

2025 年 2 月 20 日

各位

株式会社須藤不動産に対する〈やまぎん〉ESG 経営ローン（独自 KPI 型）の融資実行について

株式会社山形銀行（頭取 佐藤 英司）は、2025 年 2 月 20 日に株式会社須藤不動産（代表取締役 須藤 芳男）に対し、〈やまぎん〉ESG 経営ローン（独自 KPI 型）を実行いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

〈やまぎん〉ESG 経営ローンは、お客さまが ESG 経営達成に向けた戦略に基づく KPI を設定し、その KPI の達成状況に応じて金利優遇を行うローン商品です。

なお本件は、株式会社 SBI 新生銀行が ESG 経営に係るアドバイザリーレポートを作成し、お客さまが独自の KPI を設定した初の事例となります。アドバイザリーレポートの作成を通してお客さまの ESG 経営への取り組み等を分析しており、より経営実態にあわせた KPI を設定しています。当行は、お客さまが設定した KPI の達成に向け、対話やモニタリングを通じて、お客さまのサステナビリティ経営の実現を金融面から支援いたします。

当行は今後とも、お客さまの多様な資金調達ニーズに対応し、持続可能な地域社会づくりに貢献してまいります。

記

1. 案件概要

実行日	2025 年 2 月 20 日	
融資金額	2 億円	
資金使途	運転資金	
当社が定めた ESG 経営達成に むけた KPI※	環境への配慮	当社が取得する商業施設物件における建物の LED の導入率を 100%にする。
	BCP 対策	地震・台風などの自然災害やサイバーリスク等に備え、BCP 対策の整備に取り組む。
	地方創生	地方創生や地域活性化、町おこしに資する不動産開発に取り組む。
	別添の SBI 新生銀行が策定した ESG アドバイザリーレポートをご参照ください。	

※KPI とは「Key Performance Indicator」の略称で、目標の達成度合いの計測と評価をするための指標です

次頁に企業概要を掲載しております



2. 企業概要

企業名	株式会社須藤不動産 
代表者	代表取締役 須藤 芳男
所在地	山形県天童市芳賀タウン北三丁目2番11号
事業内容	総合不動産業
(1) 当社は1977年に創業し、山形県・都内を中心として不動産賃貸・管理事業、都市開発事業、不動産売買事業、不動産コンサルティングなど幅広く事業を展開しています。200棟を超える物件を保有する総合不動産業者であり、2023年9月にはR&Iによる中堅企業格付「a」を獲得しています。 (2) 「次世代に価値ある風景を残す」ことをミッションに掲げ、住宅地開発を通じた地域への住まいの提供、商業施設の開発や地域住民にとって魅力あるテナント誘致による住みよい街づくりなど、不動産のトータルコーディネートを通じて地域の発展、地方創生に大きく貢献しています。 (3) また、街の景観の維持・改善や地域の再開発のため、老朽化した建物や空き家にリノベーションを施して新たな施設や住まいをつくる取り組みに注力しています。人口減少などの社会的な課題に対しても、子育てにかかる不安や不満の解消につながる施設や設備の提供により子育て世代の生活を支えています。 (4) 上記のほかにも、「健康経営優良法人」の認定を受け、従業員の健康増進に配慮した経営を行っているなど、さまざまな観点から持続可能な地域社会の実現を目指しています。 (5) 当社では、若者からシニア世代までの誰もが充実感や活力を感じながら安心して暮らすことができる環境を提供し、街づくりに取り組んでいます。	

以 上

本件に関するお問い合わせ先
経営企画部 広報室
TEL 023-623-1221 (代表)
【受付時間】 9:00～17:00

株式会社須藤不動産に対する ESG アドバイザリーレポート

株式会社 SBI 新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

発行日 2025 年 2 月 12 日

■ 本アドバイザリーレポートの目的

本レポートは、株式会社 SBI 新生銀行サステナブルインパクト推進部サステナブルインパクト評価室（以下、「評価室」）が作成した独自の枠組みに基づき、株式会社山形銀行（以下、「山形銀行」）の取引先である株式会社須藤不動産（以下、「須藤不動産」）における、ESG¹配慮や SDGs²への貢献に向けたポジティブなインパクトの創出に関して山形県内において先進的な取り組みを推進していくこと、特にテナントとなる大企業による ESG の要請に対応していくこと等を主な目的として、評価室が簡易的な分析を行い、その結果を須藤不動産の取り組み向上・改善に向けたアドバイスとともに報告するものである。

■ アドバイザリー対象企業の概要と対象範囲

企業概要	 須藤不動産 1977 年創業の山形県天童市に拠点を置く総合不動産事業者。「みんなが主役の町づくり」をミッションとして、不動産開発、仲介、賃貸を一気通貫で行う。自社所有物件棟数は 200 を超える（本レポート発行日時点）。従業員数は 18 名（2024 年 12 月時点）。
対象範囲	単体

■ アドバイザリー実施方法

山形銀行が作成したチェックシート及び須藤不動産のウェブサイト・公表レポート等の開示情報の確認、須藤不動産へ Q&A 及びインタビューの実施、Q&A 回答のエビデンスとなる文書類の確認等

■ 本アドバイザリーレポート要約

評価室は、須藤不動産において、環境面では「エネルギー」、「持続可能な資源の利用」、社会面では「人的資本」、「労働安全衛生」、「コミュニティ」、ガバナンス面では「コンプライアンス」、「リスクマネジメント・BCM」を重要テーマとして選定し、実施状況を確認したうえで、改善・向上に資する取り組みを推奨した。かかるテーマのうち、評価室は、須藤不動産において、①省エネルギー及びエネルギー効率化（LED化・高効率設備の導入推進・テナントとの協業）、②町おこしや地域活性化に繋がる不動産開発、③自社及び自社所有物件における災害時対応・防災対策に関して、KPI及び目標を設定のうえ取り組みを推進していくことを確認した。

¹ ESG は、Environment：環境側面、Social：社会側面、Governance：ガバナンス側面の略称であり、いずれの側面に対しても、企業の事業活動において配慮や責任が求められる。

² SDGs は、2015 年に国連総会で採択された 2030 年に向けた国際社会の行動計画である「アジェンダ 2030」に含まれる持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略称であり、17 の目標と 169 のターゲットが含まれる。

SBI SHINSEI BANK, LIMITED

■ 分析及びアドバイザーの詳細

① ESG配慮・SDGs貢献に向けた取り組みの状況

評価室では、須藤不動産へ事業内容をヒアリングしたうえで、ESG 評価機関等が公表している業界・業種別マテリアリティやリスクの整理、国連環境計画金融イニシアティブが公表するインパクト分析ツール³等を参照しつつ、企業規模や既述の同社におけるアドバイザーの目的等を鑑み、ESG 各側面における重要なトピックを7つ選定した。かかるテーマごとの須藤不動産の取り組み状況は以下のとおり。

E（環境）	
エネルギー	・ 自社所有物件となる商業施設、オフィス、集合住宅等において、エネルギー使用量削減に向けた高効率空調や LED 照明への切り替えに加え、屋根置き太陽光の導入を積極的に行っている。また、自社では太陽光発電所 3 施設（計 1,075kW）を所有しており、再生可能エネルギーによる創エネに貢献している。 ・ 特に大手のテナント企業とは定期的に環境配慮に関する対話が行われており、上記の設備の導入に繋がることもあるとのことである。一方、テナントの電力・水道の利用量は同社でコントロールできないことから、エネルギー使用量の測定や目標設定は行われていない。
持続可能な資源の利用	・ 須藤不動産では書類のペーパーレス化に取り組んでおり、コピー機・プリンターによる紙利用枚数を毎年 5%以上削減していくことを掲げている。 ・ 自社所有物件の老朽化対策工事や、管理が行き届いていないため手放された物件のリノベーション工事を行い⁴、既存物件の有効活用を行っている。
S（社会）	
人的資本	・ 健康経営優良法人 2024 の認定を取得している。 ・ 従業員の健康に関するアンケートを通じて明らかになった運動習慣や睡眠の質の課題について、関連する KPI・目標を設定したうえで改善に向けた取り組みを行うほか、年次有給休暇取得率の目標値を設定して取得を奨励している。 ・ 業務に関連する講習受講料の補助等の奨励制度が整備されているとのことであり、2024 年度では 3 名が宅地建物取引士の資格を新規取得した。
労働安全衛生	・ 須藤不動産による不動産開発で建設に従事する労働者等を対象に含めた労働安全衛生に関する方針は定められていない。 ・ 実務としては、労働安全衛生の観点から余裕を持った工期の設定を委託業者選定の際に重視しているとのことである。また、工期中は社長が基本的には毎日直接現場に出向き、密な作業状況のモニタリング、現場監督とのコミュニケーション、速やかな意思決定に繋がっているとしている。
コミュニティ	・ 「次世代に価値ある風景を残す」をミッションとして掲げ、近隣住民にとって魅力的なテナントを誘致した商業施設の開発、地域の再開発、空き家のリノベーション工事等を行い、地域活性化に貢献している。 ・ 直近の実績としては、2024 年 5 月に、新たな商業施設となる「Nana Town」が竣

³ 国連環境計画金融イニシアティブ、Impact Mappings, <https://www.unepfi.org/impact/impact-radar-mappings/impact-mappings>（アクセス日：2025 年 2 月 12 日）

⁴ 直近の実績としては「Garden Terrace あかねヶ丘」、「Garden Terrace 緑町」、「緑町タウンハウス」がある。

	工した ⁵ 。スーパーが少ない立地かつ県内初のテナントを誘致する等、近隣住民の利便性の向上や町の活性化に寄与した。
G（ガバナンス）	
コンプライアンス	・ 大型開発や分譲地開発等の不動産開発を行う際は、適宜設計事務所、専門コンサルタント、土地家屋調査士・行政事務所等に委託し、法規制・許認可や行政対応に抜け目のない体制にしているとのことである。 ・ 自社所有物件において法定点検対応が求められる事項については、社内での期日管理等を行い、対応漏れを防ぐ体制を構築しているとのことである。
リスクマネジメント・BCM	・ 大型ショッピングセンター等において緊急連絡先等を関連する事業者と共有しているとのことである。 ・ 近時自然災害が激甚化するなかで、特に自社所有物件における災害時対応や防災の取り組みが十分できていない点について課題意識を持っている。

② 評価室による向上・改善に向けた取り組みの推奨

上記①の各トピックは、須藤不動産が重点的に取り組むことが期待される領域となる。評価室は、これらのトピックに係る性の深い取り組みを実践すること、実践に向けて KPI/目標を設定して PDCA サイクルの進捗確認に活用していくことを推奨する。須藤不動産に向けて推奨する具体的な取り組み等は以下のとおりである。

テーマ	取り組み内容等
エネルギー	環境ポリシーの策定、自社所有物件におけるエネルギー使用量の開示、開発・自社所有物件におけるエネルギー効率化・創エネに繋がる設備の導入、開発不動産における環境認証の取得、テナントへの省エネ等の取り組みの協力依頼・対話の仕組み化、環境社会配慮条項を盛り込んだ賃貸借契約書の導入等
持続可能な資源の利用	廃棄物・資源利用に関するポリシーの策定、空き家問題の解決、老朽化した建物の耐用年数延長・物件の魅力向上に向けた取り組みの継続・拡大等
人的資本	平均勤続年数・離職率・女性管理職数・障がい者雇用数等人的資本に関連する指標の開示、社員のキャリア開発のための研修制度の整備・実施内容の開示等
労働安全衛生	開発する不動産の建設に従事する労働者を含めた労働安全衛生に関する方針の策定、委託事業者選定の際に労働安全衛生の配慮を含めることの仕組み化、委託事業者における技能実習生への配慮の確認等
コミュニティ	町おこし・地方創生・地域活性化に資する商業施設の開発の継続・拡大、『『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス』等 ⁶ を参照し、開発・自社所有不動産において社会的インパクトを意識していくこと等

⁵ 須藤不動産、Nana Town、<https://www.sudo-fudousan.co.jp/Nana-Town>（アクセス日：2025 年 2 月 12 日）

⁶ 国土交通省、不動産分野の社会的課題に対応する E S G 投資促進検討会、https://www.mlit.go.jp/tochi_i_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_000005.html（アクセス日：2025 年 2 月 12 日）

SBI SHINSEI BANK, LIMITED

コンプライアンス	コンプライアンス遵守に関する社内規程の整備、関連する社内研修の定期的な実施、内部監査体制の強化等
リスクマネジメント・BCM	危機管理規程及び災害対策規程の策定、緊急時の対応方針・マニュアルの作成、自社所有物件における定期的な災害訓練の実施、地域の防災計画との連携、防災セット（非常食、非常用飲料水等）の設置等

なお、山形銀行は、上記②で示された推奨内容を勘案し、須藤不動産との協議を経たうえで、以下のKPI・目標を設定のうえ、2025年2月20日付で須藤不動産を借入人とした＜やまぎん＞ESG経営ローン⁷を実行予定である。同ローンは、設定された目標の達成状況と金利が連動した商品であり、須藤不動産における取り組み推進のインセンティブとして寄与すると考える。山形銀行においては、下記KPI・目標に関する進捗状況のモニタリング及び、上記で示した須藤不動産における重要なESGテーマ及びそれに関連する取り組みに関する同社への働きかけを期待する。

ESG経営ローン

テーマ	KPI・目標	貢献が期待される主なSDGs・ターゲット
エネルギー	各事業年度において、新築及び新規取得（中古物件）する商業施設におけるLEDの導入率を100%とする* *KPI・目標の詳細は山形銀行と須藤不動産で合意済みである。	➤ 7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 ➤ 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。  
コミュニティ	山形県内において、地方創生・地域活性化・町おこし等に資する不動産開発*を各事業年度で1件以上実施**する *以下の事例等を対象とする 商業施設または事業用テナントの開発・誘致/病院、クリニック等の医療・福祉関連施設の開発・誘致/教育関連施設の開発・誘致/芸術、スポーツ等振興に資する文化施設の開発・誘致/地域のコミュニティを形成する施設の開発・誘致/子育て支援に資する施設	➤ 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。 ➤ 8.5 2030年までに、若者や障がい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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。  

⁷ ＜やまぎん＞ESG経営ローン、 <https://www.yamagatabank.co.jp/corporation/shikin/esg/>（アクセス日：2025年2月12日）

	の開発・誘致/大規模な住宅開発、地域の再開発等 **当該開発不動産が竣工した状態を指す。	
リスクマネジメント・BCM	自社のBCP対策を強化する具体的な施策*を各事業年度で1件以上実施する。または、実行済施策数を、累積で2026/9期：2個以上、2027/9期：3個以上、2028/9期：4個以上とする。 *以下の施策等を対象とする 自社における危機管理規程・災害対策規程の策定、定期的な災害訓練の実施、地域の防災計画との連携、自社物件における防災セットの設置、従業員向け安否管理システムの導入および稼働確認、社内データサーバーの分散配置等	➤ 11.b 2020年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靱さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。 ➤ 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応力を強化する。  11 住み続けられるまちづくりを  13 気候変動に具体的な対策を

須藤不動産によると、上記ローンのKPIとして設定しないものの、②で示された推奨内容に関連して、以下のとおりKPI・マイルストーンを設定の上、関連する施策を実行していくとのことである。

- ・ エネルギー：自社既存商業施設におけるテナント交代の際の、エネルギー高効率化に繋がる設備への交換実施率を80%以上とする
- ・ エネルギー：自社所有不動産における省エネや環境負荷の低減に向けたテナントとの協働体制を構築する
 - 2026年度末までにグリーンリース8条項に関する社内規程化、賃貸借契約雛形への反映
 - 2028年度末までにグリーンリース条項を含んだ契約を1件以上締結する

③ 情報開示の状況

須藤不動産は、企業ウェブサイト⁹等に同社のESG配慮やSDGs活動を掲載している。しかしながら、ESG配慮に関する体制面、関連指標の実績値（定量情報を含む）、及びSDGs貢献目標に対する進捗状況等の情報開示は行われていない。須藤不動産においては、一般社団法人サステナビリティデータ標準化機構が策定した「非上場・中堅中小企業向けサステナビリティ情報の活用ハンドブック ver1.0」¹⁰で集計・開示が望ましいとして示されている項目のうち、同社の事業に関連するまたは事業が与える/

⁸ 国土交通省、グリーンリース/Green Lease、https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000150.html（アクセス日：2025年2月12日）

⁹ 須藤不動産、我が社のSDGs活動、https://www.sudo-fudousan.co.jp/SDGs_page（アクセス日：2025年2月12日）

¹⁰ サステナビリティデータ標準化機構、<https://www.j-sdsc.org/>（アクセス日：2025年2月12日） 上記ハンドブックをダウンロードするにはコンタクトフォームへの入力が必要になる。

SBI SHINSEI BANK, LIMITED

受ける影響の大きい項目の情報や、②で示された KPI 及び目標に関する進捗状況を定期的に開示していくことを期待する。

以上

SBI SHINSEI BANK, LIMITED

【ご留意事項】

- (1) 本 ESG アドバイザリーは、株式会社山形銀行（以下、「山形銀行」）の＜やまぎん＞ESG 経営ローン【独自 KPI 型】に関連し、山形銀行から依頼を受けたものであり、アドバイザリー対象企業における ESG 配慮や SDGs への貢献といった現状の取り組みを分析し、アドバイザリーを提供することを目的としています。本 ESG アドバイザリーレポート（以下、「本資料」）及び本資料に係る追加資料等により弊行が本アドバイザリーの対象企業となる株式会社須藤不動産（以下、「須藤不動産」）とのいかなる取引を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。
- (2) 本資料は、須藤不動産及び山形銀行から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行はその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 本資料は発行日時点の内容・記述であり、その後の状況の変化等に対応するものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社 SBI 新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室