

株式会社清水銀行が実施する 株式会社サンワ開発に対する 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、株式会社清水銀行が実施する株式会社サンワ開発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

2022年8月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社サンワ開発に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社清水銀行

評価者：株式会社清水地域経済研究センター

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、清水銀行が株式会社サンワ開発（「サンワ開発」）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、株式会社清水地域経済研究センターによる分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則に適合していること、および、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であることを確認した。

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

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

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。清水銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、清水地域経済研究センターと共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、清水銀行及び清水地域経済研究センターにそれを提示している。なお、清水銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、PIF 原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

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

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」の観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とし

- た中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
 - ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

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

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

清水銀行及び清水地域経済研究センターは、本ファイナンスを通じ、サンワ開発の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、サンワ開発がポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

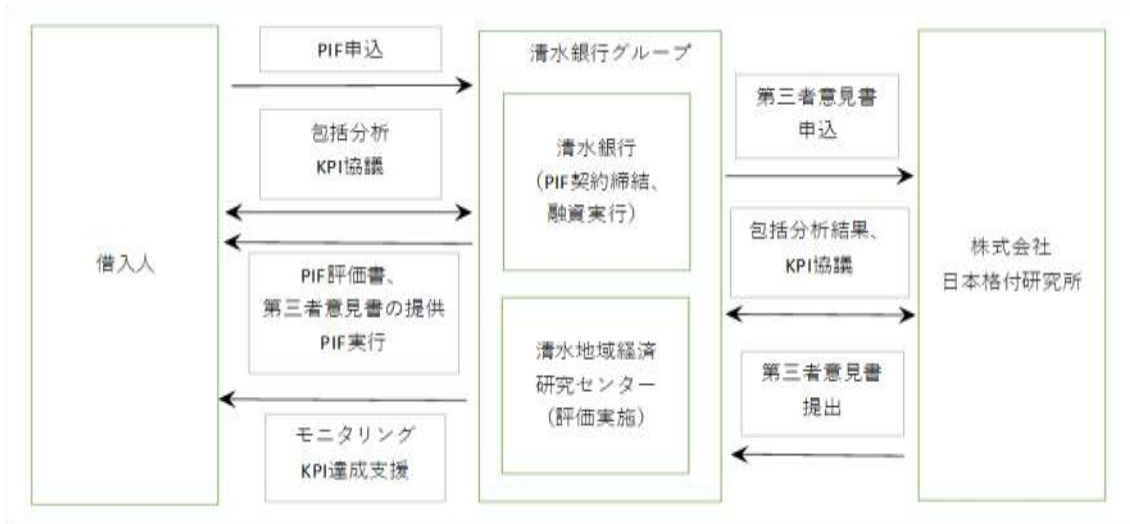
PIF 原則 2

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

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

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。



(出所：清水銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、清水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、清水銀行からの委託を受けて、清水地域経済研究センター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、全て清水地域経済研究センターが作成した評価書を通して銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 原則 4 評価

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

本ファイナンスでは、清水地域経済研究センターが、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サンワ開発から貸付人である清水銀行及び評価者である清水地域経済研究センターに対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

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

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

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

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

IV. 結論

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

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



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

梶原 敦子

梶原 敦子

担当アナリスト

川越 広志

川越 広志



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

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

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

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

3. 信用格付業にかかるとの関係

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

4. 信用格付との関係

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

5. JCR の第三者性

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

■留意事項

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

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、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への適合性について第三者意見を述べたものです。

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

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

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

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

■本件に関するお問い合わせ先

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

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2022年8月31日
株式会社清水地域経済研究センター

目次

1. 評価の概要	3
2. P I Fの概要	4
3. 企業概要	4
4. 包括的分析	6
5. サステナビリティ経営体制	14
6. インパクトの特定	21
7. K P Iの決定	26
8. モニタリング	30

清水地域経済研究センターは、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融計画（UNEP FI）が公表している「ポジティブ・インパクト・ファイナンス金融原則」に則り、株式会社サンワ開発（以下、サンワ開発という）の包括的なインパクト分析を行いました。

清水銀行は、本評価書で特定されたポジティブインパクトの拡大とネガティブインパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、サンワ開発に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIFという）を実行します。

1. 評価の概要

（企業概要）

サンワ開発は、1989年11月に先代社長の鈴木和夫氏が設立。1990年に宅地建物取引業免許を取得、1999年に建設業許可を取得、2002年に二級建築士事務所を登録した。現在では戸建分譲住宅販売を中心に、注文住宅の設計・施工、不動産仲介・販売を行っている。

静岡県藤枝市のある志太地区を中心に活動しており、地域住民の健康を留意した社会貢献活動へ積極的に関与し、フットサルスタジアムの営業やフットサル大会の主催、駅伝大会やPK大会等自治体主催のスポーツイベントへ協賛を行っている。また、社員教育にも熱心であり、毎月外部講師を招聘しての勉強会実施、資格取得の目標設定等、サンワ開発が学習の機会を提供し、社員が積極的に自ら学習をしている。

住宅メーカーとして戸建分譲住宅及び注文住宅を年間約30棟販売。特に、サンワ開発の中心事業である戸建分譲住宅は、標準装備として太陽光発電設備、制震ダンパーの搭載、節水を意識した水回り等、安心・安全かつ省エネにも留意した住宅を提供している。

（インパクトの特定）

インパクトレーダーによる標準値に対して、サンワ開発の事業実態に則した結果、ポジティブインパクトにおいては「健康・衛生」「経済収束」を削除、「教育」、「気候」を追加する。また、ネガティブインパクトにおいては「住居」「文化・伝統」「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」を削除する。その結果、サンワ開発のポジティブインパクトは、「住居」「教育」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「気候」「包括的で健全な経済」を特定し、ネガティブインパクトは、「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「人格と人の安全保障」「気候」「廃棄物」を特定した。

（KPIの決定）

特定したポジティブインパクトにおいて、社会面と経済面においては、高付加価値（省エネ・高断熱・制震性）を付した戸建分譲住宅の施工棟数をKPIに設定し、社会面では人材育成や資格取得促進のため資格取得に伴う昇給体制の整備と資格取得単位、及びダイバー

シティ採用推進のため高齢者雇用人数や女性雇用人数をKPIとした。環境面においては、エネルギー対策として戸建分譲住宅等の施工数に対し太陽光発電設備設置率をKPIとして設定する。

また、ネガティブインパクトについては、社会面において労働災害対策や安全管理教育に取り組み、労働災害ゼロとすることをKPIとする他、業界全体での取組が必要とされる労働条件の改善についてIT化推進による4週8休体制への取り組みをKPIとして設定する。

環境面においては、建設現場で出される廃棄物の削減に向けた自社での廃棄物縮減対策マニュアルの作成をKPIとする。

(モニタリング)

モニタリング体制は、責任者を梅津社長、担当部署を総務部とし、プロジェクトリーダーを総務部所属の塚本氏とする。

2. P I Fの概要

今回実施予定の融資概要

契約日および返済期限	2022年8月31日～2027年8月31日
金額	50,000,000円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	5年

3. 企業概要

企業名	株式会社サンワ開発
所在地	藤枝市田沼1丁目29-19 サンワビル1階
海外拠点の有無	無
従業員	15名
資本金	10百万円
業種	建築工事業、不動産業、不動産賃貸業
事業の内容	建築工事業 70% 不動産業 20% 不動産賃貸業 10%
主要取引先	<主要仕入先> 石原ホームコンポーネント株式会社 メープルコア静岡株式会社 株式会社カトウ電器 <主要販売先> 一般顧客 他

沿革	<p>1989年 11月 サンワ開発設立 1990年 3月 宅地建物取引業免許取得 1999年 4月 建設業許可取得 2002年 5月 二級建築士事務所登録 2006年 11月 梅津敏弘代表取締役就任 2010年 4月 フットサル場「サンワフィールドばらの丘」開業</p>
企業理念	<p>一生懸命が自らを成長させ、すべての人を笑顔にする</p>
経営方針	<p>自発的に動く、明るい挨拶、思いやりを持つ</p>
組織図	<pre> graph TD A[代表取締役] --- B[顧問] A --- C[店長] C --- D[営業部 4名] C --- E[総務部 4名] C --- F[建築部 3名] C --- G[スポーツ事業部 1名] </pre>

4. 包括的分析

(1) 業種別インパクトの状況

- ① 建築工事業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「包括的で健全な経済」「経済収束」が発現され、ネガティブなインパクトとして「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「人格と人の安全保障」「水（質）」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」が発現された。

410 4100 建築工事業	標準値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	○
健康・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	○	○
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	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	●	○

- ② 自己所有物件または賃借物件による不動産業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」が発現され、ネガティブなインパクトとして「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「水（質）」「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」が発現された。

681 6810 自己所有物件または 賃借物件による不動産業	標準値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	●
健康・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	○	○
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	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	○	○

(2) 戸建分譲住宅業界におけるインパクトの状況

① 戸建分譲住宅業界の概要

戸建分譲住宅業界は、大手デベロッパーである飯田グループホールディングスが約46000戸/年を供給しており、全国シェアの約30%を占める。飯田グループに追随するデベロッパーはなく、2番手シェアであるオープンハウスは約2800戸/年の供給に留まる。年間1000戸以上の戸建分譲住宅を手掛ける企業は、前述の2社を含めて4社しかなく、大手偏重の業界シェアとなる。

戸建分譲住宅着工戸数は、飯田グループの牽引により、2020年のコロナウィルスの影響による減少を除けば増加傾向にある。

分譲地の開発、着工戸数が増加している中で、環境問題への取り組みも並行して行っている。飯田グループでは、植樹イベントへの参加・協賛や、木質バイオマスの有効活用、再生可能エネルギー創出のため太陽光発電設備事業を実施することで、ネガティブインパクトの低減化に努めている。シェア2番手であるオープンハウスは、2.5haの森林を所有。「オープンハウスの森研修」と称して森林保全活動を行っている。また、住宅全てにノンフロン断熱材を使用し、地球温暖化対策を講じている。

全国着工件数推移

年度	総着工戸数	うち持家	比率	うち戸建分譲住宅	比率
2010	819,020	308,517	37.67%	113,427	13.85%
2011	841,246	304,822	36.23%	117,979	14.02%
2012	893,002	316,532	35.45%	124,536	13.95%
2013	987,254	352,841	35.74%	133,906	13.56%
2014	880,470	278,221	31.60%	124,221	14.11%
2015	920,537	284,441	30.90%	126,235	13.71%
2016	974,137	291,783	29.95%	134,700	13.83%
2017	946,396	282,111	29.81%	137,849	14.57%
2018	952,936	287,710	30.19%	144,905	15.21%
2019	883,687	283,338	32.06%	146,154	16.54%
2020	812,164	263,097	32.39%	129,351	15.93%

(出典：国土交通省「建築着工統計調査」)

② 戸建分譲住宅業界の雇用状況について

戸建分譲住宅業界における従業員数は、大手デベロッパーを中心に増加傾向にある。従業員数は、飯田グループが12815名、オープンハウスが4080名（共に2022年3月末）であり、従業員数は増加傾向にある。大手デベロッパーは営業エリアの拡大を図っている為、新規進出エリアへの出店に伴い、従業員の増員を行っている傾向にある。

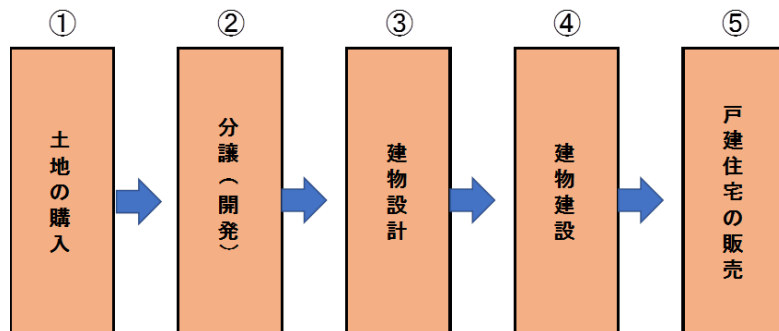
業界大手による働き方改革、ダイバーシティ推進も進んでおり、飯田グループは、サステナビリティ推進委員会を設置し、働き方改革においては、グループ内託児所の設置し、女性従業員の働きやすい環境を整えている。。オープンハウスは、業界特有の深夜残業削減に向け、IT部門の導入による内製化の実施、女性活躍推進室の設置、新卒女性採用比率の向上、女性管理職比率の向上等に取り組んでいる。

建設業界全体としては、年間総実務労働時間が他業界の平均と比較し多いことが問題視されている。特に4週8休の浸透度が低く、4週4休が恒常化している業態である。戸建分譲住宅業界についても、土日の営業が不可欠であり、平日の固定休か、もしくは交代制による休日の取得が一般的である。建設業全体で国土交通省より、働き方改革実行計画が示され、2024年には罰則付き時間外労働規制の一般則が適用される。また、週休2日体制の整備が求められる。

③ 戸建分譲住宅業界における法規制

戸建分譲住宅を手掛けるには、許認可が必要となる。

営業の流れは以下の通り。



各段階で、必要な許認可、法規制がある。

許認可：宅地建物取引業（従業員 5 人あたり 1 名の宅地建物取引士）

宅地造成等規制法 「開発許可」の取得（工事完了の公告が必要）

静岡県盛土等の規制に関する条例（静岡県）

許認可：建築設計事務所登録

許認可：建設業許可

建築基準法

都市計画法

④ 静岡県内の状況

静岡県内では、大手デベロッパーの飯田グループが県内 40%以上のシェアを占めている。県内企業では、ホームポジション、心建設、遠州鉄道の 3 社が年間約 100 棟の着工実績があり、県内シェア上位である。

静岡県着工件数推移

年度	総着工戸数	うち持家	比率	うち戸建分譲住宅	比率
2010	25,806	14,480	56.11%	1,999	7.75%
2011	24,439	13,829	56.59%	2,068	8.46%
2012	24,641	13,935	56.55%	2,304	9.35%
2013	28,570	15,778	55.23%	2,504	8.76%
2014	23,843	12,064	50.60%	2,696	11.31%
2015	23,785	12,269	51.58%	2,714	11.41%
2016	24,800	12,256	49.42%	3,042	12.27%
2017	23,589	11,755	49.83%	3,202	13.57%
2018	22,953	11,925	51.95%	3,274	14.26%
2019	21,863	11,804	53.99%	3,348	15.31%
2020	20,528	10,527	51.28%	2,856	13.91%

(出典：国土交通省「建築着工統計調査」)

静岡県は上図の通り、全国と異なり総着工戸数の減少が大きい。持家（注文住宅）比率が高く、総着工戸数の約 50%が持家である。戸建分譲住宅は 2010 年、全体の 7.75%であったが、2019 年には 15.31%まで上昇している。2020 年はコロナウィルス感染症の影響から減少に転じたものの、静岡県の戸建分譲住宅ニーズは増加傾向にあることがわかる。

⑤ サンワ開発の営業エリアの状況

サンワ開発の事業は、戸建分譲住宅販売、注文住宅建築、不動産事業、不動産賃貸事業にて構成されている。静岡県藤枝市を中心に、焼津市、島田市等志太地区が営業エリアとなる。特に中心となるエリアは藤枝市である。

藤枝市着工件数推移

年度	総着工戸数	うち持家	比率	うち戸建分譲住宅	比率
2010	1,082	619	57.21%	72	6.65%
2011	1,230	685	55.69%	168	13.66%
2012	1,282	773	60.30%	153	11.93%
2013	1,326	770	58.07%	153	11.54%
2014	1,008	579	57.44%	113	11.21%
2015	1,152	564	48.96%	84	7.29%
2016	815	576	70.67%	87	10.67%
2017	878	514	58.54%	98	11.16%
2018	824	500	60.68%	106	12.86%
2019	907	519	57.22%	99	10.92%
2020	721	430	59.64%	96	13.31%

(出典：国土交通省「建築着工統計調査」)

藤枝市は静岡県全体と比較して、さらに持家比率が高い地域である。総着工戸数が減少している中で、戸建分譲住宅の着工件数は一定水準を保っている。2011年から2013年までの間、大幅に戸建分譲住宅の着工件数が増加しているが、これは東日本大震災の影響により、沿岸部地域から住替需要が増加したことによる。駅前周辺の再開発エリアでは、定期的に分譲マンションが建設されるため、隣接する焼津市と比較し、戸建分譲住宅着工件数は伸び悩んでいる。

焼津市着工件数推移

年度	総着工戸数	うち持家	比率	うち戸建分譲住宅	比率
2010	1,044	743	71.17%	106	10.15%
2011	1,105	669	60.54%	89	8.05%
2012	847	515	60.80%	46	5.43%
2013	970	609	62.78%	72	7.42%
2014	716	476	66.48%	63	8.80%
2015	663	444	66.97%	64	9.65%
2016	756	504	66.67%	92	12.17%
2017	780	540	69.23%	111	14.23%
2018	822	514	62.53%	127	15.45%
2019	733	495	67.53%	94	12.82%
2020	662	461	69.64%	108	16.31%

(出典:国土交通省「建築着工統計調査」)

島田市着工件数推移

年度	総着工戸数	うち持家	比率	うち戸建分譲住宅	比率
2010	662	443	66.92%	39	5.89%
2011	696	389	55.89%	37	5.32%
2012	670	459	68.51%	48	7.16%
2013	787	515	65.44%	54	6.86%
2014	570	423	74.21%	53	9.30%
2015	569	413	72.58%	64	11.25%
2016	518	391	75.48%	82	15.83%
2017	578	359	62.11%	86	14.88%
2018	508	419	82.48%	56	11.02%
2019	534	415	77.72%	51	9.55%
2020	477	336	70.44%	53	11.11%

(出典:国土交通省「建築着工統計調査」)

焼津市は、戸建分譲住宅の比率が増加している。藤枝市と比較し海に接する焼津市は、東日本大震災後に戸建分譲着工戸数が減少に転じたが、以降増加に転じた。島田市は、2016年に総着工戸数の15%超が戸建分譲住宅となり、増加傾向にあったが、2018年以降は低迷している。2市共に持家比率は藤枝市より高く、土地付き一戸建需要の高い地域であり、その中でも戸建分譲住宅は、一定の需要を保持している地域である。

(3) サンワ開発の事業概要

① 事業内容

2021年度実績において、建築工事業売上は70%、不動産業売上は20%、不動産賃貸業売上は10%となっている。

建築工事業	70%
不動産業	20%
不動産賃貸業	10%

(ア) 建築工事業

建築工事業は、戸建分譲住宅と注文住宅の建築が主であり、戸建分譲住宅の割合は注文住宅の割合のおおよそ2倍である。区画分譲をする際に、全区画を戸建分譲住宅として販売せず、1区画ないし2区画を建築条件付土地として販売する。住宅建築におけるニーズは多様であり、平屋住宅やガレージ付住宅、バリアフリー住宅等、戸建分譲住宅では対応できないニーズがある。そうしたニーズにも対応するため、注文住宅として対応できる区画を準備している。

静岡県藤枝市を中心に、焼津市、島田市等志太地区が営業エリアとなる。年間販売実績は戸建分譲住宅が20棟で、注文住宅と合わせて30棟の販売を行っている。戸建分譲住宅の価格帯は25,000千円から28,000千円台であり、当地区の戸建分譲住宅平均価格（22,000千円から28,000千円台）と比較してやや高価である。高価となる理由として、「戸建分譲住宅と見られない物件」をコンセプトとしていることがあげられる。戸建分譲住宅の場合、仕入価格の抑制を目的として、同系色、同一間取りの物件が隣接し販売されることが多い。その為、一見して戸建分譲住宅であることが分かるが、サンワ開発の戸建分譲住宅は外部建築デザイナーと提携し、外観からコンセプトの異なる住宅を隣接させている。

具体的な販売戦略は、新聞折込広告とネット広告を利用した現場見学会を毎週行う。営業4名（うち女性2名）が各現場を担当する。

アフターメンテナンスとして、1年目、5年目、10年目の定期点検を実施する。

<同社の戸建分譲住宅の外観>



<同社の戸建分譲住宅の内観>



<隣接するコンセプトの異なる戸建分譲住宅>



(イ) 不動産業

不動産業については、新規顧客の住み替えにより売却ニーズが発生する物件の取り扱いがメインであり、中古住宅の売却仲介が多い。戸建分譲住宅を長期保有しないため、注文住宅用地として販売を計画していた区画について、一定期間保持した後、土地のみの早期売却も当事業に該当する。

(ウ) 不動産賃貸業

売上構成比は低いが、不動産賃貸業としてテナント住居併用ビル、貸事務所、貸店舗を保有している。

② サプライチェーンの概要

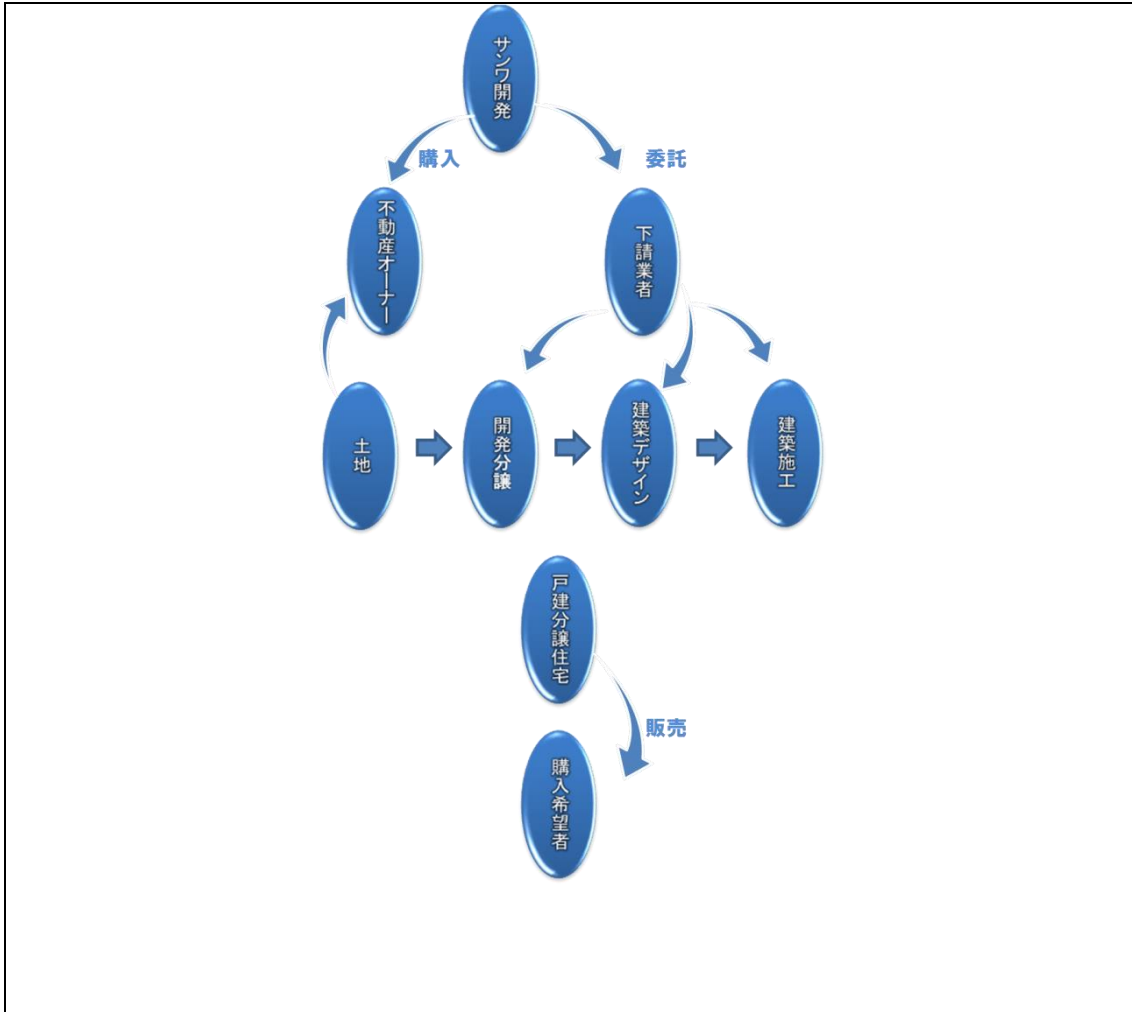
サンワ開発の主要事業である戸建分譲住宅については、分譲する土地探しからスタートする。不動産オーナーから、宅地分譲に適した不動産を購入し、開発、デザインを決め、各段階で必要な申請手続きや仕入を行う。

分譲開発から建築施工までの工事については、下請業者へ委託する。仕入業者や下請業者は静岡県内かつ近隣の下請業者を利用するケースが多い。

宅地取得が完了し、建設工事が開始された時点から、販売戦略を取る。

国土交通省の調査（「令和3年度住宅市場動向調査」）によると、戸建分譲住宅の物件情報入手手法はインターネットでの検索が圧倒的に多く（複数回答53.0%）、その他メディア媒体では住宅情報誌（同8.4%）、新聞折込広告（同7.4%）の順となるが、サンワ開発の販売は各メディア媒体と、現地販売会（回答：「現地を通りかかった」22.8%）を併用して行う。

建物完成後は、現地見学会を実施し、購入希望者への販売を行う。



5. サステナビリティ経営体制

(1) サステナビリティ経営方針

サンワ開発の企業理念は「一生懸命が自らを成長させ、すべての人を笑顔にする」である。従業員が自発的に考え働く人材育成を実施する中で、風通しが良い、働き甲斐ある職場づくりを行っている。顧客に質の高い提案を実施するために積極的に資格取得等で自身を成長させ、事業活動を通し地域貢献を行っている。最適なくらしを提供するため、従業員一人一人が社会的な使命感を持ち業務に取り組んでいる。

「サンワが叶えます」をモットーに、顧客が満足するマイホーム等の提供と持続可能な社会の実現を目指している。「安心・安全」な住宅を提供するため、環境への配慮、災害への対策、ライフサイクルに合わせた住宅設計等、事業のサステナビリティ向上を目指している。

(2) 社会面における対応

① 「住居」に対して取り組んでいる項目、課題等

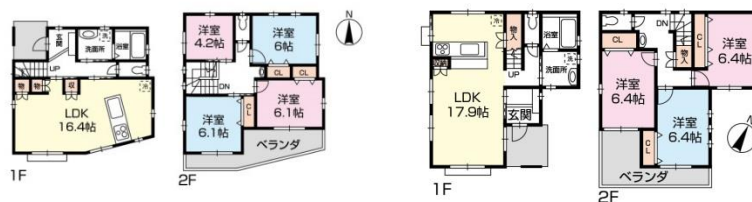
- ・「安心、安全」及び再生可能エネルギーへの取り組み

戸建分譲住宅の設備の標準装備として、家庭用太陽光発電設備、制震ダンパー、食洗器や節水対応のキッチン、水回りを搭載している。「安心、安全」な住宅として災害対策を講じている他、購入後のランニングコストを抑制するため、再生可能エネルギー及び節水機能を付している。購入層は20代から40代の子育て世帯が多く、購入層のライフプランに合わせて長期間利用してもらうことを念頭に、2階にもトイレを設置している物件が大部分である。

<制震ダンパー>



<2階にもトイレ、水回りを設置>



・販売価格への取組み

一般の戸建分譲住宅と比較して、外観、設備ともにハイグレードであるが、上層価格が大きく異なる理由は、分譲地の仕入れに特色があるためである。営業エリアである志太地区は調整区域エリアが多い。そのため、サンワ開発の分譲地は調整区域内の分譲が多く、土地を安価に仕入れることで建築コストをより多く確保することができる。主要エリアである藤枝市内の調整区域内の分譲地開発は、1区画あたり200㎡以上が義務付けられており、3台以上の駐車場、庭付きの戸建分譲住宅として販売することができる。

② 「健康・衛生」として取り組んでいる項目、課題等

・従業員の健康・衛生への取組み

従業員の健康管理に関しては年1回の定期検診を実施している。また、自社のフィットサル場を利用した健康促進イベントに従業員も参加し、心身のリフレッシュを行っている。

静岡県は南海トラフ巨大地震による災害も想定されており、地震発生時等の安全確保や事業継続に備える必要性がある。

・BCPへの取組み

サンワ開発はBCP（事業継続計画）が策定されており、緊急時の体制と指揮命令系統、安否確認方法、業務継続に必要な要素や資源、BCP発動から復旧までのフローを策定し、従業員の安全確保を行っている。

③ 「教育」として取り組んでいる項目、課題等

・従業員への教育への取組み

従業員には月1回、次世代幹部候補者を筆頭に、営業手法とメンタルを成長させるため、外部講師を招いた研修を行っている。自分に向き合い仕事に対するモチベーションの向上と営業手法のレベルアップを図っている。

自ら積極的に学ぶという経営方針から、社員一丸となり、年間目標10単位の資格取得へチャレンジしている。現在は多様な資格を22単位取得済みである。

資格取得状況

	男性	女性	合計
宅地建物取引士	2	1	3
二級建築士	2		2
一級建築施工管理技士	1		1
二級建築施工管理技士	1		1
二級建築施工管理技士(補)	1		1
二級土木施工管理技士	1		1
3級ファイナンシャル・プランニング技能士		2	2
マンション管理業務主任者	1		1
福祉住環境コーディネーター2級	1		1
福祉住環境コーディネーター3級		1	1
不動産キャリアパーソン	1		1
第二種情報処理技術者		1	1
ホームヘルパー2級		1	1
一級小型船舶操縦士	1		1
危険物取扱者	2		2
(財)日本サッカー協会 日本体育協会公認指導員	1		1
フットサル審判員	1		1
合計	16	6	22

④ 「雇用」として取り組んでいる項目、課題等

- ・女性、高齢者雇用への取組み

従業員の状況

種類	男性	女性	合計
役員	1		1
管理者		1	1
顧問	1		1
一般	9	3	12
パート			0
合計	11	4	15

女性従業員は現状4名おり、その内1名は管理者となっている。女性目線でのきめ細やかで安心感を与える営業を支援することにより、女性の活躍を後押ししている。女性従業員の積極的な採用と女性管理職の登用により、女性目線の働きやすい職場環境改善に努めている。

就業規則第29条「定年後の再雇用」を明記しており、高齢者の継続雇用体制が整っている。再雇用制度により、勤続年数を向上させることで、長期安定した雇用体制及び技術、技能の承継に資する職場環境の構築を行っている。現在は、60代の再雇用者3名が在籍している。今後は、再雇用者のみでなく、他社の定年退職者再雇用等への仕組み作り及び、取組みが課題となる。

現在、管理職は代表者と管理者 1 名であり、管理職の女性比率は 50%であるが、従業員全体での女性比率は 26.6%であり、従業員全体に対しての女性比率を引き上げることが課題となる。

・働きがいのある職場への取組み

社内業務の見直しを行い IT 化による職務量の削減を推進し、雇用契約の見直しによる出勤日数の縮減を行う。現状では、設計、見積もり、営業に至るまで、人材への依存度が高く、長期時間労働につながっていることが課題であり、4 週 6 休体制となっている。国土交通省が推奨する「建設業働き方改革加速化プログラム」に則り、省力化のため ICT の活用を促進し、4 週 8 休体制の取組みにより、働きがいのある職場の実現を進めていく。

⑤ 「エネルギー」に対して取り組んでいる項目、課題等

・家庭用太陽光発電設備普及への取組み

サンワ開発が施工する戸建分譲住宅は家庭用太陽光発電設備を標準装備しているが、注文住宅に関しても、同設備の提案、設置を積極的に実施しており、自社で販売する住宅を通して、環境保全に対する取り組みを行っている。

太陽光発電設備は建物完成後に屋根へ設置する。その為、構造上の問題から、太陽光設備が設置できなかったケースが 1 棟あり、戸建分譲住宅の設置率は現状 95%である。販売する戸建分譲住宅の太陽光設備設置率 100%を達成する為、建築設計時から太陽光設備設置を考慮した設計を行う必要がある。節水機能付きの食洗機、システムキッチン、トイレは標準装備である。

また、ZEH（ゼロエネルギーハウス）などの取り組みを行っているものの、顧客の手続きの煩雑さやイニシャルコストの問題から積極的に推進するまでは至っていない。

<家庭用太陽光設備>



＜節水機能付き食洗機、トイレ等＞



⑥ 「文化・伝統」に対して取り組んでいる項目、課題等
・地域貢献への取り組み

藤枝市内を中心に、地域貢献、特に健康に留意したスポーツイベントの開催、協賛を行っており、地域におけるスポーツの場を提供し、地域住民の健康増進を手助けしている。自社で保有する「サンワフィールドばらの丘」はフットサル専用スタジアムである。屋根付きコート、ナイター照明、クラブハウスを有しているため、昼夜を問わず利用が可能である。元Jリーガーによる小学生、中学生向けのスクールも開校している。年6回程度の大会（SANWA CUP、ENJOY CUP）を主催し、地域のフットサルチームが集結している中で、サンワ開発でもチームを発足し大会に参加している。

また、同じ「サンワフィールドばらの丘」にて定期的にヨガ教室を開催し、地域住民の健康促進、運動不足解消の手助けを行っている。

＜協賛事業一覧＞

第15回藤枝リパティ駅伝
第30回全国PK選手権大会

＜自社開催イベント＞

フットサル大会
キッズ・小学生フットサル教室
中学生フットサル教室
ヨガ教室
猫の譲渡会

<第15回藤枝リバティ駅伝(協賛)の様子>



<フットサルスタジアム(サンワフィールドばらの丘)>

外観



フットサル大会



ヨガ教室



- ⑦ 「人格と人の安全保障」に対して取り組んでいる項目、課題等
・差別・ハラスメントへの取組み

差別とハラスメントに関して、社内コンプライアンス体制を整備しており社内ですべて徹底されている。従業員や取引先からの差別やハラスメントに該当する行為はなく、今後も働きやすく風通しの良い社内環境と整えていく。

(3) 環境面における対応

- ① 「水(質)」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」に対して取り組んでいる項目、課題等

同社の事業全般において水質汚染や水質汚濁、大気汚染、土壌汚染の要素は限定的であり、かつ山林開発や大規模開発は行っていない。

- ② 「資源効率・安全性」に対して取り組んでいる項目、課題等

同社の事業において資源効率・安全性に資する取り組みはない。

- ③ 「気候」に対して取り組んでいる項目、課題等

同社は2016年自社事業として50KWの太陽光発電設備を所有し、発電事業を通じてCO2削減や地球温暖化防止に寄与している。

<自社保有太陽光発電設備>



④ 「廃棄物」に対して取り組んでいる項目、課題等

- ・ 建築現場における廃棄物削減、分別管理への取り組み

建築現場での廃棄物分別管理の徹底と削減は、下請業者に対し、現場毎に徹底している。社内での分別廃棄、ペーパーレス化の取り組みも実践している。

また、「静岡県盛り土等の規制に関する条例」の制定に伴い、残土の適正な処分を行っている。

建築現場における廃棄物削減、防止への取り組みについて、共通のマニュアルがなく、現場毎の指導となっていることが課題である。

(4) 経済面における対応

① 「包括的で健全な経済」に対して取り組んでいる項目、課題等

- ・ 戸建分譲住宅供給戸数増加への取り組み

サンワ開発戸建分譲住宅の購買層は、20代から30代の子育世帯が多い。現在、戸建分譲住宅として年間20棟を取り組み、注文住宅と併せて30棟の販売を行っている。注文住宅は、購入者のニーズや考えが盛り込まれるため、サンワ開発が取り組む、制震性、省エネ、節水、ライフサイクルを考慮した設計等「安心、安全」の概念と異なる住宅を建築するケースもある。

戸建分譲住宅は、「安心、安全」かつ省エネを盛り込んだ環境配慮型住宅を、若年層世帯が購入可能な金額設定にて販売しており、サンワ開発が考える「快適なくらしの提供」に見合う住宅である。

戸建分譲住宅の年間供給戸数を増加させることで、健全な経済の促進に努めていく。

② 「経済収束」に対して取り組んでいる項目、課題等

令和2年度の静岡県分譲住宅総着工戸数は2856戸、うち営業エリア内での総着工戸数257戸(9.00%)となり、同エリアでサンワ開発が着工した戸建分譲住宅戸数は20戸である。シェア率は静岡県内で0.70%、営業エリア内でも7.78%となっている。

現在の事業規模的に地域社会における経済収束への影響は限定的である。

6. インパクトの特定

(1) インパクトの特定分析

UNEP FIのインパクトレーダーにおける標準値を基に、前記の分析を踏まえ、下記のプレ審査シートにて個社別の状況を考慮して、インパクトとKPI設定対象を特定した。

インパクトの特定分析						
インパクト領域		UNEP FI 標準値	個社分析 修正値	インパクトの詳細 具体的取組内容	KPI設定対象	関連するSDGs ターゲット
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質(一連の固有の特徴がニーズを満たす程度)						
水(入手可能性)	ポジティブ					
	ネガティブ					
食糧	ポジティブ					
	ネガティブ					
住居	ポジティブ	0	0	安心、安全な提案、設計、施工による快適なマイホームの提供	0	11.1
	ネガティブ	0		(販売計画がない土地仕入は行わず、廃屋が出るリスクは少なく削除)		
健康・衛生	ポジティブ	0		(同社事業において医療サービス、薬品、社会福祉のサービスは行っておらず削除)		
	ネガティブ	0	0	労働災害対策 安全教育の徹底	0	88
教育	ポジティブ		0	資格取得に対する昇給体制の整備 外部講師による月に1度の幹部研修実施	0	4.4
	ネガティブ					
雇用	ポジティブ	0	0	高齢者雇用、女性管理者の雇用、女性従業員の働きやすい環境提供	0	5.1 5.5 5a 5b 5c
	ネガティブ	0	0	残業等労働条件の改善 労働災害対策 安全教育の徹底	0	85 88
エネルギー	ポジティブ	0	0	太陽光設置住宅の販売を推奨	0	7.1 7.2 7.3
	ネガティブ	0	0	遮断性に優れた省エネ住宅、ZEHへの取組		7.1 7.2 7.3
移動手段 (モビリティ)	ポジティブ					
	ネガティブ					
情報	ポジティブ					
	ネガティブ					
文化・伝統	ポジティブ	0	0	フットサル場を所有しフットサル大会を開催 市のスポーツイベントへの協賛		17.17
	ネガティブ	0		(文化・伝統にネガティブな影響に与する取り組みは無く削除)		
人種と人の安全保障	ポジティブ					
	ネガティブ	0	0	差別、ハラスメントに対する社内コンプライアンス体制を整備		10.2
正義	ポジティブ					
	ネガティブ					
強固な制度・ 平和・安定	ポジティブ					
	ネガティブ					
質(物理的・化学的構成・性質)と有効利用						
水(質)	ポジティブ					
	ネガティブ	0		(同社事業において水質汚染や汚濁の要素は無く削除)		
大気	ポジティブ					
	ネガティブ	0		(同社事業において大気汚染の要素は無く削除)		
土壌	ポジティブ					
	ネガティブ	0		(同社事業において土壌汚染の要素は無く削除)		
生物多様性と 生態系サービス	ポジティブ					
	ネガティブ	0		(同社事業において山林開発、大規模開発は行っておらず削除)		
資源効率・安全性	ポジティブ					
	ネガティブ	0		(同社事業において資源効率・安全性に資する事業を行っておらず削除)		
気候	ポジティブ		0	自社事業として太陽光発電を所有		7a
	ネガティブ	0	0	営業車のハイブリッド化		7.a
廃棄物	ポジティブ					
	ネガティブ	0	0	建築資材関連廃棄物および残土排出量の削減	0	12.2 12.5
環境の制約内で人間のニーズを満たす手段としての人と社会の経済的価値創造						
包括的で健全な経済	ポジティブ	0	0	地域の若年ファミリー層でも購入可能な安心・安全かつコストパフォーマンスの良い住宅を提供していく	0	11.1 11.3 11.a
	ネガティブ					
経済収束	ポジティブ	0		(同社事業規模的に経済終息への影響は限定的であり削除)		
	ネガティブ					

(2) インパクト特定

① 建築工事業インパクトの特定分析

インパクトレーダー標準値として発現した項目に、包括的分析およびサステナビリティ経営体制において分析した結果、「教育」「気候」のポジティブを追加し、「健康・衛生」「経済収束」のポジティブ、「文化・伝統」「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」のネガティブを削除してインパクトを特定した。

<削除理由>

「健康・衛生」のポジティブ：同社事業において医療サービス、薬品、社会福祉のサービスは行っていない

「文化・伝統」のネガティブ：文化・伝統にネガティブな影響を及ぼす取り組みはない

「水（質）」のネガティブ：同社事業において水質汚染や汚濁の要素はない

「大気」のネガティブ：同社事業において大気汚染の要素はない

「土壌」のネガティブ：同社事業において土壌汚染の要素はない

「生物多様性と生態系サービス」のネガティブ：同社事業において山林開発、大規模開発は行っていない

「資源効率・安全性」のネガティブ：同社事業において資源効率・安全性に資する事業は行っていない

「経済収束」のポジティブ：同社事業規模的に経済収束への影響は限定的

<特定したインパクト>

ポジティブ：「住居」「雇用」「エネルギー」「気候」「包括的で健全な経済」

ネガティブ：「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「人格と人の安全保障」「気候」「廃棄物」

410 4100 建築工事業	修正値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	○
健康・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	○	○
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	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	○	○

② 不動産業のインパクトの特定

インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、包括的分析およびサステナビリティ経営体制において分析した結果、「気候」をポジティブに追加し、「健康・衛生」のポジティブ、「住居」「文化・伝統」「水(質)」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」のネガティブを削除してインパクトを特定した。

<削除理由>

「住居」のネガティブ：販売計画がない土地の仕入れは行わず、廃屋がでるリスクは少ない

「健康・衛生」のポジティブ：同社事業において医療サービス、薬品、社会福祉のサービスは行っていない

「文化・伝統」のネガティブ：文化・伝統にネガティブな影響を及ぼす取り組みはない

「水(質)」のネガティブ：同社事業において水質汚染や汚濁の要素はない

「土壌」のネガティブ：同社事業において土壌汚染の要素はない

「生物多様性と生態系サービス」のネガティブ：同社事業において山林開発、大規模開発はおこなっていない

「資源効率・安全性」のネガティブ：同社事業において資源効率・安全性に資する事業は行っていない

<特定したインパクト>

ポジティブ：「住居」「雇用」「文化・伝統」「気候」「包括的で健全な経済」

ネガティブ：「健康・衛生」「雇用」「気候」「廃棄物」

681 6810 自己所有物件または 賃借物件による不動産業	修正値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	○
健康・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	○	○
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	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	○	○

③ サンワ開発としてKPIは設定しないがインパクトを特定する項目

以下の項目については、事業のなかでポジティブインパクトを与える、またはネガティブインパクトを抑制する活動を行っているが、具体的なKPIの設定と測定が難しいことから、インパクトの特定は行うものの、KPIの設定は行わないこととした。

(ア) 「エネルギー」のネガティブ

ZEH(ゼロエネルギーハウス)などの取り組みは行っているものの、顧客の手続きの煩雑さやイニシャルコストの問題から積極的に推進するまでは至っておらず、KPIの設定は行わないこととした。一方、ポジティブインパクトとして太陽光発電設備の設置についてはKPIを設定することとした。

(イ) 「文化・伝統」のポジティブ

同社は2022年3月のSDGs宣言で地域貢献・社会貢献のために自社が所有しているフットサルスタジアムの「サンワフィールドばらの丘」を利用し、元プロサッカー選手のサッカースクールを開催するなどして地域の子供たちを応援している。今後も地域スポーツイベント協賛や健康イベント協賛を行い地域文化の活性化を進めていくものの、具体的KPI設定は行わないことを確認した。

(ウ) 「人格と人の安全保障」のネガティブ

従業員や取引先からの差別、ハラスメントについて社内コンプライアンス体制を整備しており、今後も社内で徹底されている。今までも差別やハラスメントに該当する行為はなく、今後も社内研修等を通じて徹底していくこととしKPIは設定しないことを確認した。

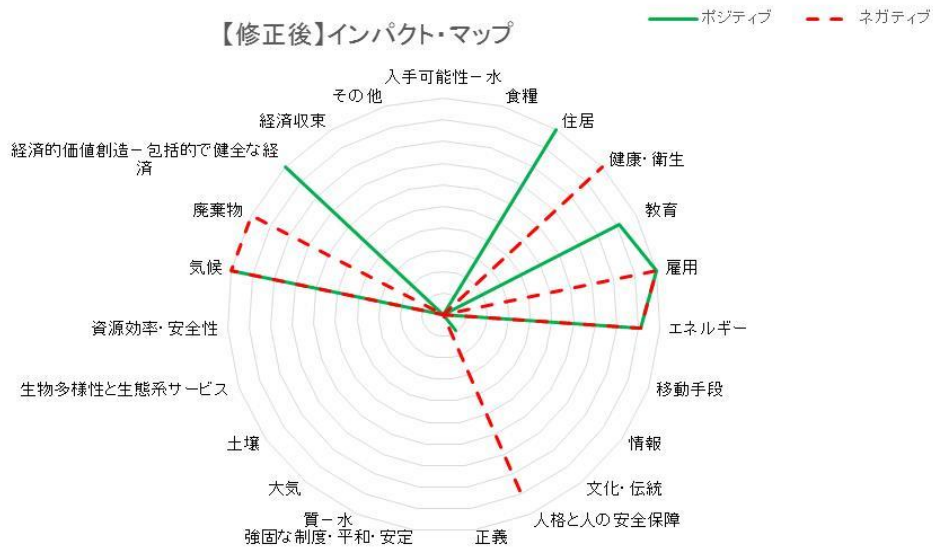
(エ) 「気候」のポジティブとネガティブ

同社は2016年事業として50KWの太陽光発電設備を所有し、発電事業を通じてCO2削減や地球温暖化防止に寄与している。今後も事業として太陽光発電設備などの設置や購入は検討はするものの、KPIの設定については見送った。



また、営業車両の低燃費自動車やハイブリッド化やEV化も、すでに5台中2台が転換されており、KPI設定項目からは見送った。


(3) インパクトレーダーにおけるマッピング

特定したインパクトをもとにインパクトレーダーで発現したインパクト・マップは以下の通りとなる。




7. KPIの決定


(1) ポジティブな成果が期待できる事項 〈社会面〉〈経済面〉	
テーマ	安心、安全な提案、設計、施工による快適なマイホームの提供
インパクトレーダー	住宅 包括的で健全な経済
取組内容	地域の若年ファミリー層でも購入可能な安心・安全かつ高付加価値（省エネ・高断熱・制震性）、コストパフォーマンスのよい戸建分譲住宅を提供していく。
SDGsとの関連性 	<p>11.1 2030年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。</p> <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、すべての国々の参加型、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> <p>11.a 各国・地域規模の開発計画の強化を通じて、経済、社会、環境面における都市部、都市周辺部及び農村部間の良好なつながりを支援する。</p>
KPI	2027年までに高付加価値の戸建分譲住宅の年間住宅販売を現在の20棟から30棟以上にする。
テーマ	ダイバーシティ採用推進
インパクトレーダー	雇用 包括的で健全な経済
取組内容	定年延長による従業員勤続年数の更なる向上や高齢者雇用 女性管理職の積極登用や女性の働きやすい職場環境の提供
SDGsとの関連性 	<p>5.1 あらゆる場所におけるすべての女性及び女児に対するあらゆる形態の差別を撤廃する。</p> <p>5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</p> <p>5.a 女性に対し、経済的資源に対する同等の権利、ならびに各国法に従い、オーナーシップ及び土地その他の財産、金融サービス、相続財産、天然資源に対するアクセスを与えるための改革に着手する。</p> <p>5.b 女性の能力強化促進のため、ICTをはじめとする実現技術の活用を強化する。</p>

 <p>8 働きがいも 経済成長も</p>	<p>5.c ジェンダー平等の促進、ならびにすべての女性及び女子のあらゆるレベルでの能力強化のための適正な政策及び拘束力のある法規を導入・強化する</p> <p>8.3 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。</p> <p>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。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>
<p>KPI</p>	<p>2024年までに高齢者在籍人数3名、女性在籍人数5名とする。</p>

〈社会面〉


<p>テーマ</p>	<p>人材育成、資格取得促進と従業員満足度の向上を図る</p>
<p>インパクトリーダー</p>	<p>教育</p>
<p>取組内容</p>	<p>資格取得に対する昇給制の整備 外部講師による幹部研修実施 給与規則を改定し、資格保有者へのインセンティブ付与を検討。従業員へ資格取得を促し、有資格者を増加させる</p>
<p>SDGsとの関連性</p>  <p>4 質の高い教育を みんなに</p>	<p>4.4 2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。</p>
<p>KPI</p>	<p>2027年までに給与規則改定し、資格取得者に対してインセンティブを付与する。 2027年までに従業員の資格取得単位を現在の22単位から50単位とする。</p>

<p>テーマ</p>	<p>太陽光発電設備装着率の向上による環境負荷の低減</p>
<p>インパクトリーダー</p>	<p>エネルギー</p>
<p>取組内容</p>	<p>太陽光発電設備装着を全顧客に対して行う。</p>



<p>SDGsとの関連性</p> 	<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>7.3：2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p>
<p>KPI</p>	<p>戸建分譲住宅の太陽光パネル装着率を100%とする。</p> <p>注文住宅建築主に対しても、太陽光パネルの設置を全ての顧客に勧める。</p>

(2) ネガティブなインパクトの抑制が期待できる事項

〈社会面〉

<p>テーマ</p>	<p>事故防止の徹底</p>
<p>インパクトレーダー</p>	<p>健康・衛生 雇用</p>
<p>取組内容</p>	<p>労働災害防止研修の実施 安全管理教育の実施</p>
<p>SDGsとの関連性</p> 	<p>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。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>
<p>KPI</p>	<p>現在、年間約1件の労働災害をゼロとする。</p>

<p>テーマ</p>	<p>労働条件の改善</p>
<p>インパクトレーダー</p>	<p>雇用</p>
<p>取組内容</p>	<p>IT化による職務量の削減を推進し、雇用契約の見直しによる出勤日数の縮減を行う。</p>
<p>SDGsとの関連性</p>	<p>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。</p>

 <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p>	
<p>KPI</p>	<p>2027年までにIT化による職務量の削減に努め、現在4週6休体制から、4週8休体制へ変更する体制を整える。</p>
<p><環境面></p>	
<p>テーマ</p>	<p>廃棄物の削減と適切な処理</p>
<p>インパクトレーダー</p>	<p>廃棄物</p>
<p>取組内容</p>	<p>建築現場での業者における廃棄物分別管理の徹底と削減及び社内での分別廃棄の徹底と削減のためのマニュアル策定と現場教育の徹底を図る。</p>
<p>SDGsとの関連性</p>  <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	<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。 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。</p>
<p>KPI</p>	<p>2025年までに建築現場にて発生する廃棄物量の発生防止、削減を行う為、建築現場にて施工する下請企業を含めた廃棄物に関するマニュアルを制定する。</p>

8. モニタリング

(1) モニタリング体制

サンワ開発では、2022年3月に「株式会社サンワ開発 SDGs宣言」を行い、梅津敏弘社長を統括責任者、総務部 塚本敏之氏をリーダー兼担当者として持続可能な社会の実現に向けて取り組んでいる。本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの組成にあたっては、横断的なプロジェクトチームを組成し、同社の企業理念、経営方針を基に、事業実績、企業活動等の棚卸しを行い、インパクトの特定およびKPIの策定を行った。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においては、決定したインパクトの内容やKPIを営業会議・朝礼等で社員へ周知し、関連するサプライチェーンへも通達し、達成に向けた連携を図り、プロジェクトチームを中心にサンワ開発全体でKPI達成に向けた推進体制を構築していく。

統括責任者

代表取締役 梅津 敏弘

プロジェクトリーダー

総務部 塚本 敏之

担当部：総務部

(2) モニタリングの頻度と方法

本PIFで設定したKPIおよび進捗状況については、サンワ開発と清水銀行および当社の担当者が定期的な場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回は実施するほか、日頃の清水銀行の情報交換、営業活動の場等を通じて実施する。

本評価に関する説明

1. 本評価書は、清水地域経済研究センターが、清水銀行から委託を受けて実施したもので、清水地域経済研究センターが清水銀行に対して提出するものです。
2. 清水地域経済研究センターは、依頼者である清水銀行及び清水銀行がポジティブインパクトファイナンスを実行するサンワ開発から供与された情報やサンワ開発へのインタビュー等で収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果・見通し等を保証するものではありません。
3. 清水地域経済研究センターが本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものはあるものの、その正確性等について独自に検証しているわけではありません。清水地域経済研究センターはこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱したPIF原則及びPIF実施ガイド、ESG金融ハイレベル・パネルにおいてポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則って行っております。

〈評価書作成者〉

〒424-0941

静岡県清水区富士見町2番1号

株式会社清水地域経済研究センター

田中 昌一

Tel 054-355-5510、Fax 054-353-6011