

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークに対する第三者意見を公表します。

株式会社アーキビジョン二十一

サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

新規

<サステナビリティ・リンク・ローン原則等への適合性確認結果>

本フレームワークはサステナビリティ・リンク・ローン原則等に適合する。

借入人	株式会社アーキビジョン二十一
評価対象	株式会社アーキビジョン二十一 サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

要約

本第三者意見は、株式会社アーキビジョン二十一が策定するサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク（本フレームワーク）に対して、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」¹、及び「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」²（総称して「SLLP 等」）への適合性を確認したものである。JCR は、SLLP 等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、アーキビジョン二十一のサステナビリティ戦略、本フレームワークで定められたキー・パフォーマンス・インディケーター（KPI）、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）、特性、レポーティング、検証について確認を行った。

アーキビジョン二十一は、北海道千歳市に本社を置く建設事業者であり、1982 年に個人住宅の設計監理業務を受注する「丹野建築工房」として札幌市で創業された。1985 年に株式会社アーキビジョン二十一として商号変更している。アーキビジョン二十一は、2014 年に自社で開発した次世代型のムービングハウスである「スマートモデュール」の生産を開始している。スマートモデュールは、断熱性・気密性・遮音性・耐震性・耐久性などの性能を詰め込んだ高品質な移動式木造住宅であり、同社が有する MODULO 工法や ACT 工法を用いることで、木造建築物と同様の性能を確保している。

¹ Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Market Association (LMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA). "Sustainability-Linked Loan Principles 2025" (<https://www.lsta.org/content/sustainability-linked-loan-principles-sllp/>)
² 環境省 サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2024 年版 (<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>)

アーキビジョン二十一は、「人に社会に自然にやさしい家づくり」をモットーに、創業以来一貫してエコロジー建築を追求してきた。日本の戸建住宅の平均寿命が 30 数年という現実を踏まえ、アーキビジョン二十一は、生産から再生まですべてのステージで「持続可能な自然との共生」を目指している。アーキビジョン二十一は、2024 年 8 月にサステナビリティの重要課題を特定したうえで、取締役会の承認を取得している。アーキビジョン二十一は、サステナビリティ全体の管理部署を経営管理部と定めており、各重要課題に対し、推進担当部署や担当者を設置している。また、設定済の KPI の進捗状況について、半年に一度、取締役会及び全体会議で共有する仕組みを構築している。

アーキビジョン二十一は、本フレームワークで以下の KPI 及び SPT を設定している。

KPI：株式会社アーキビジョン二十一におけるスマートモジュール事業（レンタル）の売上高

SPT：

	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
スマートモジュール事業 （レンタル）の売上高 単位（百万円）	5,000	8,000	11,000	15,000	15,000

日本は、その自然的条件から各種の災害が発生しやすい特性を有している。例えば、細長い国土の中に 2000m を超える山々が連なり、国土の 70%を占めるといわれるこれらの山岳地帯は崩落しやすい地質等で構成されている。加えて、世界のマグニチュード 6 超の地震の約 2 割は日本で発生し、活火山の約 1 割が日本に集中している。近年、大規模な災害の発生により、被災者の居住環境が損なわれる事態が度々発生しており、必要な応急仮設住宅（賃貸型、建設型）の提供等に時間を要し、避難所等での避難生活を余儀なくされている。（建設型応急住宅の全戸完成まで：東日本大震災約 10 か月（宮城県）、熊本地震約 7 か月、能登半島地震約 12 か月）大規模災害が発生した際には、圧倒的な住宅不足により、被災者の広域的な避難が発生し、応急的・一時的な住まいの生活が長期化するほか、被災地方公共団体の事務負担等が大幅に増加することが予想されている。このため、内閣府の「大規模災害時における被災者の住まい確保等に関する検討会」において「想定される状況・課題」が整理されており、そのなかでも「応急建設住宅の迅速な供給等のための準備の必要性」が挙げられている。

上記状況を鑑み、一般社団法人日本ムービングハウス協会は、被災地に迅速に設置できる「移動型」の応急仮設住宅「ムービングハウス」の普及促進と、災害時に被災地への大量供給に備えるべく「ムービングハウス」の社会的備蓄に向けた官民連携の取り組みを行っている。ムービングハウス協会は、全国の自治体と災害時に応急仮設住宅を迅速に建設するための協力体制を構築するための「災害協定」と地域活性化と災害対応のための他分野での持続的協働を確立するための「包括連携協定」の締結を進めており、現時点で協定締結済の自治体数は 200 を超えている。なお、2024 年に発生した能登半島地震の際には、石川県に対し、日本ムービングハウス協会より 511 戸が建設（供給）されている。

なお、アーキビジョン二十一は、日本ムービングハウス協会の設立から関与しており、現在も行政との協定締結のサポートや同協会の会員数の増加に貢献している。また、ムービングハウスの製造キャパシティ等の観点から、同協会の受注量の約 9 割についてアーキビジョン二十一が対応している。

アーキビジョン二十一の現在の主力商品は、ムービングハウス（スマートモジュール）、戸建住宅

(注文・企画・建売)、大規模木造建築物の3種類であるが、同社全体の売上高のうち9割程度をムービングハウス（スマートモジュール）が占めている。同社のスマートモジュール事業において、「販売」と「レンタル」の2区分が存在する。「販売」においては宿泊施設のニーズが多く、「レンタル」においては、災害による応急仮設住宅の需要に加え、アーキビジョン二十一が運営するホテル、建設事業者の宿舍といったニーズがある。アーキビジョン二十一において、現時点では「販売」の売上高が圧倒的に多いが、将来的には「販売」と「レンタル」の両事業を事業の核とする計画を持っている。また、アーキビジョン二十一は通常時期に「レンタル」している商品において災害発生時には「ホテルの予約」や「賃貸契約」を終了させることで被災地の応急仮設住宅に転用する方針であること、過去の実績では概ね1カ月程度で被災地へ転用されていること、をJCRは確認している。以上より、本KPIは災害発生時に被災者に応急仮設住宅に供されることで社会的便益を有するとともに、アーキビジョン二十一のビジネス全体に対して関連性があり有意義である。

KPIの実績について、2022年度から2024年度までの3年間で、654百万円から3,766百万円に増大しており、1,500百万円/年超の増加ペースとなっている。ただし、2024年度の実績は、能登半島地震による特殊要因（石川県に511戸供給実施）も含まれていることから、2025年度以降に同様のペース以上（年3,000百万円）で売上高を拡大し、SPTを達成することは難易度が高い。また、同業他社と比較しても高い目標であり、本SPTは野心的である。

本フレームワークで定められた借入金の財務的・構造的特性は、SPTの達成状況に応じて変動することとなっている。変動内容については、利率のステップ・ダウンが想定されている。アーキビジョン二十一は、本フレームワークに基づき実行される借入金返済済までの期間、毎年レポーティングを実施する。レポーティング内容は、同社のウェブサイトで開示される。アーキビジョン二十一は、KPIに関する実績値に関して、少なくとも年1回、独立した第三者による検証報告書を取得する。

以上より、JCRは、本フレームワークがSLLP等に適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

本第三者意見は、アーキビジョン二十一が策定するサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク（本フレームワーク）に対して、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」及び「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」（総称して「SLLP 等」）への適合性を確認したものである。SLLP 等は、KPI の選定、SPT の測定、借入金の特性、レポーティング、検証という 5 つの核となる要素で構成されている。本第三者意見の目的は、SLLP 等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、本フレームワークの SLLP 等への適合性を確認することである。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、アーキビジョン二十一が 2025 年 9 月 24 日に策定する本フレームワークに対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

1. アーキビジョン二十一のサステナビリティ戦略
2. KPI の選定
3. SPT の測定
4. 借入金の特性
5. レポーティング・検証
6. SLLP 等への適合性に係る結論

III. SLLP 等への適合性について

1. 株式会社アーキビジョン二十一のサステナビリティ戦略

(1) 企業の概要（沿革、事業内容等）

アーキビジョン二十一は、北海道千歳市に本社を置く建設事業者であり、1982 年に個人住宅の設計監理業務を受注する「丹野建築工房」として札幌市で創業された。1985 年に株式会社アーキビジョン二十一として商号変更するとともに ACT-1 工法の前身である木造軸組改良工法(AV 工法)を開発し、1989 年に独自の外断熱公表 ACT-1 工法を開発した。2004 年には、ユニット工法住宅「MODULO」の生産・販売を開始し、2006 年に千歳市泉沢に「MODULO タウン」を開設している。

図表 1：借入人の概要³

名称	株式会社アーキビジョン二十一
本社所在地	北海道千歳市泉沢 1007-168
代表取締役	丹野 正則
創業・設立	1982 年創業・1985 年設立
従業員数	118 人（2025 年 7 月時点） ※グループ全体



図表 2：モデュロタウン千歳 モデュロの外観⁴

アーキビジョン二十一は、2014 年に自社で開発した次世代型のムービングハウスである「スマートモデュロ」の生産を開始している。スマートモデュロは、断熱性・気密性・遮音性・耐震性・耐久性などの性能を詰め込んだ高品質な移動式木造住宅であり、同社が有する MODULO 工法や ACT 工法を用いることで、木造建築物と同様の性能を確保している。



図表 3：スマートモデュロの製品例⁵

³ アーキビジョン二十一 HP <https://hrmos.co/pages/archivision21>

⁴ アーキビジョン二十一 モデュロストア HP <https://modulo.archi21.co.jp/002/>

⁵ アーキビジョン二十一からの提供資料

アーキビジョン二十一の現在の主力商品は、ムービングハウス（スマートモジュール）、戸建住宅（注文・企画・建売）、大規模木造建築物の3種類であるが、同社全体の売上高のうち9割程度をスマートモジュールが占めている。

(2) 企業理念／モットー／ビジョン

アーキビジョン二十一は、「人に自然に社会にやさしい家づくり」をモットーに、創業以来一貫してエコロジー建築を追求してきた。日本の戸建住宅の平均寿命が30数年という現実を踏まえ、アーキビジョン二十一は、生産から再生まですべてのステージで「持続可能な自然との共生」を目指している。

企業理念
● 人にやさしく、自然にやさしく、社会にやさしく を目指す。 ● 人が自然体で生きるには何が必要か。 ● それは、愛を以って社会と調和し、愛を以って自然と調和する心とそれを厳しく実践する勇気を併せ持つこと。 ● 我々は企業人として人類・社会に貢献するために、愛と調和に満ちた住まい造りを実践する。
モットー
人に自然に社会にやさしい家づくり
ビジョン
エコロジー建築企業として、環境時代の木造建築を力強くリードする

図表4：アーキビジョン二十一 企業理念・モットー・ビジョン⁶

⁶ 北洋銀行 PIF 評価書（2024年8月30日）https://www.hokuyobank.co.jp/announcement/pdf/20240830_075115.pdf

(3) 重要課題、及びサステナビリティ推進体制

アーキビジョン二十一は、サステナビリティの重要課題を以下の通り特定したうえで、2024年8月に取締役会の承認を取得している。

重要課題	取組内容	KPI	目標	
			数値	達成時期
スマートモデューロの提供による豊かな生活の実現、地域のレジリエンス向上、地域経済の循環	スマートモデューロの普及拡大による地域課題解決への貢献に向けた取り組み	スマートモデューロ事業の売上高	300億円	2028年度
		自治体との災害協定数	500自治体	2030年度
		スマートモデューロの備蓄数	10,000戸	2030年度
		スマートモデューロの再利用率	100%	每期
事業を通じた環境負荷の低減	CO2排出削減	CO2排出量	可視化	2025年度
従業員の働きがいと生産性の向上	従業員の働きがい向上	従業員満足度	可視化	2025年度
		従業員の平均賃金上昇率	20%以上	2030年度
	人材育成の強化	大型自動車第一種免許の保有者 牽引自動車第一種免許の保有者	30名以上	2030年度
	働き方改革の推進によるワークライフバランスの向上	有給休暇取得率	70%以上	每期

図表5：アーキビジョン二十一 重要課題⁷

アーキビジョン二十一は、サステナビリティ全体の管理部署を経営管理部と定めており、各重要課題に対し、推進担当部署や担当者を設置している。また、設定済のKPIの進捗状況について、半年に一度、取締役会及び全体会議で共有する仕組みを構築している。

⁷ アーキビジョン二十一からの提供資料

2. KPIの選定

(1) 評価の観点

本項では、本フレームワークで定める KPI に係る有意義性について確認を行う。具体的には、借入人のビジネス全体にとって関連性がある中核的で重要なものであること、借入人の現在や将来の事業運営にとって高い戦略的意義を有すること、一貫した方法論に基づく測定又は定量化が可能であること等について確認を行う。

(2) KPIの選定の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークのKPIは、SLLP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

アーキビジョン二十一は、本フレームワークで以下の KPI を設定している。

KPI	株式会社アーキビジョン二十一におけるスマートモデュロ事業（レンタル）の売上高
-----	--

スマートモデュロは、アーキビジョン二十一が開発した次世代型のムービングハウスで、断熱性・気密性・遮音性・耐震性・耐久性などの性能を詰め込んだ高品質な移動式木造住宅である。アーキビジョン二十一は、移動式住宅であるスマートモデュロについて、災害発生時には応急仮設住宅として利用することを想定している。

【KPIの有意義性 日本における災害時の応急仮設住宅の必要性】

日本は、その自然的条件から各種の災害が発生しやすい特性を有している⁸。例えば、細長い国土の中に 2000m を超える山々が連なり、国土の 70% を占めるといわれるこれらの山岳地帯は崩落しやすい地質等で構成されている。そこから流れ出る河川は急勾配で洪水を起こしやすい。また降雨は梅雨時期から台風期に集中しており、東京を含む殆どの大都市は河川の氾濫区域に存在し、その多くが軟弱地盤の上にある。加えて、世界のマグニチュード 6 超の地震の約 2 割は日本で発生し、活火山の約 1 割が日本に集中している⁹。

近年、大規模な災害の発生により、被災者の居住環境が損なわれる事態が度々発生しており、必要な応急仮設住宅（賃貸型、建設型）の提供等に時間を要し、避難所等での避難生活を余儀なくされている。（建設型応急住宅の全戸完成まで：東日本大震災約 10 か月（宮城県）、熊本地震約 7 か月、能登半島地震約 12 か月）¹⁰

今後南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震、さらに近年激甚化・頻発化する気象災害等によって広域的な大規模災害が発生することが懸念されている。大規模災害が発生した際には、圧倒的な住宅不足により、被災者の広域的な避難が発生し、応急的・一時的な住まいの生活が長期化

⁸ 内閣府 令和 7 年版防災白書 <https://www.bousai.go.jp/kaigirep/hakusho/index.html>

⁹ 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/saiyojoho/manifesto/manifesto10.html>

¹⁰ 総務省 災害時における応急仮設住宅の提供等に関する調査 https://www.soumu.go.jp/main_content/001000729.pdf

するほか、被災地方公共団体の事務負担等が大幅に増加することが予想されている。このため、内閣府の「大規模災害時における被災者の住まい確保等に関する検討会」において「想定される状況・課題」が整理されており、そのなかでも「応急建設住宅の迅速な供給等のための準備の必要性」が挙げられている。

		東日本大震災	平成28年熊本地震	令和6年 能登半島地震	首都直下地震	南海トラフ地震
住家被害	全壊	122,050棟(注1)	8,667棟(注5)	6,461棟(注9)	約24万～61万棟(注14)	約94万～239万棟(注14)
	半壊	283,988棟(注1)	34,719棟(注5)	23,336棟(注9)	約67万棟(注14)	約169万～276万棟(注14)
応急仮設住宅	建設型	53,194戸(注2)	4,303戸(注5)	6,882戸(注10)	約8万戸以内(注14)	約84万戸以内(注14)
	賃貸型	68,645戸(注2)	15,925戸(注6)	4,471戸 (石川県)(注11)	約86万戸(注14)	約121万戸(注14)
①発災年月日		平成23年3月11日 (注1)	平成28年4月14日、 16日(注5)	令和6年1月1日 (注9)		
建設着工年月日 (建設型応急住宅)		平成23年3月28日 (宮城県)(注3)	平成28年4月29日 (注7)	令和6年1月12日 (注12)		
②全戸完成年月日 (建設型応急住宅)		平成23年12月26日 (宮城県)(注4)	平成28年11月14日 (注5)	令和6年12月23日 (注13)		
発災から全戸完成までの日数 (②－①)		290日	214日(注8)	357日		

注1 「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)の被害状況(令和6年3月1日現在)」(令和6年3月8日総務省消防庁)による。
 注2 「被災者の住まいの確保に関する検討課題等(主に応急仮設住宅・住宅の応急修理関係)」(被災者の住まいの確保策検討ワーキンググループ(第4回)資料2)による。
 注3 「東日本大震災宮城の震災対応記録」のうち「応急仮設住宅の整備・運営」(宮城県ホームページ)において、「建設型応急住宅建設開始」と記載のある年月日を記載。
 注4 「東日本大震災における建設型応急住宅(プレハブ仮設住宅)の概要」(宮城県ホームページ)において、「6団地53戸の追加整備も含め最終的に406団地22,095戸(グループホーム型290戸含む。)全てが完成。」と記載のある年月日を記載。
 注5 「平成28年(2016年)熊本県熊本地方を震源とする地震に係る被害状況等について」(平成31年4月12日18時00分現在内閣府)による。なお、本資料は、内閣府のホームページに掲載されている最新の数値である。
 注6 「平成28年(2016年)熊本県熊本地方を震源とする地震に係る被害状況等について」(平成31年4月12日18時00分現在内閣府)において、「民間賃貸住宅等を活用したみなし仮設住宅 決定通知済み件数」として記載のある件数を記載。
 注7 「特集1 平成28年熊本地震・内閣府防災情報のページ」(内閣府ホームページ)に基づき、最も早期に着工が開始された西原村の例を記載。
 注8 平成28年4月14日を起点に算出。
 注9 「令和6年能登半島地震に係る被害状況等について」(令和7年1月28日14時00分現在非常災害対策本部)による。
 注10 「応急仮設住宅の進捗状況」(令和6年12月24日時点石川県)による。
 注11 「令和6年能登半島地震における被害と対応」(令和7年1月国土交通省)に基づき、令和6年10月1日時点の石川県内における入居決定戸数を記載。
 注12 「応急仮設住宅の進捗状況」(令和6年12月24日時点石川県)の「着工予定」欄に記載のある年月日のうち、最も早期のものを記載。
 注13 「令和6年能登半島地震 復旧・復興のあゆみ」(石川県ホームページ)における資料「No.1(仮設住宅の完成)」(令和6年12月26日時点)による。
 注14 「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会論点整理」(平成29年8月29日公表大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会)による。

図表6：近年の震災における住家の被害状況及び仮設住宅の供与状況等¹¹

応急仮設住宅としては、従来、公営住宅の空き室や民間賃貸住宅の空き家・空き室を公費で借り上げて被災者に供与する「みなし仮設住宅」や、被災後に現地でプレハブや木造の仮設住宅を建設する「建設型応急仮設住宅」が利用されてきた。「建設型応急仮設住宅」は建設期間を要し、「みなし仮設住宅」は場所の制約や供給量の問題があるため、それを補完するものとして、比較的短期間で設置可能なムービングハウスは有用な手段の一つと言える。

上記状況を鑑み、一般社団法人日本ムービングハウス協会は、被災地に迅速に設置できる「移動型」の応急仮設住宅「ムービングハウス」の普及促進と、災害時に被災地への大量供給に備えるべく「ムービングハウス」の社会的備蓄に向けた官民連携の取り組みを行っている。日本ムービングハウス協会は、災害時の迅速な対応を実現するために、全国の自治体と災害時に応急仮設住宅を迅速に建設する協力体制を構築するための「災害協定」と地域活性化と災害対応のための他分野での持続的協働を確立するための「包括連携協定」の締結を進めており、現時点で協定締結済の自治体数は200を超えている。なお、2024年に発生した能登半島地震の際には、石川県に対し、日本ムービングハウス協会より511戸が建設(供給)されている。

¹¹ 総務省 災害時における応急仮設住宅の提供等に関する調査 https://www.soumu.go.jp/main_content/001000729.pdf

なお、アーキビジョン二十一は、日本ムービングハウス協会の設立から関与しており、現在も行政との協定締結のサポートや同協会の会員数の増加に貢献している。また、ムービングハウスの製造キャパシティ等の観点から、現時点では同協会の受注量の約9割についてアーキビジョン二十一が対応している。

【KPIの有意義性 アーキビジョン二十一におけるKPIの位置づけ】

アーキビジョン二十一は、前述の通り、サステナビリティの重要課題の一つとして「スマートモジュールの提供による豊かな生活の実現、地域のレジリエンス向上、地域経済の循環」を特定しており、KPIとして「スマートモジュール事業の売上高」の目標を設定しており、経営にとって重要と位置付けている。

前述の通り、アーキビジョン二十一の現在の主力商品は、ムービングハウス（スマートモジュール）、戸建住宅（注文・企画・建売）、大規模木造建築物の3種類であるが、同社全体の売上高のうち9割程度をムービングハウス（スマートモジュール）が占めている。

同社のスマートモジュール事業において、「販売」と「レンタル」の2区分が存在する。「販売」においては宿泊施設のニーズが多く、「レンタル」においては、災害による応急仮設住宅の需要に加え、アーキビジョン二十一が運営するホテル、建設事業者の宿舍といったニーズがある。アーキビジョン二十一において、現時点では「販売」の売上高が圧倒的に多いが、将来的には「販売」と「レンタル」の両事業を事業の核とする計画を持っている。アーキビジョン二十一は、通常時期に「レンタル」している商品において、災害発生時には「ホテルの予約」や「賃貸契約」を終了させることで被災地の応急仮設住宅に転用する方針であること、及び過去の実績では概ね1カ月程度で被災地へ転用されていること、をJCRは確認している。

以上より、本KPIは、災害発生時に応急仮設住宅として被災者に供されることが期待されることから社会的便益を有しており、アーキビジョン二十一のビジネス全体に対して関連性があり中核的で重要であることから、有意義である。

【一貫した方法論に基づく測定又は定量化の可否（外部からの検証可能性）】

本KPIは、アーキビジョン二十一において重要なKPIの一つとして管理されている。また、財務指標の一つとして、一貫した方法論に基づき測定されることから、外部からの検証も可能である。

以上より、本フレームワークのKPIに係る有意義性について、JCRは確認した。

3. SPT の測定

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークの SPT に係る野心性について確認を行う。具体的には、選定された KPI における重要な改善を表し、Business as Usual (BAU、当該プロジェクトを実施しない場合、もしくは成り行きの場合) の軌跡を超える等の野心的なものであること、可能な場合にはベンチマークや外部参照値と比較可能であること、借入人の全体的なサステナビリティ戦略及びビジネス戦略と整合していること、ファイナンス開始時までにはあらかじめ定められた時間軸（目標年度等）に基づいて SPT が決定されること等の観点から確認を行う。

(2) SPT の測定の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークの SPT は、SLLP 等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

アーキビジョン二十一は、本フレームワークで以下の SPT を設定している。

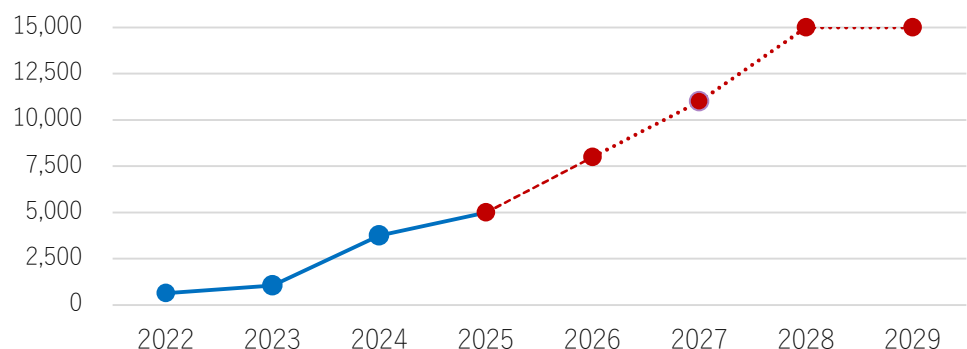
SPT		2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
	スマートモジュール事業（レンタル）の売上高 単位（百万円）	5,000	8,000	11,000	15,000	15,000

i 過年度実績との比較（BAU を超える野心的なものか）

KPI の過年度実績（及び SPT）は、以下に示す通りである。

図表 7：KPI の過年度実績（及び SPT）のテーブル

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	実績	実績	実績	SPT	SPT	SPT	SPT	SPT
スマートモジュール事業（レンタル）の売上高 単位（百万円）	654	1,071	3,766	5,000	8,000	11,000	15,000	15,000



図表 8：KPI の過年度実績（及び SPT）のグラフ

KPI の実績について、2022 年度から 2024 年度までの 3 年間で、654 百万円から 3,766 百万円に増大しており、1,500 百万円/年超の増加ペースとなっているが、このうち 2024 年度の実績には能登半島地震による特殊要因（石川県に 511 戸供給実施等）も含まれている。従って、2025 年度以降に同様のペース以上（年 3,000 百万円）で売上高を拡大するのは難易度が高いと考えられる。

以上を踏まえ、過年度実績の観点からは、本 SPT は野心的である。

ii ベンチマーク（一般社団法人日本ムービングハウス協会）・同業他社等との比較

アーキビジョン二十一は、一般社団法人日本ムービングハウス協会の会員のなかで卓越した製造キャパシティを有しており、本 SPT についても協会の会員のなかでトップレベルの水準であることから、野心的である。

iii SPT 達成に向けた計画・取り組み

今後、SPT を達成するために、アーキビジョン二十一は以下の施策を進めていく予定である。

図表 9：SPT 達成に向けた施策

平時の利用拡大 （稼働率向上）	2028 年度・2029 年度の SPT を達成するためには、現時点のストック数 2,000 戸弱の 5 倍である 10,000 戸のストックが必要と想定されている。 災害発生時以外の平時において、宿泊施設として利用いただける事業者や一般個人を開拓していく予定である。
工場の生産体制 の増強	現在の生産体制では年間約 1,000 戸の製造が可能であるが、同生産体制では SPT の達成に供給戸数が追いつかないと想定される。 今後、2028 年度・2029 年度の SPT を達成するためには 2,000 戸/年の製造が必要と想定しており、工場の人員増加等の供給体制の強化を進めていく予定である。

以上より、本フレームワークの SPT に係る野心性について、JCR は確認した。

(3) JCR によるインパクト評価

JCR は、本フレームワークの SPT に係るポジティブなインパクトの増大及びネガティブなインパクトの回避・管理・低減の度合いについて、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定したポジティブ・インパクト金融原則の第 4 原則で例示されているインパクト評価基準の 5 つの観点に沿って確認した。

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

本フレームワークの SPT は、以下のとおり UNEP FI の定めるインパクト・エリア／トピックのうち、「自然災害」にインパクトがもたらされることが期待される。

社会	人格と人の安全保障	紛争	現代奴隷		児童労働
		データプライバシー	自然災害		
	健康および安全性				
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	食料	エネルギー	住居
		健康と衛生	教育	移動手段	情報
		コネクティビティ	文化と伝統	ファイナンス	
	生計	雇用		賃金	社会的保護
	平等と正義	ジェンダー平等	民族・人種平等	年齢差別	その他の社会的弱者
社会 経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		市民的自由	
	健全な経済	セクターの多様性		零細・中小企業の繁栄	
	インフラ				
	経済収束				
自然 環境	気候の安定性				
	生物多様性と生態系	水域	大気		土壌
		生物種	生息地		
	サーキュラリティ	資源強度		廃棄物	

また、本フレームワークの SPT は、アーキビジョン二十一のサプライチェーンのうち「調達」「使用」「廃棄」段階を主に全ての領域へのインパクトが期待される。



ムービングハウス (スマートモジュール)	○	○	○	○	○
戸建					
大規模木造建築物					

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

アーキビジョン二十一の現在の主力商品は、ムービングハウス（スマートモデュール）、戸建住宅（注文・企画・建売）、大規模木造建築物の3種類であるが、同社全体の売上高のうち9割程度をスマートモデュールが占めている。同社のスマートモデュール事業において、「販売」と「レンタル」の2区分が存在する。アーキビジョン二十一において、現時点では「販売」の売上高が圧倒的に多いが、将来的には「販売」と「レンタル」の両事業を主力とする計画を持っている。

アーキビジョン二十一は、一般社団法人日本ムービングハウス協会の会員のなかで卓越した製造キャパシティを有しており、本SPTはムービングハウス業界全体にインパクトをもたらすとともに、日本ムービングハウス協会が協定を締結済である200超の自治体に対してインパクトをもたらすことが期待される。

以上より、本フレームワークのSPTは大きなインパクトをもたらすことが期待される。

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

本フレームワークのSPTは、アーキビジョン二十一の経営計画及び重要課題（マテリアリティ）に整合したものである。

従って、SPT達成に向けた取り組みが推進されることにより、投資資本に比して大きなインパクトの発現が期待される。

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

本フレームワークのSPTに係る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

本フレームワークのSPT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 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.9 2020年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靱さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組2015-2030に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。

4. 借入金の特徴

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークで定められた借入金の特徴について、予め設定された SPT が達成されるか否かによって、ファイナンス条件等は変化するか等を確認する。

(2) 借入金の特徴の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークで定められた借入金の特徴は、SLLP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

本フレームワークで定められた借入金の財務的・構造的特性は、SPT の達成状況に応じて財務的・構造的特性が変動することとなっている。変動内容については、利率のステップ・ダウンが想定されている。

また、本フレームワークに基づく借入の実行後に、KPI の測定方法、SPT の設定等、前提条件や KPI の対象範囲に重要な影響を与える可能性のある事象（M&A 活動、規制等の制度面の大幅な変更、または大規模な自然災害などの異常事象の発生等）が発生した場合には、既に実行したサステナビリティ・リンク・ローンの SPT の数値について外部機関にも相談のうえ見直す可能性がある。

以上より、本フレームワークで定められた借入金の特徴は、SLLP 等で示されている具備すべき条件の全てを満たしていることを JCR は確認した。

5. レポーティング・検証

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークで定められたレポーティングについて、選定された KPI の実績に係る最新情報や SPT の野心度を判断できる情報等が、年に 1 回以上開示されるか等を確認する。また、本フレームワークで定められた検証について、選定された KPI の実績に対する独立した外部検証は実施されるか、当該検証内容は開示されるか等を確認する。

(2) レポーティング・検証の概要と JCR による評価

▶▶▶ 評価結果

本フレームワークで定められたレポーティング・検証は、SLLP等で示されている具備すべき条件の全てを満たしている。

アーキビジョン二十一は、本フレームワークに基づき実行される借入金が返済されるまでの期間、以下の項目について、毎年レポーティングを実施する。

<レポーティング事項>

- ・各年度最終日時点の KPI の数値
- ・基準年度(2021 年度)からの KPI 実績値

レポーティング内容は、同社のウェブサイトが開示される。また、併せて KPI に関する実績値の開示の旨もしくは実績値を各貸付人に対して報告する。また、SPT 達成に影響を与える可能性のある事象が発生した場合には、適時に公表もしくは貸付人に報告する。

アーキビジョン二十一は、KPI の年次実績について、独立した第三者による検証報告書を年次で取得する予定である。

以上より、本フレームワークで定められたレポーティングについて、各原則等で示されている具備すべき条件の全てを満たしていることを、JCR は確認した。

6. SLLP 等への適合性に係る結論

以上より、JCR は本フレームワークが SLLP 等に適合していることを確認した。

(担当) 佐藤 大介・玉川 冬紀

本評価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、Asia Pacific Loan Market Association（APLMA）、Loan Market Association（LMA）、Loan Syndications and Trading Association（LSTA）が策定したサステナビリティ・リンク・ローン原則及び環境省が策定したサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインへの評価対象の適合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該評価対象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を評価するものであり、将来における状況への評価を保証するものではありません。また、本第三者意見は、サステナビリティ・リンク・ローン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。設定されたサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットの達成度について、JCR は借入人又は借入人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. 本第三者意見を提供するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本第三者意見を提供するうえで JCR は、APLMA、LMA、LSTA、環境省及び国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

- ・サステナビリティ・リンク・ローン原則
- ・サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン
- ・ポジティブ・インパクト金融原則

3. 信用格付業に係る行為との関係

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、信用格付業に係る行為とは異なります。

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、又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

本評価対象者と 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、借入人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、又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、又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んを問わず、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、評価の対象であるサステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークに係る各種のリスク（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、又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。本文書の一部又は全部を問わず、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、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークについて、APLMA、LMA、LSTA によるサステナビリティ・リンク・ローン原則への適合性に対する第三者意見を述べたものです。

■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
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier（気候債イニシアティブ 認定検証機関）
- ・ICMA（国際資本市場協会）としてオブザーバー登録） ソーシャルボンド原則、Climate Transition Finance 作業部会メンバー

■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の定める 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（<https://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