

セカンドオピニオン

株式会社エルプラス
SDGs リンク・ファイナンス

発行日:2025 年 3 月 17 日

発行者:第四北越

リサーチ&コンサルティング株式会社

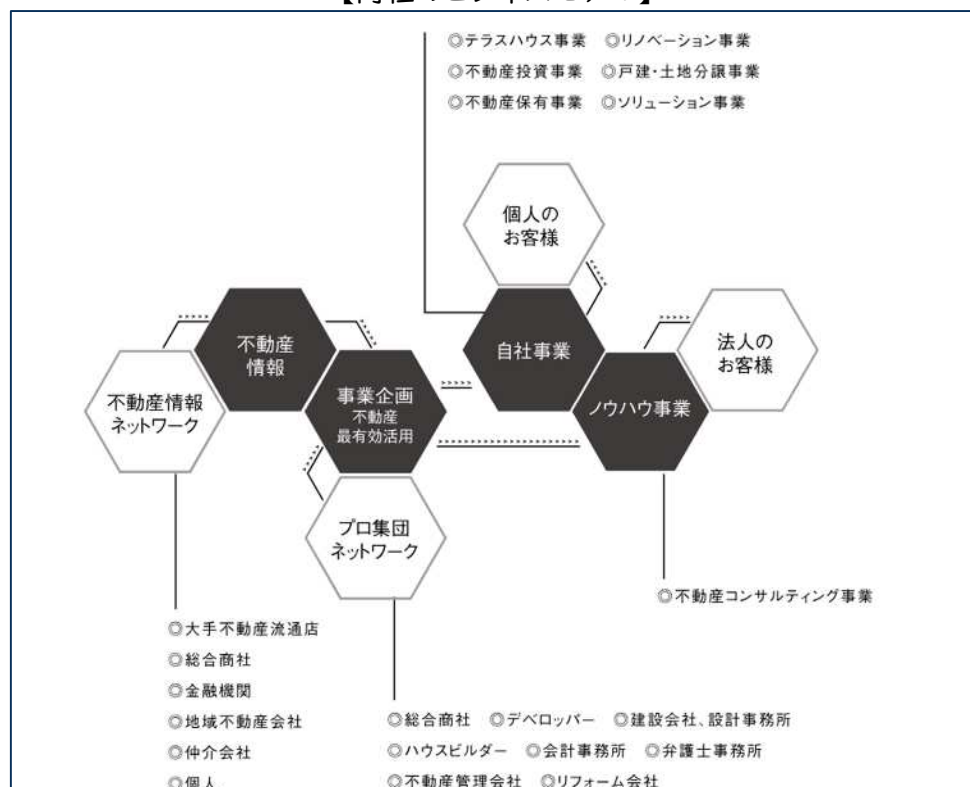
第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社は、貸付人である株式会社第四北越銀行が、借入人である株式会社エルプラスに実施する SDGs リンク・ファイナンスについて、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」の「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に整合していることを確認した。以下にその評価結果を報告する。

1. 借入人の概要

(1) 事業概要

- 株式会社エルプラス（以下、同社）は、東京都渋谷区に本社を置き、テラスハウス事業やリノベーション事業、不動産投資事業など不動産に関わる様々な事業を展開している。貴重な不動産情報をいち早く入手・活用し、同社が構築している情報ネットワークやプロ集団ネットワークを活用することで、高品質で適正価格の商品を顧客へ提供するように努めている。

【同社のビジネスモデル】



資料:エルプラスの Website <https://lplus-ltd.com/aboutus/>

(2) スローガン・経営理念・行動指針

同社は以下のスローガン・経営理念・行動指針を掲げている。

【同社のスローガン・経営理念・行動指針】

P

Phirosophy



【スローガン】

いつも誰かのプラスに

【経営理念】

- 付加価値を提供することで社会に貢献する企業を目指します。
- チャレンジを続け、永続する企業になります。
- 全ての人の幸福を創造する企業となります。

【行動指針】

- 人間性を尊重しチームワークで業務を行います。
- スピードとアイデアで高い生産性を目指します。
- プロ意識と自己研鑽を怠りません。

資料:エルプラスの Website <https://lplus-ltd.com/aboutus/>

「付加価値を提供することで社会に貢献する企業を目指します。」という経営理念を具現化した商品のひとつが、都市型分譲テラスハウス「リムテラス」シリーズである。都心に近い立地で「良質で低価格」なリムテラスを供給した結果、多くの顧客からの支持を獲得し、リムテラス分譲事業は同社の中核事業に成長している。

その他の事業においても、多様な不動産情報を同社のノウハウで有効活用して顧客に提供することで、スローガンに掲げる「いつも誰かのプラスに」の実現を目指していく方針である。

(3) SDGs達成に向けた取り組み

同社は以下の「SDGs宣言」を制定し、持続可能な社会実現に向けて、積極的な取り組みを行っていく方針を示している。

【同社の SDGs宣言】



株式会社エルプラス

当社は、SDGsの達成に向けて社内外に好循環を生み出す取組みを推進してまいります。
今後も当社の経営理念に沿った継続的な取組みおよびその改善を行い、
事業活動を通して社会課題を解決することをここに宣言します。

2023年7月21日
株式会社エルプラス
代表取締役 伊藤 昭彦

SDGs宣言

社会貢献・地域貢献 寄付・ボランティア活動を中心とした 社会・地域貢献を積極的に行います ＜具体的な取組み内容＞ - 地域のスポーツチームに協賛 - スポーツチームへのスポンサーシップ活動を通じ、地域教育機関へ訪問 - 児童養護施設への寄付 - 開発物件の入居者を対象としたイベントを実施し、地域のコミュニティづくりを応援 ＜関連のあるゴール＞    	人権・労働 社員の自主性を大切にし 多彩な人材が活躍できる環境を整備します ＜具体的な取組み内容＞ - ダイバーシティを意識し、社員それぞれに合った自由な働き方を実現できる制度・環境を整備 - 学びたいものを学べる研修ラインナップを準備 - 社員の家族も参加できるイベントを開催し、家庭と職場をつなぐ活動を実施 - 社内スポーツイベントの開催等により健康経営を意識した活動を推進 ＜関連のあるゴール＞     
公正な事業慣行・組織体制 公正な組織体制の構築により 徹底したリスク管理を行います ＜具体的な取組み内容＞ - 社員が気づいたことを役割に関わらず共有し、対策を実行できる組織としての柔軟性を確保 - リスク管理チームの設置により、公正な取引や法令遵守を徹底 - DX化を行い、企業としての意思決定を迅速化 - ステークホルダーとの対話を設定し、情報を収集 ＜関連のあるゴール＞   	環境 環境に配慮した製品・サービスの提供と オフィス環境の整備を行います ＜具体的な取組み内容＞ - 断熱効果の高い建材を導入 - 建物の長寿命化を意識した不動産を開発 - 社内で利用する資料のペーパーレス化を実施 - 自社オフィスと開発物件で、LED照明を設置 ＜関連のあるゴール＞    



・SDGsとは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称で、国連で採択された2030年までの国際目標です。
・経済・社会・環境などの分野で17の目標と169のターゲットで構成され、「地球上の誰一人取り残さない」ことを誓っています。

資料:エルプラスの Website <https://lplus-ltd.com/pdf/sdgs.pdf>

2. KPI の選定

評価対象の「KPI の選定」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

(1) KPI の概要

KPI(重要業績評価指標)は、「従業員の自己都合による退職率」である。2025 年 7 月期以降の「自己都合による退職率」の目標を定めたうえで、その達成過程を通じて働きやすい職場環境づくりを目指すこととする。

(2) KPI の重要性

①サステナビリティ方針

前述のとおり、同社は「いつも誰かのプラスに」というスローガンのもと「付加価値を提供することで社会に貢献する企業を目指します。」「チャレンジを続け、永続する企業になります。」「全ての人の幸福を創造する企業となります。」という 3 つの経営理念を掲げている。これらの経営理念の内容を実現するためには、それに共鳴する従業員の採用・育成が必要であるが、同社では人材の確保および定着のために働きやすい職場環境の整備を進め、退職率を抑えるように努めていく方針である。

また、KPI として定めた「従業員の自己都合による退職率」を低く抑制することは、SDGs の 17 の目標のうち、具体的には「8. 働きがいも経済成長も」のターゲット「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。」に貢献することが期待される。

KPI は同社の取締役会で、その達成状況を定期的に確認・協議するなど、経営陣が適切に管理していく方針にある。

【SDGs の目標】

SDGs の目標	ターゲット
	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。

資料:環境省「すべての企業が持続的に発展するためにー持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイドー資料編[第2版]」
 国連広報センターの website https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/sdgs_logo/

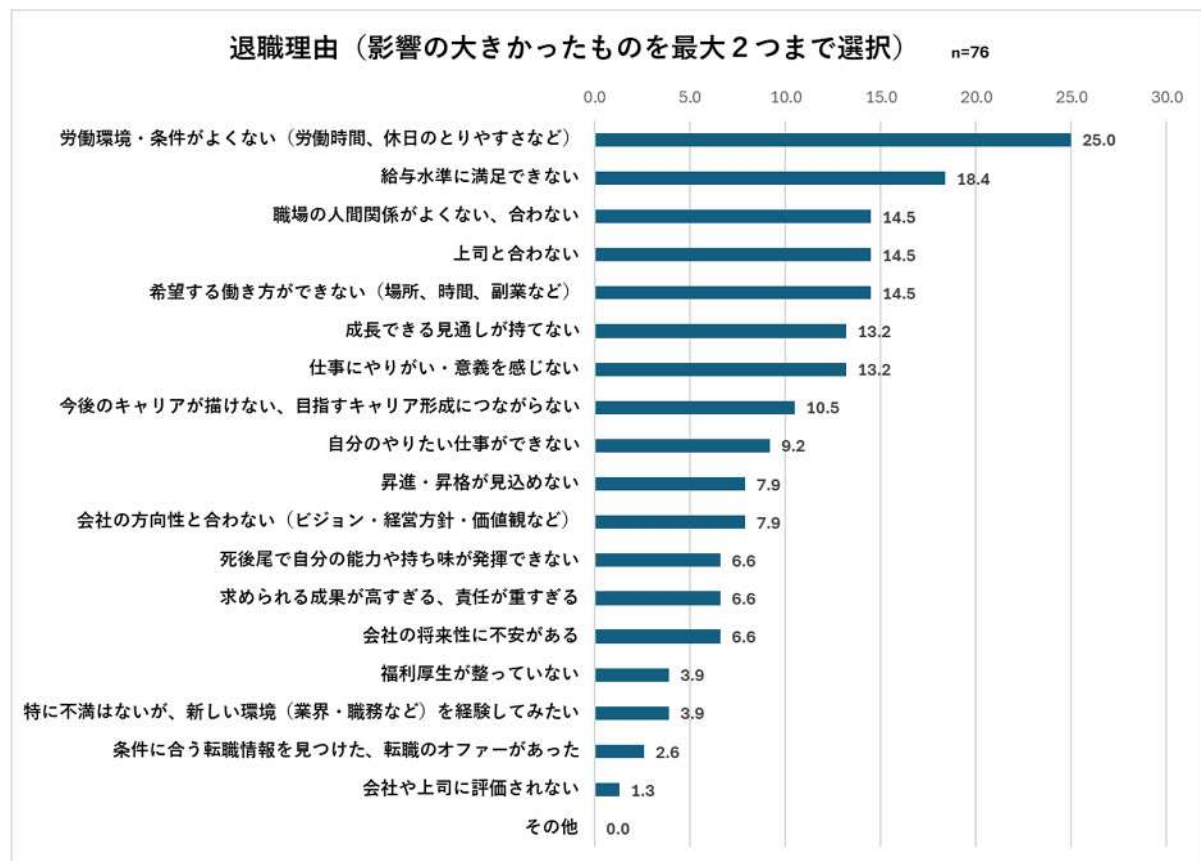
②KPI の有意義性

2023 年 3 月に株式会社リクルートマネジメントソリューションズが実施した「新人・若手の早期離職に関する実態調査」によると、過去3年以内に自己都合退職をした人の退職理由として「労働環境・条件がよいくない（労働時間、休日のとりやすさなど）」を回答する割合が最も高くなっている。このように、従業員の自己都合による退職を防止するために労働環境の改善への取り組みが企業に求められるなか、前述のとおり同社では、職場環境の整備を進めることにより退職防止に努めていく方針にある。

また、厚生労働省も中小企業の職場環境の整備促進のため、各種助成金や支援事業を整備しており、従業員の定着を後押ししている。したがって、同社が選定した KPI は、国の目指す方向性とも合致したものとなっている。

なお、従業員の退職率は同社のデータベースで一元的に管理されており、定量的に把握できるものとなっている。

【リクルートマネジメントソリューションズ調査結果（退職理由）】



資料:株式会社リクルートマネジメントソリューションズ「2023 年 新人・若手の早期離職に関する実態調査 第 1 回」をもとに当社作成

3. SPTs の設定

評価対象の「SPTs の設定」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

(1) SPTs の内容

同社は、「従業員の自己都合による退職率」の決算期ごとの目標値を SPTs に設定した。

「自己都合による退職率」の計算式は下記のとおりとする。自己都合による退職者数を算出するにあたっては、定年退職による退職者は除外する。数値は、2025 年 7 月期から 2027 年 7 月期までの決算期ごとに算出することとする。

なお、同社は第四北越銀行の協力を得て、SPTsを設定している。

$$\text{自己都合による退職率 (\%)} = \frac{\text{当期の自己都合による退職者数 (注2)}}{\text{当期初の従業員数 (注1)}}$$

(注1) 分母の従業員数(パートタイム労働者、役員および派遣社員を除く)は期初の人数とする。

(注2) 自己都合退職は、定年退職を除く退職者数とする。

【従業員の自己都合による退職率(SPTs) (白抜きの数値)】

決算期	自己都合による退職率
2024 年 7 月期(実績)	0%(※)
2025 年 7 月期	0%
2026 年 7 月期	0%
2027 年 7 月期	0%

(※) 2024 年 7 月時点の従業員数 26 名、当期の退職者数 0 名

(2) SPTs の野心性

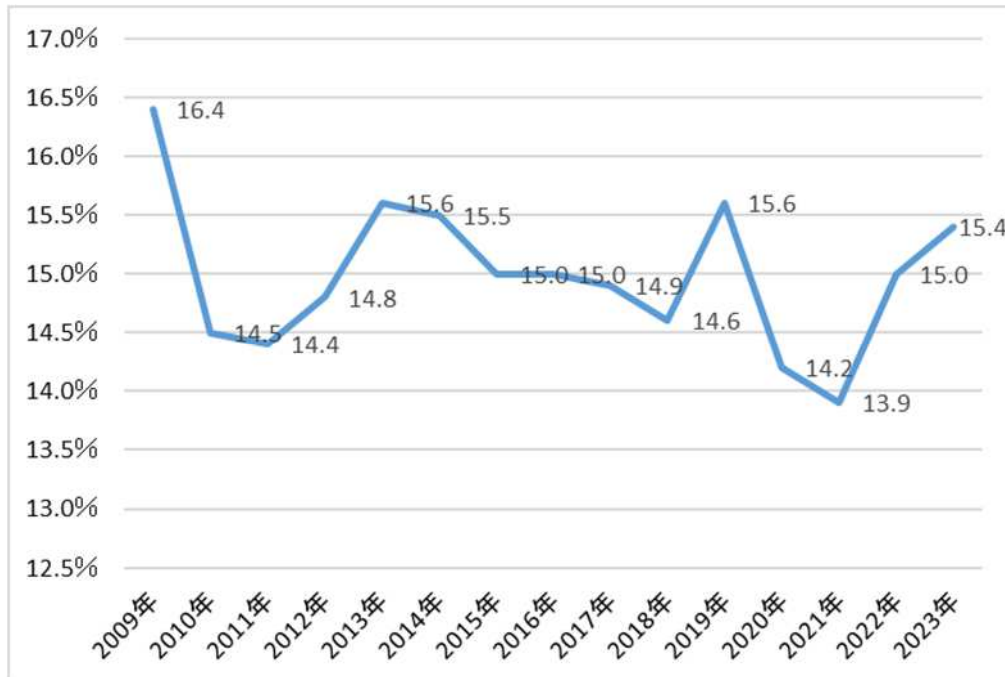
① 同業他社等との比較

2024 年 8 月に厚生労働省が公表した「令和5年雇用動向調査結果の概況」によると、2023 年の一般労働者(常用労働者のうち、パートタイム労働者以外の労働者)の離職率は 12.1%となっている。また、パートタイム労働者を含めた全労働者の直近3年の離職率は 2021 年 13.9%、2022 年 15.0%、2023 年 15.4%と上昇しており、離職率は今後ますます上昇することも想定される。

このような状況において、2024 年 7 月期の同社の自己都合による退職率の実績は 0%であ

った。さらに、2025 年 7 月期から 2027 年の 7 月期にの3ヵ年についても、自己都合による退職率率 0%の実現を目指しており、同社が設定する目標は野心的である。

【パートタイム労働者を含めた全労働者の離職率の推移】



資料:厚生労働省「令和5年雇用動向調査結果の概況」をもとに当社作成

②達成方法と不確実性要因

前掲した同社の SDGs 宣言に記載されている通り、同社ではダイバーシティを意識し、従業員のライフスタイル等に合わせた自由な働き方ができる制度や職場環境の整備を進めている。また、従業員のワーク・ライフ・バランスの推進を目的として、会員制宿泊施設等と提携しており、同社の従業員は特別価格での利用ができるなど福利厚生にも力を入れている。

しかし、従業員が退職する理由は様々であり、その全部に対応していくことは困難である。また現在の若者は転職することが当たり前になりつつある。一方、同社では従業員の働きやすい環境整備に向けた取組に加え、魅力ある職場づくりに努めることで、自己都合による退職者の発生の抑制に努めていく方針である。

(3) KPI・SPTs の適切性

KPI と SPTs の適切性については、第三者機関である第四北越リサーチ&コンサルティングからセカンドオピニオンを取得している。

4. ローンの特徴

評価対象の「ローン特性」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

同社は第四北越銀行との間で協議の上、借入条件を決めている。同社は SPTs の達成状況について、報告期限までに第四北越銀行に対し書面にて報告し、目標数値を達成したことが確認できれば、借入期間中に適用される金利が引き下げられることとなっている。

したがって、借入条件と同社の SPTs に対するパフォーマンスは連動しており、SPTs 達成の動機付けとなっている。

5. レポートリング

評価対象の「レポートリング」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

同社は SPTs の達成状況を第四北越銀行に対し、年に1回報告することとなっている。SPTs の報告期限までに独立した第三者である第四北越リサーチ&コンサルティングによる検証を受けた上で、SPTs の達成状況が確認できる資料を書面にて第四北越銀行に提出することとなっている。第四北越銀行は、これにより SPTs の達成状況に関する最新の情報を入手できる。

6. 検証

評価対象の「検証」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

SPTs の達成状況について、同社は年に1回、第四北越リサーチ&コンサルティングによる検証を受け、その結果を第四北越銀行に書面で報告することとなっている。

第四北越銀行は報告書面の内容から SPTs 達成の判定について評価し、達成した際には金利を引き下げる。

以上

第四北越リサーチ&コンサルティング 会社概要

社名	第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社
代表者	代表取締役 柴山圭一
所在地	〒950-0087 新潟市中央区東大通2丁目1番18号 だいし海上ビル
業務内容	経営コンサルティング事業、経済調査・研究事業、人材育成支援事業
電話	025-256-8110
FAX	025-256-8102

留意事項

1. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者意見について

本文書については貸付人が、借入人に対して実施する SDGs リンク・ファイナンスについて、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)「サステナビリティ・リンク・ローン原則」、環境省「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」への整合性、準拠性、設定する目標の合理性に対する第三者意見を述べたものです。

その内容は現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人へのインタビューなどで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、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。

第四北越リサーチ&コンサルティングは当文書のあらゆる使用から生じる直接的、間接的損失や派生的損害については、一切責任を負いません。

2. 第四北越銀行との関係、独立性

第四北越リサーチ&コンサルティングは第四北越フィナンシャルグループに属しており、第四北越銀行および第四北越フィナンシャルグループとの間および第四北越フィナンシャルグループのお客さま相互の間における利益相反のおそれのある取引等に関して、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。

また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は第四北越銀行とは独立して行われるものであり、第四北越銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

3. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者性

借入人と第四北越リサーチ&コンサルティングとの間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係などの特別な利害関係はございません。

4. 本文書の著作権

本文書に関する一切の権利は第四北越リサーチ&コンサルティングが保有しています。本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等を行うことは禁止されています。