

株式会社千葉銀行が実施する セイズ株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社千葉銀行が実施するセイズ株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、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」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」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

2026年1月14日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

セイズ株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社千葉銀行

評価者：株式会社ちばぎん総合研究所

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・インパクト金融原則」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」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、株式会社千葉銀行（「千葉銀行」）がセイズ株式会社（「セイズ」）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、株式会社ちばぎん総合研究所（「ちばぎん総合研究所」）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「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「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」（モデル・フレームワーク）に適合していること、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、持続可能な開発目標（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・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、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こと、なおかつ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。千葉銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、ちばぎん総合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、千葉銀行及びちばぎん総合研究所にそれを提示している。なお、千葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、① 中小企業基本法及び信用保証協会法に定める「中小企業者」に該当しない企業である。② 全てのインパクトエリア/トピックの分析に耐えうる情報開示や体制がある（公募債の発行があること等が目安）。の 2 つの項目のうち 1 つでも該当しない場合は中小企業としている。

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ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクト



JCR Sustainable PIF for SMEs

トエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクト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約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%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. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

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こと、なおかつ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。

千葉銀行及びちばぎん総合研究所は、本ファイナンスを通じ、セイズの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び 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、セイズがポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、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。

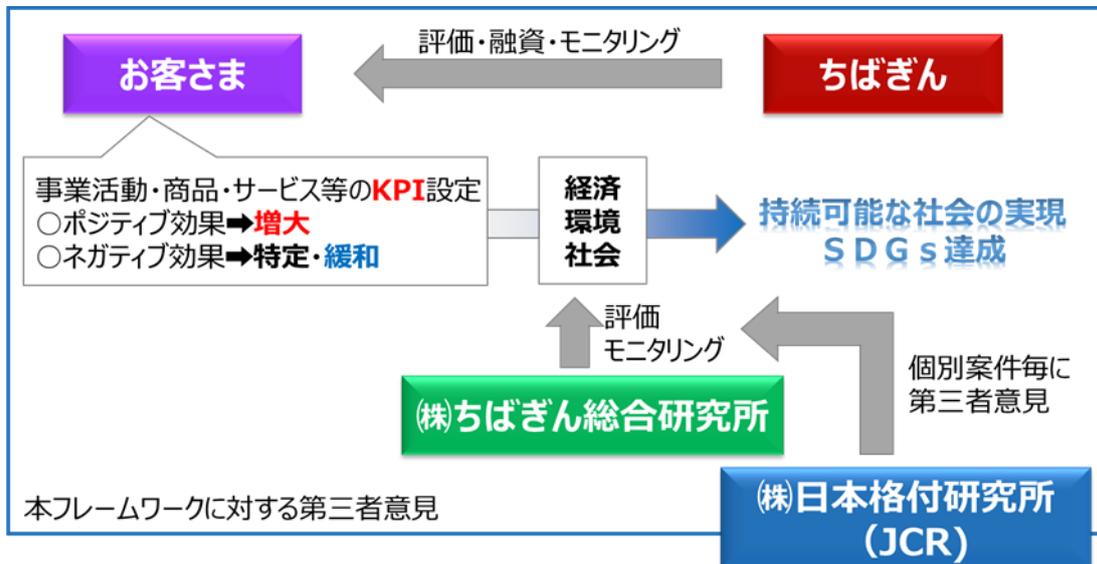
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、千葉銀行が 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) 千葉銀行は、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 令和 3 年経済センサス-活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。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。



(出所：千葉銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、千葉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、千葉銀行からの委託を受けて、ちばぎん総合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。

ポジティブ・インパクト金融原則 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

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全てちばぎん総合研究所が作成した評価書を通して千葉銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

ポジティブ・インパクト金融原則 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、ちばぎん総合研究所が、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セイズから貸付人である千葉銀行及び評価者であるちばぎん総合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・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

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

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当アナリスト

川越 広志

川越 広志



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「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」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、ポジティブ・インパクト・ファイナンス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。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」

「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

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス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、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、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「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」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 (<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

セイズ株式会社
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年1月14日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行がセイズ株式会社（以下、「セイズ」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「P I F」）を実施するにあたって、セイズの事業活動が自然環境・社会・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・評価するものである。

この分析・評価は、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「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」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」に整合させた上で、ちばぎん総合研究所が千葉銀行と共同で開発した評価体系に基づいている。

| | |
|--------------|------------------------|
| 実行予定日および返済期日 | 2026年1月14日～2030年12月20日 |
| (モニタリング期間) | 5年 |
| 金額 | 1.3億円 |
| 資金使途 | 運転資金 |

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要

セイズは、2001年創業のハウスメーカーである。本社を構える東京都葛飾区を中心とする城東エリアで、新築戸建事業をメインに、リノベーション・リフォーム事業や不動産賃貸・仲介事業などを展開している。



(出所:セイズ提出資料)

主力事業の新築戸建事業では、主に分譲住宅を取り扱っており、土地の仕入れから設計、施工、販売、アフターメンテナンスに至るまでを自社グループで一貫して提供している。自社の高性能住宅ブランド「zero-e」シリーズは、高強度パネルと制震テープを組み合わせた「制震スーパーウォール工法」を採用しており、高い耐震性・気密性を実現している。また、高効率の換気システムや高断熱材、太陽光発電設備を標準的に設置していることから、全棟でネット・ゼロ・エネルギー・ハウス¹（ZEH）基準を達成している。

企業概要

| | |
|------|-----------------------------------|
| 企業名 | セイズ株式会社 |
| 本社 | 東京都葛飾区立石7-5-3 |
| 資本金 | 1,000万円 |
| 設立 | 2001年3月 |
| 決算日 | 2月28日 |
| 事業内容 | 新築戸建事業、リノベーション・リフォーム事業、不動産賃貸・仲介事業 |
| 従業員数 | 42名（2026年1月現在、アルバイト等含む） |

沿革

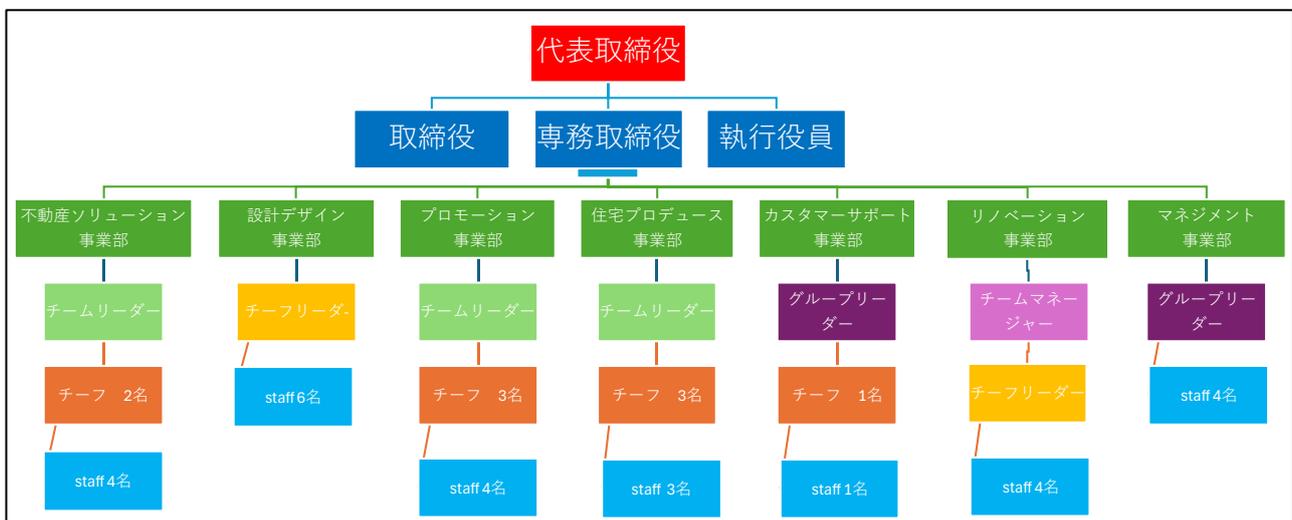
| 年 | 概要 |
|-------|-----------------------|
| 2001年 | 有限会社セイズインターナショナル設立 |
| 2004年 | 株式会社セイズインターナショナルへ組織変更 |
| 2010年 | セイズ株式会社へ社名変更 |
| | セイズパートナーズクラブ発足 |
| 2011年 | 「zero-e」を商標登録 |
| 2016年 | ZEHビルダー登録 |
| 2020年 | SW施工実績最多棟数賞 5年連続全国1位 |
| 2025年 | SW施工実績最多棟数賞 10年連続全国1位 |

¹ 太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅を指す。

グループ企業

| 会社名 | 設立年 | 事業内容 |
|---------------------|-------|-------------|
| 株式会社セイズホーム | 2004年 | 建築工事 |
| 株式会社セイズフィット | 2019年 | フィットネスジムの運営 |
| セイズインターソリューションズ株式会社 | 2025年 | コンサルティング |

主なグループ企業のうち、株式会社セイズホーム（以下、「セイズホーム」）は、セイズが手掛ける新築戸建事業において、建築工事業務を担っている。株式会社セイズフィット（以下、「セイズフィット」）は、セイズオーナーや地域住民を対象としたフィットネスジム「SAYS GYM（セイズジム）」を運営している。2025年に設立されたセイズインターソリューションズ株式会社は、グループが培ったに高性能住宅に関するノウハウを活かし、同市場への参入を検討する企業向けのコンサルティング事業を展開している。



（出所：セイズ提出資料）

組織は、不動産ソリューション事業部、設計デザイン事業部、プロモーション事業部、住宅プロデュース事業部、カスタマーサポート事業部、リノベーション事業部、マネジメント事業部の機能に大別されている。各機能を連動させて、土地の仕入れから設計、販売、アフターサポートまで統括することで多様化する顧客ニーズにスピーディかつきめ細やかに対応している。プロモーション事業部を擁し、高いデザイン性や顧客分析力を活かした独自のマーケット戦略で他社と差別化を図っている。

【事業内容】

セイズは、主に「新築戸建事業」、「リノベーション・リフォーム事業」、「不動産賃貸・仲介事業」の3つの事業を展開している。いずれの事業においても、営業エリアは、葛飾区や足立区、江戸川区、墨田区などの城東エリアが中心である。

○新築戸建事業

セイズの中核事業であり、主に自社で分譲開発した土地上で、高性能住宅ブランド「zero-e」シリーズの建築・販売を行っている。セイズが土地の仕入れ、設計、販売、アフターメンテナンスを担い、セイズホームが建築を手掛けている。

住宅性能の面では、高強度パネルで家全体を覆う「スーパーウォール工法」に制震テープを組み合わせた「制震スーパーウォール工法」を採用することで、最高等級である「耐震等級3」相当の耐震性能を実現している。また、高効率の換気システムや高断熱材などの採用によって高水準の気密性・断熱性も有しているほか、太陽光発電設備を標準的に設置していることから、全棟でZEH基準を達成している。さらに、地域の気候や風土を深く理解し、太陽や風といった自然エネルギーを最大限に活用するパッシブデザインの家づくりを行っていることから、快適性と経済性も兼ね備えた住宅となっている。

アフターフォローに関しては、引き渡し後6ヵ月、2年、5年、10年と定期点検を行い（10年目以降は5年毎）、「住宅履歴書」という形で、オーナーのメンテナンス内容をデータベース化して管理している。また、10年間の日本住宅保証検査機構との二重保証に加え、地盤に対しては20年保証、結露に対しては50年保証など、長期保証も充実させている。「住まいのお引渡しはゴールではなく、本当のお付き合いのスタートである」という考えのもと、オーナー向けの情報発信サイト「セイズオーナーズクラブ」の運営やオーナーとの交流イベント「オーナー様感謝祭」の開催（年2回ペース）などにも取り組んでいる。

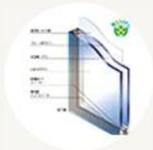
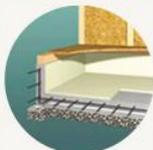
高品質な家づくりを支える取り組みでは、同社と協力関係にある施工会社60社で構成される協力会「セイズパートナーズクラブ」を組織している。協力会を通じて、定期的な技術研修や安全大会を実施し、一丸となって施工品質の向上に努めている。また、外部の優良ビルダー団体との情報交換や現地視察なども行い、常に最新の技術やノウハウを取り入れている。

こうした住宅性能の高さや充実したアフターフォロー、品質向上に向けたたゆまぬ努力などが支持されており、2024年度の分譲住宅の販売実績は71棟に上る。



（出所：セイズホームページ）

【サイズが手掛ける住宅の基本的な設備・仕様】

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>高効率・熱交換換気システムLIXIL「エコエア」(第1種換気)</p> <p>家全体を計画的に換気することで冷暖房費を大きく削減、きれいな空気が流れ一年中快適に過ごせます。</p> |  | <p>複合樹脂サッシ</p> <p>熱伝導率の低い樹脂複合サッシのサーモスのデザイン性・機能性をそのままに、防火使用となったFG-Hを採用。</p> |  |
| <p>高性能ペアガラス</p> <p>アルゴンガス入りのペアガラス「Low-E」を採用することで、高い断熱性能を実現。</p> |  | <p>ハイブリッド給湯器「エコワン」</p> <p>従来のガス給湯器と比べ、給湯光熱費を62%削減。太陽光発電による自家消費にも優れZEHを実現し、光熱費も大幅削減します。</p> |  |
| <p>LED照明</p> <p>各部屋のシーリング照明以外の照明にLEDを使用。(UB・洗面等設備付属照明は除く)</p> |  | <p>節水トイレ</p> <p>大切な水をムダなく賢く節水します。便器内の汚れをまるごと洗浄して清潔に保ちます</p> |  |
| <p>基礎断熱</p> <p>基礎から断熱する基礎断熱は、基礎上部の1階床が基礎内の温度に影響される床断熱より、断熱性が高くなります。さらにカビの発生も抑えられます。</p> |  | <p>FFC加工の免疫住宅</p> <p>FFC加工を行ったクロスを採用！マイナスイオンの発生が活発となり、カビやダニの発生を抑制します。</p> |  |

(出所:サイズホームページ)

○リノベーション・リフォーム事業

新築戸建事業で培った設計や施工に関するノウハウ・技術をもとに、高耐震・高気密・高断熱などの性能とデザインを両立させたフルリノベーション「zero-リノベーション」をメインに展開している。取り扱う物件は戸建を中心に、マンションやアパート、工場など幅広いほか、費用の明確化につながる定額制を採用するなど、ユーザーの多様なニーズに応え続けている。LIXILリフォームショップの加盟店として、大手のバックアップと地域密着型の総合力を活かした安心感のあるサービスを提供しており、2024年度の取扱件数は、67件に上る。

リノベーション物件のニーズが高まるなか、供給量の増加に向けた戦略として、既存顧客への定期点検と連動したリノベーション提案の強化のほか、「耐震改修+省エネリノベーション」をパッケージ化した商品展開などを進めるとしている。



(出所:サイズホームページ)

○不動産賃貸・仲介事業

自社で所有する収益不動産を賃貸し、不動産収入を得るストックビジネスを展開している。所有物件は城東エリアを中心に5棟（賃貸マンションや社員寮など）ある。また、自社物件の管理ノウハウを活かし、顧客の不動産管理も受託しており、契約の更新や解約手続きといった実務から、長期的な視点での賃貸運営サポートまで、オーナーを幅広く支援している。

仲介事業では、主にセイズオーナーによる住み替えや保有不動産の売却を媒介している。紹介案件も広域に受け付けており、2024年度の取扱件数は、15件に上る。

(2) サステナビリティ

① 経営理念

セイズの企業理念は、「本物を追求する」である。同社の掲げる「本物」とは、「自然災害や温度変化から人々や家族の命・財産を一生涯守り続ける」ことであり、環境に優しく災害に強い家づくりを通じて企業理念の体現に努めている。

また、ビジョンとして、ブランドスローガンでもある「東京100年住宅」を掲げ、次の世代まで継承できる持続可能な省エネの家を造り続けている。さらには、企業理念やビジョンの達成に向けた行動理念として、「誇れる家づくりをすること」、「お客様目線を守り続けること」、「出会いを大切にし、感謝の気持ちを忘れないこと」、「常に考えすぐに行動すること」、「地域に必要とされる企業になること」を定めている。

企業理念

本物を追求する

私たちの本物の家づくりとは、自然災害や温度変化からお客様のご家族の命と財産を守り一生涯、お客様の住まいを維持管理し続けることです。
本物を追求する家づくりを通して、お客様、社員及びパートナー会社の幸せを実現し地域社会に貢献します。

企業VISION

東京100年住宅

行動理念

誇れる家づくりをすること

私たちは自分の職業、会社、仲間 自分自身に誇りを持ち、常に学び続けます

お客様目線を守り続けること

私たちは家づくりのプロフェッショナルとして妥協をせず お客様と向き合い、願いを叶え お客様に満足していただきます

出会いを大切にし、感謝の気持ちを忘れないこと

私たちは全ての出会いにより 成長していることに感謝し その恩を次の出会いへ繋げ 縁ある人を幸せにします

常に考えすぐに行動すること

私たちは主体性をもって 相手に求められていることに気付く努力をし 達成するまでチャレンジします

地域に必要とされる企業になること

私たちの造る本物の住宅が選ばれることで CO2排出量を削減し 地球環境の改善に貢献します

(出所:セイズ HP)

②SDGs宣言

セイズは、2024年9月に葛飾区によるSDGs活動促進事業に参加し、SDGs宣言を行った。SDGsの17のゴールの中から取り組むべき課題を抽出し、ZEHの普及による脱炭素化への貢献やダイバーシティ推進、地域社会・経済の活性化など、持続可能な社会の実現に向けた独自の活動計画を定めている。

葛飾区SDGs宣言書

宣言日 2024年 9月 17日

| 事業者等としての2030年の(又は中長期的な)あるべき姿 | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|
| 企業理念である「本物を追求する」を使命とし、国が目指す脱炭素社会のため、国や都が推進しているZEH基準の新築戸建住宅を年間100棟、設計・建築・販売いたします。また、その6割に太陽光発電設備を設置いたします。 | | | | | |
| 事業者等としてのねらい、特徴的な活動 | | | | | |
| 東京エコビルダーズアワード全部門受賞した唯一の企業である当社は、住宅業界のリーディングカンパニーとして、これまでに得た技術やノウハウをセミナーなどで全国のビルダーに伝え、住宅を通じてよりよい社会づくりに貢献しております。 | | | | | |
| 目指すSDGsのゴール(複数選択可) | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
|  |  |  |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  |  |  |  |  | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 目標に関連する取組内容等 | | | | | |
| ゴール | これまでの取組内容 | 2024年12月31日までの取組目標 | | | |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> 高断熱住宅普及によるヒートショック防止 住宅内有害化学物質の除去による健康的な空気環境を実現 住宅購入者のスポーツサークル活動実施 | <ul style="list-style-type: none"> ペットボトルキャップ回収活動でワクチンの提供運動 社員や住宅購入者へトレーニングジムへの割引導入会を促進 スポーツイベントの積極的参加 | | | |
| 4, 17 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅購入検討者に向けて、ZEH住宅や脱炭素に関するワークショップの実施 | <ul style="list-style-type: none"> 行政や同業他社に対して、ZEH住宅や脱炭素に関する勉強会を実施 | | | |
| 5, 8 | <ul style="list-style-type: none"> 環境と住まわれる方の健康に配慮した、社会貢献性の高いZEH住宅の設計・建築・販売 社員一人一人が責任と、やり甲斐を持って業務に取り組めるよう、社内研修を実施 | <ul style="list-style-type: none"> 持続できる雇用環境の確立 男性社員の育休取得の促進 年齢性別問わず働きやすい会社の確立 | | | |
| 7, 13 | <ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー(太陽光発電設備)を搭載したZEH住宅の設計・建築・販売 | <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電、蓄電池を搭載したZEH住宅の普及によるCO2排出量削減の拡大 | | | |
| 11, 12, 15 | <ul style="list-style-type: none"> ZEH住宅に住むにあたっての正しい住宅知識の提供 耐震等級2以上の高耐震住宅の販売 プレカットによる定量木材の利用 | <ul style="list-style-type: none"> 災害時にも安心して暮らせる蓄電池や貯水タンクなどの設備を搭載した住宅の普及 | | | |

(出所:葛飾区 HP)

③環境への貢献

○環境に配慮した住宅の普及

持続可能なライフスタイルの構築に向けて、環境に配慮し、ユーザーにとってより良い住まいを提供すべく、ZEHの普及に積極的に取り組んでいる。セイズは分譲住宅におけるZEH設計の標準化を進めることで、高い普及率を実現しており、2024年のZEH販売比率は96%を達成した。また、ZEHの普及に向けて、モデルハウスの宿泊体験やオーナー宅への訪問など、建物の環境性能をユーザーへ訴求する活動も行っている。これらの高い実績や普及に向けた先進的な取り組みが評価され、経済産業省が推進する「ZEHビルダー評価制度」において最高ランクである6つ星評価を取得した（2021年）ほか、東京都が実施する「東京エコビルダーズアワード」において断熱・省エネ性能部門や再エネ設備設置量部門などで複数の賞を受賞している（2024～25年）。

セイズの手掛ける住宅は、高効率の換気システムや高断熱材の導入によって省エネ住宅に求められるBEI（建物エネルギー効率指数）やUA（外皮平均熱貫流率）などの指標も業界トップクラスであり、省エネルギー性能の優れた住宅を表彰する制度「HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY」（一般財団法人日本地域開発センター主催）を通算8回受賞している。

セイズが拠点を置く葛飾区は、地元の住宅企業や設計事務所と「かつエネ推進会」を組織し、官民連携で高性能住宅の普及に取り組んでいる。セイズは推進会の中心企業として、同社が持つ省エネ住宅に関するノウハウや施工方法を推進会や区の担当者に向けて積極的に共有している。また、区が主催する「かつしか環境・緑化フェア」に出展し、区民向けに地球温暖化への取り組み紹介のほか、省エネ住宅の光熱費に関する情報提供などを行い、環境・緑化への意識向上も図っている。

今後のさらなる普及に向けては、太陽光発電、蓄電池、高効率設備をパッケージ化した新商品「スマートエネ標準仕様」を展開するなどZEH設計の標準化を進めるほか、営業担当者向けにZEHプランニングや省エネ計算に関する専門研修を実施し、提案力向上を図る。

【東京エコビルダーズアワード・授賞式】



（出所：セイズ提出資料）

【東京エコビルダーズアワード・授賞事業者による取組紹介セミナー】



(出所:セイズ提出資料)

省エネ住宅に関連する受賞歴

| 年 | 概要 |
|-------|---|
| 2014年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2014 優秀賞受賞 |
| 2015年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2015 優秀賞受賞 |
| 2016年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2016 優秀賞・優秀企業賞受賞 |
| 2017年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2017 優秀賞・優秀企業賞受賞 |
| 2018年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2018 優秀賞・特別優秀企業賞受賞 |
| 2021年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2021 優秀賞受賞 |
| | ZEHビルダー評価制度 6つ星取得 |
| 2022年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2022 優秀賞・特別優秀企業賞受賞 |
| 2023年 | HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2023 優秀賞・省エネ住宅優良企業賞受賞 |
| 2024年 | 東京エコビルダーズアワード 全5部門受賞 |
| 2025年 | 東京エコビルダーズアワード 4部門受賞 |

【かつエネ推進会・メンバー】



【かつエネ推進会・イベントと青木葛飾区長(写真中央)】



【かつしか環境・緑化フェア】



(出所:セイズ提出資料)

〇CO₂排出量の削減

本P I Fの取り組みを機に、自社で排出するCO₂の削減を進めることとした。具体的な削減目標の設定に向けて、全拠点における電力、ガス、車両燃料の使用量を集計し、CO₂排出量のベースラインを算定する。削減目標の設定後には、老朽化した空調設備の入れ替えや社用車のハイブリッド化、自家消費型太陽光発電設備の導入を進めるほか、P C・照明のこまめな消灯やクール・ウォームビズの徹底など従業員一人ひとりの省エネ意識の浸透に努める。

④地域社会・経済への貢献

〇葛飾経済新聞の運営・発行

拠点を置く葛飾区内のビジネスやカルチャーについて発信する「葛飾経済新聞」の運営・管理を手掛けている。取材を通じて、区内のイベントや新店舗オープン、行政の取り組みなど地域に根差した情報を発信しており、地域経済の活性化や地域コミュニティの強化などに貢献している。

〇セイズマルシェの開催

地域コミュニティの一員として、本社や周辺のモデルハウス、駐車場を活用した地域活性イベント「セイズマルシェ」を2019年から主催している。2025年11月には、第5回のマルシェを開催し、葛飾経済新聞で取材した店を中心に、ケーキ屋、ラーメン店、パン屋、コーヒー店などの飲食店を誘致したほか、地域住民と共同で手作り雑貨の販売やワークショップ、スタンプラリーなどを実施した。

【セイズマルシェ】



(出所:セイズ提出資料)

○協力企業の成長への貢献

セイズが手掛ける新築戸建やリノベーションの施工には、同社と協力関係にある職人や施工会社で構成される協力会「セイズパートナーズクラブ」が携わっている。セイズが推進するZEHの普及拡大やリノベーションの件数増強の取り組みは、協力会に所属する企業の売上増だけでなく、技術力の向上や安全性に関するノウハウの蓄積などにつながり、社会的・経済的な成長に貢献する。

⑤人権・労働

○採用・ダイバーシティ

自社のビジョン「東京100年住宅」の達成に向けて、地域社会に貢献しながら自らも成長したいと考える人材を積極的に採用している。男女問わず誰でも活躍できる組織づくりを進めており、直近3年間の新規採用者（中途を含む）13名のうち、女性は5名と約4割を占めている。

ダイバーシティの観点から、2025年度に外国人材を初めて採用し、2030年度までに6名まで増加させる目標を設定している。日本人社員と同等の労働条件や福利厚生適用はもちろん、文化・宗教上の配慮体制の整備やメンター制度の導入による定期的な面談の実施などを進めていく。

○人材育成

社員の能力開発とモチベーション向上を目的として、独自の研修プログラムを実施している。プログラムの一つとして、人材教育コンサルティング企業のアチーブメント株式会社が提供する公開講座や社内研修を活用して、「選択理論心理学」を体系的に学んでいる。この心理学は、社員の主体性の向上や良好な人間関係の構築に資するものであり、これを学んだ幹部社員による社内研修も定期的に行うなど、実践的なスキルの習得をアシストしている。

同業他社や国内外の都市・地域における先進的な取り組みを現地で学ぶ視察研修も積極的に行っている。同業他社への視察では、成功事例や最新の取り組みを直接学ぶことで、自社の業務改善や新たなアイデア創出のほか、社員間の交流を通じたネットワークの拡大につなげている。国内外の都市・地域への視察では、地方創生の先進地である徳島県神山町やサステナブルな都市開発で知られるアメリカのオレゴン州ポートランドにおける地域活性化の取り組みのほか、世界最大の家具見本市「ミラノサローネ」が開催されるイタリアのミラノで最先端の住宅事情やインテリアデザインなどを学んでいる。

これらの多様な研修を通じて、社員の専門知識だけでなく、人間的な成長や広い視野の獲得を支援し、企業全体のレベルアップを図っている。

資格取得に関する支援制度では、宅地建物取引士や建築士など業務にあたって有用な資格の取得に対して、社内資格者による支援やアチーブメントテストなどを実施している。また、資格保有者には、資格種類に応じた資格手当も支給している。

| 有資格者数 | (人) |
|---------------|-----|
| 宅地建物取引士 | 9 |
| 2級建築士 | 5 |
| インテリアコーディネーター | 2 |

※2026年1月現在

○働きやすい職場環境づくり

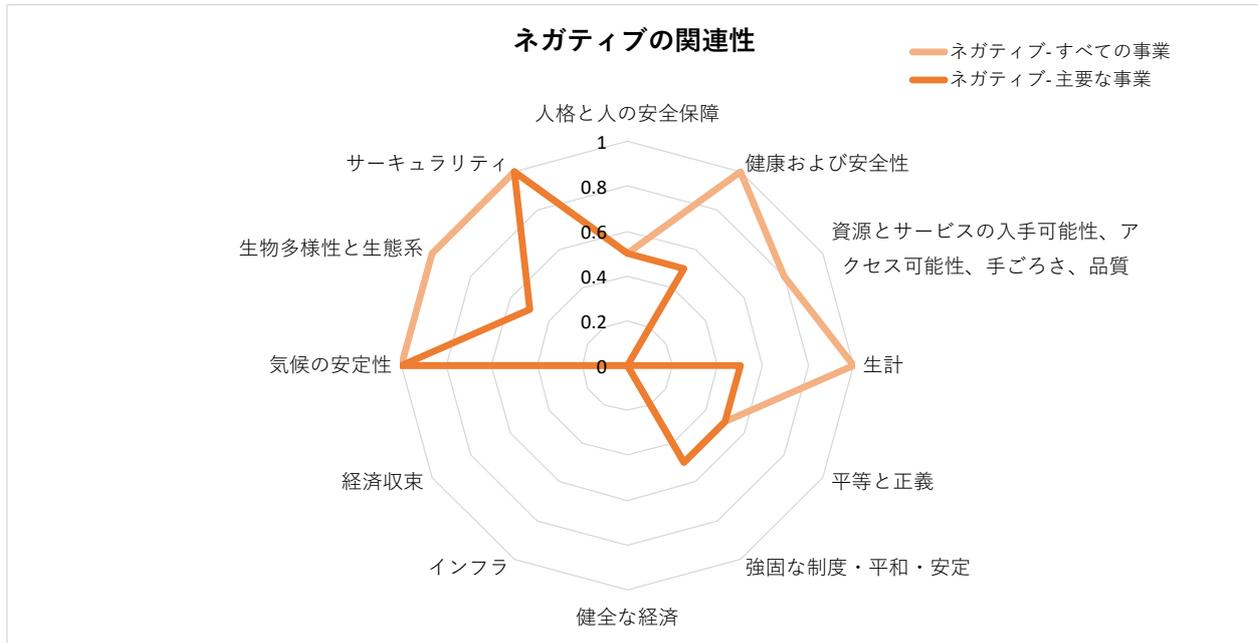
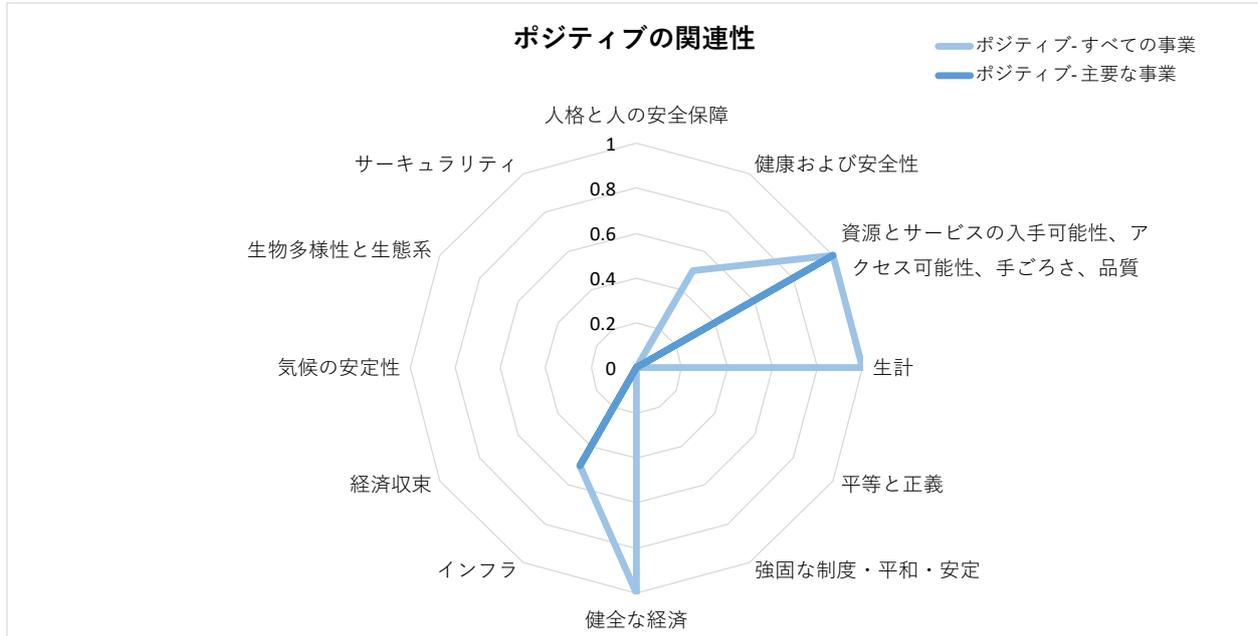
社員の心身の健康を重要な経営資源と考え、従業員やその家族が明るく豊かな生活を送ることができる社内環境づくりを進めている。

働き方の面では、労働基準法など法令を遵守したうえで、時間外労働の削減や有給休暇の取得促進に努めている。残業時間の削減に向けては、勤怠システムによる長時間労働の防止やノー残業デーの導入などに取り組んでいる。有給休暇の取得推進に向けては、全従業員の年5日の確実な取得を義務付け、管轄部署が取得状況を逐次チェックしているほか、先行きでは計画的付与制度や時間休制度の導入も検討している。また、本P I Fの取り組みを機に、年間休日日数の拡大目標を設定しており、顧客打ち合わせのオンライン化や設計デザインにおける設計パターンのモジュール化など、生産性向上の取り組みを進めるとしている。このほか、セイズ独自の福利厚生取り組みでは、従業員向けの健康増進策として、セイズフィットが運営するセイズジムの会費を半額補助している。

安全・安心面では、労働災害の発生抑制に努めており、主に「セイズパートナーズクラブ」の定例会を通じて、建設現場におけるヒヤリハット事例の共有や再発防止策の徹底などを行っている。セイズおよびセイズホームにおける重大な労働災害はこれまで発生しておらず、今後も同様の取り組みを継続し、重大な労働災害の発生件数0を維持する。

2. 包括的なインパクト分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。セイズの主な事業については、「サイトの準備」、「建物の建設」、「所有または賃貸物件を伴う不動産業」として整理された。



(出所:UNEP FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成)

UNEP FIが提供する国際的な分析ツールでは、セイズが属する業種のインパクトとして「現代奴隷」(ネガティブ)、「自然災害」(ネガティブ)、「健康および安全性」(ポジティブ・ネガティブ)、「エネルギー」(ポジティブ・ネガティブ)、「住居」(ポジティブ・ネガティブ)、「健康と衛生」(ポジティブ)、「教育」(ポジティブ)、「移動手段」(ネガティブ)、「文化と伝統」(ネガティブ)、「雇用」(ポジティブ)、「賃金」(ポジティブ・ネガティブ)、「社会的保護」(ポジティブ・ネガティブ)、「民族・人種平等」(ネガティブ)、「その他の社会的弱者」(ネガティブ)、「法の支配」(ネガティブ)、「零細・中小企業の繁栄」(ポジティブ)、「インフラ」(ポジティブ)、「気候の安定性」(ネガティブ)、「水域」(ネガティブ)、「大気」(ネガティブ)、「土壌」(ネガティブ)、「生物種」(ネガティブ)、「生息地」(ネガティブ)、「資源強度」(ネガティブ)、「廃棄物」(ネガティブ)が確認された。

| インパクトエリア | インパクトトピック | 既定値 | | 修正 | | |
|-------------------------------|------------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| | | ポジティブ | ネガティブ | ポジティブ | ネガティブ | |
| 人格と人の安全保障 | 紛争 | 0% | 0% | 0% | 0% | 追加したインパクト |
| | 現代奴隷 | 0% | 50% | 0% | 50% | 特定しないインパクト |
| | 児童労働 | 0% | 0% | 0% | 0% | KPIを設定しないインパクト |
| | データプライバシー | 0% | 0% | 0% | 0% | KPIを設定しないインパクト |
| | 自然災害 | 0% | 50% | 0% | 50% | 追加したインパクト |
| 健康および安全性 | — | 50% | 100% | 50% | 100% | 追加したインパクト |
| 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 | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| | 食料 | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| | エネルギー | 30% | 30% | 30% | 30% | 特定しないインパクト |
| | 住居 | 100% | 50% | 100% | 50% | 特定しないインパクト |
| | 健康と衛生 | 50% | 0% | 50% | 0% | 特定しないインパクト |
| | 教育 | 50% | 0% | 50% | 0% | 特定しないインパクト |
| | 移動手段 | 0% | 50% | 0% | 50% | 追加したインパクト |
| | 情報 | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| | コネクティビティ | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| | 文化と伝統 | 0% | 80% | 0% | 80% | 追加したインパクト |
| | ファイナンス | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| 生計 | 雇用 | 100% | 0% | 100% | 0% | 特定しないインパクト |
| | 賃金 | 100% | 100% | 100% | 100% | 追加したインパクト |
| | 社会的保護 | 50% | 100% | 50% | 100% | KPIを設定しないインパクト |
| 平等と正義 | ジェンダー平等 | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| | 民族・人種平等 | 0% | 50% | 0% | 50% | 追加したインパクト |
| | 年齢差別 | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| | その他の社会的弱者 | 0% | 50% | 0% | 50% | 追加したインパクト |
| 強固な制度・平和・安定 | 法の支配 | 0% | 50% | 0% | 50% | 追加したインパクト |
| | 市民的自由 | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| 健全な経済 | セクターの多様性 | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| | 零細・中小企業の繁栄 | 100% | 0% | 100% | 0% | 特定しないインパクト |
| インフラ | — | 50% | 0% | 50% | 0% | 追加したインパクト |
| 経済収束 | — | 0% | 0% | 0% | 0% | 特定しないインパクト |
| 気候の安定性 | — | 0% | 100% | 0% | 100% | 追加したインパクト |
| 生物多様性と生態系 | 水域 | 0% | 100% | 0% | 100% | KPIを設定しないインパクト |
| | 大気 | 0% | 100% | 0% | 100% | KPIを設定しないインパクト |
| | 土壌 | 0% | 100% | 0% | 100% | KPIを設定しないインパクト |
| | 生物種 | 0% | 100% | 0% | 100% | KPIを設定しないインパクト |
| | 生息地 | 0% | 100% | 0% | 100% | KPIを設定しないインパクト |
| サーキュラリティ | 資源強度 | 0% | 100% | 0% | 100% | 追加したインパクト |
| | 廃棄物 | 0% | 100% | 0% | 100% | 追加したインパクト |

(出所:UNEP FI分析ツールをもとにちばきん総合研究所が作成)

以下のインパクトについて、修正を行った。

○追加したインパクト

- ・ZEHの普及促進を進めていることから、「気候の安定性」のポジティブ・インパクトを追加した。
- ・不動産のリノベーションを推進していることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加した。

○特定しないインパクト

- ・建設現場において、労働者の意思に反して労働を強制するような事実はないことから、「現代奴隷」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・行政の許可や法令に則り開発を行っており、自然災害を引き起こすような事業は行っていないことから「自然災害」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・健康を促進する建物の建築のほか、医療サービスや教育施設などに関する賃貸事業も行っていないことから、「健康および安全性」、「健康と衛生」、「教育」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
- ・エネルギーへのアクセスを阻害する要因に対する取り組みを行っていないことから、「エネルギー」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・物件の開発や取得時に強制退去を促すような事実はないことから、「住居」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・混雑を誘引するような物件の取得や開発に携わることがないことから、「移動手段」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・歴史的建造物など文化遺産の破壊につながるような開発を行っていないことから、「文化と伝統」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでおり、不当な賃金格差や低収入、不規則収入等に対して十分な対応をしていることから、「賃金」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・採用条件や労働環境に関する差はなく、これまでに人権侵害等の被害を起こす事象は発生していないことから、「その他の社会的弱者」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・違法開発や汚職事件が発生することがない確かなコンプライアンス体制を構築しており、コンプライアンスに関わる問題が発生していないことから、「法の支配」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・道路、通信、水道、電気などの公共インフラの整備事業を行っていないことから、「インフラ」はポジティブ・インパクトとして特定していない。

○KPIを設定しないインパクト

- ・不動産の適切な管理を通じて、不動産賃貸オーナーの安定収入に貢献しているほか、社員寮の提供など従業員向けの福利厚生も充実していることから、「社会的保護」はポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、KPIは設定していない。
- ・開発や建設時に発生する汚水処理について適切な処理を行い、環境負荷の低減を図っていることから、

「水域」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。

・建築資材について環境負荷やシックハウス症候群などに考慮して選定しているほか、保有物件や賃貸物件の室内環境を適切に管理するなど、空気の質の低下につながるような事象は発生していないことから、「大気」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。

・土壌汚染を引き起こす開発行為は行っておらず、生物種や生態系の保全に悪影響を与える可能性も低いことから、「土壌」、「生物種」、「生息地」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。

・建築現場では、廃棄物を極力排出しないように、必要となる資材の種類や量を十分把握して仕入れているため、廃棄資材はほとんど発生していない。また、それでも排出される廃棄物は外部リサイクル事業者に委託するなど適正に処理している。オフィスでは、業務のデジタル化を進めるなどペーパーレス化の取り組みを推進している。以上から、「資源強度」、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。

3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとKPIの設定

今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、セイズは以下の取り組み方針を定め、それぞれにKPIを設定した。

| インパクト カテゴリー | インパクト エリア | インパクトトピック | インパクト区分 | 取り組み内容 | KPI・目標 |
|----------------|---|------------|-------------|--|---|
| 社会 | 健康および安全性 | - | ネガティブ・インパクト | <ul style="list-style-type: none"> 労働災害の抑制 年間休日日数の増加 | <ul style="list-style-type: none"> 重大な労働災害数ゼロを継続する (これまでの発生件数:0件) 2027年度までに年間休日日数を117日にする (2024年度:105日) |
| | 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 | エネルギー | ポジティブ・インパクト | | |
| 住居 | | | | | |
| 環境 | 気候の安定性 | - | ポジティブ・インパクト | <ul style="list-style-type: none"> ZEHの普及拡大 | <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までにZEHの販売件数を年間120件まで増加させる (2024年度:68件) |
| 社会 経済 | 健全な経済 | 零細・中小企業の繁栄 | ポジティブ・インパクト | | |
| 社会 | 生計 | 雇用 | ポジティブ・インパクト | <ul style="list-style-type: none"> 外国人雇用者数の増加 | <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までに外国人雇用者数を6名まで増加させる (2024年度:1名) |
| | 平等と正義 | 民族・人権平等 | ネガティブ・インパクト | | |
| | 生計 | 賃金 | ポジティブ・インパクト | <ul style="list-style-type: none"> 賃上げ | <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までに毎年10%ずつベースアップを行う |
| 環境 | 気候の安定性 | - | ネガティブ・インパクト | <ul style="list-style-type: none"> CO2排出量の削減 | <ul style="list-style-type: none"> 2026年度までにCO2排出量削減に向けた計画を策定し、2027年度以降、計画目標の達成に向けて取り組む |
| | サーキュラリティ | 資源強度 | ポジティブ・インパクト | <ul style="list-style-type: none"> リノベーション件数の増加 | <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までにリノベーション件数を年間90件まで増加させる (2024年度:67件) |
| 廃棄物 | | | | | |

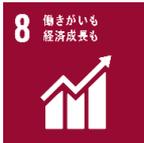
※¹ 年度:3月1日から2月28日までのセイズの会計年度(2024年度の場合、2024年3月1日から2025年2月28日までを指す)

※² 目標年度に達したもの、または目標を早期に達成したものは、再度目標を設定する

| | |
|-----------|--|
| インパクトエリア | 健康および安全性 |
| インパクトトピック | - |
| インパクト区分 | ネガティブ・インパクト |
| 取り組み内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・労働災害の抑制 ・年間休日日数の増加 |
| KPI | <ul style="list-style-type: none"> ・重大な労働災害数ゼロを継続する (これまでの発生件数:0件) ・2027年度までに年間休日日数を117日にする (2024年度:105日) |
| 対応するSDGs |   |

| | |
|-----------|---|
| インパクトエリア | 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/気候の安定性/健全な経済 |
| インパクトトピック | エネルギー/住居/-/零細・中小企業の繁栄 |
| インパクト区分 | ポジティブ・インパクト |
| 取り組み内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・ZEHの普及拡大 |
| KPI | <ul style="list-style-type: none"> ・2030年度までにZEHの販売件数を年間120件まで増加させる (2024年度:68件) |
| 対応するSDGs |    |

| | |
|-----------|--|
| インパクトエリア | 生計/平等と正義 |
| インパクトトピック | 雇用/民族・人権平等 |
| インパクト区分 | ポジティブ・インパクト/ネガティブ・インパクト |
| 取り組み内容 | ・外国人雇用者数の増加 |
| KPI | ・2030年度までに外国人雇用者を6名まで増加させる (2024年度:1名) |
| 対応するSDGs |   |

| | |
|-----------|---|
| インパクトエリア | 生計 |
| インパクトトピック | 賃金 |
| インパクト区分 | ポジティブ・インパクト |
| 取り組み内容 | ・賃上げ |
| KPI | ・2030年度までに毎年10%ずつベースアップを行う |
| 対応するSDGs |  |

| | |
|-----------|---|
| インパクトエリア | 気候の安定性 |
| インパクトトピック | - |
| インパクト区分 | ネガティブ・インパクト |
| 取り組み内容 | ・CO2排出量の削減 |
| KPI | ・2026年度までにCO2排出量削減に向けた計画を策定し、2027年度以降、計画目標の達成に向けて取り組む |
| 対応するSDGs |  |

| | |
|-----------|--|
| インパクトエリア | サーキュラリティ |
| インパクトトピック | 資源強度/廃棄物 |
| インパクト区分 | ポジティブ・インパクト |
| 取り組み内容 | ・リノベーション件数の増加 |
| KPI | ・2030年度までにリノベーション件数を年間90件まで増加させる (2024年度:67件) |
| 対応するSDGs |   |

本PIFによるセイズの取り組みは、SDGsの17のゴールと169のターゲットに以下のように関連している。

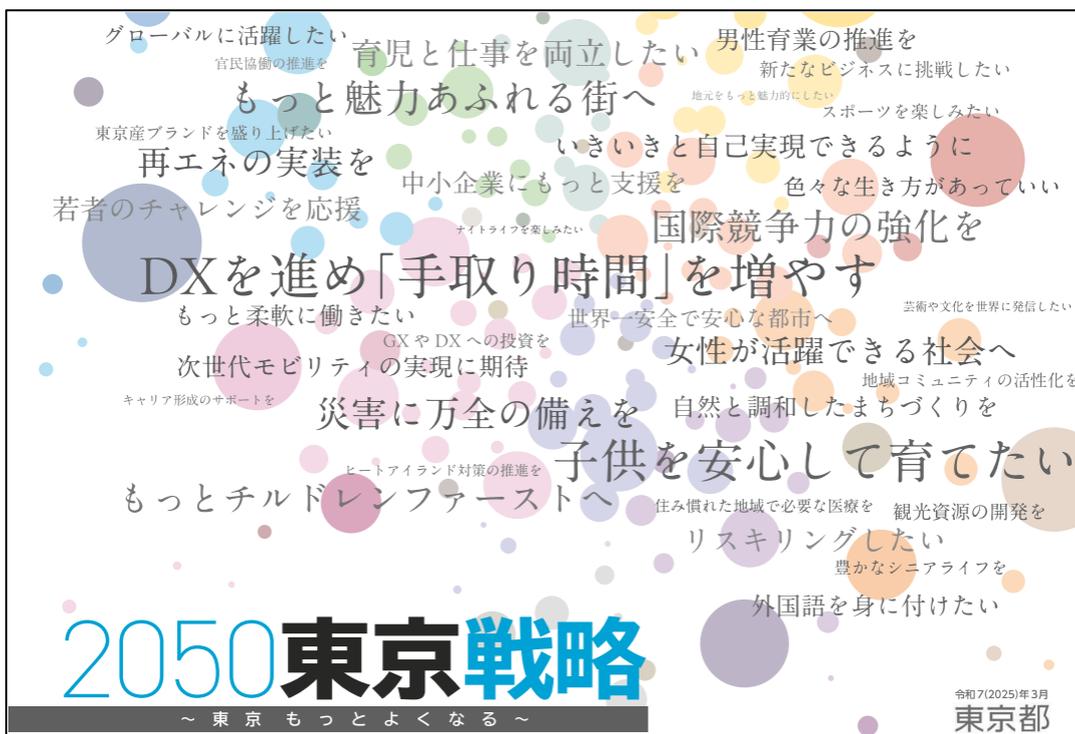
| KPI | インパクトエリア | 対応するSDGsとゴール | |
|--|-------------------------------|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 労働災害の抑制 年間休日日数の増加 | 健康および安全性 |   | <p>3.4 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までにZEHの販売件数を年間120件まで増加させる (2024年度: 68件) | 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 |  | 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。 |
| | 気候の安定性 |  | 8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。 |
| | 健全な経済 |  | 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)及び適応の能力を強化する。 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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までに外国人雇用者を6名まで増加させる (2024年度: 1名) | 生計 |  | 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。 |
| | 平等と正義 |  | 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、すべての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。 |
| <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までに毎年10%ずつペースアップを行う | 生計 |  | 8.1 各国の状況に応じて、一人当たり経済成長率を持続させる。特に後発開発途上国は少なくとも年率7%の成長率を保つ。 |
| <ul style="list-style-type: none"> 2026年度までにCO2排出量削減に向けた計画を策定し、2027年度以降、計画目標の達成に向けて取り組む | 気候の安定性 |  | 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)及び適応の能力を強化する。 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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> 2030年度までにリノベーション件数を年間90件まで増加させる (2024年度: 67件) | サーキュラリティ |  | 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。 |
| | |  | 12.2 2030年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。 12.5 2030年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。 |

4. 地域課題との関連性

東京都は、都政の羅針盤となる新たな総合計画として、2025年3月に「2050東京戦略」を打ち出し、2050年代の目指す姿（ビジョン）とその実現に向けて2035年までに取り組むべき28の戦略を策定した。

戦略17「まちづくり・住まい」では、政策目標として「人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン」、「生活の基盤となる住宅の確保」が、戦略20「ゼロエミッション」では、「再生可能エネルギーの基幹エネルギー化」、「エネルギー効率の最大化」、「サーキュラーエコノミーへの移行」などが設定されている。

セイズの事業活動やP I Fに関わる取り組みは、東京都が目指す政策目標の実現に貢献する。



ビジョン達成に向けた28の戦略と政策目標 (一部抜粋)

| 戦略 (目指すべき姿) | | 政策目標 |
|----------------|--|-----------------------|
| 17 | まちづくり・住まい (日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く都市・東京) | 人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン |
| | | 生活の基盤となる住宅の確保 |
| 20 | ゼロエミッション (脱炭素社会を実現し、世界のネットゼロ達成に大きく貢献) | 再生可能エネルギーの基幹エネルギー化 |
| | | エネルギー効率の最大化 |
| | | サーキュラーエコノミーへの移行 |

(出所:「2050 東京戦略」をもとにちばぎん総合研究所が作成)

5. 管理体制

(1) セイズにおけるサステナビリティ管理体制

本P I Fに取り組むにあたり、当社の代表取締役である及川達也氏を統括責任者、専務取締役の中川桂氏をリーダーとするプロジェクトチームを組成した。プロジェクトチームは、取り組むべき社会課題を明確にし、事業内容やインパクト・リーダーとの関連性について分析・検討したうえでK P Iを設定した。

本P I F実行後もプロジェクトチームが中心となって、K P Iの達成に向けた各種取り組みを進めていく。

(2) 千葉銀行によるモニタリング

本P I Fで設定したK P Iの進捗状況については、セイズと千葉銀行、ちばぎん総合研究所の担当者が年に1回以上、定期的な場を設けて情報共有する。

本評価書に関する説明

1. 本評価書は、ちばぎん総合研究所が、千葉銀行から委託を受けて実施したもので、ちばぎん総合研究所が千葉銀行に対して提出するものです。
2. ちばぎん総合研究所は、依頼者である千葉銀行及び千葉銀行がPIFを実行するうえで、セイズから提供された情報やセイズへのインタビューなど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・見通しなどを保証するものではありません。
3. ちばぎん総合研究所が本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものではあるものの、その正確性などについて独自に検証しているわけではありません。ちばぎん総合研究所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「ポジティブ・インパクト金融原則」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」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」に整合させて行っております。

ちばぎん総合研究所 会社概要

社名 株式会社ちばぎん総合研究所
 代表者 取締役社長 前田 栄治
 所在地 〒261-0023
 千葉県千葉市美浜区中瀬1丁目10番地2
 設立 1990年2月28日
 資本金 150百万円
 株主 株式会社千葉銀行
 TEL 043-351-7430
 FAX 043-351-7440