

株式会社足利銀行が実施する ケイアイスター不動産株式会社に対する 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、株式会社足利銀行がケイアイスター不動産株式会社に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、株式会社足利銀行（足利銀行）がケイアイスター不動産株式会社（ケイアイスター不動産）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（本ファイナンス）に対して、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）への適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF第4原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)ケイアイスター不動産に係るPIF評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)足利銀行のPIF評価フレームワーク及び本ファイナンスのPIF原則に対する準拠性について確認を行った。

(1)ケイアイスター不動産に係るPIF評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト
ケイアイスター不動産は、「豊かで楽しく快適なくらしの創造をめざす、『豊・楽・快（ゆたか）』創造企業」という経営理念のもと、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」を提供する総合不動産企業である。1990年に設立された有限会社ケイアイプランニングを前身として、創業当初は不動産の仲介業を営んでいた。1994年から戸建て分譲住宅の施工を開始し、強みである営業力を活かして販売棟数を増加させ、2003年には群馬県内ホームビルダー住宅販売部門第一位（株式会社住宅産業研究所調べ）に輝いた。その後、M&Aで事業を拡大しながら、近隣他県へ営業エリアを広げていき、2023年6月時点ではグループ会社22社、148の事業所を有するまでに拡大した。販売棟数は2018年度戸建て住宅着工棟数全国ビルダーグループ第3位（株式会社住宅産業研究所調べ）となり、2022年度には戸建住宅販売を7,000棟以上とするハウズビルダーに成長している。

ケイアイスター不動産は、持続可能な社会の実現に向けて、サステナビリティ活動を強化するために、2021年6月にサステナビリティ推進室を設置し、さらに2022年5月にはサステナビリティ領域に関連が深い取締役や、執行役員及び外部委員から構成される「サステナビリティ委員会」を設置した。現在、具体的な取り組みの実行についてはサステナビリティ推進室が中心となり、ケイアイスター不動産グループの各部署と連携して活動している。

また、ケイアイスター不動産は、2023年6月にサステナビリティ委員会により6つのマテリアリティを策定した。マテリアリティ選定にあたっては、サステナビリティ推進室の発足と合わせて、同社のマテリアリティについて、外部の有識者やコンサルティング会社の支援を受け、同社を取り巻く環境を踏まえ設定した。マテリ

アリティには、同社が掲げる「すべての人に持ち家を」を実現するために、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の提供」をはじめとして、いずれも住宅業界における社会課題や取り組みが求められる環境課題に資するものを選定している。

本 PIF 評価では、ケイアイスター不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。ケイアイスター不動産のサステナビリティ活動を分析した結果、ポジティブ面では「住居」、「保健・衛生」、「教育」、「雇用」、「気候」、「包摂的で健全な経済」、「経済収束」が、ネガティブ面では、「保健・衛生」、「雇用」、「人格と人の安全保障」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」がインパクト領域として特定された。特定したインパクトは 10 項目に分けられ、6 項目で KPI が設定された。それらは、いずれもケイアイスター不動産のマテリアリティ、目標・KPI に関する内容である。今後、これら 6 項目のインパクトに係る KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本 PIF 評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本 PIF 評価の KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及びケイアイスター不動産のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本 PIF 評価におけるモニタリング方針について、本 PIF 評価のインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。したがって、JCR は本 PIF 評価において、持続可能な開発目標 (SDGs) に係る三側面 (環境・社会・経済) を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析 (インパクトの特定・評価・モニタリング) が、十分に活用されていると評価している。

(2) 足利銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性

JCR は、足利銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びにケイアイスター不動産に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

* 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

評価対象：株式会社足利銀行のケイアイスター不動産株式会社に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2023年9月29日
株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 5 -
II. 第三者意見の概要.....	- 5 -
III. ケイアイスター不動産に係る PIF 評価等について.....	- 6 -
1. ケイアイスター不動産の概要.....	- 6 -
1-1. ケイアイスター不動産の事業概況.....	- 6 -
1-2. 経営理念.....	- 11 -
1-3. ケイアイスター不動産の強み	- 12 -
2. サステナビリティ方針・推進体制.....	- 13 -
2-1. サステナビリティ方針.....	- 13 -
2-2. サステナビリティ推進体制.....	- 14 -
2-3. マテリアリティの特定	- 15 -
2-4. 外部評価等	- 16 -
3. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価.....	- 17 -
3-1. 包括的分析	- 17 -
3-2. インパクト特定の概要	- 19 -
3-3 JCR によるモデル・フレームワークに示された項目に沿う評価.....	- 24 -
4. インパクトの内容及び KPI の設定.....	- 26 -
5. マネジメント体制	- 41 -
6. JCR による評価	- 42 -
8. モデル・フレームワークの活用状況評価.....	- 47 -
IV. PIF 原則に対する準拠性について	- 48 -
1. 原則 1 定義.....	- 48 -
2. 原則 2 フレームワーク	- 48 -
3. 原則 3 透明性	- 50 -
4. 原則 4 評価.....	- 50 -
V. 結論	- 51 -

<要約>

本第三者意見は、株式会社足利銀行（足利銀行）がケイアイスター不動産株式会社（ケイアイスター不動産）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（本ファイナンス）に対して、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（モデル・フレームワーク）への適合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1) ケイアイスター不動産に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに (2) 足利銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。

(1) ケイアイスター不動産に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

ケイアイスター不動産は、「豊かで楽しく快適なくらしの創造をめざす、『豊・楽・快（ゆたか）』創造企業」という経営理念のもと、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」を提供する総合不動産企業である。1990 年に設立された有限会社ケイアイプランニングを前身として、創業当初は不動産の仲介業を営んでいた。1994 年から戸建て分譲住宅の施工を開始し、強みである営業力を活かして販売棟数を増加させ、2003 年には群馬県内ホームビルダー住宅販売部門第一位（株式会社住宅産業研究所調べ）に輝いた。その後、M&A で事業を拡大しながら、近隣他県へ営業エリアを広げていき、2023 年 6 月時点ではグループ会社 22 社、148 の事業所を有するまでに拡大した。販売棟数は 2018 年度戸建て住宅着工棟数全国ビルダーグループ第 3 位（株式会社住宅産業研究所調べ）となり、2022 年度には戸建て住宅販売を 7,000 棟以上とするハウズビルダーに成長している。

ケイアイスター不動産は、持続可能な社会の実現に向けて、サステナビリティ活動を強化するために、2021 年 6 月にサステナビリティ推進室を設置し、さらに 2022 年 5 月にはサステナビリティ領域に関連が深い取締役や、執行役員及び外部委員から構成される「サステナビリティ委員会」を設置した。現在、具体的な取り組みの実行についてはサステナビリティ推進室が中心となり、ケイアイスター不動産グループの各部署と連携して活動している。

また、ケイアイスター不動産は、2023 年 6 月にサステナビリティ委員会により 6 つのマテリアリティを策定した。マテリアリティ選定にあたっては、サステナビリティ推進室の発足と合わせて、同社のマテリアリティについて、外部の有識者やコンサルティング会社の支援を受け、同社を取り巻く環境を踏まえ設定した。マテリアリティには、同社が掲げる「すべての人に持ち家を」を実現するために、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の提供」をはじめとして、いずれも住宅業界における社会課題や取り組みが求められる環境課題に資するものを選定している。

本 PIF 評価では、ケイアイスター不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。

ケイアイスター不動産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「住居」、「保健・衛生」、「教育」、「雇用」、「気候」、「包摂的で健全な経済」、「経済収束」が、ネガティブ面では、「保健・衛生」、「雇用」、「人格と人の安全保障」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」がインパクト領域として特定された。特定したインパクトは 10 項目に分けられ、6 項目で KPI が設定された。それらは、いずれもケイアイスター不動産のマテリアリティ、目標・KPI に関する内容である。今後、これら 6 項目のインパクトに係る KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本 PIF 評価における包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本 PIF 評価の KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及びケイアイスター不動産のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本 PIF 評価におけるモニタリング方針について、本 PIF 評価のインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。したがって、JCR は本 PIF 評価において、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

(2) 足利銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性

JCR は、足利銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びにケイアイスター不動産に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、足利銀行がケイアイスター不動産に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワークに沿って第三者評価を行った。PIF とは、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。

PIF 原則は 4 つの原則からなる。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、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。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、本 PIF 評価の合理性及び本 PIF 評価に基づくファイナンスのインパクト、並びに足利銀行の PIF 評価フレームワーク及び本 PIF 評価の PIF 原則に対する準拠性を確認し、本 PIF 評価の PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性について確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、足利銀行がケイアイスター不動産との間で 2023 年 9 月 20 日付にて契約を締結した、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

<ケイアイスター不動産に係る PIF 評価等について>

1. ケイアイスター不動産の事業概要
2. サステナビリティに関する戦略・方針及び活動実績
3. 包括的分析（含むインパクト領域の特定）
4. インパクトの内容及び KPI の設定
5. サステナビリティに関するガバナンス体制
6. モニタリングの頻度と方法

<足利銀行の PIF 評価フレームワーク等について>

1. 足利銀行の組成する商品（PIF）が、UNEP FI の PIF 原則及び関連するガイドラインに準拠しているか（プロセス及び商品組成手法は適切か、またそれらは社内文書で定められているかを含む）
2. 足利銀行が社内で定めた規程に従い、ケイアイスター不動産に対する PIF を適切に組成できているか

Ⅲ. ケイアイスター不動産に係る PIF 評価等について

本項では、ケイアイスター不動産に係る PIF 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）の活用状況と、本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. ケイアイスター不動産の概要

1-1. ケイアイスター不動産の事業概況

ケイアイスター不動産は、1990年に現代表である埴圭二氏が、出身地である埼玉県本庄市にて有限会社ケイアイプランニングを設立したことに始まる。埴圭二氏は、不動産会社勤務時代にトップセールスマンとして活躍した経験を活かし、従業員へ営業のノウハウを伝え、その営業力を同社の原動力として、事業を拡大していく。

創業当初は不動産の仲介業を営んでいたが、1994年から戸建て分譲住宅の施工を開始する。同社が主な営業エリアとしていた埼玉県、群馬県は分譲戸建て販売において競合が非常に多いが、同社はPDCAを繰り返し、QCD（Quality：品質、Cost：コスト、Delivery：納期）を向上させながら、強みである営業力を武器に販売棟数を増加させ、2003年には群馬県内ホームビルダー住宅販売部門第一位（株式会社住宅産業研究所調べ）に輝いた。

その後、M&Aで事業を拡大しながら、2006年に栃木県へ、2010年に茨城県へ出店するなど近隣他県へ営業エリアを広げていき、2023年6月時点ではグループ会社22社、148の事業所を有するまでに拡大した。販売棟数は2018年度戸建て住宅着工棟数全国ビルダーグループ第3位（株式会社住宅産業研究所調べ）となり、2022年度には戸建住宅販売を7,000棟以上とするハウスビルダーに成長した。

さらに、同社の事業拡大を加速させたのはITの活用である。同社では、用地の仕入にはじまり、企画、開発、設計、施工、販売、アフターサービス、リフォームまで全て対応する責任一貫体制を導入しており、その管理をするために自社独自のKEIAIプラットフォームを構築した。プラットフォームは一元管理するだけでなく、同社の特徴であるコンパクト分譲を、仕入れから販売まで短期間で完了させることを可能とした。2022年にはアプリを活用したプランの提案や、アバターと遠隔操作ロボットを活用した無人内覧を開発するなど、同社が展開する他社に先駆けたITの活用は、不動産業界のDXを牽引するリーディングカンパニーといえる。

そして、同社のもう一つの強みがデザイン力である。昨今ではコロナ禍などめまぐるしい環境の変化や、様々な趣味・嗜好に対応すべく、時代の流れに対応した商品展開が求められる。そのような環境のなか、同社はデザイン力で顧客が期待する以上の商品を提案し、ニーズに応えることで、コンセプトに掲げる「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の提供」を実現してきた。

2023年7月、同社は東京ミッドタウン八重洲へ東京本社を移転し、113名の入社式を行った。新たな挑戦を続ける同社の成長を支えるために、2022年度には200名を超える新規採用を行うなど、同社にとって優秀な人材の確保は必要不可欠といえる。移転先である東京ミッドタウン八重洲は、東京駅から直結し、人材採用に優位性が高い好立地である。この地を新たな出発点として、同社は日本一のハウズビルダーを目指し、さらなる発展を遂げていく。

図表 1. 本社



出典：ケイアイスター不動産 HP

図表 2. 東京本社



エントランス



執務室

出典：ケイアイスター不動産 HP

ケイアイスター不動産の主な事業は、分譲住宅事業及び注文住宅事業である。

<分譲住宅事業>

最も売上比率が大きいセグメントは、分譲住宅事業である。分譲住宅事業の特徴は、1～2棟のコンパクト分譲を展開していることである。同社のコンパクト分譲は、平均1.8棟であり、同業他社と比較すると圧倒的に少ない。多数の分譲地をプラットフォームで管理しているため、協力会社に対しても安定的に仕事を供給できる。また多品種、小ロットだから、リスク分散がはかられている。コンパクト分譲はコスト面から他社が参入しにくいですが、同社ではプラットフォームを活用し最適な金額での仕入れや、早期販売を実現することで、低価格を可能としている。

同社では、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給」をマテリアリティとして掲げている。同社のデザイン力とプラットフォームがあるからこそ、顧客のニーズに応える高品質な製品を、低価格で供給可能としている。

<注文住宅事業>

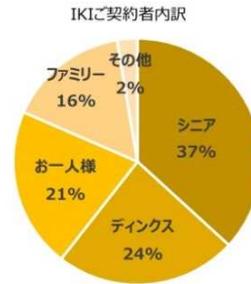
住まいに対するニーズや想いは人それぞれだが、顧客のニーズや期待を越えた商品を提供するのが、注文住宅事業である。

同社では2020年8月に平屋住宅のセミオーダー商品となる、ひら家IKIを商品開発した。国土交通省の建築着工統計調査によると、平屋住宅の着工棟数は2012年28,000棟であったのに対して、2022年には着工棟数55,000棟としており、10年で約2倍に増加している。ひら家IKIは、このような需要の高まりをうけ、商品化されたものである。同社における平屋の契約の内訳を見てみると、バリアフリーのニーズが高いシニア世代だけでなく、あらゆる世代でニーズがあることから、同社が掲げる“すべての人に持ち家を”の実現に貢献する商品といえる。

ひら家IKIの最大の特徴は、ITを活用したコストダウンにある。まず、ひら家IKI購入者向けのアプリ“ヒラヤー”を導入し、WEB上での間取りの選択や、VRでの内覧ができるほか、外観や壁の色使いのシミュレーションを可能としている。さらに、引き渡しまで工事の進捗を閲覧することもできる。アプリを利用することで、購入者が展示場へ足を運ばなくても、様々なプランを試しながら納得するまで選択できるほか、同社は展示場の運営にかかるコストを削減している。

さらに、独自のITシステムであるカーザ・ロボティクスにおいて、モニターに映るアバターや遠隔操作により、リモート接客を実施している。デジタル化推進室を中心にITを活用する企画が生まれ、シンプルに、スマートに、効率的に、そして徹底的に無駄を省くことで、ローコストを実現し1LDKの建物本体を816万円からとすることを可能とした。

図表 3. ケイアイスター不動産が提供する“ひらや IKI”



同社が提供する“ひらや IKI”

IKI 購入者世帯のタイプ

出典：ケイアイスター不動産 HP

また、同社ではグループ会社である、はなまるハウスにて注文住宅を提供している。はなまるハウスのコンセプトは、「無理しない。でも、妥協しない。」である。

顧客が住宅を建築することを目標とするのではなく、建築してから余裕のある暮らしを送ることができるように、わかりやすい価格設定で、コストを抑えて建築する。はなまるハウスでは、坪数毎に坪単価が決められている。そして、1,000 万円以下という低価格でありながら、豊富なプランやバリエーションを取り揃えており、コストパフォーマンスの高さが特徴といえる。“家賃並みの支払いでお洒落な新築一戸建ての夢がかなう”ことから、高品質だけど低価格なデザイン住宅を提供している。

図表 4. 直近 3 年の主な受賞歴

2020 年	GPTW20202 ベストカンパニー選出 第 14 回キッズデザイン賞受賞 一般社団法人全国住宅産業協会第 10 回優良事業所表彰 第 6 回ウッドデザイン賞 2020 初受賞
2021 年	2021 年グッドデザイン賞 初受賞 第 15 回キッズデザイン賞 2 作品受賞 一般社団法人全国住宅産業協会第 11 回優良事業所表彰 埼玉県における「働きがいのある会社」優秀企業
2022 年	一般社団法人全国住宅産業協会第 12 回優良事業所表彰 第 16 回キッズデザイン賞受賞

(2023 年 4 月 1 日現在)

図表 5. 受賞した主な製品



2022年 第16回キッズデザイン賞受賞
「みんなの樹と軒下遊びのある暮らし」



2021年 GOOD DESIGN AWARD 2021
「縁廊の間」



2021年 第15回キッズデザイン賞受賞
「土楽間」



2021年 第14回キッズデザイン賞受賞
「シェアガーデンハウス三鷹」

出典：ケイアイスター不動産HP

ケイアイスター不動産は、グループ会社と協働して、分譲住宅事業及び注文住宅事業等を推進している。ケイアイスター不動産の主なグループ会社は、以下のとおりである。

図表 6. ケイアイスター不動産の主なグループ会社

主なグループ会社	
会社名	事業内容
ケイアイスターデベロップメント株式会社	戸建分譲事業
ケイアイクラフト株式会社	建設業、注文住宅事業
ケイアイスタービルド株式会社	戸建分譲事業
ケイアイホームハウス株式会社	不動産仲介業
ケイアイネットクラウド株式会社	不動産仲介業
カイマッセ不動産株式会社	戸建分譲事業、中古住宅事業
ケイアイプランニング株式会社	戸建分譲事業
KS キャリア株式会社	総合人材サービス
Casa robotics 株式会社	不動産 DX・IT コンサルティング
IKI 株式会社	注文住宅事業
プロンプト・K 株式会社	IT コンサルティング
株式会社よかタウン	戸建分譲事業
株式会社旭ハウジング	戸建分譲事業
株式会社建新	戸建分譲事業、宅地造成事業
ケイアイプレスト株式会社	戸建分譲事業
株式会社エルハウジング	戸建分譲事業

(2023年4月7日現在)

1-2. 経営理念

ケイアイスター不動産は、「豊かで楽しく快適なくらしの創造をめざす、『豊・楽・快（ゆたか）』創造企業」という経営理念のもと、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」を提供することで、同社が掲げる“すべての人に持ち家を”を実現していく。

同社でしか実現できない住宅を提供することで、お客様はもちろんのこと、取引先企業や社員一人一人まで、同社に関わるすべてのステークホルダーを「豊・楽・快」にしてい

1-3. ケイアイスター不動産の強み

ケイアイスター不動産の強みであり、同社の成長を加速させた要因の一つとして、企画、開発、設計、施工、販売、アフターサービス、リフォームまで一貫通貫の管理と、小ロット分譲を早期販売可能としている“KEIAIプラットフォーム”の活用が挙げられる。KEIAIプラットフォームは、自社独自に開発されたシステムであり、経済産業省が選定するDX認定制度に選定されるなど、社外からも高い評価を得ている。

KEIAIプラットフォームは、事業のあらゆる工程で活用されている。例えば、土地の仕入れにおいては、プラットフォームの“ミツカルPro”が活用される。ミツカルProでは、分譲用地仕入れの際に、データベースに蓄積された過去の仕入れ情報を元に、仕入れ用地をスコアリングすることが可能であるほか、市況のビックデータを参照することで、仕入れ価格を最適化することができる。そのため、経験が浅い仕入れ担当者へも仕入れの決裁権限を与えることで、最適な価格で、スピーディーな用地仕入れが可能であり、施工・販売棟数の増加を実現している。

設計・施工においては“Kizuku Pro”が活用される。Kizuku Proでは、クラウド上に日報や施工の完了報告、図面や写真を掲載することが出来る。同社だけでなく協力会社を含めて、スマホやタブレット端末から工事の進捗や変更等をリアルタイムに情報共有することができる。

販売においては、セールスプラットフォームの“ミツカル”が活用される。ミツカルでは、販売情報をデータベースへ登録することで、アプリ会員やFC店舗など多様なセールスチャネルとネットワークを通して共有することが可能である。

このように同社では、KEIAIプラットフォームを活用することで、進捗の管理やコンパクト分譲の高回転を可能としているほか、コストダウンへも貢献し、同社の事業拡大に大きく貢献している。

図表 7. KEIAIプラットフォームのイメージ



出典：ケイアイスター不動産 HP

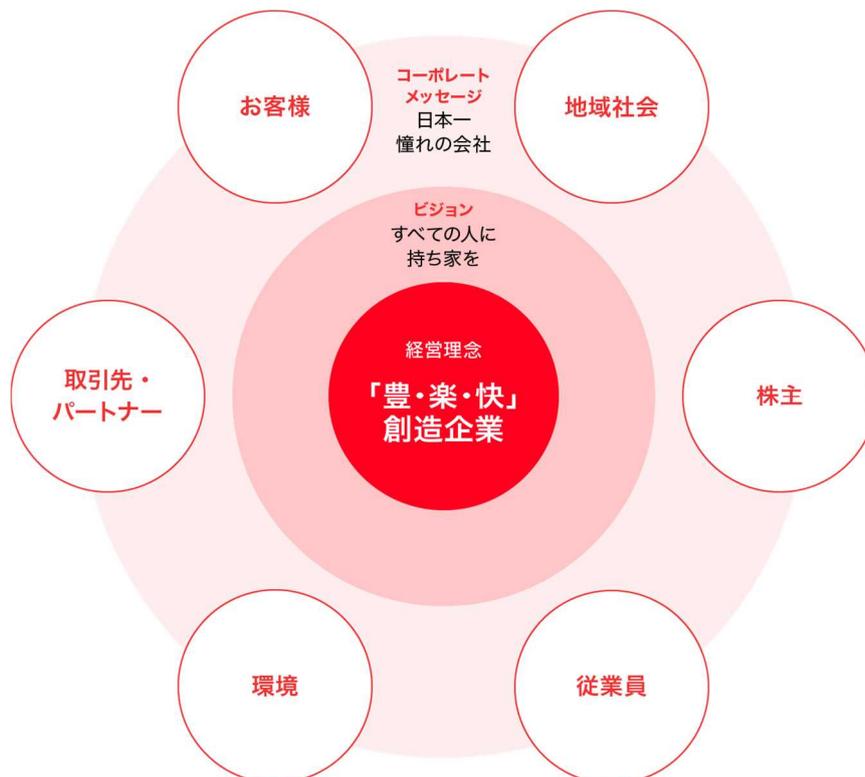
2. サステナビリティ方針・推進体制

2-1. サステナビリティ方針

ケイアイスター不動産は、「豊かで楽しく快適なくらしの創造をめざす、『豊・楽・快』創造企業」という企業理念に基づき、「住まいづくり」という社会的責任と意義のある住宅・不動産事業を通じて、ステークホルダーとの対話を続けながら環境・社会・ガバナンスに関連する施策を推進することで、持続可能な地域・社会・環境の発展に貢献し続けている。

また、ケイアイスター不動産は、「日本一憧れの会社」をコーポレートメッセージとして掲げ、同社に関わるすべてのステークホルダーを『豊・楽・快』にしたいと考えている。同社の事業活動は、常に関わるすべての人を幸せにすることを目指しており、今後も同社は直接的にも間接的にも関わるすべてのステークホルダーを意識したサステナビリティ経営を推進していくとする。

図表 8. 経営理念、ビジョン及びコーポレートメッセージ



出典：ケイアイスター不動産 HP

2-2. サステナビリティ推進体制

ケイアイスター不動産では、サステナビリティ委員会及びサステナビリティ推進室により、サステナビリティ活動が執行されている。

同社は2017年に、現在のサステナビリティ推進委員会の前身となるダイバーシティ推進室を設立した。設立当時は、性別や国籍、障がいの区別なく様々な人材が多様な働き方を実現することを目的として、様々な施策に取り組んできた。その取り組みと成果から、2019年以降「ダイバーシティ経営企業100選」や「なでしこ銘柄」に選定されるなど、社外からも高い評価を得てきた。

2021年6月には、ダイバーシティ推進室の取り組みを、より広範囲にさせるため、サステナビリティ推進室を設置し、さらに2022年5月にはさらなる取り組み強化のため、サステナビリティ領域に関連が深い取締役や、執行役員及び外部委員から構成される「サステナビリティ委員会」を設置することで、施策を高度化するとともに実効性を高めた。

現在では、具体的な取り組みの実行についてはサステナビリティ推進室が中心となり、ケイアイスター不動産グループの各部署と連携して活動している。そして、取り組みの進捗状況は、四半期毎にサステナビリティ委員会に報告・審議されるとともに、その結果は取締役会に報告されている。同社では、サステナビリティ推進を経営・ガバナンス上の重要課題と位置づけており、今後の委員会では、コーポレートガバナンスコード報告書への対応や、国内外の投資家への対応、脱炭素をはじめとしたサステナビリティ活動を中心として取り組んでいく。

図表 9. サステナビリティ推進体制図



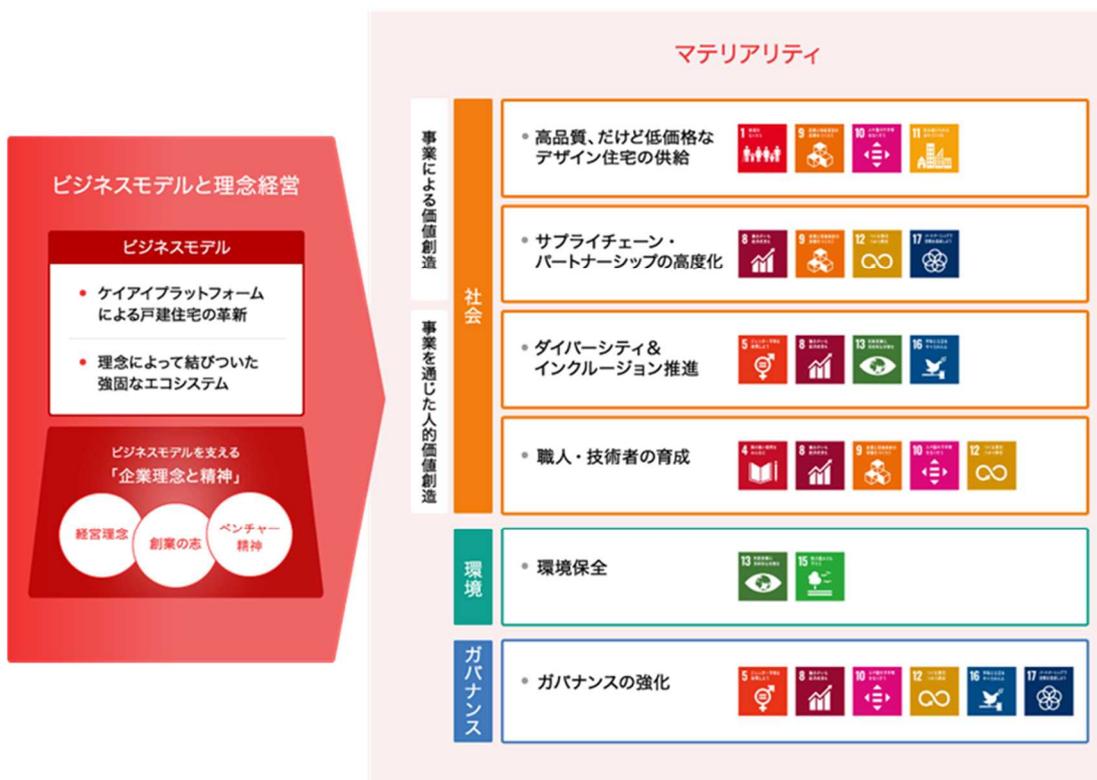
出典：ケイアイスター不動産 HP

2-3. マテリアリティの特定

ケイアイスター不動産は、2023年6月にサステナビリティ委員会により6つのマテリアリティを策定した。マテリアリティ選定にあたっては、サステナビリティ推進室の発足と合わせて、同社のマテリアリティについて、外部の有識者やコンサルティング会社の支援を受け、同社を取り巻く環境を踏まえ設定した。

マテリアリティには、同社が掲げる「すべての人に持ち家を」を実現するために、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の提供」をはじめとして、いずれも住宅業界における社会課題や取り組みが求められる環境課題に資するものを選定している。

図表 10. マテリアリティ



出典：ケイアイスター不動産 HP

2-4. 外部評価等

ケイアイスター不動産は、前述のとおり、「ダイバーシティ経営企業 100 選」や「なでしこ銘柄」に選定されるなど、外部から高い評価を受けている。

図表 11. 外部評価一覧



出典：ケイアイスター不動産 HP

3. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価

3-1. 包括的分析

ケイアイスター不動産について、事業セグメント、エリア、サプライチェーンを含めたステークホルダー全体から、インパクトを生み出す要因がグループ全体で包括的に検討された。

(a) 事業セグメント

ケイアイスター不動産の主な事業セグメントは、「分譲住宅事業」、「注文住宅事業」の2つの事業に分類される。

図表 12. 事業セグメント別販売実績

セグメントの名称	売上高（百万円）
	2023年4月1日～2023年6月30日
分譲住宅事業	58,903
注文住宅事業	1,218

出典：ケイアイスター不動産 2024年3月期第1四半期報告書

(b) エリア

ケイアイスター不動産の地域別販売高については、すべて日本国内である。

(c) サプライチェーン

ケイアイスター不動産が掲げる「高品質、だけど低価格」の実現には、サプライチェーンの各段階においてあらゆる無駄をそぎ落とし、品質を保ちながらコストを抑えることが必要となる。また、戸建て住宅用地の仕入から設計・施工、販売、アフターサービスまで一気通貫で、責任をもってサプライチェーン・マネジメントを行う「責任一貫体制」の考え方のもと、各工程における仕入・施工パートナー企業との緊密な協力体制を築くことで、戸建住宅供給における川上から川下までの全体工程における最適化された供給フローを構築している。

さらに、各工程においてアプリ等のITツールを導入している。すべての工程は「見える化」され、数多くの現場においてすべてのパートナー工務店、同社内の職人社員とリアルタイムで情報共有を行うことで柔軟な変更にも対応可能となり、円滑な工程管理・パートナーシップ体制を実現している。このような地域密着での協力体制を構築し、それぞれの地域社会の主要プレーヤーと緊密な関係をもとに、共に事業成長を実現し地域経済の雇用や経済拡大に貢献することで、地域経済との持続的な共存共栄を築いている。

このような同社と強固につながった、仕入ネットワーク、販売店ネットワーク、パートナー工務店、また同社の店舗網、ファイナンスにおける信用力など、強固に培われた

ネットワークと独自のビジネスモデル（コンパクト分譲開発モデル）は事業成長の両輪として、事業の拡大・強みの再生産をもたらしている。

図表 13. マルチステークホルダー方針

当社グループは、企業経営において、株主にとどまらず、お客様、従業員、取引先、地域社会をはじめとする多様なステークホルダーとの価値協創が重要となっていることを踏まえ、マルチステークホルダーとの適切な協働に取り組んでまいります。

その上で、価値協創や生産性向上によって生み出された収益・成果について、マルチステークホルダーへの適切な分配を行うことが、賃金引上げのモメンタムの維持や経済の持続的発展につながるという観点から、従業員への還元や取引先への配慮が重要であることを踏まえ、以下の取組を進めてまいります。

記

1. 従業員への還元

当社グループは、経営資源の成長分野への重点的な投入、従業員の能力開発やスキル向上等を通じて、持続的な成長と生産性向上に取り組み、付加価値の最大化に注力します。

その上で、生み出した収益・成果に基づいて、「賃金決定の大原則」に則り、自社の状況を踏まえた適切な方法による賃金の引上げを行うとともに、それ以外の総合的な処遇改善としても、従業員のエンゲージメント向上や更なる生産性の向上に資するよう、人材投資を中心に積極的に取り組むことを通じて、従業員への持続的な還元を目指します。

(個別項目)

具体的には、賃金の引上げについて、従業員の貢献にしっかりと報いるため、社内外の動向を踏まえた処遇水準の見直しや、生み出した収益及び成果に基づいた社員への還元に取り組むとともに、人材投資について多くの優秀な人材を確保するための採用活動や、教育・研修機会の提供・拡充・多様な人材の活躍やコミュニケーションの充実に資する施策等を推進することで、風通しがよく、心理的安全性の高い職場風土の構築に取り組んでまいります。

2. 取引先への配慮

当社グループはパートナーシップ構築宣言の内容遵守に、引き続き、取り組んでまいります。

・パートナーシップ構築宣言の登録日 【令和5年3月15日】

・パートナーシップ構築宣言のURL 【<https://www.biz-partnership.jp/declaration/24719-12-00-saitama.pdf>】

3. その他のステークホルダーに関する取組

当社グループは、地域に根ざした住まいと住環境を提供する企業として、社会的責任を果たし、法令を遵守し、企業倫理に従ったコンプライアンス経営を進めます。

当社グループ並びに役員、従業員は、「コンプライアンス基本方針」、「企業行動基準」に則り、役職員の行動指針である「KI CREDO」を実践し、お客様、従業員、取引先、地域社会、株主等のすべてのステークホルダーから信頼される企業集団を目指します。

これらの項目について、取組状況の確認を行いつつ、着実な取組を進めてまいります。

出典：ケイアイスター不動産 HP

3-2. インパクト特定の概要

UNEP FI の定めたインパクト分析ツールの活用により、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが発現するインパクト領域が確認された。なお、原則として、ケイアイスター不動産による公開資料を基にインパクト分析を行っているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認やヒアリングの実施等により、手続きを補完している。

(a) UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた包括的分析の結果

UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、ケイアイスター不動産の本業である建設業を中心に、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」「保健・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「保健・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」が抽出された。

インパクト分析ツールの結果に加えて、同社の企業活動を考慮した結果、ポジティブ・インパクトにおける「教育」を人材育成の取り組み状況から、「気候」を環境保全への取り組み状況から追加した。一方で、「エネルギー」については、エネルギーを生み出す事業に携わっていないため削除した。

また、「エネルギー」「文化・伝統」については、ネガティブの低減に資する活動を行っていないことから、「水（質）」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」については、同社は建築資材を取引業者より購入しており自社工場を有しておらず、協力会社における環境面での法令遵守を確認していること、現場における建築は協力会社が施工しており、同じく協力会社における法令遵守を確認していることから、いずれも影響を与えないため、削除した。

図表 14. インパクトの状況

インパクト領域	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
水(入手可能性)				
食糧				
住居	●		●	
保健・衛生	●	●	●	●
教育			●	
雇用	●	●	●	●
エネルギー	●	●		
移動手段				
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				
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		●		●
包摂的で健全な経済	●		●	
経済収束	●		●	

(b) 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

ケイアイスター不動産の事業に関して、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は、下表のとおりである。

図表 15. 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動（環境面）

テーマ	主な取り組み内容	インパクト領域	インパクト	
			ポジティブ	ネガティブ
気候変動対策	・ GHG 排出量における Scope1・2・3 の測定、モニタリング及び削減	気候		●
	・ 木造住宅の供給を通じた温室効果ガス排出量の削減 ・ 省エネ設備を導入した住宅の提供による省エネへの貢献	住居 気候	●	
環境保全	・ 大規模製材工場と連携し、国産材を定期利用することによる、国内森林資源の保全、活用	気候	●	
廃棄物管理・削減	・ 電子マニフェスト利用による廃棄物管理	廃棄物		●

図表 16. 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動（社会面）

テーマ	主な取り組み内容	インパクト領域	インパクト	
			ポジティブ	ネガティブ
社員職人の雇用育成	<ul style="list-style-type: none"> ・トレーニングセンターでの技術習得 	教育	●	
人材採用・育成	<ul style="list-style-type: none"> ・クレドによる理念や行動規範の明確化 ・メンター制度の導入 ・FA制度の導入 ・階層別研修の実施 ・各種手当、資格取得支援 	教育 雇用	●	●
	<ul style="list-style-type: none"> ・各種表彰制度の取り組み 	雇用		●
	<ul style="list-style-type: none"> ・ハラスメント防止、コンプライアンス遵守に関する教育 	人格と人の安全保障		●
安全衛生基本方針に基づいた安全と健康の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・労働災害事故の防止へ向けて検証、改善の取り組み ・品質安全管理課及び建設課のパトロール、研修の実施 	保健・衛生		●
コンパクトで災害に強いまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から近く小ロットな分譲の供給 ・空き家解体による、災害時における建物倒壊リスクの低減 	住居	●	

図表 17. 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動（社会・経済面）

テーマ	主な取り組み内容	インパクト領域	インパクト	
			ポジティブ	ネガティブ
ダイバーシティ&インクルージョン推進	<ul style="list-style-type: none"> ・女性が活躍できる仕組みづくり ・男性の育児休暇取得促進 ・障がい者の雇用 ・外国人の活躍 	雇用 包摂的で健全な経済	●	

図表 18. 特定されたインパクト領域とサステナビリティ活動（経済面）

テーマ	主な取り組み内容	インパクト領域	インパクト	
			ポジティブ	ネガティブ
高品質、だけど低価格なデザイン住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・高品質と低価格を両立したデザイン住宅の提供 	包摂的で健全な経済	●	
サプライチェーン・パートナーシップの高度化	<ul style="list-style-type: none"> ・KEIAI プラットフォームを活用した協力会社とのリアルタイムな情報共有による円滑な施工管理 ・地域の協力企業を通じた地域経済への貢献 	経済収束	●	

3-3 JCRによるモデル・フレームワークに示された項目に沿う評価

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。	事業セグメント・エリア、サプライチェーンの観点から、ケイアイスター不動産の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	ケイアイスター不動産は、「ダイバーシティ経営企業100選」や「なでしこ銘柄」に選定されるなど、各対応を進めていることが確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	ウェブサイト等において公表されている内容等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	UNEP FIのインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクト領域が特定されている。
PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	ケイアイスター不動産は、足利銀行の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る事業活動について、事業会社の関与を考慮する。	ケイアイスター不動産の事業で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、CO ₂ 排出量、労働災害事故等が特定されている。これらは、ケイアイスター不動産のマテリアリティやサステナビリティに関する主要方針等で抑制すべき対象と認識されている。

<p>事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。</p>	<p>足利銀行は、原則としてケアイスター不動産の公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRは足利銀行の作成したPIF評価書を踏まえてケアイスター不動産にヒアリングを実施し、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</p>
--	---

4. インパクトの内容及び KPI の設定

(1) 住居、気候

【気候変動対策】

①GHG 排出量の測定、モニタリングについて

ケイアイスター不動産では、GHG 排出量の測定とモニタリングを行い、現状を分析し、排出量削減に取り組んでいる。昨今では、気候変動対策として、あらゆる業種で GHG 排出量の削減が求められている。そのため、同社では GHG 排出量における Scope1、Scope2 及び Scope3 を測定した。その結果、同社の GHG 排出量はグループ全体で約 835,830tCO₂ と計測され、その中で最も多い Scope3 は、全体の 99%以上を占めていることが確認された。さらに、Scope3 においては、カテゴリー11 “販売した製品の使用” が 636,238 tCO₂ であり、全体の 77%を占めている。そのため同社では、顧客へ太陽光発電システムや省エネ性能の高い設備を提案することで、顧客が住宅で生活を始めてからの GHG 排出量の削減に取り組んでいく。

図表 19. ケイアイスター不動産の GHG 排出量

分類	排出量 (tCO ₂)	割合 (%)
Scope1	3,991	0.5
Scope2	2,681	0.3
Scope3	829,158	99.2
合計	835,830	100.0

出典：ケイアイスター不動産 提供資料

②木造住宅の供給を通じた温室効果ガス排出量の削減

ケイアイスター不動産による国内産木材を使用した住宅建築も、気候変動対策へ貢献しているといえる。木材は鉄やコンクリートなどに比べて、製造時の炭素排出量が少ない。鉄筋コンクリート造りではなく、木造を選ぶことで約 29 トンの CO₂ を削減することが出来ると言われており、これは 1 世帯で排出される CO₂ の約 7 年分に相当する（林野庁「森林・林業白書」より）。また、国産材で家を作る場合には、輸入材と比べて輸送時における CO₂ 排出量が大幅に抑制することができる。

同社では、2021 年 4 月より規格型平屋注文住宅「IKI」の構造材において国産材を 100%利用しているほか、ウッドデッキには茨城県や栃木県など、地場産のヒノキ材を利用することで、気候変動対策に取り組んでいる。

同社グループが排出する GHG 排出量において、2 番目に割合が高いのは、Scope3 のカテゴリー1 であり、およそ 20%を占める。Scope3 のカテゴリー1 は、“購入した製品・サービス”であり、原材料の調達における GHG 排出量である。同社が国産材を利用することで、木材の運搬に関わる GHG 排出量が削減され、Scope3 のカテゴリー1 の削減、さらにはグループ全体の GHG 排出量削減に大きく貢献するといえる。

図表 20. 国産材が 100%使用された「IKI」



出典：ケイアイスター不動産 HP

インパクト領域	気候
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	気候変動対策
取り組み内容	GHG 排出量の削減
KPI (指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> • Scope1 及び 2 を年間 4.2%削減する • Scope3 のカテゴリ-11 を年間 3.7%削減する (販売棟数に対する原単位とする)
関連する SDGs	 

(2) 気候

【環境保全】

ケイアイスター不動産は国産材を積極的に活用することで森林資源の活用、保全に努めている。

一般社団法人日本木造住宅産業協会「木造軸組み工法住宅における国産材利用の実態調査報告書」によると、国産材は“価格が高い”“必要な時に必要な量が確保できない”“外国産材に比べて強度などの品質が劣る”などが主な課題とされている。国産材の安定した需要がないと、森林は伐採されず高齢化していく。木は 40 年をピークに CO₂ の吸収量が減少していくため、安定した国産材の需要と森林の伐採が必要といわれている。

そこで同社は、2021 年 4 月に株式会社三栄建築設計、株式会社オープンハウスとともに一般社団法人日本木造分譲住宅協会を設立した。同協会は、人々の住環境を持続的に守るために、地球温暖化防止機能や水源涵養機能¹を持つ森林を維持・回復することが重要であると考え、国産材の利用を促進することを目的として設立された。そこで同協会は、大規模な製材工場と提携し、プレカット材を定期購入する契約をした。製材工場は国産材を安定的に調達する必要があるため、定期的な森林の伐採が必要となることで、森林資源の保全に貢献している。

同協会が製材所と連携し、強度ある CLT 材²を、価格及び量ともに安定して供給することで、従来の国産材における課題を解決する。同社をはじめとするハウスメーカーが同協会によって提供される国産材を積極的に活用することで、森林資源の保全に貢献している。

インパクト領域	気候
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上
テーマ	環境保全
取り組み内容	国産材の定期利用による国内森林資源の保全、活用
KPI (指標と目標)	・ 国産材の利用率を 2030 年までに 65%とする
関連する SDGs	

¹ 水資源の貯留、洪水の緩和、水質浄化などの森林の役割のこと。

² Cross Laminated Timber の略。ひき板を繊維方向が直行するよう積層接着したパネルのこと。

(3) 廃棄物

【廃棄物管理・削減】

ケイアイスター不動産では、廃棄物の処分にあたり電子マニフェスト³を導入することで、適切な処理を管理している。電子マニフェストでは、排出した廃棄物を処分業者がいつどのように運搬し、処分したかをリアルタイムに確認することが可能である。システムでの管理であるため、必要事項の記録漏れや、役所への申請漏れを防ぐことができる。同社は自社で建築資材の製造工場を有しておらず、現場での施工も多くなものの、営業エリアが広く、多くの協力会社を有する同社は、電子マニフェストを導入することで、廃棄物の処分を適切に管理している。

³ 廃棄物処分の記録や自治体への申請を電子化したもの。

(4) 教育

【社員職人の雇用育成】

ケイアイスター不動産グループでは、専用のトレーニングセンターを利用し、社員職人の育成に力を入れている。建築業界では、大工や設備工事における労働力不足が社会課題といえる。同社では社員職人として採用し、技術を指導することで、大工不足という社会課題の解決に貢献している。

同社では、2014年から職人を社員として採用する「クラフトマン制度」を採用し、全国の高校、専門学校、大学からの新入社員の受入れを開始した。クラフトマンとは、現場で施工を担当する社員のことであり、同制度では専用の研修施設を群馬県伊勢崎市に設置し、大工工事や基礎工事、内装工事、設備工事の各工程を施工可能な職人を育成している。2017年には、グループ会社としてケイアイクラフト株式会社を設立し、職人の採用と育成に取り組んでいる。社員職人、女性の採用も積極的に取り組んでおり、2023年3月現在8名の女性職人が在籍し、大工、内装などを手掛けている。

インパクト領域	教育
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上
テーマ	社員職人の雇用育成
取り組み内容	トレーニングセンターでの技術習得
KPI (指標と目標)	・年間10%以上のクラフトマンを増加させる (ケイアイスター不動産における2022年度実績120人)
関連するSDGs	

(5) 教育、雇用、人格と人の安全保障

【人材採用・育成】

①人材採用・育成について

ケイアイスター不動産の事業拡大や、IT 活用など先端技術を活用した新たな挑戦を続けるために最も重要な経営資源が、「人財」といえる。そのため、同社では人材の採用及び育成に力を入れている。一方で、厚生労働省が公表する 2018 年度の新規学卒就職者における平均の離職率は、大学卒業者で 31.2%、高校卒業者で 36.9%であることから、新卒の離職率を低減させることが企業の課題といえる。

同社では、採用の面談時に同社の経営方針を説明するだけでなく、内定後から入社するまでに複数回の面談を実施し、同社の社風に触れてから入社することで、離職率⁴は 24%に留まっており、平均を大きく下回る水準といえる。

また同社の人材採用は中途採用者が約 8 割を占めている。業容拡大や新しいことへチャレンジするため、住宅業界の経験者をはじめとして、多様な分野からの採用を進める方針である。

入社後、人材育成の根源となるのが、同社のケイアイクレドである。ケイアイクレドは経営理念や行動規範、信条などが記載されており、全従業員へ配布されている。さらに、従業員は常に携帯しており、朝礼時に唱和を行うことで、意思の統一を図っている。

新入社員研修は入社 1 年目から 2 年目までの社員を対象として行われ、新入社員は働く姿勢や意義について学ぶ。また同社では、新入社員 1 名につき 1 名の先輩社員がマンツーマンで指導にあたるメンター制度を取り入れることで、コミュニケーションを深め、公私ともに悩みを相談しやすい環境を整備し、早期退職を防いでいる。メンター制度では、新入社員だけでなく、メンターとなる社員も研修を受講することで、メンターとしての役割やあり方を学び、先輩社員として成長していく。

図表 21. KEIAI クレド及びメンター制度



KEIAI クレド (12 の行動規範)



メンター制度の様子

出典：ケイアイスター不動産 HP

⁴ 新入社員が入社後 3 年以内に退職する割合を指す。

また同社では、3年間同じ職種の任務を継続した後は、希望する部署への異動希望を出せるFA制度が取り入れられている。FA制度によるジョブローテーションは、人材が不足している部門を補うほか、社員が新たな部署で、新たな経験を積み、成長につなげる仕組みである。

さらに、新人だけでなく、部長職や課長職、主任などに対しても階層別の研修を実施しているほか、人材育成の一貫として、資格取得の支援に取り組んでいる。建築士や宅地建物取引士などの資格取得については、費用を会社が負担するほか、資格によって取得手当が支給される。

②各種表彰制度の取り組み

ケイアイスター不動産では、社員のモチベーションを向上させ、成長へつなげるため様々な表彰制度がある。そのなかでも、1年を通じて目覚ましい成績を獲得した社員へ送られる、ファイブスター表彰は最も荣誉ある表彰である。ほかに、四半期に一度行われる全体会議においては、MVPが表彰されるなど、各種表彰制度が社員のモチベーションならびに社員の成長へ貢献している。

③ハラスメント防止、コンプライアンス遵守に関する教育

ケイアイスター不動産では、ハラスメント防止のため専用の相談窓口を設置している。ハラスメントが発生した場合は通達により全社員へ通知され、再発しないよう啓蒙している。コンプライアンスについては、コンプライアンス委員会により周知・指導されている。同委員会がコンプライアンス違反の調査を行い、万が一コンプライアンス違反が発生した際には、賞罰委員会規定に基づき審議のうえ、懲戒内容を決定している。

(6) 保健・衛生

【安全衛生基本方針に基づいた安全と健康の確保】

ケイアイスター不動産では、安全衛生に対する意識向上や、協力業者との意識共有を目的として、安全大会や業者会を開催し、労働災害事故防止に向けて取り組んでいる。

施工現場においては、整理、整頓、清潔を維持し、労働災害事故が発生しない現場維持に努めているほか、品質安全管理課及び建設課にて、定期的に安全パトロールを実施し、規則違反者がいた場合には、訓告、警告の書類を発行し、再発防止指導を行っている。

(7) 住居

【コンパクトで災害に強いまちづくり】

ケイアイスター不動産では、新耐震基準を満たす長く安心して住むことができる住宅を、利便性が高い立地で供給することにより、コンパクトで災害に強いまちづくりに取り組んでいる。

同社が事業を展開する郊外都市においては、都市への人口流出や、高齢化による空き家の増加が社会課題とされている。旧耐震基準で建てられ、老朽化した空き家は、震災などの災害時に倒壊することで、災害からの復興支援の妨げとなる恐れがある。

また地方都市においては、「行政や医療・福祉、商業等、生活に必要な各種サービスを維持し、効率的に提供していくためには、各種機能を一定のエリアに集約化（コンパクト化）することが不可欠（国土交通省「国土のグランドデザイン 2050」）」とされている。

同社が供給するコンパクト分譲は、郊外の主要駅から平均して徒歩 18 分という、近いエリアでの開発に特化している。旧耐震制度で建てられ、老朽化した空き家の新陳代謝を行うことで、主要駅を中心としたコンパクトなまちづくりへ貢献している。これは、同社が小ロットのコンパクト分譲を得意とするからこそ、実現することができる、社会問題の解決に向けた取り組みといえる。

(8) 雇用、包摂的で健全な経済

【ダイバーシティ&インクルージョン推進】

ケイアイスター不動産では、ダイバーシティ&インクルージョンの推進をマテリアリティの 1 つとして掲げている。人口減少や少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少により、労働力の確保が社会課題とされていることから、多様性を認め、誰もが働きやすい環境を整備することが必要あると考えているためである。同社は、誰もが活躍できる働き方を実現し、社員一人一人が自らの職業や会社に誇りを持ちながら働くことで、他社からベンチマークとされ、「日本一憧れの会社」となることを目指している。

①女性活躍

同社ではサステナビリティ推進委員会に先駆けて、2017年にダイバーシティ推進室を創設するなど、ダイバーシティ&インクルージョンを重要な経営課題としてきた。

ダイバーシティ推進室を設立した際には、ママ社員がメンバーとして加入することで、女性の意見を取り入れられるようにした。設立後、経済産業省が女性活躍推進に優れた上場企業を選定する“なでしこ銘柄”を、2年連続取得するなど、同社の取り組みは外部から高い評価を得ている。

女性活躍における同社の特徴的な取り組みとして、女性活躍推進法の行動計画にて掲げている“育休明けの女性従業員の不安を払拭する取り組み”が挙げられる。これは、育休を取得した先輩社員が、育休取得中の社員へ向けて、以下の3点について冊子を作成し、職場復帰の3カ月前に郵送するというものである。この取り組みは、育休を取得した女性従業員の実体験によるアイデアから制度化されたものであり、女性の長期勤続へ貢献している。

図表 22. 育休復帰前に知りたいこと

復帰後の1日のタイムスケジュール
時短・時差勤務制度を使った場合の給与について
仕事と育児を両立するポイント

出典：ケイアイスター不動産 提供資料

同社では、顧客の男女比がほぼ同数であるため、住宅を提供する側も同率でありたいという考え方から、当面の目標として社員数の男女比率と、管理職の男女比率が同じとなることを目指していく。

②男性の育児休暇取得促進

ケイアイスター不動産では、男性の育児休暇取得率の向上を図っている。取得促進のために、パパママセミナーにおいて育児に関するアドバイスの実施や育休を取得した男性社員に対するインタビューを配信するなどして、育児休暇の取得を促進している。

③障がい者の雇用

ケイアイスター不動産では、運営するケイアイファームにて障がい者の雇用に取り組んでいる。ケイアイファームでは、耐候性の高いビニールハウスと高床式砂栽培が導入されており、「簡単」「キレイ」「安全」で、働きやすい職場環境が整えられている。種まきから収穫まで一貫して行うことで、働く喜びややりがいを感じられる場を生み出し、多様な人材が活躍できる職場環境を実現している。

図表 23. ケイアイファームの様子



出典：ケイアイスター不動産 HP

④外国人の活躍

ケイアイスター不動産のグループ会社であるケイアイクラフトでは、外国人の育成にも積極的に取り組んでいる。2013年からベトナム人技能実習生の受入れを開始したほか、ウズベキスタン、フィリピン、スリランカの各国から技能実習生及び特定技能1号高度人材を受け入れるなど、積極的に採用している。2023年3月時点で、120人のクラフトマンのうち、50%を超える73人の外国人が在籍しており、外国人の活躍推進に貢献している。同グループでは、これまでの育成活動により、国土交通省と一般財団法人国際建設技能振興機構が技術向上等への日々の研鑽を積む外国人建設就労者を表彰する「優秀外国人建設就労者表彰」に、同社従業員が2年連続で表彰を受けるなど、高い評価を受けている。

図表 24. 外国人就労の様子



出典：ケイアイスター不動産 HP

インパクト領域	雇用
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上
テーマ	ダイバーシティ&インクルージョン推進
取り組み内容	多様性を活かした組織作り
KPI (指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> ・女性管理職の比率を 2030 年までに 30%とする (2022 年度実績 8.7%) ・女性の育児休業取得率及び復帰率 100%を維持する (2022 年度実績 100%) ・男性の育児休業取得率及び復帰率を 2030 年までに 85%とする (2022 年度取得率 25%) ・障がい者雇用率 2.30%以上を維持する (2022 年度実績 2.26%、2023 年 8 月末時点 2.38%)
関連する SDGs	 

(9) 包摂的で健全な経済

【高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給】

ケイアイスター不動産では、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を供給し、まちづくりへ貢献している。

同社が提供する住宅は、強い構造を実現するために、精度や強度の高い高品質なプレカット材の利用や、床面と立ち上がり部分が一体となるベタ基礎工法の採用、構造用合板を貼ることで床を一体構造とし水平面のねじれを防ぐ剛床工法の採用、壁倍率の1.25倍の耐力壁を標準に採用など様々な性能が取り入れられている。また、快適な生活を送ることができるよう、高い断熱性能で耐久性にも優れるグラスウールの断熱材や、湿気の溜まりやすい部屋の結露やカビの発生防止につながる24時間換気システムなどを備えている。同社が手掛けるデザイン住宅は、このような性能や設備を備えながら、政府が推奨する誘導居住面積水準⁵を確保した設計であることから、高品質住宅といえる。

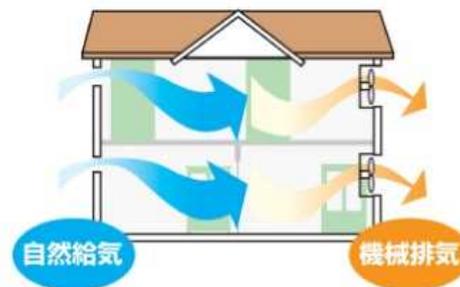
さらに、同社は高品質でありながら、同時に低価格を実現する。同社の分譲住宅は、それぞれの地域における周辺環境や給与水準、地価等を考慮したうえで、豊富な商品により、様々な客層に対応する価格設定で展開される。それは、同社が仕入れから販売までの各工程におけるITの活用により、効率性や生産性を高め、蓄積されたデータを活用することで、誰もが求めやすい価格で住宅を手に入れることを可能としている。

このように同社では、高品質でありながら、低価格なデザイン住宅を供給することで“すべての人に持ち家を”を実現していく。

図表 25. 高品質な住宅の性能の例



同社で利用されるグラスウール断熱



24時間換気システムのイメージ

出典：ケイアイスター不動産 HP

⁵ 豊かな生活の前提となる多様なライフスタイルに対応するために必要とされる面積のことを指す。

インパクト領域	包摂的で健全な経済
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上
テーマ	高品質、だけど低価格な住宅の供給
取り組み内容	高品質と低価格を両立したデザイン住宅の提供
KPI (指標と目標)	戸建て分譲住宅の供給棟数のうち、以下にあてはまる受注棟数を年間 10%以上増加させる (厚生労働省が推奨する誘導居住面積以上で、購入者の年間返済負担比率 30%以下となる物件を対象とする。2022 年度販売実績 4,720 棟)
関連する SDGs	

(10) 経済収束

【サプライチェーン・パートナーシップの高度化】

ケイアイスター不動産では、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅」の提供を実現するために、IT ツール KEIAI プラットフォームを導入し、サプライチェーンにおけるパートナーシップを高度化している。同社では、コンパクト分譲を展開するため、施工現場や協力会社も多く、円滑な施工の管理が必要とされる。そこで、KEIAI プラットフォームを利用することで、社内の職人や社員だけでなく、すべてのパートナー工務店などの協力企業とリアルタイムに情報共有が可能となり、工期や仕様の変更に対する柔軟な対応、リアルタイムな進捗管理を可能としている。

同社では、それぞれの地域において複数の協力企業との連携が必用不可欠であるため、今後もプラットフォームへの登録企業を増加させていくことで、協力企業との連携を図るとともに、協力企業を通して地域の雇用と経済へ貢献していく。

インパクト領域	経済収束
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上
テーマ	協力会社とのパートナーシップ強化
取り組み内容	協力会社を通して、地域の雇用と経済効果をもたらす
KPI (指標と目標)	協力会社を年間 10%以上増加させる (2022 年度実績 6, 613 社)
関連する SDGs	

5. マネジメント体制

ケイアイスター不動産では、本ファイナンスに取り組むにあたり、サステナビリティ委員会とサステナビリティ推進室が中心となり、同社の事業活動の棚卸しを行い、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を設定した。

本ファイナンスの実行後においても、取締役常務執行役員 CFO である 阿部和彦氏を最高責任者、サステナビリティ委員会 委員長 金子恵美氏及びサステナビリティ推進室 室長 小沼佳久氏を実行責任者として、サステナビリティ委員会とサステナビリティ推進室を中心に、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を実施する。

図表 26. KPI の達成に向けた活動の実施体制

最高責任者	取締役常務執行役員 CFO 阿部 和彦
実行責任者	サステナビリティ委員会 委員長 金子 恵美 サステナビリティ推進室 室長 小沼 佳久
担当部署	サステナビリティ委員会 サステナビリティ推進室

出典：ケイアイスター不動産 提供資料

6. JCRによる評価

JCRは、本PIF評価のKPIに基づくインパクトについて、PIF原則に例示された評価基準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該KPIは、上記のインパクト特定及びケアイスター不動産のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

① 多様性:多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本PIF評価に基づくファイナンスは、ケアイスター不動産のバリューチェーン全体を通して、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

10のテーマは、以下のとおりそれぞれ幅広いインパクト領域に亘っている。

- (1) 気候変動対策
 - 「住居」「気候」に係るポジティブ・インパクト
 - 「気候」に係るネガティブ・インパクト
- (2) 環境保全
 - 「気候」に係るポジティブ・インパクト
- (3) 廃棄物管理・削減
 - 「廃棄物」に係るネガティブ・インパクト
- (4) 社員職人の雇用育成
 - 「教育」に係るポジティブ・インパクト
- (5) 人材採用・育成
 - 「教育」「雇用」に係るポジティブ・インパクト
 - 「雇用」「人格と人の安全保障」に係るネガティブ・インパクト
- (6) 安全衛生基本方針に基づいた安全と健康の確保
 - 「保健・衛生」に係るネガティブ・インパクト
- (7) コンパクトで災害に強いまちづくり
 - 「住居」に係るポジティブ・インパクト
- (8) ダイバーシティ&インクルージョンの推進
 - 「雇用」「包摂的で健全な経済」に係るポジティブ・インパクト
- (9) 高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給
 - 「包摂的で健全な経済」に係るポジティブ・インパクト
- (10) サプライチェーン・パートナーシップの高度化
 - 「経済収束」に係るポジティブ・インパクト

これらをバリューチェーン全体で見ると、例えば製造段階では「GHG排出量におけるScope1・2・3の測定、モニタリング及び削減」や「大規模製材工場と連携し、国産材を定期利用することによる、国内森林資源の保全、活用」を通じて、また、供給段階では

「木造住宅の供給を通じた温室効果ガス排出量の削減」や「省エネ設備を導入した住宅の提供による省エネへの貢献」を通じて、環境負荷低減のインパクトをもたらすことが期待される。加えて、ケイアイスター不動産が展開する建設事業は、駅から近くに位置する小ロットな分譲住宅を供給したり、空き家の解体によって災害時における建物倒壊リスクを低減したりすることによって、「コンパクトで災害に強いまちづくり」にも寄与することが期待される。

② 有効性:大きなインパクトがもたらされるか

本PIF評価に基づくファイナンスは、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

ケイアイスター不動産は、地域密着型の総合不動産企業として、1都10県、関東全域で多角的に事業を展開しており、2018年度から4年連続で戸建住宅着工棟数 全国ビルダーグループ第3位（株式会社住宅産業研究所調べ）に認定されている。同社による「KEIAIの戸建住宅：高品質、だけど低価格なデザイン住宅」は、住宅・不動産を求める多くの顧客に受け入れられ、2022年度には7,000棟以上の戸建住宅を販売するまでに成長している。また、同社は、家屋倒壊や震災など災害時の支援活動の妨げ、治安の悪化などを引き起こす可能性がある「空き家の増加」という社会的課題を解決するため、地方郊外を中心としたエリアにおいて、高性能で耐震性に優れた戸建住宅を数多く供給している。このように、「住居」等を通じて社会にもたらすポジティブなインパクトは大きい。

脱炭素に向けた取り組みについては、GHG排出量におけるScope1、Scope2及びScope3を既に測定しており、これらの削減を進めている。本PIF評価において、Scope1、Scope2のみならず、Scope3も対象としたKPIを設定していることから、環境負荷低減の観点についても大きなインパクトが期待される。

③ 効率性:投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

本PIF評価に基づくファイナンスは、効率的なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

ケイアイスター不動産は、従来から進めてきたサステナビリティの取り組みを強化することを目的として、2021年6月に「サステナビリティ推進室」を、また、2022年5月に外部の有識者等で構成される「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティに関する推進体制の強化を図っている。

また、2023年6月に上記のサステナビリティ委員会にてマテリアリティを策定した。同社が掲げる「すべての人に持ち家を」を実現するために、外部の有識者やコンサルティング会社の支援を受けた上で、「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給」、「サプライチェーン・パートナーシップの高度化」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」、「職人・技術者の育成」、「環境保全」、「ガバナンスの強化」という6つのマテリアリティを選

定した。これら6つのうち5つは、本PIF評価においてもインパクトが特定されている。したがって、本PIF評価に基づくファイナンスの後押しによって、インパクトの効率的な発現・抑制が期待される。

④ 倍率性: 公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性: 追加的なインパクトがもたらされるか

本PIF評価に基づくファイナンスは、以下にリストアップしたとおり、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。

(1) 「気候変動対策」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 7: エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 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。

ターゲット 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。



目標 13: 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 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。

(2) 「環境保全」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 15: 陸の豊かさを守ろう

ターゲット 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。

ターゲット 15.2 2020 年までに、あらゆる種類の森林の持続可能な経営の実施を促進し、森林減少を阻止し、劣化した森林を回復し、世界全体で新規植林及び再植林を大幅に増加させる。

(3)「廃棄物管理・削減」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 12: つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

(4)「社員職人の雇用育成」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 4: 質の高い教育をみんなに

ターゲット 4.4 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、ディーセント・ワークおよび起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。

(5)「人材採用・育成」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 4. 質の高い教育をみんなに

ターゲット 4.4 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、ディーセント・ワークおよび起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。



目標 8: 働きがいも 経済成長も

ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。

ターゲット 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。



目標 10: 人や国の不平等をなくそう

ターゲット 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。

ターゲット 10.3 差別的な法律、政策及び慣行の撤廃、並びに適切な関連法規、政策、行動の促進などを通じて、機会均等を確保し、成果の不平等を是正する。

(6)「安全衛生基本方針に基づいた安全と健康の確保」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3: すべての人に健康と福祉を

ターゲット 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。

(7)「コンパクトで災害に強いまちづくり」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 11:住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 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当てながら、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。

(8)「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 5:ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 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。



目標 8:働きがいも 経済成長も

ターゲット 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。

ターゲット 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。

(9)「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 11:住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 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当てながら、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。

(10)「サプライチェーン・パートナーシップの高度化」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 11:住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 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当てながら、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。

7. モニタリング方針

足利銀行は、ケイアイスター不動産の事業活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていることや重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避・低減されていることにつき継続的にモニタリングを行う。なお、各 KPI に係る目標については、本ポジティブ・インパクト評価に基づくファイナンスの契約期間後の目標年度までの施策等に係る確認を行う。

ケイアイスター不動産は、ウェブサイト等でサステナビリティに関する定性的・定量的な情報を開示しており、足利銀行はそれらの開示情報やその他の各種公開情報を確認することにより、達成状況等をフォローアップすることが可能である。本ポジティブ・インパクト評価の実施にあたり、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関し、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時情報開示することをケイアイスター不動産に要請している。

なお、モニタリングの結果、ケイアイスター不動産のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（サステナビリティ方針・推進体制の変更、マテリアリティの変更、異常気象の発生や規制の追加等外部環境の重大な変化等）が認められ、本ポジティブ・インパクト評価で特定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは当該インパクトに係る目標・KPI に変更が生じた場合、足利銀行は本ポジティブ・インパクト評価の内容について更新を行う。以上がモニタリング方針である。

8. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 3～6 より、本 PIF 評価において、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

IV. PIF 原則に対する準拠性について

JCR は、足利銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びにケアイスター不動産に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って以下の通り確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

1. 原則 1 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、足利銀行がケアイスター不動産のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定・緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定・緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、足利銀行のケアイスター不動産に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、ケアイスター不動産の事業活動全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

2. 原則 2 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
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	足利銀行は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として

<p>イブ・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。</p>	<p>詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度、ガバナンス体制の評価項目につき具体的な基準を検討していくことで、PIFとしてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。</p>	<p>足利銀行は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。</p>	<p>足利銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。</p>	<p>足利銀行は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</p>
<p>事業主体は、上記のプロセスを実行するために、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。</p>	<p>足利銀行には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>足利銀行は、今般 JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>
<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>足利銀行は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 2023 年 4 月改定の同行社内規程を参照している。</p>
<p>ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・イン</p>	<p>足利銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>

<p>パクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。</p>	
--	--

3. 原則 3 透明性

原則	JCR による確認結果
<p>PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連） ・適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連） ・資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連） 	<p>本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、ケイアイスター不動産は KPI として列挙された事項につき、ウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、足利銀行は少なくとも年に 1 回、定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。</p>

4. 原則 4 評価

原則	JCR による確認結果
<p>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評価されるべきである。</p>	<p>足利銀行は、PIF の実施にあたり、PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づき評価している。JCR は、本ファイナンスのインパクトについて第三者意見を述べるに際し、十分な情報の提供を受けている。</p>

V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

(担当) 川越 広志・新井 真太郎

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

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

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則
環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース
「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかるとの関係

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

4. 信用格付との関係

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

5. JCR の第三者性

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

■留意事項

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

■用語解説

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

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

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

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

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

■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