
東日本都市開発株式会社

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年3月31日

株式会社東和銀行コンサルティング部

TOWA

はじめに

株式会社東和銀行は、東日本都市開発株式会社に対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF という）を実行した。

本件取組にあたって、株式会社東和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、東日本都市開発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	東日本都市開発株式会社
所在地	千葉県船橋市本町 1 丁目 3 番 1 号 フェイス 11 階
従業員数（2025 年 5 月期）	28 人
営業収益（2025 年 5 月期）	7,849 百万円
事業内容	不動産関連（不動産売買・賃貸）事業、建築工事業、太陽光発電事業、航空機リース事業



企業理念

政府の政策と時代の変化を

迅速に察知して事業化していく

出所：当社 HP

内容

はじめに.....	1
1.企業情報.....	4
(1) 会社概要.....	4
(2) 沿革	4
2.事業概要.....	6
(1) 不動産開発事業	7
①ホテル開発・販売.....	7
②土木工事	7
③保育施設・介護施設建設	8
(2) 不動産賃貸事業	8
(3) 売電事業、航空機リース事業	8
3.サステナビリティ関連の活動	9
(1)SDGs 事業認定	9
(2)SDGs 寄付型私募債.....	9
(3)社会への取組み	10
①地域社会への貢献.....	10
②国内被災地支援活動.....	10
③海外被災地支援活動.....	10
④環境に配慮した経営.....	11
⑤公共工事における数多くの受賞歴.....	11
⑥再生可能エネルギーの普及	11
⑦地域貢献活動	11
(4)従業員への取組み	12
①健康経営	12
②社員教育	12
③福利厚生	12
4.インパクトの特定	13
(1) バリューチェーン図	13

(2) インパクトマッピングによるインパクト分布	14
(3) インパクト分布図と分析結果	15
① 不動産開発事業に関するインパクト	15
② 不動産賃貸事業に関するインパクト	16
③ 建築工事事業に関するインパクト	17
④ 各事業/業種の分析結果	18
⑤ 特定したインパクト	21
5.インパクトニーズの確認	23
(1) 国内のインパクトニーズ	23
(2) 当行が認識する社会課題との整合性	24
6.インパクトの評価	25
(1) 暮らしやすい街づくりへの取組み	25
(2) 環境へ配慮した取組み	25
(3) 従業員へのスキルアップ及び労働環境整備の取組み	26
7.インパクトの管理体制	27
8.モニタリング方法	27
9.総括	27

1. 企業情報

(1) 会社概要

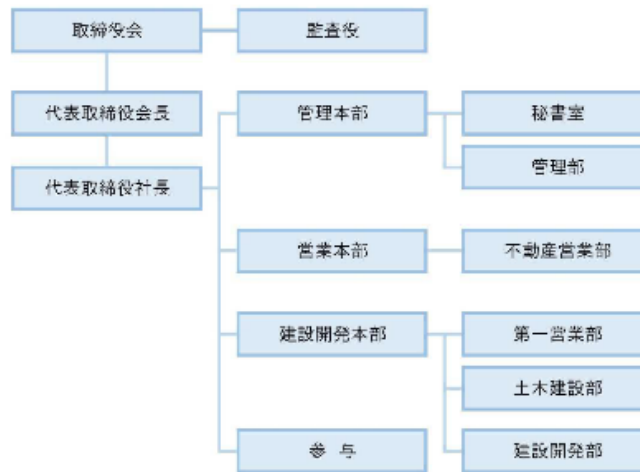
会社名	東日本都市開発株式会社
上場区分	非上場
創業年月	1969年6月
設立年月	1969年6月
業種分類（国際標準産業分類）	自己所有物件または賃借物件による不動産業（番号 6810） 料金制または契約制による不動産業(番号 6820) 建築工事業（番号 4100）
事業内容	不動産関連（不動産売買・賃貸）事業、 建築工事業、太陽光発電事業、 航空機リース事業
資本金	80 百万円
代表者	代表取締役会長 山岡 幸夫 代表取締役社長 伊能 博
財務情報（2025年5月期）	売上高：7,849 百万円
従業員数（2025年5月期）	28 名
所在地	千葉県船橋市本町 1 丁目 3 番 1 号 フェイス 11 階
グループ企業	東日本ビルディング株式会社
主な調達先および販売先	法人・個人・官公庁

(2) 沿革

年	概要
1964年	千葉県船橋市に(株)協和土木を資本金 300 万円にて設立、土木工事業及び建設工事業開始
1983年	資本金を 8,000 万円に増資
1990年	(株)エム・アール・エー建設に商号変更、船橋市馬込町に本店移転
1995年	代表取締役社長に山岡幸夫就任、東日本建設(株)に商号変更 船橋市湊町、アイカワビルに営業本部設置 不動産開発事業、戸建分譲事業、ビル・マンションの建設事業開始
2003年	船橋市本町 1 丁目 3 番 1 号 フェイス 11 階に本店及び営業本部移転
2005年	東日本ビルディング(株)を設立、不動産運用事業開始
2006年	東日本ビルディング(株)にて「旧軽井沢ホテル音羽ノ森」（長野県北佐久郡軽井沢町、

	客室38室) を取得、賃貸開始
2007年	分譲住宅「シエルタウン船橋塚田」(船橋市、全160区画) 分譲開始
2010年	分譲住宅「シエルタウン新鎌ヶ谷」(鎌ヶ谷市、全57区画) 分譲開始
2011年	「平成23年度船橋市優良建設業者表彰」及び「優秀現場技術者表彰」受賞
2014年	「平成25年度千葉県優良建設工事表彰」受賞 設立50周年を迎え東日本都市開発(株)に商号変更 「平成26年度船橋市優良建設業者表彰」及び「優秀現場技術者表彰」受賞
2015年	「平成27年度船橋市優良建設業者表彰」及び「優秀現場技術者表彰」受賞
2016年	ホテル「ホテルトレンド船橋」(船橋市本町、客室62室) を取得、賃貸開始 ホテル「KOKO HOTEL 浅草駒形」(台東区駒形、客室69室) を建設・保有、賃貸開始
2017年	認定こども園「そらまめこども園」(船橋市) を建設・保有、賃貸開始 認可保育園「そらまめ保育園」(船橋市) を建設・保有、賃貸開始 認可保育園「そらまめ保育園」(市川市) を建設・保有、賃貸開始 保育園「そらまめ保育園」(墨田区) を建設・保有、賃貸開始 航空機ボーイング787-8を共同出資により取得、英国TUIグループヘリース開始
2018年	航空機エアバス321-200を共同出資により取得、米国デルタ航空ヘリース開始 航空機ボーイング737-900ERを共同出資により取得、米国デルタ航空ヘリース開始 ホテル「ホテルトレンド東武浅草駅北」(台東区花川戸1丁目、客室50室) を建設、マスターリース開始 「平成30年度千葉県優良建設工事表彰」受賞
2019年	航空機ボーイング777-300ERを共同出資により取得、ANAホールディングスヘリース開始、「令和元年度船橋市優良建設業者表彰」及び「優秀現場技術者表彰」受賞
2020年	旅館「渚館」(熱海市渚町、客室15室) を取得、賃貸開始 代表取締役会長CEOに山岡幸夫就任、代表取締役社長COOに伊能博就任
2021年	一般社団法人日本SDGs協会にて発行の「SDGs事業認定」を取得 「令和3年度船橋市優秀現場技術者表彰」受賞
2022年	一般社団法人日本SDGs協会にて発行の「SDGs事業認定」を追加取得
2023年	「令和5年度船橋市優良建設工事表彰」及び「優秀現場技術者表彰」受賞
2024年	設立60周年を迎える船橋市へ高規格救急自動車を寄贈 「令和6年度船橋市優良建設工事表彰」及び「優秀現場技術者表彰」2名受賞
2025年	児童養護施設へ防災用設備を寄贈 「令和7年度船橋市優秀現場技術者表彰」受賞 旅館「渚館」を建て替え、「熱海ホテル渚館」(熱海市渚町 客室28室) として竣工、賃貸開始

■組織図



2.事業概要

当社は、千葉県を中心に以下の事業を営んでおり、2025年5月期のセグメント別の売上高は下表の通りである。

セグメント	売上高	構成比率
不動産開発事業	6,149 百万円	78.3%
不動産賃貸事業	801 百万円	10.2%
建設事業	492 百万円	6.3%
航空機リース事業	260 百万円	3.3%
売電事業	130 百万円	1.7%
不動産仲介事業	17 百万円	0.2%
合計	7,849 百万円	100.0%

出所：当社 第 61 期決算報告書より

(1) 不動産開発事業

① ホテル開発・販売

ホテルの所有・賃貸を希望する顧客のニーズに合わせ、用地探し・開発・設計・建築から販売までを行っており、投資ファンドや不動産会社を主な販売先としている。販売用ホテルは、銀座や浅草など旅行・ビジネスどちらにも利便性の高い都心部を中心に開発を行っている。自社建築物のほか、他社物件（中古含む）も取り扱う。



出所：当社 HP

② 土木工事

当社は創業当初より土木工事業を営んでおり、道路・水道管の埋設工事や舗装工事、造作工事など幅広い工事を得意とする。特に公共工事においては船橋市より「優良建設業者表彰」「優秀現場技術者表彰」の受賞を重ねるなど多くの工事実績を有し、表彰を受けた技術者が皆様の安全に配慮しながら、洗練された技術をもって高品質の工事を行っている。



出所：当社 HP

③保育施設・介護施設建設

当社は地元の船橋市で保育施設が不足している問題を抱えていることを知り、2017年に保育施設向け建物を建設、賃貸を開始（運営は専門業者に委託）、その後も施設不足の解消に貢献するべく保育施設の建設を続けている。建設した保育施設は、今後の少子化による施設の余剰を考慮し、低コストで高齢者向け施設にリノベーションが行えるような構造・設計を取り入れており、改修時の環境にも配慮した建物となっている。

(2) 不動産賃貸事業

当社はホテル・保育園・有料老人ホーム・テナントビルなどの不動産を賃貸している。観光客やビジネスマンが集中する都心を中心にホテルを、子育て世代が多く、待機児童問題を抱えるエリアでは、送り迎えに便利な駅近くに保育施設を建築し、運営を専門業者に委託している。当社が賃貸している保育園3か所の受入可能総数は450名程度であり、地域社会の課題解決に貢献している。



出所：当社 HP

(3) 売電事業、航空機リース事業

当社は本社のある千葉県および近県に6カ所の太陽光発電設備を保有し再生可能エネルギーの売電を行っている。また、共同出資形態による航空機リース事業を行っている。現在、人気機種「ボーイングB787」「エアバスA321」「ボーイングB737」に共同オーナーとして出資し、デルタ航空等へリース。2019年12月には政府専用機と同機種「ボーイングB777-300ER」に共同出資をして、全日空へリースを開始した。



出所：当社 HP

3.サステナビリティ関連の活動

(1)SDGs 事業認定

当社は昭和39年の創業以来、長年にわたり地域の人々と密接に関わってきた。創業当初は土木事・建設工事業として、その後は日本経済の発展に伴い不動産開発・戸建分譲・ビル、マンションの建設事業に取り組んできた。これは、事業の根底に「さらなる地域社会の発展や地域の人々の利便性向上に貢献する」という想いがあるからである。この理念の実現や実際に社内で働く社員の幸福を目指すべく、当社は以下のような環境・社会へのインパクトを生むサステナビリティ活動を行っている。当社は2021年に、持続可能な開発目標「SDGs」の17目標のうち6項目において、一般社団法人日本SDGs協会が発行する「SDGs 事業認定」を取得している。太陽光発電の普及や優れた保育、教育が可能な建築物の創造、プラスチック製品の削減にも取り組んでいる。



出所：当社 HP

(2)SDGs 寄付型私募債

発行手数料の一部を SDGs の取組みを行う諸団体へ寄付する「SDGs 寄付型私募債」を2020年11月に発行し、以降継続して取り組んでいる。「質の高い教育をみんなに」というSDGs目標に基づき、地域の教育現場(主に保育園)へ絵本や玩具等を寄贈している。



出所：当社資料

(3)社会への取組み

①地域社会への貢献

設立 60 周年を記念して、船橋市へ「高規格救急自動車」を寄贈し、感謝状を受ける。寄贈した「高規格救急自動車」は有事の際に、市民の皆様のもとに駆け付け地域の安心・安全に貢献している。



出所：当社 HP

②国内被災地支援活動

2024 年 1 月 1 日に石川県能登地方で発生した地震災害により、被災された方々と被災地復興支援のため、日本赤十字社を通じて義援金 5,000,000 円を寄付した。

③海外被災地支援活動

2023年2月、トルコ・シリアで発生した大規模な地震により、被災された方々と被災地復興支援のため、日本赤十字社を通じて義援金を寄付した。

また、ウクライナでの人道危機対応及びウクライナからの避難民を受け入れる周辺国と、その他の国々における救援活動を支援するためにも同様に支援金を寄付している。



出所：当社 HP

④環境に配慮した経営

千葉県が創設した SDGs 推進の機運醸成と具体的な取り組みを後押しする制度である「ちば SDGs パートナー」企業として登録された。これまでの SDGs 達成の取り組みに加え、更なる持続可能なよりよい社会の実現に向け、貢献を続けている。



出所：当社 HP

⑤公共工事における数多くの受賞歴

当社は船橋市より受注した公共工事において、過去 2 カ年度に完成した工事の成績が特に優れた工事業者を表彰する船橋市優良建設業者表彰、及び、一定以上の工事成績評定点を獲得した工事業者を表彰する優秀現場技術者表彰に数多く選ばれている。当社は誠実・堅実な施工と技術力向上に努め、地域のより一層の発展に貢献している。



出所：当社 HP

⑥再生可能エネルギーの普及

自社開発物件への太陽光パネル設置や、太陽光発電事業を通じた再生可能エネルギーの創出を事業の柱の一つに捉えている。

⑦地域貢献活動

政府、行政の子育て支援政策に着目し、保育所事業を立ち上げ、船橋市や市川市、墨田区錦糸町(東京都)など8か所に保育所を建設。そのうち7カ所は「そらまめ保育園」として専門業者に運営を委託している。



出所：当社 HP

(4)従業員への取組み

①健康経営

従業員のプライベートな時間を大切にしており、年間休日を130日とし、年末年始やGW、夏季長期休暇など、計画的にプライベートな時間を確保できる。また、社員旅行等も定期的に行っており、社員同士の親睦を深める機会を提供し、働きやすい職場環境づくりを徹底している。

②社員教育

社員の知識・資質向上の観点から資格取得を支援している。不動産業に関連する資格の取得モチベーションの向上を図るため、資格手当として月額約2万円を支給している。また、月間MVP表彰制度を設け、表彰状・金一封を授与するなど社員のモチベーション向上に繋がる制度を定めている。

③福利厚生

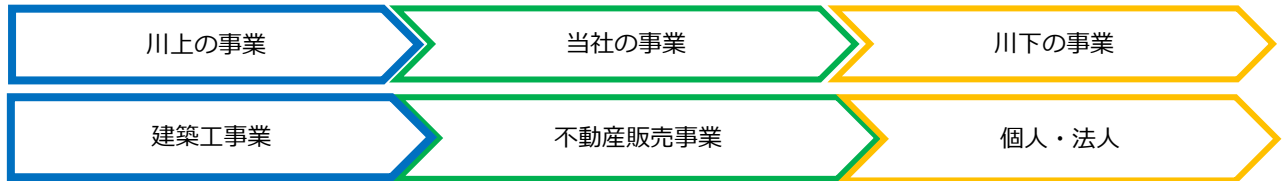
家族手当として配偶者月額1万円、扶養家族1人につき月額5千円を支給し、住宅手当として賃貸・所有に限らず、月額1万円を補助している。また、アミューズメント施設やホテル等のクーポンを利用できる福利厚生制度もある。

4.インパクトの特定

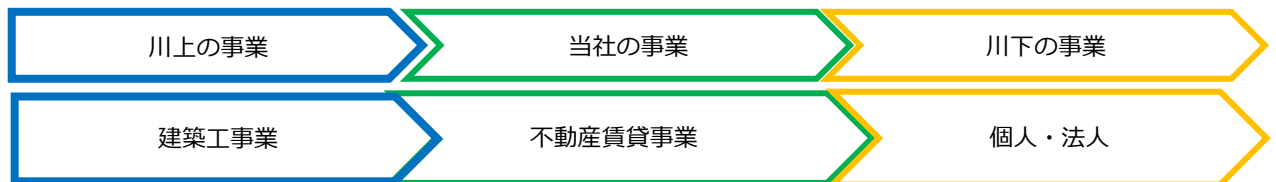
(1) バリューチェーン図

下図は当社グループのバリューチェーン図を事業部門毎に可視化したものである。以下を基に、当社の事業が「社会」「環境」「経済」に与えるインパクトについて分析を行う。

(ア) 不動産開発事業



(イ) 不動産賃貸事業



(ウ) 建築工事事業



(2) インパクトマッピングによるインパクト分布

東和銀行は事業性評価におけるビジネスモデル(非開示)により当社グループの主要、関連業種を特定し、UNEP IF 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。

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。東日本都市開発株式会社の事業活動については「●●」「●」の影響をすべて検討するが、川上の事業活動については当社グループが直接関与できないため次の事項を検討する。ポジティブ面では川上の事業でポジティブな影響の促進やネガティブな影響の緩和に当社グループの事業が貢献できることがないか検討する。ネガティブ面では川上・川下事業において重要な影響があるか、取引関係の管理などを通じて緩和に貢献できるか検討する。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。

当社グループ事業・川上・川下事業に関連するポジティブインパクト及びネガティブインパクトについては、当社グループ及び川上・川下の事業を国際産業標準分類（ISIC）の業種カテゴリに適用させた上、UNEP FI が提供するインパクトレーダーを用いて「ポジティブインパクト」（以下、「PI」）と「ネガティブインパクト」（以下、「NI」）を特定する。

当社の事業は国際標準産業分類より、不動産開発事業は「自己所有物件または賃貸物件による不動産業（6810）」を適用した。川上の事業は「建築工事業(4100)」とし、川下の事業は個人・法人であり、特定の業種に限定されない。不動産賃貸事業は「料金制または契約制による不動産業（6820）」を適用した。川上の事業は「建築工事業（4100）」とし、川下の事業は不動産開発事業と同様に個人・法人（賃借人）であり、特定の業種に限定されない。

建築工事業は、「建築工事業（4100）」を適用した。川上の事業は「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（7100）」とし、川下の事業は「自己所有物件または賃貸物件による不動産業（6810）」を適用した。

(3) インパクト分布図と分析結果

【UNEP FI の定めたインパクト評価ツールにより確認したインパクト一覧】

① 不動産開発事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			川上の事業		当社の事業		
国際標準産業分類 【コード】			建築工事業 【4100】		自己所有物件または 賃貸物件による不動産業 【6810】		
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	PI	NI	PI	NI	
社会	人格と人の安全保障	紛争					
		現代奴隷		●●			
		児童労働					
		データプライバシー					
		自然災害		●●			
	健康及び安全性	健康及び安全性		●●	●	●	
	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						
自然環境	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		●●		●	

PI : ポジティブインパクト、NI : ネガティブインパクト

●● : 主要なカテゴリ、● : 関連のあるカテゴリ

② 不動産賃貸事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			川上の事業		当社の事業		
国際標準産業分類 【コード】			建築工事業 【4100】		料金制または 契約制による不動産業 【6820】		
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	PI	NI	PI	NI	
社会	人格と人の安全保障	紛争					
		現代奴隷		●●			
		児童労働					
		データプライバシー					
	健康及び安全性	自然災害		●●			
		健康及び安全性		●●	●	●	
	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						
自然環境	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			●●		●		

PI：ポジティブインパクト、NI：ネガティブインパクト
 ●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ

③ 建築工事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			川上の事業		当社の事業		川下の事業	
国際標準産業分類 【コード】			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 【7100】		建築工事業 【4100】		自己所有物件または 賃貸物件による不動産業 【6810】	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	PI	NI	PI	NI	PI	NI
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				●●		
	健康及び安全性	健康及び安全性		●		●●	●	●
		水						
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	食料						
		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							
自然環境	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			●		●●	●		

PI : ポジティブインパクト、NI : ネガティブインパクト

●● : 主要なカテゴリ、● : 関連のあるカテゴリ

④ 各事業/業種の分析結果

【当社事業】「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「建築工事業」

・不動産開発事業、不動産賃貸事業

「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」

当社の不動産関連事業では、インパクト分布図より、PI について「健康及び安全性」エリア、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて、「住居」「健康と衛生」「教育」、「生計」エリアにおいて「雇用」「賃金」「社会的保護」、「健全な経済」エリアにおいて「零細、中小企業の繁栄」が抽出された。一方、NI については「健康及び安全性」エリア、

「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「住居」「移動手段」「文化と伝統」、「生計」エリアにおいて「賃金」「社会的保護」「強固な制度・平和・安定」エリアにおいて「法の支配」、「自然環境」分類においては全エリア/トピックが抽出された。

「健康及び安全性」については、建設するホテルにおいて、24 時間換気の効率的な配置計画や、窓換気対応、窓からの落下物・転落事故防止を目的として、解放制限装置を採用するなど健康及び安全性に配慮しており PI をもたらす。NI は不衛生な不動産が健康に悪影響をもたらす可能性があることから抽出されているが、当社が取扱う管理物件等の衛生面の適正な管理促進により NI を緩和する。

「住居」については、ホテルや有料老人ホーム、保育施設の建物販売・管理を通じて利用者・入居者にとって質の高い住居の提供を行っている。また、駅に近い物件を開発することによって利便性の高い住居が整備され、快適な生活環境の実現が可能となることから PI をもたらす。一方、地価高騰による賃料の上昇などの NI が考えられる。

「健康と衛生」については、快適かつ安全な建物供給のため、建築基準法で禁止されている化学物質を含まない建材の使用はもちろん、また、社員の従業員のプライベートな時間を大切にしており、計画的にプライベートの時間を確保できるなど労働条件の改善のため休暇制度の充実及び長時間労働の抑制に努めている。

「教育」について、当社は待機児童の多いエリアには送り迎えに便利な駅近くに保育園を建築・所有している。当社自身が専門の運営会社に保育園運営を委託しており、地域社会への貢献に努めていることからPIをもたらす。

「移動手段」のNIについてはホテル・保育園等の多人数利用施設は駅徒歩圏内に設置していることから交通渋滞等のNIの懸念は小さい。

「文化と伝統」のNIについて、不動産開発を行う際の計画地の埋蔵文化財に関しては、各自治体で

指導要綱が定められており、対象地域であるかどうか含め定められたフローチャートに従い、本工事着工前に発掘調査を実施している。また、発掘調査対象地域であれば、教育委員会等の役所立ち合いなども経て調査報告書を作成するなどしてNIを緩和する。

「雇用」「賃金」「社会的保護」について、当社は健康経営に積極的に取り組んでおり、家族手当や住宅手当等働きやすい職場環境づくりに努めていることがPIをもたらす。「賃金」「社会的保護」のNIについては、当社では、不当な賃金格差や定収入、不規則収入といったネガティブ事由はなく、社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保(社会保障)に取り組むことでNIを抑制している。

「法の支配」については、当社の不動産関連事業では社内規定に則り厳格に実施されており、不法な開発や汚職等のリスクがないようNIを抑制している。

「零細・中小企業の繁栄」については、当社は不動産開発や土木工事などを地域の中小企業を含む外部の建築事業者を外注しており、地域の中小企業等の雇用を創出するなど繁栄の一助となっており、PIをもたらす。

「気候の安定性」については、当社は太陽光事業を通じてクリーンな再生可能エネルギーの創出に努めていることに加え、ハイブリット車両も多く保有しておりNIを緩和する。「生物多様性と生態系」エリアは全項目においてNIが抽出されているが、当社では汚水や大気・土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、環境に影響を及ぼすような開発や建設はおこなっていないこと、住宅建設時に使用する建設機械についても環境に配慮した機械を使用していることからNIを緩和する。

「資源強度」「廃棄物」においては、リサイクル製品の積極採用や工事プレカット材の使用による現場での廃棄物発生抑制等に力を入れており、NIを緩和する。

【川上の事業】

川上の事業については、当社と関連性が高いインパクトについてのみ検証する。

・「建築工事業」

「サーキュラリティ」のエリアで抽出される「資源強度」「廃棄物」について、「資源強度」「廃棄物」について、建設現場で発生した廃棄物を法令に則って分類・管理し、廃棄物の発生を抑制することに努め、マニユフェスト処理を徹底していることから、NIを緩和する。

・建築工事業

「建築工事業」

当社の請負事業では、インパクト分布図より、PIについて、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「エネルギー」「住居」、「生計」エリアにおいて「雇用」「賃金」、「健全な経済」エリアにおいて「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」エリアが抽出された。一方、NIについては「人格と人の安全保障」エリアにおいて「現代奴隷」「自然災

害」、「健康及び安全性」エリア、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「エネルギー」「文化と伝統」、「生計」のエリアにおいて「賃金」「社会的保護」、「平等と正義」エリアにおいて「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」、「自然環境」分類においては全エリア/トピックが抽出された。

「現代奴隷」については当社の事業と関連しない。「自然災害」において、当社は災害リスクが高まるような山野の開発などは行っていないので、NIの懸念はない。「健康及び安全性」のNIは健康に悪影響を与えるような建築資材による工事等の可能性から抽出されているが、当社は法令に準拠した資材等の使用並びに施工管理を行っておりNIを緩和する。また、有給休暇取得促進、家族手当、住宅手当など働きやすい職場環境づくりを進めることで職場環境におけるNI緩和を進めている。

「エネルギー」については、当社がホテルや住居を建設することで利用者・住民のエネルギーへのアクセスに貢献する。エネルギー利用を妨げるような建築は行っておらず、NIの懸念は小さい。「住居」については、マンションや特別養護老人ホーム等の建設に伴い、健やかな暮らしと安全な生活を創出する為、適正な居住空間の提供を通じて、PIをもたらす。「文化と伝統」については、教育委員会等の役所立ち合いなども経て調査報告書を作成するなどしてNIを緩和する。「雇用」「賃金」については、当社は健康経営に積極的に参画し、働きやすい職場環境づくりに取り組んでおり、PIをもたらす。「賃金」「社会的保護」のNIについては、当社では、不当な賃金格差や低収入、不規則収入といったネガティブ事由はなく、社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保（社会保障）に取り組む、NIを抑制している。「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」については、工事現場において就労している外国人技能実習生等への差別や配慮が欠けた場合にNIが発現するが、現場では監督や安全担当の定期巡回及び作業員の休憩スペース確保など、健全な労働環境の保全に取り組んでおり、NIの緩和に努めている。「零細・中小企業の繁栄」については、当社は不動産開発や土木工事などを地域の中小企業を含む外部の建築事業者に外注しており、地域の中小企業等の雇用を創出するなど繁栄の一助となっており、PIをもたらす。「インフラ」については、当社は主に千葉県や船橋市から学校や駅前整備、道路等の改修工事を行っており、地域のインフラに貢献していることから、PIをもたらす。「気候の安定性」については、当事業に係る工事や物件等から排出される温室効果ガスについては、太陽光事業を通じてクリーンな再生可能エネルギーの創出やハイブリット自動車の比率向上によりNIを緩和する。「生物多様性と生態系」エリアは全項目においてNIが抽出されているが、当社が取り扱う物件は都心部が中心エリアであり、大きく自然環境を壊す立地ではなく、該当しない。「資源強度」「廃棄物」について、事業活動において適切に廃棄物量の排出実績の把握・削減と資源活用を実施しており、資源の浪費や生態系の悪影響といった環境への負の影響の低減に努めており、NIを緩和する。

【川上の事業】

川上の事業については、当社と関連性が高いインパクトについてのみ検証する。

・「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」

「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「住居」、
「生計」エリアにおいて「雇用」「賃金」、「サーキュラリティ」エリアにおいて「資源強度」が抽出された。一方、NIについては「健康及び安全性」エリア、「生計」のエリアにおいて「賃金」「社会的保護」、「生物多様性と生態系」エリアについては「生息地」、「サーキュラリティ」エリアにおいては「廃棄物」が抽出された。

【川下の事業】

・「自己所有物件または賃貸物件による不動産業」

「健康及び安全性」、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「生計」エリアにおいて「雇用」「賃金」「社会的保護」、「健全な経済」エリアにおいては、「零細・中小企業の繁栄」が抽出された。一方、NIについては「健康及び安全性」エリア、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「住居」「移動手段」「文化と伝統」、「生計」のエリアにおいて「賃金」「強固な制度・平和・安定」エリアについて「市民的自由」、「自然環境」分類においては全エリア/トピックが抽出された。

⑤ 特定したインパクト

「事業性評価」、「バリューチェーン分析」、「インパクトレーダーによるマッピング」の結果を踏まえて、当社が「社会」「環境」「企業統治」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

・社会（Social）

当社は、不動産開発、売買、賃貸・管理、建設等を請け負う不動産デベロッパーであり、地場企業として成長を続けている。顧客の多様化するニーズに寄り添い、住宅、マンション・ホテル等の建設・開発を通じて、住みよいまちづくりに取り組んでいる。ホテル建設により雇用や消費の拡大を生み出し「人の流れ」と「社会の循環」を創出する。また、災害発生時においても強固な構造を持つホテルは地域を守るリソースにもなり、防災拠点や帰宅困難者支援としての役割も果たす。このインパクトは、UNEP FIのインパクトレーダーにおいて「住居」トピックに該当すると考えられ、社会面のPI拡大に寄与するものである。

このインパクトは、UNEP FIのインパクトレーダーにおいて「住居」トピックに該当すると考えられ、社会面のPI拡大に寄与するものである。

SDGs においては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「11.1：2030 年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。」

・環境（Environment）

当社はホテル、保育施設を自社で保有しており、インフラ整備や社会貢献といった機能も兼ね備えている。自社物件を単なる収益源としてだけでなく、地域の共有財産として捉えている。また、当社は太陽光発電設備を数多く保有しており、発電時に CO2 を排出しない太陽光を取り入れることで、温室効果ガスの削減に直接貢献し、気候変動対策への役割を果たしている。今後は自社で保有している保育施設等の屋上に太陽光発電設備を設置することで、災害時等にも電力を供給可能な体制を構築していく方針である。このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて「気候の安定性」に該当すると考えられ、環境面の NI 緩和に寄与するものである。

SDGs においては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「13.2：気候変動対策を国別の施策、戦略及び計画に盛り込む」

・企業統治（Governance）

当社は、事業の発展はもちろん、従業員の士気を高め、より質の高いサービスを提供したいとの思いから人材育成に積極的に取り組んでいる。職場で活躍できる資格取得をサポートし、会社全体で取り組みやすい環境を整備している。このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「雇用」のカテゴリに該当し、社会面の NI 抑制に寄与するものである。

SDGs においては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「8.5：2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、安全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一労働同一賃金を達成する。」

5.インパクトニーズの確認

特定したインパクトとインパクト・カテゴリおよびSDGsとの対応関係について記載してきたが、ここではインパクトの重要度を確認すべく、当社の事業エリアにおけるインパクトニーズとの関係性について見ていきたい。

(1) 国内のインパクトニーズ

当社の売上は、日本国内におけるものである。国内における「持続可能な開発報告書 2025」を参照したものであり、SDGsの17の目標別に日本の達成度を表している。そのインパクトニーズと当社のインパクトとの関係性を確認した。「緑は目標達成」、「黄は課題が残っている」、「橙は重要な課題が残っている」、「赤は主要な課題が残っている」としている。特定したインパクトに対応するSDGsのゴール「8」「11」「13」は、日本において大きな課題が残っていると位置付けられていることが確認できる。



【出所：SDSN】

(2) 当行が認識する社会課題との整合性

東和銀行グループは、お客様の企業価値向上と地域・社会の活性化に取り組む「TOWA お客様応援活動」を通じて、気候変動等の環境問題をはじめとする様々な社会的課題の解決に取り組み、当行を含む地域経済の発展と環境・社会・社会的価値の向上の両立を図る共通価値の創造により、持続可能な社会の実現に貢献することをサステナビリティ方針として掲げている。従って、本評価書で特定した「8」「11」のインパクトは、東和銀行のサステナビリティ方針と全体的に整合的である。とりわけ、「東和銀行が積極的に取り組むセグメント」における「8」（働きがいも経済成長も）、「11」（住み続けられるまちづくりを）に整合している。



東和銀行SDGs宣言

東和銀行は、「顧客を減らす活動」「雨でも傘をさし続ける銀行」「謙虚さのDNAを忘れない銀行」の3つのモットーを基に、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWAお客様応援活動」を通じて、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組んでいます。「TOWAお客様応援活動」の推進は、国連が提唱する「SDGs（Sustainable Development Goals）」の推進そのものであり、「お客様と東和銀行のSDGs（持続可能な発展目標）」の推進をキーワードに、SDGsの達成に貢献してまいります。

※当行は、お客様と当行の持続的な発展を目指す観点から「持続可能な発展目標」としてあります。



<東和銀行が積極的に取り組むセグメント>

1. TOWAお客様応援活動の推進

東和銀行は、様々なステークホルダーとの連携により、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWAお客様応援活動」を推進することで、お客様の企業価値の向上や収益資産の安定的な増大を図り、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組みます。また特に、お客様の本業支援にあたっては、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）に着目し、財務面と本業面の支援に取り組みます。

目標



2. 地域社会への貢献

東和銀行は、地域社会の一員として、地域金融に携る現場からの視点を踏まえ、地元大学の金融経済教育の実施（金融リテラシーの向上）や、地域の文化・スポーツの振興、自然環境に配慮した省エネルギー施策の実施や自然環境保護活動等を通じて、地域社会への貢献に取り組みます。

目標



3. 従業員の活躍フィールド拡大

東和銀行は、年齢や性別、学歴、出身等にかかわらず、全ての従業員が働きがいをもって活躍するとともに、子育てや介護と仕事との両立が図られ安心して働くことができるよう、人材育成・環境整備・機会差別に取り組みます。

目標




【出所：東和銀行 HP】


6.インパクトの評価

特定されたインパクトに対し、インパクトの種類(ポジティブインパクトの創出可能性、ネガティブインパクトの緩和・管理)、インパクトカテゴリ、関連する SDGs、内容・対応方針及び目標と KPI を整理する。

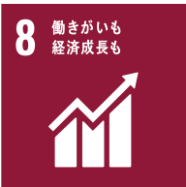
(1) 暮らしやすい街づくりへの取組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「住居」
関連する SDGs	 11 住み続けられるまちづくりを
内容・対応方針	ホテルの建設、販売を通じて、暮らしやすい街づくりに貢献する。
目標と KPI	2027 年 5 月期から 2029 年 5 月期の間に、ホテルを 3 棟建設する。 (実績) 2023/5 期：1 棟 (過去累計) 11 棟 2024/5 期：0 棟 2025/5 期：0 棟 2026/5 期：1 棟 (見込み)

(2) 環境へ配慮した取組み

インパクトの種類	環境面においてネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」
関連する SDGs	 13 気候変動に具体的な対策を
内容・対応方針	再生可能エネルギーによる発電・利用を拡大し、持続可能なエネルギー社会に貢献する。
目標と KPI	2029 年 5 月期までに、3 件の保有賃貸物件において太陽光発電設備を設置する (実績) 現在 0 カ所

(3) 従業員へのスキルアップ及び労働環境整備の取組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	社員の資格取得時に必要な受講費用や資格登録・更新料の負担や、資格手当の支給などによって、職場で活躍できる資格の取得をサポートする。
目標と K P I	<p>2029 年 5 月期までに業務に関わる資格（※）取得者数を累計 3 名増加させる。うち、宅地建物取引士の資格取得者数を 2 名増加させる。</p> <p>(実績) 2023/5 期 : 0 名 2024/5 期 : 0 名 2025/5 期 : 1 名 (宅地建物取引士)</p> <p>※カッコ内は現時点の取得者数 一級建築士 (2 名)、二級建築士 (2 名)、測量士 (1 名)、 一級建築施工管理技士 (5 名)、一級土木施工管理技士 (6 名)、 一級造園施工管理技士 (1 名)、宅地建物取引士 (12 名)、 不動産コンサルティングマスター (3 名)、 賃貸不動産経営管理士 (1 名)</p>

7.インパクトの管理体制

PIF におけるインパクトについては、代表取締役社長である伊能 博氏が中心となり、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 伊能 博
担当者	管理部部長 佐藤 慶子

8.モニタリング方法

東日本都市開発株式会社に対する PIF のモニタリングは、インパクト管理者と東和銀行の担当者（コンサルティング部担当者及び営業店担当者）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東和銀行が確認する。
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。

東和銀行は、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より、包括的な年次レビューを受ける。

9.総括

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠したファイナンスである。東日本都市開発株式会社は、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、東和銀行は融資先担当者との会合を少なくとも年に 1 回実施し、本件で設定した KPI の進捗状況についてフォローアップする体制を構築している。また、このフォローアップは単なる進捗の確認だけでなく、必要に応じて、インパクトの実現に向けた対応策等に関するエンゲージメントを行うものである。その他、日々の営業活動を通じた情報交換も行い、融資先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

以上 留意事項

1. 本評価書の内容は、東和銀行が現時点で入手可能な公開情報に加え、東日本都市開発株式会社から提供された情報や同社への事業に関するインタビューを通じて収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブ要素の成果及びネガティブ要素の抑制等を保証するものではありません。
2. 東和銀行が本評価に際して用いた情報は、東和銀行がその裁量により信頼できると判断したものではありません。東和銀行は、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。東和銀行は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明または保証するものではありません。
3. 本評価書に関する一切の権利は東和銀行に帰属します。評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えての使用(複製、改変、翻案等を含む)、または使用する目的で保管することは禁止されています。