

2024年11月29日

各位

株式会社富山第一銀行

すみれグループとの
「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

当行は、すみれグループ（代表 井上 正）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11月29日
借入人	すみれアセットマネジメント株式会社
融資金額	100百万円
資金使途	設備資金
モニタリング期間	15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. 評価対象先概要 すみれグループ

代表者	代表取締役社長 井上 正（すみれリビング株式会社）
本社所在地	岐阜県高山市問屋町43番地
事業内容	売買不動産仲介事業 賃貸不動産仲介事業 賃貸不動産管理事業 不動産に関する広告代理事業 不動産賃貸事業
設立年月	2003年10月31日（すみれリビング株式会社）

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	当社グループの事業活動を通じた地域経済・社会への貢献
インパクトの種類	社会面・経済面のポジティブ・インパクトの拡大
インパクト・カテゴリ	「住居」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」
関連SDGs	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域価値の最大化に向けた、企画提案型セールスを徹底する。 ・ 地域のリーディングカンパニーとして集約した、地域の安定的な暮らしや地域活性化に向けての課題解決策についての情報を活用する。 ・ 地域の自然・文化資源、独自産業、社会資本などへ資金提供するための信託業務実績の着実な積み上げを行うことで、地域資源の活性化、再生に貢献する。
毎年モニタリングする目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみれリビングにおける不動産管理戸数を2029年5月末までに2,200戸とする。 ・ すみれリビングにおける岐阜県内での今後5年間（2024年6月～2029年5月）の不動産売買・賃貸仲介実績件数の累計を5,000件とする。（年間平均1,000件） ・ すみれ地域信託の財産額を2029年5月末までに5,000百万円とする。



すみれリビング株式会社
代表取締役社長 井上 正 氏

株式会社富山第一銀行
高山支店長 坂井 康一

【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：すみれグループ



すみれリビング株式会社

すみれ地域信託株式会社

すみれ賃貸保証株式会社

すみれアセットマネジメント株式会社

すみれアグリファーム合同会社

2024年11月29日

株式会社 富山第一銀行

目次

はじめに.	2
1. 企業概要.	3
(1) すみれグループの概要	
(2) グループ各社の概要	
(3) グループ沿革	
(4) 社是・経営理念	
(5) グループ 100 年ビジョン	
(6) セグメント構成	
(7) バリューチェーン	
2. 事業概要.	11
(1) 売買不動産仲介事業・賃貸不動産仲介事業・賃貸不動産管理事業	
(2) 管理型信託業務	
(3) 地域課題解決型事業	
3. 職場環境	17
4. SDGs の取組み	19
5. すみれ事業継続力強化計画.	20
6. インパクトの特定.	21
(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応する SDGs ゴール	
(3) 日本におけるインパクトニーズの確認	
(4) 岐阜県の SDGs 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	
7. KPI の設定.	27
8. 管理体制とモニタリング	30

1. はじめに

富山第一銀行は、すみれグループ（以下、当社グループ）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。

今回の資金調達は、当社グループの不動産賃貸事業・道の駅事業・宿泊事業・自然エネルギー等の投資運用業務を営む、すみれアセットマネジメント株式会社で行う。当社グループは、連結対象となる関連会社にて、不動産仲介や不動産管理・家賃保証・不動産投資の不動産関連業務に加え、管理型信託業・投資業等の金融関連業務、自販機及びコインランドリー業務、飲食業・農業・農作物販売業等の衣食関連事業と幅広い事業活動を展開。これらのグループ各社は事業戦略上、各々が密接に連携して事業展開。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」及び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、当社グループ各社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を支援するため、当社グループに対し、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	すみれアセットマネジメント株式会社
調達形態	証書貸付
契約期間（モニタリング期間）	2024年11月29日～15年間
金額	100百万円
資金使途	設備投資

2. 企業概要

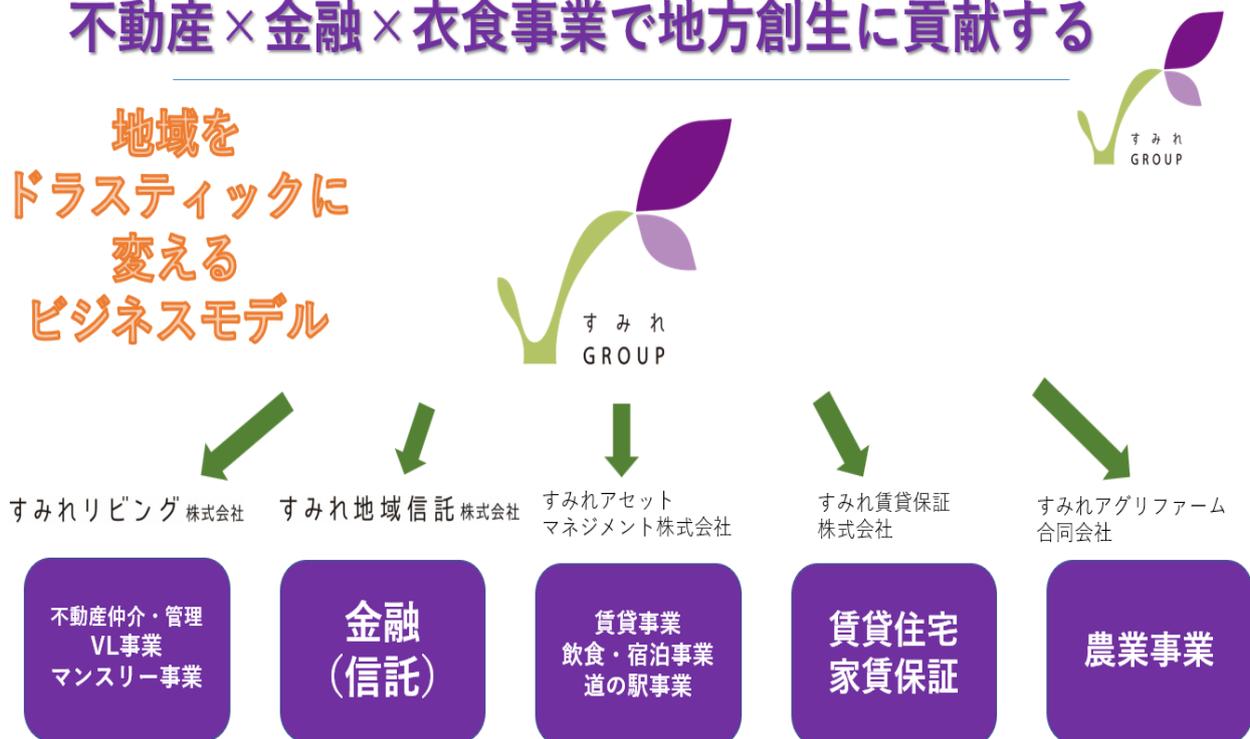
(1) すみれグループの概要

当社グループは賃貸不動産仲介管理及び売買不動産仲介を行う「すみれリビング株式会社」をグループの中核会社とし、不動産関連事業を主軸に飛騨地域を中心に事業を進めてきた。

現在では、地域に賦存する資産・資源及び個人向け資産管理の信託受託を行う「すみれ地域信託株式会社」、不動産や自然エネルギー等への投資運用を行う「すみれアセットマネジメント株式会社」、不動産管理を行う物件オーナーに対する家賃滞納保証を行う「すみれ賃貸保証株式会社」、地域創生を目的とした認定農業者・農地所有適格法人である「すみれアグリファーム合同会社」の計5社により、『不動産×金融×衣食事業で地方創生に貢献する』ことを目指し事業運営に取り組んでいる。

不動産×金融×衣食事業で地方創生に貢献する

地域を
ドラスティックに
変える
ビジネスモデル



(2) グループ各社の概要

社名	すみれリビング 株式会社
代表者	代表取締役社長 井上 正
本社	岐阜県高山市問屋町 43 番地
事業部 事業所	経営アシスト本部（本社） プロパティマネジメント事業部（本社） ファシリティマネジメント事業部（本社） 飛騨高山店（アパマンショップ飛騨高山店・すみれ不動産） 可児店（アパマンショップ可児店）
設立年月	2003 年 10 月 31 日
事業内容	売買不動産仲介事業 賃貸不動産仲介事業 賃貸不動産管理事業 不動産に関する広告代理事業 不動産賃貸事業
資本金	10 百万円
売上高	690 百万円（グループ全体、2024 年 5 月期）
従業員数	28 名（グループ全体 51 名）

社名	すみれ地域信託 株式会社（東海財務局長(信 3)第 2 号)
代表者	代表取締役会長兼社長 井上 正
本社	岐阜県高山市問屋町 43 番地
設立年月	2005 年 8 月 5 日
事業内容	管理型信託業 宅地建物取引業
資本金	100 百万円
従業員数	7 名（グループ全体 51 名）

社名	すみれアセットマネジメント 株式会社
代表者	代表取締役社長 井上 麻里亜
本社	岐阜県高山市問屋町 43 番地
設立年月	2016 年 4 月 5 日
事業内容	不動産賃貸事業 自動販売機の運営及び修理・設置 コインランドリーの運営 飲食・宿泊事業
資本金	20 百万円
従業員数	16 名（グループ全体 51 名）

社名	すみれ賃貸保証 株式会社
代表者	代表取締役社長 井上 麻里亜
本社	岐阜県高山市問屋町 43 番地
設立年月	2016 年 8 月 1 日
事業内容	家賃保証事業
資本金	10 百万円

社名	すみれアグリファーム 合同会社
代表者	代表社員 すみれアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 井上 麻里亜
本社	岐阜県高山市問屋町 43 番地
設立年月	2021 年 5 月 13 日
事業内容	農業 農泊施設運営事業 農産物流通販売・飲食事業
資本金	10,000 円

(3) グループ沿革

2003年	株式会社井上工務店の100%出資子会社として、有限会社飛驒プロパティマネジメント（現すみれリビング）を設立。 代表取締役現代表の井上正が就任。
2004年	高山市下岡本町にてアパマンショップ飛驒高山店をオープン。 マンスリーマンション事業を開始。 マンスリーマンション受付センター・レンタルオフィス開始。
2005年	ワンコインベンダー（自動販売機）事業開始。 資本金60百万円にて不動産証券化による「まちづくり会社」を目指し、地場経済界経営者と共同出資にて飛驒ITアセット（現すみれ地域信託）を創業。
2006年	高山市花里町にて、コインランドリー事業開始。 各務原市各務おかげ町にてアパマンショップ各務原店をオープン。 （2015年可児店に統合）
2007年	高山市より全832戸の高山市営住宅指定管理業務を受託。管理営業部を創設し賃貸管理業務を本格スタート。 飛驒高山まちなか居住再生プロジェクト（桐生町PJ・S造48戸）着手。
2009年	可児市広見にてアパマンショップ可児店をオープン。
2012年	本社及びアパマンショップ飛驒高山店を移転・リニューアルオープン。 飛驒高山まちなか居住再生プロジェクト（花岡町PJ・RC造46戸）着手。
2013年	有限会社飛驒プロパティマネジメントを株式会社へ組織変更。 発行済株式の100%を株式会社井上工務店から代表の井上正に譲渡。 飛驒ITアセットの株式50%以上を、飛驒プロパティマネジメントが取得し子会社化。
2014年	経営理念・経営指針・100年ビジョン策定。 飛驒ITアセットの管理型信託業取得準備を目的として、東京オフィス業務開始（東京都中央区京橋1-11-2八重洲MIDビル4階）
2015年	飛驒ITアセット東京オフィスを移転（東京都中央区京橋1-14-9依田忠ビル7階） 飛驒古川まちなか居住再生プロジェクト（金森町PJ・S造19戸）着手。
2016年	飛驒ITアセットが管理型信託業登録（東海財務局長（信）第2号）。 飛驒ITアセット信託株式会社に商号変更。 不動産投資事業開始に伴い、（プライムレジデンス飛驒高山2（現すみれアセットマネジメント））を設立。 家賃保証業務開始に伴い、H.P.M保証（現すみれ賃貸保証）を設立。 CI（コーポレート・アイデンティティ）、VI（ヴィジュアル・アイデンティティ）の実施によるブランディング戦略の基、グループ企業の社名を「すみれリビング」「すみれ地域信託」「すみれアセットマネジメント」「すみれ賃貸保証」に変更。ロゴマークを制定。
2017年	飛驒高山まちなか居住再生プロジェクト（名田町PJ・S造6戸）に着手 アパマンショップ各務原店を各務原市各務おかげ町にて再オープン（2018年可児店に再統合） すみれリビングの資本金を300万円から1,000万円に、すみれ地域信託の資本金を9,000万円から9,990万円にそれぞれ増資。

2018年	<p>事業最適化を目的として、自販機・コインランドリー事業をすみれリビングからすみれアセットマネジメントへ譲渡。</p> <p>経営理念・経営指針・100年ビジョンを再構築。</p> <p>すみれ地域信託の資本金を9,990万円から1億1,000万円に増資。</p> <p>売買仲介チームを「すみれ不動産」としてリブランドオープン。</p>
2019年	<p>すみれ地域信託株式会社が、飛騨・高山さるぼぼ結ファンド2号投資事業有限責任組合より出資を受入（資本金増資）。</p> <p>農業事業、農泊事業推進を目的として、高山市朝日町甲にて農家住宅・農地・山林を購入。</p> <p>すみれはたらきかたアクションプランを策定、運用開始。</p> <p>高山市末広町にて「寄合所耕 café bouquet」を開業。</p> <p>すみれ地域信託の資本金を1億1,000万円から1億4,000万円に増資。</p> <p>信託スキームによる「スターバックス小牧川西店」を開発、2019年12月にオープン。</p>
2020年	<p>農業事業スタート。すみれアセットマネジメントを中核企業として、飛騨朝日地域活性化推進協議会を設立。高山市朝日町にて木工職人を中心とするイベント「CRAFT361」を立ち上げ開催。</p> <p>飛騨市古川町朝開町にて旧中部電力古川営業所跡地約320坪を購入。</p> <p>富山県朝日町笹川にて、信託方式による水道施設更新・小水力発電施設を深松組にて工事着手。</p> <p>高山市江名子町に「Enako villas」をオープン。</p>
2021年	<p>すみれアグリファーム合同会社を設立。</p> <p>高山市より、認定農業者及び農地所有適格法人の認定を取得。</p> <p>高山市朝日町甲に、農泊施設「寄合所耕 kobuto villas」をオープン。</p> <p>旗針小水力発電株式会社の設立に伴い出資参画。</p>
2022年	<p>飛騨市古川町上町の「道の駅アルプ飛騨古川」の建物2棟を有限会社アルプ飛騨古川より譲受。2022年12月に「老田屋製麺所」、2023年1月に「寄合所耕飛騨古川ショップ」、同年4月に「寄合所耕飛騨古川食堂」を開業。</p> <p>群馬県前橋市におけるSIBの信託スキームを一般社団法人前橋デザインコミッション・第一生命から受託。</p> <p>飛騨古川駅東開発株式会社の設立に伴い出資参画。</p> <p>富山県朝日町笹川での信託方式による水道施設更新のための小水力発電所建設事業が「地方創生に資する金融機関等の特徴的な取組事例」31選に選ばれ、すみれ地域信託が地方創生担当大臣表彰を受けるとともに、防災・減災×レジリエンス賞（COMPANY部門ジャパン賞）を受賞。</p> <p>すみれ地域信託の資本金を1億4,000万円から1億円に減資し、4,000万円を資本準備金とする。</p> <p>すみれ地域信託東京事務所を閉鎖し、すべての機能を本社に集約統合するとともに、飛騨営業所（飛騨市古川町）を開設。</p>
2023年	<p>信託方式によるアクアイグニス・前田建設・黒龍酒造にて福井県永平寺町での宿泊施設・飲食施設「ESHIKOTO」の開発工事を着工。</p> <p>すみれリビング取締役役に黒木正人氏（前飛騨信用組合理事長）、監査役に古里圭史氏（元飛騨信用組合常勤理事・非常勤監事）がそれぞれ就任。</p> <p>Hida gobou house NADA I・II、サンパル名田（3棟17戸）を新築、供給開始。</p>

	<p>飛騨高山電力株式会社に出資参画。 信託スキームによる「スターバックス西尾道光寺店」を開発、2023年8月にオープン</p>
2024年	<p>飛騨市神岡町のビジネスホテル鷹事業及び鷹ビル（土地 356.17 m²、建物 692.92 m²）を事業承継、2024年9月リニューアルオープンに向けて改修工事を実施。 飛騨市が神岡町船津にて公募した「飛騨市民病院医療従事者用住宅賃貸業務プロポーザル」にて、すみれアセットマネジメントが事業者選定され、対象地の造成工事及び、医療従事者住宅（1棟6戸）を建設。 高山市山田町にて、株式会社市川工務店より寮施設を譲受け、用途変更及び、改修工事を実施の上、Sumire monthly YAMADA として運営開始。 高山市吹屋町にて、1棟貸宿泊施設 FUKIYA Villas を開業。 1 貸宿泊施設 Kabuto Villas を簡易宿所として運用変更。 飛騨古川まちづくり株式会社に出資参画。</p>

(4) 社是・経営理念 (当社グループ経営計画資料等より抜粋)

社是

「謙のみそれを為す」

～謙虚な姿勢こそ 全てを為し得る基となる～

中国の古典に「ただ謙のみ福を受く」という言葉があります。人は謙虚にして初めて幸福を受けることができるという意味です。世間では、他人を押しつけてでも、という強引な人が成功すると思われがちですが、決してそうではありません。成功する人とは、内に燃えるような情熱や闘魂を持っていながら、謙虚で控えめな人物です。このような謙虚さを持って生きることが大切なのです。しかし、そのような人でも、成功し、高い地位につくと、謙虚さを忘れてしまい、傲慢になることがあります。若い頃は、謙虚に努力をしていた人が、知らず知らずのうちに慢心し、人生を踏み誤ることさえあるのです。「謙虚にして驕らず」。このことを、深く心に刻んで、生きていくことが必要です。

経営理念

【地域の価値追求】

我々すみれグループは不動産・信託・衣食事業を通じ、地域社会の資産価値最大化を使命とし社員と家族の物心両面の幸福を追求します

我々すみれグループは、不動産・信託・衣食事業を通じ、地域に連綿と続く縁をもたらす光り輝く社会、善なる社会の姿を為し得ることに貢献できることを喜びとし相手に生かされていることに感謝を忘れず取り組みます。

すみれグループの使命は「不動産・信託・衣食事業を通じた地域社会の資産価値最大化」であり、その使命実現により、社員と家族の物心両面の幸せを追求していく事にあります。

これは「理と利の統合」、つまり、理念と利潤が個人・会社共に両輪実現される状態を指します。

(5) グループ100年ビジョン (当社グループ経営計画資料等より抜粋)

100年ビジョン

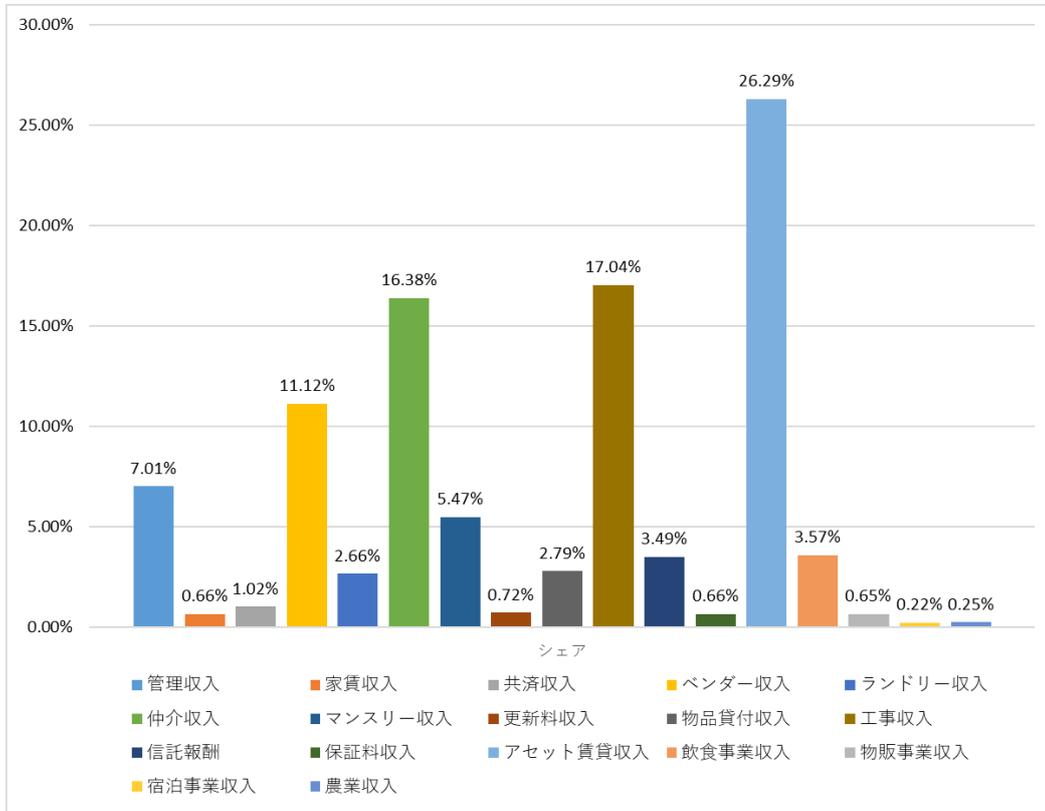
1. 我々は 地域資産価値最大化を常に追求し 連綿と続く縁を築くことのできる 輝く社会を創造します。
2. 我々は 相手にとって善かを総ての判断軸とし 善なる社会の姿を追求できるグループを目指します。
3. 我々は 総て相手があり 自分が存在することを自覚し 相手に心から感謝できる社員を育成します。

すみれグループが100年続けて進めていく先の社会・グループ・社員の姿を現しています。

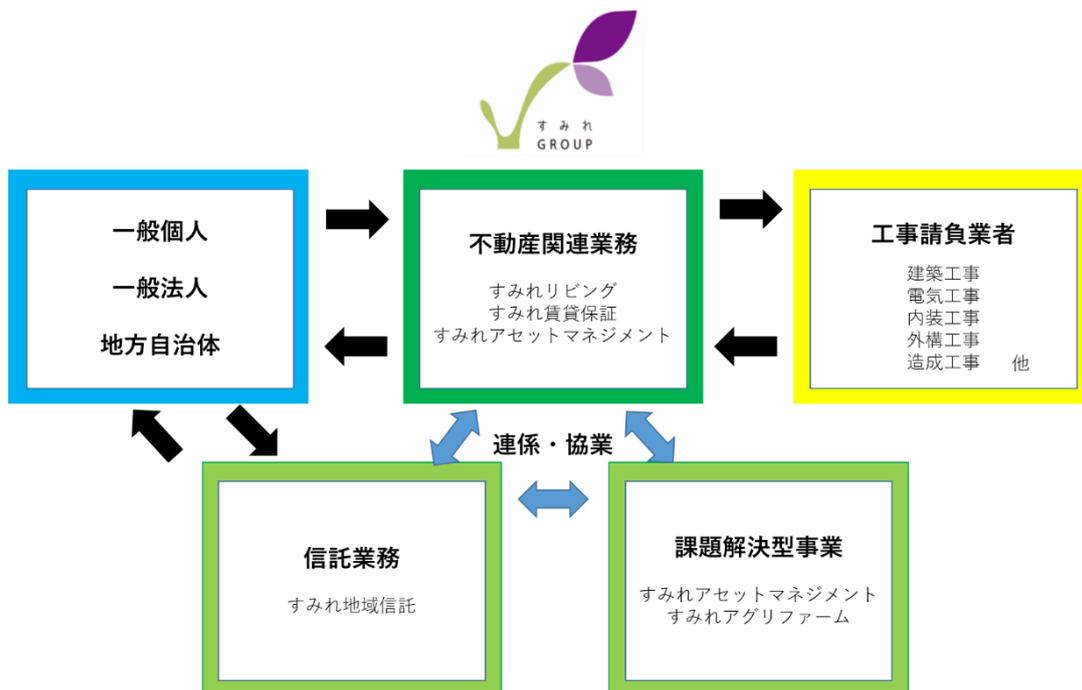
社会は、資産価値最大化によりその場所で子々孫々住み続けることができる状態、グループは、時には相手に対しその身を正すくらいの姿勢を以て善の行動を続けていく状態、社員（会社の一員を指します）はすべて相手があって自分があることを片時も忘れず、その存在に感謝を忘れない状態を表します。

(6) セグメント構成

当社グループにおける売上高（2022～2023年）のセグメント構成は下記図の通り、17の種類に分類されており、賃貸住宅家賃収入が26.29%と最も多く、次いで工事収入（17.04%）、仲介収入（16.38%）ベンダー（自販機）（11.12%）となっている。



(7) バリューチェーン



3. 事業概要

不動産売買・仲介業務

(1) 売買不動産仲介事業・賃貸不動産仲介事業・賃貸不動産管理事業

当社グループでは飛騨地域（高山市・飛騨市・下呂市）及び中濃地域（郡上市・可児市・美濃加茂市・可児郡・加茂郡）を基盤とし、すみれリビング株式会社を中心に不動産仲介・管理業務を営んでいる。不動産仲介業務は創業以来「アパマンショップ」のFCとして事業展開し、賃貸契約数 921 件、売買・テナント・山林契約数 72 件（2023 年 6 月～2024 年 5 月実績）となっている。不動産管理業務は民間賃貸住宅及び高山市営住宅の管理戸数 2,067 戸（2024 年 5 月末）を請け負っており、地場リーディングカンパニーとして地域不動産市場を支えている。

加えて「地域社会の資産価値最大化」をミッションとして、地域の不動産購入希望者・入居希望者・入居者には「住環境の向上」を、オーナーには「選ばれる不動産としての価値創造」を、協力業者には「パートナーとして共に不動産業界の質的向上推進する」ことを実現させるという使命を持って事業展開を行っている。

特に不動産管理業務については、プロパティマネジメント力に強みがあり、信託スキームの活用や地域活性化を目的とした開発プロジェクトの組成により多種多様な提案力を有している。



地域の居住・暮らしを守ることはもちろん、当社グループの地域を巻き込んだ取組により、居住者が“この地域に“まち”に住み続けたいという願望を描くことができる住環境の提供を核とした事業展開が、当社グループの地元での存在価値が高くなっている要因であると評価できる。

(2) 管理型信託業務

当社グループの信託業務は、すみれ地域信託株式会社が担い、地域資産活用の最大化に貢献する信託を目指し、事業に取り組んでいる。

当社グループでは、国内の各地域が有する天然資源や資産の再評価をすることにより、その資源や資産の活用を図るべく、それに必要な先進的技術や地域金融機関との連携、都市圏からの資金を提供する手段として信託の制度を用い、地域の活性化や再生に取り組むことを企業理念とし活動を行っている。

特に、平成 16、18 年の信託法令の改正により、信託本来の機能の活用がより広く可能になったことを背景に、当社では法令の改正主旨に沿った新しい信託商品開発を通じ、地域に眠る資源や資産の最大化を図り、地方創生や我が国の環境問題などに貢献することに注力している。

従前の信託は、大口資産の定型的な運用による商品が主流であったが、当社は、お客様の要望をうかがいながら資産の管理を行うことを基本と考え、お客様とともに商品設計を行う信託会社を目指し、きめ細やかなサービス提供を実現。

平成 17 年の設立以来、当地域の有する資源の活用を考えるため、新たな金融手法により古民家や林業の再生、また、豊かな自然を活かした再生可能エネルギー事業について研究を継続。そうし

て積み上げた当社のノウハウや経験を、さらなる地域の問題解決に役立てていくことを目指している。

また、グループシナジーとして、すみれリビング取引オーナー様・入居者様向け信託を活用したサービス（計画）を以下の通り計画しており、今後の「地域資産管理マネジメントグループ」を目指す一つの布石になるものと考えている。

1. 取引オーナー様向け財産管理・遺言代用信託

対象：すみれリビング株式会社と取引のある賃貸住宅オーナー様

(1) オーナー様（委託者兼受益者）の行為能力低下あるいは行為能力喪失時の下記対応（財産管理信託）

①賃料等の収受及び経費支払い

②その他の財産に係る管理（金銭・金銭債権・有価証券・不動産（所有権・賃借権））

(2) オーナー様（委託者兼受益者）の死亡時に係る下記対応（遺言代用信託）

ご本人がご自身の財産を信託して、生存中はご本人を受益者とし、お亡くなりになった後は、ご本人の配偶者やお子さまなどを受益者と定めることによって、ご本人がお亡くなりになった際における財産の分配を信託によって実現

①財産処分等に係る信託契約記載事項の履行

②死後事務委任業務（行政書士事務所等との連携による）

③預かり可能財産に係る遺言代用信託業務の執行

2. 入居者様向け遺言代用信託

対象：すみれリビング株式会社にて契約・入居された入居者様本人

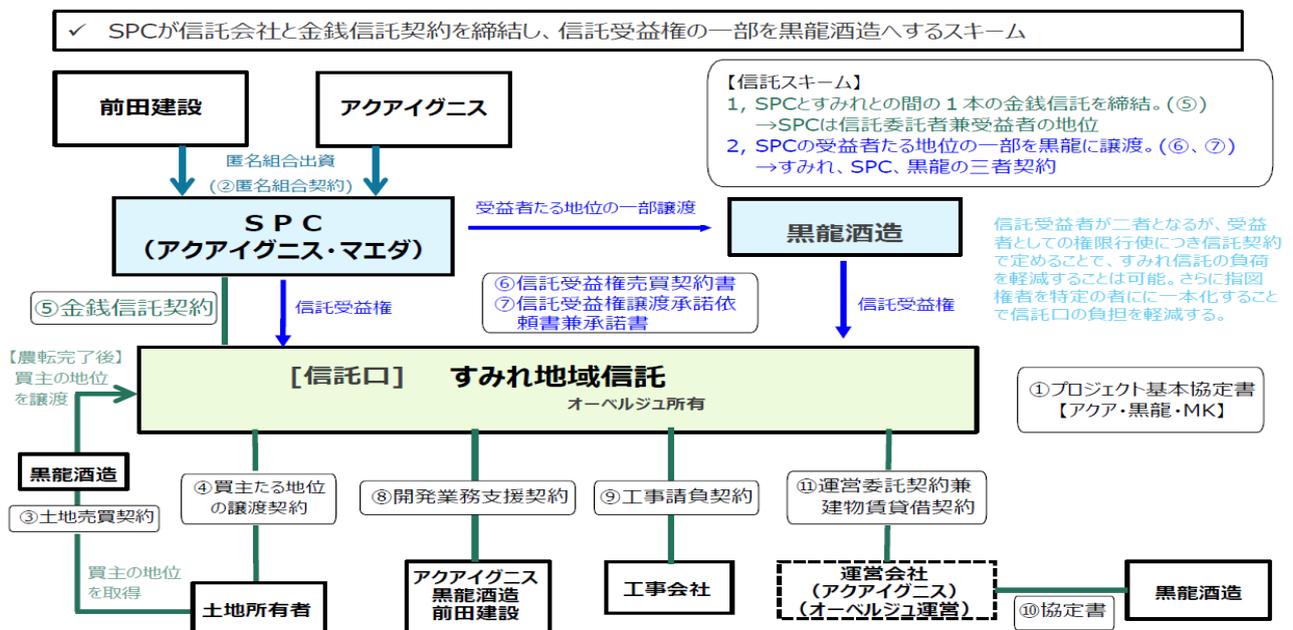
入居者様（委託者兼受益者）死亡時、死後事務委任業務を含む財産処分及び経費支払い



【事例1：黒龍酒造「ESHIKOTO」プロジェクト】

福井県の酒造メーカーである黒龍酒造が手掛ける複合施設「ESHIKOTO」の建設・運営プロジェクトでの活用事例。当施設は酒の貯蔵セラーやレストラン、酒ショップが入った、酒蔵を中心とした観光施設の最先端事例となっている。

黒龍酒造が自社にて「ESHIKOTO」プロジェクトを計画し、敷地内を中心に建屋を数棟建設。前田建設工業、アクアイグニス、黒龍酒造で、隣地に新たに土地を取得し、オーベルジュを建設・運営。2024年オープン。

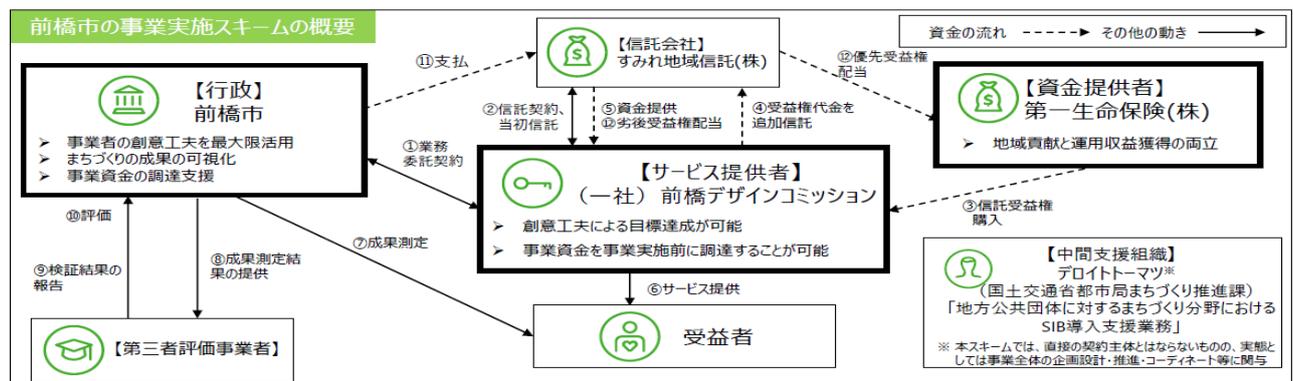


【事例2：群馬県前橋市における成果連動型の民間委託契約方式による事業（SIB）】

群馬県前橋市と（一社）前橋デザインコミッションが締結した成果連動型の民間委託契約方式による事業の実施にあたり、すみれ地域信託株式会社、第一生命保険株式会社との合意を得て信託方式でのソーシャル・インパクト・ボンドの事業実施スキームを構築した事例。

前橋市が行うまちづくり事業の概要

前橋市と一般社団法人前橋デザインコミッション（群馬県前橋市）は、第一生命保険株式会社（東京都千代田区）と連携し、地域コミュニティの再生やエリア価値の向上を図る民間まちづくりの支援に「ソーシャル・インパクト・ボンド（SIB）」を活用したスキームを構築。



前橋市が（一社）前橋デザインコミッションへ委託する業務の概要

事業名	SIBによる前橋市アーバンデザイン推進業務
成果指標	歩行者通行量
業務期間	令和3年9月16日から令和6年3月末まで
取組内容	まちづくり勉強会開催、社会実験実施、その他成果を達成するために行われる任意事業
金額	成果に応じて7,400,000円～13,100,000円で変動 ※リスクとリターンは、（一社）前橋デザインコミッションと第一生命保険(株)で分担



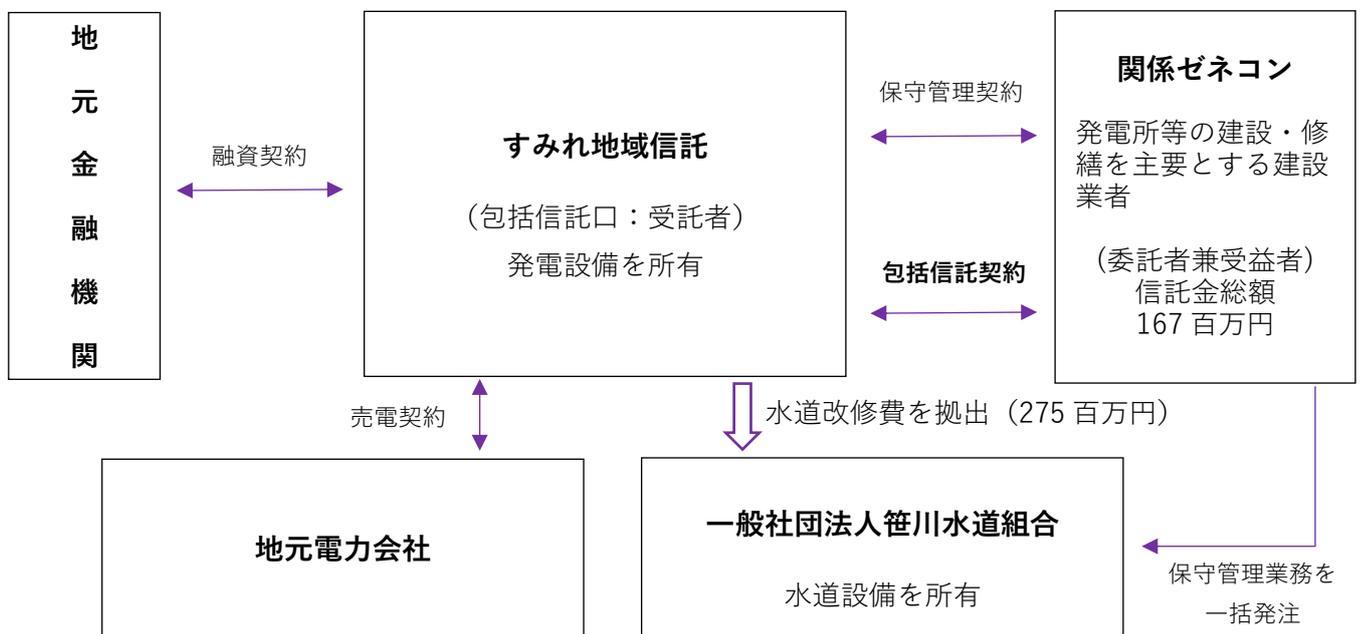
現在の馬場川通りの様子
 （前橋市公表資料を基に国土交通省が作成）

【事例3：富山県朝日町笹川における信託スキームを用いた小水力発電事業】

富山県東端の朝日町笹川地区において、老朽化した水道管の改修費用捻出のため、信託スキームを用いた小水力発電事業を実施。再生可能エネルギー固定価格買取制度による売電収入で簡易水道を刷新し、地域住民の「持ち出しゼロ」でインフラを維持することを実現した。

朝日町の人口密度は県内市町村の中で一番低い（2020年：52.3人/km²）。町の総人口は、2015年を100として2030年に68、2040年には50にまで落ち込む見込みであり、いま以上の過疎化が危惧されていた。

なかでも笹川地区は簡易水道の老朽化が進んでおり、近年は水道管の破損が頻発していた。1983年の大改修から40年近く経過した水道管は改良工事に約3億円かかるが、100世帯余りの小さな集落ではとても賄えないと住民は危機感を募らせていた。朝日町を創業の地とするゼネコン業者（本社は県外）の代表者は、私財を投げ打ってでも改修費用を賄いたいという意向だったが、同社と古くから付き合いのある当社グループが発電・水道事業を混合させた下記スキームを提案し、組成に至った。



本スキームのポイント

- 地域の豊富な水質源に着目（眠っている資源の価値化）
- 売電収入で改修費用を確保（地域の持ち出しをゼロに）
- 信託の倒産隔離機能を利用（安定した水道供給を担保）
- 地域に雇用を創出（地元法人が保守管理を担う）



地方創生担当大臣表彰を受賞

- 2022年3月に「地方創生に資する金融機関等の『特徴的な取組事例』」で本取組が地方創生担当大臣賞を受賞。（2022年度は、全国の金融機関等から報告された約1,100事例の中から31事例が受賞。）
- 信託会社としては全国で初の受賞であり、当社グループの『地域社会の資産価値最大化』への取組が、地方創生につながる先駆的な活動であると評価された結果である。

(3) 地域課題解決型事業

<朝日町甲プロジェクト>

2019年に、岐阜県高山市朝日町甲にて320余年続く家の方から、誰も住まなくなった空き家と5,000㎡の農地及び5haの山林を売却したいとの相談を受けたことをきっかけに、当社グループが当該物件を購入。「地域社会の資産価値最大化」という経営理念の実現のため、当該物件を活用し、実践型開発プロジェクトの事業化を推進。

2020年の物件購入後、農業事業を開始。農林水産省の農泊推進事業に採択されたこともあり、古民家を宿泊施設に改修。そして、翌年には『すみれアグリファーム合同会社』を農業法人として立ち上げ、生産・流通・加工・販売を全て内製化することを進めている。



事業運営については、「ひと、こと、ちいき、みらい」をつなぐことから始まる地域価値の創造」という経営指針を掲げ、農業、食、福祉の領域で事業を組み立てている。

生産された農産物は既に市場への出荷やコンビニ、無料直売所に出荷し始めており、飲食事業では茶店“kou.”や寄合所“耕”天満店といったカフェやお弁当・お惣菜の店を開設し、その後、飛騨市古川町の「道の駅アルプ飛騨古川」の運営に乗り出したことから、既存店舗を統合する形で集約し、飲食店やショップにて農産物を使用及び販売している。

また、高山市朝日町地区の事業者が20人ほど集まり、飛騨朝日地域活性化推進協議会を立ち上げ、当社グループが事務局となり、農泊拠点を中心にして関係人口を増やす取組みも開始。今後は地域DMO（観光地域づくり法人）のような役割を目指していく方針であり、当社グループがその中核企業として参画し、地域創生に具体的に取組んでいる。

飛騨朝日地域活性化推進協議会では、観光庁が掲げる「地域の観光資源の磨き上げを通じた域内連携促進に向けた実証事業」等の地域活性化事業に準じて、『CRAFT361（クラフト361）』と銘打った事業を立ち上げている。クラフトは手芸品、工芸品、民芸品のことであり、361は飛騨朝日の観光・暮らしの生命線である国道361号線を指している。飛騨高山地区は「飛騨の匠」が有名で、大工・建具屋・左官屋といった職人や、手芸品・工芸品・民芸品といったクラフト事業者が多く、職人・クラフト文化が定着している地域であること、国道整備をきっかけに“ちょうどいい田舎”である朝日町にクラフト事業者が多く移住してくる地域となっていることから当該事業名が決められた。CRAFT361ではクラフトと地域の暮らしを結び付けたイベントを開催。イベントでは、多くの地域の匠が集い、様々な作品の展示や販売、地域情報の発信の場となっている。



<道の駅アルプ飛騨古川事業>

道の駅アルプ飛騨古川は、岐阜県飛騨市古川町にある国道41号線沿いの道の駅である。飛騨地域の観光を支えるインフラのひとつとして、永年地元住民だけでなく観光客にとっても重要な役割を担っていた。一方収益力・集客力には課題も多く、事業性の改善も課題となっていた。



そういった中で、2021年に地域金融機関から当該道の駅内の建物2棟について売却したいとの相談を受け、当社グループでの購入検討を開始した。同時進行で、飛騨地域で創業122年の歴史を持つ飛騨中華そば（高山ラーメン）を提供する「老田屋」の誘致を交渉。地元のお客様や観光客を重要視する当社方針と、当社グループの道の駅活性化の中での「老田屋」出店コンセプトが重なり、出店検討が進んでいった。

2022年11月に飛騨市及び、飛騨市議会の了承を経て、当社グループでの当該建物購入が決定。2022年12月には「老田屋製麺所飛騨古川店」開業が実現した。

また、購入した建物では老田屋の他に、飛騨各地のこだわりのお土産が購入できる寄合所“耕”飛騨古川ショップと、「旨いをみちでつなぐ」をコンセプトに、飛騨神岡とんちゃん、萩屋けいちゃん、グルメハウス飛騨ホルモンなどのご当地グルメが楽しめる寄合所“耕”古川食堂を開店している。



当該事業についても、当社グループの経営理念である「地域社会の資産価値最大化」に基づいた取組であると評価でき、飲食・観光面での関わりによって地域創生の一翼を担っている。

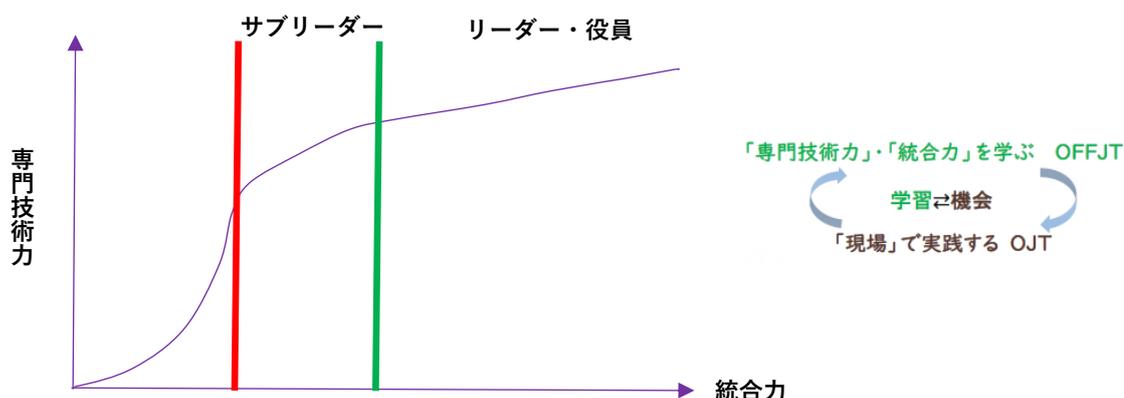
4. 職場環境

すみれはたらきかたアクションプラン

当社グループでは、人材育成・職場環境についてより実行力を高めるため「すみれアクションプラン」と銘打って、具体的な活動に取り組んでいる。

【すみれアカデミー】

当社グループでは、社員一人ひとりの成長を経営上の最重点事項として位置付け、独自の“人財”育成による成長過程を示している。



図の縦軸は「専門技術力」を表しており、「Ability」＝「一人でできる能力」と定義。

「Specialistとしての能力」、「専門知識」、「専門技能」などが該当し、当社グループにおいては、不動産仲介業務ができる、PM（プロパティマネジメント）業務ができる、VL（ベンダー・ランドリー）業務ができるなどの能力が当てはまる。

これに対して横軸は「統合力」を表しており、「Competence」＝「他者と一緒に、あるいは周りの力を借りて事を成す能力」、「Integratorとしての能力」であり、「マネジメント力」・「リーダーシップ」・「人間力」等が含まれる。具体的には、部下や協力会社に業務遂行させることができる、社内外の専門家の力を借りることができる、などの能力が例として挙げられる。

縦の力、横の力ともに当社グループのメンバーには欠かせない能力であると位置付け。

加えて図中の曲線は個人としての成長曲線を表し、当社グループの役職員に求められる成長グラフのイメージをメッセージとして示している。

また、OJTとOFFJTのサイクルを意識した学習機会の創出により、役職員の専門性や統合力だけでなく、「学ぶ力」の育成やモチベーションの維持にも取り組めるよう準備を進めている。

＜アカデミーで実施予定の“人財”育成講座＞

- ・ 入社時基礎講座
- ・ 能力開発支援講座
国家資格取得に向けての専門講座・不動産講座・まちづくり講座・色彩デザイン講座・財務講座・理念研修・マナー研修・現場実践講座・ベンチマーク視察・PCスキルアップ講座 等
- ・ 「専門技術力」関連講座
多様な関係者・情報を巻き込み、成果を発揮するための力を養成する講座
- ・ 「統合力」関連講座
統合力養成講座・情報収集講座・人脈づくり講座・マネジメント力養成講座・企画力養成講座・リーダーシップ講座 等

【各職階と各職階別会議の在り方の定義】

当社グループでは、各職階の役割や求められる姿勢・心得等を定義し、各職階別会議の在り方も示している。加えて、経営と連動した具体的な業務計画・目標設定ができる体制構築のため、経営理念に基づいた当社グループの経営方針・経営指針・100年ビジョン等の社内周知を徹底し、計画・目標設定のスケジュール化各会議体の運営基本事項なども役職員に示している。

【評価制度・グレード認定制度】

当社グループでは、業務結果・評価・成果配分を明確に連動させ、役職員が成長の糧につながる制度構築を進めている。

<評価制度>

2023年6月より月1回の評価面談を実施。評価シートを活用し、業務遂行状況のヒアリングにより、役職員（正社員・パート社員）毎の業務状況の把握や課題共有を行っている。

<グレード認定制度>

2024年に役職ごとの能力基準を策定し、2025年から役職者のグレード認定制度をスタート予定。

<成果配分制度>

現在制度運用の準備段階。評価制度、グレード認定制度の運用実績を積み上げた上で、内部留保に関する取り決めを行い、魅力ある成果配分ルールを設定していく方針。



当社グループは、中長期的なグループ役職員の育成計画、制度充実にに向けた計画を策定すると共に、その考え方や土壌づくりの重要性を明確に示しており、グループ役職員の働き方を迷わせないことで、働きがいや成長を促す取組に積極的であると評価できる。

5. SDGs の取組み

すみれグループのSDGsの取組み

当社グループでは、SDGsの各項目のゴールについて、事業活動の各取組みを通じ達成を目指している。



<ゴール達成に向けた当社グループの活動>

4-2 すみれアカデミー

- 働きがいのある人間らしい仕事についたりできるように、仕事に関係する技術や能力をそなえた若者や大人をたくさん増やす。

4-3 CoIU 設立参画

- すべての人が、男女の区別なく、無理なく払える費用で、技術や職業に関する教育や、大学を含めた高等教育を受けられるようにする。

※CoIU：全国の地域と連携しながら、地域とともに新しい最先端をつくる、設立準備中の私立大学（仮称：飛騨高山大学）。



<ゴール達成に向けた当社グループの活動>

7-1 電力小売事業

- だれもが、安い値段で、安定的で現代的なエネルギーを使えるようにする。

7-2 太陽光発電事業 小水力発電事業

- エネルギーをつくる方法のうち、再生可能エネルギーを使う方法の割合を大きく増やす。



<ゴール達成に向けた当社グループの活動>

すみれはたらきかたアクションプラン

- 商品やサービスの価値をより高める産業や、労働集約型の産業を中心に、多様化、技術の向上、イノベーションを通じて、経済の生産性をあげる。
- 若い人たちや障害がある人たち、男性も女性も、働きがいのある人間らしい仕事をできるようにする。そして、同じ仕事に対しては、同じだけの給料が支払われるようにする。



<ゴール達成に向けた当社グループの活動>

11-3、11-a 飛騨朝日地域活性化推進協議会、飛騨市内地域課題解決事業

- だれも取り残さない持続可能なまちづくりをすすめる。だれもが参加できる形で持続可能なまちづくりを計画し実行できるような能力を高める。
- 都市部とそのまわりの地域と農村部とが、経済的、社会的、環境的にうまくつながりあうことを支援する。

6. すみれ事業継続力強化計画

令和2年7月22日付で当社グループの事業継続力強化計画が、経済産業省中部経済産業局より認定。地域の取引先に信頼いただける企業を目指した事業展開を行っている。

「事業継続力強化計画（BCP Business Continuity Plan）」とは、企業が自然災害、大災害、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画。

（中小企業庁 HP より抜粋）

当社グループの事業継続力強化計画は、緊急事態（地震発生等）においても、従業員及びその家族の安否を確保しながら自社の事業を継続することを目的として策定している。

本計画は以下の基本方針に基づき、緊急時における事業継続に向けた対応を行うものとしている。

- 人命（従業員/家族）を守る
- 自社の経営維持
- 人命（顧客）の安否確認
- 顧客からの信用を得る
- 地域経済活力を守る
- 取引先との安否確認



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

当社グループ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、「自己所有物件または賃貸物件による不動産業(6810)」「料金制または契約制による不動産業(6820)」「信託基金及び類似の金融機関(6430)」を適用。当社グループが主要事業の関連業務として実施している地域課題解決型事業として「野菜及びメロン、根菜及び塊茎の栽培(0113)」「専門店によるその他新品小売業(4773)」「短期宿泊業(5510)」「レストラン及び移動式飲食業(5610)」を適用とするが、現段階ではその事業規模は小さく、詳細分析の対象としない。

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	主力事業						地域課題解決の一環として取り組んでいる事業								
	自己所有物件または賃貸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		信託基金及び類似の金融機関		野菜及びメロン、根菜及び塊茎の栽培		専門店によるその他新品小売業		短期宿泊業		レストラン及び移動式飲食業		
	6810	6820	6820	6820	6430	6430	0113	0113	4773	4773	5510	5510	5610	5610	
インパクトカテゴリー	Positive	Negative	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		◆◆		◆◆										
経済	廃棄物		◆		◆			◆		◆		◆		◆	
	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、当社主要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、ネガティブで「資源効率・安全性」「気候」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「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」、ネガティブで「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」が挙げられた。「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「正義・公正」「強固な制度・平和・安定」「廃棄物」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、岐阜県の飛騨高山地域を中心に不動産売買・賃貸仲介事業、不動産賃貸管理事業、信託事業、その他付帯サービス事業を展開。顧客の安定した暮らしを創出すると同時に不動産管理に携わることをきっかけとした「地域社会の資産価値最大化」を実現するとの理念の基、プロパティマネジメントを意識した事業展開を行っている。不動産に限らない地域活性化に関する企画提案力や、後述する信託事業を活用した企画提案力に強みを持ち、他社との差別化を図り、地域での存在感を高めている。主要事業である不動産関連事業だけではなく、グループ企業の事業も融合したブランディング戦略により、地域のリーディングカンパニーとして住民及び地域の暮らしを支えており、「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」の面でポジティブ・インパクトを創出・拡大させている。

加えて、当社グループで地域資産に着目し、飛騨高山の歴史や自然を活かすことをコンセプトに推進する「すみれ地域信託」では、現在の信託財産額を中心とする地域の賃貸住宅・商業施設・宿泊施設・再生可能エネルギー施設・水道施設等の資産受託だけではなく、公共施設や森林・個人相続や事業承継資産を取り扱う課題解決型信託の取組を強化していく方針。当社が今まで積み上げた実績や地元での評価は上昇しており、今後の受託額拡大の裏付けと成り得ると評価。

当社グループの事業においては、雇用面について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、当社グループでは役職員の働きがい創出も含めた職場環境整備に関する取組みが積極的。当社グループ独自のアクションプランも策定・実行中であり、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含めた衛生管理が非常に高いレベルで行われている。今後は成果配分含めた役職員へのインセンティブ面の制度設計やルール化を進めていく計画。

加えて、カスケードダウンを意識した従業員への経営方針伝達や社員教育機会創出にも注力している。顧客が安心して住環境について相談できる、提供サービスの質向上に向けた取組みも充実している。職場環境改善や役職員の育成を積極的に実施することで、地域から信頼される体制構築と役職員の働きがい向上が実現されており、「雇用」の社会面でのネガティブ・インパクトの抑制が行われている。

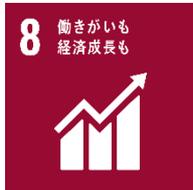
環境面での取組みにおいて当社グループは、地域住民の安心した暮らしの実現に向け、環境に配慮した省エネ基準を満たす賃貸物件や低炭素建築物の取扱い等を進めている。しかしながら、現時点では地域で該当する物件は少ない状況であり、資産運用の一環としてアパート・マンション等の賃貸物件を保有したいとの需要があれば、当該施設の提案もサービスラインナップに加えて対応している。不動産事業者としての立ち位置にある当社グループが環境配慮型の住居施設の提案に関わっていくには、担当者のスキル向上が必須であり、当社グループ内研修の充実を図ることによって、様々な顧客ニーズに応じた提案を行える体制を構築し、地域に環境面に十分配慮した住環境を提供するとのアプローチを行っている。

また、当社グループではグループの GHG 排出量削減に向けた体制づくりを進めており、排出量の可視化や削減計画の作成、実績・施策の管理を行う専担者や部署を計画している。

以上の取組みにより「気候」の環境面でのネガティブ・インパクト抑制が行われている。

(2) インパクトカテゴリーに対応する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3項目のうち、1項目が大きな課題が残る項目、2項目が重要な課題が残る項目である。日本に課題が残る項目が3項目中3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) 岐阜県のSDGs 未来都市計画の確認

岐阜県は、森林面積が86.2万ha（全国5位）で、県土面積の81%（全国2位）を占めており全国でも有数の森林県である。その他にも、水力エネルギー量全国1位（13,651GWh）や水のきれいさが全国5位となるなど自然に恵まれた県である。豊かな森林に育まれた豊富な水は「清流」として県内をあまねく流れ、飛騨の木工芸、美濃和紙、関の刃物、東美濃の陶磁器など匠の技や、1,300年の歴史を誇る鵜飼などの伝統文化や地域資源も多数生み出している。

一方岐阜県の人口は、2000年をピークとして、2018年より今後10年間毎年1万6千人減少が見込まれており、特に20~30代の若者を中心に毎年2,000人程度が他県へ流出している。岐阜県は、人口減少や少子高齢化、温暖化や激甚化する自然災害が進行する中、このような地勢を背景として、本県は自然との共生や自然エネルギーの利用を通して日本全国そして世界の都市が抱える地域課題をトータルで内包し、解決・普及するための地方都市モデルとして、大きな役割を担っている。

そんな中、岐阜県は2030年のあるべき姿として「自然と人が創り出す 世界に誇る『清流の国ぎふ』」をテーマとしている。美しい清流と豊かな森などの地域資源を活用し、質の高い業を受け継ぐとともに、ふるさと「『清流の国』ぎふ」への愛着と誇りを醸成し、新たな担い手を育むこととしている。そのために、環境面では「美しい清流とそれを育む豊かな森の保全と活用」、経済面では「世界に誇る『ぎふブランド』の創造と発信」、社会面では「『清流の国ぎふ』の未来を担う人づくり」を目標としている。

■ 当社グループの取組と関連性

当社グループにおける取組との関連性については、高山市朝日町甲地区において、立ち上げ及び中核メンバーとして取組んでいる飛騨朝日地域活性化推進協議会において、木工等のクラフト職人のブランディング化を目指す「CRAFT361」の立ち上げ、耕作放棄地あるいは休耕田を活用した農業の実践を行うとともに、2024年、脱炭素先行地域に高山市が指定され、共同提案者として、高山市丹生川町にて小水力発電所を建設運営する飛騨高山小水力発電株式会社への参画、高山市高根町野麦・阿多之郷及び高山市塩屋町において事業化されている小水力発電事業への信託スキーム等での参画、また、再生可能エネルギーの販売を行う飛騨高山電力株式会社への出資参画を通じ、本計画の実現に向け取組んでいる。

(5) インパクトの特定

- **当社グループの事業活動を通じた地域経済・社会への貢献**
- **環境負荷低減への取組み強化**
- **全従業員が働きがいを持てる機会・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岐阜県の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、「**当社グループの事業活動を通じた地域経済・社会への貢献**」「**環境負荷低減への取組み強化**」「**全従業員が働きがいを持てる機会・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。

「**当社グループの事業活動を通じた地域経済・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、「**環境負荷低減への取組み強化**」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てる機会・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

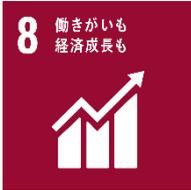
● 当社グループの事業活動を通じた地域経済・社会への貢献

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 ・ 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」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」
関連する SDGs	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域価値の最大化に向けた、企画提案型セールスを徹底する。 ・ 地域のリーディングカンパニーとして集約した、地域の安定的な暮らしや地域活性化に向けての課題解決策についての情報を活用する。 ・ 地域の自然・文化資源、独自産業、社会資本などへ資金提供するための信託業務実績の着実な積み上げを行うことで、地域資源の活性化、再生に貢献する。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみれリビングにおける不動産管理戸数を 2029 年 5 月末までに 2,200 戸とする。 2022 年 5 月末管理戸数 2,020 戸 2023 年 5 月末管理戸数 2,040 戸 2024 年 5 月末管理戸数 2,067 戸 ・ すみれリビングにおける岐阜県内での今後 5 年間（2024 年 6 月～2029 年 5 月）の不動産売買・賃貸仲介実績件数の累計を 5,000 件とする。（年間平均 1,000 件） 2022 年 5 月末実績 850 件 2023 年 5 月末実績 802 件 2024 年 5 月末実績 993 件 ・ すみれ地域信託の財産額を 2029 年 5 月末までに 5,000 百万円とする。 2023 年 5 月末残高 4,500 百万円 2024 年 5 月末残高 4,500 百万円（前年度同額）

● 環境負荷軽減への取組み強化

項目	内容
インパクトの種類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境面におけるネガティブ・インパクトの抑制
インパクトカテゴリー	「気候」
関連する SDGs	
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ GHG 排出量の可視化や、削減策、省エネルギー対策の推進に向けた企画立案や実績管理を行うべく、専門人材育成や専門組織の立ち上げ等を進め、グループ内管理体制を構築する。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2026 年 5 月末までに GHG 排出量の可視化・削減に向けたグループ内の体制を構築し SBT 認定水準の GHG 削減目標を設定・開示する。 ・ 2026 年 5 月末以降は設定した目標に基づきグループ全体で排出削減に取り組む。

● 全従業員が働きがいを持てる機会・環境の提供

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
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を図る。 ・ 魅力ある人事諸制度の構築を進める。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ グループ内従業員の、不動産事業や信託業務等に関する専門知識・技能の向上を目的とした研修やマネジメント力・リーダーシップ・人間力を磨くことを目的とした研修を年2回以上行う。（新規の取組であり過去実績無し） ・ 2026年5月末までに成果配分制度（業績が目標を上回った際に獲得した成果について割合を決めて役職員に配分する制度）を確立する。

9. 管理体制とモニタリング

(1) インパクトの管理体制

当社グループは、代表の井上 正を中心にサステナビリティに関する方針・施策の決定や、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、経営アシスト本部の井上 理菜が中心となり、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 井上 正
管理責任者	経営アシスト本部 平野 正樹
管理部署	経営アシスト本部

(2) モニタリング方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成及び進捗状況については、富山第一銀行と当社グループ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 達成に必要な資金及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グループ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、富山第一銀行がすみれグループ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