

株式会社南都銀行が実施する サンヨーホームズ株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社南都銀行が実施するサンヨーホームズ株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト・ファイナンス原則への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省 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」への整合性も併せて確認しています。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見書

2024年3月29日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

サンヨーホームズ株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社南都銀行

評価者：南都コンサルティング株式会社

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

また、環境省の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」と整合的である。

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社南都銀行（「南都銀行」）がサンヨーホームズ株式会社（「サンヨーホームズ」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、南都コンサルティング株式会社（「南都コンサルティング」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則に適合していること、および、環境省の 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」と整合的であることを確認した。

PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できるかまたはネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。南都銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、南都コンサルティングと共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、南都銀行及び南都コンサルティングにそれを提示している。南都銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、PIF 原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。なお、サンヨーホームズは会社法の定義する大企業に該当するが、サステナビリティについての開示情報のレベルやサステナビリティ体制の強度などを総合的に勘案し、中小企業向けのインパクト分析ツールを活用してインパクト評価を行った。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえで PIF 原則

との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」の観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからみてもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
- ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できるかまたはネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

南都銀行及び南都コンサルティングは、本ファイナンスを通じ、サンヨーホームズの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、サンヨーホームズがポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

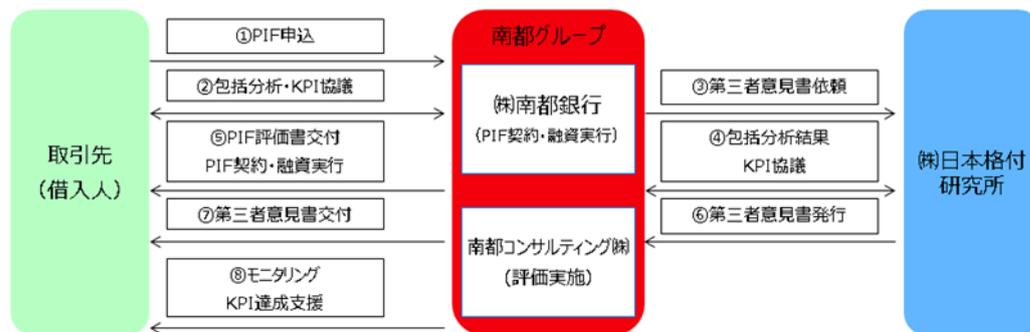
PIF 原則 2

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、南都銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

¹ 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

(1) 南都銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：南都銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、南都銀行では社内規程を整備している。

(3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、南都銀行からの委託を受けて、南都コンサルティングが分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

PIF 原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・ 本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・ インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・ 借入人による資金調達後のインパクトレポート

PIF 原則 3 で求められる情報は、全て南都コンサルティングが作成した評価書を通して銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、南都コンサルティングが、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人であるサンヨーホームズから貸付人である南都銀行及び評価者である南都コンサルティングに対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

また、環境省の 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」と整合的である。



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融(PIF)原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に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」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、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、本第三者意見は、PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース
「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると暗示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものも、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル

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：サンヨーホームズ株式会社

2024年3月29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. 事業概要	2
沿革	3
サンヨーホームズグループ	5
企業理念	6
事業概要	8
ESGの取組み、CSV経営の実践	11
サステナビリティに関する考え方および取組み	12
マテリアリティ（重要課題）	18
社会課題解決の取組み	19
環境意識の啓発を図る取組み	22
3. 包括的分析	23
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	23
サンヨーホームズの個別要因を加味したインパクトの特定	24
インパクトに係る戦略的意図やコミットメント	26
4. KPIの決定	27
ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容	28
5. インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲	39
6. サステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）	43
7. 南都銀行によるモニタリングの頻度と方法	43

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）が公表しているポジティブインパクトファイナンス原則に則り、サンヨーホームズ株式会社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、サンヨーホームズ株式会社に対し、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	サンヨーホームズ株式会社
借入金の金額	700,000,000円
借入金の資金用途	運転資金
モニタリング期間	5年

2. 事業概要

企業名	サンヨーホームズ株式会社
本社所在地	大阪府大阪市西区西本町1-4-1
従業員数	522名（2023年4月1日時点・単体）
売上高	302億5,796万円（2023年3月期・単体）
資本金	59億4,516万円（2023年3月末）
主たる事業内容	住宅、不動産、建築設計
登録	建設業許可番号：国土交通大臣許可(特-3)第19226号 建築士事務所登録番号：1級建築士事務所 大阪府知事登録(木)第18657号 他 宅地建物取引業免許番号：国土交通大臣免許(5)第6105号
所属団体	一般社団法人 プレハブ建築協会 一般社団法人 住宅生産団体連合会
グループ会社	サンヨーリフォーム株式会社、サンヨーホームズコミュニティ株式会社、サンヨーアーキテック株式会社、e-暮らし株式会社
主な株主	株式会社LIXIL、オリックス株式会社、関西電力株式会社、セコム株式会社

■ 沿革

- | | |
|-------|--|
| 1969年 | クボタハウス(株) (前身の会社) 設立 |
| 1995年 | 分譲マンション事業開始 |
| 2001年 | 太陽光発電システム標準搭載の戸建住宅を販売開始 |
| 2002年 | 三洋ホームズ(株)に社名変更
「こどもECO絵画コンクール」開始 |
| 2005年 | 全戸建住宅でオール電化を標準仕様 |
| 2006年 | 西日本最大級プロジェクト「サンマークスだいにち」(総戸数1163戸 10.1ha)
始動
オリジナル制震システム「SanDouble-X」を導入し戸建住宅に標準採用 |
| 2007年 | 全戸建住宅で「緊急地震速報システム」を標準採用 |
| 2008年 | 国土交通省第1回「住宅・建築物省CO2先導事業」「長期優良住宅先導事業」
採択
居宅介護支援事業所を併設したシニア向けマンション「サンミット生駒ザ・ゲート」
を販売開始 |
| 2009年 | 超高層タワーマンション「The Kitahama」がグッドデザイン賞と大阪市ハウジング
デザイン賞を受賞
戸建住宅にオンリーワンの暮らしを提案する「life style KURASI'ITE」導入
三洋ホームズコミュニティ(株)設立 |
| 2011年 | 日本初 Android家庭用ロボット搭載のスマートハウスを発売
日本初 各住戸太陽熱利用エコキュートマンション「THE SANMAISON神宮前
四丁目ELDO」販売
新ブランドマーク、ロゴ、コーポレートスローガン「For the best life」を制定 |
| 2012年 | サンヨーホームズ(株)へ社名変更
住まいの診断システム「住まいのドック」を開始
日本初 戸建住宅の鉄骨構造体に「緩み止めナット」を標準採用
賢いスマートハウス「スマe」を導入 |
| 2013年 | 東京証券取引所市場第二部上場
介護福祉事業のリハビリ型デイサービス「健康サロン サンアドバンス緑ヶ丘」
開設
大工育成スクール「サンヨーホームズ・カーペンターズスクール」開校
既存住宅リニューアル流通サービス組織「サン住まいリング」発足 |
| 2014年 | 東京証券取引所市場第一部指定
新型HEMS「スマeHEMS」を販売開始
保育事業第1号「大日サンフレンズ保育園」開園
中古マンションリノベーション事業に参入
e-暮らし(株)設立 |

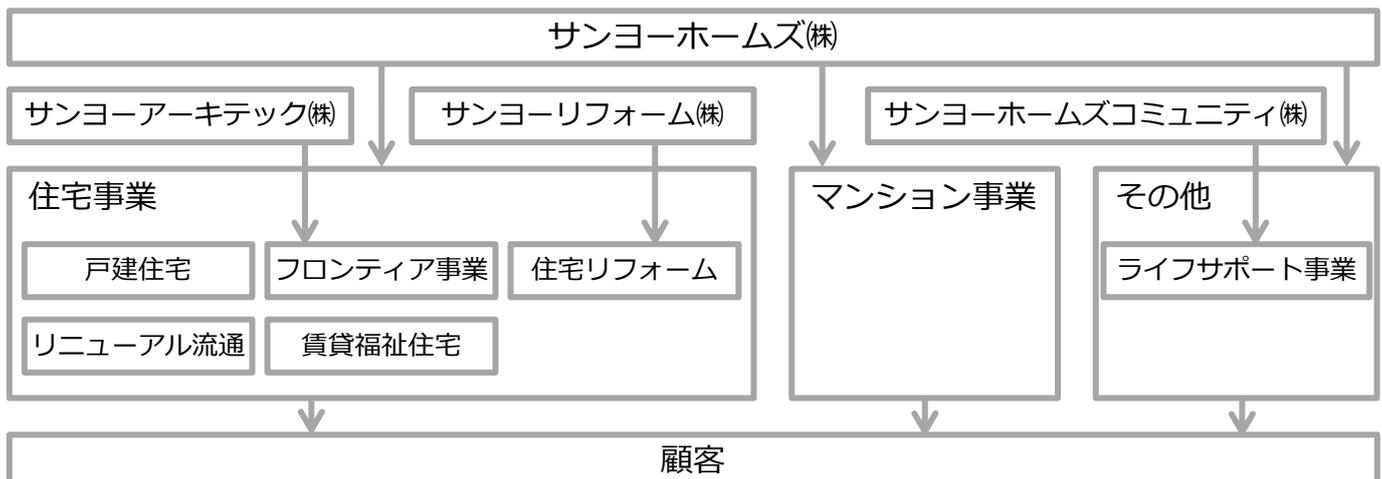
- 2015年 新キャッチフレーズ「人と地球がよろこぶ住まい」発表
日本初 多世代共生型マンション「サンフォーリーフタウン桜ノ宮」（総戸数287戸）分譲開始
- 2016年 全戸建住宅にZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)を標準採用
life style KURASI'TE「子育てしやすい暮らし」が第10回キッズデザイン賞を受賞
ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2015優秀賞受賞
- 2017年 (株)日立製作所と屋内移動支援ロボットと画像解析システムを活用した高齢者向け生活支援サービスの実証を開始
戸建注文住宅に防災用シェルターをラインナップ
- 2018年 日本初の低・中層ZEH-M支援事業分譲部門に採択された「スマeタウン・アーバンコミュニティ桑名South」を販売開始
岡山県立大学・岡山県備前市と「健康と暮らしの向上のためのまちづくり産学官包括連携協定」を締結
ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2017特別優秀賞と優秀企業賞を受賞
- 2019年 life style KURASI'TE「IoTで見守る暮らし」が第13回キッズデザイン賞を受賞
「サンミットひたち野東 ステーションフロント」が国土交通省「令和元年度サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）」に唯一採択
ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー4年連続優秀賞と2年連続優秀企業賞を受賞
- 2020年 戸建住宅に防災と日常を両立した地下室のある暮らし「MultiShelter」を発売
戸建住宅の「全館空調Lite（ライト）」が第14回キッズデザイン賞を受賞
ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー5年連続「優秀賞（特別優秀賞含む）」受賞「特別優秀企業賞」受賞
- 2021年 戸建住宅の「スマe Air・プレミアムパッケージ」が第15回キッズデザイン賞を受賞
ジャパン・レジリエンス・アワード（強靱化大賞）2021「優秀賞」受賞
ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー6年連続「優秀賞（特別優秀賞含む）」受賞 「省エネ住宅特別優良企業賞」受賞
- 2022年 環境省「エコ・ファースト企業」認定
ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー7年連続「優秀賞（特別優秀賞含む）」2年連続「省エネ住宅特別優良企業賞」
「リニューアブルサイクル・カーボンマイナス住宅」提案が令和4年度サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）採択

■ サンヨーホームズグループ

サンヨーホームズグループは、「For the best life」を経営指針とし、住宅事業（戸建住宅・賃貸福祉住宅・リニューアル流通・住宅リフォームの設計・施工監理および請負・分譲等）、マンション事業（マンション開発・販売・賃貸等）を柱とし、総合「住生活」提案企業として顧客のよりよい人生のために生涯にわたるサポートを目指し事業活動を展開している。主な企業は以下の通りである。

サンヨーホームズ株式会社	サンヨーホームズグループの中核企業。住宅事業では、工場にて住宅部材を製造し、主に4大都市圏において、戸建住宅、賃貸福祉住宅、リニューアル流通、住宅リフォームの設計・施工監理および請負を展開している。またマンション事業では主に4大都市圏において、新築およびリノベーションマンションの開発、販売などを行っている。
サンヨーリフォーム株式会社	サンヨーホームズグループのリフォーム事業を担う会社。住宅リフォームの設計・施工監理および請負などを行っている。顧客一人ひとりの「暮らし方」に着目した提案、「エコ&セーフティ」のコンセプトで安全で快適な暮らしの提案を行なえることを強みとしている。
サンヨーホームズコミュニティ株式会社	サンヨーホームズグループが提供する「住まい」における毎日の暮らしを“24時間365日”サポートするサービス提供会社。マンション管理業、保険代理業、保育事業、リハビリ型デイサービス施設の運営など、安心・快適な日常生活をサポートするサービス事業を展開している。
サンヨーアーキテック株式会社	サンヨーアーキテックはサンヨーホームズグループの7つの事業の内、フロンティア事業を担っている。太陽光システム販売、軽量鉄骨プレハブシステムの架機体OEM供給、軽量鉄骨倉庫の開発・販売・施工、戸建住宅、賃貸福祉住宅の施工などを展開している。
e-暮らし株式会社	暮らしと住まいをサポートするサービス（ハウスクリーニング、家事・生活サポート、庭木の手入れ、パソコンやインターネットに関するサポートなど）の提供を行っている。

【事業の系統図】



■ 企業理念

ビジョン・ステートメント

➤ 我々は、「社会になくってはならない存在」でありつづけます。

サンヨーホームズは、「住まい」と「暮らし」のお困り事をお客さまと一緒に解決し、住まい方の変化にも常に身近で寄り添える、一生のパートナーでありたいと考えます。

地球環境の保全と人々の安全と安心を守る「エコ&セーフティ」な住まいづくりと、お客さまの暮らしに役立つ様々なご提案、さらに社会のニーズに応える事業を通じて、人生の新しい“よろこび”を創造します。

スローガン

➤ 人と地球がよろこぶ住まい

<Vision> 経営理念

➤ 私たちは住まいづくりのプロとしてお客様のウォンツを満たし、「快適空間の創造」と「退屈しない人生の提案」により、顧客満足の更なる向上を図る

家を単なる“住むための器”ではなく、“住む方の人生を演じる舞台”にとらえ、あらゆるお客様の住生活の顕在化している要求（ニーズ）だけではなく、ウォンツに対しても“プロとして”提案を行うと同時に、より高いレベルで、いつまでも満足していただけるよう事業展開を図っております。また、地球環境を守り、人々の住生活の安心・安全をお届けすることで、社会に貢献する会社でありたいと願っております。

<Mission> 経営指針

➤ For the best life : 総合「住生活」提案企業

お客様のライフサイクルやさまざまなライフステージにおける如何なる住まい方に対しても、“お客様だけのオンリーワン”の暮らしを実現します。また一度顧客となったお客様に対し、当社の持つネットワーク、顧客管理システムにより“住生活の一生のパートナー”としての役割を果たしてゆきます。お客様の「For the best life」を実現するために“ソフト・サービス”を含めた「暮らし」を提案する企業への進化を加速してまいります。

<Value> 事業コンセプト

➤ ECO&SAFETY

地球温暖化対策、少子高齢化という日本が直面する課題に対し、これまでの当社の取り組みを活かし、他社に先駆け、一歩先を行く取り組みを実施します。環境面（エコ）では、光熱費とCO2ゼロを実現し、安心・安全（セーフティ）では、創業以来培ってきたどこにも負けない構造の強さと耐久性を進化させます。また住宅の高い品質を従来の“坪単価”ではなく“年単価”という発想でお客様に伝え、より良いものを長く、大切に使用していただくことで、価格メリットも高く、資産価値の高い住宅を創ってまいります。

行動規範

サンヨーホームズグループは、「お客様満足の向上」を経営理念とし、「クリーン」「誠実」「顧客指向」に基づいた「行動規範」のもとオリジナルカルチャーを醸成し、人権の尊重、法令遵守の精神の徹底を図り、社会的倫理や良識に従い、より良い社会の構築と、誠実に社会責任を果たすことを目指して、積極的に行動します。

1. お客様の信頼
2. 法令遵守
3. 人権の尊重
4. 公正な取引
5. 安全で快適な職場づくり
6. 環境への配慮
7. 地域社会との共生
8. 反社会的勢力の排除
9. 説明責任の履行

オリジナルカルチャーの醸成

クリーン

1. 私たちは、良識に基づく誇りと品位を持った行動をします。
2. 私たちは、ルールを守りフェアで信頼される行動をします。
3. 私たちは、客観的視野に立ち公正で見識ある行動をします。

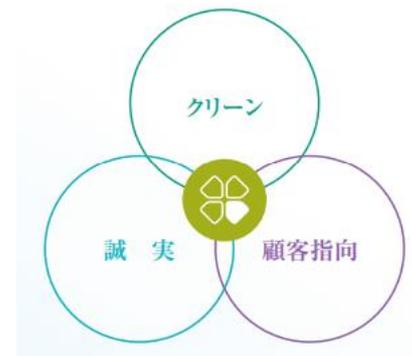
誠実

1. 私たちは、「私が責任者」の意識を持って最後までやり遂げ見届けます。
2. 私たちは、思いやりのある丁寧なきめ細かい行動をします。
3. 私たちは、スピーディで質の高い業務遂行をします。

顧客指向

1. 私たちは、お客様のウォンツを満たすことを最優先に行動します。
2. 私たちは、お客様の安全安心を守り期待を裏切らない仕事をします。
3. 私たちは、お客様の感動満足を目指した質の高い商品・サービスを提供します。

オリジナルカルチャーの醸成



■ 事業概要

サンヨーホームズグループは、戸建住宅事業、マンション事業、リニューアル流通事業、リフォーム事業、不動産ソリューション事業の5つの基本事業に、暮らしをサポートする「ライフサポート事業」、そしてエコエネルギーやOEMなどの「フロンティア事業」を加え、総合「住生活」提案企業として、顧客のよりよい人生のために生涯にわたるサポートを目指している。

サンヨーホームズは、7つの事業がチームを組む総合「住生活」提案企業です。



【戸建住宅事業】 新築、建て替え、注文住宅



サンヨーホームズでは、世代を超えて住み継げることが出来る長寿命な住まいの製造販売を目指している。地震や台風に負けない頑丈な鉄骨構造をベースに、さまざまな暮らし方を叶える自由度の高いプランニングを提案し、優れた創エネ・省エネ・断熱性能で消費エネルギーを抑える、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（※1））を標準仕様としている。生産からメンテナンスまで高品質を支える体制を完備し、建てた後にコストがかかりにくい「年単価発想」を実現している。

（※1）住宅の高断熱化と高効率設備により、快適な室内環境と大幅な省エネルギーを同時に実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費する正味（ネット）のエネルギー量が概ねゼロ以下となる住宅

【マンション事業】 新築分譲、リノベーション



「サンメゾン」に始まったマンションシリーズは、時代の変化とともに多様に進化している。厳選した立地に安全・便利・快適な暮らしを提供する基本性能に加えて、アクティブなシニアライフのための複合開発、多世代が交流できる街づくり、既存物件を自分仕様に再生するリノベーション物件など、より独自性を打ち出したマンションブランドが始動している。これからも多くの人々のニーズに、きめ細やかに応える物件づくりを目指す方針。

【リニューアル流通事業】 中古購入、売却、空き家



不安の多い中古住宅の購入を、物件探しから建物検査、リノベーション、アフターサービスまでワンストップでサポート。自宅や実家を売却するときも、建物状況を検査し、必要な補修で性能を向上させて次の家族へ引継ぐことを可能としている。住みながら自宅を売却できるリースバックシステムや、新築時に将来の買取りを約束するシステムも用意されている。廃棄物を減らす環境対策の面でも、安全で快適な住まいの長期的な再活用に取り組んでいる。

【リフォーム事業】 住まい、店舗、事業用建物



「昔の間取りで暮らしにくい」「冬でも暖かい家にしたい」など、あらゆる住まいの問題を解決するリフォームを提案している。マンションを躯体まで戻して自分好みに一新するスケルトンリフォームや、共用部分の大規模改修にも対応している。店舗やオフィス、施設建物などは、安全性、デザイン性、経済性を踏まえたトータルな提案で事業運営のサポートが可能。また、既存建物の劣化状況を調べて補強工事を提案する「住まいのドック」も行っている。

【不動産ソリューション事業】 賃貸住宅、介護・福祉施設



土地の特性や地域性、市場性を徹底リサーチし、安定収益の見込める土地活用を提案している。住宅の技術を活かした賃貸住宅は、他と差別化できる付加価値性で高い入居率を実現。車好きの方をターゲットとしたプレミアムガレージハウスも好評を得ている。また、企画・建築・運営まで幅広いノウハウを持っている介護・福祉施設、保育・児童施設の実績も豊富。地域住民の生活に役立ち、永く愛される施設は、多くの土地オーナーから高い評価を得ている。

【ライフサポート事業】 家事生活支援、保育、介護



マンション生活を支える建物管理のほか、各種保険サービスや日々の困りごとを解決する「暮らしサポート」、緊急時の「駆け付けサービス」などのサービスを提供している。マンション併設のデイサービス施設や保育園など、シニアや子育て世帯にやさしい施設も運営している。そうした経験から、病院などのリハビリに役立つ“寄り添い”ロボットや、遠くから親世帯や子どもを見守るIT機器など、これからの時代に必要とされるシステムの開発や導入を進めている。

【フロンティア事業】



サンヨーホームズは住宅事業で長年培った技術を活かして社会に貢献する事業を行っている。「トータル・エネルギー・ソリューション」は、太陽光発電や蓄電池、LED照明を効果的に導入して、エネルギーコスト削減に貢献している。また耐震性と耐久性に優れる当社オリジナル軽量鉄骨構造「GSフレームシステム」を企業向けに提供することで人々の生命と財産を守るとともに、長寿命化技術により廃棄物の削減を実現するなど、地球にも人にも求められている技術とサービスの提供に努めている。

■ ESGの取組み、CSV経営の実践

サンヨーホームズがめざす目標は人々や社会の役に立ち、必要とされる企業となることである。企業理念のもと、現代社会を取り巻く問題に対し、ESG（環境 Environment、社会 Social、ガバナンス Governance）を経営の根幹に据え、社会課題の解決に取り組んでいる。これまでに蓄積した技術やノウハウを活かして多彩な分野で社会課題を解決することで、社会価値と経済価値の両立と、利益ある成長を目的とするCSV経営を推進する方針である。

ESGの取組み

Environment 環境

2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラル実現のため、サンヨーホームズでは、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）100%に向けて、住まいにできる様々なことに取り組んでいる。

Social 社会

企業の責任として社会に貢献するために、健康寿命を伸ばし充実したシニアライフや介護に見守りサポート、共働き世帯が働きやすくなる社会、地方創生プロジェクトや災害に負けない住まいづくりに取り組んでいる。

Governance ガバナンス

健全な経営システムのもと「統合報告書」による知的資産と財務情報の開示により、経営の透明性を確保し、法令と社内規定の遵守のみならず、「クリーン・誠実・顧客指向」に基づいた「行動規範」を定め、ステークホルダーの期待に応え続けるとしている。

CSV経営

Creating Shared Value 共通価値の創造

CSV経営は社会課題を事業機会として捉え、当社の強みや資産を活かして解決することで、社会価値と経済価値の両方を創造する経営モデルである。総合「住生活」提案企業として、エコ&セーフティの事業コンセプトのもと、サステナビリティ（持続可能性）な社会と利益ある成長を目指している。



■ サステナビリティに関する考え方および取組み

サンヨーホームズグループは、「人と地球がよろこぶ住まい」をスローガンに“住まい”と“暮らし”にまつわる困りごとを顧客と一緒に解決し、人々の安全・安心と地球環境保全に努め、社会に貢献する会社を目指している。

社会・経済情勢の変化に対応しつつ、7つの事業である戸建住宅事業、賃貸・福祉事業、リフォーム事業、リニューアル流通事業、マンション事業、ライフサポート事業およびフロンティア事業を個々に進化させるとともに各事業を融合することによる更なる革新に努めている。

戸建住宅、賃貸住宅事業ではZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の推進に特に注力しており、戸建住宅においてはZEH水準を上回る断熱性能を同社の標準仕様としている。リニューアル流通においては、国土交通省「令和4年度サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）第1回」に採択された「RCCM（リニューアル・サイクル・カーボン・マイナス）住宅」にて、新築を対象とするLCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅を更に発展させ、既存住宅を活用することにより建替え（解体・新築）をせず、永く住み続けることによりカーボン・マイナスを図り、サステナブルな住宅循環を推進している。リフォームにおいても環境省のグリーンライフポイント推進企業としてエコリフォームによる環境性能の向上を図っている。マンションにおいてもZEH化を推進しZEH-M Oriented物件6棟の着工を行っている。

これらのように、「サーキュラーエコノミー（循環経済）」の実現に向けて、従来の「スクラップ & ビルド型の構造」からの脱却を図りつつ、CO2削減という環境問題と、空き家増加という社会課題に対応している。

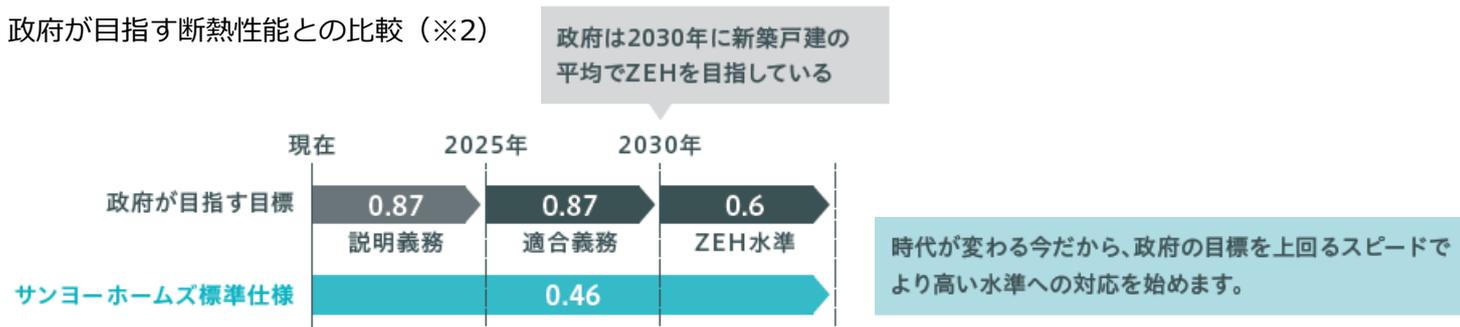
戸建住宅、賃貸住宅事業 ～ZEHの推進～

「2030年には新築戸建の平均でZEHを目指す」という政府の目標に対し、サンヨーホームズでは、2030年を見据えた住まいづくりとして、戸建住宅においてZEH水準を上回る基準（※1）を標準化している。

サンヨーホームズの施工エリア（温暖地）でありながら、北海道並みの断熱性能と、政府が掲げる省エネルギー基準の一次エネルギー消費量を3割以上削減する性能にしたことで、夏涼しく冬暖かいかつ将来の電気代高騰も見据えた住まいを実現している。

さらにサンヨーホームズでは、断熱性・省エネ性だけでなく、近年頻発する大地震や災害への備えとして、地震に強さを発揮する鉄骨耐震構造と地震の揺れを抑えるオリジナル制震装置や停電時に家に電力供給できる技術があり、在宅勤務の増加など暮らしの多様化にも対応できるリビングの大空間提案や将来への可変性まで、住環境トータルでの提案を可能としている。

政府が目指す断熱性能との比較（※2）



（※1）住宅性能表示制度における、2022年10月に改正・施行される断熱等性能等級6を満たす性能（ZEH水準は等級5）及び、一次エネルギー消費量等級6（ZEH水準：20%削減）を上回る30%削減を満たす性能を示す。

（※2）外皮平均熱貫流率（UA値：W/m²・K）の比較。値が小さいほど熱が逃げにくく、住宅の断熱性能が高いことを示す。

リニューアル流通事業 ～建替せず、永く住み続けることによりカーボン・マイナスを実現～

サンヨーホームズは、国土交通省「令和4年度サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）第1回」に採択された「RCCM（リニューアル・サイクル・カーボン・マイナス）住宅」にて、新築を対象とするLCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅を更に発展させ、既存住宅の活用により建替え（解体・新築）をせず、永く住み続けることでカーボン・マイナスを図る、サステナブルな住宅循環を推進している。

解体し、新たに住宅を新築するよりも、社会問題化する空き家を含む中古住宅を活用することにより、住宅の循環を生み多くのCO2を削減する社会の実現を目的としている。

従来のスクラップ＆ビルドを繰り返してCO2を排出する住宅環境ではなく、省CO2改修は再生可能エネルギーの活用、居住時のCO2排出削減に寄与できる仕様に加え、健康への配慮、災害時や非常時への取り組みなど生活行動への喚起等を行いながら、子育て世帯、高齢世帯にも求められる仕様とすることで、空き家を減らすサステナブルな住宅環境の実現を目指している。



「リニューアル・サイクル・カーボン・マイナス住宅」が単に環境貢献ではなく暮らす人に“大切なもの”“求めやすいもの”となる環境を整備する



価格が抑えられる中古住宅を、大掛かりなリフォームが可能な流通のタイミングで子育て世帯や高齢者世代、これからの社会に求められる“健康・防災カーボンマイナス住宅”に再生する

リフォーム事業 ～エコリフォームによる環境性能の向上～

環境省の「グリーンライフ・ポイント（※1）」推進企業として採択され、ZEH住宅購入や、エコリフォームによる環境配慮行動に対して独自ポイントを発行。ポイントは、追加工事代金（エコ設備等を推奨）や、「暮らしラクラク館（※2）」での家電の購入代金への利用を可能としている。

太陽光発電の設置、高効率給湯器への交換、断熱浴槽への交換、開口部の断熱改修といったエコリフォームを実施することで、CO2を削減できることを消費者に周知し、脱炭素社会の実現に寄与することが出来る。

また、消費者は環境問題の解決に貢献できるとともに、光熱費削減や快適性の向上などのメリットを得ることが出来る。



（※1）環境省による令和3年度補正予算で実施する事業で、2030年温室効果ガス46%削減、食品ロス半減、ワンウェイプラスチック25%排出抑制等のため必要なライフスタイルの転換の加速を目的として、環境配慮製品・サービスの選択等の消費者の環境配慮行動に対し新たにポイントを発行しようとする企業や地域等に対し、企画・開発・調整等の費用を補助するものです。消費者のライフスタイル転換に積極的に取り組む企業・自治体等を支援することで、消費者が環境配慮に取り組むメリットを身近なところで実感できるような環境を醸成し、脱炭素型のライフスタイルへの転換を加速させることとしています。

（※2）サンヨーホームズとパートナーを組んで、「住まいと暮らし」のお困りごとを解決する相談窓口。

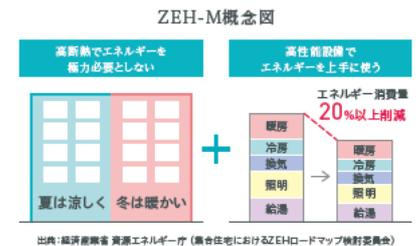
住まいと暮らしの相談窓口
暮らしラクラク館

マンション事業 ～ZEH-M Oriented物件6棟を着工～

「エコ&セーフティ」なマンションづくりを実践するサンヨーホームズでは、戸建住宅の標準仕様として進めているZEHのマンション版、「ZEHマンション」にも積極的に取り組んでいる。

2024年3月完成の「サンメゾンなかもず駅前」はZEH-M Orientedを取得した先進の技術が搭載されており、消費エネルギーを減らしながらも、心地よく暮らせる優れた快適性・経済性を実現している。

また、建物の省エネ性能を評価する統一指標「BELS」において、建物全体だけでなく、住戸ごとの評価でも最高ランクの★5を受けている。



「BELS（ベルス）」による第三者認証
最高ランク★5の評価を取得している

サステナブルな街づくり

サンヨーホームズは総合「住生活」提案企業ならではの事業として、マンションを含む地区一帯の大規模な街づくりに取り組んでいる。時代が求める「健康長寿（Wellness）」「環境対策（Eco）」「安心・安全（Safety）」「絆（Community）」といったキーワードをベースに、生きがいや喜び、希望が街の中から自然に湧き出るような街づくりを目指している。

サンヨーホームズでは、子どもから高齢者まで、笑顔で安心して、健康的に暮らせる、サステナブルな街の開発に今後も取り組んでいく方針である。

● 多世代が交流する街（サンフォーリーフタウン）

「サンフォーリーフタウン桜ノ宮」は敷地内にファミリー向けとシニア向けの2つのマンションが共存し、両世代の交流を共用スペースが繋いでいる。商業施設のほか、保育園やデイサービス施設など、それぞれの暮らしや健康を支える異業種施設とも連携して、活気あふれるコミュニティが創り上げられている。



多世代共生型マンション「サンフォーリーフタウン桜ノ宮」

ライフサポート事業

サンヨーホームズでは、顧客の生涯を支えるパートナーとして、あらゆる世代をサポートするコミュニティづくりに取り組んでいる。デイサービスセンターやリハビリ用ロボットの開発、子供の個性を尊重した保育サービスや学童保育を提供するなど、全世代の暮らしをサポートしている。

今後は介護事業や保育事業の運営、ロボット開発などを通じて学んだソフトに関する課題に対し、病院や大学などの研究機関、高齢者や子ども、医師やセラピスト、介護職員や保育職員との触れ合いや意見交換をしながら得た資産を活かし、「人を見つめることで、生まれる技術」をテーマにさまざまな暮らし提案を行っていく方針である。

● 生活支援サービス

住まいを清潔にする、暮らしを快適にする、困った時はいつでも呼べる、毎日を心地よく安心して過ごせるサービスをラインナップしている。



● マンションサポート

清掃業務や定期的なメンテナンス、長期的な大規模修繕計画など、快適を支えるマンションの建物管理を日常的に実施。近年多発する台風や地震などの自然災害が起こったときの建物の状況や設備の点検を速やかに行い、必要な補修や補強工事を行う体制も整備されている。万々に備えた各種保険サービスを取り扱うなど、マンション入居者がより安心して長く暮らせるサービスを提供している。

● 保育園・学童保育

働く女性を応援したいとの思いから、近畿・東海圏にて保育園・学童保育事業を展開し、質の高い保育サービスを提供している。



● リハビリ型デイサービス

サンヨーホームズグループの介護事業では、リハビリ型デイサービスを中心とした事業を展開し、「身体機能」「日常生活」「コミュニケーション」の“3つの向上”に取り組み、利用者のより充実した住生活の向上支援を行っている。



● 介護ロボット開発

サンヨーホームズグループは、高齢や身体の悩みにおける、理想の住まいづくりや暮らしのサポートに取り組む中で、寄り添いロボット（転倒衝撃低減システム）を開発した。同ロボットは「病院」・「通所介護施設」・「自宅」の順に導入を図る方針である。現在は病院・介護施設、大学へ導入済でリハビリやロボット研究に活用されている。

寄り添いロボットとは…

- ✓ “転倒させない”ではなく“ゆるやかに転倒させる”ことで怪我をさせない新発想の装着型ロボットです。
- ✓ 生活動作（上下：立ち座り、段差、かがむ、左右、回転等）に支障がありません。
- ✓ ゆっくり転倒するため、骨折などの危険が少なく、少し離れていても補助が可能です。
- ✓ 電源を必要とせず、電池切れや停電時の心配がありません。



● 地方創生事業

2018年3月に岡山県備前市及び公立大学法人岡山県立大学との三者で、「健康と暮らしの向上のためのまちづくり産学官包括連携協定」を締結し、岡山県備前市の豊かな環境・自然・人材などを活用したスマートコミュニティ創出による、備前市の活性化と新たなサービスの実現に取り組んでいる。

その一環として、2021年3月に備前市日生の自然・食・文化を活かした“こころとからだの健康”を目指した新しい「SAN・シェアオフィス 日生」を備前市の日生駅前にオープンした。



● 住まいと暮らしの相談窓口「暮らしラクラク館」

「暮らしラクラク館」はサンヨーホームズが地域密着型の街の電器店とパートナーシップを結び、地域の方々の住まいと暮らしに関するご相談や、あらゆるお困りごとにお応えする相談窓口である。サンヨーホームズと「街の電器店」がパートナーを組むことで、地域に密着した対応を可能としている。



製品、サービス、取組展開を通じてデコ活を後押し

サンヨーホームズグループでは「エコ&セーフティ」の事業コンセプトのもと、戸建住宅や賃貸集合住宅のZEH標準化や、住宅ストックの耐震・断熱性能の向上及び既存住宅流通の仕組みづくり、工場・倉庫へのエコエネルギー提案等、各事業において様々な環境負荷の低減に対する取り組みを展開している。

また、エコ・ファースト企業認定を受け、環境先進企業として環境保全に関する取り組みをより一層強化しており、脱炭素につながる製品やサービスを通じて、国民の彩り豊かな暮らし（デコ活（※1））を後押ししていく方針である。



- デ ... Decarbonization(脱炭素)
- コ ... CO₂、ECOとも
- 活 ... 生活・活動

（※1）二酸化炭素(CO₂)を減らす(DE) 脱炭素(Decarbonization) と、環境に良いエコ(Eco)を含む“デコ”と活動・生活を組み合わせた新しい言葉。環境省が命名した脱炭素に繋がる取組みの新しいキャッチコピーで、「脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを創る国民運動」の愛称。

ガバナンスおよびリスク管理

サンヨーホームズグループは、2023年1月に取締役会の諮問機関としてサステナビリティ諮問委員会、社内主要部門長・子会社部長等をメンバーとしたサステナビリティ委員会を発足させている。

サステナビリティ諮問委員会については、社内取締役2名および社外取締役3名にて構成し、委員長には社外取締役を選任している。同委員会は、サステナビリティに関する答申を行うと同時に、サステナビリティ委員会の活動状況等を監視していく役割を担っている。

サステナビリティ委員会は、業務執行側である経営会議の下部組織として、基本方針案の作成や個別課題に対する計画、目標設定ならびに進捗管理、それらの情報開示に関する事項等を実施する。

戦略

サンヨーホームズグループは、事業コンセプトとして「エコ&セーフティ」～環境・安全・安心～を掲げ、人々の安全・安心と地球環境保全に努め、社会に貢献する会社を目指している。これらの中でも特に地球環境問題を最重要と捉え、ZEHに対応した戸建住宅、賃貸住宅、リニューアブル住宅、マンションを普及、促進させることに取り組んでいる。

■ マテリアリティ（重要課題）

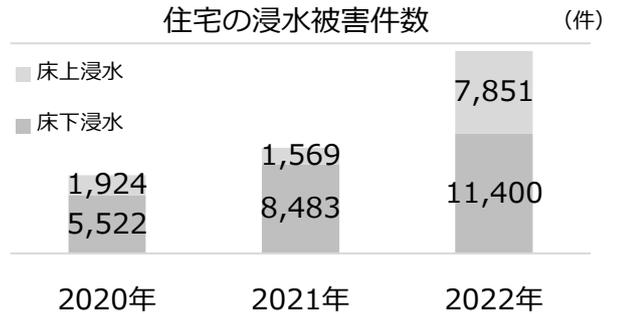
総合「住生活」提案企業として、下記マテリアリティ（重要課題）を特定している。

	マテリアリティ	取り組み
E (環境) 	地球環境への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 製品を通じた社会貢献 ZEH化の推進 RCCM（リニューアブルサイクル・カーボンマイナス）住宅の推進 再生可能エネルギーの推進
		<ul style="list-style-type: none"> 当社のCO2等削減 再生可能エネルギーの推進 デコ活の推進
S (社会) 	安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> 製品を通じた社会貢献 水害に負けない安心の暮らし 顧客満足の向上 地方創生（地域活性化）
	人的資本投資	<ul style="list-style-type: none"> 人的資本投資 DE&I（ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン）の推進 従業員エンゲージメントの向上 人材の育成、確保 健康経営
G (ガバナンス) 	ブランド価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> 高品質で価値の高い製品・サービスの提供 品質、技術力、顧客サービスの向上 DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進
	企業価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> 資本効率の高い経営 法令遵守 リスクマネジメント CG・グループCG（コーポレート・ガバナンス） 資本コストを意識した経営

■ 社会課題解決の取り組み

水害に負けない安心の暮らし ～浸水から早期復旧により被害を抑える～

近年、線状降水帯の発生による非常に激しい雨の増加や台風の大型化等による浸水被害が頻発している。このまま温暖化が進めば降雨量は約1.1倍になり、洪水発生頻度は約2倍になることも予想されるため、想定浸水区域・ハザードマップの見直しが行われている。これまで浸水区域ではない地域も区域内に指定されており、特に浸水被害の大半を占める内水氾濫による被害の増加が懸念されている。



出所) サンヨーホームズ2023年統合報告書

サンヨーホームズでは、対水害住宅として、1階部分をRC造にすることで、万一浸水した場合でもいち早く復旧することができ、居住空間を2階以上にまとめることで不安や不便の少ない普段通りの暮らしを守る住宅の提案を行っている。これまでの耐震、耐風、耐火という高い性能に加え、もし1階部分が水に浸かってしまっても早期に復旧ができ、すばやく日常生活に戻ることができる『耐水性能』を持たせた「水害に負けない安心の暮らし」を提供している。単に災害に強いという性能だけではなく、「災害時・災害後」そして「日常生活」において、「快適空間の創造」と「退屈しない人生の提案」による住まいを提案している。



水害に強いハイブリッド構造

軽量鉄骨造 (2～3階)

耐震性・耐風性・耐火性

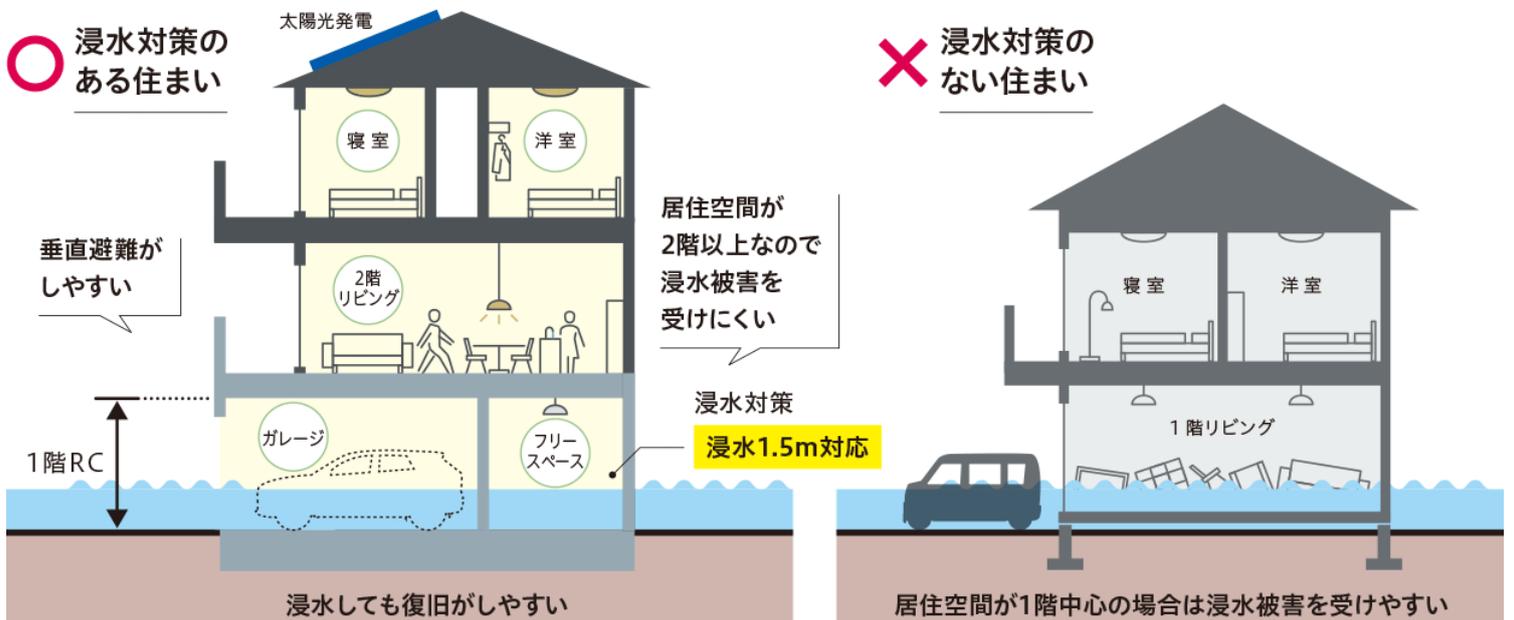
鉄骨構造は地震や台風の衝撃に耐える頑強な構造体で外壁は火災の延焼から住まいを守ります。大雨や強風に影響されにくい開口部と排水のシステムなど、災害に強い基本性能を完備しています。

RC造 (1階)

耐水性

1階は浸水しても躯体の損傷が少なく、現状回復が比較的容易なRC造（鉄筋コンクリート）。

浸水対策のありなし、水害時の概念図



日常と防災を両立させた「MultiShelter with Resilience」

サンヨーホームズでは、地下室と屋上が持つ特性を活かした、防災と日常を両立させた住宅の提案を行っている。防災と日常を両立した地下室のある暮らしの提案が評価され、「MultiShelter with Resilience」は、「ジャパン・レジリエンス・アワード（強靱化大賞）2021」（※1）において「優秀賞」を受賞している。

地震・台風への備えとしては地下室により安全を確保し、水害への備えとしては国土交通省が推奨する住宅の嵩上げにより浸水を防ぎ、さらに屋上提案により内閣府が推奨する垂直避難が可能な構造となっている。

（※1）一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会が主催する、次世代に向けたレジリエンス社会構築へ向けて強靱な国づくり、地域づくり、産業づくりに資する活動、技術開発、製品開発に取り組んでいる先進的な企業・団体を評価、表彰する制度です。



もしもの時のわが家の避難所としての活用

地震時：一般的に地下付き住宅は、地盤の深い位置で建物を支えるため、建物全体が一層安定する

台風時：強風による音不安や飛来物によるガラス割れなどの不安を軽減できる

水害時：地盤面より1m嵩上げし、浸水リスクを抑えることができる

経済合理設計提案 ～「W-eco design」の導入～

サンヨーホームズでは、新築戸建住宅においてミレニアル世代を対象とした経済合理設計提案「W-eco design（ダブル・エコ・デザイン）」を導入している。環境に配慮された従来の高品質な住宅基本性能（ecology：エコロジー）はそのままに、設計提案において顧客が必要としない、企業目線でのムダな提案箇所を省いたシンプルかつ合理的で経済的な間取り（economy：エコノミー）の二つの「eco」の側面を持つ経済合理設計提案「W-eco design」をルール化している。

W-eco designとは

ecology(環境保全)とeconomy(経済性)を考えた設計提案。環境に良い高品質な住まいをベースに、価値を感じるものだけにお金をかける。サンヨーホームズでは、お客様の理想の暮らしをしっかりとヒアリングし、必要のない飾りや窓を省き、間取りも合理的にシンプルに、お客様が価値を感じていただけるものをご提案します。

ecology（エコロジー：環境保全）

基本性能として高い品質を保ち、住むだけで環境に貢献できる。

- ZEHが標準仕様（創エネ・省エネ・高断熱）
- 鉄骨系ハウスメーカートップクラス（※）の断熱等性能等級6（ZEH水準は等級5）
- 一次エネルギー消費量等級6（ZEH水準：20%削減）を上回る30%削減を満たす性能

※当社調べ（2023年1月時点、軽量鉄骨プレハブ住宅メーカーにおいて）

economy（エコノミー：経済性）

ムダを省きつつ暮らしやすさを追求し、結果的に経済的なメリットを生み出す合理的な間取。

- お客様の暮らし方をヒアリングし“暮らし提案”によるオンリーワンの理想の住まい
- お客様が必要（価値）と感じないムダを省き建築コストを削減
- 生涯かかるランニングコストを抑えることを考えた“年単価”発想の住まい

W-eco design

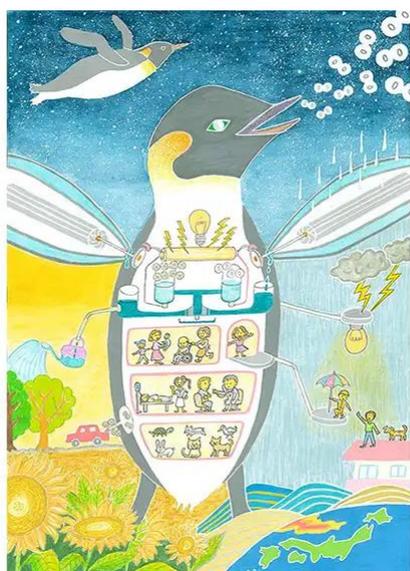
ecology × economy



■ 環境意識の啓発を図る取り組み

子どもECO絵画コンクールの開催

サンヨーホームズでは、2002年より「子どもECO絵画コンクール」を開催している。小学6年生までの子どもを参加対象としており、毎年多数の素敵な絵画が全国の子どもたちから届けられている。このコンクールは、子どもたちに環境・自然をテーマに絵を描いてもらい、それを通じて、大人も含めた多くの人々に環境・自然の大切さを伝えていくことに貢献している。昨年は「人と地球がよるこぼ住まい」をテーマに開催された。作品を通じて、子どもたちの地球環境への優しい気持ち、住まいに対する新しい感性にふれることが出来、審査員全員が喜びと未来への夢を感じる結果となった。



昨年のサンヨーホームズ最優秀賞

審査風景



エコ&セーフティ住宅まつりの開催

“環境へのやさしさ” “災害への強さ”といったサンヨーホームズが掲げる『エコ&セーフティ』な住まいづくりを体感できる、住まいと暮らしの総合イベントである。住まいづくりや日々の暮らしに役立つ様々な情報をリアルイベントおよびオンラインイベントで提供している。イベントを通じて、来場者や不特定多数のオンライン参加者に対して、環境意識の啓発をしている。



昨年は関東エリア、中部エリア、近畿エリア、九州エリアでリアルイベントを開催するとともに、オンラインイベントも開催

3. 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、ポジティブインパクトおよびネガティブインパクトが発現するインパクト・トピックとして、「現代奴隷」「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「文化と伝統」「雇用」「賃金」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」「気候の安定性」「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」を確認している。事業別にUNEP FIの分析ツールによりポジティブ、ネガティブな項目を判定したものが以下となる。

■ 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

4100 建築物の建設業

インパクトエリア	インパクトトピック	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	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		
	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		
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		
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		

■ サンヨーホームズの個別要因を加味したインパクトの特定

「現代奴隷」：働きやすい職場環境の整備、時間外労働の抑制や過重労働の未然防止などに努めており、ネガティブに資するものはないため削除する。

「自然災害」：事業は主に都市部で行われており、事業内容が自然災害の誘発を招かないため、ネガティブを削除する。また、災害時にも家族を守ることが出来る、レジリエンス性（防災・減災）の高い商品開発を行うなど、ポジティブに資する取り組みを行っていることから追記する。

「エネルギー」：事業活動が他者のエネルギーのアクセスに悪影響をもたらすことがないことから、ネガティブを削除する。

「教育」：社会的課題でもある職人不足の解消のために職人育成のためのカーペンタースクールを運営するなど、ポジティブに資する取り組みを行っていることから追加する。

「文化と伝統」：同社の開発が文化財等にネガティブな影響を及ぼすことは無いため削除する。

「賃金」：低収入、不当な賃金格差が発生しないような社内体制が構築されており、ネガティブに資するものはないため削除する。

「ジェンダー平等」：女性の活躍推進に向けた取り組みを進めており、格差縮小に向けたネガティブの抑制に資する取り組みが行われているため追記する。

「気候の安定性」：高性能な住宅の提供により住む人のCO2排出削減に貢献していることから、ポジティブを追加する。

「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。ネガティブに資するものはないため削除する。

「生物種」、「生息地」：事業は主に都市部で行われており、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。ネガティブに資するものはないため削除する。

特定したインパクト一覧

インパクトトピック	ポジティブ	ネガティブ
自然災害	●	
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		●
民族・人種平等		●
その他の社会的弱者		●
零細・中小企業の繁栄	●	
インフラ	●	
気候の安定性	●	●
大気		●
資源強度		●
廃棄物		●

各インパクト・カテゴリーに対して、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サンヨーホームズ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リーダー



※枠で囲まれた項目が同社のインパクト領域

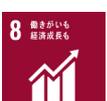
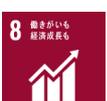
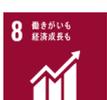
■ インパクトに係る戦略的意図やコミットメント

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	温室効果ガス削減	ポジティブインパクト「エネルギー」「住居」「気候の安定性」
②	健康経営の推進	ネガティブインパクト「健康および安全性」
③	ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み	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」「民族・人種平等」
④	大工職人材の育成	ポジティブインパクト「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」
⑤	社内環境の整備	ポジティブインパクト「雇用」「賃金」 ネガティブインパクト「社会的保護」
⑥	HCPS融合人協調ロボティクスの社会実装技術開発	ポジティブインパクト「インフラ」 ネガティブインパクト「その他の社会的弱者」

4. KPIの決定

サンヨーホームズの事業活動が経済・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
温室効果ガス削減の取り組み	ZEH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	(毎年度目標) ・ ZEH比率 戸建住宅：90% 集合住宅（ガレージハウスを除く）：90% (2028年度目標) ・ ZEH比率 分譲マンション（共同事業物件を除く）：100%	   
健康経営の推進	従業員のワークライフバランスの充実	(2028年度目標) ・ ストレスチェック受診率95%以上 ・ 喫煙率 25% ・ 運動習慣率 60% ・ 健康増進アプリ登録率 25% ・ 有給休暇取得率 65%	 
ダイバーシティ & インクルージョンへの取り組み	国籍、ジェンダーなどにとらわれない従業員採用、管理職登用の実施	(2030年度目標) ・ 女性管理職比率 8% ・ 女性採用比率 35%	 
大工職人材の育成	減少する現場技能員の養成策として、カーペンタースクールを開校	(毎年度目標) ・ 入学者数 3名	 
社内環境の整備	新卒採用、中途採用の強化	(毎年度目標) ・ 新卒採用：30～35名 ・ 中途採用：15～20名 (2025年度目標) ・ 特別育休制度の新設	
HCPS融合人協調ロボティクスの社会実装技術開発	生活空間にAI・ロボット・情報系の先進技術を導入するための課題の抽出、解決策の立案	(2025年度目標) ・ 想定する生活空間での実証を踏まえたHCPS人協調ロボティクスの社会実装技術の評価を行う (2027年度目標) ・ ユースケースに対応したシステムを国内外10拠点以上で社会実装・実運用評価を開始させる	  

■ ポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容

温室効果ガス削減の取り組み

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト
インパクトトピック	ポジティブインパクト「エネルギー」「住居」「気候の安定性」
影響を与えるSDGsの目標	   
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> • ZEH、ZEHマンションの普及により、快適な室内空間を維持しつつ、省エネを実現 • 環境性能の高い住宅供給を通じた温室効果ガスの削減に貢献する
毎年モニタリングする目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> • ZEH比率 戸建住宅：90%（毎年度目標） 集合住宅（ガレージハウスを除く）：90%（毎年度目標） 分譲マンション（共同事業物件を除く）：100%（2028年度目標）

サンヨーホームズグループでは「エコ&セーフティ」の事業コンセプトのもと、戸建住宅や賃貸集合住宅のZEH標準化や、住宅ストックの耐震・断熱性能の向上および既存住宅流通の仕組みづくり、工場・倉庫へのエコエネルギー提案等、各事業において様々な環境負荷の低減に対する取り組みを展開している。また、環境性の高い住宅は適正な価格帯で顧客に提供されている。

温室効果ガス削減の取組みとしては、戸建住宅、集合住宅、マンションでのZEHの普及に注力する他、以下のような取組みを行っている。

- 省エネルギー・断熱リフォームを推進し、ビフォーアフターにおけるCO2削減の推進（リフォーム事業）
- 中古住宅流通のワンストップサービスである当社オリジナル「サン住まいリング」ネットワークを活用し、中古住宅活用によるCO2削減の推進（リニューアル流通事業）
- 一棟丸ごとリノベーションによるCO2削減の推進（マンションリノベーション事業）
- エコエネルギー提案と建築物高耐久技術の提供によりCO2削減の推進（フロンティア事業）
- モバイル化・IoT化による業務効率化によって移動削減を進め、CO2削減に取り組む
- 移動に伴う「社用車の環境配慮車両へのシフト」を積極的に推進する
- 商品開発では「全館空調Lite」の推進により、省エネルギーとヒートショック対策の両立により快適さを維持しつつCO2削減を目指す
- 蓄電システム・電気自動車と住まいが連動する「V2H」の推進によりレジリエンスとCO2削減を目指す
- 住宅展示場から脱却し、当社システム「オリジナル・セールス・ライン」の構築によるCO2削減を目指す

健康経営の推進

項目	内容
インパクトの種類	ネガティブインパクト
インパクトトピック	ネガティブインパクト「健康および安全性」
影響を与えるSDGsの目標	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 従業員のワークライフバランスの充実
毎年モニタリングする目標とKPI	(2028年度目標) <ul style="list-style-type: none"> ストレスチェック受診率 95.0%以上 喫煙率 25.0% 運動習慣率 60.0% 健康増進アプリ登録率 25.0% 有給休暇取得率 65.0%

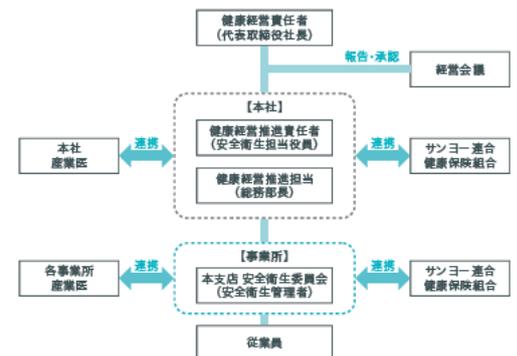
サンヨーホームズでは、スローガンとして掲げる「人と地球がよるこぶ住まい」を実現するためには、従業員一人ひとりがいきいきとした働きやすい職場環境で心身の健康を保ち、能力や個性を発揮して働く環境を整えることを重要な経営課題の一つとして認識し、健康保持・増進を積極的に図り、安全・健康・快適な職場環境の実現を目指している。従業員の健康増進を図り、心身共に健康で安全・安心・快適な職場環境を実現することと、働き甲斐のある職場環境を実現することによって組織のパフォーマンスを最大化し、サンヨーホームズの目指すCSV経営を実践することを目指している。

過去3年間の平均残業時間は月/15h程度であるが、法律の範囲内で運用されており、残業の事前申請の徹底、役職者による取得状況のチェックなどにより、時間外労働の削減に努めている。

健康経営推進体制

サンヨーホームズでは、代表取締役社長を健康経営責任者とし、安全衛生担当役員のもと総務部が健康保険組合、本社産業医と連携・情報共有を図りながら健康経営を推進する体制が構築されている。

また、健康課題の展開・施策の実施について事業所と一体となって取り組み、健康課題でPDCA管理する施策を、経営会議で承認・報告することとしている。



健康課題	設定KPI	実績値			目標値
		2020年度	2021年度	2022年度	2028年度
健康管理の充実	ストレスチェック受診率	84.7%	84.7%	83.1%	95.0%以上
	喫煙率	30.9%	28.7%	29.0%	25.0%
	運動習慣率	24.8%	25.9%	29.0%	30.0%
	健康増進アプリ登録率	—	—	17.0%	25.0%
総労働時間の削減	有給休暇取得率 ※年間5日以上の有給休暇を取得している	42.6%	45.6%	50.2%	65.0%

ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み

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」「民族・人種平等」
影響を与えるSDGsの目標	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 国籍、ジェンダーなどにとらわれない、従業員採用、管理職登用を行う（女性従業員数88名、外国人従業員数3名：2024年2月末現在）
毎年モニタリングする目標とKPI	（2030年度目標） <ul style="list-style-type: none"> 女性管理職比率 8% 女性採用比率 35%

サンヨーホームズグループでは社内に異なる経験・技術・属性が存在することにより多様な視点や価値観が生まれることは、会社の持続的な成長を確保するうえでの強みになるとの認識に立ち、社内における女性活躍、様々な職歴のキャリア採用などの施策を通じて、多様性の確保を推進している。

従業員の管理職登用については、能力、実績等を評価し、性別・国籍等にとらわれず評価を実施しているものの、現時点では女性の管理職比率は十分ではないとの認識を持っている。優秀な人材については、性差にとらわれず管理職への登用を進める方針である。

また、外国人人材に関しては、当社の事業領域が国内の建築、不動産が中心であることもあり、現時点では管理職登用の実績はないものの、正社員や技能実習生としての採用は行われている。海外事業の拡大等事業上の必要性に合わせ積極的に採用及び管理職への登用を進めていく方針である。

採用実績

	2021年度（実績）	2022年度（実績）	2025年度（目標）	2030年度（目標）
女性管理職比率	2%	3%	5%	8%
女性採用比率	15%	14%	25%	35%

大工職人材の育成

項目	内容
インパクトの種類	ポジティブインパクト
インパクトトピック	ポジティブインパクト「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」
影響を与えるSDGsの目標	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 減少する現場技能員の養成策として、カーペンタースクールを開校している
毎年モニタリングする目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> 入学者数：3名（毎年）

建設業界では技能者の高齢化がすすみ、将来の技術の担い手となる若手技能者育成が課題となっている。サンヨーホームズでは、若手技能者の養成を目的として、社員大工養成塾『サンヨーホームズカーペンタースクール』を2014年1月より開校している（開校から累計で35名入校）。研修修了者に対しては、サンヨーホームズグループや協力施工店などへの雇用の場の提供も行っている。

カーペンタースクールでは旧来からの技能者特有の徒弟制度衰退による技術継承の人材育成危機を踏まえ、実践的な知識・技術の習得の場として技能者の育成に取り組むことを目指している。

本取り組みにより、若手技能者の育成を実現することは、将来にわたる住宅品質の確保につながるるとともに、若年層や未就労者に対する就労支援にもつながるものである。

サンヨーホームズ カーペンタースクールの特長

1. 「OJT」による現場重視のカリキュラム

サンヨーホームズの建築物や一般建築物の基礎的な知識・技能の習得の他、安全衛生、マナー等についても研修を実施します。建築業界未経験の方でもOJTを基本とした実践的な研修を行いますので安心して受講いただけます。

2. 手当の支給

研修期間中も正社員として給料を支給します。
手当をもらいながら技能（スキル）が身につきます。

3. 将来も安心

1年間の研修修了後、サンヨーホームズグループに配属されます。

※修了要件あり



研修から配属までのイメージ



社内環境の整備

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
インパクトトピック	ポジティブインパクト「雇用」「賃金」 ネガティブインパクト「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"> 新卒採用、中途採用の強化
毎年モニタリングする目標とKPI	<ul style="list-style-type: none"> 新卒採用：30～35名（毎年） 中途採用：15～20名（毎年） 特別育休制度の新設（2025年度目標）

人口減少や働く価値観の変化など、社会環境の変化と同様に労働環境においても大きく変化している状況の中、社員の多様な働き方をサポートできるような社内環境整備が行われている。社員は働きがいをもってモチベーション高く仕事に取り組むことが出来ており、従業員の安定雇用に繋がっている。

社内環境の整備に関して、現在実施中のものとしては、新卒採用・中途採用の強化、定年再雇用制度、育児休業、育児時短勤務、介護休業、時短勤務、地域限定勤務制度、若手社員教育などが挙げられる。また、育児時短勤務制度の拡充に取り組み、利用対象の児童を小学校就学前から小学校3年生まで拡充した。今後においては、特別育休制度の新設、勤務地選択制度の拡充などを検討しており、社員の多様な働き方をサポートできるような、社内環境整備に努めている。

自己啓発支援制度としては、規程で定める公的資格取得に対し祝金を支給する資格取得祝金制度がある。業務関連資格や自己啓発資格など約50の資格に対し、社内規程に基づき「資格取得祝金」を支給している。またe-ラーニングが導入されており、法改正や新商品などの新しい情報から営業ツールの使い方まで幅広く、自分の知りたい情報をイントラの中で視聴できる仕組みが構築されている。

少子高齢化の影響から、人材不足が社会的な問題となる中、社内環境を充実させることで、今後も安定した人材採用・確保を進めていく方針である。

採用実績

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
新卒採用	27名	20名	26名	31名	20名
中途採用	21名	25名	16名	10名	8名

HCPS融合人協調ロボティクスの社会実装技術開発

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
インパクトトピック	ポジティブインパクト「インフラ」 ネガティブインパクト「その他の社会的弱者」
影響を与えるSDGsの目標	  
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 生活空間にAI・ロボット・情報系の先進技術を導入するための課題の抽出、解決策の立案
毎年モニタリングする目標とKPI	<p>(2025年度目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> 想定する生活空間での実証を踏まえたHCPS人協調ロボティクスの社会実装技術の評価を行う <p>(2027年度目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ユースケースに対応したシステムを、国内外10拠点以上で社会実装・実運用評価を開始させる

サンヨーホームズは2023年に公募された、内閣府「戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）第3期/人協調型ロボティクスの拡大に向けた基盤技術・ルールの整備」（以下、「本課題」という）において、テーマ6「超高齢社会における世代を超えた人々が直面する社会課題の解決に向けたHCPS融合人協調ロボティクス（※1）の社会実装技術開発」の実施先として採択された。

高齢者・弱者の支援や子育てなどにより生活スタイルや働き方が多様化していく中で、世代を超えた人々の自立度・自由度を高め、生活（職場を含む）における諸問題を解決できる安心安全な社会の実現に向けて、個々の基盤技術や要素技術の研究開発に留まらず、経済サイクルが成り立つ社会実装を出口として、バックキャストによる連動した基盤整備開発と社会実装技術開発を目指す。

経済サイクルが成り立つ社会実装を実現するために、本課題の研究開発では、以下のユースケース案を想定し、これらのユースケースの実現に向けた基盤技術と社会実装技術の研究開発を行う。

1. 住宅における日常の生活支援
2. 要介護予備軍・要介護者の自立度向上のための機能改善支援、介護者支援
3. ビル内での物品搬送・清掃・コンビニ等への買い物等の支援
4. ビル等での点検・対応サービスの展開
5. 災害時の避難支援分野への展開

本事業は学校法人藤田学園 藤田医科大学、トヨタ自動車、サンヨーホームズの3社で実施されるが、藤田医科大学のリハビリテーション病棟内に、サンヨーホームズの寄り添いロボットが導入されており、Mixed Reality（複合現実）（※2）を用いたダイナミックなバランス練習に使用され、高評価を得ていたことが本課題に共同で取り組むきっかけとなっている。

（※1）HCPS：Human-Cyber-Physical Space、「人」+「サイバー・フィジカル空間」融合人協調ロボティクス

（※2）現実世界の情報にデジタルの映像を重ね合わせた空間を体験できる技術

サンヨーホームズは、参画機関や他課題が開発するロボットやセンサ等の先進技術の設置・検証を能率的に行える実証の場として既存施設を提供し、生活空間にAI・ロボット・情報系の先進技術を導入するための課題の抽出、解決策の立案等を担う。

戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）とは

Cross-ministerial Strategic Innovation Promotion Program

「戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）」とは、内閣総理大臣を議長とする、総合科学技術・イノベーション会議(CSTI)が、府省の枠や旧来の分野を超えて自ら予算配分し、基礎研究から社会実装までを見据えて研究開発を推進するプログラム。

「日本再興戦略（2013年6月閣議決定）」において、エネルギー制約・健康医療といった成長が見込まれるグローバル市場を創造・獲得していくためには、技術力に加え、規制や制度の見直し・ビジネスインフラの整備等も必要との考えの下、研究開発から規制緩和に至るまで政策資源を一貫通貫で集中投入していくため創設された。

2014年度から5年ごとの計画期間で取り組まれており、2023年度より始まった第3期プログラムでは合計14の課題について取り組まれている。

戦略的イノベーション創造プログラム課題一覧（第3期）

No.	課題
1	豊かな食が提供される持続可能なフードチェーンの構築
2	統合型ヘルスケアシステムの構築
3	包摂的コミュニティプラットフォームの構築
4	ポストコロナ時代の学び方・働き方を実現するプラットフォームの構築
5	海洋安全保障プラットフォームの構築
6	スマートエネルギーマネジメントシステムの構築
7	サーキュラーエコノミーシステムの構築
8	スマート防災ネットワークの構築
9	スマートインフラマネジメントシステムの構築
10	スマートモビリティプラットフォームの構築
11	人協調型ロボティクスの拡大に向けた基盤技術・ルールの整備
12	バーチャルエコノミー拡大に向けた基盤技術・ルールの整備
13	先進的量子技術基盤の社会課題への応用促進
14	マテリアル事業化イノベーション・育成エコシステムの構築

出所) 内閣府HP 戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）第3期（令和5年～）課題一覧

人協調型ロボティクスの拡大に向けた基盤技術・ルールの整備

HCPS融合人協調ロボティクスによって、従来は人のみで実施されてきた家事や労働がサイバー・フィジカル空間を通じた人とロボットとの協調で実施されることで、高齢者を抱えたり子育てなどにより生活スタイルや働き方が多様化していく中で、世代を超えた人々の自立度・自由度が高まるとともに、可処分時間を増やすことができ、心身や認知などに問題を抱える人々を含む様々な人々の多様な生き方や働き方を実現できる。

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
環境意識の啓発を図る活動の積極的な推進	<ul style="list-style-type: none"> エコ&セーフティ住宅まつりの開催 子どもECO絵画コンクールの開催 	
女性の活躍社会、超高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> 小規模、企業主導型保育の拡大 シニアマンションの全国展開と介護ロボットの開発 	 
災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> 多目的利用可能なシェルター商品の提案 水害対策住宅の提案 	
空き家を減らし、サステナブルな住宅循環を実現	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の活用により、CO2の排出も廃棄物の発生も削減 	   

【環境意識の啓発を図る活動の積極的な推進】

インパクトトピック：ポジティブインパクト「住居」「教育」

「エコ&セーフティ住宅まつり」や「工場見学」などのイベントやオンラインを通じて、来場者や不特定多数に対し、環境意識の啓発に努めている。「エコ&セーフティ住宅まつり」では、「電気自動車がある暮らし徹底解説!」「見て!聞いて!納得!最新エコ住宅セミナー」といった環境やエコに関連するテーマでセミナーが開催されている。イベント内の個別相談会では、光熱費やCO2排出量削減のアドバイスが実施されるほか、住まいの断熱性向上など、最適な省エネ方法を案内している。また、事業活動における地域貢献のほか、社内における環境教育の啓発をしている。

「子どもECO絵画コンクール」を開催し、次世代の子どもたちに向けて環境意識を育むとともに市場に向けて積極的な発信を行うことで環境保全に貢献している。

【女性の活躍社会、超高齢化への対応】

インパクトトピック：ポジティブインパクト「住居」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」

女性の子育てと仕事の両立に貢献するために、小規模、企業主導型保育の維持拡大に取り組む方針である。

また、超高齢化社会への対応として、デイサービス施設の増加、シニアマンションの全国展開、ロボットを活用した見守り住宅（戸建、福祉施設、サービス付高齢者向け住宅）の提案などに取り組んでいく。



現在、30施設の保育園運営を行っている

【災害への対応】

インパクトトピック：ポジティブインパクト「自然災害」

サンヨーホームズでは、もしもの災害時にも家族を守ることが出来る、レジリエンス性（防災・減災）の高い商品開発を行っている。頻発する自然災害から大切な家族と住まいを守るために、多目的利用可能なシェルター商品や、水害対策住宅など、顧客にとって最適なプランの提案に努めている。



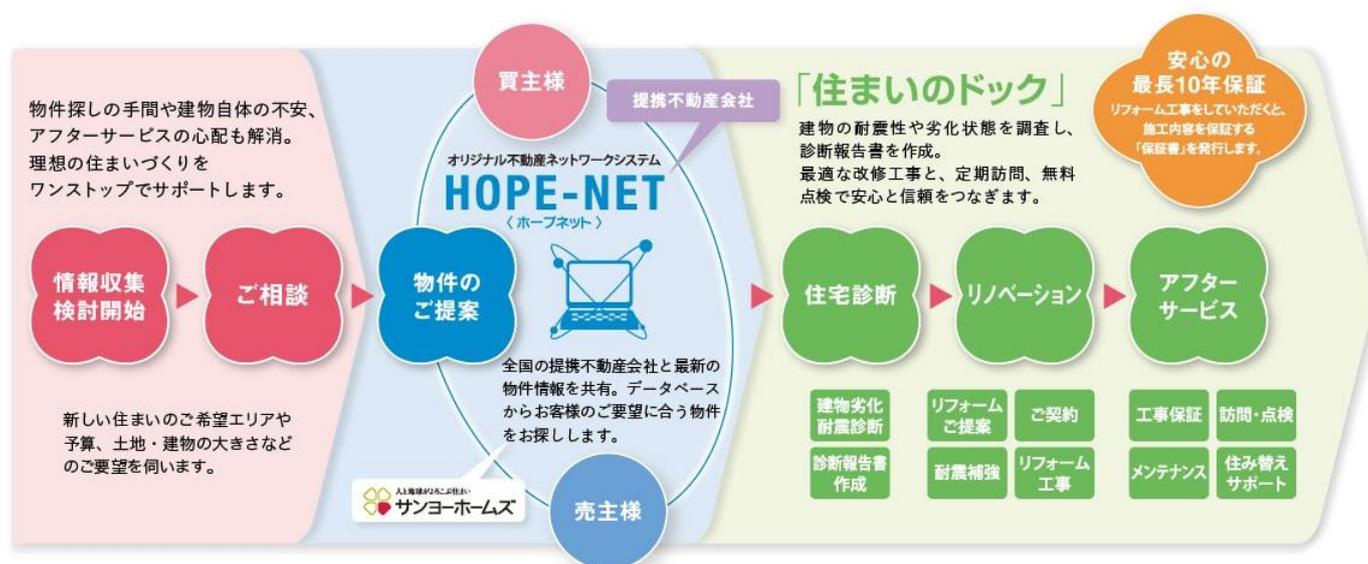
【空き家を減らし、サステナブルな住宅循環を実現】

インパクトトピック：ポジティブインパクト「住宅」ネガティブインパクト「気候の安定性」「大気」「廃棄物」「資源強度」

サンヨーホームズは、リニューアル流通にも力を入れている。新たに住宅を建てるのではなく、社会課題となる空き家などの既存住宅を活用し、更に“ECO&SAFETY”のコンセプトのもと、断熱性や耐震性をしっかりと向上させることで、“まだ使える住まいを循環させる”環境に優しい住まい方の提案に努めている。

既存住宅の改修は、建替え工事と比べてCO2の排出も廃棄物の発生も大幅に削減できる。日本で社会問題化する空き家や中古住宅の新しい価値再生にチャレンジすることで、サステナブルな住宅環境の実現を目指している。

中古住宅ワンストップリノベーションの仕組み



物件探しから建物診断、耐震補強、アフターサービスまで、ワンストップでサポートが可能

5. インパクトの種類、SDGs、貢献分類、影響を及ぼす範囲

サンヨーホームズの事業活動は、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。

温室効果ガス削減の取り組み

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	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。
 9 産業と技術革新の 基盤をつくらう	9.4	2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
 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。
 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：ZEH、ZEHマンションの推進により、快適な室内空間を維持しつつ温室効果ガスの排出量削減に貢献する。

健康経営の推進

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：健康経営に取り組むことで、従業員の健康維持・増進、働き甲斐の醸成に貢献する。また、企業においては人材の定着や組織の強化にも寄与するため、持続可能な経営の実現に貢献する。

ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 5 ジェンダー平等を 実現しよう	5.5	政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。
 10 人や国の不平等を なくそう	10.2	2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。

期待されるターゲットの影響：ジェンダーにとらわれない従業員採用、管理職採用を実現し、ダイバーシティ&インクルージョンに取り組むことの有用性を啓発する。

大工職人材の育成

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 4 質の高い教育を みんなに	4.3	2030年までに、全ての人々が男女の区別なく、手の届く質の高い技術教育・職業教育及び大学を含む高等教育への平等なアクセスを得られるようにする。
 4 質の高い教育を みんなに	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 働きがいも 経済成長も	8.6	2020年までに、就労、就学及び職業訓練のいずれも行っていない若者の割合を大幅に減らす。

期待されるターゲットの影響：カーペンタースクールにて、建設関連の実践的な知識や技術の習得を支援することにより、将来の業界を担う若手技能者を育成している。

社内環境の整備

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 8 働きがいも 経済成長も	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。

期待されるターゲットの影響：社員の多様な働き方をサポートできるような、社内環境整備が行われている。社員は働きがいをもってモチベーション高く仕事に取り組むことが出来ており、従業員の安定雇用につながっている。

HCPS融合人協調ロボティクスの社会実装技術開発

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 産業と技術革新の基盤をつくろう	9.1	全ての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。
 人や国の不平等をなくそう	10.2	2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。
 住み続けられるまちづくりを	11.3	2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

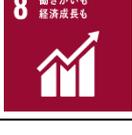
期待されるターゲットの影響：住宅メーカーの立場から、住宅や介護施設などの生活空間にAI・ロボット・情報系の先進技術を導入することで、超高齢社会が直面する様々な社会課題に対してどのような解決策が考えられるのか、その立案に貢献する。

その他、KPIを設定しないインパクトについて、SDGsの17のゴールと169のターゲットとの関連性は以下の通り。

環境意識の啓発を図る活動の積極的な推進

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 住み続けられるまちづくりを	11.3	2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

女性の活躍社会、超高齢化への対応

SDGsの17目標	ターゲット	内容
 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。
 働きがいも経済成長も	8.2	高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

災害への対応

SDGsの17目標	ターゲット	内容
	11.3	2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
	11.5	2030年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。

空き家を減らし、サステナブルな住宅循環を実現させる

SDGsの17目標	ターゲット	内容
	9.4	2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
	11.3	2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
	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。
	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。

6. 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、サンヨーホームズでは、松岡代表取締役を最高責任者とし、事業活動とインパクトリーダー、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。

サンヨーホームズ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。

サンヨーホームズの最高責任者	代表取締役 松岡久志
サンヨーホームズのモニタリング担当者	財務部 課長 網野浩司
担当部	財務部

7. 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、南都銀行とサンヨーホームズ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サンヨーホームズ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」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

ディレクター 小西 徹

〒630-8677

奈良県奈良市橋本町16

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