

株式会社清水銀行が実施する 株式会社創造舎に対する 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株式会社創造舎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1月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社創造舎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、清水銀行が株式会社創造舎（「創造舎」）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、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、創造舎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、創造舎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。

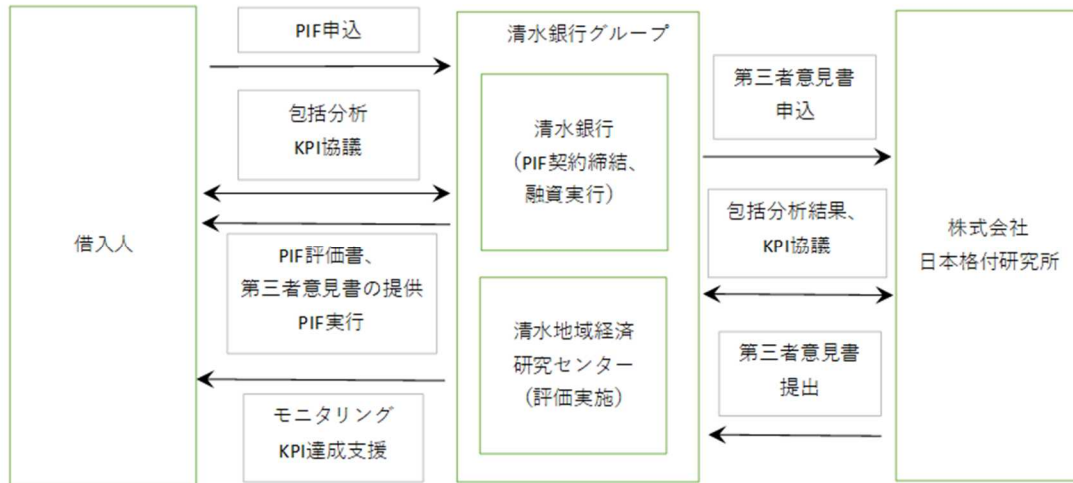
JCR は、清水銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

- (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創造舎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

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

新井 真太郎

新井 真太郎



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

本文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を問わず、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を問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、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。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文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、依頼人の求めに応じ、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

2024年1月31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. PIF の概要	2
3. 企業概要	3
4. 包括的分析	5
5. サステナビリティ経営体制	18
6. インパクトの特定	22
7. KPI の決定	28
8. モニタリング	32

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・インパクト金融原則」に則り、株式会社創造舎（以下、創造舎という）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、創造舎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

（企業概要）

創造舎は静岡県静岡市にある 2007 年創業の建築設計施工事業、指定管理事業、不動産売買事業、不動産賃貸事業を行う企業である。店舗等の商業施設や医院、住宅等の新築建物の設計施工や既存建物のリノベーションを行うとともに、店舗等の売買と賃貸を行っている。指定管理事業とは静岡市駿河区郊外に立地する「駿府の工房 匠宿」を静岡市からの指定管理受託により運営する事業である（以下、施設名を匠宿という）。グループ企業として匠宿を運営する株式会社駿府匠宿（以下、駿府匠宿という）がある。

（インパクト特定）

建築設計施工事業におけるポジティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」とした。

指定管理事業におけるポジティブ・インパクトとして特定した項目は「健康・衛生」「教育」「雇用」「文化・伝統」「経済収束」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「雇用」「廃棄物」とした。

不動産売買事業におけるポジティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」とした。

不動産賃貸事業におけるポジティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」とした。

（KPI の決定）

ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項として、社会面において、「健康・衛生」ではテーマを「健康経営への取り組み」とし KPI は「2027 年までに『ふじのくに健康づくり推進事業所宣言』のホワイト認証を取得し 2034 年までにゴールド認証を取得し、以後継続する」とした。「教育」「文化・伝統」ではテーマを「職人の技術継承」とし KPI は「匠宿で技術継承した職人を 100 人以上育成し、以後も育成を継続

する」とした。社会面・経済面において、「雇用」「包括的で健全な経済」ではテーマを「ダイバーシティ経営の推進」としKPIは「女性管理者を3名以上にし、以後も育成と登用を継続する」「65歳以上の高齢者従業員を5名以上にし、以後も継続雇用と採用を維持する」とした。「文化・伝統」「経済収束」ではテーマを「伝統工芸の周知」としKPIは「匠宿の来場者数を15万人以上にし、体験者の割合を35%以上にし維持する」とした。

ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項として、社会面において、「健康・衛生」ではテーマを「従業員の健康維持」としKPIは「労働災害事故ゼロを継続する」「全従業員に人間ドック受診制度を導入し継続する」とした。「雇用」ではテーマを「ワークライフバランスの推進」としKPIは「有給休暇の12日以上の取得を維持する」「月間平均残業時間を30時間以下にして維持する」とした。環境面において、「気候」ではテーマを「カーボンニュートラルの推進」としKPIは「営業用車両に占める省エネルギー車両の割合を100%にして維持する」とした。

(モニタリング)

モニタリング体制として、統括責任者を山梨社長、プロジェクトリーダーを堀内取締役とし、プロジェクトチームとして経営管理室内にSDGs推進チームを組成した。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. PIFの概要

今回実施予定の融資概要

契約日及び返済期限	2024年1月31日～2044年1月31日
金額	100,000,000円
資金用途	設備資金
モニタリング期間	20年

3. 企業概要

<p>企業名</p>	<p>創造舎</p>  <p>出典：作成者撮影</p>											
<p>グループ企業</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 831 695 931">会社名 (◎中心企業)</th> <th data-bbox="695 831 940 875">業種</th> <th data-bbox="940 831 1378 875">所在地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 931 695 1122">◎創造舎</td> <td data-bbox="695 931 940 1122"> 建築設計施工 公共施設指定管理 不動産売買 不動産賃貸 </td> <td data-bbox="940 931 1378 1122"> 静岡市葵区 人宿町（ひとやどちょう） 2丁目6-10 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1122 695 1312">駿府匠宿</td> <td data-bbox="695 1122 940 1312">匠宿の運営</td> <td data-bbox="940 1122 1378 1312"> 〈本社〉 静岡市葵区人宿町2丁目6-10 〈匠宿〉 静岡市駿河区丸子 3240-1 </td> </tr> </tbody> </table>			会社名 (◎中心企業)	業種	所在地	◎創造舎	建築設計施工 公共施設指定管理 不動産売買 不動産賃貸	静岡市葵区 人宿町（ひとやどちょう） 2丁目6-10	駿府匠宿	匠宿の運営	〈本社〉 静岡市葵区人宿町2丁目6-10 〈匠宿〉 静岡市駿河区丸子 3240-1
会社名 (◎中心企業)	業種	所在地										
◎創造舎	建築設計施工 公共施設指定管理 不動産売買 不動産賃貸	静岡市葵区 人宿町（ひとやどちょう） 2丁目6-10										
駿府匠宿	匠宿の運営	〈本社〉 静岡市葵区人宿町2丁目6-10 〈匠宿〉 静岡市駿河区丸子 3240-1										
従業員	19名（役員を含む 2024年1月10日現在）											
資本金	20百万円											
業種	建築設計施工業											
<p>事業の内容</p> <p>2022年度 売上高構成比</p>	<p>建築設計施工事業</p> <p>指定管理事業</p> <p>不動産売買事業</p> <p>不動産賃貸事業</p>		<p>50%</p> <p>19%</p> <p>16%</p> <p>15%</p>									
<p>主要取引先</p>	<p>〈主要仕入先〉</p> <p>中部ホームサービス（株）、YKKAP（株）他</p> <p>〈主要販売先〉</p> <p>一般個人、医療法人、静岡市他</p>											
<p>沿革</p>	<p>2007年 静岡市駿河区で建築設計施工業として山梨洋靖氏が設立、代表取締役 に就任</p> <p>2009年 不動産売買、不動産賃貸を開始</p>											

	<p>2011年 静岡市葵区人宿町に本社移転 2021年 匠宿の運営を開始</p>
<p>企業理念 経営方針</p>	<p>〈企業理念〉 情熱は、やがて文化になる 〈経営方針〉 創造舎は、建築設計を軸に、情熱を持って、人、家族、街、匠に向き合い、唯一無二となる価値を提供し続けます</p>
<p>組織図</p>	<pre> graph TD A[取締役会] --> B[代表取締役] B --> C[取締役室長] C --> D[経営管理室] C --> E[建築管理室] C --> F[設計デザイン室] C --> G[営業企画室] C --> H[駿府の工房 匠宿] E --> I[構造製作所] </pre>

4. 包括的分析

(1) 業種別インパクトの状況

i 建築設計施工事業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして発現した項目は「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」、ネガティブなインパクトとして発現した項目は「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」となった。

410 4100 建築工事業	標準値	
	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	●	○

ii 指定管理事業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして発現した項目は「健康・衛生」「雇用」、ネガティブなインパクトとして発現した項目は「雇用」「廃棄物」となった。

9329 他に分類されないその他の 娯楽・レクリエーション活動	標準値	
	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	○	○

iii 不動産売買事業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして発現した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」、ネガティブなインパクトとして発現した項目は「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」となった。

682 6820 料金制または契約制による不動産業	標準値	
	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	○	○

iv 不動産賃貸事業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして発現した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」、ネガティブなインパクトとして発現した項目は「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」となった。

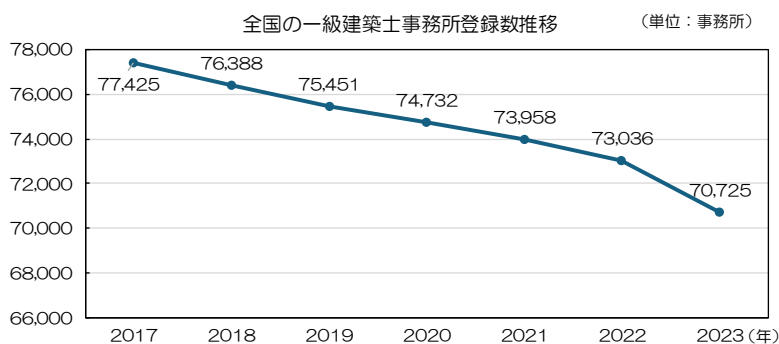
681 6810 自己所有物件または賃借物件による不動産業	標準値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	●
健康・衛生	●	●
教育	○	○
雇用	●	●
エネルギー	○	○
移動手段	○	○
情報	○	○
文化・伝統	●	●
人格と人の安全保障	○	○
正義	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○
水（質）	○	●
大気	○	○
土壌	○	●
生物多様性と生態系サービス	○	●
資源効率・安全性	○	●
気候	○	●
廃棄物	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	○	○

(2) サプライチェーン全体におけるインパクトの状況

i 建築設計施工事業の業界動向

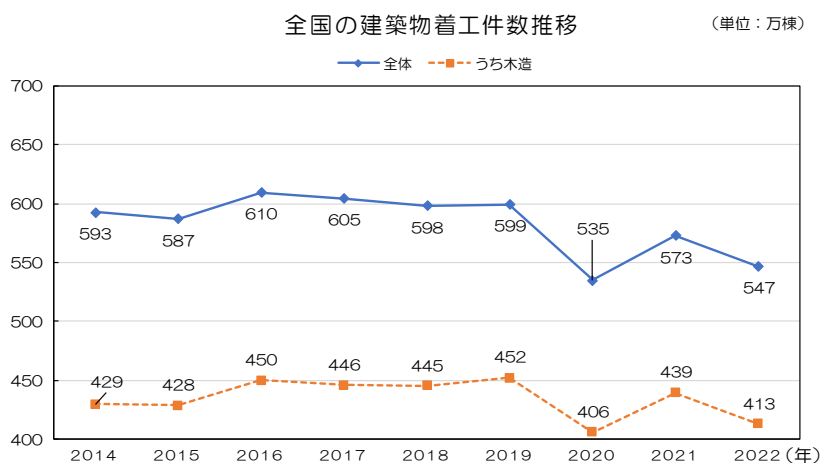
建築設計施工事業は建物の設計と施工を行うが、施工については外部の協力事業者が行い、施工管理のみを行う事業者も多い。

設計と施工管理を行う事業者には建築士¹の資格が必要であり、国土交通省に登録がされる。日本における一級建築士の事務所数は、2023年4月1日時点で70,725事務所であった。設計のデジタル化等により漸減傾向にある。



出典：国土交通省ホームページ掲載資料より作成

建築物の着工件数は2014年は593万棟であり、2019年までは600万棟前後で推移したが、新型コロナウイルス感染症流行の影響を受けた2020年は535万棟に減少した。2021年は573万棟に回復したが、2022年はウクライナ紛争等の影響による資材の供給ひっ迫や価格高騰等から547万棟に減少した。木造建築物の着工件数も全体と同様の推移となり、2014年は429万棟であり、2016年から2019年までは450万棟前後で推移したが、2020年には新型コロナウイルス感染症流行の影響から406万棟に減少した。2021年は439万棟に回復したが、アメリカで住宅需要が急増したことやウクライナ紛争等から始まった木材価格の高騰と供給不足もあり2022年は413万棟に減少した。

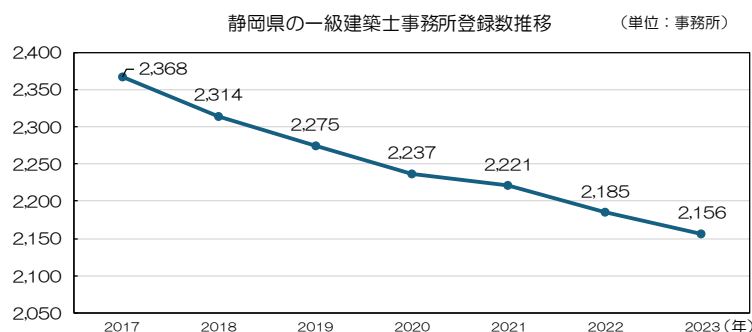


出典：国土交通省建築着工統計調査報告より作成

¹ 建築士は建築士法で定められた資格であり、一級と二級がある。一級建築士は設計できる建物の面積や構造に制限はなく、二級建築士は設計できる建物に制限があり、木造の場合高さ13m以下、軒の高さ9m以下、延べ面積1,000m²未満の建物等となっている。

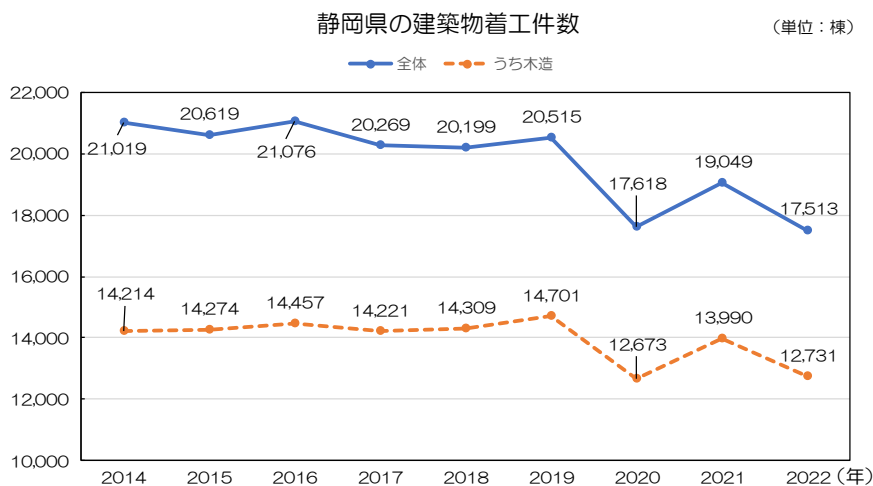
ii 建築施工事業の静岡県における動向

静岡県内の一級建築士事務所登録数は2023年4月1日時点で2,156事務所であった。徐々にではあるが減少傾向での推移が続いており、全国と同傾向である。



出典：国土交通省ホームページ掲載資料より作成

静岡県内の建築着工件数については全国の傾向と同様である。2014年の着工件数は21,019棟であった。新型コロナウイルス感染症の流行による影響を受けた2020年は17,618棟に減少した。2021年は19,049棟に回復したが2022年はウクライナ紛争等の影響による資材の需給ひっ迫と価格高騰もあって17,513棟に減少した。静岡県内の木造建築物の着工件数についても全国の傾向と同様となり、2014年は14,214棟であり、2019年までは14,000棟台で推移したが、2020年には新型コロナウイルス感染症の流行による影響から12,673棟に減少した。2021年は13,990棟に回復したが、アメリカで住宅需要が急増したことやウクライナ紛争等から始まった木材価格の高騰と供給不足もあり2022年は12,731棟に減少した。



出典：国土交通省建築着工統計調査報告より作成

iii 事業概要

創造舎は、2007年静岡市に現代表者の山梨洋靖氏が設立した建築設計施工事業、指定管理事業、不動産賃貸買事業、不動産賃貸事業を行う企業である。2022年度の売上構成比では、建築設計施工事業50%、指定管理事業19%、不動産売買事業16%、不動産賃貸事業15%であった。

建築設計施工事業では、店舗等の商業施設、医院のほか個人住宅の設計施工に取り組んでいる。それぞれ発注者の意向に沿い木材や大理石など多様な素材を用い、照明等に工夫をした建物の設計と建築施工を行っている。2023年度は商業施設2棟、医院8棟、住宅4棟を手掛けている。設計施工を行う地域は静岡県中部（静岡市・藤枝市・焼津市・島田市）に限定しており、設計を行う建築士、営業担当者、現場監督が完成後のメンテナンスを含めて常時現場の管理や確認が迅速にできるようにしている。

新築例（同社集合住宅）



出典：同社提供

同社では建物の新築と並んで建物のリノベーションを行っており、自社で既存の建物を購入してリノベーションを行う場合と建物の持ち主から要請を受けてリノベーションを行う場合がある。建築主からの新築依頼またはリノベーションの依頼を受け、所属する建築士が設計し協力事業者に建築を発注して施工管理は同社の建築士が行っている。同社の建築物はツーバイフォー構造²による木造建築を中心としており、構造部材と木製の外装部材については同社の構造製作所で製作している。その他必要な内外装部材は建

賃貸店舗リノベーション例



出典：同社提供

² ツーバイフォー工法とは、2インチ×4インチまたは2インチ×6インチの木材に構造用合板を貼り付け、工場で1枚のパネルに加工してから現場へ運び、組み立てる工法である。

物内外装部材メーカーに発注している。同社では今後の人口減少の影響を考え、新築物件については医院や介護施設向けの建築を中心にしていく方針である。

指定管理事業では、静岡市が同市に伝わる「駿河竹千筋細工」と呼ばれる竹細工や木工製品、漆器などの伝統工芸を紹介し実際に竹細工や木工製品、漆器等の製作が体験できる施設として 1999 年に開設した「匠宿」の運営を静岡市から受託して 2021 年度から行っている。施設の運営は創造舎がグループ企業として 100%出資して設立した駿府匠宿が行っている。

駿河竹千筋細工

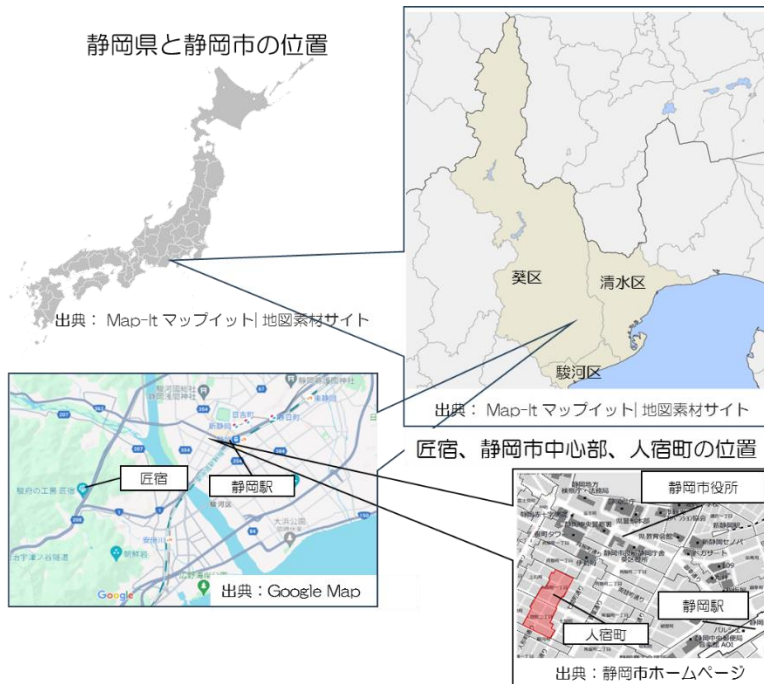


出典：静岡市ホームページ

駿府匠宿は、匠宿の指定管理受託に合わせて設立された。

匠宿における伝統工芸の紹介、工芸品の製作体験の指導、テナントとして入るカフェなどの運営管理等、匠宿の運営全般を担当している。このため運営管理要員の他に工芸品の製作指導を行う職人も従業員として在籍しており、職人を目指す者も従業員として採用して技術を指導することで技能の伝承を図っている。

静岡県と静岡市の位置



出典：Map-it マップイット 地図素材サイト

出典：Map-it マップイット 地図素材サイト

匠宿、静岡市中心部、人宿町の位置

出典：Google Map

出典：静岡市ホームページ

不動産売買事業では、医院等の候補地から探している建築主に土地を用意するケースや店舗をリノベーションする際に一旦同社が購入してリノベーション後売却するケース等に対応しているが、年間 5 件程度である。

不動産賃貸事業では既存の店舗等を自社で購入しリノベーションをした建物や建て替えをした建物 30 棟以上を賃貸している。建物は地域の目印になるように壁面が道路の照明となるようなデザインを施す等、特徴を出してテナントを募集している。特に本社が立地する静岡市葵区人宿町周辺を中心として、昼間の利用が期待できるカフェや食品販売店、美容院等をテナントとして招致する等賑わいを創出できる街づくりに取り組んでいる。

リノベーション例



建て替え例



出典：同社提供

賃貸物件は店舗が中心であり、集合住宅、店舗と集合住宅が一体となっているものもある。廃業する店舗等を同社で購入し、建物の強度などに問題がない場合はリノベーションの設計を行う。設計は同社が行い、協力事業者に工事を発注して同社が施工管理を行って完成後に賃借者に賃貸する。購入する建物が継続使用に耐えない場合は既存の建物を解体の上で新築をして賃借者であるテナントや入居者を募集する。既存の建物を解体する場合も梁やガラス窓などで使用可能な部材は他の物件で再活用している。リノベーション、新築いずれのケースでも、事前に出店を希望する事業者を募り入居テナントを先に決め、入居者の事業に合わせた設計、施工を行う場合もある。

同社は建物のリノベーションに際しては外装に木材を用いた装飾を取り入れ、街のランドマークとなるようなデザインに改装するが多い。また住宅から店舗にリノベーションしたケースでは、敢えて古さを前面に出し人の目に留まりやすくするなど、入居する店舗に応じた設計と施工を行うことで付加価値を付けている。

古さを前面に出したリノベーション例



出典：同社提供

同社では本社を置く静岡市葵区人宿町周辺の再開発に力を入れており、既存建物のリノベーションに取り組んでいる。人宿町は旧東海道に接し、戦国時代にはその名の通り旅館が置かれ諸大名が宿泊するなどして栄えていた。江戸時代に大名が宿泊する陣屋は他の場所に移り、以降は職人の街として栄えた。昭和に入り 1940 年に発生した静岡大火と太平洋戦争の際の空襲により焼け野原となった。戦後は紳士服店、化粧品店、生地屋といったファッションの店から、魚屋、八百屋、豆腐屋、氷屋といった日々の暮らしを支える店、寿司店、喫茶店、居酒屋といった飲食店まで、様々な店が入り交ざった街として栄えてきた。しかし繁華街の中心が駅周辺に移り閉店する店舗も増え、人宿町の

商店街組合も解散した。商店街組合が解散する以前の2005年迄は「駿府人宿町 人情夜祭」というイベントが開催されていたが、商店の閉店などで参加店舗が減少しイベントも開催されなくなった。同社では2018年に「人宿町人情祭」として同社が主催者となって参加する商店を募り、イベントを再開した。新型コロナウイルス感染症の流行にともない2020年は開催を中止したものの、2021年に再開して以降連続開催している。

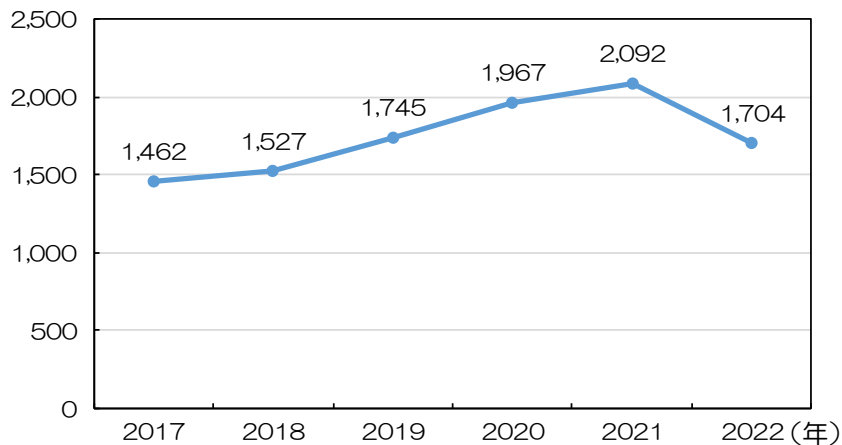
人宿町 人情祭



出典：同社提供

同社のこうした取り組みや周辺商店街等の集客の取り組みもあり、静岡商工会議所が発表している静岡地域中心市街地通行量・来街者調査によると人宿町付近の休日1日の来街者数は、2017年には1,462人であったものが2021年は2,092人となった。2022年は近隣でのイベント開催がなく1,704人と減少した³が、同社では今後も地域の商店等と連携して人が集まる街を目指した取り組みを続けていく方針である。

静岡市葵区人宿町の通行量 (単位：人)



出典：静岡商工会議所「中心市街地の通行量調査結果」より作成

匠宿は、開館から20年が経過し来場者数は新型コロナウイルス感染症流行以前の2012年度の300,390人をピークに減少傾向にあった。このため創造舎では指定管理者の受託に合わせて施設全体のリニューアルを行った。リニューアルに際しては従来なかったカフェや甘味処等の飲食施設をテナントとして招致し、キッズスペースを設けるなどして家族で1日過ごせる設備とした。

³ 静岡商工会議所の調査は毎年11月の日曜日に実施されている。その日の天候や周辺でのイベント等の開催状況による増減も発生する。

指定管理者となった 2021 年度は新型コロナウイルス感染症の流行に伴う緊急事態宣言とリニューアル工事のため 9 月からの営業となり、来場者数は新型コロナウイルス感染症流行前の 2019 年度の 169,700 人から 41%減の 100,249 人となった。2022 年度は来場者数はリニューアル効果が一段落し 93,618 人と減少した。

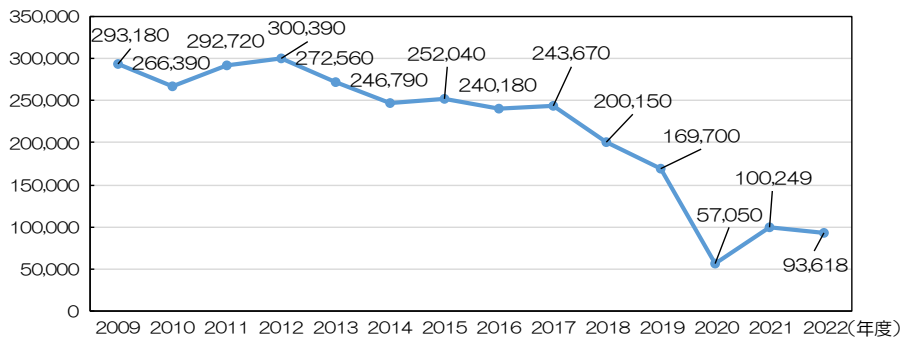
匠宿



写真出典：同社提供

匠宿 来場者数

(単位：人)

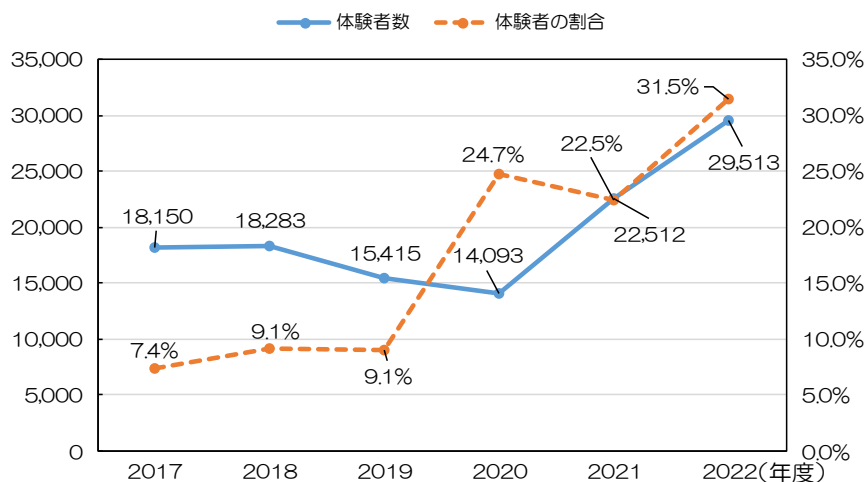


出典：静岡市資料より作成

匠宿の設置目的のひとつである各種「地場産業及び伝統工芸に係る体験」の体験者数は 2019 年度の 15,415 人から 2021 年度は 22,512 人に増加し、新型コロナウイルス感染症流行の前は来場者の 10%以下であった体験者の割合は 22.5%に増加した。2022 年度は来場者数が減少したものの、体験者の割合は来場者の 31.5%に増加している。

匠宿体験者数と来場者に占める体験者割合の推移

(単位：人)



出典：静岡市産業振興課公表数字及び同課への聞き取りにより作成

現在匠宿で製作を体験できる伝統工芸は「駿河竹千筋細工（竹細工）」「染めもの」「木工指物（木材を鋸やヤスリで加工した木工品、箸と箸置きセット等）」「漆」「陶芸」である。また、静岡市が重要な産業として「模型」の振興に力を入れていることが

らワークショップを設置することとし、静岡市に本社があるプラスチックモデルメーカー、株式会社タミヤに監修を要請して2023年から開設した。

匠宿で体験できる工芸

駿河竹千筋細工



染めもの



木工指物



漆



陶芸



模型



写真出典：匠宿ホームページ

また同社では匠宿で工芸品の職人について育成を行っている。匠宿の従業員である職人は現在駿河千筋細工と染めもの担当が6名、木工指物と漆担当が4名、陶芸担当が5名、模型担当が4名の合計19名が在籍している。各担当者は体験者への指導に加え、職人になることを希望して駿府匠宿の従業員に採用された者を指導している。この取り組みにより伝統工芸の伝承に貢献している。

匠宿の立地する静岡市駿河区の丸子（まりこ）通称「泉ヶ谷」地区には戦国時代に駿府を治めていた今川家ゆかりの古刹「吐月峰柴屋寺（とげつほうさいおくじ）」等もあることから、同社では人宿町地区と同様に集客力を高めるプロジェクトを2021年から立ち上げている。2023年に宿泊施設として古民家をリノベーションし、運営事業者を募集して匠宿で紹介している竹細工や木工品を調度品や内装に使用した「泉ヶ谷 工芸ノ宿 和楽」を開設した。古民家をリノベーションした宿泊施設は新たに計画中で、江戸時代から丸子地区の名物とされている「とろろ汁」を提供する宿泊施設、並びに犬と宿泊できる施設、温浴施設を開設する予定である。地域と一体で匠宿での体験者や観光客等、丸子地区の来訪者を創出するための活動を行っている。

泉ヶ谷 工芸ノ宿 和楽

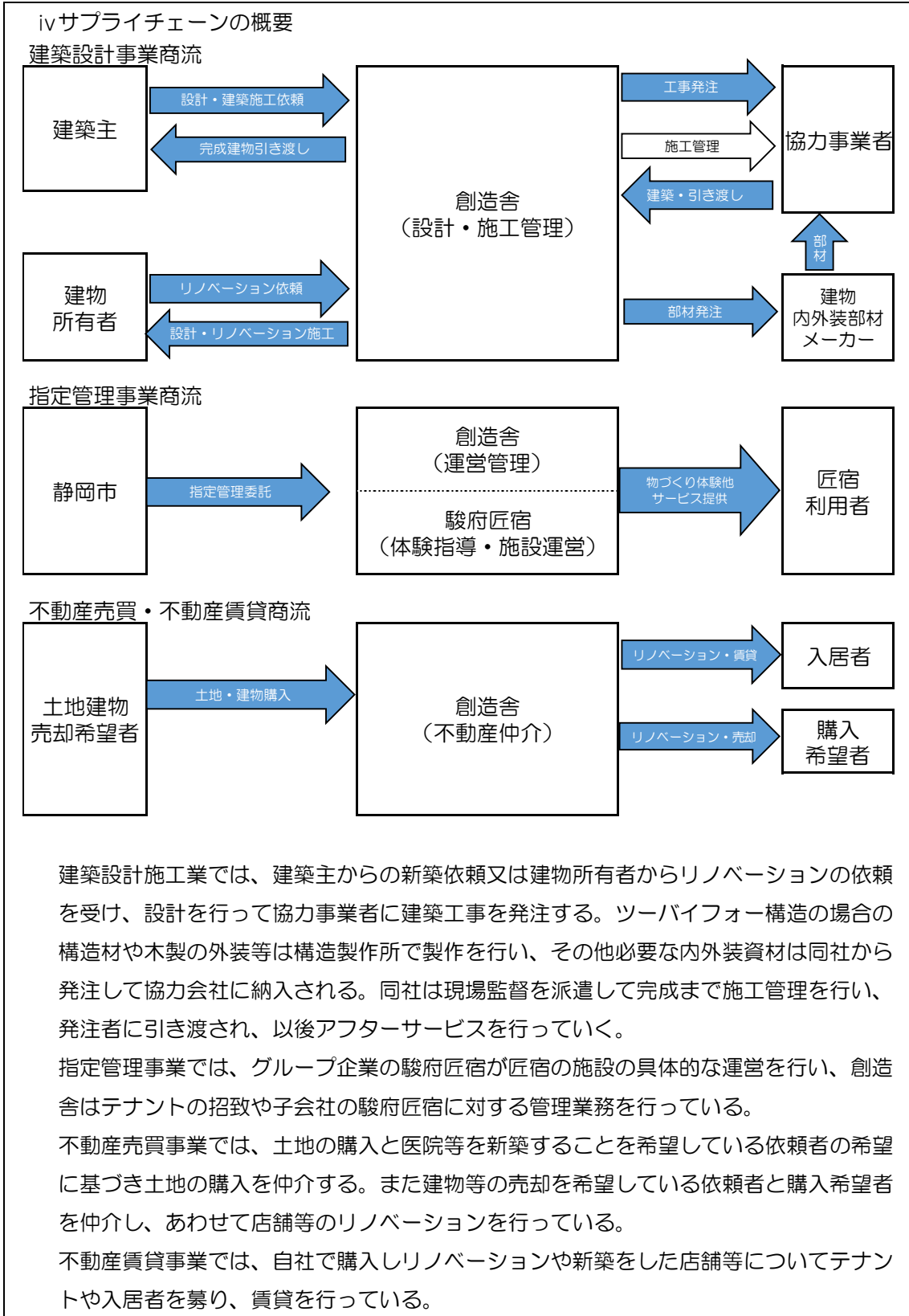


写真出典：同社提供

匠宿周辺マップ



出典：同社提供



5. サステナビリティ経営体制

(1) サステナビリティ経営方針

創造舎は企業理念を「情熱は、やがて文化になる」とし、経営方針を「創造舎は、建築設計を軸に、情熱を持って、人、家族、街、匠に向き合い、唯一無二となる価値を提供し続けます」としており、建築設計施工のみならず、まちづくりに積極的に取り組んでいる。

(2) 社会面における対応

〈住居に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社は店舗、医院、住宅の設計施工を行っている。住宅の新築については建築主の思い描いた住宅の実現を志向しており、住宅は全て個別の設計であり建築費用は一般的な住宅メーカーよりも高額となる。賃貸住宅についても市街地中心部で立地が良く、同一地区内の賃貸物件と比較して部屋面積の広い物件としており同一地域内での家賃は1か月1万円以上高い。このため住居についてポジティブなインパクトの拡大に貢献する事象は限定的である。

〈健康・衛生に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では、従業員の健康管理には十分配慮しており、法定の健康診断は100%受診させている。更なる従業員の健康維持のために、全従業員の人間ドックの受診制度化と「ふじのくに健康づくり推進宣言事業所⁴」の認定取得を目指している。同社では安全会議の開催、安全対策の徹底等により労働災害事故の防止に組んでおり、軽微なものも含め労働災害事故は10年以上発生していない。労働災害事故の発生ゼロを継続していく方向性を確認した。

〈教育、文化・伝統に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では、匠宿において伝統工芸を紹介し、工芸品の製作体験を通じて伝統技術の大切さを伝えている。加えて職人を志望する者を従業員として採用して教育し、育成をすることで職人の育成と技術の継承を行っている。地域の文化と伝統の継承に貢献していることを確認した。また、同社では文化財等や伝統の継承にネガティブなインパクトをもたらすような事象は発生していないことを確認した。

〈雇用に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では代務者の確保等により有給休暇を取得しやすい体制とすることで1人年間平均12日間取得されている。従業員の月間平均残業時間は1人平均40時間であった。ワークライフバランスを重視して有給休暇取得の維持と業務効率化による残業時間の削減を図っていくことを確認した。

⁴ ふじのくに健康づくり推進事業所宣言とは、静岡県が健康寿命の更なる延伸を目指し、個人の健康づくりや事業所の「健康経営」の取り組みを後押しするため、企業や事業所が、従業員の健康管理や維持・増進のための具体的な取組目標を宣言し、その取り組みを県が支援する制度である。

〈人格と人の安全保障に関して取り組んでいる項目、課題等〉

インパクトレーダーにおいて、「人格と人の安全保障」が標準値として発現したが、同社では就業規則にハラスメント事案の発生防止を規定し、発生した場合についての罰則を厳格に規定している。また、施工についての協力業者やその従業員に過重労働等の事案が発生しないように配慮している。このため人格と人の安全保障についてのネガティブなインパクトをもたらすような事象が発生しないように、既に対策を講じていることを確認した。

(3) 社会面・経済面における対応

〈雇用、包括的で健全な経済に関して取り組んでいる項目、課題等〉

従業員の状況は以下の通りである。

単位：名

種類	男性	女性	合計
役員	4	1	5
管理者	3	0	3
一般	8	3	11
合計	15	4	19
男女比率	79%	21%	100%
うち 65 歳以上	0	0	0

同社の役員を含めた全管理者は8名である。うち女性管理者は現在 1 名であり、女性管理者の比率は 12.5%である。同社は定年を 60 歳と定めているが、60 歳以降の継続雇用を就業規則に規定している。現在は 65 歳以上の高齢者は在籍していないが、今後の採用も視野に入れている。また、外国人は男性 1 名が在籍している。今後女性管理者の更なる登用の必要性和高齢者雇用についての方向性を確認した。

〈文化・伝統、経済収束に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では匠宿において伝統工芸の紹介と伝承に加え地域に立地するプラスチックモデルメーカーの参画を得て地域産業の紹介を行うことで地域の産業の振興に貢献している。また、匠宿の周辺地域では地域の既存建物を活かした再開発事業を手掛けており、匠宿に加えて周辺地区の集客増加に繋がる取り組みを行っている。

このほか同社は本社を静岡市葵区の静岡県庁や静岡市役所や百貨店等のある地域から 500m 程の距離にある静岡市葵区人宿町に置いている。旧東海道に接し、古くから商店や飲食店が立ち並び週末や祝日は人が集まる地区である。同社では平日も人が集まることを目指し、既存店舗等の建物をリノベーションし賃貸物件として物販店や飲食店等を誘致してきた。こうした事業活動により人宿町近隣で商店や飲食店を営む事業者と連携して地域経済の発展に貢献していることを確認した。

(4) 環境面における対応

〈水（質）に関して取り組んでいる項目、課題等〉

インパクトレーダーにおいて、「水（質）」が標準値として発現したが、同社は事業遂行に際して大量に水を使用することはない。「水（質）」についてのネガティブなインパクトをもたらすような事象は発生していないことを確認した。

〈大気に関して取り組んでいる項目、課題等〉

インパクトレーダーにおいて、「大気」が標準値として発現したが、同社の事業で大気に影響を及ぼす物質を排出する事業はなく、大気についてのネガティブなインパクトをもたらすような事象は発生していないことを確認した。

〈土壌に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では匠宿の周辺地域の再開発を計画しているが、古民家等を活用した計画であり、土壌に与える影響は限定的である。土壌についてのネガティブなインパクトをもたらすような事象は発生していないことを確認した。

〈生物多様性と生態系サービスに関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社の事業では山林の開発等を行っていない。生物多様性と生態系サービスについてのネガティブなインパクトをもたらすような事象は発生していないことを確認した。

〈資源効率・安全性及び廃棄物に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社ではリノベーションを行う際に既存建物の構造を最大限活かす設計と施工を行っている。またリノベーションに際して発生した梁やガラス等については、他の建物のリノベーションに再利用できるものは保管して再利用している。匠宿近隣に計画中の温浴施設にも静岡市内の廃業したスーパー銭湯の内装材を再活用する計画である。発生する廃棄物等の量は一定せず、また再利用については建物によってその内容が異なりリサイクルの割合も変動することから数値化はできない。発生する廃棄物については産業廃棄物処理業者を通じて適切に処理されている。

〈気候に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では、本社事務所、賃貸物件のLED照明化による省エネルギー化に取り組んでおり、100%LED化が完了している。営業用車両は10台保有しているが省エネルギー車両は3台となっている。一層の省エネルギー車両導入の取り組みが必要なことを確認した。

(5) その他地域貢献活動等

同社では地域貢献活動として静岡市に本拠を置くプロサッカーチーム清水エスパルス並びにプロバスケットボールチームのベルテックス静岡とクラブパートナー契約を締結し、それぞれの活動を支援している。

6. インパクトの特定

(1) インパクトの特定分析

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、下記のブ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

インパクト領域	total	UNEP FI 標準値	個社分析 修正値	インパクトの詳細 具体的取組内容	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 (入手可能性)	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	○	○	ユーザーのニーズに合わせた注文住宅の設計施工、賃貸物件の提供		
	ネガティブ	○				
健康・衛生	ポジティブ	○	○	健康診断100%受診の継続による「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」認定取得	○	3.d
	ネガティブ	○	○	安全指導の徹底 人間ドック受診制度の導入	○	3.4 3.d
教育	ポジティブ		○	匠信での職人の技術継承	○	4.4 11.4
	ネガティブ					
雇用	ポジティブ	○	○	女性管理者の増加 高齢者雇用の促進	○	5.5 8.5
	ネガティブ	○	○	有給休暇が取得しやすい体制の維持 業務効率化による残業時間の削減	○	8.2
エネルギー	ポジティブ	○				
	ネガティブ	○				
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	○	○	匠信での体験者拡大 匠信での職人の技術継承	○	4.4 8.9 11.4
	ネガティブ	○				
人格と人の 安全保障	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
正義	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・性質)と有効利用

水(質)	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
大気	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
土壌	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
生物多様性と 生態系サービス	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
資源効率・ 安全性	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	リノベーションにより発生する廃材のリサイクル		
気候	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	営業車両の省エネルギー車両化	○	13.3
廃棄物	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	リノベーションにより発生する廃材のリサイクル		

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	○	○	女性活躍の促進 高齢者雇用の促進	○	5.5 8.5
	ネガティブ					
経済収束	ポジティブ	○	○	匠信での体験者拡大	○	8.9 11.4
	ネガティブ					

(2) インパクト特定

i. 建築設計施工事業のインパクト特定

インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、包括的分析を行い、サステナビリティ経営体制において分析した結果、ポジティブでは「エネルギー」、ネガティブでは、「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」を削除してインパクトを特定した。

削除理由

「エネルギー」同社は太陽光発電の設置等、電力の安定供給等エネルギー供給に資する事業活動は行っており、またエネルギー供給に関してネガティブの軽減に資する事業活動を行っていない。

「文化・伝統」同社は伝統的建造物の破壊や損壊に繋がる工法は使用せず、伝統的建造物の破壊や損壊に繋がる施工を行わないように設計ならびに施工管理を行っている。

「人格と人の安全保障」同社は従業員、協力業者等へのハラスメント事案の発生防止の徹底と重労働強要の防止を徹底し、身体的かつ精神的な苦痛を与えない活動を行っている。

「水（質）」同社事業では水を大量に使用していない。

「大気」大気汚染に繋がる活動は行っていない。

「土壌」土壌汚染に繋がる活動は行っていない。

特定したインパクト

ポジティブ：「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」

ネガティブ：「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」

410 4100 建築工事業	修正値	
	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	●	○

ii 指定管理事業のインパクト特定

インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、包括的分析を行い、サステナビリティ経営体制において分析した結果、ポジティブに「教育」「文化・伝統」「経済収束」を追加して下記のインパクトを特定した。

ポジティブ：「健康・衛生」「教育」「雇用」「文化・伝統」「経済収束」

ネガティブ：「雇用」「廃棄物」

9329 他に分類されないその他の の娯楽・レクリエーション活動	修正値	
	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	●	○

iii 不動産売買事業のインパクト特定

インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、包括的分析を行い、サステナビリティ経営体制において分析した結果、ポジティブでは「文化・伝統」ネガティブでは、「住居」「文化・伝統」「水（質）」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」を削除してインパクトを特定した。

削除理由

ポジティブ

「文化・伝統」同社は伝統的建造物の維持に関してポジティブの拡大に資する事業活動は限定的である。

ネガティブ

「住居」同社は住居の供給に関してネガティブの軽減に資する事業活動を行っていない。

「文化・伝統」同社は伝統的建造物の維持に関してネガティブの軽減に資する事業活動を行っていない。

「水（質）」同社事業では水を大量に使用していない。

「大気」大気汚染に繋がる活動を行っていない。

「土壌」土壌汚染に繋がる活動を行っていない。

特定したインパクト

ポジティブ：「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」

ネガティブ：「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」

682 6820 料金制または契約制による不動産業	修正値	
	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	○	○

iv 不動産賃貸事業のインパクト特定

インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、包括的分析を行い、サステナビリティ経営体制において分析した結果、ネガティブでは、「住居」「文化・伝統」「水（質）」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」を削除してインパクトを特定した。

削除理由

ポジティブ

「文化・伝統」同社は伝統的建造物の維持に関してポジティブの拡大に資する事業活動は限定的である。

ネガティブ

「住居」同社は住居の供給に関してネガティブの軽減に資する事業活動を行っていない。

「文化・伝統」同社は伝統的建造物の維持に関してネガティブの軽減に資する事業活動を行っていない。

「水（質）」同社事業では水を大量に使用していない。

「大気」大気汚染に繋がる活動を行っていない。

「土壌」土壌汚染に繋がる活動を行っていない。

特定したインパクト

ポジティブ：「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」

ネガティブ：「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」

681 6810 自己所有物件または賃借物件による不動産業	修正値	
	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	○	○

(3) インパクトを特定するもののKPIを設定しない項目

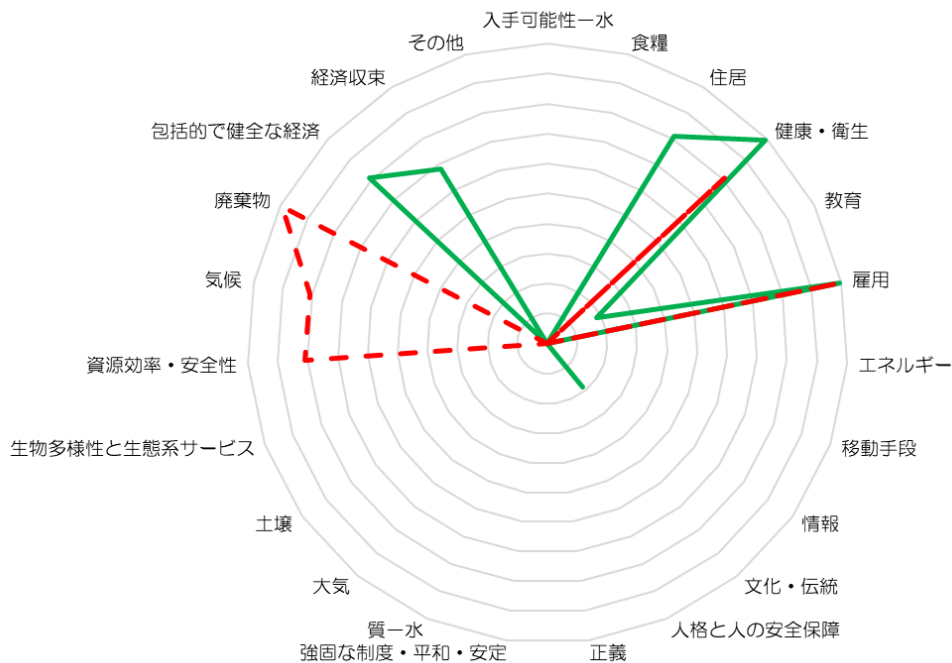
ポジティブなインパクトではインパクトを特定するもののKPIを設定しない項目は「住居」である。同社は建築設計施工事業と不動産売買事業及び不動産賃貸事業を行っているが、住居については注文住宅をユーザーのニーズに合わせて提供している。安心・安全な住居の提供の面でインパクトの拡大に貢献しているが、手頃な価格での住居の供給を拡大することに資するインパクトは小さいことから、KPIの設定は行わないこととした。

ネガティブなインパクトではインパクトを特定するもののKPIを設定しない項目は「資源効率・安全性」「廃棄物」である。同社は建物のリノベーションを行う際に廃材の再利用を行っており、再利用が可能な廃材は全て再利用してネガティブなインパクトを緩和している。リノベーションで生じる廃棄物全体に占めるリサイクル割合の数値を確定することが困難なことから、KPIの設定は行わないこととした。

(4) インパクトレーダーにおけるマッピング

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・マップは以下の通りとなる。


【修正後】インパクト・マップ — ポジティブ - - - ネガティブ





7. KPIの決定


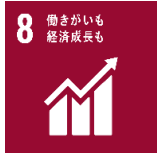
(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項

i 社会面

テーマ	健康経営への取り組み
インパクトリーダー	健康・衛生
取組内容	健康診断 100%受診の継続等による「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」認証取得
SDGs との関連性 	3.d: 全ての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康危険因子の早期警告、危険因子緩和及び危険因子管理のための能力を強化する
KPI	2027 年までに「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」のホワイト認証を取得し 2034 年までにゴールド認証を取得し、以後継続する

テーマ	職人の技術継承
インパクトリーダー	教育、文化・伝統
取組内容	匠宿での職人の教育と育成による技術継承
SDGs との関連性  	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 11.4: 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する
KPI	2034 年までに匠宿で技術継承した職人を 100 人以上育成し、以後も育成を継続する


ii 社会面・経済面

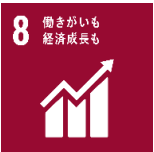
テーマ	ダイバーシティ経営の推進
インパクトリーダー	雇用、包括的で健全な経済
取組内容	女性管理者の増加 高齢者雇用の促進
SDGs との関連性	 5: ジェンダー平等を実現しよう  8: 働きがいも経済成長も 5.5: 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する 8.5: 2030年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する
KPI	2034年までに女性管理者を3名以上にし、以後も育成と登用を継続する 2034年までに65歳以上の高齢者従業員を5名以上にし、以後も継続雇用と採用を維持する

テーマ	伝統工芸の周知
インパクトリーダー	文化・伝統、経済収束
取組内容	匠宿での体験者拡大
SDGs との関連性	 8: 働きがいも経済成長も  11: 住み続けられるまちづくりを 8.9: 2030年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する 11.4: 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する
KPI	2034年までに匠宿の来場者数を15万人以上にし、体験者の割合を35%以上に維持する


(2) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項

i 社会面

テーマ	従業員の健康維持
インパクトレーダー	健康・衛生
取組内容	安全指導の徹底 人間ドック受診制度の導入
SDGs との関連性 	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 3.d : 全ての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康危険因子の早期警告、危険因子緩和及び危険因子管理のための能力を強化する
KPI	労働災害事故ゼロを継続する 2034 年までに全従業員に人間ドック受診制度を導入し継続する

テーマ	ワークライフバランスの推進
インパクトレーダー	雇用
取組内容	有給休暇が取得しやすい体制の維持 業務効率化による残業時間の削減
SDGs との関連性 	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
KPI	有給休暇の 12 日以上の取得を維持する 2034 年までに月間平均残業時間を 30 時間以下にして維持する

ii 環境面

テーマ	カーボンニュートラルの推進
インパクトリーダー	気候
取組内容	営業用車両の省エネルギー車両化
SDGs との関連性 	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
KPI	2034 年までに営業用車両に占める省エネルギー車両の割合を 100%にして維持する

(3) 地域において認識される社会的課題・環境問題への貢献

i 社会課題への貢献

静岡市でも中心市街地に空き店舗や空き家が存在し如何に中心市街地の訪問客を増加させるか、観光振興の面では観光客に静岡市でいかに滞在し回遊してもらうかという課題がある。創造舎では中心市街地に存在する既存建物のリノベーションを軸として人が集まる街づくりに取り組んでいる。観光の面においても匠宿を中心にして宿泊等により長く滞在して体験してもらえるような仕組みづくりを行っている。今後も地域の関係者と一体になって地域に貢献する取り組みを続けていく。

ii 環境問題への貢献

環境面の課題として既存建物の老朽化に伴う解体による廃棄物の増加がある。同社ではリノベーションを軸に事業に取り組み、既存建物の長寿命化並びに資源のリサイクルと廃棄物の減少に取り組んでいく。

8. モニタリング

(1) モニタリング体制

同社では、本 PIF の組成にあたり横断的なプロジェクトチームを組成した。統括責任者を山梨社長、プロジェクトリーダーを堀内取締役とし、プロジェクトチームとして経営管理室内に SDGs 推進チームを組成した。同社の企業理念、経営方針を基に、事業実績、企業活動等の棚卸しを行い、本 PIF のインパクトの特定及び目標と 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 を営業会議・朝礼等で社員へ周知し、関連するサプライチェーンへも通達し、達成に向けた連携を図り、プロジェクトチームを中心に同社全体で KPI の達成に向けた推進体制を構築していく。

統括責任者

代表取締役社長 山梨洋靖氏

プロジェクトリーダー

取締役 堀内宏樹氏

プロジェクトチーム

経営管理室 SDGs 推進チーム

(2) モニタリングの頻度と方法

本 PIF で設定した KPI 及び進捗状況については、同社と清水銀行及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、日頃の情報交換や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作成したもので、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創造舎から供与された情報や創造舎へのインタビュー等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はあるものの、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