

株式会社みずほ銀行が実施する 株式会社オープンハウスグループに対する 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、株式会社みずほ銀行が株式会社オープンハウスグループに実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（MHRT）による評価を踏まえて株式会社オープンハウスグループ（同社）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定した「PIF原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）への適合性、並びに環境省の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纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF第4原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)同社に係るPIF評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT（総称して〈みずほ〉）のPIF評価フレームワーク及び本ファイナンスのPIF原則に対する準拠性等について確認を行った。

(1)同社に係るPIF評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、首都圏を中心として、用地の仕入から建設、販売までを一貫して同社グループ内で行う製販一体型の戸建関連事業をはじめ、マンション事業、収益不動産事業等を展開している。中期経営計画「行こうぜ1兆!2023」では、戸建関連事業を中心に全セグメントで二桁成長を目指し、2023年9月期の売上高を1兆1,300億円と計画している。

同社は、共働き世帯の増加に伴って職住近接が志向される一方、都心部において手頃な価格での住宅購入が難しくなっている日本の現状を社会課題と捉え、事業を通じてその解決を目指すことで共有価値の創造（CSV：Creating Shared Value）を実践していくとしている。また、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する課題のうち、同社が特に取り組みを進めるべき重点課題として6つの「マテリアリティ」を特定し、取締役・執行役員から構成される「サステナビリティ委員会」が中心となって取り組みを推進している。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ8項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対してKPIが設定された。これらのインパクトは、主として同社のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大として再生可能エネルギー100%電力を供

給する「おうちリンクでんき」の拡大や女性管理職比率の向上、ネガティブ・インパクトの抑制として温室効果ガス排出削減や廃棄物のリサイクル率向上等がある。今後、これら 8 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標 (SDGs) に係る三側面 (環境・社会・経済) を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析 (インパクトの特定・評価・モニタリング) が、十分に活用されていると評価している。

(2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

* 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

評価対象：株式会社みずほ銀行の株式会社オープンハウスグループに対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2023年9月22日
株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 5 -
II. 第三者意見の概要	- 5 -
III. 同社に係る PIF 評価等について	- 6 -
1. インパクト特定の適切性評価	- 6 -
1-1. 同社の事業概要	- 6 -
1-2. インパクト特定の概要	- 12 -
1-3. JCR による評価	- 19 -
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 21 -
2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況	- 21 -
2-2. KPI 設定の概要	- 24 -
2-3. JCR による評価	- 38 -
3. モニタリング方針の適切性評価	- 40 -
4. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 41 -
IV. PIF 原則に対する準拠性等について	- 42 -
1. PIF 第 1 原則 定義	- 42 -
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク	- 43 -
3. PIF 第 3 原則 透明性	- 44 -
4. PIF 第 4 原則 評価	- 44 -
5. インパクトファイナンスの基本的考え方	- 45 -
V. 結論	- 45 -

<要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社 (MHRT) による評価を踏まえて株式会社オープンハウスグループ (同社) に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) (本ファイナンス) に対して、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) が策定した「PIF 原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」(モデル・フレームワーク) への適合性、並びに環境省の 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 (PIF TF) が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所 (JCR) は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT (総称して〈みずほ〉) の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、首都圏を中心として、用地の仕入から建設、販売までを一貫して同社グループ内で行う製販一体型の戸建関連事業をはじめ、マンション事業、収益不動産事業等を展開している。中期経営計画「行こうぜ 1 兆! 2023」では、戸建関連事業を中心に全セグメントで二桁成長を目指し、2023 年 9 月期の売上高を 1 兆 1,300 億円と計画している。

同社は、共働き世帯の増加に伴って職住近接が志向される一方、都心部において手頃な価格での住宅購入が難しくなっている日本の現状を社会課題と捉え、事業を通じてその解決を目指すことで共有価値の創造 (CSV: Creating Shared Value) を実践していくとしている。また、環境・社会・ガバナンス (ESG) に関する課題のうち、同社が特に取り組みを進めるべき重点課題として 6 つの「マテリアリティ」を特定し、取締役・執行役員から構成される「サステナビリティ委員会」が中心となって取り組みを推進している。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ 8 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。これらのインパクトは、主として同社のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大として再生可能エネルギー100%電力を供給する「おうちリンクでんき」の拡大や女性管理職比率の向上、ネガティブ・インパクトの抑制として温室効果ガス排出削減や廃棄物のリサイクル率向上等がある。今後、これら 8 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準

に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

(2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等
JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、みずほ銀行が MHRT による評価を踏まえて同社に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワーク、並びに PIF TF の纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に沿って第三者評価を行った。PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査、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、評価のうえ、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。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、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。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等を確認し、本ファイナンスの PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性、並びに「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性について確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、みずほ銀行が同社との間で 2023 年 9 月 22 日付にて契約を締結する、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

<同社に係る PIF 評価等について>

1. インパクト特定の適切性評価
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価
3. モニタリング方針の適切性評価
4. モデル・フレームワークの活用状況評価

<〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク等について>

1. 〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況が PIF 原則に準拠しているか
2. 〈みずほ〉が定めた社内規程に従い、同社に対する PIF を適切に組成できているか

III. 同社に係る PIF 評価等について

本項では、同社に係る PIF 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）の活用状況と、本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. インパクト特定の適切性評価

1-1. 同社の事業概要

(1) 沿革

同社（旧称：株式会社オープンハウス）は、1997年9月に都内を中心とする新築戸建住宅の売買仲介業として東京都渋谷区に創業した。翌年には株式会社センチュリー21・ジャパンとフランチャイズ契約を締結（2012年9月解約）し、2001年には株式会社オープンハウス・ディベロップメント（創建ビルド有限会社を100%子会社化後に商号変更）（OHD）にて自社戸建住宅の販売を開始した。2007年には販売拠点を神奈川県へ拡大したほか、子会社の株式会社アイビーネットにて不動産金融事業に参入した。また翌年には、OHDにてマンション販売事業へ進出した。2010年以降、米国カリフォルニア州、米国ハワイ州等に子会社を設立し、日本在住の富裕層向け不動産事業等を行っている。

同社は業容拡大に伴い、2013年9月に東京証券取引所第一部に上場した。2015年には株式会社アサカワホームを連結子会社化し、翌年に株式会社オープンハウス・アーキテクト（OHA）へ商号を変更した。2016年以降は、愛知県名古屋市、埼玉県さいたま市、福岡県福岡市、大阪府大阪市にも販売拠点を拡充している。2018年には首都圏・名古屋圏の戸建分譲事業の株式会社ホーク・ワン（HO）、2020年にはワンルーム及びファミリー向けマンション事業の株式会社プレサンスコーポレーションの株式を取得した（2022年9月時点の議決権所有割合64.1%）。

同社は、グループ経営機能の強化に向けて2022年1月に純粋持株会社制を導入し、商号を株式会社オープンハウスグループに変更した。また組織再編に伴い、不動産仲介事業等を承継した会社を株式会社オープンハウス（OH）とした。なお、2022年4月の東京証券取引所の市場区分の見直しにより、上場市場が第1部からプライム市場へ移行された。

(2) 企業理念・経営方針

同社グループ（同社及び関係会社）は、戸建の不動産仲介業からスタートし、戸建分譲、マンション分譲とその事業領域を拡大させてきた。その間、日本社会における価値観やライフスタイルの変化に伴って、求められる「住まい」を提案しつづける企業であることを念頭に事業を成長させた。こうした同社グループの企業理念を体現するための企業憲章として、「全てを決めるのはお客さまです」「常に変化するニーズにこたえていきます」「誠実さと情熱を持って対応します」等を含む8カ条を規定している。なお、同社グループの企業理念は以下のとおりである。

□ 同社グループの企業理念

- 「オープンハウスグループは、『お客さまが求める住まい』を愚直に追及し続けます」
- 「オープンハウスグループは、やる気のある人を広く受け入れ、結果に報いる組織を作ります」
- 「オープンハウスグループは、業績をあげ規模を拡大し、社会に必要とされる不動産会社となります」

(3) 主な事業活動

同社グループは、2022年9月時点で同社及び関係会社41社（連結子会社39社及び持分法適用会社2社）で構成され、戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業、その他、プレサンスコーポレーションの5つのセグメントで事業展開をしている。各セグメントの事業内容は、以下のとおりである。

□ 戸建関連事業

本セグメントに含まれる事業としては、①仲介（OH）、②戸建分譲（OHD）、③準都心部戸建分譲（HO）、④建築請負（OHA）が該当する。同社グループは、都心部の戸建住宅を安定的かつ効率的に供給し続けるために、用地の仕入、建設、販売までの全ての機能を同社グループ内で完結できるよう、製販一体型の事業運営を行っている。

□ マンション事業

本セグメントに含まれる事業としては、OHD及びOHAの一部案件の建築が該当する。OHDが東京圏、名古屋圏及び福岡圏の都心部を中心として利便性の高い立地に、単身者、二世帯、ファミリータイプの新築マンションの開発及び分譲を行っている。

□ 収益不動産事業

本セグメントに含まれる事業としては、株式会社オープンハウス・リアルエステート及びOHDの国内収益不動産等の取得・運用・販売等が該当する。同社グループが、主に首都圏の賃貸マンション・小規模オフィスビル等の収益不動産を取得し、リーシング・リノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として個人富裕層・事業会社等に販売する。

□ その他

本セグメントに含まれる事業としては、個別のセグメントを設けていない事業が該当する。OH、Open House Realty & Investments, Inc.等のアメリカ不動産事業、株式会社アイビーネットの住宅関連ローン及び金融サービス事業等である。

□ プレサンスコーポレーション

本セグメントに含まれる事業としては、プレサンスコーポレーションが提供するワンルームマンション及びファミリーマンションの企画開発・販売等が該当する。主に関西圏、東海圏、関東圏、沖縄圏において事業が展開されている。その他、関係会社のマンション関連事業も含まれる。なお、プレサンスコーポレーションは東証スタンダード市場に上場している。

株式会社オープンハウスグループ	戸建関連	株式会社オープンハウス	不動産仲介
		株式会社オープンハウス・ディベロップメント	戸建販売
		株式会社オープンハウス・アーキテクト	建築請負
		株式会社ホーク・ワン	他 戸建販売
	マンション	株式会社オープンハウス・ディベロップメント	マンション販売
		株式会社オープンハウス・アーキテクト	他 建築請負
	収益不動産	株式会社オープンハウス・リアルエステート	収益不動産販売
		株式会社オープンハウス・ディベロップメント	収益不動産販売
		株式会社オープンハウス・プロパティマネジメント	他 収益不動産管理
	その他	株式会社オープンハウス	コンサルティング
		株式会社アイビーネット	不動産購入資金融資
		Open House Realty & Investments, Inc.	他 米国不動産販売等
	プレサンスコーポレーション	株式会社プレサンスコーポレーション	マンション販売
		株式会社プレサンス住販	マンション販売代理、戸建販売
		株式会社三立プレコン	マンション販売
		株式会社プレサンスリアルタ	中古物件仲介、買取、販売
		株式会社プレサンスコミュニティ	他 マンション管理

図1 事業系統図¹

同社は、中期経営計画「行こうぜ1兆!2023」において、戸建関連事業を中心に全セグメントで二桁成長を目指し、2023年9月期の売上高を1兆1,300億円と計画している。それに向けて、①同社の主要事業である戸建関連事業では、継続的な成長を目指し、首都圏、名古屋圏、福岡圏からなる既存エリアのさらなるシェア拡大に加え、関西圏への進出を図っている。また、②近畿圏、東海・中京圏に強みを持つプレサンスコーポレーションとのシナジーを実現すべく、首都圏でのマンション事業の展開を強化する考えである。③収益不動産事業では、富裕層向けにアウトバウンド投資とインバウンド投資の双方を拡充するとしている。さらに、④新規の取り組みとして、住居系を中心とする不動産ファンド事業の展開を図る方針である。

¹ 出典：同社 有価証券報告書（第26期）

■ 中期経営計画 "行こうぜ1兆！2023"

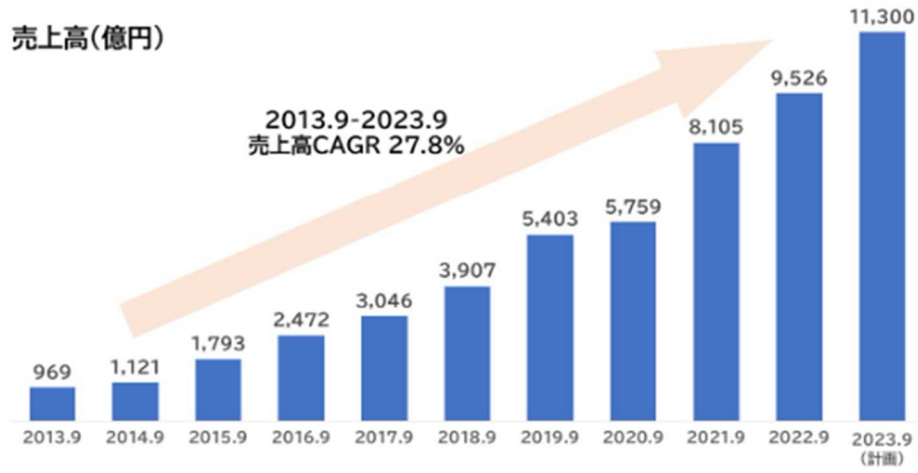


図2 中期経営計画²

² 出典：同社ウェブサイト

(4) 売上高等概況

同社のセグメント別の売上高（連結）は、下表のとおりである。

表1 セグメント別の業績推移³

売上高（億円）		2021年9月期	2022年9月期
	戸建関連事業	4,469	5,165
	マンション事業	471	623
	収益不動産事業	1,231	1,559
	その他	452	744
	プレサンスコーポレーション	1,493	1,453
調整額		△11	△19
合計		8,105	9,526

2022年9月期の売上高は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて広まった新しい生活様式の下、自宅にワークスペース等を求める顧客の増加により都心部の戸建住宅に対する需要が高まったことに加え、マンション事業、収益不動産事業も好調だったことから、前年同期比18%増加の9,526億円となった。2022年9月期において、各セグメントの構成比（調整前）は、戸建関連事業54%、プレサンスコーポレーション事業15%、収益不動産事業16%、マンション事業7%、その他8%である。

また、地域ごとの売上高は日本国内が90%を超えるため、その内訳は公表が差し控えられている。

³ 同社 有価証券報告書（第26期）より作成。

1-2. インパクト特定の概要

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

(1) 業種別インパクトの状況

本ファイナンスでは、同社の事業について、国際標準産業分類（ISIC：International Standard Industrial Classification of All Economic Activities）における「4100：建築工事業」、「6810：自己所有物件または賃借物件による不動産業」及び「6820：料金制または契約制による不動産業」として整理された。その前提のもと、UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが下表のとおり分析された。

表 2 業種別インパクト

		建築工事業		自己所有物件または賃借物件による不動産業		料金制または契約制による不動産業	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水						
	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・安全						
質（物理的・化学的特性）と有効利用	水		●				
	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	包括的で健全な経済	●		●		●	
	経済収束	●					
その他							

(2) 国・地域別インパクトの状況

本ファイナンスでは、国・地域別インパクトについて、同社の連結売上高で9割以上を占める日本を主な対象として分析が行われた。なお、UNEP FIのインパクト分析ツールで示されたインパクト領域ごとの国・地域別のニーズをベースとして、ニーズのレベルが高いと判断されたインパクト領域には重みづけがなされている。具体的には、日本では「住居」、「雇用」、「エネルギー」、「移動手段」、「情報」、「文化・伝統」、「水（質）」、「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」のニーズが高く設定されている。

(3) インパクト・レーダーチャート

ここまでの分析を踏まえ、本ファイナンスで業種及び国・地域の観点から推定された同社の事業に係るインパクト領域は、下図のとおりである。

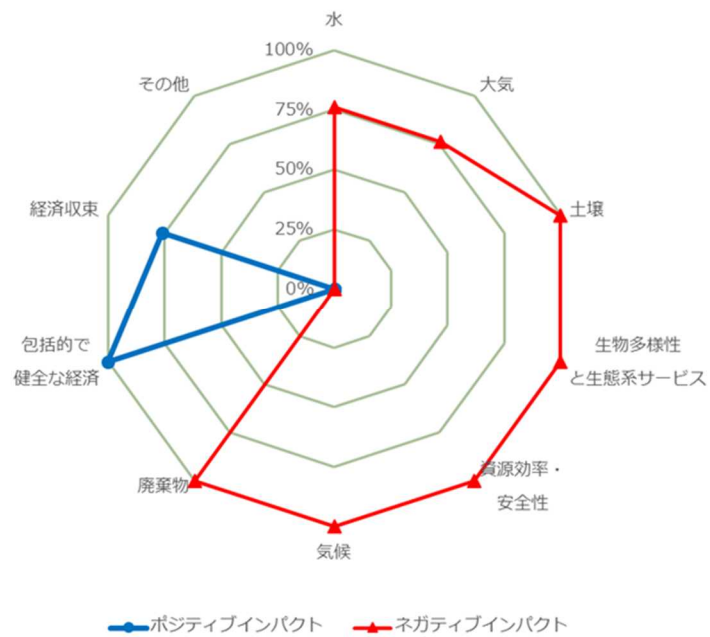
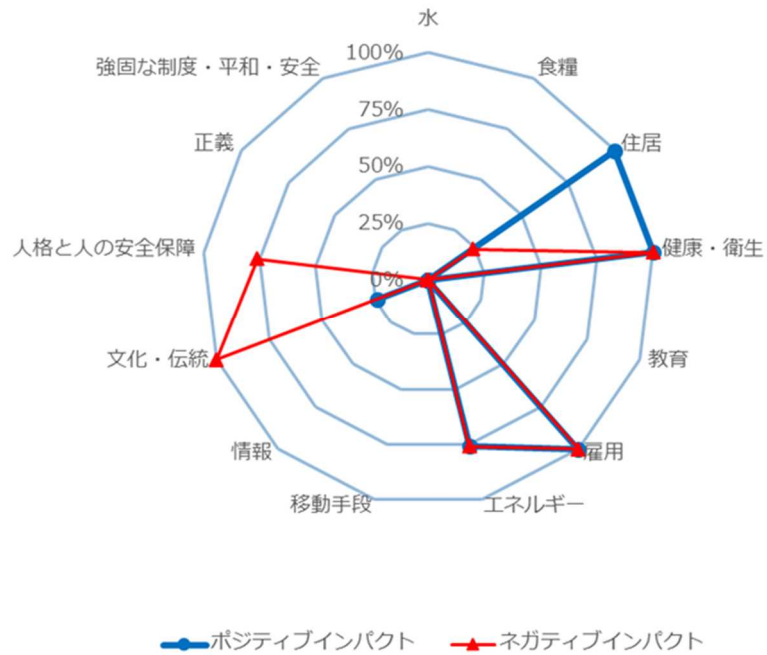


図3 インパクト・レーダーチャート

(4) サプライチェーンの全体構造

同社グループの販売した住宅は、長期間に亘った利用が想定される。そのため、アフターサービスに加えてリノベーション等を通じた販売後のサービス提供が可能であることが、同社グループの事業の特徴となっている。

また、原材料としては主に木材やコンクリートが想定される。木材は炭素固定効果が期待できるものの、近年途上国を中心に過度な伐採による森林破壊が懸念されていることから、調達にあたっては持続可能性への配慮が重要である。コンクリートは、原料である石灰石を採掘する際に発生する周辺環境への影響や、セメント生成の際に CO₂ が発生することによる環境負荷を考慮する必要がある。

さらに、建築時、消費者による住宅の利用時、利用後の解体時には、その土地または周辺の土地における植生や生態系への影響が想定される。加えて、解体時には多量の廃材が発生するため、環境への影響を考慮したうえで廃棄、リサイクルされることが重要である。

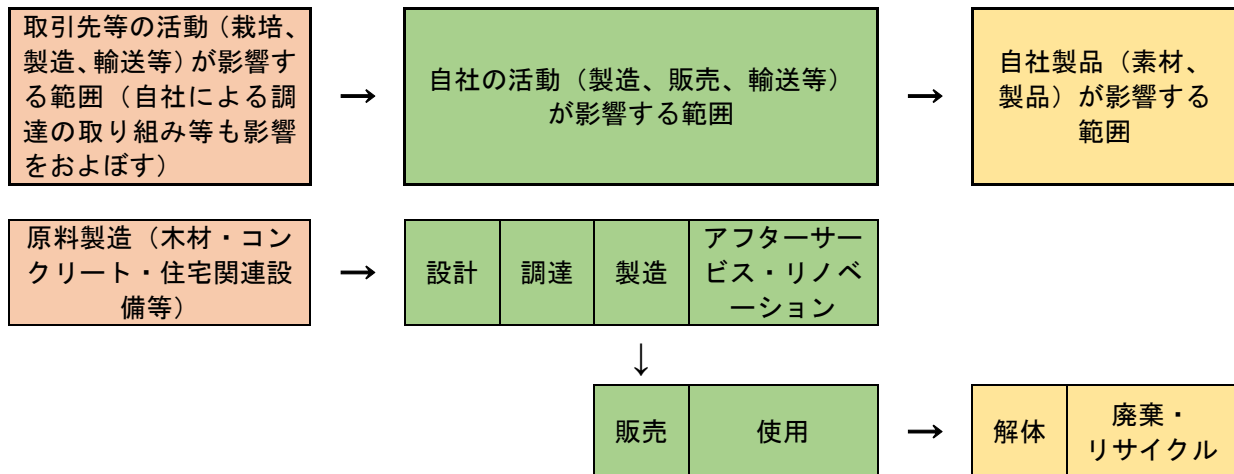


図4 サプライチェーンの全体構造

(5) サステナビリティ方針

同社グループは、企業理念のとおり顧客が求める住まいを愚直に追及し続けるとともに、「都心部で手の届く価格の住宅を提供する」をミッションとして事業に取り組んでいる。その中で、持続可能な社会の実現に事業活動を通じて貢献するとともに、企業の持続的成長を目指す「サステナビリティ」を志向している。日本では7割の世帯が共働きとなり、共働き・子育て世代が通勤時間を短縮できる都心部での住居を志向しているにもかかわらず、都心部ではリーズナブルな価格で住宅を購入しづらい現状がある。同社はこれを社会課題と認識し、その解決のため「都心の住宅を手ごろな価格」で顧客に提供し、社会価値と事業価値の両立を目指すCSVを実践することで、サステナブルな社会の創造に貢献していく考えである。

また、同社は後述のとおりマテリアリティを特定のうえ各種取り組みを推進しており、CO₂ 排出量やエネルギー消費量等の定量的実績をウェブサイト上で開示している。なお、2021年1月には気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言への賛同を表明したほか、2022年1月には国連グローバル・コンパクトに署名するとともに「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」に加入し、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野10原則の実現に取り組んでいる。

表3 ESG課題に向けた取り組み事項⁴

ESG	重要課題	取り組み事項
Environment 環境	環境保全	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCFDへの賛同 ■ 日本木造分譲住宅協会を設立 ■ オープンハウスの森
	製品の安心安全 お客様満足度推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ お客様満足推進体制の構築・強化
Social 社会	人材育成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新卒初任給の引き上げ ■ ダイバーシティ人材の活用
	働き方改革	<ul style="list-style-type: none"> ■ DXによる生産性向上 ■ キャリアデザイン制度（子育てとの両立を支援） ■ 女性活躍ダイバーシティ推進室
	サプライチェーン マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ■ お取引先とサステナビリティガイドラインの共有
Governance ガバナンス	コンプライアンス	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国連グローバルコンパクトへの署名 ■ 監査体制の強化 ■ 女性人材の社外取締役・監査役への招聘

⁴ 出典：同社 2022年9月期決算説明会資料

(6) サステナビリティに係る重要課題と KPI の設定状況

同社は 2019 年、ESG に関する社会課題のうち特に取り組みを進めるべき重要課題として、下図のとおり 6 つのマテリアリティを特定した。マテリアリティ要素の洗い出しにあたっては、GRI (Global Reporting Initiative)、ISO26000 及び SDGs 等を参照のうえ、外部ステークホルダーや有識者の意見も取り入れており、投資家をはじめとするステークホルダーの関心度と同社の優先度という 2 つの観点から優先順位を決定した。

また、例えばマテリアリティ「環境保全」では温室効果ガス排出削減目標を設定しており、Scope1,2,3 の原単位について 2030 年 46%削減 (2018 年度比)、2050 年ネットゼロを掲げている。

ESG	マテリアリティ	関連するSDGs
Environment 環境	環境保全	 
Social 社会	製品の安心安全、顧客満足度	 
	人材育成	 
	働き方改革	 
	サプライチェーンマネジメント	 
Governance ガバナンス	コンプライアンス	 

図 5 マテリアリティ一覧⁵

⁵ 出典：同社ウェブサイト

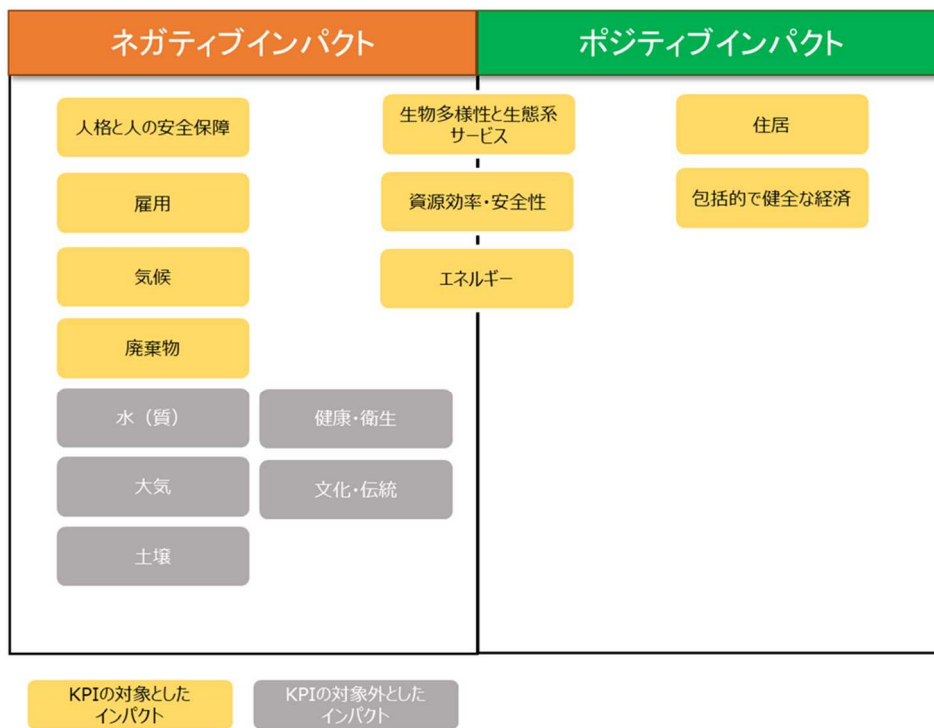
(7) インパクト領域の特定

ここまでの分析等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたインパクト領域は下図のとおりである。

図3で示されたポジティブ・インパクトのうち、マテリアリティ「製品の安心安全、顧客満足度」に係る耐震性・耐久性等に配慮した製品の提供を踏まえ「住居」、マテリアリティ「人材育成」「働き方改革」に係る女性管理職の登用推進を踏まえ「包括的で健全な経済」、マテリアリティ「環境保全」に係る再生可能エネルギーの普及促進を図る「おうちリンクでんき」の取り組みを踏まえ「エネルギー」が特定されている。

また、戸建住宅で木材を使用する同社グループにおいて重要な、森林生態系の持続可能性に資する植林活動を踏まえて「生物多様性と生態系サービス」のポジティブ・インパクト、上記「おうちリンクでんき」の取り組みを踏まえて「資源効率・安全性」のポジティブ・インパクトが追加で特定されている。

なお、グレーアウトされた5つのインパクト領域については、法令遵守がなされていること等から KPI は設定されていない。



注) 各インパクトの記載順は、インパクトの重要性や大きさなどを表すものではありません。

図6 本ファイナンスで特定されたインパクト領域

1-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。	操業エリア・業種・サプライチェーンの観点から、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	同社は、国連グローバル・コンパクトへの署名やTCFD提言への賛同表明を行い、それぞれ対応を進めていることが確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	同社の公表しているマテリアリティ等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の種類（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	UNEP FIのインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクト領域が特定されている。
PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	同社は、〈みずほ〉の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る事業活動について、事業会社の関与を考慮する。	同社の事業で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、温室効果ガスや廃棄物の排出、エネルギー使用、労働者の健康問題等が特定されている。これらは、同社のマテリアリティ等で抑制すべき対象と認識されている。

<p>事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。</p>	<p>〈みずほ〉は、原則として同社の公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRは同社に対するヒアリングへの同席等により、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</p>
--	---

2. KPIの適切性評価及びインパクト評価

2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況

(1) サステナビリティ方針・中長期ビジョン、経営計画との統合の進展度

本ファイナンスでは、「1-2.(5)サステナビリティ方針」を踏まえ、同社のサステナビリティ方針の経営計画との統合はやや限定的なものの、マテリアリティに係る各種取り組みや定量的指標の実績が報告されていることから、同社におけるサステナビリティの経営計画への統合進展度は「Level-H」と評価されている。

表4 サステナビリティの経営計画への統合レベル

レベル	概要
Level-H	経営計画にサステナビリティについての記述があり、定量的指標の設定やモニタリング等の報告がなされている
Level-M2	経営計画にサステナビリティについての明確な記載はないものの、サステナビリティに連動する記述が見受けられるもの
Level-M1	経営計画にサステナビリティについての記載はないものの、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述があるもの
Level-L	経営計画にサステナビリティに関する記述がなく、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述がないもの

(2) サステナビリティ開示体制、透明性

同社は、6項目のマテリアリティについて、ウェブサイト上で概ね以下の整理で情報を開示している。

- マテリアリティの具体例
- 関連するリスクと機会
- 同社グループの主要な取り組み
- 貢献するSDGsのゴール
- 定量KPIと過年度実績、将来の目標値
- 取り組みの具体的な事例解説

同社は、2021年11月の取締役会にて、2022年4月の東証の新たな市場区分ではプライム市場への上場維持を選択することを決議した。プライム市場で求められるサステナビリティに定めるため、同社は2021年11月に1年前倒しでTCFD提言に基づくシナリオ分析を公表するとともに、温室効果ガス削減目標（Scope1,2）を設定した。また、同社のビジネスモデルではScope3の全排出量に占める割合が高く、Scope3への対応が重要であると認識し、限られた敷地面積での太陽光パネル設置の効率性や経済的合理性の課題を抱えているものの、2022年10月にScope3の目標を追加した。今後、政府の規制、顧客の脱炭素への意識の高まり等の動向を踏まえつつ、環境負荷の低い住宅の提供に向けた課題を検討する旨を表明している。なお、こうした取り組みが評価され、2023年5月にMSCI ESGレーティングで「A」評価を取得した。

本ファイナンスでは、同社が環境・社会面について積極的に情報開示しており、透明性が高いと判断できることから、「Level-H2」と評価されている。

表5 サステナビリティの情報開示レベル

レベル	概要	目標開示		実績開示
		定量	定性	
Level-H2	サステナビリティについての定量的目標開示、実績開示がなされているもの	あり	あり	あり
		あり	なし	あり
Level-H1	サステナビリティについての定性的目標開示、実績開示がなされているもの	なし	あり	あり
Level-M2	サステナビリティについての目標開示はなされていないものの、実績開示がなされているもの	なし	なし	あり
	サステナビリティについての定量的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	あり	なし
Level-M1	サステナビリティについての定性的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	なし	なし
		なし	あり	なし
Level-L	サステナビリティについての目標開示、実績開示がなされていないもの	なし	なし	なし

(3) サステナビリティ体制の強度

同社は、サステナビリティ推進の強化を目指し、取締役会の下部機構として「サステナビリティ委員会」を設置している。同委員会は、取締役・執行役員で構成され、経営企画部を事務局とし、取締役会より諮問された内容について答申を行う。取締役会の監督の下で運営され、マテリアリティの項目ごとに ESG リスクとその対応への進捗状況を管理し、各事業部門・グループ会社から取り組み情報を収集している。同委員会で報告、議論された重要事項は、取締役会に定期的に報告されている。

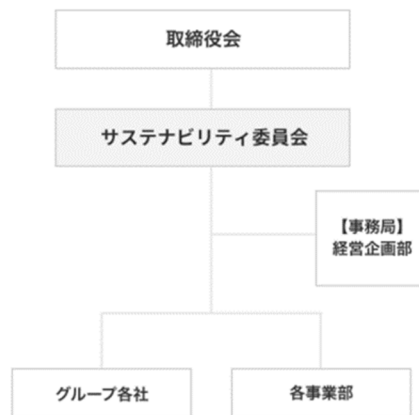


図 7 サステナビリティ推進体制⁶

本ファイナンスでは、同社のサステナビリティ専門組織について、サステナビリティ委員会で現状の課題に対する検討や取り組みはなされているものの、サステナビリティを推進する専門組織がなく、事務局は経営企画部が兼務していることから、「L-L」と評価されている。また、取締役会等の経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制が整備されていることから、経営報告体制について「L-H」と評価されている。

表 6 サステナビリティ体制の強度

チェック項目	概説
サステナビリティの専門組織について	L-H : サステナビリティ専門部署を有している L-M : 環境・CSRに関する部署が対応 L-L : 専門組織なし、総務系、IR系部署等における兼務
経営報告の体制について	L-H : 取締役会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制 L-M : 何らかの会議体に対して定期報告がなされる体制 L-L : 経営報告の体制を持っていない

⁶ 出典：同社ウェブサイト

2-2. KPI 設定の概要

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動を踏まえて 8 項目のインパクトが選定され、それぞれに KPI が設定された。

(1) 資源効率・安全性、エネルギー（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

居住用不動産を販売する同社グループは、各家庭でのエネルギー使用量の削減を大きな課題としている。住居の断熱性能を高めることで、夏場には熱の流入、冬場には熱の流出を防ぎ、より冷暖房の効率を高めた快適な住環境を提供できる。現状では、フラット 35 等の住宅ローン制度が求める基準に沿った形で断熱性能基準が設けられているが、今後より環境負荷を低減することが求められるようになるにつれ、高い断熱性能に対する需要が高まると推測される。

そのため本ファイナンスでは、「高性能の断熱材利用」が KPI として設定された。なお、戸建ての建築現場では木材を組み合わせる作業が中心であることから、水使用量に係る KPI は設定されていない。

② KPI

OH、OHD 戸建事業では、建売の戸建住宅において、断熱等性能等級 4 かつ 1 次エネルギー消費量等級 4 を概ね満たしている。空調効率の良い家の実現に向けて、一般的なグラスウール断熱材より気密性が高く、防湿気密性に優れた高性能なグラスウールが採用されている。注文住宅の場合には、顧客の希望に応じてより高性能の断熱材が搭載されている。本ファイナンスでは、今後の性能等級のレベル引き上げが期待されている。

なお、KPI の対象範囲外であるマンション事業でも、各種規制等で必要とされる性能基準を満たす断熱材が使用されている。また、その他の関係会社でも環境破壊の懸念がない断熱材が利用されている。

表 7 過年度における KPI の状況⁷

KPI（資源効率・安全性、エネルギー）	2019年9月期	2020年9月期	2021年9月期	2022年9月期
高性能の断熱材利用 (OH、OHD 戸建事業)	断熱等性能等級 4 の充足 1 次エネルギー消費量等級 4 の充足			

⁷ 同社へのヒアリングより作成。

③ 目標

表 8 目標・方針

KPI（資源効率・安全性、エネルギー）	目標年：毎年
高性能の断熱材利用 （OH、OHD 戸建事業）	断熱等性能等級 4 の充足、一次エネルギー 消費量等級 4 の充足に向け高性能の断熱材 の利用

(2) 気候（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

気候変動への対策は、世界で喫緊の課題となっている。日本は、2050年カーボンニュートラルを目指しており、企業においても気候変動への取り組みが求められる。上場企業にとっては、2021年6月のコーポレートガバナンス・コードの改訂、2022年4月の東京証券取引所における株式市場再編の流れの中で、プライム市場ではTCFD提言に沿った個社の情報開示が要請される等、気候変動に対する取り組みが加速すると推測される。

建設した居住用不動産を販売する同社グループにとって、Scope1,2への対策に加え、サプライチェーンや顧客が関わるScope3の排出量をいかに削減していくかが今後の大きな課題である。この観点から本ファイナンスでは、Scope1,2のみならずScope3を含む温室効果ガス排出量の削減に向けた同社の動きを評価すべく、KPIとして「温室効果ガス排出量削減率（原単位）」が設定された。

② KPI

同社は、マテリアリティ「環境保全」に係る取り組みとして、気候変動への対応を進めている。2021年1月にTCFD提言への賛同を表明し、TCFDコンソーシアムへ参加して以降、同年11月にはTCFD提言に基づく情報開示を行い、気候変動への対応を急務としている。

表9 過年度におけるKPIの状況⁸

KPI（気候）	2019年	2020年	2021年	2022年
温室効果ガス排出量削減率 （Scope1,2、事業所面積あたり原単位） （基準年：2018年度） （OH、OHD戸建事業）	0.093 tCO ₂ /㎡ 4.5%増加	0.093 tCO ₂ /㎡ 4.5%増加	0.088 tCO ₂ /㎡ 1.1%削減	0.105 tCO ₂ /㎡ 18.0%増加
温室効果ガス排出量削減率 （Scope3、売上高当たり原単位） （基準年：2018年度） （OH、OHD戸建事業）	267.3 tCO ₂ /億円 0.7%削減	268.5 tCO ₂ /億円 0.2%削減	249.0 tCO ₂ /億円 7.5%削減	263.7 tCO ₂ /億円 2.0%削減

温室効果ガス排出量（Scope1,2）について、過年度実績では事業規模拡大等の影響に伴い増加しており、2022年実績ではScope1が総排出量の0.11%、Scope2が総排出量の0.17%を占める。OHは、Scope1,2の排出量を削減すべく、より環境負荷の低い営業車両への切り替えや省エネの取り組み等を行っている。また、2022年10月に「オープンハウスグループ脱炭素プロジェクト」の一つとして開始された太陽光事業での創エネの効果を

⁸ 同社ウェブサイトより作成。対象期間は各年4月～3月。

含め、2030年46%削減の達成が見込まれている。

温室効果ガス排出量（Scope3）について、販売後の住宅使用に伴う排出や資材調達上のサプライチェーンにおける排出が含まれ全排出量に占める割合が高く、同社是对応の重要性を認識し新たな削減目標を設定した。2022年10月より、子会社である株式会社おうちリンクを通し、同社グループにて戸建住宅を購入した顧客に提供する電力サービスを実質再生可能エネルギーへ切り替えており、同サービスの普及を通じて Scope3 の排出削減目標の達成を目指している。

なお、下図で示すとおり、OH、OHD 戸建事業からの温室効果ガス排出量（Scope3）の72%は、「販売した製品の利用（カテゴリ11）」に属する。

戸建関連事業の対象となる住宅において、太陽光パネルが設置可能と仮定しても、平均的な家庭で必要とされる発電量を賄うのは難しい状況である。また、所定の条件（北側斜線制限の対象となる用途地域〔第一種及び第二種低層住居専用地域並びに第一種及び第二種中高層住居専用地域〕等で、敷地面積が85㎡未満）を満たす場合には、太陽光パネルの設置を必要としない「ZEH Oriented」のカテゴリーに該当する住宅ではあるが、設置に係るスペースやコストの観点から、同社が掲げる手の届く価格帯での住宅提供に当たっては解決すべき課題が残っている状況である。

これらの課題については、政府の規制、顧客の脱炭素への意識の高まり、太陽光発電設備の技術革新の動向等を踏まえつつ、経済合理性にも鑑み、最良の方法を選択するべく引き続き検討が必要となっている。

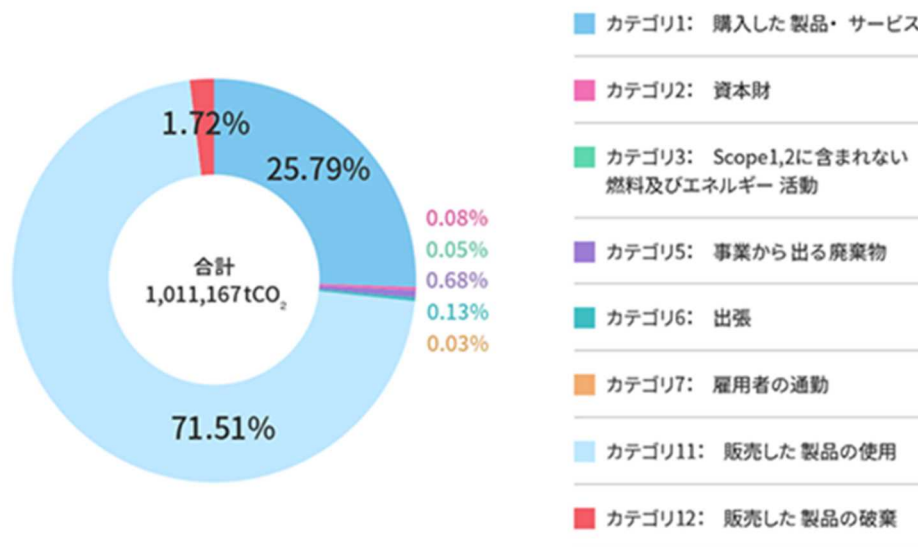


図8 OH、OHDの温室効果ガス排出量（Scope3）の内訳（2022年実績）⁹

⁹ 出典：同社ウェブサイト

③ 目標

表 10 目標・方針

KPI（気候）	目標年：2030年	目標年：2050年
温室効果ガス排出量削減率 （Scope1,2,3、原単位） （基準年：2018年度） （OH、OHD戸建事業）	46%削減	ネットゼロ

(3) 廃棄物（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

建設業では、住宅等の建設にあたり資材を多く利用するため、地球環境の負荷低減という観点から廃棄物への取り組みが重要視されている。とりわけ建築現場で発生する産業廃棄物の適切な管理・処理は、有害物質による環境への影響や建物利用者の健康への悪影響を防ぐためにも、取り組みが重視される分野である。同社グループでは、建築資材に係る廃棄物が総廃棄物量の大半を占めている。今後、有限な資源を無駄なく利用し、廃棄物をできるだけ低減することが求められていく状況にあることを踏まえ、本ファイナンスでは KPI として「廃棄物のリサイクル率」が設定された。

② KPI

OHD は、建築現場から出る廃棄物を削減するための取り組みとして、木材については設計図面に基づき工場でプレカットされた資材をほぼ全ての現場で利用している。また、その他石膏ボード等の建材については、住宅における標準的なサイズで調達することで廃棄物量を抑えている。OHA は、工場でプレカットされた資材を採用しているほか、オリジナルのパネル工法での施工によって材料加工を効率化し、材料ロスの低減を実現している。その他、同社グループ全体で再利用しやすい建材を採用している。プレカットされた資材の利用や再利用しやすい建材の採用は、既に高い水準で導入されている。

表 11 過年度における KPI の状況¹⁰

KPI（廃棄物）	2020 年	2021 年	2022 年
廃棄物のリサイクル率（OH、OHD 戸建事業）	68.2%	77.3%	79.3%

2020 年から 2022 年にかけて、OHD による戸建建設時のリサイクル率は改善している。主な要因としては、再利用可能な床養生への変更や最終処分場の見直し等が挙げられる。前者は、再利用可能な建材の採用により、最終的に非リサイクル廃棄物を減少させることでリサイクル率の改善を目指すものである。後者は、同じ廃棄物でもリサイクルができる最終処分場と非リサイクル廃棄物とする最終処分場があるため、リサイクルができる処分場を選択することでリサイクル率改善に繋げるものである。

③ 目標

表 12 目標・方針

KPI（廃棄物）	目標年：毎年
廃棄物のリサイクル率（OH、OHD 戸建事業）	前年比増加

¹⁰ 同社ウェブサイトより作成。対象期間は各年 4 月～3 月。

(4) 包括的で健全な経済（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

ジェンダー平等、特に女性の働きやすい職場環境については、日本が重点的に取り組むべき課題とされている。同社は、ダイバーシティ推進を重要な経営戦略の1つと位置付けており、2013年にダイバーシティ委員会を設置し、多様な人材が活躍できる会社を目指している。その中でも、各職場でマネージャーやリーダーとして活躍する女性社員を増やすことを基本方針としており、代表取締役のコミットメントの下、人事部内に女性活躍推進グループを設置して体制を整えている。「女性活躍推進法における株式会社オープンハウスグループの行動計画」では、女性社員の積極採用と女性社員のキャリア形成支援に力点を置いた行動計画を策定し、取り組みを進めている。現在は、行動計画 STEP2 として 2025年9月末まで、育児と仕事を両立しやすい社内制度、職場環境の拡充に向けて取り組んでいる。以上を踏まえ、本ファイナンスでは女性の活躍に向けた取り組みを評価するため、KPIとして「女性管理職比率」が設定された。

② KPI

同社は、女性活躍推進に向けて、例えば時差出勤や働く時間を柔軟に選択できるフレックスタイム制に近い就労環境を整備し、女性ならではのライフイベントでライフスタイルが変化する際も働きやすい環境として「OPEN キャリアデザイン制度」を整えている。また、ライフステージ別のサポートとして、子育てしながら働く女性に対して、未就学児を対象にベビーシッターを利用した際の保育料を一部補助するほか、早期復帰のサポートとして両立支援のための補助制度を設け、子育て世代を支援している。現状、申請条件に該当する申請者について全員への補助が実現しており、本ファイナンスでは、今後引き続き同社が女性の働きやすい環境を実現すべく、継続的に取り組むことが期待されている。

表 13 過年度における KPI の状況¹¹

KPI（包括的で健全な経済）	2020年9月期	2021年9月期	2022年9月期
女性管理職比率（同社、OH、OHD）	5.86%	5.86%	7.00%

③ 目標

表 14 目標・方針

KPI（包括的で健全な経済）	目標年：2025年
女性管理職比率（同社、OH、OHD）	10%

¹¹ 同社ウェブサイトより作成。

(5) 住居（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

戸建住宅等を建設する同社グループは、建築基準法に則って耐震等級及び劣化対策等級等において法令遵守するとともに、「地盤保証システム」、「耐震構造」、「アフターサービス」の3つの取り組みにより、住宅の安全を確保している。

「地盤保証システム」について、着工前の地盤調査では、地盤改良工事を請け負う会社とは別の会社が第三者的立場で調査データを解析、判定する。調査の結果、地盤改良が必要と判断された場合は、基礎の補強工事や地盤改良工事が施される。地盤調査結果には保証制度が整備されており、万一の場合に住宅所有者は保証を受けることができる。

「耐震構造」について、日本の伝統的な木工法を発展させた柱と梁で建物を支える木造軸組工法と、柱と梁でつくる枠に耐震性・耐久性向上のため入れる X 字状の建材「筋交い」によって建物の剛性が向上し、建築基準法の定める基準を満たす十分な耐震性が実現している。

「アフターサービス」について、住宅建築後の耐久性維持に係る取り組みとして、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品確法）で定められた 10 年間の瑕疵保証が行われる。

本ファイナンスでは、上記 3 つの取り組みが「耐震性や耐久性などに配慮した商品づくり・提供」と定義され、KPI に設定された。

② KPI

同社グループは、アフターサービスに関して、社内にはアフターメンテナンス専門の部署を設け、引渡し後（1 年目と 2 年目）に無償で定期点検を実施している。

表 15 過年度における KPI の状況¹²

KPI（住居）	2022 年 9 月期
耐震性や耐久性などに配慮した商品づくり・提供（OH、OHD 戸建事業）	「地盤保証システム」、「耐震構造」、「アフターサービス」の取り組み

③ 目標

表 16 目標・方針

KPI（住居）	目標年：毎年
耐震性や耐久性などに配慮した商品づくり・提供（OH、OHD 戸建事業）	販売する建売住宅全戸において地盤保証システムを供給 販売した建売住宅について 1~2 年のアフターサービスを実施

¹² 同社ウェブサイトより作成。

(6) 雇用、人格と人の安全保障（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

同社は、雇用環境等の水準向上のため、社内でのハラスメント抑制、健康診断及びストレスチェック受診の徹底に取り組んでいる。

ハラスメント抑制の取り組みとしては、「社員行動規準」で各種ハラスメントやいじめの防止の徹底に言及することに加え、「パワーハラスメント防止指針」を制定し、パワーハラスメントを許さない同社の姿勢、想定するパワーハラスメントの定義、相談窓口の案内を明示している。2022年9月期の相談通報件数は12件、うちハラスメント関連の相談は3件であった。内部通報体制については拡充しており、主要子会社において機密性を担保したうえで、従業員にも馴染みのあるLINEを利用した社内通報体制を整備、運用している。また、ハラスメントに関するeラーニング研修を3ヶ月に1度の頻度で開催している（第1回は2022年1月開催）。さらに、2023年5月には経営幹部に対するハラスメント研修を実施している。ハラスメント防止を目的とする内容となっており、今後も複数回の開催が想定されている。本ファイナンスでは、これらの取り組み内容から、同社のハラスメント抑制への積極的な姿勢が認められている。

また、同社は従業員の健康保持・増進のため、健康診断・ストレスチェックの受診を推奨している。健康診断の予約を同社一括で行って従業員個別に通知するほか、携帯電話を用いてアプリによるストレスチェックを実施する等、従業員の負担をなるべく減らすことで受診を促進している。2022年9月期のストレスチェック受診率は、未受診者に対する受診促進が不十分であったため低下しているが、今後より徹底した促進を行う考えである。

以上を踏まえ、本ファイナンスでは、ハラスメント抑制への取り組み、健康診断・ストレスチェック受診率がKPIに設定された。なお、長時間労働の抑制のための対応策が様々な講じられ、時間外労働時間を含む総労働時間が着実に減少していることから、労働時間に関するKPIは設定されていない。

② KPI

表 17 過年度における KPI の状況¹³

KPI（雇用、人格と人の安全保障）	2018年 9月期	2019年 9月期	2020年 9月期	2021年 9月期	2022年 9月期
ハラスメント抑制への取り組み（同社、OH、OHD、OHA、HO）	<ul style="list-style-type: none"> ・「社員行動規準」、「パワーハラスメント防止指針」の準拠 ・ハラスメントに関するオンライン研修の実施（従業員向け）、経営幹部に対するハラスメント研修の実施 ・内部通報体制の拡充（LINEを利用した社内通報体制の整備・運用） 				
健康診断受診率（同社、OH、OHD）	84.7%	92.0%	74.8%	85.6%	99.9%
ストレスチェック受診率（同社、OH、OHD）	100.0%	98.0%	99.9%	99.2%	91.1%

¹³ 同社ウェブサイトより作成。

③ 目標

表 18 目標・方針

KPI（雇用、人格と人の安全保障）	目標年：毎年
ハラスメント抑制への取り組み（同社、OH、OHD、OHA、HO）	<ul style="list-style-type: none"> ・「社員行動規準」、「パワーハラスメント防止指針」の準拠 ・内部通報体制の拡充
健康診断受診率（同社、OH、OHD）	100%
ストレスチェック受診率（同社、OH、OHD）	100%

(7) 生物多様性と生態系サービス（ポジティブ・ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

建築業は、事業において土地利用変化を伴うことから、その土地の自然や生態系に及ぼす影響に配慮する必要がある。同社は 2021 年 5 月より、玄関先等のわずかなスペースに植栽を設けることで、都心の戸建で身近に木がある暮らしを提案する「ONE TREE, MAKE A FOREST PROJECT」を実施している。同プロジェクトは、株式会社ユニバーサル園芸社と共働して、単なる緑化ではなく、植栽に「アイキャッチ」、「目隠し」、「シンボルツリー」の機能をもたせて、建物ごとに適した機能性緑化を行うことを特徴とする。特に都市部では緑化が求められることから、本ファイナンスでは「ONE TREE, MAKE A FOREST PROJECT」の活動継続・推進が KPI に設定された。

また、木造住宅を商品に持つ同社グループは、木材が主要な建築原材料である。同社は植林活動を行っており、それらは生物多様性や生態系の保全に資する活動である。木造分譲住宅では輸入木材の利用が中心であるが、同社の取り組みが国産木材の利用を活性化し、国内の森林が持つ多面的機能の維持・回復につながると本ファイナンスでは期待されている。そのため、同社の環境保全に貢献する活動を評価すべく、KPI として「植林活動の推進」が設定された。

② KPI

同社グループは、群馬県の「ぐんま昆虫の森」の一区画で、「オープンハウスの森プロジェクト」として森林整備活動を行っている。同プロジェクトでは、「切る」「使う」「植える」「育てる」のサイクル確立に関わることで、脱炭素社会の実現に貢献することを目指している。加えて 2021 年 4 月には、国産材の使用率を高めるべく、株式会社三栄建築設計、ケイアイスター不動産株式会社と共同で「日本木造分譲住宅協会」を設立し、国産木材の利用に向けたサイクルの確立と利用促進の支援を通じて、木造分譲住宅の価値向上と環境問題の解決を目指している。

表 19 過年度における KPI の状況¹⁴

KPI (生物多様性と生態系サービス)	2021 年度	2022 年度
「ONE TREE, MAKE A FOREST PROJECT」 (OH、OHD 戸建事業)	約 1 万本の植栽を実施	約 11,500 本の植栽を実施
植林活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・「オープンハウスの森」プロジェクトの立ち上げ ・日本木造分譲住宅協会の設立 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本木造分譲住宅協会における活動の推進 (流通国産木材の総量を丸太に換算し、翌年度にその分を植林。翌年以降も同様の取り組みを実施) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 青森県 15,000 本 ➢ 秋田県 13,500 本 ・オープンハウスの森での森林保全活動 (植栽、下刈、間伐の実施を継続)

③ 目標

表 20 目標・方針

KPI (生物多様性と生態系サービス)	目標年：毎年
「ONE TREE, MAKE A FOREST PROJECT」 (OH、OHD 戸建事業)	都心部の戸建への植栽を推進
植林活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・日本木造分譲住宅協会活動推進 ・オープンハウスの森での森林保全活動

¹⁴ 同社へのヒアリングより作成。

(8) 資源効率・安全性、エネルギー（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

同社は、持続可能な社会の実現に事業活動を通じて貢献するため、マテリアリティに「環境保全」を掲げ、気候変動対策に取り組んでいる。同社グループの温室効果ガス排出量の約 99%を Scope3 が占め、その約 7 割を販売後の住宅からの排出が占める。そのため、温室効果ガス排出量及びエネルギー使用量の削減にあたっては、販売後の各家庭でのエネルギー使用量をいかに削減するかが大きな課題である。家庭での使用エネルギーについて化石燃料から再生可能エネルギーへの転換を促進するため、本ファイナンスでは「おうちリンクでんきの契約数、対象地域」が KPI に設定された。

② KPI

「おうちリンクでんき」とは、同社子会社であるおうちリンクが、同社グループの販売した戸建住宅の顧客に実質再生可能エネルギー100%の電力を提供するサービスである。「おうちリンクでんき」では、株式会社 CD エナジーダイレクト（中部電力ミライズ株式会社 50%、大阪ガス株式会社 50%出資）が購入した非化石証書を供給電力に付加することで、CO₂排出量が実質ゼロとなる。同サービスは 2022 年 10 月に提供が開始され、過年度における KPI の実績値はない。本ファイナンスでは、今後販売された戸建住宅での契約数の増加がモニタリングされる予定である。また、現在サービスの対象地域は首都圏に限定されているが、順次対象エリアが拡大される予定であり、対象地域の増加もモニタリングされる予定である。

表 21 過年度における KPI の状況¹⁵

KPI（資源効率・安全性、エネルギー）	2022 年 10 月
「おうちリンクでんき」の契約数、対象地域	—

③ 目標

表 22 目標・方針

KPI（資源効率・安全性、エネルギー）	目標年：毎年
「おうちリンクでんき」の契約数、対象地域	販売した建売住宅に対する「おうちリンクでんき」の増加

¹⁵ 同社へのヒアリングより作成。

(9) 水（質）、大気、土壌、健康・衛生、文化・伝統（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

同社は、事業の成長に伴い、有害物質の発生が増加することから、廃棄物の発生削減と適切な処理が重要な環境課題と認識している。主たる事業領域がビル等の大規模建築物ではなく戸建住宅の建設等であり、建築現場での環境負荷が大規模な現場より相対的に低いと見られるが、サプライチェーンとの協働により、有害物質の排出防止やその原因となる材料使用の防止、汚染物質の削減と、適切な資源利用に取り組んでいる。汚染物質等について各種法令に基づき適正な処理・管理を行っており、2022年度まで環境関連法令違反や環境事故等の発生は確認されていない。以上を踏まえ、本ファイナンスでは「水（質）」「大気」「土壌」について、ネガティブ・インパクトが充分抑制されていると判断され、KPIは設定されていない。同様に、同社グループは建設時の有害物質の排出防止に取り組んでおり物件管理も衛生的であること、また文化遺産を損なうような不動産開発を実施していないことから、「健康・衛生」「文化・伝統」のネガティブ・インパクトについても KPI は設定されていない。

□ 参考情報

表 23 汚染物質その他排出量実績¹⁶

単位:t	2019年	2020年	2021年	2022年
NOX	9	11	11	12
SOX	0	0	0	0
VOC	0	0	0	0
PCB	0	0	0	0

¹⁶ 同社ウェブサイトより作成。

2-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、同社のバリューチェーン全体を通して、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。各KPIが示すインパクトは、「住居」、「雇用」、「エネルギー」、「人格と人の安全保障」、「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」という、幅広いインパクト領域に亘っている。また、これらをバリューチェーンの観点から見ると、例えば調達段階では植林活動の推進、製造段階では廃棄物リサイクル率の向上、使用段階では高性能断熱材利用によるエネルギー効率向上や地盤保証システムの供給、「おうちリンクでんき」の拡大、そして全段階に亘る温室効果ガスの排出削減等が挙げられる。

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

同社は、中期経営計画「行こうぜ1兆！2023」において、戸建関連事業を中心に全セグメントで二桁成長を目指し、2023年9月期の売上高を1兆1,300億円と計画している。その中で、再生可能エネルギー100%電力を供給する「おうちリンクでんき」の拡大、温室効果ガス排出原単位（Scope1,2,3）の2030年46%削減（2018年度比）、2050年ネットゼロは、大きなインパクトが期待される。一方、短期目標や定性目標の設定にとどまるKPIも多く、今後さらなる中長期的な定量目標の設定が望まれる。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

同社は、ESGに関する課題のうち、同社グループが特に取り組みを進めるべき重点課題として6つの「マテリアリティ」を特定し、取締役・執行役員から構成される「サステナビリティ委員会」が中心となって取り組みを推進している。本ファイナンスの各KPIが示すインパクトは、主として同社の特定したマテリアリティに係るものであり、本ファイナンスの後押しによってインパクトの効率的な発現・抑制が期待される。一方、本ファイナンスのエンゲージメントを通じて、経営計画へのサステナビリティの統合やサステナビリティ推進体制の強化が、今後さらに進んでいくことが望まれる。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、以下にリストアップしたとおり、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

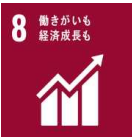
ターゲット 5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

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。

ターゲット 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。



目標 8：働きがいも 経済成長も

ターゲット 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、すべ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。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 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。

ターゲット 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。



目標 12：つくる責任 つかう責任

ターゲット 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。

ターゲット 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。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応力を強化する。



目標 15：陸の豊かさを守ろう

ターゲット 15.2 2020 年までに、あらゆる種類の森林の持続可能な経営の実施を促進し、森林減少を阻止し、劣化した森林を回復し、世界全体で新規植林及び再植林を大幅に増加させる。

3. モニタリング方針の適切性評価

本ファイナンスでは、同社においてポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善が図られているかどうか、定量面・定性面でのモニタリングが実施されるとともに、確実な向上・改善を促すためのアドバイザリーレポートが同社に提示される。

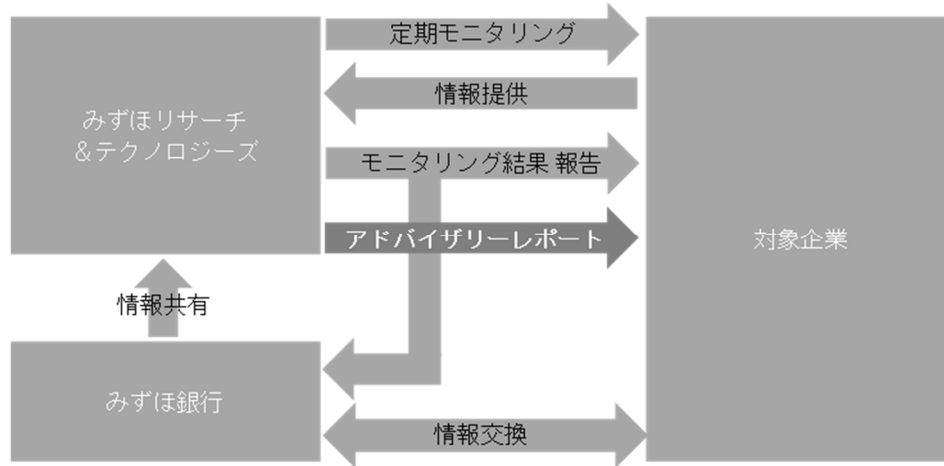


図9 モニタリング体制

表24 モニタリング実施内容

モニタリング実施主体	モニタリング実施内容
みずほリサーチ & テクノロジーズ	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 対象企業における KPI 設定事項及びサステナビリティに関連する事項について定期的にモニタリングする。 ➢ 定期モニタリングは年 1 回実施する。 ➢ 対象企業からの情報入手は、有価証券報告書、統合報告書、環境報告書、サステナビリティレポート等から行い、必要に応じて対象企業に対して情報提供依頼を行いサステナビリティに関連する情報を入手する。 ➢ モニタリング結果については、対象企業及びみずほ銀行に報告する。 ➢ モニタリング結果に加え、ポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善に向けた対策について記載したアドバイザリーレポートを提供する。
みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 通常業務において実施する対象企業とのミーティングにて、サステナビリティについての情報交換を実施する。 ➢ サステナビリティに影響を及ぼす内容が見受けられた場合には、みずほリサーチ & テクノロジーズに情報共有を行う。

モニタリングは、KPI として設定された事項について、年に一度実施される。有価証券報告書の提出等、会計報告のなされた翌四半期に実施される予定であるが、サステナビリティレポート等の公開が会計報告と異なるスケジュールである場合には、当該レポートが提出された翌四半期に実施される。なお、新たなサステナビリティに係る事象（特にネガティブ・インパクト）が発生した場合には、それらについてもモニタリングの対象とされる。また、

本ファイナンスの契約期間は 2033 年 9 月 22 日までであるが、契約期間中に目標年を迎える KPI は継続する目標の設定状況について、目標年が契約期間を超える KPI は目標達成に向けた進捗状況と契約期間後の対策について、それぞれモニタリングが実施される。

モニタリングは、公開されたレポートの最新版に基づき実施される。サステナビリティに係る状況の変化によって不明点が発生した場合や、KPI の著しい変動あるいは各種レポートへの記載が無くなる等の変更がなされた場合、開示資料に不明点があった場合等には、ヒアリング等により同社から〈みずほ〉に対して追加的な情報提供が行われる。

モニタリングと同時期に作成されるアドバイザーレポートでは、モニタリング結果が同社に報告されるとともに、サステナビリティの取り組み推進に資する以下の情報が同社に提供される。

- モニタリング結果
- サステナビリティに関連する政策動向
- サステナビリティに関連する企業動向
- 対象企業におけるサステナビリティ推進のための対策等のアドバイス

JCR は、以上のモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

4. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 1～3 より、本ファイナンスにおいて、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

IV. PIF 原則に対する準拠性等について

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

1. PIF 第 1 原則 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、〈みずほ〉が同社のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、みずほ銀行の同社に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、同社の事業活動全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

2. PIF 第2原則 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</p>
<p>事業主体は、上記のプロセスを実行するため、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は今般、JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>
<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 2023 年 4 月改定の社内規程を参照している。</p>

<p>ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
--	--

3. PIF 第 3 原則 透明性

原則	JCR による確認結果
<p>PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連） ・適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連） ・資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連） 	<p>本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、同社は KPI として列挙された事項につき、ウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、〈みずほ〉は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。</p>

4. PIF 第 4 原則 評価

原則	JCR による確認結果
<p>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評価されるべきである。</p>	<p>本ファイナンスでは、JCR によって、PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づく評価が行われている。</p>

5. インパクトファイナンスの基本的考え方

PIF TF の「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、基本的な考え方を整理しているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないが、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である。

- 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

「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上記の 4 要素を満たすものとして定義しており、本ファイナンスは当該要素と整合的である。また、本ファイナンスにおけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（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。

V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

(担当) 梶原 敦子・丸安 洋史

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) が付与し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纏めた「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、本 PIF 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、本 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 PIF における KPI 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

資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク

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、明示的であると黙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)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官 (格付) 第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会が定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■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