

2024年9月27日

〈FFG〉ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行のお知らせ ～株式会社トータルハウジングのサステナビリティ経営をサポート～

株式会社熊本銀行（取締役頭取 坂本 俊宏、以下「熊本銀行」）は、株式会社トータルハウジング（代表取締役 渡邊 孝太郎、以下「トータルハウジング」）に対し、〈FFG〉ポジティブ・インパクト・ファイナンスを下記の通り実行いたしました。

〈FFG〉ポジティブ・インパクト・ファイナンスとは、熊本銀行独自のSDGs/ESG評価サービス「Sustainable Scale Index*」による評価結果や国際的なインパクト算定ツールを基に対話を重ね、お客さまの企業活動が環境・社会・経済に与えるポジティブならびにネガティブな影響を分析・特定し、ネガティブな効果を低減しながらポジティブな効果を増大（KPIを設定）させることで、お客さまの持続的な成長につながるよう、熊本銀行が中長期的な伴走支援を行う融資商品です。

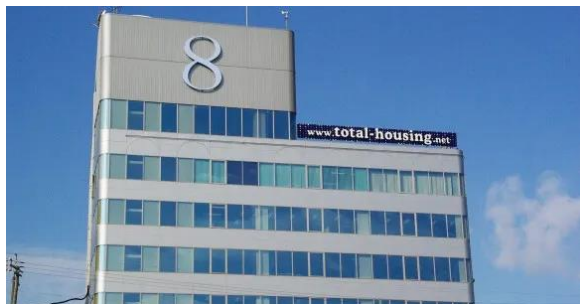
熊本銀行では、「あなたのいちばんに。」をスローガンに、お客さまのサステナビリティ経営の実現に向けた取り組みを積極的に支援してまいります。

* 熊本銀行のグループ会社である株式会社サステナブルスケールが九州大学と協業開発した、SDGs/ESGのお取り組みを可視化するサービス

記

1. トータルハウジングの企業概要（詳細は「評価書」をご参照ください）

企業名	株式会社トータルハウジング
本社所在地	鹿児島県鹿児島市西陵3丁目28-22
設 立	1991年3月
業 種	建築工事業
特 長	鹿児島市に本社を置く注文住宅専門の建築工事業者。耐震・耐火性に優れたツーバイフォー工法の住宅を提供し、県内で最多の竣工実績を誇っている。ハウスメーカーとしてZEH普及に取り組むほか、自社設置の太陽光発電で再生可能エネルギー供給を行い環境に配慮した活動を行っている。また、社内では人材育成やダイバーシティ推進に取り組むほか、開発途上国での小学校建設など社会貢献活動も行い、持続可能な社会の実現へ向けた企業活動を展開している。



＜トータルハウジング本社＞



＜額娃町太陽光発電所＞

（次ページへ続く）

2. 〈FFG〉ポジティブ・インパクト・ファイナンスの概要

契約日	2024年9月27日（金）
融資金額	1.5億円
融資期間	5年
資金使途	運転資金
取扱店	鹿児島支店

3. トータルハウジングのKPI

環境面・経済面	ZEHの普及推進 2025年度以降、同社が竣工した住宅に対するZEHの建設割合について、ファイナンス期間中は毎年60%以上とする	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを
環境面	使用電力量を削減する 2025年度までに使用電力量を把握し、年間の削減目標を定める 2026年度以降、設定した削減目標を達成する	11 住み続けられるまちづくりを
社会面	資格手当対象の資格の保有者数（延べ）を増加させる 2025年度から毎年2名増加させる 自社社員の大工を6名にする（2024年8月現在3名） 労災事故ゼロを維持する	4 質の高い教育をみんなに 8 働きがいも経済成長も

4. その他

① インパクト評価

国連環境計画金融イニシアティブが提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」およびポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが提唱した「インパクトファイナンスの基本的考え方」に基づき、熊本銀行、株式会社FFGビジネスコンサルティングが、株式会社日本格付研究所の協力を得て評価を実施しています。

② モニタリング体制

熊本銀行は、株式会社FFGビジネスコンサルティングとともに「ポジティブ・インパクト金融原則」に基づいて構築した内部管理体制のもと、インパクト評価で特定したKPIについて、融資期間中におけるお客さまのインパクトパフォーマンスのモニタリングを実施します。

以 上

《 本件に関するお問合せ先 》
(株)熊本銀行 営業推進部 担当：中村、徳田
TEL 096 - 385 - 1141

＜FFG＞ ポジティブ・インパクト・ファイナンス 評価書

対象企業：株式会社トータルハウジング

(熊本銀行 鹿児島支店 取引)

発行日：2024 年 9 月 27 日

 **熊本銀行**

 FBC FFGビジネスコンサルティング

株式会社 FPG ビジネスコンサルティング（以下、当社）は、熊本銀行が株式会社トータルハウジング（以下、同社）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あたり、同社の活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響およびネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析にあたっては、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」および ESG 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」に則ったうえで、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： IFC(国際金融公社)または中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業

目次

<要約>	2
1.会社概要	4
1-1 経営理念	4
1-2 会社概要	6
1-3 事業概要	11
1-4 特色・業界動向	17
2.サステナビリティ活動	22
2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取り組み内容	22
2-2 ESG の取り組み	24
3.包括的分析	37
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	37
3-2 個別要因を加味したインパクトの特定	38
3-3 特定されたインパクトとサステナビリティ活動の関連性	40
4.KPI の設定	41
5.マネジメント体制	45
6.モニタリングの頻度と方法	45

<要約>

同社は鹿児島県を中心に事業を展開するハウスメーカーで、ツーバイフォー工法による注文住宅の建築を得意としている。1991 年の設立以降、順調に事業規模を拡大し、現在では鹿児島県におけるツーバイフォー住宅の年間の竣工実績ではトップを誇っている。また近年では外食産業にも進出し、関係子会社にて 5 ブランド・20 店舗の飲食店を経営している。

<同社の事業の特徴・強み>

同社が建築する住宅はツーバイフォー工法のメリットと同社独自の技術を活かして耐震性や耐火性が高く、また高断熱・高気密といった特徴も加わり、環境面でも経済面でも優れた性能を発揮している。また設計においても顧客の要望を可能な限り取り入れるとともに、同社の経験で培われた同社独自のルールなどにより高いデザイン性と住みやすい住宅を実現しており、鹿児島県におけるハウスメーカーとしてのブランドを築き上げている。

同社は人々へ安心・安全でかつ環境に配慮した住居を提供するとともに、労働環境の改善や様々な取り組みを行っている。地域経済の発展に貢献し、さらに自社も発展させる好循環を目指している。

<同社のサステナビリティ／ESG の取り組み>

環境面	① ZEH、LCCM を推進 ② 太陽光発電による再生可能エネルギーの供給 ③ 使用燃料の削減 ④ 使用電力量の抑制 ⑤ 廃棄物排出を抑制
社会面	① 労働環境改善 ② 労働安全 ③ 人材育成/採用強化 ④ ダイバーシティへの取り組み ⑤ 社会貢献活動
コーポレートガバナンス	「株主以外のステークホルダーとの適切な協働」「適切な情報開示と透明性の確保」「取締役会の責務」の 3 つについて特に意識して取り組み、適切な企業統治を行う。

熊本銀行が同社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あたり、株式会社 FFG ビジネスコンサルティングが UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて同社のサステナビリティ活動等を分析した結果、ポジティブ面では「気候の安定性」「エネルギー」「住居」「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」のインパクト、ネガティブ面では「気候の安定性」「大気」「資源強度」「廃棄物」「健康および安全性」「賃金」「社会的保護」「ジェンダー平等」「年齢差別」「その他の社会的弱者」のインパクトが特定された。

環境・社会・経済の各項目へ影響を与えるそれらのインパクトを、同社のサステナビリティ活動の関連性を確認のうえ 5 項目にまとめた。そのうえでインパクトの増大もしくは低減するための取り組みと KPI を設定した。

<KPI>

テーマ	KPI（指標と目標）
環境に配慮した住宅の提供	ZEH の普及推進 ・2025 年度以降、同社が竣工した住宅に対する ZEH の建設割合について、ファイナンス期間中は毎年 60%以上とする
使用電力量の削減	使用電力量を削減する ・2025 年度までに使用電力量を把握し、年間の削減目標を定める ・2026 年度以降、設定した削減目標を達成する
人材育成	資格手当対象の資格の保有者数（延べ）を増加させる ・2025 年度から毎年 2 名増加させる
大工人材の育成・雇用	自社社員の大工を 6 名にする（2024 年 8 月現在 3 名）
労働安全	労災事故ゼロを維持する

同社の持続可能性を高めるため、熊本銀行は KPI の達成状況をモニタリングするとともに伴走支援する。

今回実施予定の「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

融資金額	150,000,000 円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	5 年

1.会社概要

1-1 経営理念

一、この会社で働く事により、社員が1名でも多く幸せになる事を常に考え遂行する。

一、完成した我が家を見て感動し、そして長年住んでもその感動が維持され満足して、いただける物と心の提供。

同社の社名は「家に関するすべてをデザインし、提供する」ことから名付けられている。外観だけでなく、「住みやすく快適な家を提供し、人々の生活や心を豊かにしたい」そのような想いで日々顧客へ注文住宅の提案を行っている。

《行動指針》

Produce	もっと機能的に、もっと美しく、建築の可能性を追求し提案します。
Quality	高品質の製品をお客様の目線に立ち（コストを考え）提案します。
Technology	お客様に設計で提案し、施工でも提案し、高水準の商品を提供します。
Ecology	地球環境の保全を考えた製品の提案、施工を実践します。
After Follow	お客様満足に徹し、きめ細かいアフターフォロー・メンテナンスを1分1秒でも早く実践します。



〈出典：同社より〉

<トップメッセージ>

弊社は1991年に鹿児島県鹿児島市にて注文住宅の建築専門業者として創業しました。創業後まもなくツーバイフォー工法による住宅建築を始め、現在では鹿児島県においてツーバイフォー工法による建築住宅の供給戸数はNo. 1を誇ります。弊社の他に3社、在来工法による住宅建築を行う株式会社感動、住宅のリフォーム事業を行う株式会社孝匠、また飲食事業を行う株式会社食物語にて事業を展開しています。

近年、日本では地震が多く発生しており、近い将来南海トラフ地震が起きる可能性が高いと言われています。ツーバイフォー工法による住宅は耐震性が高く、阪神・淡路大震災や熊本地震などの震度7と同等の加振実験を2回連続で行った検証では、外壁や室内に大きな損傷は見られていません。また同じく震度7の地震に襲われた東日本大震災では、アンケート調査によるとツーバイフォー工法による住宅のうち95%が当面補修をしなくとも居住に支障なしという回答結果を得ているとの実績もあります。

弊社は今後もさらに研究・開発を重ね、住宅の耐震性を高めていき、お客さまが安心して、かつ快適に生活できる家を提供していきたいと思っています。

また弊社でつくる家では、住み心地はもちろんのこと、同じように外観美を追求しています。いつまでも色あせない、時を経ても古さを感じさせない、そのような家をお客さまのニーズを取り入れながら提供していきたいと思っています。

人々にとって、衣・食・住は切っても切り離せない、人間らしく生きていくための条件です。弊社グループではその条件の3つのうち、2つを事業活動として行い、サービスを提供することで人々の生活を豊かにしていきたいと願っています。

また、弊社は家をつくりますが、学校もつくります。これまでカンボジアやラオスに小学校をつくる活動に参画しています。地元だけでなく、日本、あるいはワールドワイドなボランティア活動を率先して行う、そんな会社を目指しています。

2023年、弊社グループでの売上はおかげさまで97億円となりました。今後、まずは売上高100億円達成を目指します。そのうえで社会貢献はもとより、新たな雇用を創出して地域社会の発展に貢献していく所存です。

これからもトータルハウジンググループにご期待ください。

株式会社トータルハウジング
代表取締役 渡邊 孝太郎



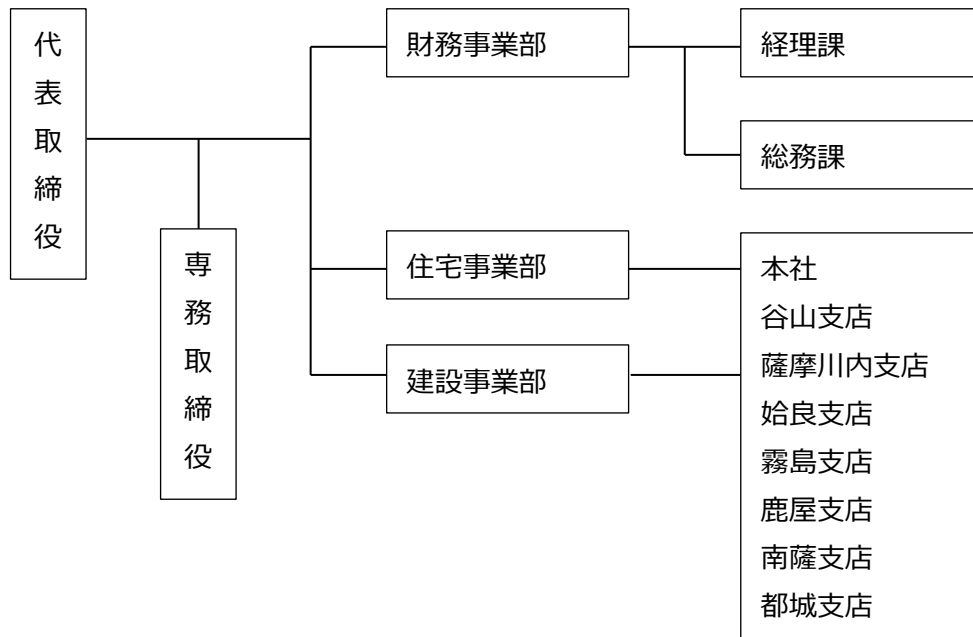
〈出典：同社より〉

1-2 会社概要

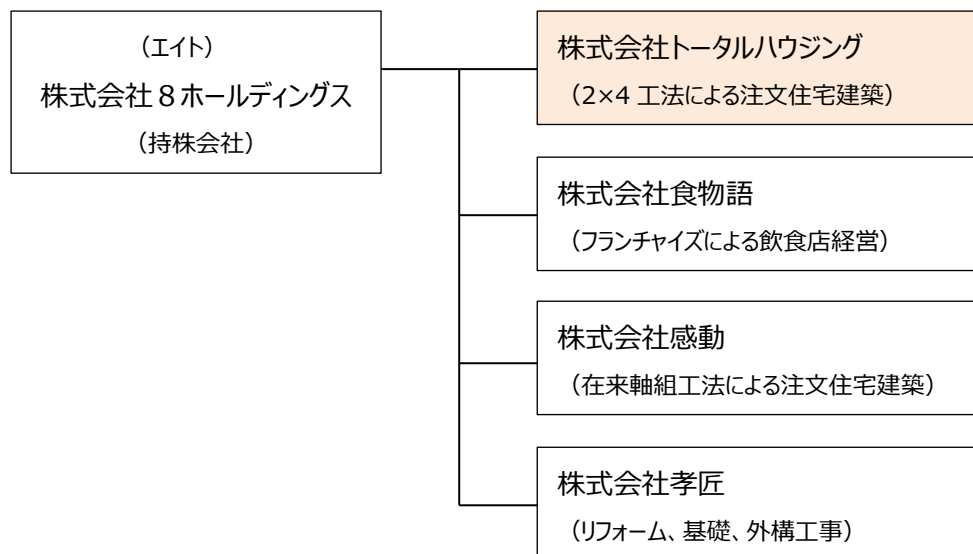
企業名	株式会社トータルハウジング	
代表者	渡邊 孝太郎	
所在地	鹿児島県鹿児島市西陵 3 丁目 28-22 トータルハウジング 8 ビル	
設立	1991 年 3 月	
従業員数	87 名（2024 年 7 月現在）	
資本金	10,000,000 円	
業種	建築工事業	
事業内容	注文住宅の設計・施工・販売（ツーバイフォー住宅を専門として提供）	
事業所 (7 支店)	本社	鹿児島県鹿児島市西陵 3 丁目 28-22 トータルハウジング 8 ビル
	谷山支店	鹿児島県鹿児島市東谷山 5 丁目 26-17
	薩摩川内支店	鹿児島県薩摩川内市永利町 1823-1
	始良支店	鹿児島県始良市加治木町本町 41 トータルハウジング PAR5 ビル
	霧島支店	鹿児島県霧島市国分野口東 8-4
	鹿屋支店	鹿児島県鹿屋市王子町 3956-2
	南薩支店	鹿児島県南さつま市加世田東本町 36-5
	都城支店	宮崎県都城市甲斐元町 12 街区 13 号
沿革	1991 年 鹿児島県鹿児島市郡元 2 丁目にて創業 1993 年 輸入住宅事業開始 1995 年 米国より部材を自社で直輸入開始 1997 年 カナダより直輸入開始 鹿児島県鹿児島市草牟田町に本社ビル竣工 2004 年 薩摩川内支店 OPEN 2005 年 谷山支店新設 OPEN 2006 年 デザインハウスを提案（G-cube・J-modern） 2008 年 規模拡大により谷山支店ビル竣工 霧島支店 OPEN 2010 年 デザインハウスを提案施工（T-spec） 霧島支店拡大に伴い、加治木町にビル取得。始良支店として OPEN。 2011 年 【小学校建設プロジェクト①】 カンボジアに小学校竣工 2012 年 事業拡大に伴い、鹿児島市西陵に本社ビル取得、本社移転 OPEN 鹿屋支店 OPEN 2014 年 デザインハウスを提案施工（T-square） 2014 年 南薩支店 OPEN	

沿革	額娃（えい）発電所稼働 鹿児島市西別府町に社員寮取得 2015年 リフォーム・外構部門が独立「株式会社孝匠」設立 【小学校建設プロジェクト②】ラオスに小学校竣工 2016年 創立 25 周年 2017年 合理的なフルカスタム住宅の「C-flex」発表 2018年 お客様満足度向上の施策として、社員満足度の向上を図るべく 経営理念を変更 2019年 建築士主導の家づくり拠点「8Design Labo.建築士 8 名」を開設 2020年 鹿屋支店移転・併設展示場 OPEN 2021年 創立 30 周年 谷山支店移転・併設展示場 OPEN 持株会社 8（エイト）ホールディングス設立 宮崎県進出 都城支店常設展示場開設 2023年 南薩支店移転 OPEN 2024年 霧島支店 OPEN	
	許認可免許	建設業許可 一般建築士設計事務所 宅地建物取引業免許 国土交通大臣許可（般-3）28448 号 鹿児島県知事登録第 1-2-25 号 宮崎県知事登録第 7586 号 国土交通大臣許可（1）第 010151 号
	有資格	一級建築士 二級建築士 二級建築施工管理技士 宅地建物取引士 ファイナンシャルプランナー2 級 気密測定技能者 福祉住環境コーディネーター2 級 既存住宅現況検査技術者 等
	加盟団体	（社）鹿児島県宅地建物取引業協会会員 （社）宮崎県宅地建物取引業協会会員 九州不動産公正取引協議会加盟 （社）日本ツーバイフォー建築協会
	グループ会社 8 Family	株式会社 8（エイト）ホールディングス 株式会社食物語 株式会社感動 株式会社孝匠 持株会社 フランチャイズによる飲食店経営 在来軸組工法による注文住宅建築 リフォーム、基礎、外構工事

<組織図>



< 8 Family グループ組織図>



8 Family グループ会社概要

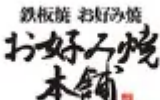
企業名	株式会社 8ホールディングス（エイトホールディングス）
代表者	渡邊 孝太郎
所在地	鹿児島県鹿児島市西陵 3 丁目 28-22 トータルハウジング 8 ビル
設立	2021 年 12 月
資本金	15,000,000 円
従業員数	1 名（2024 年 7 月現在）
事業内容	持株会社

企業名	株式会社感動
代表者	渡邊 孝太郎
所在地	鹿児島県鹿児島市西陵 3 丁目 28-22 トータルハウジング 8 ビル 2F
設立	2008 年 11 月
資本金	5,000,000 円
従業員数	24 名（2024 年 7 月現在）
事業内容	注文住宅の設計・施工・販売（在来軸組工法を専門として提供）
事業所	本 社：鹿児島県鹿児島市西陵 3 丁目 28-22 トータルハウジング 8 ビル 始良支店：鹿児島県始良市西餅田 134-14

企業名	株式会社孝匠（再生工房 タカショー）
代表者	渡邊 孝太郎
所在地	鹿児島県鹿児島市東谷山 7 丁目 23-12
設立	2015 年 7 月 1 日
資本金	5,000,000 円
従業員数	2 名（2024 年 7 月現在）
事業内容	リフォーム、基礎、外構工事

企業名	株式会社食物語
代表者	渡邊 孝太郎
所在地	鹿児島県鹿児島市西陵 3 丁目 28-22 トータルハウジング 8 ビル 2F
設立	2011 年 5 月
資本金	5,000,000 円
従業員数	正社員 37 名、アルバイト 903 名（2024 年 7 月現在）
事業内容	フランチャイズによる飲食店経営（全 20 店舗）
「焼肉きんぐ」 店舗	鹿児島県 鹿児島谷山店、霧島店、伊敷店 熊本県 熊本帯山店 宮崎県 都城店、宮崎新別府店、宮崎恒久店、延岡店、 福岡県 大牟田店
「BABY FACE Planet's」店舗	鹿児島県 宇宿店、霧島店
「お好み焼本舗」 店舗	鹿児島県 宇宿店
「丸源ラーメン」 店舗	熊本県 熊本前店、上京塚店、八代店、 宮崎県 宮崎新別府店、都城店
「Châteraisé」 店舗	鹿児島県 出水店、志布志店 宮崎県 日南店

《参考：株式会社食物語が運営するフランチャイズ飲食店》

 焼肉食べ放題のフランチャイズ店。鹿児島県を中心 に 4 県で 9 店舗を展開。	 「焼肉きんぐ」に次ぐ店舗数を展開、熊本県・宮 崎県で 5 店舗を展開。
 九州では鹿児島県、宮崎県のみで展開する飲 食店で、同社は鹿児島県で 1 店舗を経営。	 バリ島を意識したカフェレストラン。鹿児島県で 2 店舗を展開。
 自然のおいしさと。人を想うおいしさと。	洋菓子や和菓子、アイスクリームなど豊富な商品を取りそ ろえたスイーツ小売店。素材や製法に拘り、工場直送にて リーズナブルな価格で販売している。鹿児島県、宮崎県で 3 店舗を展開。

《出典：株式会社食物語ホームページより当社作成》

1-3 事業概要

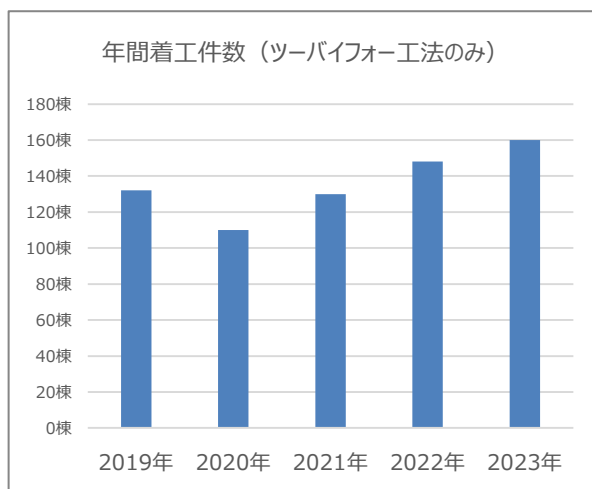
同社は、鹿児島県鹿児島市に本社を置く注文住宅専門のハウスメーカーである。耐震性・耐火性に優れたツーバイフォー工法の住宅を中心に取り扱い、年間のツーバイフォー工法による注文住宅の竣工実績は鹿児島県内でトップを誇っている。

代表者である渡邊孝太郎氏は大阪の大手デベロッパーにて、宅地開発・販売に携わる業務を行っていた。宅地販売と同時に住宅建築の紹介なども行っており、顧客や取引先からの信頼も厚く、独立して 1991 年に同社を設立して住宅建築を開始した。自社で確保した住宅建設用地を建築条件付で販売する手法で、順調に事業を拡大した。

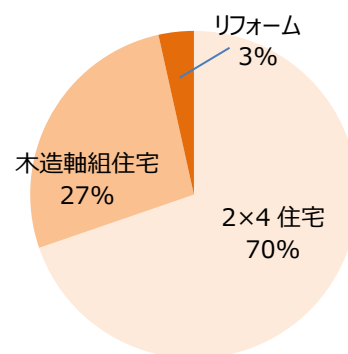
設立当初は木造軸組工法による注文住宅を専門に取り扱っていたが、設立してから数年後輸入住宅の取り扱いを開始したことをきっかけに、ツーバイフォー工法の住宅建築を開始し、現在では従来の木造軸組工法による建築は関連会社である株式会社感動が行い、同社はツーバイフォー工法による住宅建築を専門に行うハウスメーカーとなっている。

2004 年に薩摩川内支店を設置したことを皮切りに店舗網を順次拡大し、現在では 8 拠点（鹿児島県 7 拠点、宮崎県 1 拠点）にて注文住宅の建設や建売住宅の販売、リフォーム工事を行っている。

「住宅着工件数推移」



「住宅関連売上の割合」



〈出典：同社資料により当社作成〉

また、事業の多角化を目的に外食産業にも着手、関連会社である株式会社食物語を 2011 年に設立し、フランチャイズによる飲食店の経営を開始した。2024 年 7 月現在では焼き肉きんぐなど 5 ブランド、20 店舗を運営している。

《住宅を建築するまでの流れ》

①土地探し・調査・造成



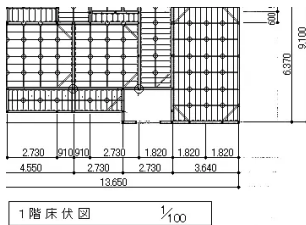
②ヒアリング・プランニング



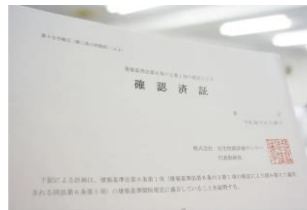
③契約



④図面・構造図作成



⑤建築確認申請



⑥地鎮祭・近隣住民への挨拶など



⑦プレカット



⑧工事着工



⑨上棟



⑩検査



完成・引き渡し

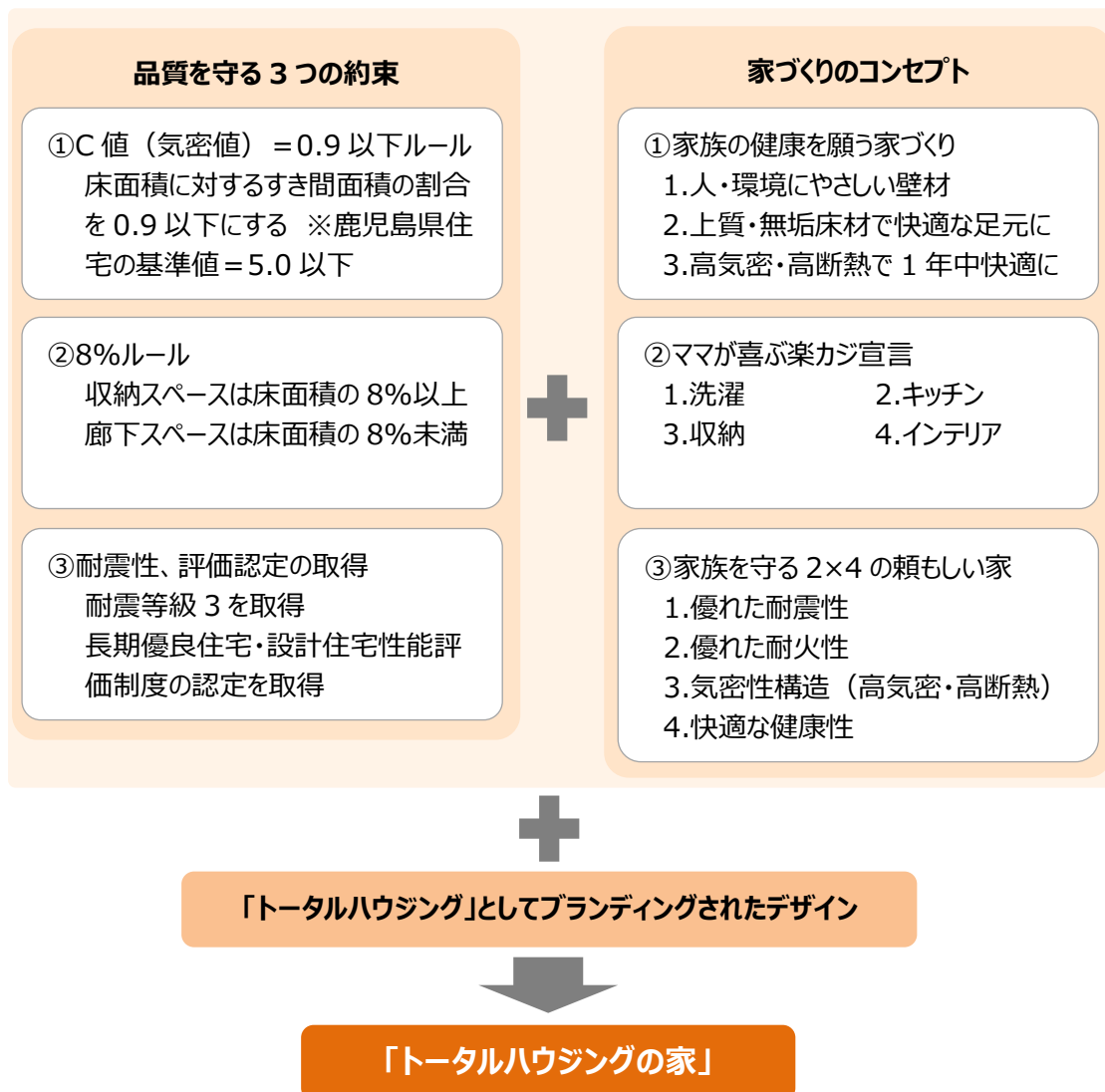


〈出典：同社資料により当社作成〉

《 トータルハウジングの家づくり 》

前述の通り同社はツーバイフォー工法の住宅を得意としており、特に同社独自のデザインに特徴がある。鹿児島県を中心とする同社の営業エリアでは、家を見ると「トータルハウジングで建てた家」というのがわかるくらい同社のデザインが浸透しており、家を建てる際に同社が選ばれる要因ともなっている。

同社は「品質を守る3つの約束」として同社で取り扱うすべての住宅設計に共通するルールを設け、そのうえで3つのコンセプトをもとに顧客と打ち合わせを重ね、最終的にデザインを決定している。顧客との打ち合わせをお互いに納得いくまで行うため、一般的な打ち合わせよりも長い時間を要しているが、逆に顧客より信頼を得られる大切な工程と考えており、今後も継続していく意向である。



〈出典：同社ホームページより当社作成〉

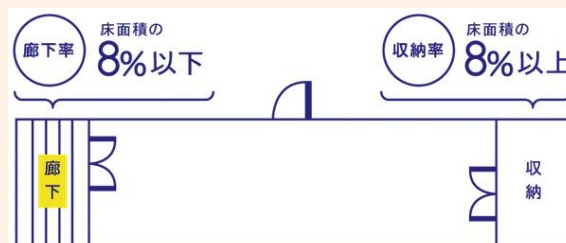
《 品質を守る 3 つの約束 》

① C 値（気密値）0.9 以下ルール

C 値（すき間面積 cm^2 /床面積 m^2 ）	基準	110 m^2 あたりの広さ
$5.0\text{cm}^2/\text{m}^2$	気密住宅基準	ハガキ 3.3 枚分
$2.0\text{cm}^2/\text{m}^2$	高気密住宅基準	ハガキ 1.3 枚分
$0.9\text{cm}^2/\text{m}^2$	同社基準	ハガキ 0.6 枚分

家を作る際、一般的にすき間ができることは避けられない。すき間が少ない程気密性が高くなり、断熱性が高まり熱効率が良くなる。環境に配慮した住宅を作るうえでも重要な要素であり、同社は高気密住宅の基準となる $2.0\text{cm}^2/\text{m}^2$ をさらに上回る $0.9\text{cm}^2/\text{m}^2$ を目指している。

② 8%ルール



同社では廊下を、予算上は無駄スペースと考え、また快適な生活を提供するために片付けやすい家を提案している。その根幹となるのが同社独自に設定した 8%ルールで、無駄な廊下を極力省き、用途に合わせた適切な収納、また鹿児島の「火山灰が降る」といった地域性に合わせたサニールーム（洗濯物干し専用スペース）などプラスαの空間を提案している。

③ 耐震性、評価認定の取得

耐震等級 3 取得	等級 1 は建築基準法レベルの耐震性能を満たす水準で、等級 2 は等級 1 の 1.25 倍、等級 3 は等級 1 の 1.5 倍の強さがあると定義され、災害時の救援活動の拠点となる消防署や警察署と同レベルとなる
長期優良住宅	国が推奨する認定基準で、耐震性や劣化対策・省エネルギー性やバリアフリー性など長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅
住宅性能評価制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づいた制度

近年は大規模な地震や災害が多くなっており、同社では顧客の大事な家や生活を守るために法令で定められている以上の耐震性を持つ家を提供している。長期優良住宅・住宅性能評価制度の認定を受けることで、建物の安全性を保証している。

〈出典：同社ホームページより当社作成〉

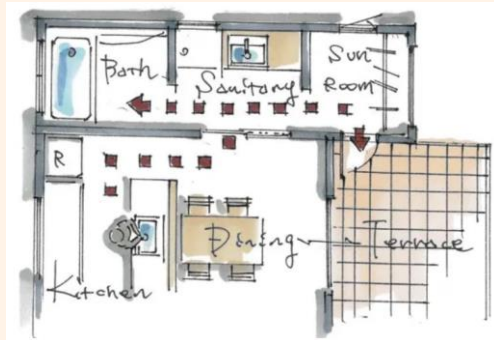
《 家づくりの 3 つのコンセプト 》

① 家族の健康を願う家づくり



1. 人・環境に優しい壁材	安全性、快適性、デザイン性、施工性の 4 つの特徴を兼ね備えたインナーウォールを提案。環境や人体に優しく、メンテナンスもしやすいのが特徴。
2. 上質・無垢床材で快適な足元に	調湿作用や断熱性に優れた無垢材を提案。
3. 高気密・高断熱で 1 年中快適に	ツーバイフォー工法の独自の枠組み壁工法と、内側に装填された断熱材との相乗効果で高い気密性と高断熱性を確保。

② ママが喜ぶ楽カジ宣言



「がんばるミセスのために、もっと家事をラクに楽しくさせたい。」そのようなコンセプトで同社では楽カジ宣言と称し様々な提案を行っている。

洗濯：洗濯⇒干す⇒衣類を取り込む一連の動きを短縮させる空間設計を重視
キッチン：かさばらない・汚さない・清潔空間の実現
収納：ミセスの要望が高い「収納性」を格段にアップ（8%ルールも元々楽カジ宣言から）
インテリア：収納空間を隅々に配置し、掃除がしやすいだけでなくインテリアも楽しめる家に

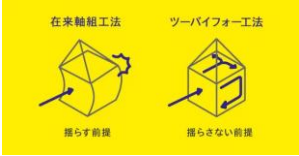
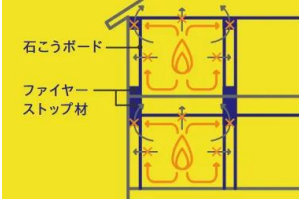
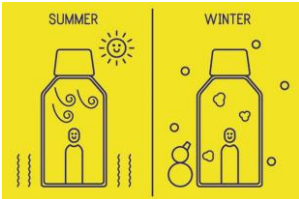
特に鹿児島県では火山灰の降灰に悩まされるため、時間も天気も気にせず洗濯ものが干せるサンルームを提案、同社の施工実績ではほぼ 100%の設置率となっている。

〈出典：同社ホームページより当社作成〉

③家族を守る 2×4 の頼もしい家

ツーバイフォー工法は従来の木造軸組工法とは異なり、壁全体で家を支える構造であるため、様々な特徴を持っている。同社はこのツーバイフォー工法の特徴と自社独自の材料や技術を組み合わせることで、さらに耐震性能や耐火性能を高め、また環境にも優しい家づくりをコンセプトとしている。

「ツーバイフォー工法の特徴」

1.優れた耐震性 	強靱なモノコック構造（一体構造） 「面構造」を基本にしたツーバイフォー住宅は6面体ができあがると、家全体が強いモノコック構造（一体構造）になる。地震や台風の際にも6面全体で力を受け止めて、荷重を一点に集中させることなく全体に分散して揺れを抑え、高い耐震性を実現する。
2.優れた耐火性 	ファイヤーストップ構造 ツーバイフォー工法の場合、火の通り道となる床や壁の枠組材などがファイヤーストップ材となって空気の流れを遮断、上部・上階へ火が燃え広がるのを食い止める役割を果たしている。また同社では耐火性がある石膏ボードをすべての天井や壁の内側全面に貼っている
3.高気密・高断熱 	魔法びんのような気密性構造 外気を豊富な天然木材により完全に遮断し、適切な厚みの断熱材、ペアガラスの樹脂サッシ採用で住まいそのものの高気密・高断熱を実現している。居住部分をいわば魔法瓶のような状態に保ち、経済的なメリットとともに環境にも優しい構造体となっている。
4.快適な健康性	有害物質の放出が限りなくゼロ 同社で使用する構造用部材は、ホルムアルデヒドの放出量を安全値 F1 の 50 分の 1 にあたる 0.01ppm 未満のカナダからの構造材を使用。シックハウス症候群の発症と言われるホルムアルデヒドの放出を限りなく抑えている。

〈出典：同社ホームページより当社作成〉

1-4 特色・業界動向

【ハウスメーカー業界の特色】

工務店や住宅建築会社が大規模化した会社もあれば、異業種の化学メーカー、電器メーカーや自動車メーカーなどの一部門として設立されるなど、ハウスメーカーの成り立ちは様々である。各メーカーは強みを活かして住宅の開発を行い、付加価値を高めている。

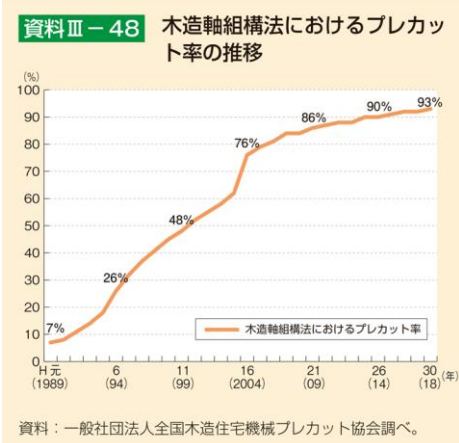
大手ハウスメーカーでは以下のような工法を用いて製造工場で材料を加工し、現場に搬入して家を建てる手法をとることが多い。

「建築資材における主な工法」

プレカット工法	工場などで原材料の切断や加工を施しておく
プレハブ工法	建築物の一部またはすべての部材をあらかじめ工場で製作し、現場で建築する
ユニット工法	工場で生産した箱型のものを、現場で組み立てて建築する

上記工法では製造工場で材料を加工することで工事コストを下げることができ、工期の短縮にもつながっている。工場で一括生産することで品質にバラツキが少ないなどのメリットもある。特にプレカット工法については、木造住宅の場合採用するハウスメーカーが多く、2018 年時点では木造軸組工法におけるプレカット材の利用率は 93%に達している。

また、その建築構造は、以下のような種類があり、各メーカーがそれぞれ特色を出している。



〈出典：林野庁ホームページより〉

「主な建築構造」

鉄骨構造	
RC（鉄筋コンクリート）	
木造	木造軸組工法（在来工法）
	木造枠組壁工法（ツーバイフォー工法）

その他の区分けとしては、家の構造や工法といった情報が一般的に公開されているオープン工法と、プレハブ工法のように非公開のクローズド工法に分けて呼ぶ場合もある。これによりリフォームやメンテナンスにおける対応が変わってくる。

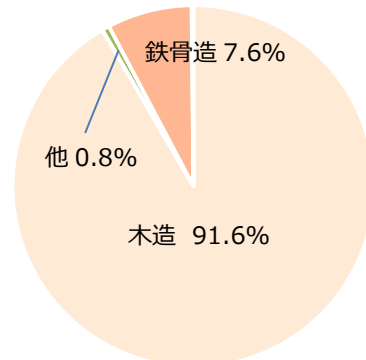
【市場動向】

（１）市場の特性・特徴

戸建て住宅市場には、ハウスメーカーのほかにハウビルダー、パワービルダー、工務店があるが、広い意味での住宅競合市場としては大手ゼネコンが参入しているマンション市場があり、さらにリフォーム市場ではリフォーム企業が競合となる。近年ではハウスメーカー間のフランチャイズ化、M&A や資本提携が進んでいる。

また 2023 年度の新設住宅着工戸数のうち、一戸建て住宅を構造別にみると、木造が 91.6%とほとんどを占め、次いで、鉄骨造 7.6%、他 0.8%となっている

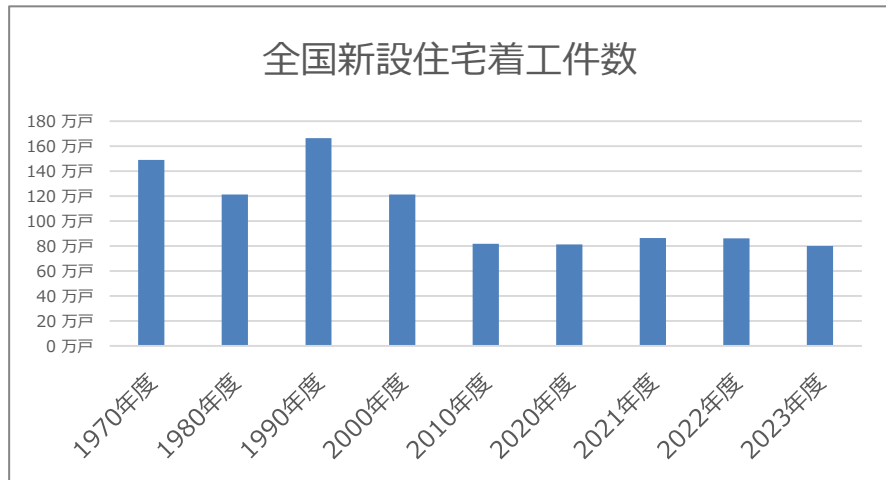
「2023 年度新設住宅（一戸建て）の構造内訳」



〈出典：国土交通省・建築着工統計調査報告「住宅着工統計」より当社作成〉

（２）全国の需要動向

第二次世界大戦後に焦土と化した日本の都市部では、市街地の復興や住宅建築が急務であった。戦前の地元の工務店や大工による建築だけでなく、大量生産を前提としたハウスメーカーが住宅需要に対応し始めた。高度



〈出典：国土交通省・建築着工統計調査報告「住宅着工統計」より当社作成〉

経済成長や団塊の世代の世帯数増加による住宅需要の増加に伴い、ハウスメーカーは成長し、規模を拡大し続け、1972 年には新設住宅着工戸数が 185 万戸台に達した。

しかしバブル経済の崩壊後は市場が縮小し、各社は厳しい事業運営を余儀なくされた。1996 年の消費税増税前の駆け込み需要後はさらに低迷し、2009 年のリーマンショックでは新設住宅着工戸数が 45 年ぶりに 80 万戸を下回った。その後 90 万戸台を回復するも近年は 80 万戸台で推移している。

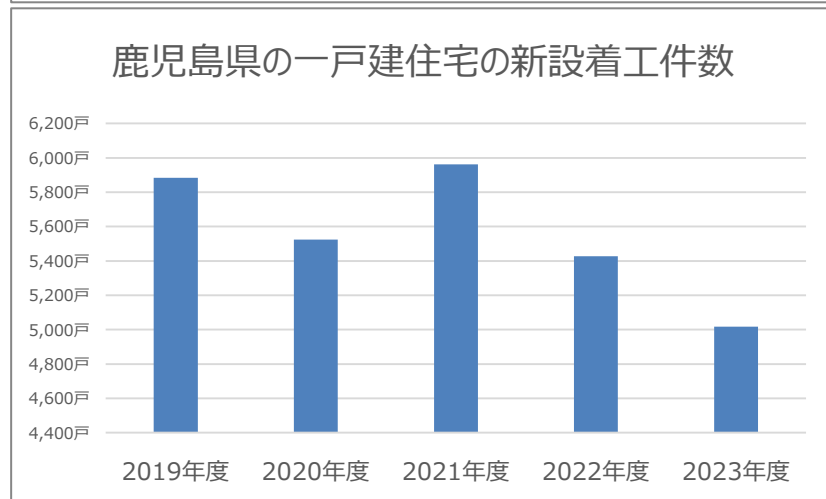
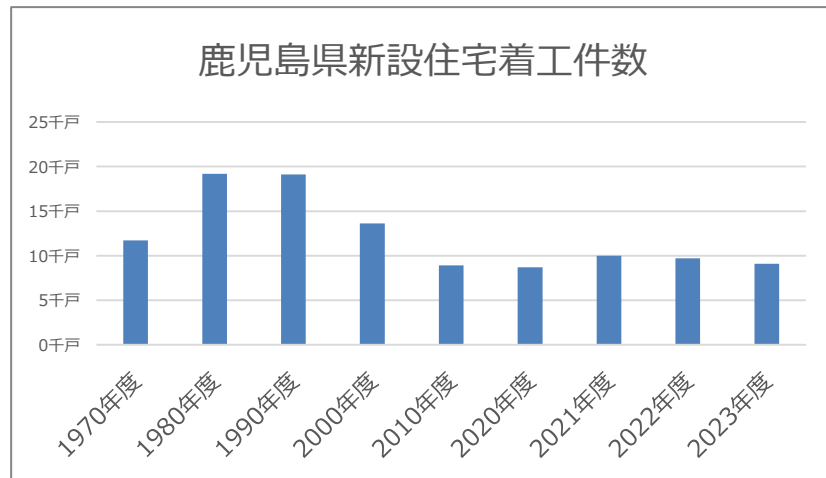
現在ではコロナ禍の影響による働き方改革、住居への考え方の変化が再度戸建て住宅の需要を増加させている。また「快適・健康・環境」などをキーワードに住宅性能が近年急速に進化している。さらには大量の住宅ストックに対しリフォーム市場の規模が上昇している。

（３）鹿児島県の市場規模

同社の営業の中心となる鹿児島県の新設住宅着工件数の推移をみると、1970 年度から 1990 年度までの増減が全国平均の動きと異なるものの、2010 年度以降はほぼ全国平均と同じような推移となっている。

2017 年度以降、約 9,000 戸から 10,000 戸程度で推移しており、2023 年度は 9,151 戸となっている。

また、一戸建住宅の新設着工件数では直近 5 年間では細かい増減はあるものの、5,500 戸前後で推移している状況である。



〈出典：国土交通省・建築着工統計調査報告「住宅着工統計」より当社作成〉

（４）供給動向

供給面での問題では建設業従事者の確保が一番の問題となる。建設工事業には多くの建設技能者が必要であり、この減少は、工程の遅れや人件費の負担増を招いている。さらに建設業就業者の高齢化や、社会全体で進む働き方改革により、建設業をめぐる就業環境も変わってきており、週休 2 日や作業員の入退場管理を含む労務管理の徹底も求められてきている。このため現場への DX の導入や、ロボットの導入など、効率化への取り組みも必要となってきた。

さらに原材料や資材の問題が挙げられる。全般的に原材料、資材の価格の高騰が懸念されるが、特に木材など海外から輸入している場合は、あわせて為替リスクも発生する。

【課題と展望】

（１）資源価格の上昇

資材、人件費の高騰が続く中で、いかにコストを抑えられるかが課題となっている。各メーカーではさらなる工業化、生産合理化に取り組んでいる。さらにコロナ禍により、世界的な木材需給の逼迫、いわゆる「ウッドショック」が生じた。国産材シフトも行われているが、メーカー各社にとって安定調達が大きな課題となっている。

（２）ニーズ多様化への対応

住まいへの要望も多様化している。コロナ禍以降、在宅勤務が一般的となり、自宅で仕事をする環境が求められている。共働き夫婦も当たり前となり、また少子高齢化に伴い高齢者のみの住宅も増えている。これらの需要者それぞれのニーズの変化への対応が、各メーカーに求められている。

（３）環境および防災・減災への対応

家庭部門の温室効果ガス排出は大きなウェイトを占め、住宅産業界にもその対応が強く求められている。太陽光発電、ZEH のさらなる普及を含め、住宅の省エネ化が求められており、さらに近年続く地震、台風、集中豪雨といった自然災害に耐える住宅が求められている。

【業界動向を踏まえた同社の経営方針】

1. 建設業従事者の確保

住宅建設には左官工事や木工事、配管工事や電気工事、それ以外にも多くの分野があり、同社も住宅を建築する際はそれぞれの分野を専門に行う業者や職人へ仕事を発注する。ただし建設業界は慢性的な人材不足となっており、特に同社が得意とするツーバイフォー工法は独特な技術が必要となるため、現在3名雇用している社員大工を、随時育成しながら増員していく意向である。

2. ニーズ多様化への対応

同社はあえて住宅をパッケージ化せず、顧客の要望や希望に沿うようにすべて個別にデザイン・設計を行っている。地域特性（降灰など）に対応するような提案も日々行っており、顧客ニーズの変化や多様化への対応は同社の得意とするところであり、強みともなっている。

3. 環境および防災・減災への対応

同社が得意とするツーバイフォー工法は耐震性や耐火性に優れ、また高気密性・高断熱性にも優れていることから太陽光発電設備などを組み合わせることにより環境にも優しい住宅となっている。同社は今後もさらに環境性能や耐震・耐火性能を追求していく方針としている。そのうえで会社の事業を発展させ、持続可能性を高める意向である。

4. 今後の事業展開

現在同社は鹿児島県内では一定の拠点を設置している。今後の展開としては、顧客の要望に応じ、機会があれば県外にも拠点を設置し、人々の要望に応えていくこととしている。

2.サステナビリティ活動

2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取り組み内容

株式会社熊本銀行では、株式会社福岡フィナンシャルグループの 100%子会社であるサステナブルスケール社と九州大学が共同で構築したスコアリングモデル「Sustainable Scale Index」を用いて、企業の ESG/SDGs の取り組みを指標化し、評価している。

スコアリングモデルは約 200 項目の二者択一方式で構成しており、類似同業者との相対評価で、回答企業の立ち位置を把握することが出来る。

Sustainable Scale Index で抽出された同社の SDGs の取り組みは以下のとおりである。

SDGs 取組内容



- 事業承継計画保有
- 社員へ SDGs を電子掲示板などで周知、また随時朝礼で読み合わせ実施
- ZEH の普及率を 50%とする目標を設定



- コミュニティ投資の実施
- 高齢者の延長雇用制度の整備



- —



- 安全衛生方針の策定



- 従業員の研修およびキャリア開発をサポートする会社方針の作成
- 地域の教育に貢献する活動の実施



- ジェンダー平等に関する方針の策定
- コンプライアンスやハラスメントに関する相談窓口や通報窓口の設置



- —



- 電力使用量をリアルタイムで把握、使用電力上限を超過する場合は社内の使用電力を調整

SDGs 取組内容

	—
	- 太陽光発電設備を設置し電力供給を行う - 随時照明を LED へ切り替え、全体の 9 割を切替済 - 環境配慮型の製品やサービスの提供
	- コンプライアンスやハラスメントに関する相談窓口や通報窓口の設置 - コミュニティ投資の実施 - 高齢者の延長雇用制度の整備
	—
	- 太陽光発電による電力供給により、CO₂ 排出量削減に貢献 - 電子廃棄物など専門業者へ回収を依頼している - ごみの分別を徹底し、業者へ回収を依頼。業者にてリサイクル可能なものを分別・再利用
	太陽光発電の設置で電力を供給。ZEH に注力
	- ごみの分別を徹底し、業者へ回収を依頼。業者にてリサイクル可能なものを分別・再利用 - 廃棄物削減・分別・リサイクル推進
	—
	- 法令遵守の徹底 - 社会貢献活動に関する会社方針の策定 - コンプライアンスやハラスメントに関する相談窓口や通報窓口の設置
	- 地元人材の積極的採用 - 地域の教育に貢献する活動の実施

〈SSIndex より抜粋〉

2-2 ESG の取り組み

【環境面の取り組み内容】

- ① ZEH、LCCM を推進
- ② 太陽光発電による再生可能エネルギーの供給
- ③ 使用燃料を削減
- ④ 使用電力量の抑制
- ⑤ 廃棄物排出を抑制

同社はハウスメーカーとして ZEH^{※2} の普及に積極的に取り組むとともに、自社で太陽光発電設備を設置して再生可能エネルギーの供給を行い、また環境負荷を軽減する様々な取り組みを行っている。

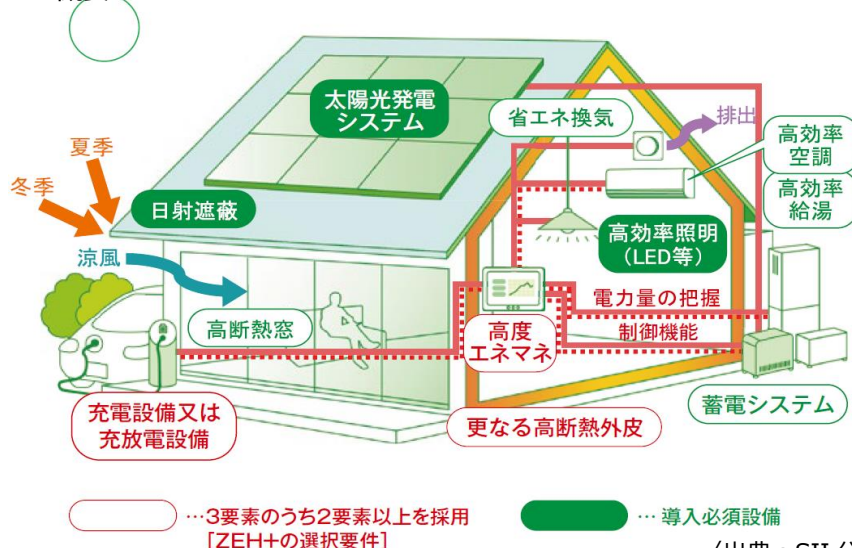
※2 ZEH：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略語で、太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・高断熱性・高効率性などにより「生活で消費するエネルギー≦生み出すエネルギー」となる住宅。

《 ① ZEH、LCCM 住宅の推進 》

日本政府では、2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画における「2030 年以降に新築される住宅について、ZEH 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」、「2030 年において新戸建住宅の 6 割に太陽光発電設備が設置されていることを目指す」という目標を掲げ、ZEH の普及を推進している。

同社も ZEH を積極的に推進しており、2019 年度以降 50% の普及率を目標としていた。

《 ZEH 概要 》



〈出典：SII 公開データより〉

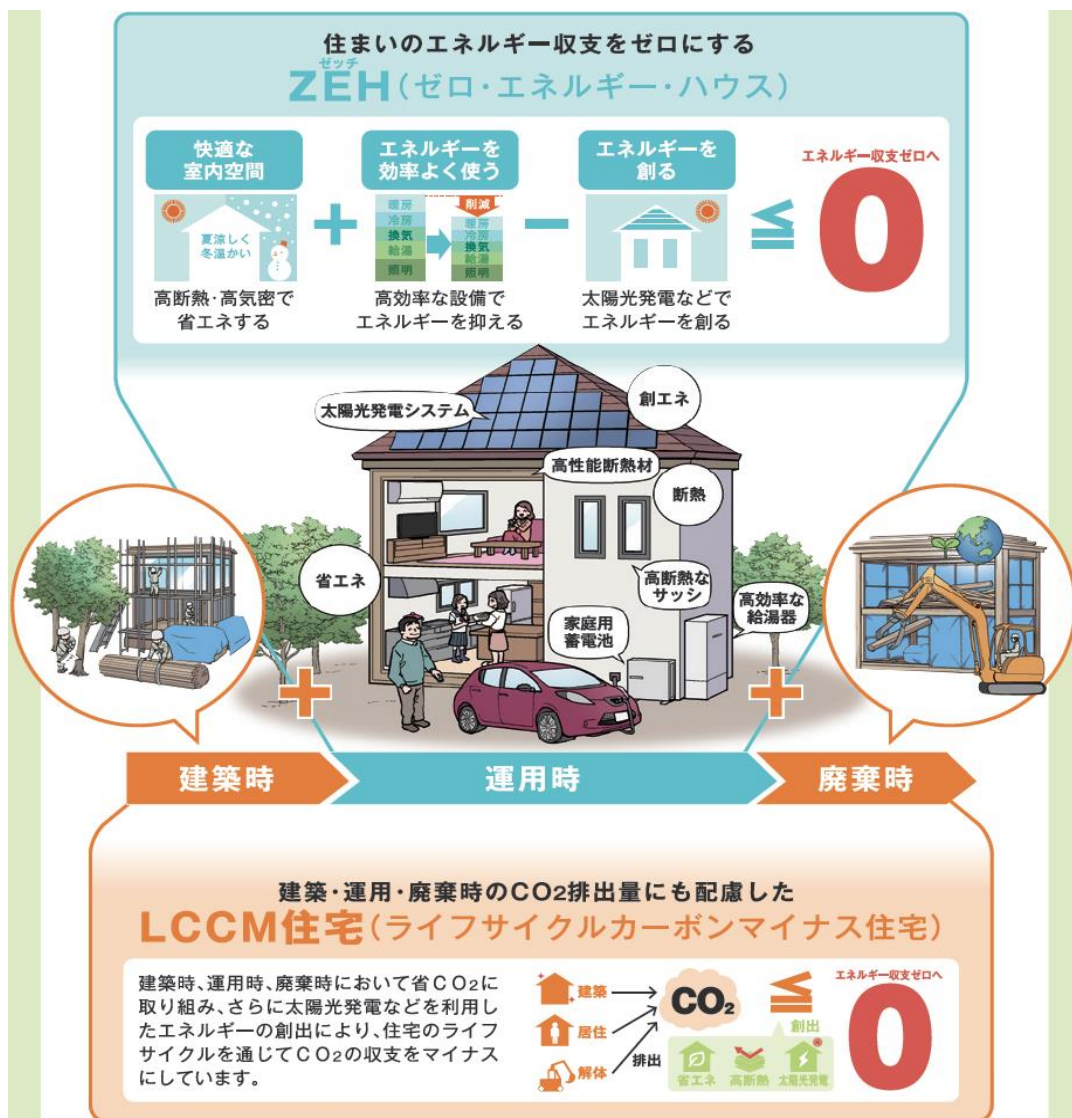
《 同社の ZEH 実績 》

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
普及目標 (%)	30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%
普及実績 (%)	22%	14.2%	31%	41%	48%	53%	41%

〈LCCM 住宅の推進〉

ZEH が年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指すのに対し、LCCM 住宅は ZEH をさらに発展させ、住宅建設時の CO₂ 排出量も含め住宅事態のライフサイクルを通じて CO₂ 排出量の収支をマイナスにする住宅である。

同社では住宅建設時、運用時、廃棄時において可能な限り CO₂ 排出量を削減するよう取り組み、ZEH と同時に LCCM 住宅の普及にも注力している。



〈出典：国土交通省ホームページより〉

《 ②太陽光発電による再生可能エネルギーの供給 》



同社は鹿児島県南九州市頰娃町に792kWの太陽光発電パネルを設置、2014年6月から太陽光発電による再生可能エネルギーの供給を行っている。

同社が設置している太陽光発電による年間の発電量は平均843,830kWhと、一般的な家庭の約200世帯分の電力供給能力を保有している。



〈出典：同社より〉

《 頰娃町野立/発電・供給電力実績 》

年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
合計発電量 (kWh)	768,540	854,644	829,171	922,965

《 ③使用燃料の削減 》

同社では拠点ごとに3～5台、合計40台程度の社有車を保有しており、また別途営業担当者は自家用車を営業車として使用、営業で使用した際の燃料費を会社が負担することとしている。使用する燃料を削減するため、以下のような取り組みを行っている。

《主な使用燃料削減の取り組み》

1.社用車をすべて低燃費車へ切り替え
2.会議や打ち合わせには web 会議を積極的に活用
3.リアル会議が必要な場合、拠点内や近隣拠点の社員で社用車に乗り合わせて集合

《 ④使用電力量の抑制 》

同社は自社の電力使用量を極力抑制するため、日本テクノ株式会社が取り扱う『スマートクロック』を導入している。スマートクロックは電力の使用量が一目で「見える」システムで、各設定値に対し、電力の使用状況に応じて表示が変わり、設定値を超過しそうになると色の変化と音声で警告する。同社は徹底した使用電力の抑制に努めており、今後とも引き続き電力使用量の削減に取り組むとしている。

《スマートクロックの内容》



〈出典：同社資料より当社作成〉

同社では使用電力量の削減策として、会社のすべての照明を随時 LED へ切り替えており、2024年7月現在約9割の照明をLEDへ切り替えている。また電気使用量の削減を社員へ促すため、本社・各店舗での電気料金を把握して前年同月比減少した部署を表彰する施策を実施している。ただし使用電力を「電気料金」で把握しているため、今後は使用電力量による把握・削減目標設定へ変更することとしている。

《 ⑤廃棄物排出を抑制 》

同社では事務所や営業所で排出される廃棄物は、段ボールなどの資源ごみや他のごみなど分別を徹底し、業者へ回収を依頼している。回収業者にてリサイクル可能なものを分別し再利用するシステムであり、回収業者と協働で極力廃棄物を削減するようにしている。また建設現場では、使用する材料を必要最低限に抑え、極力廃材などを排出しないようにしている。

《廃棄物を削減する主な取り組み》

(1) プレカットにより、材木の廃材を排出しない。
(2) 唯一廃材を排出する木工事においては、極力廃材を出さないよう、材木の規格に沿うようデザイン・設計段階で工夫している。
(3) 帳簿の電子化、会議・FAX で使用する紙の電子化、またクラウドサインを活用して契約書類はすべて電子契約へ移行するなど、ペーパーレス化を徹底。

【社会面の取り組み内容】

- ①労働環境改善
- ②労働安全
- ③人材育成/採用強化
- ④ダイバーシティへの取り組み
- ⑤社会貢献活動

同社は鹿児島のトップハウスメーカーとして、他の会社の規範となるよう率先してサステナビリティへの取り組みを行う方針である。労働環境・条件や労働安全、ダイバーシティへの取り組みなどを人事制度へ織り込み、また会社の持続可能性を高めるため人材育成や採用面にも注力している。さらに、社会貢献活動としてカンボジアやラオスに小学校を建設し、開発途上国への支援にも取り組んでいる。

《 ①労働環境改善 》

同社では社員の生活と安全を守り、その上で従業員エンゲージメントを高めて会社の持続可能性を高めるため、社員の労働環境改善に積極的に取り組んでいる。モチベーションを高めるような事業活動とともに、労働条件などを含めた労働環境の改善効果もあり、入社後 3 年以内の平均離職率（新卒・入社者のみ）は 20.2%と比較的低い水準となっている。

《参考・新卒就職者の就職後 3 年以内離職率（全産業）》

【中学】	52.9%	【高校】	37.0%
【短大等】	42.6%	【大学】	32.3%

〈出典：厚生労働省「新規学卒就職者の離職状況（令和 2 年 3 月卒業者）」より当社作成〉

【給与待遇面の改善】

近年の物価上昇や全国的・全業種的な人材不足により、2024 年度には大企業で 5%以上、中小企業でも 3%以上の賃上げを表明している企業が多い。同社でも 2023 年度より賃上げを行っており、2022 年度実績では 4.59%、2023 年度実績では 3.75%と、直近 2 年間で約 8.34%の賃上げを実施している。

《参考・日本国内企業の賃上げ実施状況》

企業規模	2022 年度アップ率	2023 年度アップ率
従業員 500 人以上	2.27%	3.99%
従業員 500 人未満	1.92%	3.00%
全規模	2.01%	3.27%

〈出典：一般社団法人日本経済団体連合会「春季労使交渉妥結結果」より当社作成〉

【勤務条件・労働環境改善】

勤務条件面では有給休暇を取得しやすい環境を整えて、育児休業・育児休暇とともに介護休業・介護休暇など家庭の事情にも考慮し、かつ法令を遵守した人事制度を意識して整備している。

「勤務条件や労働環境改善の主な内容」

労働条件	労働日数	2024 年 4 月から完全週休 2 日制を導入。 毎週水曜・木曜を定休日として設定。
	時間外労働	・火曜日をノー残業デイと設定し、定時退社を徹底。 ・時間外労働を削減するため、RPA によるデータ集計などを活用し、業務の効率化を徹底。
休暇制度	有給休暇制度の整備	法令どおり、年間 10 日間（年間で未取得が発生した場合は翌年に繰り越し）の有給休暇を制定
	産前産後休業	産前 6 週間、産後 8 週間を産前産後休業として制定
	育児休業・育児休暇	法令で定められた育児休業とともに、女性および男性についても育児休暇の制度を制定しており、育児休業・休暇から復帰する際も職場に戻りやすい雰囲気づくりを行っている。
	介護休業・介護休暇	法令で定められた介護休業・休業についての制度を制定し、運用している。
	リフレッシュ休暇の制定	年間に 1 回、連続 6 日以上 の休暇制度を、有給休暇取得の推奨制度として制定
	休暇取得の推奨	休暇を制定するだけでなく、休みやすくするよう所属の部署内で業務を分担し合い、休暇者以外の社員の負担を極力軽減
福利厚生 他	予防接種など	・インフルエンザなどの予防接種は一部を会社負担 ・特定検診は 35 歳以上を全額会社負担としている
	退職金制度	勤続年数に応じて退職金を支給する制度を整備
	自己啓発費の支給	旅行費などの支給（例：年 1 回、県外への 2 泊宿泊費：1 万円支給、海外への 2 泊宿泊費：2 万円支給など）
	永年勤続表彰	・10 年勤続時：永年勤続表彰のうえ、20 万円を支給 ・20 年勤続時：永年勤続表彰のうえ、40 万円を支給 ・30 年勤続時：永年勤続表彰のうえ、50 万円を支給
	リターン制度	自己都合退職後、再雇用する制度を制定

【その他】

働きやすい職場環境を形成するため、同社は各種ハラスメントの防止にも努めている。ハラスメント行為の禁止を制定して専門の担当部署や担当者、相談窓口や通報窓口を設置し、万が一ハラスメントなどの事象が発生した場合の対応を徹底すること、および再発防止にも取り組んでいる。

《 ②労働安全 》

同社では「GK（ゲンバキレイ）大作戦」と称し、ホスピタリティの精神と現場の美化や近隣への配慮など、安全で美しい建築現場の実現に向け様々な取り組みを行っている。

《現場での取り組み》

	上棟から大工工事完了まで施主の写真を現場に飾り、常に施主への感謝を忘れないようにしている		保安ボックスを設置、現場内部は土足厳禁とし、施主との打ち合わせなどに使用するヘルメットや専用のスリッパを準備
	工事現場に誤って近隣住民の子どもが入れないよう、ゲートガードを設置		基礎が完成してから他の工事を進捗させる間、基礎に養生シートを貼り傷や異物混入を防ぐ
	建築資材を外部に保管する際は、汚れや傷がつかないように養生して保管		外部に設置した仮設水道は、使用した水が敷地内を汚さぬよう雨水枡を設置

〈出典：同社ホームページより〉

また社員や近隣住民の安全を守り、工事を滞りなく進捗させるため、定例的なミーティングを実施している。

《各種ミーティング》

〈協調ミーティング〉 毎月 2 回、営業・デザイン設計スタッフで着工前の打ち合わせや進捗状況の確認、および引き継ぎ処理の確認などの報告・連絡会を開催し、情報交換を行う。 	〈安全大会（業者定例会議）〉 毎月 1 回全業者が集まり、現場状況の把握・現場での改善点や日本住宅保証機構などによる勉強会を行う。 
--	--

〈出典：同社ホームページより〉

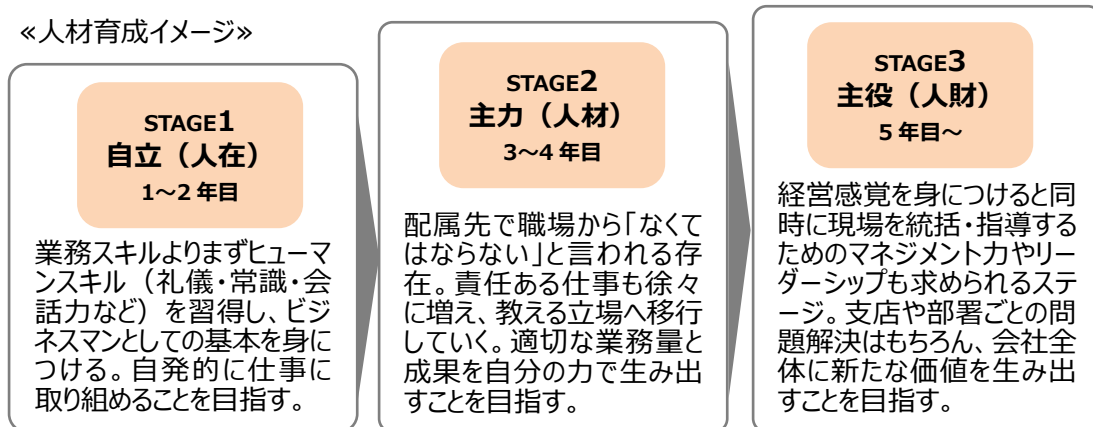
《 ③人材育成/採用強化 》

同社は会社の持続可能性を高めるため、人材育成や採用にも注力している。特に採用面では地元高校や大学への新卒採用に力を入れており、そのため社員の平均年齢は 33 歳と社員の年齢層ではバランスのとれた会社となっている。

〈人材育成〉

同社では社員が成長し、会社が成長するための施策として様々な制度を設けている。また人事評価による昇格・昇進制度を明確に整備、社員のモチベーション向上のため随時改善を行っている。

《人材育成イメージ》



同社は新卒で入社した若い社員が多いため、内部講師・外部講師による社員研修に力を入れている。セミナーを通じて得た知識を業務に活かすようOJTを実施したり、知見を深めるため部署間の異動も随時実施しており、社員全員のスキルアップを図っている。

《主な研修・勉強会など》

区分	研修・勉強会名	内容	頻度等
社内	新入社員研修	ビジネスマナー、家づくりの基礎	入社後 1 週間
	新人勉強会	家づくりの基礎 ※月 1 回開催	入社後半年間
	プレスト会議	中堅社員向け会議	月 1 回
	内勤会議	営業・工務の課題共有・解決	四半期ごと
	電話デビュー/CAD 試験	社員講師による電話対応・CAD テスト	随時
	その他	ロールプレイングを 9:00～9:30 に実施	週 1 回
社外	建設事業部新人勉強会	建築基準法・道路・崖その他関係法令	随時
	SU 勉強会	取引先メーカーによる商品研修	月 1 回
	リブ・コンサルティング	戦略検討、マネージャー&企画室 mtg 他	随時
	その他	中小企業大学校 ^{※3} 他、各種外部セミナー	随時

※3 中小企業大学校：独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営する研修施設。宿泊施設を併用して快適な研修環境を整え、多彩な研修メニューを提供している。

さらに近年ではレイテクトリソリューションズ株式会社と提携し、社員の業務スキルアップを図る web セミナーを実施している。受講は任意で、希望者を募り毎月数回、1 年間受講することとなる。2023 年 8 月から 1 期目として開始しており、次回 2 期目の開催を計画中である。

〈人事評価など〉

同社では年 2 回、上期と下期にそれぞれ上席 2 名による人事評価を実施している。定性面と定量面それぞれにおいて評価を行い、累積された評価内容により昇格・昇進や昇給を行う制度となっている。

〈資格取得支援〉

また事業運営に必要な各種資格の取得を推進しており、社員の積極的な資格取得を促すため、資格取得に関する費用を会社負担とし、取得した資格により資格手当を支給している。

《参考：資格保有・手当一覧》

資格名	現保有者数	資格名	現保有者数
宅建士	9	二級施工管理技士	
一級建築士	2	一級エクステリアプランナー	
二級建築士	11	二級福祉住環境コーディネーター	5
インテリアコーディネーター		一級カラーコーディネーター	
一級建築施工管理技士	1	二級エクステリアプランナー	
一級福祉住環境コーディネーター		二級カラーコーディネーター	1
一級ファイナンシャル・プランニング技能士		一級秘書検定	
二級ファイナンシャル・プランニング技能士	2	二級日商簿記	1
インテリアプランナー		二級建設業経理士	
一級日商簿記		準一級秘書検定	
一級建設業経理士		気密測定技能者	5

〈採用の強化〉

同社は会社の持続可能性を高めるため優秀な人材を積極的に採用する意向である。地元高校や大学の就職担当と連携し、随時職場体験やインターンシップの受入れを行っている。

《直近 5 年間の採用実績》

年度	2019	2020	2021	2022	2023
新卒採用実績（人）	4	4	6	7	10
（うち高卒・人）	(0)	(3)	(3)	(2)	(2)
中途採用実績（人）	5	7	13	2	3
年間採用合計（人）	9	11	19	9	13

《 ④ダイバーシティへの取り組み 》

〈女性社員の活躍推進〉

同社は、女性が活躍できる職場を構築するために、事務職以外にも積極的に女性を採用するなど様々な施策に取り組んでいる。育児休業などによる復職後も、デザイン設計課などの部門に配置するなど配慮を行うことにより、建設業の業界平均と比較すると女性社員の割合は相当高い水準となっている。

《現在の状況》

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
女性従業員数	26 人	27 人	31 人	37 人	34 人
女性従業員比率	41%	40%	44%	44%	43%
勤続年数 5 年超比率	10%	18%	19%	17%	15%

《参考・建設業の女性社員割合（全国平均）》

年度	2018 年	2019 年	2021 年	2022 年	2023 年
女性社員割合（%）	16.8%	16.7%	17.1%	17.9%	18.1%

〈出典：厚生労働省「労働力調査」より当社作成〉

〈高齢者再雇用制度〉

「高齢者雇用安定法」では高齢者就業確保措置や中高年齢者の再就職援助に努める必要がある旨定められているが、同社では 65 歳まで定年を延長しており、さらに 70 歳まで再雇用制度を整備し、高齢者が活躍できる職場となっている。

〈障がいを持つ従業員の採用〉

すべての事業主には「障がい者雇用率制度」で一定割合以上の障がい者の雇用が義務づけられており、従業員を 40 人以上雇用している事業主は障がい者を 1 名以上かつ社員数に対し 2.5% 以上雇用する必要がある。（2026 年 4 月以降は 2.7%。）同社では 2024 年 7 月現在同社の障がい者雇用は雇用者 0 名と法定雇用率を下回っている状況である。

同社としても障がい者の雇用は積極的に推進している。しかし危険が伴う建築現場での作業や、細かい作図、顧客や取引先とのやり取りが主な業務となる同社にとって障がい者を雇用することは非常に困難な状況となっている。障がい者雇用については体制面も含め随時検討を行っており、今後の課題としている。

《 ⑤社会貢献活動 》

〈小学校建設プロジェクト〉

同社はグローバルなボランティア活動として開発途上国での小学校建設プロジェクトを計画、現在まで2校を建設している。もともとは同社の代表者である渡邊氏が学生時代にカンボジアに興味を持ち、当時のカンボジアの経済状況や教育現場、インフラの整備状況などを目の当たりにしたことがきっかけとなっている。そこで開発途上国における未来を担う子どもたちへの支援を行いたいと決意し、同社の事業を行う傍らカンボジアでの小学校建設を計画した。



〈出典：同社ホームページより〉

NPO 法人テラ・ルネッサンスとの協働により3か年計画でプロジェクトを始動、2008年～2010年に新築した210棟の顧客から1棟あたり5万円を積み立て、建築した顧客の「お裾分け」として全額を建設資金に充当している。

《小学校建設プロジェクト内容》

プロジェクト名	建設期間	竣工年月	生徒数
カンボジア・チェットプラム村小学校	2011年2月～5月	2011年5月	592名
ラオス・ポーン・サイ村小学校	2015年6月～10月	2015年10月	183名

〈出前授業〉

また、同社では地域教育に貢献する活動として地元小学校への出前授業を実施している。曾於市諏訪小学校からの依頼により14時間にわたり授業を実施、授業ではマイホームを建てていく流れを説明しており、子どもたちにとっては通常の授業とは異なる貴重な体験となっている。

《授業の内容・流れ》

I. PCを使ったマイホーム作成・指導

①プラン作成

予算をもとに、間取りを考える
 ⇒ライフプランを設計

②デザイン

(1)住宅設備を選らぶ
 (2)設計図を描く
 (3)外構を考える

③視覚化

PCソフトを使って、設計図や外構をもとに家を可視化する

II. モデルハウス見学

実際に同社のモデルハウスを見学

III. マイホーム発表会

I で作った自分の家をみんなの前で発表する



〈出典：同社より〉 35

【コーポレートガバナンス】

コーポレートガバナンス（企業統治）は株主をはじめとするステークホルダーのために、経営者が適切な意思決定を行うことを確保するための仕組みであり、企業不祥事の防止（経営の透明性の確保）と企業の持続的な成長・中長期的な企業価値の向上を目的としている。東京証券取引所（JPX）では上場企業のコーポレートガバナンスの指標となる「コーポレートガバナンス・コード」を策定、コーポレートガバナンス・コードの基本原則として「株主の権利平等性の確保」「株主以外のステークホルダーとの適切な協働」「適切な情報開示と透明性の確保」「取締役会の責務」「株主との対話」を定めている。

同社は同族経営であり株主＝取締役であるため、「株主以外のステークホルダーとの適切な協働」「適切な情報開示と透明性の確保」「取締役会の責務」の3つについて特に意識して取り組みを行っている。

《 株主以外のステークホルダーとの適切な協働 》

同社では会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の創出のため、各ステークホルダーに対して以下の考えにより組織運営に努めている。

《考え方》

労働環境の改善	労働組合を組成し、社員（組合員）の権利を守り社員の労働環境を改善する
社内多様性の確保	社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することが会社の持続的な成長を確保するうえで強みとなり得るとの視点から、女性や障がい者の雇用促進を含めた社員の多様性の確保を推進する
内部通報	内部通報にかかる適切な体制を整備し、運用を行う

《 適切な情報開示と透明性の確保 》

同社では労災事故が発生した場合は労働基準監督署に報告している。これまで実績はないが、不祥事件発生の際はホームページなどで対外的に公表する方針である。その他非財務情報に関して法令に基づく開示を適切に行い、法令に基づく開示以外の情報提供にも主体的に取り組むこととしている。

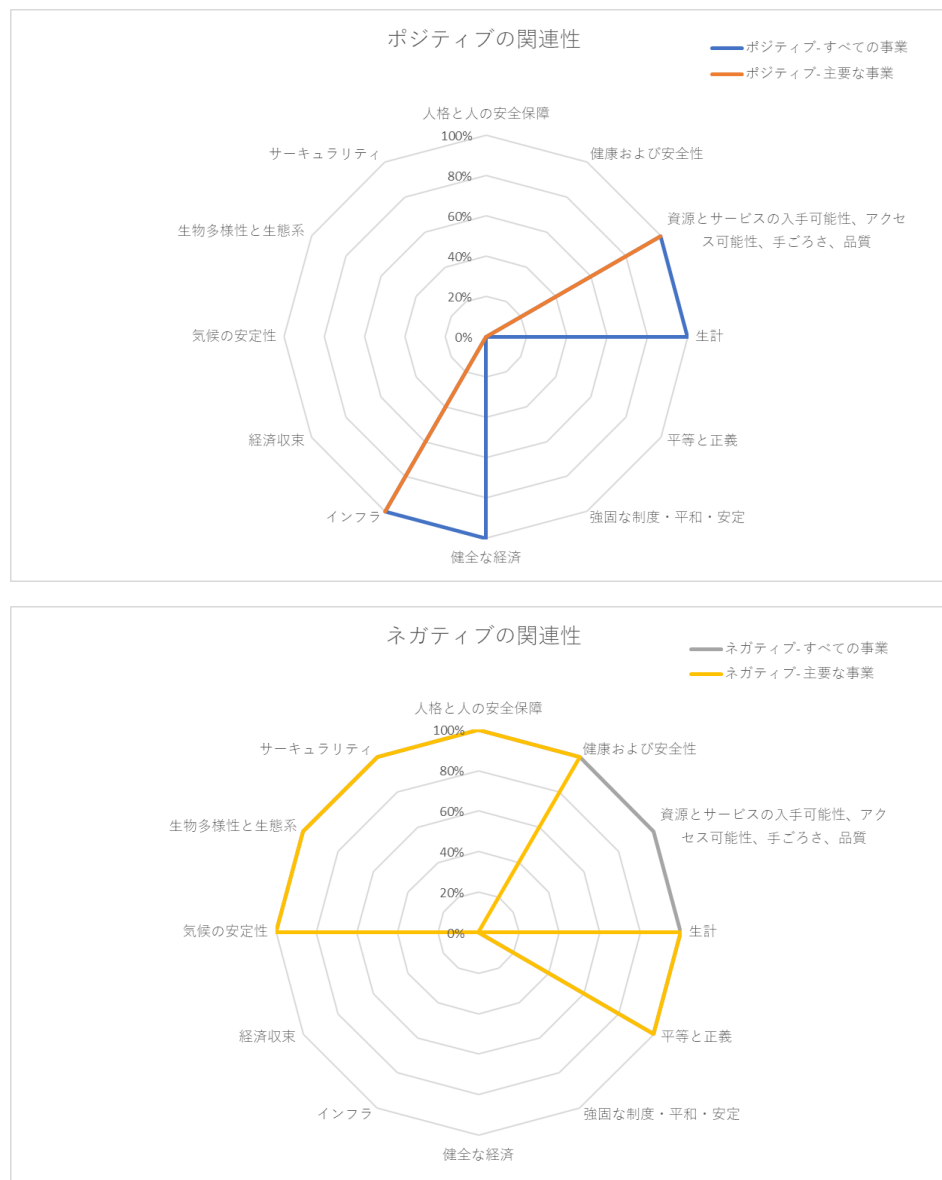
《 取締役会の責務 》

同社において、企業戦略上の方向性は代表取締役を含めた取締役にて共有しており、最終的な経営判断は代表取締役を含めた取締役会にて決定している。適切なリスクテイクを支える環境整備を取締役会にて行っており、経営陣の役割・責務を適切に果たす体制を構築している。

3.包括的分析

3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析

同社の事業を、国際標準産業分類における「建築工事業（業種コード 4100）」として整理した。その前提のもとで、UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて分析した結果、「エネルギー」「住居」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」に関するポジティブ・インパクト、「気候の安定性」「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」「現代奴隷」「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「文化と伝統」「賃金」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」に関するネガティブ・インパクトが抽出された。



3-2 個別要因を考慮したインパクトの特定

UNEP FI のインパクト評価ツールを用いたインパクト分析結果をもとに、同社のサステナビリティに関する活動におけるインパクトを特定する。

同社のサステナビリティに関する活動や事業活動を同社の HP、提供資料、ヒアリングなどから網羅的に分析するとともに、同社を取り巻く外部環境や企業の特徴等を勘案して、前述のインパクト分析結果により抽出されたポジティブ・ネガティブインパクトに対し、同社の活動により環境・社会・経済へ影響を与えるインパクトを特定した。

＜UNEP FI のインパクト分析ツールによる事業ごとのインパクトおよび同社の個別要因を考慮し、特定されたインパクト＞

インパクトエリア	インパクトトピック	業種コード（4100） 建築工事業 売上割合 96%		同社および同グループの 個別要因を考慮し、 特定されたインパクト エリア/トピック	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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		●		●
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		●		
生計	ファイナンス				
	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		●		●
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					

● : 追加したインパクト ● : 削除したインパクト

<同社の事業活動やサステナビリティ活動を考慮し、追加・削除するインパクトエリア/トピック>

インパクトエリア	インパクトトピック	ポジティブ ・ネガティブ	追加 ・削除	理由
気候の安全性		ポジティブ	追加	太陽光発電による再生可能エネルギーの供給を行っているため
生物多様性と生態系	水域	ネガティブ	削除	汚染や枯渇を引き起こすような事業活動を行っていない
	土壌	ネガティブ	削除	生物多様性/生態系の保全に悪影響を与えるような事業活動ではない
	生物種	ネガティブ	削除	生物多様性に影響を与えるような事業活動ではない
	生息地	ネガティブ	削除	生態系に影響を与えるような事業活動ではない
人格と人の安全保障	現代奴隷	ネガティブ	削除	強制労働などの恐れがないことを確認したため
	自然災害	ネガティブ	削除	自然災害を引き起こすような開発行為を行っていない
資源とサービスの入手可能性、手ごろさ、品質	エネルギー	ネガティブ	削除	エネルギーへのアクセスを損なうような開発は行っていない
	教育	ポジティブ	追加	人材育成の取り組みを強化しているため追加する
	文化と伝統	ネガティブ	削除	文化遺産などに影響を与えるような事業活動ではない
平等と正義	ジェンダー平等	ネガティブ	追加	女性活躍推進の取り組みなどを行っている。
	民族・人種平等	ネガティブ	削除	先住民族の人権侵害などに関係がないため
	年齢差別	ネガティブ	追加	高齢者再雇用制度を整備、高齢者雇用の取り組みを行っているため

3-3 特定されたインパクトとサステナビリティ活動の関連性

同社の特定されたインパクトトエリア/トピックに対する、同社のサステナビリティ活動との関連性は以下のとおりである。

【環境面のインパクト（ポジティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
気候の安全性		・ZEH、LCCM 住宅の推進 ・太陽光発電による再生可能エネルギー供給

【環境面のインパクト（ネガティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
気候の安定性		使用電力の削減：照明の LED 化など
生物多様性と生態系	大気	社用車を低燃費車へ切り替えるなど使用燃料を削減
サーキュラリティ	資源強度	・使用電力の削減：照明の LED 化など ・分別を徹底、リサイクルを活用し廃棄物を削減
	廃棄物	分別を徹底、リサイクルを活用し廃棄物を削減

【社会面のインパクト（ポジティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
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	太陽光発電による再生可能エネルギー供給
	住居	耐震性・耐火性を備えた住宅供給による人々への住環境の提供
	教育	資格取得を奨励する取り組み
生計	雇用	・採用強化：高卒・大卒など地元採用の強化 ・ダイバーシティ：高齢者再雇用制度の整備
	賃金	・労働環境改善：賃上げの取り組み ・資格取得を奨励する取り組み

【社会面のインパクト（ネガティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
健康および安全性		・労働環境改善：有給休暇・休業などの整備、有給休暇取得の推奨 ・労働環境改善：時間外労働の抑制 ・労働環境改善：ハラスメント防止の取り組み ・労働安全の取り組み
生計	社会的保護	・労働環境改善：有給休暇・休業などの整備、有給休暇取得の推奨 ・資格取得を奨励する取り組み
平等と正義	ジェンダー平等	ダイバーシティ：女性社員の活躍推進
	年齢	ダイバーシティ：高齢者再雇用制度の整備

【経済面のインパクト（ポジティブ）】

インパクトエリア	インパクトトピック	取り組み内容
健全な経済	零細・中小企業の繁栄	事業活動により協力会社などサプライチェーンの経済的豊かさに貢献している
インフラ		太陽光発電による再生可能エネルギー供給

4.KPI の設定

〈FFG〉ポジティブ・インパクト・ファイナンスでは特定されたインパクトのうち、「ポジティブ・インパクトに関する項目を1項目以上、十分に対応がされていないネガティブ・インパクトの全項目」に対してKPIを設定することとしている。同社の特定されたインパクトのうち、ポジティブなインパクトを増大させる取り組みとして3項目、ネガティブなインパクトを低減する取り組みとして3項目のKPIを設定した。なお、今回特定されたネガティブ・インパクトでKPIを設定していない理由は以下の通りである。

「KPIを設定しないネガティブ・インパクトと設定しない理由」

インパクト	KPIを設定しない理由
廃棄物	廃棄物を削減する十分な対応を行っている
賃金	賃上げをするなど、十分な取り組みを行っている
ジェンダー平等	女性の活躍の場が提供されているなど、十分な対応を行っている
年齢差別	高齢者再雇用制度を整備するなど、十分な対応を行っている
その他社会的弱者	障がい者の雇用を推進するなど、十分な取り組みを行っている

《KPI①》

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、住居、零細・中小企業の繁栄、インフラ
インパクトの別	環境面・経済面/ポジティブ・インパクトの増大
テーマ/活動内容	環境に配慮した住宅の提供/ZEH の普及により、環境への配慮とともに人々へ安心・安全な住居を提供する
KPI（指標と目標）	ZEH の普及推進 ・2025 年度以降、同社が竣工した住宅に対する ZEH の建設割合について、ファイナンス期間中は毎年 60%以上とする
KPI 設定の理由	ZEH の普及は日本政府が掲げる目標でもあり、鹿児島県の代表的なハウスメーカーとして ZEH の普及を強く推進していくため
SDGs との関連性	 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに  9 産業と技術革新の 基盤をつくろう  11 住み続けられる まちづくりを 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。 7.a 2030 年までに、再生可能エネルギー、エネルギー効率および先進的かつ環境負荷の低い化石燃料技術などのクリーンエネルギーの研究および技術へのアクセスを促進するための国際協力を強化し、エネルギー関連インフラとクリーンエネルギー技術への投資を促進する 9.4 2030 年までに、資源利用率の向上とクリーン技術およ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り組みを行う。 11.6 2030 年までに、大気の状態およ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、都市一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

《KPI②》

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、大気、資源強度
インパクトの別	環境面/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ/活動内容	使用電力の削減/自社で使用する使用電力を把握し、削減する
KPI（指標と目標）	使用電力量を削減する ・2025 年度までに使用電力量を把握し、年間の削減目標を定める ・2026 年度以降、設定した削減目標を達成する
KPI の設定理由	電気料金による把握・削減活動は行っているものの、使用電力量の把握まで至っておらず、今回使用電力量を把握したうえで削減目標を設定することでより具体的な削減効果を目指す。
SDGs との関連性	11.6 2030 年までに、大気の質およ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、都市一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。 

《KPI③》

インパクトレーダーとの関連性	教育、雇用	社会的保護
インパクトの別	社会面/ ポジティブ・インパクトの増大	社会面/ ネガティブインパクトの低減
テーマ/活動内容	人材育成/社員の資格取得を支援し、スキルアップを図る	
KPI（指標と目標）	資格手当対象の資格の保有者数（延べ）を増加させる ・2025 年度から毎年 2 名増加させる	
KPI の設定理由	これまで資格取得の推奨を行ってきたが、具体的な数値目標を設定していなかったため	
SDGs との関連性	4.4 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事および起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性および女性の完全かつ生産的な雇用および働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一労働賃金を達成する。 	

《KPI④》

インパクトレーダーとの関連性	教育、雇用
インパクトの別	社会面/ポジティブ・インパクトの増大
テーマ/活動内容	大工人材の育成・雇用/建設業の従事者育成、自社人材の確保のため、自社社員の大工人材を増加させる
KPI（指標と目標）	自社社員の大工を6名にする（2024年8月現在3名）
KPIの設定理由	建設業の従事者が減少している中、従事者を増加させるとともに従事者の労働環境を改善させ、会社の持続可能性を高めるため
SDGsとの関連性 	4.4 2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事および起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。

《KPI⑤》

インパクトレーダーとの関連性	健康および安全性
インパクトの別	社会面/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ/活動内容	労働安全/社員の安全を守る取り組み
KPI（指標と目標）	労災事故ゼロを維持する
KPIの設定理由	同社は現在労災事故は発生していないが、今後も継続し社員の安全を守るため
SDGsとの関連性 	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。

5. マネジメント体制

同社では、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役渡邊孝太郎氏を最高責任者、専務取締役渡邊早苗氏を管理責任者とし、財務事業部を実務担当部署とする。社内を横断的に財務事業部がサステナビリティ活動を管理・運営することで、全社一体となって目標を達成していく体制を造り上げている。

最高責任者	代表取締役 渡邊 孝太郎
管理責任者	専務取締役 渡邊 早苗
担当部署	財務事業部

6. モニタリング体制

本件で設定した KPI の進捗状況は、熊本銀行の担当者が年に 1 回以上、同社との会合を設けることで確認する。熊本銀行はモニタリングの結果を検証し、当初想定と異なる点があった場合には、同社に対して適切な助言・サポートを行い、KPI の達成を支援する。

モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、達成後もその水準を維持・向上していることを確認する。なお、経営環境の変化などにより KPI を変更する必要がある場合には、熊本銀行と同社で協議のうえ、再設定を検討する。

以 上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、株式会社 FFG ビジネスコンサルティングが作成したものです。
2. 本評価書は株式会社熊本銀行および株式会社ビジネスコンサルティングへ同社から供与された情報と、株式会社ビジネスコンサルティング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。
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。
4. 本評価書の著作権は株式会社 FFG ビジネスコンサルティングに帰属します。株式会社 FFG ビジネスコンサルティングによる事前承諾を受けた場合を除き、本評価書に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載、または配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

<評価書作成者>

株式会社 FFG ビジネスコンサルティング
石田 洋

<本件問い合わせ先>

株式会社福岡フィナンシャルグループ
営業統括部サステナビリティ推進企画グループ

〒810-8693
福岡市中央区大手門 1-8-3
TEL : 092-723-2512

第三者意見書

2024 年 9 月 27 日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社トータルハウジングに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社熊本銀行

評価者：株式会社 FFG ビジネスコンサルティング

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、株式会社熊本銀行（「熊本銀行」）が株式会社トータルハウジング（「トータルハウジング」）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 FFG ビジネスコンサルティング（「FFG ビジネスコンサルティング」）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。熊本銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、株式会社福岡銀行営業統括部（サステナビリティ推進グループ）（「福岡銀行営業統括部」）及び FFG ビジネスコンサルティング、並びに株式会社長崎経済研究所（「長崎経済研究所」）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、熊本銀行、福岡銀行営業統括部、FFG ビジネスコンサルティング、長崎経済研究所にそれを提示している。なお、熊本銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、IFC（国際金融公社）または中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえで PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクトエリア/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 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みてもわかるとおり、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。

熊本銀行及び FFG ビジネスコンサルティングは、本ファイナンスを通じ、トータルハウジング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、トータルハウジング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。

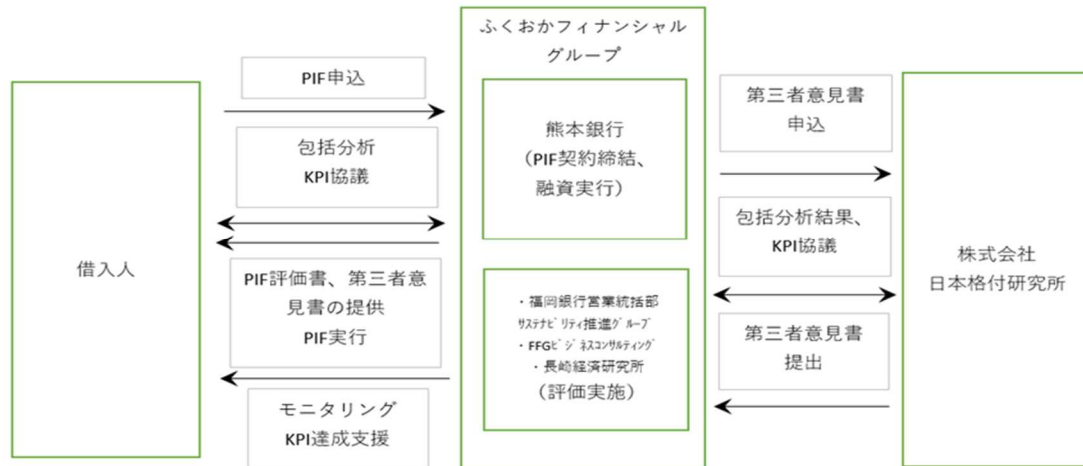
PIF 原則 2

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、熊本銀行が 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 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) 熊本銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：熊本銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、熊本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、熊本銀行、福岡銀行営業統括部、FFG ビジネスコンサルティング、長崎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 FFG ビジネスコンサルティングが作成した評価書を通して熊本銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、FFG ビジネスコンサルティングが、JCR の協力を得て、インパクト

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トータルハウジングから貸付人である熊本銀行及び評価者である FFG ビジネスコンサルティング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

梶原 敦子

梶原 敦子

担当アナリスト

望月 幸美

望月 幸美

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融(PIF)原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース
「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると暗示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー登録
- ・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