

株式会社商工組合中央金庫が実施する 株式会社住まいずに対する 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、株式会社商工組合中央金庫が実施する株式会社住まいず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

2023年12月25日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社住まいずに対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社商工組合中央金庫

評価者：株式会社商工中金経済研究所

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、株式会社商工組合中央金庫（「商工中金」）が株式会社住まいず（「住まいず」）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、株式会社商工中金経済研究所（「商工中金経済研究所」）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。商工中金は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、商工中金経済研究所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、商工中金及び商工中金経済研究所にそれを提示している。なお、商工中金は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、中小企業基本法の定義する中小企業等(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。

商工中金及び商工中金経済研究所は、本ファイナンスを通じ、住まいず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、住まいず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。

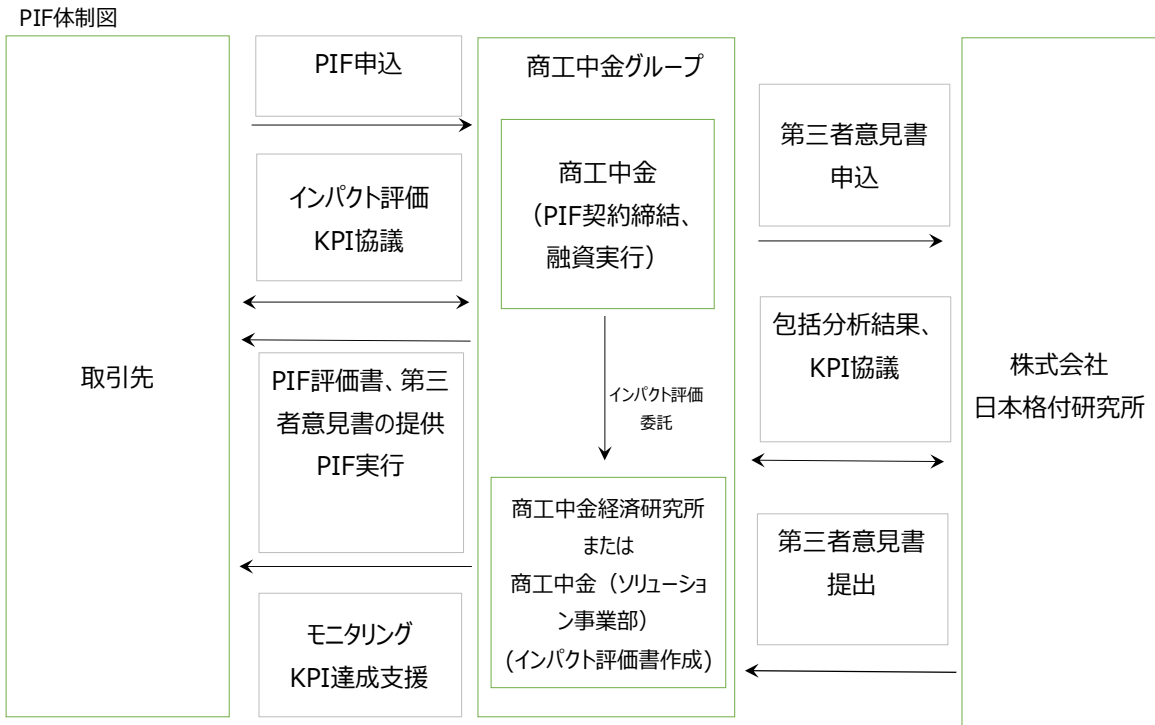
PIF 原則 2

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、商工中金が 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) 商工中金は、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：商工中金提供資料)

(2) 実施プロセスについて、商工中金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、商工中金からの委託を受けて、商工中金経済研究所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、全て商工中金経済研究所が作成した評価書を通して商工中金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、商工中金経済研究所が、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住まいずから貸付人である商工中金及び評価者である商工中金経済研究所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。

(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

近藤 昭啓

近藤 昭啓



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

2023年12月25日

株式会社商工中金経済研究所

商工中金経済研究所は株式会社商工組合中央金庫（以下、商工中金）が株式会社住まいず（以下、住まいず）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するに当たって、住まいずの活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響及びネガティブな影響)を分析・評価しました。

分析評価に当たっては、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)が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び 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」に則った上で、中堅・中小企業（*1）に対するファイナンスに適用しています。

(*1) 中小企業基本法の定義する中小企業等（会社法の定義する大会社以外の企業）

目次

1. 評価対象のファイナンスの概要
2. 企業概要・事業活動
 - 2.1 基本情報
 - 2.2 業界動向
 - 2.3 経営理念、企業ビジョン等
 - 2.4 事業活動
3. 包括的インパクト分析
4. 本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性
5. サステナビリティ管理体制
6. モニタリング
7. 総合評価

1. 評価対象のファイナンスの概要

企業名	株式会社住まいず
借入金額	50,000,000 円
資金使途	運転資金
借入期間	5 年
モニタリング実施時期	毎年 11 月

2. 企業概要・事業活動

2.1 基本情報

本社所在地	鹿児島県霧島市隼人町小浜 28（小浜ビレッジ住まいず棟）
創業・設立	創業：1945 年 設立：1999 年 2 月
資本金	20,000,000 円
従業員数	25 名（2023 年 10 月現在 *パートを含む）
事業内容	建築に係る企画・設計・施工・監理メンテナンス
主要取引先	一般個人、個人事業主、一般企業

【業務内容】

- 住まいずは、鹿児島県霧島市を中心に、主に鹿児島県産材「かごしま材」を使用した注文住宅を手掛ける住宅メーカーである。

- 地材地建の家づくり

代々、林業・製材業を営んでいたが、「本物の木の家を自分で建てる」ことを目的に住宅建築業を立ち上げた。地元の気候風土の中で育った木が、その地の建物を建てるのに最も適していると考え、鹿児島県の木にこだわった家づくりに取り組んでいる。地域の木材を使って、地域の工務店・大工の手により家をつくる「地材地建」を実践しており、木材だけでなく、その他の資材も地域のモノにこだわり、建具や家具までオリジナルで造作している。また、林業と製材業を営んでいたノウハウを活かして、顧客が所有している山の木を使用して、家を建てる取り組みを行っている。顧客が所有する山の下見・伐採・運搬・製材・乾燥を提携業者と一緒にを行うため、一般の流通ルートである原木市場・木材屋・製品市場を通さずに済み、コストを抑えた家づくりが可能となっている。



(住まいず HP より)

- 家づくりを多角的にサポート

顧客の要望を十分に汲み取り、顧客の気持ちに寄り添いながら家づくりを進めることに注力している。営業や設計・施工管理を担当するそれぞれの社員が、職務の垣根を越えて業務に参加し、多角的な視点で家づくりを行っている。例えば、住宅の建築現場を統括する施工管理者が設計やインテリアの打ち合わせに参加したり、営業職が顧客の要望に合わせてプランニングを行ったりしている。また、住宅ディレクターが調整役として、完成までの進捗管理や顧客の要望確認、作業をする職人の手配などを一貫して行うことで、多くの人が携わる家づくりの工程をつつがなく進めていくことができる。

- モデルハウス

(入居済みモデルハウス「霧島の家」)



(入居済みモデルハウス「神宮の家」)



(住まいず HP より)

- Obama Village (小浜ビレッジ) プロジェクト

鹿児島県霧島市隼人町小浜地区の約 3,000 坪の土地に、新しいまちづくりの計画を進めている。霧島市が推進する「霧島リノベーションまちづくり」は、住まいずの理念と合致した取り組みであり、行政とも協力して、エリアイノベーションプロジェクト「Obama Village」に取り組んでいる。霧島を育てる成長戦略「LIVE KILISHIMA」における「Local Mind～新しい暮らしが実現できる街に～」を担うプロジェクトである。Obama Village は、第 1 期でオフィスエリア (7 事業所) ・店舗エリア (7 店舗) ・シェアスペースの複合施設を新設し、2023 年度内のオープンを計画している。第 2 期では賃貸住宅や民泊施設エリア等の開発を計画しており、「働く場所」「住む場所」「遊ぶ場所」を徒歩圏内で実現できるまちづくりにより、小浜地区 (人口約 660 人) の活性化に貢献していきたいと考えている。

(Obama Village の全体像)



(Obama Village～オフィス・店舗エリアのイメージ)



(Obama Stay～住居エリアのイメージ)



(住まいず提供)

【事業拠点】

拠点名	住所
本社	鹿児島県霧島市隼人町小浜 28（小浜ビレッジ住まいず棟）

（本社～小浜ビレッジ住まいず棟）



（住まいず提供）

【保有資格一覧】

1 級建築士	2 名
2 級建築士	6 名
土地建物取引士	3 名

【沿革】

1945 年	有村吉一氏が山林業として個人商店を発足
1955 年	有村木材を設立して製材業を開始
1983 年	JAS 認定工場となる
1992 年	有村吉孝氏が社長就任
1995 年	事業組合日本産直住宅を設立
1999 年	住宅部を専門会社として分離独立、（有）日本産直住宅を設立 会長に有村吉孝氏、代表取締役役に有村桂子氏就任
2000 年	社名を（有）住まいずに変更
2009 年	宿泊体験型展示場「五季の家」オープン
2010 年	社名を（株）住まいずに変更
2011 年	代表取締役役に有村健弘氏就任
2012 年	入居済みモデルハウス「霧島の家」オープン
2014 年	住まいずセカンドブランド「IAMUS」デビュー
2015 年	代表取締役役に有村康弘氏就任
2017 年	常設モデルハウス「神宮の家」オープン
2023 年	小浜ビレッジへ本社を移転

2.2 業界動向

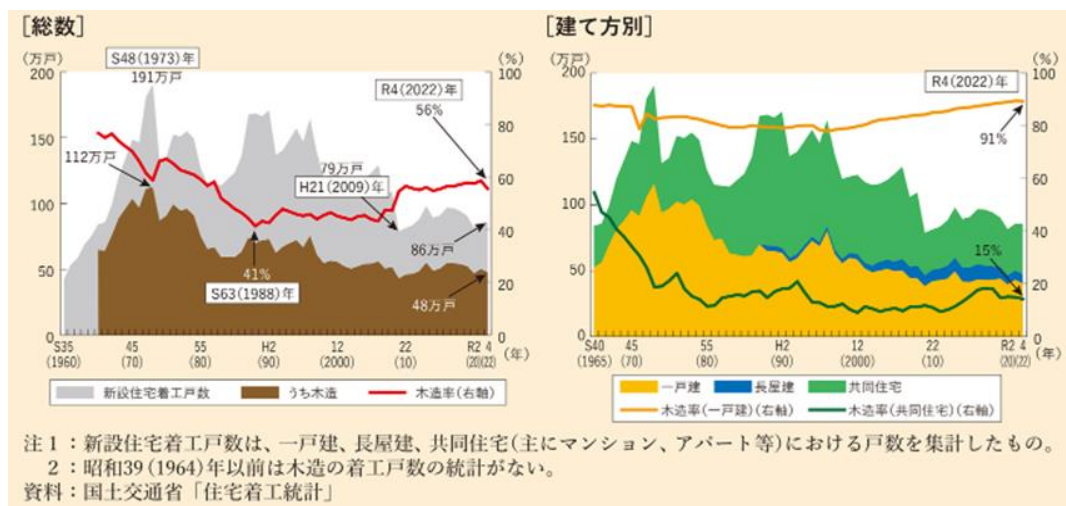
- 住宅分野における木材利用の概況

令和4年度森林・林業白書によると、新設住宅着工戸数は、2022年は前年比0.4%増の約86万戸となり、このうち木造住宅が前年比4.9%減の約48万戸となった。新設住宅着工戸数に占める木造住宅の割合（木造率）は、全体では56%、一戸建て住宅では91%と引き続き高い水準にある。鹿児島県の統計資料によると、県内の新設住宅着工戸数は、2022年は前年比約3%減の9,734戸となり、このうち木造住宅は前年比約7%減の6,283戸となった。新設住宅着工戸数に占める木造率は、約65%となっており全国平均よりも高くなっている。

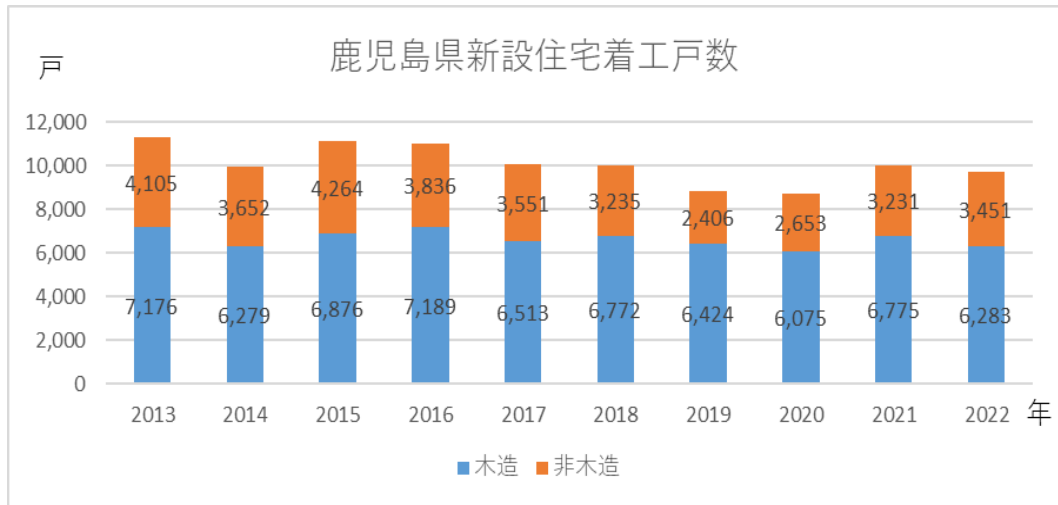
- 建築分野における木材利用の概況

令和4年度森林・林業白書によると、着工建築物において、床面積ベースでみると、低層住宅（1～3階建て）の木造比率は80%を超えるが、低層非住宅建築物及び中高層建築物（4階建て以上）の木造率は低位で、住宅における国産材の使用割合は約50%となっている。建築用木材の需要の大部分を占める低層住宅分野において、国産材の利用率を増やしていくことが重要としている。また、人口減少等により新設住宅着工戸数が長期的には減少していく可能性を踏まえると、非住宅・中高層建築物での木造化・木質化を進め、新たな木材需要を創出することも重要としている。住まいずは、このような背景の中で、鹿児島県産材を使用した地材地建の家づくりを推進している。今後は、小浜ビレッジプロジェクトをはじめとした非住居建物（木造）の取り扱いを増やしていく方針である。

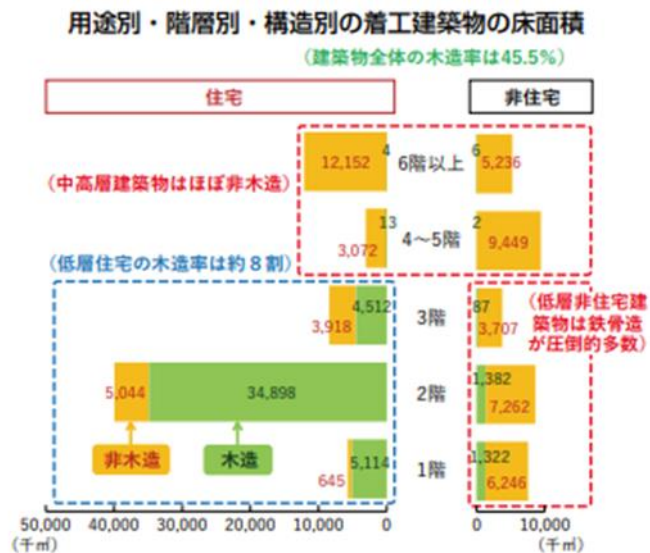
（新設住宅着工戸数と木造率の推移）



（令和4年度森林・林業白書より）



(鹿児島県 HP 統計資料より作成)



注: 「住宅」とは居住専用住宅、居住専用準住宅、居住産業併用建築物の合計であり、「非住宅」とはこれら以外をまとめたものとした。
資料: 国土交通省「建築着工統計調査2022年」より林野庁木材産業課作成。

(令和4年度森林・林業白書より)

2.3 経営理念、企業ビジョン等

経営理念
居食住を通じた幸福への貢献

企業ビジョン
霧島を照らす未来の星となる
<p>縁ある人の幸福へ貢献します（お客様・スタッフ・業者）</p> <p>地域社会の幸福へ貢献します（霧島市、小浜）</p> <p>未来の幸福へ貢献します（次世代、持続可能な世界）</p>

SDGs 宣言
 <p>株式会社住まいず SDGs宣言</p>
<p>当社は、国連が提唱する「持続可能な開発目標（SDGs）」に賛同し、経営理念である「居食住を通じた幸福への貢献」を体現するため、SDGsの達成に向け、下記の取り組みを実施していくことを宣言します。</p>
<p>SDGs 達成に向けた取り組み</p>
<p>□縁ある人の幸福への貢献</p>

<p>宣言</p> <ul style="list-style-type: none"> 従業員が意欲的で健康的に働くことができ、誰もが能力を発揮できる職場環境を整備します。 柔軟な働き方で多様な人材が安心して働ける環境を整備します。
<p>具体的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 男女問わず誰もが活躍できる職場を提供し、仕事と育児・介護の両立を支援 健康経営に向け、従業員の健康保持・増進に積極的に関与
<p>□地域社会の幸福への貢献</p>

<p>宣言</p> <ul style="list-style-type: none"> 鹿児島県産材の普及に貢献します。 地域住民との積極的なコミュニケーションを通じ地域活性化に貢献します。
<p>具体的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 地材地建（県産材を積極的に活用し、地域の大工・工務店による住宅建設）を推進 魅力的なまちづくりに向け、積極的に地域イベントを企画・運営
<p>□未来の幸福への貢献</p>

<p>宣言</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域環境の保全に貢献します。 3R（リデュース・リユース・リサイクル）へ積極的に取り組みます。
<p>具体的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 関連会社と協力し山林の有効活用や保護を推進。地域住民や児童への普及活動 住宅建て替え時の解体材等を積極的に活用。廃棄物の削減を推進

2.4 事業活動

住まいは以下のような環境・社会・経済へのインパクトを生む事業活動を行っている。

【良質な住宅供給への取り組み】

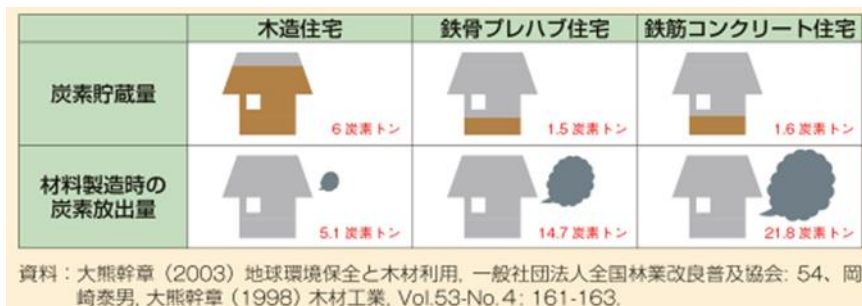
- 地材地建

かごしま緑の工務店（*2）に登録されており、鹿児島県産材を使用した環境にやさしい「かごしま木の家（*3）」づくりを推進している（2022年度施工実績 22 戸）。木材は、炭素を長期に固定する機能があり、製造時の炭素放出量も他の材料と比べて少ないことが知られている。樹木は大気中の CO₂ を吸収し、酸素を放出しながら炭素を貯え、この貯えた炭素は加工され木材となり、家に使われても固定されたままである。また、地域の木材を使用することは、適切な森林の整備（植える→育てる→収穫する）や輸送にかかる CO₂ 排出の抑制にもつながっている。今後は、小浜ビレッジプロジェクトをはじめとした非住居建物（木造）の取り扱いを増やしていく方針である。

（*2）鹿児島県は、かごしま材を使い、鹿児島県の気候・風土に合った魅力的な家づくりに取り組む大工・工務店等を「かごしま緑の工務店」として登録している。

（*3）鹿児島県の登録を受けた「かごしま緑の工務店」が県内に住居用として建築する木造の新築、または増改築の住宅であること、かごしま材の使用量が 10m³ 以上であること。

（住宅 1 戸あたりの炭素貯蔵量と材料製造時の炭素放出量）



（令和 2 年度森林・林業白書より）

- 省エネ住宅の供給

2016 年に ZEH ビルダーに登録済みで、顧客ニーズにより太陽光発電を設置した住宅の供給も行っている（2022 年度実績 2 戸）。今後は、環境面にさらに配慮し、太陽光発電設備の設置提案を営業段階から実施することで、2028 年までの 5 年間で 20 戸以上の施工を目標に取り組む方針である。

【環境負荷低減への取り組み】

- エネルギー使用量・CO₂ 排出量削減

2023 年 6 月に本社を移転した際、LED 照明・省エネ空調設備・断熱窓サッシ・断熱材等設置によりエネルギー消費量を抑えた省エネ基準適合の建物を建築し、新本社の照明は全て LED を導

入している。保有する営業車（建築現場で使用する軽車両以外）4台中1台はエコカーを導入している。今後も順次エコカーへの代替えを計画しており、CO2排出量削減に取り組んでいく意向である。

- 廃棄物の処理

建築工事の際に発生する端材は、年1回開催している販売会において、安価で販売しDIY用に再利用されている。建築現場で発生する再利用できない建築材料やごみは、専用ボックスで適切に分別・保管し、専門回収業者へ引き渡している。

- 海洋汚染防止の取り組み

現在開発を進めている小浜ビレッジのエリアは、下水道の整備がされていない地域で、小浜ビレッジ内からの生活雑排水を浄化槽から排水すると、栄養素が高く赤潮が発生する要因となる可能性がある。そのため海洋汚染防止の観点から、小浜ビレッジプロジェクトにおいてパーマカルチャー（*4）を取り入れ、バイオジオフィルター（*5）水路の活用を計画している。具体的には、小浜ビレッジ内の敷地に小川をつくり、植物や微生物を配することで、雑排水の中の有機物を水中の微生物によって分解し、植物の根に吸収させて浄化させる取り組みである。小浜ビレッジのオープンまでに小川を整備し、以降3年毎に水質調査を実施し、小川の維持・管理を行う計画である。

（*4）人と自然が共存する社会をつくるためのデザイン手法。

（*5）水の中に含まれる栄養素を土に戻すための装置。

【雇用・職場環境への取り組み】

- 女性の活躍の場を拡げる取り組み

地元での雇用が中心で、女性や高齢者が個性と能力を發揮できる職場づくりを目指している。2023年10月現在、60歳（定年）以上の高齢者3名、女性11名を雇用しており、女性のうち管理職1名・役職1名を登用している。女性はバックオフィス中心に配置されているが、設計部門でも3名が活躍している。今後、小浜ビレッジプロジェクトの進展（第2期計画で宿泊施設等を運営）に合わせて、賃貸物件の管理や宿泊施設の運営等の業務が増加することから、女性主体の雇用増加により女性の活躍の場を拡げていく方針である。

- 働きやすい職場環境

ワーク・ライフ・バランスの実現のため、有給休暇の取得推進や長時間労働の抑制に努めている。社員が希望通り有給休暇を取得することが可能な組織風土となっており、建築現場は原則定時に作業を終えることにしている（2022年の有給休暇取得日数は平均15日、有給休暇取得率は平均約70%、時間外労働時間は月平均約5時間）。今後も有給休暇の取得推進・長時間労働の抑制に継続して取り組むと共に、作業管理を徹底し、一部週休2日制の導入を検討し、年間休日数を20日増やすことを目標に取り組む方針である。

- 幸せデザインサーベイを活用した従業員幸福度の向上

会社の発展と社員の幸福を追求しながら、個人の幸福度と組織のパフォーマンスを両立させる目的で、商工中金が提供する「幸せデザインサーベイ（*6）」に取り組むとしている。



(*6) 幸せデザインサーベイ

幸せデザインサーベイは、従業員アンケートの実施により中小企業の幸せを可視化するサービス。会社の幸せを、組織としての「コミュニティ・コミュニケーション」、「チームパフォーマンス」、「マネジメント」と、個々の従業員の「カラダ」、「マインド（幸福度）」の5つの要素から構成。総合点を幸せ指数として算定する（100点満点）。

- 福利厚生

従業員の福利厚生を目的として、全社員を対象に医療・傷害保険に加入している。社員の疾病治療・入院費の補償、休日等の自宅・外出先でのケガの補償（業務上・労災以外）により、社員の経済的負担リスクを軽減することができる。

【安全への取り組み】

- 安全管理

施工管理者は、「技能者管理」「品質管理」「コスト管理」「工程管理」「安全管理」業務を担当しているが、「安全管理」業務が最も重要と認識している。作業場の整理・整頓による転倒防止、使用する機材の点検、足場の安全確認、作業方法の確認、作業者の体調確認を徹底することで、労災事故発生件数ゼロ件を目標に掲げて取り組んでいる（労災事故の発生：2021年ゼロ件、2022年1件）。

【地域貢献への取り組み】

- 小浜ビレッジプロジェクト

霧島市小浜地区の約 3,000 坪の土地に、小浜ビレッジプロジェクトによる新しいまちづくりの計画を進めている。第 1 期でオフィスエリア（7 事業所）・店舗エリア（7 店舗）・シェアスペースの複合施設を新設し、2023 年度内のオープンを計画している。事業者・テナントは、地域外からの移住者を増やすために霧島市外や鹿児島県外から募集しており、入居率 100%でのオープンを目指している。また、第 2 期では賃貸住宅や民泊施設エリア等の開発を計画している。小浜ビレッジプロジェクトによる新しいまちづくりにより、地域経済の活性化に貢献していきたいと考えている。また、第 2 期開発に向けて、地域での新規雇用（女性主体に 5 名以上）を計画しており、地域の雇用創出への貢献が見込まれる

（シェアスペース～会議等に利用）



（住まいず提供）

3.包括的インパクト分析

UNEP FI のインパクトレーダー及び事業活動などを踏まえて特定したインパクト

入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質（一定の固有の特徴がニーズを満たす程度）		
水（アクセス）	食糧	住居
保健・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		
質（物理的・科学的構成・性質）の有効利用		
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		
人と社会のための経済的価値創造		
包摂的で健全な経済	経済収束	

（黄：ポジティブ増大 青：ネガティブ緩和 緑：ポジティブ/ネガティブ双方のインパクト領域を表示）

【UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果】

国際標準産業分類	建築工事業
ポジティブ・インパクト	住居、保健・衛生、雇用、エネルギー、包摂的で健全な経済、経済収束
ネガティブ・インパクト	保健・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

【当社の事業活動を踏まえ特定したインパクト】

■ポジティブ・インパクト

インパクト	取組内容
住居、エネルギー、気候	➢ 良質な住宅供給への取り組み（省エネ住宅の供給）
雇用	➢ 幸せデザインサーベイを活用した従業員幸福度の向上
雇用、包摂的で健全な経済	➢ 地域雇用の創出・女性の活躍の場を拡げる取り組み
包摂的で健全な経済	➢ かごしま材使用による地元林業関係者への貢献
経済収束	➢ 小浜ビレッジプロジェクトによる地域貢献

■ネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）



インパクト	取組内容
保健・衛生	➤ 安全への取り組み
雇用	➤ 働きやすい職場環境
エネルギー、気候	➤ 省エネ基準に適合した本社新築
水（質）、生物多様性と生態系サービス	➤ 海洋汚染防止の取り組み
資源効率・安全性、廃棄物	➤ 廃棄物の処理
気候	➤ LED 化の取り組み ➤ エコカー導入の取り組み



同社事業では注文住宅が主体で医療機関などの建築は行っていないため、UNEP FI のインパクト分析で発出された「保健・衛生」はポジティブ・インパクトとして特定していない。ネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）の「文化・伝統」「人格と人の安全保障」は、ネガティブ・インパクトの緩和に資する事業活動を行っていないため、特定していない。また、木造住宅建築工事では大気汚染や土壌汚染につながる汚染物質の排出は少なく、悪影響をもたらす事業活動を行っていないため、「大気」「土壌」もネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）として特定していない。




4.本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性



住まいは商工中金と共同し、本ファイナンスにおける重要な以下の管理指標（以下 KPI という）を設定した。

【ポジティブ・インパクト】


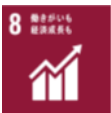
特定したインパクト	住居、エネルギー、気候		
取組内容（インパクト内容）	省エネ住宅の供給		
KPI	● 2028 年未までに、太陽光発電設備を設置した住宅を 20 戸以上施工する。（2022 年実績 2 戸）		
KPI 達成に向けた取り組み	➤ 営業段階から太陽光発電設備の導入効果について丁寧に説明し、かごしま材の使用と合わせて、環境面に配慮した提案を行う。		
貢献する SDGs ターゲット	7.2	2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。	
	11.1	2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。	



特定したインパクト	雇用		
取組内容（インパクト内容）	幸せデザインサーベイを活用した従業員幸福度の向上		
KPI	● 2024 年中に幸せデザインサーベイを実施する。以後の KPI は実施後に再設定する。		
KPI 達成に向けた取り組み	➤ 「幸せデザインサーベイ」を実施し、その結果を事業運営に反映させて、社員にとって満足度の高い、働きがいのある企業を目指す。		
貢献する SDGs ターゲット	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。	
	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。	

特定したインパクト	雇用、包摂的で健全な経済		
取組内容（インパクト内容）	地域の雇用創出、女性の活躍の場を広げる取り組み		
KPI	● 2028 年までに、小浜ビレッジプロジェクトの運営管理に関わる従業員を 5 名以上新規採用する。うち女性を 3 名以上採用する。		
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 小浜ビレッジの管理業務や第 2 期計画の進展に合わせて、地域での新規雇用を計画している。		
貢献する SDGs ターゲット	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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。	
	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。	
	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。	



特定したインパクト	経済収束		
取組内容（インパクト内容）	地域貢献への取り組み		
KPI	● 小浜ビレッジオープンまでに、オフィス・店舗の入居率 100%を目標とする。以降、テナント入居率 100%を維持する。 (オフィス：7 事業者・店舗：7 店舗)		
KPI 達成に向けた取り組み	➢ テナントは霧島市外・鹿児島県外を優先して募集する。 ➢ 小浜ビレッジプロジェクトによる新しいまちづくりにより、地域経済の活性化に貢献する。		
貢献する SDGs ターゲット	11.1	2030 年までに、全ての人々の、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。	
	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。	



【ネガティブ・インパクト】

特定したインパクト	保健・衛生		
取組内容（インパクト内容）	安全への取り組み		
KPI	● 毎年、労働災害発生件数年間ゼロ件を達成する。		
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 作業場の整理・整頓による転倒防止、使用する機材の点検、足場の安全確認、作業方法の確認、作業者の体調確認を徹底する。		
貢献する SDGs ターゲット	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。	
	8.8	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。	

特定したインパクト	雇用		
取組内容（インパクト内容）	働きやすい職場環境への取り組み		
KPI	● 2028 年までに、年間休日数を 105 日まで増加させる。 (2022 年 10 月現在の年間休日数 85 日)		
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 作業管理を徹底し、一部週休 2 日制の導入を検討し、年間休日数 20 日間の増加を目標に取り組む。		
貢献する SDGs ターゲット	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。	
	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。	

特定したインパクト	水（質）、生物多様性と生態系サービス		
取組内容（インパクト内容）	海洋汚染防止の取り組み		
KPI	● 小浜ビレッジのオープンまでに、小浜ビレッジの敷地内に小川（バイオジオフィルター水路）を整備する。 ● 3 年毎に水質調査を実施し、小川の維持・管理を行う。		

KPI 達成に向けた取り組み	<p>➤ 赤潮の発生要因となる栄養素の高い排水を抑制するため、植物や微生物を配した小川を整備し、海洋汚染の防止に努める。</p>		
貢献する SDGs ターゲット	6.3	2030 年までに、汚染の減少、投棄の廃絶と有害な化学物・物質の放出の最小化、未処理の排水の割合半減及び再生利用と安全な再利用の世界的規模で大幅に増加させることにより、水質を改善する。	
	14.1	2025 年までに、海洋ごみや富栄養化を含む、特に陸上活動による汚染など、あらゆる種類の海洋汚染を防止し、大幅に削減する。	

特定したインパクト	気候		
取組内容（インパクト内容）	CO2 排出量の削減		
KPI	<p>● 2028 年までに、営業車 2 台をエコカーに代替する。 （2023 年 10 月現在：営業車 4 台中、エコカー 1 台）</p>		
KPI 達成に向けた取り組み	<p>➤ 今後代替えを計画している営業車を順次エコカーに切り替えることで、低炭素化に貢献する。</p>		
貢献する SDGs ターゲット	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。	
	11.6	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。	

なお、「エネルギー」「資源効率・安全性」「廃棄物」の取り組みは、ネガティブ・インパクトとして特定しているものの、省エネ基準に適合した本社を新築済みであるほか、端材や建築材料は適切に管理・処理し抑制が進んでおり、現在の取り組みを継続する方針のため KPI は設定していない。

5.サステナビリティ管理体制

住まいずでは、本ファイナンスに取り組むにあたり、有村社長を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトレーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討を行った。本ファイナンス実行後も、有村社長を最高責任者とし、木場氏が管理担当者となり関係各部と連携を取りながら、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を推進していく。

(最高責任者)	代表取締役社長 有村 康弘
(管理担当者)	木場 幸代

6.モニタリング

本ファイナンスに取り組むにあたり設定した KPI の進捗状況は、住まいずと商工中金並びに商工中金経済研究所が年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、商工中金は KPI の達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により当初設定した KPI が実状にそぐわなくなった場合は、住まいずと協議して再設定を検討する。

7.総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。住まいずは、上記の結果、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、商工中金は年に 1 回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、商工中金経済研究所が商工中金から委託を受けて作成したもので、商工中金経済研究所が商工中金に対して提出するものです。
2. 本評価書の評価は、依頼者である商工中金及び申込者から供与された情報と商工中金経済研究所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。また、商工中金経済研究所は本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。
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〉

株式会社商工中金経済研究所

主任コンサルタント 前田浩彦

〒105-0012

東京都港区芝大門 2 丁目 12 番 18 号 共生ビル

TEL: 03-3437-0182 FAX: 03-3437-0190