

株式会社西日本シティ銀行が実施する ファインライフ・カンパニー株式会社に対する 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（JCR）は、株式会社西日本シティ銀行が実施するファインライフ・カンパニー株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、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・ファイナンス原則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 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

2023年3月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

ファインライフ・カンパニー株式会社に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社西日本シティ銀行

評価者：公益財団法人九州経済調査協会

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、株式会社西日本シティ銀行（「西日本シティ銀行」）がファイナライフ・カンパニー株式会社（「ファイナライフ・カンパニー」）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、公益財団法人九州経済調査協会（「九州経済調査協会」）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かまたは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。西日本シティ銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、九州経済調査協会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、西日本シティ銀行及び九州経済調査協会にそれを提示している。なお、西日本シティ銀行は、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領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」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かまたは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。

西日本シティ銀行及び九州経済調査協会は、本ファイナンスを通じ、ファインライフ・カンパニーの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および 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、ファインライフ・カンパニーがポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、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。

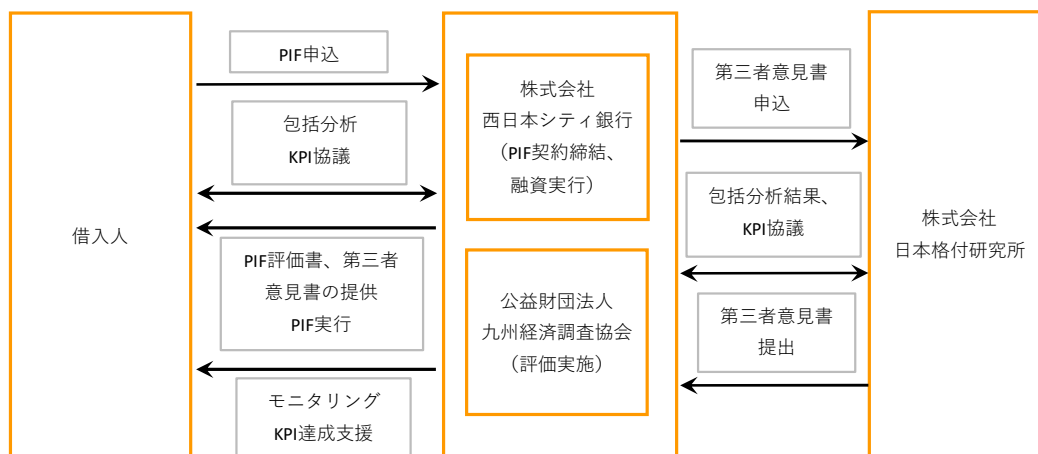
PIF 原則 2

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、西日本シティ銀行が 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) 西日本シティ銀行は、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：西日本シティ銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、西日本シティ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、西日本シティ銀行からの委託を受けて、九州経済調査協会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、全て九州経済調査協会が作成した評価書を通して西日本シティ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、九州経済調査協会が、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ファイナンス・カンパニーから貸付人である西日本シティ銀行及び評価者である九州経済調査協会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



JCR Sustainable PIF for SMEs

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。本書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

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

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

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

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候変動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

ポジティブ・インパクト・ファイナンス
評価報告書
(ファインライフ・カンパニー株式会社)

2023年3月31日
公益財団法人 九州経済調査協会

目次

<要約>	3
1. 業界動向	7
2. サステナビリティ活動と KPI の設定	10
2-1 社会面での活動と KPI	10
2-2 環境面での活動と KPI	13
2-3 社会・経済面での活動と KPI	14
3. 包括的分析	17
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	17
3-2 個別要因を加味したインパクト領域の特定	17
3-3 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動の関連性	19
3-4 インパクト領域の特定方法	19
4. 地域経済に与える波及効果の測定	20
5. マネジメント体制	21
6. モニタリングの頻度と方法	21

(公財)九州経済調査協会は、(株)西日本シティ銀行が、ファイナライフ・カンパニー(以下、ファイナライフ・カンパニー)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当たって、ファイナライフ・カンパニーの企業活動が、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・評価した。

分析・評価に当たっては、(株)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 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」に則った上で、中小企業¹に対するファイナンスに適用している。

<要約>

ファイナライフ・カンパニーは、レンガ積み外壁で特徴のある住宅を施工・販売する事業者である。福岡市に本社を置き、創業は2014年と、比較的新しい企業である。大阪に拠点を構える住宅販売会社から、独立開業したという背景を持つ。

同社は「全従業員の物心両面の幸福の追求とともに、全世界に感動と思いやりの和を広める」という、経営理念のもと、3つの事業目的を掲げている。その1つの目的は「すべてのスタッフ」はもちろん、その“家族”に対して向けられた内容となっており、従業員の家族の幸福も事業目的としていることが、後述する同社の取り組み(サステナビリティ活動)に反映されている。すなわち、従業員、そしてその家族が経済的にも時間的にも余裕のある生活を送ることができる商品を有することが、同社のサステナビリティ活動の内容に反映され、活動自体を可能ならしめている。

同社の取り組みにみるポジティブ・インパクト領域としては、適正、安全かつ手ごろな価格の住居へのアクセスに貢献する取り組みが「住居」、人材投資への注力する取り組みが「教育」、多様な人材の活用の取り組みや個人の経済格差是正への貢献が「雇用」「包摂的で健全な経済」、事業基盤・経済価値の向上への取り組みが「経済収束」に資すると評価される。一方、ネガティブ・インパクトにおいて、社員の心と体の健康を促進する取り組みが「健康・衛生」「雇用」、気候変動に対する取り組みが「気候」、廃棄物削減に対する取り組みが「廃棄物」に該当する。また、ZEH商品の開発、普及の取り組みは「気候」のネガティブ・インパクトを緩和するとともに、この取り組み内容が創エネという側面があることに加え、災害時における非常用電源の確保も企図されている点において「エネルギー」と「健康・衛生」のポジティブ・インパクトの増大に資する取り組みとも評価される。

これらの取り組みのうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、ファイナライフ・カンパニーの経営の持続可能性を高める8つの領域(「住居」、「健康・衛生」、「教育」、「雇用」、「エネルギー」、「気候」、「包摂的で健全な経済」、「経済収束」)について、KPIが設定されている。

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

金額	100,000,000円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	3年0カ月

¹ 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

企業概要

企業名	ファインライフ・カンパニー株式会社
所在地	〒810-0044 福岡市中央区六本松3-11-41 エイリンビル1F
従業員数	32名（2023年3月現在）
資本金	3,800万円
業種	建物建築業 ※産業格付は国際標準産業分類(ISIC)による
事業内容	木造住宅建築を主とし、リフォーム業・設計事務所・不動産業も行う
沿革	<p>2014年1月 大阪に拠点を構える住宅販売会社から独立開業 福岡市中央区六本松3-11-41にて設立</p> <p>2015年 沖縄県石垣市登野城530-1にて、石垣出張所開設</p> <p>2017年 石垣出張所から石垣支店へ昇格</p> <p>2018年10月 「住宅用建築工法 蒸暑地住宅工法」にて、同社の八重 山の家がグッドデザイン賞を受賞</p> <p>2019年 沖縄県宮古島市平良字東仲宗根917-2 にて、宮古島支 店開設</p> <p>2020年 沖縄県豊見城市豊崎3-81豊崎ガーデンにて、沖縄支社 開設</p> <p>2022年 9月 グループ会社・ファインライフ・カンパニー四国株式会社 を高知県高知市介良乙3726-2にて、設立</p>

事業概要

事業概況

【事業の特長】

ファインライフ・カンパニーは、2014年に設立した比較的新しい会社で、木造躯体のまわりに本煉瓦を積み上げて外壁を作り、耐震強度を高めた一戸建て住宅を施工・販売する、いわゆる住宅メーカーである。2023年3月現在、本社、支店、および子会社を含め、5拠点を有し、施工実績は60棟に達する。

大手、地場ともに数多くの住宅メーカーがあるが、同社が施工・販売する住宅は、独自に開発したhonrenga工法による住宅である点に大きな特徴がある。その外観はレンガ造り特有の風合いを有し、九州で手掛ける企業は、同社を入れて3社のみという点が、同社の価値の源泉となっていると言ってよい。

そして、このような他社と差別化が図られた商品(住宅)を備え、価格帯は比較的高単価であることが、後述する経営理念の実現を支えている。

▼ファインライフ・カンパニーが施工・販売した住宅

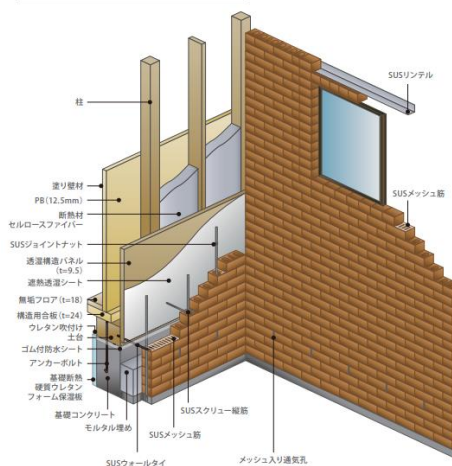


資料)ファインライフ・カンパニーwebサイト

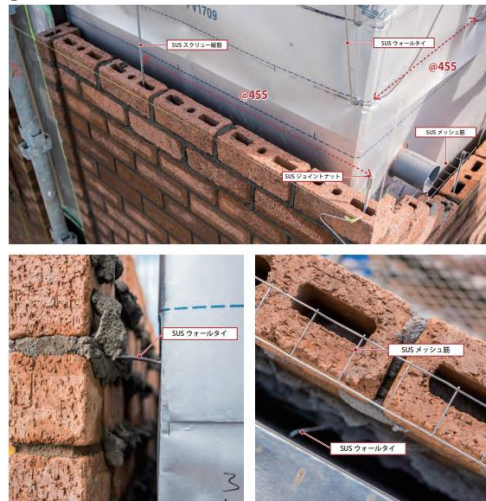
繰り返しになるが、同社の強みは、そのhonrenga工法による住宅の価値にある。強みの1つが、神戸大学都市安全研究センターの長尾毅教授のもと、京都大学防災研究所において実施された耐震実験で実証された耐震性である。さらに、塗り壁材、セルローズファイバーの断熱材、パネルとレンガからなる4層の壁による遮音性と断熱性等の機能性の高さを備えている。ただ、より他社にない価値となっているのは、機能面に加え、レンガ造りの家という、一種、憧れをもって見られる外観と、内装もすべて自然素材の塗り壁にする等、家全体の雰囲気・美観が備わっている点にある。この点が高単価であっても施工実績を伸ばしている強みになっていると考えられる。

▼honrenga工法の詳細

honrenga Brick マテリアル



資料)ファインライフ・カンパニー(株)HP



【経営理念】

ファインライフ・カンパニーは、「全従業員の物心両面の幸福の追求とともに、全世界に感動と思いやりの和を広める」という、経営理念を示しているが、むしろ、上記理念のもとに掲げられている3つの事業目的に、同社の社会的価値が明確に示されている。

3つの事業目的のうち、最も特徴的なのは3つめの「すべてのスタッフとその家族に対して」という点にある。従業員のみならず、その家族の幸福も事業目的としていることは、後述する同社の取り組み(サステナビリティ活動)の内容に反映されているのはもちろん、社長の井上氏が同社を設立するに至った経緯からも、その意図を伺い知ることができる。

ファインライフ・カンパニーはもともと、大阪に拠点を構える住宅販売会社から独立し、創業を果たした。大阪の住宅販売会社が福岡から撤退することになったため、自分を含め残された社員のために、このファインライフ・カンパニーを立ち上げたという経緯がある。したがって、井上氏は“行きがかり上”という表現を使いながら、「社長になりたくてなったわけではない」と語る。その点は、いかにも社員とその家族の生活を預かる責任感が表れたエピソードでもある。

また、大阪の住宅販売会社の事業モデルへの反省が、新生「ファインライフ・カンパニー」の理念を創り出した側面もある。というのも、当時、販売していたローコスト住宅が薄利多売を前提とする事業であったため、給与や福利厚生原資となる付加価値を確保するのに、社員1人1人が多くの案件を抱え、奔走しなければならない状況にあった。そうした状態の中で、井上氏も他の社員も精神的にも肉体的にも疲弊していたという。そのため、井上氏は、「従業員、そしてその家族が経済的にも時間的にも余裕のある生活を送ることができる利益率の高い商品を開発し販売しなければ事業を持続できない」と認識したという。こうした前身の会社の事業モデルに対する課題認識が、競争が激しい住宅業界におけるファインライフ・カンパニーのポジショニングやマーケティングに活かされているものと思われる。

ファインライフ・カンパニーの企業理念と事業目的

企業理念

全従業員の物心両面の幸福の追求とともに、全世界に感動と思いやりの和を広める

人は、自らがとった行いが、人や社会から喜び・感謝され、感動してもらえたと感じた時、幸福を感じられるのではないかと考えています。当社で働く仲間たちが人や社会のお役にたてる積善を通じて物心両面で幸福を感じられるような集団であり続けたいと思います。

事業目的

ファインライフ・カンパニー株式会社の事業目的は3つあります。

目的意義の達成の為、私たちは一生懸命にそして何よりも楽しみながら取り組んでまいります。

一.お客さまに対して

私たちの強みは自社オリジナルの資材をご提供できることです。お客さま一人一人のご希望どおりのオリジナル自然素材を使った、健康で快適で低燃費な住まいをご提供し、「出会えてよかった」と言っていただけることを事業の目的意義とします。

一.社会に対して

出会うすべての人に、「出会えてよかった」と言っていただけることをこの事業の目的意義とします。幸福な出会いの連鎖が、人と人を笑顔でつなぎ、より良い社会づくりに貢献できると私たちは確信しています。私たちは、すべての人に思いやりのある対応を行います。|

一.すべてのスタッフとその家族に対して

一人一人が何事にも挑戦できる環境・風土を社内を作り、スタッフとその家族がこの会社に「出会えてよかった」と言えることをこの事業の目的意義とします。共に頑張るみんなが物心両面で幸福になるために、良きことを思い、良き行いをし、人格を高められる環境を作ります。

資料)ファインライフ・カンパニー(株)HP

1. 業界動向

住宅需要の見込み

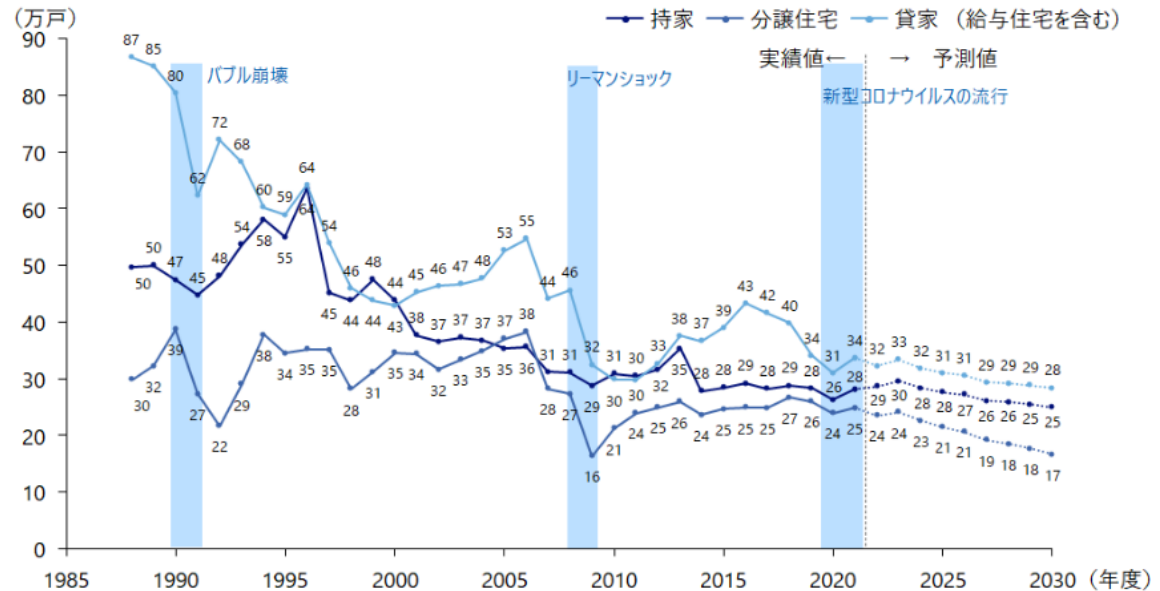
本項では、ファインライフ・カンパニーが事業として取り組む住宅(とくに戸建て)市場の業界動向をまとめる。

九州地域における住宅のうち、当社のマーケットとなる戸建て住宅(持ち家と戸建て分譲)の着工戸数は、貸家や分譲住宅(共同住宅)と比較して安定して推移している。ただし、戸建て住宅も一定程度周期性がある。2010年以降は3.5万~4.3万戸のレンジで推移しており、変動は決して小さくないマーケットである。

一方、長期の住宅需要は、世帯数によって規定されるため、縮小傾向をたどるという見方が一般的である。野村総合研究所による新設住宅着工戸数(全国)予測によると、2021年度の87万戸から、2030年度には70万戸、2040年度には49万戸へ減少すると見込まれている。比較的、安定している持ち家についても例外ではなく、コロナ禍が明け、30万戸まで増加したのちに減少傾向に転じ、2030年には25万戸(2021年比9割水準)まで減少すると見込まれている。

住宅メーカーには、このような国内マーケットの縮小を前提とし、事業のサステナビリティを高める戦略性と取り組みが求められていると言える。

新設住宅着工戸数の予測(利用関係別、供給制約なしの場合)



資料)野村総合研究所(2022.6)

業界が抱える課題と対応方向

前掲のグラフに示した新設住宅着工戸数の予測は、“供給制約なしの場合”による試算結果となっている。つまり、本業界には供給制約となるリスクがあると認識されていることにほかならない。

1つめのリスクは、人材不足である。建設業就業者の高齢化は深刻で、2021年時点で55歳以上の就業者が全体の35%程度を占めている。業界の努力などもあり、このところ転職や新規学卒からの入職が増えているものの、入職者数が離職者数を大幅に上回る状態にはなく、雇用規模がかろうじて維持されている状態が続いている。こうした人材不足をカバーするため、とくに建設業では外国人材の受け入れが進んでおり、2020年時点で10万人を超える外国人が建設業に従事するまでのボリュームとなっている。

2つめの供給制約となるリスクは、コロナ禍以降とくに顕在化している資材価格の高騰や半導体不足が遠因となっている住設機器の納期遅延などである。後者については、すでに半導体需給が緩和している状態となっているが、円安なども含め、資材の仕入れ環境に対するネガティブな要素が解消されている状況ではない。

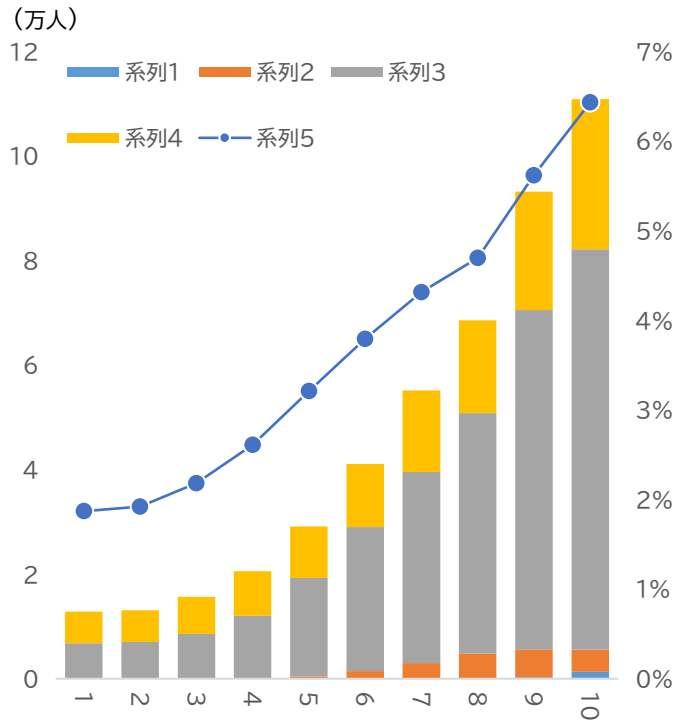
以上、個社レベルでも、このような2つの供給制約と世帯数減による市場の縮小を乗り越える長期的戦略が求められているものと思われる。

建設業の29歳以下、55歳以上就業者割合
単位:%

	全産業		建設業	
	~29歳	55歳~	~29歳	55歳~
2002	21.5	23.7	19.1	24.8
3	20.9	24.6	17.7	26.0
4	20.2	25.6	16.1	28.1
5	19.7	26.5	15.5	29.4
6	19.4	27	15.0	30.2
7	18.6	27.9	13.8	31.3
8	18.3	28.2	13.0	32.2
9	17.8	28.4	12.8	32.5
10	17.5	28.5	11.6	33.1
11	17.3	28.6	11.8	32.8
12	16.6	28.7	11.1	33.6
13	16.5	28.7	10.2	34.2
14	16.3	28.9	10.5	34.1
15	16.1	29.2	10.6	33.9
16	16.2	29.3	11.1	33.7
17	16.1	29.7	11.0	34.1
18	16.4	30.1	11.1	34.5
19	16.6	30.4	11.6	35.2
2020	16.5	31	11.7	35.8
21	16.5	31	12.0	35.3

資料)総務省統計局「労働力調査」

建設分野における外国人材の受け入れ状況

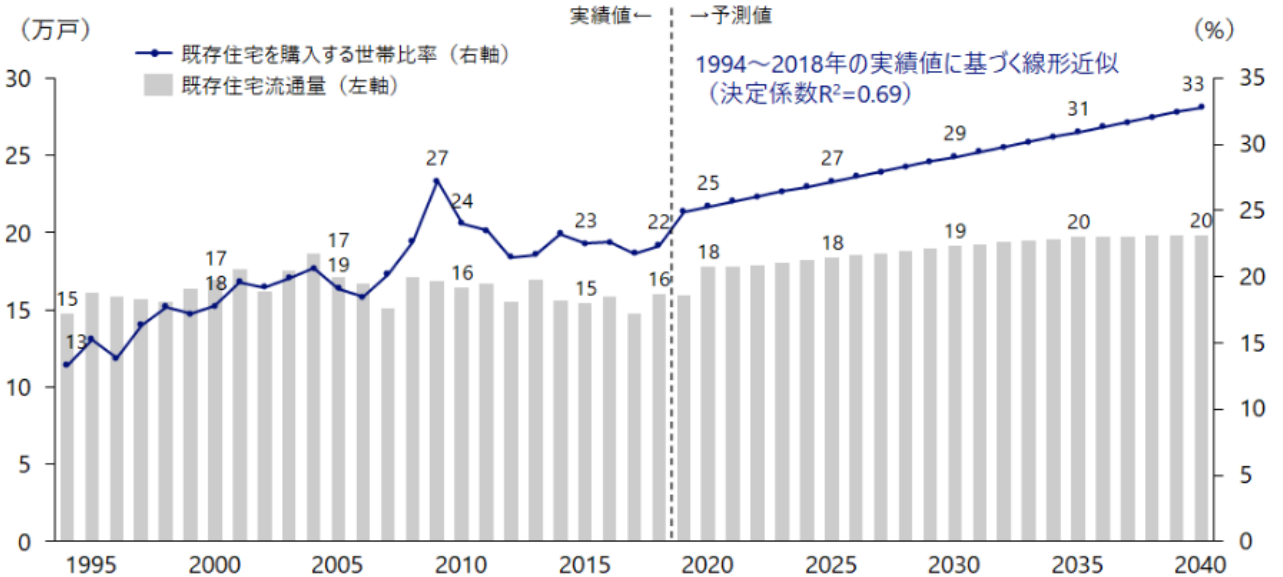


資料)国土交通省資料より当会作成

市場が縮小するなかで事業を維持・発展していくためには、他社との差別化が必要である。

住宅市場はすでにマーケットが成熟し、天然素材や住宅性能などによる特徴づけは当たり前になっていると言われている。商品にはこれら以外の+αの価値が求められている。また、新規の住宅着工は減少を余儀なくされるが、住宅の流通量は今後も増加すると見込まれている。日本の家屋は20年も経過すると無価値となると言われているが、100年単位で利用に足る住宅であれば、流通市場においても一定の価値を見出せる可能性があるだろう。また、中小企業にとってハードルは高いものの、国内以外に新たなマーケットを探索し、地歩を築くことも重要な視点となる。

既存住宅流通量、既存住宅を購入する世帯比率予測



資料)株野村総合研究所(2022.6)

人材不足への対応においては、外国人材の活用を前提とした取り組みが一層必要となると考えられる。外国人とのコミュニケーションの円滑化、キャリアラダー²の用意など、技能実習生を、先の海外市場の開拓も見据えて真に戦力化していく取り組みが不可欠となるであろう。もちろん、外国人に限らず、組織のダイバーシティ&インクルージョンを可能にする就業形態を検討するなど、受入体制の整備もより重要となるはずである。

資材仕入れ環境面でのリスクは読みにくい面があるものの、仕入れ価格のみならず、人件費の上昇などにも耐性を有しておくのに、商品には相応の付加価値をつけておかなければならないことは言うまでもない。

²仕事の内容を難易度や賃金に応じて細分化し、職務の内容やスキルを明確にしてステップを踏むことができるよう能力開発の機会を提供する仕組み

2. サステナビリティ活動とKPIの設定

2-1 社会面での活動とKPI

(1) 質の高い住居づくりに貢献

ファインライフ・カンパニーが提供する住宅は、滋賀県立大学により実証された断熱性により夏や冬でも快適に過ごすことができるのはもちろん、設定温度に冷暖房したのち、空調を消しても室内温度が変化しにくいいため、電気使用量の節約にも寄与する。その他、神戸大学都市安全研究センターにより実証された耐震性や、外壁がレンガ積みであることによる耐火性(日本建築組合試験場調べ)、一般住宅と比べ最低でも52mmほど厚い外壁により遮音性にも優れている。現存する歴史的な建造物にレンガ造りの建物が多いことから、耐久性については証明されている。内装も、ビニールクロスは使用せず同社オリジナルの消石灰からできた珪藻土の塗り壁を採用している。珪藻土の塗り壁は、空気中の二酸化炭素を吸収し空気環境を改善する効果のみならず、調湿機能に優れ防カビ効果はすでに広く知られている。断熱材は、断熱性だけでなく遮音性、防虫効果、調湿効果も備える古新聞からつくられるセルロースファイバーを使用している。

このような良質な住宅づくりを評価され施工実績を積み上げていくことが、社会面でポジティブなインパクトとなりうる。ただ、店舗数や社員数をそのままに施工実績を積み上げていくことは、従業員の負荷を増やし、「健康・衛生」面でネガティブなインパクトとなりかねない。そのため、同社では、1店舗、社員当たりの施工数を増やすことをせず、店舗と社員を増やしながらか施工実績を積み上げていく予定である。

(2) 「柔軟な働き方」で社員の心と体の健康を促進

同社は、現在、柔軟に休暇の取得や在宅勤務が可能な方法を採用している。LINEでのやり取りで休暇取得や在宅勤務の申請・決裁を可能とすることで、従業員の柔軟な働き方を叶えている。実際、リモートで在宅勤務している東京在住の社員がいたり、石垣支店には、親が手術のため、石垣から長崎の実家へ引っ越し、長崎から在宅で石垣島での業務に従事している社員もいる。まさに、当社が掲げる「社員とその家族」が幸福となる働く仕組みを実践している。

しかし、現状において、このような柔軟な働き方は、当社の就業規則等として制度化されていないため、今後、制度化していくことを予定している。

(3) 人材投資への注力

住宅メーカーとして責任ある施工を行うため、これまで、一人親方の大工に外注していた施工を、内部人材で賄える体制へ整備する方針である。現在、すでに電気工事と設備工事以外は内部で賄える体制を整備できたところである。このように内製にむけた人員の手当に加え、人材への投資にも力を注ぐ予定である。すでに、社員が資格を取得するための学費を全額会社が負担(不合格でも従業員の負担なし)する制度を採っており、住宅メーカーが施工実績を増やすのに不可欠な一級建築士の養成実績もある。今後は住宅の施工・販売事業に関係の深い技能資格はもちろん、視野に入れている海外進出に備え、語学検定資格取得も積極的に奨励していく予定である。

また、当社には技能実習生の外国人社員が少なくないが、これら社員の日本語検定の取得についても奨励する予定である。日本人社員と外国人の特定技能労働者や技能実習生とのブリッジ人材としての役割を果たすことが期待される。


なお、外国人材はともすると現場での単純労働力と見做されがちであるが、ファインライフ・カンパニーでは技能実習や特定技能として働く従業員の中から、現場監督ができる技術者(職人)を養成する目標も掲げている。



また、当社が展開する住宅は、インテリアに対しても敏感な顧客が興味をもつことが多いため、インテリアコーディネーターの養成とあわせ、美意識の高い人を社員として雇い入れ、インテリアへの提案力を強化する予定もある。


▼ハイセンスが要求される同社住宅のインテリア






社会面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	住居
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	良質な住宅供給
取り組み内容	honrenga工法による住宅施工の推進
SDGs との関連性	<p>11.1 2030年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。</p> 
KPI(指標と目標)	honrenga工法による年間施工実績を2022年60棟から、2025年80棟へ増やす。

インパクトレーダーとの関連性	健康・衛生、雇用
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの抑制
テーマ	健康経営の推進
取り組み内容	心身の健康を保つ取り組み実施による健康経営の推進
SDGs との関連性	<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>8.5 2030年までに、若者や障害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、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> 
KPI(指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> 健康経営優良法人認定を2025年までに取得 徒歩通勤推奨制度及び在宅勤務制度の導入(2023年度)制度設計と社内規定見直しの実施(2024年度)制度試行(2025年度)試行結果を検証したうえで、本格導入

インパクトリーダーとの関連性	教育																					
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大																					
テーマ	業務に不可欠な技能等の養成																					
取り組み内容	技能、語学系資格取得にかかる費用の全額支給																					
SDGs との関連性	<p>4.3 2030年までに、全ての人々が男女の区別なく、手の届く質の高い技術教育・職業教育及び大学を含む高等教育への平等なアクセスを得られるようにする。</p> <p>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及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。</p> 																					
KPI(指標と目標)	<p>2025年までに下記の資格取得者を目標とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現在 (2023.3)</th> <th>目標 (2025.3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一級建築士</td> <td>1名</td> <td>2名</td> </tr> <tr> <td>インテリアコーディネーター</td> <td>1名</td> <td>2名</td> </tr> <tr> <td>その他特殊車両(建築重機等)</td> <td>8名</td> <td>10名</td> </tr> <tr> <td>中国語検定4級</td> <td>1名</td> <td>3名</td> </tr> <tr> <td>IELTSスコア 4.0以上</td> <td>0名</td> <td>4名</td> </tr> <tr> <td>日本語検定 N2以上</td> <td>0名</td> <td>2名</td> </tr> </tbody> </table>		現在 (2023.3)	目標 (2025.3)	一級建築士	1名	2名	インテリアコーディネーター	1名	2名	その他特殊車両(建築重機等)	8名	10名	中国語検定4級	1名	3名	IELTSスコア 4.0以上	0名	4名	日本語検定 N2以上	0名	2名
	現在 (2023.3)	目標 (2025.3)																				
一級建築士	1名	2名																				
インテリアコーディネーター	1名	2名																				
その他特殊車両(建築重機等)	8名	10名																				
中国語検定4級	1名	3名																				
IELTSスコア 4.0以上	0名	4名																				
日本語検定 N2以上	0名	2名																				

インパクトリーダーとの関連性	エネルギー
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	ZEH商品の開発、普及
取り組み内容	屋根に据えた太陽光発電装置(PV)と蓄電池、非常用電源としての電気自動車を組み合わせたシステム(V2Hシステム)を附置したZEHの建売住宅の開発・販売
SDGs との関連性	<p>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。</p>  <p>11.5 2030年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。</p>  <p>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</p> 
KPI(指標と目標)	2025年までに上記の建売住宅2棟を開発・販売

2-2 環境面での活動とKPI

(1) 電気の完全自給を目指す住宅の開発

前述のとおり、同社では、高い断熱性能により使用電力を抑えられるなど環境面においてもポジティブな影響を与えうる住宅施工・販売を手掛けているが、より直接的、積極的に環境面に関与する取り組みとして、屋根の太陽光発電装置と蓄電池、そしてEVを組み合わせた『V2Hシステム』を備えた建売住宅を施工・販売する予定である。太陽光発電装置で発電した電気を電池に蓄え、普段はEV用の電力として使用し、災害などでの停電時にEVに蓄えた電気を使用するシステムとなっており、災害時の生活を支える取り組みとしても評価できる。

(2) 気候変動(CO₂排出抑制)に対する取り組み

ファインライフ・カンパニー本社および支店はテナントビルに入居しているため、創エネの取り組みは難しい。したがって、今後、社用車、営業車の全EV車への切り替えに加え、社員の自家用車利用を抑制することで、気候でのネガティブなインパクトを緩和する予定である。なお、現在の社用車・営業車の内訳は下表の通りである。ガソリン車とディーゼル車が中心であることから、2023年以降に新規導入する自動車だけでも、EV車等への低燃費車への切り替えは、相応のインパクトとなるものと思われる。

現在(2023.3 現在)の動力別社用車・営業車台数

	EV	ハイブリッド	PHEV	ガソリン車	ディーゼル	計
社用車・ 営業車台数	0台	3台	0台	13台	6台	22台

資料)ファインライフ・カンパニー(株)より提供



その他の取り組みとして、前述した社員の健康増進を目的に、徒歩通勤への経済的インセンティブ制度は、自家用車通勤から公共交通・自転車・徒歩転換が図られるため、CO₂削減する取り組みとして位置づけられる。

(3) 廃棄物削減に向けた取り組み

ファインライフ・カンパニーでは、全社員にノートPCを配布しており、在宅勤務のしやすさを担保しているが、それ以外に紙の使用も抑えられる効果がある。しかし、同社の活動においてより大量の廃棄物が発生するシーンは、むしろ建築現場にあるが、耐久性が高いhonrenga工法の住宅は、一般住宅より経年劣化が少ないため、長く住み続けることができる。この点から廃棄物が出にくい住宅であると評価される。

一方、石垣や宮古など離島部での施工に限定されるが、これら離島部では産業廃棄物についても6分別することが課されており、最終処分の減量化が進められている。そのようなシステムの中で、施工時において発生するレンガの破片はコンクリートやモルタルに混合させる骨材として利用され、無料で引き取られる、比較的価値の高い再生資源となっているという。また、木材くずはチップにしてサーマルリサイクルされている。

環境面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	気候
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの抑制
テーマ	省エネを通じた二酸化炭素排出抑制
取り組み内容	省エネルギー、二酸化炭素排出抑制に資する活動推進
SDGs との関連性	<p>7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p> <p>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。</p>  
KPI(指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年以降に導入するすべての車両をEV車とする ・徒歩通勤推奨制度及び在宅勤務制度の導入 (2023年度)制度設計と社内規定見直しの実施 (2024年度)制度試行 (2025年度)試行結果を検証したうえで、本格導入

2-3 社会・経済面での活動とKPI

(1)多様な人材の活用

同社では多様な人材の活躍を促している。実際の住宅施工に関しては外部建設業者に基本工事一式を依頼しているが、honrenga工法の家のコアとなる工事に関しては、特定技能労働者として従事している外国人を、大工経験年数20年の日本人大工(社外人材)が指導しながら、その活躍を促している。

今後は、事業継続性を確保するため施工の完全内製化を視野に、外国人の指導役を担う日本人大工を同社正社員として雇用し(2023年5月から)、併せて、今後も技能実習生を増やしていく予定である。また、現在、特定技能労働者として従事している6名の外国人についても、4~5年後を目途に、永住許可取得とともに、現場を任せられる技術者として養成する。

その他、性別に関わらず多様な人材確保も積極的に取り組もうとしている。

なお、女性の活躍に対しては、現時点でも社員の男女比はほぼ50:50となっており、役員への登用も進んでおり、すでに十分に組み込まれていると評価できるが、もう一段、女性の活躍を促すべく、女性社員のみで構成する支店開設も計画している。

(2)個人の経済格差是正への貢献

同社が手掛ける住宅については、坪単価が比較的高い。したがって、一般的住宅メーカーの1.5~2倍程度の粗利を確保できる。なお、同社による住宅の施工は、現在、いわゆる「一人親方」と言われる大工の協力を仰いでいるが、これらの個人事業主に対しても、5-5.5万円/坪を支払っており、一般的な木造住宅施工の人件費坪単価より25%ほど高く設定できている。また、付加価値の高い住宅を提供することで、結果として営業担当者がノルマに追われずWLBが高まるということに加えて、一人一人のお客様のニーズにじっくりと向き合い満足度が高まっている。

(3)事業基盤、経済価値の向上

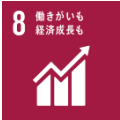
社会・経済面への貢献は、同社の確固とした事業基盤、経済価値向上があっこそ成り立つものである。その点で、これまで記してきたサステナビリティ活動を支える企業の成長戦略が併せて必要となる。

同社では、売上も2022年度19.5億円から、3年後の2025年度には23億円まで引き上げていく目標を掲げ、実現のために今後2支店を開設する。そのうち1店舗は、人口増を図るため移

民の受入に積極的で、レンガ積みの住宅に対する理解も深いニュージーランドでの開設を予定している。同国のマーケットとしての魅力はもちろんのこと、同社が持つ外国人の人脈で、同国で不動産売買などを行っている人と知り合い、住宅施工・販売との相乗効果もあるだろうと判断し、同社で最初の海外進出を決めた。なお、当地のスタッフはその外国人を中心として考えているが、そのほかに、P12の取り組みにより英語力を身に付けた日本人社員も配する予定である。

社会・経済面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	雇用、包摂的で健全な経済
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	多様な人材の活用
取り組み内容	外国人技術者の養成、LGBTQ人材の活用
SDGs との関連性	<p>4.3 2030年までに、全ての人々が男女の区別なく、手の届く質の高い技術教育・職業教育及び大学を含む高等教育への平等なアクセスを得られるようにする。</p> 
	<p>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及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。</p>
	<p>8.5 2030年までに、若者や障害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、並びに同一労働同一賃金を達成する。</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、全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>
	<p>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。</p> 
KPI(指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> ・在留資格『技術』の外国人技術者を6名養成。(5年後) ・性的マイノリティの正社員雇用(1名) ・女性のみで構成する支店の開設

インパクトリーダーとの関連性	雇用、経済収束
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	事業基盤の強化、経済価値の向上
取り組み内容	外国人材を活用した海外展開
SDGs との関連性	<p>8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。</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、全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>
KPI(指標と目標)	<p>2025年までに</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外国人材を長とするニュージーランドへの支店開設 ・当地での施工実績2023～25年度累計10棟

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

UNEP FIのインパクト分析ツールを用いて、網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクトとして「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「エネルギー」、「包摂的で健全な経済」、「経済収束」が、ネガティブ・インパクトとして「健康・衛生」、「雇用」、「エネルギー」、「文化・伝統」、「人格と人の安全保障」、「水(質)」、「大気」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」、「経済収束」が特定された。

3-2 個別要因を加味したインパクト領域の特定

ファインライフ・カンパニーの個社要因を加味して、同社のインパクト領域を特定した。その結果、同社のサステナビリティ活動に関連のあるポジティブ・インパクトとして、外国語や技能資格取得に向けた社員教育に力を入れていることから「教育」を加えたほか、一部に伝統的な木造軸組工法を導入した住宅開発を行ない、技術の継承を図っている点から「文化・伝統」を追加した。

合わせて、ネガティブ・インパクトの「エネルギー」については電気・都市ガスなどが十分に整った都市部が事業エリアのため、当社の事業の影響がないと判断されたこと、「文化・伝統」については文化遺産等の破壊を伴うような大規模開発は行っていないこと、「人格と人の安全保障」は過度な重労働を要する工事等がないため、ネガティブ評価を削除した。また、「水(質)」はレンガとなる土を練る際に使用するが、そのまま焼成されることから汚水が発生しないこと、「大気」はレンガ焼成時に原油を使用するが、高温で燃焼させるため、不完全燃焼等による有害なガスは発生しないこと、「土壌」も住宅建設による影響は一般的に軽微であること、「生物多様性と生態系サービス」も同社が開発している地域が主に都市部であり、別荘向けの土地も森林地域でなく草地であるため、影響は限定的であると判断し、これら領域におけるネガティブ評価を削除した。

その他、「資源効率・安全性」のネガティブなインパクトに対しては、住宅施工時に発生するレンガの欠片や端材も、リサイクルを含め適正に処理されており、十分な対応がなされていると判断しKPIを設定していない。

「経済収束」も、下請け企業・個人などに対し、不当な廉価取引がないことを確認したため、ネガティブ評価を削除した。

【特定されたインパクト領域】

	UNEP FI のインパクト分析ツール により抽出されたインパクト領域		個別要因を加味し 特定されたインパクト領域	
	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 (一連の固有の特徴がニーズを満たす程度)				
水	○	○	○	○
食糧	○	○	○	○
住居	●	○	●	○
健康・衛生	●	●	●	●
教育	○	○	●	○
雇用	●	●	●	●
エネルギー	●	●	●	○
移動手段 (モビリティ)	○	○	○	○
情報	○	○	○	○
文化・伝統	○	●	●	○
人格と人の安全保障	○	●	○	○
正義・公正	○	○	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○	○	○
質 (物理的・化学的構成・性質) と有効利用				
水	○	●	○	○
大気	○	●	○	○
土壌	○	●	○	○
生物多様性と生態系サービス	○	●	○	○
資源効率・安全性	○	●	○	●
気候	○	●	○	●
廃棄物	○	●	○	●
人と社会のための経済的価値創造				
包摂的で健全な経済	●	○	●	○
経済収束	●	●	●	○

3-3 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動の関連性

ファインライフ・カンパニーのサステナビリティ活動のうち、ポジティブ面のインパクト領域としては、質の高い住居づくりに貢献する取り組みが「住居」、人材投資への注力する取り組みが「教育」、木造軸組工法を導入した住宅施工による取り組みが「文化・伝統」、多様な人材の活用の取り組みや個人の経済格差是正への貢献が「雇用」と「包摂的で健全な経済」、事業基盤、経済価値の向上への取り組みが「雇用」と「経済収束」に資すると評価される。

一方、ネガティブ面において、社員の心と体の健康を促進が「健康・衛生」と「雇用」、気候変動に対する取り組みが「気候」、廃棄物削減に対する取り組みが「廃棄物」に該当する。

ZEH商品の開発、普及の取り組みは「気候」のネガティブ・インパクトを緩和するとともに、この取り組み内容が創エネという側面があることに加え、災害時における非常用電源の確保も企図されている点において「エネルギー」と「健康・衛生」のポジティブ・インパクトの増大に資する取り組みとも評価される。

3-4 インパクト領域の特定方法

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参考に、ファインライフ・カンパニーのサステナビリティに関する活動を同社の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を勘案し、同社が環境・社会・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、同社の活動が、対象とする営業地域やサプライチェーンにおける環境・社会・経済に対して、ポジティブ・インパクトの増大やネガティブ・インパクトの低減に最も貢献すべき活動を、インパクト領域として特定した。

4. 地域経済に与える波及効果の測定

ファインライフ・カンパニーが本ポジティブ・インパクト・ファイナンスのKPIを達成することによって、現在の売上高19.5億円を、3年後に売上高23億円とすることを目標とする。

このような同社の事業による地域経済への効果を、「福岡県産業連関表」及び「沖縄県産業連関表」を用いて試算すると、現在の売上高(19.5億円)によっても、雇用者所得増(6.8億円)による消費増(4.0億円)なども含め、福岡県や沖縄県等へ計30.7億円の経済波及効果があるものと試算される。

さらに、上記の売上高23億円の目標を実現した場合、年間35.6億円の経済波及効果を生み出す企業となるものと見込まれる。このうち、売上23億円は同社に帰属する効果であるが、18.6億円(=35.6億円-23億円)は社外への経済波及効果である。

なお、この35.6億円の経済波及効果(生産誘発額)は、16.4億円の付加価値を生み、そのうち8.9億円は雇用者への所得となる。このようなメカニズムによって、地域内に各種需要が喚起され、その経済効果は幅広い産業へ及ぶこととなる。

(百万円)

	生産誘発額	うち粗付加価値誘発額	
		うち粗付加価値誘発額	うち雇用者所得誘発額
第1次波及効果	3,189	1,404	794
第2次波及効果	368	233	94
合計	3,557	1,637	887

第一次波及効果は同社の売上と同社の生産増に必要な原材料やサービス需要による効果

第二次波及効果は、第一次波及効果で誘発される生産増に伴い増加する雇用者所得がもたらす消費需要による効果

波及効果の倍率 **1.55** 倍

※波及効果の倍率は、生産誘発額の合計/同社の売上

産業別にみた経済波及効果は、同社の産業である「建築及び補修」が大きい。その他、「対事業所サービス」、「金属製品」、「商業」、「窯業・土石製品」など、同社がもたらす生産と需要が広く波及するものとみられる。

順位	産業部門	金額 (百万円)	順位	産業部門	金額 (百万円)
1	建築及び補修	2,302	6	不動産	99
2	対事業所サービス	251	7	運輸・郵便	65
3	金属製品	168	8	金融・保険	63
4	商業	159	9	鉄鋼	62
5	窯業・土石製品	101	10	情報通信	61

5. マネジメント体制

ファインライフ・カンパニーでは、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、プロジェクトチームを結成した。最高責任者として井上 貴博 代表取締役社長を中心に、自社の事業活動とインパクトとの関連性、KPIの設定等について検討を重ねた。

ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においては井上 貴博代表取締役社長を最高責任者とし、小林 伸豪取締役副社長を実行責任者とする。その他取締役2名が全従業員の意識や思い・行動が一丸となるようKPIの大義・目標を随時社内告知し、KPIで設定した目標の達成及び設定した目標値を上回る活動結果となるよう有意注意で活動を実施していく。

最高責任者	井上 貴博 代表取締役社長
実行責任者	小林 伸豪 取締役副社長

6. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、西日本シティ銀行とファインライフ・カンパニーの担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。

西日本シティ銀行は、KPI達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは西日本シティ銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI達成をサポートする。

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は、西日本シティ銀行とファインライフ・カンパニーが協議の上、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、九州経済調査協会が、西日本シティ銀行から委託を受けて実施したもので、九州経済調査協会が西日本シティ銀行に対して提出するものです。
2. 九州経済調査協会は、依頼者である西日本シティ銀行および西日本シティ銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するファインライフ・カンパニー株式会社から供与された情報と、九州経済調査協会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評価を保証するものではありません。
3. 本評価を実施するにあたっては、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、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。

<評価書作成者および本件問い合わせ先>

公益財団法人 九州経済調査協会

調査研究部 部長 片山礼二郎

〒810-0004

福岡市中央区渡辺通2-1-82電気ビル共創館5階

TEL 092-721-4905 FAX 092-721-4904