

News Letter

ニュースレター



名古屋銀行

2024年3月6日



「めいぎん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 ～松屋地所株式会社のサステナブル経営をサポート～

名古屋銀行（頭取 藤原 一郎）は、松屋地所株式会社（代表取締役 本田 佑輔）と「めいぎんポジティブインパクトファイナンス」の契約を締結いたしましたのでお知らせします。

当行は、今後もグループ一体となり、銀行の既存のビジネスモデルに捉われない持続可能な収益機会の創出及び付加価値の高いサービスを提供し、さまざまなお客さまの経営課題解決を通じて地域社会とともに未来を創造してまいります。

記

1. 契約締結日 2024年3月6日（水）
2. 融資金額 50百万円
3. モニタリング期間 5年
4. 資金使途 事業資金
5. PIF 評価書 添付資料をご参照ください。

※株式会社格付投資情報センター（R&I）のセカンドオピニオンは、下記 URL をご参照ください。
<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>

6. 松屋地所株式会社の概要

代 表 者	本田 佑輔
本社所在地	愛知県豊橋市曙町字南松原 123 番地
業 種	総合不動産事業
設立年月日	1987 年 1 月 20 日

<記念盾贈呈式の様子>



株式会社名古屋銀行
豊橋ブロック長 兼
豊橋支店長 石川 哲也

松屋地所株式会社
代表取締役 本田 佑輔 氏

参考：「めいぎんポジティブインパクトファイナンス」の取り扱い開始について

https://www.meigin.com/release/files/20220111meigin_PIF.pdf

以 上

ポジティブインパクトファイナンス評価書

～ 松屋地所グループ ～



2024 年 3 月 6 日
株式会社名古屋銀行
法人営業部 法人コンサルティンググループ

はじめに

株式会社名古屋銀行は、松屋地所株式会社に対し、めいぎんポジティブインパクトファイナンス（以下、めいぎん PIF）を実行した。

本件取組にあたって、株式会社名古屋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」に則り、松屋地所株式会社の企業活動における包括的なインパクトを分析し、充実したサステナビリティ経営に向けた KPI を設定した。

借入人概要

借入企業	松屋地所株式会社
所在地	愛知県豊橋市曙町字南松原 123 番地
従業員数	55 名 ※2023 年 9 月末時点
事業内容	総合不動産事業

融資条件概要

融資形態	証書貸付
融資金額	50,000,000 円
資金使途	運転資金
融資・モニタリング期間	5 年

目次

1. 企業情報	3
2. グループ事業内容	6
(1) 分譲住宅・注文住宅事業	
(2) 不動産売買仲介業	
(3) 空き家管理事業	
(4) リノベーション事業	
(5) 賃貸管理事業	
3. その他の取組	9
(1) 人材育成	
(2) サッカー大会開催	
(3) 寄贈	
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	
②インパクト分布図	
③国内のインパクトニーズ	
5. 測定する KPI	16
・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	
6. インパクト管理体制	18
7. モニタリング方法	18
8. 総括	18

1. 企業情報

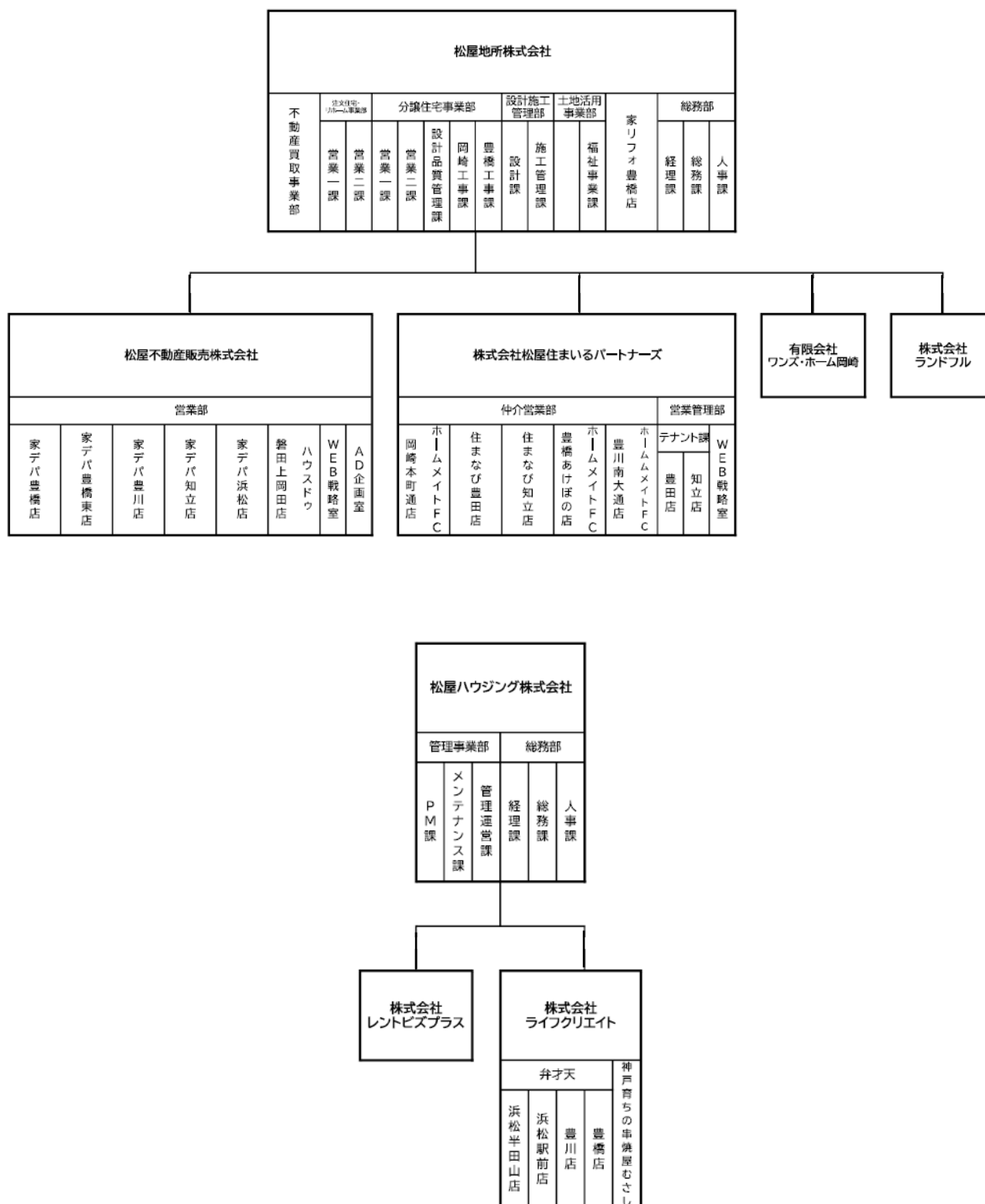


(1) 会社概要

会社名	松屋地所株式会社
設立年月日	1987 年 1 月 20 日
代表取締役社長	本田 佑輔
本店所在地	愛知県豊橋市曙町字南松原 123 番地
従業員数	55 名 ※2023 年 9 月末時点
決算日	9 月 30 日
資本金	30 百万円
直近売上高	3,267 百万円 (2023 年 9 月期)
グループ企業	松屋ハウジング株式会社 松屋不動産販売株式会社 株式会社松屋住まいるパートナーズ 有限会社ワンス・ホーム岡崎 株式会社ランドフル 株式会社レントビズプラス 株式会社ライフクリエイト



(2) グループ組織図



(3) 経営理念

-MISSION-

このまちの人々の暮らしと人生と心を、もっと豊かにする

-VISION-

『暮らし』を軸に『人と人とがつながり人が集まるまち』をつくる

-VALUE-

■進化するプロであれ

プロフェッショナルでいよう！
常に進化と進歩を求めよう！

■自分を極めた多様な集団

多様な能力と個性を尊重しよう！
自分らしさを大切にしよう！

■貢献&感謝

地域と仲間に貢献しよう！
自分らしさを大切にしよう！

■ワクワクを徹底的に

ワクワクする仕事をしよう！
決めたことは徹底的にやろう！

松屋グループは、昭和 62 年の創業以来、アパート・マンションの管理、借上げを主業とし、平成 25 年には組織を大幅に刷新、現在は第二の創業の精神をもって、新体制の下、業務にあたっている。

今では賃貸管理をはじめ、新築住宅や中古リフォーム、賃貸仲介等、様々なサービスを通じて、顧客の住まいと暮らしを幅広くサポートし、地域で最も顧客に選ばれる企業となるべく、より最適なサービスを社員一人一人が日々追求している。上記経営理念に基づき、従業員一同、今後とも顧客の人生において最良な選択肢が提案できるよう日々尽力している。

2. グループ事業内容

(1) 分譲住宅・注文住宅事業



「デザイン × 性能 × アフター × 価格」のすべてに妥協しない、世界に1つだけの個性のある住まいを提供することをコンセプトとしたブランド「Glan First」を展開している。

●デザイン

「モダン」「ナチュラル」「ヴィンテージ」「カリフォルニア」「ノルディック」「和」の6種類から基本デザインを選択し、綿密な打ち合わせの中で住んだ時の感覚を顧客にイメージしてもらいながら、顧客にとってベストとなる住まいのカタチをつくり上げる。

最初の打ち合わせからプロの設計士が同席するとともに、女性のインテリアデザイナーと提携し女性目線での飽きの来ない洗練されたインテリアデザインも実現している。

●性能

住宅を長期にわたり使用する事により、住宅の解体、除去に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、住宅に対する費用等の負担軽減を目的として長期優良住宅の普及が国として進められているが、当グループの手掛ける住宅は上記認定基準が満たされることを基本としている。耐震等級、維持管理対策等級、劣化対策等級はいずれも最高水準を満たし、断熱等性能等級は大手ハウスメーカーと同等水準である等級5以上となっている。

●アフター

「シロアリ 10 年保証」、「構造最長 20 年保証」、「地盤 20 年保証」と建物全体に万全の保証システムを採用していることに加え、10 年間無償点検、365 日修理サポート、メンテナンス・リフォームサポートの充実したアフターフォローサービスを実施している。

家づくりは建てることが目的ではなく、末永く幸せに暮らしていくことが最大の目的であると考え、地域密着に徹底的にこだわったお付き合いを続けている。

●価格

他社メーカーにおいては、オプションを付帯していくことで当初価格より大幅に増額するケースがある中で、当社オプション（各種代行申請、制震ダンパー、オール電化等）は定額制となっており、明瞭価格にすることで追加費用を気にせず、無理のない計画で家づくりを進められる仕組みを整えている。

(2) 不動産売買仲介業



愛知県東三河エリア・静岡県遠州エリアのポータル掲載数 No. 1（2022 年 10 月時点）の不動産検索サイト「I E D E P A」や、東三河地区に特化したナビサイト「家デバ」を運営するとともに、直接の相談・提案が可能な実店舗 5 店（三河エリア 4 店、浜松市 1 店）も運営。

地域不動産業者との提携により圧倒的な選択肢をスピーディに届けることで、最適な買主・売主とのマッチングを実現させている。

(3) 空き家管理事業

必要最小限の管理でリーズナブルに ライト 月1回巡回管理 約30分 屋外 - 郵便受け確認 - 簡易清掃・雑草除去 - 建物外部目視点検 - 庭木の確認 - 管理看板の設置 5,000円/月（税別）	室内・屋外を網羅したベーシックなプラン スタンダード 月1回巡回管理 約60分 屋外 - 郵便受け確認 - 簡易清掃・雑草除去 - 建物外部目視点検 - 庭木の確認 - 管理看板の設置 室内 - 全室換気 - 通水 - 防犯確認 - 簡易清掃 - 雨漏り等確認 10,000円/月（税別）	月2回の巡回で更に安心 スタンダードプラス 月2回巡回管理 約30分+約60分 ライト 月1回 約30分 屋外 + スタンダード 月1回 約60分 屋外・室内 13,000円/月（税別）
--	---	---

当グループは、安心と信頼の空き家管理の全国ネット「日本空き家サポート」の正規加盟店として登録されており、豊田市、岡崎市、豊川市、豊橋市を中心としたエリアにおいて空き家管理サービスを提供している。

定期的に空き家となってしまった住宅を巡回して各所点検・確認・清掃を行うことにより、急速な劣化や、不法侵入者による「住み着き」「空き巣」、放火・不法投棄といったトラブル発生等のリスクが防止できるサービスで、「頻繁に状況確認しに行く時間がない」「遠方に住んでいて見に行けない」といった方々に好評を得ている。文章のみでなく動画・写真による管理レポート、台風や河川の氾濫時の緊急無料巡回対応など他社に比べてサービス品質も高く、空き家の総合アドバイザーとして売買・賃貸・リフォームの相談も可能である。

(4) リノベーション事業



当グループでは数あるリフォーム工事の中でも特に水廻り設備交換や水廻りを含んだ間取り改修、増改築リフォームを得意とし、要望があれば内装から外装までも幅広く対応している。

「丁寧な商品説明」「お客様のお悩み・ご要望をしっかりとヒアリング」「工事終了後の清掃」「アフターフォロー」「OB感謝祭」等、お客様目線に立ったサービスに重点を置き、小さな工事から大きな改修工事までを経験したプロのスタッフが提案・サポートを行う。加えて、当社ではメーカー保証書以外に、業界内でも5%程度しか発行していないと言われる「自社保証書」も発行しており手厚い工事保証体制も整っている。

また、「カタログだけではイメージできない」「メーカーショールームでは商品比較ができない」という要望に応えるため、水廻りリフォーム専門ショールームを設け、キッチンやお風呂をはじめとした水廻り商品や施工内容、施工費を分かりやすく展示することで顧客満足度向上に繋げている。

(5) 賃貸管理事業



三河エリアの賃貸管理におけるプロフェッショナル集団として、顧客の賃貸事業を成功させるための支援事業に従事している。家賃管理や滞納者への督促代行、スタッフによる定期巡回、入居者向け24時間サポートサービスに加え、自社賃貸仲介店・協力仲介会社のネットワークを活用したリーシング（入居促進）を行う。

また、地域密着の総合住宅・不動産企業としてグループ全体で連携をとりながら、デザイン性・機能性に特化したリノベーションの提案、相続対策を見据えた資産の売却・購入・組換えの実施等、管理事業を超えた範囲で本質的提案まで行えることが大きな強みの一つである。

3. その他の取組

(1) 人材育成

支援名	内容
公的資格取得支援	各種資格を取得するための資金援助を行う
内定者アルバイト	内定者時代に実務を経験する場を提供し、入社後、スムーズに業務に入れるよう支援する
新卒社員研修	入社直後の社員に対して、社会人の基礎を落とし込む研修を行う
一般社員研修	一般社員に必要なスキルや知識を身につけるための研修を行う
幹部研修	幹部に必要なスキルや知識を身につけるための研修を行う 東京や大阪の研修へ参加もあり
スクール割引制度	英会話スクール、料理教室等の受講料を補助する
経営方針発表会	年に1度全社員に向けて会社の理念や方向性を共有する場をつくる



当グループではOJTによる職場教育を基本とした上で、資格取得支援や各種研修、スクール割引制度等実用的な支援制度を整備し、円滑な人材育成を促している。

具体的実施している OFF-JT（職場や通常の業務から離れ、特別に時間や場所を取って行う教育・学習）としては、宅地建物取引士資格取得セミナー（2023 年はオンラインで開催）があり、資格取得を目指す従業員たちが 30 名以上参加し好評を得ている。

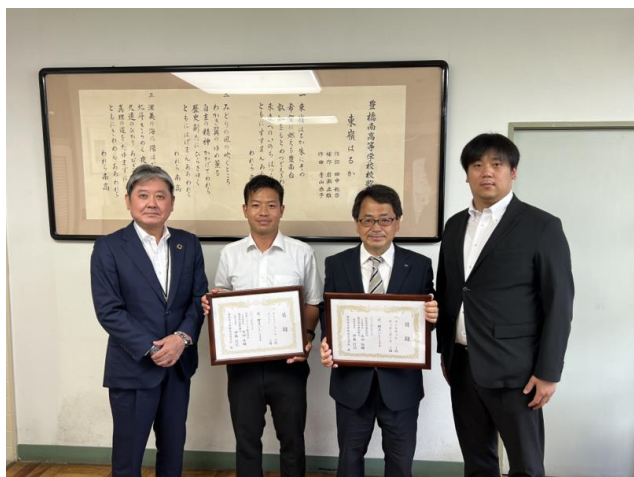
(2) サッカー大会開催



地域の子どもたちにスポーツを通じて楽しさや仲間と協力することの意義を感じてもらう機会の創出を目的として、春と秋に「松屋地所 CUP ヤングシャチサッカー大会」を開催している。この大会は 8 歳以下の小学生が参加するイベントで、普段試合をすることが少ない低学年の子どもたちが思い切って楽しめる場を提供しており、大会前には名古屋グランパスの選手によるサッカー教室も開催される。

当グループは地域密着企業として、今後とも様々な活動を通して地域の発展・活性化に尽力していく考えである。

(3) 寄贈



当グループでは、手数料の一部を地域の教育機関や地方公共団体、NPO 法人等に寄附・寄贈に充てるSDGs・寄贈型私募債を2022年9月に取り組んでおり、愛知県立豊橋南高等学校へゴールネット、サッカーボール、クレイジーゴール、メジャーを贈呈した。

今後とも上記のようなCSR活動を通じて、地域社会の繁栄に積極的に貢献していく方針である。

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

名古屋銀行は事業性評価におけるビジネスモデル（非開示）により松屋地所株式会社の主要、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。松屋地所株式会社の業種カテゴリは多岐に渡る為、分布図は主要業種の掲載に限定する。

分布図中の「★★」は重要な影響があるカテゴリ、「★」は影響があるカテゴリを示す。松屋地所株式会社の事業活動について「★★」「★」の影響を中心として検討する。

また、川上の事業についてもポジティブな影響の促進やネガティブな影響の緩和に松屋地所株式会社の事業が貢献できることがないか検討する。

なお、川下の事業については、一般顧客が対象となるため検討は行わない。

分析の対象となる事業活動がインパクトマッピングの業種分類に含まれる特定の事業の場合、当該事業とは無関係なインパクトカテゴリについては検討しない。

(2) インパクト分布図

インパクトカテゴリ	川上の事業									
	【 4100 】		【 4290 】		【 中分類43 】		【 4663 】		【 6820 】	
	建築工事業		その他の土木工事業		専門工事業		建築材料、金物類及び 配管・暖房設備器具卸 売業		料金制または契約制に よる不動産業	
	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ
水（入手）					★★					
食料										
住居	★★				★★		★		★	★
健康・衛生	★	★		★	★		★		★	★
教育										
雇用	★	★	★★	★	★	★	★	★	★	★
エネルギー	★	★			★		★			
移動手段										
情報					★					
文化・伝統		★		★		★★			★	★
人格と人の安全保障		★								
正義										
強固な制度・平和・安定										
水（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		★★		★		★		★		★
包摂的で健全な経済	★		★★						★	
経済収束	★		★★							

●川上事業

総合不動産事業に従事する当社の川上事業としては、不動産仲介業や住宅建築に関する専門工事業、資材卸売業が該当する。

当社が長期優良住宅の施工件数を増加させ続けることは、川上事業者を含む住宅サプライチェーン全体の『住居』のポジティブインパクト（P I）拡大に寄与し、住宅の解体・除去に伴う廃棄物・GHG排出の抑制により『気候』『廃棄物』のネガティブインパクト（N I）縮小に貢献すると考えられる。

他にも環境負荷低減に繋がる資材の使用や、効率的な工事スケジュールの組立て等、様々な面で川上事業におけるP I拡大・N I縮小に貢献を図る。

インパクトカテゴリ	同社事業							
	【 4100 】		【 6810 】		【 6820 】		【 7110 】	
	建築工事業		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		建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業	
	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative
	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	ポジティブ	ネガティブ
水（入手）								
食料								
住居	★★		★	★	★	★	★★	
健康・衛生	★	★	★	★	★	★	★	
教育								
雇用	★	★	★	★	★	★	★★	★
エネルギー	★	★						
移動手段								
情報								
文化・伝統		★	★	★	★	★		
人格と人の安全保障		★						
正義								
強固な制度・平和・安定								
水（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		★★		★		★		★
包摂的で健全な経済	★		★		★			
経済収束	★							

●当社事業

総合不動産事業者として、地元の「人」と「人」が繋がる街づくりを担い、土地探しから設計、建築、リフォーム、さらには賃貸管理・空き家管理に至るまで、一気通貫で請け負うことのできる当社は、下記カテゴリにおいてP I 拡大への貢献が認められる。（なお、『文化・伝統』のカテゴリについては、当社事業内容とは関係がないものとし検討対象外とした。）

当社が建てる住宅のほぼ全てが長期優良住宅認定基準を満たす「高性能住宅」となっており、耐震性や維持管理・劣化対策が最高水準にあることは、住む人間に安心感と快適性をもたらし『住居』『健康・衛生』を拡大し、住宅の長寿命化に貢献することで『資源効率・安全性』のN I を抑制させている。

また、不動産を通じた街づくりへの貢献は『包摂的で健全な経済』のP I 拡大に寄与し、手ごろな価格での商品提供は『経済収束』のP I 拡大に寄与している。

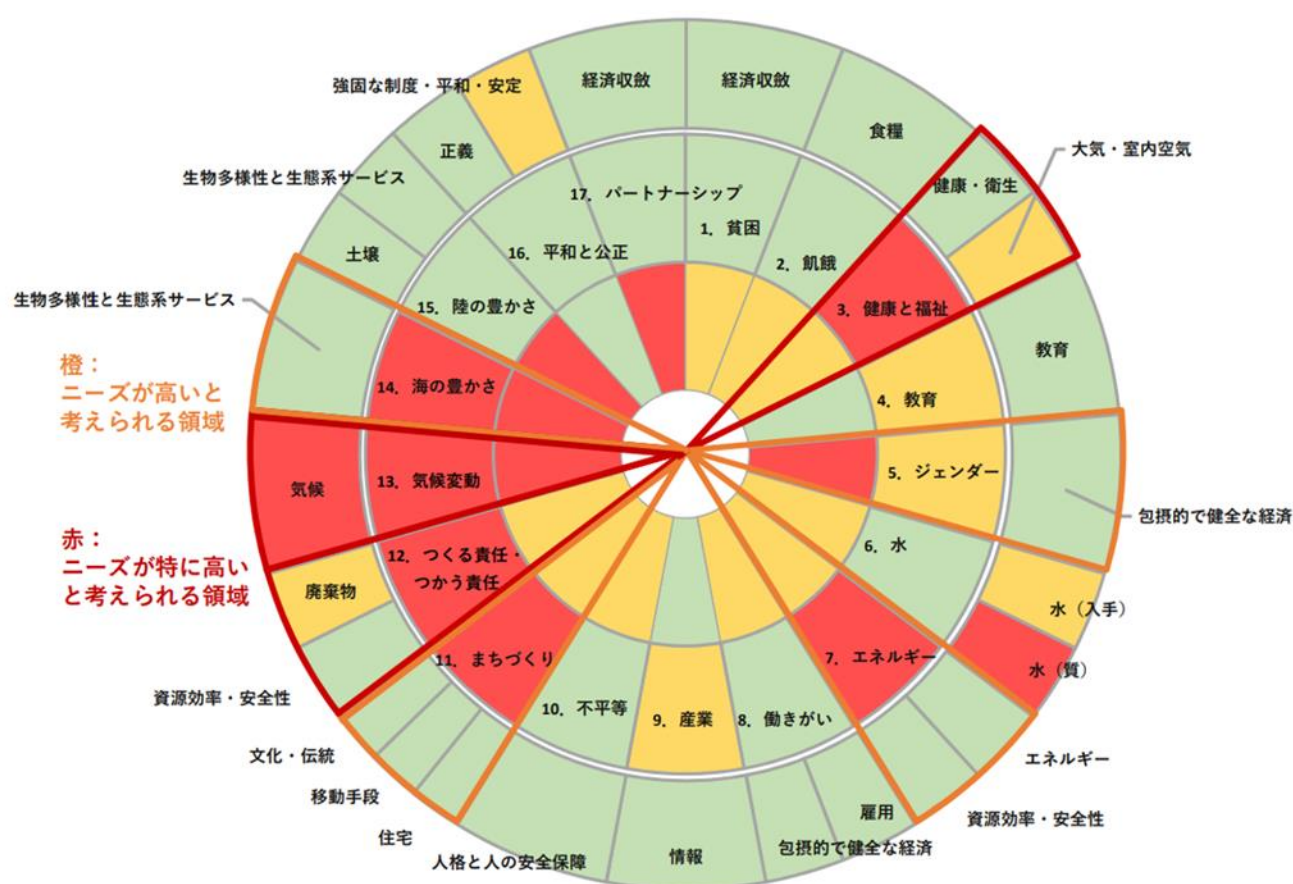
加えて、従業員の育成のために実施されている各種社内研修やセミナーの開催、宅地建物取引士を中心とした資格取得支援によるスキル・知識の向上に資する取り組みは『雇用』のP I を拡大させ、当社の高いサービス品質を支えている。

一方で、建築作業や資材運送の際に発生する廃棄物やG H Gを主因とする『気候』『廃棄物』のN I に対しては、川上事業の際に記載した通り、長期優良住宅の建築件数増加や環境負荷低減に繋がる資材の使用により抑制を図ることに加え、社用車のエコカーへの切替、効率的営業による走行距離削減の推奨により縮小させていく考えである。

(3) 国内のインパクトニーズ

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」における国内のインパクトニーズは下記の図によって表される。特に取り組むべき SDGs を赤色、取り組むべきであるが不十分な SDGs を黄色、その他を緑色としているものである。

次ページの「5. 測定する KPI」において名古屋銀行が特定した松屋地所株式会社のインパクトと対応する SDGs のゴールのうち「3, 11, 12, 13」について、赤色もしくは黄色の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の整合的である。



5. 測定するKPI

(1) 長期優良住宅の普及促進

項目	内容
インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大、環境面でネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリ	『住宅』『健康・衛生』『資源効率・安全性』『気候』
関連するSDGs	   
対応方針	・安全性・快適性・省エネルギー性が高く、長く住み続けられる長期優良住宅のメリットを幅広く周知させるとともに、価格に見合ったサービス品質を保つことで販売件数を増加させる
KPI	・2028年度までに長期優良住宅の着工件数を年間148棟まで増やす（現状78棟）

(2) 雇用創出と人材育成

項目	内容
インパクトの種類	社会面で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	・男女問わず、新卒・中途問わず、公正平等な新規雇用を毎年安定的に行う ・従業員の成長意欲に応えるために社内研修や資格手当等の各種制度を整備する
KPI	・毎年5名以上の新規採用を実施する ・宅地建物取引士試験合格者数を毎年3名以上増加させる（現状31名）

(3) カーボンニュートラルへの取組み

項目	内容
インパクトの種類	環境面で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	・社用車のエコカー切替を進めるとともに、効率的営業による走行距離削減を推奨する
KPI	・ガソリン使用量を年間5%以上削減させる

6. インパクトの管理体制

松屋地所株式会社は代表者を中心としてサステナビリティ経営充実の為の施策を各事業部及び法人本部が連携してSDGsの施策を検討・実施・検証する体制が整っている。

めいぎん PIF におけるインパクトについては、代表者が中心となり、管理・達成へ向けた施策を実施する。

インパクト管理者

最高責任者	代表取締役 本田 佑輔
-------	-------------

7. モニタリング方法

松屋地所株式会社に対するめいぎん PIF のモニタリングは、インパクト管理者と名古屋銀行の担当者（法人営業部サステナビリティ推進担当及び営業店担当者）により年1回以上の協議を通して実施する。年1回以上の協議は、下記のプロセスで行われる。

項目	内容
1. 内容報告・実績開示	設定した KPI の達成度を確認する。
2. 検証・精査	達成度について開示された情報を名古屋銀行が確認する。
3. 修正の検討	達成度・進捗度を検証し KPI の修正を検討する。
4. 追加の検討	形骸化を防ぐ為、KPI の追加や削除を検討する。

名古屋銀行は上記のプロセスにおいて、自行のサポート及びアドバイスを実施する。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に対し、包括的な年次レビューを受ける。

8. 総括

松屋地所株式会社の事業内容及びインパクト調査の結果、手がける事業それぞれにポジティブ及びネガティブな影響を確認した。松屋地所株式会社が KPI 達成を目指すことで社内、地域社会への大きな貢献が想定され、UNEP FI の「ポジティブインパクト金融原則」、ESG及びSDGsの観点からも十分な適合性を確認した。