

2024年3月29日

各位

株式会社 北海道銀行

**株式会社ファクター・ナインと
「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の契約を締結**

ほくほくフィナンシャルグループの北海道銀行（頭取 兼間 祐二）は、SDGsへの取り組みの一環として、株式会社ファクター・ナイン（代表取締役 高橋 宏弥）と、ほくほくサステナブルファイナンス「ポジティブ・インパクト・ファイナンス型」※の契約を締結しましたので、お知らせいたします。

※企業活動が経済・社会・環境にもたらす影響を包括的に分析し、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り組みを継続的に支援する融資。

記


1. 契約企業の概要

企業名	株式会社ファクター・ナイン		
所在地	北海道札幌市中央区南2条西25丁目1-2	設立	2001年8月
資本金	100百万円	売上高	1,226百万円 (2023年7月期)
企業概要	当社は、札幌市を中心に賃貸用デザイナーズマンションの一棟単位の企画販売、投資用不動産仲介を行う不動産売買事業者として設立しました。 2021年には、持株会社として株式会社ナインホールディングスを設立し、自社グループにて土地の仕入から企画・開発、設計・施工、販売・管理、修繕までを一貫して行うワンストップ体制を確立しています。 グループ会社では、1万戸以上の賃貸物件を管理していることから、賃貸市場における地域特性に関する豊富なデータを有しており、グループとして不動産を売る、買う、借りる、管理するという総合力をもって、未来の住まいを提案してまいります。		

2. 本ファイナンスの概要

実行日	2024年3月29日（金）
資金使途	事業資金

3. 株式会社ファクター・ナインの取り組み（一例です。詳細は、「評価書」をご参照ください）
～住居の安定供給に向けた取り組み～

インパクトの種類	ポジティブインパクト（P I）の向上
インパクト・カテゴリ	P I：＜住居＞
影響を与えるSDGsの目標	
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・住居の安定供給 ・管理戸数及び入居率の維持・向上
毎年モニタリングする目標とK P I	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・供給棟数の維持・向上 ・管理戸数の維持・向上 ・入居率の維持・向上 <p>【K P I】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2030 年度まで年間供給棟数 5 棟以上を維持 ・管理物件数の向上を目指す（10, 145 戸／2022 年度→20, 000 戸／2030 年度） ・入居率 98%以上を維持（97. 9%／2022 年度→98%／2030 年度）

4. その他

インパクト評価	<p>本ローンは、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が公表しているポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に則り、株式会社道銀地域総合研究所が株式会社ファクター・ナインの包括的なインパクト分析を行い、評価しました。</p> <p>また、株式会社日本格付研究所（J C R）から第三者意見（外部レビュー）を取得し、金融原則への適合性の確認と評価の透明性を確保しています。</p>
モニタリング	<p>当行は、インパクト評価で特定した株式会社ファクター・ナインのK P Iについて、モニタリングを行います。</p>

5. 該当するSDGsの目標



SDGsは Sustainable Development Goals の略称で、2015年に国連で採択された2030年までに達成すべき17の目標と169の具体的なターゲットを定めた「持続可能な開発目標」です。ほくほくフィナンシャルグループは、2019年4月に「SDGs宣言」を表明しました。

以上

＜本件に関するお問い合わせ先＞
北海道銀行 広報CSR室 坂野 TEL 011-233-1005

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：【株式会社ファクター・ナイン】

評価実施機関：株式会社道銀地域総合研究所



北海道銀行グループ

株式会社 道銀地域総合研究所

DOGIN REGIONAL RESEARCH INSTITUTE Co., Ltd.

道銀地域総合研究所は、国連環境計画金融計画（UNEP FI）が公表しているポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に則り、株式会社ファクター・ナイン（以下、ファクター・ナイン）の包括的なインパクト分析を行った。

北海道銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの向上とネガティブ・インパクトの低減に向けた取組みを支援するため、ファクター・ナインに対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る借入金の概要

借入人の名称	株式会社ファクター・ナイン
借入金の金額	100 百万円
借入金の資金使途	事業資金
モニタリング期間 (返済期限)	5 年 (2029 年 3 月 25 日)

1. ファクター・ナインの事業概要

(1) 会社概要

企業名	株式会社ファクター・ナイン
従業員数	10 人 (2023 年 12 月時点)
売上高	1,226 百万円 (2023 年 7 月期)
所在地	本社 北海道札幌市中央区南二条西 25 丁目 1 番 2 号 東京支店 東京都港区新橋 1 丁目 16-6 新橋柳屋ビル 6 階
主たる事業分野	・ 投資用不動産の企画販売・仲介業 ・ 不動産賃貸業
関係会社	・ 株式会社ナインホールディングス ・ 株式会社ファクター・ナインサービス ・ 株式会社スターマンプロジェクト ・ 株式会社 LIG.ガス

(2) 主な沿革 (抜粋)

西暦年	月	沿革
2001	8	株式会社ファクター・ナインを設立 賃貸・販売部門を始動
2002	10	管理部門を始動
2003	9	札幌市営地下鉄「西 28 丁目駅」に大型プロジェクトとして 4 連棟マンションを建設 管理戸数 1,000 戸達成
2004	2	札幌市営地下鉄「琴似駅」に大型プロジェクトとして 4 連棟マンションを建設
2005	6	設計・監理部門として一級建築士事務所 有限会社スターマンプロジェクトを設立
2006	1	札幌市営地下鉄「西 18 丁目駅」圏内の札幌医科大学前に 10 階建学生専用マンションを建設
2008	1	中古賃貸マンションのリノベーション販売を開始
2009	3	管理戸数 3,000 戸達成
2010	9	札幌市営地下鉄「琴似駅」に大型プロジェクトとして 10 階建 54 戸マンション、RC 造マンション 4 連棟を建設 有限会社スターマンプロジェクト内に施工部門を設置して体制を強化
2011	9	自社事務所を 120 坪に拡大 管理戸数 4,000 戸達成
2013	7	札幌市営地下鉄「円山公園駅」に、後の自社ビルとなる 9 階建 83 戸大型マンションを購入
2014	5	管理戸数 5,000 戸達成
	8	本社を自社ビルへ移転
2015	9	管理部門を分社化して株式会社ファクター・ナインサービスを設立
2016	5	設備・内装部門として株式会社ナインワークスを設立
2017	4	東京都港区新橋に新たな拠点として「東京オフィス」を開設
2019	7	LP ガス・灯油販売部門として株式会社 LIG.ガスを設立
	12	事業拡大に向け、宅建業知事免許を国土交通大臣免許へ切り替え
2020	2	東京オフィスを「東京支店」とし営業開始
2021	12	株式会社ナインホールディングスを設立
2022	7	株式会社ナインワークスを清算し、設備・内装部門は株式会社スターマンプロジェクトに吸収
2023	5	プライバシーマークを取得

(3) 主な事業活動

①グループ会社概要




「企画(ファクター・ナイン)」、「管理(ファクター・ナインサービス)」、「施工(スターマンプロジェクト)」、「設備関連 (LIG.ガス)」の4社が協業して不動産関連事業のワンストップサービスを提供しており、2021年12月にはグループ会社の経営管理を担うナインホールディングスを設立して、グループ会社の連携により事業活動をさらに強化している。

図表 1 グループ会社概要図



(出所) ファクター・ナイン HP より道銀地域総合研究所作成

②主な特徴

ワンストップ		<p>「不動産投資を始めたい」、「保有する物件の入居率を上げたい」、「土地の有効活用をしたい」、「リノベーションをしたい」等、多様な要望に対して窓口一つで対応できる体制を整備している。要望に関する情報が多岐にわたる場合でも、グループ内で速やかに解決できる体制である。</p>
専門家集団		<p>各グループ会社に高度な知識と豊富な経験を持った専門家が在籍しており、物件の企画から完成だけでなく、物件管理と出口戦略、ガス・灯油の供給等、不動産投資に関わる高品質なサービスを提供できるチーム体制が整備されている。</p>
スマート化		<p>物件管理のデータ化、オーナー様や入居者様へのコミュニケーションツールとしてのアプリの導入等の DX 化を進めている。情報の可視化、信頼性の高い情報やリスク情報等、入居者の問い合わせ満足度向上をデジタル化で支えている。</p>

③近年の施工実績（抜粋）

ファクター・ナインは、賃貸用デザイナーズマンションを主力商品とした投資用不動産の企画・売買を中心に事業展開を図っている。近年の施工実績（抜粋）は以下のとおり。

図表 2 ファクター・ナイン近年の施工実績（抜粋）



City Premier水車町
札幌市豊平区 2023年10月



City Noble麻生
札幌市北区 2023年10月



Daiya sfida Sapporo city
札幌市北区 2023年7月



ARISTO北7条
札幌市東区 2023年7月



Tiger BLD24
札幌市北区 2023年4月



Edge Spark
札幌市厚別区 2023年3月



URBAN FLATS二十四軒
札幌市西区 2023年2月



Ena chere HIRAGISHI
札幌市豊平区 2022年12月

(出所) ファクター・ナイン HP

(4) 企業理念、経営方針

2001年の創業から20年目の2021年、不動産事業をより発展させて暮らしにより感動をもたらすことで世の中に貢献したいと考え、持株会社ナインホールディングスを設立した。設立した目的は、中長期的な視点において、事業環境の変化に合わせてグループ全体の最適化を図るとともに、グループ各社が最大限に力を発揮することである。グループ各社が有する情報ネットワークとフットワークの軽さを最大限に活用し、北海道で生活するすべての人のため、グループとして不動産を売る、買う、借りる、管理するという総合力をもって、未来の住まいを提案していく。

社是	「スマート×不動産」で世の中にポジティブな変化を
ビジョン	グループ会社が有する情報ネットワークとフットワークの軽さを最大限に活用し、生活するすべての人のため、ワンストップ体制で不動産を売る、買う、借りる、管理するという総合力をもって、未来の住まいを提案していく。

(5) 各種認証の取得

資格	国土交通大臣免許 (01)第 009646 号
	プライバシーマーク 第 26000200 (01) 号
	不動産特定共同事業者 (北海道知事第 3 号)

(6) 内部環境・外部環境

①内部環境

ア. ファクター・ナインの内部環境

ファクター・ナインは、札幌市を中心に賃貸用デザイナーズマンションの一棟単位の企画販売、投資用不動産仲介を主要とした不動産売買事業を2001年より展開している。賃貸用デザイナーズマンション投資では、土地のリサーチから取得、その土地を最大限に活かす賃貸物件の企画提案から物件引き渡しまでのトータルプロデュースを担っていることに加え、設計・施工を自社のグループ会社で対応できるため、顧客の要望に対してきめ細かく調整、スピーディーに対応することができる。また、投資したマンションの売却（出口戦略）や所有不動産の入れ替え、土地の有効活用の相談等に対してもワンストップで対応している。

仕入	近年、土地価格の高騰とともに、立退きや解体、借地等、資本的・時間的に余裕がある企業にしか手が出せない案件が多いのが現状となっている一方で、土地単体としては狭小であっても、隣地交渉・購入により企画可能とする面積を確保する案件は多々あるため、これらの仕入ストックを有効活用している。
企画	土地柄、面積、用途地域等を鑑みてどのような物件を企画するのが三方良し（投資家・地域・自社）であるかを検討する。ファクター・ナインでは、グループ会社と連携して、他の企画会社がない資材高騰の情報や近隣相場データに基づいた妥当性のある賃料の情報を入手することにより、自社の企画力を下支えしている。
バリューアップ提案	ファクター・ナインの企画物件を取得したオーナーに対して、物件取得後もオーナーが要望する「収益の最大化」という目標の実現へ向け、グループ一丸となってバックアップしている。
売買仲介	ファクター・ナインは、オーナーに対して物件の出口戦略までのトータルサポートを実施している。グループ全体で管理している約600名のオーナーへ直接アプローチし、管理オーナー間の売買も提案している。

図表 3 グループ会社におけるファクター・ナインの役割



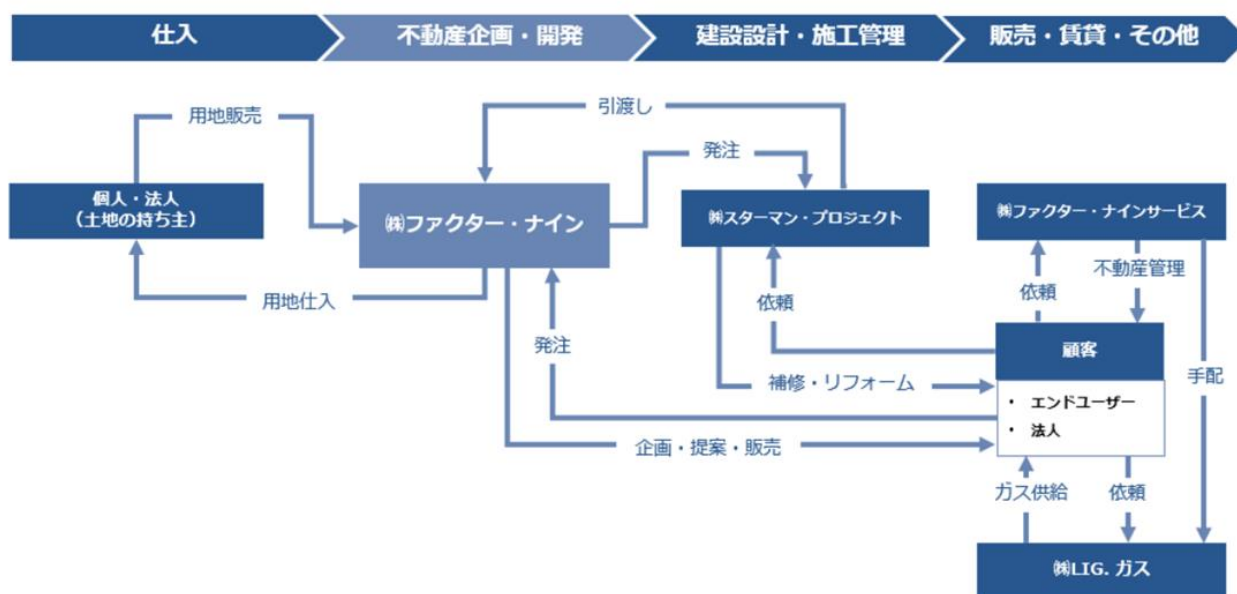
(出所) ファクター・ナイン HP

イ. グループ企業としての強み

ファクター・ナインは、自社グループにて土地の仕入から企画・開発、設計・施工、販売・管理、修繕までを一貫して行うワンストップ体制を確立している。この体制により、グループ内情報を活用し、建設資材価格の動向をリアルタイムで把握し土地の仕入れを行うことが可能となっている。また、2020年以降急上昇している資材価格の動向を加味し、土地の仕入れ価格が適正かを判断できる点は大きなアドバンテージとなっている。

グループ会社では1万戸以上の賃貸物件を管理していることから、賃貸市場における家賃相場や地域特性に関する豊富なデータを所有している。これらを活用することで、地域のニーズやトレンドを反映した投資プランを顧客に提供することが可能となっている。また、ファクター・ナインは企画・開発会社でありながら、既存物件の収益力の向上へ向けた修繕・リフォームの提案なども迅速に提供することができる。既存物件の収益力を高めることは顧客満足度の向上に繋がり、顧客との信頼関係を築く上で重要な役割となっている。

図表 4 グループ会社内における商流



(出所) ファクター・ナイン

ウ. 不動産特定共同事業者としての強み

ファクター・ナインは、2023年11月に不動産特定共同事業者※に登録された。これにより、資金調達力の向上に加え、投資家からの資本を活用、新たなる投資機会の増加等により、大規模な投資不動産プロジェクトへの参入も可能となった。今後、自社の不動産事業の収益性向上や発展に大きく寄与することが期待される。

※不動産特定共同事業者

不動産特定共同事業法とは、複数の投資家から資金を募り、その出資金を持って不動産を取引・運用し、得られた収益を配当するといった事業の仕組みを定めた法律である。この法律は、1995年4月に施行され、同法に基づく事業を行うには、原則国土交通大臣等または、都道府県知事の許可を受けなければならないと定められている。

不動産特定共同事業者許可証

不動産特定共同事業法第3条第1項の規定により、次のとおり許可します。

商号又は名称 株式会社ファクター・ナイン
代表者氏名 代表取締役 高橋 宏弥
主たる事務所 札幌市中央区南2条西25丁目1番2号
許可番号 北海道知事 第3号

令和5年(2023年)11月29日

北海道知事 鈴木 直道



(出所) ファクター・ナイン HP

【ポイント】

- ・ファクター・ナインは、自社グループにて土地の仕入から企画・開発、設計・施工、販売・管理、修繕までを一貫して行うワンストップ体制を確立している。
- ・グループ会社では1万戸以上の賃貸物件を管理していることから、賃貸市場における家賃相場や地域特性に関する豊富なデータを所有している。
- ・不動産特定共同事業者として、今後は大規模な投資不動産プロジェクトへの参入も可能である。

②外部環境

ア. 北海道における民間住宅投資

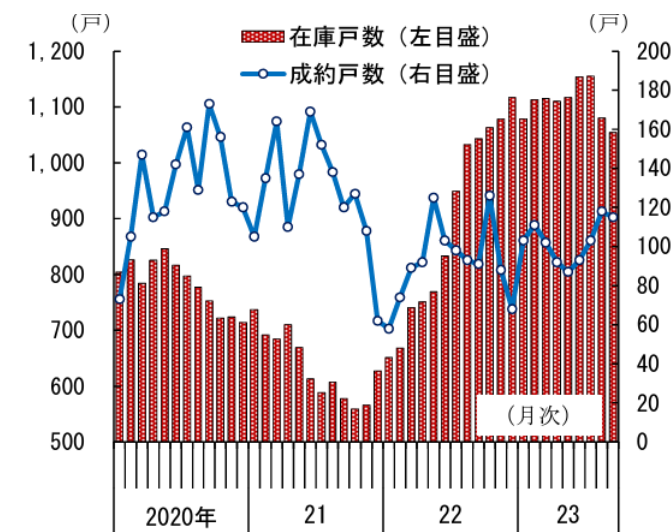
足元までの住宅投資の先行指標となる新設住宅着工戸数（以下、住宅着工戸数）は、2023年4-9月期は16,711戸（前年比▲5.7%）と減少基調で推移している。利用関係別では、貸家（同▲4.7%）が増加しているものの、持家（同▲10.8%）、分譲住宅（同▲31.8%）（内、マンション（同▲32.5%）、分譲戸建て（同▲31.1%））が全体を押し下げた。原材料価格の高止まりに加えて、各種資材の製造コスト及び人件費の上昇を反映した価格転嫁が続く下で、住宅価格は上昇を続けた。その結果、住宅取得の主な需要層である現役世代の所得情勢が弱含む下で、住宅取得マインドの悪化が全体を押し下げた。このような住宅取得を回避する動きとは反対に、北海道内においてはリフォーム需要や賃貸需要を高めたとみられる。

他方、札幌市内における分譲戸建ての成約戸数は、振れを伴いつつも底這い圏から脱しつつある。ただ、分譲戸建ての在庫状況を確認すると直近2023年9月（1,054戸）は、直近ピークとなった2023年7月（1,155戸）から比べて幾分減少したものの、依然高水準で推移しており、着工戸数が増加していく上での妨げとなっている。

このような情勢を踏まえた上で先行きを展望すると、まず2023年度後半の住宅着工戸数は、住宅取得を見送る動きを反映した賃貸需要が続くことで、貸家は引き続き底堅く推移していく傾向にある。その一方、所得情勢や物価動向などが住宅投資に対して逆風となり続ける下で、持家、分譲住宅（マンション、戸建ての双方）の着工戸数減少は避けられない見通しである。実際に、札幌市内における分譲マンションの建設の計画は総戸数ベースで縮小しつつあり、先行き悪化傾向が続くことを示唆している。

続く2024年度は、所得情勢が改善に向かうことを受けて、住宅着工戸数も減少幅を縮小していく展開を想定している。ただ、所得情勢の改善が緩慢なものに留まる前提の下、着工戸数の改善は緩慢なものに留まると予想される。着工戸数全体の改善を支えるのは、全体に対して占める割合の大きい貸家の増加であり、持家、分譲住宅（マンション、戸建ての双方）ともに減少が続くことを想定されるため。新設住宅着工戸数は28,448戸（同▲0.7%）と予想される。

図表5 札幌市内の分譲戸建て在庫状況



図表6 新設住宅着工数の見通し

利用関係別	年度				見通し	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
新設住宅着工戸数(戸)	32,486	31,772	32,091	29,576	28,649	28,448
(前年比・%)	▲9.2	▲2.2	1.0	▲7.8	▲3.1	▲0.7
持家(戸)	11,821	11,068	11,616	9,499	8,702	8,267
(前年比・%)	0.7	▲6.4	5.0	▲18.2	▲8.4	▲5.0
貸家(戸)	15,625	15,262	14,536	14,251	15,207	15,587
(前年比・%)	▲2.0	▲2.3	▲4.8	▲2.0	6.7	2.5
分譲住宅(戸)	4,707	5,110	5,377	5,324	4,070	3,924
(前年比・%)	15.7	8.6	5.2	▲1.0	▲23.6	▲3.6
マンション(戸)	2,048	2,367	2,087	2,347	1,753	1,666
(前年比・%)	17.4	15.6	▲11.8	12.5	▲25.3	▲5.0
戸建(戸)	2,649	2,740	3,223	2,959	2,302	2,243
(前年比・%)	14.6	3.4	17.6	▲8.2	▲22.2	▲2.6
<参考>						
名目住宅投資(億円)	7,551	7,190	7,671	7,461	7,573	7,611
(前年比・%)	14.8	▲4.8	6.7	▲2.7	1.5	0.5

(注1) 新設住宅着工戸数は、22年度までが実績、23年度以降は道銀地域総合研究所の予測。
 (注2) 名目住宅投資は、20年度までが実績値、21年度以降は道銀地域総合研究所の予測。
 (注3) 利用関係別には上記のほか「給付住宅」があるも、構成比が小さいため記載していない。
 (注4) 分譲住宅の内訳には上記のほか「その他」があるも、構成比が小さいため記載していない。
 (出所) 国土交通省「住宅着工統計」、北海道「道民経済計算」を基に道銀地域総合研究所作成

(出所) 北海道銀行「2024年度北海道経済の展望」

イ. 札幌市内の賃貸マンション市場

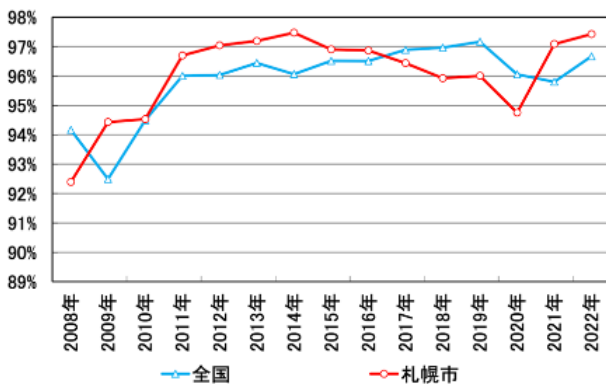
札幌市の転入超過数（日本人）は、札幌市によると、2022年の転入超過数は8,483人、直近5年間の平均は約9,000人となっており、安定してプラスで推移している状況にある。

札幌市に所在するJ-REIT保有物件の平均稼働率は、2014年をピーク2020年には94.8%まで落ち込んだ後、急速に回復して2022年は97.4%に上昇し、過去最高水準となった。

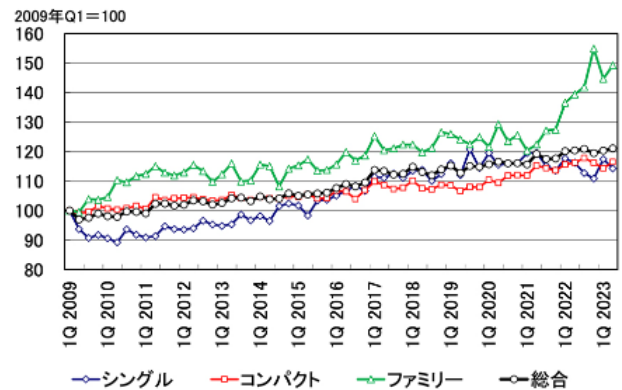
先述のとおり、札幌市内でも賃貸需要が続くことで、貸家は引き続き底堅く推移するとみられており、札幌市のマンション賃料は、良好な需給環境に支えられ、上昇基調で推移している。三井住友トラスト基礎研究所・アットホームによると、2023年第2四半期は前年同期比でシングルタイプが▲1.7%、コンパクトタイプが+0.2%、ファミリータイプが+7.0%となった。ファミリータイプとコンパクトタイプが堅調に推移している一方、シングルタイプはやや弱含んでいる。

以上より、札幌市では、人口の転入超過が継続する一方、良好な需給環境のもと、マンション賃料は引き続き堅調に推移することが予想される。

図表7 札幌市内のJ-REIT物件の平均稼働率



図表8 札幌市内のマンション賃料の動向



（出所）三菱地所リアルエステートサービス「札幌不動産市場レポート（2023年10月時点）」

ウ. 札幌市内の不動産投資市場

札幌の地価は、商業地、住宅地ともに上昇している。国土交通省によると、「駅前通り（商業地）」、「宮の森（住宅地）」ともに2022年比0～3%の上昇となっており、住宅地については、「コロナ禍で落ち込んだ消費マインドが回復し、新規分譲マンションの販売状況が比較的堅調で、地価が上昇している」とみている。

特に、ブランド力を備えた高級住宅地として位置づけられる宮の森地区では、地域経済の回復とともにエンドユーザーのマンション需要やデベロッパーのマンション適地に対する開発素地需要が安定的に推移すると見込まれること、観光都市としての性格を有する札幌市では地域経済の本格的な回復傾向が続いていることも相成って、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。

加えて、宮の森地区は住環境も優れているため道内外より「円山」ブランドとして認知されており、安定した需要と相対的に高額なマンションの供給が見込める道内屈指の住宅地域となっている。このような立地等の特性を有した宮の森地区のマンション分譲価格は札幌市内でも高価格帯に位置しており、マンション開発等を手掛ける事業者も高額物件の販売実績が豊富な大手不動産業者等が中心となっている。

【ポイント】

- ・北海道においては、賃貸需要が続くことで、貸家は引き続き底堅く推移する傾向にある。
- ・特に、札幌市では人口の転入超過が継続する一方、良好な需給環境のもと、マンション賃料は引き続き堅調に推移することが予想される。
- ・札幌市内の一部の住宅地においては、新規分譲マンションの販売状況が比較的堅調で、地価が上昇傾向にある。

(7) SDGs への理解と取組み

ファクター・ナインでは、主力事業である不動産関連事業を通じて、企業として「持続可能な開発」を推進している。

①SDGs に関連する主な取組み

<p>健康経営の推進 働き方改革の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> 健康経営の一環として、無料で従業員の生命保険等の相談が出来る窓口を設置のほか、敷地内を全面禁煙にして職場環境整備に努めている。 年次有給休暇の年 5 日取得を義務化に加え、経営陣が個々の従業員の労働時間を把握し、残業時間の削減に向けた働きかけを行っている。
<p>社内研修の充実 社員の各種資格取得の推奨</p>	<ul style="list-style-type: none"> マニュアル作成ツールである「Teachme Biz」の導入により業務の見える化を進めるとともに、研修環境の整備も図っている。 推奨資格に対する資格手当を付与するだけでなく、資格取得費用の一部負担も実施している。
<p>女性活躍推進 ダイバーシティの推進 ワークライフバランスの取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 女性役職者の割合を 2030 年までに 25%を目指すため、まずは経営陣・役員の意識改革を進めている。具体的には、経済産業省が示しているダイバーシティ行動ガイドラインを参考に、ダイバーシティ経営に関する議論の場を定期的に設けている。 ワークライフバランスの一環として、テレワーク制度の導入や年間休日約 130 日の確保、会社独自の休暇制度としてアニバーサリー休暇の導入などを進めている。
<p>脱炭素に向けた取組み 省エネの取組み 社内 DX 化の取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 自社ビルや自社保有物件への省エネ機器（LED 等）の積極的利用により、環境負荷軽減の取組みを実施している。 建設工事現場では、ごみや廃棄物の削減を図っている。 会計・人事労務システムやクラウドストレージサービスの導入等により紙の使用量削減を図っている。 管理物件オーナーや入居者に対するサービスとして、「WealthPark」アプリを導入し、DX 化を進めている。
<p>コーポレートガバナンスの推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> 役員及び従業員が、法令・定款および事業運営の基本方針を遵守することを企業経営における重要事項と位置づけている。 社内規程の整備やコンプライアンスに関する担当役員および担当部門の決定、従業員に対する研修の実施等、コンプライアンス体制の構築、推進を図っている。 グループの中核会社であるファクター・ナインは、プライバシーマークの取得により、個人情報保護の徹底を図っている。

2. 【ファクター・ナイン】の包括的分析

セグメント、エリア及びサプライチェーンの観点から、インパクトを生み出す要因を包括的に検討した。

(1) 業種別インパクトの状況

PIF 原則及びモデル・フレームワークに基づき、道銀地域総合研究所が定めるインパクト評価の手続きを実施した。まず、ファクター・ナインの事業については、国際標準産業分類における「所有または賃貸物件を伴う不動産業」に整理した。事業別の UNEP FI の分析ツールによるポジティブ、ネガティブなインパクトエリアの判定結果は、以下の通り。各インパクトエリア内で該当したインパクトトピックの内訳は、別表 1 のとおり。

《産業分類別及び全体の特定したインパクトの一覧》

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	全事業	
			ポジティブ	ネガティブ
社会	健康および安全性	健康および安全性	●	●
	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	●	●
		健康と衛生	●	
		教育	●	
		移動手段		●
		文化と伝統		●
	生計	雇用	●	
		賃金	●	●
		社会的保護	●	●
	社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配	
健全な経済		零細・中小企業の繁栄	●	
環境	気候の安定性	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		●

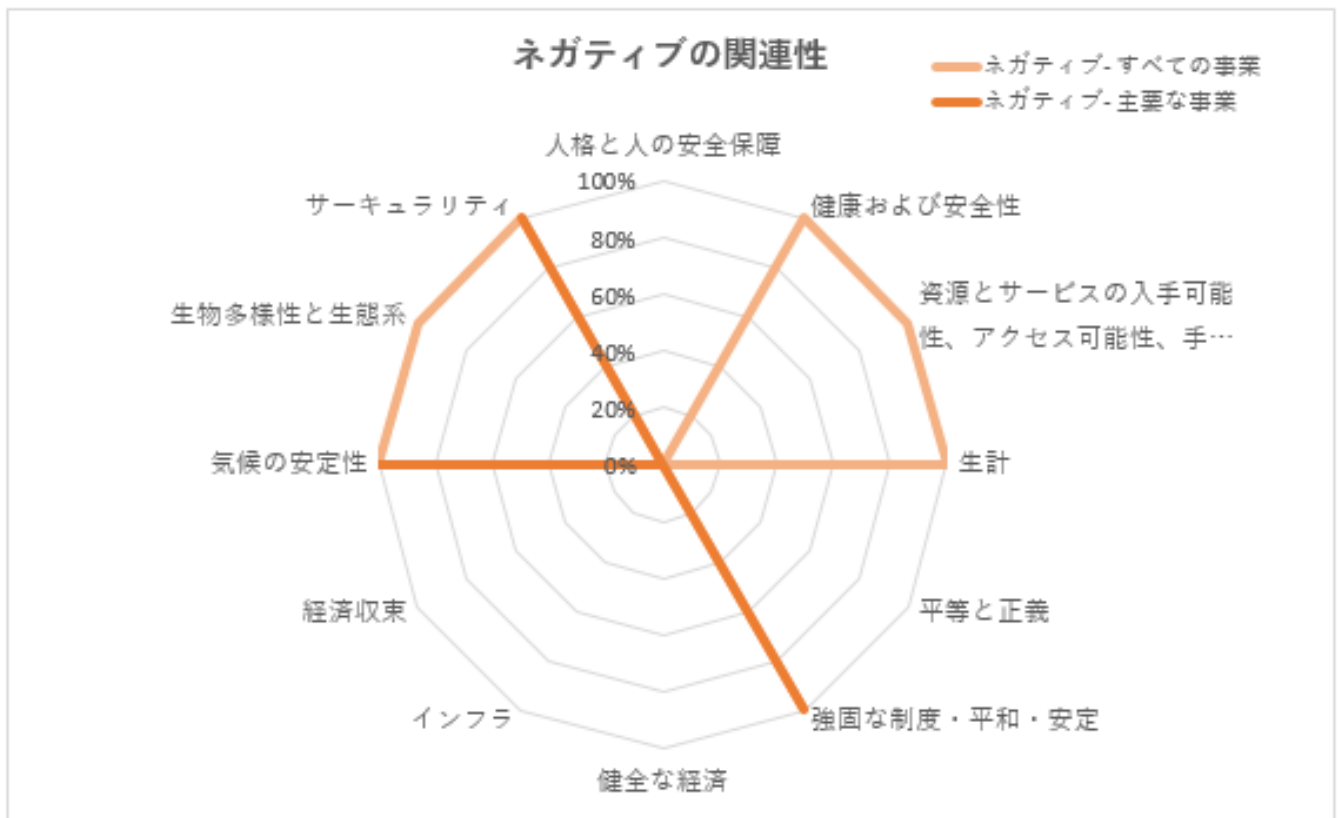
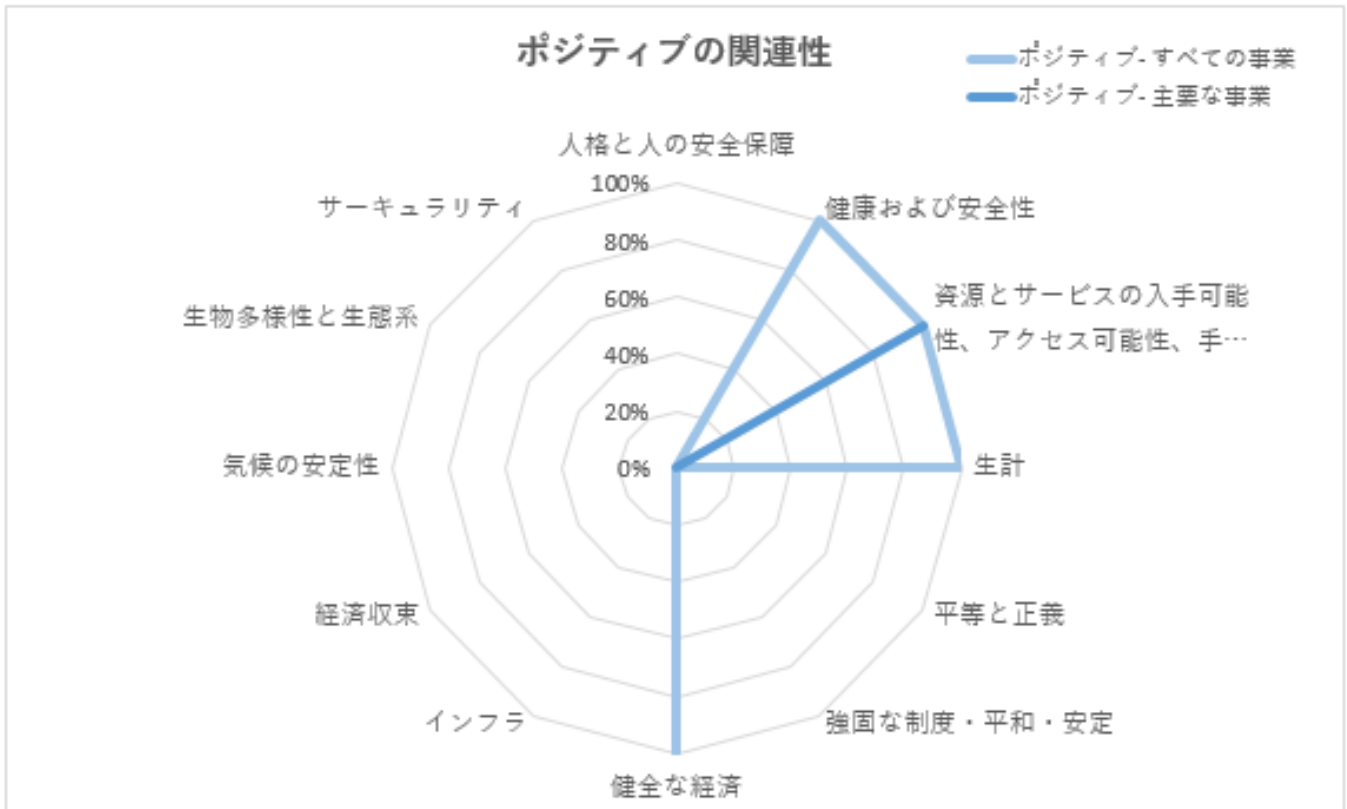
(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

《別表1》

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業	
			ポジティブ	ネガティブ
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	健康および安全性	●	●
	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	水		
		食料		
		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・人種平等			
	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	法の支配		●
		市民的自由		
	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	インフラ		
経済収束	経済収束			
環境	気候の安定性	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			●	

(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

<全体のデフォルトインパクトレーダー>



これらの集約結果、及びファクター・ナインの個別要因を加味した修正結果は、以下のとおり。また、インパクトトピック単位での修正内容は別表2のとおり。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	全事業		全事業	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
社会	健康および安全性	健康および安全性	●	●		●
	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	●	●	●	
		健康と衛生	●			
		教育	●		●	
		移動手段				●
		文化と伝統				●
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●			●
		社会的保護	●			●
	平等と正義	ジェンダー平等				●
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配				●
		零細・中小企業の繁栄	●			
環境	気候の安定性	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				●



(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

まず、UNEP FI が定めたインパクト評価ツールを用い、ポジティブ・インパクトが発現するインパクトトピックとして「健康および安全性」、「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」、「零細・中小企業の繁栄」を確認した。一方、ネガティブ・インパクトが発現するインパクトトピックとして、「健康および安全性」、「住居」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」、「法の支配」、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」を確認した。なお、標準値からの追加・削除したインパクトトピックは以下のとおり。

	インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	追加・削除した理由	
追加項目	ネガティブ インパクト	社会	平和と正義	ジェンダー平等	ダイバーシティの取組み等により労働環境の改善を図っているため、ネガティブ・インパクトの対象に追加した。
削除項目	ポジティブ インパクト	社会	健康および安全性	—	インパクトの対象に資する取組みがないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	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	医療関連等に資する事業を行っていないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	生計	社会的保護	インパクトの対象に資する取組みがないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会経済	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	事業内容が零細・中小企業の経済力の向上に寄与するものではないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
	ネガティブ インパクト	社会	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	事業での廃屋の発生リスクが低いいため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
				移動手段	混雑の原因をもたらさないためネガティブ・インパクトの対象から削除した。
				文化と伝統	歴史的建造物に悪影響を及ぼさないため、ネガティブ・インパクトの対象外とした。
		社会	生計	賃金	賃金格差、不当に安い賃金設定で従業員を雇用していないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配	法令順守、ガバナンスが機能しているため、また、自社の事業で違法開発がないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
		環境	生物多様性と生態系	水域	事業活動において大気汚染、大量の排水・廃油・粉塵等が出る工程がないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
				大気	
				土壌	
				生物種	
生息地					

《別表2》

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	全事業		全事業	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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	健康および安全性	●	●		●
	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	水				
		食料				
		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・人種平等					
	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	法の支配		●		
		市民的自由				
	健全な経済	セクターの多様性				
		零細・中小企業の繁栄	●			
環境	インフラ	インフラ				
	経済収束	経済収束				
	気候の安定性	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		●		●	

(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

3. インパクトに係る戦略的意図やコミットメント



インパクトテーマと、PIF 原則及びモデル・フレームワークにより、特定したインパクトエリアまたはトピックの関連は、以下のとおり。

	インパクトテーマ	特定したインパクトエリア	特定したインパクトトピック
I	環境配慮に向けた取組み	気候の安定性	—
		サーキュラリティ	資源強度、廃棄物
II	働きやすい職場づくりに向けた取組み	健康および安全性	—
		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	教育
		生計	雇用、賃金、社会的保護
		平等と正義	ジェンダー平等
III	住居の安定供給に向けた取組み	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

4. ファクター・ナインに係る本ポジティブ・インパクト・ファイナンスにおける KPI の決定

特定したポジティブ・インパクト（以下 PI）とネガティブ・インパクト（以下 NI）の内容を記載する。

（1）環境配慮に向けた取組み

項目	内容
インパクトの種類	NI の低減
インパクト・カテゴリー	NI:〈気候の安定性〉、〈資源強度〉、〈廃棄物〉
影響を与える SDGs の目標	 
内容・対応方針	環境負荷の低減に向けた各種施策の実行
毎年モニタリングする目標と KPI	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社保有物件における照明設備の LED 化 ・新築物件における居住戸数分の宅配 BOX 設置 ・ペーパーレス化の進展（DX 推進） <p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2030 年度までに LED 設置率の向上を目指す（5% / 2022 年度 → 25% / 2030 年度） ・2030 年度までに新築物件における居住戸数分の宅配 BOX 設置率の向上を目指す（33% / 2022 年度 → 48% / 2030 年度） ・2030 年度までに紙の使用量 2022 年度対比 25%削減を目指す

①環境に配慮した設備設置・更新（NI: 〈気候の安定性〉、〈資源強度〉）

ファクター・ナインは、自社保有物件や企画物件への省エネ商材（LED、節水機能商品等）の活用を積極的に進めている。ファクター・ナインが保有するレジデンス物件 18 棟（2024 年 1 月現在）のうち、現在、自社で管理する共有部分での LED 設置率は全体の 5%となっている。今後、LED 化のより一層の促進のほか、レジデンス専有部における節水性能が高い設備の設置等により、環境性能にも留意した物件企画への取組みを図っていく。

また、近年では、環境省が推奨する「COOL CHOICE」※に貢献する取組みの一環として、居住戸数分の宅配 BOX 設置を進めている。宅配の需要とともに再配達も増加しており、トラックの移動による温室効果ガスの排出量の削減は社会的な課題となっている。このため、宅配 BOX 設置の取組みにより、再配達の削減を図っていく。

※二酸化炭素などの温室効果ガスの排出量削減のために、脱炭素社会づくりに貢献する「製品への買換え」、「サービスの利用」、「ライフスタイルの選択」など、日々の生活の中で、あらゆる「賢い選択」をしていこうという取組み。

ア. 使用電力低減のための自社保有物件における照明設備の LED 化

基準年度（2022 年度）	目標（2030 年度）
所有物件の共有部分における LED 設置率 5%	所有物件の共有部分における LED 設置率 25%

イ. 新築物件における居住戸数分の宅配 BOX 設置

基準年度（2022 年度）	目標（2030 年度）
新築物件における居住戸数分の宅配 BOX 設置率 33%	新築物件における居住戸数分の宅配 BOX 設置率 48%

②DX 推進に向けた取組み（NI:〈資源強度〉、〈廃棄物〉）

紙の大量使用は、原料である木材の過剰消費により環境破壊や地球温暖化につながるため、人類及び地球環境全体にとって深刻な問題となっている。そのため、現在は世界的に「持続可能な社会」、つまり環境破壊をせずに維持・継続できる社会の確立への動きが加速している。以上の背景より、ファクター・ナインでは、必要な情報管理システム構築できるクラウドサービスの活用により社内の事務処理の効率化並びに営業活動や受発注の管理業務の効率化とともに、ペーパーレス化への取組みも推進している。

また、不動産管理会社と不動産オーナーをアプリでつなぐ業務支援システム「WealthPark」の活用も図っている。具体的には、不動産管理会社にはクラウド型システムを、不動産オーナーにはアプリ（スマホ用アプリや WEB サイト）を提供することで、収支報告や売買提案等を簡単かつスピーディーに共有している。また、アプリや Web による収支報告により印刷・封入・郵送作業が不要になることに加え、オーナーへの報告や承諾がすべてシステム上で行われることにより、紙使用量の削減とともに管理業務の生産性及び効率化を図ることができる。現在、ファクター・ナインでの DX 推進に向けた主な取組み内容は、以下のとおり。

主な取組み内容	会計・人事労務システムやクラウドストレージサービスの活用によるペーパーレス化
	グループウェアやチャットシステム、WEB 会議システムの活用による業務の効率化
	不動産物件管理アプリ「WealthPark」の導入により不動産オーナーへの情報提供の効率化
	勤怠管理システムのクラウド化
	業務の見える化を進めるため電子業務マニュアルのアプリの導入

ア. DX 化推進により紙使用量の削減

基準年度（2022 年度）	目標（2030 年度）
紙の購入枚数 41,000 枚／年度	基準年度対比 25%削減

図表 9 不動産物件管理アプリの活用






（出所）WealthPark HP

③その他 地球温暖化対策に関連する取組み

近年、地球温暖化などの環境問題が深刻化しており、二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの削減等、環境に配慮した企業の取組みが求められている。ファクター・ナインは、会社所在地である札幌市の「さっぽろエコメンバー」に登録している。具体的には、札幌市内で環境に配慮した取組みを図っている事業所を「さっぽろエコメンバー」として登録し、札幌市民に紹介する制度で、環境に配慮した事業活動の内容基準を満たす事項によって登録区分がレベル 1 から 3 に区分されている（最高基準はレベル 3）。ファクター・ナインはレベル 1 で登録しており、省エネルギー機器の導入等により環境保全に積極的に取組むことで、企業活動による環境負荷低減を図っている。

(2) 働きやすい職場づくりに向けた取組み

項目	内容
インパクトの種類	PI の向上、NI の低減
インパクト・カテゴリー	PI : 〈教育〉、〈雇用〉、〈賃金〉 NI : 〈健康および安全性〉、〈社会的保護〉、〈ジェンダー平等〉
影響を与えるSDGsの目標	  
内容・対応方針	多様な人材が働きやすい社内環境づくりの実践を通じて、性別にかかわらず、従業員全員が差別なく働ける職場環境の確立
毎年モニタリングする目標とKPI	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年間有給消化率の向上、全社員平均残業時間の削減 ・従業員の健康増進 ・女性役職者割合の増加 ・従業員の資格取得体制の充実 <p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2030年までに年間有給消化率の向上を目指す(76%/2022年→80%/2030年) ・2030年までに全社員平均残業時間の削減(11.4時間/2022年→6時間/2030年) ・「健康事業所宣言」の必須項目の遵守 <ol style="list-style-type: none"> 1) 被保険者(40歳以上)の健康受診率100%(実質) 2) 被保険者の特定健康指導(初回面談)の実施率40%以上 3) 健診結果において再検査等の必要がある従業員に対し医療機関への受診を推奨 ・グループ会社全体で女性役職者割合の向上を目指す(10.0%/2022年→25%/2030年) ・業務に必要な資格取得にかかる経費を会社で一部負担する取組みの継続 有資格者(延べ人数) 72人/2022年12月末 →80人/2030年

①ワークライフバランスの推進 (PI : 〈雇用〉 NI:〈健康および安全性〉)

厚生労働省がこのほど公表した2023年「就労条件総合調査」によると、全国の年次有給休暇取得率の全業種平均が62.1%である中、「不動産業、物品賃貸業」の有休取得率は61.3%で平均を若干下回っている。また、不動産業と関連のある建設業界においては、2024年4月から罰則付きで時間外労働の上限規則(原則月45時間以内等)が適用されたため、業界として働き方改革やワークライフバランスの取組みが急務となっている。

ファクター・ナインでは、働き方改革関連法を遵守していることに加え、アニバーサリー休暇等の独自の休暇制度の導入を通じて、年間休日約130日の確保のほか、2030年までには有給休暇所得率80%、月間残業平均時間6時間(2022年の有給休暇所得率は76%、月間残業平均時間は11.4時間)を目指すべく、労働環境の改善に注力している。また、テレワークやリモートワークの導入により時間の有効活用を図ることで、ワークライフバランスの推進を努めている。

②従業員の健康増進（NI：〈健康および安全性〉、〈社会的保護〉）

北海道では、協会けんぽ北海道支部と連携して「健康事業所宣言の認定事業」を行っており、「健康経営」に取り組むことを宣言した事業所を認定して、その取り組みをサポートしている（2024年2月29日現在、北海道内の認定企業数3,134社）。

グループ会社を統括するナインホールディングスでは、「社員が健康であることは社員自身のQOL（Quality of life）の向上のみならず、グループの経営理念ならびに自社の目指す姿の実現に欠かせない要素」と考え、「健康経営宣言」のもと、推進体制・重点取り組みを明確にし、2022年7月に健康事業所宣言の認定を受け、健康企業経営の取り組みを図っている。

ナインホールディングスの必須項目として、被保険者（40歳以上）の健診受診率100%（実質）、被保険者の特定健康指導（初回面談）の実施率40%以上、健診結果において再検査等の必要がある従業員に対し医療機関への受診を推奨することで、従業員の健康を経営上の重要課題と認識し、従業員の健康増進に積極的に取り組んでいる。



（出所）ナインホールディングス HP

③ダイバーシティの推進（PI：〈雇用〉、〈賃金〉 NI：〈ジェンダー平等〉）

ファクター・ナイン及びグループ会社では、年齢や性別に関係なく人材採用を行っており、合同企業説明会に参加する等、若手社員の採用に加え、中途採用も積極的に行っている。現在、従業員は20代から40代を中心に構成されており、異業種の未経験からの採用も多い状況にある。なお、入社後は、内定者向け研修、新人研修（ビジネス研修）、配属先での研修（OJTなど教育担当から学びながらの研修）を通じ、業務に必要な能力を身につけていく。

また、誰もが実力によって公正に評価される企業を目指すため、女性活躍推進及び役職者における女性の割合の向上を図り、ライフステージや性別にかかわらず積極的にキャリアを構築できる社内環境を目指していく。

ア. 従業員一覧(2023年12月末、単位：人)

全従業員数 10 (92)	男性	8 (47)	全従業員のうちパート社員数	0 (19)
	女性	2 (45)	全従業員のうち60歳以上の社員数	0 (5)

() はグループ会社合算人数

イ. 女性活躍推進に向けた目標（グループ会社合算）

項目	実績(2022年)	目標(2030年)
女性社員数	45人	55人
役職者における女性の割合	10%	25%

④社内教育の推進（PI：〈教育〉、〈雇用〉 NI：〈社会的保護〉）

ファクター・ナインでは、社内教育の推進を通じて労働環境の改善や人材育成の強化に注力している。総合不動産企業として人材教育は必要不可欠の課題となってきた。このため、会社全体の生産性向上とレベルアップを目指した社員研修の実施により、全社員の業務スキルの標準化及び向上を図っている。

また、従業員の資格取得体制の充実にも取り組んでおり、業務に必要な資格の取得については、社員のスキルアップを図る教育訓練の一環として、資格取得に必要な経費は会社で一部負担している。

ア. 研修の実施状況

研修名	実施頻度	主な研修内容
コンプライアンス研修	年 1 回	法律違反防止、ハラスメント防止に関する判例・事例共有
個人情報保護研修	年 2 回	情報漏洩に関する事例共有
サステナビリティ経営勉強会	年 1 回	経営陣によるサステナビリティ経営に関する勉強会
内定者向け研修 新人研修 OJT 研修	適宜	新入社員及び中途採用社員に対して実施

イ. 資格者一覧(2022 年 12 月末、グループ会社合算)

資格名	人数
一級建築士	1
一級建築施工管理技士	7
宅地建物取引士	21
公認不動産コンサルティングマスター	1
不動産証券化協会認定マスター	3
ビル経営管理士	4
賃貸不動産経営管理士	11
液化石油ガス設備士	5
第二種販売主任者	8
丙種化学責任者	2
危険物取扱者乙種第 4 類	8
第二種電気工事士	1

(3) 住居の安定供給に向けた取組み

項目	内容
インパクトの種類	PI の向上
インパクト・カテゴリー	PI : 〈住居〉
影響を与える SDGs の目標	
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・住居の安定供給 ・管理戸数及び入居率の維持・向上
毎年モニタリングする目標と KPI	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・供給棟数の維持・向上 ・管理戸数の維持・向上 ・入居率の維持・向上 <p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2030 年度まで年間供給棟数 5 棟以上を維持 ・管理物件数の向上を目指す (10,145 戸 / 2022 年度 → 20,000 戸 / 2030 年度) ・入居率 98%以上を維持 (97.9% / 2022 年度 → 98% / 2030 年度)

①住居の安定供給 (PI : 〈住居〉)

札幌市の住宅における現況と課題において、マンションの管理不全化を抑制し、管理水準の向上を図るための取組みが求められている。

ファクター・ナインでは、2022 年度実績で 5 棟の新築住宅を提供しており、2030 年まで年間供給棟数 5 棟以上を維持すべく、地域やオーナーとの連携を強化している。加えて、既存物件の入居率の向上は、既存の資源を有効活用する上で重要な取組みであるため、自社サービスの一環として管理代行をしている仲介専門会社や建築会社、管理部門を持たない少数精鋭の企画会社と協業して管理物件の維持向上を図っており、現在 10,145 戸 (2023 年 12 月) の管理物件数を 2030 年までに 20,000 戸の目標を目指している。

また、入居率の向上に加え、利用率の低い住宅資源の有効活用も目指している。将来的にファクター・ナインでは、所有者が利用方法に困っている物件、相続により所有したものの利用されていない物件等については、相談窓口業務を通じて物件や土地の有効活用や流通拡大に向けた取組みを図っていくことを検討している。

ア. 住居供給・管理に関する目標



項目	実績(2022 年度)	目標(2030 年度)
供給棟数	5 棟	5 棟以上
管理戸数	10,145 戸	20,000 戸
管理物件入居率	97.9%	98%以上

5. 本ファイナンスで KPI を設定したインパクトの種類、SDGs 貢献分類、影響を及ぼす範囲

(1) 本ファイナンスで KPI を設定したインパクトの種類、SDGs 貢献分類、影響を及ぼす範囲




ファクナー・ナインの事業活動は、SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲットに以下のように関連している。

①環境配慮に向けた取組み

	ターゲット	内容
	12.5	2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。
	13.1	全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。


期待されるターゲットの影響としては、環境負荷の低減に向けた各種施策の実行することで、環境配慮に向けた取組みに寄与する。

②働きやすい職場づくりに向けた取組み

	ターゲット	内容
	5.5	政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。
	8.8	移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
	10.2	2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。

期待されるターゲットの影響としては、多様な人材が働きやすい社内環境づくりの実践を通じて、従業員全員が差別なく働ける職場環境の確立に寄与する。

③住居の安定供給に向けた取組み

	ターゲット	内容
	11.3	2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

期待されるターゲットの影響としては、住居の安定供給、管理戸数及び入居率の維持・向上に寄与する。

(2) 企業の所在地において認識される社会的課題・環境問題への貢献

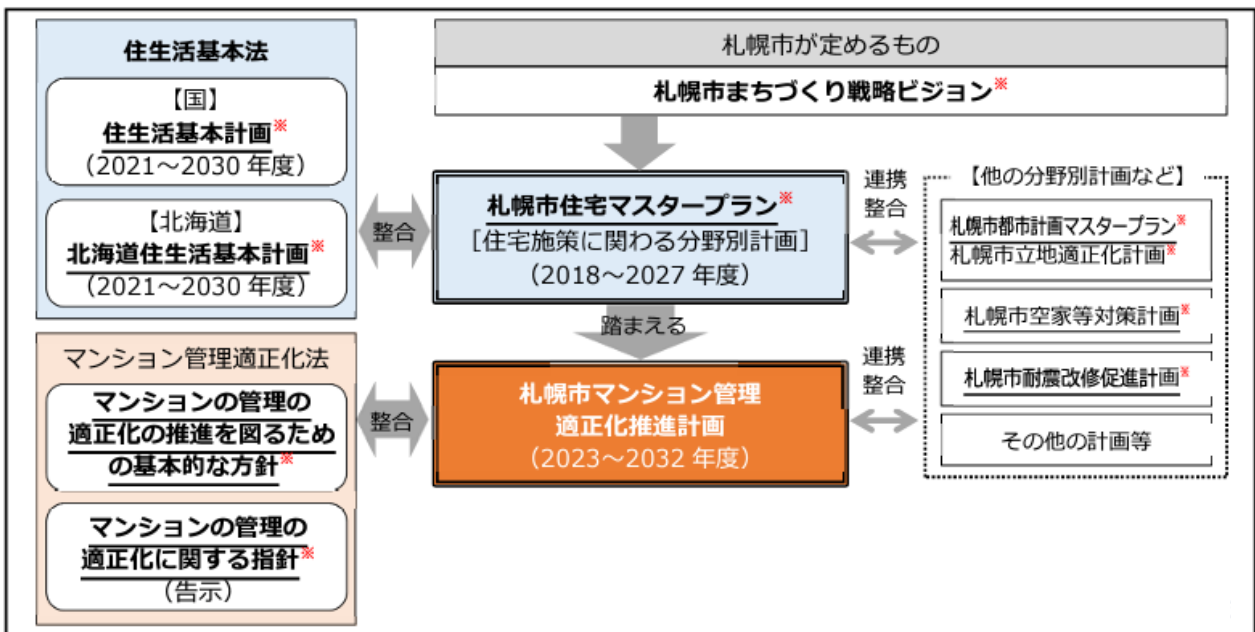
①札幌市マンション管理適正化推進計画の概要

ファクター・ナインが拠点を置く札幌市の「札幌市マンション管理適正化推進計画」(以下、本計画)では、これまでマンション関係団体等と連携し、マンションの維持管理の適正化に取り組んでおり、今後は、マンションの高経年化が進む中、建物の維持管理に課題を抱えるマンションが増加していくことが懸念され、将来的な居住者の居住環境の悪化等を防ぐため、マンションの維持管理の適正化に向けた取組みの強化が求められている。

札幌市が目指すマンションの管理に関する目標や指針を明確にし、地域の実情に合ったマンションの管理の適正化を推進することで、マンションの管理不全化を抑制し、管理水準の向上を図るために、マンション管理適正化推進計画を策定した。

なお、計画期間は令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)の10年間とし、原則5年ごとに見直すとしている。また、本計画の位置付けは、マンション管理適正化法第3条の2に規定する計画であり、上位計画となる札幌市住宅マスタープランを踏まえるとともに、国や北海道が定める住生活基本計画などとの整合を図っている。

図表 10 本計画の位置付け



(出所) 札幌市マンション管理適正化推進計画

②本計画とSDGsとの関連

本計画の策定にあたっては、持続可能な開発目標（SDGs）の考え方を踏まえている。

図表 11 本計画とSDGsとの関連

	主な取組み	SDGsの目標
1	各主体の役割の明確化によるマンションの管理の適正化推進	
2	管理適正化を推進するための施策の実施	 

（出所）札幌市マンション管理適正化推進計画

③本計画とファクター・ナインの事業活動等との関連性

本計画を基に、ファクター・ナインの事業内容に照らし合わせると、自社の事業を通じて札幌市の掲げる本計画に対して十分に貢献していると考えられる。

ア. 各主体との連携によるマンションの管理の適正化推進

各主体の役割は概ね以下のとおり。ファクター・ナインは自社の事業を通じて、適宜、各主体と連携、協力しながらマンションの管理の適正化推進を図っていき、本計画に寄与する。

主な主体	主な役割
行政（札幌市）	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画及び国の基本方針等に基づき、計画的な施策を推進する。 ・本計画に基づく管理計画認定制度を適切に運用により、マンション管理水準の維持向上と、管理状況が市場において評価される環境整備を図る。 ・関係団体等の協力を得て、相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供や啓発を実施する。
市民（管理組合、区分所有者）	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合は、適切な管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める。 ・マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、その役割を適切に果たすよう努める。
関係団体等 （マンション管理士、マンション管理業者等）	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行い、誠実にその業務を行う。 ・マンション管理業者は、管理組合からの管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う。 ・マンション管理士及びマンション管理業者は市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める。 ・分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対し説明し理解を得るように努める。

イ. 管理適正化を推進するための施策

札幌市では、マンションが抱える課題について、その種類や深刻度合いなどが様々であることから、状況に応じた以下の施策を実施することにより、マンションの管理の適正化を推進していく。

ファクター・ナインは、先述のとおり、既存物件の入居率の向上は、既存の資源を有効活用する上で重要な取組みであるため、自社サービスの一環として管理代行をしている仲介専門会社や建築会社、管理部門を持たない少数精鋭の企画会社と協業して管理物件の維持向上を行っている。これらのノウハウを活用しながら、適宜、施策への協力やマンションの管理の適正化に向けた協力を行う。

主な取組み	主な取組み内容
管理実態調査の実施	管理実態調査は概ね5年毎に実施しているが、今後、訪問調査も実施することで、詳細な管理実態を把握する。
相談窓口の設置	マンションの維持管理等に関する無料相談窓口を設置する。
情報提供	維持管理等に関する情報を、高経年マンションに加え、築年数が浅いマンションに対しても情報を能動的に発信することで管理の適正化を促す。
セミナーの開催	マンションの維持管理等に対するセミナーを開催する。
アドバイザー派遣	マンション管理組合からの要請に基づき、マンション管理士等の専門家を現地へ派遣するアドバイザー派遣制度を検討する。
要支援マンションに対する助言、指導等	マンション管理適正化法第5条の2に基づき、対象となったマンションについて、専門家や関係団体との連携を図り、管理適正化のために、助言、指導等を行う。
管理計画認定制度の運用	マンション管理適正化法第5条の4に基づき、基準を満たしたマンションの管理計画を認定する。
関係団体との連携	必要に応じて関係団体との検討会を開催し、計画の推進を図る。

6. 【ファクター・ナイン】のサステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）

ファクター・ナインは、高橋代表取締役を最高責任者とし、事業活動とインパクトリーダー、SDGs との関連性について検討を重ね、取組み内容の抽出を行っている。取組み施策などは前段に記載した内容である。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、高橋代表取締役を最高責任者として、銀行に対する報告を松井取締役、持株会社であるナインホールディングスの岡内部長代理が担当する。全従業員が一丸となり、KPI の達成に向けた活動を実施し、社会的な課題の解決への貢献とともに持続的な経営を実現していく。各 KPI は前述の推進体制に基づき各部門が中心となって取組み、高橋代表取締役が統括し、達成度合いをナインホールディングスの岡内部長代理がモニタリングしていく。

このような推進体制を構築することで、地域における社会的課題や環境問題にも積極的に取組み、北海道内をリードしていく企業を目指す。

【ファクター・ナイン】の責任者	代表取締役 高橋 宏弥
【ファクター・ナイン】のモニタリング担当者	株式会社ナインホールディングス 部長代理 岡内翔太
銀行に対する報告担当者	取締役 松井雄希、部長代理 岡内翔太

7. 北海道銀行によるモニタリングの頻度と方法

上記目標をモニタリングするタイミング、モニタリングする方法は以下の通りである。

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、北海道銀行とファクター・ナイン並びにナインホールディングスの担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。具体的には、決算後 5 か月以内に関連する資料を北海道銀行が受領し、モニタリングとなる指標についてフィードバックなどのやりとりを行う。

北海道銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは北海道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。また、モニタリングの結果、当初想定と異なる点があった場合には、北海道銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行う。

モニタリング方法	対面、テレビ会議などの指定は無し 定例訪問などを通じた情報交換
モニタリングの実施時期、頻度	少なくとも年 1 回実施
モニタリングした結果のフィードバック方法	KPI などの指標の進捗状況を確認しあい、必要に応じて対応策及び外部資源とのマッチングを検討

以上



第三者意見書

2024年3月29日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ファクター・ナインに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社北海道銀行

評価者：株式会社道銀地域総合研究所

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

また、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第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考え方」と整合的である。

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社北海道銀行（「北海道銀行」）が株式会社ファクター・ナイン（「ファクター・ナイン」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、株式会社道銀地域総合研究所（「道銀地域総合研究所」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則に適合していること、および、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 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考え方」と整合的であることを確認した。

PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できるかまたはネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。北海道銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、道銀地域総合研究所・一般財団法人北陸経済研究所・株式会社浜銀総合研究所と共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、北海道銀行及び道銀地域総合研究所にそれを提示している。なお、北海道銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、IFC（国際金融公社）または中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえで PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的

で健全な経済」、「経済収れん」の観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。

- ② 日本における企業数では全体の 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
- ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できるかまたはネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

北海道銀行及び道銀地域総合研究所は、本ファイナンスを通じ、ファクター・ナインの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、ファクター・ナインがポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

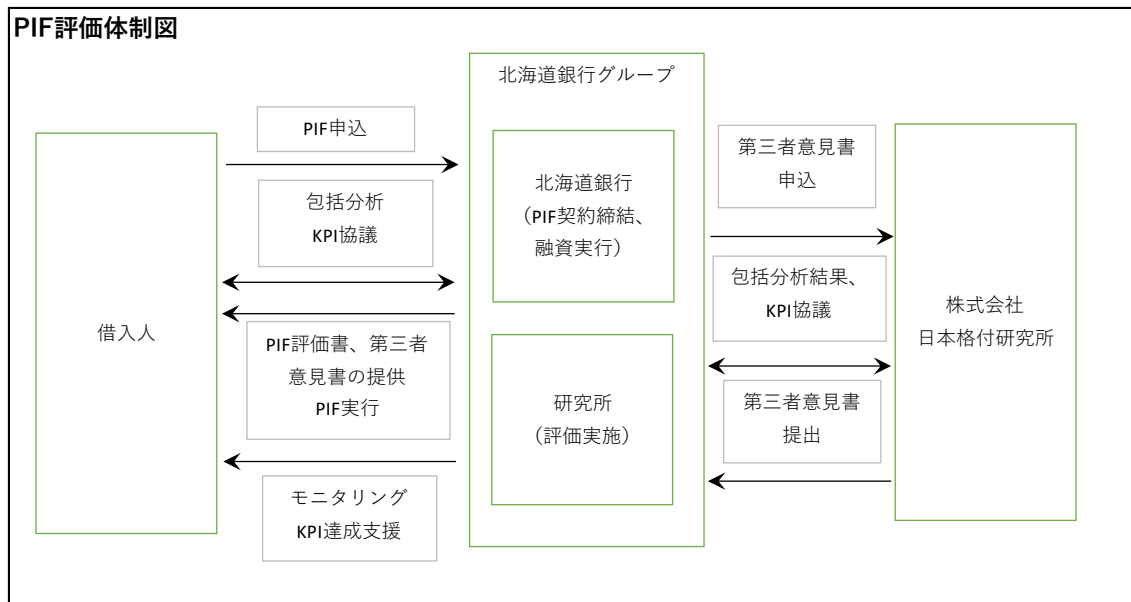
PIF 原則 2

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、北海道銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

¹ 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

(1) 北海道銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



※研究所：道銀地域総合研究所・北陸経済研究所・浜銀総合研究所
(出所：北海道銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、北海道銀行では社内規程を整備している。

(3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、北海道銀行からの委託を受けて、道銀地域総合研究所が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

PIF 原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・借入人による資金調達後のインパクトレポート

PIF 原則 3 で求められる情報は、全て道銀地域総合研究所が作成した評価書を通して北海道銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。



PIF 原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、道銀地域総合研究所が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人であるファクター・ナインから貸付人である北海道銀行及び評価者である道銀地域総合研究所に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。



IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 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考え方」と整合的である。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融(PIF)原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に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考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、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。また、本第三者意見は、PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース
「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると暗示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものも、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル