーから提供された情報や同社へのインタビューなどで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、ポジティブな成果等を保証するものではありません。
2. 十六総合研究所が本評価に際して用いた情報は、十六総合研究所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。十六総合研究所は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、およ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を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十六総合研究所に帰属します。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、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）、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。



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所