

## 株式会社池田泉州銀行が実施する 株式会社創建に対する 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、株式会社池田泉州銀行が実施する株式会社創建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7月20日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社創建に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社池田泉州銀行

評価者：株式会社池田泉州銀行

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、池田泉州銀行が株式会社創建（「創建」）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、池田泉州銀行による分析・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。池田泉州銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、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、池田泉州銀行にそれを提示している。なお、池田泉州銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、PIF 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 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」、「経済取れん」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、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。<sup>1</sup>
  - 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 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。

池田泉州銀行は、本ファイナンスを通じ、創建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、創建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。

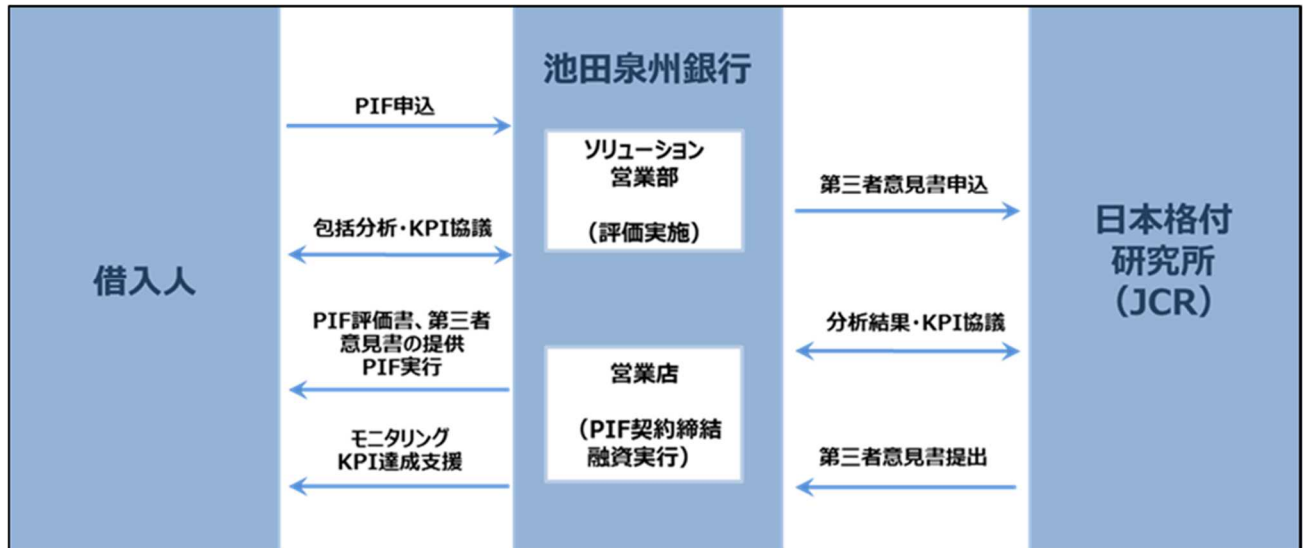
### PIF 原則 2 フレームワーク

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、池田泉州銀行が 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) 池田泉州銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

<sup>1</sup> 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。



(出所：池田泉州銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、池田泉州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、池田泉州銀行内部の専門部署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、全て池田泉州銀行が作成した評価書を通して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、池田泉州銀行が、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創建から貸付人である池田泉州銀行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。



JCR Sustainable  
PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

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

川越 広志

川越 広志

# ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

【株式会社創建】

2023年7月20日

株式会社 池田泉州銀行

ソリューション営業部

---



池田泉州銀行は、株式会社創建（以下、創建）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って、創建の活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析・評価にあたっては、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、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<sup>※1</sup>に対するファイナンスに適用しています。

※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

## 目次

1.	評価対象の概要	2
2.	創建の概要	2
	2-1. 基本情報	
	2-2. 事業内容	
	2-3. 企業理念及び取組活動	
3.	UNEP FI インパクトリーダーとの関連性	20
	3-1. 経済面のインパクト	
	3-2. 社会面のインパクト	
	3-3. 環境面のインパクト	
4.	測定する KPI と SDGs との関連性	25
	4-1. 経済面、社会面（ポジティブ）	
	4-2. 社会面（ポジティブ）	
	4-3. 社会面、環境面（ポジティブ）	
	4-4. 社会面（ネガティブ）	
	4-5. その他 KPI を設定しないインパクトについて、SDGs との関連性	
5.	サステナビリティ管理体制	35
6.	モニタリング	35

## 1. 評価対象の概要

企業名	株式会社創建
金額	300,000,000 円
資金使途	運転資金
契約日及び返済期限 (モニタリング期間)	2023年7月20日～2026年7月20日 (3年0ヶ月)

## 2. 創建の概要

### 2-1. 基本情報

企業名	株式会社創建
本社所在地	大阪府大阪市中央区淡路町3丁目5番13号 創建御堂筋ビル5階
設立	1986年9月4日
資本金	8,000万円
代表者	代表取締役会長 吉村 孝文 代表取締役社長 吉村 卓也
従業員数	160名 グループ総数 324名(2023年5月末現在)
売上高	118.1億円(2022年5月期)
業種	建売住宅・マンション等の販売/オフィスビル商業施設等の賃貸/ 建築総合請負/設計監理に関する業務
関連会社と その事業内容	株式会社創建地所 建築総合請負、設計管理に関する業務 小林住宅株式会社 住宅の企画設計及び総合請負、建築工事業、土地付住宅の販売 リフォーム、増改築、住宅、店舗の賃貸及び管理 株式会社木の城たいせつ 住宅の企画設計及び総合請負、建築工事業、リフォーム、増改築 寺社仏閣再建 株式会社日本戸建管理 戸建住宅維持管理サービス「家ドック」運営、不動産住宅メンテナンス、 調査、コンサルティング、リフォームコンサルティング、一般不動産業、他

<p style="text-align: center;">沿革</p>	<p>1983年：「創建企画」創業</p> <p>1986年：「株式会社創建ホーム」設立</p> <p>1989年：創建塚本ビル竣工</p> <p>1992年：建売事業に参入。分譲マンションを手がける。</p> <p>1998年：大阪市北区天満橋に本社ビル移転</p> <p>1999年：自社ブランド（パラシオシリーズ）による、分譲マンションの展開 「社長直通 110 番」サービスの開始</p> <p>2000年：社名を「株式会社創建」に商号変更</p> <p>2001年：戸建での「無料リフォームサービス」、「無料 1 カ月点検」を開始</p> <p>2002年：マンションでの「無料リフォームサービス」を開始 営業部門を分社化により「創建不動産販売株式会社」とする</p> <p>2003年：工業部門を分社化により「株式会社創建地所」とする</p> <p>2004年：JIO（日本住宅保証検査機構）を導入 関東エリアでの事業拡大に伴い、東京都千代田区丸の内に 東京支店開設</p> <p>2005年：大阪府中央区淡路町に本社を移転 鉄骨外断熱工法を手がける小林住宅産業株式会社を 100% 子会社化し、業務、技術提携を開始</p> <p>2006年：「木造外断熱工法」供給開始 ミキハウス子育て総研株式会社の「子育てにやさしい住まいと環境」 物件として、業界初の認定を受ける 「チーム・マイナス 6%」に参加 愛知県中区錦に名古屋支店開設</p> <p>2007年：ISO9001、ISO14001 の認定取得 東京支店移転（東京都千代田区有楽町）</p> <p>2009年：北海道 木の城たいせつグループ事業継承</p> <p>2011年：日本初の戸建住宅の専門会社として株式会社日本戸建管理 設立</p> <p>2015年：国土交通省「平成 27 年度 インспекションによる住宅情報の 活用に関する事業」に採択</p> <p>2017年：ECC と提携 シェアハウス古江台オープン 国土交通省「平成 29 年度住宅ストック維持・向上促進事業」に 採択 『平城相楽 NT 住替え循環型街づくり推進協議会』発足・加盟</p> <p>2018年：国土交通省「平成 30 年度 空き家対策の担い手強化・連携 モデル事業」に採択 住宅の見守りサービスを取り扱い開始</p> <p>2019年：千年品質伝統工法の家 Kinoshiro2020『INOCHI』発表</p> <p>2021年：東京支店移転（東京都千代田区）</p>
---------------------------------------	---

## 2-2.事業内容

1983年の創業以来、分譲住宅を主体に実績を重ねており、関西を中心に首都圏にも事業エリアを広げ、累計1万戸を超える住まいの供給を行っている。  
単にモノとして住まいを提供するのではなく、顧客の視点に立って住まいを創造し魅力的で快適な生活空間の提供を心掛けており、戸建住宅の販売のほか、住宅リフォーム、不動産賃貸など住まいに関する顧客の様々なニーズに対応すべく、関連会社と共に事業展開を行っている。

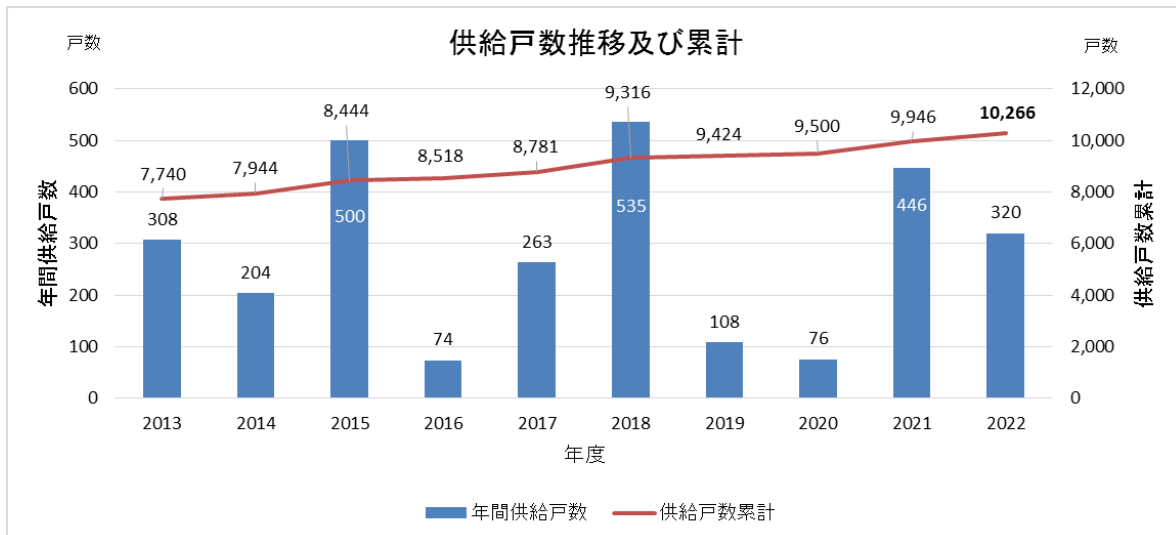
### 戸建事業

理想の住まいを実現するため、土地取得からアフターサービスまでを一貫して手掛けている。マーケティングに基づいた土地の取得から付加価値を盛り込んだ商品開発まで、常に顧客の立場に立ち顧客目線で“家づくり・街づくり”に取り組み、顧客の求めるこれからの住まいの提案を行っている。

また、創設独自の施工管理体制「HRS(ハウス・リリーフ・システム)」を導入することで、安定した施工品質を実現している。

住まい引き渡し後のアフターサービスについても「住まいのホームドクター」として独自のサービスを展開しており、品質の維持・管理に加え、顧客が満足して暮らせるようなサポート体制を整えている。

### 「創建の家づくり」



当社供給戸数の推移  
(当社提供データに基づき池田泉州銀行が作成)

大阪府、兵庫県を中心に、数戸レベルのミニ開発から200戸を超える大規模開発まで幅広く手掛けており、地域特性や顧客需要に合わせた企画や価格帯で住宅供給を行っている。

2022年度には供給戸数累計が10,000戸を突破している。

▷ 外断熱の家「Kurumu」(クルム)」

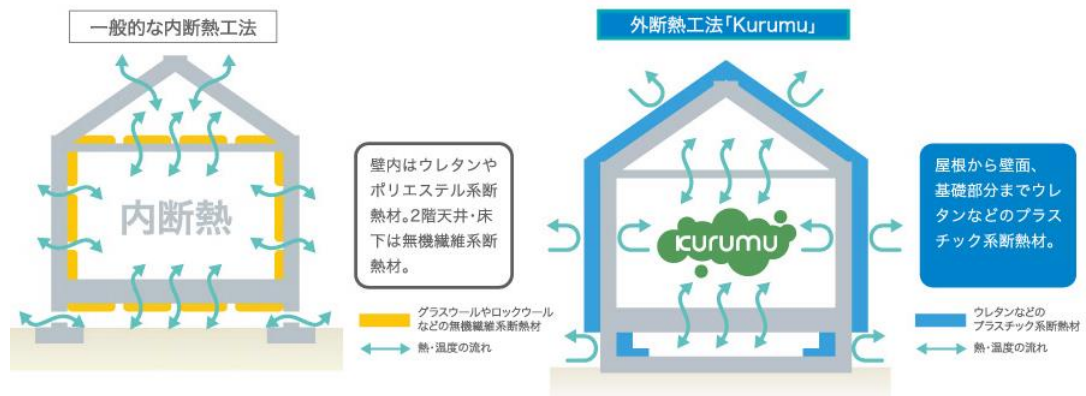


外断熱の家「クルム」

自社ブランド「ルナシリーズ」の戸建住宅を主力に外断熱工法を用いた「Kurumu」(来夢)の住宅を提供している。

外断熱工法の家「Kurumu」は、家の外側に断熱材を施工する外断熱工法を用いた「熱と湿気を抑える」高気密・高断熱の家で、気密・断熱性に優れ、外気の温度・湿度の影響を受けにくく、夏は地球温暖化による室内の高温化や冬は部屋間の温度差によるヒートショック減少を緩和するのはもちろん、結露を防ぐためダニやカビの繁殖を抑えた長寿命の住まいで、ZEH※<sup>2</sup>(ゼロネットエネルギーハウス)対応の高性能住宅(新断熱等性能等級『5』)となっている。

創エネとして「太陽光発電」と「家庭用燃料電池(エネファーム)」のW発電と、外断熱工法「Kurumu」の断熱性能で、光熱費0円住宅を実現している。



※2 ZEH (ゼロネットエネルギーハウス)

ZEHとは、net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略で、住まいの「断熱性」と「省エネルギー性」を上げ、太陽光発電などにより「エネルギーを創る」、省エネ+創エネ住宅のことを言う。家庭で年間を通して使用する1次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを旨とした未来基準の住宅である。

「Kurumu」は外断熱工法に加え、高性能断熱材と樹脂サッシを採用することで、ZEHの地域区分、UA値0.6以下を標準仕様にて実現。高断熱・高気密住宅として、吹き抜けの大空間リビング等、快適性を求めた自由度の高い設計と、エコな暮らしの両立を可能としている。



ゼロエネルギーで、暮らそう。

また、「Kurumu」は、オール国産材<sup>※3</sup>からなる集成材「ハイブリッド柱」の採用や、「住宅性能評価書 耐震等級 3 基準」をクリアするなど、耐震性・耐久性にも優れている。

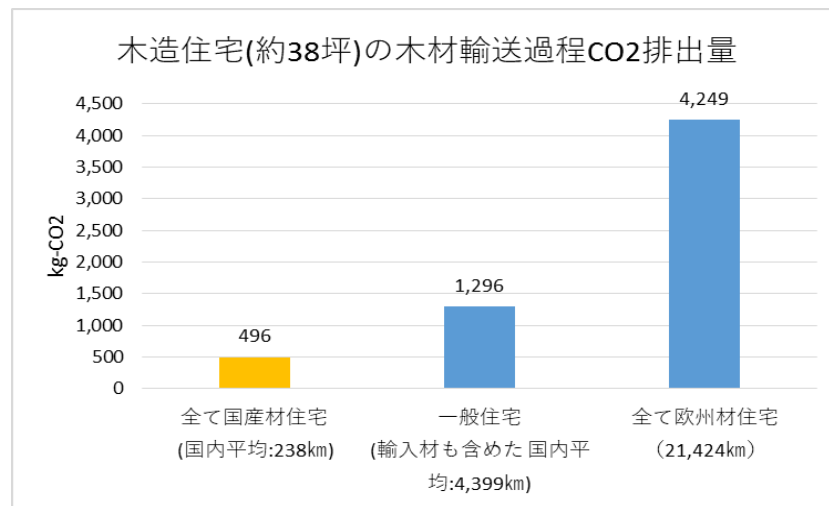
### ※3 オール国産材

「Kurumu」の家は、ヒノキとスギからなる集成材で 100%国産の材木を使用している。強度の強いヒノキと粘りの強いスギを組み合わせることで、軽くて強いハイブリッドな集成材（ハイブリッド柱）が実現し、安心・安全な住宅づくりの一翼を担っている。

強度等級		一般流通集成材の強度範囲分布
強 ↑ 弱	E105-F300	創建ハイブリッド柱
	E95-F315	ホワイトウッドEW
	E65-F255	スギEW

E=ヤング係数(変形しにくさ)、F=曲げ強さ(壊れにくさ)、EW(エンジニアリングウッド)=集成材を示します。

また、国産材のみを使用することで、輸入材使用に比べ輸送距離が短いため、木材の輸送エネルギーが抑えられ、環境負荷低減に繋がっている（ウッドマイルージの考え方）。



(出所：一般社団法人ウッドマイルズフォーラムウェブサイト)

## ▷アフターサービス

### **竣工引渡図書・現場監査記録書の進呈**

工事施工状況を200ヶ所以上に巨り写真撮影により記録を行い、その中から基礎・天井の上の部分など、完成してからでは確認できない箇所の画像と、電気・水道・ガスといったライフラインの緊急連絡先、設計図面をアルバムに綴じて、1ヶ月点検時に住まいのアルバムとして顧客に進呈している。

普段なかなか目にする事ができない箇所を実際に確認できる資料であると同時に、住まいの記念にもなっている。



(アフターサービス：竣工引渡図書)

### **無料1ヶ月点検**

入居1ヶ月後を目処に専門係員が顧客宅に訪問し、住み始めてわかった問題点や些細な不具合などに対し、無料で点検・補修を行っている。

家具配置後の電気コンセント位置が悪いなど、図面で見えていた住まいと実際に暮らした住まいの間に生じるギャップを可能な限り解消することで、快適で暮らしやすい住まいの提供に努めている。

### **家ドック**

「住まいのかかりつけ医」として定期的に住まいの点検を行うことで、建物の傷み具合を把握し、適切な修繕の提案を行っている。



#### 住まいの定期点検

基礎から外壁、屋根といった外回りから、キッチン・浴室等の室内設備など、家の内外に関わる200項目以上の詳細な点検を、「点検マイスター」の資格保有者が定期的に実施行うことで、修繕箇所の早期発見が可能となっている。

#### 「家カルテ」の作成・改修サポート

定期点検実施後、点検結果を全て記載した詳細な報告書として「家カルテ」を作成し、顧客に手交している。健康な住宅に住み続けられる安心な暮らしのため、修繕の必要性を見極め、計画的な補修や修繕プランの提案を行っている。

#### 緊急かけつけサービス

漏水やガラスの破損など、急な住まいの急なトラブル発生時には、コールセンターを設置することで、迅速な対応が可能となり顧客の安心な暮らしの維持に繋がっている。

### **社長直通 110 番**

顧客の声を大切にしたい、適切な対応を心がけたいという思いから、顧客からの意見や相談に対し、社長自ら直接応えることができるようにホットラインを設置している。

社長を直通の窓口とすることで、「メンテナンスの対応が不十分」であったり、「問題の解決が思うように進まない」などの顧客意見や相談に対し、適切、素早い対応が可能となっている。

### **ルナオーナーズクラブ**

安心して快適に暮らせるように、住まいを購入された顧客を対象に情報連携アプリを提供している。住まいに関する悩み等の相談や、当社からのお知らせや各種キャンペーンなどの通知に活用されている。

### **各種イベントの開催**

各分譲地毎に居住者が家族で楽しめる「夏祭り」などのイベントを定期的を開催することで、住民同士の交流の場を提供している。



(2016 年ルナ北六甲 116 クルムの街ハロウィンイベント)



## ▷ 神社プロジェクト

伝統工法である「木組み工法」を用い、神社仏閣の建て替え工事のほか、一般住宅にも応用し、気密性と耐久性を高めた建築物の供給に取り組んでいる。

### 神社復興プロジェクト

多くの神社仏閣は、人口の減少、過疎化における地域経済の悪化、神社仏閣への信仰心の減少、寄付する選択肢の増加により修繕できず、天災による被害を被った神社仏閣においては再建不能となってしまうものもある。

日本人の心の拠り所でもあり“神様の住む家”である神社仏閣を少しずつでも再建していく力になりたいとの思いから、復興プロジェクトをスタートさせた。

それまで神社仏閣の建築は宮大工をはじめとした熟練職人の技が必要な領域であったが、当社はグループの技術力を集結し、宮大工の緻密な技術が必要とされていた継手、仕口などの個所についても、日本でただ一つしかない専用のプレカスト工場を使うことで、宮大工の技術と現在の技術を融合させた、より高品質・高強度の建物を完成させている。



(白山姫神社 (熊本県阿蘇郡) プロジェクト)



(清神社 (福島県双葉郡) プロジェクト)

●神社仏閣再建プロジェクト実績

プロジェクト名	竣工時期
白山姫神社（熊本県阿蘇郡）再建プロジェクト	2018年11月竣工
諏訪神社（福島県双葉郡）再建プロジェクト	2019年11月竣工
関上湊神社（宮城県名取市）再建プロジェクト	2020年11月竣工
清神社（福島県双葉郡）再建プロジェクト	2021年10月竣工

**「木組み工法」を用いた家づくり**

神社仏閣の建設に用いる伝統工法である「木組み工法」を住宅建築にも応用している。

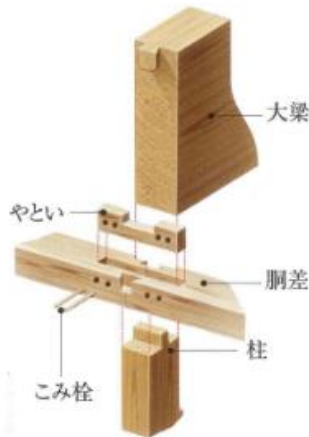
継ぎ目に金物を使用する一般的な軸組工法とは異なり、木と木をつなぎ合わせる木組みの技術を用いて金物の使用を低減させている。木材の伸縮に対して継ぎ目も同じように伸縮するため、気密性と耐久性に優れた住宅となっている。



千年品質 新・伝統工法の家

**INOCHI**

K i n o s h i r o 2 0 2 0



(木組み工法)



(同志社山手モデルハウス)

## 「創建の街づくり」

創業以来、1 万戸以上の供給実績で培った経験を基に、「安心」「安全」「快適」な次世代の街づくりに取り組んでいる。

### 「安心」

住民の豊かな暮らしのため、街の中にコミュニティハウスや公園を設置し、住民同士のコミュニケーション促進の環境を提供している。

また、ミキハウス子育て総研の「子育てにやさしい住まいと環境」物件に業界で初めて認定されるなど、子どもを中心とした子育て家族・世帯が快適に暮らしていくための住まい、周辺環境づくりを行っている。



### 「安全」

歩行者専用道路や通り抜け出来ない道路など歩行者の安全な通行の確保や、街灯の計画的な配置などにより、住民にとって安全な、防犯性の高い街づくりを行っている。

### 「快適」

1 社単独開発を行う中で、各住戸の採光や通風、隣家とのプライバシーを考慮したゆとりのある設計を行うことで、住民に快適な暮らしを提供している。

また、一部無電柱化にも取り組んでおり、景観の心理的な圧迫感軽減や、地震時などの電柱倒壊が無いことによる安全性の向上にも貢献している。

### 【街づくり分譲例：「ルナ∞ヴィータ」】



「ルナ∞ヴィータ」は、かつて日本になかった三世代共生の街として、2005 年に大阪市吹田市で分譲された。安心して暮らすことのできる古き良き日本の温かいコミュニティを育みたいとの思いから、約 40,000 ㎡の広大な丘陵地に、マンション 258 戸、戸建住宅 87 戸、有料老人ホーム 98 室を配し、子育て世代、親世代、高齢者世代の三世代が共生できる「暮らしの循環型」の街区を形成している。

## リフォーム事業

多くの住宅を供給してきたノウハウをもとに、太陽光発電システムや断熱工事などの創エネ・省エネ対応をはじめ、屋根・外壁・バルコニー等の耐候性の復元、庭や外構の仕様変更、先進機能を装備したシステムキッチンやセキュリティ性能に優れた玄関ドアの採用など、多様なリフォームメニューを展開している。

「無料 1 ヶ月点検」や「家ドック」などのアフターメンテナンスからタイムリーな提案でリフォームに繋がるケースが多く、近年は特に外壁塗装関連のリフォームニーズが増加傾向にある。

## 不動産関連事業

### 《賃貸・収益ビル事業》

大阪ビジネス街の中心地にテナントビル事業を展開している。リニューアルやテナントの効果的な見直しなどを実施していくことで、快適な環境の提供に努めている。

また、環境と利便性など一定の基準を満たす立地に、住居系賃貸としてワンルームマンションの賃貸も行っており、顧客の多様な住宅ニーズへの対応を図っている。

(保有テナント賃貸ビル)

創建御堂筋ビル (大阪市中央区) : 地下 2 階、地上 9 階建

創建本町ビル (大阪市中央区) : 地下 1 階、地上 8 階建

### 《シェアハウス運営事業》

語学スクール「ECC」と提携し、英会話レッスンを日常的に受けられることで、自宅に居ながら留学しているような新しいスタイルのシェアハウスを運営している。

海外の異文化、語学に興味のある入居者が集まる理想的なシェアハウスとなっており、留学生の受け入れにも積極的に行っており、国際感覚豊かな生活の提供の場となっている。

(運営シェアハウス)

シェアハウス千里古江台 (大阪府吹田市) : 全 72 室

シェアハウス本厚木 (神奈川県厚木市) : 全 66 室

まるで国際留学

英会話まなび放題の  
**シェアハウス**

Produced by ECC



(シェアハウス千里古江台)

## 2-3. 企業理念及び取組活動

## 【経営理念】

## 「お客様第一主義」



創建は、創業以来「感謝」「希望」「工夫」「改革」「感動」の5つを社是に掲げ、  
 「お客様第一主義」の理念を大切に守り続けています。  
 将来にわたって企業が存続するかぎりこれが変わることはありません。  
 お客様の視点に立って住まいを創造していくことを目指し、  
 常に社員全員がこの理念を徹底して意識し、同じ方向性のもと、各業務を遂行していきます。  
 そしてこの理念を実践する延長線上に「生涯メンテナンス」のサービスを展開しています。  
 主なサービスは「社長直通 110 番」、「無料 1 ヶ月点検」、「家ドック」、  
 「竣工引渡図書の進呈」などがあり、  
 購入時はもちろん、購入後もお客様と常に向き合い、  
 生涯にわたりフォローすることをモットーとしたサービス体制を整えます。



君とずっと、この家で。

創建

## 【各種取組】

### 1. 社員力向上に向けた取組

#### 【年々減少する大工職の育成システムを独自に開発】

大工職人口が減少する中、人手不足や伝統技術の後継者不足の対策として、段階的にスキルを習得する独自システムを用いて、大工職人の育成に取り組んでいる。  
また、大工職を養成すると共に、7～10年後には独立もサポートするなど、社員の能力アップだけではなく、社員のキャリアビジョンの実現に貢献している。



▶ 養成モデルケース（工業高校、建築系専門学校卒業生の例）

各年次における技術目標を設定し、評価シートに基づき育成を進めている。

1～2年目：現場の美化、軽作業を中心に基本動作を習得

3年目：1年間、協力施工業者の大工の元に出向し技術的な面を習得

4～5年目：チームを組み、着工から完成まで、一連の施工の流れを習得

6～7年目：卒業検定を実施

#### 【社員資格取得支援への取組】

宅地建物取引士、施工管理技士、建築士など、資格取得に向けた学費の割引制度を導入していると共に、資格の種類に応じた手厚い資格手当を支給することで、全体資格取得率の底上げに注力している。

● 要資格の取得率（2023年4月末現在）

資格種類	資格保有人数	資格取得推奨人数	資格取得推奨部署	資格取得率
宅地建物取引士	40人	213人	全社員	19%
施工管理技士（1、2級）	9人	22人	工事部（施工管理）	41%
建築士（1、2級）	32人	50人	工事部・企画部・デザイン室・設計部	64%

#### 【社員研修への取組】

##### ・新入社員向け研修

施工現場の見学に加え、業界の一般知識の習得や自社各部門の事業内容の理解を深めることを目的とした社内研修の他、他社合同の社外ビジネスマナー研修を行っている。

社外研修では、社会人としてのマナー習得に加え、他社新入社員との交流によるモチベーションアップや社交性の成長を目的としている。



- ・メンター制度  
新入社員に対し、仕事面や私生活面の精神的なサポートを目的としてメンター制度を導入しており、社員同士のコミュニケーションの活性化を図っている。
- ・管理者研修  
リーダークラス、課長職以上の管理者（約 40 名）を対象に、管理者のマネジメント能力や部下育成能力の向上を目的とした管理者研修を実施しており、社員力の底上げに取り組んでいる。
- ・協力施工会社向け勉強会  
約 50 社の協力施工会社で構成される「創建会」において、施工品質の維持や安全性向上等に関する定期的な勉強会を実施しており、品質検査項目の周知や安全意識の向上に努めている。  
品質面については、施行現場における 500 項目ほどの細かく定められたチェック項目を全戸に対し実施することで安定品質の維持に努めている。  
また、当社工事部部長自らによる、各施行現場への抜き打ちパトロールや注意喚起を行うことで、安全面に関しても厳しく管理を行っている。
- ・社員勉強会の開催  
月に一度、全体朝礼の後に勉強会を実施している。  
商品、施工特徴の知識向上、安全意識の向上などを目的に、社内各部門やメーカー業者が講師となり、全社員に向けた周知を行っている。  
また、勉強会の場において外部講師による人生論などの講演を実施し、人間力向上を図る取組も行っている。
  - 直近の勉強会実施タイトル
    - 3月 「外構図 UA 値の計算、外観パース等の変更時の取組について」
    - 4月 「設計関係の注意事項について」
    - 5月 「開発図面外構図の高低差について」  
「フリープランの打合せの際のスケジュールと請負契約までの流れについて」

## 2. 環境負荷低減に向けた取組

### 【ZEH 普及活動】

外断熱の高気密・高断熱が評価され、一般社団法人環境共創イニシアチブより ZEH ビルダーとして認定を受けており、ZEH 基準住宅の普及促進に取り組んでいる。

#### ●ZEH 普及目標とその実績

年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2025 年度
目標	5%	10%	20%	30%	50%	50%	50%
実績	0%	1%	0%	0%	5%	46%	—

### 【廃棄物削減への取組】

- ・ペーパーレス化、デジタル化の推進  
数年前に社内ワークフローシステムを構築しており、電子稟議、経費精算、商談履歴の記録、出退勤、スケジュール管理などペーパーレス化がなされている。  
また、商談履歴などは各部門間で連携されており、リフォームなどの顧客宛提案がタイムリーに実施されている。
- ・ペットボトルなど社内ゴミの分別処理  
ペットボトルなど社内発生するゴミについては、社員の分別意識も高く、徹底して分別処理されている。

### 【省エネの取組】

#### オフィスにおける各種省エネの取組

- ・照明の削減  
支障のない範囲で照明を間引き、こまめな消灯を心掛けている。
- ・エアコンの温度設定 28℃  
28℃の設定温度をルール化し、定期的なフィルター清掃により空調効率の維持に努めている。
- ・蛍光灯照明を LED 照明に変更  
オフィス内の照明は全て LED 化されている。
- ・クールビズ  
毎年 5 月から 9 月までクールビズを実施している。
- ・OA 機器のスリープモード運用  
機器設定によりスリープモードを活用している。

#### 建築現場における省エネの取組

- ・低燃費車両導入  
各現場や本社において保有する約 100 台の車両は、ほぼ全てが低燃費車両となっている。  
郊外の現場への移動も多いため、低燃費車両を積極的に導入している。
- ・エコドライブ  
速度超過アラームの設定、ドライブレコーダーの導入により、エコドライブを徹底している。



### 3. 労働環境整備に向けた取組

#### 【働きやすい職場づくり】

- ・有給休暇取得の管理

半日休暇制度の導入や、率先して上司が取得することで有給休暇を取得しやすい環境の構築に努めており、最低限として法令で定められる年 5 日の確実な取得を遵守している。社員の有給休暇取得状況はシステムで管理されており、取得が進んでいない社員、及びその上司に対しては、自席の PC 画面上にポップアップで通知されるようになっており、取得漏れを起こさない仕組みとなっている。

また現在は、独自の休暇制度を新たに制定することを検討しており、更に取得しやすい休暇制度へ整備を行っている。

- ・産休・育休を取得しやすい環境づくり

周りの同僚・上司が積極的に仕事面をカバーし合う文化が定着しており、産休・育休取得希望者は気兼ねなく取得できる環境となっている。

- 産休・育休取得状況（2022 年度実績）

	産休・育休 対象者	産休・育休 取得者	取得率
男性	2 名	0 名	0%
女性	2 名	2 名	100%

- ・長時間労働対策

殆どの社員が、みなし残業制度に基づいた運用が行われており、一人当たりの平均残業時間は約 20 時間となっている。

残業については事前に上司から許可を得ることを必須としており、不要な残業の排除や時間削減に努めている。また、恒常的な残業が目立つ部署に対しては、人事部が残業の原因をヒアリング・分析し、抜本的な改善を図るようにしている。

- ・短時間勤務、在宅ワークの活用

育児・介護のみならず、個々の事情にあった多様で柔軟な働き方を実現するため、短時間勤務や在宅ワーク制度を導入している。

- ・自己啓発支援

資格学校の割引制度や資格取得後の手当の支給など、社員の自己啓発に対しては積極的な支援を行っている。

- ・定期健康診断、ストレスチェック

定期的な健康診断、ストレスチェックに加え、インフルエンザ等のワクチン接種補助など、社員の健康管理に向け積極的に取り組んでおり、健康診断の受診率は 95%以上を維持している。

- ・建設現場における労働安全衛生、5S の取組

協力施工会社で構成される「創建会」において、施工品質の維持や安全性向上等に関する定期的な勉強会実施の他、当社工事部部長自らによる、各施行現場への抜き打ちパトロールや注意喚起を細かく行っており、整理整頓を含め、安全な現場の維持に努めている。

夏場には休憩回数の増加、飲料の支給、クーラージャケットの支給など、徹底した熱中症対策を行っている。

- 労働災害発生状況（2022 年度実績）

労働災害発生件数	1 件
----------	-----

・女性社員の活躍

男性女性に関係なく、公平な能力評価が行われており、女性にとって働きやすい職場となっている。

●女性社員の活躍状況（2023年5月末時点）

	全体の人数	うち女性	女性割合
<b>社員</b>	<b>160人</b>	<b>55人</b>	<b>34%</b>
管理職※4	20人	2人	10%
大工職※4	17人	1人	6%
施工管理職※4	19人	2人	11%
積算職※4	4人	1人	25%

※4 創建グループ全体の人数

・風通しの良い職場づくり

「15日レポート」※5、「目安箱」※6などの運用により、風通しの良い職場づくりに取り組んでいる。これらは、情報の共有、改善提案など自由に意見できる仕組みとして、社員の満足度向上、モチベーションアップに繋がっている。

※5 「15日レポート」とは、毎月15日に実施されている意見書のこと、報告、要望、想いなど、自由な内容のレポートをとなっており、会長・社長は全ての意見に目を通し、全員に対して必ず返信を行うことでコミュニケーションツールとして活用している。

※6 「目安箱」とは全社員を対象とした年に1度実施されている改善提案に対する取組のことで、社員から提出された約300項目の改善提案に対し、経営陣は全ての項目に対し、改善の可否、可の場合には実施時期など細かく回答を行っている。社員からの改善提案がストレートに経営陣に届く仕組みとして活用されている。

また、社員旅行などのイベントも定期的で開催しており、縦・横・全体の繋がりを大切にしたい社風となっている。

#### 4. その他活動

**【各分譲地の販売センターにて、地域住民をスタッフとして雇用】**

住宅の分譲販売を行う際には、現地販売センターにおいてイベントの手伝いやチラシの配布、モデルハウスの清掃などを行うスタッフを現地にて雇用することで、地域雇用創出に寄与している。



**【分譲地やオンラインで、英会話を軸とした学びの機会を無償で提供】**

語学スクール「ECC」との提携により、幼児から大人まで居住者が無料で参加できる「E-café」（ルナ神戸ふじわら台）の展開や、英語保育園「キンダーキッズ」との提携により、居住者向け無料オンライン英会話レッスン（ルナシティ同志社山手）の展開など、学びの環境を居住者に提供している。



**【産・官・学・金の連携により、日本の住宅やコミュニティが抱える社会課題を解決】**

創建、創建地所、小林住宅、木の城たいせつ、日本戸建管理の5社による創建グループの協力体制を基本に、産業界はもちろん、官公庁や学術機関、また金融機関や地域コミュニティとも連携し、パートナーシップによって住宅やコミュニティが抱える社会課題の解決に取り組んでいる。

大学機関との連携においては、木材構造、外断熱などの長所検証実験や各分野の権威から助言を得ることで、より良いモノづくりの開発を進めている。

また、官公庁や地域金融機関との連携においては、大阪府との ZEH 宿泊体験事業に係る連携協定の締結<sup>※7</sup>や、国が行う住宅ストック維持・向上促進事業への参画、及び提携金融機関との提携ローン組成などにより、政府が推進する ZEH 普及へ向けた取組や、住宅の価値向上に向けた取組を行っている。

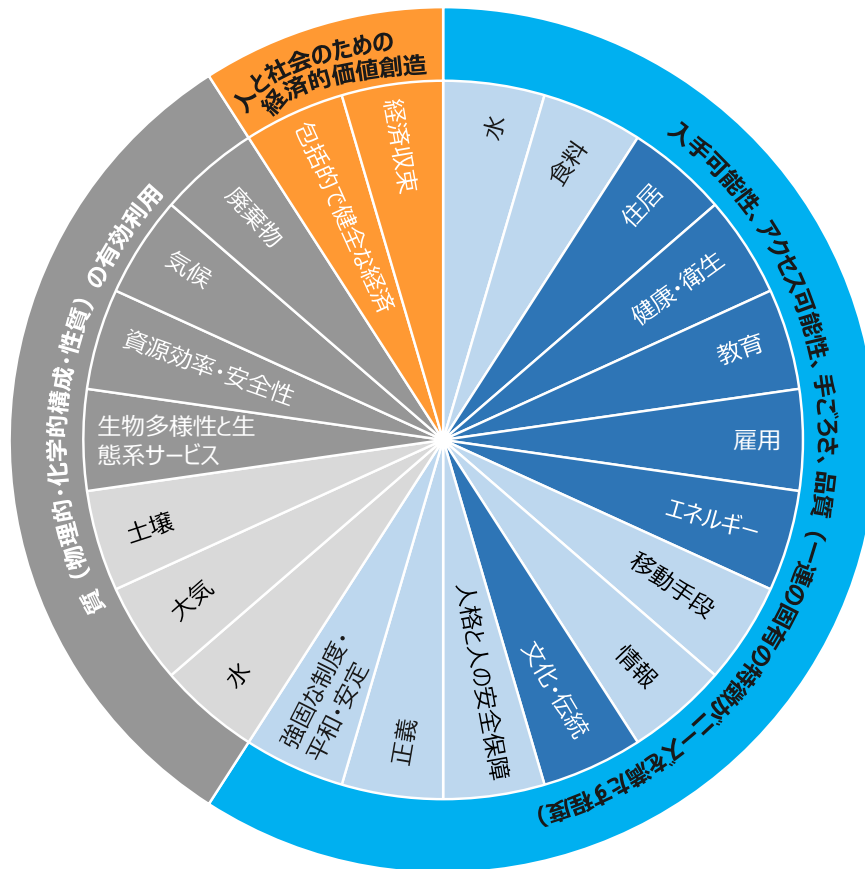
※7 ZEH 住宅普及に向けた大阪府との連携協定

大阪府は ZEH 普及啓発の一環として 2018 年より「ZEH 宿泊体験事業」を実施している。各ハウスメーカー・工務店と連携し、ZEH 基準のモデルハウスに体験宿泊をして貰うことで、その性能を直接体験し、普及に繋げようというもの。

当社は 2023 年 5 月に連携協定を締結。ZEH 対応住宅「Kurumu」の宿泊体験を通して、ZEH 住宅の高気密・高断熱を実感してもらい、ZEH 住宅普及に向け取り組んでいく。



### 3. UNEP FI インパクトレーダーとの関連性



※ 濃色項目が当社のインパクト領域

本ファイナンスでは、創建の事業について、国際標準産業分類における「建築工事業」として整理された。その前提のもとで、UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果、「**包括的で健全な経済**」「**経済収束**」「**住居**」「**健康・衛生**」「**雇用**」「**エネルギー**」に関するポジティブ・インパクト、「**健康・衛生**」「**雇用**」「**エネルギー**」「**文化・伝統**」「**人権と人の安全保障**」「**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**」に関するネガティブ・インパクトが特定された。

一方、事業活動等を踏まえ、本ファイナンスで特定された当社のインパクトは下記の通りである。

経済面では、社内において女性が活躍できる職場づくりなどの取組や、産休・育休を取得しやすい環境づくりや、ワークライフバランスを考慮した働き方の実践、分譲地における地元採用による地域雇用創出への取組は「**包括的で健全な経済**」面で、分譲地における住民同士の一体感の醸成や各種イベントの開催など活き活きとした生活環境の提供による暮らしの満足度向上に繋がる取組や、子育て家族・世帯が快適に暮らしていくための住まい・周辺環境づくり、三世代共生の街として「暮らしの循環型」の街づくり、「Kurumu」の家は 100% 国産の材木を使用していることから国産材木の安定調達には国内林業の活性化に繋がることや、産・官・学連携による社会問題解決に向けた取組、協力施工会社向け勉強会の開催

など品質、安全意識の向上に向けた取組は、「**経済収束**」面に関するポジティブ・インパクトと想定される。

社会面では、地域特性や顧客需要に合わせた企画や価格帯での住宅供給事業や、地震や津波・台風などの自然災害に対し強度、耐久性を高めた「木組み工法」による家づくりの取組、分譲地における住民同士の一体感の醸成や各種イベントの開催など活き活きとした生活環境の提供による暮らしの満足度向上に繋がる取組、子育て家族・世帯が快適に暮らしていくための住まい・周辺環境づくり、三世代共生の街として「暮らしの循環型」の街づくりは「**住居**」面で、社内において女性が活躍できる職場づくりなどの取組や、産休・育休を取得しやすい環境づくりや、ワークライフバランスを考慮した働き方の実践、分譲地における地元採用による地域雇用創出への取組は「**雇用**」面で、光熱費 0 円住宅として、「太陽光発電」「家庭用燃料電池（エネファーム）」の W 発電の取組は「**エネルギー**」面で、分譲地内やシェアハウスにおいて英会話学習の機会提供は「**住居**」「**教育**」面で、結露の発生を抑制する高断熱・高气密の住まいはアレルギーやぜんそくなどの原因となるカビやダニ発生を抑え、居住者の健康維持に貢献することから「**住居**」「**健康・衛生**」面で、独自システムを用いた大工職育成への取組や、社員資格取得支援、社員研修、勉強会の取組は「**教育**」「**雇用**」面に関するポジティブ・インパクトと想定される。

一方で、「無料 1 ヶ月点検」「家ドック」などの手厚いアフターメンテナンスの実施や、高断熱・高气密の住まいは結露、ダニ、カビ等の発生を抑制し、住まいの長寿命化に貢献していることから「**住居**」面で、伝統工法である「木組み工法」を用いた家づくりや、日本人の心の拠り所である神社仏閣を復興する「神社復興プロジェクト」の取組は「**文化・伝統**」面で、有給休暇の取得管理、長時間労働対策への取組や、定期健康診断やストレスチェックなどの社員の健康維持に関する取組、各施工現場における安全な職場づくりの取組は「**健康・衛生**」「**雇用**」面でのネガティブ・インパクトを逡減させている。

環境面では、新断熱等性能等級『5』レベルの ZEH 対応住宅による住まいの省エネへの貢献は「**気候**」面に関するポジティブ・インパクトと想定される。

一方で、社用車に低燃費車輛の導入やエコドライブの徹底などの省エネ取組や、オフィスにおける LED 化の取組やエアコン温度設定のルール化、クールビズの実施などの省エネ取組、100%国産材木の使用は輸入材に比べ輸送エネルギーが抑えられ環境負荷軽減低減に繋がっていることから「**気候**」面で、国産材木の安定調達、森林整備による森林保護から自然破壊の抑制に寄与することから「**生物多様性と生態系サービス**」面で、オフィス内でのペーパーレス、デジタル化、社内廃棄物分別処理への取組は「**資源効率・安全性**」「**廃棄物**」面におけるネガティブ・インパクトを逡減させている。

なお、インパクト分析ツールで発出したネガティブ・インパクトのうち、社会面における「**エネルギー**」については、エネルギー面に関するネガティブ・インパクト抑制に資する取組は行われていないこと、「**人権と人の安全保障**」については、個人情報保護に関する法律や、ガイドライン等及びプライバシーポリシーに則り適切に管理されていることからインパクトとして特定しないものとした。また、環境面における「**水（質）**」「**大気**」「**土壌**」については事業活動における水の使用や、大気、土壌への環境負荷物質の使用及び排出はないことから、ネガティブ・インパクトとして特定しないものとした。

### 3-1. 経済面のインパクト

インパクト領域		テーマ	活動内容
包括的で健全な経済	ポジティブ	女性が活躍できる職場づくり	公平な能力評価の実施。
		ワークライフバランス 地域雇用の創出	産休・育休を取得しやすい環境づくり。 分譲地における地元採用。

インパクト領域		テーマ	活動内容
経済収束	ポジティブ	暮らしの満足度向上	分譲地における住民同士の一体感の醸成や各種イベントの開催。
		三世代共生	「暮らしの循環型」の街づくり。
		国内林業の活性化	国産材木の安定調達。
		社会課題解決	産・官・学の連携。
		品質・安全意識の向上	協力施工会社向け勉強会の開催。

### 3-2. 社会面のインパクト

インパクト領域		テーマ	活動内容
住居	ポジティブ	住宅供給	地域特性や顧客需要に合わせた企画や価格帯での家づくり。
		強度・耐久性の向上	「木組み工法」による家づくり。
		暮らしの満足度向上	分譲地における住民同士の一体感の醸成や各種イベントの開催。
		三世代共生	「暮らしの循環型」の街づくり。

インパクト領域		テーマ	活動内容
エネルギー	ポジティブ	光熱費 0 円住宅	「太陽光発電」「家庭用燃料電池（エネファーム）」の W 発電。

インパクト領域		テーマ	活動内容
雇用	ポジティブ	女性が活躍できる 職場づくり ワークライフバランス 地域雇用の創出	公平な能力評価の実施。 産休・育休を取得しやすい環境づくり。 分譲地における地元採用。

インパクト領域		テーマ	活動内容
住居 教育	ポジティブ	学習機会の提供	分譲地内やシェアハウスにおいて英会 話学習の環境づくり。

インパクト領域		テーマ	活動内容
住居 健康・衛生	ポジティブ	高断熱・高気密住 宅による居住者の 健康維持	結露の発生が抑えられることでアレルギー やぜんそくなどの原因となるカビやダニ 発生を抑制。

インパクト領域		テーマ	活動内容
教育 雇用	ポジティブ	大工職人材育成 社員力向上	独自システムを用いた大工職育成。 社員資格取得支援、社員研修、勉強 会の取組。

インパクト領域		テーマ	活動内容
住居	ネガティブ	住まいの長寿命化	「無料 1 ヶ月点検」「家ドック」などの手 厚いアフターメンテナンスの実施。 高断熱・高気密による結露、ダニ、カビ 等の発生の抑制。

インパクト領域		テーマ	活動内容
文化・伝統	ネガティブ	伝統技術の活用 神社・仏閣の復興 支援	伝統工法である「木組み工法」を用い た家づくり。 「神社復興プロジェクト」の取組。

インパクト領域		テーマ	活動内容
健康・衛生 雇用	ネガティブ	有給休暇取得の管理	有給休暇を取得しやすい環境の構築、および社員の取得状況の管理により取得漏れを起こさない仕組みの導入。
		長時間労働対策	不要な残業の排除や時間削減に努めるとともに、人事部による個別ヒアリング実施などによる長時間労働改善活動。
		社員の健康維持	定期健康診断やストレスチェックなどの取組。
		施工現場における安全な職場づくり	各施行現場への抜き打ちパトロールや注意喚起、整理整頓指導による安全な職場の維持。

### 3-3. 環境面のインパクト

インパクト領域		テーマ	活動内容
気候	ポジティブ	住まいの省エネ	新断熱等性能等級『5』レベルの ZEH 対応住宅の展開。

インパクト領域		テーマ	活動内容
気候	ネガティブ	社用車の省エネ	低燃費車輛の導入やエコドライブの徹底。
		オフィスの省エネ	LED 化、エアコン温度設定のルール化、クールビズの実施。
		環境負荷の低減	国産材木の使用による輸送エネルギーの抑制。




インパクト領域		テーマ	活動内容
生物多様性と生態系サービス	ネガティブ	森林保護	国産材木の安定調達は、森林整備による森林保護から自然破壊の抑制に寄与。



インパクト領域		テーマ	活動内容
資源効率・安全性 廃棄物	ネガティブ	廃棄物の削減、適切な処理	ペーパーレス、デジタル化、社内廃棄物分別処理。





## 4. 測定する KPI と SDGs との関連性

### 4-1. 経済面、社会面（ポジティブ）




特定インパクト領域	(経済) 包括的で健全な経済 (社会) 雇用	
取組、施策等	<b>女性が活躍できる職場づくり</b> 男性女性に関係なく公平な能力評価を行うことで、女性にとって働きやすい職場づくりに努めていく。	
借入期間における KPI	KPI：女性社員比率 <b>35%以上</b> を維持する。 (参考) 2023 年 5 月末現在、女性社員比率 34%	
関連する SDGs	<p>5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</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> <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>	  

特定インパクト領域	(経済) 包括的で健全な経済 (社会) 雇用	
取組、施策等	<b>産休・育休取得率の維持向上</b> 周りの同僚・上司が積極的に仕事面をカバーし合うなど、休暇を取得しやすい環境を維持することで、産休・育休取得率の維持向上に努める。	
借入期間における KPI	KPI：産休・育休取得対象者における取得率 <b>100%</b> とする。 (参考) 2022 年度取得率：男性 0%、女性 100%	
関連する SDGs	<p>5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</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>	 



#### 4-2. 社会面（ポジティブ）

特定インパクト領域	(社会) 教育、雇用	
取組、施策等	<b>大工職人材の育成</b> 独自システムを用いて、大工職人材の育成に努める。	
借入期間における KPI	KPI：2026 年までに新たに大工職人材を <b>10 名</b> 育成する。	
関連する SDGs	<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>9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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組を行う。</p>	 

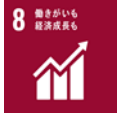



#### 4-3. 社会面、環境面（ポジティブ）



特定インパクト領域	(社会) エネルギー (環境) 気候	
取組、施策等	<b>ZEH 対応住宅、創エネの推進</b> 新断熱等性能等級『5』レベルの ZEH 対応住宅及び、「太陽光発電」「家庭用燃料電池（エネファーム）」の W 発電住宅の普及促進を図る。	
借入期間における KPI	KPI：ZEH 対応住宅の普及率として、2025 年度までに <b>50%</b> 。 以降 <b>50%</b> を維持する (参考) 2021 年度普及率実績：48%	
関連する SDGs	<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>7.a 2030 年までに、再生可能エネルギー、エネルギー効率及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及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。</p> <p>9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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組を行う。</p> <p>11.6 2030 年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。</p>	  


**4-4. 社会面（ネガティブ）**


特定インパクト領域	(社会) 健康・衛生、雇用	
取組、施策等	<b>施工現場における安全な職場づくり</b> 安全性向上等に関する定期的な勉強会実施の他、当社工事部部长自らによる、各施行現場への抜き打ちパトロールや注意喚起を細かく行うことで、安全な現場の維持に努める。	
借入期間における KPI	KPI：労働災害発生件数： <b>0 件</b> (参考) 2022 年度労働災害発生件数： 1 件	
関連する SDGs	11.b 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。	
	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靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。	




#### 4-5. その他 KPI を設定しないインパクトについて、SDGs との関連性

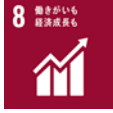

特定インパクト領域	ポジティブ：（経済）経済収束 ネガティブ：（環境）生物多様性と生態系サービス	
取組、施策等	<b>林業の活性化、森林保護</b> 「Kurumu」の家は、100%国産の材木を使用しており、国産材を安定的に調達することで森林整備に伴う森林保護、国内の林業の活性化に貢献する。	
関連する SDGs	8.4 2030 年までに、世界の消費と生産における資源効率を漸進的に改善させ、先進国主導の下、持続可能な消費と生産に関する 10 年計画枠組みに従い、経済成長と環境悪化の分断を図る。	
	9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロ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組を行う。	
	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。	
	15.1 2020 年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する。	


特定インパクト領域	ポジティブ：（経済）経済収束	
取組、施策等	<b>産・官・学・金の連携</b> 産業界、官公庁や学術機関、金融機関や地域コミュニティとも連携し、住宅やコミュニティが抱える社会課題の解決に向け取り組む。	
関連する SDGs	9.5 2030 年までにイノベーションを促進させることや 100 万人当たりの研究開発従事者数を大幅に増加させ、また官民研究開発の支出を拡大させるなど、開発途上国をはじめとする全ての国々の産業セクターにおける科学研究を促進し、技術能力を向上させる。	
	17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。	


特定インパクト領域	ポジティブ：（経済）経済収束	
取組、施策等	<b>品質・安全意識の向上</b> 約 50 社の協力施工会社で構成される「創建会」において、施工品質の維持や安全性向上等に関する定期的な勉強会を実施し、品質検査項目の周知や安全意識の向上に努める。	
関連する SDGs	9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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組を行う。	



特定インパクト領域	ポジティブ：（経済）経済収束 ポジティブ：（社会）住居	
取組、施策等	<b>暮らしの満足度向上</b> 分譲地における住民同士の一体感の醸成や各種イベントの開催などにより、生き生きとした生活環境を提供していく。	
関連する SDGs	11.a 各国・地域規模の開発計画の強化を通じて、経済、社会、環境面における都市部、都市周辺部及び農村部間の良好なつながりを支援する。	



<b>特定インパクト領域</b>	ポジティブ：（経済）経済収束 ポジティブ：（社会）住居	
<b>取組、施策等</b>	<p><b>快適に暮らせる環境づくりや、「暮らしの循環型」の街づくり</b>                  子どもを中心とした子育て家族・世帯が快適に暮らしていくための住まい、周辺環境づくりや、三世帯共生の街を創造することで、「暮らしの循環型」の街づくりに取り組む。</p> <p><b>高性能住宅の供給</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 地域特性や顧客需要に合わせた企画や価格帯による住宅供給。</li> <li>▷ 「住宅性能評価書 耐震等級 3 基準」をクリアするなど、耐震性・耐久性に優れた住宅供給。</li> <li>▷ 自然災害に対し強度、耐久性を高めた「木組み工法」による家づくり。</li> </ul>	
<b>関連する SDGs</b>	9.1  11.1  11.7  13.1	<p>全てのの人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。</p> <p>2030 年までに、全てのの人々の、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> <p>2030 年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。</p> <p>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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>産業と技術革新の基盤をつくろう</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>住み続けられるまちづくりを</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>気候変動に具体的な対策を</p> </div> </div>




<b>特定インパクト領域</b>	ポジティブ：（経済）包摂的で健全な経済 ポジティブ：（社会）雇用	
<b>取組、施策等</b>	<p><b>地域雇用の創出</b></p> <p>住宅の分譲販売を行う際には、現地販売センターにおいてイベントの手伝いやチラシの配布、モデルハウスの清掃などを行うスタッフを現地に雇用することで、地域雇用の創出に努める。</p>	
<b>関連する SDGs</b>	8.6  10.2	<p>2020 年までに、就労、就学及び職業訓練のいずれも行っていない若者の割合を大幅に減らす。</p> <p>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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>働きがいも経済成長も</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>人や国の不平等をなくそう</p> </div> </div>

特定インパクト領域	ポジティブ：（社会）住居、健康・衛生	
取組、施策等	<b>高断熱・高気密住宅による健康維持</b> 結露の発生を抑制する高断熱・高気密の住まいはアレルギーやぜんそくなどの原因となるカビやダニ発生を抑え、居住者の健康維持に努める。	
関連する SDGs	3.9	2030 年までに、有害化学物質、並びに大気、水質及び土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を大幅に減少させる。 

特定インパクト領域	ポジティブ：（社会）住居、教育	
取組、施策等	<b>学習機会の提供</b> ▷シェアハウス事業において、語学スクール「ECC」との提携による英会話レッスンを日常的に受けられる環境を提供する。 ▷分譲地やオンラインで英会話を軸とした学びの機会を提供行う。	
関連する SDGs	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。 
	4.6	2030 年までに、全ての若者及び大多数（男女ともに）の成人が、読み書き能力及び基本的計算能力を身に付けられるようにする。



特定インパクト領域	ポジティブ：（社会）教育、雇用	
取組、施策等	<b>社員力の向上</b> 社員資格取得支援、社員研修、勉強会の実施により社員力向上に努める。。	
関連する SDGs	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。 
	9.4	2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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組を行う。 

特定インパクト領域	ネガティブ：（社会）住居	
取組、施策等	<b>住まいの長寿命化</b> ▶外断熱工法の家「Kurumu」の高断熱性、高气密性は、結露、ダニ、カビの発生抑制に繋がることから、住まいの長寿命化に貢献している。 ▶「無料 1 ヶ月点検」「家ドック」などの手厚いアフターメンテナンスの実施による住まいの長寿命化に取り組む。	
関連する SDGs	12.2 2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。 15.1 2020 年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する。	 

特定インパクト領域	ネガティブ：（社会）文化・伝統	
取組、施策等	<b>伝統工法の取組</b> 伝統工法である「木組み工法」を用いた家づくりや、日本人の心の拠り所である神社仏閣を復興する「神社復興プロジェクト」に取り組む。	
関連する SDGs	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。 9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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組を行う。 11.4 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する。	  



特定インパクト領域	ネガティブ：（社会）健康・衛生、雇用	
取組、施策等	<p><b>有給休暇取得の管理</b> 有給休暇を取得しやすい環境の構築、および社員の取得状況の管理により取得漏れを起こさない仕組みの導入。</p> <p><b>長時間労働対策</b> 不要な残業の排除や時間削減に努めるとともに、人事部による個別ヒアリング実施などによる長時間労働改善活動。</p> <p><b>社員の健康維持</b> 定期健康診断やストレスチェックなどの取組。</p>	
関連する SDGs	4.4  8.5  16.7	<p>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>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>あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型及び代表的な意思決定を確保する。</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-end;">    </div>
特定インパクト領域	ネガティブ：（環境）気候	
取組、施策等	<p><b>省エネの推進/環境負荷の低減</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 低燃費車輛の導入や、速度超過アラームの設定、ドライブレコーダーの導入によるエコドライブの徹底。</li> <li>▶ 輸入材を使用するのではなく、100%国産材木を使用することで輸送エネルギーを抑制。</li> <li>▶ オフィスにおける各種取組の実施。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明の削減および、</li> <li>・エアコンの温度を 28℃設定にルール化</li> <li>・蛍光灯照明を LED 照明に変更</li> <li>・クールビズの実施</li> <li>・OA 機器のスリープモード運用</li> </ul> </li> </ul>	
関連する SDGs	7.3  8.4  9.4	<p>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>2030 年までに、世界の消費と生産における資源効率を漸進的に改善させ、先進国主導の下、持続可能な消費と生産に関する 10 年計画枠組みに従い、経済成長と環境悪化の分断を図る。</p> <p>2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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組を行う。</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-end;">    </div>

特定インパクト領域	ネガティブ：（環境）資源効率・安全性、廃棄物	
取組、施策等	<b>資源の有効活用</b> ペーパーレス、デジタル化、社内廃棄物分別処理の徹底を図る。	
関連する SDGs	12.2  12.5  15.1	<p>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。</p> <p>2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。</p> <p>2020 年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

## 5. サステナビリティ管理体制

創建では本ポジティブ・インパクト・ファイナンスを取り組むにあたり、吉村社長と財務経理部、総務人事部が中心となって日々の業務やその他活動を棚卸し、インパクトレーダーやSDGsとの関連性について検討した上でKPIの設定を行った。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの実行後、返済期限までの間においても、吉村社長が最高責任者となって社内朝礼や会議の場で社員全員への周知・意識づけを図り、財務経理部 財務課 山本課長が実施状況や進捗管理を行うことで、KPIの達成を目指していく。

- ◇最高責任者 代表取締役社長 吉村 卓也
- ◇管理責任者 財務経理部 財務課 山本課長
- ◇担当部署 財務経理部、総務人事部

## 6. モニタリング

本ファイナンスを実行するにあたり設定したKPIの進捗状況については、創建と池田泉州銀行が、少なくとも年1回の頻度で話し合う場を設け、その達成状況及び進捗状況について共有する。

池田泉州銀行は、自行が持つノウハウやネットワークを活用し、当社のKPIの達成を適宜サポートしていく予定である。

モニタリング期間中に一度達成したKPIについては、その後も達成水準を維持していることを確認する。なお、当社の事業環境の変化などにより設定したKPIが実情にそぐわなくなった場合は、池田泉州銀行と当社が協議し、再設定を検討するものとする。

以上

注意事項・免責事項

1. 本評価書は、池田泉州銀行が創建から提供された情報に基づき、評価・作成したものであり、当該情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。
2. 池田泉州銀行は、本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。

<本件に関するお問い合わせ先>

株式会社池田泉州銀行  
ソリューション営業部 担当 植田  
〒530-0013  
大阪市北区茶屋町 18-14  
TEL 06-6375-3796  
FAX 06-6375-3974