

2024年9月6日

各位

株式会社富山第一銀行

株式会社アップデートとの
「ファースト・ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の契約を締結

株式会社富山第一銀行（頭取 野村 充）は、株式会社アップデート（代表取締役社長 原山 長之）を評価対象とした「ファースト・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。

本サービスを通じて、取引先の企業活動における環境・社会・経済の3つの側面に対して、インパクトを包括的に特定・分析し、ポジティブインパクトが期待できる活動と、ネガティブインパクトを低減する活動を支援いたします。

今後も、お客さまに「寄り添う」銀行として、持続可能な社会の実現に向けた企業活動を通じた SDGs の達成に寄与することで、さらなる信認につなげます。

記

1. 商品概要

本商品は、企業活動が経済・環境・社会に与えるポジティブ並びにネガティブな影響をポジティブインパクト金融原則に基づき特定し、ポジティブインパクト（プラスの影響）を拡大、ネガティブインパクト（マイナスの影響）を緩和することで SDGs 達成を目指すファイナンスの取組です。当行は、インパクトに対する企業活動の影響・取組みを包括的に分析・評価を行います。これらのインパクトに対する KPI（重要業績評価指標）についてお客さまとともに設定し、達成状況や取組状況について、定期的にモニタリングし、達成に向けて支援を行ってまいります。客観性を保つため当行が実施した評価について株式会社格付投資情報センターより第三者意見を取得しています。

2. 融資概要

契約締結日	2024年9月6日
借入人	株式会社アップデート
融資金額	100百万円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	5年

※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>

3. 評価企業概要 株式会社 アップデート

代表者	代表取締役社長 原山 長之
本社所在地	新潟県見附市本町1丁目1-37
事業内容	木造建築工事請負業（住宅建築、住宅リフォーム） 建物解体工事請負業 宅地建物取引業 他
設立年月	2018年4月

4. SDGs 達成に向けた取組事例（詳細は評価書をご参照ください）

取組内容	当社グループの新規事業推進を通じた地域経済・社会への貢献
インパクトの種類	社会面におけるポジティブ・インパクトの拡大 環境面におけるポジティブ・インパクトの拡大 経済面におけるポジティブ・インパクトの拡大
インパクト・カテゴリ	「住居」「資源効率・安全性」「包括的で健全な経済」
関連SDGs	 
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・新潟県エリアでの施工実績積み上げ ・中古住宅リノベーションの新規事業である「イエラテ不動産」のブランド力強化 ・従業員のスキルアップによる顧客への提案力と技術力の向上
毎年モニタリングする目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> ・イエラテ不動産の販売契約累積件数を 2027 年度末までに 119 件とする（2024 年度新規立ち上げのため、過去実績なし） ※2028 年度以降の目標は改めて設定する



株式会社 アップデート
代表取締役社長 原山 長之氏



株式会社富山第一銀行
長岡支店長 広野 茂則

【本件に関する問い合わせ先】

法人事業部：大浦

TEL 076-461-3871

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：株式会社アップデート



2024年9月6日

株式会社 富山第一銀行

目次

1. はじめに.	2
2. 企業概要.	3
(1) 企業概要	
(2) グループ構成	
(3) 企業理念	
(4) グループ沿革	
(5) セグメント構成	
(6) バリューチェーン	
3. 事業概要.	7
(1) 戸建注文住宅部門	
(2) 建売住宅部門	
4. 住宅性能	11
(1) 断熱性	
(2) 発泡スチロールを利用した断熱材	
(3) 徹底した現場・施工管理	
5. 職場環境	12
6. 成長戦略	15
7. インパクトの特定.	16
(1) インパクトレーダーによるマッピング	
(2) インパクトカテゴリーに対する SDG s ゴール	
(3) 日本におけるインパクトニーズの確認	
(4) 新潟県の総合計画と SDG s 未来都市計画の確認	
(5) インパクトの特定	
(6) 特定したインパクトと富山第一銀行との方向性の確認	
8. KPI の設定.	23
9. 管理体制とモニタリング	26

1. はじめに

富山第一銀行は、株式会社アップデートに対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたって、当社を中核企業として構成されるグループの企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価した。

今回の資金調達先である株式会社アップデートは、住宅建築事業を営むアップデートグループ（以下、当社グループ）の中核企業。当社グループは、株式会社アップデートと、連結対象子会社である株式会社アップデート建築事務所、株式会社アップデート不動産の3社及び、連結対象とはしていないが、当社グループで建築する住宅の資材製造会社である原山化成工業株式会社、原長株式会社、原山長平商店の3社との事業連携により、顧客の幅広いニーズへの対応と質の高い住宅の提供を実現するため形成されたグループ。このグループ会社各社は事業戦略上、各々が密接に連携して事業展開を行っている。このため、インパクト分析の評価にあたっては、グループ全体を対象として行った。

分析・評価にあたっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」およびESG金融ハイレベル・パネル設置要領第2項（4）に基づき設置された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な考え方」に則った上で、株式会社アップデートの企業活動における包括的なインパクトを分析した。

富山第一銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの拡大とネガティブ・インパクトの緩和に向けた取組みを支援するため、株式会社アップデートに対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行する。

資金調達者の名称	株式会社アップデート
調達形態	証書貸付
契約期間（モニタリング期間）	2024年9月6日～5年間
金額	100百万円
資金用途	経常運転資金

2. 企業概要

(1) 企業概要

社名	株式会社アップデート
代表者	代表取締役社長 原山 長之
本社	新潟県見附市本町1丁目1-37
営業所	新潟女池事務所（プラスホーム新潟店） ：新潟県新潟市中央区女池2丁目2-15 見附上新田事務所（平屋リーフ・平屋ベース） ：新潟県見附市上新田町455-3 長岡古正寺事務所（プラスホーム長岡店） ：新潟県長岡市古正寺3丁目116 長岡トレーラーハウス事務所 ：新潟県長岡市古正寺2丁目84 長岡不動産事務所（イエラテ不動産） ：新潟県長岡市古正寺2丁目7番地
設立年月	2018年4月
事業内容 (グループ子会社事業含む)	木造建築工事請負業（住宅建築、住宅リフォーム） 建物解体工事請負業 宅地建物取引業 他
資本金	3百万円
売上高 (グループ子会社売上高含む)	3,000百万円(2023年12月期)
従業員数 (グループ子会社従業員含む)	119名(2023年12月時点)
従業員平均年齢	28.7歳(中央値24歳)
グループ連結対象子会社	株式会社アップデート建築事務所 株式会社アップデート不動産
グループ関連会社	原山化成工業株式会社 原長株式会社 原山長平商店
有資格者	一級建築士、二級建築士、宅地建物取引士、 二級建築施工管理技士 他

(2) グループ構成

株式会社アップデートを親会社とし、子会社2社の計3社で住宅関連事業を展開。加えて、建築資材製造を担っている関連会社3社でグループを形成。

主要事業として住宅建築・住宅リフォーム事業、不動産事業を営んでおり、住宅関連サービスの提供をワンストップで行える体制を構築。

また、顧客の幅広いニーズに対応すべく、10種類に分かれる事業ブランドを持ち、各ブランドの特色や支援可能サービスを明確にして事業展開を行っている。

【グループ相関図と事業ブランド一覧】



(3) 企業理念

当社グループは、これまでの資本主義で正とされていた「目先の利益追求のみでの利潤を追い求め、お客様や地域、従業員を犠牲にする経営」を **アップデート** する目的で創業された。

従業員の幸福やお客様への提供サービス、そして地域の皆様への還元と投資活動を進めていくことを理念としている。

経営理念	新潟の暮らしを アップデート する。
人事理念	新潟県で一番自由な会社を目指す。

(4) グループ沿革

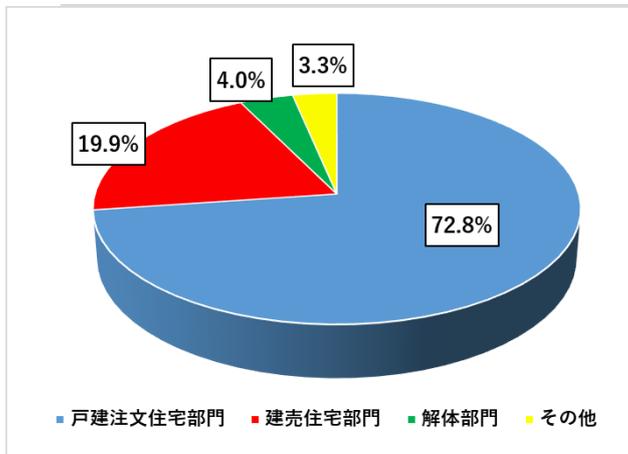
当社グループの創業は 2018 年。新潟県を基盤として、地域に根ざした住宅建築事業を中核とする企業体。

「新潟県で働く誰もが手の届く高性能な超ローコスト住宅」の提供を信念として、多岐に渡るお客様の住宅建築・デザイン等のニーズに対応している。提供サービスに併せた住宅建築関連事業をブランド化する戦略の基、着実な成長を遂げてきている。

2018年4月	株式会社アップデート 設立
2019年8月	株式会社アップデート不動産 設立
2021年2月	株式会社アップデート建築事務所 設立
【下記、ブランドの立ち上げ】	
2018年4月	プラスホーム
2020年1月	平屋ベース
2021年4月	戸建エース
2021年11月	平屋リーフ
2022年1月	ハウススタンダード
2022年3月	長岡建物解体センター
2024年2月	プレイスラボ・トレーラーハウ斯拉ボ・ウッドビスタ
2024年6月	イエラテ不動産

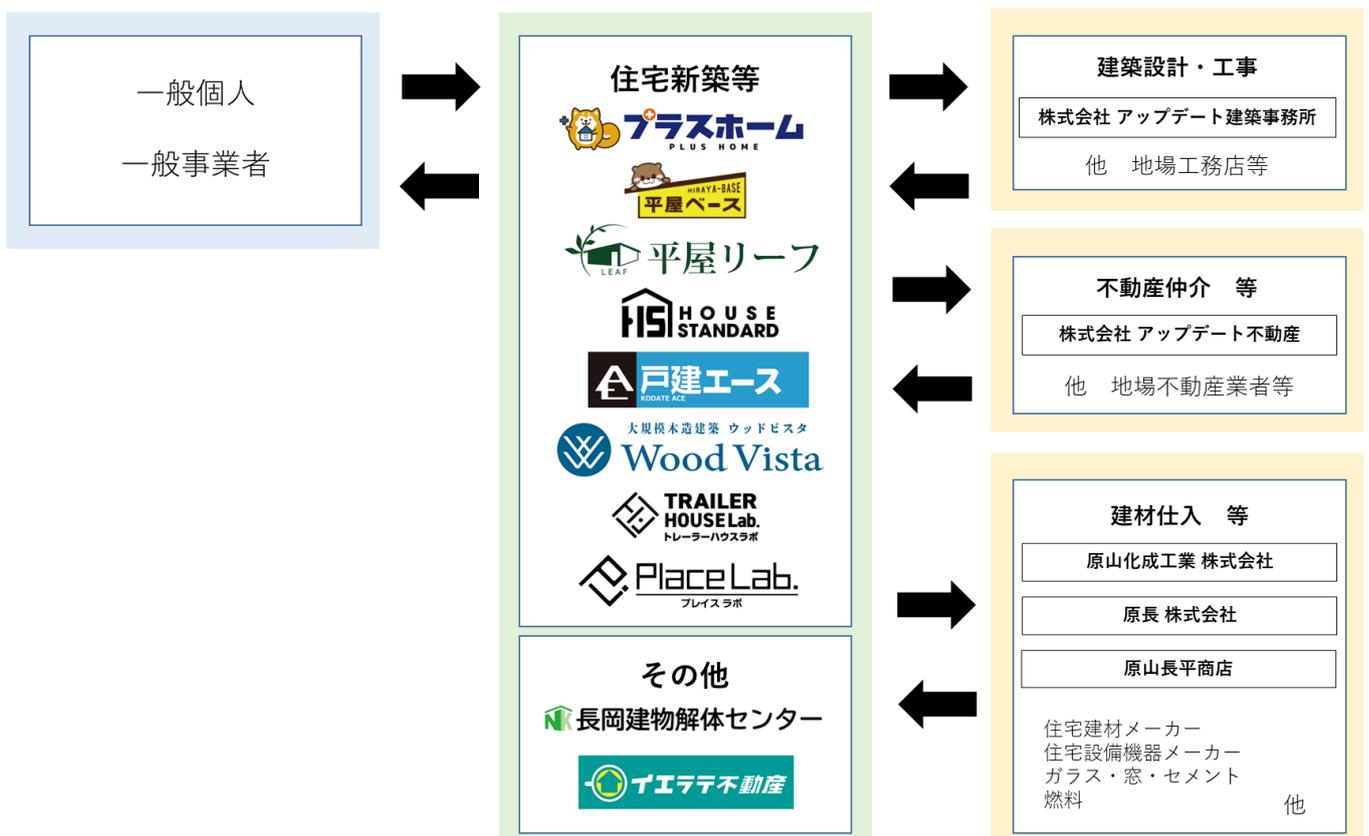
(5) セグメント構成（グループ住宅関連事業）

当社グループの事業セグメントは、戸建注文住宅部門を中心とした住宅事業が72.8%と売上構成の大半を占める。



セグメント種類	割合
戸建注文住宅部門	72.8%
建売住宅部門	19.9%
解体部門	4.0%
その他	3.3%

(6) バリューチェーン



3. 事業概要

(1) 戸建注文住宅部門

当社は「新潟の暮らしをアップデートする」という使命のもと、ローコスト住宅の提供を「すべての人にマイホームを！！」を合言葉に展開。

土地探し、住宅の解体、建築、資材提供等をワンストップで提供できる体制を構築している。

また各事業セクションにブランドを設定しており、ローコストながら機能性や高品質な住宅の提供が可能で、様々な顧客ニーズに対応できていることから、地域での施工実績は着実に積み上がっており、地域の“安心した暮らし”の提供を実現している。

➤ プラスホーム

地域 No1 の“ローコスト”と“高性能”、“省エネ”の3点にこだわった注文住宅ブランド。

豪雪エリアである新潟県は1年を通しての寒暖差が激しく、冬場は氷点下になることもあり、求められる住宅性能は非常に高い。

そういった環境下で当社グループは、地域密着のハウスメーカーとして、価格にこだわりながら、寒い時期でも家の中では半袖で過ごせるような住宅性能と、光熱費を抑えて快適に過ごせる省エネ設計を提供できる住宅ブランドとして「プラスホーム」を展開している。



➤ 平屋ベース、平屋リーフ

お客様のニーズに合わせた自由設計を基本とした、平屋専門ブランド。

「段差を作りにたくない」「家事をするのに1階と2階を往復したくない」と言った、それぞれの“住みやすさ”を求めて平屋建てを希望されるお客様が増えている。「平屋は高い」「土地が広くないとダメ」との平屋建てのイメージを、専門ブランドだから提供できる通風や採光、家事導線の効率化に関するノウハウと技術により、ローコスト・高性能な平屋の提供により覆している。

<平屋ベース>

お客様の予算に合わせたお家づくりを迫及したサービスを提供するコンセプトを持つ



<平屋リーフ>

雪国新潟で快適に暮らすための平屋住宅を追究したサービスを提供するコンセプトを持つ



➤ その他ブランド

<Wood Vista (ウッドビスタ)>

介護・福祉施設や幼稚園・保育所、アパート・マンション、事務所・倉庫等の木造の大規模建築専門ブランド。



<TRAILER HOUSE Lab. (トレーラーハウ斯拉ボ)>

土地活用の新たな活用手法として、お客様の様々なニーズに合わせた「場所」の提供を実現するため、次世代型の「住まい・暮らし」の提案を目的としたトレーラーハウス専門の事業ブランド。



<Place Lab. (プレイスラボ)>

事務所・店舗との併用住宅専門ブランド。「独立のための店舗が欲しい」「新規に事業を立ち上げたい」「支店を増やしたい」とのニーズに対応することを目的として立ち上げ。



<イエラテ不動産>

住宅のリノベーション&リフォーム専門ブランドで、2024年度より立ち上げ。



社会問題ともなっている地域の空き家増加を背景に、当社グループの事業基盤である新潟県の中古住宅数も増加している。加えて、当社グループの事業活動中心地区である新潟県長岡市においては、中古住宅としてストックされている物件の半分以上が築30年以上の築古物件となっている。

築30年以上の中古住宅の場合、現状のままでの流通は難しく、在庫として長期化していく傾向にある。このような状況は、地域の不動産価値低下等の経済面だけでなく、景観の悪化や防犯上のリスク増加や事故・火災リスクの増加につながる。

当社グループでは、上記した社会課題と幅広いお客様の住宅ニーズを掛け合わせ、中古住宅のリノベーション事業の展開を進めることで、地域へ「安心・安全な住まいと暮らし」を提供している。また、戸建住宅で培ったノウハウを活かし、断熱性能に優れたリノベーションを実施し、豪雪エリアでも快適な暮らしと、省エネ住宅の提供を行っていく。



価格が不確定という従来のリノベーションの顧客不安を解消するため、**セレクト型の定額制リノベーション（※1）**という商品開発を実施。加えて、定額制リノベーション商品を実際の築古物件に再現した、移動式モデルハウスを導入し、中古住宅の古さや悪いイメージの解消とリノベーション住宅への共感（安心訴求）を行うことで、請負件数を増加させていく方針。

※1 セレクト型の定額制リノベーション

100㎡で1000万円という価格を基準に、6万円/㎡で増減するシンプルで分かりやすいパッケージサービス。

(2) 建売住宅部門

当社グループが事業展開を進める中で収集した、地域の土地や中古住宅等の不動産物件情報を基に、建売住宅事業を展開。

<戸建エース>

当社グループが超ローコスト注文住宅事業で蓄積したノウハウを最大限に活かした建売事業の旗艦ブランド。

高気密・高断熱×地域最安値級の販売価格でコストパフォーマンスに特化したブランディングを展開する。

即入荷可能物件を取り揃え、タイムリーにお客様の需要に対応している。



<HOUSE STANDARD (ハウススタンダード)>

新潟県の好立地建売専門店との位置付けのブランド。

駅近等の好立地は利便性が高く、その土地に住みたいと思っても「狭い」「変形地」といった理由で、戸建住宅を諦めてしまっているお客様へ対応するブランドとして立ち上げ。

一級建築士による、その土地を120%活かした建築設計、空間を活かしたこだわりの間取り、通常建売では採用されない注文住宅仕様の「高気密高断熱」「二重断熱」を採用した戸建住宅を提供している。



(3) 解体部門

➤ 長岡建物解体センター

新潟県長岡地区を中心に解体工事を専門に取り扱うブランド。

経験・保有資格が豊富な解体のプロを多数取り揃え、地域最安値の提案を目指しながら、対象建物の細部まで調査することで、安心・安全・丁寧な、最適工事の提供を行っている。



【工事スタッフの保有資格】

二級土木施工管理技士、二級建設機械施工技士、車両系建設機械（整地等）運転、車両系建設機械（解体用）運転、一般建築物石綿含有現在調査者、石綿作業主任者、足場組立て作業主任者、小型移動式クレーン、玉掛け

4. 住宅性能

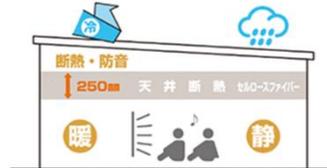
(1) 断熱性

当社グループが提供する住宅には断熱性能を底上げするために、通常の充填断熱に加えて、もう一重の外断熱を使用。豪雪エリアである新潟県の住民のライフスタイルを意識し、快適性や省エネ性の高い住宅の提供を行っている。

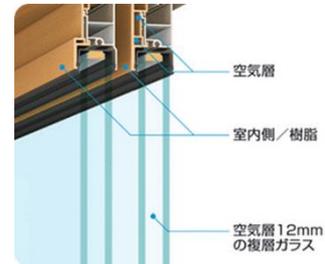
その他、床下断熱や天井断熱・ペアガラスの採用により、住宅の裏側にこだわった高断熱住宅の提供により、エネルギーを外に逃がしにくい仕組み作りにより省エネの実現にもつなげている。



床下断熱も徹底的に!
床暖いらずで年中快適



断熱効果はもちろん、防音性も優れているので雨やあられなどの心配なし!



(2) 発泡スチロールを利用した断熱材

当社グループが提供する住宅は、グループ会社である原山化成工業株式会社、原長株式会社、原山長平商店が提供する発泡スチロールを加工した断熱材を利用。

発泡スチロールを利用した断熱材は、断熱性に優れているのはもちろん、住宅の設計・施工内容に合わせた加工が容易で、隙間なく住宅の外壁・床下へ設置が可能。

原材料コストも低く、ローコスト住宅を提供する当社グループのサービス提供を支える大きな要素ともなっている。



(3) 徹底した現場・施工管理

当社グループは地域に根差したハウスメーカーであり、施工現場間の距離も近いことから、現場管理を行う監督の施工品質チェックや管理を細かく複数回行うことを徹底しており、安定した高品質な住宅提供につなげている。

また、施工中の現場管理においては、工事作業による騒音対策を十分に行い、近隣住民への配慮や現場の整理整頓にもこだわったサービス提供を行っている。



当社グループにおいては、以上の住宅性能の提供と工事の安心・安全性に配慮したサービス提供により、居住者の豊かな暮らしを実現させている。

5. 職場環境

当社グループでは、従業員の一人一人が主役になれる会社を目指し、職場環境の整備や、福利厚生充実、人材育成に向けた研修プログラムの構築等に積極的な取り組みを行っている。

オフィス環境

当社グループでは、オフィスの中で固定席を持たずに、ノートパソコンなどを活用して自分の好きなスペースで働くことが出来るフリーアドレス型オフィスを採用している。また、オフィス内に託児スペースを完備し、育児中の社員も安心して働ける環境を整えている。

上記のオフィス環境整備に加え、施工管理や人事・総務・経理を統合し、バックグラウンドの連携を強化することで、業務の効率化も実現している。



人材教育

新入社員研修、一般社員研修、リーダー研修、職業訓練校等、社員の階層に合わせた研修プログラムの設定により当社グループの従業員としての知識や技術はもちろん、業界を問わず身につけるべき社会人としての基礎知識を教示するなど、十分なスキルアップ機会を創出している。

社内・社外での勉強会の開催も積極的で、施工勉強会、断熱勉強会、アフター・品質勉強会、ローン勉強会等、ラインナップも充実。

一級・二級建築士や施工管理技士、宅地建物取引士、インテリアコーディネーター等の資格取得支援制度も制定しており、従業員が新たな資格取得にチャレンジできる環境を整えている。

同業他社や関連事業会社への視察にも積極的で、全国各地の企業や現場へ従業員を派遣し先端技術やマーケット状況を学ぶ機会を提供している。



当社グループでは、多様な人材活躍を目指し、年2回昇格面接を実施している。

一般的には年功序列、順送りが多い中で当社グループでは新卒者、中途者関係なく年2回昇格の機会があるためキャリアアップの成長の実感を得ることができる。

現在マネージャー3名、ブランド責任者8名、チームリーダー19名がおり、管理職約60%が20代と年齢に関係なく活躍している。

現場の安全管理

当社グループでは、現場の安全管理を目的として安全パトロールを実施。安全パトロールは、昨今、外気温が上がり現場での熱中症や事故が多くなってきていることを背景に、施工リーダーと外部職人で月1回実施。各現場の安全性を確認し、従業員、お客様、職人、業者が安全に作業できるよう確認改善を行っている。

また、2025年より「安全意識改革」への取り組みとして、年2回消防署の指導のもと現場監督・自社大工部・自社解体部に講習を計画している。

職場内コミュニケーション

当社グループでは、社内レクリエーションの開催に積極的で、運動会や新入社員歓迎会、BBQ等、従業員一同が集まり、コミュニケーションを深耕できる機会を提供している。



アップデートダイレクト

当社グループでは、毎月一回 WEB 配信により各種情報の発信を行っている。

特徴として、業務連絡だけではなく従業員参加型のミニコーナーの実施や優績者を「月間 MVP」として発表したり、お客様からのありがとう動画等を配信するなど従業員のモチベーション向上につながるような機会創出を行っている。



アップデートダイレクトVol.16
© 既定公開



アップデートダイレクトVol.16
© 既定公開



アップデートダイレクトVol.16
© 既定公開

『早口言葉チャレンジ!』

経営方針発表会での従業員表彰

当社グループでは、半期に一回の経営方針発表会の場でも従業員の成果を表彰する取組みを継続して実施しており、従業員に対して成果を上げれば「しっかり評価される」「報われる」との当社グループの理念やビジョンを伝える仕組みが構築されている。



6. 成長戦略

今後の当社グループ成長戦略

当社グループの今後の成長戦略として以下の2点があげられる。

- ・ 各事業のブランディング戦略
- ・ 住宅事業以外の領域での付加価値創出

【各事業のブランディング戦略】

当社グループは、顧客の求めるニーズや、ライフスタイル・居住環境に合わせた住宅提供に向けたブランディング戦略を推進してきており、今後もその戦略に変更はない。

2024年度には、中古住宅のリノベーション販売を行う新規ブランドとして、イエラテ不動産を立ち上げ。住宅建築、販売における需要対応幅の拡大と提供サービス内容充実を着実に実現している。今後もマーケットの状況に合わせた提供サービスと商品ラインナップの拡充を進めていく方針。

併せて既往ブランドの専門性追求により、より良いサービス提供を目指す方針。人材育成と情報収集を意識し、他社に負けない技術向上に取り組んでいる。

【住宅事業以外の領域での付加価値創出】

当社グループでは、住宅事業以外の領域での事業開発にも積極的に取り組んでいく方針。

具体的には、太陽光発電関連事業や交通誘導請負業、就業支援事業、リサイクル事業、空き家相談事業、保険代理店事業、看板事業、高卒/専門卒採用支援事業等で、研究・検討している事業は幅が広い。地域への貢献や本業である住宅事業とのシナジーを最大限追求し事業領域拡大と、当社グループのサステナブルな事業展開につなげていく方針。

7. インパクトの特定

(1) インパクトレーダーによるマッピング

当社のバリューチェーン分析の結果をもとに、主要・関連業務を特定し、UNEP FI が推奨するインパクトマッピングを実施し、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。

当社グループの主要事業は、国際産業標準分類に則り、「建築工事業(4100)」「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(7110)」「料金制または契約制による不動産業(6820)」「解体業(4311)」を適用。川上事業として「建築用木材及び建具製造業(1622)」「プラスチック及び合成ゴム素材製造業(2013)」を適用とした。

分布図中の「◆◆」は重要な影響があるカテゴリー、「◆」は影響があるカテゴリーを示しており、当社の事業活動における「◆◆」「◆」の影響を検討する。

国際産業標準分類	川上の事業				当社の事業								
	1622		2013		4100		7110		6820		4311		
	建築用木材及び建具製造業		プラスチック及び合成ゴム素材製造業		建築工事業		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		料金制または契約制による不動産業		解体業		
インパクトカテゴリー	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	
社会	水 (入手)												
	食糧												
	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・公正												
強固な制度・平和・安定													
環境	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		◆		◆◆		◆◆		◆		◆	◆◆	
経済	包括的で健全な経済	◆		◆		◆				◆			
	経済収束					◆							

インパクトマッピングにおいて、当社グループの事業に影響が大きいと考えられるインパクトカテゴリーは、ポジティブで「住居」「雇用」、ネガティブで「気候」「廃棄物」が挙げられた。

一定の影響があると考えられるインパクトカテゴリーでは、ポジティブで「健康・衛生」「エネルギー」「資源効率・安全性」「包括的で健全な経済」、ネガティブで「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「人格と人の安全保障」「資源効率・安全性」が挙げられた。

なお、「文化・伝統」「水（質）」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「経済収束」は、当社事業との関連性が希薄のため分析対象外とする。

当社グループは、新潟県を中心に戸建注文住宅事業、建売住宅事業、その他付帯サービス事業を展開。「ローコスト」且つ「高気密・高断熱性を備えた高性能」な住宅の提供により、地域の安心安全な暮らしを創出する理念と目的を持ち、事業展開を行っている。

当社グループが提供する住宅は、地域で暮らす誰もが手の届く、高性能なローコスト住宅をコンセプトとしている。特に、豪雪エリアである新潟という地域性に着目した、二重断熱をベースとした住宅設計により、暖房料金をしっかり抑える“省エネ性能”も確認でき、「住居」「健康・衛生」「包括的で健全な経済」に加えて、「エネルギー」でポジティブ・インパクトを創出・拡大させている。

各種住宅事業では、建築現場の安全管理も徹底しており、施工リーダーと外部職人で定期的に行っている安全パトロールを行っている。各現場の安全性を確認し、従業員、お客様、職人、業者が安全に作業できるよう確認作業と環境改善を行うことで、「人格と人の安全保障」のネガティブ・インパクト抑制を実現させている。

2024年度より中古住宅のリノベーション販売を、新たなブランドであるイエラク不動産を立ち上げ本格スタート。当社グループの戸建注文住宅建築ノウハウを活かし、社会的課題でもある地域の空き家をリノベーションし、戸建注文住宅よりも低予算で住宅を提供できる体制を構築。利用者は低予算というメリットだけでなく、物件が豊富な中古市場から希望する立地の選択が可能となり、住みたい地域での暮らしが実現できるといったメリットが提供される。当社グループの中古住宅のリノベーション販売事業の拡大は、地域課題である空き家対策の解決策と十分なり得ると評価。地域創生への貢献による「包括的で健全な経済」及び中古住宅の活用による「資源効率・安全性」でポジティブ・インパクトを創出・拡大させている。

当社グループの「ローコスト」且つ「高気密・高断熱性を備えた高性能」な住宅の提供を支える重要な要素として、発泡スチロールを利用した断熱材の採用がある。発泡スチロールは原料比率が全体の2%程度で98%が空気できている省資源性の高い製品である。さらには、発泡スチロール製品のLCA（ライフサイクルアセスメント：製品の終生までの環境負荷を評価する基準）は、エネルギー消費量、二酸化炭素排出量、固形排出量のいずれにおいても他の製品と比べ負荷が非常に少ないと評価されている。当社グループでは、施工現場で余った断熱材（発泡スチロール製品）をリサイクル品として回収し、減容機での加熱処理を行い、他製品の原料として再利用させるエコサイクルシステムを構築している。当該エコサイクルは、環境面で地域の持続可能なサプライチェーン構築に貢献しており、「エネルギー」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」のネガティブ・インパクト抑制を実現させている。

当社グループの主要事業においては、安定雇用による生計へのポジティブな影響がある一方で、労働者の健康面等のネガティブな影響がある。しかしながら当社グループでは、従業員一

人一人が主役となれる会社を目指し、オフィス環境や福利厚生の実、研修体制の実充に向けて積極的な取組みが見られる。従業員の働きやすい職場環境づくりや従業員の健康管理・衛生管理、スキルアップ支援が非常に高いレベルで行われていることが若い従業員を「当社グループで働きたい」と惹きつける要因となっていると評価でき、事実新卒者を中心に継続的な採用を実現しており、地域で活躍する“人”を増加させているという「雇用」のポジティブ拡大が確認できる。

また、社内託児スペースの確保やフリーアドレスの提供等、先進的な取組みが実施されており、単なる休暇取得推進や育児休暇制度の制定等の福利厚生制度の実充だけでなく、職場環境の整備による従業員の働きやすい環境の提供により「健康・衛生」のネガティブ・インパクトの抑制が行われている。

加えて、定期的な経営方針発表会の開催や各種レクリエーション機会の創出により、経営と従業員間のコミュニケーションも充実しており、当社グループ内で経営方針伝達や教育機会創出が自然とできる体制構築がなされている。この体制構築が、従業員のスキルアップにつながり、顧客サービスの向上に伴い安定的な顧客基盤を構築できることで、当社グループが地域で信頼される存在になるという好循環が生まれている。この好循環は、従業員のモチベーションや働きがいにもつながっており、各従業員が“主体性”を持って、研修の参加やスキルアップに取り組んでおり「雇用」の面でのネガティブ・インパクトの抑制が行われている。

(2) インパクトカテゴリーに対する SDGs ゴール

当社グループの売上高の大半は日本における事業であり、日本の SDGs ダッシュボードから同社のインパクトとの関係性について確認する。今回特定したインパクトと関連の高い SDGs のゴールは下記となる。



(3) 日本におけるインパクトニーズの確認

持続可能な開発ソリューションネットワーク (SDSN) に掲載されている日本のダッシュボードによると、大きな課題が残る項目が「赤色」、重要な課題が残る項目が「橙色」、課題が残るのが「黄色」、目標達成が「緑色」となる。

今回特定したインパクトと対応する SDGs のゴール 6 項目のうち、2 項目が大きな課題が残る項目、3 項目が重要な課題が残る項目、1 項目が目標達成した項目である。日本に課題が残る項目が 5 項目該当していることから、日本における同社のインパクトは重要度が高いと判断する。



(4) 新潟県の総合計画とSDGs 未来都市計画の確認

新潟県では、令和4年4月に改定した「新潟県総合計画」において、SDGsの視点を踏まえながら計画を推進するため、各施策とSDGsの17のゴールとの関係を明示している。

SDGsの17のゴール		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
総合計画に掲げる施策																			
将来像		貧困をなくそう	気候変動に脅かされるゼロに	すべての人に健康と福祉を	質の高い教育をみんなに	ジェンダー平等を実現しよう	安全な水とトイレを世界中に	エネルギーをみんなにそしてクリーンに	働きがいも経済成長も	産業と技術革新の基盤をつくろう	人や国の不平等をなくそう	住み続けられるまちづくりを	つくる責任つかう責任	気候変動に具体的な対策を	海の豊かさを守ろう	陸の豊かさを守ろう	平和と公正をすべての人に	パートナーシップで目標を達成しよう	
政策展開の基本方向																			
I 安全に安心して暮らせる、暮らしやすい新潟																			
1 安全に安心して暮らせる新潟																			
(1) 一段加速した防災・減災対策の推進		●								●		●		●					●
(2) 安全・安心な地域を支える基盤づくり			●						●	●		●	●	●					
(3) 原子力防災対策の推進												●							
(4) 安全で安心なまちづくり		●	●	●	●					●		●	●						●
(5) 豊かな自然・環境の保全と未来への継承		●	●	●			●	●	●	●		●	●	●	●	●			●
(6) 拉致問題の全面解決に向けた取組						●													●
2 県民すべてが生き生きと暮らせる新潟																			
(1) 健康立県の実現	●	●	●	●						●	●	●							●
(2) 子どもを生き育てやすい環境の整備	●	●	●	●	●				●		●	●							●
(3) 住み慣れた地域で自立した生活が続けられる福祉の充実	●	●	●	●	●				●		●	●					●		●
3 誰もが社会参画できる新潟																			
(1) 誰もが個人として尊重され、共に暮らせる社会の実現	●	●		●	●						●								●
(2) 共同参画社会の実現			●	●	●				●		●	●							●
II 地域経済が元気で活力のある新潟																			
1 多様な人や文化が交わる賑わいのある新潟																			
(1) 多様な地域資源を活かした交流人口の拡大				●					●		●	●							●
(2) 更なる拠点性の向上と北東アジアをはじめとする諸外国との交流の推進				●					●	●	●	●							●
2 活力のある新潟																			
(1) 挑戦する人や企業が生まれ、集まる環境の整備				●				●	●	●									
(2) 多様な雇用の場の確保と働きやすい環境づくり				●	●				●	●	●								
(3) 付加価値の高い持続可能な農林水産業の実現		●	●	●	●		●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●
(4) 魅力あるまちづくりと定住の促進	●	●		●			●	●	●	●		●	●	●					●
III 県民一人一人が学び、成長し、活躍できる新潟																			
1 県民一人一人が学び、成長し、活躍できる新潟																			
(1) 将来の夢や希望を育みかなえる教育の推進	●			●						●									●
(2) 地域の産業・社会を支える人づくり	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●	●	●			●
(3) スポーツと文化の振興			●	●					●			●	●						●

加えて、新潟県は「SDGs 未来都市計画」において、豊かな自然としなやかに共存する「住んでよしの新潟」をテーマに 2030 年のあるべき姿を実現するため各施策に取り組んでいる。

豊かな自然としなやかに共存する「住んでよしの新潟」

美しく豊かな自然と共存し、その恩恵を最大限活用するとともに、自然災害に強い社会経済基盤をハード・ソフト両面から構築し、県民や地域が自ら主体となってこれを支え、人口減少・少子高齢社会にあっても、**全ての県民がそれぞれの地域で、将来にわたって安全に安心して住み続けられる新潟の実現**をめざします。



新潟県 HP「新潟県 SDGs 未来都市計画」より抜粋

■ 当社グループの取組みとの関連性

今回当社グループにて特定したインパクトと対応する SDGs のゴール 6 項目のうち、5 項目が新潟県の「住んでよしの新潟」の実現に向けて設定しているゴールと合致。加えて、当社グループがコンセプトとして取り組んでいる「地域の暮らし」を支える住宅事業の展開は、正に新潟県の県民や地域が安全安心に住み続けられる基盤提供を行うことから、新潟県において当社グループのインパクトは重要度が高いと判断する。

(5) インパクトの特定

- **当社グループの新規事業推進を通じた地域経済・社会への貢献**
- **地域の環境負荷低減に向けた取組みの強化**
- **全従業員が働きがいを持ち続ける環境の提供**

(6) 特定したインパクトと富山第一銀行との方向性の確認

当社グループのバリューチェーン分析、インパクトマッピング、日本におけるニーズや新潟県のSDGs 未来都市計画のニーズや方向性等を踏まえて、同社グループと特に関連性の高いインパクトを整理。特定したインパクトと富山第一銀行のサステナビリティ方針と方向性が同じであることを確認する。

今回特定したインパクトは「**当社グループの新規事業推進を通じた地域経済・社会への貢献**」「**地域の環境負荷低減に向けた取組みの強化**」「**全従業員が働きがいを持ち続ける環境の提供**」である。

富山第一銀行では、サステナビリティ方針のなかで、「1.地域経済の持続的な成長」「2.地域社会の持続的な発展」「3.環境保全」「4.健全な企業経営」の4点を、サステナビリティを巡るマテリアリティ（重点課題）としている。

「**当社グループの新規事業推進を通じた地域経済・社会への貢献**」では「1.地域経済の持続的な成長」「2.地域社会の持続的な発展」「4.健全な企業経営」という観点で、「**地域の環境負荷低減に向けた取組みの強化**」では「1.地域経済の持続的な成長」「2.地域社会の持続的な発展」「3.環境保全」という観点で、「**全従業員が働きがいを持ち続ける環境の提供**」では「4.健全な企業経営」の観点で方向性が一致する。

以上より、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むことで、環境問題や地域社会・経済を取り巻く課題に対して持続可能な社会の実現に貢献し得る資金の提供が可能となり、本ファイナンスを通じてSDGs 達成に向けた取組みの支援を目指す。

8. KPI の設定

● 当社グループの新規事業推進を通じた地域経済・社会への貢献

地域課題解決にフォーカスした新規事業である中古住宅のリノベーション販売サービスの展開により、地域の安心安全な暮らしを担保でき、豪雪エリアである新潟県での暮らしをサポートする機能性・様々なライフスタイルに合わせた人を惹きつけるデザイン性の優れた住宅関連サービスの提供を実現し、経済・環境・社会面での貢献をしていく。

項目	内容
インパクトの種類	<ul style="list-style-type: none">・ 社会面におけるポジティブ・インパクトの拡大・ 環境面におけるポジティブ・インパクトの拡大・ 経済面におけるポジティブ・インパクトの拡大
インパクトカテゴリー	「住居」「資源効率・安全性」「包括的で健全な経済」
関連する SDGs	 
対応方針	<ul style="list-style-type: none">・ 新潟県エリアでの施工実績積み上げ・ 中古住宅リノベーションの新規事業である「イエラテ不動産」のブランド力強化・ 従業員のスキルアップによる顧客への提案力と技術力の向上
KPI	<ul style="list-style-type: none">・ イエラテ不動産の販売契約累積件数を 2027 年度末までに 119 件とする。 (2024 年度新規立ち上げのため、過去実績なし) ※2028 年度以降の目標は改めて設定する

● 地域の環境負荷低減に向けた取組みの強化

当社グループが提供する断熱性に優れた住宅の提供や環境に配慮した建築資材の利用を通じて、最大限環境に配慮した施工に取組み、完成した省エネルギー住宅を地域に提供している。

当該事業によって、地域の GHG（温室効果ガス）排出量の削減、廃棄物の減少、省エネルギー対策の推進を図り、環境負荷低減の徹底に努めていく。

項目	内容
インパクトの種類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境面におけるポジティブ・インパクトの拡大 ・ 環境面におけるネガティブ・インパクトの抑制
インパクトカテゴリー	「エネルギー」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」
関連する SDGs	  
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の省エネ性能向上に向けた研究の推進 ・ ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）の推進 ・ 住宅施工段階での GHG 排出量の削減
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2025 年度までに受託する新築住宅の 90%を ZEH 住宅とする。 ・ 2025 年度までに受託する中古住宅リノベーションの 25%で断熱性能を高めるなどして ZEH 化する。 <p>※2026 年度以降の目標は改めて設定する</p> <p>【2023 年度実績】 新築住宅 ZEH 割合 78%、中古リノベ住宅 ZEH 割合 0%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2026 年度までに GHG 排出量を見える化し SBT 認証の水準と同等の GHG 削減目標を設定、実行する。

● 全従業員が働きがいを持ち続ける環境の提供

当社グループ全従業員が、引き続き働きがいや働きやすさを感じることができるよう、ワークライフバランスの充実や健康保持・増進に資する取組みを強化していく。

併せて、従業員のスキルアップに繋がる研修機会創出にも注力し、社内コミュニケーションの充実と組織力強化も図り、従業員のモチベーションアップに繋げる。

項目	内容
インパクトの種類	・ 社会面におけるポジティブ・インパクトの拡大
インパクトカテゴリー	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社内研修機会の充実 ・ 社内レクリエーション機会の充実 ・ 福利厚生機の充実 ・ 新卒採用の継続実施と内容（会社説明会、採用イベント等）の充実
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2027 年度末までに当社グループ従業員数を 240 名とする。 ※2028 年度以降の目標は改めて設定する 【当社グループの従業員数推移】 2022 年度末：84 名、2023 年度末：119 名

【採用イベントの様子】



9. 管理体制とモニタリング

(1) インパクトの管理体制

当社は、代表取締役社長の原山長之様を中心にサステナビリティに関する方針・施策決定や、重要課題（マテリアリティ）の検討、推進、進捗状況のレビューなどを行っている。

本件におけるインパクトについては、菊池伸明様、奥村万利子様を中心となり、管理・KPI 達成に向けた施策を実施する。

最高責任者	代表取締役社長 原山長之
管理責任者	菊池伸明、奥村万利子
管理担当者	千葉将太

(2) モニタリング方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスにて設定した KPI の達成および進捗状況については、富山第一銀行と当社とで定期的に面談の場を設け、共有する。本面談は少なくとも年 1 回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。

富山第一銀行からは、KPI 達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供あるいは富山第一銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI 達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などにより、KPI を変更する必要がある場合は、富山第一銀行と当社が協議の上再設定を検討する。

注意事項・免責事項

1. 本評価書は、富山第一銀行が株式会社アップデートから提供された情報や独自に収集した情報に基づく現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。
2. 富山第一銀行は、本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について、一切責任を負いません。

● 本件に関するお問い合わせ先

株式会社富山第一銀行

法人事業部 コンサルティングチーム

〒930-8630

富山市西町5番1号（TOYAMA キラリ 7F）

TEL (076) 461-3871