

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：株式会社マイタウン



2025 年 7 月 30 日

埼玉縣信用金庫

埼玉縣信用金庫は、株式会社マイタウン（以下、「マイタウン」）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当たり、マイタウンの活動が環境・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・評価しました。

分析にあたっては、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「資金使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」に整合させただうえで、中小企業（※）に対するファイナンスに適用しています。

※ 中小企業とは、会社法の定義する大会社以外の企業をいいます。

目 次

1. 評価対象のファイナンスの概要
2. 企業概要・事業活動
 - 2.1 基本情報
 - 2.2 沿革
 - 2.3 事業活動
 - 2.4 業界動向
3. サステナビリティ活動
4. 包括的インパクト分析
5. 本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性
6. サステナビリティ管理体制
7. モニタリング
8. 総合評価

1. 評価対象のファイナンスの概要

企業名	株式会社マイタウン
借入金額	200 百万円
資金使途	長期事業資金
モニタリング期間	5 年

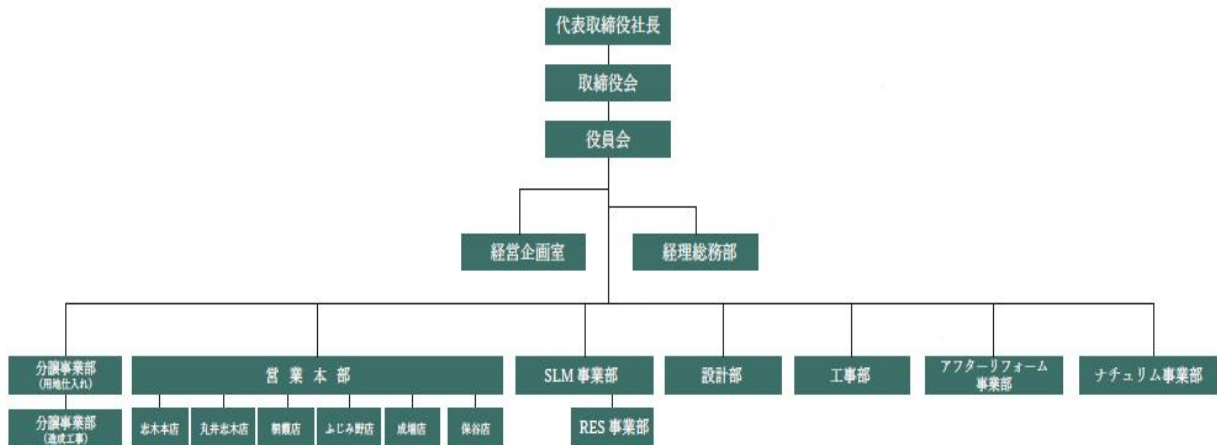
2. 企業概要・事業活動

2.1 基本情報

企業名	株式会社マイタウン
代表者名	代表取締役社長 内田 隆成
本社所在地	埼玉県朝霞市三原 2-19-20
創業年・設立年	1992 年 11 月 2 日
従業員数(2025 年 6 月末日現在)	102 人
売上高	179 億 8100 万円(単体、2024 年 4 月期)
資本金	1,000 万円
事業内容	不動産売買、賃貸の仲介業務 新築分譲住宅販売 賃貸管理・注文住宅新築工事 リフォーム工事 建築設計(一級建築士・二級建築士在籍) インテリア雑貨、服飾雑貨、日用品雑貨 家具等の企画、製造、卸売及び小売
主な取引先	一般顧客
免許	免許番号 国土交通大臣(3)第 8439 号 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (公社)埼玉県宅地建物取引業協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟事業者 建設業許可 埼玉県知事(般-3)第 60868 号 一級建築士事務所 埼玉県知事(4)第 9414 号

	住宅性能保証制度に業者登録(財団法人 住宅保証機構に加盟)
--	-------------------------------

■ 組織図



(当社提供資料)

■ 代表挨拶

『お客様と住まいを信頼で結ぶ』

平成4年の創業より長きにわたり東武東上線沿線・西武線沿線を中心としたエリアで、社是である「お客様第一主義」を真摯に実践してまいりました。

また、社是を現場で実践し続けるために、最も大切なこと「本物のお客様目線で妥協のない仕事ができる人財育成」にも力を注いでまいりました。その結果として、多くのお客様の「信頼」を得て暮らしのお手伝いをさせていただくことができました。

当社のコンセプトでもある「信頼」を称するオリジナルブランド「トラスト」シリーズは、質の高いマイタウン社員が設計・建設・アフターメンテナンスまで全てを自社で担当する住まいです。

今後は、「トラスト」シリーズの分譲・注文建築事業を中心に、アフターメンテナンス、リフォームも含めた「一生のお付き合い」を念頭におき、より多くのお客様のお役に立てるよう、全社員一丸となって真剣に努力してまいります。

(当社 HP より)



株式会社マイタウン
代表取締役社長
内田 隆成

■ 事業拠点

拠点名	住 所
志木本店	埼玉県朝霞市三原 2-19-20
丸井志木店 ナチュリム	埼玉県志木市本町 5-26-1 マルイファミリー志木 3F
朝霞店	埼玉県朝霞市根岸台 5-4-6
ふじみ野店	埼玉県ふじみ野市ふじみ野 1-1-41
成増店	東京都板橋区成増 1-28-9 成増第 5 シャトレ
保谷店	東京都西東京市東町 4-15-13 YK ビル 1F
分譲事業部	埼玉県朝霞市三原 2-19-15
アフター・リフォー ーム事業部	埼玉県朝霞市岡 1-19-20
マイタウンベース	埼玉県新座市東北 2-30-18 尾崎ビル 4 階 B 号室

2.2 沿革

1992 年 11 月	株式会社マイタウン朝霞 設立
2001 年 4 月	分譲住宅事業をスタート
2005 年 11 月	新社屋(朝霞市根岸台 5 丁目 4 番 6 号)完成にともない本社を移転、社名を株式会社マイタウンに変更し朝霞本店開設
2006 年 11 月	鶴瀬支店設立
2007 年 3 月	建築部・設計部開設
2008 年 4 月	鶴瀬支店を朝霞本店に統合
2011 年 4 月	新社屋(朝霞市三原 2 丁目 1 9 番 2 0 号)完成にともない志木支店とし開設
2011 年 5 月	本社を志木支店へ移転、志木本店とし朝霞本社を朝霞支店に変更
2012 年 9 月	分譲事業部開設
2013 年 6 月	保谷支店オープン
2014 年 1 月	アフター・リフォーーム事業部開設
2017 年 1 月	成増支店オープン
2018 年 9 月	マルイファミリー志木 3F NATURIM オープン

2018 年 11 月	丸井志木店オープン
2022 年 11 月	マイタウンベース開設
2023 年 9 月	ふじみ野店オープン

2.3 事業活動

■ 事業概要

マイタウンは、埼玉県朝霞市に本店を構え、東武東上線沿線に 5 店舗、西武池袋線沿線に 1 店舗を展開する不動産会社である。環境、立地、家族構成、ライフステージ、ライフスタイル等、異なる要望に応えるをモットーとした『トラストステージ』を展開し、東武東上線、西武池袋線沿線で 2,700 棟を超える施工実績を誇るオリジナルブランドとなっている。

■ トラストステージ

当社のコンセプトでもある『信頼』を称するオリジナルブランドであり、住まい提供からアフターメンテナンスまで一気通貫で社内対応をおこなっている。「一生のお付き合い」を念頭に質の高いサービス提供を目指している。



(当社提供資料)

■ トラストステージを支える 5 つの要素

環境、立地、家族構成、ライフステージ、ライフスタイル、それぞれの顧客の異なる要望にこたえるため、トラストステージでは「自由設計」で家族の夢をカタチにする 5 つの要素で創られている。

5 つの要素

- ・ 社員品質地域 No.1
- ・ 立地 住環境
- ・ 自由設計
- ・ 建設
- ・ アフターサービス

<トラストステージイメージ図>



(当社資料を基に埼玉縣信用金庫作成)

▶ **社員品質地域 No.1 社員一人一人がなによりもまずお客様の事を考える**

『「社員品質」地域 No.1 を目指します』

「社員品質」地域 No.1 を目指しており、企業理念である「お客様と住まいを信頼で結ぶ」を実現させるため「お客様第一主義」に基づいて行動している。「社員品質」が、土地の仕入れ、設計、建設、営業、アフターサービスという顧客の住まいに関わるすべてのサービスの品質を高め、最終的には顧客満足度を高めると考えている。

『自社設計・自社施工』

マイタウンでは、すべての工程を自社で完結する自社一貫スタイルを構築しており、信頼できる住まいづくりを目指している。土地の仕入れから設計、建設、営業、アフターメンテナンス、リフォームまですべての工程を一貫して自社でおこない、建物の品質も高い水準に保たれている。

『社員品質』

「自社設計・自社施工」で東武東上線・西武池袋線沿線で 2,700 棟の施工実績があり、購入後のアフターメンテナンス体制を構築することで、「一生のお付き合い」を合言葉に顧客の信頼を築き上げる企業活動をおこなっている。



(当社提供資料)

▶ **立地住環境を重視した住みやすい土地 3 つのステップで厳選された土地だけを仕入れる**

『経験豊富な土地のプロが経験に裏付けられた総合力で土地を厳選』

「住環境」が家探しでもっとも重要な要素と位置付け、仕入れ担当は、全員が不動産業界 10 年以上のベテラン社員で構成されている。トラストステージ建設用地としてより良い土地を仕入れ、提供していくために、住環境(周辺施設、学区)、陽当たり、地域性(近隣住民、特色)等、総合的に土地の良し悪しを判断している。

『細かなところまで土地を詳細に審査』

仕入れ担当者が総合的に判断し、仕入れ対象となった土地のリスクを徹底的に洗い出す調査を実施している。本当に信頼できる土地のみを仕入れることをマイタウンの信念としている。

『マイタウン独自の社内基準で最終審査』

土地は、マイタウンの独自基準により最終審査される。マイタウンの独自基準は、これまでの顧客折衝により培ってきたものであり、顧客の意見から住環境、立地に関わることは、基準の中に取り入れ、改善し続けている。



(当社提供資料)

▶「自由設計」社員である専任の設計士がトコトン付き合う真剣設計

『お客様の自由設計をトータルサポート 自由設計で理想の住まいを実現できる』

家族ごとに希望する間取りは千差万別であり、マイタウン専属の設計士が理想の住まいの実現をサポートしている。

『お客様の想いに最初から最後までトコトンお付き合い 陽当たり、機能性、デザイン、トータルで高い満足度』

トラストステージの自由設計では、専任の設計士が担当し、顧客とのやり取りをまとめたヒアリングシートをもとに、間取りを作成。コストも意識しながら、顧客の希望を最大限かなえるため複数の提案をおこなっている。また、陽当たりを考慮した建物形状や吹き抜けを取り入れ明るく快適な空間を実現し、家事動線や部屋に合わせた収納、機能的な間取りにより使い勝手の良さも追及している。近代的でシャープなデザインが全体の調和を生み出し、機能性・デザイン・陽当たりのすべてにおいて高い満足度を実現している。



(当社提供資料)

▶建設のこだわりは「人材」「作業」

『「人材品質」「作業品質」「材料品質」でワンランク上の建設を実現

専任の現場監督・設計士・大工が力を合わせて作り上げる』

専任現場監督が、品質管理をしており、設計士と連携して改善提案もおこなう。トラストステージの建設に関わるのは、営業、監督、設計士、マイタウン安全協力会所属の工務店で構成されている。

『ひとつひとつのグレードを上げた材料・部材にこだわりワンランク上の建物を建築』

一般的な建売住宅と比較して材料・部材の品質にこだわりを持っている。部品毎の差異は少なくても、トータルで良い建物になるよう作りあげ、顧客に負担を転嫁しないよう独自の調達ルートを構築し、トータルコストを圧縮している。

『小さな改善を真剣に繰り返し続ける仕組みで作業品質の維持向上』

建設の作業品質を維持向上するための仕組みとして、「お客様からの声」、「職人さんからの声」、「社員からの声」を聞き取り、集められた情報を基にルール化し、作業に取り入れている。また、部門を超えた協力を推進し、より良い品質を顧客に届けることを最優先事項としている。常に当たり前のことを着実に実践し、改善を続けていく企業風土を構築することで地域の信頼を積み重ね、企業の成長に繋げている。



(当社提供資料)

▶ アフターサービス 住んでからの安心をお約束します

『アフターサービス専属の社員が「暮らしの安全と快適」を守り続けます』

家の完成から新たなお付き合いの始まりと考え、アフターメンテナンスは、自社のアフターメンテナンス専門部署「アフターリフォーム事業部」を設置し、設計、建築からアフターメンテナンス・リフォームサービスまで、全て社員にて対応している自社一貫管理体制で「暮らしの安全と快適」をサポートしている。

『困った時にすぐに駆けつけてくれる、地域に根ざしたサポート体制』

志木市・朝霞市・新座市・和光市・富士見市・ふじみ野市・練馬区・板橋区・西東京市を拠点とした地域密着の不動産会社であり、トラブル発生時すぐに駆けつけられる体制を整備している。年末年始を除き、年中無休の対応を実施し入居者に安心感をあたえるアフターサービスを提供している。

『トラブルを未然にチェックする 1 年目、2 年目の無料定期点検』

1 年目、2 年目の無料定期点検で、トラブルを未然にチェックしている。チェック項目は下記の通りとなっている。

このような場所を定期点検しています



(当社 HP より)

『リフォームも含めたアフターサービスで一生のお付き合い』

家族の変化に合わせたリフォームという選択も大切なアフターメンテナンスの一部と考え、家族構成やライフスタイルの移り変わりに応じた提案にも取り組んでいる。



(当社提供資料)

■ 売上高概況

売上高（百万円）	2023 年 4 月期	2024 年 4 月期
工事完成高 ^{※1}	3,830	4,077
土地売上高	10,462	11,805
建物売上高 ^{※2}	273	1,696
仲介手数料収入	178	190
保険取扱収入	3	2
家賃収入	177	177
商品売上高	32	30
合 計	14,959	17,891

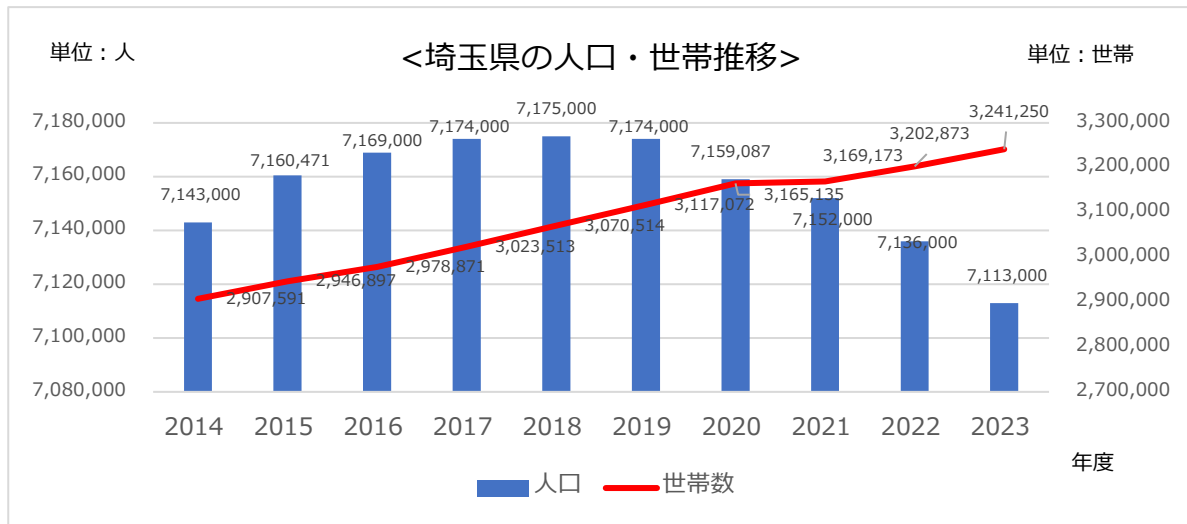
※1 戸建販売に対する売上計上

※2 中古マンション、賃貸管理、レジデンス関係の売上計上

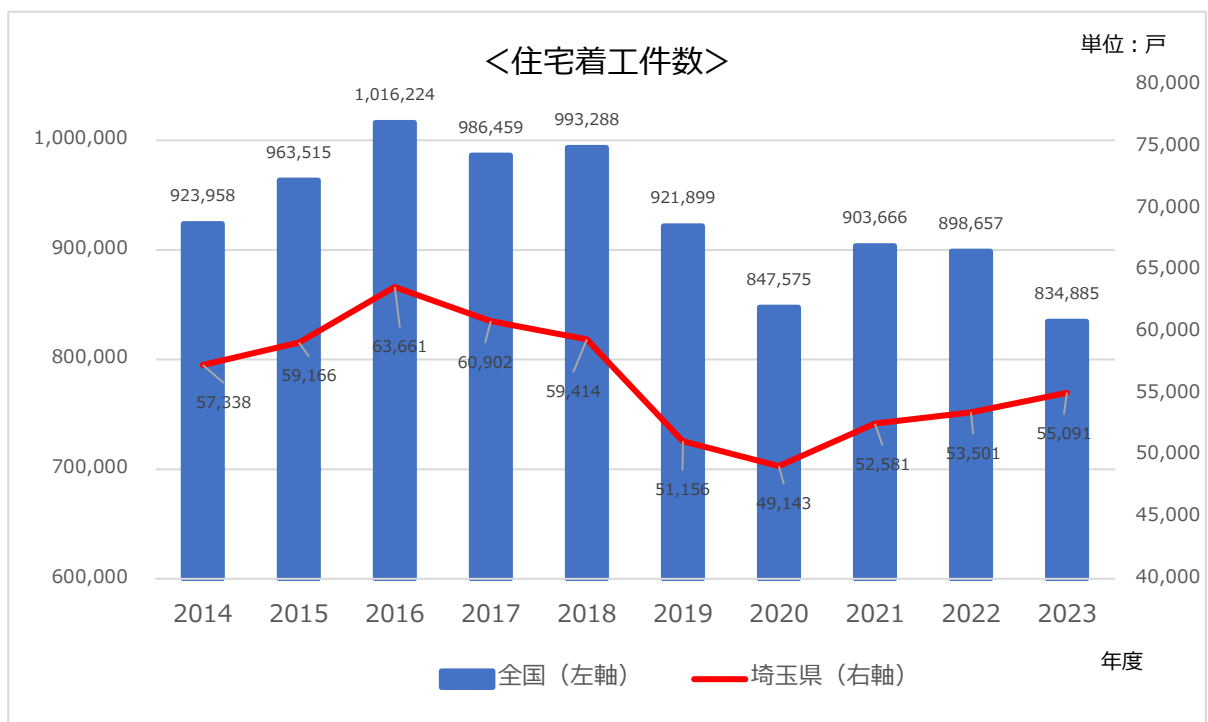
2.4 業界動向

■不動産需給

マイタウンの主要営業エリアである埼玉県の住宅に関する需要動向をみると、人口は 2018 年の 7,175 千人をピークに微減しているが、世帯数は増加している。国内における 2023 年度住宅着工件数は、下図の通り約 83 万棟と 2 年連続の減少となっている。一方で埼玉県では逆の傾向となっており、直近 3 年は微増となっている。埼玉県は東京都心部に近く、居住利便性も高いことから、全国の傾向と異なり、今後も堅調に推移していくことが期待される。



(埼玉県 HP-人口動態の年次推移より埼玉縣信用金庫作成)



(国土交通省「2023 年度住宅着工統計」より埼玉縣信用金庫作成)

3. サステナビリティ活動

マイタウンでは、サステナビリティ活動をおこなうに当たって企業ならではの取組を継続しておこなうことが重要だと考えている。地域に根差した企業活動をこれからも継続していきようSDGs達成に向けて「不動産会社として」、「地域の企業として」、「ひとつの企業として」の3本の柱を掲げ、社会の発展のため、積極的に取組んでいる。主な活動は以下の通り。

【社会面】

■暮らしと安全と快適を守るアフターサービスの実施

マイタウンでは、オリジナルブランド「トラストステージ」の取組として、住宅引渡し後1年目、2年目に無償で定期点検をおこなっている。当社事業運営の根幹となる「信頼」構築に基づく活動であり、分譲、注文住宅の建築、アフターメンテナンス、リフォームを通じて、「一生のお付き合い」を念頭に入れた企業活動をおこなっている。お客様第一主義の社是を実践するための取組であり、分譲からリフォームまで全て自社で完結する組織編成となっており、良質で安全な住居の提供に直結する事業活動になっている。

■健康で働きやすく、働きがいのある会社への取組

マイタウンでは、就業環境の充実のため、「ワークライフバランスを整え、健康促進」、「働きがいのある魅力的な会社」、「平和で平等な企業文化の形成」をテーマに掲げ、社員の健康と企業の発展を両立させる企業風土の醸成を目指している。

▶ 福利厚生の整備と資格手当

マイタウンでは、安心・安全に働き続けられる職場環境の整備に力を入れており、福利厚生の整備や、資格手当を導入している。法定福利充足の他、通勤手当の支給、社員交流として日帰りバスツアー、BBQ等を実施している。人材育成施策では、会社負担での階層別研修対応などの社員教育をおこなっており、人材の育成と企業の発展を継続させる取組となっている。また、啓発による資格取得への評価として、資格手当を導入しており、社員のモチベーションと能力向上を後押しする職務規定を整備している。主な資格の取得状況は以下の通りとなっている。

(主な資格取得者数一覧)

・ 宅地建物取引士	32 名
・ 一級建築士	4 名
・ 二級建築士	12 名
・ 一級建築施工管理技士	2 名
・ 一級土木施工管理技士	1 名
・ 賃貸不動産経営管理士	2 名

▶ 労働災害防止への取組

マイタウンでは、労働災害の発生を未然に防止し、社員や協力業者の安全を確保するべく、様々な取組をおこなっている。日々の業務で守られるべき事項は、定期的開催される安全協力会で共有され、社員、協力会社が丸となって安全な現場作業に努めている。

▶ ワークライフバランスを整え、健康促進

社員の健康維持のため、社内環境の整備、時間外労働の圧縮、有給休暇取得率の増加に努めている。業務内容の精査や、システム導入等により業務効率化と生産性の向上を目指している。

▶ MYTOWN BASE

マイタウン社員交流の場として活用されている。また、読書の機会をもってもらうために、同施設内に本の貸出スペースを設けている。貸出する本は地元の書店より定期購入しており、社員の福利厚生充実、教育への波及と地域の活性化につながる取組となっている。

▶ 働きがいのある魅力的な会社

マイタウンでは、働きがいのある魅力的な職場環境を創り出すことを目指し、アットホームでありながら、切磋琢磨する会社環境を目指している。アットホームな雰囲気を作り出すために、部署間の協力を重視しており、コミュニケーションの活性化を図っている。コミュニケーションツールのひとつとして社内報を発行し、会社の取組や社員の近況を定期的に発信することで、社員間の情報共有を促進している。積極的な情報の共有は、コミュニケーションを活性化させ、協力しやすい職場環境の醸成に寄与している。また、切磋琢磨する雰囲気を創り出すために、適切な人員配置やチャレンジを受け入れる企業文化を浸透させ、社員一人ひとりのモチベーションや適性を把握し、社員の実力を発揮できる環境を整えている。働きがいの向上に寄与する取組の一環として、社員の取組や功績を表彰する場を設けており、努力や成果をたたえることでモチベーション向上や奮起を促している。

▶ ライフワークバランスと有給休暇の取得推進

マイタウンでは、ライフワークバランスを整えることで、健康を促進する取組を実施し、36協定を遵守のもと、時間外労働の圧縮を目指している。主な取組として、システム導入による業務の見える化、一元管理があげられ、営業、施工、販売促進において、積極的な設備投資をおこなっている。設備投資の効果は業務効率化に大きな影響を与えており、時間外労働の圧縮につながっている。また、全社的に有給休暇の取得率改善を図っており、直近1年間における年間有給休暇取得率は51.9%となっている。この取得率は業種平均と比べても低い取得率となっているが、企業の成長による業務量の増加と、社員の健康維持を両立するため、業務の簡素化やシステム導入による業務の効率化を今後も継続し、働きやすい職場環境の提供に努めていく経営方針である。

【主な設備導入実績】

導入設備	目的	効果
セールスフォース	営業から経理までの事務処理を一元管理	・事務作業、顧客管理の効率化 ・営業と資金管理が一体化 ・保管業務の省略
アンドパット	工事進捗状況の共有	・営業、施工管理者、協力会社等施工に関係する人員すべてがアクセス可能 ・チャットによるコミュニケーションで情報を共有、行き違いを抑制
生成 AI	販促、ブランディング業務の効率化	・オートメーション化により作業効率が飛躍的に向上

【有給取得の状況】

有給休暇取得率(正社員 1 人あたり平均) 2023 年 5 月～2024 年 4 月	51.9%	業種平均(※) 61.3%
--	-------	------------------

※ 厚生労働省「令和 5 年就労条件総合調査」 不動産業

▶ 平等な企業文化の形成

マイタウンでは、平等な企業文化の形成を目指し、女性社員の割合の向上に努めている。今後も採用活動を継続し、女性社員割合の向上に努めている。現在の雇用状況は以下の通りである。

女性社員の割合 2023 年 5 月～2024 年 4 月	29.4%	業種平均(※) 33.4%
----------------------------------	-------	------------------

※ 厚生労働省「令和 5 年雇用均等基本調査」 不動産業

■ 子供や女性が昼夜安心して通行できる、暮らしていける分譲開発

マイタウンでは、分譲開発をおこなう際、「安全で美しいまちづくり」をかかげた開発をおこなっている。防犯対策や景観形成のために取り決める「まちあかり協定」の積極導入や、見通しの良いコーナー、分譲地避難経路の作成等住民が安心して暮らしていける分譲開発を手掛けている

【社会・社会経済面】

■ マイタウンパートナー制度の実施

マイタウンでは、マイタウンパートナー制度を組成することで、様々な地域活性化に寄与する活動をおこなっている。マイタウンパートナーとは、地域住民や物件オーナー、協力企業等で構成される地域のコミュニティである。

▶ 小さな雇用(地域の企業として)

地域住民で長時間働けない人向けに時間的な制約の少ない業務の委託、イベントスタッフの募集等をおこなっている。本制度で寄稿された原稿は、後述する当社ホームページやソーシャルメディア等に掲載の「MyTown 東上線!!」で公開されており、地域情報の発信やパートナー企業の広報支援等に利用され、地域の魅力発信に貢献している。

▶ 地域コミュニティの運営・地域企業の活性化(地域の企業として)

地域企業の商品を宣伝し、プレゼントキャンペーンをおこなう等の地域企業の活性化支援として「MyTown 東上線!!」を運営している。同コミュニティを起点として、業務委託者からの寄稿先の確保と雇用の創出、地域コミュニティの情報発信能力向上につながっている。

日用雑貨販売店である「NATURIM」では、地域クリエイター作品の委託販売をおこなうことでクリエイターのビジネスチャンスを拡大させている。また、ワークショップを開催することで、クリエイターと地域コミュニティの交流を活性化し地域住人が作品に触れ合う機会を増やす取組となっている。

【社会・環境面】

■ 地球環境保全を意識した取組

▶ エコで長く住み続けられる住宅の推進、住宅性能の向上(不動産会社として)

マイタウンでは、環境面に配慮した住宅の提供のため、ZEH 仕様住宅・低炭素住宅のシリーズ展開、LED 照明の採用、制震・耐震住宅の推進等様々な取組を実践している。住宅設備には、SDGs 推進企業の製品使用、浄水機能付き水栓、節水・節電を意識した設備仕様を取り入れる等、良質な住居の提供に努めている。また、土壌汚染地域への建築を回避する、開発分譲地の緑地化推進をおこなう等安全で美しいまちづくり開発に尽力している。

【環境面】

■ ペーパーレスへの取組

マイタウンでは、契約書の電子化を進めている。紙ベースの契約書は契約満了後も保存することで管理作業が膨大になり、業務効率の悪化につながっている。ペーパーレスの取組によって業務効率化を図るとともに、環境に配慮した事業活動をおこなっている。

紙の使用枚数	2024 年 4 月期 (実績)	2025 年 4 月期 (見込)	減少幅
	99.7 万枚	95 万枚	▲4.7 万枚

【その他の活動】

■ 地域への還元

▶ 協定の締結、協賛、寄付活動(地域の企業として)

地域の企業として、様々なイベントや福祉活動へ協賛、寄付をおこなっている。これらの活動は、地域社会の活性化、課題解決、治安の維持向上につながる取組となっている。主な活動は以下の通り。

- ・朝霞市民祭り「彩夏祭」協賛
- ・朝霞市防災フェア出展
- ・あさか冬のあかりテラス協賛
- ・「和光市民まつり」への協賛
- ・あさかみらい食堂への協賛
- ・学校施設等への寄付
- ・災害時における移動式宿泊施設等に関する協定(朝霞市・株式会社デベロップとの三社間)
- ・ミニドラマ『ユキとダイキ』制作 営業エリアを舞台とし、地域活性化の一助となっている

4. 包括的インパクト分析

埼玉縣信用金庫は、所定の手続きに従いマイタウンのインパクトを分析・評価するにあたり、第一に UNEP FI のインパクトレーダーによりインパクトエリア及びトピックを確認した。

■ UNEP FI のインパクトレーダーにより特定したインパクト

国際標準産業分類		建物の建設業 手数料または契約ベースの不動産活動		
社会	インパクトエリア	インパクトトピック		
		紛 争	現代奴隷	児童労働
社会	人格と人の安全保障	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 糧	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	市民的自由	法の支配	
	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			
	経済収束			
環 境	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	

(黄：ポジティブ増大 青：ネガティブ緩和 緑：ポジティブ／ネガティブ双方 のインパクトエリア／トピックを表示)

■ マイタウンの事業活動及び個別要因を加味したインパクトの特定

「現代奴隷」

強制労働のリスクの高い業種のため、ネガティブ・インパクトが抽出されているが、当社ではそのような事実がないことからネガティブ・インパクトから削除する。

「自然災害」

持続不可能な土地活用が懸念されることからネガティブ・インパクトが抽出されているが、マイタウンではそのような事実がないことからネガティブ・インパクトを削除する。

「エネルギー」

「エネルギー効率の欠如によるコスト増加をもたらすおそれがある」ことからネガティブ・インパクトが抽出されているが、マイタウンの事業とは関連性がないためネガティブ・インパクトを削除する。

「住居」

マイタウンは強制退去を伴う住宅開発はおこなっておらず、手ごろな住宅へのアクセスを高める事業をおこなっていることから、インパクトとの関連性がないため、ネガティブ・インパクトから削除する。

「健康と衛生」

医療施設等を扱うことで医療サービスへのアクセスを高める可能性があることから、ポジティブ・インパクトが抽出されているが、マイタウンの事業は医療施設を取り扱っておらず、医療サービスへのアクセスを高めるものではないため、ポジティブ・インパクトから削除する。

「移動手段」

マイタウンの事業は混雑の原因となるような大型の開発をおこなうものではないことから、ネガティブ・インパクトより削除する。

「文化と伝統」

不動産開発により、歴史的・文化的遺産の破壊または改変の可能性の指摘より、ネガティブ・インパクトに抽出されているが、当社では、適法な業務運営のもと、歴史的・文化的遺産に対する配慮は十分になされているため、ネガティブ・インパクトより削除する。

「賃金」

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な事由はなく、社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでいることから、ネガティブ・インパクトより削除する。

「社会的保護」

不動産による収入への影響より、ポジティブ・インパクトに抽出されているが、マイタウンでは事業に関与がないことを確認しているため、ポジティブ・インパクトを削除する。

「ジェンダー平等」

マイタウンでは、平等な企業文化の形成を図る目的で、女性社員の雇用割合を増加させる取組をおこなっていることから、「ジェンダー平等」のネガティブ・インパクトを追加する。

「民族・人種平等」

外国人労働者に対する人権侵害が発生する可能性から、ネガティブ・インパクトに抽出されているが、外国人労働者の採用は現状なく、また全ての従業員に対して人権に配慮した経営をおこなっていることから、ネガティブ・インパクトより削除する。

「法の支配」

不動産開発により、違法開発や汚職事件のリスクの可能性の指摘より、ネガティブ・インパクトに抽出されているが、当社では、厳正なコンプライアンス管理のもと、同リスクの排除に努めていることから、該当する事実もなくネガティブ・インパクトより削除する。

「インフラ」

インフラの構築に貢献することが期待されることからポジティブが抽出されているが、マイタウンでは、住居系が中心であり医療施設などインフラに関わる建物は取り扱っていないことからポジティブ・インパクトから削除する。

「気候の安定性」

マイタウンでは、エコで長く住み続けられる住宅の普及に努めており、ZEH 水準住宅の販売を通じて省エネルギー化に貢献しているため、ポジティブ・インパクトを追加する。

「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」

マイタウンでは、汚水や土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発はおこなっておらず、かつ生態系に影響を及ぼすような開発はおこなっていないことから、ネガティブ・インパクトを削除する。

■ UNEP FI のインパクトレーダー及びマイタウンの事業活動、個別要因を加味して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・インパクト (ポジティブ増大)	ネガティブ・インパクト (ネガティブ緩和)
健康および安全性	●	●
エネルギー	●	
住居	●	
教育	●	
雇用	●	
賃金	●	
社会的保護		●
ジェンダー平等		●
その他の社会的弱者		●
零細・中小企業の繁栄	●	
気候の安定性	●	●
資源強度		●
廃棄物		●

■ インパクトエリア／トピックに対し貢献する取組

各インパクトエリア／トピックに対して、ポジティブ・インパクトの増大や、ネガティブ・インパクトの低減に貢献する当社の取組内容は以下の通りである。なお、取組 No.①～④については KPI を設定する。取組 No.⑤～⑩については KPI を設定しないが、その理由については後述する。

No.	取組内容	特定したインパクトの項目
①	ペーパーレス化の取組	ネガティブ・インパクト「資源強度」「廃棄物」
②	女性社員の雇用割合を増加 障がい者雇用の促進	ポジティブ・インパクト「雇用」 ネガティブ・インパクト「ジェンダー平等」 「その他の社会的弱者」
③	エコで長く住み続けられる住宅 の推進、住宅性能の向上	ポジティブ・インパクト「エネルギー」「住居」 「気候の安定性」
④	有給休暇の取得推進	ネガティブ・インパクト「健康および安全性」
⑤	子どもや女性が昼夜安心して通 行できる、暮らしていける分譲 開発	ポジティブ・インパクト「健康および安全性」
⑥	小さな雇用	ポジティブ・インパクト「雇用」
⑦	人材育成と資格手当	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」
⑧	暮らしと安全と快適を守るアフ ターサービスの実施	ポジティブ・インパクト「住居」
⑨	協力会社と連携した工事施工	ポジティブ・インパクト「零細・中小企業の繁栄」
⑩	LED 照明の積極的な採用	ネガティブ・インパクト「気候の安定性」

5. 本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性

①ペーパーレス化の取組

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ネガティブ・インパクト「資源強度」「廃棄物」
取組の方針及び内容	今まで紙で印刷し使用していた書類について、電子化を進めることでペーパーレス化を促進し、紙の使用量を削減する。
設定する KPI（経営目標）	2030 年 4 月期における紙の使用量を、2024 年 4 月期の使用量と比べ 30%以上削減する （2024 年 4 月期使用実績 99.7 万枚）

マイタウンでは、環境保護の観点から、これまで紙で使用していた書類等を電子化することによるペーパーレス化を進めている。ファイルサーバーに資料ファイル等を格納し、即時に誰もが確認できるようにしているほか、紙を使用しないよう全社一丸となって取組んでいる。

【紙の使用料の計画値】

年 度	2024 年 4 月期 実 績	2025 年 4 月期 見 込	2026 年 4 月期 目 標	2027 年 4 月期 目 標	2030 年 4 月期 目 標
紙の使用量	99.7 万枚	95 万枚	85 万枚	75 万枚	70 万枚
削減率 (2024 年 4 月期比)	—	▲5.0%	▲15.0%	▲25.0%	▲30.0%

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	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。

②女性社員の雇用割合を増加 障がい者雇用の促進

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア/トピック	ポジティブ・インパクト「雇用」 ネガティブ・インパクト「ジェンダー平等」 「その他の社会的弱者」
取組の方針及び内容	平和で平等な企業文化の形成を図る目的で、女性の雇用割合を増加させる 障がいの有無にとらわれず、多様な人材を積極的に採用し、雇用の確保を図る
設定する KPI（経営目標）	2030 年 4 月期における女性雇用割合を 40%以上にする (2024 年 4 月期雇用実績 29.4%) 2030 年 4 月期までに障がい者雇用人数 2 名

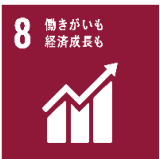
【女性雇用割合の計画値】

年 度	2024 年 4 月期 実 績	2025 年 4 月期 見 込	2026 年 4 月期 目 標	2027 年 4 月期 目 標	2030 年 4 月期 目 標
女性社員の雇用人員	30 人	32 人	35 人	38 人	41 人
女性社員の雇用比率	29.4%	31.3%	34.3%	37.2%	40%

【障がい者雇用割合の計画値】

年 度	2024 年 4 月期 実 績	2025 年 4 月期 見 込	2026 年 4 月期 目 標	2027 年 4 月期 目 標	2030 年 4 月期 目 標
障がい者の雇用人員	0 人	0 人	1 人	1 人	2 人

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。

	10.2	2030 年までに、年齢、性別、障がい、人種、民族、生まれ、宗教、経済状態等にかかわらず、すべての人が、能力を高め、社会的、経済的、政治的に取り残されないようにすすめる。
---	------	---

③エコで長く住み続けられる住宅の推進、住宅性能の向上

項 目	内 容
インパクトの種類及びインパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「エネルギー」「住居」「気候の安定性」
取組の方針及び内容	建物の省エネ性能を高め、ZEH 水準を達成する住宅の販売戸数を増加させる。
設定する KPI（経営目標）	2030 年 4 月期に ZEH 水準を達成する住宅販売 45 戸

年 度	2024 年 4 月期 実 績	2025 年 4 月期 見 込	2026 年 4 月期 目 標	2027 年 4 月期 目 標	2030 年 4 月期 目 標
ZEH 水準を達成する 建物の販売戸数	25 戸	30 戸	35 戸	40 戸	45 戸

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	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。
	13.1	2030 年までに、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(レジデンス)及び適応の能力を強化する。

④有給休暇の取得推進

項 目	内 容
インパクトの種類及び 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」
取組の方針及び内容	有給休暇の取得率を向上させ、社員のライフワークバランスを整え、健康を促進させる。
設定する KPI（経営目標）	2030 年 4 月期における有給取得率を、業界平均並みの 61%以上にする。 （2024 年 4 月期実績 51.9%）

【有給休暇取得率の計画値】

年 度	2024 年 4 月期 実 績	2025 年 4 月期 見 込	2026 年 4 月期 目 標	2027 年 4 月期 目 標	2030 年 4 月期 目 標
有給休暇取得率	51.9%	54%	56%	57%	61%
増加率 (2024 年 4 月期比)	－	+2.1%	+4.1%	+5.1%	+9.1%

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	3.4	2030 年までに、非感染性疾患による若年性死亡率を、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。

なお、以下の取組は、インパクトとして特定しているが、下記理由から KPI は設定していない。

No.	取組内容	インパクト	KPI を設定しない理由
⑤	子どもや女性が昼夜安心して通行できる、暮らしている分譲開発	PI「健康および安全性」	マイタウンでは、分譲開発をおこなうにあたり、住民の安全性や暮らしやすい区画設営を心掛けている。分譲開発にあたり、「まちあかり協定」の参画、見通しの良いコーナーの設営、分譲地の避難経路の作成努力など住民の安全性を高める活動をおこなっている。数値目標設定が困難なため、KPI は設定しない。
⑥	小さな雇用	PI「雇用」	マイタウンパートナーの重点取組として、地域住民で育児等で長時間働けない人向けに時間的制約の少ない業務の委託やイベントスタッフの募集をおこなっている。数値目標設定が困難なため、KPI は設定しない。
⑦	人材育成と資格手当	PI「教育」「賃金」 NI「社会的保護」	マイタウンでは、人材育成と資格取得の奨励をおこなっている。会社費用負担の職務別の研修や、資格手当の給付を実施しており、取組を継続するため KPI は設定しない。
⑧	暮らしと安全と快適を守るアフターサービスの実施	PI「住居」	マイタウンでは、専門部署によるアフターメンテナンスサービスとして、引渡し後1年目、2年目の無料点検を実施している。実施率は 100% となっており取組を継続する。
⑨	協力会社と連携した工事施工	PI「零細・中小企業の繁栄」	多くの協力会社と連携して工事施工をおこなっており、今後も連携を強化し地域の発展に貢献していく方針のため。
⑩	LED 照明の積極的な採用	NI「気候の安定性」	マイタウンでは、自社で利用する照明についてエネルギー効率の高い LED 照明を採用している。現在利用している照明の交換は完了しており、現状を維持する。

※ PI：ポジティブ・インパクト NI：ネガティブ・インパクト

6. サステナビリティ管理体制

マイタウンでは、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、代表取締役 内田 隆成氏を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトリーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討した。ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、マイタウンは、以下の通りの管理体制にて、全社員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

(最高責任者)	代表取締役	内田 隆成
(プロジェクトリーダー)	取締役	遠藤 浩二
(事務局)	S.L.M 事業部	阿部 大輔

7. モニタリング

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設定した KPI の進捗状況は、マイタウンと埼玉縣信用金庫が年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、埼玉縣信用金庫は KPI 達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により KPI を見直す必要がある場合は、マイタウンと埼玉縣信用金庫による協議のうえ、再設定を検討する。

8. 総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。マイタウンは、上記の結果、本件モニタリング期間を通じてポジティブ・インパクトの発現とネガティブ・インパクトの低減に努めることを確認した。また、埼玉縣信用金庫は年に 1 回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

- ・ 本評価書は、マイタウンから供与された情報と、埼玉縣信用金庫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。また、埼玉縣信用金庫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。
- ・ 本評価を実施するにあたっては、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「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、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。

<評価書作成者及び本件に関するお問い合わせ先>

埼玉縣信用金庫

地域創生部 事業ソリューショングループ

〒 330-0061

埼玉県さいたま市浦和区常盤 5-15-15

TEL : 048 - 824 - 6031

FAX : 048 - 711 - 8130