



十六銀行



十六総合研究所

2024年3月29日

各位



株式会社ランドバンクとの 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、株式会社ランドバンク（代表取締役 茅根 良香）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
資金使途	設備資金

2. 企業概要

所在地	愛知県名古屋市西区幅下1丁目15番3号2
事業内容	不動産仲介業、不動産賃貸業
設立	2014年6月
資本金	3百万円

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
まちづくりに 資するサービス の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030年までに年間30件以上の不動産仲介を手掛ける。 ・ 2030年までに売上高300百万円以上とする。 (2023年5月期実績：43百万円) 	
環境に配慮した 事業活動	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社管理する新規物件について、取得後1年以内にLED導入率を100%とする。 	 

以 上

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

株式会社ランドバンク
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2024年3月29日



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

十六総合研究所は、十六銀行が株式会社ランドバンク（以下、「ランドバンク」）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

1. 企業概要と理念、サステナビリティ	- 3 -
(1) ランドバンクの概要ならびに経営理念	- 3 -
(2) ランドバンクのサステナビリティ	- 4 -
2. インパクトの特定	- 5 -
(1) バリューチェーン分析	- 5 -
(2) インパクトレーダーによるマッピング	- 6 -
(3) 特定したインパクト	- 9 -
(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 -
3. インパクトの評価	- 15 -
4. モニタリング	- 17 -
(1) ランドバンク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)ランドバンクの概要ならびに経営理念

【企業概要】

社名	株式会社ランドバンク
代表者	代表取締役 茅根 良香
所在地	愛知県名古屋市西区幅下 1 丁目 15 番 3 号 2
事業内容	不動産仲介業、不動産賃貸業
資本金	300 万円
設立	2014 年 6 月
従業員数	1 人 (2023 年 5 月末時点)
売上高	43 百万円 (2023 年 5 月期)

ランドバンクは愛知県名古屋市を中心に、不動産仲介および不動産賃貸を行っている。社名である「ランドバンク (Land Bank) 」とは、元々米国において使用されてきた「Land Banking = 空き地や空き家の管理・流通・再生を担う組織」に由来している。代表者である茅根氏が、不動産の有効活用や再生を通じて地域の魅力を引き出し、人々に豊かな住環境をもたらす一助となることを目指して同社を設立した。

同社は「人と人との繋がりを大切にし、不動産を通じてお客様の幸せとより良い社会の実現を目指す」という経営方針のもと、「一期一会」を経営理念として掲げている。

前述に述べた経営理念を実現するため、当社では以下のことに注力している。

1. お客様第一をモットーとしたお客様へのケアと良質な情報提供

「一期一会」とは、一度きりの出会いや瞬間を大切にする心構えを表しており、その言葉の通り 1 つ 1 つのお客様との出会いや不動産との出会いをそれぞれ一度きり大切な機会と捉え、誠心誠意向き合い最善の努力を尽くしています。

当社にとっては数ある仕事の一つ、数ある物件の一つであったとしても、お客様にとってはこれが唯一の住処であったり唯一の売買の機会である、ということを中心に考え、よりよいサービスを提供することができるような環境の整備や良質で豊富な情報収集・提供に取り組んでいます。

2. 不動産の価値再生

築年数が経過した物件に対して適切なリフォームを施すことで不動産の価値を再生し、住みやすい快

適な住宅を提供します。




本来であれば取り壊されるはずであった物件を当社が購入しリフォームを施したところ入居率が向上した事例もあるなど、お客様と不動産のご縁を繋ぐことにも繋がっております。

また、捨てるよりも作り替える方が廃棄物の排出や資源・エネルギー消費の削減にも繋がるため、環境問題へのアプローチにも繋がると考えております。

(2) ランドバンクのサステナビリティ

同社は、SDGs に関して、以下の取組みを実施している。

【株式会社ランドバンクの 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）】

<p>まちづくり</p> 	<p>地域に密着した不動産業者として、地域の活性化に繋げるべく不動産の買取り・再販・仲介やリフォームによる不動産の価値再生を通じて、住みやすいまちづくりに貢献してまいります。</p> <p><具体的事例></p> <ul style="list-style-type: none">・中古賃貸物件の買取り・再生等を通じた有効活用・地域内ネットワーク構築による良質で豊富な情報提供・地域の清掃活動に参画
<p>環境</p>  	<p>省エネ・温室効果ガス削減やリサイクルを意識した経営を行うことにより、環境保全に主体的に取り組んでまいります。</p> <p><具体的事例></p> <ul style="list-style-type: none">・照明を LED 電球に切り替える・中古物件に対しサステナブルな工法に基づくリフォームを施すことで廃棄物削減に寄与



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

2. インパクトの特定

(1)バリューチェーン分析

同社は、不動産仲介および不動産賃貸を手掛けている。

不動産仲介においては、土地や住居の売買仲介を行っており、地域の不動産会社とのネットワークから入手した情報をもとに、顧客に対して付加価値の高い物件情報を提供している。

不動産賃貸においては、主に単身者向け住宅の賃貸を手掛けており、同社が取得した中古物件に対し、協力会社と連携してリフォームを施すことによって、再生・利活用する事業を行っている。経年や使用により劣化した物件の内装や外装などを、リフォームを通じ一新することによって不動産の価値を再生・創造し、地域の人々に豊かな住環境を提供している。

●不動産仲介のバリューチェーン図



●不動産賃貸のバリューチェーン図



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

(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	
国際標準産業分類			4100		4312		6810		6820		6820	
			建築工事業		用地整備業		自己所有物件または賃借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		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	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										
		自然災害		●●		●●						
	健康および安全性	-		●●		●●	●	●	●	●	●	●
		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										
		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	-		●●		●●		●●		●●		●●
		水域		●		●		●		●		●
	生物多様性と生態系	大気		●		●		●		●		●
		土壌		●●		●●		●		●		●
		生物種		●●		●●		●		●		●
		生息地		●●		●●		●		●		●
		資源強度		●●		●●		●●		●●		●●
	サーキュラリティ	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標準産業分類（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「自己所有物件または賃借物件による不動産業（ISIC: 6810）」「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、川上に「建築工事業（同 4100）」「用地整備業（同 4312）」、川下に「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、同社と関係の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、「サーキュラリティ（資源強度、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。

「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」のエリアにおいては、過度なエネルギー利用、廃棄物の発生等の NI 発現する恐れがある。

同社では賃貸物件のリフォーム時に環境法令等を遵守した協力業者の選定により、フローリング材の交換時に廃棄物を削減するサステナブルな工法を用いることで NI の緩和に努めている。

SDGs では以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「12.5:廃棄物の発生を減らす」

【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。

「健康および安全性」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。

同社は、顧客のライフスタイルや意向に合致した賃貸物件を選別および提案することで、住環境の提供を通じて住民の健康に寄与し、PI の拡大と NI の緩和に努めている。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「11.1:適切、安全かつ安価な住宅や基本的サービスへのアクセスを確保する」

「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、賃貸物件の内装において、クロスおよびフローリングの交換、外壁塗装などのリフォームを施し、物件の意匠性や快適性、設備耐久性などを購入時より向上させて入居者に提供している。中古不動産の修繕による長寿命化と付加価値の創出によって不動産の有効活用を促進し、地域に居住空間を提供するという



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

PIと、不動産売買において詳細な情報取得により、入居者の条件価格に合致しないような不当な条件での取引等を防止し、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: 適切、安全かつ安価な住宅や基本的サービスへのアクセスを確保する」

「気候の安定性」「サーキュラリティ（資源強度、廃棄物）」のエリアにおいては、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。

同社では賃貸物件のリフォーム時に廃棄物を削減するサステナブルな工法を用いて事業活動から生じる廃棄物の抑制に取り組むほか、管理物件における照明をLEDに切り替えることによりNIの緩和に努めている。

SDGsでは以下のターゲットに該当すると考えられる。

- ・「7.3: エネルギー効率の改善率を倍増させる」
- ・「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」

なお、「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（健康と衛生、教育）」「生計（雇用、賃金、社会的保護）」「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」のエリアにおけるPI、及び、「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（移動手段、文化と伝統）」「生計（賃金、社会的保護）」「強固な制度・平和・安定（法の支配）」「生物多様性と生態系（水域、大気、土壌、生物種、生息地）」のエリアにおけるNIについては、同社事業との関連性が希薄であると判断し、検証を省略した。

【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、同社が供給した土地に建築を施すほか、賃貸物件にリフォームを施すことにより住環境の形成に寄与するという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: 適切、安全かつ安価な住宅や基本的サービスへのアクセスを確保する」

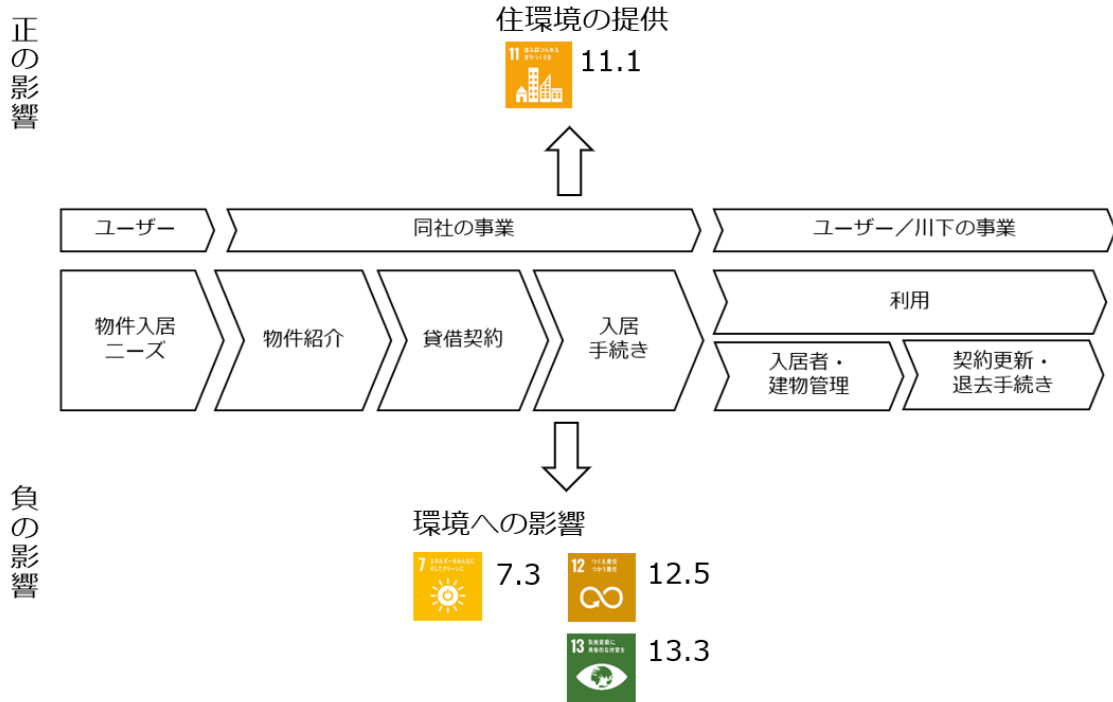


人と、地域と、未来をむすぶ

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。

- まちづくりに資するサービスの提供
- 環境に配慮した事業活動

■ まちづくりに資するサービスの提供

同社は、住居の賃貸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。

具体的には、住宅の不動産賃貸においては、一定年数が経過した中古不動産を買取り、内外装のリフォームを実施している。賃貸物件を購入時よりも綺麗な状態にすることや、クロスおよびフローリングの交換、外壁塗装を通じて、不動産の長寿命化をはかるほか付加価値の創出等によって有効活用し、地域住民に対し住まいを提供している。

今後は、代表者がこれまでに培った、異なる地域の同業他社や協力会社との豊富なネットワークを活かして、不動産情報等を相互に共有し、不動産仲介の取扱件数と合わせて自社管理による賃貸物件の取扱件数を増加させることによって、地域の人々の生活を支えていく方針である。

具体的には、同社は元々単身者向けの賃貸物件について、上記の強みを生かした仲介・管理等を得意としており、現在の管理物件の多くは、名古屋市を中心とした都市部に所在している。しかしながら、都市部においては、物件ニーズが豊富である一方で、競合する同業他社も多く、当社の強みを十分に発揮できないといったデメリットも存在する。

このような背景のもと、同社は今後、都市部周辺や工場周辺の地域など、単身の就業者が多く存在しており、かつ同業他社が比較的少ない地域への事業展開を強化していく。同地区ではまだ画一的な住宅提供が多い中、住民ニーズに合わせたリフォーム提供を手掛けることで、地域の課題を解決すると同時に、自社の業容拡大を両立させる方針である。

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、「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。

・「11.1: 適切、安全かつ安価な住宅や基本的サービスへのアクセスを確保する」

■ 環境に配慮した事業活動

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。

具体的には、物件のリフォームにおいては通常、フローリング材の交換・張替を行う際に使用済み分が廃棄物として発生するところ、同社はこれまでも自社で取り扱う物件については、新たなフローリング材を上から重ねて張る「上張り工法」を採用しているとともに、物件内の共用部分における照明を LED に切り替える等の工夫を行っている。同社は今後も、こうした施策を通じて、自社の事業活動から生じるエネルギーの削減に努めていく方針である。

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



人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

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。

- ・「7.3：エネルギー効率の改善率を倍増させる」
- ・「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」

(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 SDGs 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 3 点である。

「7:すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する」

「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」

「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、「7」「11」「13」に関しては「課題が残る」とされており、同社のまちづくりに資するサービスの提供や、環境に配慮した事業活動が、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、同社の売上の大半が愛知県におけるものであることから、「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、愛知県は「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」としており、同社の環境に配慮した事業活動などが、愛知県内における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。

「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「まちづくりに資するサービスの提供」である。

「まちづくりに資するサービスの提供」では、不動産仲介および不動産管理を通じて住居の創出に努め、地域活性化に貢献していく。

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、「まちづくりに資するサービスの提供」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。




人と、地域と、未来をむすぶ

16FG 十六総合研究所

3. インパクトの評価

ここでは、特定したインパクトの発現状況を今後も測定可能なものにするため、先に特定したインパクトに対し、それぞれに KPI を設定する。

■ まちづくりに資するサービスの提供

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	「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）」
関連する SDGs	
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none">不動産仲介において、同業他社や協力会社との豊富なネットワークを活かし取扱い件数を増加させる。不動産賃貸（住宅）において、都市部の中心から周辺まで対象エリアを拡大することで自社管理物件を増加させ、リフォームにより意匠性や快適性、設備耐久性を向上させた豊かな居住環境の創出に貢献する。
KPI	<ul style="list-style-type: none">2030 年までに年間 30 件以上の不動産仲介を手掛ける。2030 年までに売上高 300 百万円以上とする。 (2023 年 5 月期実績 : 43 百万円)



人と、地域と、未来をむすぶ

十六総合研究所

■ 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	・新たに自社管理する物件の照明を順次 LED に切り替える。
KPI	・自社管理する新規物件について、取得後 1 年以内に LED 導入率を 100%とする。

4. モニタリング

(1) ランドバンクにおけるインパクトの管理体制

同社では、茅根社長が中心となり自社業務や事業計画などの棚卸を行い、本 PIF におけるインパクトの特定ならびに KPI の策定を行った。

今後についても、茅根社長を中心に SDGs の推進ならびに本 PIF で策定した KPI の管理を行っていく方針である。

【モニタリング体制】

統括責任者	代表取締役 茅根 良香 氏
-------	---------------

(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

16FG 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、ランドバンク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、現時点での状況进行评估したものであり、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