

## 京都中央信用金庫が実施する 株式会社ゼロ・コーポレーションに対する 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は、京都中央信用金庫が実施する株式会社ゼロ・コーポレーションに対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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」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

2026年3月19日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ゼロ・コーポレーションに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：京都中央信用金庫

評価者：京都中央信用金庫

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

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、京都中央信用金庫が株式会社ゼロ・コーポレーション（「ゼロ・コーポレーション」）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、京都中央信用金庫による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であることを確認した。

PIF とは、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、4つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。京都中央信用金庫は、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、京都中央信用金庫にそれを提示している。なお、京都中央信用金庫は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえでポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクトエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな

成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。

- ② 日本における企業数では全体の約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。<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. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

### ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

京都中央信用金庫は、本ファイナンスを通じ、ゼロ・コーポレーションの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、ゼロ・コーポレーションがポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

### ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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

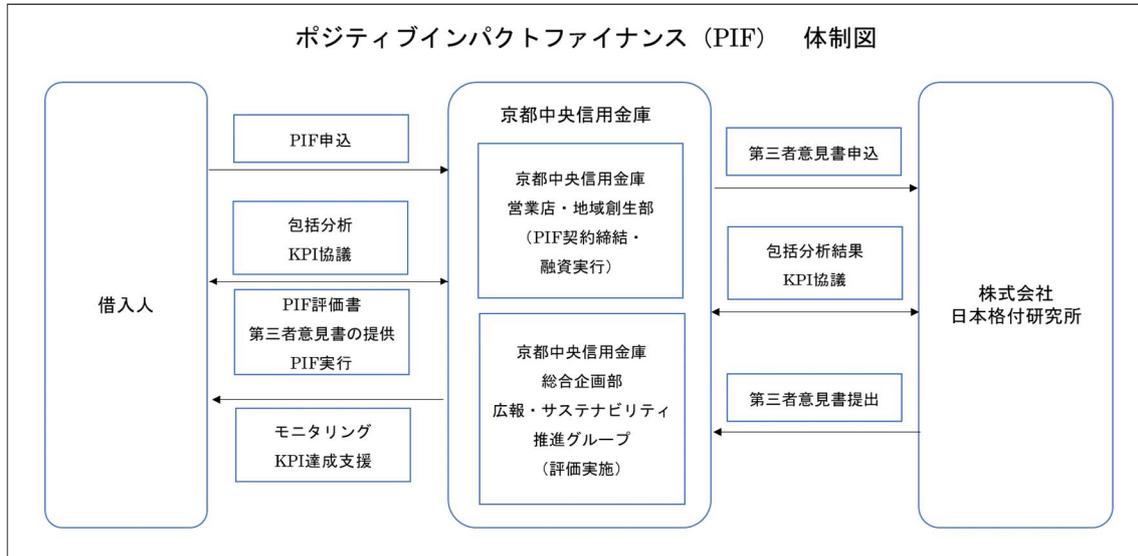
JCR は、京都中央信用金庫が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

<sup>1</sup> 令和 3 年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。



# JCR Sustainable PIF for SMEs

(1) 京都中央信用金庫は、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：京都中央信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京都中央信用金庫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、京都中央信用金庫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。

## ポジティブ・インパクト金融原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・借入人による資金調達後のインパクトレポート

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て京都中央信用金庫が作成した評価書を通して京都中央信用金庫及び一般に開示される予定であることを確認した。

## ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価

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

本ファイナンスでは、京都中央信用金庫が、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ゼロ・コーポレーションから貸付人・評価者である京都中央信用金庫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・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項 (4) に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。



# 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

菊池 理恵子

---

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

菊池 理恵子

---

菊池 理恵子

担当アナリスト

佐藤 大介

---

佐藤 大介



### 本第三者意見に関する重要な説明

#### 1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼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」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

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

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

#### 3. 信用格付業にかかるとの関係

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

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

#### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確に信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報は、人的、機械的、またはその他の事由による誤りや存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると断示的であるとはなく、当該情報は、その正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について一切表明保証するものではありません。また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、損害、付随的損害、派生的損害、あらゆる種類の、特別損害、間接損害、見込み不能の損害、あらゆる種類の、無過失責任その他の責任原因のいかなるものを問わず、また、当該インパクト・ファイナンスにかかわる各種のリスク（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つて、事実の表明ではなく、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となります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

#### ■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。  
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。  
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等を行います。

#### ■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)

#### ■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、プロカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体、米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<http://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

#### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

**株式会社 日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル

株式会社 ゼロ・コーポレーション  
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2026年3月19日

京都中央信用金庫

京都中央信用金庫は、株式会社ゼロ・コーポレーション（以下、「ゼロ・コーポレーション」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたり、同社の企業活動が、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・評価にあたっては、株式会社日本格付研究所（JCR）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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させたいうで、中小企業※に対するファイナンスに適用している。

※ 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ならびに会社法の定義する大会社以外の企業。

#### 今回実施のポジティブインパクトファイナンスの概要

借入人	<p>株式会社 ゼロ・コーポレーション          ころまち つくろう</p>  <p>KEIHAN ゼロ・コーポレーション</p>  <p>100年住宅の ゼロホーム</p>  <p>オリジナルキャラクター「100年住宅」コンシェルジュ・ゼロ氏</p>
金額	500,000,000 円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	5年0ヵ月

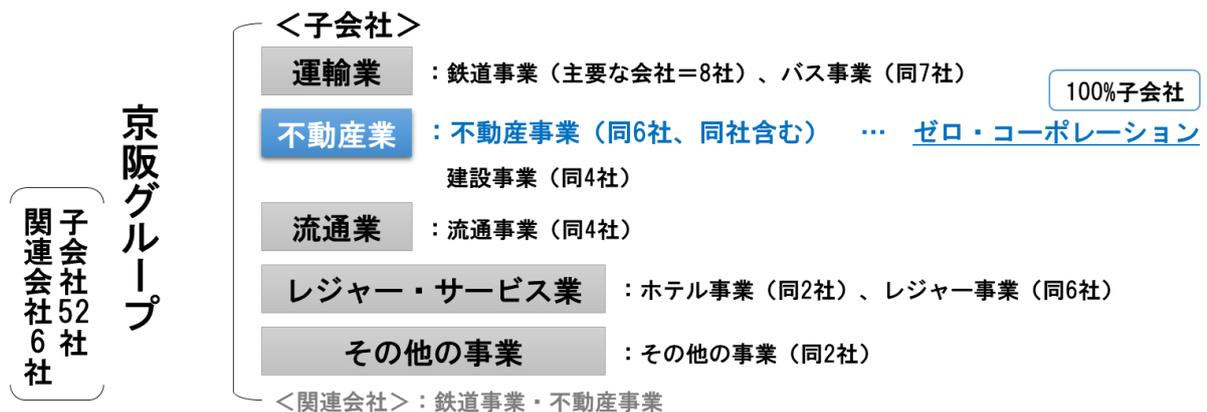
# 目次

1. 事業概要 .....	3
(1)企業概要.....	3
(2)沿革.....	4
(3)経営理念と組織体制.....	7
(4)事業内容.....	10
(5)業界動向.....	13
2. サステナビリティ活動 .....	15
(1)社会面での活動 .....	15
(2)社会経済面での活動 .....	21
(3)自然環境面での活動 .....	22
3. インパクトの特定 .....	26
(1)UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定.....	26
(2)特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性.....	28
4. KPI の設定 .....	30
(1)社会面 .....	30
(2)社会経済面 .....	31
(3)自然環境面 .....	31
5. 管理体制およびモニタリング .....	33
(1)サステナビリティ管理体制 .....	33
(2)京都中央信用金庫によるモニタリング .....	33



加盟団体	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会 公益社団法人都市住宅学会 京都商工会議所 都市居住推進研究会
許認可・資格	宅建免許:国土交通大臣(7)第 5454 号 建設業許可:国土交通大臣許可(特-3)第 21899 号
受賞歴	2004 年度 グッドデザイン賞(「北大路まちなか住宅コラボレーション」) 2007 年度 都市住宅学会業績賞 2014 年度 日本不動産学会業績賞 2015 年度 都市住宅学会業績賞 2017 年度 兵庫県人間サイズのまちづくり賞 2025 年度 グッドデザイン賞(「苗木を還そうプロジェクト」)

<グループ概要図>



(データ出典:京阪ホールディングス株式会社の有価証券報告書を基に当金庫作成)

## (2)沿革

1981年6月	京都市北区に「京都住宅販売」として創業
1982年12月	「京都住宅販売株式会社」に商号変更
1985年2月	建築施工を担当する工務部を開設し、新築住宅に事業着手
1990年2月	京都市北区の新社へ移転
1993年2月	自社新築住宅の定期検診を開始
1995年1月	阪神・淡路大震災 →倒壊した家屋等の下敷きになって多くの犠牲者を出したため、住民の命を守ることのできる強くて品質の良い住宅を建てなければいけないと決意。今に続くゼロ・コーポレーションの軸となった
1995年4月	神戸出張所を開設、工務部営繕課(現「カスタマー事業部」)の発足
1996年2月	神戸出張所を神戸支店(現「阪神事業部」)に改組

1996年6月	「株式会社ゼロ・コーポレーション」に商号変更
1999年6月	自社施工新築住宅について構造20年保証を開始
2000年5月	「ゼロ構法」の建設省(当時。現国土交通省)システム認定許可を獲得
2002年9月	南部支店(現「京都南支店」)を開設
2003年3月	自社施工全新築物件に対して全戸地盤調査実施
2004年10月	「北大路まちなか住宅コラボレーション'02」で2004年度「グッドデザイン賞/建築・環境デザイン部門」受賞
2005年5月	注文建築請負部門「ゼロホーム事業部」の発足
2006年4月	構造50年保証スタート
2006年7月	京都市伏見区に西日本最大級の住宅展示場「京都南インター展示場」をオープン
2007年12月	「京都のまちなか住宅の改善」の業績により、「2007年度都市住宅学会業績賞」を受賞
2009年3月	尼崎市に「尼崎展示場」をオープン
2011年3月	東日本大震災 →ゼロホームの家(耐震等級3)では、国内観測史上最大級・東日本大震災の揺れにも耐え得ることをモデルハウスで検証
2012年1月	全棟に「国産材」の使用開始
2014年11月	「平成の京町家 東山八坂通」プロジェクトで「日本不動産学会業績賞」を受賞(翌12月には「京(みやこ)環境配慮建築物 環境建築賞」、2015年11月には「2015都市住宅学会業績賞」を受賞)
2016年4月	熊本地震 →震度7の揺れが28時間以内に2度発生
2016年7月	京都市上京区に「今出川展示場」をオープン
2017年7月	京阪ホールディングスの傘下入り(100%完全子会社化)
2017年12月	「神戸ハウス北野(神戸市中央区)」で「兵庫県/人間サイズのまちづくり賞(まちなみ建築部門/奨励賞)」を受賞
2018年11月	阪神支店を尼崎市から大阪市北区へ移転
2020年7月	本社所在地を京都市北区から中京区へ変更 京都設計室(現「京都設計課」)の開設、カスタマー事業部を改組 「京阪百貨店守口店」駐車場内に「守口展示場」オープン
2020年12月	宮崎県・同森林組合連合会・同木材協同組合連合会と「森林資源の循環利用推進に関する協定」を締結
2021年10月	コンセプト住宅「FRAMIUM(プレミアム)」を開始
2022年1月	宮崎県で「苗木を還そうプロジェクト」をスタート
2022年4月	「阪神支店 神戸営業所(現「阪神事業部 兵庫支店」)」を神戸市に開設し、阪神支店を「阪神支店 大阪営業所(現「阪神事業部 大阪支店」)」に改組
2022年9月	『くるみん』認定取得及び「健康宣言」を制定
2022年11月	高性能住宅「BASE3(ベースリー)」を開始
2023年3月	『健康経営優良法人』の認定取得
2023年6月	南インター展示場に新モデルハウス「BASE3 マチナカ」をオープン
2023年8月	ABCハウジング伊丹・昆陽の里住宅公園内に伊丹展示場「BASE3 style N」をオープン
2023年9月	ABCハウジング草津住宅公園内に草津展示場「BASE3 FAMILY」をオープン
2023年11月	メタバース空間に住宅業界初となる「ゼロホーム VR 住宅展示場」を公開

2024年4月	「阪神支店 大阪営業所・神戸営業所」を「阪神事業部 大阪支店・兵庫支店」に改組
2024年7月	京都府京田辺市に「松井山手事務所(工務部工事課 京都担当 松井山手)」を開設
2024年10月	枚方市内に「枚方展示場」をオープン 「GX 志向型住宅」仕様モデルハウス「BASE3 next」及び「まちもくプロジェクト」の第1弾となる「まちもくビル」を開始
2025年9月	今出川展示場に新モデルハウス「MOTENASIE(モテナシエ)」をオープン
2025年10月	「苗木を還そうプロジェクト」が2025年度グッドデザイン賞を受賞
2026年6月	創立45周年(予定)

(データ出典:ゼロ・コーポレーションのホームページを基に当金庫作成)

### (3)経営理念と組織体制

#### ①経営理念

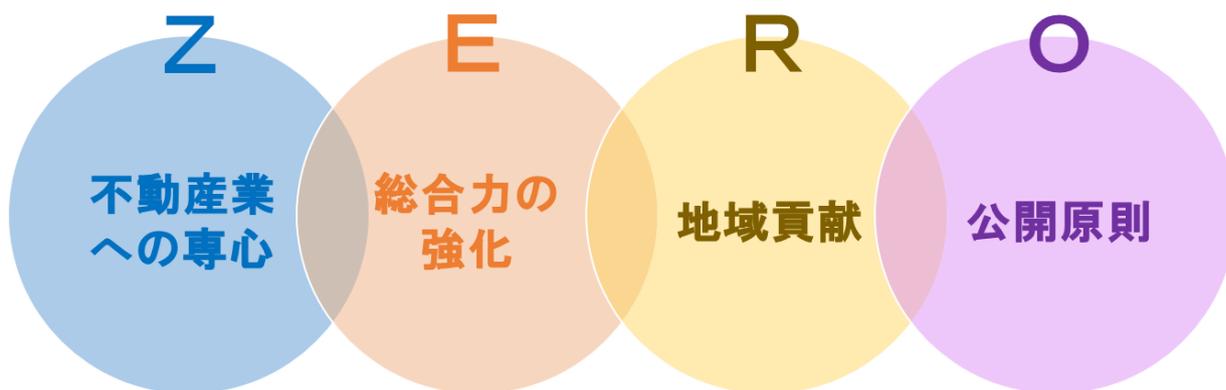


(データ出典:ゼロ・コーポレーションホームページ)

ゼロ・コーポレーションは、3つのS「安心安全の家づくり、まちづくりのために、ゼロ・コーポレーションは安定した成長を目指します。」を経営理念としている。同社は京阪グループにおける不動産事業の一員として「沿線再耕」を担うべく、「駅を拠点として地域の歴史・文化・産業などの特色を生かした都市開発を推進し、これらを交通ネットワークで結ぶことで、魅力あふれる美しい沿線を再生し、沿線の居住・来訪者の拡大を図る」ことを基本方針に定め、地元・京都を中心に住宅事情や建築事情に精通する不動産業者として事業の安定的な成長のうえに安心・安全な「ゼロホーム(※)の100年住宅」が成り立っていることを強く自覚し、企業経営を行っている。

※ 「ゼロホーム」は「ゼロ・コーポレーション」のブランド名称

同社は、経営理念を実現するためにゼロ(ZERO)の行動指針を定めている。①「不動産業への専心 (Zeal for real estate business)」では、社員一人ひとりが情熱をもって不動産業務に専心し、不動産のことを熟知した品格ある専門家集団を確立すること、②「総合力の強化 (Enhancement of total ability)」では、理解を深め、知識を高める学びの姿勢と、業界と時代をリードする行動力を基盤に、調査、営業、設計、施工、維持管理、アフターサービスなど、事業全般の品質を不断の努力で高めて「100年住宅」を実現すること、③「地域貢献 (Regional contribution)」では地域の環境や人々の暮らし、生活習慣などを知り、ともに考え提案し、共生をはかり、京阪神に密着した社会につながる価値ある事業を展開することで、地域の発展に貢献すること、④「公開原則 (Open to the public)」では、常に説明責任を果たせる建築プロセスの構築と、問題に真剣に向き合い改善に取り組む気持ちを忘れず、事業に関するあらゆる情報の公開を基本とし、顧客、取引先、社会からの信頼に応えることを謳っている(【次図】)。

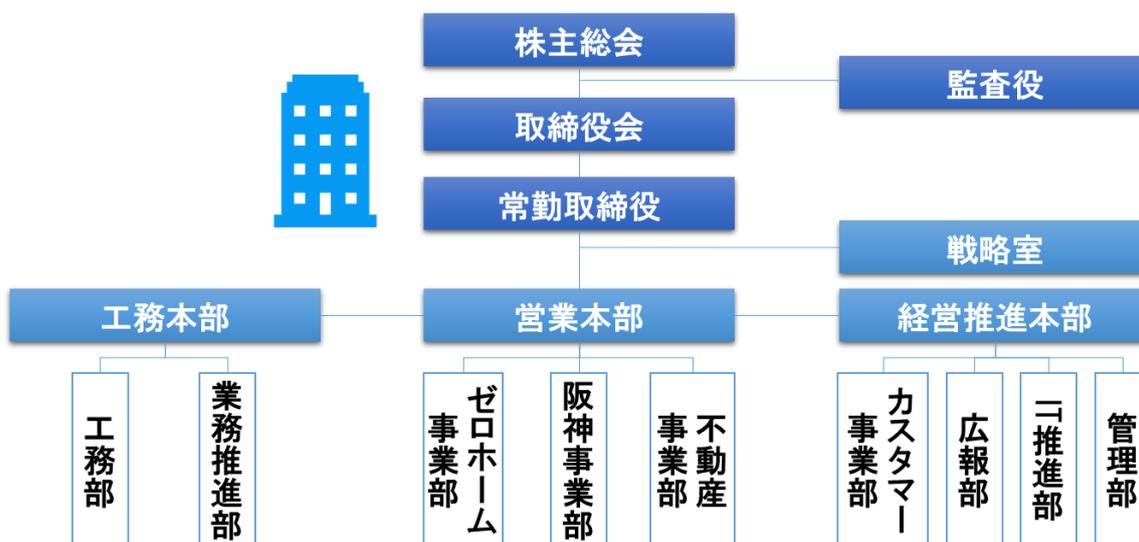


(データ出典:ゼロ・コーポレーションのホームページを基に当金庫にて作成)

行動指針は「安心安全の家づくり」というコンセプトから派生したもので元々は管理職向けに伝えていたところ、将来を見据えて具体化するべく社外取締役の助言も得て ZERO の頭文字に合わせて策定したものであり、経営理念とともに同社の社員ポータルトップページに常時表示することで目に留まるようにしている。また、これとは別に 2017 年の京阪グループ傘下入りした際には、社内の人事制度の見直しと合わせて、同社が求める行動(利益創出、全体最適、成長)と「社員の人物像」を定めた。

## ②組織体制

同社の組織体制(概要)は、【次図】の通り。



(データ出典:ゼロ・コーポレーションのホームページを基に当金庫作成)

## ③SDGs 達成に向けた取り組み

経営理念・行動指針を受け、同社では地球環境の健全化のため、住宅会社としてできることを探し、実践するべく、例えば、「ゼロホームの 100 年住宅」に始まり、二酸化炭素(CO2)排出量を抑えた ZEH<sup>1</sup>住宅を建

<sup>1</sup> Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 住宅: エネルギーの収支を年間で実質ゼロ以下にする

て、建てた分に使った木を山に還す活動(「苗木を還そうプロジェクト」)、「くるみん」や「健康経営優良法人」の認定取得など、SDGs の達成に向けた具体的な取り組みを行っている(詳細は後述)。

---

ることを目指した住宅をいう。

#### (4)事業内容

ゼロ・コーポレーションは既存住宅の仲介をルーツとして 1981 年に京都市北区で設立(当時は京都住宅販売)され、その後、新築住宅を自社で建築し、販売に至るまで一気通貫で行うワンストップサービスを実現した。京阪グループの「沿線再耕」戦略との親和性が高く、京阪沿線という新しいフィールドにおける事業展開の可能性を見出し、2017 年に京阪ホールディングス傘下入り(100%完全子会社化)した。同社は京阪沿線を中心に戦略的なエリア展開を行っており、住宅需要や他社との競合状況、京阪グループとのシナジー等を総合的に判断して新たな支店・展示場等の開設を決定している。同社は「つなぐ・つながる」をテーマに、「住まいのプロフェッショナル・パートナー」として、不動産事業・注文住宅事業・建築施工事業の 3 つを事業の柱として安定した成長のもと、安全安心な家づくりに取り組んでいる。

#### ■不動産事業

ゼロ・コーポレーションは創業以来 40 年強、間口が狭く奥行きが長い敷地の多い京都で「まちなか住宅」を手掛けてきた実績を活かし、顧客から建物の売却や新築住宅の建築、建替えなどの要望に一戸単位から応じている。家を建てるに際しては、家そのものだけでなく、まちなみ形成や周囲の環境、地域社会でのコミュニティのあり方にも配慮し、社会的に良質なストックを生み出すことが求められている。分譲地にあつてはまちの個性を捉え、まちなみに溶け込むデザインと空間プランを提案のうえ、顧客にだけでなく、まちの財産にもなる家づくりとなるよう、宅地建物取引士をはじめ、建築士、施工管理技士、耐震診断士、不動産コンサルティングマスターなど各種専門家を擁し、これら専門知識や経験を生かした家づくり・まちづくりを行っている。



(写真出典:ゼロ・コーポレーションホームページ)

また、同社は顧客が親族の介護や相続等によって不要となった不動産の売却・買取を行う「京都不動産買取センター」を運営しており、地元の司法書士と業務提携を締結の上、ワンストップでサービスを提供している。

#### ■注文住宅事業

同社では「住まう家族がいて、家がある」との考えのもと、住宅会社としてのオススメではなく、顧客が現実の暮らしをリアルにイメージできるよう、京阪神から滋賀県にかけて計 7 つの住宅展示場を有している。同社は 1998 年から 2025 年 3 月までに累計の新築施工数が 10,342 棟と、京都府内最大級の規模を誇る総合住宅会社へと成長した。

「ゼロホームの 100 年住宅」は、標準で「長期優良住宅」仕様(建物面積等によって長期優良住宅とならない場合あり)となっており、定期的な点検を受診することで独自の「構造 50 年保証」(10 年目以降の点検費用は有料)を受けることができる。その他、通常 10 年間の住宅初期保証を 20 年に延長した「建物 20 年初期保証」に加え、「地盤保証 20 年」「住宅設備保証 10 年」も標準採用するなどアフターフォローも充実し

ており、主要な構造材(柱)には強度性・意匠性の高い宮崎県産の杉を使用し、継続的・安定的な供給のため、1年間に引き渡した棟数に使用した柱の本数分に必要な苗木を山に還す「苗木を還そうプロジェクト」を行っている。更には、政府に先駆けて住宅の省エネルギー化に取り組み、標準で ZEH 基準相当の断熱性能を備えていることに加えて、ZEH から省エネルギー性を更に高めた LCCM 住宅<sup>2</sup>を提案するなど、地球温暖化だけでなく、住民の生活コストの削減にも貢献している。

同社ではこれまでの豊富な経験・ノウハウを活用することで京都のように厳しい景観条例が敷かれ、外観のデザインが制限されるエリアにおいても、顧客の要望に可能な限り応えるべく様々な商品ラインナップを展開しており、狭小住宅やスマートホームはもとより、例えば、「ちょうどいい高性能住宅」をコンセプトとした BASE3(ベースリー)では気密・換気・断熱の 3 つを兼ね備えた高性能住宅を、「家族の『シタイ』を応援する家。」をコンセプトとしたセレクト注文住宅・cosie order(コージエオーダー)シリーズでは、トータルコストを抑えつつ本当に必要なものだけに囲まれたシンプルな暮らしを実現している(【写真】)。



(写真出典:ゼロ・コーポレーションホームページ)

また、同社では安心して安全な家づくりに向けて、すべての新築住宅が高品質となるよう、その品質や性能に関して独自の厳しい取り決めに基づき厳しいチェックを設けている。例えば、施工ミスを未然に防ぐため、現場監督が頻繁に現場へ出向いて確認するのはもちろん、重要な箇所については複数のスタッフでダブルチェックを行うなど、品質主義を徹底している。また、同社ではこれまでに手掛けたデザインや施工事例をストックするとともに、時代の変遷に伴って誕生した技術を学び、部署横断的に研究するなど、常に新しい発想で家づくりに取り組んでいる。これらに加え、同社独自の「構造 50 年保証」や定期点検のシステムを取り入れ、日々の不具合や顧客からの相談への対応など、手厚いアフターメンテナンスの実施により建物の経年劣化や不具合を早期に発見し、適時適切な修繕やメンテナンスを通して「ゼロホームの 100 年住宅」の実現を目指している。

## ■ 建築施工事業

同社では主として京阪グループの不動産開発子会社である京阪電鉄不動産向けの建築施工業務も請け負っており、「沿線再耕」の一翼を担っている。

<sup>2</sup> Life Cycle Carbon Minus (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス) 住宅: 建設時、運用時、廃棄時においてできるだけ省 CO2 に取り組み、更に太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO2 排出量も含めライフサイクルを通じた CO2 の収支をマイナスにする住宅をいう。

同社の年度予算に関しては毎年2～3月頃を目安に経営推進本部管理部において作成し、役員会で内容を精査・査定の上、運用している。予算の進捗度合いについては、毎月実施される経営会議において前月末時点の実績値を取りまとめのうえ、予実のずれが少ない4・5月を除いた毎月の着地予想を行い、6月以降は予算との差異が大きいものに対しては個別に要因を分析したうえで、適切な対応をとるよう指示を出している。親会社に対しても同社内での事前承認を経たうえで、毎月の決算情報や予実差異分析(単月・累計ベース)などを担当部署へ報告している。また、同社では中期経営計画を3年ごとに作成(2025年度は直近中期経営計画の第3年次に該当)し、取締役会へと報告している。

同社は取締役会長を道本 能久氏、代表取締役を菊本 雅幸氏が務めるいわゆる二頭(タンDEM)体制を敷き、道本氏が京阪グループにおける不動産事業の統括を、菊本社長が同社の事業全般と権限を割り振っていたが、現在は菊本社長へと一本化されている。現状、具体的な後継者育成計画(サクセッションプラン)について特段設けていないものの、将来的に経営に参画する人材を育成していくことを検討している。

【参考:ゼロ・コーポレーションの売上高構成比(2025年3月期)】

セグメント・部門	売上高(単位:百万円)	構成割合(単位:%)
全体		
-不動産事業	11,097	55.5
-請負事業	8,650	43.2
-その他	253	1.3
合計	20,001	100.0

(データ出典:ゼロ・コーポレーションのホームページを基に当金庫作成)

## (5)業界動向

### ◇国内新規住宅市場

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2023年の日本国内の総住宅戸数は6,504万7千戸と過去最高を更新した。一方で、国土交通省「住宅着工統計」によれば、2024年の新設住宅着工戸数は建築資材の価格上昇や建築業界における人手不足を要因とする建築資材価格高騰などにより、前年比3.4%減の79万2,098戸と、2年連続の減少となった(【次グラフ】)。内訳は、持家が21万8,132戸で同2.8%の減少、貸家が34万2,092戸で同0.5%の減少、分譲住宅が22万5,315戸で同8.5%の減少となり、分譲住宅のうち、マンションが10万2,427戸で同5.1%の減少、一戸建住宅が12万1,197戸で同11.7%の減少であった。

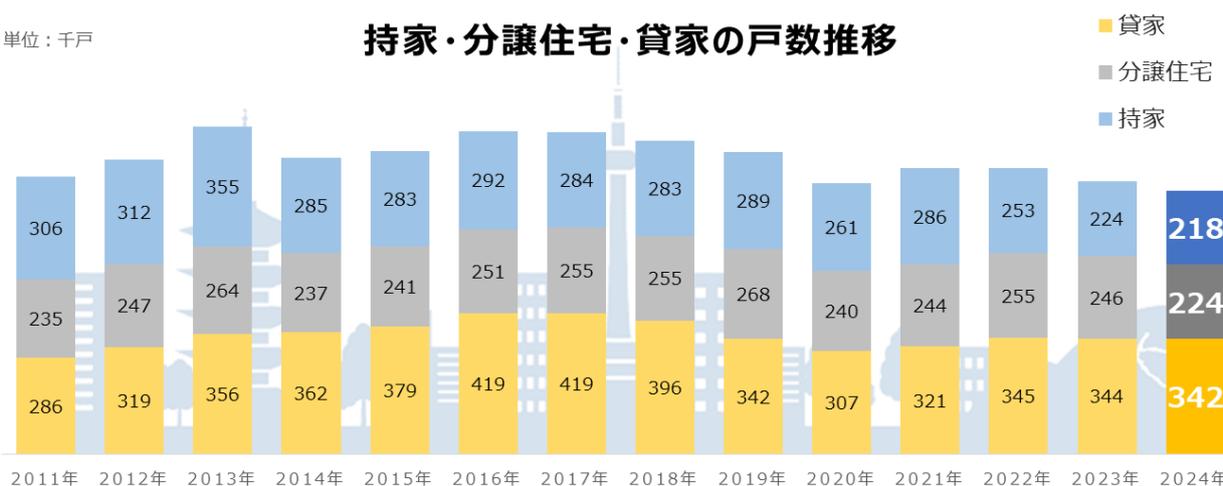


(写真出典:ゼロ・コーポレーションホームページ)

2025年度上半期(4~9月)の新設住宅着工戸数は、2025年度からの改正建築基準法施行前に駆け込み需要による反動減が発生したため、前年同期比17.4%減となる34万635戸となった。やや軟調となったのは建築確認に要する期間が長くなっていることのほか、実質賃金の低迷や物件価格上昇による消費マインドの冷え込み、担い手不足などといった複合的な要因が考えられる。政府は、2030年度に基準を現行のZEHと同水準の「20%省エネ」に引き上げる方針を掲げるとともに、省エネ性能がさらに高く二酸化炭素(CO2)削減に貢献する住宅の普及を後押しするため、「GX(グリーントランスフォーメーション) ZEH」の基準を新設することも視野に検討を進めている。

単位:千戸

### 持家・分譲住宅・貸家の戸数推移



(データ出典:国土交通省「新築住宅着工統計」を基に当金庫作成)

#### ◇今後の見通し

国内の新築住宅市場の見通しについて、前述のとおり ZEH 基準の引き上げ(省エネ率を従来の 20%から 35%、戸建てでは蓄電池やエネルギー管理システムの導入も要件)により住宅価格が上昇する可能性があるものの、ZEH 導入を後押しする各種補助金<sup>3</sup>の検討も併せて進められており、光熱費の削減効果やヒートショックのリスク低減、温度差抑制による快適性向上などを顧客へ丁寧に訴求することが必要となる。野村総合研究所レポート「2040 年の住宅市場と課題」によれば、2040 年度には同 61 万戸にまで落ち込むと予測されている一方、矢野経済研究所の調査によれば ZEH の市場規模(建築物の工事費ベース)は、2023 年度から 2030 年度までの年平均成長率が 11.4%増で推移し、2030 年度には 14 兆円・2035 年度には 17 兆 2,700 億円への拡大を予測するなど、今後ハウスメーカーやマンションデベロッパーにおいては、人材確保や価格転嫁への対応と相まって、最先端技術の開発や環境対応商品のタイムリーな投入が成長のカギを握るものと推測される。

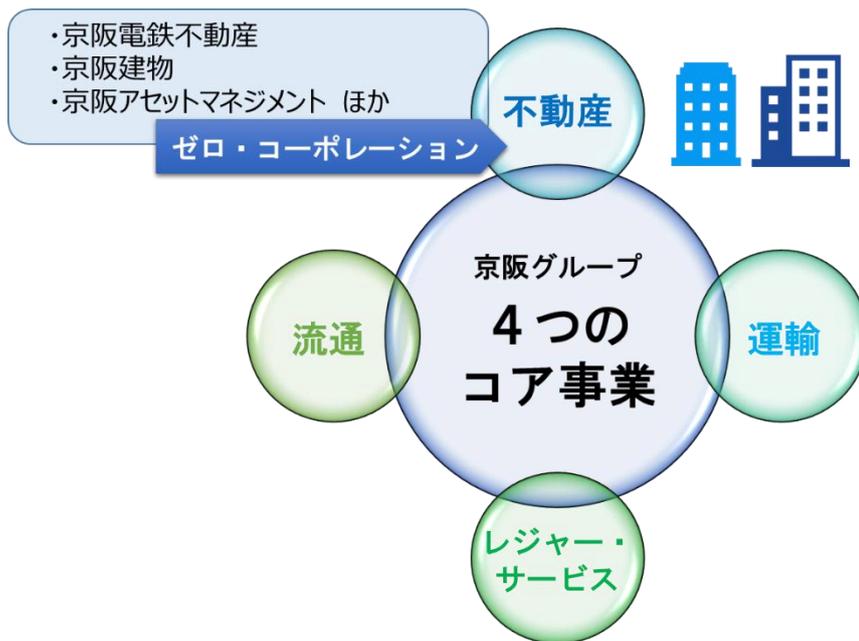
---

<sup>3</sup> 2025 年 11 月 28 日、国土交通省と環境省は 2026 年度に断熱性能に優れ、太陽光パネルなどを備える超省エネ住宅向けに 1 戸あたり 110 万円(北海道や東北などの寒冷地の住宅に限っては 125 万円)を支援する 2025 年度補正予算案を発表。

## 2. サステナビリティ活動

1981年に社員2名で京都市北区に設立されたゼロ・コーポレーション(当時は京都住宅販売)は既存住宅の仲介業をルーツとし、その後、新築住宅を自社で建築、販売するまでに企業規模を拡大した。1995年1月に発生した阪神・淡路大震災では倒壊した家屋等の下敷きになって多くの犠牲者を出したため、同社が住民の命を守ることでできる強くて品質の良い住宅を建てなければいけないとの決意を強くし、今日の「ゼロホームの100年住宅」を生む原動力となり、現在に至るまでゼロ・コーポレーションの軸となった。同社は「つなぐ・つながる」をテーマに「住まいのプロフェッショナル・パートナー」として、不動産事業・注文住宅事業・建築施工事業の3つを事業の柱として安定した成長のもと、安全安心な家づくりに取り組んでいる。CO2排出量を抑えた住宅を建て、建てた分に使った木を山に還す活動「苗木を還そうプロジェクト」をはじめ、「ZEHビルダー」として2025年度に注文住宅・建売住宅ともに50%のZEH普及目標を設定するなど、SDGs達成および地球環境の健全化に向けて、住宅会社としてできることを実践している。

また、同社は子会社52社・関連会社6社(2025年3月時点)で構成される京阪グループの一員として、京阪神の「まちなかの活性化」を担うべく、長年培ってきた建築ノウハウや京都を中心とする地域企業として、京阪グループの掲げる「沿線再耕」を不動産事業から支えている(【次図】)。



(データ出典:京阪ホールディングスのホームページを基に当金庫にて作成)

### (1)社会面での活動

#### ■ 働き方改革・ワークライフバランス推進の取り組み

##### ● 残業時間・有給休暇の状況、健康経営への取り組み

ゼロ・コーポレーションでは勤怠管理システム(jinjer:ジンジャー)を導入し、社員の残業時間削減に向けた働きやすい環境整備を進めている。年間休日に関しては京阪グループ傘下入りした2018年より従来の105日から121日へ大幅に拡大し、時間単位年休制度や出生時特別休暇制度(3日間)、育児等を目的としたリフレ

ツッシュ休暇制度、休日出勤時の勤怠システムによる事前振替日申請の義務化、長期休暇取得時における計画年休の設定といった各種取り組みを行った。同社の 2025 年 3 月期の社員一人当たりの平均残業時間は 23.13 時間と不動産業界平均である 12 時間を上回っているものの、同社員一人当たりの平均有給休暇取得日数は 11.0 日(取得率 66.8%)と不動産業界平均である 10.6 日を上回った。なお、同社の残業時間および有給休暇の取得に際しては、関係諸法令に則って適切に対処していることを確認した。

同社では社員の健康増進のため社内イントラネットに「健康経営ポータル」を設置し、そこでは健康診断にはじまり、脳ドック補助(40 歳以上は 5 年ごとの実施)や配偶者健康診断補助、インフルエンザ注射補助、健康相談窓口(産業医、Web(マイシェルパ)、人事面談)の設置、ストレスチェックの実施、社有保養所(京北周山ログハウス)の利用、外部心理カウンセラーへの相談(Web、全額会社負担)、福利厚生倶楽部(リロクラブ)加入といった様々なヘルスマニューを取り揃えている。

また、同社は社員の心と身体の健康に配慮した経営の推進に資するべく、2022 年 9 月に健康経営に関する取組みを拡充し、従業員が安心して成長し、能力を発揮できる環境・組織風土を醸成するため、独自に「健康宣言」を制定のうえ、同年 10 月には協会けんぽ京都支部が認定する「京(きょう)から取り組む健康事業所宣言」を宣言した(【次写真】)。健康宣言のもとに菊本社長をトップとする健康推進体制を構築し社員の健康に関して様々な施策に取り組んだ結果、2023 年 3 月に「社員の健康増進を図る一つの指標」として経済産業省が創設した認証制度「健康経営優良法人 2023」を取得した。同社では社員のワークライフバランスの向上に向け、残業時間抑制も含む健康の保持・増進につながる取組みを戦略的に実践する健康経営及び両立支援を推進するべく、2030 年 3 月期まで「健康経営優良法人」の認定を引き続き維持・更新することとしている。



(写真出典:当金庫)

## ■ 労働安全の取り組み

ゼロ・コーポレーションでは日々の朝礼時に安全運転への意識啓発を促すとともに、社用車(自転車を含む)の運転前・後(1 日 2 回。直行・直帰でも必ず実施)には専用のアルコール検知器を用いて運転者の呼気検査を実施することで飲酒運転を防止している。アルコールチェックについて、虚偽の報告等がなされた場合には

就業規則の懲戒事由に相当し処罰の対象となる旨を周知し、現場における形式的な実施・運用を戒めている。同社の過去3年間の業務上、通勤途上における労働災害の発生状況は1件であるが、軽微なものであり社員の生命にかかわる重大なものはない。同社では2025年6月の労働安全衛生規則改正によりすべての企業を対象に熱中症対策が義務付けられたことを受け、建築現場で働く社員の健康と安全を最優先に取り組んでいる。具体的な取り組みとしては、社内周知文書の発出および部署ごとに担当者を設定し熱中症対策セミナーの実施、建築現場で働く社員向けに塩分タブレットの設置（現場監督者は常時携帯し巡回の際に配布。また、非常用として水分（経口補水液）を現場ごとに2本配備）と熱中症対策看板を設置（【右上図】）のうえ小まめな休憩を呼びかけ、高温下における現場作業に際しては水分・塩分補給と適度な休憩を怠らない、仮に体調回復の兆しが見られない場合はためらわずに救急車を呼ぶこと等を社内で周知・徹底している。

また、同社では社内イントラネットに「健康経営ポータル」を設置し、衛生委員会の実施と社内共有（月に1回、健康啓発トークの掲示）をしている。地域に根差す不動産としての自覚から、天災等の発生時に備えて防災備蓄品や防災設備の整備を平時から行っており、今後も社会インフラの維持に向けた即応態勢を構築・維持している。

## ■ 人材育成の取り組み

### ● 教育研修

#### 【研修体系・研修内容】

ゼロ・コーポレーションでは営業本部と工務本部の職能別構造をとっているため、各部門の専門性に応じた教育をOJTで実施し、営業部門は住宅販売のノウハウや顧客対応スキル、建築知識の習得を、工務部門は施工管理技術や品質管理、安全管理教育に焦点を当てた研修をしている。また、京阪グループで働く社員として習得しておくべき知識や意識の醸成などを目的として、入社時に「京阪グループ新入社員基礎研修」を行っている。能力開発・技術・資格取得に際しては業務に不可欠な建築士・施工管理技士等の国家資格取得を奨励するとともに、ビジネス知識・スキル開発は外部研修や通信教育、eラーニング（グロービス学び放題、社会人向けオンライン学習・Schoo（若手向け）等）などの学習環境を整備のうえ、必修推奨研修を体系化している。従来の集合研修による階層別・部門別研修に加え、外部研修（グロービス・マネジメント・スクール、2025年1月～2026年1年で延べ35名）への参加機会を提供することで、社員の自発的な学びを誘発している。これら研修の成果を業務と有機的に結びつけるべく、タレントマネジメントシステム（TMS；タレントパレット）を用いた受講と履歴管理を行うことで、社員の能力の把握と能力に応じた適正な配置転換が可能となっている。

同社の人材採用について、高品質なまちなか住宅の供給という事業特性を理解し、地域貢献に共感できる人材を募集しており、これまでは多様な人財の確保および即戦力を重視し中途採用を中心に実施していた。同社では施工管理部門の若手人材の充実を目的に、2028年より新卒採用を再開する予定である。バックグラウンドの多様性も大事との認識から建築・不動産業界の経験者だけでなく異業種からの



（データ出典：ゼロ・コーポレーション）

人材にも門戸を開いており、女性営業職や女性技術職も積極的に採用している。

【従業員の資格保有状況】

ゼロ・コーポレーションでは社員の自己啓発支援に向けて、全社員を対象に各種資格取得支援制度を整備・運用しており、業務関連資格の受験費用や資格の維持費用を会社負担とし、所定の資格取得者には合格祝い金(一時金)や保有資格手当(毎月、最大 2.5~3 万円)が支給される。技術部門の資格取得を支援するとともにマネジメント層の能力開発に力を入れており、2025 年 4 月にスキルアップとセットに収入増を実現する新制度へと移行した。同社では 2026 年 6 月に創立 45 周年を迎えるため、企業価値向上および更なる事業拡大を見据えて、2030 年 3 月期までに社員数を 2025 年 11 月末の 241 名から 303 名へと増加させるとともに、次表に掲げる資格取得目標の一覧表に基づく各資格取得者を達成することとしている。

＜資格取得目標の一覧表＞

資格名称	資格取得目標		
	2025 年 11 月	2030 年 3 月までの増員目標	合計
一級建築士	11	4	15
二級建築士	64	6	70
一級建築施工管理技士	14	2	16
宅地建物取引士	59	5	64
各資格合計数	148	17	165

(データ出典:ゼロ・コーポレーション提出資料に基づき、当金庫作成)

■ DE&I 推進の取り組み

● 女性活躍の取り組み

ゼロ・コーポレーションは社員のワークライフバランスの実現に向けた仕事と子育ての両立支援を推進するため、フレックスタイム制度や時間単位年休制度、在宅勤務制度、リモートワーク環境の整備、直行直帰の推奨、モバイル機器の貸与、産前面談・復職前面談の実施、社内ポータルでの「働くママ・パパのための育児応援サイト」の掲示等といった各種制度を整備・運用している。同社では 2020 年 4 月より次世代育成支援対策推進法に基づき、従業員の仕事と子育ての両立を図るための 2 年間の行動計画を策定・推進し、これら働きやすい環境整備に取り組んでいることが評価され、2022 年 8 月に子育てサポート企業として厚生労働省京都労働局より「くるみん」認定を取得した(【右図】)。同社では女性活躍の更なる深化を目指して、2030 年 3 月期まで「くるみん」認定を引き続き維持・更新することとしている。



(データ出典:ゼロ・コーポレーション)

2025 年 10 月の育児・介護休業法改正にあつては育児期の柔軟な働き方を実践するための措置とし

て、新たに時短勤務制度および始業時間等の変更を取り入れ、直前の管理職のための両立支援研修と併せて該当者への意向確認を行うなど必要な措置を講じていることを確認した。なお、2024年度の社内における育児休暇取得率は男性社員が80%、女性社員が100%(正社員のみ、パートタイマー含まず)、女性管理職比率は11.1%(管理職36名のうち4名)であった。

- 外国人雇用の取り組み

ゼロ・コーポレーションは、2025年11月末時点で2名の外国人雇用実績を有しており、今後もインバウンド需要の高まりに伴って柔軟な採用を行っていく予定である。同社では、外国人社員が働きやすい職場環境を構築するとともに、人事評価に際しては公平を期するため日本人社員と同様の取扱いとしている。

- 障がい者雇用の取り組み

ゼロ・コーポレーションは2025年11月末時点で障がい者雇用率が0.45%(1名)であり、2026年3月末までに追加で1名を雇用することを決定しているものの、障害者雇用促進法が定める法定雇用率は未達であり、これまでも未達分につき障害者雇用給付金を納付している。京阪グループ人権方針では障がいの有無を理由としたあらゆる差別を行わず、また加担しないと定めており、京阪グループの一員として真摯かつ早急に取り組むため、京阪グループ人権方針に則り、引き続き法定雇用率の早期達成に向けて取り組むこととしている。

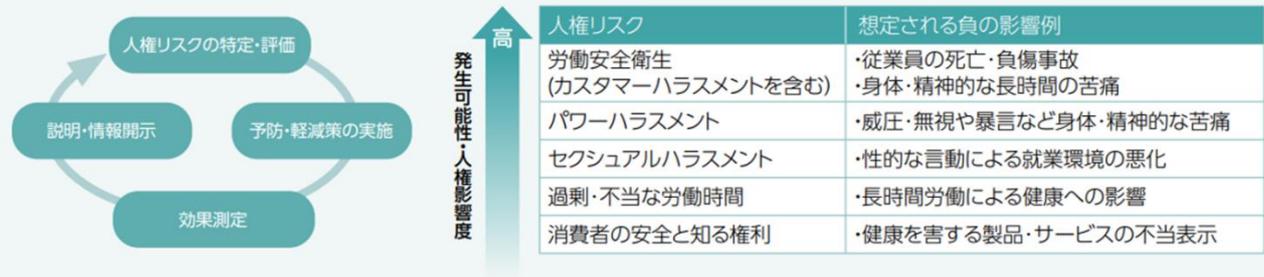
- 高齢者雇用の取り組み

ゼロ・コーポレーションでは、定年を60歳とし65歳まで再雇用する社内制度を整備・運用している。同社では2030年に社員の多くが定年を迎える年齢構成となっているため、ベテランが蓄積した知識や人脈、ノウハウの円滑な引継ぎに向けて、再雇用期間の延長やキャリア採用による人員補充等といった対応策を検討している。

- 人権保護の取り組み

ゼロ・コーポレーションは社員における人権保護意識の啓発のため、2024年度に外部講師による人権保護に関する講義およびeラーニングを利用した全社員向けのコンプライアンス研修を行った。親会社である京阪グループではすべての人々の人権を尊重することを行動憲章で定めており、2025年度には人財育成体系の中にコンプライアンス研修を必修項目化し、京阪グループによる人権デューデリジェンスおよび外部講師(弁護士)による人権研修を実施した(【次図】)。また、京阪ホールディングスのコンプライアンスガイドラインに基づく各種相談通報窓口の設置や、コンプライアンスガイドラインブックとホットラインカードを全社員へ配布するなど、ダイバーシティ経営の実践に向けて着実に取り組んでいる。

## 京阪グループにおける人権リスク評価



(データ出典:京阪グループ 統合報告書 2025)

### ■ 従業員の処遇改善への取り組み

#### ● 賃金等支給の取り組み

ゼロ・コーポレーションは定期昇給制度に関する明確な基準を有していないものの、社員のモチベーションアップのため 2020 年度より従来は固定であった賞与に業績連動制度(工務部門を対象に業績配分制度)を導入した。既存社員についても平均 6.37%のベースアップを行った。なお、同社の賃金は不動産業界の水準以上であり、今後も業績や物価高といった社会情勢等を勘案のうえ、適宜昇給を実施していく予定である。

#### ● 福利厚生への取り組み

ゼロ・コーポレーションでは法令に則って労働時間に準じた各種割増手当(時間外労働、休日労働、深夜労働)に加え、同社独自に資格給(能力評価に対するもの)や役職給(役割に対するもの)、家族手当、通勤手当、保有資格手当、住宅手当、車両手当(営業職の持込車両対象者)、駐車場補助手当(リース車両貸与者)、固定残業手当(営業職に 30 時間分)を支給しており、社員の福利厚生の継続的な向上に取り組んでいる。

### ■ 情報セキュリティへの取り組み

ゼロ・コーポレーションでは現代の高度情報通信社会における個人情報保護の重要性を認識し、2022 年に独自のプライバシーポリシーを制定した。保有個人データの適正な取扱いの確保に向け個人情報保護方針を策定し、個人情報の取得、利用、保存、提供、削除および廃棄等の段階ごとに、取扱方法、責任者・担当者およびその任務等について定めた個人情報管理規程ならびに関連規程類を整備・運用している。問合せ先は個人情報担当窓口または顧客の担当営業部署とし、個人情報保護に関する責任者として個人情報総括責任者を、取り扱い部署ごとに個人情報管理者をそれぞれ設置し、京阪グループにおいても情報セキュリティ管理を徹底しているため、社員に対しては保有個人データの取扱いに関する留意事項を含めた情報セキュリティに関する定期的な教育・研修を実施している。

同社は、業務で使用するパソコンやタブレット端末、業務用携帯電話においては社員単位でロックをかけ、外部からの不正アクセスに備えてウイルス対策ソフトをインストールしている。これまでに同社での外部ハッキング等に起因する個人情報の漏洩事象は発生していないものの、発生時に備えて個人情報管理規程を整備し、厳格に運用している。住まいは人生最大の買い物と言われており、顧客がハウスメーカーを選ぶに際しては機能や予算を含む総合的な比較検討を行うことが必要となる。

## ■ BCP への取り組み

ゼロ・コーポレーションでは天災やパンデミックといった有事においてもサービスを継続して提供するための事業継続計画(BCP)を定めており、ITBCP 基本計画・行動指針を既に制定・運用のうえ、非常災害対応および感染症対応 BCP 基本計画も制定・運用中であり、同行動指針については現在策定中である。併せて、同社では実践的な取り組みとすべく、防災対応として年 1 回の避難訓練を実施するとともに社員向けに安否確認サービスを導入し定期的な訓練を実施している。

## ■ 循環型社会の構築に向けた取り組み

### ● 地域の SDGs 推進への取り組み

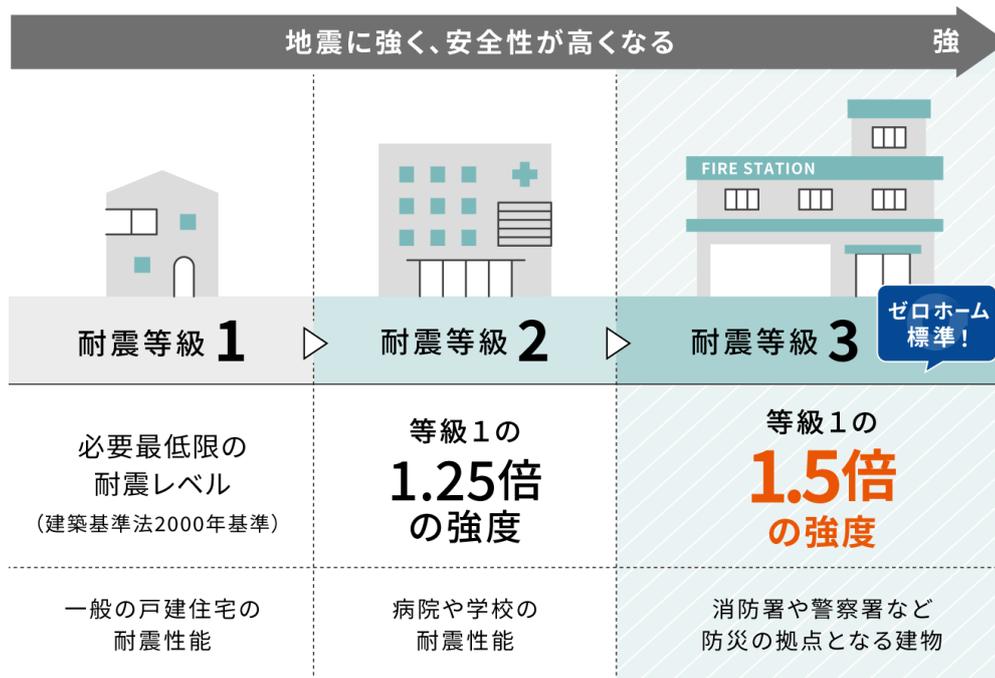
ゼロ・コーポレーションでは地域における SDGs 推進に向けて、住まいづくりを通してそこに住む人々の暮らしそのものを提案しており、家を起点とした「住まいのプロフェッショナル・パートナー」となることを目指している。「苗木を還そうプロジェクト」を通して、再造林の支援および CO2 吸収にも取り組むとともに、宮崎県の林業・木材産業に精通した未来のリーダーを育てる「みやざき林業大学校」(宮崎県美郷町)のサポートチームにも参加し、再造林を支える新たな林業従事者の育成に寄与し、健全な山や森林の循環サイクルに貢献している。具体的な地域貢献への取り組みの一環として、伊丹展示場にて伊丹市のトライアルウィークにて地元中学生の受け入れを行っている。住宅建築に必要な構成材・サービス等についても地元業者から優先的に調達することで地域経済を活性化させ、こうした取り組みを通じて域内循環の段階的拡大を企図している。同社の行動指針の一つである「地域貢献」にあるように、京阪神に密着した社会に繋がる価値ある事業活動を通じて地域社会の発展(「まちなかの活性化」「沿線再耕」)に貢献すべく、2030 年 3 月期までに 2025 年 3 月時点における零細・中小企業が太宗を占める仕入先との取引高比で 30%増加させることとしている。

## (2) 社会経済面での活動

### ■ 事業を通じた経済貢献の取り組み

ゼロ・コーポレーションでは地元・京都をはじめとする「まちなか」における住宅の供給こそが、当社の最も本質的な地域貢献であると考えから、京都の街並みに調和した高品質な住宅の供給による街づくりや狭い道路や密集地など、大手ハウスメーカーでは対応困難な敷地における住宅建築、阪神・淡路大震災の経験を踏まえた住民の命を守る強い住宅の供給に力を入れている。具体的には、同社の新築住宅は標準で耐震等級 3<sup>4</sup>(【次図】、一部プランによっては等級 2 となる場合有)をクリアし、東日本大震災級にも耐えうることを証明した。同社は政府が長期優良住宅を推奨する以前から「ゼロホームの 100 年住宅」を掲げ、品質にこだわりながら工法を工夫し、高い施工技術を用いて定期的なアフターメンテナンス体制を構築している。同社に特徴的な取り組みとして、住民に納得と安心していただくべく、行動指針の「公開原則」というコンセプトに基づき、建築過程を明確にする施策を導入している点が挙げられる。

<sup>4</sup> 地震に対する建物の強度を表す指標を言い、数字が大きいほど耐震性が高い。耐震等級 3 は耐震等級 1 の 1.5 倍の強度を有し、消防署や警察署など防災拠点となる建物にあたる



(データ出典:ゼロ・コーポレーションホームページ)

同社オリジナル商品として、長期にわたる品質保証と定期メンテナンスを特徴とする「ゼロホームの100年住宅」をはじめ、まちなかの3階建て住宅で高い機密性能を実現し、快適な住環境を提供するBASE3、コストを抑えながらも高品質を維持したコンセプト住宅cosie orderといった同社主力商品を通じて、安全で安心な住宅を提供している。地域における住生活の向上に貢献するべく、同社は1998年から2025年3月期までに累計10,342棟の新築施工実績を有しているところ、2030年3月期までに同11,000棟の達成を目指すとしている。

同社では現場管理システム「勘すけ」による最新施工ルールを更新し、社内及び協力業者へ共有するとともに、社内部署横断型会議や業者定例会を実施している。協力業者の募集を常時行いつつ、質の確保に向けて品質管理を所管する工務本部下に業務推進部(技術管理課、建材仕入課)を設け、同部主導で安全・品質・調達への取り組みを行っている。また、同社は品質管理に関する取り組みをさらに進めるため、協力業者に対して感謝を表し、建物品質や現場衛生の向上、より良い家づくりを一緒に目指していくことを目的に2022年より「優秀協力大工様表彰制度」を毎年実施しており、2025年は最優秀賞1名、優秀賞14名の総勢15名を表彰した。

### (3)自然環境面での活動

#### ■ 環境負荷軽減への取り組み

ゼロ・コーポレーションでは、京阪グループが推進する、健康的で美しく、クオリティの高い生活を実現し、循環型社会に寄与するライフスタイル「BIOSTYLE(ビオスタイル、京阪版SDGs)」の実現を目指す「BIOSTYLE PROJECT」に取り組んでいる。同社はビオスタイルの唱える“人にも地球にもいいものごとを、毎日の生活の中に、楽しく、無理なく、取り入れていくことができる明るい循環型社会の実現に貢献するための活動”として、「苗

木を還そうプロジェクト」(【次図】、スキームの詳細は後述)やカーボンニュートラルに資する ZEH 住宅・LCCM 住宅の供給等を通して、地域社会の持続的発展に寄与している。



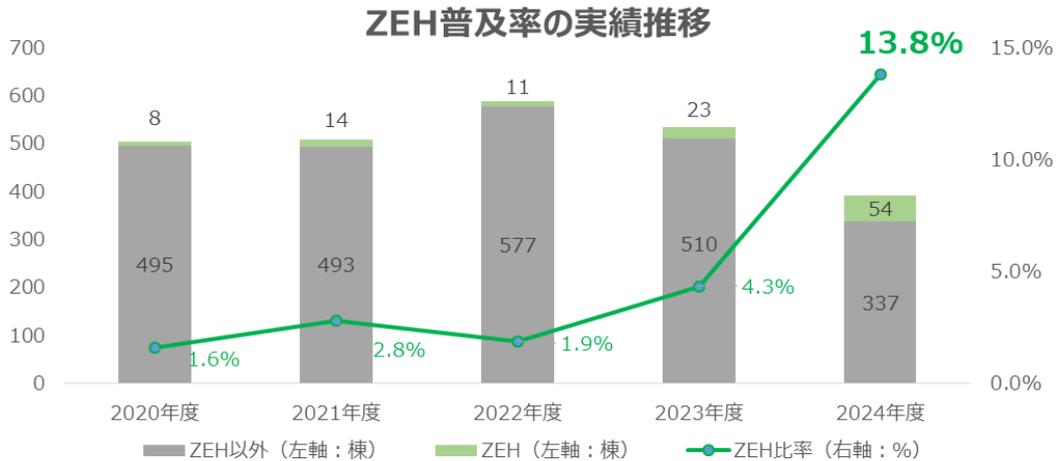
(データ出典:ゼロ・コーポレーションホームページ)

- 省エネルギーへの取り組み

ゼロ・コーポレーションは人にも地球にも良い木造住宅「ゼロホームの100年住宅」を提供するハウスメーカーの責務から、「ZEHビルダー」(ZEHの普及目標を掲げ、経済産業省が実施する登録制度に登録された住宅事業者、【右図】)として登録を受けており、2025年度までに新築施工(注文住宅・建売住宅とも)のうちZEH比率を50%とすることを普及目標に掲げている。過去5年間のZEH比率は目標未達(【次グラフ】)であったものの直近では顕著に伸ばしており、経済産業省が2027年度にも導入を予定している次期規格「GX-ZEH」を見据え、今後は顧客に対して省エネ性能を積極的にアピールしていく予定である。



(データ出典:ゼロ・コーポレーションホームページより抜粋)



(データ出典:ゼロ・コーポレーションホームページを基に、当金庫作成)

#### ● 大気汚染・土壌汚染の防止およびカーボンニュートラルの取り組み

ゼロ・コーポレーションでは窒素酸化物や硫黄酸化物といった排気ガスによる大気汚染物質の発生を抑制するべく、社員が営業時に社用車を運転する際にはふんわりアクセルやアイドリングストップをはじめとしたエコドライブの徹底を周知・実践している。同社における化学物質の取り扱いはないものの、漏洩すると土壌汚染のおそれがあるものについては油漏れや污水漏れがないよう対応の措置を講じた置き場所を指定するなどの対策を講じている。

また、同社は本社屋や営業店におけるクールビズ・ウォームビズの実施や節電を徹底している。同社では政府が定める 2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、京阪グループにおける CO2 排出量削減に向けた動きと足並みをそろえ、今後もこれらの施策に引き続き取り組んでいく予定である。

#### ● 廃棄物削減、資源循環への取り組み

ゼロ・コーポレーションでは、建売住宅のモデルプランを細分化し使用する構成材等の木材を規格化することで木材の廃棄自体を極力少なくする取り組みを進めている。同社の事業活動で排出される建材等の事業系産業廃棄物については民間の廃棄物処理業者に委託のうえ、関係諸法令に則って適切に廃棄処理がなされたことをマニフェストで確認している。

同社では木を“生きた建築資材”と捉え、森林保全のためには植林をし、山を育て伐採するサイクルを維持することが大切であるとの考えのもと、2012 年 1 月から全ての新築住宅の建築において国産材(宮崎県産の飫肥杉:おびすぎ)を使用している<sup>5</sup>。これまでのスクラップ・アンド・ビルドからストック型社会への移行に合わせ、同社では木を使い、森を育てることで森林環境の健全化に貢献するべく、2020 年には公益的機能発揮に向けた多様な森林づくりや林業の担い手の確保育成を図り、森林資源の循環利用を推進するとともに、より堅固なサプライチェーンの構築を目指し、飫肥杉の産地である宮崎県・同森林組合連合会・同木材協同組合連合会と「森林資源の循環利用推進に関する協定」を締結した。

2021 年からは、1 年間に顧客へ引き渡した新築棟数に使用した柱の本数分に必要な苗木を山へと還す、再造林のための「苗木を還そうプロジェクト」を開始、2023 年度までに寄付額が 1,993 万円・苗木 24

<sup>5</sup> 一部状況により、飫肥杉でない国産材を使用する場合あり。

万本以上を植林した実績を有する。本プロジェクトでは、再生林を通して健全な山や森林の循環サイクルに貢献するだけでなく、林業そのものへの理解を深めることにより、林業関係者のバックアップにも寄与している。本プロジェクトにより植林された木々が CO2 を吸収する働きを取り戻すことで、2026 年には累計 CO2 吸収量は 3,661 トンに達すると見込んでいる(【次図】)。同社は資源循環に向けた取り組みを更に進めるため、2030 年 3 月期までに本プロジェクトによる植林の累計 CO2 吸収量を 10,000 トンとすることとしている。なお、本プロジェクトは、企業の社会的責任(CSR)を正しい形で仕組化したものとして、2025 年度グッドデザイン賞(主催:公益財団法人日本デザイン振興会)を受賞した。

【プロジェクトの概要と寄付額算定のイメージ】



本プロジェクトに伴うCO2吸収量の推移 (単位: t)								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合計	
2021	28ha	寄付	植林	354.47	344.80	344.80	344.80	1,388.87
2022	31ha		寄付	植林	392.45	381.74	381.74	1,155.93
2023	29ha			寄付	植林	367.13	357.12	724.25
2024	31ha				寄付	植林	392.45	392.45
合計				354.47	737.25	1,093.67	1,476.11	3,661.50
※予測値を含む、初年度数値のみ植林年との合算								
引き渡し棟数分のCO2固定量								
棟数	361	388	365					
固定量 (t)	4,148	4,458	4,190	12,796				
※林野庁、日本国温室ガスインベントリ報告書、財団法人日本住宅・木材技術センターの資料により算出								

(データ出典:ゼロ・コーポレーションのホームページを基に当金庫作成)

### 3. インパクトの特定

#### (1) UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定

ゼロ・コーポレーションが行う事業活動について UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて分析を行い、同社事業について「建築物の建設業 (ISIC: 4100)」を適用し、ポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトについて抽出した。

また、上記のインパクト分析に加えて、同社のホームページ、同社からの資料提供および同社へのヒアリング等からグループ会社含めたサステナビリティに関する取り組みを分析するとともに、地域特性や業界・市場動向等の個別要因を勘案し、以下のとおりインパクトエリア/トピックを追加、削除した。

#### 【追加・削除したインパクトエリア/トピックとその理由】

	インパクトエリア/トピック	PI/NI	理由
追加	教育	PI	同社では人材育成に力を入れるべく、費用負担をはじめとした社員の資格取得の支援に取り組んでいるため
削除	健康および安全性	PI	同社では建物の建設を行っているものの居住に関するものが主であり、病院といった健康増進に資する建物の建設と同社の事業との関連性がないため
	エネルギー	PI	同社では自社において直接電気インフラの整備に関与していないため
	社会的保護	PI	同社では本インパクトエリアに該当する事業がないため
	インフラ	PI	同社の事業は輸送システムや送電網、道路や橋梁などの建設や利便性向上等に関連しないため
	現代奴隷	NI	同社の作業現場における強制労働や人権侵害はなく、事業との関連性がないため
	エネルギー	NI	同社ではエネルギーへのアクセスを阻害する建設を行っていないため
	住居	NI	同社は既存住宅のリフォームや自社で賃貸不動産事業を取り扱っておらず、事業との関連性がないため
	移動手段	NI	同社は周辺の交通システムの混雑を招く大規模な不動産開発を行っていないため
	文化と伝統	NI	同社は史跡や文化財等の塗装工事や影響を与える工事を行っておらず、また、不動産開発にあたっては自治体条例をはじめとした各種法令に基づいた活動がなされており、歴史的・文化的遺産の破壊行為や文化遺産破壊の可能性はないため
	賃金	NI	同社の賃金は同業他社と比較して高い水準にあり、かつ不規則な収入となっていないため
	法の支配	NI	同社で不動産開発に関連した違法な資金や汚職事件等の発生はなく、事業との関連性がないため

水域	NI	同社の不動産開発で大気汚染や土壌汚染の発生の恐れはあるが、対策が十分に実施されているため
大気		
土壌		

(2)特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

上記 (1)UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析、(2)個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定を通じて、インパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性は以下のとおりとなった。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア/トピック	インパクト分析		個別要因加味後	
		PI	NI	PI	NI
社会	紛争				
	現代奴隷		●		
	児童労働				
	データプライバシー				
	自然災害		●		●
	健康および安全性	●	●		●
	水				
	食料				
	エネルギー	●	●		
	住居	●	●	●	
	健康と衛生				
	教育			●	
	移動手段		●		
	情報				
	コネクティビティ				
	文化と伝統		●		
	ファイナンス				
	雇用	●		●	
	賃金	●	●	●	
	社会的保護	●	●		●
ジェンダー平等					
民族・人種平等		●		●	
年齢差別					
その他の社会的弱者		●		●	
社会経済	法の支配		●		
	市民的自由				
	セクターの多様性				
	零細・中小企業の繁栄	●		●	
	インフラ	●			
経済収束					
自然環境	気候の安定性		●		●
	水域		●		
	大気		●		
	土壌		●		
	生物種		●		●
	生息地		●		●
	資源強度		●		●
	廃棄物		●		●

【サステナビリティ活動とインパクトエリア/トピックの関連】

サステナビリティ活動	インパクトエリア/トピック	関連するSDGs 項目
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業を通じた経済貢献の取り組み</li> <li>・BCP への取り組み</li> </ul>	PI:「住居」 NI:「自然災害」	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷軽減への取り組み</li> <li>・循環型社会の構築に向けた取り組み</li> </ul>	PI:「エネルギー」「住居」「零細・中小企業の繁栄」	  
<ul style="list-style-type: none"> <li>・働き方改革・ワークライフバランス推進の取り組み</li> <li>・労働安全の取り組み</li> </ul>	PI:「雇用」 NI:「健康および安全性」「社会的保護」	 
<ul style="list-style-type: none"> <li>・人材育成の取り組み</li> <li>・従業員の処遇改善への取り組み</li> </ul>	PI:「教育」「賃金」 NI:「社会的保護」	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・DE&amp;I 推進の取り組み</li> </ul>	NI:「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大気汚染・土壌汚染の防止およびカーボンニュートラルの取り組み</li> </ul>	NI:「気候の安定性」「大気」「土壌」	 
<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物削減、資源循環への取り組み</li> </ul>	NI:「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」	  

## 4. KPI の設定

### (1)社会面

インパクトエリア/トピック	教育(PI)、雇用(PI)
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社員教育の充実、人材の育成</li> <li>・職場におけるダイバーシティ経営の推進</li> </ul>
設定した KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2030 年 3 月期までに、下表に掲げる資格取得目標の一覧表に基づく各資格取得者を達成する。</li> <li>・2030 年 3 月期までに社員数を 2025 年 11 月末の 241 名から 303 名へと増加させる。</li> </ul>
関連する SDGs ターゲット	<p>ターゲット 4.4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul> <p>ターゲット 8.6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>



#### <資格取得目標の一覧表>

資格名称	資格取得目標		
	2025 年 11 月	2030 年 3 月までの増員目標	合計
一級建築士	11	4	15
二級建築士	64	6	70
一級土木施工管理技士	14	2	16
宅地建物取引士	59	5	64
各資格合計数	148	17	165

インパクトエリア/トピック	健康および安全性(NI)、社会的保護(NI)
取り組み内容	・ワークライフバランスの増進
設定した KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2030 年 3 月期まで「健康経営優良法人」の認定を引き続き維持・更新する。</li> <li>・2030 年 3 月期まで「くるみん」認定を引き続き維持・更新する。</li> </ul>
関連する SDGs ターゲット	<p>ターゲット 3.4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>



(2)社会経済面

インパクトエリア/トピック	住居(PI)、零細・中小企業の繁栄(PI)
取り組み内容	・事業活動を通じたサプライチェーン拡大への貢献および地域における住生活の維持・向上
設定した KPI	<p>・2030年3月期までに、新築施工実績 11,000 棟を達成する。</p> <p>※ 2025年3月期までの実績は 10,342 棟</p> <p>・2030年3月期までに、2025年3月時点の零細・中小企業が太宗を占める仕入先からの取引高比で 30%増加させる。</p> <p>※ 2025年3月期の実績は 16,908 百万円</p>
関連する SDGs ターゲット	<p>ターゲット 8.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。</li> </ul> <p>ターゲット 11.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2030年までに、全ての人々の、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。</li> </ul>



(3)自然環境面

インパクトエリア/トピック	生物種(NI)、生息地(NI)、資源強度(NI)
取り組み内容	・国産材の使用量に応じた植林を通じた資源循環に向けた取り組み
設定した KPI	<p>・2030年3月期までに、「苗木を還そうプロジェクト」による植林の累計 CO2 吸収量を 10,000 トンとする。</p> <p>※ 2026年までの累計 CO2 吸収量は 3,661 トン</p>
関連する SDGs ターゲット	<p>ターゲット 15.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>ターゲット 15.b</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保全や再植林を含む持続可能な森林経営を推進するため、あらゆるレベルのあらゆる供給源から、持続可能な森林経営のための資金の調達と開発途上国への十分な</li> </ul>



	インセンティブ付与のための相当量の資源を動員する。
--	---------------------------

以下の各項目についてはインパクトを特定しているが、それぞれに十分な取り組みを行っているため KPI を設定しない。

インパクト	KPI を設定しない理由
自然災害 (NI)	ゼロ・コーポレーションでは、各種シチュエーションに合わせた事業継続計画 (BCP、ITBCP については策定を検討中) を作成するなど必要な社内体制を確立しており、今後も不動産という社会的インフラ企業として同様の体制を維持することとしているため、KPI は設定しない。
賃金 (PI)	ゼロ・コーポレーションでは社員の生活基盤の安定のため、同規模事業者の平均水準以上の賃金支給を行っており、今後も業績や社会情勢等を勘案したうえで適宜ベースアップを実施する予定としていることを確認したため、KPI は設定しない。
民族・人種平等 (NI)	ゼロ・コーポレーションでは 2025 年 11 月時点で 2 名の外国籍社員を有しており、働きやすい職場環境を構築するとともに公平を期するべく人事評価に際しては日本人社員と同様とするなど、既に十分な対応がなされていることから、KPI は設定しない。
その他の社会的弱者 (NI)	ゼロ・コーポレーションでは資格取得の斡旋・育児休業制度等が整備されていることに加えて、既にダイバーシティ経営に自社ができる範囲で十分に取り組んでいることから、KPI は設定しない。
気候の安定性 (NI)	ゼロ・コーポレーションでは不動産としての社員の省エネ意識を啓発するべく本社屋・展示場等における節減を徹底のうえ、LED 電灯への切り替えなど現時点で十分に省エネに取り組んでおり、今後も引き続きエネルギーの適切な使用に努めることとしている。営業車両の運転に際してふんわりアクセルやアイドリングストップを周知徹底のうえ日々励行していることに加えて、自社が施工する住宅について今後も極力環境負荷を低減していく方針であることを確認したため、KPI は設定しない。
廃棄物 (NI)	ゼロ・コーポレーションではペーパーレス化に取り組むとともに、事業活動で排出される事業系産業廃棄物については民間の廃棄物処理業者へ委託し、関係諸法令に則って適切に処理が行われたことを確認するなど、現行でも環境負荷の低減に十分に取り組むとともに今後もその取り組みを継続していくことから、KPI は設定しない。

## 5. 管理体制およびモニタリング

### (1)サステナビリティ管理体制

ゼロ・コーポレーションが本ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役社長の菊本 雅幸氏が最高責任者となり、経営推進本部管理部管理課課長の富永 望氏および管理部を中心として自社の事業活動とインパクトリーダーや SDGs との関連性について検討したうえで KPI を設定した。

本ファイナンスの実行後も、以下の管理体制に基づき KPI の進捗管理を行うとともに、全従業員が一丸となって KPI 達成に向けた活動を行っていく。

最高責任者	代表取締役社長 菊本 雅幸
管理責任者	管理部管理課課長 富永 望
担当部署	管理部

### (2)京都中央信用金庫によるモニタリング

本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、ゼロ・コーポレーションと京都中央信用金庫が定期的に会合の場を設けて情報共有する。情報共有については少なくとも年に1回実施するほか、日ごとの情報交換や営業活動を通じて実施する。

京都中央信用金庫は、KPI の達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは京都中央信用金庫が持つネットワークから外部の資源とマッチングすることで KPI の達成をサポートする。事業環境の変化等により当初設定した KPI を見直す必要がある場合は、同社と協議して再設定を検討する。

### 本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、京都中央信用金庫がゼロ・コーポレーションから依頼を受けて実施したものです。
2. 京都中央信用金庫は、ゼロ・コーポレーションから供与された情報と、京都中央信用金庫が独自に収集した情報に基づき、現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。
3. 本評価を実施するにあたっては、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」および「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、本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。

### <本件に関するお問い合わせ先>

京都中央信用金庫

総合企画部 担当 尾野

京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町 91

TEL 075-223-8385