

株式会社清水銀行が実施する 心建設株式会社に対する 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、株式会社清水銀行が実施する心建設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

2022年7月29日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

心建設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：株式会社清水銀行

評価者：株式会社清水地域経済研究センター

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、清水銀行が心建設株式会社（「心建設」）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、株式会社清水地域経済研究センターによる分析・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。清水銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、清水地域経済研究センター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、清水銀行及び清水地域経済研究センターにそれを提示している。なお、清水銀行は、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。

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。

清水銀行及び清水地域経済研究センターは、本ファイナンスを通じ、心建設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、心建設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。

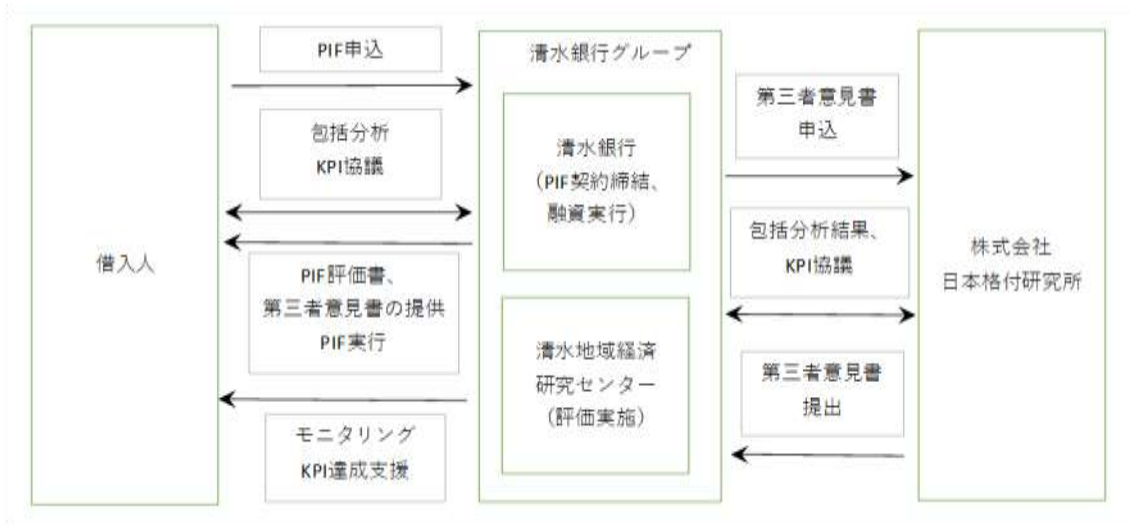
JCR は、清水銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

- (1) 清水銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

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。



JCR Sustainable PIF for SMEs



(出所：清水銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、清水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、清水銀行からの委託を受けて、清水地域経済研究センター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、全て清水地域経済研究センター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、清水地域経済研究センターが、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心建設から貸付人である清水銀行及び評価者である清水地域経済研究センター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

梶原 敦子

梶原 敦子

担当アナリスト

川越 広志

川越 広志



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、また、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 (気候変動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

2022年7月26日
株式会社清水地域経済研究センター

目次

1. 評価の概要	1
2. P I Fの概要	2
3. 企業概要	2
4. 事業概要	5
5. インパクト分析	10
6. K P Iの決定	16
7. モニタリング	20

清水地域経済研究センターは、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融計画（UNEP FI）が公表している「ポジティブ・インパクト・ファイナンス金融原則」に則り、心建設株式会社（以下、心建設という）の包括的なインパクト分析を行いました。

清水銀行は、本評価書で特定されたポジティブインパクトの拡大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、心建設に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIFという）を実行します。

1. 評価の概要

（企業の事業概要）

心建設は、2014年に株式会社不動産のおおさわの建築部門として設立された。不動産のおおさわが土地を仕入れ、心建設が建売住宅を建築、不動産のおおさわが販売をする形態として、一体で事業活動がなされている。住宅についてはCO2削減や環境負荷などへの関心が高まる中、心建設の建築する住宅も、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）仕様をラインアップに加えるほか、高断熱仕様とオール電化に伴うヒートポンプ式給湯器を標準装備とし、また太陽光パネルの設置も推進している。

（包括的分析）

業種別インパクトの状況において、建築工事業と料金制または契約制による不動産業のポジティブインパクトとして「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」「経済収束」が発現し、ネガティブインパクトとして「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「人格と人の安全保障」「水（質）」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」が発現する。

（インパクト分析）

インパクトレーダーによる標準値に対して、心建設の事業実態から「文化・伝統」のポジティブ・ネガティブインパクト双方と、「住居」「水（質）」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」のネガティブインパクトを削除し、ポジティブインパクトとして「教育」を加えた。

この結果、心建設のポジティブインパクトとして「住居」「教育」「雇用」「エネルギー」「包括的で健全な経済」「経済収束」を、ネガティブなインパクトとして「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「人格と人の安全保障」「大気」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」を特定した。

（KPIの決定）

特定したポジティブインパクトに対し、社会面では女性の活躍する場を広げるため「女性営業職の増員」、人材育成を図り、従業員満足度の向上を図るため「外国人実習生の運転免許取得率」をKPIとした。また、ネガティブインパクトに対し環境

面では「太陽光パネル装着率の向上による環境負荷の低減」、社会面では「健康確保と従業員満足度を向上する」をKPIとした。

(モニタリング)

モニタリング体制は、責任者に社長、管理責任者に顧問、担当部署として経理部を設定し、今後少なくとも年1回はモニタリングする体制を構築し、進捗状況を確認する。

2. P I Fの概要

今回実施予定の融資概要

契約日および返済期限	2022年7月29日～2027年7月29日(5年)
金額	300,000,000円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	5年

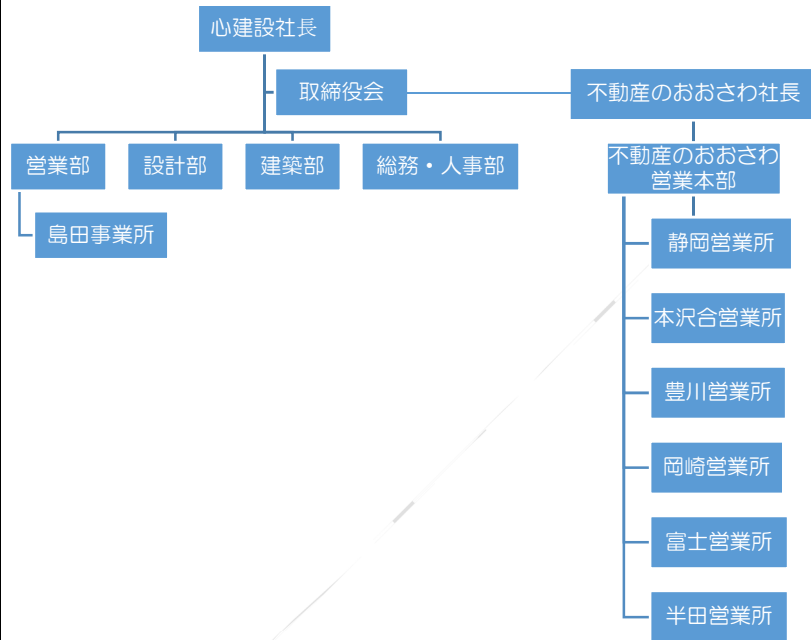
3. 企業概要

企業名	心建設株式会社 (関連会社の「株式会社不動産のおおさわ」含む)
所在地	心建設株式会社 本社 浜松市浜北区内野 2987-7 浜松第二事務所 浜松市浜北区内野 3030-1 浜松第三事務所 浜松市浜北区内野 4319 島田事務所 島田市大津通 4-1 株式会社不動産のおおさわ 浜松本社 浜松市浜北区本沢合 164-1 静岡営業所 静岡市駿河区敷地 2-4-43 富士営業所 富士市中柏原新田 213-1 豊川営業所 豊川市御津町下佐脇佐脇原 13-45 岡崎営業所 岡崎市久後崎町字三島下 10-3 半田営業所 愛知県半田市昭和町 2丁目 48 三愛ビル 2階
海外拠点の有無	無し
従業員	107名(グループ計)
資本金	5百万円
業種	建築工事業 不動産業
事業の内容	建売事業 98% 不動産事業 2%
主要取引先	<主要仕入先> 中部ホームサービス(株) 30.39% ポラテック富士(株) 14.57% 天竜木材(株) 5.70%

	<p>エンジン(株) 4.16%</p> <p>その他 45.18%</p> <p><主要販売先></p> <p>一般顧客 他</p>
沿革	<p>2010年4月 不動産のおおさわ設立</p> <p>2014年2月 心建設設立</p> <p>2016年5月 島田市に心建設島田営業所開設</p> <p>2016年12月 心建設本社近くに浜松第二営業所開設</p> <p>2018年4月 袋井市に不動産のおおさわ袋井営業所開設</p> <p>2019年1月 静岡市駿河区に不動産のおおさわ静岡営業所開設</p> <p>2020年10月 浜松市浜北区に不動産のおおさわ本沢合営業所開設</p> <p>2020年11月 愛知県豊川市に不動産のおおさわ豊川営業所開設</p> <p>2021年1月 心建設本社近くに浜松第三営業所開設</p> <p>2021年6月 愛知県岡崎市に不動産のおおさわ岡崎営業所開設</p> <p>2021年8月 富士市に不動産のおおさわ富士営業所開設</p> <p>2021年9月 愛知県半田市に不動産のおおさわ半田営業所開設</p> <p>不動産のおおさわ袋井営業所を本沢合営業所と統合</p>
企業理念	真面目に働いていれば、誰でも購入できる住宅の提供
経営方針	<p>【心ひとつですべては決まる】</p> <p>すべての利益はお客様からいただいていることを認識し、住宅会社として「節約をし、無駄を出さず、約束を守る」というあたりまえのことを真面目に取り組む</p>

組織図

心建設は、不動産のおおさわの建売事業部門として設立され、2019年に現在の宮越社長が代表者として就任した。不動産のおおさわ社長は心建設の取締役を兼任しており、事業活動は一体となって行われている。



4. 事業概要

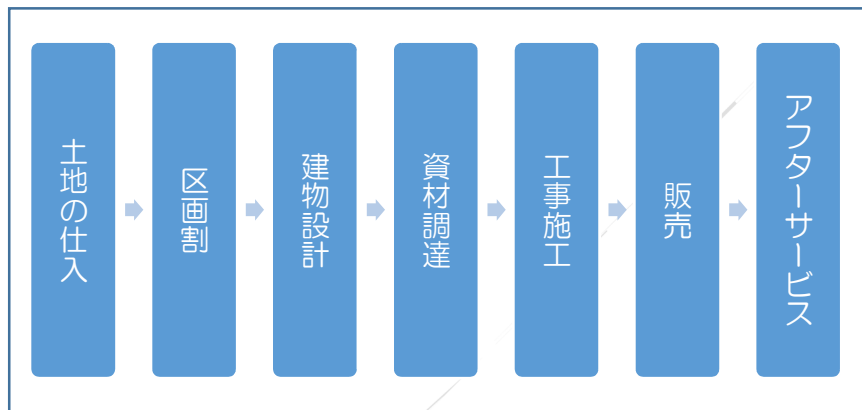
事業概要

心建設の事業は、建売事業と不動産事業にて構成されている。

2021年度実績において、建売事業売上は3,781百万円（98%）、不動産事業売上は77百万円（2%）となっている。

本ファイナンスでは、国際標準産業分類における「建築工事業」、「料金制または契約制による不動産業」として整理した。建売事業は建築工事業と不動産業と一体のため、インパクトの測定に際しては、建築工事業と不動産業の比率をそれぞれ50%とした。

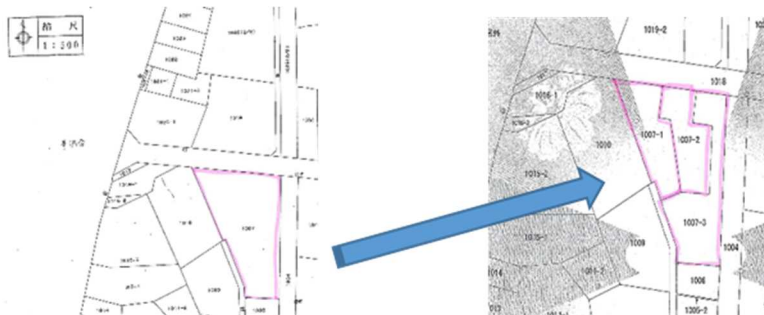
(1) 建売事業



【土地の仕入】 本店含む7支店近隣の不動産会社から情報提供により現地状況確認。設計、工事施工、販売、アフターサービスを一貫して行う会社であり、社長をはじめ顧客のニーズを長年聞いてきたことにより、変形地でも顧客ニーズを踏まえた区画割を実施するノウハウを有する。よって売れ残りの土地でも購入している実績を認められて優先的に情報が集まるようになっている。

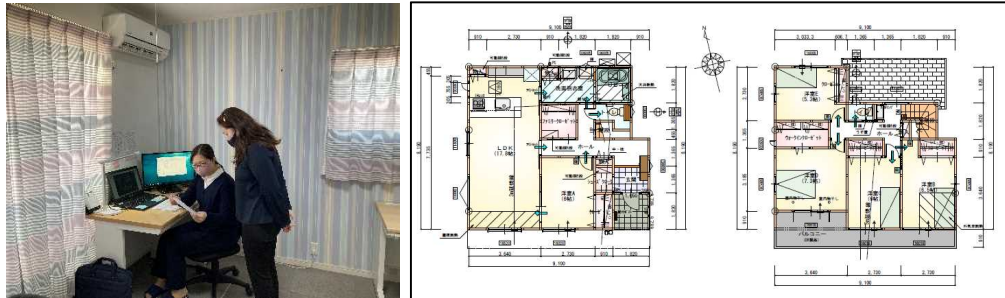
【区画割】 上記ノウハウによって車を3台置けることなどを考慮して、不動産業者では非常識となる変形地での区画割も行っている。

参考資料 敢えて変形地での区画割を行った事例



【建物設計】 自社で設計担当者8名がおり、区画に応じた最適な設計を行っている。設計担当は8名のうち女性7名、外国人3名(ベトナム2名、ブラジル1名)。4LDKから5LDKの購買者層のニーズをすぐに反映して、シューズクロークや冷凍ストッカー設置スペース、リモートワークを考慮した夫婦1部屋などを作るほか、女性や外国人の設計による家事の使い勝手や日常動線などを重要視するなど常識にとられない設計が行われている。

参考資料 設計室で働く女性社員と同社の一般的な間取り図



【資材調達】 材木メーカーやパネルメーカー、キッチン、トイレ、ユニットバスなどの仕入れ先については、設計ができた時点で（建設の3か月前）発注を行っており信頼関係が構築されている。そのため、他の会社が木材不足や半導体問題で仕入れ困難である状況下でも同社は問題なく仕入れができています。また、仕入れロットが増えた現在においても、無理なダンピングや他の業者が行っているような住宅販売協力などを行っておらず、WIN-WINの関係を維持することも安定供給につながっている。

参考資料

プレカットされた材木



エコキュート



システムキッチン



トイレ



ユニットバス

【工事施工】監督者、現場統括、工事の職人総勢46名で基礎工事、建築工事、外構工事などを自社で行っている。自社で建築部門を持っていることで納期が見込めるほか、職人の技術力の向上による完成物件の質の高さが担保でき、アフターサービスについても顧客を待たせることなく対応できることにつながっている。

また、ベトナム人は2名の監督者含め24名。会社の成長のために職人の不足は致命的になると考え、8年前より外国人の採用を検討し様々な国の人材を検討する中で、ベトナム人技能実習生を採用。外国人も日本人と同じように扱い、給料も同水準で住居も一人1部屋を用意するなどして良い人材が集まってきている。先輩ベトナム人が後輩ベトナム人の言葉や生活の問題を、家族のように世話をするサイクルが整っている。今後は運転免許の取得支援と手当を与えることを考えている。

参考資料

ベトナム人現場監督



ベトナム人職人



同社のベトナム人で構成する心サッカーチーム



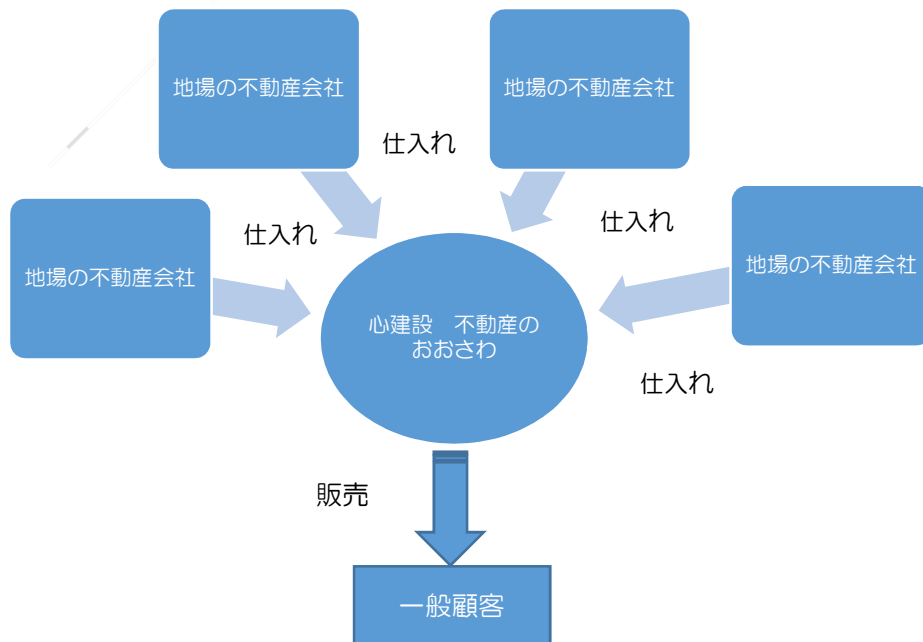
【販売】現在営業は24名。各営業所に所属している。営業方法は自社チラシのポスティングが主となる。自社で印刷しているチラシのポスティングを行い電話での問い合わせや現場見学会での営業を行っている。社長の経験として、現場の掃除が地域住民とのコミュニケーションにつながり、地域住民が顧客を連れてきてくれるという経験則があり、営業には草むしりから住宅の掃除までを行うことを徹底している。

参考資料 ちらし、営業と設計を交えた打ち合わせ風景



【アフターサービス】販売した住宅については販売後1か月目、3か月目、1年目、2年目に連絡し、不具合がないかどうかを確認している。その中で出てくる小さな気になる点も自社社員がすぐに修理を行うことにしており、別途顧客から申し出があればすぐに修理を行っている。また、その情報は社内で共有している。

(2) 不動産事業



不動産事業は更地で仕入れを行い、心建設が住宅を建設し販売を行う。
ほぼ 100%が自社建売住宅のための土地仕入で、更地のままでの転売はほとんど発生しないため、建売事業と不動産事業は一体となっている。
仕入れに際しては、地場の不動産会社との連携により仕入れを行っており、地域との連携体制を持って取り組んでいる。

(3) 売上比率

販売対象は個人顧客が 100%となっており、初めて住宅を取得する「一次取得者」が多くを占めている。

(4) 従業員の状況

種類	男性	女性	合計
役員	2	0	2
工事職	23	1	24
工事職（外国人技能実習生）	10	0	10
工事職（外国人特定技能）	12	0	12
営業職（内、管理者）	22（8）	2	24（8）
設計者（内、管理者）	1	7（1）	8（1）
事務職	4	6	10
パート	9	8	17
合計	83（8）	24（1）	107（9）
平均勤続年数（パート含む）	3年	2.4年	2.7年

従業員の資格保有状況

宅地建物取引士 19名
1級建築士 2名
2級建築士 9名
1級建築施工管理技士 3名
2級建築施工管理技士 1名
行政書士 2名

5. インパクト分析

(1) インパクトの特定

①インパクト特定分析

心建設の事業は、建売事業と不動産事業が一体として運営されているため、それぞれのセクター別の配分は50%としてUNEP FIのインパクトレーダーにおける標準値を基に、前記の分析を踏まえ、下記のプレ審査シートにて個社別の状況を考慮して、インパクトとKPI設定対象を特定した。

インパクトの特定分析

入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質(一連の固有の特徴がニーズを満たす程度)

インパクト領域		UNEP FI 分析結果	個社分析	インパクトの詳細	KPI設定対象	関連するSDGs ターゲット
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質(一連の固有の特徴がニーズを満たす程度)						
水	ポジティブ					
	ネガティブ					
食糧	ポジティブ					
	ネガティブ					
住居	ポジティブ	○	○	適正な価格で安全安心で環境の良い住環境を提供		11.1
	ネガティブ	○		土地は更地で仕入れており、廃屋の発生リスクは低い 地域の不動産業者と協働して土地の仕入れを行っており削除		
健康・衛生	ポジティブ	○		建売事業と不動産事業を主な事業としており、健康・衛生 にはインパクトは与えないため削除		
	ネガティブ	○	○	オンライン会議システムを活用し本社出社の必要性を減少 女性の設計者や現場監督が働きやすい環境を確保	○	5.1 5.b 8.2 8.5 8.8
教育	ポジティブ		○	国籍に関係なくスキル取得を支援 外国人実習生の自動車運転免許取得を経済的に支援	○	4.3 4.4 4.5
	ネガティブ					
雇用	ポジティブ	○	○	国籍、性別を問わず働きがいがあり、働きやすい環境の醸成	○	5.1 5.b 8.5 8.8
	ネガティブ	○	○	建築現場での労働災害防止のための教育の徹底		4.4 8.8
エネルギー	ポジティブ	○	○	太陽光パネルの設置普及	○	7.1 7.2 13.3
	ネガティブ	○	○	高断熱仕様住宅の提供 ヒートポンプ給湯器の普及		7.3
移動手段 (モビリティ)	ポジティブ					
	ネガティブ					
情報	ポジティブ					
	ネガティブ					
文化・伝統	ポジティブ	○		文化・伝統の継続や発展に直接的なインパクトはなく削除		
	ネガティブ	○		歴史的施設の近隣での開発行為などは行っていないため削除		
人格と人の安全保障	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	日本従業員、外国人技能実習生とも社宅が用意され、原則 1人1室が確保されるなど個人のプライバシーが保たれる ように配慮されている他、福利厚生も対等である。		10.2
正義・公正	ポジティブ					
	ネガティブ					
強固な制度・平和・ 安定	ポジティブ					
	ネガティブ					
質(物理的・化学的構成・性別)と有効利用						
水	ポジティブ					
	ネガティブ	○		建築現場での洗コンクリートなどの処理は、仕入先への処理の 指示を徹底、水(質)への影響は与えていないため削除		
大気	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	木造住宅の建築・販売が主業務であり、クレーン車等重機は保 有せず、外注利用も少なく大気への影響は少ない。 職人、現場監督の本社への出社回数や現場間の移動を最小限と することで抑制している		
土壌	ポジティブ					
	ネガティブ	○		木造住宅の建築・販売が主業務であり、土壌への悪影響は 与えないことから削除		
生物多様性と 生態系サービス	ポジティブ					
	ネガティブ	○		山林を開発するなどの大規模開発は行っておらず、生物多様性 と生態系サービスへの影響は与えていないため削除		
資源効率・安全性	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	建築現場で極力廃材が生じないようにプレカット材を外注し、 断熱材・石膏ボード等の端材は分別して処理し、リサイクル 可能なものはリサイクルすることで抑制		12.2 12.5
気候	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	木造住宅の建築・販売が主業務であり、気候変動への悪影響は 少なく、エネルギー消費の少ない住宅の提供で間接的に抑制		
廃棄物	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	建築現場で極力廃材が生じないようにプレカット材を外注し、 断熱材・石膏ボード等の端材は分別して処理し、リサイクル可 能なものはリサイクルすることで抑制		12.2 12.5
環境の制約内で人間のニーズを満たす手段としての人と社会の経済的価値創造						
包括的で健全な経済	ポジティブ	○	○	国籍や性別に関係なくスキルが取得でき、給与面でも国籍や性 別に関係なく仕事に応じた給与が支払われる体制となっている	○	8.2 8.5
	ネガティブ					
経済収束	ポジティブ	○	○	仕入、設計、建築、販売、アフターフォローを一貫して行い蓄 積したノウハウで事業を拡大し、地域の経済に貢献している		8.1 8.2 8.3
	ネガティブ					

②建売事業のインパクト特定

建売事業は国際標準産業分類における「建築工事業」に分類されるが、インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、前記の包括的分析にて判明した項目を追加・削除した。

標準値：ポジティブ「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」
「包括的で健全な経済」「経済収束」
ネガティブ「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」
「人格と人の安全保障」「水（質）」「大気」「土壌」
「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「気候」
「廃棄物」

追加項目：ポジティブ「教育」

削除項目：ポジティブ「健康・衛生」
ネガティブ「文化・伝統」「水（質）」「土壌」
「生物多様性と生態系サービス」

	標準値		修正値	
	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○	○	○
食糧	○	○	○	○
住居	●	○	●	○
健康・衛生	●	●	○	●
教育	○	○	●	○
雇用	●	●	●	●
エネルギー	●	●	●	●
移動手段	○	○	○	○
情報	○	○	○	○
文化・伝統	○	●	○	○
人格と人の安全保障	○	●	○	●
正義	○	○	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○	○	○
水(質)	○	●	○	○
大気	○	●	○	●
土壌	○	●	○	○
生物多様性と生態系サービス	○	●	○	○
資源効率・安全性	○	●	○	●
気候	○	●	○	●
廃棄物	○	●	○	●
包括的で健全な経済	●	○	●	○
経済収束	●	○	●	○
その他	○	○	○	○

③不動産事業のインパクト

不動産事業は国際標準産業分類における「料金制または契約制による不動産業」に分類されるが、インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、前記の包括的分析にて判明した項目を追加・削除した。

標準値：ポジティブ「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」
「包括的で健全な経済」

ネガティブ「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」
「水（質）」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」
「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」

修正値追加項目：ポジティブ「教育」

「エネルギー」（建売事業で生じるため追加）

「経済収束」（建売事業で生じるため追加）

ネガティブ「大気」（建売事業で生じるため追加）

「エネルギー」（建売事業で生じるため追加）

修正値削除項目：ポジティブ「文化・伝統」

ネガティブ「文化・伝統」「水（質）」「土壌」

「生物多様性と生態系サービス」

	標準値		修正値	
	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○	○	○
食糧	○	○	○	○
住居	●	●	●	○
健康・衛生	●	●	○	●
教育	○	○	●	○
雇用	●	●	●	●
エネルギー	○	○	●	●
移動手段	○	○	○	○
情報	○	○	○	○
文化・伝統	●	●	○	○
人格と人の安全保障	○	○	○	○
正義	○	○	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○	○	○
水(質)	○	●	○	○
大気	○	○	○	●
土壌	○	●	○	○
生物多様性と生態系サービス	○	●	○	○
資源効率・安全性	○	●	○	●
気候	○	●	○	●
廃棄物	○	●	○	●
包括的で健全な経済	●	○	●	○
経済収束	○	○	●	○
その他	○	○	○	○

標準値では、建売事業、不動産事業のいずれも「教育」についてのインパクトは発現しないが、心建設は日本人、外国人を問わずに従業員の資格取得に力を入れており、ベトナム人技能実習生の運転免許取得も経済面、時間面での支援を行っていることから追加した。

④標準値でインパクトが発現した項目で、個社別分析で除外したものとその理由

「住居」のネガティブインパクトについては、心建設は土地は更地で仕入れており、廃屋の発生リスクは低く、地域の不動産業者と強調して土地の仕入れを行っていることから削除した。

「健康・衛生」のポジティブインパクトについては、心建設の事業では医療サービス、薬品、社会福祉サービスは行っていないことから削除した。

「文化・伝統」のポジティブ、ネガティブ双方のインパクトについては、心建設の事業は文化・伝統の継続や発展に直接的な影響は与えておらず、また、歴史的施設の近隣での開発行為などを行っていないことから削除した。

「水(質)」のネガティブインパクトについては、建築現場での残コンクリートなどの処理は仕入先に処理を徹底しており、「水(質)」への影響は与えていないため削除した。

「土壌」のネガティブインパクトについては、木造住宅の建築・販売が主業務であり、土壌への悪影響は与えないことから削除した。

「生物多様性と生態系サービス」のネガティブインパクトについては山林を開発するなどの大規模開発は行っていないことから削除した。

⑤ KPI は設定しないがインパクトを特定する項目

以下の項目については、事業のなかでポジティブインパクトを与えるまたはネガティブインパクトを抑制する活動を行っているが、具体的な KPI の設定と測定が難しいことから、インパクトの特定は行うものの、KPI の設定は行わないこととした。

a.「住居」については、心建設は購入者の希望や生活設計に合わせた住宅の提案、販売を行っており、適正な価格で安全安心な環境の良い住環境を提供しており、ポジティブインパクトを与えている。対応するSDGs は以下の通りである。



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。

b.「エネルギー」「資源効率・安全性」については、高断熱仕様住宅の提供と、100%オール電化住宅化によりヒートポンプ給湯器の普及を図ることで、ポジティブインパクトを与えている。対応するSDGs は以下の通りである。



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。

c.「人格と人の安全保障」については、心建設は外国人労働者、外国人技能実習生を積極的に採用しているが、社宅なども原則1人1室が確保されるなど、個人のプライバシーが保たれるように配慮されるなど、福利厚生などの面でも日本人従業員と対等の取扱いがなされており、ネガティブインパクトを抑制している。対応するSDGsは以下の通りである。



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無く、すべ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。

d.「大気」については、木造住宅の建築・販売が主業務であり、クレーン車等重機は保有せず、外注利用も基礎打設や上棟時のクレーン車使用程度と少なく、大気への影響は少ない。作業車両、営業車両へのハイブリッド車などの導入は行っていないが、職人、現場監督の本社への出社回数や現場間の移動を最小限とすることでネガティブインパクトを抑制している。対応するSDGsは以下の通りである。



11.6：2030年までに、大気の質及び一般なら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。

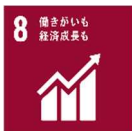
e.「資源効率・安全性」「廃棄物」については、建築現場で極力廃材が生じないようにプレカット材を外注し、断熱材・石膏ボード等の端材は分別して処理し、リサイクル可能なものはリサイクルすることでネガティブインパクトを抑制している。対応するSDGsは以下の通りである。



12.2：2030年までに、天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。

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。

f.「経済収束」については、仕入、設計、建築、販売、アフターサービスを一貫して行い蓄積したノウハウで事業の拡大することで、地域経済にポジティブインパクトを与えている。対応するSDGsは以下の通りである。

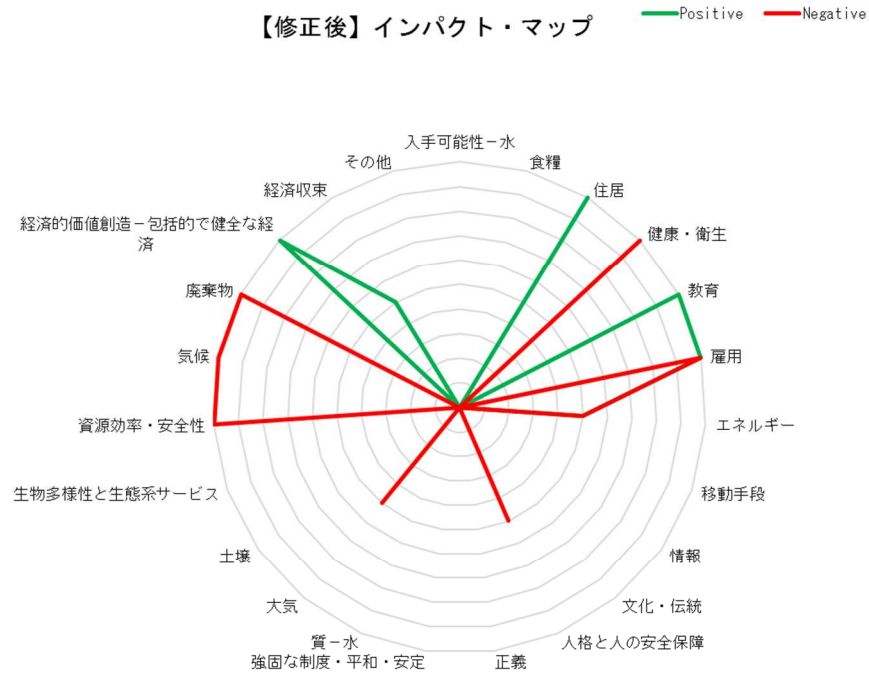


8.2：高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

8.3：生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。

(2) インパクトレーダー

特定したインパクトをもとにインパクトレーダーで発現したインパクト・マップは以下のとおりとなる。



入手可能性、アクセス可能性、 手ごろさ、品質	質（物理的・化学的構成・ 性質）と有効利用	人と社会のための経済的 価値創造
水	水	包括的で健全な経済
食糧	大気	経済収束
住居	土壌	
健康・衛生	生物多様性と生態系サービス	
教育	資源効率・安全性	
雇用	気候	
エネルギー	廃棄物	
移動手段		
情報		
文化・伝統		
人格と人の安全保障		
正義		
強固な制度・平和・安定		




6. KPIの決定

(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項	
〈社会面〉	
テーマ	女性の活躍する場所を広げる
インパクトリーダー	雇用
取組内容	営業職の女性を増加する
SDGsとの関連性	<p>5.1：あらゆる場所における全ての女性及び女兒に対するあらゆる差別を撤廃する</p> <p>5b：女性の能力強化促進のため、ICTをはじめとする実現技術の活用を強化する</p> <p>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、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</p> <p>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等、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</p>
KPI	2027年までに女性営業職を4名採用し、現状の2名から6名に増員する
テーマ	人材育成を図り、従業員満足度の向上を図る
インパクトリーダー	教育
取組内容	<p>外国人従業員の運転免許取得率の向上</p> <p>外国人従業員の満足度向上を図るとともに、現場への送迎減少にも繋げる</p>
SDGsとの関連性	<p>4.3：2030年までに、全ての人が男女の区別無く、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技術への平等なアクセスを得られるようにする</p> <p>4.4：2030年までに、技術的・職業的スキル等、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向上させる</p> <p>4.5：2030年までに、教育におけるジェンダー格差を無くし、障害者、先住民及び脆弱な立場にある子供など、脆弱層があらゆるレベルの教育や職業訓練に平等にアクセスできるようにする</p>
KPI	2027年までに外国人従業員の運転免許取得率を現状の52%から80%にする

〈環境面〉	
テーマ	太陽光パネル装着率の向上による環境負荷の低減
インパクトリーダー	エネルギー
取組内容	太陽光パネル装着を全顧客に対して行う
SDGsとの関連性	<p>7.1：2030年までに、安価かつ信頼できる現代的エネルギーサービスへの普遍的アクセスを確保する</p> <p>7.2：2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる</p> <p>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</p> <p>13.3：気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する</p>
KPI	<p>現在はすべての顧客に対して太陽光パネル設置を勧めていないが、太陽光パネル設置を100%の顧客に勧める</p> <p>これにより現在70%の装着率を10%向上して80%とする</p>

(2) ネガティブなインパクトの抑制が期待できる事項

〈社会面〉

テーマ	健康確保と従業員満足度を向上する
インパクトリーダー	健康・衛生 雇用
取組内容	オンライン会議システムの活用などにより、リモートワークを促進し感染症の拡大防止策とするとともに、子供の学校への送迎など子育てなどの時間を創出することで、健康・衛生面でのネガティブインパクトを減少し、働きやすい環境を醸成する
SDGsとの関連性   	<p>3.1：2030年までに、世界の妊産婦の死亡率を出生10万人あたり70人未満に削減する</p> <p>3.2：全ての国が新生児死亡率を少なくとも出生1,000件中12件以下まで減らし、5歳以下死亡率を少なくとも出生1,000件中25件以下まで減らすことを目指し、2030年までに、新生児および5歳未満児の予防可能な死亡を根絶する</p> <p>3.3：2030年までに、エイズ、結核、マラリアおよび顧みられない熱帯病といった伝染病を根絶するとともに肝炎、水系感染症及びその他の感染症に対処する</p> <p>5.1：あらゆる場所における全ての女性及び女子に対するあらゆる差別を撤廃する</p> <p>5b：女性の能力強化促進のため、ICTをはじめとする実現技術の活用を強化する</p> <p>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、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</p> <p>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等、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</p>
KPI	営業部、事務部、設計部の現状42名の従業員の会社への出勤率を60%にし、在宅勤務を40%まで引き上げる。

7. モニタリング

(1) モニタリング体制

心建設では、本 PIF の組成にあたり、組織横断的なプロジェクトチームを結成。宮越社長を責任者、齋木顧問を管理責任者とし、経理部が統括担当部署となり、各部門が連携を図りながら、同社の事業方針、実績、活動等の棚卸しを行い、本 PIF のインパクトの特定および目標と KPI の策定を行った。

本 PIF 実行後においては、決定したインパクトの内容や KPI を会議等で社員へ周知し、KPI の達成に向けた推進体制を構築していく。

責任者	代表取締役 宮越 和昭
管理責任者	顧問 齋木 洋成
統括担当部署	経理部

(2) モニタリングの頻度と方法

本 PIF で設定した KPI および進捗状況については、心建設と清水銀行および当社の担当者が定期的な場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回は実施するほか、日頃の清水銀行の情報交換、営業活動の場等を通じて実施する。

本評価に関する説明

1. 本評価書は、清水地域経済研究センターが、清水銀行から委託を受けて実施したもので、清水地域経済研究センターが清水銀行に対して提出するものです。
2. 清水地域経済研究センターは、依頼者である清水銀行及び清水銀行がポジティブインパクトファイナンスを実行する心建設から供与された情報や心建設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、将来における実現可能性、ポジティブな成果・見通し等を保証するものではありません。
3. 清水地域経済研究センターが本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものであるものの、その正確性等について独自に検証しているわけではありません。清水地域経済研究センターはこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱した PIF 原則及び PIF 実施ガイド、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいて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」に則って行っております。

〈評価書作成者〉

〒424-0941

静岡市清水区富士見町 2 番 1 号

株式会社清水地域経済研究センター

常務取締役 杉山 晶彦

Tel 054-355-5510、Fax 054-353-6011