

News Release

2025年6月25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 ～ 南日本ハウス株式会社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、南日本ハウス株式会社（代表取締役 元山 豊二、以下「南日本ハウス」）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ESG/SDGs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、ESG/SDGsのお取り組みを可視化するサービス

記

1. 南日本ハウスの企業概要（詳細は「評価書」をご参照ください）

企業名	南日本ハウス株式会社
本社所在地	鹿児島県鹿児島市上荒田町38-8
設 立	1985年7月
事業内容	建築工事業、不動産仲介業、リフォーム事業 太陽光事業、飲食業、ホテル業
特 長	独自のハイブリッド工法を駆使し環境面や経済面にも配慮した高品質な家づくりを追求するハウスメーカー。豊富な不動産情報と知識・ネットワークを活用し、不動産仲介・賃貸管理・太陽光事業・飲食業・宿泊業と幅広く事業を展開している。社内では従業員の処遇改善や人材育成に取り組むほか、ダイバーシティ取り組みや協賛活動を通じて、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。

2. ファイナンス概要

契約日	2025年6月25日（水）
融資金額	150,000,000円
融資期間	5年
資金使途	運転資金
取扱店	鹿児島支店

（次ページへ続く）

3. 南日本ハウスのKPI

環境面・ 経済面	● ZEHの普及推進 ・ 2030年度までに、同社が竣工した住宅に対するZEHの建設割合を70%以上とする	  
環境面	● 使用電力量を削減する ・ 2025年度までに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 ● 2025年度以降、トレーサビリティの重要性について従業員向けの勉強会を年1回以上実施する	   
社会面	● 2030年度までに障がい者の法定雇用率を充足させる ● 2030年度までに「次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画」の達成状況等を確認して、「くるみん認定」を取得する	 

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」及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」に整合させたうえで、熊本銀行と株式会社FFGビジネスコンサルティングが共同で評価を実施し、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、「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

＜FFG＞ ポジティブ・インパクト・ファイナンス 評価書

対象企業：南日本ハウス株式会社

(熊本銀行 鹿児島支店 取引)

発行日：2025 年 6 月 25 日

 **熊本銀行**

 FBC FFGビジネスコンサルティング

株式会社熊本銀行(以下、当行)ならびに株式会社FPGビジネスコンサルティング(以下、当社)は、当行が南日本ハウス株式会社(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)を共同で分析・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」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」に整合させたとうえで、中小企業*に対するファイナンスに適用しています。

* 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	9
2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取り組み内容	24
2-2 ESG の取り組み	26
3.包括的分析	41
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	41
3-2 個別要因を考慮したインパクトの特定	42
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	44
4.KPI の設定	46
5.マネジメント体制	49
6.モニタリング体制	49

<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、ハイブリッド工法による注文住宅の建築を主としている。また、不動産業も同社の中核を担っており、不動産売買や仲介、賃貸管理まで豊富な情報量をもとに事業を行っている。さらには、外食産業や太陽光事業も手掛け、直近ではホテル業にも参入し幅広く事業を展開している。

<同社の事業の特徴・強み>

- 同社が建築する住宅は独自のハイブリッド工法を駆使し、消費者が全ての生活ステージで住み続けていくために「つよさ」「快適性」「アフター」にこだわり、環境面や経済面にも配慮し高品質を追求している。
- 設立40周年と業歴も長く、豊富な不動産情報と知識・ネットワークを活用し、不動産仲介・賃貸管理・太陽光事業・飲食業・宿泊業と幅広く事業を展開している。

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	①ZEHの推進 ②太陽光発電による再生可能エネルギーの供給 ③脱炭素社会に向けた活動 ④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

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」「大気」「廃棄物」「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「教育」「雇用」「賃金」のインパクト、ネガティブ面では「気候の安定性」「大気」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」「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	● ZEHの普及推進 ・2030年度までに、同社が竣工した住宅に対するZEHの建設割合を毎年70%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
トレーサビリティにより、森林資源の保護や、製品の品質、安全性の確保に努める	● 2025年度以降、トレーサビリティの重要性について従業員向けの勉強会を年1回以上実施する
多様な人材を活かし、その能力が最大限発揮できる機会を創ることでイノベーションを生み出し、価値創造につなげていく	● 2030年度までに障がい者の法定雇用率を充足させる
従業員の仕事と子育ての両立を図るための雇用環境の整備を行い、次代の社会を担う子供たちの健全な育成を支援する	● 2030年度までに「次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画」の達成状況等を確認して、「くるみん認定」を取得する

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

～人と地域をつなぐ、あたたかな住まいづくり～

私たち南日本ハウスは、お客様一人ひとりの人生に寄り添い、豊かな未来を築くことを使命とします。

- 地域密着 -

地域に愛される企業であり続けます。

- 信頼と安心 -

丁寧な仕事と誠実な対応で、お客様の信頼に応え、安心の住環境を提供します。

- 挑戦と成長 -

変化を恐れず、新しい技術や価値を追求し、住まいの可能性を広げていきます。

<行動指針>

1. お客様第一主義

常にお客様の立場に立ち、誠実・迅速・丁寧な対応を心がけます。

2. 地域と共に生きる

鹿児島島の風土・文化を尊重し、地域社会の発展に貢献します。

3. 品質へのこだわり

一棟一棟へ真心を込め、安全・快適・美しさを兼ね備えた住まいを提供します。

4. 挑戦を恐れない

変化を前向きに捉え、新しい技術・知識を積極的に学び、より良いサービスを追求します。

5. チームワークと信頼

社員同士が信頼し合い、助け合い、共に成長できる職場をつくります。

6. 環境への配慮

未来の世代に誇れる地域づくりのために、自然との調和を大切にします。

<トップメッセージ>

人が家をつくり、家が家族をつくる。

人生は多くの出会いから始まります。「山上宗二記」の中で茶道の心得を説いた「今日の一会は生涯に二度とない会だ」と思い、親切実意をもって交わることが肝要である」という一期一会の精神のもと、私たちは常に誠心誠意を尽くすこと、その上にお客様へ安心・安全・快適な家づくりを目指して切磋琢磨することを大切にしています。

私は、家づくりは人づくり。家族をつくり街をつくることだと考えています。ですから、私たちが扱うのは『家』ではなく『家づくり』であり、そこに生活が続いていくという『住まう』ことすべてを意識しています。その中で、「不動産と住宅の情報館」は「探す・借りる・つくる・直す・買う・売る」の全てにいつでも、どんなときでもお客様にお立ち寄りいただける、見て触れて体感できるショールーム型の開かれた空間と位置づけています。

年月がたつにつれて、生活スタイルは変わっていきます。そんなとき、さまざまなご相談に乗ることができ、お客様の生活にできるだけ寄り添っていけるような住まいのトータルコーディネーターが「南日本ハウス」として目指す場所です。また、企業としての「南日本ハウス」はチャレンジを忘れず、若い世代でも叶う家づくりなど新しい事業展開を目指して精進して参ります。



南日本ハウス株式会社
代表 元山 豊二

本店



伊敷店



谷山店

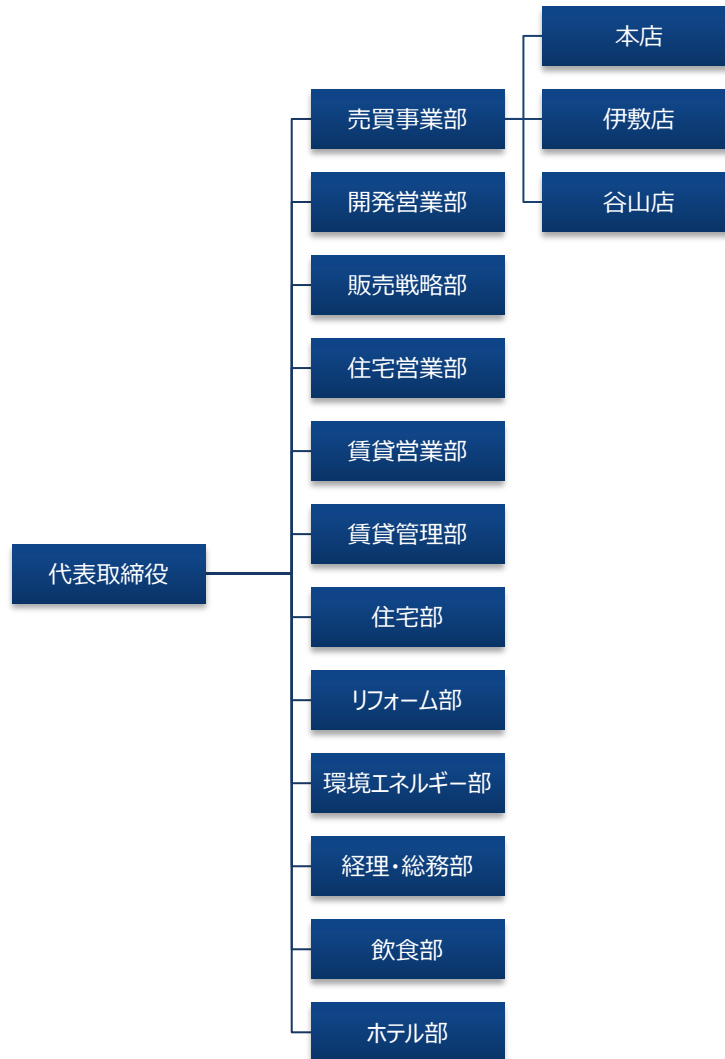


<同社提供資料>

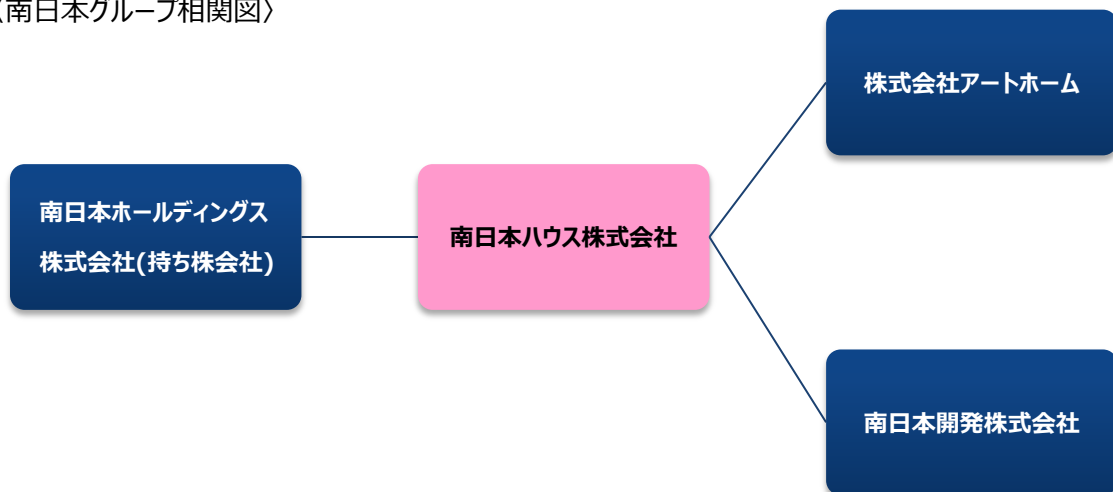
1-2 会社概要

企 業 名	南日本ハウス株式会社	
代 表 者	元山 豊二（もとやま とよじ）	
所 在 地	鹿児島県鹿児島市上荒田町38-8	
設 立	1985年7月11日	
従 業 員 数	165名（2025年4月1日現在。パート含む）	
資 本 金	50,000,000 円	
事 業 内 容	不動産仲介業、建設業、リフォーム事業、太陽光事業、飲食業、ホテル業	
事 業 所 （ 3 支 店 ）	本 店	鹿児島県鹿児島市上荒田町38-8
	伊 敷 店	鹿児島県鹿児島市下伊敷 1 丁目46-16
	谷 山 店	鹿児島県鹿児島市東谷山 1 丁目59-2
沿 革	1985年	前代表である元山豊一氏が鹿児島市下荒田2丁目7-4にて創業と同時に法人設立
	1986年	鹿児島市東谷山1丁目に谷山店を開設
	1987年	鹿児島市下伊敷1丁目に伊敷店を開設
	1988年	関連会社：株式会社アートホームを設立
	1993年	関連会社：南日本開発株式会社を設立
	1995年	実弟である元山豊二氏が代表取締役社長に就任 本社を鹿児島市上荒田町4-1へ移転
	2006年	本社を鹿児島市上荒田町38-8へ移転
	2013年	太陽光売電事業開始
	2016年	南日本ホールディングス株式会社を設立
	2017年	まいどおおきに東開食堂をオープン
	2018年	経済産業省より「地域未来牽引企業」に認定
	2024年	ホテル事業開始(ホテル名：HOTEL NOIR)
許 認 可 免 許	建設業許可証 一般建築士設計事務所 宅地建物取引業免許 飲食店営業許可証 旅館業営業許可書	鹿児島県知事許可（特-4）第10363号 鹿児島県知事登録番号第1-6-132号 鹿児島県知事免許（10）3041号 指令生衛5食1第98号 指令生衛令5旅第9号
所 属 団 体	(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会	
加 盟 団 体	(一社)九州不動産公正取引協議会 / (一社)鹿児島県建築士事務所協会	
グ ル ー プ 会 社	南日本ホールディングス株式会社 株式会社アートホーム 南日本開発株式会社	持株会社 住宅建築、不動産、太陽光発電 建築工事業

＜組織図＞



＜南日本グループ相関図＞



〈南日本ハウスグループの会社概要〉

企業名	南日本ホールディングス株式会社
代表者	元山 豊二
所在地	鹿児島県鹿児島市上荒田町38-8
設立	2016年6月
資本金	1,000,000円
従業員数	3名（2025年4月現在）
事業内容	持ち株会社

企業名	株式会社アートホーム
代表者	元山 豊一
所在地	鹿児島県鹿児島市上荒田町42-5
設立	1988年11月
資本金	30,000,000円
従業員数	8名（2025年4月現在）
事業内容	不動産売買、太陽光事業、宅地造成工事、仲介、建築請負

企業名	南日本開発株式会社
代表者	元山 博美
所在地	鹿児島県鹿児島市上荒田町38-8
設立	1993年10月
資本金	20,000,000円
従業員数	3名（2025年4月現在）
事業内容	南日本ホールディングス株式会社、株式会社アートホームからの宅地造成請負

〈参考：同社が運営する飲食店〉

株式会社フジオフードグループ本社が運営する「まいどおおきに食堂」のフランチャイズ加盟店（全国268店舗）。

店舗名：東開食堂

住所：鹿児島県鹿児島市東開町 5-4



〈同社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き、1985年に法人設立して以降、住宅建築業・リフォーム業・不動産売買および仲介業・飲食業・太陽光事業・ホテル業を展開している。

同社の中核である住宅建築は、木造軸組工法と耐力面材モノコック工法を組み合わせたハイブリッド工法を中心に、取り扱った注文住宅の建設や建売住宅の販売を行っている。

不動産部門については鹿児島県内に3店舗(本店・伊敷店・谷山店)を構え、40年にわたり不動産業を営んでおり、豊富な情報量と地域のネットワークで個人・法人問わず様々な顧客の不動産ニーズに対応している。

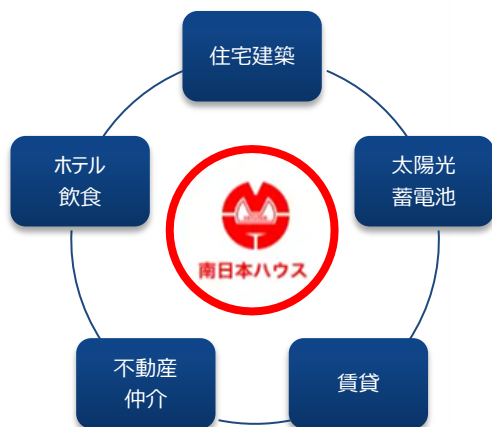
また、同社は事業の多角化を目的として2013年より太陽光売電事業、2017年より飲食事業、2024年からはホテル事業へ参入し事業を拡大している。

《住宅関連・太陽光設置成約実績》

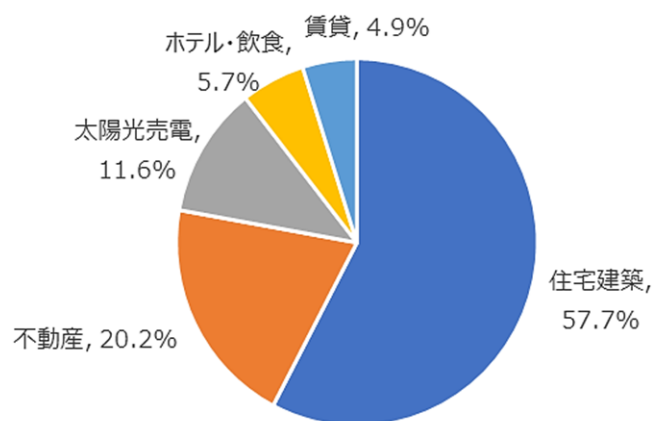


〈同社提供資料〉

〈事業の全体像〉



〈部門別売上割合〉



＜地域未来牽引企業＞

同社は、2018 年度に経済産業省より「地域未来牽引企業」に選定されている。

「地域未来牽引企業」とは、経済産業省により選定された、地域経済の中心的な担い手となり得る事業者である。

地域内外の取引実態や雇用・売上高などを勘案し、地域経済への影響力が大きく、成長性が見込まれるとともに、地域経済のバリューチェーンの中心的な担い手、および担い手候補である企業を経済産業省が選定している。

同社は地域未来牽引企業の役割を果たすべく、地域に密着した企業活動を行い、地元鹿児島県の成長を牽引できるよう、社会に貢献する活動を行っている。

＜「地域未来牽引企業」選定事業者＞

〈経済産業省データより当社作成〉

全 国	九 州	鹿児島県
4,725	607	72



(同社提供資料)

《住宅部門》

《住宅を建築するまでの流れ》



〈同社提供資料〉

「南日本ハウスの家づくり」

前述の通り同社はハイブリッド工法の住宅を得意としている。そして、人生を通してすべてのステージで住み続けていくため、高品質であることにもこだわっている。

＜南日本ハウスの家づくりにおいて重視している3つのポイント＞

つよさ
STRENGTH
01・05

建物にかかる力を考える

適材適所の木の種類や強くする部分を把握して変形しない家をつくる

快適性
AMENITY
01・04

水分をコントロールする

健康的な生活を送るために乾燥剤をはじめ家全体の換気をコントロールします

アフター
AFTER
01

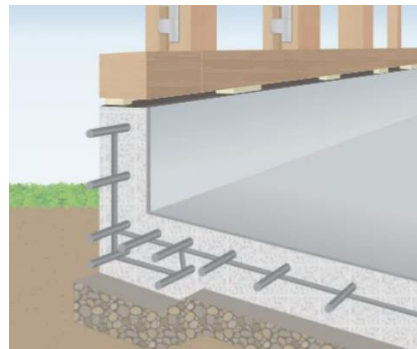
末永く住んでいただくために

安全に安心して暮らしていただくために、永遠にあり続ける社会を目指しています

＜ つよさ 01 ～基礎～ ＞

建物全体をバランスよく支え、不同沈下にも強いコンクリートベタ基礎を採用

一般的要素基準の基礎と比べて柱を支える立ち上がり部を150mmと広くし、家の荷重を底板全体で受け止め、面で支えることができるため、コンクリートベタ基礎を標準的に採用している。

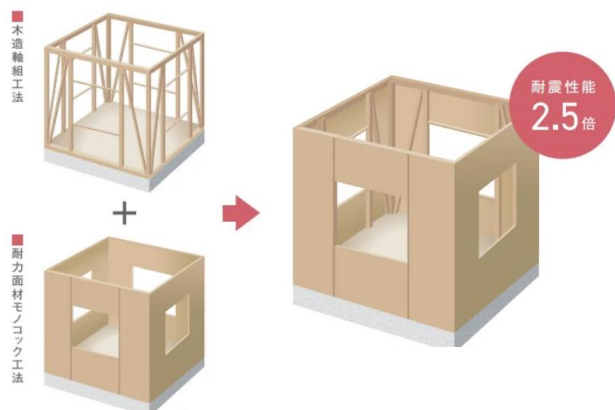


＜ つよさ 02 ～ハイブリッド工法～ ＞

建物全体ですぐれた耐震性能を発揮する、強固な一体構造

柱のみ(木造軸組工法)、壁のみ(モノコック工法*)の構造躯体と比べて6面の壁と柱によって建物のねじれや変形を防ぐモノコックハイブリッドの強靱、強固な構造を採用している。

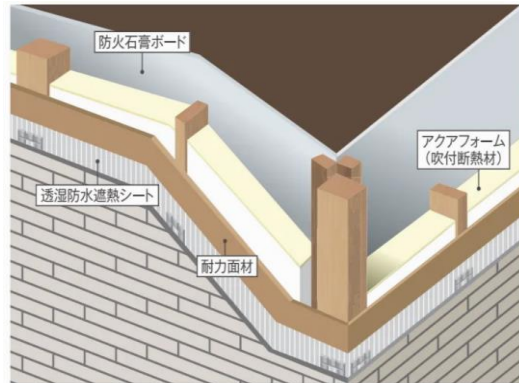
* 柱や梁で骨組みを作り建物を支えるのではなく、家を取り囲む「壁」で建物を支える工法



「つよさ 03 ～外壁・構造～」

安心安全の5層構造、南日本ハウスの壁構造

同社は、①耐久性に優れ、メンテナンスしやすい金物工法による外壁、②木材を乾燥させる空気層(通期壁)、③空気を通し水を通さない透湿防水遮熱シート、④従来使用の2.5倍もの強さを生み出す壁面材、⑤家を長く維持するために考え抜いた樹種による構造体、⑥快適性を考え採用されたアクアフォーム(断熱材)、⑦もしもの火災から命を守る不燃材の内壁にこだわりを持ち、以下の項目を採用している。



樹種へのこだわり ～JAS 規格製材を使用～

土台はシロアリに強いひのきを採用し、柱はKD材(乾燥剤)*¹やスプルース集成材*²、梁は欧州赤松(レッドウッド)等、必要な場所に必要な強さ性能の樹種を使用している。

同社はJAS規格の製材を使用することで品質・性能を保証している。JAS製品はJAS規格により



定められた厳格な審査をクリアしており、実際の工程においても農林水産省に登録された民間の登録認証機関が認証した製材工場・販売事業者のみが製造している。

また、樹種名・等級・寸法、品目によっては接着性能なども表示が義務付けられており、一定以上の品質・性能が担保されている。今後は、製品の生産、流通工程がクリアにし、消費者からの信頼をより得られるよう、トレーサビリティの重要性について理解を深めていくのと同時に、違法伐採や乱伐を防止し、持続可能な森林管理に貢献していく。

*1:人工的に乾燥させた木材。含水率を下げることでゆがみや割れを防ぐことができることが特徴。

*2:木材を接着剤で再構成してから作られる木材。構造用は強度や耐水性について厳格な基準の物で管理されており、変形が少なく品質も安定している。

剛床工法

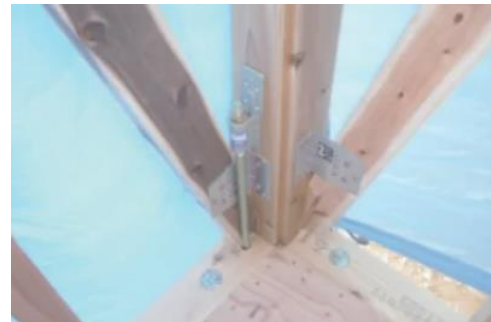
床の工法には大きく分けて剛床工法*と根太工法の2種類があるが、同社は剛床工法を採用している。

*従来の根太を使用した工法と比べて床の面材自体を厚さ24mmの厚みを持たせることで水平方向に強度を持たせゆがみや捻れに強く、モノコック工法の6面体の床面として一体化し、強化することができる工法。



ホールダウンアンカー

ホールダウンアンカーとは、地震等による揺れが起こった際に柱が土台や梁から抜けないようにするために取り付ける引き抜き防止用金物である。同社では災害時の住宅の倒壊を防ぐために適材適所に対策を施している。



耐力面材(耐力壁)

建物には真上からくる力と、台風や地震などによる横からくる力があり、耐力面材は柱でできている木材住宅に面で強くする耐力壁を作ることにより、横からくる力に強くすることができる。

また、上下の剛床と一体化することにより、6面で強くするモノコック構造の役割も担っている。



「つよさ 04 ～地震対策～」

耐震・復元力・制震で大地震に備える耐力壁「SANTAS」を仕様

「SANTAS」とは金属の鋼製アームと木材のしなやかさを備えた復元力間柱の組み合わせた構造材である。筋交いまたは構造用合板と最適に組み合わせて配置することで、地震対策に必要な3つの性能を備えることができる。

1. 耐震の強さ

国土交通大臣認定・壁倍率3.4倍の耐震性がある。

2. 復元力の強さ(粘り)

SANTASが建物全体に復元能力を付加し、大地震の時でも元に戻り、耐力の低下を抑えて残留変形を



軽減することができる。

3. 制震の強さ

揺れにブレーキを掛け、変形を最小限に抑える。

« つよさ 05 ～地盤～ »

地盤調査と地盤改良

どんなに強い家を作っても、家を建てる地盤が弱いと家は傾いたり沈んでしまう。同社では土地が軟弱だった場合に土地の地耐力によって表層改良工事、柱状改良工法、鋼管杭打施工法などの適切な工法による地盤補強を提案している。

●表層改良工事

軟弱地盤の範囲があまり深くない場合に採用される工法。建物基礎の下にある地表面全体を1～2m程度まで掘り起こし、セメント系固化材を加えて均一にかき混ぜた後に締め固めて、地盤強化と沈下抑制を図る。狭小地でも施工でき、様々な土質・地盤に適用できる。地盤状況を目視で確認できるため、作業効率が高く、工期も短くなり、地盤改良の費用を抑制できる。



表層改良工事

●柱状改良工法

小・中規模建築物向けの地盤改良工法。現地の土とセメント系固化材を混合して、地盤内に柱状の補教体を築造して建築物を支える。

最もポピュラーな工法であり多くの地盤業者で取り扱われているが、シンプルな工法だけに施工業者の経験値や技術の差が出やすく、沈下事故発生率が高い工法でもある。

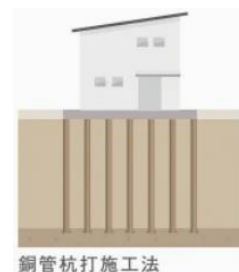


柱状改良工事

●鋼管杭打施工法

鋼管杭を垂直に地中に打ち込むことによって地盤上の構造物を支える工法。土質が特に悪い場合は上記2つの工法よりも鋼管杭打施工法が適している。

一方で上記2つの工法より手間と時間がかかるため、対応できる施工機材や施工管理が必要となりコストが高くなる。

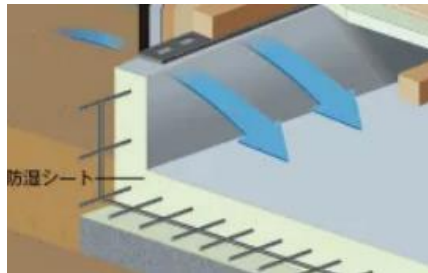


鋼管杭打施工法

「快適性 01 ～換気①～」

木の天敵である水分から家を守る。住まい全体に空気が通る道を作る。

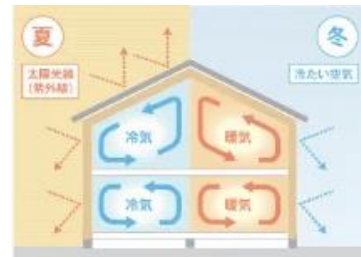
床下に全周換気の基礎パッキン、外壁内に風の通り道の通気壁、軒天から天井裏に風を通す棟換気を行い、家全体に通気の通り道を作ることによって家を水から守る設計としている。



「快適性 02 ～断熱～」

暑さ寒さから家を守り、快適な住まいを提供する。

夏の暑い日も冬の寒い日も一年中快適に過ごしていただくために床下から外壁、屋根裏まで断熱材で家全体を包み込み住み良い家を提供している。



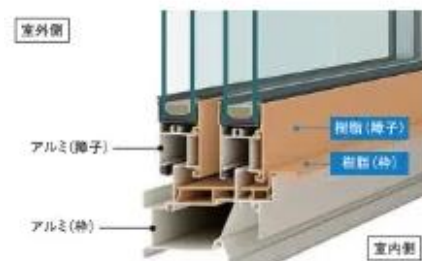
水から生まれた住宅用断熱材のアクアフォーム

同社では、自然由来の自ら生まれた断熱材アクアフォームを採用している。優れた素材に空気を含ませて家の中を一年中快適に保つことができる。



結露の心配のない内枠樹脂サッシと Low-E ガラスで外気や紫外線をシャットアウト

外枠は夏の暑さや変形に強いアルミ枠、内枠は室内外の温度差により発生する結露を防ぐ樹脂枠の複合サッシが同社のこだわりの窓である。さらに、Low-Eガラスの採用で熱遮断約50%、紫外線遮断約80%を実現して室内を快適に保つことができる。



「快適性 03 ～換気②～」

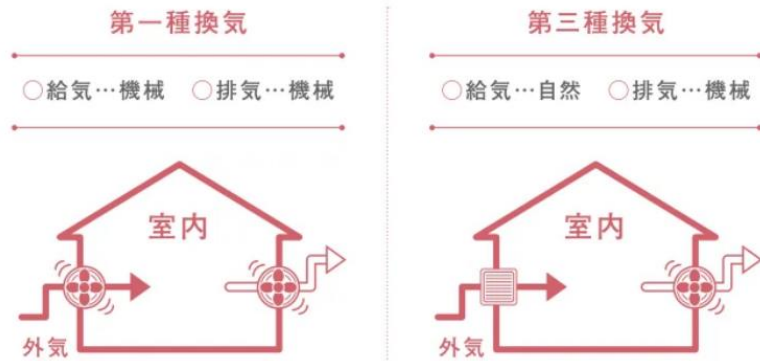
2つの24時間換気システムを採用

＜ 第一種換気のメリット ＞

- 空気を確実に循環できる
- 換気状態を保てる
- 室温が変わらない

＜ 第三種換気のメリット ＞

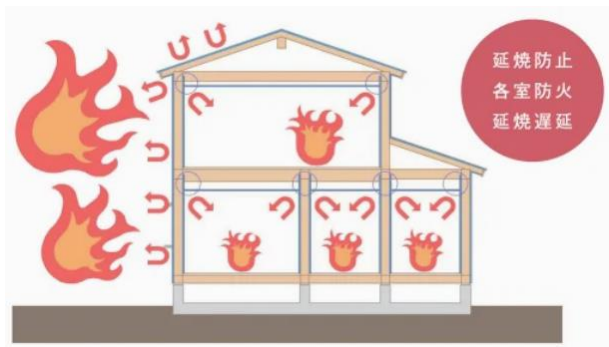
- 室内に空気が溜まりにくい
- 結露しにくい
- 機密性の高い建物に適合



「快適性 04 ～防火～」

もしもの火災から家を、そして家族の命を守る省令準耐火

外部からの延焼防止、各室防火、他室への延焼遅延という3つの耐火仕様をクリアした省令準耐火仕様を採用している。



「アフター01 ～ずっと安心して暮らしていただくために～」

同社は、顧客が入居してから10年目の間、定期的に巡回訪問し定期点検とアフターメンテナンスを行っている。コールセンターは24時間365日電話受付を行っており、顧客がいつまでも安心安全に暮らしていけるようサポートを行っている。



< 住宅ラインナップ >

同社は、これからマイホームを検討している様々な世代の人へのニーズに対応すべく、価格帯や特徴などが異なる3つのテーマに分けた商品を揃えている。



〈同社ホームページより〉

« 家づくりの3つのコンセプト »



niko and ... が編集する、わたしに、にあう家

服飾ブランドの「nico and...」と鹿児島県で初めてコラボし、住む人の「らしさ」を一番大切にしている。
nico and...が培ってきた編集力を生かして、住む人の気持ちとライフスタイルに寄り添った住空間づくりを行っている。



これが、自分にちょうどいい高コスパの注文住宅

みなみの家は、完全定額制の自由設計注文住宅である。故に土地に合わせた、また、鹿児島の気候風土を活かした最適な設計提案を行っている。

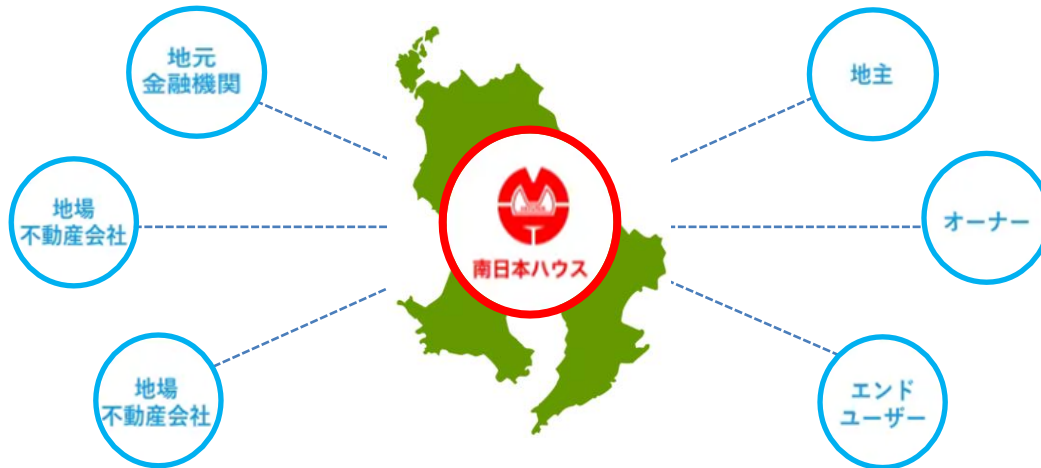


余暇を愉しみ、人生を愉しむ規格型注文住宅

結婚・出産・子育て・こどもの独立・老後など、それぞれのライフステージで異なる家の在り方とことん考え尽くし、人生を通してすべてのステージにおいて住み続けることができるプランを設計しつつ、品質にも拘っている。

《不動産部門》

同社は、鹿児島県内に3店舗を構え、法人設立以降40年にわたり不動産業を営んでおり、同社の豊富な知識と経験・情報量、地域のネットワークを活かし顧客のあらゆるニーズに対応できる体制を整えている。



《太陽光事業部門》

同社は、2013年より太陽光発電事業を開始している。また、太陽光発電システムの販売、施工、管理も行っており、2024年12月現在の太陽光パネル設置枚数は21万枚に達している(一般住宅の平均設置枚数20枚)。

同社にて設置した顧客に対しては、1年目・3年目・8年目に同社専門スタッフによる太陽光発電システムの無償点検を実施しており、機器的なトラブル発生時、無償で同社スタッフ対応できるシステムを整えている。

〈太陽光パネル設置～契約までの流れ〉



《ホテル・飲食部門》

◀ 飲食部門 ▶

同社は株式会社フジオフードグループが運営する「まいどおおきに食堂」のフランチャイズ加盟店(全国268店舗)として、2017年より事業を開始している。

店舗名	まいどおおきに東開食堂
所在地	鹿児島県鹿児島市東開町5-4



〈同社提供資料〉

◀ ホテル部門 ▶

同社は鹿児島市中心部に位置して新幹線が発着する鹿児島中央駅の近くにビジネスホテルを建設し、2024年より事業を開始している。

ビジネス・観光・グルメ・ショッピングの拠点となるエリアに位置していることから、立地条件は良好である。

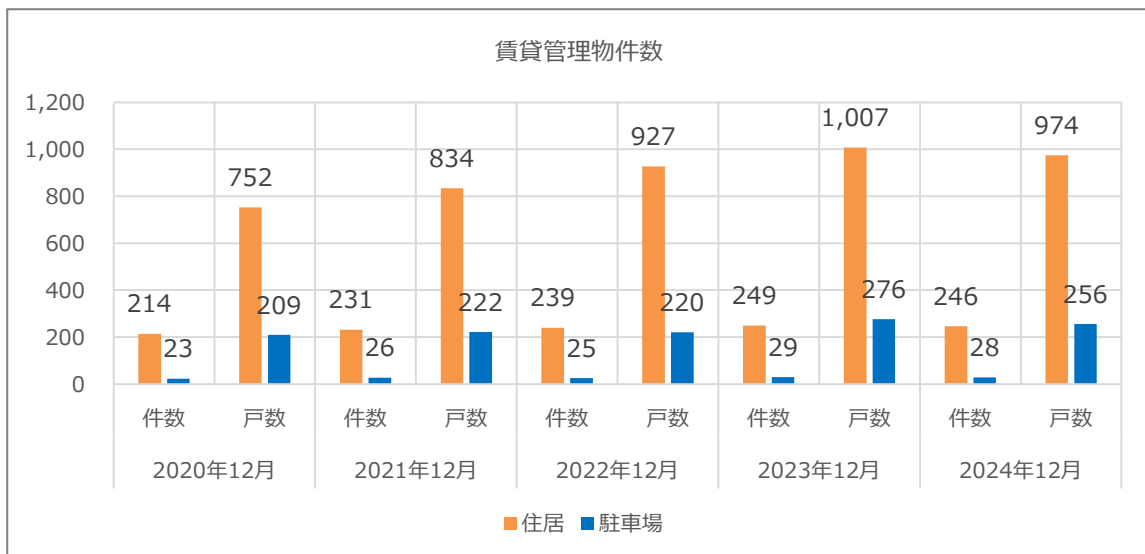
ホテル名	HOTEL NOIR(ホテルノイル)
所在地	鹿児島市中央町 24-16
総部屋数	93 室



〈同社提供資料〉

《賃貸部門》

同社は、鹿児島市内の賃貸マンション、アパート・駐車場等の賃貸物件の仲介を行っている。また、物件オーナーから管理委託されている賃貸物件の入居から退去までの建物管理・運用にかかる業務を行っている。



1-4 業界・市場動向

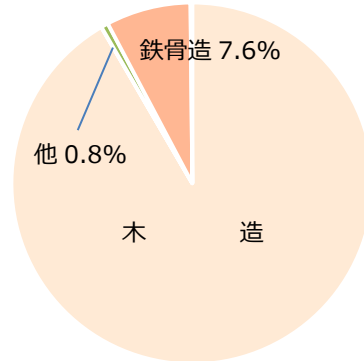
【市場動向】

(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スピルダー、パワービルダー、工務店が主なプレイヤーであるが、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。

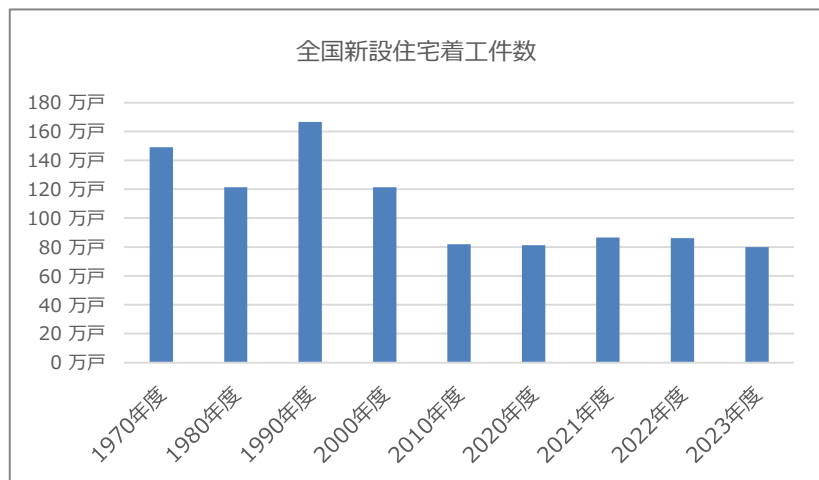
「2023年度新設住宅(一戸建て)の構造内訳」



〈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



〈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〉

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。

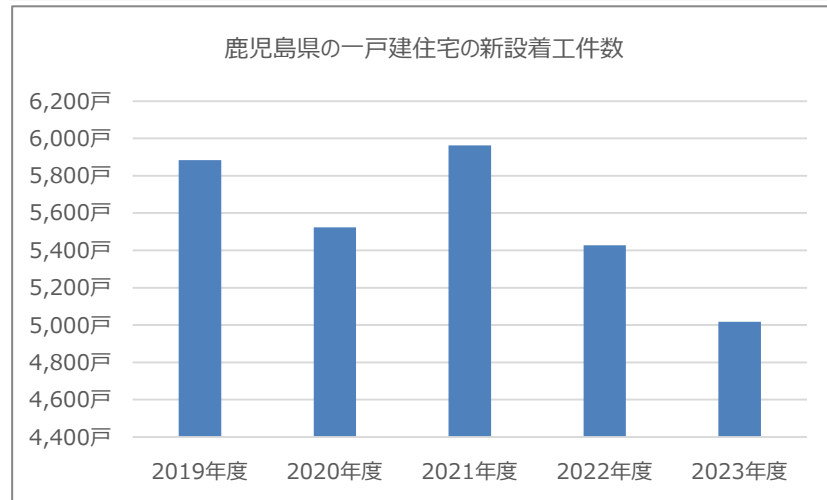
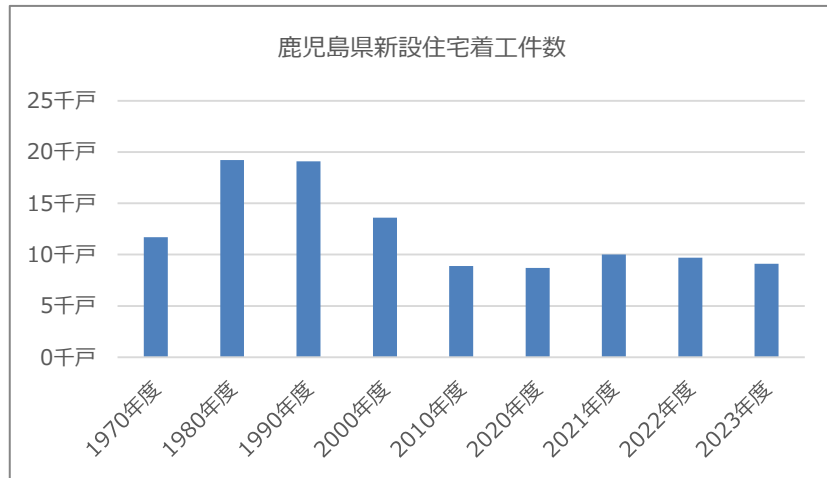
現在ではコロナ禍の影響による働き方改革、住居への考え方の変化が再度戸建て住宅の需要を増加させている。また「快適・健康・環境」などをキーワードに住宅性能が近年急速に進化している。さらには大量の住宅ストックに対しリフォーム市場の規模が上昇している。

(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。



〈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〉

【課題と展望】

鹿児島県の住宅価格は全体的に上昇傾向となっている。要因として、原材料や資材の高騰や、特に鹿児島市の地価の上昇が挙げられる。同社が主な営業基盤とする鹿児島市は若年層やファミリー層の移住が進んでおり人口が増加している。また、中古住宅のリフォームやリノベーションも注目が集まっており、中古住宅の価格も上昇している。

令和6年度補正予算において、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化の支援を強化するため、国土交通省および環境省は「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅(GX志向型住宅)」の新築や、子育て世帯等を対象とする長期優良住宅やZEH水準住宅の新築を支援する新たな補助制度を創設しており、特に若者世代の住宅新築ニーズは増加していくものと予想されるとともに、ハウスメーカーは更なる環境に配慮した「家づくり」が求められている。

＜鹿児島県の住宅市場の課題＞

● 住宅価格の上昇

所得水準が向上し住宅購入能力が高くなっている一方で、若年層や低所得層にとっては住宅の購入は難しくなっている現状もある。

● 高齢化社会

鹿児島県の高齢化率(65歳以上)*において、2015年は29.3%(全国平均26.6%)であったが、2023年は33.8%(全国平均29.1%)となっている。高齢者の増加に伴い、バリアフリー住宅や高齢者向けのニーズが高まってきており、高齢者の住環境の整備が求められている。

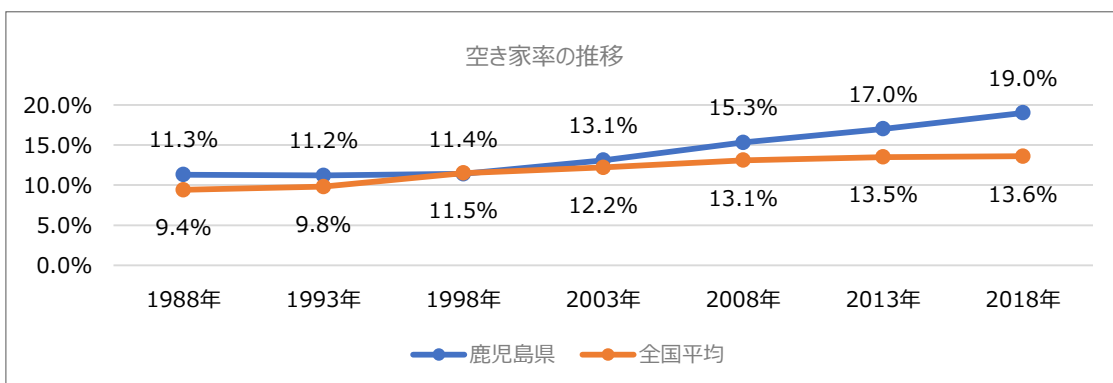
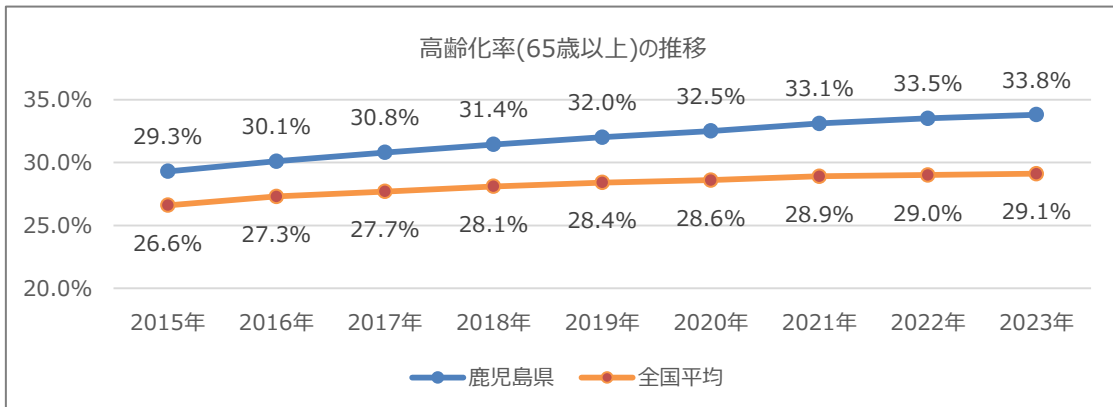
* 鹿児島県ホームページ「鹿児島県の高齢化の現状等について」より引用

● 空き家問題

総務省による「平成30年度住宅・土地調査」によると、鹿児島県の空き家率は19%と全国でも高い割合となっている(全国平均13.6%)。人口や世帯数の減少により、今後も増回傾向にあると推測される。空き家の増加は建物の老朽化の進行が早まり、周辺での事故リスクが高まる他、地域の景観や治安に悪影響を及ぼしていることから、空き家の解体やリフォームなどの活用が不可欠となっている。

● 災害対策

鹿児島県は鹿児島市街の沖合約3kmの鹿児島湾に火山島「桜島」があり、現在も噴火活動がある。台風や豪雨、地震など自然災害に対する耐久性・耐震性の向上が求められている。



＜鹿児島県：「鹿児島県の高齢化の現状等について」「本県の空き家の現状」より当社作成＞

2.サステナビリティ活動

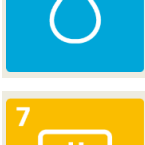
2-1 Sustainable Scale Index を通じた ESG/SDGs の取り組み内容

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

	高齢者の延長雇用制度の整備
	—
	—
	—
	—
	—
	—
	太陽光発電設置

SDGs 取組内容

	● 障害を持つ従業員の採用
	● 太陽光発電設備を設置、照明の LED 化 ● 各店舗の照明を LED 化
	● 高齢者の延長雇用制度の設備 ● 障がいを持つ従業員の採用
	● —
	● 太陽光発電設置、照明の LED 化 ● 廃棄物削減・分別・リサイクル推進
	● 太陽光発電の設置
	● 廃棄物削減・分別・リサイクル推進
	● —
	● —
	● 地域の福祉・スポーツ・芸能活動に対し、協賛・寄付や活動の実施

〈SSIIndex より抜粋〉

2-2 ESG の取り組み

【環境面の取り組み内容】

- ① ZEHの推進
- ② 太陽光発電による再生可能エネルギーの供給
- ③ 脱炭素社会に向けた活動
- ④ 廃棄物排出を抑制

同社はハウスメーカーとしてZEH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、環境負荷を軽減する取り組みを行っている。

《 ①ZEH住宅の推進 》

« ZEHとは »

Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)を略した呼び名。住まいの断熱性能や省エネ性能を向上し、さらに太陽光発電などで生活に必要なエネルギーをつくり出すことにより、年間の一次消費エネルギー量(空調・給湯・照明・換気)をおおむねゼロ以下にする住宅である。

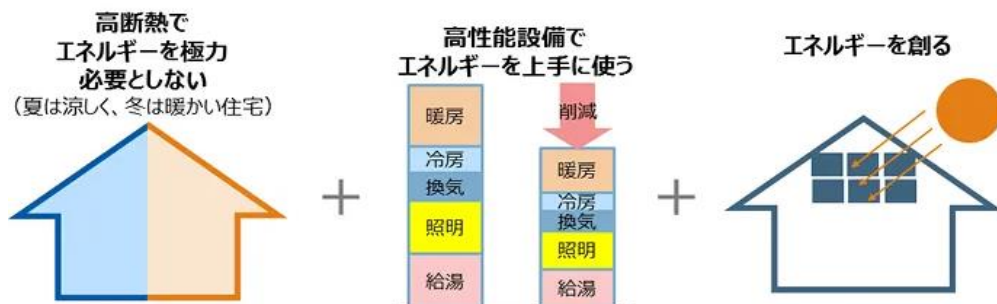
« ZEH の普及に向けた政府目標 »

日本では、2050年カーボンニュートラル達成に向けて、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年度以降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年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」という政府目標の達成に向けて、ZEHの普及に向けた取り組みを行っている。

2016年度より、自社が受注する住宅のうちZEHが占める割合(ZEH化率)を2020年までに50%以上とする目標を宣言・公表したハウスメーカー、工務店、建築設計事務所、リフォーム業者、建売住宅販売者等を「ZEHビルダー」として公募、登録し、屋号・目標値等の公表を行っている。

更に、2021年度からは、2030年目標の達成に向けて、2020年度のZEHの供給実績に応じて、ZEH化率が50%を超えている場合は75%以上を、50%未満の場合は50%以上を2025年度の目標として宣言・公表した新たな「ZEHビルダー」制度の運用を開始している。

〈ZEHの概要〉



〈経済産業省、資源エネルギー庁ホームページより〉

「 ZEHのメリット 」

① 経済性

高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を安く抑えることができる。さらに、太陽光発電などの創エネについて売電を行った場合は収入を得ることができる。

② 快適・健康性

高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいため、夏は涼しく冬は暖かい、快適な暮らしができる。また、冬は効率的に家全体を暖められるため、急激な温度変化によるヒートショックによる心筋梗塞等の事故を未然に防ぐ効果も期待できる。

③ レジリエンス

台風や地震など、災害発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用すれば電気を使うことができ、非常時でも必要最低限の生活を送ることができる。

同社はZEHビルダーの登録事業者としてZEH普及目標と実績を公表するとともに、ZEHの普及並びにコストダウン等に向けた具体策を掲げて推進している。

ZEHの周知・普及に向けた具体策	● 同社がZEHビルダー登録事業者であることをホームページや新聞広告および広告チラシなどで告知し、顧客にZEHの普及を呼びかける。
ZEHのコストダウンに向けた具体策	● 自社で外皮計算^{*1}、一次エネルギー消費量^{*2}計算を行うことにより、設計段階でのコストダウンに努める。 ● 可能な限り設備関係を同一メーカーにすることにより、コストダウンに努める。
その他の取り組み	● 顧客の居住後のランニングコストを抑えるため、高効率な設備(エコキュート)の提案を行う。 ● エネルギー消費の削減・効率化につながるようなプラン策定を徹底する。

*1 建物の外壁や窓、天井、床などの外皮から逃げる熱損失を計算して、断熱性能を評価する計算。

*2 算定対象となる設備機器⇒空気調和設備（暖冷房設備）、換気設備、照明設備、給湯設備など

「 同社のZEH実績/目標 」

年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2030年度
実績/目標	実 績				目 標	目 標
ZEH割合	0%	4%	7%	26%	50%	70%

「省エネ基準適合義務制度の運用開始」

2025年4月以降に着工する原則すべての住宅・建築物についての省エネ基準適合が、それまでは説明義務であったが、今回の制度改訂によって義務付けられることとなった。また、この制度は増改築を行う場合にも対象となっている。

省エネ基準適合にあたっては、外皮性能基準と一時エネルギー消費量基準にそれぞれ適合する必要がある。

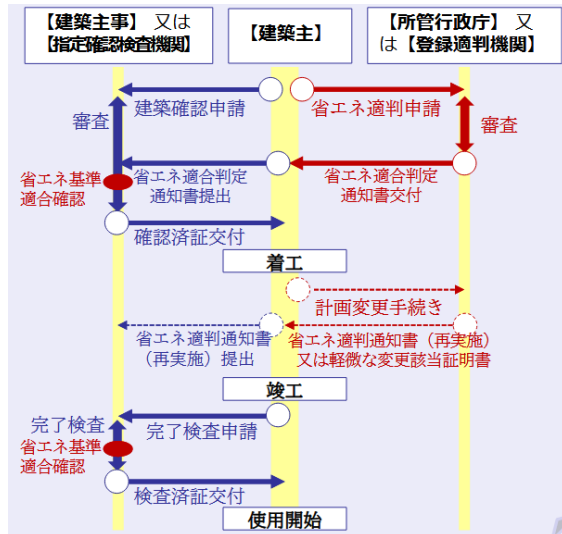
外皮性能基準

外皮の表面当たりの熱の損失量が基準値以下であること。

一時エネルギー消費基準

設備機器における一時エネルギー消費量が基準値以下であること。

〈基準への適合方法・手続きの流れ〉



〈国土交通省：建築基準法・建築物省エネ法改正法制度説明資料より〉

同社は ZEH ビルダーの登録事業者として ZEH 普及の具体策に上記のことを明記し省エネ性能向上のための取り組みを行っている。



〈国土交通省：建築基準法・建築物省エネ法改正法制度説明資料より〉

《 ②太陽光発電による再生可能エネルギーの供給 》

同社は鹿児島県内の11ヶ所に太陽光パネルを設置し、2013年より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392,852,999kWhであり、一般世帯約10,000戸分*の電力供給能力を保有している。

* 1 世帯当たりの年間消費電力量 3,950kWh（環境省ホームページより）

〈太陽光発電所一覧〉

発電所名	売電開始 時期	容量 (kW)	発電量(kWh)		
			2022 年	2023 年	2024 年
吉野第一 発電所	2013年9月	594	593,139	465,031	433,879
吉野第二 発電所	2014年1月	643	635,711	505,343	522,463
金峰発電所	2014年10月	990	1,034,339	847,166	885,373
川辺第6 発電所	2017年6月	996	1,048,500	957,869	914,616
吉野第一 発電所隣	2018年4月	746	1,029,793	883,787	864,969
霧島迎賓館	2019年4月	131.57	175,674	151,484	148,200
出水発電所 (低圧)	2019年11月	49.5	68,335	57,071	59,242
出水発電所 (高圧)	2019年12月	250	360,702	288,404	314,540
川辺大田尾 発電所	2020年4月	6,202	7,021,409	6,331,896	6,160,909
吉野第一上 発電所(高圧)	2020年9月	238	260,129	237,682	232,388
吉野第一上 発電所(低圧)	2020年9月	51.2	44,306	37,489	33,979
計		10,892	431,257,162	376,702,114	370,599,722

〈金峰発電所〉



〈出水発電所〉



〈川辺大田尾発電所〉



〈吉野第一上発電所(低圧)〉

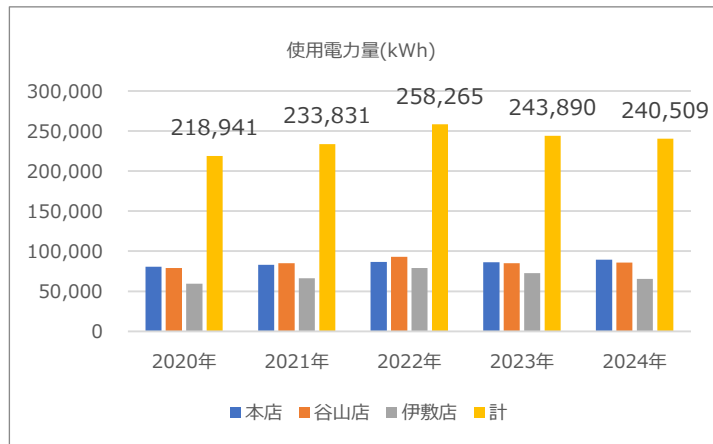


〈同社提供資料〉

《 ③脱炭素社会実現に向けた活動 》

同社では、脱炭素社会実現に向けた取り組みとして事務所内のLED照明や低燃費車の導入を行っている。

同社の環境管理規定の中に使用電力低減に関する事項を明記している。毎月の電力料金ならびに使用電力量の把握はできているが、具体的な削減目標の策定までには至ってなかった。今後は使用電力量において対前年比▲3～▲5%を削減目標として、環境負荷低減の取り組みを行っていく方針である。



同社の社用車台数36台のうち、HV車および電気自動車の保有台数は4台である。同社の営業車両は住宅建築に係る軽トラックやバン(貨物車)が大部分であり、低燃費車への移行が難しい点はあるが、普通乗用車については低燃費車への切り替えを行っている。

〈環境管理規定(一部抜粋)〉

燃費向上	
車両管理	責任者は、各月の使用量を所定の様式に入力し、mnhGP*に保存する。
空気圧	毎月最初の給油時にタイヤの空気圧を測定し適切な空気圧を維持する。
大気汚染防止	
車両管理	排ガス規制をクリアしている車両を使用することとし、協力会社にも同様の車両を使用することを要請する。
使用電力低減	
エアコンの使用	年間を通して適正な温度を保ち、必要のない際は使用を控える。
照明	従業員が不在の場所では照明は消灯する。

* 同社の社内ネットワークの名称

《 ④廃棄物排出を抑制 》

同社では、排出される廃棄物は段ボールやプラスチック類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(分別状況については以下画像を参照)。また、ペーパーレス化や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。

〈環境管理規定(一部抜粋)〉

紙使用量の削減	
ペーパーレス	社内での報告・連絡・相談はメールなどの電子媒体を利用することを原則とする。
紙の購入・種類	購入する紙は再生紙を原則とする。
紙の使用・印刷	印刷が必要な場合は、ミスを未然に防止するために出力前にセット・接続・仕様を確認する。万が一ミスが発生した場合、機密情報については裁断廃棄とするが、それ以外は裏面仕様の印刷用紙とする。
事業ゴミの処分	
契約	「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に準じて資格認定された事業者と処分に関して契約し、適正に処分する。
ゴミの低減	
資材の購入	資材を発注する場合、仕様・数量についてミスを未然に防止するために「業務マニュアル」の購買手順を遵守する。
紙の排出	外部から持ち込まれたカタログ・雑誌・新聞等に関しては、電子媒体への代替や紙媒体の引き取りに努めることとする。



〈同社提供資料〉

【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

《 ①労働環境改善 》

同社は従業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向上して会社の持続可能性を高めるため、産前産後休暇・育児休暇・介護休暇、高年齢者の延長雇用制度の策定などの福利厚生の充実化、労働安全や人材育成、ダイバーシティなど、労働環境改善に関する取り組みを行っている。女性従業員比率も高く、同社の離職率は直近5年平均7.4%と低い水準となっている。

《離職率状況》

離職率	全産業	建設業	不動産業	同社
2020 年	14.2%	9.5%	14.8%	4.2%
2021 年	13.9%	9.3%	11.4%	5.2%
2022 年	15.0%	10.5%	13.8%	8.9%
2023 年	15.4%	10.1%	16.3%	8.9%
2024 年	—	—	—	9.8%

〈厚生労働省：「雇用動向調査結果」より当社作成。2024年の全産業・建設業・不動産業の離職率は未公開〉

給与面においては、毎年賃上げを行っており、2023年は2.0%、2024年は2.8%の賃上げを実施している。(一社)日本経済団体連合会の「2024年春季労使交渉・中小企業業種別妥結結果」によると、2024年の中小企業100～300人未満の賃上げ率は3.67%であり平均値までには至っていない。

一方、給与水準でみると常用1人あたりの平均給与額は鹿児島県全産業(常用従業員30人以上)と比較し直近3年平均で140%以上、全国と比較しても110%以上となっている*。

同社は引き続き賃金での処遇改善も実施しながら男性女性ともに働きやすい職場作りを目指している。

《賃上げ状況》

	2020年4月	2021年4月	2022年4月	2023年4月	2024年4月
賃上げ率	4.0%	4.6%	0.7%	2.0%	2.8%

※「常用従業員 1 人あたりの平均給与額(全産業)」

	2021年	2022年	2023年
鹿児島県	290,717 円	290,156 円	296,610 円
全国	368,493 円	379,732 円	386,982 円

〈鹿児島県総合政策部統計課「令和5年鹿児島県の給与と労働時間」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」

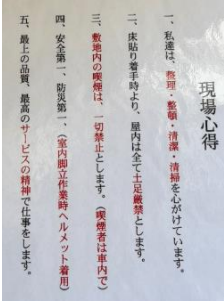
		勤続年数	付与日数
		6 か月～1年6か月 1 年 6 か月～2年6か月 2 年 6 か月～3年6か月 3 年 6 か月～4年6か月 4 年 6 か月～5年6か月 5 年 6 か月～6年6か月 6 年 6 か月以上	10日 11日 12日 14日 16日 18日 20日
休暇制度	有給休暇制度の整備		
	産前産後休業	産前6週間、産後8週間を産前産後休業として制定。なお、生後1年未満の乳児を育てる女性従業員は所定の休憩時間のほか、1日2回、各々30分の育児時間を任意で取得できる。	
	育児休業等	1歳に満たない子を養育するために必要がある時は、1歳6か月まで取得できる。また、3歳に満たない子を養育するため、必要がある時は、育児短時間勤務制度を利用することができ、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。	
	介護休業等	要介護状態にある家族の介護通院などの付き添い、または対象家族が介護サービスの提供を受けるために必要な手続きの代行その他の対象家族に必要な世話をする従業員に対し、介護休業を制定しており、介護のための短時間勤務も可能としている。	
	休暇取得の推奨	止むを得ず休日出勤する場合は、あらかじめ振替休日を指定させ、従業員が確実に休暇取得できる取り組みを行っている。休暇制度を制定するだけでなく、休暇取得をし易くなるよう、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するよう努めている。	

福利厚生 他	健康診断	採用時および毎年1回定期的に健康診断を行うと同時に、医師が必要と認めた場合は医師による面接指導を行うなどの適切な措置を講じている。
	資格手当の支給	従業員が取得した資格に応じて資格手当を毎月支給している。
	退職金支給制度	従業員の勤続年数に応じて退職金を支給する制度を整備している。

《 ②労働安全 》

同社では従業員や周辺住民の安全を重視しながら、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。

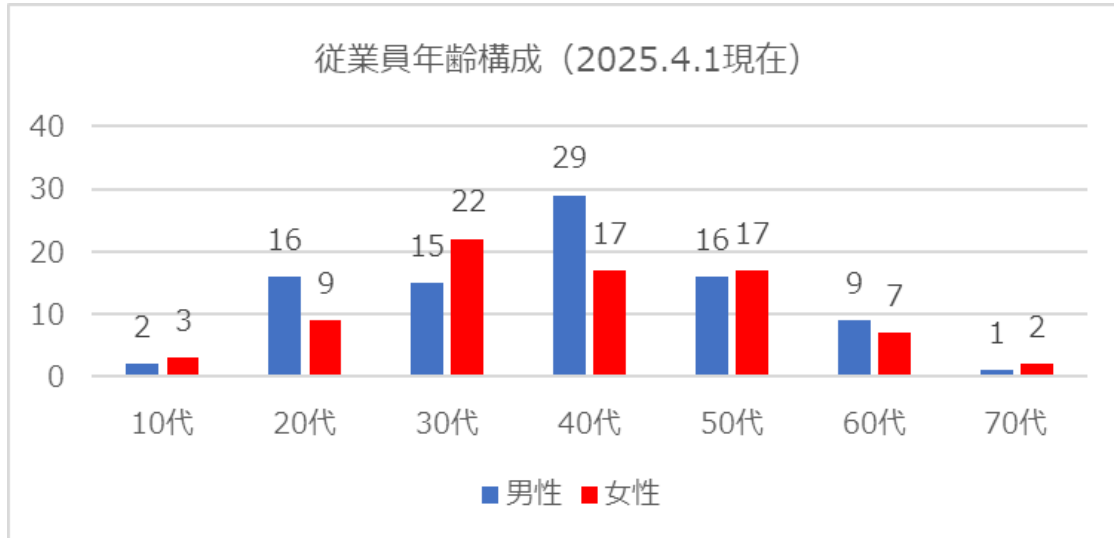
《現場での取り組み》

	現場で業務を行うにあたっての5つの心得	 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

〈同社提供資料〉

《 ③人材育成/採用強化 》

同社は企業の持続可能性を高めるため、人材育成や採用も積極的に行っている。従業員の年齢層は40代の46名を中心にピラミッド型となっており、バランスのとれた構成となっている。



〈人材育成〉

同社の本業は住宅建築および販売であり、従業員の営業力の底上げが同社の持続可能性の実現に繋がることから、営業部門の従業員に対しては株式会社オーシャンズの「5ステップ・トレーニング」の受講を推奨するなど、人材育成に力を入れている。



〈同社提供資料〉

他にも複数のコンサルティング会社と契約し、各部署において定期的にセミナーや研修を受講している。また、採用時には同社建築仕様の勉強会や確認テスト、知識を業務に活かすOJT、取引先メーカーの新商品発売時の研修など、従業員のスキルアップの向上に努めている。

〈資格取得支援〉

同社は事業運営に必要な各種資格の取得を推進しており、取得した資格により資格手当を支給している。

《資格保有者一覧(2025.4.1 現在)》

資格名	現保有者数	資格名	現保有者数
宅地建物取引士	45名	第三種電気技術者	1名
1 級建築士	1名	1 級施工管理技士	1名
2 級建築士	8名	2 級施工管理技士	2名
インテリアコーディネーター	2名	1 級電気工事施工管理技士	1名
第一種電気工事士	3名	賃貸不動産経営管理士	3名
第二種電気工事士	6名	合 計	73名

〈採用の強化〉

同社の人材採用は、即戦力となる資格保有者を中心に中途採用を行っている。

《直近5年間の採用実績》

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
新卒採用	1	1	0	0	0
中途採用	4	6	8	11	24
合計	5	7	8	11	24

《④ダイバーシティへの取り組み》

〈女性社員の活躍推進 ～「くるみん認定」の取得～〉

経済産業省では、ダイバーシティ経営を「多様な人材を生かし、その能力が最大限発揮できる機会を提供することで、イノベーションを生み出し、価値創造につなげている経営」と定義している。

女性をはじめとする多様な人材の活躍は、企業が少子高齢化の中で人材を確保し、多様化する市場ニーズやリスクへの対応力を高め、競争力を強化するために重要である。

同社のような常時雇用する従業員が101人以上の企業は、次世代育成支援対策推進法に基づき「一般事業主行動計画^{*1}」を策定することとなっており、同社はこれを策定している。

同社では全従業員数165名のうち、子育て世代である49歳までの世代が113名であり68.4%を占めており、子育てしやすい職場環境を整えることは会社運営のため重要な項目である。

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

《一般事業主行動計画》

南日本ハウス株式会社 行動計画	
社員が仕事と子育てを両立させることができ、すべての社員がその能力を十分に発揮できるようにするため、次のように行動計画を策定する。	
1. 計画期間	2024 年 1 月 1 日 ～ 2029 年 12 月 31 日までの 5 年間
2. 内容	目標 1：子育てを行う労働者等の職業生活と家庭生活との両立等を支援するための雇用環境の整備
＜対策＞	
●2024 年 1 月～ 育児短時間勤務制度についての実態を分析し見直しを検討する。 ●2024 年 1 月～ 配偶者出産休暇の運用を検討し取得率向上を目指す。	
目標 2：計画期間内に、育児休業の取得率を次の水準以上にする。 男性社員・・・取得率を 30%以上にする 女性社員・・・取得率を 100%にすること	
＜対策＞	
●2024 年 1 月～ 各職場における休業者の業務力バリエーションの検討（代替要員の確保、業務体制の見直し、複数担当者制、多能工化など）・実施	

策に取り組んでいる。育児休業などによる復職後も短時間勤務制度を使用した勤務体制を整備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。

同社は「一般事業主行動計画」に掲げた目標を達成し、更に子育てしやすい職場作りに取り組むうえで社内での本取り組み周知や社外に対するイメージ向上を図る目的として「くるみん認定」の取得を目指している。

＊事業主が従業員の仕事と子育ての両立を図るための雇用環境の整備や、子育てをしない従業員も含めた多様な労働条件の整備等に取り組むにあたり、①計画期間、②目標、③目標を達成するための対策と実施時期を具体的に盛り込み策定するもの。

「くるみん認定」の概要と主な認定要件

次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業で、申請により「子育てサポート企業」としての認定を受けることができ、また「くるみんマーク」を使用することができる。



- 1.雇用環境の整備について、行動計画策定指針に照らし適切な行動計画を策定
- 2.行動計画の計画期間が2年以上5年以内
- 3.策定した行動計画を実施し、計画に定めた目標を達成
- 4.策定した行動計画を公表および従業員への周知を適切に行う
- 5.計画期間において、男性従業員のうち育児休業を取得した者が1人以上いること
- 6.計画期間において、女性従業員の育児休業等取得率が70%以上であること
- 7.3歳から小学校就学前の子どもを育てる従業員について、「育児休業に関する制度、所定外労働の制限に関する制度、所定労働時間の短縮措置または始業時刻変更等の措置に準ずる制度」を講じていること。
- 8.次のいずれかを実施している
 - ①所定外労働削減のための措置
 - ②年次有給休暇の取得促進のための措置
 - ③その他働き方の見直しに資する多様な労働条件の整備のための措置
- 9.法に基づく命令その他関係法令に違反する重大な時事実がないこと

「建設業・不動産業女性社員割合」

全国（2023年）	29.0%
鹿児島県（2023年）	25.5%
同社（2025年4月1日現在、飲食・ホテル部門を除く）	35.1%

〈総務省「令和3年経済センサス-活動調査」より当社作成〉

〈高齢者再雇用制度〉

「高年齢者雇用安定法」では高年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、同社の定年は満65歳であるが、定年退職後も勤務を希望するものは満70歳まで継続雇用を行っており、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%)。2025年4月現在、同社の障がい者雇用は雇用者1名であり法定雇用率を下回っている状況である。

住宅部門においては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困難な面もあるが、他部門や事務職等での雇用機会を増やして法定雇用率を満たすべく、体制面も含め検討を行っている。

《 ⑤ 社会貢献活動 》

〈協賛活動〉

同社は2022年より、鹿児島市にホームタウンを置き、日本プロサッカーリーグ(Jリーグ)に加盟している「鹿児島ユナイテッドFC」のオフィシャルスポンサーとなっている。同社は「鹿児島ユナイテッドFC」の活動方針に賛同し、スポーツを通して地域に貢献する活動を行っている。



鹿児島をもっとひとつに。

〈同社ホームページより〉

鹿児島ユナイテッドFCの活動方針

鹿児島ユナイテッドFCは、スポーツを通して社会に貢献し、鹿児島に関わる全ての人の「喜び」と「元気」を創造します。

- 「感謝」の気持ちを大切にします。私たちは、選手・スタッフ全員が、クラブに関わるみなさまへの「感謝」の気持ちを持続ける集団を目指します。
- 「フェアプレーの精神」を徹底します。私たちは、ピッチ内外を問わずフェアプレーの精神を忘れずに、地域の子どもの規範となる行動をします。
- 「スポーツ文化の醸成」に尽力します。私たちは、年齢や性別、出身地、または経済的や身体的な事情に関わらず、鹿児島に関わる全てのみなさまがスポーツを楽しめる場を提供します。
- 「鹿児島」を積極的に発信します。私たちは、クラブのあらゆる活動に全力で取り組み、鹿児島を日本全国、そして世界へと発信します。

〈寄付活動〉

同社は2021年3月に金融機関からの資金調達によりSDGs私募債*を発行している。これによってSDGsに貢献する団体等への寄付に貢献している。

* 私募債を組成した金融機関が私募債発行企業から受け取る収益の一部をSDGsに貢献する団体等へ寄付する商品。

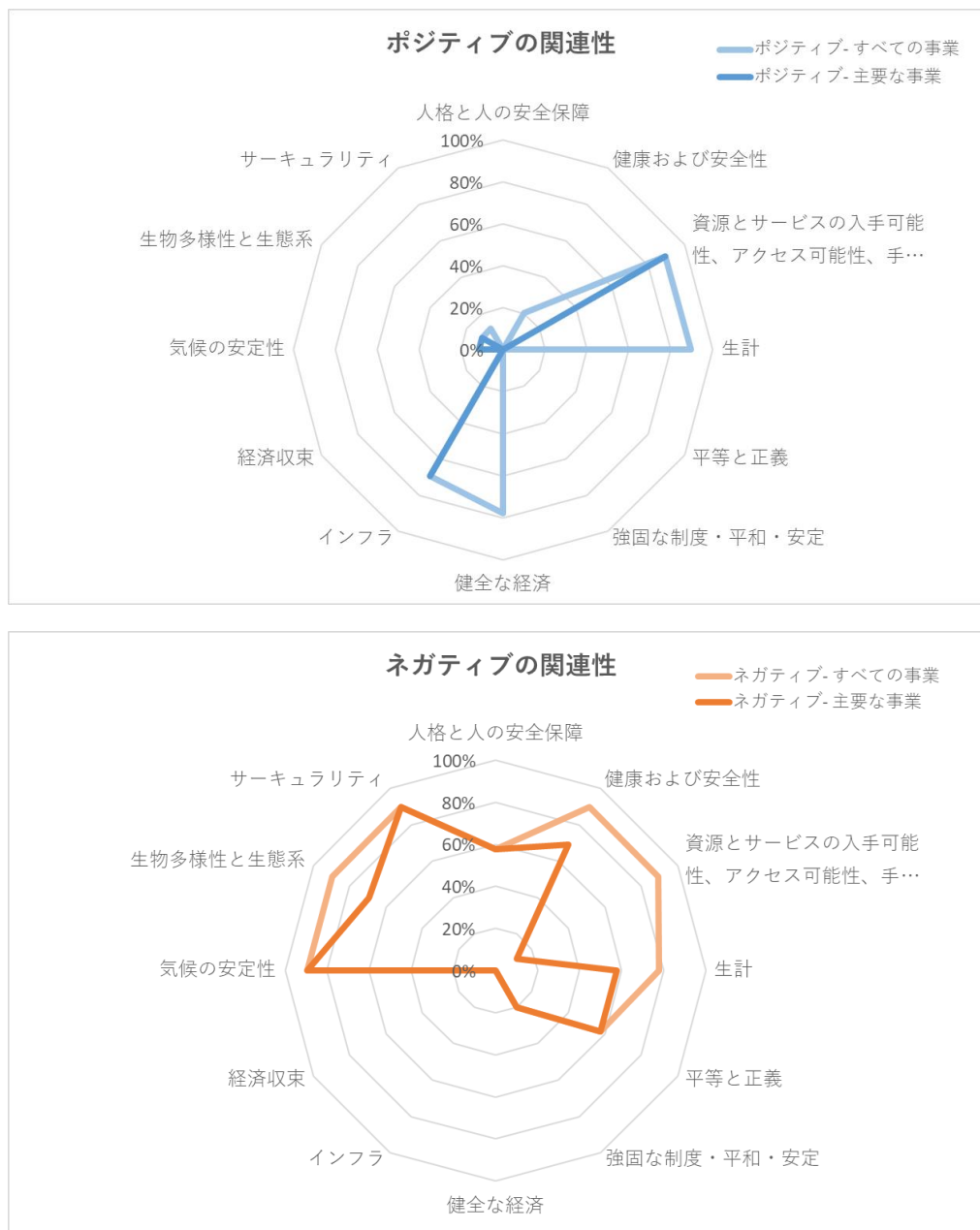
〈勉強会・相談会の開催〉

同社は不動産に関する長年の経験と豊富な知識、ならびに同社に在籍する様々な資格保有者を活かして、地域の住民に対し不動産に関する無料の勉強会や相談会を定期的に開催している。

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)」、「手数料または契約ベースの不動産活動(業種コード6820)」、「発電・送電・発電事業(3510)」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、「気候の安定性」「大気」「廃棄物」「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「健康と衛生」「教育」「雇用」「賃金」「社会的保護」「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」「水」「エネルギー」「住居」「移動手段」「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」「法の支配」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	セクター1:業種コード 4100 建築工事業 〔売上割合57.7%〕		セクター2:業種コード 6820 手数料または契約ベースの 不動産活動 〔売上割合20.2%〕		セクター3:業種コード 3510 発電・送電・配電事業 〔売上割合11.6%〕		全セクター UNEP FIのインパクト分析 ツールによるインパクト エリア・インパクトトピック		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・インパ クトトピック	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	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										
健康および安全性	自然災害		●						●		●
			●	●	●		●	●	●	●	●
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		●								●
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>

追加/削除	インパクトエリア	インパクトトピック	PI/NI	理由
追加	平等と正義	ジェンダー 平等	NI	女性活躍推進の取り組みを行っている。
削除	生物多様性と 生態系	水域	NI	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	NI	土壌汚染を引き起こすような事業活動は行っていない。
	人格と人の 安全保障	現代奴隷	NI	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	NI	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	水	NI	水の大量消費ならびに水へのアクセスを損なうような事業活動は行っていない。
		エネルギー	NI	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。
		住居	NI	マイホーム建築を検討している人に対し不当に高い金額で販売していない。また、住宅建設に伴い強制撤去させていないことを確認したため。
		健康と衛生	PI	医療と衛生のアクセスのしやすさと、同社の事業内容に関連性がない。
		移動手段	NI	交通システムやアクセスの混乱を招くような住宅建設を行っていない。
		文化と伝統	NI	文化遺産などに影響を与えるような事業活動ではない。
	生計	賃金	NI	全国平均/地域平均を上回る給与体系であるため。
		社会的保護	PI	同社の事業内容との関連性が薄いため。
	平等と正義	民族・ 人種平等	NI	外国人労働者を雇っていないため。
	強固な制度・ 平和・安定	法の支配	NI	違法な開発や汚職事件の発生は無い。
	健全な経済	零細・中小 企業の繁栄	PI	同社の事業内容との関連性が薄いため。
	インフラ		PI	同社の事業内容との関連性が薄いため。

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住宅の推進 ・太陽光発電による再生可能エネルギー供給
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の削減を通じた有害廃棄物の排出削減
サーキュラリティ	廃棄物	太陽光発電による再生可能エネルギー供給を通じて大気汚染の軽減に貢献

【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 ・ZEH住宅の推進
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の削減を通じた有害廃棄物の排出削減
サーキュラリティ	資源強度	・社用車の低燃費車への切り替えを通じた燃料消費の削減 ・ペーパーレス化による紙製品使用量削減の取り組み
	廃棄物	ペーパーレス化の取り組み

【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
健康および安全性		耐震性・快適性・防火性に配慮した健康で安全に生活するための住宅を建築
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・快適性・防火性を備えた住宅供給による人々への住環境の提供 ・不当に高い金額で販売していない
	教育	資格取得を奨励する取り組み
生計	雇用	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 ・恒常的な資格手当支給の取り組み

【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・産前産後休業や育児休業、介護休業などの整備 ・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・産前産後休業や育児休業、介護休業などの整備
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
	その他の社会的弱者	障がい者雇用増加への取り組み

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及び、ネガティブなインパクトを低減する取り組みについて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
大気	社用車を低燃費車へ切り替えることにより、ガソリンなどの燃料使用量を抑制し、大気汚染への影響を軽減している。
資源強度	ペーパーレス化の促進により紙製品の廃棄物削減に取り組んでいる。
廃棄物	廃棄物を削減する十分な対応を行っている。

《KPI①》

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、住居	気候の安定性
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	環境面/ ネガティブ・インパクトの低減
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 ・2030年度までに、同社が竣工した住宅に対するZEHの建設割合を70%以上とする	
SDGsとの関連性	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。 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。	

《KPI②》

インパクトリーダーとの関連性	気候の安定性
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
SDGs との関連性  	11.6 2030年までに、大気の水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。 13.1 全ての国々において、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。

《KPI③》

インパクトリーダーとの関連性	生物種・生息地
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	トレーサビリティにより、森林資源の保護や、製品の品質、安全性の確保に努める
KPI (指標と目標)	●2025年度以降、トレーサビリティの重要性について従業員向けの勉強会を年1回以上実施する
SDGs との関連性  	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。 15.4 2030年までに持続可能な開発に不可欠な便益をもたらす山地生態系の能力を強化するため、生物多様性を含む山地生態系の保全を確実に進行。

《KPI④》

インパクトリーダーとの関連性	雇用	その他の社会的弱者
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	多様な人材を活かし、その能力が最大限発揮できる機会を創ることイノベーションを生み出し、価値創造につなげていく	
KPI (指標と目標)	●2030年度までに障がい者の法定雇用率の充足させる	
SDGs との関連性	 8 働きがいも経済成長も  10 人や国の不平等をなくそう 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。 10.2 2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。	

《KPI⑤》

インパクトリーダーとの関連性	健康および安全性・社会的保護・ジェンダー平等
インパクトの別	社会面/ネガティブ・インパクト/低減
テーマ/活動内容	従業員の仕事と子育ての両立を図るための雇用環境の整備を行い、次代の社会を担う子供たちの健全な育成を支援する
KPI (指標と目標)	●2030年度までに「次世代育成支援対策推進法」に基づく行動計画の達成状況等を確認して、「くるみん認定」を取得する
SDGs との関連性	 8 働きがいも経済成長も 8.5 2030 年までに、若者や障がい者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働賃金を達成する。

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、元山豊二代表取締役を最高責任者、佐藤千歌課長を管理責任者とし、経理・総務部を実務担当部署とする。社内を横断的に経理・総務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 元山豊二
管理責任者	経理・総務部 課長 佐藤 千歌
担 当 部 署	経理・総務部

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、当行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する同社から供与された情報と、当行と株式会社FFG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」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当行ならびに株式会社FFGビジネスコンサルティングに帰属します。当行ならびに株式会社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>

株式会社福岡銀行ソリューション営業部
サステナビリティ推進 G
株式会社 FFG ビジネスコンサルティング 兼務
青木 良和

<本件問い合わせ先>

株式会社熊本銀行 営業推進部
〒862-8601
熊本市中央区水前寺 6-29-20
TEL : 096-385-1394

第三者意見書

2025 年 6 月 25 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

南日本ハウス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、株式会社熊本銀行（「熊本銀行」）が南日本ハウス株式会社（「南日本ハウス」）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「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。熊本銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、株式会社福岡銀行ソリューション営業部（サステナビリティ推進グループ）（「福岡銀行ソリューション営業部」）及び FFG ビジネスコンサルティング、並びに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、福岡銀行ソリューション営業部、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、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、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. 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。

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、南日本ハウス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、南日本ハウス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。

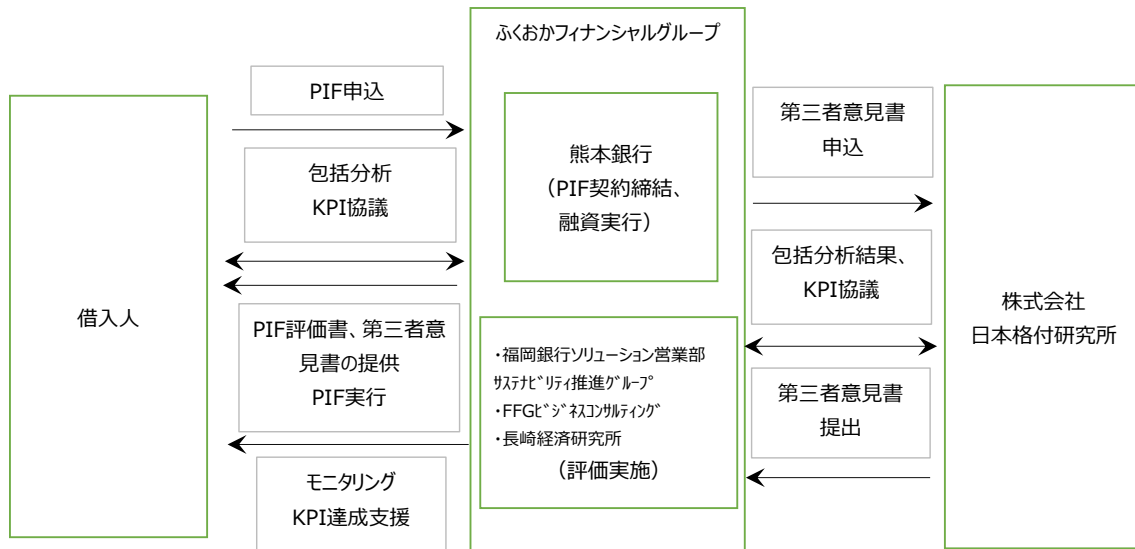
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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。

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。

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) 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、福岡銀行ソリューション営業部、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。

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 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。

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、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南日本ハウス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、可能な範囲で对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。

（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

永安 佑己

永安 佑己

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、信用格付業にかか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、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、当該情報は、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りや不正確性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、結果的正確性、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ありません。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、損害、付随的損害、派生的損害、またはその他の損害を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、間接的損害、またはその他の損害を、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他の責任原因を問わず、当該損害が予見可能であるか否かを問わず、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・ファイナンスに関するものであり、信用格付、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こともありません。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 (気候債券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