
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：株式会社ジェクトワン

2025年1月31日
南都コンサルティング株式会社

目次

1. 借入金の概要	2
2. 企業概要	2
企業概要	2
沿革	3
ミッション・ビジョン・バリュー	5
キービジュアルデザインコンセプト	6
3つの価値	6
事業概要	7
3. サステナビリティに関する考え方および取り組み	11
4. 包括的分析	16
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	16
ジェクトワンの個別要因を加味したインパクトの特定	17
インパクトに係る戦略的意図やコミットメント	19
5. KPIの決定	20
重点目標の内容	20
ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容	21
6. インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲	25
7. サステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）	27
8. 南都銀行によるモニタリングの頻度と方法	27

南都コンサルティング株式会社は、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（PIF原則）」および「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）」に適合させるとともに、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」に整合させた上で、株式会社ジェクトワン（以下「ジェクトワン」と記載）の包括的なインパクト分析を行った。

株式会社南都銀行は、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り組みを支援するため、株式会社ジェクトワンに対し、ポジティブインパクトファイナンスを実施する。

1. 借入金の概要

借入人の名称	株式会社ジェクトワン
借入金の金額	200,000,000円
借入金の資金用途	運転資金
モニタリング期間	3年7か月

2. 企業概要

■ 企業概要

企業名	株式会社ジェクトワン
本社所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号渋谷アクシュ21F
支店	札幌支店 北海道札幌市中央区北二条東三丁目2番9号N2Fujii2階002B号室 TEL: 011-590-4731 FAX: 03-6427-9834 横浜支店 神奈川県横浜市西区北幸一丁目4番1号 横浜天理ビル9F TEL: 045-577-4391 FAX: 045-577-4393 大阪支店 大阪府大阪市中央区平野町三丁目1番6号 BizMiiX Yodoyabashi503号室 TEL: 06-6231-8100 FAX: 03-6427-9834
従業員数	125名 うちアルバイト3名（2024年11月1日時点）
売上高	205億円（2024年3月期）
資本金	1億円（2024年3月期）
主たる事業内容	ソリューション事業（住宅、オフィスビル、商業ビル、ホテルなど） / リノベーション事業 / 地域コミュニティ事業（空き家事業） / 賃貸管理事業
登録免許	宅地建物取引業 国土交通大臣（1）第10160号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第65394号 マンション管理業 国土交通大臣（1）第034515号 賃貸住宅管理業 国土交通大臣（1）第000342号

加盟団体	公益社団法人 全日本不動産協会 / 公益社団法人 不動産保証協会 / 一般社団法人 全国不動産協会 / 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 / 公益社団法人 東京共同住宅協会
関連会社	株式会社ジェイキッズナーサリー 本社 神奈川県横浜市神奈川区栄町16番1号 アミティ横浜1F 事業内容：保育園の運営

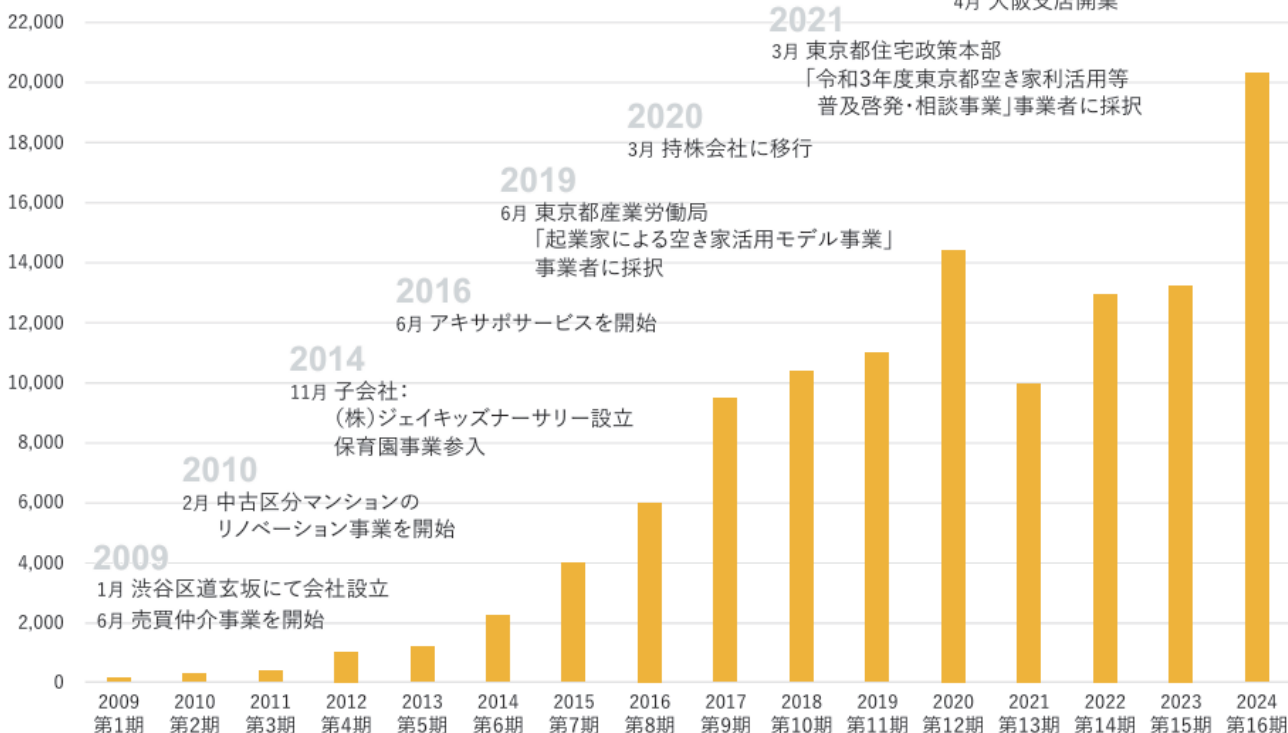
■ 沿革

- 2009.01 渋谷区道玄坂にて会社設立（資本金500万円）
- 2009.04 宅地建物取引業者免許を取得
- 2009.06 売買仲介事業を開始
- 2010.02 中古区分マンションのリノベーション事業を開始
- 2010.06 渋谷アイビスビル8F（渋谷区渋谷二丁目）に移転
- 2014.11 (株) ジェイキッズナーサリー（現、子会社）設立 保育園事業参入
- 2015.03 太陽光発電事業を開始（千葉県印西市）
- 2015.06 戸建て分譲事業を開始（新宿区中落合）
- 2016.01 同ビル7Fに移転
- 2016.06 地域コミュニティ事業（アキサポサービス）を開始
- 2017.12 (株) ジェクトアセット（子会社）設立
- 2018.04 住友不動産青山通ビル13F（渋谷区渋谷一丁目）に移転
- 2018.08 賃貸管理事業を開始
- 2019.06 東京都産業労働局「起業家による空き家活用モデル事業」事業者に採択
- 2020.01 (株) ジェクトコンサルティング（子会社）設立 一級建築士事務所登録
- 2020.03 (株) ジェクトワン&パートナーズ設立 持株会社に移行
- 2020.05 賃貸住宅管理業登録
- 2020.08 マンション管理業登録
- 2020.11 京町家宿泊施設「ANJIN GION SHIRAKAWA」運営開始（旅館業）

- 2021.03 東京都住宅政策本部「令和3年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」事業者に採択
- 2022.03 東京都住宅政策本部「令和4年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」事業者に採択
- 2023.01 横浜支店開業
- 2023.04 大阪支店開業
- 2023.12 東建インターナショナルビル本館1F（渋谷区渋谷二丁目）に移転
- 2024.04 (株) ジェクトワン&パートナーズ、(株) ジェクトアセット及び(株) ジェクトコンサルティングを吸収合併
- 2024.05 札幌支店開業
- 2024.12 渋谷アクシユ21F（渋谷区渋谷二丁目）に移転

COMPANY

単位：百万円



出典：ジェクトワン会社案内

■ ミッション・ビジョン・バリュー

ジェクトワンのミッション・ビジョン・バリューなどは次のとおりである。

CORPORATE MISSION

想像を超える『場』をつくり、あたりまえにする。

私たちの仕事は未来をつくる。そして、この業界にはまだまだ未開の領域と未知の可能性がある。
そう確信しています。

その地域にとって、そこにいる人々にとって、本当に必要なものは何か。
既成概念にとらわれることなく、フラットに思いを巡らせる。徹底的に土地と向き合うことを最優先とするこの挑戦こそが、不動産に眠る可能性を掘り起こすと考えています。

魅力が最大化された土地から広がる、わくわくする未来への想いを原動力に、あらゆる手を尽くして必ず実現させる。

こうしてつくりだす想像を超える「場」から、この社会にとってのより良いあたりまえを生み出します。

CORPORATE VISION

「空き家」を“AKIYA”に変えていく未来創造企業

私たちの使命は「想像を超える『場』をつくり、あたりまえにする」こと。社会課題に向き合い、発想と実現力でわくわくする未来を創造することです。

ジェクトワンは社会の負の遺産となる「空き家」増加の問題に先頭を切って挑み、かつての輝きを失った土地や建物を新しい時代にふさわしい形へ変えていきます。私たちの仕事の先に、人々の、地域の、そして私たち自身のわくわくする未来はあるか。そんな考えのもとに立ちはだかる課題と向き合い、新たな魅力をもつ“AKIYA”を生みだします。

私たちが提案する“AKIYA”は、暮らす人と訪れる人が集い、交流し、多様な魅力を生み、地域を活性化していく『場』です。「空き家」を“AKIYA”に生まれ変わらせることは、わくわくする未来を創造すること。ジェクトワンは、新しい時代をリードする未来創造企業を目指します。

※“AKIYA”は、「空き家」「空きビル」「空きマンション」「空き地」などのあり方を変える新しい概念です。

CORPORATE VALUES

D O J E C T O N E

DEEPEN a beautiful relationship with great appreciation

感謝の気持ちを持ち、それを伝えよう。

OBTAIN a continuous growth

成長し続けることにプライドを持つ。

JUDGE yourself, not others

主観性を持ち、周りを変えよう。

EMPATHIZE with others

相手の理解し、気遣おう。

CO-ACT with associates

最高のチームを創ろう。

THINK out of the box

あたりまえを疑おう。

ORGANIZE the better way

スピードを意識しよう。

NAVIGATE the way to happiness

人々を喜びに導こう。

ENJOY your achievement with passion

情熱をもって、成果を出すことを楽しもう。

出典：ジェクトワンHP

■ キービジュアルデザインコンセプト

KEY VISUAL DESIGN CONCEPT



クリエイティビティを武器に、未来を描き出す。
様々な人を繋ぎながら実現し、顧客の新たな関係を結んでいく。
そんなJECT ONEの活動をエネルギッシュな曲線で表現しています。

使用色について



各サービスの土台としての立ち位置を表しながら、全体を包み込み、明るく照らす役割を象徴する。



JECT ONEの基幹となるビジネスを表現し、社会と調和しながら生み出す更なるエネルギーを象徴する。



いわゆる不動産会社的思考にとらわれない、企画力とモノづくり力に裏打ちされた新しい価値創造への意志を象徴する。



JECT ONEの全てのサービスの裏に通底する確かな知識や経験、図面や契約書に用いられる正確性や信頼を追求する姿勢を象徴する。

■ 3つの価値

私たちは街や人々の生活を豊かに「価値ある場」に育てることを信念とし、すべてのお客様に対して3つの価値を自信をもって提供します。

PLANNING&SUGGESTION

企画・提案力

創業以来培ってきた「様々な知見」と不動産に限らない「様々な業界から集まったメンバーの専門性」を集結し、土地やエリア・コミュニティのポテンシャルを最大限に引き出すことで、時代を超えて親しみと斬新さを感じられるような不動産の企画・提案をしています

QUICKNESS&TOTALPOWER

機動力・総合力

当社は、移り変わりの激しい現代において増え続ける土地やエリア・コミュニティにまつわる高難度な課題に対し、全社一丸となって取り組み、常にPDCAを回すことでスピーディな解決を図っています。

CONSUMER'SPERSPECTIVE

生活者目線

当社は、「デベロッパーという造る側の目線」だけでなく、様々なバックグラウンドをもつ社員一人ひとりの多様な価値観に基づいた「まちに暮らす生活者」という目線で社会や暮らしを見て、土地やエリア・コミュニティにマッチした空間創りを常に考えています。

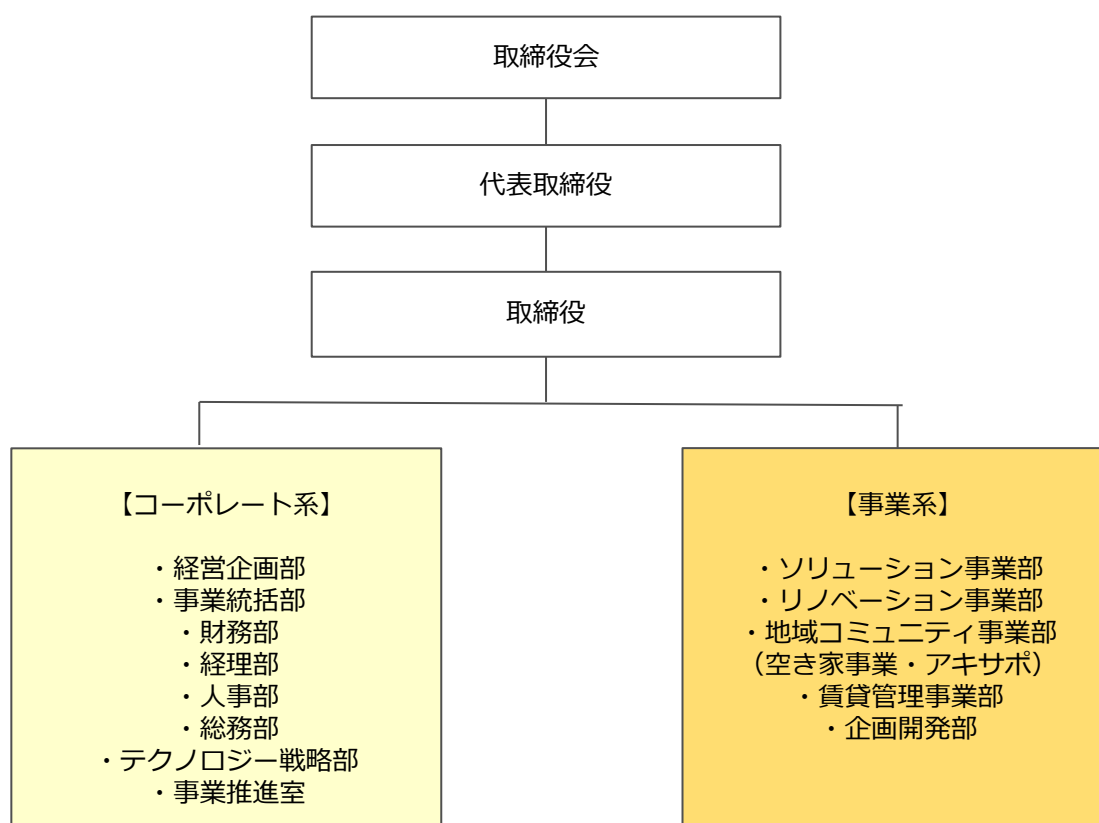
出典：ジェクトワンHP

■ 事業概要

ジェクトワンは、①ソリューション事業（住宅、オフィスビル、商業ビル、ホテルなどの総合不動産開発事業）②リノベーション事業（買取再生）③空き家事業（アキサポ：空き家再生）④賃貸管理事業の4つの事業を手掛けている。

建物だけではなく、不動産を起点とした新しいサービスでわくわくする『モノ』を届け、地域の未来を顧客と一緒につくっていくという企業理念に込めた想いのもと、不動産開発というハード面だけでなく、サービス・コミュニケーションというソフト面も充実させることで、街や人々の生活を豊かにしていく「価値ある場」を育てている。

▶ 組織図



出典：ジェクトワンHPより南都コンサルティングが作成

①ソリューション事業

ソリューション事業は、総合不動産開発（住宅・オフィスビル・商業ビル・ホテルなど）、街なか再生、不動産コンサルティング（市場調査、地権者取りまとめ）など幅広く行っている。「建物ありき」の発想ではなく、長年その地に暮らしてきた人の気持ちに寄り添いながら「地域や場所ありき」の発想で、その街に合う建築を提案している。老朽化が進む木造密集地域の安全性向上、利用価値を見いだせない土地の活性化、地域の未来を考えた土地の有効活用など、これらを卓越したプランニングとスピードで提案・実行し、街に新たな笑顔が増えるように取り組んでいる。

【総合不動産開発事業】

未利用の土地を当社が取得し、その土地やエリアにふさわしい建物（住宅、オフィス、ホテルなど）をつくっている。相続したが使用見込のない土地を売って将来の生活に備えたいといった方のニーズに応えている。

▶開発事例



収益マンション



オフィスビル



商業ビル



戸建て



アパート



ホテル

出典：ジェクトワンHP

【街なか再生事業】

権利関係が複雑であったり、不動産条件が好ましくない、防災・防犯・耐震上等の観点からも整備した方が好ましい土地や建物をエリア一帯で取り纏め整備している。

▶再生事例



出典：ジェクトワンHP

②リノベーション事業

持続可能性のあるビジネスが求められている時代のなか、ジェクトワンでは、築年数の経った区分マンションをリノベーションし新しく生まれ変わらせることで、未永く使い続けることのできる住空間を提供している。提案に当たっては上質な素材とシンプルなデザインで「住む人が主役になる空間」をつくることを意識している。

▶リノベーション事例



出典：ジェクトワンHP

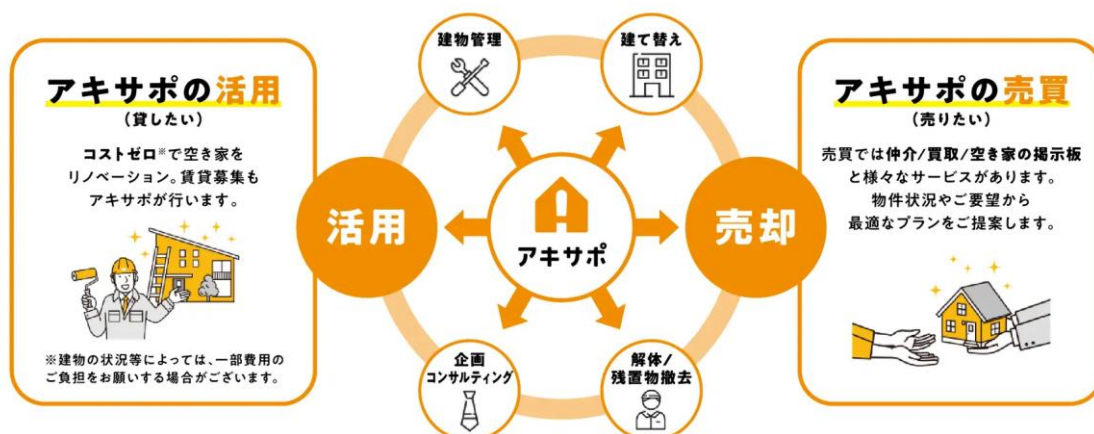
③空き家事業（アキサポ）

空き家活用による地域活性化に関わる事業を行っている。所有者の空き家の悩みに対し「アキサポ」が寄り添い、「活用」や「買取」の選択肢の中から最適なプランを提案している。

「活用」とは、空き家を借り受け、「アキサポ」の費用負担でリノベーション工事を行い、一定期間転貸するサービスである。物件の周辺環境や立地条件などの現地調査をし、それぞれの問題点を分析したうえで地域にふさわしい有効活用法をプランニングし、利用希望者とマッチングしている。

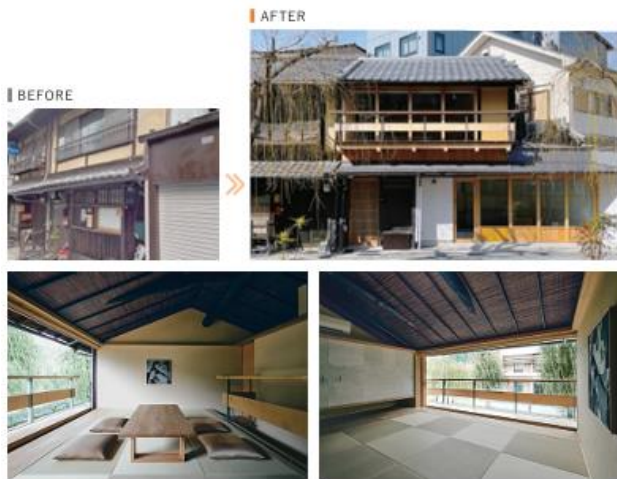
「買取」とは、「アキサポ」が直接空き家を買収する買取サービスである。また、売買マッチングのプラットフォーム「空き家の掲示板」で、空き家を所有している売主と空き家を所有したい買主をつなぎ、直接、物件の質疑応答、内見、購入に関する商談ができるサービスを提供している。

アキサポでは、「所有者がこれまで住んできた家への想い」と「これから発展する街への想い」を込めて地域の未来へ想いをつなぎ、空き家再生を通じて地域コミュニティの活性化に貢献している。



出典：ジェクトワン提供資料より

▶空家再生事例



一棟貸し宿泊施設

築115年を超える京町家。住む人がおらず、眠っていた京町家は、「アキサポ」により、1日1組限定のラグジュアリーな宿泊施設になった。“古い”=“悪い”ではなく、よいものを残し次世代に継承していく。不便さを感じさせない古さを残しながら、現代建築では味わえない古民家ならではの木の匂い、風の流れを体感できる施設である。



シェアキッチン

ある商店街にある80年余り営業を続けてきた履物屋のオーナーより、閉店後に何か貢献出来る形でお店を役立てられないかと相談を受けた商店街の街づくり会社より依頼を受け、飲食店を起業する前の腕試しをしたい方向けの期間限定店舗や、お料理教室・食育イベントの開催場所としても利用できるシェアキッチンへ再生を行った。

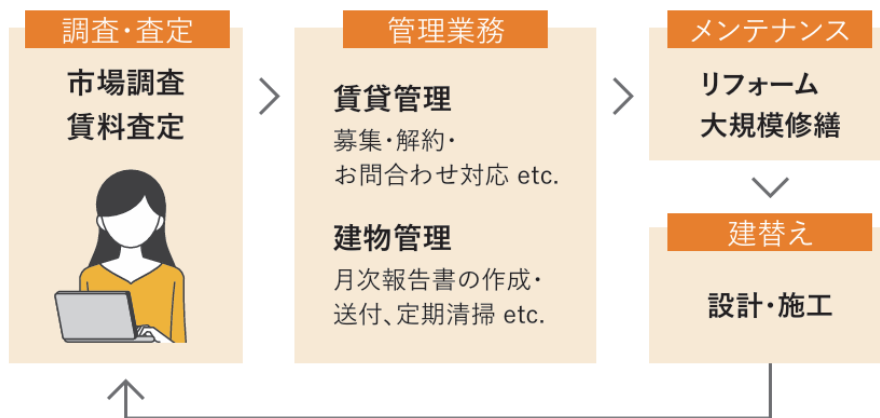
出典：ジェクトワンHP

④賃貸管理事業

オーナーの建物の資産価値を高めるため、リーシングや適切な運営管理を行っている。都心部を中心に最善の管理手法を取り入れ、管理戸数も徐々に増えている。単なる管理だけではなくリフォーム、売買、土地活用から税務・相続の相談まで、一気通貫で顧客支援を行っている。

業務内容

ワンストップサービス！
全てのカテゴリーでお客様の物件をトータルコーディネートします。



賃貸管理業務

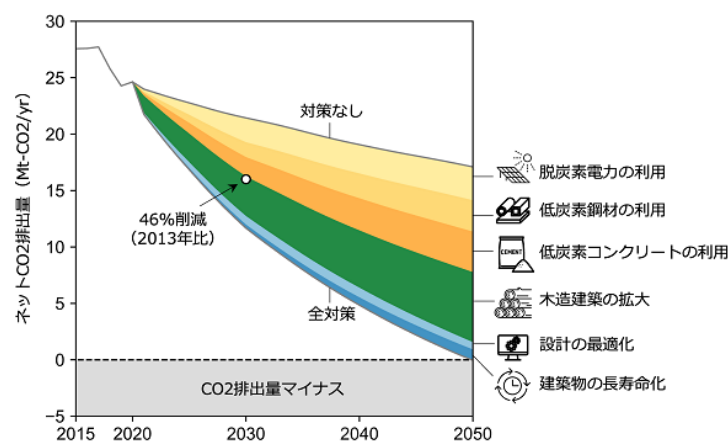
- 募集
- 賃貸借契約
- 更新
- 入居者管理
- 入居審査
- 家賃管理
- 退去精算
- 修理依頼・物件巡回

出典：ジェクトワン会社案内

3. サステナビリティに関する考え方および取り組み

①環境負荷低減（CO₂排出量削減）に向けた取り組み

国立環境研究所によると、建築物の建設とその後の運用に伴うCO₂排出量は、世界の総排出量の4割近くを占めており、早急な脱炭素化対策が求められている。日本では現在、建築材料の生産によって年間約28MtのCO₂が排出されている。国立環境研究所では、2050年カーボンニュートラル達成のためには、「脱炭素電力の利用」、「低炭素鋼材の利用」、「低炭素コンクリートの利用」、「木造建築の拡大」、「設計の最適化」、「建築物の長寿命化」という6つの対策を行う必要があるとしている。



「建築材料の2050年カーボンニュートラルへの道筋」

出典：国立環境研究所HP

<https://www.nies.go.jp/whatsnew/2024/20240125/20240125.html>

【ソリューション事業】

ジェクトワンでは、不動産より排出されるCO₂排出量の削減をすすめる戦略を策定している。具体的には、二重サッシや高断熱、高気密工法による省エネルギー化をすすめ、開発する不動産に占める認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギーハウスとは、高断熱と高効率設備により省エネルギーに努め、再生可能エネルギーにより1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下となる住宅）、省エネ基準適合住宅などの比率を高めていくことを目標としている。

【リノベーション事業／空き家事業】

ジェクトワンでは、建物を永く利用できるよう、既存物件を物件特性や地域のニーズに合わせてリノベーションすることで、建築資材の生産量や産業廃棄物量の抑制による環境負荷低減に貢献している。

②働きやすい職場づくり（職場環境）に向けた取り組み

【多様な人材が活躍できる職場環境の整備】

ジェクトワンでは、社員が年齢や役職に関係なく新しいことにチャレンジする姿勢を奨励している。具体的な取り組みとして、社内で「ZERO to ONE」というプロジェクトを発足し、全社員からアイデアを募集し、社内で賛同を得られたアイデアは、新規事業として立ち上げている。一人ひとりの“やってみよう”をカタチにして未来創造につなげることで、社員の成長の後押しと仕事のやりがいにつなげている。

ジェクトワンの社員構成は男性が60%、女性が40%となっている。性別に関係なく活躍できるよう仕事と家庭の両立を支援している。2023年度の平均残業時間は7.6Hとなっており、厚生労働省の「令和5年度一般労働者所定外平均労働時間」10Hよりも低くなっている。また、フレキシブルなワークスタイルを可能にするため、リモートワークや短時間勤務、15分単位の時差出勤制、育休の推進も行っている。2023年度の育児休暇取得率は86%となっている。その他、ライフイベントに合わせた業務の転換やジョブローテーションなど働き方の選択肢を増やしている。役員及び管理職における女性比率は20%となっており、男女問わずライフステージに合わせていきいきと働ける環境づくりを目指している。

▶平均残業時間

2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
8.1H	6.1H	7.2H	7.6H

出典：ジェクトワン提供資料より南都コンサルティングが作成

(事業所規模5人以上、令和5年度確報)

区分	就業形態計	
	前年度比(差)	
月間現金給与額		
	円	%
現金給与総額	332,533	1.3
きまって支給する給与	272,608	1.2
所定内給与	253,534	1.3
(時間当たり給与)	—	—
所定外給与	19,074	-0.3
特別に支払われた給与	59,925	1.6
実質賃金		
現金給与総額	—	-2.2
きまって支給する給与	—	-2.3
月間実労働時間数等		
	時間	%
総実労働時間	136.3	-0.4
所定内労働時間	126.3	0.3
所定外労働時間	10.0	-2.0
出勤日数	日	日
	17.6	0.0

出典：厚生労働省
毎月勤労統計調査 令和5年度分結果確報

また、働きやすい環境づくりの取り組みとして、オープンでフラットな社風を実現するため、執務スペースはフリーアドレスを採用し、社内のコミュニケーションの活性化や新しいアイデアの創出、日々の業務効率向上につなげている。2024年12月23日に社員数の増加を背景としてオフィスが移転している。新オフィスでは、コミュニティスペースが充実しており、さらなる社員のコミュニケーションの活性化が期待される。

▶新オフィスイメージ



出典：ジェクトワン提供資料

【人材育成】

ジェクトワンでは、街や人々の生活を豊かに「価値ある場」に育てることを信念としている。これを実現できるよう、すべての顧客に対し「企画・提案力」「機動力・総合力」「生活者目線」の3つの価値を提供するように努めている。この価値を社員に定着させるため、新入社員に対し、入社研修（ビジネスマナー、会社理解、不動産知識など）、フォローアップ研修、OJTトレーナー研修を実施している。また、新入社員の自立・職場順応のためにメンター制度を取り入れている。中間層の社員に対しては、階層別研修、選択型研修（受講したい研修を選択できる自己啓発支援制度）、Eラーニング、遵法性と透明性の確保の観点よりコンプライアンス研修を実施している。その他、自己啓発による社員のスキルアップの支援として、宅地建物取引士や建築士などの資格取得支援制度を導入し、対象資格の講習費や受験費などの負担、資格取得後の一時報奨金や毎月の資格手当による還元、MBAスクールの科目受講補助等を実施している。また、キャリアコンサルティング制度を導入し、定期的な1on1ミーティングや人事面談を通じ、社員のキャリアプランの相談、希望部署のヒアリングを行い企業と社員がともに成長できるような組織を目指している。

▶有資格保有者（2024.11月時点）

宅地建物取引士	57人
一級建築士	5人
二級建築士	5人
賃貸不動産経営管理士	6人
合計	73人

出典：ジェクトワン提供資料より南都コンサルティングが作成

【働きがいのある制度および福利厚生の実施】

ジェクトワンでは、2024年度から新たな人材評価制度の導入・運用を開始した。同制度では2軸での人材評価を実施している。1つ目は同社のコーポレートバリューである「DO JECTONE」に定められた価値観や行動規範の通り業務に取り組んでいるかを評価する仕組みであり、もう1つは各々の業務にあわせた目標を定める目標管理制度(MBO)によるものとなっている。この2つを組み合わせることで、人事評価が可視化され公正・公平な評価が行われ、社員の働きがいの向上につながる。

また、福利厚生については、社員が保養所としてリゾートホテル「エクシブ」(リゾートトラスト株式会社が展開)の活用や、株式会社KOMPEITOが展開する「OFFICE DE YASAI」を導入し、社員満足度向上に取り組んでいる。

③顧客満足度の向上

ジェクトワンの強みは、既成概念にとらわれず、未知の領域を描く「想像力」と、描いたアイデアをかたちにする「実現力」である。これまでに培ってきた経験と、多様なカテゴリへの取り組み実績を活かして、土地の形状やエリア特性などから、その地域を包括的に捉え、最適解を導き顧客へ提案を行っている。その成果として、2023年開発の東京都武蔵野市の収益マンション「NOZOMIO吉祥寺」、2022年開発の東京都中央区のオフィスビル「JECT ONE人形町ビル」において、日本デザイン振興会の「グッドデザイン賞」を受賞している。

その他、顧客満足度向上の取り組みとして、不動産の内見者へのアンケートや購入者に対してのアフターサポートの実施などを行っている。



GOOD DESIGN AWARD 2022
JECT ONE人形町ビル
【東京都中央区/オフィスビル】
設計・監理：KADA一級建築士事務所



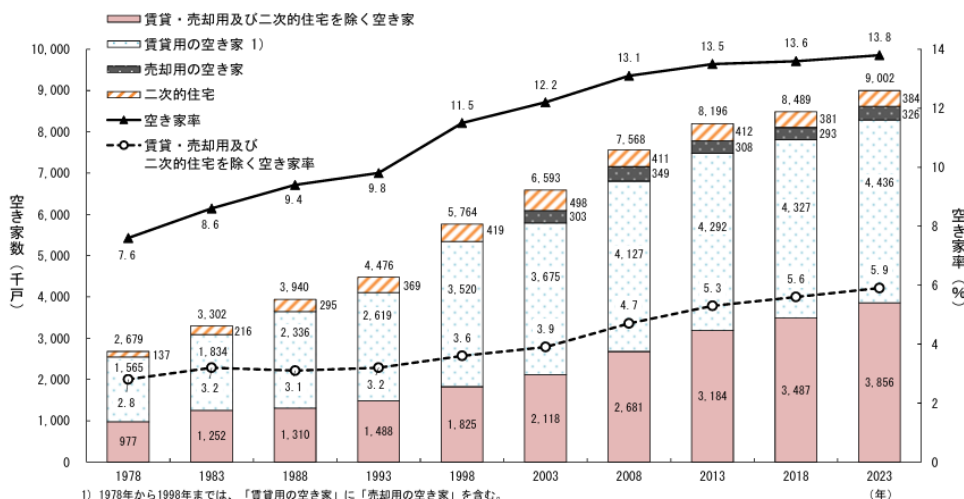
GOOD DESIGN AWARD 2023
NOZOMIO 吉祥寺
【東京都武蔵野市/収益マンション】
設計・監理：合同会社KADA、合同会社Dagout
施工：幹身三和建設株式会社
植栽監理：株式会社woodsart

出典：ジェクトワンHP

④空き家再生による社会問題解決・地域活性化

年々増え続ける空き家は、日本の大きな社会課題となっている。空き家を放置すると、資産価値が低下し売買が困難になる他、倒壊、外壁落下、害虫、悪臭、不法侵入などの社会問題の発生や地域の衰退につながる。「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」によると、2023年10月1日時点の国内の空き家数は900万戸で、調査開始以来最多となった。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、2018年（13.6%）から0.2ポイント上昇し、過去最高となっている。空き家数の推移をみると、一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっている。空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万戸と、2018年（349万戸）と比べ、37万戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっている。

図2-1 空き家数及び空き家率の推移—全国（1978年～2023年）



出典：総務省 「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf

ジェクトワンでは、空き家事業（アキサポ）を通じて、社会課題解決、地域活性化に取り組んでいる。物件の周辺環境や立地条件など現地調査を行い、問題点を分析したうえで、地域にふさわしい有効活用法について「企画・提案・開発・管理」をワンストップで提供している。

再生された“AKIYA”は、社会課題の解決とともに、地域活性化につながる「拠点」となり、地域における経済の循環、雇用の創出などを実現している。直近の事例として、下記のような再生を行っている。

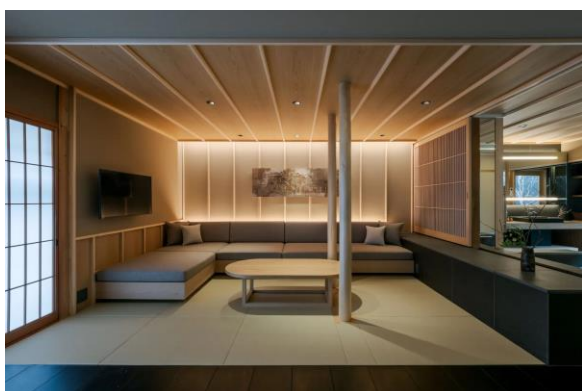
▶ 空き家再生事例



出典 ジェクトワン提供資料

● 産前産後ケア施設
「あゆむ庵」

「0歳から100歳の方が集う家、地域密着の医療と産前産後ケアを。」をコンセプトに一戸建て物件を地域密着型の産前産後ケア施設に再生



出典 ジェクトワン提供資料

● 1棟貸しの宿泊施設
「ANJIN Goshō Ebisugawa」

5年ほど空き家状態だった物件を、立地的に海外の方に宿泊需要のあるエリアであったことから一棟貸しの宿泊施設に再生



出典 ジェクトワン提供資料

● 民泊施設
「BOARD GAME HOUSE TOKYO」

1年ほど空き家状態だった物件を、立地的に国内外の方に宿泊需要のあるエリアであったことから民泊施設に再生
「ワクワク泊まる」をコンセプトに、所有者から提供された約250種類以上のゲームで宿泊中は自由に遊ぶことができる

4. 包括的分析

PIF原則およびモデル・フレームワークに基づき、南都コンサルティング株式会社が定め、所定のインパクト評価の手続きを実施した。

まず、UNEP FIの定めたインパクト評価ツールを用い、ポジティブ、ネガティブなインパクト エリア・トピックを判定したものが以下となる。

なお、ジェクトワンの業種は、国際標準産業分類に基づき「6810 自己所得物件または賃貸物件による不動産業」、「6820 料金制または契約制による不動産業」と特定した。

■ 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

国際産業標準分類（UNEP FIコード）		事業全体		6810		6820	
対象事業				自己所有物件または賃借物件による不動産業		料金制または契約制による不動産業	
インパクトエリア	インパクトエリア・トピック	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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	-						
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						
生計	コネクティビティ						
	文化と伝統						
	ファイナンス						
	雇用						
平等と正義	賃金						
	社会的保護						
	ジェンダー平等						
	民族・人種平等						
強固な制度・平和・安定	年齢差別						
	その他の社会的弱者						
健全な経済	法の支配						
	市民的自由						
インフラ	セクターの多様性						
	零細・中小企業の繁栄						
経済収束	-						
気候の安定性	-						
生物多様性と生態系	水域						
	大気						
	土壌						
	生物種						
サーキュラリティ	生息地						
	資源強度						
	廃棄物						

■ ジェクトワンの個別要因を加味したインパクトの特定

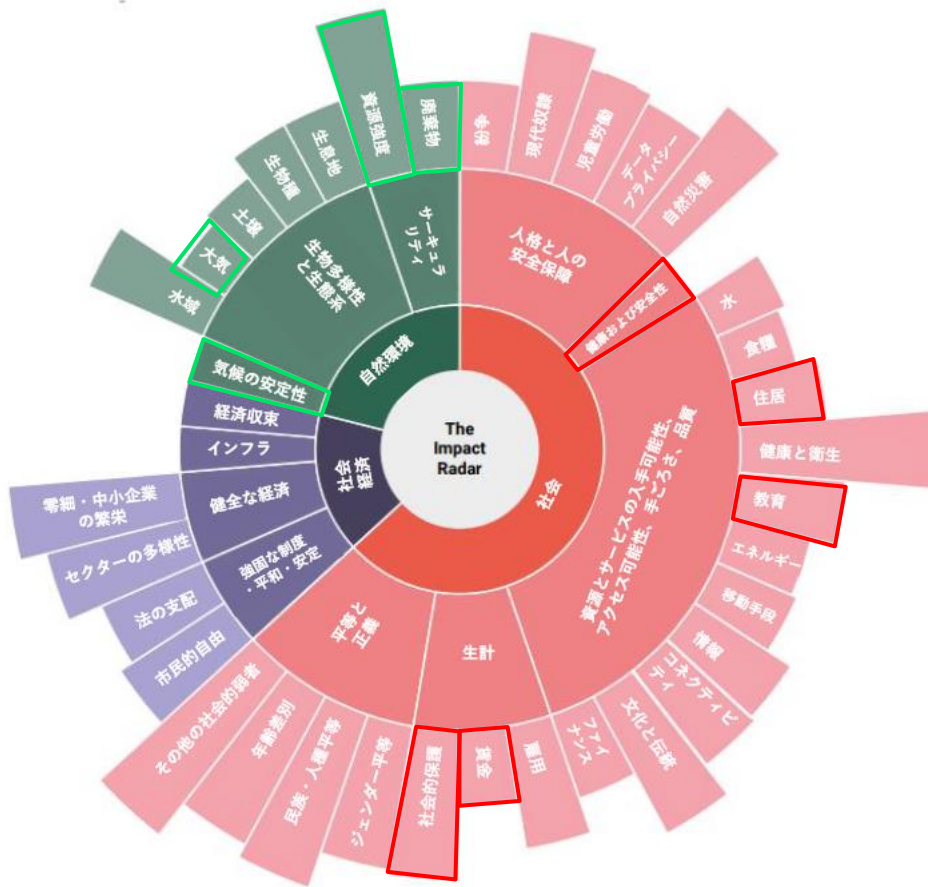
- ・「健康および安全性」：同社の事業は健康に資する取り組みを行っていないため、ポジティブインパクトを削除する。
- ・「住居」：同社は住宅の不当な高額販売や強制撤去などを行っていないため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・「健康と衛生」：同社の事業は医療サービスへのアクセスと関連性がないため、ポジティブインパクトを削除する。
- ・「移動手段」：同社の事業が混雑の原因にならないため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・「文化と伝統」：同社の事業は文化財の破壊につながらないため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・「雇用」：同社では福利厚生など従業員に対する社内体制は整備されているが、雇用の増加につながる取り組みではないため、ポジティブインパクトを削除する。
- ・「賃金」：同社は同業他社平均より賃金が高くなっており、低収入、従業員間の不当な賃金格差が発生しないよう社内体制も整備されていることから、ネガティブインパクトを削除する。
- ・「社会的保護」：同社の事業は該当する業務がないため、ポジティブインパクトを削除する。
- ・「法の支配」：同社はコンプライアンス研修の実施など違法開発や汚職事件のリスクを低減するための取り組みが行われているため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・「零細・中小企業の繁栄」：同社の事業は中小企業等の発展に貢献する事業がないため、ポジティブインパクトを削除する。
- ・「水域」「土壌」：施工に際しては水質や土壌の汚染に十分注意の上、工事がおこなわれており、将来の汚染の可能性も低いため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・「生物種」「生息地」：ソリューション事業は主に都市部で行われており、また、リノベーション事業は既存の建物であることから、生息地の破壊により動植物が喪失するといったことが起こる可能性は低いため、ネガティブインパクトを削除する。
- ・「資源強度」「廃棄物」：同社はリノベーション事業や空き家事業による資源強度や廃棄物削減の取り組みがあることから、「資源強度」「廃棄物」のポジティブインパクトを追加する。一方、「廃棄物」のネガティブインパクトについては、同社は自社の廃棄物を最小化すべく努めていることから、ネガティブインパクトを削除する。

以上の結果に基づき、各インパクトエリア・トピックに対して、ネガティブインパクトとその低減策、ポジティブインパクトとその向上に資する同社の活動をプロットし、更にSDGsのゴール及びターゲットへの対応関係についても評価した。

特定したインパクト一覧

インパクトエリア・トピック	ポジティブ	ネガティブ
健康および安全性		●
住居	●	
教育	●	
賃金	●	
社会的保護		●
気候の安定性		●
大気		●
資源強度	●	●
廃棄物	●	

特定したインパクトリーダー



※枠で囲まれた項目が同社のインパクトエリア・トピック

■ 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の項目の関連は以下になる。

No.	インパクト	特定したインパクトの項目
①	環境負荷低減 (CO2排出量削減) に向けた取り組み	ポジティブインパクト「住居」「資源強度」「廃棄物」 ネガティブインパクト「気候の安定性」「大気」
②	働きやすい労働環境の整備	ネガティブインパクト「健康および安全性」「社会的保護」
③	空き家の有効活用の推進	ポジティブインパクト「資源強度」「廃棄物」 ネガティブインパクト「資源強度」
④	社内環境の整備	ネガティブインパクト「社会的保護」
⑤	教育環境の整備	ポジティブインパクト「教育」「賃金」 ネガティブインパクト「社会的保護」

5. KPIの決定




■ 重点目標の内容

ジェクトワンの事業活動が経済・社会・環境に影響を与えるインパクトについて、重点目標に基づく取り組みと指標を設定した。以下がその要約となる。なお、設定したKPIのうち目標年度に達したものについては、再度の目標設定等を検討する。

テーマ	内容	KPI	SDGs
環境負荷低減（CO ₂ 排出量削減）に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション物件の販売数の増加により環境負荷を低減 ・認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅の普及により、快適な室内空間を維持しつつ省エネを実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・2027年3月期までに再生事業によるリノベーション物件年間売却件数を280件にする。以降の目標は改めて設定（2024年3月期実績150件） ・2027年3月期までに認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅など環境に配慮した不動産の開発を200件実施する。以降の目標は改めて設定する（2024年3月期実績0件）（省エネ基準適合住宅については、計測基準を2025年3月までとする） 	  
働きやすい労働環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・社員のワークライフバランスの充実を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年3月期までに有給休暇取得率を80%以上とし、以降継続する。（2024年3月期実績60%） ・2027年3月期までに育児休業取得率を90%とし、以降継続する（2024年3月期実績86%） 	 
空き家の有効活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家事業(アキサポ)による空き家の有効活用の推進により、住宅の長寿命化、地域の活性化を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家事業による空き家活用売上2024年3月期（売上高約11億）を2027年3月期までに2024年3月期比250%（売上高約27億）にする。以降の目標は改めて設定する 	 

■ ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容



環境負荷低減（CO2排出量削減）に向けた取り組み

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト、ネガティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ポジティブインパクト「住居」「資源強度」「廃棄物」 ネガティブインパクト「気候の安定性」「大気」
影響を与えるSDGsの目標	  
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> リノベーション物件の販売数の増加 認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅の開発比率を高める
毎年モニタリングする目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> 2027年3月期までにリノベーション物件年間売却件数を280件にする。以降の目標は改めて設定する（2024年3月期実績150件） 2027年3月期までに認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅など環境に配慮した不動産の開発を200件実施する。以降の目標は改めて設定する（2024年3月期実績0件）（省エネ基準適合住宅については、計測基準を2025年3月までとする）

ジェクトワンでは、リノベーション事業において、建物を末永く利用することで、建築資材の生産量や産業廃棄物量の抑制による環境負荷低減に貢献している。日本では新築の家を持つことがステータスとされてきた時代があり、建物は約30年の周期で「スクラップ&ビルド」を繰り返すことが多かった。その際に、大量の廃材の発生と材料が必要になり環境への負荷が問題視されてきた。リノベーションは、既存の建物を解体せずに工事を行うことから廃材の発生を抑制し、既存の資源を再利用することで資源の無駄遣いを無くすることができる。ジェクトワンでは、リノベーション時にできるだけ廃棄物の発生を減らすように取り組んでいる。また、上質な素材とシンプルなデザインで「住む人が主役になる空間」のリノベーション提案を行うことにより顧客満足度の向上を目指している。今後もリノベーション物件の年間売却数の増加により、顧客満足度向上と環境負荷低減に貢献していく。

ソリューション事業においては、二重サッシや高断熱、高気密工法による省エネルギー化を進め、開発する不動産に占める認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅などの比率を高めることによる環境負荷の低減に対する取り組みを展開していく。

働きやすい労働環境の整備

項目	内容
インパクトの種類	ネガティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ネガティブインパクト「健康および安全性」「社会的保護」
影響を与えるSDGsの目標	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・社員のワークライフバランスの充実を実現
毎年モニタリングする目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年3月期までに有給休暇取得率を80%以上とし、以降継続する（2024年3月期実績 60%） ・2027年3月期までに育児休業取得率を90%とし、以降継続する（2024年3月期実績 86%）



ジェクトワンの社員構成は男性が60%、女性が40%となっており、男女問わずライフステージに合わせていきいきと働ける環境づくりを目指している。残業時間および有給取得について法令を遵守し、性別に関係なく活躍できるよう仕事と家庭の両立を支援している。2023年度の平均残業時間は7.6Hとなっており、厚生労働省の令和5年度一般労働者所定外平均労働時間10Hよりも低くなっている。また、フレキシブルなワークスタイルを可能にするため、リモートワークや短時間勤務、15分単位の時差出勤制、育休の推進も行っている。2023年度の育児休業取得率は86%の取得となっている。今後は、さらなるワークライフバランスの充実を図るべく、ライフイベントに合わせた業務の転換やジョブローテーションなど働き方の選択肢を広げることで、育休取得率および有給取得率の向上に取り組んでいく。

▶育児休業取得率 (人)

	対象者	取得者	取得率
2023年度	7	6	86%

出典：ジェクトワン提供資料より南都コンサルティングが作成

空き家の有効活用の推進

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト、ネガティブインパクト
インパクトエリア・トピック	ポジティブインパクト「資源強度」「廃棄物」 ネガティブインパクト「資源強度」
影響を与えるSDGsの目標	 
内容・対応方針	・空き家事業(アキサポ)による空き家の有効活用の推進により、住宅の長寿命化、地域の活性化を実現
毎年モニタリングする目標とKPI	・空き家事業による空き家活用売上2024年3月期(売上高約11億)を2027年3月期までに2024年3月期比250%(売上高約27億)にする。以降の目標は改めて設定する

空き家の中で問題になっているのが売りにも貸しにも出しておらず、定期的な利用がされていない状態の空き家である。日本全国で空き家の数は増加し続けており、総務省の統計によれば、2023年時点で約900万戸の空き家が存在し、住宅総数の約13.8%を占めている。この増加は都市部だけでなく、地方都市や農村部でも顕著である。放置された空き家は、不法投棄や犯罪の温床となりやすく、老朽化した空き家は倒壊する危険性もある。また、地域の不動産価値にも悪影響を与え、空き家が増えることで、その地域全体の住宅価格が下落し、住民の資産価値が減少、自治体の税収が減少し公共サービスの質が低下する可能性がある。空き家が増加する理由としては、空き家所有者の高齢化や相続問題、空き家の管理や解体にかかる費用負担の大きさなどがあげられる。

ジェクトワンの空き家事業「アキサポ」は、空き家活用や買取により、地域活性化を実現している。「活用」では、「アキサポ」の費用負担でリノベーション工事を行い一定期間転貸するため、所有者は少ない負担で空き家活用が行える。リノベーションに際しては、所有者への丁寧なヒアリングとともに、物件の周辺環境や立地条件などの現地調査を行ない、問題点を分析したうえで、地域にふさわしい有効活用法について、企画・提案・開発・管理をワンストップで提供している。「買取」では、「アキサポ」が直接空き家を購入したり、売買マッチングのプラットフォーム「空き家の掲示板」で、空き家を所有している売主と空き家を所有したい買主を直接つなぐサービスを提供している。


これにより再生された“AKIYA”は、地域活性化につながる「拠点」となり、空き家問題の解決とともに、住宅の長寿命化、新規事業者と雇用の創出など経済の循環に寄与している。今後もさらなる空き家事業の拡大により、住宅の長寿命化、地域活性化など社会課題の解決に取り組んでいく。

アキサポ・アキサポplusが 選ばれる理由 REASON

- 01 要望に合わせて、丁寧に、親切に対応し、空き家の悩みを解消
- 02 空き家への対応方法が決まっていない段階から気軽に相談可能
- 03 建物はそのまま(修繕や清掃なし)で売却・活用が可能
- 04 売却・活用に関する疑問や不安点に対してきちんと説明
- 05 低コストで空き家をどうにかできる(お金や手間、気苦労を低減)
- 06 空き家の状況や周辺に環境に合わせて、手段にとらわれない最適な提案

出典：ジェクトワンHP


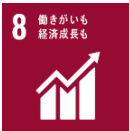
その他、同社がインパクトとして特定した項目の中でKPIとして目標を設定しなかったものについて以下にその取組内容を要約する。

テーマ	内容	SDGs
社内環境の整備	・ 福利厚生の充実	

インパクトトピック：ネガティブインパクト「社会的保護」

ジェクトワンでは、従業員がモチベーション高く仕事に取り組めるよう、2024年度から新たな人材評価制度の導入・運用を開始した。同制度では2軸での人材評価を実施している。1つ目は同社のコーポレートバリューである「DO JECTONE」に定められた価値観や行動規範の通り業務に取り組んでいるかを評価する仕組みであり、もう1つは各々の業務にあわせた目標を定める目標管理制度(MBO)によるものとなっている。この2つを組み合わせることにより、人事評価が可視化され公正・公平な評価につながることで、社員のモチベーションの向上につながる。

また、社員に長く働きやすい環境をつくるため、福利厚生を充実させている。具体的には、社員が保養所として利用できるリゾートホテル「エクシブ」(リゾートトラスト株式会社が展開)の活用や、株式会社KOMPEITOが展開する「OFFICE DE YASAI」の導入など、社員がプライベートも充実できるような取り組みを行っている。

テーマ	内容	SDGs
教育環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社員教育の充実 ・ 資格手当、資格取得報奨金による教育支援 	 




インパクトトピック：ポジティブインパクト「教育」「賃金」
ネガティブインパクト「社会的保護」

ジェクトワンでは、街や人々の生活を豊かに「価値ある場」に育てることを信念としている。この価値を社員に定着させるため、新入社員に対し、入社研修（ビジネスマナー、会社理解、不動産知識など）、フォローアップ研修、OJTトレーナー研修を実施している。また、新入社員の自立・職場順応のためにメンター制度を取り入れている。中間層の社員に対しては、階層別研修、選択型研修（受講したい研修を選択できる自己啓発支援制度）、Eラーニング、遵法性と透明性の確保の観点よりコンプライアンス研修を実施している。その他、自己啓発による社員のスキルアップの支援として、宅地建物取引士や建築士などの資格取得支援制度を導入し、対象資格の講習費や受験費などの負担、資格取得後の一時報奨金や毎月の資格手当による還元、MBAスクールの科目受講補助等を実施している。また、キャリアコンサルティング制度を導入し、定期的な1on1 ミーティングや人事面談を通じ、社員のキャリアプランの相談、希望部署のヒアリングを行い企業と社員がともに成長できるような組織を目指している。

6. インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲



ジェクトワンの事業活動は、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。

環境負荷低減（CO2排出量削減）に向けた取り組み

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 11 住み続けられるまちづくりを	11.6	2030年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
 12 つくる責任 つかう責任	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 気候変動に具体的な対策を	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：認定長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅の普及、リノベーション物件の販売数の増加により、快適な室内空間を維持しつつ環境負荷低減に貢献する。

働きやすい労働環境の整備

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 3 すべての人に健康と福祉を	3.4	2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
 8 働きがいも経済成長も	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。

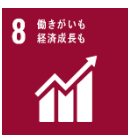
期待されるターゲットの影響：育児休業取得率、有給休暇取得率を上昇させることにより、社員の健康維持・増進に貢献する。

空き家の有効活用の推進

SDGsの17目標	ターゲット	内容
	11.3	2030年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
	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。



期待されるターゲットの影響：アキサポによる空き家の有効活用の推進により、住宅の長寿命化による廃棄物の削減、地域活性化などに貢献する。

社内環境の整備

SDGsの17目標	ターゲット	内容
	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。

期待されるターゲットの影響：福利厚生充実、公正・公平な人事評価により、社員がモチベーション高く仕事に取り組むことができる。

教育環境の整備

SDGsの17目標	ターゲット	内容
	4.4	2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。
	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、完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。

期待されるターゲットの影響：実践的な知識や技術の習得を支援することにより、人々の生活を豊かにし、「価値ある場」を提供できる人材の育成に貢献している。

7. サステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）

本ポジティブインパクトファイナンスに取り組むにあたり、ジェクトワンでは、大河 幹男代表取締役を最高責任者とし、事業活動とインパクトレーダー、SDGsとの関連性、KPIの設定について検討を重ね、取組内容の抽出を行っている。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、社員一人一人が目標達成に向けて取り組み、社会的な課題の解決への貢献とともに持続的な経営の実現を目指していく。各KPIは財務部が統括し、達成度合いをモニタリングしていく。

ジェクトワンでは下記推進体制の構築により、地域における社会的課題や環境問題にも積極的に取り組み、国内をリードしていく企業を目指す。バリューチェーンの観点では、環境汚染や人権問題等に配慮された調達・製造・販売・使用・処分を行なうことが責務であるとの認識のもと、環境・健康配慮を徹底した事業展開を実施していく。

ジェクトワンの最高責任者	代表取締役 大河 幹男
ジェクトワンのモニタリング担当者	財務部 マネージャー 田中敬人
担当部	財務部

8. 南都銀行によるモニタリングの頻度と方法

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、南都銀行とジェクトワン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等を通じて実施する。

具体的には決算が3月のため、6月に関連する資料を南都銀行が受領し、モニタリングとなる指標についてフィードバック等のやりとりを行う。南都銀行は、KPI達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは南都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。

モニタリング方法	対面、Web会議等、モニタリング方法の指定はない 定例訪問などを通じて情報交換を行う
モニタリングの実施時期、 頻度	毎年6月に、年1回程度実施する
モニタリングした結果の フィードバック方法	KPI等の指標の進捗状況を確認する 必要に応じてKPI達成のために必要なノウハウの 提供、外部資源とのマッチングを検討するなど、 KPI達成をサポートする

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、南都コンサルティング株式会社が、南都銀行から委託を受けて実施したもので、南都コンサルティング株式会社が南都銀行に対して提出するものです。
2. 南都コンサルティング株式会社は、依頼者である南都銀行および南都銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するジェクトワンから供与された情報と、南都コンサルティング株式会社が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。
3. 本評価を実施するに当たっては、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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、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」に整合させながら実施しています。なお株式会社日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<本件に関するお問い合わせ先>

南都コンサルティング株式会社

マネージャー 藤田 美蘭

〒630-8677

奈良県奈良市橋本町16

TEL:0742-93-3102 FAX:0742-93-3103