

株式会社山梨中央銀行が実施する グローバルホールディングス株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社山梨中央銀行が実施するグローバルホールディングス株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（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

2024年8月26日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

グローバルホールディングス株式会社に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社山梨中央銀行

評価者：株式会社山梨中央銀行

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、山梨中央銀行がグローバルホールディングス株式会社（「グローバルホールディングス」）に対して実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、山梨中央銀行による分析・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。山梨中央銀行は、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、山梨中央銀行にそれを提示している。山梨中央銀行は、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）または中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえで PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクトエリア/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 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
 - ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1 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。

山梨中央銀行は、本ファイナンスを通じ、グローバルホールディングスの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピックおよび 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、グローバルホールディングスがポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

PIF 原則 2 フレームワーク

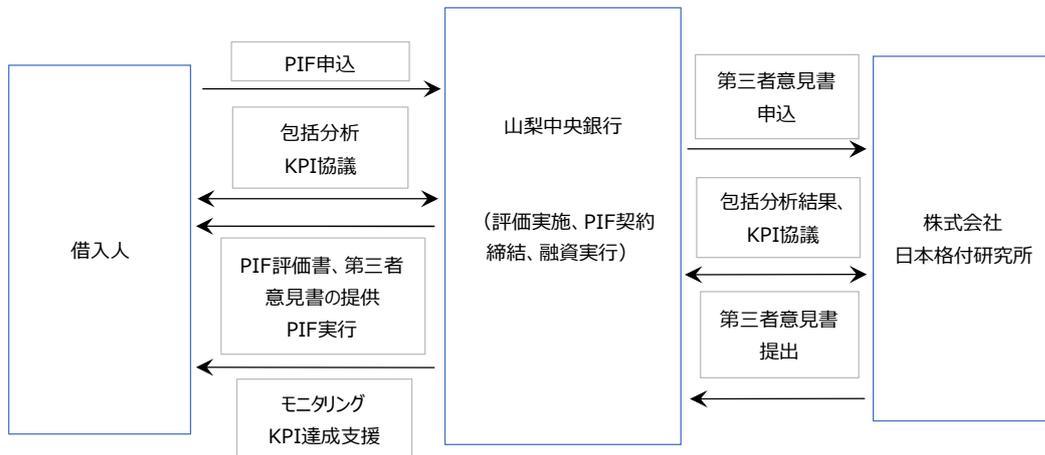
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、山梨中央銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

¹ 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

(1) 山梨中央銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

PIF評価体制図



(出所：山梨中央銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、山梨中央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、山梨中央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、全て山梨中央銀行が作成した評価書を通して山梨中央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、山梨中央銀行が、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グローバルホールディングスから貸付人である山梨中央銀行に対して開示がなされることとし、可能な範囲で对外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・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。

(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

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

間場 紗壽

間場 紗壽



JCR Sustainable

PIF for SMEs

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

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

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

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

3. 信用格付業にかかるとの関係

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

4. 信用格付との関係

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

5. JCR の第三者性

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

■留意事項

本書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると暗示的であると問わず、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んを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

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

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

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

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

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

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：グローバルホールディングス株式会社



2024年8月26日

山梨中央銀行

目 次

《要約》	3
企業概要	4
1. 事業概要	5
1-1 事業概況	
1-2 経営理念	
1-3 業界動向	
1-4 地域課題との関係性	
2. サステナビリティ活動	13
2-1 環境面での活動	
2-2 社会面での活動	
2-3 経済面での活動	
3. 包括的分析	18
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	
3-2 個別要因を加味したインパクトエリア／トピックの特定	
3-3 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	
3-4 インパクトエリア／トピックの特定方法	
4. KPI の設定	23
4-1 環境面 社会面	
4-2 環境面	
4-3 環境面	
4-4 社会面	
4-5 社会面 経済面	
4-6 社会面	
5. 地域経済に与える波及効果の測定	26
6. マネジメント体制	26
7. モニタリングの頻度と方法	27

山梨中央銀行はグローバルホールディングス株式会社（以下、グローバルHD）に対して、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するに当たって、グローバルHDグループの企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析・評価に当たっては、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な考え方」に則った上で、中小企業^{*1}に対するファイナンスに適用しています。

※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企業以外の企業

<要約>

創業当初から地元山梨に密着して事業展開する「山梨で生まれ、山梨のみで展開する」ハウスメーカー。創業時からの一貫した想い「ずーっと安心して暮らせる住まい」をコンセプトとし、①まほうびん住宅、②超耐震、③生涯サポートを3本の矢とした付加価値の高めた持続可能な住宅提供に努めている。

2019年には世界文化遺産「富士山」の構成資産である河口湖周辺にグランピング施設等4施設を開業し宿泊事業へ参入。2024年8月には高級グランピング施設「天空の温泉ヴィラ紬（つむぎ）河口湖」の開業を控えている。事業多角化が進んでおり、現在は、グローバルHDを頂点に、住宅建築を行うグローバルハウス株式会社、不動産事業を行うグローバルハウス不動産株式会社、宿泊事業を行うグローバルステイズ株式会社のグループ企業4社で構成された総合住宅メーカーに成長している。

当社のサステナビリティ活動等を分析した結果、ポジティブ・インパクトとして「自然災害」、「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「教育」、「雇用」、「セクターの多様性」、「零細・中小企業の繁栄」、「気候の安定性」、ネガティブ・インパクトとして「自然災害」、「健康および安全性」、「社会的保護」、「ジェンダー平等」、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」を特定し、KPIが設定された。

今回実施予定の「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

資金使途	「天空の温泉ヴィラ紬 河口湖」建設資金
モニタリング期間	7年

企業概要

企 業 名	グローバルホールディングス株式会社
所 在 地	山梨県中巨摩郡昭和町西条 14-1
事 業 所	住宅事業モデルハウス 9 カ所 宿泊事業 4 カ所
従 業 員 数	56 名 うち一級建築士 3 名 二級建築士 8 名 一級建築施工管理技士 2 名 二級建築施工管理技士 2 名 宅地建物取引士 2 名
資 本 金	7,000 万円
グ ル ー プ 会 社	グローバルハウス株式会社（木造住宅建築事業） グローバルハウス不動産株式会社（不動産事業） グローバルステイズ株式会社（宿泊事業）
許 認 可 ・ 登 録 ・ 免 許 （ グ ル ー プ 会 社 含 ）	建築業許可：山梨県知事許可（般-3） 第 7565 号 一級建築士事務所登録：山梨県知事（梨） 第 1-051361 号 宅地建物取引業免許：山梨県知事（5） 第 2015 号 旅行業法簡易宿所営業登録：山梨県指令 富東福第 7175 号
取 引 先	（販売先）一般顧客 （仕入先・外注先） 山梨県内を中心とした協力事業者
沿 革	1991 年 創業 1996 年 住宅事業に進出 1998 年 一級建築士事務所登録 2003 年 本社ショールームが「やまなしグッドデザイン賞」受賞 2004 年 不動産部門を開設 2008 年 緑のカーテンプロジェクト開始 2009 年 フードマイレージプロジェクト開始 2010 年 グローバルホールディングス株式会社を設立 2012 年 グローバルステイズ株式会社を設立 2014 年 本社新社屋完成「デザインセンター」オープン 2015 年 「まほうびん住宅」発表

2016年	グローバルハウス不動産株式会社を設立
2018年	「スマート家事室」発表・特許申請
2019年	ツーリストヴィラ河口湖開業、宿泊事業に参入
2020年	災害などの停電時に電気の供給を可能にする「つかえ〜る」を商品化し、運用を開始
2021年	「スマート家事室」特許取得第 6831576 号
2023年	「ジブンハウス」のインスタア展開をスタート
2024年	1.5 階建て「平屋生活」発表

1. 事業概要

1-1 事業概況

【木造住宅建築業】

グループの中核企業である「グローバルハウス株式会社」（以下、グローバルハウス）は、山梨県内を営業エリアとし年間建築棟数 80 棟を超える地域密着型ビルダーである。

阪神・淡路大震災の被害状況を目の当たりにし「被災しても、変わらずに住むことのできる家を地域に造りたい」との思いから住宅事業に参入。顧客に選ばれる理由として、以下の3つを全邸標準としている。

① まほうびん住宅

断熱材だけではなく、気密・防湿・防音に優れた「まほうびんシート」で家全体を包み込んだ高气密住宅。わずかな冷暖房によって発生した暖気、冷気を逃さずに、冬の暖かさ、夏の涼しさを実現している。家そのものの性能によって冷暖房の使用量を軽減し、電気代を抑える効果があるだけではなく、防湿性にも優れることから、内部結露を防止し断熱材の性能を維持しながら、家の耐久性を高める効果もある。

建築工程で外部調査会社による全邸「気密試験」を実施。C値※の社内基準値「 $0.46 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ 以下」（実測平均値「 $0.29 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ 」）を全邸クリアしたうえで、「試験結果」を施主に提出している。グローバルハウスの施工技術の高さを証明しており、施主に選ばれる理由となっている。

※ 住宅における相当すき間面積。建物全体のすき間面積（ cm^2 ）を延床面積（ m^2 ）で割った数値。小さいほど気密性が高い。C値「 $0.5 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ 」は家全体でハガキ半分程度のすき間とされる。

エネルギーを使い過ぎない
環境に寄り添う家

- ・ 超高断熱高气密
- ・ 全邸「気密試験」実施
- ・ 全邸「C値 $0.49 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ 」以下全邸「構造計算」実施

まほうびん住宅

② 超耐震

阪神・淡路大震災の現実を目撃した経験と住宅構造の徹底的な研究から、「これ以上強くできない」ほどに強さを追求し、耐震等級・最高値「3」超えの超耐震バランス構造の住宅を全邸に適用している。現在の建築基準法上の最低限の耐震等級基準では、倒壊は免れるかもしれないが、被災した住宅がそのまま住めるものであるかどうかは疑問であるため、グローバルハウスでは独自の基準を設定し、全ての施工住宅に適用することで、施主に安心を提供し、支持されている。

巨大地震に備える安心の構造

- ・ 超耐震バランス構造®
- ・ 耐力壁・柱の直下率…60%以上
- ・ 偏心率…15%以内
- ・ 壁量…建築基準法比の 1.75 倍以上
- ・ 耐震等級最高値「3」超
- ・ 全邸「構造計算」実施

③ 生涯サポート

住み始めてからが本番という施主の立場に立って、引き渡し後もグローバルハウスに相談しやすい関係を大切にしている。「住宅品質に差が生じてくるのは、実は 10 年を経過してから」という考えのもと、10 年先の住宅品質を施主に実感してもらうため、「生涯サポート」及び「24 時間 365 日緊急出動サービス」を標準サービスとしている。住宅完成引渡し後、2 ヶ月・6 ヶ月・12 ヶ月・24 ヶ月の定期点検を実施し、さらに翌年から毎年 1 回の「ご様子伺い」を一生涯にわたり継続する。また、顧客に緊急連絡カードを渡し、24 時間 365 日緊急出動サービスを用意している。きめ細かく素早いアフターサポートが、施主の満足感に繋がっている。



定期点検実施と一生涯のサポート

- ・ 全邸に生涯サポート
- ・ 24 時間 365 日緊急出動サービス



特許取得
第6831576号



さらに、グローバルハウスが独自に特許を取得しているスマート家事室®（特許第 6831576 号）は、家事が楽になる 4 つの機能（ものほし乾燥室・そのままクローク・ストックルーム・冷凍庫収納）を 2 坪の部屋に機能的に配置し、家事動線の短縮を家事時間の短縮に繋げている。

2023 年からは、家づくりをもっと分かりやすく VR・AR で次世代の提案を実施するため、デザイン規格住宅【ジブンハウス】と提携した。今の時代に合ったテイスト・プレゼンテーションで家づくりの提案ができる。スマートフォンなどを使いシリーズやテイスト一覧からイメージに合うものを選び、高品質 VR でリアルな住宅を確認しながら、顧客の理想に合わせてカスタマイズすることができる。見積もりもスマートフォンで確認でき、リーズナブルでありながら、グ

ローバルハウス品質の構造・性能を満たすことで、大切な人や家族が楽しく安心して暮らせる、理想の家づくり支援が可能となった。

スマート
カスタム
住 宅


ジブンハウス



【宿泊事業】

宿泊事業のメインはグランピング施設。施工はグローバルハウス、運営はグローバルステイズ株式会社が行う。2024年3月現在、富士五湖のひとつ河口湖周辺に4施設が稼働中。

設置スピードが早いトレーラーハウスをベースにして設計を行い、住宅建築で培ったまほうびん住宅等の技術を採用することで周辺施設との差別化を図っている。施設外観は写真映えを意識したものとなっており、全て自社でデザインし意匠登録されている。

(意匠登録第1698636号、第1707449号、第1710946号、第1710980号、第1714657号、第1729732号、第7383303号)

セルフチェックイン・全天候型の炉端BBQデッキの併設・自社デザイナーが手掛けるインテリアによりプライベートグランピング空間を創出している。

注) 風林火山勝山宿は戸建タイプ。郊外型ジャパンスタイルが特徴

ツーリストヴィラ河口湖



- トレーラーハウス8棟
- テントサウナ付トレーラーハウス5棟
- 室内サウナ付トレーラーハウス2棟
- 河口湖まで車7分
- ショッピングモールまで車3分
- バスタブ付き浴室
- ホテルでもない、キャンプでもない。でも不便のないトレーラーグランピング。

Moonlight Villa河口湖大橋



- キャビントレーラー12室
- 星宙リビング
- 全室ダブルルーム
- デイベッド
- bluetoothスピーカー
- 最大2名の秘密基地。
- プライベートが守られた星宙リビングで好きなように。

風林火山勝山宿



- 貸切り軒家3棟(～最大12名様)
- 河口湖まで車10分
- ショッピングモールまで車7分
- シャワールーム
- 大人数でもプライベート空間でゆったり。民泊や民宿のようだけど、自由があって、設備がしっかり。

ふじ・ふもとの森温泉



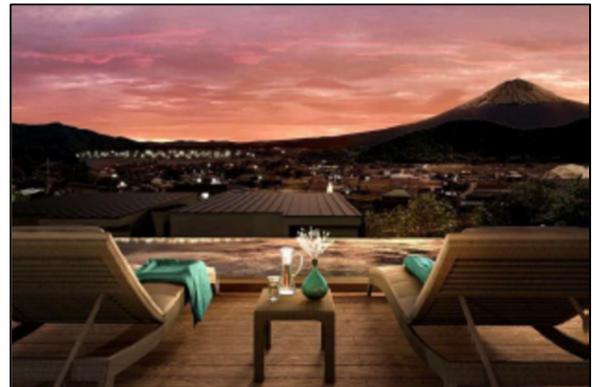
- 7タイプのプライベートフォレスト
- キャビントレーラー4棟
- ドッグラン付キャビントレーラー2棟
- 開閉屋根式ワイドテラス付キャビントレーラー1棟
- 全棟にテントサウナ・天然温泉使用の露天風呂・ガーデン用テーブル&チェア付
- 全天候型スイートテラス
- ミニキッチン&シャワールーム&トイレ
- BBQ機材&クッキング器具

2024年8月に最新施設プライベートグランピングリゾート「天空の温泉ヴィラ絨 河口湖」がオープン予定。これまでの宿泊施設は、比較的ロープライスで利用できることから若年層やインバウンド需要を取り込んでいるが、「天空の温泉ヴィラ絨 河口湖」は、世界文化遺産である富士山や河口湖を望む高台からの眺望・空間を独り占めする体験をコンセプトにしている。全戸富士山向きの独立建物群を建設し1日5組限定の高付加価値高価格帯宿泊サービスを富裕層向けに展開するものである。

「天空の温泉ヴィラ絨 河口湖」は、グローバルHDグループの持つ高い住宅建築技術があってこそ実現可能となるプロジェクトである。河口湖は山岳に囲まれ

た湖であり、湖畔周辺の高台は急峻な傾斜地が多く、持続性を持つ宿泊施設の建築には施工業者の高い技術と多額のコストが必要となる。現状、同様の施設は存在しておらず、グローバルHDグループの事業リソースを結集した周辺にない新たな空間が誕生する。

セルフチェックイン導入により従業員にも会うことないプライベートグランピングを演出。まほうびん住宅技術を用いた高気密、住宅建築により培った高い居住性、自社デザインコードに基づく流麗な建物を提供。澄んだ空気の夜空を眺めながら、天然温泉に入り、世界文化遺産の眺望を独占する。



1-2 経営理念

グローバルHDの企業理念は、「お客さまの満足と幸せづくりに奉仕する」と「ずっと安心して暮らせる住まい」である。住まいづくりのコンセプトとして、創業から一貫して使われている言葉であり、グローバルHDグループの独自商品にもこの企業理念が反映されている。

「お客さま満足度地域ナンバーワン企業」を目指して事業活動を続けており、「お客さまからお客さまへ、その存在価値が自然につながっていくような企業」になりたいと、グローバルHDは最良のサービスを心がけている。

さらなる「お客さま満足」に向けて、以下【18の安心】を社員全員が共有している。

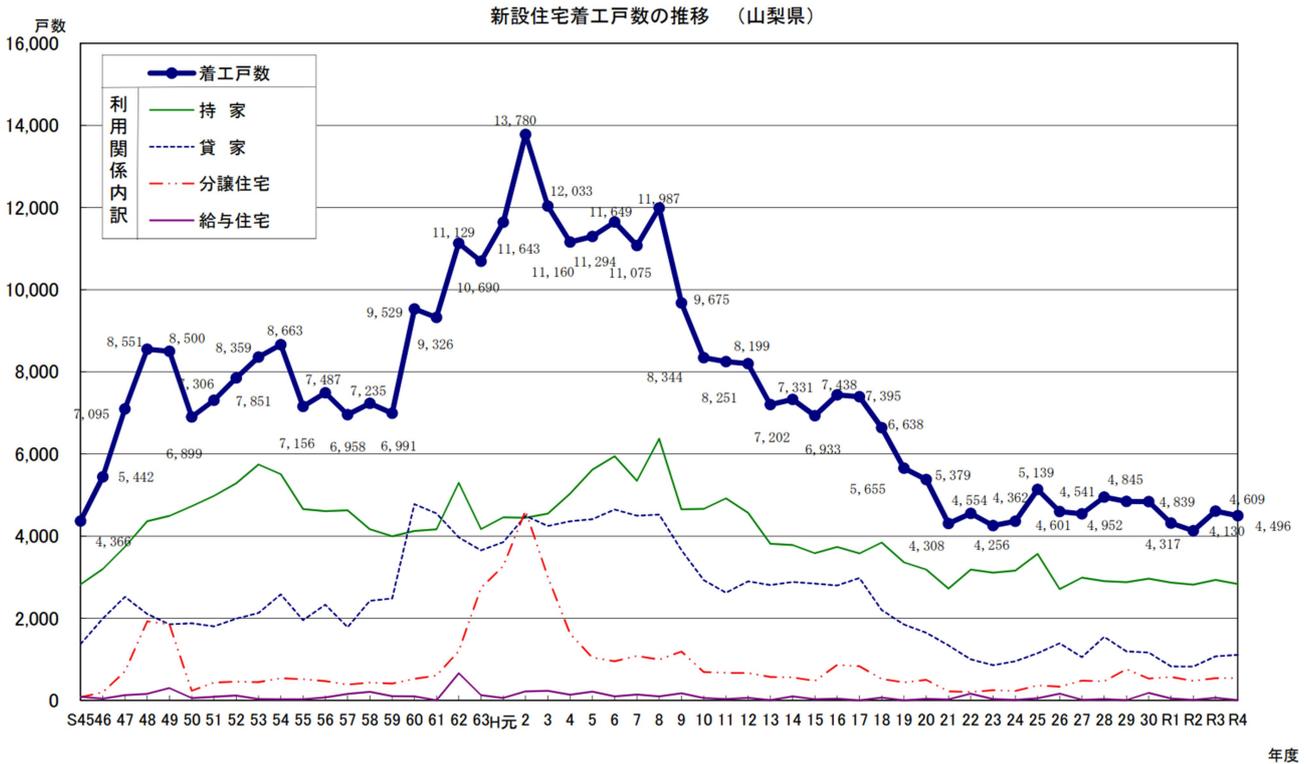
【18の安心】

1 耐震等級・最高値3超 超耐震バランス構造	耐震強度を低下させる無秩序な設計を避け、間崩れしない秩序あるプランニングによる総合的なバランスで耐震を追求する。壁量計算書を全邸に提出。
2 「C値0.29 cm ³ /m ³ 」実測 平均値	全邸において調査会社による気密試験を実施。C値0.49 cm ³ /m ³ 以下という「まほうびん住宅」の高い気密性能を全邸で堅守し、家そのものの性能を高めている。
3 建ててからが本番 生涯 サポート	生涯サポートを標準サービス。完成後、2ヶ月・6ヶ月・12ヶ月・24ヶ月の定期点検を実施し、さらに翌年から毎年1回の「ご様子伺い」を一生涯にわたり継続する。
4 デザインコードの導入で 美しく	美しい見た目には整えられた法則がある、というのがデザインコード。原則を大切にしたいデザインで、家のたたずまいを守る。
5 17回の検査が支える品 質と安心	完成までの検査は第三者検査を含め合計17段階。品質宣言の証として検査結果を書面にて報告する。
6 現場パトロール	品質点検とは別に、定期的な現場パトロールを抜き打ちで実施。現場の清掃状況や安全性などを点検しています。改善点を見つける良い機会にもなっている。
7 MSR調査で自らをつねに 検証	ミステリーショッピングリサーチ=MSR調査をモデルハウスで実施。民間調査会社による覆面調査で、お客さまの気になる点をリサーチしている。
8 クレドカード	全社員で作った、企業ポリシーやサービス理念を記した携帯用のカード。日頃からお客さまの満足を意識して、よりよいサービスのあり方を追求している。
9 職人勉強会	毎月1回、品質や技術、またお客さまへの対応について、共通の考えを確認・徹底するため、また更なる技術向上を目指すために職人勉強会を継続開催している。
10 全推進大会	施工現場の意識向上のため、全関係者参加で毎年開催している安全推進大会。現場のマナーや安全性を点検し、お客さまに近い現場意識を育てる。
11 お客様満足のためのCS 研修会	CS=顧客満足(customer satisfaction)のために毎年開催しているCS研修会。お客さま満足への意識を全関係者で高めている。
12 24時間365日	当社で施工させて頂いたお客さまには、365日・24時間緊急出動サービスをご用意。万が一の事態にも、地元ならではの安心サポート体制で対応する。
13 満足度アンケートでお 客様の声を	ご来場時、上棟検査後、引渡検査後、さらに2ヶ月点検時まで、合計4回の満足度アンケートを実施している。その声は、お客さまの貴重なご意見として業務に反映する。
14 GHオーナーズクラブ	オープン参加で「交流イベント」を開催。これまでのお客さまにも参加してもらい、様々な意見交換の場になっている。住んでからの感想や発見など、貴重な声が聴ける。
15 信用の証しをさらに先 へ私募債の発行	高い資格条件をクリアした信用力のある企業だけに発行される山梨中央銀行の私募債が平成21年、平成29年に続き第3回として令和3年3月発行された。
16 まほうびん住宅体験会	最高レベル気密性能の体験会。建築現場を見学する構造見学編と完成住宅を見学する完成見学編を定期的に開催。
17 サービス接遇実務検定 の受験	サービス向上を常に意識し実践するために全社員が実務技能検定協会の「サービス接遇実務検定試験」を受験している。
18 近隣道路掃除	きれいな街を、きれいなご近所を。そんな思いから、建築現場を含め、近隣の道路清掃を行っている。健全な家づくりを進めるためにも、まずは身のまわりをきれいにすることで「社会のお役に立てれば」と考えている。

1-3 業界動向

【木造住宅建築事業】

山梨県における新設住宅着工戸数の推移を見ると、平成2年度の13,780戸をピークに減少に転じており、令和4年度は4,496戸と平成2年度の約32.6%まで減少している。今後も人口減少が続いていくことが予想されており、新設住宅着工戸数が回復することは困難と考えられる。



近年、住宅関連資材の高騰に加え、人件費も上昇しており、住宅価格が上昇傾向にあることから、持ち家を取得しようとする個人はコンパクトな住宅を選ぶことで、建築費用を抑えようとする傾向が強い。また、太陽光発電システムや蓄電池等の設備を活用してエネルギー効率を高め、その初期費用と住んだ後のランニングコストを考慮して住宅を検討している。国は「住宅省エネキャンペーン」により、各種補助金制度を実施している。

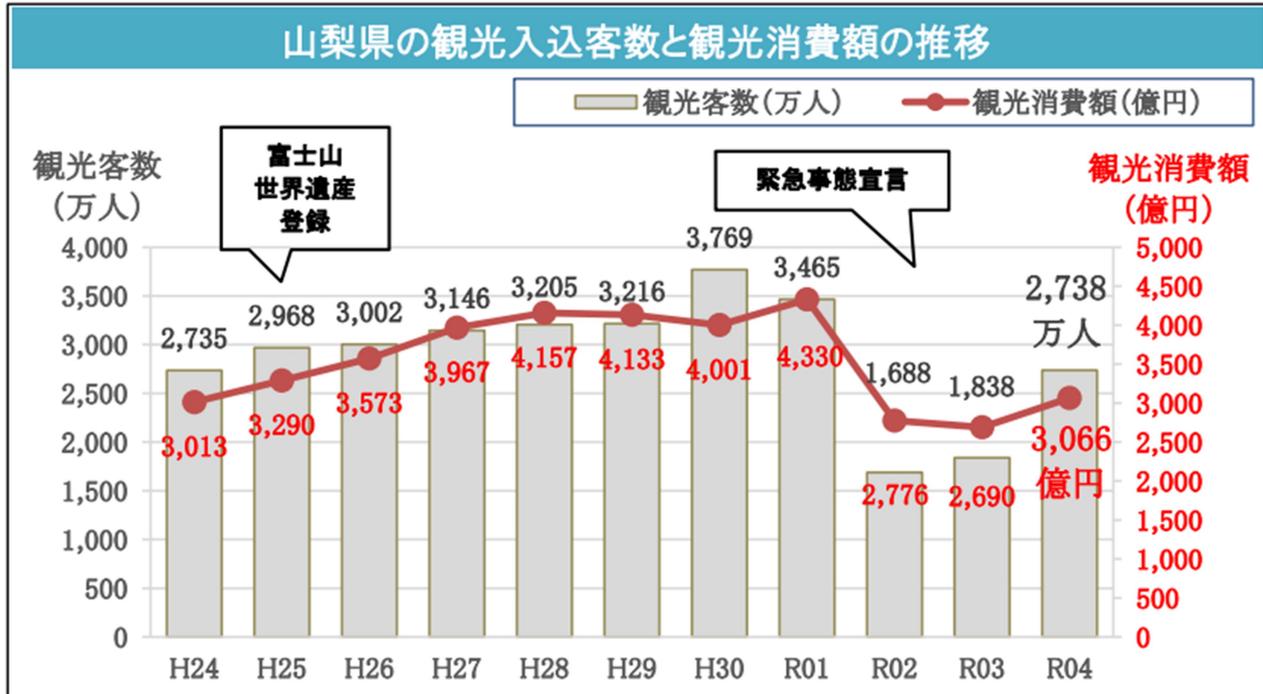
このように、住宅業界は人口減少による市場縮小と、原価上昇による利益率悪化が同時に進む大変厳しい現状にある。住宅を供給する社会的意義はありながら、世の中の脱炭素や環境志向にも影響を与える分野であり、日々様々な情報収集や知識を蓄積していく必要がある。

【宿泊事業】

山梨県における観光入込客数と観光消費額は、新型コロナウイルス感染症蔓延による緊急事態宣言前の平成30年3,769万人と令和元年の4,330億円がピーク。令和4年には新型コロナウイルス

感染症の影響から回復しつつある状況が見て取れ、直近では日本への外国人観光客数（令和5年10月単月）が緊急事態宣言前の数を超える回復を記録している。

世界文化遺産である富士山周辺の回復は顕著であり、河口湖駅から富士山を撮影するために周辺施設が混雑する状況は珍しくない。そのような状況から、オーバーツーリズムを懸念する声が表面化していることに関連し、山梨県の貴重な観光資源である富士山や河口湖の文化・伝統を守りながら事業を行っていくことが、事業者として求められている。



1-4 地域課題との関連性

グローバルHDは、社会貢献活動へ積極的に参加しており、代表して以下の2つを記載する。

(1) 2004年～ ヴァンフォーレ甲府 看板スポンサー登録

グローバルHDは地域に密着して営業活動をしていることに関連して、地域のスポーツ振興に力を入れており、その代表活動としてサッカーJリーグに所属するチームであるヴァンフォーレ甲府のホームスタジアムにて、看板スポンサー登録を行っている。当チームは、2022年には天皇杯で優勝するなど、地域住民の希望に繋がっており、社会的影響は大きい。

(2) 2011年～ 「山梨ピンクリボンフェスタ」に協賛

乳がん早期発見の大切さを伝える活動で現在は、「Yamanashi PINK RIBBON TOMORROW」に

名称変更された。乳がんは、日本人女性の9人に1人がかかるという統計もある疾病で、20代～50代の女性の中で多くみられる癌の一つ。早期発見さえできれば、乳がんから女性を守れる可能性は高くなり、女性はもちろん、社会全体が、乳がん検診の大切さを理解し、日常から乳がんについて意識していくことが求められている。

グローバルHDは、乳がん検診を推進するピンクリボン運動「Yamanashi PINK RIBBON TOMORROW」をサポートし、テレビCM出演やその推進に関わっている。

2. サステナビリティ活動

2-1 環境面での活動

【本業に資する取組】

(1) 高気密・高断熱による省エネ住宅提供

施工建物について高気密・高断熱の仕様が標準であることから、住宅全体のエネルギー効率を高めて省エネルギーに資する建物を提供しており、顧客が環境改善効果を楽しむことができる。また、宿泊業のグランピング施設も同様に高気密・高断熱の仕様で施工し、省エネルギーに資することで環境に配慮している。

(2) ZEH 普及活動

ZEHとは、Net Zero Energy House（ネットゼロエネルギーハウス）の略であり、断熱性の向上とともに、高効率な設備導入により省エネルギーを図ったうえで、再生可能エネルギーを導入し、年間のエネルギー収支をゼロとする住宅である。

グローバルハウスは、「エネルギー基本計画」（2014年4月閣議決定）の「住宅については、2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均で住宅の年間一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロとなる住宅（ZEH）の実現を目指す」とする政策目標に基づき、新築注文住宅及び新築建売住宅に対するZEH普及目標を掲げており、2016年に経済産業省のZEHビルダーに登録した。年度ごとの目標と実績をHPにて公表することにより、ZEH普及に努めている。

(3) 廃棄物への取組

建物建築中に出る端材等の廃棄物は、法令に準拠し適切に廃棄している。加えて、デザインコードの導入や職人勉強会にて、部材の効率的な利活用について研究及び周知を行うことで、そもそも端材等の廃棄物をなるべく発生させないノウハウ共有や意識醸成を行っている。

また、社員や大工による現場パトロールを実施することで、端材等の廃棄物が現場周辺に流出・散乱することのないよう抜き打ち検査を行い、取組を徹底している。

(4) 太陽光発電の普及

グローバルハウスは ZEH 普及に関連して、太陽光発電設備の導入提案にも力を入れている。様々な太陽光発電設備メーカーと取引を行い、各社の製品性能を把握することで、太陽光発電に関するトータルエネルギーとトータルコストに関する詳細説明を含む提案を実施している。また、太陽光発電設備の設置に初期投資を必要としない「0円ソーラー」サービスと連携して、幅広い顧客ニーズに対応している。

(5) 国産材の使用

日本の山林を適正に管理し守っていくことで自然災害の抑制に貢献できるという考えから、国産材の使用を進めており、各商品の構造部材に全て国産材を採用している。また、山梨県が力を入れている県産材の活用に関して、どのような要望があっても対応できるように、その仕入れ先を確保している。具体的には、地域のサプライチェーンの詳細（製品の種類、規格、納期等）を把握し、低コスト化・合理的工程管理をおこなうための基礎情報としている。特に、県産材は、製品の種類や量が限られているため、設計段階から施工現場への納材に精通する流通事業者と連携している。

(6) GHG 排出量の抑制

当社は自社で建機を保有せず、注文住宅を請け負う事業者であるが、当社の事業活動において使用する営業車両等について、排気ガス抑制のために自社保有車両 13 台のうち、ハイブリッド車を 5 台導入し、エコドライブを励行している。また、営業車両である社員の自己車両にもハイブリッド車を推奨している。

【その他の取組】

社内で改善委員会（元 SDGs 推進委員会）を定期開催し、業務中の気づきから改善に繋がる取組活動について経営陣・社員に提案して、以下の活動を実施している。今後も社員による意見・提案を大切に、できるだけ活動実施に繋げる。

(7) モデルハウス等周辺のごみ拾い

環境省と日本財団の共同事業である「海ごみゼロウィーク」に参加した経験に基づき、本事業の実施ガイドラインに基づいて、毎週モデルハウスや建築現場の周辺のごみ拾いを実施している。

※「海ごみゼロウィーク」とは

海洋ごみの約 8 割は、陸（街）で発生したものが川を伝って海に流れ出したものであるため、国民全員が海洋ごみ問題について考える必要がある。そこで、日本全体で国民を巻き込んだ清掃活動を実施することで、海洋ごみ問題の周知啓発とともに、海洋ごみを出さないという意識を醸成することを目的としたプロジェクト。

(8) 脱プラスチック活動

プラスチックの使用量削減のために、宿泊事業におけるアメニティの個包装を石油由来のものから、植物由来のバイオマスフィルムに変える対応を行っている。また、連泊する顧客のアメニティ交換や部屋清掃を控えるエコ清掃を実施している。

(9) テプラのテープカートリッジ回収活動

ラベルライターテプラの使用済みテープカートリッジ専用回収ボックスを設置して、カートリッジのリサイクル・リユースに協力している。

(10) ペーパーレス化推進

社内資料はデータでの配布を基本とし、社員同士のコミュニケーションや業務を社内システムで実施することによりデジタル化を進めている。また、紙への印刷が必要な際には、なるべく裏紙を使用している。

(11) 省電力活動

エアコン使用時の室内温度を夏は28℃、冬は20℃を基準として、使用電力の省エネルギーを図っている。また、待機電力やこまめに照明を消すといった節電活動を全社員に対して周知し、省電力活動の意識醸成を図っている。

2-2 社会面での活動

(1) 地震に対する安心の提供

山梨でも起こりうる巨大地震に対して、グローバルハウスでは住宅の耐震において「倒壊しない家」に取り組むことは当然とし、たとえ被災しても「住み続けられる家」であることを重視している。家の強さは間取りの違いで異なるため、モデルプランの構造内での耐震等級と、顧客の要望を反映した実際の最終間取りにおける構造とでは、はたして真に耐震等級を満たしているのかは定かではない。

そのため、グローバルハウスの「超耐震バランス構造」住宅は、全棟において構造計算を実施することで、耐震等級3を堅持している。これによって、常に住宅一棟一棟が耐震等級3を満たしていることを証明しており、これが地震に対する安心提供に繋がっている。

(2) 地域密着による安心の提供

山梨で長く暮らすための耐震性と山梨の気候に合い快適・安全に暮らすための住宅性能（スマート家事室®）を持つ家を提案しており、これは地元の風土・気候を知り尽くしているグローバルHDだからこそできる家づくりだと考えている。宿泊事業においても、山梨県内の事業実施場所によって、設置するトレーラーハウスや宿泊施設の性能を最適化し、温泉設備やサウナ施設のととのい効果も相まって、顧客に快適性を提供している。

また、建築住宅の顧客に対して、長期的なサポート体制によって安心・安全を提供している。例えば、20年後や30年後のリフォーム時にも、新築時の状況を知る者が担当する体制を整えている。加えて、新築当時の図面や資料を適切に保管し、リフォーム時には新築を手がけた職人がそのままリフォーム工事を手がけることも可能であり、より効率的に合理的にリフォーム工事を実施可能としている。

さらに、地域自治体との連携により今後は災害協定を視野に、災害時に宿泊施設の無料開放等の対応連携を行っていく予定。

上記のような、地元密着しているグローバルHDは顧客の生活を長期支援している。

(3) 働きやすい職場環境づくり

労災に対する注意意識向上のために全社員が参加する大安全大会を実施し、建築業における事例を共有する等して、労災防止に向けて取り組んでいる。その結果、グローバルHDグループは2023年労災件数ゼロを達成している。

有給休暇の取得について、半日休暇、時間単位休暇制度を導入するとともに、各社員の連続した休暇取得のために年間休暇計画表を作成して、全社員の有給取得促進に取り組んでいる。2023年度から新たに「バースデー休暇」（年1日）、「エンタメ休暇」（上半期、下半期に各1日）の有給休暇制度を制定し、さらなる有休取得促進に取り組む。また、各部署の担当を2名体制とし、従業員をお互いにフォローできる体制づくりの構築を進め、毎年11月19日の「やまなし子育ての日」（やまなし子ども・子育て支援条例）はノー残業デーとして、残業時間の削減にも取り組み、当社は有給休暇・残業について法令を順守している。（有給平均取得日数は2023年9.12日、平均月残業時間は2023年26.58時間）

加えて、育児短時間勤務規定（3歳までの子を有する社員は勤務時間を5時間まで短縮可能（3時間の短縮））や育児休職規程（子が原則1歳6ヶ月に達するまでは休職し、その後職場復帰可能。また、条件に該当する社員は子が2歳に達するまでの間で必要な育児休業可能）を設け、男性女性を問わず育児しやすい職場環境づくりに取り組んでいる。

そのほか、出産祝金・結婚祝金の支給や介護休業（要介護状態にある家族を介護する従業員は介

護休業可能。有期契約社員でも条件に該当する者は介護休業可能)、宿泊業におけるセルフチェックインシステムの活用も働きやすい職場環境づくりに貢献している。

なお、山梨県では、社会全体で子育てを応援する取組の推進と男女共同参画社会の実現を目指し、子育てを支援し、男女がともにいきいきと働きやすい職場環境づくりに取り組む企業・事業所を「子育て応援・男女いきいき宣言企業」として登録し、周知を行っており、グローバルハウスも上記取組を基に、この宣言企業として登録している。

2-3 経済面での活動

(1) 協力事業者との連携関係構築

大工、基礎、水道等の事業者との協力関係構築のために、職人勉強会や全推進大会を実施するとともに、以下の事項について遵守している。

- ・継続的な発注：年間を通じて建築請負工事があり、仕事量の安定確保に繋がる。
- ・迅速な支払い：大工への支払いは出来高払い、その他は工事完了時に一括支払いし、支払いの遅延は決してない。
- ・個人・法人とも取引可能：協力事業者を個人・法人問わず募集している。
- ・研修会・勉強会を開催：パートナーズ会への加盟と定期的な研修会・勉強会を開催。
- ・デジタルを活用した現場管理：現場監督との各種連携もシステムを介して効率的に実施。

(2) 社員教育

サービス向上を常に意識し実践するために、全社員が実務技能検定協会の「サービス接遇実務検定試験」を受験し、社員全員が合格している。この受験にかかる費用はグローバルHDが負担している。

(3) 多角化経営

外部環境の変化に対して、常に新たな取組みを検討しており、2019年には宿泊事業に参入した。建築業の快適な住環境に関するノウハウが宿泊事業にも活かされており、既存事業者との差別化を図っている。

3. 包括的分析

3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、建設業及び宿泊業に関する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「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「文化と伝統」、「雇用」、「賃金」、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が抽出され、ネガティブ・インパクトとして、「現代奴隷」、「自然災害」、「健康および安全性」、「エネルギー」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」、「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」、「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」が抽出された。

3-2 個別要因を加味したインパクトエリア／トピックの特定

グローバル HD の個別要因を加味して、グローバル HD のインパクトエリア／トピックを特定した。その結果、ポジティブ・インパクトのうち、国産材活用による山林の適正管理を通じて自然災害抑制に貢献できるため「自然災害」、社員教育に力を入れているため「教育」、多角化経営が複数業種に影響するため「セクターの多様性」、提供する住宅が顧客に環境改善効果をもたらすため「気候の安定性」を追加し、一般的な建物による宿泊業運営のため「文化と伝統」、一般的な水準であるため「賃金」、インフラの建設事業でないため「インフラ」を削除した。また、ネガティブ・インパクトのうち、女性の雇用促進に貢献する雇用規定を設けているため「ジェンダー平等」を追加し、労務局管理の水準に準拠しているために「現代奴隷」、「賃金」、グローバル HD の事業についてエネルギー効率に対して十分に配慮されたうえで実施されているために「エネルギー」、歴史的建造物等を取り壊して住宅建設や宿泊施設を建設することはないために「文化と伝統」、コンプライアンスを遵守した事業活動を行っているため「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」、建設業において水資源の汚染につながる事業はないため「水域」、大気汚染につながる建機等を自社で保有していないために「大気」、森林伐採や耕作農地転用を行って住宅や宿泊施設を建築することはないために「土壌」、「生物種」、「生息地」をそれぞれ削除した。

【特定されたインパクトエリア／トピック】

		UNEP FI のインパクト分析ツールにより抽出されたインパクトエリア／トピック 【建築業】		UNEP FI のインパクト分析ツールにより抽出されたインパクトエリア／トピック 【宿泊業】		個別要因を加味し特定されたインパクトエリア／トピック	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
人格と人の安全保障	紛争	○	○	○	○	○	○
	現代奴隷	○	●	○	○	○	○
	児童労働	○	○	○	○	○	○
	データプライバシー	○	○	○	○	○	○
	自然災害	○	●	○	○	●	●
健康および安全性	－	○	●	●	●	●	●
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	○	○	○	○	○	○
	食料	○	○	○	○	○	○
	エネルギー	●	●	○	○	●	○
	住居	●	○	○	○	●	○
	健康と衛生	○	○	○	○	○	○
	教育	○	○	○	○	●	○
	移手段	○	○	○	○	○	○
	情報	○	○	○	○	○	○
	コネクティビティ	○	○	○	○	○	○
	文化と伝統	○	●	●	○	○	○
ファイナンス	○	○	○	○	○	○	
生計	雇用	●	○	●	○	●	○
	賃金	●	●	●	●	○	○
	社会的保護	○	●	○	●	○	●
平等と正義	ジェンダー平等	○	○	○	○	○	●
	民族・人種平等	○	●	○	○	○	○
	年齢差別	○	○	○	○	○	○
	その他の社会的弱者	○	●	○	○	○	○
強固な制度・平和・安定	法の支配	○	○	○	○	○	○
	市民的自由	○	○	○	○	○	○
健全な経済	セクターの多様性	○	○	○	○	●	○
	零細・中小企業の繁栄	●	○	○	○	●	○
インフラ	－	●	○	○	○	○	
経済収束	－	○	○	○	○	○	○
気候の安定性	－	○	●	○	○	●	●
生物多様性と生態系	水域	○	●	○	○	○	○
	大気	○	●	○	○	○	○
	土壌	○	●	○	●	○	○
	生物種	○	●	○	●	○	○
	生息地	○	●	○	●	○	○
サーキュラリティ	資源強度	○	●	○	○	○	●
	廃棄物	○	●	○	●	○	●

3-3 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

《環境面》

インパクトエリア ／トピック	ポジティブ インパクト の増大	ネガティブ インパクト の減少	主な取組内容
気候の安定性	●		<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーに資する住宅提供 ・ZEH 普及活動
		●	<ul style="list-style-type: none"> ・GHG 排出量の抑制
資源強度		●	<ul style="list-style-type: none"> ・脱プラスチック活動 ・テプラのテープカートリッジ回収活動 ・省電力活動
廃棄物		●	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物への取組 ・テプラのテープカートリッジ回収活動 ・ペーパーレス化推進 ・モデルハウス等周辺のごみ拾い

「社会面」

インパクトエリア ／トピック	ポジティブ インパクト の増大	ネガティブ インパクト の減少	主な取組内容
自然災害	●		・ 地域自治体との災害協定締結
		●	・ 国産材の活用 ・ 地震に対する安心の提供
健康および安全性	●		・ 地域密着による安心の提供
		●	・ 働きやすい職場環境づくり
エネルギー	●		・ 省エネルギーに資する住宅提供 ・ ZEH 普及活動 ・ 太陽光発電の普及
住居	●		・ 木造住宅建築事業
教育	●		・ 社員教育
雇用	●		・ 山梨県「子育て応援・いきいき宣言企業」の登録
社会的保護		●	・ 出産祝金・結婚祝金の支給 ・ 資格取得費用の会社負担
ジェンダー平等		●	・ 育児に関する取組

「経済面」

インパクトエリア ／トピック	ポジティブ インパクト の増大	ネガティブ インパクト の減少	主な取組内容
セクターの多様性	●		・ 多角化経営
零細・中小企業の繁栄	●		・ 協力事業者との連携関係構築

3-4 インパクトエリア／トピックの特定方法

UNEP FI のインパクト評価ツールを用いたインパクト分析結果を参考に、グローバル HD のサステナビリティに関する活動をグローバル HD の HP、IR 資料、提供資料、ヒアリング等から網羅的に分析するとともに、グローバル HD を取り巻く外部環境や地域特性等を勘案し、グローバル HD が社会・環境・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。

そしてグローバル HD の活動が、対象とするエリアにおける環境・社会・経済に対して、ポジティブ・インパクトの増大やネガティブ・インパクトの低減に最も貢献すべき活動をインパクトエリア／トピックとして特定した。

4. KPI の設定

4-1 環境面 社会面

インパクトエリア ／トピック	気候の安定性	ポジティブ・インパクトの増大
	住居	ポジティブ・インパクトの増大
	エネルギー	ポジティブ・インパクトの増大 ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	エネルギー使用効率の改善による環境負荷低減	
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ ZEH 普及活動（継続） ・ 太陽光発電の普及（継続） ・ 省電力活動（継続） 	
SDGs との関連性	<p>7.1 2030 年までに、安価かつ信頼できる現代的エネルギーサービスへの普遍的アクセスを確保する。</p> <p>7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。</p> <p>11.6 2030 年までに、大気の水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> <p>13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられる まちづくりを</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> </div> </div>	
KPI（指標と目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2031 年までに ZEH 該当率 80% 	

4-2 環境面

インパクトエリア ／トピック	気候の安定性	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	・ GHG 排出量の抑制	
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ ガソリン車からハイブリッド車への切り替え（継続） ・ エコドライブの実施（継続） 	
SDGs との関連性	<p>11.6 2030 年までに、大気の水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> <p>13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>13 気候変動に具体的な対策を</p> </div> </div>	
KPI（指標と目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2031 年までに自社所有車のガソリン車をハイブリッド車に 5 台以上入れ替える。 	

4-3 環境面

インパクトエリア ／トピック	資源強度	ネガティブ・インパクトの減少
テーマ	・ 環境負荷軽減	
取組内容	・ 脱プラスチック活動（継続）	
SDGs との関連性	<p>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。</p> <p>14.1 2025 年までに、海洋ごみや富栄養化を含む、特に陸上活動による汚染など、あらゆる種類の海洋汚染を防止し、大幅に削減する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>12 つくる責任つかう責任</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>14 海の豊かさを守ろう</p> </div> </div>	
KPI（指標と目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2031 年までにアメニティ用品個包装の石油由来から植物由来への変更率 100% 	

4 - 4 社会面

インパクトエリア ／トピック	住居	ポジティブ・インパクトの増大
	健康および安全性	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	・ 快適性の高い住環境の提供	
取組内容	・ 快適性の高い独自開発住宅設備の推進（継続）	
SDGs との関連性	<p>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。</p> 	
KPI（指標と目標）	・ 2031年までにスマート家事室搭載率 70%	

4 - 5 社会面 経済面

インパクトエリア ／トピック	自然災害	ポジティブ・インパクトの増大 ネガティブ・インパクトの減少
	・ 事業地域の安心感に貢献する	
取組内容	<p>・ 自治体との災害協定締結（新規）</p> <p>・ 地震に対する安心の提供（継続）</p>	
SDGs との関連性	<p>8.9 2030年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する。</p> <p>9.1 全て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>  	
KPI（指標と目標）	・ 2031年までに地方自治体との災害協定締結	

4-6 社会面

インパクトエリア ／トピック	健康および安全性	ネガティブ・インパクトの減少
テーマ	・ワークライフバランスの実現	
取組内容	・「子育て応援・いきいき宣言企業」の登録継続	
SDGs との関連性	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。 	
KPI（指標と目標）	・2031 年までに有給休暇を年間 7 日以上取得する率 100%	

5. 地域経済に与える波及効果の測定

グローバルHDが本ポジティブ・インパクト・ファイナンスを通じて実施しようとしている事業は、グローバルHDグループがこれまで培ってきた建築・不動産ノウハウを活かして、新たに参入した宿泊事業の事業領域を拡張し、地元地域である山梨県への経済効果を期待できるものである。特に河口湖という地域は、山梨県外の顧客を呼び込むのに人気の高いエリアであり、本宿泊事業で連携する事業者は、山梨県の事業者を中心としている。例えば、宿泊事業で仕入れる食材は、山梨県にゆかりある食材（ワインビーフ、ほうとう等）を選定し、地元食材メニューの開発も行っている。

6. マネジメント体制

グローバルHDでは、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役社長森川清氏が中心となって、社内制度や計画、日々の業務、諸活動等を棚卸しすることで、自社の事業活動とインパクトレーダーやSDGsとの関連性、KPIの設定について検討を重ねた。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、代表取締役社長森川清氏が責任者として陣頭指揮を執り、現状や将来的な方向性、設定したKPIの背景などについて、朝礼や定例会の機会を利用して全従業員との共有を図り、KPI達成に向けて全員が一丸となって実行していく。

責任者	代表取締役社長 森川清
-----	-------------

7. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成及び進捗状況については、山梨中央銀行とグローバル HD 担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。

山梨中央銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは山梨中央銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI 達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などにより KPI を変更する必要がある場合は、山梨中央銀行とグローバル HD が協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、山梨中央銀行がグローバルホールディングス株式会社（以下、グローバルHD）から依頼を受けて実施したものです。
2. 山梨中央銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するグローバルHDから供与された情報と、山梨中央銀行が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。
3. 本評価を実施するに当たっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」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な考え方」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<評価書作成者及び本件問合せ先>

株式会社山梨中央銀行
コンサルティング営業部
コンサルティング営業室
(担当：竜沢 俊之)